

不动产公募基金 2025 年度评估报告

华夏金隅智造工场产业园封闭式基础设施证券投资基金

(公募 REITs 代码 508092) 持有的不动产项目的市场价值

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

2026 年 3 月 25 日

不动产项目评估报告

估价项目名称：

华夏金隅智造工场产业园封闭式基础设施证券投资基金（公募 REITs 代码 508092）持有的不动产项目的市场价值

估价委托人：

华夏基金管理有限公司

估价机构：

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

注册估价师：

于红（1120150022）

陆金库（1120240042）

估价报告出具日期：

二〇二六年三月二十五日

估价报告编号：

粤戴德梁行评报字（2026/BJ/F2）第 027 号

致估价委托人函

华夏基金管理有限公司

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”）荣幸地获得华夏基金管理有限公司（以下简称“委托人”）委托，对华夏金隅智造工场产业园封闭式基础设施证券投资基金通过北京金隅智造工场管理有限公司持有的不动产项目（以下简称“不动产项目”、或者“估价对象”）进行评估。

根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务办法（试行）》、《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 6 号——年度报告（试行）》、《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务指南第 2 号——存续业务》的要求，基金管理人应该按照前述相关规定编制并披露不动产基金定期报告，其中《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》第三十六条规定，不动产基金年度报告应当载有年度审计报告和评估报告。

根据《华夏金隅智造工场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，不动产资产指本基金所投资的符合《基础设施基金指引》的资产，即北京金隅智造工场管理有限公司持有的位于“中国北京市海淀区建材城中路 27 号”的金隅智造工场产权一期项目（以下简称“不动产项目”或者“估价对象”）。

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，按照必要的估价程序，经过实地查勘、调查并收集估价所需的相关资料，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，选用收益法评估不动产项目的市场价值。估价结果如下：

华夏金隅智造工场产业园封闭式基础设施证券投资基金持有的不动产项目为产业园，总建筑面积为 90,907.03 平方米房屋所有权及其分摊的土地使用权经评估测算后得到于 2025 年 12 月 31 日的市场价值为人民币 1,077,000,000 元（大写金额人民币壹拾亿柒仟柒佰万元整）。

备注：

- ① 本基金不动产项目估价报告的相关评估结果不代表不动产资产的实际可交易价格，不代表不动产项目能够按照评估结果进行转让；
- ② 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；
- ③ 总估值取整至百万位，估价结果不含增值税；
- ④ 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

二〇二六年三月二十五日

评估结果摘要表

华夏金隅智造工场产业园封闭式基础设施证券投资基金持有的不动产项目的市场价值

公募 REITs 名称	: 华夏金隅智造工场产业园封闭式基础设施证券投资基金
公募 REITs 简称	: 华夏金隅智造工场 REIT
公募 REITs 代码	: 508092
估价委托人	: 华夏基金管理有限公司
估价目的	: 根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务办法（试行）》、《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 6 号——年度报告（试行）》、《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务指南第 2 号——存续业务》的要求，基金管理人应编制并披露不动产基金定期报告。本次评估结果及评估报告用于基金管理人制作及披露 2025 年年度报告使用。
价值时点	: 2025 年 12 月 31 日
估价方法	: 收益法（现金流折现法）
估价对象	: 项目公司持有的位于中国北京市海淀区建材城中路 27 号「金隅智造工场产权一期」产业园项目，产证证载建筑面积 90,907.03 平方米的房屋所有权及其分摊的国有土地使用权于价值时点的市场价值为 1,077,000,000 元，折合单价 11,800 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 期后事项假设.....	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.....	6
3.4 报告使用人.....	7
3.5 估价机构	7
3.6 估价目的	7
3.7 估价对象	7
3.8 价值时点	10
3.9 价值类型	10
3.10 估价依据	10
3.11 估价原则	11
3.12 估价方法	12
3.13 估价参数选取.....	13
3.14 估价结果	13
3.15 注册估价师.....	14
3.16 协助估价的人员.....	14
3.17 实地查勘期.....	14
3.18 估价作业日期.....	14
4. 估价技术报告	15
4.1 估价对象描述与分析	15
4.2 估价对象租赁现状描述.....	17
4.3 市场背景分析.....	17
4.4 最高最佳利用分析	17
4.5 估价方法适用性分析	19
4.6 估价测算过程.....	21
4.7 估价结果确定.....	25
5. 附件	27
5.1 运营净收益.....	27
5.2 不同评估方法校验说明.....	28
5.3 估价委托书.....	31
5.4 项目公司营业执照	32
5.5 估价对象内外部状况及周围环境	34

5.6	估价对象权属证明.....	35
5.7	估价机构营业执照.....	39
5.8	估价机构相关资质证明.....	40
5.9	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，与估价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、估价委托人及估价利害关系人不存在偏见。
- 1.3 估价委托人或者报告使用人应该按照估价报告载明的目的和有效期使用估价报告；估价报告使用者应当根据价值时点后的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 我们对估价对象的法律权属进行了一般的核查验证，但不对估价对象的法律权属做任何形式的保证。
- 1.6 估价委托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，同时恰当使用估价报告也是估价委托人、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，本基金不动产项目评估报告的相关评估结果不代表不动产项目的实际可交易价格，不代表不动产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/不动产基金	指	华夏金隅智造工场产业园封闭式基础设施证券投资基金
基金管理人/估价委托人	指	华夏基金管理有限公司
产权方/项目公司	指	北京金隅智造工场管理有限公司
估价机构/我们	指	深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司
运营服务机构	指	北京金隅文化科技发展有限公司
不动产项目/估价对象	指	中国北京市海淀区建材城中路27号「金隅智造工场产权一期」产业园项目
本估价报告	指	《华夏金隅智造工场产业园封闭式基础设施证券投资基金（公募REITs代码508092）持有的不动产项目的市场价值2025年度评估报告》
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，我们将以产权方所提供之资料为准。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。根据产权方提供资料，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》。

估价对象实地查勘日为2026年1月8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。

根据产权方提供的相关资料，估价对象主要通过产业园租赁等获取经营收入，截至价值时点部分出租，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，最终税费金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

产权方已提供给我们估价对象产权文件，我们对估价对象产权等文件进行了一般的核查，我们将以产权方提供的产权文件所载内容作为估价依据，并不对其真实性、合法性和完整性负责。

产权方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2026年1月8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、按揭或其他债务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同、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 期后事项假设

根据委托人提供的信息，价值时点至估价报告出具日之间，评估机构未获知影响估价对象之重大期后事项。

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估价目的和用途，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估价机构基于特定的估价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估价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估价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。估价机构在实施相关评估程序时，对估价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估价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估价委托人和相关当事方确定的，评估机构根据估价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：华夏基金管理有限公司

企业类型：有限责任公司（外商投资、非独资）

注册地址：北京市顺义区安庆大街甲3号院

法定代表人：邹迎光

注册资金：人民币23,800万元

成立日期：1998年4月9日

统一社会信用代码：911100006336940653

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

3.2 产权方概况

企业名称：北京金隅智造工场管理有限公司

企业类型：有限责任公司（法人独资）

注册地址：北京市海淀区建材城中路27号13幢二层2102号

法定代表人：李俊莉

注册资金：人民币37,843.333333万元

成立日期：2022年8月2日

统一社会信用代码：91110108MABUC4J95W

经营范围：一般项目：园区管理服务；非居住房地产租赁；会议及展览服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

3.3 委托人与产权方之间的关系

本次估价委托人为华夏基金管理有限公司；物业产权方为北京金隅智造工场管理有限公司。根据《华夏金隅智造工场产业园封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》记载，本基金通过不动产资产支持证券等特殊目的载体持有不动产项目公司即产权方的全部股权，估价委托人为封闭式公募不动产基金的管理人。

3.4 报告使用人

报告使用方为估价委托人、法律法规规定的不动产基金存续期间的其他使用人。

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日止

3.6 估价目的

根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务办法（试行）》、《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第6号——年度报告（试行）》、《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务指南第2号——存续业务》的要求，基金管理人应编制并披露不动产基金定期报告。本次评估结果及评估报告用于基金管理人制作及披露2025年年度报告使用。

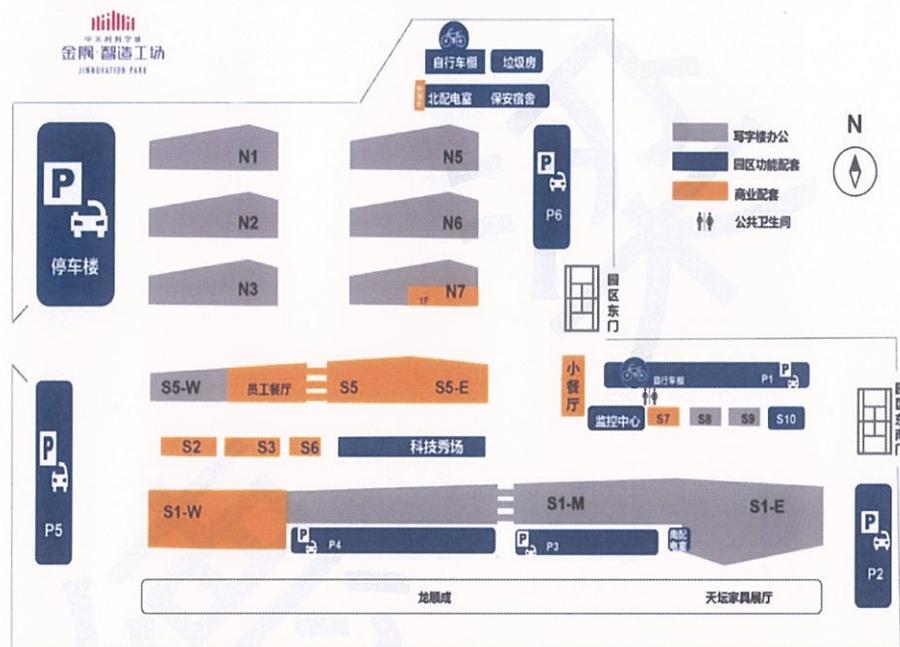
3.7 估价对象

3.7.1 实物及区位状况

金隅智造工场位于北京市海淀区西三旗地区，属于上地商圈的外延，总占地面积20万平方米，总建筑规模约12万平方米，周边以产业园区、高新技术企业为主，主要项目有：小米科技园、中关村软件园、中关村东升科技园·北领地，中关村东升科学城·东升科技园等。

估价对象北临菁盈南路，东临建枫路（南延），南临园区内道路，西临园区内道路。其所分摊的地块呈较规则形状，地势平缓，地质条件良好。

估价对象由天坛家具厂改造而来，于2019年全部完成改造。金隅智造工场包括产权一期和产权二期，其中，产权一期包括N1、N2、N3、N5、N6、N7、S5共七幢建筑物，产权二期包括S1、S2、S3、S5(扩建)、S6、S7、S8、S9、S10、科技秀场、配套用房。其中，S5(扩建)即下图S5-W部分，不在本次入池资产范围内。原建筑为西三旗建材城搬迁工业厂房，建于2000年，现浇钢筋混凝土框架结构，改造后功能为智能制造及工业研发、配套服务。其中N1、N2、N3、N5、N6、N7于2018年6月投入运营，S5于2019年9月投入运营，均为地上建筑项目。



金隅智造工场项目楼栋分布

根据产权方提供的资料及估价人员实地查勘，于价值时点，估价对象各部分建筑面积、用途、结构、装修及设备设施状况详见下表：

现状楼号	幢号	用途	建筑面积 (㎡)	层数	装修状况	设备设施状况
N1	3	智能制造及工业研发	15,343.02	1-3层	外部装修： 外立面：外墙为250厚陶粒混凝土砌块加气混凝土砌块；外窗采用断桥铝合金低辐射中空玻璃。 内部装修： 内墙面：首层采用轻钢龙骨石膏板墙体，岩棉防火石膏板墙体；二层采用气混凝土条板，三层采用气混凝土条板墙体；	配有电梯共28台；其中，客梯：14部；货梯14台。楼宇同时配置了：新风系统、消防/排烟系统、电视监控、巡更系统、门禁系统、楼宇自控系统、移动通信信号放大系统、无线对讲放大系
N2	2	智能制造及工业研发	15,343.02	1-3层		
N3	12	智能制造及工业研发	8,681.71	1-2层		
N5	4	智能制造及工业研发	14,014.62	1-3层		
N6	1	智能制造及工业研发	14,014.62	1-3层		
N7	8	智能制造及工业研发	7,967.18	1-2层		
S5	13	智能制造及工业研发、配套服务	15,542.86	1-2层		

现状楼号	幢号	用途	建筑面积 (㎡)	层数	装修状况	设备设施状况
					公共区域天花板:公共区域石膏板天花。 租户使用空间由租户自己进行装修。	统、车库管理系统、信息发布系统和消防报警系统等。
合计		——	90,907.03	——	——	——

根据产权方提供的资料以及估价人员的实地查勘，估价对象于价值时点2025年12月31日主体结构完好，外观无明显破损，楼宇设备设施齐全，总体运行正常，部分已出租，正常使用中，维护状况良好。

3.7.2 权益状况

根据产权方提供之估价对象之《不动产权证书》，有关内容摘录如下：

权证种类及证号	《不动产权证书》【京(2024)海不动产权第 0019176 号】
权利人	北京金隅智造工场管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	海淀区建材城中路 27 号 13 幢 1 层 01 层等[9]套
不动产单元号	[110108 019001 GB00104 F00030001]等[9]个
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 / 厂房
面积	共有宗地面积 97,081.54 平方米/房屋建筑面积 32,191.75 平方米
使用期限	国有建设用地使用权:2046-12-02 止
登记日期	2024 年 4 月 19 日
发证机关	北京市规划和自然资源委员会

权证种类及证号	《不动产权证书》【京(2024)海不动产权第 0019164 号】
权利人	北京金隅智造工场管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	海淀区西三旗建材城内 3 幢 1 至 3 层全部等[4]套
不动产单元号	[110108 019001 GB00104 F00080001]等[4]个
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 / 工交
面积	共有宗地面积 97,081.54 平方米/房屋建筑面积 58,715.28 平方米
使用期限	
登记日期	2024 年 4 月 19 日
发证机关	北京市规划和自然资源委员会

3.7.3 当前经营情况

根据产权方提供资料，截至价值时点2025年12月31日：

估价对象可出租面积为85,011.69平方米，实际出租面积为76,742.61平方米，出租率为90.27%，价值时点存量租约平均租金为4.74 元/平方米/天（含税不含物业费）。

3.8 价值时点

2025年12月31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，在价值时点对物业进行交易的金额。

价值内涵

本次估价的市场价值，是指估价对象在保持现状条件下，于价值时点2025年12月31日，土地用途为工业用地，房屋规划用途为厂房、工交用途，实际用途为智能制造及工业研发以及相关的配套服务的建筑物所有权价值，土地剩余使用年限为20.92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、条例：
 - (a) 《中华人民共和国民法典》
 - (b) 《中华人民共和国土地管理法》
 - (c) 《中华人民共和国城市房地产管理法》
 - (d) 《中华人民共和国资产评估法》
 - (e) 《不动产登记暂行条例》
 - (f) 《中华人民共和国增值税法》及《中华人民共和国增值税法实施条例》
 - (g) 《中华人民共和国增值税暂行条例》
 - (h) 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》

- (i) 《中华人民共和国印花税法》
 - (j) 《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》
 - (k) 《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务办法（试行）》
 - (l) 《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第6号——年度报告（试行）》
 - (m) 《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金(REITs)业务指南第2号——存续业务》
 - (n) 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/T50899-2013
 - (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）》
- (3) 估价委托人及产权方提供的相关资料：
- (a) 《委托评估函》原件
 - (b) 《不动产权证书》
 - (c) 《租赁明细表》及《租赁合同》
 - (d) 委托人及产权方《营业执照》
 - (e) 委托人提供的其他资料
- (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，并研究了委托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

本次估价采用的参数如下：

项目名称	土地剩余年限 (年)	市场租金 ¹ (元/平方米/日)	折现率 (%)	市场租金增长率 (%)	资本性支出 (万元)
中国北京市海淀区建材城中路27号「金隅智造工场产权一期」产业园	20.92	4.26	6.25%	2.00%	预测期内资本性支出为含税运营收入的3%

备注：

- 1、市场租金为含增值税、不含物业费口径；市场租金单价为研发办公和产业配套的平均。
- 2、2026年资本性支出参考委托方提供的《金隅智造工场产权一期项目技术尽职调查报告》所记载的资本性支出总和与估价对象未来收入总和的比例，并以此为基准，按照其占年总运营收入（含税）约3.0%计取。

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。

华夏金隅智造工场产业园封闭式基础设施证券投资基金持有的全部不动产项目均为产业园项目，即总建筑面积为90,907.03平方米房屋所有权及所分摊的土地使用权经评估测算后得到于2025年12月31日的市场价值为人民币1,077,000,000元（大写金额人民币壹拾亿柒仟柒佰万元整）。明细如下：

项目名称	建筑面积 (平方米)	评估总值 (元)	评估单价 (元/平方米)
中国北京市海淀区建材城中路27号「金隅智造工场产权一期」产业园	90,907.03	1,077,000,000	11,800

备注：总估值取整至百万位、单价取整至百位。

3.15 注册估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
于红	1120150022	于红	2026.3.25
陆金库	1120240042	陆金库	2026.3.25

3.16 协助估价的人员

吕晓蕊

3.17 实地查勘期

二〇二六年一月八日

3.18 估价作业日期

二〇二五年十二月三十一日至二〇二六年三月二十五日

4. 估价技术报告

4.1 估价对象描述与分析

4.1.1 土地实物状况分析

估价对象坐落于北京市海淀区西三旗地区建材城中路27号，北临菁盈南路，东邻金隅科技园，南临园区内道路，西临园区内道路。

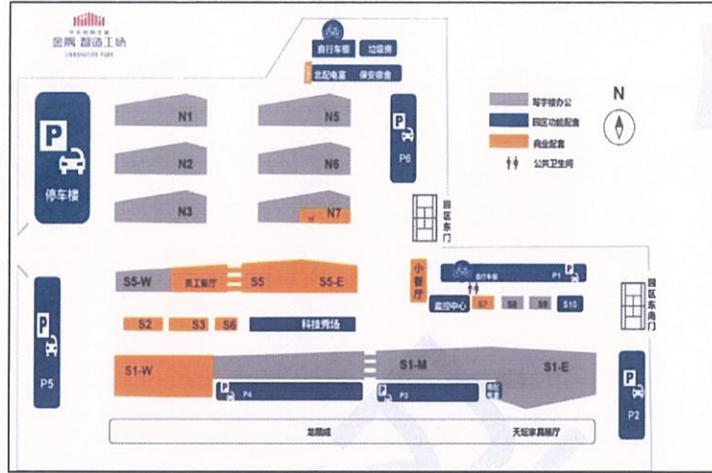
区域内基础设施较为完善，估价对象所在地块宗地红线外基础设施已达到“七通一平”：通路、通电、通信、通上水、通下水、通燃气、通热力和土地平整。其所占用地块呈较规则多边形，地势平缓，地质条件良好，土地承载能力较强。

4.1.2 建筑物实物状况分析

(1) 概况

金隅智造工场位于北京市海淀区西三旗地区，属于上地商圈的外延，总占地面积20万平方米，总建筑面积约12万平方米，是以“信息及智能制造”为产业方向的科技创新园区，是金隅集团主动疏解非首都功能、有效利用老旧厂房、转型升级发展高精尖产业的标志性项目。园区由天坛家具厂改造而来，于2017年至2020年年全部完成改造。其独有的高挑空、无柱LOFT空间，以及低密舒适生态园林式景观，吸引了众多的智能制造企业的青睐。

金隅智造工场包括产权一期和产权二期，其中，产权一期包括N1、N2、N3、N5、N6、N7、S5共七幢建筑物，产权二期包括S1、S2、S3、S5(扩建)、S6、S7、S8、S9、S10、科技秀场、配套用房。其中，S5(扩建)即下图S5-W部分，不在本次入池资产范围内。原建筑为西三旗建材城搬迁工业厂房，建于2000年，现浇钢筋混凝土框架结构，改造后功能为智能制造及工业研发、配套服务。其中N1、N2、N3、N5、N6、N7于2018年6月投入运营，S5于2019年9月投入运营，均为地上建筑项目。



金隅智造工场项目楼栋分布

根据产权方提供的资料及估价人员实地查勘，于价值时点，估价对象各部分建筑面积、用途、结构、装修及设备设施状况详见下表：

现状楼号	幢号	用途	建筑面积 (m ²)	层数	装修状况	设备设施状况
N1	3	智能制造及工业研发	15,343.02	1-3层	外部装修： 外立面：外墙为250厚陶粒混凝土砌块加气混凝土砌块；外窗采用断桥铝合金低辐射中空玻璃。 内部装修： 内墙面：首层采用轻钢龙骨石膏板墙体，岩棉防火石膏板墙体；二层采用气混凝土条板，三层采用气混凝土条板墙体；公共区域天花板：公共区域石膏板天花。 租户使用空间由租户自己进行装修。	配有电梯共28台；其中，客梯：14部；货梯14台。楼宇同时配置了：新风系统、消防/排烟系统、电视监控系统、巡更系统、门禁系统、楼宇自控系统、移动信号放大系统、无线对讲放大系统、车库管理系统、信息发布系统和消防报警系统等。
N2	2	智能制造及工业研发	15,343.02	1-3层		
N3	12	智能制造及工业研发	8,681.71	1-2层		
N5	4	智能制造及工业研发	14,014.62	1-3层		
N6	1	智能制造及工业研发	14,014.62	1-3层		
N7	8	智能制造及工业研发	7,967.18	1-2层		
S5	13	智能制造及工业研发、配套服务	15,542.86	1-2层		
合计			90,907.03			

根据产权方提供的资料以及估价人员的实地查勘，估价对象于价值时点2025年12月31日主体结构完好，外观无明显破损，楼宇设备设施齐全，总体运行正常，部分已出租，正常使用中，维护状况良好。

4.1.3 权益状况分析

同结果报告3.7.2

4.1.4 区位状况分析

估价对象所在金隅智造工场地处建材城西路与建材城中路交叉口西南角，周边以生物医药和科技产业园为主，主要的项目有东升科技园二期、海开园、奥北科技园、东升科技园-北领地等。

估价对象周边公共服务及医疗配套设施较为完善，交通较为便捷，自驾和公共交通出行均可便利到达。周边城市交通主干道包括：黑泉路、后屯路等。周边无明显可见环境污染，自然、人文环境良好。

4.2 估价对象租赁现状描述

根据委托人提供资料，估价对象可租赁总面积合计为85,011.69平方米，截至价值时点，已出租面积为76,742.61平方米，出租率为90.27%。

截至价值时点，估价对象签约租户共计52个（包含已签约未起租租户），租赁期限为1年至7年不等，日租金收入（含增值税）约为27.22万元（按价值时点在执行合同统计），当期平均租金为4.74元/平方米/天。

4.3 市场背景分析

估价对象所处城市宏观经济运行指标情况如下：

经济运行指标——北京市	2020	2021	2022	2023	2024	2025
地区生产总值（亿元）	36,102.6	40,269.6	41,610.9	43,760.7	49,843.1	52,073.4
实质 GDP 增长率	1.2%	8.5%	0.7%	5.2%	5.2%	5.4%
人均 GDP（元）	164,889.0	183,963.0	190,125.7	200,342.0	228,000.0	/
第一产业增加值（亿元）	107.6	111.3	111.5	105.5	116.4	109.2
第二产业增加值（亿元）	5,716.4	7,268.6	6,605.1	6,525.6	7,226.8	7,187.4
第三产业增加值（亿元）	30,278.6	32,889.6	34,894.3	37,129.6	42,499.9	44,776.9
规模以上工业增加值增速	2.3%	31.0%	-16.7%	0.4%	6.7%	6.5%
社会消费品零售总额（亿元）	13,716.4	14,867.7	13,794.2	14,462.7	14,092.4	/
消费者物价指数	101.7	101.1	101.8	100.4	100.1	99.9

数据来源：北京市统计局

4.4 最高最佳利用分析

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

法律上允许

即不受现时使用状况的限制，而依照法律规章、规划发展方向，按照其可能的最优用途进行估价，截至价值时点，估价对象已经取得不动产权权属登记，估价对象具有合法的产权。

技术上可能

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

经济上可行

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

价值最大化

即在所有具有经济可行性的使用方式中，能使估价对象价值达到最大的使用方式，才是最高最佳的使用方式。估价对象使用用途为智能制造及工业研发用房，其使用方式以满足法律上许可、技术上可能、经济上可行为前提条件，经过论证可使估价对象价值得到最大化。

外部环境分析

即不动产及其内部构成要素与外部环境是否均衡或协调的问题。估价对象所处区域产业集聚度高，公共配套设施较为齐全，吸引了众多国内外知名头部企业入驻，外部环境及设施与本项目定位一致外部功能协同性高。

估价方法中的应用

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

使用前提说明与分析

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

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

4.5 估价方法适用性分析

4.5.1 估价方法适用性分析及定义

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

	比较法	收益法	成本法	假设开发法
定义	比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。	收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。	成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。	假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及报酬率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减。或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。
适用 / 不适用的估价对象类型	适用同种类型的数量较多且经常发生交易的不动产，主要为(1)住宅(2)写字楼(3)商铺(4)标准厂房(5)不动产开发用地。	适用有经济收益或潜在经济收益的不动产，如住宅(特别是公寓)、写字楼、旅馆、商店、餐馆、游乐场、影剧院、停车场、汽车加油站、标准厂房(用于出租)、仓库(用于出租)、农地等。	新近开发建设完成的不动产(新开发的不动产)、可以假设重新开发建设的现有不动产(旧的不动产)、正在开发建设的不动产(在建工程)、计划开发建设的不动产均可适用。	具有开发或再开发潜力并且其开发完成后的价值可采用比较法、收益法等方法求取的不动产均可适用，包括可供开发建设的土地(含生地、毛地、熟地)、在建工程(不动产开发项目)、可重新改造或改变用途的不动产(含改建、扩建、重新装饰装修等)等各类“待开发不动产”。

	比较法	收益法	成本法	假设开发法
	不适用的估价对象： (1)数量很少的不动产，如特殊厂房、机场、码头、博物馆、教堂、寺庙、古建筑等；(2)很少发生交易的不动产，如学校、医院、行政办公楼等；(3)可比性很差的不动产，如在建工程等。	不适用于行政办公楼、学校、公园等公用、公益性不动产。	对于很少发生交易而限制了比较法运用，有没有经济收益或没有潜在经济收益而限制了收益法运用的不动产，如学校、医院、图书馆、体育场、公园、行政办公楼、军队营房等以公益、公用为目的的不动产，均适用成本法估价。	估价对象具有潜在开发价值时，假设开发法是最主要的估价方法。
估价方法应用的前提条件	比较法应用的前提条件是在价值时点的近期有较多的类似的交易。市场不够发达或类似的交易较少的地区，以及由于某些原因在一段较长时间内很少发生交易的地区，均难以采用比较法。	未来收益和风险都能够较准确的量化(预测)	估价对象可以重新建设，重新建设的客观成本可以量化。	有良好的社会经济环境，包括(1)有统一、严谨及健全的法规；(2)有明朗、稳定及长远的政策；(3)有全面、连续及开放的信息资料库及清晰、全面的开发建设和交易的税费清单或目录。

4.5.2 估价方法的选择

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

估价人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘之后认为，由于估价对象为收益性物业，其收益情况及相关费用均具有可预测性和持续性，符合收益法的应用条件及适用范围。因此根据估价对象的特点和实际状况，采用收益法作为本次估价的评估方法。

4.5.3 应用收益法评估的步骤

估价人员在认真分析所掌握的资料后认为，由于估价对象为收益性物业，其收益情况及相关费用均具有可预测性和持续性，符合收益法的应用条件及适用范围。因此根据估价对象的特点和实际状况，采用收益法作为本次估价的评估方法。

应用收益法进行估价时，应该按照确定具体方法、测算收益期、测算未来收益、确定报酬率或者资本化率、将未来收益折现为现值的步骤进行。收益法通常分为报酬资本化法和直接资本化法，报酬资本化法是预测估价对象未来各年的净收益，利用报酬率将其折现到价值时点后相加得到估价对象价值或价格的方法。本次估价选用报酬资本化法。

本次估价过程中估价人员将估价对象按照预测期内及预测期外进行测算，对于预测期内每年收入、成本费用及税金进行估算后取得预测期内每年的净收益，对预测期内的每年净收益进行贴现，预测期外至收益期届满的净收益按照经预测的增长率持续计算至收益期届满并贴现至价值时点。

4.6 估价测算过程

4.6.1 运营收入分析

4.6.1.1 租金单价确定方法

对于估价对象租赁期限内的租金单价采用租赁合同中约定（租约限制）的租金（即合同租金），租赁期外及空置部分按照市场租金水平计算租赁收入。

市场租金

确定估价对象市场租金时，我们采用比较法，首先选择其中三个较为接近估价对象情况的可比实例作为参照，经过充分考虑各物业的差异，修正后得出估价对象的比准市场租金。估价对象各项目选取的可比实例详情概述及具体计算过程如下：

可比实例	交易日期	租金单价 (元/平方米/月)	用途
奥北科技园区	2025年12月	4.25	产业园
中关村东升科技-北领地	2025年12月	5.30	产业园
中关村东升科技园-2期	2025年12月	5.48	产业园

备注：上述租金均含增值税、不含物业费

对上述案例，我们从区域状况、实物状况及权益状况三大方面进行了相应的修正，修正后得到估价对象研发办公-散租的比准租金单价为4.87元/平方米/天（含增值税，不含物业费）。根据上述研发办公-散租比准租金单价及估价对象各业态分布情况，修正

后估价对象整体的比准市场租金单价为2.76 – 4.87元/平方米/天（含增值税，不含物业费）。

4.6.1.2 预测期内出租率分析

根据市场调研，估价对象所在区域产业基础较好，产业园需求稳定。依托着产业集聚、位置优越、交通便利等优势，产业园出租率处于稳定水平。此外，根据产权方介绍，租户入驻后装修及设备投入较高、产业园租赁需求旺盛、市场可选择的同类项目供应有限等因素使得签约租户有较强的续约意向。

综合考虑估价对象所在区位及实际运营情况，估价对象预测期内出租率假设如下：

预测期	智能制造及工业研发	产业配套
2026 -2029 年	90%	80%
2030-2035 年	92%	80%

根据估价对象所在地同类物业租赁市场的收益情况，新承租方进驻前空闲期及免租期等因素存在都有可能带来租金损失。根据对运营团队的访谈和对市场的调研，本次估价对象所有租户租赁期外市场租金按照每年更新，在考虑合理的租户换租率、租赁期限、空闲期及优惠期长度后，本次估价假设项目每次更新租期时有效的年均空闲期及优惠期为30天。

4.6.1.3 预测期内租金损失率分析

根据委托人提供资料，估价对象2025年租金的当期收缴率为95.92%，当期欠缴的租金在下一年度皆全部收回，即下一年度期后收缴率为100%。评估机构参考此比例，本着谨慎原则，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95%计算为当年租金收入，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年度预测租金收入95%与上年度预测租金收入5%的合计金额。

4.6.1.4 预测期内租金增长率分析

根据市场调研，估价对象所在区域为产业核心聚集区，区域内产业氛围浓厚，入驻企业需求稳定且多为高科技智能化企业，结合估价对象及区域内其他可比智能制造及工业研发用房签约租金增长率水平。根据估价对象历史租约期内租金增长情况、该区域标准研发用房的状况、市场对标项目的发展经验，基于审慎考虑，预计估价对象预测期内租金年增长率为2.25%。

4.6.2 运营期间成本费用、税金及附加、资本性支出

(1) 成本费用

➤ 综合管理服务费

综合管理服务费主要包括估价对象招商租赁佣金、日常运营过程中营运人员成本以及办公费等行政支出。结合对估价对象历史运营情况的分析及同类不动产项目运营成本的调研，本次测算按照营业收入的7.25%计算。

➤ 保险费

本次测算中参考委托人提供的保险合同，估价对象在投保险种为财产一切险、财产一切险及机器损坏险项下营业中断险、公众责任险和公司、董监事及高级管理人员责任保险，本次测算中的保险费包含上述险种，参考产权方提供的最新保险单，预计未来年度估价对象每年支付的保险费约27.98万元。

(2) 资本性支出

在估价对象收益年期内，资本性支出主要包括主体工程及设备设施的大修、更换及调整升级。本次测算中参考委托方提供的《金隅智造工场产权一期项目技术尽职调查报告》所记载的资本性支出总和与估价对象未来收入总和的比例，并以此为基准，按照其占年总运营收入（含税）约3.0%计取。

(3) 税金及附加

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

➤ 增值税

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

应纳税额=当期销项税额-当期进项税额

估价对象预测期内发生应税销售为分期取得的租金收入。估价对象取得不动产租赁收入的增值税税率为9%。

➤ 增值税附加

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

估价对象所在地的附加税率为城建税7%、教育费附加3%、地方教育附加2%，合计按照应纳税额的12%计算增值税附加。

➤ 房产税

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

估价对象所在地的房产税计征方式为从租和从价，即出租房屋按照从租计征、税率为12%；未出租房屋按照从价计征，减除幅度为30%，税率为1.2%，取费基数为计价部分房产原值。

➤ 城镇土地使用税

城镇土地使用税采用定额税率，以实际占有的土地面积为计税依据。

估价对象所在地的土地使用税为3元/平方米/年，估价对象所分摊的土地面积为97,081.54平方米；

➤ 印花税

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

估价对象按照运营期内每期取得的租金金额的1‰估算租赁合同印花税。

4.6.3 运营净收益

运营净收益 = 运营收入 - 成本费用 - 税金及附加 - 资本性支出

4.6.4 未来收益预期

见附件5.1。

4.6.5 长期增长率

综合考虑城市宏观经济发展水平、区域经济发展水平以及估价对象自身增长情况，估价对象长期增长率采用2.00%。

4.6.6 收益年期

估价对象土地使用权终止日期为2046年12月2日，于价值时点剩余使用年期为20.92年；估价对象改造建成于2017年至2020年，根据工程尽调机构的意见，估价对象改造后的建筑设计耐久年限为40年。根据孰短原则，估价对象收益年期按照剩余土地使用年限20.92年确定。

4.6.7 报酬率的求取

本次估价测算估价对象采用6.25%的报酬率。报酬率是为资本成本或用以转换日后应付或应收货币金额的回报率，理论上反映资本之机会成本，我们在确定报酬率时，采用累加法进行确定。累加法是以安全利率加风险调整值作为报酬率，即将报酬率视为包含无风险报酬率和风险报酬率两大部分。公式如下：

报酬率=无风险报酬率+风险报酬率

其中，无风险报酬率参照价值时点十年到期国家债券的收益率1.85%进行确定；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：(1)投资不动产的风险补偿；(2)缺乏流动性风险补偿；(3)区位风险补偿；(4)行业及管理负担风险补偿；(5)合规风险补偿；(6)增长风险补偿；(7)特殊经营风险补偿。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，我们采用3.50%作为投资不动产的风险补偿，代表了流动性、区位、行业、合规及增长均处于均值水平下的不动产风险回报要求。估价对象为产业园类不动产中的智能制造及工业研发用房，位于一线城市北京，当地社会经济环境发展良好，项目周边服务配套设施完善。同时，估价对象周边产业氛围浓厚，需求稳定。综合考虑近期市场流动性、估价对象长期增长情况及经营情况，结合REITs项目合规优势，估价对象在上述投资不动产的风险补偿均值3.5%的基础上进行调整。

4.7 估价结果确定

我们采用了收益法对估价对象的市场价值进行了测算，采用收益法确定出一定时期的现金流量，并就该现金流量采用适当折现率，该方法用于衡量于假设投资年期内之租金及资本增长，让投资者或产权方可对物业可能带来之长期回报作出评估。

中国北京市海淀区建材城中路27号金隅智造工场产权一期项目，总建筑面积为90,907.03平方米的房屋建筑物所有权及相应分摊国有土地使用权在价值时点2025年12月31日的市场价值为人民币1,077,000,000元（大写人民币壹拾亿柒仟柒佰万元整），折合单价为11,800元/平方米。

估价结果汇总表

项目名称	建筑面积 (平方米)	评估方法	估价结果 (元)	折合单价 (元/平方米)
中国北京市海淀区建 材城中路 27 号金隅 智造工场产权一期	90,907.03	收益法	1,077,000,000 ¹	11,800 ²

¹ 估价结果保留至百万位。

² 单价保留至百位。

5. 附件

5.1 运营净收益

根据本报告对估价对象运营收入、成本费用、税金及附加、资本性支出等的分析，本次评估测算中估价对象年度运营净收益如下：

科目 (单位:万元)	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
运营收入	11,341	10,908	11,141	11,364	12,022
成本费用、税金及 附加、资本性支出	3,490	3,362	3,431	3,497	3,692
运营净收益	7,851	7,546	7,710	7,867	8,329
科目 (单位:万元)	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
运营收入	12,321	12,603	12,886	13,175	13,472
成本费用、税金及 附加、资本性支出	3,769	3,853	3,937	4,023	4,111
运营净收益	8,552	8,750	8,949	9,153	9,361

说明：

- 1、自2035年起至收益期届满，其中估价对象运营净收益按照年增长率2.00%计算；
- 2、运营收入为含税收入；
- 3、上述运营收入及运营净收益基于价值时点产权方提供之估价对象概况、租赁明细、运营支出等资料数据，结合估价人员对估价对象收入及成本等方面市场水平的分析判断，并未考虑经营特殊变动的影响；
- 4、上述年度运营净收益并非基金管理人或者服务机构提供的经营预算，也不代表包括基金管理人、运营服务机构、估价机构等任何一方对收益的承诺和保证；
- 5、上述年度运营净收益过程中设定的参数和假设条件容易受到市场变化的影响，运营收入及运营净收益仅为本报告价值时点的估值测算过程数据，不可直接作为预测数据使用，也不能用于可分配收益的计算；
- 6、如需获取未来或者预期经营安排，建议参考管理人披露的年报/季报等披露内容。

5.2 不同评估方法校验说明

根据《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金(REITs)规则适用指引第1号—审核关注事项(试行)》(2025修订)中第三章第三节第四十四条中之规定:评估机构应当选择其他不同评估方法进行校验,并披露评估假设、评估过程和评估价值等。通过对估价对象情况进行分析,本次采用比较法作为估价结果校验方法。

➤ 校验过程

比较法的定义:根据市场类似成交案例的搜集,通过对区位状况、实体状况、权益状况、市场状况、交易情况等不同因素的修正,计算得出估价对象的市场价格的方法。

(1) 选取可比实例

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

因素	可比实例一	可比实例二	可比实例三
项目名称	泰达科技园	中关村医疗器械园	电子城国际电子总部
建筑年代	2012年	2023年	2010年
地址	北京市顺义区竺园路12号 (天竺综合保税区内)	北京市大兴区永旺西路26号院	北京市朝阳区酒仙桥路6号
案例来源	内部数据库	内部数据库	内部数据库
交易时间	2024年10月	2025年8月	2023年6月
交易情况	正常	正常	正常
建筑面积 (平方米)	1,307	2,694	16,577
交易价格 (元/平方米)	14,291	16,500	13,821

(2) 各项因素调整

对上述可比实例,我们从交易时间、交易情况、房地产状况等方面进行了相应的修正,主要有以下调整因素:

交易时间

估价对象与可比实例的交易时间存在时间差异,随着时间的推移,房地产价格有较明显的变化,故对可比实例的交易时间进行修正。

交易情况

可比实例的交易情况正常，故未对可比实例的交易情况进行修正。

房地产状况

房地产状况包括区位状况、实物状况和权益状况。其中，区位状况调整的内容包括区域繁华度、基础设施完善度等因素；实物状况调整的内容包括建筑类型、楼宇配套设施设备、内部装修等因素；权益状况调整的内容包括规划限制条件、剩余土地收益年限因素。

因素	估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
交易价格 (元/平方米)	—	14,291	16,500	13,821
交易时间	1.00	0.90	0.95	0.85
交易情况	1.00	1.00	1.00	1.00
区位状况	1.00	1.00	0.95	1.06
实物状况	1.00	0.95	1.16	0.90
权益状况	1.00	1.05	1.09	1.05
修正因素合计	—	0.90	0.79	0.85
修正价格 (元/平方米)	—	12,895	13,076	11,686
权重	—	33%	33%	33%
校验单价取算术平均数 (元/平方米)	12,600			

由于可比实例与估价对象业态基本一致，区域因素类似，故平均分配权重，即每个案例的权重相同，则估价对象的比较法校验单价 12,600 元/平方米（取整至百位），校验总价为 1,141,000,000 元（取整至百万位）。

➤ 校验结果

本次评估选用比较法校验参考情况如下：

项目名称	建筑面积 (平方米)	评估方法	总值 (元)	单价 (元/平方米)
「金隅智造工场产权一期」产业园项目	90,907.03	收益法	1,077,000,000	11,800
		比较法	1,141,000,000	12,600

备注：总值取整至百万位，单价取整至百位。

综上所述，估价对象估值总价为 10.77 亿，采用比较法校验测算总价为 11.41 亿，结果差异在 20%之内，综上本次估价结果具备合理性。

5.3 估价委托书

委托评估函

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司：

因我司作为华夏金隅智造工场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不动产投资信托基金业务办法(试行)》、《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金(REITs)规则适用指引第6号——年度报告(试行)》、《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金(REITs)业务指南第2号——存续业务》的要求，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，我公司对相关事项作如下说明：

1. 价值时点为：2025年12月31日；
2. 估价目的：根据《公开募集基础设施证券投资基金指引(试行)》、《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金(REITs)业务办法(试行)》、《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金(REITs)规则适用指引第6号——年度报告(试行)》、《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金(REITs)业务指南第2号——存续业务》的要求，基金管理人应编制并披露不动产基金定期报告。本次评估结果及评估报告用于基金管理人制作及披露2025年年度报告使用。
3. 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，该物业清单如下：

编号	项目名称	位置	建筑面积 (平方米)	土地面积 (平方米)
1	北京市海淀区建材城 中路27号金隅智造 工场产权一期项目	北京市海淀区西三旗地 区建材城中路27号	90,907.03	97,081.54
合计	—	—	90,907.03	97,081.54

4. 本次被评估单位为北京金隅智造工场管理有限公司。产权方概况如下：

编号	项目名称	产权方
----	------	-----

1	北京市海淀区建材城 中路 27 号金隅智造 工场产权一期项目	企业名称：北京金隅智造工场管理有限公司 企业类型：有限责任公司（法人独资） 注册地址：北京市海淀区建材城中路 27 号 13 幢二层 2102 号 法定代表人：李俊莉 注册资金：人民币 37,843.333333 万元 成立日期：2022 年 8 月 2 日 统一社会信用代码：91110108MABUC4J95W 经营范围：一般项目：园区管理服务；非居住房地产租赁；会议及展览服务。 (除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)(不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)
---	--------------------------------------	---

5. 可能影响评估工作的重大事项说明：

无

6. 本次评估所需资料由产权方提供，我司承诺不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

委托方：华夏基金管理有限公司



2026 年 3 月 7 日

5.4 项目公司营业执照



国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

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

国家市场监督管理总局监制

5.5 物业位置图



★ 估价对象位置示意图

5.6 估价对象内外部状况及周围环境



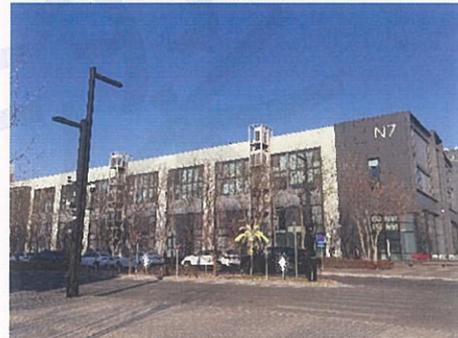
园区环境



园区环境



建筑物外立面



建筑物外立面



估价对象内部



估价对象内部



估价对象内部



估价对象内部

5.7 估价对象权属证明

京(2024) 海 不动产权第 0019176 号

权利人	北京金隅智造工场管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	海淀区建材城中路27号13幢1层01层等[9]套
不动产单元号	[110108 019001 GB00104 F00030001]等[9]个
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 / 厂房
面积	共有宗地面积 97081.54平方米/房屋建筑面积 32191.75平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2046-12-02 止
权利其他状况	详见附表

京(2024) 海 不动产权第 0019164 号

权利人	北京金隅智造工场管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	海淀区西三旗建材城内3幢1至3层全部等[4]套
不动产单元号	[110108 019001 GB00104 F00080001]等[4]个
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 / 工交
面积	共有宗地面积 97081.54平方米/房屋建筑面积 58715.28平方米
使用期限	
权利其他状况	详见附表

房屋登记表

共 1 页 第 1 页

面积单位：平方米(m²)

坐落 海淀区西三旗建材城内							图号						
总建筑面积							58715.28	楼、平房建筑总面积					58715.28
楼号或幢号	房屋总层数	所在层数	部位及房号	结构	套数或间数	建筑面积	其			使用面积	用途		
							套内建筑面积(含阳台)	附建建筑面积	分建建筑面积		类别	使用	
1	3			混合	940	14014.62					工交	工交	
2	3			混合	1020	15343.02					工交	工交	
3	3			混合	1020	15343.02					工交	工交	
4	3			混合	940	14014.62					工交	工交	
本页小计						58715.28							
总计						58715.28							
备注:													

房屋登记簿备案

测绘成果专用章
 京Z343 北京修拓科技有限公司
 证书编号 证书分类 资质等级
 1517931 测绘 乙级
 有效期至2028年08月23日止

测绘日期：2007年05月11日

填表人：汤苏娟

检查人：王惠娟

测绘日期：2024年04月10日

测绘单位：北京修拓科技有限公司

5.8 估价机构营业执照



5.9 估价机构相关资质证明



房地产估价机构备案证书

证书编号：粤房估备字壹0200022

企业名称：深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

统一社会信用代码：91440300748859253X

法定代表人：程家龙

注册地址：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

有效期：至 2026年10月11日

备案等级：一级



先关注广东省住房和城乡建设厅微信公众号，进入“粤建办事”扫码查验

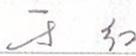
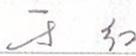
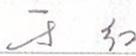
发证机关：广东省住房和城乡建设厅

发证日期：2023年10月11日



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

5.10 估价人员相关专业执业资格

<p>10</p> <p>本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。 本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。 This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China. The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.</p>  <p>发证机关 No. 00300307</p>	<table border="1"> <tr> <td>姓名 / Full name</td> <td></td> </tr> <tr> <td>性别 / Sex</td> <td>女</td> </tr> <tr> <td>身份证件号码 / ID No.</td> <td>120104197604167646</td> </tr> <tr> <td>注册号 / Registration No.</td> <td>1120150022</td> </tr> <tr> <td>执业机构 / Employer</td> <td>深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司北京分公司</td> </tr> <tr> <td>有效期至 / Date of expiry</td> <td>2027-11-20</td> </tr> <tr> <td>持证人签名 / Bearer's signature</td> <td></td> </tr> </table>	姓名 / Full name		性别 / Sex	女	身份证件号码 / ID No.	120104197604167646	注册号 / Registration No.	1120150022	执业机构 / Employer	深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司北京分公司	有效期至 / Date of expiry	2027-11-20	持证人签名 / Bearer's signature	
姓名 / Full name															
性别 / Sex	女														
身份证件号码 / ID No.	120104197604167646														
注册号 / Registration No.	1120150022														
执业机构 / Employer	深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司北京分公司														
有效期至 / Date of expiry	2027-11-20														
持证人签名 / Bearer's signature															

<p>20</p> <p>本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。 本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。 This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China. The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.</p>  <p>发证机关 No. 00300234</p>	<table border="1"> <tr> <td>姓名 / Full name</td> <td></td> </tr> <tr> <td>性别 / Sex</td> <td>男</td> </tr> <tr> <td>身份证件号码 / ID No.</td> <td>370786199410120017</td> </tr> <tr> <td>注册号 / Registration No.</td> <td>1120240042</td> </tr> <tr> <td>执业机构 / Employer</td> <td>深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司北京分公司</td> </tr> <tr> <td>有效期至 / Date of expiry</td> <td>2027-11-10</td> </tr> <tr> <td>持证人签名 / Bearer's signature</td> <td></td> </tr> </table>	姓名 / Full name		性别 / Sex	男	身份证件号码 / ID No.	370786199410120017	注册号 / Registration No.	1120240042	执业机构 / Employer	深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司北京分公司	有效期至 / Date of expiry	2027-11-10	持证人签名 / Bearer's signature	
姓名 / Full name															
性别 / Sex	男														
身份证件号码 / ID No.	370786199410120017														
注册号 / Registration No.	1120240042														
执业机构 / Employer	深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司北京分公司														
有效期至 / Date of expiry	2027-11-10														
持证人签名 / Bearer's signature															