

## 不动产公募基金 2025 年度评估报告

华泰紫金宝湾物流仓储封闭式基础设施证券投资基金

(公募 REITs 代码 180303) 持有的全部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 26 日



## 不动产项目评估报告

**估价项目名称：**

华泰紫金宝湾物流仓储封闭式基础设施证券投资基金（公募 REITs 代码 180303）持有的全部不动产项目的市场价值

**估价委托人：**

华泰证券（上海）资产管理有限公司

**估价机构：**

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

**注册估价师：**

吴凡（1220120012）

王璐（1220200013）

**估价报告出具日期：**

二〇二六年三月二十六日

**估价报告编号：**

粤戴德梁行评报字（2026/BJ/F1）第 047 号

## 致估价委托人函

### 华泰证券（上海）资产管理有限公司

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司（以下简称“本公司”或者“我们”）荣幸地获得华泰证券（上海）资产管理有限公司（以下简称“委托人”）委托，对华泰紫金宝湾物流仓储封闭式基础设施证券投资基金通过“华泰资管-宝湾物流仓储1号基础设施资产支持专项计划”持有的全部不动产项目（以下简称“全部不动产项目”或者“估价对象一”、“估价对象二”、“估价对象三”）进行评估。

根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务办法（试行）》、《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务指引第6号——年度报告（试行）》、《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务指南第4号——存续期业务办理》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《华泰紫金宝湾物流仓储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（一）天津市宝津国际物流有限公司持有的位于“天津市滨海新区塘沽聚源路288号”的天津宝湾国际物流园项目；（二）南京宝昆国际物流有限公司持有的位于“南京市江宁区禄口街道云龙路33号”的南京宝湾物流园项目；（三）宝禾物流（嘉兴）有限公司持有的位于“嘉兴市秀洲区王店镇吉祥西路158号、盛安路1019号”的嘉兴宝湾国际物流中心项目（以下简称“全部不动产项目”或者“估价对象一”、“估价对象二”、“估价对象三”）。不动产年度估值总和为截至每年12月31日基金持有的全部不动产项目，以当年12月31日为价值时点的评估价值总和。

我们按照法律、行政法规和估价规范的规定，坚持独立、客观和公正的原则，按照必要的评估程序，经过实地查勘、调查并收集评估所需的相关资料，遵循《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》所载的规定，选用收益法评估全部不动产项目的市场价值。估价结果如下：

华泰紫金宝湾物流仓储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仓储物流项目，总建筑面积为323,202.95平方米房屋所有权及其占用的土地使用权经评估测算后得到于2025年12月31日的市场价值为人民币1,136,000,000元（大写人民币壹拾壹亿叁仟陆佰万元整）。

#### 备注：

- ① 本基金持有的全部不动产项目数量为三个，评估结果为全部不动产项目价值总和，项目明细可见后附摘要表。
- ② 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。
- ③ 估价报告使用人应当充分考虑估价报告中载明的假设限制条件、特别事项说明及其对估价结果的影响；
- ④ 总估值取整至百万位，估价结果不含增值税；
- ⑤ 以上内容摘自估价报告正文，如欲了解本次估价的详细情况应当阅读报告正文。



深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

法定代表人

程家龙

## 评估结果摘要表

### 华泰紫金宝湾物流仓储封闭式基础设施证券投资基金持有的全部不动产项目的市场价值

公募 REITs 名称	: 华泰紫金宝湾物流仓储封闭式基础设施证券投资基金
公募 REITs 简称	: 华泰宝湾物流 REIT
公募 REITs 代码	: 180303
评估委托人	: 华泰证券（上海）资产管理有限公司
评估目的	: 根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务办法（试行）》、《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务指引第 6 号——年度报告（试行）》、《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务指南第 4 号——存续期业务办理》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
评估方法	: 收益法（现金流折现法）
估价对象一	: 项目公司天津市宝津国际物流有限公司持有的位于中国天津市滨海新区塘沽聚源路 288 号「天津宝湾国际物流园」仓储物流项目，产证证载建筑面积共计为 158,348.33 平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权于价值时点的市场价值为 467,000,000 元，折合单价 2,949 元/平方米
估价对象二	: 项目公司南京宝昆国际物流有限公司持有的位于中国江苏省南京市江宁区禄口街道云龙路 33 号「南京宝湾物流园」仓储物流项目，产证证载建筑面积 104,925.95 平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权于价值时点的市场价值为 414,000,000 元，折合单价 3,946 元/平方米
估价对象三	: 项目公司宝禾物流（嘉兴）有限公司持有的位于中国浙江省嘉兴市秀洲区王店镇吉祥西路 158 号、盛安路 1019 号「嘉兴宝湾国际物流中心」仓储物流项目，产证证载建筑面积共计为 59,928.67 平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权于价值时点的市场价值为 255,000,000 元，折合单价 4,255 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
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.....	8
3.4 报告使用人.....	8
3.5 估价机构.....	8
3.6 估价目的.....	8
3.7 估价对象.....	9
3.8 价值时点.....	17
3.9 价值类型.....	17
3.10 估价依据.....	17
3.11 估价原则.....	18
3.12 估价方法.....	20
3.13 估价参数选取.....	20
3.14 估价结果.....	20
3.15 注册估价师.....	21
3.16 协助估价的人员.....	21
3.17 实地查勘期.....	21
3.18 估价作业日期.....	21
4. 附件.....	22
4.1 运营净收益.....	22
4.2 不同评估方法校验说明.....	23
4.3 委托评估函.....	27
4.4 项目公司营业执照.....	28
4.5 物业位置图.....	31
4.6 估价对象内外部状况及周围环境.....	33
4.7 估价对象权属证明.....	40
4.8 估价机构营业执照.....	44
4.9 估价机构相关资质证明.....	45
4.10 估价人员相关专业执业资格.....	46

## 1. 注册估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

- 1.1 我们在执行本次评估业务中，遵循相关法律法规和评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；我们在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。
- 1.2 我们与本报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与委托人及估价利害关系人没有利害关系，我们对本估价报告中的估价对象、委托人及估价利害关系人不存在偏见。
- 1.3 委托人或者报告使用人应该按照评估报告载明的目的和有效期使用评估报告；评估报告使用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 我们对评估对象的法律权属进行了一般的核查验证，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。
- 1.6 委托人及相关当事人依法对其提供资料的真实性、准确性、完整性、合法性负责，同时恰当使用评估报告也是委托人、相关当事人和报告使用人的责任。
- 1.7 报告使用人应当正确理解评估结论，本基金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	华泰紫金宝湾物流仓储封闭式基础设施证券投资基金
基金管理人/委托人	指	华泰证券（上海）资产管理有限公司
产权方/项目公司	指	天津市宝津国际物流有限公司；南京宝昆国际物流有限公司；宝禾物流（嘉兴）有限公司
评估机构/我们	指	深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司
运营管理机构	指	宝湾物流控股有限公司
不动产项目/估价对象/估价对象一	指	中国天津市滨海新区塘沽聚源路288号「天津宝湾国际物流园」仓储物流项目
不动产项目/估价对象/估价对象二	指	中国江苏省南京市江宁区禄口街道云龙路33号「南京宝湾物流园」仓储物流项目
不动产项目/估价对象/估价对象三	指	中国浙江省嘉兴市秀洲区王店镇吉祥西路158号、盛安路1019号「嘉兴宝湾国际物流中心」仓储物流项目
本估价报告	指	《华泰紫金宝湾物流仓储封闭式基础设施证券投资基金持有的全部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规划利用的地质因素。

对于估价对象的产权状况，我们将以委托人所提供之资料为准。本次估价的物业价值为假设估价对象拥有完全产权前提下的市场价值，即估价对象享有自由及不受干预的使用、转让、收益、处分等合法权益。根据委托人提供资料，估价对象于价值时点已完成房屋及土地的权属登记，取得《不动产权证书》。

估价对象实地查勘期为2026年2月4日至2026年2月6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。

据委托人提供的相关资料，估价对象主要通过仓库租赁和物业管理服务等获取经营收入，截至价值时点已部分出租，本次评估已考虑租赁合同对价值的影响，在此提请报告使用者注意。

估价对象经营过程中涉及的税费主要包括增值税及附加、印花税、房产税、土地使用税等。该数据仅为我公司测算值，最终税费全额以相关部门核定价格为准。

除另有说明外，我们假定估价对象概无附带可能影响其价值之他项权利、限制及其他繁重支销。

### 未经调查确认或无法调查确认的资料数据

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

委托人已提供给我们有关估价对象的财务报表、租赁合同及其它相关事项。我们并无理由怀疑这些资料的真实性和准确性，在估价过程中我们很大程度上接受并依赖于这些资料。同时我们获知所有相关可能影响估价的重要事实已提供给我们，并无任何遗漏。

我公司估价人员曾于2026年2月4日至2026年2月6日进行实地查勘估价对象外部，并于可能情况下视察其内部，但我们并未进行结构测量及设备测试，因此无法确认估价对象是否确无腐朽、虫蛀或任何其它结构损坏，我们假设其结构及设备均可以正常使用。同时，我们未曾进行详细的实地量度以便查证估价对象之楼面面积，估价报告内所载之尺寸、量度及面积乃依据提供给我们的产权文件所载内容。

### **估价中未考虑的因素**

在估价中，我们没有考虑估价对象已经存在或将来可能承担的市场、担保、按揭或其他债项对其市场价值产生的影响，也没有考虑估价对象转让时可能发生的任何税项或费用。

在估价中，我们没有考虑假设估价对象在公开市场上自由转让时，产权方凭借递延条件合约、售后租回、合作经营、管理协议等附加条件对其市场价值产生的影响。

在估价中，我们没有考虑重大自然灾害、重大社会非正常事件等不可预见的因素，也没有考虑特殊的交易方式、特殊的买家偏好、未来的处置风险等对估价对象市场价值产生的影响。

#### **2.3 未定事项假设**

本次估价的估价对象不存在未定事项，故无未定事项假设。

#### **2.4 背离实际情况假设**

本次估价的估价对象不存在背离事实事项，故无背离事实事项假设。

#### **2.5 不相一致假设**

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故无不相一致假设。

#### **2.6 依据不足假设**

本次估价的估价对象不存在依据不足事项，故无依据不足假设。

#### **2.7 期后事项**

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

#### **2.8 估价报告使用限制**

(1) 本估价报告仅用于本估价报告载明的评估目的和用途，报告使用人仅限于本估价报告所载明的报告使用人使用。除法律、法规规定以及报告使用人另有特别约定外，未经评估机构书面同意或确认，估价报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体。

(2) 估价报告所载评估结论是评估机构基于特定的评估假设和限制条件下得出的一种关于价值分析、判断和估计，因此估价报告使用人在使用估价报告时，应认真、全面地阅读估价报告全文，特别是估价报告中的评估假设和限制条件及有关事项的说明。

(3) 根据相关估价规范的规定，估价报告的使用期限应自估价报告出具之日起计算，可以根据估价目的和预计估价对象的市场价格变化程度确定，除有根据法律法规及规范性文件

的特别要求外，报告使用期限为自报告出具日起不超过一年。

(4) 估价报告所载评估结论是基于委托人和相关当事方所提供的资料是真实、合法、完整、有效的。评估机构在实施相关评估程序时，对委托人和相关当事方所提供的资料和信息所进行的核查，并不是对该等资料或信息的真实性、准确性、完整性等方面的任何保证，如果提供给评估机构的资料在真实性、准确性、完整性等方面存在虚假或瑕疵，将直接导致估价报告所载评估结论不能成立。

(5) 估价报告是关于估价对象在价值时点特定价值的专业意见，因此，估价报告使用人应当全面理解估价报告的每一个组成部分，并关注评估结论成立的条件和影响评估结论的相关事项，评估机构及其签字评估专业人员对委托人和其他估价报告使用人不当使用估价报告所造成的后果不承担责任。

(6) 估价报告所载估价对象及其对应的财产范围和空间范围是由委托人和相关当事方确定的，评估机构根据委托人和相关当事方所提供的资料进行了必要的抽查核对，以判断其合理性，不是评估机构对其法律权属的保证。

公募REITs代码 180303

价值时点：2025年12月31日

### 3. 估价结果报告

#### 3.1 委托人概况

企业名称：华泰证券（上海）资产管理有限公司

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

注册地址：中国（上海）自由贸易试验区基隆路6号1222室

法定代表人：江晓阳

注册资金：260,000万元

成立日期：2014-10-16

营业期限：2014-10-16 至 无固定期限

统一社会信用代码：91310000312590222J

经营范围：证券资产管理业务，公开募集证券投资基金管理业务。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

#### 3.2 产权方概况

##### 项目公司一：

企业名称：天津市宝津国际物流有限公司

企业类型：有限责任公司（法人独资）

注册地址：天津滨海高新区塘沽海洋科技园聚源路288号14号库

法定代表人：王雨川

注册资金：16,301.3394万元

成立日期：2022年3月18日

营业期限：2022年3月18日 至 无固定期限

统一社会信用代码：91120116MA7KCHP927

经营范围：一般项目：普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；非居住房地产租赁；住房租赁；机械设备租赁；劳务服务（不含劳务派遣）；装卸

搬运；包装服务；国内货物运输代理；国内集装箱货物运输代理；集装箱维修；集装箱租赁服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；包装材料及制品销售；日用百货销售；办公设备耗材销售；办公用品销售；五金产品批发；互联网销售（除销售需要许可的商品）。（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）

### 项目公司二：

企业名称：南京宝昆国际物流有限公司

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

注册地址：南京市江宁区禄口街道云龙路33号I幢606室（江宁开发区）

法定代表人：王雨川

注册资金：14,234.5029万元

成立日期：2022年3月8日

营业期限：2022年3月8日至无固定期限

统一社会信用代码：91320115MA7KLEKQ01

经营范围：许可项目：保税物流中心经营；城市配送运输服务（不含危险货物）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：道路货物运输站经营；国内集装箱货物运输代理；园区管理服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；企业管理；工程管理服务；广告设计、代理；国内贸易代理；市场营销策划；会议及展览服务；仓储设备租赁服务；非居住房地产租赁；停车场服务；物业管理；住房租赁；土地使用权租赁（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

### 项目公司三：

企业名称：宝禾物流（嘉兴）有限公司

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

注册地址：浙江省嘉兴市秀洲区王店镇吉祥西路158号0002幢103室

法定代表人：王雨川

注册资金：10,034.1578万元

成立日期：2022年3月16日

营业期限：2022年3月16日至无固定期限

统一社会信用代码：91330411MA7L0C6H9Y

经营范围：许可项目：道路货物运输（不含危险货物）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）。一般项目：国内货物运输代理；道路货物运输站经营；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；国内集装箱货物运输代理；非居住房地产租赁；机械设备租赁；运输货物打包服务；装卸搬运；包装服务；报关业务；停车场服务；软件开发（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

### 3.3 委托人与产权方之间的关系

本次估价委托人为华泰证券（上海）资产管理有限公司；物业产权方为天津市宝津国际物流有限公司、南京宝昆国际物流有限公司、宝禾物流（嘉兴）有限公司。根据华泰紫金宝湾物流仓储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，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

报告使用方为委托人及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）》、《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务办法（试行）》、《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务指引第6号——年度报告（试行）》、《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务指南第4号——存续期业务办理》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 估价对象一：中国天津市滨海新区塘沽聚源路288号「天津宝湾国际物流园」仓储物流项目

##### 3.7.1.1 实物及区位状况

估价对象一属海洋高新技术开发区范围内，周边以工业、物流企业为主，如天津华源美嘉国际物流有限公司、天津成月物流有限公司、中远物流天津公司、天津宏辉科技发展有限公司、天津港航安装工程有限公司等，工业聚集度较高，产业氛围浓厚。

估价对象一临聚源路，周边主干道包括：京津高速、京滨高速等，周边高速公路较为密集，交通网络较成熟。距廊坊站约8公里，驾车约20分钟；距天津滨海国际机场约45公里，驾车约45分钟。海洋高新技术开发区周边公共服务配套设施较完善，区域内教育配套设施有天津科技大学（滨海校区）、天津塘沽第一职业中专等；医疗配套有天津市滨海新区中医医院、天津市泰达医院等。项目周边自然环境整洁，无可见环境污染，自然、人文环境较好。

估价对象一土地使用权面积为320,500.50平方米，所在宗地由一宗土地构成，该地块东临聚源路、南侧及西侧临宝滨道、北临铁路。其所占地块呈较规则三角形，地势平缓，地质条件良好，土地承载能力较强。

估价对象一于2009年建成，现作为高标仓使用，由16栋仓库、1栋综合楼及门卫、中水间、公厕、叉车修理间、泵房、候工间、变配电站等配套用房组成，其中仓库均为单层库，综合楼为7层。

根据委托人提供的资料及估价人员实地查勘，于价值时点，估价对象一各部分建筑面积、仓库可租赁面积、用途、结构、建成年代、装修及设备设施状况详见下表：

幢号	建筑面积 (平方米)	仓库可租赁面积 (平方米)	用途	结构	建成 年代	装修及设备设施状况
1#	8,165.19	8,720.00	仓库	钢结构	2009	防火等级：丙二类； 净高：12米； 地面荷载：3.0吨/平方米； 消防系统：消防喷淋系统、消防栓系统、消防报警系统； 附属设施：配备1.37米高单面/双面升降式装卸平台、6米宽雨棚；
2#	12,155.49	12,936.00	仓库	钢结构	2009	
3#	10,553.09	11,043.00	仓库	钢结构	2009	
4#	10,553.09	11,000.00	仓库	钢结构	2009	
5#	5,562.25	5,978.00	仓库	钢结构	2009	
6#	12,155.49	13,272.00	仓库	钢结构	2009	
7#	12,403.47	12,589.00	仓库	钢结构	2009	
8#	12,155.49	13,167.00	仓库	钢结构	2009	
9#	2,292.28	2,482.00	仓库	钢结构	2009	

公募REITs代码 180303

价值时点：2025年12月31日

幢号	建筑面积 (平方米)	仓库可租赁面积 (平方米)	用途	结构	建成 年代	装修及设备设施状况
10#	12,155.49	11,336.00	仓库	钢结构	2009	其中 4#仓库整体由 租户改造为冷库使 用。
11#	12,155.49	12,571.00	仓库	钢结构	2009	
12#	3,889.42	3,717.00	仓库	钢结构	2009	
13#	12,155.49	13,272.00	仓库	钢结构	2009	
14#	6,178.51	6,634.00	仓库	钢结构	2009	
15#	8,165.19	8,720.00	仓库	钢结构	2009	
16#	4,432.71	4,798.00	仓库	钢结构	2009	
17#	11,993.03	---	综合楼	钢筋混凝土	2009	---
18#	25.76	---	门卫	砖混	2009	---
19#	55.85	---	门卫	砖混	2009	---
20#	57.85	---	中水间	砖混	2009	---
21#	30.60	---	公厕	砖混	2009	---
22#	30.60	---	公厕	砖混	2009	---
23#	203.32	---	叉车修理间	钢筋混凝土	2009	---
24#	113.31	---	泵房	砖混	2009	---
25#	395.91	---	候工间	钢筋混凝土	2009	---
26#	313.96	---	变配电站	钢筋混凝土	2009	---
<b>合计</b>	<b>158,348.33</b>	<b>152,235.00</b>	---	---		---

备注：根据委托人介绍，估价对象部分仓储可租赁面积包含部分雨棚投影面积，因此部分仓储可租赁面积大于建筑面积。

根据委托人提供的资料以及估价人员的实地查勘，估价对象一于价值时点2025年12月31日主体结构完好，外观无明显破损，楼宇设备设施齐全，总体运行正常，维护状况良好。

### 3.7.1.2 权益状况

根据委托人提供之估价对象一之《不动产权证书》，有关内容摘录如下：

权证号	津（2022）滨海新区塘沽不动产权第 1239685 号
权利人	天津市宝津国际物流有限公司
共有情况	单独所有
坐落	滨海新区塘沽聚源路 288 号
不动产单元号	120116012006GB00001F00010001 等
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	出让

公募REITs代码 180303

价值时点：2025年12月31日

用途	仓储用地/非居住				
面积	320,500.5 平方米/158,348.33 平方米				
使用期限	至 2057 年 09 月 24 日				
他权 状利 况其	建筑结构：钢混	建筑面积：	12,906.22	平方米	
	建筑结构：混合	建筑面积：	313.97	平方米	
	建筑结构：钢	建筑面积：	145,128.14	平方米	
附记	宗地号：1201070070240011000 塘字 10-332				
登记机构	天津市规划和自然资源局				
登记日期	2022 年 05 月 23 日				

### 3.7.2 估价对象二：中国江苏省南京市江宁区禄口街道云龙路33号「南京宝湾物流园」仓储物流项目

#### 3.7.2.1 实物及区位状况

估价对象二位于江苏省南京市江宁区，周边以工业、物流企业为主，如顺丰丰泰南京空港产业园、菜鸟网络南京空港园区、安博南京空港物流中心等，工业聚集度高，产业氛围浓厚。

估价对象二临云龙路，周边主干道包括：宁宣高速、将军大道、信诚大道等，周边高速公路较为密集，交通网络较成熟。距宁宣高速禄口出口8公里，驾车约16分钟；距南京禄口机场9公里，驾车约26分钟；距江宁高铁站21公里，驾车约45分钟。估价对象周边公共服务配套设施较完善，区域内教育配套设施有陶吴中心小学、南京赫贤学校；医疗配套有南京江宁苑博门诊部、陶吴社区卫生服务中心。项目周边自然环境整洁，无可见环境污染，自然、人文环境较好。

估价对象二土地使用权面积合计为191,908.76平方米，所在宗地由2宗相邻的土地构成，该地块东临钟萃路、南临空地、西临云龙路、北临凌霄路。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。

估价对象二于2014-2015年建成，现作仓库、综合楼及配套用房使用，由10幢建筑物组成，包括7幢仓库、1幢综合楼、1幢辅助用房及1幢门卫室。

根据委托人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、仓储可租赁面积、用途、结构、建成年代、装修及设备设施状况详见下表：

部位	建筑面积 (平方米)	仓储可租赁面积 (平方米)	用途	结构	建成 年代	装修及设备设施状况
1#	15,906.42	16,775.12	仓库	钢结构	2014	防火等级：丙二类； 净高：11-11.5米；
2#	5,762.70	6,296.00	仓库	钢结构	2014	

公募REITs代码 180303

价值时点：2025年12月31日

部位	建筑面积 (平方米)	仓储可租赁面积 (平方米)	用途	结构	建成 年代	装修及设备设施状况
3#	12,070.10	13,315.40	仓库	钢结构	2014	地面荷载：3.0吨/平方米； 消防系统：消防喷淋系统、消防栓系统、消防报警系统； 附属设施：配备1.3-1.35米高单面/双面升降式装卸平台、6-7米宽雨棚。
4#	9,353.04	9,742.40	仓库	钢结构	2014	
5#	22,371.64	24,576.00	仓库	钢结构	2014	
6#	23,563.27	24,827.41	仓库	钢结构	2014	
7#	11,226.18	12,241.00	仓库	钢结构	2014	
8#	4,278.46	---	综合楼	钢筋混凝土	2015	---
9#	322.80	---	辅助用房	钢筋混凝土	2014	---
10#	71.34	---	门卫室	钢筋混凝土	2014	---
<b>合计</b>	<b>104,925.95</b>	<b>107,773.33</b>	---	---	---	---

备注：根据委托人介绍，估价对象可租赁面积包含部分雨棚投影面积，因此部分仓储可租赁面积大于建筑面积。

根据委托人提供的资料以及估价人员的实地查勘，估价对象于价值时点2025年12月31日主体结构完好，外观无明显破损，楼宇设备设施齐全，总体运行正常，维护状况良好。

### 3.7.2.2 权益状况

根据委托人提供之估价对象二之《不动产权证书》，有关内容摘录如下：

权证号	苏（2022）宁江不动产权第0030293号
权利人	南京宝昆国际物流有限公司
共有情况	---
坐落	江宁区禄口街道云龙路33号
不动产单元号	320115009002GB00003F99990001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	出让/其他
用途	仓储用地/仓储，仓储（配套）
面积	宗地面积：31,607.01平方米/建筑面积：20,184.88平方米
使用期限	2011年7月13日起2061年7月12日止
他 权 状 况 其 他	房屋结构：钢结构/钢筋混凝土结构
	房屋总层数：2层/7层
	所在层数：1-2/1-7
	丘权号：11733025-0006

公募REITs代码 180303

价值时点：2025年12月31日

来源：买受

附记	您对此不动产登记如有异议，可向南京市规划和自然资源局提出，或者自领证之日起 60 日内向行政复议机关申请行政复议，或者自领证之日起 6 个月内向人民法院提起行政诉讼。
登记机构	南京市规划和自然资源局
登记日期	2022 年 7 月 14 日
权证号	苏（2022）宁江不动产权第 0030277 号
权利人	南京宝昆国际物流有限公司
共有情况	——
坐落	江宁区禄口街道云龙路 33 号
不动产单元号	320115009002GB00006F99990001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	出让/其他
用途	仓储用地/仓储，仓储（配套）
面积	宗地面积：160,301.75 平方米/建筑面积：84,741.07 平方米
使用期限	2012 年 10 月 6 日起 2062 年 10 月 5 日止
权利其他状况	房屋结构：钢结构/钢结构/钢结构/钢结构/钢结构/钢结构/钢结构/钢结构 房屋总层数：2 层/2 层/1 层/2 层/2 层/2 层/1 层 所在层数：1-2/1-2/1 层/1-2/1-2/1-2/1-2/1 层 丘权号：11733025-0007 来源：买受
附记	您对此不动产登记如有异议，可向南京市规划和自然资源局提出，或者自领证之日起 60 日内向行政复议机关申请行政复议，或者自领证之日起 6 个月内向人民法院提起行政诉讼。
登记机构	南京市规划和自然资源局
登记日期	2022 年 7 月 14 日

### 3.7.3 估价对象三：中国浙江省嘉兴市秀洲区王店镇吉祥西路158号、盛安路1019号「嘉兴宝湾国际物流中心」仓储物流项目

#### 3.7.3.1 实物及区位状况

估价对象三位于嘉兴市秀洲区周边以工业、物流企业为主，如平安嘉兴秀洲物流园、丰树嘉兴现代服务综合物流园、森瑶嘉兴王店产业园等，产业聚集度较高，产业氛围浓厚。

估价对象三临吉祥西路，周边主干道包括：常台高速、沪昆高速、乍嘉苏高速等，周边高速公路较为密集，交通网络较成熟。距嘉兴南站约7公里，驾车约20分钟；距嘉兴站约9.5公里，驾车约30分钟；距杭州萧山国际机场约80公里，驾车约1小时20分钟。估价对象周边公共服务配套设施较完善，区域内教育配套设施有南湖希望小学等；医疗配套有蚂桥社区卫生服务站、嘉兴市第一医院、嘉兴市王店人民医院。项目周边自然环境整洁，无可见环境污染，自然、人文环境较好。

估价对象三土地使用权面积合计为103,828.00平方米，所在宗地由2宗相邻的土地构成，其中一期地块东邻沃尔玛嘉兴配送中心、南邻可得集团、西临盛安路、北临吉祥西路，二期地块东临盛安路、南邻工业园区、西邻嘉兴远景物流产业园、北临吉祥西路。其所占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。

估价对象三于2017-2018年建成，现作仓库、综合楼及配套用房使用，由10幢建筑物组成，包括5幢仓库、1幢综合楼、2幢卫生间及2幢门卫室。

根据委托人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、仓储可租赁面积、用途、结构、建成年代、装修及设备设施状况详见下表：

部位	建筑面积 (平方米)	仓储可租赁面积 (平方米)	用途	结构	建成 年代	装修及设备设施状况
一期 1#	25,449.84	24,315.00	仓库	钢结构	2017	防火等级：丙二类 (二期 2#仓库为丙一类)； 净高：10 米； 地面荷载：3.0 吨/平方米； 消防系统：消防喷淋系统、消防栓系统、消防报警系统； 附属设施：配备 1.3 米高单面升降式装卸平台、7 米宽雨棚。
二期 1#	8,905.92	9,029.42	仓库	钢结构	2018	
二期 2#	8,905.92	9,029.42	仓库	钢结构	2018	
二期 3#	11,755.38	11,893.82	仓库	钢结构	2018	
二期 4#	2,515.24	2,730.79	仓库	钢结构	2018	
一期 2#	2,240.09	---	综合楼	钢筋混凝土	2017	---
一期 3#	23.59	---	门卫室	钢筋混凝土	2017	---
一期 4#	59.12	---	卫生间	钢筋混凝土	2017	---
二期 5#	49.18	---	卫生间	钢筋混凝土	2018	---
二期 6#	24.39	---	门卫室	钢筋混凝土	2018	---
<b>合计</b>	<b>59,928.67</b>	<b>56,998.45</b>	---	---	---	---

公募REITs代码 180303

价值时点：2025年12月31日

备注：根据委托人介绍，估价对象仓储可租赁面积包含部分雨棚投影面积，因此部分仓储可租赁面积大于建筑面积。

根据委托人提供的资料以及估价人员的实地查勘，估价对象于价值时点2025年12月31日主体结构完好，外观无明显破损，楼宇设备设施齐全，总体运行正常，维护状况良好。

### 3.7.3.2 权益状况

根据委托人提供之估价对象三之《不动产权证书》，有关内容摘录如下：

权证号	浙（2022）嘉秀不动产权第 0000114 号				
权利人	宝禾物流（嘉兴）有限公司				
共有情况	单独所有				
坐落	嘉兴市秀洲区王店镇吉祥西路 158 号				
不动产单元号	330411 007006 GB00319 F99990001				
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权				
权利性质	出让/自建房				
用途	仓储用地/仓储				
面积	土地使用权面积：50,033.00 平方米/ 房屋建筑面积：27,772.64 平方米				
使用期限	国有建设用地使用权 2015 年 3 月 24 日 起 2065 年 3 月 23 日止				
权利 其他 状况	独用土地使用权面积：	50,033.00	平方米		
	房屋建筑面积：	27,772.64	平方米 <sup>2</sup>		
	其中：				
	幢号	房间号	房屋建筑面积	房屋总层数	所在层数
	0001	1 号仓库	25,449.84 平方米	1 层	1 层
	0002	2 号办公楼	2,240.09 平方米	4 层	1~4 层
0003	3 号门卫	23.59 平方米	1 层	1 层	
0004	4 号卫生间	59.12 平方米	1 层	1 层	
附记	1、浙江省编号：BDC330411120229031640798				
登记机构	嘉兴市自然资源和规划局				
登记日期	2022 年 6 月 15 日				

权证号	浙（2022）嘉秀不动产权第 0000115 号				
权利人	宝禾物流（嘉兴）有限公司				
共有情况	单独所有				
坐落	嘉兴市秀洲区王店镇盛安路 1019 号				
不动产单元号	330411 007006 GB00324 F99990001				
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权				

公募REITs代码 180303

价值时点：2025年12月31日

权利性质	出让/自建房				
用途	仓储用地/仓储				
面积	土地使用权面积：53,795.00 平方米/ 房屋建筑面积：32,156.03 平方米				
使用期限	国有建设用地使用权 2016 年 3 月 29 日 起 2066 年 3 月 28 日 止				
权利 其他 状 况	独用土地使用权面 积：	53,795.00		平方米	
	房屋建筑面积：	32,156.03		平方米	
	其中：				
	幢号	房间号	房屋建筑面积	房屋总层数	所在层数
	0001	1 号仓库	8,905.92 平方米	1 层	1 层
	0002	2 号仓库	8,905.92 平方米	1 层	1 层
	0003	3 号仓库	11,755.38 平方米	1 层	1 层
0004	4 号仓库	2,515.24 平方米	1 层	1 层	
0005	5 号公共卫生间	49.18 平方米	1 层	1 层	
0006	6 号门卫	24.39 平方米	1 层	1 层	
附记	1、浙江省编号：BDC330411120229031640654				
登记机构	嘉兴市自然资源和规划局				
登记日期	2022 年 6 月 15 日				

### 3.7.4 当前经营情况

#### (1) 近期经营情况

##### 项目公司营业收入

根据委托人提供资料，2025年1月1日至2025年12月31日，不动产项目公司整体运营情况良好。不动产项目租户结构稳定，主要以第三方物流、零售商贸、电子商务为主。2025年1月1日至2025年12月31日，项目公司营业收入情况如下：

序号	构成	2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日 金额（元）
1	租金收入	61,501,082.11
2	物业管理费收入	26,951,189.29
3	其他收入	828,561.96
--	合计	89,280,833.36

#### (2) 当前经营情况

根据委托人提供资料，截至价值时点2025年12月31日：

估价对象一总可出租面积约为152,235.00平方米，已出租面积约为148,741.20平方米（部分签约面积大于可出租面积情况按照可出租面积计算），出租率为97.7%，平均签约租金为19.5元/平方米/月；

估价对象二总可出租面积约为107,773.33平方米，已出租面积约为102,518.92平方米（部分签约面积大于可出租面积情况按照可出租面积计算），出租率为95.1%，平均签约租金为28.0元/平方米/月；

估价对象三总可出租面积约为56,998.45平方米，已出租面积约为52,664.12平方米（部分签约面积大于可出租面积情况按照可出租面积计算），出租率为92.4%，平均签约租金为34.5元/平方米/月。

### 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，在价值时点自愿进行交易的金额。

#### 价值内涵

本次估价的市场价值，是指估价对象在保持现状条件下，于价值时点2025年12月31日，规划用途为仓储，实际用途为仓库及配套用房的建筑物所有权价值，及土地用途为仓储用地，土地剩余使用年限为31.7-40.2年的土地使用权价值，满足本估价报告中“估价假设和限制条件”下的市场价值。

### 3.10 估价依据

- (1) 国家和地方的有关法律、法规：
  - (a) 《中华人民共和国民法典》
  - (b) 《中华人民共和国土地管理法》
  - (c) 《中华人民共和国城市房地产管理法》
  - (d) 《中华人民共和国资产评估法》
  - (e) 《不动产登记暂行条例》

- (f) 《中华人民共和国增值税法》及《中华人民共和国增值税法实施条例》
  - (g) 《中华人民共和国房产税暂行条例》
  - (h) 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》
  - (i) 《中华人民共和国印花税法》
  - (j) 《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务办法（试行）》
  - (k) 《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务指引第6号——年度报告（试行）》
  - (l) 《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务指南第4号——存续期业务办理》
  - (m) 其他有关法律法规及规章
- (2) 技术标准：
- (a) 《房地产估价规范》GB/T50291-2015
  - (b) 《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899-2013
  - (c) 《房地产投资信托基金物业评估指引（试行）》
- (3) 委托人提供的相关资料：
- (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。房屋规划用途为仓储，实际用途为仓库及配套用房，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

本次评估采用的参数如下：

项目名称	土地剩余年限	市场租金	折现率	预测期内 市场租金增长率	2026年 资本性支出
	(年)	(元/平方米/月)	(%)	(%)	(万元)
天津宝湾国际物流园	31.73	21.94	7.5%	3.5%	116
南京宝湾物流园	35.53-36.76	26.94	7.5%	4.0%	77
嘉兴宝湾国际物流中心	39.23-40.24	29.21	7.5%	4.0%	44

备注：市场租金均含管理费、含增值税。

### 3.14 估价结果

我们采用了收益法对估价对象的市场价值进行了测算，采用收益法首先确定出一定时期的运营净现金收入，并就该运营净现金收入采用适当折现率以计算估价对象的市场价值，该方法通常用于衡量在假设投资年期内的运营收入及资本增长，让投资者或产权方可对估价对象可能带来的长期回报作出评估。

华泰紫金宝湾物流仓储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仓储物流项目，总建筑面积为323,202.95平方米房屋所有权及其占用的土地使用权经评估测算后得到于2025年12月31日的市场价值为人民币1,136,000,000元（大写人民币壹拾壹亿叁仟陆佰万元整）。明细如下：

编号	项目名称	建筑面积 (平方米)	土地使用权面积 (平方米)	估价总值 (元)	折合单价 (元/平方米)
估价对象一	天津宝湾国际物流园	158,348.33	320,500.50	467,000,000	2,949
估价对象二	南京宝湾物流园	104,925.95	191,908.76	414,000,000	3,946
估价对象三	嘉兴宝湾国际物流中心	59,928.67	103,828.00	255,000,000	4,255
<b>合计</b>	<b>—</b>	<b>323,202.95</b>	<b>616,237.26</b>	<b>1,136,000,000</b>	<b>—</b>

备注：估价总值取整至百万位，单价取整至个位。

公募REITs代码 180303

价值时点：2025年12月31日

### 3.15 注册估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
吴凡	1220120012		2026.3.26
王珺	1220200013		2026.3.26.

### 3.16 协助估价的人员

刘怡文、白玥

### 3.17 实地查勘期

二〇二六年二月四日至二〇二六年二月六日

### 3.18 估价作业日期

二〇二五年十二月一日至二〇二六年三月二十六日

## 4. 附件

### 4.1 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	8,374	8,724	9,128	9,508	9,766
成本费用、税金及 附加、资本性支出	2,243	2,300	2,364	2,427	2,474
运营净收益	6,131	6,424	6,764	7,081	7,292
科目 (单位: 万元)	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
运营收入	10,227	10,602	10,990	11,394	11,813
成本费用、税金及 附加、资本性支出	2,549	2,612	2,677	2,745	2,814
运营净收益	7,678	7,990	8,313	8,649	8,998

#### 说明：

- 1、运营净收益包括估价对象一、估价对象二及估价对象三合计金额；
- 2、自2036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；
- 3、运营收入为不含税收入；
- 4、上述运营收入及运营净收益基于价值时点委托人提供之估价对象概况、租赁明细、运营支出等资料数据，结合评估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。
- 5、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、评估机构等任何一方对收益的承诺和保证；
- 6、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；
- 7、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。

## 4.2 不同评估方法校验说明

《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务指引第6号——年度报告（试行）》中第二章第一节第十五条：基金管理人应当在年度报告中披露评估报告、评估报告摘要、基金管理人聘任评估机构以及评估报告内容的合规性说明，并披露采取其他不同评估方法进行校验的评估结果。通过对估价对象情况进行分析，本次采用成本法作为估价结果校验方法。

### ➤ 校验过程

成本法的定义：求取估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，然后将重置成本或重建成本减去折旧来求取估价对象市场价值的方法。

#### 1、土地取得成本的确定

##### 土地比较法

根据该宗地的实际情况及我们所收集的资料，采用土地比较法求取土地取得价款。

##### (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。可比实例概述如下：

##### 估价对象一

因素	估价对象一	可比实例一	可比实例二	可比实例三
宗地位置	滨海新区塘沽聚源路288号	滨海新区天津开发区西区	中新天津生态城(原旅游区区域内)	东至用地边界、南至用地边界、西至用地边界、北至航泽道
建设用地面积(平方米)	320,500.50	22,561	20,002	33,593
容积率	0.5	1.1-2.0	>1.0 且 ≤2.0	1.0 且 ≤2.0
剩余土地年限(年)	31.7	50	50	50
土地用途	仓储用地	工业用地	工业用地	工业用地
交易方式	——	挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让
成交日期	2025/12/31	2024/10/30	2024/9/30	2024/8/21
成交楼面单价(元/平方米)	——	257	265	259

### 估价对象二

因素	估价对象二	可比实例一	可比实例二	可比实例三
宗地位置	江宁区禄口街道云龙路33号	新材料科技园 Y09-1-1 地块	南京市江宁区江宁开发区锺矿路以东、金鑫中路以南地块(NJNBg030-04-29-01)	栖霞区广志路以北、三环路以西地块
建设用地面积(平方米)	191,908.76	66,851	34,771	31,976
容积率	0.5-0.6	≤2.5	≥1.5, ≤2	≥2, ≤2.5
剩余土地年限(年)	35.5-36.8	50	50	50
土地用途	仓储用地	工业用地	工业用地	工业用地
交易方式	——	挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让
成交日期	2025/12/31	2024/9/29	2025/4/2	2024/5/22
成交楼面单价(元/平方米)	——	324	315	361

### 估价对象三

因素	估价对象三	可比实例一	可比实例二	可比实例三
宗地位置	嘉兴市秀洲区王店镇吉祥西路158号、盛安路1019号	陶庄镇翔胜村	新嘉街道,东至三官塘沿河绿化带,南至规划支路一,西至规划禾平街,北至中环路沿路绿化带	嘉北街道,东至禾平塑料用地界,南至艾菲而用地界,西至艾菲而用地界,北至云海路
建设用地面积(平方米)	103,828.00	3,133	23,815	5,958
容积率	0.6	0.0 ≤ 容积率 ≤ 1.5	2.0 ≤ 容积率 ≤ 4.0	1.3 ≤ 容积率 ≤ 1.6
土地年限(年)	39.2-40.2	50	50	50
土地用途	仓储用地	工业用地	工业用地	工业用地
交易方式	——	拍卖成交	拍卖成交	挂牌出让
成交日期	2025/12/31	2025/10/21	2025/6/30	2025/6/30
成交楼面单价(元/平方米)	——	500	469	474

### (2) 各项因素调整

对上述可比实例，我们从土地用途、交易时间、交易情况、土地使用年期、区域因素、个别因素等方面进行了相应的修正。

将各项影响因素与可比实例的各项影响因素相比较，修正后各可比实例价格接近，故取各可比实例比准价格的简单算术平均数，作为估价对象土地楼面单价；则土地比较法求得估价对象土地楼面单价分别为：估价对象一土地楼面单价190元/平方米、估价对象二土地楼面单价287-292元/平方米、估价对象三土地楼面单价449-454元/平方米。

### 土地取得成本的确定

根据北京市税费标准，取得土地时需要缴纳的税费主要有契税、购置印花税，项目契税为3%，印花税为0.05%，则土地取得费率为3.05%。土地取得成本=土地取得价款+土地取得税费。

项目名称	建筑面积 (平方米)	土地取得价款 (元/平方米)	土地取得 税率	土地取得成本 (元)
估价对象一	158,348.33	190	3.05%	31,000,000
估价对象二	20,184.88	287	3.05%	31,470,000
	84,741.07	292	3.05%	
估价对象三	27,772.64	449	3.05%	27,890,000
	32,156.03	454	3.05%	

备注：

- ① 土地取得成本=建筑面积×土地取得价款×(1+土地取得费率)；
- ② 上述土地取得成本取整至万位。

### 土地价值的确定

土地价值=土地取得成本+管理费用+投资利息+开发利润+销售税费+销售及代理费用。

### 2、建筑物价值

建筑物重置成本或重建成本为在价值时点重新开发建设全新状况的房地产的必要支出及应得利润，必要支出及应得利润包括建设成本、管理费用、投资利息、销售税费、销售及代理费用和开发利润。其中，项目建设成本包括建安工程费、基础设施配套费和公共配套设施建设费。本次评估结合估价对象自身条件、市场类似物业实际情况以及估价人员的一般经验，综合确定估价对象的建设成本为2,800-3,200元/平方米。结合直线折旧法和观察成新综合判断估价对象的成新率，最终求取建筑物重置成新价。

### 3、成本法校验结果如下：

项目名称	建筑面积 (平方米)	成本法校验总值 (元)	单价 (元/平方米)
估价对象一	158,348.33	514,000,000	3,246
估价对象二	104,925.95	396,000,000	3,774
估价对象三	59,928.67	257,000,000	4,288

公募REITs代码 180303

价值时点：2025年12月31日

备注：估价总值取整至百万位，单价取整至个位。

### ➤ 校验结果

本次评估选用成本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)
估价对象一	158,348.33	收益法	467,000,000	2,949
		成本法	514,000,000	3,246
估价对象二	104,925.95	收益法	414,000,000	3,946
		成本法	396,000,000	3,774
估价对象三	59,928.67	收益法	255,000,000	4,255
		成本法	257,000,000	4,288
合计	323,202.95	收益法	1,136,000,000	3,515
		成本法	1,167,000,000	3,611

备注：总值取整至百万位，单价取整至个位。

综上所述，估价对象估值总价为11.36亿，采用成本法校验测算总价为11.67亿，结果差异在10%之内，综上本次估价结果具备合理性。

公募REITs代码 180303

价值时点：2025年12月31日

---

#### 4.3 委托评估函

## 委托评估函

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司：

委托人作为华泰紫金宝湾物流仓储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）》、《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务办法（试行）》、《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务指引第 6 号——年度报告（试行）》、《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务指南第 4 号——存续期业务办理》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。对委托事项作如下说明：

- 1. 价值时点：**2025 年 12 月 31 日；按照价值时点与经济行为实现日接近的原则，由委托人与评估机构共同协商确定。
- 2. 经济行为：**委托人作为华泰紫金宝湾物流仓储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）》、《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务办法（试行）》、《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务指引第 6 号——年度报告（试行）》、《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务指南第 4 号——存续期业务办理》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. 估价对象范围明细：**

评估标的 1 为天津市宝津国际物流有限公司持有的中国天津市滨海新区塘沽聚源路 288 号「天津宝湾国际物流园」仓储物流项目，国有建设用地使用权面积为 320,500.50 平方米，总建筑面积为 158,348.33 平方米；

评估标的 2 为南京宝昆国际物流有限公司持有的中国江苏省南京市江宁区禄口街道云龙路 33 号「南京宝湾物流园」仓储物流项目，国有建设用地使用权面积为 191,908.76 平方米，总建筑面积为 104,925.95 平方米；

评估标的 3 为宝禾物流（嘉兴）有限公司持有的中国浙江省嘉兴市秀洲区王店镇吉祥西路 158 号、盛安路 1019 号「嘉兴宝湾国际物流中心」仓储物流项目，国有建设用地使用权面积为 103,828.00 平方米，总建筑面积为 59,928.67 平方米；



#### 4. 委托人与产权方之间的关系

本次估价委托人为华泰证券（上海）资产管理有限公司；物业产权方为天津市宝津国际物流有限公司、南京宝昆国际物流有限公司和宝禾物流（嘉兴）有限公司。根据华泰紫金宝湾物流仓储封闭式基础设施证券投资基金招募说明书记载，本基金通过基础设施资产支持证券持有不动产项目公司全部股权，委托人为封闭式公募基础设施基金的管理人。

#### 5. 产权方：天津市宝津国际物流有限公司、南京宝昆国际物流有限公司、宝禾物流（嘉兴）有限公司

#### 6. 委托人承诺：

本次评估所需资料由本公司提供，委托人所提供的资料是真实、准确、完整、合法的，纳入评估范围的标的与本次经济行为涉及的标的范围一致。自价值时点至目前，被评估标的未发生重大情况或重大变化。不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

#### 7. 委托人及产权方提供的主要文件或者资料

- (1) 《不动产权证书》
- (2) 《租赁合同》及《租赁明细表》
- (3) 委托人《营业执照》
- (4) 产权方《营业执照》
- (5) 其他相关资料



委托人：华泰证券（上海）资产管理有限公司

2026年3月23日

公募REITs代码 180303

价值时点：2025年12月31日

#### 4.4 项目公司营业执照

估价对象一：



公募REITs代码 180303

价值时点：2025年12月31日

估价对象二：



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

国家市场监督管理总局监制

公募REITs代码 180303

价值时点：2025年12月31日

估价对象三：

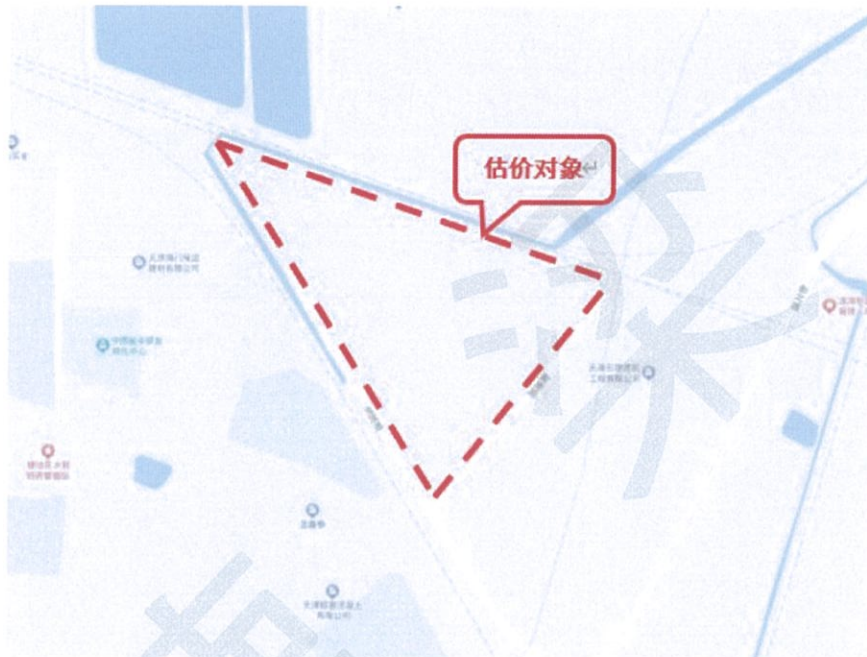


公募REITs代码 180303

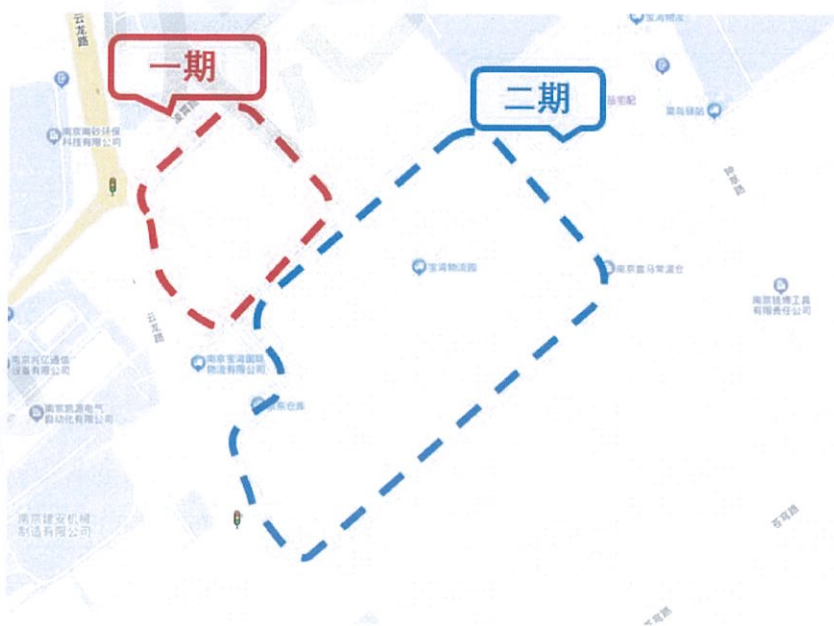
价值时点：2025年12月31日

#### 4.5 物业位置图

估价对象一：



估价对象二：



公募REITs代码 180303

价值时点：2025年12月31日

估价对象三：



#### 4.6 估价对象内外部状况及周围环境

估价对象一：



园区大门



建筑物



建筑物



建筑物



建筑物内部



建筑物内部

公募REITs代码 180303

价值时点：2025年12月31日



东临聚源路



南侧及西侧临宝滨道



北临铁路

公募REITs代码 180303

价值时点：2025年12月31日

估价对象二：



园区大门



建筑物



建筑物



建筑物



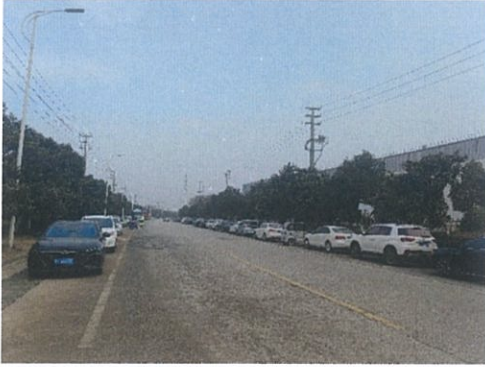
建筑物内部



建筑物内部

公募REITs代码 180303

价值时点：2025年12月31日



东临钟萃路



南临空地



西临云龙路



北临凌霄路

公募REITs代码 180303

价值时点：2025年12月31日

估价对象三：



园区大门



建筑物



建筑物



建筑物



建筑物内部



建筑物内部

公募REITs代码 180303

价值时点：2025年12月31日



一期东邻沃尔玛嘉兴配送中心



一期南邻可得集团



一期西临盛安路



一期北临吉祥西路

公募REITs代码 180303

价值时点：2025年12月31日



二期东临盛安路



二期南邻工业园区



二期西邻嘉兴远景物流产业园



二期北临吉祥西路

公募REITs代码 180303

价值时点：2025年12月31日

#### 4.7 估价对象权属证明

估价对象一：

建(2022) 不动产权第 1739482 号		附 记
权利人	上海戴德梁行物业管理有限公司	宗地号：1201070070240011000 幢号10-332 
共有情况	单独所有	
坐落	上海市宝山区，彭浦新村200号	
不动产单元号	1201160120066800001F00010001等	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	
权利性质	出让	
用途	仓储用地/非居住	
面积	320500.5平方米/158348.33平方米	
使用期限	至 2057年09月24日	
权利其他状况	建筑结构: 钢筋混凝土 建筑面积: 12906.22平方米 建筑结构: 混合 建筑面积: 313.97平方米 建筑结构: 钢 建筑面积: 145129.14平方米	

公募REITs代码 180303

价值时点：2025年12月31日

**估价对象二：**

苏 ( 2022 ) 宁江 不动产第 0030277 号		附 记
权利人	南京宝昆国际物流有限公司	<p>您对此不动产登记如有异议，可向南京市规划和自然资源局提出，或者自领证之日起60日内向行政复议机关申请行政复议，或者自领证之日起6个月内向人民法院提起行政诉讼。</p>
共有情况		
坐落	江宁区禄口街道云龙路33号	
不动产单元号	320115009002GB00006P99990001	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权	
权利性质	出让/其他	
用途	仓储用地/仓储，仓储（配套）	
面积	宗地面积：160301.75平方米/建筑面积：84741.07平方米	
使用期限	2012年10月06日起2062年10月05日止	
权利其他状况	房屋结构：钢结构/钢结构/钢结构/钢结构/钢结构/钢结构/钢结构 房屋总层数：2层/2层/1层/2层/2层/2层/2层/1层 所在层数：1-2/1-2/1层/1-2/1-2/1-2/1-2/1层 丘权号：11733025-0007 来源：买受	

苏 ( 2022 ) 宁江 不动产第 0030293 号		附 记
权利人	南京宝昆国际物流有限公司	<p>您对此不动产登记如有异议，可向南京市规划和自然资源局提出，或者自领证之日起60日内向行政复议机关申请行政复议，或者自领证之日起6个月内向人民法院提起行政诉讼。</p>
共有情况		
坐落	江宁区禄口街道云龙路33号	
不动产单元号	320115009002GB00003F99990001	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权	
权利性质	出让/其他	
用途	仓储用地/仓储，仓储（配套）	
面积	宗地面积：31607.01平方米/建筑面积：20184.88平方米	
使用期限	2011年4月13日起2061年07月12日止	
权利其他状况	房屋结构：钢结构/钢筋混凝土结构 房屋总层数：2层/1层 所在层数：1-2/1-1 丘权号：11733025-0006 来源：买受	

公募REITs代码 180303

价值时点：2025年12月31日

估价对象三：

浙 ( 2022 ) 嘉秀 不动产权第 0000114 号		附 记
权利人	宝禾物业(嘉兴)有限公司	1、浙江省编号: BDC3304111 20229031640798
共有情况	单独所有	
坐落	嘉兴市秀洲区王店镇吉祥西路158号	
不动产单元号	330411 007006 0800319 F99990001	
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权	
权利性质	出让 / 自建房	
用途	仓储用地 / 仓储	
面积	土地使用权面积:50033.00m <sup>2</sup> / 房屋建筑面积:27772.64m <sup>2</sup>	
使用期限	国有建设用地使用权 2015年03月24日 起 2045年03月23日 止	
权利其他状况	自用土地使用权面积:50033.00m <sup>2</sup> 房屋建筑面积:27772.64m <sup>2</sup> 其中: 编号:0001,用途为:1号仓库 房屋总建筑面积:25449.84m <sup>2</sup> 房屋总层数:1层,所在层数:1层 编号:0002,用途为:2号办公楼 房屋建筑面积:2240.05m <sup>2</sup> 房屋总层数:4层,所在层数:1-4层 编号:0003,用途为:3号门卫 房屋建筑面积:23.59m <sup>2</sup> 房屋总层数:1层,所在层数:1层 编号:0004,用途为:4号卫生间 房屋建筑面积:59.12m <sup>2</sup> 房屋总层数:1层,所在层数:1层	

公募REITs代码 180303

价值时点：2025年12月31日

浙 ( 2022 ) 嘉秀 不动产权第 0000115 号 附 记

权利人	宝禾物流(嘉兴)有限公司	1. 浙江省编号: BD033041112022011640654
共有情况	单独所有	
坐落	嘉兴市秀洲区王店镇盛安路1019号	
不动产单元号	330411 007000 0800324 F99990001	
权利类型	国有建设用地使用权 房屋所有权	
权利性质	出让 工业用地	
用途	仓储用地 / 仓储	
面积	土地使用权面积: 53795.00㎡ / 房屋建筑面积: 32156.03㎡	
使用期限	国有建设用地使用权 2016年03月29日起 2066年03月28日止	
权利其他状况	独用土地使用权面积: 53795.00㎡ 房屋建筑面积: 32156.03㎡ 其中: 幢号: 0001, 房间号: 1号仓库, 房屋建筑面积: 8905.92㎡ 房屋总层数: 1层, 所在层数: 1层 幢号: 0002, 房间号: 2号仓库, 房屋建筑面积: 8905.92㎡ 房屋总层数: 1层, 所在层数: 1层 幢号: 0003, 房间号: 3号仓库, 房屋建筑面积: 11755.35㎡ 房屋总层数: 1层, 所在层数: 1层 幢号: 0004, 房间号: 4号仓库, 房屋建筑面积: 2515.24㎡ 房屋总层数: 1层, 所在层数: 1层 幢号: 0005, 房间号: 5号公共卫生间, 房屋建筑面积: 49.13㎡ 房屋总层数: 1层, 所在层数: 1层 幢号: 0006, 房间号: 6号门卫, 房屋建筑面积: 24.39㎡ 房屋总层数: 1层, 所在层数: 1层	

公募REITs代码 180303

价值时点：2025年12月31日

#### 4.8 估价机构营业执照





#### 4.10 估价人员相关专业执业资格

<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. 00299162</p>	<p>姓名 / Full name <b>吴凡</b></p> 
	<p>性别 / Sex <b>女</b></p> <p>身份证件号码 / ID No. <b>120104198709014720</b></p> <p>注册号 / Registration No. <b>1220120012</b></p> <p>执业机构 / Employer <b>深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司天津分公司</b></p> <p>有效期至 / Date of expiry <b>2027-01-28</b></p> <p>持证人签名 / Bearer's signature <b>吴凡</b></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. 00267877</p>	<p>姓名 / Full name <b>王璐</b></p> 
	<p>性别 / Sex <b>女</b></p> <p>身份证件号码 / ID No. <b>120101199405141021</b></p> <p>注册号 / Registration No. <b>1220200013</b></p> <p>执业机构 / Employer <b>深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司天津分公司</b></p> <p>有效期至 / Date of expiry <b>2026-06-28</b></p> <p>持证人签名 / Bearer's signature <b>王璐</b></p>