



基础设施公募基金 2024 年度评估报告

华安百联消费封闭式基础设施证券投资基金

(公募 REITs 代码 508002) 持有的全部基础设施项目的市场价值

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

2025 年 3 月 26 日

基础设施项目评估报告

估价项目名称：

华安百联消费封闭式基础设施证券投资基金（公募 REITs 代码 508002）持有的全部基础设施项目的市场价值

估价委托人：

华安基金管理有限公司

上海又一城购物中心有限公司

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）

刘鹏博（1120200020）

估价报告出具日期：

二〇二五年三月二十六日

估价报告编号：

粤戴德梁行评报字（2025/BJ/H）第 011 号

致估价委托人函

华安基金管理有限公司
上海又一城购物中心有限公司

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”）荣幸地获得华安基金管理有限公司、上海又一城购物中心有限公司（以下简称“委托人”）委托，对华安百联消费封闭式基础设施证券投资基金持有的全部基础设施项目（以下简称“全部基础设施项目”或者“估价对象”）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基础设施证券投资基金（REITs）业务办法（试行）》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务指南第2号——存续业务》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第6号——年度报告（试行）》的要求，基金管理人应该按照前述相关规定编制并披露基础设施基金定期报告，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，基础设施基金年度报告应当载有年度审计报告和评估报告。

根据《华安百联消费封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》所载内容，基础设施项目为项目公司持有的坐落于上海市杨浦区淞沪路8号「上海又一城购物中心」（以下简称“基础设施资产”或者“估价对象”），包括房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权。

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

中国上海市杨浦区淞沪路8号「上海又一城购物中心」商业及配套不动产项目，总建筑面积为124,980.29平方米房屋所有权及其占用14,741.00平方米土地使用权经评估测算后得到于2024年12月31日的市场价值为人民币2,241,000,000元（大写人民币贰拾贰亿肆仟壹佰万元整）。

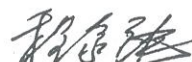
备注：

- ① 本基金基础设施项目评估报告的相关评估结果不代表基础设施资产的实际可交易价格，不代表基础设施项目能够按照评估结果进行转让。
- ② 基金交易价格会因为基础设施资产运营情况、证券市场波动等因素产生波动。投资者在投资本基金之前，请仔细阅读本基金的招募说明书、基金合同、基金产品资料概要，应全面了解本基金的产品特性，充分考虑自身的风险承受能力，并承担基金投资中出现的各类风险；
- ③ 估价报告使用人应当充分考虑估价报告中载明的假设限制条件、特别事项说明及其对估价结果的影响；
- ④ 总估值取整至百万位，估价结果不含增值税；
- ⑤ 以上内容摘自估价报告正文，如欲了解本次估价的详细情况应当阅读报告正文。



深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

法定代表人



程家龙

二〇二五年三月二十六日

评估结果摘要表

华安百联消费封闭式基础设施证券投资基金持有的全部基础设施项目的市场价值

公募 REITs 名称	: 华安百联消费封闭式基础设施证券投资基金
公募 REITs 简称	: 华安百联消费 REIT
公募 REITs 代码	: 508002
评估委托人	: 华安基金管理有限公司 上海又一城购物中心有限公司
评估目的	: 根据根据《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基础设施证券投资基金（REITs）业务办法（试行）》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务指南第 2 号——存续业务》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 6 号——年度报告（试行）》的要求，基金管理人应编制并披露基础设施基金定期报告。本次评估结果及评估报告用于基金管理人制作及披露 2024 年年度报告使用。
价值时点	: 2024 年 12 月 31 日
评估方法	: 收益法（现金流折现法）
估价对象	: 中国上海市杨浦区淞沪路 8 号「上海又一城购物中心」商业及配套不动产项目，证载建筑面积为 124,980.29 平方米的用途为商业及配套的房屋所有权及面积为 14,741.00 平方米的国有建设用地使用权。

目 录

1. 注册估价师声明.....	1
2. 估价的假设和限制条件.....	2
2.1 释义.....	2
2.2 一般假设.....	3
2.3 未定事项假设.....	4
2.4 背离实际情况假设.....	4
2.5 不相一致假设.....	4
2.6 依据不足假设.....	4
2.7 期后事项假设.....	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.....	7
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.....	9
3.7 估价对象.....	9
3.8 价值时点.....	12
3.9 价值类型.....	12
3.10 估价依据.....	13
3.11 估价原则.....	14
3.12 估价方法.....	15
3.13 估价参数选取.....	16
3.14 估价结果.....	16
3.15 注册估价师.....	17
3.16 协助估价的人员.....	17
3.17 实地查勘期.....	17
3.18 估价作业日期.....	17
4. 附件.....	18
4.1 运营净收益.....	18
4.2 委托评估函.....	19
4.3 项目公司营业执照.....	20
4.4 物业位置图.....	21
4.5 估价对象内外部状况及周围环境.....	22
4.6 估价对象权属证明.....	25
4.7 估价机构营业执照.....	27
4.8 估价机构相关资质证明.....	28
4.9 估价人员相关专业执业资格.....	29

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，本基金基础设施项目评估报告的相关评估结果不代表基础设施项目的实际可交易价格，不代表基础设施项目能够按照评估结果进行转让。

公募REITs代码 508002

价值时点：2024年12月31日

2. 估价的假设和限制条件

2.1 释义

除非本估价报告中另有说明，下列词语在本估价报告中的含义如下：

简称	指	全称
本基金/基础设施基金	指	华安百联消费封闭式基础设施证券投资基金
基金管理人	指	华安基金管理有限公司
委托人	指	华安基金管理有限公司 上海又一城购物中心有限公司
产权方/项目公司	指	上海又一城购物中心有限公司
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	上海百联集团股份有限公司（统筹机构） 上海百联又一城商业管理有限公司（实施机构）
基础设施项目/估价对象	指	中国上海市杨浦区淞沪路8号「上海又一城购物中心」商业及配套不动产项目
本估价报告	指	《华安百联消费封闭式基础设施证券投资基金持有的全部基础设施项目的市场价值2024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

(1) 本次估价假设国家及估价对象所在地区的经济、政治和社会环境无重大变化，基础设施项目所在的行业政策、管理制度及相关规定无重大变化。

(2) 公开市场及公平交易假设，即假设在市场上交易或拟在市场上交易的资产，交易双方均以知晓行情、谨慎的方式参与，无强制因素影响，以公平交易的方式自愿进行交易。

(3) 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。

(4) 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。

(5) 估价对象实地查勘之日为2025年3月25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。

(6) 估价中所采用的可租赁面积以《租赁明细表》、《租赁合同》等资料为准，我们对已经签订完成的租赁合同复印件进行了核查，以确保重要合同信息是完整的，与租赁明细表信息是一致的。

(7) 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、消费税等。该数据仅为评估机构计算数值，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。

(8) 未经调查确认或无法调查确认的资料数据。根据委托服务协议，本项目资料数据依赖委托人或本项目原始权益人及其指定机构提供的资料。我们已获取相关机构提供给我们有关估价对象产权文件、财务报表、租赁合同及其它相关事项。在本次估价过程中，我们将以上述文件所载内容作为估价依据，我们并无理由怀疑这些资料的真实性和准确性，并不对其真实性、合法性和完整性负责。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。评估机构估价人员实地查勘估价对象，并于可能情况下查勘其内部，但我们并未进行结构测量及设备测试。根据产权方提供资料，估价对象建筑、装修、结构及机电系统维保没有重大问题，可以维持正常使用。我们未曾进行测绘测量，无法查证估价对象实际建筑面积及租赁面积与我们获取的相关文件及数据是否存在重大差异。

(9) 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转让时，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，我们没有考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有不可抗力等不可预见的因素，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 期后事项假设

根据委托方介绍，估价对象运营管理实施机构计划于2025年4月1日起对商场3F-4F的3,576平方米的联销面积进行整租，并进行业态调改，调改期间商场其余部分正常营业。业态调改后，商场的联销部分可出租面积将会减少3,576平方米。因考虑街区整租模式，故区域整体面积除已出租租户外进行整体出租（包含原柜台及公区部分），租赁部分可出租面积将会增加6,175平方米。本次估价已根据运营管理实施机构提供的调改计划、租赁合同及面积变动，在测算中考虑了对收入的影响，在此提请本评估报告使用者注意。

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 508002

价值时点：2024年12月31日

3. 估价结果报告

3.1 委托人概况

委托人一

企业名称：华安基金管理有限公司

企业类型：有限责任公司(国有控股)

注册地址：中国（上海）自由贸易试验区临港新片区环湖西二路888号B楼2118室

法定代表人：朱学华

注册资金：15,000万(元)人民币

成立日期：1998年6月4日

营业期限：1998年6月4日至无固定期限

统一社会信用代码：91310000630888761K

经营范围：基金设立，基金业务管理及中国证监会批准的其他业务。[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]

委托人二

企业名称：上海又一城购物中心有限公司

企业类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

注册地址：上海市杨浦区淞沪路8号

法定代表人：陈浩杰

注册资金：77,495.7637万(元)人民币

成立日期：2001年11月22日

统一社会信用代码：91310110734055959X

经营范围：

一般项目：日用百货销售；针纺织品销售；服装服饰零售；鞋帽零售；美发饰品销售；珠宝首饰零售；玩具销售；玩具、动漫及游艺用品销售；木制玩具销售；五金产品零售；仪器仪表销售；仪器仪表修理；钟表与计时仪器销售；电子产品销售；计算机及办公设备维修；计算机软硬件及辅助设备零售；照相机及器材销售；通讯设备销售；通讯设备修理；建筑装饰材料销售；文具用品零售；办公设备

销售；劳动保护用品销售；家具销售；家具零配件销售；自行车及零配件零售；助动自行车、代步车及零配件销售；电动自行车销售；电动自行车维修；工艺美术品及礼仪用品销售（象牙及其制品除外）；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；金属材料销售；金属工具销售；新型金属功能材料销售；有色金属合金销售；磁性材料销售；金属链条及其他金属制品销售；金属基复合材料和陶瓷基复合材料销售；高性能有色金属及合金材料销售；卫生洁具销售；家用电器销售；日用家电零售；家用电器零配件销售；日用杂品销售；家用视听设备销售；智能车载设备销售；音响设备销售；乐器零售；珠宝首饰回收修理服务；金银制品销售；化妆品零售；卫生用品和一次性使用医疗用品销售；皮革销售；皮革制品销售；鞋和皮革修理；箱包修理服务；洗染服务；箱包销售；洗烫服务；体育用品及器材零售；户外用品销售；体育用品设备出租；健身休闲活动；健康咨询服务（不含诊疗服务）；办公设备耗材销售；礼品花卉销售；食用农产品零售；日用电器修理；日用产品修理；会议及展览服务；图文设计制作；摄影扩印服务；物业管理；商业综合体管理服务；非居住房地产租赁；组织文化艺术交流活动；文艺创作；体育赛事策划；电竞赛事策划；体育竞赛组织；组织体育表演活动；礼仪服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；信息技术咨询服务；广告发布；数字广告发布；广告制作；平面设计；停车场服务；餐饮管理；包装服务。（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）许可项目：酒类经营；餐饮服务；食品销售；烟草制品零售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

3.2 产权方概况

企业名称：上海又一城购物中心有限公司

企业类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

注册地址：上海市杨浦区淞沪路8号

法定代表人：陈浩杰

注册资金：77,495.7637万(元)人民币

成立日期：2001年11月22日

统一社会信用代码：91310110734055959X

经营范围：

一般项目：日用百货销售；针纺织品销售；服装服饰零售；鞋帽零售；美发饰品销售；珠宝首饰零售；玩具销售；玩具、动漫及游艺用品销售；木制玩具销售；五金产品零售；仪器仪表销售；仪器仪表修理；钟表与计时仪器销售；电子产品销售；计算机及办公设备维

修；计算机软硬件及辅助设备零售；照相机及器材销售；通讯设备销售；通讯设备修理；建筑装饰材料销售；文具用品零售；办公设备销售；劳动保护用品销售；家具销售；家具零配件销售；自行车及零配件零售；助动自行车、代步车及零配件销售；电动自行车销售；电动自行车维修；工艺美术品及礼仪用品销售（象牙及其制品除外）；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；金属材料销售；金属工具销售；新型金属功能材料销售；有色金属合金销售；磁性材料销售；金属链条及其他金属制品销售；金属基复合材料和陶瓷基复合材料销售；高性能有色金属及合金材料销售；卫生洁具销售；家用电器销售；日用家电零售；家用电器零配件销售；日用杂品销售；家用视听设备销售；智能车载设备销售；音响设备销售；乐器零售；珠宝首饰回收修理服务；金银制品销售；化妆品零售；卫生用品和一次性使用医疗用品销售；皮革销售；皮革制品销售；鞋和皮革修理；箱包修理服务；洗染服务；箱包销售；洗烫服务；体育用品及器材零售；户外用品销售；体育用品设备出租；健身休闲活动；健康咨询服务（不含诊疗服务）；办公设备耗材销售；礼品花卉销售；食用农产品零售；日用电器修理；日用产品修理；会议及展览服务；图文设计制作；摄影扩印服务；物业管理；商业综合体管理服务；非居住房地产租赁；组织文化艺术交流活动；文艺创作；体育赛事策划；电竞赛事策划；体育竞赛组织；组织体育表演活动；礼仪服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；信息技术咨询服务；广告发布；数字广告发布；广告制作；平面设计；停车场服务；餐饮管理；包装服务。（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）许可项目：酒类经营；餐饮服务；食品销售；烟草制品零售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

3.3 委托人与产权方之间的关系

本次估价委托人一为华安基金管理有限公司，委托人二为上海又一城购物中心有限公司；物业产权方为上海又一城购物中心有限公司。根据华安百联消费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基础设施项目公司全部股权，通过资产支持证券和项目公司等载体取得基础设施项目完全所有权或经营权利，委托人为封闭式公募基础设施基金的管理人。

3.4 报告使用人

报告使用方为委托人及法律法规规定的基础设施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

公募REITs代码 508002

价值时点：2024年12月31日

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基础设施证券投资基金（REITs）业务办法（试行）》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务指南第2号——存续业务》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第6号——年度报告（试行）》的要求，基金管理人应编制并披露基础设施基金定期报告。本次评估结果及评估报告用于基金管理人制作及披露2024年年度报告使用。

3.7 估价对象

3.7.1 实物及区位状况

（1）概况

估价对象坐落于上海市杨浦区淞沪路8号，邻近合生汇、五角场万达广场、苏宁易购、创智天地广场等商场，商业氛围较为浓厚；相邻有多个成熟住宅小区，如江湾翰林、香阁丽苑、海上硕和城、佳泰花园等，居住密度高；项目邻近有沪东金融大厦、平盛大厦、金岛大厦、中环国际大厦等写字楼，有和颐至尊、五角场凯悦酒店、长海花园酒店等酒店，整体商务办公氛围较为优越。

估价对象周边公共服务配套设施完善，片区内银行举步即至。区域内教育配套有红光中学、同济中学、复旦大学邯郸校区、杨浦区五角场小学等；医疗配套有杨浦区市东医院、上海长海医院、上海交通大学医学院附属新华医院等。且估价对象周边有黄兴公园、新江湾城公园、四平科技公园、杨浦公园等，自然环境及人文环境良好。

估价对象地处上海市杨浦区，隶属于五角场商圈，为地铁10号线江湾体育场站地铁上盖项目，距离10号线五角场地铁站距离约300米，距离18号线国权路地铁站距离约1.4公里。土地使用权面积合计为14,741.00平方米，由一宗土地构成，该地块北邻平盛大厦、南临翔殷路、西临淞沪路、东临国济路。估价对象所占地块成较规则四边形，地势平缓，地质条件良好，土地承载能力较强。

估价对象所在地块宗地红线外基础设施已达到“六通”，包括通路、通电、通信、通上水、通下水、通燃气。

估价对象于2006年12月20日竣工，并于2007年1月正式营业。估价对象为一栋地下3层至地上9层的商业物业，其中地下3层至地下2层为车位及其他，地下1层及地上9层为商业，房顶层为屋面设备层。

根据委托人提供的资料，项目各部分建筑面积及用途如下：

楼层	用途	建筑面积合计（平方米）
1 层	商业	9,440.02
2 层	商业	8,497.64
3 层	商业	9,962.54
4 层	商业	10,775.87
5 层	商业	10,828.32
6 层	商业	10,859.59
7 层	商业	10,869.50
8 层	商业	9,899.56
9 层	商业	7,645.96
房顶层	屋面设备	1,419.43
地下 1 层	商业	11,356.31
地下 2 层	车位及其他 ¹	10,974.96
地下 3 层	车位及其他 ²	12,450.59
合计		124,980.29

(2) 装修情况及配套设施

外装修：部分冲孔铝板，部分玻璃幕墙及金属线条。

内装修：

公共区域：墙面、柱面干挂石材，地面铺设地砖或岗石，护栏为钢化玻璃与不锈钢栏杆，玻璃纤维石膏板、铝板、不锈钢板、花岗岩或金属装饰吊顶；

商铺内部区域：地面为水泥地面并由商户根据自身实际铺设相应材质地砖等，墙面为墙砖，顶部为装饰吊顶；空置部分内部为遗留装修；已出租部分内部由租户自行装修。

(3) 配套设施

¹ 根据产权方提供资料，估价对象包括地下二层车位合计 114 个。

² 根据产权方提供资料，估价对象包括地下三层车位合计 192 个。

于价值时点2024年12月31日，「上海又一城购物中心」配有66部电梯（包含52部人行扶梯，3部货用电梯，11部客用电梯）。项目配有电气、宽带、空调通风系统、弱电系统、给排水系统、安防报警系统、消防系统、自动喷淋系统等设备设施。

根据产权方提供的资料以及估价人员的实地查勘，估价对象于查勘日2025年3月25日主体结构完好，外观无明显破损，楼宇设备设施齐全，总体运行正常，维护状况良好。

3.7.2 权益状况

根据委托人提供之估价对象之《不动产权证书》，有关内容摘录如下：

《房地产权证书》

权证号	沪房地杨字（2010）第 012270 号
权利人	上海又一城购物中心有限公司
坐落	淞沪路 8 号
使用权取得方式	出让
权利性质	国有建设用地使用权
用途	商业
宗地号	杨浦区五角场街道 312 街坊 4/3 丘
宗地面积	14,741.00 平方米
使用期限	2044 年 2 月 5 日
建筑面积	124,980.29 平方米
权利其他状况	无
附记	新建房屋 地下 2 层地下 3 层含“民防工程” 全幢建筑面积中含地下建筑面积 34,781.86 平方米
登记机构	上海市住房保障和房屋管理局 上海市规划和国土资源管理局
登记日期	2010 年 6 月 8 日

3.7.3 经营情况

(1) 近期经营情况

项目公司营业收入

根据委托人提供的财务数据，2024年7月12日至2024年12月31日，基础设施项目公司整体运营情况良好，资产可出租面积共计56,311.71平米，截至2024年四季度末，已出租面积共计53,813.14平米，出租率总计95.56%。

2024年7月12日至2024年12月31日，项目公司营业收入情况如下：

公募REITs代码 508002

价值时点：2024年12月31日

序号	构成	2024年7月12日至2024年12月31日金额（元）
1	租金收入	30,766,264
2	联销收入	39,798,943
3	物业及综合管理费收入	15,253,065
4	其他收入	8,890,904
—	合计	94,709,176

（2）当前经营情况

根据委托人提供资料，截至2024年12月31日：

估价对象商业部分总可出租面积56,311.71平方米，已出租面积53,813.14平方米，出租率为95.56%，签约租户共计302个（不含经销），经营方式分为租赁、联销和经销三种。租赁的计租方式为固定租金、提成租金、固定租金与提成租金两者取高三种方式；联销的计租方式为营业额扣点，经销的收入方式为商品转售的利差。截至价值时点，估价对象固定租金收入³合计约为582万元/月（按价值时点在执行合同统计），当期平均固定租金为233元/平方米/月。估价对象租赁部分管理费收入⁴合计约为187万元/月（按价值时点在执行合同统计），当期平均管理费单价为58元/平方米/月。

3.8 价值时点

2024年12月31日

3.9 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。

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2024年12月31日，规划用途为商业，实际用途为商业及配套的建筑物所有权价值，及土地用途为商业用地，土地剩余使用年限为19.1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 不含管理费、推广费，含增值税

⁴ 含增值税

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》
 - (g) 《财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知财税〔2018〕32号》及《财政部 税务总局 海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告2019年第39号》
 - (h) 《中华人民共和国房产税暂行条例》
 - (i) 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》
 - (j) 《中华人民共和国印花税法》
 - (k) 《中华人民共和国消费税法》
 - (l) 《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》
 - (m) 《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务办法（试行）》
 - (n) 《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务指南第2号——存续业务》
 - (o) 《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第6号——年度报告（试行）》
 - (p) 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) 委托人及产权方提供的相关资料：
- (a) 《委托评估函》
 - (b) 《房地产权证书》
 - (c) 《租赁明细表》及部分《租赁合同》
 - (d) 委托人《企业法人营业执照》扫描件
 - (e) 产权方《企业法人营业执照》扫描件
 - (f) 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

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《房地产权证书》，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商业用地，房屋实际用途为商业及配套，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，确定本次估价采用收益法。

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。

公募REITs代码 508002

价值时点：2024年12月31日

3.13 估价参数选取

本次评估采用的参数如下：

项目名称	土地剩余年限 (年)	市场租金 ⁵ (元/平方米/月)	折现率 (%)	预测期内市场 租金增长率 (%)	预测期内 出租率 ⁶ (%)	2025 年 资本性支出 ⁷ (万元)
上海又一城 购物中心	19.10	专门店 B1-L9 层： 239.6-599.0 主力店： 114.0-142.5	6.5%	2-4%	93%-95%	1,100.5

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。

中国上海市杨浦区淞沪路8号「上海又一城购物中心」商业及配套不动产项目，国有建设用地使用权面积为14,741.00平方米，总建筑面积为124,980.29平方米，其中商业建筑面积为100,135.31平方米，车位306个，于2024年12月31日之市场价值为人民币2,241,000,000元（大写人民币贰拾贰亿肆仟壹佰万元整），折合总建筑面积单价17,931元/平方米。

估价结果汇总表

项目名称	用途	建筑面积 (平方米)	评估方法及权重	总估值 (元)	总建筑面积单价 (元/平方米)
上海又一城 购物中心	商业	100,135.31	收益法 100%	2,241,000,000	17,931
	地下 车库	23,425.55			
	房顶层	1,419.43			
	合计	124,980.29			

备注：总估值取整至百万位、单价取整至个位。

⁵ 市场租金为租赁方式下的市场租金，含增值税、不含管理费、推广费；

⁶ 预测期内出租率为租赁方式下的预测出租率水平；

⁷ 2025-2026 年资本性支出涉及公共区域升级改造，引用企业提供支出预算，2027 年及以后按运营收入一定比例计提之测算值。

公募REITs代码 508002

价值时点：2024年12月31日

3.15 注册估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
于红	1120150022	于红	2025.3.26
刘鹏博	1120200020	刘鹏博	2025-3.26

3.16 协助估价的人员

管鑫鹏、李子为

3.17 实地查勘期

二〇二五年三月二十五日

3.18 估价作业日期

二〇二四年十二月九日至二〇二五年三月二十六日

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)	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
运营收入	23,586	24,648	25,334	25,136	26,171
成本费用、税金及 附加、资本性支出	8,428	8,806	8,366	8,334	8,621
运营净收益	15,158	15,842	16,968	16,802	17,550
科目 (单位: 万元)	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
运营收入	27,623	29,037	30,212	31,394	32,154
成本费用、税金及 附加、资本性支出	9,076	9,446	9,748	10,118	10,312
运营净收益	18,547	19,591	20,465	21,276	21,842

说明：

- 1、自2035年起至收益期届满，运营净收益按照年增长率2.5%计算；
- 2、运营收入为不含税收入；
- 3、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；
- 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、评估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。

4.2 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：

委托人作为华安百联消费封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人及产权方，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务办法（试行）》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务指南第2号——存续业务》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第6号——年度报告（试行）》的要求，在编制并披露基础设施基金定期报告前委托贵公司对基础设施项目的市场价值进行评估，为项目年度定期报告提供参考依据。对委托事项作如下说明：

1. 价值时点：2024年12月31日。
2. 经济行为：委托人作为华安百联消费封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人及产权方，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务办法（试行）》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务指南第2号——存续业务》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第6号——年度报告（试行）》的要求，在编制并披露基础设施基金定期报告前委托贵公司对基础设施项目的市场价值进行评估，为项目年度定期报告提供参考依据。

3. 估价对象范围明细：

项目名称	位置	建筑面积 (平方米)
上海又一城购物中心	中国上海市杨浦区淞沪路8号	124,980.29

4. 产权方：上海又一城购物中心有限公司
5. 委托人与产权方之间的关系：本次估价委托人一为华安基金管理有限公司、委托人二为上海又一城购物中心有限公司，物业产权方为上海又一城购物中心有限公司。根据华安百联消费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等特殊目的载体持有基础设施项目公司即产权方的全部股权，委托人一为封闭式基础设施基金的管理人，委托人二为产权方。
6. 委托人承诺：
委托人所提供的资料是真实、准确、合法、完整、有效的，不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

7. 委托人提供的主要文件或者资料

- (1) 《企业法人营业执照》
- (2) 《不动产权证书》
- (3) 《租赁合同》及《租赁明细表》
- (4) 委托人或产权方提供的其他资料

委托人：华安基金管理有限公司



2025 年 月 日

委托人：上海又一城购物中心有限公司



2025 年 月 日



统一社会信用代码

91310110734055959X

证照编号:10000000202409180039

营业执照

名称 上海又一城购物中心有限公司
类型 有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)
法定代表人 陈浩杰
经营范围

注册资本 人民币77495.7637万元整
成立日期 2001年11月22日
住所 上海市杨浦区淞沪路8号

许可项目:酒类经营;餐饮服务;食品销售;烟草制品零售。(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)
一般项目:日用百货销售;针纺织品销售;服装服饰零售;鞋帽零售;珠宝首饰零售;珠宝首飾零售;玩具销售;乐器、动漫及游艺产品零售;塑料制品销售;五金产品零售;仪器仪表销售;仪器仪表修理;钟表与计时仪器销售;电子产品销售;计算机及办公设备维修;计算机软硬件及辅助设备零售;照相机及器材销售;通讯设备销售;通讯设备修理;建筑材料销售;文具用品零售;办公用品销售;劳动防护用品销售;家具销售;家具零配件销售;自行车及电动自行车零件;电动自行车及配件销售;电动自行车零件;电动自行车零件;电动自行车零件;工业美术品及收藏品零售(象牙及其制品除外);金属材料销售;金属工具销售;贵金属合金材料销售;有色金属合金销售;磁性材料销售;金属链条及其他金属制品销售;金属复合材料和高分子复合材料销售;陶瓷砖销售;非金属矿物制品业;卫生洁具销售;家用电器销售;日用家电零售;照相器材销售;日用杂品销售;家用视听设备销售;智能车载设备制造;音响设备销售;乐器零售;珠宝首饰销售;体育用品及器材销售;化妆品零售;工艺美术品及礼仪用品销售;皮革销售;皮革制品销售;箱包销售和修理;箱包维修服务;箱包服务;软件开发;体育用品及器材销售;办公用品及设备销售;体育用品销售;体育用品设备出租;健身休闲服务(不含诊疗服务);办公设备及耗材销售;礼品花卉销售;美容。(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)

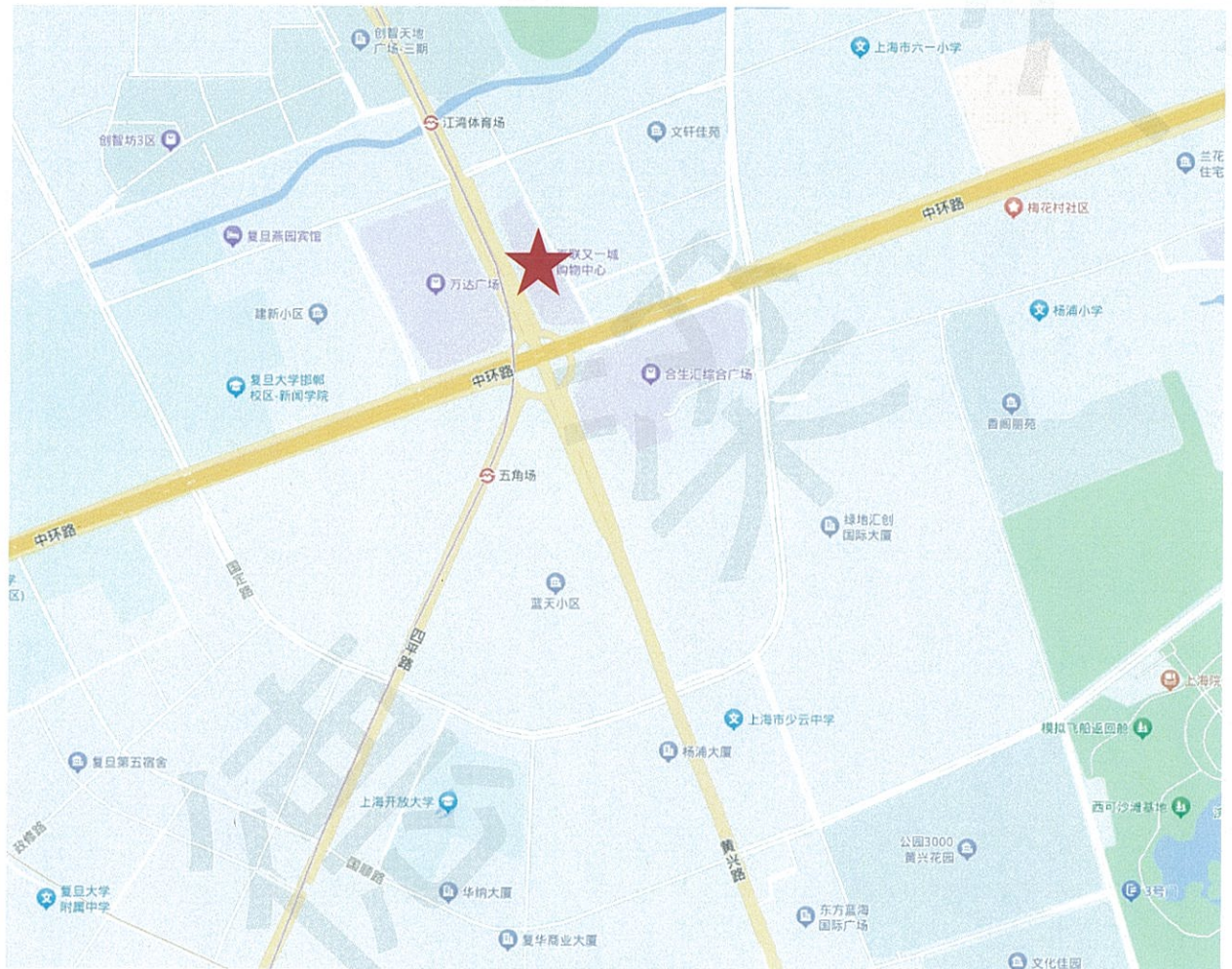
登记机关

2024年09月18日

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

4.4 物业位置图



★ 估价对象位置示意图

4.5 估价对象内外部状况及周围环境



项目外观



项目外观



项目外观



项目外观



项目内部



项目内部



项目内部



项目内部



项目内部



项目内部



项目内部



项目内部

公募REITs代码 508002

价值时点：2024年12月31日



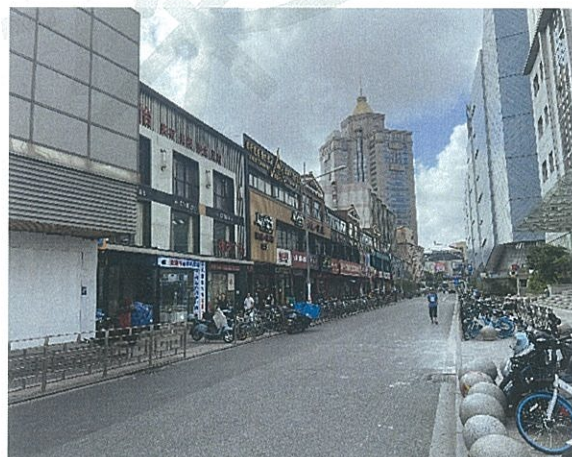
电梯厅



地下停车



北侧平盛时尚生活广场



东侧国济路



西侧淞沪路



南侧翔殷路

4.6 估价对象权属证明

上海市
房地产权证
Shanghai Certificate of Real Estate Ownership

沪房地杨字(2010)第012270号

登记日：2010年6月8日

根据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《上海市房地产登记条例》等有关法律、法规的规定，为保护土地使用权人、房屋所有权人的合法权益，对权利人申请登记的土地、房屋及其他附着物，经审核，准予登记，颁发此证。

本证是国家所有土地上的房地产权利凭证。

In accordance with the Property Law of the People's Republic of China, the Law of Land Administration of the People's Republic of China, the Law of Urban Real Estate Administration of the People's Republic of China, Shanghai Regulations for Real Estate Registration and other relevant laws and regulations, to protect the legal rights and interests of the owner of land-use rights and the house property, registration is hereby granted and this certificate is hereby given to such owner for the land, house and other appurtenances listed in this his/her registration application after due examination and verification.

This Certificate is the proof of title to the real estate on the state-owned land lot.

上海市住房保障和房屋管理局
上海市规划和国土资源管理局

权利人：上海又一城购物中心有限公司

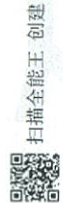
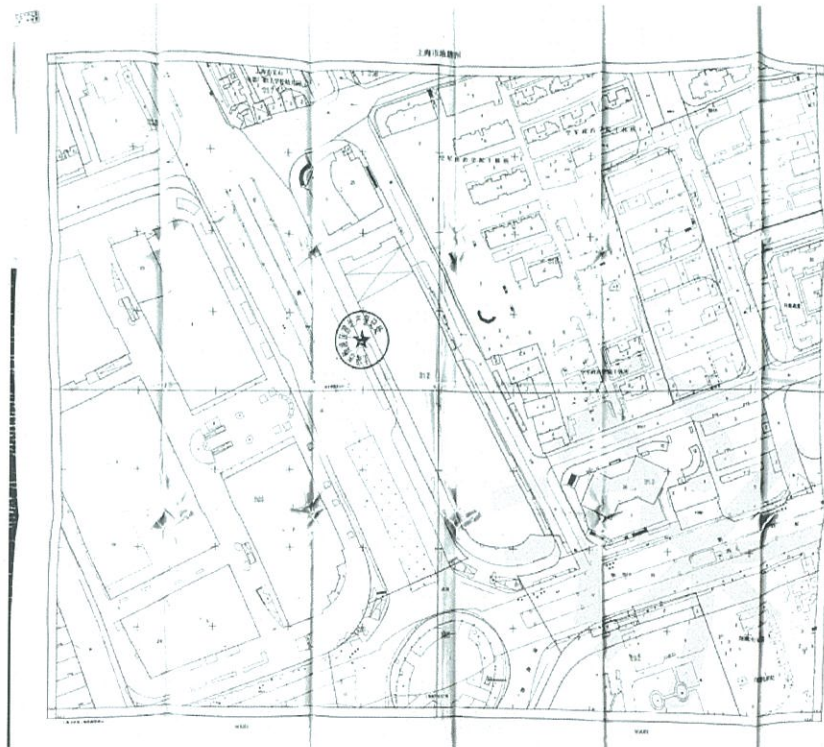
房地坐落：崧沪路8号

权属性质	国有建设用地使用权
使用权取得方式	出让
用途	商业
宗地号	杨浦区五角场街道312街坊4/3丘
宗地(丘)面积	14741
使用权面积	
其中	独用面积 分摊面积
使用期限	2044年2月6日至2044年2月5日止

幢号	详见登记信息
室号或部位	详见登记信息
建筑面积	124980.29
建筑类型	详见登记信息
用途	详见登记信息
总层数	详见登记信息
竣工日期	详见登记信息

填证单位：上海市规划和国土资源管理局 地产权登记处

面积单位：平方米



附 记

新建房屋
地下2层地下3层合“人防工程”
全幢建筑面积中含地下建筑面积 34761.86 平方米

注 意 事 项

一、本证是房地产登记的凭证，经上海市住房保障和房屋管理局、上海市规划和国土资源管理局和房地产权登记机构共同盖章生效。

二、房地产权利人必须遵守国家和地方有关房地产管理的法规，房地产权利发生转让、变更等情形，应当及时办理有关登记。

三、本证记载的房地产权利是合法有效，应当查阅房地产权登记簿。

四、本证不得涂改，涂改的证书无效。

Notice

1. This certificate is the proof of the real estate registration, and is valid with the seals of Shanghai Housing Administration Bureau, Shanghai Planning, Land & Resources Administration Bureau, and the real estate registration office.

2. The owner of the real estate must observe the national laws, ordinances and municipal regulations concerning real estate administration. Any transfer of or change to the real estate shall be timely registered.

3. Please see the real estate register to know whether any change has taken place to the real estate ownership recorded in this certificate.

4. Any alteration will render this certificate invalid.



价值时点：2024年12月31日

			
统一社会信用代码 91440300748859253X		营业执照	
名称	深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司	成立日期	2003年04月07日
类型	有限责任公司	住所	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
法定代表人	程家龙		
重要提示 1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。 2. 商事主体经营范围和许可审批项目等依法向社会信用公示，并应真实、准确、及时更新。经营涉及许可项目国家、省、自治区、直辖市市场监督管理部门方可开展经营活动。 3. 商事主体应当在每年年度终了之日起两个月内，向市场监督管理部门提交上一年度报告。商事主体应当依法履行纳税义务。 4. 商事主体应当在每年年度终了之日起两个月内，向市场监督管理部门提交上一年度报告。商事主体应当依法履行纳税义务。			
		登记机关	 2019年08月19日

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

4.8 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



请关注广东省住房和城乡建设厅微信公众号，进入“粤建办”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>

4.9 估价人员相关专业执业资格

12

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.



发证机关
No. 00300307

姓名 / Full name
于红

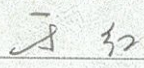
性别 / Sex
女

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


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.



发证机关
No. 00223374

姓名 / Full name
刘鹏博

性别 / Sex
男

身份证件号码 / ID No.
211103198705293714

注册号 / Registration No.
1120200020

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
2026-05-10

持证人签名 / Bearer's signature
