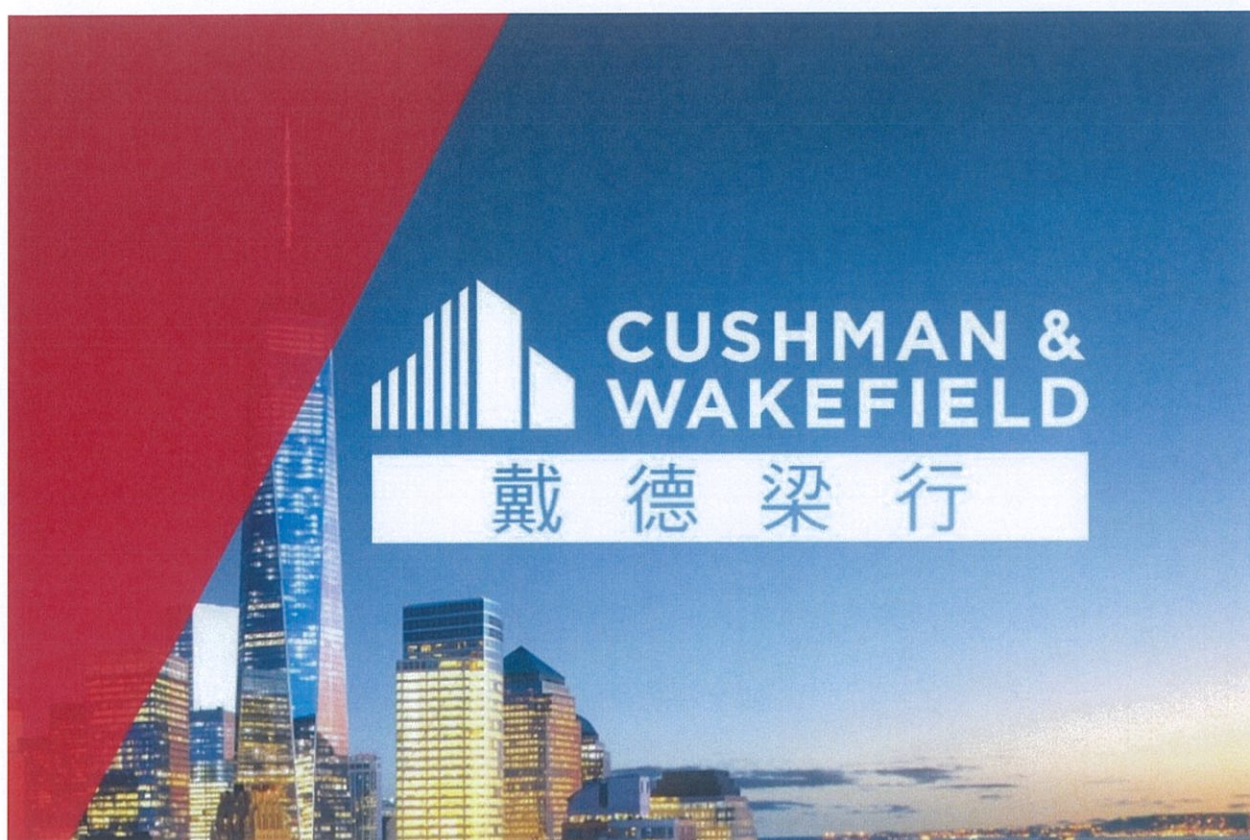




基础设施公募基金 2024 年度评估报告

华夏金茂购物中心封闭式基础设施证券投资基金

(公募 REITs 代码 508017) 持有的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 24 日

www.cushmanwakefield.com

基础设施项目评估报告

估价项目名称：

华夏金茂购物中心封闭式基础设施证券投资基金（公募 REITs
代码 508017）持有的基础设施项目的市场价值

估价委托方：

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：

刘鹏博（1120200020）

史心怡（1120210090）

估价报告出具日期：

二〇二五年三月二十四日

估价报告编号：

粤戴德梁行评报字（2025/BJ/H）第 010 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，对华夏金茂购物中心封闭式基础设施证券投资基金持有的基础设施项目（以下简称“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《华夏金茂购物中心封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》所载内容，基础设施资产指基础设施项目房屋所有权及其占用的土地使用权以及对附属于基础设施项目的共有部位或其他共用设施设备所拥有的权益，就本基金而言，指位于长沙市岳麓区环湖路1177号方茂苑（二期）12、13、15栋-201、-101、101、118、119、201、301、402「长沙金茂览秀城」商业用房项目（以下简称“基础设施项目”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，选用收益法评估基础设施项目的市场价值。估价结果如下：

中国湖南省长沙市岳麓区环湖路1177号方茂苑（二期）12、13、15栋-101、-201、101、118、119、201、301及402「长沙金茂览秀城」商业用房项目，总建筑面积为102,741.61平方米及其相应分摊土地于2024年12月31日之不动产市场价值为人民币1,065,000,000元（大写人民币壹拾亿陆仟伍佰万元整），市场价值单价为10,400元/平方米。



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

2025年3月24日

特别提示：

- 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、单价取整至百位，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。

评估结果摘要表

币种：人民币

华夏金茂购物中心封闭式基础设施证券投资基金持有的基础设施项目的市场价值

公募 REITs 名称：华夏金茂购物中心封闭式基础设施证券投资基金

公募 REITs 简称：华夏金茂商业 REIT

公募 REITs 代码：508017

评估委托方：华夏基金管理有限公司

评估目的：根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《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）

建筑面积（平方米）：102,741.61

可出租面积（平方米）：61,179.92¹

估价对象：中国湖南省长沙市岳麓区环湖路 1177 号方茂苑（二期）12、13、15 栋-101、-201、101、118、119、201、301 及 402「长沙金茂览秀城」商业用房项目于价值时点的市场价值为 1,065,000,000 元，折合单价 10,400 元/平方米。

¹ 根据委托人提供的资料，估价对象计划对部分铺位进行升级改造，并对此部分区域租赁面积进行重新划分并招商。

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	7
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	8
3.8 价值时点	13
3.9 价值类型	13
3.10 估价依据	13
3.11 估价原则	15
3.12 估价方法	16
3.13 估价参数	16
3.14 估价结果	16
3.15 注册估价师	17
3.16 协助估价人员	17
3.17 实地勘察期	17
3.18 估价作业日期	17
4. 附件	18
4.1 委托评估函	18
4.2 运营净收益	19
4.3 物业位置图	20
4.4 估价对象内外部状况及周围环境	21
4.5 估价对象权属证明	23
4.6 委托人营业执照复印件	24
4.7 估价机构营业执照	25
4.8 估价机构相关资质证明	26
4.9 估价人员相关专业执业资格	27

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不动产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，同时恰当使用估价报告也是委托人、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估价报告的相关估价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估价结果进行转让。
- 1.8 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。

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	华夏金茂购物中心封闭式基础设施证券投资基金
委托人/基金管理人	指	华夏基金管理有限公司
产权方/项目公司	指	长沙秀茂商业管理有限公司
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	金茂商业房地产（上海）有限公司
基础设施项目/估价对象	指	中国湖南省长沙市岳麓区环湖路1177号方茂苑（二期）12、13、15栋-101、-201、101、118、119、201、301及402「长沙金茂览秀城」商业用房项目
本评估报告	指	《华夏金茂购物中心封闭式基础设施证券投资基金持有的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2月27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，故无不相一致事项假设。

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

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

(3) 根据相关估价规范的规定，估价报告的使用期限应自估价报告出具之日起计算，可以根据估价目的和预计估价对象的市场价格变化程度确定，除有根据法律法规及规范性文件的特别要求外，报告使用期限为自报告出具日起不超过一年。

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

(5) 估价报告是关于估价对象在价值时点特定价值的专业意见，因此，估价报告使用人应当全面理解估价报告的每一个组成部分，并关注评估结论成立的条件和影响评估结论的相

关事项，评估机构及其签字评估专业人员对委托人和其他估价报告使用人不当使用估价报告所造成的后果不承担责任。

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

3. 估价结果报告

3.1 委托人概况

企业名称：华夏基金管理有限公司

企业类型：有限责任公司（中外合资）

注册地址：北京市顺义区安庆大街甲3号院

法定代表人：张佑君

注册资金：23,800万元人民币

成立日期：1998年04月09日

营业期限：1998年04月09日至2098年04月08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：长沙秀茂商业管理有限公司

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：谭琳

住 所：湖南省长沙市岳麓区天顶街道环湖路1177号方茂苑（二期）12栋-101

注册资本：伍仟万元整

成立日期：2023年04月26日

营业期限：2023年04月26日至2073年04月25日

统一社会信用代码：91430104MACGQMRH64

经营范围：一般事项：商业综合体管理服务；非居住房地产租赁；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；物业管理；餐饮管理；停车场服务；社会经济咨询服务；市场营销策划；货物进出口；会议及展览服务；体育场地设施经营（不含高危险性体育运动）；组织体育表演活动；健康咨询服务（不含诊疗服务）；通讯设备销售；国内贸易代理；软件销售；广告发布；互联网销售（除销售需要许可的商品）；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；洗染服务；洗烫服务；美甲服务；化妆品批发；化妆品零售；游乐园服务；日用百货销售；

礼品花卉销售；箱包销售；服装服饰零售；母婴用品销售；鞋帽零售；移动终端设备销售；广告制作；广告设计、代理；单用途商业预付卡代理销售；休闲观光活动；家居用品销售；建筑装饰材料销售；办公用品销售；农副产品销售；珠宝首饰零售；日用品销售；针纺织品销售；家用电器销售；玩具销售；五金产品零售；技术进出口；企业管理咨询；体育用品及器材零售；户外用品销售；宠物食品及用品零售；畜牧渔业饲料销售；汽车零配件零售；电车销售；票务代理服务；建筑物清洁服务；商务代理代办服务（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）

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，物业产权方为长沙秀茂商业管理有限公司。根据华夏金茂购物中心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及债权，委托人为封闭式公募基础设施基金的管理人。

3.4 报告使用人

报告使用方为委托人及法律法规规定的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

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

估价对象「长沙金茂览秀城」位于岳麓区方茂苑（二期）12、13、15栋-101、-201、101、118、119、201、301及402，包括建筑面积共计102,741.61平方米房屋建筑物及其相应分摊的22,129.65平方米国有建设用地，用作商业用房。

3.7.1 实物状况

（1）概况

估价对象「长沙金茂览秀城」项目位于长沙市岳麓区梅溪湖板块，约在2016年全面建成，为中国金茂旗下首个“览秀城”，与金茂广场、长沙梅溪湖金茂豪华精选酒店、国际文化艺术中心、梅溪湖公园等城市级配套资源为邻。

估价对象所在地块北临梅溪湖路、南邻金茂府二期、西临临水路、东邻金茂广场南北塔。

估价对象所在地块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。

估价对象为「长沙金茂览秀城」-101、-201、101、118、119、201、301及402商业用房，总建筑面积为102,741.61平方米，位于地下二层至地上四层，现状用途为商业。估价对象建筑明细见下表：

序号	楼层	建筑面积（平方米）
1	地下二层	15,786.53
2	地下一层	17,337.35
3	地上一层	16,941.41
4	地上二层	23,672.22
5	地上三层	27,237.59
6	地上四层	1,766.51
合计		102,741.61

（2）装修情况

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，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：地面为地砖，墙面为墙砖，顶部为装饰吊顶；空置部分内部为毛坯；已出租部分内部由租户自行装修。

(3) 配套设施

于价值时点2024年12月31日，「长沙金茂览秀城」配有69部电梯（包含48部人行扶梯，2部观光电梯，11部货用电梯，8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。

根据委托人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2月27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：

权证号	湘（2023）长沙市不动产权第 0325271 号
权利人	长沙秀茂商业管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	岳麓区环湖路 1177 号方茂苑（二期）12、13、15 栋-101
不动产单元号	4301040009001GY03260F00010011
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/股份制企业房产
用途	商业用地/商业
共有宗地面积（平方米）	99,633.67
房屋建筑面积（平方米）	17,337.35
使用期限	国有建设用地使用权 2052 年 8 月 15 日止
权利其他状况	结构：钢筋混凝土结构； 专有建筑面积（平方米）：8,494.75 分摊建筑面积（平方米）：8,842.6
登记机构	湖南湘江新区管理委员会自然资源和规划局
登记日期	2023 年 08 月 30 日

权证号	湘（2023）长沙市不动产权第 0325270 号
权利人	长沙秀茂商业管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	岳麓区环湖路 1177 号方茂苑（二期）12、13、15 栋-201
不动产单元号	430104009001GY03260F00010218
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/股份制企业房产
用途	商业用地/商业

公募REITs代码 508017

价值时点：2024年12月31日

共有宗地面积（平方米）	99,633.67
房屋建筑面积（平方米）	15,786.53
使用期限	国有建设用地使用权 2052 年 8 月 15 日止
权利其他状况	结构：钢筋混凝土结构； 专有建筑面积（平方米）：12,439.08 分摊建筑面积（平方米）：3,347.45
登记机构	湖南湘江新区管理委员会自然资源和规划局
登记日期	2023 年 08 月 30 日

权证号	湘（2023）长沙市不动产权第 0325272 号
权利人	长沙秀茂商业管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	岳麓区环湖路 1177 号方茂苑（二期）12、13、15 栋 101
不动产单元号	430104009001GY03260F00010010
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/股份制企业房产
用途	商业用地/商业
共有宗地面积（平方米）	99,633.67
房屋建筑面积（平方米）	15,217.09
使用期限	国有建设用地使用权 2052 年 8 月 15 日止
权利其他状况	结构：钢筋混凝土结构； 专有建筑面积（平方米）：10,296.73 分摊建筑面积（平方米）：4,920.36
登记机构	湖南湘江新区管理委员会自然资源和规划局
登记日期	2023 年 08 月 30 日

权证号	湘（2023）长沙市不动产权第 0325284 号
权利人	长沙秀茂商业管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	岳麓区环湖路 1177 号方茂苑（二期）12、13、15 栋 118
不动产单元号	430104009001GY03260F00010043
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/股份制企业房产
用途	商业用地/商业
共有宗地面积（平方米）	99,633.67
房屋建筑面积（平方米）	96.43
使用期限	国有建设用地使用权 2052 年 8 月 15 日止
权利其他状况	结构：钢筋混凝土结构； 专有建筑面积（平方米）：89.68 分摊建筑面积（平方米）：6.75

公募REITs代码 508017

价值时点：2024年12月31日

登记机构	湖南湘江新区管理委员会自然资源和规划局
登记日期	2023 年 08 月 30 日
权证号	湘（2023）长沙市不动产权第 0325280 号
权利人	长沙秀茂商业管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	岳麓区环湖路 1177 号方茂苑（二期）12、13、15 栋 119
不动产单元号	430104009001GY03260F00010044
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/股份制企业房产
用途	商业用地/商业
共有宗地面积（平方米）	99,633.67
房屋建筑面积（平方米）	1,627.89
使用期限	国有建设用地使用权 2052 年 8 月 15 日止
权利其他状况	结构：钢筋混凝土结构； 专有建筑面积（平方米）：1,513.99 分摊建筑面积（平方米）：113.9
登记机构	湖南湘江新区管理委员会自然资源和规划局
登记日期	2023 年 08 月 30 日
权证号	湘（2023）长沙市不动产权第 0325273 号
权利人	长沙秀茂商业管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	岳麓区环湖路 1177 号方茂苑（二期）12、13、15 栋 201
不动产单元号	430104009001GY03260F00010217
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/股份制企业房产
用途	商业用地/商业
共有宗地面积（平方米）	99,633.67
房屋建筑面积（平方米）	23,672.22
使用期限	国有建设用地使用权 2052 年 8 月 15 日止
权利其他状况	结构：钢筋混凝土结构； 专有建筑面积（平方米）：11,659.15 分摊建筑面积（平方米）：12,013.07
登记机构	湖南湘江新区管理委员会自然资源和规划局
登记日期	2023 年 08 月 30 日
权证号	湘（2023）长沙市不动产权第 0325274 号
权利人	长沙秀茂商业管理有限公司
共有情况	单独所有

公募REITs代码 508017

价值时点：2024年12月31日

坐落	岳麓区环湖路 1177 号方茂苑（二期）12、13、15 栋 301
不动产单元号	430104009001GY03260F00010421
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/股份制企业房产
用途	商业用地/商业
共有宗地面积（平方米）	99,633.67
房屋建筑面积（平方米）	27,237.59
使用期限	国有建设用地使用权 2052 年 8 月 15 日止
权利其他状况	结构：钢筋混凝土结构； 专有建筑面积（平方米）：13,655.26 分摊建筑面积（平方米）：13,582.33
登记机构	湖南湘江新区管理委员会自然资源和规划局
登记日期	2023 年 08 月 30 日

权证号	湘（2023）长沙市不动产权第 0324920 号
权利人	长沙秀茂商业管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	岳麓区环湖路 1177 号方茂苑（二期）12、13、15 栋 402
不动产单元号	430104009001GY03260F00010677
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/股份制企业房产
用途	商业用地/商业
共有宗地面积（平方米）	99,633.67
房屋建筑面积（平方米）	1,766.51
使用期限	国有建设用地使用权 2052 年 8 月 15 日止
权利其他状况	结构：钢筋混凝土结构； 专有建筑面积（平方米）：1,450.77 分摊建筑面积（平方米）：315.74
登记机构	湖南湘江新区管理委员会自然资源和规划局
登记日期	2023 年 08 月 30 日

3.7.3 经营情况

（1）近期经营概况

根据《华夏金茂购物中心封闭式基础设施证券投资基金2024年第4季度报告》，项目公司营业收入情况如下：

序号	构成	2024年10月1日至2024年12月31日 金额（元）
1	租金收入	15,311,226.94
2	物业管理费收入	5,584,327.64
3	其他收入 ²	2,085,527.53
—	合计	22,981,082.11

(2) 当前经营概况

根据委托人提供资料，截至2024年12月31日：

估价对象总可出租面积61,179.92平方米，已出租面积60,400.33平方米，截至2024年第四季度末出租率为98.73%，签约租户共计168个，计租方式为固定租金、抽成租金、固定租金与抽成租金两者取高三种方式。

截至价值时点，当期期末平均固定租金单价为92.68元/平方米/月，主力店期末平均租金单价为34.15元/平方米/月，专门店期末平均租金单价为161.18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，是指估价对象在现状条件下于价值时点2024年12月31日，房屋用途为商业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27.64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》

² 其他收入包括场地管理收入、广告位使用收入等

- (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) 《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》
 - (l) 《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）》
 - (m) 《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务指南第2号——存续业务》
 - (n) 《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）》
 - (o) 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) 《不动产权证书》
 - (c) 《租赁合同》及《租赁明细表》
 - (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) 委托人或产权方提供的其他资料

(4) 估价人员现场勘查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《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，且不动产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，房屋用途为商业，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。替代原则是保证不动产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。

替代原则也反映了不动产估价的基本原理和最一般的估价过程：不动产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。对于不动产交易目的而言，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，不动产估价就是参照公开市场上足够数量的类似不动产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，在不动产估价时统一规定：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，这主要是考虑到不动产市场价格的波动性，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，并研究了产权方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。

3.13 估价参数

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 ³	折现率	预测期内 市场租金增长率	预测期 内出租率	2025 年 资本性支出 ⁴
	(年)	(元/平方米/月)	(%)	(%)	(%)	(万元)
长沙金茂 览秀城	27.6	专门店 B1-L4 层： 91.0-202.2 主力店：33.9 酒店餐厅：92.0	7.25%	3.0%~3.5%	96.5%	678

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报酬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。

中国湖南省长沙市岳麓区环湖路1177号方茂苑（二期）12、13、15栋-101、-201、101、118、119、201、301及402「长沙金茂览秀城」商业用房项目，总建筑面积为102,741.61平方米及其相应分摊的22,129.65平方米土地，于2024年12月31日之不动产市场价值为人民

³ 市场租金为含税租金，不含管理费

⁴ 参考委托人提供的 25 年改造计划及资本性支出预测数据，不含增值税

币1,065,000,000元（大写人民币壹拾亿陆仟伍佰万元整），市场价值单价为10,400元/平方米（总估值取整至百万位，单价取整至百位）。

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)	市场价值单价 (元/平方米)
长沙金茂览秀城	商业	102,741.61	收益法 100%	1,065,000,000	10,400

3.15 注册估价师

姓 名	注册号	签 名	签名日期
刘鹏博	1120200020	刘鹏博	2025.3.24
史心怡	1120210090	史心怡	2025.3.24

3.16 协助估价人员

崔嘉铭 张洁 沈书媚

3.17 实地勘察期

二〇二五年二月二十七日

3.18 估价作业日期

二〇二四年十一月十四日至二〇二五年三月二十四日

4. 附件

4.1 委托评估函

委托评估函

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司：

委托人作为华夏金茂购物中心封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）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：委托人作为华夏金茂购物中心封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）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)
长沙金茂览秀城	中国湖南省长沙市岳麓区环湖路 1177 号方茂苑（二期）12、13、15 栋-101、-201、101、118、119、201、301 及 402	102,741.61

4. 产权方：长沙秀茂商业管理有限公司
5. 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，物业产权方为长沙秀茂商业管理有限公司。根据华夏金茂购物中心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，委托人为封闭式公募基础设施基金的管理人。

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》
- (3) 《租赁明细表》
- (4) 《租赁合同》
- (5) 《华夏金茂购物中心封闭式基础设施证券投资基金之长沙秀茂商业管理有限公司运营管理服务协议》
- (6) 委托人提供的其他资料

委托人：华夏基金管理有限公司



4.2 运营净收益

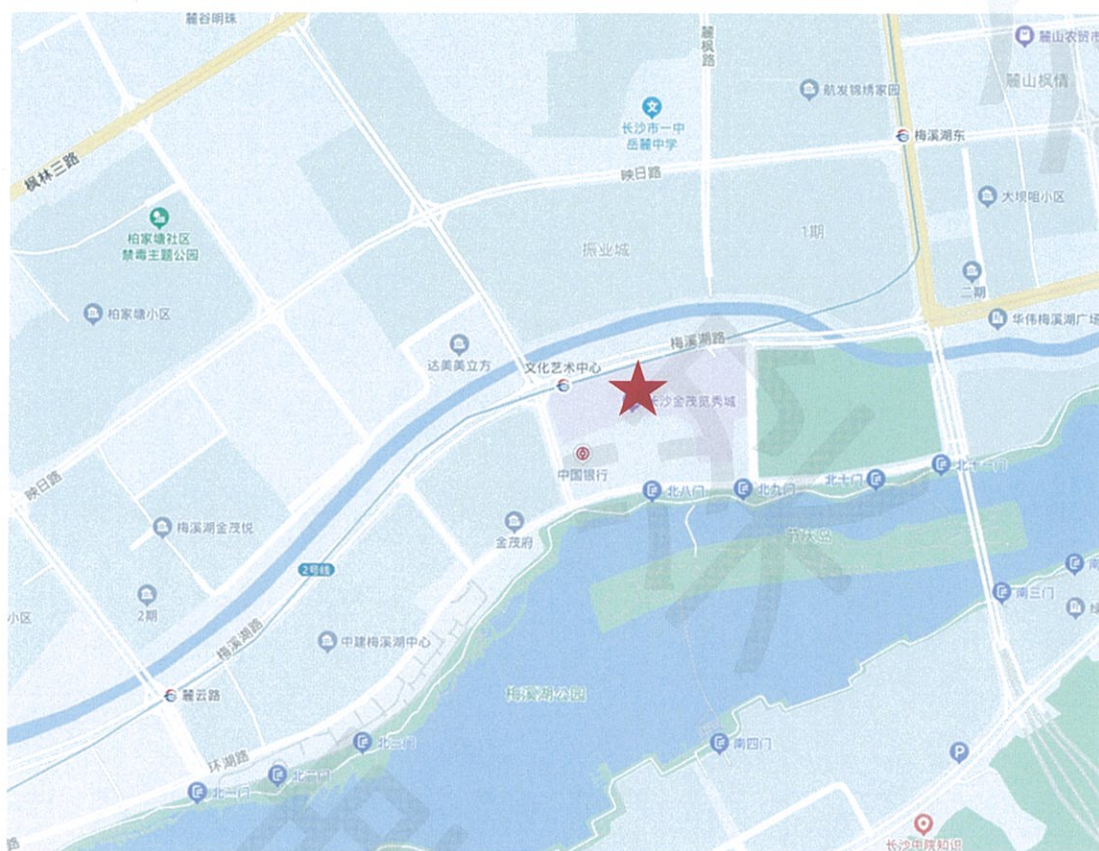
根据本报告对估价对象运营收入、成本费用、税金及附加、资本性支出等的分析，本次评估测算中估价对象年度运营净收益如下：

科目 (单位:万元)	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
运营收入	9,880	10,256	10,516	10,776	11,321
成本费用、税金及 附加、资本性支出	4,396	4,236	3,830	3,913	4,084
运营净收益	5,483	6,020	6,685	6,863	7,237
科目 (单位: 万元)	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
运营收入	11,815	12,314	12,941	13,314	13,709
成本费用、税金及 附加、资本性支出	4,248	4,410	4,613	4,731	4,857
运营净收益	7,567	7,905	8,328	8,583	8,851

说明：

- 1、自2035年起至收益期届满，运营净收益按照年增长率2.75%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；上述数据为评估测算中估价对象运营数据，并非基础设施项目公司层面数据；
- 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。

4.3 物业位置图



★ 估价对象位置示意图

4.4 估价对象内外部状况及周围环境



项目外观



项目外观



项目内部



项目内部



项目内部



项目内部



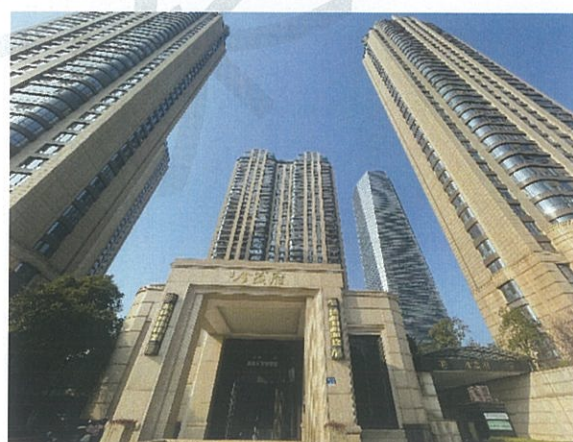
北侧梅溪湖路



东侧金茂广场南北塔

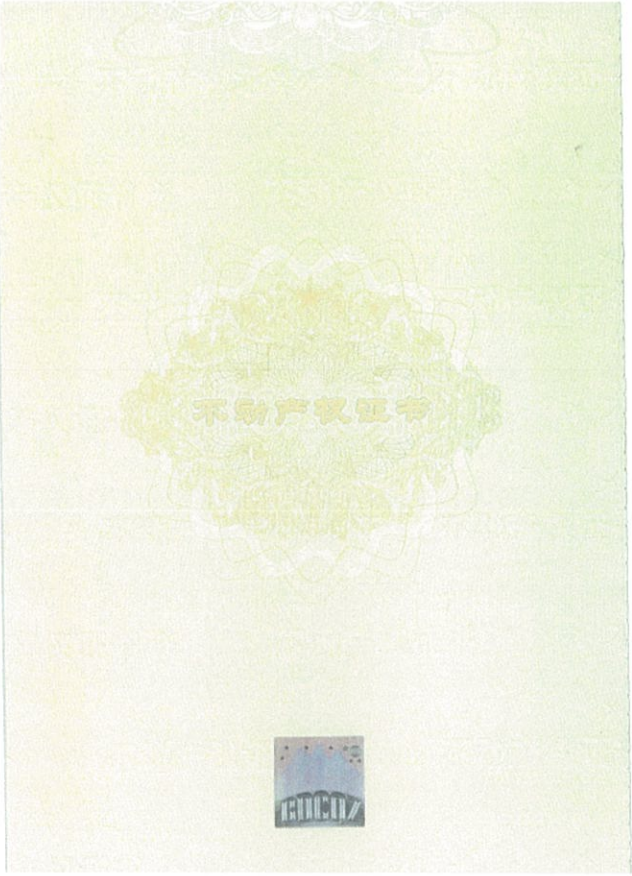


西侧临水路

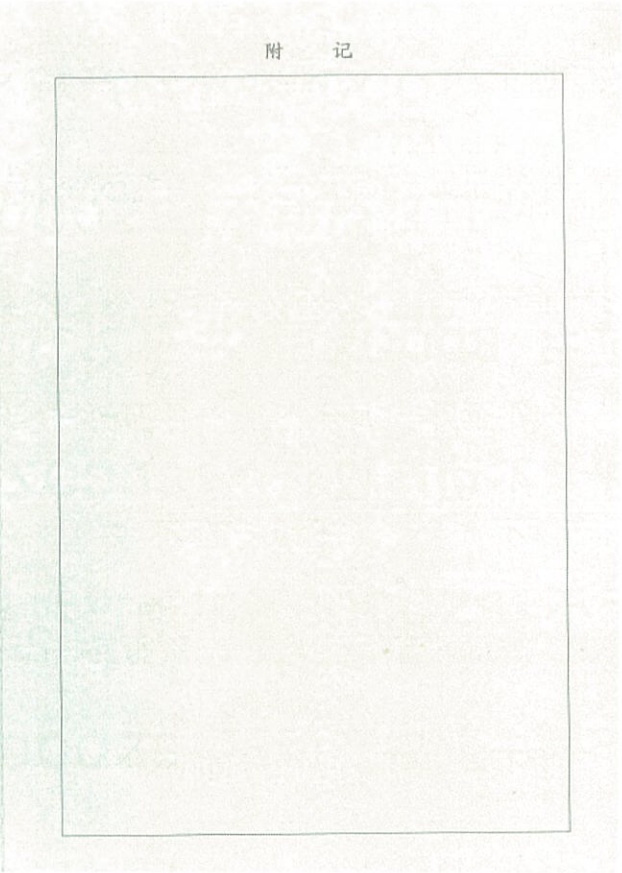


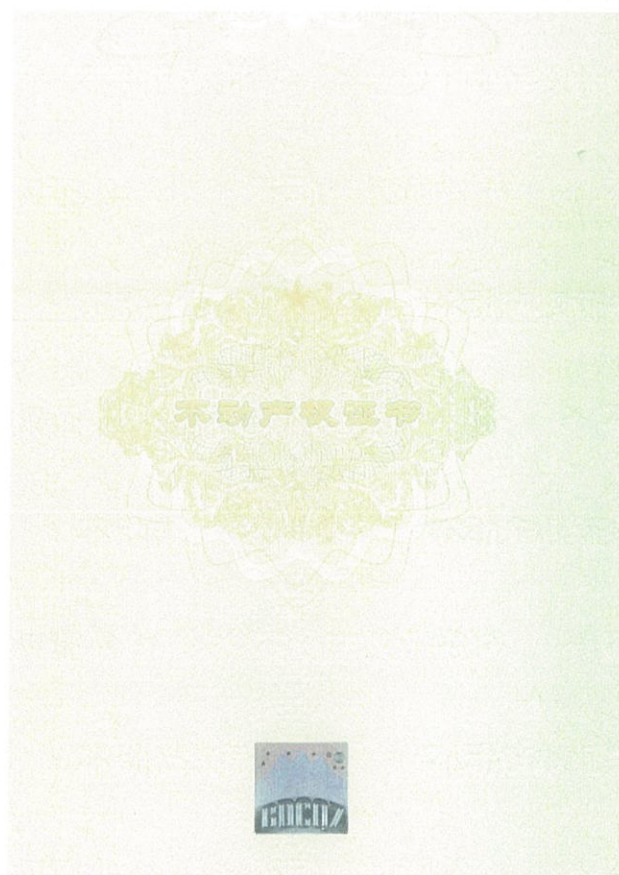
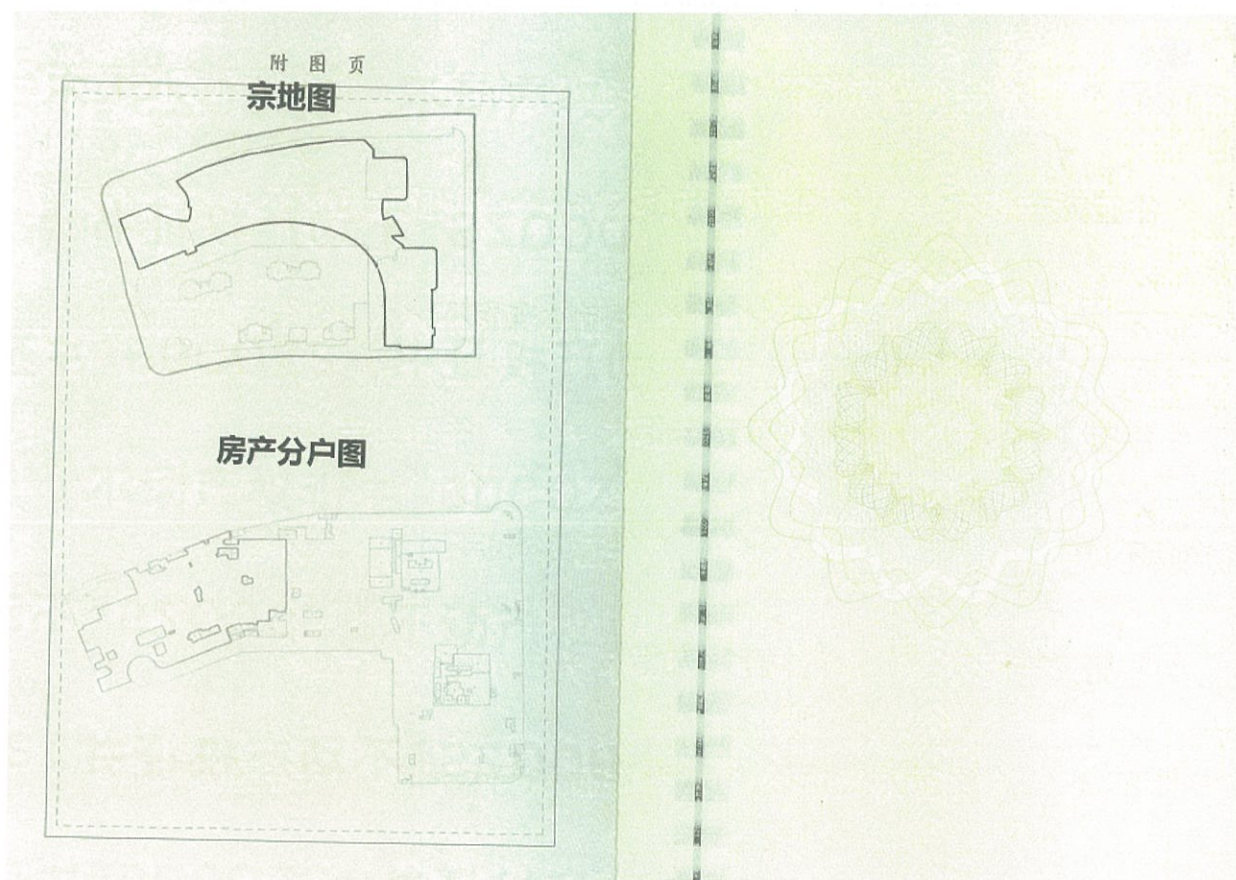
南侧金茂府二期住宅小区

4.5 估价对象权属证明



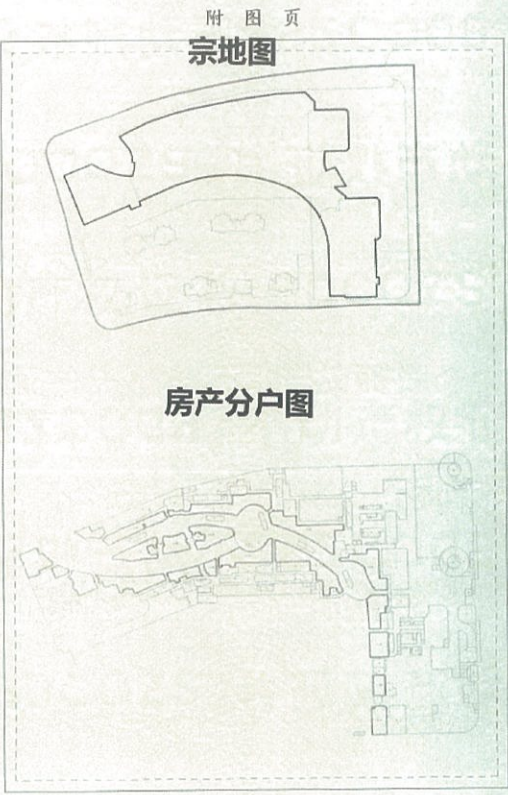
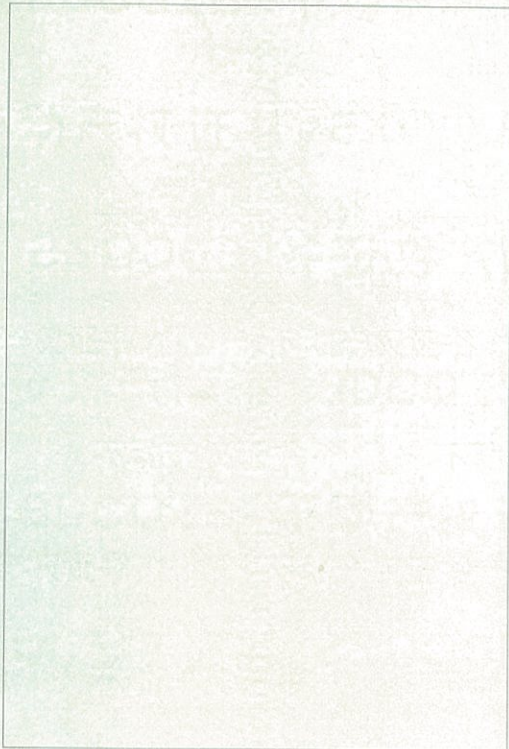
湘 (2023) 长沙市 不动产权第 0325270 号	
权利人	长沙秀茂商业管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	岳麓区环湖路1177号方茂苑(二期)12、13、15栋-201
不动产单元号	430104009001GY03260F00010218
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/股份制企业房产
用途	商业用地/商业
面积	共有宗地面积99633.67平方米/房屋建筑面积15786.53平方米
使用期限	土地使用权终止日期: 2052-08-15
权利其他状况	房屋结构: 钢筋混凝土结构; 专有建筑面积: 12439.08平方米; 分摊建筑面积: 3347.45平方米。



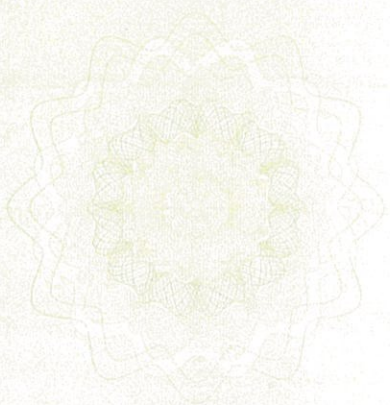


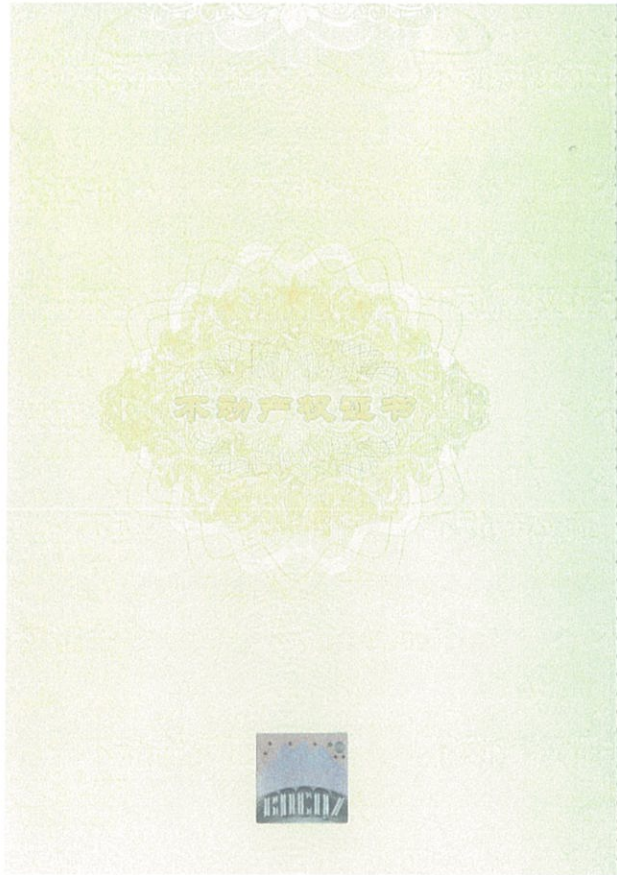
湘 (2023) 长沙市 不动产第 0325271 号

权利人	长沙秀茂商业管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	岳麓区环湖路1177号方茂苑（二期）12、13、15栋-101
不动产单元号	430104009001GY03260F00010011
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/股份制企业房产
用途	商业用地/商业
面积	共有宗地面积99633.67平方米/房屋建筑面积17337.35平方米
使用期限	土地使用权终止日期：2052-08-15
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构； 专有建筑面积：8494.75平方米； 分摊建筑面积：8842.6平方米。

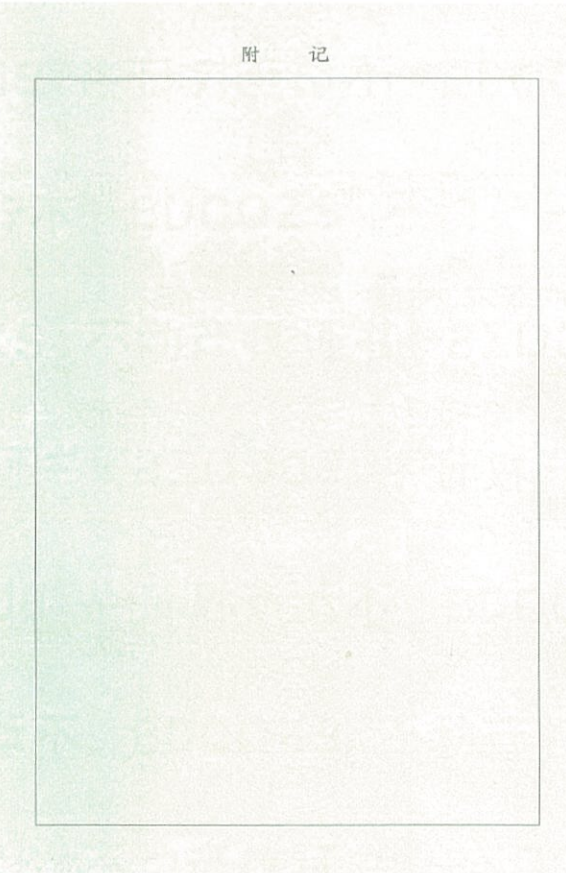


001
002
003
004
005
006
007
008
009
010
011
012
013
014
015
016
017
018
019
020
021
022
023
024
025
026
027
028
029
030
031
032
033
034
035
036
037
038
039
040
041
042
043
044
045
046
047
048
049
050
051
052
053
054
055
056
057
058
059
060
061
062
063
064
065
066
067
068
069
070
071
072
073
074
075
076
077
078
079
080
081
082
083
084
085
086
087
088
089
090
091
092
093
094
095
096
097
098
099
100

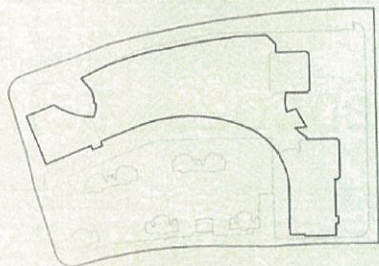




湘 (2023) 长沙市 不动产权第 0325272 号	
权利人	长沙秀茂商业管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	岳麓区环湖路1177号方茂苑(二期)12、13、15栋101
不动产单元号	430104009001GY03260F00010010
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/股份制企业房产
用途	商业用地/商业
面积	共有宗地面积99633.67平方米/房屋建筑面积15217.09平方米
使用期限	土地使用权终止日期: 2052-08-15
权利其他状况	房屋结构: 钢筋混凝土结构; 专有建筑面积: 10296.73平方米; 分摊建筑面积: 4920.36平方米。



附图页
宗地图



房产分户图



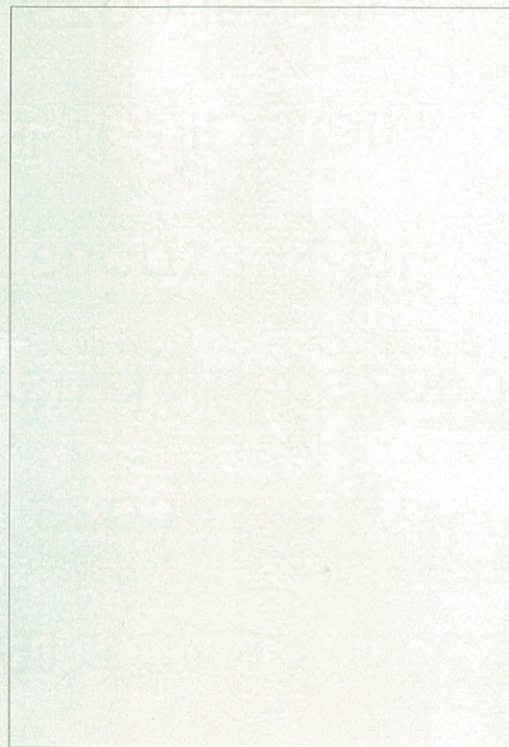
不动产权证书

根据《中华人民共和国民法典》等法律
法规,为保护不动产权利人合法权益,对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利,经审查核实,准予登记,颁发此证。



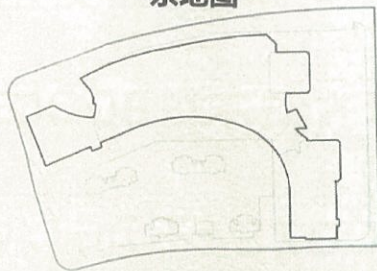
中华人民共和国自然资源部监制
编号N0 43022155680

权利人	长沙秀茂商业管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	岳麓区环湖路1177号方茂苑（二期）12、13、15栋118
不动产单元号	430104009001GY03260F00010043
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/股份制企业房产
用途	商业用地/商业
面积	共有宗地面积99633.67平方米/房屋建筑面积96.43平方米
使用期限	土地使用权终止日期：2052-08-15
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构； 专有建筑面积：89.68平方米； 分摊建筑面积：6.75平方米。

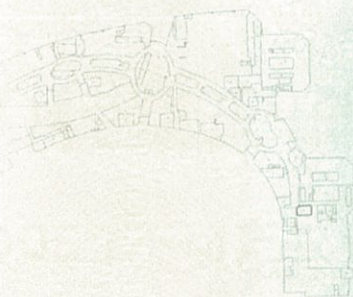


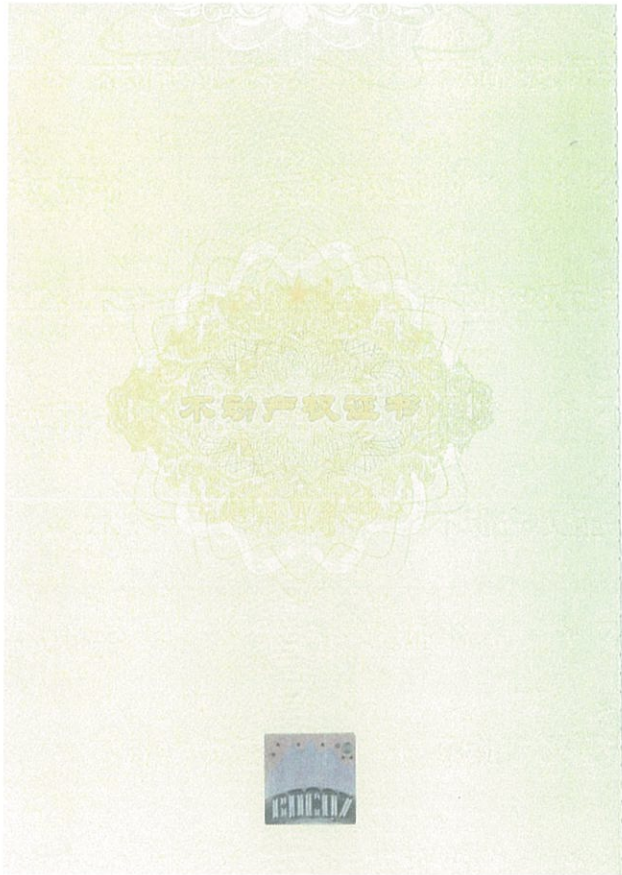
附图页

宗地图

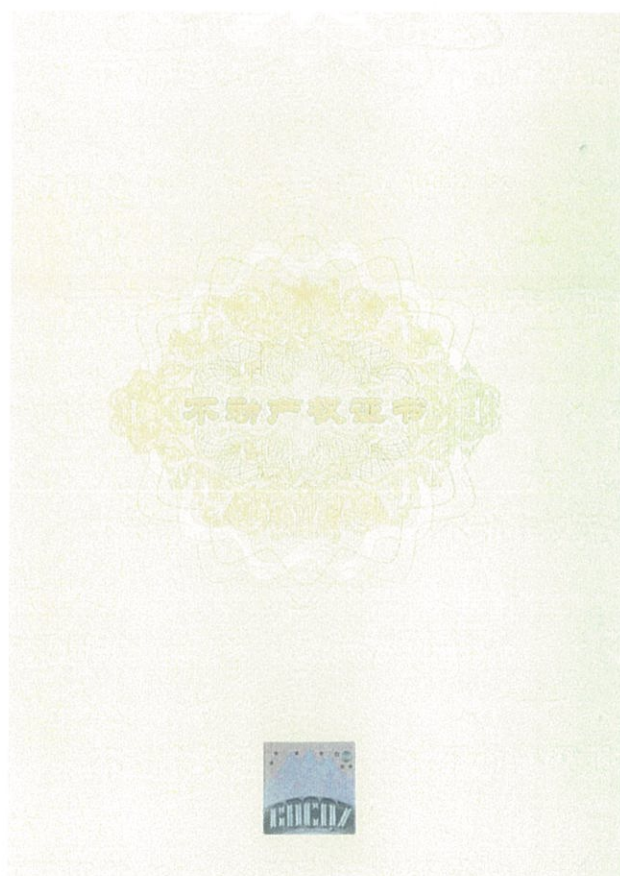
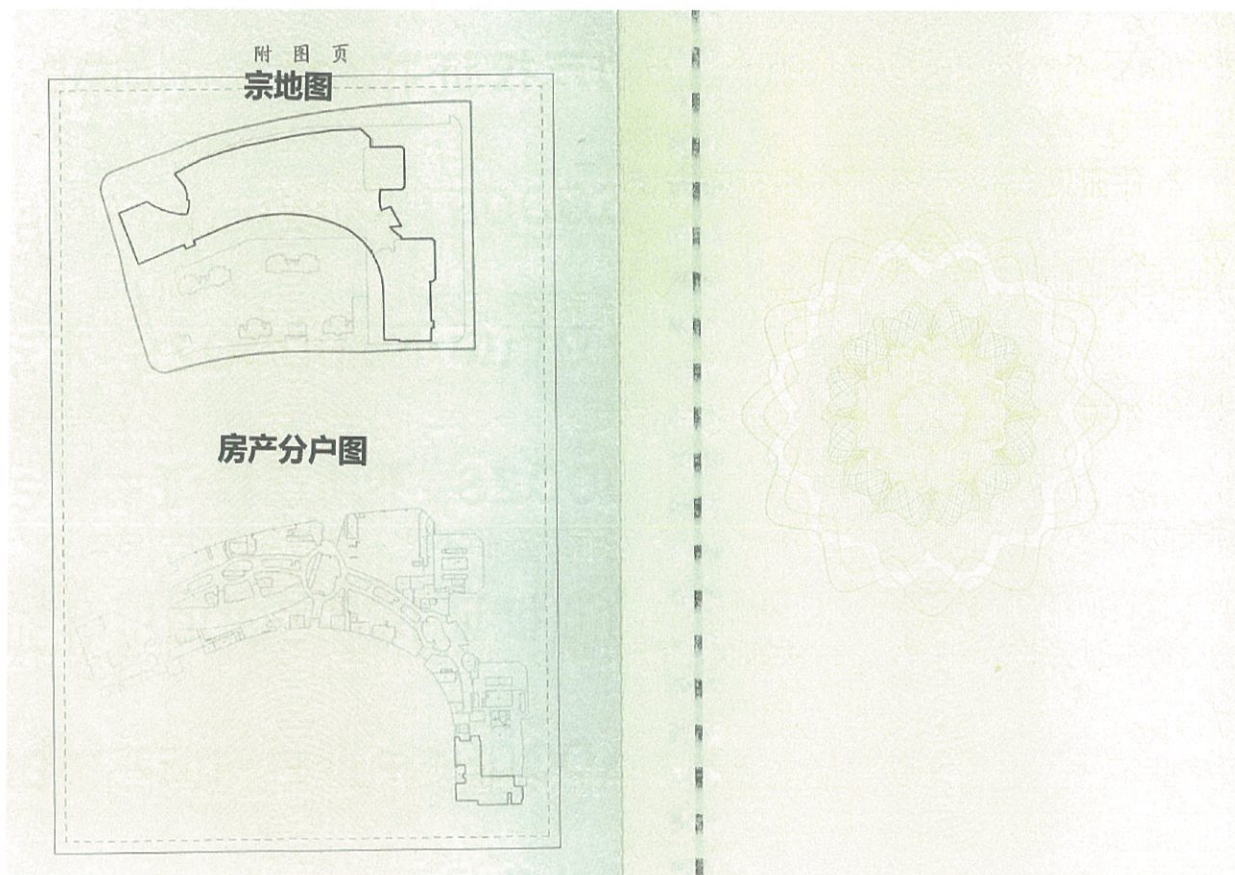


房产分户图





湘 (2023) 长沙市 不动产第 0325280 号		附 记	
权利人	长沙秀茂商业管理有限公司		
共有情况	单独所有		
坐落	岳麓区环湖路1177号方茂苑(二期)12、13、15栋119		
不动产单元号	430104009001GY03250F00010044		
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权		
权利性质	出让/股份制企业房产		
用途	商业用地/商业		
面积	共有宗地面积99633.67平方米/房屋建筑面积1627.89平方米		
使用期限	土地使用权终止日期: 2052-08-15		
权利其他状况	房屋结构: 钢筋混凝土结构; 专有建筑面积: 1513.99平方米; 分摊建筑面积: 113.9平方米。		



湘 (2023) 长沙市 不动产权第 0325273 号

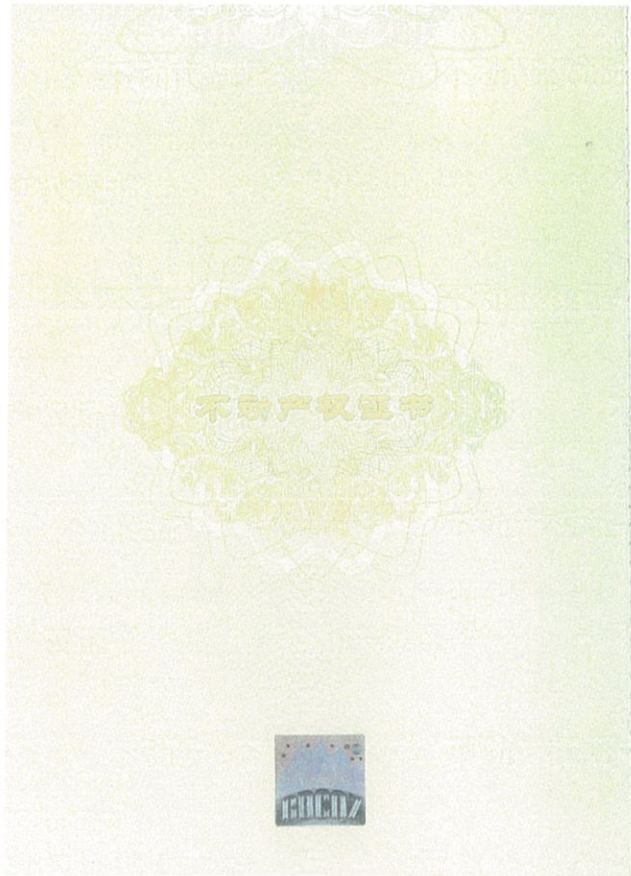
附 记

权 利 人	长沙秀茂商业管理有限公司
共有情况	单独所有
坐 落	岳麓区环湖路1177号方茂苑（二期）12、13、15栋201
不动产单元号	430104009001GY03260F00010217
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/股份制企业房产
用 途	商业用地/商业
面 积	共有宗地面积99633.67平方米/房屋建筑面积23672.22平方米
使用期限	土地使用权终止日期：2052-08-15
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构； 专有建筑面积：11659.15平方米； 分摊建筑面积：12013.07平方米。

附 图 页

宗地图

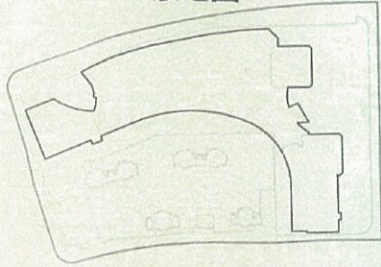
房产分户图



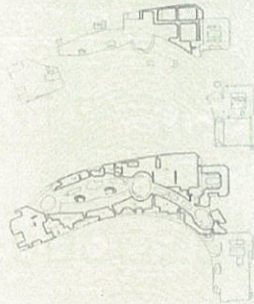
湘 (2023) 长沙市 不动产权第 0325274 号		附 记	
权利人	长沙秀茂商业管理有限公司		
共有情况	单独所有		
坐落	岳麓区环湖路1177号方茂苑(二期)12、13、15栋301		
不动产单元号	430104009001GY03260F00010421		
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权		
权利性质	出让/股份制企业房产		
用途	商业用地/商业		
面积	共有宗地面积99633.67平方米/房屋建筑面积27237.59平方米		
使用期限	土地使用权终止日期: 2052-08-15		
权利其他状况	房屋结构: 钢筋混凝土结构; 专有建筑面积: 13655.26平方米; 分摊建筑面积: 13582.33平方米。		

附图页

宗地图



房产分户图



不动产权证书



根据《中华人民共和国民法典》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国自然资源部监制

编号NO 43022155688

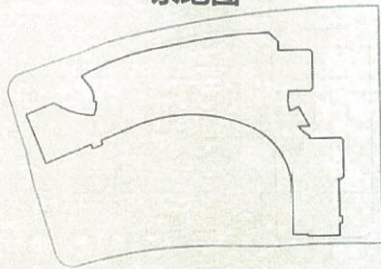
权利人	长沙秀茂商业管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	岳麓区环湖路1177号方茂苑（二期）12、13、15栋402
不动产单元号	430104009001GY03260F00010677
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/股份制企业房产
用途	商业用地/商业
面积	共有宗地面积99633.67平方米/房屋建筑面积1766.51平方米
使用期限	土地使用权终止日期：2052-08-15
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构； 专有建筑面积：1450.77平方米； 分摊建筑面积：315.74平方米。

附 记

餐厅

附 图 页

宗地图



房产分户图



4.6 委托人营业执照复印件



营业执照

(副本) (1-1)

统一社会信用代码

911100006336940653



名称 华夏基金管理有限公司
类型 有限责任公司(中外合资)
法定代表人 张佑君
经营范围

注册资本 人民币元23800万元
成立日期 1998年04月09日
住所 北京市顺义区安庆大街甲3号院

(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) 中国证监会许可的其他业务。
(市场主体的经营范围，应当以市场监督管理部门核准的经营范围为准。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。)



2023年09月25日

登记机关

4.7 估价机构营业执照



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



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.gdcic.net/dop>

4.9 估价人员相关专业执业资格

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 刘鹏博
--	--

6 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. 00300102	姓名 / Full name 史心怡 性别 / Sex 女 身份证件号码 / ID No. 13013119910202010X 注册号 / Registration No. 1120210090 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 2027-08-22 持证人签名 / Bearer's signature 史心怡
--	--