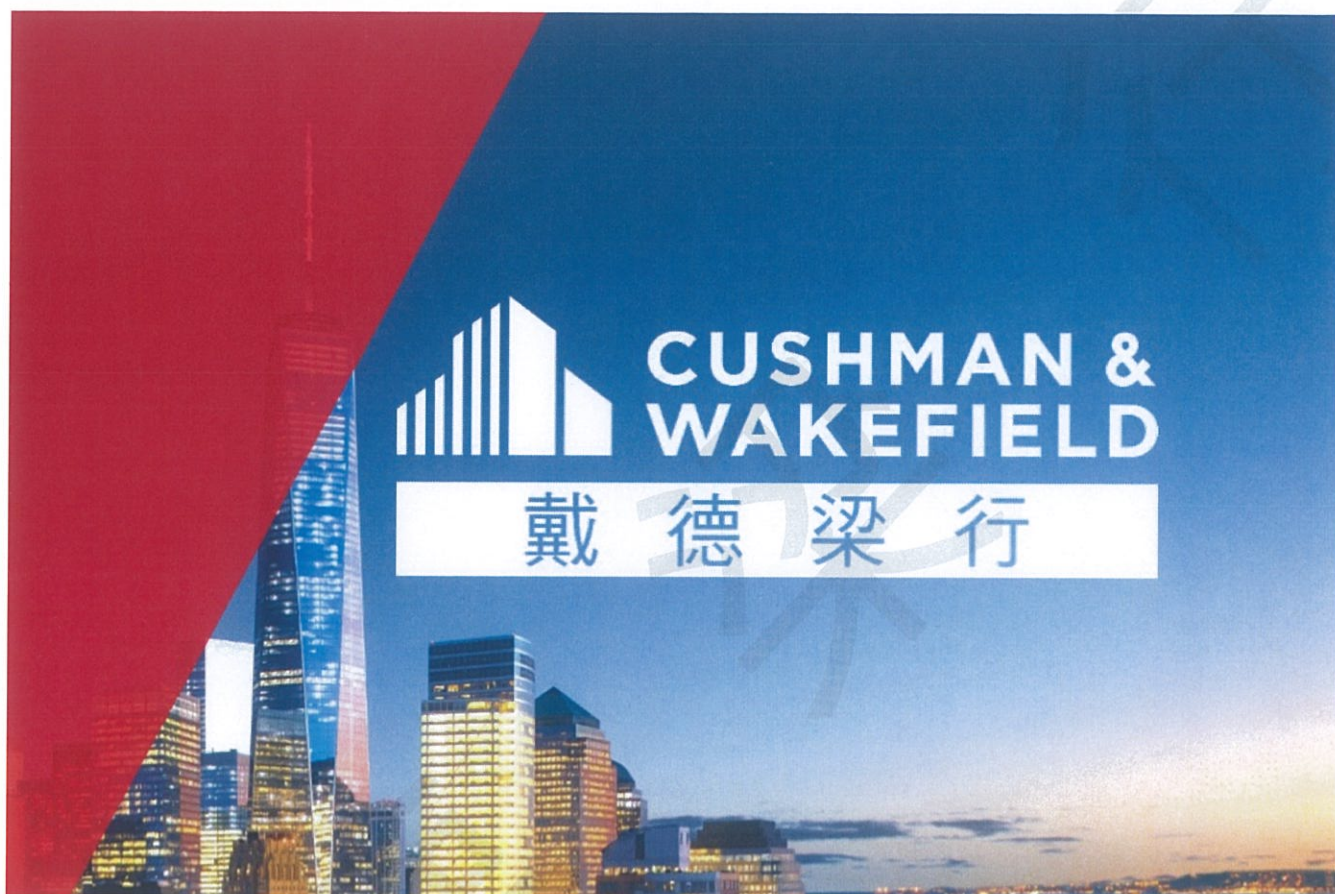




基础设施公募基金 2024 年度评估报告

华夏首创奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金

(公募 REITs 代码 508005) 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 25 日

基础设施项目评估报告

估价项目名称：

华夏首创奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金
(公募 REITs 代码 508005) 持有的全部基础设施项目的市场
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：

张波 (1120190098)

梁楠 (3720180229)

谢颖 (4220040044)

估价报告出具日期：

二〇二五年三月二十五日

估价报告编号：

粤戴德梁行评报字 (2025/BJ/R2) 第 003 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，对华夏首创奥特莱斯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“项目一”、“项目二”或“济南首创奥特莱斯”、“武汉首创奥特莱斯”）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）规则适用指引第1号——审核关注事项（试行）》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指引第6号——年度报告（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（试行）》（2024年修订）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《华夏首创奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》所载内容，基础设施资产指本基金所投资的符合《基础设施基金指引》的资产，即中国山东省济南市历城区世纪大道7181号首创奥特莱斯广场1-1号楼及1-7号楼「济南首创奥特莱斯」商业及配套不动产项目（以下简称“项目一”或者“济南首创奥特莱斯”）及中国湖北省武汉市东湖新技术开发区高新二路139号武汉首创钜大奥特莱斯项目1-8栋「武汉首创奥特莱斯」商业及配套不动产项目（以下简称“项目二”或者“武汉首创奥特莱斯”）。

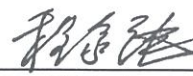
我们按照法律、行政法规和估价规范的规定，坚持独立、客观和公正的原则，按照必要的评估程序，经过实地查勘、调查并收集评估所需的相关资料，遵循《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》所载的规定，选用收益法评估全部基础设施项目的市场价值。估价结果如下：

华夏首创奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金持有的全部基础设施项目，总建筑面积为203,634.31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2024年12月31日的市场价值为人民币2,032,000,000元（大写人民币贰拾亿叁仟贰佰万元整）。

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

二〇二五年三月二十五日

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、基金产品资料概要等，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。

评估结果摘要表

华夏首创奥特莱斯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	: 华夏首创奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金
公募 REITs 简称	: 华夏首创奥莱 REIT
公募 REITs 代码	: 508005
评估委托人	: 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）规则适用指引第 1 号——审核关注事项（试行）》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指引第 6 号——年度报告（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（试行）》（2024 年修订）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）
项目一	: 项目公司一持有的位于中国山东省济南市历城区世纪大道 7181 号首创奥特莱斯广场 1-1 号楼及 1-7 号楼「济南首创奥特莱斯」商业及配套不动产项目，证载建筑面积为 116,236.76 平方米房屋所有权及其占用的土地使用权于价值时点的市场价值为 1,021,000,000 元，折合单价 8,784 元/平方米。
项目二	: 项目公司二持有的位于中国湖北省武汉市东湖新技术开发区高新二路 139 号武汉首创钜大奥特莱斯项目 1-8 栋「武汉首创奥特莱斯」商业及配套不动产项目，证载建筑面积为 87,397.55 平方米房屋所有权及其占用的土地使用权于价值时点的市场价值为 1,011,000,000 元，折合单价 11,568 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 背离实际情况假设	4
2.5 不相一致假设	4
2.6 依据不足假设	5
2.7 期后事项假设	5
2.8 估价报告使用限制	5
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	8
3.5 估价机构	8
3.6 估价目的	8
3.7 估价对象	8
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	19
3.12 估价方法	20
3.13 估价参数选取	20
3.14 估价结果	21
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 委托评估函	23
4.3 项目公司营业执照	25
4.5 估价对象内外部状况及周围环境	27
4.6 估价对象权属证明	29
4.7 估价机构营业执照	48
4.8 估价机构相关资质证明	49
4.9 估价人员相关专业执业资格	50

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。
- 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	华夏首创奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金
基金管理人/委托人	指	华夏基金管理有限公司
产权方	指	济南首钜置业有限公司、武汉首钜商业管理有限公司
项目公司一	指	济南首钜置业有限公司
项目公司二	指	武汉首钜商业管理有限公司
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
运营管理统筹机构	指	首创钜大有限公司
运营管理实施机构	指	北京首钜商业管理有限公司
基础设施项目/估价对象/项目一/济南首创奥特莱斯	指	中国山东省济南市历城区世纪大道7181号首创奥特莱斯广场1-1号楼及1-7号楼「济南首创奥特莱斯」商业及配套不动产项目
基础设施项目/估价对象/项目二/武汉首创奥特莱斯	指	中国湖北省武汉市东湖新技术开发区高新二路139号武汉首创钜大奥特莱斯项目1-8栋「武汉首创奥特莱斯」商业及配套不动产项目
本估价报告	指	《华夏首创奥特莱斯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

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，包括房屋所有权及其占用范围内的国有建设用地使用权，以及地下人防车库部分的经营权和收益权。

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，取得对应的《国有土地使用权证》、《房屋所有权证》及《不动产权证书》。本次评估假设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。

根据委托人提供的《济南首钜置业有限公司关于济南首创奥特莱斯项目公共区域搭建临时建（构）筑物相关情况的说明和承诺函》，项目一已搭建5处临时搭建多经展棚（简称“展销活动临时建筑”），供商户开展临时特卖展销活动。该等展销活动临时建筑均为无基础、可移动和可拆卸设施，建筑面积均在500平方米以下，且均已预留宽度4米以上的消防通道。展销活动临时建筑的预留消防通道宽度均大于4米，符合《建筑消防设计规范》的规定，项目公司一未因展销活动临时建筑受到过消防主管部门的处罚。本次评估假设该等展销活动临时建筑可在项目一经营期间持续产生稳定收入，提请报告使用人注意。

根据委托人提供的《武汉首钜商业管理有限公司关于武汉首创奥特莱斯项目公共区域搭建临时建（构）筑物相关情况的说明和承诺函》，项目二已搭建26处临时搭建多经展棚（简称“展销活动临时建筑”），供商户开展临时特卖展销活动。该等展销活动临时建筑均为无基础、可移动或可拆卸的构筑物，高度均为6米以下，建筑面积均在500平方米以下，且已预留宽度4米以上的消防通道。根据“武自然资规发〔2021〕79号”和“建办市函〔2020〕645号”该等展销活动临时建筑可豁免办理工程规划许可证、办理施工许可证。符合消防主管部门关于建筑消防设计的相关要求。本次评估假设该等展销活动临时建筑可在项目二经营期间持续产生稳定收入，提请报告使用人注意。

估价对象实地查勘期为2025年02月27日至2025年02月28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。

根据委托人提供的相关资料，估价对象主要通过合作经营、物业租赁、物业管理、活动推广等获取经营收入，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、房产税、土地使用税、印花税等。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2025年02月27日至2025年02月28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

截至本报告出具之日，项目二已完成项目公司名称的变更流程，然而，与之相关的产权文件变更手续仍在办理中。本次评估假设所有相关手续均已顺利完成且产权文件信息未发生其他变动，提请报告使用人注意。

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

成立日期：1998年04月09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

产权方一

企业名称：济南首钜置业有限公司

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：济南市历城区唐冶街道世纪大道7181号首创奥特莱斯1-1号楼401室

法定代表人：张玮

注册资本：叁亿陆仟贰佰玖拾陆万元整

成立日期：2016年08月01日

统一社会信用代码：91370100MA3CEJA80X

经营范围：一般项目：物业管理；住房租赁；非居住房地产租赁；组织文化艺术交流活动；组织体育表演活动；体验式拓展活动及策划；项目策划与公关服务；服装服饰零售；服装服饰批发；针纺织品销售；化妆品批发；化妆品零售；鞋帽批发；鞋帽零售；母婴用品销售；珠宝首饰批发；珠宝首饰零售；日用品销售；家具销售；家居用品销售；户外用品销售；皮革制品销售；眼镜销售（不含隐形眼镜）；钟表销售；日用玻璃制品销售；礼品花卉销售；体育用品及器材零售；体育用品及器材批发；办公用品销售；工艺美术品及礼仪

用品销售（象牙及其制品除外）；家用电器销售；计算器设备销售；计算机软硬件及辅助设备批发；计算机软硬件及辅助设备零售；通讯设备销售；照相机及器材销售；食品销售（仅销售预包装食品）；保健食品（预包装）销售；商业综合体管理服务；停车场服务；广告制作；广告发布；平面设计；广告设计、代理；集贸市场管理服务；专业保洁、清洗、消毒服务；建筑物清洁服务；单用途商业预付卡代理销售；会议及展览服务；销售代理；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广。（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：食品销售。（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）。

产权方二

企业名称：武汉首钜商业管理有限公司

企业类型：有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

注册地址：武汉东湖新技术开发区高新二路139号

法定代表人：张玮

注册资本：叁亿肆仟万圆人民币

成立日期：2015年12月18日

统一社会信用代码：91420100MA4KLLD907

经营范围：商业管理；物业管理；自有房屋租赁（不含房地产开发）；工商咨询服务；市场经营管理；大型活动组织策划服务；服装服饰、针织品、鞋帽、珠宝首饰、日用品、化妆品、家居护理用品、床上用品、皮革制品、钟表眼镜、玻璃制品、花卉、体育用品、办公用品、家用电器、计算机及其辅助设备、通讯设备、照相器材、预包装食品、散装食品的批发兼零售。餐饮管理（不含餐饮服务）；休闲健身服务（不含高危项目）；广告设计、制作、代理、发布；企业管理咨询；机电设备租赁；美容美发；工艺品（不含文物、象牙及其制品）；家具、家居用品、电子产品、健身器材、玩具、塑料制品、金属制品、纸制品、木制品、汽车、自行车、摩托车、酒类的销售。（上述经营范围不涉及外商投资准入特别管理措施；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）。

3.3 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；物业产权方分别为济南首钜置业有限公司、武汉首钜商业管理有限公司。根据华夏首创奥特莱斯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和对项目公司的全部股东债权，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

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）规则适用指引第1号——审核关注事项（试行）》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指引第6号——年度报告（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（试行）》（2024年修订）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项目一：中国山东省济南市历城区世纪大道7181号首创奥特莱斯广场1-1号楼及1-7号楼「济南首创奥特莱斯」商业及配套不动产项目

3.7.1.1 实物及区位状况

(1) 概况

估价对象坐落于济南市历城区世纪大道，项目周边有历城体育中心、唐冶街道办事处、唐冶街道人力资源和社会保障服务中心、历城区政务服务中心、山东省康复研究中心、历城区唐冶中学、历城二中、尚东企业公馆、东8区企业公馆等，同时周围聚集了大量成熟住宅及配套项目，可有效承接局域内消费需求。

估价对象附近有唐冶山公园、围子山郊野公园等景观资源，历城文博中心等人文资源，享有较丰富的人文资源及优越的自然环境。附近有济南融创茂、华联生活超市等大型购物中心及生活超市；亦有济南市历城第二中学、济南唐冶医院、中国石化加油站等

教育、医疗及公共设施，周边生活配套完善，教育、医疗及公共设施配套较为齐全，可满足商务人士出行的各类需要。

估价对象地处济南市历城区，隶属于唐冶片区，毗邻高新会展商圈。所在宗地国有土地使用权面积合计为114,929.00平方米、国有建设用地使用权分摊面积为70,037.53平方米，所在宗地由一宗土地构成，该地块东临唐冶东路、南临世纪大道、西临规划路、北临和润·尚东企业公馆。估价对象所占用地块成较规则四边形，地势南高北低，地质条件良好，土地承载能力较强。

估价对象所在宗地红线外基础设施已达到“七通”，包括通路、通电、通信、通上水、通下水、通燃气、通热力。

估价对象于2019年1月正式营业。「首创奥特莱斯」项目设计为意大利托斯卡纳风格的开放式商业综合体，地上3层（分别为LG层、地上1层、地上2层）为商业用房，地下1层为车库，配套多部扶梯，利用地势差打造半下沉式中央广场。根据产权方提供的资料，项目各部分建筑面积及用途如下：

楼栋号	所在层数	规划用途	建筑面积(平方米)
1-1 号楼	LG 层	商业	1,831.17
	1 层		2,587.56
	2 层		2,557.01
1 号楼	LG-2 层	商业	6,641.83
2 号楼	LG-2 层	商业	8,983.95
3 号楼	LG-2 层	商业	17,413.79
4 号楼	LG-2 层	商业	15,249.44
5 号楼	LG 层	商业	4,408.10
		橱窗	2.80
	1 层	商业	4,367.85
	2 层	商业	5,702.81
6 号楼	LG 层	商业	2,554.31
	1 层	商业	2,543.04
	2 层	商业	2,344.09
7 号楼	LG 层	商业	3,757.29
		杂物间	27.25
		橱窗	6.02
	1 层	商业	3,810.86
		杂物间/杂物室	45.65
		橱窗	12.87
	2 层	商业	3,661.12
		杂物间	43.40

公募REITs代码 508005

价值时点：2024年12月31日

楼栋号	所在层数	规划用途	建筑面积(平方米)
		橱窗	12.24
	负一层	地下车位	27,672.31
合计			116,236.76

估价对象各楼层可出租商业面积¹明细详见下表：

楼层	用途	可出租商业面积 (平方米)
LG	商业	17,403.76
F1	商业	16,632.16
F2	商业	17,885.61
合计		51,921.53

(2) 装修情况

外观布局：设计为意大利托斯卡纳风格的开放式购物街；

装修情况：

墙面：黄白色涂料粉刷，石膏板造型装饰；

地面：公区走廊铺地砖；

顶部：涂料粉刷，局部石膏板装饰吊顶；

商业租赁部分：毛坯交付，商户自行装修。

(3) 配套设施

于价值时点2024年12月31日，估价对象配备扶梯28部、垂直电梯9部（含货梯），同时配有空调、消防、视频监控系统等设备设施。

根据产权方提供的资料以及估价人员的实地查勘，估价对象于价值时点2024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

根据产权方提供的估价对象《不动产权证书》复印件，估价对象权利人为济南首钜置业有限公司，共有情况为单独所有，权利类型为国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权，权利性质为出让/商品房，用途为商务金融用地/商业、车库、橱窗、杂物间、

¹ 估价对象场地内另设有5处展销活动临时建筑（下称“临时点位”），可出租临时点位面积合计为384平方米，于价值时点已全部对外租赁。

杂物室，使用期限为2017年01月16日起2057年01月15日止，房屋结构为钢筋混凝土结构，房屋竣工验收时间为2019年04月03日。其他详情如下：

序号	不动产权证号	坐落	用途	建筑面积 (平方米)
1	鲁（2019）济南市不动 产权第 0297422 号	历城区世纪大道 7181 号首创奥特 莱斯广场 1-1 号楼 101 等	商业	6,975.74
2	鲁（2019）济南市不动 产权第 0295409 号	历城区世纪大道 7181 号首创奥特 莱斯广场 1 号楼 101	商业	6,641.83
3	鲁（2019）济南市不动 产权第 0295421 号	历城区世纪大道 7181 号首创奥特 莱斯广场 2 号楼 101	商业	8,983.95
4	鲁（2019）济南市不动 产权第 0295379 号	历城区世纪大道 7181 号首创奥特 莱斯广场 3 号楼 101	商业	17,413.79
5	鲁（2019）济南市不动 产权第 0297061 号	历城区世纪大道 7181 号首创奥特 莱斯广场 4 号楼 101	商业	15,249.44
6	鲁（2023）济南市不动 产权第 0130939 号	历城区世纪大道 7181 号首创奥特 莱斯广场 5 号楼 144 等	商业/橱窗	14,481.56
7	鲁（2023）济南市不动 产权第 0130927 号	历城区世纪大道 7181 号首创奥特 莱斯广场 6 号楼 101 等	商业	7,441.44
8	鲁（2023）济南市不动 产权第 0130910 号	历城区世纪大道 7181 号首创奥特 莱斯广场 7 号楼 101 等	商业/杂物 间/杂物室/ 橱窗	11,376.70
9	鲁（2019）济南市不动 产权第 0295665 号	历城区世纪大道 7181 号首创奥特 莱斯广场地下车库-101 等	车库	27,672.31
合计				116,236.76

3.7.1.3 经营情况

(1) 近期经营情况

根据《华夏首创奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金2024年第4季度报告》，基础设施项目公司整体运营情况良好，资产可出租商业面积共计51,921.53平米，截至2024年四季度末，已出租商业面积共计50,394.05 平方米，出租率总计97.06%。

2024年10月1日至2024年12月31日，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 ²	29,423,739.48
2	物业管理费收入	4,820,968.06
3	其他收入 ³	1,384,302.18
——	合计	35,629,009.72

（2）当前经营情况

根据委托人提供资料，截至2024年12月31日：

估价对象可出租商业面积51,921.53平方米，已出租商业面积50,394.05平方米，出租率为97.06%，签约租户共计229个。估价对象运营模式为联营模式与租赁模式两种，其中租赁模式包括固定租金、提成租金、固定租金与提成租金两者取高三种方式。

估价对象按价值时点在执行合同统计，含税固定租金收入、物业管理费收入情况如下表所示：

科目	月收入（万元）	单价（元/平方米/月）
固定租金收入	27	134
物业管理费收入	166	33

3.7.2 项目二：中国湖北省武汉市东湖新技术开发区高新二路139号武汉首创钜大奥特莱斯项目1-8栋「武汉首创奥特莱斯」商业及配套不动产项目

3.7.2.1 实物及区位状况

（1）概况

估价对象临近高新大道，高新大道作为光谷科技创新大走廊核心承载区的创新主轴，沿线分布有“光芯屏端网”、生命健康等两大万亿级产业集群，被定为市域级发展轴、产业轴、交通轴、景观轴，目前零售商业氛围较好，周边集聚有一定的零售购物场所，主要有大悦城、山姆会员店、武汉首创奥特莱斯、中建光谷之星商业街、奥山光谷世纪城配套商业等零售消费场所。

估价对象附近有光谷国际网球中心、湖北省奥林匹克体育中心、东湖高新区政务服务中心、湖北省科技馆、光谷科技会展中心等自然人文资源，享有较丰富的人文资源及优越的自然环境。附近有山姆会员店、中建光谷之星商业街等大型购物中心及生活超市；亦有光谷第十八小学、同济医院（光谷院区）、中国石化加油站等教育、医疗及公共设施，周边生活配套完善，教育、医疗及公共设施配套较为齐全，可满足商务人士出行的各类需要。

² 租金收入包含正铺租金收入、仓库租金收入、多经点位租金收入及联营净收入；

³ 其他收入包含收银服务费收入、展棚租赁收入等；

估价对象坐落于湖北省武汉市东湖新技术开发区高新二路139号，所在宗地国有建设用地使用权面积为88,453.46平方米，所在宗地由一宗土地构成，该地块东临空地，南临高新二路，西临武广高铁，北临空地。估价对象所占用地块成较规则四边形，地势平稳，地质条件良好，土地承载能力较强。

估价对象所在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2018年4月正式营业。根据产权方提供的资料，估价对象各楼栋各楼层规划用途、建筑面积及可出租商业面积⁴如下表所示：

楼栋号	所在层数	规划用途	建筑面积（平方米）	可出租商业面积(平方米)
1 栋	1 层	商业服务	3,530.09	2,808.49
		商业用房	161.05	
		其他	32.32	
	2 层	商业服务	3,744.86	2,622.62
2 栋	1-2 层	商业服务	5,632.84	4,733.59
3 栋	1 层	商业服务	3,401.67	2,892.38
		其他	172.45	/
	2 层	商业服务	3,603.07	2,564.23
	3 层	物业用房	1,389.48	/
4 栋	1-2 层	商业服务	5,654.19	4,750.88
5、7、8 栋	1 层	商业服务	5,735.35	4,327.09
		商业用房	159.23	
		其他	505.96	
	2 层	商业服务	6,747.06	4,679.28
	3 层	商业服务	6,449.92	4,262.66
	1-4 层	其他	23,161.34	/
6 栋	1 层	商业服务	6,833.63	5,741.73
		商业用房	11.76	
		其他	267.48	
	2 层	商业服务	5,027.86	3,830.21
	3 层	商业服务	5,175.94	3,995.36
合计			87,397.55	47,208.52

(2) 装修情况

⁴ 于价值时点，估价对象 6 栋 3 层另有部分用作仓库，可出租仓库面积合计为 566.99 平方米，于价值时点部分对外租赁；估价对象场地内另设有 26 处展销活动临时建筑及部分临时点位（下文合称“临时点位”），可出租临时点位面积合计为 1,949.56 平方米，于价值时点已全部对外租赁。

外观布局：墙砖、及外墙涂料；

公共通道：墙面、柱面为涂料，地面铺设防滑砖及花岗岩地砖；

商业区域：地面为地砖，墙面为涂料，顶部为装饰吊顶；已租赁部分内部由商户自行装修。

(3) 配套设施

于价值时点2024年12月31日，估价对象共配有10部电梯、22部电动扶梯；同时配有宽带、空调、保安系统、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，估价对象于价值时点2024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

根据产权方提供的估价对象《不动产权证书》复印件，估价对象权利人为武汉首钜商业管理有限公司⁵，共有情况为单独所有，权利类型为国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权，权利性质为出让/自建房，用途为商服用地/商业服务、物业用房、其他，使用期限为2016年01月13日起至2056年01月12日，房屋结构为钢筋混凝土结构，房屋竣工验收时间为2021年03月17日，附记为企业自持经营、不得对外销售。其他详情如下：

序号	不动产权证号	坐落	用途	建筑面积 (平方米)
1	鄂（2023）武汉市东开不动产权第0055073号	东湖新技术开发区高新二路139号 武汉首创钜大奥特莱斯项目1栋/ 单元2层（1）商号	商业服务	3,744.86
2	鄂（2023）武汉市东开不动产权第0055098号	东湖新技术开发区高新二路139号 武汉首创钜大奥特莱斯项目1栋/ 单元1层（2）1号专用配电房号	其他	161.05
3	鄂（2023）武汉市东开不动产权第0055082号	东湖新技术开发区高新二路139号 武汉首创钜大奥特莱斯项目1栋/ 单元1层（3）垃圾站号	其他	32.32
4	鄂（2023）武汉市东开不动产权第0055106号	东湖新技术开发区高新二路139号 武汉首创钜大奥特莱斯项目1栋/ 单元1层（1）商号	商业服务	3,530.09
5	鄂（2023）武汉市东开不动产权第0055088号	东湖新技术开发区高新二路139号 武汉首创钜大奥特莱斯项目2栋/ 单元1-2层/号	商业服务	5,632.84

⁵ 截至本报告出具之日，项目二已完成项目公司名称的变更流程，然而，与之相关的产权文件变更手续仍在办理中。本次评估假设所有相关手续均已顺利完成且产权文件信息未发生其他变动，提请报告使用人注意。

公募REITs代码 508005

价值时点：2024年12月31日

序号	不动产权证号	坐落	用途	建筑面积 (平方米)
6	鄂(2023)武汉市东开 不动产权第0055107号	东湖新技术开发区高新二路139号 武汉首创钜大奥特莱斯项目3栋/ 单元1层(2)2号专用配电房号	其他	172.45
7	鄂(2023)武汉市东开 不动产权第0055094号	东湖新技术开发区高新二路139号 武汉首创钜大奥特莱斯项目3栋/ 单元2层(1)商号	商业服务	3,603.07
8	鄂(2023)武汉市东开 不动产权第0055074号	东湖新技术开发区高新二路139号 武汉首创钜大奥特莱斯项目3栋/ 单元3层(1)物业号	物业用房	1,389.48
9	鄂(2023)武汉市东开 不动产权第0055108号	东湖新技术开发区高新二路139号 武汉首创钜大奥特莱斯项目3栋/ 单元1层(1)商号	商业服务	3,401.67
10	鄂(2023)武汉市东开 不动产权第0055065号	东湖新技术开发区高新二路139号 武汉首创钜大奥特莱斯项目4栋/ 单元1-2层/号	商业服务	5,654.19
11	鄂(2023)武汉市东开 不动产权第0055078号	东湖新技术开发区高新二路139号 武汉首创钜大奥特莱斯项目5、7、 8栋/单元1-4层(8)车库号	其他	23,161.34
12	鄂(2023)武汉市东开 不动产权第0055104号	东湖新技术开发区高新二路139号 武汉首创钜大奥特莱斯项目5、7、 8栋/单元1层(2)湿垃圾号	其他	58.74
13	鄂(2023)武汉市东开 不动产权第0055102号	东湖新技术开发区高新二路139号 武汉首创钜大奥特莱斯项目5、7、 8栋/单元1层(3)开闭所号	其他	159.23
14	鄂(2023)武汉市东开 不动产权第0055105号	东湖新技术开发区高新二路139号 武汉首创钜大奥特莱斯项目5、7、 8栋/单元1层(4)中心配电房号	其他	136.19
15	鄂(2023)武汉市东开 不动产权第0055101号	东湖新技术开发区高新二路139号 武汉首创钜大奥特莱斯项目5、7、 8栋/单元1层(5)2号专用配电 房号	其他	169.27
16	鄂(2023)武汉市东开 不动产权第0055079号	东湖新技术开发区高新二路139号 武汉首创钜大奥特莱斯项目5、7、 8栋/单元1层(6)消防控制室号	其他	90.03
17	鄂(2023)武汉市东开 不动产权第0055100号	东湖新技术开发区高新二路139号 武汉首创钜大奥特莱斯项目5、7、 8栋/单元2层(1)商号	商业服务	6,747.06
18	鄂(2023)武汉市东开 不动产权第0055120号	东湖新技术开发区高新二路139号 武汉首创钜大奥特莱斯项目5、7、 8栋/单元1层(7)干垃圾号	其他	51.73
19	鄂(2023)武汉市东开 不动产权第0055118号	东湖新技术开发区高新二路139号 武汉首创钜大奥特莱斯项目5、7、 8栋/单元1层(1)商号	商业服务	5,735.35

公募REITs代码 508005

价值时点：2024年12月31日

序号	不动产权证号	坐落	用途	建筑面积 (平方米)
20	鄂（2023）武汉市东开 不动产权第 0055068 号	东湖新技术开发区高新二路 139 号 武汉首创钜大奥特莱斯项目 5、7、 8 栋/单元 3 层（1）商号	商业服务	6,449.92
21	鄂（2023）武汉市东开 不动产权第 0055086 号	东湖新技术开发区高新二路 139 号 武汉首创钜大奥特莱斯项目 6 栋/ 单元 1 层（3）4 号专用配电房号	其他	169.17
22	鄂（2023）武汉市东开 不动产权第 0055084 号	东湖新技术开发区高新二路 139 号 武汉首创钜大奥特莱斯项目 6 栋/ 单元 1 层（2）弱电机房号	其他	78.16
23	鄂（2023）武汉市东开 不动产权第 0055112 号	东湖新技术开发区高新二路 139 号 武汉首创钜大奥特莱斯项目 6 栋/ 单元 2 层（1）商号	商业服务	5,027.86
24	鄂（2023）武汉市东开 不动产权第 0055087 号	东湖新技术开发区高新二路 139 号 武汉首创钜大奥特莱斯项目 6 栋/ 单元 1 层（1）商号	商业服务	6,833.63
25	鄂（2023）武汉市东开 不动产权第 0055097 号	东湖新技术开发区高新二路 139 号 武汉首创钜大奥特莱斯项目 6 栋/ 单元 1 层（4）储藏间号	其他	11.32
26	鄂（2023）武汉市东开 不动产权第 0055070 号	东湖新技术开发区高新二路 139 号 武汉首创钜大奥特莱斯项目 6 栋/ 单元 1 层（5）储藏间号	其他	11.76
27	鄂（2023）武汉市东开 不动产权第 0055090 号	东湖新技术开发区高新二路 139 号 武汉首创钜大奥特莱斯项目 6 栋/ 单元 1 层（6）配电间号	其他	8.83
28	鄂（2023）武汉市东开 不动产权第 0055072 号	东湖新技术开发区高新二路 139 号 武汉首创钜大奥特莱斯项目 6 栋/ 单元 3 层（1）商号	商业服务	5,175.94
合计				87,397.55

3.7.2.3 经营情况

(1) 近期经营情况

根据《华夏首创奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金2024年第4季度报告》，基础设施项目公司整体运营情况良好，资产可出租商业面积共计47,208.52平米，截至2024年四季度末，已出租商业面积共计46,818.25 平方米，出租率总计99.17%。

2024年10月1日至2024年12月31日，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 ⁶	29,939,628.30
2	物业管理费收入	3,968,534.30
3	其他收入 ⁷	546,222.78
——	合计	34,454,385.38

（2）当前经营情况

根据委托人提供资料，截至2024年12月31日：

估价对象可出租商业面积47,208.52平方米，已出租商业面积46,818.25平方米，出租率为99.17%，签约租户共计210个。估价对象运营模式为联营模式与租赁模式两种，其中租赁模式包括固定租金、提成租金、固定租金与提成租金两者取高三种方式。

估价对象按价值时点在执行合同统计，含税固定租金收入、物业管理费收入情况如下表所示：

科目	月收入（万元）	单价（元/平方米/月）
固定租金收入	14	87
物业管理费收入	137	30

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，房屋建筑用途为商业及配套的所有权价值连同剩余一定年限的商务金融用地（项目一）、商服用地（项目二）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：

⁶ 租金收入包含正铺租金收入、仓库租金收入、多经点位租金收入及联营净收入；

⁷ 其他收入包含收银服务费收入、展棚租赁收入等；

- (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) 《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）规则适用指引第1号——审核关注事项（试行）》
 - (m) 《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指引第6号——年度报告（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（试行）》（2024年修订）
 - (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《国有土地使用证》、《房屋所有权证》、《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。项目一土地用途为商务金融用地，房屋实际用途为商业及配套，符合最高最佳利用原则；项目二土地用途为商服用地，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。

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)	2025年预测期租金单价 ⁸ (元/㎡/月)	折现率 (%)	预测期内出租率 (%)	预测期内增长率 (%)	2025年资本性支出 ⁹ (万元)
济南首创奥特莱斯	32.04	192	8.25	95%	2.5-3%	308
武汉首创奥特莱斯	31.03	193	8.00	95%	1%-3%	275

⁸ 租金单价=(固定租金收入+提成租金收入+联营净收入)/预测期当年设定已租赁面积；

⁹ 年资本性支出计提方式与之前年度一致，上述金额为按运营收入一定比例计提之测算值。

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。

华夏首创奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金持有的全部基础设施项目，总建筑面积为203,634.31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2024年12月31日的市场价值为人民币2,032,000,000元（大写人民币贰拾亿叁仟贰佰万元整）。

估价结果汇总表¹⁰

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)
济南首创奥特莱斯	商业及配套	116,236.76	收益法 100%	1,021,000,000	8,784
武汉首创奥特莱斯	商业及配套	87,397.55	收益法 100%	1,011,000,000	11,568
合计		203,634.31	/	2,032,000,000	/

3.15 注册估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
张波	1120190098	张波	2025.3.25
梁楠	3720180229	梁楠	2025.3.25
谢颖	4220040044	谢颖	2025.3.25

3.16 协助估价的人员

张丹怡

3.17 实地查勘期

二〇二五年二月二十七日至二〇二五年二月二十八日

3.18 估价作业日期

二〇二四年十二月二十日至二〇二五年三月二十五日

¹⁰总估值取整至万位，单价取整至个位。

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	25,947.81	26,309.74	26,799.60	27,349.54	28,116.32
成本费用、税金及附加、资本性支出	12,487.50	12,391.26	12,606.77	12,833.98	13,100.51
运营净收益	13,460.31	13,918.48	14,192.83	14,515.56	15,015.81
科目 (单位: 万元)	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
运营收入	28,914.28	29,738.38	30,591.36	31,499.44	32,441.87
成本费用、税金及附加、资本性支出	13,375.31	13,656.69	13,945.69	14,153.25	14,459.91
运营净收益	15,538.97	16,081.69	16,645.67	17,346.19	17,981.96

说明：

- 1、自2035年起至收益期届满，运营净收益按照年增长率2.00%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：

因我司作为华夏首创奥特莱斯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）规则适用指引第1号——审核关注事项（试行）》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指引第6号——年度报告（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（试行）》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. 本次被评估单位分别为济南首钜置业有限公司（项目公司一）、武汉首钜商业管理有限公司（项目公司二）；
2. 本次被评估标的分别为中国山东省济南市历城区世纪大道7181号首创奥特莱斯广场1-1号楼及1-7号楼「济南首创奥特莱斯」商业及配套不动产项目（项目一）、中国湖北省武汉市东湖新技术开发区高新二路139号武汉首创钜大奥特莱斯项目1-8栋「武汉首创奥特莱斯」商业及配套不动产项目（项目二）；
3. 价值时点为：2024年12月31日；
4. 评估目的：为我司作为华夏首创奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人，按照《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）规则适用指引第1号——审核关注事项（试行）》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指引第6号——年度报告（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（试行）》的要求，在编制并披露基础设施基金定期报告前对基础设施项目的市场价值提供参考依据；

公募REITs代码 508005

价值时点：2024年12月31日

5. 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；
6. 本次评估所需资料由项目原始权益人及被评估单位提供；
7. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

(以下无正文，为《委托评估函》的盖章页)



委托方（签章）：华夏基金管理有限公司



价值时点：2024年12月31日

统一社会信用代码 91370100MA3CEJA80X		营业执照 (副本) 1-1	
名称 济南首能置业有限公司		注册资本 叁亿陆仟贰佰玖拾陆万元整	
类型 有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）		成立日期 2016 年 08 月 01 日	
法定代表人 张玮		住所 济南市历城区唐冶街道世纪大道7181号首创奥 特莱斯1-1号楼401室	
经营范围 一般项目：物业管理；住房租赁；非居住房地产租赁；组织文化艺术交流活动；组织体育竞赛活动；移动式帐篷活动及策划；项目策划与公关服务；服装服饰零售；服装服饰批发；针纺织品销售；化妆品批发；化妆品零售；鞋帽批发；鞋帽零售；母婴用品销售；珠宝玉石批发；珠宝玉石零售；药品销售；家具销售；家居用品销售；户外用品销售；皮革制品销售；箱包销售（不含危险品）；钟表销售；日用玻璃制品销售；礼品花卉销售；体育用品及器材销售；体育用品及器材批发；办公用品销售；工艺美术品及礼仪用品销售（象牙及其制品除外）；家用电器销售；计算机设备销售；计算机软硬件及辅助设备批发；计算机软硬件及辅助设备零售；通讯设备销售；照相器材销售；食品销售（仅销售预包装食品）；保健食品（预包装）销售；保健食品销售；体育用品及器材批发；办公用品；广告材料；平面设计；广告设计、代理；企业管理咨询；专业保洁、清洗、消毒服务；建筑劳务分包服务；劳务派遣服务（不含劳务派遣）；会议及展览服务；销售代理；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；《道路运输经营许可证》项目，凭有效资质依法自主开展经营活动；许可项目：食品销售。（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）		登记机关 2024 年 08 月 19 日	
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 市场监督管理总局	



公募REITs代码 508005

价值时点：2024年12月31日

4.4 物业位置图



项目一

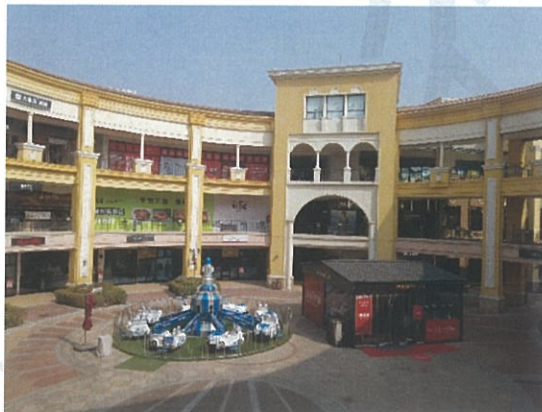


项目二

4.5 估价对象内外部状况及周围环境



项目一物业现状外观



项目一物业现状外观



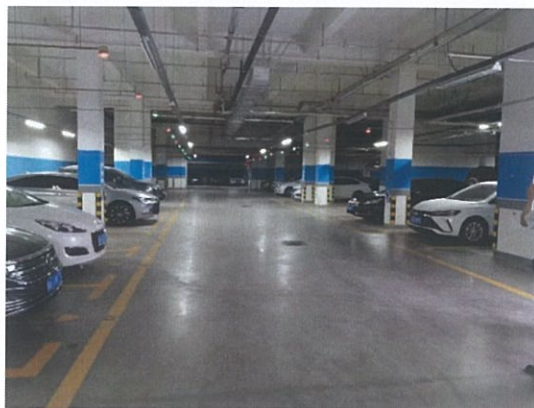
项目一物业内部



项目一物业内部



项目一物业内部场地



项目一地下停车场

公募REITs代码 508005

价值时点：2024年12月31日



物业现状外观



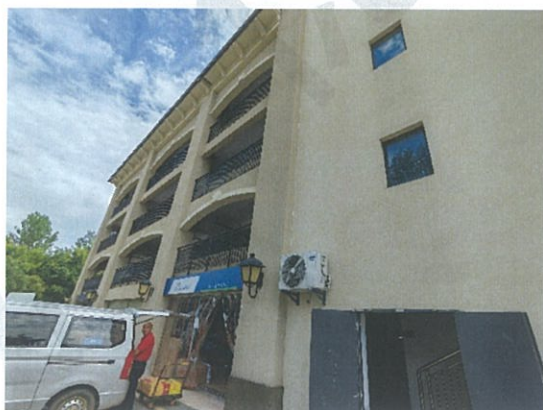
物业现状外观



物业内部



物业内部



配套停车楼



配套停车楼

公募REITs代码 508005

价值时点：2024年12月31日

4.6 估价对象权属证明

鲁 2019 济南市 不动产权第 0295421 号

附 记

权利人	济南首玺置业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	历城区世纪大道7181号首玺奥特莱斯广场2号楼101
不动产单元号	370112012201GB01012F10010001
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	出让商品房
用途	商务金融用地/商业
面积	共有宗地面积114829.00㎡/房屋建筑面积8983.95㎡
使用期限	2017年01月16日起至2057年01月15日止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：8936.00㎡/分摊建筑面积：147.95㎡ 房屋总层数：3/所在层数：1 房屋竣工时间：2019年04月03日

鲁 2019 济南市 不动产权第 0295409 号

附 记

权利人	济南首玺置业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	历城区世纪大道7181号首玺奥特莱斯广场1号楼101
不动产单元号	370112012201GB01012F10000001
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	出让商品房
用途	商务金融用地/商业
面积	共有宗地面积114829.00㎡/房屋建筑面积9541.83㎡
使用期限	2017年01月16日起至2057年01月15日止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：6523.09㎡/分摊建筑面积：118.74㎡ 房屋总层数：3/所在层数：1 房屋竣工时间：2019年04月03日

鲁 2019 济南市 不动产权第 0295379 号

附 记

权利人	济南首玺置业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	历城区世纪大道7181号首创奥特莱斯广场3号楼101
不动产单元号	370112012201GB01012F10120001
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/商品房
用途	商务金融用地/商业
面积	共有宗地面积114929.00㎡/房屋建筑面积17413.79㎡
使用期限	2017年01月16日起至2057年01月15日止
权利其他状况	房屋结构: 钢筋混凝土结构 专有建筑面积: 17248.09㎡/分摊建筑面积: 165.70㎡ 房屋总层数: 3,所在层数: 1 房屋竣工时间: 2019年04月03日

鲁 2019 济南市 不动产权第 0297061 号

附 记

权利人	济南首玺置业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	历城区世纪大道7181号首创奥特莱斯广场4号楼101
不动产单元号	370112012201GB01012F10050001
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/商品房
用途	商务金融用地/商业
面积	共有宗地面积114929.00㎡/房屋建筑面积15249.44㎡
使用期限	2017年01月16日起至2057年01月15日止
权利其他状况	房屋结构: 钢筋混凝土结构 专有建筑面积: 15089.89㎡/分摊建筑面积: 159.55㎡ 房屋总层数: 3,所在层数: 1-3 房屋竣工时间: 2019年04月03日

公募REITs代码 508005

价值时点：2024年12月31日

鲁(2023)济南市 不动产权第0130939 号

权利人 济南首恒置业有限公司

共有情况 单独所有

坐落 详见附页

不动产单元号 详见附页

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/商品房

用途 商务金融用地

面积 共有宗地面积114929.00㎡/房屋建筑面积14481.56㎡

使用期限 2017年01月16日起2057年01月15日止

权利其他状况

房屋结构：钢筋混凝土结构专有建筑面积：8493.98㎡/分摊建筑面积：5987.58㎡
房屋总层数：3
房屋竣工时间：2019年04月03日

换证

用于济南首创奥特莱斯REITs申报

鲁(2023)济南市 不动产权第0130927 号

权利人 济南首恒置业有限公司

共有情况 单独所有

坐落 详见附页

不动产单元号 详见附页

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/商品房

用途 商务金融用地

面积 共有宗地面积114929.00㎡/房屋建筑面积7441.44㎡

使用期限 2017年01月16日起2057年01月15日止

权利其他状况

房屋结构：钢筋混凝土结构专有建筑面积：4129.52㎡/分摊建筑面积：3311.52㎡
房屋总层数：3
房屋竣工时间：2019年04月03日

换证

用于济南首创奥特莱斯REITs申报

公募REITs代码 508005

价值时点：2024年12月31日

鲁(2023)济南市 不动产权第0130910 号

权利人	济南首玺置业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	详见附页
不动产单元号	详见附页
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/商品房
用途	商务金融用地/商业
面积	共有宗地面积114929.00㎡/房屋建筑面积11376.70㎡
使用期限	2017年01月16日起2057年01月15日止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构专有建筑面积：6731.88㎡/分摊建筑面积：4645.02㎡ 房屋总层数：3 房屋竣工时间：2019年04月03日

附记

换证

鲁(2019)济南市 不动产权第0295665 号

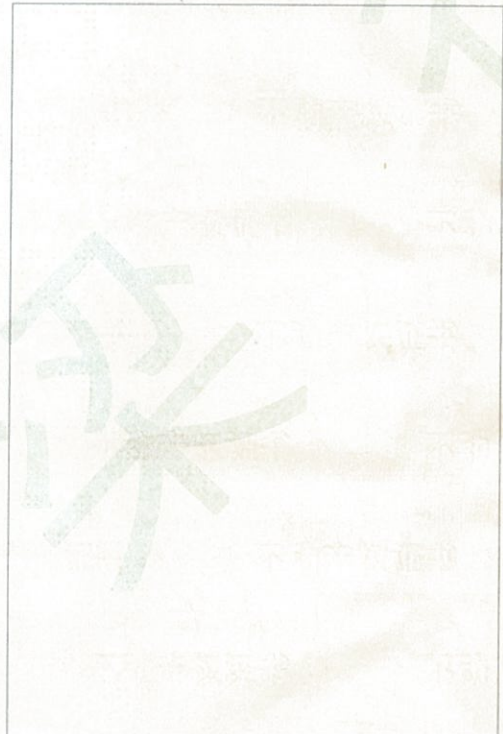
权利人	济南首玺置业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	详见附页
不动产单元号	详见附页
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/商品房
用途	商务金融用地/车库
面积	共有宗地面积114929.00㎡/房屋建筑面积27672.31㎡
使用期限	2017年01月16日起2057年01月15日止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构专有建筑面积：11160.09㎡/分摊建筑面积：16512.22㎡ 房屋总层数：1 房屋竣工时间：2019年04月03日

公募REITs代码 508005

价值时点：2024年12月31日

鲁(2019)济南市不动产权第0297422号	
权利人	济南首玺置业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	详见附页
不动产单元号	详见附页
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/商品房
用途	商务金融用地/商业
面积	共有宗地面积114929.00㎡/房屋建筑面积6975.74㎡
使用期限	2017年01月16日起2057年01月15日止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构专有建筑面积：3503.60㎡分摊建筑面积：3472.14㎡ 房屋总层数：4 房屋竣工时间：2019年04月03日

附 记



鄂(2023)武汉市东开 不动产权第 0055118 号 附 记

权利人	武汉首创新大商业运营管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	东湖新技术开发区高新二路139号武汉首创新大商业运营项目S-7、8栋/单元1层(1) 图号
不动产单元号	420115096001G000006F0050010
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/自建
用途	商业用地/商业服务
面积	土地使用权面积38453.4600平方米/房屋建筑面积5735.3500平方米
使用期限	国有建设用地使用权2016年01月13日起至2056年01月12日止
权利其他状况	土地： 抵押土地面积：/ 专有土地面积：12747.1000平方米 分摊土地面积：1689.1700平方米 房屋： 专有建筑面积：4242.7700平方米 分摊建筑面积：1492.5800平方米 房屋结构：钢筋混凝土结构 房屋用途：商业服务 房屋竣工备案时间：2021年03月17日

查询该不动产证号状态和不动产抵押状态，可以通过以下途径：
 1. 扫描本证下方二维码；
 2. 登录武汉市不动产登记网站；
 3. 登录武汉市不动产登记微信小程序；
 4. 登录武汉市不动产登记APP；
 5. 登录武汉市不动产登记中心窗口。

本证自颁发之日起，不得对外转让。



鄂(2023)武汉市东开 不动产权第 0055104 号 附 记

权利人	武汉首创新大商业运营管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	东湖新技术开发区高新二路139号武汉首创新大商业运营项目S-7、8栋/单元1层(2) 图号
不动产单元号	420115096001G000006F0050002
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/自建
用途	商业用地/其他
面积	土地使用权面积38453.4600平方米/房屋建筑面积587500平方米
使用期限	国有建设用地使用权2016年01月13日起至2056年01月12日止
权利其他状况	土地： 抵押土地面积：/ 专有土地面积：12747.1000平方米 分摊土地面积：17.2000平方米 房屋： 专有建筑面积：43.4000平方米 分摊建筑面积：15.2000平方米 房屋结构：钢筋混凝土结构 房屋用途：商业服务 房屋竣工备案时间：2021年03月17日

查询该不动产证号状态和不动产抵押状态，可以通过以下途径：
 1. 扫描本证下方二维码；
 2. 登录武汉市不动产登记网站；
 3. 登录武汉市不动产登记微信小程序；
 4. 登录武汉市不动产登记APP；
 5. 登录武汉市不动产登记中心窗口。

本证自颁发之日起，不得对外转让。



鄂 (2023) 武汉市东开 不动产权第 0055102 号

权利人	武汉首创新大医药商业管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	东湖新技术开发区高新二路139号武汉首创新大医药总部项目5、7、8栋/单元1层(3)开闭间号
不动产单元号	420115086001GB000004F00000003
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/自建
用途	商服用地/商业用房
面积	土地用途面积和8453.4600平方米/房屋建筑面积159.2300平方米
使用期限	国有建设用地使用权2016年01月13日起至2066年01月12日止
权利其他状况	土地： 独建土地面积 / 专有土地面积: 12747.1000平方米 分摊土地面积: 40.9000平方米 房屋： 专有建筑面积: 117.7900平方米 分摊建筑面积: 41.4400平方米 房屋结构: 钢筋混凝土结构 房屋总层数和所在层数: 5/1 房屋竣工验收时间: 2021年03月17日

附 记

查询该不动产单元号和不动产抵押状态, 可以通过以下途径:
1. 扫描本权证下方二维码;
2. 登录武汉市不动产登记系统;
3. 登录武汉市不动产登记门户网站;
4. 登录武汉市不动产登记微信公众号;
5. 登录武汉市不动产登记APP。
注意: 本中心不动产登记窗口, 不得对外销售。



鄂 (2023) 武汉市东开 不动产权第 0055105 号

权利人	武汉首创新大医药商业管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	东湖新技术开发区高新二路139号武汉首创新大医药总部项目5、7、8栋/单元1层(4)开闭间号
不动产单元号	420115086001GB000004F00000004
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/自建
用途	商服用地/其他
面积	土地用途面积和8453.4600平方米/房屋建筑面积136.1900平方米
使用期限	国有建设用地使用权2016年01月13日起至2066年01月12日止
权利其他状况	土地： 独建土地面积 / 专有土地面积: 12747.1000平方米 分摊土地面积: 40.1100平方米 房屋： 专有建筑面积: 100.7900平方米 分摊建筑面积: 35.4000平方米 房屋结构: 钢筋混凝土结构 房屋总层数和所在层数: 5/1 房屋竣工验收时间: 2021年03月17日

附 记

查询该不动产单元号和不动产抵押状态, 可以通过以下途径:
1. 扫描本权证下方二维码;
2. 登录武汉市不动产登记系统;
3. 登录武汉市不动产登记门户网站;
4. 登录武汉市不动产登记微信公众号;
5. 登录武汉市不动产登记APP。
注意: 本中心不动产登记窗口, 不得对外销售。



价值时点：2024年12月31日

鄂 (2023) 武权业东开	不动产权第 0065101 号	号
权利人	武汉晋创创大美康康企业管理有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	东湖新技术开发区高新二路139号武汉晋创创大美康康项目; 7、8栋/单元1层 (S) 2号专用配电室号	
不动产单元号	42011508000103000600F00060005	
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/自建房	
用途	商服用地/其他	
面积	土地使用面积88453.4600平方米/房屋建筑面积169.2700平方米	
使用期限	国有建设用地使用权自2016年01月13日起至2066年01月13日止	
权利其他状况	土地: 熟地/土地面积: 137.47, 1300平方米 有地上建筑物: 49, 8560平方米 房屋: 有房屋面积: 135, 2300平方米 房屋建筑面积: 44, 0500平方米 房屋结构: 框架剪力墙结构 房屋坐落: 鄂州市鄂城区(鄂州市) 房屋竣工验收日期: 2023年02月11日	

权利人	武汉新创世纪大厦商业管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	东湖新技术开发区高新二路138号武汉新创世纪大厦附楼第四层7、8层/第4层(第138号附楼制氧室)
不动产单元号	42011308000401800004003006006
权利类型	拥有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/自建
用途	商业用地/其他
面积	土地使用权面积28453.4600平方米/房屋建筑面积90.0300平方米
使用期限	国有建设用地使用权2016年01月13日起至2066年01月12日止
权利其他状况	土地： 缺项土地面积 / 专有土地面积 12747.1000平方米 分摊土地面积 28.5500平方米 房屋： 专有建筑面积 66.9000平方米 分摊建筑面积 23.4300平方米 房屋结构 框剪高层住宅结构 房屋自然层数房屋层数 5/4 房屋竣工验收时间 2021年01月13日

鄂(2023)武汉市东开 不动产权第 0055130 号 附 记

权利人	武汉东开不动产管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	东湖新技术开发区高新二路139号武汉东开不动产有限公司项目5、7、8栋/单元1层(7) 半地下室
不动产单元号	420115080001GB00000600050009
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/自建
用途	商服用地/其他
面积	土地用途面积30843.4600平方米/房屋建筑面积51.7300平方米
使用期限	国有建设用地使用权2016年01月13日起至2056年01月12日止
权利其他状况	土地： 独用土地面积：/ 专有部分面积：12747.1000平方米 分摊土地面积：15.2400平方米 房屋： 专有部分面积：38.2700平方米 分摊建筑面积：13.4600平方米 房屋结构：钢筋混凝土结构 房屋层数及所在层数：5/5 房屋竣工验收时间：2021年03月17日

查询不动产产权信息和不动产抵押状态，可以扫描以下二维码：
1. 房屋所有权证/不动产权证书；
2. 房屋买卖合同/不动产权证书；
3. 房屋租赁合同/不动产权证书；
4. 房屋抵押权/不动产权证书；
5. 房屋查封/不动产权证书；
6. 房屋其他权利/不动产权证书。

企业信用信息公示，不得对外销售。



鄂(2023)武汉市东开 不动产权第 0055100 号 附 记

权利人	武汉东开不动产管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	东湖新技术开发区高新二路139号武汉东开不动产有限公司项目5、7、8栋/单元2层(15) 商业
不动产单元号	420115080001GB00000600050011
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/自建
用途	商服用地/商业服务
面积	土地用途面积30843.4600平方米/房屋建筑面积6747.0600平方米
使用期限	国有建设用地使用权2016年01月13日起至2056年01月12日止
权利其他状况	土地： 独用土地面积：/ 专有部分面积：12747.1000平方米 分摊土地面积：15.2400平方米 房屋： 专有部分面积：4096.3100平方米 分摊建筑面积：21.68.5800平方米 房屋结构：钢筋混凝土结构 房屋层数及所在层数：5/5 房屋竣工验收时间：2021年03月17日

查询不动产产权信息和不动产抵押状态，可以扫描以下二维码：
1. 房屋所有权证/不动产权证书；
2. 房屋买卖合同/不动产权证书；
3. 房屋租赁合同/不动产权证书；
4. 房屋抵押权/不动产权证书；
5. 房屋查封/不动产权证书；
6. 房屋其他权利/不动产权证书。

企业信用信息公示，不得对外销售。



鄂(2023)武汉市东开 不动产权第 0055968 号 附 记

权利人	武汉首创恒大商业运营管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	东湖新技术开发区高新二路139号武汉首创恒大商业项目5、7、8栋/单元2层(1)幢号
不动产单元号	4201150860010200000500050012
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/自建商业
用途	商业用地/商业服务
面积	土地用途面积38453.4800平方米/房屋建筑面积6489.9200平方米
使用期限	国有建设用地使用权2016年01月13日起至2056年01月12日止
权利其他状况	土地： 独用土地面积 / 专有土地面积：12747.1800平方米 分摊土地面积：1899.6200平方米 房屋： 专有建筑面积：6361.8200平方米 分摊建筑面积：1948.1000平方米 房屋结构：钢筋混凝土结构 房屋总层数/所在层数：5/2 房屋竣工验收时间：2021年02月17日

查询不动产单元状态和不动产单元信息，可以通过以下途径：
1. 扫描本单元二维码；
2. 登录武汉市不动产登记网站；
3. 登录武汉市不动产登记部门微信公众号；
4. 各政务中心窗口不动产登记受理窗口；
5. 各政务中心不动产登记窗口。
本单元自持经营，不得对外销售。



鄂(2023)武汉市东开 不动产权第 0055986 号 附 记

权利人	武汉首创恒大商业运营管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	东湖新技术开发区高新二路139号武汉首创恒大商业项目6栋/单元1层(3)4号专变配电室号
不动产单元号	4201150860010200000500050001
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/自建商业
用途	商业用地/其他
面积	土地用途面积38453.4800平方米/房屋建筑面积169.1700平方米
使用期限	国有建设用地使用权2016年01月13日起至2056年01月12日止
权利其他状况	土地： 独用土地面积 / 专有土地面积：8792.6500平方米 分摊土地面积：48.3500平方米 房屋： 专有建筑面积：183.0700平方米 分摊建筑面积：28.1000平方米 房屋结构：钢筋混凝土结构 房屋总层数/所在层数：3/1 房屋竣工验收时间：2021年03月17日

查询不动产单元状态和不动产单元信息，可以通过以下途径：
1. 扫描本单元二维码；
2. 登录武汉市不动产登记网站；
3. 登录武汉市不动产登记部门微信公众号；
4. 各政务中心窗口不动产登记受理窗口；
5. 各政务中心不动产登记窗口。
本单元自持经营，不得对外销售。



公募REITs代码 508005

鄂(2023)武汉市东开 不动产权第 0065097 号 附 记

权利人	武汉首创新大商业管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	东湖新技术开发区高新二路139号武汉首创新大奥特莱斯项目6楼/单元1层(4)储藏间号
不动产单元号	420115086001GB00006F00060005
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/自建商
用途	商业用地/其他
面积	土地使用权面积88453.4000平方米/房屋建筑面积11.3200平方米
使用期限	国有建设用地使用权2016年01月13日起至2056年01月12日止
权利其他状况	土地： 独用土地面积：/ 专有土地面积：8792.0000平方米 分摊土地面积：8.4400平方米 房屋： 专有建筑面积：9.3700平方米 分摊建筑面积：1.9500平方米 房屋结构：钢筋混凝土结构 房屋总层数/所在层数：3/1 房屋竣工验收时间：2021年03月17日

查询该不动产证书状态和不动产抵押状态，可以通过以下方式：
1. 扫描本证书下方二维码；
2. 登录武汉市不动产登记网站；
3. 登录武汉市不动产登记APP；
4. 登录武汉市不动产登记微信公众号；
5. 各政务中心不动产登记窗口。

信息查询结果，不得对外销售。



鄂(2023)武汉市东开 不动产权第 0065070 号 附 记

权利人	武汉首创新大商业管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	东湖新技术开发区高新二路139号武汉首创新大奥特莱斯项目6楼/单元1层(5)储藏间号
不动产单元号	420115086001GB00006F00060006
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/自建商
用途	商业用地/商业用房
面积	土地使用权面积88453.4000平方米/房屋建筑面积11.7600平方米
使用期限	国有建设用地使用权2016年01月13日起至2056年01月12日止
权利其他状况	土地： 独用土地面积：/ 专有土地面积：8792.0000平方米 分摊土地面积：8.6100平方米 房屋： 专有建筑面积：9.7600平方米 分摊建筑面积：2.0000平方米 房屋结构：钢筋混凝土结构 房屋总层数/所在层数：3/1 房屋竣工验收时间：2021年03月17日

查询该不动产证书状态和不动产抵押状态，可以通过以下方式：
1. 扫描本证书下方二维码；
2. 登录武汉市不动产登记网站；
3. 登录武汉市不动产登记APP；
4. 登录武汉市不动产登记微信公众号；
5. 各政务中心不动产登记窗口。

信息查询结果，不得对外销售。



公募REITs代码 508005

价值时点：2024年12月31日

鄂 (2023) 武汉市东开 不动产权第 0055070 号		附 记
权利人	武汉东开不动产管理有限公司	查询该不动产权证书信息和不动产抵押状态, 可以通过以下途径: 1. 登录不动产交易二网; 2. 登录武汉市不动产登记网; 3. 登录武汉市不动产登记中心; 4. 登录武汉市不动产登记中心; 5. 登录武汉市不动产登记中心; 企业信用信息公示, 不得对外销售。
共有情况	单独所有	
坐落	东湖新技术开发区高新二路159号武汉东开不动产管理有限公司项目6栋/单元1层(5)储藏间	
不动产单元号	42011508000102000000000000000000	
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/自建	
用途	商业用地/商业用房	
面积	土地面积: 80453.4400平方米/房屋建筑面积: 11.7600平方米	
使用期限	国有建设用地使用权自2016年01月13日起至2066年01月12日止	
权利其他状况	土地: 独用土地面积: / 专有土地面积: 8792.0000平方米 分摊土地面积: 4.6100平方米 房屋: 专有建筑面积: 8.7400平方米 分摊建筑面积: 2.0200平方米 房屋结构: 钢筋混凝土结构 房屋层数: 地上层数: 3/3 房屋竣工验收时间: 2021年03月11日	

鄂 (2023) 武汉市东开 不动产权第 0055090 号		附 记
权利人	武汉东开不动产管理有限公司	查询该不动产权证书信息和不动产抵押状态, 可以通过以下途径: 1. 登录不动产交易二网; 2. 登录武汉市不动产登记网; 3. 登录武汉市不动产登记中心; 4. 登录武汉市不动产登记中心; 5. 登录武汉市不动产登记中心; 企业信用信息公示, 不得对外销售。
共有情况	单独所有	
坐落	东湖新技术开发区高新二路159号武汉东开不动产管理有限公司项目6栋/单元1层(6)配电间	
不动产单元号	42011508000102000000000000000000	
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/自建	
用途	商业用地/其他	
面积	土地面积: 80453.4400平方米/房屋建筑面积: 8.8300平方米	
使用期限	国有建设用地使用权自2016年01月13日起至2066年01月12日止	
权利其他状况	土地: 独用土地面积: / 专有土地面积: 8792.0000平方米 分摊土地面积: 3.4000平方米 房屋: 专有建筑面积: 7.3100平方米 分摊建筑面积: 1.5200平方米 房屋结构: 钢筋混凝土结构 房屋层数: 地上层数: 3/3 房屋竣工验收时间: 2021年03月11日	

公募REITs代码 508005

价值时点：2024年12月31日

鄂(2023)武汉市东开 不动产权第 0055112 号		附 记
权利人	武汉首创大悦城商业管理有限公司	查询不动产证书信息和不动产抵押状态，可以通过以下方式： 1. 扫描本证书下方二维码； 2. 登录武汉市不动产登记中心网站； 3. 登录武汉市不动产登记中心APP； 4. 登录武汉市不动产登记中心微信公众号； 5. 登录武汉市不动产登记中心自助服务终端。 不动产登记信息查询，不得对外提供。
共有情况	单独所有	
坐落	东湖新技术开发区高新二路139号武汉首创大悦城商业项目4栋/单元2层(1) 商业	
不动产单元号	420115086001C0000009000000000000	
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/自建	
用途	商业用地/商业服务	
面积	土地用途权面积和38453.4600平方米/房屋建筑面积 5027.8600平方米	
使用期限	国有建设用地使用权2016年01月13日起至2066年01月12日止	
权利其他状况	土地： 独用土地面积 / 专有土地面积 4702.0000平方米 分摊土地面积 1972.0000平方米 房屋： 专有部分建筑面积 4202.4300平方米 分摊建筑面积 1007.4300平方米 房屋结构 钢筋混凝土结构 房屋层数 地上3层 房屋用途 商业服务 房屋竣工验收时间 2023年03月17日	

鄂(2023)武汉市东开 不动产权第 0055072 号		附 记
权利人	武汉首创大悦城商业管理有限公司	查询不动产证书信息和不动产抵押状态，可以通过以下方式： 1. 扫描本证书下方二维码； 2. 登录武汉市不动产登记中心网站； 3. 登录武汉市不动产登记中心APP； 4. 登录武汉市不动产登记中心微信公众号； 5. 登录武汉市不动产登记中心自助服务终端。 不动产登记信息查询，不得对外提供。
共有情况	单独所有	
坐落	东湖新技术开发区高新二路139号武汉首创大悦城商业项目4栋/单元2层(1) 商业	
不动产单元号	420115086001C0000009000000000000	
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/自建	
用途	商业用地/商业服务	
面积	土地用途权面积和38453.4600平方米/房屋建筑面积 5175.9400平方米	
使用期限	国有建设用地使用权2016年01月13日起至2066年01月12日止	
权利其他状况	土地： 独用土地面积 / 专有土地面积 4702.0000平方米 分摊土地面积 2070.0000平方米 房屋： 专有部分建筑面积 4273.0000平方米 分摊建筑面积 795.9400平方米 房屋结构 钢筋混凝土结构 房屋层数 地上3层 房屋用途 商业服务 房屋竣工验收时间 2023年03月17日	

公募REITs代码 508005

价值时点：2024年12月31日

鄂 (2023) 武汉市东开 不动产权第 0655078 号		附 记
权利人	武汉首创新大医药商业管理有限公司	本不动产权证书记载不动产权利状况，可以通过以下途径查询： 1. 扫描本证书下方二维码； 2. 登录武汉市不动产登记网站； 3. 登录武汉市不动产登记微信小程序； 4. 登录武汉市不动产登记APP； 5. 登录武汉市不动产登记微信公众号。 本证书为不动产权利人持有，不得对外转让。
共有情况	单独所有	
坐落	东湖新技术开发区高新二路139号武汉首创新大医药商业项目5、7、8层/单元1-4层（B）东开号	
不动产单元号	420115080001C000006F00050008	
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/自建	
用途	商业用地/其他	
面积	土地使用权面积38453.4600平方米/房屋建筑面积23161.3400平方米	
使用期限	国有建设用地使用权2016年01月13日起至2066年01月12日止	
权利其他状况	土地： 独用土地面积 / 专有土地面积：127.47、1300平方米 分摊土地面积：6821、4400平方米 房屋： 专有建筑面积：22349、6000平方米 分摊建筑面积：811、7400平方米 房屋结构：钢筋混凝土结构 房屋层数和所在层数：2/1-4 房屋竣工验收时间：2021年03月11日	

鄂 (2023) 武汉市东开 不动产权第 0655065 号		附 记
权利人	武汉首创新大医药商业管理有限公司	本不动产权证书记载不动产权利状况，可以通过以下途径查询： 1. 扫描本证书下方二维码； 2. 登录武汉市不动产登记网站； 3. 登录武汉市不动产登记微信小程序； 4. 登录武汉市不动产登记APP； 5. 登录武汉市不动产登记微信公众号。 本证书为不动产权利人持有，不得对外转让。
共有情况	单独所有	
坐落	东湖新技术开发区高新二路139号武汉首创新大医药商业项目5、7、8层/单元1-2层/号	
不动产单元号	420115080001C000006F00040001	
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/自建	
用途	商业用地/商业服务	
面积	土地使用权面积38453.4600平方米/房屋建筑面积2654.1900平方米	
使用期限	国有建设用地使用权2016年01月13日起至2066年01月12日止	
权利其他状况	土地： 独用土地面积 / 专有土地面积：2797、6900平方米 分摊土地面积：/ 房屋： 专有建筑面积：8654、1500平方米 分摊建筑面积：/ 房屋结构：钢筋混凝土结构 房屋层数和所在层数：2/1-2 房屋竣工验收时间：2021年03月17日	

公募REITs代码 508005

鄂(2023)武汉市东开 不动产权第 0055974 号		附 记
权利人	武汉普创研大奥商金管理有限公司	查询该不动产证书状态和不动产抵押状态,可以遵循以下途径: 1. 登录国家政务服务平台; 2. 登录武汉市不动产登记网站; 3. 登录武汉市不动产登记微信小程序; 4. 登录武汉市不动产登记自助服务终端; 5. 登录武汉市不动产登记中心窗口; 6. 登录武汉市不动产登记中心自助服务终端。 注意:查询结果,不得对外销售。 
共有情况	单独所有	
坐落	东湖新技术开发区高新二路139号武汉普创研大奥商金管理有限公司(1) 物业号	
不动产单元号	420115086001C000004F00030004	
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/自建	
用途	商业用地/商业用房	
面积	土地用途面积:3207.3700平方米/房屋建筑面积:1389.4800平方米	
使用期限	国有建设用地使用权2016年01月11日起至2066年01月12日止	
权利其他状况	土地: 独用土地面积 / 专有部分面积:3207.3700平方米 分摊土地面积:583.4800平方米 房屋: 专有建筑面积:1222.4900平方米 分摊建筑面积:166.9900平方米 房屋结构:钢筋混凝土结构 房屋层数:地上3层/地下0层 房屋竣工验收时间:2021年03月17日	

鄂(2023)武汉市东开 不动产权第 0055994 号		附 记
权利人	武汉普创研大奥商金管理有限公司	查询该不动产证书状态和不动产抵押状态,可以遵循以下途径: 1. 登录国家政务服务平台; 2. 登录武汉市不动产登记网站; 3. 登录武汉市不动产登记微信小程序; 4. 登录武汉市不动产登记自助服务终端; 5. 登录武汉市不动产登记中心窗口; 6. 登录武汉市不动产登记中心自助服务终端。 注意:查询结果,不得对外销售。 
共有情况	单独所有	
坐落	东湖新技术开发区高新二路139号武汉普创研大奥商金管理有限公司(1) 物业号	
不动产单元号	420115086001C000004F00030002	
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/自建	
用途	商业用地/商业用房	
面积	土地用途面积:3207.3700平方米/房屋建筑面积:1389.4800平方米	
使用期限	国有建设用地使用权2016年01月11日起至2066年01月12日止	
权利其他状况	土地: 独用土地面积 / 专有部分面积:3207.3700平方米 分摊土地面积:583.4800平方米 房屋: 专有建筑面积:1222.4900平方米 分摊建筑面积:166.9900平方米 房屋结构:钢筋混凝土结构 房屋层数:地上3层/地下0层 房屋竣工验收时间:2021年03月17日	

公募REITs代码 508005

鄂(2023)武汉市东开 不动产权第 0055107 号		附 记
权利人	武汉普创制大商业运营管理有限公司	查询不动产产权信息和不动产抵押状态,可以通过以下方式: 1. 扫描本权证下方二维码; 2. 登录武汉市不动产登记网站; 3. 登录武汉市不动产登记部门的微信公众号; 4. 登录武汉市不动产登记信息查询系统; 5. 登录武汉市不动产登记窗口。 不动产登记簿,不得对外销售。 
共有情况	单独所有	
坐落	东湖新技术开发区高新二路139号武汉普创制大商业运营项目3栋/单元1层(2)2号专用配电间号	
不动产单元号	420115086001C000000900050001	
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/自建	
用途	商业用地/其他	
面积	土地面积:3087.3700平方米/房屋建筑面积:172.4500平方米	
使用期限	国有建设用地使用权2016年01月13日起至2066年01月12日止	
权利其他状况	土地: 独用土地面积: 专有土地面积:3087.3700平方米 分摊土地面积:72.4200平方米 房屋: 专有建筑面积:146.9000平方米 分摊建筑面积:25.5500平方米 房屋结构:钢筋混凝土结构 房屋自然层数和总层数:3/1 房屋竣工验收时间:2021年03月17日	

鄂(2023)武汉市东开 不动产权第 0055107 号		附 记
权利人	武汉普创制大商业运营管理有限公司	查询不动产产权信息和不动产抵押状态,可以通过以下方式: 1. 扫描本权证下方二维码; 2. 登录武汉市不动产登记网站; 3. 登录武汉市不动产登记部门的微信公众号; 4. 登录武汉市不动产登记信息查询系统; 5. 登录武汉市不动产登记窗口。 不动产登记簿,不得对外销售。 
共有情况	单独所有	
坐落	东湖新技术开发区高新二路139号武汉普创制大商业运营项目3栋/单元1层(2)2号专用配电间号	
不动产单元号	420115086001C000000900050001	
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/自建	
用途	商业用地/其他	
面积	土地面积:3087.3700平方米/房屋建筑面积:172.4500平方米	
使用期限	国有建设用地使用权2016年01月13日起至2066年01月12日止	
权利其他状况	土地: 独用土地面积: 专有土地面积:3087.3700平方米 分摊土地面积:72.4200平方米 房屋: 专有建筑面积:146.9000平方米 分摊建筑面积:25.5500平方米 房屋结构:钢筋混凝土结构 房屋自然层数和总层数:3/1 房屋竣工验收时间:2021年03月17日	

公募REITs代码 508005

价值时点：2024年12月31日

鄂 (2023) 武汉市东开 不动产第 0055108 号 附 记

权利人	武汉首创新大商业运营管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	东湖新技术开发区高新二路139号武汉首创新大奥特莱斯项目3栋/单元1层(1) 商号
不动产单元号	420115086001GB00006F00030005
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/自建用
用途	商业用地/商业服务
面积	土地登记面积和98453.4600平方米/房屋建筑面积3401.6700平方米
使用期限	国有建设用地使用权2016年01月13日起至2066年01月12日止
权利其他状况	土地： 独用土地面积 / 专有土地面积：3397.3700平方米 分摊土地面积：1428.4500平方米 房屋： 专有建筑面积：2897.6000平方米 分摊建筑面积：503.9000平方米 房屋结构：钢筋混凝土结构 房屋总层数和房屋层数：3/1 房屋竣工验收时间：2021年02月11日

本房屋不动产证号及不动产抵押状态，可以通过以下途径：
1. 扫描本房屋下方二维码；
2. 登录武汉市不动产登记系统；
3. 登录武汉市不动产登记门户网站公众平台；
4. 登录武汉市不动产登记自助查询机；
5. 登录武汉市不动产登记APP。

注意：本房屋为商品房，不得对外销售。



鄂 (2023) 武汉市东开 不动产第 0055088 号 附 记

权利人	武汉首创新大商业运营管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	东湖新技术开发区高新二路139号武汉首创新大奥特莱斯项目3栋/单元1-2层/号
不动产单元号	420115086001GB00006F00030001
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/自建用
用途	商业用地/商业服务
面积	土地登记面积和98453.4600平方米/房屋建筑面积5632.8400平方米
使用期限	国有建设用地使用权2016年01月13日起至2066年01月12日止
权利其他状况	土地： 独用土地面积：2736.8500平方米 专有土地面积：2736.8500平方米 分摊土地面积 / 房屋： 专有建筑面积：5632.8400平方米 分摊建筑面积 / 房屋结构：钢筋混凝土结构 房屋总层数和房屋层数：2/1-2 房屋竣工验收时间：2021年02月11日

本房屋不动产证号及不动产抵押状态，可以通过以下途径：
1. 扫描本房屋下方二维码；
2. 登录武汉市不动产登记系统；
3. 登录武汉市不动产登记门户网站公众平台；
4. 登录武汉市不动产登记自助查询机；
5. 登录武汉市不动产登记APP。

注意：本房屋为商品房，不得对外销售。



公募REITs代码 508005

鄂(2023)武汉市东开 不动产权第 0055673 号		附 记
权利人	武汉普创恒大商业运营管理有限公司	在转移不动产所有权和不动产抵押权时,可以适用以下规定: 1. 房屋所有权转移; 2. 房屋抵押权转移; 3. 房屋所有权抵押权转移; 4. 房屋所有权抵押权转移; 5. 房屋所有权抵押权转移; 企业自行经营,不得对外销售。 
共有情况	单独所有	
坐落	东湖新技术开发区高新二路119号武汉普创恒大商业运营项目1楼/单元2层(1) 附记	
不动产单元号	420115086001280000090010001	
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/自建房	
用途	商业用地/商业服务	
面积	土地面积: 3872.4500平方米/房屋建筑面积: 3744.8600平方米	
使用期限	国有建设用地使用权自2016年01月13日起至2066年01月12日止	
权利其他状况	土地: 自用土地面积: 3872.4500平方米 分摊土地面积: 1841.4500平方米 房屋: 自有建筑面积: 3206.5400平方米 分摊建筑面积: 1178.3300平方米 房屋结构: 钢筋混凝土结构 房屋用途: 商业服务 房屋竣工备案时间: 2021年02月17日	

鄂(2023)武汉市东开 不动产权第 0055682 号		附 记
权利人	武汉普创恒大商业运营管理有限公司	在转移不动产所有权和不动产抵押权时,可以适用以下规定: 1. 房屋所有权转移; 2. 房屋抵押权转移; 3. 房屋所有权抵押权转移; 4. 房屋所有权抵押权转移; 5. 房屋所有权抵押权转移; 企业自行经营,不得对外销售。 
共有情况	单独所有	
坐落	东湖新技术开发区高新二路119号武汉普创恒大商业运营项目1楼/单元1层(13) 附记	
不动产单元号	420115086001280000090010003	
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/自建房	
用途	商业用地/其他	
面积	土地面积: 3872.4500平方米/房屋建筑面积: 32.3200平方米	
使用期限	国有建设用地使用权自2016年01月13日起至2066年01月12日止	
权利其他状况	土地: 自用土地面积: 3872.4500平方米 分摊土地面积: 1841.4500平方米 房屋: 自有建筑面积: 32.3200平方米 分摊建筑面积: 1.6600平方米 房屋结构: 钢筋混凝土结构 房屋用途: 商业服务 房屋竣工备案时间: 2021年02月17日	

公募REITs代码 508005

鄂(2023)武汉市东开 不动产权第 0053098 号		附 记
权利人	武汉首创新大商业运营管理有限公司	查询该不动产证号状态和不动产抵押状态,可以访问以下网站: 1. 房屋信息查询平台(不动产登记) 2. 房屋信息查询平台(不动产登记) 3. 房屋信息查询平台(不动产登记) 4. 房屋信息查询平台(不动产登记) 5. 房屋信息查询平台(不动产登记) 6. 房屋信息查询平台(不动产登记) 7. 房屋信息查询平台(不动产登记) 8. 房屋信息查询平台(不动产登记) 注意:本系统数据,不得对外销售。 
共有情况	单独所有	
坐落	东湖新技术开发区高新二路139号武汉首创新大商业运营项目1栋/单元1层(12)1号专用配电房号	
不动产单元号	420113086001C003006F00010002	
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/自建	
用途	商业用地/商业用房	
面积	土地用途面积:453.4600平方米/房屋建筑面积:161.0500平方米	
使用期限	国有建设用地使用权2016年01月13日起至2056年01月12日止	
权利其他状况	土地: 独用土地面积: / 专有土地面积: 3672.4500平方米 分摊土地面积: 79.1900平方米 房屋: 专有建筑面积: 132.8000平方米 分摊建筑面积: 28.2500平方米 房屋结构: 钢筋混凝土结构 房屋层数: 地上1层/地下1层 房屋竣工验收时间: 2021年03月17日	

鄂(2023)武汉市东开 不动产权第 0053106 号		附 记
权利人	武汉首创新大商业运营管理有限公司	查询该不动产证号状态和不动产抵押状态,可以访问以下网站: 1. 房屋信息查询平台(不动产登记) 2. 房屋信息查询平台(不动产登记) 3. 房屋信息查询平台(不动产登记) 4. 房屋信息查询平台(不动产登记) 5. 房屋信息查询平台(不动产登记) 6. 房屋信息查询平台(不动产登记) 7. 房屋信息查询平台(不动产登记) 8. 房屋信息查询平台(不动产登记) 注意:本系统数据,不得对外销售。 
共有情况	单独所有	
坐落	东湖新技术开发区高新二路139号武汉首创新大商业运营项目1栋/单元1层(11)11号	
不动产单元号	420113086001C003006F00010004	
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/自建	
用途	商业用地/商业用房	
面积	土地用途面积:453.4600平方米/房屋建筑面积:3530.0900平方米	
使用期限	国有建设用地使用权2016年01月13日起至2056年01月12日止	
权利其他状况	土地: 独用土地面积: / 专有土地面积: 3672.4500平方米 分摊土地面积: 1735.9000平方米 房屋: 专有建筑面积: 2911.5000平方米 分摊建筑面积: 618.5900平方米 房屋结构: 钢筋混凝土结构 房屋层数: 地上1层/地下1层 房屋竣工验收时间: 2021年03月17日	

公募REITs代码 508005

4.7 估价机构营业执照



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



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

4.9 估价人员相关专业执业资格

21 本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一印制。 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. 00223220	姓名 / Full name 张波 性别 / Sex 女 身份证件号码 / ID No. 140603198907132626 注册号 / Registration No. 1120190098 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 2026-04-02 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批准颁发。 本证书合法持有人有权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 approved and issued 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.  发证机关 No. 00253410	姓名 / Full name 梁楠 性别 / Sex 男 身份证件号码 / ID No. 370481199111150058 注册号 / Registration No. 3720180229 执业机构 / Employer 深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司青岛分公司 有效期至 / Date of expiry 2024-8-30 持证人签名 / Bearer's signature 梁楠
	

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。 本证书合法持有人有权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 approved and issued 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.  发证机关 No. 00280444	姓名 / Full name 谢颖 性别 / Sex 男 身份证件号码 / ID No. 429001197808040414 注册号 / Registration No. 4220040044 执业机构 / Employer 深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司武汉分公司 有效期至 / Date of expiry 2025-10-25 持证人签名 / Bearer's signature 谢颖
	