



基础设施公募基金 2024 年度评估报告

华夏大悦城购物中心封闭式基础设施证券投资基金

(公募 REITs 代码 180603) 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 03 月 24 日

基础设施项目评估报告

估价项目名称：

华夏大悦城购物中心封闭式基础设施证券投资基金（公募
REITs 代码 180603）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）

梁冰晶（5120170016）

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/R2）第 004 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，对华夏大悦城购物中心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）》、《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务办法（试行）》、《深圳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）》、《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指南第4号——存续期业务办理》的要求，基金管理人应该按照前述相关规定编制并披露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《华夏大悦城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，基础设施资产指本基金所投资的符合《基础设施基金指引》的资产，即中国四川省成都市武侯区大悦路518号「成都大悦城」商业及配套不动产项目（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，选用收益法评估全部基础设施项目的市场价值。估价结果如下：

中国四川省成都市武侯区大悦路518号「成都大悦城」商业及配套不动产项目，其中商业建筑面积为137,403.86平方米，配套停车位建筑面积为35,136.83平方米（合计633个），项目总建筑面积为172,540.69平方米；商业部分分摊国有建设用地使用权面积为39,283.89平方米，633个车位分摊国有建设用地使用权面积为13,664.27平方米。于价值时点2024年12月31日的市场价值为人民币3,247,000,000元（大写人民币叁拾贰亿肆仟柒佰万元整）。

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

二〇二五年三月二十四日

评估结果摘要表

华夏大悦城购物中心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	: 华夏大悦城购物中心封闭式基础设施证券投资基金
公募 REITs 简称	: 华夏大悦城商业 REIT
公募 REITs 代码	: 180603
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）》、《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务办法（试行）》、《深圳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）》、《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指南第 4 号——存续期业务办理》的要求，基金管理人应编制并披露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	: 中国四川省成都市武侯区大悦路 518 号「成都大悦城」商业及配套房地产项目，其中商业建筑面积为 137,403.86 平方米，配套停车位建筑面积为 35,136.83 平方米（合计 633 个），项目总建筑面积为 172,540.69 平方米；商业部分分摊国有建设用地使用权面积为 39,283.89 平方米，633 个车位分摊国有建设用地使用权面积为 13,664.27 平方米，土地到期日 2047 年 09 月 03 日。于价值时点的市场价值为 3,247,000,000 元，折合建筑面积单价 18,819 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.....	4
2.7 期后事项假设.....	4
2.8 估价报告使用限制.....	4
3. 估价结果报告.....	6
3.1 委托人概况.....	6
3.2 产权方概况.....	6
3.3 委托人与产权方之间的关系.....	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.....	7
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.....	21
4.4 物业位置图.....	22
4.5 估价对象内外部状况及周围环境.....	23
4.6 估价对象权属证明.....	25
4.7 估价机构营业执照.....	33
4.8 估价机构相关资质证明.....	34
4.9 估价人员相关专业执业资格.....	35

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。

公募REITs代码 180603

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	华夏大悦城购物中心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/项目公司	指	成都博悦商业管理有限公司
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	大悦城商业运营管理（天津）有限公司
基础设施项目/估价对象	指	中国四川省成都市武侯区大悦路518号「成都大悦城」商业及配套不动产项目
本估价报告	指	《华夏大悦城购物中心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《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规划利用的地质因素。

估价对象实地查勘期为2024年11月16日、2025年3月19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，估价对象主要通过物业租赁、物业管理及推广服务等获取经营收入，截至价值时点已部分出租，本次评估已考虑租赁合同对价值的影响，在此提请报告使用者注意。

估价对象经营过程中涉及的税费主要包括增值税及附加、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2024年11月16日、2025年3月19日进行实地查勘估价对象外部，并于可能情况下视察其内部，但我们并未进行结构测量及设备测试，因此无法确认估价对象是否确无腐朽、虫蛀或任何其它结构损坏，我们假设其结构及设备均可以正常使用。同时，我们未曾进行详细的实地量度以便查证估价对象之楼面面积，估价报告内所载之尺寸、量

度及面积乃依据提供给我们的产权文件所载内容。

估价中未考虑的因素

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

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

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

2.3 未定事项假设

本次估价的估价对象不存在未定事项，故无未定事项假设。

2.4 背离实际情况假设

本次估价的估价对象不存在背离事实事项，故无背离事实事项假设。

2.5 不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故无不相一致假设。

2.6 依据不足假设

本次估价的估价对象不存在依据不足事项，故无依据不足假设。

2.7 期后事项假设

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。

公募REITs代码 180603

价值时点：2024年12月31日

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：成都博悦商业管理有限公司

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

注册地址：四川省成都市武侯区大悦路518号4栋1楼1号

法定代表人：吴文婷

注册资金：130,000万元人民币

成立日期：2023年04月21日

营业期限：2023年04月21日至无固定期限

统一社会信用代码：91510107MACGDF1A3L

经营范围：一般项目：商业综合体管理服务；信息技术咨询服务；非居住房地产租赁；物业管理；停车场服务；广告设计、代理；广告制作；广告发布；服装服饰零售；鞋帽零售；日用百货销售；化妆品零售；票务代理服务；组织文化艺术交流活动；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；互联网销售（除销售需要许可的商品）；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）。（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，物业产权方为成都博悦商业管理有限公司。根据华夏大悦城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

备案等级：一级

证书编号：粤房估备字壹0200022

有效期限：至2026年10月11日止

3.6 估价目的

根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务办法（试行）》、《深圳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）》、《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指南第4号——存续期业务办理》的要求，基金管理人应编制并披露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

成都大悦城项目于2015年建成，以“九寨黄龙”为设计蓝本，打造公园主题购物中心，拥有1.8万㎡绿植，植被覆盖率超过50%，涵盖17个特色绿植打卡点位，大量绿植及建筑环保材料的运用，加上层层退台的半开放式空间，为消费者提供了立体的视觉体验和休憩场所。本项目拥有5大主题户外广场，两大创意独栋，2,000米超长花园走廊。在传承大悦城品牌核心定位的基础上，成都大悦城结合自身优势，差异化打造“体验游憩式潮玩购物公园”特色定位与标签，并持续深化购物公园概念，深化青年潮玩核心，涵盖有零售、餐饮、文娱及服务等行业，规划有超市、巨幕影院、主题KTV等特色主力店，为消费者提供一站式多样化的综合性服务。

估价对象属于成都市双楠-紫荆商圈，该商圈内拥有大量成熟的中高端住宅区，且区域内拥有较为丰富的社区商业和优质大体量购物中心。双楠-紫荆商圈以购物中心为核心形成的辐射区较为分散，呈现多点开花的发展格局，区域优质购物中心项目包括成都大悦城、龙湖成都金楠天街、武侯万达广场等。

估价对象周围分布有各类餐饮及便利店配套，项目周边三公里辐射范围内有多个成熟住宅小区及商务酒店，如新界三期、中粮锦云国际生活二期、双楠忆景、置信丽都花园城等。此外，项目附近公共服务配套设施完善。区域内教育配套有太平小学、华兴小学、北京第二外国语学院成都附属中学、金苹果丽都花园城幼儿园、美亚蒙特梭利幼儿园等；医疗配套有四川泌尿外科医院、成都市第三人民医院双楠医院、成都西南脑科医院等，且项目周边有万兴路游园、吉顺街运动公园、武侯体育公园等，自然环境及人文环境均优。

项目周边有多条城市交通主干道，如武侯立交、川藏立交；物业距离地铁3号线川藏立交D口直线距离约500米，步行约9分钟，距离地铁7号线（太平园站）、3号线（太平园站）、10号线（太平园站），直线距离900米。估价对象周边设有多个公交站，分布有39路、242路、249路、1091路等多条公交线路；估价对象距成都南站约8.8公里，驾车27分钟，距离成都双流国际机场约12公里，驾车29分钟。

估价对象所在成都大悦城坐落于成都市武侯区大悦路518号。估价对象所在地块东临云锦路，南临大悦路，西临佳悦路，北临祥云路。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。

本次估价对象为成都大悦城的地下室-1层、2栋、3栋、4栋商业物业及633个停车位，总建筑面积为172,540.69平方米，地上楼层1至6层不等，根据现场勘查，商业物业和车位大部分已经出租，成都大悦城平面示意图及估价对象分布情况如下所示：

公募REITs代码 180603

价值时点：2024年12月31日



估价对象建筑明细见下表：

序号	楼栋	楼层	规划用途	现状用途	建筑面积 (平方米)
1	成都大悦城地下室-1 层	地下室-1 层	商业（物流交易）	商业	27,034.31
2	成都大悦城 2 栋	地上 1-6 层	商业（物流交易）	商业	109,359.14
3	成都大悦城 3 栋	地上 1-2 层	商业（物流交易）	商业	837.04
4	成都大悦城 4 栋	地上 1 层	商业（物流交易）	商业	173.37
商业 小计					137,403.86
5	成都大悦城地下车库	地下室-2, -3 层	车位	车位	35,136.83
合计					172,540.69

(2) 装修情况及配套设施

外装修：外挂石材及玻璃幕墙

内装修：

内墙：乳胶漆、石材、铝板、玻璃

地面：石材、地砖、环氧地坪（停车位）

天花板：天花乳胶漆、吊顶

门窗：玻璃、木质防火门、钢制防火门

商业区域已出租部分内部由租户自行装修。

(3) 配套设施

于价值时点估价对象分别配有64部扶梯，29部直梯，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；另配备有宽带光纤、智能照明、智能保安监控系统、停车管理系统、车位引导、室内外大屏、室内导视查询屏、自助停车缴费、门禁系统、防盗报警系统、火灾自动报警系统和消防联动报警系统、泛光照明系统等设备设施。

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 权益状况

根据产权方提供的估价对象的《不动产权证书》复印件，估价对象之成都大悦城地下室-1层、2栋、3栋、4栋商业物业及633个停车位权利人为成都博悦商业管理有限公司，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，用途为批发零售用地/商业（物流交易）、批发零售用地（地下车库）/车位，土地使用到期日为2047年09月03日，其他详情如下：

序号	不动产权证号	名称	分摊土地使用权面积（平方米）	建筑面积（平方米）
1	川（2023）成都市不动产权第0285158号	大悦路518号2栋1楼2号、2栋1楼8号房屋实际所在楼层为1至2层。 武侯区大悦路518号2栋2层2号，用途：商业（物流交易） 武侯区大悦路518号2栋1层2号，用途：商业（物流交易） 武侯区大悦路518号2栋1层6号，用途：商业（物流交易） 武侯区大悦路518号2栋1层1号，用途：商业（物流交易） 武侯区大悦路518号2栋1层3号，用途：商业（物流交易） 等50个不动产单元	18,864.04	81,673.41

公募REITs代码 180603

价值时点：2024年12月31日

序号	不动产权证号	名称	分摊土地使用权面积（平方米）	建筑面积（平方米）
2	川（2023）成都市不动产权第0285153号	大悦路518号2栋1楼13号房屋实际所在楼层为1至2层。 武侯区大悦路518号2栋1层16号，用途：商业（物流交易） 武侯区大悦路518号2栋3层17号，用途：商业（物流交易） 武侯区大悦路518号2栋2层20号，用途：商业（物流交易） 武侯区大悦路518号2栋1层12号，用途：商业（物流交易） 武侯区大悦路518号2栋1层13号，用途：商业（物流交易） 等25个不动产单元	9,102.01	27,685.73
3	川（2023）成都市不动产权第0284073号	武侯区大悦路518号3栋1楼1号	495.78	837.04
4	川（2023）成都市不动产权第0285060号	武侯区大悦路518号4栋1楼1号	308.4	173.37
5	川（2023）成都市不动产权第0285163号	武侯区大悦路518号地下室-1层10103号，用途：商业（物流交易） 武侯区大悦路518号地下室-1层10087号，用途：商业（物流交易） 武侯区大悦路518号地下室-1层10145号，用途：商业（物流交易） 武侯区大悦路518号地下室-1层10159号，用途：商业（物流交易） 武侯区大悦路518号地下室-1层10165号，用途：商业（物流交易） 等14个不动产单元	400.41	1,029.62
6	川（2023）成都市不动产权第0285162号	武侯区大悦路518号地下室-1层10180号，用途：商业（物流交易） 武侯区大悦路518号地下室-1层10099号，用途：商业（物流交易） 武侯区大悦路518号地下室-1层10178号，用途：商业（物流交易） 武侯区大悦路518号地下室-1层10182号，用途：商业（物流交易） 武侯区大悦路518号地下室-1层10148号，用途：商业（物流交易） 等42个不动产单元	4,927.93	12,671.37

公募REITs代码 180603

价值时点：2024年12月31日

序号	不动产权证号	名称	分摊土地使用权面积（平方米）	建筑面积（平方米）
7	川（2023）成都市不动产权第0285164号	武侯区大悦路518号地下室-1层10079号，用途：商业（物流交易） 武侯区大悦路518号地下室-1层10077号，用途：商业（物流交易） 武侯区大悦路518号地下室-1层10143号，用途：商业（物流交易） 武侯区大悦路518号地下室-1层10132号，用途：商业（物流交易） 武侯区大悦路518号地下室-1层10083号，用途：商业（物流交易） 等62个不动产单元	5,185.32	13,333.32
8	川（2023）成都市不动产权第0285133号	武侯区大悦路518号地下室-2层115号，用途：车位 武侯区大悦路518号地下室-2层30号，用途：车位 武侯区大悦路518号地下室-2层319号，用途：车位 武侯区大悦路518号地下室-2层447号，用途：车位 武侯区大悦路518号地下室-2层434号，用途：车位 等633个不动产单元	13,664.27	35,136.83
合计			52,948.16	172,540.69

3.7.3 经营情况

(1) 近期经营情况

项目公司营业收入

根据《华夏大悦城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》，2024年10月1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85,114.71平方米，截至2024年四季度末，已出租面积共计83,501.51平方米，出租率总计98.10%。

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	72,445,331.03

公募REITs代码 180603

价值时点：2024年12月31日

序号	构成	2024年10月1日至2024年12月31日 金额（元）
2	物业管理费收入	12,445,312.23
3	其他收入	13,302.74
—	合计	84,903,946.00

（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85,114.71平方米，已出租面积83,501.51平方米，出租率为98.10%，签约租户共计340个，计租方式为固定租金、提成租金、固定租金与提成租金二者取高三种方式。截至价值时点，估价对象月固定租金收入（包含岛柜、库房等，含增值税）约为2,200万元（按价值时点在执行合同统计，不含管理费、推广费），月物业管理费收入（含增值税）约为426万元（按价值时点在执行合同统计）。

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（物流交易）、车位，实际用途为商业及配套的建筑物所有权价值，及土地用途为批发零售用地、批发零售用地（地下），土地剩余使用年限为22.67年的土地使用权价值，满足本估价报告中“估价假设和限制条件”下的市场价值。

3.10 估价依据

- （1）国家和地方的有关法律、法规：
 - （a）《中华人民共和国民法典》
 - （b）《中华人民共和国土地管理法》
 - （c）《中华人民共和国城市房地产管理法》

公募REITs代码 180603

价值时点：2024年12月31日

- (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) 《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务办法（试行）》
- (m) 《深圳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) 《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指南第4号——存续期业务办理》（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《不动产权证书》，具有合法的产权且用途合法。

最高最佳利用原则

由于不动产具有用途的多样性，不同的利用方式能为产权方带来不同的收益，且产权方都期望从其占有的不动产上获得更多的收益，并以能满足这一目的为确定不动产利用方式的依据。所以，不动产价格是在法律上可行、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象价值达到最大、最可能的使用。估价对象土地用途为批发零售用地，房屋实际用途为商业（物流交易）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)	市场租金 ¹ (元/平方米/月)	折现率 (%)	预测期内出租率 (%)	预测期内市场租金 增长率 (%)	2025年资 本性支出 ² (万元)
成都大悦城	22.67	专门店 LG-L6: 176-500 次主力店: 66-218 主力店: 22-122	7%	2025-3032 年: 96% 2033-2034: 95%	专门店: 6%-3% 次主力店: 4%-3% 主力店: 2%-0%	941

备注：1、市场租金不含管理费、推广费，含增值税；

2、2025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，含增值税。

3.14 估价结果

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

中国四川省成都市武侯区大悦路518号「成都大悦城」商业及配套不动产项目，其中商业建筑面积为137,403.86平方米，配套停车位建筑面积为35,136.83平方米（合计633个），项目总建筑面积为172,540.69平方米；商业部分分摊国有建设用地使用权面积为39,283.89平方米，633个车位分摊国有建设用地使用权面积为13,664.27平方米。于2024年12月31日之

公募REITs代码 180603

价值时点：2024年12月31日

市场价值为人民币3,247,000,000元（大写人民币叁拾贰亿肆仟柒佰万元整），折合总建筑面积单价18,819 元/平方米。

估价结果汇总表

项目名称	用途	商业建筑面积 (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)
成都大悦城	商业	137,403.86	收益法 100%	3,247,000,000	18,819
	车位	35,136.83			
	合计	172,540.69			

备注：总估值取整至百万位、单价取整至个位。

3.15 注册估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
张波	1120190098	张波	2025.3.24
梁冰晶	5120170016	梁冰晶	2025.3.24

3.16 协助估价的人员

岳秀

3.17 实地查勘期

二〇二四年十一月十六日、二〇二五年三月十九日

3.18 估价作业日期

二〇二四年十一月十六日至二〇二五年三月二十四日

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	33,616	34,819	36,900	38,483	40,182
· 成本费用、税金及 附加、资本性支出	13,839	14,128	14,614	15,022	15,468
运营净收益	19,777	20,691	22,286	23,461	24,714
科目 (单位:万元)	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
运营收入	41,484	43,449	45,142	46,023	47,105
成本费用、税金及 附加、资本性支出	15,839	16,273	16,693	16,981	17,337
运营净收益	25,645	27,176	28,449	29,042	29,768

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；
- 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：

因我司作为华夏大悦城购物中心封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人，根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务办法（试行）》、《深圳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）》、《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指南第4号——存续期业务办理》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. 本次被评估单位为成都博悦商业管理有限公司；
2. 本次被评估标的为中国四川省成都市武侯区大悦路518号「成都大悦城」商业及配套房地产项目；
3. 价值时点为：2024年12月31日；
4. 评估目的：根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务办法（试行）》、《深圳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）》、《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指南第4号——存续期业务办理》的要求，基金管理人应编制并披露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；
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被评估单位及项目原始权益人提供；
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



4.3 项目公司营业执照

成都市武侯区证照公示系统: <http://z.cdwh.gov.cn>



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

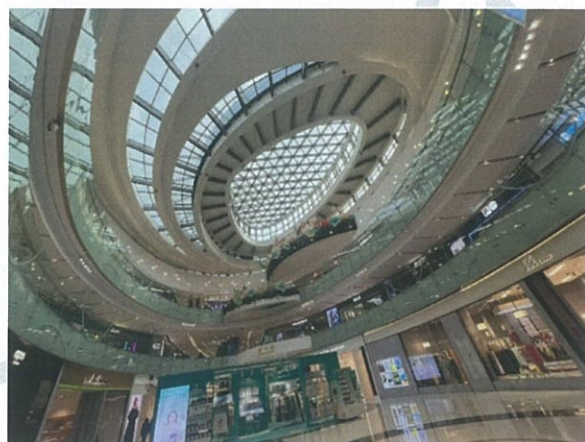
4.4 物业位置图



4.5 估价对象内外部状况及周围环境



项目外观



项目内部



项目内部



项目内部



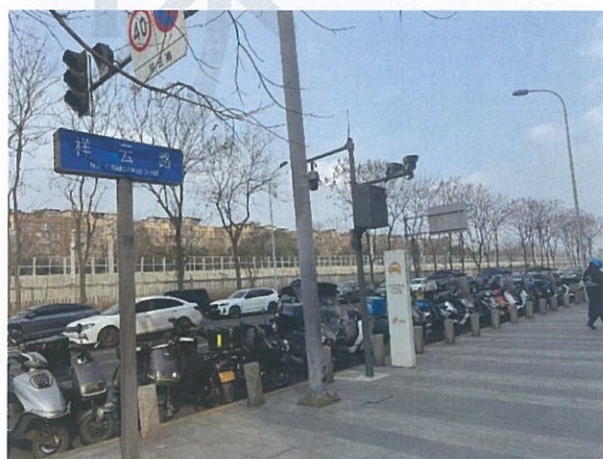
东至



南至



西至



北至

4.6 估价对象权属证明

不动产权第 0284073 号		附 记
权利人	武汉博悦商业管理有限公司	业务号:2023082501F92347 房屋实际所在楼层为1-2层
共有情况	单独所有	
坐落	武汉区大悦城18号3楼1楼1号	
不动产单元号	510107009002GB00119F00040001	
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	批发零售用地/商业（物流交易）	
面积	共用宗地面积37867.16平方米/房屋建筑面积837.04平方米	
使用期限	国有建设用地使用权:2047年09月03日止	
权利其他状况	分摊土地使用权面积:495.78平方米 房屋结构:框架 房屋总层数:5层 所在层数:1层	

公募REITs代码 180603

价值时点：2024年12月31日

川（2023）不动产权第 0285060 号		附 记
权利人	成都博悦商业管理有限公司	业务号：2023082501F92403
共有情况	单独所有	
坐 落	武侯区人民南路18号4楼1号	
不动产单元号	510107009002GB00119F00020001	
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	批发零售用地/商业（物流交易）	
面 积	共用宗地面积37967.16平方米/房屋建筑面积173.37平方米	
使用期限	国有建设用地使用权：2047年09月03日止	
权利其他状况	分摊土地使用权面积：308.40平方米 房屋结构：框架 专有建筑面积：171.83平方米 分摊建筑面积：1.54平方米 房屋总层数：4层 所在层数：1层	

公募REITs代码 180603

价值时点：2024年12月31日

不动产权第 0285133 号	
权利人	成都博悦商业管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	详见清单
不动产单元号	510107009002GB00119F00010355等
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	出让/商品房
用途	批发零售用地（地下车库）/车位
面积	共用宗地面积2212.09平方米/房屋建筑面积35136.83平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2047年09月03日止
权利其他状况	分摊土地使用权（地下）面积：13664.27平方米 土地使用权（地下）未参与地面国有土地使用权分摊 房屋结构：框架、剪力墙 其中车位建筑面积35136.83平方米，专有建筑面积 8575.25平方米，分摊建筑面积26561.59平方米

附 记

业务号：2023082801F93516

武侯区大悦路518号地下室-2层115号，用途：车位
武侯区大悦路518号地下室-2层30号，用途：车位
武侯区大悦路518号地下室-2层319号，用途：车位
武侯区大悦路518号地下室-2层447号，用途：车位
武侯区大悦路518号地下室-2层434号，用途：车位
等633个不动产单元。

公募REITs代码 180603

价值时点：2024年12月31日

不动产权第 0285153 号		附 记
权利人	成都博悦商业管理有限公司	业务号: 2023082801F91741
共有情况	单独所有	大悦路518号2栋1楼13号房屋实际所在楼层为1至2层。
坐落	详见清册	武侯区大悦路518号2栋1层16号,用途:商业(物流交易)
不动产单元号	510107009002GB00118F00010385等	武侯区大悦路518号2栋3层17号,用途:商业(物流交易)
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	武侯区大悦路518号2栋2层20号,用途:商业(物流交易)
权利性质	出让/商品房	武侯区大悦路518号2栋1层12号,用途:商业(物流交易)
用途	批发零售用地/商业(物流交易)	武侯区大悦路518号2栋1层13号,用途:商业(物流交易)
面积	共用宗地面积28658.73平方米/房屋建筑面积27685.73平方米	等25个不动产单元。
使用期限	国有建设用地使用权:2047年09月03日止	
权利其他状况	分摊土地使用权面积:9102.01平方米 房屋结构:框架 其中商业(物流交易)建筑面积27685.73平方米,专有建筑面积16699.21平方米,分摊建筑面积10986.52平方米	

公募REITs代码 180603

价值时点：2024年12月31日

川（2023）成都市不动产权第02851581号	
权利人	成都博悦商业管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	详见清单
不动产单元号	510107009002GB00119F00030466等
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	出让/商品房
用途	批发零售用地/商业（物流交易）
面积	共用宗地面积37867.16平方米/房屋建筑面积581673.41平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2047年09月03日止
权利其他状况	分摊土地使用权面积：18864.04平方米 房屋结构：框架 其中商业（物流交易）建筑面积81673.41平方米，专有建筑面积46756.05平方米，分摊建筑面积34917.36平方米

附 记

业务号：2023082801F91977

大悦路518号2栋1楼2号、2栋1楼8号房屋实际所在楼层为1至2层。
武侯区大悦路518号2栋2层2号，用途：商业（物流交易）
武侯区大悦路518号2栋1层2号，用途：商业（物流交易）
武侯区大悦路518号2栋1层6号，用途：商业（物流交易）
武侯区大悦路518号2栋1层1号，用途：商业（物流交易）
武侯区大悦路518号2栋1层3号，用途：商业（物流交易）
等50个不动产单元。

成都市不动产
第（壹）

公募REITs代码 180603

价值时点：2024年12月31日

川 (2023) 成都市 不动产权第 0285162 号		附 记
权利人	成都德商置业有限公司	业务号:2023082801F92573 武侯区大悦路518号地下室-1层10180号,用途:商业(物流交易) 武侯区大悦路518号地下室-1层10099号,用途:商业(物流交易) 武侯区大悦路518号地下室-1层10178号,用途:商业(物流交易) 武侯区大悦路518号地下室-1层10182号,用途:商业(物流交易) 武侯区大悦路518号地下室-1层10148号,用途:商业(物流交易) 等42个不动产单元。
共有情况	单独所有	
坐落	详见清单	
不动产单元号	51010700500200118F00020038等	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	
权利性质	出让/商品房	
用途	批发零售用地(地下)/商业(物流交易)	
面积	共用宗地面积28669.73平方米/房屋建筑面积12671.37平方米	
使用期限	国有建设用地使用权:2047年09月03日止	
权利其他状况	分摊土地使用权面积:4927.93平方米 房屋结构:框架、剪力墙 其中商业(物流交易)建筑面积12671.37平方米,专有建筑面积10126.31平方米,分摊建筑面积2545.06平方米	

成都市不动产登记中
第(壹)页

公募REITs代码 180603

价值时点：2024年12月31日

川 (2023) 成都市 不动产权第 0285163 号		附 记
权利人	成都博悦商业管理有限公司	业务号: 2023082901F92775
共有情况	单独所有	武侯区大悦路518号地下室-1层10103号,用途: 商业(物流交易)
坐落	详见清单	武侯区大悦路518号地下室-1层10087号,用途: 商业(物流交易)
不动产单元号	510107009002GB00114100010079等	武侯区大悦路518号地下室-1层10145号,用途: 商业(物流交易)
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	武侯区大悦路518号地下室-1层10159号,用途: 商业(物流交易)
权利性质	出让/商品房	武侯区大悦路518号地下室-1层10165号,用途: 商业(物流交易)
用途	批发零售用地(地下)/商业(物流交易)	等14个不动产单元。
面积	共用宗地面积2212.09平方米/房屋建筑面积1029.62平方米	
使用期限	国有建设用地使用权: 2047年09月03日止	
权利其他状况	分摊土地使用权面积: 400.41平方米 房屋结构: 框架、剪力墙 其中商业(物流交易)建筑面积1029.62平方米, 专有建筑面积822.81平方米, 分摊建筑面积206.81平方米	

公募REITs代码 180603

价值时点：2024年12月31日

川（2023）成字第 0285164 号 不动产权第 0285164 号		附 记
权利人	成都德商商业管理有限公司	业务号：2023082801F92429
共有情况	单独所有	武侯区大悦路518号地下室-1层10079号,用途:商业(物流交易)
坐落	详见清单	武侯区大悦路518号地下室-1层10077号,用途:商业(物流交易)
不动产单元号	510107009002GB00119F00010661等	武侯区大悦路518号地下室-1层10143号,用途:商业(物流交易)
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	武侯区大悦路518号地下室-1层10132号,用途:商业(物流交易)
权利性质	出让/商品房	武侯区大悦路518号地下室-1层10083号,用途:商业(物流交易)
用途	批发零售用地(地下)/商业(物流交易)	等62个不动产单元。
面积	共用宗地面积57867.16平方米/房屋建筑面积13333.32平方米	
使用期限	国有建设用地使用权:2047年09月03日止	
权利其他状况	分摊土地使用权面积:5185.32平方米 房屋结构:框架、剪力墙 其中商业(物流交易)建筑面积13333.32平方米,专有建筑 面积10570.11平方米,分摊建筑面积2763.21平方米	

成都市不动产登记
第(壹)

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号康乐建设广场T2座503A、50281

有效期：至2026年10月11日

备案等级：一级



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

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**

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. 00223220

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.	姓名 / Full name	梁冰晶	
	性别 / Sex	女	
	身份证件号码 / ID No.	371525198507213802	
	注册号 / Registration No.	5120170016	
	执业机构 / Employer	深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司成都分公司	
	有效期至 / Date of expiry	2026-05-30	
	持证人签名 / Bearer's signature		



发证机关

No. 00293214