

# Real estate appraisal report

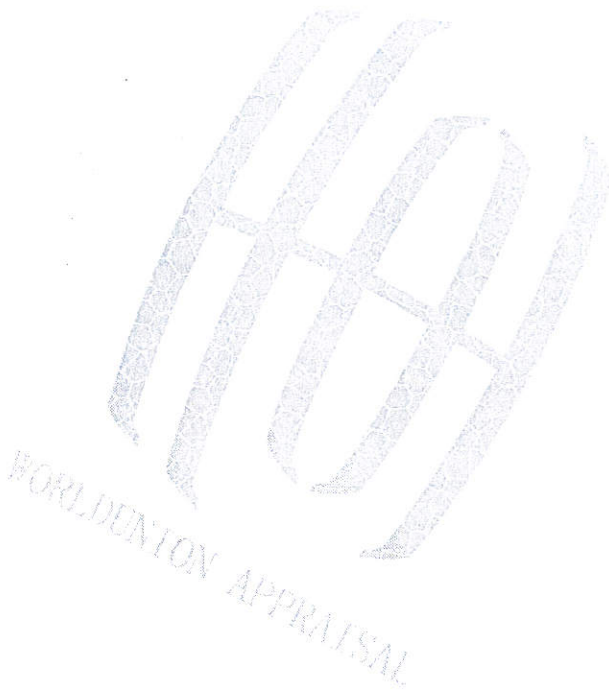
## 不动产投资信托基金 2025 年 年度评估报告

中金中国绿发商业资产封闭式  
基础设施证券投资基金（公募  
REITs 代码 180606）持有的全  
部不动产项目的市场价值估价  
报告

报告编号：世联估字 QD2026ZQ4(2)030012 号



2026 年 03 月 25 日



# 房地产市场价值估价报告

估价项目名称：中金中国绿发商业资产封闭式基础设施证券投资基金（公募 REITs 代码 180606）持有的全部不动产项目的市场价值

估价委托人：中金基金管理有限公司

估价机构：深圳市世联土地房地产评估有限公司

注册房地产估价师：王跃彬（注册号：3720150192）

黄健（注册号：3720180101）

估价报告出具日期：2026 年 03 月 25 日

估价报告编号：世联估字 QD2026ZQ4(2)030012 号



致电 (0532) 68619060 查询本报告真伪!

特别提示：请向世联估价工作人员索取正式发票。我们拒绝提供收据和虚假证明。

## 致估价委托人函

中金基金管理有限公司：

承蒙委托，我们对山东贵和茂商业管理有限公司拥有的位于山东省济南市市中区鲁能领秀城十二区商业综合体用途不动产进行评估。估价对象是：建筑面积合计为 200,940.98 平方米的公建（商场及车位）物业的房屋所有权和所分摊的剩余使用年期为 28.65 年的低密度生态型综合居住社区用地国有出让土地使用权。估价目的是：为委托人作为中国绿发投资集团有限公司消费基础设施领域不动产投资信托基金 (REITs) 项目的基金管理人，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引(试行)》《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务办法（试行）》《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务指引第 6 号——年度报告（试行）》《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务指南第 4 号——存续期业务办理》的要求，基金管理人应编制并披露不动产基金定期报告。本次评估结果及评估报告用于基金管理人制作及披露 2025 年年度报告使用。价值时点是：2025 年 12 月 31 日。

我们经过市场调查和实地查勘，依据《中华人民共和国资产评估法》《中华人民共和国城市房地产管理法》《房地产估价规范》《公开募集基础设施证券投资基金指引(试行)》《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务办法（试行）》《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务指引第 6 号——年度报告（试行）》《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务指南第 4 号——存续期业务办理》及其他相关法规，遵循独立、客观、公正、合法的原则，选用收益法进行了分析、测算和判断，确定估价对象的市场价值为人民币 153,000 万元，大写金额人民币壹拾伍亿叁仟万元整。（详见下表）

房地产市场价值评估结果汇总表

项目及结果		估价对象	济南市市中区鲁能领秀城十二区商业综合体用途不动产
市场价值	建筑面积 (m <sup>2</sup> )		200,940.98
	总价 (万元) (取整至百万位)		153,000
	单价 (元/m <sup>2</sup> ) (取整)		7,615

备注：单价=总价/建筑面积；币种：人民币  
特别提示：

- 1、请特别关注本估价报告的价值定义和估价假设和限制条件，并详尽阅读报告全部内容后再使用本报告；
- 2、本估价报告使用期限为一年，自 2026 年 03 月 25 日至 2027 年 03 月 24 日止。

深圳市世联土地房地产评估有限公司  
法定代表人：  
二〇二六年三月二十五日

WORLDSTON APPRAISAL

WORLDSTON APPRAISAL

## 目 录

一 估价师声明 .....	1
二 估价假设和限制条件 .....	2
(一) 估价报告结论成立的假设前提 .....	2
(二) 估价报告的使用限制条件 .....	3
(三) 估价中未考虑的因素及其他特别说明 .....	4
三 估价结果报告 .....	5
(一) 估价委托人 .....	5
(二) 房地产估价机构 .....	5
(三) 估价目的 .....	5
(四) 估价对象 .....	5
(五) 价值时点 .....	10
(六) 价值类型 .....	10
(七) 估价原则 .....	10
(八) 估价依据 .....	11
(九) 估价方法 .....	14
(十) 估价结果 .....	16
(十一) 注册房地产估价师 .....	16
(十二) 实地查勘期 .....	16
(十三) 估价作业期 .....	16
(十四) 估价报告使用期限 .....	16
四 附件 .....	17
■ 运营净收益	
■ 不同评估方法验证说明	
■ 委托评估函	
■ 估价对象位置图	
■ 现场相关照片	
■ 估价对象权属证明	
■ 项目公司营业执照	
■ 房地产估价机构营业执照和估价备案证书复印件	
■ 注册房地产估价师估价资格证书复印件	
■ 专业帮助和相关专业意见	



## 一 估价师声明

### 我们郑重声明：

1. 注册房地产估价师或评估专业人员在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；
2. 估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师或评估专业人员独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制；
3. 注册房地产估价师或评估专业人员与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见；
4. 注册房地产估价师依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）、《房地产投资信托基金物业评估指引（试行）》（中房学〔2015〕4号）、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（证监会公告〔2020〕54号）、《国家发展改革委关于全面推动基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目常态化发行的通知》（发改投资〔2021〕958号）的规定进行估价工作，撰写本报告。

## 二 估价假设和限制条件

### (一) 估价报告结论成立的假设前提

#### 1. 一般假设

- (1) 本次估价以估价委托人提供的估价资料真实性、完整性、合法性为前提，若资料失实或有所隐匿，本报告不能成立，本公司也不承担任何法律责任。
- (2) 领勘人指认的物业位置与产权证所述物业位置一致，界址清晰。
- (3) 估价对象合法、持续使用。
- (4) 估价对象权属清晰无异议。
- (5) 估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。
- (6) 本报告所引用的信息及观点均认为来自可靠资料，是可信和正确的。
- (7) 我们没有进行实地丈量，估价对象之土地面积、建筑面积参照《不动产权证书》等资料所记载数据，均认为数据资料可靠，不存在配套设施的争议。
- (8) 注册房地产估价师或评估专业人员查勘了估价对象视力可及的部分，在可能的情况下亦查勘了物业的内部装修及室内外污染情况，但并未进行结构测试，未能确定物业有无结构性损坏，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定及检测的情况下，本次评估假设估价对象无相关结构安全及环境污染问题，并能正常安全使用。
- (9) 注册房地产估价师或评估专业人员已在能力范围内核实了领勘人指认的物业位置和界址，但不排除领勘人误指或恶意指认的可能，如果位置失实或界址不清晰，将导致估值失准。
- (10) 根据估价委托书，估价对象资料数据依赖委托方或原始权益人及其指定机构提供的资料。我们已获得原始权益人或相关机构提供的有关估价对象产权文件复印件、财务报表、租赁合同及其他相关事项。在本次评估过程中，我们将以原始权益人或相关机构提供的上述文件的复印件所载内容作为评估依据，并不对其真实性、合法性和完整性负责。我们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。

## 2. 未定事项假设

根据提供的《不动产权证书》记载，估价对象所在宗地为低密度生态型综合居住社区用地，房屋用途为公建（商场及车位），根据调查及律师文件，鲁能领秀城项目是一个综合性片区开发项目，以生活居住为主，并建设相应的商贸金融及城市配套公共设施，整个地块为一宗综合性用地，在相关建设手续中，均统一为低密度生态型综合居住社区用地。入池底层资产的建筑物现状用途/类型为商业、车库，符合规划要求。同时，在鲁能领秀城商业综合体项目已办理的《不动产权证书》中，也明确载明了车位、商场用途，是符合该项目所在宗地地块的性质，也符合立项、用地、规划等要求，合法合规。故本次以其合法合规为前提。

## 3. 背离事实假设

本次估价的估价对象不存在背离事实事项，故本报告无背离事实假设。

## 4. 不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故本报告无不相一致事项。

## 5. 依据不足假设

本次估价的估价对象不存在依据不足事项，故本报告无依据不足事项。

## （二）估价报告的使用限制条件

1. 本报告结果仅在本报告说明的估价目的下使用，不得作其他用途。
2. 本报告使用者为本次估价委托人，或为估价委托合同中约定的其他报告使用者和国家法律法规规定的报告使用者。其他任何机构或个人在未经本机构及本次估价委托人许可，不能因得到估价报告而成为估价报告使用者。
3. 所有本报告中所展示的地图、平面图及证件仅是为形象直观地讨论问题，不能作为测量成果以用作他用，也不允许把它们与本报告分开来单独使用。本报告不可作为任何形式的产权证明文件。
4. 未经本估价机构及估价委托人的书面同意，任何拥有此报告及拷贝的



人都无权公开发表，也无权用于任何目的。凡因估价委托人使用估价报告不当而引起的后果，估价机构及估价人员不承担相应的责任。

5. 本报告的全部或其部分内容不得发表于任何公开媒体上，报告解释权为本估价机构所有。
6. 本报告使用期限为一年（自本报告出具之日起计算）。超过报告使用期限使用本报告的，相关责任由报告使用者承担。
7. 本报告中所使用的货币为人民币。

### （三）估价中未考虑的因素及其他特别说明

1. 估价结果是反映估价对象在本报告目的下的市场价值的参考，估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估价值的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。
2. 本报告估价结果是在公开市场前提下求取的房地产市场价格，未考虑关联方购买、整体转让、短期快速变现等处分方式带来的影响。
3. 估价结果未考虑估价对象及其运营企业已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。
4. 估价结果未考虑未来处置风险。
5. 未来运营收入预测不包含政府补贴。
6. 根据估价对象的《不动产权证书》，估价对象取得日期为 2016 年 5 月 1 日以后，依此判断估价对象为增值税的新项目，且估价对象产权人为一般纳税人。基于本报告为发行公募 REITs 项目，以按现状持续经营为前提，故本次评估中涉及的增值税均采用一般计税模式进行计算。

### 三 估价结果报告

#### (一) 估价委托人

委托单位：中金基金管理有限公司

住 所：北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸写字楼 2 座 26 层 05 室

法定代表人：李金泽

#### (二) 房地产估价机构

估 价 机 构：深圳市世联土地房地产评估有限公司

法定代表人：李娜

住 所：深圳市福田区梅林街道梅都社区中康路 126 号卓越梅林中心广场（南区）卓悦汇 B1901、1903

备 案 等 级：壹级

证 书 编 号：粤房估备字壹 0200026 号

有 效 期 限：至 2027 年 01 月 10 日

联 系 人：陈迅/王跃彬

联 系 电 话：0532-68619060

#### (三) 估价目的

根据《公开募集基础设施证券投资基金指引(试行)》《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务指引第 6 号——年度报告(试行)》《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务指南第 4 号——存续期业务办理》的要求,基金管理人应编制并披露不动产基金定期报告。本次评估结果及评估报告用于基金管理人制作及披露 2025 年年度报告使用。

#### (四) 估价对象

##### 1. 估价对象基本状况

根据估价委托人提供的产权资料,纳入评估范围的房地产为山东贵和茂商业管理有限公司拥有的位于山东省济南市市中区领秀城十二区商业综合体用途不动产,物业推广名为济南领秀城贵和购物中心,建筑面积合计为

200,940.98 平方米的公建（商场及车位）物业的房屋所有权和所分摊的剩余使用年期为 28.65 年的低密度生态型综合居住社区用地国有出让土地使用权。不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

### 估价对象明细

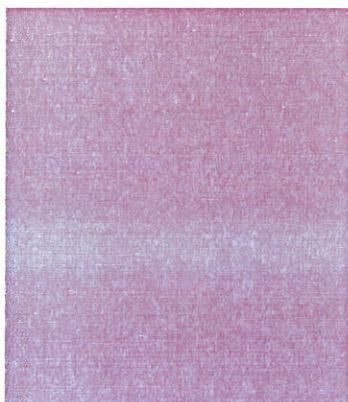
不动产单元号	用途	建筑面积 (㎡)	备注
详见不动产权附页	车位	38,815.67	市中区鲁能领秀城十二区商业综合体-201 等 787 个车位面积合计
370103019208GB01210F02901175	商场	44,394.10	市中区鲁能领秀城十二区商业综合体-101
370103019208GB01210F02901179	商场	29,168.98	市中区鲁能领秀城十二区商业综合体 101
370103019208GB01210F02900762	商场	26,703.04	市中区鲁能领秀城十二区商业综合体 201
370103019208GB01210F02900712	商场	28,415.01	市中区鲁能领秀城十二区商业综合体 301
370103019208GB01210F02901201	商场	25,997.85	市中区鲁能领秀城十二区商业综合体 401
370103019208GB01210F02900764	商场	7,446.33	市中区鲁能领秀城十二区商业综合体 501
合计	—	200,940.98	—

备注：可使用且产生现金流车位共计 731 个。

## 2. 估价对象权利状况

房地产名称	济南领秀城贵和购物中心
不动产权证书号	鲁（2024）济南市不动产权第 0271301 号
权利人	山东贵和茂商业管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	详见附页（详见报告附件产权证书）
不动产单元号	详见附页（详见报告附件产权证书）
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	低密度生态型综合居住社区用地/公建
面积 (㎡)	房屋建筑面积 200,940.98 ㎡
使用期限	2004 年 08 月 26 日起 2054 年 08 月 25 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：150,612.67 ㎡ 分摊建筑面积：50,328.31 ㎡ 房屋总层数：44（房屋所在楼层位于市中区鲁能领秀城十二区商业综合体商场-1 至 5 层、-2 层） 房屋竣工时间：2016 年 07 月 26 日
附记	换证 1、该房屋所在共有宗地面积为编号鲁(2021)济南市不动产权第 0024442 号的《不动产权证书》证载宗地面积 2,155,549





登记日期

平方米。

2、该房屋位于市中区鲁能领秀城十二区商业综合体商场-101、101、201、301、401、501 以及-2 层车位(详见附页)。

3、本证记载的市中区鲁能领秀城十二区商业综合体所在地块是指在《鲁能领秀城居住区规划设计方案》的 A3 地块。该地块用地面积为 105,163 平方米，其中山东贵和茂商业管理有限公司持有房屋建筑面积 200,940.98 平方米，依据其对应该地块上全部房屋总建筑面积的比例核算，其对应的土地占比为 A3 地块用地面积的 54.72%。

山东贵和茂商业管理有限公司合法享有该房屋及其相应的土地使用权。该房屋及其相应的土地使用权可以一并转让，依法办理该等不动产的转移登记手续。

2024 年 11 月 18 日

备注：本次评估范围为**建筑面积 200,940.98 平方米的房屋建筑物及其所分摊占用的土地使用权面积**，估价委托人提供的相关权属证书上未记载准确分摊土地使用权面积，其对应的土地占比为 A3 地块用地面积的 54.72%。

### 3. 估价对象实物状况

#### (1) 土地基本状况

估价对象用地位于济南市市中区二环南路以南、103 省道以东，土地使用权类型为国有建设用地使用权，土地使用权性质为出让，用途为低密度生态型综合居住社区用地（住宅、商业、办公），宗地（丘）面积为 2,155,549 平方米，其四至为：东至领仁路，南至俭秀路，西至温秀路，北至良秀路，土地终止日期：至 2054 年 08 月 25 日止，剩余使用年期为 28.65 年，地块平面形状较不规则，地形不平坦，地势南高北低、地质条件对地上建筑物无不良影响，临路条件较好，无特殊土地使用管制。红线外土地基础设施完备程度达到“七通”（通上水、通下水、通讯、通电、通路、通气、通热），红线内已建成购物中心、办公楼、酒店等多栋建筑物，现处于正常使用状态。

#### (2) 建筑物基本状况

估价对象为济南市市中区鲁能领秀城十二区商业综合体的济南领秀城贵和购物中心，估价对象所在的商业综合体（购物中心、酒店、办公）于 2016 年 7 月 26 日竣工验收，其中估价对象购物中心部分于 2014 年 12 月运营，为大型商业购物中心，综合成新率约为 88%。

所在楼栋总层数 7 层(地上 5 层，地下 2 层)，建筑结构为钢混结构，证载建筑面积为 200,940.98 平方米（其中地上证载建筑面积为 117,731.21 平



平方米，地下证载建筑面积为 83,209.77 平方米），其中店铺可租赁面积为 84,723.85 平方米。

估价对象地上共 5 层，地下 2 层，估价对象-1-5 层作为济南领秀城贵和购物中心商业部分使用，-2 层作为购物中心停车场使用。估价对象于价值时点 2025 年 12 月 31 日共配有扶梯 61 部、客梯 11 部，货梯 14 部。楼宇同时配有 LED 屏幕、中央空调、音视频及会场控制系统、制冰系统（冰场）、蓄冰设备（冰场）、电气火灾监控系统、监控系统、门禁系统、保护信息管理系统、车场会员智慧营销系统项目等设备设施及安防系统。

估价对象所在济南领秀城贵和购物中心定位集百货零售、餐饮美食、休闲娱乐、电影院、儿童娱乐等为一体的体验式购物中心，主营业区共有 6 层，以展位、互动展区、专柜和铺位的形式出租，经营项目包含服饰、箱包、餐饮、教育等。地下可用车位 731 个停车位。估价对象经营状况良好，商家入驻率高，客源稳定，满足了大多数消费者的购物需求。

**负一层：**层高约 5.5 米，经营业态主要为时尚服装、娱乐/配套/服务、户外/运动、美食、珠宝/鞋包/配饰、超市/家居/电器、新能源汽车等，时尚服装主要有各类男、女时尚店铺，如片断、热风、漫步佳人等；配套/服务主要为 GT 美发、东阿阿胶、天福茗茶等；户外/运动主要为各类运动服装品牌，如迪卡侬等；美食有必胜客、德克士、麦当劳等；珠宝/鞋包/配饰主要为各类精品配饰店铺，如时代茂昌、老凤祥、宝岛眼镜；超市/家居/电器主要为小米之家、奥佳华、BHG 生活超市等；新能源汽车主要为腾势、上汽大众、阿维塔等。

**一层：**层高约 5.5 米，经营业态主要为时尚服装、珠宝/鞋包/配饰/化妆品、超市/家居/电器、美食、娱乐/配套/服务、户外/运动、文化教育等，时尚服装主要有各类男、女时尚店铺，如 BELLE、UR 等；珠宝/鞋包/配饰珠宝/鞋包/配饰/化妆品主要为各类精品配饰店铺，如潮宏基、周大福、周生生；超市/家居/电器主要为 MUJI 等，美食有奈雪的茶、汉堡王、Costa 等；娱乐/配套/服务主要为咪乐派、i-zone、LEGO 等；户外/运动主要为各类运动服装品牌，如耐克、阿迪、彪马、斯凯奇等；文化教育主要为小海豚口才教育、瑞思少儿中心等；新能源汽车有特斯拉。

**二层：**层高约 5.5 米，经营业态主要为时尚服装、娱乐/配套/服务、家居/电器、儿童/文化教育、化妆品/配饰/内衣、美食、儿童/文化娱乐等；时尚服装主要有各类男、女时尚店铺，如 Vero Moda、海澜之家、太平鸟女装等；娱乐/配套/服务主要为 GT 美发、海马体照相馆等；化妆品/配饰/内衣主要为 LANO、红谷、舒雅等；美食主要有阿源鱼捞、西贝莜面馆等。

**三层：**层高约 5.5 米，经营业态主要为儿童、娱乐/配套/服务、美食、文化教育等，儿童主要有各类玩具店与服装铺，如英氏、balabala、基诺浦等，娱乐/配套/服务主要有儿童娱乐等，如巴图欢乐星球、会飞的哈林、忠义滑冰俱乐部等，美食有 Mr.Pizza、吕氏光速厨房、太二等；文化教育有金石教育等。

**四层：**层高约 5.5 米，经营业态主要为娱乐配套与美食，如耀莱成龙国际影城、悦 KTV、金喜春、柳真真、宜博电竞馆等。

**五层：**层高约 5.5 米，经营业态主要为娱乐/配套/服务与美食，主要为贵满楼开埠 1904、GT 健身等。

**负二层：**层高约 5.5 米，目前用途为停车场，作为地上商业配套使用。

根据现场查勘，其公共部位装修情况如下：

外墙：铝复板、涂料、墙砖、玻璃幕墙；

公区地面：地砖、大理石地面；

公区内墙：局部瓷砖，局部乳胶漆，艺术墙面装饰；

公区天花：乳胶漆，石膏板吊顶，夹板造型吊顶；

各租户在商场保持整体美观的前提下根据自己的需求自行装饰装修各商户内部。

#### 4. 估价对象运营状况

##### (1) 近期经营情况

##### 项目公司营业收入

根据委托方提供资料，2025 年 06 月 19 日至 2025 年 12 月 31 日，不动产项目公司整体运营情况良好。2025 年 06 月 19 日至 2025 年 12 月 31 日，项目公司营业收入情况如下：

序号	构成	2025年06月19日至2025年12月31日金额(元)
1	租金、物业管理费及推广费收入	78,407,035
2	多种经营	8,595,784
3	停车场收入	3,723,382
4	其他收入	136,162
—	合计	90,862,363

注：项目公司财务数据期间为 2025 年 06 月 19 日(权利义务转移日即基础设施资产支持专项计划设立日)至 2025 年 12 月 31 日。

## (2) 当前经营情况

根据委托人提供资料，截至 2025 年 12 月 31 日：

估价对象商业部分总可出租面积 84,723.85 平方米，已出租面积 82,008.85 平方米，出租率为 96.80%，签约租户共计 247 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，估价对象月租金收入(不含管理费、推广费及增值税)约为 928 万元，月管理费收入(不含增值税)约为 260 万元，月推广费收入(不含增值税)约为 14 万元。

## (五) 价值时点

根据《估价委托合同》，本次估价确定 2025 年 12 月 31 日为本报告的价值时点，此价值时点非估价对象实地查勘之日，假设估价对象在价值时点的状况与在完成实地查勘之日的状况一致。

## (六) 价值类型

以下价值定义中均为含增值税价值。本次评估的价值类型为市场价值。

市场价值：是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

## (七) 估价原则

报告遵循独立、客观、公正、合法原则及替代原则、价值时点原则、最高最佳利用原则等技术性原则：

**独立、客观、公正原则：**要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理价值或价格的原则。

**合法原则：**要求评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

**替代原则：**要求评估价值与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差应在合理范围内的原则。

**价值时点原则：**要求评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

**最高最佳利用原则：**要求评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

**一致性原则：**为同一估价目的的对同一房地产投资信托基金的同类物业在同一价值时点的价值或价格进行评估，应采用相同的估价方法。

**一贯性原则：**为同一估价目的的对同一房地产投资信托基金的同一物业在不同价值时点的价值或价格进行评估，应采用相同的估价方法。

## （八）估价依据

### 1. 国家有关法律法规和政策文件：

- 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，主席令12届第46号，2016年12月1日起施行）
- 《中华人民共和国土地管理法》（1986年6月25日第六届全国人大常委会第十六次会议通过，主席令第6届第41号；根据2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正，主席令13届第32号，2020年1月1日起施行）
- 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令第256号发布，1999年1月1日施行，国务院令第743号第三次修订，2021年9月1日起施行）
- 《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过，主席令8届第29号；根据2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次

会议第三次修正，2020年1月1日起施行)

- 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，主席令13届第45号，2021年1月1日起施行）
- 《中华人民共和国城乡规划法》（2007年10月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过，主席令10届第74号，2008年1月1日施行；2019年4月23日第二次修正，主席令13届第29号，2019年4月23日起施行）
- 《中国证监会国家发展改革委关于推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关工作的通知》（2020年04月24日，证监发〔2020〕40号，中国证券监督管理委员会）
- 《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（2020年08月06日，证监会公告〔2020〕54号，中国证券监督管理委员会）
- 《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务办法（试行）》
- 《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务指引第6号——年度报告（试行）》
- 《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务指南第4号——存续期业务办理》
- 本次评估涉及相关税费依据

税种	文件名	文号	生效日期
增值税	《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》及附件	财税〔2016〕36号	2016年5月1日
	《关于进一步明确全面推开营改增试点有关再保险 不动产租赁和非学历教育等政策的通知》	财税〔2016〕68号	2016年5月1日
	《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》	国家税务总局公告2016年第16号	2016年5月1日
	《纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法》	国家税务总局公告2016年第14号	2016年5月1日
	《财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知》	财税〔2018〕32号	2018年5月1日
土地增值税	《关于深化增值税改革有关政策的公告》	财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号	2019年4月1日
	《中华人民共和国土地增值税暂行条例》	国务院令138号	1994年1月1日
税	《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》	财政部〔1995〕6号	1995年1月27日



税种	文件名	文号	生效日期
	则》		
	《国家税务总局关于营改增后土地增值税若干征管规定的公告》	国家税务总局公告 2016 年第 70 号	2016 年 11 月 10 日
房产税	《中华人民共和国房产税暂行条例》	国务院令 第 588 号修订	1986 年 10 月 1 日
	《财政部 国家税务总局关于安置残疾人就业单位城镇土地使用税等政策的通知》	财税 [2010] 121 号	2010 年 12 月 21 日
契税	《中华人民共和国契税法》	主席令 第 52 号	2021 年 9 月 1 日
印花税	《中华人民共和国印花税法》	第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过	2022 年 7 月 1 日
城市维护建设税	《中华人民共和国城市维护建设税法》	主席令 第 51 号	2021 年 9 月 1 日
教育费附加	《征收教育费附加的暂行规定》	国发 [1986] 50 号, 及后续三次修订	1986 年 7 月 1 日
地方教育附加	《财政部关于统一地方教育附加政策有关问题的通知》	财综 [2010] 98 号	2010 年 11 月 7 日
城镇土地使用税	《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》	国务院令 第 17 号, 2013 年 12 月 7 日第三次修订	1988 年 11 月 1 日
	《山东省城镇土地使用税税额表》	山东省人民政府	2019 年 1 月 1 日
多项税种	《关于营改增后契稅、房產稅、土地增值稅、個人所得稅計稅依據問題的通知》	財稅 [2016] 43 号	2016 年 5 月 1 日

## 2. 技术规程及有关技术文件

- 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）（2015 年 12 月 1 日实施）
- 《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）（2014 年 2 月 1 日实施）

## 3. 原始权益人提供的有关资料

- 《不动产权证书》复印件
- 估价委托人营业执照复印件
- 《租赁合同》《租赁台账》
- 《建设工程规划许可证附表》《国有建设用地使用权出让合同》
- 《鲁能领秀城商业综合体竣工决算审核报告》
- 估价委托人提供的其他有关资料

## 4. 房地产估价机构掌握和搜集的估价所需资料

- 估价业务委托合同复印件
- 注册房地产估价师或评估专业人员实地查勘和市场调查的资料

- 注册房地产估价师或评估专业人员掌握的其他资料

## （九）估价方法

### 1. 技术路线

本次对消费类不动产项目价值进行评估，依据相关规范规定，公募 REITs 物业价值为市场价值，故综合考虑估价对象的具体情况，选用适用的估价方法求取估价对象的市场价值。

### 2. 估价方法

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），房地产评估常用方法有比较法、收益法、成本法及假设开发法，每种估价方法都有其适用的估价对象和估价需要具备的条件。

- 比较法适用于市场发达、交易活跃、有充足的具有替代性房地产的评估；
- 收益法适用于有现实收益或潜在收益的房地产评估。收益法分为报酬资本化法和直接资本化法。

报酬资本化法是预测估价对象未来各期的净收益，然后利用适当的报酬率将其折算到价值时点后相加来求取估价对象价值的方法。

直接资本化法是预测估价对象未来第一年的收益，将其除以资本化率或乘以收益乘数得到估价对象价值或价格的方法。

- 假设开发法适用于具有投资开发或有开发潜力的房地产评估；
- 成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而限制了比较法、收益法的运用，或具有独特设计或只针对特定使用者的特殊需要而开发建设的房地产，以及单独的建筑物或者其装饰装修部分进行评估情况下的房地产评估。

成本法适用于可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的房地产评估。

估价人员通过实地查勘，认真分析调查收集的资料，在确定估价原则的基础上，根据估价对象的实际情况，结合本报告的评估目的，选取**收益法**作为本次估价的基本方法，其具体方法选择情况出于以下考虑：

估价方法	比较法	收益法	假设开发法	成本法
------	-----	-----	-------	-----

估价方法	比较法	收益法	假设开发法	成本法
估价方法定义	比较法是选取一定数量的可比实例,将它们与估价对象进行比较,根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。比较法的本质是以房地产的实际成交价格作为正常成交价格来求取房地产的价值,其理论依据是房地产价格形成的替代原理——同一种商品在同一个市场上具有相同的市场价值。	收益法是预测估价对象未来各年净收益,利用报酬率将其折现到价值时点后相加得到估价对象价值或价格的方法。收益法的本质是以房地产的预期收益为导向来求取房地产的价值,其理论依据是预期原理。	假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值,将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减,或将开发完成后的价值和减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。假设开发法的本质是以房地产的预期收益为导向来求取房地产的价值,其理论依据是预期原理。	成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本及折旧,将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。成本法的本质是以房地产的重新开发建设成本为导向来求取房地产的价值,其理论依据是生产费用价值论——商品的价格是依据其生产所必要的费用而决定。
是否选取	不选用	选用	不选用	不选用
估价方法选取理由	估价对象为大型商业综合体,体量较大,周边同类物业三级市场交易不活跃,不适用比较法测算。	估价对象为经营性房地产,本体已出租,租金可以取得且区域内类似房地产的租金情况易于调查,其未来收益和风险可预测,故选用收益法作为本次评估的方法。本次估价采用报酬资本化法。	估价对象为已建成物业,物业成新率较高,无重新开发建设必要;另外类似物业出租时装修大部分为承租方负责,故无重新装修必要,故不选用假设开发法。	由于估价对象成本法测算结果的可靠性较收益法低,故不选用成本法评估。

### 3. 估价参数

本次评估采用的参数如下:

项目名称	收益年限	市场租金	折现率	预测期内市场租金增长率	预测期内出租率	2026年资本性支出
	(年)	(元/㎡/月)	(%)	(%)	(%)	(万元)

领秀城贵和购物中心	28.65	主力店: 36-42 次主力店: 52-74 专门店: 119-194	7.00%	主力店: 3% (2025-2032年), 2.5% (预测期后续年度) 次主力店: 3% (2025-2032年), 2.5% (预测期后续年度) 专门店: 4% (2025年)、3.5% (2026-2029年)、3.0% (2030-2033年)、2.5% (预测期 后续年度)	94%	492.50
-----------	-------	---	-------	---	-----	--------

- 1、市场租金不含管理费、推广费;
- 2、2026年资本性支出计提方式与之前年度一致,参照项目工调报告。

### (十) 估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，根据市场调查，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，结合估价对象的个别因素和使用现状，采用科学的估价方法进行分析、测算和判断，最终确定估价对象在价值时点的评估结果如下：

房地产市场价值评估结果汇总表

估价对象及结果	估价方法及结果	测算结果		估价结果
		收益法		
济南领秀城贵和购物中心	总价(万元)(取整至百万) 单价(元/㎡)	153,000 7,615		153,000 7,615

币种:人民币

本次估价结果未包含相关专业帮助或依据相关专业意见。

### (十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名(盖章)	签名日期
王跃彬	3720150192	 	
黄健	3720180101	 	

### (十二) 实地查勘期

2026年03月03日至2026年03月03日

### (十三) 估价作业期

2025年12月31日至2026年03月25日止

### (十四) 估价报告使用期限

本报告自估价报告出具之日起壹年内有效，即使用期限自2026年03月25日至2027年03月24日止。

## 四 附件

- 运营净收益
- 不同评估方法验证说明
- 委托评估函
- 估价对象位置图
- 现场相关照片
- 估价对象权属证明
- 项目公司营业执照
- 房地产估价机构营业执照和估价备案证书复印件
- 注册房地产估价师估价资格证书复印件
- 专业帮助和相关专业意见

**附件：运营净收益**

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

科目 (单位：万元)	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
运营收入	16,619	17,087	17,517	17,892	18,953
成本费用、税金及 附加、资本性支出	7,593	7,824	8,081	8,253	8,272
运营净收益	9,026	9,262	9,436	9,639	10,681

科目 (单位：万元)	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
运营收入	19,410	19,815	20,476	20,878	21,348
成本费用、税金及 附加、资本性支出	8,575	8,702	8,942	9,086	9,291
运营净收益	10,835	11,114	11,534	11,792	12,057

**说明：**

- 1、自 2036 年起至收益期届满，运营净收益按照年增长率 2.25% 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。

### 附件：不同评估方法验证说明

根据《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务指引第 1 号——审核关注事项（试行）》（深证上〔2025〕1520 号）中第三章第三节第四十四条中之规定：评估机构应当选择其他不同评估方法进行校验，并披露评估假设、评估过程和评估价值等。

#### 一、估值校验拟采用的方法

估价人员选择和使用成本法时应当考虑成本法应用的前提条件：

- 1、评估对象所在区域交易不活跃，公开市场没有同类型、同规模的可比参照物；
- 2、由于评估对象周边类似房地产的土地取得价格及工程的造价成本较易获得。

估价人员认为可采用类似物业在近期建造成本的价格水平对本次评估结果予以验证。

#### 二、估价过程

本次评估的是评估对象房地产的整体价值，故本次评估选择房地合估路径。

成本法计算公式如下：

成本总值=土地成本+建筑物价值-建筑物折旧

- 1、确定土地成本；
- 2、确定建筑物的重置全价；
- 3、确定建筑物的各项折旧；

简略测算过程：

- 1、采用基准地价评估不动产所占土地的价值；
- 2、采用指数调整法，将建筑物的历史成本调整至价值时点的价格水平；
- 3、采用理论成新率和勘察成新率相结合的方法确定房屋建筑物的综合成新率。

结论：

成本价值=土地成本+建筑物价值-建筑物折旧=1,559,000,000（取整至百万位）

本次选用了成本法的测算结果作为校验参考如下：

估价结果校验表

估价对象	总建筑面积 (平方米)	评估方法	评估价值 (元)	单价 (元/平方米)
领秀城贵和购物中心	200,940.98	收益法	1,530,000,000	7,614.18
		成本法	1,559,000,000	7,758.50

综上所述，本基金持有的不动产项目，按照收益法评估值总价为人民币 1,530,000,000 元，采用成本法校验测算总价为人民币 1,559,000,000 元，结果差异在 20%以内，本次估值结果具备合理性。

附件：委托评估函

## 估价委托书

深圳市世联土地房地产评估有限公司：

因我司作为中金中国绿发商业资产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)》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，我对相关事项作如下说明：

### 1. 估价对象及范围：

估价标的为中国山东省济南市市中区鲁能领秀城十二区商业综合体用途不动产（济南领秀城贵和购物中心）项目，证载建筑面积合计为 200,940.98 平方米的公建（商场及车位）物业的房屋所有权和所分摊的剩余使用年期为 28.65 年的低密度生态型综合居住社区用地国有出让土地使用权。

### 2. 价值时点：2025 年 12 月 31 日。

3. 经济行为：本公司作为中金中国绿发商业资产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不动产投资信托基金业务办法(试行)》《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务指引第 6 号——年度报告(试行)》《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务指南第 4 号——存续期业务办理》的要求，基金管理人应编制并披露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。本次评估结果及评估报告用于本公司制作及披露 2025 年年度报告使用。

### 4. 委托人与产权方之间的关系：本次估价委托人为中金基金管理有限公司；物



WORLD



业产权方为山东贵和茂商业管理有限公司。根据中金中国绿发商业资产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金基础设施基金的管理人。

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

6. 委托人及产权方提供的主要文件或者资料:

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



(以下无正文, 为《委托评估函》的盖章页)



委托方 (签章)

中金基金管理有限公司

2026年3月24日



附件：估价对象位置图



WORLDUNION APPRAISAL

附件：现场相关照片



估价对象外景



估价对象外景



估价对象内景



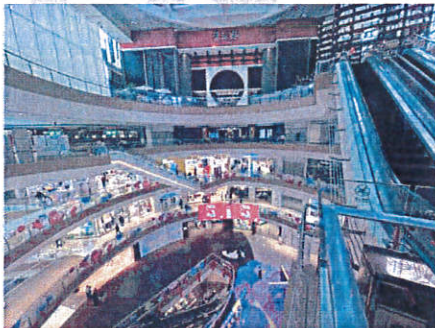
估价对象内景



估价对象内景



估价对象内景



估价对象内景



估价对象内景

附件：估价对象权属证明



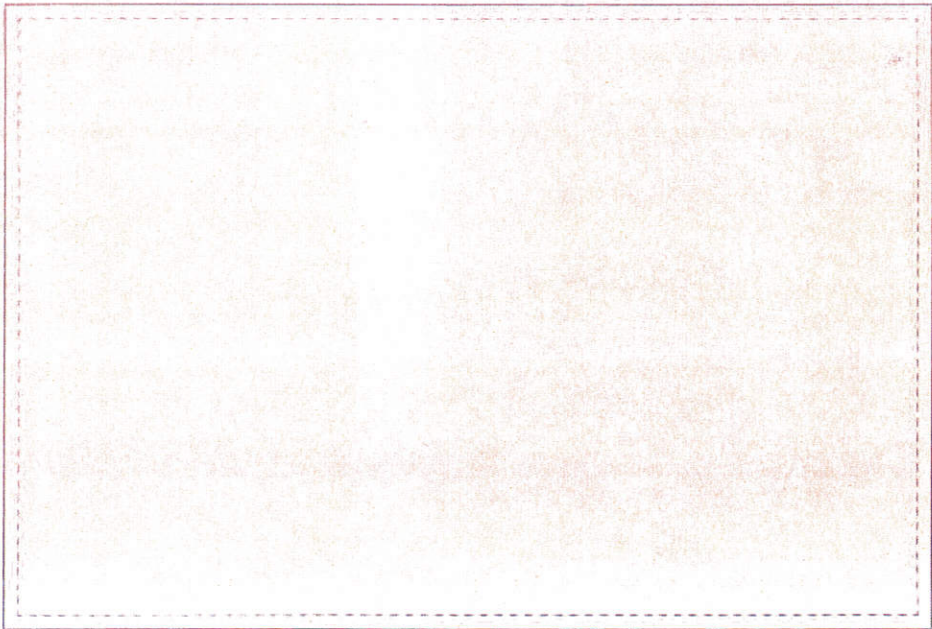
2024 ) 济南市 不动产权第 0271301 号

权利人	山东贵和茂商业管理有限公司
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	低密度生态型综合居住社区用地/公建
面积	房屋建筑面积200940.98m <sup>2</sup>
使用期限	2004年08月26日起2054年08月25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，150812.67㎡ 分摊面积：50328.31㎡ 房屋总层数：44 (房屋所在楼层位于地下车库层、-2 房屋竣工时间：2016年07月26日 详见附页(原单位) 原单位)

附 记

- 换证
- 1、该房屋所在共有杂地面积为编号鲁（2021）济南不动产第0024442号的《不动产登记证》记载杂地面积约21555.49平方米。
  - 2、该房屋位于市三区鲁能领秀城十二区商业综合体商厦-101、101、201、301、401、501以及-2层车位（详见附页）。
  - 3、本登记证载的市三区鲁能领秀城十二区商业综合体所在地块是招在《鲁能领秀城商住区规划设计方案》的A3地块。该地块用地面积为105163平方米，其中山东鲁能商业管理有限公司持有房屋建筑面积200940.98平方米，依据其对应该地块上全部房屋总建筑面积的比例核算，其对应的土地占比为A3地块用地面积的54.72%。
- 山东鲁能商业管理有限公司合法享有该房屋及其相应的土地使用权。该房屋及其相应的土地使用权可以一并转让，依法办理该等不动产的转移登记手续。

附 图 页





















# 房地产估价机构备案证书

证书编号：粤房估备字壹0200026

企业名称：深圳市世联土地房地产评估有限公司

统一社会信用代码：91440300748859878H

法定代表人：李娜

注册地址：深圳市福田区梅林街道梅都社区中康路126号卓越梅林中心广场（南区）卓悦汇B1901、1903

有效期：至2027年01月10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：2024年08月19日



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码  
91440300748859878H



名称 深圳市世联土地房地产评估有限公司

类型 有限责任公司

法定代表人 李娜

成立日期 2003年04月02日

住所 深圳市福田区梅林街道梅都社区中康路126号卓越  
梅林中心广场(南区)卓悦汇B1901、1903

## 重要提示

- 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
- 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左下角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。
- 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。

登记机关

2024年 07月 31日

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.



No. 00315135

姓名 / Full name

王跃彬

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

371082198701296314

注册号 / Registration No.

3720150192

执业机构 / Employer

深圳市世联土地房地产评估有限公司  
青岛分公司

有效期至 / Date of expiry

2027-03-06

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.



No. 00316025

姓名 / Full name

黄健

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

370203198804032615

注册号 / Registration No.

3720180101

执业机构 / Employer

深圳市世联土地房地产评估有限公司  
青岛分公司

有效期至 / Date of expiry

2027-03-20

持证人签名 / Bearer's signature