

## 不动产公募基金 2025 年度评估报告

华夏华润商业资产封闭式基础设施证券投资基金

(公募 REITs 代码 180601) 持有的全部不动产项目的市场价值

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

2026 年 3 月 25 日

## 不动产项目评估报告

**估价项目名称：**

华夏华润商业资产封闭式基础设施证券投资基金（公募 REITs  
代码 180601）持有的全部不动产项目的市场价值

**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：**

韩其栋（4420110137）

梁楠（3720180229）

**估价报告出具日期：**

二〇二六年三月二十五日

**估价报告编号：**

粤戴德梁行评报字（2026/BJ/F1）第 044 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，对华夏华润商业资产封闭式基础设施证券投资基金通过“中信证券-华润商业资产 1 号资产支持专项计划在”持有的全部不动产项目（以下简称“全部不动产项目”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，基金管理人应该按照前述相关规定编制并披露不动产基金定期报告，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，不动产基金年度报告应当载有年度审计报告和评估报告。

根据《华夏华润商业资产封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》所载内容，不动产资产指本基金所投资的符合《基础设施基金指引》的资产，即中国山东省青岛市市南区山东路 6 号「青岛万象城」商业及配套不动产项目（以下简称“全部不动产项目”或者“估价对象”）。不动产年度估值为截至每年 12 月 31 日基金持有的全部不动产项目，以当年 12 月 31 日为价值时点的评估价值。

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，选用收益法评估不动产项目的市场价值。估价结果如下：

中国山东省青岛市市南区山东路 6 号「青岛万象城」商业及配套不动产项目，共用国有建设用地使用权面积为 62,980.89 平方米，总建筑面积为 419,224.06 平方米，其中商业建筑面积为 301,186.69 平方米，停车位 2,505 个（其中人防车位 1,186 个），于 2025 年 12 月 31 日的市场价值为人民币 8,360,000,000 元（大写人民币捌拾叁亿陆仟万元整）。

#### 备注：

- ① 本基金不动产项目评估报告的相关评估结果不代表不动产资产的实际可交易价格，不代表不动产项目能够按照评估结果进行转让；
- ② 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；
- ③ 总估值取整至百万位，估价结果不含增值税；
- ④ 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

二〇二六年三月二十五日

## 评估结果摘要表

### 华夏华润商业资产封闭式基础设施证券投资基金持有的全部不动产项目的市场价值

公募 REITs 名称	: 华夏华润商业资产封闭式基础设施证券投资基金
公募 REITs 简称	: 华夏华润商业 REIT
公募 REITs 代码	: 180601
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	: 2025 年 12 月 31 日
评估方法	: 收益法 (现金流折现法)
估价对象	: 项目公司持有的位于中国山东省青岛市市南区山东路 6 号「青岛万象城」商业及配套不动产项目, 产证证载建筑面积为 419,224.06 平方米用途为商业及配套的房屋所有权、所占有范围内的国有土地使用权, 以及人防车位使用权于价值时点的市场价值为 8,360,000,000 元, 折合单价 19,942 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
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.....	8
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.....	14
3.11 估价原则.....	15
3.12 估价方法.....	16
3.13 估价参数选取.....	17
3.14 估价结果.....	17
3.15 注册估价师.....	18
3.16 协助估价的人员.....	18
3.17 实地查勘期.....	18
3.18 估价作业日期.....	18
4. 附件.....	19
4.1 运营净收益.....	19
4.2 不同评估方法校验说明.....	20
4.3 委托评估函.....	23
4.4 项目公司营业执照.....	24
4.5 物业位置图.....	25
4.6 估价对象内外部状况及周围环境.....	26
4.7 估价对象权属证明.....	28
4.8 估价机构营业执照.....	31
4.9 估价机构相关资质证明.....	32
4.10 估价人员相关专业执业资格.....	33

## 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，本基金不动产项目评估报告的相关评估结果不代表不动产项目的实际可交易价格，不代表不动产项目能够按照评估结果进行转让。

## 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/不动产基金	指	华夏华润商业资产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	青岛嘉昇润城商业管理有限公司
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	华润商业资产控股有限公司（统筹机构） 润欣商业投资（深圳）有限公司（实施机构）
不动产项目/估价对象	指	中国山东省青岛市市南区山东路6号「青岛万象城」商业及配套不动产项目
本估价报告	指	《华夏华润商业资产封闭式基础设施证券投资基金持有的全部不动产项目的市场价值2025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，以及地下人防车位的使用权。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。

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《不动产权证书》。

估价对象实地查勘期为2026年1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、印花税、房产税、土地使用税、消费税等。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2026年1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

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

根据委托人提供的信息，价值时点至估价报告出具日之间，评估机构未获取估价对象的重大情况或重大变化。

#### 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（外商投资、非独资）

注册地址：北京市顺义区安庆大街甲3号院

法定代表人：邹迎光

注册资金：238,000,000元

成立日期：1998年4月9日

营业期限：1998年4月9日至2098年4月8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：青岛嘉昇润城商业管理有限公司

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：山东省青岛市市南区山东路6号甲华润大厦13楼

法定代表人：郑韬

注册资金：230,033.3333万元

成立日期：2010年2月9日

营业期限：2010年2月9日至2030年2月8日

统一社会信用代码：91370200550812409F

经营范围：一般项目：企业管理；货物进出口；技术进出口；住房租赁；非居住房地产租赁；租赁服务（不含许可类租赁服务）；计算机及通讯设备租赁；广告设计、代理；广告制作；广告发布；物业管理；停车场服务；信息咨询服务（不含许

可类信息咨询服务)；社会经济咨询服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；商业综合体管理服务；市场营销策划；体育赛事策划；游乐园服务；食品销售（仅销售预包装食品）；家具销售；日用百货销售；日用杂品销售；玩具销售；针纺织品销售；皮革制品销售；服装服饰零售；鞋帽零售；办公用品销售；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；化妆品零售；橡胶制品销售；箱包销售；礼品花卉销售；宠物食品及用品零售；眼镜销售（不含隐形眼镜）；钟表销售；化工产品销售（不含许可类化工产品）；金银制品销售；珠宝首饰零售；通讯设备销售；电子产品销售；计算机软硬件及辅助设备零售；办公设备耗材销售；文具用品零售；体育用品及器材零售；五金产品零售；家用电器销售；建筑材料销售；建筑装饰材料销售；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）；翻译服务；鞋和皮革修理；箱包修理服务；服装、服饰检验、整理服务；洗烫服务；健身休闲活动；会议及展览服务；机动车修理和维护；酒店管理；摄像及视频制作服务；体育场地设施经营（不含高危险性体育运动）【分支机构经营】；组织文化艺术交流活动【分支机构经营】。（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：电影放映；餐饮服务；食品销售；烟草制品零售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。

### 3.3 委托人与产权方之间的关系

本次估价委托人为华夏基金管理有限公司；物业产权方为青岛嘉昇润城商业管理有限公司。根据华夏华润商业资产封闭式基础设施证券投资基金招募说明书记载，本基金通过不动产资产支持证券持有不动产项目公司全部股权和对项目公司的全部股东债权，通过不动产资产支持证券和项目公司等载体取得不动产项目完全所有权或经营权利，委托人为封闭式公募不动产基金的管理人。

### 3.4 报告使用人

报告使用方为委托人及法律法规规定的不动产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

### 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。

### 3.7 估价对象

#### 3.7.1 实物及区位状况

##### (1) 概况

估价对象所在的香港中路商务区是青岛市发展较早且相对成熟的商务区，商务氛围浓厚，公共配套完善，自然及旅游资源丰富。估价对象西侧为文体消费区（中山公园、植物园、湛山寺），北侧主要为成熟居住区，东侧为青岛市政府，南侧为甲级写字楼与星级酒店集聚区；范围内既有中高收入家庭客群也有众多的旅游客群。

估价对象所在区域内分布有海天中心、青岛万邦中心、中铁青岛中心大厦、华润大厦等众多甲级写字楼项目；有华润悦府、海逸天成、佰御都国际公馆、万丽海景等高端住宅项目；更有海天大酒店、香格里拉大酒店、海尔洲际酒店、青岛颐中皇冠假日酒店等星级酒店。区域内有市南区实验小学、山东省青岛第五十九中学、青岛海信学校、青岛香港路小学等丰富的教育资源，有中国人民解放军海军第九七一医院、青岛市市立医院等医疗资源，公共服务设施完善，生活便利。项目紧邻市南区海景景观带，距离青岛标志建筑物“五月的风”仅600米，周边分布有“奥帆中心”、“青岛市音乐广场”、“第三海水浴场”等知名景点，景观秀丽，自然资源丰富。

估价对象坐落于青岛市市南区山东路，共用国有建设用地使用权面积为62,980.89平方米，所在宗地由两宗土地构成，该地块东临山东路，南临市政道路，西临海门路、盐都路，北邻今日商务楼。估价对象所占用地块呈较规则多边形，地势北高南低，地质条件良好，土地承载能力较强。

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

估价对象位于山东路6号，地处市南区香港中路商圈，接驳五四广场地铁站。估价对象分二期完成建设，其中一期于2015年竣工开业，二期于2021年竣工开业。估价对象

一期共10层（B3、B2、B1、LG、L1、L2、L3、L4、L5、L6），二期共8层（B2、B1、LG、L1、L2、L3、L4、L5），其中一期商业分布于B2-L6层，二期商业分布于LG-L5层。

根据产权方提供的资料，估价对象各部分建筑面积及用途如下：

位置	楼层	一期商业 建筑面积 (平方米)	二期商业 建筑面积 (平方米)	商业建筑 面积合计 (平方米)	车位建筑 面积合计 (平方米)	产权建筑 面积合计 (平方米)
地上	L1-L6	187,667.38	11,533.44	199,200.82	118,037.37	419,224.06
地下	B3-LG	97,587.50	4,398.37	101,985.87		
<b>合计</b>	—	<b>285,254.88</b>	<b>15,931.81</b>	<b>301,186.69</b>	<b>118,037.37</b>	<b>419,224.06</b>

备注：根据产权方提供资料，估价对象停车场车位共计2,505个，产权车位1,319个（货车车位33个，客车车位1,286个），地下人防车位1,186个，上述车位建筑面积中不含人防车位建筑面积。

## (2) 装修情况及配套设施

**外装修：**外墙面为玻璃、陶板、石材组合幕墙

**内装修：**

地面：大理石、瓷砖、人造石、地砖

墙面：乳胶漆

天花板：石膏板吊顶，部分裸顶

## (3) 配套设施

估价对象于价值时点2025年12月31日共配有185部电扶梯。楼宇同时配有LED屏幕、视频监控系統、门禁系統、背景音乐及消防广播系統、紧急求助报警系統、楼宇自控系統、停车场管理系统、反向寻车管理系统、信息发布系統、防儿童丢失系統、UPS系統、无线对讲系統、消火栓给水系統、防排烟系統、自动喷水灭火系統、火灾自动报警系統、气体灭火系統、窗喷水灭火系統、自动跟踪定位射流灭火系統、防火卷帘智能疏散指示系統、电气火灾报警系統等设备设施及安防系統。

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2025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：

#### 一期

权证号	鲁（2024）青岛市不动产权第 0008794 号
权利人	青岛嘉昇润城商业管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	市南区山东路 6 号甲
不动产单元号	370202007001GB00048F00060703
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	零售商业，商务金融/商业
面积	50,958.29（共用土地使用权面积）/ 285,254.88（房屋建筑面积）
使用期限	土地使用期 2011 年 6 月 22 日起 2051 年 6 月 21 日止
权利其他状况	姓名：青岛嘉昇润城商业管理有限公司 证件号码：91370200550812409F 单独所有 室号：1_6、半地下、地下 1、地下 2 层 专有建筑面积：155,791.83 平方米 分摊建筑面积：129,463.05 平方米 建筑结构：钢混 竣工日期：2015-04-24
附记	房地产权变更登记（名称、证件号码和地址），自建；国有建设用地使用权及房屋所有权首次登记
登记机构	青岛市自然资源和规划局
登记日期	2024 年 2 月 20 日

#### 二期

权证号	鲁（2024）青岛市不动产权第 0008806 号
权利人	青岛嘉昇润城商业管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	市南区山东路 6 号丁
不动产单元号	370202007001GB00114F00030864
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	零售商业，商务金融/商业
面积	12,022.60（共用土地使用权面积）/ 4,398.37（房屋建筑面积）
使用期限	土地使用期 2011 年 6 月 22 日起 2051 年 6 月 21 日止
权利其他状况	姓名：青岛嘉昇润城商业管理有限公司

公募REITs代码 180601

价值时点：2025年12月31日

	证件号码：91370200550812409F
	单独所有
	室号：地面
	专有建筑面积：2,374.67 平方米
	分摊建筑面积：2,023.70 平方米
	建筑结构：钢混
	竣工日期：2020-12-17
附记	房地产权变更登记（名称、证件号码和地址），自建；国有建设用地使用权及建（构）筑物所有权首次登记
登记机构	青岛市自然资源和规划局
登记日期	2024年2月20日

权证号	鲁（2024）青岛市不动产权第 0008801 号
权利人	青岛嘉昇润城商业管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	市南区山东路6号丁（详见附记）
不动产单元号	370202007001GB00114F00030863 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/
用途	商服、城镇住宅/商业
面积	12,022.60（共用土地使用权面积）/ 11,533.44（房屋建筑面积）
使用期限	土地使用期起 2051年6月21日止
权利其他状况	姓名：青岛嘉昇润城商业管理有限公司 证件号码：91370200550812409F 单独所有
附记	房地产权变更登记（名称、证件号码和地址），自建； 住宅出让日期至 2081-06-21 商服出让日期至 2051-06-21
登记机构	青岛市自然资源和规划局
登记日期	2024年2月20日

### 一期车位

权证号	鲁（2024）青岛市不动产权第 0008786 号
权利人	青岛嘉昇润城商业管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	市南区山东路6号甲1层车库等（见附记）
不动产单元号	370202007001GB00048F00060705 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/自建房

公募REITs代码 180601

价值时点：2025年12月31日

用途	交通服务场站用地（商服配套）/ 车库
面积	50,958.29（共用土地使用权面积）/ 102,597.97（房屋建筑面积）
使用期限	土地使用期 2011 年 06 月 22 日起 2061 年 6 月 21 日止
权利其他状况	姓名：青岛嘉昇润城商业管理有限公司 证件号码：91370200550812409F 单独所有
附记	房地产权变更登记（名称、证件号码和地址） 国有建设用地使用权及建（构）筑物所有权首次登记；
登记机构	青岛市自然资源和规划局
登记日期	2024 年 2 月 20 日

### 二期车位

权证号	鲁（2024）青岛市不动产权第 0008804 号
权利人	青岛嘉昇润城商业管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	市南区山东路 6 号丁地面层车库等（见附记）
不动产单元号	370202007001GB00114F00030058 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/自建房
用途	交通服务场站用地（商服配套）/ 车库
面积	12,022.60（共用土地使用权面积）/28,599.40（房屋建筑面积）
使用期限	土地使用期 2011 年 06 月 22 日起 2061 年 6 月 21 日止
权利其他状况	姓名：青岛嘉昇润城商业管理有限公司 证件号码：91370200550812409F 单独所有
附记	房地产权变更登记（名称、证件号码和地址），自建； 国有建设用地使用权及建（构）筑物所有权首次登记；
登记机构	青岛市自然资源和规划局
登记日期	2024 年 2 月 20 日

备注：根据产权方提供资料，本次评估范围产权车位建筑面积为118,037.37平方米，系上述两份车位不动产权证书证载建筑面积的一部分。

### 3.7.3 经营情况

#### (1) 近期经营情况

##### 项目公司营业收入

根据委托人提供资料，2025年1月1日至2025年12月31日，不动产项目公司整体运营情况良好，资产可出租面积共计139,789.00平方米，截至2025年12月31日，已出租面积共计138,513.00平方米，出租率总计99.1%。

2025年1月1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1月1日至2025年12月31日 金额（元）
1	租金收入	556,870,869.49
2	物业管理费收入	108,222,953.65
3	固定推广收入	12,022,956.13
4	停车场收入	20,459,853.40
5	其他收入	56,673,168.82
—	合计	754,249,801.49

#### (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共计139,789.00平方米，截至2025年12月31日，已出租面积共计138,513.00平方米，出租率总计99.1%（上述可出租面积及已出租面积均包含自营冰场3,500平方米），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。

### 3.8 价值时点

2025年12月31日

### 3.9 价值类型

#### 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，在价值时点自愿进行交易的金额。

### **价值内涵**

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2025年12月31日，房屋规划用途为商业及车位，实际用途为商业及配套的建筑物所有权价值，及土地用途为零售商业、商服用地、交通服务场站用地（商服配套），剩余使用年限为25.5年及35.5年的土地使用权及1,186个人防车位使用权，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》
  - (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》及《中华人民共和国增值税法实施条例》
  - (g) 《中华人民共和国房产税暂行条例》
  - (h) 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》
  - (i) 《中华人民共和国印花税法》
  - (j) 《中华人民共和国消费税暂行条例》
  - (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不动产投资信托基金业务办法（试行）》
  - (m) 《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）》
  - (n) 《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》
  - (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) 委托人提供的相关资料：
  - (a) 《委托评估函》原件
  - (b) 《不动产权证书》
  - (c) 《租赁明细表》及部分《租赁合同》
  - (d) 委托人及产权方《营业执照》
  - (e) 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**

不动产估价遵循合法原则，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零售商业、商服用地、交通服务场站用地（商服配套），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)	市场租金 (元/平方米/月)	折现率 (%)	预测期内市场租金增长率 (%)	预测期内出租率 (%)	2026 年资本性支出 (万元)
青岛万象城	25.5	专门店 B2-L6 层：89-590 元/平方米/月； 主力店：78-144 元/平方米/月	7.0%	专门店市场租金单价年增长率为 5%-3%；主力店部分市场租金单价年增长率为 3%。	97%	2,524

备注：市场租金不含管理费、推广费及增值税。

### 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。

中国山东省青岛市市南区山东路6号「青岛万象城」商业及配套不动产项目，共用国有建设用地使用权面积为62,980.89平方米，总建筑面积为419,224.06平方米，其中商业建筑面积为301,186.69平方米，停车位2,505个（其中人防车位1,186个），于2025年12月31日之市场价值为人民币8,360,000,000元（大写人民币捌拾叁亿陆仟万元整），折合总建筑面积单价19,942元/平方米。

#### 估价结果汇总表

项目名称	用途	建筑面积 (平方米)	土地面积 (平方米)	评估总值 (元)	总建筑面积单价 (元/平方米)
青岛万象城	商业	301,186.69	62,980.89	8,360,000,000	19,942
	停车场	118,037.37			
	合计	419,224.06			



备注：1. 估值总价取整至百万位，单价取整至个位；

2. 上述合计建筑面积中不含人防车位建筑面积。

公募REITs代码 180601

价值时点：2025年12月31日

### 3.15 注册估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
韩其栋	4420110137		2026.3.25
梁楠	3720180229		2026.3.25

### 3.16 协助估价的人员

刘怡文、张艳红

### 3.17 实地查勘期

二〇二六年一月二十八日

### 3.18 估价作业日期

二〇二六年一月四日至二〇二六年三月二十五日

## 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)	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
运营收入	76,073	78,079	81,335	86,052	90,589
成本费用、税金及 附加、资本性支出	28,724	28,953	29,067	30,080	31,340
运营净收益	47,349	49,125	52,268	55,972	59,249
科目 (单位:万元)	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
运营收入	94,112	97,350	100,004	103,321	106,493
成本费用、税金及 附加、资本性支出	32,444	33,488	34,389	35,360	36,327
运营净收益	61,668	63,862	65,615	67,961	70,166

#### 说明：

- 1、自2036年起至收益期届满，运营净收益按照年增长率2.75%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 不同评估方法校验说明

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6号——年度报告（试行）》中第二章第一节第十五条中之规定：基金管理人应当在年度报告中披露评估报告、评估报告摘要、基金管理人聘任评估机构以及评估报告内容的合规性说明，并披露采取其他不同评估方法进行校验的评估结果。通过对估价对象情况进行分析，本次采用比较法作为估价结果校验方法。

### ➤ 校验过程

比较法的定义：根据市场类似成交案例的搜集，通过对区位状况、实体状况、权益状况、市场状况、交易情况等不同因素的修正，计算得出估价对象的市场价格的方法。

#### (1) 选取可比实例

经过市场调查与研究，我们最终确定了三个类似项目作为估价对象的可比实例。可比实例详情概述如下：

因素	估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
项目名称	青岛万象城	长沙路某底商商铺	郑州路某底商商铺	台柳路某底商商铺
建筑年代	2015年/2021年	2020年	2023年	2023年
所在区县	市南区	市北区	市北区	市北区
案例来源	—	内部数据	内部数据	内部数据
交易时间	2025/12/31	2025年1月	2025年12月	2025年2月
交易情况	—	正常	正常	正常
楼层	L1	L1	L1	L1
使用面积 (平方米)	—	63	74	48
使用面积交易价格 (元/平方米)	—	41,030	35,943	44,070

#### (2) 各项因素调整

对上述可比实例，我们从交易时间、交易情况、房地产状况等方面进行了相应的修正，主要有以下调整因素：

### 交易时间

可比实例的交易时间与价值时点接近，期间青岛市商业项目交易价格水平基本保持稳定，故未对可比实例的时间因素进行修正。

### 交易情况

可比实例的交易情况正常，故未对可比实例的交易情况进行修正。

### 房地产状况

房地产状况包括区位状况、实物状况和权益状况。其中，区位状况调整的内容包括商圈繁华度、交通便捷度、基础设施完善度、楼层等因素；实物状况调整的内容包括建筑面积、楼宇配套设施设备、内部装修、楼龄等因素；权益状况调整的内容包括规划限制条件、剩余土地收益年限因素。

比较因素修正指数表				
因素	估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
交易价格 (元/平方米)	--	41,030	35,943	44,070
交易时间	1.00	1.00	1.00	1.00
交易情况	1.00	1.00	1.00	1.00
区位状况	1.00	1.05	1.08	1.05
实物状况	1.00	1.09	1.09	1.09
权益状况	1.00	0.95	0.95	0.95
修正因素合计	--	1.09	1.12	1.09
修正价格 (元/平方米)	--	44,723	40,364	48,036
权重	--	1/3	1/3	1/3
校验单价取算术平均数 (元/平方米)	44,374			

由于可比实例与估价对象业态基本一致，区域因素类似，故平均分配权重，即每个案例的权重相同，考虑整售折扣系数、楼层修正系数等因素影响，估价对象比较法校验单价为 19,949 元/平方米，校验总价为 8,363,000,000 元（取整至百万位）。

公募REITs代码 180601

价值时点：2025年12月31日

➤ 校验结果

本次评估选用比较法校验参考情况如下：

项目名称	建筑面积 (平方米)	评估方法	总值 (元)	单价 (元/平方米)
青岛万象城	419,224.06	收益法	8,360,000,000	19,942
		比较法	8,363,000,000	19,949

备注：总值取整至百万位，单价取整至个位。

综上所述，估价对象估值总价为83.60亿，采用比较法校验测算总价为83.63亿，结果差异在20%之内，综上本次估价结果具备合理性。

公募REITs代码 180601

价值时点：2025年12月31日

---

#### 4.3 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：

因我司作为华夏华润商业资产封闭式基础设施证券投资基金（“华夏华润商业 REITs”）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，我对委托事项作如下说明：

**1. 价值时点：**

2025 年 12 月 31 日

**2. 经济行为：**

我司作为华夏华润商业资产封闭式基础设施证券投资基金（“华夏华润商业 REIT”）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，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我司制作及披露年度报告使用。

**3. 估价对象及范围：**

评估标的为青岛嘉昇润城商业管理有限公司持有的中国山东省青岛市市南区山东路 6 号「青岛万象城」商业及配套不动产项目，共用国有建设用地使用权面积为 62,980.89 平方米，总建筑面积为 419,224.06 平方米，其中商业建筑面积为 301,186.69 平方米。

**4. 估价对象产权方：**

青岛嘉昇润城商业管理有限公司

**5. 委托人承诺：**

本次评估所需资料由本公司及估价对象产权方提供，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。不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

**6. 提供的主要文件或者资料：**

- (1) 《不动产权证书》
- (2) 委托人《营业执照》

- (3) 产权方《营业执照》
- (4) 《租赁明细表》及部分《租赁合同》
- (5) 委托人提供的其他资料

委托方（签章）：华夏基金管理有限公司



#### 4.4 项目公司营业执照



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

公募REITs代码 180601

价值时点：2025年12月31日

#### 4.5 物业位置图



#### 4.6 估价对象内外部状况及周围环境



外观



内部



内部



内部



内部



内部

公募REITs代码 180601

价值时点：2025年12月31日



北至



西至



南至



东至

公募REITs代码 180601

价值时点：2025年12月31日

4.7 估价对象权属证明

鲁(2024)青岛市不动产权第0008786号

权利人 青岛嘉祥润城商业管理有限公司

共有情况 单独所有

坐落 市南区山东路6号甲1层车库等(见附件)

不动产单元号 370202007001GB00048F00060703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/自建房

用途 交通服务场地用地(商服配套)/车库

面积 50958.29(共用土地使用权面积)/102597.97(房屋建筑面积)

使用期限 土地使用权 2011年06月22日起 2061年06月21日止

姓名: 青岛嘉祥润城商业管理有限公司 证件号码: 91370200550812409F 单独所有

权利其他状况

附记

房地产权变更登记(名称、证件号码和地址), 自建: 国有建设用地使用权及房屋所有权首次登记

房屋清单附表

坐落	层数	结构	层数	建筑面积	专用建筑面积	用途
市南区山东路6号甲1层车库	1层	砖混	1	7190.29	5461.24	车库
市南区山东路6号甲1层车库	地下2层	砖混	2	2529.94	1329.09	车库
市南区山东路6号甲1层车库	地上3层	砖混	3	16796.69	9925.81	车库
市南区山东路6号甲1层车库	地下2层	砖混	2	11667.24	5925.23	车库
市南区山东路6号甲1层车库	地上3层	砖混	3	12693.14	10146.25	车库
市南区山东路6号甲1层车库	地下1层	砖混	1	19368.30	14395.39	车库
市南区山东路6号甲1层车库	地上3层	砖混	3	10982.31	8928.20	车库

鲁(2024)青岛市不动产权第0008794号

权利人 青岛嘉祥润城商业管理有限公司

共有情况 单独所有

坐落 市南区山东路6号甲

不动产单元号 370202007001GB00048F00060703

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 零售商业, 商务金融/商业

面积 50958.29(共用土地使用权面积)/285254.88(房屋建筑面积)

使用期限 土地使用权 2011年06月22日起 2051年06月21日止

姓名: 青岛嘉祥润城商业管理有限公司 证件号码: 91370200550812409F 单独所有

权利其他状况

附记

房地产权变更登记(名称、证件号码和地址), 自建: 国有建设用地使用权及房屋所有权首次登记

楼号	单元号	室号	专有建筑面积(m²)	分摊建筑面积(m²)	建筑结构	竣工日期
		1.8	155791.12	129463.83	05	2015-01-24

公募REITs代码 180601

价值时点：2025年12月31日

鲁 ( 2024 ) 青岛市 不动产权第 0008801 号		附 记																																																																																																																																																																																											
权利人	青岛嘉昇润城商业管理有限公司	房地产权变更登记(名称、证件号码和地址): 自建; 住宅用途自2011-06-21, 房屋用途自2011-06-21.																																																																																																																																																																																											
共有情况	单独所有																																																																																																																																																																																												
坐 落	市南区山东路6号丁 (详见附图)																																																																																																																																																																																												
不动产单元号	370202007001GB00114F00030663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/自建房																																																																																																																																																																																												
用 途	商业、城镇住宅/商业																																																																																																																																																																																												
面 积	12022.60 (共用土地使用权面积) / 11833.44 (房屋建筑面积)																																																																																																																																																																																												
使用期限	土地使用期限 起 2051年06月21日 止																																																																																																																																																																																												
权利其他状况	姓名: 青岛嘉昇润城商业管理有限公司 证件号码: 91370200550812409F 单独所有	房屋清单附页																																																																																																																																																																																											
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>单元</th> <th>层数</th> <th>结构</th> <th>套内面积</th> <th>分摊面积</th> <th>用途</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>市南区山东路6号丁10-202</td><td>1</td><td>砖混</td><td>2723.17</td><td>1060.27</td><td>住宅</td></tr> <tr><td>市南区山东路6号丁10-202</td><td>2</td><td>砖混</td><td>291.92</td><td>144.57</td><td>商业</td></tr> <tr><td>市南区山东路6号丁10-203</td><td>2</td><td>砖混</td><td>185.80</td><td>91.12</td><td>住宅</td></tr> <tr><td>市南区山东路6号丁10-204</td><td>2</td><td>砖混</td><td>81.74</td><td>40.20</td><td>商业</td></tr> <tr><td>市南区山东路6号丁10-206</td><td>2</td><td>砖混</td><td>496.75</td><td>244.29</td><td>住宅</td></tr> <tr><td>市南区山东路6号丁10-211</td><td>2</td><td>砖混</td><td>28.72</td><td>13.93</td><td>住宅</td></tr> <tr><td>市南区山东路6号丁10-206</td><td>3</td><td>砖混</td><td>68.32</td><td>34.55</td><td>住宅</td></tr> <tr><td>市南区山东路6号丁10-209</td><td>3</td><td>砖混</td><td>303.87</td><td>153.67</td><td>住宅</td></tr> <tr><td>市南区山东路6号丁10-210</td><td>3</td><td>砖混</td><td>280.72</td><td>141.97</td><td>住宅</td></tr> <tr><td>市南区山东路6号丁10-211</td><td>3</td><td>砖混</td><td>177.63</td><td>89.83</td><td>住宅</td></tr> <tr><td>市南区山东路6号丁10-212</td><td>3</td><td>砖混</td><td>126.78</td><td>63.37</td><td>住宅</td></tr> <tr><td>市南区山东路6号丁10-213</td><td>3</td><td>砖混</td><td>59.47</td><td>30.07</td><td>住宅</td></tr> <tr><td>市南区山东路6号丁10-401</td><td>4</td><td>砖混</td><td>171.84</td><td>134.15</td><td>住宅</td></tr> <tr><td>市南区山东路6号丁10-402</td><td>4</td><td>砖混</td><td>148.10</td><td>115.78</td><td>住宅</td></tr> <tr><td>市南区山东路6号丁10-403</td><td>4</td><td>砖混</td><td>476.77</td><td>177.26</td><td>住宅</td></tr> <tr><td>市南区山东路6号丁10-212</td><td>2</td><td>砖混</td><td>107.63</td><td>52.82</td><td>住宅</td></tr> <tr><td>市南区山东路6号丁10-213</td><td>2</td><td>砖混</td><td>316.68</td><td>150.76</td><td>住宅</td></tr> <tr><td>市南区山东路6号丁10-214</td><td>2</td><td>砖混</td><td>112.96</td><td>53.89</td><td>住宅</td></tr> <tr><td>市南区山东路6号丁10-215</td><td>2</td><td>砖混</td><td>191.92</td><td>94.37</td><td>住宅</td></tr> <tr><td>市南区山东路6号丁10-216</td><td>2</td><td>砖混</td><td>249.72</td><td>122.80</td><td>住宅</td></tr> <tr><td>市南区山东路6号丁10-217</td><td>2</td><td>砖混</td><td>430.96</td><td>206.90</td><td>住宅</td></tr> <tr><td>市南区山东路6号丁10-201</td><td>3</td><td>砖混</td><td>533.20</td><td>263.00</td><td>住宅</td></tr> <tr><td>市南区山东路6号丁10-202</td><td>3</td><td>砖混</td><td>232.71</td><td>126.21</td><td>住宅</td></tr> <tr><td>市南区山东路6号丁10-203</td><td>3</td><td>砖混</td><td>190.35</td><td>95.26</td><td>住宅</td></tr> <tr><td>市南区山东路6号丁10-204</td><td>3</td><td>砖混</td><td>79.28</td><td>40.09</td><td>住宅</td></tr> <tr><td>市南区山东路6号丁10-205</td><td>3</td><td>砖混</td><td>712.58</td><td>357.51</td><td>住宅</td></tr> <tr><td>市南区山东路6号丁10-404</td><td>4</td><td>砖混</td><td>361.51</td><td>180.58</td><td>住宅</td></tr> <tr><td>市南区山东路6号丁10-405</td><td>4</td><td>砖混</td><td>225.46</td><td>116.24</td><td>住宅</td></tr> <tr><td>市南区山东路6号丁10-406</td><td>4</td><td>砖混</td><td>208.93</td><td>104.35</td><td>住宅</td></tr> <tr><td>市南区山东路6号丁10-406</td><td>4</td><td>砖混</td><td>197.25</td><td>98.62</td><td>住宅</td></tr> </tbody> </table>		单元	层数	结构	套内面积	分摊面积	用途	市南区山东路6号丁10-202	1	砖混	2723.17	1060.27	住宅	市南区山东路6号丁10-202	2	砖混	291.92	144.57	商业	市南区山东路6号丁10-203	2	砖混	185.80	91.12	住宅	市南区山东路6号丁10-204	2	砖混	81.74	40.20	商业	市南区山东路6号丁10-206	2	砖混	496.75	244.29	住宅	市南区山东路6号丁10-211	2	砖混	28.72	13.93	住宅	市南区山东路6号丁10-206	3	砖混	68.32	34.55	住宅	市南区山东路6号丁10-209	3	砖混	303.87	153.67	住宅	市南区山东路6号丁10-210	3	砖混	280.72	141.97	住宅	市南区山东路6号丁10-211	3	砖混	177.63	89.83	住宅	市南区山东路6号丁10-212	3	砖混	126.78	63.37	住宅	市南区山东路6号丁10-213	3	砖混	59.47	30.07	住宅	市南区山东路6号丁10-401	4	砖混	171.84	134.15	住宅	市南区山东路6号丁10-402	4	砖混	148.10	115.78	住宅	市南区山东路6号丁10-403	4	砖混	476.77	177.26	住宅	市南区山东路6号丁10-212	2	砖混	107.63	52.82	住宅	市南区山东路6号丁10-213	2	砖混	316.68	150.76	住宅	市南区山东路6号丁10-214	2	砖混	112.96	53.89	住宅	市南区山东路6号丁10-215	2	砖混	191.92	94.37	住宅	市南区山东路6号丁10-216	2	砖混	249.72	122.80	住宅	市南区山东路6号丁10-217	2	砖混	430.96	206.90	住宅	市南区山东路6号丁10-201	3	砖混	533.20	263.00	住宅	市南区山东路6号丁10-202	3	砖混	232.71	126.21	住宅	市南区山东路6号丁10-203	3	砖混	190.35	95.26	住宅	市南区山东路6号丁10-204	3	砖混	79.28	40.09	住宅	市南区山东路6号丁10-205	3	砖混	712.58	357.51	住宅	市南区山东路6号丁10-404	4	砖混	361.51	180.58	住宅	市南区山东路6号丁10-405	4	砖混	225.46	116.24	住宅	市南区山东路6号丁10-406	4	砖混	208.93	104.35	住宅	市南区山东路6号丁10-406	4	砖混	197.25	98.62	住宅
单元	层数	结构	套内面积	分摊面积	用途																																																																																																																																																																																								
市南区山东路6号丁10-202	1	砖混	2723.17	1060.27	住宅																																																																																																																																																																																								
市南区山东路6号丁10-202	2	砖混	291.92	144.57	商业																																																																																																																																																																																								
市南区山东路6号丁10-203	2	砖混	185.80	91.12	住宅																																																																																																																																																																																								
市南区山东路6号丁10-204	2	砖混	81.74	40.20	商业																																																																																																																																																																																								
市南区山东路6号丁10-206	2	砖混	496.75	244.29	住宅																																																																																																																																																																																								
市南区山东路6号丁10-211	2	砖混	28.72	13.93	住宅																																																																																																																																																																																								
市南区山东路6号丁10-206	3	砖混	68.32	34.55	住宅																																																																																																																																																																																								
市南区山东路6号丁10-209	3	砖混	303.87	153.67	住宅																																																																																																																																																																																								
市南区山东路6号丁10-210	3	砖混	280.72	141.97	住宅																																																																																																																																																																																								
市南区山东路6号丁10-211	3	砖混	177.63	89.83	住宅																																																																																																																																																																																								
市南区山东路6号丁10-212	3	砖混	126.78	63.37	住宅																																																																																																																																																																																								
市南区山东路6号丁10-213	3	砖混	59.47	30.07	住宅																																																																																																																																																																																								
市南区山东路6号丁10-401	4	砖混	171.84	134.15	住宅																																																																																																																																																																																								
市南区山东路6号丁10-402	4	砖混	148.10	115.78	住宅																																																																																																																																																																																								
市南区山东路6号丁10-403	4	砖混	476.77	177.26	住宅																																																																																																																																																																																								
市南区山东路6号丁10-212	2	砖混	107.63	52.82	住宅																																																																																																																																																																																								
市南区山东路6号丁10-213	2	砖混	316.68	150.76	住宅																																																																																																																																																																																								
市南区山东路6号丁10-214	2	砖混	112.96	53.89	住宅																																																																																																																																																																																								
市南区山东路6号丁10-215	2	砖混	191.92	94.37	住宅																																																																																																																																																																																								
市南区山东路6号丁10-216	2	砖混	249.72	122.80	住宅																																																																																																																																																																																								
市南区山东路6号丁10-217	2	砖混	430.96	206.90	住宅																																																																																																																																																																																								
市南区山东路6号丁10-201	3	砖混	533.20	263.00	住宅																																																																																																																																																																																								
市南区山东路6号丁10-202	3	砖混	232.71	126.21	住宅																																																																																																																																																																																								
市南区山东路6号丁10-203	3	砖混	190.35	95.26	住宅																																																																																																																																																																																								
市南区山东路6号丁10-204	3	砖混	79.28	40.09	住宅																																																																																																																																																																																								
市南区山东路6号丁10-205	3	砖混	712.58	357.51	住宅																																																																																																																																																																																								
市南区山东路6号丁10-404	4	砖混	361.51	180.58	住宅																																																																																																																																																																																								
市南区山东路6号丁10-405	4	砖混	225.46	116.24	住宅																																																																																																																																																																																								
市南区山东路6号丁10-406	4	砖混	208.93	104.35	住宅																																																																																																																																																																																								
市南区山东路6号丁10-406	4	砖混	197.25	98.62	住宅																																																																																																																																																																																								

鲁 ( 2024 ) 青岛市 不动产权第 0008805 号		附 记															
权利人	青岛嘉昇润城商业管理有限公司	房地产权变更登记(名称、证件号码和地址) 自建 国有建设用地使用权及建(构)筑物所有权首次登记															
共有情况	单独所有																
坐 落	市南区山东路6号丁																
不动产单元号	370202007001GB00114F00030864																
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	零售商业, 商务金融/商业																
面 积	12022.60 (共用土地使用权面积) / 4398.37 (房屋建筑面积)																
使用期限	土地使用期限 2011年06月22日 起 2051年06月21日 止																
权利其他状况	姓名: 青岛嘉昇润城商业管理有限公司 证件号码: 91370200550812409F 单独所有																
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>楼号</th> <th>单元号</th> <th>室号</th> <th>专有建筑面积(㎡)</th> <th>分摊建筑面积(㎡)</th> <th>建筑结构</th> <th>竣工日期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td>地面</td> <td>2374.67</td> <td>2923.79</td> <td>砖混</td> <td>2020-12-11</td> </tr> </tbody> </table>		楼号	单元号	室号	专有建筑面积(㎡)	分摊建筑面积(㎡)	建筑结构	竣工日期			地面	2374.67	2923.79	砖混	2020-12-11
楼号	单元号	室号	专有建筑面积(㎡)	分摊建筑面积(㎡)	建筑结构	竣工日期											
		地面	2374.67	2923.79	砖混	2020-12-11											

公募REITs代码 180601

价值时点：2025年12月31日

鲁 ( 2024 ) 青岛市 不动产权第 0008804 号		附 记																																											
权利人	青岛嘉祥润城商业管理有限公司	房地产权变更登记(名称、证件号码和地址) 自建 国有建设用地使用权及建(构)筑物所有权首次登记:																																											
共有情况	单独所有																																												
坐落	市南区山东路6号丁地面层车库等(见附记)																																												
不动产单元号	370202007001G800114F00030058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/自建房																																												
用途	交通服务场站用地(商业配套)/车库																																												
面积	12022.60(共用土地使用权面积)/28299.40(房屋建筑面积)																																												
使用期限	土地使用期 2011年06月22日 起 2061年06月21日 止																																												
权利其他状况	姓名: 青岛嘉祥润城商业管理有限公司 证件号码: 913702005540812469# 单独所有																																												
		房屋清单附页																																											
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>坐落</th> <th>层数</th> <th>结构</th> <th>用途</th> <th>建筑面积</th> <th>房屋面积</th> <th>房屋用途</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>市南区山东路6号丁地上3层车库</td> <td>地上3层</td> <td>钢混</td> <td>车库</td> <td>5356.37</td> <td>3006.05</td> <td>车库</td> </tr> <tr> <td>市南区山东路6号丁地下3层车库</td> <td>地下3层</td> <td>钢混</td> <td>车库</td> <td>15196.66</td> <td>7293.61</td> <td>车库</td> </tr> <tr> <td>市南区山东路6号丁地上2层商业</td> <td>地上2层</td> <td>钢混</td> <td>商业</td> <td>10785.14</td> <td>8298.55</td> <td>商业</td> </tr> <tr> <td>市南区山东路6号丁地下2层商业</td> <td>地下2层</td> <td>钢混</td> <td>商业</td> <td>1081.99</td> <td>1516.62</td> <td>商业</td> </tr> <tr> <td>市南区山东路6号丁地上3层汽车库</td> <td>地上3层</td> <td>钢混</td> <td>车库</td> <td>209.24</td> <td>221.33</td> <td>车库</td> </tr> </tbody> </table>		坐落	层数	结构	用途	建筑面积	房屋面积	房屋用途	市南区山东路6号丁地上3层车库	地上3层	钢混	车库	5356.37	3006.05	车库	市南区山东路6号丁地下3层车库	地下3层	钢混	车库	15196.66	7293.61	车库	市南区山东路6号丁地上2层商业	地上2层	钢混	商业	10785.14	8298.55	商业	市南区山东路6号丁地下2层商业	地下2层	钢混	商业	1081.99	1516.62	商业	市南区山东路6号丁地上3层汽车库	地上3层	钢混	车库	209.24	221.33	车库
坐落	层数	结构	用途	建筑面积	房屋面积	房屋用途																																							
市南区山东路6号丁地上3层车库	地上3层	钢混	车库	5356.37	3006.05	车库																																							
市南区山东路6号丁地下3层车库	地下3层	钢混	车库	15196.66	7293.61	车库																																							
市南区山东路6号丁地上2层商业	地上2层	钢混	商业	10785.14	8298.55	商业																																							
市南区山东路6号丁地下2层商业	地下2层	钢混	商业	1081.99	1516.62	商业																																							
市南区山东路6号丁地上3层汽车库	地上3层	钢混	车库	209.24	221.33	车库																																							

公募REITs代码 180601

价值时点：2025年12月31日

#### 4.8 估价机构营业执照



公募REITs代码 180601

价值时点：2025年12月31日

#### 4.9 估价机构相关资质证明



#### 4.10 估价人员相关专业执业资格

<p>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.</p>  <p>发证机关 No. 00309571</p>	 <p>姓名 / Full name 韩其栋</p> <p>性别 / Sex 男</p> <p>身份证件号码 / ID No. 370724198512296116</p> <p>注册号 / Registration No. 4420110137</p> <p>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</p> <p>有效期至 / Date of expiry 2026-10-23</p> <p>持证人签名 / Bearer's signature </p>
--	--

<p>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.</p>  <p>发证机关 No. 00324153</p>	 <p>姓名 / Full name 梁楠</p> <p>性别 / Sex 男</p> <p>身份证件号码 / ID No. 370481199111150058</p> <p>注册号 / Registration No. 3720180229</p> <p>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</p> <p>有效期至 / Date of expiry 2027-09-01</p> <p>持证人签名 / Bearer's signature </p>
---	---