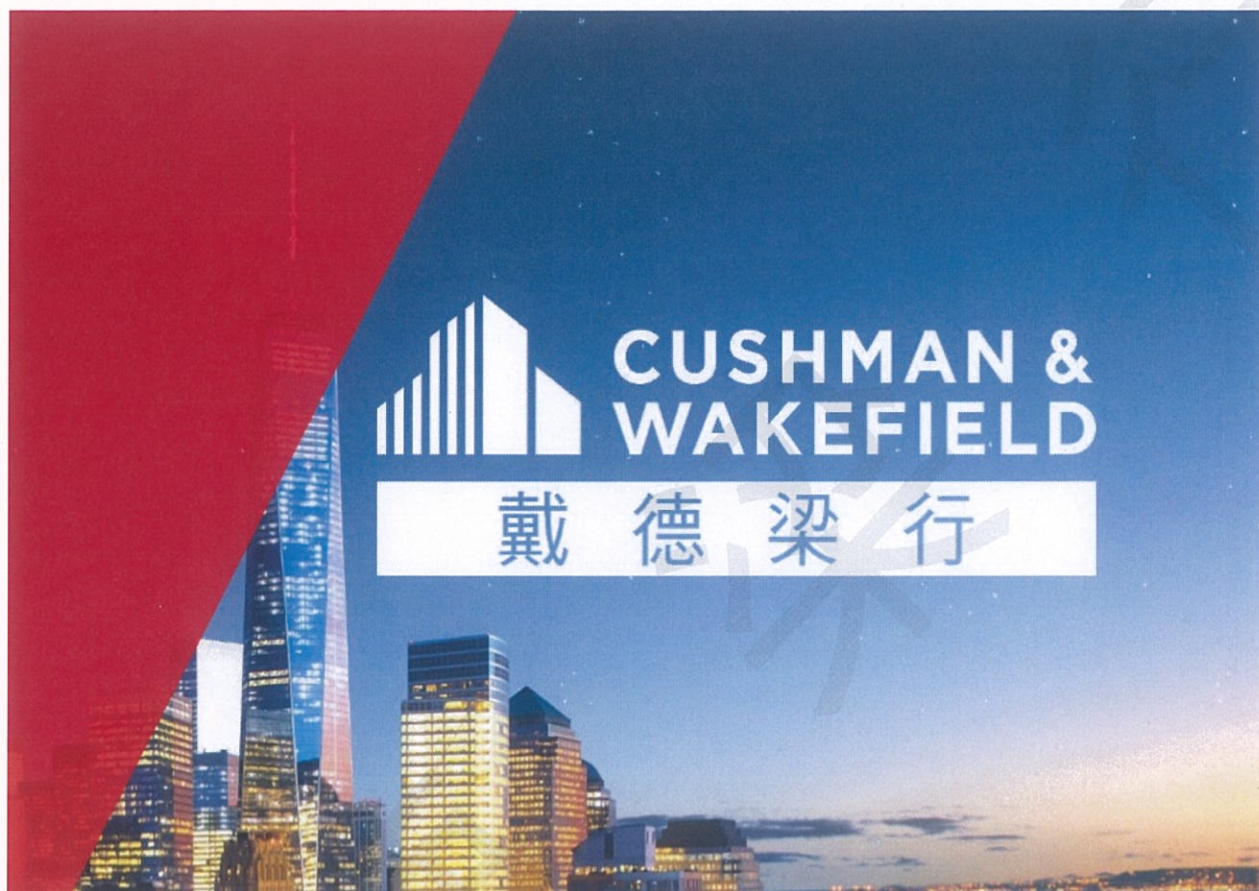




不动产公募基金 2025 年度评估报告

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：

范春鹏（1120240044）

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/R2）第 007 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不动产项目（以下简称“全部不动产项目”、“估价对象”或者“估价对象一”、“估价对象二”）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不动产投资信托基金业务办法（试行）》、《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第6号——年度报告（试行）》、《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务指南第2号——存续业务》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，不动产项目资产指本基金所投资的符合《基础设施基金指引》的不动产项目，即（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；（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“全部不动产项目”或者“估价对象一”、“估价对象二”）。

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不动产项目的市场价值。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不动产项目，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2025年12月31日的市场价值为人民币2,133,000,000元（大写人民币贰拾壹亿叁仟叁佰万元整）。

备注：

- ① 本基金持有的全部不动产项目数量为2个，评估结果为全部不动产项目价值总和，项目明细可见后附摘要表。
- ② 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。
- 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

二〇二六年三月二十五日

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不动产项目的市场价值

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	: 华夏首创奥莱消费 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不动产投资信托基金（REITs）业务办法（试行）》、《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 6 号——年度报告（试行）》、《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务指南第 2 号——存续业务》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，产证证载建筑面积共计为 116,236.76 平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权于价值时点的市场价值为 1,115,000,000 元，折合单价 9,592 元/平方米
估价对象二	: 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，产证证载建筑面积共计为 87,397.55 平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权于价值时点的市场价值为 1,018,000,000 元，折合单价 1,1648 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.....	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.....	8
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.....	19
3.9 价值类型.....	19
3.10 估价依据.....	19
3.11 估价原则.....	20
3.12 估价方法.....	21
3.13 估价参数选取.....	22
3.14 估价结果.....	22
3.15 注册估价师.....	23
3.16 协助估价的人员.....	23
3.17 实地查勘期.....	23
3.18 估价作业日期.....	23
4. 附件.....	24
4.1 运营净收益.....	24
4.2 不同评估方法校验说明.....	25
4.3 委托评估函.....	29
4.4 项目公司营业执照.....	31
4.5 物业位置图.....	32
4.6 估价对象内外部状况及周围环境.....	33
4.7 估价对象权属证明.....	35
4.8 估价机构营业执照.....	55
4.9 估价机构相关资质证明.....	56
4.10 估价人员相关专业执业资格.....	57

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/项目公司	指	济南首钜置业有限公司 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
运营管理机构	指	北京首创奥莱商业管理有限公司
不动产项目/估价对象/估价对象一	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
不动产项目/估价对象/估价对象二	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不动产项目的市场价值2025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，并有权连同其剩余土地使用年期转让估价对象，而不必向政府缴付额外地价或其它重大费用。估价对象所占宗地的所有地价、建筑工程款及市政配套费已全数缴清。估价对象的设计及建设均符合当地规划条例并已得到有关部门的批准。在估价过程中，我们假设宗地内没有影响开发和土地利用的地质因素。

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2025年12月22日、2025年12月23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历史经营数据、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12月22日、2025年12月23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（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：邹迎光

注册资本：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

项目公司一：

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）。

项目公司二：

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，本基金通过不动产资产支持证券持有不动产项目公司即产权方的全部股权，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）》、《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务办法（试行）》、《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第6号——年度报告（试行）》、《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务指南第2号——存续业务》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 估价对象一：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

估价对象一地处济南市历城区，隶属于唐冶片区，毗邻高新会展商圈，2025年12月开通的轨道交通4号线，紧邻项目设有唐冶站点。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。估价对象一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。

估价对象一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。

估价对象一于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：2025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

根据产权方提供的资料以及估价人员的实地查勘，估价对象一于价值时点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。

3.7.1.2 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：

1-1号楼：

权证号	鲁（2019）济南市不动产权第 0297422 号
权利人	济南首钜置业有限公司
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 1-1 号楼 101 等
不动产单元号	370112012201GB01012F10040001 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	商务金融用地/商业
面积	共有宗地面积 114,929.00 平方米/房屋建筑面积 6,975.74 平方米
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：3,503.60 m ² 分摊建筑面积：3,472.14 m ² 房屋总层数：4 房屋竣工时间：2019 年 04 月 03 日
附记	—
登记机构	济南市自然资源和规划局
登记日期	2019 年 12 月 27 日

1号楼：

权证号	鲁（2019）济南市不动产权第 0295409 号
权利人	济南首钜置业有限公司
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 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

公募REITs代码 508005

价值时点：2025年12月31日

面积	共有宗地面积 114,929.00 平方米/房屋建筑面积 6,641.83 平方米
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：6,523.09 m ² 分摊建筑面积：118.74 m ² 房屋总层数：3，所在层数：1 房屋竣工时间：2019 年 04 月 03 日
附记	—
登记机构	济南市自然资源和规划局
登记日期	2019 年 12 月 27 日

2号楼：

权证号	鲁（2019）济南市不动产权第 0295421 号
权利人	济南首钜置业有限公司
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 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 114,929.00 平方米/房屋建筑面积 8,983.95 平方米
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：8,836.00 m ² 分摊建筑面积：147.95 m ² 房屋总层数：3，所在层数：1 房屋竣工时间：2019 年 04 月 03 日
附记	—
登记机构	济南市自然资源和规划局
登记日期	2019 年 12 月 27 日

3号楼：

权证号	鲁（2019）济南市不动产权第 0295379 号
权利人	济南首钜置业有限公司
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 114,929.00 平方米/房屋建筑面积 17,413.79 平方米
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：17,248.09 m ² 分摊建筑面积：165.70 m ²

公募REITs代码 508005

价值时点：2025年12月31日

	房屋总层数：3，所在层数：1 房屋竣工时间：2019年04月03日
附记	—
登记机构	济南市自然资源和规划局
登记日期	2019年12月27日

4号楼：

权证号	鲁（2019）济南市不动产权第0297061号
权利人	济南首钜置业有限公司
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 114,929.00 平方米/房屋建筑面积 15,249.44 平方米
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：15,089.89 m ² 分摊建筑面积：159.55 m ² 房屋总层数：3，所在层数：1-3 房屋竣工时间：2019年04月03日
附记	—
登记机构	济南市自然资源和规划局
登记日期	2019年12月27日

5号楼：

权证号	鲁（2023）济南市不动产权第0130939号
权利人	济南首钜置业有限公司
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5号楼144等
不动产单元号	370112012201GB01012F10060044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	商务金融用地/
面积	共有宗地面积 114,929.00 平方米/房屋建筑面积 14,481.56 平方米
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：8,493.98 m ² 分摊建筑面积：5,987.58 m ² 房屋总层数：3 房屋竣工时间：2019年04月03日
附记	—
登记机构	济南市自然资源和规划局

公募REITs代码 508005

价值时点：2025年12月31日

登记日期 2023 年 6 月 5 日

6号楼:

证号:	鲁 (2023) 济南市不动产权第 0130927 号
权利人:	济南首钜置业有限公司
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 6 号楼 101 等
不动产单元号:	370112012201GB01012F10100001 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:	商务金融用地/
面积:	共有宗地面积 114,929.00 平方米/房屋建筑面积 7,441.44 平方米
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: 4,129.92 m ² 分摊建筑面积: 3,311.52 m ² 房屋总层数: 3 房屋竣工时间: 2019 年 04 月 03 日
附记	—
登记机关:	济南市自然资源和规划局
登记时间:	2023 年 6 月 5 日

7号楼:

证号:	鲁 (2023) 济南市不动产权第 0130910 号
权利人:	济南首钜置业有限公司
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 7 号楼 101 等
不动产单元号:	370112012201GB01012F10090001 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:	商务金融用地/商业
面积:	共有宗地面积 114,929.00 平方米/房屋建筑面积 11,376.70 平方米
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: 6,731.68 m ² 分摊建筑面积: 4,645.02 m ² 房屋总层数: 3 房屋竣工时间: 2019 年 04 月 03 日
附记	—
登记机关:	济南市自然资源和规划局
登记时间:	2023 年 6 月 5 日

地下停车位:

权证号 鲁 (2019) 济南市不动产权第 0295665 号

公募REITs代码 508005

价值时点：2025年12月31日

权利人	济南首钜置业有限公司
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地下车库-101 等
不动产单元号	370112012201GB01012F10130001 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	商务金融用地/车库
面积	共有宗地面积 114,929.00 平方米/房屋建筑面积 27,672.31 平方米
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：11,160.09 m ² 分摊建筑面积：16,512.22 m ² 房屋总层数：1 房屋竣工时间：2019 年 04 月 03 日
附记	—
登记机构	济南市自然资源和规划局
登记日期	2019 年 12 月 27 日

3.7.2 估价对象二：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

估价对象二临近高新大道，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。

估价对象二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。估价对象二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。

估价对象二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。

估价对象二于2018年4月正式营业。根据产权方提供的资料，估价对象二各楼栋各楼层规划用途、建筑面积如下表所示：

楼栋号	所在层数	规划用途	建筑面积（平方米）
1 栋	1 层	商业服务	3,530.09
		商业用房	161.05

楼栋号	所在层数	规划用途	建筑面积（平方米）
		其他	32.32
	2 层	商业服务	3,744.86
2 栋	1-2 层	商业服务	5,632.84
3 栋	1 层	商业服务	3,401.67
		其他	172.45
	2 层	商业服务	3,603.07
	3 层	物业用房	1,389.48
4 栋	1-2 层	商业服务	5,654.19
5、7、8 栋	1 层	商业服务	5,735.35
		商业用房	159.23
		其他	505.96
	2 层	商业服务	6,747.06
	3 层	商业服务	6,449.92
	1-4 层	其他	23,161.34
6 栋	1 层	商业服务	6,833.63
		商业用房	11.76
		其他	267.48
	2 层	商业服务	5,027.86
	3 层	商业服务	5,175.94
合计			87,397.55

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。

3.7.2.2 权益状况

根据产权方提供的估价对象《不动产权证》复印件，估价对象权利人为武汉首钜商业管理有限公司，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/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：

公募REITs代码 508005

价值时点：2025年12月31日

序号	不动产权证号	坐落	用途	建筑面积 (平方米)
1	鄂(2025)武汉市东开不动产权第0012239号	东湖新技术开发区高新二路139号武汉首创奥特莱斯项目4栋/单元1-2层/号	商业服务	5,654.19
2	鄂(2025)武汉市东开不动产权第0012351号	东湖新技术开发区高新二路139号武汉首创奥特莱斯项目1栋/单元1层(2)1号专用配电房号	其他	161.05
3	鄂(2025)武汉市东开不动产权第0012398号	东湖新技术开发区高新二路139号武汉首创奥特莱斯项目1栋/单元1层(3)垃圾站号	其他	32.32
4	鄂(2025)武汉市东开不动产权第0012409号	东湖新技术开发区高新二路139号武汉首创奥特莱斯项目1栋/单元2层(1)商号	商业服务	3,744.86
5	鄂(2025)武汉市东开不动产权第0012414号	东湖新技术开发区高新二路139号武汉首创奥特莱斯项目1栋/单元1层(1)商号	商业服务	3,530.09
6	鄂(2025)武汉市东开不动产权第0012453号	东湖新技术开发区高新二路139号武汉首创奥特莱斯项目5、7、8栋/单元1层(6)消防控制室号	其他	90.03
7	鄂(2025)武汉市东开不动产权第0012248号	东湖新技术开发区高新二路139号武汉首创奥特莱斯项目5、7、8栋/单元1层(7)干垃圾号	其他	51.73
8	鄂(2025)武汉市东开不动产权第0012252号	东湖新技术开发区高新二路139号武汉首创奥特莱斯项目6栋/单元1层(4)储藏间号	其他	11.32
9	鄂(2025)武汉市东开不动产权第0012259号	东湖新技术开发区高新二路139号武汉首创奥特莱斯项目6栋/单元3层(1)商号	商业服务	5,175.94
10	鄂(2025)武汉市东开不动产权第0012276号	东湖新技术开发区高新二路139号武汉首创奥特莱斯项目6栋/单元1层(1)商号	商业服务	6,833.63
11	鄂(2025)武汉市东开不动	东湖新技术开发区高新二路139号武汉首创奥特莱斯项目6栋/单元1层(2)弱电机房号	其他	78.16

公募REITs代码 508005

价值时点：2025年12月31日

序号	不动产权证号	坐落	用途	建筑面积 (平方米)
	产权第 0012277号			
12	鄂(2025)武汉市东开不动 产权第 0012278号	东湖新技术开发区高新二路 139号武汉首创奥特莱斯项目6 栋/单元2层(1)商号	商业服务	5,027.86
13	鄂(2025)武汉市东开不动 产权第 0012279号	东湖新技术开发区高新二路 139号武汉首创奥特莱斯项目6 栋/单元1层(3)4号专用配电 房号	其他	169.17
14	鄂(2025)武汉市东开不动 产权第 0012282号	东湖新技术开发区高新二路 139号武汉首创奥特莱斯项目6 栋/单元1层(6)配电间号	其他	8.83
15	鄂(2025)武汉市东开不动 产权第 0012287号	东湖新技术开发区高新二路 139号武汉首创奥特莱斯项目6 栋/单元1层(5)储藏间号	其他	11.76
16	鄂(2025)武汉市东开不动 产权第 0012419号	东湖新技术开发区高新二路 139号武汉首创奥特莱斯项目 5、7、8栋/单元1层(3)开 闭所号	其他	159.23
17	鄂(2025)武汉市东开不动 产权第 0012444号	东湖新技术开发区高新二路 139号武汉首创奥特莱斯项目 5、7、8栋/单元1层(5)2号 专用配电房号	其他	169.27
18	鄂(2025)武汉市东开不动 产权第 0012445号	东湖新技术开发区高新二路 139号武汉首创奥特莱斯项目 5、7、8栋/单元1-4层(8)车 库号	其他	23,161.34
19	鄂(2025)武汉市东开不动 产权第 0012446号	东湖新技术开发区高新二路 139号武汉首创奥特莱斯项目 5、7、8栋/单元1层(4)中 心配电房号	其他	136.19
20	鄂(2025)武汉市东开不动 产权第 0012447号	东湖新技术开发区高新二路 139号武汉首创奥特莱斯项目 5、7、8栋/单元1层(2)湿 垃圾号	其他	58.74
21	鄂(2025)武汉市东开不动 产权第 0012448号	东湖新技术开发区高新二路 139号武汉首创奥特莱斯项目 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：2025年12月31日

序号	不动产权证号	坐落	用途	建筑面积 (平方米)
22	鄂(2025)武汉市东开不动产权第0012449号	东湖新技术开发区高新二路139号武汉首创奥特莱斯项目5、7、8栋/单元3层(1)商号	商业服务	6,449.92
23	鄂(2025)武汉市东开不动产权第0012451号	东湖新技术开发区高新二路139号武汉首创奥特莱斯项目5、7、8栋/单元2层(1)商号	商业服务	6,747.06
24	鄂(2025)武汉市东开不动产权第0012331号	东湖新技术开发区高新二路139号武汉首创奥特莱斯项目3栋/单元1层(2)2号专用配电房号	其他	172.45
25	鄂(2025)武汉市东开不动产权第0012335号	东湖新技术开发区高新二路139号武汉首创奥特莱斯项目3栋/单元3层(1)物业号	物业用房	1,389.48
26	鄂(2025)武汉市东开不动产权第0012337号	东湖新技术开发区高新二路139号武汉首创奥特莱斯项目3栋/单元2层(1)商号	商业服务	3,603.07
27	鄂(2025)武汉市东开不动产权第0012341号	东湖新技术开发区高新二路139号武汉首创奥特莱斯项目3栋/单元1层(1)商号	商业服务	3,401.67
28	鄂(2025)武汉市东开不动产权第0012345号	东湖新技术开发区高新二路139号武汉首创奥特莱斯项目2栋/单元1-2层/号	商业服务	5,632.84
合计				87,397.55

3.7.3 当前经营情况

根据委托人提供资料，截至价值时点2025年12月31日：

估价对象一可租赁面积为51,863.53平方米，已出租面积为51,363.34平方米，出租率约为99.04%，签约租户共计218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。2025年全年租金收入坪效¹约为207元/平方米/月（含增值税）。

¹（联营净收入+提成租金收入+固定租金收入）/可租赁面积。

估价对象二可租赁面积为47,325.34平方米，已出租面积为46,787.03平方米，出租率约为98.89%，签约租户共计203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。2025年全年租金收入坪效约为188元/平方米/月（含增值税）。

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額。

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（估价对象一）、商服用地（估价对象二）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：
 - (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) 《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》
- (k) 《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务办法（试行）》
- (l) 《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第6号——年度报告（试行）》
- (m) 《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金(REITs)业务指南第2号——存续业务》
- (n) 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）》
 - (d) 《公开募集基础设施证券投资基金指引（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》、《租赁合同》及《合作经营协议》
 - (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；估价对象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，本次估价采用收益法评估物业之市场价值。

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)	2026 年预测租金单价 ² (元/㎡/月)	折现率 (%)	运营期内市场租金增长率 (%)	2026 年资本性支出 ³
济南首创奥特莱斯	31.04	208	8.25%	2%-3%	465.00 万元
武汉首创奥特莱斯	30.03	189	8.00%	2%-3%	514.32 万元

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不动产项目均为商业及配套不动产项目，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2025年12月31日的市场价值⁴为人民币2,133,000,000元（大写人民币贰拾壹亿叁仟叁佰万元整）。明细如下：

编号	项目名称	土地使用权面积 (平方米)	建筑面积 (平方米)	估价总值 (元)	折合单价 (元/平方米)
估价对象一	济南首创奥莱	70,037.53	116,236.76	1,115,000,000	9,592
估价对象二	武汉首创奥莱	88,453.46	87,397.55	1,018,000,000	11,648
合计	—	158,490.99	203,634.31	2,133,000,000	—

² 租金单价=(固定租金收入+提成租金收入+联营净收入)/可租赁面积，不含管理费，含增值税。

³ 参考运营管理团队预测数据。

⁴ 估价总值取整至百万位，单价取整至个位。

公募REITs代码 508005

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
梁楠	3720180229	梁楠	2026.3.25
范春鹏	1120240044	范春鹏	2026.3.25

3.16 协助估价的人员

张丹怡

3.17 实地查勘期

二〇二五年十二月二十二日、二〇二五年十二月二十三日

3.18 估价作业日期

二〇二五年十二月二十二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	28,254	28,437	28,926	29,469	30,050
不含税运营收入	25,378	25,539	25,975	26,462	26,984
成本费用、税金及附加、资本性支出	13,327	13,064	13,260	13,494	13,737
运营净收益	14,927	15,373	15,666	15,975	16,313
科目 (单位: 万元)	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
运营收入	30,890	31,523	32,459	32,811	32,883
不含税运营收入	27,736	28,306	29,147	29,466	29,537
成本费用、税金及附加、资本性支出	14,025	14,280	14,496	14,712	14,887
运营净收益	16,865	17,243	17,963	18,099	17,996

说明：

- 1、自2036年起至收益期届满，其中估价对象运营净收益按照年增长率2.0%计算；
- 2、上述年度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。
- 3、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；
- 4、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；
- 5、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《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金(REITS)规则适用指引第1号—审核关注事项(试行)》(2025修订)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。本次估价对象为所在城市标杆型奥特莱斯项目,其物业规模、业态组合及运营特征具有较强独特性与稀缺性。价值时点近期,项目所在区域内缺乏足够数量的,与估价对象规模、业态、运营模式高度可比的大宗商业物业交易案例,不满足市场比较法作为正式评估方法的应用条件。同时,估价对象以联营合作经营模式为主、租赁模式为辅,区域及同城市内亦无同类运营模式的成熟成交案例。

综合上述市场条件,本次评估无法采用与估价对象高度可比的商业物业交易案例进行直接比较测算,仅可选取项目所在区域商业物业交易案例作为参考,间接校验、佐证本次评估结果的合理性。按照相关监管要求,本次评估采用市场比较法作为评估结果校验方法,对最终估值结论进行合理性验证。

➤ 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标准层的可比实例。可比实例详情概述如下:

估价对象一

因素	估价对象一	可比实例一	可比实例二	可比实例三
项目名称	济南首创奥莱LG层	绿地城底商	尚东公馆底商	鲁商凤凰广场底商
建筑年代	2019年	2019年	2020年	2012年
地址				
案例来源	——	中指数据库	中指数据库	中指数据库
交易时间	2025/12/31	2025年5月	2025年10月	2025年8月
交易情况	——	正常	正常	正常
建筑面积(平方米)	12,550.87	146.4	242.34	418.1
交易价格(元/平方米)	——	16,955	16,010	14,574

(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，期间济南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、基础设施完善度等因素；实物状况调整的内容包括商业类型、建筑面积、楼层、楼宇配套设施设备、内部装修等因素；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	估价对象一	可比实例一	可比实例二	可比实例三
交易价格 (元/平方米)	—	16,955	16,010	14,574
交易时间	1.000	1.000	1.000	1.000
交易情况	1.000	1.000	1.000	1.000
区位状况	1.000	1.000	1.000	1.050
实物状况	1.000	0.957	0.957	1.056
权益状况	1.000	1.000	1.000	1.000
修正因素合计	—	0.957	0.957	1.108
修正价格 (元/平方米)	—	16,226	15,322	16,148
权重	—	1/3	1/3	1/3
校验单价取算术平均数 (元/平方米，取整至 十位)	15,900			

由于可比实例业态基本一致，区域因素类似，故平均分配权重，即每个案例的权重相同，则估价对象一标准层的比较法校验单价为 15,900 元/平方米，估价对象一商业部分分布于 LG 层、1 层、2 层，考虑楼层因素影响后，校验总价为 1,120,000,000 元（取整至佰万位）。

估价对象二

因素	估价对象二	可比实例一	可比实例二	可比实例三
项目名称	武汉首创奥莱 首层	光谷中央公园底商	领峰底商	大悦城底商

因素	估价对象二	可比实例一	可比实例二	可比实例三
建筑年代	2016 年	2025 年	2026 年	2022 年
地址				
案例来源	——	中指数据库	内部数据库	内部数据库
交易时间	2025/12/31	2025 年 10 月	2025 年 8 月	2024 年 6 月
交易情况	——	正常	正常	正常
建筑面积 (平方米)	20,810.99	162	22.65	56.93
交易价格 (元/平方米)	——	24,580	23,909	22,012

(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，期间武汉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、基础设施完善度等因素；实物状况调整的内容包括商业类型、建筑面积、楼层、楼宇配套设施设备、内部装修等因素；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	估价对象二	可比实例四	可比实例五	可比实例六
交易价格 (元/平方米)	——	24,580	23,909	22,012
交易时间	1.000	1.000	1.000	1.000
交易情况	1.000	1.000	1.000	1.000
区位状况	1.000	0.922	1.000	0.885
实物状况	1.000	0.910	0.836	0.910
权益状况	1.000	1.000	1.000	1.000
修正因素合计	——	0.838	0.836	0.805
修正价格 (元/平方米)	——	20,598	19,988	17,720
权重	——	1/3	1/3	1/3

比较因素修正指数表				
因素	估价对象二	可比实例四	可比实例五	可比实例六
校验单价取算术平均数 (元/平方米, 保留至 十位)	19,440			

由于可比实例业态基本一致，区域因素类似，故平均分配权重，即每个案例的权重相同，则估价对象二标准层的比较法校验单价为 19,440 元/平方米，估价对象二商业部分分布于地上 1-3 层，考虑楼层因素影响后，校验总价为 1,051,000,000 元（取整至佰万位）。

➤ 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	总建筑面积 (平方米)	评估方法	总值 (元)	单价 (元/平方米)
估价对象一	116,236.76	收益法	1,115,000,000	9,590
		比较法	1,120,000,000	9,640
估价对象二	87,397.55	收益法	1,018,000,000	11,650
		比较法	1,051,000,000	12,030

备注：总值取整至百万位，单价取整至十位。

综上所述，估价对象估值总价为21.33亿，采用比较法校验测算总价为21.71亿，结果差异在20%之内，综上本次估价结果具备合理性。

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不动产投资信托基金业务办法（试行）》、《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第6号——年度报告（试行）》、《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务指南第2号——存续业务》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：2025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《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不动产投资信托基金业务办法（试行）》、《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第6号——年度报告（试行）》、《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务指南第2号——存续业务》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；

YY202603172037

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。

委托方：华夏基金管理有限公司



2026年3月9日

4.5 物业位置图

估价对象一：



估价对象二：



4.6 估价对象内外部状况及周围环境

估价对象一：



外观



外观



内部



内部



内部场地



配套车位

估价对象二：



外观



外观



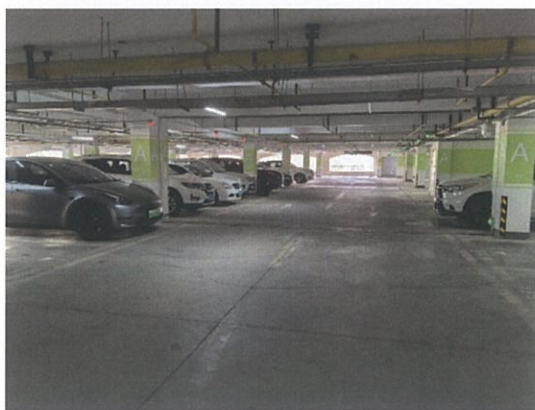
内部



内部



内部场地



配套车位

4.7 估价对象权属证明

估价对象一：

鲁 2019 济南市 不动产权第 0295421 号

附 记

权利人	济南智铂置业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	历城区世纪大道7181号智铂奥特莱斯广场2号楼101
不动产单元号	370112012201C901012F10010001
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8683.95㎡
使用期限	2017年01月18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：8683.00㎡/分摊建筑面积：147.95㎡ 房屋总层数：3层在层数：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	济南智铂置业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	历城区世纪大道7181号智铂奥特莱斯广场3号楼101
不动产单元号	370112012201G801012F10120001
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17413.79㎡
使用期限	2017年01月18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：17248.00㎡/分摊建筑面积：185.70㎡ 房屋总层数：3层在层数：1 房屋竣工时间：2019年04月03日

公募REITs代码 508005

价值时点：2025年12月31日

鲁(2019)济南市 不动产权第0297061号

权利人 济南首铂置业有限公司

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

附记

鲁(2023)济南市 不动产权第0130939号

权利人 济南首铂置业有限公司

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14481.58㎡

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：8493.98㎡/分摊建筑面积：5987.55㎡
房屋总层数：3
房屋竣工时间：2019年04月03日

附记

换证

用于济南首铂奥特莱斯REITs申报

鲁(2023)济南市 不动产权第0130927 号

权利人 济南首创奥特莱斯置业有限公司

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: 4129.92㎡/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

鲁 2019 济南市 不动产权第 0295665 号

权利人 济南首创奥特莱斯置业有限公司

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: 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

鲁(2019)济南市 不动产权第0297422 号

附 记

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/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: 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

鲁(2023)济南市 不动产权第0130910 号

附 记

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/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: 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

换证

用于济南首创奥莱斯REITs申报

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号首创奥特莱斯广场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114829.00m²/房屋建筑面积6641.83m²
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: 6523.09m²/分摊建筑面积: 118.74m² 房屋总层数: 3,所在层数: 1 房屋竣工时间: 2019年04月03日

估价对象二:

鄂 (2025) 武汉市东开 不动产权第 0012239 号

附 记

权利人	武汉首玺置业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	东湖新技术开发区高新二路119号武汉首创奥特莱斯项目4栋/单元1-2层/号
不动产单元号	4201150866016200006F00040001
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	土地使用权面积88453.4800平方米/房屋建筑面积5654.1900平方米
使用期限	国有建设用地使用权2016年01月13日起至2056年01月12日止
权利其他状况	土地: 熟地土地面积 / 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 5654.1900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/所在层数: 2/1-2 房屋竣工验收时间: 2021年03月17日

本不动产登记簿记载不动产权利状况, 可以通证以下事项:
1. 房屋所有权人姓名/名称;
2. 房屋坐落、不动产单元号、房屋用途、房屋面积;
3. 房屋所有权人姓名/名称、房屋坐落、房屋用途、房屋面积;
4. 房屋所有权人姓名/名称、房屋坐落、房屋用途、房屋面积;
5. 房屋所有权人姓名/名称、房屋坐落、房屋用途、房屋面积;
6. 房屋所有权人姓名/名称、房屋坐落、房屋用途、房屋面积;
7. 房屋所有权人姓名/名称、房屋坐落、房屋用途、房屋面积;
8. 房屋所有权人姓名/名称、房屋坐落、房屋用途、房屋面积;
9. 房屋所有权人姓名/名称、房屋坐落、房屋用途、房屋面积;
10. 房屋所有权人姓名/名称、房屋坐落、房屋用途、房屋面积;
11. 房屋所有权人姓名/名称、房屋坐落、房屋用途、房屋面积;
12. 房屋所有权人姓名/名称、房屋坐落、房屋用途、房屋面积;
13. 房屋所有权人姓名/名称、房屋坐落、房屋用途、房屋面积;
14. 房屋所有权人姓名/名称、房屋坐落、房屋用途、房屋面积;
15. 房屋所有权人姓名/名称、房屋坐落、房屋用途、房屋面积;
16. 房屋所有权人姓名/名称、房屋坐落、房屋用途、房屋面积;
17. 房屋所有权人姓名/名称、房屋坐落、房屋用途、房屋面积;
18. 房屋所有权人姓名/名称、房屋坐落、房屋用途、房屋面积;
19. 房屋所有权人姓名/名称、房屋坐落、房屋用途、房屋面积;
20. 房屋所有权人姓名/名称、房屋坐落、房屋用途、房屋面积;
21. 房屋所有权人姓名/名称、房屋坐落、房屋用途、房屋面积;
22. 房屋所有权人姓名/名称、房屋坐落、房屋用途、房屋面积;
23. 房屋所有权人姓名/名称、房屋坐落、房屋用途、房屋面积;
24. 房屋所有权人姓名/名称、房屋坐落、房屋用途、房屋面积;
25. 房屋所有权人姓名/名称、房屋坐落、房屋用途、房屋面积;
26. 房屋所有权人姓名/名称、房屋坐落、房屋用途、房屋面积;
27. 房屋所有权人姓名/名称、房屋坐落、房屋用途、房屋面积;
28. 房屋所有权人姓名/名称、房屋坐落、房屋用途、房屋面积;
29. 房屋所有权人姓名/名称、房屋坐落、房屋用途、房屋面积;
30. 房屋所有权人姓名/名称、房屋坐落、房屋用途、房屋面积;
31. 房屋所有权人姓名/名称、房屋坐落、房屋用途、房屋面积;
32. 房屋所有权人姓名/名称、房屋坐落、房屋用途、房屋面积;
33. 房屋所有权人姓名/名称、房屋坐落、房屋用途、房屋面积;
34. 房屋所有权人姓名/名称、房屋坐落、房屋用途、房屋面积;
35. 房屋所有权人姓名/名称、房屋坐落、房屋用途、房屋面积;
36. 房屋所有权人姓名/名称、房屋坐落、房屋用途、房屋面积;
37. 房屋所有权人姓名/名称、房屋坐落、房屋用途、房屋面积;
38. 房屋所有权人姓名/名称、房屋坐落、房屋用途、房屋面积;
39. 房屋所有权人姓名/名称、房屋坐落、房屋用途、房屋面积;
40. 房屋所有权人姓名/名称、房屋坐落、房屋用途、房屋面积;
41. 房屋所有权人姓名/名称、房屋坐落、房屋用途、房屋面积;
42. 房屋所有权人姓名/名称、房屋坐落、房屋用途、房屋面积;
43. 房屋所有权人姓名/名称、房屋坐落、房屋用途、房屋面积;
44. 房屋所有权人姓名/名称、房屋坐落、房屋用途、房屋面积;
45. 房屋所有权人姓名/名称、房屋坐落、房屋用途、房屋面积;
46. 房屋所有权人姓名/名称、房屋坐落、房屋用途、房屋面积;
47. 房屋所有权人姓名/名称、房屋坐落、房屋用途、房屋面积;
48. 房屋所有权人姓名/名称、房屋坐落、房屋用途、房屋面积;
49. 房屋所有权人姓名/名称、房屋坐落、房屋用途、房屋面积;
50. 房屋所有权人姓名/名称、房屋坐落、房屋用途、房屋面积;
51. 房屋所有权人姓名/名称、房屋坐落、房屋用途、房屋面积;
52. 房屋所有权人姓名/名称、房屋坐落、房屋用途、房屋面积;
53. 房屋所有权人姓名/名称、房屋坐落、房屋用途、房屋面积;
54. 房屋所有权人姓名/名称、房屋坐落、房屋用途、房屋面积;
55. 房屋所有权人姓名/名称、房屋坐落、房屋用途、房屋面积;
56. 房屋所有权人姓名/名称、房屋坐落、房屋用途、房屋面积;
57. 房屋所有权人姓名/名称、房屋坐落、房屋用途、房屋面积;
58. 房屋所有权人姓名/名称、房屋坐落、房屋用途、房屋面积;
59. 房屋所有权人姓名/名称、房屋坐落、房屋用途、房屋面积;
60. 房屋所有权人姓名/名称、房屋坐落、房屋用途、房屋面积;
61. 房屋所有权人姓名/名称、房屋坐落、房屋用途、房屋面积;
62. 房屋所有权人姓名/名称、房屋坐落、房屋用途、房屋面积;
63. 房屋所有权人姓名/名称、房屋坐落、房屋用途、房屋面积;
64. 房屋所有权人姓名/名称、房屋坐落、房屋用途、房屋面积;
65. 房屋所有权人姓名/名称、房屋坐落、房屋用途、房屋面积;
66. 房屋所有权人姓名/名称、房屋坐落、房屋用途、房屋面积;
67. 房屋所有权人姓名/名称、房屋坐落、房屋用途、房屋面积;
68. 房屋所有权人姓名/名称、房屋坐落、房屋用途、房屋面积;
69. 房屋所有权人姓名/名称、房屋坐落、房屋用途、房屋面积;
70. 房屋所有权人姓名/名称、房屋坐落、房屋用途、房屋面积;
71. 房屋所有权人姓名/名称、房屋坐落、房屋用途、房屋面积;
72. 房屋所有权人姓名/名称、房屋坐落、房屋用途、房屋面积;
73. 房屋所有权人姓名/名称、房屋坐落、房屋用途、房屋面积;
74. 房屋所有权人姓名/名称、房屋坐落、房屋用途、房屋面积;
75. 房屋所有权人姓名/名称、房屋坐落、房屋用途、房屋面积;
76. 房屋所有权人姓名/名称、房屋坐落、房屋用途、房屋面积;
77. 房屋所有权人姓名/名称、房屋坐落、房屋用途、房屋面积;
78. 房屋所有权人姓名/名称、房屋坐落、房屋用途、房屋面积;
79. 房屋所有权人姓名/名称、房屋坐落、房屋用途、房屋面积;
80. 房屋所有权人姓名/名称、房屋坐落、房屋用途、房屋面积;
81. 房屋所有权人姓名/名称、房屋坐落、房屋用途、房屋面积;
82. 房屋所有权人姓名/名称、房屋坐落、房屋用途、房屋面积;
83. 房屋所有权人姓名/名称、房屋坐落、房屋用途、房屋面积;
84. 房屋所有权人姓名/名称、房屋坐落、房屋用途、房屋面积;
85. 房屋所有权人姓名/名称、房屋坐落、房屋用途、房屋面积;
86. 房屋所有权人姓名/名称、房屋坐落、房屋用途、房屋面积;
87. 房屋所有权人姓名/名称、房屋坐落、房屋用途、房屋面积;
88. 房屋所有权人姓名/名称、房屋坐落、房屋用途、房屋面积;
89. 房屋所有权人姓名/名称、房屋坐落、房屋用途、房屋面积;
90. 房屋所有权人姓名/名称、房屋坐落、房屋用途、房屋面积;
91. 房屋所有权人姓名/名称、房屋坐落、房屋用途、房屋面积;
92. 房屋所有权人姓名/名称、房屋坐落、房屋用途、房屋面积;
93. 房屋所有权人姓名/名称、房屋坐落、房屋用途、房屋面积;
94. 房屋所有权人姓名/名称、房屋坐落、房屋用途、房屋面积;
95. 房屋所有权人姓名/名称、房屋坐落、房屋用途、房屋面积;
96. 房屋所有权人姓名/名称、房屋坐落、房屋用途、房屋面积;
97. 房屋所有权人姓名/名称、房屋坐落、房屋用途、房屋面积;
98. 房屋所有权人姓名/名称、房屋坐落、房屋用途、房屋面积;
99. 房屋所有权人姓名/名称、房屋坐落、房屋用途、房屋面积;
100. 房屋所有权人姓名/名称、房屋坐落、房屋用途、房屋面积;

鄂 (2025) 武汉市东开 不动产权第 0012351 号

权利人	武汉首银商业管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	东湖新技术开发区高新二路139号武汉首银创想大奥特莱斯项目1栋/单元1层 (2) 1号专用配电房号
不动产单元号	420115086001GB00096F00010032
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	土地使用权面积8453.4600平方米/房屋建筑面积161.0600平方米
使用期限	国有建设用地使用权2016年01月15日起至2056年01月13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: 132.8500平方米 分摊建筑面积: 28.2200平方米 房屋结构: 钢筋混凝土结构 房屋总层数和所在层数: 2/1 房屋竣工验收时间: 2021年03月17日

附 记

在转移不动产证和不动产抵押状态, 可以通过以下途径:
扫描本记录下方二维码;
登录武汉市不动产登记网;
登录武汉市不动产登记中心窗口;
登录武汉市不动产登记中心自助服务终端;
各政务中心不动产登记窗口。

企业自行设置, 不得对外销售。

此复印件仅限于D12清场
更正, 使用, 再次复印无效
2026年3月16日



鄂 (2025) 武汉市东开 不动产权第 0012398 号

权利人	武汉首银商业管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	东湖新技术开发区高新二路139号武汉首银创想大奥特莱斯项目1栋/单元1层 (3) 垃圾站号
不动产单元号	420115086001GB00096F00010003
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	土地使用权面积8453.4600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2016年01月15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: 15.8900平方米 房屋: 专有建筑面积: 26.6500平方米 分摊建筑面积: 5.6600平方米 房屋结构: 钢筋混凝土结构 房屋总层数和所在层数: 2/1 房屋竣工验收时间: 2021年03月17日

附 记

在转移不动产证和不动产抵押状态, 可以通过以下途径:
扫描本记录下方二维码;
登录武汉市不动产登记网;
登录武汉市不动产登记中心窗口;
登录武汉市不动产登记中心自助服务终端;
各政务中心不动产登记窗口。

企业自行设置, 不得对外销售。

此复印件仅限于D12清场
更正, 使用, 再次复印无效
2026年3月16日



鄂 (2025) 武汉市东开 不动产权第 0012409 号

附 记

权利人	武汉首铂商业管理有限公司
共有情况	单独所有
坐 落	东湖新技术开发区高新二路139号武汉首铂创想大奥特斯项目1栋/单元2层(1)商号
不动产单元号	420115086001GB00006F00010001
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	土地使用权面积88453.4500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: 1941.4500平方米 房屋: 专有建筑面积: 2563.5100平方米 分摊建筑面积: 1176.3200平方米 房屋结构: 钢筋混凝土结构 房屋总层数和所在层数: 2/2 房屋竣工验收时间: 2021年03月17日

主购该不动产证书状态和不动产抵押状态,可以通过以下途径:
扫描本表左下方二维码;
登录武汉市不动产登记网;
登录武汉市不动产登记部门的微信公众号;
各政务中心窗口不动产登记查询机;
各政务中心不动产登记窗口。

企业自行经营,不得对外销售。

此复印件仅限于 D722246 使用,再次复印无效
2026 年 3 月 16 日



鄂 (2025) 武汉市东开 不动产权第 0012414 号

附 记

权利人	武汉首铂商业管理有限公司
共有情况	单独所有
坐 落	东湖新技术开发区高新二路139号武汉首铂创想大奥特斯项目1栋/单元1层(1)商号
不动产单元号	420115086001GB00006F00010004
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	土地使用权面积88453.4500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: 1735.8800平方米 房屋: 专有建筑面积: 2011.5000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 房屋总层数和所在层数: 2/1 房屋竣工验收时间: 2021年03月17日

主购该不动产证书状态和不动产抵押状态,可以通过以下途径:
扫描本表左下方二维码;
登录武汉市不动产登记网;
登录武汉市不动产登记部门的微信公众号;
各政务中心窗口不动产登记查询机;
各政务中心不动产登记窗口。

企业自行经营,不得对外销售。

此复印件仅限于 D722246 使用,再次复印无效
2026 年 3 月 16 日



鄂 (2025) 武汉市东开 不动产权第 0012453 号		附 记
权利人	武汉首创商业管理有限公司	查询不动产证书状态和不动产抵押状态, 可以通过以下途径: 1. 扫描本表下方二维码; 2. 登录武汉市不动产登记网; 3. 登录武汉市不动产登记部门的微信公众号; 4. 登录市中心窗口不动产登记自助受理机; 5. 登录市中心不动产登记窗口。 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139号武汉首创创想大厦特莱斯项目5、7、8栋/单元1层(6)消防控制室	
不动产单元号	420115086001G200006F00050005	
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: 90.0300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: 12747.1000平方米 分摊土地面积: 28.5200平方米 房屋: 专有建筑面积: 68.6000平方米 分摊建筑面积: 23.4300平方米 房屋结构: 钢筋混凝土结构 房屋总层数和所在层数: 6/1 房屋竣工验收时间: 2021年03月17日	

鄂 (2025) 武汉市东开 不动产权第 0012448 号		附 记
权利人	武汉首创商业管理有限公司	查询不动产证书状态和不动产抵押状态, 可以通过以下途径: 1. 扫描本表下方二维码; 2. 登录武汉市不动产登记网; 3. 登录武汉市不动产登记部门的微信公众号; 4. 登录市中心窗口不动产登记自助受理机; 5. 登录市中心不动产登记窗口。 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139号武汉首创创想大厦特莱斯项目5、7、8栋/单元1层(7)半塔楼	
不动产单元号	420115086001G200006F00050009	
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: 51.7300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: / 专有土地面积: 12747.1000平方米 分摊土地面积: 15.2400平方米 房屋: 专有建筑面积: 39.2700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 房屋总层数和所在层数: 6/1 房屋竣工验收时间: 2021年03月17日	

鄂 (2025) 武汉市东开 不动产权第 0012252 号

权利人	武汉首铂商业管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	东湖新技术开发区高新二路139号武汉首铂大厦特莱斯项目6栋/单元1层(4) 4楼附层
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/自建房
用途	商业用地/其他
面积	土地使用权面积8453.4600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: 6792.0500平方米 分摊土地面积: 4.4400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 房屋总层数和所在层数: 3/1 房屋竣工验收时间: 2021年03月17日

附 记

1. 该不动产证书状态和不动产抵押状态, 可以通过以下途径:
扫描本证书下方二维码;
登录武汉市不动产登记网;
登录武汉市不动产登记部门的微信公众号;
各政务中心窗口不动产登记查询机;
各政务中心不动产登记窗口。

企业自行经营, 不得对外销售。

此复印件仅限于 2025 年 3 月 16 日 使用, 再次复印无效



鄂 (2025) 武汉市东开 不动产权第 0012259 号

权利人	武汉首铂商业管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	东湖新技术开发区高新二路139号武汉首铂大厦特莱斯项目6栋/单元2层(1) 10号
不动产单元号	420115086001GB00006F00060008
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	土地使用权面积8453.4600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: 6792.0500平方米 分摊土地面积: 2030.1400平方米 房屋: 专有建筑面积: 4370.0000平方米 分摊建筑面积: 796.9400平方米 房屋结构: 钢筋混凝土结构 房屋总层数和所在层数: 3/3 房屋竣工验收时间: 2021年03月17日

附 记

1. 该不动产证书状态和不动产抵押状态, 可以通过以下途径:
扫描本证书下方二维码;
登录武汉市不动产登记网;
登录武汉市不动产登记部门的微信公众号;
各政务中心窗口不动产登记查询机;
各政务中心不动产登记窗口。

企业自行经营, 不得对外销售。

此复印件仅限于 2025 年 3 月 16 日 使用, 再次复印无效



鄂 (2025) 武汉市东开 不动产权第 0012276 号

权利人	武汉首银商业管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	东湖新技术开发区高新二路139号武汉首银创智大厦特莱斯项目6栋/单元1层 (1) 商号
不动产单元号	420115086001GB000006F00060004
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	土地使用权面积88453.4600平方米/房屋建筑面积6833.6300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:6792.0500平方米 分摊土地面积:2680.3300平方米 房屋: 专有建筑面积:5558.2400平方米 分摊建筑面积:1175.3900平方米 房屋结构:钢筋混凝土结构 房屋总层数和所在层数:3/1 房屋竣工验收时间:2021年03月17日

附 记

查询不动产证书状态和不动产抵押状态,可以通过以下途径:
扫描本证左下方二维码;
1. 登录武汉市不动产登记网;
2. 登录武汉市不动产登记部门微信公众号;
3. 各政务中心窗口不动产登记查询机;
4. 各政务中心不动产登记窗口。
企业自持经营,不得对外销售。

此复印件仅限于 D72 评估
资料 使用,再次复印无效
2026 年 3 月 16 日



鄂 (2025) 武汉市东开 不动产权第 0012277 号

权利人	武汉首银商业管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	东湖新技术开发区高新二路139号武汉首银创智大厦特莱斯项目6栋/单元1层 (2) 副电机房号
不动产单元号	420115086001GB000006F00060002
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	土地使用权面积88453.4600平方米/房屋建筑面积78.1600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:6792.0500平方米 分摊土地面积:30.6600平方米 房屋: 专有建筑面积:64.7200平方米 分摊建筑面积:13.4400平方米 房屋结构:钢筋混凝土结构 房屋总层数和所在层数:3/1 房屋竣工验收时间:2021年03月17日

附 记

查询不动产证书状态和不动产抵押状态,可以通过以下途径:
扫描本证左下方二维码;
1. 登录武汉市不动产登记网;
2. 登录武汉市不动产登记部门微信公众号;
3. 各政务中心窗口不动产登记查询机;
4. 各政务中心不动产登记窗口。
企业自持经营,不得对外销售。

此复印件仅限于 D72 评估
资料 使用,再次复印无效
2026 年 3 月 16 日



鄂 (2025) 武汉市东开 不动产权第 0012277 号

附 记

权利人	武汉首铂商业管理有限公司
共有情况	单独所有
坐 落	东湖新技术开发区高新二路139号武汉首铂创想大厦特莱斯项目6栋/单元1层(2)弱电机房号
不动产单元号	420115086001GB00006F00050002
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	土地使用权面积38453.4600平方米/房屋建筑面积78.1600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:6792.0500平方米 分摊土地面积:30.0500平方米 房屋: 专有建筑面积:64.7200平方米 分摊建筑面积:13.4400平方米 房屋结构:钢筋混凝土结构 房屋总层数和所在层数: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,可以通过以下途径:

扫描本权证下方二维码;

登录武汉市不动产登记网站;

登录武汉市不动产登记部门的微信公众号;

各政务中心窗口不动产自助查询机;

各政务中心不动产登记窗口。

企业自行经营,不得对外销售。

此复印件仅限于D72评估
更正 使用,再次复印无效
2026年3月16日



鄂 (2025) 武汉市东开 不动产权第 0012278 号

附 记

权利人	武汉首铂商业管理有限公司
共有情况	单独所有
坐 落	东湖新技术开发区高新二路139号武汉首铂创想大厦特莱斯项目6栋/单元2层(1)商号
不动产单元号	420115086001GB00006F00060003
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/商业服务
面 积	土地使用权面积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:6792.0500平方米 分摊土地面积:1972.0500平方米 房屋: 专有建筑面积:4020.4300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 房屋总层数和所在层数:3/2 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,可以通过以下途径:

扫描本权证下方二维码;

登录武汉市不动产登记网站;

登录武汉市不动产登记部门的微信公众号;

各政务中心窗口不动产自助查询机;

各政务中心不动产登记窗口。

企业自行经营,不得对外销售。

此复印件仅限于D72评估
更正 使用,再次复印无效
2026年3月16日



鄂 (2025) 武汉市东开 不动产权第 0012279 号 附 记

权利人	武汉首铂商业管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	东湖新技术开发区高新二路139号武汉首铂大厦特莱斯项目6栋/单元1层 (3) 4号专变配电房号
不动产单元号	420115086001GB00006F00060001
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	土地使用权面积8453.4600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：6792.0500平方米 分摊土地面积：66.3500平方米 房屋： 专有建筑面积：140.0700平方米 分摊建筑面积：29.1000平方米 房屋结构：钢筋混凝土结构 房屋层数和所在层数：3/1 房屋竣工验收时间：2021年03月17日

在购建不动产证书状态和不动产抵押状态，可以通过以下途径：
1. 扫描本证左下方二维码；
2. 登录武汉市不动产登记网；
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部门的微信小程序；
5. 登录武汉市不动产登记部门的手机APP；
6. 登录武汉市不动产登记部门的自助查询机；
7. 登录武汉市不动产登记部门的自助查询窗口。

企业自行经营，不得对外销售。

此复印件仅限于 D72 评估 使用，再次复印无效
2026 年 3 月 16 日



鄂 (2025) 武汉市东开 不动产权第 0012282 号 附 记

权利人	武汉首铂商业管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	东湖新技术开发区高新二路139号武汉首铂大厦特莱斯项目6栋/单元1层 (6) 配电间号
不动产单元号	420115086001GB00006F00060007
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	土地使用权面积8453.4600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：6792.0500平方米 分摊土地面积：3.4600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 房屋层数和所在层数：3/1 房屋竣工验收时间：2021年03月17日

在购建不动产证书状态和不动产抵押状态，可以通过以下途径：
1. 扫描本证左下方二维码；
2. 登录武汉市不动产登记网；
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部门的微信小程序；
5. 登录武汉市不动产登记部门的手机APP；
6. 登录武汉市不动产登记部门的自助查询机；
7. 登录武汉市不动产登记部门的自助查询窗口。

企业自行经营，不得对外销售。

此复印件仅限于 D72 评估 使用，再次复印无效
2026 年 3 月 16 日



鄂 (2025) 武汉市东开 不动产权第 0012287 号

权利人	武汉首更商业管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	东湖新技术开发区高新二路139号武汉首更创想大厦特莱斯项目6栋/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/自建房
用途	商服用地/其他
面积	土地使用权面积:6792.0600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: 6792.0600平方米 分摊土地面积: 4.6100平方米 房屋: 专有建筑面积: 9.7400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 房屋总层数和所在层数: 3/1 房屋竣工验收时间: 2021年03月17日

附 记

在购建不动产证书状态和不动产抵押状态,可以经过以下途径:
1. 扫描本证书下方二维码;
2. 登录武汉市不动产登记网;
3. 登录武汉市不动产登记部门的微信公众号;
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。

企业自行经营,不得对外销售。

此复印件仅限于 D72 评估
使用,再次复印无效
2026 年 3 月 16 日



鄂 (2025) 武汉市东开 不动产权第 0012419 号

权利人	武汉首更商业管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	东湖新技术开发区高新二路139号武汉首更创想大厦特莱斯项目5、7、8栋/单元1层(3)开团所号
不动产单元号	420115086001GB00006F00060003
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	土地使用权面积:6788.453.4600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: 12747.1000平方米 分摊土地面积: 46.9000平方米 房屋: 专有建筑面积: 117.7000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

在购建不动产证书状态和不动产抵押状态,可以经过以下途径:
1. 扫描本证书下方二维码;
2. 登录武汉市不动产登记网;
3. 登录武汉市不动产登记部门的微信公众号;
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。

企业自行经营,不得对外销售。

此复印件仅限于 D72 评估
使用,再次复印无效
2026 年 3 月 16 日



鄂 (2025) 武汉市东开 不动产权第 0012444 号

权利人	武汉普银商业管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	东湖新技术开发区高新二路139号武汉普创恒大奥特莱斯项目5、7、8栋/单元1层(5)2号专用配电房号
不动产单元号	420115086001GB00006P00050005
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	土地使用权面积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:12747.1000平方米 分摊土地面积:40.8600平方米 房屋: 专有建筑面积:125.2200平方米 分摊建筑面积:44.0500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

本物权不动产证号状态和不动产抵押状态,可以通过以下途径:
扫描本证左下方二维码;
1. 登录武汉市不动产登记系统;
2. 登录武汉市不动产登记部门的微信公众号;
3. 各政务中心窗口不动产自助查询机;
各政务中心不动产登记窗口。
本证自行经营,不得对外销售。

此复印件仅限于
使用,再次复印无效
2026年3月16日



鄂 (2025) 武汉市东开 不动产权第 0012445 号

权利人	武汉普银商业管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	东湖新技术开发区高新二路139号武汉普创恒大奥特莱斯项目5、7、8栋/单元1-4层(8)车库号
不动产单元号	420115086001GB00006P00050008
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	土地使用权面积88453.4600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:12747.1000平方米 分摊土地面积:6621.4400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 房屋总层数和所在层数:5/1-4 房屋竣工验收时间:2021年03月17日

附 记

本物权不动产证号状态和不动产抵押状态,可以通过以下途径:
扫描本证左下方二维码;
1. 登录武汉市不动产登记系统;
2. 登录武汉市不动产登记部门的微信公众号;
3. 各政务中心窗口不动产自助查询机;
各政务中心不动产登记窗口。
本证自行经营,不得对外销售。

此复印件仅限于
使用,再次复印无效
2026年3月16日



鄂 (2025) 武汉市东开 不动产权第 0012446 号

权利人	武汉首德商业管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	东湖新技术开发区高新二路139号武汉首德商业大厦特需项目5、7、8栋/单元1层(4)中心配电房号
不动产单元号	420115086001GB00006F00050004
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	土地使用权面积88453.4600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: 12747.1000平方米 分摊土地面积: 40.1100平方米 房屋: 专有建筑面积: 100.7500平方米 分摊建筑面积: 35.4400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

本不动产权证书信息和不动产抵押状态,可以通过以下途径:
扫描本证书下方二维码;
登录武汉市不动产登记网站;
登录武汉市不动产登记部门的微信公众号;
各政务中心窗口不动产登记查询机;
各政务中心不动产登记窗口。

主要自然经营,不得对外销售。

此复印件仅限于 DTG 2026 年 3 月 16 日 使用,再次复印无效



鄂 (2025) 武汉市东开 不动产权第 0012447 号

权利人	武汉首德商业管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	东湖新技术开发区高新二路139号武汉首德商业大厦特需项目5、7、8栋/单元1层(2)原垃圾房
不动产单元号	420115086001GB00006F00050002
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	土地使用权面积88453.4600平方米/房屋建筑面积58.7400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: 12747.1000平方米 分摊土地面积: 17.3000平方米 房屋: 专有建筑面积: 43.4500平方米 分摊建筑面积: 15.2900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

本不动产权证书信息和不动产抵押状态,可以通过以下途径:
扫描本证书下方二维码;
登录武汉市不动产登记网站;
登录武汉市不动产登记部门的微信公众号;
各政务中心窗口不动产登记查询机;
各政务中心不动产登记窗口。

主要自然经营,不得对外销售。

此复印件仅限于 DTG 2026 年 3 月 16 日 使用,再次复印无效



鄂 (2025) 武汉市东开 不动产权第 0012448 号		附 记
权利 人	武汉首铂商业管理有限公司	在询证不动产证书状态和不动产抵押状态,可以通过以下途径: 1. 扫描本证书下方二维码; 2. 登录武汉市不动产登记网; 3. 登录武汉市不动产登记部门的微信公众号; 4. 各政务中心窗口不动产登记自助查询机; 5. 各政务中心不动产登记窗口。 企业自行经营,不得对外销售。 此复印件仅限于 <i>DTZ</i> 使用,再次复印无效 2026 年 3 月 16 日 
共有情况	单独所有	
坐 落	东湖新技术开发区高新二路139号武汉首铂商业大厦项目5、7、8栋/单元1层(1)商号	
不动产单元号	420115086001CB00006F00050010	
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	土地使用权面积68453.4600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: 独用土地面积/ 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 房屋总层数和所在层数:5/1 房屋竣工验收时间:2021年03月17日	

鄂 (2025) 武汉市东开 不动产权第 0012449 号		附 记
权利 人	武汉首铂商业管理有限公司	在询证不动产证书状态和不动产抵押状态,可以通过以下途径: 1. 扫描本证书下方二维码; 2. 登录武汉市不动产登记网; 3. 登录武汉市不动产登记部门的微信公众号; 4. 各政务中心窗口不动产登记自助查询机; 5. 各政务中心不动产登记窗口。 企业自行经营,不得对外销售。 此复印件仅限于 <i>DTZ</i> 使用,再次复印无效 2026 年 3 月 16 日 
共有情况	单独所有	
坐 落	东湖新技术开发区高新二路139号武汉首铂商业大厦项目5、7、8栋/单元3层(1)商号	
不动产单元号	420115086001CB00006F00050012	
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	土地使用权面积68453.4600平方米/房屋建筑面积6449.9200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:12747.1000平方米 分摊土地面积:1699.6200平方米 房屋: 专有建筑面积:4601.8100平方米 分摊建筑面积:1948.1100平方米 房屋结构:钢筋混凝土结构 房屋总层数和所在层数:5/3 房屋竣工验收时间:2021年03月17日	

鄂 (2025) 武汉市东开 不动产权第 0012451 号

权利人	武汉首创商业管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	东湖新技术开发区高新二路159号武汉首创创想大奥特斯项目5、7、8栋/单元2层(1)商号
不动产单元号	42011506001GB00006P00050011
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	土地使用权面积88453.4600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:/ 专有土地面积:12747.1000平方米 分摊土地面积:1987.1300平方米 房屋: 专有建筑面积:4558.5100平方米 分摊建筑面积:2148.5500平方米 房屋结构:钢筋混凝土结构 房屋总层数和所在层数:5/2 房屋竣工验收时间:2021年03月17日

附 记

查询该不动产证书状态和不动产抵押状态,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网;
3. 登录武汉市不动产登记部门的微信公众号;
4. 各政务中心窗口不动产登记自助查询机;
5. 各政务中心不动产登记窗口。

企业自行经营,不得对外销售。

此复印件仅限于 07/3/2026 使用,再次复印无效
2026 年 3 月 16 日



鄂 (2025) 武汉市东开 不动产权第 0010903 号

权利人	武汉首创商业管理有限公司
共有情况	/
坐落	东湖新技术开发区高新二路以北、武广高铁以东
不动产单元号	42011506001GB00006P00000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	商业用地
面积	土地使用权面积88453.46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	

附 记

查询该不动产证书状态和不动产抵押状态,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网;
3. 登录武汉市不动产登记部门的微信公众号;
4. 各政务中心窗口不动产登记自助查询机;
5. 各政务中心不动产登记窗口。

2023年7月26日办理高新二路139号武汉首创创想大奥特斯项目1-8号楼不动产权证书,上述建筑占地面积为32393.31平方米。

此复印件仅限于 07/3/2026 使用,再次复印无效
2026 年 3 月 16 日



鄂 (2025) 武汉市东开 不动产权第 0012331 号

权利人	武汉首铂商业管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	东湖新技术开发区高新二路139号武汉首铂创铂大奥特斯项目3栋/单元1层(2)2号专用配电房号
不动产单元号	420115086001GB00006P00030001
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	附属用地/其他
面积	土地使用权面积:88453.4600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:3597.3700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 房屋总层数和所在层数:3/1 房屋竣工验收时间:2021年03月17日

附 记

查询该不动产证书状态和不动产抵押状态,可以通过以下途径:

1. 扫描本栏左下方二维码;
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. 各政务中心窗口不动产自助查询机;
5. 各政务中心不动产登记窗口。

业自持经营,不得对外销售。

此复印件仅限于 0787968 使用,再次复印无效
2026 年 3 月 16 日



鄂 (2025) 武汉市东开 不动产权第 0012335 号

权利人	武汉首铂商业管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	东湖新技术开发区高新二路139号武汉首铂创铂大奥特斯项目3栋/单元2层(1)物业号
不动产单元号	420115086001GB00006P00030004
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/物业用房
面积	土地使用权面积:88453.4600平方米/房屋建筑面积:1399.4800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:3597.3700平方米 分摊土地面积:563.4800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 房屋总层数和所在层数:3/3 房屋竣工验收时间:2021年03月17日

附 记

查询该不动产证书状态和不动产抵押状态,可以通过以下途径:

1. 扫描本栏左下方二维码;
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. 各政务中心窗口不动产自助查询机;
5. 各政务中心不动产登记窗口。

业自持经营,不得对外销售。

此复印件仅限于 0787968 使用,再次复印无效
2026 年 3 月 16 日



鄂 (2025) 武汉市东开 不动产权第 0012337 号

权利人	武汉首铂商业管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	东湖新技术开发区高新二路159号武汉首铂创想大奥特斯项目3栋/单元2层 (1) 商号
不动产单元号	420115086001GB00006F00030002
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	土地使用权面积:88453.4600平方米/房屋建筑面积:3603.0700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:3597.3700平方米 分摊土地面积:1613.0200平方米 房屋: 专有建筑面积:2611.2200平方米 分摊建筑面积:1091.8500平方米 房屋结构:钢筋混凝土结构 房屋总层数和所在层数:3/2 房屋竣工验收时间:2021年03月17日

附 记

查询该不动产证书状态和不动产抵押状态,可以通过以下途径:
扫描本栏左下方二维码;
1. 登录武汉市不动产登记网;
2. 登录武汉市不动产登记部门的微信公众号;
3. 各政务中心窗口不动产登记自助查询机;
4. 各政务中心不动产登记窗口。

企业自行经营,不得对外销售。

此复印件仅限于
使用,再次复印无效
2026年3月16日



鄂 (2025) 武汉市东开 不动产权第 0012341 号

权利人	武汉首铂商业管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	东湖新技术开发区高新二路159号武汉首铂创想大奥特斯项目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/自建房
用途	商业用地/商业服务
面积	土地使用权面积:88453.4600平方米/房屋建筑面积:3401.8700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:3597.3700平方米 分摊土地面积:1426.4500平方米 房屋: 专有建筑面积:2897.6800平方米 分摊建筑面积:503.9900平方米 房屋结构:钢筋混凝土结构 房屋总层数和所在层数:3/1 房屋竣工验收时间:2021年03月17日

附 记

查询该不动产证书状态和不动产抵押状态,可以通过以下途径:
扫描本栏左下方二维码;
1. 登录武汉市不动产登记网;
2. 登录武汉市不动产登记部门的微信公众号;
3. 各政务中心窗口不动产登记自助查询机;
4. 各政务中心不动产登记窗口。

企业自行经营,不得对外销售。

此复印件仅限于
使用,再次复印无效
2026年3月16日



鄂 (2025) 武汉市东开 不动产权第 0012345 号

权利人	武汉首铂商业管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	东湖新技术开发区高新二路139号武汉首创铂大奥特莱斯项目2栋/单元1-2层/号
不动产单元号	420115086001G000006F00020001
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/商业服务
面积	土地使用权面积88453.4600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2056年01月12日止
权利其他状况	土地： 独用土地面积：2786.6500平方米 专有土地面积：2786.6500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 房屋总层数和所在层数：2/1-2 房屋竣工验收时间：2021年03月17日

附 记

查询该不动产证书状态和不动产抵押状态，可以通过以下途径：
1. 扫描本证左下方二维码；
2. 登录武汉市不动产登记网；
3. 登录武汉市不动产登记部门的微信公众号；
4. 各政务中心窗口不动产自助查询机；
5. 各政务中心不动产登记窗口。

业主自持经营，不得对外销售。

此复印件仅限于 072 评估
使用，再次复印无效
2026 年 3 月 16 日



4.8 估价机构营业执照



4.9 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



先关注广东省住房和城乡建设厅微信公众号, 进入“粤建办”小程序查询

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.gdciic.net/dop>

4.10 估价人员相关专业执业资格

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。
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. 00824153

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
2027-09-01

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. 00300235

姓名 / Full name
范春鹏

性别 / Sex
男

身份证件号码 / ID No.
310112199402115615

注册号 / Registration No.
1120240044

执业机构 / Employer
深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司北京分公司

有效期至 / Date of expiry
2027-11-10

持证人签名 / Bearer's signature
范春鹏