



不动产公募基金 2025 年度评估报告

中金唯品会奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金

(公募 REITs 代码 508082) 持有的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 03 月 25 日



不动产项目评估报告

估价项目名称：

中金唯品会奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金（公募 REITs 代码 508082）持有的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：

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

注册估价师：

沈灵燕（3120160014）

范春鹏（1120240044）

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 006 号

致估价委托人函

中金基金管理有限公司

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”）荣幸地获得中金基金管理有限公司（以下简称“委托人”）委托，对中金唯品会奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金持有的不动产项目（以下简称“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）》、《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《中金唯品会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，即中国浙江省宁波市海曙区杉井奥特莱斯广场一期、三期、四期项目「杉井奥特莱斯」商业及配套项目（以下简称“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，选用收益法评估全部不动产项目的市场价值。估价结果如下：

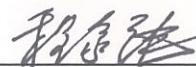
中金唯品会奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金持有的不动产项目，总建筑面积为104,262.75平方米房屋所有权及其占用的土地使用权经评估测算后得到于2025年12月31日的市场价值为人民币2,970,000,000元（大写人民币贰拾玖亿柒仟万元整）。

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

中金唯品会奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金持有的不动产项目的市场价值

公募 REITs 名称	: 中金唯品会奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金
公募 REITs 简称	: 中金唯品会奥莱 REIT
公募 REITs 代码	: 508082
评估委托人	: 中金基金管理有限公司
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	: 项目公司持有的位于中国浙江省宁波市海曙区杉井奥特莱斯广场一期、三期、四期项目「杉井奥特莱斯」商业及配套项目，证载建筑面积为 104,262.75 平方米房屋所有权及其占用的土地使用权于价值时点的市场价值为 2,970,000,000 元，折合总建筑面积单价 28,486 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.....	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.....	10
3.9 价值类型.....	10
3.10 估价依据.....	10
3.11 估价原则.....	12
3.12 估价方法.....	13
3.13 估价参数选取.....	13
3.14 估价结果.....	13
3.15 注册估价师.....	14
3.16 协助估价的人员.....	14
3.17 实地查勘期.....	14
3.18 估价作业日期.....	14
4. 附件.....	15
4.1 运营净收益.....	15
4.2 不同评估方法校验说明.....	16
4.3 委托评估函.....	19
4.4 项目公司营业执照.....	20
4.5 物业位置图.....	21
4.6 估价对象内外部状况及周围环境.....	22
4.7 估价对象权属证明.....	24
4.8 估价机构营业执照.....	25
4.9 估价机构相关资质证明.....	26
4.10 估价人员相关专业执业资格.....	27

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	中金唯品会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	中金基金管理有限公司
产权方/项目公司	指	杉井商业管理（宁波）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	杉杉商业集团有限公司
不动产项目/估价对象	指	中国浙江省宁波市海曙区杉井奥特莱斯广场一期、三期、四期项目「杉井奥特莱斯」商业及配套项目
本估价报告	指	《中金唯品会奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金持有的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，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2026年03月03日，我们假设于价值时点的物业状况与实地查勘日状况一致。

根据委托人提供的相关资料，估价对象主要通过合作经营、物业租赁、物业管理、活动推广等获取经营收入，本次评估已考虑租赁合同、合作经营合同对价值的影响，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财务报表、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03月03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：中金基金管理有限公司

企业类型：有限责任公司(法人独资)

注册地址：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

注册资金：90,000万元人民币

成立日期：2014年2月10日

营业期限：2014年2月10日 至 无固定期限

统一社会信用代码：911100000918666422

经营范围：基金募集、基金销售、特定客户资产管理、资产管理和中国证监会许可的其他业务。（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：杉井商业管理（宁波）有限公司

企业类型：有限责任公司（外商投资企业法人投资）

注册地址：浙江省宁波市海曙区春华路1399号

法定代表人：刘立宇

成立日期：2009年06月02日

统一社会信用代码：91330212688028203Y（1/1）

经营范围：一般项目：服装服饰零售；服装服饰批发；鞋帽零售；鞋帽批发；商业综合体管理服务；停车场服务；物业管理；企业管理咨询；企业形象策划；市场营销策划；化妆品零售；化妆品批发；针纺织品销售；箱包销售；钟表销售；金银制品销售；日用百货销售；皮革制品销售；家具销售；建筑装饰材料销售；工艺美术品及收藏品批发（象牙及其制品除外）；通讯设备销售；文化用品设备出租；五金产品零售；五金产品批发；互联网销售（除销售需要许可的商品）；软件开发；信息系统运行维护服务；网络与信息安全软件开发；信息咨询服务

（不含许可类信息咨询服务）；医用口罩批发；医用口罩零售；日用口罩（非医用）销售；医护人员防护用品批发；医护人员防护用品零售；家用电器销售；电子产品销售；家用视听设备销售；会议及展览服务；宠物食品及用品零售；宠物食品及用品批发；畜牧渔业饲料销售；汽车新车销售；新能源汽车整车销售；汽车零配件零售；汽车零配件批发；汽车装饰用品销售；航空运输设备销售；摩托车及零配件零售；娱乐船和运动船销售；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；票务代理服务；旅客票务代理；社会经济咨询服务；国内货物运输代理；住房租赁；非居住房地产租赁；广告制作；广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位）；广告设计、代理；厨具卫具及日用杂品批发；厨具卫具及日用杂品零售；日用品销售；茶具销售；眼镜销售（不含隐形眼镜）；钟表与计时仪器销售；家用电器零配件销售；珠宝首饰批发；珠宝首饰零售；个人卫生用品销售；卫生用品和一次性使用医疗用品销售（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：食品互联网销售；出版物互联网销售等。

3.3 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；物业产权方为杉井商业管理（宁波）有限公司。根据中金唯品会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 实物及区位状况

估价对象地处宁波市海曙区，隶属于城西商圈。根据浙江省交通运输厅发布的《关于印发浙江省综合交通枢纽“十四五”规划的通知》，宁波机场（宁波西站）枢纽的建设将会进一步提升城西商圈的板块价值。

估价对象所在宗地国有土地使用权面积为80,002.50平方米，所在宗地地块东临秋实路，南临布政西路，西临香雪路，北临春华路。估价对象所占用地块呈较规则四边形，地势南高北低，地质条件良好，土地承载能力较强。

估价对象所在地块宗地红线外基础设施已达到“六通”，包括通路、通电、通信、通上水、通下水、通燃气。

估价对象分三期完成建设，一期于2011年5月竣工并于同年9月正式运营，三期于2016年7月竣工并于同年11月正式运营，四期于2019年10月竣工并于次年正式运营。根据产权方提供的资料，估价对象规划用途及建筑面积如下表所示：

期数	所在层数	规划用途	建筑面积 (平方米)
一期	1层	商业	20,273.16
	2层	商业	20,314.60
三期	B1层	水泵房	70.80
	1层	商业	6,863.40
	2层	商业	6,156.12
	3层	商业	7,844.55
四期	1层	商业	11,004.23
	2层	商业	10,863.26
	3层	停车位	10,264.62
	4层	停车位	10,440.75
	5层	机房	167.26
合计			104,262.75

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：

权证号	浙(2020)宁波市海曙不动产权第0077305号
权利人	杉井商业管理(宁波)有限公司
共有情况	单独所有
坐落	宁波市海曙区集士港镇春华路1399号、秋实路555号
不动产单元号	330203017012GB00152F00020001、 330203017012GB00152F00050001、 330203017012GB00152F00030001 (其他详见清单)
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/自建房
用途	商服用地/商业
面积	土地使用权面积：80,002.50 m ² /房屋建筑面积 104,262.75 m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2049年11月01日止
权利其他状况	土地使用权面积：80,002.50 m ² ，其中独用土地面积 80,002.50 m ² ，分摊土地面积 0 m ²
附记	序号用途建筑面积专有建筑面积分摊建筑面积 1 水泵房 70.80 m ² 2 商业 40,587.76 m ² 3 商业 20,864.07 m ² 4 商业 42,740.12 m ² 40,306.81 m ² 2,433.31 m ²
登记机构	宁波市自然资源和规划局
登记日期	2020/4/24

不动产单元清单主要内容如下：

不动产单元号	坐落	建筑面积 (m ²)	用途	房屋性质	房屋结构	层数
330203017012GB00152F00020001	宁波市海曙区集士港镇春华路1399号、秋实路555号	40,587.76	商服用地/商业	自建房	钢筋混凝土结构	1-2/2
330203017012GB00152F00030001		20,864.07	商服用地/商业			1-4/5
330203017012GB00152F00030002		70.80	商服用地/水泵房			-1/5
330203017012GB00152F00050001		42,740.12	商服用地/商业			1-4/4

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：

估价对象可租赁面积为51,427.27平方米¹，已出租面积为51,427.27平方米，出租率约为100%，签约租户共计205个²。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³约为423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，规划用途为商业，实际用途为商业及配套的建筑物所有权价值，及土地用途为商服用地，土地剩余使用年限为23.84年的土地使用权价值，满足本估价报告中“估价假设和限制条件”下的市场价值。

3.10 估价依据

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

¹ 报告期内估价对象调整了对签约租户的隔墙面积计租规则，本次评估以新计租规则为准，若按照原规则场内可租赁面积为50,914.95 m²。

² 指按签约租户品牌数量计算，如按照在执行租约口径，场内共计212个租户。

³ (联营净收入+提成租金收入+固定租金收入)/可租赁面积。

- (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》及《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商服用地，房屋规划用途为商业，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 ⁴ (元/㎡/月)	折现率 (%)	运营期内市场租金增长率 (%)	资本性支出设置
宁波杉井奥特莱斯	23.84	423	7.50%	2%-3%	不含税运营收入的1.7%

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。

中金唯品会奥特莱斯封闭式基础设施证券投资基金持有的不动产项目均为商业及配套项目，总建筑面积为104,262.75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2,970,000,000元（大写人民币贰拾玖亿柒仟万元整）。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	宁波杉井奥莱	80,002.50	104,262.75	2,970,000,000	28,486

备注：估价总值取整至百万位，单价取整至个位。

⁴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；

公募REITs代码 508082

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
范春鹏	1120240044	范春鹏	2026.3.25
沈灵燕	3120160014	沈灵燕	2026.3.25

3.16 协助估价的人员

张丹怡

3.17 实地查勘期

二〇二六年三月三日

3.18 估价作业日期

二〇二六年一月二十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	28,268	29,014	29,864	30,682	31,581
成本费用、税金及 附加、资本性支出	6,994	7,160	7,323	7,491	7,666
运营净收益	21,274	21,854	22,541	23,191	23,915
科目 (单位: 万元)	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
运营收入	32,472	33,438	34,393	35,152	35,876
成本费用、税金及 附加、资本性支出	7,845	8,031	8,220	8,392	8,566
运营净收益	24,627	25,407	26,173	26,760	27,310

说明：

- 1、自2035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2.00%计算；
- 2、运营收入为不含税收入；
- 3、上述运营收入及运营净收益基于价值时点委托人提供之估价对象概况、租赁明细、运营支出等资料数据，结合评估人员对估价对象收入及成本等方面市场水平的分析判断，并未考虑经营特殊变动的影响。
- 4、上述年度运营净收益并非基金管理人或者服务机构提供的经营预算，也不代表包括基金管理人、运营服务机构、评估机构等任何一方对收益的承诺和保证；
- 5、上述年度运营净收益过程中设定的参数和假设条件容易受到市场变化的影响，运营收入及运营净收益仅为本报告价值时点的估值测算过程数据，不可直接作为预测数据使用，也不能用于可分配收益的计算；
- 6、如需获取未来或者预期经营安排，建议参考管理人披露的年报/季报等披露内容。

4.2 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)》及《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)》，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

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	宁波杉井奥莱首层	新月河滨府底商	新芝源境府底商	和义大道临街商铺
建筑年代	2011年-2019年分期建成	2024年	2023年	2009年
地址	海曙区秋实路	海曙区澄波街	海曙区中山西路	海曙区和义路
案例来源	——	内部数据库	内部数据库	内部数据库
交易时间	2025/12/31	2025年9月	2025年6月	2025年12月
交易情况	——	正常	正常	正常
建筑面积(平方米)	38,140.79	62.04	30.84	264
交易价格	——	44,900	45,435	47,724

因素 (元/平方米)	估价对象	可比实例一	可比实例二	可比实例三
---------------	------	-------	-------	-------

(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，期间宁波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。

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)	—	44,900	45,435	47,724
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	0.980	0.980	0.903
实物状况	1.000	0.957	0.927	1.005
权益状况	1.000	1.000	1.000	1.000
修正因素合计	—	0.938	0.908	0.908
修正价格 (元/平方米)	—	42,116	41,255	43,333
权重	—	1/3	1/3	1/3
校验单价取算术平均数 (元/平方米，十位取整)	42,230			

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，则估价对象标准层的比较法校验单价为 42,230 元/平方米，估价对象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 3,071,000,000 元（取整至百万位）。

➤ 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	104,262.75	收益法	2,970,000,000	28,486
		比较法	3,071,000,000	29,450

综上所述, 估价对象估值总价为29.70亿, 采用比较法校验测算总价为30.71亿, 结果差异在20%之内, 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：

因我司作为中金唯品会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，我对相关事项作如下说明：

1. 本次被评估单位为杉井商业管理（宁波）有限公司；
2. 本次被评估标的分别为中国浙江省宁波市海曙区杉井奥特莱斯广场一期、三期、四期项目「杉井奥特莱斯」商业及配套不动产项目；
3. 价值时点为：2025年12月31日；
4. 评估目的：为我司作为中金唯品会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，在编制并披露不动产基金定期报告前对不动产项目的市场价值提供参考依据；
5. 纳入评估范围的标的与本次经济行为涉及的标的范围一致；
6. 本次评估所需资料由项目原始权益人及被评估单位提供；
7. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

委托方（签章）：

2026年3月20日

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>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家信用信息公示系统报送公示年度报告。

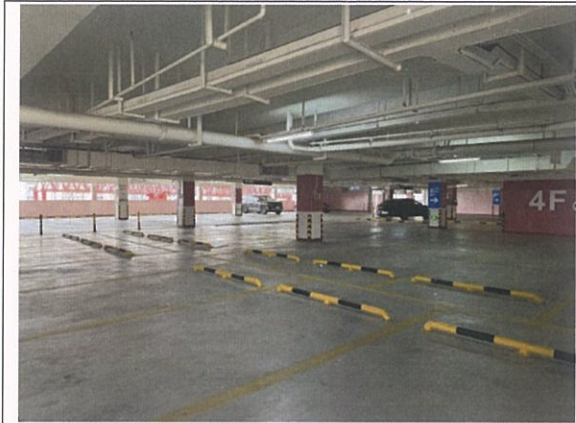
国家市场监督管理总局监制

4.5 物业位置图

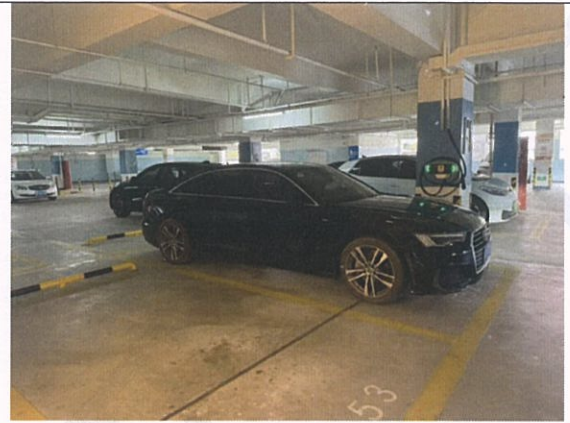


4.6 估价对象内外部状况及周围环境

	
<p>项目外观</p>	<p>一、三期项目内部</p>
	
<p>一、三期项目内部</p>	<p>四期项目内部</p>
	
<p>四期项目内部</p>	<p>四期项目内部</p>



停车位



停车位



北侧春华路



东侧秋实路

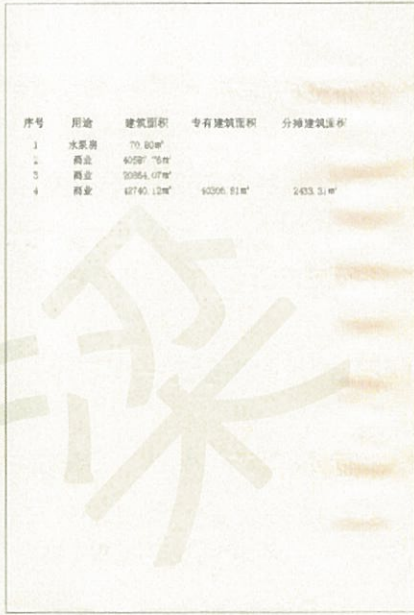


西侧香雪路



南侧布政西路

4.7 估价对象权属证明

浙江省编号: FDC330203120209002671683 浙(2020)宁波市海曙区不动产权第 0077305 号		附 记				
权利人	杉井商业管理(宁波)有限公司	序号	用途	建筑面积	专有建筑面积	分摊建筑面积
共有情况	单独所有	1	水泵房	70.80m ²		
坐落	宁波市海曙区集士港镇春华路1399号、秋实路55号	2	商业	6059.76m ²		
不动产单元号	330203017012GB00152F00020001、330203017012GB00152F00060001、330203017012GB00152F00030001(不动产权海曙区)	3	商业	20364.07m ²		
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	4	商业	62740.12m ²	62006.81m ²	2433.31m ²
权利性质	出让/自建房					
用途	商服用地/商业					
面积	由使用权面积80002.50m ² /房屋建筑面积104262.7					
使用期限	国有建设用地使用权至2049年11月01日止					
权利其他状况	土地使用权面积: 80002.50m ² , 其中自用土地面积60002.50m ² , 分摊土地面积0m ²					

不动产权单元清单

面积单位: 平方米

不动产单元号	坐落	建筑面积	套内面积	分摊面积	用途	房屋性质	房屋结构	层数	产权证号	购房权证号
20200123 0153092										
2020170125800152F00050001	宁波市海曙区集士港镇春华路1399号、秋实路55号	40587.76	0	0	商服用地/商业	自建房	钢筋混凝土结构	1-2/2	浙(2020)宁波市海曙区不动产权第0077305号	浙(2016)鄞州区不动产权第0062481号
2020170125800152F00020001	宁波市海曙区集士港镇春华路1399号、秋实路55号	20664.07	0	0	商服用地/商业	自建房	钢筋混凝土结构	1-4/5	浙(2020)宁波市海曙区不动产权第0077305号	浙(2014)鄞州区不动产权第0065581号
2020170125800152F00020002	宁波市海曙区集士港镇春华路1399号、秋实路55号	70.8	0	0	商服用地/商业	自建房	钢筋混凝土结构	1/5	浙(2020)宁波市海曙区不动产权第0077305号	浙(2016)鄞州区不动产权第0065581号
2020170125800152F00060001	宁波市海曙区集士港镇春华路1399号、秋实路55号	62740.12	60306.81	2433.31	商服用地/商业	自建房	钢筋混凝土结构	1-4/4	浙(2020)宁波市海曙区不动产权第0077305号	

4.8 估价机构营业执照



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>21 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.</p>  <p>发证机关 No. 00300235</p>	<p>姓名 / Full name 范春鹏</p> <p>性别 / Sex 男</p> <p>身份证件号码 / ID No. 310112199402115615</p> <p>注册号 / Registration No. 1120240044</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北京分公司</p> <p>有效期至 / Date of expiry 2027-11-10</p> <p>持证人签名 / Bearer's signature <i>范春鹏</i></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. 00308803</p>	<p>姓名 / Full name 沈灵燕</p> <p>性别 / Sex 女</p> <p>身份证件号码 / ID No. 33068319880218702X</p> <p>注册号 / Registration No. 3120160014</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杭州分公司</p> <p>有效期至 / Date of expiry 2026-09-21</p> <p>持证人签名 / Bearer's signature</p>	
---	---	---