JLL SEE A BRIGHTER WAY

房地产估价报告

估价委托人：红土创新基金管理有限公司

深创投红土资产管理（深圳）有限公司

深圳市盐港现代物流发展有限公司

估价对象：广东省深圳市盐田区沿港路【盐田港现代物流中心】仓储物流及配套用途房地产

二〇二六年三月二十六日

重要提示

本报告仅能由估价委托人用于本报告所载明的特定目的，我们不对任何第三方为任何目的使用或引用本报告全部或任何部分内容承担任何责任。

未经我们的正式同意，该报告及所包含的任何文字及数据均不能应用和转载于任何文件、函件及其它陈述。

JLL SEE A BRIGHTER WAY

房地产估价报告

估价报告编号：JLL-SH[2026]房估字第 0090 号

估价项目名称：广东省深圳市盐田区沿港路【盐田港现代物流中心】仓储物流及配套用途房地产市场价值评估

估价委托人：红土创新基金管理有限公司

深创投红土资产管理（深圳）有限公司

深圳市盐港现代物流发展有限公司

房地产估价机构：仲量联行（北京）房地产资产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：韩　彦（注册号：3120180049）

吴慧兰（注册号：3120100030）

估价报告出具日期：2026 年 03 月 26 日

致估价委托人函

红土创新基金管理有限公司、深创投红土资产管理（深圳）有限公司、深圳市盐港现代物流发展有限公司：

承蒙委托，我司遵照国家有关法律法规和技术标准对估价对象房地产进行评估。估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，对估价对象全面分析、测算、判断。现将估价报告的要点内容致函如下：

估价目的：对估价对象进行评估，提供其在价值时点的市场价值，为估价委托人开展不动产投资信托基金（REITs）业务需要提供市场价值参考。

估价对象：广东省深圳市盐田区沿港路【盐田港现代物流中心】仓储物流及配套用途房地产。估价对象建筑面积合计为 320,446.22 平方米，房屋规划用途为仓储物流及配套；土地使用权面积为 118,878.31 平方米，土地用途为仓储用地；权利人深圳市盐港现代物流发展有限公司，单独所有。

价值时点：2025 年 12 月 31 日

价值类型：市场价值

估价方法：收益法

估价结果：估价对象于价值时点的房地产市场价值为 **RMB158,220 万元**，大写**人民币壹拾伍亿捌仟贰佰贰拾万元整**，**评估单价 4,937 元/平方米。**

估价结果明细表

估价对象	权利人	用途	楼层	建筑面积（平方米）	市场价值（万元）	评估单价（元/平方米）
盐田港现代物流中心一期 A 区 A 仓库	深圳市盐港现代物流发展有限公司	仓储物流及配套	4	78,583.84	158,220	4,937
盐田港现代物流中心一期 B 区 B1、B2 仓库		仓储物流及配套	5	168,068.70		
盐田港现代物流中心二期 B 区 B3 仓库		仓储物流及配套	4	63,157.57		
盐田港现代物流中心一期综合办公楼		配套用房	9/-1	10,511.67		
盐田港现代物流中心一期气瓶站		配套用房	1	124.44		
合计	-	-	-	**320,446.22**	**158,220**	**4,937**

仲量联行（北京）房地产资产评估咨询有限公司

法定代表人：

2026 年 03 月 26 日

特别提示

- 提请报告使用者关注本报告的估价假设和限制条件。
- 本次评估结果不代表估价对象的实际可交易价格，不代表估价对象能够按照评估结果进行转让。
- 重要评估参数未发生显著变化，本次评估结果较最近一次评估结果差异未超过 10%。
- 以上内容摘自本房地产估价报告书，欲了解本次评估项目的全面情况，应认真阅读估价报告书全文。

目 录

估价师声明 **4**

估价假设和限制条件 **5**

估价结果报告 **7**

一、 估价委托人 7

二、 房地产估价机构 7

三、 估价目的 7

四、 估价对象 7

五、 估价对象运营情况 15

六、 市场背景分析 15

七、 价值时点 28

八、 价值类型 28

九、 估价原则 28

十、 估价依据 29

十一、 估价方法 30

十二、 估价结果 31

十三、 注册房地产估价师 31

十四、 实地查勘期 31

十五、 估价作业期 31

附 件 **32**

附件1、《房地产估价委托函》复印件

附件2、不同评估方法校验说明

附件3、估价对象位置示意图

附件4、估价对象现状照片

附件5、估价对象未来运营净收益

附件6、估价委托人营业执照复印件

附件7、估价对象权属证明文件

附件8、专业帮助情况和相关专业意见

附件9、房地产估价机构营业执照和备案证书复印件

附件10、注册房地产估价师估价资格证书复印件

估价师声明

我们郑重声明：

一、 我们在本估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

二、 本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

三、 我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

四、 我们依照《中华人民共和国资产评估法》、《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)、《房地产投资信托基金物业评估指引（试行）》(中房学〔2015〕4 号)、《公开募集基础设施证券投资基金指引(试行)》(证监会公告〔2020〕54 号、证监会公告〔2023〕55 号)、《国家发展改革委关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点工作的通知》(发改投资〔2021〕958 号)、国家发展改革委关于全面推动基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)项目常态化发行的通知（发改投资〔2024〕1014 号)、《关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）常态化申报推荐工作的通知》(发改办投资〔2025〕782 号)、《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基金业务指引第 6 号——年度报告（试行）》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

估价假设和限制条件

一、 估价假设条件

(一) 一般假设

1. 注册房地产估价师对估价委托人提供的有关情况和资料进行了必要的关注，无理由怀疑估价委托人提供的有关情况和资料的真实性，本次评估以估价委托人向本公司提供的有关情况和资料是真实、完整、有效的为假设前提。若资料失实或有所隐匿，本报告不能成立，本公司也不承担任何法律责任。

2. 我们以估价需要为限对估价对象进行了实地查勘，但我们对估价对象的查勘仅限于其外观和使用状况，并未进行结构测量和设备测试以确认估价对象是否存在结构性损坏或其他缺陷，已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

3. 本次估价以估价对象权属清晰无异议为假设前提。即估价对象以合法、合规的方式取得和建设，取得和建设过程中所涉及的各种法律、法规和批复文件齐全，并可持续使用。

4. 估价委托人没有提供用益物权设立情况、拖欠税费情况等限制权利情况等方面有关资料，本次估价假设估价对象产权清晰无纠纷，评估结果未考虑上述状况的影响。

5. 估价人员未对房屋建筑面积进行专业测量，经实地观察，估价对象房屋建筑面积与《不动产权证书》记载的建筑面积大体相当。评估时我们以权属证明复印件所记载数据与信息为准进行相关说明和测算。

6. 本次估价在现场查勘时，估价对象由估价委托人有关人员进行了现场指认，若与实际不符，应重新估价。

7. 估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

8. 估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即房地产的市场价值是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。它依据了如下假设：

（1）交易双方是自愿地进行交易的--一个自愿出售者和一个自愿购买者；
（2）交易双方进行交易的目的是追求各自利益的最大化；
（3）交易双方具有必要的专业知识并了解交易对象；
（4）交易双方掌握必要的市场信息；
（5）交易双方有较充裕的时间进行交易；
（6）不存在买者因特殊兴趣而给予追加出价。

(二) 未定事项假设

本次估价无未定事项假设。

(三) 背离事实假设

1. 本次估价的价值时点为 2025 年 12 月 31 日，完成实地查勘日期为 2025 年 10 月 16 日，价值时点与完成实地查勘日期不一致。本次估价假定估价对象在价值时点的房地产状况与实地查勘日的房地产状况相似，且未发生可影响价值的重大变化。

(四) 不相一致假设

本次估价无不相一致假设。

(五) 依据不足假设

本次估价无依据不足假设。

二、 估价限制条件

(一) 本次估价结果是反映估价对象在本报告目的下的市场价值参考，仅供估价委托人在本次估价目的下使用，若改变估价目的及使用条件需向本评估机构咨询后作必要调整甚至重新估价。

(二) 本估价报告仅在如下情况下才能被依赖使用：

1. 本估价报告中被明确指明为允许依赖本估价报告的那方；
2. 当某方是直接从仲量联行（北京）房地产资产评估咨询有限公司接收到本估价报告；
3. 使用本估价报告的目的为本估价报告所明确允许的使用目的。

(三) 估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象权利人将来可能承担违约责任的影响，以及特殊交易方式等对评估价值的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

(四) 本次估价结果为房地产市场价值，包含估价对象（分摊）国有土地使用权价值、房屋结构、安装、装修工程价值，不包含可移动的设施、设备等价值，且未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

(五) 本估价报告自出具之日起壹年内有效。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

(六) 本报告中所展示的地图、平面图及证件仅是为形象直观地讨论问题，不能作为测量成果用作他用，也不允许把它们与本报告分开来单独使用。本报告不可作为任何形式的产权证明文件。

(七) 未经本估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

估价结果报告

一、 估价委托人

委托单位一：红土创新基金管理有限公司

住　　所：深圳市前海深港合作区前湾一路 1 号 A 栋 201 室（入驻深圳市前海商务秘书有限公司）

法定代表人：何琨

委托单位二：深创投红土资产管理（深圳）有限公司

住　　所：深圳市南山区粤海街道海珠社区海德三道 1066 号深创投广场 4806

法定代表人：何琨

委托单位三：深圳市盐港现代物流发展有限公司

住　　所：深圳市盐田区盐田街道东海社区明珠道 15 号盐田综合保税区盐田港现代物流中心综合楼 1 楼办公

法定代表人：陈锦达

二、 房地产估价机构

机构名称：仲量联行（北京）房地产资产评估咨询有限公司

法定代表人：李萍萍

单位地址：北京市朝阳区针织路 23 号楼-5 至 39 层 101 等[2]套内 1 层 101 号 7 层（电梯楼层 8 层）801B 室

资质级别：壹级

证书编号：建房估备字[2015]020 号

三、 估价目的

对估价对象进行评估，提供其在价值时点的市场价值，为估价委托人开展不动产投资信托基金（REITs）业务需要提供市场价值参考。

四、 估价对象

(一)估价对象位置

(二)估价对象范围

图　目标物业现状

建筑外观

建筑外观

广东省深圳市盐田区沿港路【盐田港现代物流中心】仓储物流及配套用途房地产。估价对象建筑面积合计为 320,446.22 平方米，房屋实际用途为仓储物流及配套；土地使用权面积为 118,878.31 平方米，土地用途为仓储用地；权利人深圳市盐港现代物流发展有限公司，单独所有。估价对象面积构成及用途等明细如下表：

估价对象	建筑结构	房屋总层数	建筑面积（平方米）	设计用途	建成年份
盐田港现代物流中心一期 A 区 A 仓库	钢混	4	78,583.84	仓储、办公、设备用房	2014 年
盐田港现代物流中心一期 B 区 B1、B2 仓库	钢混	5	168,068.70	仓储、办公、设备用房	2014 年
盐田港现代物流中心二期 B 区 B3 仓库	钢混	4	63,157.57	仓储、办公、无盖引桥	2020 年
盐田港现代物流中心一期综合办公楼	钢混	9/-1	10,511.67	办公、人防报警间、设备用房	2014 年
盐田港现代物流中心一期气瓶站	钢混	1	124.44	气瓶站	2014 年

估价对象范围包括无法从建筑物剥离、与房屋使用功能相适应且影响建筑物使用价值的装饰装修，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

(二)估价对象权益状况

1.房地产权益状况

根据估价委托人提供的《不动产权证书》记载，估价对象房地产权益状况见下表：

盐田港现代物流中心一期A区A仓库

不动产权证书号	粤（2020）深圳市不动产权第 0237058 号
权利人	深圳市盐港现代物流发展有限公司（91440300MA5GB3B41A）
共有情况	单独所有
坐落	盐田区沿港路盐田港现代物流中心一期 A 区 A 仓库
不动产单元号	440308 003003 GB00032 F00050000
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/商品房
用途	仓储用地/仓储、办公、设备用房
面积	建筑面积：78,583.84 平方米
使用期限	50 年，从 2007 年 6 月 30 日至 2057 年 6 月 29 日止
权利其他状况	1、宗地号：J306-0009，宗地面积：118,878.31 平方米 2、竣工日期：2014 年 8 月 7 日 3、登记价： 4、共有情况：无
附记	根据《深圳市土地使用权出让合同书》补充协议书深地合字(2007)0085 号(补 7)办理转移登记。 1、本宗地权属来源为出让，土地用途为仓储用地，土地性质为商品房； 2、根据《深圳市土地使用权出让合同书》补充协议书深地合字(2007)0085 号(补 5)，原宗地 J306-0009 已分为两个宗地，分别为 J306-0009、J306-0034；本次登记的为 J306-0009 号宗地，该宗地由盐田港现代物流中心一期综合办公楼、盐田港现代物流中心一期气瓶站、盐田港现代物流中心一期 B 区 B1、B2 仓库、盐田港现代物流中心一期 A 区 A 仓库、盐田港现代物流中心二期 B 区 B3 仓库共五栋建筑物组成。 3、该宗地已建成并验收，规定建筑面积 320,446.22 平方米，其中：仓库建筑面积 298,424.09 平方米(含无盖引桥建筑面积 512.80 平方米)、办公建筑面积 20,642.76 平方米(含人防报警间 16.22 平方米)、地上设备用房 1,379.37 平方米(含气瓶间 124.44 平方米)。根据《深圳市土地使用权出让合同书》补充协议书深地合字(2007)0085 号(补 7)，同意 J306-0009 宗地的土地使用权受让主体变更为深圳市盐港现代物流发展有限公司。J306-0009 宗地及建筑物限整体转让，允许抵押。 4、本宗地其他方面的权利和责任按深地合字(2007)0085 号《深圳市土地使用权出让合同书》及其第一、二、三、四、五、六、七补充协议书执行。 以下空白 说明：本不动产上的其他权利事项，以不动产登记簿记载为准。
登记机构	-
登记日期	2020 年 10 月 14 日

盐田港现代物流中心一期 B 区 B1、B2 仓库

不动产权证书号	粤（2020）深圳市不动产权第 0237061 号
权利人	深圳市盐港现代物流发展有限公司（91440300MA5GB3B41A）
共有情况	单独所有
坐落	盐田区沿港路盐田港现代物流中心一期 B 区 B1、B2 仓库
不动产单元号	440308 003003 GB00032 F00060000
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/商品房
用途	仓储用地/仓储、办公、设备用房
面积	建筑面积：168,068.70 平方米
使用期限	50 年，从 2007 年 6 月 30 日至 2057 年 6 月 29 日止
权利其他状况	1、宗地号：J306-0009，宗地面积：118,878.31 平方米 2、竣工日期：2014 年 8 月 7 日 3、登记价： 4、共有情况：无
附记	根据深地合字[2007]0085 号(补 7)办理转移登记。 1、本宗地权属来源为出让，土地用途为仓储用地，土地性质为商品房； 2、根据《深圳市土地使用权出让合同书》补充协议书深地合字(2007)0085 号(补 5)，原宗地 J306-0009 已分为两个宗地，分别为 J306-0009、J306-0034；本次登记的为 J306-0009 号宗地，该宗地由盐田港现代物流中心一期综合办公楼、盐田港现代物流中心一期气瓶站、盐田港现代物流中心一期 B 区 B1、B2 仓库、盐田港现代物流中心一期 A 区 A 仓库、盐田港现代物流中心二期 B 区 B3 仓库共五栋建筑物组成。 3、该宗地已建成并验收，规定建筑面积 320,446.22 平方米，其中：仓库建筑面积 298,424.09 平方米(含无盖引桥建筑面积 512.80 平方米)、办公建筑面积 20,642.76 平方米(含人防报警间 16.22 平方米)、地上设备用房 1,379.37 平方米(含气瓶间 124.44 平方米)。该宗地及建筑物限整体转让，允许抵押。 4、本宗地其他方面的权利和责任按深地合字(2007)0085 号《深圳市土地使用权出让合同书》及其第一、二、三、四、五、六、七补充协议书执行。 说明：本不动产上的其他权利事项，以不动产登记簿记载为准。
登记机构	-
登记日期	2020 年 10 月 14 日

盐田港现代物流中心二期 B 区 B3 仓库

不动产权证书号	粤（2020）深圳市不动产权第 0237059 号
权利人	深圳市盐港现代物流发展有限公司（91440300MA5GB3B41A）
共有情况	单独所有
坐落	盐田区沿港路盐田港现代物流中心二期 B 区 B3 仓库
不动产单元号	440308 003003 GB00032 F00090000
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/商品房
用途	仓储用地/仓储、办公、无盖引桥
面积	建筑面积：63,157.57 平方米

使用期限	50 年，从 2007 年 6 月 30 日至 2057 年 6 月 29 日止
权利其他状况	1、宗地号：J306-0009，宗地面积：118,878.31 平方米 2、竣工日期：2020 年 4 月 1 日 3、登记价： 4、共有情况：无
附记	根据深地合字[2007]0085 号(补 7)办理转移登记。 1、本宗地权属来源为出让，土地用途为仓储用地，土地性质为商品房； 2、根据《深圳市土地使用权出让合同书》补充协议书深地合字{2007}0085 号(补 5)，原宗地 J306-0009 已分为两个宗地，分别为 J306-0009、J306-0034；本次登记的为 J306-0009 号宗地，该宗地由盐田港现代物流中心一期综合办公楼、盐田港现代物流中心一期气瓶站、盐田港现代物流中心一期 B 区 B1、B2 仓库、盐田港现代物流中心一期 A 区 A 仓库、盐田港现代物流中心二期 B 区 B3 仓库共五栋建筑物组成。 3、该宗地已建成并验收，规定建筑面积 320,446.22 平方米，其中：仓库建筑面积 298,424.09 平方米(含无盖引桥建筑面积 512.80 平方米)、办公建筑面积 20,642.76 平方米(含人防报警间 16.22 平方米)、地上设备用房 1,379.37 平方米(含气瓶间 124.44 平方米)。该宗地及建筑物限整体转让，允许抵押。 4、本宗地其他方面的权利和责任按深地合字(2007)0085 号《深圳市土地使用权出让合同书》及其第一、二、三、四、五、六、七补充协议书执行。 说明：本不动产上的其他权利事项，以不动产登记簿记载为准。
登记机构	-
登记日期	2020 年 10 月 14 日

盐田港现代物流中心一期综合办公楼

不动产权证书号	粤（2020）深圳市不动产权第 0237055 号
权利人	深圳市盐港现代物流发展有限公司（91440300MA5GB3B41A）
共有情况	单独所有
坐落	盐田区沿港路盐田港现代物流中心一期综合办公楼
不动产单元号	440308 003003 GB00032 F00080000
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/商品房
用途	仓储用地/办公、人防报警间、设备用房
面积	建筑面积：10,511.67 平方米
使用期限	50 年，从 2007 年 6 月 30 日至 2057 年 6 月 29 日止
权利其他状况	1、宗地号：J306-0009，宗地面积：118,878.31 平方米 2、竣工日期：2014 年 8 月 7 日 3、登记价： 4、共有情况：无
附记	1、本宗地权属来源为出让，土地用途为仓储用地，土地性质为商品房； 2、根据《深圳市土地使用权出让合同书》补充协议书深地合字{2007}0085 号(补 5)，原宗地 J306-0009 已分为两个宗地，分别为 J306-0009、J306-0034；本次登记的为 J306-0009 号宗地，该宗地由盐田港现代物流中心一期综合办公楼、盐田港现代物流中心一期气瓶站、盐田港现代物流中心一期 B 区 B1、B2 仓库、盐田港现代物流中心一期 A 区 A 仓库、盐田港现代物流中心二期 B 区 B3 仓库共五栋建筑物组成。

	3、该宗地已建成并验收，规定建筑面积 320,446.22 平方米，其中：仓库建筑面积 298,424.09 平方米(含无盖引桥建筑面积 512.80 平方米)、办公建筑面积 20,642.76 平方米(含人防报警间 16.22 平方米)、地上设备用房 1,379.37 平方米(含气瓶间 124.44 平方米)。根据《深圳市土地使用权出让合同书》补充协议书深地合字{2007}0085 号(补 7)，同意 J306-0009 宗地的土地使用权受让主体变更为深圳市盐港现代物流发展有限公司。J306-0009 宗地及建筑物限整体转让，允许抵押。 4、本宗地其他方面的权利和责任按深地合字(2007)0085 号《深圳市土地使用权出让合同书》及其第一、二、三、四、五、六、七补充协议书执行。 以下空白 说明：本不动产上的其他权利事项，以不动产登记簿记载为准。
登记机构	-
登记日期	2020 年 10 月 14 日

盐田港现代物流中心一期气瓶站

不动产权证书号	粤（2020）深圳市不动产权第 0237045 号
权利人	深圳市盐港现代物流发展有限公司（91440300MA5GB3B41A）
共有情况	单独所有
坐落	盐田区沿港路盐田港现代物流中心一期气瓶站
不动产单元号	440308 003003 GB00032 F00070000
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/商品房
用途	仓储用地/仓气瓶站
面积	建筑面积：124.44 平方米
使用期限	50 年，从 2007 年 6 月 30 日至 2057 年 6 月 29 日止
权利其他状况	1、宗地号：J306-0009，宗地面积：118,878.31 平方米 2、竣工日期：2014 年 8 月 7 日 3、登记价： 4、共有情况：无
附记	1、本宗地权属来源为出让，土地用途为仓储用地，土地性质为商品房； 2、根据《深圳市土地使用权出让合同书》补充协议书深地合字{2007}0085 号(补 5)，原宗地 J306-0009 已分为两个宗地，分别为 J306-0009、J306-0034；本次登记的为 J306-0009 号宗地，该宗地由盐田港现代物流中心一期综合办公楼、盐田港现代物流中心一期气瓶站、盐田港现代物流中心一期 B 区 B1、B2 仓库、盐田港现代物流中心一期 A 区 A 仓库、盐田港现代物流中心二期 B 区 B3 仓库共五栋建筑物组成。 3、该宗地已建成并验收，规定建筑面积 320,446.22 平方米，其中：仓库建筑面积 298,424.09 平方米(含无盖引桥建筑面积 512.80 平方米)、办公建筑面积 20,642.76 平方米(含人防报警间 16.22 平方米)、地上设备用房 1,379.37 平方米(含气瓶间 124.44 平方米)。根据《深圳市土地使用权出让合同书》补充协议书深地合字{2007}0085 号(补 7)，同意 J306-0009 宗地的土地使用权受让主体变更为深圳市盐港现代物流发展有限公司。J306-0009 宗地及建筑物限整体转让，允许抵押。 4、本宗地其他方面的权利和责任按深地合字(2007)0085 号《深圳市土地使用权出让合同书》及其第一、二、三、四、五、六、七补充协议书执行。 以下空白 说明：本不动产上的其他权利事项，以不动产登记簿记载为准。

登记机构	-
登记日期	2020 年 10 月 14 日

2.他项权利状况

根据估价委托人提供的《项目情况说明》，截至价值时点，估价对象已出租面积为 242,548.00 平方米，出租率为 91.14%，估价对象不存在抵押及其他优先受偿权。

除此之外，未发现估价对象有其他他项权利。

3.权益状况分析

根据估价委托人提供的资料及估价人员查询，估价对象不属于依法公告列入征收、征用范围，也不属于依法查封、采取财产保全措施或者受其他形式限制。估价人员未发现估价对象有所有权不明确或者归属有争议的情况。估价对象属于法律、行政法规规定可以抵押或者作为出资、转让的财产。

(三)估价对象实物状况

1.土地实物状况

名称		盐田港现代物流中心
土地实物状况描述	使用权证号	已办理不动产权证（粤（2020）深圳市不动产权第 0237045 号、第 0237055 号、第 0237058 号、第 0237059 号、第 0237061 号）
	面积（平方米）	118,878.31
	四至	东临九号路，西临正佳盐田国际物流大厦，南临三号路，北临一号路
	形状	较规则多边形
	地形地势	地势较平坦
	地质条件	地基承载力及稳定性较好，适合作为建设用地
	土壤状况	土壤未受污染
	基础设施完备程度	宗地外已达五通（通上水、通下水、通电、通讯、通路），宗地红线内场地平整且地上已建成房屋。
	开发程度	宗地上已开发建设，建有多栋建筑物

2.房屋建筑物实物状况

名称	规模（平方米）	层数	建筑结构	维护状况	设施设备及装修状况描述
A 区 A 仓库	78,583.84	4	钢混	良好	A 库的建筑外立面局部铝塑板、局部涂料，主体结构为 4 层仓库，层高 7.2 米、每层 3 个防火分区；局部为 9 层配套办公。 装修：仓库部分地面金刚砂、局部设置有月台及雨棚；配套办公部分地面地砖、墙面涂料、扣板吊顶、铝合金门窗。 设施设备：配套办公安装 4 部垂直电梯，烟感、喷淋、监控系统、消防系统等。
B 区 B1、B2 仓库	168,068.70	5	钢混	良好	B1、B2 的建筑外立面局部铝塑板、局部涂料，主体结构均为 5 层仓库，层高 7.2 米、每层 2-3 个防火分区；局部为 9 层配套办公。 装修：仓库部分地面金刚砂、局部设置有月台及雨棚；配套办公部分地面地砖、墙面涂料、扣板吊顶、铝合金门窗。 设施设备：配套办公安装 4 部垂直电梯，烟感、喷淋、监控系统、消防系统等。

名称	规模(平方米)	层数	建筑结构	维护状况	设施设备及装修状况描述
B区B3仓库	63,157.57	4	钢混	良好	B3库的建筑外立面局部铝塑板、局部涂料，主体结构为4层仓库，1-3层层高7.2米、4层层高12米，每层3个防火分区；局部为9层配套办公。 装修：仓库部分地面金刚砂、局部设置有月台及雨棚；配套办公部分地面地砖、墙面涂料、扣板吊顶、铝合金门窗。 设施设备：配套办公安装4部垂直电梯，烟感、喷淋、监控系统、消防系统等。
综合办公楼	10,511.67	9/-1	钢混	良好	综合办公楼地上9层用作配套办公，地下1层主要用作停车库、车位共39个。 装修：建筑外立面局部玻璃幕墙、局部铝塑板；室内公共区域地面地砖、墙面局部墙砖局部涂料、扣板吊顶、铝合金门窗。 设施设备：3部垂直电梯，烟感、喷淋、监控系统、消防系统等。
气瓶站	124.44	1	钢混	良好	用作垃圾房 装修：建筑外立面涂料；室内毛坯。

3.实物状况分析

估价对象实际土地开发程度已达到宗地内外"五通"。估价对象建筑物整体规划及设计合理，能够满足经营使用需要，已达到仓储物流及配套用房经营使用的基本条件。

(四)估价对象区位状况

1. 估价对象区位状况描述

位置状况	座落	盐田港现代物流中心	方位	盐田区
	所在楼层	整幢		
	与重要场所(设施)距离	距离盐田港国际集装箱码头约2.5公里，距深圳宝安国际机场约60公里。		
交通状况	道路状况	靠近惠深沿海高速、盐排高速，属于交通主干道，车流量较大，道路状况较好。		
	出入可利用交通工具	靠近地铁2号线（8号线）盐田路站，周边有B676路、B925路、B927路、M348路、M465路等多路公交车设点经过，公共交通便捷度较好		
	交通管制情况	周边无车辆及通行时间限制		
	停车方便程度	综合办公楼设有地下停车位、园区内设有地上停车位，停车方便		
环境状况	自然环境	位处深圳市盐田区，自然环境较好		
	人文环境	附近为仓储物流园、产业园较多，产业聚集度较好，人文环境好		
	景观	无特殊景观		
外部配套设施状况	基础设施	"五通"（通上水、通下水、通电、通讯、通路）		
	公共服务设施	教育：山海小学、深圳市盐港中学、深圳外国语学校、盐港小学等； 金融：中国农业银行(深圳盐田支行)、中国建设银行(深圳梧桐山支行)、中国银行(金港支行)、中国工商银行(深圳盐田港区支行)、平安银行(深圳盐田支行)等； 医疗：深圳市盐田区人民医院(盐田院区)等； 休闲：梧桐山、马峦山郊野公园、深圳仙湖植物园、盐田中央公园等； 商业：壹海城、大梅沙8号奥特莱斯等； 其他：地铁2号线（8号线）盐田路站； 各项公共服务设施齐全。		

2. 估价对象区位状况分析

估价对象位于深圳市盐田综合保税区北片区，靠近盐田港国际集装箱码头、惠深沿海高速、盐排高速，交通通达性较好；区域内物流园区众多，物流企业聚集度高，周边主要的物流园区有：中通百富新现代物流园、正佳盐田国际物流大厦、顺泰仓物流、中海物流园、中建投物流园、海格云链物流零售中心等，物流仓储业氛围良好，估价对象区位状况良好。

五、 估价对象运营情况

1. 估价对象运营现状描述

根据估价委托人提供的资料，估价对象【现代物流中心】的总建筑面积为 320,446.22 平方米，总可出租面积为266,113.00平方米,其中:仓库可出租面积为236,407.00平方米,办公可出租面积为29,706.00平方米(仓储配套办公 20,000.00 平方米，综合办公楼 9,706.00 平方米)。

截至价值时点 2025 年 12 月 31 日，根据估价人员的现场勘查以及估价委托人提供的资料，估价对象已出租面积为 242,548.00 平方米，出租率为 91.14%；签约租赁合同共计 41 份、共有 24 名租户，租赁期限 0.09-14.83 年不等。根据估价委托人提供的资料，权利人对部分租户除收取房屋租金外，另外收取综合管理服务费，该部分视同权利人收入。

2. 估价对象历史运营收入情况

根据估价委托人提供的历史经营数据等相关资料，估价对象运营收入包括租金收入、综合管理服务费收入，2024-2025 年的运营收入情况如下表所示:

单位：人民币/元/不含税

运营收入	2024 年度	2025 年度
租金收入（元）	89,256,721.53	85,181,646.10
综合管理服务费收入（元）	16,857,548.82	17,066,176.38
合计（元）	**106,114,270.35**	**102,247,822.48**

六、 市场背景分析

(一) 深圳市基本情况

1.地理位置

深圳市是广东省的计划单列市，是国务院批复确定的中国经济特区、中国四大一线城市之一以及粤港澳大湾区的中心城市之一，地处珠江口东岸，东临大亚湾和大鹏湾，西濒伶仃洋，南与香港接壤，北与惠州市、东莞市毗邻。深圳下辖 9 个行政区和 1 个新区：福田区、罗湖区、盐田区、南山区、宝安区、龙岗区、龙华区、坪山区、光明区，大鹏新区。

深圳市地理位置

资料来源：仲量联行

2.自然环境

深圳市属南亚热带季风气候，雨热同期，长夏短冬，气候温和，日照充足，雨量充沛。同时依山面海，与香港新界山脉连为一体。市区的大部分区域处深圳湾北岸；西部宝安区和南山区的珠江口沿岸是珠江三角洲平原的一部分，有大面积的填海陆地，地势平坦。

3.行政区划

深圳市下辖 9 个行政区（福田区、罗湖区、南山区、盐田区、宝安区、龙岗区、龙华区、坪山区、光明区）和 1 个功能区（大鹏新区），共有 74 个街道办事处，676 个社区，782 个居民委员会。市政府驻深圳市福田区福中三路深圳市民中心。

深圳市行政区划

资料来源：仲量联行

4.城市面积及人口

深圳市的市辖区面积为 1,997.5 平方公里。近年来，深圳市的人口呈现稳步增长的态势，经济总量位于全国前列，就业发展机会丰富，吸引了大量流动人口。2018-2024 年，深圳市常住人口经历稳定上涨，

截至 2024 年常住人口达到 1,798.95 万人，同比增加 19.94 万人，增长 1.12%，城镇化率长期接近 100%。深圳市逐年增加的常住人口总数和稳居高位的经济总量为深圳市带来了较好的就业市场发展情况、写字楼与零售商业市场需求。

5.基础设施建设

深圳近年来已建成由机场、港口、铁路、公路等共同组成的综合立体交通网络，有助于提升深圳作为国际性综合交通枢纽城市的辐射带动能级。除建有宝安国际机场外，在市内交通方面，深圳已经建成以轨道交通为骨架，常规公交为网络，出租车为补充，慢行交通为延伸的立体化公共交通体系；轨道交通方面，2022 年随着 5 条新线路的开通，深圳市 9 个市辖区实现城市轨道交通全覆盖，目前为止共有 16 条运营线路；公交方面，截至 2022 年末已开通轨道高频接驳线、预约公交、社区微巴等多品种公交服务线路共 809 条，为市民出行提供便利。

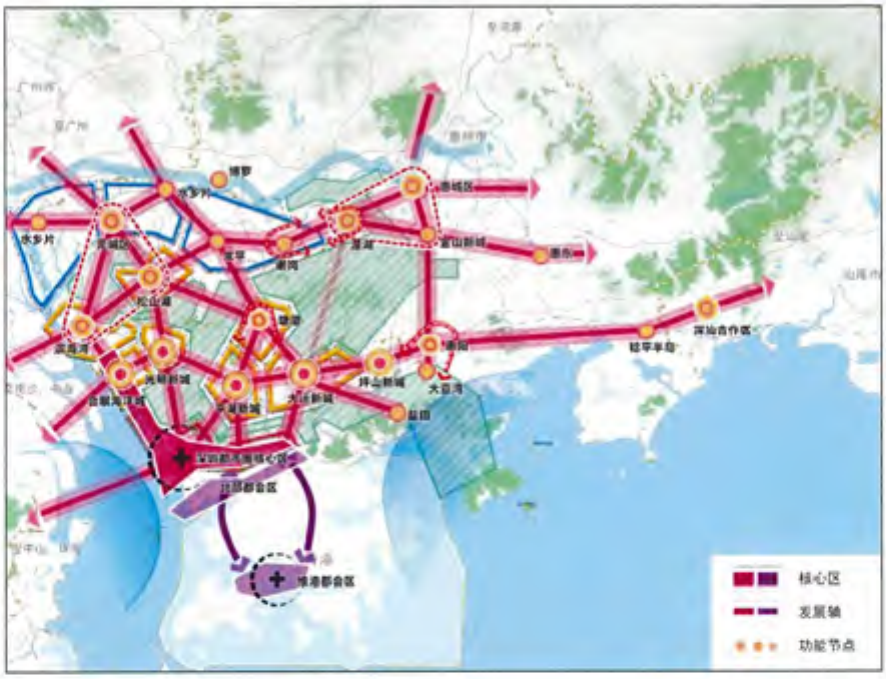
深圳市交通基础设施分布

资料来源：仲量联行

6.城市结构定位

根据 2022 年 7 月广东省自然资源厅发布的《广东省都市圈国土空间规划协调指引》，深圳市将增强城市边界地区资源要素的共享互通，满足深圳都市圈内复杂的功能供给需求的同时和广州都市圈共同支撑"黄金内湾"建设。建成以福田、罗湖、南山、宝安组成的都市圈核心区为主核，东莞和惠州中心区为辅核的多中心分布式结构。深圳都市圈核心区主要发展打造具有国际影响力和辐射力的中央创新区、中央商务区、中央活力区。依托西部沿海走廊、中部隧洞走廊、中部谷地走廊和东部盆地走廊，串联国家现代服务业与头部企业节点（深圳会展海洋城-东莞滨海湾新区）、国家综合性科学创新中心节点（松山湖科学城-光明科学城）、湾区制造总部技术转换节点（塘厦-平湖北/坂雪岗-大运新城）和湾区先进制造产城融合节点（坪山-惠阳-大亚湾）。

深圳市域空间结构图



资料来源：《广东省都市圈国土空间规划协调指引》

7.经济发展状况

深圳是我国四大一线城市之一，国务院批复确定的首批经济特区之一，全国性经济中心城市和国家创新型城市，粤港澳大湾区核心引擎城市之一，经济规模排名全球城市前十。深圳大力发展战略性新兴产业和未来产业，构建面向未来的现代产业体系，正致力于打造更具全球影响力的经济中心城市，加快建设全球领先的重要的先进制造业中心和具有全球重要影响力的科技创新中心、消费中心、物流中心、金融中心，涌现出以华为、比亚迪、腾讯、大疆等为代表的一大批创新企业，PCT 国际专利申请量稳居全国城市首位，战略性新兴产业增加值占 GDP 比重超过 40%。

2025 年，深圳全市完成地区生产总值 38,731.80 亿元，同比增长 5.5%；此外，2025 年深圳进出口 4.6 万亿元，同比增长 1.4%，时隔 9 年重返中国内地 "外贸第一城"。 新能源汽车、工业机器人、无人机等高科技属性新产品加速出海，外贸 "含新量" 不断上升。另外，深圳社会消费品零售总额连续三年实现破万亿，达 10,259.93 亿元；与 2018 年相比，2025 年深圳社零总额实现了 2.7%的年复合增长率，消费市场实现温和恢复。

指标	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2018-2025 CAGR
常住人口（万人）	1,666	1,710	1,763	1,768	1,766	1,779	1,799	NA	NA
地区生产总值（亿元）	25,266	26,992	27,759	30,665	32,388	34,606	36,802	38,732	6.3%
社会消费品零售总额（亿元）	8,519	9,144	8,665	9,498	9,708	10,486	10,638	10,260	2.7%
城镇居民人均可支配收入（元）	57,544	62,522	64,878	70,847	72,718	76,910	81,123	84,945	5.7%
城镇居民人均消费支出（元）	40,535	43,113	40,581	46,286	44,793	49,013	51415	NA	NA

数据来源：深圳市统计局

(二) 中国物流地产行业基本情况

物流业是连接生产端和消费端的重要纽带，高度集成并融合运输、仓储、分拨、配送、信息等服务功能，是延伸产业链、提升价值链、打造供应链的重要支撑，而其中仓储环节是现代物流业不可或缺的重要一环。现代仓储物流是利用自建或租赁库房或场地，进行储存保管、装卸搬运、配送货物、供应链管理的现代化物流活动，在供应链中扮演着资源提供者的独特角色。

1.主要产品分类及标准

物流地产的核心载体即为仓储物流设施，根据区位、功能、建设标准、货物性质、温区等标准，仓储物流设施可以被细分为多种类型。以下为主要分类标准：

中国仓储物流设施分类

分类依据	分类	主要特点
地理区位与专属功能	港口仓	商品自产成出库后运抵的首个仓储节点，通常位于重要的港口附近。港口仓的大小、净高、布局、车位和装卸门设计等因素决定了其运营效率的高低。
	区域仓	通常位于大城市周边的交通枢纽，可将商品运抵多个消费市场（城市）。由于交通便捷的地点具有稀缺性且用地面积有限，其建造需要平衡区位选择（决定运输效率）与功能设计（决定运营效率）。
	城配仓	位于城市内部的中小仓库，能够在 1-2 天的时间内将商品运送至城市内的各个社区市场中，是伴随着电商的发展而兴起的仓库品类。
	前置仓	能够在数小时内快速触达大量消费者。电商发展的产物，目的在于尽可能地缩小商品与消费者之间的距离。其区位布局以运输效率为首要考虑因素，通常较为老旧，且面积较小。
建设标准	高标仓	1) 结构：单层为高品质钢结构，多层为混凝土/钢结构，附带坡道/电梯；2) 总建面：独栋不小于 1 万平方米，园区不小于 5 万平方米；3) 层高：>9m；4) 承载力：1 层>3 吨/平方米，2 层>2 吨/平方米。
	普通仓	1) 结构：非标准混凝土/钢结构多 a 层，无通道；2)总建面：<8000 平方米；3) 层高：4-7m；4) 承载力：1 层<3 吨/平方米，其他楼层<2 吨/平方米。
货物性质	保税仓	多分布于重要港区及保税区内，主要面向跨境商贸。保税仓库内的进口货物受海关的监督管理，如再出口免缴关税，如进入国内市场则须缴关税。具备报关费用成本低、时间短，享有税收优惠等特点。
	非保税仓	用于储存不需要特殊监管的一般日用工业品或农副产品，技术设施比较简单,仅有进出、装卸、搬运、商品养护、安全防火等一般性设备。成本低于保税仓库，若货物需长期存放，可以节省大量租金。
温区	恒温仓	5~15 摄氏度：存放红酒、巧克力、药品、种子等
	保鲜仓	-2~5 摄氏度：存放水果、蔬菜等
	冷藏仓	-5~5 摄氏度：存放冻结后食品的冷藏
	冷冻仓	-18~-25 摄氏度：存放猪牛羊肉、鱼、禽肉等
	深冷仓	-45~-60 摄氏度：存放水饺、速冻食品、快速冰冻
	急冻仓	-35~-40 摄氏度：存放金枪鱼、三文鱼等

高标准物流地产已成为行业内最具代表性的仓储设施类型，具备满足现代化物流操作需求的能力。高标准仓库通常具备大面积、高层高、宽柱距，拥有现代化装卸平台及安全系统，相比常规仓库，其更能支持大规模、高效的货物管理与周转，且具备更高的空间利用率和管理效率。

高标干仓主要硬件标准概览

维度	主要特点
地点	一般靠近市中心或交通枢纽
结构	混凝土/高品质钢结构
建筑面积	独栋一般不小于 1 万平方米 园区一般不小于 5 万平方米
承重	1 楼：大于等于 3 吨/平方米 2 楼及以上：大于等于 2 吨/平方米
屋顶净高	大于等于 9 米
立柱距	大于等于 12 米
卸货平台	一般为 1.3 米
消防等级	丙二类及以上
雨棚	悬挑宽度 6 米或 8 米，高度不低于 4.5 米
盘道	按 40 尺集卡荷载
合规属性	所有权属清晰、土地性质明确

2.物流地产产业链分析

在中国，一般物流地产项目的核心环节包括土地取得、物业开发、长期运营。由此，物流地产的产业链主要包括上游的资源提供方、中游的物流地产开发及运营商、下游的产品使用方。

在产业链上游，政府通过公开方式供应一手物流用地，其他有关企业则提供二手土地资源。然而对于物流地产企业来说，一方面高等级城市供应呈现连年下降的态势，而低等级城市大多尚未具备理想的区位条件，加上行业竞争日趋激烈，物流地产企业取得一手土地的难度不断升高；另一方面，二手土地对于物流地产企业的资金能力要求显著高于一手土地。因此，产业链上游围绕土地资源的获取能力已建立起行业壁垒。

产业链中游，囊括了目前中国物流地产的主流玩家，根据各自在核心环节的优势可拆分为投资主体、开发主体、运营主体、自用类投资开发运营主体四类角色。拥有多种优势的企业在现实案例中可能同时承担多个角色，进而演化出多种商业模式；新角色的崛起则可能对现有商业模式造成冲击。整体而言，产业链中游各角色专业分工将趋细化。

产业链下游，是推动物流地产行业乃至整体物流业发展的驱动力所在，中游企业通过与下游企业的合作保证早期的出租率，而不少下游企业正通过自建物流仓储打通与产业链中游的连接渠道，以实现产业链驱动。

3.中国物流地产整体市场表现情况分析

过去十多年，受到强劲市场需求的刺激，中国高标仓市场发展迅猛。截至 2025 年第四季度，中国重点物流地产市场非保税高标仓存量接近 1.83 亿平方米，预计到 2027 年末前还将迎来超 1,700 万平方米新增存量入市，由此可以预见 2027 年底中国非保税高标物流地产存量或将突破 2 亿平方米。

从近年新增供应规模来看，近年来中国非保税高标仓市场每年的新增供应大体呈下降趋势，从 2019 年至 2022 年间每年新增供应规模逐年下滑；此外，部分原定于 2022 年入市的部分项目受疫情影响导致

工程延期或开发商推迟入市计划，导致中国物流地产市场迎来一波供给高峰，2023 年全年全国非保税高标仓新增供应规模超过 2,100 万平方米。随着疫情期间延期入市的项目在 2023 年内悉数入市，2024 年新增供应入市速度录得明显回落，2025 年进一步回落。

总而言之，近年来中国非保税高标仓市场新增供应量大体呈现逐年下降的趋势，正逐步进入存量时代。分区域来看，截至 2025 年第四季度全国超过 80%的非保税高标仓存量集中于长三角、珠三角、成渝、京津冀、长江中游等五大城市群，其中珠三角城市群共保有 2,516 万平方米的非保税高标仓存量，占全国总量的 13.8%。

尽管 2025 年中国经济稳中求进并实现了 5.0%的 GDP 同比增速，但在外需减弱、国际形势动荡等不利因素的影响下，2025 年中国整体经济呈恢复态势但仍面临一定压力，物流需求增长持续疲软，全国物流地产市场整体租金增长和去化持续承压。

在这样的情况下，中国高标仓市场整体出租表现特别是出租率情况保持下行态势。分区域来看，随着不同地区之间供需关系走势的不同，不同物流地产市场之间的租赁表现也展现出不同走势，特别是珠三角地区，受土地资源的限制供应较其他城市群低，叠加近年来跨境电商行业重点布局珠三角地区市场，近年来供需关系保持健康，珠三角地区各城市租赁表现亦明显好于其他城市群同等级城市。

尽管如此，从中长期来看，随着高标仓对传统仓的替代持续推进，加之物流用地供应回落导致高标仓供应达峰，预计中国物流地产租赁市场将触底回暖，恢复景气发展。

3.中国物流地产行业发展阶段及周期性特点

从生命周期来看，中国物流地产市场仍处于发展阶段，尚未进入成熟期。自 21 世纪初以来，中国高标准物流地产市场已发展 20 余年，经历了探索起步（2000-2008 年）、扩张阶段（2009-2019 年）、盘整周期（2020-2022 年），并从 2023 年起面临供应与需求的双重压力，尚未达到成熟市场的稳定状态。

探索起步（2000-2008 年）：中国高标准物流地产行业在这一阶段处于萌芽期，全社会仓储设施主要为传统仓库。此后，随着普洛斯于 2003 年进入中国大陆市场，开启了符合现代物流需求的高标准仓储物流设施的发展序幕。

扩张阶段（2009-2019 年）：随着嘉民、安博等外资开发商加快布局，以及宇培、易商、宝湾等国内开发商迅速崛起，现代物流设施的规模迅速增长，市场外部驱动力强劲，增长模式相对粗放，规模扩张迅速。

盘整周期（2020-2022 年）： 在这一阶段，高标准物流地产需求出现显著增长，同时，办公楼市场的竞争加剧，吸引了万科、平安等国内房地产和金融企业进入物流地产领域，行业参与者逐渐多元化，市场逐步向现代化仓储设施转型。然而，随着市场进入新旧动能转换阶段，扩张速度有所放缓，存量改造的需求增加，增长模式逐步趋向精细化。

供应压力（2023-至今）： 由于大量开发商涌入高标准物流地产市场，加之部分项目因疫情影响推迟入市，2023 年迎来供应高峰。与此同时，经济复苏不及预期导致需求疲软，市场去化压力加剧，竞争逐渐进入白热化阶段。

总而言之，与发达国家成熟市场相比，中国物流地产市场仍处于发展期中的调整阶段，尚未进入成熟期。展望未来，随着市场逐步向成熟期过渡，长期来看，物流地产市场有望展现出更为积极的前景。

4.中国物流地产行业竞争格局

经过 20 余年的发展，中国物流地产市场开发运营端主要以内资及外资物流地产开发商及投资人、物流服务提供商、电商等终端用户等多重类型企业为主导，且行业集中度较高。根据仲量联行评估咨询服务部的统计，中国物流地产市场中前 20 名的开发运营企业完工面积占全国高标仓总存量的 74.2%；具体来看，前 20 名企业中，外资企业市场占有率约为 40%，内资企业的市场占有率已超六成。

5.项目所属行业相关法律法规及行业政策

在过去的几十年里，中国中央和地方政府都制定了一系列旨在促进物流业健康、高质量和专业化发展的政策。这些政策旨在将物流提升为高科技产业和先进制造业等其他行业的关键配套产业。因此，现有的物流资产、在建物流资产、规划中的土地开发及其关联企业都有机会受益于减税和一次性补贴等优惠政策。然而，这些激励措施也导致了获取物流用地的挑战增加，加大了全国整体市场的竞争和去化压力。

这些政策框架不仅强调了物流业在中国更广泛的经济格局中的战略重要性，而且对物流地产的估值和业绩产生了直接影响。政策激励和市场动态之间错综复杂的相互作用为机构投资者在中国物流领域提供了挑战和机遇。

中国近年物流业相关政策

时间	政策	主要内容
2024 年 11 月	《有效降低全社会物流成本行动方案》	促进全社会物流资源配置效率最优化和效益最大化，提高物流组织化程度和效率，解决物流发展不平衡不充分问题，统筹推动物流成本实质性下降，有效降低运输成本、仓储成本、管理成本，到 2027 年社会物流总费用与国内生产总值的比率力争降至 13.5%左右，为增强产业核心竞争力、畅通国民经济循环提供有力支撑。
2023 年 8 月	《关于加快推进多式联运"一单制""一箱制"发展的意见》	力争通过 3~5 年的努力，多式联运"一单制"、"一箱制"法规制度体系进一步完善，多式联运信息加快开放共享，多式联运单证服务功能深化拓展，多式联运龙头骨干企业不断发展壮大，"一单制"服务模式和"一箱制"服务模式加快推广，进一步推动交通物流提质增效升级，更好地服务支撑实现"物畅其流"。
2022 年 12 月	《"十四五"现代物流发展规划》	我国现代物流领域第一份国家级五年规划，具有重要里程碑意义；建设"四横五纵、两沿十廊"物流大通道；规划综合采取措施，提升物流企业竞争力，提高物流服务质量效率，加快发展多式联运，补齐相关细分领域短板，健全"通道＋枢纽＋网络"运行体系，完善现代物流发展制度环境，一系列措施协同发力加快推动现代物流由大到强转变。
2022 年 4 月	《关于加快推进冷链物流运输高质量发展的实施意见》	打造"三级节点、两大系统、一体化网络" 的"321"冷链物流运行体系；建设北部、鲁陕藏、长江、南部等"四横"冷链物流大通道，以及西部、二广、京鄂闽、东部沿海等"四纵"冷链物流大通道，形成内外联通的"四横四纵"国家冷链物流骨干通道网络，健全冷链物流服务体系、提高冷链运输服务质量、推进冷链物流全流程创新。
2022 年 1 月	《"十四五"现代流通体系建设规划》	培育壮大现代流通企业，提升现代流通治理水平，全面形成现代流通发展新优势，提高流通效率，降低流通成本等。
2021 年 3 月	《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》	发展高铁快运等铁路快捷货运产品，加强国际航空货运能力建设，提升国际海运竞争力；优化国际物流通道，加快形成内外联通、安全高效的物流网络；建设现代物流体系，加快发展冷链物流，统筹物流枢纽设施、骨干线路、区域分拨中心和末端配送节点建设，完善国家物流枢纽、骨干冷链物流基地设施条件。
2021 年 2 月	《国务院关于加快建立健全绿色低碳循环	打造绿色物流；积极调整运输结构，推进铁水、公铁、公水等多式联运，加快铁路专用线建设；支持物流企业构建数字化运营平台，鼓励发展智慧仓储、智慧运输，推动建立标准化托盘循环共享制度。

时间	政策	主要内容
	发展经济体系的指导意见》	
2020 年 9 月	《关于印发推动物流业制造业深度融合创新发展实施方案的通知》	探索建立符合我国国情的物流业制造业融合发展模式，制造业供应链协同发展水平大幅提升，精细化、高品质物流服务供给能力明显增强，主要制造业领域物流费用率不断下降；培育形成一批物流业制造业融合发展标杆企业，引领带动物流业制造业融合水平显著提升。
2020 年 6 月	《关于进一步降低物流成本的实施意见》	落实好大宗商品仓储用地城镇土地使用税减半征收等物流领域税费优惠政策；降低公路通行成本、降低铁路航空货运收费、降低物流信息成本；降低物流综合成本，推进物流基础设施网络建设；培育骨干物流企业，鼓励大型物流企业市场化兼并重组；提高现代供应链发展水平，加快发展智慧物流积极发展绿色物流。
2020 年 3 月	《关于开展首批国家骨干冷链物流基地建设工作的通知》	以构建国家层面的骨干冷链物流基础设施网络为目标，以整合存量冷链物流资源为主线，重点向高附加值生鲜农产品优势产区和集散地；依托存量冷链物流基础设施群建设一批国家骨干冷链物流基地，整合集聚冷链物流市场供需、存量设施以及农产品流通、生产加工等上下游产业资源，提高冷链物流规模化、集约化、组织化、网络化水平。
2019 年 4 月	《国家物流枢纽网络建设实施方案（2019-2020 年）》	结合"一带一路"建设、京津冀协同发展、长江经济带发展、粤港澳大湾区建设、长三角一体化发展国家重大战略实施需要，统筹研究确定第一批 15 个左右国家物流枢纽建设名单。

数据来源：公开信息，仲量联行评估咨询服务部整理

(三) 珠三角城市群物流地产市场概览

珠三角城市群汇集了广州、深圳两大一线城市以及佛山、东莞等多个制造业集群，是我国经济活力最强的区域之一。2025 年全年，珠三角地区 9 座城市（即广东省广州市、深圳市、珠海市、佛山市、东莞市、惠州市、中山市、江门市、肇庆市）共实现地区生产总值（GDP）超过 11.9 万亿元，占全国总 GDP 的 8.5%；全年实现外贸进出口总额超 9 万亿元，贡献了全国约 20%的进出口贸易额。此外，全国第七次人口普查数据显示，珠三角地区常住人口由 2010 年的 5,613 万人迅速增长到 2020 年的 7,801 万人，十年间增幅高达 39%，是全国人口吸引力最强的区域之一。持续增长的人口为珠三角地区消费市场扩容提供了源源不断的动力，也是珠三角物流地产市场需求增长的原动力之一。

尽管珠三角地区经济发达、人口稠密，生产端和消费端均对物流地产有着较为庞大且日益增长的需求，但受制于该区域紧缺的土地资源，可供高标仓储物流设施连片开发的物流用地相较其他城市群更为匮乏，因此制约了该地区高标仓市场供给规模的扩张。截至 2025 年第四季度，珠三角城市群非保税高标物流地产市场存量为 2,516.3 万平方米，该体量与我国另一大经济引擎——长三角城市群相比相差甚远，仅为长三角存量的 2/5 左右。

日益增长且庞大的需求叠加相对受限的供给，珠三角城市群的高标仓市场长期"一库难求"，珠三角城市群非保税高标物流地产整体租赁表现领跑全国。从出租率来看，尽管 2025 年珠三角城市群多个城市迎来新建项目集中入市，2025 年第四季度珠三角非保税高标物流地产市场整体出租率仍维持在 90%以上的健康水平，明显高于全国其他主要城市群；更重要的是，珠三角高标仓市场的出租率长期稳定在 90%以上或接近 90%的水平，若区域市场无大规模新项目入市时城市群整体出租率更能达到 95%以上，突显了当地物流地产市场的较强韧性。

数据来源：仲量联行评估咨询服务部

从租金来看，珠三角高标仓市场租金水平同样领跑全国主要城市群。截至 2025 年第四季度，珠三角城市群非保税高标物流地产市场平均市场租金达 37.4 元/平方米/月，尽管近期租金受近年来新增供应入市冲击影响录得小幅下跌，但在全国物流地产市场整体下行的大环境下，珠三角整体租金仍能基本维持稳定，2025 年全年降幅在各主要城市群中属最低水平。横向对比来看，在仲量联行监测的全国 14 个重点物流城市群中，珠三角当季整体租金水平排名第一，较第二名——长三角城市群的平均租金高 17.4%。

数据来源：仲量联行评估咨询服务部

(四) 深圳区域物流地产市场分析

1.深圳物流地产租赁市场

仲量联行评估咨询服务部的数据显示，截至 2025 年四季度，深圳全市高标物流地产存量为 138.3 万平方米。 2025 年，深圳市场录得 2 宗新增供应项目，分别为位于坪山区的深国际智慧物流港深圳坪山项目及位于南山区的前海智慧保税仓项目，两者共计为深圳市场带来了 55.7 万平方米的新增供应。

数据来源：仲量联行评估咨询服务部

备注：各柱形顶部数字为该年深圳市高标物流地产期末总存量

与全国同级别城市对比，深圳高标物流地产市场规模明显偏小：深圳目前非保税高标仓存量仅为广州的1/5、上海的 1/13、北京的 1/5，同时也远低于成都、天津、武汉等重点二线城市。

这背后的主要原因是深圳的土地资源稀缺。深圳市域面积（不含深汕合作区）不足 2,000 平方公里，远低于全国其他重要城市。在这样的情况下，目前深圳土地开发强度（即建成区面积占市域面积比重）接近 50%，远超 30%的国际警戒线，而未开发的另一半土地大多为山地或禁止建设区，土地资源的匮乏导致了可供高标仓储设施建设的土地相当稀缺。

此外，改革开放初期珠三角多地村集体组织对集体土地进行碎片化粗放工业化开发，导致如今在深圳存在大量在原集体土地上建设的非标准仓储空间，分流了部分对高标仓的需求，也局限了深圳高标准仓储设施市场的发展。

在这样的情况下，高标准物流设施依然供给有限，市场平均出租率与租金水平均位居全国主要市场前列。过去三年间，除个别租户调整或新增项目集中入市阶段外，深圳市场出租率长期维持在 95%左右的高位，展现出较强的市场韧性与稳定性。

截至 2025 年一季度，深圳市非保税高标物流地产市场平均出租率为 96.0%。受二季度新增供应集中入市影响，市场出租率阶段性回落至约 52.5%。进入下半年，随着新增项目加快去化及核心区域租赁需求逐步恢复，截至 2025 年末深圳市场平均出租率显著回升至 81.9%。预计未来几个季度，随着优质项目去化进程的持续推进及租户活跃度的进一步提升，深圳市场出租率有望继续回升，并重新趋近健康水平。

数据来源：仲量联行评估咨询服务部

根据仲量联行评估咨询服务部的监测数据，截至 2025 年第四季度，深圳市非保税高标物流市场中占比最高的租户类别为进出口贸易，该类别租户的租赁面积占全市已出租总面积的 44.8%；其余租户主要从事第三方物流、零售业、冷链、电商等行业，分别占全市已出租面积的 24.4%、23.8%、6.0%、1.0%。

2.深圳物流资产价值及租金变化

根据仲量联行评估咨询服务部的监测数据，2025 年四季度深圳非保税高标物流地产市场平均租金为 48.3 元/平方米/月，较上季度回落 2.0%、较去年同期回落 0.9%。

数据来源：仲量联行评估咨询服务部

展望未来，受经济弱复苏持续及新增供应持续入市等因素影响，短期内深圳高标仓市场租金增速或将承受一定压力，预计未来三年租金年均增长率介于 0.5%至 2.5%之间。

3.深圳物流相关用地及物流地产大宗交易情况

受土地资源紧缺等因素影响，近年来深圳物流相关一手用地成交较少。根据仲量联行评估咨询服务部的监测数据，2019 年以来深圳全市共录得 11 宗一手物流用地挂牌成交记录，总用地面积 759,948 平方米，其中 2019-2022 年三年间成交面积仅为 204,575 平方米。较低的土地供应规模是深圳高标仓行业规模偏小的主要原因之一。

2025 年全年深圳仅录得 1 宗一手物流用地成交记录，该宗用地位于盐田区盐田街道，总用地面积 78,667 平方米，总规划建筑面积为 269,042 平方米，由深圳中远海运智慧供应链有限公司于 2025 年 11 月摘得，拟建设粤港澳大湾区综合性智慧物流园项目（暂定名），成交总价为 3.99 亿元，平均楼面成交价格为 1,483 元/平方米。

此外，深圳近三年未录得重点物流地产大宗成交。

(五) 盐田物流地产子市场分析

盐田区位于深圳市东部，南部与香港接壤。盐田因海而生、因港而兴，盐田港是世界级集装箱枢纽港，同时也是华南对外贸易的主通道、全球单体最大和效益最佳的集装箱码头，承担着深圳港 1/2 的集装箱吞吐量、全省 1/3 的外贸进出口量、全国对美贸易 1/4 的货物量。自 2003 年度以来，盐田港区已连续 20 余年位居全国单一集装箱码头吞吐量榜首。

盐田是深圳海洋经济、海岸带经济及港口经济发展的重要核心区，是典型的全域海洋经济，也是深圳建设全球海洋中心城市的主战场。盐田港口区位优势明显，航运产业发达，航线遍布全球。2022 年 2 月发布的《盐田区创建全球海洋中心城市核心区实施方案（2022-2025 年）》确立了盐田创建全球海洋中心城市核心区的目标，盐田未来将大力发展海洋经济，成为“一带一路”全球贸易关键节点和国际国内双循环对外开放战略支点，建成海洋高端产业集聚区、海洋科技创新引领区、粤港澳大湾区海洋经济合作区和海洋生态文明建设示范区。

1.盐田区高标仓概况

盐田区高标仓存量主要集中于盐田港后方陆域及盐田综合保税区内。其中，深圳盐田综合保税区于 2014 年 1 月 22 日经国务院批复设立，规划面积 2.17 平方公里，由原沙头角保税区、盐田港保税区、盐田港保税物流园区整合升级而来，享受出口加工区、保税区、综合物流园区三种海关特殊监管区政策功能叠加。盐田综合保税区是深圳第一个国家级综合保税区，园区已建成并投入使用各等级仓库存量面积超过 100 万平方米，在仓储物流、保税检测维修、商贸服务等领域形成了完善的特色化产业链条。盐田综合保税区将发挥区港联动优势，积极打造高效便利的物流分拨中心，充分发挥港口型国家物流枢纽作用，打造服务国家“一带一路”和国内国际双循环的国际港口物流枢纽。

盐田区高标仓储设施多数为物流及供应链专业服务企业自建自用，用作出租的高标仓项目较少。截至 2025 年第四季度，盐田全区非自用高标物流地产存量接近 48 万平方米，占深圳全市总存量的 37.7%。其中，2022 年至今盐田区共录得约 34.3 万平方米新增供应，约占当前总存量的七成，主要包括深圳盐田港普洛斯国际物流园三期及四期冷库、万纬深圳盐田供应链智能仓以及深国际智慧物流港深圳盐田项目。截至 2025 年第四季度，盐田区高标准常温仓库租金介于 32.0 至 51.0 元/平方米/月之间（含增值税不含管理费，下同）。

2.可比区域内的类似项目情况

盐田综合保税区内有多个高标仓储项目，是盐田区物流子市场高标仓储项目的主要聚集地之一。但通过调研走访发现，项目周边高标仓储项目多数以物流及供应链专业服务企业自用为主，用作出租的高标仓项目较少。盐田综合保税区内典型高标仓储项目主要有万纬深圳盐田供应链智能仓、中通百富新现代物流园、正佳盐田国际物流大厦等。截至 2025 年第四季度盐田综合保税区内高标准常温保税仓库市场有效租金介于 30.0-37.0 元/平方米/月之间不等，各竞品项目的租金水平因硬件条件、所处楼层、管理水平等因素的不同而不同。此外，盐田综合保税区内竞品项目的配套办公市场有效租金介乎 42.0-55.0 元/平方米/月之间。

3.总结与展望

在过去的十余年间，中国的非保税高标仓市场在强劲需求的推动下快速增长，截至 2025 年四季度中国重点物流地产市场非保税高标仓存量已接近 1.83 亿平方米。近年国内宏观经济于疫情后尚在逐步恢复，物流市场整体受宏观经济影响，处于行业短暂调整期。

深圳作为国内领先的经济和创新中心，物流需求庞大，但受制于当地物流相关用地资源的稀缺性，深圳的高标仓市场规模相较国内其他主要城市更小，在过去的几年间深圳市场“一库难求”，当地高标仓市场租赁表现亮眼，近三年深圳非保税高标物流地产市场出租率绝大多数时间稳定在接近或超过 95%的水平，租赁市场表现优异。

截至 2025 年第四季度，本项目所处的盐田综合保税区内高标准常温保税仓库市场租金介于 30.0-37.0 元/平方米/月之间，配套办公租金介于 42.0-55.0 元/平方米/月之间。各竞品项目租金水平因硬件条件、所处楼层、管理水平等因素的不同而不同。

展望未来，受经济弱复苏持续及新增供应持续入市等因素影响，短期内深圳高标仓市场租金增速或将承受一定压力，预计未来三年租金年均增长率介乎于 0.5%至 2.5%之间。尽管深圳市物流地产市场受到短期供需变化的影响，但该市场的增长潜力和市场恢复力仍值得长期看好。

七、 价值时点

2025 年 12 月 31 日

依据《房地产估价委托函》，本次估价的价值时点确定为 2025 年 12 月 31 日。

八、 价值类型

本次估价结果为市场价值。

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

九、 估价原则

(一) 独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则是要求房地产估价应站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

(二) 合法原则

遵循合法原则，要求房地产估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

(三) 最高最佳利用原则

最高最佳利用，要求房地产估价应以估价对象的最高最佳利用为前提进行。它是指法律上允许，技术上可能，财务上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的使用。

(四) 替代原则

替代原则，要求房地产估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。类似房地产是指与估价对象的区位、用途、权利性质、档次、规模、建筑结构、新旧程度等相同或相近的房地产。

(五) 价值时点原则

价值时点原则要求房地产估价结果应是根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。估价不是求取估价对象在所有时间上的价格，而是求取估价对象在某一时间上的价格，而这一时间不是估价人员可以随意假定的，必须依据估价目的来确定，这一时间即是价值时点。

(六) 一致性原则

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

(七) 一贯性原则

为同一估价目的对同一房地产投资信托基金的同一物业在不同价值时点的价值或者价格进行评估，应当采用相同的估价方法。

十、 估价依据

(一) 国家法律、法规

1. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019 年 8 月 26 日中华人民共和国主席令第 32 号公布)；

2. 《中华人民共和国土地管理法》(2019 年 8 月 26 日中华人民共和国主席令第 32 号公布)；

3. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(2021 年 7 月 2 日中华人民共和国国务院令第 743 号公布)；

4. 《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 7 月 2 日中华人民共和国主席令第 46 号公布)；

5. 《中华人民共和国民法典》(2020 年 5 月 28 日中华人民共和国主席令第 45 号公布)；

6. 《城市房地产转让管理规定》(2001 年 8 月 15 日中华人民共和国建设部令第 96 号公布)；

7. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(1990 年 5 月 19 日中华人民共和国国务院令第 55 号公布，根据 2020 年 11 月 29 日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修正)；

8. 其他法律规定、政策文件等。

(二) 技术标准

1. 《房地产估价规范》(国标 GB/T 50291-2015)；

2. 《房地产估价基本术语标准》(国标 GB/T 50899-2013)；

3. 《房地产投资信托基金物业评估指引（试行）》（中房学〔2015〕4 号）；

4. 《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（证监会公告〔2020〕54 号）；

5. 《国家发展改革委关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点工作的通知》（发改投资〔2021〕958 号）；

6. 《国家发展改革委关于全面推动基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目常态化发行的通知（发改投资〔2024〕1014 号）；

7. 《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）》；

8. 《关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）常态化申报推荐工作的通知》（发改办投资〔2025〕782 号）；

9. 《深圳证券交易所公开募集不动产投资基金业务指引第 6 号——年度报告（试行）》。

(三) 其他相关资料

1. 《房地产估价委托函》；

2. 《不动产权证书》复印件；

3. 《租赁台账》及租赁合同复印件；

4. 估价委托人提供的其他相关资料。

(四) 估价机构和估价人员所搜集掌握的有关资料

1. 估价人员实地查勘获得的估价对象实况资料；

2. 深圳市房地产市场租售价格调查及有关信息。

十一、 估价方法

(一) 估价方法名称

估价人员在认真分析所掌握的资料并对估价对象进行实地查勘后，根据估价对象的特点及本身的实际情况，遵照国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》、《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基金业务指引第 6 号——年度报告（试行）》，经过反复研究和综合考虑，选取收益法作为本次估价的基本方法求取估价对象价值。

(二) 估价方法定义

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、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。

(三) 估价测算的主要参数/简要过程

收益法采用"全剩余寿命模式"进行评估。租约期内租金按租赁合同确定，空置及自用物业根据估价对象区域内的市场客观租金价格确定。租约到期后首年租金为价值时点客观租金×（1+g）^{租约期}。测算过程中的主要参数如下表：

估价对象	物业用途	市场租金 (元/平方米/月)	租金增长率	报酬率	收益年限	收益法估值 (万元)
【盐田港现代物流中心】	仓储物流及配套用房	仓库 36 配套办公 49	前 5 年每年 3.0% 第 6 年起每年 2.5%	6.75%	31.49	158,220

备注：上述市场租金含税、不含物业管理费。

十二、 估价结果

估价人员根据估价目的，遵循独立、客观、公正的估价原则，按照科学的估价程序，全面分析了影响估价对象价格的因素，并运用适当的估价方法，确定估价对象于价值时点 2025 年 12 月 31 日的房地产市场价值，估价结果如下：

房地产总价：RMB 158,220 万元

大写金额：人民币壹拾伍亿捌仟贰佰贰拾万元整

房地产单价：4,937 元/平方米

估价结果明细表

估价对象	权利人	用途	楼层	建筑面积 (平方米)	市场价值 (万元)	评估单价 (元/平方米)
盐田港现代物流中心一期 A 区 A 仓库	深圳市盐港现代物流发展有限公司	仓储物流及配套	4	78,583.84	158,220	4,937
盐田港现代物流中心一期 B 区 B1、B2 仓库		仓储物流及配套	5	168,068.70		
盐田港现代物流中心二期 B 区 B3 仓库		仓储物流及配套	4	63,157.57		
盐田港现代物流中心一期综合办公楼		配套用房	9/-1	10,511.67		
盐田港现代物流中心一期气瓶站		配套用房	1	124.44		
合计	-	-	-	**320,446.22**	**158,220**	**4,937**

十三、 注册房地产估价师

姓 名	注册号	签 名	签名日期
韩 彦	3120180049	韩彦	2026年3月26日
吴慧兰	3120100030	吴慧兰	2026 年 3 月 26 日

十四、 实地查勘期

2025 年 10 月 16 日

十五、 估价作业期

2025 年 10 月 16 日至 2026 年 03 月 26 日

附　件

附件1、《房地产估价委托函》复印件

附件2、不同评估方法校验说明

附件3、估价对象位置示意图

附件4、估价对象现状照片

附件5、估价对象未来运营净收益

附件6、估价委托人营业执照复印件

附件7、估价对象权属证明文件

附件8、专业帮助情况和相关专业意见

附件9、房地产估价机构营业执照和备案证书复印件

附件10、注册房地产估价师估价资格证书复印件

《房地产估价委托函》复印件

房地产估价委托函

仲量联行（北京）房地产资产评估咨询有限公司：

兹委托贵公司对下列估价对象进行价值评估，现将委托估价的基本事项约定如下：

1. 估价对象：广东省深圳市盐田区沿港路【盐田港现代物流中心】仓储物流及配套用途房地产，建筑面积合计为 320,446.22 平方米，土地使用权面积合计 118,878.31 平方米。

2. 估价目的：对估价对象进行评估，提供其在价值时点的市场价值，为估价委托人开展不动产投资信托基金（REITs）业务需要提供市场价值参考。

3. 价值时点：2025 年 12 月 31 日。

4. 特殊事项说明：估价对象不存在抵押、担保等他项权利。

5. 估价对象建筑物清单明细：

估价对象	建筑结构	房屋总层数	建筑面积（平方米）	设计用途	建成年份
盐田港现代物流中心一期 A 区 A 仓库	钢混	4	78,583.84	仓储、办公、设备用房	2014 年
盐田港现代物流中心一期 B 区 B1、B2 仓库	钢混	5	168,068.70	仓储、办公、设备用房	2014 年
盐田港现代物流中心二期 B 区 B3 仓库	钢混	4	63,157.57	仓储、办公、无盖引桥	2020 年
盐田港现代物流中心一期综合办公楼	钢混	9/-1	10,511.67	办公、人防报警间、设备用房	2014 年
盐田港现代物流中心一期气瓶站	钢混	1	124.44	气瓶站	2014 年

6. 该物业的信息、运营情况及相关税费等资料以权利人深圳市盐港现代物流发展有限公司提供的权属文件、经营数据及《项目情况说明》为准，就该物业未来的资本性支出预测金额，估价委托人提供北京戴德梁行咨询有限公司就估价对象出具的《技术尽职调查报告》供参考。

特此委托。

红土创新基金管理有限公司

日期：2026 年 3 月 24 日

华润置地（深圳）资产管理有限公司

日期：2026 年 3 月 24 日

深圳市盐港现代物流发展有限公司

日期：2026 年 3 月 24 日

1 / 1

项目情况说明

仲量联行（北京）房地产资产评估咨询有限公司：

本公司作为不动产项目的权利人，在红土创新盐田港仓储物流封闭式基础设施证券投资基金（REITs）的评估事项中，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、本次评估范围为广东省深圳市盐田区沿港路【盐田港现代物流中心】仓储物流及配套用途房地产，建筑面积合计为 320,446.22 平方米，房屋规划用途为仓储物流及配套；土地使用权面积合计为 118,878.31 平方米，土地用途为仓储用地。该物业的面积构成及用途等明细如下表：

估价对象	建筑结构	房屋总层数	建筑面积（平方米）	设计用途	建成年份
盐田港现代物流中心一期 A 区 A 仓库	钢混	4	78,583.84	仓储、办公、设备用房	2014 年
盐田港现代物流中心一期 B 区 B1、B2 仓库	钢混	5	168,068.70	仓储、办公、设备用房	2014 年
盐田港现代物流中心二期 B 区 B3 仓库	钢混	4	63,157.57	仓储、办公、无盖引桥	2020 年
盐田港现代物流中心一期综合办公楼	钢混	9/-1	10,511.67	办公、人防报警间、设备用房	2014 年
盐田港现代物流中心一期气瓶站	钢混	1	124.44	气瓶站	2014 年

2、该物业的总建筑面积为 320,446.22 平方米，总可出租面积为 266,113.00 平方米，其中：仓库可出租面积为 236,407.00 平方米，办公可出租面积为 29,706.00 平方米(仓储配套办公 20,000.00 平方米，综合办公楼 9,706.00 平方米)。截至价值时点 2025 年 12 月 31 日，该物业已出租面积为 242,548.00 平方米，出租率为 91.14%；签约租赁合同共计 41 份，共有 24 名租户，租赁期限 0.09-14.83 年不等，租户深圳港集团有限公司在收取房屋租金外，另外收取综合管理服务费，该部分视同权利人收入。

3、本次评估物业的 2024-2025 年的运营收入情况如下表所示：

单位：人民币/元/不含税

运营收入	2024 年度	2025 年度
租金收入	89,256,721.53	85,181,646.10
综合管理服务费收入	16,857,548.82	17,066,176.38
合计	**106,114,270.35**	**102,247,822.48**

4、本次评估物业的运营成本及税费主要有运营管理服务费及相应的税金。其中，运营管理服务费根据估价委托人提供的《红土创新盐田港封闭式基础设施项目运营管理服务协议之变更协议》，项目公司应当向外部管理机构支付运营管理服务费，包括基础运营管理服务费、浮动运营管理服务费。其中，基础运营管理服务费为年度不动产项目实际净运营收入的 4.47%；评估测算目前不考虑浮动运营管理服务费部分。项目公司拟日常经营中的行政事务支出，主要包括财务代理、税务代理及其他相关费用等，按年租金及综合管理服务费收入(不含税)的 1%计取。项目公司每年为审计、评估、法律等中介机构支付的专业服务费，每年金额约 44.60 万元。标的已足额购买保险，2026 年度保险费为 13.70 万元。

税金主要有增值税及附加、房产税、印花税、城镇土地使用税。其中，租金收入增值税税率为9%，综合管理服务费增值税税率为6%，附加税税率均为12%；房产税以从价方式按照房地产原值的70%进行缴纳，房地产原值为1,122,613,066.23元，税率为1.2%；印花税税率为1‰；城镇土地使用税缴纳标准为3元/平方米/年。

5、纳入评估范围的标的房地产已完成不动产权登记，权属明确，权属证明文件合法有效；且标的与本次经济行为涉及的标的范围一致，不重复、不遗漏。

6、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

7、所提供的评估情况资料真实、完整。

深圳市皇港现代物流发展有限公司

日期：2016年3月14日

不同评估方法校验说明

《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：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。

根据上述规定，由于【现代物流中心】周边同类房地产市场交易案例较少，较难收集交易案例，故本次评估采用成本法进行校验。

成本法：首先用基准地价系数修正法求取土地取得成本，再计算建筑物开发成本、管理费用、销售费用、投资利息、开发利润、销售税费，求取合计价格并考虑折旧。

房地产成本价值 = 土地取得成本 + 建筑物开发成本 + 管理费用 + 销售费用 + 投资利息 + 开发利润 + 销售税费-建筑物折旧

校验结果如下：

项目名称	建筑面积（平方米）	评估方法	总值（万元）	单价（元/平方米）
现代物流中心	320,446.22	收益法	158,220	4,937
		成本法	163,980	5,117

如上采用成本法校验测算总价为人民币 163,980 万元，收益法估值总价为人民币 158,220 万元，经校验，结果差异在 20%之内，本次估价结果具备合理性。

估价对象位置示意图

估价对象现状照片

建筑外观

建筑外观

建筑外观

建筑外观

仓库内部

仓库内部

仓库内部

仓库内部

仓库内部	综合办公楼内部
周边道路	周边道路

估价对象未来运营净收益

估价对象未来全寿命期的运营净收益情况如下：

年度	2026	2027	2028	2029	2030
运营净收益（万元）	8,476.91	8,995.27	9,418.82	9,721.03	10,031.28
年度	2031	2032	2033	2034	2035
运营净收益（万元）	10,489.22	10,799.84	11,051.80	11,343.08	11,642.92
年度	2036	2037	2038	2039	2040
运营净收益（万元）	12,119.61	12,367.23	12,666.14	13,007.54	13,396.80
年度	2041	2042	2043	2044	2045
运营净收益（万元）	13,716.17	14,083.81	14,460.66	14,890.31	15,242.84
年度	2046	2047	2048	2049	2050
运营净收益（万元）	15,648.66	16,064.63	16,538.90	16,928.01	17,375.95
年度	2051	2052	2053	2054	2055
运营净收益（万元）	17,835.10	18,358.60	18,788.12	19,282.56	19,789.37
年度	2056	2057			
运营净收益（万元）	20,367.21	10,281.01			

备注：

1. 上述运营净收益是基于估价委托人及产权方提供的截至价值时点估价对象的租赁收入、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，评估机构无法估计未来年度运营中可能产生的特殊变动影响；

2. 上述运营净收益中使用的参数和假设等容易受到市场变化的影响，运营净收益仅为评估机构对估价对象价值判断过程中使用的按照市场环境下参照类似项目的水平模拟估计金额，不可直接作为预测数据使用，也不能用于可分配收益的依据；

3. 上述运营净收益并非基金管理人或者运营服务机构提供的运营预算，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. 投资者如需获取以往年度或者未来年度运营数据或计划，建议及时参考管理人披露的年报/季报等披露内容；

5. 为计算不动产项目运营管理服务费用，确认项目 2026 年度的目标净运营收入为 8,983.71 万元，后续年份待定。

估价委托人营业执照复印件

统一社会信用代码
91440300306262177A

营业执照

名　　称 红土创新基金管理有限公司
类　　型 有限责任公司（法人独资）
法定代表人 何琨
成立日期 2014年06月18日
住　　所 深圳市前海深港合作区前湾一路1号A栋201室（入驻深圳市前海商务秘书有限公司）

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

登记机关
2025年12月16日

统一社会信用代码
91440300MA5GC10383

营业执照
（副本）

名　　称 深创投红土资产管理（深圳）有限公司
类　　型 有限责任公司（法人独资）
法定代表人 何琨
成立日期 2020年09月07日
住　　所 深圳市南山区粤海街道海珠社区海德三道1066号深创投广场4806

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

登记机关
2025年01月03日

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

统一社会信用代码
91440300MA5GB3B41A

营业执照

（副 本）

名　　称　深圳市盐港现代物流发展有限公司

类　　型　有限责任公司（法人独资）　　成立日期　2020年08月05日

法定代表人　陈锦达　　住　　所　深圳市盐田区盐田街道东海社区明珠道15号盐田综合保税区盐田港现代物流中心综合楼1楼办公

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

登记机关　深圳市市场监督管理局

2021 年 06 月 08 日

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

估价对象权属证明文件

不动产权证书

根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

登记机构 （章）

2020 年 10 月 14 日

中华人民共和国自然资源部监制

编号№ D44131422522

粤（2020）深圳市 不动产权第 0237058 号

权利人	深圳市盐港现代物流发展有限公司(91440300MA5GB3B41L)
共有情况	单独所有
坐落	盐田区沿港路盐田港现代物流中心一期A区A仓库
不动产单元号	440308003003GB00032F00050000
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/商品房
用途	仓储用地/仓储、办公、设备用房
面积	建筑面积：78583.84平方米
使用期限	50年，从2007年6月30日至2057年6月29日止
权利其他状况	1.宗地号：J306-0009,宗地面积：11887.31平方米 2.竣工日期：2014年8月7日 3.登记份： 4.共有情况：无

附 记

根据《深圳市土地使用权出让合同书》补充协议书深地合字[2007]0085号（补7）办理转移登记。
1、本宗地权属来源为出让，土地用途为仓储用地，土地性质为商品房；
2、根据《深圳市土地使用权出让合同书》补充协议书深地合字[2007]0085号（补5），原宗地J306-0009已分为两个宗地，分别为J306-0009、J306-0034；本次登记的为J306-0009号宗地，该宗地由盐田港现代物流中心一期综合办公楼、盐田港现代物流中心一期气瓶站、盐田港现代物流中心一期B区B1、B2仓库、盐田港现代物流中心一期A区A仓库、盐田港现代物流中心二期B区B3仓库共五栋建筑物组成。
3、该宗地已建成并验收，核定建筑面积320446.22平方米，其中：仓库建筑面积298424.09平方米（含无盖引桥建筑面积512.80平方米）、办公建筑面积20642.76平方米（含人防报警间16.22平方米）、地上设备用房1379.37平方米（含气瓶间124.44平方米）。根据《深圳市土地使用权出让合同书》补充协议书深地合字[2007]0085号（补7），同意J306-0009宗地的土地使用权受让主体变更为深圳市盐港现代物流发展有限公司，J306-0009宗地及建筑物限整体转让，允许抵押。
4、本宗地其他方面的权利和责任按深地合字（2007）0085号《深圳市土地使用权出让合同书》及其第一、二、三、四、五、六、七补充协议书执行。
以下空白
说明：本不动产上的其他权利事项，以不动产登记簿记载为准。

不动产权证书

根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

登记机构 （章）

2020 年10 月14 日

中华人民共和国自然资源部监制

编号NO D44131422519

粤（2020）深圳市 不动产权第 0237061 号

权利人	深圳市盐港现代物流发展有限公司(91440300MA5GB3B41A)
共有情况	单独所有
坐落	盐田区沿港路盐田港现代物流中心一期B区B1、B2仓库
不动产单元号	440308003003GB00032F00060000
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/商品房
用途	仓储用地/仓储、办公、设备用房
面积	建筑面积：168068.7平方米
使用期限	50年，从2007年6月30日至2057年6月29日止
权利其他状况	1. 宗地号：J306-0009，宗地面积：118878.31平方米 2. 竣工日期：2014年8月7日 3. 登记价： 4. 共有情况：无

附 记

根据深地合字[2007]0085号（补7）补充协议书取得。
1、本宗地权属来源为出让，土地用途为仓储用地，土地性质为商品房；
2、根据《深圳市土地使用权出让合同书》补充协议书深地合字[2007]0085号（补5），原宗地J306-0009已分为两个宗地，分别为J306-0009、J306-0034；本次登记的为J306-0009号宗地。该宗地由盐田港现代物流中心一期综合办公楼、盐田港现代物流中心一期气瓶站、盐田港现代物流中心一期B区B1、B2仓库、盐田港现代物流中心一期A区A仓库、盐田港现代物流中心二期B区B3仓库共五栋建筑物组成。
3、该宗地已建成并验收，核定建筑面积320446.22平方米，其中：仓库建筑面积298424.09平方米（含无盖引桥建筑面积512.80平方米）、办公建筑面积20842.76平方米（含人防报警间16.22平方米）、地上设备用房1379.37平方米（含气瓶间124.44平方米）。该宗地及建筑物整体转让，允许抵押。
4、本宗地其他方面的权利和责任按深地合字（2007）0085号《深圳市土地使用权出让合同书》及其第一、二、三、四、五、六、七补充协议书执行。
说明：本不动产上的其他权利事项，以不动产登记簿记载为准。

不动产权证书

根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证

登记机构 （章）

2020年 10 月 14 日

中华人民共和国自然资源部监制

编号NO D44131422520

粤（2020）深圳市 不动产权第 0237059 号

权利人	深圳市盐港现代物流发展有限公司(91440300MA5GB3B41A)
共有情况	单独所有
坐落	盐田区沿港路盐田港现代物流中心二期B区B3仓库
不动产单元号	440308003003GB00032F00096000
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/商品房
用途	仓储用地/仓储、办公、无盖引桥
面积	建筑面积：63157.57平方米
使用期限	50年，从2007年6月30日至2057年6月29日止
权利其他状况	1.宗地号：J306-0069,宗地面积：116878.31平方米 2.竣工日期：2020年4月1日 3.登记份： 4.共有情况：无

附 记

根据深地合字[2007]0085号（补7）补充协议书取得。
1、本宗地权属来源为出让，土地用途为仓储用地，土地性质为商品房；
2、根据《深圳市土地使用权出让合同书》补充协议书深地合字(2007)0085号（补6），原宗地J306-0069已分为两个宗地，分别为J306-0069、J306-0034；本次登记的为J306-0069号宗地，该宗地由盐港现代物流中心一期综合办公楼、盐田港现代物流中心一期气瓶站、盐田港现代物流中心一期B区B1、B2仓库、盐田港现代物流中心一期A区A仓库、盐田港现代物流中心二期B区B3仓库共五栋建筑物组成。
3、该宗地已竣成并验收，核定建筑面积320446.22平方米，其中：仓库建筑面积298424.09平方米（含无盖引桥建筑面积512.80平方米）、办公建筑面积20642.76平方米（含人防抗警间16.22平方米）、地上设备用房1379.37平方米（含气瓶间124.44平方米）。该宗地及建筑物整体转让，允许抵押。
4、本宗地其他方面的权利和责任按深地合字（2007）0085号《深圳市土地使用权出让合同书》及其第一、二、三、四、五、六、七补充协议书执行。

说明：本不动产上的其他权利事项，以不动产登记簿记载为准。

不动产权证书

根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

登记机构 （章）

2020 年 10 月 14 日

中华人民共和国自然资源部监制

编号№ D44131422527

粤（2020）深圳市 不动产权第 0237045 号

权利人	深圳市盐港现代物流发展有限公司(91440300MA5GB3B41A)
共有情况	单独所有
坐落	盐田区沿港路盐田港现代物流中心一期气瓶站
不动产单元号	440308003003GB00032F00070000
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/商品房
用途	仓储用地/气瓶站
面积	建筑面积：124.44平方米
使用期限	50年，从2007年6月30日至2057年6月29日止
权利其他状况	1.宗地号：J306-0009，宗地面积：118878.31平方米 2.竣工日期：2014年8月7日 3.登记簿： 4.共有情况：无

附 记

1、本宗地权属来源为出让，土地用途为仓储用地，土地性质为商品房；
2、根据《深圳市土地使用权出让合同书》补充协议书深地合字[2007]0085号（补5），原宗地J306-0009已分为两个宗地，分别为J306-0009、J306-0034；本次登记的为J306-0009号宗地，该宗地由盐田港现代物流中心一期综合办公楼、盐田港现代物流中心一期气瓶站、盐田港现代物流中心一期B区B1、B2仓库、盐田港现代物流中心一期A区A仓库、盐田港现代物流中心二期B区B3仓库共五栋建筑物组成。
3、该宗地已建成并验收，规定建筑面积320446.22平方米，其中：仓库建筑面积298424.09平方米（含无盖引桥建筑面积512.80平方米）、办公建筑面积20642.76平方米（含人防报警间16.22平方米）、地上设备用房1379.37平方米（含气瓶间124.44平方米）。根据《深圳市土地使用权出让合同书》补充协议书深地合字[2007]0085号（补7），同意J306-0009宗地的土地使用权受让主体变更为深圳市盐港现代物流发展有限公司。J306-0009宗地及建筑物限整体转让，允许抵押。
4、本宗地其他方面的权利和责任按深地合字（2007）0085号《深圳市土地使用权出让合同书》及其第一、二、三、四、五、六、七补充协议书执行。
以下空白
说明：本不动产上的其他权利事项，以不动产登记簿记载为准。

不动产权证书

根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

登记机构 （章）

2020 年 10 月 14 日

中华人民共和国自然资源部监制

编号№ D44131422523

粤（2020）深圳市 不动产权第 0237055 号

权利人	深圳市盐港现代物流发展有限公司(91440300MA5GB3B41A)
共有情况	单独所有
坐落	盐田区沿港路盐田港现代物流中心一期综合办公楼
不动产单元号	440308003003GB00032F00080000
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/商品房
用途	仓储用地/办公、人防报警间、设备用房
面积	建筑面积：10511.67平方米
使用期限	50年，从2007年6月30日至2057年6月29日止
权利其他状况	1.宗地号：J306-0009，宗地面积：118878.31平方米 2.竣工日期：2014年8月7日 3.登记价： 4.共有情况：无

附 记

1、本宗地权属来源为出让，土地用途为仓储用地，土地性质为商品房；
2、根据《深圳市土地使用权出让合同书》补充协议书深地合字〔2007〕0085号（补5），原宗地J306-0009已分为两个宗地，分别为J306-0009、J306-0034；本次登记的为J306-0009号宗地，该宗地由盐田港现代物流中心一期综合办公楼、盐田港现代物流中心一期气瓶站、盐田港现代物流中心一期B区B1、B2仓库、盐田港现代物流中心一期A区A仓库、盐田港现代物流中心二期B区B3仓库共五栋建筑物组成。
3、该宗地已建成并验收，规定建筑面积320446.22平方米，其中：仓库建筑面积298424.09平方米（含无盖引桥建筑面积512.80平方米）、办公建筑面积20642.76平方米（含人防报警间16.22平方米）、地上设备用房1379.37平方米（含气瓶间124.44平方米）。根据《深圳市土地使用权出让合同书》补充协议书深地合字〔2007〕0085号（补7），同意J306-0009宗地的土地使用权受让主体变更为深圳市盐港现代物流发展有限公司。J306-0009宗地及建筑物限整体转让，允许抵押。
4、本宗地其他方面的权利和责任按深地合字〔2007〕0085号《深圳市土地使用权出让合同书》及其第一、二、三、四、五、六、七补充协议书执行。
以下空白
说明：本不动产上的其他权利事项，以不动产登记簿记载为准。

专业帮助情况和相关专业意见

本次估价过程中，估价人员接受的专业帮助情况和参考的相关专业意见情况如下表：

专业帮助情况	是否接受专业帮助	没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。
	专家（单位）名称	——
	专业资质、职称	——
	专业帮助内容	——
相关专业意见	是否依据专业意见	本报告没有依据相关专业意见。
	机构（专家）名称	——
	专业资质、职称	——
	专业意见内容	——

房地产估价机构营业执照和备案证书复印件

统一社会信用代码

91110108700036979F

营业执照

（副 本）(1-1)

扫描市场主体身份码了解更多登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。

名　　称　仲量联行（北京）房地产资产评估咨询有限公司

注册资本　500万元

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期　1998年07月06日

法定代表人　李春芬

住　　所　北京市朝阳区针织路23号楼-5至39层101等[2]套内1层101号7层（电梯楼层8层）801室

经营范围　一般项目：房地产评估；房地产咨询；资产评估；土地整治服务；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。（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）（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。）

登记机关　北京市朝阳区市场监督管理局

2026年02月24日

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日通过国家企业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

统一社会信用代码

91310106MA1FYF148Y

证照编号：060000002023021500S4

营业执照

扫描市场主体身份码了解更多登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。

名　　称　仲量联行（北京）房地产资产评估咨询有限公司上海分公司

负 责 人　吴慧兰

类　　型　有限责任公司分公司(自然人投资或控股)

成立日期　2018年12月27日

经营范围　一般项目：房地产评估，房地产咨询，资产评估，土地整治服务，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。（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）

经营场所　上海市静安区石门一路288号2202室

登记机关　上海市静安区市场监督管理局

2023年02月15日

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

中华人民共和国

房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机 构 名 称：仲量联行（北京）房地产资产评估咨询有限公司

法 定 代 表 人：李萍萍
（执行事务合伙人）

住 所：北京市朝阳区建国路乙 118 号 8 层 01A/01B/01C/01D/02A

统一社会信用代码：91110108700036979F

备 案 等 级：一级

证 书 编 号：建房估备字[2015]020 号

有 效 期 限：2024-03-11 至 2027-03-10

发证机关(公章)

二〇二四年三月十一日

中华人民共和国住房和城乡建设部制

注册房地产估价师估价资格证书复印件

3

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. 00302270

姓 名 / Full name
韩彦

性 别 / Sex
女

身份证件号码 / ID No.
659001198911134820X

注 册 号 / Registration No.
3120180049

执业机构 / Employer
仲量联行（北京）房地产资产评估咨询有限公司上海分公司

有效期至 / Date of expiry
2027-08-25

持证人签名 / Bearer's signature

仲量联行（北京）房地产资产评估咨询有限公司 11011710165356

6

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. 00296047

姓 名 / Full name
吴慧兰

性 别 / Sex
女

身份证件号码 / ID No.
310222197906264621

注 册 号 / Registration No.
3120100030

执业机构 / Employer
仲量联行（北京）房地产资产评估咨询有限公司上海分公司

有效期至 / Date of expiry
2026-06-27

持证人签名 / Bearer's signature

JLL SEE A BRIGHTER WAY

北京办公室

北京市
朝阳区
针织路 23 号
国寿金融中心 8 楼

邮政编码 100022

T +86 10 5922 1300
F +86 10 5922 3608

上海办公室

上海市
静安区石门一路 288 号
兴业太古汇
香港兴业中心一座 22 楼

邮政编码 200041

T +86 21 6393 3333
F +86 21 6393 3080

深圳办公室

广东省深圳市
福田区中心四路 1 号
嘉里建设广场第三座
19 楼 1901, 1903-04 单元

邮政编码 518048

T +86 755 8826 6608
F +86 755 2263 8966

广州办公室

广东省广州市
天河区珠江新城珠江东路 6 号
广州周大福金融中心 28 楼 2801-03, 2807-08 单元

邮政编码 510623

T +86 20 2338 8088
F +86 20 2338 8118

成都办公室

四川省成都市
红星路 3 段 1 号
成都国际金融中心
1 座 29 层

邮政编码 610021

T +86 28 6680 5091
F +86 28 6680 5096

香港办公室

香港特别行政区
英皇道 979 号
太古坊一座
7 楼

T +852 2846 5000
F +852 2169 6001

澳门办公室

澳门特别行政区
澳门南湾湖 5A 段
澳门财富中心
16 楼 H 室

T +853 2871 8822
F +853 2871 8800

臻量研发中心

上海市
静安区石门一路 288 号
兴业太古汇
香港兴业中心一座 22 楼

邮政编码 200041

T +86 21 6393 3333
F +86 21 6393 3080

评估及咨询服务部
官方微信公众号

臻量平台
官方微信公众号

RICS TECH PARTNER
RICS中国指定科技合作伙伴
臻量官网 www.zhenliang.com

关于臻量：

本报告的现金流预测及估值模型由臻量提供支持。

臻量平台-RICS 在中国指定的科技合作伙伴，是仲量联行评估咨询服务部自主研发的商业地产估值及现金流解决方案，致力于打造为投资者和地产专业人士提供数字化的商业地产估值服务。自动化搭建收益法估值模型，提升测算效率。

Copyright © Jones Lang LaSalle IP, Inc. 2026. All Rights Reserved.