

# 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

深圳市盐港世纪物流发展有限公司

估价对象：广东省深圳市盐田区明珠道【世纪物流园】仓储物流及配套用途房地产

二〇二四年三月二十七日

## 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。



## 房地产估价报告

估价报告编号：JLL-SH[2024]房估字第 0040 号

估价项目名称：广东省深圳市盐田区明珠道【世纪物流园】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  
深圳市盐港世纪物流发展有限公司

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：2024 年 03 月 27 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、深圳市盐港世纪物流发展有限公司:

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,为估价委托人开展基础设施领域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明珠道【世纪物流园】仓储物流及配套用途房地产。估价对象建筑面积合计为 67,411.22 平方米,其中:产权建筑面积为 52,427.79 平方米、地下车库建筑面积为 14,983.43 平方米,房屋规划用途为仓库;土地使用权面积为 20,930.61 平方米,土地用途为仓储用地;权利人深圳市盐港世纪物流发展有限公司,单独所有。

**价值时点:** 2023 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 RMB36,480 万元,大写人民币叁亿陆仟肆佰捌拾万元整,评估单价 6,958 元/平方米。

估价结果明细表

估价对象	权利人	实际用途	楼层	建筑面积 (平方米)	市场价值 (万元)	评估单价 (元/平方米)
世纪物流园	深圳市盐港世纪物流发展有限公司	仓储物流及 配套	6 层	52,427.79	36,480	6,958
合计	-	-	-	52,427.79	36,480	6,958

### 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。
- 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。

仲量联行(北京)房地产资产评估咨询有限公司

法定代表人

2024 年 03 月 27 日



## 目 录

估价师声明 .....	3
估价假设和限制条件 .....	4
估价结果报告 .....	6
一、 估价委托人 .....	6
二、 房地产估价机构 .....	6
三、 估价目的 .....	6
四、 估价对象 .....	6
五、 估价对象运营情况 .....	10
六、 市场背景分析 .....	10
七、 价值时点 .....	10
八、 价值类型 .....	17
九、 估价原则 .....	17
十、 估价依据 .....	18
十一、 估价方法 .....	19
十二、 估价结果 .....	20
十三、 注册房地产估价师 .....	20
十四、 实地查勘期 .....	20
十五、 估价作业期 .....	20
附 件 .....	21
附件1、《房地产估价委托函》复印件	
附件2、估价对象位置示意图	
附件3、估价对象现状照片	
附件4、估价对象未来运营净收益	
附件5、估价委托人营业执照复印件	
附件6、估价对象权属证明文件	
附件7、专业帮助情况和相关专业意见	
附件8、房地产估价机构营业执照和备案证书复印件	
附件9、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)、《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)、《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务办法(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 本次估价的时点为 2023 年 12 月 31 日，完成实地查勘日期为 2024 年 02 月 01 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

法定代表人：阮菲

委托单位二：深创投红土资产管理（深圳）有限公司

住 所：深圳市罗湖区东门街道城东社区深南东路 2028 号罗湖商务中心 3510-102

法定代表人：罗霄鸣

委托单位三：深圳市盐港世纪物流发展有限公司

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  
9 楼办公 912 室

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

资质级别：壹级

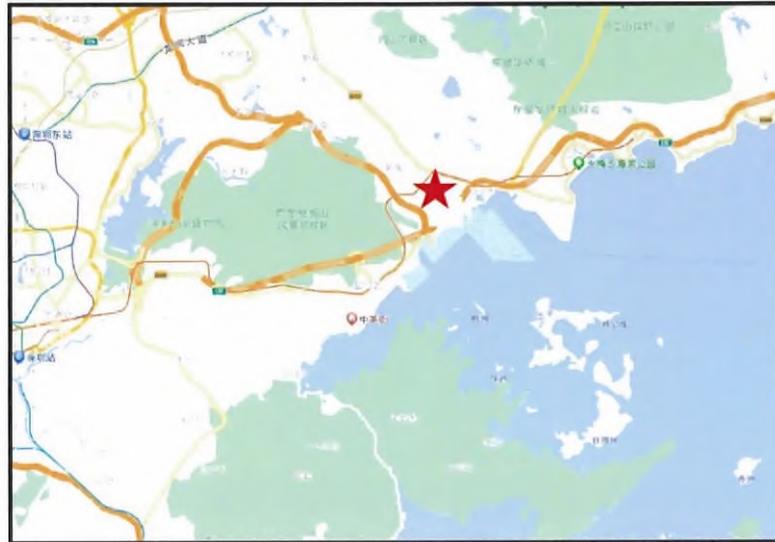
证书编号：建房估备字[2015]020 号

### 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，为估价委托人开展基础设施领域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

估价对象为广东省深圳市盐田区明珠道【世纪物流园】仓储物流及配套用途房地产。估价对象建筑面积合计为 67,411.22 平方米，其中：产权建筑面积为 52,427.79 平方米、地下车库建筑面积为 14,983.43 平方米，房屋规划用途为仓库；土地使用权面积为 20,930.61 平方米，土地用途为仓储用地；权利人为深圳市盐港世纪物流发展有限公司，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)	规划用途	建成年份
世纪物流园	钢混	6层	52,427.79	仓库	2017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资料，估价对象建筑面积合计为 67,411.22 平方米，其中：产权建筑面积为 52,427.79 平方米，另有地下车库建筑面积为 14,983.43 平方米未办理产证。

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：

不动产权证书号	粤(2021)深圳市不动产权第0037950号
权利人	深圳市盐港世纪物流发展有限公司(91440300MA5GB9QHXX)
共有情况	单独所有
坐落	盐田区明珠道世纪物流园
不动产单元号	440308 003003 GB00040 F00010000
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/仓库
面积	建筑面积 52 427 79 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 J306-0016,宗地面积 20 930 61 平方米 2、竣工日期 2017年9月20日 3、登记价 4、共有情况 无
附记	1、地价款人民币 63 365,245 元,土地性质为商品房。 2、登记建筑面积为 52,427 79 平方米,为仓库(含消防控制室建筑面积 62 66 平方米、人防报警间建筑面积 21 98 平方米、06 层及屋面架空建筑面积 18 01 平方米),根据深地合字(2007)0080 号《深圳市土地使用权出让合同书》补充协议书(补6),宗地 J306-0016 及建筑物限整体转让,允许抵押。 3、本宗地其他方面的权利和责任按深地合字(2007)0080 号《深圳市土地使用权出让合同书》及其补充协议执行。 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	2021年03月02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 52,427 79 平方米,出租率为 100 00%,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	世纪物流园
使用权证号	已办理不动产权证(粤(2021)深圳市不动产权第0037950号)

土地 实物 状况 描述	面积 (平方米)	20,930 61
	四至	东临六号路, 西临中远盐田港有限公司, 南临一号路, 北临明珠道
	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 & 装修状况描述
世纪物流园	52,427.79 (地上产权建筑面积)	地上 6 层 地下 2 层	钢混	良好	仓库的建筑外立面为玻璃幕墙, 主体结构为地上 6 层电梯仓库, 1-2 层可由坡道通达, 每层层高 7.5-8.0 米, 每层 2-3 个防火分区; 地下 1-2 层主要用作停车库, 共有 219 个停车位, 层高为 4.0-4.7 米; 局部夹层为配套办公, 层高 3.75 米。 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、墙面乳胶漆涂料、扣板吊顶、铝合金门窗。 设施设备: 安装 15 部垂直电梯 (10 部货梯、5 部客梯), 烟感、喷淋、监控系统、消防系统等。

## 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	世纪物流园	方位	盐田区
	所在楼层	整幢	朝向	坐北朝南
	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	园区内设有地下及地上停车位, 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;		

	<p>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；</p> <p>医疗：深圳市盐田区人民医院(盐田院区)等；</p> <p>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，</p> <p>商业：壹海城、大梅沙8号奥特莱斯等，</p> <p>其他：地铁2号线（8号线）盐田路站；</p> <p>各项公共服务设施齐全。</p>
--	--

## 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、中天元物流园、中远盐田港保税物流中心、正佳盐田国际物流大厦、顺泰仓、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【世纪物流园】的总建筑面积为 52,427.79 平方米，总可出租面积为 52,427.79 平方米，其中：仓库可出租面积为 50,921.79 平方米，办公可出租面积为 1,506.00 平方米。截至价值时点 2023 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，估价对象已整体出租给 1 个租户，出租率为 100.00%。

### 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，2023 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	2023 年度
租金收入 (元)	15,522,592.56
综合管理服务费收入 (元)	7,201,768.26
<b>合计 (元)</b>	<b>22,724,360.82</b>

## 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。2018-2022 年，深圳市常住人口经历稳定上涨，



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%。

2023 年，深圳全市完成地区生产总值 34,606.40 亿元，比上年同期增长 6.0%；此外，2023 年深圳进出口总额同比增长 5.9%，增速明显高于全国及全省整体水平，规模以上汽车制造业、专用设备制造业等高技术制造业门类增加值保持高速增长，工业新动能对经济拉动作用明显。另外，2023 年深圳社会消费品零售总额首次突破万亿元大关，达 10,486.19 亿元，同比增长 7.8%，增速高于全国 0.6 个百分点；与 2019 年相比，2023 年深圳社零总额实现了 3.5% 的年复合增长率，消费市场实现较快恢复。

指标	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2017-2023 复合增长率
常住人口 (万人)	1,587	1,666	1,710	1,763	1,768	1,766	NA	NA
地区生产总值 (亿元)	23,280	25,266	26,992	27,759	30,665	32,388	34,606	6.8%
社会消费品零售总额 (亿元)	7,788	8,519	9,144	8,665	9,498	9,708	10,486	5.1%
城镇居民人均可支配收入 (元)	52,938	57,544	62,522	64,878	70,847	72,718	76,910	6.4%
城镇居民人均消费支出 (元)	38,320	40,535	43,113	40,581	46,286	44,793	49,013	4.2%

数据来源: 深圳市统计局

## (二) 深圳区域物流地产市场分析

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。

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 2023 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 1.55 亿平方米，预计 2024-2026 三年间还将迎来超过 4,000 万平方米新增存量入市，由此可以预见 2026 年底中国非保税高标物流地产存量将接近 2 亿平方米。

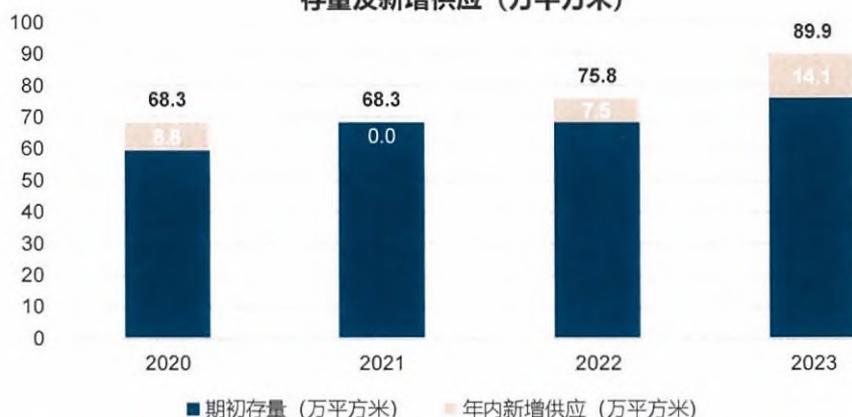
从近年新增供应规模来看，近年来中国非保税高标仓市场每年的新增存量大体呈下降趋势，从 2019 年至 2022 年间每年新增供应规模逐年下滑；此外，部分原定于 2022 年入市的部分项目受疫情影响导致工程延期或开发商推迟入市计划，导致中国物流地产市场迎来一波供给高峰，2023 年全年全国非保税高标仓新增供应规模达到 2,161 万平方米。随着疫情期间延期入市的项目在 2023 年内悉数入市，预计 2024 年新增供应入市速度将大幅回落。

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 2023 年第四季度全国近 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 1,882 万平方米的非保税高标仓存量，占全国总量的 12.2%。

### 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 2023 年四季度，深圳全市高标物流地产存量为 89.9 万平方米。其中，2022 年至今共录得 21.6 万平方米新增存量入市，这些新增存量项目均位于盐田区，分别为深圳盐田港普洛斯国际物流园三期及四期冷库，以及万纬有信达深圳盐田冷链园区。

深圳市2020-2023年高标物流地产  
存量及新增供应（万平方米）



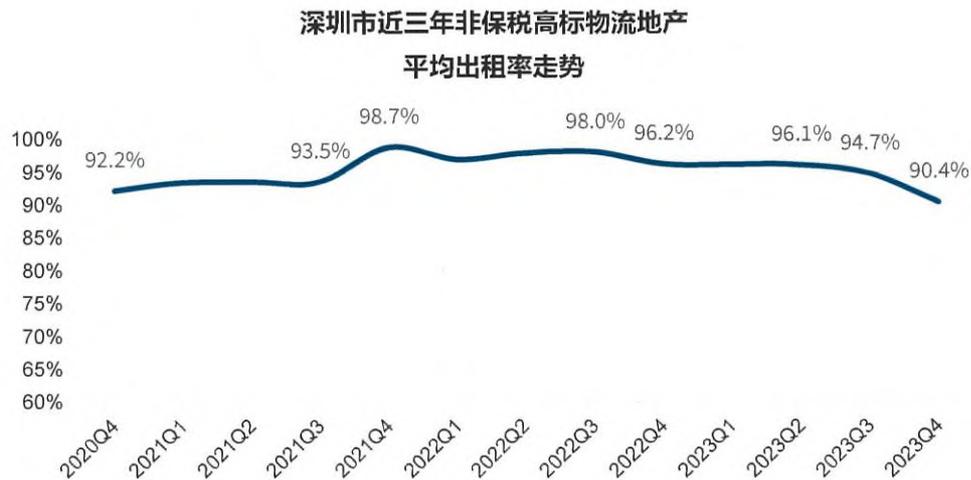
数据来源：仲量联行评估咨询服务部

备注：各柱形顶部数字为该年深圳市非保税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;深圳目前的高标仓存量仅为广州的 1/6、上海的 1/15、北京的 1/4,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所致。深圳市域面积(不含深汕合作区)仅不足 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。

受近期新增存量入市影响,2023 年四季度深圳市非保税高标物流地产市场平均出租率为 90.4%,较上季度下降 4.3 个百分点,较去年同期下降 5.8 个百分点。尽管如此,深圳当季平均出租率水平仍明显高于其他多数重点物流市场,处于健康水平。

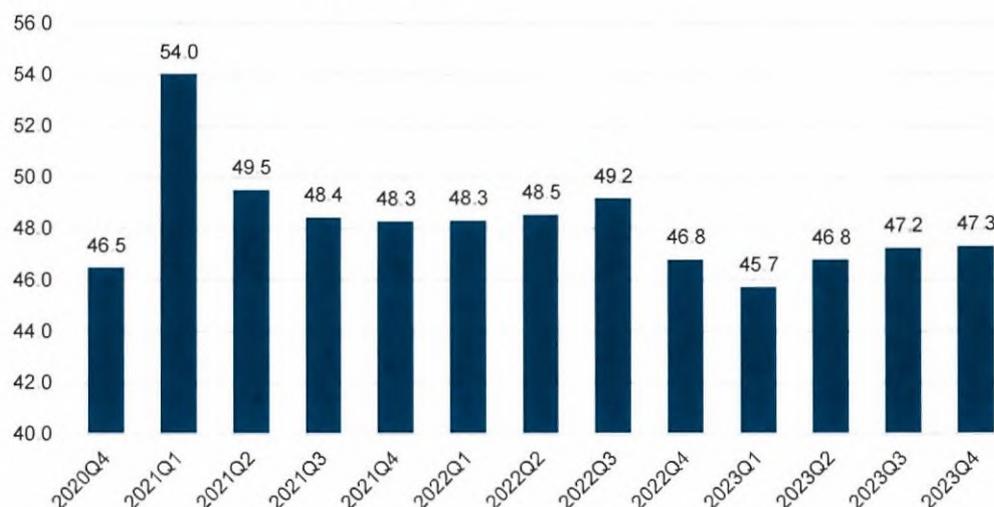


数据来源: 仲量联行评估咨询服务部

根据仲量联行评估咨询服务部的监测数据,截至 2023 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第三方物流,该类别租户的租赁面积占全市已出租总面积的 36.3%;其余租户主要从事进出口贸易、零售业、电商、专业服务等行业。

根据仲量联行评估咨询服务部的监测数据,2023 年四季度深圳非保税高标物流地产市场平均租金为 47.3 元/平方米/月,较上季度上涨 0.2%、较去年同期上涨 1.1%。值得注意的是,受制造业及外贸出口增速放缓影响及近期新增存量入市冲击,2023 年以来深圳市场多个高标仓项目租金录得下跌,深圳高标仓租赁市场开始承压。

深圳市近三年非保税高标物流地产  
平均市场租金走势（元/平方米/月）



数据来源：仲量联行评估咨询服务部

## 2 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8宗一手物流用地挂牌成交记录，总用地面积576,323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。

2023年全年深圳共录得2宗一手物流用地成交记录，其中6月出让1宗，该宗用地位于龙岗区南湾街道，总用地面积333,594平方米，总规划建筑面积为850,665平方米，由深圳市深国铁路物流发展有限公司摘得，拟建设平湖南综合物流枢纽项目，成交总价为11.87亿元，平均楼面成交价格为1,395元/平方米；11月出让1宗，该宗用地位于南山区前海综合保税区，总用地面积38,154平方米，总规划建筑面积为109,440平方米，由深圳市前海服务集团有限公司摘得，成交总价为1.82亿元，平均楼面成交价格为1,663元/平方米。

此外，深圳近三年未录得重点物流地产大宗成交。

## 4 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。

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。

#### 4. 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 2023 年四季度中国重点物流地产市场非保税高标仓存量已超过 1.5 亿平方米。尽管近年来年新增供应量呈现下降趋势，但由于部分原定于 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 2023 年市场正迎来一波供给高峰。进入 2023 年以来的供给高峰叠加弱于预期中国经济复苏进程导致近期全国物流地产市场整体租金和去化承压，中国高标仓市场整体出租表现情况不及预期。

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。然而，2022 年下半年以来随着深圳高标仓市场面临短期内供应增加和需求减缓的双重压力，租金增长和去化面临一定压力；2023 年以来，深圳市场整体出租率逐季下降，包括盐田子市场在内的多个片区的主要高标仓项目年内均录得租金下行。截至 2023 年第四季度盐田综合保税区内高标准常温保税仓库市场租金介于 39.5-41.5 元/平方米/月之间，配套办公租金介于 53.0-55.0 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。

### 七、价值时点

2023 年 12 月 31 日

依据《房地产估价委托函》，本次估价的时点确定为 2023 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 《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务办法(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基础设施证券投资基金业务办法(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 $\times(1+g)^{\text{租约期}}$ 。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)
【世纪物流园】	仓储物流及配套用房	仓库 39.3 配套办公 53.5	前 5 年每年 5% 第 6-10 年每年 3% 第 11 年起每年 2.5%	7.0%	33.49	36.480

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 2023 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 36,480 万元

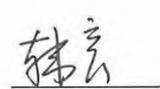
大写金额：人民币叁亿陆仟肆佰捌拾万元整

房地产单价：6,958 元/平方米



估价对象	权利人	实际用途	楼层	建筑面积 (平方米)	市场价值 (万元)	评估单价 (元/平方米)
世纪物流园	深圳市盐港世纪物流发展有限公司	仓储物流及 配套	6 层	52,427.79	36,480	6,958
合计	-	-	-	52,427.79	36,480	6,958

## 十三、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
韩彦	3120180049		2024 年 3 月 27 日
吴慧兰	3120100030		2024 年 3 月 27 日

## 十四、实地查勘期

2024 年 02 月 01 日

## 十五、估价作业期

2024 年 01 月 31 日至 2024 年 03 月 27 日

## 附 件

- 附件1、《房地产估价委托函》复印件
- 附件2、估价对象位置示意图
- 附件3、估价对象现状照片
- 附件4、估价对象未来运营净收益
- 附件5、估价委托人营业执照复印件
- 附件6、估价对象权属证明文件
- 附件7、专业帮助情况和相关专业意见
- 附件8、房地产估价机构营业执照和备案证书复印件
- 附件9、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：

在本行贵公司就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：广东省深圳市南山区西丽街道【世纪物流园】仓储物流及配套用途房地产，总建筑面积为 67,411.22 平方米，其中：产权建筑面积为 52,427.79 平方米，地上无产权建筑面积为 14,983.43 平方米，土地占用权面积合计 20,930.61 平方米。
2. 估价目的：对估价对象进行跟踪评估，提供其在评估时点的市场价值，为估价委托人开展基础设施领域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：2023 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附后。

估价对象	建筑结构	楼层总层数	产权建筑面积 (平方米)	设计用途	建成年份
世纪物流园	钢混	6 层	52,427.79	仓库	2017 年

6. 该物业的概况、交易情况及相关税费等资料以权利人深圳市世纪物流发展有限公司提供的权属文件、经营数据及工程情况说明为准，就该物业未来的资产性支出费用金额，估价委托人提供北京融德康科咨询有限公司就该估价对象出具的《技术经济调查报告》供参考。

特此委托

红土创新基金管理有限责任公司

日期 2023 年 3 月 20 日

深圳市世纪物流发展有限公司

日期 2023 年 3 月 20 日



深圳红土创新基金管理有限责任公司

日期 2023 年 3 月 20 日

## 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：

本公司作为基础设施项目的权利人，在红土创新盐田港仓储物流封闭式基础设施领域不动产投资信托基金（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明珠道【世纪物流园】仓储物流及配套用途房地产。估价对象产权建筑面积合计为 52,427.79 平方米，房屋规划用途为仓库，土地使用权面积为 20,930.61 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	产权建筑面积 (平方米)	设计用途	建成年份
世纪物流园	钢混	6 层	52,427.79	仓库	2017 年

2 该物业的产权建筑面积为 52,427.79 平方米，总可出租面积为 52,427.79 平方米，其中仓库可出租面积为 50,921.79 平方米，办公出租面积为 1,506.00 平方米。截至价值时点 2023 年 12 月 31 日，物业已整体出租给 1 个租户，出租率为 100.00%。

3、本次评估物业的 2023 年营业收入情况如下表所示：

单位：人民币/元/不含税

运营收入	2023 年度
租金收入（元）	15,522,592.56
综合管理服务收入（元）	7,201,768.26
合计（元）	22,724,360.82

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、专业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。具体以每一项目公司该自然年度的基础设施项目净运营收入为基数和协议约定的费率，并结合该项目公司基础设施项目运营业绩指标（2024 年物业目标净运营收入为 20,240,150.05 元，后续年度未确定）实现情况进行计算。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 145,000 元。标的已足额购买保险，2024 年度保险费为 25,716 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 298,556,499.58 元，税率为 1.2%，印花税率率为 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. 不干預評估機構和評估人員獨立、客觀、公正地執業。
- 7. 所提供的評估情況資料真實、完整。



### 估价对象位置示意图



### 估价对象现状照片

	
<p>园区入口</p>	<p>建筑外观</p>
	
<p>建筑外观</p>	<p>建筑外观</p>
	
<p>仓库内部</p>	<p>仓库内部</p>
	
<p>配套办公内部</p>	<p>配套办公内部</p>

	
垂直电梯	垂直电梯
	
1-2 层坡道	地下车库
	
周边道路	周边道路

## 估价对象未来运营净收益

估价对象未来十年的运营净收益情况如下：

<b>起始日</b>	2024/1/1	2025/1/1	2026/1/1	2027/1/1	2028/1/1
<b>终止日</b>	2024/12/31	2025/12/31	2026/12/31	2027/12/31	2028/12/31
<b>运营收入 (万元)</b>	2,474.53	2,598.26	2,728.17	2,834.14	2,953.02
<b>运营成本及税费 (万元)</b>	578.04	593.84	610.47	623.93	639.09
<b>运营净收益 (万元)</b>	1,896.49	2,004.42	2,117.70	2,210.21	2,313.93
<b>起始日</b>	2029/1/1	2030/1/1	2031/1/1	2032/1/1	2033/1/1
<b>终止日</b>	2029/12/31	2030/12/31	2031/12/31	2032/12/31	2033/12/31
<b>运营收入 (万元)</b>	3,041.61	3,132.86	3,226.85	3,323.65	3,423.36
<b>运营成本及税费 (万元)</b>	650.72	662.80	675.24	686.44	699.16
<b>运营净收益 (万元)</b>	2,390.89	2,470.06	2,551.61	2,637.21	2,724.20

备注：

- 1、运营收入为含税收入，运营成本及税费包括运营管理成本费用、保险费、增值税及附加、房产税、土地使用税、印花税、资本性支出各项之和；
- 2、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；
- 3、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；
- 4、上述运营净收益并非基金管理人或者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；
- 5、自2034年1月1日起至土地使用期限届满日，运营收入按照年增长率2.5%预测；
- 6、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。



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

估价委托人营业执照复印件



# 营业执照



统一社会信用代码  
91440300MA5GCL0383

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 罗雷鸣

成立日期 2020年09月07日  
住所 深圳市罗湖区东门街道城东社区深南东路2028号罗湖商务中心3510-102

**重要提示**

1. 市场主体应当依法履行社会责任, 诚信经营, 公平竞争, 不得扰乱市场秩序, 不得损害社会公共利益。  
2. 市场主体应当依法履行纳税义务, 不得偷税漏税, 不得逃避债务。  
3. 市场主体应当依法履行环保义务, 不得污染环境, 破坏生态。  
4. 市场主体应当依法履行安全生产义务, 不得发生生产安全事故。  
5. 市场主体应当依法履行消费者权益保护义务, 不得侵害消费者权益。

登记机关   
2020年11月29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



### 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	——



# 营业执照

(副本) (1-1)

统一社会信用代码  
91110108700036979F



扫描二维码  
扫码、解查  
心、查、查、查  
查、查、查、查  
查、查、查、查

<b>名称</b>	仲量联行（北京）房地产资产评估咨询有限公司	<b>注册资本</b>	202万元
<b>类型</b>	有限责任公司(自然人投资或控股)	<b>成立日期</b>	1998年07月06日
<b>法定代表人</b>	李萍萍	<b>住所</b>	北京市朝阳区建国路乙118号8层 01A/01B/01C/01D/02A
<b>经营范围</b>	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。）		



仲量联行（北京）房地产资产评估咨询有限公司  
11011710183356

登记机关



北京市朝阳区市场监督管理局  
2022年10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

房地产估价机构营业执照和备案证书复印件



# 营业执照

统一社会信用代码

91310106MA1FYF148Y

证照编号: 06000000202302150054



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



2023年02月15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

14

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. 00268226

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

韩彦

性别 / Sex

女



身份证件号码 / ID No.

65900119891113482X

注册号 / Registrar 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

2024-09-09

持证人签名 / Bearer's signature



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

### 北京办公室

北京市  
朝阳区建国路乙 118 号  
京汇大厦  
08 层 801 室

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 23 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中国指定科技合作伙伴  
臻量官网 [www.zhenliang.com](http://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。