

房地产估价报告

估价委托人： 中金基金管理有限公司

估 价 对 象： 中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金（代码 508056）持
有的全部基础设施项目的市场价值

二〇二五年三月二十六日

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。



房地产估价报告

估 价 报 告 编 号：JLL-SH[2025]房估字第 0088 号

估 价 项 目 名 称：中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金（代码
508056）持有的全部基础设施项目的市场价值

估 价 委 托 人：中金基金管理有限公司

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：2025 年 03 月 26 日

致估价委托人函

中金基金管理有限公司：

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：对评估对象进行跟踪评估，提供其在价值时点的市场价值，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基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第6号——年度报告》等的要求出具符合 REITs 适用法规要求的基金存续期年度评估报告，为估价委托人已发行的基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）业务提供价值参考。

估价对象 1：北京市顺义区顺畅大道 15 号、16 号【普洛斯北京空港物流园】仓储物流用途房地产。估价对象建筑面积合计为 130,539.69 平方米，房屋规划用途为库房、办公及配套用房，土地使用权面积合计为 211,377.40 平方米，土地用途为工业、仓储。房屋所有权人为北京普洛斯空港物流发展有限公司，单独所有。

估价对象 2：北京市通州区兴光二街 2 号【普洛斯通州光机电物流园】仓储物流用途房地产。估价对象建筑面积合计为 45,597.37 平方米，房屋规划用途为定制用房，土地使用权面积为 47,930.63 平方米，土地用途为工业用地。房屋所有权人为北京普洛斯空港物流发展有限公司，单独所有。

估价对象 3：广东省广州经济技术开发区保盈西路 12 号、5 号【普洛斯广州保税物流园】仓储物流用途房地产。估价对象建筑面积合计为 44,200.85 平方米，房屋规划用途为仓库及配套用房，土地使用权面积合计为 67,498.00 平方米，土地用途为工矿仓储用地。权利人为普洛斯(广州)保税仓储有限公司，单独所有。

估价对象 4：广东省广州市增城区荔新九路 1 号【普洛斯增城物流园】仓储物流用途房地产。估价对象建筑面积合计为 109,093.39 平方米，房屋规划用途为仓库、办公及配套用房，土地使用权面积为 215,042.53 平方米，土地用途为工业用地。权利人为广州普洛斯仓储设施管理有限公司，单独所有。

估价对象 5：广东省佛山市顺德区顺昌路 19 号、26 号【普洛斯顺德物流园】仓储物流用途房地产。估价对象建筑面积合计为 105,008.25 平方米，房屋规划用途为工业，土地使用权面积合计为 193,743.29 平方米，土地用途为工矿仓储用地/工业、仓储用地。权利人为佛山市顺德区普顺物流园开发有限公司，单独所有。

估价对象 6：江苏省苏州市相城区望亭镇海盛路 68、75 号【苏州望亭普洛斯物流园】仓储物流用途房地产。估价对象建筑面积合计为 92,148.19 平方米，房屋规划用途为仓储及非居住，土地使用权面积为 184,370.10 平方米，土地用途为仓储用地。权利人为苏州普洛斯望亭物流园开发有限公司，单独所有。

估价对象 7：江苏省苏州市昆山市淀山湖镇双马路 1 号、丁家浜路 7 号【普洛斯淀山湖物流园】仓储物流用途房地产。估价对象建筑面积合计为 178,401.15 平方米，房屋规划用途为仓库及配套用房，土地使用权面积合计为 322,299.70 平方米，土地用途为工业（仓储）用地。房屋所有权人为昆山普淀仓储有限公司，单独所有。

估价对象 8：山东省青岛市前湾保税港区月湾路 5 号、7 号、8 号【普洛斯青岛前湾港国际物流园】仓储物流用途房地产。估价对象建筑面积合计为 120,756.01 平方米，房屋规划用途为仓储及配套用房，

土地使用权面积合计为 230,301.00 平方米，土地用途为仓储用地。权利人为普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司，单独所有。

估价对象 9：广东省江门市鹤山市沙坪街道汇通路 2 号、6 号【普洛斯江门鹤山物流园】仓储物流用途房地产。估价对象建筑面积合计为 121,335.29 平方米，房屋规划用途为仓库及配套用房，土地使用权面积为 225,122.66 平方米，土地用途为仓储用地。权利人为鹤山普洛斯物流园有限公司，单独所有。

估价对象 10：重庆市巴南区南彭公路物流基地东城大道 196 号【普洛斯（重庆）城市配送物流中心】仓储物流用途房地产。估价对象建筑面积合计为 209,539.83 平方米，房屋规划用途为工业及其他配套用房，土地使用权面积为 377,003.00 平方米，土地用途为仓储用地。权利人为重庆普南仓储服务有限公司，单独所有。

价值时点：2024 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格合计为 **RMB663,550 万元**，大写人民币陆拾陆亿叁仟伍佰伍拾万元整，各项目具体估值如下：

估价结果明细表

估价对象	建筑面积 (平方米)	可租赁面积 (平方米)	评估总价 (万元)	评估单价 (元/平方米)
估价对象 1：普洛斯北京空港物流园	130,539.69	128,060.52	161,100	12,341
估价对象 2：普洛斯通州光机电物流园	45,597.37	40,530.16	40,130	8,801
估价对象 3：普洛斯广州保税物流园	44,200.85	43,894.50	20,380	4,611
估价对象 4：普洛斯增城物流园	109,093.39	112,756.93	87,830	8,051
估价对象 5：普洛斯顺德物流园	105,008.25	106,737.08	61,200	5,828
估价对象 6：苏州望亭普洛斯物流园	92,148.19	94,434.39	52,110	5,655
估价对象 7：普洛斯淀山湖物流园	178,401.15	181,223.10	92,690	5,196
估价对象 8：普洛斯青岛前湾港国际物流园	120,756.01	123,854.94	52,580	4,354
估价对象 9：普洛斯江门鹤山物流园	121,335.29	124,522.49	50,550	4,166
估价对象 10：普洛斯（重庆）城市配送物流中心	209,539.83	207,197.77	44,980	2,147
合计	1,156,620.02	1,163,211.88	663,550	5,737

注：上述评估总价取整至十万元位，评估单价为建筑面积口径，取整至个位。

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。
- 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：

2025 年 03 月 26 日



目 录

估价师声明	1
估价假设和限制条件.....	2
估价结果报告	5
一、 估价委托人	5
二、 房地产估价机构.....	5
三、 估价目的	5
四、 估价对象	5
五、 估价对象运营情况.....	59
六、 价值时点	60
七、 价值类型	60
八、 估价原则	60
九、 估价依据	61
十、 估价方法	62
十一、 估价结果	63
十二、 注册房地产估价师.....	64
十三、 实地查勘期	64
十四、 估价作业期	64
附 件.....	65
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、估价委托人营业执照复印件	
附件5、产权人营业执照复印件	
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、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)、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金(REITs)业务办法(试行)》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金(REITs)业务指南第2号——存续业务》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金(REITs)规则适用指引第6号——年度报告》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《房屋所有权证》和《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 2024 年 12 月 31 日，估价对象实际查勘日为 2024 年 12 月 9 日至 12 月 19 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

1、本次估价委托人为中金基金管理有限公司，估价对象《房屋所有权证》/《不动产权证书》等资料记载房屋所有权人如下表：

物业名称	产权人
估价对象 1：普洛斯北京空港物流园	北京普洛斯空港物流发展有限公司
估价对象 2：普洛斯通州光机电物流园	北京普洛斯空港物流发展有限公司
估价对象 3：普洛斯广州保税物流园	普洛斯(广州)保税仓储有限公司
估价对象 4：普洛斯增城物流园	广州普洛斯仓储设施管理有限公司
估价对象 5：普洛斯顺德物流园	佛山市顺德区普顺物流园开发有限公司
估价对象 6：苏州望亭普洛斯物流园	苏州普洛斯望亭物流园开发有限公司
估价对象 7：普洛斯淀山湖物流园	昆山普淀仓储有限公司
估价对象 8：普洛斯青岛前湾港国际物流园	普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司
估价对象 9：普洛斯江门鹤山物流园	鹤山普洛斯物流园有限公司
估价对象 10：普洛斯（重庆）城市配送物流中心	重庆普南仓储服务有限公司

本次评估以产权人知悉并同意本次评估行为为假设前提。

2.根据《中金普洛斯仓储封闭式基础设施证券投资基金更新招募说明书（2022 年第 1 号）》，除普洛斯通州光机电物流园项目以外，其他各目标基础设施资产的实际用途与其规划用途及/或其权证所载用途相符。普洛斯通州光机电物流园项目对应的《国有土地使用证》记载土地用途为工业，但考虑到该项目的历史建设背景及相关业态要求，北京市规自委通州分局已书面确认项目符合促进城市功能合理复合化发展、推进存量空间的精细化提升等要求，并同意普洛斯通州光机电物流园项目参与申报基础设施 REITs 试点；目前项目已取得北京市规自委通州分局核发的相关规划手续，且完成竣工验收备案并已取得房屋所有权证等相关产权证书。综合上述，经基金管理人、计划管理人及法律顾问适当核查，认为普洛斯通州光机电物流园项目实际用于物流仓储用途的，不违反中国法律及相关规划主管部门对该项目的规划监管要求。

根据《房地产估价规范》要求，当估价对象的实际用途、登记用途、规划用途之间不一致时，政府或其有关部门对估价对象的用途有认定或处理的，应按其认定或处理结果进行估价。

综上，本次按照实际用途进行估价，特此提醒报告使用者注意。

(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格，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

估价委托人：中金基金管理有限公司

住 所：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

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

对评估对象进行跟踪评估，提供其在价值时点的市场价值，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基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 6 号——年度报告》等的要求出具符合 REITs 适用法规要求的基金存续期年度评估报告，为估价委托人已发行的基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）业务提供价值参考。

四、估价对象

估价对象1：北京市顺义区顺畅大道15号、16号【普洛斯北京空港物流园】仓储物流项目

(一)估价对象 1 位置



(二) 估价对象 1 范围

图 目标物业现状



建筑外观



建筑外观

估价对象 1 为北京市顺义区顺畅大道 15 号、16 号【普洛斯北京空港物流园】仓储物流房地产。估价对象分为一期及二期，包括 2 幢双层仓库、3 幢单层仓库和 1 幢办公楼，建筑面积合计为 130,539.69 平方米，房屋规划用途为库房、办公及配套用房；土地使用权面积合计为 211,377.40 平方米，土地用途为工业、仓储。房屋所有权人为北京普洛斯空港物流发展有限公司，单独所有。

估价对象 1 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)	可租赁面积 (平方米)	现状用途	建成 年份
普洛斯北京空港物流园 B1 库	钢	2	26,053.87	24,257.59	高标仓库	2007 年
普洛斯北京空港物流园 B2 库	钢	2	25,857.25	25,681.75	高标仓库	2009 年
普洛斯北京空港物流园 B3 库	钢	1	24,535.65	24,341.95	高标仓库	2008 年
普洛斯北京空港物流园 B4 库	钢	1	24,836.19	24,514.76	高标仓库	2012 年
普洛斯北京空港物流园 B5 库	钢	1	29,256.73	24,963.47	高标仓库	2011 年
普洛斯北京空港物流园 B6 办公楼	钢混	2		4,301.00	办公	2011 年
合计			130,539.69	128,060.52		

估价对象 1 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《国有土地使用证》记载，估价对象 1 土地权益状况见下表：

土地使用证证号	京顺国用（2005 出）第 0134 号	京顺国用（2008 出）第 00004 号
土地使用权人	北京普洛斯空港物流发展有限公司	北京普洛斯空港物流发展有限公司
座落	顺义区北京空港物流基地顺畅大道 15 号	顺义区北京空港物流基地内
地号	—	—
图号	—	—
地类（用途）	工业	仓储

使用权类型	出让	出让
终止日期	2054 年 8 月 18 日	2057 年 10 月 30 日
使用权面积 (平方米)	107,834.60	103,542.80
独用面积 (平方米)	107,834.60	103,542.80
分摊面积 (平方米)	—	—
记事	—	—
登记机关	北京市顺义区国土资源和房屋管理局	北京市国土资源局
登记日期	2005 年 6 月 16 日	2008 年 1 月 21 日

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》记载，估价对象 1 房屋权益状况见下表：

房屋所有权证号	X 京房权证顺涉外字第 204881 号
房屋所有权人	北京普洛斯空港物流发展有限公司
房屋座落	顺义区顺畅大道 15 号 1 号，2 号，3 号，7 号，8 号
丘 (地) 号	—
产别	涉外房产
房屋状况	详见房屋登记表
建筑面积 (平方米)	26,053.87
填发单位	北京市顺义区建设委员会
填发日期	2008 年 4 月 24 日

房屋所有权证号	X 京房权证顺字第 220658 号	X 京房权证顺字第 219779 号
房屋所有权人	北京普洛斯空港物流发展有限公司	北京普洛斯空港物流发展有限公司
共有情况	单独所有	单独所有
房屋座落	顺义区顺畅大道 15 号 4 幢等 2 幢	顺义区顺畅大道 15 号 5 幢
登记时间	2009 年 8 月 18 日	2009 年 8 月 3 日
房屋性质	—	—
规划用途	库房、休息室	办公、厂房、雨棚
房屋状况	详见房屋登记表	1
建筑面积 (平方米)	25,857.25	24,535.65
地号	—	—
土地使用权取得方式	有偿 (出让)	有偿 (出让)
土地使用年限	—	—
附记	—	—
填发单位	北京市顺义区建设委员会	北京市顺义区建设委员会

房屋所有权证号	X 京房权证顺字第 285013 号	X 京房权证顺字第 273969 号
房屋所有权人	北京普洛斯空港物流发展有限公司	北京普洛斯空港物流发展有限公司
共有情况	单独所有	单独所有
房屋座落	顺义区顺畅大道 16 号 4 幢等 3 幢	顺义区顺畅大道 16 号院 1 幢等 3 幢
登记时间	2012 年 12 月 28 日	2012 年 5 月 17 日

房屋性质	—	—
规划用途	库房、办公、门卫室、水泵房	办公、库房、库房、门卫
房屋状况	详见房屋登记表	详见房屋登记表
建筑面积 (平方米)	24,836.19	29,256.73
地号	—	—
土地使用权取得方式	有偿 (出让)	有偿 (出让)
土地使用年限	—	—
附记	—	—
填发单位	北京市顺义区建设委员会	北京市顺义区建设委员会

房屋登记表(X 京房权证顺涉外字第 204881 号):

幢号	房屋总层数	结构	建筑面积 (平方米)	用途
1 号	02	钢混	25,090.75	1#库房
2 号	02	钢混	583.42	附属用房
3 号	01	钢混	53.88	门卫 1
7 号	01 (-01)	钢混	302.49	设备用房
8 号	01	钢混	23.33	门卫 2

房屋登记表(X 京房权证顺字第 220658 号):

幢号	房屋总层数	结构	建筑面积 (平方米)	用途
6 幢	1 层 (01) 101	钢混	77.60	休息室
4 幢	1 层 (01) 101	钢混	12,950.45	库房
	1 层 (01) 102	钢混	276.31	-
	1 层 (01) 103	钢混	276.31	-
	2 层 (01) 201	钢混	12,276.58	库房

房屋登记表(X 京房权证顺字第 219779 号):

幢号	房屋总层数	结构	建筑面积 (平方米)	用途
5 幢	1 层 (01) 101	钢	365.63	办公
	1 层 (01) 102	钢	548.16	办公
	1 层 (01) 103	钢	365.85	办公
	1 层 (01) 104	钢	21,815.56	厂房*
	1 层 (01) 105	钢	1,440.45	雨篷

*根据产证附记载, 该物业为周转库, 根据估价师实地查勘, 该物业实际用途为物流仓储用房。

房屋登记表(X 京房权证顺字第 285013 号):

幢号	部位及房号	结构	建筑面积 (平方米)	用途
4 幢	1 层 (01) 101	钢混	53.81	门卫室
5 幢	1 层 (01) 101	钢	24,514.74	库房、办公
6 幢	1 层 (01) 101	钢混	267.64	水泵房

房屋登记表(X 京房权证顺字第 273969 号):

幢号	部位及房号	结构	建筑面积 (平方米)	用途
1 幢	1 层 (01) 101	钢、钢混	22.26	门卫
2 幢	1 层 (01) 101	钢、钢混	4,305.15	办公、库房
3 幢	1 层 (01) 101	钢、钢混	24,929.32	库房

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 1 出租率为 89.70%，估价对象 1 不存在抵押及其他优先受偿权。

除此之外，未发现估价对象 1 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 1 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 1 有所有权不明确或者归属有争议的情况。估价对象 1 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 1 实物状况

1.土地实物状况

名称		【普洛斯北京空港物流园】
情况描述	使用权证号	京顺国用 (2005 出) 第 0134 号、京顺国用 (2008 出) 第 00004 号
	面积 (平方米)	一期土地: 107,834.60 平方米; 二期土地: 103,542.80 平方米
	四至	东临顺达路, 西临顺驰路, 南临物流园六街, 北临顺于路
	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“七通” (通上水、通下水、通电、通讯、通路、通热、通气), 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	建筑面积 (平方米)	可租赁面积 (平方米)	建筑结构	设施设备及装修状况描述
B1 仓库	26,053.87	24,257.59	钢	防火等级: 丙二类; 净高: 一层 9 米/二层 7 米; 地面荷载: 一层 3.0 吨/平方米, 二层 2.0 吨/平方米; 消防系统: 消防喷淋系统、消防栓系统、消防报警系统; 附属设施: 配备 1.3 米高单面升降式装卸平台、6 米宽雨棚、共 16 部电梯, 其中 8 部承重 3 吨, 8 部承重 5 吨; B1、B2 库北侧改造为阴凉库。
B2 仓库	25,857.25	25,681.75	钢	
B3 仓库	24,535.65	24,341.95	钢	防火等级: 丙二类; 净高: 9 米; 地面荷载: 3.0 吨/平方米; 消防系统: 消防喷淋系统、消防栓系统、消防报警系统; 附属设施: 配备 1.3 米高双面及三面装卸平台、6 米宽雨棚; 其中 B3、B4 库部分改造为冷库及阴凉库。
B4 仓库	24,836.19	24,514.76	钢	
B5 仓库	29,256.73	24,963.47	钢	

名称	建筑面积 (平方米)	可租赁面积 (平方米)	建筑 结构	设施设备及装修状况描述
B6 办公楼		4,301.00	钢混	办公楼
合计	130,539.69	128,060.52	-	-

根据估价委托人提供的资料以及估价人员的实地查勘，估价对象 1 于价值时点主体结构完好，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. 实物状况分析

估价对象 1 实际土地开发程度已达到宗地内外“七通”。估价对象 1 建筑物整体规划及设计合理，能够满足经营使用需要，已达到仓储物流用房经营使用的基本条件。

(四) 估价对象 1 区位状况

1. 估价对象 1 区位状况描述

位置 状况	座落	北京市顺义区顺畅大道 15 号、16 号 【普洛斯北京空港物流园】	方位	顺义区西部
	与重要场所(设施)距离	南距离首都机场约 5 公里。		
交通 状况	道路状况	临顺畅大道，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	周边有顺 27 路、顺 43 路、顺 59 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	设有地上停车位，停车方便		
环境 状况	自然环境	自然环境一般		
	人文环境	人文环境一般		
	景观	无特殊景观		
外部 配套 设施 状况	基础设施	“七通”（通上水、通下水、通电、通讯、通路、通热、通气）		
	公共服务设施	教育：光爱学校、南法信中心小学、国家广播电视总局研修学院； 金融：中国银行、中国农业银行、顺义银座村镇银行； 医疗：北京市顺义区空港医院、南法信镇卫生院； 休闲：花博会主题公园； 其他：地铁 15 号线南法信站； 各项公共服务设施齐全。		

2. 估价对象 1 区位状况分析

估价对象 1 位于北京市空港物流基地范围内，靠近南六环路、机场北线高速、京沈路等，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：顺丰物流园、安博物流、宝供物流等，物流仓储业氛围良好，估价对象 1 区位状况良好。

估价对象 2：北京市通州区兴光二街 2 号【普洛斯通州光机电物流园】仓储物流项目

(一) 估价对象 2 位置



(二)估价对象 2 范围

图 目标物业现状



建筑外观



建筑外观

估价对象 2 为北京市通州区兴光二街 2 号【普洛斯通州光机电物流园】仓储物流用途房地产；估价对象建筑面积合计为 45,597.37 平方米，房屋规划用途为定制用房；土地使用权面积为 47,930.63 平方米，土地用途为工业用地。房屋所有权人为北京普洛斯空港物流发展有限公司，单独所有。估价对象 2 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)	可租赁面积 (平方米)	现状用途	建成 年份
普洛斯通州光机电物流园 B1 幢	钢	1、夹层、-1	45,597.37	15,773.00	定制用房	2008 年
普洛斯通州光机电物流园 B2 幢	钢	1		12,779.02	定制用房	2008 年
普洛斯通州光机电物流园 B3 幢	钢	1		11,978.14	定制用房	2008 年
合计			45,597.37	40,530.16		

估价对象 2 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。

(三)估价对象权益状况

1.土地权益状况

根据估价委托人提供的《国有土地使用证》记载，估价对象 2 土地权益状况见下表：

土地使用权证号	京通国用（2010 出）第 011 号
土地使用权人	北京普洛斯空港物流发展有限公司
座落	通州区光机电一体化产业基地兴光二街 2 号
地号	121235300033000000
图号	II-4-2-26（1）
地类（用途）	工业用地
取得价格	-
使用权类型	出让
终止日期	2056 年 3 月 23 日
使用权面积	47,930.63 平方米
独用面积	47,930.63 平方米
分摊面积	-
登记机关	北京市国土资源局
登记日期	2010 年 3 月 2 日

2.房屋建筑物权益状况

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》记载，估价对象 2 房屋权益状况见下表：

房屋所有权证号	X 京房权证通字第 1000734 号
房屋所有权人	北京普洛斯空港物流发展有限公司
共有情况	单独所有
房屋座落	通州区兴光二街 2 号 1 幢等 3 幢
登记时间	2010 年 1 月 7 日
房屋性质	-
规划用途	定制用房
建筑面积	45,597.37 平方米
附记	-
填发单位	北京市通州区住房和城乡建设委员会

3.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 2 出租率为 98.13%，估价对象 2 不存在抵押及其他优先受偿权。除此之外，未发现估价对象 2 有其他他项权利。

4.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 2 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 2 有所有权不明确或者归属有争议的情况。估价对象 2 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。

(四)估价对象 2 实物状况

1.土地实物状况

名称		【普洛斯通州光机电物流园】
况 描 述	使用权证号	京通国用（2010 出）第 011 号
	面积（平方米）	47,930.63 平方米
	四至	东临东石路，西临高新利华催化材料制造有限公司，南临兴光三街，北临兴光二街
	形状	较规则四边形
	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“七通”（通上水、通下水、通电、通讯、通路、通热、通气），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	建筑面积 (平方米)	可租赁面积 (平方米)	建筑 结构	设施设备及装修状况描述
B1 仓库	45,597.37	15,773.00	钢	B1 库为定制库；防火等级：丙二类； 净高：夹层部分：一层：7.5米；二层：4.5米；非夹层部分：9米； 地面荷载：一层3.0吨/平方米；二层2.0吨/平方米； 消防系统：消防喷淋系统、消防栓系统、消防报警系统。
B2 仓库		12,779.02	钢	B2 库为定制库；防火等级：丙二类； 净高：9米； 地面荷载：3.0吨/平方米； 消防系统：消防喷淋系统、消防栓系统、消防报警系统； 附属设施：配备双侧 1.3 米高固定式装卸平台、6 米宽雨棚。
B3 仓库		11,978.14	钢	B3 库为定制库；防火等级：丙二类； 净高：9米； 地面荷载：3.0吨/平方米； 消防系统：消防喷淋系统、消防栓系统、消防报警系统； 附属设施：配备双侧 1.3 米高固定式装卸平台、6 米宽雨棚。
合计	45,597.37	40,530.16	-	

根据估价委托人提供的资料以及估价人员的实地查勘，估价对象 2 于价值时点主体结构完好，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.实物状况分析

估价对象 2 实际土地开发程度已达到宗地内外“七通”。估价对象 2 建筑物整体规划及设计合理，能够满足经营使用需要，已达到仓储物流用房经营使用的基本条件。

(五)估价对象 2 区位状况

1. 估价对象 2 区位状况描述

位置 状况	座落	通州区兴光二街 2 号 1 幢等 3 幢 【普洛斯通州光机电物流园】	方位	通州区西南部
	与重要场所(设施)距离	东距离亦庄火车站约 3.2 千米		

交通状况	道路状况	东临东石路，属于交通次干道，道路状况较好。
	出入可利用交通工具	距离地铁 17 号线北神树站约 1.4 公里，周边有 T11 路、专 182 路、专 187 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	设有地上停车位，停车方便
环境状况	自然环境	附近有通惠河和东石公园，自然环境较好
	人文环境	附记主要为工业厂区，人文环境一般
	景观	无特殊景观
外部配套设施状况	基础设施	“七通”（通上水、通下水、通电、通讯、通路、通热、通气）
	公共服务设施	教育：培彦小学、银河湾小学、次渠中学等； 金融：农业银行、中国银行、交通银行、邮政储蓄银行等； 医疗：通州区台湖镇次渠社区卫生服务中心、北京荣华中西医结合医院等； 休闲：东石公园、马家湾湿地公园； 商业：中福购物中心、百发隆购物中心等； 其他：地铁 17 号线北神树站； 各项公共服务设施齐全。

2. 估价对象 2 区位状况分析

估价对象 2 位于北京市通州区光机电一体化产业基地范围内，临近亦庄经济技术开发区。园区主要功能定位为高新技术产业研发和高端制造业，周边高科技企业和高端制造企业聚集，产业氛围浓厚。估价对象 2 区位状况良好。

估价对象3：广东省广州经济技术开发区保盈西路12号、5号【普洛斯广州保税物流园】仓储物流项目

(一)估价对象 3 位置



(二) 估价对象 3 范围

图 目标物业现状



建筑外观



建筑外观

估价对象 3 为广东省广州经济技术开发区保盈西路 12 号、5 号【普洛斯广州保税物流园】仓储物流用途房地产；估价对象建筑面积合计为 44,200.85 平方米，房屋规划用途为仓库及配套用房；土地使用权面积合计为 67,498.00 平方米，土地用途为工矿仓储用地；权利人为普洛斯(广州)保税仓储有限公司，单独所有。估价对象 3 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)	可租赁面积 (平方米)	现状用途	建成年份
普洛斯广州保税物流园 B1 仓库	钢混	1	15,831.09	16,129.00	高标仓库	2006 年
普洛斯广州保税物流园 B2 仓库	钢混	2	27,450.86	27,765.50	高标仓库	2008 年
普洛斯广州保税物流园其他	钢混	-	918.90	-	设备房及配套	-
合计		-	44,200.85	43,894.50		

估价对象 3 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 3 权益状况

1. 房地产权益状况

根据估价委托人提供的《国有土地使用证》记载，估价对象 3 土地权益状况见下表：

土地使用证证号	穗国用 (2005) 第 660011 号	07 国用 (05) 第 000078 号
土地使用权人	普洛斯 (广州) 保税开发有限公司	普洛斯 (广州) 保税开发有限公司
座落	广州保税区保盈北路以南 BSQ-M10、M14 地块	广州保税区 BSQ-M9 地块
地号	--	--
图号	--	--
地类 (用途)	工矿仓储用地	工矿仓储用地
取得价格 (元)	8,489,712.00	7,102,326.00
使用权类型	出让	出让
终止日期	2054 年 11 月 21 日	2057 年 4 月 15 日
使用权面积 (平方米)	36,752.00	30,746.00

独用面积 (平方米)	--	--
分摊面积 (平方米)	--	--
记事	此证与穗开国房合字[2004]68 号《国有土地使用权有偿出让合同书》一起使用。	此证与穗国地出合 440116-2006- 0000100 号广州市《国有土地使用权出让合同》一起使用。
登记机关	广州市人民政府	广州市人民政府
登记日期	2005 年 2 月 22 日	2007 年 7 月 26 日

根据估价委托人提供的《房地产权证》记载，估价对象 3 房屋权益状况见下表：

房地产权证书号	粤房地权证穗字第 0510000396 号	粤房地权证穗字第 0510003470 号
房地产权属人	普洛斯 (广州) 保税开发有限公司	普洛斯 (广州) 保税开发有限公司
共有情况	单独所有	单独所有
房屋座落	广州经济技术开发区保盈西路 12 号	广州经济技术开发区保盈西路 5 号
登记时间	2009 年 4 月 8 日	2009 年 12 月 10 日
房屋性质	-	-
规划用途	仓库	详见附记
房屋状况	房屋结构：详见附图 层数：1 建筑面积：16,187.4524 平方米	房屋结构：钢筋混凝土结构 层数：2 建筑面积：28,013.40 平方米
土地状况	地号：103 土地性质：国有 自用面积：36,752.0 平方米 土地使用权取得方式：出让国有土地 土地使用年限：2004 年 11 月 22 日取得， 使用年限 50 年	地号：DJ0725-10-115 土地性质：国有 自用面积：30,746.0 平方米 土地使用权取得方式：出让国有土地 土地使用年限：2007 年 04 月 16 日取得，使 用年限 50 年
附记	纳税情况：免税 已征收国有土地出让金，使用年限 50 年由 2004 年 11 月 22 日起 原房地产权证号为：粤房地证字第 C4890129 号	纳税情况：免税 已征收国有土地出让金，使用年限 50 年由 2007 年 04 月 16 日起 城市规划房屋用途：(1) 栋传达室、(2) 栋周转房、(3) 栋技术用房
房地产平面图	设备房：258.2442 平方米； 厕所：43.9370 平方米； 门卫一：32.2164 平方米； 门卫二：21.9648 平方米； 周转库：15,831.0900 平方米	自编一栋：15.0000 平方米； 自编二栋：27,450.8628 平方米； 自编三栋：547.5368 平方米
填发单位	广州市国土资源和房屋管理局	广州市国土资源和房屋管理局

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 3 出租率为 100.00%，估价对象 3 不存在抵押及其他优先受偿权。

除此之外，未发现估价对象 3 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 3 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 3 有所有权不明确或者归属有争议的情况。估价对象 3 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 3 实物状况

1.土地实物状况

名称		【普洛斯广州保税物流园】
土地实物状况描述	面积（平方米）	67,498.00 平方米
	四至	东临其它建筑，西临开发大道，南临保盈大道，北临保盈北路
	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	建筑面积（平方米）	可租赁面积（平方米）	建筑结构	设施设备 & 装修状况描述
B1 仓库	15,831.09	16,129.00	钢混	防火等级：丙二类；净高：9 米； 地面荷载：3.0 吨/平方米； 消防系统：消防喷淋系统、消防栓系统、消防报警系统； 附属设施：配备 1.3 米高单面升降式装卸平台，6.5 米宽雨棚。
B2 仓库	27,450.86	27,765.50	钢混	防火等级：丙二类；净高：一层 9 米，二层 7.5 米； 地面荷载：一层 3.0 吨/平方米，二层 2.0 吨/平方米； 消防系统：消防喷淋系统、消防栓系统、消防报警系统、管道保温； 附属设施：配备 6 台电梯，1.3 米高单面升降式装卸平台，6.5 米宽雨棚。
其他	918.90	-	钢混	设备房及配套。
合计	44,200.85	43,894.50	-	-

根据估价委托人提供的资料以及估价人员的实地查勘，估价对象 3 于价值时点主体结构完好，外观无明显破损，楼宇设施设备齐全，总体运行正常，维护状况良好。

3.实物状况分析

估价对象 3 实际土地开发程度已达到宗地内外“五通”。估价对象 3 建筑物整体规划及设计合理，能够满足经营使用需要，已达到仓储物流用房经营使用的基本条件。

(四)估价对象 3 区位状况

1.估价对象 3 区位状况描述

位置状况	座落	广州经济技术开发区保盈西路 12 号、5 号 【普洛斯广州保税物流园】	方位	广州经济技术开发区
------	----	--	----	-----------

	与重要场所(设施)距离	距离广州东站约 22 公里，距广州南站站约 28 公里。
交通状况	道路状况	靠近保盈大道、开发大道等，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	近地铁 5 号线保盈大道站，周边有 363 路、453 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	园区内设有地上停车位，停车比较方便
环境状况	自然环境	位处广州市广州经济技术开发区，自然环境一般
	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：玉岩天健实验学校、格墩美幼儿园等； 金融：招商银行广州开发大道社区支行、中国工商银行广州沙涌支行等； 医疗：广州市第十二人民医院黄埔新院区、广州开发区医院(西区院区)等； 休闲：夏园体育文化公园、万科黄埔新城中央公园等； 商业：保盈商业广场、领好广场等； 各项公共服务设施齐全。

2. 估价对象 3 区位状况分析

估价对象3位于广州市广州经济技术开发区，靠近保盈大道、开发大道等，交通通达性较好；区域内物流园区较多，物流企业聚集度较高，周边主要的工业及物流园区有：广百物流、广州华微电子有限公司、广天科技(广州)有限公司等，物流仓储业氛围良好，估价对象3区位状况良好。

估价对象4：广东省广州市增城区荔新九路1号【普洛斯增城物流园】仓储物流项目

（一）估价对象 4 位置



（二）估价对象 4 范围

图 目标物业现状



建筑外观



建筑外观

估价对象 4 为广东省广州市增城区荔新九路 1 号【普洛斯增城物流园】仓储物流用途房地产；估价对象建筑面积合计为 109,093.39 平方米，房屋规划用途为仓库、办公及配套用房；土地使用权面积为 215,042.53 平方米，土地用途为工业用地；权利人为广州普洛斯仓储设施管理有限公司，单独所有。估价对象 4 面积构成及用途等明细如下表：

估价对象	建筑结构	总层数	建筑面积 (平方米)	可租赁面积 (平方米)	现状用途	建成 年份
普洛斯增城物流园 A1 仓库	钢	1	16,408.17	16,919.00	高标仓库	2011 年
普洛斯增城物流园 A2 仓库	钢	1	18,517.89	19,384.26	高标仓库	2011 年
普洛斯增城物流园 A3 仓库	钢	1	17,865.27	18,431.09	高标仓库	2011 年
普洛斯增城物流园 A4 仓库	钢	1	19,324.35	19,943.00	高标仓库	2014 年
普洛斯增城物流园 A5 仓库	钢	1	18,496.52	19,648.49	高标仓库	2014 年
普洛斯增城物流园 A6 仓库	钢	1	17,856.62	18,431.09	高标仓库	2014 年
普洛斯增城物流园垃圾收集站	钢混	1	15.37	-	配套用房	-
普洛斯增城物流园门卫 F-1	钢混	1	15.44	-	配套用房	-
普洛斯增城物流园 门卫 F-2	钢混	1	30.67	-	配套用房	-
普洛斯增城物流园 物业管理房 B-1	钢混	2	462.16	-	配套用房	-
普洛斯增城物流园 消防水泵房 D-1	钢混	1	100.93	-	配套用房	-
合计		-	109,093.39	112,756.93		

估价对象 4 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 4 权益状况

1.房地产权益状况

根据估价委托人提供的《国有土地使用证》记载，估价对象 4 土地权益状况见下表：

土地使用证证号	增国用(2008)第 B0401586 号	增国用(2008)第 C0400283 号
土地使用权人	广州普洛斯仓储设施管理有限公司	广州普洛斯仓储设施管理有限公司
座落	新塘镇沙头村牛尾西	新塘镇沙头村牛尾西
地号	-	-

图号	-	-
地类 (用途)	工业	工业
使用权类型	出让	出让
终止日期	2056 年 10 月 15 日	2057 年 06 月 28 日
使用权面积 (平方米)	65,345.22	83,945.42
独用面积 (平方米)	-	-
分摊面积 (平方米)	-	-
记事	宗地原使用名称:中房天工置业有限公司, 根据工商局《变更登记核准通知书》变更名称为:广州普洛斯仓储设施管理有限公司, 原证收回存档, 土地证号是:增国用(2006)第 B0401449 号。(仙 2008001 号用地图为此宗地的附图)	
登记机关	增城市人民政府	增城市人民政府
登记日期	2008 年 3 月 14 日	2008 年 3 月 14 日

土地使用证证号	增国用(2008)第 C0400282 号
土地使用权人	广州普洛斯仓储设施管理有限公司
座落	新塘镇沙头村牛尾西
地号	-
图号	-
地类 (用途)	工业
使用权类型	出让
终止日期	2057 年 06 月 28 日
使用权面积 (平方米)	65,751.89
独用面积 (平方米)	-
分摊面积 (平方米)	-
记事	-
登记机关	增城市人民政府
登记日期	2008 年 3 月 14 日

根据估价委托人提供的《不动产权证书》记载, 估价对象 4 房地产权益状况见下表:

不动产权证书号	粤 (2016) 广州市不动产权第 10210799 号	粤 (2016) 广州市不动产权第 10210796 号
权利人	广州普洛斯仓储设施管理有限公司 (营业执照: 91440101783750923C)	广州普洛斯仓储设施管理有限公司 (营业执照: 91440101783750923C)
共有情况	单独所有	单独所有
座落	增城区荔新九路 1 号 (仓库 A-1)	增城区荔新九路 1 号 (仓库 A-2)
权利类型	/房屋 (构筑物) 所有权	/房屋 (构筑物) 所有权
权利性质	自建房	自建房
用途	<详见附记>	<详见附记>
面积	16,408.17 平方米	18,517.89 平方米
使用期限	详见附记	详见附记

权利其他状况	房屋结构：钢结构 总层数：1 层 建基面积：16,059.97 平方米 房屋所有权取得方式：新建	房屋结构：钢结构 总层数：1 层；所在层：1 层 建基面积：18,169.69 平方米 房屋所有权取得方式：新建
附记	暂缓编制不动产单元号 登记案号：14 登记 00070564 纳税情况：已税 1、本房屋只确认房屋权属，未包括土地权属，土地权属详见《国有土地使用证》，证号：增国用（2008）第 C0400283 号、增国用（2008）第 B0401586 号。 2、房屋规划用途：首层为办公、仓库；首层夹层为办公。	暂缓编制不动产单元号 登记案号：14 登记 00070575 纳税情况：已税 1、本房屋只确认房屋权属，未包括土地权属，土地权属详见《国有土地使用证》，证号：增国用（2008）第 C0400283 号、增国用（2008）第 B0401586 号、增国用（2008）第 C0400282 号。 2、房屋规划用途：首层为办公、仓库；首层夹层为办公。
登记机构	广州市国土资源和规划委员会	广州市国土资源和规划委员会
登记日期	2016 年 11 月 1 日	2016 年 11 月 1 日

不动产权证书号	粤（2016）广州市不动产权第 10210806 号	粤（2016）广州市不动产权第 10210795 号
权利人	广州普洛斯仓储设施管理有限公司（营业执照：91440101783750923C）	广州普洛斯仓储设施管理有限公司（营业执照：91440101783750923C）
共有情况	单独所有	单独所有
座落	增城区荔新九路 1 号（仓库 A-3）	增城区荔新九路 1 号（物业管理房 B-1）
权利类型	/房屋（构筑物）所有权	/房屋（构筑物）所有权
权利性质	自建房	自建房
用途	<详见附记>	<详见附记>
面积	17,865.27 平方米	462.16 平方米
使用期限	详见附记	详见附记
权利其他状况	房屋结构：钢结构 总层数：1 层 建基面积：17,517.07 平方米 房屋所有权取得方式：新建	房屋结构：钢筋混凝土结构 总层数：2 层 建基面积：231.08 平方米 房屋所有权取得方式：新建
附记	暂缓编制不动产单元号 登记案号：14 登记 00070577 纳税情况：已税 1、本房屋只确认房屋权属，未包括土地权属，土地权属详见《国有土地使用证》，证号：增国用（2008）第 C0400283 号、增国用（2008）第 C0400282 号。 2、房屋规划用途：首层为办公、仓库；首层夹层为办公。	暂缓编制不动产单元号 登记案号：14 登记 00070604 纳税情况：已税 1、本房屋只确认房屋权属，未包括土地权属，土地权属详见《国有土地使用证》，证号：增国用（2008）第 B0401586 号。 2、房屋规划用途：一层为餐厅、休息室、二层为办公。
登记机构	广州市国土资源和规划委员会	广州市国土资源和规划委员会
登记日期	2016 年 11 月 1 日	2016 年 11 月 1 日

不动产权证书号	粤（2016）广州市不动产权第 10210798 号
权利人	广州普洛斯仓储设施管理有限公司（营业执照：91440101783750923C）

共有情况	单独所有
座落	增城区荔新九路 1 号 (门卫 F-1)
权利类型	/房屋 (构筑物) 所有权
权利性质	自建房
用途	<详见附记>
面积	15.44 平方米
使用期限	详见附记
权利其他状况	房屋结构: 钢筋混凝土结构 总层数: 1 层 建基面积: 15.44 平方米 房屋所有权取得方式: 新建
附记	暂缓编制不动产单元号 登记案号: 14 登记 00070591 纳税情况: 已税 1、本房屋只确认房屋权属, 未包括土地权属, 土地权属详见《国有土地使用证》, 证号: 增国用 (2008) 第 B0401586 号。 2、房屋规划用途: 一层为门卫室。
登记机构	广州市国土资源和规划委员会
登记日期	2016 年 10 月 27 日

不动产权证书号	粤 (2016) 广州市不动产权第 10210805 号	粤 (2016) 广州市不动产权第 10210804 号
权利人	广州普洛斯仓储设施管理有限公司 (营业执照: 91440101783750923C)	广州普洛斯仓储设施管理有限公司 (营业执照: 91440101783750923C)
共有情况	单独所有	单独所有
座落	增城区荔新九路 1 号 (仓库 A-4)	增城区荔新九路 1 号 (仓库 A-5)
权利类型	/房屋 (构筑物) 所有权	/房屋 (构筑物) 所有权
权利性质	自建房	自建房
用途	<详见附记>	<详见附记>
面积	19,324.35 平方米	18,496.52 平方米
使用期限	详见附记	详见附记
权利其他状况	房屋结构: 钢结构 总层数: 1 层 建基面积: 18,976.15 平方米 房屋所有权取得方式: 新建	房屋结构: 钢结构 总层数: 1 层 建基面积: 18,148.32 平方米 房屋所有权取得方式: 新建
附记	暂缓编制不动产单元号 登记案号: 14 登记 00070582 纳税情况: 已税 1、本房屋只确认房屋权属, 未包括土地权属, 土地权属详见《国有土地使用证》, 证号: 增国用 (2008) 第 B0401586 号。 2、房屋规划用途: 首层为办公、仓库; 首层夹层为办公。	暂缓编制不动产单元号 登记案号: 14 登记 00070587 纳税情况: 已税 1、本房屋只确认房屋权属, 未包括土地权属, 土地权属详见《国有土地使用证》, 证号: 增国用 (2008) 第 C0400282 号、增国用 (2008) 第 B0401586 号。 2、房屋规划用途: 首层为办公、仓库; 首层夹层为办公。
登记机构	广州市国土资源和规划委员会	广州市国土资源和规划委员会

登记日期	2016 年 11 月 1 日	2016 年 11 月 1 日
不动产权证书号	粤 (2016) 广州市不动产权第 10210797 号	粤 (2016) 广州市不动产权第 10210801 号
权利人	广州普洛斯仓储设施管理有限公司 (营业执照: 91440101783750923C)	广州普洛斯仓储设施管理有限公司 (营业执照: 91440101783750923C)
共有情况	单独所有	单独所有
座落	增城区荔新九路 1 号 (仓库 A-6)	增城区荔新九路 1 号 (消防水泵房 D-1)
权利类型	/房屋 (构筑物) 所有权	/房屋 (构筑物) 所有权
权利性质	自建房	自建房
用途	<详见附记>	<详见附记>
面积	17,856.62 平方米	100.93 平方米
使用期限	详见附记	详见附记
权利其他状况	房屋结构: 钢结构 总层数: 1 层 建基面积: 17,508.42 平方米 房屋所有权取得方式: 新建	房屋结构: 钢筋混凝土结构 总层数: 1 层 建基面积: 100.93 平方米 房屋所有权取得方式: 新建
附记	暂缓编制不动产单元号 登记案号: 14 登记 00070589 纳税情况: 已税 1、本房屋只确认房屋权属, 未包括土地权属, 土地权属详见《国有土地使用证》, 证号: 增国用 (2008) 第 C0400282 号。 2、房屋规划用途: 首层为办公、仓库; 首层夹层为办公。	暂缓编制不动产单元号 登记案号: 14 登记 00070599 纳税情况: 已税 1、本房屋只确认房屋权属, 未包括土地权属, 土地权属详见《国有土地使用证》, 证号: 增国用 (2008) 第 C0400282 号。 2、房屋规划用途: 一层为消防水泵房。
登记机构	广州市国土资源和规划委员会	广州市国土资源和规划委员会
登记日期	2016 年 11 月 1 日	2016 年 11 月 1 日

不动产权证书号	粤 (2016) 广州市不动产权第 10210800 号	粤 (2016) 广州市不动产权第 10210803 号
权利人	广州普洛斯仓储设施管理有限公司 (营业执照: 91440101783750923C)	广州普洛斯仓储设施管理有限公司 (营业执照: 91440101783750923C)
共有情况	单独所有	单独所有
座落	增城区荔新九路 1 号 (垃圾收集站 E-1)	增城区荔新九路 1 号 (门卫 F-2)
权利类型	/房屋 (构筑物) 所有权	/房屋 (构筑物) 所有权
权利性质	自建房	自建房
用途	<详见附记>	<详见附记>
面积	15.37 平方米	30.67 平方米
使用期限	详见附记	详见附记
权利其他状况	房屋结构: 钢筋混凝土结构 总层数: 1 层 建基面积: 15.37 平方米 房屋所有权取得方式: 新建	房屋结构: 钢筋混凝土结构 总层数: 1 层 建基面积: 30.67 平方米 房屋所有权取得方式: 新建
附记	暂缓编制不动产单元号 登记案号: 14 登记 00070596 纳税情况: 已税	暂缓编制不动产单元号 登记案号: 14 登记 00070593 纳税情况: 已税

	1、本房屋只确认房屋权属，未包括土地权属，土地权属详见《国有土地使用证》，证号：增国用(2008)第C0400282号。 2、房屋规划用途：一层为垃圾收集站。	1、本房屋只确认房屋权属，未包括土地权属，土地权属详见《国有土地使用证》，证号：增国用(2008)第C0400283号。 2、房屋规划用途：首层为门卫室。
登记机构	广州市国土资源和规划委员会	广州市国土资源和规划委员会
登记日期	2016年11月1日	2016年11月1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4出租率为84.61%，估价对象4不存在抵押及其他优先受偿权。

除此之外，未发现估价对象4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4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4有所有权不明确或者归属有争议的情况。估价对象4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4实物状况

1.土地实物状况

名称		【普洛斯增城物流园】
土地实物状况描述	面积(平方米)	215,042.53
	四至	东临仙宁公路，西临支路，南临其它建筑，北临荔新大道
	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，建有多栋建筑物。

2.房屋建筑物实物状况

名称	建筑面积(平方米)	可租赁面积(平方米)	建筑结构	设施设备及装修状况描述
A1库	16,408.17	16,919.00	钢	防火等级：丙二类；净高：9米； 地面荷载：3.0吨/平方米； 消防系统：消防喷淋系统、消防栓系统、消防报警系统； 附属设施：配备1.3米高装卸平台(A1、A3单面，A2双面)、配备升降式装卸平台、6米宽雨棚；A2局部、A3全部改造为冷库。
A2库	18,517.89	19,384.26	钢	
A3库	17,865.27	18,431.09	钢	
A4库	19,324.35	19,943.00	钢	防火等级：丙二类；净高：9米； 地面荷载：3.0吨/平方米； 消防系统：消防喷淋系统、消防栓系统、消防报警系统； 附属设施：配备1.3米高装卸平台(A4、A6单面，A5双面)、配备升降式装卸平台、6米宽雨棚；A6局部改造为冷库。
A5库	18,496.52	19,648.49	钢	
A6库	17,856.62	18,431.09	钢	

名称	建筑面积 (平方米)	可租赁面积 (平方米)	建筑 结构	设施设备 & 装修状况描述
其他	624.57	-	钢混	包含垃圾收集站、门卫、物业管理房及消防水泵房。
合计	109,093.39	112,756.93	-	-

根据估价委托人提供的资料以及估价人员的实地查勘，估价对象 4 于价值时点主体结构完好，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. 实物状况分析

估价对象 4 实际土地开发程度已达到宗地内外“五通”。估价对象 4 建筑物整体规划及设计合理，能够满足经营使用需要，已达到仓储物流用房经营使用的基本条件。

(四) 估价对象 4 区位状况

1. 估价对象 4 区位状况描述

位置 状况	座落	广州市增城区荔新九路 1 号 【普洛斯增城物流园】	方位	广州增城区
	所在楼层	整幢	朝向	南北朝向
	与重要场所(设施) 距离	距离增城站约 10.6 公里。		
交通 状况	道路状况	靠近荔新大道、仙宁公路等，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	近仙宁路口公交站，周边有增城 34 路、增城 39 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	园区内设有地上停车位，停车比较方便		
环境 状况	自然环境	位处广州市增城区，自然环境一般		
	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：仙村中学、文海复读学校等； 金融：招商银行(广州开发大道社区支行)、中国工商银行(广州沙涌支行)等； 医疗：广州市第十二人民医院黄埔新院区、广州开发区医院(西区院区)等； 休闲：夏园体育文化公园、万科黄埔新城中央公园等； 商业：保盈商业广场、领好广场等； 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 4 位于广州市增城区，靠近荔新大道、仙宁公路等，交通通达性较好；区域内物流园区较多，物流企业聚集度较高，周边主要的工业及物流园区有：奥航仙村物流园、沙埔银沙工业区、西南村工业园和中豪高新科技园等，工业聚集度高，产业氛围浓厚等，物流仓储业氛围良好，估价对象 4 区位状况良好。

估价对象 5：广东省佛山市顺德区顺昌路 19 号、26 号【普洛斯顺德物流园】仓储物流项目

(一) 估价对象 5 位置



(二) 估价对象 5 范围

图 目标物业现状



建筑外观



建筑外观

估价对象 5 为广东省佛山市顺德区顺昌路 19 号、26 号【普洛斯顺德物流园】仓储物流用途房地产；估价对象建筑面积合计为 105,008.25 平方米，房屋规划用途为工业；土地使用权面积合计为 193,743.29 平方米，土地用途为工矿仓储用地/工业、仓储用地；权利人为佛山市顺德区普顺物流园开发有限公司，单独所有。

估价对象 5 分为一期、二期及三期，其中项目一期包括 2 幢单层仓库和其他配套用房，总建筑面积为 43,836.08 平方米，约于 2009 年建成。项目二期和三期包括 3 幢单层仓库和其他配套用房，总建筑面积为 61,172.17 平方米，约于 2012-2017 年建成。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	总层数	建筑面积 (平方米)	可租赁面积 (平方米)	现状用途	建成 年份
普洛斯顺德物流园 B1 库	钢	1	21,631.50	22,162.80	高标仓库	2009 年
普洛斯顺德物流园 B2 库	钢	1	21,508.07	22,224.20	高标仓库	2009 年

估价对象	建筑结构	总层数	建筑面积 (平方米)	可租赁面积 (平方米)	现状用途	建成 年份
普洛斯顺德物流园 B3 库	钢	1	17,344.64	18,015.00	高标仓库	2012 年
普洛斯顺德物流园 B4 库	钢	1	23,092.96	23,858.08	高标仓库	2017 年
普洛斯顺德物流园 B5 库	钢	1	19,822.80	20,477.00	高标仓库	2012 年
普洛斯顺德物流园其他	钢混	1	1,608.28	-	物业及配套用房	-
合计		-	105,008.25	106,737.08		

估价对象 5 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 5 权益状况

1.房地产权益状况

根据估价委托人提供的《房地产权证》记载，估价对象 5 房地产权益状况见下表：

房地产权证号		粤房地权证佛字第 0300090898 号
房地产权属人		佛山市顺德区普顺物流园开发有限公司
规划用途		房屋：工业；土地：工业、仓储用地
房屋所有权取得方式		自建
共有情况		1/1
登记时间		2010 年 01 月 18 日
房屋情况	房屋座落	佛山市顺德区大良街道办事处五沙居委会顺昌路 19 号
	房屋结构	钢
	层数	1
	建筑面积	43,836.08 平方米
	套内建筑面积	43,836.08 平方米
土地情况	地号	119132-100
	土地性质	国有
	自用面积	88,111.08 平方米
	土地使用权取得方式	出让
	土地使用年限	至 2057 年 03 月 19 日止
附记		本地块履行 440606-2007-000318 号合同权利和义务。属集约工业用地，自 2007 年 05 月 14 日起 5 年内发生首次转让需按成本价补地价差 350 元/平方米；若 2007 年 05 月 14 日起 5 年后发生首次转让，由出让人根据合同约定确定是否需补地价及补地价标准。

根据估价委托人提供的《不动产权证书》记载，估价对象 5 房地产权益状况见下表：

不动产权证书号	粤（2017）顺德区不动产权第 1117093236 号
权利人	佛山市顺德区普顺物流园开发有限公司
共有情况	全部
座落	佛山市顺德区大良街道办事处五沙社区居民委员会顺昌路 26 号
不动产单元号	440606 005018 GB00057 F00010001

权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	国有出让/
用途	工矿仓储用地/工业
面积	共有宗地面积：—/房屋建筑面积：61,172.17 平方米
使用期限	建设用地使用权至 2057 年 06 月 29 日止
权利其他状况	土地自用面积：105,632.21 平方米 套内建筑面积：61,172.17 平方米 房屋结构：钢 房屋总层数：2 层 房屋所有权取得方式：自建 宗地地号：118131-100 登记时间：2017 年 07 月 03 日
附记	该房屋加改建，于 2017 年 1 月经规划部门验收合格。 本地块发生首次转让，出让人有权要求受让人按不高于 350 元/平方米标准补地价差 原房地产证号为：0315022859
登记机构	佛山市顺德区国土城建和水利局
登记日期	2017 年 7 月 13 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 5 出租率为 100.00%，估价对象 5 不存在抵押及其他优先受偿权。

除此之外，未发现估价对象 5 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 5 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 5 有所有权不明确或者归属有争议的情况。估价对象 5 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		【普洛斯顺德物流园】
土地 实物 状况 描述	面积 (平方米)	193,743.29
	四至	估价对象一期所在地块南临规划路，东临顺凯南路，西临顺昌路，北临新宇路。 估价对象二期、三期所在地块南临规划路，东临顺昌路，西临规划路，北临新宇路。
	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，建有建筑物。

2.房屋建筑物实物状况

名称	建筑面积 (平方米)	可租赁面积 (平方米)	建筑 结构	设施设备及装修状况描述
B1 库	21,631.50	22,162.80	钢	防火等级：丙二类；净高：9 米；地面荷载：3.0 吨/平方米； 消防系统：消防喷淋系统、消防栓系统、消防报警系统；
B2 库	21,508.07	22,224.20	钢	附属设施：配备室外 6 米宽简易雨棚，单向升降式装卸平台；定制建造 仓库内办公室区域。
B3 库	17,344.64	18,015.00	钢	防火等级：丙二类；净高：9 米；地面荷载：3.0 吨/平方米； 消防系统：消防喷淋系统、消防栓系统、消防报警系统；
B4 库	23,092.96	23,858.08	钢	附属设施：配备室外 6 米宽雨棚，单向升降式装卸平台；B3 库局部改造 成冷库。
B5 库	19,822.80	20,477.00	钢	防火等级：丙二类；净高：9 米；地面荷载：3.0 吨/平方米； 消防系统：消防喷淋系统、消防栓系统、消防报警系统； 附属设施：配备室外 6 米宽雨棚，单向升降式装卸平台。
其他	1,608.28	-	-	物业用房及配套。
合计	105,008.25	106,737.08	-	-

根据估价委托人提供的资料以及估价人员的实地查勘，估价对象 5 于价值时点主体结构完好，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.实物状况分析

估价对象 5 实际土地开发程度已达到宗地内外“五通”。估价对象 5 建筑物整体规划及设计合理，能够满足经营使用需要，已达到仓储物流用房经营使用的基本条件。

(四)估价对象 5 区位状况

1. 估价对象 5 区位状况描述

位置 状况	座落	佛山市顺德区顺昌路 19 号、26 号【普洛斯顺德物流园】	方位	顺德区
	所在楼层	整幢	朝向	坐北朝南
	与重要场所(设施)距离	距离顺德港约 1.0 公里，距顺德学院站火车站约 4 公里。		
交通 状况	道路状况	靠近东新高速、广珠西线高速、广州绕城高速，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	周边有 301 路、307 路、308 路、312 路、919 支线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	园区内设有地上停车位，停车方便		
环境 状况	自然环境	位处佛山市顺德区，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：三村小学、五沙小学、顺德职业技术学院等； 金融：顺德农村商业银行(联盛分理处)、中国农业银行(顺德工业园支行)等； 医疗：五沙社区卫生服务站、五沙工业园社区卫生服务站等； 休闲：十八罗汉山森林公园等； 商业：万仟百货(新达路店)、万家福超市(新志路店)等； 各项公共服务设施齐全。		

2. 估价对象 5 区位状况分析

估价对象 5 位于佛山市顺德区东南部，紧邻东新高速，毗邻广州市番禺区。估价对象 5 周边工业氛围良好，产业较为聚集，生产型企业主要包括广东顺德酒厂有限公司、丰田合成(佛山)汽车部品有限公司、佛山市顺德区强虹达电子有限公司、顺特电气设备有限公司和广东孚延盛科技有限公司等；仓储物流产业集聚度良好，周边工业产业园区有顺德欧洲工业园、五沙工业园和顺德科盈国际工业园等，估价对象 5 区位状况良好。

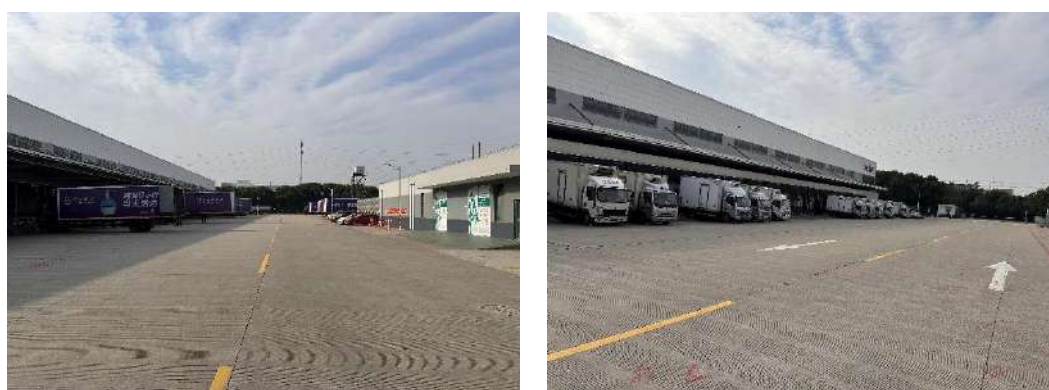
估价对象6：江苏省苏州市相城区望亭镇海盛路68、75号【苏州望亭普洛斯物流园】仓储物流项目

(一)估价对象 6 位置



(二)估价对象 6 范围

图 目标物业现状



建筑外观

建筑外观

估价对象 6 为江苏省苏州市相城区望亭镇海盛路 68、75 号【苏州望亭普洛斯物流园】仓储物流用途房地产。估价对象建筑面积合计为 92,148.19 平方米，房屋规划用途为仓储及非居住；土地使用权面积为 184,370.10 平方米，土地用途为仓储用地；权利人为苏州普洛斯望亭物流园开发有限公司，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	总层数	建筑面积 (平方米)	可租赁面积 (平方米)	现状用途	建成 年份
苏州望亭普洛斯物流园 B1 仓库	钢	1	11,195.94	11,196.00	高标仓库	2009 年
苏州望亭普洛斯物流园 B2 仓库	钢	1	12,281.34	12,281.34	高标仓库	2009 年
苏州望亭普洛斯物流园 B3 仓库	钢	1	10,110.54	10,110.54	高标仓库	2009 年
苏州望亭普洛斯物流园 A1 仓库	钢	2	23,146.24	24,933.19	高标仓库	2012 年
苏州望亭普洛斯物流园 A2 仓库	钢	2	16,708.68	17,720.28	高标仓库	2012 年
苏州望亭普洛斯物流园 A3 仓库	钢	2	13,834.04	14,592.56	高标仓库	2017 年
苏州望亭普洛斯物流园 A4 办公楼	钢混	5	3,600.48	3,600.48	办公楼	2012 年
苏州望亭普洛斯物流园其他	钢混	1-2	1,270.93	-	物业用房及配套	2012 年
合计		-	92,148.19	94,434.39		

估价对象 6 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 6 权益状况

1.房地产权益状况

根据估价委托人提供的《国有土地使用证》记载，估价对象 6 土地权益状况见下表：

土地使用证证号	相国用 (2012) 第 0700356 号
土地使用权人	苏州普洛斯望亭物流园开发有限公司
座落	苏州市相城区望亭镇海盛路 75 号
地号	123-0108-003
图号	-
地类 (用途)	仓储用地
取得价格	-

使用权类型	出让
终止日期	2057 年 10 月 07 日
使用权面积 (平方米)	72,634.00
独用面积 (平方米)	-
分摊面积 (平方米)	-
记事	该宗地用途为仓储用地不得分割转让
登记机关	苏州市国土资源局相城分局
登记日期	2012 年 12 月 12 日

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》记载，估价对象 6 房屋权益状况见下表：

房屋所有权证号	苏房权证相城字第 30167801 号	苏房权证相城字第 30167802 号
房屋所有权人	苏州普洛斯望亭物流园开发有限公司	苏州普洛斯望亭物流园开发有限公司
共有情况	单独所有	单独所有
房屋座落	相城区望亭镇海盛路 75 号	相城区望亭镇海盛路 75 号
登记时间	2013 年 7 月 23 日	2013 年 7 月 23 日
房屋性质	-	-
规划用途	非居住	非居住
房屋状况	总层数：2 建筑面积：880.41 平方米 套内建筑面积：-；其他：-	总层数：1 建筑面积：56.60 平方米 套内建筑面积：-；其他：-
土地状况	地号：123-0108-003 土地使用权取得方式：出让 土地使用年限：至 2057/10/7 止	地号：123-0108-003 土地使用权取得方式：出让 土地使用年限：至 2057/10/7 止
附记	苏州普洛斯望亭物流园开发有限公司证号为： 0430167801	苏州普洛斯望亭物流园开发有限公司证号为： 0430167802
填发单位	苏州市相城区住房和城乡建设局	苏州市相城区住房和城乡建设局

房屋所有权证号	苏房权证相城字第 30167803 号	苏房权证相城字第 30167804 号
房屋所有权人	苏州普洛斯望亭物流园开发有限公司	苏州普洛斯望亭物流园开发有限公司
共有情况	单独所有	单独所有
房屋座落	相城区望亭镇海盛路 75 号	相城区望亭镇海盛路 75 号
登记时间	2013 年 7 月 23 日	2013 年 7 月 23 日
房屋性质	-	-
规划用途	非居住	非居住
房屋状况	总层数：1 建筑面积：11,195.94 平方米 套内建筑面积：-；其他：-	总层数：1 建筑面积：12,281.34 平方米 套内建筑面积：-；其他：-
土地状况	地号：123-0108-003 土地使用权取得方式：出让 土地使用年限：至 2057/10/7 止	地号：123-0108-003 土地使用权取得方式：出让 土地使用年限：至 2057/10/7 止
附记	苏州普洛斯望亭物流园开发有限公司证号为： 0430167803	苏州普洛斯望亭物流园开发有限公司证号为： 0430167804
填发单位	苏州市相城区住房和城乡建设局	苏州市相城区住房和城乡建设局

房屋所有权证号	苏房权证相城字第 30167806 号	苏房权证相城字第 30167812 号
房屋所有权人	苏州普洛斯望亭物流园开发有限公司	苏州普洛斯望亭物流园开发有限公司
共有情况	单独所有	单独所有
房屋座落	相城区望亭镇海盛路 75 号	相城区望亭镇海盛路 75 号
登记时间	2013 年 7 月 23 日	2013 年 7 月 23 日
房屋性质	-	-
规划用途	非居住	非居住
房屋状况	总层数: 1 建筑面积: 10,110.54 平方米 套内建筑面积: -; 其他: -	总层数: 1 建筑面积: 16.04 平方米 套内建筑面积: -; 其他: -
土地状况	地号: 123-0108-003 土地使用权取得方式: 出让 土地使用年限: 至 2057/10/7 止	地号: 123-0108-003 土地使用权取得方式: 出让 土地使用年限: 至 2057/10/7 止
附记	苏州普洛斯望亭物流园开发有限公司证号为: 0430167806	苏州普洛斯望亭物流园开发有限公司证号为: 0430167812
填发单位	苏州市相城区住房和城乡建设局	苏州市相城区住房和城乡建设局

根据估价委托人提供的《不动产权证书》记载, 估价对象 6 房地产权益状况见下表:

不动产权证书号	苏 (2018) 苏州市不动产权第 7023665 号
权利人	苏州普洛斯望亭物流园开发有限公司
共有情况	单独所有
座落	相城区望亭镇海盛路 68 号
不动产单元号	320507 123108 GB00004 F99990001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用途	仓储用地/仓储
面积	土地使用权面积 111,736.10 平方米; 房屋建筑面积: 57,607.32 平方米
使用期限	国有建设用地使用权 2057 年 10 月 07 日止
权利其他状况	幢号: 1 建筑面积: 23,146.24 平方米 总层数: 2 层 用途: 仓储 幢号: 2 建筑面积: 16,708.68 平方米 总层数: 2 层 用途: 仓储 幢号: 3 建筑面积: 3,600.48 平方米 总层数: 5 层 用途: 仓储 幢号: 4 建筑面积: 289.32 平方米 总层数: 1 层 用途: 仓储 幢号: 6 建筑面积: 14.28 平方米 总层数: 1 层 用途: 仓储 幢号: 7 建筑面积: 14.28 平方米 总层数: 1 层 用途: 仓储 幢号: 9 建筑面积: 13,834.04 平方米 总层数: 2 层 用途: 仓储
附记	该宗地用途为仓储用地不得分割转让
登记机构	苏州市国土资源局
登记日期	2018 年 09 月 06 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 6 出租率为 100.00%, 估价对象 6 不存在抵押及其他优先受偿权。

除此之外, 未发现估价对象 6 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 6 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 6 有所有权不明确或者归属有争议的情况。估价对象 6 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 6 实物状况

1.土地实物状况

名称		【苏州望亭普洛斯物流园】
土地实物状况描述	面积 (平方米)	184,370.10
	四至	东临华宇路，西临华兴路，南临望东路，北临海盛路
	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	建筑面积 (平方米)	可租赁面积 (平方米)	建筑结构	设施设备及装修状况描述
B1 仓库	11,195.94	11,196.00	钢	防火等级：丙二类；净高：9 米；地面荷载：3.0 吨/平方米； 消防系统：消防喷淋系统、消防栓系统、消防报警系统； 附属设施：配备 1.3 米高单面升降式装卸平台、6 米宽雨棚； B3 库局部改造为冷库。
B2 仓库	12,281.34	12,281.34	钢	
B3 仓库	10,110.54	10,110.54	钢	
A1 仓库	23,146.24	24,933.19	钢	防火等级：丙二类；净高：9 米；地面荷载：3.0 吨/平方米； 消防系统：消防喷淋系统、消防栓系统、消防报警系统； 附属设施：配备 1.3 米高双面及三面装卸平台、6 米宽雨棚； A1、A2、A3 库均为定制库。
A2 仓库	16,708.68	17,720.28	钢	
A3 仓库	13,834.04	14,592.56	钢	
A4 办公楼	3,600.48	3,600.48	钢混	净高：4.5 米。
其他	1,270.93	-	钢混	物业用房及配套。
合计	92,148.19	94,434.39	-	-

根据估价委托人提供的资料以及估价人员的实地查勘，估价对象 5 于价值时点主体结构完好，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.实物状况分析

估价对象 6 实际土地开发程度已达到宗地内外“五通”。估价对象 6 建筑物整体规划及设计合理，能够满足经营使用需要，已达到仓储物流用房经营使用的基本条件。

(四)估价对象 6 区位状况

1. 估价对象 6 区位状况描述

位置 状况	座落	相城区望亭镇海盛路 68、75 号 【苏州望亭普洛斯物流园】	方位	相城区
	所在楼层	整幢	朝向	坐北朝南
	与重要场所(设施)距离	北距离无锡硕放机场约 15 公里，距无锡新区站约 16 公里。		
交通 状况	道路状况	靠近望东路、G312 等，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	近华兴路太阳路北公交车站，周边有 855 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	园区内设有地上停车位，停车比较方便		
环境 状况	自然环境	位处苏州市相城区望亭镇，自然环境一般		
	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：望东小学、望东中学等； 金融：中国农业银行(苏州望亭支行)、苏州银行(望亭支行)等； 医疗：苏州市相城区中医医院、望亭镇新埂社区卫生服务站等； 休闲：苏州北太湖旅游度假区、大阳山国家森林公园等； 商业：望亭商业广场、明珠商业广场等； 各项公共服务设施齐全。		

2. 估价对象 6 区位状况分析

估价对象 6 坐落于苏州市相城区望亭镇，地处苏州高新区、苏州相城开发区和无锡高新区之间，距离苏州新区站、苏州北站、苏州火车靠近望东路、G312 国道、苏台高速等，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：领港苏州望亭物流园、越海全球物流等，物流仓储业氛围良好，估价对象 6 区位状况良好。

估价对象7：江苏省苏州市昆山市淀山湖镇双马路1号、丁家浜路7号【普洛斯淀山湖物流园】仓储物流项目

(一)估价对象 7 位置



(二) 估价对象 7 范围

图 目标物业现状



建筑外观



建筑外观

估价对象 7 为江苏省苏州市昆山市淀山湖镇双马路 1 号、丁家浜路 7 号【普洛斯淀山湖物流园】仓储物流用途房地产；估价对象建筑面积合计为 178,401.15 平方米，房屋规划用途为仓库及配套用房；土地使用权面积合计为 322,299.70 平方米，土地用途为工业（仓储）用地；房屋所有权人为昆山普淀仓储有限公司，单独所有。

估价对象 7 分为一期、二期、三期，其中一期包括 3 幢单层仓库和其他配套用房，总建筑面积为 53,257.26 平方米；二期包括 3 幢单层仓库、1 幢办公楼和其他配套用房，总建筑面积为 60,732.03 平方米；三期包括 4 幢单层仓库、1 幢食堂和其他配套用房，总建筑面积为 64,411.86 平方米。估价对象 7 面积构成及用途等明细如下表：

估价对象	建筑结构	总层数	建筑面积 (平方米)	可租赁面积 (平方米)	现状用途	建成 年份
普洛斯淀山湖物流园 A1 仓库	钢	2	23,933.51	23,933.51	高标仓库	2011 年

估价对象	建筑结构	总层数	建筑面积 (平方米)	可租赁面积 (平方米)	现状用途	建成 年份
普洛斯淀山湖物流园 A2 仓库	钢	2	17,089.68	17,283.80	高标仓库	2011 年
普洛斯淀山湖物流园 A3 仓库	钢	2	11,516.43	11,516.43	高标仓库	2011 年
普洛斯淀山湖物流园 B1 仓库	钢	2	22,052.18	22,548.00	高标仓库	2014 年
普洛斯淀山湖物流园 B2 仓库	钢	2	22,416.60	22,878.00	高标仓库	2014 年
普洛斯淀山湖物流园 B3 仓库	钢	2	10,386.26	10,524.00	高标仓库	2014 年
普洛斯淀山湖物流园 B4 仓库	钢	2	15,931.83	16,625.76	高标仓库	2015 年
普洛斯淀山湖物流园 B5 仓库	钢	2	17,318.63	18,240.89	高标仓库	2015 年
普洛斯淀山湖物流园 B6 仓库	钢	1	10,791.59	11,360.05	高标仓库	2015 年
普洛斯淀山湖物流园 B7 仓库	钢	2	17,111.19	18,131.66	高标仓库	2015 年
普洛斯淀山湖物流园 C1 办公楼	钢混	5	4,922.01	5,000.00	办公楼	2014 年
普洛斯淀山湖物流园 C2 食堂	钢混	3	3,195.83	3,181.00	食堂	2015 年
普洛斯淀山湖物流园其他	钢混	1	1,735.41	--	物业及配套用房	-
合计		-	178,401.15	181,223.10		

估价对象 7 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 7 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 7 一期权益状况见下表：

不动产权证书号	苏（2020）昆山市不动产权第 3060956 号
权利人	昆山普淀仓储有限公司
共有情况	单独所有
坐落	昆山市淀山湖镇双马路 1 号
不动产单元号	320583 105028 GB00006 F00010002
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用途	工业（仓储）/详见多幢项目信息列表
面积（平方米）	土地使用权面积 100,000.00/房屋建筑面积 53,257.26
使用期限	国有建设用地使用权 2060 年 05 月 07 日止
权利其他状况	多幢情况详见附页；其中独用土地使用权面积：100,000 平方米
登记日期	2020 年 7 月 23 日
附记	补发
填发单位	昆山市自然资源和规划局

多幢信息附页：

幢号	项目名称	建筑面积	总层数
001	主门卫	52.52	1
002	物管用房	194.65	1

003	设备用房	425.08	1
004	次门卫	45.39	1
005	A-1 库	23,933.51	2
006	A-2 库	17,089.68	2
007	A-3 库	11,516.43	2

根据估价委托人提供的《国有土地使用证》记载，估价对象 7 二期、三期土地权益状况见下表：

土地使用证证号	昆国用(2014)第 DW5 号	昆国用(2014)第 DW297 号
土地使用权人	昆山普淀仓储有限公司	昆山普淀仓储有限公司
座落	昆山市淀山湖镇丁家浜路南侧	淀山湖镇民和路东侧
地号	3205831051660020000	3205831051660024000
图号	-	-
地类（用途）	仓储用地	工业用地
取得价格	-	-
使用权类型	出让	出让
终止日期	2063 年 9 月 12 日	2063 年 3 月 25 日
使用权面积（平方米）	100,857.90	121,441.80
独用面积（平方米）	100,857.90	121,441.80
分摊面积（平方米）	-	-
记事	-	-
登记机关	昆山市国土资源局	昆山市国土资源局
登记日期	2014 年 1 月 6 日	2014 年 8 月 15 日

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》记载，估价对象 7 二期、三期房地产权益状况见下表：

房屋所有权证证号	昆房权证淀山湖字第 211014719 号	昆房权证淀山湖字第 211014722 号
房屋所有权人	昆山普淀仓储有限公司	昆山普淀仓储有限公司
共有情况	-	-
房屋座落	昆山市淀山湖镇丁家浜路 7 号 4 号房	昆山市淀山湖镇丁家浜路 7 号 7 号房
登记时间	2014 年 11 月 14 日	2014 年 11 月 14 日
房屋性质	-	-
规划用途	A-1 仓库	A-2 仓库
房屋状况	总层数：2 建筑面积：22,052.18 平方米 套内建筑面积：-；其他：-	总层数：2 建筑面积：22,416.60 平方米 套内建筑面积：-；其他：-
土地状况	地号：3205831051660022000 土地使用权取得方式：国有出让 土地使用年限：至 2063/9/12 止	地号：3205831051660022000 土地使用权取得方式：国有出让 土地使用年限：至 2063/9/12 止
附记	新建	新建
填发单位	昆山市住房和城乡建设局	昆山市住房和城乡建设局

房屋所有权证证号	昆房权证淀山湖字第 211014721 号	昆房权证淀山湖字第 211014716 号
房屋所有权人	昆山普淀仓储有限公司	昆山普淀仓储有限公司

共有情况	-	-
房屋座落	昆山市淀山湖镇丁家浜路7号6号房	昆山市淀山湖镇丁家浜路7号1号房
登记时间	2014年11月14日	2014年11月14日
房屋性质	-	-
规划用途	A-3 仓库	办公楼（工业用地）
房屋状况	总层数：2 建筑面积：10,386.26 平方米 套内建筑面积：-；其他：-	总层数：5 建筑面积：4,922.01 平方米 套内建筑面积：-；其他：-
土地状况	地号：3205831051660022000 土地使用权取得方式：国有出让 土地使用年限：至 2063/9/12 止	地号：3205831051660022000 土地使用权取得方式：国有出让 土地使用年限：至 2063/9/12 止
附记	新建	新建
填发单位	昆山市住房和城乡建设局	昆山市住房和城乡建设局

房屋所有权证号	昆房权证淀山湖字第 211014720 号	昆房权证淀山湖字第 211014717 号
房屋所有权人	昆山普淀仓储有限公司	昆山普淀仓储有限公司
共有情况	-	-
房屋座落	昆山市淀山湖镇丁家浜路7号5号房	昆山市淀山湖镇丁家浜路7号2号房
登记时间	2014年11月14日	2014年11月14日
房屋性质	-	-
规划用途	设备房	门卫
房屋状况	总层数：1 建筑面积：862.01 平方米 套内建筑面积：-；其他：-	总层数：1 建筑面积：68.93 平方米 套内建筑面积：-；其他：-
土地状况	地号：3205831051660022000 土地使用权取得方式：国有出让 土地使用年限：至 2063/9/12 止	地号：3205831051660022000 土地使用权取得方式：国有出让 土地使用年限：至 2063/9/12 止
附记	新建	新建
填发单位	昆山市住房和城乡建设局	昆山市住房和城乡建设局

房屋所有权证号	昆房权证淀山湖字第 211014975 号	昆房权证淀山湖字第 211014969 号
房屋所有权人	昆山普淀仓储有限公司	昆山普淀仓储有限公司
共有情况	-	-
房屋座落	昆山市淀山湖镇丁家浜路7号14号房	昆山市淀山湖镇丁家浜路7号8号房
登记时间	2015年02月09日	2015年02月09日
房屋性质	-	-
规划用途	A-8 仓库（工业用地）	A-9 仓库（工业用地）
房屋状况	总层数：2 建筑面积：15,931.83 平方米 套内建筑面积：-；其他：-	总层数：2 建筑面积：17,318.63 平方米 套内建筑面积：-；其他：-
土地状况	地号：3205831051660024000 土地使用权取得方式：国有出让 土地使用年限至 2064/3/25 止	地号：3205831051660024000 土地使用权取得方式：国有出让 土地使用年限：至 2064/3/25 止

附记	新建	新建
填发单位	昆山市住房和城乡建设局	昆山市住房和城乡建设局

房屋所有权证号	昆房权证淀山湖字第 211014970 号	昆房权证淀山湖字第 211014971 号
房屋所有权人	昆山普淀仓储有限公司	昆山普淀仓储有限公司
共有情况	-	-
房屋座落	昆山市淀山湖镇丁家浜路 7 号 9 号房	昆山市淀山湖镇丁家浜路 7 号 10 号房
登记时间	2015 年 02 月 09 日	2015 年 02 月 09 日
房屋性质	-	-
规划用途	A-10 仓库 (工业用地)	A-11 仓库 (工业用地)
房屋状况	总层数: 1 建筑面积: 10,791.59 平方米 套内建筑面积: -; 其他: -	总层数: 2 建筑面积: 17,111.19 平方米 套内建筑面积: -; 其他: -
土地状况	地号: 3205831051660024000 土地使用权取得方式: 国有出让 土地使用年限: 至 2064/3/25 止	地号: 3205831051660024000 土地使用权取得方式: 国有出让 土地使用年限: 至 2064/3/25 止
附记	新建	新建
填发单位	昆山市住房和城乡建设局	昆山市住房和城乡建设局

房屋所有权证号	昆房权证淀山湖字第 211014974 号	昆房权证淀山湖字第 211014973 号
房屋所有权人	昆山普淀仓储有限公司	昆山普淀仓储有限公司
共有情况	-	-
房屋座落	昆山市淀山湖镇丁家浜路 7 号 13 号房	昆山市淀山湖镇丁家浜路 7 号 12 号房
登记时间	2015 年 02 月 09 日	2015 年 02 月 09 日
房屋性质	-	-
规划用途	A-12 食堂	A-13 门卫
房屋状况	总层数: 3 建筑面积: 3,195.83 平方米 套内建筑面积: -; 其他: -	总层数: 1 建筑面积: 25.15 平方米 套内建筑面积: -; 其他: -
土地状况	地号: 3205831051660024000 土地使用权取得方式: 国有出让 土地使用年限: 至 2064/3/25 止	地号: 3205831051660024000 土地使用权取得方式: 国有出让 土地使用年限: 至 2064/3/25 止
附记	新建	新建
填发单位	昆山市住房和城乡建设局	昆山市住房和城乡建设局

房屋所有权证号	昆房权证淀山湖字第 211014972 号	昆房权证淀山湖字第 211014718 号
房屋所有权人	昆山普淀仓储有限公司	昆山普淀仓储有限公司
共有情况	-	-
房屋座落	昆山市淀山湖镇丁家浜路 7 号 11 号房	昆山市淀山湖镇丁家浜路 7 号 3 号房
登记时间	2015 年 02 月 09 日	2014 年 11 月 14 日
房屋性质	-	-
规划用途	A-14 厕所	门卫

房屋状况	总层数：1 建筑面积：37.64 平方米 套内建筑面积：-；其他：-	总层数：1 建筑面积：24.04 平方米 套内建筑面积：-；其他：-
土地状况	地号：3205831051660024000 土地使用权取得方式：国有出让 土地使用年限：至 2064/3/25 止	地号：3205831051660022000 土地使用权取得方式：国有出让 土地使用年限：至 2063/9/12 止
附记	新建	新建
填发单位	昆山市住房和城乡建设局	昆山市住房和城乡建设局

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 7 出租率为 82.40%，估价对象 7 不存在抵押及其他优先受偿权。

除此之外，未发现估价对象 7 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 7 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 7 有所有权不明确或者归属有争议的情况。估价对象 7 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 7 实物状况

1.土地实物状况

名称		【普洛斯淀山湖物流园】
土地实物状况描述	面积（平方米）	322,299.70
	四至	一期所在地块南临河道，东临双和路，西临空地，北临双马路； 二期、三期所在地块南临河道，东临杨家角路，西临民和路，北临丁家浜路。
	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	建筑面积 (平方米)	可租赁面积 (平方米)	建筑 结构	设施设备及装修状况描述
A1 仓库	23,933.51	23,933.51	钢	防火等级：丙二类；净高：9 米； 地面荷载：3.0 吨/平方米； 消防系统：消防喷淋系统、消防栓系统、消防报警系统； 附属设施：配备 1.3 米高升降式单面、双面装卸平台；6 米宽雨棚。
A2 仓库	17,089.68	17,283.80	钢	
A3 仓库	11,516.43	11,516.43	钢	
B1 仓库	22,052.18	22,548.00	钢	防火等级：丙二类； 净高：9 米； 地面荷载：3.0 吨/平方米；
B2 仓库	22,416.60	22,878.00	钢	
B3 仓库	10,386.26	10,524.00	钢	

名称	建筑面积 (平方米)	可租赁面积 (平方米)	建筑 结构	设施设备 & 装修状况描述
B4 仓库	15,931.83	16,625.76	钢	消防系统：消防喷淋系统、消防栓系统、消防报警系统； 附属设施：配备 1.3 米高装卸平台、6 米宽雨棚。
B5 仓库	17,318.63	18,240.89	钢	
B6 仓库	10,791.59	11,360.05	钢	
B7 仓库	17,111.19	18,131.66	钢	
C1 办公楼	4,922.01	5,000.00	钢混	办公楼
C2 食堂	3,195.83	3,181.00	钢混	食堂
其他	1,735.41	--	钢混	物业用房及配套
合计	178,401.15	181,223.10	-	---

根据估价委托人提供的资料以及估价人员的实地查勘，估价对象 7 于价值时点主体结构完好，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. 实物状况分析

估价对象 7 实际土地开发程度已达到宗地内外“五通”。估价对象 7 建筑物整体规划及设计合理，能够满足经营使用需要，已达到仓储物流用房经营使用的基本条件。

(四) 估价对象 7 区位状况

1. 估价对象 7 区位状况描述

位置 状况	座落	淀山湖镇双马路 1 号、丁家浜路 7 号【普洛斯淀山湖物流园】	方位	淀山湖镇
	所在楼层	整幢	朝向	坐北朝南
	与重要场所(设施)距离	东距离上海虹桥国际机场约 35 公里，北距昆山站约 32 公里。		
交通 状况	道路状况	靠近双马路、北青公路等，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	近双护村公交车站，周边有昆山 358 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	园区内设有地上停车位，停车比较方便		
环境 状况	自然环境	位处昆山市淀山湖镇，自然环境一般		
	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：淀山湖中学、淀山湖小学等； 金融：中国银行(淀山湖支行)、昆山农村商业银行(淀山湖支行)等； 医疗：安上社区卫生服务站等； 休闲：乐营淀山湖国际营地等； 商业：富贵商业街等； 各项公共服务设施齐全。		

2. 估价对象 7 区位状况分析

估价对象 7 位于昆山市淀山湖镇东北部，周边工业氛围良好，产业较为聚集，仓储物流产业集聚度较高，周边主要的物流园区有：神州数码物流园、卓禾仓储物流园、京东电子商务物流园等，物流仓储业氛围良好，估价对象 7 区位状况良好。

估价对象8：山东省青岛市前湾保税港区月湾路5号、7号、8号【普洛斯青岛前湾港国际物流园】仓储物流项目

(一) 估价对象 8 位置



(二) 估价对象 8 范围

图 目标物业现状



建筑外观



建筑外观

估价对象 8 为山东省青岛市前湾保税港区月湾路 5 号、7 号、8 号【普洛斯青岛前湾港国际物流园】仓储物流用途房地产；估价对象建筑面积合计为 120,756.01 平方米，房屋规划用途为仓储及配套用房；土地使用权面积合计为 230,301.00 平方米，土地用途为仓储用地；权利人为普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司，单独所有。

估价对象 8 分为一期、二期及三期。其中一期包括 3 幢单层仓库和其他配套用房，总建筑面积为 57,511.03 平方米；二期包括 3 幢单层仓库和其他配套用房，总建筑面积为 45,220.27 平方米；三期包

括 1 幢单层仓库和其他配套用房，总建筑面积为 18,024.71 平方米。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	总层数	建筑面积 (平方米)	可租赁面积 (平方米)	现状用途	建成 年份
普洛斯青岛前湾港国际物流园 B1 库	钢	1	17,680.44	18,528.00	高标仓库	2014 年
普洛斯青岛前湾港国际物流园 B2 库	钢	1	21,283.90	22,277.00	高标仓库	2014 年
普洛斯青岛前湾港国际物流园 B3 库	钢	1	17,687.76	18,528.00	高标仓库	2014 年
普洛斯青岛前湾港国际物流园其他	钢混	1	858.93	-	附属用房 及门卫	2014 年
普洛斯青岛前湾港国际物流园 B4 库	钢	1	14,456.12	14,566.44	高标仓库	2020 年
普洛斯青岛前湾港国际物流园 B5 库	钢	1	16,185.35	16,367.00	高标仓库	2020 年
普洛斯青岛前湾港国际物流园 B6 库	钢	1	14,456.12	14,937.72	高标仓库	2020 年
普洛斯青岛前湾港国际物流园 A1 库	钢	1	17,917.88	18,650.78	高标仓库	2020 年
普洛斯青岛前湾港国际物流园其他	钢混	1	122.68	-	内配套用 房及门卫	2020 年
普洛斯青岛前湾港国际物流园其他	钢混	1	106.83	-	内配套用 房及门卫	2020 年
合计		-	120,756.01	123,854.94		

估价对象 8 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 8 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 8 房地产权益状况见下表：

不动产权证书号	鲁（2021）前湾保税港区不动产权第 0000166 号	鲁（2021）前湾保税港区不动产权第 0000167 号
权利人	普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司	普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司
共有情况	单独所有	单独所有
座落	青岛前湾保税港区月湾路 5 号	青岛前湾保税港区月湾路 7 号
不动产单元号	详见清单	详见清单
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权	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	出让/自建房
用途	仓储/仓储	仓储用地/仓储
面积	共有土地使用权面积 0 平方米 房屋建筑面积：57,511.03 平方米	共有土地使用权面积 193,619.00 平方米 房屋建筑面积：45,220.27 平方米
使用期限	土地使用期 2007 年 09 月 18 日起 2057 年 09 月 17 日止	土地使用期 2007 年 09 月 18 日起 2057 年 09 月 17 日止
权利其他状况	姓名：普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司；证件号码：913702207875803785 土地使用权使用面积：193,619.0 平方米	姓名：普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司；证件号码：913702207875803785
附记	国有建设用地使用权及房屋所有权变更登记，自建	国有建设用地使用权及房屋所有权变更登记，自建
登记机构	青岛市国土资源和房屋管理局	青岛市国土资源和房屋管理局

登记日期	2021 年 03 月 17 日				2021 年 03 月 17 日		
不动产权证书号	鲁（2021）前湾保税港区不动产权第 0000170 号						
权利人	普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司						
共有情况	单独所有						
座落	青岛前湾保税港区月湾路 8 号						
不动产单元号	详见清单						
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	仓储用地/仓储						
面积	共有土地使用权面积 0 平方米 房屋建筑面积：18,024.71 平方米						
使用期限	土地使用期 2007 年 09 月 18 日起 2057 年 09 月 17 日止						
权利其他状况	姓名：普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司 证件号码：913702207875803785 土地使用权使用面积：36,682.0 平方米						
	幢号	单元号	室号	专有建筑面积 （平方米）	分摊建筑面积 （平方米）	建筑结构	竣工日期
	内配套用房	-	1 层	26.00	0.00	钢	2021-01-18
	-	-	全幢	17,917.88	0.00	钢混	2021-01-18
	内门卫室	--	1 层	80.83	0.00	钢混	2021-01-18
	-		1	0.00	0.00		
附记	国有建设用地使用权及房屋所有权变更登记，自建；						
登记机构	青岛市国土资源和房屋管理局						
登记日期	2021 年 04 月 12 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 8 出租率为 74.56%,估价对象 8 不存在抵押及其他优先受偿权。

除此之外,未发现估价对象 8 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 8 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 8 有所有权不明确或者归属有争议的情况。估价对象 8 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		【普洛斯青岛前湾港国际物流园】一二期	【普洛斯青岛前湾港国际物流园】三期
土地实物	面积（平方米）	193,619.00	36,682.00
	四至	南临月湾路，西临青岛华泰国际物流园区，北临同江路，东临衡山路	南临汉江路，西临一块空地，北临月湾路，东临衡山路
	形状	较规则多边形	

状况描述	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	建筑面积 (平方米)	可租赁面积 (平方米)	建筑 结构	设施设备 & 装修状况描述
B1 仓库	17,680.44	18,528.00	钢	防火等级：丙二类；净高：9 米； 地面荷载：3.0 吨/平方米； 消防系统：消防喷淋系统、消防栓系统、消防报警系统； 附属设施：配备 1.3 米高单面升降式装卸平台、6 米宽雨棚。
B2 仓库	21,283.90	22,277.00	钢	
B3 仓库	17,687.76	18,528.00	钢	
其他	858.93	-	钢混	
B4 仓库	14,456.12	14,566.44	钢	防火等级：丙二类；净高：9 米； 地面荷载：3.0 吨/平方米； 消防系统：消防喷淋系统、消防栓系统、消防报警系统； 附属设施：配备 1.3 米高单面升降式装卸平台、6 米宽雨棚。
B5 仓库	16,185.35	16,367.00	钢	
B6 仓库	14,456.12	14,937.72	钢	
其他	122.68	-	钢混	
A1 仓库	17,917.88	18,650.78	钢	防火等级：丙二类；净高：9 米； 地面荷载：3.0 吨/平方米； 消防系统：消防喷淋系统、消防栓系统、消防报警系统； 附属设施：配备 1.3 米高单面升降式装卸平台、6 米宽雨棚。
其他	106.83	-	钢混	
合计	120,756.01	123,854.94	-	-

根据估价委托人提供的资料以及估价人员的实地查勘，估价对象 8 于价值时点主体结构完好，外观无明显破损，楼宇设施设备齐全，总体运行正常，维护状况良好。

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 8 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	月湾路 5 号、7 号、8 号 【普洛斯青岛前湾港国际物流园】	方位	黄岛区
	所在楼层	整幢	朝向	坐北朝南
	与重要场所(设施)距离	距离青岛胶东国际机场约 45 公里，距青岛站约 15 公里。		
交通状况	道路状况	靠近江山中路、嘉陵江东路等，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	近保税港区北门公交车站，周边有黄岛 55 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	园区内设有地上停车位，停车比较方便
环境状况	自然环境	位处青岛市黄岛区，自然环境一般
	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：青岛理工大学、青岛职业技术学院等； 金融：中国农业银行(自贸区支行)、交通银行(湘江路支行)等； 医疗：青岛大学附属医院（西海岸院区）、青岛大学医疗集团西海岸第二医院等； 休闲：黄岛伯爵山高尔夫俱乐部、青岛西海岸市民体育公园等； 商业：长江购物广场、永旺梦乐城等； 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 8 位于青岛市黄岛区，靠近江山中路、嘉陵江东路等，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：中创物流、青岛华泰国际物流有限公司、青岛中远海运物流供应链有限公司等，物流仓储业氛围良好，估价对象 8 区位状况良好。

估价对象9：广东省江门市鹤山市沙坪街道汇通路2号、6号【普洛斯江门鹤山物流园】仓储物流项目

(一) 估价对象 9 位置



(二) 估价对象 9 范围

图 目标物业现状



建筑外观

建筑外观

估价对象 9 为广东省江门市鹤山市沙坪街道汇通路 2 号、6 号【普洛斯江门鹤山物流园】仓储物流用途房地产；估价对象建筑面积合计为 121,335.29 平方米，房屋规划用途为仓库及配套用房；土地使用权面积为 225,122.66 平方米，土地用途为仓储用地；权利人为鹤山普洛斯物流园有限公司，单独所有。

估价对象 9 分为一期和二期，其中一期包括 3 幢单层仓库和 3 栋配套用房，总建筑面积为 64,184.57 平方米；二期包括 3 幢单层仓库和 1 栋配套用房，总建筑面积为 57,150.72 平方米。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	总层数	建筑面积 (平方米)	可租赁面积 (平方米)	现状用途	建成 年份
普洛斯江门鹤山物流园 A1 库	钢	1	22,640.02	23,417.77	高标仓库	2017 年
普洛斯江门鹤山物流园 A2 库	钢	1	20,582.03	20,608.77	高标仓库	2017 年
普洛斯江门鹤山物流园 A3 库	钢	1	20,696.02	21,513.64	高标仓库	2017 年
普洛斯江门鹤山物流园 A4 库	钢	1	23,862.40	24,708.29	高标仓库	2019 年
普洛斯江门鹤山物流园 A5 库	钢	1	23,862.40	24,645.70	高标仓库	2019 年
普洛斯江门鹤山物流园 A6 库	钢	1	9,305.52	9,628.32	高标仓库	2019 年
普洛斯江门鹤山物流园其他	钢	1	386.90	—	设备房及配套	2017 年
合计		-	121,335.29	124,522.49		

估价对象 9 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 9 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 9 房地产权益状况见下表：

不动产权证书号	粤（2020）鹤山市不动产权第 0007014 号
权利人	鹤山普洛斯物流园有限公司（91440700094340240L）
共有情况	单独所有
座落	沙坪街道汇通路 6 号之四等
不动产单元号	440784 001006 GB04210 F00070001（其他详见附记）
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	仓储用地/仓库等
面积	宗地面积: 225,122.66 平方米/建筑面积: 121,335.29 平方米
使用期限	国有建设用地使用权 2015 年 02 月 13 日起至 2065 年 02 月 12 日止
权利其他状况	-
登记机构	鹤山市自然资源局
登记日期	2020 年 04 月 10 日

附记清单如下:

单元号	建筑结构	户号	建筑面积	房屋用途	竣工时间
F00010001	钢筋混凝土	汇通路 2 号	100.00	其它	2017 年
F00020001	钢筋混凝土	汇通路 6 号	112.50	其它	2017 年
F00030001	钢	2 号之一	54.00	单车房	2017 年
F00040001	钢	2 号之三	22,640.02	仓库	2017 年
F00050001	钢	6 号之一	20,582.03	仓库	2017 年
F00060001	钢	6 号之二	20,696.02	仓库	2017 年
F00070001	钢	6 号之四	23,862.40	仓库	2019 年
F00080001	钢	6 号之五	23,862.40	仓库	2019 年
F00090001	钢	6 号之六	9,305.52	仓库	2019 年
F00100001	钢筋混凝土	6 号之七	120.40	其它	2019 年

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 9 出租率为 90.02%，估价对象 9 不存在抵押及其他优先受偿权。

除此之外，未发现估价对象 9 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 9 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 9 有所有权不明确或者归属有争议的情况。估价对象 9 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 9 实物状况

1.土地实物状况

名称		【普洛斯江门鹤山物流园】
土地 实 物 状 况	面积 (平方米)	225,122.66
	四至	东临汇通路，西临莺朗工业区，南临铁路，北临鹤山大道
	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

描述	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	建筑面积 (平方米)	可租赁面积 (平方米)	建筑 结构	设施设备及装修状况描述
A1 库	22,640.02	23,417.77	钢	防火等级：丙二类；净高：9 米；地面荷载：3.0 吨/平方米； 室内地面：金刚砂地坪； 消防系统：消防喷淋系统、消防栓系统、消防报警系统； 附属设施：配备室外 6 米宽简易雨棚，单向升降式装卸平台。
A2 库	20,582.03	20,608.77	钢	
A3 库	20,696.02	21,513.64	钢	
A4 库	23,862.40	24,708.29	钢	
A5 库	23,862.40	24,645.70	钢	
A6 库	9,305.52	9,628.32	钢	
其它	386.90	-	钢混	设备房及配套
合计	121,335.29	124,522.49	-	-

根据估价委托人提供的资料以及估价人员的实地查勘，估价对象 9 于价值时点主体结构完好，外观无明显破损，楼宇设施设备齐全，总体运行正常，维护状况良好。

3.实物状况分析

估价对象 9 实际土地开发程度已达到宗地内外“五通”。估价对象 9 建筑物整体规划及设计合理，能够满足经营使用需要，已达到仓储物流用房经营使用的基本条件。

(四)估价对象 9 区位状况

1. 估价对象 9 区位状况描述

位置 状况	座落	鹤山市沙坪街道汇通路 2 号、6 号 【普洛斯江门鹤山物流园】	方位	鹤山市沙坪街道
	所在楼层	整幢	朝向	坐北朝南
	与重要场所(设施)距离	距离江门北站约 0.5 公里，距鹤山市政府约 3.5 公里。		
交通 状况	道路状况	靠近鹤山大道，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	周边有 551 路、553 路、581 路、592 路等多路公交车设点经过，公共交通便捷度一般。		
	交通管制情况	周边无车辆及通行时间限制		
	停车方便程度	园区内设有地上停车位，停车方便		
环境 状况	自然环境	位处鹤山市沙坪街道，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：玉桥小学、江门市鹤山市第一中学等； 金融：鹤山农商银行(玉桥分社)、广发银行(江门分行鹤山凯旋城支行)等； 医疗：沙坪镇边村卫生站、鹤山市人民医院等； 休闲：北湖公园等； 商业：国泰广场、一汇新天地等；		

		各项公共服务设施齐全。
--	--	-------------

2. 估价对象 9 区位状况分析

估价对象 9 位于江门市鹤山市沙坪街道，紧邻鹤山大道，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：维龙(鹤山)珠西智慧物流产业园、熙麦珠西时尚物流园、嘉民鹤山现代物流园、友和实业物流园等，物流仓储氛围良好，估价对象 9 区位状况良好。

估价对象10：重庆市巴南区南彭公路物流基地东城大道196号【普洛斯（重庆）城市配送物流中心】仓储物流项目

(一)估价对象 10 位置



(二)估价对象 10 范围

图 目标物业现状



建筑外观



建筑外观

估价对象 10 为重庆市巴南区南彭公路物流基地东城大道 196 号【普洛斯（重庆）城市配送物流中心】仓储物流用途房地产；估价对象建筑面积合计为 209,539.83 平方米，房屋规划用途为工业及其他配套用房；土地使用权面积为 377,003.00 平方米，土地用途为仓储用地；权利人为重庆普南仓储服务有限公司，单独所有。

估价对象 10 分为三期。其中一期包括 6 幢单层仓库和其他配套用房，总建筑面积为 80,061.43 平方米；二期包括 4 幢单层仓库和其他配套用房，总建筑面积为 74,090.10 平方米；三期包括 2 幢单层仓库、2 幢综合楼及其他配套用房，总建筑面积为 55,388.30 平方米。估价对象 10 面积构成及用途等明细如下表：

估价对象	建筑结构	总层数	建筑面积 (平方米)	可租赁面积 (平方米)	现状用途	建成 年份
普洛斯（重庆）城市配送物流中心 A1 仓库	钢	1	12,581.76	12,564.06	高标仓库	2013 年
普洛斯（重庆）城市配送物流中心 A2 仓库	钢	1	13,195.41	13,195.38	高标仓库	2013 年
普洛斯（重庆）城市配送物流中心 A3 仓库	钢	1	13,195.41	13,195.38	高标仓库	2013 年
普洛斯（重庆）城市配送物流中心 A4 仓库	钢	1	12,578.36	12,564.06	高标仓库	2013 年
普洛斯（重庆）城市配送物流中心 A5 仓库	钢	1	14,573.42	13,874.70	高标仓库	2013 年
普洛斯（重庆）城市配送物流中心 A6 仓库	钢	1	13,874.74	13,874.70	高标仓库	2013 年
普洛斯（重庆）城市配送物流中心 B1 仓库	钢	1	15,474.47	15,081.43	高标仓库	2017 年
普洛斯（重庆）城市配送物流中心 B2 仓库	钢	1	21,067.87	21,064.00	高标仓库	2017 年
普洛斯（重庆）城市配送物流中心 B3 仓库	钢	1	18,406.46	18,406.46	高标仓库	2017 年
普洛斯（重庆）城市配送物流中心 B4 仓库	钢	1	19,072.60	19,072.60	高标仓库	2017 年
普洛斯（重庆）城市配送物流中心 B5 仓库	钢	1	17,594.97	17,662.00	高标仓库	2016 年
普洛斯（重庆）城市配送物流中心 B6 仓库	钢	1	20,882.82	21,008.00	高标仓库	2016 年
普洛斯（重庆）城市配送物流中心 B7 仓库	钢混	6	8,758.36	8,276.00	宿舍、食堂	2016 年
普洛斯（重庆）城市配送物流中心 B9 仓库	钢混	8	8,077.79	7,359.00	宿舍、食堂	2016 年
普洛斯（重庆）城市配送物流中心门卫 1	钢混	1	32.08	-	门卫	2013 年
普洛斯（重庆）城市配送物流中心门卫 2	钢混	1	30.25	-	门卫	2013 年
普洛斯（重庆）城市配送物流中心门卫 3	钢混	1	74.36	-	门卫	2016 年
普洛斯（重庆）城市配送物流中心门卫 4	钢混	1	68.70	-	门卫	2017 年
合计		-	209,539.83	207,197.77		

估价对象 10 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 10 房地产权益状况见下表：

不动产权证书号	渝（2020）巴南区不动产权第 000204457 号	渝（2020）巴南区不动产权第 000204529 号
权利人	重庆普南仓储服务有限公司	重庆普南仓储服务有限公司
共有情况	单独所有	单独所有

座落	巴南区南彭公路物流基地东城大道 196 号 A1	巴南区南彭公路物流基地东城大道 196 号 A2
不动产单元号	500113 009254 GB00015 F00010001	500113 009254 GB00015 F00020001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让	出让
用途	仓储用地/工业	仓储用地/工业
面积	共有宗地面积：377,003.00 平方米 房屋建筑面积：12,581.76 平方米	共有宗地面积：377,003.00 平方米 房屋建筑面积：13,195.41 平方米
使用期限	国有建设用地使用权 2063 年 02 月 27 日止	国有建设用地使用权 2063 年 02 月 27 日止
权利其他状况	营业执照：915001135842666371 房屋机构：钢结构 专有建筑面积（套内面积）：12,581.76 平方米 所在楼层（名义层）：1、2 层 业务编号：202003301100046	营业执照：915001135842666371 房屋机构：钢结构 专有建筑面积（套内面积）：13,195.41 平方米 所在楼层（名义层）：1、2 层 业务编号：202003301100129
附记	土地用途为物流仓储用地	土地用途为物流仓储用地
登记机构	重庆市规划和自然资源局	重庆市规划和自然资源局
登记日期	2020 年 04 月 02 日	2020 年 04 月 02 日

不动产权证书号	渝（2020）巴南区不动产权第 000204815 号	渝（2020）巴南区不动产权第 000204853 号
权利人	重庆普南仓储服务有限公司	重庆普南仓储服务有限公司
共有情况	单独所有	单独所有
座落	巴南区南彭公路物流基地东城大道 196 号 A3	巴南区南彭公路物流基地东城大道 196 号 A4
不动产单元号	500113 009254 GB00015 F00030001	500113 009254 GB00015 F00040001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让	出让
用途	仓储用地/工业	仓储用地/工业
面积	共有宗地面积：377,003.00 平方米 房屋建筑面积：13,195.41 平方米	共有宗地面积：377,003.00 平方米 房屋建筑面积：12,578.36 平方米
使用期限	国有建设用地使用权 2063 年 02 月 27 日止	国有建设用地使用权 2063 年 02 月 27 日止
权利其他状况	营业执照：915001135842666371 房屋机构：钢结构 专有建筑面积（套内面积）：13,195.41 平方米 所在楼层（名义层）：1、2 层 业务编号：202003301100289	营业执照：915001135842666371 房屋机构：钢结构 专有建筑面积（套内面积）：12,578.36 平方米 所在楼层（名义层）：1 层 业务编号：202003301100309
附记	土地用途为物流仓储用地	土地用途为物流仓储用地
登记机构	重庆市规划和自然资源局	重庆市规划和自然资源局
登记日期	2020 年 04 月 02 日	2020 年 04 月 02 日

不动产权证书号	渝（2020）巴南区不动产权第 000204877 号	渝（2020）巴南区不动产权第 000204911 号
权利人	重庆普南仓储服务有限公司	重庆普南仓储服务有限公司
共有情况	单独所有	单独所有
座落	巴南区南彭公路物流基地东城大道 196 号 A5	巴南区南彭公路物流基地东城大道 196 号 A6
不动产单元号	500113 009254 GB00015 F00050002	500113 009254 GB00015 F00060001

权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让	出让
用途	仓储用地/工业	仓储用地/工业
面积	共有宗地面积：377,003.00 平方米 房屋建筑面积：14,573.42 平方米	共有宗地面积：377,003.00 平方米 房屋建筑面积：13,874.74 平方米
使用期限	国有建设用地使用权 2063 年 02 月 27 日止	国有建设用地使用权 2063 年 02 月 27 日止
权利其他状况	营业执照：915001135842666371 房屋机构：钢结构 专有建筑面积（套内面积）：14,573.42 平方米 所在楼层（名义层）：1、2 层 业务编号：202003301100313	营业执照：915001135842666371 房屋机构：钢结构 专有建筑面积（套内面积）：13,874.74 平方米 所在楼层（名义层）：1 层 业务编号：202003301100319
附记	土地用途为物流仓储用地	土地用途为物流仓储用地
登记机构	重庆市规划和自然资源局	重庆市规划和自然资源局
登记日期	2020 年 04 月 02 日	2020 年 04 月 02 日

不动产权证书号	渝（2020）巴南区不动产权第 000205209 号	渝（2020）巴南区不动产权第 000205262 号
权利人	重庆普南仓储服务有限公司	重庆普南仓储服务有限公司
共有情况	单独所有	单独所有
座落	巴南区南彭公路物流基地东城大道 196 号门卫 1	巴南区南彭公路物流基地东城大道 196 号门卫 2
不动产单元号	500113 009254 GB00015 F00170001	500113 009254 GB00015 F00180001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让	出让
用途	仓储用地/工业	仓储用地/工业
面积	共有宗地面积：377,003.00 平方米 房屋建筑面积：32.08 平方米	共有宗地面积：377,003.00 平方米 房屋建筑面积：30.25 平方米
使用期限	国有建设用地使用权 2063 年 02 月 27 日止	国有建设用地使用权 2063 年 02 月 27 日止
权利其他状况	营业执照：915001135842666371 房屋机构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积（套内面积）：32.08 平方米 所在楼层（名义层）：1 层 业务编号：202003301100407	营业执照：915001135842666371 房屋机构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积（套内面积）：30.25 平方米 所在楼层（名义层）：1 层 业务编号：202003301100428
附记	土地用途为物流仓储用地	土地用途为物流仓储用地
登记机构	重庆市规划和自然资源局	重庆市规划和自然资源局
登记日期	2020 年 04 月 02 日	2020 年 04 月 02 日

不动产权证书号	渝（2018）巴南区不动产权第 000259430 号	渝（2018）巴南区不动产权第 000259619 号
权利人	重庆普南仓储服务有限公司	重庆普南仓储服务有限公司
共有情况	单独所有	单独所有
座落	巴南区南彭公路物流基地东城大道 31 号 B-1	巴南区南彭公路物流基地东城大道 31 号 B-2
不动产单元号	500113 009254 GB00015 F00070001	500113 009254 GB00015 F00080001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让	出让

用途	仓储用地/工业	仓储用地/工业
面积	共有宗地面积：377,003.00 平方米 房屋建筑面积：15,474.47 平方米	共有宗地面积：377,003.00 平方米 房屋建筑面积：21,067.87 平方米
使用期限	国有建设用地使用权 2063 年 02 月 27 日止	国有建设用地使用权 2063 年 02 月 27 日止
权利其他状况	营业执照：915001135842666371 房屋机构：钢结构 专有建筑面积（套内面积）：15,474.47 平方米 所在楼层（名义层）：1、2 层 业务编号：201803211100712	营业执照：915001135842666371 房屋机构：钢结构 专有建筑面积（套内面积）：21,067.87 平方米 所在楼层（名义层）：1、2 层 业务编号：201803211100740
附记	土地用途为物流仓储用地	土地用途为物流仓储用地
登记机构	重庆市国土资源和房屋管理局	重庆市国土资源和房屋管理局
登记日期	2018 年 03 月 27 日	2018 年 03 月 27 日

不动产权证书号	渝（2018）巴南区不动产权第 000260089 号	渝（2018）巴南区不动产权第 000308763 号
权利人	重庆普南仓储服务有限公司	重庆普南仓储服务有限公司
共有情况	单独所有	单独所有
座落	巴南区南彭公路物流基地东城大道 31 号 B-3	巴南区南彭公路物流基地东城大道 31 号 B-4
不动产单元号	500113 009254 GB00015 F00100001	500113 009254 GB00015 F00090001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让	出让
用途	仓储用地/工业	仓储用地/工业
面积	共有宗地面积：377,003.00 平方米 房屋建筑面积：18,406.46 平方米	共有宗地面积：377,003.00 平方米 房屋建筑面积：19,072.60 平方米
使用期限	国有建设用地使用权 2063 年 02 月 27 日止	国有建设用地使用权 2063 年 02 月 27 日止
权利其他状况	营业执照：915001135842666371 房屋机构：钢结构 专有建筑面积（套内面积）：18,406.46 平方米 所在楼层（名义层）：1、2 层 业务编号：201803211100806	营业执照：915001135842666371 房屋机构：钢结构 专有建筑面积（套内面积）：19,072.60 平方米 所在楼层（名义层）：1、2 层 业务编号：201803211100628
附记	土地用途为物流仓储用地	土地用途为物流仓储用地
登记机构	重庆市国土资源和房屋管理局	重庆市国土资源和房屋管理局
登记日期	2018 年 03 月 27 日	2018 年 04 月 11 日

不动产权证书号	渝（2018）巴南区不动产权第 000308794 号	渝（2018）巴南区不动产权第 000269127 号
权利人	重庆普南仓储服务有限公司	重庆普南仓储服务有限公司
共有情况	单独所有	单独所有
座落	巴南区南彭公路物流基地东城大道 31 号门卫 4	巴南区南彭公路物流基地东城大道 33 号 B-5
不动产单元号	500113 009254 GB00015 F00090001	500113 009254 GB00015 F00110001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让	出让
用途	仓储用地/其他	仓储用地/工业
面积	共有宗地面积：377,003.00 平方米	共有宗地面积：377,003.00 平方米

	房屋建筑面积：68.70 平方米	房屋建筑面积：17,594.97 平方米
使用期限	国有建设用地使用权 2063 年 02 月 27 日止	国有建设用地使用权 2063 年 02 月 27 日止
权利其他状况	营业执照：915001135842666371 房屋机构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积（套内面积）：68.70 平方米 所在楼层（名义层）：1 层 业务编号：20180431100637	营业执照：915001135842666371 房屋机构：钢结构 专有建筑面积（套内面积）：17,594.97 平方米 所在楼层（名义层）：1 层 业务编号：201803231100454
附记	土地用途为物流仓储用地	土地用途为物流仓储用地
登记机构	重庆市国土资源和房屋管理局	重庆市国土资源和房屋管理局
登记日期	2018 年 04 月 11 日	2018 年 03 月 27 日
不动产权证书号	渝（2018）巴南区不动产权第 000257447 号	渝（2018）巴南区不动产权第 000308859 号
权利人	重庆普南仓储服务有限公司	重庆普南仓储服务有限公司
共有情况	单独所有	单独所有
座落	巴南区南彭公路物流基地东城大道 33 号 B-6	巴南区南彭公路物流基地东城大道 33 号 B-7
不动产单元号	500113 009254 GB00015 F00120001	500113 009254 GB00015 F00130003
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让	出让
用途	仓储用地/工业	仓储用地/其他
面积	共有宗地面积：377,003.00 平方米 房屋建筑面积：20,882.82 平方米	共有宗地面积：377,003.00 平方米 房屋建筑面积：8,758.36 平方米
使用期限	国有建设用地使用权 2063 年 02 月 27 日止	国有建设用地使用权 2063 年 02 月 27 日止
权利其他状况	营业执照：915001135842666371 房屋机构：钢结构 专有建筑面积（套内面积）：20,882.82 平方米 所在楼层（名义层）：1 层 业务编号：201803211100407	营业执照：915001135842666371 房屋机构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积（套内面积）：8,758.36 平方米 所在楼层（名义层）：1-6 层 业务编号：201804031100665 该房屋用途第 1 层为其他，2-6 层为集体宿舍。 该房为配套修建的集体宿舍、食堂。
附记	土地用途为物流仓储用地	土地用途为物流仓储用地
登记机构	重庆市国土资源和房屋管理局	重庆市国土资源和房屋管理局
登记日期	2018 年 03 月 27 日	2018 年 04 月 11 日

不动产权证书号	渝（2018）巴南区不动产权第 000270515 号	渝（2018）巴南区不动产权第 000270851 号
权利人	重庆普南仓储服务有限公司	重庆普南仓储服务有限公司
共有情况	单独所有	单独所有
座落	巴南区南彭公路物流基地东城大道 33 号 B-9	巴南区南彭公路物流基地东城大道 33 号门卫 3
不动产单元号	500113 009254 GB00015 F00140001	500113 009254 GB00015 F00150001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让	出让
用途	仓储用地/集体宿舍	仓储用地/其他
面积	共有宗地面积：377,003.00 平方米 房屋建筑面积：8,077.79 平方米	共有宗地面积：377,003.00 平方米 房屋建筑面积：74.36 平方米

使用期限	国有建设用地使用权 2063 年 02 月 27 日止	国有建设用地使用权 2063 年 02 月 27 日止
权利其他状况	营业执照：915001135842666371 房屋机构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积（套内面积）：8,077.79 平方米 所在楼层（名义层）：1、2、3、4、5、6、7、8 层 业务编号：201803231100861	营业执照：915001135842666371 房屋机构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积（套内面积）：74.36 平方米 所在楼层（名义层）：1 层 业务编号：201803231100963
附记	土地用途为物流仓储用地	土地用途为物流仓储用地
登记机构	重庆市国土资源和房屋管理局	重庆市国土资源和房屋管理局
登记日期	2018 年 03 月 27 日	2018 年 03 月 27 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 10 出租率为 75.18%，估价对象 10 不存在抵押及其他优先受偿权。

除此之外，未发现估价对象 10 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 10 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 10 有所有权不明确或者归属有争议的情况。估价对象 10 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 10 实物状况

1.土地实物状况

名称		【普洛斯（重庆）城市配送物流中心】
土地实物状况描述	面积（平方米）	377,003.00
	四至	东临华南路，西临东城大道南段，南临环道路东段，北临桂花坪路
	形状	较规则四边形
	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	建筑面积（平方米）	可租赁面积（平方米）	建筑结构	设施设备及装修状况描述
A1 仓库	12,581.76	12,564.06	钢	防火等级：丙二类； 净高：9 米； 地面荷载：3.0 吨/平方米； 室内地面：金刚砂地坪； 消防系统：消防喷淋系统、消防栓系统、消防报警系统； 附属设施：配备室外 6 米宽简易雨棚，单向升降式装卸平台。
A2 仓库	13,195.41	13,195.38	钢	
A3 仓库	13,195.41	13,195.38	钢	
A4 仓库	12,578.36	12,564.06	钢	
A5 仓库	14,573.42	13,874.70	钢	
A6 仓库	13,874.74	13,874.70	钢	

名称	建筑面积 (平方米)	可租赁面积 (平方米)	建筑 结构	设施设备及装修状况描述
B1 仓库	15,474.47	15,081.43	钢	防火等级：丙二类； 净高：9 米； 地面荷载：3.0 吨/平方米； 室内地面：金刚砂地坪； 消防系统：消防喷淋系统、消防栓系统、消防报警系统； 附属设施：配备室外 6 米宽简易雨棚，单向升降式装卸平台。
B2 仓库	21,067.87	21,064.00	钢	
B3 仓库	18,406.46	18,406.46	钢	
B4 仓库	19,072.60	19,072.60	钢	
B5 仓库	17,594.97	17,662.00	钢	
B6 仓库	20,882.82	21,008.00	钢	
B7 仓库	8,758.36	8,276.00	钢混	集体宿舍、食堂。
B9 仓库	8,077.79	7,359.00	钢混	集体宿舍、食堂。
门卫 1	32.08	-	钢混	门卫
门卫 2	30.25	-	钢混	门卫
门卫 3	74.36	-	钢混	门卫
门卫 4	68.70	-	钢混	门卫
合计	209,539.83	207,197.77	-	-

根据估价委托人提供的资料以及估价人员的实地查勘，估价对象 10 于价值时点主体结构完好，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.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 10 建筑物整体规划及设计合理，能够满足经营使用需要，已达到仓储物流用房经营使用的基本条件。

(四)估价对象 10 区位状况

1.估价对象 10 区位状况描述

位置 状况	座落	南彭公路物流基地东城大道 196 号、巴南区 南彭公路物流基地 31 号及 33 号 【普洛斯（重庆）城市配送物流中心】	方位	巴南区
	所在楼层	整幢	朝向	坐北朝南
	与重要场所(设施)距离	北距离重庆江北国际机场约公 50 里，距重庆东车站约 25 公里。		
交通 状况	道路状况	靠近渝湘高速、渝黔高速、内环高速、绕城高速等，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	近夫子山、环道路东段路口公交车站，周边有 323、391、393、910 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	园区内设有地上停车位，停车比较方便		
环境 状况	自然环境	位处重庆市巴南区，自然环境一般		
	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：重庆市实验中学(华南城校区)、公平小学等； 金融：中国邮政储蓄银行(重庆巴南区公平营业所)、重庆农村商业银行(巴南支行华南城分理处)等；		

		医疗：重庆市巴南区重庆公路物流基地社区卫生服务中心、重庆工会医院等； 休闲：巴南天堂坝矿山公园、重庆汉海海洋公园等； 商业：重庆华盛奥特莱斯、万达广场(巴南店)等； 各项公共服务设施齐全。
--	--	---

2. 估价对象 10 区位状况分析

估价对象 10 位于重庆市巴南区，靠近渝湘高速、渝黔高速、内环高速、绕城高速等，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：百利威(重庆)国际电子商务产业园、顺丰丰泰产业园·重庆等，物流仓储业氛围良好，估价对象 10 区位状况良好。

五、估价对象运营情况

1 估价对象近期运营情况

根据《中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金 2024 年第 4 季度报告》，截至 2024 年 12 月 31 日，本基金持有的基础设施项目公司四季度收入合计为人民币 109,528,679.57 元，10 个仓储物流园期末平均出租率为 86.37%，考虑已签订租赁协议但尚未起租的面积后出租率为 92.07%。2024 年 10 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日，项目公司营业收入情况如下：

营业收入	2024 年 10 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日 金额 (元)
租金及物业管理服务费收入 (元)	109,478,233.75
其他收入 (元)	50,445.82
合计 (元)	109,528,679.57

注：租金及物业管理服务费收入为根据企业会计准则，将免租期包含在租赁期限内，按照直线法计算的收入金额。

2、估价对象租赁现状描述

根据估价委托人提供的资料，截至价值时点 2024 年 12 月 31 日，估价对象的租赁情况如下表所示：

估价对象	可租赁面积 (平方米)	已租赁面积 (平方米)	出租率 (%)	平均签约租金 (元/平方米/月)
普洛斯北京空港物流园	128,060.52	114,871.05	89.70%	71.82
普洛斯通州光机电物流园	40,530.16	39,774.11	98.13%	54.76
普洛斯广州保税物流园	43,894.50	43,894.50	100.00%	29.05
普洛斯增城物流园	112,756.93	95,408.83	84.61%	43.98
普洛斯顺德物流园	106,737.08	106,737.00	100.00%	40.96
苏州望亭普洛斯物流园	94,434.39	94,434.00	100.00%	34.71
普洛斯淀山湖物流园	181,223.10	149,319.24	82.40%	29.67
普洛斯青岛前湾港国际物流园	123,854.94	92,349.84	74.56%	29.92
普洛斯江门鹤山物流园	124,522.49	112,096.80	90.02%	30.80
普洛斯（重庆）城市配送物流中心	207,197.77	155,773.00	75.18%	15.30
合计	1,163,211.88	1,004,658.37	86.37%	35.74

注：上述出租率未考虑 2024 年 12 月 31 日后已签订租赁协议但尚未起租的面积，平均签约租金为 2024 年 12 月 31 日时点不含税有效租金单价。

3. 估价对象未来预测运营净收益情况

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及物业管理服务费收入以及其他收入，运营成本及税费包含物业管理费、保险费、增值税附加、房产税、城镇土地使用税、印花税及资本性支出等。

估价对象从 2025 年 01 月 01 日至收益期届满，其每年运营情况如下表所示：

单位：人民币/万元

年度	2025	2026	2027	2028	2029
运营净收益	35,226	37,251	39,127	41,581	43,477
年度	2030	2031	2032	2033	2034
运营净收益	45,291	47,059	49,122	50,977	53,061
年度	2035	2036	2037	2038	2039
运营净收益	54,428	56,117	57,509	59,113	60,747
年度	2040	2041	2042	2043	2044
运营净收益	62,604	64,129	65,891	67,726	69,820
年度	2045	2046	2047	2048	2049
运营净收益	71,546	73,535	75,578	77,911	79,834
年度	2050	2051	2052	2053	2054
运营净收益	82,049	84,325	86,923	89,065	87,012
年度	2055	2056	2057	2058	2059
运营净收益	80,753	77,389	56,019	28,679	29,490
年度	2060	2061	2062	2063	2064
运营净收益	27,505	26,719	27,473	19,859	10,746
年度	2065				
运营净收益	1,124				

注：1、上述运营净收益基于价值时点估价委托人提供的估价对象概况、租赁合同及明细表、运营成本等资料，以及本报告对于市场租金、增长率及出租率等参数的判断，并未考虑市场或运营特殊变动的影响。上述资料及参数的变动均会带来运营收入及运营净收益的变化。上述运营净收益仅为本报告价值时点的估值测算过程数据，不可直接作为现金流预测使用。本报告的使用者应注意，由于未来事件及经济发展存在波动及不可预测性，预测数据与实际情况产生偏离是较难避免的，较长期的预测也受到长期宏观及区域经济发展的影响。

2、上述运营净收益为十个项目的合并数。

3、因各项目土地剩余年限不同，全周期运营净收益为土地未到期项目的加总数。

六、价值时点

2024 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 2024 年 12 月 31 日。

七、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。

八、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。

九、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/T50899-2013);
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、证监会公告〔2023〕55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. 《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金(REITs)业务办法(试行)》;
8. 《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金(REITs)业务指南第2号——存续业务》;
9. 《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金(REITs)规则适用指引第6号——年度报告》。

(三) 其他相关资料

1. 《房地产估价委托函》;
2. 《国有土地使用证》、《房屋所有权证》、《不动产权证书》等复印件;
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. 房地产市场租售价格调查及有关信息。

十、 估价方法

(一) 估价方法名称

根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015), 房地产估价常用方法有比较法、收益法、成本法及假设开发法, 每种估价方法都有其适用的估价对象和估价需要具备的条件。

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》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金(REITs)业务办法(试行)》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金(REITs)业务指南第2号——存续业务》、《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金(REITs)规则适用

指引第 6 号——年度报告》，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。

公式：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+Y_i)^i}$$

式中：V——收益价值

A_i ——未来第 i 年的净收益

Y_i ——未来第 i 年的报酬率

n ——收益期（年）

(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	土地剩余年限 (年)	市场租金 (元/平方米/月)	市场租金前 十年增长率	市场租金第 11 年增长率	2025 年资本性支 出预测 (万元)	报酬率
普洛斯北京空港物流园	30-33	16.12-69.96	0-4%	2.75%	1,200.00	7.25%-8.50%
普洛斯通州光机电物流园	31					
普洛斯广州保税物流园	30-32					
普洛斯增城物流园	32-33					
普洛斯顺德物流园	32					
苏州望亭普洛斯物流园	33					
普洛斯淀山湖物流园	35-39					
普洛斯青岛前湾港国际物流园	33					
普洛斯江门鹤山物流园	40					
普洛斯（重庆）城市配送物流中心	38					

备注：1、市场租金为不含税含物业管理费口径；

2、报酬率即折现率。

3、重要参数较最近一次评估未发生重大变化。

十一、 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 2024 年 12 月 31 日的房地产市场价值，估价结果如下：

房地产总价：RMB663,550 万元

大写金额：人民币陆拾陆亿叁仟伍佰伍拾万元整

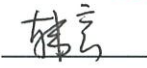
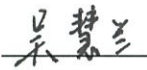
估价结果明细表

估价对象	建筑面积 (平方米)	可租赁面积 (平方米)	评估总价 (万元)	评估单价 (元/平方米)
估价对象 1: 普洛斯北京空港物流园	130,539.69	128,060.52	161,100	12,341
估价对象 2: 普洛斯通州光机电物流园	45,597.37	40,530.16	40,130	8,801
估价对象 3: 普洛斯广州保税物流园	44,200.85	43,894.50	20,380	4,611
估价对象 4: 普洛斯增城物流园	109,093.39	112,756.93	87,830	8,051
估价对象 5: 普洛斯顺德物流园	105,008.25	106,737.08	61,200	5,828
估价对象 6: 苏州望亭普洛斯物流园	92,148.19	94,434.39	52,110	5,655
估价对象 7: 普洛斯淀山湖物流园	178,401.15	181,223.10	92,690	5,196
估价对象 8: 普洛斯青岛前湾港国际物流园	120,756.01	123,854.94	52,580	4,354
估价对象 9: 普洛斯江门鹤山物流园	121,335.29	124,522.49	50,550	4,166
估价对象 10: 普洛斯(重庆)城市配送物流中心	209,539.83	207,197.77	44,980	2,147
合计	1,156,620.02	1,163,211.88	663,550	5,737

注：1、上述评估总价取整至十万位，评估单价为建筑面积口径，取整至个位。

2、本次评估结果较最近一次评估结果差异未超过 10%。

十二、注册房地产估价师

姓 名	注册号	签 名	签名日期
韩 彦	3120180049		2025 年 3 月 26 日
吴慧兰	3120100030		2025 年 3 月 26 日

十三、实地查勘期

2024 年 12 月 9 日至 12 月 19 日

十四、估价作业期

2024 年 10 月 01 日至 2025 年 03 月 26 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、估价委托人营业执照复印件
- 附件5、产权人营业执照复印件
- 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：

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：北京市顺义区顺畅大道 15 号、16 号【普洛斯北京空港物流园】、北京市通州区兴光二街 2 号【普洛斯通州光机电物流园】、广东省广州经济技术开发区保盈西路 12 号、5 号【普洛斯广州保税物流园】、广东省广州市增城区荔新九路 1 号【普洛斯增城物流园】、广东省佛山市顺德区顺昌路 19 号、26 号【普洛斯顺德物流园】、江苏省苏州市相城区望亭镇海盛路 68、75 号【苏州望亭普洛斯物流园】、江苏省苏州市昆山市淀山湖镇双马路 1 号、丁家浜路 7 号【普洛斯淀山湖物流园】、山东省青岛市前湾保税港区月湾路 5 号、7 号、8 号【普洛斯青岛前湾港国际物流园】、广东省江门市鹤山市沙坪街道汇通路 2 号、6 号【普洛斯江门鹤山物流园】、重庆市巴南区南彭公路物流基地东城大道 196 号【普洛斯（重庆）城市配送物流中心】共计 10 处仓储物流用途房地产。

2、估价目的：对评估对象进行跟踪评估，提供其在价值时点的市场价值，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基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第 6 号——年度报告》等的要求出具符合 REITs 适用法规要求的基金存续期年度评估报告，为估价委托人已发行的基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）业务提供价值参考。

3、价值时点：2024 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。

特此委托

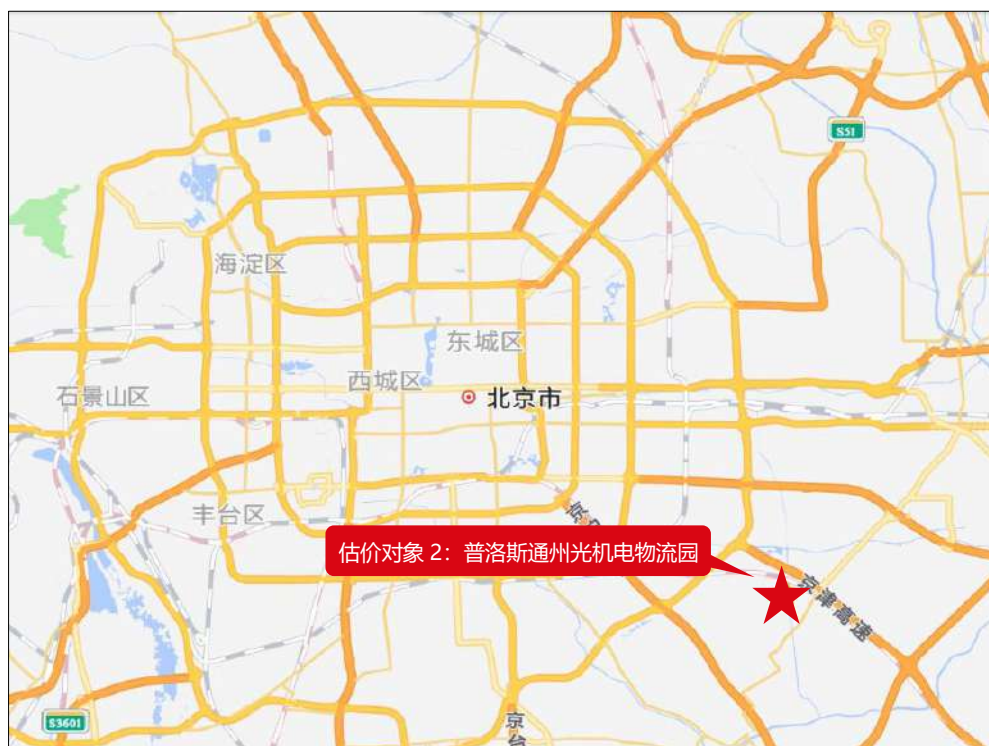


估价对象位置示意图

估价对象 1: 北京市顺义区顺畅大道 15 号、16 号【普洛斯北京空港物流园】



估价对象 2: 北京市通州区兴光二街 2 号【普洛斯通州光机电物流园】



估价对象 3: 广东省广州经济技术开发区保盈西路 12 号、5 号【普洛斯广州保税物流园】



估价对象 4: 广东省广州市增城区荔新九路 1 号【普洛斯增城物流园】



估价对象 5: 广东省佛山市顺德区顺昌路 19 号、26 号【普洛斯顺德物流园】



估价对象 6: 江苏省苏州市相城区望亭镇海盛路 68、75 号【苏州望亭普洛斯物流园】



估价对象 7: 江苏省苏州市昆山市淀山湖镇双马路 1 号、丁家浜路 7 号【普洛斯淀山湖物流园】



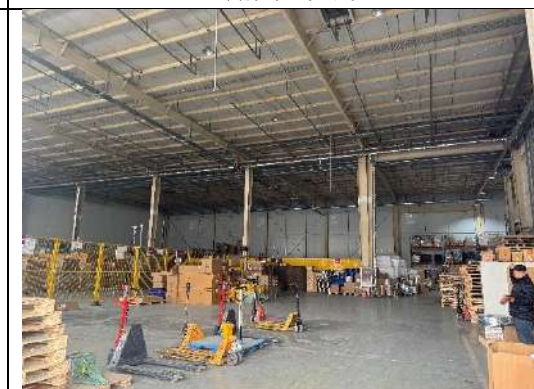
估价对象 8: 山东省青岛市前湾保税港区月湾路 5 号、7 号、8 号【普洛斯青岛前湾港国际物流园】



估价对象 9: 广东省江门市鹤山市沙坪街道汇通路 2 号、6 号【普洛斯江门鹤山物流园】**估价对象 10:** 重庆市巴南区南彭公路物流基地东城大道 196 号【普洛斯（重庆）城市配送物流中心】

估价对象现状照片

估价对象 1: 北京市顺义区顺畅大道 15 号、16 号【普洛斯北京空港物流园】

	
一期园区入口	一期园区门牌
	
一期建筑外观	一期仓库内部
	
二期园区入口	二期园区门牌
	
二期建筑外观	二期仓库内部

估价对象 2: 北京市通州区兴光二街 2 号【普洛斯通州光机电物流园】

	
B1 幢	B1 幢夹层区域
	
B2 幢	B2 幢
	
B3 幢	B3 幢
	
B1 幢地下室-设备房	园区内

估价对象 3: 广东省广州经济技术开发区保盈西路 12 号、5 号【普洛斯广州保税物流园】

	
园区入口	园区门牌
	
园区门牌	仓库外观
	
仓库外观	仓库内部
	
仓库内部	周边道路

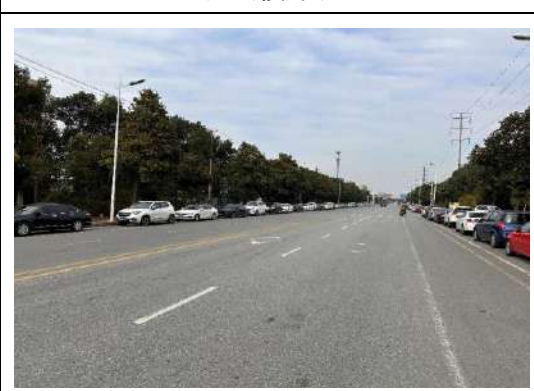
估价对象 4: 广东省广州市增城区荔新九路 1 号【普洛斯增城物流园】

	
园区入口	仓库外观
	
仓库外观	仓库外观
	
仓库内部	仓库内部
	
园区环境	周边道路

估价对象 5: 广东省佛山市顺德区顺昌路 19 号、26 号【普洛斯顺德物流园】

	
园区入口	建筑外观
	
建筑外观	仓库内部
	
仓库内部	仓库内部
	
周边道路	周边道路

估价对象 6: 江苏省苏州市相城区望亭镇海盛路 68、75 号【苏州望亭普洛斯物流园】

	
园区入口	园区门牌
	
建筑外观	建筑外观
	
仓库内部	办公楼外观
	
园区道路	周边道路

估价对象 7: 江苏省苏州市昆山市淀山湖镇双马路 1 号、丁家浜路 7 号【普洛斯淀山湖物流园】

	
园区入口	园区门牌
	
建筑外观	建筑外观
	
仓库内部	仓库内部
	
办公楼外观	周边道路

估价对象 8: 山东省青岛市前湾保税港区月湾路 5 号、7 号、8 号【普洛斯青岛前湾港国际物流园】

	
园区入口	园区入口
	
建筑外观	建筑外观
	
仓库内部	仓库内部
	
园区道路	周边道路

估价对象 9: 广东省江门市鹤山市沙坪街道汇通路 2 号、6 号【普洛斯江门鹤山物流园】

	
园区入口	建筑外观
	
建筑外观	建筑外观
	
月台	仓库内部
	
周边道路	周边道路

估价对象 10：重庆市巴南区南彭公路物流基地东城大道 196 号【普洛斯（重庆）城市配送物流中心】

	
园区入口	园区入口
	
建筑外观	建筑外观
	
建筑外观	仓库内部
	
宿舍楼外观	周边道路

估价委托人营业执照复印件



营 业 执 照

(副 本) (2-1)

统一社会信用代码
91110000918666422

扫描二维码，了解更多登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。

名称 中金基金管理有限公司 注册资本 70000 万元

类 型 有限责任公司(法人独资) 成立日期 2014 年 02 月 10 日

法定代表人 李金泽 住 所 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

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它业务。(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。)

登记机关 

2025年 02月 20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

产权人营业执照复印件

估价对象 1: 北京市顺义区顺畅大道 15 号、16 号【普洛斯北京空港物流园】



估价对象 2: 北京市通州区兴光二街 2 号【普洛斯通州光机电物流园】



估价对象 3：广东省广州经济技术开发区保盈西路 12 号、5 号【普洛斯广州保税物流园】**估价对象 4：广东省广州市增城区荔新九路 1 号【普洛斯增城物流园】**

估价对象 5: 广东省佛山市顺德区顺昌路 19 号、26 号【普洛斯顺德物流园】



营 业 执 照

统一社会信用代码
91440606797794767A

名 称 佛山市顺德区普顺物流园开发有限公司
类 型 有限责任公司(外商投资企业法人独资)
法 定 代 表 人 刘立宇
经 营 范 围 开发建设物流仓储设施及工业厂房, 出租物业及提供物业管理服务(不含法律、行政法规以及国务院决定须经许可经营的房地产开发经营项目)。(以上项目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。)

注 册 资 本 壹亿壹仟肆佰零叁万叁仟叁佰零壹元人民币
成 立 日 期 2007年02月14日
住 所 佛山市顺德区大良街道五沙顺德科技工业园A区西-8-1地块之一

登记机关
2024 年 01 月 25 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 6: 江苏省苏州市相城区望亭镇海盛路 68、75 号【苏州望亭普洛斯物流园】



营 业 执 照

统一社会信用代码
91320500661771291P

名 称 苏州普洛斯望亭物流园开发有限公司
类 型 有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)
法 定 代 表 人 刘立宇
经 营 范 围 仓储设施的建设、经营(道路货物运输除外), 并提供相关的咨询服务和物业管理服务(涉及许可经营的项目凭许可证经营)。(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)

注 册 资 本 20710.5947万元整
成 立 日 期 2007年06月13日
住 所 苏州市相城区望亭镇海盛路68号

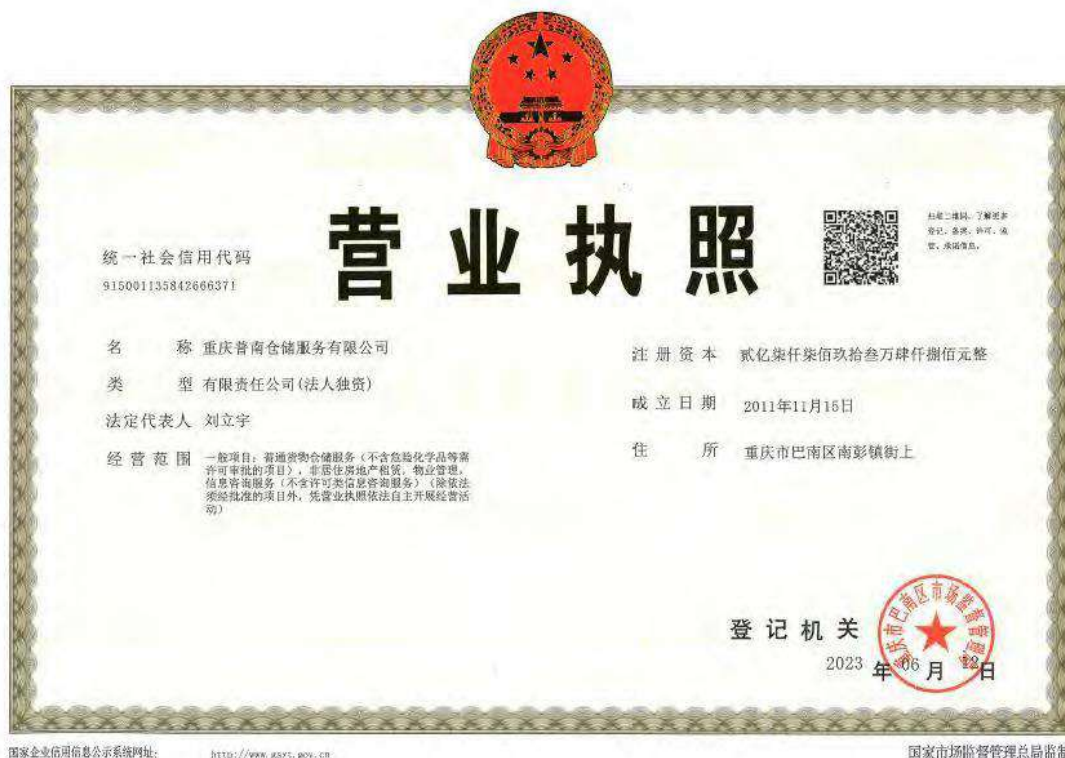
登记机关
2024 年 02 月 02 日



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 7: 江苏省苏州市昆山市淀山湖镇双马路 1 号、丁家浜路 7 号【普洛斯淀山湖物流园】**估价对象 8: 山东省青岛市前湾保税港区月湾路 5 号、7 号、8 号【普洛斯青岛前湾港国际物流园】**

估价对象 9：广东省江门市鹤山市沙坪街道汇通路2号、6号【普洛斯江门鹤山物流园】**估价对象 10：重庆市巴南区南彭公路物流基地东城大道196号【普洛斯（重庆）城市配送物流中心】**

估价对象权属证明文件

估价对象 1: 北京市顺义区顺畅大道 15 号、16 号【普洛斯北京空港物流园】

京顺国用(2005出)第 0134 号

土地使用权人	北京普洛斯空港物流园发展有限公司		
座落	顺义区顺畅大道15号		
地号	图号		
地类(用途)	工业	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2054年8月8日
使用权面积	107834.60 M ²	其中	建设用地面积 107834.60 M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国土地管理法》

记事

该宗土地由原土地权利人于2009年10月10日起至2016年1月14日止在北京市国土资源局顺义分局办理了土地变更登记手续。2009.9.10

该宗土地由原土地权利人于2010年10月21日起至2016年1月14日止在北京市国土资源局顺义分局办理了土地变更登记手续。2010.8.12

该宗土地由原土地权利人于2016年10月21日起至2016年11月14日止在北京市国土资源局顺义分局办理了土地变更登记手续。2016.11.14

登记机关 证书监制机关

2015年6月16日

No. 00629666

京顺国用(2008出)第 0000 号

土地使用权人	北京普洛斯空港物流园发展有限公司		
座落	顺义区顺畅大道15号		
地号	图号		
地类(用途)	仓储	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2057年10月30日
使用权面积	103542.80 M ²	其中	建设用地面积 103542.80 M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

人民政府(章)

2008年1月21日

记事

登记机关 证书监制机关

2008年1月21日

No. 00172501

附	记




颁发单位 (盖章) 顶义区展览部
 填发日期: 2008 年 03 月 2 日


 字第 240 号 11 月 20 日 16 日

房屋抵押权设立

填发单位 (盖章)



X京 房权证 顺 字第 219779 号

房屋所有权人	北京普洛斯空港物流发展有限公司		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	顺义区顺腾大道15号6幢		
登记时间	2009-08-03		
房屋性质			
规划用途	办公、厂房、裙楼		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m²)	套内建筑面积 (m²)
	1	24535.65	
	合计	24535.65	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
		有偿(出让)	至 止

X京 房权证 顺 字第 219779 号

房屋所有权人: 北京普洛斯空港物流发展有限公司

共有情况: 单独所有

房屋坐落: 顺义区顺腾大道15号6幢

登记时间: 2009-08-03

房屋性质:

规划用途: 办公、厂房、裙楼

房屋状况:

土地状况:

填发单位 (盖章):

X京 房权证 顺 字第 285013 号

房屋所有权人	北京普洛斯空港物流发展有限公司		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	顺义区顺腾大道15号4幢等3幢		
登记时间	2012-12-28		
房屋性质			
规划用途	厂房、办公、门卫室、水泵房		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m²)	套内建筑面积 (m²)
	合计	24535.65	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
		有偿(出让)	至 止

X京 房权证 顺 字第 285013 号

房屋所有权人: 北京普洛斯空港物流发展有限公司

共有情况: 单独所有

房屋坐落: 顺义区顺腾大道15号4幢等3幢

登记时间: 2012-12-28

房屋性质:

规划用途: 厂房、办公、门卫室、水泵房

房屋状况:

土地状况:

填发单位 (盖章):

X京 房权证 顺 字第 273969 号

房屋所有权人	北京普洛斯空港物流发展有限公司		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	顺义区顺畅大道16号院1幢等3幢		
登记时间	2012-05-17		
房屋性质			
规划用途	办公、库房,库房,门卫		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²) 其 他
	详见房屋登记表		
	合计	29256.73	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
		有偿(出让)	至 止

附 记



估价对象 2: 北京市通州区兴光二街 2 号【普洛斯通州光机电物流园】

京通 国用 2010 出 第 011 号

土地使用权人	北京普洛斯空港物流发展有限公司		
座落	通州区光机电一体化产业基地兴光二街2号		
地号	011201000000000000	图号	II-4-2-26 (1)
地类(用途)	工业用地	取得价格	—
使用权类型	出让	终止日期	2059年3月29日
使用面积	47930.63 M ²	其中	独用面积 47930.63 M ² 分摊面积 — M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规,为保护土地使用权人的合法权益,对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利,经审查核实,准予登记,颁发此证。

北京市人民政府 (章)
2010年3月2日

2010.3.2 (变更)
该土地抵押给中国银行股份有限公司,抵押书
3700元,期限自2010.11.11至2011.11.11;
2010.3.2 (变更)
该土地抵押给中国建设银行股份有限公司,抵押书
2500元,期限自2010.11.11至2011.11.11;
2010.3.3

登记机关 证书监制机关

北京市国土资源局 (章)
2010年3月2日

中华人民共和国国土资源局 (章)
土地证管理专用章
No. 011201000000000000

京 房权证通 字第 1000734 号

房屋所有权人	北京普洛斯空港物流发展有限公司		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	通州区兴光二街2号1幢等3幢		
登记时间	2010-01-07		
房屋性质	—		
规划用途	定制用房		
房屋状况	总层数 建筑面积 (m ²) 套内建筑面积 (m ²) 其他	房屋房屋登记表 合计 45597.37	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
			至止

附 记

已抵押 抵押权证号: 1000183 2010.1.7
已抵押 抵押权证号: 1000184 2010.1.7
已抵押 抵押权证号: 1000185 2010.1.7

填发单位 (盖章)

估价对象 3: 广东省广州经济技术开发区保盈西路 12 号、5 号【普洛斯广州保税物流园】

穗 国用 (2005) 第 660011 号			
土地使用权人	普洛斯(广州)保税开发有限公司		
座 落	广州保税区保盈北路以南BSQ-M10、M14地块		
地 号	图 号		
地类(用途)	工矿仓储用地	取得价格	8489712.00
使用权类型	出让	终止日期	2054-11-21
使用权面积	36752.0000 M ²	其中	独用面积 — M ² 分摊面积 — M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规,为保护土地使用权人的合法权益,对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利,经审查核实,准予登记,颁发此证。

广州市人民政府 (章)
2005 年 02 月 2 日

记事
*此证与穗国房合字[2004]68号《国有土地使用权有偿出让合同书》一起使用。

保盈北路
BSQ-M10、M14
普洛斯
36752 s.m.

SCALE 1:2500
普洛斯(广州)保税开发有限公司用地红线图

07 国用 (05) 第000078 号			
土地使用权人	普洛斯(广州)保税开发有限公司		
座 落	广州保税区BSQ-M10地块		
地 号	图 号		
地类(用途)	工矿仓储用地	取得价格	7102326.00
使用权类型	出让	终止日期	2057-04-15
使用权面积	30746.0000 M ²	其中	独用面积 — M ² 分摊面积 — M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规,为保护土地使用权人的合法权益,对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利,经审查核实,准予登记,颁发此证。

广州市人民政府 (章)
2007 年 月 日

记事
*此证与穗国地出合440116-2006-0000100号/和《国有土地使用权出让合同》一起使用。

宗地图
宗地编号: 440116001001A135
地籍图号: DJ0725-10
权利人:
普洛斯(广州)保税开

粤房地权证 穗 字第0510000396号

房地产权属人	普洛斯（广州）保税开发有限公司		
身份证明号			
房屋性质		规划用途	仓库
房屋所有权取得方式	自建	共有情况	单独所有
房屋编号		登记时间	2009-04-08
房屋坐落	广州经济技术开发区保盈西路12号		
房屋结构	详见附页	层数	1
建筑面积 (m ²)	16187.4524	套内建筑面积 (m ²)	
土地号	193	土地性质	国有
共用面积 (m ²)		自用面积 (m ²)	36752
土地使用权取得方式	出让国有土地	土地使用年限	2004年1月1日取得 使用年限 50 年

附 记
*纳税情况: 免税 *已征收国有土地出让金, 使用年限50年由2004年11月23日起 原房地产权证号为: 粤房地证字第04890129号 *2009年04月13日, 以09抵押05000225号办理抵押登记 *2010年6月23日, 以10抵押05 000800 号办理抵押登记 *2010年06月23日, 以10抵押05 000800 号办理抵押登记 *2011年4月17日, 以10抵押05 000800 号办理抵押登记

登记序号: 房20060197

填发单位: (盖章)

粤房地权证 穗 字第0510003470号

房地产权属人	普洛斯（广州）保税开发有限公司		
身份证明号			
房屋性质		规划用途	详见附记
房屋所有权取得方式	自建	共有情况	单独所有
房屋编号		登记时间	2009-12-10
房屋坐落	广州保税区保盈西路5号		
房屋结构	钢筋混凝土结构	层数	2
建筑面积 (m ²)	28013.4	套内建筑面积 (m ²)	
土地号	DJ0725-10-11	土地性质	国有
共用面积 (m ²)		自用面积 (m ²)	30746
土地使用权取得方式	出让国有土地	土地使用年限	2007年6月1日取得 使用年限 50 年

附 记
*纳税情况: 免税 *已征收国有土地出让金, 使用年限50年由2007年4月16日起 *城市规划房屋用途: (1) 格传达室、(2) 栋层转房、(3) 栋技术用房 *2008年12月14日, 以09抵押05 字 001730 号办理抵押登记 *2010年06月23日, 以10抵押05 000799 号办理抵押登记 *2011年4月17日, 以10抵押05 000799 号办理抵押登记

登记序号: 09登记05000580

填发单位: (盖章)

估价对象 4：广东省广州市增城区荔新九路 1 号【普洛斯增城物流园】

增国用(2008)第 00400282 号

土地使用权人	广州普洛斯仓储设施管理有限公司		
座落	新塘镇沙头村牛尾西		
地号		图号	
地类(用途)	工业	取得价格	.00
使用权类型	出让	终止日期	2057年06月28日
使用权面积	65751.85 M ²	其中	独用面积 M ² 分摊面积 M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

增城市人民政府 (章)
土地登记专用章
二〇〇八年六月十四日

增国用(2008)第 00400283 号

土地使用权人	广州普洛斯仓储设施管理有限公司		
座落	新塘镇沙头村牛尾西		
地号		图号	
地类(用途)	工业	取得价格	.00
使用权类型	出让	终止日期	2057年06月28日
使用权面积	83945.42 M ²	其中	独用面积 M ² 分摊面积 M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

增城市人民政府 (章)
土地登记专用章
二〇〇八年六月十四日

增国用(2008)第B0401586号			
土地使用权人	广州普洛斯仓储设施管理有限公司		
座落	新塘镇沙头村牛尾西		
地号		图号	
地类(用途)	工业	取得价格	.00
使用权类型	出让	终止日期	2056年10月15日
使用权面积	65345.22M ²	其中	独用面积 M ²
			分摊面积 M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规,为保护土地使用权人的合法权益,对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利,经审查核实,准予登记,颁发此证。

记 事

宗地原使用名称:中房天工置业有限公司,根据工商局

广州市人民政府 (章)

土地登记发证日期: 年 月 日

粤(2016)广州市不动产权第10210799号

权利人	广州普洛斯仓储设施管理有限公司(营业执照:91440101783750923C)
共有情况	单独所有
坐落	增城区荔新九路1号(仓库A-1)
不动产单元号	—
权利类型	房屋(构筑物)所有权
权利性质	自建房屋
用途	<详见附记>
面积	16408.17平方米
使用期限	详见附记
权利其他状况	房屋结构:砖混结构 总层数:1层 建筑面积:16,059.97平方米 房屋所有权取得方式:新建

附 记

暂缓编制不动产单元号

登记案号:14登记00070564

纳税情况:已税

1、本房屋只确认房屋权属,未包括土地权属,土地权属详见《国有土地建设用地证》,证号:增国用(2008)第C0400283号、增国用(2008)第B0401586号。

2、房屋规划用途:首层为办公、仓库;首层夹层为办公。

粤 (2016) 广州市 不动产权第 10210796 号

权利人	广州普洛新仓储设施管理有限公司 (营业执照:91440101783750923C)
共有情况	单独所有
坐落	增城区荔新九路1号 (仓库A-2)
不动产单元号	—
权利类型	房屋 (构筑物) 所有权
权利性质	自建房
用途	<详见附记>
面积	18517.89平方米
使用期限	详见附记
权利其他状况	房屋结构: 钢结构 总层数: 1层; 所在层: 1层 建筑面积: 18,169.69平方米 房屋所有权取得方式: 新建

附 记

暂缓编制不动产单元号
登记案号: 14登记00070575
纳税情况: 已税
1. 本房屋只确认房屋权属, 未包括土地权属, 土地权属详见《国有土地使用证》, 证号: 增国用 (2008) 第C0400283号、增国用 (2008) 第B0401586号、增国用 (2008) 第C0400282号。
2. 房屋规划用途: 首层为办公、仓库; 首层夹层为办公。

粤 (2016) 广州市 不动产权第 10210806 号

权利人	广州普洛新仓储设施管理有限公司 (营业执照:91440101783750923C)
共有情况	单独所有
坐落	增城区荔新九路1号 (仓库A-3)
不动产单元号	—
权利类型	房屋 (构筑物) 所有权
权利性质	自建房
用途	<详见附记>
面积	17865.27平方米
使用期限	详见附记
权利其他状况	房屋结构: 钢结构 总层数: 1层 建筑面积: 17,517.07平方米 房屋所有权取得方式: 新建

附 记

暂缓编制不动产单元号
登记案号: 14登记00070577
纳税情况: 已税
1. 本房屋只确认房屋权属, 未包括土地权属, 土地权属详见《国有土地使用证》, 证号: 增国用 (2008) 第C0400283号、增国用 (2008) 第C0400282号。
2. 房屋规划用途: 首层为办公、仓库; 首层夹层为办公。

粤 (2016) 广州市 不动产权第 10210805 号

权利人	广州普洛斯仓储设施管理有限公司 (营业执照:91440101783750923C)
共有情况	单独所有
坐落	增城区嘉新九路1号 (仓库A-4)
不动产单元号	— —
权利类型	/房屋 (构筑物) 所有权
权利性质	自建房
用途	<详见附记>
面积	19324.35平方米
使用期限	详见附记
权利其他状况	房屋结构: 钢结构 总层数: 1层 建筑面积: 18,976.15平方米 房屋所有权取得方式: 新建

附 记

暂缓编制不动产单元号
登记案号: 14登记00070582
纳税情况: 已税
1、本房屋只确认房屋权属, 未包括土地权属, 土地权属详见《国有土地使用证》, 证号: 增国用 (2008) 第B0401586号。
2、房屋规划用途: 首层为办公、仓库; 首层夹层为办公。

粤 (2016) 广州市 不动产权第 10110804 号

权利人	广州普洛斯仓储设施管理有限公司 (营业执照:91440101783750923C)
共有情况	单独所有
坐落	增城区嘉新九路1号 (仓库A-5)
不动产单元号	— —
权利类型	/房屋 (构筑物) 所有权
权利性质	自建房
用途	<详见附记>
面积	18496.52平方米
使用期限	详见附记
权利其他状况	房屋结构: 钢结构 总层数: 1层 建筑面积: 18,148.32平方米 房屋所有权取得方式: 新建

附 记

暂缓编制不动产单元号
登记案号: 14登记00070587
纳税情况: 已税
1、本房屋只确认房屋权属, 未包括土地权属, 土地权属详见《国有土地使用证》, 证号: 增国用 (2008) 第C0400282号、增国用 (2008) B0401586号。
2、房屋规划用途: 首层为办公、仓库; 首层夹层为办公。

粤 (2016) 广州市 不动产权第 10210797 号

权利人	广州普洛新仓储设施管理有限公司 (营业执照:91440101783750923C)
共有情况	单独所有
坐落	增城区荔新九路1号 (仓库A-6)
不动产单元号	—
权利类型	/房屋 (构筑物) 所有权
权利性质	自建房
用途	<详见附记>
面积	17856.62平方米
使用期限	详见附记
权利其他状况	房屋结构: 钢结构 总层数: 1层 建筑面积: 17,508.42平方米 房屋所有权取得方式: 新建

附 记

暂缓编制不动产单元号
登记案号: 14登记00070589
纳税情况: 已税
1. 本房屋只确认房屋权属, 未包括土地权属, 土地权属详见《国有土地使用证》, 证号: 增国用 (2008) 第C0400282号。
2. 房屋规划用途: 首层为办公、仓库; 首层夹层为办公。

粤 (2016) 广州市 不动产权第 10210800 号

权利人	广州普洛新仓储设施管理有限公司 (营业执照:91440101783750923C)
共有情况	单独所有
坐落	增城区荔新九路1号 (垃圾收集站E-1)
不动产单元号	—
权利类型	/房屋 (构筑物) 所有权
权利性质	自建房
用途	<详见附记>
面积	15.37平方米
使用期限	详见附记
权利其他状况	房屋结构: 钢筋混凝土结构 总层数: 1层 建筑面积: 15.37平方米 房屋所有权取得方式: 新建

附 记

暂缓编制不动产单元号
登记案号: 14登记00070596
纳税情况: 已税
1. 本房屋只确认房屋权属, 未包括土地权属, 土地权属详见《国有土地使用证》, 证号: 增国用 (2008) C0400282号。
2. 房屋规划用途: 一层为垃圾收集站。

粤 (2016) 广州市 不动产权第 10210801 号

权利人	广州普洛新仓储设施管理有限公司 (营业执照:91440101783750923C)
共有情况	单独所有
坐落	增城区荔新九路1号 (消防水泵房D-1)
不动产单元号	—
权利类型	/房屋 (构筑物) 所有权
权利性质	自建房
用途	<详见附记>
面积	100.93平方米
使用期限	详见附记
权利其他状况	房屋结构: 钢筋混凝土结构 总层数: 1层 建筑面积: 100.93平方米 房屋所有权取得方式: 新建

附 记

暂缓编制不动产单元号
登记案号: 14登记00070599
纳税情况: 已税
1、本房屋只确认房屋权属, 未包括土地权属, 土地权属详见《国有土地使用证》, 证号: 增国用 (2008) C0400282号。
2、房屋规划用途: 一层为消防水泵房。

粤 (2016) 广州市 不动产权第 10210795 号

权利人	广州普洛新仓储设施管理有限公司 (营业执照:91440101783750923C)
共有情况	单独所有
坐落	增城区荔新九路1号 (物业管理房B-1)
不动产单元号	—
权利类型	/房屋 (构筑物) 所有权
权利性质	自建房
用途	<详见附记>
面积	462.16平方米
使用期限	详见附记
权利其他状况	房屋结构: 钢筋混凝土结构 总层数: 2层 建筑面积: 231.08平方米 房屋所有权取得方式: 新建

附 记

暂缓编制不动产单元号
登记案号: 14登记00070604
纳税情况: 已税
1、本房屋只确认房屋权属, 未包括土地权属, 土地权属详见《国有土地使用证》, 证号: 增国用 (2008) B0401586号。
2、房屋规划用途: 一层为餐厅、休息室, 二层为办公。

粤 (2016) 广州市 不动产权第 10210798 号

权利人	广州普洛新仓储设施管理有限公司 (营业执照:91440101783750923C)
共有情况	单独所有
坐落	增城区荔新九路1号 (门卫F-1)
不动产单元号	—
权利类型	房屋 (构筑物) 所有权
权利性质	自建房
用途	<详见附记>
面积	15.44平方米
使用期限	详见附记
权利其他状况	房屋结构: 钢筋混凝土结构 总层数: 1层 建筑面积: 15.44平方米 房屋所有权取得方式: 新建

附 记

暂编编制不动产单元号
登记案号: 14登记00070591
纳税情况: 已税
1、本房屋只确认房屋权属, 未包括土地权属, 土地权属详见《国有土地使用证》, 证号: 增国用 (2008) B0401586号。
2、房屋规划用途: 一层为门卫室。

粤 (2016) 广州市 不动产权第 10210803 号

权利人	广州普洛新仓储设施管理有限公司 (营业执照:91440101783750923C)
共有情况	单独所有
坐落	增城区荔新九路1号 (门卫F-2)
不动产单元号	—
权利类型	房屋 (构筑物) 所有权
权利性质	自建房
用途	<详见附记>
面积	30.67平方米
使用期限	详见附记
权利其他状况	房屋结构: 钢筋混凝土结构 总层数: 1层 建筑面积: 30.67平方米 房屋所有权取得方式: 新建

附 记

暂编编制不动产单元号
登记案号: 14登记00070593
纳税情况: 已税
1、本房屋只确认房屋权属, 未包括土地权属, 土地权属详见《国有土地使用证》, 证号: 增国用 (2008) C0400283号。
2、房屋规划用途: 首层为门卫室。

估价对象 5: 广东省佛山市顺德区顺昌路 19 号、26 号【普洛斯顺德物流园】

粤房地权证 佛 字第 0300090898 号

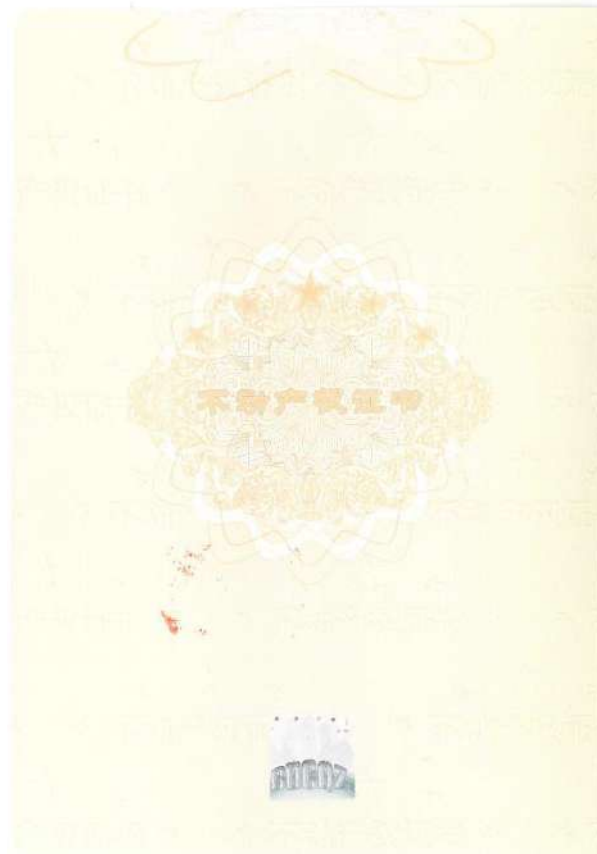
统字第: 011400897

房地产权属人	佛山市顺德区普顺物流园开发有限公司		
身份证明号			
房屋性质	规划用途	房屋: 工业 土地: 工业、仓储用地	
房屋所有权取得方式	自建	共有情况	1/1
房屋编号		登记时间	2010年01月18日
房屋坐落	佛山市顺德区大良街道办事处五沙居委会顺昌路19号		
房屋结构	钢	层数	1
建筑面积 (m ²)	43836.08	套内建筑面积 (m ²)	43836.08
土地号	119132-100	土地性质	国有
共用面积 (m ²)		自用面积 (m ²)	88111.08
土地使用权取得方式	出让	土地使用年限	年月日取得 使用期限 年 至2057年03月19日止

附 记

本地块履行440606-2007-000318号合同权利和义务。
属集约工业用地, 自2007年05月14日起5年内发生首次转让需按成本价补地价350元/平方米; 若2007年05月14日起5年后发生首次转让, 由出让人根据合同约定确认是否需补地价及补地价标准。



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。

(章)
2017年07月13日

中华人民共和国国土资源部监制
编号 NO D 44970269089

粤 (2017) 顺德区 不动产权第 1117093236 号

权利人	佛山市顺德区普顺物流园开发有限公司
共有情况	全部
坐落	佛山市顺德区大良街道办事处五沙社区居民委员会顺昌路26号
不动产单元号	440606 005018 GB00057 F00010001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	国有出让/
用途	工矿仓储用地/工业
面积	共有宗地面积:—/房屋建筑面积:61172.17㎡
使用期限	建设用地使用权至2057年06月20日止
权利其他状况	土地自用面积:105632.21㎡ 套内建筑面积:61172.17㎡ 房屋结构:钢 房屋总层数:3层 房屋所有权取得方式:自建 宗地地号:118101-100 登记时间:2017年07月05日

附 记

登字第:011402236

该房屋加改建,于2017年1月经规划部门验收合格
本地块发生首次转让,出让人有权要求受让人按不高于
350元/平方米标准补地价差
原房地产权证号为:0313022889



附图页



估价对象 6: 江苏省苏州市相城区望亭镇海盛路 68、75 号【苏州望亭普洛斯物流园】

相 国用 (2012) 第0700358 号

土地使用权人	苏州普洛斯望亭物流园开发有限公司		
座 落	苏州市相城区望亭镇海盛路75号		
地 号	123-0108-003	图 号	
地类(用途)	仓储用地 (083)	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2057年10月07日
使用权面积	72634.0 M ²	其中 独用面积	M ²
		分摊面积	M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规,为保护土地使用权人的合法权益,对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利,经审查核实,准予登记,颁发此证。

苏州市人民政府 (章)
2012 年12 月2 日

记 事

该宗地用途为仓储用地不得分割转让。

登记机关 证书监制机关

2012 年12 月2 日

苏州普洛斯望亭物流园开发有限公司
土地证书编号: 0430167801

1-1

苏 房权证 相城 字第 30167801 号

房屋所有权人	苏州普洛斯望亭物流园开发有限公司		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	相城区望亭镇海盛路75号		
登记时间	2013年 7月23日		
房屋性质			
规划用途	非居住		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	2	880.41	
	以下空白		
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
	123-0108-003	出让	/ / 至 2057 / 10 / ? 止

附 记

苏州普洛斯望亭物流园开发有限公司 证号为: 0430167801

城发集团 (章)

1-1

苏 房权证 相城 字第 30167802 号

房屋所有权人 苏州普洛斯望亭物流园开发有限公司			
共有情况 单独所有			
房屋坐落 相城区望亭镇海盛路75号			
登记时间 2013年 7月23日			
房屋性质			
规划用途 非居住			
房屋 状 况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²) 其 他
	1	56.60	
	以 下 空 白		
土 地 状 况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
	123-010 8-003	出让	/ / 至 2057 / 10 / 7 止

附 记

苏州普洛斯望亭物流园开发有限公司 证号为：
0430167802




填发单位 (章)

1-1

苏 房权证 相城 字第 30167803 号

房屋所有权人 苏州普洛斯望亭物流园开发有限公司			
共有情况 单独所有			
房屋坐落 相城区望亭镇海盛路75号			
登记时间 2013年 7月23日			
房屋性质			
规划用途 非居住			
房屋 状 况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²) 其 他
	1	11195.94	
	以 下 空 白		
土 地 状 况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
	123-010 8-003	出让	/ / 至 2057 / 10 / 7 止

附 记

苏州普洛斯望亭物流园开发有限公司 证号为：
0430167803




填发单位 (章)

1-1

苏 房权证 相城 字第 30167804 号

房屋所有权人 苏州普洛斯望亭物流园开发有限公司			
共有情况 单独所有			
房屋坐落 相城区望亭镇海盛路75号			
登记时间 2013年 7月23日			
房屋性质			
规划用途 非居住			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²) 其他
	1	12281.34	
	以下空白		
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
	123-010 8-003	出让	/ / 至 2057 / 10 / 7 止

附 记

苏州普洛斯望亭物流园开发有限公司 证号为:
0430167804




1-1

苏 房权证 相城 字第 30167806 号

房屋所有权人 苏州普洛斯望亭物流园开发有限公司			
共有情况 单独所有			
房屋坐落 相城区望亭镇海盛路75号			
登记时间 2013年 7月23日			
房屋性质			
规划用途 非居住			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²) 其他
	1	10110.54	
	以下空白		
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
	123-010 8-003	出让	/ / 至 2057 / 10 / 7 止

附 记

苏州普洛斯望亭物流园开发有限公司 证号为:
0430167806




1-1

苏 房权证 相城 字第 30167812 号

房屋所有权人	苏州普洛昕望亭物流园开发有限公司		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	相城区望亭镇海盛路75号		
登记时间	2013年 7月23日		
房屋性质			
规划用途	非居住		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m²)	套内建筑面积 (m²)
	1	16.04	
	以下空白		
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
	123-010 B-003	出让	/ / 至 2057 / 10 / 7 止

附 记

苏州普洛昕望亭物流园开发有限公司 证号为:
0430167812




苏 (2018) 苏州市 不动产权第 7023665 号

权利人	苏州普洛昕望亭物流园开发有限公司
共有情况	单独所有
坐 落	相城区望亭镇海盛路68号
不动产单元号	320507 123108 6B00004 F99990001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用 途	仓储用地/仓储
面 积	土地使用权面积111736.10m²/房屋建筑面积57607.32m²
使用期限	国有建设用地使用权 2057年10月07日止
权利其他状况	幢号:1 建筑面积:23146.24m² 总层数:2层 用途:仓储 幢号:2 建筑面积:16708.68m² 总层数:2层 用途:仓储 幢号:3 建筑面积:3600.48m² 总层数:5层 用途:仓储 幢号:4 建筑面积:289.32m² 总层数:1层 用途:仓储 幢号:6 建筑面积:14.28m² 总层数:1层 用途:仓储 幢号:7 建筑面积:14.28m² 总层数:1层 用途:仓储 幢号:9 建筑面积:13634.04m² 总层数:2层 用途:仓储 登记日期: 2018年09月06日

附 记

该宗地用途为仓储用地不得分割转让



苏(2020) 昆山市 不动产权第 2060956 号		附 记
权利人	昆山晋宝金属有限公司	补充
共有情况	单独所有	
坐 落	昆山市淀山湖镇双马路1号	
不动产单元号	320583 165076 6800006 F00010002	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让	
用 途	工业(仓储)/详见多幢项目信息列表	
面 积	土地使用权面积100000.00m ² /房屋建筑面积33257.26m ²	
使用期限	国有建设用地使用权 2056年05月16日止	
权利其他状况	多幢情况详见附表 其中建设用地使用权面积: 100000平方米 登记日期: 2020年07月23日	

昆 国用(2014 第 DMS 号			
土地使用权人	昆山普淀金储有限公司		
座 落	昆山市震山湖镇丁家浜路南侧		
地 号	320583-1061660022400	图 号	
地类(用途)	仓储用地	取得价格	空白
使用权类型	出让	终止日期	2063年09月12日
使用权面积	100857.90M ²	其中 独用面积	100857.9M ²
		分摊面积	空白

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

昆山市人民政府（章）
2014 年 01 月 06 日

记 事

昆 国 用 登 记 簿

(章)
2014 年 01 月 06 日
N9 01684945

昆国用(2014)第 00297 号

土地使用权人	昆山普凌仓储有限公司		
座落	淀山湖镇民和路东侧		
地号	3206831051690024000	图号	空白
地类(用途)	工业用地	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2064年03月25日
使用权面积	121441.80 M ²	其中	独用面积 121441.8 M ² 分摊面积 空白

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规,为保护土地使用权人的合法权益,对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利,经审查核实,准予登记,颁发此证。

昆山市人民政府(章)

2014年 08月 1日



昆房权证 淀山湖字第 21101471号

房屋所有权人	昆山普凌仓储有限公司		
共有情况			
房屋坐落	昆山市淀山湖镇丁家浜路7号4号房		
登记时间	2014-11-14		
房屋性质			
规划用途	A-1仓库		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	2	22052.18	
房屋状况	以下空白		
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
	3206831051690024000	国有出让	至 2063-9-12 止

新建

填发单位(盖章)

昆 房权证 淀山湖字第 211014721号

房屋所有权人		昆山普旋仓储有限公司	
共有情况			
房屋坐落		昆山市淀山湖镇丁家浜路7号6号房	
登记时间		2014-11-14	
房屋性质			
规划用途		A-3仓库	
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²) 其他
	2	10386.26	
		以下空白	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
	320503106100 0025003	国有 出让	至 2063-9-12 止

附 记

新建



填发单位 (盖章)

昆 房权证 淀山湖字第 211014722号

房屋所有权人		昆山普旋仓储有限公司	
共有情况			
房屋坐落		昆山市淀山湖镇丁家浜路7号7号房	
登记时间		2014-11-14	
房屋性质			
规划用途		A-2仓库	
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²) 其他
	2	22416.60	
		以下空白	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
	320503106100 0025003	国有 出让	至 2063-9-12 止

附 记

新建



填发单位 (盖章)

昆 房权证 淀山湖 字第 211014716 号

房屋所有权人	昆山普淀仓储有限公司		
共有情况			
房屋坐落	昆山市淀山湖镇丁家浜路7号1号房		
登记时间	2014-11-14		
房屋性质			
规划用途	办公楼（工业用地）		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	5	4922.01	
	以下空白		
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
	320583106166 0022003	国有出让	2063-9-12 止

附 记

新建

颁发单位（盖章）
昆山市不动产登记中心

昆 房权证 淀山湖 字第 211014717 号

房屋所有权人	昆山普淀仓储有限公司		
共有情况			
房屋坐落	昆山市淀山湖镇丁家浜路7号2号房		
登记时间	2014-11-14		
房屋性质			
规划用途	门卫		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	1	68.93	
	以下空白		
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
	320583106166 0022003	国有出让	2063-9-12 止

附 记

新建

颁发单位（盖章）
昆山市不动产登记中心

昆 房权证 淀山湖字第 21101471号

房屋所有权人		昆山普淀仓储有限公司	
共有情况			
房屋坐落		昆山市淀山湖镇丁家浜路7号3号房	
登记时间		2014-11-14	
房屋性质			
规划用途		门卫	
房屋状况	总层数	建筑面积 (m²)	套内建筑面积 (m²)
	1	24.04	
		以下空白	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
	201503103165 0022009	国有 出让	至 2063-9-12 止

附 记

新建



昆 房权证 淀山湖字第 211014720号

房屋所有权人		昆山普淀仓储有限公司	
共有情况			
房屋坐落		昆山市淀山湖镇丁家浜路7号5号房	
登记时间		2014-11-14	
房屋性质			
规划用途		设备房	
房屋状况	总层数	建筑面积 (m²)	套内建筑面积 (m²)
	1	862.01	
		以下空白	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
	201503103168 0022009	国有 出让	至 2063-9-12 止

附 记

新建



昆 房权证 淀山湖 字第 211014969 号

房屋所有权人	昆山普旋仓储有限公司		
共有情况			
房屋坐落	昆山市淀山湖镇丁家浜路7号8号房		
登记时间	2015-02-09		
房屋性质			
规划用途	A-9仓库(工业用地)		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	2	17318.83	
		以下空白	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
	320583105166 0028000	国有出让	至 2054-3-25 止

144020-2

附 记

新建



填发单位(盖章)

昆 房权证 淀山湖 字第 211014970 号

房屋所有权人	昆山普旋仓储有限公司		
共有情况			
房屋坐落	昆山市淀山湖镇丁家浜路7号9号房		
登记时间	2015-02-09		
房屋性质			
规划用途	A-10仓库(工业用地)		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	1	10791.59	
		以下空白	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
	320583105166 0028000	国有出让	至 2064-3-25 止

144020-3

附 记

新建



填发单位(盖章)

昆 房权证 淀山湖 字第 211014971 号

房屋所有权人	昆山普淀仓储有限公司		
共有情况			
房屋坐落	昆山市淀山湖镇丁家浜路7号10号房		
登记时间	2015-02-09		
房屋性质			
规划用途	A-11仓库（工业用地）		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	2	17111.19	
	以下空白		
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
	300503105166 00240300	国有出让	至 2064-3-25 止

144020-4

附 记

新建



昆 房权证 淀山湖 字第 211014975 号

房屋所有权人	昆山普淀仓储有限公司		
共有情况			
房屋坐落	昆山市淀山湖镇丁家浜路7号14号房		
登记时间	2015-02-09		
房屋性质			
规划用途	A-8仓库（工业用地）		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	2	15931.83	
	以下空白		
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
	300503105106 00240300	国有出让	至 2064-3-25 止

144020-1

附 记

新建



昆 房权证 淀山湖 字第 211014972 号

房屋所有权人		昆山普隆仓储有限公司	
共有情况			
房屋坐落		昆山市淀山湖镇丁家浜路7号11号房	
登记时间		2015-02-09	
房屋性质			
规划用途		A-14 厢房	
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	1	37.64	
		以下空白	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
	2055003100140100240300	国有 出让	至 2064-3-25 止

144020-7

附 记

新建



昆 房权证 淀山湖 字第 211014973 号

房屋所有权人		昆山普隆仓储有限公司	
共有情况			
房屋坐落		昆山市淀山湖镇丁家浜路7号12号房	
登记时间		2015-02-09	
房屋性质			
规划用途		A-13 门卫	
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	1	25.15	
		以下空白	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
	22038310010000240300	国有 出让	至 2064-3-25 止

144020-6

附 记

新建



昆 房权证 淀山湖 字第 211014974 号

144020-5

房屋所有权人	昆山普泥仓储有限公司		
共有情况			
房屋坐落	昆山市淀山湖镇丁家浜路7号13号房		
登记时间	2015-02-09		
房屋性质			
规划用途	A-12食堂		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²) 其他
	3	3195.83	
		以下空白	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
	20593115165 0034030	国有 出让	至 2064-3-25 止

附 记

新建



填发单位 (盖章)

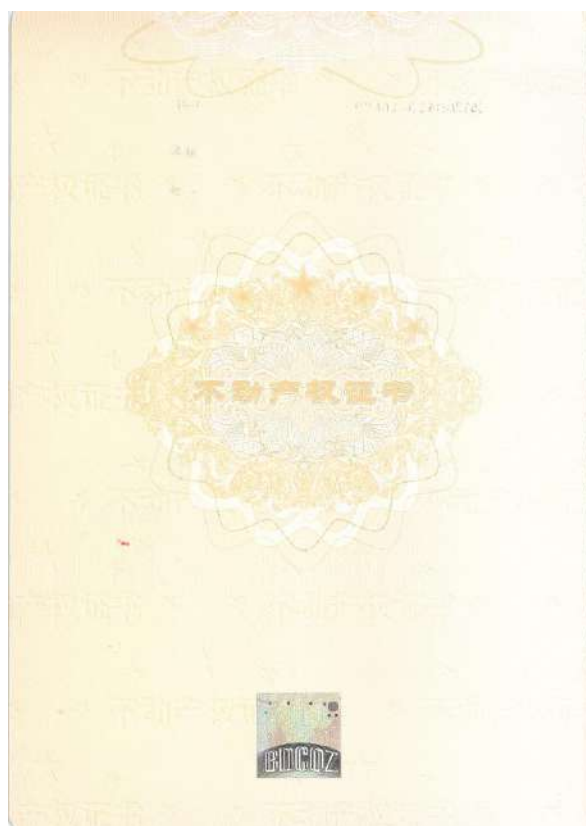
估价对象 8: 山东省青岛市前湾保税港区月湾路 5 号、7 号、8 号【普洛斯青岛前湾港国际物流园】

鲁(2021)—前湾保税港区 不动产权第 0000166 号		附 记
权利人	普洛斯(青岛)前湾港国际物流发展有限公司	国有建设用地使用权及房屋所有权变更登记, 自建;
共有情况	单独所有	
坐 落	青岛前湾保税港区月湾路5号	
不动产单元号	详见清单	
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	仓储/仓储	
面 积	0(共用土地使用权面积)/57511.03(房屋建筑面积)	
使用期限	土地使用期 2007年09月18日 起 2057年09月17日 止	
权利其他状况	姓名: 普洛斯(青岛)前湾港国际物流发展有限公司 证件号码: 913702207875803785 土地使用权面积: 193619.0m²	

鲁(2021)—前湾保税港区 不动产权第 0000167 号		附 记
权利人	普洛斯(青岛)前湾港国际物流发展有限公司	国有建设用地使用权及房屋所有权首次登记, 自建;
共有情况	单独所有	
坐 落	青岛前湾保税港区月湾路7号	
不动产单元号	详见清单	
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	仓储用地/仓储	
面 积	193619.00(共用土地使用权面积)/45220.27(房屋建筑面积)	
使用期限	土地使用期 2007年09月18日 起 2057年09月17日 止	
权利其他状况	姓名: 普洛斯(青岛)前湾港国际物流发展有限公司 证件号码: 913702207875803785	

鲁(2021) 前湾保税港区 不动产权第 0000170 号		附 记																																			
权利人	普洛斯(青岛)前湾港国际物流发展有限公司																																				
共有情况	单独所有																																				
坐 落	青岛前湾保税港区月湾路8号																																				
不动产单元号	详见清单																																				
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	仓储用地/仓储																																				
面 积	0(共用土地使用权面积)/18024.71(房屋建筑面积)																																				
使用期限	土地使用期 2007年09月18日 起 2057年09月17日 止																																				
权利其他状况	姓名: 普洛斯(青岛)前湾港国际物流发展有限公司 证件号码: 913702207875803785 土地使用权面积: 36682.0m ² <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 5px;"> <thead> <tr> <th>幢号</th> <th>单元号</th> <th>室号</th> <th>专有建筑 面积(m²)</th> <th>分摊建筑 面积(m²)</th> <th>建筑结构</th> <th>竣工日期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>内配套 用房</td> <td></td> <td>1层</td> <td>26.00</td> <td>0.00</td> <td>钢</td> <td>2021-01-18</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>全幢</td> <td>17917.88</td> <td>0.00</td> <td>钢混</td> <td>2021-01-18</td> </tr> <tr> <td>内门卫 室</td> <td></td> <td>1层</td> <td>80.83</td> <td>0.00</td> <td>钢混</td> <td>2021-01-18</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>1</td> <td>0.00</td> <td>0.00</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		幢号	单元号	室号	专有建筑 面积(m ²)	分摊建筑 面积(m ²)	建筑结构	竣工日期	内配套 用房		1层	26.00	0.00	钢	2021-01-18			全幢	17917.88	0.00	钢混	2021-01-18	内门卫 室		1层	80.83	0.00	钢混	2021-01-18			1	0.00	0.00		
幢号	单元号	室号	专有建筑 面积(m ²)	分摊建筑 面积(m ²)	建筑结构	竣工日期																															
内配套 用房		1层	26.00	0.00	钢	2021-01-18																															
		全幢	17917.88	0.00	钢混	2021-01-18																															
内门卫 室		1层	80.83	0.00	钢混	2021-01-18																															
		1	0.00	0.00																																	

估价对象 9：广东省江门市鹤山市沙坪街道汇通路 2 号、6 号【普洛斯江门鹤山物流园】



20200410-10072



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。



中华人民共和国自然资源部监制

编号 N0 D44675085069

粤 (2020) 鹤山市 不动产权第 0007014 号

权利人	鹤山普洛斯物流园有限公司 (91440700094340240L)
共有情况	单独所有
坐落	鹤山市沙坪街道汇通路6号之四等
不动产单元号	440784 001006 6B04210 F00070001 (其他详见附记)
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	仓储用地/仓库等
面积	宗地面积: 225122.66m ² /房屋建筑面积: 121335.29m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2015年02月13日起 至 2065年02月12日止
权利其他状况	

附 记

单元号	建筑结构	产号	建筑面积	房屋用途	竣工时间
P00010001	钢筋混凝土	汇通路2号	116	其它	2017年
P00020001	钢筋混凝土	汇通路6号	112.5	其它	2017年
P00030001	钢	2号之一	54	仓库	2017年
P00040001	钢	2号之三	22642.30	仓库	2017年
P00050001	钢	6号之一	20582.33	仓库	2017年
P00060001	钢	6号之二	20681.32	仓库	2017年
P00070001	钢	6号之三	23883.4	仓库	2017年
P00080001	钢	6号之五	23382.4	仓库	2017年
P00090001	钢	6号之六	9335.32	仓库	2017年
P00100001	钢筋混凝土	6号之七	130.4	其它	2017年

估价对象 10：重庆市巴南区南彭公路物流基地东城大道 196 号【普洛斯（重庆）城市配送物流中心】

渝 (2020) 巴南区 不动产权第 000204457 号		附 记
权利人	重庆普南仓储服务有限公司	土地用途为物流仓储用地
共有情况	单独所有	
坐 落	巴南区南彭公路物流基地东城大道196号A1	
不动产单元号	500113 009254 GB00015 F00010001	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让	
用 途	仓储用地/工业	
面 积	共有宗地面积 377003 m ² /房屋建筑面积 12581.76 m ²	
使用期限	国有建设用地使用权 2063年02月27日 止	
权利其他状况	营业执照: 915001135842666371 房屋结构: 钢结构 专有建筑面积 (套内面积): 12581.76平方米 所在楼层 (名义层): 1、2层 业务编号: 202003301100046	

渝 (2020) 巴南区 不动产权第 000204529 号		附 记
权利人	重庆普南仓储服务有限公司	土地用途为物流仓储用地
共有情况	单独所有	
坐 落	巴南区南彭公路物流基地东城大道196号A2	
不动产单元号	500113 009254 GB00015 F00020001	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让	
用 途	仓储用地/工业	
面 积	共有宗地面积 377003 m ² /房屋建筑面积 13195.41 m ²	
使用期限	国有建设用地使用权 2063年02月27日 止	
权利其他状况	营业执照: 915001135842666371 房屋结构: 钢结构 专有建筑面积 (套内面积): 13195.41平方米 所在楼层 (名义层): 1、2层 业务编号: 202003301100129	

渝(2020) 巴南区 不动产权第 000204815 号		附 记
权利人	重庆普南仓储服务有限公司	土地用途为物流仓储用地
共有情况	单独所有	
坐 落	巴南区南彭公路物流基地东城大道196号A3	
不动产单元号	500113 009254 GB00015 F00030001	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让	
用 途	仓储用地/工业	
面 积	共有宗地面积 377003 m ² /房屋建筑面积 13195.41 m ²	
使用期限	国有建设用地使用权 2063年02月27日 止	
权利其他状况	营业执照: 915001135842666371 房屋结构: 钢结构 专有建筑面积(套内面积): 13195.41平方米 所在楼层(名义层): 1、2层 业务编号: 202003301100289	

渝(2020) 巴南区 不动产权第 000204853 号		附 记
权利人	重庆普南仓储服务有限公司	土地用途为物流仓储用地
共有情况	单独所有	
坐 落	巴南区南彭公路物流基地东城大道196号A4	
不动产单元号	500113 009254 GB00015 F00040001	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让	
用 途	仓储用地/工业	
面 积	共有宗地面积 377003 m ² /房屋建筑面积 12578.36 m ²	
使用期限	国有建设用地使用权 2063年02月27日 止	
权利其他状况	营业执照: 915001135842666371 房屋结构: 钢结构 专有建筑面积(套内面积): 12578.36平方米 所在楼层(名义层): 1层 业务编号: 202003301100309	

渝 (2020) 巴南区 不动产权第 000204877 号		附 记
权利人	重庆普南仓储服务有限公司	土地用途为物流仓储用地
共有情况	单独所有	
坐 落	巴南区南彭公路物流基地东城大道196号A5	
不动产单元号	500113 009254 GB00015 F00050002	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让	
用 途	仓储用地/工业	
面 积	共有宗地面积 377003 m ² /房屋建筑面积 14573.42 m ²	
使用期限	国有建设用地使用权 2063年02月27日 止	
权利其他状况	营业执照: 915001135842666371 房屋结构: 钢结构 专有建筑面积(套内面积): 14573.42平方米 所在楼层(名义层): 1-2层 业务编号: 202003301100313	

渝 (2020) 巴南区 不动产权第 000204911 号		附 记
权利人	重庆普南仓储服务有限公司	土地用途为物流仓储用地
共有情况	单独所有	
坐 落	巴南区南彭公路物流基地东城大道196号A6	
不动产单元号	500113 009254 GB00015 F00060001	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让	
用 途	仓储用地/工业	
面 积	共有宗地面积 377003 m ² /房屋建筑面积 13874.74 m ²	
使用期限	国有建设用地使用权 2063年02月27日 止	
权利其他状况	营业执照: 915001135842666371 房屋结构: 钢结构 专有建筑面积(套内面积): 13874.74平方米 所在楼层(名义层): 1层 业务编号: 202003301100319	

渝(2020) 巴南区 不动产权第 000205209 号		附 记
权利人	重庆普南仓储服务有限公司	土地用途为物流仓储用地
共有情况	单独所有	
坐 落	巴南区南彭公路物流基地东城大道196号门卫1	
不动产单元号	500113 009254 GB00015 F00170001	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让	
用 途	仓储用地/其他	
面 积	共有宗地面积 377003 m ² /房屋建筑面积 32.08 m ²	
使用期限	国有建设用地使用权 2063年02月27日 止	
权利其他状况	营业执照: 915001135842666371 房屋结构: 钢筋混凝土结构 专有建筑面积(套内面积): 32.08平方米 所在楼层(名义层): 1层 业务编号: 202003301100407	

渝(2020) 巴南区 不动产权第 000205262 号		附 记
权利人	重庆普南仓储服务有限公司	土地用途为物流仓储用地
共有情况	单独所有	
坐 落	巴南区南彭公路物流基地东城大道196号门卫2	
不动产单元号	500113 009254 GB00015 F00180001	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让	
用 途	仓储用地/其他用房	
面 积	共有宗地面积 377003 m ² /房屋建筑面积 30.25 m ²	
使用期限	国有建设用地使用权 2063年02月27日 止	
权利其他状况	营业执照: 915001135842666371 房屋结构: 钢筋混凝土结构 专有建筑面积(套内面积): 30.25平方米 所在楼层(名义层): 1层 业务编号: 202003301100428	

渝(2018) 巴南区 不动产权第 000259430 号		附 记
权利人	重庆普南仓储服务有限公司	土地用途为物流仓储建设用
共有情况	单独所有	
坐 落	巴南区南彭公路物流基地31号B-1	
不动产单元号	500113 009254 GB00015 F00070001	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让	
用 途	仓储用地/工业	
面 积	共有宗地面积 377003 m ² /房屋建筑面积 15474.47 m ²	
使用期限	国有建设用地使用权 2063年02月27日 止	
权利其他状况	营业执照: 915001135842666371 房屋结构: 钢结构 专有建筑面积(套内面积): 15474.47平方米 所在楼层(名义层): 1, 2层 业务编号: 201803211100712	

渝(2018) 巴南区 不动产权第 000259619 号		附 记
权利人	重庆普南仓储服务有限公司	土地用途为物流仓储建设用
共有情况	单独所有	
坐 落	巴南区南彭公路物流基地31号B-2	
不动产单元号	500113 009254 GB00015 F00080001	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让	
用 途	仓储用地/工业	
面 积	共有宗地面积 377003 m ² /房屋建筑面积 21067.87 m ²	
使用期限	国有建设用地使用权 2063年02月27日 止	
权利其他状况	营业执照: 915001135842666371 房屋结构: 钢结构 专有建筑面积(套内面积): 21067.87平方米 所在楼层(名义层): 1, 2层 业务编号: 201803211100740	

渝 (2018) 巴南区 不动产权第 000260089 号		附 记
权 利 人	重庆普南仓储服务有限公司	土地用途为物流仓储建设用地
共有情况	单独所有	
坐 落	巴南区南彭公路物流基地31号B-3	
不动产单元号	500113 009254 GB00015 F00100001	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让	
用 途	仓储用地/工业	
面 积	共有宗地面积 377003 m ² /房屋建筑面积 18406.46 m ²	
使用期限	国有建设用地使用权 2063年02月27日 止	
权利其他状况	营业执照: 915001135842666371 房屋结构: 钢结构 专有建筑面积 (套内面积): 18406.46平方米 所在楼层 (名义层): 1、2层 业务编号: 201803211100806	

渝 (2018) 巴南区 不动产权第 000308763 号		附 记
权 利 人	重庆普南仓储服务有限公司	土地用途为物流仓储建设用地
共有情况	单独所有	
坐 落	巴南区南彭公路物流基地31号B-4	
不动产单元号	500113 009254 GB00015 F00090001	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让	
用 途	仓储用地/工业	
面 积	共有宗地面积 377003 m ² /房屋建筑面积 19072.6 m ²	
使用期限	国有建设用地使用权 2063年02月27日 止	
权利其他状况	营业执照: 915001135842666371 房屋结构: 钢结构 专有建筑面积 (套内面积): 19072.6平方米 所在楼层 (名义层): 1、2层 业务编号: 201804031100628	

渝 (2018) 巴南区 不动产权第 000308794 号		附 记
权利人	重庆普南仓储服务有限公司	土地用途为物流仓储建设用地
共有情况	单独所有	
坐 落	巴南区南彭公路物流基地31号门王4	
不动产单元号	500113 009254 GB00015 F00160001	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让	
用 途	仓储用地/其他	
面 积	共有宗地面积 377003 m ² /房屋建筑面积 68.7 m ²	
使用期限	国有建设用地使用权 2063年02月27日 止	
权利其他状况	营业执照: 915001135842666371 房屋结构: 钢筋混凝土结构 专有建筑面积(套内面积): 68.7平方米 所在楼层(名义层): 1层 业务编号: 201804031100637	

渝 (2018) 巴南区 不动产权第 000269127 号		附 记
权利人	重庆普南仓储服务有限公司	土地用途为物流仓储建设用地
共有情况	单独所有	
坐 落	巴南区南彭公路物流基地33号B-5	
不动产单元号	500113 009254 GB00015 F00110001	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让	
用 途	仓储用地/工业	
面 积	共有宗地面积 377003 m ² /房屋建筑面积 17594.97 m ²	
使用期限	国有建设用地使用权 2063年02月27日 止	
权利其他状况	营业执照: 915001135842666371 房屋结构: 钢结构 专有建筑面积(套内面积): 17594.97平方米 所在楼层(名义层): 1层 业务编号: 201803231100454	

渝 (2018) 巴南区 不动产权第 000257447 号		附 记
权利人	重庆普南仓储服务有限公司	土地用途为物流仓储建设用地
共有情况	单独所有	
坐 落	巴南区南彭公路物流基地33号B-6	
不动产单元号	500113 009254 GB00015 F00120001	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让	
用 途	仓储用地/工业	
面 积	共有宗地面积 377003 m ² /房屋建筑面积 20882.82 m ²	
使用期限	国有建设用地使用权 2063年02月27日 止	
权利其他状况	营业执照: 915001135842666371 房屋结构: 轻钢结构 专有建筑面积(套内面积): 20882.82平方米 所在楼层(名义层): 1层 业务编号: 201803211100407	

渝 (2018) 巴南区 不动产权第 000308859 号		附 记
权利人	重庆普南仓储服务有限公司	土地用途为物流仓储建设用地。
共有情况	单独所有	
坐 落	巴南区南彭公路物流基地33号B-7	
不动产单元号	500113 009254 GB00015 F00130003	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让	
用 途	仓储用地/其他	
面 积	共有宗地面积 377003 m ² /房屋建筑面积 8758.36 m ²	
使用期限	国有建设用地使用权 2063年02月27日 止	
权利其他状况	营业执照: 915001135842666371 房屋结构: 钢筋混凝土结构 专有建筑面积(套内面积): 8127.32平方米 所在楼层(名义层): 1-6层 业务编号: 201804031100665 该房屋用途第1层为其它, 2-6层为集体宿舍。 该房为配套修建的集体宿舍, 食堂。	

渝(2018) 巴南区 不动产权第 000270515 号		附 记
权利人	重庆普南仓储服务有限公司	土地用途为物流仓储建设用地
共有情况	单独所有	
坐 落	巴南区南彭公路物流基地33号B-9	
不动产单元号	500113 009254 GB00015 F00140001	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让	
用 途	仓储用地/集体宿舍	
面 积	共有宗地面积 377003 m ² /房屋建筑面积 8077.79 m ²	
使用期限	国有建设用地使用权 2063年02月27日 止	
权利其他状况	营业执照: 915001135842666371 房屋结构: 钢筋混凝土结构 专有建筑面积(套内面积): 8077.79平方米 所在楼层(名义层): 1、2、3、4、5、6、7、8层 业务编号: 201803251100861	

渝(2018) 巴南区 不动产权第 000270851 号		附 记
权利人	重庆普南仓储服务有限公司	土地用途为物流仓储建设用地
共有情况	单独所有	
坐 落	巴南区南彭公路物流基地33号门卫3	
不动产单元号	500113 009254 GB00015 F00150001	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让	
用 途	仓储用地/其他	
面 积	共有宗地面积 377003 m ² /房屋建筑面积 74.36 m ²	
使用期限	国有建设用地使用权 2063年02月27日 止	
权利其他状况	营业执照: 915001135842666371 房屋结构: 钢筋混凝土结构 专有建筑面积(套内面积): 74.36平方米 所在楼层(名义层): 1层 业务编号: 201803231100963	

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



营业执照

(副本)(1-1)

统一社会信用代码: 91110108700036979F

名称: 仲量联行(北京)房地产资产评估咨询有限公司

类型: 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人: 李萍萍

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。)

注册资本: 500 万元

成立日期: 1998 年 07 月 06 日

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

登记机关: 北京市朝阳区市场监督管理局

2024 年 05 月 22 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



营业执照

统一社会信用代码: 91310106MA1FYF148Y

证照编号: 06000000202302150054

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

类型: 有限责任公司分公司(自然人投资或控股)

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)

负责人: 吴慧兰

成立日期: 2018 年 12 月 27 日

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.



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 / 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

韩彦



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 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。