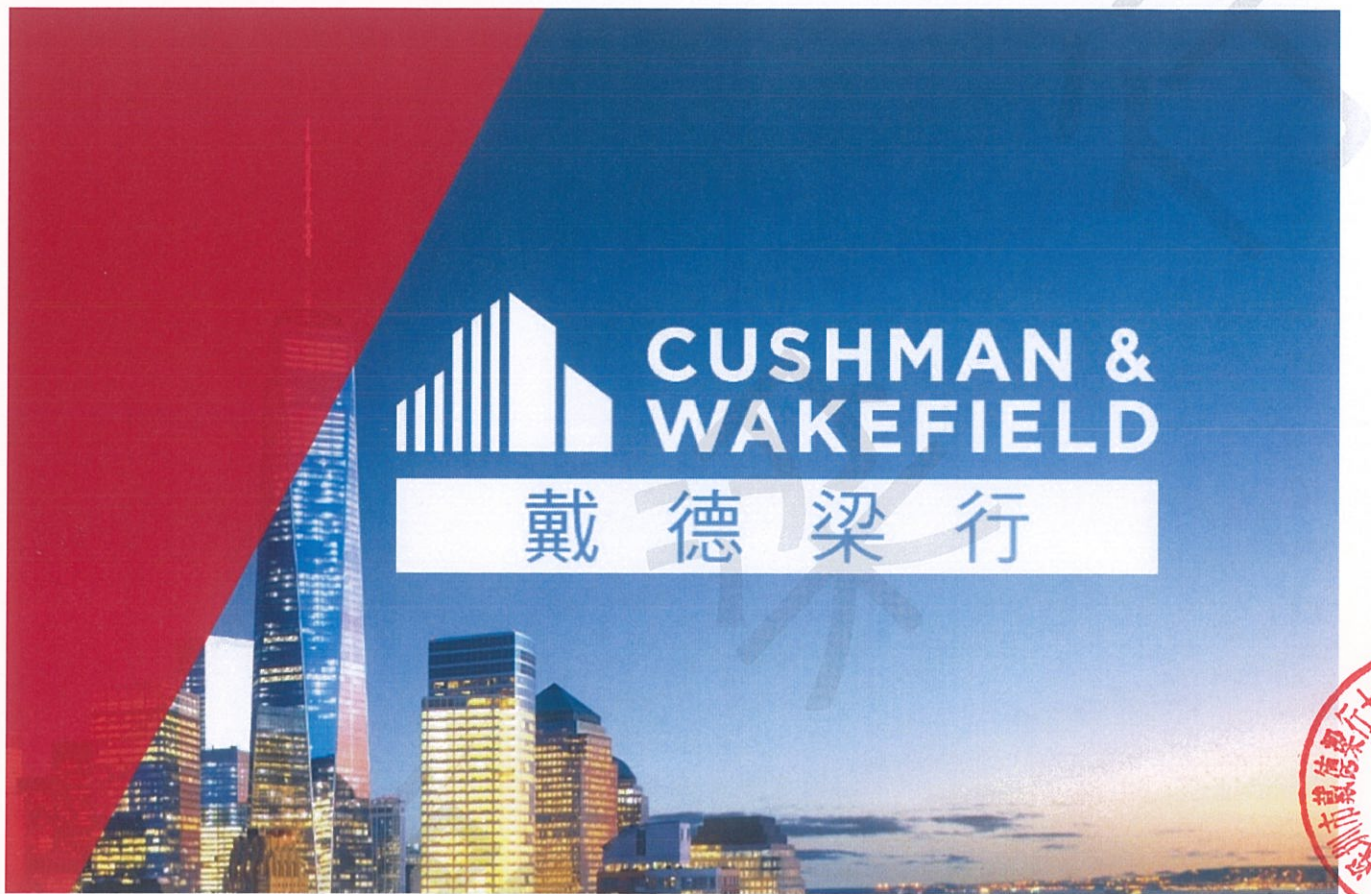




基础设施公募基金 2024 年度评估报告

嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金（代码 508098）
持有的全部基础设施项目的市场价值

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

2025 年 3 月 25 日

基础设施项目评估报告

估价项目名称：

嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金
(代码 508098) 持有的全部基础设施项目的市场价值

估价委托人：

嘉实基金管理有限公司、嘉实资本管理有限公司

估价机构：

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

注册估价师：

于 红 (1120150022)

田 兴 (1120210003)

谢 颖 (4220040044)

尹秋悦 (5020200006)

估价报告出具日期：

二〇二五年三月二十五日

估价报告编号：

粤戴德梁行评报字 (2025/BJ/F2) 第 007 号

致估价委托人函

嘉实基金管理有限公司、嘉实资本管理有限公司

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司（以下简称“本公司”或者“我们”）荣幸地获得嘉实基金管理有限公司和嘉实资本管理有限公司（以下简称“委托人”）委托，对嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金持有的全部基础设施项目（以下简称“全部基础设施项目”或“项目一”、“项目二”、“项目三”或“重庆项目”、“武汉项目”、“廊坊项目”）进行评估。

根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《上海证券交易所公开募集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（试行）》的要求，基金管理人应该按照前述相关规定编制并披露基础设施基金定期报告，其中《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》第三十六条规定，基础设施基金年度报告应当载有年度审计报告和评估报告。

根据《嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》所载内容，基础设施项目指本基金通过特殊目的载体所投资的由项目公司合法所有的资产的房屋所有权及占用范围内土地使用权，本基金的基础设施项目为中国重庆市巴南区观音阁路717号及观成路866号、867号、869号京东亚洲一号物流项目；中国湖北省武汉市东西湖区高桥三路211号京东商城亚洲1号物流项目；中国河北省廊坊市廊坊开发区橙桔路2号1幢、2幢、3幢、4幢、5幢、6幢京东亚洲一号仓储物流项目，基础设施年度估值总和为截至每年12月31日基金持有的全部基础设施项目，以当年12月31日为价值时点的评估价值总和。

我们按照法律、行政法规和估价规范的规定，坚持独立、客观和公正的原则，按照必要的评估程序，经过实地查勘、调查并收集评估所需的相关资料，遵循《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》所载的规定，选用收益法评估全部基础设施项目的市场价值。估价结果如下：

嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金持有的重庆项目、武汉项目及廊坊项目，总建筑面积为350,995.49平方米房屋所有权及其占用的土地使用权经评估测算后得到于2024年12月31日的市场价值为人民币1,420,000,000元（大写人民币壹拾肆亿贰仟万元整）。



深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

法定代表人



程家龙

二〇二五年三月二十五日

特别提示：

- ① 本基金的基础设施项目为中国重庆市巴南区观音阁路 717 号及观成路 866 号、867 号、869 号京东亚洲一号物流项目；中国湖北省武汉市东西湖区高桥三路 211 号京东商城亚洲 1 号物流项目；中国河北省廊坊市廊坊开发区橙桔路 2 号 1 幢、2 幢、3 幢、4 幢、5 幢、6 幢京东亚洲一号仓储物流项目，评估结果为全部基础设施项目价值总和，项目明细可见后附摘要表；
- ② 本基金基础设施项目评估报告的相关评估结果不代表基础设施资产的实际可交易价格，不代表基础设施项目能够按照评估结果进行转让；
- ③ 基金交易价格会因为基础设施资产运营情况、证券市场波动等因素产生波动。投资者在投资本基金之前，请仔细阅读本基金的招募说明书、基金合同、基金产品资料概要，应全面了解本基金的产品特性，充分考虑自身的风险承受能力，并承担基金投资中出现的各类风险；
- ④ 估价报告使用人应当充分考虑估价报告中载明的假设限制条件、特别事项说明及其对估价结果的影响；
- ⑤ 总估值取整至百万位，估价结果不含增值税；
- ⑥ 以上内容摘自估价报告正文，如欲了解本次估价的详细情况应当阅读报告正文。

评估结果摘要表

嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金持有的全部基础设施项目的市场价值

公募 REITs 名称	: 嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金
公募 REITs 简称	: 嘉实京东仓储基础设施 REIT
公募 REITs 代码	: 508098
委托人一	: 嘉实基金管理有限公司
委托人二	嘉实资本管理有限公司
评估目的	: 根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《上海证券交易所公开募集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（试行）》的要求，基金管理人应编制并披露基础设施基金定期报告。本次评估结果及评估报告用于基金管理人制作及披露 2024 年年度报告使用。
价值时点	: 2024 年 12 月 31 日
评估方法	: 收益法（现金流折现法）
项目一	: 项目公司持有的位于中国重庆市巴南区观音阁路 717 号及观成路 866 号、867 号、869 号京东亚洲一号物流项目，证载建筑面积 199,802.38 平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权于价值时点的市场价值为 575,000,000 元，折合单价 2,900 元/平方米。
项目二	项目公司持有的位于中国湖北省武汉市东西湖区高桥三路 211 号京东商城亚洲 1 号物流项目，证载建筑面积 50,972.21 平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权于价值时点的市场价值为 235,000,000 元，折合单价 4,600 元/平方米。
项目三	项目公司持有的位于中国河北省廊坊市廊坊开发区橙桔路 2 号 1 幢、2 幢、3 幢、4 幢、5 幢、6 幢京东亚洲一号仓储物流项目，证载建筑面积 100,220.90 平方米的房屋及其所占有范围内的国有土地使用权于价值时点的市场价值为 610,000,000 元，折合单价 6,100 元/平方米。

目录

1. 注册估价师声明	1
2. 估价的假设和限制条件	2
3. 估价结果报告	5
3.1 委托人与产权方概况	5
3.2 委托人与产权方之间的关系	7
3.3 报告使用人	7
3.4 估价机构	7
3.5 估价目的	8
3.6 估价对象	8
3.7 价值时点	37
3.8 价值类型	37
3.9 估价依据	38
3.10 估价原则	39
3.11 估价方法	40
3.12 估价参数	40
3.13 估价结果	41
3.14 注册估价师	41
3.15 协助估价的人员	41
3.16 实地查勘期	42
3.17 估价作业日期	42
4. 附件	43
4.1 委托评估函	43
4.2 运营净收益	46
4.3 估价对象内外部状况	47
4.4 估价对象权属证明复印件	48
4.5 估价机构营业执照复印件	69
4.6 项目公司营业执照复印件	70
4.7 估价机构相关资质证明复印件	73
4.8 估价人员相关专业执业资格复印件	74

1. 注册估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

- 1.1 我们在执行本次评估业务中，遵循相关法律法规和评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；我们在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。
- 1.2 我们与本报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与委托人及估价利害关系人没有利害关系，我们对本估价报告中的估价对象、委托人及估价利害关系人不存在偏见。
- 1.3 委托人或者报告使用人应该按照评估报告载明的目的和有效期使用评估报告；评估报告使用者应当根据价值时点后的项目状况和市场变化情况或者经济行为合理使用报告结论和理解报告有效期。
- 1.4 本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制。
- 1.5 我们对评估对象的法律权属进行了一般的核查验证，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。
- 1.6 委托人及相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责，同时恰当使用评估报告也是委托人、相关当事人和报告使用人的责任。
- 1.7 报告使用人应当正确理解评估结论，本基金基础设施项目评估报告的相关评估结果不代表基础设施项目的实际可交易价格，不代表基础设施项目能够按照评估结果进行转让。
- 1.8 基金交易价格会因为基础设施资产运营情况、证券市场波动等因素产生波动。投资者在投资本基金之前，请仔细阅读本基金的招募说明书、基金合同、基金产品资料概要，应全面了解本基金的产品特性，充分考虑自身的风险承受能力，并承担基金投资中出现的各类风险。

2. 估价的假设和限制条件

2.1 释义

除非本估价报告中另有说明，下列词语在本估价报告中的含义如下：

简称	指	全称
本基金/基础设施基金	指	嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金
专项计划	指	嘉实京东仓储物流基础设施资产支持专项计划及本基金存续期内新增投资的基础设施资产支持专项计划
委托人一	指	嘉实基金管理有限公司
委托人二	指	嘉实资本管理有限公司
基金管理人	指	嘉实基金管理有限公司
专项计划管理人	指	嘉实资本管理有限公司
产权方/项目公司一	指	重庆新东迈物流有限公司
产权方/项目公司二	指	武汉京东茂元信息技术有限公司
产权方/项目公司三	指	廊坊骏迪物流有限公司
评估机构/我们	指	深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司
运营服务机构	指	北京京东东鸿管理咨询有限公司
基础设施项目/估价对象/项目一/重庆项目	指	中国重庆市巴南区观音阁路717号及观成路866号、867号、869号京东亚洲一号物流项目
基础设施项目/估价对象/项目二/武汉项目	指	中国湖北省武汉市东西湖区高桥三路211号京东商城亚洲1号物流项目
基础设施项目/估价对象/项目三/廊坊项目	指	中国河北省廊坊市廊坊开发区橙桔路2号1幢、2幢、3幢、4幢、5幢、6幢京东亚洲一号仓储物流项目
本估价报告	指	《嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金（代码508098）持有的全部基础设施项目的市场价值年度评估报告》

2.2 一般假设

(1) 本次估价假设国家及估价对象所在地区的经济、政治和社会环境无重大变化，基础设施项目所在的行业政策、管理制度及相关规定无重大变化。

(2) 公开市场及公平交易假设，即假设在市场上交易或拟在市场上交易的资产，交易双方均以知晓行情、谨慎的方式参与，无强制因素影响，以公平交易的方式自愿进行交易。

(3) 本次估价假设估价对象的实际用途符合相关土地及规划政策、估价对象的建设及运营合法合规、土地出让金缴纳完毕；在估价过程中，我们假设宗地内没有影响经营利用的地质及或重大自然灾害影响因素。

(4) 根据产权方提供的相关资料，估价对象主要通过仓储用房租赁获取经营收入，截至估价时点基础设施项目已全部出租，本次评估已考虑并计算了存续租赁合同对评估结果和预测期收入金额的影响。

(5) 估价对象实地查勘时间为2025年3月24日，我们假设于价值时点的物业状况与实地查勘日状况一致。

(6) 估价对象经营过程中涉及的税费主要包括增值税及附加、印花税、房产税、土地使用税等。该数据仅为我公司测算值，最终税费全额以相关部门核定价格为准。除另有说明外，我们假定估价对象概无附带可能影响其价值之他项权利、限制及其他繁重支销。

(7) 未经调查确认或无法调查确认的资料数据。根据委托服务协议，本项目资料数据依赖委托人或本项目原始权益人及其指定机构提供的资料。我们已获取相关机构提供给我们有关估价对象产权文件、财务报表、租赁合同及其它相关事项。在本次估价过程中，我们将以上述文件所载内容作为估价依据，我们并无理由怀疑这些资料的真实性和准确性，并不对其真实性、合法性和完整性负责。同时，我们获知所有相关可能影响估价的重要事实已提供给我们，并无任何遗漏。评估机构估价人员实地查勘估价对象，并于可能情况下查勘其内部，但我们并未进行结构测量及设备测试。根据产权方提供资料，估价对象建筑、装修、结构及机电系统维保没有重大问题，可以维持正常使用。我们未曾进行测绘测量，无法查证估价对象实际建筑面积及租赁面积与我们获取的相关文件及数据是否存在重大差异。

(8) 估价中未考虑的因素。在估价中，我们没有考虑估价对象已经存在或将来可能承担的担保、按揭或其他债项对其市场价值产生的影响，也没有考虑估价对象转让时可能发生的任何税项或费用。在估价中，我们没有考虑假设估价对象在转让时，凭借递延条件合约、售后租回、合作经营、管理协议等附加条件对其市场价值产生的影响。在估价中，我们没有考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有不可抗力等不可预见的因素，也没有考虑特殊的交易方式、特殊的买家偏好、未来的处置风险等对估价对象市场价值产生的影响。

2.3 未定事项假设

本次估价的估价对象不存在未定事项，故无未定事项假设。

2.4 背离实际情况假设

本次估价的估价对象不存在背离事实事项，故无背离事实事项假设。

2.5 不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故无不相一致事项假设。

2.6 依据不足假设

本次估价的估价对象不存在依据不足事项，故无依据不足假设。

2.7 期后事项假设

根据委托人提供的信息，价值时点至估价报告出具日之间，评估机构未获取其他与估价对象经营相关的重大情况或者变化。

2.8 估价报告使用限制

(1) 本估价报告仅用于本估价报告载明的评估目的和用途，报告使用人仅限于本估价报告所载明的报告使用人使用。除法律、法规规定以及报告使用人另有特别约定外，未经评估机构书面同意或确认，估价报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体。

(2) 估价报告所载评估结论是评估机构基于特定的评估假设和限制条件下得出的一种关于价值分析、判断和估计，因此估价报告使用人在使用估价报告时，应认真、全面地阅读估价报告全文，特别是估价报告中的评估假设和限制条件及有关事项的说明。

(3) 根据相关估价规范的规定，估价报告的使用期限应自估价报告出具之日起计算，可以根据估价目的和预计估价对象的市场价格变化程度确定，除有根据法律法规及规范性文件的特别要求外，报告使用期限为自报告出具日起不超过一年。

(4) 估价报告所载评估结论是基于委托人和相关当事方所提供的资料是真实、合法、完整、有效的。评估机构在实施相关评估程序时，对委托人和相关当事方所提供的资料和信息所进行的核查，并不是对该等资料或信息的真实性、合法性、完整性、有效性等方面的任何保证，如果提供给评估机构的资料在真实性、合法性、完整性、有效性等方面存在虚假或瑕疵，将直接导致估价报告所载评估结论不能成立。

(5) 估价报告是关于估价对象在价值时点特定价值的专业意见，因此，估价报告使用人应当全面理解估价报告的每一个组成部分，并关注评估结论成立的条件和影响评估结论的相关事项，评估机构及其签字评估专业人员对委托人和其他估价报告使用人不当使用估价报告所造成的后果不承担责任。

(6) 估价报告所载估价对象及其对应的财产范围和空间范围是由委托人和相关当事方确定的，评估机构根据委托人和相关当事方所提供的资料进行了必要的抽查核对，以判断其合理性，不是评估机构对其法律权属的保证。

3. 估价结果报告

3.1 委托人与产权方概况

委托人一

企业名称：嘉实基金管理有限公司

企业类型：有限责任公司（外商投资、非独资）

注册地址：中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴环路1318号1806A单元

法定代表人：经雷

注册资金：15000万元人民币

成立日期：1999年03月25日

营业期限：1999年03月25日至无固定期限

统一社会信用代码：91310000700218879J

经营范围：基金募集；基金销售；资产管理；中国证监会许可的其他业务。【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】

委托人二

企业名称：嘉实资本管理有限公司

企业类型：有限责任公司（中外合资）

注册地址：北京市怀柔区北房镇幸福西街1号301室

法定代表人：李强

注册资金：54161.07万元人民币

成立日期：2012-11-19

营业期限：2014-04-02 至 2044-04-01

统一社会信用代码：911100000573526218

经营范围：特定客户资产管理业务以及中国证监会许可的其他业务。（“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；该企业于2014年4月2日由内资企业转为外商投资企业。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。）

产权方概况

产权方一

企业名称：重庆新东迈物流有限公司

企业类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

注册地址：重庆市巴南区观成路867号附3号

法定代表人：张卓

注册资金：22241.774167万人民币

成立日期：2020年06月23日

营业期限：2020年06月23 日至 无固定期限

统一社会信用代码：91500113MA610L6E9W

经营范围：一般项目：国内货物运输代理，普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目），包装服务，非居住房地产租赁，住房租赁，土地使用权租赁，物业管理，技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广，软件开发（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）

产权方二

企业名称：武汉京东茂元信息技术有限公司

企业类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

注册地址：武汉市东西湖区保税区东吴大道南、高桥北三路西（3）

法定代表人：张卓

注册资金：10501.0594万元人民币

成立日期：2013年03月22日

营业期限：2013年03月22日 至 无固定期限

统一社会信用代码：91420112063044107E

经营范围：仓储物流设施的建设和经营；提供仓储服务及相关技术咨询、技术服务、软件开发和软件设计；物业管理；代收水费、电费、燃气费；厂房租赁。（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）

产权方三

企业名称：廊坊骏迪物流有限公司

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

注册地址：河北省廊坊经济技术开发区橙桔路西侧,橙桔路2号

法定代表人：张卓

注册资金：23409.617133万元人民币

成立日期：2016年12月26日

营业期限：2016年12月26日至无固定期限

统一社会信用代码：91131000MA083FNX82

经营范围：仓储物流技术服务，国内货运代理，商品包装加工，软件开发、相关信息技术咨询服务；网络技术、计算机软件技术开发、技术转让；计算机系统集成；企业商务信息咨询；自有房屋租赁；机械设备租赁；物料搬运装备销售；物业管理；接受委托代收水费、电费、燃气费。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

3.2 委托人与产权方之间的关系

本次估价委托人为嘉实基金管理有限公司和嘉实资本管理有限公司；物业产权方为重庆新东迈物流有限公司、武汉京东茂元信息技术有限公司、廊坊骏迪物流有限公司。

根据嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金招募说明书记载，委托人一为封闭式公募基础设施基金的管理人，该基金通过基础设施资产支持证券等特殊目的载体持有基础设施项目公司即物业产权方的全部股权；委托人二为嘉实京东仓储物流基础设施资产支持专项计划管理人。

3.3 报告使用人

报告使用方为委托人、法律法规规定的基础设施基金存续期间的其他使用人。

3.4 估价机构

机构名称：深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

法定代表人：程家龙

地 址：深圳市福田区福田街道福安社区中心四路1号嘉里建设广场T2座503A、502B1

备案等级：壹级

证书编号：粤房估备字壹0200022

有效期限：至2026年10月11日

3.5 估价目的

根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《上海证券交易所公开募集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（试行）》的要求，基金管理人应编制并披露基础设施基金定期报告。本次评估结果及评估报告用于基金管理人制作及披露年度报告使用。

3.6 估价对象

3.6.1 项目一：中国重庆市巴南区观音阁路717号及观成路866号、867号、869号京东亚洲一号物流项目

3.6.1.1 实物状况

估价对象坐落于重庆市巴南区观音阁路717号及观成路866号、867号、869号，位于包茂高速与重庆绕城高速交叉口西侧。

估价对象所在宗地土地使用权面积为323,465平方米，土地形状呈不规则多边形，地质条件良好，土地承载能力较强。估价对象所在地块宗地红线外基础设施已达到“六通”，包括给水、排水、通电、通讯、通路、通讯。

估价对象所在宗地范围内共建有33栋建筑物，包括5栋仓库、6栋垃圾房、2栋食堂、1栋宿舍楼、10栋门卫室、5栋设备用房、4栋配套用房。各幢楼宇的现状用途、装修及设备设施状况详见下表：

幢号	房屋 实际 总层数	证载建筑面积 (平方米)	建成 年代	现状用途	装修及设备设施状况
观成路 866 号 附 1 号	1	539.62	2018	门卫室	室内：毛坯
观成路 866 号 附 2 号	1	147.84	2018	垃圾房	室内：地面铺地砖，墙面刷涂料，顶棚刷涂料。
观成路 866 号 附 3 号	1	195.32	2018	门卫室	室内：地面铺地砖，墙面刷涂料，顶棚刷涂料。
观成路 866 号 附 4 号	1	25,006.42	2018	仓库	库房净高约 11.5 米；单向月台，月台宽 4 米，高 1 米；雨篷宽 8 米。地面为耐磨地面、屋顶铺设保温层；有烟感报警、湿式喷淋、消防栓、内外监控等设备。

幢号	房屋 实际 总层数	证载建筑面积 (平方米)	建成 年代	现状用途	装修及设备设施状况
观成路 866 号 附 5 号	1	1,006.00	2018	设备用房	室内：毛坯
观成路 866 号 附 6 号	1	77.37	2018	自行车棚	室内：毛坯
观成路 867 号 附 10 号	1	171.9	2018	门卫室	室内：地面铺地砖，墙面刷 涂料，顶棚刷涂料。
观成路 867 号 附 1 号	1	195.32	2018	门卫室	室内：地面铺地砖，墙面刷 涂料，顶棚刷涂料。
观成路 867 号 附 2 号	1	978.75	2018	设备用房	室内：毛坯
观成路 867 号 附 3 号	1	23,703.83	2018	仓库	库房净高约 11.5 米；单向月 台，月台宽 4 米，高 1 米； 雨篷宽 8 米。地面为耐磨地 面、屋顶铺设保温层；有烟 感报警、湿式喷淋、消防 栓、内外监控等设备。
观成路 867 号 附 4 号	6	13,390.59	2018	宿舍	室内：地面铺地砖，墙面刷 涂料，顶棚刷涂料。
观成路 867 号 附 5 号	3	3,390.80	2018	餐厅	室内：地面铺地砖，墙面刷 涂料，顶棚刷涂料。
观成路 867 号 附 6 号	1	32.8	2018	门卫室	室内：地面铺地砖，墙面刷 涂料，顶棚刷涂料。
观成路 867 号 附 7 号	1	56.16	2018	垃圾房	室内：毛坯
观成路 867 号 附 8 号	1	149.76	2018	垃圾房	室内：毛坯
观成路 867 号 附 9 号	1	447.32	2018	门卫室	室内：地面铺地砖，墙面刷 涂料，顶棚刷涂料。
观成路 869 号 附 1 号	1	447.32	2018	门卫室	室内：地面铺地砖，墙面刷 涂料，顶棚刷涂料。
观成路 869 号 附 2 号	1	149.76	2018	垃圾房	室内：毛坯
观成路 869 号 附 3 号	1	760.73	2018	设备用房	室内：毛坯
观成路 869 号 附 4 号	1	28,252.98	2018	仓库	库房净高约 11.5 米；单向月 台，月台宽 4 米，高 1 米； 雨篷宽 8 米。地面为耐磨地 面、屋顶铺设保温层；有烟 感报警、湿式喷淋、消防 栓、内外监控等设备。

幢号	房屋 实际 总层数	证载建筑面积 (平方米)	建成 年代	现状用途	装修及设备设施状况
观成路 869 号 附 5 号	1	32.8	2018	门卫室	室内：地面铺地砖，墙面刷涂料，顶棚刷涂料。
观成路 869 号 附 6 号	1	56.16	2018	垃圾房	室内：毛坯
观成路 869 号 附 7 号	1	150	2018	自行车棚	室内：毛坯
观音阁路 717 号附 10 号	1	135	2018	自行车棚	室内：毛坯
观音阁路 717 号附 1 号	1	447.32	2018	门卫室	室内：地面铺地砖，墙面刷涂料，顶棚刷涂料。
观音阁路 717 号附 2 号	2	1,187.42	2018	餐厅	室内：地面铺地砖，墙面刷涂料，顶棚刷涂料。
观音阁路 717 号附 3 号	1	195.32	2018	自行车棚	室内：毛坯
观音阁路 717 号附 4 号	2	42,771.80	2018	仓库	每层库房净高约 11.5 米；单向月台，月台宽 4 米，高 1 米；雨篷宽 8 米。地面为耐磨地面、屋顶铺设保温层；有烟感报警、湿式喷淋、消防栓、内外监控等设备。
观音阁路 717 号附 5 号	1	195.32	2018	门卫室	室内：毛坯
观音阁路 717 号附 6 号	1	1,123.75	2018	设备用房	室内：地面铺地砖，墙面刷涂料，顶棚刷涂料。
观音阁路 717 号附 7 号	1	149.76	2018	垃圾房	室内：毛坯
观音阁路 717 号附 8 号	2	42,211.22	2018	仓库	每层库房净高约 11.5 米；单向月台，月台宽 4 米，高 1 米；雨篷宽 8 米。地面为耐磨地面、屋顶铺设保温层；有烟感报警、湿式喷淋、消防栓、内外监控等设备。
观音阁路 717 号附 9 号	1	12,045.92	2018	设备用房	室内：毛坯

3.6.1.2 权益状况

根据产权方提供的《不动产权证书》复印件，有关内容摘录如下：

证号：	渝(2020)巴南区不动产权第 000882035 号
权利人：	重庆新东迈物流有限公司

共有情况：	单独所有
坐落：	巴南区观音阁路717号附1号
不动产单元号：	500113 009201 GB00018 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/其他用房
面积：	共有宗地面积106,606平方米/房屋建筑面积：447.32平方米
使用期限：	国有建设用地使用权2065年03月30日止
权利其他状况：	营业执照：91500113MA610L6E9W 房屋结构：钢筋混凝土结构； 专有建筑面积（套内面积）：447.32平方米 所在楼层（名义层）：1层 业务编号：202009011100653 该宗土地用途为物流仓储用地。 该房为配套用房
登记机构	重庆市规划和自然资源局
登记日期	2020年9月3日
证号：	渝(2020)巴南区不动产权第000882022号
权利人：	重庆新东迈物流有限公司
共有情况：	单独所有
坐落：	巴南区观音阁路717号附2号
不动产单元号：	500113 009201 GB00018 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/其他用房
面积：	共有宗地面积106,606平方米/房屋建筑面积：1,187.42平方米
使用期限：	国有建设用地使用权2065年3月30日
权利其他状况：	营业执照：91500113MA610L6E9W 房屋结构：钢筋混凝土结构； 专有建筑面积（套内面积）：1,187.42平方米 所在楼层（名义层）：1层、2层 业务编号：202009011100648 该宗土地用途为物流仓储用地。 该房为配套用房
登记机构	重庆市规划和自然资源局

登记日期	2020年9月3日
证号：	渝(2020)巴南区不动产权第000881997号
权利人：	重庆新东迈物流有限公司
共有情况：	单独所有
坐落：	巴南区观音阁路717号附3号
不动产单元号：	500113009201GB00018F00080001
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106,606平方米/房屋建筑面积：195.32平方米
使用期限：	国有建设用地使用权2065年3月30日
权利其他状况：	营业执照：91500113MA610L6E9W 房屋结构：钢筋混凝土结构； 专有建筑面积（套内面积）：195.32平方米 所在楼层（名义层）：1层 业务编号：202009011100639 该宗土地用途为物流仓储用地。 该房为配套用房
登记机构	重庆市规划和自然资源局
登记日期	2020年9月3日
证号：	渝(2020)巴南区不动产权第000881976号
权利人：	重庆新东迈物流有限公司
共有情况：	单独所有
坐落：	巴南区观音阁路717号附4号
不动产单元号：	500113009201GB00018F000200011
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106,606平方米/房屋建筑面积：42.771.80平方米
使用期限：	国有建设用地使用权2065年3月30日

权利其他状况：	营业执照：91500113MA610L6E9W 房屋结构：钢筋混凝土结构； 专有建筑面积（套内面积）：42771.8平方米 所在楼层（名义层）：1层、2层 业务编号：202009011100633 该宗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
登记日期	2020年9月3日

证号：	渝(2020)巴南区不动产权第000881963号
权利人：	重庆新东迈物流有限公司
共有情况：	单独所有
坐落：	巴南区观音阁路717号附5号
不动产单元号：	500113009201GB00018F00090001
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106,606平方米/房屋建筑面积：195.32平方米
使用期限：	国有建设用地使用权2065年3月30日
权利其他状况：	营业执照：91500113MA610L6E9W 房屋结构：钢筋混凝土结构； 专有建筑面积（套内面积）：195.32平方米 所在楼层（名义层）：1层 业务编号：202009011100626 该宗土地用途为物流仓储用地。 该房为配套用房
登记机构	重庆市规划和自然资源局
登记日期	2020年9月3日

证号：	渝(2020)巴南区不动产权第000881943号
权利人：	重庆新东迈物流有限公司
共有情况：	单独所有
坐落：	巴南区观音阁路717号附6号
不动产单元号：	500113009201GB00018F00060001
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106,606平方米/房屋建筑面积：1,123.75平方米
使用期限：	国有建设用地使用权2065年3月30日
权利其他状况：	营业执照：91500113MA610L6E9W 房屋结构：钢筋混凝土结构； 专有建筑面积（套内面积）：1123.75平方米 所在楼层（名义层）：1层 业务编号：202009011100616 该宗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
登记日期	2020年9月3日

证号：	渝(2020)巴南区不动产权第000881916号
权利人：	重庆新东迈物流有限公司
共有情况：	单独所有
坐落：	巴南区观音阁路717号附7号
不动产单元号：	500113009201GB00018F00050001
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106,606平方米/房屋建筑面积：149.76平方米
使用期限：	国有建设用地使用权2065年3月30日
权利其他状况：	营业执照：91500113MA610L6E9W 房屋结构：钢筋混凝土结构； 专有建筑面积（套内面积）：149.76平方米 所在楼层（名义层）：1层 业务编号：202009011100609 该宗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
登记日期	2020年9月3日

证号：	渝(2020)巴南区不动产权第000881886号
权利人：	重庆新东迈物流有限公司
共有情况：	单独所有
坐落：	巴南区观音阁路717号附8号

不动产单元号：	500113009201GB00018F00010001
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106,606平方米/房屋建筑面积：42,211.22平方米
使用期限：	国有建设用地使用权2065年3月30日
权利其他状况：	营业执照：91500113MA610L6E9W 房屋结构：钢筋混凝土结构； 专有建筑面积（套内面积）：42211.22平方米 所在楼层（名义层）：1层、2层 业务编号：202009011100595 该宗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
登记日期	2020年9月3日

证号：	渝(2020)巴南区不动产权第000882012号
权利人：	重庆新东迈物流有限公司
共有情况：	单独所有
坐落：	巴南区观音阁路717号附9号
不动产单元号：	500113009201GB00018F00040001
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106,606平方米/房屋建筑面积：12,045.92平方米
使用期限：	国有建设用地使用权2065年3月30日
权利其他状况：	营业执照：91500113MA610L6E9W 房屋结构：钢筋混凝土结构； 专有建筑面积（套内面积）：12,045.92平方米 所在楼层（名义层）：1层 业务编号：202009011100643
登记机构	重庆市规划和自然资源局
登记日期	2020年9月3日

证号：	渝(2020)巴南区不动产权第000881999号
权利人：	重庆新东迈物流有限公司

共有情况：	单独所有
坐落：	巴南区观音阁路717号附10号
不动产单元号：	500113009201GB00018F00100001
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106,606平方米/房屋建筑面积：135.00平方米
使用期限：	国有建设用地使用权2065年3月30日
权利其他状况：	营业执照：91500113MA610L6E9W 房屋结构：钢筋混凝土结构； 专有建筑面积（套内面积）：135平方米 所在楼层（名义层）：1层 业务编号：202009011100641
登记机构	重庆市规划和自然资源局
登记日期	2020年9月3日

证号：	渝(2020)巴南区不动产权第000881974号
权利人：	重庆新东迈物流有限公司
共有情况：	单独所有
坐落：	巴南区观成路867号附1号
不动产单元号：	500113009201GB00019F00070001
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75,281平方米/房屋建筑面积：195.32平方米
使用期限：	国有建设用地使用权2065年3月30日
权利其他状况：	营业执照：91500113MA610L6E9W 房屋结构：钢筋混凝土结构； 专有建筑面积（套内面积）：195.32平方米 所在楼层（名义层）：1层 业务编号：202009011100630
登记机构	重庆市规划和自然资源局
登记日期	2020年9月3日

证号：	渝(2020)巴南区不动产权第000881964号
权利人：	重庆新东迈物流有限公司

共有情况：	单独所有
坐落：	巴南区观成路867号附2号
不动产单元号：	500113009201GB00019F00040001
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75,281平方米/房屋建筑面积：978.75平方米
使用期限：	国有建设用地使用权2065年3月30日
权利其他状况：	营业执照：91500113MA610L6E9W 房屋结构：钢筋混凝土结构； 专有建筑面积（套内面积）：978.75平方米 所在楼层（名义层）：1层 业务编号：202009011100627
登记机构	重庆市规划和自然资源局
登记日期	2020年9月3日

证号：	渝(2020)巴南区不动产权第000881950号
权利人：	重庆新东迈物流有限公司
共有情况：	单独所有
坐落：	巴南区观成路867号附3号
不动产单元号：	500113009201GB00019F00010001
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75,281平方米/房屋建筑面积：23,703.83平方米
使用期限：	国有建设用地使用权2065年3月30日
权利其他状况：	营业执照：91500113MA610L6E9W 房屋结构：钢筋混凝土结构； 专有建筑面积（套内面积）：23703.83平方米 所在楼层（名义层）：1层 业务编号：202009011100618
登记机构	重庆市规划和自然资源局
登记日期	2020年9月3日

证号：	渝(2020)巴南区不动产权第000881898号
权利人：	重庆新东迈物流有限公司

共有情况：	单独所有
坐落：	巴南区观成路867号附4号
不动产单元号：	500113009201GB00019F00020005
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75,281平方米/房屋建筑面积：13,390.59平方米
使用期限：	国有建设用地使用权2065年3月30日
权利其他状况：	营业执照：91500113MA610L6E9W 房屋结构：钢筋混凝土结构； 专有建筑面积（套内面积）：13,390.59平方米 所在楼层（名义层）：1、2、3、4、5、6层 业务编号：202009011100602
登记机构	重庆市规划和自然资源局
登记日期	2020年9月3日

证号：	渝(2020)巴南区不动产权第000881869号
权利人：	重庆新东迈物流有限公司
共有情况：	单独所有
坐落：	巴南区观成路867号附5号
不动产单元号：	500113009201GB00019F00030001
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75,281平方米/房屋建筑面积：3,390.80平方米
使用期限：	国有建设用地使用权2065年3月30日
权利其他状况：	营业执照：91500113MA610L6E9W 房屋结构：钢筋混凝土结构； 专有建筑面积（套内面积）：3,390.8平方米 所在楼层（名义层）：1、2、3层 业务编号：202009011100591
登记机构	重庆市规划和自然资源局
登记日期	2020年9月3日

证号：	渝(2020)巴南区不动产权第000881839号
-----	---------------------------

权利人：	重庆新东迈物流有限公司
共有情况：	单独所有
坐落：	巴南区观成路867号附6号
不动产单元号：	500113009201GB00019F00090001
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75,281平方米/房屋建筑面积：32.8平方米
使用期限：	国有建设用地使用权2065年3月30日
权利其他状况：	营业执照：91500113MA610L6E9W 房屋结构：钢筋混凝土结构； 专有建筑面积（套内面积）：32.8平方米 所在楼层（名义层）：1层 业务编号：202009011100587
登记机构	重庆市规划和自然资源局
登记日期	2020年9月3日

证号：	渝(2020)巴南区不动产权第000882109号
权利人：	重庆新东迈物流有限公司
共有情况：	单独所有
坐落：	巴南区观成路867号附7号
不动产单元号：	500113009201GB00019F00060001
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75,281平方米/房屋建筑面积：56.16平方米
使用期限：	国有建设用地使用权2065年3月30日
权利其他状况：	营业执照：91500113MA610L6E9W 房屋结构：钢筋混凝土结构； 专有建筑面积（套内面积）：56.16平方米 所在楼层（名义层）：1层 业务编号：202009011100681 该宗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
登记日期	2020年9月4日

证号：	渝(2020)巴南区不动产权第000882107号
-----	---------------------------

权利人：	重庆新东迈物流有限公司
共有情况：	单独所有
坐落：	巴南区观成路867号附8号
不动产单元号：	500113009201GB00019F00050001
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75,281平方米/房屋建筑面积：149.76平方米
使用期限：	国有建设用地使用权2065年3月30日
权利其他状况：	营业执照：91500113MA610L6E9W 房屋结构：钢筋混凝土结构； 专有建筑面积（套内面积）：149.76平方米 所在楼层（名义层）：1层 业务编号：202009011100680 该宗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
登记日期	2020年9月4日

证号：	渝(2020)巴南区不动产权第000882105号
权利人：	重庆新东迈物流有限公司
共有情况：	单独所有
坐落：	巴南区观成路867号附9号
不动产单元号：	500113009201GB00019F00080001
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75,281平方米/房屋建筑面积：447.32平方米
使用期限：	国有建设用地使用权2065年3月30日
权利其他状况：	营业执照：91500113MA610L6E9W 房屋结构：钢筋混凝土结构； 专有建筑面积（套内面积）：447.32平方米 所在楼层（名义层）：1层 业务编号：202009011100678 该宗土地用途为物流仓储用地。 该房为配套用房
登记机构	重庆市规划和自然资源局
登记日期	2020年9月4日

证号：	渝(2020)巴南区不动产权第000882103号
权利人：	重庆新东迈物流有限公司
共有情况：	单独所有
坐落：	巴南区观成路867号附10号
不动产单元号：	500113009201GB00019F00100001
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75,281平方米/房屋建筑面积：171.9平方米
使用期限：	国有建设用地使用权2065年3月30日
权利其他状况：	营业执照：91500113MA610L6E9W 房屋结构：钢筋混凝土结构； 专有建筑面积（套内面积）：171.9平方米 所在楼层（名义层）：1层 业务编号：202009011100676 该宗土地用途为物流仓储用地。 该房为配套用房
登记机构	重庆市规划和自然资源局
登记日期	2020年9月4日

证号：	渝(2020)巴南区不动产权第000882102号
权利人：	重庆新东迈物流有限公司
共有情况：	单独所有
坐落：	巴南区观成路866号附1号
不动产单元号：	500113009201GB00017F00040001
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64,272平方米/房屋建筑面积：539.62平方米
使用期限：	国有建设用地使用权2065年3月30日
权利其他状况：	营业执照：91500113MA610L6E9W 房屋结构：钢筋混凝土结构； 专有建筑面积（套内面积）：539.62平方米 所在楼层（名义层）：1层 业务编号：202009011100674 该宗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

登记日期	2020年9月4日
证号：	渝(2020)巴南区不动产权第000882100号
权利人：	重庆新东迈物流有限公司
共有情况：	单独所有
坐落：	巴南区观成路866号附2号
不动产单元号：	500113009201GB00017F00030001
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64,272平方米/房屋建筑面积：147.84平方米
使用期限：	国有建设用地使用权2065年3月30日
权利其他状况：	营业执照：91500113MA610L6E9W 房屋结构：钢筋混凝土结构； 专有建筑面积（套内面积）：147.84平方米 所在楼层（名义层）：1层 业务编号：202009011100673 该宗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
登记日期	2020年9月4日
证号：	渝(2020)巴南区不动产权第000882099号
权利人：	重庆新东迈物流有限公司
共有情况：	单独所有
坐落：	巴南区观成路866号附3号
不动产单元号：	500113009201GB00017F00050001
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64,272平方米/房屋建筑面积：195.32平方米
使用期限：	国有建设用地使用权2065年3月30日
权利其他状况：	营业执照：91500113MA610L6E9W 房屋结构：钢筋混凝土结构； 专有建筑面积（套内面积）：195.32平方米 所在楼层（名义层）：1层 业务编号：202009011100672 该宗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
登记日期	2020年9月4日

证号：	渝(2020)巴南区不动产权第000882097号
权利人：	重庆新东迈物流有限公司
共有情况：	单独所有
坐落：	巴南区观成路866号附4号
不动产单元号：	500113009201GB00017F00010001
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64,272平方米/房屋建筑面积：25,006.42平方米
使用期限：	国有建设用地使用权2065年3月30日
权利其他状况：	营业执照：91500113MA610L6E9W 房屋结构：钢筋混凝土结构； 专有建筑面积（套内面积）：25006.42平方米 所在楼层（名义层）：1层 业务编号：202009011100671 该宗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
登记日期	2020年9月4日

证号：	渝(2020)巴南区不动产权第000882087号
权利人：	重庆新东迈物流有限公司
共有情况：	单独所有
坐落：	巴南区观成路866号附5号
不动产单元号：	500113009201GB00017F00020001
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64,272平方米/房屋建筑面积：1,006.00平方米
使用期限：	国有建设用地使用权2065年3月30日

权利其他状况：	营业执照：91500113MA610L6E9W
	房屋结构：钢筋混凝土结构；
	专有建筑面积（套内面积）：1006平方米
	所在楼层（名义层）：1层
	业务编号：202009011100670
	该宗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
登记日期	2020年9月3日

证号：	渝(2020)巴南区不动产权第000882082号
权利人：	重庆新东迈物流有限公司
共有情况：	单独所有
坐落：	巴南区观成路866号附6号
不动产单元号：	500113009201GB00017F00060001
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64,272平方米/房屋建筑面积：77.37平方米
使用期限：	国有建设用地使用权2065年3月30日
权利其他状况：	营业执照：91500113MA610L6E9W
	房屋结构：钢筋混凝土结构；
	专有建筑面积（套内面积）：77.37平方米
	所在楼层（名义层）：1层
	业务编号：202009011100669
	该宗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
登记日期	2020年9月3日

证号：	渝(2020)巴南区不动产权第000882077号
权利人：	重庆新东迈物流有限公司
共有情况：	单独所有
坐落：	巴南区观成路869号附1号
不动产单元号：	500113009201GB00016F00050001
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77,306平方米/房屋建筑面积：447.32平方米

使用期限：	国有建设用地使用权2065年3月30日
营业执照：	91500113MA610L6E9W
房屋结构：	钢筋混凝土结构；
权利其他状况：	专有建筑面积（套内面积）：447.32平方米
	所在楼层（名义层）：1层
	业务编号：202009011100668
	该宗土地用途为物流仓储用地
	该房为配套用房
登记机构	重庆市规划和自然资源局
登记日期	2020年9月3日

证号：	渝(2020)巴南区不动产权第000882073号
权利人：	重庆新东迈物流有限公司
共有情况：	单独所有
坐落：	巴南区观成路869号附2号
不动产单元号：	500113009201GB00016F00030001
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77,306平方米/房屋建筑面积：149.76平方米
使用期限：	国有建设用地使用权2065年3月30日
营业执照：	91500113MA610L6E9W
房屋结构：	钢筋混凝土结构；
权利其他状况：	专有建筑面积（套内面积）：149.76平方米
	所在楼层（名义层）：1层
	业务编号：202009011100667
	该宗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
登记日期	2020年9月3日

证号：	渝(2020)巴南区不动产权第000882069号
权利人：	重庆新东迈物流有限公司
共有情况：	单独所有
坐落：	巴南区观成路869号附3号
不动产单元号：	500113009201GB00016F00020001
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77,306平方米/房屋建筑面积：760.73平方米
使用期限：	国有建设用地使用权2065年3月30日
权利其他状况：	营业执照：91500113MA610L6E9W 房屋结构：钢筋混凝土结构； 专有建筑面积（套内面积）：760.73平方米 所在楼层（名义层）：1层 业务编号：202009011100664 该宗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
登记日期	2020年9月3日

证号：	渝(2020)巴南区不动产权第000882064号
权利人：	重庆新东迈物流有限公司
共有情况：	单独所有
坐落：	巴南区观成路869号附4号
不动产单元号：	500113009201GB00016F00010001
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77,306平方米/房屋建筑面积：28,252.98平方米
使用期限：	国有建设用地使用权2065年3月30日
权利其他状况：	营业执照：91500113MA610L6E9W 房屋结构：钢筋混凝土结构； 专有建筑面积（套内面积）：28252.98平方米 所在楼层（名义层）：1层 业务编号：202009011100661 该宗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
登记日期	2020年9月3日

证号：	渝(2020)巴南区不动产权第000882054号
权利人：	重庆新东迈物流有限公司
共有情况：	单独所有
坐落：	巴南区观成路869号附5号
不动产单元号：	500113009201GB00016F00060001
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77,306平方米/房屋建筑面积：32.8平方米
使用期限：	国有建设用地使用权2065年3月30日
权利其他状况：	营业执照：91500113MA610L6E9W 房屋结构：钢筋混凝土结构； 专有建筑面积（套内面积）：32.8平方米 所在楼层（名义层）：1层 业务编号：202009011100658 该宗土地用途为物流仓储用地 该房为配套用房
登记机构	重庆市规划和自然资源局
登记日期	2020年9月3日

证号：	渝(2020)巴南区不动产权第000882014号
权利人：	重庆新东迈物流有限公司
共有情况：	单独所有
坐落：	巴南区观成路869号附6号
不动产单元号：	500113009201GB00016F00040001
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77,306平方米/房屋建筑面积：56.16平方米
使用期限：	国有建设用地使用权2065年3月30日
权利其他状况：	营业执照：91500113MA610L6E9W 房屋结构：钢筋混凝土结构； 专有建筑面积（套内面积）：56.16平方米 所在楼层（名义层）：1层 业务编号：202009011100644 该宗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
登记日期	2020年9月3日

证号：	渝(2020)巴南区不动产权第000881769号
权利人：	重庆新东迈物流有限公司
共有情况：	单独所有
坐落：	巴南区观成路869号附7号
不动产单元号：	500113009201GB00016F00070001
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77,306平方米/房屋建筑面积：150.00平方米
使用期限：	国有建设用地使用权2065年3月30日
权利其他状况：	营业执照：91500113MA610L6E9W 房屋结构：钢筋混凝土结构； 专有建筑面积（套内面积）：150平方米 所在楼层（名义层）：1层 业务编号：202009011100582 该宗土地用途为物流仓储用地。 该房为配套用房
登记机构	重庆市规划和自然资源局
登记日期	2020年9月3日

根据产权方提供的资料，结合估价师现场查勘的情况，估价对象物业明细具体如下：

幢号	总层数	建筑面积 (平方米)	建筑结构	房屋用途
观成路 866 号附 1 号	1	539.62	钢筋混凝土结构	工业
观成路 866 号附 2 号	1	147.84	钢筋混凝土结构	工业
观成路 866 号附 3 号	1	195.32	钢筋混凝土结构	工业
观成路 866 号附 4 号	1	25,006.42	钢结构	工业
观成路 866 号附 5 号	1	1,006.00	钢筋混凝土结构	工业
观成路 866 号附 6 号	1	77.37	钢结构	工业
观成路 867 号附 10 号	1	171.9	钢结构	其他用房
观成路 867 号附 1 号	1	195.32	钢筋混凝土结构	其他用房
观成路 867 号附 2 号	1	978.75	钢筋混凝土结构	工业
观成路 867 号附 3 号	1	23,703.83	钢结构	工业
观成路 867 号附 4 号	6	13,390.59	钢筋混凝土结构	工业
观成路 867 号附 5 号	3	3,390.80	钢筋混凝土结构	其他用房
观成路 867 号附 6 号	1	32.8	钢筋混凝土结构	其他用房
观成路 867 号附 7 号	1	56.16	钢筋混凝土结构	工业
观成路 867 号附 8 号	1	149.76	钢筋混凝土结构	工业
观成路 867 号附 9 号	1	447.32	钢筋混凝土结构	其他用房
观成路 869 号附 1 号	1	447.32	钢筋混凝土结构	其他用房
观成路 869 号附 2 号	1	149.76	钢筋混凝土结构	工业
观成路 869 号附 3 号	1	760.73	钢筋混凝土结构	工业
观成路 869 号附 4 号	1	28,252.98	钢结构	工业

幢号	总层数	建筑面积 (平方米)	建筑结构	房屋用途
观成路 869 号附 5 号	1	32.8	钢筋混凝土结构	其他用房
观成路 869 号附 6 号	1	56.16	钢筋混凝土结构	工业
观成路 869 号附 7 号	1	150	钢结构	其他用房
观音阁路 717 号附 10 号	1	135	钢结构	其他用房
观音阁路 717 号附 1 号	1	447.32	钢筋混凝土结构	其他用房
观音阁路 717 号附 2 号	2	1,187.42	钢筋混凝土结构	其他用房
观音阁路 717 号附 3 号	1	195.32	钢筋混凝土结构	其他用房
观音阁路 717 号附 4 号	2	42,771.80	钢筋混凝土结构	工业
观音阁路 717 号附 5 号	1	195.32	钢筋混凝土结构	其他用房
观音阁路 717 号附 6 号	1	1,123.75	钢筋混凝土结构	工业
观音阁路 717 号附 7 号	1	149.76	钢筋混凝土结构	工业
观音阁路 717 号附 8 号	2	42,211.22	钢筋混凝土结构	工业
观音阁路 717 号附 9 号	1	12,045.92	钢筋混凝土结构	工业
总计	—	199,802.38	—	—

3.6.2 项目二：中国湖北省武汉市东西湖区高桥三路211号京东商城亚洲1号物流项目

3.6.2.1 实物状况

估价对象地处武汉市东西湖区高桥三路211号，位于东吴大道与高桥三路交汇处西南侧。

估价对象所占用地块东临高桥三路、南邻武汉花都科技园、西临高桥二路、北临东吴大道，其所占地块呈规则四边形，地势平坦。所在宗地土地使用权面积为96,052.93平方米，土地形状呈规则四边形，地质条件良好，土地承载能力较强。估价对象所在地块宗地红线外基础设施已达到“六通一平”，包括给水、排水、通电、通讯、通路、通讯及场地平整。

估价对象所在宗地范围内共建有6幢建筑物，包括4栋仓储用房、2栋门房。各幢楼宇的现状用途、装修及设备设施状况详见下表：

幢号	房屋实际 总层数	证载建筑面积 (平方米)	建成 年代	现状用 途	装修及设备设施状况
1	1-2 层	12,668.27	2018	仓储	库房净高约 12.4 米；单向月台，月台宽 4.5 米，高 1.2 米；雨篷宽 6 米。地面为耐磨地面、屋顶铺设保温层；有烟感报警、预作用喷淋、消防栓、内外监控等设备。

幢号	房屋实际 总层数	证载建筑面积 (平方米)	建成 年代	现状用 途	装修及设备设施状况
2	1-2 层	12,668.27	2018	仓储	库房净高约 12.4 米；单向月台，月台宽 4.5 米，高 1.2 米；雨篷宽 6 米。地面为耐磨地面、屋顶铺设保温层；有烟感报警、预作用喷淋、消防栓、内外监控等设备。
3	1-2 层	12,703.49	2018	仓储	库房净高约 12.4 米；单向月台，月台宽 4.5 米，高 1.2 米；雨篷宽 6 米。地面为耐磨地面、屋顶铺设保温层；有烟感报警、预作用喷淋、消防栓、内外监控等设备。
4	1-2 层	12,703.49	2018	仓储	库房净高约 12.4 米；单向月台，月台宽 4.5 米，高 1.2 米；雨篷宽 6 米。地面为耐磨地面、屋顶铺设保温层；有烟感报警、预作用喷淋、消防栓、内外监控等设备。
5	1	134.19	2018	门房	地面铺地砖，墙面顶棚刷涂料。
6	1	94.50	2018	门房	地面铺地砖，墙面顶棚刷涂料。

3.6.2.2 权益状况

根据产权方提供的《不动产权证书》，有关内容摘录如下：

证号：	鄂（2018）武汉市东西湖不动产权第 0031333 号
权利人：	武汉京东茂元信息技术有限公司
共有情况：	单独所有
坐落：	东西湖区高桥三路 211 号京东商城亚洲 1 号仓储华中总部建设项目 1 号库房
不动产单元号：	420112407002GB00085F00020001
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：	工业用地/其它
面积：	土地使用权面积 96,052.93 平方米/房屋建筑面积：12,668.27 平方米
使用期限：	国有建设用地使用权 2012 年 03 月 30 日起 2062 年 03 月 29 日止

权利其他状况：	土地：独用土地面积：/
	专有土地面积：12,019.05 平方米
	分摊土地面积：/
	房屋：专有建筑面积：12,668.27 平方米
	分摊建筑面积：/
	房屋结构：钢结构；
附记	房屋总层数和所在层数：2/1-2
	房屋竣工验收时间：2018 年 03 月 26 日
	本宗土地使用权总面积为 96,052.93 平方米，其中高压走廊控制用地面积 15,346.48 平方米。
	登记机构：武汉市东西湖区不动产登记局
	登记日期：2018 年 06 月 12 日
证号：	鄂（2018）武汉市东西湖不动产权第 0031335 号
权利人：	武汉京东茂元信息技术有限公司
共有情况：	单独所有
坐落：	东西湖区高桥三路 211 号京东商城亚洲 1 号仓储华中总部建设项目 2 号库房
不动产单元号：	420112407002GB00085F00030001
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：	工业用地/其它
面积：	土地使用权面积 96,052.93 平方米/房屋建筑面积：12,668.27 平方米
使用期限：	国有建设用地使用权 2012 年 03 月 30 日起 2062 年 03 月 29 日止
权利其他状况：	土地：独用土地面积：/
	专有土地面积：12,019.05 平方米
	分摊土地面积：/
	房屋：专有建筑面积：12,668.27 平方米
	分摊建筑面积：/
	房屋结构：钢结构；
附记	房屋总层数和所在层数：2/1-2
	房屋竣工验收时间：2018 年 03 月 26 日
	本宗土地使用权总面积为 96,052.93 平方米，其中高压走廊控制用地面积 15,346.48 平方米。
	登记机构：武汉市东西湖区不动产登记局
	登记日期：2018 年 06 月 12 日

证号：	鄂（2018）武汉市东西湖不动产权第 0031336 号
权利人：	武汉京东茂元信息技术有限公司
共有情况：	单独所有
坐落：	东西湖区高桥三路 211 号京东商城亚洲 1 号仓储华中总部建设项目 3 号库房
不动产单元号：	420112407002GB00085F00070001
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：	工业用地/其它
面积：	土地使用权面积 96,052.93 平方米/房屋建筑面积：12,703.49 平方米
使用期限：	国有建设用地使用权 2012 年 03 月 30 日起 2062 年 03 月 29 日止
权利其他状况：	土地：独用土地面积：/ 专有土地面积：12,020.25 平方米 分摊土地面积：/ 房屋：专有建筑面积：12,703.49 平方米 分摊建筑面积：/ 房屋结构：钢结构； 房屋总层数和所在层数：2/1-2 房屋竣工验收时间：2018 年 03 月 26 日
附记	本宗土地使用权总面积为 96,052.93 平方米，其中高压走廊控制用地面积 15,346.48 平方米。
登记机构：	武汉市东西湖区不动产登记局
登记日期：	2018 年 06 月 12 日

证号：	鄂（2018）武汉市东西湖不动产权第 0031337 号
权利人：	武汉京东茂元信息技术有限公司
共有情况：	单独所有
坐落：	东西湖区高桥三路 211 号京东商城亚洲 1 号仓储华中总部建设项目 4 号库房
不动产单元号：	420112407002GB00085F00060001
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：	工业用地/其它
面积：	土地使用权面积 96,052.93 平方米/房屋建筑面积：12,703.49 平方米
使用期限：	国有建设用地使用权 2012 年 03 月 30 日起 2062 年 03 月 29 日止

权利其他状况：	土地：独用土地面积：/
	专有土地面积：12,020.25 平方米
	分摊土地面积：/
	房屋：专有建筑面积：12,703.49 平方米
	分摊建筑面积：/
	房屋结构：钢结构；
附记	房屋总层数和所在层数：2/1-2
	房屋竣工验收时间：2018 年 03 月 26 日
	本宗土地使用权总面积为 96,052.93 平方米，其中高压走廊控制用地面积 15,346.48 平方米。
	登记机构：武汉市东西湖区不动产登记局
	登记日期：2018 年 06 月 12 日
证号：	鄂（2018）武汉市东西湖不动产权第 0036194 号
权利人：	武汉京东茂元信息技术有限公司
共有情况：	单独所有
坐落：	东西湖区高桥三路 211 号京东商城亚洲 1 号仓储华中总部建设项目门房一
不动产单元号：	420112407002GB00085F00050001
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：	工业用地/其它
面积：	土地使用权面积 96,052.93 平方米/房屋建筑面积：134.19 平方米
使用期限：	国有建设用地使用权 2012 年 03 月 30 日起 2062 年 03 月 29 日止
权利其他状况：	土地：独用土地面积：/
	专有土地面积：150.89 平方米
	分摊土地面积：/
	房屋：专有建筑面积：134.19 平方米
	分摊建筑面积：/
	房屋结构：钢筋混凝土结构；
附记	房屋总层数和所在层数：1/1
	房屋竣工验收时间：2018 年 03 月 26 日
	本宗土地使用权总面积为 96,052.93 平方米，其中高压走廊控制用地面积 15,346.48 平方米。
	登记机构：武汉市东西湖区不动产登记局
	登记日期：2018 年 06 月 29 日

证号：	鄂（2018）武汉市东西湖不动产权第 0031334 号
权利人：	武汉京东茂元信息技术有限公司
共有情况：	单独所有
坐落：	东西湖区高桥三路 211 号京东商城亚洲 1 号仓储华中总部建设项目门房二
不动产单元号：	420112407002GB00085F00010001
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：	工业用地/其它
面积：	土地使用权面积 96,052.93 平方米/房屋建筑面积：94.50 平方米
使用期限：	国有建设用地使用权 2012 年 03 月 30 日起至 2062 年 03 月 29 日止
权利其他状况：	土地：独用土地面积：/ 专有土地面积：111.20 平方米 分摊土地面积：/ 房屋：专有建筑面积：94.50 平方米 分摊建筑面积：/ 房屋结构：钢筋混凝土结构； 房屋总层数和所在层数：1/1 房屋竣工验收时间：2018 年 03 月 26 日
附记	本宗土地使用权总面积为 96,052.93 平方米，其中高压走廊控制用地面积 15,346.48 平方米。
登记机构：	武汉市东西湖区不动产登记局
登记日期：	2018 年 06 月 12 日

根据产权方提供的资料，结合估价师现场查勘的情况，估价对象物业明细具体如下：

幢号	总层数	建筑面积 (平方米)	建筑结构	房屋用途
1 号库	2	12,668.27	钢结构	仓储
2 号库	2	12,668.27	钢结构	仓储
3 号库	2	12,703.49	钢结构	仓储
4 号库	2	12,703.49	钢结构	仓储
门房一	1	134.19	钢筋混凝土	配套用房
门房二	1	94.50	钢筋混凝土	配套用房
总计	—	50,972.21	—	—

3.6.3 项目三：中国河北省廊坊市廊坊开发区橙桔路2号1幢、2幢、3幢、4幢、5幢、6幢京东亚洲一号仓储物流项目

3.6.3.1 实物状况

估价对象地处河北省廊坊市廊坊经济技术开发区，位于橙桔路与纬五道（规划）交叉口西北侧。

估价对象所在地块东邻橙桔路、南邻纬五道（规划）、西邻经七路（规划）、北邻空地。所在宗地土地使用权面积为120,806.90平方米，土地形状呈规则四边形，地质条件良好，土地承载能力较强。估价对象所在地块宗地红线外基础设施已达到“六通一平”，包括给水、排水、通电、通讯、通路、通讯及场地平整。

估价对象所在宗地范围内共建有9幢建筑物，包括4栋仓储用房、1栋倒班楼、1栋车辆维修间及设备用房、3栋门卫。

幢号	房屋实际 总层数	证载建筑面积 (平方米)	建成 年代	现状用 途	装修及设备设施状况
1#仓库 及分拣 车间	一层，局 部三层	11,014.59	2020	库房	库房最低处净高 20.6 米，分拣车间局部层高 10.95 米，二层最低处净高 9.9 米；一层双向月台，二层单向月台，通过坡道连接；月台宽 8 米，高 1.2 米；雨篷宽 12 米。地面为耐磨地面、屋顶铺设保温层；有烟感报警、预作用喷淋、空气采样报警、消防栓、外围枪机监控等设备。
2#物流 仓库	二层，局 部四层	30,869.77	2020	库房	库房一层层高 10.95 米，二层最低处净高 9.05 米，局部夹层层高 6 米；一层双向月台，二层单向月台，通过坡道连接；月台宽 8 米，高 1.2 米；雨篷宽 12 米。地面为耐磨地面、屋顶铺设保温层；有烟感报警、空气采样报警、湿式喷淋、消防栓、外围枪机监控等设备。
3#物流 仓库	二层，局 部四层	32,002.33	2020	库房	库房一层层高 10.95 米，二层最低处净高 9.05 米，局部夹层层高 6 米；一层双向月台，二层单向月台，通过坡道连接；月台宽 8 米，高 1.2 米；雨篷宽 12 米。地面为耐磨地面、屋顶铺设保温层；有烟感

幢号	房屋实际 总层数	证载建筑面积 (平方米)	建成 年代	现状用 途	装修及设备设施状况
					报警、空气采样报警、湿式喷淋、消防栓、外围枪机监控等设备。
4#物流 仓库	二层，局 部四层	18,017.49	2020	库房	库房一楼层高 10.95 米，二层最低处净高 9.9 米，局部夹层层高 6 米；一层双向月台，二层单向月台，通过坡道连接；月台宽 8 米，高 1.2 米；雨篷宽 12 米。地面为耐磨地面、屋顶铺设保温层；有烟感报警、空气采样报警、湿式喷淋、消防栓、外围枪机监控等设备。
5#倒班 楼	六层，局 部一层	6,595.12	2020	综合楼	地面铺地砖，墙面顶棚刷涂料。有电梯、热水器等设施设备。
6#车辆 维修间 及设备 用房	一层	1,721.60	2020	附属用 房	地面环氧地面，墙面顶棚刷涂料。

3.6.3.2 权益状况

根据产权方提供的《不动产权证书》，有关内容摘录如下：

证号：	冀（2020）廊坊开发区不动产权第0009168号
权利人：	廊坊骏迪物流有限公司
共有情况：	单独所有
坐落：	廊坊开发区橙桔路2号1幢、2幢、3幢、4幢、5幢、6幢
不动产单元号	131003 001004 GB00001 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/自建房
用途：	仓储用地/库房，综合楼，附属用房
面积：	宗地面积120,806.90平方米/房屋建筑面积：100,220.90平方米
使用期限：	国有建设用地使用权 2068年1月28日止

附记：	1、本不动产于2020-09-07通过【变更登记】颁发不动产权证，原廊坊骏迪物流有限公司土地不动产权证【冀（2018）廊坊开发区不动产权第0000676号】，廊坊骏迪物流有限公司房屋不动产权证【冀（2020）廊坊开发区不动产权第0009164号】注销
登记机构：	廊坊市自然资源和规划局
登记日期：	2020年9月7日

根据产权方提供的资料，结合估价师现场查勘的情况，估价对象物业明细具体如下：

幢号	总层数	建筑面积 (平方米)	建筑结构	房屋用途
1#仓库及分拣车间	一层，局部三层	11,014.59	钢筋混凝土结构	库房
2#物流仓库	二层，局部四层	30,869.77	钢筋混凝土结构	库房
3#物流仓库	二层，局部四层	32,002.33	钢筋混凝土结构	库房
4#物流仓库	二层，局部四层	18,017.49	钢筋混凝土结构	库房
5#倒班楼	六层，局部一层	6,595.12	钢筋混凝土结构	综合楼
6#车辆维修间及设备用房	一层	1,721.60	钢筋混凝土结构	附属用房
总计	——	100,220.90	——	——

3.6.4 经营情况

根据《嘉实京东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》，重庆新东迈物流有限公司报告期末可供出租面积为184,568.56平方米，实际出租面积为184,568.56平方米，出租率为100%，租金单价水平为0.79元/平方米/天；武汉京东茂元信息技术有限公司报告期末可供出租面积为52,154.66平方米，实际出租面积为52,154.66平方米，出租率为100%，报告期内租金单价水平为0.95元/平方米/天；廊坊骏迪物流有限公司报告期末可供出租面积为104,593.74平方米，实际出租面积为104,593.74平方米，出租率为100%，报告期内租金单价水平为1.26元/平方米/天。

根据委托人提供的资料，2024年度重庆新东迈物流有限公司、武汉京东茂元信息技术有限公司、廊坊骏迪物流有限公司营业收入合计为107,513,499.35元。

3.7 价值时点

2024年12月31日

3.8 价值类型

本次估价的价值类型为市场价值。市场价值，是指在进行了适当的市场推销（其中各方均以知晓行情、谨慎的方式参与，且无强制因素）后，自愿买家和自愿卖家以公平交易的方式，在价值时点对物业进行交易的金额。

本次估价的市场价值，是指估价对象在现状条件下于价值时点2024年12月31日，房屋建筑物用途为仓储、配套用房的所有权价值连同剩余一定年限的仓储用地（项目一、项目三）及工业用地（项目二）使用权价值，满足本估价报告中估价假设和限制条件下的市场价值。

3.9 估价依据

(1) 国家和地方的有关法律、法规：

- (a) 《中华人民共和国民法典》
- (b) 《中华人民共和国土地管理法》
- (c) 《中华人民共和国城市房地产管理法》
- (d) 《中华人民共和国资产评估法》
- (e) 《不动产登记暂行条例》
- (f) 《中华人民共和国增值税法》
- (g) 《财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知财税〔2018〕32号》及《财政部 税务总局 海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告2019年第39号》
- (h) 《中华人民共和国房产税暂行条例》
- (i) 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》
- (j) 《中华人民共和国印花税法》
- (k) 《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》
- (l) 《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）》
- (m) 《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》
- (n) 《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（试行）》
- (o) 其他有关法律法规及规章

(2) 技术标准：

- (a) 《房地产估价规范》GB/T50291-2015
- (b) 《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899-2013
- (3) 委托人及产权方提供的相关资料：
 - (a) 《委托评估函》
 - (b) 《不动产权证书》
 - (c) 《租赁合同》
 - (d) 《营业执照》
 - (e) 委托人或产权方提供的其他资料
- (4) 估价人员实地查勘、摄影和记录

3.10 估价原则

我们在本次估价时除独立、客观、公正原则外还遵循了以下原则：

合法原则

估价遵循合法原则，应当以估价对象的合法产权、合法使用、合法交易为前提进行。

估价对象已于价值时点取得其《不动产权证书》，具有合法的产权且用途合法。

最高最佳利用原则

由于不动产具有用途的多样性，不同的利用方式能为产权方带来不同的收益，且产权方都期望从其占有的不动产上获得更多的收益，并以能满足这一目的为确定不动产利用方式的依据。所以，不动产价格是在法律上可行、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象价值达到最大、最可能的使用。估价对象已取得其《不动产权证书》，项目一房屋规划用途为工业、其他用房，实际用途为仓库、宿舍楼、餐厅、门卫及设备用房；项目二房屋规划用途为其他，实际用途为仓库及配套用房；项目三房屋规划用途为库房、综合楼、附属用房，实际用途为库房、综合楼、附属用房，符合最高最佳利用原则。

替代原则

替代原则的理论依据是同一市场上相同物品具有相同市场价值的经济学原理。替代原则是保证估价能够通过运用市场资料进行和完成的重要理论前提：只有承认同一市场上相同物品具有相同的市场价值，才有可能根据市场资料对估价对象进行估价。替代原则也反映了估价的基本原理和最一般的估价过程。

价值时点原则

估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到市场价格的波动性，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。所以强调：估价结果是估价对象在价值时点的价格，不能将估价结果作为估价对象在其他时点的价格。

3.11 估价方法

估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法。我们深入细致地分析了项目的特点和实际状况，并研究了产权方提供资料以及我们所掌握的资料，在实地查勘和调研的基础上认为，依据评估原则，结合评估目的，并综合考虑其物业所处区域、物业性质、特点及影响其市场价值的各类因素，确定本次估价采用收益法。收益法是预测估价对象的未来收益，利用折现率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。本次估价采用收益法中的报酬资本化法（现金流折现法），即预测估价对象未来各年的净收益，利用折现率将其折现到价值时点后相加得到估价对象价值或价格的方法。

3.12 估价参数

本次评估采用的主要参数如下：

项目名称	土地剩余年限	折现率	长期增长率	资本性支出 ¹
	(年)	(%)	(%)	(万元/年)
重庆项目	40.24	7.75%	2.5%	26-33
武汉项目	37.25			
廊坊项目	43.07			

¹ 资本性支出具体参考《技术尽职调查报告》

3.13 估价结果

我们采用了收益法对估价对象的市场价值进行了测算，采用收益法首先确定出一定时期的运营净现金收入，并就该运营净现金收入采用适当折现率以计算估价对象的市场价值，该方法通常用于衡量在假设投资年期内的运营收入及资本增长，让投资者或产权方可对估价对象可能带来的长期回报作出评估。

嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金持有的重庆市巴南区观音阁路717号及观成路866号、867号、869号京东亚洲一号物流项目、武汉市东西湖区高桥三路211号京东商城亚洲1号物流项目、廊坊市廊坊开发区橙桔路2号1幢、2幢、3幢、4幢、5幢、6幢京东亚洲一号仓储物流项目，总建筑面积为350,995.49平方米房屋所有权及其占用的土地使用权经评估测算后得到于2024年12月31日的市场价值为人民币1,420,000,000元（大写人民币壹拾肆亿贰仟万元整）。明细如下：

项目名称	建筑面积 (平方米)	土地面积 (平方米)	评估总值 (元)	折合单价 (元/平方米)
重庆市巴南区观音阁路 717 号及观成路 866 号、867 号、869 号京东亚洲一号物流项目	199,802.38	323,465.00	575,000,000	2,900
武汉市东西湖区高桥三路 211 号京东商城亚洲 1 号物流项目	50,972.21	96,052.93	235,000,000	4,600
廊坊市廊坊开发区橙桔路 2 号 1 幢、2 幢、3 幢、4 幢、5 幢、6 幢京东亚洲一号仓储物流项目	100,220.90	120,806.90	610,000,000	6,100
合计	350,995.49	540,324.83	1,420,000,000	4,000

3.14 注册估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
于红	1120150022	于红	2025年3月25日
田兴	1120210003	田兴	2025年3月25日
谢颖	4220040044	谢颖	2025年3月25日
尹秋悦	5020200006	尹秋悦	2025年3月25日

3.15 协助估价的人员

陆金库、田鹤、刘辉、夏鑫、吴凡

3.16 实地查勘期

二〇二五年三月二十四日

3.17 估价作业日期

二〇二五年一月一日至二〇二五年三月二十五日

4. 附件

4.1 委托评估函

委托评估函

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司：

作为嘉实京东仓储物流封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人和计划管理人，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《上海证券交易所公开募集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（试行）》的要求，委托贵公司承办与本次经济行为相关的评估事宜。为确保评估机构客观公正地进行评估，本公司对相关事项作如下说明：

1. 价值时点为：2024年12月31日；
2. 估价目的：根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《上海证券交易所公开募集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（试行）》的要求，基金管理人应编制并披露基础设施基金定期报告。本次评估结果及评估报告用于基金管理人制作及披露2024年年度报告使用。
3. 纳入评估范围的标的与本次经济行为涉及的标的范围一致，该物业清单如下：

编号	项目名称	位置	建筑面积 (平方米)	土地面积 (平方米)
1	重庆京东亚洲一号物流项目	重庆市巴南区观音阁路717号及观成路866号、867号、869号	199,802.38	323,465.00
2	武汉京东新城亚洲1号物流项目	武汉市东西湖区高桥三路211号	50,972.21	96,052.93
3	廊坊京东亚洲一号仓储物流项目	廊坊市廊坊开发区橙桔路2号1幢、2幢、3幢、4幢、5幢、6幢	100,220.90	120,806.90
合计	——	——	350,995.49	540,324.83

4. 本次被评估单位为重庆新东迈物流有限公司、武汉京东茂元信息技术有限公司和廊坊骏迪物流有

限公司。产权方概况如下：

编号	项目名称	产权方
1	重庆京东亚洲一号物流项目	企业名称：重庆新东迈物流有限公司 企业类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资） 注册地址：重庆市巴南区观成路 867 号附 3 号 法定代表人：张卓 注册资金：22241.774167 万人民币 成立日期：2020 年 06 月 23 日 营业期限：2020 年 06 月 23 日至无固定期限 统一社会信用代码：91500113MA610L6E9W 经营范围：一般项目：国内货物运输代理，普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目），包装服务，非居住房地产租赁，住房租赁，土地使用权租赁，物业管理，技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广，软件开发（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）
2	武汉京东商城亚洲 1 号物流项目	企业名称：武汉京东茂元信息技术有限公司 企业类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资） 注册地址：武汉市东西湖区保税区长吴大道南、高桥北三路西（3） 法定代表人：张卓 注册资金：10501.0594 万元人民币 成立日期：2013 年 03 月 22 日 营业期限：2013 年 03 月 22 日至无固定期限 统一社会信用代码：91420112063044107E 经营范围：仓储物流设施的建设和经营；提供仓储服务及相关技术咨询、技术服务、软件开发和软件设计；物业管理；代收水费、电费、燃气费；厂房租赁。（依法须经审批的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
3	廊坊京东亚洲一号仓储物流项目	企业名称：廊坊骏迪物流有限公司 企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资） 注册地址：河北省廊坊经济技术开发区橙桔路西侧橙桔路 2 号 法定代表人：张卓 注册资金：23409.617133 万元人民币 成立日期：2016 年 12 月 26 日 营业期限：2016 年 12 月 26 日至无固定期限 统一社会信用代码：91131000MA083FNXR2 经营范围：仓储物流技术服务，国内货运代理，商品包装加工，软件开发、相关信息技术咨询服务；网络技术、计算机软件技术开发、技术转让；计算机系统集成；企业商务信息咨询；自有房屋租赁；机械设备租赁；物料搬运装备销售；物业管理；接受委托代收水费、电费、燃气费。（依法须经审批的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

5. 可能影响评估工作的重大事项说明：

无

6. 本次评估所需资料由委托方提供，我司承诺所提供的资料是真实、合法、完整、有效的，不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。所提供的主要文件或资料如下：

- 1) 《不动产权证书》
- 2) 《租赁合同》
- 3) 《营业执照》
- 4) 其他相关资料

委托方（甲）：嘉实基金管理有限公司



2025年3月 日

委托方（乙）：嘉实资本管理有限公司



2025年3月 日

4.2 运营净收益

科目 (单位：万元)	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
运营收入	11,370	11,438	11,645	11,995	12,223
成本费用	2,833	2,846	2,874	2,927	3,213
运营净收益	8,537	8,592	8,771	9,068	9,010
科目 (单位：万元)	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
运营收入	12,585	12,945	13,220	13,452	13,688
成本费用	3,275	3,336	3,402	3,442	3,482
运营净收益	9,310	9,609	9,818	10,010	10,206

说明：

- 1、运营净收益包括项目一、项目二和项目三的合计金额；
- 2、运营收入为含税收入，成本费用税金包括成本、费用、增值税附加、房产税、土地使用税、印花税、资本性支出各项之和；
- 3、上述运营收入、运营净收益等估计基于委托人及产权方提供的截至价值时点基础设施项目租赁收入、运营支出等资料数据，结合评估人员对估价对象收入及成本等方面市场水平的分析判断，评估机构无法估计未来年度经营中可能产生的特殊变动的影响；
- 4、上述运营收入、运营净收益等估计中使用的参数和假设等容易受到市场变化的影响，运营收入及运营净收益仅为评估机构对基础设施项目价值判断过程中使用的按照市场环境下参照类似项目的水平模拟估计的金额，不可直接作为预测数据使用，也不能用于可分配收益的依据；
- 5、上述运营净收益并非基金管理人或者服务机构提供的经营预算，也不代表包括基金管理人、运营服务机构、评估机构等任何一方对收益的承诺和保证；
- 6、上述运营收入、运营净收益在各年产生的差异及波动不代表估价机构已经获取了存续合同到期后的租赁关系或者租赁价格的相关依据，上述数据也无法反映届时租赁关系或者租赁价格变动后管理人、原始权益人及或运营服务机构可能采用的或者执行的相关权利或者义务，以及各方行使类似权利义务后对当期运营收入、运营净收益及或可分配收益金额的影响。因此，上述运营收入、运营净收益不能用于任何年度可分配收益计算的依据；
- 7、自2035年起至收益期届满运营净收益按照年增长率2.50%计算；
- 8、投资者如需获取以往年度或者未来年度经营数据或计划，建议及时参考管理人披露的年报/季报等披露内容。

4.3 估价对象内外部状况



项目一



项目一



项目二



项目二



项目三



项目三

4.4 估价对象权属证明复印件

项目一：

渝(2020)巴南区不动产权第00982015号

附记

权利人	重庆新东达物流有限公司
共有情况	单独所有
坐落	巴南区观音洞路T17号附1号
不动产单元号	504113 009281 GB00818 FD007001
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/其他用途
面积	共有宗地面积 186606 m ² /房屋建筑面积 447.32 m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2065年03月30日 止
权利其他状况	营业执照：91500113MA610L6B9H 房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积（套内面积）：447.32平方米 所在楼层（层数）：1层 业务编号：202009011106653 该宗土地用途为物流仓储用地， 该房为配套用房

渝(2020)巴南区不动产权第00982022号

附记

权利人	重庆新东达物流有限公司
共有情况	单独所有
坐落	巴南区观音洞路717号附2号
不动产单元号	504113 009201 GB00818 FD007001
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/其他用途
面积	共有宗地面积 101666 m ² /房屋建筑面积 1187.42 m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2065年03月30日 止
权利其他状况	营业执照：91500113MA610L6B9H 房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积（套内面积）：1187.42平方米 所在楼层（层数）：1、2层 业务编号：202009011106648 该宗土地用途为物流仓储用地， 该房为配套用房

公募REITs代码 508098

价值时点: 2024年12月31日

渝(2020) 巴南区 不动产权第 01081593 号		附 记
权利人	重庆新东达物流有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	巴南区观音阁路T17号附3号	
不动产单元号	500113 009201 0010018 F00180011	
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/其他用途	
面积	共有宗地面积 186606 m ² /房屋建筑面积 195.32 m ²	
使用期限	国有建设用地使用权 2665年03月30日 止	
权利其他状况	营业执照: 91500113MA610L6E9W 房屋结构: 钢筋混凝土结构 专有建筑面积(套内面积): 195.32平方米 所在楼层(总层数): 1层 备案编号: 202009411190639 该宗土地用途为物流仓储用地。 该房为配套用房	

渝(2020) 巴南区 不动产权第 400181976 号		附 记
权利人	重庆新东达物流有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	巴南区观音阁路T17号附4号	
不动产单元号	500113 009201 0010018 F0020001	
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 196606 m ² /房屋建筑面积 42771.8 m ²	
使用期限	国有建设用地使用权 2065年03月30日 止	
权利其他状况	营业执照: 91500113MA610L6E9W 房屋结构: 钢筋混凝土结构 专有建筑面积(套内面积): 42771.8平方米 所在楼层(总层数): 1、2层 备案编号: 202009011108633 该宗土地用途为物流仓储用地。	

公募REITs代码 508098

价值时点：2024年12月31日

渝(2020) 巴南区 不动产权第 010881963 号

附 记

权利人	重庆新永达物流有限公司
共有情况	单独所有
坐落	巴南区观音阁路717号附5号
不动产单元号	508113 003201 GB00018 F01090001
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/其他用途
面积	共有宗地面积 106696 m ² /房屋建筑面积 195.32 m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2065年03月30日 止
权利其他状况	营业执照: 91508113MA610LGE9W 房屋结构: 钢筋混凝土结构 专有建筑面积(套内面积): 195.32平方米 所在楼层(名义层): 1层 备案编号: 202404011100424 该宗土地用途为物流仓储用地。 该房屋为配套用房

渝(2020) 巴南区 不动产权第 009881943 号

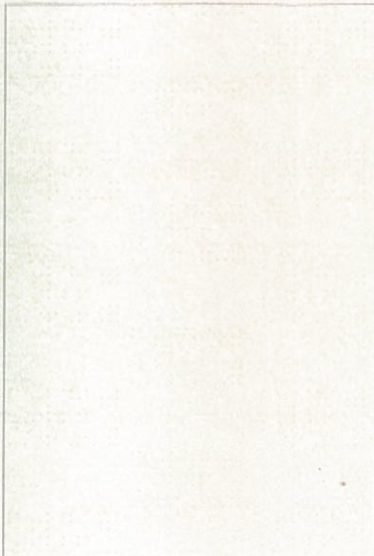
附 记

权利人	重庆新永达物流有限公司
共有情况	单独所有
坐落	巴南区观音阁路717号附6号
不动产单元号	508113 009201 GB00018 F01090101
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 106805 m ² /房屋建筑面积 1123.75 m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2065年03月30日 止
权利其他状况	营业执照: 91500113MA610LGE9W 房屋结构: 钢筋混凝土结构 专有建筑面积(套内面积): 1123.75平方米 所在楼层(名义层): 1层 备案编号: 212009011100416 该宗土地用途为物流仓储用地

公募REITs代码 508098

价值时点：2024年12月31日

渝（2020）巴南区不动产权第040881934号		附记
权利人	重庆新永冠物流有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	巴南区观音南路717号附7号	
不动产单元号	580113 009201 GB00018 F00050101	
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 106606 m²/房屋建筑面积 149.76 m²	
使用期限	国有建设用地使用权 2045年03月30日 止	
权利其他状况	营业执照：91500113MA610L6E9W 房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积（套内面积）：149.76平方米 所在楼层（层数）：1层 业务编号：202009011106609 该宗土地用途为物流仓储用地	

渝（2020）巴南区不动产权第040881836号		附记
权利人	重庆新永冠物流有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	巴南区观音南路717号附8号	
不动产单元号	580113 009201 GB00018 F00010101	
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 106646 m²/房屋建筑面积 42211.22 m²	
使用期限	国有建设用地使用权 2065年03月30日 止	
权利其他状况	营业执照：91500113MA610L6E9W 房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积（套内面积）：42211.22平方米 所在楼层（层数）：1、2层 业务编号：202009011100595 该宗土地用途为物流仓储用地	

公募REITs代码 508098

价值时点：2024年12月31日

渝 (2020) 巴南区 不动产权第 00082012 号		附 记
权利人	重庆新东物流有限公司	该宗土地用途为物流仓储用地
共有情况	单独所有	
坐 落	巴南区观音桥路717号附9号	
不动产单元号	500113 009201 G000018 P00040001	
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 105605 m ² /房屋建筑面积 12045.92 m ²	
使用期限	国有建设用地使用权 2045年03月30日 止	
权利其他状况	营业执照：91500113MA610L6E9W 房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积（套内面积）：12045.92平方米 所在楼层（层数）：1层 备案编号：202009011100643	

渝 (2020) 巴南区 不动产权第 00081999 号		附 记
权利人	重庆新东物流有限公司	该宗土地用途为物流仓储用地 该房为配套用房
共有情况	单独所有	
坐 落	巴南区观音桥路717号附10号	
不动产单元号	500113 009201 G000018 P00100001	
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/其他用途	
面 积	共有宗地面积 105606 m ² /房屋建筑面积 135 m ²	
使用期限	国有建设用地使用权 2045年03月30日 止	
权利其他状况	营业执照：91500113MA610L6E9W 房屋结构：钢结构 专有建筑面积（套内面积）：135平方米 所在楼层（层数）：1层 备案编号：202009011100641	

公募REITs代码 508098

价值时点：2024年12月31日

渝(2020)巴南区不动产权第00881974号		附记
权利人	重庆新永旺物流有限公司	该宗土地用途为物流仓储用地 该宗为配套用房
共有情况	单独所有	
坐落	巴南区观武路467号附1号	
不动产单元号	508113 003211 0300019 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/其他用房	
面积	共有宗地面积 75281 m ² /房屋建筑面积 195.32 m ²	
使用期限	国有建设用地使用权 2065年03月30日 止	
权利其他状况	营业执照: 91500113MA6TDL5E9W 房屋结构: 钢筋混凝土结构 专有建筑面积(套内面积): 195.32平方米 所在楼层(名义层): 1层 备案编号: 202009011140030	

渝(2020)巴南区不动产权第00881964号		附记
权利人	重庆新永旺物流有限公司	该宗土地用途为物流仓储用地
共有情况	单独所有	
坐落	巴南区观武路467号附2号	
不动产单元号	508113 003201 0300019 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 75281 m ² /房屋建筑面积 978.75 m ²	
使用期限	国有建设用地使用权 2065年03月30日 止	
权利其他状况	营业执照: 91500113MA6TDL5E9W 房屋结构: 钢筋混凝土结构 专有建筑面积(套内面积): 978.75平方米 所在楼层(名义层): 1层 备案编号: 202009011140037	

公募REITs代码 508098

价值时点：2024年12月31日

渝 (2020) 巴南区 不动产权第 060881956 号		附 记
权利人	重庆新东达物流有限公司	该宗土地用途为物流仓储用地
共有情况	单独所有	
坐落	巴南区观凤路867号附3号	
不动产单元号	580113 069201 GB00019 F00010801	
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 75281 m ² /房屋建筑面积 23763.93 m ²	
使用期限	国有建设用地使用权 2065年03月30日 止	
权利其他状况	营业执照：91500113MA610C6E9H 房屋结构：钢结构 专有建筑面积（套内面积）：23703.83平方米 所在楼层（名义层）：1层 业务编号：262809011100418	

渝 (2020) 巴南区 不动产权第 060881898 号		附 记
权利人	重庆新东达物流有限公司	该宗土地用途为物流仓储用地
共有情况	单独所有	
坐落	巴南区观凤路867号附4号	
不动产单元号	580113 069201 GB00019 F00020805	
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 75281 m ² /房屋建筑面积 13398.58 m ²	
使用期限	国有建设用地使用权 2065年03月30日 止	
权利其他状况	营业执照：91500113MA610C6E9W 房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积（套内面积）：13390.59平方米 所在楼层（名义层）：1、2、3、4、5、6层 业务编号：202089011100602	

公募REITs代码 508098

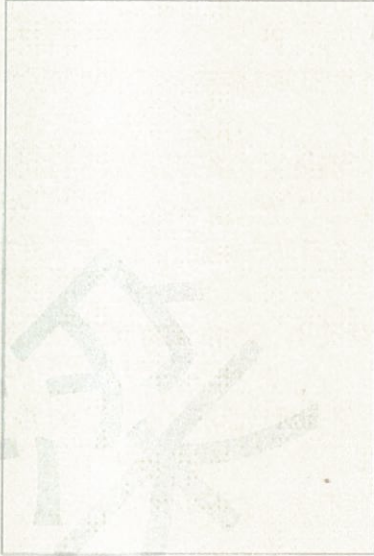
价值时点：2024年12月31日

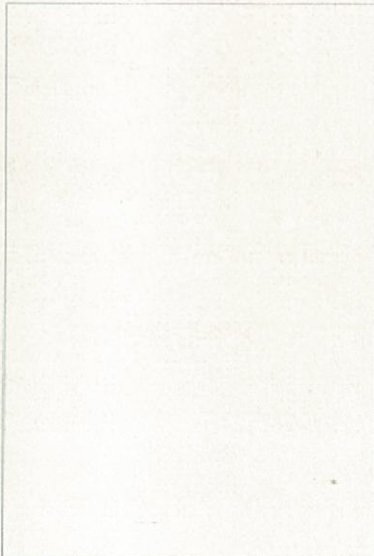
渝(2028) 巴南区 不动产权第 00081869 号		附 记
权利人	重庆新东说物流有限公司	该宗土地用途为物流仓储用地 该宗为配套用房
共有情况	单独所有	
坐 落	巴南区观成路867号附5号	
不动产单元号	500113 409201 CB00019 F0034041	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让	
用 途	仓储用地/其他用房	
面 积	共有宗地面积 75281 m ² /房屋建筑面积 3390.8 m ²	
使用期限	国有建设用地使用权 2065年03月30日 止	
权利其他状况	营业状况：91500113MA610L6E9H 房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积（套内面积）：3390.8平方米 所在楼层（总层数）：1、2、3层 业务编号：202009011108591	

渝(2020) 巴南区 不动产权第 00081839 号		附 记
权利人	重庆新东说物流有限公司	该宗土地用途为物流仓储用地 该宗为配套用房
共有情况	单独所有	
坐 落	巴南区观成路867号附6号	
不动产单元号	500113 409201 CB00019 F01090061	
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 75281 m ² /房屋建筑面积 32.8 m ²	
使用期限	国有建设用地使用权 2065年03月30日 止	
权利其他状况	营业状况：91500113MA610L6E9H 房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积（套内面积）：32.8平方米 所在楼层（总层数）：1层 业务编号：202009011109587	

公募REITs代码 508098

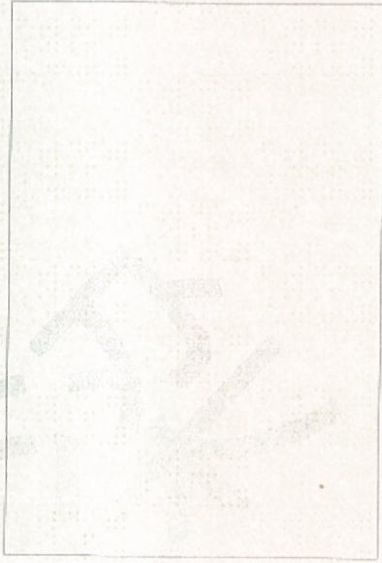
价值时点：2024年12月31日

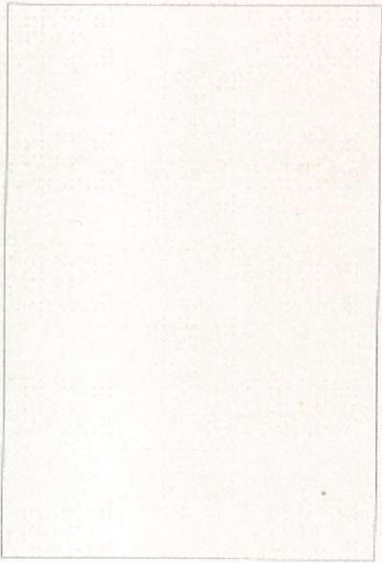
渝（2020）巴南区不动产权第040812103号		附记
权利人	重庆新东达物流有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	巴南区观凤路867号附2号	
不动产单元号	500113 409201 G000019 F04060061	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让	
用途	仓储用地/工业	
面积	共有宗地面积 75281 m²/房屋建筑面积 56.16 m²	
使用期限	国有建设用地使用权 2065年03月30日 止	
权利其他状况	营业执照：91500113MA610L6E9W 房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积（套内面积）：56.16平方米 所在楼层（本层）：1层 业务编号：202009011100681 该宗土地用途为物流仓储用地。	

渝（2020）巴南区不动产权第040832107号		附记
权利人	重庆新东达物流有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	巴南区观凤路167号附1号	
不动产单元号	500113 409201 G000019 F08050001	
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 75281 m²/房屋建筑面积 149.76 m²	
使用期限	国有建设用地使用权 2065年03月30日 止	
权利其他状况	营业执照：91500113MA610L6E9W 房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积（套内面积）：149.76平方米 所在楼层（本层）：1层 业务编号：202009011101680 该宗土地用途为物流仓储用地。	

公募REITs代码 508098

价值时点：2024年12月31日

渝（2020）巴南区不动产权第00882105号		附记
权利人	重庆新永达物流有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	巴南区观凤路867号附9号	
不动产单元号	580113 009201 GB00119 F00161001	
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/其他用途	
面积	共有宗地面积 75281 m²/房屋建筑面积 447.32 m²	
使用期限	国有建设用地使用权 2065年03月30日 止	
权利其他状况	营业执照：91508113MA610L6E9W 房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积（套内面积）：447.32平方米 所在楼层（层数）：1层 业务编号：202009011108678 该宗土地用途为物流仓储用地 该房为配套用房	

渝（2020）巴南区不动产权第00882103号		附记
权利人	重庆新永达物流有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	巴南区观凤路867号附10号	
不动产单元号	580113 009201 GB00119 F00101001	
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/其他用途	
面积	共有宗地面积 75281 m²/房屋建筑面积 171.9 m²	
使用期限	国有建设用地使用权 2065年03月30日 止	
权利其他状况	营业执照：91508113MA610L6E9W 房屋结构：钢结构 专有建筑面积（套内面积）：171.9平方米 所在楼层（层数）：1层 业务编号：202009011108676 该宗土地用途为物流仓储用地 该房为配套用房	

公募REITs代码 508098

价值时点：2024年12月31日

渝（2020）巴南区不动产权第001832102号		附记
权利人	重庆新东达物流有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	巴南区观成路866号附1号	
不动产单元号	540112 009201 GB00917 F00910001	
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 64272 m ² /房屋建筑面积 539.62 m ²	
使用期限	国有建设用地使用权 2063年03月30日 止	
权利其他状况	营业执照：91500113M610L689W 房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积（套内面积）：539.62平方米 所在楼层（层数）：1层 备案编号：202009011106674 该宗土地用途为物流仓储用地。	

渝（2020）巴南区不动产权第001832103号		附记
权利人	重庆新东达物流有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	巴南区观成路866号附2号	
不动产单元号	540112 009201 GB00917 F00910002	
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 64272 m ² /房屋建筑面积 147.84 m ²	
使用期限	国有建设用地使用权 2065年03月30日 止	
权利其他状况	营业执照：91500113M610L6E9W 房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积（套内面积）：147.84平方米 所在楼层（层数）：1层 备案编号：202009011106673 该宗土地用途为物流仓储用地。	

公募REITs代码 508098

价值时点：2024年12月31日

渝 (2024) 巴南区 不动产权第 008812899 号

附 记

权利人	重庆新东远物流有限公司
共有情况	单独所有
坐落	巴南区观凤路866号附3号
不动产单元号	500113 009201 GB00017 F00050801
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 64272 m ² /房屋建筑面积 195.32 m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2065年03月30日 止
权利其他状况	营业执照：91500113MA610E6B9H 房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积（套内面积）：195.32平方米 所在楼层（层数）：1层 备案编号：202049411106672 该宗土地用途为物流仓储用地。

渝 (2020) 巴南区 不动产权第 008812897 号

附 记

权利人	重庆新东远物流有限公司
共有情况	单独所有
坐落	巴南区观凤路866号附4号
不动产单元号	500113 009201 GB00017 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 64272 m ² /房屋建筑面积 25006.42 m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2065年03月30日 止
权利其他状况	营业执照：91500113MA610E6B9H 房屋结构：钢结构 专有建筑面积（套内面积）：25006.42平方米 所在楼层（层数）：1层 备案编号：202009011109671 该宗土地用途为物流仓储用地。

公募REITs代码 508098

价值时点：2024年12月31日

渝(2020)巴南区不动产权第010812067号

附记

权利人	重庆新永通物流有限公司
共有情况	单独所有
坐落	巴南区观龙路366号附5号
不动产单元号	540113 009201 GB00011 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 64272 m ² /房屋建筑面积 1806 m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2045年03月30日 止
权利其他状况	营业执照: 91540113MA610L4E3B 房屋结构: 钢筋混凝土结构 专有建筑面积(套内面积): 1806平方米 所在楼层(名义层): 1层 业务编号: 202009011106670 该宗土地用途为物流仓储用地

渝(2021)巴南区不动产权第010812462号

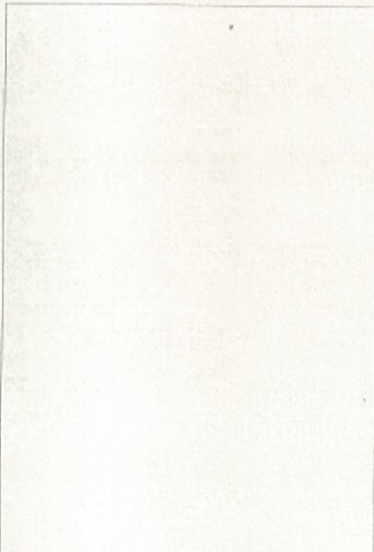
附记

权利人	重庆新永通物流有限公司
共有情况	单独所有
坐落	巴南区观龙路366号附6号
不动产单元号	540113 009201 GB00017 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 64272 m ² /房屋建筑面积 77.37 m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2045年03月30日 止
权利其他状况	营业执照: 91540113MA610L4E3B 房屋结构: 钢结构 专有建筑面积(套内面积): 77.37平方米 所在楼层(名义层): 1层 业务编号: 2020090111106669 该宗土地用途为物流仓储用地

公募REITs代码 508098

价值时点：2024年12月31日

渝(2020) 巴南区 不动产权第 00882077 号		附 记
权利人	重庆新东物流有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	巴南区观凤路869号附1号	
不动产权号	500113 009201 GB00016 F00150801	
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/其他用途	
面积	共有宗地面积 77306 m ² /房屋建筑面积 447.32 m ²	
使用期限	国有建设用地使用权 2065年03月30日 止	
权利其他状况	管业执照：51500113M4610L6E9W 房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积（套内面积）：447.32平方米 所在楼层（层及层）：1层 备案编号：202009011140568 该宗土地用途为物流仓储用地 该房为配套用房	

渝(2020) 巴南区 不动产权第 00882073 号		附 记
权利人	重庆新东物流有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	巴南区观凤路869号附2号	
不动产权号	500113 009201 GB00016 F00150801	
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 77306 m ² /房屋建筑面积 149.76 m ²	
使用期限	国有建设用地使用权 2065年03月30日 止	
权利其他状况	管业执照：51500113M4610L6E9W 房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积（套内面积）：149.76平方米 所在楼层（层及层）：1层 备案编号：202009011100647 该宗土地用途为物流仓储用地	

公募REITs代码 508098

价值时点：2024年12月31日

渝(2020) 巴南区 不动产权第 010882069 号

附 记

权利人	重庆新东运物流有限公司
共有情况	单独所有
坐落	巴南区观龙路869号附3号
不动产单元号	580113 009201 GB00816 F00820001
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 77346 m ² /房屋建筑面积 760.73 m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2055年03月30日 止
权利其他状况	营业执照: 91540113MA618LSE9W 房屋结构: 钢架混凝土结构 专有建筑面积(套内面积): 760.73平方米 所在楼层(层数): 1层 业务编号: 282109011100664 该宗土地用途为物流仓储用地

渝(2020) 巴南区 不动产权第 001881864 号

附 记

权利人	重庆新东运物流有限公司
共有情况	单独所有
坐落	巴南区观龙路869号附4号
不动产单元号	580113 009201 GB00016 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 77346 m ² /房屋建筑面积 28252.98 m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2055年03月30日 止
权利其他状况	营业执照: 91540113MA618LSE9W 房屋结构: 钢结构 专有建筑面积(套内面积): 28252.98平方米 所在楼层(层数): 1层 业务编号: 282109011100664 该宗土地用途为物流仓储用地

公募REITs代码 508098

价值时点：2024年12月31日

渝(2020) 巴南区 不动产权第 00082054 号

附 记

权利人	重庆新永达物流有限公司
共有情况	单独所有
坐落	巴南区观凤路865号附5号
不动产单元号	500113 089201 GB00016 F00060801
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/其他用途
面积	共有宗地面积 77306 m²/房屋建筑面积 32.8 m²
使用期限	国有建设用地使用权 2065年03月30日 止
权利其他状况	营业执照：91500113MA610L6E0W 房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积（套内面积）：32.8平方米 所在楼层（层数）：1层 备案编号：202049011100658 该宗土地用途为物流仓储用地 该房为配套用房

渝(2020) 巴南区 不动产权第 00082014 号

附 记

权利人	重庆新永达物流有限公司
共有情况	单独所有
坐落	巴南区观凤路865号附6号
不动产单元号	500113 089201 GB00016 F00060801
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 77306 m²/房屋建筑面积 56.16 m²
使用期限	国有建设用地使用权 2065年03月30日 止
权利其他状况	营业执照：91500113MA610L6E0W 房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积（套内面积）：56.16平方米 所在楼层（层数）：1层 备案编号：202049011100644 该宗土地用途为物流仓储用地。

公募REITs代码 508098

价值时点：2024年12月31日

渝(2020)巴南区不动产权第00881769号

附记

权利人	重庆新东远物流有限公司
共有情况	单独所有
坐落	巴南区观龙路869号附7号
不动产单元号	500113 409291 GB00816 F00819001
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/其他用途
面积	共有宗地面积 17506 m²/房屋建筑面积 150 m²
使用期限	国有建设用地使用权 2065年03月30日 止
权利其他状况	管业执照：91500113MA618L6E9W 房屋结构：钢结构 仓库建筑面积（不含面积）：150平方米 所在楼层（层数）：1层 业务编号：242009011100582 该宗土地用途为物流仓储用地。 该房为配套用房

公募REITs代码 508098

价值时点：2024年12月31日

项目二：

鄂(2018)武汉市东西湖区 不动产权第 0031333 号		附 记
权利人	武汉京泰元信息技术有限公司	宗地土地用途为工业用地，面积为76600.93平方米，其中高压走廊控制用地面积为15356.40平方米。 该宗地不动产权登记情况，可经以下途径查询： 1. 登录武汉市不动产登记门户网站； 2. 登录武汉市不动产登记窗口自助查询系统； 3. 各政务中心窗口不动产登记自助查询系统； 4. 各政务中心不动产登记窗口。
共有情况	单独所有	
坐落	东西湖区东西湖三路211号京泰元科技园1号仓储综合楼1号库房	
不动产单元号	420112497003GB00085F00020001	
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	工业用地/其它	
面积	土地用途面积96052.93平方米/房屋建筑面积12668.27平方米	
使用期限	国有建设用地使用权2012年03月30日起至2062年03月29日止	
权利其他状况	土地： 专用土地面积 / 共有土地面积 12019.05平方米 分摊土地面积 / 房屋： 专用建筑面积 12668.27平方米 分摊建筑面积 / 房屋结构 钢结构 房屋总层数和所在层数 2/1-2 房屋竣工备案时间 2018年01月26日	

鄂(2018)武汉市东西湖区 不动产权第 0031335 号		附 记
权利人	武汉京泰元信息技术有限公司	宗地土地用途为工业用地，面积为76600.93平方米，其中高压走廊控制用地面积为15356.40平方米。 该宗地不动产权登记情况，可经以下途径查询： 1. 登录武汉市不动产登记门户网站； 2. 登录武汉市不动产登记窗口自助查询系统； 3. 各政务中心窗口不动产登记自助查询系统； 4. 各政务中心不动产登记窗口。
共有情况	单独所有	
坐落	东西湖区东西湖三路211号京泰元科技园1号仓储综合楼1号库房	
不动产单元号	420112497003GB00085F00020001	
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	工业用地/其它	
面积	土地用途面积96052.93平方米/房屋建筑面积12668.27平方米	
使用期限	国有建设用地使用权2012年03月30日起至2062年03月29日止	
权利其他状况	土地： 专用土地面积 / 共有土地面积 12019.05平方米 分摊土地面积 / 房屋： 专用建筑面积 12668.27平方米 分摊建筑面积 / 房屋结构 钢结构 房屋总层数和所在层数 2/1-2 房屋竣工备案时间 2018年01月26日	

鄂(2018)武汉市东西湖区 不动产权第 0031336 号		附 记
权利人	武汉京东元信息技术有限公司	本宗地土地使用权总面积为60002.00平方米，其中宗地土地控制用地面积为5046.48平方米。 该宗地不动产权登记情况，可通过以下途径： 1. 登录武汉市不动产登记网； 2. 登录武汉市不动产登记部门的微信公众号； 3. 各政务中心窗口不动产自助查询机； 4. 各政务中心不动产登记窗口。
共有情况	单独所有	
坐落	东西湖区吴桥二路211号京东元大厦1号综合楼华中总部建设项目3号库房	
不动产单元号	420112407002GB0065PE0070001	
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	工业用地/其它	
面积	土地用途面积9052.90平方米/房屋建筑面积12703.49平方米	
使用期限	国有建设用地使用权2012年03月30日起至2062年03月29日止	
权利其他状况	土地： 独用土地面积 / 专有土地面积 12630.25平方米 分摊土地面积 / 房屋： 专有建筑面积 12703.49平方米 分摊建筑面积 / 房屋结构 钢结构 房屋总层数和所在层数 2/1-2 房屋竣工验收时间 2018年03月28日	

鄂(2018)武汉市东西湖区 不动产权第 0031337 号		附 记
权利人	武汉京东元信息技术有限公司	本宗地土地使用权总面积为60002.00平方米，其中宗地土地控制用地面积为5046.48平方米。 该宗地不动产权登记情况，可通过以下途径： 1. 登录武汉市不动产登记网； 2. 登录武汉市不动产登记部门的微信公众号； 3. 各政务中心窗口不动产自助查询机； 4. 各政务中心不动产登记窗口。
共有情况	单独所有	
坐落	东西湖区吴桥二路211号京东元大厦1号综合楼华中总部建设项目4号库房	
不动产单元号	420112407002GB0065PE0060001	
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	工业用地/其它	
面积	土地用途面积9602.90平方米/房屋建筑面积12703.49平方米	
使用期限	国有建设用地使用权2012年03月30日起至2062年03月29日止	
权利其他状况	土地： 独用土地面积 / 专有土地面积 12020.25平方米 分摊土地面积 / 房屋： 专有建筑面积 12703.49平方米 分摊建筑面积 / 房屋结构 钢结构 房屋总层数和所在层数 2/1-2 房屋竣工验收时间 2018年03月28日	

公募REITs代码 508098

价值时点：2024年12月31日

鄂(2018)武汉市东西湖区 不动产权第 0006194 号		附 记
权利人	武汉京泰元信息技术有限公司	宗地土地使用权总面积296002.93平方米,其中高压走廊控制用地面积15046.48平方米。 查询该不动产抵押登记情况,可通过以下途径: 1.登录武汉市不动产登记网; 2.登录武汉市不动产登记部门的微信公众号; 3.各政务中心窗口不动产自助查询机; 4.各政务中心不动产登记窗口。
共有情况	单独所有	
坐 落	东西湖区高桥三路211号京泰元信息产业园1号仓储华中总部建设项目101房一	
不动产单元号	420112407002GB0085F00050001	
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	工业用地/其它	
面 积	土地使用权面积96032.93平方米/房屋建筑面积134.19平方米	
使用期限	国有建设用地使用权2012年03月30日起至2062年03月29日止	
权利其他状况	土地: 熟地土地面积 / 专有土地面积: 150.39平方米 分摊土地面积 / 房屋: 专有建筑面积: 134.19平方米 分摊建筑面积 / 房屋结构: 钢筋混凝土结构 房屋总层数和所在层数: 1/1 房屋竣工验收时间: 2018年03月28日	

鄂(2018)武汉市东西湖区 不动产权第 0001334 号		附 记
权利人	武汉京泰元信息技术有限公司	宗地土地使用权总面积296002.93平方米,其中高压走廊控制用地面积15046.48平方米。 查询该不动产抵押登记情况,可通过以下途径: 1.登录武汉市不动产登记网; 2.登录武汉市不动产登记部门的微信公众号; 3.各政务中心窗口不动产自助查询机; 4.各政务中心不动产登记窗口。
共有情况	单独所有	
坐 落	东西湖区高桥三路211号京泰元信息产业园1号仓储华中总部建设项目102房二	
不动产单元号	420112407002GB0085F00060001	
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	工业用地/其它	
面 积	土地使用权面积96032.93平方米/房屋建筑面积134.19平方米	
使用期限	国有建设用地使用权2012年03月30日起至2062年03月29日止	
权利其他状况	土地: 熟地土地面积 / 专有土地面积: 111.20平方米 分摊土地面积 / 房屋: 专有建筑面积: 94.10平方米 分摊建筑面积 / 房屋结构: 钢筋混凝土结构 房屋总层数和所在层数: 1/1 房屋竣工验收时间: 2019年03月28日	

公募REITs代码 508098

价值时点：2024年12月31日

项目三：

冀 (2020) 廊坊开发区 不动产权第 0009168 号		附 记
权利人	廊坊骏迪物流有限公司	1、本不动产于 2020-09-07 通过[变更登记]颁发不动产权证,原廊坊骏迪物流有限公司土地不动产权证[冀(2018)廊坊开发区不动产权第0000676号],廊坊骏迪物流有限公司房屋不动产权证[冀(2020)廊坊开发区不动产权第0009164号]注销。
共有情况	单独所有	
坐落	廊坊开发区榕枯路2号1幢、2幢、3幢、4幢、5幢、6幢	
不动产单元号	131003 001004 GBC0001 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 / 自建房	
用途	仓储用地 / 库房,综合楼,附属用房	
面积	宗地面积:120806.90㎡ / 房屋建筑面积:100220.90㎡	
使用期限	国有建设用地使用权 2068年01月28日 止	
权利其他状况	土地使用权面积:120806.9㎡,房屋建筑面积:100220.90㎡ 共有6个不动产单元,其中: 幢号:0001,建筑面积:11014.59㎡,结构:钢筋混凝土结构,用途:库房,总层数:3层,所在层数:1-3层 幢号:0002,建筑面积:30869.77㎡,结构:钢筋混凝土结构,用途:库房,总层数:4层,所在层数:1-4层 幢号:0003,建筑面积:32002.33㎡,结构:钢筋混凝土结构,用途:库房,总层数:4层,所在层数:1-4层 幢号:0004,建筑面积:19017.49㎡,结构:钢筋混凝土结构,用途:库房,总层数:4层,所在层数:1-4层 幢号:0005,建筑面积:6595.12㎡,结构:钢筋混凝土结构,用途:综合楼,总层数:6层,所在层数:1-6层 幢号:0006,建筑面积:1721.60㎡,结构:钢筋混凝土结构,用途:附属用房,总层数:1层,所在层数:1层	

4.5 估价机构营业执照复印件

统一社会信用代码
91440300748859253X

营业执照
(副本)

名称 深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

类型 有限责任公司

法定代表人 程家旭

成立日期 2003年04月07日

住所 深圳市福田区福田街道福安社区中心四路1号嘉里建设广场T2座503A、502B1

登记机关 深圳市福田区市场监督管理局

2019年08月15日

重要提示

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批后才能在范围内开展经营活动。

2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左上角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。

3. 各类商事主体每年或于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。

国家企业信用信息公示系统网址: www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

4.6 项目公司营业执照复印件

项目一



项目二



国家企业信用信息公示系统网址：

国家市场监督管理总局监制

项目三



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

4.7 估价机构相关资质证明复印件



房地产估价机构备案证书

证书编号：粤房估备字壹0200022

企业名称：深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

统一社会信用代码：91440300748859253X

法定代表人：程家龙

注册地址：深圳市福田区福田街道福安社区中心四路1号嘉里建设广场T2座503A、502B1

有效期：至2026年10月11日

备案等级：一级



先关注广东省住房和城乡建设厅微信公众号，进入“粤建办事”扫码查验

发证机关：广东省住房和城乡建设厅

发证日期：2023年10月11日



广东省建设行业数据开放平台查询网址：<http://data.gdic.net/dop>

4.8 估价人员相关专业执业资格复印件

10

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. 00300307

姓名 / Full name
于红

性别 / Sex
女

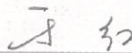


身份证件号码 / ID No.
120104197604167646

注册号 / Registration No.
1120150022

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

有效期至 / Date of expiry
2027-11-20

持证人签名 / Bearer's signature


16

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. 00224017

姓名 / Full name
田兴

性别 / Sex
男



身份证件号码 / ID No.
110111199302184038

注册号 / Registration No.
1120210003

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

有效期至 / Date of expiry
2027-01-09

持证人签名 / Bearer's signature


本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。
本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。
This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.
The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.


发证机关
No. 00280444

姓名 / Full name
谢颖

性别 / Sex
男


4220040044

身份证件号码 / ID No.
429001197808040414

注册号 / Registration No.
4220040044

执业机构 / Employer
深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司武汉分公司

有效期至 / Date of expiry
2025-10-25

持证人签名 / Bearer's signature
谢颖

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.


房地产估价机构
备案专用章
No. 80067441

姓名 / Full name
尹秋悦

性别 / Sex
女


5020200006

身份证件号码 / ID No.
500113198910279429

注册号 / Registration No.
5020200006

执业机构 / Employer
深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司重庆分公司

有效期至 / Date of expiry
2026-03-20

持证人签名 / Bearer's signature