

Colliers

基础设施公募基金 2023 年度评估报告

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

二零二四年三月

呈送： 中金基金管理有限公司

Accelerating success.



基础设施项目评估报告

报告编号:

高力评报字 (CVAS/BJ/2024/FC) 第 0001 号

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

估价机构:

北京高力国际土地房地产资产评估有限公司

注册估价师:

周钜标 (4420080118) 许东卫 (3320140077)

估价报告出具日期:

2024 年 3 月 22 日



致估价委托人函

中金基金管理有限公司：

承蒙贵公司委托，北京高力国际土地房地产资产评估有限公司（以下简称“我司”或“我们”）对中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金通过“中金-普洛斯仓储物流基础设施资产支持专项计划资产支持证券”（“第1期基础设施资产支持专项计划”）以及“中金-普洛斯仓储物流基础设施2期资产支持专项计划资产支持证券”（“第2期基础设施资产支持专项计划”）持有的全部基础设施项目（以下简称“全部基础设施项目”或者“项目一”、“项目二”、“项目三”、“项目四”、“项目五”、“项目六”、“项目七”、“项目八”、“项目九”、“项目十”）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》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《中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金2022年度第一次扩募并新购入基础设施项目招募说明书》所载内容，基础设施资产指本基金所投资的符合《基础设施基金指引》的资产，即（一）北京普洛斯空港物流发展有限公司持有的位于“北京市顺义区顺畅大道15号、16号”的普洛斯北京空港物流园项目；（二）北京普洛斯空港物流发展有限公司持有的位于“北京市通州区兴光二街2号”的普洛斯通州光机电物流园项目；（三）普洛斯（广州）保税仓储有限公司持有的位于“广东省广州经济技术开发区保盈西路12号、5号”的普洛斯广州保税物流园项目；（四）广州普洛斯仓储设施管理有限公司持有的位于“广东省广州市增城区荔新九路1号”的普洛斯增城物流园项目；（五）佛山市顺德区普顺物流园开发有限公司持有的位于“广东省佛山市顺德区顺昌路19号、26号”的普洛斯顺德物流园项目；（六）苏州普洛斯望亭物流园开发有限公司持有的位于“江苏省苏州市相城区望亭镇海盛路68、75号”的苏州望亭普洛斯物流园项目；（七）昆山普淀仓储有限公司持有的位于“江苏省苏州市昆山市淀山湖镇双马路1号、丁家浜路7号”的普洛斯淀山湖物流园项目；（八）普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司持有的位于“山东省青岛市前湾保税港区月湾路5号、7号、8号”的普洛斯青岛前湾港国际物流园项目；（九）鹤山普洛斯物流园有限公司持有的位于“广东省江门市鹤山市沙坪街道汇通路2号、6号”的普洛斯江门鹤山物流园项目；（十）重庆普南仓储服务有限公司持有的位于“重庆市巴南区南彭公路物流基地东城大道196号”的普洛斯（重庆）城市配送物流中心项目；（以下简称“全部基础设施项目”或者“项目一”、“项目二”、“项目三”、“项目四”、“项目五”、“项目六”、“项目七”、“项目八”、“项目九”、“项目十”）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：

中金普洛斯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均为仓储物流项目，总建筑面积为 1,156,620.02 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 2023 年 12 月 31 日的市场价值为人民币 6,870,000,000 元（大写人民币陆拾捌亿柒仟万元整）。

备注：

- (1) 本基金持有的全部基础设施项目数量为十个，评估结果为全部基础设施项目价值总和，明细可见后附评估结果摘要表。
- (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) 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。
- (4) 总估值取整至百万位，估价结果不含增值税。
- (5) 以上内容摘自估价报告正文，欲了解本次估价的详细情况，可阅读报告正文。

北京高力国际土地房地产资产评估有限公司

法定代表人：同德标

二〇二四年三月二十二日

70105103511



评估结果摘要表

中金普洛斯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	: 中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金
公募REITs简称	: 中金普洛斯REIT
公募REITs代码	: 508056
评估委托方	: 中金基金管理有限公司
评估目的	: 根据《公开募集基础设施证券投资基金指引(试行)》、《上海证券交易所公开募集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》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2023年年度报告使用。
价值时点	: 2023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,产证证载建筑面积130,539.69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1,637,000,000元,折合单价12,540元/平方米
项目二	: 项目公司持有的位于中国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,产证证载建筑面积45,597.37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408,000,000元,折合单价8,948元/平方米
项目三	: 项目公司持有的位于中国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,产证证载建筑面积共计为44,200.85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207,000,000元,折合单价4,683元/平方米
项目四	: 项目公司持有的位于中国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,产证证载建筑面积共计为109,093.39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908,000,000元,折合单价8,323元/平方米
项目五	: 项目公司持有的位于中国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,产证证载建筑面积共计为105,008.25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616,000,000元,折合单价5,866元/平方米



中金普洛斯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

- 项目六 : 项目公司持有的位于中国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, 产证证载建筑面积共计为 92,148.19 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 519,000,000 元, 折合单价 5,632 元/平方米
- 项目七 : 项目公司持有的位于中国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, 产证证载建筑面积共计为 178,401.15 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 1,003,000,000 元, 折合单价 5,622 元/平方米
- 项目八 : 项目公司持有的位于中国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, 产证证载建筑面积共计为 120,756.01 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 562,000,000 元, 折合单价 4,654 元/平方米
- 项目九 : 项目公司持有的位于中国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, 产证证载建筑面积共计为121,335.29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 511,000,000 元, 折合单价 4,211 元/平方米
- 项目十 : 项目公司持有的位于中国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, 产证证载建筑面积共计为 209,539.83 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 499,000,000 元, 折合单价 2,381 元/平方米
-

目录

1. 估价师声明.....	1
2. 估价假设与限制条件	2
3. 房地产估价结果报告	6
3.1 估价委托人.....	6
3.2 产权方概况.....	6
3.3 委托人与产权方之间的关系	11
3.4 报告使用人.....	11
3.5 房地产估价机构	11
3.6 估价目的	11
3.7 估价对象	11
3.8 价值时点	53
3.9 价值类型	53
3.10 估价原则	53
3.11 估价依据	55
3.12 估价方法	57
3.13 估价结果	58
3.14 注册房地产估价师.....	58
3.15 协助估价的人员	59
3.16 实地勘查期.....	59
3.17 估价作业期.....	59
4. 附件.....	60
4.1 估价委托函.....	61
4.2 项目公司营业执照复印件；	63
4.3 估价对象位置图	68
4.4 估价对象实地勘察情况和相关照片	78
4.5 估价对象权属证明文件.....	88
4.6 估价机构《企业法人营业执照》复印件.....	128
4.7 估价机构资质证书复印件.....	129
4.8 《中国房地产估价师注册证书》复印件.....	130



1. 估价师声明

我们郑重声明：

1. 我们在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；
2. 估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的估价假设和原则限制条件的限制；
3. 注册房地产估价师与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；
4. 注册房地产估价师依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)、《房产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013) 进行分析政策法规及技术标准进行估价工作，恪守独立、客观和公正的原则，撰写本估价报告；
5. 我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，但仅限于其外观和使用状况。估价人员不承担对估价对象的建筑结构、质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于触及的部分进行检视的责任；
6. 没有人对本估价报告提供重要专业帮助；
7. 本估价报告估价结果仅作为估价委托人在本次估价目的下使用，不得做其他用途。不存在对任何第三方就文件的所有或部分内容的任何责任；
8. 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；
9. 本估价报告由北京高力国际土地房地产资产评估有限公司负责解释。

2. 估价假设与限制条件

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	中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金
基金管理人/委托人	指	中金基金管理有限公司
产权方/项目公司	指	北京普洛斯空港物流发展有限公司；普洛斯（广州）保税仓储有限公司；广州普洛斯仓储设施管理有限公司；佛山市顺德区普顺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；昆山普淀仓储有限公司；普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司；鹤山普洛斯物流园有限公司；重庆普南仓储服务有限公司
评估机构/我们	指	北京高力国际土地房地产资产评估有限公司
运营服务机构	指	普洛斯投资（上海）有限公司
基础设施项目/估价对象/项目一	指	中国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
基础设施项目/估价对象/项目二	指	中国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
基础设施项目/估价对象/项目三	指	中国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
基础设施项目/估价对象/项目四	指	中国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
基础设施项目/估价对象/项目五	指	中国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
基础设施项目/估价对象/项目六	指	中国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
基础设施项目/估价对象/项目七	指	中国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
基础设施项目/估价对象/项目八	指	中国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



简称	指	全称
基础设施项目/估价对象/项目九	指	中国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
基础设施项目/估价对象/项目十	指	中国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
本估价报告	指	《中金普洛斯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2023年度评估报告》
中国	指	中华人民共和国
元	指	人民币元

2.2 一般假设

本次估价的假设前提

项目公司依法拥有估价对象的合法产权，依法享有占有、使用、收益和处分的权利。

估价对象以合法的方式取得，取得过程中所涉及的各种法律文件、手续齐全，各种规费、税费、费用已全数缴清。

估价对象以合法的方式建设，建设过程中所涉及的各种规划、施工已得到政府主管部门（如规划、建设、消防、质监等）的批准及验收。

估价对象按现状用途持续正常合法经营。

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。

估价对象实地查勘日期为 2023 年 12 月至 2024 年 2 月，根据估价委托人指示价值时点为 2023 年 12 月 31 日，我们假设于价值时点的物业状况与实地查勘日状况一致。

根据估价委托人提供之资料，估价对象项目一至项目十主要通过仓储物流园租赁和物业管理服务等获取运营收入，截至价值时点全部出租或部分出租，本次评估已考虑租赁合同对价值的影响，在此提请报告使用者注意。

经调查确认或无法调查确认的资料数据

我们已获得委托方或权属人提供给我们的估价对象的权属证明及清单（复印件见附件），我们对估价对象产权文件等文件进行了一般的核查。我们仅以该权属文件所载的相关内容作为估价的依据，并不作任何形式的权属证明，也不对其合法性、真实性、准确性和完整性负责。



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、环境污染、安全状况和使用状况，并未进行结构测量及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。我们亦对影响估价对象价值的重大因素，如房屋安全等给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在明显安全隐患且未获专业机构鉴定意见的情况下，假定估价对象能正常安全使用，且估价对象按其现状用途在合法前提下，能持续产生最高最佳收益。

根据实地查勘所视，估价对象建筑面积与委托方提供之《不动产权证书》、《房屋所有权证》所载建筑面积大体相当，除特别指出外，我们假设估价对象可以正常使用，我们不承担对建筑物结构质量进行调查的责任。同时，我们也未进行实地丈量以核实估价对象的地块面积、建筑面积，我们以提供给我们的权属证明所记载之地块面积、建筑面积作为估价的依据，委托人对其所提供资料的真实性、合法性、准确性、完整性负责。

估价中未考虑的因素

在估价中，我们没有考虑估价对象已经存在或将来可能承担的市场、担保、按揭或其他债项对其市场价值产生的影响，也没有考虑估价对象转让时可能发生的任何税项或费用。

在估价中，我们没有考虑假设估价对象在公开市场上自由转让时，权属人凭借递延条件合约、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确定事项，故本估价报告无未定事项假设。

2.4 背离事实假设

本次估价的估价对象不存在背离事实事项，故本估价报告无背离事实假设。

2.5 不相一致假设

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。

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运营相关的重大情况或者变化无重大影响。

2.8 估价报告使用限制

本报告结果仅在本报告说明的估价目的下使用，不得做其他用途。如果估价对象的估价条件或目的发生变化，需重新进行估价。

本报告使用者为本次估价委托人，或为估价委托合同中约定的其他报告使用者和国家法律、法规规定的报告使用者。其他任何机构或个人在未经本机构及本次估价委托人许可，不能因得到估价报告而成为估价报告使用者。

估价委托人或者本估价报告使用人应按照规定和估价报告载明的使用范围使用本估价报告。估价委托人或者估价报告使用人违反前述规定使用本估价报告的，估价机构和估价专业人员不承担责任。

估价报告使用人应当正确理解估价结论。估价结论不等同于估价对象可实现价格，估价结论不应当被认为是对于估价对象可实现价格的保证。

如未获得我们的书面许可，本估价报告的全文或任何部分内容或任何注释，均不能以任何形式刊载于任何文件、通函或声明中。

本估价报告自出具日起壹年内有效（即自 2024 年 3 月 23 日至 2025 年 3 月 22 日止）。

3. 房地产估价结果报告

3.1 估价委托人

估价委托人	:	中金基金管理有限公司
企业类型	:	有限责任公司(法人独资)
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
注册资金	:	50,000万(元)
成立日期	:	2014年02月10日
营业期限	:	2014年02月10日至无固定期限
统一社会信用代码	:	911100000918666422
经营范围	:	基金募集、基金销售、特定客户资产管理、资产管理和中国证监会许可的其他业务。(市场主体依法自主选择经营项目,开展经营活动;依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

3.2 产权方概况

产权方一

企业名称	:	北京普洛斯空港物流发展有限公司
企业类型	:	有限责任公司(法人独资)
注册地址	:	北京市顺义区北京空港物流基地顺畅大道15号
法定代表人	:	刘立宇
注册资本	:	58,374.242001万(元)
成立日期	:	2005年04月11日
营业期限	:	2005年04月11日至无固定期限
统一社会信用代码	:	91110000772552462X
经营范围	:	标准厂房及仓储设施的建设和经营管理;货物仓储、配送服务;信息咨询服务。(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。)

产权方二

企业名称 : 北京普洛斯空港物流发展有限公司通州分公司
企业类型 : 有限责任公司分公司(法人独资)
注册地址 : 北京市通州区兴光二街2号
法定代表人 : 刘立宇
成立日期 : 2010年8月25日
营业期限 : 2010年8月25日 至 无固定期限
统一社会信用代码 : 911101125621203621
经营范围 : 在隶属企业授权范围内从事经营活动。(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。)

产权方三

企业名称 : 普洛斯(广州)保税仓储有限公司
企业类型 : 有限责任公司(法人独资)
注册地址 : 广州保税区保盈西路12号
法定代表人 : 刘立宇
注册资本 : 24,921.893897万(元)
成立日期 : 2004年11月16日
营业期限 : 2004年11月16日 至 无固定期限
统一社会信用代码 : 91440116767686570X
经营范围 : 装卸搬运和仓储业(具体经营项目请登录国家企业信用信息公示系统查询,网址:<http://www.gsxt.gov.cn/>。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。)

产权方四

企业名称 : 广州普洛斯仓储设施管理有限公司



企业类型 : 有限责任公司(法人独资)
注册地址 : 广州市增城区荔新九路1号首层
法定代表人 : 刘立宇
注册资本 : 5,000万(元)
成立日期 : 2005年10月20日
营业期限 : 2005年10月20日 至 无固定期限
统一社会信用代码 : 91440101783750923C
经营范围 : 装卸搬运和仓储业 (具体经营项目请登录国家企业信用信息公示系统查询, 网址: <http://www.gsxt.gov.cn/>。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。)

产权方五

企业名称 : 佛山市顺德区普顺物流园开发有限公司
企业类型 : 有限责任公司 (外商投资企业法人独资)
注册地址 : 佛山市顺德区大良街道五沙顺德科技工业园A区西-8-1地块之二
法定代表人 : 刘立宇
注册资本 : 11,403.3301万(元)
成立日期 : 2007年02月14日
营业期限 : 2007年02月14日 至 无固定期限
统一社会信用代码 : 91440606797794767A
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。)

产权方六

企业名称 : 苏州普洛斯望亭物流园开发有限公司
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 : 苏州市相城区望亭镇海盛路68号
法定代表人 : 刘立宇



注册资本 : 20,710.5947万(元)
成立日期 : 2007年06月13日
营业期限 : 2007年06月13日 至 无固定期限
统一社会信用代码 : 91320500661771291P
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）

产权方七

企业名称 : 昆山普淀仓储有限公司
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 : 江苏省昆山市淀山湖镇双马路1号2号房
法定代表人 : 刘立宇
注册资本 : 36,875.57万(元)
成立日期 : 2008年10月06日
营业期限 : 2008年10月06日 至 无固定期限
统一社会信用代码 : 9132058368050085XY
经营范围 : 普通货物的仓储（不含运输）和仓储胚配套服务,仓储设施的开发建设、经营以及相关的技术咨询服务。（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）

产权方八

企业名称 : 普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司
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 : 中国（山东）自由贸易试验区青岛片区前湾保税港区月湾路7号(A)
法定代表人 : 刘立宇
注册资本 : 27,842.8199万(元)
成立日期 : 2006年6月27日
营业期限 : 2006年6月27日 至 无固定期限
统一社会信用代码 : 913702207875803785



经营范围 : 工业及物流仓储设施的开发、经营管理以及提供相关的咨询服务。(以上范围需经许可经营的,须凭许可证经营)。

产权方九

企业名称 : 鹤山普洛斯物流园有限公司
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 : 鹤山市沙坪街道汇通路2号、2号之一、2号之三、6号、6号之一、6号之二
法定代表人 : 刘立宇
注册资本 : 21,593.561万(元)
成立日期 : 2014年06月04日
营业期限 : 2014年06月04日至无固定期限
统一社会信用代码 : 91440700094340240L
经营范围 : 一般项目:普通货物的仓储(不含危险化学品等需许可审批的项目)。(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)

产权方十

企业名称 : 重庆普南仓储服务有限公司
企业类型 : 有限责任公司(法人独资)
注册地址 : 重庆市巴南区南彭镇街上
法定代表人 : 刘立宇
注册资本 : 27,793.48万(元)
成立日期 : 2011年11月15日
营业期限 : 2011年11月15日至无固定期限
统一社会信用代码 : 915001135842666371
经营范围 : 一般项目:普通货物仓储服务(不含危险化学品等需许可审批的项目),非居住房地产租赁,物业管理,信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务)(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)



3.3 委托人与产权方之间的关系

本次估价委托人为中金基金管理有限公司；物业产权方为北京普洛斯空港物流发展有限公司、普洛斯（广州）保税仓储有限公司、广州普洛斯仓储设施管理有限公司、佛山市顺德区普顺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、昆山普淀仓储有限公司、普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司、重庆普南仓储服务有限公司、鹤山普洛斯物流园有限公司。根据《中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金 2022 年度第一次扩募并新购入基础设施项目招募说明书》记载，本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产权方的全部股权，委托人为封闭式公募基础设施基金的管理人。

3.4 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。

3.5 房地产估价机构

机构名称	:	北京高力国际土地房地产资产评估有限公司
法定代表人	:	周钜标
住所	:	北京市朝阳区建国路91号院8号楼5层507单元
房产资质证书编号	:	京建房估备字[2019]第0226号
有效期限	:	至2026年2月23日

3.6 估价目的

根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《上海证券交易所公开募集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》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 2023 年年度报告使用。

3.7 估价对象

3.7.1 项目一：中国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

实物及区位状况

估价对象位于北京市顺义区北京空港物流基地顺畅大道15号、16号，坐落于北京空港物流基地范围内。顺义空港物流基地位于北京临空经济区的核心区，作为物流企业聚集区域，是企业设立现代化物

流中心、建设企业总部的良好平台。估价对象周边工业氛围良好，产业较为聚集，周边项目包括嘉民、顺丰、安博、宝供等知名物流企业。

估价对象四面临路，交通网络较为成熟和密集，周边环绕多个交通主干道，包括机场高速北线、京承高速、京沈路、京密路、东六环路、货运北路等，估价对象周边公共服务配套设施较为完善，区域内配有公园、学校、银行等。

估价对象土地使用权面积合计为 211,377.40 平方米，所在宗地由两宗土地构成，估价对象所在地块南侧临物流园六街，西侧临顺驰路，北侧临顺于路，东侧临顺达路。其所占地块呈较规则四边形，地势平坦，无不良地质情况。

普洛斯北京空港物流园于 2007-2012 年建成，现作为高标仓使用。项目分为一期及二期，包括 2 幢双层仓库、3 幢单层仓库和 1 幢三层办公楼，总建筑面积为 130,539.69 平方米。根据产权方提供的资料及估价人员实地查勘，于价值时点，估价对象各部分建筑面积、可租赁面积、用途、结构、装修及设备设施状况详见下表：

部位	建筑面积 (平方米)	可租赁面积 (平方米)	用途	结构	建成年代	装修及设备设施状况
B1 库	26,053.87	24,257.59	高标仓	轻钢结构	2007	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：包含 1.3 米高液压式升降平台、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 库	25,857.25	25,681.75	高标仓	轻钢结构	2009	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 米高液压式升降装卸平台、6 米宽雨棚；其中 B3、B4 库部分改造为冷库及阴凉库。
B3 库	24,535.65	24,341.95	高标仓	轻钢结构	2008	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 米高液压式升降装卸平台、6 米宽雨棚；其中 B3、B4 库部分改造为冷库及阴凉库。
B4 库	24,836.19	24,514.76	高标仓	轻钢结构	2012	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 米高液压式升降装卸平台、6 米宽雨棚；其中 B3、B4 库部分改造为冷库及阴凉库。
B5 库	29,256.73	24,963.47	高标仓	轻钢结构	2011	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 米高液压式升降装卸平台、6 米宽雨棚；其中 B3、B4 库部分改造为冷库及阴凉库。
B6 办公楼		4,301.00	办公	钢混结构	2011	---
合计	130,539.69	128,060.52	---	---	---	---

备注：

1. 根据产权方介绍，本项目计租面积未包含部分附属用房、设备用房、门卫等配套用房，因此总可租赁面积小于总建筑面积。
2. 本项目定制库基本符合高标仓标准。

根据产权方提供的资料以及估价人员的实地查勘，估价对象于价值时点 2023 年 12 月 31 日主体结构完好，外观无明显破损，楼宇设备设施齐全，总体运行正常，维护状况良好。

权益状况

根据产权方提供之估价对象之《国有土地使用证》，有关内容摘录如下：

权证号	京顺国用（2005 出）第 0134 号	京顺国用（2008 出）字第 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）	---	---
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
记事	---	---
登记日期	2005 年 6 月 16 日	2008 年 1 月 21 日

根据产权方提供之估价对象之《房屋所有权证》，有关内容摘录如下：

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
房屋坐落	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

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
房屋坐落	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
* 根据建设工程规划许可证【编号2007规(顺)建字0087号】，该物业为周转库，根据实地查勘，该物业实际用途为物流仓储用房。		
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
房屋坐落	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

3.7.2 项目二：中国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

实物及区位状况

估价对象位于北京市通州区光机电一体化产业基地范围内，地理位置优越，紧邻通州新城核心区，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。

估价对象周边高速公路较为密集，提供了较为发达的交通网络。估价对象位于五、六环之间，临近京津高速和京沪高速。基地周边公共服务配套设施较为完善，三公里辐射范围内有多个成熟住宅小区及快捷酒店，可满足居住及商旅需求。周边配备多个公园、学校、政府机构，如马家湾湿地公园、亦新公园、芳草国际学校、台湖镇银河湾小学等。区域内医疗配套有军海中医医院、次渠北里卫生服务站等。

估价对象坐落于北京市通州区兴光二街2号，土地使用权面积合计为47,930.63平方米，所在宗地由一宗土地构成，该地块东侧临区间道路，南侧临兴光三街，西侧临高新利华催化材料制造公司，北侧临亿比亚粒子加速器技术有限公司。其所占用地块呈较规则四边形，地势平缓，地质条件良好，土地承载能力较强。

普洛斯通州光机电物流园于2008年建成，现作为仓储物流及配套使用。项目由3栋仓库组成，3栋仓库均为单层库，其中B1库局部带夹层及地下物业、设备用房。

根据产权方提供的资料及估价人员实地查勘，于价值时点，估价对象各部分建筑面积、可租赁面积、用途、结构、装修及设备设施状况详见下表：

部位	建筑面积 (平方米)	可租赁面积 (平方米)	用途	结构	建成 年代	装修及设备设施状况
B1 库	45,597.37	15,773.00	高标仓	钢结构	2008	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； 其他：B1 库为定制库。
B2 库		12,779.02	高标仓	钢结构	2008	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；B2 库为定制库。
B3 库		11,978.14	高标仓	钢结构	2008	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 库为定制库。
合计	45,597.37	40,530.16	---	---	---	---

备注：

1. 本项目定制库基本符合高标仓标准。
2. 根据产权方介绍，本项目计租面积未包含部分附属用房、设备用房、门卫等配套用房，因此总可租赁面积小于总建筑面积。

根据产权方提供的资料以及估价人员的实地查勘，估价对象于价值时点 2023 年 12 月 31 日主体结构完好，外观无明显破损，楼宇设备设施齐全，总体运行正常，维护状况良好。

权益状况

根据产权方提供之估价对象之《国有土地使用证》，有关内容摘录如下：

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
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

独用面积	47,930.63
分摊面积	—
登记机关	北京市国土资源局
记事	—
登记日期	2010年3月2日

根据产权方提供之估价对象之《房屋所有权证》，有关内容摘录如下：

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
规划用途	定制用房
总层数	—
合计面积	45,597.37
填发单位	北京市通州区住房和城乡建设委员会

3.7.3 项目三：中国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

实物及区位状况

估价对象坐落于广州市经济技术开发区保盈西路5号、12号，交通上，估价对象北邻广深沿江高速，西邻广州绕城高速，周边交通路网便利；公共服务配套设施上，其位于广州经济技术开发区西区的保税区范围内，区域内有海关、银行、中国邮政、广州开发区医院、穗东街夏园社区卫生服务站等，公共服务配套设施较为完善；周边环境上，项目周边自然环境及人文环境良好；综合以上因素，估价对象区位条件较优越。

估价对象土地使用权面积合计为67,498.00平方米，所在宗地由两宗土地构成，该地块南侧临保盈大道，西侧临开发大道，北侧临保盈北路，东侧临厂房。其所占用地块呈较规则四边形，且地势平缓，地质条件良好，无不良地质情况。

普洛斯广州保税物流园建成于2006-2008年，现作为仓储物流及配套使用。项目分为一期及二期，由2栋仓库、1栋设备房、1栋厕所、2栋门卫、1栋技术用房、1栋传达室组成。其中B1库为单层库，B2库为双层电梯库。

根据产权方提供的资料及估价人员实地查勘，于价值时点，估价对象各部分建筑面积、可租赁面积、用途、结构、装修及设备设施状况详见下表：

部位	建筑面积 (平方米)	可租赁面积 (平方米)	用途	结构	建成 年代	装修及设备设施状况
B1 库	15,831.09	16,129.00	高标仓	钢混 结构	2006	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 库	27,450.86	27,765.50	高标仓	钢混 结构	2008	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	—	设备房及配套	—	—	—
合计	44,200.85	43,894.50	—	—	—	—

备注：根据产权方介绍，本项目计租面积未包含部分设备用房、厕所、门卫等配套用房，因此总可租赁面积小于总建筑面积。

根据产权方提供的资料以及估价人员的实地查勘，估价对象于价值时点 2023 年 12 月 31 日主体结构完好，外观无明显破损，楼宇设备设施齐全，总体运行正常，维护状况良好。

权益状况

根据产权方提供之估价对象之《国有土地使用证》，有关内容摘录如下：

权证号	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	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	—	—
分摊面积	—	—
登记机关	广州市人民政府	广州市人民政府
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。
登记日期	2005 年 2 月 22 日	2007 年 7 月 26 日

根据产权方提供之估价对象之《房地产权证》，有关内容摘录如下：

权证号	粤房地权证穗字第 0510000396 号	粤房地权证穗字第 05100003470 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
身份证明号	---	---
房屋性质	---	---
规划用途	仓库	详见附记
房屋所有权取得方式	自建	自建
共有情况	单独所有	单独所有
房屋编号	---	---
登记时间	2009 年 4 月 8 日	2009 年 12 月 10 日
房屋座落	广州经济技术开发区保盈西路 12 号	广州保税区保盈西路 5 号
房屋结构	详见附图	钢筋混凝土结构
层数	1	2
建筑面积（平方米）	16,187.45	28,013.40
套内建筑面积（平方米）	---	---
地号	103	DJ0725-10-115
土地性质	国有	国有
共用面积（平方米）	---	---
自用面积（平方米）	36,752	30,746
土地使用权取得方式	出让国有土地	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	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 从 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 从 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

3.7.4 项目四：中国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

实物及区位状况

估价对象位于增城经济技术开发区范围内。交通上，其北邻荔新大道、东至仙宁公路，周边交通路网便利；产业氛围上，估价对象处于广州“东进”轴线上，周边以工业园为主，主要项目有奥航仙村物流园、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；公共服务配套上，估价对象所处片区内银行有广州农商银行，并邻近政府机构仙村镇政府，医疗配套则有各级

社区卫生服务站等；周边环境上，估价对象周边自然环境及人文环境良好；综合以上因素，估价对象区位条件较优越。

估价对象坐落于广州市增城区荔新九路 1 号，土地使用权面积合计为 215,042.53 平方米，所在宗地由三宗土地构成，该地块北侧临荔新大道，东侧临仙宁公路，西侧临河道、南侧临空地。其所占用地块呈较规则四边形，地势平缓，地质条件良好，无不良地质情况。

普洛斯增城物流园于 2011-2014 年建成，现作为仓储物流及配套使用。项目分为一期及二期，由 6 栋仓库及物业用房等配套组成，其中 6 栋仓库均为单层库。

根据产权方提供的资料及估价人员实地查勘，于价值时点，估价对象各部分建筑面积、可租赁面积、用途、结构、装修及设备设施状况详见下表：

部位	建筑面积 (平方米)	可租赁面积 (平方米)	用途	结构	建成 年代	装修及设备设施状况
B1 库	16,408.17	16,919.00	高标仓	轻钢结构	2011	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（B1、B3 单面，B2 双面）、配备升降式装卸平台、6 米宽雨棚；B2 局部、B3 全部改造为冷库。
B2 库	18,517.89	19,384.26	高标仓	轻钢结构	2011	
B3 库	17,865.27	18,431.09	高标仓	轻钢结构	2011	
B4 库	19,324.35	19,943.00	高标仓	轻钢结构	2014	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（B4、B6 单面，B5 双面）、配备升降式装卸平台、6 米宽雨棚；B6 局部改造为冷库。
B5 库	18,496.52	19,648.49	高标仓	轻钢结构	2014	
B6 库	17,856.62	18,431.09	高标仓	轻钢结构	2014	
其它	624.57	---	物业用房及 配套	---	---	---
合计	109,093.39	112,756.93	---	---	---	---

备注：根据产权方介绍，本项目计租面积包含部分雨棚投影面积，因此总可租赁面积大于总建筑面积。

根据产权方提供的资料以及估价人员的实地查勘，估价对象于价值时点 2023 年 12 月 31 日主体结构完好，外观无明显破损，楼宇设备设施齐全，总体运行正常，维护状况良好。

权益状况

根据产权方提供之估价对象之《国有土地使用证》，有关内容摘录如下：

权证号	增国用 (2008) 第 B0401586 号	增国用 (2008) 第 C0400283 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	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	新塘镇沙头村牛尾西
地号	---	---	---
图号	---	---	---
地类 (用途)	工业	工业	工业
使用权类型	出让	出让	出让
终止日期	2056 年 10 月 15 日	2057 年 6 月 28 日	2057 年 6 月 28 日
使用权面积 (平方米)	65,345.22	83,945.42	65,751.89
独用面积 (平方米)	---	---	---
分摊面积 (平方米)	---	---	---
登记机关	增城市人民政府	增城市人民政府	增城市人民政府
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)	---	---
登记日期	2008 年 3 月 14 日	2008 年 3 月 14 日	2008 年 3 月 14 日

根据产权方提供之估价对象之《不动产权证书》，有关内容摘录如下：

权证号	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
坐落	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)
不动产单元号	---	---
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 (平方米)	16,408.17	18,517.89
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
登记时间	2016 年 11 月 1 日	2016 年 11 月 1 日
填发单位	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

权证号	粤 (2016) 广州市不动产权第 10210806 号	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)	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
坐落	增城区荔新九路 1 号 (仓库 A-3)	增城区荔新九路 1 号 (仓库 A-4)
不动产单元号	---	---
权利类型	/房屋 (构筑物) 所有权	/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 (平方米)	17,865.27	19,324.35
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
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 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
登记时间	2016 年 11 月 1 日	2016 年 11 月 1 日
填发单位	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

权证号	粤 (2016) 广州市不动产权第 10210804 号	粤 (2016) 广州市不动产权第 10210797 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
坐落	增城区荔新九路 1 号 (仓库 A-5)	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	/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 (平方米)	18,496.52	17,856.62
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: 18,148.32 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: 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 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	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
登记时间	2016 年 11 月 1 日	2016 年 11 月 1 日
填发单位	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

权证号	粤 (2016) 广州市不动产权第 10210800 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)	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
坐落	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-1)
不动产单元号	—	—
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 (平方米)	15.37	15.44
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: 15.44 平方米 房屋所有权取得方式: 新建

附记	<p>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）第 C0400282 号 2、房屋规划用途：一层为垃圾收集站</p>	<p>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</p>
登记时间	2016 年 11 月 1 日	2016 年 10 月 27 日
填发单位	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

权证号	粤（2016）广州市不动产权第 10210803 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
坐落	增城区荔新九路 1 号（门卫 F-2）	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	/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（平方米）	30.67	462.16
使用期限	详见附记	详见附记
权利其他状况	<p>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</p>	<p>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</p>
附记	<p>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 C0400283 号 2、房屋规划用途：首层为门卫室</p>	<p>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</p>
登记时间	2016 年 11 月 1 日	2016 年 11 月 1 日
填发单位	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

权证号	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)
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 (平方米)	100.93
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: 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) 第 C0400282 号 2、房屋规划用途: 一层为消防水泵房
登记时间	2016 年 11 月 1 日
填发单位	广州市国土资源和规划委员会

3.7.5 项目五: 中国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

实物及区位状况

估价对象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。

估价对象临近德胜东路和顺昌路, 可通过德胜东路和顺昌路连接顺德城区及广州番禺区, 周边高速公路较为密集, 交通网络较成熟。估价对象周边公共服务配套设施较为完善, 区域内配有公园、学校、银行等。估价对象临近德胜河, 自然环境整洁, 无可见环境污染, 环境卫生状况良好。

估价对象坐落于佛山市顺德区顺昌路 19 号、26 号, 土地使用权面积合计为 193,743.29 平方米, 所在宗地由两宗土地构成, 估价对象一期所在地块南侧临规划路, 东侧临顺凯南路, 西侧临顺昌路, 北侧临新宇路。估价对象二期、三期所在地块南侧临规划路, 东侧临顺昌路, 西侧临规划路, 北侧临新宇路。其所占用地块呈较规则四边形, 地势平坦, 无不良地质情况。

普洛斯顺德物流园于 2009-2017 年建成，现作为仓储物流及配套使用。项目分为一期、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。根据产权方提供的资料及估价人员实地查勘，于价值时点，估价对象各部分建筑面积、可租赁面积、用途、结构、装修及设备设施状况详见下表：

部位	建筑面积 (平方米)	可租赁面积 (平方米)	用途	结构	建成 年代	装修及设备设施状况
B1 库	21,631.50	22,162.80	高标仓	钢结构	2009	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	高标仓	钢结构	2009	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	高标仓	钢结构	2012	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；
B5 库	19,822.80	20,477.00	高标仓	钢结构	2012	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。
B4 库	23,092.96	23,858.08	高标仓	钢结构	2017	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	1,608.27	---	物业用房 及配套	---	---	---
合计	105,008.25	106,737.08	---	---	---	---

备注：

1. 根据产权方提供资料显示的分栋建筑面积加总后与《不动产权证书》显示的总建筑面积相差 0.01 平方米，本次评估总建筑面积以《不动产权证书》为准。
2. 根据产权方介绍，本项目计租面积包含部分雨棚投影面积，因此总可租赁面积大于总建筑面积。

根据产权方提供的资料以及估价人员的实地查勘，估价对象于价值时点 2023 年 12 月 31 日主体结构完好，外观无明显破损，楼宇设备设施齐全，总体运行正常，维护状况良好。

权益状况

根据产权方提供之估价对象之《不动产权证书》，有关内容摘录如下：

权证号	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 (平方米)	共有宗地面积: ——/房屋建筑面积: 61,172.17
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 原房地产权证号为: 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

根据产权方提供之估价对象之《房地产权证》，有关内容摘录如下：

权证号	粤房地权证佛字第 0300090898 号
房屋所有权人	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 1 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 (平方米)	43,836.08
套内建筑面积 (平方米)	43,836.08
地号	119132-100
土地性质	国有
共用面积 (平方米)	——
自用面积 (平方米)	88,111.08
土地使用权取得方式	出让
土地使用年限	使用年限至 2057 年 3 月 19 日止
附记	本地块履行 440606-2007-000318 号合同权利和义务。属集约工业区用地, 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 年 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。

3.7.6 项目六：中国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

实物及区位状况

估价对象坐落于江苏省苏州市相城区海盛路68号、75号，属于相城省级高新区片区-望亭国际物流园内，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、苏州火车站分别约9公里、16公里和17公里，距离无锡苏南硕放机场直线距离约8公里，区位条件较好。望亭国际物流园总规划面积16.6平方公里，园区先后引入天地华宇物流、普洛斯、越海全球物流、远洋物流、领港物流、华达环保设备、友成模具园、申联科技工业园、配套服务中心等，工业聚集度高，产业氛围浓厚。

估价对象紧邻海盛路，距离东桥高速枢纽仅3公里左右，周边主干道包括京沪高速、苏台高速、通锡高速、苏锡支线等，周边高速公路密集，交通网络成熟。望亭国际物流园周边公共服务配套设施较完善，区域内有邮局、电信、医院等。估价对象靠近太湖景区，自然环境整洁，无可见环境污染，环境卫生状况良好。

估价对象所在宗地的土地使用权面积合计为184,370.10平方米，地块西临华兴路，南临望东路，东临华宇路，北临海亭路。其所占用地块呈较规则四边形，地势平缓，地质条件良好，土地承载能力较强。宗地红线外基础设施已达到“五通”，包括通路、通电、通信、通上水、通下水。

苏州望亭普洛斯物流园于2009-2017年建成，分为一期和二期，现作为仓储物流及配套使用，由6栋仓库、1栋办公楼及物业用房组成。根据产权方提供的资料及估价人员实地查勘，于价值时点，估价对象各部分建筑面积、用途、结构、装修及设备设施状况详见下表：

部位	建筑面积 (平方米)	可租赁面积 (平方米)	用途	结构	建成 年代	装修及设备设施状况
B1库	11,195.94	11,196.00	高标仓	钢结构	2009	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库	12,281.34	12,281.34	高标仓	钢结构	2009	
B3库	10,110.54	10,110.54	高标仓	钢结构	2009	
A1库	23,146.24	24,933.19	高标仓	钢结构	2012	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库	16,708.68	17,720.28	高标仓	钢结构	2012	
A3库	13,834.04	14,592.56	高标仓	钢结构	2017	

部位	建筑面积 (平方米)	可租赁面积 (平方米)	用途	结构	建成 年代	装修及设备设施状况
A4 办公楼	3,600.48	3,600.48	办公楼	钢筋混凝土	2012	净高: 4.5 米
其他	1,270.93	---	物业用房 及配套	钢筋混凝土	2012	---
合计	92,148.19	94,434.39	---	---	---	---

备注:

1. 本项目定制库基本符合高标准仓标准。
2. 根据产权方介绍, 本项目计租面积包含部分雨棚投影面积, 因此总可租赁面积大于总建筑面积。

根据产权方提供的资料以及估价人员的实地查勘, 估价对象于价值时点 2023 年 12 月 31 日主体结构完好, 外观无明显破损, 楼宇设备设施齐全, 总体运行正常, 维护状况良好。

权益状况

根据产权方提供之估价对象之《国有土地使用证》, 有关内容摘录如下:

权证号	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

根据产权方提供的《不动产权证书》, 有关内容摘录如下:

权证号	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
坐落	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 (平方米)	土地使用权面积 111,736.10/房屋建筑面积 57,607.32
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

根据产权方提供之估价对象之《房屋所有权证》，有关内容摘录如下：

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
总层数	2	1
建筑面积 (平方米)	880.41	56.60
地号	123-0108-003	123-0108-003
土地使用权取得方式	出让	出让
土地使用年限	至 2057/10/7 止	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

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
总层数	1	1
建筑面积 (平方米)	11,195.94	12,281.34
地号	123-0108-003	123-0108-003
土地使用权取得方式	出让	出让
土地使用年限	至 2057/10/7 止	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
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
总层数	1	1
建筑面积 (平方米)	10,110.54	16.04
地号	123-0108-003	123-0108-003
土地使用权取得方式	出让	出让
土地使用年限	至 2057/10/7 止	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

3.7.7 项目七：中国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

实物及区位状况

估价对象位于昆山淀山湖镇东北部，其中估价对象一期紧邻北青公路，毗邻上海青浦区，估价对象二期和三期靠近沪常高速，毗邻昆山千灯镇。估价对象周边工业氛围良好，产业较为聚集，生产型企业主要包括昆山吉纳尔车料有限公司、江苏恒田环保科技有限公司、昆山同日工业自动化有限公司和奥发服饰（中国）有限公司等；仓储物流产业集聚度良好，周边物流园区有神州数码物流园、唯品会物流园和骏辉物流园等。

估价对象北邻双马路和丁家浜路，可通过北青公路和黄浦江南路连接昆山城区及上海青浦区，周边高速公路较为密集，交通网络较成熟。估价对象周边公共服务配套设施较为完善，区域内配有公园、学校、银行等。估价对象靠近淀山湖景区，自然环境整洁，无可见环境污染，环境卫生状况良好。

估价对象坐落于江苏省昆山市淀山湖镇双马路 1 号、丁家浜路 7 号，土地使用权面积合计为 322,299.70 平方米，所在宗地由三宗土地构成，估价对象一期所在地块南侧临河道，东侧临双和路，西侧临空地，北侧临双马路。估价对象二期、三期所在地块南侧临河道，东侧临杨家角路，西侧临民和路，北侧临丁家浜路。其所占地块呈不规则图形，地势平坦，无不良地质情况。

普洛斯淀山湖物流园于 2011-2015 年建成，现作为仓储物流及配套使用。项目分为一期、二期、三期，其中项目一期包括 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，约于 2011 年建成。项目二期包括 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，约于 2014 年建成。项目三期包括 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，约于 2015 年建成。根据产权方提供的资料及估价人员实地查勘，于价值时点，估价对象各部分建筑面积、可租赁面积、用途、结构、装修及设备设施状况详见下表：

部位	建筑面积 (平方米)	可租赁面积 (平方米)	用途	结构	建成 年代	装修及设备设施状况
A1 库	23,933.51	23,933.51	高标仓	轻钢结构	2011	防火等级：丙二类； 净高：9 米；
A2 库	17,089.68	17,283.80	高标仓	轻钢结构	2011	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。
A3 库	11,516.43	11,516.43	高标仓	轻钢结构	2011	
B1 库	22,052.18	22,548.00	高标仓	轻钢结构	2014	防火等级：丙二类； 净高：9 米；
B2 库	22,416.60	22,878.00	高标仓	轻钢结构	2014	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、6 米宽雨棚；曾为唯品 会定制库。
B3 库	10,386.26	10,524.00	高标仓	轻钢结构	2014	
B4 库	15,931.83	16,625.76	高标仓	轻钢结构	2015	
B5 库	17,318.63	18,240.89	高标仓	轻钢结构	2015	
B6 库	10,791.59	11,360.05	高标仓	轻钢结构	2015	
B7 库	17,111.19	18,131.66	高标仓	轻钢结构	2015	
C1 办公楼	4,922.01	5,000.00	办公楼	钢混结构	2014	---
C2 食堂	3,195.83	3,181.00	食堂	钢混结构	2015	---
其他	1,735.41	---	物业用房 及配套	---	---	---
合计	178,401.15	181,223.10	---	---	---	---

备注：

1. 本项目定制库基本符合高标仓标准。
2. 根据产权方介绍，本项目计租面积包含部分雨棚投影面积，因此总可租赁面积大于总建筑面积。

根据产权方提供的资料以及估价人员的实地查勘，估价对象于价值时点 2023 年 12 月 31 日主体结构完好，外观无明显破损，楼宇设备设施齐全，总体运行正常，维护状况良好。

权益状况

根据产权方提供之估价对象一期之《不动产权证书》，有关内容摘录如下：

权证号	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

根据产权方提供之估价对象二期、三期之《国有土地使用证》，有关内容摘录如下：

权证号	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)	—	—
登记机关	昆山市国土资源局	昆山市国土资源局
记事	—	—
登记日期	2014 年 1 月 6 日	2014 年 8 月 15 日

根据产权方提供之估价对象二期之《房屋所有权证》，有关内容摘录如下：

权证号	昆房权证淀山湖字第 211014719 号	昆房权证淀山湖字第 211014721 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 6 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-3 仓库
总层数	2	2
建筑面积 (平方米)	22,052.18	10,386.26
套内建筑面积 (平方米)	—	—
地号	3205831051660022000	3205831051660022000
土地使用权取得方式	国有出让	国有出让
土地使用年限	至 2063-9-12 止	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

权证号	昆房权证淀山湖字第 211014722 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 7 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-2 仓库	办公楼 (工业用地)
总层数	2	5
建筑面积 (平方米)	22,416.60	4,922.01
套内建筑面积 (平方米)	—	—
地号	3205831051660022000	3205831051660022000
土地使用权取得方式	国有出让	国有出让
土地使用年限	至 2063-9-12 止	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

权证号	昆房权证淀山湖字第 211014717 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 2 号房	昆山市淀山湖镇丁家浜路 7 号 3 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	门卫	门卫
总层数	1	1
建筑面积 (平方米)	68.93	24.04
套内建筑面积 (平方米)	—	—
地号	3205831051660022000	3205831051660022000
土地使用权取得方式	国有出让	国有出让
土地使用年限	至 2063-9-12 止	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

权证号	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	---
房屋座落	昆山市淀山湖丁家浜路 7 号 5 号房
登记时间	2014 年 11 月 14 日
房屋性质	---
规划用途	设备房
总层数	1
建筑面积 (平方米)	862.01
套内建筑面积 (平方米)	---
地号	3205831051660020000
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
填发单位	昆山市住房和城乡建设局

根据产权方提供之估价对象三期之《房屋所有权证》，有关内容摘录如下：

权证号	昆房权证淀山湖字第 211014969 号	昆房权证淀山湖字第 211014970 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 8 号房	昆山市淀山湖镇丁家浜路 7 号 9 号房
登记时间	2015 年 2 月 9 日	2015 年 2 月 9 日
房屋性质	---	---
规划用途	A-9 仓库 (工业用地)	A-10 仓库 (工业用地)
总层数	2	1
建筑面积 (平方米)	17,318.63	10,791.59
套内建筑面积 (平方米)	---	---
地号	3205831051660024000	3205831051660024000
土地使用权取得方式	国有出让	国有出让
土地使用年限	至 2064-3-25 止	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

权证号	昆房权证淀山湖字第 211014971 号	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	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 10 号房	昆山市淀山湖镇丁家浜路 7 号 14 号房
登记时间	2015 年 2 月 9 日	2015 年 2 月 9 日
房屋性质	---	---
规划用途	A-11 仓库 (工业用地)	A-8 仓库 (工业用地)
总层数	2	2
建筑面积 (平方米)	17,111.19	15,931.83



套内建筑面积 (平方米)	---	---
地号	3205831051660024000	3205831051660024000
土地使用权取得方式	国有出让	国有出让
土地使用年限	至 2064-3-25 止	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

权证号	昆房权证淀山湖字第 211014972 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 11 号房	昆山市淀山湖镇丁家浜路 7 号 12 号房
登记时间	2015 年 2 月 9 日	2015 年 2 月 9 日
房屋性质	---	---
规划用途	A-14 厕所	A-13 门卫
总层数	1	1
建筑面积 (平方米)	37.64	25.15
套内建筑面积 (平方米)	---	---
地号	3205831051660024000	3205831051660024000
土地使用权取得方式	国有出让	国有出让
土地使用年限	至 2064-3-25 止	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

权证号	昆房权证淀山湖字第 211014974 号
房屋所有权人	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
登记时间	2015 年 2 月 9 日
房屋性质	---
规划用途	A-12 食堂
总层数	3
建筑面积 (平方米)	3,195.83
套内建筑面积 (平方米)	---
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
填发单位	昆山市住房和城乡建设局

3.7.8 项目八：中国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

实物及区位状况

估价对象座落于青岛市前湾保税港区月湾路5号、7号、8号，青岛经济技术开发区内。作为国家级开发区之一，青岛经济技术开发区是集现代港口，新兴工业，商贸物流为工业特色的现代化新城区，多家世界500强企业已在开发区内落户。交通上，估价对象毗邻胶州湾高速公路，跨海大桥，同三高速公路，胶济铁路，交通便利；公共服务设施上，其位于青岛经济技术开发区的保税区范围内，区域内有海关、银行、邮局、电信、税务机关等，公共服务配套设施较为完善；周边环境上，项目周边水系发达，自然环境及人文环境良好；综合以上因素，估价对象区位条件较优越。

估价对象土地使用权面积合计为230,301.00平方米，所在宗地由两宗土地构成，一、二期地块南侧临月湾路，西侧临青岛华泰国际物流园区，北侧临同江路，东侧临衡山路；三期地块南侧临汉江路，西侧临一块空地，北侧临月湾路，东侧临衡山路。其所占用两块地块呈规则四边形，地势平缓，地质条件良好，无不良地质情况。

普洛斯青岛前湾港国际物流园一期约建成于2014年，二、三期约建成于2020年，现作为仓储物流及配套使用。项目分为一期、二期及三期。其中项目一期包括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；项目二期包括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。根据产权方提供的资料及估价人员实地查勘，于价值时点，估价对象各部分建筑面积、可租赁面积、用途、结构、装修及设备设施状况详见下表：

部位	建筑面积 (平方米)	可租赁面积 (平方米)	用途	结构	建成 年代	装修及设备设施状况
B1库	17,680.44	18,528.00	高标仓	钢结构	2014	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。
B-2库	21,283.90	22,277.00	高标仓	钢结构		
B-3库	17,687.76	18,528.00	高标仓	钢结构		
其他	858.93	---	附属用房 及门卫	钢混结构		
B-4库	14,456.12	14,566.44	高标仓	钢结构	2020	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。
B-5库	16,185.35	16,367.00	高标仓	钢结构		
B-6库	14,456.12	14,937.72	高标仓	钢结构		
其他	122.68	---	内配套用房 及门卫	钢混结构		
A-1库	17,917.88	18,650.78	高标仓	钢结构		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、

部位	建筑面积 (平方米)	可租赁面积 (平方米)	用途	结构	建成 年代	装修及设备设施状况
						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	---	内配套用房 及门卫	钢混结构		---
合计	120,756.01	123,854.94	---	---	---	---

备注: 根据产权方介绍, 本项目计租面积包含部分雨棚投影面积, 因此总可租赁面积大于总建筑面积。

根据产权方提供的资料以及估价人员的实地查勘, 估价对象于价值时点 2023 年 12 月 31 日主体结构完好, 外观无明显破损, 楼宇设备设施齐全, 总体运行正常, 维护状况良好。

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:

权证号	鲁 (2021) 前湾保税港区不动产权第 0000166 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
坐落	青岛前湾保税港区月弯路 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 (平方米)	0 (共用土地使用权面积) / 57,511.03 (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 土地使用权使用面积: 193,619.0 m ²
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 03 月 17 日

权证号	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
共有情况	单独所有
坐落	青岛前湾保税港区月弯路 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 (平方米)	193,619.00 (共用土地使用权面积) / 45,220.27 (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
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 03 月 17 日

权证号	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						
坐落	青岛前湾保税港区月弯路 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 (平方米)	0 (共用土地使用权面积) / 18,024.71 (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						
	土地使用权使用面积: 36,682.00 m ²						
	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	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						
登记日期	青岛市国土资源和房屋管理局						
填发单位	2021 年 04 月 12 日						

3.7.9 项目九：中国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

实物及区位状况

估价对象位于江门市鹤山市东北部，毗邻鹤山大道，临近珠三角环线高速。估价对象周边工业和物流园氛围良好，产业较为聚集，生产型企业主要包括鹤山国机南联摩托车工业有限公司、弗兰卡厨具有限公司、鹤山市金利鑫源厨房设备科技有限公司等；周边物流园区有珠西国际陆港一期、熙麦大湾区时尚供应链枢纽项目、嘉民江门鹤山现代物流园、维龙（鹤山）珠西智慧物流产业园、中顺智慧供应链服务产业园等。

估价对象临近鹤山大道和汇通路，可通过鹤山大道连接鹤山城区，周边高速公路较为密集，交通网络较成熟。估价对象周边公共服务配套设施较为完善，区域内配有公园、学校、银行等。估价对象自然环境整洁，无可见环境污染，环境卫生状况良好。

估价对象坐落于江门市鹤山市沙坪街道汇通路2号、6号，土地使用权面积为225,122.66平方米，所在宗地由一宗土地构成，估价对象所在地块南侧临规划路，东侧临汇通路，西侧临规划路，北侧临鹤山大道。其所占用地块呈较规则多边形，地势平坦，无不良地质情况。

普洛斯江门鹤山物流园于2017-2019年建成，现作为仓储物流及配套使用。项目分为一期和二期，其中项目一期包括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，约于2017年建成。项目二期包括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，约于2019年建成。根据产权方提供的资料及估价人员实地查勘，于价值时点，估价对象各部分建筑面积、可租赁面积、用途、结构、装修及设备设施状况详见下表：

部位	建筑面积 (平方米)	可租赁面积 (平方米)	用途	结构	建成 年代	装修及设备设施状况
A1 库	22,640.02	23,417.77	高标仓	钢结构	2017	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	高标仓	钢结构	2017	
A3 库	20,696.02	21,513.64	高标仓	钢结构	2017	
A4 库	23,862.40	24,708.29	高标仓	钢结构	2019	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
A5 库	23,862.40	24,645.70	高标仓	钢结构	2019	

部位	建筑面积 (平方米)	可租赁面积 (平方米)	用途	结构	建成 年代	装修及设备设施状况
A6 库	9,305.52	9,628.32	高标仓	钢结构	2019	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	386.90	---	设备房及 配套	---	---	---
合计	121,335.29	124,522.49	---	---	---	---

备注:

1. 根据产权方介绍, 本项目计租面积包含部分雨棚投影面积, 因此总可租赁面积大于总建筑面积。

根据产权方提供的资料以及估价人员的实地查勘, 估价对象于价值时点 2023 年 12 月 31 日主体结构完好, 外观无明显破损, 楼宇设备设施齐全, 总体运行正常, 维护状况良好。

权益状况

根据产权方提供之估价对象之《不动产权证书》, 有关内容摘录如下:

权证号	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 GB04210 F00070001(其他详见附件)																																																						
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 (平方米)	宗地面积: 225,122.66m ² /房屋建筑面积: 121,335.29 m 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	<table border="1"> <thead> <tr> <th>单元号</th> <th>建筑结构</th> <th>户号</th> <th>建筑面积</th> <th>房屋用途</th> <th>竣工时间</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>F00010001</td> <td>钢筋混凝土</td> <td>汇通路2号</td> <td>100</td> <td>其它</td> <td>2017年</td> </tr> <tr> <td>F00020001</td> <td>钢筋混凝土</td> <td>汇通路6号</td> <td>112.5</td> <td>其它</td> <td>2017年</td> </tr> <tr> <td>F00030001</td> <td>钢</td> <td>2号之一</td> <td>54</td> <td>单车房</td> <td>2017年</td> </tr> <tr> <td>F00040001</td> <td>钢</td> <td>2号之三</td> <td>22640.02</td> <td>仓库</td> <td>2017年</td> </tr> <tr> <td>F00050001</td> <td>钢</td> <td>6号之一</td> <td>20582.03</td> <td>仓库</td> <td>2017年</td> </tr> <tr> <td>F00060001</td> <td>钢</td> <td>6号之二</td> <td>20696.02</td> <td>仓库</td> <td>2017年</td> </tr> <tr> <td>F00070001</td> <td>钢</td> <td>6号之四</td> <td>23862.4</td> <td>仓库</td> <td>2019年</td> </tr> <tr> <td>F00080001</td> <td>钢</td> <td>6号之五</td> <td>23862.4</td> <td>仓库</td> <td>2019年</td> </tr> </tbody> </table>	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	其它	2017年	F00020001	钢筋混凝土	汇通路6号	112.5	其它	2017年	F00030001	钢	2号之一	54	单车房	2017年	F00040001	钢	2号之三	22640.02	仓库	2017年	F00050001	钢	6号之一	20582.03	仓库	2017年	F00060001	钢	6号之二	20696.02	仓库	2017年	F00070001	钢	6号之四	23862.4	仓库	2019年	F00080001	钢	6号之五	23862.4	仓库	2019年
	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	其它	2017年																																																	
	F00020001	钢筋混凝土	汇通路6号	112.5	其它	2017年																																																	
	F00030001	钢	2号之一	54	单车房	2017年																																																	
	F00040001	钢	2号之三	22640.02	仓库	2017年																																																	
	F00050001	钢	6号之一	20582.03	仓库	2017年																																																	
	F00060001	钢	6号之二	20696.02	仓库	2017年																																																	
	F00070001	钢	6号之四	23862.4	仓库	2019年																																																	
F00080001	钢	6号之五	23862.4	仓库	2019年																																																		

登记日期	F00090001	钢	6号之六	9305.52	仓库	2019年
	F00010001	钢筋混凝土	6号之七	120.4	其它	2019年
填发单位	2020年04月10日					
	鹤山市自然资源局					

3.7.10 项目十：中国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

实物及区位状况

估价对象位于处重庆主城区南大门的巴南区，国家级的重庆公路物流基地内。重庆公路物流基地，已纳入国家《西部陆海新通道总体规划》重点培育打造，是中国（重庆）自由贸易试验区（重庆公路物流基地）联动创新区，是重庆市重点打造的四大货运枢纽之一，是全市商贸服务型物流枢纽分拨运营基地。交通上，估价对象地处渝湘高速南彭出口处，西邻渝黔高速，北接内环高速，南接绕城高速，交通便利；估价对象周边公共服务配套设施较为完善，区域内配有公园、学校、银行等。估价对象自然环境整洁，无可见环境污染，环境卫生状况良好。综合以上因素，估价对象区位条件较优越。

估价对象坐落于巴南区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，土地使用权面积合计为377,003.00平方米，所在宗地由一宗土地构成，南侧临环道路东段，西侧临东城大道南段，北侧临桂花坪路，东侧临华南路。其所占用地块呈较规则四边形，地势平缓，地质条件良好，无不良地质情况。

普洛斯（重庆）城市配送物流中心于2013-2017年建成，现作为仓储物流及配套使用。其中项目一期包括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；项目二期包括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。根据产权方提供的资料及估价人员实地查勘，于价值时点，估价对象各部分建筑面积、可租赁面积、用途、结构、装修及设备设施状况详见下表：

部位	建筑面积 (平方米)	可租赁面积 (平方米)	用途	结构	建成 年代	装修及设备设施状况
A1库	12,581.76	12,564.06	高标仓	钢结构	2013	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	13,195.41	13,195.38	高标仓	钢结构	2013	
A3库	13,195.41	13,195.38	高标仓	钢结构	2013	
A4库	12,578.36	12,564.06	高标仓	钢结构	2013	
A5库	14,573.42	13,874.70	高标仓	钢结构	2013	
A6库	13,874.74	13,874.70	高标仓	钢结构	2013	
B1库	15,474.47	15,081.43	高标仓	钢结构	2017	
B2库	21,067.87	21,064.00	高标仓	钢结构	2017	

部位	建筑面积 (平方米)	可租赁面积 (平方米)	用途	结构	建成 年代	装修及设备设施状况
B3 库	18,406.46	18,406.46	高标仓	钢结构	2017	
B4 库	19,072.60	19,072.60	高标仓	钢结构	2017	
B5 库	17,594.97	17,662.00	高标仓	钢结构	2016	
B6 库	20,882.82	21,008.00	高标仓	钢结构	2016	
B7 库	8,758.36	8,276.00	宿舍、食堂	钢混结构	2016	---
B9 库	8,077.79	7,359.00	宿舍、食堂	钢混结构	2016	---
门卫1	32.08	---	门卫	钢混结构	2013	---
门卫2	30.25	---	门卫	钢混结构	2013	---
门卫3	74.36	---	门卫	钢混结构	2016	---
门卫4	68.70	---	门卫	钢混结构	2017	---
合计	209,539.83	207,197.77	---	---	---	---

备注：根据产权方介绍，本项目计租面积未包含部分设备用房、门卫等配套用房，因此总可租赁面积小于总建筑面积。

根据产权方提供的资料以及估价人员的实地查勘，估价对象于价值时点 2023 年 12 月 31 日主体结构完好，外观无明显破损，楼宇设备设施齐全，总体运行正常，维护状况良好。

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：

权证号	渝 (2020) 巴南区不动产权第 000204457 号
权利人	重庆普南仓储服务有限公司
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 (平方米)	共用土地使用权面积 377,003 m ² / 房屋建筑面积 12,581.76 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
附记	业务编号：202003301100046
登记机构	土地用途为物流仓储用地 重庆市规划和自然资源局

登记日期	2020年04月02日
权证号	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
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(平方米)	共用土地使用权面积377,003 m ² / 房屋建筑面积13,195.41 m ²
使用期限	国有建设用地使用权2063年02月27日止 营业执照: 915001135842666371
权利其他状况	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
登记机构	重庆市规划和自然资源局
登记日期	2020年04月02日

权证号	渝(2020)巴南区不动产权第000204815号
权利人	重庆普南仓储服务有限公司
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(平方米)	共用土地使用权面积377,003 m ² / 房屋建筑面积13,195.41 m ²
使用期限	国有建设用地使用权2063年02月27日止 营业执照: 915001135842666371
权利其他状况	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
附记	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04月02日

权证号	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
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 (平方米)	共用土地使用权面积 377,003 m ² / 房屋建筑面积 12,578.36 m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2063 年 02 月 27 日止 营业执照: 915001135842666371
权利其他状况	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
登记机构	重庆市规划和自然资源局
登记日期	2020 年 04 月 02 日

权证号	渝 (2020) 巴南区不动产权第 000204877 号
权利人	重庆普南仓储服务有限公司
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 (平方米)	共用土地使用权面积 377,003 m ² / 房屋建筑面积 14,573.42 m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2063 年 02 月 27 日止 营业执照: 915001135842666371
权利其他状况	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
附记	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 04 月 02 日

权证号	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

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 (平方米)	共用土地使用权面积 377,003 m ² / 房屋建筑面积 13,874.74 m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2063 年 02 月 27 日止 营业执照: 915001135842666371
权利其他状况	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
登记机构	重庆市规划和自然资源局
登记日期	2020 年 04 月 02 日

权证号	渝 (2020) 巴南区不动产权第 000205209 号
权利人	重庆普南仓储服务有限公司
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 (平方米)	共用土地使用权面积 377,003 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 营业执照: 915001135842666371
权利其他状况	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
附记	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 04 月 02 日

权证号	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
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 (平方米)	共用土地使用权面积 377,003 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 营业执照: 915001135842666371
权利其他状况	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
登记机构	重庆市规划和自然资源局
登记日期	2020 年 04 月 02 日

权证号	渝 (2018) 巴南区不动产权第 000259430 号
权利人	重庆普南仓储服务有限公司
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 (平方米)	共用土地使用权面积 377,003 m ² / 房屋建筑面积 15,474.47 m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2063 年 02 月 27 日止 营业执照: 915001135842666371
权利其他状况	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
附记	土地用途为物流仓储建设用地
登记机构	重庆市国土资源和房屋管理局
登记日期	2018 年 03 月 27 日

权证号	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
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 (平方米)	共用土地使用权面积 377,003 m ² / 房屋建筑面积 21,067.87 m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2063 年 02 月 27 日止 营业执照: 915001135842666371 房屋机构: 钢结构
权利其他状况	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建设用地
登记机构	重庆市国土资源和房屋管理局
登记日期	2018 年 03 月 27 日

权证号	渝 (2018) 巴南区不动产权第 000260089 号
权利人	重庆普南仓储服务有限公司
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 (平方米)	共用土地使用权面积 377,003 m ² / 房屋建筑面积 18,406.46 m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2063 年 02 月 27 日止 营业执照: 915001135842666371 房屋机构: 钢结构
权利其他状况	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
附记	土地用途为物流仓储建设用地
登记机构	重庆市国土资源和房屋管理局
登记日期	2018 年 03 月 27 日

权证号	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
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 (平方米)	共用土地使用权面积 377,003 m ² / 房屋建筑面积 19,072.60 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建设用地
登记机构	重庆市国土资源和房屋管理局
登记日期	2018 年 04 月 11 日

权证号	渝 (2018) 巴南区不动产权第 000308794 号
权利人	重庆普南仓储服务有限公司
共有情况	单独所有
坐落	巴南区南彭公路物流基地 31 号门卫 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 (平方米)	共用土地使用权面积 377,003 m ² / 房屋建筑面积 68.70 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
附记	土地用途为物流仓储建设用地
登记机构	重庆市国土资源和房屋管理局
登记日期	2018 年 04 月 11 日

权证号	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
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 (平方米)	共用土地使用权面积 377,003 m ² / 房屋建筑面积 17,594.97 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建设用地区
登记机构	重庆市国土资源和房屋管理局
登记日期	2018 年 03 月 27 日

权证号	渝 (2018) 巴南区不动产权第 000257447 号
权利人	重庆普南仓储服务有限公司
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 (平方米)	共用土地使用权面积 377,003 m ² / 房屋建筑面积 20,882.82 m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2063 年 02 月 27 日止 营业执照: 915001135842666371 房屋机构: 钢结构
权利其他状况	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
附记	土地用途为物流仓储建设用地区
登记机构	重庆市国土资源和房屋管理局
登记日期	2018 年 03 月 27 日

权证号	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
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 (平方米)	共用土地使用权面积 377,003 m ² / 房屋建筑面积 8,758.36 m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2063 年 02 月 27 日止 营业执照: 915001135842666371 房屋机构: 钢筋混凝土结构
权利其他状况	专有建筑面积 (套内面积): 8,758.36 平方米

附记	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。
登记机构	土地用途为物流仓储建设用地 重庆市国土资源和房屋管理局
登记日期	2018 年 04 月 11 日

权证号	渝 (2018) 巴南区不动产权第 000270515 号
权利人	重庆普南仓储服务有限公司
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 (平方米)	共用土地使用权面积 377,003 m ² / 房屋建筑面积 8,077.79 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
附记	土地用途为物流仓储建设用地
登记机构	重庆市国土资源和房屋管理局
登记日期	2018 年 03 月 27 日

权证号	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
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 (平方米)	共用土地使用权面积 377,003 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

附记	业务编号: 201803231100963
登记机构	土地用途为物流仓储建设用 重庆市国土资源和房屋管理局
登记日期	2018年03月27日

3.7.11 运营情况

近期运营情况

项目公司营业收入

根据《中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金 2023 年第 4 季度报告》，截至 2023 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 117,208,884.94 元。本报告期末，10 个仓储物流园期末平均出租率为 89.63%，考虑已签订租赁协议但尚未起租的面积后平均出租率为 91.83%。2023 年 10 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日，项目公司营业收入情况如下：

序号	构成	2023 年 10 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日 金额 (元)
1	租金及物业管理服务费收入	117,164,716.49
2	其他收入	44,168.45
3	合计	117,208,884.94

2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日，项目公司营业收入情况如下：

序号	构成	2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日 金额 (元)
1	租金及物业管理服务费收入	410,626,769.51
2	其他收入	575,425.72
3	合计	411,202,195.23

备注：上述收入包含普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司、鹤山普洛斯物流园有限公司、重庆普南仓储服务有限公司自权利义务转移日 2023 年 6 月 7 日至 2023 年 12 月 31 日的收入。

当前运营情况

根据产权方提供资料，估价对象截至 2023 年 12 月 31 日情况如下：

编号	项目名称	总可租赁面积 (平方米)	已出租面积 (平方米)	出租率 (%)	平均签约租金 (元/平方米/月)
项目一	普洛斯北京空港物流园	128,060.52	114,418.75	89.35	73.21
项目二	普洛斯通州光机电物流园	40,530.16	32,973.35	81.36	52.05
项目三	普洛斯广州保税物流园	43,894.00	41,344.50	94.19	29.70
项目四	普洛斯增城物流园	112,756.93	112,756.93	100.0	45.66

编号	项目名称	总可租赁面积 (平方米)	已出租面积 (平方米)	出租率 (%)	平均签约租金 (元/平方米/月)
项目五	普洛斯顺德物流园	106,737.08	106,737.08	100.0	39.91
项目六	苏州望亭普洛斯物流园	94,434.39	94,434.39	100.0	39.92
项目七	普洛斯淀山湖物流园	181,223.10	166,170.09	91.69	31.64
项目八	普洛斯青岛前湾港国际物流园	123,854.94	109,999.24	88.81	31.10
项目九	普洛斯江门鹤山物流园	124,522.49	101,283.87	81.34	30.52
项目十	普洛斯(重庆)城市配送物流中心	207,197.77	159,882.92	77.16	18.63

备注:

上述出租率未考虑已签订租赁协议但尚未起租的面积。

上述平均签约租金为期末不含税有效租金单价。

估价对象项目全周期现金流预测

评估测算估价对象 2024 年 1 月 1 日至收益期届满，运营净收益情况如下:

指标	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
运营净收益 (万元)	35,125	38,606	40,273	43,453	46,129	48,988	51,093	53,220	55,663

续上表

指标	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年
运营净收益 (万元)	57,871	59,706	61,613	63,753	65,571	67,641	69,773	72,184	74,213

续上表

指标	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年	2048年	2049年	2050年
运营净收益 (万元)	76,545	78,948	81,665	83,975	86,603	89,312	92,373	94,977	97,939

续上表

指标	2051年	2052年	2053年	2054年	2055年	2056年	2057年	2058年	2059年
运营净收益 (万元)	100,991	104,441	107,376	110,548	112,710	89,854	62,965	37,140	38,310

续上表

指标	2060年	2061年	2062年	2063年	2064年	2065年
运营净收益 (万元)	36,117	35,198	36,306	25,534	13,524	1,419

备注:

1. 上述运营净收益基于价值时点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. 自 2034 年至收益期届满的运营净收益按照 3.0% 的增长率计算。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。

3.8 价值时点

本次估价的时点为 2023 年 12 月 31 日。

3.9 价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

市场价值：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。

本次估价的的市场价值，是指估价对象在现状条件下于价值时点 2023 年 12 月 31 日，房屋建筑物用途为仓储物流及配套的所有权价值连同剩余一定年限的仓储用地土地使用权价值，满足本估价报告中“估价假设和限制条件”下的市场价值。

3.10 估价原则

本估价报告在遵循公正、公平、公开、客观、科学原则的前提下，具体依据如下原则：

独立、客观、公正原则

遵循独立、客观、公正原则，要求估价师站在中立的立场上，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。

所谓“独立”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价。

所谓“客观”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。

所谓“公正”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。



我们在评估中保持了独立、客观、公正，遵循了独立、客观、公正原则。

合法原则

遵循合法原则，要求评估价值是在依法判定的估价对象状况下的价值。

依法是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规（民族自治地方应同时依据有关自治条例和单行条例），国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证书、有关批文和合同等（如规划意见书、国有建设用地使用权出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等）。

估价对象为仓储物流物业，已办理合法产权，其产权、使用和处分均符合法律规定；另估价对象的房屋用途、建筑面积、使用年期等情况的确定均依据估价委托人提供的合法文件确定或合理设定，符合合法原则。

价值时点原则

遵循价值时点原则，要求评估价值是在由估价目的决定的某个特定时间的价值。

价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价格的波动，同一估价对象在不同时点会具不同的市场价格。

我们在测算过程中遵循了价值时点原则。

替代原则

遵循替代原则，要求评估价值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。即估价不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会相互牵制而趋于一致。

我们在测算过程中遵循了替代原则。

最高最佳利用原则

遵循最高最佳利用原则，评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。估价对象的最高最佳利用状况包括最佳的用途、规模和档次。在选择估价对象的最高最佳利用时需要同时满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化，估价时应依次进行分

析、筛选或判断确定。

我们在分析估价对象的最高最佳利用方式时，考虑了最高最佳利用原则。

3.11 估价依据

国家法律、法规、政策文件

《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】

《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】

《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】

《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】

《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第55号】

《中华人民共和国房产税暂行条例》【1986年9月15日中华人民共和国国务院令第90号】

《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》【1988年9月27日中华人民共和国国务院令第17号发布，2019年3月2日根据《国务院关于修改部分行政法规的决定》第四次修订】

《关于调整增值税税率的通知》【2018年4月4日财税〔2018〕32号】

《关于深化增值税改革有关政策的公告》【2019年3月20日财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号】

《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》

《关于做好公开募集基础设施证券投资基金（REITs）2023年年度报告披露工作有关事项的通知》

技术规程及估价标准

《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）

《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）

估价委托人提供的资料

《房屋所有权证》复印件

《国有土地使用证》复印件

《不动产权证书》复印件

《租赁合同》及《租赁明细表》复印件

委托方《营业执照》复印件

产权方《营业执照》复印件

产权方提供的其他资料

房地产估价机构掌握和搜集的估价所需资料

房地产估价师实地查勘和市场调查的资料

房地产估价师掌握的其他资料

3.12 估价方法

估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法。我们深入细致地分析了项目的特点和实际状况，并研究了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。

在通过收益法对估价对象的市场价值进行测算过程中，我们采用的关键估价参数如下表：

项目名称	土地剩余年限 (年)	仓储物流 市场租金 ¹ (元/平方米/月)	折现率 (%)	运营期内市场 租金增长率 (%)	2024年资本性 支出预测 (万元)
普洛斯北京空港物流园	31-34	20-73	7.50-8.75	3.0-5.0	1,258
普洛斯通州光机电物流园 ¹	32				
普洛斯广州保税物流园	31-33				
普洛斯增城物流园	33-34				
普洛斯顺德物流园	33				
苏州望亭普洛斯物流园	34				
普洛斯淀山湖物流园	36-40				
普洛斯青岛前湾港国际物流园	34				
普洛斯江门鹤山物流园	41				
普洛斯（重庆）城市配送物流中心	39				

备注：

- 1、市场租金为不含税含物业管理费口径；
- 2、2024年资本性支出计提方式为按固定单价计提之测算值。

¹ 普洛斯通州光机电物流园 2023 年末评估值 40,800 万元，占基础设施资产总估值的 5.94%。该项目本次估值结果相对 2022 年 12 月 31 日评估结果下降约 16.39%。本次估值的参数选取情况、参数变化原因以及未来现金流预测的影响如下：2023 年普洛斯通州光机电物流园市场可比不含税租金单价从上期末的 67.22 元/平方米/月下调至 60.83 元/平方米/月，下调 9.51%。该园区为引入优质租户，采取了更灵活的租金策略，期末不含税平均有效租金从 67.86 元/平方米/月下降至 52.05 元/平方米/月，下调 23.30%。以此作为测算假设的项目全周期运营收入预测从合计 195,994 万元下降至合计 166,400 万元，下调 15.10%，运营净收益从 166,871 万元下降至 141,883 万元，下调 14.97%；考虑该园区未来拟通过局部改造，提高市场竞争力，假设全周期资本性支出从 994 万元增加至 1,817 万元，增幅 82.86%。除上述调整以外，其他影响评估结果的重要评估参数均未做重大调整。除普洛斯通州光机电物流园以外，其他基础设施项目估值结果相对 2022 年 12 月 31 日估值结果未作重大调整。

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收益，并就该运营净收益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间的运营收入及资本增长，让投资者或产权方可对估价对象可能带来的长期回报作出评估。

中金普洛斯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均为仓储物流项目，总建筑面积为 1,156,620.02 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 2023 年 12 月 31 日的市场价值为人民币 6,870,000,000 元（大写人民币陆拾捌亿柒仟万元整）。明细如下：

编号	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)
项目一	普洛斯北京空港物流园	130,539.69	211,377.40	1,637,000,000	12,540
项目二	普洛斯通州光机电物流园	45,597.37	47,930.63	408,000,000	8,948
项目三	普洛斯广州保税物流园	44,200.85	67,498.00	207,000,000	4,683
项目四	普洛斯增城物流园	109,093.39	215,042.53	908,000,000	8,323
项目五	普洛斯顺德物流园	105,008.25	193,743.29	616,000,000	5,866
项目六	苏州望亭普洛斯物流园	92,148.19	184,370.10	525,000,000	5,697
项目七	普洛斯淀山湖物流园	178,401.15	322,299.70	1,003,000,000	5,622
项目八	普洛斯青岛前湾港国际物流园	120,756.01	230,301.00	562,000,000	4,654
项目九	普洛斯江门鹤山物流园	121,335.29	225,122.66	511,000,000	4,211
项目十	普洛斯（重庆）城市配送物流中心	209,539.83	377,003.00	499,000,000	2,381
合计	——	1,156,620.02	2,074,688.31	6,870,000,000	——

备注：总估值取整至百万位，单价取整至个位

3.14 注册房地产估价师

注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
周钜标	4420080118		2024 年 3 月 22 日
许东卫	3320140077		2024 年 3 月 22 日



3.15 协助估价的人员

周国辉、黄文贤、唐天添、王娜、张弘、陈露

3.16 实地勘查期

2023 年 12 月至 2024 年 2 月

3.17 估价作业期

2023 年 12 月 5 日至 2024 年 3 月 22 日

4. 附件

- 4.1 估价委托书;
- 4.2 项目公司营业执照复印件;
- 4.3 估价对象位置图;
- 4.4 估价对象实地查勘情况和相关照片;
- 4.5 估价对象权属证明复印件;
- 4.6 估价机构《企业法人营业执照》复印件;
- 4.7 估价机构资质证书复印件;
- 4.8 《中国房地产估价师注册证书》复印件;



4.1 估价委托函

估价委托书

北京高力国际土地房地产资产评估有限公司：

因估价目的需要，现委托贵公司对估价对象进行评估，估价基本事项确定如下：

估价项目：中金普洛斯仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

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》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2023年年度报告使用

价值时点：2023年12月31日

价值类型：市场价值

估价对象：（一）北京普洛斯空港物流发展有限公司持有的位于“北京市顺义区顺畅大道15号、16号”的普洛斯北京空港物流园项目；（二）北京普洛斯空港物流发展有限公司持有的位于“北京市通州区兴光二街2号”的普洛斯通州光机电物流园项目；（三）普洛斯（广州）保税仓储有限公司持有的位于“广东省广州经济技术开发区保盈西路12号、5号”的普洛斯广州保税物流园项目；（四）广州普洛斯仓储设施管理有限公司持有的位于“广东省广州市增城区荔新九路1号”的普洛斯增城物流园项目；（五）佛山市顺德区普顺物流园开发有限公司持有的位于“广东省佛山市顺德区顺昌路19号、26号”的普洛斯顺德物流园项目；（六）苏州普洛斯望亭物流园开发有限公司持有的位于“江苏省苏州市相城区望亭镇海盛路68、75号”的苏州望亭普洛斯物流园项目；（七）昆山普淀仓储有限公司持有的位于“江苏省苏州市昆山市淀山湖镇双马路1号、丁家浜路7号”的普洛斯淀山湖物流园项目；（八）普洛斯（青岛）前湾港国际物流发展有限公司持有的位于“山东省青岛市前湾保税港区月湾路5号、7号、8号”的普洛斯青岛前湾港国际物流园项目；（九）鹤山普洛斯物流园有限公司持有的位于“广东省江门市鹤山市沙坪街道汇通路2号、6号”的普洛斯江门鹤山物流园项目；（十）重庆普南仓储服务有限公司持有的位于“重庆市巴南区南彭公路物流基地东城大道196号”的普洛斯（重庆）城市配送物流中心项目。



估价委托人：中金基金管理有限公司

日期：2024年3月1日

4.2 项目公司营业执照复印件；

项目一：普洛斯北京空港物流园



项目二：普洛斯通州光机电物流园



项目三：普洛斯广州保税物流园



项目四：普洛斯增城物流园



项目五：普洛斯顺德物流园



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

项目六：苏州望亭普洛斯物流园



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

项目七：普洛斯淀山湖物流园



项目八：普洛斯青岛前湾港国际物流园



项目九：普洛斯江门鹤山物流园

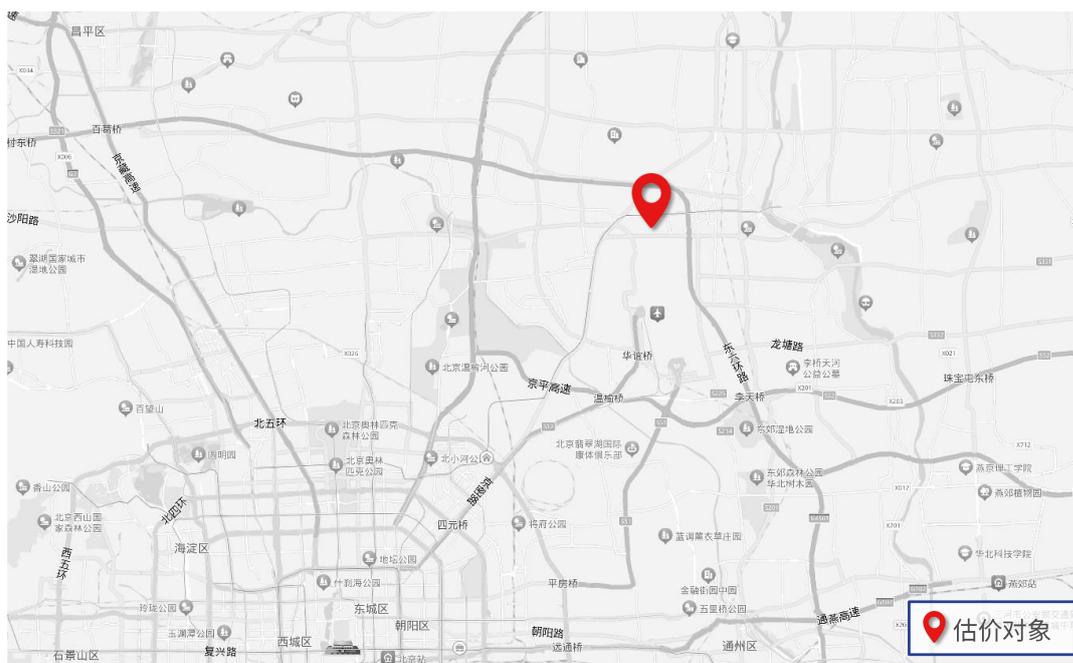


项目十：普洛斯（重庆）城市配送物流中心



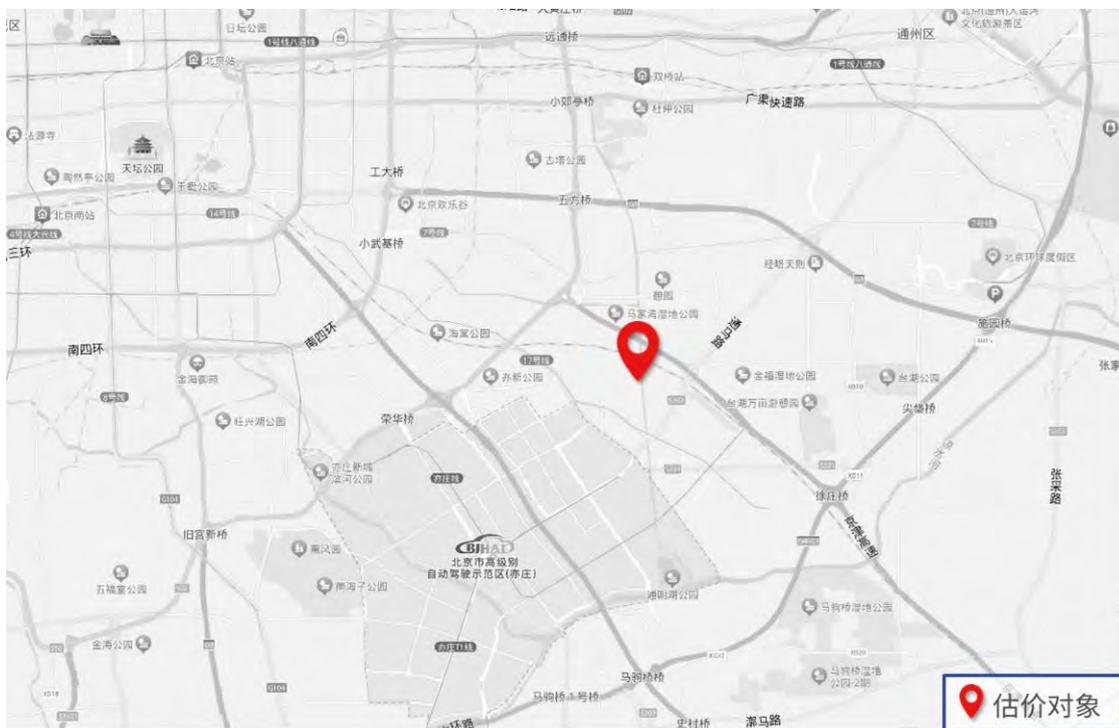
4.3 估价对象位置图

项目一：普洛斯北京空港物流园



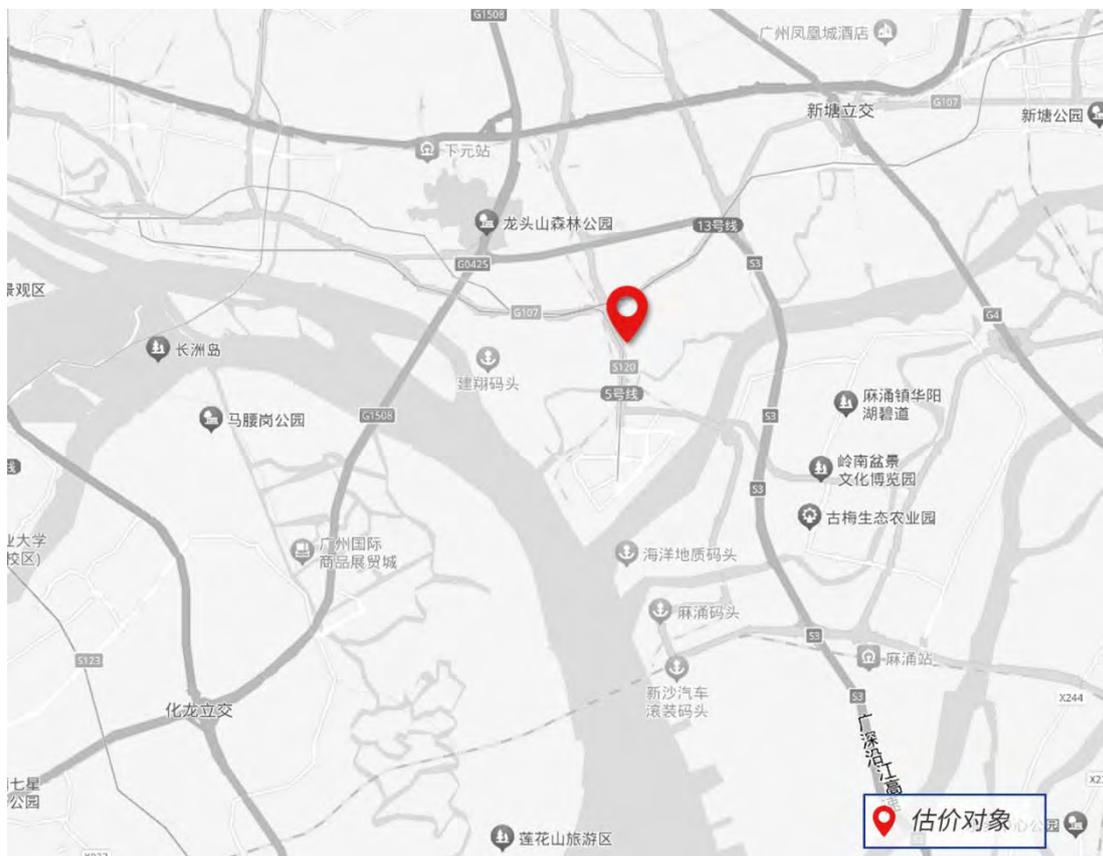
数据来源：百度地图，高力国际（仅供鉴别之用）

项目二：普洛斯通州光机电物流园



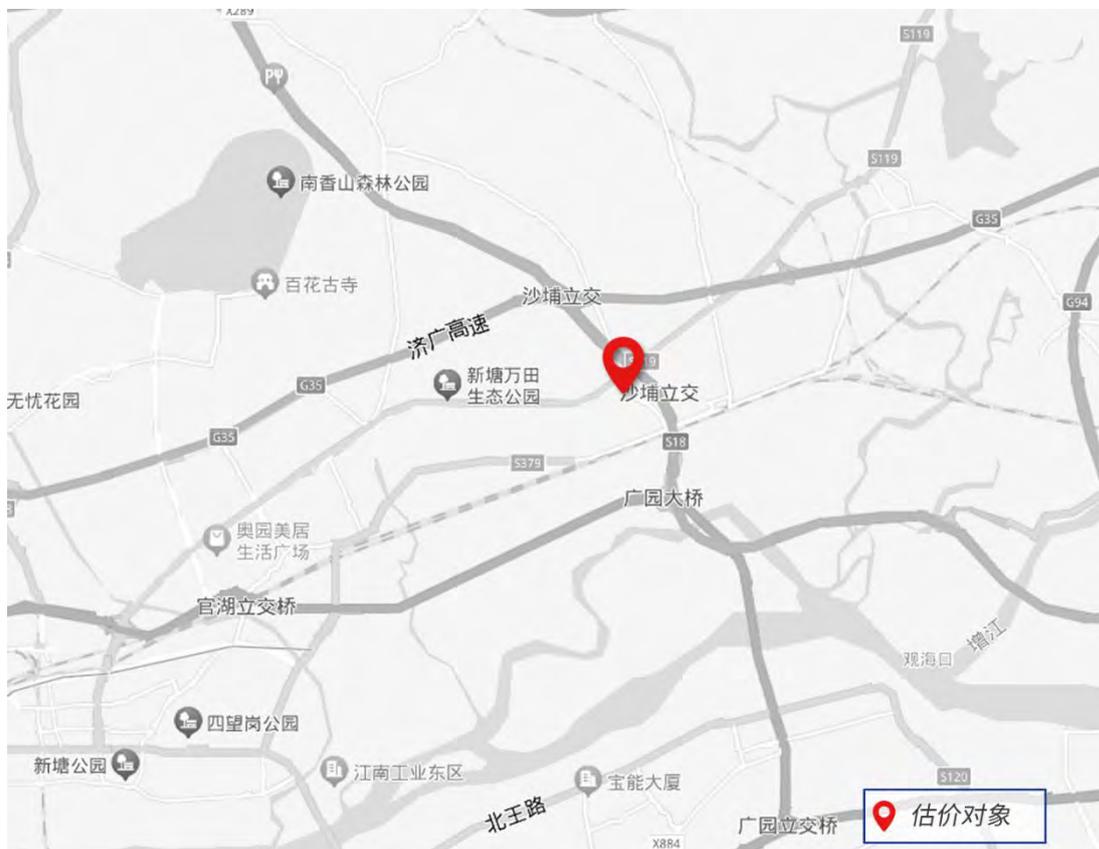
数据来源：百度地图，高力国际（仅供鉴别之用）

项目三：普洛斯广州保税物流园



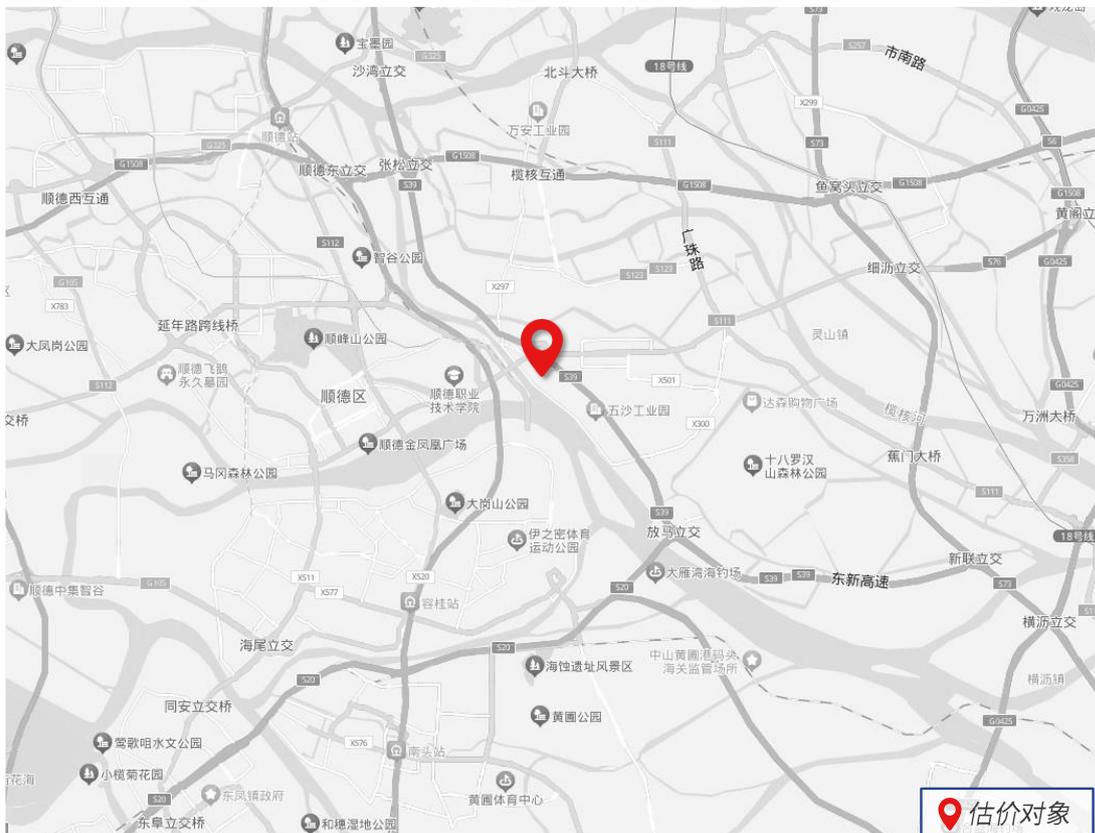
数据来源：百度地图，高力国际（仅供鉴别之用）

项目四：普洛斯增城物流园



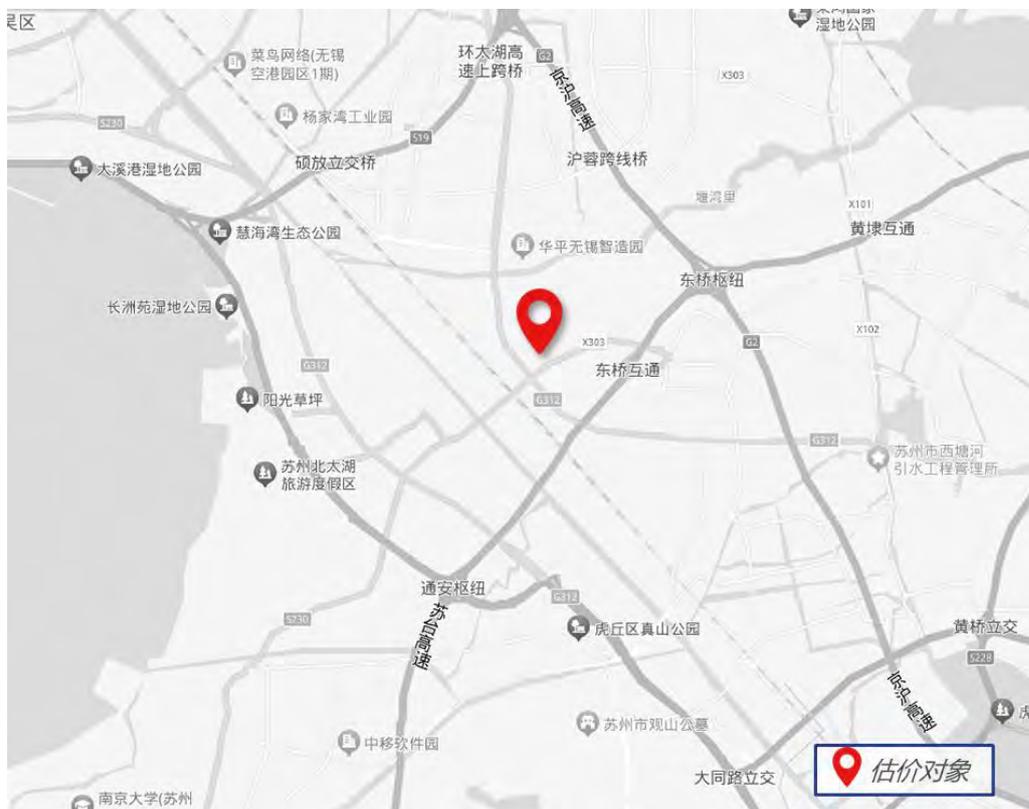
数据来源：百度地图，高力国际（仅供鉴别之用）

项目五：普洛斯顺德物流园



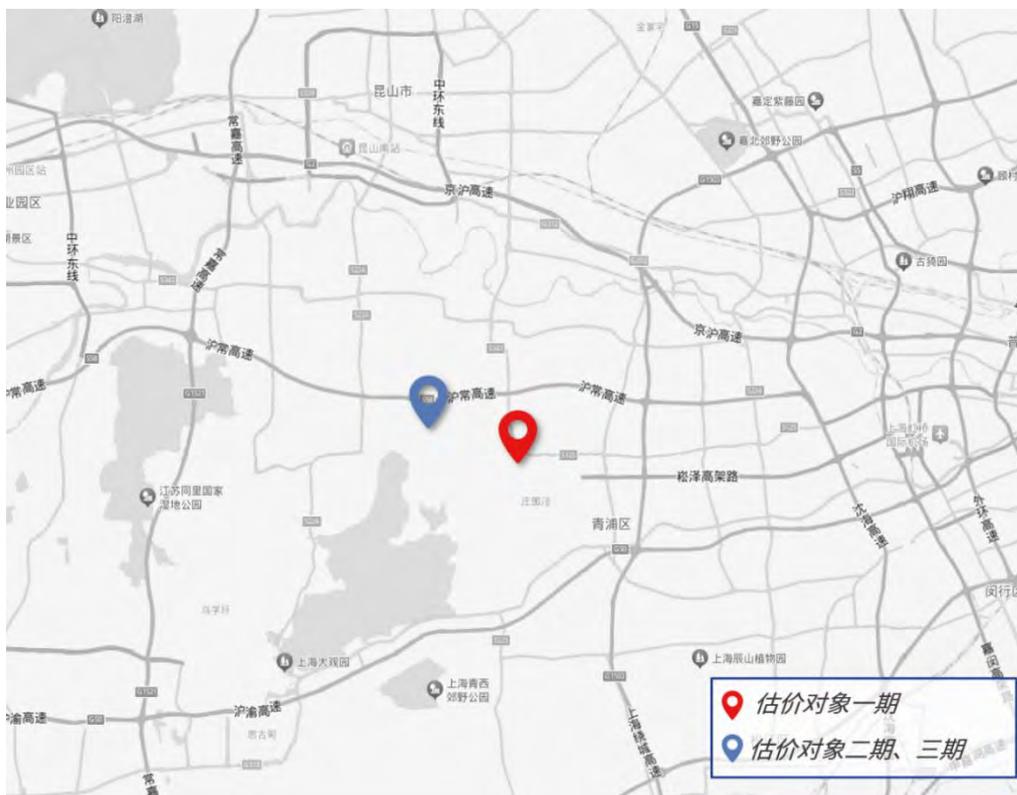
数据来源：百度地图，高力国际（仅供鉴别之用）

项目六：苏州望亭普洛斯物流园



数据来源：百度地图，高力国际（仅供鉴别之用）

项目七：普洛斯淀山湖物流园



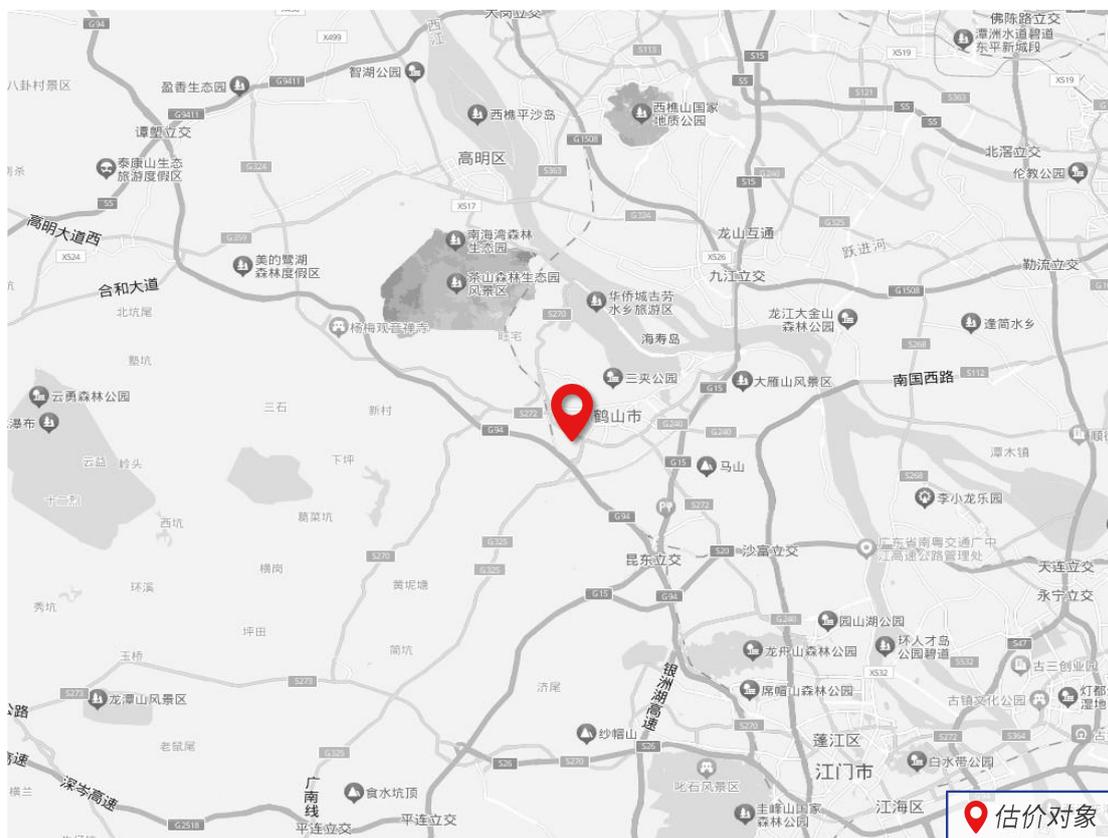
数据来源：百度地图，高力国际（仅供鉴别之用）

项目八：普洛斯青岛前湾港国际物流园



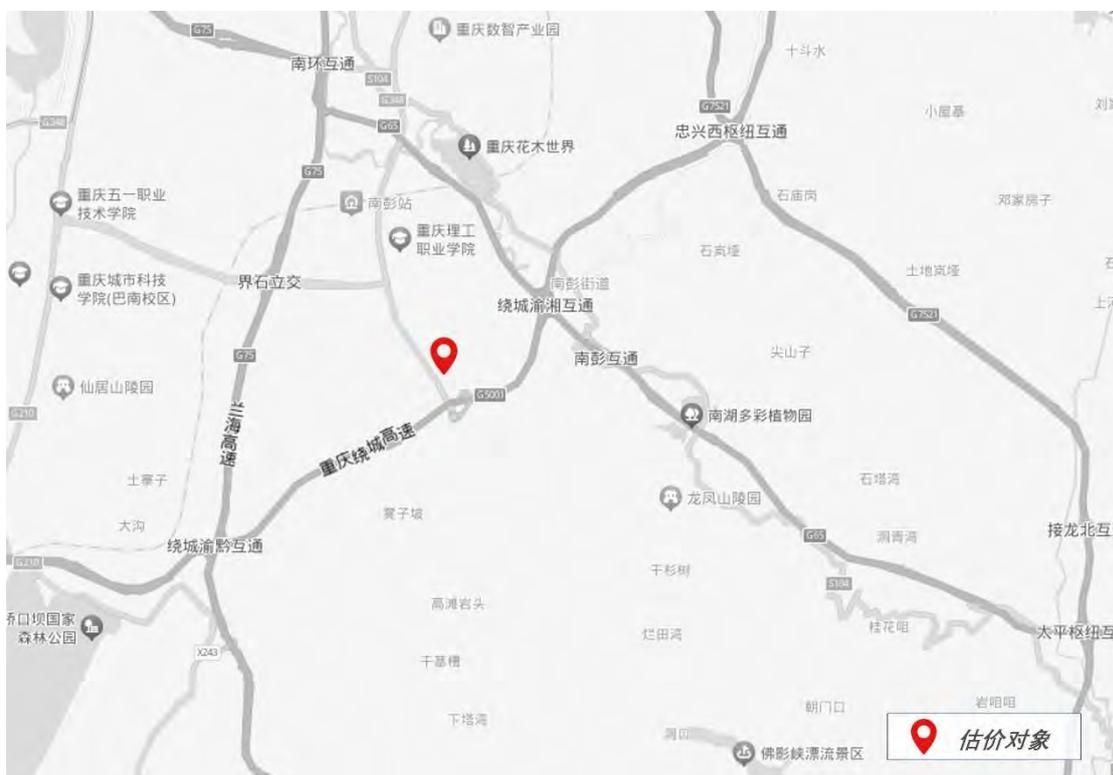
数据来源：百度地图，高力国际（仅供鉴别之用）

项目九：普洛斯江门鹤山物流园



数据来源：百度地图，高力国际（仅供鉴别之用）

项目十：普洛斯（重庆）城市配送物流中心



数据来源：百度地图，高力国际（仅供鉴别之用）

4.4 估价对象实地勘察情况和相关照片

项目一：普洛斯北京空港物流园



估价对象大门



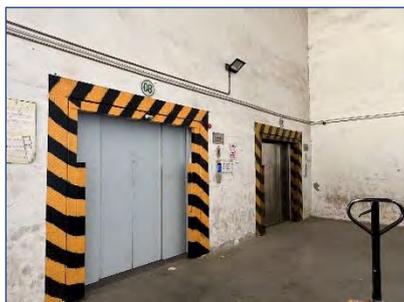
估价对象内部



估价对象内部



估价对象内部



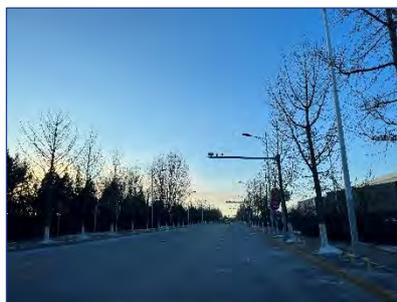
估价对象内部



估价对象配套



估价对象周边道路



估价对象周边道路

项目二：普洛斯通州光机电物流园



估价对象大门



估价对象内部



估价对象内部



估价对象内部



估价对象内部



估价对象内部



估价对象周边道路



估价对象周边道路

项目三：普洛斯广州保税物流园



估价对象大门



估价对象内部



估价对象内部



估价对象内部



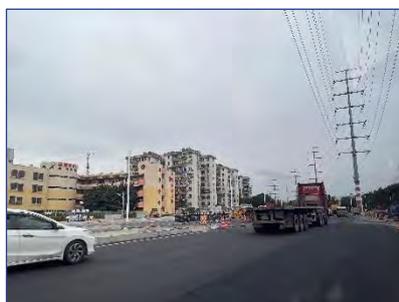
估价对象内部



估价对象配套



估价对象周边道路



估价对象周边道路

项目四：普洛斯增城物流园



估价对象大门



估价对象内部



估价对象内部



估价对象内部



估价对象内部



估价对象配套



估价对象周边道路



估价对象周边道路

项目五：普洛斯顺德物流园



估价对象大门



估价对象内部



估价对象内部



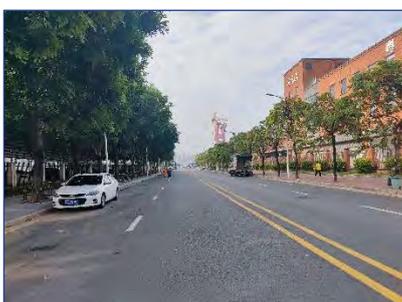
估价对象内部



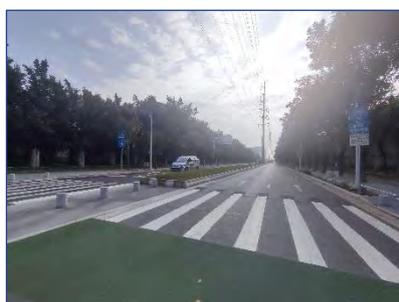
估价对象内部



估价对象配套



估价对象周边道路



估价对象周边道路

项目六：苏州望亭普洛斯物流园



估价对象大门



估价对象内部



估价对象内部



估价对象内部



估价对象内部



估价对象内部



估价对象配套



估价对象周边道路

项目七：普洛斯淀山湖物流园



估价对象大门



估价对象内部



估价对象内部



估价对象内部



估价对象内部



估价对象配套



估价对象周边道路



估价对象周边道路

项目八：普洛斯青岛前湾港国际物流园



估价对象大门



估价对象内部



估价对象内部



估价对象内部



估价对象内部



估价对象配套



估价对象周边道路



估价对象周边道路

项目九：普洛斯江门鹤山物流园



估价对象大门



估价对象内部



估价对象内部



估价对象内部



估价对象内部



估价对象配套



估价对象周边道路



估价对象周边道路

项目十：普洛斯（重庆）城市配送物流中心



估价对象大门



估价对象内部



估价对象内部



估价对象内部



估价对象内部



估价对象配套



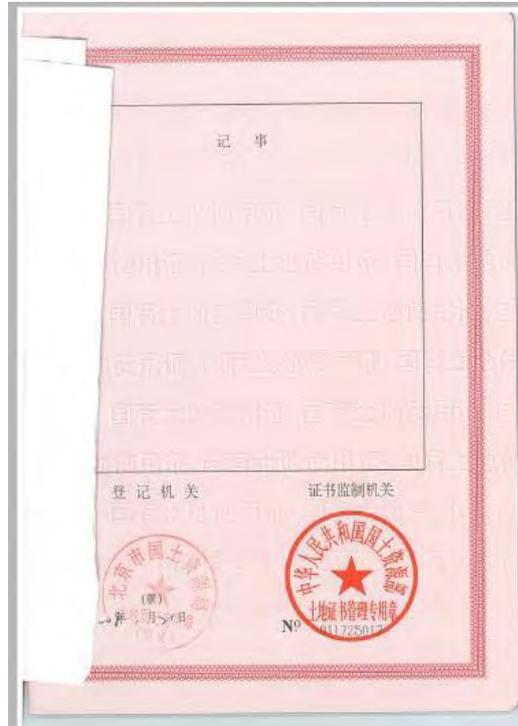
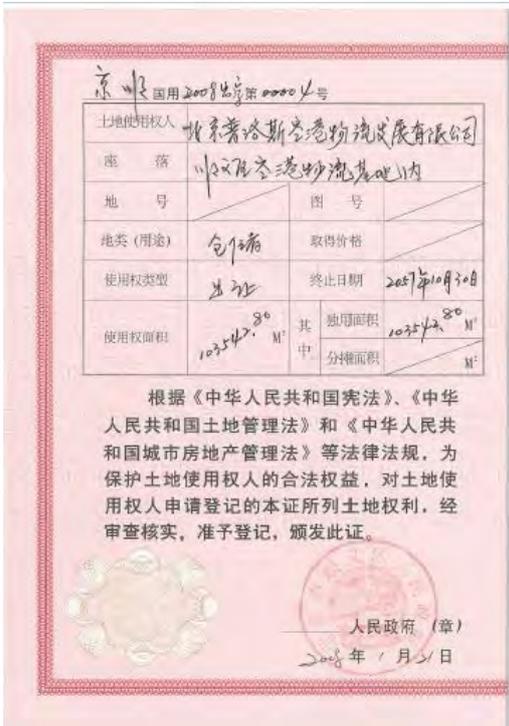
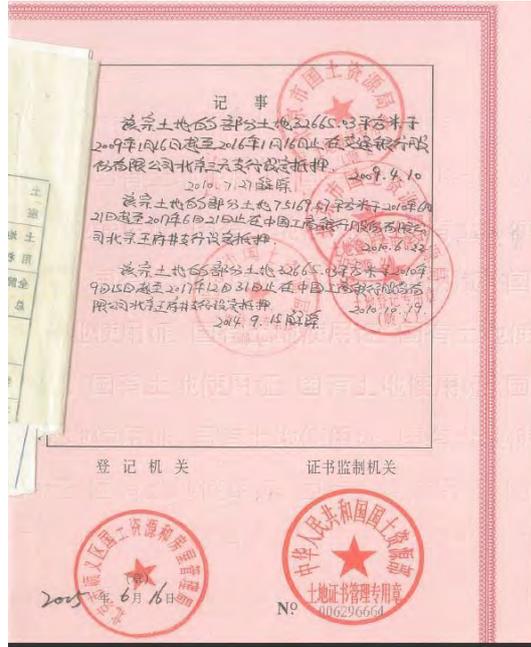
估价对象周边道路



估价对象周边道路

4.5 估价对象权属证明文件

项目一：普洛斯北京空港物流园



房屋所有权人	北京普洛斯空港物流发展有限公司						
房屋坐落	顺义区顺杨大道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	幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积(平方米)	设计用途
	详见房屋登记表						
共有	36057.87						
共有	人 共有权证号自 至						
土地使用情况摘要							
土地证号				使用面积(平方米)			
权属性质				使用年限	年 月 日至 年 月 日		
设定他项权利摘要							
权利人	权利种类	权利价值(元)	设定日期	约定期限	注册日期		
北京普洛斯空港物流发展有限公司	抵押	2009.08.18	2009.08.18	2019.08.18	2009.08.18		

附 记

顺义区房屋权证表证核验章(北)

顺义区不动产登记中心

填发单位(盖章) 顺义区不动产登记中心

填发日期: 2009 年 08 月 18 日

X京 房权证 顺 字第 220658 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	顺义区顺杨大道15号4幢等2幢		
登记时间	2009-08-18		
房屋性质			
规划用途	库房,休息室		
房屋状况	总层数	建筑面积(m ²)	套内建筑面积(m ²)
	详见房屋登记表		
合计	25857.25		
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

顺义区房屋权证表证核验章(北)

顺义区不动产登记中心

填发单位(盖章) 顺义区不动产登记中心

填发日期: 2009 年 08 月 18 日

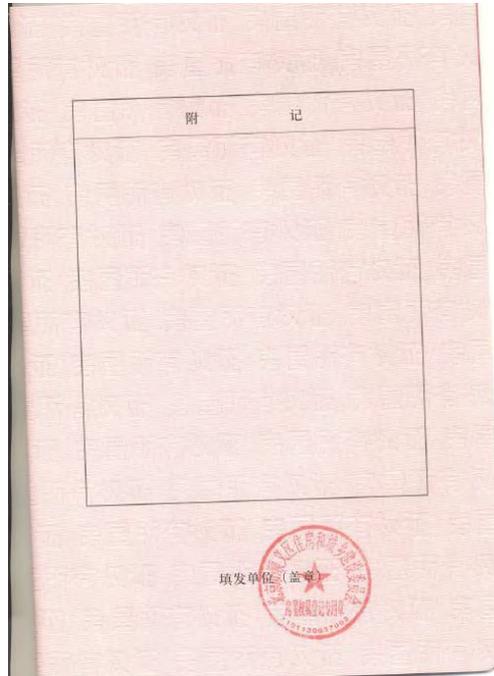
X京 房权证 顺 字第 219779 号

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	顺义区顺畅大道16号5幢		
登记时间	2009-08-03		
房屋性质			
规划用途	办公, 厂房, 商铺		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²) 其他
	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 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	顺义区顺畅大道16号院4幢等3幢		
登记时间	2012-12-28		
房屋性质			
规划用途	库房、办公、门卫室、水泵房		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²) 其他
	合计	24836.19	
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 273969 号

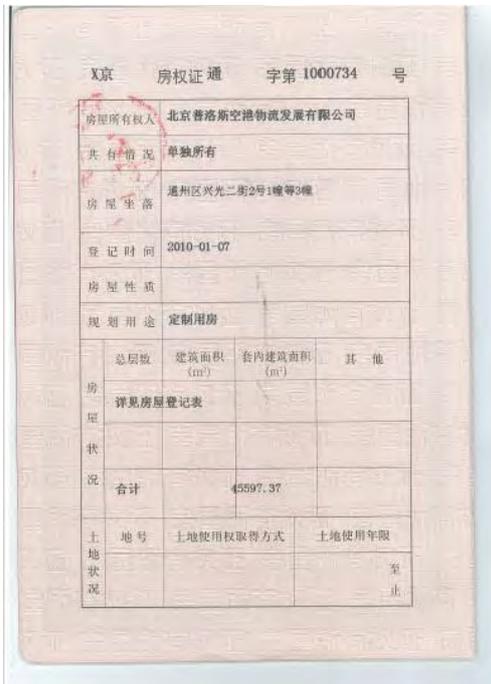
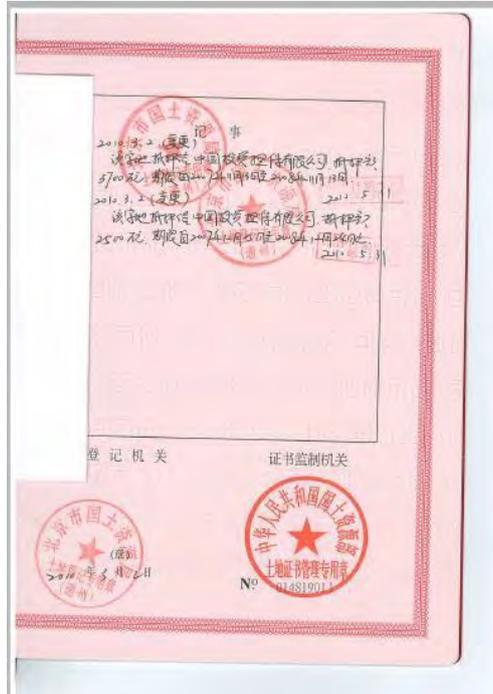
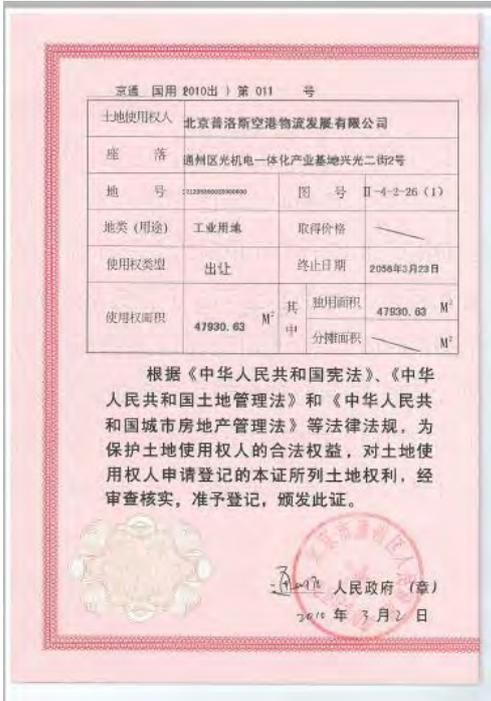
房屋所有权人	北京普洛斯空港物流发展有限公司		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	顺义区顺畅大道16号院1幢等3幢		
登记时间	2012-05-17		
房屋性质			
规划用途	办公、库房, 库房, 门卫		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	详见房屋登记簿		
	合计	29256.73	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
		有偿(出让)	至 止

附 记



填发单位 (盖章)

项目二：普洛斯通州光机电物流园



项目三：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
			分摊面积

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 22 日

2005 年 02 月 22 日

土地证书管理专用章
No. 004436805

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。

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-M9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
			分摊面积

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

证书监制机关

土地证书管理专用章
No. 00761808

记 事

*此证与穗国地出合440116-2006-0000100号广州《国有土地使用权出让合同书》一起使用。

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	
房屋情况	房屋坐落	广州经济技术开发区保盈西路12号	
	房屋结构	详见附记	层数 1
	建筑面积 (m ²)	16187.4524	套内建筑面积 (m ²)
土地情况	地号	103	土地性质 国有
	共用面积 (m ²)		自用面积 (m ²) 38752
	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22日起
 *原房地产权证号为: 粤房地证字第C4890129号
 *2009年04月13日, 以09抵押05000225号办理抵押登记。
 *2010年06月23日, 以10抵押0500800号办理抵押登记。
 *2010年06月23日, 以10抵押0500800号办理抵押登记。
 *2010年4月17日, 以10抵押0500800号办理抵押登记。

登记字号: 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	
房屋情况	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)
土地情况	地号	DJ0725-10-1	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

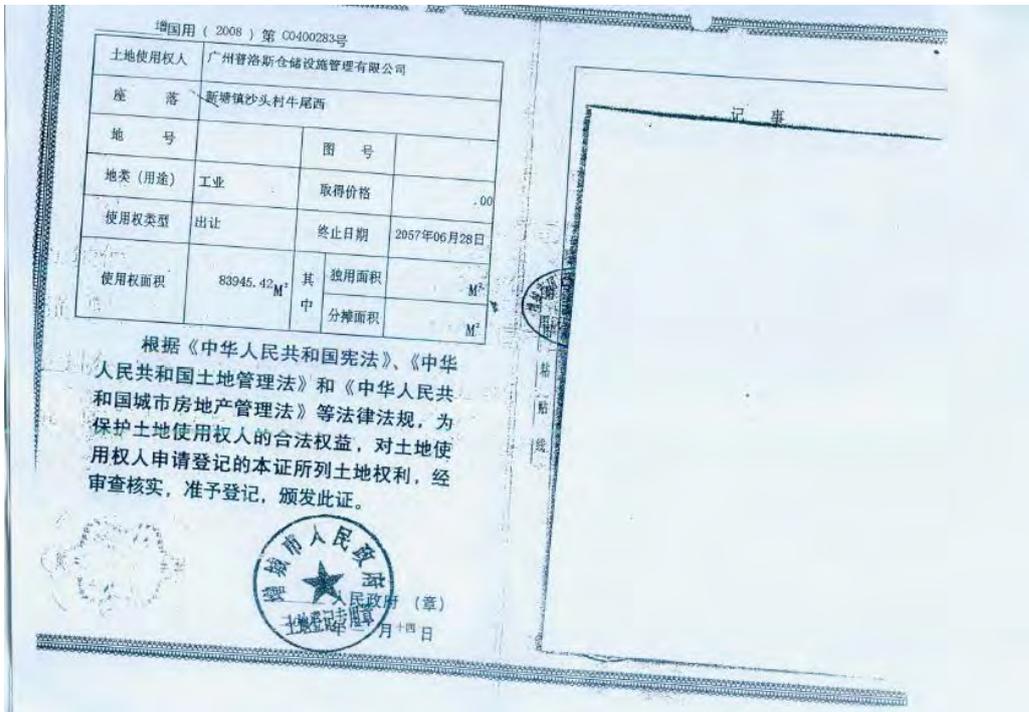
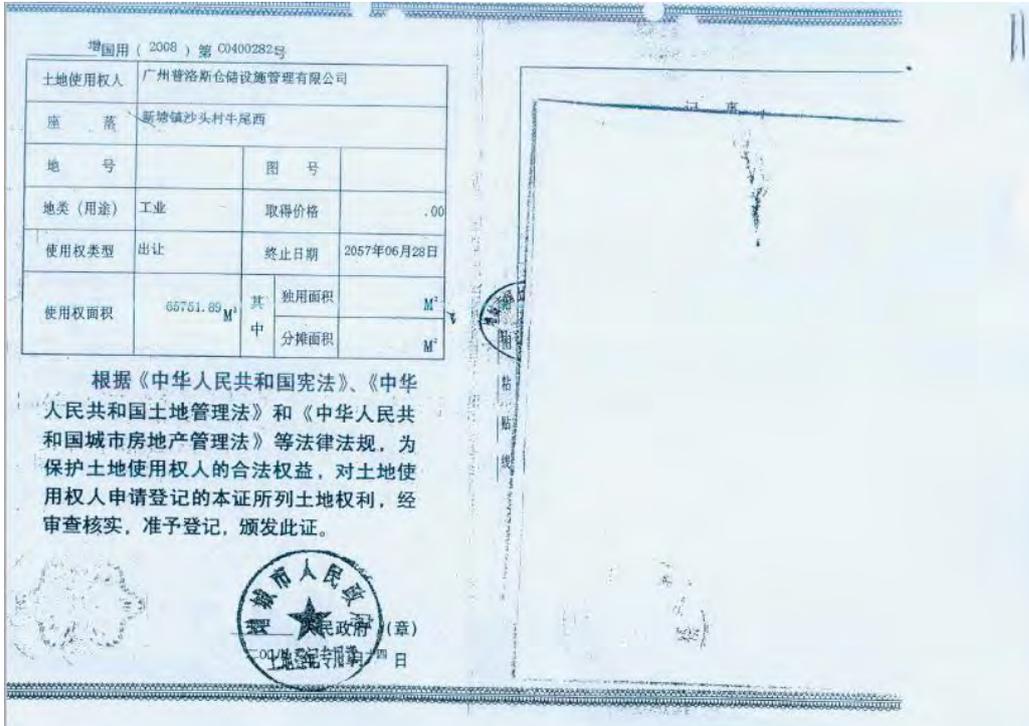
附 记

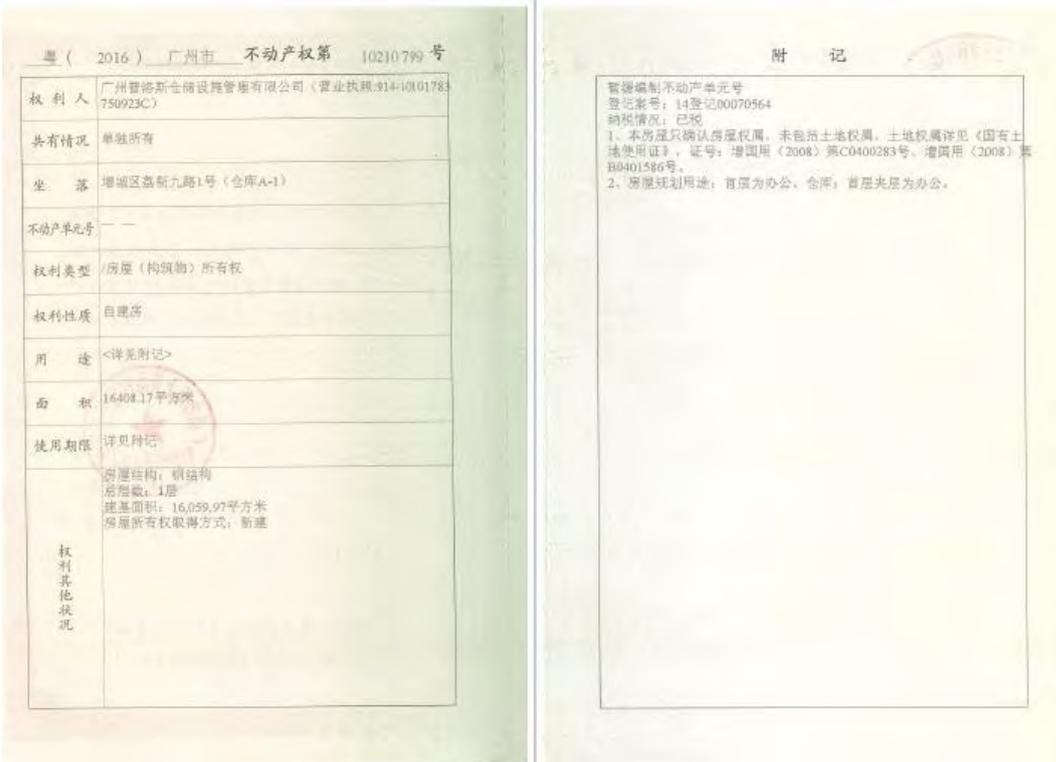
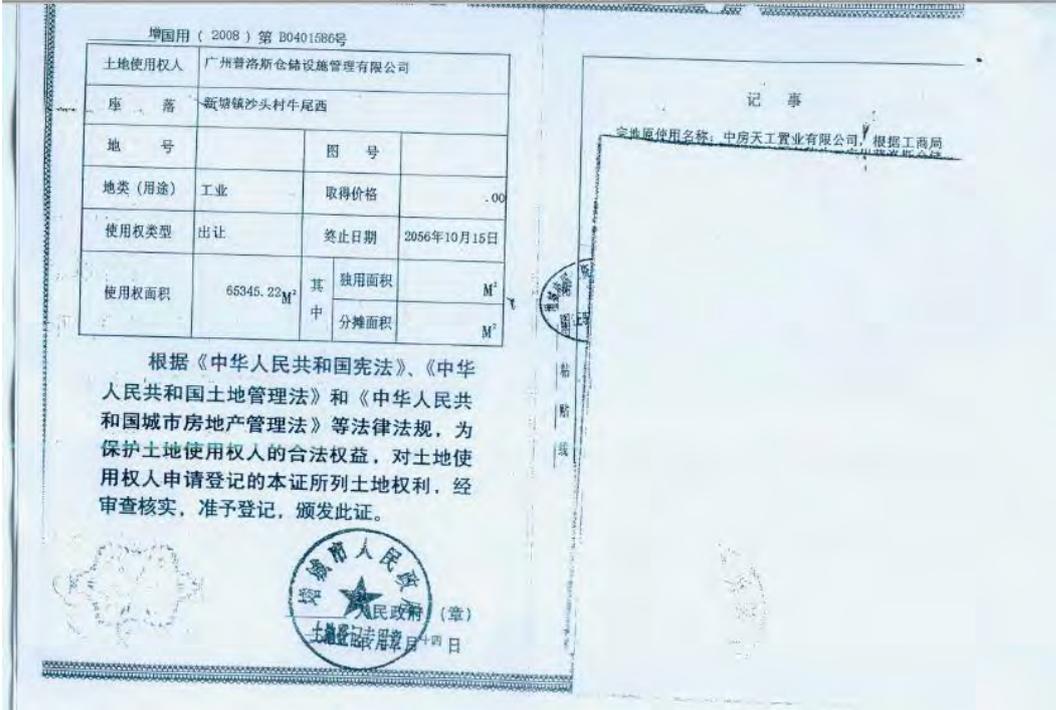
*纳税情况: 免税
 *已征收国有土地出让金 使用年限50年由2007年4月16日起
 *城市规划房屋用途: (1) 栋传达室, (2) 栋周转房, (3) 栋技术用房
 *2009年12月14日, 以09抵押05 001730号办理抵押登记。
 *2010年6月23日, 以10抵押05 000799号办理抵押登记。
 *2010年6月23日, 以10抵押05 000799号办理抵押登记。
 *2010年4月17日, 以10抵押05 000799号办理抵押登记。

登记字号: 09登记05000580

填发单位: (盖章)

项目四：普洛斯增城物流园





穗（2016）广州市 不动产权第 10210796 号	
权利人	广州普洛菲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	自建牌
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	
房屋编制不动产单元号 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。	

穗（2016）广州市 不动产权第 10210806 号	
权利人	广州普洛菲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	自建牌
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	
房屋编制不动产单元号 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:91440101785750923C)
共有情况	单独所有
坐落	增城区荔新九路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

房屋编制不动产单元号 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 10210804 号

权利人	广州普洛斯仓储设施管理有限公司 (营业执照:91440101785750923C)
共有情况	单独所有
坐落	增城区荔新九路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

房屋编制不动产单元号 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。

穗 (2016) 广州市 不动产权第 10210797 号

权利人	广州普洛菲全设施管理有限公司 (营业执照91440101783750923C)
共有情况	单独所有
坐落	增城区荔新九路1号 (合岸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。
--

穗 (2016) 广州市 不动产权第 10210800 号

权利人	广州普洛菲全设施管理有限公司 (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	13.37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: 13.37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 10210798 号		附 记
权利人	广州普路新全链设施管理有限公司 (营业执照91440101783750923C)	暂缓编制不动产单元号 登记类型: 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。
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	自建商	
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 层数: 1层 建筑面积: 15.44平方米 房屋所有权取得方式: 自建	

粤 (2016) 广州市 不动产权第 10210803 号		附 记
权利人	广州普路新全链设施管理有限公司 (营业执照91440101783750923C)	暂缓编制不动产单元号 登记类型: 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。
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	自建商	
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 层数: 1层 建筑面积: 30.67平方米 房屋所有权取得方式: 新建	

穗 (2016) 广州市 不动产权第 10210795 号

权利人	广州曼得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 (物业管理房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	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
登记簿号: 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 (2004) B0401586号。
2. 房屋规划用途: 一层为餐厅、休息室, 二层为办公。

穗 (2016) 广州市 不动产权第 10210801 号

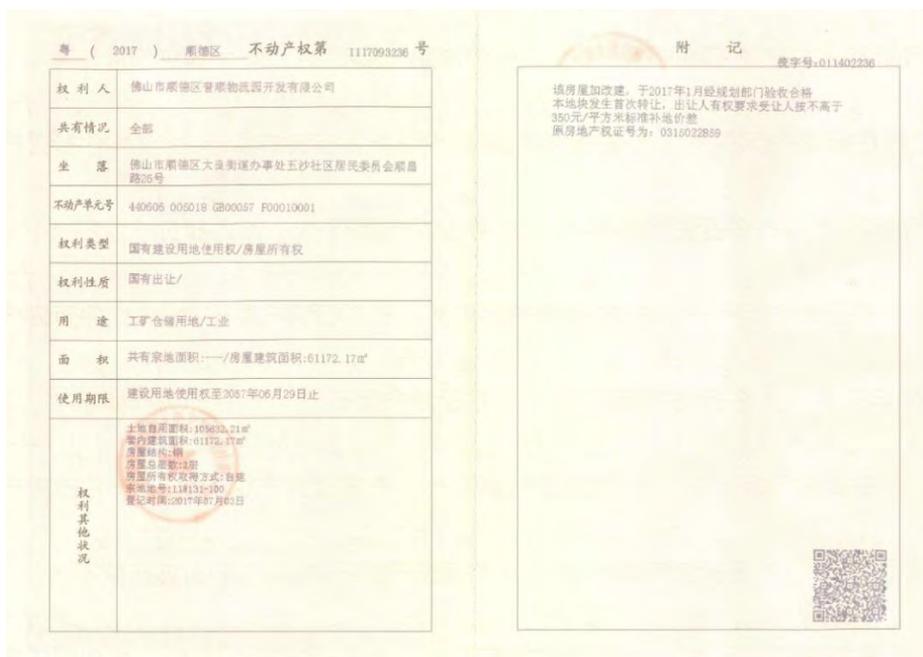
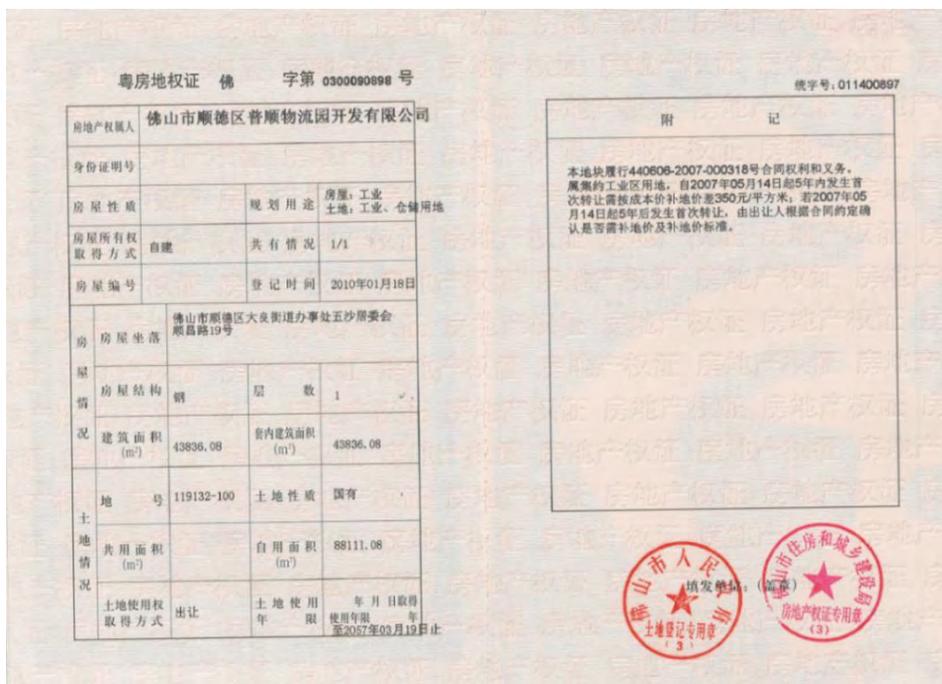
权利人	广州曼得斯仓储设施管理有限公司 (营业执照:91440101783750923C)
共有情况	单独所有
坐落	增城区荔新九路1号 (消防水泵房D-1)
不动产单元号	—
权利类型	房屋 (构筑物) 所有权
权利性质	自建房
用途	<详见附记>
面积	100.93平方米
使用期限	详见附记
权利其他状况	房屋结构: 钢筋混凝土结构 总层数: 1层 建筑面积: 100.93平方米 房屋所有权取得方式: 新建

附 记

暂缓编制不动产单元号
登记簿号: 14登记00070599
纳税情况: 已税

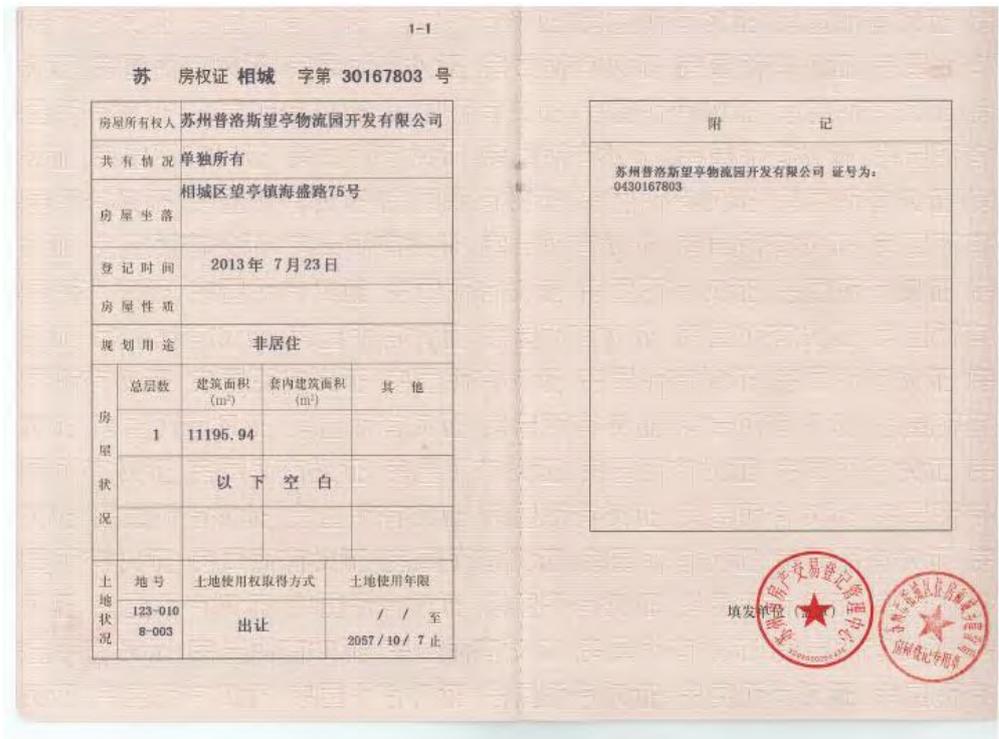
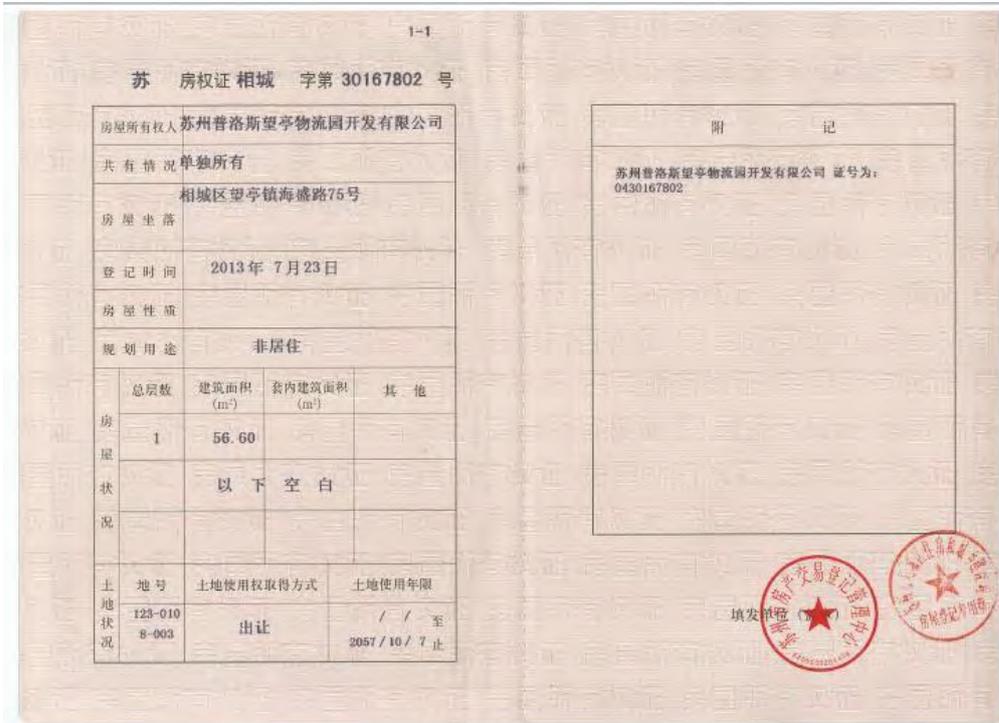
1. 本房屋只确认房屋权属, 未包括土地权属, 土地权属详见《国有土地使用证》, 证号: 增国用 (2008) C0400282号。
2. 房屋规划用途: 一层为消防水泵房。

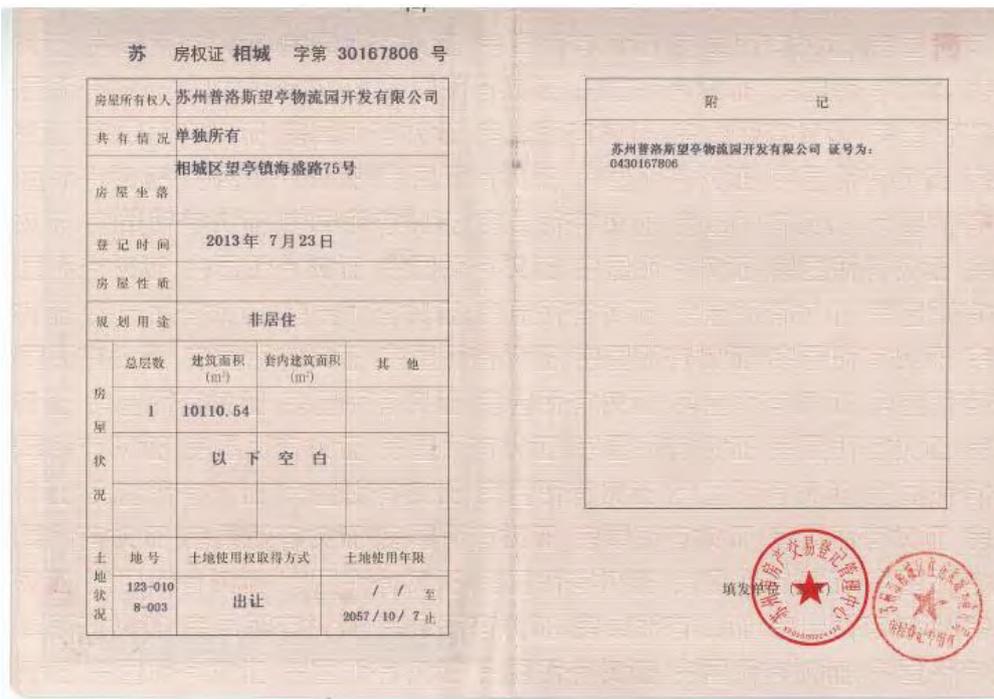
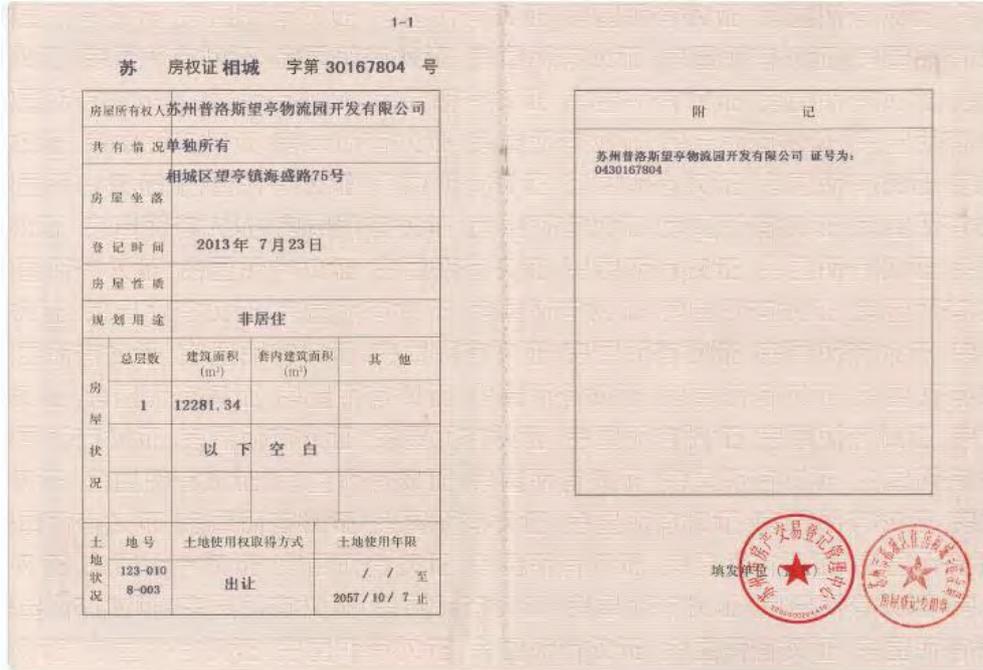
项目五：普洛斯顺德物流园

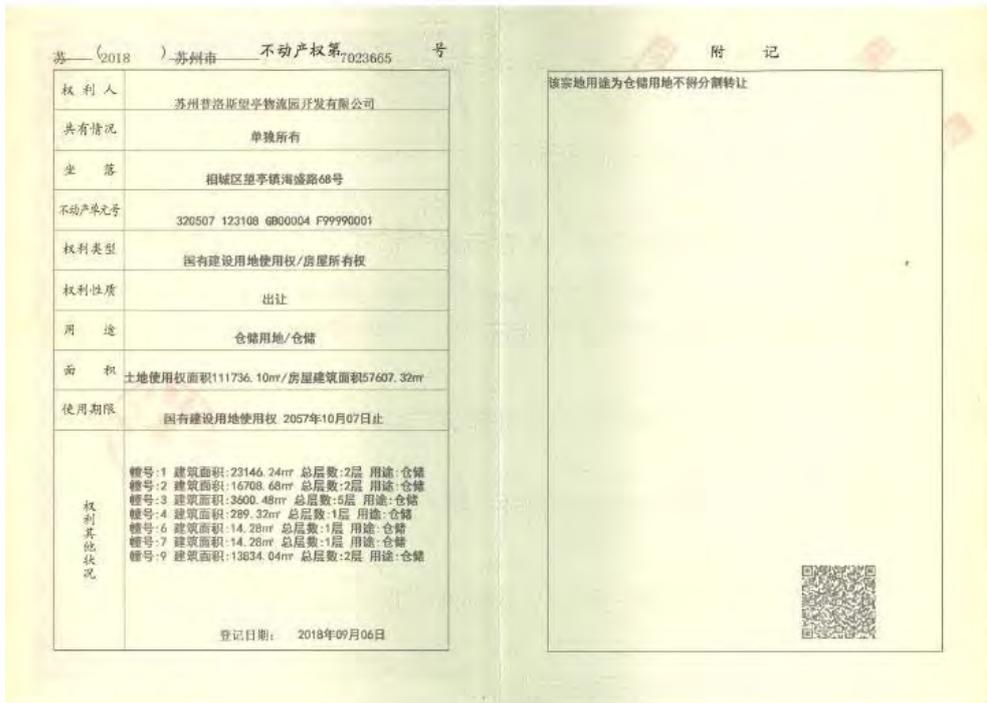
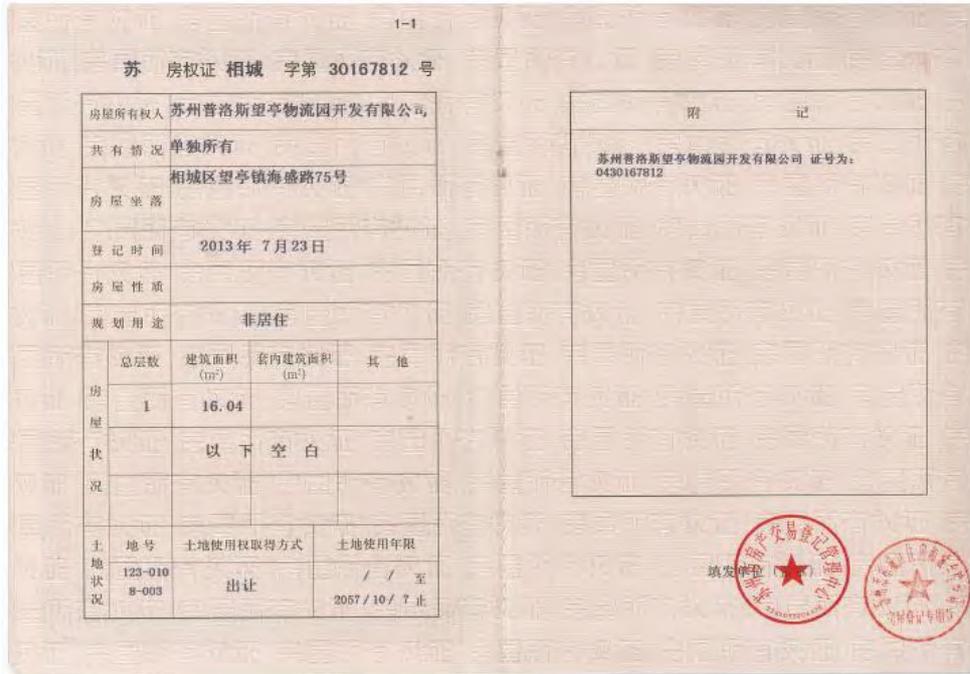


项目六：苏州望亭普洛斯物流园









昆国用(2014)第08207号

土地使用权人	昆山普浣仓储有限公司		
座落	淀山湖镇民和路东侧		
地号	3205831051660024000	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 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。

昆山市人民政府 (章)
2014年 08月 1日



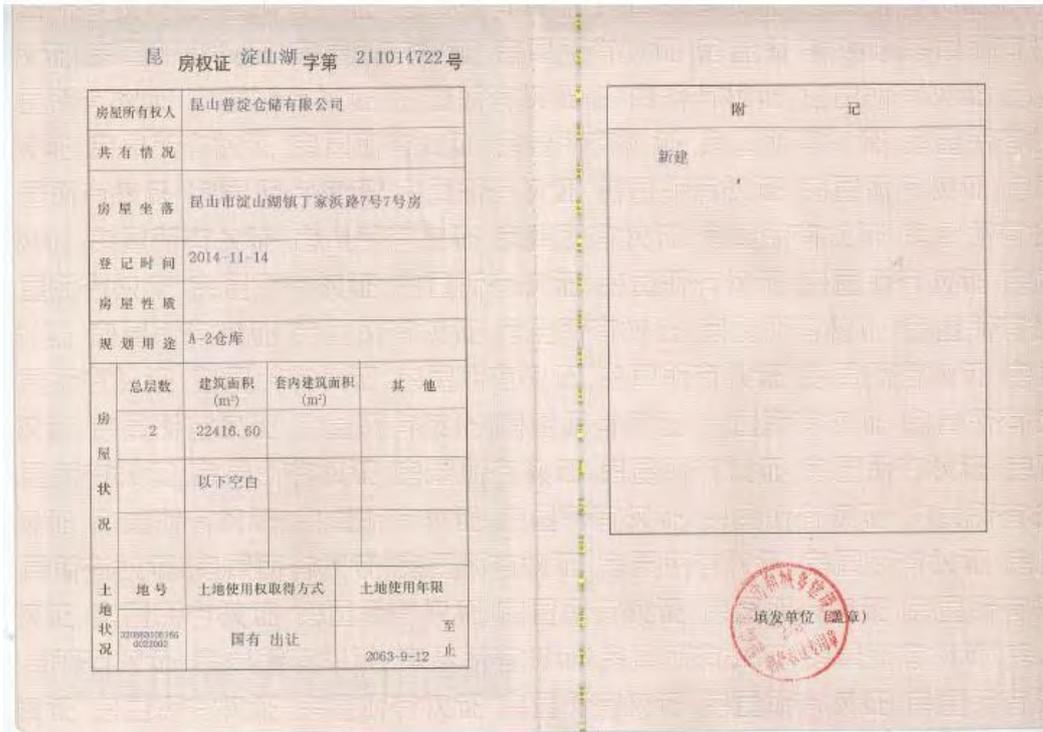
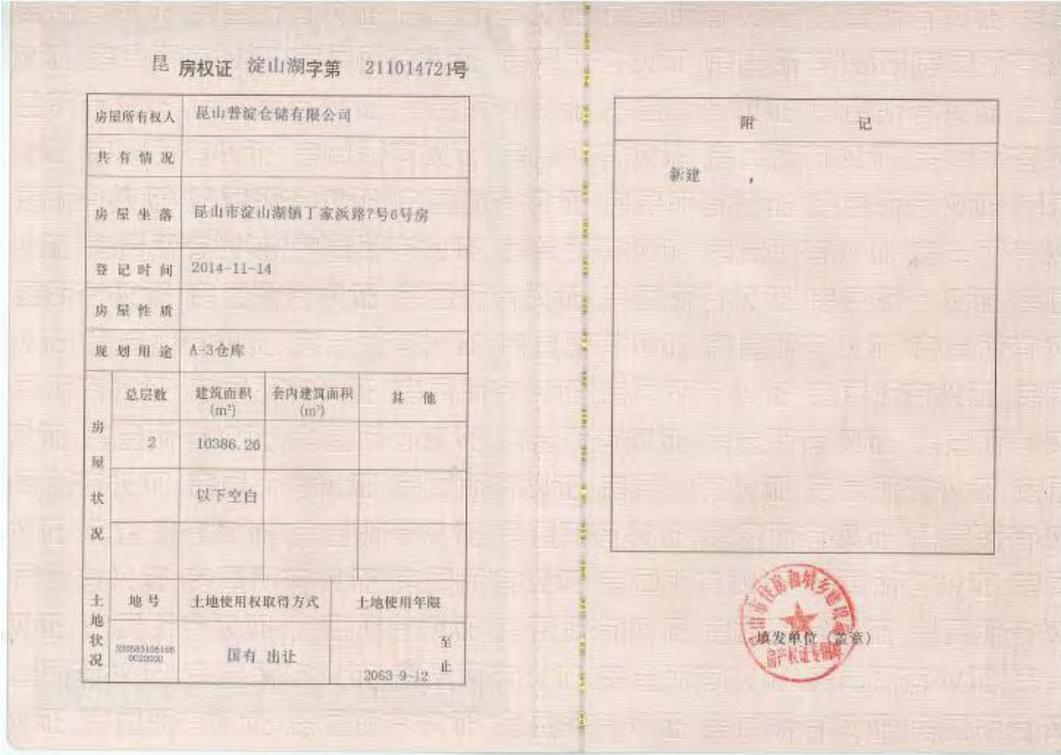
昆房权证 淀山湖字第 21101471号

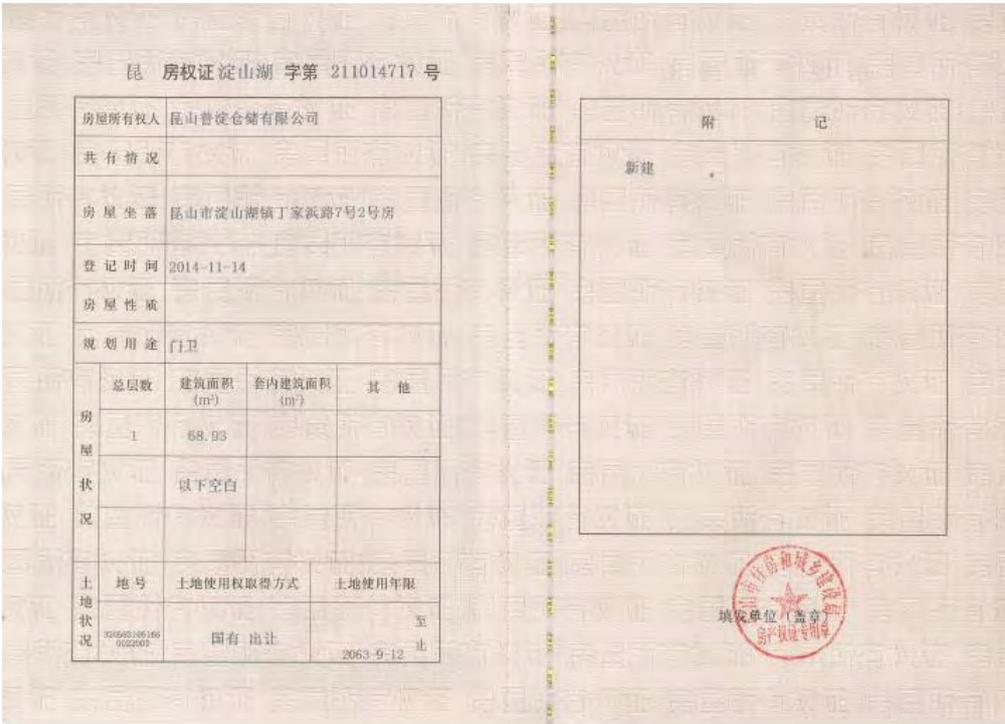
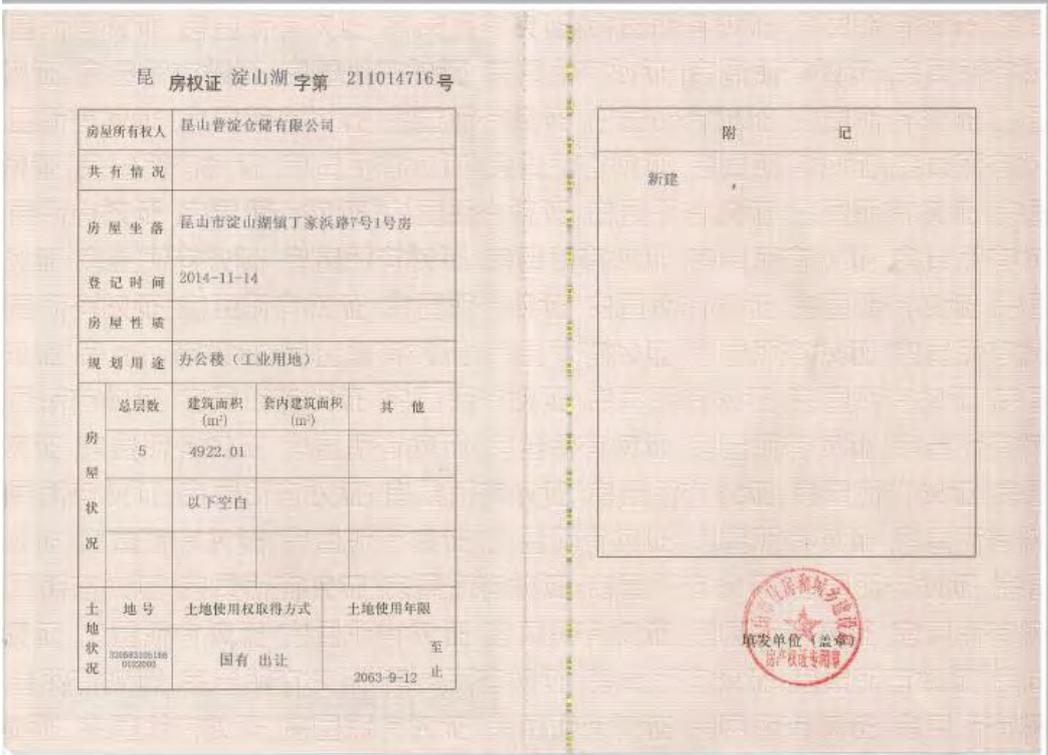
房屋所有权人	昆山普浣仓储有限公司		
共有情况			
房屋坐落	昆山市淀山湖镇丁家浜路7号4号房		
登记时间	2014-11-14		
房屋性质			
规划用途	A-1仓库		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	2	22052.18	
房屋状况	以下空白		
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
	3205831051660024000	国有出让	2063-9-12 至 止

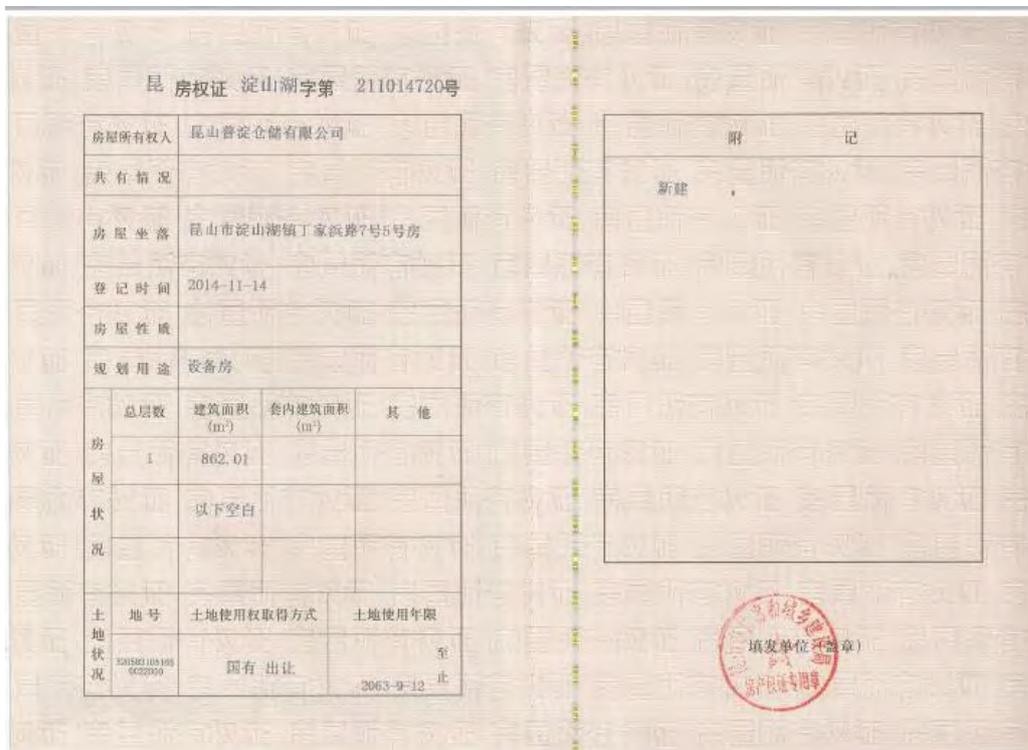
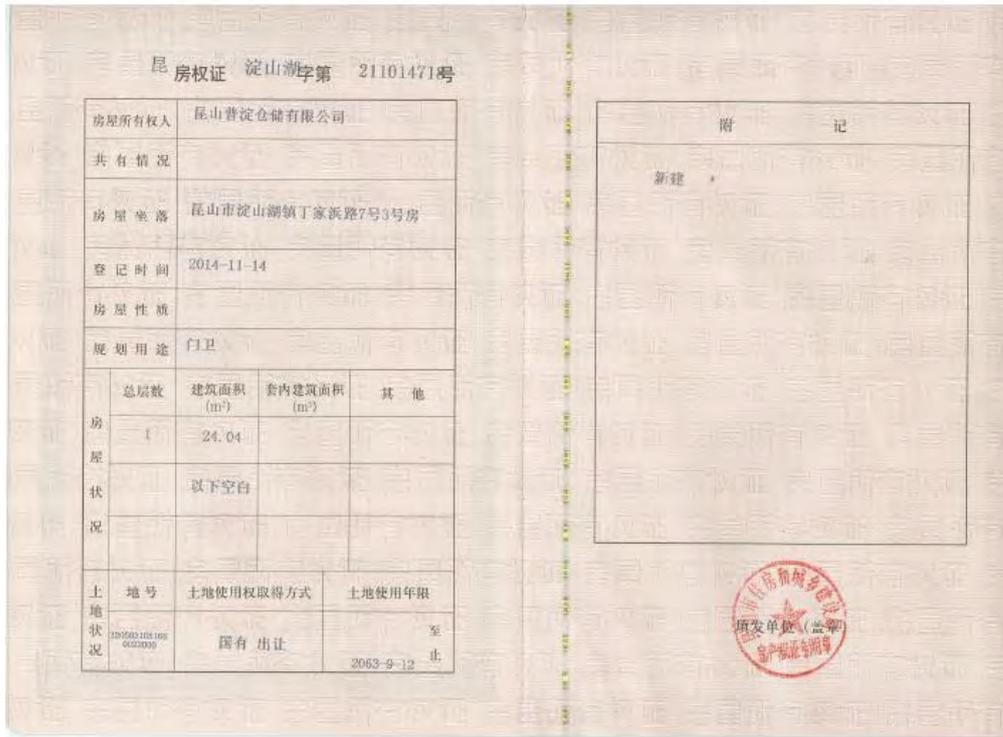
附 记

新建

昆山市不动产登记中心 盖章







昆 房权证 淀山湖 字第 211014969 号

144020-2

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) 其他
	2	17318.03	
		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
	320583105196 00240201	国有出让	2064-3-25 至 止

附 记

新建



填发单位(盖章)

昆 房权证 淀山湖 字第 211014970 号

144020-3

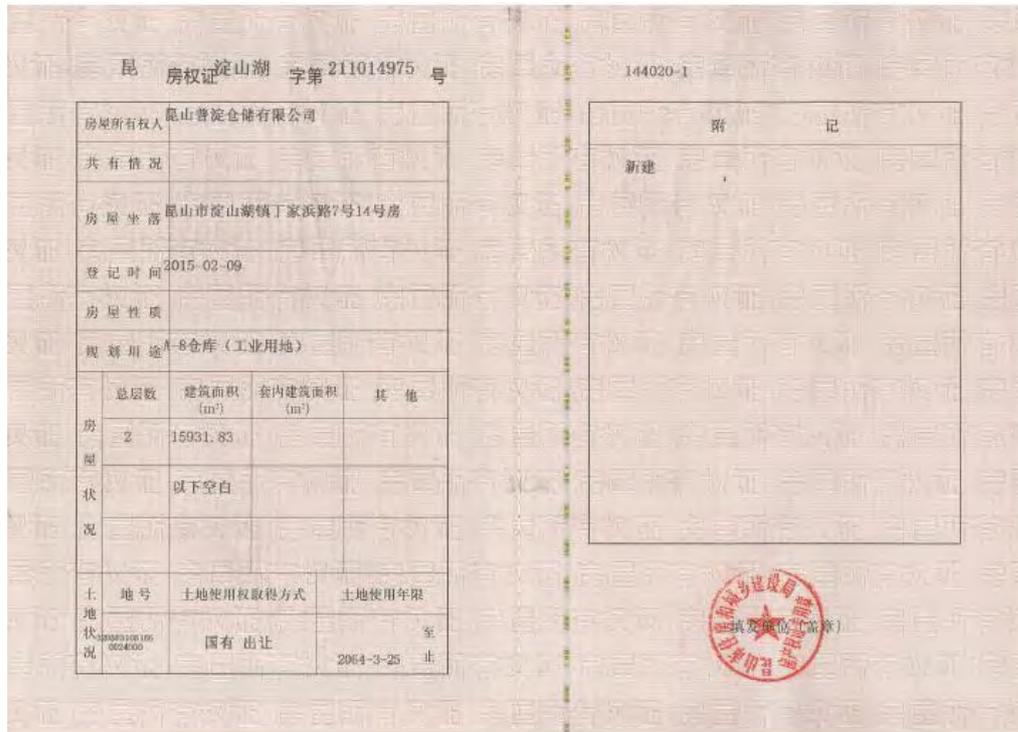
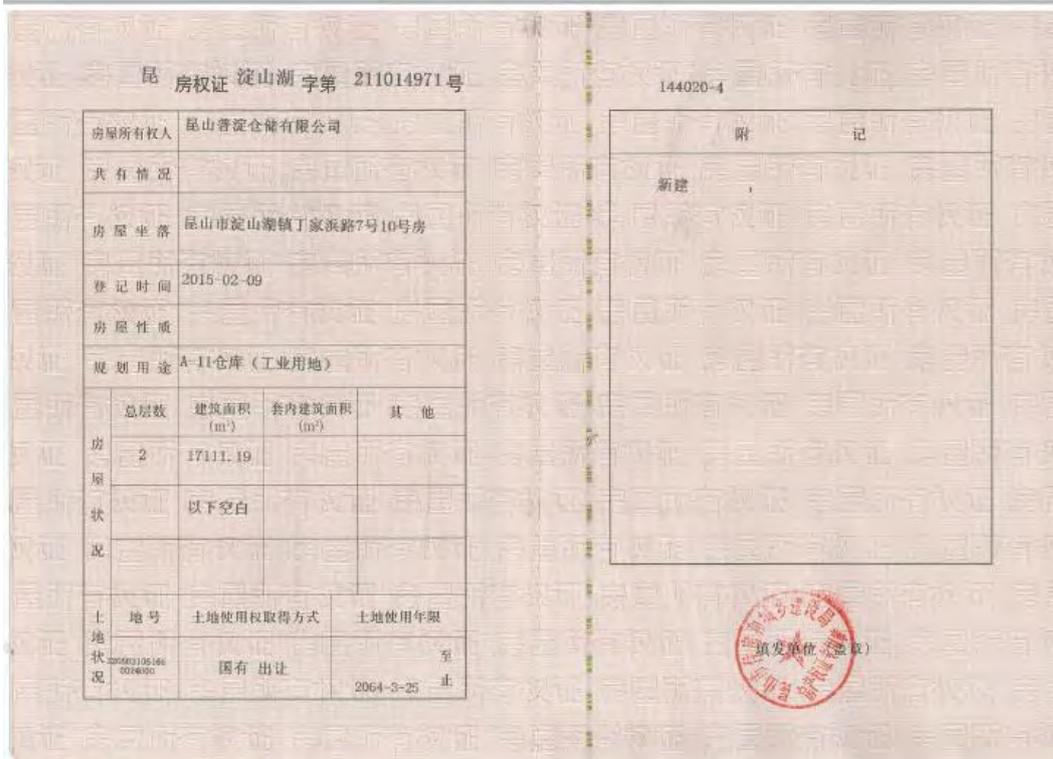
房屋所有权人		昆山普淀仓储有限公司	
共有情况			
房屋坐落		昆山市淀山湖镇丁家浜路7号9号房	
登记时间		2015-02-09	
房屋性质			
规划用途		A-10仓库（工业用地）	
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²) 其他
	1	10791.59	
		以下空白	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
	320583105196 00240201	国有出让	2064-3-25 至 止

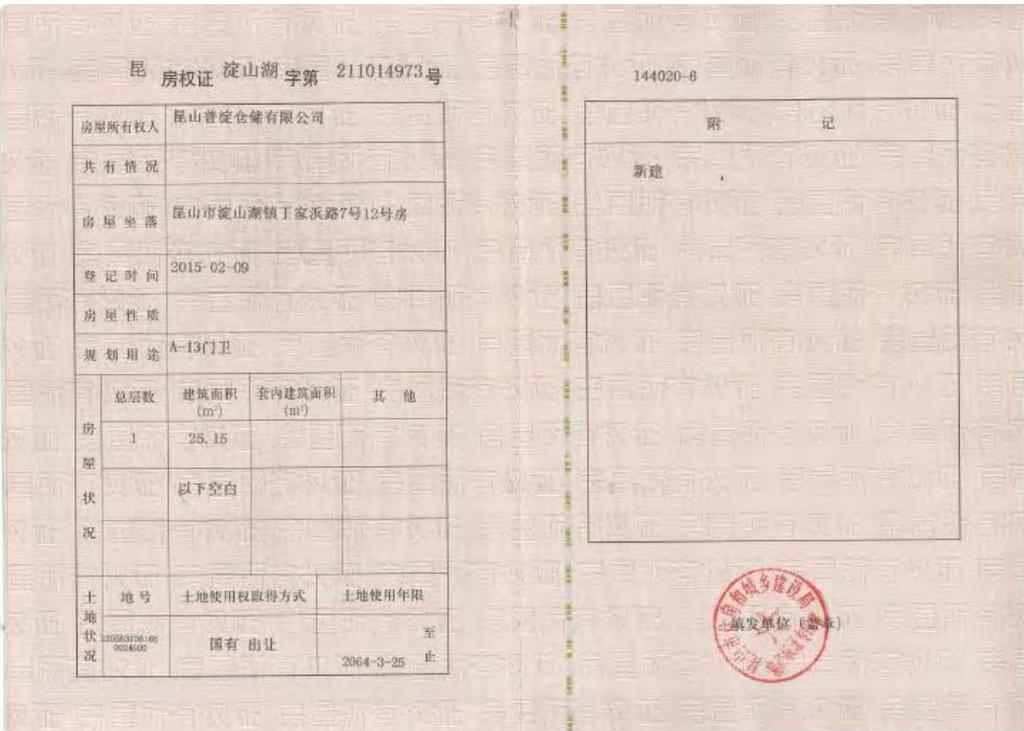
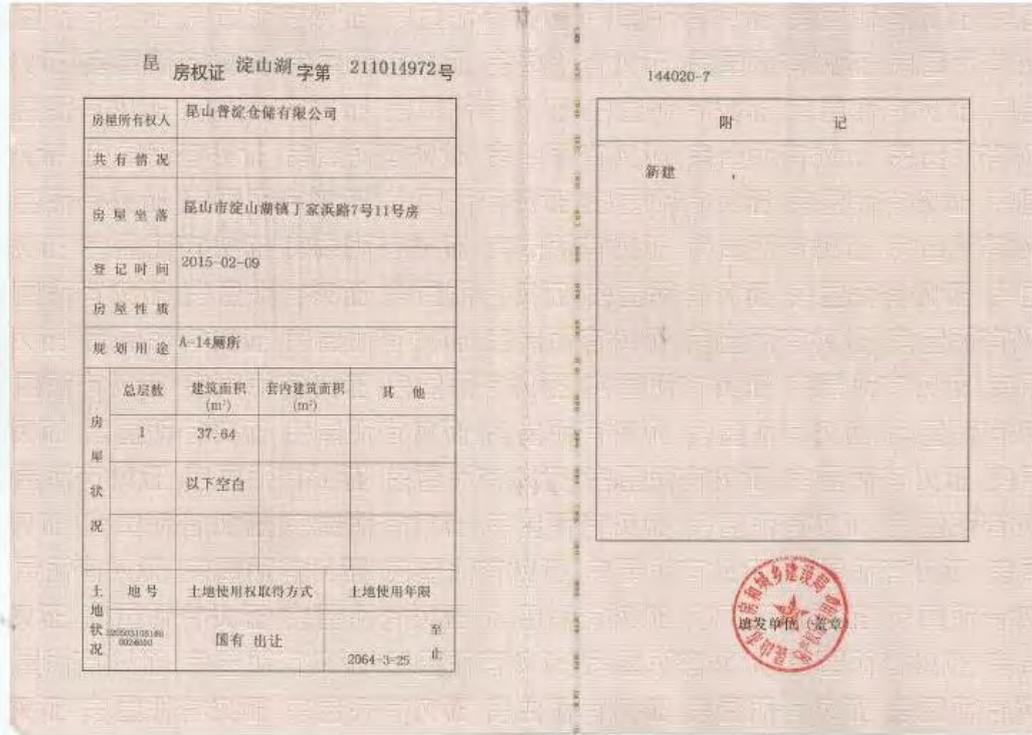
附 记

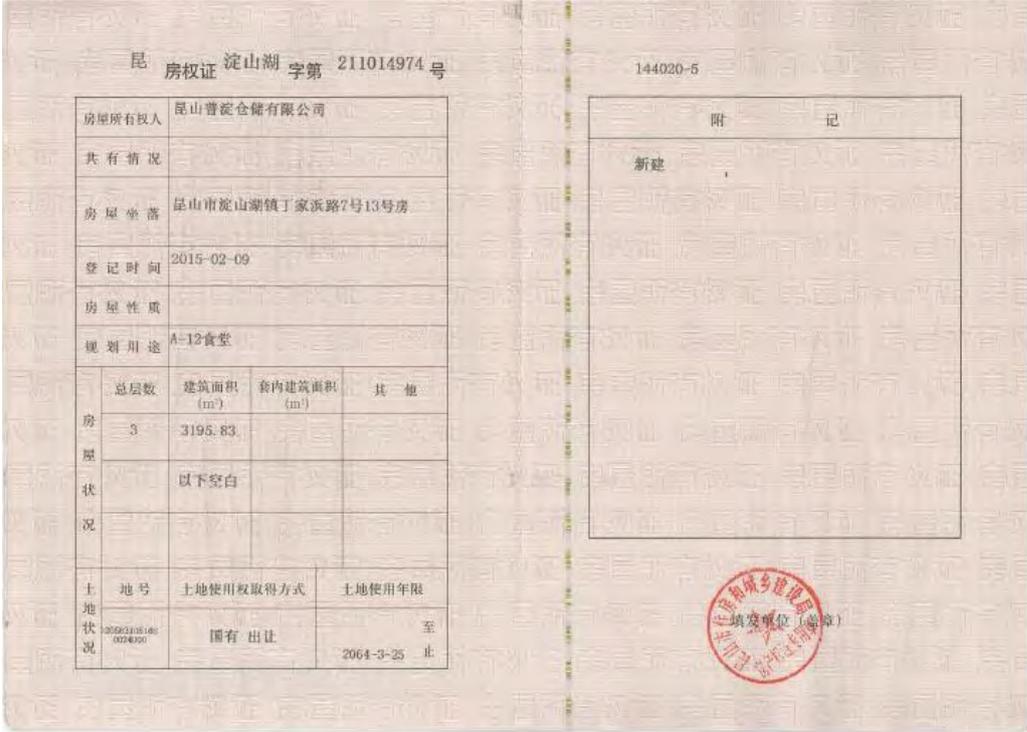
新建



填发单位(盖章)







项目八：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: 913702201875803785 土地使用权面积: 193619.0m ²	

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000170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: 36682.00㎡																																				
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>幢号</th> <th>单元号</th> <th>室号</th> <th>专有建筑面积(㎡)</th> <th>分摊建筑面积(㎡)</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(㎡)	分摊建筑面积(㎡)	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(㎡)	分摊建筑面积(㎡)	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																																	

项目九：普洛斯江门鹤山物流园

粤(2020)鹤山市不动产权第0007014号		附记	
权利人	鹤山普洛斯物流园有限公司(9144070094340240L)	单元号	建筑结构
共有情况	单独所有	P00050001	钢筋混凝土
坐落	鹤山市沙坪街道汇通路6号之四等	P00050002	钢筋混凝土
不动产单元号	440784 001006 6804210 F00070001 (其他详见附记)	P00050003	砖
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权	P00050004	砖
权利性质	出让/自建房	P00050005	砖
用途	仓储用地/仓库等	P00050006	砖
面积	宗地面积: 225122.66m ² /房屋建筑面积: 121335.29m ²	P00050007	砖
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	P00050008	砖
权利其他状况		P00050009	钢筋混凝土
		P00050010	钢筋混凝土



项目十：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-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-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号门卫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的。
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: 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的。
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: 201803231100861	

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	

4.6 估价机构《企业法人营业执照》复印件



4.7 估价机构资质证书复印件



4.8 《中国房地产估价师注册证书》复印件





如需更多资讯，敬请联系：

贺志蓉 (Flora He) FRICS MCOMFIN

电话： 86 21 6141 4350

邮箱： flora.he@colliers.com

北京高力国际土地房地产资产评估有限公司

北京市朝阳区建国路 91 号
金地中心 A 座 5 层 507 室

www.colliers.com

关于高力国际

高力国际集团公司(纳斯达克证券交易所股票代码：CIGI，多伦多证券交易所股票代码：CIG)是全球领先的商业地产服务公司，在全球 66 个国家设有办事处，拥有超过 18,000 名专业人员。凭借锐意进取的企业文化和显著的内部股权比例，高力国际致力于向世界各地的房地产用户、业主及投资者提供全面的优质服务，包括经纪、全球企业解决方案、投资销售及资本市场、项目管理及办公空间解决方案、物业及资产管理、顾问、估价及咨询服务、以及量身定制的研究和思维领导力。高力国际超过其他任何房地产服务公司，连续十年入围 IAOP(国际外包专家协会)全球外包 100 强。

如需了解更多有关高力国际的最新新闻，请登录 www.colliers.com 或者关注我们的微博(weibo.com/colliers)和微信(ColliersChina)。