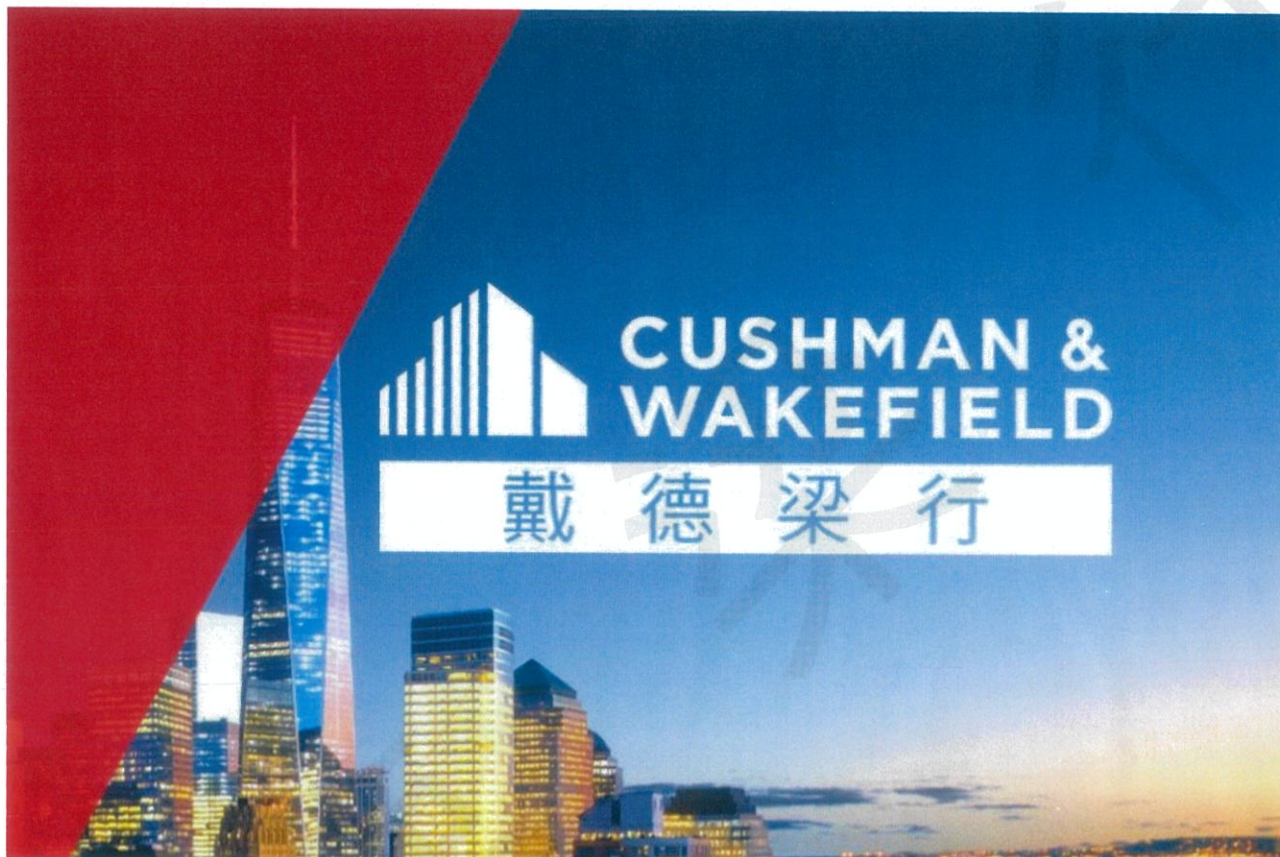




基础设施公募基金 2024 年度评估报告

华夏深国际仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

(公募 REITs 代码 180302) 持有的全部基础设施项目的市场价值

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

2025 年 3 月 24 日



基础设施项目评估报告

估价项目名称：

华夏深国际仓储物流封闭式基础设施证券投资基金（公募
REITs 代码 180302）持有的全部基础设施项目的市场价值

估价委托人：

华夏基金管理有限公司

估价机构：

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

注册估价师：

陈忠平（1120240015）

许力丹（1120210061）

估价报告出具日期：

二〇二五年三月二十四日

估价报告编号：

粤戴德梁行评报字（2025/BJ/F1）第 033 号

致估价委托人函

华夏基金管理有限公司

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司（以下简称“本公司”或者“我们”）荣幸地获得华夏基金管理有限公司（以下简称“委托人”）委托，对华夏深国际仓储物流封闭式基础设施证券投资基金通过“中信证券-深国际仓储物流 1 号资产支持专项计划”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“估价对象一”、“估价对象二”）进行评估。

根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务办法（试行）》、《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指引第 6 号——年度报告（试行）》、《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指南第 4 号——存续期业务办理》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《华夏深国际仓储物流封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》所载内容，基础设施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）贵州深国际综合物流港发展有限公司持有的位于“中国贵州省黔南布依族苗族自治州龙里县谷脚镇谷脚社区”的「深国际贵州综合物流港」仓储物流项目；（二）杭州深国际综合物流港发展有限公司持有的位于“中国浙江省杭州市钱塘区纬二路 399 号”的「深国际杭州综合物流港」仓储物流项目（以下简称“全部基础设施项目”或者“估价对象一”、“估价对象二”）。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：

华夏深国际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 354,968.47 平方米房屋所有权及其占用的土地使用权经评估测算后得到于 2024 年 12 月 31 日的市场价值为人民币 1,474,000,000（大写人民币壹拾肆亿柒仟肆佰万元整）。

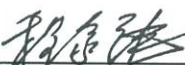
备注：

- ① 本基金持有的全部基础设施项目数量为两个，评估结果为全部基础设施项目价值总和，项目明细可见后附摘要表。
- ② 本基金基础设施项目评估报告的相关评估结果不代表基础设施资产的实际可交易价格，不代表基础设施项目能够按照评估结果进行转让。
- ③ 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，如欲了解本次估价的详细情况应当阅读报告正文。



深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

法定代表人


程家龙

二〇二五年三月二十四日

评估结果摘要表

华夏深国际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	: 华夏深国际仓储物流封闭式基础设施证券投资基金
公募 REITs 简称	: 华夏深国际 REIT
公募 REITs 代码	: 180302
评估委托人	: 华夏基金管理有限公司
评估目的	: 根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务办法（试行）》、《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指引第 6 号——年度报告（试行）》、《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指南第 4 号——存续期业务办理》的要求，基金管理人应编制并披露基础设施基金定期报告。本次评估结果及评估报告用于基金管理人制作及披露 2024 年年度报告使用。
价值时点	: 2024 年 12 月 31 日
评估方法	: 收益法（现金流折现法）
估价对象一	: 项目公司持有的位于中国贵州省黔南布依族苗族自治州龙里县谷脚镇谷脚社区「深国际贵州综合物流港」仓储物流项目，产权证载建筑面积 142,227.04 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 469,000,000 元，折合单价 3,298 元/平方米
估价对象二	: 项目公司持有的位于中国浙江省杭州市钱塘区纬二路 399 号「深国际杭州综合物流港」仓储物流项目，产权证载建筑面积 212,741.43 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 1,005,000,000 元，折合单价 4,724 元/平方米

目 录

1. 注册估价师声明	1
2. 估价的假设和限制条件	2
3. 估价结果报告	6
3.1 委托人概况	6
3.2 产权方概况	6
3.3 委托人与产权方之间的关系	7
3.4 报告使用人	8
3.5 估价机构	8
3.6 估价目的	8
3.7 估价对象	8
3.8 价值时点	20
3.9 价值类型	20
3.10 估价依据	20
3.11 估价原则	21
3.12 估价方法	22
3.13 估价参数选取	23
3.14 估价结果	23
3.15 注册估价师	24
3.16 协助估价的人员	24
3.17 实地查勘期	24
3.18 估价作业日期	24
4 附件	25
4.1 运营净收益	25
4.2 委托评估函	26
4.3 项目公司营业执照	27
4.4 物业位置图	28
4.5 估价对象内外部状况及周围环境	30
4.6 估价对象权属证明	34
4.7 估价机构营业执照	50
4.8 估价机构相关资质证明	51
4.9 估价人员相关专业执业资格	52

1. 注册估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

- 1.1 我们在执行本次评估业务中，遵循相关法律法规和评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；我们在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。
- 1.2 我们与本报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与委托人及估价利害关系人没有利害关系，我们对本估价报告中的估价对象、委托人及估价利害关系人不存在偏见。
- 1.3 委托人或者报告使用人应该按照评估报告载明的目的和有效期使用评估报告；评估报告使用者应当根据价值时点后的项目状况和市场变化情况或者经济行为合理使用报告结论和理解报告有效期。
- 1.4 本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制。
- 1.5 我们对评估对象的法律权属进行了一般的核查验证，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。
- 1.6 委托人及相关当事人依法对其提供资料的真实性、准确性、完整性、合法性负责，同时恰当使用评估报告也是委托人、相关当事人和报告使用人的责任。
- 1.7 报告使用人应当正确理解评估结论，本基金基础设施项目评估报告的相关评估结果不代表基础设施项目的实际可交易价格，不代表基础设施项目能够按照评估结果进行转让。

公募REITs代码 180302

价值时点：2024年12月31日

2. 估价的假设和限制条件

2.1 释义

除非本估价报告中另有说明，下列词语在本估价报告中的含义如下：

简称	指	全称
本基金/基础设施基金	指	华夏深国际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	华夏基金管理有限公司
产权方/项目公司	指	贵州深国际综合物流港发展有限公司；杭州深国际综合物流港发展有限公司
评估机构/我们	指	深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司
运营服务机构	指	深圳市深国际物流发展有限公司
基础设施项目/估价对象/估价对象一	指	中国贵州省黔南布依族苗族自治州龙里县谷脚镇谷脚社区「深国际贵州综合物流港」仓储物流项目
基础设施项目/估价对象/估价对象二	指	中国浙江省杭州市钱塘区纬二路399号「深国际杭州综合物流港」仓储物流项目
本估价报告	指	《华夏深国际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2024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，并有权连同其剩余土地使用年期转让估价对象，而不必向政府缴付额外地价或其它重大费用。估价对象所占宗地的所有地价、建筑工程款及市政配套费已全数缴清。估价对象的设计及建设均符合当地规划条例并已得到有关部门的批准。在估价过程中，我们假设宗地内没有影响开发和土地规划利用的地质因素。

对于估价对象的产权状况，我们将以委托人所提供之资料为准。本次估价的物业价值为假设估价对象拥有完全产权前提下的市场价值，即估价对象享有自由及不受干预的使用、转让、收益、处分等合法权益。根据委托人提供资料，估价对象于价值时点已完成房屋及土地的权属登记，取得《不动产权证书》。

估价对象实地查勘期为2025年1月，我们假设于价值时点的物业状况与实地查勘日状况一致。

根据委托人提供的相关资料，估价对象主要通过仓库租赁和物业管理服务等获取经营收入，截至价值时点已部分出租，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。

估价对象经营过程中涉及的税费主要包括增值税及附加、印花税、房产税、土地使用税等。该数据仅为我公司测算值，最终税费全额以相关部门核定价格为准。

除另有说明外，我们假定估价对象概无附带可能影响其价值之他项权利、限制及其他繁重支销。

未经调查确认或无法调查确认的资料数据

委托人已提供给我们估价对象产权文件，我们对估价对象产权文件等文件进行了一般的核查，我们将以委托人提供的产权文件所载内容作为估价依据，并不对其真实性、合法性和完整性负责。

委托人已提供给我们有关估价对象的财务报表、租赁合同及其它相关事项。我们并无理由怀疑这些资料的真实性和准确性，在估价过程中我们很大程度上接受并依赖于这些资料。同时我们获知所有相关可能影响估价的重要事实已提供给我们，并无任何遗漏。

我公司估价人员曾于2025年1月进行实地查勘估价对象外部，并于可能情况下视察其内部，但我们并未进行结构测量及设备测试，因此无法确认估价对象是否确无腐朽、虫蛀或任何其它结构损坏，我们假设其结构及设备均可以正常使用。同时，我们未曾进行详细的实地量度以便查证估价对象之楼面面积，估价报告内所载之尺寸、量度及面积乃依据提供给我们

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，产权方凭借递延条件合约、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，我们没有考虑重大自然灾害、重大社会非正常事件等不可预见的因素，也没有考虑特殊的交易方式、特殊的买家偏好、未来的处置风险等对估价对象市场价值产生的影响。

2.3 未定事项假设

本次估价的估价对象不存在未定事项，故无未定事项假设。

2.4 背离实际情况假设

本次估价的估价对象不存在背离事实事项，故无背离事实事项假设。

2.5 不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故无不相一致假设。

2.6 依据不足假设

本次估价的估价对象不存在依据不足事项，故无依据不足假设。

2.7 期后事项假设

根据委托人提供的信息，价值时点至估价报告出具日之间，评估机构未获知影响估价对象之重大期后事项。

2.8 估价报告使用限制

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

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

(3) 根据相关估价规范的规定，估价报告的使用期限应自估价报告出具之日起计算，可以根据估价目的和预计估价对象的市场价格变化程度确定，除有根据法律法规及规范性文件

的特别要求外，报告使用期限为自报告出具日起不超过一年。

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

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

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

公募REITs代码 180302

价值时点：2024年12月31日

3. 估价结果报告

3.1 委托人概况

企业名称：华夏基金管理有限公司

企业类型：有限责任公司（中外合资）

注册地址：北京市顺义区安庆大街甲3号院

法定代表人：张佑君

注册资金：23,800万元

成立日期：1998年4月9日

营业期限：1998年4月9日至2098年4月8日

统一社会信用代码：911100006336940653

经营范围：（一）基金募集；（二）基金销售；（三）资产管理；（四）从事特定客户资产管理业务；（五）中国证监会核准的其他业务。（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：贵州深国际综合物流港发展有限公司

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：贵州省黔南州龙里县谷脚镇谷脚社区深国际综合物流港项目

法定代表人：朱昱汀

注册资金：13,000万元

成立日期：2013年12月16日

营业期限：2013年12月16日至无固定期限

公募REITs代码 180302

价值时点：2024年12月31日

统一社会信用代码：91522730085674011Y

经营范围：法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营；法律、法规、国务院决定规定应当许可（审批）的，经审批机关批准后凭许可（审批）文件经营；法律、法规、国务院决定规定无需许可（审批）的，市场主体自主选择经营。（信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；会议及展览服务；物业管理；非居住房地产租赁；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；保税仓库经营（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））

产权方二：

企业名称：杭州深国际综合物流港发展有限公司

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：浙江省杭州市钱塘新区前进街道纬二路399号

法定代表人：朱昱汀

注册资金：38,431万元

成立日期：2015年6月16日

营业期限：2015年6月16日至无固定期限

统一社会信用代码：91330100336370873J

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；园区管理服务；物业管理；成品油批发（不含危险化学品）；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；信息技术咨询服务；人工智能应用软件开发；会议及展览服务；供应链管理服务；停车场服务（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）。许可项目：道路货物运输（不含危险货物）（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，具体经营项目以审批结果为准）。

3.3 委托人与产权方之间的关系

本次估价委托人为华夏基金管理有限公司；物业产权方为贵州深国际综合物流港发展有限公司和杭州深国际综合物流港发展有限公司。根据华夏深国际仓储物流封闭式基础设施证券投资基金招募说明书记载，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。

公募REITs代码 180302

价值时点：2024年12月31日

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 估价机构

机构名称：深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

法定代表人：程家龙

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

备案等级：一级

证书编号：粤房估备字壹0200022

有效期限：至2026年10月11日止

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）》、《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指引第6号——年度报告（试行）》、《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指引第4号——存续期业务办理》的要求，基金管理人应编制并披露基础设施基金定期报告。本次评估结果及评估报告用于基金管理人制作及披露2024年年度报告使用。

3.7 估价对象

3.7.1 估价对象一：中国贵州省黔南布依族苗族自治州龙里县谷脚镇谷脚社区「深国际贵州综合物流港」仓储物流项目

3.7.1.1 实物及区位状况

估价对象一坐落于中国贵州省黔南布依族苗族自治州龙里县谷脚镇谷脚社区，位于贵州快递物流集聚区。项目基本功能包括仓储服务、城市配送、零担分拨、快递分拨、电商中心、综合服务等。估价对象一立足龙里县，服务贵阳市，辐射贵州省和西南地区，以公路运输为主，以综合物流为依托，开展电商仓储、快递分拨等服务，是集物流、商流、信息流为一体的多功能现代化物流中心。

估价对象一土地使用权面积合计为252,397.22平方米，所在宗地由两宗土地构成，整体地块东北临王关路，西北临未开发空地，西南临双龙路，东南临市政道路。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。

公募REITs代码 180302

价值时点：2024年12月31日

估价对象一深国际贵州综合物流港于2018-2019年建成，现作为仓储物流及配套使用。项目分为一期及二期，其中一期主要由4栋仓库组成，分别为W1号库、W2号库、W3号库、W4号库；二期主要由4栋仓库及2栋配套楼组成，分别为W6号库、W7号库、W8号库、W9号库、10号配套楼、11号配套楼。8栋仓库均为单层库，配套楼为6层建筑。

根据委托人提供的资料及估价人员实地查勘，于价值时点，估价对象一各部分建筑面积、可租赁面积、用途详见下表：

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
W1 号库	10,030.12	10,509.03	单层库	钢结构	2018	防火等级：丙二类； 净高：9米及以上； 雨棚：6米-8米； 地面荷载：3.0吨/平方米； 消防系统：配备烟感、喷淋系统、火警报警器、消防水带等消防系统； 卸货平台：高1.3米； 附属设施：升降平台、提升门等设备齐全
W2 号库	11,465.40	12,017.56	单层库	钢结构	2018	
W3 号库	14,329.09	13,350.33	单层库	钢结构	2018	
W4 号库	13,577.58	14,070.60	单层库	钢结构	2018	
W6 号库	23,955.06	25,746.70	单层库	钢结构	2019	
W7 号库	12,280.70	13,594.49	单层库	钢结构	2019	
W8 号库	22,349.33	24,470.66	单层库	钢结构	2019	
W9 号库	17,838.98	18,538.12	单层库	钢结构	2019	
10 号配套楼	7,764.69	7,360.89	配套楼 (宿舍)	钢混 结构	2019	——
11 号配套楼	7,803.70	7,773.87	配套楼 (宿舍)	钢混 结构	2019	——
其它	832.39	——	门卫等物 业用房	钢混 结构	2018- 2019	——
合计	142,227.04	147,432.25	——	——	——	——

根据委托人提供的资料以及估价人员的实地查勘，估价对象一于价值时点2024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。

3.7.1.2 权益状况

根据委托人提供之估价对象一之《不动产权证书》，有关内容摘录如下：

权证号	黔（2022）龙里县不动产权第 0005693 号
权利人	贵州深国际综合物流港发展有限公司
共有情况	单独所有
坐落	龙里县谷脚镇谷脚社区深国际贵州综合物流港项目一期 2 号物流仓库

公募REITs代码 180302

价值时点：2024年12月31日

权证号	黔（2022）龙里县不动产权第 0005693 号
不动产单元号	522730103001GB00026F00020000
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）	共有宗地面积：101,269.05 平方米/建筑面积：11,465.4 平方米
使用期限	2016 年 03 月 31 日起 2066 年 03 月 30 日止
权利其他状况	房屋结构：钢结构 总层数：2 竣工日期：2018 年 04 月 03 日
附记	原权利人：贵州鹏博投资有限公司； 房号：2-1-1、2-1-2、2-1-3、2-2-1、2-1-2； 业务类型：变更登记（名称变更）
登记机构	龙里县自然资源局
登记日期	2022 年 07 月 20 日
权证号	黔（2022）龙里县不动产权第 0005694 号
权利人	贵州深国际综合物流港发展有限公司
共有情况	单独所有
坐落	龙里县谷脚镇谷脚社区深国际贵州综合物流港项目一期 3 号物流仓库
不动产单元号	522730103001GB00026F00030000
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）	共有宗地面积：101,269.05 平方米/建筑面积：14,329.09 平方米
使用期限	2016 年 03 月 31 日起 2066 年 03 月 30 日止
权利其他状况	房屋结构：钢结构 总层数：2 竣工日期：2018 年 04 月 03 日
附记	1. 原权利人：贵州鹏博投资有限公司； 2. 房号：3-1-1、3-1-2、3-1-3、3-2-1、3-2-2； 3. 业务类型：变更登记（名称变更）
登记机构	龙里县自然资源局
登记日期	2022 年 07 月 20 日
权证号	黔（2022）龙里县不动产权第 0005695 号
权利人	贵州深国际综合物流港发展有限公司
共有情况	单独所有
坐落	龙里县谷脚镇谷脚社区深国际贵州综合物流港项目一期 4 号物流仓库
不动产单元号	522730103001GB00026F00040000

公募REITs代码 180302

价值时点：2024年12月31日

权证号	黔（2022）龙里县不动产权第 0005695 号
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）	共有宗地面积：101,269.05 平方米/建筑面积：13,577.58 平方米
使用期限	2016 年 03 月 31 日起 2066 年 03 月 30 日止
权利其他状况	房屋结构：钢结构 总层数：2 竣工日期：2018 年 04 月 03 日
附记	1. 原权利人：贵州鹏博投资有限公司； 2. 房号：4-1-1、4-1-2、4-1-3、4-2-1、4-2-2； 3. 业务类型：变更登记（名称变更）
登记机构	龙里县自然资源局
登记日期	2022 年 07 月 20 日
权证号	黔（2022）龙里县不动产权第 0005696 号
权利人	贵州深国际综合物流港发展有限公司
共有情况	单独所有
坐落	龙里县谷脚镇谷脚社区深国际贵州综合物流港项目一期值班室
不动产单元号	522730103001GB00026F00050001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/自建房
用途	仓储用地/其它
面积（平方米）	共有宗地面积：101,269.05 平方米/建筑面积：70.17 平方米
使用期限	2016 年 03 月 31 日起 2066 年 03 月 30 日止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：70.17 平方米 房屋总层数：1 层 所在层数：1 层 房屋竣工时间：2018-04-03 原不动产权证书号：黔（2021）龙里县不动产权第 0000007 号
附记	1. 原权利人：贵州鹏博投资有限公司； 2. 房号：5-1； 3. 业务类型：变更登记（名称变更）
登记机构	龙里县自然资源局
登记日期	2022 年 07 月 20 日
权证号	黔（2022）龙里县不动产权第 0005697 号
权利人	贵州深国际综合物流港发展有限公司
共有情况	单独所有
坐落	龙里县谷脚镇谷脚社区深国际贵州综合物流港项目二期工程门卫室

公募REITs代码 180302

价值时点：2024年12月31日

权证号	黔（2022）龙里县不动产权第 0005697 号
不动产单元号	522730103001GB00026F00060001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/自建房
用途	仓储用地/其它
面积（平方米）	共有宗地面积：101,269.05 平方米/建筑面积：17.8 平方米
使用期限	2016 年 03 月 31 日起 2066 年 03 月 30 日止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：17.8 平方米 房屋总层数：1 层 所在层数：1 层 房屋竣工时间：2019-12-27 原不动产权证书号：黔（2021）龙里县不动产权第 0002323 号
附记	1. 原权利人：贵州鹏博投资有限公司； 2. 业务类型：变更登记（名称变更）
登记机构	龙里县自然资源局
登记日期	2022 年 07 月 20 日
权证号	黔（2022）龙里县不动产权第 0005700 号
权利人	贵州深国际综合物流港发展有限公司
共有情况	单独所有
坐落	龙里县谷脚镇谷脚社区深国际贵州综合物流港项目二期工程 6 号 物流仓库
不动产单元号	522730103001GB00027F00010000
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）	共有宗地面积：151,128.17 平方米/建筑面积：23,955.06 平方米
使用期限	2016 年 03 月 31 日起 2066 年 03 月 30 日止
权利其他状况	房屋结构：钢结构 总层数：2 竣工日期：2019 年 12 月 27 日
附记	1. 原权利人：贵州鹏博投资有限公司； 2. 业务类型：变更登记（名称变更）
登记机构	龙里县自然资源局
登记日期	2022 年 07 月 20 日
权证号	黔（2022）龙里县不动产权第 0005701 号
权利人	贵州深国际综合物流港发展有限公司
共有情况	单独所有
坐落	龙里县谷脚镇谷脚社区深国际贵州综合物流港项目二期工程 7 号 物流仓库

公募REITs代码 180302

价值时点：2024年12月31日

权证号	黔（2022）龙里县不动产权第 0005701 号
不动产单元号	522730103001GB00027F00020000
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）	共有宗地面积：151,128.17 平方米/建筑面积：12,280.7 平方米
使用期限	2016 年 03 月 31 日起 2066 年 03 月 30 日止
权利其他状况	房屋结构：钢结构 总层数：2 竣工日期：2019 年 12 月 27 日
附记	1. 原权利人：贵州鹏博投资有限公司； 2. 业务类型：变更登记（名称变更）
登记机构	龙里县自然资源局
登记日期	2022 年 07 月 20 日
权证号	黔（2022）龙里县不动产权第 0005703 号
权利人	贵州深国际综合物流港发展有限公司
共有情况	单独所有
坐落	龙里县谷脚镇谷脚社区深国际贵州综合物流港项目二期工程车棚 2
不动产单元号	522730103001GB00027F00100001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/自建房
用途	仓储用地/车库/车位
面积（平方米）	共有宗地面积：151,128.17 平方米/建筑面积：242.9 平方米
使用期限	2016 年 03 月 31 日起 2066 年 03 月 30 日止
权利其他状况	房屋结构：钢结构 专有建筑面积：236.61 平方米 分摊建筑面积：6.29 平方米 房屋总层数：1 层 所在层数：1 层 房屋竣工时间：2019-12-27 原不动产权证书号：黔（2021）龙里县不动产权第 0002338 号
附记	1. 原权利人：贵州鹏博投资有限公司； 2. 业务类型：变更登记（名称变更）
登记机构	龙里县自然资源局
登记日期	2022 年 07 月 20 日
权证号	黔（2022）龙里县不动产权第 0005704 号
权利人	贵州深国际综合物流港发展有限公司
共有情况	单独所有

公募REITs代码 180302

价值时点：2024年12月31日

权证号	黔（2022）龙里县不动产权第 0005704 号
坐落	龙里县谷脚镇谷脚社区深国际贵州综合物流港项目二期工程 8 号物流仓库
不动产单元号	522730103001GB00027F00030000
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）	共有宗地面积：151,128.17 平方米/建筑面积：22,349.33 平方米
使用期限	2016 年 03 月 31 日起 2066 年 03 月 30 日止
权利其他状况	房屋结构：钢结构 总层数：2 竣工日期：2019 年 12 月 27 日
附记	1. 原权利人：贵州鹏博投资有限公司； 2. 业务类型：变更登记（名称变更）
登记机构	龙里县自然资源局
登记日期	2022 年 07 月 20 日

权证号	黔（2022）龙里县不动产权第 0005705 号
权利人	贵州深国际综合物流港发展有限公司
共有情况	单独所有
坐落	龙里县谷脚镇谷脚社区深国际贵州综合物流港项目二期工程 11 号配套用房
不动产单元号	522730103001GB00027F00060000
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）	共有宗地面积：151,128.17 平方米/建筑面积：7,803.7 平方米
使用期限	2016 年 03 月 31 日起 2066 年 03 月 30 日止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 总层数：6 竣工日期：2019 年 12 月 27 日
附记	1. 原权利人：贵州鹏博投资有限公司； 2. 业务类型：变更登记（名称变更）
登记机构	龙里县自然资源局
登记日期	2022 年 07 月 20 日

权证号	黔（2022）龙里县不动产权第 0005706 号
权利人	贵州深国际综合物流港发展有限公司
共有情况	单独所有
坐落	龙里县谷脚镇谷脚社区深国际贵州综合物流港项目二期工程 9 号物流仓库
不动产单元号	522730103001GB00027F00040000

公募REITs代码 180302

价值时点：2024年12月31日

权证号	黔（2022）龙里县不动产权第 0005706 号
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）	共有宗地面积：151,128.17 平方米/建筑面积：17,838.98 平方米
使用期限	2016 年 03 月 31 日起 2066 年 03 月 30 日止
权利其他状况	房屋结构：钢结构 总层数：2 竣工日期：2019 年 12 月 27 日
附记	1. 原权利人：贵州鹏博投资有限公司； 2. 业务类型：变更登记（名称变更）
登记机构	龙里县自然资源局
登记日期	2022 年 07 月 20 日

权证号	黔（2022）龙里县不动产权第 0005707 号
权利人	贵州深国际综合物流港发展有限公司
共有情况	单独所有
坐落	龙里县谷脚镇谷脚社区深国际贵州综合物流港项目二期工程 10 号 配套用房
不动产单元号	522730103001GB00027F00050000
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/自建房
用途	仓储用地/仓储
面积（平方米）	共有宗地面积：151,128.17 平方米/建筑面积：7,764.69 平方米
使用期限	2016 年 03 月 31 日起 2066 年 03 月 30 日止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 总层数：6 竣工日期：2019 年 12 月 27 日
附记	1. 原权利人：贵州鹏博投资有限公司； 2. 业务类型：变更登记（名称变更）
登记机构	龙里县自然资源局
登记日期	2022 年 07 月 20 日

权证号	黔（2022）龙里县不动产权第 0005712 号
权利人	贵州深国际综合物流港发展有限公司
共有情况	单独所有
坐落	龙里县谷脚镇谷脚社区深国际贵州综合物流港项目一期 1 号物流 仓库
不动产单元号	522730103001GB00026F00010000
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

公募REITs代码 180302

价值时点：2024年12月31日

权证号	黔（2022）龙里县不动产权第 0005712 号
面积（平方米）	共有宗地面积：101,296.05 平方米/建筑面积：10,030.12 平方米
使用期限	2016 年 03 月 31 日起 2066 年 03 月 30 日止
权利其他状况	房屋结构：钢结构 总层数：2 竣工日期：2018 年 04 月 03 日
附记	原权利人：贵州鹏博投资有限公司； 房号：1-1-1、1-1-2、1-1-3、1-2-1、1-2-2 3. 业务类型：变更登记（名称变更）
登记机构	龙里县自然资源局
登记日期	2022 年 07 月 20 日
权证号	黔（2022）龙里县不动产权第 0005714 号
权利人	贵州深国际综合物流港发展有限公司
共有情况	单独所有
坐落	龙里县谷脚镇谷脚社区深国际贵州综合物流港项目二期工程公共卫生间
不动产单元号	522730103001GB00027F00080001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/自建房
用途	仓储用地/公共设施
面积（平方米）	共有宗地面积：151,128.17 平方米/建筑面积：96 平方米
使用期限	2016 年 03 月 31 日起 2066 年 03 月 30 日止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：91.64 平方米 分摊建筑面积：4.36 平方米 房屋总层数：1 层 所在层数：1 层 房屋竣工时间：2019-12-27 原不动产权证书号：黔（2021）龙里县不动产权第 0002336 号
附记	1. 原权利人：贵州鹏博投资有限公司； 2. 业务类型：变更登记（名称变更）
登记机构	龙里县自然资源局
登记日期	2022 年 07 月 20 日
权证号	黔（2022）龙里县不动产权第 0005715 号
权利人	贵州深国际综合物流港发展有限公司
共有情况	单独所有
坐落	龙里县谷脚镇谷脚社区深国际贵州综合物流港项目二期工程车棚 1-3
不动产单元号	522730103001GB00027F00090001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/自建房

公募REITs代码 180302

价值时点：2024年12月31日

权证号	黔（2022）龙里县不动产权第 0005715 号
用途	仓储用地/车库/车位
面积（平方米）	共有宗地面积：151,128.17 平方米/建筑面积：405.52 平方米
使用期限	2016 年 03 月 31 日起 2066 年 03 月 30 日止
权利其他状况	房屋结构：钢结构 专有建筑面积：395.01 平方米 分摊建筑面积：10.51 平方米 房屋总层数：1 层 所在层数：1 层 房屋竣工时间：2019-12-27 原不动产权证书号：黔（2021）龙里县不动产权第 0002324 号
附记	1. 原权利人：贵州鹏博投资有限公司； 2. 业务类型：变更登记（名称变更）
登记机构	龙里县自然资源局
登记日期	2022 年 07 月 20 日

此外，除上述产权部位外，另有临时附属设施工程，根据产权方提供之估价对象之《临时建设工程规划许可证》，有关内容摘录如下：

申报单位或个人	贵州深国际综合物流港发展有限公司
申报人住址	贵州省龙里县谷脚镇
项目名称	深国际贵州综合物流港项目临时附属设施工程
建设地点	贵州省龙里县谷脚镇
建筑层数	一层
建筑结构	钢结构、砖混
建筑面积	1,334.08 平方米
发证机关	龙里县自然资源局
登记日期	2023 年 03 月 02 日

3.7.2 估价对象二：中国浙江省杭州市钱塘区纬二路399号「深国际杭州综合物流港」仓储物流项目

3.7.2.1 实物及区位状况

估价对象二土地使用权面积合计为238,617.00平方米，所在宗地由一宗土地构成，该地块东邻其他工业项目，南临江东大道，西临经四路，北临纬二路。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。

估价对象二深国际杭州综合物流港于2017-2021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，由10栋仓库、1栋办公楼、1栋宿舍楼和2栋门卫用房等配套组成。W1-W4库为单层库、W5-W8库为双层坡道库、W9和W10为三层电梯库及配套办公，宿舍楼为地上6层，办公楼为地上5层、地下1层。

公募REITs代码 180302

价值时点：2024年12月31日

根据委托人提供的资料及估价人员实地查勘，于价值时点，估价对象二各部分建筑面积、可租赁面积、用途详见下表：

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
W-1	10,532.92	11,807.61	单层库	钢	2017	防火等级：丙二类； 净高：9 米及以上； 雨棚：6 米-8 米； 地面荷载：首层 3.0 吨/平方米； 消防系统：配备烟感、喷淋系统、火警报警器、消防水带等消防系统； 卸货平台：高 1.3 米； 附属设施：升降平台、提升门等设备齐全
W-2	10,255.93	11,096.15	单层库	钢	2017	
W-3	9,692.92	10,851.19	单层库	钢	2017	
W-4	10,532.92	11,807.61	单层库	钢	2017	
W-5	23,506.40	22,541.62	双层坡道库	钢及钢混	2019	
W-6	24,193.52	23,218.19	双层坡道库	钢及钢混	2019	
W-7	24,193.52	23,821.45	双层坡道库	钢及钢混	2019	
W-8	24,173.68	23,415.58	双层坡道库	钢及钢混	2019	
W-9	26,424.78	24,872.80	三层电梯库/ 配套办公	钢混	2021	
W-10	34,722.08	28,792.40	三层电梯库/ 配套办公	钢混	2021	
A-2	5,914.06	5,888.95	办公楼	钢混	2021	——
A-1	8,485.74	8,767.96	宿舍楼	钢混	2019	——
2#	56.51	——	门卫	钢混	2019	——
1#	56.45	——	门卫	钢混	2017	——
合计	212,741.43	206,881.51	——	——	——	——

根据委托人提供的资料以及估价人员的实地查勘，估价对象二于价值时点2024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。

3.7.2.2 权益状况

根据委托人提供之估价对象二之《不动产权证书》，有关内容摘录如下：

权证号	浙（2022）杭州市不动产权第 0250421 号
权利人	杭州深国际综合物流港发展有限公司
共有情况	单独所有
坐落	杭州市钱塘区纬二路 399 号 1 幢、杭州市钱塘区纬二路 399 号 14 幢等 14 套
不动产单元号	330109 009001 GB30001 F00010001、330109009001GB30001F00140001 (其它详见清单)
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

公募REITs代码 180302

价值时点：2024年12月31日

权证号	浙（2022）杭州市不动产权第 0250421 号
用途	工业用地/非住宅
面积（平方米）	土地使用权面积 238,617.0 m ² /房屋建筑面积 212,741.43 m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2066 年 02 月 28 日止
权利其他状况	土地使用权面积：238,617.0 m ² ，其中独用土地面积 238,617.0 m ² ，分摊土地面积 0 m ²
附记	本宗地不得分割转让、抵押。
登记机构	杭州市规划和自然资源局
登记日期	2022 年 09 月 27 日

3.7.3 经营情况

（1）近期经营情况

项目公司营业收入

根据委托方提供的资料，2024年6月25日至2024年12月31日，基础设施项目公司整体运营情况良好，报告期末出租率92.05%。基础设施项目租户结构稳定，经营状况良好，报告期末两个项目总租户数量35个，租户类型包含快递快运、三方物流、生产制造及零售商贸等类型。2024年6月25日至2024年12月31日，项目公司营业收入情况如下：

序号	构成	2024 年 6 月 25 日至 2024 年 12 月 31 日 金额（元）
1	租赁收入	45,445,872.90
2	物业管理费收入	13,044,327.31
3	其他收入	70,606.83
—	合计	58,560,807.04

（2）当前经营情况

根据委托人提供资料，截至2024年12月31日：

估价对象一总可出租面积约为147,432.25平方米，已出租面积为134,961.10平方米，出租率为91.5%，其中仓库部分出租率为96.4%；价值时点平均签约租金为30.58元/平方米/月（含税、含物业管理费）。

估价对象二总可出租面积206,881.51平方米，已出租面积为191,170.83平方米（不包含已签约未起租的租户），出租率为92.4%，其中仓库部分出租率为97.9%；价值时点平均签约租金为36.10元/平方米/月（含税、含物业管理费）。

3.8 价值时点

2024年12月31日

3.9 价值类型

本次估价的价值类型为市场价值。

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

本次估价的市场价值，是指估价对象在保持现状条件下，于价值时点2024年12月31日，房屋规划用途为仓储、其它、车库/车位、公共设施、非住宅，现状用途为仓储物流，剩余使用年限为41.2年的土地使用权价值，且满足本估价报告中“估价假设和限制条件”下的市场价值。

3.10 估价依据

(1) 国家和地方的有关法律、法规：

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

- (l) 《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务办法（试行）》
- (m) 《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指引第6号——年度报告（试行）》
- (n) 《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指南第4号——存续期业务办理》
- (o) 其他有关法律法规及规章
- (2) 技术标准：
 - (a) 《房地产估价规范》GB/T50291-2015
 - (b) 《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899-2013
 - (c) 《房地产投资信托基金物业评估指引（试行）》
- (3) 委托人提供的相关资料：
 - (a) 《委托评估函》原件
 - (b) 《不动产权证书》
 - (c) 《租赁合同》及《租赁明细表》
 - (d) 委托人《营业执照》
 - (e) 产权方《营业执照》
 - (f) 委托人提供的其他资料
- (4) 估价人员实地查勘、摄影和记录

3.11 估价原则

我们在本次估价时除独立、客观、公正原则外还遵循了以下原则：

合法原则

估价遵循合法原则，应当以估价对象的合法产权、合法使用、合法交易为前提进行。

估价对象已于价值时点取得其《不动产权证书》，具有合法的产权且用途合法。

最高最佳利用原则

由于不动产具有用途的多样性，不同的利用方式能为产权方带来不同的收益，且产权方都期望从其占有的不动产上获得更多的收益，并以能满足这一目的为确定不动产利用方式的依据。所以，不动产价格是在法律上可行、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象价值达到最大、最可能的使用。房屋规划用途为仓储、其它、车库/车位、公共设施、非住宅，现状用途为仓储物流，符合最高最佳利用原则。

替代原则

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

替代原则也反映了估价的基本原理和最一般的估价过程：估价所要确定的估价结论是估价对象的客观合理价格或价值。对于交易目的而言，该客观合理价格或价值应当是在公开市场上最可能形成或者成立的价格，估价就是参照公开市场上足够数量的类似的近期成交价格来确定估价对象的客观合理价格或者价值的。

价值时点原则

估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在估价时统一规定：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，这主要是考虑到市场价格的波动性，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。所以强调：估价结果是估价对象在价值时点的价格，不能将估价结果作为估价对象在其他时点的价格。

一致性原则

为同一估价目的，对同类物业在同一价值时点的价值进行评估，应当采用相同的估价方法。估价方法如有不同，应当在估价报告中说明理由。

一贯性原则

为同一估价目的，对同一物业在不同价值时点的价值进行评估，应当采用相同的估价方法。估价方法如有改变，应当在估价报告中说明理由。

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，并研究了委托人提供资料以及我们所掌握的资料，在实地查勘和调研的基

公募REITs代码 180302

价值时点：2024年12月31日

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。

3.13 估价参数选取

本次评估采用的参数如下：

项目名称	土地剩余年限 (年)	市场租金 ¹ (元/平方米/月)	折现率 (%)	预测期内市场租金增长率 (%)	2025年及后续资本性支出 ² (万元)
「深国际贵州综合物流港」仓储物流项目	41.2	28.29	8.50%	仓库：3.0% 配套：每两年增长 3.0%	115.0
「深国际杭州综合物流港」仓储物流项目	41.2	34.92	7.75%	仓库：4.0%-3.0% 办公：每五年增长 2.0% 宿舍：3.0%	159.4

备注：

- 1、市场租金为含增值税含物业管理费口径；
- 2、2025年及后续年度资本性支出计提方式与之前年度一致，参考委托人提供之《技术尽职调查报告》的资本性支出预测结果。

3.14 估价结果

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

华夏深国际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354,968.47平方米房屋所有权及其占用的土地使用权经评估测算后得到于2024年12月31日的市场价值为人民币1,474,000,000元（大写人民币壹拾肆亿柒仟肆佰万元整）。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)
估价对象一	「深国际贵州综合物流港」仓储物流项目	142,227.04	252,397.22	469,000,000	3,298
估价对象二	「深国际杭州综合物流港」仓储物流项目	212,741.43	238,617.00	1,005,000,000	4,724
合计	—	354,968.47	491,014.22	1,474,000,000	—

备注：总估值取整至百万位、单价取整至个位

公募REITs代码 180302

价值时点：2024年12月31日

3.15 注册估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
陈忠平	1120240015	陈忠平	2025.3.24
许力丹	1120210061	许力丹	2025.3.24

3.16 协助估价的人员

毕馨文、白玥、尹秋悦

3.17 实地查勘期

二〇二五年一月

3.18 估价作业日期

二〇二五年一月三日至二〇二五年三月二十四日

4 附件

4.1 运营净收益

根据本报告对估价对象运营收入、成本费用、税金及附加、资本性支出等的分析，本次评估测算中估价对象年度运营净收益如下：

科目 (单位:万元)	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
运营收入	11,447	11,531	11,884	12,350	12,893
成本费用、税金及 附加、资本性支出	3,122	3,129	3,177	3,241	3,324
运营净收益	8,326	8,402	8,707	9,109	9,569
科目 (单位: 万元)	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
运营收入	13,276	13,671	14,077	14,493	14,919
成本费用、税金及 附加、资本性支出	3,387	3,454	3,523	3,593	3,665
运营净收益	9,889	10,217	10,554	10,900	11,254

说明：

- 1、上述科目包括估价对象一及估价对象二合计金额；
- 2、自2035年起至收益期届满，运营净收益按照年增长率2.50%计算；
- 3、运营收入为不含税收入；
- 4、上述运营收入及运营净收益基于价值时点委托人提供之估价对象概况、租赁明细、运营支出等资料数据，结合评估人员对估价对象收入及成本等方面市场水平的分析判断，并未考虑经营特殊变动的影响。
- 5、上述年度运营净收益并非基金管理人或者服务机构提供的经营预算，也不代表包括基金管理人、运营服务机构、评估机构等任何一方对收益的承诺和保证；
- 6、上述年度运营净收益过程中设定的参数和假设条件容易受到市场变化的影响，运营收入及运营净收益仅为本报告价值时点的估值测算过程数据，不可直接作为预测数据使用，也不能用于可分配收益的计算；
- 7、如需获取未来或者预期经营安排，建议参考管理人披露的年报/季报等披露内容。

公募REITs代码 180302

价值时点：2024年12月31日

4.2 委托评估函

委托评估函

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司：

委托人作为华夏深国际仓储物流封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务办法（试行）》、《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指引第 6 号——年度报告（试行）》、《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指南第 4 号——存续期业务办理》的要求，基金管理人应编制并披露基础设施基金定期报告。本次评估结果及评估报告用于基金管理人制作及披露 2024 年年度报告使用。对委托事项作如下说明：

1. **价值时点：**2024 年 12 月 31 日；按照价值时点与经济行为实现日接近的原则，由委托人与评估机构共同协商确定。
2. **经济行为：**委托人作为华夏深国际仓储物流封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人，按照《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务办法（试行）》、《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指引第 6 号——年度报告（试行）》、《深圳证券交易所公开募集基础设施证券投资基金业务指南第 4 号——存续期业务办理》的要求，基金管理人应编制并披露基础设施基金定期报告。本次评估结果及评估报告用于基金管理人制作及披露 2024 年年度报告使用。

3. **估价对象范围明细：**

编号	项目名称	位置	建筑面积	土地面积
			(平方米)	(平方米)
估价对象一	深国际贵州综合物流港仓储物流项目	贵州省黔南布依族苗族自治州龙里县谷脚镇谷脚社区	142,227.04	252,397.22
估价对象二	深国际杭州综合物流港仓储物流项目	浙江省杭州市钱塘区纬二路 399 号	212,741.43	238,617.00
合计	——	——	354,968.47	491,014.22

4. **委托人与产权方之间的关系**

本次估价委托人为华夏基金管理有限公司；物业产权方为贵州深国际综合物流港发展有限公司和杭州深国际综合物流港发展有限公司。根据华夏深国际仓储物流封闭式基础设施证券投资基金招募说明书记载，本基金通过基础设施资产支持证券持有基础设施项目公司全部股权，委托人为封闭式公募基础设施基金的管理人。

5. 委托人承诺：

本次评估所需资料由本公司提供，委托人所提供的资料是真实、准确、完整、合法的，纳入评估范围的标的与本次经济行为涉及的标的范围一致。自价值时点至今，估价对象未发生重大情况或重大变化。不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

6. 委托人及产权方提供的主要文件或者资料

- (1) 《不动产权证书》
- (2) 《租赁合同》及《租赁明细表》
- (3) 委托人《营业执照》
- (4) 产权方《营业执照》
- (5) 其他相关资料

委托人：华夏基金管理有限公司



公募REITs代码 180302

价值时点：2024年12月31日

4.3 项目公司营业执照

估价对象一：产权方营业执照

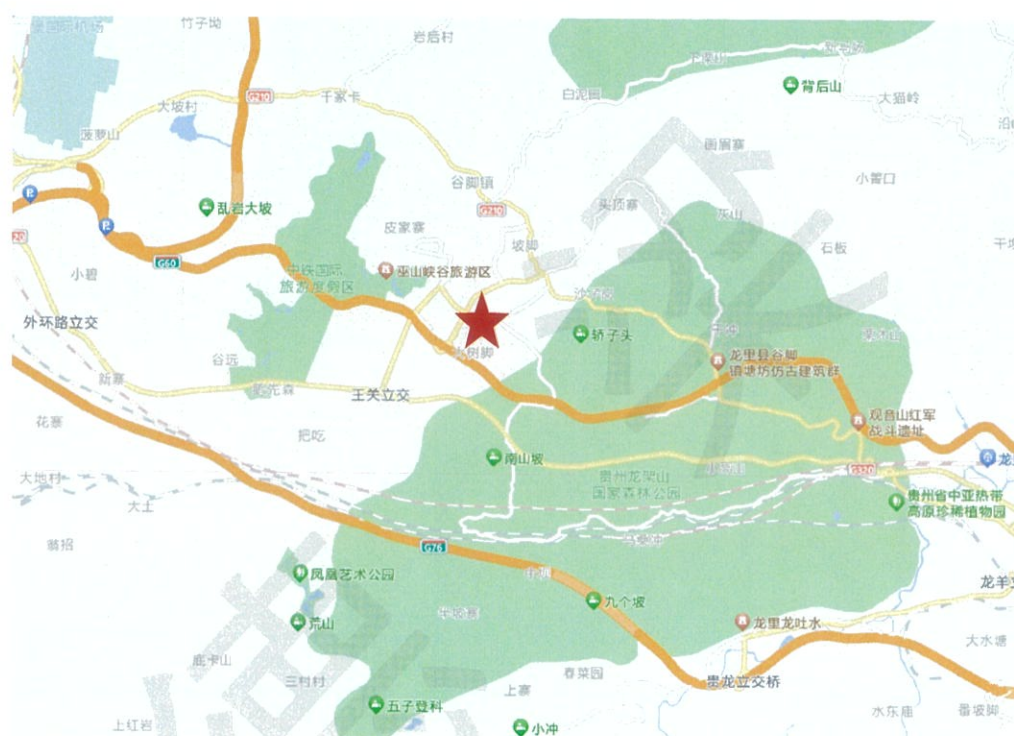


估价对象二：产权方营业执照



价值时点：2024年12月31日

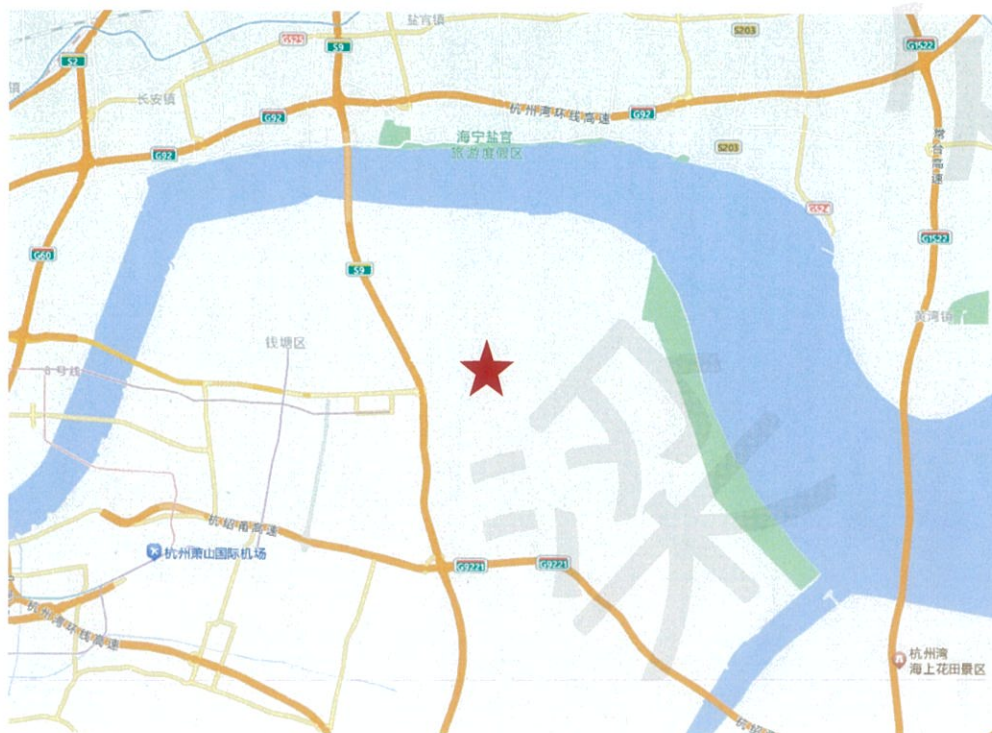
4.4 物业位置图



★ 估价对象一位置示意图

公募REITs代码 180302

价值时点：2024年12月31日



★ 估价对象二位置示意图

4.5 估价对象内外部状况及周围环境

估价对象一：



项目外观



园区道路



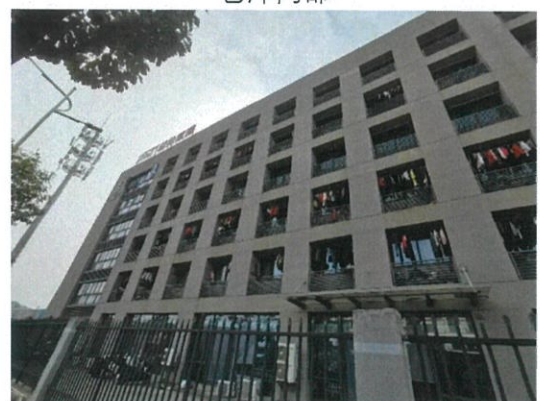
仓库外观



仓库内部



仓库外观



配套楼外观

公募REITs代码 180302

价值时点：2024年12月31日



仓库外观



园区道路



西南侧双龙路



东南侧市政道路



东北侧王关路



西北侧未开发空地

公募REITs代码 180302

价值时点：2024年12月31日

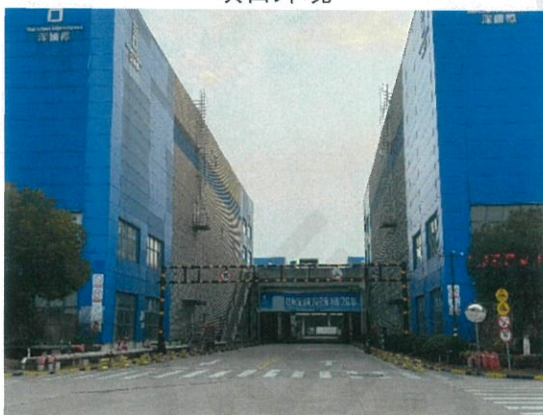
估价对象二：



项目外观



园区道路



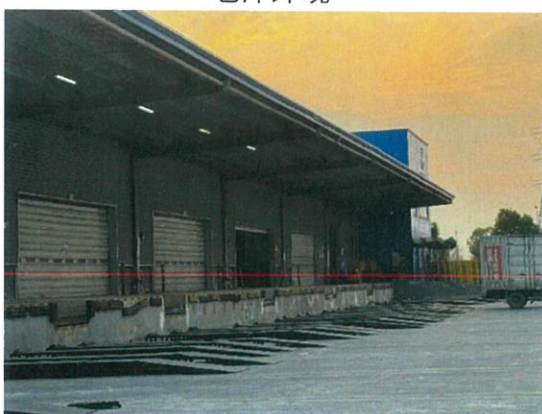
仓库外观



仓库外观



仓库内部



仓库外观

公募REITs代码 180302

价值时点：2024年12月31日



配套楼



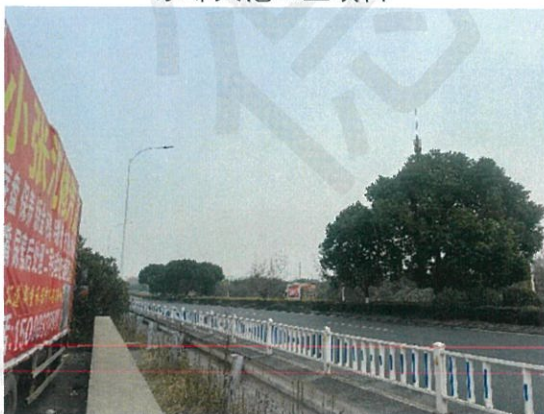
配套楼



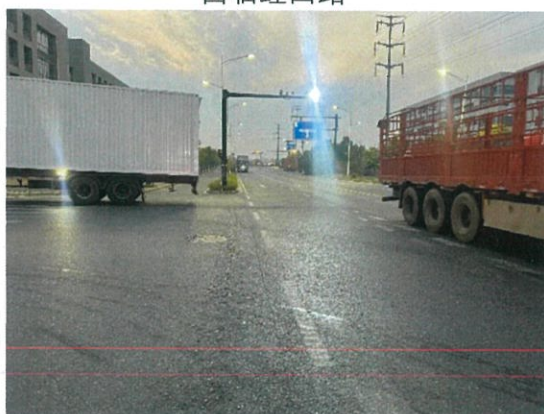
东邻其他工业项目



西临经四路



南临江东大道



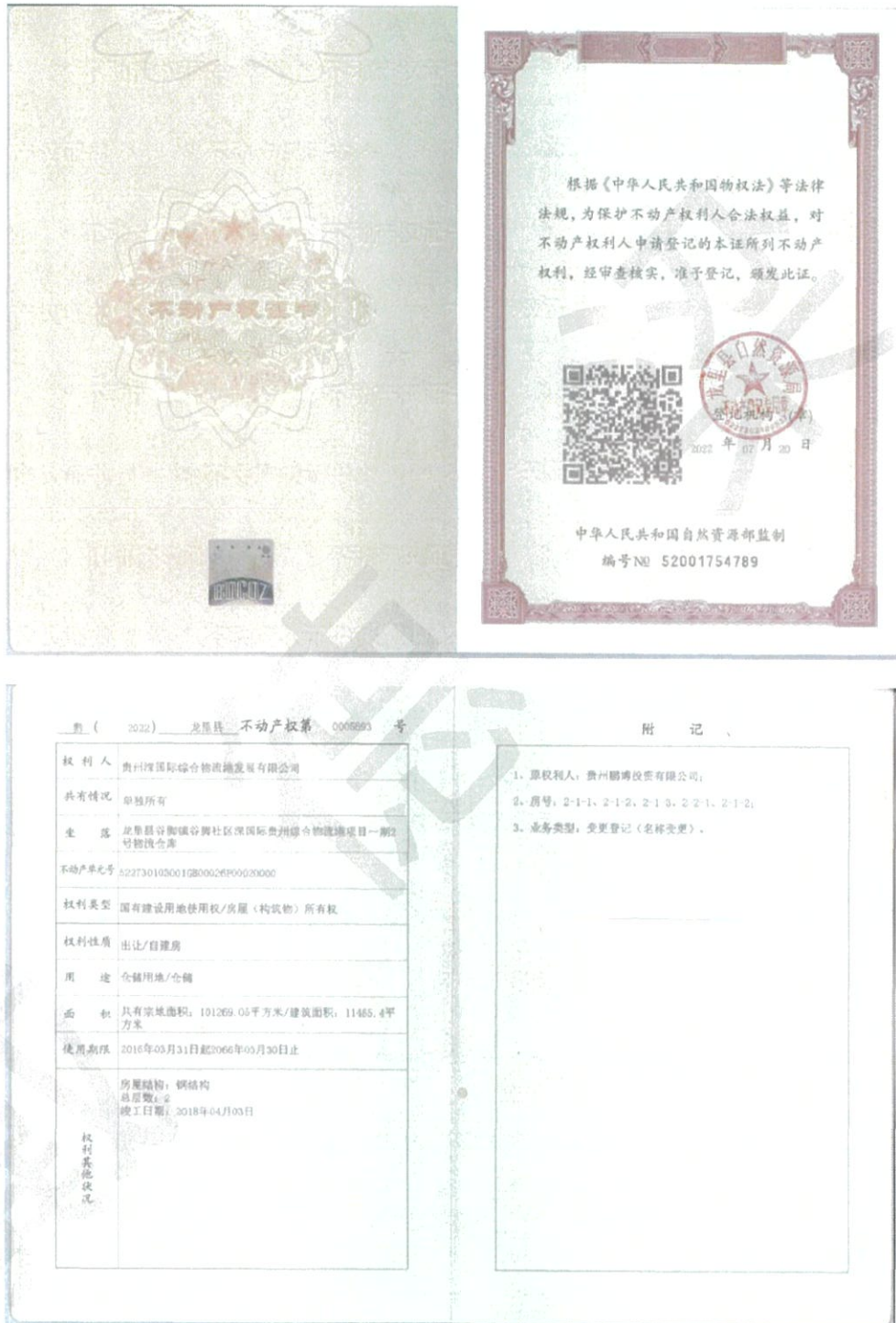
北临纬二路

公募REITs代码 180302

价值时点：2024年12月31日

4.6 估价对象权属证明

估价对象一：



公募REITs代码 180302

价值时点：2024年12月31日



黔（2022）龙里县 不动产权第 000894 号		附 记
权利人	贵州深国际综合物流发展有限公司	1、原权利人：贵州鹏博投资有限公司；
共有情况	单独所有	2、房号：3-1-1、3-1-2、3-1-3、3-2-1、3-2-2；
坐落	龙里县谷洞镇谷洞社区深国际贵州综合物流港项目一期3号物流仓库	3、业务类型：变更登记（名称变更）。
不动产单元号	5-22730103001GB000756100030000	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权	
权利性质	出让/自建房	
用途	仓储用地/仓储	
面积	共有宗地面积：101269.05平方米/建筑面积：14329.09平方米	
使用期限	2016年03月31日起至2066年03月30日止	
权利其他状况	房屋结构：钢结构 总层数：2 竣工日期：2018年04月03日	

公募REITs代码 180302

价值时点：2024年12月31日



黔（2023）贵安县不动产权第0008696号		附 记
权利人	贵州深国际综合物流港发展有限公司	1、权利人：贵州鹏博投资有限公司； 2、房号：4-1-1、4-1-2、4-1-3、4-2-1、4-2-2； 3、业务类型：变更登记（名称变更）。
共有情况	单独所有	
坐落	龙里县谷脚镇谷脚社区国际贵安综合物流港项目一期4号物流仓库	
不动产单元号	522730103001GB00026F00040000	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权	
权利性质	出让/自建房	
用途	仓储用地/仓储	
面积	共有宗地面积：101269.05平方米/建筑面积：13577.56平方米	
使用期限	2016年03月31日起2066年03月30日止	
权利其他状况	房屋结构：钢结构 总层数：2 竣工日期：2018年04月03日	

价值时点：2024年12月31日

附 记

- 1、原权利人：贵州鹏博投资有限公司；
- 2、房号：5-1；
- 3、业务类型：变更登记（名称变更）。

公募REITs代码 180302

价值时点：2024年12月31日



公募REITs代码 180302

价值时点：2024年12月31日



黔 南 州 贵 州 省 不 动 产 权 第 00057700 号		附 记	
权利人	贵州国际航空物流发展有限公司	1. 原权利人: 贵州机场投资有限公司; 2. 备案类型: 变更登记(名称变更)。	
共有情况	单独所有		
坐落	黔东南苗族侗族自治州凯里市南新区(贵州综合物流港项目)一期1号(6号)物流仓库		
不动产单元号	522730103001GB000027P00010000		
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权		
权利性质	出让/自建房		
用途	仓储用地/仓储		
面积	共有宗地面积: 151128.17平方米/建筑面积: 23955.06平方米		
使用期限	2016年03月31日起至2066年03月30日止		
权利其他状况	房屋结构: 钢结构 总层数: 2 竣工日期: 2019年12月27日		

公募REITs代码 180302

价值时点：2024年12月31日



主 (2022) 龙里县 不动产权第 0005701 号		附 记	
权利人	贵州国际综合物流发展有限公司	1、原权利人：贵州国际综合物流发展有限公司； 2、业务类型：变更登记（名称变更）。	
共有情况	单独所有		
坐落	龙里县谷脚镇谷脚社区深国际贵州综合物流项目二期工程7号物流仓库		
不动产单元号	522700103001GB00027F00020000		
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/自建房屋		
用途	仓储用地/仓储		
面积	共有宗地面积：151129.17平方米/建筑面积：12280.7平方米		
使用期限	2016年03月31日起2066年03月30日止		
权利其他状况	房屋结构：钢结构 总层数：2 竣工日期：2019年12月27日		

公募REITs代码 180302

价值时点：2024年12月31日



黔 (2022) 龙里县 不动产权第 0005703 号		附 记
权利人	贵州保国际综合物流地产发展有限公司	1、原权利人：贵州鹏博投资有限公司；
共有情况	单独所有	2、业务类型：变更登记（名称变更）。
坐落	龙里县谷脚镇谷脚社区深国际贵州综合物流地项目二期工程车棚2	
不动产单元号	5227301030010B00027F00100001	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让/自建房	
用途	仓储用地/车库/车位	
面积	具有宗地面积：151128.17平方米/房屋建筑面积：242.9平方米	
使用期限	2016年03月31日起至2066年03月30日止	
权利其他状况	房屋结构：钢结构 专有建筑面积：236.61平方米 分摊建筑面积：6.29平方米 房屋总层数：1层 所在层数：1层 房屋竣工时间：2019-12-27 原不动产权证书号：黔（2021）龙里县不动产权第0002538号	

公募REITs代码 180302

价值时点：2024年12月31日



黔（2022）龙里县不动产权第0005704号		附 记
权利人	贵州深国际综合物流发展有限公司	1、原权利人：贵州麟博投资有限公司； 2、业务类型：变更登记（名称变更）。
共有情况	单独所有	
坐落	龙里县谷脚镇谷脚社区深国际贵州综合物流项目二期工程B号物流仓库	
不动产单元号	522730103001GB00027400030000	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权	
权利性质	出让/自建房	
用途	仓储用地/仓储	
面积	共有宗地面积：151128.17平方米/建筑面积：22349.33平方米	
使用期限	2016年03月31日起2066年03月30日止	
权利其他状况	房屋结构：钢结构 总层数：2 竣工日期：2019年12月27日	

价值时点：2024年12月31日



黔 (2022) 筑 房 房 不动产权第 000000 号		附 记
权利人	贵州康居国际合物业发展有限公司	1. 权利人: 贵州康居投资有限公司。 2. 业务类型: 变更登记(名称变更)。
共有情况	单独所有	
坐落	观山湖贵安新区社区萍湖路贵州康合物业国际项目二期工程11号附属房屋	
不动产单元号	52070105501000002900000000	
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/自建房屋	
用途	仓储用房/仓储	
面积	共有宗地面积: 151134.47平方米/建筑面积: 18021.7平方米	
使用期限	2014年05月31日起至2066年05月30日止	
权利其他状况	房屋结构: 钢筋混凝土结构 房屋数: 6 竣工日期: 2019年12月27日	

公募REITs代码 180302

价值时点：2024年12月31日



黔（2022）龙里县不动产权第0035706号		附 记
权利人	贵州锦隆国际综合物流发展有限公司	1. 原权利人：贵州锦隆投资有限公司； 2. 业务类型：变更登记（名称变更）。
共有情况	单独所有	
坐落	龙里县谷脚镇谷脚社区锦隆国际综合物流项目二期工程9号物流仓库	
不动产单元号	522730103001GB0002710040000	
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	具有宗地面积：151128.17平方米/建筑面积：17838.98平方米	
使用期限	2016年05月31日起2066年03月30日止	
权利其他状况	房屋结构：钢结构 总层数：2 竣工日期：2019年12月27日	

公募REITs代码 180302

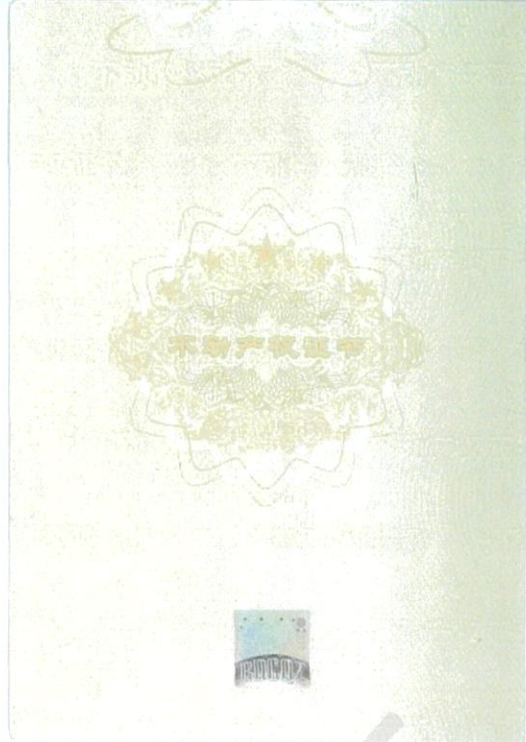
价值时点：2024年12月31日



黔（2022）贵里县不动产权第 0005707 号		附 记
权利人	贵州国际综合物流港发展有限公司	1. 权利人：贵州国际综合物流港发展有限公司；
共有情况	单独所有	2. 业务类型：变更登记（名称变更）。
坐落	龙里县谷里镇谷里社区国际综合物流港项目二期工程10号配餐用房	
不动产单元号	22130133001GB00042900050000	
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/自建房屋	
用途	仓储用地/仓储	
面积	共有宗地面积：161139.17平方米/建筑面积：7764.69平方米	
使用期限	2016年03月31日起至2066年03月30日止	
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 总层数：6 竣工日期：2019年12月27日	

公募REITs代码 180302

价值时点：2024年12月31日



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




2022 年 07 月 20 日

中华人民共和国自然资源部监制
编号NO 52001754777

黔 (2022) 凉里县 不动产权第 0005712 号

权利人	贵州源国际综合物流港发展有限公司
共有情况	单独所有
坐落	龙里县谷脚镇谷脚社区深国际贵州综合物流港项目一期1号物流仓库
不动产单元号	522730103001GB00026F00010009
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/自建房屋
用途	仓储用地/仓储
面积	共有宗地面积: 191259.06平方米/建筑面积: 10099.12平方米
使用期限	2016年03月31日起至2066年03月30日止
权利其他状况	房屋结构: 钢结构 总层数: 2 竣工日期: 2018年04月03日

附 记

1、权利人: 贵州源港投资有限公司;

2、房号: 1-1-1、1-1-2、1-1-3、1-2-1、1-2-2;

3、业务类型: 变更登记(名称变更)。

公募REITs代码 180302

价值时点：2024年12月31日



黔 (2022) 总里县 不动产权第 0005714 号		附 记
权利人	贵州国际综合物流港发展有限公司	1、权利人：贵州国际综合物流港发展有限公司； 2、业务类型：变更登记（名称变更）。
共有情况	单独所有	
坐落	龙里县谷脚镇谷脚社区深国际综合物流港项目二期工程公共卫生间	
不动产单元号	622730103001G200027700090001	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让/自建房屋	
用途	仓储用地/公共设施	
面积	共有宗地面积：161128.17平方米/房屋建筑面积：96平方米	
使用期限	2016年03月31日起2066年03月30日止	
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：91.64平方米 分摊建筑面积：4.36平方米 房屋总层数：1层 所在层数：1层 房屋竣工时间：2019-12-27 原不动产权证书号：黔（2021）龙里县不动产权第0002336号	

公募REITs代码 180302

价值时点：2024年12月31日



黔 (2022) 龙里县 不动产权第 0005715 号		附 记
权利人	贵州深国际综合物流地发展有限公司	1、原权利人：贵州鹏博投资有限公司；
共有情况	单独所有	2、业务类型：变更登记（名称变更）。
坐落	龙里县谷脚镇谷脚社区深国际贵州综合物流港项目二期工程车棚1-3	
不动产单元号	522730103001G000027P00090001	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让/自建房屋	
用途	仓储用地/车库/车位	
面积	共有宗地面积：151128.17平方米/房屋建筑面积：405.52平方米	
使用期限	2016年03月31日起2066年03月30日止	
权利其他状况	房屋结构：钢结构 专有建筑面积：395.01平方米 分摊建筑面积：10.51平方米 房屋总层数：1层 所在层数：1层 房屋竣工时间：2019-12-27 除不动产权证书号：黔（2021）龙里县不动产权第000324号	

公募REITs代码 180302

价值时点：2024年12月31日

估价对象二：



浙江省编号：BDC330109120220654051124 浙（2022）杭州市不动产权第 0250421 号		附 记	
权利人	杭州深国际综合物流港发展有限公司	本宗地不得分割转让、抵押。 自然资源部监制 扫描二维码可查询宗地信息、房屋分户平面图及抵押登记信息 	
共有情况	单独所有		
坐落	杭州市钱塘区纬二路399号1幢，杭州市钱塘区纬二路399号14幢等14套		
不动产单元号	330109 009001 GB30001 F00010001、330109009001GB30001F00140001（其它详见清单）		
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	工业用地/非住宅		
面积	土地使用权面积238617.0㎡/房屋建筑面积212741.43㎡		
使用期限	国有建设用地使用权2066年02月28日止		
权利其他状况	土地使用权面积：238617.0㎡，其中熟用地面积238617.0㎡，分摊土地面积0㎡		

公募REITs代码 180302

价值时点：2024年12月31日

4.7 估价机构营业执照



4.8 估价机构相关资质证明



公募REITs代码 180302

价值时点：2024年12月31日

4.9 估价人员相关专业执业资格

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。 本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。 This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China. The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.	姓名 / Full name 陈忠平	
	性别 / Sex 男	
 发证机关 No. 00300233	身份证件号码 / ID No. 622424199011203956	
	注册号 / Registration No. 1120240015	
	执业机构 / Employer 深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司北京分公司	
	有效期至 / Date of expiry 2027-11-10	
	持证人签名 / Bearer's signature 陈忠平	

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。 本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。 This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China. The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.	姓名 / Full name 许力丹	
	性别 / Sex 女	
 发证机关 No. 00224248	身份证件号码 / ID No. 120114199302040027	
	注册号 / Registration No. 1120210061	
	执业机构 / Employer 深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司北京分公司	
	有效期至 / Date of expiry 2027-04-15	
	持证人签名 / Bearer's signature 许力丹	