



## 不动产公募基金 2025 年度评估报告

南方顺丰仓储物流封闭式基础设施证券投资基金（公募 REITs 代码  
180305）持有的全部不动产项目的市场价值

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

2026 年 3 月 27 日

## 不动产项目评估报告

**估价项目名称：**

南方顺丰仓储物流封闭式基础设施证券投资基金（公募 REITs  
代码 180305）持有的全部不动产项目的市场价值

**估价委托人：**

南方基金管理股份有限公司

**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：**

二〇二六年三月二十七日

**估价报告编号：**

粤戴德梁行评报字（2026/BJ/R1）第 016 号



## 致估价委托人函

### 南方基金管理股份有限公司

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”）荣幸地获得南方基金管理股份有限公司（以下简称“委托人”）委托，对南方顺丰仓储物流封闭式基础设施证券投资基金通过“南方资本-顺丰仓储物流资产支持专项计划”持有的全部不动产项目（以下简称“全部不动产项目”或者“估价对象一”、“估价对象二”、“估价对象三”）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不动产投资信托基金业务办法（试行）》、《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务指引第6号——年度报告（试行）》、《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务指南第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不动产基金定期报告，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，不动产基金年度报告应当载有年度审计报告和评估报告。

根据《南方顺丰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，不动产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）深圳市顺丰航空产业地产管理有限公司持有的位于“中国广东省深圳市宝安区航站四路1111号”的「顺丰华南转运中心」仓储物流及配套项目；（二）武汉丰泰电商产业园管理有限公司持有的位于“中国湖北省武汉市东西湖区走马岭街道东吴大道535号”的「顺丰丰泰产业园·武汉」仓储物流及配套项目；（三）合肥市丰泰电商产业园管理有限公司持有的位于“中国安徽省合肥市蜀山区振兴路666号”的「顺丰丰泰产业园·合肥」仓储物流、产业办公及配套项目；（以下简称“全部不动产项目”或者“估价对象一”、“估价对象二”、“估价对象三”）。不动产年度估值总和为截至每年12月31日基金持有的全部不动产项目，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不动产项目的市场价值。估价结果如下：

南方顺丰仓储物流封闭式基础设施证券投资基金持有的全部不动产项目均为物流园项目，总建筑面积为485,559.37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2025年12月31日的市场价值为人民币2,983,000,000元（大写人民币贰拾玖亿捌仟叁佰万元整）。

#### 备注：

- ① 本基金持有的全部不动产项目数量为三个，评估结果为全部不动产项目价值总和，项目明细可见后附摘要表；
- ② 本基金不动产项目评估报告的相关评估结果不代表不动产资产的实际可交易价格，不代表不动产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*

程家龙

二〇二六年三月二十七日

## 评估结果摘要表

### 南方顺丰仓储物流封闭式基础设施证券投资基金持有的全部不动产项目的市场价值

公募 REITs 名称	: 南方顺丰仓储物流封闭式基础设施证券投资基金
公募 REITs 简称	: 南方顺丰物流 REIT
公募 REITs 代码	: 180305
评估委托人	: 南方基金管理股份有限公司
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不动产投资信托基金业务办法（试行）》、《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务指引第 6 号——年度报告（试行）》、《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务指南第 4 号——存续期业务办理》的要求，基金管理人应编制并披露不动产基金定期报告。本次评估结果及评估报告用于基金管理人制作及披露 2025 年年度报告使用。
价值时点	: 2025 年 12 月 31 日
评估方法	: 收益法（现金流折现法）
估价对象一	: 项目公司深圳市顺丰航空产业地产管理有限公司持有的位于中国广东省深圳市宝安区航站四路 1111 号的「顺丰华南转运中心」仓储物流及配套项目，产证证载建筑面积共计为 74,219.10 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 1,186,000,000 元，折合单价 15,980 元/平方米。
估价对象二	: 项目公司武汉丰泰电商产业园管理有限公司持有的位于中国湖北省武汉市东西湖区走马岭街道东吴大道 535 号的「顺丰丰泰产业园·武汉」仓储物流及配套项目，产证证载建筑面积 193,237.73 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 722,000,000 元，折合单价 3,736 元/平方米。
估价对象三	: 项目公司合肥市丰泰电商产业园管理有限公司持有的位于中国安徽省合肥市蜀山区振兴路 666 号的「顺丰丰泰产业园·合肥」仓储物流、产业办公及配套项目，产证证载建筑面积共计为 218,102.54 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 1,075,000,000 元，折合单价 4,929 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.....	8
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.....	26
3.9 价值类型.....	26
3.10 估价依据.....	26
3.11 估价原则.....	28
3.12 估价方法.....	29
3.13 估价参数选取 .....	29
3.14 估价结果.....	29
3.15 注册估价师 .....	30
3.16 协助估价的人员.....	30
3.17 实地查勘期 .....	30
3.18 估价作业日期 .....	30
4. 附件.....	31
4.1 运营净收益 .....	31
4.2 不同评估方法校验说明 .....	32
4.3 委托评估函 .....	35
4.4 项目公司营业执照.....	37
4.5 物业位置图 .....	40
4.6 估价对象内外部状况及周围环境.....	42
4.7 估价对象权属证明.....	48
4.8 估价机构营业执照.....	49
4.9 估价机构相关资质证明 .....	50
4.10 估价人员相关专业执业资格 .....	51

## 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，本基金不动产项目评估报告的相关评估结果不代表不动产项目的实际可交易价格，不代表不动产项目能够按照评估结果进行转让。

## 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/不动产基金	指	南方顺丰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	南方基金管理股份有限公司
产权方/项目公司	指	深圳市顺丰航空产业地产管理有限公司；武汉丰泰电商产业园管理有限公司；合肥市丰泰电商产业园管理有限公司
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
运营管理机构	指	深圳市丰泰产业园管理服务有限公司
不动产项目/估价对象/估价对象一	指	中国广东省深圳市宝安区航站四路1111号「顺丰华南转运中心」仓储物流及配套项目
不动产项目/估价对象/估价对象二	指	中国湖北省武汉市东西湖区走马岭街道东吴大道535号「顺丰丰泰产业园·武汉」仓储物流及配套项目
不动产项目/估价对象/估价对象三	指	中国安徽省合肥市蜀山区振兴路666号「顺丰丰泰产业园·合肥」仓储物流、产业办公及配套项目
本估价报告	指	《南方顺丰仓储物流封闭式基础设施证券投资基金（公募REITs代码180305）持有的全部不动产项目的市场价值2025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利用的地质因素。

对于估价对象的产权状况，我们将以产权方所提供之资料为准。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。根据产权方提供资料，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2026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。

根据产权方提供的相关资料，估价对象主要通过租赁获取经营收入，截至价值时点估价对象已部分出租，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、水利基金等。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

产权方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，我们将以产权方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。

产权方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2026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产权文件所载内容。

### **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**

根据产权方提供的信息，价值时点至估价报告出具日之间，评估机构未获取估价对象的重大情况或重大变化。

### **2.8 估价报告使用限制**

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

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

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

的特别要求外，报告使用期限为自报告出具日起不超过一年。

(4) 估价报告所载评估结论是基于委托人和相关当事方所提供的资料是真实、合法、完整、有效的。评估机构在实施相关评估程序时，对委托人和相关当事方所提供的资料和信息所进行的核查，并不是对该等资料或信息的真实性、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。

### 3. 估价结果报告

#### 3.1 委托人概况

企业名称：南方基金管理股份有限公司

企业类型：股份有限公司（非上市、国有控股）

注册地址：深圳市福田区莲花街道益田路5999号基金大厦32-42楼

法定代表人：周易

注册资金：36,172万元人民币

成立日期：1998年3月6日

营业期限：1998年3月6日至无固定期限

统一社会信用代码：91440300279533137K

经营范围：许可经营项目是：基金募集、基金销售、资产管理、中国证监会许可的其它业务。

#### 3.2 产权方概况

项目公司一：

企业名称：深圳市顺丰航空产业地产管理有限公司

企业类型：有限责任公司（法人独资）

注册地址：深圳市宝安区福永街道国际机场航站四路1111号

法定代表人：徐文妹

注册资金：人民币42,753.460453万元

成立日期：2016年4月11日

营业期限：2016年4月11日至无固定期限

统一社会信用代码：91440300MA5DAC777T

经营范围：航空基础设施投资和管理；航空基地配套建设和服务；物业、设备租赁业务；航空物流装卸及地面处理服务。产业园运营管理、物业管理、房屋租赁；商务信息咨询、企业管理咨询、展览展示服务；供应链管理；市场营销策划咨询服

务；网络营销推广、电子商务咨询服务、会务服务、教育信息咨询；投资兴办实业（具体项目另行申报）；商业信息咨询（不含证券、保险、基金、银行、金融业务及其它限制项目）；物业管理、物业租赁及场地租赁；提供分拣设备、监控设备、电子通道设备、X光机设备、五面扫描设施设备技术服务。货物及技术进出口。（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）^仓储服务、物流服务、人才信息咨询。货物仓储、分理及装卸服务。

#### 项目公司二：

企业名称：武汉丰泰电商产业园管理有限公司

企业类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

注册地址：武汉市东西湖区吴家山台商投资区高桥产业园台中大道特1号（3）

法定代表人：许炜

注册资金：26,460 万元人民币

成立日期：2014年08月21日

营业期限：2014年08月21日 至 无固定期限

统一社会信用代码：91420112303585448F

经营范围：一般项目：园区管理服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；社会经济咨询服务；企业管理咨询；物业管理；非居住房地产租赁；以自有资金从事投资活动；停车场服务；机动车充电销售；广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位）；会议及展览服务（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）

#### 项目公司三：

企业名称：合肥市丰泰电商产业园管理有限公司

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：安徽省合肥市蜀山区经济开发区振兴路666号顺丰丰泰产业园1号综合楼B区9楼901室

法定代表人：许炜

注册资金：人民币40,410.311303 万元

成立日期：2014年04月23日

营业期限：2014年04月23日 至 无固定期限

统一社会信用代码：91340100098209143T

经营范围：一般项目：园区管理服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；企业管理咨询；物业管理；非居住房地产租赁；以自有资金从事投资活动；日用品销售；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；停车场服务；机动车充电销售；广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位）；会议及展览服务（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

### 3.3 委托人与产权方之间的关系

本次估价委托人为南方基金管理股份有限公司；物业产权方为深圳市顺丰航空产业地产管理有限公司、武汉丰泰电商产业园管理有限公司及合肥市丰泰电商产业园管理有限公司。根据南方顺丰仓储物流封闭式基础设施证券投资基金招募说明书记载，本基金通过不动产资产支持证券持有不动产项目公司即产权方的全部股权，委托人为封闭式公募不动产基金的管理人。

### 3.4 报告使用人

报告使用方为委托人及法律法规规定的不动产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

### 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不动产投资信托基金业务办法（试行）》、《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务指引第6号——年度报告（试行）》、《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务指南第4号——存续期业务办理》的要求，基金管理人应编制并披露不动产基金定期报告。本次评估结果及评估报告用于基金管理人制作及披露2025年年度报告使用。

### 3.7 估价对象

### 3.7.1 估价对象一：中国广东省深圳市宝安区航站四路1111号「顺丰华南转运中心」仓储物流及配套项目

#### 3.7.1.1 实物及区位状况

估价对象一坐落于深圳市宝安区航站四路1111号，宗地面积为73,001.65平方米，所在宗地由一宗土地构成，该地块南侧临空港一道，西侧临深圳宝安机场停机坪，东侧临航站四路，北侧临建筑工地。估价对象一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。

估价对象一周边公共服务配套设施较为完善，金融机构主要有深圳农商银行、中国银行等，医疗配套有深圳市宝安区福永人民医院、深圳市宝安区中心医院航城社区医院等，为区域内人员提供基本医疗服务。

估价对象一周边交通较为便捷，自驾和公共交通出行均可便利到达估价对象。项目紧靠机场跑道，与T3航站楼毗邻相望。周边城市交通主干道包括机场南路、宝安大道等；周边设有机场新航站楼、深圳宝安国际机场等多个公交站，分布有M387路、M419路、M592路、M591路等多条公交线路；距离深圳市区35公里。

估价对象一于2015年建成，现作为仓储物流及配套使用。项目包含2栋分拨中心、1栋综合楼和门卫等配套用房。其中分拨中心一分拣作业区为单层库、配有5层辅楼，分拨中心二为双层库，综合楼为10层。根据产权方提供的资料及估价人员实地查勘，于价值时点，估价对象一各部分建筑面积、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
分拨中心一	36,788.36	43,244.00 平方米分拨中心 30,975.10 平方米配套 办公及其他 配套	分拨中心/配套	钢混	2015	分拣作业区： <ul style="list-style-type: none"> <li>• 防火等级：丙二类；</li> <li>• 净高：14.7-17.0米；</li> <li>• 地面荷载：3.0吨/平方米；</li> <li>• 消防系统：烟感、自动喷淋、灭火器、消火栓等设施配备齐全；</li> <li>• 卸货平台：双边卸货；</li> <li>• 附属设施：卷帘门、提升门、钢质门、电梯等设备齐全；</li> </ul> 辅房：净高 3.7-5.8米。

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
分拨中心 二	18,072.35	74,219.10	分拨 中心/ 配套	钢混	2015	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 防火等级：丙二类；</li> <li>• 净高：8.0-10.3米；</li> <li>• 地面荷载：一层 3.0 吨/平方米、二层 2.5 吨/平方米；</li> <li>• 消防系统：烟感、自动喷淋、灭火器、消火栓等设施配备齐全；</li> <li>• 卸货平台：双边卸货；</li> <li>• 附属设施：卷帘门、提升门、钢质门、电梯等设备齐全。</li> </ul>
综合楼	19,307.65		办公/ 配套	钢混	2015	净高 3.0-4.0 米，公共区域精装修。
门卫 1#	25.37		门卫	钢混	2015	——
门卫 2#	25.37		门卫	钢混	2015	——
合计	<b>74,219.10</b>		<b>74,219.10</b>	——	——	——

根据产权方提供的资料以及估价人员的实地查勘，估价对象一于价值时点2025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）深圳市不动产权第 0030817 号
权利人	深圳市顺丰航空产业地产管理有限公司（91440300MA5DAC777T）
共有情况	单独所有
坐落	宝安区西乡街道机场片区顺丰华南转运中心分拨中心（一）
不动产单元号	440306001011GB00042F00060000
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	商品房
用途	分拨中心
面积	建筑面积：36,788.36 平方米
使用期限	50 年，从 2009 年 9 月 8 日至 2059 年 9 月 7 日止
权利其他状况	1. 宗地号：A124-0041，宗地面积：73,001.65 平方米 2. 土地用途：机场用地 3. 竣工日期：2015 年 7 月 27 日 4. 登记价：人民币 205,459,236 元 5. 共有情况：无

权证号	粤（2017）深圳市不动产权第 0030817 号
附记	<p>顺丰速运有限公司将该房地产作价入股至深圳市顺丰航空产业地产管理有限公司。原证书附记如下：、本宗地权属来源为挂牌，土地用途为机场用地，土地性质为商品房，用地登记价款为人民币 39,785,889 元；2、本宗地上项目建成后全部限自用，土地使用权按照法律法规和深地合字（2009）4033 号《深圳市土地使用权出让合同书》规定依法转让的，只能整体转让，不得分割转让；3、本宗地土地使用权转让或者因人民法院强制执行而拍卖或者变卖土地使用权的，次受让人应当符合下列条件，并在办理转移登记手续时提交相应资格审查部门出具的符合受让条件的证明文件：①从事或投资航空运输业务（已经取得相关业务资质或取得国家航空主管部门筹建许可），并以深圳作为其航空业务基地；②注册地在深圳，并以深圳作为其总部的法人企业；③注册资本不低于人民币 5,000 万元人民币或等值外币；④2008 年营业收入达到或超过 8 亿元人民币。确需转让或者因人民法院强制执行又无次受让人符合受让条件的，政府有权以土地使用权和地上建筑物、构筑物及其附属设施的成本价减折旧价后的价格优先回购；4、本宗地的土地利用要求及有关权利和责任按深地合字（2009）4033 号《深圳市土地使用权出让合同书》及其补充协议一、深规土宝函[2016]760 号执行。以下空白</p> <p>说明：本不动产上的其他权利事项，以不动产登记簿记载为准。</p>
登记机构	——
登记日期	2017 年 3 月 10 日
权证号	粤（2017）深圳市不动产权第 0030817 号
权利人	深圳市顺丰航空产业地产管理有限公司（91440300MA5DAC777T）
共有情况	单独所有
坐落	宝安区西乡街道机场片区顺丰华南转运中心分拨中心（二）
不动产单元号	440306001011GB00042F00100000
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	商品房
用途	分拨中心
面积	建筑面积：18,072.35 平方米
使用期限	50 年，从 2009 年 9 月 8 日至 2059 年 9 月 7 日止
权利其他状况	<ol style="list-style-type: none"> <li>宗地号：A124-0041，宗地面积：73,001.65 平方米</li> <li>土地用途：机场用地</li> <li>竣工日期：2015 年 7 月 27 日</li> <li>登记价：人民币 100,932,231 元</li> <li>共有情况：无</li> </ol>
附记	<p>顺丰速运有限公司将该房地产作价入股至深圳市顺丰航空产业地产管理有限公司。原证书附记如下：、本宗地权属来源为挂牌，土地用途为机场用地，土地性质为商品房，用地登记价款为人民币 39,785,889 元；2、本宗地上项目建成后全部限自用，土地使用权按照法律法规和深地合字（2009）4033 号《深圳市土地使用权出让合同书》规定依法转让的，只能整体转让，不得分割转让；3、本宗地土地使用权转让或者因人民法院强制执行而拍卖或者变卖土地使用权的，次受让人应当符合下列</p>

公募REITs代码 180305

价值时点：2025年12月31日

权证号	粤（2017）深圳市不动产权第 0030817 号
	条件，并在办理转移登记手续时提交相应资格审查部门出具的符合受让条件的证明文件：①从事或投资航空运输业务（已经取得相关业务资质或取得国家航空主管部门筹建许可），并以深圳作为其航空业务基地；②注册地在深圳，并以深圳作为其总部的法人企业；③注册资本不低于人民币 5,000 万元人民币或等值外币；④2008 年营业收入达到或超过 8 亿元人民币。确需转让或者因人民法院强制执行又无受让人符合受让条件的，政府有权以土地使用权和地上建筑物、构筑物及其附属设施的成本价减折旧价后的价格优先回购；4、本宗地的土地利用要求及有关权利和责任按深地合字（2009）4033 号《深圳市土地使用权出让合同书》及其补充协议一、深规土宝函[2016]760 号执行。以下空白 说明：本不动产上的其他权利事项，以不动产登记簿记载为准。
登记机构	——
登记日期	2017 年 3 月 10 日
权证号	粤（2017）深圳市不动产权第 0030817 号
权利人	深圳市顺丰航空产业地产管理有限公司（91440300MA5DAC777T）
共有情况	单独所有
坐落	宝安区西乡街道机场片区顺丰华南转运中心综合楼
不动产单元号	440306001011GB00042F00070000
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	商品房
用途	综合楼
面积	建筑面积：19,307.65 平方米
使用期限	50 年，从 2009 年 9 月 8 日至 2059 年 9 月 7 日止
权利其他状况	1. 宗地号：A124-0041，宗地面积：73,001.65 平方米 2. 土地用途：机场用地 3. 竣工日期：2015 年 7 月 27 日 4. 登记价：人民币 107,831,255 元 5. 共有情况：无
附记	顺丰速运有限公司将该房地产作价入股至深圳市顺丰航空产业地产管理有限公司。原证书附记如下：、本宗地权属来源为挂牌，土地用途为机场用地，土地性质为商品房，用地登记价款为人民币 39,785,889 元；2、本宗地上项目建成后全部限自用，土地使用权按照法律法规和深地合字（2009）4033 号《深圳市土地使用权出让合同书》规定依法转让的，只能整体转让，不得分割转让；3、本宗地土地使用权转让或者因人民法院强制执行而拍卖或者变卖土地使用权的，受让人应当符合下列条件，并在办理转移登记手续时提交相应资格审查部门出具的符合受让条件的证明文件：①从事或投资航空运输业务（已经取得相关业务资质或取得国家航空主管部门筹建许可），并以深圳作为其航空业务基地；②注册地在深圳，并以深圳作为其总部的法人企业；③注册资本不低于人民币 5,000 万元人民币或等值外币；④2008 年营业收入达到或超过 8 亿元人民币。确需转让或者因人民法院强制执行又无受让人符合受让条件的，政府有权以土地使用权和地上建筑物、构筑物及其附属设施

公募REITs代码 180305

价值时点：2025年12月31日

权证号	粤（2017）深圳市不动产权第 0030817 号
	的成本价减折旧价后的价格优先回购；4、本宗地的土地利用要求及有关权利和责任按深地合字（2009）4033号《深圳市土地使用权出让合同书》及其补充协议一、深规土宝函[2016]760号执行。以下空白 说明：本不动产上的其他权利事项，以不动产登记簿记载为准。
登记机构	——
登记日期	2017年3月10日
权证号	粤（2017）深圳市不动产权第 0030817 号
权利人	深圳市顺丰航空产业地产管理有限公司（91440300MA5DAC777T）
共有情况	单独所有
坐落	宝安区西乡街道机场片区顺丰华南转运中心门卫室 1#
不动产单元号	440306001011GB00042F00080000
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	商品房
用途	门卫室
面积	建筑面积：25.37 平方米
使用期限	50 年，从 2009 年 9 月 8 日至 2059 年 9 月 7 日止
权利其他状况	1. 宗地号：A124-0041，宗地面积：73,001.65 平方米 2. 土地用途：机场用地 3. 竣工日期：2015 年 7 月 27 日 4. 登记价：人民币 141,689 元 5. 共有情况：无
附记	顺丰速运有限公司将该房地产作价入股至深圳市顺丰航空产业地产管理有限公司。 原证书附记如下：、本宗地权属来源为挂牌，土地用途为机场用地，土地性质为商品房，用地登记价款为人民币 39,785,889 元；2、本宗地上项目建成后全部限自用，土地使用权按照法律法规和深地合字（2009）4033号《深圳市土地使用权出让合同书》规定依法转让的，只能整体转让，不得分割转让；3、本宗地土地使用权转让或者因人民法院强制执行而拍卖或者变卖土地使用权的，次受让人应当符合下列条件，并在办理转移登记手续时提交相应资格审查部门出具的符合受让条件的证明文件：①从事或投资航空运输业务（已经取得相关业务资质或取得国家航空主管部门筹建许可），并以深圳作为其航空业务基地；②注册地在深圳，并以深圳作为其总部的法人企业；③注册资本不低于人民币 5,000 万元人民币或等值外币；④2008 年营业收入达到或超过 8 亿元人民币。确需转让或者因人民法院强制执行又无次受让人符合受让条件的，政府有权以土地使用权和地上建筑物、构筑物及其附属设施的成本价减折旧价后的价格优先回购；4、本宗地的土地利用要求及有关权利和责任按深地合字（2009）4033号《深圳市土地使用权出让合同书》及其补充协议一、深规土宝函[2016]760号执行。以下空白 说明：本不动产上的其他权利事项，以不动产登记簿记载为准。
登记机构	——

公募REITs代码 180305

价值时点：2025年12月31日

权证号	粤（2017）深圳市不动产权第 0030817 号
登记日期	2017 年 3 月 10 日
权证号	粤（2017）深圳市不动产权第 0030817 号
权利人	深圳市顺丰航空产业地产管理有限公司（91440300MA5DAC777T）
共有情况	单独所有
坐落	宝安区西乡街道机场片区顺丰华南转运中心门卫室 2#
不动产单元号	440306001011GB00042F00090000
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	商品房
用途	门卫室
面积	建筑面积：25.37 平方米
使用期限	50 年，从 2009 年 9 月 8 日至 2059 年 9 月 7 日止
权利其他状况	1. 宗地号：A124-0041，宗地面积：73,001.65 平方米 2. 土地用途：机场用地 3. 竣工日期：2015 年 7 月 27 日 4. 登记价：人民币 141,689 元 5. 共有情况：无
附记	顺丰速运有限公司将该房地产作价入股至深圳市顺丰航空产业地产管理有限公司。原证书附记如下：、本宗地权属来源为挂牌，土地用途为机场用地，土地性质为商品房，用地登记价款为人民币 39,785,889 元；2、本宗地上项目建成后全部限自用，土地使用权按照法律法规和深地合字（2009）4033 号《深圳市土地使用权出让合同书》规定依法转让的，只能整体转让，不得分割转让；3、本宗地土地使用权转让或者因人民法院强制执行而拍卖或者变卖土地使用权的，次受让人应当符合下列条件，并在办理转移登记手续时提交相应资格审查部门出具的符合受让条件的证明文件：①从事或投资航空运输业务（已经取得相关业务资质或取得国家航空主管部门筹建许可），并以深圳作为其航空业务基地；②注册地在深圳，并以深圳作为其总部的法人企业；③注册资本不低于人民币 5,000 万元人民币或等值外币；④2008 年营业收入达到或超过 8 亿元人民币。确需转让或者因人民法院强制执行又无次受让人符合受让条件的，政府有权以土地使用权和地上建筑物、构筑物及其附属设施的成本价减折旧价后的价格优先回购；4、本宗地的土地利用要求及有关权利和责任按深地合字（2009）4033 号《深圳市土地使用权出让合同书》及其补充协议一、深规土宝函[2016]760 号执行。以下空白 说明：本不动产上的其他权利事项，以不动产登记簿记载为准。
登记机构	——
登记日期	2017 年 3 月 10 日

### 3.7.2 估价对象二：中国湖北省武汉市东西湖区走马岭街道东吴大道535号「顺丰丰泰产业园·武汉」仓储物流及配套项目

估价对象二坐落于武汉市东西湖区走马岭街道东吴大道535号，宗地面积为162,898.65平方米，所在宗地由一宗土地构成，该地块南侧临水产路，东侧临空地，西侧临东吴大道，北侧临空地。估价对象二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。

估价对象二周边公共服务配套设施较为完善，金融机构主要有中国农业银行等，医疗配套有武汉市东西湖区第三人民医院等，为区域内人员提供基本医疗服务。

估价对象二周边交通较为便捷，自驾和公共交通出行均可到达估价对象。周边城市交通主干道包括武汉绕城高速、沪蓉高速、东西湖大道等；周边设有东吴大道兴工十三路、东吴大道兴工十二路等多个公交站，分布有H104路、H92路、H96路等多条公交线路；距离武汉绕城高速出口直线距离约2公里，距离汉口站约26公里，距离武汉站约47公里。

估价对象二于2021年建成，现作为仓储物流及配套使用。项目包含2栋仓库、1栋分拣中心、1栋汽修间、1栋产业配套办公楼、1栋倒班楼和门卫等配套用房。其中电商物流中心1号及电商物流中心2号为双层坡道库，分拣中心为三层库，汽修间为1层，产业配套办公楼为10层，倒班楼为12层。根据产权方提供的资料及估价人员实地查勘，于价值时点，估价对象二各部分建筑面积、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) / (间)	用途	结构	建成 年代	装修及设备设施状况
电商物流中心1号	35,071.86	64,412.85	高标仓/ 冷库/立 体库/阴 凉库	钢混	2021	防火等级：丙二类； 净高：一层8.5米，二层8.5米（部分夹层3.2米），三层（夹层）3.3米； 地面荷载：一层3.0吨/平方米，二层及三层2.0吨/平方米； 卸货平台：一层双边卸货、上层单边卸货，月台高约1.3-1.4米； 消防系统：烟感、自动喷淋、灭火器、消火栓等设施配备齐全； 附属设施：卷帘门、提升门、升降平台、钢质门等设备齐全。
电商物流中心2号	29,808.52			钢混	2021	防火等级：丙二类； 净高：一层及二层8.5米，立体库20.0米； 地面荷载：一层3.0吨/平方米，二层2.0吨/平方米，立体库14吨/平方米； 卸货平台：一层双边卸货、上层单边卸货，月台高约1.2米；

部位	建筑面积 (平方米)	可租赁面积 (平方米) / (间)	用途	结构	建成 年代	装修及设备设施状况
						消防系统：烟感、自动喷淋、灭火器、 消火栓等设施配备齐全； 附属设施：卷帘门、提升门、升降平 台、钢质门等设备齐全。
分拣中心 (含汽修 间)	100,359.82	101,116.94	分拨中心	钢混	2021	防火等级：丙二类； 净高：一层 5.5 米，二层 5.2 米，三层 6.0-7.0 米； 地面荷载：一层 3.0 吨/平方米，二层及 三层 2.5 吨/平方米； 卸货平台：四边卸货，月台高约 1.0 米； 消防系统：烟感、自动喷淋、灭火器、 消火栓等设施配备齐全； 附属设施：卷帘门、提升门、升降平 台、钢质门、电梯等设备齐全。
配套办公 楼及倒班 楼	27,945.78	17,348.64 平方米办公 配套及生活 配套、232 间宿舍及 1 个安检区	配套办公 /生活配 套/宿舍	钢混	2021	公共区域精装修
门卫	51.75	—	门卫	钢混	2021	—
<b>合计</b>	<b>193,237.73</b>	<b>182,878.43</b>	—	—	—	—

备注：可租赁面积182,878.43平方米不包含232间宿舍。

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2025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。

### 3.7.2.1 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	鄂（2022）武汉市东西湖不动产权第 0023741 号
权利人	武汉丰泰电商产业园管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	东西湖区走马岭街道东吴大道 535 号顺丰武汉电商产业园项目（一期） 全自动智能快递分拣中心栋/单元 1-3 层（1）号

公募REITs代码 180305

价值时点：2025年12月31日

权证号	鄂（2022）武汉市东西湖不动产权第 0023741 号
不动产单元号	420112405011GB00018F00020002
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/工业
面积	土地使用权面积 162,898.65 平方米/房屋建筑面积 98,991.73 平方米
使用期限	国有建设用地使用权至 2066 年 6 月 23 日止
权利其他状况	土地：独用土地面积：/ 专有土地面积：37,863.76 平方米 分摊土地面积：37,861.18 平方米 房屋：专有建筑面积 98,991.73 平方米 分摊建筑面积：/ 房屋结构：钢筋混凝土结构 房屋总层数和所在层数：3/1-3，标高 17.50 夹 房屋竣工验收时间：2021 年 06 月 30 日
附记	——
登记机构	武汉市东西湖区自然资源和规划局
登记日期	2022 年 4 月 26 日

权证号	鄂（2022）武汉市东西湖不动产权第 0023743 号
权利人	武汉丰泰电商产业园管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	东西湖区走马岭街道东吴大道 535 号顺丰武汉电商产业园项目（一期） 汽修间栋/单元 1 层
不动产单元号	420112405011GB00018F00010001
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/其他
面积	土地使用权面积 162,898.65 平方米/房屋建筑面积 1,368.09 平方米
使用期限	国有建设用地使用权至 2066 年 6 月 23 日止
权利其他状况	土地：独用土地面积：/ 专有土地面积：1,368.09 平方米 分摊土地面积：1,368.09 平方米 房屋：专有建筑面积 1,368.09 平方米 分摊建筑面积：/ 房屋结构：钢筋混凝土结构 房屋总层数和所在层数：1/1 房屋竣工验收时间：2021 年 6 月 30 日

公募REITs代码 180305

价值时点：2025年12月31日

权证号	鄂（2022）武汉市东西湖不动产权第 0023743 号
附记	——
登记机构	武汉市东西湖区自然资源和规划局
登记日期	2022 年 4 月 26 日
权证号	鄂（2022）武汉市东西湖不动产权第 0023744 号
权利人	武汉丰泰电商产业园管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	东西湖区走马岭街道东吴大道 535 号顺丰武汉电商产业园项目（一期） 电商物流中心 1、电商物流中心 2 栋/单元 1-2 层（1）电商物流中心 1 号
不动产单元号	420112405011GB00018F00030001
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/工业
面积	土地使用权面积 162,898.65 平方米/房屋建筑面积 35,071.86 平方米
使用期限	国有建设用地使用权至 2066 年 6 月 23 日止
权利其他状况	土地：独用土地面积：/ 专有土地面积：35,753.88 平方米 分摊土地面积：19,327.18 平方米 房屋：专有建筑面积 35,071.86 平方米 分摊建筑面积：/ 房屋结构：钢筋混凝土结构 房屋总层数和所在层数：2/1-2,2 夹 房屋竣工验收时间：2021 年 6 月 30 日
附记	——
登记机构	武汉市东西湖区自然资源和规划局
登记日期	2022 年 4 月 26 日
权证号	鄂（2022）武汉市东西湖不动产权第 0023745 号
权利人	武汉丰泰电商产业园管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	东西湖区走马岭街道东吴大道 535 号顺丰武汉电商产业园项目（一期） 电商物流中心 1、电商物流中心 2 栋/单元 1-2 层（2）电商物流中心 2 号
不动产单元号	420112405011GB00018F00030002
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 180305

价值时点：2025年12月31日

用途	仓储用地/工业
面积	土地使用权面积 162,898.65 平方米/房屋建筑面积 29,808.52 平方米
使用期限	国有建设用地使用权至 2066 年 6 月 23 日止
权利其他状况	土地：独用土地面积：/ 专有土地面积：35,753.88 平方米 分摊土地面积：16,426.7 平方米 房屋：专有建筑面积 29,808.52 平方米 分摊建筑面积：/ 房屋结构：钢筋混凝土结构 房屋总层数和所在层数：2/1-2,2 夹 房屋竣工验收时间：2021 年 6 月 30 日
附记	——
登记机构	武汉市东西湖区自然资源和规划局
登记日期	2022 年 4 月 26 日
权证号	鄂（2022）武汉市东西湖不动产权第 0023746 号
权利人	武汉丰泰电商产业园管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	东西湖区走马岭街道东吴大道 535 号顺丰武汉电商产业园项目（一期） 办公楼栋/单元 1-10 层（1）号
不动产单元号	420112405011GB00018F00040011
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/其他
面积	土地使用权面积 162,898.65 平方米/房屋建筑面积 15,042.29 平方米
使用期限	国有建设用地使用权至 2066 年 6 月 23 日止
权利其他状况	土地：独用土地面积：/ 专有土地面积：1,552.46 平方米 分摊土地面积：1,062.88 平方米 房屋：专有建筑面积 15,042.29 平方米 分摊建筑面积：/ 房屋结构：钢筋混凝土结构 房屋总层数和所在层数：11/1-10，屋面 房屋竣工验收时间：2021 年 6 月 30 日
附记	——
登记机构	武汉市东西湖区自然资源和规划局
登记日期	2022 年 4 月 26 日

公募REITs代码 180305

价值时点：2025年12月31日

权证号	鄂（2022）武汉市东西湖不动产第 0023747 号
权利人	武汉丰泰电商产业园管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	东西湖区走马岭街道东吴大道 535 号顺丰武汉电商产业园项目（一期） 门卫室栋/单元 1 层
不动产单元号	420112405011GB00018F00050001
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/其他
面积	土地使用权面积 162,898.65 平方米/房屋建筑面积 51.75 平方米
使用期限	国有建设用地使用权至 2066 年 6 月 23 日止
权利其他状况	土地：独用土地面积：/ 专有土地面积：51.75 平方米 分摊土地面积：/平方米 房屋：专有建筑面积 51.75 平方米 分摊建筑面积：/ 房屋结构：钢筋混凝土结构 房屋总层数和所在层数：1/1 房屋竣工验收时间：2021 年 6 月 30 日
附记	——
登记机构	武汉市东西湖区自然资源和规划局
登记日期	2022 年 4 月 26 日
权证号	鄂（2022）武汉市东西湖不动产第 0023748 号
权利人	武汉丰泰电商产业园管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	东西湖区走马岭街道东吴大道 535 号顺丰武汉电商产业园项目（一期） 倒班楼栋/单元 1-12 层（1）号
不动产单元号	420112405011GB00018F00060005
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/其他
面积	土地使用权面积 162,898.65 平方米/房屋建筑面积 12,903.49 平方米
使用期限	国有建设用地使用权至 2066 年 6 月 23 日止
权利其他状况	土地：独用土地面积：/ 专有土地面积：1,122.86 平方米 分摊土地面积：623.27 平方米

	房屋：专有建筑面积 12,903.49 平方米 分摊建筑面积：/
	房屋结构：钢筋混凝土结构
	房屋总层数和所在层数：13/1-12，屋面
	房屋竣工验收时间：2021 年 6 月 30 日
附记	——
登记机构	武汉市东西湖区自然资源和规划局
登记日期	2022 年 4 月 26 日

### 3.7.3 估价对象三：中国安徽省合肥市蜀山区振兴路666号「顺丰丰泰产业园·合肥」仓储物流、产业办公及配套项目

#### 3.7.3.1 实物及区位状况

估价对象三坐落于合肥市蜀山区振兴路666号，土地使用权面积合计为124,353.10平方米，所在宗地由一宗地块构成，估价对象南侧临花峰路，东侧临雪霁路，西侧临振兴路，北侧临天狮路。估价对象三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。

估价对象三周边公共服务配套设施较为完善，金融机构主要有中国民生银行等，医疗配套主要有合肥蜀山电商园门诊部、中国科学院合肥肿瘤医院（高新院区）等，为区域内提供基本医疗服务。

估价对象三周边交通较为便捷，自驾和公共交通出行均可便利到达估价对象。周边城市交通主干道包括长江西路快速路、合肥绕城高速等；周边设有悠然居南门、汶雪路口等多个公交站，分布有蜀山经开区B线、533路、56路等多条公交线路；距离合肥站火车站约15.8公里，距离合肥南站火车站约15.4公里。

估价对象三于2019年-2022年分期建成，现作为仓储物流、产业办公及配套使用。项目包含2栋分拨中心、2栋产业办公楼、地下车库及设备间等配套用房。其中2#分拨中心为三层坡道+电梯库、4#分拨中心为双层坡道库，1#产业办公楼共计16层（包含-1层），3#产业办公楼共计14层（包含-1层）。根据产权方提供的资料及估价人员实地查勘，于价值时点，估价对象三各部分建筑面积、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	装修及设备设施状况
2#分拨中心	69,898.44	70,932.78	分拨中心	钢混	防火等级：丙二类； 净高：一层 6 米/二层 5 米/三层 7-8 米； 地面荷载：一层 1.5 吨/平方米，二层 0.65 吨/平方米，三层 1 吨/平方米； 卸货平台：四边卸货，月台高约 1.1 米； 消防系统：烟感、自动喷淋、灭火器、消火栓等设施配备齐全； 附属设施：卷帘门、提升门、升降平台、钢质门等设备齐全。
4#分拨中心	42,573.20	40,512.00	分拨中心	钢混	防火等级：丙二类； 净高：一层 8.5 米/二层 9.5 米； 地面荷载：一层 3 吨/平方米，二层 2.5 吨/平方米； 卸货平台：四边卸货，月台高约 1.0 米 消防系统：烟感、自动喷淋、灭火器、消火栓等设施配备齐全； 附属设施：卷帘门、提升门、升降平台、钢质门等设备齐全。
1#楼	58,832.56	54,203.25	产业办公及 配套	钢混	公共区域精装修
3#楼	46,798.34	42,485.62	产业办公及 配套	钢混	公共区域精装修
合计	<b>218,102.54</b>	<b>208,133.65</b>	—	—	—

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2025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。

### 3.7.3.2 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	皖（2023）合肥市不动产权第 1194121 号
权利人	合肥市丰泰电商产业园管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	蜀山区振兴路 666 号顺丰速运智能分拣合肥基地 1 号电子商务车间（不含车库）等

公募REITs代码 180305

价值时点：2025年12月31日

不动产单元号	340104401009GB00215F00010003 等
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	工业用地/工业，机动车库
面积	共有宗地面积 124,353.1 平方米/房屋建筑面积 58,832.56 平方米
使用期限	国有建设用地使用权 2066 年 05 月 03 日止
权利其他状况	<p>专有建筑面积：53,368.77 m<sup>2</sup></p> <p>分摊建筑面积：5,463.79 m<sup>2</sup></p> <p>房屋结构：钢筋混凝土结构</p> <p>房屋总层数：16 房屋所在层：详见附件</p>
附记	<p>业务编号：202310120538</p> <p>持证人身份证名称：营业执照</p> <p>持证人身份证号码：91340100098209143T</p> <p>换发</p> <p>1.该建筑性质为工业，未经批准不得擅自改变其使用性质，不得擅自转让。</p> <p>2.项目建成后可在宗地使用年限内结合区域经济发展需要开展招商运营工作。招商入驻企业由合肥市蜀山区人民政府负责监管，出租对象主要应为顺丰体系公司、物流行业及其上下游相关生产经营主体。本宗地不得分割转让，不得改变土地用途。</p> <p>3.建筑功能为车间厂房。</p>
登记机构	合肥市自然资源和规划局
登记日期	2023 年 10 月 17 日
权证号	皖（2023）合肥市不动产权第 1194122 号
权利人	合肥市丰泰电商产业园管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	蜀山区振兴路 666 号顺丰速运智能分拣合肥基地 2 号中转分拣中心
不动产单元号	340104401009GB00215F00020001
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	工业用地/工业
面积	共有宗地面积 124,353.1 平方米/房屋建筑面积 69,898.44 平方米
使用期限	国有建设用地使用权 2066 年 05 月 03 日止
权利其他状况	<p>专有建筑面积：58,558.82 m<sup>2</sup></p> <p>分摊建筑面积：11,339.62 m<sup>2</sup></p>

公募REITs代码 180305

价值时点：2025年12月31日

权证号	皖（2023）合肥市不动产权第 1194122 号
	房屋结构：钢筋混凝土结构 房屋总层数：3 房屋所在层：1 至 3
	业务编号：202310120538 持证人身份证件名称：营业执照 持证人身份证件号码：91340100098209143T 换发
附记	1.该建筑功能为分拣中心。 2.该建筑性质为工业，未经批准不得擅自改变其使用性质，不得擅自转让。 3.项目建成后可在宗地使用年限内结合区域经济发展需要开展招商运营工作。招商入驻企业由合肥市蜀山区人民政府负责监管，出租对象主要应为顺丰体系公司、物流行业及其上下游相关生产经营主体。本宗地不得分割转让，不得改变土地用途。
登记机构	合肥市自然资源和规划局
登记日期	2023 年 10 月 17 日
权证号	皖（2023）合肥市不动产权第 1194123 号
权利人	合肥市丰泰电商产业园管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	蜀山区振兴路 666 号顺丰速运智能分拣合肥基地项目二期 4 号楼分拣中心
不动产单元号	340104401009GB00215F00030001
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	工业用地/工业
面积	共有宗地面积 124,353.1 平方米/房屋建筑面积 42,573.2 平方米
使用期限	国有建设用地使用权 2066 年 05 月 03 日止
权利其他状况	专有建筑面积：36,533.4 m <sup>2</sup> 分摊建筑面积：6,039.8 m <sup>2</sup> 房屋结构：钢筋混凝土结构 房屋总层数：2 房屋所在层：1 至 2
附记	业务编号：202310120538 持证人身份证件名称：营业执照 持证人身份证件号码：91340100098209143T 换发 项目建成后可在宗地使用年限内结合区域经济发展需要开展招商运营工作。招商入驻企业由合肥市蜀山区人民政府负责监管，出

公募REITs代码 180305

价值时点：2025年12月31日

权证号	皖（2023）合肥市不动产权第 1194123 号
租对象主要应为顺丰体系公司、物流行业及其上下游相关生产经营主体。本宗地不得分割转让，不得改变土地用途。	
登记机构	合肥市自然资源和规划局
登记日期	2023 年 10 月 17 日
权证号	皖（2023）合肥市不动产权第 1194124 号
权利人	合肥市丰泰电商产业园管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	蜀山区振兴路 666 号顺丰速运智能分拣合肥基地项目二期 3 号电子商务车间及地下车库（含人防）平时（不含人防及车库）等
不动产单元号	340104401009GB00215F00040003 等
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	工业用地/办公，机动车库
面积	共有宗地面积 124,353.1 平方米/房屋建筑面积 46,798.34 平方米
使用期限	国有建设用地使用权 2066 年 05 月 03 日止
权利其他状况	专有建筑面积：42,212.25 m <sup>2</sup> 分摊建筑面积：4,586.09 m <sup>2</sup> 房屋结构：钢筋混凝土结构 房屋总层数：14 房屋所在层：详见附表
附记	业务编号：202310120538 持证人身份证件名称：营业执照 持证人身份证件号码：91340100098209143T 换发 建筑功能为电子商务车间。项目建成后可在宗地使用年限内结合区域经济发展需要开展招商运营工作。招商入驻企业由合肥市蜀山区人民政府负责监管，出租对象主要应为顺丰体系公司、物流行业及其上下游相关生产经营主体。本宗地不得分割转让，不得改变土地用途。
登记机构	合肥市自然资源和规划局
登记日期	2023 年 10 月 17 日

### 3.7.4 当前经营情况

根据产权方提供资料，截至价值时点2025年12月31日：

估价对象一总可租赁面积为74,219.10平方米，已出租面积为74,219.10平方米，出租率为100%，价值时点平均签约租金为90.48元/平方米/月（不含增值税、含物业费，按价值时点在执行合同价格统计）。

估价对象二仓储物流及配套可租赁面积为182,878.43平方米，已出租面积为172,887.36平方米，仓储物流及配套出租率约为94.54%，价值时点平均签约租金为37.58元/平方米/月（不含增值税、含物业费，按价值时点在执行合同价格统计）。估价对象二可出租宿舍232间，已出租226间，出租率约为97.41%，价值时点平均签约租金为1,201.49元/间/月（不含增值税、含物业费，按价值时点在执行合同价格统计）

估价对象三总可租赁面积为208,133.65平方米，已出租面积为199,111.17平方米，出租率约为95.67%，价值时点平均签约租金为34.83元/平方米/月（不含增值税、含物业费，按价值时点在执行合同价格统计）。

### 3.8 价值时点

2025年12月31日

### 3.9 价值类型

#### 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，在价值时点自愿进行交易的金額。

#### 价值内涵

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2025年12月31日，规划用途为分拨中心、综合楼、门卫室、工业、其它、办公及机动车库，实际用途为分拨中心、综合楼、门卫室、仓储物流、产业办公及配套用房的建筑物所有权价值，及土地用途为机场用地、仓储用地、工业用地，土地剩余使用年限为33.68-40.48年的土地使用权价值，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 估价依据

- (1) 国家和地方的有关法律、法规：
  - (a) 《中华人民共和国民法典》
  - (b) 《中华人民共和国土地管理法》

- (c) 《中华人民共和国城市房地产管理法》
  - (d) 《中华人民共和国资产评估法》
  - (e) 《不动产登记暂行条例》
  - (f) 《中华人民共和国增值税法》及《中华人民共和国增值税法实施条例》
  - (g) 《中华人民共和国房产税暂行条例》
  - (h) 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》
  - (i) 《中华人民共和国印花税法》
  - (j) 《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》
  - (k) 《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务办法（试行）》
  - (l) 《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务指引第6号——年度报告（试行）》
  - (m) 《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务指南第4号——存续期业务办理》
  - (n) 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) 委托人及产权方提供的相关资料：
- (a) 《委托评估函》原件
  - (b) 《不动产权证书》
  - (c) 《租赁明细表》及《租赁合同》
  - (d) 委托人及产权方《营业执照》
  - (e) 产权方提供的其他资料

(4) 估价人员实地查勘记录及收集的相关信息资料

### 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

不动产估价遵循合法原则，应当以估价对象的合法产权、合法使用、合法交易为前提进行。

估价对象已于价值时点取得其《不动产权证书》，具有合法的产权且用途合法。

#### 最高最佳利用原则

由于不动产具有用途的多样性，不同的利用方式能为产权方带来不同的收益，且产权方都期望从其占有的不动产上获得更多的收益，并以能满足这一目的为确定不动产利用方式的依据。所以，不动产价格是在法律上可行、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象价值达到最大、最可能的使用。估价对象土地用途为机场用地、仓储用地、工业用地，房屋规划用途为分拨中心、综合楼、门卫室、工业、其它、办公及机动车库，实际用途为分拨中心、综合楼、门卫室、仓储物流、产业办公及配套用房，符合最高最佳利用原则。

#### 替代原则

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

替代原则也反映了估价的基本原理和最一般的估价过程：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，本次估价采用收益法评估物业之市场价值。

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 (元/平方米/月)	折现率	运营期内市场租金增长率	资本性支出金额
「顺丰华南转运中心」仓储物流及配套项目	33.68	85.3	7.00%	2027-2030年：4.50%，2031-2035年：4.00%；	预测期内首年为229.4万元，2027年为47.2万元
「顺丰丰泰产业园·武汉」仓储物流及配套项目	40.48	27.4	7.75%	2027年：0%，仓库：之后每年3.50%，配套：之后每年3.00%	预测期内首年为157.1万元，2027年为185.7万元
「顺丰丰泰产业园·合肥」仓储物流、产业办公及配套项目	40.34	31.1	7.75%，6.50%	2027年：0%，分拨中心：之后每年4.00%，产业办公及配套：之后每年3.00%	预测期内首年为189.0万元，2027年为114.6万元

备注：市场租金为不含增值税、含物业费口径。

## 3.14 估价结果


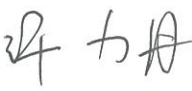
我们采用了收益法对估价对象的市场价值进行了测算，采用收益法首先确定出一定时期的运营净现金收入，并就该运营净现金收入采用适当折现率以计算估价对象的市场价值，该方法通常用于衡量在假设投资年期内的运营收入及资本增长，让投资者或产权方可对估价对象可能带来的长期回报作出评估。

南方顺丰仓储物流封闭式基础设施证券投资基金持有的全部不动产项目均为仓储物流项目，总建筑面积为485,559.37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2025年12月31日的市场价值为人民币2,983,000,000元（大写人民币贰拾玖亿捌仟叁佰万元整）。明细如下：

编号	项目名称	土地使用权面积 (平方米)	建筑面积 (平方米)	估价总值 (元)	折合单价 (元/平方米)
估价对象一	「顺丰华南转运中心」仓储物流及配套项目	73,001.65	74,219.10	1,186,000,000	15,980
估价对象二	「顺丰丰泰产业园·武汉」仓储物流及配套项目	162,898.65	193,237.73	722,000,000	3,736
估价对象三	「顺丰丰泰产业园·合肥」仓储物流、产业办公及配套项目	124,353.10	218,102.54	1,075,000,000	4,929
合计	—	<b>360,253.40</b>	<b>485,559.37</b>	<b>2,983,000,000</b>	—

备注：估价总值取整至百万位，单价取整至个位。

### 3.15 注册估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
陈忠平	1120240015		2026.3.27
许力丹	1120210061		2026.3.27

### 3.16 协助估价的人员

黄浩菲、杨灏

### 3.17 实地查勘期

二〇二六年一月

### 3.18 估价作业日期

二〇二五年十二月二十六日至二〇二六年三月二十七日

## 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)	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
运营收入	23,852.59	22,988.76	21,970.08	22,211.45	22,921.74
成本费用、税金及 附加、资本性支出	5,094.21	4,771.41	4,739.19	4,734.43	4,839.56
运营净收益	18,758.38	18,217.35	17,230.88	17,477.02	18,082.18
科目 (单位:万元)	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
运营收入	23,691.84	24,456.66	25,277.35	26,211.25	27,182.69
成本费用、税金及 附加、资本性支出	4,912.20	5,026.38	5,100.37	5,233.84	5,325.98
运营净收益	18,779.64	19,430.29	20,176.97	20,977.40	21,856.71

#### 说明：

- 1、运营净收益包括估价对象一、估价对象二及估价对象三合计金额；
- 2、自2035年起至收益期届满，其中估价对象运营净收益按照年增长率2.00%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产权方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。

## 4.2 不同评估方法校验说明

根据《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务指引第6号——年度报告（试行）》中第二章第一节第十五条：基金管理人应当在年度报告中披露评估报告、评估报告摘要、基金管理人聘任评估机构以及评估报告内容的合规性说明，并披露采取其他不同评估方法进行校验的评估结果。

根据本项目特征及实际情况，估价对象二及估价对象三采用成本法作为估价结果校验方法。

### ➤ 成本法校验过程

成本法的定义：求取估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，然后将重置成本或重建成本减去折旧来求取估价对象市场价值的方法。

#### 1、土地取得成本的确定

##### 土地比较法

根据该宗地的实际情况及我们所收集的资料，采用土地比较法求取土地取得价款。

##### (1) 选取可比实例

经过市场调查与研究，我们最终确定了三个类似项目作为估价对象的可比实例。可比实例概述如下：

##### 估价对象二

因素	估价对象二	可比实例一	可比实例二	可比实例三
宗地位置	顺丰丰泰产业园·武汉	金山大道以东、兴工九路以南	革新大道以南、高桥二路以西	东吴大道以南、高桥五路以东
建设用地面积(平方米)	162,898.65	150,748	29,997	8,276
容积率	1.5	2.5	2.5	2.5
剩余土地年限(年)	40.48	50	50	50
土地用途	仓储用地	仓储用地	仓储用地	仓储用地
交易方式	——	挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让
成交日期	2025/12/31	2025/8/18	2024/7/23	2024/2/5
成交楼面单价(元/平方米)	——	360	324	324

##### 估价对象三

因素	估价对象三	可比实例四	可比实例五	可比实例六
宗地位置	顺丰丰泰产业园·合肥	合肥高新区大龙山路与规划一路交口西北角	合肥高新区复兴路与火龙地路交口东南角	合肥高新区彩虹西路与火龙地路交口西北角
建设用地面积(平方米)	124,353.10	26,409	30,437	11,662
容积率	1.7	1.5	1.5	1.5
土地年限(年)	40.34	50	50	50
土地用途	工业用地	工业用地	工业用地	工业用地
交易方式	—	挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让
成交日期	2025/12/31	2025/9/28	2025/9/28	2025/8/7
成交楼面单价(元/平方米)	—	371	371	371

## (2) 各项因素调整

对上述可比实例，我们从土地用途、交易时间、交易情况、土地使用年期、区域因素、个别因素等方面进行了相应的修正。

将各项影响因素与可比实例的各项影响因素相比较，修正后各可比实例价格接近，故取各可比实例比准价格的简单算术平均数，作为估价对象土地楼面单价；则土地比较法求得估价对象土地楼面单价分别为：估价对象二土地楼面单价为340元/平方米、估价对象三土地楼面单价为363元/平方米。

## 土地取得成本的确定

根据武汉市及合肥市税费标准，取得土地时需要缴纳的税费主要有契税、购置印花税，项目契税为3%，印花税为0.05%，则土地取得税费率为3.05%。土地取得成本=土地取得价款+土地取得税费。

项目名称	建筑面积(平方米)	土地取得价款(元/平方米)	土地取得税率	土地取得成本(元)
估价对象二	193,237.73	340	3.05%	67,630,000
估价对象三	218,102.54	363	3.05%	81,550,000

备注：

- ① 土地取得成本=建筑面积×土地取得价款×(1+土地取得税费率)；
- ② 上述土地取得成本取整至万位。

## 土地价值的确定

土地价值=土地取得成本+管理费用+投资利息+开发利润+销售税费+销售及代理费用。

## 2、建筑物价值

建筑物重置成本或重建成本为在价值时点重新开发建设全新状况的房地产的必要支出及应得利润，必要支出及应得利润包括建设成本、管理费用、投资利息、销售税费、销售及代理费用和开发利润。其中，项目建设成本包括建安工程费、基础设施配套费和公共配套设施建设费。本次评估结合估价对象自身条件、市场类似物业实际情况以及估价人员的一般经验，综合确定估价对象二的建设成本为3,672元/平方米、估价对象三的建设成本为3,162元/平方米。结合直线折旧法和观察成新综合判断估价对象的成新率，最终求取建筑物重置成新价。

## 3、成本法校验结果如下：

项目名称	建筑面积（平方米）	成本法校验总值（元）	单价（元/平方米）
估价对象二	193,237.73	892,000,000	4,616
估价对象三	218,102.54	896,000,000	4,108

备注：估价总值取整至百万位，单价取整至个位。

### ➤ 校验结果

本次评估选用成本法校验参考情况如下：

项目名称	建筑面积（平方米）	评估方法	总值（元）	单价（元/平方米）
估价对象一	74,219.10	收益法	1,186,000,000	15,980
		成本法	—	—
估价对象二	193,237.73	收益法	722,000,000	3,736
		成本法	892,000,000	4,616
估价对象三	218,102.54	收益法	1,075,000,000	4,929
		成本法	896,000,000	4,108

备注：总值取整至百万位，单价取整至个位。

综上所述，本次估价以收益法为基准，确定估价对象二及估价对象三总估值为17.97亿元；以成本法为校验，测算总价为17.88亿元。整体结果差异控制在20%以内，本次以收益法为核心的估价结果具备合理性。

估价对象一紧靠机场跑道、直连停机坪，区位条件特殊且稀缺性显著，深圳市近年无用于仓储物流的机场用地成交，故无法用成本法进行验证。本次评估仅在深圳市机场周边搜集到1宗挂牌案例，位于航站四路附近，规划总建筑面积约24万平方米，已建成12.6万平方米，规划建筑面积单价约为1.3-1.6万元，与本项目收益法评估单价水平相近，故本次以收益法为核心的估价结果具备合理性。

### 4.3 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：

我司作为南方顺丰仓储物流封闭式基础设施证券投资基金的基金管理人，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不动产投资信托基金业务办法（试行）》、《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务指引第6号——年度报告（试行）》、《深圳证券交易所公开募集不动产投资信托基金业务指南第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不动产基金定期报告，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，不动产基金年度报告应当载有年度审计报告和评估报告。因此，特委托贵公司承办与本次经济行为相关的评估事宜。为确保评估机构客观公正地进行评估，我公司对相关事项作如下说明：

1. 本次被评估单位为：深圳市顺丰航空产业地产管理有限公司、武汉丰泰电商产业园管理有限公司、合肥市丰泰电商产业园管理有限公司；
2. 本次被评估标的为：标的物业一：中国广东省深圳市宝安区航站四路1111号「顺丰华南转运中心」仓储物流及配套项目；标的物业二：中国湖北省武汉市东西湖区走马岭街道东吴大道535号「顺丰丰泰产业园·武汉」仓储物流及配套项目；标的物业三：中国安徽省合肥市蜀山区振兴路666号「顺丰丰泰产业园·合肥」仓储物流、产业办公及配套项目；
3. 纳入评估范围的标的与本次经济行为涉及的标的范围一致；
4. 本次被评估所需资料由被评估单位提供；
5. 价值时点：2025年12月31日；
6. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。



公募REITs代码 180305

价值时点：2025年12月31日

(以下无正文，为《委托评估函》的盖章页)

委托方（签章）：南方基金管理股份有限公司

2026年3月24日



#### 4.4 项目公司营业执照



公募REITs代码 180305

价值时点：2025年12月31日



国家企业信用信息公示系统网址：  
<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

公募REITs代码 180305

价值时点：2025年12月31日



国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示

国家市场监督管理总局监制

#### 4.5 物业位置图

估价对象一：



估价对象二：



公募REITs代码 180305

价值时点：2025年12月31日

估价对象三：



#### 4.6 估价对象内外部状况及周围环境

估价对象一：



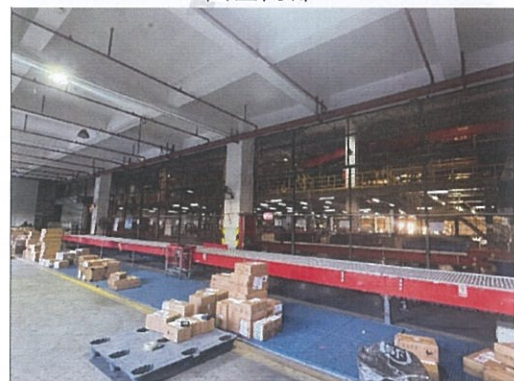
园区入口



园区内部



仓库外观



仓库内部



综合楼外观



综合楼内部

公募REITs代码 180305

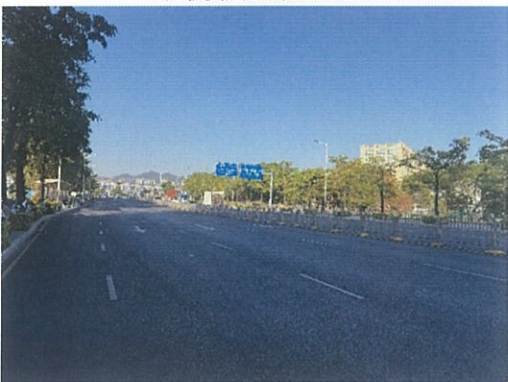
价值时点：2025年12月31日



北侧临建筑工地



西侧临深圳宝安机场停机坪



东侧临航站四路



南侧临空港一道

公募REITs代码 180305

价值时点：2025年12月31日

估价对象二：



园区入口



园区内部



仓库外观



仓库内部



配套办公楼外观



配套办公楼内部

公募REITs代码 180305

价值时点：2025年12月31日



北侧临空地



东侧临空地



西侧临东吴大道

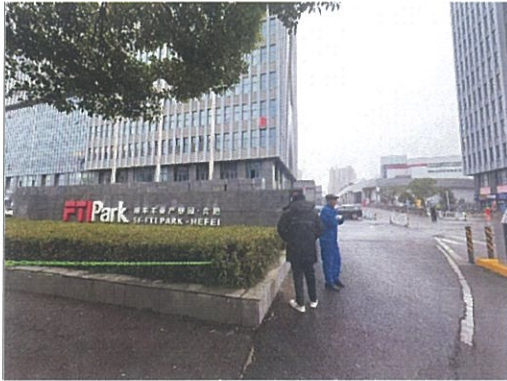


南侧临水产路

公募REITs代码 180305

价值时点：2025年12月31日

估价对象三：



园区入口



园区内部



分拨中心外观



分拨中心内部



产业办公外观



产业办公内部

公募REITs代码 180305

价值时点：2025年12月31日



北侧临天狮路



东侧临雪霁路



西侧临振兴路



南侧临花峰路

公募REITs代码 180305

价值时点：2025年12月31日

---

#### 4.7 估价对象权属证明

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，经审核核实，准予登记，颁发此证。

登记机构 (章)

2017 年 3 月 10 日



中华人民共和国国土资源部监制

编号 NO D 44130370443

不动产权证书



粤 ( 2017 ) 深圳市 不动产权第 0030817 号

附 记

权利人	深圳市顺丰航空产业地产管理有限公司(91440300MA5DAC777T)
共有情况	单独所有
坐落	宝安区西乡街道机场片区顺丰华南转运中心分楼中心(一)
不动产单元号	440306001011GB00042F00060000
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	商品房
用途	分楼中心
面积	建筑面积: 36788.36平方米
使用期限	50年, 从2009年9月8日至2059年9月7日止
权利其他状况	1. 宗地号: A124-0041, 宗地面积: 73601.65平方米 2. 土地用途: 机场用地 3. 竣工日期: 2015年7月27日 4. 登记价: 人民币205459236元 5. 共有情况: 无

顺丰速运有限公司将该房地产权作价入股至深圳市顺丰航空产业地产管理有限公司。  
原证书附记如下:、本宗地权属来源为挂牌,土地用途为机场用地,土地性质为商品房,用地登记价款为人民币39785889元;2、本宗地上项目建成后全部限自用,土地使用按照法律法规和深地合字(2009)4033号《深圳市土地使用权出让合同书》规定依法转让的,只能整体转让,不得分割转让;3、本宗地土地使用权转让或者因人民法院强制执行而拍卖或者变卖土地使用权的,受让人应当符合下列条件,并在办理转移登记手续时提交相应资格审查部门出具的符合受让条件的证明文件:①从事股权投资航空运输业务(已经取得相关业务资质或取得国家航空主管部门筹建许可),并以深圳作为其航空业务基地;②注册地在深圳,并以深圳作为其总部的法人企业;③注册资本不低于人民币5000万元人民币或等值外币;④2008年营业收入达到或超过8亿元人民币。确需转让或者因人民法院强制执行及无受让人符合受让条件的,政府有权以土地使用权和地上建筑物、构筑物及其附属设施的折价抵偿折旧价后的价格优先回购;4、本宗地的土地利用要求及有关权利和责任按深地合字(2009)4033号《深圳市土地使用权出让合同书》及其补充协议一、深烈土宝函[2016]760号执行。以下空白

说明:本不动产上的其他权利事项,以不动产登记簿记载为准。

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。

登记机构 (章)

2017 年 3 月 10 日



中华人民共和国国土资源部监制

编号 NO D 44130370445

不动产权证书



粤 ( 2017 ) 深圳市 不动产权第 0030817 号

附 记

权利人	深圳市顺丰航空产业地产管理有限公司(91440300MA5DACT77T)
共有情况	单独所有
坐落	宝安区西乡街道机场片区顺丰华南转运中心分拨中心(二)
不动产单元号	440306001011GB00042F00100000
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	商品房
用途	分拨中心
面积	建筑面积: 18072.35平方米
使用期限	50年, 从2009年9月8日至2059年9月7日止
权利其他状况	1. 宗地号: A124-0041, 宗地面积: 73001.65平方米 2. 土地用途: 机场用地 3. 竣工日期: 2015年7月27日 4. 登记价: 人民币100932231元 5. 共有情况: 无

顺丰速运有限公司将该房地产权作价入股至深圳市顺丰航空产业地产管理有限公司。

原证书附记如下:、本宗地权属来源为挂牌,土地用途为机场用地,土地性质为商品房,用地登记价款为人民币39785889元;2、本宗地上项目建成后全部自用,土地使用权按照法律法规和深地合字(2009)4033号《深圳市土地使用权出让合同书》规定依法转让的,只能整体转让,不得分割转让;3、本宗地土地使用权转让或者因人民法院强制执行而拍卖或者变卖土地使用权的,受让人应当符合下列条件,并在办理转移登记手续时提交相应资格审查部门出具的符合受让条件的证明文件:①从事或投资航空运输业务(已经取得相关业务资质或取得国家航空主管部门筹建许可),并以深圳作为其航空业务基地;②注册地在深圳,并以深圳作为其总部的法人企业;③注册资本不低于人民币5000万元人民币或等值外币;④2008年营业收入达到或超过8亿元人民币。确需转让或者因人民法院强制执行及无受让人符合受让条件的,政府有权以土地使用权和地上建筑物、构筑物及其附属设施的成本价或折旧价后的价格优先回购;4、本宗地的土地利用要求及有关权利和责任按深地合字(2009)4033号《深圳市土地使用权出让合同书》及其补充协议一、深规土宝函[2016]760号执行。以下空白

说明:本不动产上的其他权利事项,以不动产登记簿记载为准。

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。

登记机构 (章)  
2017 年 3 月 10 日



中华人民共和国国土资源部监制  
编号 NO D 44130370447

不动产权证书



粤 ( 2017 ) 深圳市 不动产权第 0030817 号

权利人	深圳市顺丰航空产业地产管理有限公司(91440300MA5DAC777T)
共有情况	单独所有
坐落	宝安区西乡街道机场片区顺丰华南转运中心门卫室1#
不动产单元号	440306001011GB00042F00080000
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	商品房
用途	门卫室
面积	建筑面积: 26.37平方米
使用期限	50年, 从2009年9月8日至2059年9月7日止
权利其他状况	1.宗地号: A124-0041, 宗地面积: 73001.66平方米 2.土地用途: 机场用地 3.竣工日期: 2015年7月27日 4.登记价: 人民币141689元 5.共有情况: 无

附 记

顺丰空运有限公司将该房地产权作价入股至深圳市顺丰航空产业地产管理有限公司。

原证书附记如下:、本宗地权属来源为挂牌,土地用途为机场用地,土地性质为商品房,用地登记价款为人民币39785889元;2、本宗地上项目建成后全部限自用,土地使用按照法律法规和深地合字(2009)4033号《深圳市土地使用权出让合同书》规定依法转让的,只能整体转让,不得分割转让;3、本宗地土地使用权转让或者因人民法院强制执行而拍卖或者变卖土地使用权的,次受让人应当符合下列条件,并在办理转移登记手续时提交相应资格审查部门出具的符合受让条件的证明文件:①从事或投资航空运输业务(已经取得相关业务资质或取得国家航空主管部门筹建许可),并以深圳作为其航空业务基地;②注册地在深圳,并以深圳作为其总部的法人企业;③注册资本不低于人民币5000万元人民币或等值外币;④2008年营业收入达到或超过8亿元人民币。确需转让或者因人民法院强制执行而无受让人符合受让条件的,政府有权以土地使用权和地上建筑物、构筑物及其附属设施的成本价减折旧价后的价格优先回购;4、本宗地的土地利用要求及有关权利和责任按深地合字(2009)4033号《深圳市土地使用权出让合同书》及其补充协议一、深规土宝函[2016]760号执行。以下空白

说明:本不动产上的其他权利事项,以不动产登记簿记载为准。

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，经审核核实，准予登记，颁发此证。

登记机构 (章)

2017 年 3 月 10 日



中华人民共和国国土资源部监制

编号 NO D 44130370446

不动产权证书



粤 ( 2017 ) 深圳市 不动产权第 0030817 号

权利人	深圳市顺丰航空产业地产管理有限公司(91440300MA5DAC777T)
共有情况	单独所有
坐落	宝安区西乡街道机场片区顺丰华南转运中心门卫室2#
不动产单元号	440306001011GB00042F00090000
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	商品房
用途	门卫室
面积	建筑面积: 25.37平方米
使用期限	50年, 从2009年9月8日至2059年9月7日止
权利其他状况	1. 宗地号: A124-0041, 宗地面积: 73001.65平方米 2. 土地用途: 机场用地 3. 竣工日期: 2015年7月27日 4. 登记价: 人民币141689元 5. 共有情况: 无

附 记

顺丰速运有限公司将该房地产作价入股至深圳市顺丰航空产业地产管理有限公司。  
原证书附记如下:、本宗地权属来源为挂牌,土地用途为机场用地,土地性质为商品房,用地登记价款为人民币39785889元;2、本宗地上项目建成后全部限自用,土地使用权按照法律法规和深地合字(2009)4033号《深圳市土地使用权出让合同书》规定依法转让的,只能整体转让,不得分割转让;3、本宗地土地使用权转让或者因人民法院强制执行而拍卖或者变卖土地使用权的,受让人应当符合下列条件,并在办理转移登记手续时提交相应资格审查部门出具的符合受让条件的证明文件:①从筹建投资航空运输业务(已取得筹建航空业务资质或取得国家航空主管部门筹建许可),并以深圳作为其航空业务基地;②注册地在深圳,并以深圳作为其总部的法人企业;③注册资本不低于人民币5000万元人民币或等值外币;④2008年营业收入达到或超过8亿元人民币。确需转让或者因人民法院强制执行及无受让人符合受让条件的,政府有权以土地使用权和地上建筑物、构筑物及其附属设施的成本价减折旧价后的价格优先回购;4、本宗地的土地利用要求及有关权利和责任按深地合字(2009)4033号《深圳市土地使用权出让合同书》及其补充协议一、深规土宝函[2016]760号执行。以下空白

说明:本不动产上的其他权利事项,以不动产登记簿记载为准。

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。

登记机构（章）

2017 年 3 月 10 日



中华人民共和国国土资源部监制

编号 NO D 44130370444

不动产权证书



粤 ( 2017 ) 深圳市 不动产权第 0030817 号

附 记

权利人	深圳市顺丰航空产业地产管理有限公司 (91440300MA5DAC777T)
共有情况	单独所有
坐落	宝安区西乡街道机场片区顺丰华南转运中心综合楼
不动产单元号	440306001011G800042F00070000
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	商品房
用途	综合楼
面积	建筑面积: 19307.65平方米
使用期限	50年, 从2009年9月8日至2059年9月7日止
权利其他状况	1. 宗地号: A124-0041, 宗地面积: 73001.65平方米 2. 土地用途: 机场用地 3. 竣工日期: 2015年7月27日 4. 登记价: 人民币107831255元 5. 共有情况: 无

顺丰速运有限公司将该房地产作价入股至深圳市顺丰航空产业地产管理有限公司。  
原证书附记如下:、本宗地权属来源为挂牌,土地用途为机场用地,土地性质为商品房,用地登记价款为人民币39785889元;2、本宗地上项目建成后全部自用,土地使用权按照法律法规和深地合字(2009)4033号《深圳市土地使用权出让合同书》规定依法转让的,只能整体转让,不得分割转让;3、本宗地土地使用权转让或者因人民法院强制执行而拍卖或者变卖土地使用权的,次受让人应当符合下列条件,并在办理转移登记手续时提交相应资格审查部门出具的符合受让条件的证明文件:①从事或投资航空运输业务(已经取得相关业务资质或取得国家航空主管部门筹建许可),并以深圳作为其航空业务基地;②注册地在深圳,并以深圳作为其总部的法人企业;③注册资本不低于人民币5000万元人民币或等值外币;④2008年营业收入达到或超过8亿元人民币,确需转让或者因人民法院强制执行而无受让人符合受让条件的,政府有权以土地使用权和地上建筑物、构筑物及其附属设施的成本价或折旧价后的价格优先回购;4、本宗地的土地利用要求及有关权利和责任按深地合字(2009)4033号《深圳市土地使用权出让合同书》及其补充协议一、深规土宝函[2016]760号执行,以下空白

说明:本不动产上的其他权利事项,以不动产登记簿记载为准。

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04月26日

中华人民共和国自然资源部监制

编号NQ 42004254457



扫描全能王 创建

权利人	武汉丰泰电商产业园管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	东西湖区走马岭街道东吴大道595号顺丰武汉电商产业园项目(一期)全自动智能快递分拣中心栋/单元1-3层(1)号
不动产单元号	420112405011GB00018F00020002
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/工业
面积	土地使用权面积162898.6500平方米/房屋建筑面积98991.7300平方米
使用期限	国有建设用地使用权至2066年06月23日止
权利其他状况	土地: 独用土地面积:/ 专有土地面积:37863.7600平方米 分摊土地面积:37861.1800平方米 房屋: 专有建筑面积:98991.7300平方米 分摊建筑面积:/ 房屋结构:钢筋混凝土结构 房屋总层数和所在层数:3/1-3, 标高17.50米 房屋竣工验收时间:2021年06月30日

查询不动产登记状态和不动产抵押状态,可以通过以下途径:

1. 扫描本栏左下方二维码;
2. 登录武汉市不动产登记网站;
3. 登录武汉不动产登记部门的微信公众号;
4. 登录交易中心窗口不动产自助查询机;
5. 登录交易中心不动产登记窗口。



# 附图页

查询不动产登记情况，可通过以下方式：

1. 扫描本类下市二产二维码；
2. 登录武汉市不动产登记网站；
3. 登录武汉市不动产登记部门的微信公众账号；
4. 各政务服务中心不动产登记窗口；
5. 各政务服务中心不动产登记窗口。



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



中华人民共和国自然资源部监制

编号NO 42004254521



权利人	武汉丰泰电商产业园管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	东西湖区走马岭街道永爱大道535号顺丰武汉电商产业园项目(一期)汽修间栋/单元1层
不动产单元号	420112405011GB00018F00010001
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/其它
面积	土地使用权面积162898.6500平方米/房屋建筑面积1368.0900平方米
使用期限	国有建设用地使用权至2066年06月23日止
权利其他状况	土地: 独用土地面积:/ 专有土地面积:1368.0900平方米 分摊土地面积:1368.0900平方米 房屋: 专有建筑面积:1368.0900平方米 分摊建筑面积:/ 房屋结构:钢筋混凝土结构 房屋总层数和所在层数:1/1 房屋竣工验收时间:2021年06月30日

查询该不动产证书状态和不动产抵押状态,可以通过以下途径:

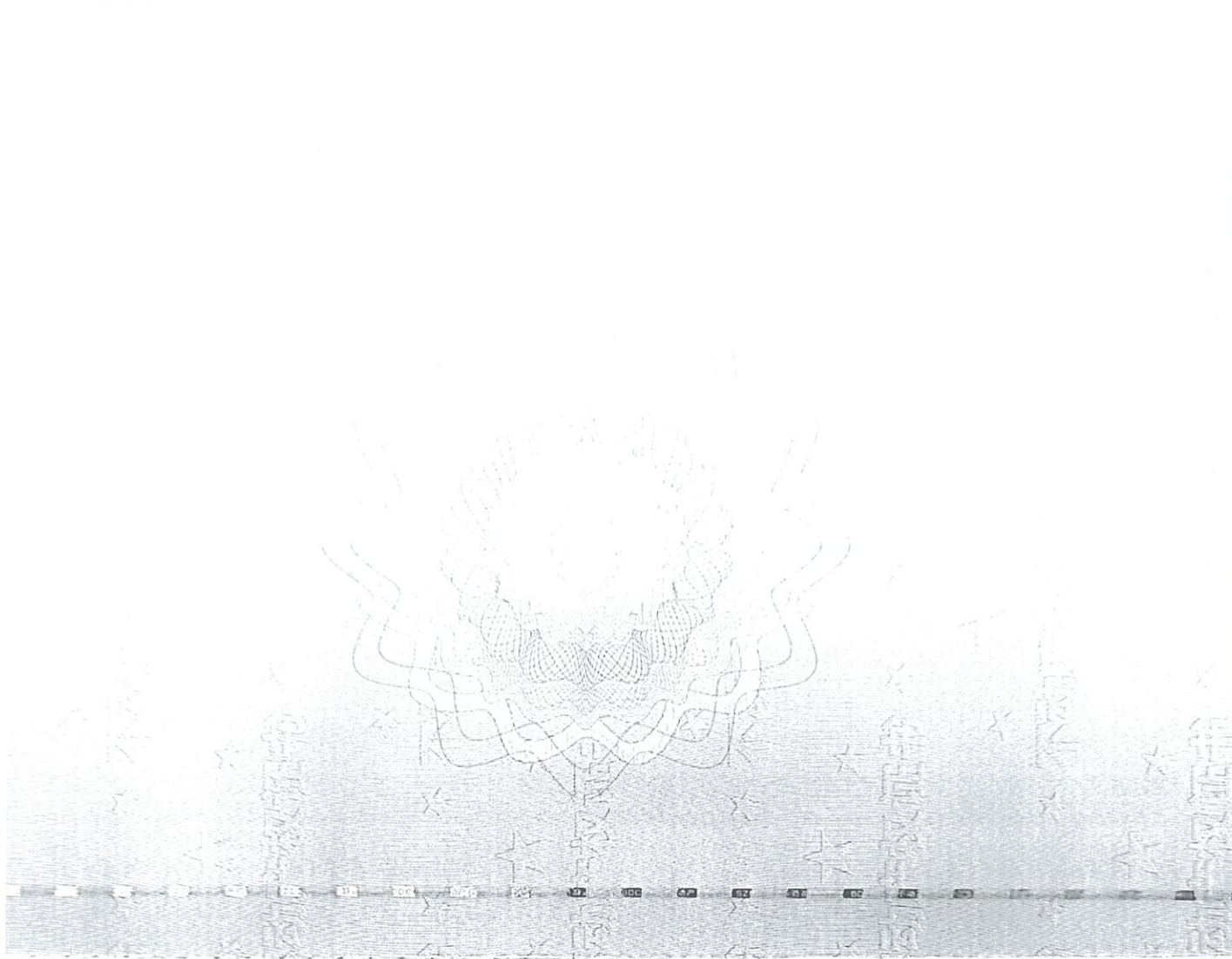
1. 扫描本栏左下方二维码;
2. 登录武汉市不动产登记网站;
3. 登录武汉市不动产登记部门的微信公众账号;
4. 各政务中心窗口不动产登记自助查询窗口;
5. 各政务中心不动产登记窗口。



# 附图页

查询不动产附图情况，可通过以下途径：

1. 扫描本册下方二维码；
2. 登录武汉市不动产登记网站；
3. 登录武汉市不动产登记微信公众号；
4. 各政务服务中心不动产登记窗口；
5. 各政务服务中心不动产登记窗口。



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，经审核核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国自然资源部监制

编号 NO 42004254458



权利人	武汉丰泰电商产业园管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	东西湖区走马岭街道东吴大道535号顺丰武汉电商产业园项目(一期)电商物流中心1、电商物流中心2栋/单元1-2层(1)电商物流中心1号
不动产单元号	420112405011GB00018F00030001
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/工业
面积	土地使用权面积162898.6500平方米/房屋建筑面积35071.8600平方米
使用期限	国有建设用地使用权至2066年06月23日止
权利其他状况	土地: 独用土地面积:/ 专有土地面积:35753.8800平方米 分摊土地面积:19327.1800平方米 房屋: 专有建筑面积:35071.8600平方米 分摊建筑面积:/ 房屋结构:钢筋混凝土结构 房屋总层数和所在层数:2/1-2,2夹 房屋竣工验收时间:2021年06月30日

## 附 记

查询该不动产证书状态和不动产抵押状态,可以通过以下途径:

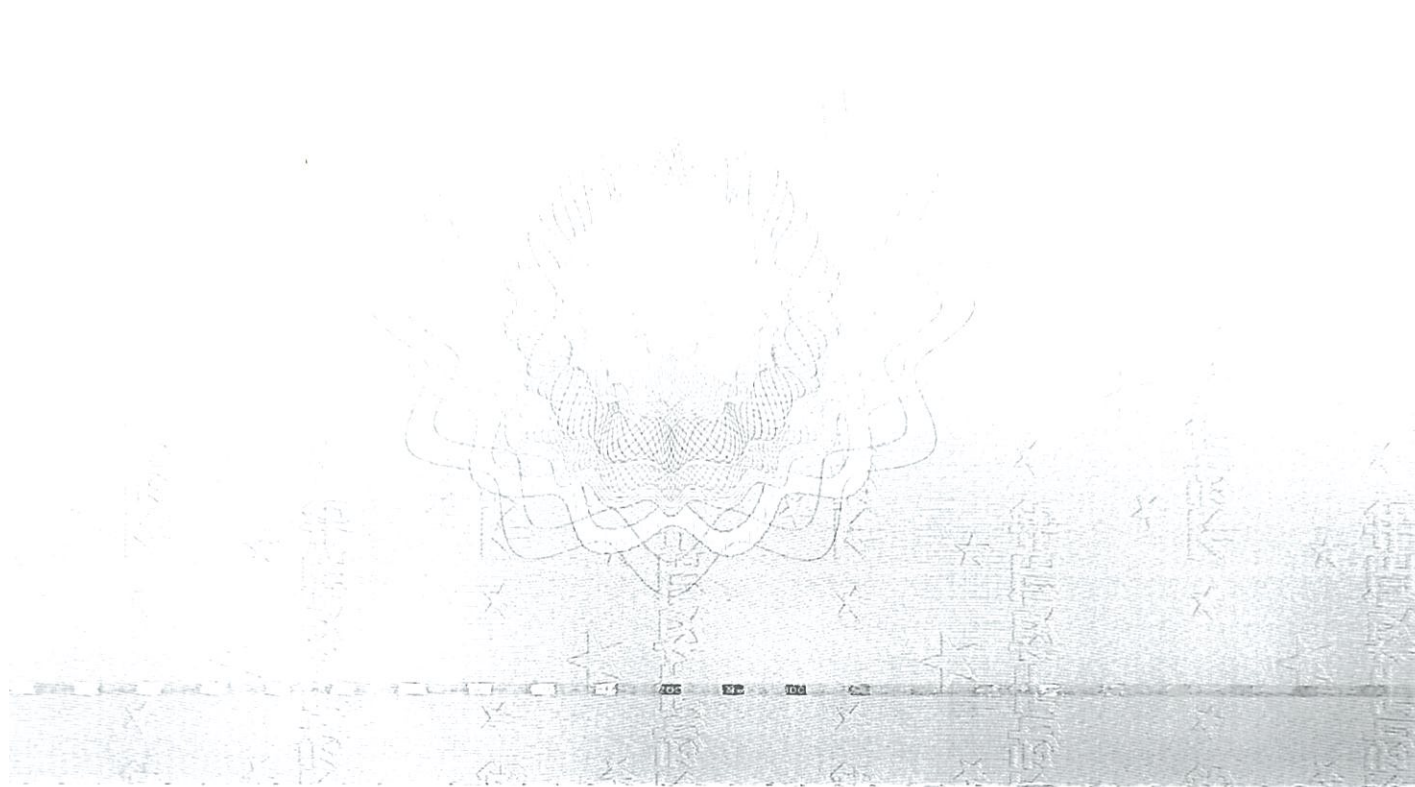
1. 扫描本栏左下方二维码;
2. 登录武汉市不动产登记网站;
3. 登录武汉市不动产登记部门的微信公众号;
4. 各政务服务中心窗口不动产登记自助查询终端;
5. 各政务中心不动产登记窗口。



# 附图页

查询该不动产附图情况，可通过以下途径：

1. 扫描本栏下方二维码；
2. 登录武汉市不动产登记网站；
3. 登录武汉市不动产登记部门的微信公众号；
4. 登录武汉市不动产登记自助查询一体机；
5. 各政务服务中心不动产登记窗口。



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 9月 26日

中华人民共和国自然资源部监制

编号NO 42004254459



权利人	武汉丰泰电商产业园管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	东西湖区走马岭街道宋家大道535号顺丰武汉电商产业园项目(一期)电商物流中心1、电商物流中心2栋/单元1-2层(2)电商物流中心2号
不动产单元号	420112405011GB00018F00030002
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/工业
面积	土地使用权面积162898.6500平方米/房屋建筑面积29808.5200平方米
使用期限	国有建设用地使用权至2066年06月23日止
权利其他状况	土地: 独用土地面积:/ 专有土地面积:35753.8800平方米 分摊土地面积:16426.7000平方米 房屋: 专有建筑面积:28808.5200平方米 分摊建筑面积:/ 房屋结构:钢筋混凝土结构 房屋总层数和所在层数:2/1-2,2夹 房屋竣工验收时间:2021年06月30日

## 附 记

查询该不动产证书状态和不动产抵押状态,可以通过以下途径:

1. 扫描本栏左下方二维码;
2. 登录武汉市不动产登记网站;
3. 登录武汉市不动产登记部门微信公众号;
4. 各政务中心窗口不动产自助查询机;
5. 各政务中心不动产登记窗口。



# 附图页

查询该不动产附图情况，可通过以下途径：

1. 扫描本栏下方二维码；
2. 登录武汉市不动产登记网站；
3. 登录武汉市不动产登记部门的微信公众账号；
4. 各武汉交易中心窗口不动产登记窗口；
5. 各武汉委



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



中华人民共和国自然资源部监制  
编号NO 42004254522



权利人	武汉丰泰电商产业园管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	东西湖区走马岭街道东吴大道535号顺丰武汉电商产业园项目(一期)办公楼栋/单元1-10层(1)号
不动产单元号	420112405011GB00018F00040011
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/其它
面积	土地使用权面积:162898.6500平方米/房屋建筑面积15042.2900平方米
使用期限	国有建设用地使用权至2066年06月23日止
权利其他状况	土地: 独用土地面积:/ 专有土地面积:1552.4600平方米 分摊土地面积:1062.8800平方米 房屋: 专有建筑面积:15042.2900平方米 分摊建筑面积:/ 房屋结构:钢筋混凝土结构 房屋总层数和所在层数:11/1-10, 屋面 房屋竣工验收时间:2021年06月30日

查询该不动产权证书状态和不动产抵押状态,可以通过以下途径:

1. 扫描本栏左下方二维码;
2. 登录武汉市不动产登记门户网站;
3. 登录武汉市不动产登记部门微信公众号;
4. 各政务服务中心窗口不动产自助查询机;
5. 各政务中心不动产登记窗口。



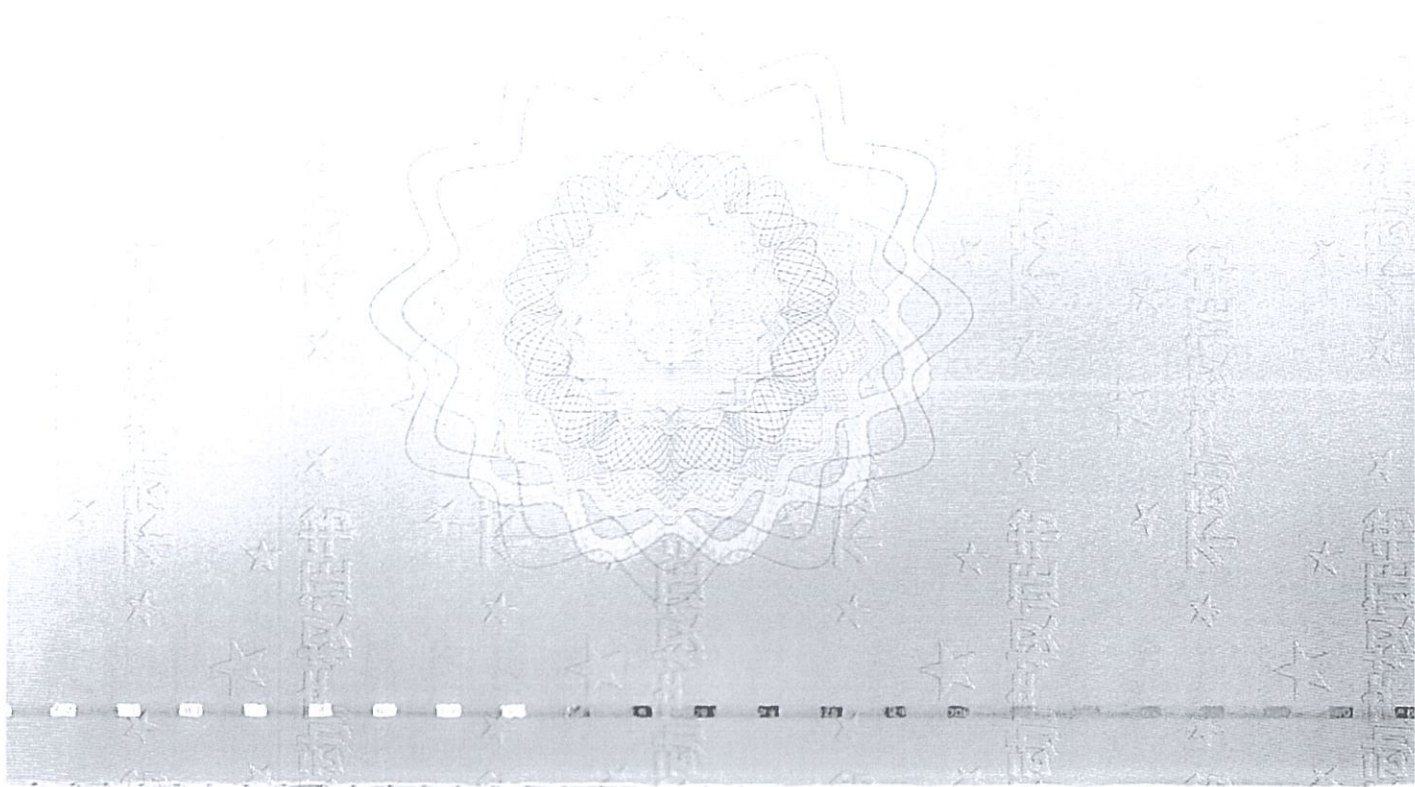


扫描全能王 创建

## 附图页

查询该不动产附图情况，可通过以下途径：

1. 扫描本栏下方二维码；
2. 登录武汉市不动产登记网；
3. 登录武汉市不动产登记部门的微信公众号；
4. 各政务中心窗口不动产自助查询机；
5. 各政务中心不动产登记窗口。



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 04 月 26 日

中华人民共和国自然资源部监制

编号 NO 42004254523



权利人	武汉丰泰电商产业园管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	东西湖区走马岭街道东吴大道535号顺丰武汉电商产业园项目(一期)门卫室栋/单元1层
不动产单元号	420112405011GB00018F00050001
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/其它
面积	土地使用权面积162898.6500平方米/房屋建筑面积51.7500平方米
使用期限	国有建设用地使用权至2066年06月23日止
权利其他状况	土地: 独用土地面积:/ 专有土地面积:51.7500平方米 分摊土地面积:/ 房屋: 专有建筑面积:51.7500平方米 分摊建筑面积:/ 房屋结构:钢筋混凝土结构 房屋总层数和所在层数:1/1 房屋竣工验收时间:2021年06月30日

查询该不动产登记状态和不动产抵押状态,可以通过以下途径:

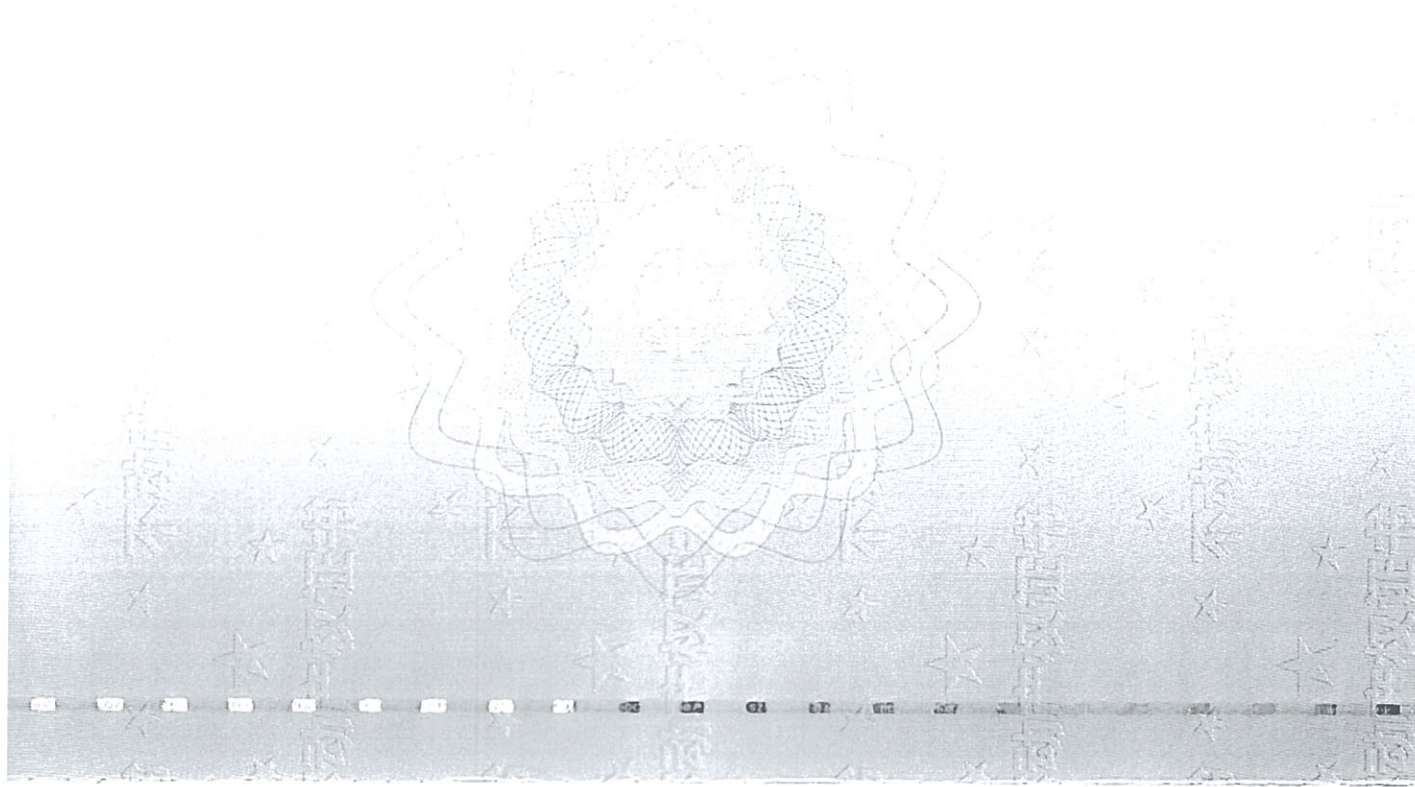
1. 扫描本栏左下方二维码;
2. 登录武汉市不动产登记网;
3. 登录武汉市不动产登记部门的微信公众号;
4. 各政务中心窗口不动产自助查询机;
5. 各政务中心不动产登记窗口。



# 附图页

查询该不动产附图情况，可通过以下途径：

1. 扫描本栏下方二维码；
2. 登录武汉市不动产登记部门网站；
3. 登录武汉市不动产登记部门的微信公众账号；
4. 各政务中心窗口自助查询机；
5. 各政务中心不动产登记窗口。



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



中华人民共和国自然资源部监制

编号 No 42004254524



权利人	武汉丰泰电商产业园管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	东西湖区走马岭街道东吴大道535号顺丰武汉电商产业园项目(一期)倒班楼/单元1-12层(1)号
不动产单元号	420112405011GB800018F000600005
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/其它
面积	土地使用权面积162898.6500平方米/房屋建筑面积12903.4900平方米
使用期限	国有建设用地使用权至2066年06月23日止
权利其他状况	土地: 独用土地面积:/ 专有土地面积:1122.6600平方米 分摊土地面积:623.2700平方米 房屋: 专有建筑面积:12903.4900平方米 分摊建筑面积:/ 房屋结构:钢筋混凝土结构 房屋总层数和所在层数:13/1-12, 屋面 房屋竣工验收时间:2021年06月30日

查询该不动产登记状态和不动产抵押状态,可以通过以下途径:

1. 扫描本栏左下方二维码;
2. 登录武汉市不动产登记网站;
3. 登录武汉市不动产登记部门的微信公众号;
4. 各政务中心窗口不动产自助查询机;
5. 各政务中心不动产登记窗口。



# 附图页

查询该不动产附图情况，可通过以下途径：

1. 扫描本栏下方二维码；
2. 登录武汉市不动产登记门户网站；
3. 登录武汉不动产登记部门微信公众号；
4. 各政务中心窗口不动产自助查询机；
5. 各政务中心不动产登记窗口。





根据《中华人民共和国民法典》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。



登记机构 (章)

2023年10月17日

中华人民共和国自然资源部监制

编号NO 34018729314

皖(2023)合肥市不动产权第1194121号

权利人	合肥市丰泰电商产业园管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	蜀山区振兴路666号顺丰速运智能分拣合肥基地1号电子商务车间(不含车库)等
不动产单元号	340104401009GB00215F00010003等
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	工业用地/工业, 机动车库
面积	共有宗地面积124353.1平方米/房屋建筑面积53432.56平方米
使用期限	国有建设用地使用权 2066年05月03日止
权利其他状况	专有建筑面积: 53368.77㎡ 分摊建筑面积: 5463.79㎡ 房屋结构: 钢筋混凝土结构 房屋总层数: 16 房屋所在层: 详见附表

附 记

业务编号: 202310120538

持证人身份证件名称: 营业执照

持证人身份证件号码: 91340100098209143T

换发

1. 该建筑性质为工业, 未经批准不得擅自改变其使用性质, 不得擅自转让。
2. 项目建成后可在宗地使用年限内结合区域经济发展需要开展招商运营工作。招商入驻企业由合肥市蜀山区人民政府负责监管, 出租对象主要应为顺丰体系公司、物流行业及其上下游相关生产经营主体。本宗地不得分割转让, 不得改变土地用途。
3. 建筑功能为车间厂房。

## 不动产权证书附表

皖(2023)合肥市不动产权第1194121号

序号	权利人	共有情况	坐落	不动产单元号	权利类型	权利性质	用途	面积	使用期限	其他权利状况
1	合肥市丰泰电商产业园管理有限公司	单独所有	蜀山区振兴路666号顺丰速运智能分拣合肥基地1号电子商务车间地下车库1	340104401009GB00215F00010001	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/自建房	工业用地/机动车库	共有宗地面积124353.10平方米/房屋建筑面积2985.74平方米	国有建设用地使用权 2066年05月03日止	专有建筑面积: 2807.43m <sup>2</sup> 分摊建筑面积: 178.31m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构 房屋总层数: 16 房屋所在层: -1
2	合肥市丰泰电商产业园管理有限公司	单独所有	蜀山区振兴路666号顺丰速运智能分拣合肥基地1号电子商务车间(不含车库)	340104401009GB00215F00010003	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/自建房	工业用地/工业	共有宗地面积124353.10平方米/房屋建筑面积55846.82平方米	国有建设用地使用权 2066年05月03日止	专有建筑面积: 50561.34m <sup>2</sup> 分摊建筑面积: 5285.48m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构 房屋总层数: 16 房屋所在层: -1至15



根据《中华人民共和国民法典》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。



登记机构 (章)

2023年10月17日

中华人民共和国自然资源部监制

编号NO 34018729315

皖 ( 2023 ) 合肥市 不动产权第 1194122 号

附 记

权利人	合肥市丰泰电商产业园管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	蜀山区振兴路666号顺丰速运智能分拣合肥基地2号中转分拣中心
不动产单元号	340104401009GB00215F00020001
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	工业用地/工业
面积	共有宗地面积124353.1平方米/房屋建筑面积69898.44平方米
使用期限	国有建设用地使用权 2066年05月03日止
权利其他状况	专有建筑面积: 58558.82m <sup>2</sup> 分摊建筑面积: 11339.62m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构 房屋总层数: 3 房屋所在层: 1至3

业务编号: 202310120538

持证人身份证件名称: 营业执照

持证人身份证件号码: 91340100098209143T

换发

1. 该建筑功能为分拣中心。
2. 该建筑性质为工业, 未经批准不得擅自改变其使用性质, 不得擅自转让。
3. 项目建成后可在宗地使用年限内结合区域经济发展需要开展招商运营工作。招商入驻企业由合肥市蜀山区人民政府负责监管, 出租对象主要应为顺丰体系公司、物流行业及其上下游相关生产经营主体。本宗地不得分割转让, 不得改变土地用途。



根据《中华人民共和国民法典》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。



登记机构 (章)

2023 年 10 月 17 日

中华人民共和国自然资源部监制

编号 NO 34018729316

皖 ( 2023 ) 合肥市 不动产权第 1194123 号

附 记

权利人	合肥市丰泰电商产业园管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	蜀山区振兴路666号顺丰速运智能分拣合肥基地项目二期4号楼分拣中心
不动产单元号	340104401009GB00215F00030001
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	工业用地/工业
面积	共有宗地面积124353.1平方米/房屋建筑面积42573.2平方米
使用期限	国有建设用地使用权 2066年05月03日止
权利其他状况	专有建筑面积：36533.4m <sup>2</sup> 分摊建筑面积：6039.8m <sup>2</sup> 房屋结构：钢筋混凝土结构 房屋总层数：2 房屋所在层：1至2

业务编号：202310120538

持证人身份证件名称：营业执照  
持证人身份证件号码：91340100098209143T

换发  
项目建成后可在宗地使用年限内结合区域经济发展需要开展招商运营工作。招商入驻企业由合肥市蜀山区人民政府负责监管，出租对象主要为顺丰体系公司、物流行业及其上下游相关生产经营主体。本宗地不得分割转让，不得改变土地用途。



根据《中华人民共和国民法典》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。



登记机构 (章)

2023年10月17日

中华人民共和国自然资源部监制

编号NO 34018729317

皖( 2023 ) 合肥市 不动产权第 1194124 号

附 记

权利人	合肥市丰泰电商产业园管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	蜀山区振兴路666号顺丰速运智能分拣合肥基地项目二期3号电子商务车间及地下车库(含人防)平时(不含人防及车库)等
不动产单元号	340104401009GB00215F00040003等
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	工业用地/办公, 机动车库
面积	共有宗地面积124353.1平方米/房屋建筑面积46798.34平方米
使用期限	国有建设用地使用权 2066年05月03日止
权利其他状况	专有建筑面积: 42212.25m <sup>2</sup> 分摊建筑面积: 4586.09m <sup>2</sup> 房屋结构: 钢筋混凝土结构 房屋总层数: 14 房屋所在层: 详见附表

业务编号: 202310120538

持证人身份证件名称: 营业执照

持证人身份证件号码: 91340100098209143T

换发

建筑功能为电子商务车间。项目建成后可在宗地使用年限内结合区域经济发展需要开展招商运营工作。招商入驻企业由合肥市蜀山区人民政府负责监管, 出租对象主要应为顺丰体系公司、物流行业及其上下游相关生产经营主体。本宗地不得分割转让, 不得改变土地用途。

业发编号：202310120055

持证人身份证件名称：营业执照

持证人身份证件号码：91340100098209143T

换发

建筑功能为电子商务车间。项目建成后可在宗地使用年限内结合区域经济发展需要开展招商运营工作。招商入驻企业由合肥市蜀山区人民政府负责监管，出租对象主要为顺丰体系公司、物流行业及其上下游相关生产经营主体。本宗地不得分割转让，不得改变土地用途。



### 不动产权证书附表

皖(2023)合肥市不动产第1194124号

序号	权利人	共有情况	坐落	不动产单元号	权利类型	权利性质	用途	面积	使用期限	其他权利状况
1	合肥市丰泰电商产业园管理有限公司	单独所有	蜀山区振兴路666号顺丰速运智能分拣合肥基地项目二期3号电子商务车间及地下车库(含人防)平时非人防车库1	340104401009GB00215F00040001	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/其他	工业用地/机动车库	共有宗地面积124353.10平方米/房屋建筑面积3837.78平方米	国有建设用地使用权 2066年05月03日止	专有建筑面积：3616㎡ 分摊建筑面积：221.78㎡房屋结构：钢筋混凝土结构 房屋总层数：14 房屋所在层：-1
2	合肥市丰泰电商产业园管理有限公司	单独所有	蜀山区振兴路666号顺丰速运智能分拣合肥基地项目二期3号电子商务车间及地下车库(含人防)平时(不含人防及车库)	340104401009GB00215F00040003	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/自建房	工业用地/办公	共有宗地面积124353.10平方米/房屋建筑面积42960.56平方米	国有建设用地使用权 2066年05月03日止	专有建筑面积：38596.25㎡ 分摊建筑面积：4364.31㎡房屋结构：钢筋混凝土结构 房屋总层数：14 房屋所在层：-1至13

#### 4.8 估价机构营业执照



#### 4.9 估价机构相关资质证明



#### 4.10 估价人员相关专业执业资格

<p>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.</p>  <p>发证机关 No. 00300233</p>	<p>姓名 / Full name <b>陈忠平</b></p> 
	<p>性别 / Sex <b>男</b></p> <p>身份证件号码 / ID No. <b>622424199011203956</b></p> <p>注册号 / Registration No. <b>1120240015</b></p> <p>执业机构 / Employer <b>深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司北京分公司</b></p> <p>有效期至 / Date of expiry <b>2027-11-10</b></p> <p>持证人签名 / Bearer's signature </p>

<p>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.</p>  <p>发证机关 No. 00224248</p>	<p>姓名 / Full name <b>许力丹</b></p> 
	<p>性别 / Sex <b>女</b></p> <p>身份证件号码 / ID No. <b>120114199302040027</b></p> <p>注册号 / Registration No. <b>1120210061</b></p> <p>执业机构 / Employer <b>深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司北京分公司</b></p> <p>有效期至 / Date of expiry <b>2027-04-15</b></p> <p>持证人签名 / Bearer's signature </p>