

# 房地产估价报告

中华人民共和国  
江苏省昆山市  
花桥镇新生路718、818号  
「富莱德昆山物流园一期」、  
花桥镇逢善路516号  
「富莱德昆山物流园二期」、  
花桥镇蓬青路369号  
「富莱德昆山物流园三期」  
【统称「富莱德昆山物流园」】

物流仓储房地产之市场价值评估

呈送

江苏富莱德仓储有限公司

2026年3月19日

## 房地产估价报告

### 估价项目名称：

江苏省昆山市花桥镇新生路718、818号「富莱德昆山物流园一期」、花桥镇逢善路516号「富莱德昆山物流园二期」、花桥镇蓬青路369号「富莱德昆山物流园三期」  
【统称「富莱德昆山物流园」】物流仓储房地产之市场价值评估

### 估价委托人：

江苏富莱德仓储有限公司

### 房地产估价机构：

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

### 注册房地产估价师：

刘漪

注册号：3120150011

朱希淳

注册号：3120100016

### 估价报告出具日期：

2026年3月19日

### 估价报告编号：

CW/SH/S/26/2019

## 致估价委托人函

致 江苏富莱德仓储有限公司：

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司（以下简称戴德梁行或本公司）荣幸地获得江苏富莱德仓储有限公司（以下简称“委托方”）委托，对中航易商仓储物流封闭式基础设施证券投资基金持有的基础设施项目（以下简称估价对象）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不动产投资信托基金（REITs）业务办法（试行）》、《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务指南第 2 号—存续业务》、《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第 6 号—年度报告（试行）》的要求，基金管理人应该按照前述相关规定编制并披露基础设施基金定期报告，其中《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》第三十六条规定，基础设施基金年度报告应当载有年度审计报告和评估报告。

根据《中航易商仓储物流封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》所载内容，基础设施项目指本基金通过特殊目的载体所投资的由项目公司合法所有的资产的房屋所有权及占用范围内土地使用权，本基金的基础设施项目为中国江苏省昆山市花桥镇新生路 718、818 号「富莱德昆山物流园一期」、花桥镇逢善路 516 号「富莱德昆山物流园二期」、花桥镇蓬青路 369 号「富莱德昆山物流园三期」【统称「富莱德昆山物流园」】物流仓储房地产，基础设施年度估值为截至每年 12 月 31 日基金持有的基础设施项目，以当年 12 月 31 日为价值时点的评估价值。

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，选用收益法评估估价对象的市场价值。估价结果如下：

中航易商仓储物流封闭式基础设施证券投资基金持有的基础设施项目「富莱德昆山物流园」，总建筑面积为 427,172.93 平方米，土地使用权面积为 409,880.10 平方米，于 2025 年 12 月 31 日的市场价值为人民币 1,953,000,000 元（大写人民币拾玖亿伍仟叁佰万元整）。

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

法定代表人



程家龙 总经理

二〇二六年三月十九日

**特别提示：**

- ① 本基金基础设施项目估价报告的相关估价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估价结果进行转让；
- ② 基金交易价格会因为基础设施资产运营情况、证券市场波动等因素产生波动。投资者在投资本基金之前，请仔细阅读本基金的招募说明书、基金合同、基金产品资料概要，应全面了解本基金的产品特性，充分考虑自身的风险承受能力，并承担基金投资中出现的各类风险；
- 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。

## 估价结果汇总表

中华人民共和国江苏省昆山市花桥镇新生路 718、818 号「富莱德昆山物流园一期」、花桥镇逢善路 516 号「富莱德昆山物流园二期」、花桥镇蓬青路 369 号「富莱德昆山物流园三期」【统称「富莱德昆山物流园」】物流仓储房地产之市场价值评估

公募 REITs 名称：中航易商仓储物流封闭式基础设施证券投资基金

公募 REITs 简称：中航易商仓储物流REIT

公募 REITs 代码：508078

委托人：江苏富莱德仓储有限公司

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不动产投资信托基金（REITs）业务办法（试行）》、《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务指南第2号：一存续业务》、《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第6号—年度报告（试行）》的要求，基金管理人应编制并披露基础设施基金定期报告。本次评估结果及评估报告用于基金管理人制作及披露2025年年度报告使用。

价值时点：2025 年 12 月 31 日

产权方：江苏富莱德仓储有限公司

估价对象及评估范围：估价对象为坐落于江苏省昆山市花桥镇新生路 718、818 号「富莱德昆山物流园一期」、花桥镇逢善路 516 号「富莱德昆山物流园二期」、花桥镇蓬青路 369 号「富莱德昆山物流园三期」【统称「富莱德昆山物流园」】仓储物流项目。评估范围包括设立了租赁权的建筑物及其占用的国有建设用地土地使用权，土地使用权面积总计 409,880.10 平方米，土地用途为仓储用地，总建筑面积为 427,172.93 平方米。

土地到期日：

期数	土地用途	土地到期日
一期	仓储用地	2054 年 2 月 13 日
二期	仓储用地	2056 年 4 月 25 日
三期	仓储用地	2056 年 4 月 25 日

**土地使用权面积** :

期数	土地使用权面积 (平方米)
一期	213,949.40
二期	85,136.80
三期	110,793.90
<b>合计</b>	<b><u>409,880.10</u></b>

**建筑面积** :

期数	建筑面积 (平方米)
一期	135,080.85
二期	85,674.21
三期	206,417.87
<b>合计</b>	<b><u>427,172.93</u></b>

**可租赁面积** :

期数	可租赁面积 (平方米)
一期	133,651.99
二期	84,857.48
三期	163,908.35
<b>合计</b>	<b><u>382,417.82</u></b>

**价值时点出租率** :

期数	价值时点出租率
一期	85.19%
二期	98.42%
三期	85.26%

**评估方法** : 收益法

**市场价值** : 人民币 1,953,000,000 元

(大写人民币拾玖亿伍仟叁佰万元整)

## 目录

	页码
<b>1 注册估价师声明 .....</b>	<b>1</b>
<b>2 估价假设和限制条件.....</b>	<b>2</b>
<b>3 估价结果报告 .....</b>	<b>6</b>
3.1 委托人概况.....	6
3.2 产权方概况.....	6
3.3 报告使用人.....	6
3.4 估价机构 .....	6
3.5 估价目的 .....	7
3.6 估价对象 .....	7
3.7 价值时点 .....	22
3.8 价值类型 .....	22
3.9 估价原则 .....	23
3.10 估价依据 .....	24
3.11 估价方法 .....	25
3.12 估价结果 .....	26
3.13 注册房地产估价师 .....	26
3.14 协助估价人员.....	27
3.15 实地查勘期.....	27
3.16 估价作业期.....	27
<b>4 附件 .....</b>	<b>28</b>
4.1 估价对象全周期运营净收益.....	28
4.2 不同评估方法校验说明.....	30
4.3 估价委托函复印件 .....	32
4.4 估价对象位置图 .....	35
4.5 估价对象及外部环境照片.....	36
4.6 估价对象权属证明复印件.....	42
4.7 委托人营业执照复印件.....	51
4.8 产权方营业执照复印件.....	52
4.9 估价机构营业执照和估价资质证书复印件 .....	53
4.10 注册房地产估价师估价资格证书 .....	55

中华人民共和国江苏省昆山市花桥镇新生路718、818号「富莱德昆山物流园一期」、花桥镇逢善路516号「富莱德昆山物流园二期」、花桥镇蓬青路369号「富莱德昆山物流园三期」【统称「富莱德昆山物流园」】物流仓储房地产之市场价值评估

---

## 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估价报告载明的目的和有效期使用估价报告；估价报告使用者应当根据价值时点后的不动产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。报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。
- 1.5 我们对评估对象的法律权属进行了一般的核查验证，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。
- 1.6 委托人及相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责，同时恰当使用估价报告也是委托人、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估价报告的相关估价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估价结果进行转让。
- 1.8 基金交易价格会因为基础设施资产运营情况、证券市场波动等因素产生波动。投资者在投资本基金之前，请仔细阅读本基金的招募说明书、基金合同、基金产品资料概要，应全面了解本基金的产品特性，充分考虑自身的风险承受能力，并承担基金投资中出现的各类风险。

中华人民共和国江苏省昆山市花桥镇新生路718、818号「富莱德昆山物流园一期」、花桥镇逢善路516号「富莱德昆山物流园二期」、花桥镇蓬青路369号「富莱德昆山物流园三期」【统称「富莱德昆山物流园」】物流仓储房地产之市场价值评估

## 2 估价假设和限制条件

### 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	中航易商仓储物流封闭式基础设施证券投资基金
专项计划	指	中航-易商仓储物流1号基础设施资产支持专项计划
基金管理人	指	中航基金管理有限公司
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
原始权益人	指	ESR Group Limited (简称“易商集团”)
委托人/产权方/项目公司	指	江苏富莱德仓储有限公司
运营服务机构	指	上海易之商企业管理服务有限公司
基础设施项目/估价对象	指	产权方持有的位于中国江苏省昆山市花桥镇新生路718、818号，逢善路516号以及蓬青路369号「富莱德昆山物流园」仓储物流项目
本估价报告	指	《中航易商仓储物流封闭式基础设施证券投资基金中国江苏省昆山市花桥镇「富莱德昆山物流园」之仓储物流基础设施项目》
中国	指	中华人民共和国
元	指	人民币元

### 2.2 一般假设

- (1) 本次估价假设国家及估价对象所在地区的经济、政治和社会环境无重大变化，产权方所在的行业政策、管理制度及相关规定无重大变化。
- (2) 公开市场及公平交易假设，即假设在市场上交易或拟在市场上交易的资产，交易双方均以知晓行情、谨慎的方式参与，无强制因素影响，以公平交易的方式自愿进行交易。
- (3) 本次估价假设估价对象的实际用途符合相关土地及规划政策、估价对象的建设及运营合法合规、土地出让金缴纳完毕；在估价过程中，我们假设宗地内没有影响经营利用的地质或重大自然灾害影响因素。
- (4) 本次估价以估价对象在收益年期内将按其现有用途及租赁模式继续使用为假设前提测算收益，即已经签订的租约在合同期内有效执行，租约到期以后按市场平均

中华人民共和国江苏省昆山市花桥镇新生路718、818号「富莱德昆山物流园一期」、花桥镇蓬善路516号「富莱德昆山物流园二期」、花桥镇蓬青路369号「富莱德昆山物流园三期」【统称「富莱德昆山物流园」】物流仓储房地产之市场价值评估

---

租金及出租率水平继续出租使用。

- (5) 估价对象实地查勘时间为2026年1月12日，我们假设于价值时点的物业状况与实地查勘日状况一致。
- (6) 估价对象经营过程中涉及的税费主要包括增值税及附加、印花税、房产税、土地使用税等。该数据仅为我公司测算值，最终税费全额以相关部门核定价格为准。除另有说明外，我们假定估价对象概无附带可能影响其价值之他项权利、限制及其他繁重支销。
- (7) 未经调查确认或无法调查确认的资料数据。根据委托服务协议，本项目资料数据依赖委托人或本项目原始权益人及其指定机构提供的资料。我们已获取相关机构提供给我们有关估价对象产权文件、财务报表、租赁合同及其它相关事项。在本次估价过程中，我们将以上述文件所载内容作为估价依据，我们并无理由怀疑这些资料的真实性和准确性，并不对其真实性、合法性和完整性负责。同时，我们获知所有相关可能影响估价的重要事实已提供给我们，并无任何遗漏。评估机构估价人员实地查勘估价对象，并于可能情况下查勘其内部，但我们并未进行结构测量及设备测试。根据产权方提供资料，估价对象建筑、装修、结构及机电系统维保没有重大问题，可以维持正常使用。我们未曾进行测绘测量，无法查证估价对象实际建筑面积及租赁面积与我们获取的相关文件及数据是否存在重大差异。
- (8) 估价中未考虑的因素。在估价中，我们没有考虑估价对象已经存在或将来可能承担的担保、按揭或其他债项对其市场价值产生的影响，也没有考虑估价对象转让时可能发生的任何税项或费用。在估价中，我们没有考虑假设估价对象在转让时，凭借递延条件合约、售后租回、合作经营、管理协议等附加条件对其市场价值产生的影响。在估价中，我们没有考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有不可抗力等不可预见的因素，也没有考虑特殊的交易方式、特殊的买家偏好、未来的处置风险等对估价对象市场价值产生的影响。

### 2.3 未定事项假设

未定事项假设是指对估价所必需的尚未明确或不够明确的土地用途、容积率等事项所做的合理的、最可能的假定。

本次估价对象无未定事项，故本估价报告无未定事项假设。

### 2.4 背离事实假设

背离事实假设是指因估价目的的特殊需要、交易条件设定或约定，对估价对象状况所做的与估价对象的实际状况不一致的合理假定。

本次估价对象无背离事实假设，故本估价报告无背离事实假设。

### 2.5 不相一致假设

中华人民共和国江苏省昆山市花桥镇新生路718、818号「富莱德昆山物流园一期」、花桥镇蓬善路516号「富莱德昆山物流园二期」、花桥镇蓬青路369号「富莱德昆山物流园三期」【统称「富莱德昆山物流园」】物流仓储房地产之市场价值评估

---

不相一致假设是指在估价对象的实际用途、登记用途、规划用途等用途之间不一致，或不同权属证明上的权利人之间不一致，估价对象的名称或地址不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称、地址等的合理假定。

本次估价无不相一致事项，故本估价报告无不相一致假设。

## 2.6 依据不足假设

依据不足假设是指在估价委托人无法提供估价所必需的反映估价对象状况的资料及注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资料的情况下，缺少该资料及对相应的估价对象状况的合理假定。

本次估价不存在依据不足事项，故无依据不足假设。

## 2.7 期后事项假设

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

## 2.8 估价报告使用限制

- (1) 本估价报告仅用于本估价报告载明的评估目的和用途，报告使用人仅限于本估价报告所载明的报告使用人使用。除法律、法规规定以及报告使用人另有特别约定外，未经评估机构书面同意或确认，估价报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体。
- (2) 估价报告所载评估结论是评估机构基于特定的评估假设和限制条件下得出的一种关于价值分析、判断和估计，因此估价报告使用人在使用估价报告时，应认真、全面地阅读估价报告全文，特别是估价报告中的评估假设和限制条件及有关事项的说明。
- (3) 根据相关估价规范的规定，估价报告的使用期限应自估价报告出具之日起计算，可以根据估价目的和预计估价对象的市场价格变化程度确定，除有根据法律法规及规范性文件的特别要求外，报告使用期限为自报告出具日起不超过一年。
- (4) 估价报告所载评估结论是基于委托人和相关当事方所提供的资料是真实、合法、完整、有效的。评估机构在实施相关评估程序时，对委托人和相关当事方所提供的资料和信息所进行的核查，并不是对该等资料或信息的真实性、合法性、完整性、有效性等方面的任何保证，如果提供给评估机构的资料在真实性、合法性、完整性、有效性等方面存在虚假或瑕疵，将直接导致估价报告所载评估结论不能成立。
- (5) 估价报告是关于估价对象在价值时点特定价值的专业意见，因此，估价报告使用人应当全面理解估价报告的每一个组成部分，并关注评估结论成立的条件和影响评估结论的相关事项，评估机构及其签字评估专业人员对委托人和其他估价报告使

中华人民共和国江苏省昆山市花桥镇新生路718、818号「富莱德昆山物流园一期」、花桥镇逢善路516号「富莱德昆山物流园二期」、花桥镇蓬青路369号「富莱德昆山物流园三期」【统称「富莱德昆山物流园」】物流仓储房地产之市场价值评估

---

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。

中华人民共和国江苏省昆山市花桥镇新生路718、818号「富莱德昆山物流园一期」、花桥镇逢善路516号「富莱德昆山物流园二期」、花桥镇蓬青路369号「富莱德昆山物流园三期」【统称「富莱德昆山物流园」】物流仓储房地产之市场价值评估

---

### 3 估价结果报告

#### 3.1 委托人概况

企业名称：江苏富莱德仓储有限公司

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：昆山市花桥镇新生路718号

法定代表人：王雨宸

注册资本：37132.007759万元整

成立日期：2003年8月14日

统一社会信用代码：91320583753203478Y

经营范围：从事仓库、堆场的建设及经营（不含运输、不含危险化学品），并提供物业管理服务。（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）

#### 3.2 产权方概况

企业名称：江苏富莱德仓储有限公司

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：昆山市花桥镇新生路718号

法定代表人：王雨宸

注册资本：37132.007759万元整

成立日期：2003年8月14日

统一社会信用代码：91320583753203478Y

经营范围：从事仓库、堆场的建设及经营（不含运输、不含危险化学品），并提供物业管理服务。（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）

#### 3.3 报告使用人

报告使用方为委托人、法律法规规定的基础设施基金存续期间的其他使用人。

#### 3.4 估价机构

机构名称：深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

法定代表人：程家龙

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

备案等级：一级

中华人民共和国江苏省昆山市花桥镇新生路718、818号「富莱德昆山物流园一期」、花桥镇逢善路516号「富莱德昆山物流园二期」、花桥镇蓬青路369号「富莱德昆山物流园三期」【统称「富莱德昆山物流园」】物流仓储房地产之市场价值评估

证书编号：粤房估备字壹0200022

有效期限：2026年10月11日止

### 3.5 估价目的

根据《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》、《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务办法（试行）》、《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务指南第2号—存续业务》、《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第6号—年度报告（试行）》的要求，基金管理人应编制并披露基础设施基金定期报告。本次评估结果及评估报告用于基金管理人制作及披露2025年年度报告使用。

### 3.6 估价对象

#### 3.6.1 评估范围及基本状况

本次估价对象为坐落于江苏省昆山市花桥镇新生路718、818号「富莱德昆山物流园一期」、花桥镇逢善路516号「富莱德昆山物流园二期」、花桥镇蓬青路369号「富莱德昆山物流园三期」【统称「富莱德昆山物流园」】物流仓储房地产（房屋所有权及其相应的土地使用权），包含附着在房屋上不可分离的影响房屋使用价值的装饰装修、设施设备，不包含其他动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

本次估价对象一期所在物业名称为「富莱德昆山物流园一期」，坐落于江苏省昆山市花桥镇新生路718、818号，宗地面积为213,949.40平方米，土地用途为仓储用地，建筑面积合计为135,080.85平方米，房屋用途为仓储，权利人为江苏富莱德仓储有限公司，土地权利性质为出让的国有建设用地使用权。建筑面积明细如下：

坐落	规划用途	建筑面积 (平方米)	层数
昆山市花桥镇新生路718号6号房	仓库A	19,746.20	2层
昆山市花桥镇新生路818号4号房	仓库B	53,390.01	1层
昆山市花桥镇新生路818号3号房	仓库C	49,461.90	1层
昆山市花桥镇新生路718号2号房	仓库D	10,006.52	2层
昆山市花桥镇新生路718号5号房	办公楼	1,503.78	2层
昆山市花桥镇新生路718号1号房	门卫1	41.36	1层
昆山市花桥镇新生路718号2号房	门卫2	40.65	1层
昆山市花桥镇新生路718号1号房	门卫3	22.57	1层
昆山市花桥镇新生路718号7号房	泵房变电房	867.86	1层
合计		<b>135,080.85</b>	

本次估价对象二期所在物业名称为「富莱德昆山物流园二期」，坐落于江苏省昆山市花桥镇逢善路516号，宗地面积为85,136.80平方米，土地用途为仓储用地，建筑面积合计为85,674.21平方米，房屋用途为仓储，权利人为江苏富莱德仓储有限公司，土地权利性质为出让的国有建设用地使用权。建筑面积明细如下：

中华人民共和国江苏省昆山市花桥镇新生路718、818号「富莱德昆山物流园一期」、花桥镇逢善路516号「富莱德昆山物流园二期」、花桥镇蓬青路369号「富莱德昆山物流园三期」【统称「富莱德昆山物流园」】物流仓储房地产之市场价值评估

坐落	规划用途	建筑面积 (平方米)	层数
昆山市花桥镇逢善路 516 号 3 号房	仓库 A	24,329.23	1 层
昆山市花桥镇逢善路 516 号 4 号房	仓库 B	26,273.78	2 层
昆山市花桥镇逢善路 516 号 2 号房	仓库 C	34,254.47	2 层
昆山市花桥镇逢善路 516 号 6 号房	维修中心及设备房	613.77	1 层
昆山市花桥镇逢善路 516 号 7 号房	门卫 1	18.35	1 层
昆山市花桥镇逢善路 516 号 1 号房	门卫 2	18.35	1 层
-	C 仓库压纸机房	166.26	1 层
<b>合计</b>		<b>85,674.21</b>	

本次估价对象三期所在物业名称为「富莱德昆山物流园三期」，坐落于江苏省昆山市花桥镇蓬青路 369 号，宗地面积为 110,793.90 平方米，土地用途为仓储用地，建筑面积合计为 206,417.87 平方米，房屋用途为仓储，权利人为江苏富莱德仓储有限公司，土地权利性质为出让的国有建设用地使用权。建筑面积明细如下：

坐落	规划用途	建筑面积 (平方米)	层数
昆山市花桥镇蓬青路 369 号 1 号房	门卫及辅助用房	161.24	1 层
昆山市花桥镇蓬青路 369 号 2 号房	设备房	729.29	1 层
昆山市花桥镇蓬青路 369 号 3 号房	1 号仓库及平台及坡道 2	83,330.97	4 层
昆山市花桥镇蓬青路 369 号 4 号房	2 号仓库及平台	55,969.41	4 层
昆山市花桥镇蓬青路 369 号 5 号房	3 号仓库及平台及坡道 1	66,226.96	4 层
<b>合计</b>		<b>206,417.87</b>	

中华人民共和国江苏省昆山市花桥镇新生路718、818号「富莱德昆山物流园一期」、花桥镇蓬善路516号「富莱德昆山物流园二期」、花桥镇蓬青路369号「富莱德昆山物流园三期」【统称「富莱德昆山物流园」】物流仓储房地产之市场价值评估

### 3.6.2 区位状况

#### 苏州市之位置

苏州市位于江苏省东南部，长江三角洲中部，介于东经119°55′~121°20′，北纬30°47′~32°02′之间。苏州市东部与上海市接壤，南临浙江省嘉兴市和湖州市，西与无锡市相邻、北隔长江与南通市相望。其东西最大横距约120千米，南北最大纵距约100千米，全市总面积约8,657.32平方千米。

苏州市地理位置图



#### 苏州市之行政区、地域、人口

苏州市是上海大都市圈及苏锡常都市圈重要城市。国务院批复确定的长江三角洲重要的中心城市之一、国家高新技术产业开发区和风景旅游城市。苏州市以电子信息、装备制造、生物医药、先进材料为四大主导产业。

2023年末，市区建成区面积为481.33平方公里。苏州下辖6个市辖区，即姑苏区、吴中区、相城区、虎丘区（包括高新区）、工业园区和吴江区。全市设46个街道及51个镇，街道包括：苏锦街道、双塔街道、沧浪街道、平江街道、虎丘街道、金阊街道、吴门桥街道、白洋湾街道、东渚街道、狮山街道、横塘街道、枫桥街道、浒墅关镇、通安镇、长桥街道、城南街道、越溪街道、横泾街道、郭巷街道、香山街道、太湖街道、甪直镇、光福镇、临湖镇、木渎镇、金庭镇、东山镇、胥口镇、元和街道、太平街道、黄桥街道、北桥街道、北河泾街道、漕湖街道、澄阳街道、望亭镇、黄埭镇、渭塘镇、阳澄湖镇、松陵街道、江陵街道、横扇街道、八坼街道、同里镇、黎里镇、平望镇、盛泽镇、震泽镇、七都镇、桃源镇等。同时，苏州代管4个县级市，即常熟市、张家港市、昆

中华人民共和国江苏省昆山市花桥镇新生路718、818号「富莱德昆山物流园一期」、花桥镇逢善路516号「富莱德昆山物流园二期」、花桥镇蓬青路369号「富莱德昆山物流园三期」【统称「富莱德昆山物流园」】物流仓储房地产之市场价值评估

山市和太仓市。

截至2024年末，苏州市常住人口1,298.70万人，比2023年末增加了2.9万人，其中城镇常住人口1,074.02万人，城镇化率82.70%。

苏州市行政区划图



## 苏州市之交通条件

### 航空



苏州市内目前无民用机场，仅有一军用机场——苏州光福机场坐落于苏州市西南22公里。但苏州的空中交通还是十分便利。东有上海虹桥机场（87.5公里）和浦东机场（153.8公里），西有无锡硕放机场（36.6公里），目前苏州市内有快车干线直达上海浦东和虹桥机场。

### 铁路

截至2025年，苏州铁路共有15个铁路站点，其中部分站点正在建设中，已经通车的站点包括苏州站、苏州北站、苏州园区站、苏州新区站、昆山南站、阳澄湖站、昆山站、太仓站、太仓南站、张家港站、常熟站、苏州南站和盛泽站。正在建设的站点有苏州北站（改扩建）、苏州东站和常熟西站。



中华人民共和国江苏省昆山市花桥镇新生路718、818号「富莱德昆山物流园一期」、花桥镇蓬善路516号「富莱德昆山物流园二期」、花桥镇蓬青路369号「富莱德昆山物流园三期」【统称「富莱德昆山物流园」】物流仓储房地产之市场价值评估

## 公路



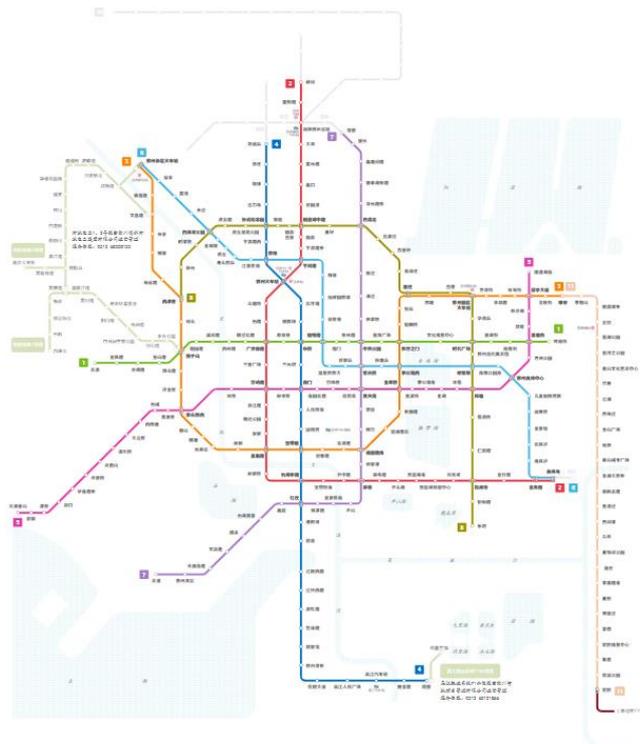
苏州交通基础设施优良，苏嘉杭高速公路纵贯南北，沪宁高速公路、京沪铁路、沿江高速公路、沪苏浙高速公路和312国道连接东西，这些道路和绕城高速公路构成了全市的陆路交通网络。苏州市区目前有苏州北广场汽车客运站、苏州汽车南站、苏州汽车客运西站、吴中汽车客运站、吴江汽车客运站、苏州高铁汽车客运站6个长途客运站。同时，苏州已建成了目前国内最长的城市湖底隧道——独墅湖隧道。

## 轨道交通

截至2025年末，苏州地铁运营线路共9条，分别为1号线、2号线、3号线、4号线、5号线、6号线、7号线、8号线及11号线；车站数量275座，其中换乘车站40座；运营里程346.349千米。根据苏州轨道交通第四期建设规划（2025-2030年），苏州轨道交通仍在持续扩展，包括9号线一期、10号线一期、14号线一期和苏锡轨道快线等项目，总规模约130公里，重点建设多个交通换乘枢纽，扩大轨道网络覆盖范围，提升市区与周边镇区之间的快速连接，满足日益增长的公共交通需求。



苏州地铁运营线路示意图



中华人民共和国江苏省昆山市花桥镇新生路718、818号「富莱德昆山物流园一期」、花桥镇蓬善路516号「富莱德昆山物流园二期」、花桥镇蓬青路369号「富莱德昆山物流园三期」【统称「富莱德昆山物流园」】物流仓储房地产之市场价值评估

## 昆山市之位置及概况

昆山市是江苏省辖县级市，由苏州市代管，是江苏省直管试点市，地处江苏省东南部、上海与苏州之间。北至东北与常熟、太仓两市相连，南至东南与上海嘉定、青浦两区接壤，西与吴江、苏州交界。昆山市总面积931平方公里。昆山市下辖10个镇：玉山镇、巴城镇、花桥镇、周市镇、千灯镇、陆家镇、张浦镇、周庄镇、锦溪镇、淀山湖镇。截至2024年末，昆山市常住人口215.92万人，城镇化率79.88%。

根据地区生产总值统一核算结果，2025年全市实现地区生产总值5,615.34亿元，按不变价计算，比上年同期增长5.8%。分产业看，第一产业增加值26.42亿元，增长3.3%；第二产业增加值2,890.57亿元，增长6.4%；第三产业增加值2,698.35亿元，增长5.1%。

2025年，昆山工业经济呈现“总量稳中有进、结构持续优化、动能加速转换”的良好态势，规上工业合计实现产值13,027.90亿元，同比增长4.9%，增速位列苏州各县区第三。全市工业投资保持较快增长，累计完成投资304.90亿元，新签约亿元以上项目315个，其中百亿级项目2个，总投资超1,200亿元，在复杂多变的经济环境下彰显出强劲韧性。

## 估价对象之位置状况

估价对象位于江苏省昆山市花桥镇。



中华人民共和国江苏省昆山市花桥镇新生路718、818号「富莱德昆山物流园一期」、花桥镇逢善路516号「富莱德昆山物流园二期」、花桥镇蓬青路369号「富莱德昆山物流园三期」【统称「富莱德昆山物流园」】物流仓储房地产之市场价值评估

---

估价对象地处江苏省昆山花桥经济开发区内。花桥经济开发区2006年启动建设，区域面积52.3平方公里，总人口约39.6万。花桥经济开发区是江苏省首个以现代服务业为主导产业的省级开发区、获评首批国家现代服务业综合试点和国批昆山深化两岸产业合作试验区、昆山海峡两岸电子商务经济合作试验区核心区；获评国家新型工业化产业示范基地、省现代服务业高质量发展集聚示范区、稳居全国综合实力千强镇前五。2025年，花桥镇地区生产总值（GDP）440亿元，同比增长5.9%。聚焦发展汽车及精密零部件、低空经济、时尚新消费、数字金融四大优势产业，前瞻布局人形机器人未来产业，数字经济、总部经济、研发经济加速迈向千亿级。

估价对象靠近京沪高速出入口及上海绕城高速出入口，距离上海地铁11号线和苏州地铁11号线花桥站约1.5公里，距离昆山南站约20公里，距离安亭北站及安亭西站约7公里，距离上海虹桥国际机场及上海虹桥火车站约36公里。

估价对象一期东临空地，南临新生路，西临沿沪大道，北临河道。估价对象二期东临若干工业项目，南临逢善路，西临沿沪大道，北临鸡鸣塘南路。估价对象三期东临沿沪大道，南临空地，西临空地，北临蓬青路。

### **交通状况**

估价对象交通便捷，自驾和公交出行均可便利到达估价对象。周边城市交通主干道包括花安路、沿沪大道、京沪高速等；周边公交线路包括昆山127路、昆山152路、昆山153路、昆山222路、昆山102路等。

估价对象距离上海地铁11号线和苏州地铁11号线花桥站约1.5公里，距离昆山南站约20公里，距离安亭北站及安亭西站约7公里，距离上海虹桥国际机场及上海虹桥火车站约36公里。

估价对象周边无交通限制等影响出行的情况，周边停车设施充足。

### **外部配套设施状况**

估价对象外部基础设施已达到“五通”，包括道路、供水、排水（雨水、污水）、电力、电信（电话、网络）。

估价对象周边医疗配套有花桥镇花溪社区卫生服务站、昆山市中西医结合医院、昆山市第四人民医院；金融机构有中国建设银行、浦发银行、中国工商银行等银行分支机构；公共服务配套设施较完善，自然及人文环境状况良好。

### **周围环境状况**

估价对象周边多为物流园区，周边有森瑶昆山花桥产业园、中易高端制造及新零售产业园、昆山福产自动化科技有限公司、嘉民花桥产业园等，物流聚集程度高。

估价对象周边自然环境整洁，无可见环境污染，环境卫生状况良好。

中华人民共和国江苏省昆山市花桥镇新生路718、818号「富莱德昆山物流园一期」、花桥镇逢善路516号「富莱德昆山物流园二期」、花桥镇蓬青路369号「富莱德昆山物流园三期」【统称「富莱德昆山物流园」】物流仓储房地产之市场价值评估

---

### 3.6.3 实物状况

#### 土地实物状况

估价对象一期土地东临空地，南临新生路，西临沿沪大道，北临河道。

估价对象一期所在地块含两块地，土地使用权总面积为213,949.40平方米。估价对象一期两块地的土地形状分别为近似梯形和近似矩形。

估价对象二期东临若干工业项目，南临逢善路，西临沿沪大道，北临鸡鸣塘南路。

估价对象二期土地使用权面积为85,136.80平方米。估价对象二期土地形状近似梯形。

估价对象三期东临沿沪大道，南临空地，西临空地，北临蓬青路。

估价对象三期土地使用权面积为110,793.90平方米。估价对象三期土地形状近似五边形。

估价对象一至三期所在地块土地平整，地势平坦；地基承载力稳定，无不良地质现象；土壤没有受过污染。估价对象一至三期所在地块外部基础设施已达到“五通”，包括道路、供水、排水（雨水、污水）、电力、电信（电话、网络）。

#### 建筑物实物状况

估价对象所在项目名称为「富莱德昆山物流园」，概况如下：

估价对象包括坐落于江苏省昆山市花桥镇新生路718、818号「富莱德昆山物流园一期」、花桥镇逢善路516号「富莱德昆山物流园二期」及花桥镇蓬青路369号「富莱德昆山物流园三期」【统称「富莱德昆山物流园」】仓储物流库及附属配套设施，总建筑面积为427,172.93平方米。

#### 估价对象一期

估价对象一期包含四幢单层物流仓库（称之为仓库A、仓库B、仓库C及仓库D）（其中仓库A和仓库D局部二层），一幢二层综合楼，三幢单层门卫房及一幢单层设备房。总建筑面积为135,080.85平方米，于2011年建成。物流仓库为钢结构，仓库净高为9米，地面承载力为3吨/平方米。仓库A和仓库D配有单边卸货平台；仓库B和仓库C配有双边卸货平台。

仓库内外墙采用彩钢板、局部铝板维护，地面为水泥地坪，安装消防喷淋，电子围栏，视频监控，火灾自动报警系统。办公区域采用塑料扣板吊顶，内墙刷涂料，地面铺设地砖。一般工业水电设施，维护保养情况较好。

综合楼为钢混结构，地面铺地砖，天花板吊顶；门卫房和设备房均为砖混结构。

中华人民共和国江苏省昆山市花桥镇新生路718、818号「富莱德昆山物流园一期」、花桥镇逢善路516号「富莱德昆山物流园二期」、花桥镇蓬青路369号「富莱德昆山物流园三期」【统称「富莱德昆山物流园」】物流仓储房地产之市场价值评估

根据产权方提供的信息，估价对象一期各栋建筑面积明细如下：

坐落	规划用途	建筑面积 (平方米)	层数
昆山市花桥镇新生路 718 号 6 号房	仓库 A	19,746.20	2 层
昆山市花桥镇新生路 818 号 4 号房	仓库 B	53,390.01	1 层
昆山市花桥镇新生路 818 号 3 号房	仓库 C	49,461.90	1 层
昆山市花桥镇新生路 718 号 2 号房	仓库 D	10,006.52	2 层
昆山市花桥镇新生路 718 号 5 号房	办公楼	1,503.78	2 层
昆山市花桥镇新生路 718 号 1 号房	门卫 1	41.36	1 层
昆山市花桥镇新生路 718 号 2 号房	门卫 2	40.65	1 层
昆山市花桥镇新生路 718 号 1 号房	门卫 3	22.57	1 层
昆山市花桥镇新生路 718 号 7 号房	泵房变电房	867.86	1 层
	<b>合计</b>	<b>135,080.85</b>	

### 估价对象二期

估价对象二期包含一幢单层物流仓库（称之为仓库A），两幢双层电梯库（称之为仓库B和仓库C），两幢单层门卫室、一幢单层压纸机房及一幢单层设备房。总建筑面积为85,674.21平方米，于2013年建成。仓库A为钢结构，仓库净高为9米，地面承载力为3吨/平方米，配有单边卸货平台。仓库B和仓库C为钢、钢混结构，仓库一楼净高为9米，地面承载力为3吨/平方米，仓库二楼净高为6米，地面承载力为1.5吨/平方米。配有单边卸货平台。

仓库内外墙采用彩钢板、局部铝板维护，地面为水泥地坪，安装消防喷淋，电子围栏，视频监控，火灾自动报警系统。一般工业水电设施，维护保养情况较好。

压纸机房为钢结构；门卫房和设备房均为砖混结构。

根据产权方提供的信息，估价对象二期各栋建筑面积明细如下：

坐落	规划用途	建筑面积 (平方米)	层数
昆山市花桥镇逢善路 516 号 3 号房	仓库 A	24,329.23	1 层
昆山市花桥镇逢善路 516 号 4 号房	仓库 B	26,273.78	2 层
昆山市花桥镇逢善路 516 号 2 号房	仓库 C	34,254.47	2 层
昆山市花桥镇逢善路 516 号 6 号房	维修中心及设备房	613.77	1 层
昆山市花桥镇逢善路 516 号 7 号房	门卫 1	18.35	1 层
昆山市花桥镇逢善路 516 号 1 号房	门卫 2	18.35	1 层
-	C 仓库压纸机房	166.26	1 层
	<b>合计</b>	<b>85,674.21</b>	

### 估价对象三期

估价对象三期包含三幢四层坡道物流仓库（称之为1号仓库、2号仓库及3号仓库），一

中华人民共和国江苏省昆山市花桥镇新生路718、818号「富莱德昆山物流园一期」、花桥镇逢善路516号「富莱德昆山物流园二期」、花桥镇蓬青路369号「富莱德昆山物流园三期」【统称「富莱德昆山物流园」】物流仓储房地产之市场价值评估

幢单层设备房及一幢单层门卫房及辅助用房。总建筑面积为206,417.87平方米，于2018年建成。物流仓库为钢、钢混结构，仓库一楼净高为9米，地面承载力为3吨/平方米，仓库二至四楼净高均为9米，地面承载力均为2.5吨/平方米，每层均配有单边卸货平台。

仓库内外墙采用彩钢板、局部铝板维护，地面为水泥地坪，安装消防喷淋，电子围栏，视频监控，火灾自动报警系统。办公区域采用塑料扣板吊顶，内墙刷涂料，地面铺设地砖。一般工业水电设施，维护保养情况较好。

设备房、门卫房及辅助用房均为砖混结构。

根据产权方提供的信息，估价对象三期各栋建筑面积明细如下：

坐落	规划用途	建筑面积 (平方米)	层数
昆山市花桥镇蓬青路 369 号 1 号房	门卫及辅助用房	161.24	1 层
昆山市花桥镇蓬青路 369 号 2 号房	设备房	729.29	1 层
昆山市花桥镇蓬青路 369 号 3 号房	1 号仓库及平台及坡道 2	83,330.97	4 层
昆山市花桥镇蓬青路 369 号 4 号房	2 号仓库及平台	55,969.41	4 层
昆山市花桥镇蓬青路 369 号 5 号房	3 号仓库及平台及坡道 1	66,226.96	4 层
	合计	<b>206,417.87</b>	

### 3.6.4 权益状况

#### 中华人民共和国土地使用制度

根据《中华人民共和国宪法》（2004年修订案）第十条，我国建立了土地使用权与土地所有权两权分离制度。自此，有偿取得的有限年期的土地使用权均可在中国转让、赠予、出租、抵押。市级地方政府可通过协议、招标或拍卖方式等三种方式将有限年期的土地使用权出让给国内及国外机构。一般情况下，土地使用权出让金将按一次性支付，土地使用者在支付全部土地使用权出让金后，可领取《国有土地使用证》。土地使用者同时需要支付其它配套公用设施费用、开发费及拆迁补偿费用予原居民。物业建成后，当地的房地产管理部门将颁发《房屋所有权证》，以证明该物业的土地使用权及房屋所有权。

自2015年03月01日起，《不动产登记暂行条例》开始施行，不动产实行统一登记，依法将土地、海域以及房屋、林木等定着物权利归属和其他法定事项记载于不动产登记簿，当地的不动产登记部门将颁发《不动产权证书》，以证明不动产的权利归属，已经发放的权属证书继续有效。

#### 估价对象之权属证明复印件摘录（摘自估价委托人及权利人提供的权属证明复印件）

##### 《国有土地使用证》复印件摘录

中华人民共和国江苏省昆山市花桥镇新生路718、818号「富莱德昆山物流园一期」、花桥镇逢善路516号「富莱德昆山物流园二期」、花桥镇蓬青路369号「富莱德昆山物流园三期」【统称「富莱德昆山物流园」】物流仓储房地产之市场价值评估

证号	昆国用（2012）第12012111115号
土地使用权人	江苏富莱德仓储有限公司
座落	昆山市花桥镇沿沪大道东、新生路北侧
地号	11102420001
地类（用途）	仓储
使用权类型	出让
使用权面积	195,455.80平方米
终止日期	至2054年2月13日止

证号	昆国用（2012）第12012111117号
土地使用权人	江苏富莱德仓储有限公司
座落	昆山市花桥镇沿沪大道东、新生路北侧
地号	11102430001
地类（用途）	仓储
使用权类型	出让
使用权面积	18,493.60平方米
终止日期	至2054年2月13日止

### 《房屋所有权证》复印件摘录

证号	昆房权证花桥字第131053354号	
房屋所有权人	江苏富莱德仓储有限公司	
房屋座落	昆山市花桥镇新生路718号6号房	
登记时间	2012年6月29日	
规划用途	仓库	
房屋状况	总层数	2
	建筑面积（平方米）	19,746.20
土地状况	地号	11102420001
	土地使用权取得方式	国有出让
	土地使用年限	2054年2月13日止

证号	昆房权证花桥字第131053355号
房屋所有权人	江苏富莱德仓储有限公司
房屋座落	昆山市花桥镇新生路818号4号房
登记时间	2012年6月29日
规划用途	仓库

中华人民共和国江苏省昆山市花桥镇新生路718、818号「富莱德昆山物流园一期」、花桥镇逢善路516号「富莱德昆山物流园二期」、花桥镇蓬青路369号「富莱德昆山物流园三期」【统称「富莱德昆山物流园」】物流仓储房地产之市场价值评估

房屋状况	总层数	1
	建筑面积（平方米）	53,390.01
土地状况	地号	11102420001
	土地使用权取得方式	国有出让
	土地使用年限	2054年2月13日止

证号	昆房权证花桥字第131053357号	
房屋所有权人	江苏富莱德仓储有限公司	
房屋座落	昆山市花桥镇新生路818号3号房	
登记时间	2012年6月29日	
规划用途	仓库	
房屋状况	总层数	1
	建筑面积（平方米）	49,461.90
土地状况	地号	11102420001
	土地使用权取得方式	国有出让
	土地使用年限	2054年2月13日止

证号	昆房权证花桥字第131053356号	
房屋所有权人	江苏富莱德仓储有限公司	
房屋座落	昆山市花桥镇新生路718号2号房	
登记时间	2012年6月29日	
规划用途	仓库	
房屋状况	总层数	2
	建筑面积（平方米）	10,006.52
土地状况	地号	11102430001
	土地使用权取得方式	国有出让
	土地使用年限	2054年2月13日止

证号	昆房权证花桥字第131053358号	
房屋所有权人	江苏富莱德仓储有限公司	
房屋座落	昆山市花桥镇新生路718号5号房	
登记时间	2012年6月29日	
规划用途	办公楼	
房屋状况	总层数	2
	建筑面积（平方米）	1,503.78

中华人民共和国江苏省昆山市花桥镇新生路718、818号「富莱德昆山物流园一期」、花桥镇逢善路516号「富莱德昆山物流园二期」、花桥镇蓬青路369号「富莱德昆山物流园三期」【统称「富莱德昆山物流园」】物流仓储房地产之市场价值评估

土地状况	地号	11102420001
	土地使用权取得方式	国有出让
	土地使用年限	2054年2月13日止

证号		昆房权证花桥字第131053361号
房屋所有权人		江苏富莱德仓储有限公司
房屋座落		昆山市花桥镇新生路718号1号房
登记时间		2012年6月29日
规划用途		门卫
房屋状况	总层数	1
	建筑面积（平方米）	41.36
土地状况	地号	11102420001
	土地使用权取得方式	国有出让
	土地使用年限	2054年2月13日止

证号		昆房权证花桥字第131053359号
房屋所有权人		江苏富莱德仓储有限公司
房屋座落		昆山市花桥镇新生路718号2号房
登记时间		2012年6月29日
规划用途		门卫
房屋状况	总层数	1
	建筑面积（平方米）	40.65
土地状况	地号	11102420001
	土地使用权取得方式	国有出让
	土地使用年限	2054年2月13日止

证号		昆房权证花桥字第131053353号
房屋所有权人		江苏富莱德仓储有限公司
房屋座落		昆山市花桥镇新生路718号1号房
登记时间		2012年6月29日
规划用途		门卫
房屋状况	总层数	1
	建筑面积（平方米）	22.57
土地状况	地号	11102430001
	土地使用权取得方式	国有出让

中华人民共和国江苏省昆山市花桥镇新生路718、818号「富莱德昆山物流园一期」、花桥镇逢善路516号「富莱德昆山物流园二期」、花桥镇蓬青路369号「富莱德昆山物流园三期」【统称「富莱德昆山物流园」】物流仓储房地产之市场价值评估

<b>土地使用年限</b>		2054年2月13日止
<b>证号</b>	昆房权证花桥字第131053360号	
<b>房屋所有权人</b>	江苏富莱德仓储有限公司	
<b>房屋座落</b>	昆山市花桥镇新生路718号7号房	
<b>登记时间</b>	2012年6月29日	
<b>规划用途</b>	泵房变电房	
<b>房屋状况</b>	<b>总层数</b>	1
	<b>建筑面积（平方米）</b>	867.86
<b>土地状况</b>	<b>地号</b>	11102420001
	<b>土地使用权取得方式</b>	国有出让
	<b>土地使用年限</b>	2054年2月13日止

#### 《不动产权证书》复印件摘录

<b>证号</b>	苏（2021）昆山市不动产权第3136747号
<b>权利人</b>	江苏富莱德仓储有限公司
<b>共有情况</b>	单独所有
<b>坐落</b>	昆山市花桥镇逢善路516号
<b>不动产单元号</b>	320583 104016 GB00002 F00010001
<b>权利类型</b>	国有建设用地使用权/房屋所有权
<b>权利性质</b>	出让
<b>用途</b>	仓储用地/详见多幢项目信息列表
<b>土地使用权面积</b>	85,136.80平方米
<b>房屋建筑面积</b>	85,674.21平方米
<b>使用期限</b>	国有建设用地使用权2056年4月25日止
<b>权利其他状况</b>	多幢情况详见附页 其中独用土地使用面积：85,136.80平方米
<b>登记日期</b>	2021年12月27日

#### 多幢信息附页

幢号	项目名称	建筑面积（平方米）	总层数（层）
001	门卫	18.35	1
002	仓库	34,254.47	2
003	仓库	24,329.23	1
004	仓库	26,273.78	2

中华人民共和国江苏省昆山市花桥镇新生路718、818号「富莱德昆山物流园一期」、花桥镇逢善路516号「富莱德昆山物流园二期」、花桥镇蓬青路369号「富莱德昆山物流园三期」【统称「富莱德昆山物流园」】物流仓储房地产之市场价值评估

006	维修中心及设备房	613.77	1
007	门卫	18.35	1
008	C仓库压纸机房	166.26	1
<b>合计</b>		<b>85,674.21</b>	

<b>证号</b>	苏（2018）昆山市不动产权第0033137号
<b>权利人</b>	江苏富莱德仓储有限公司
<b>共有情况</b>	-
<b>坐落</b>	昆山市花桥镇蓬青路369号
<b>不动产单元号</b>	320583 104010 GB00007 F00010002
<b>权利类型</b>	国有建设用地使用权/房屋所有权
<b>权利性质</b>	出让
<b>用途</b>	仓储用地/仓储
<b>土地使用权面积</b>	110,793.90平方米
<b>房屋建筑面积</b>	206,417.87平方米
<b>使用期限</b>	国有建设用地使用权2056年4月25日止
<b>权利其他状况</b>	独用土地使用面积：110,793.90平方米
<b>制证日期</b>	2018年4月8日

#### 多幢项目信息列表

序号	幢编号	幢坐落	规划用途	房屋建筑面积 (平方米)	总层数
1	001	昆山市花桥镇蓬青路369号1号房	门卫及辅助用房	161.24	1
2	002	昆山市花桥镇蓬青路369号2号房	设备房	729.29	1
3	003	昆山市花桥镇蓬青路369号3号房	1号仓库及平台及坡道2	83,330.97	4
4	004	昆山市花桥镇蓬青路369号4号房	2号仓库及平台	55,969.41	4
5	005	昆山市花桥镇蓬青路369号5号房	3号仓库及平台及坡道1	66,226.96	4
<b>合计</b>				<b>206,417.87</b>	

#### 土地权益情况

估价对象土地性质为出让的国有建设用地使用权，使用权人为江苏富莱德仓储有限公司，土地用途为仓储用地。估价对象一期土地使用期限至2054年2月13日止，至价值时点2025年12月31日，一期土地的剩余使用期限为28.14年；估价对象二期和三期土地使

中华人民共和国江苏省昆山市花桥镇新生路718、818号「富莱德昆山物流园一期」、花桥镇蓬善路516号「富莱德昆山物流园二期」、花桥镇蓬青路369号「富莱德昆山物流园三期」【统称「富莱德昆山物流园」】物流仓储房地产之市场价值评估

用期限至2056年4月25日止，至价值时点2025年12月31日，二期和三期土地的剩余使用期限为30.34年。

### **建筑物权益情况**

估价对象的房屋所有权人为江苏富莱德仓储有限公司，房屋的设计用途为仓储。估价对象一期房屋于2011年竣工，至价值时点2025年12月31日，该物业已投入使用约十四年。估价对象二期房屋于2013年竣工，至价值时点2025年12月31日，该物业已投入使用约十二年。估价对象三期房屋于2018年竣工，至价值时点2025年12月31日，该物业已投入使用约七年。估价对象的土地批准用途、房屋设计用途、实际使用用途一致。

### **抵押权利状况**

根据产权方提供的资料，估价对象于价值时点已设定抵押权，抵押权人为上海农村商业银行股份有限公司。

### **占用状况**

估价对象建筑面积合计为427,172.93平方米，可出租面积为382,417.82平方米。根据产权方提供的租赁合同及现场查勘，估价对象在价值时点已出租给不同租户作为物流仓储使用，其中最长租期至2029年5月31日。截至价值时点2025年12月31日，估价对象已出租面积约337,134.90平方米，整体出租率约88.16%。估价对象当前年总租金收入约为人民币144,565,000元（不含税含物业管理费），平均月租金为人民币35.73元/平方米（不含税含物业管理费）。

### **其他权益情况**

根据估价委托人及权利人提供的资料，估价对象无欠税费情况、查封等形式限制权利情况。

## **3.7 价值时点**

本次估价的价值时点为 2025 年 12 月 31 日。

## **3.8 价值类型**

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

本次估价的市场价值，是指在价值时点2025年12月31日，土地取得方式为出让，现状土地利用为仓储用地，宗地外基础设施条件为“五通”（包括道路、供水、排水（雨水、污水）、电力、电信（电话、网络），估价对象一期土地剩余使用年限为28.14年，估价对象二期和三期土地剩余使用年限为30.34年，土地面积合计409,880.10平方米，建筑面

中华人民共和国江苏省昆山市花桥镇新生路718、818号「富莱德昆山物流园一期」、花桥镇蓬善路516号「富莱德昆山物流园二期」、花桥镇蓬青路369号「富莱德昆山物流园三期」【统称「富莱德昆山物流园」】物流仓储房地产之市场价值评估

---

积合计427,172.93平方米，满足本估价报告中“估价假设和限制条件”下的市场价值。

### 3.9 估价原则

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。

#### 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，且不动产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。

#### 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。替代原则是保证不动产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。

替代原则也反映了不动产估价的基本原理和最一般的估价过程：不动产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。对于不动产交易目的而言，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，不动产估价就是参照公开市场上足够数量的类似不动产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，在不动产估价时统一规定：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，这主要是考虑到不动产市场价格的波动性，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。

中华人民共和国江苏省昆山市花桥镇新生路718、818号「富莱德昆山物流园一期」、花桥镇逢善路516号「富莱德昆山物流园二期」、花桥镇蓬青路369号「富莱德昆山物流园三期」【统称「富莱德昆山物流园」】物流仓储房地产之市场价值评估

---

## **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。

### **3.10 估价依据**

#### **有关法律、法规和政策**

《中华人民共和国民法典》  
《中华人民共和国土地管理法》  
《中华人民共和国城市房地产管理法》  
《中华人民共和国资产评估法》  
《不动产登记暂行条例》  
《中华人民共和国增值税法》  
《中华人民共和国房产税暂行条例》  
《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》  
《中华人民共和国印花税法》  
其他有关法律法规及规章

#### **有关技术规程及估价标准**

《房地产估价规范》GB/T 50291-2015  
《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899-2013  
《房地产投资信托基金物业评估指引（试行）》（中房学2015第4号）

#### **估价委托人/产权方提供的相关资料**

《估价委托函》  
《国有土地使用权证》复印件  
《房屋所有权证》复印件  
《不动产权证书》复印件  
《租约明细表》及《租赁合同》复印件或扫描件  
物业经营数据  
估价委托人/产权方《营业执照》复印件  
估价委托人/产权方提供的其他资料

#### **估价机构、估价人员掌握和搜集的估价所需资料**

估价人员实地勘察、摄影和记录

中华人民共和国江苏省昆山市花桥镇新生路718、818号「富莱德昆山物流园一期」、花桥镇逢善路516号「富莱德昆山物流园二期」、花桥镇蓬青路369号「富莱德昆山物流园三期」【统称「富莱德昆山物流园」】物流仓储房地产之市场价值评估

---

### 3.11 估价方法

本次估价所采用的估价方法为收益法。

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

收益法（报酬资本化法）的计算公式：

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

式中：V —— 收益价值（元或元/平方米）；  
A<sub>i</sub> —— 期间收益（元或元/平方米）；  
Y<sub>i</sub> —— 未来第i年的报酬率（%）；  
t —— 持有期（年）。

中华人民共和国江苏省昆山市花桥镇新生路718、818号「富莱德昆山物流园一期」、花桥镇蓬善路516号「富莱德昆山物流园二期」、花桥镇蓬青路369号「富莱德昆山物流园三期」【统称「富莱德昆山物流园」】物流仓储房地产之市场价值评估

### 3.12 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报酬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。

中航易商仓储物流封闭式基础设施证券投资基金持有的江苏省昆山市花桥镇新生路718、818号「富莱德昆山物流园一期」、花桥镇蓬善路516号「富莱德昆山物流园二期」、花桥镇蓬青路369号「富莱德昆山物流园三期」【统称「富莱德昆山物流园」】物流仓储项目，建筑面积合计为427,172.93平方米房屋所有权及其占用的409,880.10平方米国有建设用地使用权经评估测算后得到于价值时点2025年12月31日在估价假设和限制条件下，现状下市场价值为人民币1,953,000,000元（大写人民币拾玖亿伍仟叁佰万元整），折合建筑面积单价为人民币4,572元/平方米。

#### 估价结果汇总表

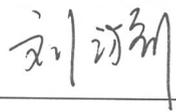
币种：人民币

项目名称	建筑面积 (平方米)	测算结果			估价结果	
		收益法(元)	权重	总价(元)	单价(元/平方米)	
富莱德昆山物流园	427,172.93	1,953,000,000	100%	1,953,000,000	4,572	
<b>合计</b>	<b>427,172.93</b>	<b>1,953,000,000</b>	<b>100%</b>	<b>1,953,000,000</b>	<b>4,572</b>	

注：

1、估价结果取整至百万位。

### 3.13 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
刘漪	3120150011		2016年3月19日
朱希淳	3120100016		2016年3月19日

中华人民共和国江苏省昆山市花桥镇新生路718、818号「富莱德昆山物流园一期」、花桥镇逢善路516号「富莱德昆山物流园二期」、花桥镇蓬青路369号「富莱德昆山物流园三期」【统称「富莱德昆山物流园」】物流仓储房地产之市场价值评估

---

### 3.14 协助估价人员

雷蕾、许一凡

### 3.15 实地查勘期

2026年1月12日

### 3.16 估价作业期

2025年12月2日至2026年3月19日

中华人民共和国江苏省昆山市花桥镇新生路718、818号「富莱德昆山物流园一期」、花桥镇逢善路516号「富莱德昆山物流园二期」、花桥镇蓬青路369号「富莱德昆山物流园三期」【统称「富莱德昆山物流园」】物流仓储房地产之市场价值评估

## 4 附件

### 4.1 估价对象全周期运营净收益

本报告按照预测期内和预测期外对运营净收益分别进行估计，预测期自价值时点 2025 年 12 月 31 日起至 2035 年末，其余期间为预测期外；预测期内运营净收益的测算方法为运营收入和运营费用及税费之差值，预测期外净收益以长期增长率为固定比例进行估计，全周期期末截至最晚土地使用权终止日 2056 年 4 月 25 日止。估价对象全周期运营净收益如下：（单位：元）

2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
114,853,978	121,772,647	128,257,411	131,102,016	134,049,238	139,095,617	144,183,679
2033年	2034年	2035年	2036年	2037年	2038年	2039年
148,554,436	153,186,733	157,445,489	160,840,205	164,057,009	167,338,150	170,684,913
2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年
174,098,611	177,580,583	181,132,195	184,754,839	188,449,935	192,218,934	196,063,313
2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年
199,984,579	203,984,271	208,063,956	212,225,235	216,469,740	220,799,135	225,215,117
2054年	2055年	2056年4月25日止				
158,462,002	151,668,523	49,031,201				

提示及声明：

- 1、 上述表格记载的数据均基于委托方和相关当事方于报告出具日或之前提供的资料、信息及数据，评估机构在评估过程中进行了必要的调查、访谈和分析，我们已尽合理努力核实所获信息的真实性、准确性和完整性，但是我们不能保证所有信息均无遗漏或完全无误。报告结论及上述数据依赖于一系列关键假设（详见报告正文），如果这些信息或假设被证明存在遗漏或发生重大变化，报告结论及其所依赖的上述数据需要重新修订。
- 2、 未来事件具有不确定性，实际结果可能与上述数据存在差异。评估结论及测算使用的上述数据代表评估机构在价值时点可以获得的最佳信息和专业判断所得出的观点。
- 3、 本报告的结论及其上述数据并非对任何资产、业务、项目或投资机会的担保、保证或承诺，不构成任何形式的购买、出售、持有、投资或其他决策的建议。报告使用者应结合自身特定的目标、财务状况、风险承受能力以及获取的其他专业意见包括募集说明书、基金合同、基金法律意见书等独立做出判断和决策。
- 4、 评估机构不承担包括委托方、报告使用者或其他第三方在内的机构不当使用上述数据所形成的任何损失，也无法承担因不可抗力如自然灾害、重大政策突变、经济及市场环境波动等事件导致的后果。
- 5、 本报告所载内容包括上述数据未经评估机构书面许可，不得全部或部分复制、分

中华人民共和国江苏省昆山市花桥镇新生路718、818号「富莱德昆山物流园一期」、花桥镇逢善路516号「富莱德昆山物流园二期」、花桥镇蓬青路369号「富莱德昆山物流园三期」【统称「富莱德昆山物流园」】物流仓储房地产之市场价值评估

---

发、公开传播、修改或用于任何商业目的。

中华人民共和国江苏省昆山市花桥镇新生路718、818号「富莱德昆山物流园一期」、花桥镇蓬善路516号「富莱德昆山物流园二期」、花桥镇蓬青路369号「富莱德昆山物流园三期」【统称「富莱德昆山物流园」】物流仓储房地产之市场价值评估

## 4.2 不同评估方法校验说明

根据《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第1号—审核关注事项（试行）》中第三章第三节第四十四条中之规定：评估机构应当选择其他不同评估方法进行校验，并披露评估假设、评估过程和评估价值等。

### 4.2.1 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

##### ● 采用比较法测算土地市场价格

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：

基本状况	可比实例1	可比实例2	可比实例3
宗地位置	高新区元丰路南侧、西尤泾西侧	开发区瘦西湖路北侧、新星路西侧	开发区微山湖路南侧、西江路东侧
土地用途	工业用地	工业用地	工业用地
土地使用年期	50年	50年	50年
土地面积	51,105.65	39,679.50	13,333.30
容积率	≥1.6	≥1.4	≥2.0
交易方式	挂牌成交	挂牌成交	挂牌成交
成交日期	2025年10月	2024年11月	2025年6月
成交地面单价 (元/平方米)	480	480	480

#### 求取比准价值

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、个别因素等比较因素分别予以了分析和修正。

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地面单价。则土地比较法求得估价对象土地地面单价为486元/平方米。

##### ● 确定土地取得成本

根据各城市税费标准，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%。

中华人民共和国江苏省昆山市花桥镇新生路718、818号「富莱德昆山物流园一期」、花桥镇逢善路516号「富莱德昆山物流园二期」、花桥镇蓬青路369号「富莱德昆山物流园三期」【统称「富莱德昆山物流园」】物流仓储房地产之市场价值评估

土地取得成本=土地取得价款+土地取得税费。

因此，估价对象土地取得成本为 205,280,000 元（取整至万位）。

## (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，项目建设成本包括项目前期费用、建安工程费、基础设施配套费、公共配套设施建设费等其他工程费用。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，综合确定估价对象的建设成本单价为人民币 3,100 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）
富莱德昆山物流园	427,172.93	1,605,000,000	3,757

注：

1、估价结果取整至百万位，单价取整至个位。

## 4.2.2 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）
富莱德昆山物流园	427,172.93	收益法	1,953,000,000	4,572
		成本法	1,605,000,000	3,757

注：

1、估价结果取整至百万位，单价取整至个位。

综上所述，估价对象估值总价为 19.53 亿，采用成本法校验测算总价为 16.05 亿，结果差异在 20%之内，综上本次估价结果具备合理性。

中华人民共和国江苏省昆山市花桥镇新生路718、818号「富莱德昆山物流园一期」、花桥镇逢善路516号「富莱德昆山物流园二期」、花桥镇逢青路369号「富莱德昆山物流园三期」【统称「富莱德昆山物流园」】物流仓储房地产之市场价值评估

### 4.3 估价委托函复印件



电邮: rika.h.liu@cushwake.com  
直线: +86 10 8519 8030  
传真: +86 10 8519 8110  
本函编号: 25-C-0346

#### 中航易商仓储物流 REIT 项目 2025 年度跟踪评估服务合同

甲方: 江苏富莱德仓储有限公司 (以下简称“甲方”)  
地址: 昆山市花桥镇新生路 718 号

乙方: 深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司北京分公司 (以下简称“乙方”)  
地址: 北京市朝阳区光华路 1 号嘉里中心南楼 4 层

关于: 中航易商仓储物流 REIT 项目 2025 年度跟踪评估服务合同

#### 委托指示

甲方现正式委托乙方, 为中航易商仓储物流 REIT 项目存续期提供 2025 年度跟踪评估服务, 出具基础设施项目评估报告。为此甲、乙双方经友好协商, 达成如下一致协议内容, 以兹共同遵守:

#### 估值基础

乙方对该物业之估值乃乙方根据市场价值所做出的意见, 所谓「市场价值」, 就乙方所下定义而言, 乃指在适当的行销以后, 交易双方均在自愿、公平、知情、审慎及并无被强迫的情况下, 在估值当日交易该物业的价值。

#### 估值货币单位

除另有说明外, 乙方的估值均以中国法定货币人民币为货币单位。

#### 估值假设

乙方就各项基础设施之估值, 不计于特别条款或情况引致之预计价格上升或下跌, 如非典型融资、售后租回安排、任何与销售相关之人士授出之特别报酬或优惠, 或任何特别价值元素。

在评估该基础设施权益时, 除另有说明外, 乙方将假设有关基础设施权益之可转让土地使用权已按象征性土地使用年费批出, 而任何应付之地价亦已全数缴清。乙方将依赖由甲方及/或其中国法律顾问提供有关该基础设施业权之意见, 并就估值而假设其所有权人对该基础设施享有可执行之业权。乙方亦将假设有关基础设施权益之承让人或使用者可于获批之土地使用年期尚未届满之整段期间内, 对有关基础设施权益享有自由及不受干预之使用权或转让权。

乙方之估值将不考虑该基础设施权益所欠负之任何抵押、按揭或债项, 亦不考虑在出售该基础设施权益时可能发生之任何开支或税项。除另有说明外, 乙方假定该基础设施权益概无附带可能影响其价值

中华人民共和国江苏省昆山市花桥镇新生路718、818号「富莱德昆山物流园一期」、花桥镇蓬善路516号「富莱德昆山物流园二期」、花桥镇蓬青路369号「富莱德昆山物流园三期」【统称「富莱德昆山物流园」】物流仓储房地产之市场价值评估



乙方(包括公司董事及雇员)在履行或拟履行本合同约定或最终报告所载服务而对甲方或任何其他个人或实体所导致的总体最大责任(无论补偿性、后果性或惩罚性的合约、侵权、失实陈述等事项)均限于本合同所订而乙方已实际收悉费用款额的两倍。乙方在任何事件或情况下均毋须对甲方或任何其他个人或实体负超出本合同所订并已实际支付及收悉款额两倍以外的任何责任。乙方于任何情况下均毋须负责因履行所订服务而导致的任何间接或后果性的利润、业务损失或商誉耗损补偿的任何索赔。乙方的董事及雇员仅代表乙方提供服务,对甲方或任何其他个人或实体并无任何个人责任。

#### 所需资料

甲方须向乙方或指定相关第三方向乙方提供有关基础设施项目之产权文件及其他所需评估要求资料。

#### 工作时间表

当甲方正式签署本评估服务合同及提供乙方必需的文件和资料后,乙方将全力配合甲方工作时间表提供初步以至正式结果予甲方。工作预计所需时间如下:

项目	预计工作所需时间
基础设施价值评估	预计于完成现场视察,并取得所需文件/资料后 10 个工作日内提交评估结果,之后 5 个工作日内出具评估报告初稿,其后按甲方的要求在适当时间出具正式评估报告。
季度市场简报	预计于各季度末前,甲方以邮件或其他书面方式确认启动后 10 个工作日内提交市场简报初稿,期后按甲方的要求在适当时间出具正式市场简报。

#### 服务费用

双方同意本合同服务费用含税金额为 **RMB100,000** (大写人民币壹拾万元整)。

甲方须按以下时间表支付服务费用给乙方:

第一期: 50% (人民币 50,000 元) 于双方签订本合同,乙方提供相应金额发票后 10 个工作日内支付;  
第二期: 50% (人民币 50,000 元) 于乙方出具跟踪评估报告终稿及相应金额发票后 10 个工作日内支付。

收款公司名称	深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司北京分公司
收款银行名称	中国建设银行北京国贸支行
收款账号	11001085100053010418

以上费用已含乙方为完成有关评估工作而产生的差旅费用。本协议项下合同总价为含税价,乙方为增值税一般纳税人(或小规模纳税人),适用的增值税税率为 6%。

如甲方在支付上述服务费用及支出时,发生任何兑换外汇以及向境外汇款的国家税款及/或行政费用,皆须由甲方负责。

乙方应在甲方每次付款前向甲方提交等额合法的增值税专用发票。乙方未提交前述发票的,在告知甲方后甲方有权延迟付款。

中华人民共和国江苏省昆山市花桥镇新生路718、818号「富莱德昆山物流园一期」、花桥镇逢善路516号「富莱德昆山物流园二期」、花桥镇蓬青路369号「富莱德昆山物流园三期」【统称「富莱德昆山物流园」】物流仓储房地产之市场价值评估



(本页为合同签署页)

甲方：江苏富莱德仓储有限公司

乙方：深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司北京分公司

代表

日期：2025年11月25日



代表

日期：2025年11月25日



Handwritten signature in black ink.



中华人民共和国江苏省昆山市花桥镇新生路718、818号「富莱德昆山物流园一期」、花桥镇逢善路516号「富莱德昆山物流园二期」、花桥镇逢青路369号「富莱德昆山物流园三期」【统称「富莱德昆山物流园」】物流仓储房地产之市场价值评估

#### 4.4 估价对象位置图



中华人民共和国江苏省昆山市花桥镇新生路718、818号「富莱德昆山物流园一期」、花桥镇逢善路516号「富莱德昆山物流园二期」、花桥镇蓬青路369号「富莱德昆山物流园三期」【统称「富莱德昆山物流园」】物流仓储房地产之市场价值评估

#### 4.5 估价对象及外部环境照片



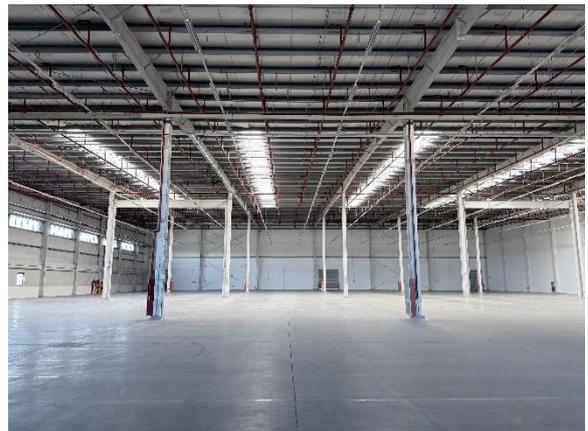
估价对象一期园区入口



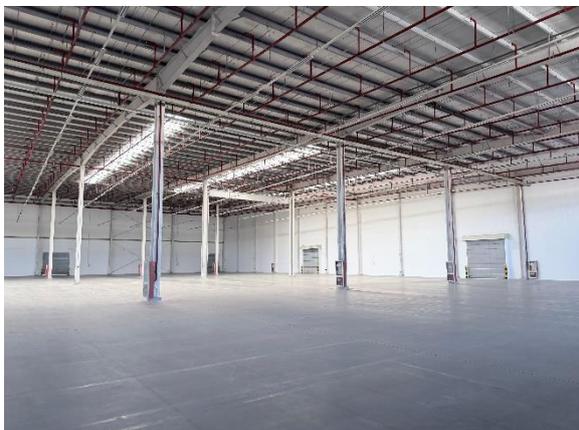
估价对象一期仓库外观



估价对象一期仓库外观



估价对象一期仓库内部



估价对象一期仓库内部



估价对象一期综合楼外观

中华人民共和国江苏省昆山市花桥镇新生路718、818号「富莱德昆山物流园一期」、花桥镇逢善路516号「富莱德昆山物流园二期」、花桥镇蓬青路369号「富莱德昆山物流园三期」【统称「富莱德昆山物流园」】物流仓储房地产之市场价值评估



估价对象一期东临空地



估价对象一期南临新生路



估价对象一期西临沿沪大道



估价对象一期北临河道

中华人民共和国江苏省昆山市花桥镇新生路718、818号「富莱德昆山物流园一期」、花桥镇逢善路516号「富莱德昆山物流园二期」、花桥镇蓬青路369号「富莱德昆山物流园三期」【统称「富莱德昆山物流园」】物流仓储房地产之市场价值评估



估价对象二期园区入口



估价对象二期仓库外观



估价对象二期仓库外观



估价对象二期仓库外观



估价对象二期设备房外观



估价对象二期压纸机房外观

中华人民共和国江苏省昆山市花桥镇新生路718、818号「富莱德昆山物流园一期」、花桥镇逢善路516号「富莱德昆山物流园二期」、花桥镇蓬青路369号「富莱德昆山物流园三期」【统称「富莱德昆山物流园」】物流仓储房地产之市场价值评估



估价对象二期东临若干工业项目



估价对象二期南临逢善路



估价对象二期西临沿沪大道



估价对象二期北临鸡鸣塘南路

中华人民共和国江苏省昆山市花桥镇新生路718、818号「富莱德昆山物流园一期」、花桥镇逢善路516号「富莱德昆山物流园二期」、花桥镇蓬青路369号「富莱德昆山物流园三期」【统称「富莱德昆山物流园」】物流仓储房地产之市场价值评估



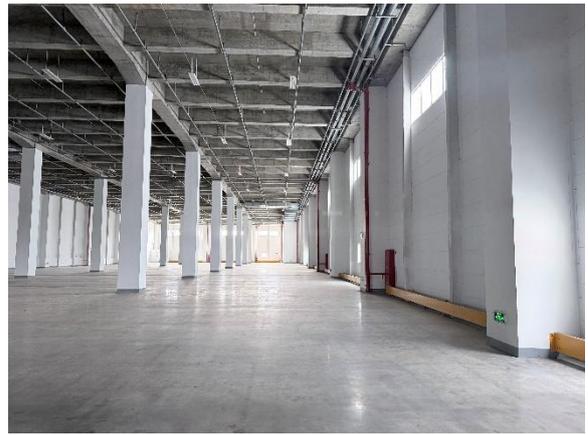
估价对象三期园区入口



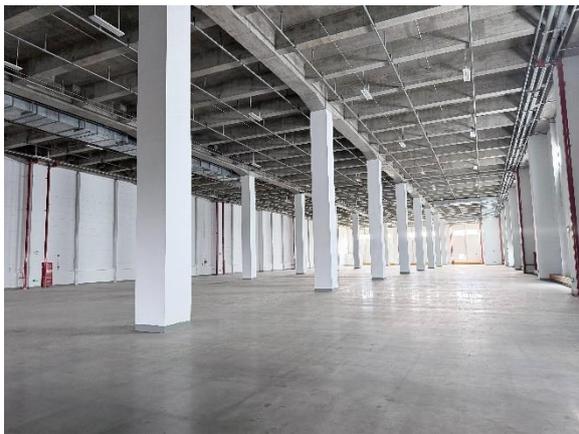
估价对象三期仓库外观



估价对象三期仓库外观



估价对象三期仓库内部



估价对象三期仓库内部



估价对象三期坡道

中华人民共和国江苏省昆山市花桥镇新生路718、818号「富莱德昆山物流园一期」、花桥镇逢善路516号「富莱德昆山物流园二期」、花桥镇蓬青路369号「富莱德昆山物流园三期」【统称「富莱德昆山物流园」】物流仓储房地产之市场价值评估



估价对象三期东临沿沪大道



估价对象三期南临空地



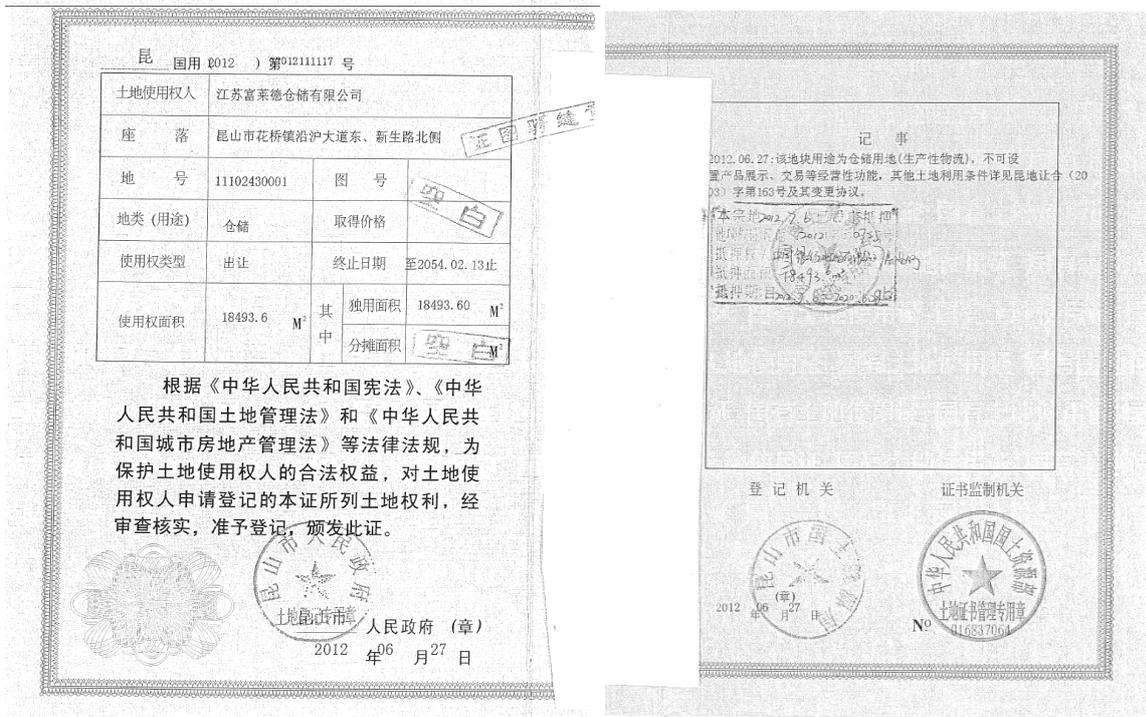
估价对象三期西临空地



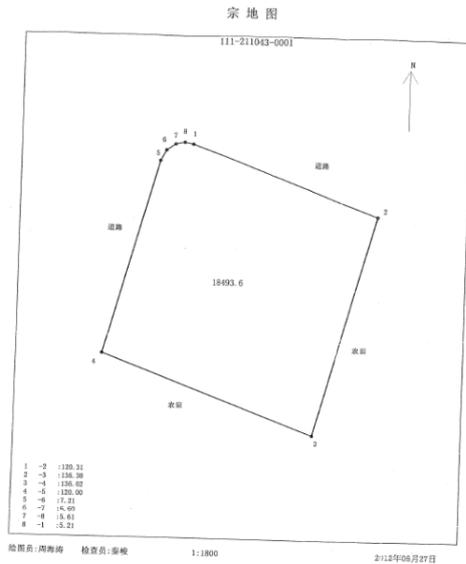
估价对象三期北临蓬青路

中华人民共和国江苏省昆山市花桥镇新生路718、818号「富莱德昆山物流园一期」、花桥镇逢善路516号「富莱德昆山物流园二期」、花桥镇蓬青路369号「富莱德昆山物流园三期」【统称「富莱德昆山物流园」】物流仓储房地产之市场价值评估

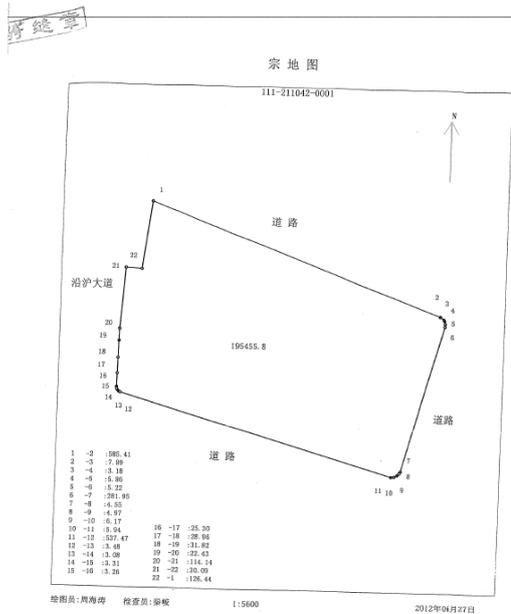
#### 4.6 估价对象权属证明复印件



盖章



中华人民共和国江苏省昆山市花桥镇新生路718、818号「富莱德昆山物流园一期」、花桥镇蓬善路516号「富莱德昆山物流园二期」、花桥镇蓬青路369号「富莱德昆山物流园三期」【统称「富莱德昆山物流园」】物流仓储房地产之市场价值评估



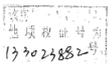
中华人民共和国江苏省昆山市花桥镇新生路718、818号「富莱德昆山物流园一期」、花桥镇逢善路516号「富莱德昆山物流园二期」、花桥镇蓬青路369号「富莱德昆山物流园三期」【统称「富莱德昆山物流园」】物流仓储房地产之市场价值评估

昆 房权证 花桥 字第 131053354号

房屋所有权人		江苏富莱德仓储有限公司	
共有情况			
房屋坐落		昆山市花桥镇新生路718号6号房	
登记时间		2012-06-29	
房屋性质			
规划用途		仓库	
房屋状况	总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> ) 其他
	2	19746.20	
		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
	11102420001	国有 出让	至 2054-2-13 止



附 记

房屋变化   
 总层数由 1 号  
 131023882 号

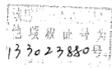


昆 房权证 花桥 字第 131053355号

房屋所有权人		江苏富莱德仓储有限公司	
共有情况			
房屋坐落		昆山市花桥镇新生路818号4号房	
登记时间		2012-06-29	
房屋性质			
规划用途		仓库	
房屋状况	总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> ) 其他
	1	53390.01	
		以下空白	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
	11102420001	国有 出让	至 2054-2-13 止



附 记

房屋变化   
 总层数由 1 号  
 131023880 号



中华人民共和国江苏省昆山市花桥镇新生路718、818号「富莱德昆山物流园一期」、花桥镇逢善路516号「富莱德昆山物流园二期」、花桥镇蓬青路369号「富莱德昆山物流园三期」【统称「富莱德昆山物流园」】物流仓储房地产之市场价值评估

昆 房权证 花桥 字第 131053357号

房屋所有权人	江苏富莱德仓储有限公司		
共有情况			
房屋坐落	昆山市花桥镇新生路818号3号房		
登记时间	2012-06-29		
房屋性质			
规划用途	仓库		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )
	1	49461.90	
		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
	1110242000	国有 出让	至 2054-2-13 止

附 记

房屋变化

总项权证号  
1330 23879号



昆 房权证 花桥 字第 131053356号

房屋所有权人	江苏富莱德仓储有限公司		
共有情况			
房屋坐落	昆山市花桥镇新生路718号2号房		
登记时间	2012-06-29		
房屋性质			
规划用途	仓库		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )
	2	10006.52	
		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
	1110243000	国有 出让	至 2054-2-13 止

附 记

房屋变化

总项权证号  
1330 23885号



中华人民共和国江苏省昆山市花桥镇新生路718、818号「富莱德昆山物流园一期」、花桥镇逢善路516号「富莱德昆山物流园二期」、花桥镇蓬青路369号「富莱德昆山物流园三期」【统称「富莱德昆山物流园」】物流仓储房地产之市场价值评估

昆 房权证 花桥 字第 131053358 号

房屋所有权人		江苏富莱德仓储有限公司	
共有情况			
房屋坐落		昆山市花桥镇新生路718号5号房	
登记时间		2012-06-29	
房屋性质			
规划用途		办公楼	
房屋状况	总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> ) 其他
	2	1503.78	
		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
	11102420001	国有出让	至 2054-2-13 止

附 记

房屋变化  
131023881号



昆 房权证 花桥 字第 131053361 号

房屋所有权人		江苏富莱德仓储有限公司	
共有情况			
房屋坐落		昆山市花桥镇新生路718号1号房	
登记时间		2012-06-29	
房屋性质			
规划用途		门卫	
房屋状况	总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> ) 其他
	1	41.36	
		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
	11102420001	国有出让	至 2054-2-13 止

附 记

房屋变化  
131023877号



中华人民共和国江苏省昆山市花桥镇新生路718、818号「富莱德昆山物流园一期」、花桥镇逢善路516号「富莱德昆山物流园二期」、花桥镇蓬青路369号「富莱德昆山物流园三期」【统称「富莱德昆山物流园」】物流仓储房地产之市场价值评估

昆 房权证 花桥 字第 131053359号

房屋所有权人	江苏富莱德仓储有限公司		
共有情况			
房屋坐落	昆山市花桥镇新生路718号2号房		
登记时间	2012-06-29		
房屋性质			
规划用途	门卫		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )
	1	40.65	
		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
	11102420001	国有 出让	至 2054-2-13 止

附 记	
房屋变化	总项权证号 133023878



昆 房权证 花桥 字第 131053353号

房屋所有权人	江苏富莱德仓储有限公司		
共有情况			
房屋坐落	昆山市花桥镇新生路718号1号房		
登记时间	2012-06-29		
房屋性质			
规划用途	门卫		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )
	1	22.57	
		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
	11102420001	国有 出让	至 2054-2-13 止

附 记	
房屋变化	总项权证号 133023884



中华人民共和国江苏省昆山市花桥镇新生路718、818号「富莱德昆山物流园一期」、花桥镇蓬善路516号「富莱德昆山物流园二期」、花桥镇蓬青路369号「富莱德昆山物流园三期」【统称「富莱德昆山物流园」】物流仓储房地产之市场价值评估

昆 房权证 花桥 字第 131053360号

房屋所有权人	江苏富莱德仓储有限公司		
共有情况			
房屋坐落	昆山市花桥镇新生路718号7号房		
登记时间	2012-06-29		
房屋性质			
规划用途	泵房变电房		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	其他
	1	867.86	
		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
	1110242000	国有出让	2054-2-13 至 止

房屋变化 137023883%

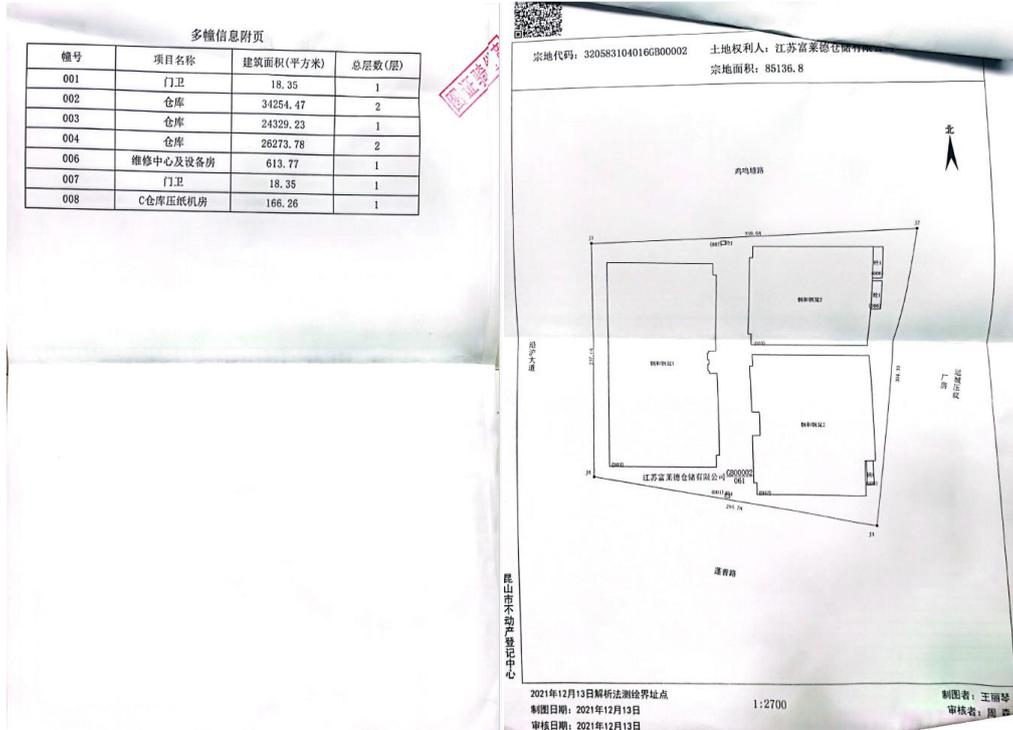
昆山市花桥镇人民政府 不动产登记科

苏 ( 2021 ) 昆 市 不动产权第 3136747 号

权利人	江苏富莱德仓储有限公司
共有情况	单独所有
坐落	昆山市花桥镇蓬善路516号
不动产单元号	320583 104016 G800002 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/详见多幢项目信息列表
面积	土地使用权面积85136.80m <sup>2</sup> /房屋建筑面积85674.21m <sup>2</sup>
使用期限	国有建设用地使用权 2056年04月25日止
权利其他状况	多幢情况详见附页 其中独用土地面积: 85136.8平方米 登记日期: 2021年12月27日

附 记

中华人民共和国江苏省昆山市花桥镇新生路718、818号「富莱德昆山物流园一期」、花桥镇逢善路516号「富莱德昆山物流园二期」、花桥镇蓬青路369号「富莱德昆山物流园三期」【统称「富莱德昆山物流园」】物流仓储房地产之市场价值评估



苏 ( 2018 ) 昆山市 不动产权第 00331:37 号

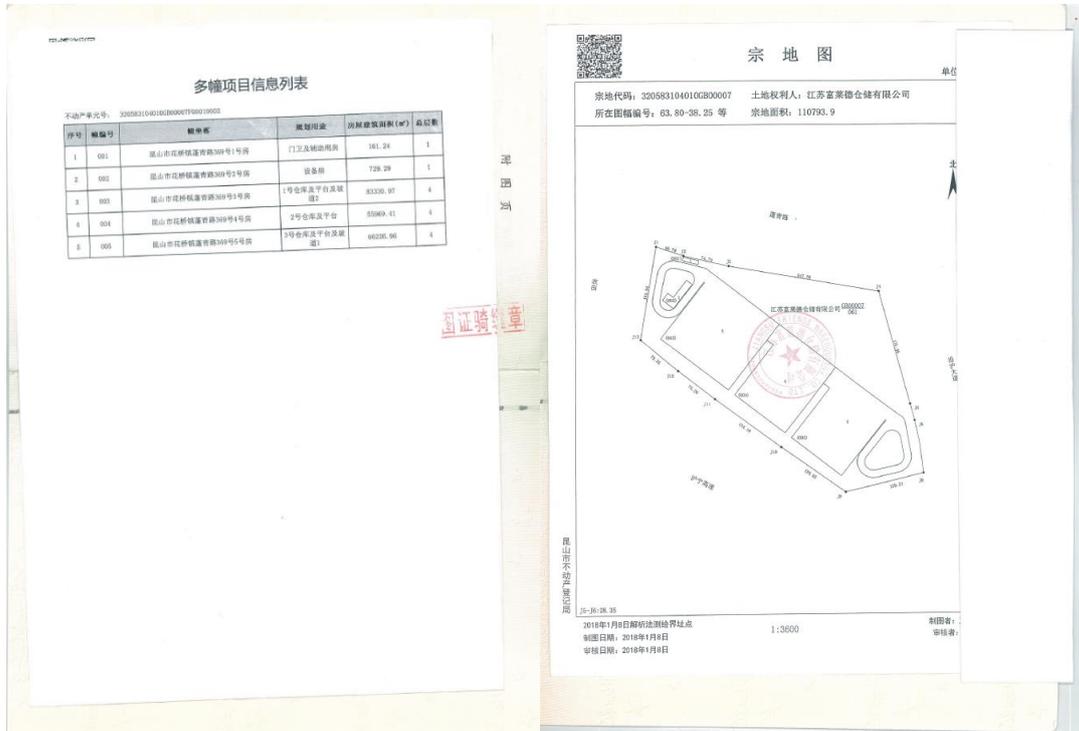
权利人	江苏富莱德仓储有限公司
共有情况	
坐落	昆山市花桥镇蓬青路369号
不动产单元号	320583 104010 GB00007 F00010002
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用途	仓储用地/仓储
面积	土地使用权面积110793.90㎡/房屋建筑面积206417.67㎡
使用期限	国有建设用地使用权2056年04月25日止
权利其他状况	<p>制证日期: 2018年12月08日</p> <p>专用土地使用权面积: 110793.90㎡</p>

附记

新建

该不动产已依法抵押，抵押权人：(2018)昆不动产权第00331:37号。

中华人民共和国江苏省昆山市花桥镇新生路718、818号「富莱德昆山物流园一期」、花桥镇逢善路516号「富莱德昆山物流园二期」、花桥镇逢青路369号「富莱德昆山物流园三期」【统称「富莱德昆山物流园」】物流仓储房地产之市场价值评估



中华人民共和国江苏省昆山市花桥镇新生路718、818号「富莱德昆山物流园一期」、花桥镇逢善路516号「富莱德昆山物流园二期」、花桥镇蓬青路369号「富莱德昆山物流园三期」【统称「富莱德昆山物流园」】物流仓储房地产之市场价值评估

#### 4.7 委托人营业执照复印件



中华人民共和国江苏省昆山市花桥镇新生路718、818号「富莱德昆山物流园一期」、花桥镇逢善路516号「富莱德昆山物流园二期」、花桥镇蓬青路369号「富莱德昆山物流园三期」【统称「富莱德昆山物流园」】物流仓储房地产之市场价值评估

#### 4.8 产权方营业执照复印件



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

国家市场监督管理总局监制

中华人民共和国江苏省昆山市花桥镇新生路718、818号「富莱德昆山物流园一期」、花桥镇逢善路516号「富莱德昆山物流园二期」、花桥镇蓬青路369号「富莱德昆山物流园三期」【统称「富莱德昆山物流园」】物流仓储房地产之市场价值评估

#### 4.9 估价机构营业执照和估价资质证书复印件



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

国家市场监督管理总局监制

中华人民共和国江苏省昆山市花桥镇新生路718、818号「富莱德昆山物流园一期」、花桥镇逢善路516号「富莱德昆山物流园二期」、花桥镇蓬青路369号「富莱德昆山物流园三期」【统称「富莱德昆山物流园」】物流仓储房地产之市场价值评估



## 房地产估价机构备案证书

证书编号: 粤房估备字壹0200022

企 业 名 称: 深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

统一社会信用代码: 91440300748859253X

法 定 代 表 人: 程家龙

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

有 效 期: 至 2026年10月11日

备 案 等 级: 一级



先关注广东省住房和城乡建设厅微信公众号, 进入“粤建办事”扫码查验

发证机关: 广东省住房和城乡建设厅

发证日期: 2023年10月11日



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

中华人民共和国江苏省昆山市花桥镇新生路718、818号「富莱德昆山物流园一期」、花桥镇蓬善路516号「富莱德昆山物流园二期」、花桥镇蓬青路369号「富莱德昆山物流园三期」【统称「富莱德昆山物流园」】物流仓储房地产之市场价值评估

#### 4.10 注册房地产估价师估价资格证书

3

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。  
本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。  
This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.  
The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.

上海市房屋管理局  
发证机关  
No. 00275983

姓名 / Full name  
**刘漪**

性别 / Sex  
**女**

身份证件号码 / ID No.  
**330902198205050680**

注册号 / Registration No.  
**3120150011**

执业机构 / Employer  
**深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司上海分公司**

有效期至 / Date of expiry  
**2027-01-28**

持证人签名 / Bearer's signature



6

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。  
本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。  
This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.  
The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.

上海市房屋管理局  
发证机关  
No. 00330090

姓名 / Full name  
**朱希淳**

性别 / Sex  
**男**

身份证件号码 / ID No.  
**310110197307304619**

注册号 / Registration No.  
**3120100016**

执业机构 / Employer  
**深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司上海分公司**

有效期至 / Date of expiry  
**2028-06-18**

持证人签名 / Bearer's signature

