

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

成都高投合顺企业管理有限公司拟编制并披露基金定期报告
涉及的广发成都高投产业园封闭式基础设施证券投资基金
(180106.SZ) 成都高投合顺企业管理有限公司持有的不动
产市场价值项目

资产评估报告

大正评报字(2026)第 051A 号
(共一册, 第一册)

北京国友大正资产评估有限公司
二〇二六年三月十七日



中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1111020072202600059
合同编号:	2026-051A
报告类型:	非法定评估业务资产评估报告
报告文号:	大正评报字(2026)第051A号
报告名称:	成都高投合顺企业管理有限公司拟编制并披露基金定期报告涉及的广发成都高投产业园封闭式基础设施证券投资基金(180106.SZ) 成都高投合顺企业管理有限公司持有的不动产市场价值项目资产评估报告
评估结论:	820,000,000.00元
评估报告日:	2026年03月17日
评估机构名称:	北京国友大正资产评估有限公司
签名人员:	蒋思桐 (资产评估师) 正式会员 编号: 50210037 黄雪莹 (资产评估师) 见习会员 编号: 51230164
蒋思桐、黄雪莹已实名认证	
	
(可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期: 2026年03月23日

ICP备案号京ICP备2020034749号

目 录

声明	2
资产评估报告摘要	4
资产评估报告正文	7
一、 委托人、产权持有单位和其他资产评估报告使用人概况	7
二、 评估目的	8
三、 评估对象和评估范围	8
四、 价值类型	8
五、 评估基准日	9
六、 评估依据	9
七、 资产组项目概况	12
八、 评估方法	41
九、 评估程序实施过程 and 情况	53
十、 评估假设	55
十一、 评估结论	57
十二、 特别事项说明	57
十三、 资产评估报告使用限制说明	58
十四、 资产评估报告日	59
十五、 签名盖章	60
附件	61
一、 委托人与产权持有单位法人营业执照	62
二、 评估对象涉及的主要权属证明资料	63
三、 委托人和其他相关当事人的承诺函	64
四、 签名资产评估师的承诺函	65
五、 资产评估机构备案文件或者资格证明文件	66
六、 评估机构法人营业执照副本	67
七、 负责评估业务的资产评估师资格证明文件	68
八、 资产评估委托合同	69
九、 资产评估汇总表或明细表	70

声明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

三、资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产清单由委托人、产权持有单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他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。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露。

七、评估专业人员执行资产评估业务的目的是对评估对象的价值进行估算并发表专业意见，对评估对象法律权属资料确认或发表意见超出评估专业人员的执业范围，资产评估专业人员不对资产评估对象的法律权属提供保证。

八、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

成都高投合顺企业管理有限公司拟编制并披露基金定期报告涉及的广发成都高投产业园封闭式基础设施证券投资基金（180106.SZ）成都高投合顺企业管理有限公司持有的不动产市场价值项目

资产评估报告摘要

大正评报字(2026)第 051A 号

重要提示

本摘要内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

北京国友大正资产评估有限公司接受成都高投合顺企业管理有限公司的委托，按照国家法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，对因基金管理人编制并披露基金设施基金定期报告行为涉及的成都高投合顺企业管理有限公司持有的投资性房地产进行了评估。

1. 评估目的：对成都高投合顺企业管理有限公司持有的投资性房地产进行评估，提供其在评估基准日的市场价值，为成都高投合顺企业管理有限公司拟进行基金管理人编制并披露基金设施基金定期报告提供价值参考。

2. 评估对象：成都高投合顺企业管理有限公司持有的投资性房地产市场价值。

3. 评估范围：成都高投合顺企业管理有限公司持有的位于成都市高新区世纪城路 1129 号【天府软件园 A 区】的 5 栋、6 栋、7 栋和 8 栋的部分办公、库房、地下车库物业；成都市高新区天华一路 99 号【天府软件园 B 区】的 2 栋、3 栋、4 栋、6 栋、7 栋和 8 栋的部分办公、地下车库物业。

4. 评估基准日：2025 年 12 月 31 日。

5. 评估价值类型：市场价值。

6. 评估方法：收益法。

7. 评估结论：评估专业人员履行了必要的评估程序，以持续经营和公开市

场等为前提，采用收益法进行了评定估算，将收益法的评估结果作为本资产评估报告的最终结论。具体评估结论如下：

成都高投合顺企业管理有限公司持有的投资性房地产账面值 77,800.00 万元，评估值 82,000.00 万元（包含评估对象增值税待抵扣进项税 38,527,504.85 元）。扣除评估对象增值税待抵扣进项税后的评估值 78,140.00 万元，评估增值 340.00 万元，增值率 0.44%。

8. 特别事项说明

本资产评估报告中陈述的特别事项是指在评估专业人员执行了评估程序，根据搜集的资料经过评定估算已确定评估结论的前提下，评估专业人员揭示在评估过程中已发现可能影响评估结论，但非评估专业人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项。

（1）利用专业机构出具报告结论的情况说明

无。

（2）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

无。

（3）评估程序受到限制的情形

评估师未对各种建筑物的隐蔽工程及内部结构（非目测所能观察的部分）做技术检测，而是在假定产权持有单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下和在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出的判断。

（4）评估资料不完整的情形

无。

（5）评估基准日存在的法律、经济等未决事项的说明

截至评估基准日，未发现本报告评估对象存在上述事项。

（6）担保、租赁及其或有负债（或有资产）事项说明

截至评估基准日，未发现本报告评估对象存在上述事项。

（7）评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

无。

（8）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生影响的瑕疵情

形

无。

以上特别事项提醒资产评估报告使用人关注对其经济行为的影响。

9. 评估机构独立性及评估报告公允性说明

北京国友大正资产评估有限公司及经办人员与委托人、产权持有人等相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见，坚持独立、客观和公正的原则。因此，北京国友大正资产评估有限公司作为本次的资产评估机构具备独立性。

北京国友大正资产评估有限公司及经办人员符合独立性要求，具备相应的业务资格和胜任能力，评估方法选取理由充分，具体工作中按资产评估准则等法规要求执行了现场核查，取得了相应的证据资料，评估结果公允反映了标的资产组截至评估基准日的市场价值。

10. 需要提示的其他事项

资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

11. 评估结论有效期

本资产评估报告的评估结论有效期限在市场条件变化不大的情况下，自评估基准日起一年内有效，即 2025 年 12 月 31 日起至 2026 年 12 月 30 日止。

若评估结论在使用有效期内市场条件发生了较大变化，资产评估报告使用人应当关注对评估结论的影响或委托人重新委托评估机构进行评估。

12. 资产评估报告日

本资产评估报告日为 2026 年 3 月 17 日。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

成都高投合顺企业管理有限公司拟编制并披露基金定期报告涉及的广发成都高投产业园封闭式基础设施证券投资基金（180106.SZ）成都高投合顺企业管理有限公司持有的不动产市场价值项目

资产评估报告正文

大正评报字(2026)第 051A 号

成都高投合顺企业管理有限公司：

北京国友大正资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用收益法，按照必要的评估程序，对成都高投合顺企业管理有限公司拟实施基金管理人编制并披露基金设施基金定期报告行为涉及的成都高投合顺企业管理有限公司持有的投资性房地产在 2025 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、产权持有单位和其他资产评估报告使用人概况

本项目的委托人为成都高投合顺企业管理有限公司，产权持有单位为成都高投合顺企业管理有限公司，资产评估报告使用人为委托人，国家法律、行政法规规定可以使用资产评估报告的除外。

（一）委托人及产权持有单位概况

企业名称：成都高投合顺企业管理有限公司

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：彭翔艺

注册资本：人民币 300.0000 万元

成立日期：2023-03-22

经营期限：2023-03-22 至无固定期限

企业住所：中国（四川）自由贸易试验区成都高新区天府一街 1008 号 A 座 219 号

经营范围：一般项目：企业管理；工程管理服务；物业管理；非居住房地产租赁。（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）

二、评估目的

本项目评估目的是对成都高投合顺企业管理有限公司持有的投资性房地产进行评估，提供其在评估基准日的市场价值，为成都高投合顺企业管理有限公司拟进行基金管理人编制并披露基金设施基金定期报告提供参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围

本项目的评估对象为成都高投合顺企业管理有限公司持有的投资性房地产，评估范围为成都高投合顺企业管理有限公司持有的位于成都市高新区世纪城路1129号【天府软件园A区】的5栋、6栋、7栋和8栋的部分办公、库房、地下车库物业；成都市高新区天华一路99号【天府软件园B区】的2栋、3栋、4栋、6栋、7栋和8栋的部分办公、地下车库物业。各项资产账面价值如下：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
投资性房地产	778,000,000.00
增值税待抵扣进项税	38,527,504.85

以上资产账面数据未经审计。

委托的评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

（二）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）

无。

四、价值类型

根据评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，选择市场价值作为此次评估的价值类型。

市场价值定义：即自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本项目评估基准日委托人确定为 2025 年 12 月 31 日。

评估基准日的确定由委托人确定，主要考虑了会计期末以及有利于本次经济行为实现等因素。

六、评估依据

本评估业务对应的评估依据为法律法规、评估准则、权属、取价等依据。

（一）法律法规依据

1. 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 22 日十三届全国人大三次会议表决通过）；
2. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日主席令第 46 号）；
3. 《中华人民共和国公司法》（已由中华人民共和国第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议于 2023 年 12 月 29 日修订通过，现予公布，自 2024 年 7 月 1 日起施行）；
4. 《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正）；
5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正）；
6. 《中华人民共和国增值税法》（2024 年 12 月 25 日第十四届全国人民代表大会常务委员会第十三次会议通过）；
7. 《中华人民共和国增值税法实施条例》（2025 年 12 月 19 日国务院第 75 次常务会议通过）；
8. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36 号）；
9. 《关于调整增值税税率的通知》（财税[2018]32 号）；
10. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号）；
11. 中华人民共和国证券法（2019 年 12 月 28 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订）；

12. 中华人民共和国证券投资基金法（2015年4月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议）；

13. 《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（中国证券监督管理委员会公告〔2020〕54号）；

14. 《中国证监会关于推出商业不动产投资信托基金试点的公告》；

15. 《公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务办法（试行）》；

16. 监管规则适用指引——评估类第1号（中国证券监督管理委员会监管规则）；

17. 《监管规则适用指引——评估类第2号》；

18. 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

（二）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43号）；

2. 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）；

3. 资产评估执业准则

（1）《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；

（2）《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；

（3）《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；

（4）《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；

（5）《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；

（6）《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；

（7）中评协关于印发《资产评估准则术语 2020》的通知（中评协〔2020〕31号）；

（8）《中国资产评估协会资产评估业务报备管理办法》（中评协〔2021〕30号）。

4. 资产评估指南

（1）《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；

5. 资产评估指导意见

（1）《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；

(2) 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号);

(3) 《投资性房地产评估指导意见》(中评协[2017]53号);

6. 资产评估专家指引

(1) 资产评估专家指引第7号——中小评估机构业务质量控制(中评协[2015]65号);

(2) 资产评估专家指引第8号——资产评估中的核查验证(中评协[2019]39号);

7. 其他参考文件

(1) 参照《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);

(2) 参照《城镇土地估价规程》(GB/T18508—2014);

(3) 参照《城镇土地分等定级规程》(GB / T18507-2014)。

(三) 权属依据

1. 不动产权证书;

2. 重要资产购置合同或发票。

(四) 取价依据

1. 《全国银行间同业拆借中心授权公布贷款市场报价利率(LPR)》(2025年12月公布);

2. 《资产评估常用数据与参数手册》(2010-2011)版;

3. 产权持有单位提供的资产清单及其他资料;

4. 产权持有单位提供的财务会计、经营方面的资料;

5. 评估专业人员收集的市场资料、产业经济及宏观经济资料;

6. 评估专业人员现场勘查及调查所得的有关资料;

7. 同花顺 iFinD 资讯终端。

(五) 其他参考资料

1. 《企业会计准则—基本准则》(财政部令第33号);

2. 《企业会计准则—应用指南》(财政部财会[2006]18号);

七、资产组项目概况

本报告资产组主要为成都高投合顺企业管理有限公司持有的位于成都市高新区世纪城路 1129 号【天府软件园 A 区】的 5 栋、6 栋、7 栋和 8 栋的部分办公、库房、地下车库物业；成都市高新区天华一路 99 号【天府软件园 B 区】的 2 栋、3 栋、4 栋、6 栋、7 栋和 8 栋的部分办公、地下车库物业。具体情况如下：

（一）评估对象一：【天府软件园 A 区】的 5 栋、6 栋、7 栋和 8 栋的部分办公、库房、地下车库物业

1、评估对象范围

评估对象为成都市高新区世纪城路 1129 号【天府软件园 A 区】的 5 栋、6 栋、7 栋和 8 栋的部分办公、库房、地下车库物业。评估对象建筑面积合计为 42,389.49 平方米，其中，办公物业建筑面积为 37,482.84 平方米，库房物业建筑面积为 94.06 平方米，地下车库物业建筑面积为 4,812.59 平方米。评估对象所在宗地土地使用权面积为 82,162.35 平方米，土地用途为工业用地，土地使用权终止日期为 2055 年 12 月 20 日。权利人成都高投合顺企业管理有限公司，单独所有。

评估对象范围包括无法从建筑物剥离、与房屋使用功能相适应且影响建筑物使用价值的装饰装修，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

评估对象范围明细如下表：

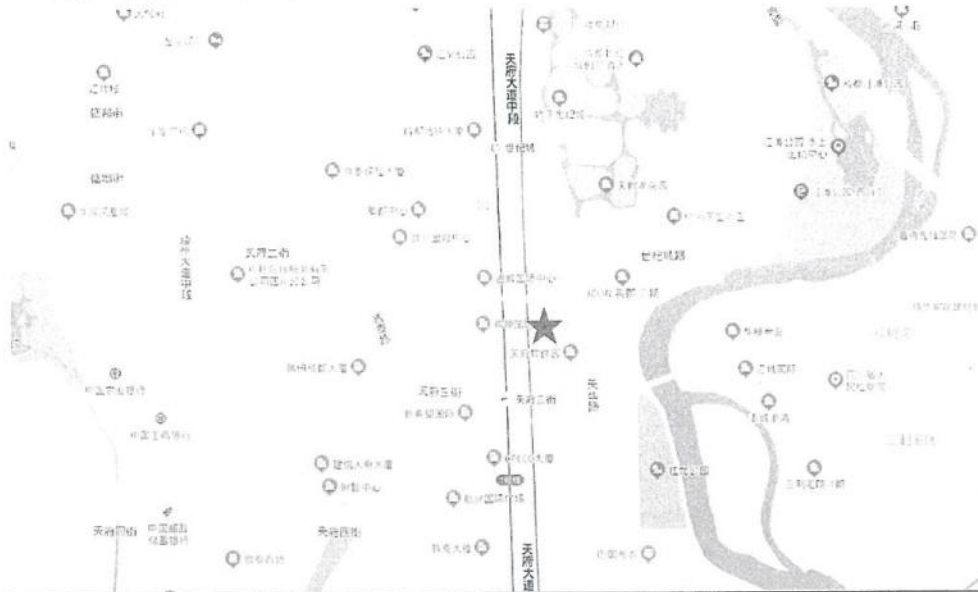
评估对象范围明细表

序号	楼栋	楼层	用途	建筑面积（平方米）
1	【天府软件园 A 区】5 栋	F1	办公	629.75
		F2	办公	1,388.54
		F2	库房	64.26
		F3	办公	3,112.14
		F3	库房	29.80
		F4	办公	1,362.61
		F5	办公	1,362.61
		F6	办公	1,362.61
		F7	办公	1,362.61
		F8	办公	1,180.30
2	【天府软件园 A 区】6 栋	F2	办公	1,784.02

序号	楼栋	楼层	用途	建筑面积（平方米）
		F3	办公	1,361.91
		F4	办公	1,361.91
		B1	地下车库	4,812.59*
3	【天府软件园 A 区】7 栋	F1	办公	895.48
		F2	办公	1,772.88
		F3	办公	1,350.97
		F4	办公	1,350.97
		F5	办公	1,350.97
		F6	办公	1,350.97
		F7	办公	1,350.97
		F8	办公	1,168.44
4	【天府软件园 A 区】8 栋	F1	办公	815.63
		F2	办公	1,793.94
		F3	办公	1,368.27
		F4	办公	1,367.06
		F5	办公	1,366.05
		F6	办公	1,367.06
		F7	办公	1,367.57
		F8	办公	1,176.60
			合计	42,389.49

*A 区 6 栋 B1 层与 A 区 7 栋 B1 层连通，此建筑面积为 A 区 6 栋 B1 层与 A 区 7 栋 B1 层合计数。

(1) 评估对象位置示意图



(2) 评估对象照片



2、评估对象权益状况

(1) 土地和房地产权益状况

根据评估委托人提供的《不动产权证书》记载，评估对象土地和房地产权益状况见下表：

【天府软件园 A 区】5 栋：

不动产权证号	川（2024）成都市不动产权第 0271882 号
权利人	成都高投合顺企业管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	详见清单
不动产单元号	510109003002GB00097F00020032 等
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/

用途	工业用地/办公、工业用地/库房
面积	共用宗地面积 82,162.35 平方米/房屋建筑面积 11,855.23 平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2055 年 12 月 20 日止
权利其他状况	房屋结构：框架 其中办公建筑面积 11,761.17 平方米，专有建筑面积 8,735.28 平方米，分摊建筑面积 3,025.89 平方米 库房建筑面积 94.06 平方米，专有建筑面积 57.81 平方米，分摊建筑面积 36.25 平方米
附记	业务号：2024091401F91042 高新区世纪城路 1129 号 5 栋 3 层 7 号，用途：办公 高新区世纪城路 1129 号 5 栋 7 层 1 号，用途：办公 高新区世纪城路 1129 号 5 栋 3 层 8 号，用途：办公 高新区世纪城路 1129 号 5 栋 6 层 1 号，用途：办公 高新区世纪城路 1129 号 5 栋 3 层 15 号，用途：办公 等 31 个不动产单元。

【天府软件园 A 区】6 栋地上部分：

不动产权证号	川（2024）成都市不动产权第 0272196 号
权利人	成都高投合顺企业管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	详见附记
不动产单元号	510109003002GB00097F00090009 等
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/
用途	工业用地/办公
面积	共用宗地面积 82,162.35 平方米/房屋建筑面积 4,507.84 平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2055 年 12 月 20 日止
权利其他状况	房屋结构：框架 其中办公建筑面积 4,507.84 平方米，专有建筑面积 3,807.29 平方米， 分摊建筑面积 700.55 平方米
附记	业务号：2024091301F91874 高新区世纪城路 1129 号 6 栋 1 单元 4 层 4 号，用途：办公 高新区世纪城路 1129 号 6 栋 1 单元 3 层 3 号，用途：办公 高新区世纪城路 1129 号 6 栋 1 单元 2 层 2 号，用途：办公

【天府软件园 A 区】7 栋地上部分：

不动产权证号	川（2024）成都市不动产权第 0272206 号
权利人	成都高投合顺企业管理有限公司
共有情况	单独所有

坐落	详见清单
不动产单元号	510109003002GB00097F00050001 等
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/
用途	工业用地/办公
面积	共用宗地面积 82,162.35 平方米/房屋建筑面积 10,591.65 平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2055 年 12 月 20 日止
权利其他状况	房屋结构：框架 其中办公建筑面积 10,591.65 平方米，专有建筑面积 9,018.08 平方米，分摊建筑面积 1,573.57 平方米
附记	业务号：2024091301F91959 高新区世纪城路 1129 号 7 栋 1 单元 6 层 6 号，用途：办公 高新区世纪城路 1129 号 7 栋 1 单元 1 层 1 号，用途：办公 高新区世纪城路 1129 号 7 栋 1 单元 2 层 2 号，用途：办公 高新区世纪城路 1129 号 7 栋 1 单元 5 层 5 号，用途：办公 高新区世纪城路 1129 号 7 栋 1 单元 4 层 4 号，用途：办公 等 8 个不动产单元。

【天府软件园 A 区】8 栋：

不动产权证号	川（2024）成都市不动产权第 0272171 号
权利人	成都高投合顺企业管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	详见清单
不动产单元号	510109003002GB00097F00010007 等
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/
用途	工业用地/办公
面积	共用宗地面积 82,162.35 平方米/房屋建筑面积 10,622.18 平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2055 年 12 月 20 日止
权利其他状况	房屋结构：框架 其中办公建筑面积 10,622.18 平方米，专有建筑面积 8,956.74 平方米，分摊建筑面积 1,665.44 平方米
附记	业务号：2024091401F90769 高新区世纪城路 1129 号 8 栋 1 单元 7 层 7 号，用途：办公 高新区世纪城路 1129 号 8 栋 1 单元 6 层 6 号，用途：办公 高新区世纪城路 1129 号 8 栋 1 单元 4 层 4 号，用途：办公 高新区世纪城路 1129 号 8 栋 1 单元 3 层 3 号，用途：办公 高新区世纪城路 1129 号 8 栋 1 单元 1 层 1 号，用途：办公

	等 8 个不动产单元。
--	-------------

【天府软件园 A 区】6、7 栋地下部分：

不动产权证号	川（2024）成都市不动产权第 0271819 号
权利人	成都高投合顺企业管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	高新区世纪城路 1129 号 6 栋 1 单元-1 层 1 号
不动产单元号	510109003002GB00097F00090005 等
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/
用途	工业用地（地下车库）/车库
面积	共用宗地面积 82,162.35 平方米/房屋建筑面积 4,812.59 平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2055 年 12 月 20 日止
权利其他状况	房屋结构：框架 专有建筑面积：4,372.19 平方米 分摊建筑面积：440.40 平方米 房屋总层数：9 层 所在层数：-1 层
附记	业务号：2024091401F90941

（2）他项权利状况

根据评估委托人提供的资料，截至评估基准日，评估对象未设立抵押权。

根据评估委托人提供的资料，评估对象部分已出租。

除此之外，未发现评估对象有其他他项权利。

3、评估对象实物状况

（1）土地实物状况

评估对象所在宗地地势平坦，形状较规则，宗地面积合计 82,162.35 平方米，东临天华路，南临天华一路，西邻天府大道中段，北邻世纪城路，土地开发程度宗地红线内“五通”（通上水、通下水、通电、通讯、通路）且地上已建成房屋。

（2）房屋建筑物实物状况

评估对象为成都市高新区世纪城路 1129 号【天府软件园 A 区】的 5 栋、6 栋、7 栋和 8 栋的部分办公、库房、地下车库物业，竣工于 2005 至 2006 年期间。评估对象建筑面积合计为 42,389.49 平方米，其中，办公物业建筑面积为 37,482.84 平方米，库房物业建筑面积为 94.06 平方米，地下车库物业建筑面积为 4,812.59 平方米。评估

对象地下车库部分设置有 150 个非机械车位。

评估对象所在楼栋为框架结构，标准层层高约 4.5 米，外立面为石材、玻璃幕墙或扣板，大堂地面铺地砖，墙面多为涂料，顶部为扣板吊顶。室内房间多为租户自行装修，地面铺地砖或地毯，墙面为涂料、墙砖或墙纸，顶部多为扣板吊顶。

评估对象所在楼栋配套设施齐全，配备电梯，消防系统，强电系统，弱电系统，中央空调系统及照明设施。

评估对象部分已出租，正常使用中，维护状况良好。

4、评估对象区位状况

（1）评估对象区位状况描述

位置状况	坐落	成都市高新区世纪城路 1129 号【天府软件园 A 区】的 5 栋、6 栋、7 栋和 8 栋的部分办公、库房、地下车库物业
	方位	成都市高新区南部园区
	朝向	东西朝向
	与重要场所(设施)距离	【天府软件园 A 区】距成都高新技术产业开发区管理委员会约 5 公里，距成都双流国际机场约 15 公里，距成都火车南站约 6 公里。
交通状况	道路状况	【天府软件园 A 区】东临天华路，双向二车道；南临天华一路，双向六车道；西邻天府大道中段，双向十车道，属于交通主干道，车流量较大，道路状况较好；北邻世纪城路，双向六车道。
	出入可利用交通工具	周边有 167 路、185 路、259 路等多路公交车以及地铁 1 号线设点经过，公共交通便捷度较。
	交通管制情况	周边无车辆及通行时间限制
	停车方便程度	【天府软件园 A 区】设有地上、地下停车位，停车较方便。
环境状况	自然环境	地处研发办公、商务办公集中区，自然环境一般
	人文环境	附近多为研发办公、商务办公区，办公聚集度较好，办公楼档次较好、成新率较高，人文环境较好。
	景观	无特殊景观
外部配套设施状况	基础设施	“五通”（通上水、通下水、通电、通讯、通路）
	公共服务设施	教育：地处办公集中区，周边 1 公里范围内无大型教育设施； 金融：【天府软件园 A 区】园区内设有中国建设银行（高新支行）、周边分布有中国工商银行、中国民生银行等网点； 医疗：爱尔眼科四川眼科医院等； 休闲：成都希尔顿酒店 Spa、桂龙公园等； 商业：以办公楼配套商业为主，如 ICON 大源国际中心配套商业、领地环球金融中心配套商业等； 其他：【天府软件园 A 区】园区内配备餐饮、零售等办公配套； 综上，各项公共服务设施较齐全。

（2）评估对象区位状况分析

评估对象位于【天府软件园 A 区】，天府软件园是国家级科技企业孵化器、创新人才培养示范基地、国家备案众创空间、国家级创业孵化示范基地、国家中小企业

公共服务示范平台、国家数字服务出口基地，园区内部及周边配套较为完善，企业聚集度较高，区位状况良好。

（二）评估对象二：【天府软件园 B 区】的 2 栋、3 栋、4 栋、6 栋、7 栋和 8 栋的部分办公、地下车库物业

1、评估对象范围

评估对象为成都市高新区天华一路 99 号【天府软件园 B 区】的 2 栋、3 栋、4 栋、6 栋、7 栋和 8 栋的部分办公、地下车库物业。评估对象建筑面积合计为 87,610.34 平方米，其中，办公物业建筑面积为 70,837.41 平方米，地下车库物业建筑面积为 16,772.93 平方米。评估对象所在宗地土地使用权面积为 85,102.62 平方米，土地用途为工业用地，土地使用权终止日期为 2055 年 12 月 20 日。权利人成都高投合顺企业管理有限公司，单独所有。

评估对象范围包括无法从建筑物剥离、与房屋使用功能相适应且影响建筑物使用价值的装饰装修，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

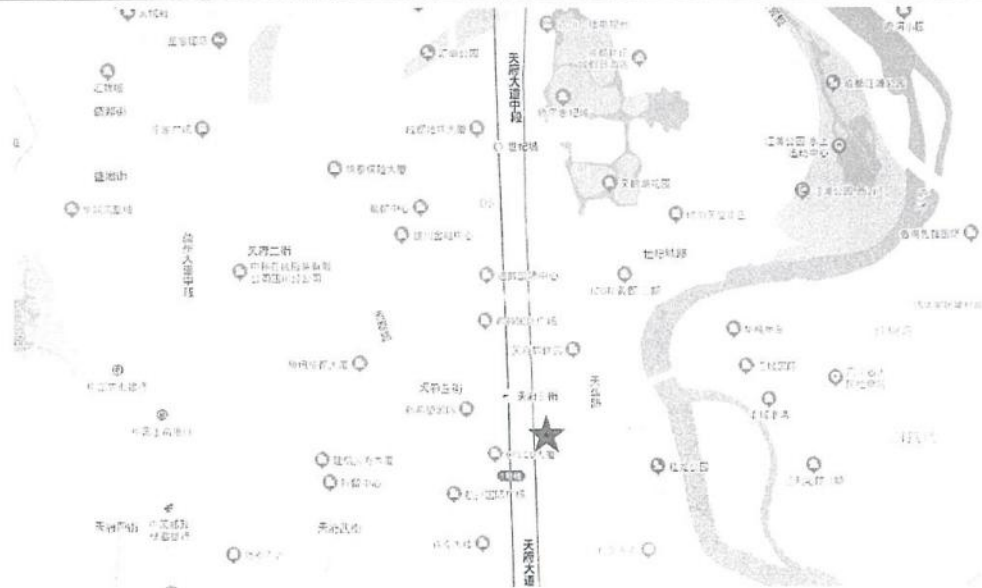
评估对象范围明细如下表：

评估对象范围明细表

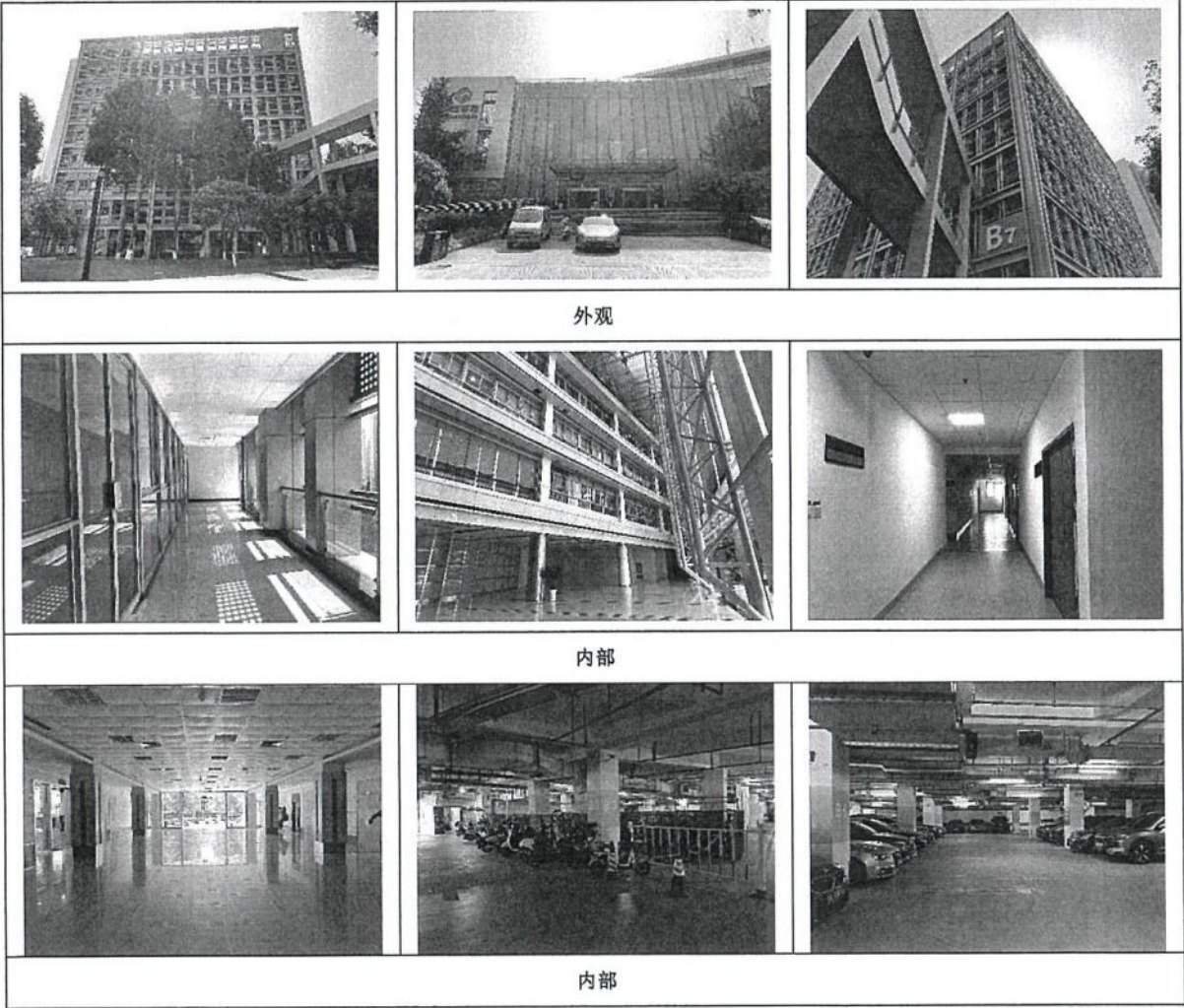
序号	楼栋	楼层	用途	建筑面积 (平方米)
1	【天府软件园 B 区】2 栋	F1	办公	2,464.09
		F2	办公	3,170.73
		F3	办公	3,170.73
		F4	办公	3,170.73
		B1	地下车库	4,224.41
2	【天府软件园 B 区】3 栋	F2	办公	3,143.45
		F4	办公	3,143.45
		F5	办公	2,301.64
		B1	地下车库	2,628.55
3	【天府软件园 B 区】4 栋	F1	办公	3,261.74
		F2	办公	3,047.24
		F3	办公	3,047.24
		F4	办公	3,047.24
		F5	办公	2,234.69

序号	楼栋	楼层	用途	建筑面积 (平方米)
		B1	地下车库	4,255.69
4	【天府软件园B区】6栋	F1	办公	1,072.62
		F2	办公	1,617.48
		F3	办公	1,721.63
		F4	办公	1,843.62
		F5	办公	1,617.48
		F6	办公	1,691.53
		B1	地下车库	1,920.71
5	【天府软件园B区】7栋	F1	办公	1,073.22
		F2	办公	1,620.44
		F3	办公	1,725.86
		F4	办公	1,848.24
		F5	办公	1,620.44
		F6	办公	1,695.84
		F7	办公	1,848.24
		F8	办公	1,619.00
		B1	地下车库	1,711.01
6	【天府软件园B区】8栋	F1	办公	1,069.88
		F2	办公	1,616.50
		F3	办公	1,721.66
		F4	办公	1,843.74
		F5	办公	1,616.50
		F6	办公	1,691.72
		F7	办公	1,843.74
		F8	办公	1,615.06
		B1	地下车库	2,032.56
			合计	87,610.34

(1) 评估对象位置示意图



(2) 评估对象照片



2、评估对象权益状况

(1) 土地和房地产权益状况

根据评估委托人提供的《不动产权证书》记载，评估对象土地和房地产权益状况见下表：

【天府软件园 B 区】2 栋地上部分：

不动产权证号	川（2024）成都市不动产权第 0271455 号
权利人	成都高投合顺企业管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	详见清单
不动产单元号	510109003002GB00126F00060035 等
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/
用途	工业用地/办公
面积	共用宗地面积 85,102.62 平方米/房屋建筑面积 11,976.28 平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2055 年 12 月 20 日止
权利其他状况	房屋结构：框架 其中办公建筑面积 11,976.28 平方米，专有建筑面积 7,956.51 平方米，分摊建筑面积 4,019.77 平方米
附记	业务号：2024091401F90377 高新区天华一路 99 号 2 栋 1 单元 1 层 109 号，用途：办公 高新区天华一路 99 号 2 栋 1 单元 4 层 407 号，用途：办公 高新区天华一路 99 号 2 栋 1 单元 3 层 305 号，用途：办公 高新区天华一路 99 号 2 栋 1 单元 3 层 302 号，用途：办公 高新区天华一路 99 号 2 栋 1 单元 3 层 309 号，用途：办公 等 44 个不动产单元。

【天府软件园 B 区】2 栋地下部分：

不动产权证号	川（2024）成都市不动产权第 0272178 号
权利人	成都高投合顺企业管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	高新区天华一路 99 号 2 栋 1 单元-1 层 101 号
不动产单元号	510109003002GB00126F00060006 等
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/
用途	工业用地（地下车库）/车库
面积	共用宗地面积 85,102.62 平方米/房屋建筑面积 4,224.41 平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2055 年 12 月 20 日止

权利其他状况	房屋结构：框架 专有建筑面积：3,662.47 平方米 分摊建筑面积：561.94 平方米 房屋总层数：6 层 所在层数：-1 层
附记	业务号：2024091401F90744

【天府软件园 B 区】3 栋地上部分：

不动产权证号	川（2024）成都市不动产权第 0272214 号
权利人	成都高投合顺企业管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	详见清单
不动产单元号	510109003002GB00126F00080176 等
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/
用途	工业用地/办公
面积	共用宗地面积 85,102.62 平方米/房屋建筑面积 8,588.54 平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2055 年 12 月 20 日止
权利其他状况	房屋结构：框架 其中办公建筑面积 8,588.54 平方米，专有建筑面积 5,784.45 平方米， 分摊建筑面积 2,804.09 平方米
附记	业务号：2024091401F90119 高新区天华一路 99 号 3 栋 1 单元 2 层 212 号，用途：办公 高新区天华一路 99 号 3 栋 1 单元 4 层 407 号，用途：办公 高新区天华一路 99 号 3 栋 1 单元 4 层 404 号，用途：办公 高新区天华一路 99 号 3 栋 1 单元 4 层 408 号，用途：办公 高新区天华一路 99 号 3 栋 1 单元 5 层 501 号，用途：办公 等 32 个不动产单元。

【天府软件园 B 区】3 栋地下部分：

不动产权证号	川（2024）成都市不动产权第 0272184 号
权利人	成都高投合顺企业管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	详见清单
不动产单元号	510109003002GB00126F00080100 等
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/
用途	工业用地（地下车库）/车库
面积	共用宗地面积 85,102.62 平方米/房屋建筑面积 2,628.55 平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2055 年 12 月 20 日止

权利其他状况	房屋结构：框架 其中车位建筑面积 2,628.55 平方米，专有建筑面积 916.08 平方米，分 摊建筑面积 1,712.47 平方米
附记	业务号：2024091401F90987 高新区天华一路 99 号 3 栋-1 层 87 号，用途：车位 高新区天华一路 99 号 3 栋-1 层 100 号，用途：车位 高新区天华一路 99 号 3 栋-1 层 106 号，用途：车位 高新区天华一路 99 号 3 栋-1 层 101 号，用途：车位 高新区天华一路 99 号 3 栋-1 层 96 号，用途：车位 等 74 个不动产单元。

【天府软件园 B 区】4 栋地上部分：

不动产权证号	川（2024）成都市不动产权第 0272209 号
权利人	成都高投合顺企业管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	详见附记
不动产单元号	510109003002GB00126F00030002 等
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/
用途	工业用地/办公
面积	共用宗地面积 85,102.62 平方米/房屋建筑面积 14,638.15 平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2055 年 12 月 20 日止
权利其他状况	房屋结构：框架 其中办公建筑面积 14,638.15 平方米，专有建筑面积 14,489.77 平方 米，分摊建筑面积 148.38 平方米
附记	业务号：2024091301F92918 高新区天华一路 99 号 4 栋 1 单元 3 层 4 号，用途：办公 高新区天华一路 99 号 4 栋 1 单元 1 层 2 号，用途：办公 高新区天华一路 99 号 4 栋 1 单元 2 层 3 号，用途：办公 高新区天华一路 99 号 4 栋 1 单元 5 层 6 号，用途：办公 高新区天华一路 99 号 4 栋 1 单元 4 层 5 号，用途：办公

【天府软件园 B 区】4 栋地下部分：

不动产权证号	川（2024）成都市不动产权第 0272157 号
权利人	成都高投合顺企业管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	高新区天华一路 99 号 4 栋 1 单元-1 层 1 号
不动产单元号	510109003002GB00126F00030007
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/

用途	工业用地（地下车库）/车库
面积	共用宗地面积 85,102.62 平方米/房屋建筑面积 4,255.69 平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2055 年 12 月 20 日止
权利其他状况	房屋结构：框架 专有建筑面积：4,255.69 平方米 分摊建筑面积：43.14 平方米 房屋总层数：6 层 所在层数：-1 层
附记	业务号：2024091401F90435

【天府软件园 B 区】6 栋地上部分：

不动产权证号	川（2024）成都市不动产权第 0272161 号
权利人	成都高投合顺企业管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	详见清单
不动产单元号	510109003002GB00126F00050001 等
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/
用途	工业用地/办公
面积	共用宗地面积 85,102.62 平方米/房屋建筑面积 9,564.36 平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2055 年 12 月 20 日止
权利其他状况	房屋结构：框架 其中办公建筑面积 9,564.36 平方米，专有建筑面积 8,266.32 平方米， 分摊建筑面积 1,298.04 平方米
附记	业务号：2024091401F90575 高新区天华一路 99 号 6 栋 1 单元 2 层 3 号，用途：办公 高新区天华一路 99 号 6 栋 1 单元 3 层 4 号，用途：办公 高新区天华一路 99 号 6 栋 1 单元 4 层 5 号，用途：办公 高新区天华一路 99 号 6 栋 1 单元 6 层 7 号，用途：办公 高新区天华一路 99 号 6 栋 1 单元 5 层 6 号，用途：办公 等 6 个不动产单元。

【天府软件园 B 区】6 栋地下部分：

不动产权证号	川（2024）成都市不动产权第 0272166 号
权利人	成都高投合顺企业管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	高新区天华一路 99 号 6 栋 1 单元-1 层 1 号
不动产单元号	510109003002GB00126F00050005
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/

用途	工业用地（地下车库）/车库
面积	共用宗地面积 85,102.62 平方米/房屋建筑面积 1,920.71 平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2055 年 12 月 20 日止
权利其他状况	房屋结构：框架 专有建筑面积：1,660.04 平方米 分摊建筑面积：260.67 平方米 房屋总层数：10 层 所在层数：-1 层
附记	业务号：2024091401F90618

【天府软件园 B 区】7 栋地上部分：

不动产权证号	川（2024）成都市不动产权第 0272220 号
权利人	成都高投合顺企业管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	详见清单
不动产单元号	510109003002GB00126F00070007 等
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/
用途	工业用地/办公
面积	共用宗地面积 85,102.62 平方米/房屋建筑面积 13,051.28 平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2055 年 12 月 20 日止
权利其他状况	房屋结构：框架 其中办公建筑面积 13,051.28 平方米，专有建筑面积 11,253.92 平方米，分摊建筑面积 1,797.36 平方米
附记	业务号：2024091301F92933 高新区天华一路 99 号 7 栋 1 单元 6 层 7 号，用途：办公 高新区天华一路 99 号 7 栋 1 单元 8 层 9 号，用途：办公 高新区天华一路 99 号 7 栋 1 单元 1 层 2 号，用途：办公 高新区天华一路 99 号 7 栋 1 单元 5 层 6 号，用途：办公 高新区天华一路 99 号 7 栋 1 单元 2 层 3 号，用途：办公 等 8 个不动产单元。

【天府软件园 B 区】7 栋地下部分：

不动产权证号	川（2024）成都市不动产权第 0272168 号
权利人	成都高投合顺企业管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	高新区天华一路 99 号 7 栋 1 单元-1 层 1 号
不动产单元号	510109003002GB00126F00070009
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/

用途	工业用地（地下车库）/车库
面积	共用宗地面积 85,102.62 平方米/房屋建筑面积 1,711.01 平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2055 年 12 月 20 日止
权利其他状况	房屋结构：框架 专有建筑面积：1,475.38 平方米 分摊建筑面积：236.63 平方米 房屋总层数：10 层 所在层数：-1 层
附记	业务号：2024091401F90705

【天府软件园 B 区】8 栋地上部分：

不动产权证号	川（2024）成都市不动产权第 0272217 号
权利人	成都高投合顺企业管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	详见清单
不动产单元号	510109003002GB00126F00040009 等
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/
用途	工业用地/办公
面积	共用宗地面积 85,102.62 平方米/房屋建筑面积 13,018.80 平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2055 年 12 月 20 日止
权利其他状况	房屋结构：框架 其中办公建筑面积 13,018.80 平方米，专有建筑面积 11,253.29 平方米，分摊建筑面积 1,765.51 平方米
附记	业务号：2024091401F90020 高新区天华一路 99 号 8 栋 1 单元 2 层 3 号，用途：办公 高新区天华一路 99 号 8 栋 1 单元 4 层 5 号，用途：办公 高新区天华一路 99 号 8 栋 1 单元 1 层 2 号，用途：办公 高新区天华一路 99 号 8 栋 1 单元 5 层 6 号，用途：办公 高新区天华一路 99 号 8 栋 1 单元 6 层 7 号，用途：办公 等 8 个不动产单元。

【天府软件园 B 区】8 栋地下部分：

不动产权证号	川（2024）成都市不动产权第 0272154 号
权利人	成都高投合顺企业管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	高新区天华一路 99 号 8 栋 1 单元-1 层 1 号
不动产单元号	510109003002GB00126F00040008
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/

用途	工业用地（地下车库）/车库
面积	共用宗地面积 85,102.62 平方米/房屋建筑面积 2,032.56 平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2055 年 12 月 20 日止
权利其他状况	房屋结构：框架 专有建筑面积：1,756.92 平方米 分摊建筑面积：275.64 平方米 房屋总层数：10 层 所在层数：-1 层
附记	业务号：2024091401F90402

（2）他项权利状况

根据评估委托人提供的资料，截至评估基准日，评估对象未设立抵押权。

根据评估委托人提供的资料，评估对象部分已出租。

除此之外，未发现评估对象有其他他项权利。

3、评估对象实物状况

（1）土地实物状况

评估对象所在宗地地势平坦，形状较规则，宗地面积合计 85,102.62 平方米，东临天华路，南临天华二路，西邻天府大道中段，北邻天华一路，土地开发程度宗地红线内“五通”（通上水、通下水、通电、通讯、通路）且地上已建成房屋。

（2）房屋建筑物实物状况

评估对象为成都市高新区天华一路 99 号【天府软件园 B 区】的 2 栋、3 栋、4 栋、6 栋、7 栋和 8 栋的部分办公、地下车库物业。评估对象建筑面积合计为 87,610.34 平方米，其中，办公物业建筑面积为 70,837.41 平方米，地下车库物业建筑面积为 16,772.93 平方米。评估对象地下车库部分设置有 503 个非机械车位。

评估对象所在楼栋为框架结构，标准层层高约 4.5 米，外立面为石材、玻璃幕墙或扣板，大堂地面铺地砖，墙面多为涂料，顶部为扣板吊顶。室内房间多为租户自行装修，地面铺地砖或地毯，墙面为涂料、墙砖或墙纸，顶部多为扣板吊顶。

评估对象所在楼栋配套设施齐全，配备电梯，消防系统，强电系统，弱电系统，中央空调系统及照明设施。

评估对象部分已出租，正常使用中，维护状况良好。

4、评估对象区位状况

（1）评估对象区位状况描述

位置状况	坐落	成都市高新区天华一路 99 号【天府软件园 B 区】的 2 栋、3 栋、4 栋、6 栋、7 栋和 8 栋的部分办公、地下车库物业
	方位	成都市高新区南部园区
	朝向	东西朝向
	与重要场所(设施)距离	【天府软件园 B 区】距成都高新技术产业开发区管理委员会约 5 公里，距成都双流国际机场约 15 公里，距成都火车南站约 6 公里。
交通状况	道路状况	【天府软件园 B 区】东临天华路，双向二车道；南临天华二路，双向六车道；西邻天府大道中段，双向十车道，属于交通主干道，车流量较大，道路状况较好；北邻天华一路，双向六车道。
	出入可利用交通工具	周边有 167 路、185 路、259 路等多路公交车以及地铁 1 号线设点经过，公共交通便捷度较。
	交通管制情况	周边无车辆及通行时间限制
	停车方便程度	【天府软件园 B 区】设有地上、地下停车位，停车较方便。
环境状况	自然环境	地处研发办公、商务办公集中区，自然环境一般
	人文环境	附近多为研发办公、商务办公区，办公聚集度较好，办公楼档次较好、成新率较高，人文环境较好。
	景观	无特殊景观
外部配套设施状况	基础设施	“五通”（通上水、通下水、通电、通讯、通路）
	公共服务设施	教育：地处办公集中区，周边 1 公里范围内无大型教育设施； 金融：周边分布有中国建设银行（高新支行）、中国工商银行、中国民生银行等网点； 医疗：爱尔眼科四川眼科医院等； 休闲：成都希尔顿酒店 Spa、桂龙公园等； 商业：以办公楼配套商业为主，如 ICON 大源国际中心配套商业、领地环球金融中心配套商业等； 其他：【天府软件园 B 区】园区内配备少量餐饮、零售等办公配套； 综上，各项公共服务设施较齐全。

（2）评估对象区位状况分析

评估对象位于【天府软件园 B 区】，天府软件园是国家级科技企业孵化器、创新人才培养示范基地、国家备案众创空间、国家级创业孵化示范基地、国家中小企业公共服务示范平台、国家数字服务出口基地，园区内部及周边配套较为完善，企业聚集度较高，区位状况良好。

（三）评估对象运营状况

1、评估对象运营现状描述

评估对象一和评估对象二办公和库房部分，整体建筑面积合计 108,414.31 平方米，整体可租赁面积合计 106,923.83 平方米，已出租面积合计 93,950.76 平方米，整体出租率约为 87.87%。

评估对象一和评估对象二的地下车库部分主要用于临时园区停车经营，也有部分车位用于包月车位经营。

2、评估对象主营业务收入情况

根据委托人提供的历史经营数据等相关资料，评估对象一和评估对象二主营业务收入包括办公（含仓库）租赁收入、停车场收入，于 2022 年至 2025 年评估对象一和评估对象二主营业务收入合计情况如下表所示：

年度	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
租赁收入（元）	37,686,749	57,476,853	62,454,014	56,649,203
停车场收入（元）	2,795,867	3,099,397	1,829,220	1,840,875
收入合计（元）	40,482,616	60,576,250	64,283,233	58,490,078

注：以上数据均为不含税数值

3、评估对象主营业务成本情况

根据委托人提供的历史经营数据等相关资料，评估对象一和评估对象二主营业务成本包括资产委托管理费、物业维修维保费、物业管理费、疫情防控工程款、其他费用等。于 2022 年至 2025 年评估对象一和评估对象二主营业务成本情况如下表所示：

年度	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
资产委托管理费（元）	4,611,901	5,437,137	6,590,986	4,406,259
物业维修维保费（元）	2,470,107	1,107,580	1,654,840	2,681,373
物业管理费（元）	507,804	528,348	536,903	772,286
疫情防控工程款（元）	394,200	0	0	0
其他费用（元）	331,188	205,461	517,339	447,645
成本合计（元）	8,315,199	7,278,526	9,300,068	8,307,563

注：以上数据均为不含税数值

4、评估对象管理费用情况

根据委托人提供的历史经营数据等相关资料，评估对象一和评估对象二的管理费用包括员工工资、办公费用、其他等。于 2022 年至 2025 年评估对象一和评估对象二缴纳的管理费用情况如下表所示：

年度	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
员工工资（元）	286,714	182,250	0	0
办公费用（元）	358,702	223,019	0	594
其他（元）	17,234	154	10,897	240,000
管理费用合计（元）	662,650	405,423	10,897	240,594

注：以上数据均为不含税数值

5、评估对象税金及附加情况

根据委托人提供的历史经营数据等相关资料，评估对象一和评估对象二缴纳的税金及附加包括房产税、土地使用税、增值税附加税、印花税等。于 2022 年至 2025 年评估对象一和评估对象二缴纳的税金及附加情况如下表所示：

年度	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
房产税（元）	4,965,370	7,451,467	8,382,679	8,150,349
土地使用税（元）	608,148	598,439	569,314	569,314
增值税附加税（元）	242,896	375,847	545,092	0
印花税（元）	56,561	374,260	571,901	130,385
税金及附加合计（元）	5,872,975	8,800,013	10,068,987	8,850,048

6、评估对象租户结构分析

根据委托人提供的资料，截至评估基准日，评估对象一和评估对象二签约租户合计 121 户。根据委托人提供的资料，根据租赁面积大小排序，前十名租户如下表所示：

序号	租户	租赁面积 (平方米)	起始日期	终止日期
1	中国移动通信集团四川有限公司成都分公司	6,308.98	2024 年 7 月 1 日	2026 年 12 月 31 日
2	成都青瓷互动网络科技有限公司	5,281.93	2023 年 10 月 1 日	2026 年 10 月 28 日
3	成都育碧电脑软件有限公司	5,270.71	2025 年 3 月 31 日 2025 年 11 月 1 日	2035 年 3 月 30 日 2035 年 3 月 30 日
4	成都拓达聚思力信息技术有限公司	4,474.82	2023 年 10 月 1 日	2025 年 12 月 31 日
5	成都净蓝科技有限公司	3,413.38	2023 年 10 月 1 日 2024 年 5 月 9 日	2026 年 9 月 30 日 2027 年 5 月 8 日
6	成都博恩思医学机器人有限公司	3,004.93	2025 年 1 月 1 日 2025 年 4 月 1 日 2025 年 11 月 28 日	2025 年 12 月 31 日 2026 年 3 月 31 日 2026 年 12 月 31 日
7	成都理想境界科技有限公司	2,107.72	2025 年 2 月 23 日 2025 年 7 月 12 日	2026 年 2 月 22 日 2026 年 7 月 11 日
8	成都联想电子科技有限公司	1,911.96	2023 年 10 月 1 日	2027 年 3 月 31 日
9	叠拓信息技术(北京)有限公司成都分公司	1,843.74	2025 年 9 月 15 日	2026 年 9 月 14 日
10	成都菁蓉联创科技有限公司	1,691.53	2023 年 10 月 1 日	2027 年 6 月 14 日

（四）市场背景分析

1.成都市宏观环境分析

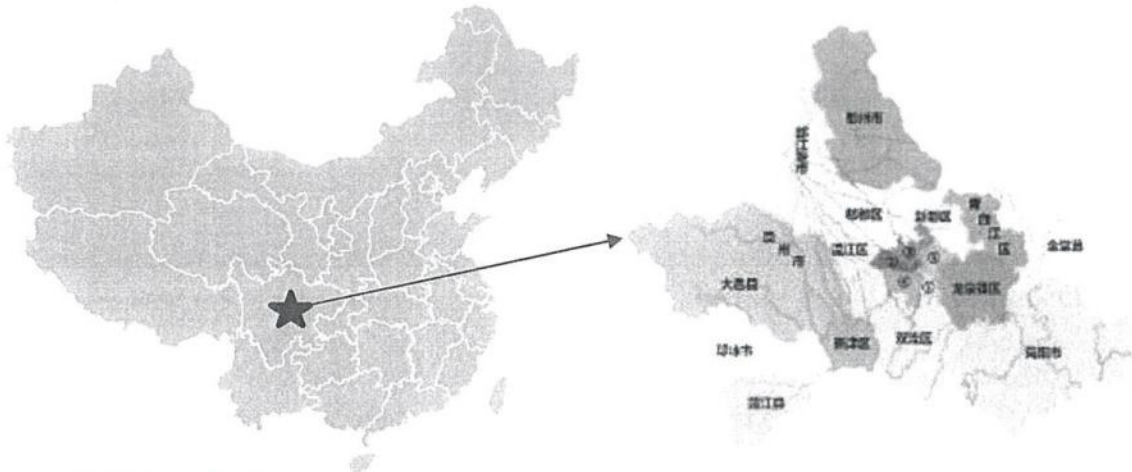
1.1 城市基本情况

城市概况

成都市地处中国西南地区四川盆地西部的成都平原，位于四川省中部，东邻德阳

市、资阳市，南靠眉山市，西南接雅安市，西北依阿坝藏族羌族自治州。成都市是四川省省会，副省级城市，中国西部地区重要的中心城市，成渝城市群的中心城市，也是国家重要的高新技术产业基地、商贸物流中心和综合交通枢纽。

成都市地理位置



资料来源：仲量联行

人口结构

成都市总面积为 14,335 平方公里，其中市区面积 3,639.81 平方公里，中心城区建成区面积 1,059.5 平方公里。截至 2024 年末，成都市常住人口共 2,147.4 万人，其中城镇常住人口 1,735.2 万人，常住人口城镇化率 80.8%。

交通条件

成都市位于四川省中部，地理位置优越，交通便捷，可以使用多种交通工具，通达性良好。多条高速公路、国道、高速铁路、普通铁路经过成都市境内，国际机场、地铁等交通方式一应俱全。成都市已形成由公路、铁路、航空组成的立体交通网络，成为中国西部地区最重要的交通枢纽之一。目前成都市境内拥有 G5 京昆高速、G42 沪蓉高速、G76 厦蓉高速、G93 成渝环线高速等 13 条国家级高速公路及多条省级高速公路。成都市也是西南地区最大的铁路枢纽，宝成铁路、成昆铁路、成渝铁路、达成铁路、遂成铁路等 5 条电气化铁路交汇于此，经过成都境内的成绵乐城际铁路、成渝高速铁路、西成高速铁路 3 条高速铁路已经通车运行。成都国际航空枢纽由双流国际机场和天府国际机场 2 座机场组成，2025 年两座机场全年完成总旅客吞吐量 9,020.6 万人次。成都市轨道交通网络以主城区为核心向市域周边发散，截至 2025 年底，成都共有 19 条地铁线路开通运行，轨道交通运营总里程突破 750 公里。

成都市交通设施分布情况



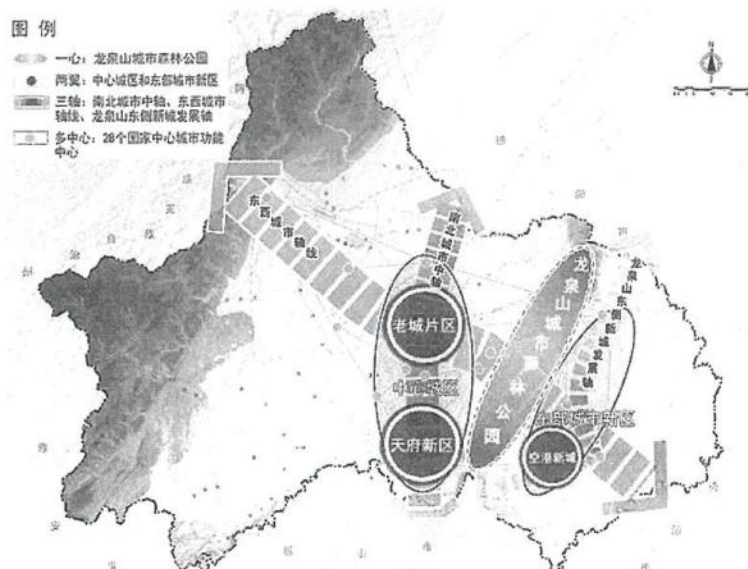
资料来源：仲量联行

2.成都市城市规划及产业规划

2.1 城市结构定位

依据成都市政府于 2018 年颁布的《成都市城市总体规划（2016-2035 年）》，成都市将构建“一心两翼一区三轴多中心”的网格化市域空间结构。“一心”是以龙泉山城市森林公园为核心；“两翼”包含中心城区和东部城市新区 2 片城市发展区域；“一区”是指龙门山生态涵养区；“三轴”包含南北城市中轴、东西城市轴线和龙泉山东侧新城发展轴 3 条发展轴线；“多中心”是指 8 个区域中心城。成都市通过“一心两翼一区三轴多中心”的建设促进中心城区功能疏解提升、品质优化，推动东部城市新区形成新的功能极核，形成一批具有较强支撑能力的区域中心城。同时成都市将打破传统的单核集聚发展模式，与周边德阳、眉山、资阳、雅安等城市统筹考虑，构筑网络化的“大成都”都市区。

成都市域空间结构规划图



资料来源：《成都市城市总体规划（2016-2035 年）》，成都市人民政府

2.2 城市发展目标

依据《成都市城市总体规划（2016-2035 年）》，成都市将立足于城市实际发展，服务国家战略，面向国际开发，树立建设区域中心城市、高标准全面建设国家中心城市、迈入世界城市行列三步走的目标。其中到 2022 年，成都市将建设区域中心城市，成为区域经济、科技、金融、文创、对外交往中心和综合交通通信枢纽；到 2035 年，成都市将高标准全面建成国家中心城市，城市能级和影响力显著提升，成为在经济、金融、科技、对外交往等领域具有国家级影响力的中心城市；到 2050 年，成都市将迈入可持续的世界城市之列，建成国际运筹中心、国际创新中心和国际文化中心。同时依据成都市政府 2021 年颁布的《成都市“十四五”综合交通运输和物流业发展规划（征求意见稿）》，成都市将基本建设成为国际区域物流中心城市，打造国内国际双循环物流门户枢纽和“一带一路”供应链要素配置运筹中心，到 2025 年成都市邮政快递业务量预计将达到 30 亿件，标准化仓储设施预计将达到 700 万平方米。未来成都市预计将启动新一轮物流集中发展区规划建设，构建“5 港 6 中心 N 基地”的“5+6+N”物流节点设施空间功能布局体系。

2.3 基础设施建设

依据《成都市城市总体规划（2016-2035 年）》，成都市将加强全国性综合交通枢纽的建设，提高国际门户枢纽城市功能，从航空、铁路、公路等多方面打造国际交通

枢纽。在航空方面，天府国际机场将被打造成为洲际门户枢纽机场，与双流国际机场共同构建成都国际航空枢纽。在铁路方面，成都市未来将深入落实蓉欧+战略，依托境内国际铁路港构建国际铁路货运枢纽，同时成都市将通过京昆、兰广、沿江等高铁通道融入国家高铁网，优化铁路客运枢纽格局构建国家铁路客运枢纽。在公路方面，成都市将对接区域高速公路，构建通达全国的高速网络，从而构建国家高速公路枢纽。成都市将充分发挥其联结一带一路和长江经济带的枢纽作用，努力建设成为向西、向南开放，联系欧亚大陆腹地的门户城市。

2.4 产业规划

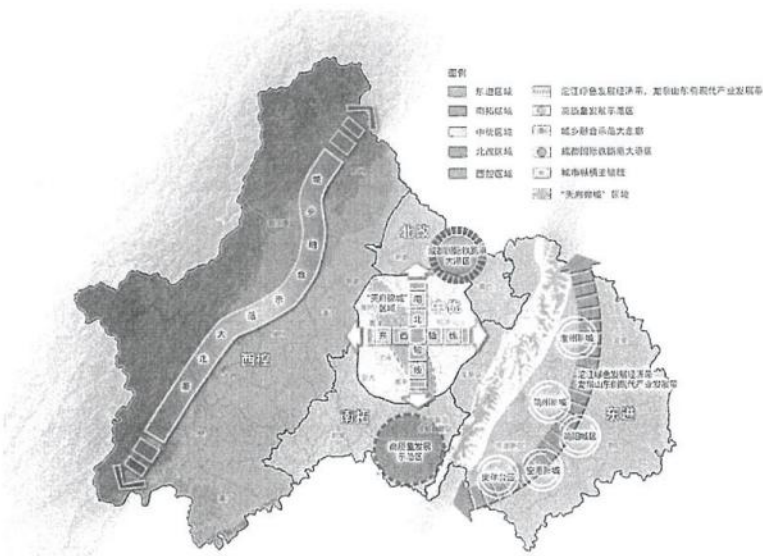
根据《成都市国民经济和社会发展的第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》，成都市将围绕“一山连两翼”城市发展新格局，突出“东进、南拓、西控、北改、中优”差异化功能定位，以“人城产”逻辑推动组团发展、功能复合，构建产城融合、职住平衡的全域功能体系，统筹推进新城新区增量拓展和生态涵养区减量发展、中心城区有机更新和近郊区域加快发展的精明增长发展格局。

在产业发展上，成都未来将打造错位协同的产业生态圈。共建成德临港经济产业带，着眼服务全省制造业转型升级、建设外向型经济发展高地，发挥成都国际铁路港经济技术开发区引领作用，推动成都国际铁路港和德阳国际铁路物流港一体化运营。共建成眉高新技术产业带，围绕建设内陆开放门户和打造国家级高新技术产业基地，发挥四川天府新区引领作用，加强电子信息、先进材料、智能制造等领域产业协作，持续拓展金融、商贸、科教、医疗、文化等领域合作。沿天府大道南延线集聚发展高新技术产业。协同眉山东部片区，共建成眉高新技术协作产业园区，打造现代服务业先行示范区，形成现代服务业与先进制造业协作共进的局面。共建成资临空经济产业带，立足推动成渝地区双城经济圈“双核”相向发展，打造成渝发展主轴新兴增长极。共建成天府国际机场临空经济区“一区两片”为纽带，依托成都空港新城、简州、天府奥体公园、未来医学城、未来科技城、成都空天产业功能区、简阳临空经济产业园及电商物流产业功能区、资阳临空经济区、资阳高新区等载体，深化轨道交通、医药健康等领域产业协作，打造成天府国际机场临空经济协同区。推动建设龙泉山东侧现代产业发展带，大力推进成都东进，以航空经济为核心，推动先进制造业和生产性服务业东移，强化产业链、供应链、创新链、价值链协作，探索在区域内共同创建承

接国际和东部产业转移示范区。

本项目坐落于规划中的南拓区域，区域将坚持“创新赋能、生态表达”，聚焦增强科技网络中的原始创新策源功能，充分发挥四川天府新区内陆开放门户和成都高新区自主创新示范区引领作用，突出生态价值转化示范和生产、生活、生态空间融合可持续发展样板打造，联动双流、新津、邛崃形成协同发展新格局。围绕打造高质量发展示范区和公园城市先行区，加快构建以成都新经济活力区为新经济发展动力源，以成都科学城、天府国际生物城为创新核心引擎，以数字经济带、开放经济带、总部经济带、绿色经济带为创新功能拓展区和创新技术转化区的“一源双核四带”生产力布局，加快建设全市综合性副中心，塑造疏密有致、智慧高效的创新之城。本次入池产业园运营成熟，将在吸引龙头企业以及招引产业链配套企业上具有一定优势。同时，园区内各功能业态较为完善，有助于引导软件产业聚集，形成完善的产业生态。

成都市产业布局结构图



资料来源：成都市人民政府

3.高新区宏观环境分析

3.1 基本情况

区域概况

成都高新区筹建于1988年，1991年获批全国首批国家级高新区，是全国首批“创建世界一流高科技园区”试点园区、西部首个国家自主创新示范区、四川省全面改革创新试验区和自贸试验区核心区。

2024 年，成都高新区实现地区生产总值 3,490.3 亿元、同比增长 6.0%，规模以上工业增加值增长 7.2%，实现外贸进出口总额 5,472.3 亿元，贡献了四川省 1/2 的外贸进出口总额、1/4 的上市企业、1/4 的国家级专精特新“小巨人”企业、1/10 的税收收入、1/18 的经济总量。

成都高新区建成战略平台 7 家，取得突破固态量子存储器容量世界纪录、轻量化算力链等 81 项原创性成果及氮化镓量子光源等一批国际先进成果；独角兽和潜在独角兽企业数量居中西部第一；累计国家级创新平台 68 个、约占全省 25%，处于西部领先水平。天府无线智能研究院完成注册并加快建设，北大成都研究院全面投运、芯华创新中心高效运行，天府绛溪实验室、天府锦城实验室（前沿医学中心）高质量发展，北大成都研究院、天府绛溪实验室被批准注册为国家自然科学基金依托单位；国家超高清视频创新中心、国家精准医学产业创新中心高水平建设。在工业和信息化部发布的 2024 年国家高新区综合评价中，成都高新区营商环境单项排名国家级高新区第五、中西部第一。

人口结构

根据高新区发布的人口报告，第七次全国人口普查结果显示，成都高新区全区常住人口为 1,257,541 人，占全市常住人口总量 6.01%，与第六次全国人口普查的 553,425 人相比，增加 704,116 人、增长 127.22%，年平均增长率为 8.55%。

交通条件

南部园区主要交通由“九纵十二横”主干路网及 7 条轨道交通组成，畅达双国际机场。西部园区主要交通由“两纵四横”主干路网及三条轨道交通组成，可以通过公交、轨道交通连接市区各处，以及成都双流国际机场和天府国际机场。此外，2022 年 3 月起，无人驾驶出租车、公交在成都高新区新川指定道路进行测试，目前，测试路段的 35 个路口已完成智慧化改造。

3.2 高新区总体布局及优势产业

总体布局

成都高新区总面积 237.2 平方公里，已形成国家高新区—产业片区—专业化科技园区“1+4+X”园区发展格局，其中“1”即国家级高新区成都高新区，“4”即高新南区、高新西区、成都天府国际生物城和成都未来科技城四个产业片区，“X”指聚焦

“立园满园”行动，突出专业化、特色化方向，稳步实施的微波射频、核酸药物、未来翼谷（低空经济）、诸葛空间（人工智能）和密码科创等 X 个专业化科技园区。

成都高新区通过打造现代化产业体系，不断释放创新动能、持续提升开放能级、大幅提高城市品质，加快建设世界一流高科技产业园区和产业科技创新高地。

高新南区——规划定位为“引领高质量发展的数字经济创新策源地和产业发展聚集区、现代创新金融中心和世界知名商圈、成都城市中央活力区”，面积 89.3 平方公里，涵盖交子公园金融商务区高新片区和高新自贸区，锚定数字经济产业的数字文创、人工智能、高端软件三大主攻赛道，坚持科技兴产、场景育产、资本赋产、生态强产，奋力打造全球数字文创中心、国家级人工智能创新应用先导区、世界软件名园，聚集数字经济性质企业超 10 万家。

天府长岛数字文创园是聚焦数字文创产业重点策划打造的专业化园区，中国（成都）网络视听产业基地（高新片区）核心区、国家文化和科技融合示范基地承载地。已引入腾讯新文创总部、可可豆动画等项目，打造国家超高清视频创新中心、四川游戏创新发展中心等平台，入驻企业 64 家，聚集从业人员约 6,000 人。其中，可可豆动画 2019 年创作的电影《哪吒之魔童降世》以超过 50 亿元票房获得当时中国动画电影票房冠军，第二部《哪吒之魔童闹海》已成为全球动画电影票房冠军。

成都天府软件园是科技部认定的“国家级科技企业孵化器”“创新人才培养示范基地”“国家备案众创空间”，商务部认定的“国家数字服务出口基地”，目前已成为中国西部新一代信息技术产业创新发展的重要载体，中国西部创新创业的核心聚集区，是成都高新区打造国际创新创业中心的重要基地。

新川创新科技园是四川省与新加坡打造的中国西部首个中新合作共建园区，作为国家人工智能创新应用先导示范区及国家新一代人工智能创新发展试验区核心区，重点发展人工智能、新医学等产业，致力于打造成都高新区对外交流开放门户，助力成都加快建设西部对外交往中心。

中国—欧洲中心由成都市与欧盟委员会，商务部、科技部共同启动运营。作为对外开放的新旗帜，中国—欧洲中心以中欧交往中心、服务中心及商贸中心为核心驱动，依托天府音乐厅、云端剧场、国际展陈中心和国际会议中心四大功能载体，常态化开展科技、文化、艺术等领域的高能级活动。同时，中国—欧洲中心聚焦全球法律、科

技、金融等多领域，为各国技术、人才、信息流通提供高效便捷的平台，建设西部对外交往中心功能型平台。

交子公园金融商务区位于成都市城南门户区域、城市南北中轴与产业东西横轴的“十字”交点，由成都高新区主导建设，以“打造全国一流的创新金融中心和引领时代潮流的世界级新商圈”为愿景，大力发展商业新场景、消费新业态，以现代商务服务业为主线，重点发展总部经济、商贸经济、服务经济，广泛集聚高端要素资源，积极建设世界性城市封面。

高新西区——规划定位为“现代电子信息产业集聚区、公园城市创新发展示范区”，规划面积约 43.5 平方公里，作为成都电子信息产业核心区和引领区，围绕“芯-屏-端-网”四大主导细分领域，聚集华为、京东方、英特尔、西门子、德州仪器、富士康等一大批国际国内知名公司，形成了集成电路、新型显示、智能终端三大重点领域。

成都高新综合保税区（高新园区）是国务院批准设立的以加工制造为主，维修、研发、物流等业态多元化发展的海关特殊监管区域。园区吸引聚集了英特尔、富士康、德州仪器等一批高端制造企业，已经形成由 IC 设计、晶圆制造、封装测试及配套项目组成的较为完整的集成电路产业链。2024 年，成都高新综合保税区实现进出口总额 4,360 亿元（不含双流园区），同比增长 24.8%，占全省外贸进出口总额的 41.7%，进出口规模继续保持全国综保区第一。

成都天府国际生物城——规划定位为“建设成渝地区双城经济圈生物医药产业重要增长极、全国生物医药重要创新策源地、全球具有影响力和竞争力的生物医药产业集聚区”，规划面积约 44 平方公里，作为中国西部（成都）科学城“一核四区”之一，重点发展生物技术药、化学创新药、高性能医疗器械、专业外包服务和健康服务五大细分领域。截至目前，累计落户项目超 300 个，培育上市企业 6 家，产业人才超 18,000 人，已构建从靶点发现到中试生产覆盖全生命周期科研功能平台 123 个。创立西部首只由政府全资、以产业发展为导向的 20 亿元政策性基金，建成中西部首只政府和上市企业共建的 20 亿元先导并购基金。

成都未来科技城——规划定位为“成渝地区双城经济圈桥头堡、新兴产业和未来产业主要承载地、世界一流高科技产业园区新引擎”，规划面积 60.4 平方公里，由成都高新区主导开发建设，位于成渝地区双城经济圈主轴，紧邻天府国际机场。成都未

来科技城主攻发展低空经济、商业航天等新兴产业，前瞻布局量子科技、具身智能机器人等未来产业，加快构建以航空航天为核心的现代化产业体系，是西部（成都）科学城“一核四区”重要组成部分和科技成果转化重要承载地。

优势产业

成都高新区深入开展“立园满园”行动，围绕电子信息、医药健康和数字经济三大优势产业，形成集成电路、新型显示、创新药、软件和信息服务、数字文创等 25 条重点产业链。组建形成中西部产业园区规模最大的产业基金集群；首创全国“中试+研发+基金+孵化+场景”生态，全区已建成 72 个中试平台，总投资约 50 亿元，覆盖 12 条制造业重点产业链，坚持以产业建圈强链理念变革产业发展方式，大力推进新型工业化，现代化产业体系加快构建。

（一）电子信息产业

电子信息产业持续壮大，重点锚定“芯屏端”主攻方向，构建从芯片、显示屏、系统集成到终端应用相对完整的产业链，集成电路产业规模居中西部第一，生产了全球 60%的 iPad 和 50%的 Macbook，落地了集成电路、新型显示领域投资超千亿元的重大产业项目，柔性显示、Micro LED 等细分领域全球领先。总投资 630 亿元的京东方第 8.6 代 AMOLED 生产线项目提前封顶。2024 年电子信息规上工业产值 3,527 亿元、同比增长 7.8%。

（二）医药健康产业

医药健康产业稳中提质，近六年产业规模保持 20%的年均增速，在全国生物医药园区综合竞争力排名晋升至第 3 位，新增上市 1 类新药 2 个、占全市 2/3，临床在研 1 类新药 114 个、居全国第四。引进世界 500 强 GE 医疗中国先进制造中心和近 10 年四川省首个获批 1.1 类中药创新药项目。2024 年医药健康产业规模突破 1,600 亿元、同比增长 14%。

（三）数字经济产业

数字经济提速增效，涌现出“王者荣耀”“哪吒”等现象级数字文创产品，其中，“高新造”动画电影《哪吒之魔童闹海》成为全球动画电影票房冠军。引进总投资 180 亿元的人工智能芯片 GPU 全国总部及超级智算中心项目，引进全省首个 L0 通用大模型—智谱诸葛大模型全国总部项目。建成中西部唯一的国家级工业软件协同攻关

和体验推广中心。2024 年规上数字经济属性营利性服务业实现营收超 2,100 亿元、同比增长 18%。

八、评估方法

（一）评估方法的选择

评估专业人员执行单项资产评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法、成本法三种基本方法的适用性，选择评估方法。

根据《资产评估执业准则--不动产》《以财务报告为目的的评估指南》和《投资性房地产评估指导意见》，执行以财务报告为目的的评估业务，应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况和数据来源等相关条件，参照会计准则有关计量方法规定，分析市场法、收益法和成本法三种评估基本方法及其他评估方法的适用性，恰当选择一种或多种评估方法。

根据纳入评估范围房地产的特点及使用性质，结合《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的要求，评估人员分析了不同评估方法的适用性最终确定合理的评估方法。具体如下：

1. 市场法

根据《资产评估执业准则--不动产》（中评协（2017）38 号）第十七条规定要求，资产评估师采用市场法评估不动产时，应当收集足够的交易实例。拥有大量不动产交易实例资料，是运用市场法评估的先决条件。考虑到评估对象为产业园基础设施资产，由于该类资产通常以资产组的形式进行交易，属于大宗交易且大部分交易参与方为机构投资人，公开数据较难获取，周边同类业态的房产难以取得足够数量的可比案例，故本次评估不适宜采用市场法进行评估。

2. 收益法

根据《资产评估执业准则--不动产》（中评协（2017）38 号）第二十条规定要求，资产评估师采用收益法评估不动产时，不动产应当具有经济收益或者潜在收益；不动产未来收益及风险能够较正确地预测与量化；不动产的未来收益应当是不动产本身带来的收益。根据所获取的房屋租赁合同情况，现有房产用于出租使

用，可获取物业租赁收入，未来收益及相关费用能够较为正确地预测与量化，故本次评估具备采用收益法进行评估的条件。

3. 成本法

成本法的实质是在现时条件下，重新购置、建造或形成与评估对象完全相同或基本类似的全新状态下的资产所需花费的全部费用，然后根据委估房地产的已使用年限及尚可使用年限估算成新率以及可能存在的其他各种贬值因素，并从中扣除得到委估房地产价值。评估对象为经营性物业，其价值主要取决于效用不是成本，成本法测算不能合理体现其公允价值，且评估人员难以取得委估房产建造时的相关资料，故本次评估未采用成本法对上述资产进行评估。

本次评估根据评估方法的适用性分析，采用了收益法进行评估，经过综合分析比较后，以收益法评估结果作为评估结论。

（二）收益法

1. 收益法的定义及原理

收益法，是指通过将委估资产的预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估方法。

2. 收益法的应用前提

运用收益法对企业持有的投资性房地产进行评估，需满足以下前提条件：

- （1）委估资产必须具备持续经营能力，可以预测预期获利年限；
- （2）能够而且必须用货币来衡量委估对象的未来预期收益；
- （3）能够用货币来衡量委估对象获得的预期收益所承担的风险；
- （4）委估对象能够满足资产所有者经营上期望的收益。

3. 评估模型

结合评估目的、价值类型及评估对象，本次采用折现现金流法（DCF），计算公式为：

委估资产价值 P 计算公式为：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i}$$

式中：R_i—委估资产未来第i年的预期收益

r—折现率

n—委估资产的未来持续经营期

4. 评估计算过程

（1）年总收益的计算

1) 评估对象租金水平的确定

截至评估基准日，评估对象一和评估对象二的办公和库房部分已进行出租经营，本次评估对于租赁合同存续期内的租金收入根据合同约定进行测算，其中，因合同约定，从 2027 年 1 月 1 日或 2029 年 1 月 1 日起，租金水平根据园区实际运营情况再行确定，故针对租赁合同终止日期晚于 2027 年 1 月 1 日或 2029 年 1 月 1 日的租赁合同，其 2027 年 1 月 1 日或 2029 年 1 月 1 日至租赁合同终止日期期间的租金按照市场客观租金水平进行测算；对于租赁合同存续期外的租金预测按照市场客观租金水平进行测算。

①租约期内租金水平分析

根据《成都天府软件园有限公司 2024 年第 1-2 次办公会议会议纪要》（以下简称“《会议纪要》”）及其决议的天府软件园 AB 区（REITs 入池资产）2025 年-2026 年办公楼租赁方案，2024 年至 2027 年【天府软件园 A 区】和【天府软件园 B 区】办公物业的租赁价格标准如下表所示：

项目名称	2024 年-2026 年 租赁价格 (元/平方米/月)	2027 年以后 租赁价格 (元/平方米/月)
【天府软件园 A 区】	60	根据园区实际运营情况再行确定
【天府软件园 B 区】 (除 B7 栋)	60	根据园区实际运营情况再行确定
【天府软件园 B 区】B7 栋创业场加速器入驻企业	50 (部分条件较差的无窗房为 25)	根据园区实际运营情况再行确定

根据委托方提供的评估对象《租赁台账》及租赁合同复印件，评估对象所签订租赁合同中关于租赁价格的约定，均按照《会议纪要》的租赁价格标准执行。此外，通过与委托方、评估对象运营方相关人员、以及代表性租户访谈，我们对上述信息进行了核实。

对于【天府软件园 B 区】B7 栋，符合创业场加速器资格的入驻企业，可以享受一定的租赁价格优惠。经委托方介绍，截止评估基准日，【天府软件园 B 区】B7 栋可

租赁面积为 12,557.11 平方米，其中，763.08 平方米租赁面积对应的租赁价格标准为 25 元/平方米/月（面积占比 6.08%），7,757.10 平方米租赁面积对应的租赁价格标准为 50 元/平方米/月（面积占比 61.77%），剩余租赁面积对应的租赁价格标准为 60 元/平方米/月（面积占比 32.15%）；763.08 平方米和 7,757.10 平方米的物业并称“【天府软件园 B 区】B7 栋创业场加速器部分”。通过与委托方、评估对象运营方相关人员访谈，了解到，【天府软件园 B 区】B7 栋在过往也都有符合创业场加速器资格的企业入驻，且未来也会维持现状进行运营。鉴于此，本次评估对于【天府软件园 B 区】B7 栋创业场加速器部分在租赁合同存续期内的租金收入根据合同约定进行测算，对于租赁合同存续期外的租金预测参照《会议纪要》的租赁价格标准，按照优惠的市场客观租金水平进行测算，即于评估基准日，租赁价格标准为 25 元/平方米/月的 763.08 平方米创业场加速器部分于 2004 年至 2026 年的客观租金水平为 25 元/平方米/月，租赁价格标准为 50 元/平方米/月的 7,757.10 平方米创业场加速器部分于 2004 年至 2026 年的客观租金水平为 50 元/平方米/月。租约到期后首年租金为评估基准日客观租金 $\times (1+g)^{\text{租约期}}$ 。其中 g 为租金增长率水平，参照下文“年净收益增长率”。

②租约期外及未出租部分的租金水平确定

评估对象的办公和库房部分（非【天府软件园 B 区】B7 栋创业场加速器部分）的客观租金水平的确定采用比较法，根据替代原则，选取近期租赁市场的三个可比实例。

评估对象和可比实例概况如下表：

比较因素		评估对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
对象名称		【天府软件园 A 区】和【天府软件园 B 区】部分楼栋	天府软件园 C 区	孵化园	菁蓉汇
位置		高新区	高新区	高新区	高新区
月租金（元/平方米/月）		待估	60	66	70
市场状况		2025 年 12 月	2025 年 12 月	2025 年 12 月	2025 年 12 月
交易情况		正常	正常，成交价	正常，成交价	正常，成交价
区位状况	产业聚集度	较高	较高	高	较高
	与区域中心接近程度	较近	较近	近	较近
	交通便捷度	较高	较高	高	较高

比较因素		评估对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
	公共配套设施状况	齐全	齐全	齐全	齐全
	临街状况	临主干道	临主干道	临主干道	临主干道
	楼层	1-8 层	中区/7 层	中区/11 层	中区/12 层
	环境和景观状况	较好	较好	好	较好
	基础设施状况	五通	五通	五通	五通
实物状况	建筑结构	框架	框架	框架	框架
	装修状况	一般装修	一般装修	一般装修	一般装修
	设施设备	齐全、维护较好	齐全、维护较好	齐全、维护较好	齐全、维护较好
	空间布局	布局合理，便于使用	布局合理，便于使用	布局合理，便于使用	布局合理，便于使用
	层高	约 4.5 米	约 4.5 米	约 4.0 米	约 4.0 米
	停车便捷度	一般	一般	一般	好
	新旧程度	一般	一般	一般	好
	建成年代	2005 年-2006 年	2010 年	2003 年	2016 年
权益状况	物业用途	产业发展服务园区	产业发展服务园区	产业发展服务园区	产业发展服务园区
	物业品质	好	好	好	好

对上述租赁案例进行市场状况、交易情况、区位状况、实物状况和权益状况进行修正和调整。

经修正和调整得出评估对象的比准租金单价，见下表：

比较因素		评估对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
月租金（元/平方米/月）		待估	60	66	70
市场状况		100	100	100	100
交易情况		100	100	100	100
区位状况	产业聚集度	100	100	103	100
	与区域中心接近程度	100	100	103	100
	交通便捷度	100	100	103	100
	公共配套设施状况	100	100	100	100
	临街状况	100	100	100	100
	楼层	100	100	100	100
	环境和景观状况	100	100	102	100
	基础设施状况	100	100	100	100
实	建筑结构	100	100	100	100

比较因素		评估对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
物 状 况	装修状况	100	100	100	100
	设施设备	100	100	100	100
	空间布局	100	100	100	100
	层高	100	100	99	99
	停车便捷度	100	100	100	105
	新旧程度	100	100	100	108
	建成年代	100	101	100	104
权益状况	物业用途	100	100	100	100
	物业品质	100	100	100	100

可比实例修正系数表

比较因素		可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
月租金（元/平方米/月）		60	66	70
市场状况		100/100	100/100	100/100
交易情况		100/100	100/100	100/100
区 位 状 况	产业聚集度	100/100	100/103	100/100
	与区域中心接近程度	100/100	100/103	100/100
	交通便捷度	100/100	100/103	100/100
	公共配套设施状况	100/100	100/100	100/100
	临街状况	100/100	100/100	100/100
	楼层	100/100	100/100	100/100
	环境和景观状况	100/100	100/102	100/100
	基础设施状况	100/100	100/100	100/100
实 物 状 况	建筑结构	100/100	100/100	100/100
	装修状况	100/100	100/100	100/100
	设施设备	100/100	100/100	100/100
	空间布局	100/100	100/100	100/100
	层高	100/100	100/99	100/99
	停车便捷度	100/100	100/100	100/105
	新旧程度	100/100	100/100	100/108
	建成年代	100/101	100/100	100/104
权益状况	物业用途	100/100	100/100	100/100
	物业品质	100/100	100/100	100/100

比较因素	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
比准系数	0.9901	0.9063	0.8565
比准价格（元/平方米/月）	59.41	59.81	59.95
权重	1/3	1/3	1/3
租金（元/平方米/月）	59.72		

除上述三个可比案例之外，评估人员也通过市场调查，获取了另外两个高新区研发办公类项目的客观租金水平情况，作为客观租金取值参考，具体如下：（1）天府新谷，平均租金约 55-65 元/平方米/月；（2）腾讯成都大厦，平均租金约 65-75 元/平方米/月。

根据评估人员对评估对象所处区域租金水平的了解，结合评估对象现状，并考虑到《会议纪要》中 2024 年至 2026 年的租赁价格水平，评估人员通过比较法的测算确定评估对象一和评估对象二办公和库房部分（非【天府软件园 B 区】B7 栋创业场加速器部分）的客观租金为 60 元/平方米/月（含税，不含物业费）。租约到期后首年租金为评估基准日客观租金 $\times (1+g)^{\wedge}$ 租约期。其中 g 为租金增长率水平，参照下文“年净收益增长率”。

此外，评估对象中的【天府软件园 B 区】2 栋 01002-2 号房，建筑面积为 150.00 平方米，证载用途为办公，现状用途为商业；结合评估人员对现场的查勘情况，前述物业位于楼栋地上 1 层，经营【天府软件园 B 区】的商业配套服务，起到完善园区功能的辅助作用。考虑最高最佳利用原则，转换用途不符合经济上的可行性，故本次评估以评估对象保持现状用途持续使用为评估前提。根据委托人及评估对象运营方相关人员介绍，该部分物业的出租是通过公开招投标方式进行，租约租金体现市场水平，且按照 5%的年增长率长期稳定增长。结合评估人员对评估对象所处区域商业物业租金水平、租金增长率的了解以及评估对象现状，该部分物业的客观租金水平、增长率与其合同租金水平、增长率相当，可以合同租金水平作为客观租金水平。租约到期后，该部分物业首年租金为评估基准日客观租金 $\times (1+g)^{\wedge}$ 租约期。其中 g 为租金增长率水平，取值区间为 2.5%-5%，具体而言，从评估基准日至 2036 年，客观租金增长率为 5%，从 2037 年起直至评估对象土地使用权终止日期，客观租金每年递增 2.5%。

2) 评估对象空置率及租金损失率的确定

于评估基准日，评估对象一和评估对象二办公和库房部分，整体建筑面积合计 108,414.31 平方米，整体可租赁面积 106,923.83 平方米，已出租面积合计 93,950.76 平方米，整体出租率约为 87.87%，空置率 12.13%。

根据评估人员对评估对象所处区域研发办公用房空置情况及装修免租期的了解、对评估对象历史空置情况的分析，综合考虑评估对象所处区位、物业品质、未来运营期内换租及免租期等因素，再结合评估人员的实地查勘及市场研判，设定评估对象于 2026 年及以后的客观空置及租金损失率为 8%。

3) 车位收入

根据委托人提供的相关资料，评估对象一地下车库部分设置有 150 个非机械车位，评估对象二地下车库部分设置有 503 个非机械车位，评估对象一和评估对象二主要车位收入形式为临停车位。

结合【天府软件园 A 区】和【天府软件园 B 区】车位历史经营情况分析，车位经营收入较为稳定。参照评估对象一和评估对象二历史车位收入，预测 2026 至 2027 年车位收入（含税）为 220.00 万元，2028 年起未来每年增长 2.5%。

4) 其他收入

于评估基准日，除租金收入与车位收入外，评估对象无其他收入。

5) 房地产年总收益

根据评估对象产权人及运营方相关人员介绍，评估对象过往的租金收缴率约在 99% 水平，并且租户在租赁评估对象时需要按照租赁合同的约定缴纳一定数额的押金，一旦租户出现拖延支付租金的情况，评估对象运营方将对该租户进行及时清退，并没收租户支付的押金，以弥补欠缴的租金。考虑到评估对象历史租金收入的收缴率良好，且存在较好的弥补机制，本次估值取租金收入的收缴率为 99%。

根据评估对象产权人及运营方相关人员介绍，评估对象车位部分主要用于临时停车经营，收入实现方式为现收现付，并且，评估对象用于包月经营的车位部分，租金几乎不存在欠缴的情况，故本次估值取车位收入的收缴率为 100%。

综上，评估对象房地产年总收益包括租金收入和车位收入，且收缴率分别取值 99% 和 100%。

房地产年总收益=日租金单价×365×可租面积×(1-空置率)÷10,000×99%+车位收入

×100%

（2）年总费用计算

年总费用指出租房地产时，出租方应负担的各项成本费用以及税金，一般包括运营管理费、资本性支出、维修费、房产税、增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、印花税、保险费、城镇土地使用税等。各项费用取值计算过程如下：

1）运营管理费：指对出租房屋进行的必要运营管理所需的费用，按年房地产总收益的一定比例确定。

具体而言，评估对象办公和库房部分的运营管理费主要包括由评估对象运营方收取的资产委托管理费、由评估对象物业管理方收取的空置房物业服务费、非由评估对象运营方和评估对象物业管理方收取的其它运营管理费。

其中，由评估对象运营方收取的资产委托管理费费率，根据相关合同的约定取值为 10%；非由评估对象运营方和评估对象物业管理方收取的其它运营管理费，主要指为运营管理评估对象所需的必要杂项管理费用，考虑到评估对象的实际用途，同时参考历史的支出水平，费率取值为 0.5%。

此外，根据成都高投合顺企业管理有限公司分别与【天府软件园 A 区】物业管理方成都高投世纪物业服务有限公司和【天府软件园 B 区】物业管理方成都银都物业服务有限公司签订的物业服务合同，当评估对象办公和库房部分的空置率低于 5% 时，成都高投合顺企业管理有限公司不需向物业管理方支付空置房物业服务费；当评估对象空置率超过 5% 时，经成都高投合顺企业管理有限公司或其委托的资产管理方相关部门确认后，成都高投合顺企业管理有限公司只需向物业管理方支付高出 5% 之外的空置房物业服务费，物业服务费标准为 6 元/平方米/月。结合对评估对象办公及车库部分空置率的预测分析，经测算，评估对象空置率每高于 5% 一个百分点，需要增加支付的空置房物业服务费约为租金收入的 0.1%。

评估对象办公和库房部分的运营管理费费率=10%+(空置率-5%)÷1%*0.1%+0.5%

评估对象车位部分的运营管理费主要包括由评估对象运营方收取的资产委托管理费、非由评估对象运营方收取的车位物业管理费，费率取 25%。其中，由评估对象运营方收取的资产委托管理费费率，根据相关合同的约定取值为 10%；非由评估对象运营方收取的车位物业管理费费率取值为 15%。

运营管理费=Σ 各部分房地产年总收益×各部分运营管理费率

2) 资本性支出：指为保证房屋在整个经营周期正常使用需支付的可资本化的维修保养等费用（如物业大修费用、物业更新改造费用等），按年房地产总收益的一定比例预提，根据企业提供的相关资料参考，设定费率取 1.0%。

资本性支出=房地产年总收益×1.0%

3) 维修费：指为保证房屋在日常经营过程中正常使用需支付的费用化的维修保养等费用（如物业日常维修维保费用等），按年房地产总收益的一定比例预提，根据企业提供的相关资料参考，设定费率取 3.0%。

维修费=房地产年总收益×3.0%

4) 房产税：根据《中华人民共和国房产税暂行条例》(国发[1986]90 号)、《财政部 国家税务总局关于营改增后契税法 房产税 土地增值税 个人所得税计税依据问题的通知》(财税〔2016〕43 号)，评估对象从租计征的房产税的税率依据不含增值税的房屋租金收入计算缴纳，税率为 12%。

从租计征的房产税=年租金单价×可租面积×(1-空置率)/(1+9%)×12%÷10,000

除了从租计征的房产税外，就评估对象一和评估对象二的空置部分，还需要缴纳从价计征的房产税。结合历史缴纳的从价计征房产税，评估对象年房产税税率为 1.2%，扣除比率为 30%。

从价计征的房产税=应税房产原值×空置率×(1-30%)×1.2%

5) 增值税及附加：根据《中华人民共和国增值税暂行条例》（中华人民共和国国务院令 第 538 号）及相关税法规定，增值税、城市维护建设税、教育费附加费及地方教育费附加依据不含增值税的房屋租金收入计算缴纳，综合税率为 10.08%（即城市维护建设税、教育费附加费及地方教育费附加税率合计为 12%）。据评估委托人介绍，评估对象一和评估对象二运营过程中产生的全部运营管理费、资本性支出、维修费和保险费四项费用，均可以取得可抵扣进项税，其中，运营管理费和保险费的增值税税率为 6%，资本性支出和维修费的增值税税率为 9%。

此外，据评估委托人介绍，本次不动产投资信托基金产品发行前，评估对象以产权交易方式转让至基金设立的 SPV（Special Purpose Vehicle）公司，购买者在取得评估对象的同时，获得以 5%的增值税征收率计算的可抵扣增值税进项税额。在本次评

估时，考虑将该进项税额在评估对象未来运营持有期内全额进行抵扣。根据评估委托人提供的数据，于评估基准日评估对象可抵扣增值税进项税额为 38,527,504.85 元。

增值税及附加=(年租金单价×可租面积×(1-空置率)/(1+9%)×9%-年运营管理费/(1+6%)×6%-年资本性支出/(1+9%)×9%-年维修费/(1+9%)×9%-年保险费/(1+6%)×6%-账面年末可抵扣增值税进项税额)*(1+12%)÷10,000

6) 印花税：根据《中华人民共和国印花税法暂行条例》及《中华人民共和国印花税法暂行条例施行细则》规定，财产租赁合同应当在合同签订时按不含增值税租赁金额千分之一贴花，印花税为年租金×0.1%

印花税=年租金单价×可租面积×(1-空置率)/(1+9%)×0.1%÷10,000

7) 保险费：保险费指房产所有人为使自己的房产避免意外损失而向保险公司支付的费用，按房屋重置价值的 0.03%计。结合评估对象的建筑结构及实际状况，同时参考近期类似房屋建筑物的建筑安装造价水平，取评估对象房屋重置成本单价为 3,200 元/平方米。

保险费=房屋重置价值×0.03%

8) 城镇土地使用税：指对出租房屋缴纳的城镇土地使用税，根据评估对象所在土地等级，城镇土地使用税缴纳标准为 6 元/平方米/年。

年总费用合计通过上述计算，得出：
年总费用=运营管理费+资本性支出+维修费+房产税+增值税及附加+印花税+保险费+城镇土地使用税

(3) 年净收益
年净收益=房地产年总收益-年总费用

(4) 年净收益增长率

1) 租金增长率需要考虑经济发展、成本、通货膨胀等因素。评估对象平均租金会在 CPI 物价指数的基础上，随着经济发展、成本、通货膨胀等因素波动。

时间（年）	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
CPI 物价指数	102.2%	102.0%	101.4%	102.8%	102.5%	100.5%	102.4%	100.2%	100.0%

因此 CPI 物价指数对于评估对象平均租金增长率具有一定的参考意义。

2) 根据对评估对象周边的市场调研，评估对象所在区域产业聚集度较好，类似

研发办公物业对外租赁时，租金水平多会根据租期长短作 2.5-5%的增幅。

综上，评估人员考虑评估对象的实际状况，结合《会议纪要》决议的 2024 年-2026 年、2027 年租赁价格水平以及《会议纪要》执行情况，以及截止评估基准日评估对象已签订的租赁合同关于租金水平的约定，经综合分析，确定评估对象办公和库房部分（非【天府软件园 B 区】B7 栋创业场加速器部分）于 2026 年的客观租金水平为 60 元/平方米/月，从 2027 年起至评估对象土地使用权终止日期，客观租金每年递增 2.5%。就【天府软件园 B 区】B7 栋创业场加速器部分，该部分于 2026 年的客观租金水平为 25 或 50 元/平方米/月，从 2027 年起至评估对象土地使用权终止日期，客观租金每年递增 2.5%。

此外，如前文所述，评估对象中证载用途为办公、现状用途为商业的【天府软件园 B 区】2 栋 01002-2 号房，租约到期后，该部分物业首年租金为评估基准日客观租金 $\times (1 + \text{租金增长率})^{\text{租约期}}$ ，从评估基准日至 2036 年，客观租金增长率为 5%，从 2037 年起直至评估对象土地使用权终止日期，客观租金每年递增 2.5%。

（5）报酬率

物业的价值为其经营收益于评估基准日的收益折现值，报酬率从纯理论上讲，应等于同等风险条件下的平均获利率。考虑同类房地产项目的报酬率，本次评估我们采取安全利率加风险调整值的方法确定报酬率。安全利率取 10 年期国债收益率 1.85%。风险投资报酬率由行业风险报酬率、经营风险报酬率、财务风险报酬率组成，分为低、中、高、投机四个档次，相应的调整值分别为 0%-3%，3%-6%，6%-9%，9%以上，根据本次评估对象的用途和房屋成新分析，以及该区域物业的租售比及对当地社会经济环境、房地产经营风险综合分析：办公和库房物业、地下车库物业均属于中等风险，风险投资回报率取 4.65%，确定其报酬率为 6.50%。

（6）可获收益年限

评估对象一和评估对象二建筑物均为框架结构，其经济耐用年限为 60 年，截至评估基准日，评估对象一和评估对象二的房屋建筑物剩余经济耐用年限均约为 39 年，土地使用权终止日期均为 2055 年 12 月 20 日，截至评估基准日，土地剩余使用年期均为 20.99 年。根据孰短原则，本次评估以土地剩余使用年限作为评估对象的收益年限，本次评估对象一和评估对象二的收益年限均为 20.99 年。

（7）计算结果

根据收益法计算公式，得出计算结果。

评估对象的市场价值为 82,000.00 万元（包含评估对象增值税待抵扣进项税 38,527,504.85 元），房地产建筑面积单价为 6,308 元/平方米。

评估对象 2026 年至 2035 年的现金流预测明细请参见《附件九：资产评估汇总表或明细表》。

九、评估程序实施过程 and 情况

北京国友大正资产评估有限公司接受成都高投合顺企业管理有限公司的委托，对成都高投合顺企业管理有限公司的持有的投资性房地产进行评估，评估基准日经协商委托人定于 2025 年 12 月 31 日。

整个评估基本程序包括：明确业务基本事项；订立委托合同；编制资产评估计划；进行评估现场调查；收集整理评估资料；评定估算形成评估结论；编制出具资产评估报告；整理归集评估档案等。主要评估程序实施过程如下：

（一）明确评估业务基本事项

由本公司业务负责人与委托人代表商谈明确委托人、产权持有单位和委托人以外的资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人；评估目的；评估对象和评估范围；价值类型；评估基准日；评估报告使用限制；评估报告提交时间及方式；评估服务费总额、支付时间和方式；委托人与资产评估专业人员工作配合和协助等其他需要明确的重要事项。

（二）签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，本公司对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，并由资产评估机构决定是否承接该评估业务。资产评估机构受理资产评估业务的应当与委托人依法订立资产评估委托合同，约定资产评估机构和委托人权利、义务、违约责任和争议解决等内容。

（三）编制评估计划

本公司承接该评估业务后，立即组织资产评估专业人员编制了资产评估计划。资产评估计划包括资产评估业务实施的主要过程及时间进度、人员安排及技术方案等。

（四）现场调查

根据评估业务具体情况，我们对评估对象进行了适当的现场调查。包括：

1. 指导委托人、产权持有单位等相关当事方清查资产、准备涉及评估对象和评估范围的详细资料；

2. 根据评估对象的具体情形，资产评估专业人员通过询问、核对、监盘、勘查、检查等方式进行调查，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；对不宜进行逐项调查的，根据重要程度采用抽样等方式进行调查。

3. 对产权持有单位所在行业进行调查：调查行业主要法规政策、发展趋势、面临的竞争情况、经营优势和劣势，并与企业管理层取得一致意见。

4. 对产权持有单位收益状况进行调查：评估专业人员主要通过收集、分析企业历史经营情况和未来经营规划以及与管理层访谈对企业的经营业务进行调查。

（五）收集评估资料

评估专业人员从市场等渠道独立获取资料，从委托人、产权持有单位等相关当事方获取资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取资料。

评估专业人员对资产评估活动中使用的资料采取适合的方式进行核查验证，核查验证的方式通常包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、复核等。

（六）评定估算

1. 根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择评估方法；

2. 根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成合理评估结论。

（七）编制和提交评估报告

1. 评估专业人员在评定、估算后，形成初步评估结论，按照法律、行政法规、资产评估准则的要求编制初步资产评估报告；

2. 根据资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核；

3. 在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人许可的相关当事人就评估报告有关内容进行沟通，对沟通情况进行独立分析并决定是否对资产评估报告进行调整；

资产评估机构及其评估专业人员完成以上评估程序后，向委托人出具并提交正式资产评估报告。

（八）资产评估档案归档

出具的资产评估报告后，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，将工作底稿、资产评估报告以及其他相关资料归集形成资产评估档案，提交公司质量控制部门审核后移交公司档案部门存档。

十、评估假设

（一）公开市场假设

资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取决于一定市场的供给状况下独立的买卖双方对资产的价值判断。

（二）企业持续经营

假设一个经营主体的经营活动可以连续下去，在未来可预测的时间内该主体的经营活动不会中止或终止。

（三）交易假设

假定所有评估标的已经处在模拟交易过程中。

（四）资产原地续用假设

原地使用假设是指假设资产将保持在原所在地或者原安装地持续使用。

（五）现有用途假设

现有用途假设是指假设资产将按当前的使用用途持续使用。

（六）假设预测期内现金流入与流出发生在每年度年末；

（七）假设资产组运营按企业历史周转率继续经营，鉴于企业回款周期较短，不额外考虑营运资金的初始投资额；

（八）目标公司所在地宏观政治、经济、社会环境不发生重大变化；

（九）汇率、利率、税负、通货膨胀、人口、产业政策不发生重大变动；

（十）企业所遵循的现行法律、行政法规、政策和社会经济环境无重大变化；

（十一）企业所处行业及领域的市场、技术处于正常发展的状态，没有出现重大的市场、技术突变情形；

（十二）企业的主要经营资产能够得到有效使用，不会发生闲置等无效利用情况；

（十三）企业人力资源、管理团队不发生重大变化，并且保持目前的经营方式持续经营；

（十四）假设公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致；

（十五）评估对象中的【天府软件园 B 区】2 栋 01002-2 号房，建筑面积为 150.00 平方米，证载用途为办公，现状用途为商业；结合评估人员对现场的查勘情况，前述物业位于楼栋地上 1 层，经营【天府软件园 B 区】的商业配套服务，起到完善园区功能的辅助作用。考虑最高最佳利用原则，转换用途不符合经济上的可行性，故本次评估以评估对象保持现状用途持续使用为评估前提；

（十六）评估对象中的【天府软件园 A 区】5 栋 2 层 8 号房和 3 层 3 号房，建筑面积合计为 94.06 平方米，证载用途为库房，现状用途为办公；结合评估人员对现场的查勘情况，前述物业现状用途与楼栋用途匹配。考虑最高最佳利用原则，转换用途不符合经济上的可行性，故本次评估以评估对象保持现状用途持续使用为评估前提；

（十七）评估对象中的部分物业，证载用途为地下车库，现状用途为自行车库；结合评估人员对现场的查勘情况，前述物业现状用途与园区人流、车流动线相符。考虑最高最佳利用原则，转换用途不符合经济上的可行性，故本次评估以评估对象保持现状用途持续使用为评估前提；

（十八）委托人和相关当事人提供的资料真实、合法、完整；

（十九）无其他人力不可抗拒因素造成对企业经营的重大影响；

（二十）对评估程序受限未经调查确认或者无法调查确认运用的资料数据，对资产状态、数据资料真实性假设。

（二十一）企业制订的经营计划和采取的措施以及扩大规模追加投资等能按预定的时间和进度如期实现，并取得预期效益；

评估专业人员根据资产评估的要求，认定这些假设前提条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化和前提条件改变时，评估专业人员将不承担

由于前提条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十一、评估结论

本次评估采用收益法进行了评定估算。

成都高投合顺企业管理有限公司持有的投资性房地产账面值 77,800.00 万元，评估值 82,000.00 万元（包含评估对象增值税待抵扣进项税 38,527,504.85 元）。扣除评估对象增值税待抵扣进项税后的评估值 78,140.00 万元，评估增值 340.00 万元，增值率 0.44%。

本资产评估结论自评估基准日起一年内有效。

十二、特别事项说明

本资产评估报告中陈述的特别事项是指在评估专业人员执行了资产评估程序，根据搜集的资料经过评定估算已确定评估结论的前提下，评估专业人员揭示在评估过程中已发现可能影响评估结论，但非评估专业人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项。

（一）利用专业机构出具报告结论提示性说明

无。

（二）权属资料不全面或存在瑕疵的情形

无。

（三）评估程序受到限制的情形

1. 评估专业人员未对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，而是在假定产权人提供的有关技术资料 and 运行记录真实有效的前提下和在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出的判断。

2. 评估专业人员未对各种建、构筑物的隐蔽工程及内部结构(非肉眼所能观察的部分)做技术检测，而是在假定产权持有单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下和在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出的判断。

（四）评估资料不完整的情形

无。

（五）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

无。

（六）担保、租赁及其或有负债(或有资产)等事项的性质、金额及与评估对象的关系

无：

（七）评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项
评估专业人员做了尽职调查，未发现从评估基准日至资产评估报告日期间对评估结论可能产生影响的重大事项。在评估基准日后、评估结论使用有效期之内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

1. 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产额进行相应调整；
2. 当资产价格标准发生变化时并对资产评估价值产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的评估机构重新确定评估值；
3. 对评估基准日后资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

（八）本报告涉及由委托人和相关当事人提供并确认的与评估相关的营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证、资产明细及其他有关资料是编制本报告的基础。委托人、产权持有人和相关当事人应对所提供的以上评估原始资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

（九）对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明而评估专业人员已履行评估程序仍无法获悉的情况下，评估机构及评估专业人员不承担相关责任。

（十）预测期末不考虑固定资产、无形资产的残值的回收。

上述特别事项，评估专业人员提请资产评估报告使用人关注对经济行为的影响。

十三、资产评估报告使用限制说明

（一）本资产评估报告仅用于资产评估报告载明的评估目的和用途，不能用于其他目的和用途。因使用不当造成的后果与签字资产评估师及其所在评估机构无关。

（二）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，本资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

（三）除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

（四）资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

（五）自评估基准日起，市场条件或资产状况未发生重大变化时，自评估基准日起一年内有效，即从资产评估基准日 2025 年 12 月 31 日起至 2026 年 12 月 30 日止；超过有效期或有效期之内期后事项的变化对评估结论有较大影响时，需重新委托评估机构进行评估。

（六）当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估。

十四、资产评估报告日

资产评估报告日为资产评估结论形成的日期，本资产评估报告日为 2026 年 3 月 17 日。

十五、签名盖章



北京国友大正资产评估有限公司



资产评估师：黄雪莹

黄雪莹

51230164



资产评估师：蒋思桐

蒋思桐

50210037

二〇二六年三月十七日

附件

- 一、委托人与产权持有单位法人营业执照
- 二、评估对象涉及的主要权属证明资料
- 三、委托人和其他相关当事人的承诺函
- 四、签名资产评估师的承诺函
- 五、资产评估机构备案文件或者资格证明文件
- 六、资产评估机构法人营业执照副本
- 七、负责该评估业务的资产评估师资格证明文件
- 八、资产评估委托合同
- 九、资产评估汇总表或明细表

附件

一、委托人与产权持有单位法人营业执照



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91510100MACCKPJG9N



扫描经营主体信息码，
了解更多登记、备
案、许可、监管信息。

名称 成都高投合顺企业管理有限公司

注册资本 叁佰万元整

类型 有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立日期 2023年03月22日

法定代表人 彭翔艺

住所 中国（四川）自由贸易试验区成都高新区
天府一街1008号A座219号

经营范围 一般项目：企业管理；工程管理服务；物业管理；非居住房地产租赁。（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）



登记机关



2025 年 6 月 18 日

附件

二、评估对象涉及的主要权属证明资料



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。



中华人民共和国自然资源部监制
编号NO 51038283520

权利人	成都高投合顺企业管理有限公司
共有情况	单独所有
坐 落	详见清单
不动产单元号	510109003002GB00097F00020032等
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/
用 途	工业用地/办公、工业用地/库房
面 积	共用宗地面积82162.35平方米/房屋建筑面积11855.23平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2055年12月20日止
权利其他状况	房屋结构：框架 其中办公建筑面积11761.17平方米，专有建筑面积8735.28平方米，分摊建筑面积3025.89平方米 库房建筑面积94.06平方米，专有建筑面积57.81平方米，分摊建筑面积36.25平方米

业务号：2024091401F91042

高新区世纪城路1129号5栋3层7号，用途：办公
高新区世纪城路1129号5栋7层1号，用途：办公
高新区世纪城路1129号5栋3层8号，用途：办公
高新区世纪城路1129号5栋6层1号，用途：办公
高新区世纪城路1129号5栋3层15号，用途：办公
等31个不动产单元。

成都高新区不动产登记
第 (壹) 页
GXD

成都市不动产登记中心不动产登记楼盘表明细清单

成都市不动产登记中心不动产登记楼盘表明细清单																
权利人						不动产证号						业务件号				
成都高投合顺企业管理有限公司						川（2024）成都市不动产权第0271882号						2024091401F91042				
不动产自然状况																
不动产单元号	所在区	街道	门牌号	附号	栋号	单元	楼层	房号	用途	结构	房屋建筑面积（平方米）	分摊建筑面积（平方米）	使用权性质	期限	用途	分摊土地面积
510109003002GB00097F0020010	高新区	世纪城路	1129		5		7	1	办公	框架	1362.61	212.16	出让/	至2055年12月20日	工业用地	
510109003002GB00097F00200030	高新区	世纪城路	1129		5		4	1	办公	框架	1362.61	212.16	出让/	至2055年12月20日	工业用地	
510109003002GB00097F0020029	高新区	世纪城路	1129		5		5	1	办公	框架	1362.61	212.16	出让/	至2055年12月20日	工业用地	
510109003002GB00097F0020011	高新区	世纪城路	1129		5		8	1	办公	框架	1180.30	183.78	出让/	至2055年12月20日	工业用地	
510109003002GB00097F0020028	高新区	世纪城路	1129		5		6	1	办公	框架	1362.61	212.16	出让/	至2055年12月20日	工业用地	
510109003002GB00097F0020020	高新区	世纪城路	1129		5		3	1	办公	框架	908.29	389.87	出让/	至2055年12月20日	工业用地	
510109003002GB00097F0020027	高新区	世纪城路	1129		5		1	2	办公	框架	38.59	9.23	出让/	至2055年12月20日	工业用地	
510109003002GB00097F0020014	高新区	世纪城路	1129		5		3	3	库房	框架	29.80	12.79	出让/	至2055年12月20日	工业用地	
510109003002GB00097F0020026	高新区	世纪城路	1129		5		1	3	办公	框架	75.86	18.15	出让/	至2055年12月20日	工业用地	
510109003002GB00097F0020008	高新区	世纪城路	1129		5		3	4	办公	框架	117.70	50.52	出让/	至2055年12月20日	工业用地	
510109003002GB00097F0020025	高新区	世纪城路	1129		5		1	4	办公	框架	88.45	21.16	出让/	至2055年12月20日	工业用地	
510109003002GB00097F0020013	高新区	世纪城路	1129		5		3	5	办公	框架	119.93	51.48	出让/	至2055年12月20日	工业用地	
510109003002GB00097F0020002	高新区	世纪城路	1129		5		1	5	办公	框架	87.94	21.04	出让/	至2055年12月20日	工业用地	
510109003002GB00097F0020033	高新区	世纪城路	1129		5		3	6	办公	框架	116.97	50.21	出让/	至2055年12月20日	工业用地	
510109003002GB00097F0020003	高新区	世纪城路	1129		5		1	6	办公	框架	338.91	81.08	出让/	至2055年12月20日	工业用地	
510109003002GB00097F0020032	高新区	世纪城路	1129		5		3	7	办公	框架	81.49	34.98	出让/	至2055年12月20日	工业用地	
510109003002GB00097F0020009	高新区	世纪城路	1129		5		3	8	办公	框架	83.01	35.63	出让/	至2055年12月20日	工业用地	
			1120		5		2	8		框架	64.26	23.46	出让/			

清单骑缝章

() 页



扫描全能王 创建

成都市不动产登记中心不动产登记楼盘表明细清单																
权利人						不动产证号						业务件号				
成都高投合顺企业管理有限公司						川（2024）成都市不动产权第0271882号						2024091401F91042				
不动产自然状况																
不动产单元号	所在区	街道	门牌号	附号	栋号	单元	楼层	房号	用途	结构	房屋建筑面积 (平方米)	分摊建筑面积 (平方米)	使用权性质	期限	用途	分摊土地面积
510109003002GB00097F00020006	高新区	世纪城路							库房					至2055年12月20日	工业用地	
510109003002GB00097F00020021	高新区	世纪城路	1129		5		2	9	办公	框架	112.44	41.05	出让/	至2055年12月20日	工业用地	

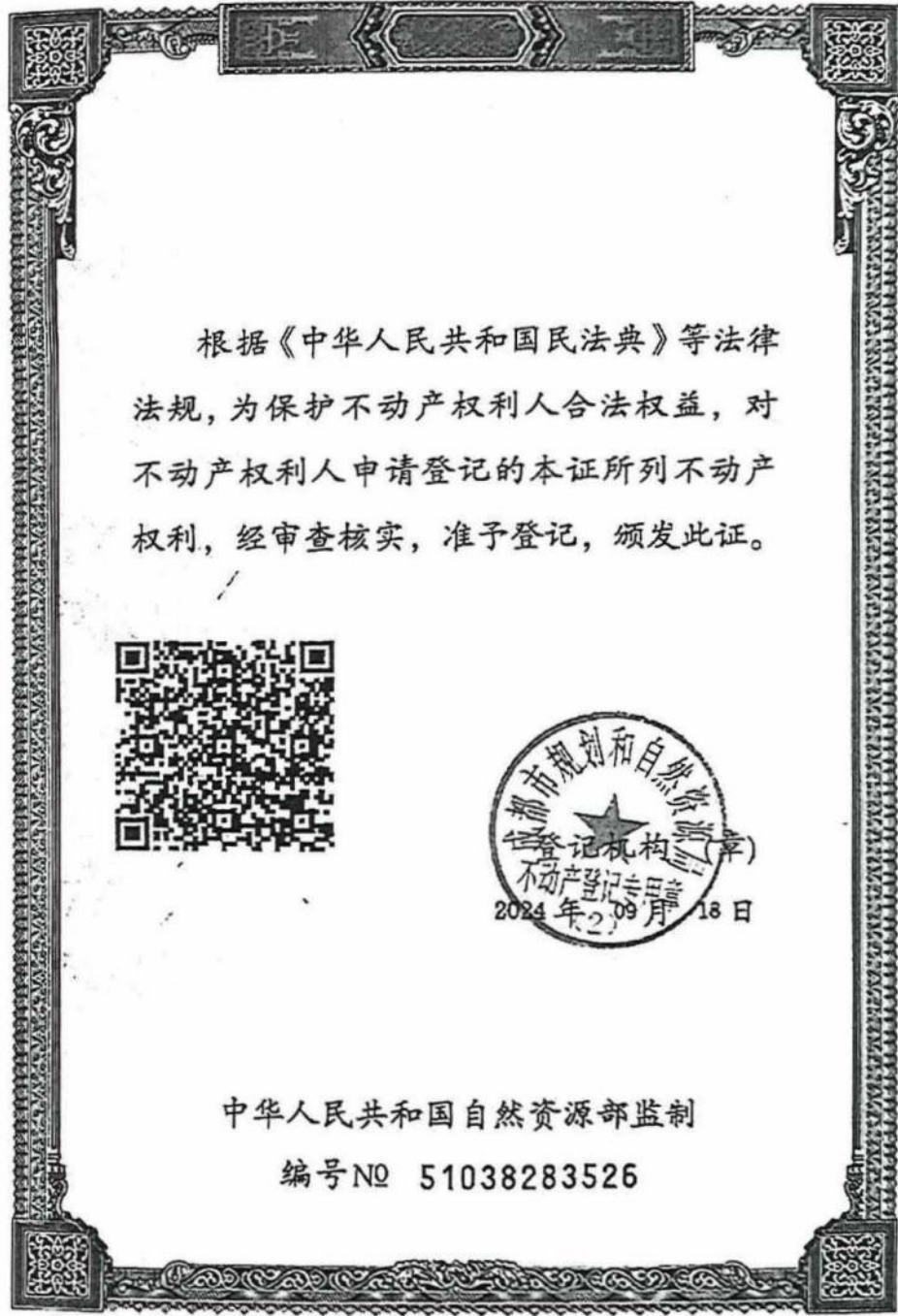
第1页/共2页



权属
第 (04)

不动产单元号	所在区	街道	门牌号	附号	栋号	单元	楼层	房号	用途	结构	房屋建筑面积 (平方米)	分摊建筑面积 (平方米)	使用权性质	期限	用途	分摊土地面积
510109003002GB00097F00020031	高新区	世纪城路	1129		5		3	9	办公	框架	65.28	28.02	出让/	至2055年12月20日	工业用地	
510109003002GB00097F00020024	高新区	世纪城路	1129		5		2	10	办公	框架	109.09	39.83	出让/	至2055年12月20日	工业用地	
510109003002GB00097F00020019	高新区	世纪城路	1129		5		3	10	办公	框架	80.14	34.40	出让/	至2055年12月20日	工业用地	
510109003002GB00097F00020012	高新区	世纪城路	1129		5		2	11	办公	框架	109.09	39.83	出让/	至2055年12月20日	工业用地	
510109003002GB00097F00020018	高新区	世纪城路	1129		5		3	11	办公	框架	241.19	103.53	出让/	至2055年12月20日	工业用地	
510109003002GB00097F00020017	高新区	世纪城路	1129		5		3	12	办公	框架	121.35	52.09	出让/	至2055年12月20日	工业用地	
510109003002GB00097F00020005	高新区	世纪城路	1129		5		2	12	办公	框架	111.78	40.81	出让/	至2055年12月20日	工业用地	
510109003002GB00097F00020016	高新区	世纪城路	1129		5		3	13	办公	框架	124.34	53.37	出让/	至2055年12月20日	工业用地	
510109003002GB00097F00020023	高新区	世纪城路	1129		5		2	13	办公	框架	444.45	162.27	出让/	至2055年12月20日	工业用地	
510109003002GB00097F00020022	高新区	世纪城路	1129		5		2	14	办公	框架	501.69	183.17	出让/	至2055年12月20日	工业用地	
510109003002GB00097F00020015	高新区	世纪城路	1129		5		3	14	办公	框架	494.39	212.21	出让/	至2055年12月20日	工业用地	
510109003002GB00097F00020007	高新区	世纪城路	1129		5		3	15	办公	框架	558.06	239.54	出让/	至2055年12月20日	工业用地	
总套数(套/间)		31					总面积					11855.23				
打印人	她姆卓玛(高新)			填发单位			成都市不动产登记中心					打印日期		2024-9-18		





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。



中华人民共和国自然资源部监制

编号NO 51038283526



权利人	成都高投合顺企业管理有限公司
共有情况	单独所有
坐 落	高新区世纪城路1129号6栋1单元-1层1号
不动产单元号	510109003002GB00097F00090005
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/
用 途	工业用地（地下车库）/车库
面 积	共用宗地面积82162.35平方米/房屋建筑面积4812.59平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2055年12月20日止
权利其他状况	房屋结构：框架 专有建筑面积：4372.19平方米 分摊建筑面积：440.40平方米 房屋总层数：9层 所在层数：-1层

业务号：2024091401F90941



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。



中华人民共和国自然资源部监制
编号NQ 51038283521

权利人	成都高投合顺企业管理有限公司
共有情况	单独所有
坐 落	详见附件
不动产单元号	510109003002GB00097F00090009等
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/
用 途	工业用地/办公
面 积	共用宗地面积82162.35平方米/房屋建筑面积4507.84平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2055年12月20日止
权利其他状况	房屋结构：框架 其中办公建筑面积4507.84平方米，专有建筑面积3807.29平方米，分摊建筑面积700.55平方米

业务号：2024091301F91874

高新区世纪城路1129号6栋1单元4层4号，用途：办公
高新区世纪城路1129号6栋1单元3层3号，用途：办公
高新区世纪城路1129号6栋1单元2层2号，用途：办公





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。



中华人民共和国自然资源部监制
编号NO 51038283522



权利人	成都高投合顺企业管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	详见清单
不动产单元号	510109003002GB00097F00050001等
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/
用途	工业用地/办公
面积	共用宗地面积82162.35平方米/房屋建筑面积10591.65平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2055年12月20日止
权利其他状况	房屋结构：框架 其中办公建筑面积10591.65平方米，专有建筑面积9018.08平方米，分摊建筑面积1573.57平方米

业务号：2024091301F91959

高新区世纪城路1129号7栋1单元6层6号，用途：办公
高新区世纪城路1129号7栋1单元1层1号，用途：办公
高新区世纪城路1129号7栋1单元2层2号，用途：办公
高新区世纪城路1129号7栋1单元5层5号，用途：办公
高新区世纪城路1129号7栋1单元4层4号，用途：办公
等8个不动产单元。

成都高新区不动
第 (壹)

成都市不动产登记中心不动产登记楼盘表明细清单																
权利人					不动产证号								业务件号			
成都高投合顺企业管理有限公司					川（2024）成都市不动产权第0272206号								2024091301F91959			
不动产自然状况																
不动产单元号	所在区	街道	门牌号	附号	栋号	单元	楼层	房号	用途	结构	房屋建筑面积 (平方米)	分摊建筑面积 (平方米)	使用权性质	期限	用途	分摊土地面积
510109003002GB00097F00050003	高新区	世纪城路	1129		7	1	1	1	办公	框架	895.48	133.04	出让/	至2055年12月20日	工业用地	
510109003002GB00097F00050004	高新区	世纪城路	1129		7	1	2	2	办公	框架	1772.88	263.39	出让/	至2055年12月20日	工业用地	
510109003002GB00097F00050005	高新区	世纪城路	1129		7	1	3	3	办公	框架	1350.97	200.71	出让/	至2055年12月20日	工业用地	
510109003002GB00097F00050006	高新区	世纪城路	1129		7	1	4	4	办公	框架	1350.97	200.71	出让/	至2055年12月20日	工业用地	
510109003002GB00097F00050008	高新区	世纪城路	1129		7	1	5	5	办公	框架	1350.97	200.71	出让/	至2055年12月20日	工业用地	
510109003002GB00097F00050001	高新区	世纪城路	1129		7	1	6	6	办公	框架	1350.97	200.71	出让/	至2055年12月20日	工业用地	
510109003002GB00097F00050007	高新区	世纪城路	1129		7	1	7	7	办公	框架	1350.97	200.71	出让/	至2055年12月20日	工业用地	
510109003002GB00097F00050002	高新区	世纪城路	1129		7	1	8	8	办公	框架	1168.44	173.59	出让/	至2055年12月20日	工业用地	
总套数（套/间）		8					总面积					10591.65				
打印人	她姆卓玛（高新）			填发单位		成都市不动产登记中心							打印日期		2024-9-18	

登记权属明确清单骑缝章
页至第 (5) 页
XDB-04





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。



中华人民共和国自然资源部监制

编号NO 51038283517



权利人	成都高投合顺企业管理有限公司
共有情况	单独所有
坐 落	详见清单
不动产单元号	510109003002GB00097F00010007等
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/
用 途	工业用地/办公
面 积	共用宗地面积82162.35平方米/房屋建筑面积10622.18平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2055年12月20日止
权利其他状况	房屋结构：框架 其中办公建筑面积10622.18平方米，专有建筑面积8956.74平方米，分摊建筑面积1665.44平方米

业务号：2024091401F90769

高新区世纪城路1129号8栋1单元7层7号，用途：办公
高新区世纪城路1129号8栋1单元6层6号，用途：办公
高新区世纪城路1129号8栋1单元4层4号，用途：办公
高新区世纪城路1129号8栋1单元3层3号，用途：办公
高新区世纪城路1129号8栋1单元1层1号，用途：办公
等8个不动产单元。



登记权属明细清单
1至第
DB-04

成都市不动产登记中心不动产登记楼盘表明细清单																	
权利人					不动产证号						业务件号						
成都高投合顺企业管理有限公司					川（2024）成都市不动产权第0272171号						2024091401F90769						
不动产自然状况																	
不动产单元号	所在区	街道	门牌号	附号	栋号	单元	楼层	房号	用途	结构	房屋建筑面积 (平方米)	分摊建筑面积 (平方米)	使用权性质	期限	用途	分摊土地面积	
510109003002GB00097F00010009	高新区	世纪城路	1129		8	1	1	1	办公	框架	815.63	127.88	出让/	至2055年12月20日	工业用地		
510109003002GB00097F00010002	高新区	世纪城路	1129		8	1	2	2	办公	框架	1793.94	281.27	出让/	至2055年12月20日	工业用地		
510109003002GB00097F00010003	高新区	世纪城路	1129		8	1	3	3	办公	框架	1368.27	214.53	出让/	至2055年12月20日	工业用地		
510109003002GB00097F00010004	高新区	世纪城路	1129		8	1	4	4	办公	框架	1367.06	214.34	出让/	至2055年12月20日	工业用地		
510109003002GB00097F00010005	高新区	世纪城路	1129		8	1	5	5	办公	框架	1366.05	214.18	出让/	至2055年12月20日	工业用地		
510109003002GB00097F00010006	高新区	世纪城路	1129		8	1	6	6	办公	框架	1367.06	214.34	出让/	至2055年12月20日	工业用地		
510109003002GB00097F00010007	高新区	世纪城路	1129		8	1	7	7	办公	框架	1367.57	214.42	出让/	至2055年12月20日	工业用地		
510109003002GB00097F00010008	高新区	世纪城路	1129		8	1	8	8	办公	框架	1176.60	184.48	出让/	至2055年12月20日	工业用地		
总套数（套/间）		8					总面积						10622.18				
打印人		她姆卓玛（高新）			填发单位			成都市不动产登记中心						打印日期		2024-9-18	





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。



中华人民共和国自然资源部监制
编号NO 51038283511



权利人	成都高投合顺企业管理有限公司
共有情况	单独所有
坐 落	详见清单
不动产单元号	510109003002GB00126F00060035等
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/
用 途	工业用地/办公
面 积	共用宗地面积85102.62平方米/房屋建筑面积11976.28平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2055年12月20日止
权利其他状况	房屋结构：框架 其中办公建筑面积11976.28平方米，专有建筑面积7956.51平方米，分摊建筑面积4019.77平方米

业务号：2024091401F90377

高新区天华一路99号2栋1单元1层109号，用途：办公
高新区天华一路99号2栋1单元4层407号，用途：办公
高新区天华一路99号2栋1单元3层305号，用途：办公
高新区天华一路99号2栋1单元3层302号，用途：办公
高新区天华一路99号2栋1单元3层309号，用途：办公
等44个不动产单元。

成都高新区不动产
第 (壹) 页



成都市不动产登记中心不动产登记楼盘表明细清单

权利人					不动产证号								业务件号			
成都高投合顺企业管理有限公司					川（2024）成都市不动产权第0271455号								2024091401F90377			
不动产自然状况																
不动产单元号	所在区	街道	门牌号	附号	栋号	单元	楼层	房号	用途	结构	房屋建筑面积 (平方米)	分摊建筑面积 (平方米)	使用权性质	期限	用途	分摊土地面积
510109003002GB00126F00060016	高新区	天华一路	99		2	1	1	102	办公	框架	485.31	185.04	出让/	至2055年12月20日	工业用地	
510109003002GB00126F00060017	高新区	天华一路	99		2	1	1	103	办公	框架	404.58	154.26	出让/	至2055年12月20日	工业用地	
510109003002GB00126F00060018	高新区	天华一路	99		2	1	1	104	办公	框架	151.98	57.95	出让/	至2055年12月20日	工业用地	
510109003002GB00126F00060005	高新区	天华一路	99		2	1	1	105	办公	框架	267.38	101.95	出让/	至2055年12月20日	工业用地	
510109003002GB00126F00060019	高新区	天华一路	99		2	1	1	106	办公	框架	279.13	106.43	出让/	至2055年12月20日	工业用地	
510109003002GB00126F00060015	高新区	天华一路	99		2	1	1	107	办公	框架	211.92	80.80	出让/	至2055年12月20日	工业用地	
510109003002GB00126F00060034	高新区	天华一路	99		2	1	1	108	办公	框架	179.50	68.44	出让/	至2055年12月20日	工业用地	
510109003002GB00126F00060035	高新区	天华一路	99		2	1	1	109	办公	框架	484.29	184.65	出让/	至2055年12月20日	工业用地	
510109003002GB00126F00060036	高新区	天华一路	99		2	1	2	201	办公	框架	265.17	85.87	出让/	至2055年12月20日	工业用地	
510109003002GB00126F00060053	高新区	天华一路	99		2	1	2	202	办公	框架	290.59	94.10	出让/	至2055年12月20日	工业用地	
510109003002GB00126F00060037	高新区	天华一路	99		2	1	2	203	办公	框架	206.16	66.76	出让/	至2055年12月20日	工业用地	
510109003002GB00126F00060038	高新区	天华一路	99		2	1	2	204	办公	框架	203.64	65.94	出让/	至2055年12月20日	工业用地	
510109003002GB00126F00060013	高新区	天华一路	99		2	1	2	205	办公	框架	314.15	101.73	出让/	至2055年12月20日	工业用地	
510109003002GB00126F00060014	高新区	天华一路	99		2	1	2	206	办公	框架	232.10	75.16	出让/	至2055年12月20日	工业用地	
510109003002GB00126F00060043	高新区	天华一路	99		2	1	2	207	办公	框架	300.41	97.28	出让/	至2055年12月20日	工业用地	
510109003002GB00126F00060007	高新区	天华一路	99		2	1	2	208	办公	框架	177.16	57.37	出让/	至2055年12月20日	工业用地	
510109003002GB00126F00060012	高新区	天华一路	99		2	1	2	209	办公	框架	288.81	93.52	出让/	至2055年12月20日	工业用地	
			99		2	1	2	210		框架	315.77	102.25	出让/			

单骑缝章
) 页



成都市不动产登记中心不动产登记楼盘表明细清单																
权利人					不动产证号						业务件号					
成都高投合顺企业管理有限公司					川（2024）成都市不动产权第0271455号						2024091401F90377					
不动产自然状况																
不动产单元号	所在区	街道	门牌号	附号	栋号	单元	楼层	房号	用途	结构	房屋建筑面积 (平方米)	分摊建筑面积 (平方米)	使用权性质	期限	用途	分摊土地面积
510109003002GB00126F00060042	高新区	天华一路							办公					至2055年12月20日	工业用地	
510109003002GB00126F00060022	高新区	天华一路	99		2	1	2	211	办公	框架	289.27	93.67	出让/	至2055年12月20日	工业用地	

章 操 办 单
页 (



不动产单元号	所在区	街道	门牌号	附号	栋号	单元	楼层	房号	用途	结构	房屋建筑面积 (平方米)	分摊建筑面积 (平方米)	使用权性质	期限	用途	分摊土地面积
510109003002 GB00126F0006 0023	高新区	天华一路	99		2	1	2	212	办公	框架	287.50	93.10	出让/	至2055年 12月20日	工业用地	
510109003002 GB00126F0006 0029	高新区	天华一路	99		2	1	3	301	办公	框架	265.17	85.87	出让/	至2055年 12月20日	工业用地	
510109003002 GB00126F0006 0008	高新区	天华一路	99		2	1	3	302	办公	框架	290.59	94.10	出让/	至2055年 12月20日	工业用地	
510109003002 GB00126F0006 0030	高新区	天华一路	99		2	1	3	303	办公	框架	206.16	66.76	出让/	至2055年 12月20日	工业用地	
510109003002 GB00126F0006 0031	高新区	天华一路	99		2	1	3	304	办公	框架	203.64	65.94	出让/	至2055年 12月20日	工业用地	
510109003002 GB00126F0006 0025	高新区	天华一路	99		2	1	3	305	办公	框架	314.15	101.73	出让/	至2055年 12月20日	工业用地	
510109003002 GB00126F0006 0039	高新区	天华一路	99		2	1	3	306	办公	框架	232.10	75.16	出让/	至2055年 12月20日	工业用地	
510109003002 GB00126F0006 0040	高新区	天华一路	99		2	1	3	307	办公	框架	300.41	97.28	出让/	至2055年 12月20日	工业用地	
510109003002 GB00126F0006 0009	高新区	天华一路	99		2	1	3	308	办公	框架	177.16	57.37	出让/	至2055年 12月20日	工业用地	
510109003002 GB00126F0006 0041	高新区	天华一路	99		2	1	3	309	办公	框架	288.81	93.52	出让/	至2055年 12月20日	工业用地	
510109003002 GB00126F0006 0046	高新区	天华一路	99		2	1	3	310	办公	框架	315.77	102.25	出让/	至2055年 12月20日	工业用地	
510109003002 GB00126F0006 0032	高新区	天华一路	99		2	1	3	311	办公	框架	289.27	93.67	出让/	至2055年 12月20日	工业用地	
510109003002 GB00126F0006 0033	高新区	天华一路	99		2	1	3	312	办公	框架	287.50	93.10	出让/	至2055年 12月20日	工业用地	
510109003002 GB00126F0006 0026	高新区	天华一路	99		2	1	4	401	办公	框架	265.17	85.87	出让/	至2055年 12月20日	工业用地	
510109003002 GB00126F0006 0010	高新区	天华一路	99		2	1	4	402	办公	框架	290.59	94.10	出让/	至2055年 12月20日	工业用地	
510109003002 GB00126F0006 0027	高新区	天华一路	99		2	1	4	403	办公	框架	206.16	66.76	出让/	至2055年 12月20日	工业用地	
510109003002 GB00126F0006 0028	高新区	天华一路	99		2	1	4	404	办公	框架	203.64	65.94	出让/	至2055年 12月20日	工业用地	
510109003002 GB00126F0006 0003	高新区	天华一路	99		2	1	4	405	办公	框架	314.15	101.73	出让/	至2055年 12月20日	工业用地	
510109003002 GB00126F0006 0047	高新区	天华一路	99		2	1	4	406	办公	框架	232.10	75.16	出让/	至2055年 12月20日	工业用地	
510109003002 GB00126F0006 0044	高新区	天华一路	99		2	1	4	407	办公	框架	300.41	97.28	出让/	至2055年 12月20日	工业用地	
			99		2	1	4	408	办公	框架	177.16	57.37	出让/			

明细
(卷二)



扫描全能王 创建

510109003002 GB00126F0006 0011	高新 区	天华一 路													至2055年 12月20日	工业 用地	
510109003002 GB00126F0006 0045	高新 区	天华一 路	99		2	1	4	409	办公	框架	288.81	93.52	出让/	至2055年 12月20日	工业 用地		
510109003002 GB00126F0006 0024	高新 区	天华一 路	99		2	1	4	410	办公	框架	315.77	102.25	出让/	至2055年 12月20日	工业 用地		

第2页/共3页



扫描全能王 创建

不动产单元号	所在区	街道	门牌号	附号	栋号	单元	楼层	房号	用途	结构	房屋建筑面积 (平方米)	分摊 建筑 面积 (平方米)	使用权 性质	期限	用途	分摊 土地 面积
510109003002 GB00126F0006 0020	高新区	天华一路	99		2	1	4	411	办公	框架	289.27	93.67	出让/	至2055年 12月20日	工业用地	
510109003002 GB00126F0006 0021	高新区	天华一路	99		2	1	4	412	办公	框架	287.50	93.10	出让/	至2055年 12月20日	工业用地	
总套数（套/间）		44						总面积					11976.28			
打印人	她姆卓玛（高新）			填发单位			成都市不动产登记中心					打印日期			2024-9-18	

第3页/共3页

一
改
至
第
B-1





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)
2024年 09月 25日
不动产登记专用章
(2)

中华人民共和国自然资源部监制
编号NO 51038283518

权利人	成都高投合顺企业管理有限公司
共有情况	单独所有
坐 落	高新区天华一路99号2栋1单元-1层101号
不动产单元号	510109003002GB00126F00060006
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/
用 途	工业用地（地下车库）/车库
面 积	共用宗地面积85102.62平方米/房屋建筑面积4224.41平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2055年12月20日止
权利其他状况	房屋结构：框架 专有建筑面积：3662.47平方米 分摊建筑面积：561.94平方米 房屋总层数：6层 所在层数：-1层

业务号：2024091401F90744





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。





中华人民共和国自然资源部监制
编号NO 51038283524



扫描全能王 创建

权利人	成都高投合顺企业管理有限公司
共有情况	单独所有
坐 落	详见清单
不动产单元号	510109003002GB00126F00080176等
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/
用 途	工业用地/办公
面 积	共用宗地面积85102.62平方米/房屋建筑面积8588.54平方米
使用期限	国有建设用地使用权:2055年12月20日止
权利其他状况	房屋结构:框架 其中办公建筑面积8588.54平方米,专有建筑面积5784.45平方米,分摊建筑面积2804.09平方米

业务号:2024091401F90119

高新区天华一路99号3栋1单元2层212号,用途:办公
高新区天华一路99号3栋1单元4层407号,用途:办公
高新区天华一路99号3栋1单元4层404号,用途:办公
高新区天华一路99号3栋1单元4层408号,用途:办公
高新区天华一路99号3栋1单元5层501号,用途:办公
等32个不动产单元。

成都高新区不动
第 (壹)

成都市不动产登记中心不动产登记楼盘表明细清单

权利人					不动产证号								业务件号			
成都高投合顺企业管理有限公司					川（2024）成都市不动产权第0272214号								2024091401F90119			
不动产自然状况																
不动产单元号	所在区	街道	门牌号	附号	栋号	单元	楼层	房号	用途	结构	房屋建筑面积（平方米）	分摊建筑面积（平方米）	使用权性质	期限	用途	分摊土地面积
510109003002GB00126F00080006	高新区	天华一路	99		3	1	2	201	办公	框架	263.76	83.94	出让/	至2055年12月20日	工业用地	
510109003002GB00126F00080003	高新区	天华一路	99		3	1	2	202	办公	框架	286.91	91.31	出让/	至2055年12月20日	工业用地	
510109003002GB00126F00080027	高新区	天华一路	99		3	1	2	203	办公	框架	204.47	65.07	出让/	至2055年12月20日	工业用地	
510109003002GB00126F00080117	高新区	天华一路	99		3	1	2	204	办公	框架	201.86	64.24	出让/	至2055年12月20日	工业用地	
510109003002GB00126F00080178	高新区	天华一路	99		3	1	2	205	办公	框架	312.36	99.41	出让/	至2055年12月20日	工业用地	
510109003002GB00126F00080007	高新区	天华一路	99		3	1	2	206	办公	框架	229.95	73.18	出让/	至2055年12月20日	工业用地	
510109003002GB00126F00080179	高新区	天华一路	99		3	1	2	207	办公	框架	297.37	94.64	出让/	至2055年12月20日	工业用地	
510109003002GB00126F00080180	高新区	天华一路	99		3	1	2	208	办公	框架	175.91	55.98	出让/	至2055年12月20日	工业用地	
510109003002GB00126F00080174	高新区	天华一路	99		3	1	2	209	办公	框架	285.97	91.01	出让/	至2055年12月20日	工业用地	
510109003002GB00126F00080175	高新区	天华一路	99		3	1	2	210	办公	框架	312.83	99.56	出让/	至2055年12月20日	工业用地	
510109003002GB00126F00080008	高新区	天华一路	99		3	1	2	211	办公	框架	285.15	90.75	出让/	至2055年12月20日	工业用地	
510109003002GB00126F00080176	高新区	天华一路	99		3	1	2	212	办公	框架	286.91	91.31	出让/	至2055年12月20日	工业用地	
510109003002GB00126F00080021	高新区	天华一路	99		3	1	4	401	办公	框架	263.76	83.94	出让/	至2055年12月20日	工业用地	
510109003002GB00126F00080024	高新区	天华一路	99		3	1	4	402	办公	框架	286.91	91.31	出让/	至2055年12月20日	工业用地	
510109003002GB00126F00080012	高新区	天华一路	99		3	1	4	403	办公	框架	204.47	65.07	出让/	至2055年12月20日	工业用地	
510109003002GB00126F00080025	高新区	天华一路	99		3	1	4	404	办公	框架	201.86	64.24	出让/	至2055年12月20日	工业用地	
	高新区	天华一路	99		3	1	4	405	办公	框架	312.36	99.41	出让/	至2055年12月20日	工业用地	

细清单骑缝
(贰) 页

扫描全能王 创建

成都市不动产登记中心不动产登记楼盘表明细清单																
权利人							不动产证号					业务件号				
成都高投合顺企业管理有限公司							川（2024）成都市不动产权第0272214号					2024091401F90119				
不动产自然状况																
不动产单元号	所在区	街道	门牌号	附号	栋号	单元	楼层	房号	用途	结构	房屋建筑面积 (平方米)	分摊建筑面积 (平方米)	使用权性质	期限	用途	分摊土地面积
510109003002GB00126F00080022																
510109003002GB00126F00080023	高新区	天华一路	99		3	1	4	406	办公	框架	229.95	73.18	出让/	至2055年12月20日	工业用地	
510109003002GB00126F00080013	高新区	天华一路	99		3	1	4	407	办公	框架	297.37	94.64	出让/	至2055年12月20日	工业用地	

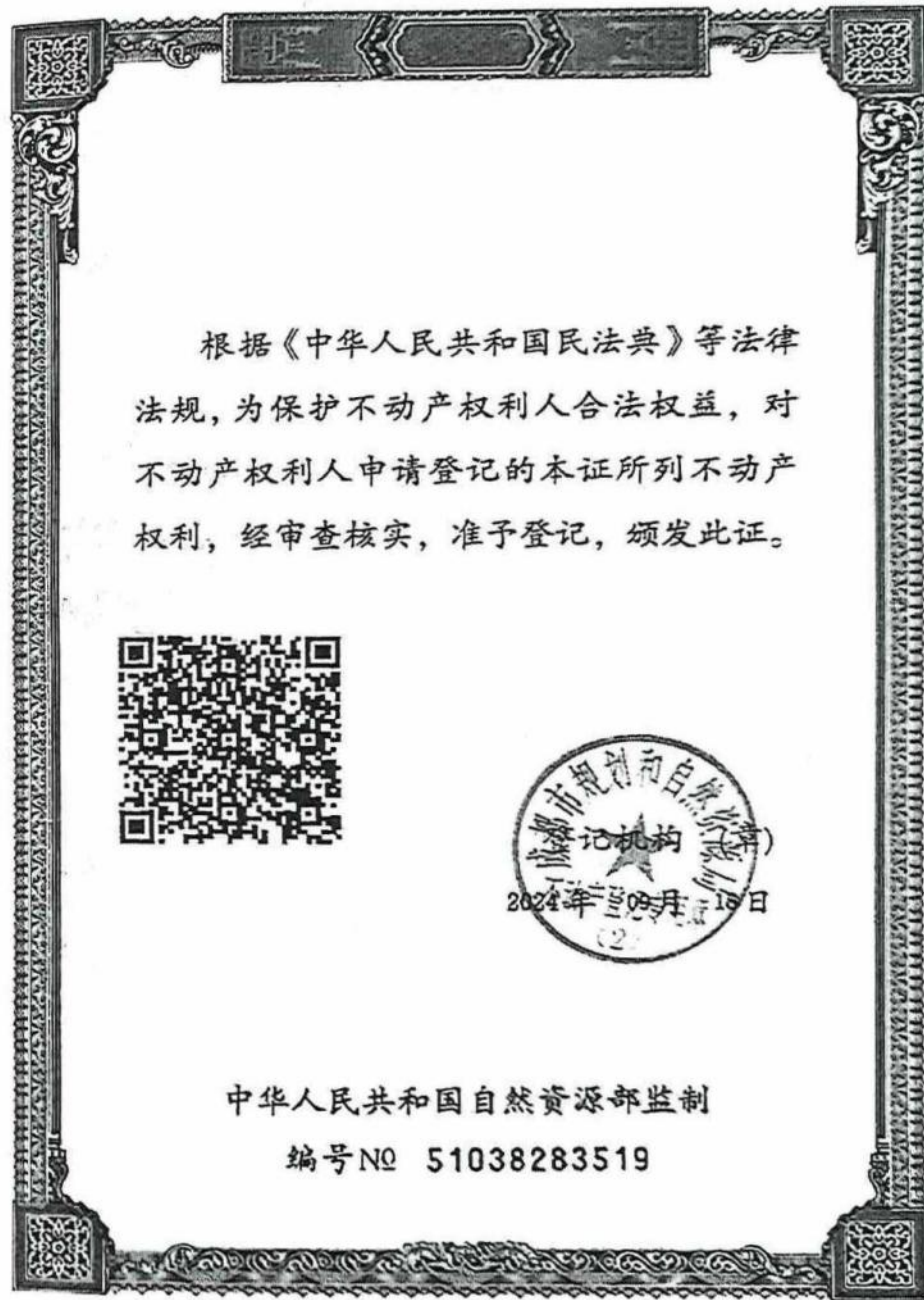
第1页/共2页



登记权属
页至第
GXDB-04

不动产单元号	所在区	街道	门牌号	附号	栋号	单元	楼层	房号	用途	结构	房屋建筑面积 (平方米)	分摊建筑面积 (平方米)	使用权性质	期限	用途	分摊土地面积
510109003002 GB00126F0008 0014	高新区	天华一路	99		3	1	4	408	办公	框架	175.91	55.98	出让/	至2055年 12月20日	工业用地	
510109003002 GB00126F0008 0002	高新区	天华一路	99		3	1	4	409	办公	框架	285.97	91.01	出让/	至2055年 12月20日	工业用地	
510109003002 GB00126F0008 0015	高新区	天华一路	99		3	1	4	410	办公	框架	312.83	99.56	出让/	至2055年 12月20日	工业用地	
510109003002 GB00126F0008 0037	高新区	天华一路	99		3	1	4	411	办公	框架	285.15	90.75	出让/	至2055年 12月20日	工业用地	
510109003002 GB00126F0008 0001	高新区	天华一路	99		3	1	4	412	办公	框架	286.91	91.31	出让/	至2055年 12月20日	工业用地	
510109003002 GB00126F0008 0038	高新区	天华一路	99		3	1	5	501	办公	框架	246.04	85.87	出让/	至2055年 12月20日	工业用地	
510109003002 GB00126F0008 0039	高新区	天华一路	99		3	1	5	502	办公	框架	312.77	109.16	出让/	至2055年 12月20日	工业用地	
510109003002 GB00126F0008 0040	高新区	天华一路	99		3	1	5	503	办公	框架	317.67	110.87	出让/	至2055年 12月20日	工业用地	
510109003002 GB00126F0008 0016	高新区	天华一路	99		3	1	5	504	办公	框架	184.21	64.29	出让/	至2055年 12月20日	工业用地	
510109003002 GB00126F0008 0041	高新区	天华一路	99		3	1	5	505	办公	框架	299.48	104.52	出让/	至2055年 12月20日	工业用地	
510109003002 GB00126F0008 0042	高新区	天华一路	99		3	1	5	506	办公	框架	327.42	114.27	出让/	至2055年 12月20日	工业用地	
510109003002 GB00126F0008 0019	高新区	天华一路	99		3	1	5	507	办公	框架	306.09	106.83	出让/	至2055年 12月20日	工业用地	
510109003002 GB00126F0008 0020	高新区	天华一路	99		3	1	5	508	办公	框架	307.96	107.48	出让/	至2055年 12月20日	工业用地	
总套数（套/间）		32						总面积				8588.54				
打印人	她姆卓玛（高新）		填发单位		成都市不动产登记中心				打印日期		2024-9-18					





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。



中华人民共和国自然资源部监制
编号NO 51038283519



权利人	成都高投合顺企业管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	详见清单
不动产单元号	510109003002GB00126F00080100等
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/
用途	工业用地（地下车库）/车位
面积	共用宗地面积85102.62平方米/房屋建筑面积2628.55平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2055年12月20日止
权利其他状况	房屋结构：框架 其中车位建筑面积2628.55平方米，专有建筑面积916.08平方米，分摊建筑面积1712.47平方米

业务号：2024091401F90987

高新区天华一路99号3栋-1层87号，用途：车位
高新区天华一路99号3栋-1层100号，用途：车位
高新区天华一路99号3栋-1层106号，用途：车位
高新区天华一路99号3栋-1层101号，用途：车位
高新区天华一路99号3栋-1层96号，用途：车位
等74个不动产单元。

成都高新区不动产登记
第(壹)页

成都市不动产登记中心不动产登记楼盘表明细清单

权利人					不动产证号								业务件号			
成都高投合顺企业管理有限公司					川（2024）成都市不动产权第0272184号								2024091401F90987			
不动产自然状况																
不动产单元号	所在区	街道	门牌号	附号	栋号	单元	楼层	房号	用途	结构	房屋建筑面积（平方米）	分摊建筑面积（平方米）	使用权性质	期限	用途	分摊土地面积
510109003002GB00126F000801251	高新区	天华一路	99		3		-1	1	车位	框架	36.50	23.78	出让/	至2055年12月20日	工业用地（地下车库）	
510109003002GB00126F000801261	高新区	天华一路	99		3		-1	2	车位	框架	36.50	23.78	出让/	至2055年12月20日	工业用地（地下车库）	
510109003002GB00126F00080081	高新区	天华一路	99		3		-1	3	车位	框架	36.50	23.78	出让/	至2055年12月20日	工业用地（地下车库）	
510109003002GB00126F00080123	高新区	天华一路	99		3		-1	4	车位	框架	36.50	23.78	出让/	至2055年12月20日	工业用地（地下车库）	
510109003002GB00126F00080122	高新区	天华一路	99		3		-1	5	车位	框架	36.50	23.78	出让/	至2055年12月20日	工业用地（地下车库）	
510109003002GB00126F00080121	高新区	天华一路	99		3		-1	6	车位	框架	36.50	23.78	出让/	至2055年12月20日	工业用地（地下车库）	
510109003002GB00126F00080120	高新区	天华一路	99		3		-1	7	车位	框架	36.50	23.78	出让/	至2055年12月20日	工业用地（地下车库）	
510109003002GB00126F00080119	高新区	天华一路	99		3		-1	8	车位	框架	36.50	23.78	出让/	至2055年12月20日	工业用地（地下车库）	
510109003002GB00126F00080118	高新区	天华一路	99		3		-1	9	车位	框架	36.50	23.78	出让/	至2055年12月20日	工业用地（地下车库）	
510109003002GB00126F00080117	高新区	天华一路	99		3		-1	10	车位	框架	36.50	23.78	出让/	至2055年12月20日	工业用地（地下车库）	
			99		3		-1	11	车位	框架	36.50	23.78	出让/			

明细清单骑缝章
(陆)
04



扫描全能王 创建

成都市不动产登记中心不动产登记楼盘表明细清单																
权利人						不动产证号						业务件号				
成都高投合顺企业管理有限公司						川（2024）成都市不动产权第0272184号						2024091401F90987				
不动产自然状况																
不动产单元号	所在区	街道	门牌号	附号	栋号	单元	楼层	房号	用途	结构	房屋建筑面积 (平方米)	分摊建筑面积 (平方米)	使用权性质	期限	用途	分摊土地面积
510109003002GB00126F00080116	高新区	天华一路												至2055年12月20日	工业用地（地下车库）	
510109003002GB00126F00080115	高新区	天华一路	99		3		-1	12	车位	框架	36.50	23.78	出让/	至2055年12月20日	工业用地（地下车库）	



不动产单元号	所在区	街道	门牌号	附号	栋号	单元	楼层	房号	用途	结构	房屋建筑面积 (平方米)	分摊建筑面积 (平方米)	使用权性质	期限	用途	分摊土地面积
510109003002 GB00126F0008 0114	高新区	天华一路	99		3		-1	13	车位	框架	36.50	23.78	出让/	至2055年 12月20日	工业用地 (地下车库)	
510109003002 GB00126F0008 0113	高新区	天华一路	99		3		-1	14	车位	框架	36.50	23.78	出让/	至2055年 12月20日	工业用地 (地下车库)	
510109003002 GB00126F0008 0112	高新区	天华一路	99		3		-1	15	车位	框架	36.50	23.78	出让/	至2055年 12月20日	工业用地 (地下车库)	
510109003002 GB00126F0008 0080	高新区	天华一路	99		3		-1	16	车位	框架	36.50	23.78	出让/	至2055年 12月20日	工业用地 (地下车库)	
510109003002 GB00126F0008 0111	高新区	天华一路	99		3		-1	17	车位	框架	36.50	23.78	出让/	至2055年 12月20日	工业用地 (地下车库)	
510109003002 GB00126F0008 0110	高新区	天华一路	99		3		-1	18	车位	框架	36.50	23.78	出让/	至2055年 12月20日	工业用地 (地下车库)	
510109003002 GB00126F0008 0109	高新区	天华一路	99		3		-1	19	车位	框架	36.50	23.78	出让/	至2055年 12月20日	工业用地 (地下车库)	
510109003002 GB00126F0008 0108	高新区	天华一路	99		3		-1	20	车位	框架	36.50	23.78	出让/	至2055年 12月20日	工业用地 (地下车库)	
510109003002 GB00126F0008 0173	高新区	天华一路	99		3		-1	21	车位	框架	36.50	23.78	出让/	至2055年 12月20日	工业用地 (地下车库)	
510109003002 GB00126F0008 0172	高新区	天华一路	99		3		-1	22	车位	框架	36.50	23.78	出让/	至2055年 12月20日	工业用地 (地下车库)	
510109003002 GB00126F0008 0171	高新区	天华一路	99		3		-1	23	车位	框架	36.50	23.78	出让/	至2055年 12月20日	工业用地 (地下车库)	
510109003002 GB00126F0008 0170	高新区	天华一路	99		3		-1	24	车位	框架	36.50	23.78	出让/	至2055年 12月20日	工业用地 (地下车库)	



510109003002 GB00126F0008 0169	高新 区	天华一 路	99		3		-1	25	车位	框架	36.50	23.78	出让/	至2055年 12月20日	工业 用地 (地 下 车 库)
--------------------------------------	---------	----------	----	--	---	--	----	----	----	----	-------	-------	-----	------------------	--------------------------------

第2页/共6页



扫描全能王 创建

不动产单元号	所在区	街道	门牌号	附号	栋号	单元	楼层	房号	用途	结构	房屋建筑面积 (平方米)	分摊建筑面积 (平方米)	使用权性质	期限	用途	分摊土地面积
510109003002 GB00126F0008 0132	高新区	天华一路	99		3		-1	26	车位	框架	36.50	23.78	出让/	至2055年 12月20日	工业用地 (地下车库)	
510109003002 GB00126F0008 0168	高新区	天华一路	99		3		-1	27	车位	框架	36.50	23.78	出让/	至2055年 12月20日	工业用地 (地下车库)	
510109003002 GB00126F0008 0167	高新区	天华一路	99		3		-1	28	车位	框架	36.50	23.78	出让/	至2055年 12月20日	工业用地 (地下车库)	
510109003002 GB00126F0008 0166	高新区	天华一路	99		3		-1	29	车位	框架	36.50	23.78	出让/	至2055年 12月20日	工业用地 (地下车库)	
510109003002 GB00126F0008 0165	高新区	天华一路	99		3		-1	30	车位	框架	36.50	23.78	出让/	至2055年 12月20日	工业用地 (地下车库)	
510109003002 GB00126F0008 0164	高新区	天华一路	99		3		-1	31	车位	框架	36.50	23.78	出让/	至2055年 12月20日	工业用地 (地下车库)	
510109003002 GB00126F0008 0163	高新区	天华一路	99		3		-1	32	车位	框架	36.50	23.78	出让/	至2055年 12月20日	工业用地 (地下车库)	
510109003002 GB00126F0008 0162	高新区	天华一路	99		3		-1	33	车位	框架	36.50	23.78	出让/	至2055年 12月20日	工业用地 (地下车库)	
510109003002 GB00126F0008 0161	高新区	天华一路	99		3		-1	34	车位	框架	36.50	23.78	出让/	至2055年 12月20日	工业用地 (地下车库)	
510109003002 GB00126F0008 0102	高新区	天华一路	99		3		-1	85	车位	框架	36.50	23.78	出让/	至2055年 12月20日	工业用地 (地下车库)	
510109003002 GB00126F0008 0101	高新区	天华一路	99		3		-1	86	车位	框架	36.50	23.78	出让/	至2055年 12月20日	工业用地 (地下车库)	
510109003002 GB00126F0008 0100	高新区	天华一路	99		3		-1	87	车位	框架	36.50	23.78	出让/	至2055年 12月20日	工业用地 (地下车库)	



510109003002 GB00126F0008 0099	高新 区	天华一 路	99		3		-1	88	车位	框架	34.43	22.43	出让/	至2055年 12月20日	工业 用地 (地 下 车 库)	
--------------------------------------	---------	----------	----	--	---	--	----	----	----	----	-------	-------	-----	------------------	--------------------------------	--

第3页/共6页



扫描全能王 创建

不动产单元号	所在区	街道	门牌号	附号	栋号	单元	楼层	房号	用途	结构	房屋建筑面积 (平方米)	分摊建筑面积 (平方米)	使用权性质	期限	用途	分摊土地面积
510109003002 GB00126F0008 0098	高新区	天华一路	99		3		-1	89	车位	框架	34.43	22.43	出让/	至2055年 12月20日	工业用地 (地下车库)	
510109003002 GB00126F0008 0097	高新区	天华一路	99		3		-1	90	车位	框架	34.43	22.43	出让/	至2055年 12月20日	工业用地 (地下车库)	
510109003002 GB00126F0008 0096	高新区	天华一路	99		3		-1	91	车位	框架	34.43	22.43	出让/	至2055年 12月20日	工业用地 (地下车库)	
510109003002 GB00126F0008 0095	高新区	天华一路	99		3		-1	92	车位	框架	34.43	22.43	出让/	至2055年 12月20日	工业用地 (地下车库)	
510109003002 GB00126F0008 0094	高新区	天华一路	99		3		-1	93	车位	框架	34.43	22.43	出让/	至2055年 12月20日	工业用地 (地下车库)	
510109003002 GB00126F0008 0093	高新区	天华一路	99		3		-1	94	车位	框架	34.43	22.43	出让/	至2055年 12月20日	工业用地 (地下车库)	
510109003002 GB00126F0008 0092	高新区	天华一路	99		3		-1	95	车位	框架	34.43	22.43	出让/	至2055年 12月20日	工业用地 (地下车库)	
510109003002 GB00126F0008 0128	高新区	天华一路	99		3		-1	96	车位	框架	34.43	22.43	出让/	至2055年 12月20日	工业用地 (地下车库)	
510109003002 GB00126F0008 0091	高新区	天华一路	99		3		-1	97	车位	框架	34.43	22.43	出让/	至2055年 12月20日	工业用地 (地下车库)	
510109003002 GB00126F0008 0090	高新区	天华一路	99		3		-1	98	车位	框架	34.43	22.43	出让/	至2055年 12月20日	工业用地 (地下车库)	
510109003002 GB00126F0008 0063	高新区	天华一路	99		3		-1	99	车位	框架	34.43	22.43	出让/	至2055年 12月20日	工业用地 (地下车库)	
510109003002 GB00126F0008 0089	高新区	天华一路	99		3		-1	100	车位	框架	34.43	22.43	出让/	至2055年 12月20日	工业用地 (地下车库)	



510109003002 GB00126F0008 0088	高新 区	天华一 路	99		3	-1	101	车位	框架	34.43	22.43	出让/	至2055年 12月20日	工业 用地 (地 下车 库)
--------------------------------------	---------	----------	----	--	---	----	-----	----	----	-------	-------	-----	------------------	----------------------------

第4页/共6页



扫描全能王 创建

不动产单元号	所在区	街道	门牌号	附号	栋号	单元	楼层	房号	用途	结构	房屋建筑面积 (平方米)	分摊建筑面积 (平方米)	使用权性质	期限	用途	分摊土地面积
510109003002 GB00126F0008 0087	高新区	天华一路	99		3		-1	103	车位	框架	34.43	22.43	出让/	至2055年 12月20日	工业用地 (地下车库)	
510109003002 GB00126F0008 0086	高新区	天华一路	99		3		-1	104	车位	框架	34.43	22.43	出让/	至2055年 12月20日	工业用地 (地下车库)	
510109003002 GB00126F0008 0085	高新区	天华一路	99		3		-1	105	车位	框架	34.43	22.43	出让/	至2055年 12月20日	工业用地 (地下车库)	
510109003002 GB00126F0008 0084	高新区	天华一路	99		3		-1	106	车位	框架	34.43	22.43	出让/	至2055年 12月20日	工业用地 (地下车库)	
510109003002 GB00126F0008 0083	高新区	天华一路	99		3		-1	107	车位	框架	34.43	22.43	出让/	至2055年 12月20日	工业用地 (地下车库)	
510109003002 GB00126F0008 0082	高新区	天华一路	99		3		-1	108	车位	框架	34.43	22.43	出让/	至2055年 12月20日	工业用地 (地下车库)	
510109003002 GB00126F0008 0127	高新区	天华一路	99		3		-1	109	车位	框架	34.43	22.43	出让/	至2055年 12月20日	工业用地 (地下车库)	
510109003002 GB00126F0008 0147	高新区	天华一路	99		3		-1	110	车位	框架	34.43	22.43	出让/	至2055年 12月20日	工业用地 (地下车库)	
510109003002 GB00126F0008 0146	高新区	天华一路	99		3		-1	111	车位	框架	34.43	22.43	出让/	至2055年 12月20日	工业用地 (地下车库)	
510109003002 GB00126F0008 0145	高新区	天华一路	99		3		-1	112	车位	框架	34.43	22.43	出让/	至2055年 12月20日	工业用地 (地下车库)	
510109003002 GB00126F0008 0144	高新区	天华一路	99		3		-1	113	车位	框架	34.43	22.43	出让/	至2055年 12月20日	工业用地 (地下车库)	
510109003002 GB00126F0008 0143	高新区	天华一路	99		3		-1	114	车位	框架	34.43	22.43	出让/	至2055年 12月20日	工业用地 (地下车库)	



510109003002 GB00126F0008 0142	高新 区	天华一 路	99		3		-1	115	车位	框架	36.50	23.78	出让/	至2055年 12月20日	工业 用地 (地 下 车 库)	
--------------------------------------	---------	----------	----	--	---	--	----	-----	----	----	-------	-------	-----	------------------	--------------------------------	--

第5页/共6页



扫描全能王 创建

不动产单元号	所在区	街道	门牌号	附号	栋号	单元	楼层	房号	用途	结构	房屋建筑面积 (平方米)	分摊建筑面积 (平方米)	使用权性质	期限	用途	分摊土地面积
510109003002 GB00126F0008 0141	高新区	天华一路	99		3		-1	116	车位	框架	34.43	22.43	出让/	至2055年 12月20日	工业用地 (地下车库)	
510109003002 GB00126F0008 0140	高新区	天华一路	99		3		-1	117	车位	框架	34.43	22.43	出让/	至2055年 12月20日	工业用地 (地下车库)	
510109003002 GB00126F0008 0139	高新区	天华一路	99		3		-1	118	车位	框架	34.43	22.43	出让/	至2055年 12月20日	工业用地 (地下车库)	
510109003002 GB00126F0008 0138	高新区	天华一路	99		3		-1	119	车位	框架	34.43	22.43	出让/	至2055年 12月20日	工业用地 (地下车库)	
510109003002 GB00126F0008 0137	高新区	天华一路	99		3		-1	120	车位	框架	34.43	22.43	出让/	至2055年 12月20日	工业用地 (地下车库)	
510109003002 GB00126F0008 0136	高新区	天华一路	99		3		-1	121	车位	框架	34.43	22.43	出让/	至2055年 12月20日	工业用地 (地下车库)	
510109003002 GB00126F0008 0126	高新区	天华一路	99		3		-1	122	车位	框架	34.43	22.43	出让/	至2055年 12月20日	工业用地 (地下车库)	
510109003002 GB00126F0008 0135	高新区	天华一路	99		3		-1	123	车位	框架	34.43	22.43	出让/	至2055年 12月20日	工业用地 (地下车库)	
510109003002 GB00126F0008 0134	高新区	天华一路	99		3		-1	124	车位	框架	34.43	22.43	出让/	至2055年 12月20日	工业用地 (地下车库)	
510109003002 GB00126F0008 0133	高新区	天华一路	99		3		-1	125	车位	框架	36.50	23.78	出让/	至2055年 12月20日	工业用地 (地下车库)	
总套数(套/间)		74							总面积				2628.55			
打印人		她姆卓玛(高新)			填发单位			成都市不动产登记中心					打印日期		2024-9-18	





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。

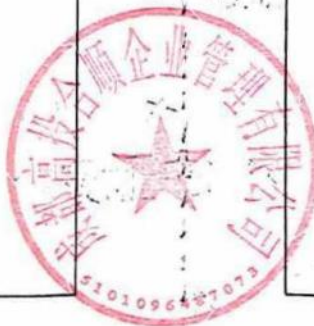


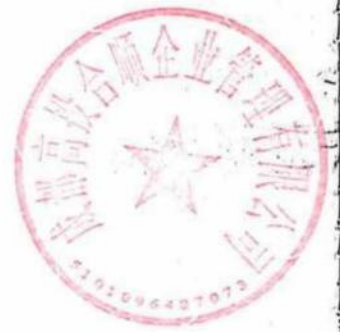
中华人民共和国自然资源部监制
编号NO 51038283523

权利人	成都高投合顺企业管理有限公司
共有情况	单独所有
坐 落	详见附记
不动产单元号	510109003002GB00126F00030002等
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/
用 途	工业用地/办公
面 积	共用宗地面积85102.62平方米/房屋建筑面积14638.15平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2055年12月20日止
权利其他状况	房屋结构：框架 其中办公建筑面积14638.15平方米，专有建筑面积14489.77平方米，分摊建筑面积148.38平方米

业务号：2024091301F92918

高新区天华一路99号4栋1单元3层4号，用途：办公
高新区天华一路99号4栋1单元1层2号，用途：办公
高新区天华一路99号4栋1单元2层3号，用途：办公
高新区天华一路99号4栋1单元5层6号，用途：办公
高新区天华一路99号4栋1单元4层5号，用途：办公





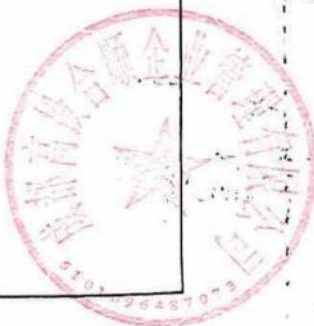
根据《中华人民共和国民法典》等法律
法规，为保护不动产权利人合法权益，对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国自然资源部监制
编号NO 51038283513

业务号: 2024091401F90435

权利人	成都高投合顺企业管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	高新区天华一路99号4栋1单元-1层1号
不动产单元号	510109003002GB00126F00030007
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/
用途	工业用地(地下车库)/车库
面积	共用宗地面积85102.62平方米/房屋建筑面积4255.69平方米
使用期限	国有建设用地使用权:2055年12月20日止
权利其他状况	房屋结构: 框架 专有建筑面积: 4212.55平方米 分摊建筑面积: 43.14平方米 房屋总层数: 6层 所在层数: -1层





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。



中华人民共和国自然资源部监制

编号NO 51038283514

权利人	成都高投合顺企业管理有限公司
共有情况	单独所有
坐 落	详见清单
不动产单元号	510109003002GB00126F00050001等
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/
用 途	工业用地/办公
面 积	共用宗地面积85102.62平方米/房屋建筑面积9564.36平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2055年12月20日止
权利其他状况	房屋结构：框架 其中办公建筑面积9564.36平方米，专有建筑面积8266.32平方米，分摊建筑面积1298.04平方米

业务号：2024091401F90575

高新区天华一路99号6栋1单元2层3号，用途：办公
高新区天华一路99号6栋1单元3层4号，用途：办公
高新区天华一路99号6栋1单元4层5号，用途：办公
高新区天华一路99号6栋1单元6层7号，用途：办公
高新区天华一路99号6栋1单元5层6号，用途：办公
等6个不动产单元。

成都高新区不动产
第 (壹) 号



登记权属明
至第
DB-04

成都市不动产登记中心不动产登记楼盘表明细清单																	
权利人					不动产证号							业务件号					
成都高投合顺企业管理有限公司					川（2024）成都市不动产权第0272161号							2024091401F90575					
不动产自然状况																	
不动产单元号	所在区	街道	门牌号	附号	栋号	单元	楼层	房号	用途	结构	房屋建筑面积（平方米）	分摊建筑面积（平方米）	使用权性质	期限	用途	分摊土地面积	
510109003002GB00126F00050004	高新区	天华一路	99		6	1	1	2	办公	框架	1072.62	145.57	出让/	至2055年12月20日	工业用地		
510109003002GB00126F00050005	高新区	天华一路	99		6	1	2	3	办公	框架	1617.48	219.52	出让/	至2055年12月20日	工业用地		
510109003002GB00126F00050006	高新区	天华一路	99		6	1	3	4	办公	框架	1721.63	233.65	出让/	至2055年12月20日	工业用地		
510109003002GB00126F00050007	高新区	天华一路	99		6	1	4	5	办公	框架	1843.62	250.21	出让/	至2055年12月20日	工业用地		
510109003002GB00126F00050008	高新区	天华一路	99		6	1	5	6	办公	框架	1617.48	219.52	出让/	至2055年12月20日	工业用地		
510109003002GB00126F00050002	高新区	天华一路	99		6	1	6	7	办公	框架	1691.53	229.57	出让/	至2055年12月20日	工业用地		
总套数（套/间）		6					总面积					9564.36					
打印人	她姆卓玛（高新）			填发单位		成都市不动产登记中心							打印日期		2024-9-18		





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。



中华人民共和国自然资源部监制
编号NO 51038283515

权利人	成都高投合顺企业管理有限公司
共有情况	单独所有
坐 落	高新区天华一路99号6栋1单元-1层1号
不动产单元号	510109003002GB00126F00050005
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/
用 途	工业用地（地下车库）/车库
面 积	共层来地面积85102.62平方米/房屋建筑面积1920.71平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2055年12月20日止
权利其他状况	房屋结构：框架 专有建筑面积：1660.04平方米 分摊建筑面积：260.67平方米 房屋总层数：10层 所在层数：-1层

业务号：2024091401F90618





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。



中华人民共和国自然资源部监制
编号NO 51038283527

权利人	成都高投合顺企业管理有限公司
共有情况	单独所有
坐 落	详见清单
不动产单元号	510109003002GB00126F00070007等
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/
用 途	工业用地/办公
面 积	共用宗地面积85102.62平方米/房屋建筑面积13051.28平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2055年12月20日止
权利其他状况	房屋结构：框架 其中办公建筑面积13051.28平方米，专有建筑面积11253.92平方米，分摊建筑面积1797.36平方米

业务号：2024091301F92933

高新区天华一路99号7栋1单元6层7号，用途：办公
高新区天华一路99号7栋1单元8层9号，用途：办公
高新区天华一路99号7栋1单元1层2号，用途：办公
高新区天华一路99号7栋1单元5层6号，用途：办公
高新区天华一路99号7栋1单元2层3号，用途：办公
等8个不动产单元。

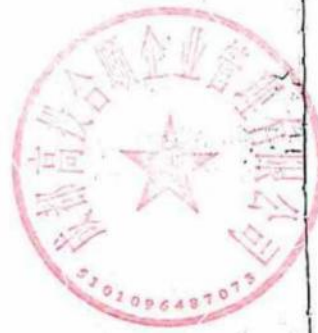
成都高新区不动产
第 (壹) 页
GX

成都市不动产登记中心不动产登记楼盘表明细清单																
权利人						不动产证号						业务件号				
成都高投合顺企业管理有限公司						川（2024）成都市不动产权第0272220号						2024091301F92933				
不动产自然状况																
不动产单元号	所在区	街道	门牌号	附号	栋号	单元	楼层	房号	用途	结构	房屋建筑面积 (平方米)	分摊建筑面积 (平方米)	使用权性质	期限	用途	分摊土地面积
510109003002GB00126F00070005	高新区	天华一路	99		7	1	1	2	办公	框架	1073.22	147.80	出让/	至2055年12月20日	工业用地	
510109003002GB00126F00070001	高新区	天华一路	99		7	1	2	3	办公	框架	1620.44	223.16	出让/	至2055年12月20日	工业用地	
510109003002GB00126F00070002	高新区	天华一路	99		7	1	3	4	办公	框架	1725.86	237.68	出让/	至2055年12月20日	工业用地	
510109003002GB00126F00070003	高新区	天华一路	99		7	1	4	5	办公	框架	1848.24	254.53	出让/	至2055年12月20日	工业用地	
510109003002GB00126F00070006	高新区	天华一路	99		7	1	5	6	办公	框架	1620.44	223.16	出让/	至2055年12月20日	工业用地	
510109003002GB00126F00070007	高新区	天华一路	99		7	1	6	7	办公	框架	1695.84	233.54	出让/	至2055年12月20日	工业用地	
510109003002GB00126F00070008	高新区	天华一路	99		7	1	7	8	办公	框架	1848.24	254.53	出让/	至2055年12月20日	工业用地	
510109003002GB00126F00070004	高新区	天华一路	99		7	1	8	9	办公	框架	1619	222.96	出让/	至2055年12月20日	工业用地	
总套数（套/间）		8						总面积					13051.28			
打印人	她姆卓玛（高新）			填发单位			成都市不动产登记中心					打印日期		2024-9-18		

第1页/共1页



扫描全能王 创建



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。



中华人民共和国自然资源部监制
编号NO 51038283516

川 (2024) 成都市 不动产权第 0272168 号

附 记

权利人	成都高投合顺企业管理有限公司
共有情况	单独所有
坐 落	高新区天华一路99号7栋1单元-1层1号
不动产单元号	510109003002GB00126F00070009
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/
用 途	工业用地（地下车库）/车库
面 积	共用宗地面积85102.62平方米/房屋建筑面积1711.01平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2055年12月20日止
权利其他状况	房屋结构：框架 专有建筑面积：1475.38平方米 分摊建筑面积：235.63平方米 房屋总层数：10层 所在层数：-1层

业务号：2024091401F90705



扫描全能王 创建



不动产权证书

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。



中华人民共和国自然资源部监制
编号NO 51038283525



权利人	成都高投合顺企业管理有限公司
共有情况	单独所有
坐 落	详见清单
不动产单元号	510109003002GB00126F00040009等
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/
用 途	工业用地/办公
面 积	共用地面积85102.62平方米/房屋建筑面积13018.80平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2055年12月20日止
权利其他状况	房屋结构：框架 其中办公建筑面积13018.80平方米，专有建筑面积11253.29平方米，分摊建筑面积1765.51平方米

业务号：2024091401F90020

高新区天华一路99号8栋1单元2层3号，用途：办公
高新区天华一路99号8栋1单元4层5号，用途：办公
高新区天华一路99号8栋1单元1层2号，用途：办公
高新区天华一路99号8栋1单元5层6号，用途：办公
高新区天华一路99号8栋1单元6层7号，用途：办公
等8个不动产单元。



记权属明
至第 () 页
DB-04

成都市不动产登记中心不动产登记楼盘表明细清单																
权利人					不动产证号							业务件号				
成都高投合顺企业管理有限公司					川（2024）成都市不动产权第0272217号							2024091401F90020				
不动产自然状况																
不动产单元号	所在区	街道	门牌号	附号	栋号	单元	楼层	房号	用途	结构	房屋建筑面积（平方米）	分摊建筑面积（平方米）	使用权性质	期限	用途	分摊土地面积
510109003002GB00126F00040007	高新区	天华一路	99		8	1	1	2	办公	框架	1069.88	145.09	出让/	至2055年12月20日	工业用地	
510109003002GB00126F00040009	高新区	天华一路	99		8	1	2	3	办公	框架	1616.50	219.22	出让/	至2055年12月20日	工业用地	
510109003002GB00126F00040003	高新区	天华一路	99		8	1	3	4	办公	框架	1721.66	233.48	出让/	至2055年12月20日	工业用地	
510109003002GB00126F00040003	高新区	天华一路	99		8	1	4	5	办公	框架	1843.74	250.03	出让/	至2055年12月20日	工业用地	
510109003002GB00126F00040004	高新区	天华一路	99		8	1	5	6	办公	框架	1616.50	219.22	出让/	至2055年12月20日	工业用地	
510109003002GB00126F00040005	高新区	天华一路	99		8	1	6	7	办公	框架	1691.72	229.42	出让/	至2055年12月20日	工业用地	
510109003002GB00126F00040006	高新区	天华一路	99		8	1	7	8	办公	框架	1843.74	250.03	出让/	至2055年12月20日	工业用地	
510109003002GB00126F00040002	高新区	天华一路	99		8	1	8	9	办公	框架	1615.06	219.02	出让/	至2055年12月20日	工业用地	
总套数（套/间）		8						总面积				13018.8				
打印人	她姆卓玛（高新）			填发单位		成都市不动产登记中心							打印日期		2024-9-18	



不动产权证书

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。



中华人民共和国自然资源部监制

编号NO 51038283512



川 (2024) 成都市 不动产权第 0272154 号

附 记

业务号: 2024091401F90402

权利人	成都高投合顺企业管理有限公司
共有情况	单独所有
坐 落	高新区天华一路99号8栋1单元-1层1号
不动产单元号	510109003002GB00126F00040008
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/
用 途	工业用地（地下车库）/车库
面 积	共用宗地面积85102.62平方米/房屋建筑面积2032.56平方米
使用期限	国有建设用地使用权: 2055年12月20日止
权利其他状况	房屋结构: 框架 专有建筑面积: 1756.92平方米 分摊建筑面积: 275.64平方米 房屋总层数: 10层 所在层数: -1层

附件

三、委托人和其他相关当事人的承诺函

委托人及被评估单位承诺函

北京国友大正资产评估有限公司：

因成都高投合顺企业管理有限公司拟编制并披露基金定期报告的需要，成都高投合顺企业管理有限公司委托贵公司对该行为所涉及的广发成都高投产业园封闭式基础设施证券投资基金（180106.SZ）成都高投合顺企业管理有限公司持有的不动产市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估行为符合国家规定；
2. 所提供的财务会计资料及其他与评估相关的资料真实、准确、完整，不存在虚假、误导、或重大遗漏，有关重大事项揭示充分；
3. 委托的评估资产范围与业务合同涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏。纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
4. 所提供的公司生产经营管理资料客观、科学、合理；
5. 不干预评估工作。

委托人及被评估单位：成都高投合顺企业管理有限公司

法定代表人或授权代表：



日期： 年 月 日

附件

四、签名资产评估师的承诺函

资产评估师承诺函

成都高投合顺企业管理有限公司：

受贵单位的委托，我公司对成都高投合顺企业管理有限公司拟实施编制并披露基金设施基金定期报告行为涉及的成都高投合顺企业管理有限公司持有的投资性房地产市场价值，以 2025 年 12 月 31 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

1. 具备相应的执业资格。
2. 评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致。
3. 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
4. 根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
5. 充分考虑了影响评估价值的因素。
6. 评估结论合理。
7. 评估工作未受到干预并独立进行。

北京国友大正资产评估有限公司

资产评估师 黄雪莹 1230164

资产评估师：蒋思桐 50210037

2026 年 3 月 17 日

附件

五、资产评估机构备案文件或者资格证明文件

北京市财政局

2018-0008 号

备案公告

根据《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26号）第十四条有关规定，下列原取得资产评估资格证书的资产评估机构，符合《资产评估法》第十五条规定条件，其原持有的资产评估资格证书已交回，现予以公告。

- 1、沃克森（北京）国际资产评估有限公司
- 2、北京福汝盛世资产评估有限公司
- 3、连城资产评估有限公司
- 4、北京国友大正资产评估有限公司
- 5、北京中嘉盛源资产评估有限公司
- 6、北京信诚资产评估有限责任公司

7、北京中达信诚资产评估事务所（普通合伙）

8、北京工商企业资产评估有限公司

9、北京大唐天健资产评估有限公司

以上资产评估机构的相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询

特此公告。





单位会员证书

(电子证书)

评估机构代码: 11020072

设立备案机关: 北京市国有资产管理局

设立公函编号: 京国资估[1999]474号

设立公函日期: 1999年11月10日



扫码查看详细信息

机构名称: 北京国友大正资产评估有限公司

统一社会信用代码: 91110105633790321N

组织形式: 有限责任公司

法定代表人: 夏洪岩

注册资本: 500.25 万元

办公场所: 北京市朝阳区建国路乙 118 号京汇大厦 8 层 808 室

成立日期: 1997 年 02 月 28 日

资产评估师数: 40 人

年检信息: 通过 (2025 年)

有效期: 2026 年 04 月 30 日



附件

六、评估机构法人营业执照副本



统一社会信用代码

91110105633790321N

营业执照

(副本1-1)



扫描市场主体身份码
了解更多登记、备案、
许可、监管信息，体
验更多应用服务。

名称 北京国友大正资产评估有限公司

注册资本 500.25 万元

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 1997 年 02 月 28 日

法定代表人 夏洪岩

住所 北京市朝阳区针织路 23 号楼-5 至 39
层 101 等【2】套内 1 层 101 号 7 层(电
梯楼层 8 层) 801A 室

经营范围 从事各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他
资产评估或项目评估；投资咨询；企业管理咨询。（“1、未经
有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证
券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得
对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺
投资本金不受损失或者承诺最低收益”；市场主体依法自主选
择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部
门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产
业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

登记机关



2026 年 02 月 13 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

附件

七、负责评估业务的资产评估师资格证明文件



中国资产评估协会

见习执业会员证书

会员编号: 51230164

会员姓名: 黄雪莹

证件号码: 510105*****3

所在机构: 北京国友大正资产评估有限公司



年检情况: 2025 年通过

职业资格: 资产评估师



扫码查看详细信息

评估发现价值

诚信铸就行业

本人印鉴:

见习执业会员
资产评估师
黄雪莹
51230164

签名:

黄雪莹



(有效期至 2026-04-30 日止)

打印时间: 2025 年 04 月 28 日



中国资产评估协会

正式执业会员证书

会员编号: 50210037

会员姓名: 蒋思桐

证件号码: 612301*****2

所在机构: 北京国友大正资产评估有限公司



年检情况: 2025 年通过

职业资格: 资产评估师



扫码查看详细信息

评估发现价值

诚信铸就行业

本人印鉴:



签名:

蒋思桐



(有效期至 2026-04-30 日止)

附件

八、资产评估委托合同

合同编号: 2026-051A

成都高投合顺企业管理有限公司

和

北京国友大正资产评估有限公司

资产评估委托合同



委托人

名称：成都高投合顺企业管理有限公司

住

所：中国（四川）自由贸易试验区成都高新区天府一街1008号A座219号

联系人：李文博

联系方式：020-89335910

资产评估机构

名称：北京国友大正资产评估有限公司

住所：中国北京市朝阳区针织路23号 国寿金融中心8层

联系人：梁纲

联系方式：13708183184

根据《中华人民共和国资产评估法》、《中华人民共和国国家标准房地产估价规范》等有关法律、法规和准则的规定，为明确甲、乙双方在本次评估业务中的权利和义务，经甲、乙双方协商，一致同意签订本资产评估委托合同。

一、业务事项

1、评估目的：成都高投合顺企业管理有限公司（以下简称“高投合顺”）拟对广发成都高投产业园封闭式基础设施证券投资基金持有的底层资产的市场价值进行评估，在2025-

2027年间提供每年度的资产评估报告和每季度的市场价值更新，以供市场公开披露和甲方内部参考（以下简称“本项目”）。

2、评估对象和评估范围：

位于四川省成都高新区天府大道中段天府软件园A区和B区的建筑面积约15万平方米的办公、地下车库及配套设施物业等资产组市场价值；

具体资产范围以最终双方确认为准。

- 3、涉密情况：本项目不涉及国家秘密。
- 4、评估基准日：
 - I. 年度资产评估报告的评估基准日为：每年度的最后一个自然日；
 - II. 季度估值更新的评估基准日为：每季度的最后一个自然日
- 5、评估报告出具数量：评估机构向委托人出具纸质评估报告书一式3份
- 6、由委托人按规定用途分发、使用
- 7、评估报告提交期限和方式：完成现场勘查工作，被评估单位及委托人按照评估机构要求资料清单提供评估所需资料齐全、报告初稿经审核通过后，收到委托方通知出具报告书之日起3个工作日内向委托方提交资产评估报告。

二、评估报告使用范围及使用责任

1、资产评估报告使用人：本次资产评估报告的使用人为甲方、专项计划管理人或原始权益人（成都高新投资集团有限公司）。资产评估报告仅供本合同约定的和法律、行政法规规定的使用人使用，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

2、资产评估报告的使用：资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用目的及用途使用资产评估报告。

3、当资产评估报告成立的前提条件、假设条件、遵循的原则与依据等发生变化，以及发生期后事项影响资产评估结论时，应对资产评估报告重新调整后方能使用。

4、资产评估结果的使用有效期：基准日后 12个月。

5、资产评估报告的摘抄、引用或披露：

6、未经甲方书面许可，乙方及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外；

7、未征得乙方同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

8、报告使用责任：乙方及其资产评估专业人员对甲方和其他资产评估报告使用人等违反上述（1）至（4）款的约定使用或不当使用资产评估报告书所造成的后果不承担任何责任。

三、 年度资产评估报告和季度估值更新的提交期限和方式

1、 年度评估报告：自甲方及相关当事方向乙方提供资产评估所需的完整资料后，乙方完成前期工作后在15个工作日内向甲方提供评估报告交换意见稿，甲方于10个工作日内提供反馈意见，乙方与甲方沟通无异议后3个工作日内出具正式的资产评估报告书各壹式叁份。

2、 季度估值更新：自甲方及相关当事方向乙方提供资产评估所需的完整资料后，乙方完成前期工作后在10个工作日内向甲方提供评估报告交换意见稿，甲方于10个工作日内提供反馈意见，乙方与甲方沟通无异议后3个工作日内出具双方确定格式的估值意见函。

3、 若甲方、被评估企业或相关当事方不能及时提供资料，或甲方未能对评估报告交换意见稿及时提供反馈意见，则乙方提交评估报告的时间顺延。

4、 资产评估报告和估值意见函电子版提交方式为：电子邮件提交；纸质原件提交方式为：可以采用当面提交或邮寄方式等。

四、 委托人和资产评估机构的权利和义务

（一） 委托人的权利和义务

1、 委托人应当为资产评估机构及资产评估专业人员开展资产评估业务提供必要的工作条件和协助；委托人应当根据资产评估业务需要，负责资产评估机构及其资产评估专业人员与其他相关当事人之间的协调。

2、 依法提供资产评估业务需要的资料并保证资料的真实性、完整性、合法性，恰当使用资产评估报告是委托人和其他相关当事人的责任；委托人或者其他相关当事人应当对其提供的资产评估明细表及其他重要资料的真实性、完整性、合法性进行确认，确认方式包括签字、盖章或者法律允许的其他方式。

3、 委托人应按照本合同的第四条的规定向资产评估机构支付相应的评估服务费。

4、 委托人有权要求并督促资产评估机构按委托方要求推进项目、开展本协议项目工作。委托方有权信赖并使用资产评估机构提交的全部文件、资料和信息，如资产评估机构提交的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，

委托方有权向资产评估机构追究责任，资产评估机构应赔偿因此给委托方、本项目带来的损失。

（二）资产评估机构的权利和义务

1、遵守国家有关法律、法规和资产评估准则要求，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。

2、维护所发表专业意见的独立性、客观性、公正性，遵守一致性、一贯性及公开、透明、可校验原则。

3、对委托人和被评估单位所提供的有关文件资料和执业过程中获知的商业秘密，应妥善保管并负保密责任。除法律、法规另有规定的以外，未经委托人和被评估单位书面许可，评估机构和注册资产评估师不得将评估报告内容，以及委托人或被评估单位提供的有关文件资料和执业过程中获知的商业秘密向第三方提供或者公开。

4、遵守相关资产评估的有关法规和规范要求，及时拟定资产评估工作方案和工作计划，确定评估途径和方法。

5、在收到符合评估要求的各项报表、资料后，及时组织相关的专职评估人员做好评估对象现场勘察工作。

6、配合委托方相关经济行为的实施进度，在合理的工作时间内完成评估分析、估算，并将问题及时反馈给委托方。

7、在委托方和相关当事方的协助下，根据资产评估工作方案和计划如期完成资产评估工作。

8、按照相关资产评估规范中对评估质量和评估报告的要求发表专业意见和出具符合相关法律法规要求的评估报告。

9、督促执行评估业务的人员遵守职业道德，诚实正直，勤勉尽责，恪守独立、客观、公正的原则。

10、乙方应当按照《证券投资基金法》第九十七条规定经中国证监会备案，并符合国家主管部门相关要求，具备良好资质和稳健的内部控制机制，合规运作、诚信经营、声誉良好，不得存在可能影响其独立性的行为。

五、资产评估服务收费

1、根据评估项目具体情况，经双方协商确定。

2、费用数额：每年人民币100,000元（大写：壹拾万元整），三年总费用为：人民币300,000元（大写：叁拾万元整），所有费用均含税金和差旅费等杂项费用

2.1 每年度资产评估报告费用：人民币70,000元（大写：柒万元整）

2.2 每年季度估值更新费用：人民币30,000元（大写：叁万元整）

3、每年度收费节奏：委托人（付款方）应按评估机构提供的以下账户信息，分三次支付：

3.1 委托合同签订后（后续年度为，乙方接到委托方书面通知要求进行年度资产评估工作的指示），甲方向乙方支付相应年服务费的30%，即人民币21,000.00元（大写：贰万壹仟元整），作为前期工作费用；

3.2 甲方收到乙方出具的年度资产评估报告初稿后五个工作日，甲方向乙方支付相应年服务费的30%，即人民币21,000.00元（大写：贰万壹仟元整）；

3.3 甲方收到乙方出具的正式年度资产评估报告后五个工作日内，甲方向乙方支付相应年服务费剩余额度，即人民币28,000.00（大写：贰万捌仟元整）。

4、每季度收费节奏：委托人（付款方）应按评估机构提供的以下账户信息，分4次支付：

4.1 乙方每次接到委托方书面通知要求进行季度资产评估工作的指示后，甲方向乙方支付相应季度服务费的25%，即人民币7,500.00元（大写：柒仟伍佰元整），作为工作费用；

5、收款账户信息：

单位名称：北京国友大正资产评估有限公司

开户银行：招商银行建国路支行

银行账号：1109 0735 3010 603

6、评估机构在评估工作过程中，如遇到委托人存在本合同约定之外的实

际情况，导致工作量增加、工作时间延长，委托人应相应增加评估费用。增加的评估费用另行签订补充协议。

7、支付评估费用之前，评估机构应当开具与合同内容一致并符合税务机关规定的合法、有效增值税专用发票，发票具体信息如下：

银行账户名称（一般纳税人）：成都高投合顺企业管理有限公司

纳税人识别号：91510100MACCKPJG9N

开户银行帐号：1289 1561 8610 902

开户银行名称：招商银行成都天府大道支行

注册地址：

中国（四川）自由贸易试验区成都高新区天府一街1008号A座219号

六、 评估合同有效期

1、本评估合同一式肆份，委托人和评估机构各持贰份，具有同等法律效力。

2、本评估合同自双方签订之日起生效，并在约定事项全部完成日之后失效。

七、 资产委托合同约定事项的变更

1、本委托合同签订后，签约各方若发现相关事项约定不明确，或者履行评估程序受到限制需要增加、调整约定事项的，可通过友好协商对委托合同相关条款进行变更，并签订补充协议或者重新签订委托合同。

2、本委托合同签订后，评估目的、评估对象、评估基准日发生变化，或者评估范围发生重大变化，签约各方应签订补充协议或者重新签订委托合同。

八、 合同的终止

1、符合以下条件的，甲方有权单方提前解除本合同：

（1）乙方不符合中国证监会相关资质要求；

（2）乙方未按本合同约定提供评估服务；

（3）乙方未按本合同约定提供评估报告或评估报告不符合法律法规要求；

2、本合同提前终止的，乙方应当退回甲方已支付未提供服务的评估费用。

九、 违约责任和争议解决

1、 如评估机构无故终止履行本约定，所收评估服务费应退还委托方，给委托方造成损失的，评估机构赔偿由此造成委托方的直接损失。

2、 评估机构的赔偿费用以本协议的总评估费为最大限额。

3、 如果评估机构因资质或自身其他问题（包括但不限于受到监管行政处罚、行政监管措施、监管调查、重大声誉事件）影响本项目申报和发行，委托人有权终止本约定书，并不承担违约责任。评估机构应承担缔约过失或违约责任，并赔偿委托人、本项目损失。

4、 如因委托方原因终止履行本约定，而且评估机构已实施了相应评估程序，评估机构所收评估服务费不予退还。若评估机构已完成的工作量所对应的应收评估服务费超过评估机构已收取的评估服务费，评估机构可以要求委托方按照已完成的工作量支付相应的评估服务费。

5、 当执行评估程序所受限制对与评估目的相对应的评估结论构成重大影响时，评估机构可以中止履行委托合同，并将所收评估服务费扣除已完成工作量所对应的应收评估服务费后的余额退还委托方；相关限制无法排除时，评估机构可以单方解除委托合同而不承担违约责任。

6、 因本协议引起的或与本协议有关的任何争议应提交广州仲裁委员会在广州进行仲裁。双方同意适用仲裁普通程序，仲裁庭由三人组成。仲裁裁决是终局的，对双方均有约束力。仲裁应根据申请仲裁时有效的广州仲裁委员会仲裁规则进行。除非仲裁裁决另有规定，双方为仲裁而实际支付的费用（包括但不限于仲裁费和合理的律师费）由败诉方承担。

(本页为签字页)

委托人:

成都高投合顺企业管理有限公司

(签章)

法定代表人(或授权人): (签字)

时间: 2026年 月 日

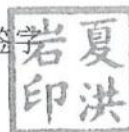
地点: 中国广州

资产评估机构:

北京国友大正资产评估有限公司

(签章)

法定代表人(或授权人): (签字)



时间: 2026年 月 日

地点: 中国北京



附件

九、资产评估汇总表或明细表

资产评估结果汇总表

评估基准日：2025年12月31日

共8页第1页

表1

产权持有单位：成都高投合顺企业管理有限公司

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率 %
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产	3,852.75	3,852.75	-	-
2 非流动资产	77,800.00	78,140.00	340.00	0.44
3 其中：债权投资	-	-	-	-
4 其他债权投资	-	-	-	-
5 长期应收款	-	-	-	-
6 长期股权投资	-	-	-	-
7 其他权益工具投资	-	-	-	-
8 其他非流动金融资产	-	-	-	-
9 投资性房地产	77,800.00	78,140.00	340.00	0.44
10 固定资产	-	-	-	-
11 在建工程	-	-	-	-
12 生产性生物资产	-	-	-	-
13 油气资产	-	-	-	-
14 使用权资产	-	-	-	-
15 无形资产	-	-	-	-
16 开发支出	-	-	-	-
17 商誉	-	-	-	-
18 长期待摊费用	-	-	-	-
19 递延所得税资产	-	-	-	-
20 其他非流动资产	-	-	-	-
21 资产总计	81,652.75	81,992.75	340.00	0.42
22 流动负债	-	-	-	-
23 非流动负债	-	-	-	-
24 负债合计	-	-	-	-
25 净资产（所有者权益）	81,652.75	81,992.75	340.00	0.42

评估机构：北京国友大正资产评估有限公司



资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2025年12月31日

共8页第2页

表2

产权持有单位：成都高投合顺企业管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	一、流动资产合计	38,527,504.85	38,527,504.85	-	-
2	货币资金	-	-	-	-
3	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-
4	衍生金融资产	-	-	-	-
5	应收票据	-	-	-	-
6	应收账款	-	-	-	-
7	应收款项融资	-	-	-	-
8	预付款项	-	-	-	-
9	其他应收款	-	-	-	-
10	存货	-	-	-	-
11	合同资产	-	-	-	-
12	持有待售资产	-	-	-	-
13	一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
14	其他流动资产	38,527,504.85	38,527,504.85	-	-
15	二、非流动资产合计	778,000,000.00	781,400,000.00	3,400,000.00	0.44
16	债权投资	-	-	-	-
17	其他债权投资	-	-	-	-
18	长期应收款	-	-	-	-
19	长期股权投资	-	-	-	-
20	其他权益工具投资	-	-	-	-
21	其他非流动金融资产	-	-	-	-
22	投资性房地产	778,000,000.00	781,400,000.00	3,400,000.00	0.44
23	固定资产	-	-	-	-
24	在建工程	-	-	-	-
25	生产性生物资产	-	-	-	-
26	油气资产	-	-	-	-
27	使用权资产	-	-	-	-
28	无形资产	-	-	-	-
29	开发支出	-	-	-	-
30	商誉	-	-	-	-

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2025年12月31日

共8页第3页

表2

产权持有单位：成都高投合顺企业管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
31	长期待摊费用	-	-	-	-
32	递延所得税资产	-	-	-	-
33	其他非流动资产	-	-	-	-
34	三、资产总计	816,527,504.85	819,927,504.85	3,400,000.00	0.42
35	四、流动负债合计	-	-	-	-
36	短期借款	-	-	-	-
37	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	-	-
38	衍生金融负债	-	-	-	-
39	应付票据	-	-	-	-
40	应付账款	-	-	-	-
41	预收款项	-	-	-	-
42	合同负债	-	-	-	-
43	应付职工薪酬	-	-	-	-
44	应交税费	-	-	-	-
45	其他应付款	-	-	-	-
46	持有待售负债	-	-	-	-
47	一年内到期的非流动负债	-	-	-	-
48	其他流动负债	-	-	-	-
49		-	-	-	-
50	五、非流动负债合计	-	-	-	-
51	长期借款	-	-	-	-
52	应付债券	-	-	-	-
53	租赁负债	-	-	-	-
54	长期应付款	-	-	-	-
55	长期应付职工薪酬	-	-	-	-
56	预计负债	-	-	-	-
57	递延收益	-	-	-	-
58	递延所得税负债	-	-	-	-
59	其他非流动负债	-	-	-	-
60	六、负债总计	-	-	-	-
61	七、净资产（所有者权益）	816,527,504.85	819,927,504.85	3,400,000.00	0.42

评估机构：北京国友大正资产评估有限公司



其他流动资产评估明细表

评估基准日：2025年12月31日

共8页第4页

表3-13

产权持有单位：成都高投合顺企业管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	项目及内容	发生日期	结算内容	成本	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	增值税待抵扣进项税	2025/12			38,527,504.85	38,527,504.85	-	-	
合 计					38,527,504.85	38,527,504.85	-	-	

产权持有单位填表人：李文博

评估人员:

填表日期: 2026年3月17日

非流动资产评估汇总表

评估基准日：2025年12月31日

共8页第5页

产权持有单位：成都高投合顺企业管理有限公司

表4
金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
4-1	债权投资	-	-	-	
4-2	其他债权投资	-	-	-	
4-3	长期应收款	-	-	-	
4-4	长期股权投资	-	-	-	
4-5	其他权益工具投资	-	-	-	
4-6	其他非流动金融资产	-	-	-	
4-7	投资性房地产	778,000,000.00	781,400,000.00	3,400,000.00	0.44
4-8	固定资产	-	-	-	
4-9	在建工程	-	-	-	
4-10	生产性生物资产	-	-	-	
4-11	油气资产	-	-	-	
4-12	使用权资产	-	-	-	
4-13	无形资产	-	-	-	
4-14	开发支出	-	-	-	
4-15	商誉	-	-	-	
4-16	长期待摊费用	-	-	-	
4-17	递延所得税资产	-	-	-	
4-18	其他非流动资产	-	-	-	
	合 计	778,000,000.00	781,400,000.00	3,400,000.00	0.44

产权持有单位填表人：李文博
填表日期：2026年3月17日

评估人员：黄雪莹

投资性房地产——房屋评估明细表

(采用公允价值模式计量)

评估基准日: 2023年12月31日

第4页共7页

第4-7-2

产权持有单位: 成都高新投资集团有限公司

金额单位: 人民币元

序号	评估编号	房屋名称	来源	位置	结构	层数 (m)	占地面积	所属土地 用途	土地用途	土地使用年限	证载用途	建成 年月	评估 面积 ㎡	评估 单价 元/㎡	评估 总价 元	账面价值	账面价值	评估价值	增值额	增值率%	备注
1	川 (2024) 成都不动产产权证0211802号	天府软件园A5号楼 (Raisa)	外购	高新西区世纪城路1129号0楼	框架	4.5	8	1-8	出让 工业用地	2055/12/20	办公、商业	2006/06	㎡	11,873.23	95,197,170.00	85,700,000.00	84,000,000.00	390,000.00	0.38	增值已扣除评估时点增值税附加进项税	
2	川 (2024) 成都不动产产权证0212196号	天府软件园A6号楼 (Raisa)	外购	高新西区世纪城路1129号0楼1单元	框架	4.5	8	2-4	出让 工业用地	2055/12/20	办公	2005/12	㎡	4,507.84	36,197,853.00	27,900,000.00	28,000,000.00	100,000.00	0.36	增值已扣除评估时点增值税附加进项税	
3	川 (2024) 成都不动产产权证0212206号	天府软件园A7号楼 (Raisa)	外购	高新西区世纪城路1129号0楼1单元	框架	4.5	9 (含地下1层)	1-8	出让 工业用地	2055/12/20	办公	2005/12	㎡	10,591.65	85,250,660.00	76,000,000.00	76,300,000.00	300,000.00	0.35	增值已扣除评估时点增值税附加进项税	
4	川 (2024) 成都不动产产权证0212171号	天府软件园A8号楼 (Raisa)	外购	高新西区世纪城路1129号0楼1单元	框架	4.5	9 (含地下1层)	1-8	出让 工业用地	2055/12/20	办公	2006/07	㎡	10,422.18	85,250,820.00	77,600,000.00	77,600,000.00	200,000.00	0.23	增值已扣除评估时点增值税附加进项税	
5	川 (2024) 成都不动产产权证0212145号	天府软件园B1号楼 (Raisa)	外购	高新西区天一路09号1楼1单元	框架	4.5	6 (含地下1层)	1-4	出让 工业用地	2055/12/20	办公	2005/09	㎡	11,976.28	96,149,200.00	87,100,000.00	87,500,000.00	400,000.00	0.40	增值已扣除评估时点增值税附加进项税	
6	川 (2024) 成都不动产产权证0212214号	天府软件园B3号楼 (Raisa)	外购	高新西区天一路09号1楼1单元	框架	4.5	6 (含地下1层)	1-4.5	出让 工业用地	2055/12/20	办公	2005/09	㎡	8,388.54	68,965,740.00	63,800,000.00	62,100,000.00	300,000.00	0.45	增值已扣除评估时点增值税附加进项税	
7	川 (2024) 成都不动产产权证0212209号	天府软件园B4号楼 (Raisa)	外购	高新西区天一路09号4楼1单元	框架	4.5	6 (含地下1层)	1-5	出让 工业用地	2055/12/20	办公	2005/12	㎡	14,638.15	117,543,850.00	105,500,000.00	103,900,000.00	400,000.00	0.38	增值已扣除评估时点增值税附加进项税	
8	川 (2024) 成都不动产产权证0212161号	天府软件园B6号楼 (Raisa)	外购	高新西区天一路09号4楼1单元	框架	4.5	10 (含地下1层)	1-6	出让 工业用地	2055/12/20	办公	2005/09	㎡	9,564.36	76,801,550.00	68,900,000.00	69,200,000.00	300,000.00	0.44	增值已扣除评估时点增值税附加进项税	
9	川 (2024) 成都不动产产权证0212226号	天府软件园B7号楼 (Raisa)	外购	高新西区天一路09号7楼1单元	框架	4.5	10 (含地下1层)	1-8	出让 工业用地	2055/12/20	办公	2005/09	㎡	13,651.28	104,801,420.00	78,500,000.00	78,800,000.00	300,000.00	0.38	增值已扣除评估时点增值税附加进项税	
10	川 (2024) 成都不动产产权证0212219号	天府软件园B8号楼 (Raisa)	外购	高新西区天一路09号8楼1单元	框架	4.5	10 (含地下1层)	1-8	出让 工业用地	2055/12/20	办公	2005/09	㎡	13,618.66	104,548,610.00	82,400,000.00	82,800,000.00	400,000.00	0.40	增值已扣除评估时点增值税附加进项税	
11	川 (2024) 成都不动产产权证0211819号	天府软件园E1-1地下1 (Raisa)	外购	高新西区世纪城路1129号0楼1单元1楼1号	框架	4	9 (含地下1层)	-1	出让 工业用地	2055/12/20	车库	2005/12	㎡	4,913.99	8,406,940.00	4,200,000.00	4,200,000.00	-	-	增值已扣除评估时点增值税附加进项税	
12	川 (2024) 成都不动产产权证0212176号	天府软件园B1号楼地下停车场 (Raisa)	外购	高新西区天一路09号2楼1单元1楼101号	框架	4	6 (含地下1层)	-1	出让 工业用地	2055/12/20	车库	2005/09	㎡	4,424.41	8,257,250.00	3,700,000.00	3,700,000.00	-	-	增值已扣除评估时点增值税附加进项税	
13	川 (2024) 成都不动产产权证0212184号	天府软件园B1号楼地下停车场 (Raisa)	外购	高新西区天一路09号3楼1楼	框架	4	6 (含地下1层)	-1	出让 工业用地	2055/12/20	车库	2005/09	㎡	2,620.55	5,137,960.00	2,300,000.00	2,300,000.00	-	-	增值已扣除评估时点增值税附加进项税	
14	川 (2024) 成都不动产产权证0212157号	天府软件园B4号楼地下停车场 (Raisa)	外购	高新西区天一路09号4楼1单元1楼1号	框架	4	6 (含地下1层)	-1	出让 工业用地	2055/12/20	车库	2005/12	㎡	4,213.69	8,318,390.00	3,700,000.00	3,700,000.00	-	-	增值已扣除评估时点增值税附加进项税	
15	川 (2024) 成都不动产产权证0212166号	天府软件园B6号楼地下停车场 (Raisa)	外购	高新西区天一路09号6楼1单元1楼1号	框架	10	6 (含地下1层)	-1	出让 工业用地	2055/12/20	车库	2005/09	㎡	1,920.71	3,754,320.00	1,700,000.00	1,700,000.00	-	-	增值已扣除评估时点增值税附加进项税	
16	川 (2024) 成都不动产产权证0212168号	天府软件园B6号楼地下停车场 (Raisa)	外购	高新西区天一路09号7楼1单元1楼1号	框架	10	6 (含地下1层)	-1	出让 工业用地	2055/12/20	车库	2005/09	㎡	1,711.01	3,344,430.00	1,700,000.00	1,500,000.00	-	-	增值已扣除评估时点增值税附加进项税	
17	川 (2024) 成都不动产产权证0212114号	天府软件园B8号楼地下停车场 (Raisa)	外购	高新西区天一路09号8楼1单元1楼1号	框架	10	6 (含地下1层)	-1	出让 工业用地	2055/12/20	车库	2005/09	㎡	2,812.30	3,972,950.00	1,800,000.00	1,800,000.00	-	-	增值已扣除评估时点增值税附加进项税	
合 计														129,969.83	912,756,130.00	776,000,000.00	781,400,000.00	3,400,000.00	0.44	增值已扣除评估时点增值税附加进项税	

产权持有单位负责人: 李文明

评估日期: 2024年2月17日

评估人: 郭军强

评估对象十年现金流预测

共8页第8页

金额单位：人民币万元

序号	项目	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
1	房地产经营收入	7,458.13	7,475.89	7,571.05	7,736.24	7,901.92	8,088.11	8,291.20	8,498.17	8,710.55	8,900.96
1.1	办公租金收入	7,238.13	7,255.89	7,345.55	7,505.10	7,665.00	7,845.27	8,042.29	8,243.04	8,449.04	8,632.91
1.2	车位租金收入	220.00	220.00	225.50	231.14	236.92	242.84	248.91	255.13	261.51	268.05
2	经营成本及费用	1,147.52	1,150.15	1,165.02	1,190.27	1,215.61	1,244.00	1,274.92	1,306.44	1,338.78	1,367.89
2.1	运营管理费	836.72	838.64	849.69	868.34	887.05	908.00	930.80	954.03	977.87	999.37
2.2	资本性支出	74.58	74.76	75.71	77.36	79.02	80.88	82.91	84.98	87.11	89.01
2.3	维修费	223.74	224.28	227.13	232.09	237.06	242.64	248.74	254.95	261.32	267.03
2.4	保险费	12.48	12.48	12.48	12.48	12.48	12.48	12.48	12.48	12.48	12.48
3	经营税费	904.59	929.39	946.46	967.98	988.33	1,011.22	1,165.61	1,750.01	1,791.01	1,829.84
3.1	增值税及附加	-	-	-	-	-	-	131.85	693.18	710.52	726.06
3.2	房产税	841.63	866.42	883.40	904.77	924.96	947.68	970.04	992.93	1,016.39	1,039.50
3.3	城镇土地使用税	56.11	56.11	56.11	56.11	56.11	56.11	56.11	56.11	56.11	56.11
3.4	印花税	6.84	6.86	6.95	7.10	7.25	7.42	7.61	7.80	7.99	8.17
4	经营净收入	5,406.02	5,396.35	5,459.57	5,577.99	5,697.99	5,832.89	5,850.67	5,441.72	5,580.76	5,703.23

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

成都高投盈创融顺企业管理有限公司拟编制并披露基金定期
报告涉及的广发成都高投产业园封闭式基础设施证券投资基金
（180106.SZ）成都高投盈创融顺企业管理有限公司持有的
不动产市场价值项目

资产评估报告

大正评报字（2026）第 074A 号

（共一册，第一册）

北京国友大正资产评估有限公司

二〇二六年三月十七日



中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1111020072202600060
合同编号:	2026-052A
报告类型:	非法定评估业务资产评估报告
报告文号:	大正评报字(2026)第074A号
报告名称:	成都高投盈创融顺企业管理有限公司拟编制并披露基金定期报告涉及的广发成都高投产业园封闭式基础设施证券投资基金(180106.SZ)成都高投盈创融顺企业管理有限公司持有的不动产市场价值项目资产评估报告
评估结论:	413,000,000.00元
评估报告日:	2026年03月17日
评估机构名称:	北京国友大正资产评估有限公司
签名人员:	蒋思桐 (资产评估师) 正式会员 编号: 50210037 黄雪莹 (资产评估师) 见习会员 编号: 51230164
蒋思桐、黄雪莹已实名认可	
	
(可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期: 2026年03月23日

ICP备案号京ICP备2020034749号

目 录

声明	2
资产评估报告摘要	4
资产评估报告正文	7
一、 委托人、产权持有单位和其他资产评估报告使用人概况	7
二、 评估目的	8
三、 评估对象和评估范围	8
四、 价值类型	8
五、 评估基准日	9
六、 评估依据	9
七、 资产组项目概况	12
八、 评估方法	29
九、 评估程序实施过程和情况	40
十、 评估假设	42
十一、 评估结论	43
十二、 特别事项说明	43
十三、 资产评估报告使用限制说明	45
十四、 资产评估报告日	46
十五、 签名盖章	47
附件	48
一、 委托人与产权持有单位法人营业执照	49
二、 评估对象涉及的主要权属证明资料	50
三、 委托人和其他相关当事人的承诺函	51
四、 签名资产评估师的承诺函	52
五、 资产评估机构备案文件或者资格证明文件	53
六、 评估机构法人营业执照副本	54
七、 负责评估业务的资产评估师资格证明文件	55
八、 资产评估委托合同	56
九、 资产评估汇总表或明细表	57

声明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

三、资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产清单由委托人、产权持有单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他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。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露。

七、评估专业人员执行资产评估业务的目的是对评估对象的价值进行估算并发表专业意见，对评估对象法律权属资料确认或发表意见超出评估专业人员的执业范围，资产评估专业人员不对资产评估对象的法律权属提供保证。

八、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

成都高投盈创融顺企业管理有限公司拟编制并披露基金定期报告涉及的广发成都高投产业园封闭式基础设施证券投资基金（180106.SZ）成都高投盈创融顺企业管理有限公司持有的不动产市场价值项目

资产评估报告摘要

大正评报字（2026）第 074A 号

重要提示

本摘要内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

北京国友大正资产评估有限公司接受成都高投盈创融顺企业管理有限公司的委托，按照国家法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，对因基金管理人编制并披露基金设施基金定期报告行为涉及的成都高投盈创融顺企业管理有限公司持有的投资性房地产进行了评估。

1. 评估目的：对成都高投盈创融顺企业管理有限公司持有的投资性房地产进行评估，提供其在评估基准日的市场价值，为成都高投盈创融顺企业管理有限公司拟进行基金管理人编制并披露基金设施基金定期报告提供价值参考。

2. 评估对象：成都高投盈创融顺企业管理有限公司持有的投资性房地产市场价值。

3. 评估范围：成都高投盈创融顺企业管理有限公司持有的位于成都市高新区锦城大道 539 号【盈创动力大厦】的部分办公及车位物业。

4. 评估基准日：2025 年 12 月 31 日。

5. 评估价值类型：市场价值。

6. 评估方法：收益法。

7. 评估结论：评估专业人员履行了必要的评估程序，以持续经营和公开市场等为前提，采用收益法进行了评定估算，将收益法的评估结果作为本资产评估报告的最终结论。具体评估结论如下：

成都高投盈创融顺企业管理有限公司持有的投资性房地产账面值 41,300.00 万元，评估值 41,300.00 万元（包含评估对象增值税待抵扣进项税 19,531,789.48 元）。扣除评估对象增值税待抵扣进项税后的评估值 39,300.00 万元，评估减值 2,000.00 万元，减值率 4.84%。

8. 特别事项说明

本资产评估报告中陈述的特别事项是指在评估专业人员执行了评估程序，根据搜集的资料经过评定估算已确定评估结论的前提下，评估专业人员揭示在评估过程中已发现可能影响评估结论，但非评估专业人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项。

（1）引用其他机构出具报告结论的情况说明

无。

（2）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

无。

（3）评估程序受到限制的情形

评估师未对各种建筑物的隐蔽工程及内部结构（非目测所能观察的部分）做技术检测，而是在假定产权持有单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下和在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出的判断。

（4）评估资料不完整的情形

无。

（5）评估基准日存在的法律、经济等未决事项的说明

截至评估基准日，未发现本报告评估对象存在上述事项。

（6）担保、租赁及其或有负债（或有资产）事项说明

截至评估基准日，未发现本报告评估对象存在上述事项。

（7）评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

无。

（8）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生影响的瑕疵情形

无。

以上特别事项提醒资产评估报告使用人关注对其经济行为的影响。

9. 评估机构独立性及评估报告公允性说明

北京国友大正资产评估有限公司及经办人员与委托人、产权持有人等相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见，坚持独立、客观和公正的原则。因此，北京国友大正资产评估有限公司作为本次的资产评估机构具备独立性。

北京国友大正资产评估有限公司及经办人员符合独立性要求，具备相应的业务资格和胜任能力，评估方法选取理由充分，具体工作中按资产评估准则等法规要求执行了现场核查，取得了相应的证据资料，评估结果公允反映了标的资产组截至评估基准日的市场价值。

10. 需要提示的其他事项

资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

11. 评估结论有效期

本资产评估报告的评估结论有效期限在市场条件变化不大的情况下，自评估基准日起一年内有效，即 2025 年 12 月 31 日起至 2026 年 12 月 30 日止。

若评估结论在使用有效期内市场条件发生了较大变化，资产评估报告使用人应当关注对评估结论的影响或委托人重新委托评估机构进行评估。

12. 资产评估报告日

本资产评估报告日为 2026 年 3 月 17 日。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

成都高投盈创融顺企业管理有限公司拟编制并披露基金定期报告涉及的广发成都高投产业园封闭式基础设施证券投资基金（180106.SZ）成都高投盈创融顺企业管理有限公司持有的不动产市场价值项目

资产评估报告正文

大正评报字（2026）第 074A 号

成都高投盈创融顺企业管理有限公司：

北京国友大正资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用收益法，按照必要的评估程序，对成都高投盈创融顺企业管理有限公司拟实施基金管理人编制并披露基金设施基金定期报告行为涉及的成都高投盈创融顺企业管理有限公司持有的投资性房地产在 2025 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、产权持有单位和其他资产评估报告使用人概况

本项目的委托人为成都高投盈创融顺企业管理有限公司，产权持有单位为成都高投盈创融顺企业管理有限公司，资产评估报告使用人为委托人，国家法律、行政法规规定可以使用资产评估报告的除外。

（一）委托人及产权持有单位概况

企业名称：成都高投盈创融顺企业管理有限公司

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：彭翔艺

注册资本：人民币 300.0000 万元

成立日期：2023-06-09

经营期限：2023-06-09 至无固定期限

企业住所：中国（四川）自由贸易试验区成都高新区锦城大道 539 号 B 座 16 楼 1606

一般项目：企业管理；工程管理服务；物业管理；非居住房地产租赁。
（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）

二、评估目的

本项目评估目的是对成都高投盈创融顺企业管理有限公司持有的投资性房地产进行评估，提供其在评估基准日的市场价值，为成都高投盈创融顺企业管理有限公司拟进行基金管理人编制并披露基金设施基金定期报告提供参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围

本项目的评估对象为成都高投盈创融顺企业管理有限公司持有的投资性房地产，评估范围为成都高投盈创融顺企业管理有限公司持有的位于成都市高新区锦城大道 539 号【盈创动力大厦】的部分办公及车位物业。各项资产账面价值如下：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
投资性房地产	413,000,000.00
增值税待抵扣进项税	19,531,789.48

以上资产账面数据未经审计。

委托的评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

（二）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）

无。

四、价值类型

根据评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，选择市场价值作为此次评估的价值类型。

市场价值定义：即自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本项目评估基准日委托人确定为 2025 年 12 月 31 日。

评估基准日的确定由委托人确定，主要考虑了会计期末以及有利于本次经济行为实现等因素。

六、评估依据

本评估业务对应的评估依据为法律法规、评估准则、权属、取价等依据。

（一）法律法规依据

1. 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 22 日十三届全国人大三次会议表决通过）；
2. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日主席令第 46 号）；
3. 《中华人民共和国公司法》（已由中华人民共和国第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议于 2023 年 12 月 29 日修订通过，现予公布，自 2024 年 7 月 1 日起施行）；
4. 《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正）；
5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正）；
6. 《中华人民共和国增值税法》（2024 年 12 月 25 日第十四届全国人民代表大会常务委员会第十三次会议通过）；
7. 《中华人民共和国增值税法实施条例》（2025 年 12 月 19 日国务院第 75 次常务会议通过）；
8. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36 号）；
9. 《关于调整增值税税率的通知》（财税[2018]32 号）；
10. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号）；
11. 中华人民共和国证券法（2019 年 12 月 28 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订）；

12. 中华人民共和国证券投资基金法（2015年4月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议）；

13. 《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》（中国证券监督管理委员会公告〔2020〕54号）；

14. 《中国证监会关于推出商业不动产投资信托基金试点的公告》；

15. 《公开募集不动产投资信托基金（REITs）业务办法（试行）》；

16. 监管规则适用指引——评估类第1号（中国证券监督管理委员会监管规则）；

17. 《监管规则适用指引——评估类第2号》；

18. 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

（二）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资[2017]43号）；

2. 《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30号）；

3. 资产评估执业准则

（1）《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2018]35号）；

（2）《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协[2018]36号）；

（3）《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协[2018]37号）；

（4）《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；

（5）《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38号）；

（6）《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协[2019]35号）；

（7）中评协关于印发《资产评估准则术语 2020》的通知（中评协〔2020〕31号）；

（8）《中国资产评估协会资产评估业务报备管理办法》（中评协〔2021〕30号）。

4. 资产评估指南

（1）《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；

5. 资产评估指导意见

（1）《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；

（2）《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；

（3）《投资性房地产评估指导意见》（中评协[2017]53号）；

6. 资产评估专家指引

（1）资产评估专家指引第7号——中小评估机构业务质量控制（中评协[2015]65号）；

（2）资产评估专家指引第8号——资产评估中的核查验证（中评协[2019]39号）；

7. 其他参考文件

（1）参照《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

（2）参照《城镇土地估价规程》（GB/T18508—2014）；

（3）参照《城镇土地分等定级规程》（GB / T18507-2014）。

（三）权属依据

1. 不动产权证书；

2. 重要资产购置合同或发票。

（四）取价依据

1. 《全国银行间同业拆借中心授权公布贷款市场报价利率（LPR）》（2025年12月公布）；

2. 《资产评估常用数据与参数手册》（2010-2011）版；

3. 产权持有单位提供的资产清单及其他资料；

4. 产权持有单位提供的财务会计、经营方面的资料；

5. 评估专业人员收集的市场资料、产业经济及宏观经济资料；

6. 评估专业人员现场勘查及调查所得的有关资料；

7. 同花顺 iFinD 资讯终端。

（五）其他参考资料

1. 《企业会计准则—基本准则》（财政部令第33号）；

2. 《企业会计准则—应用指南》（财政部财会[2006]18号）；

七、资产组项目概况

本报告资产组主要为成都高投盈创融顺企业管理有限公司持有的位于成都市高新区锦城大道 539 号【盈创动力大厦】的部分办公及车位物业。具体情况如下：

（一）评估对象范围

评估对象为成都市高新区锦城大道 539 号【盈创动力大厦】的部分办公及车位物业。评估对象建筑面积合计为 49,768.20 平方米，其中，办公物业建筑面积为 35,030.26 平方米，车位物业建筑面积为 14,737.94 平方米。评估对象所在宗地土地使用权面积为 35,633.80 平方米，土地用途为工业用地，土地使用权终止日期为 2055 年 2 月 28 日。权利人为成都高投盈创融顺企业管理有限公司，单独所有。

评估对象范围包括无法从建筑物剥离、与房屋使用功能相适应且影响建筑物使用价值的装饰装修，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

评估对象范围明细如下表：

评估对象范围明细表

序号	楼层	用途	建筑面积（平方米）
1	F16	办公	1,479.23
2	F15	办公	1,479.23
3	F14	办公	1,479.23
4	F13	办公	1,479.23
5	F12	办公	1,479.23
6	F11	办公	1,479.23
7	F10	办公	1,479.23
8	F9	办公	1,479.23
9	F8	办公	1,479.23
10	F7	办公	1,479.23
11	F6	办公	1,420.68
12	F5	办公	2,728.88
13	F4	办公	3,252.50
14	F3	办公	3,351.61
15	F2	办公	1,609.46
16	F1	办公	7,874.83
17	B1	车位	7,506.28
18	B2	车位	7,231.66
		合计	49,768.20

1. 土地和房地产权益状况

根据评估委托人提供的《不动产权证书》和《成都市不动产登记信息查询结果》记载，评估对象土地和房地产权益状况见下表：

办公部分：

不动产权证号	川（2024）成都市不动产权第 0272481 号
权利人	成都高投盈创融顺企业管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	详见清单
不动产单元号	510109002003GB00298F00030001 等
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/商品房
用途	工业用地/办公
面积	共用宗地面积 35,633.80 平方米/房屋建筑面积 35,030.26 平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2055 年 02 月 28 日止
权利其他状况	房屋结构：框剪 其中办公建筑面积 35,030.26 平方米，专有建筑面积 27,967.18 平方米，分摊建筑面积 7,063.08 平方米
附记	业务号：2024091401F92336 高新区锦城大道 539 号 1 栋 1 单元 6 楼 602 号，用途：办公 高新区锦城大道 539 号 1 栋 1 单元 15 楼 1505 号，用途：办公 高新区锦城大道 539 号 1 栋 1 单元 6 楼 601 号，用途：办公 高新区锦城大道 539 号 1 栋 1 单元 15 楼 1501 号，用途：办公 高新区锦城大道 539 号 1 栋 1 单元 7 楼 706 号，用途：办公 等 83 个不动产单元

车位部分：

不动产权证号	川（2024）成都市不动产权第 0272492 号
权利人	成都高投盈创融顺企业管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	详见清单
不动产单元号	510109002003GB00298F00030354 等
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/商品房
用途	工业用地（地下车库）/车位
面积	共用宗地面积 35,633.80 平方米/房屋建筑面积 14,737.94 平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2055 年 2 月 28 日止

权利其他状况	房屋结构：框剪 其中车位建筑面积 14,737.94 平方米，专有建筑面积 4,095.84 平方米，分摊建筑面积 10,642.10 平方米
附记	业务号：2024091401F92453 高新区锦城大道 539 号 1 栋-2 楼 227 号，用途：车位 高新区锦城大道 539 号 1 栋-2 楼 280 号，用途：车位 高新区锦城大道 539 号 1 栋-2 楼 322 号，用途：车位 高新区锦城大道 539 号 1 栋-2 楼 240 号，用途：车位 高新区锦城大道 539 号 1 栋-2 楼 264 号，用途：车位 等 322 个不动产单元

根据《成都市不动产登记信息查询结果》记载，其他附属设施部分属于全体业主共有，未体现于不动产权证书中，本次不纳入入池资产范围。全体业主共有部分的产权信息如下：

序号	1	2	3	4	5	6
房屋所有权人	全体业主	全体业主	全体业主	全体业主	全体业主	全体业主
证件号	/	/	/	/	/	/
不动产单元号	5101090020 03GB00298F 00030081	5101090020 03GB00298F 00030277	5101090020 03GB00298F 00030278	5101090020 03GB00298F 00030279	5101090020 03GB00298F 00030280	5101090020 03GB00298F 00030281
不动产权证书号	监证 3582142	监证 3582142	监证 3582142	监证 3582142	监证 3582142	监证 3582142
房地坐落	高新区锦城大道 539 号 1 栋-2 楼 1005 号	高新区锦城大道 539 号 1 栋-1 楼 1006 号	高新区锦城大道 539 号 1 栋-1 楼 1005 号	高新区锦城大道 539 号 1 栋-1 楼 1004 号	高新区锦城大道 539 号 1 栋-1 楼 1003 号	高新区锦城大道 539 号 1 栋-1 楼 1002 号
房屋性质	商品房	商品房	商品房	商品房	商品房	商品房
规划用途	戊类库房	戊类库房	工具间	戊类库房	戊类库房	非机动车库
建筑面积（平方米）	124.35	163.91	30.28	124.35	43.74	469.47
土地权利性质	/	/	/	/	/	/
分摊土地面积（平方米）	/	/	/	/	/	/
土地使用权期限	/	/	/	/	/	/
抵押信息	/	/	/	/	/	/
查封信息	/	/	/	/	/	/

序号	7	8	9	10	11	12
房屋所有权人	全体业主	全体业主	全体业主	全体业主	全体业主	全体业主
证件号	/	/	/	/	/	/
不动产单元号	5101090020 03GB00298F 00030282	5101090020 03GB00298F 00030283	5101090020 03GB00298F 00030284	5101090020 03GB00298F 00030285	5101090020 03GB00298F 00030286	5101090020 03GB00298F 00030380
不动产权证书号	监证 3582142	监证 3582142	监证 3582142	监证 3582142	监证 3582142	监证 3582142
房地坐落	高新区锦城 大道 539 号 1 栋-1 楼 1007 号	高新区锦城 大道 539 号 1 栋-1 楼 1006 号	高新区锦城 大道 539 号 1 栋-1 楼 1004 号	高新区锦城 大道 539 号 1 栋-1 楼 1003 号	高新区锦城 大道 539 号 1 栋-1 楼 1002 号	高新区锦城 大道 539 号 1 栋 2 单元 1 楼 104 号
房屋性质	商品房	商品房	商品房	商品房	商品房	商品房
规划用途	戊类库房	工具间	戊类库房	戊类库房	戊类库房	消防通道
建筑面积 (平方米)	169.23	30.28	144.62	50.42	85.59	183.55
土地权利性质	/	/	/	/	/	/
分摊土地面积 (平方米)	/	/	/	/	/	/
土地使用权期限	/	/	/	/	/	/
抵押信息	/	/	/	/	/	/
查封信息	/	/	/	/	/	/

2. 他项权利状况

根据评估委托人提供的资料，截至评估基准日，评估对象未设立抵押权。

根据评估委托人提供的资料，评估对象部分已出租。

除此之外，未发现评估对象有其他他项权利。

（三）评估对象实物状况

1. 土地实物状况

评估对象所在宗地地势平坦，形状较规则，宗地面积合计 35,633.80 平方米，东、南、西临高新孵化园区内部道路，北邻锦城大道，土地开发程度宗地红线内“五通”（通上水、通下水、通电、通讯、通路）且地上已建成房屋。

2. 房屋建筑物实物状况

评估对象为成都市高新区锦城大道 539 号【盈创动力大厦】的部分办公及车位物业，竣工于 2012 年。评估对象建筑面积合计为 49,768.20 平方米，其中，办公物业

建筑面积为 35,030.26 平方米，车位物业建筑面积为 14,737.94 平方米。评估对象车位部分设置有 322 个非机械车位。评估对象外部地面设置有地面非机械车位。

评估对象所在楼栋为框剪结构，标准层层高约 3.3 米 - 4.2 米，外立面为面砖饰面、局部玻璃幕墙和百叶格栅，大堂地面铺地砖，墙面为墙砖或涂料，顶部为石膏板及格栅吊顶。室内房间多为租户自行装修，地面铺地砖或地毯，墙面为涂料、墙砖或墙纸，顶部为石膏板、矿棉板或格栅吊顶。

评估对象所在楼栋配套设施齐全，配备电梯，消防系统，强电系统，弱电系统，中央空调系统及照明设施。

评估对象部分已出租，正常使用中，维护状况良好。

（四）评估对象区位状况

1. 评估对象区位状况描述

位置 状况	坐落	成都市高新区锦城大道 539 号【盈创动力大厦】的部分办公及车位物业
	方位	成都市高新区南部园区
	朝向	南北朝向
	与重要场所 (设施)距离	距成都高新技术产业开发区管理委员会约 3 公里，距成都双流国际机场约 12 公里，距成都火车南站约 4 公里
交通 状况	道路状况	北临锦城大道，为双向四车道，东、西、南临高新孵化园内部道路，园区东临天府大道北段，为双向六车道合并双向八车道下穿隧道，西临益州大道北段，为双向六车道，南临锦悦西路，为双向四车道，均属于交通主干道，车流量较大，道路状况较好
	出入可利用 交通工具	附近有地铁 1 号线和 18 号线经过并设站，道路交通十分便利。周边亦设有地铁孵化园站、益州大道锦城大道口等公交车站，有 11 路、84 路、90 路、G25 路、G64 路、G66 路等多路公交车在此设站，道路通达性好，交通便捷度高
	交通管制情况	工作日 07:30-20:00 机动车尾号限行
	停车方便程度	评估对象设有地上、地下停车位，停车较方便
环境 状况	自然环境	附近有桂溪生态公园、锦城公园、锦城湖、中和湿地公园等多个公园景点，高新孵化园区内有景观湖，区域内自然环境较好
	人文环境	附近有环球中心、招商大魔方、成都 SKP 等，附近商业、办公、酒店较多，商办聚集度较高，人文环境较好
	景观	无特殊景观
外部 配套 设施 状况	基础设施	“五通”（通上水、通下水、通电、通讯、通路）
	公共服务设施	教育：成都高新区锦晖小学、泡桐树小学等； 金融：中信银行、中国农业银行、交通银行、成都银行、建设银行、招商银行等；

		医疗：四川省肿瘤医院、成都市中西医结合医院、成都市天府新区人民医院等； 休闲：环球中心天堂洲际大饭店、立巢航空博物馆等 商业：环球中心购物广场、奥克斯广场、招商大魔方、成都银泰中心 in99 等； 其他：成都市人民政府、成都高新技术产业开发区中和街道办事处等公共配套。 综上，各项公共服务设施齐全。
--	--	---

2. 评估对象区位状况分析

评估对象坐落于成都市高新区核心区位、高新孵化园内部，人流量相对较高，周边有环球中心购物广场、招商大魔方等大型商业设施及配套商业街，商业网点密布、营商环境浓厚，繁华度较高。区域位置优势突出，办公、居住等人流量大，区位状况良好。

（五）评估对象运营状况

1、评估对象运营现状描述

评估对象整体建筑面积合计 49,768.20 平方米，整体可租赁面积合计 49,768.20 平方米，其中办公可租赁面积为 35,030.26 平方米，已出租面积合计 27,756.56 平方米，办公出租率约为 79.24%。

评估对象的车位部分及地上车位用于临时及包月停车经营。

2、评估对象主营业务收入情况

根据委托人提供的历史经营数据等相关资料，评估对象主营业务收入包括办公租赁收入、停车场收入，于 2022 年至 2025 年评估对象主营业务收入合计情况如下表所示：

单位：人民币元

年度	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
租赁收入（元）	37,686,749.00	57,476,853.00	36,110,038.43	30,351,286.31
停车场收入（元）	2,795,867.00	3,099,397.00	1,192,877.07	997,119.87
收入合计（元）	40,482,616.00	60,576,250.00	37,302,915.50	31,348,406.18

注：以上数据均为不含税数值

3、评估对象主营业务成本情况

根据委托人提供的历史经营数据等相关资料，评估对象主营业务成本包括资产委托管理费、物业维修维保费、物业管理费、物业空置房管理费、其他费用等。于 2022 年至 2025 年评估对象主营业务成本情况如下表所示：

单位：人民币元

年度	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
资产委托管理费（元）	4,611,901.00	5,437,137.00	5,698,437.93	1,981,767.46
物业维修维保费（元）	2,470,107.00	1,107,580.00	812,699.39	160,504.95
物业管理费（元）	507,804.00	528,348.00	587,863.57	1,218,846.45
疫情防控工程款（元）	394,200.00	0.00	0.00	0.00
其他费用（元）	331,188.00	205,461.00	78,993.30	187,375.17
成本合计（元）	8,315,199.00	7,278,526.00	7,177,994.19	3,548,494.03

注：以上数据均为不含税数值

4、评估对象管理费用情况

根据委托人提供的历史经营数据等相关资料，评估对象的管理费用包括员工工资、办公费用、其他等。于 2022 年至 2025 年评估对象的管理费用情况如下表所示：

单位：人民币元

年度	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
员工工资（元）	286,714.00	182,250.00	0.00	0.00
办公费用（元）	358,702.00	223,019.00	0.00	0.00
其他（元）	17,234.00	154.00	10,071.37	173,404.81
管理费用合计（元）	662,650.00	405,423.00	10,071.37	173,404.81

注：以上数据均为不含税数值

5、评估对象税金及附加情况

根据委托人提供的历史经营数据等相关资料，评估对象缴纳的税金及附加包括房产税、土地使用税、增值税附加税、印花税等。于 2022 年至 2025 年评估对象缴纳的税金及附加情况如下表所示：

单位：人民币元

年度	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
房产税（元）	4,965,370.00	7,451,467.00	5,485,863.98	5,172,299.04
土地使用税（元）	608,148.00	598,439.00	262,762.68	262,762.68
增值税附加税（元）	242,896.00	375,847.00	462,147.11	0.00
印花税（元）	56,561.00	374,260.00	45,257.21	74,230.71
税金及附加合计（元）	5,872,975.00	8,800,013.00	6,256,030.98	5,509,292.43

6、评估对象租户结构分析

根据委托人提供的资料，截至价值时点，评估对象签约租户合计 44 户。根据委

托人提供的资料，根据租赁面积大小排序，前十名租户如下表所示：

序号	租户	租赁面积 (平方米)	起始日期	终止日期
1	成都新蓉庭香阁餐饮管理有限公司	5,485.85	2023 年 8 月 31 日	2028 年 8 月 30 日
2	成都高投资产经营管理有限公司	2,760.56	2025 年 2 月 1 日 2025 年 12 月 16 日	2027 年 1 月 31 日
3	成都银行股份有限公司	1,908.88	2025 年 10 月 1 日	2035 年 9 月 30 日
4	成都交子期货有限公司	1,556.37	2025 年 12 月 1 日	2026 年 5 月 31 日
5	天府（四川）联合股权交易中心股份有限公司	1,479.23	2024 年 9 月 1 日	2026 年 8 月 31 日
6	交通银行股份有限公司四川省分行	1,230.79	2024 年 1 月 1 日	2026 年 12 月 31 日
7	成都吉胜科技有限责任公司	1,027.27	2024 年 7 月 15 日	2026 年 7 月 14 日
8	成都银科创业投资有限公司	990.81	2025 年 1 月 1 日	2025 年 12 月 31 日
9	成都高投世纪物业服务有限公司	885.08	2025 年 12 月 1 日	2028 年 12 月 31 日
10	成都高投融资担保有限公司	781.58	2023 年 10 月 1 日	2026 年 6 月 11 日

（六）市场背景分析

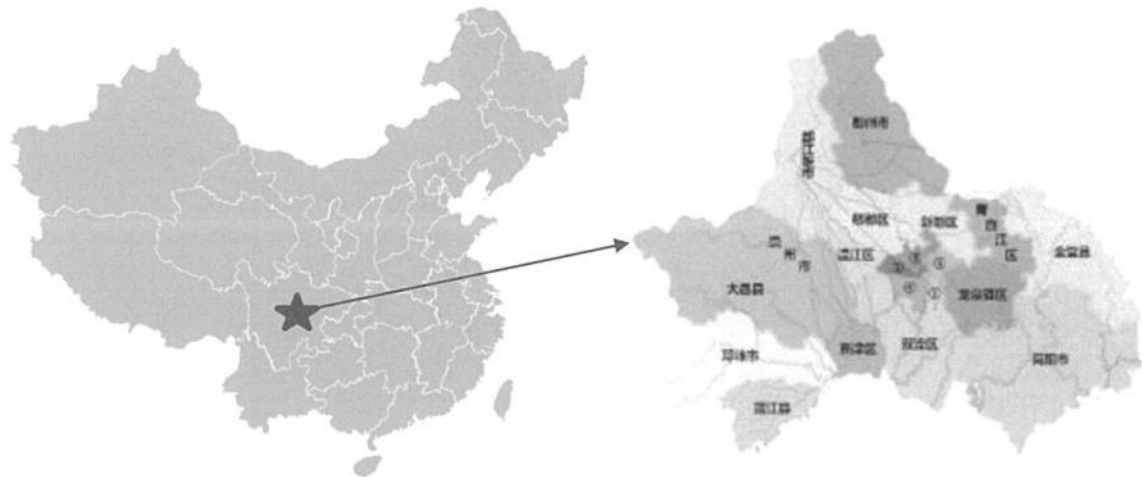
1.成都市宏观环境分析

1.1 城市基本情况

城市概况

成都市地处中国西南地区四川盆地西部的成都平原，位于四川省中部，东邻德阳市、资阳市，南靠眉山市，西南接雅安市，西北依阿坝藏族羌族自治州。成都市是四川省省会，副省级城市，中国西部地区重要的中心城市，成渝城市群的中心城市，也是国家重要的高新技术产业基地、商贸物流中心和综合交通枢纽。

成都市地理位置



资料来源：仲量联行

人口结构

成都市总面积为 14,335 平方公里，其中市区面积 3,639.81 平方公里，中心城区建成区面积 1,059.5 平方公里。截至 2024 年末，成都市常住人口共 2,147.4 万人，其中城镇常住人口 1,735.2 万人，常住人口城镇化率 80.8%。

交通条件

成都市位于四川省中部，地理位置优越，交通便捷，可以使用多种交通工具，通达性良好。多条高速公路、国道、高速铁路、普通铁路经过成都市境内，国际机场、地铁等交通方式一应俱全。成都市已形成由公路、铁路、航空组成的立体交通网络，成为中国西部地区最重要的交通枢纽之一。目前成都市境内拥有 G5 京昆高速、G42 沪蓉高速、G76 厦蓉高速、G93 成渝环线高速等 13 条国家级高速公路及多条省级高速公路。成都市也是西南地区最大的铁路枢纽，宝成铁路、成昆铁路、成渝铁路、达成铁路、遂成铁路等 5 条电气化铁路交汇于此，经过成都境内的成绵乐城际铁路、成渝高速铁路、西成高速铁路 3 条高速铁路已经通车运行。成都国际航空枢纽由双流国际机场和天府国际机场 2 座机场组成，2025 年两座机场全年完成总旅客吞吐量 9,020.6 万人次。成都市轨道交通网络以主城区为核心向市域周边发散，截至 2025 年底，成都共有 19 条地铁线路开通运行，轨道交通运营总里程突破 750 公里。

成都市交通设施分布情况

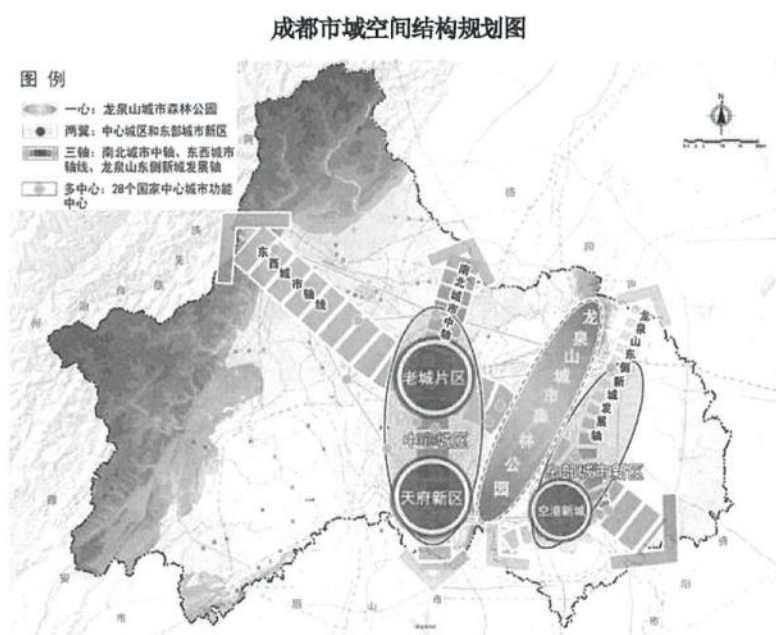


资料来源：仲量联行

2.成都市城市规划及产业规划

2.1 城市结构定位

依据成都市政府于 2018 年颁布的《成都市城市总体规划（2016-2035 年）》，成都市将构建“一心两翼一区三轴多中心”的网格化市域空间结构。“一心”是以龙泉山城市森林公园为核心；“两翼”包含中心城区和东部城市新区 2 片城市发展区域；“一区”是指龙门山生态涵养区；“三轴”包含南北城市中轴、东西城市轴线和龙泉山东侧新城发展轴 3 条发展轴线；“多中心”是指 8 个区域中心城。成都市通过“一心两翼一区三轴多中心”的建设促进中心城区功能疏解提升、品质优化，推动东部城市新区形成新的功能极核，形成一批具有较强支撑能力的区域中心城。同时成都市将打破传统的单核集聚发展模式，与周边德阳、眉山、资阳、雅安等城市统筹考虑，构筑网络化的“大成都”都市区。



资料来源：《成都市城市总体规划（2016-2035 年）》，成都市人民政府

2.2 城市发展目标

依据《成都市城市总体规划（2016-2035 年）》，成都市将立足于城市实际发展，服务国家战略，面向国际开发，树立建设区域中心城市、高标准全面建设国家中心城市、迈入世界城市行列三步走的目标。其中到 2022 年，成都市将建设区域中心城市，成为区域经济、科技、金融、文创、对外交往中心和综合交通通信枢纽；到 2035 年，成都市将高标准全面建成国家中心城市，城市能级和影响力显著提升，成为在经济、金融、科技、对外交往等领域具有国家级影响力的中心城市；到 2050 年，成都市将

迈入可持续的世界城市之列，建成国际运筹中心、国际创新中心和国际文化中心。同时依据成都市政府 2021 年颁布的《成都市“十四五”综合交通运输和物流业发展规划（征求意见稿）》，成都市将基本建设成为国际区域物流中心城市，打造国内国际双循环物流门户枢纽和“一带一路”供应链要素配置运筹中心，到 2025 年成都市邮政快递业务量预计将达到 30 亿件，标准化仓储设施预计将达到 700 万平方米。未来成都市预计将启动新一轮物流集中发展区规划建设，构建“5 港 6 中心 N 基地”的“5+6+N”物流节点设施空间功能布局体系。

2.3 基础设施建设

依据《成都市城市总体规划（2016-2035 年）》，成都市将加强全国性综合交通枢纽的建设，提高国际门户枢纽城市功能，从航空、铁路、公路等多方面打造国际交通枢纽。在航空方面，天府国际机场将被打造成为洲际门户枢纽机场，与双流国际机场共同构建成都国际航空枢纽。在铁路方面，成都市未来将深入落实蓉欧+战略，依托境内国际铁路港构建国际铁路货运枢纽，同时成都市将通过京昆、兰广、沿江等高铁通道融入国家高铁网，优化铁路客运枢纽格局构建国家铁路客运枢纽。在公路方面，成都市将对接区域高速公路，构建通达全国的高速网络，从而构建国家高速公路枢纽。成都市将充分发挥其联结一带一路和长江经济带的枢纽作用，努力建设成为中国向西、向南开放，联系欧亚大陆腹地的门户城市。

2.4 产业规划

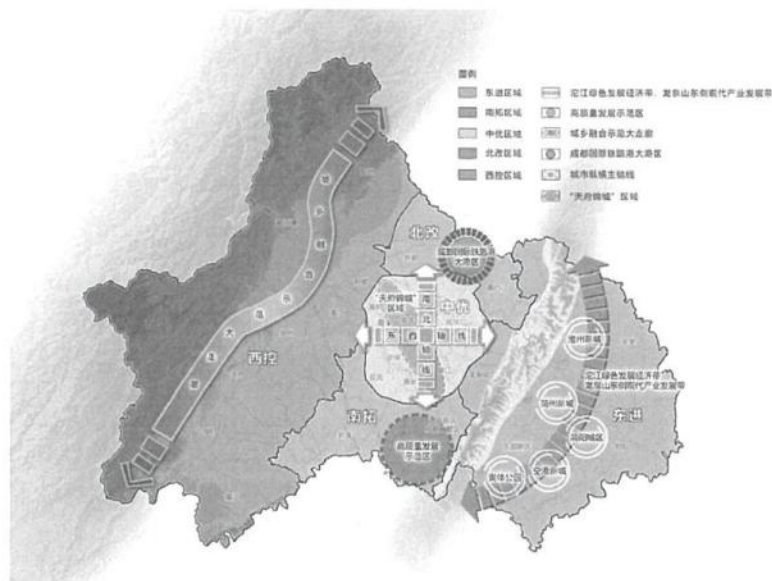
根据《成都市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》，成都市将围绕“一山连两翼”城市发展新格局，突出“东进、南拓、西控、北改、中优”差异化功能定位，以“人城产”逻辑推动组团发展、功能复合，构建产城融合、职住平衡的全域功能体系，统筹推进新城新区增量拓展和生态涵养区减量发展、中心城区有机更新和近郊区域加快发展的精明增长发展格局。

在产业发展上，成都未来将打造错位协同的产业生态圈。共建成德临港经济产业带，着眼服务全省制造业转型升级、建设外向型经济发展高地，发挥成都国际铁路港经济技术开发区引领作用，推动成都国际铁路港和德阳国际铁路物流港一体化运营。共建成眉高新技术产业带，围绕建设内陆开放门户和打造国家级高新技术产业基地，发挥四川天府新区引领作用，加强电子信息、先进材料、智能制造等领域产业协作，

持续拓展金融、商贸、科教、医疗、文化等领域合作。沿天府大道南延线集聚发展高新技术产业。协同眉山东部片区，共建成眉高新技术协作产业园区，打造现代服务业先行示范区，形成现代服务业与先进制造业协作共进的局面。共建成资临空经济产业带，立足推动成渝地区双城经济圈“双核”相向发展，打造成渝发展主轴新兴增长极。共建成天府国际机场临空经济区“一区两片”为纽带，依托成都空港新城、简州、天府奥体公园、未来医学城、未来科技城、成都空天产业功能区、简阳临空经济产业园及电商物流产业功能区、资阳临空经济区、资阳高新区等载体，深化轨道交通、医药健康等领域产业协作，打造成天府国际机场临空经济协同区。推动建设龙泉山东侧现代产业发展带，大力推进成都东进，以航空经济为核心，推动先进制造业和生产性服务业东移，强化产业链、供应链、创新链、价值链协作，探索在区域内共同创建承接国际和东部产业转移示范区。

本项目坐落于规划中的南拓区域，区域将坚持“创新赋能、生态表达”，聚焦增强科技网络中的原始创新策源功能，充分发挥四川天府新区内陆开放门户和成都高新区自主创新示范区引领作用，突出生态价值转化示范和生产、生活、生态空间融合可持续发展样板打造，联动双流、新津、邛崃形成协同发展新格局。围绕打造高质量发展示范区和公园城市先行区，加快构建以成都新经济活力区为新经济发展动力源，以成都科学城、天府国际生物城为创新核心引擎，以数字经济带、开放经济带、总部经济带、绿色经济带为创新功能拓展区和创新技术转化区的“一源双核四带”生产力布局，加快建设全市综合性副中心，塑造疏密有致、智慧高效的创新之城。本次入池产业园运营成熟，将在吸引龙头企业以及招引产业链配套企业上具有一定优势。同时，园区内各功能业态较为完善，有助于引导软件产业聚集，形成完善的产业生态。

成都市产业布局结构图



资料来源：成都市人民政府

3. 高新区宏观环境分析

3.1 基本情况

区域概况

成都高新区筹建于 1988 年，1991 年获批全国首批国家级高新区，是全国首批“创建世界一流高科技园区”试点园区、西部首个国家自主创新示范区、四川省全面改革创新试验区和自贸试验区核心区。

2024 年，成都高新区实现地区生产总值 3,490.3 亿元、同比增长 6.0%，规模以上工业增加值增长 7.2%，实现外贸进出口总额 5,472.3 亿元，贡献了四川省 1/2 的外贸进出口总额、1/4 的上市企业、1/4 的国家级专精特新“小巨人”企业、1/10 的税收收入、1/18 的经济总量。

成都高新区建成战略平台 7 家，取得突破固态量子存储器容量世界纪录、轻量化算力链等 81 项原创性成果及氮化镓量子光源等一批国际先进成果；独角兽和潜在独角兽企业数量居中西部第一；累计国家级创新平台 68 个、约占全省 25%，处于西部领先水平。天府无线智能研究院完成注册并加快建设，北大成都研究院全面投运、芯华创新中心高效运行，天府绛溪实验室、天府锦城实验室（前沿医学中心）高质量发展，北大成都研究院、天府绛溪实验室被批准注册为国家自然科学基金依托单位；国家超高清视频创新中心、国家精准医学产业创新中心高水平建设。在工业和信息化部

发布的 2024 年国家高新区综合评价中，成都高新区营商环境单项排名国家级高新区第五、中西部第一。

人口结构

根据高新区发布的人口报告，第七次全国人口普查结果显示，成都高新区全区常住人口为 1,257,541 人，占全市常住人口总量 6.01%，与第六次全国人口普查的 553,425 人相比，增加 704,116 人、增长 127.22%，年平均增长率为 8.55%。

交通条件

南部园区主要交通由“九纵十二横”主干路网及 7 条轨道交通组成，畅达双国际机场。西部园区主要交通由“两纵四横”主干路网及三条轨道交通组成，可以通过公交、轨道交通连接市区各处，以及成都双流国际机场和天府国际机场。此外，2022 年 3 月起，无人驾驶出租车、公交在成都高新区新川指定道路进行测试，目前，测试路段的 35 个路口已完成智慧化改造。

3.2 高新区总体布局及优势产业

总体布局

成都高新区总面积 237.2 平方公里，已形成国家高新区—产业片区—专业化科技园区“1+4+X”园区发展格局，其中“1”即国家级高新区成都高新区，“4”即高新南区、高新西区、成都天府国际生物城和成都未来科技城四个产业片区，“X”指聚焦“立园满园”行动，突出专业化、特色化方向，稳步实施的微波射频、核酸药物、未来翼谷（低空经济）、诸葛空间（人工智能）和密码科创等 X 个专业化科技园区。

成都高新区通过打造现代化产业体系，不断释放创新动能、持续提升开放能级、大幅提高城市品质，加快建设世界一流高科技产业园区和产业科技创新高地。

高新南区——规划定位为“引领高质量发展的数字经济创新策源地和产业发展聚集区、现代创新金融中心和世界知名商圈、成都城市中央活力区”，面积 89.3 平方公里，涵盖交子公园金融商务区高新片区和高新自贸区，锚定数字经济产业的数字文创、人工智能、高端软件三大主攻赛道，坚持科技兴产、场景育产、资本赋产、生态强产，奋力打造全球数字文创中心、国家级人工智能创新应用先导区、世界软件名园，聚集数字经济性质企业超 10 万家。

天府长岛数字文创园是聚焦数字文创产业重点策划打造的专业化园区，中国（成

都）网络视听产业基地（高新片区）核心区、国家文化和科技融合示范基地承载地。已引入腾讯新文创总部、可可豆动画等项目，打造国家超高清视频创新中心、四川游戏创新发展中心等平台，入驻企业 64 家，聚集从业人员约 6,000 人。其中，可可豆动画 2019 年创作的电影《哪吒之魔童降世》以超过 50 亿元票房获得当时中国动画电影票房冠军，第二部《哪吒之魔童闹海》已成为全球动画电影票房冠军。

成都天府软件园是科技部认定的“国家级科技企业孵化器”“创新人才培养示范基地”“国家备案众创空间”，商务部认定的“国家数字服务出口基地”，目前已成为中国西部新一代信息技术产业创新发展的重要载体，中国西部创新创业的核心聚集区，是成都高新区打造国际创新创业中心的重要基地。

新川创新科技园是四川省与新加坡打造的中国西部首个中新合作共建园区，作为国家人工智能创新应用先导示范区及国家新一代人工智能创新发展试验区核心区，重点发展人工智能、新医学等产业，致力于打造成都高新区对外交流开放门户，助力成都加快建设西部对外交往中心。

中国—欧洲中心由成都市与欧盟委员会，商务部、科技部共同启动运营。作为对外开放的新旗帜，中国—欧洲中心以对欧交往中心、服务中心及商贸中心为核心驱动，依托天府音乐厅、云端剧场、国际展陈中心和国际会议中心四大功能载体，常态化开展科技、文化、艺术等领域的高能级活动。同时，中国—欧洲中心聚焦全球法律、科技、金融等多领域，为各国技术、人才、信息流通提供高效便捷的平台，建设西部对外交往中心功能型平台。

交子公园金融商务区位于成都市城南门户区域、城市南北中轴与产业东西横轴的“十字”交点，由成都高新区主导建设，以“打造全国一流的创新金融中心和引领时代潮流的世界级新商圈”为愿景，大力发展商业新场景、消费新业态，以现代商务服务业为主线，重点发展总部经济、商贸经济、服务经济，广泛集聚高端要素资源，积极建设世界性城市封面。

高新西区——规划定位为“现代电子信息产业集聚区、公园城市创新发展示范区”，规划面积约 43.5 平方公里，作为成都电子信息产业核心区和引领区，围绕“芯-屏-端-网”四大主导细分领域，聚集华为、京东方、英特尔、西门子、德州仪器、富士康等一大批国际国内知名公司，形成了集成电路、新型显示、智能终端三大重点领域。

成都高新综合保税区（高新园区）是国务院批准设立的以加工制造为主，维修、研发、物流等业态多元化发展的海关特殊监管区域。园区吸引聚集了英特尔、富士康、德州仪器等一批高端制造企业，已经形成由 IC 设计、晶圆制造、封装测试及配套项目组成的较为完整的集成电路产业链。2024 年，成都高新综合保税区实现进出口总额 4,360 亿元（不含双流园区），同比增长 24.8%，占全省外贸进出口总额的 41.7%，进出口规模继续保持全国综保区第一。

成都天府国际生物城——规划定位为“建设成渝地区双城经济圈生物医药产业重要增长极、全国生物医药重要创新策源地、全球具有影响力和竞争力的生物医药产业集聚区”，规划面积约 44 平方公里，作为中国西部（成都）科学城“一核四区”之一，重点发展生物技术药、化学创新药、高性能医疗器械、专业外包服务和健康服务五大细分领域。截至目前，累计落户项目超 300 个，培育上市企业 6 家，产业人才超 18,000 人，已构建从靶点发现到中试生产覆盖全生命周期科研功能平台 123 个。创立西部首只由政府全资、以产业发展为导向的 20 亿元政策性基金，建成中西部首只政府和上市企业共建的 20 亿元先导并购基金。

成都未来科技城——规划定位为“成渝地区双城经济圈桥头堡、新兴产业和未来产业主要承载地、世界一流高科技产业园区新引擎”，规划面积 60.4 平方公里，由成都高新区主导开发建设，位于成渝地区双城经济圈主轴，紧邻天府国际机场。成都未来科技城主攻发展低空经济、商业航天等新兴产业，前瞻布局量子科技、具身智能机器人等未来产业，加快构建以航空航天为核心的现代化产业体系，是西部（成都）科学城“一核四区”重要组成部分和科技成果转化重要承载地。

优势产业

成都高新区深入开展“立园满园”行动，围绕电子信息、医药健康和数字经济三大优势产业，形成集成电路、新型显示、创新药、软件和信息服务、数字文创等 25 条重点产业链。组建形成中西部产业园区规模最大的产业基金集群；首创全国“中试+研发+基金+孵化+场景”生态，全区已建成 72 个中试平台，总投资约 50 亿元，覆盖 12 条制造业重点产业链，坚持以产业建圈强链理念变革产业发展方式，大力推进新型工业化，现代化产业体系加快构建。

（一）电子信息产业

电子信息产业持续壮大，重点锚定“芯屏端”主攻方向，构建从芯片、显示屏、系统集成到终端应用相对完整的产业链，集成电路产业规模居中西部第一，生产了全球60%的 iPad 和 50%的 Macbook，落地了集成电路、新型显示领域投资超千亿元的重大产业项目，柔性显示、Micro LED 等细分领域全球领先。总投资 630 亿元的京东方第 8.6 代 AMOLED 生产线项目提前封顶。2024 年电子信息规上工业产值 3,527 亿元、同比增长 7.8%。

（二）医药健康产业

医药健康产业稳中提质，近六年产业规模保持 20%的年均增速，在全国生物医药园区综合竞争力排名晋升至第 3 位，新增上市 1 类新药 2 个、占全市 2/3，临床在研 1 类新药 114 个、居全国第四。引进世界 500 强 GE 医疗中国先进制造中心和近 10 年四川省首个获批 1.1 类中药创新药项目。2024 年医药健康产业规模突破 1,600 亿元、同比增长 14%。

（三）数字经济产业

数字经济提速增效，涌现出“王者荣耀”“哪吒”等现象级数字文创产品，其中，“高新造”动画电影《哪吒之魔童闹海》成为全球动画电影票房冠军。引进总投资 180 亿元的人工智能芯片 GPU 全国总部及超级智算中心项目，引进全省首个 L0 通用大模型—智谱诸葛大模型全国总部项目。建成中西部唯一的国家级工业软件协同攻关和体验推广中心。2024 年规上数字经济属性营利性服务业实现营收超 2,100 亿元、同比增长 18%。

八、评估方法

（一）评估方法的选择

评估专业人员执行单项资产评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法、成本法三种基本方法的适用性，选择评估方法。

根据《资产评估执业准则--不动产》《以财务报告为目的的评估指南》和《投资性房地产评估指导意见》，执行以财务报告为目的的评估业务，应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况和数据来源等相关条件，参照会计准则有关计量

方法规定，分析市场法、收益法和成本法三种评估基本方法及其他评估方法的适用性，恰当选择一种或多种评估方法。

根据纳入评估范围房地产的特点及使用性质，结合《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》的要求，评估人员分析了不同评估方法的适用性最终确定合理的评估方法。具体如下：

1. 市场法

根据《资产评估执业准则--不动产》（中评协（2017）38号）第十七条规定要求，资产评估师采用市场法评估不动产时，应当收集足够的交易实例。拥有大量不动产交易实例资料，是运用市场法评估的先决条件。考虑到评估对象为产业园基础设施资产，由于该类资产通常以资产组的形式进行交易，属于大宗交易且大部分交易参与方为机构投资人，公开数据较难获取，周边同类业态的房产难以取得足够数量的可比案例，故本次评估不适宜采用市场法进行评估。

2. 收益法

根据《资产评估执业准则--不动产》（中评协（2017）38号）第二十条规定要求，资产评估师采用收益法评估不动产时，不动产应当具有经济收益或者潜在收益；不动产未来收益及风险能够较正确地预测与量化；不动产的未来收益应当是不动产本身带来的收益。根据所获取的房屋租赁合同情况，现有房产用于出租使用，可获取物业租赁收入，未来收益及相关费用能够较为正确地预测与量化，故本次评估具备采用收益法进行评估的条件。

3. 成本法

成本法的实质是在现时条件下，重新购置、建造或形成与评估对象完全相同或基本类似的全新状态下的资产所需花费的全部费用，然后根据委估房地产的已使用年限及尚可使用年限估算成新率以及可能存在的其他各种贬值因素，并从中扣除得到委估房地产价值。评估对象为经营性物业，其价值主要取决于效用不是成本，成本法测算不能合理体现其公允价值，且评估人员难以取得委估房产建造时的相关资料，故本次评估未采用成本法对上述资产进行评估。

本次评估根据评估方法的适用性分析，采用了收益法进行评估，经过综合分析比较后，以收益法评估结果作为评估结论。

（二）收益法

1. 收益法的定义及原理

收益法，是指通过将委估资产的预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估方法。

2. 收益法的应用前提

运用收益法对企业持有的投资性房地产进行评估，需满足以下前提条件：

- （1）委估资产必须具备持续经营能力，可以预测预期获利年限；
- （2）能够而且必须用货币来衡量委估对象的未来预期收益；
- （3）能够用货币来衡量委估对象获得的预期收益所承担的风险；
- （4）委估对象能够满足资产所有者经营上期望的收益。

3. 评估模型

结合评估目的、价值类型及评估对象，本次采用折现现金流法（DCF），计算公式为：

委估资产价值 P 计算公式为：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i}$$

式中：R_i—委估资产未来第i年的预期收益

r—折现率

n—委估资产的未来持续经营期

4. 评估计算过程

（1）年总收益的计算

1) 评估对象租金水平的确定

截至价值时点，评估对象的办公部分已进行出租经营，本次评估对于租赁合同存续期内的租金收入根据合同约定进行测算，对于租赁合同存续期外的租金预测按照市场客观租金水平进行测算。

①租约期内租金水平分析

截至价值时点，评估对象的办公部分已出租面积为 27,756.56 平方米，实际出租率约为 79.24%，平均租金水平约为 93 元/平方米/月，其中，实际用途为办公（包含位于 1 层、2 层的临街单元）部分的平均租金水平约为 100 元/平方米/月，计取方式

均为固定租金模式。

②租约期外及未出租部分的租金水平确定

评估对象的办公部分的客观租金水平的确定采用比较法，根据替代原则，选取近期租赁市场的三个可比实例。

评估对象和可比实例概况如下表：

比较因素		评估对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
对象名称		盈创动力大厦	知识产权金融大厦	奥克斯广场	拉德方斯
位置		高新区	高新区	高新区	高新区
月租金（元/平方米/月）		待估	85	75	85
市场状况		2025 年 12 月	2025 年 12 月	2025 年 12 月	2025 年 12 月
交易情况		正常	正常	正常	正常
区位状况	产业聚集度	高	高	高	高
	与区域中心接近程度	近	较近	近	近
	交通便捷度	高	高	高	高
	公共配套设施状况	齐全	齐全	齐全	齐全
	临街状况	临主干道	临主干道	临主干道	临主干道
	楼层	1-16 层	中区/27 层	中区/30 层	中区/20 层
	环境和景观状况	较好	较好	较好	较好
	基础设施状况	五通	五通	六通	六通
实物状况	建筑结构	框剪	钢混	钢混	钢混
	装修状况	一般装修	一般装修	一般装修	一般装修
	外观设计	外立面主要为面砖饰面，局部为玻璃幕墙	外立面为玻璃幕墙、砖石外墙	外立面为玻璃幕墙、局部贴墙砖	外立面为玻璃幕墙、局部贴墙砖
	层高	约 3.8 米	约 3.8 米	约 3.7 米	约 3.7 米
	空间布局	布局合理，便于使用	布局合理，便于使用	布局合理，便于使用	布局合理，便于使用
	停车便捷度	较高	较高	较高	较高
	建成年代	2012 年	2020 年	2013 年	2009 年
	设施设备	齐全、维护较好	齐全、维护较好	齐全、维护较好	齐全、维护较好
权益状况	物业用途	产业发展服务园区	产业发展服务园区	商业办公楼	产业发展服务园区
	产权情况	独立产权	独立产权	分散产权	分散产权
	物业品质	好	好	好	好

对上述租赁案例进行市场状况、交易情况、区位状况、实物状况和权益状况进行修正和调整。

经修正和调整 after 得出评估对象的比准租金单价，见下表：

比较因素		评估对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
月租金（元/平方米/月）		待估	85	75	85
市场状况		100	100	100	100
交易情况		100	102	102	102
区位状况	产业聚集度	100	100	100	100
	与区域中心接近程度	100	96	100	100
	交通便捷度	100	100	100	100
	公共配套设施状况	100	100	100	100
	临街状况	100	100	100	100
	楼层	100	100	100	100
	环境和景观状况	100	100	100	100
	基础设施状况	100	100	100	100
实物状况	建筑结构	100	102	102	102
	装修状况	100	100	100	100
	外观设计	100	102	102	102
	层高	100	100	100	100
	空间布局	100	100	100	100
	停车便捷度	100	100	100	100
	建成年代	100	102	100	99
	设施设备	100	100	100	100
权益状况	物业用途	100	100	102	100
	产权情况	100	100	98	98
	物业品质	100	100	100	100

可比实例修正系数表

比较因素		可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
月租金（元/平方米/月）		85	75	85
市场状况		100/100	100/100	100/100
交易情况		100/102	100/102	100/102
区位状况	产业聚集度	100/100	100/100	100/100
	与区域中心接近程度	100/96	100/100	100/100
	交通便捷度	100/100	100/100	100/100
	公共配套设施状况	100/100	100/100	100/100
	临街状况	100/100	100/100	100/100
	楼层	100/100	100/100	100/100
	环境和景观状况	100/100	100/100	100/100
	基础设施状况	100/100	100/100	100/100
实物状况	建筑结构	100/102	100/102	100/102
	装修状况	100/100	100/100	100/100
	外观设计	100/102	100/102	100/102

比较因素		可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
	层高	100/100	100/100	100/100
	空间布局	100/100	100/100	100/100
	停车便捷度	100/100	100/100	100/100
	建成年代	100/102	100/100	100/99
	设施设备	100/100	100/100	100/100
权益状况	物业用途	100/100	100/102	100/100
	产权情况	100/100	100/98	100/98
	物业品质	100/100	100/100	100/100
比准系数		0.9623	0.9427	0.9713
比准价格（元/平方米/月）		81.80	70.70	82.56
权重		1/3	1/3	1/3
租金（元/平方米/月）		78.40		

根据评估人员对评估对象所处区域租金水平的了解，结合评估对象现状，评估人员通过比较法的测算确定评估对象办公部分 6 至 16 层办公单元的基准客观租金为 78.40 元/平方米/月（含税，不含物业费），另外，评估对象办公部分 3 至 5 层办公单元由于所处位置临街，且层高、开间等建筑规格条件优于 6 至 16 层办公单元，评估人员修正了该等因素得到 3 至 5 层办公单元的基准客观租金为 86.10 元/平方米/月（含税，不含物业费）。此外，对评估对象办公部分 1 至 2 层的办公单元，由于其楼层、临街位置、经营业态等不同，评估人员考虑了这些因素并参考了其现时租金方案，对其中 3 个位于 1 层的办公单元，采用客观租金范围为 252.00 至 321.00 元/平方米/月（含税，不含物业费），对其中 2 个位于 2 层的办公单元，采用客观租金范围为 147.00 至 150.00 元/平方米/月（含税，不含物业费）。租约到期后首年租金为价值时点客观租金 $\times (1+g)^{\text{租约期}}$ 。其中 g 为租金增长率水平，参照下文“年净收益增长率”。

此外，评估对象中的 2 单元 1 至 5 层，总共建筑面积为 5,485.85 平方米的物业，证载用途为办公，现状用途为商业。结合评估人员对现场的查勘情况，前述物业经营评估对象的商业配套服务，起到完善楼宇功能的辅助作用。考虑最高最佳利用原则，转换用途不符合经济上的可行性，故本次评估以前述物业保持现状用途持续使用为估价前提。根据委托人及评估对象运营方相关人员介绍，该部分物业的出租是通过公开招投标方式进行，租约租金体现市场水平。结合评估人员对评估对象所处区域租金水平、租金增长率的了解以及评估对象现状，该部分物业的客观租金、增长率与其合同租金水平、增长率一致，客观租金取值 62.50 元/平方米/月（含税，不含物业费）。

租约到期后首年租金为价值时点客观租金 $\times (1+g)^{\wedge}$ 租约期。其中 g 为租金增长率水平，参照下文“年净收益增长率”。

2) 评估对象空置率及租金损失率的确定

于价值时点，评估对象办公部分建筑面积为 35,030.26 平方米，可租赁面积为 35,030.26 平方米，已出租面积合计 27,756.56 平方米，办公出租率约为 79.24%，空置率 20.76%。

根据对评估对象所处区域研发办公用房空置情况及装修免租期的了解，综合考虑评估对象所处区位、物业品质、未来运营期内换租及免租期等因素，再结合评估人员的实地查勘、分析及判断，设定评估对象客观空置及租金损失率按 5%来计算。

3) 车位收入

根据委托人提供的相关资料，评估对象车位部分设置有 322 个非机械车位，评估对象主要车位收入形式为临停车位和月租车位。根据近年车位收入如下表所示。

年度	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
车位收入（元）	2,795,867.00	3,099,397.00	1,192,877.07	997,119.87

注：以上数据均为不含税数值

参照过往两年的车位收入，预测 2026 年车位收入（含税）为 118.32 万元，未来每年增长 2.5%。

4) 其他收入

于评估基准日，除租金收入与车位收入外，评估对象无其他收入。

5) 房地产年总收益

根据评估对象产权人及运营方相关人员介绍，评估对象过往三年的租金及车位收入的收缴率均达到 100%，并且评估对象租户租金收付大多采用“押三付三”的模式，一旦租户出现拖延支付租金的情况，评估对象运营方将对该租户进行及时清退，并相应没收租户支付的押金以弥补欠缴的租金。考虑到评估对象历史租金及车位收入的收缴率良好，且存在较好的弥补机制，本次估值取租金及车位收入的收缴率为 100%。

房地产年总收益 $=$ (日租金单价 $\times$ 365 $\times$ 可租面积 $\times$ (1-空置率) $\div$ 10,000+车位收入) $\times$ 100%

(2) 年总费用计算

年总费用指出租房地产时，出租方应负担的各项成本费用以及税金，一般包括运营管理费、资本性支出、房产税、增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、印花税、保险费、城镇土地使用税等。各项费用取值计算过程如下：

1) 运营管理费：指对出租房屋进行的必要运营管理所需的费用，包括资产委托管理费、物业管理服务费等。资产委托管理费按年房地产总收益的一定比例确定，考虑到评估对象的实际用途，同时参考历史的运营管理费支出水平，设定评估对象办公部分的费率取 10.5%（其中，由评估对象运营方收取的资产委托管理费费率 10%，非由评估对象运营方收取的其它运营管理费（主要为运营管理评估对象的必要杂项管理费用）费率 0.5%），车位部分的费率取 10.5%（其中，由评估对象运营方收取的资产委托管理费费率 10%，非由评估对象运营方收取的其它运营管理费（主要为运营管理评估对象的必要杂项管理费用）费率 0.5%）；根据评估对象产权人介绍，办公部分的物业管理服务费为评估对象产权人需向物业管理方支付空置部分的物业服务费，空置面积根据总可出租面积和采用的空置率 5% 计算得到，物业管理服务费计算标准为 13 元/平方米/月；根据评估对象产权人介绍，车位部分的物业管理由物业管理公司负责，评估对象产权人需向物业管理方支付 100 元/月/个的车位管理费；车位的运营管理费中亦考虑了宜泊产生的车位管理费，根据《盈创动力大厦、高新青年寓 1 号（大源）等 4 个地下停车场项目委托运营服务合同》以及评估对象产权人介绍，于价值时点，成都宜泊信息科技有限公司负责评估对象车位部分的租赁运营工作，且不再负责评估对象车位部分的物业管理工作，亦不再按年度收取固定成本费用，而仅根据合同中约定的基础营收额 146 万元，以及合同中约定的奖励及扣减标准，实施超额增费、低额降费，从而得到宜泊应收取的车位管理费，合同中约定的奖励及扣减标准如下表所示。

基础营收额完成情况	奖励及扣减标准	计算公式
80%（含）以下	不计提成，按照未完成基础营收额差额部分的 20% 进行扣减	$(W-M) \times 20\%$
80%（不含）-95%（含）	不计提成，按照未完成基础营收额差额部分的 10% 进行扣减	$(W-M) \times 10\%$
95%（不含）-100%（含）	不计提成，不予扣减	/
100%（不含）-120%（含）	超出基础营收额增收部分的 30% 计提奖金	$(W-M) \times 30\%$
120%（不含）以上	超出基础营收额 100-120% 以内增收部分按照 30% 计提奖金，超出基础营收额 120% 以外增收部分按照 40% 计提奖金	$(120\% \times M - M) \times 30\% + (W - 120\% \times M) \times 40\%$

注：奖金计提标准采用分段式计提，费用扣减标准采用整段计提。年度实际营收记为 W，基础营收额记为 M。

办公部分的运营管理费=房地产年总收益 $\times$ 10.5%+可租赁面积 $\times$ 空置率 $\times$ 13 $\times$ 12 $\div$ 10,000

车位部分的运营管理费=房地产年总收益 $\times$ 10.5%+100 $\times$ 12 $\times$ 车位个数 $\div$ 10,000+宜泊车位管理费

2) 资本性支出：指为保证房屋在整个经营周期正常使用需支付的可资本化的维修保养等费用（如物业大修费用、物业更新改造费用等），按年房地产总收益的一定比例预提，根据企业提供的相关资料参考，设定费率取 1.0%。

资本性支出=房地产年总收益 $\times$ 1.0%

3) 维修费：指为保证房屋在日常经营过程中正常使用需支付的费用化的维修保养等费用（如物业日常维修维保费用等），按年房地产总收益的一定比例预提，根据企业提供的相关资料参考，设定费率取 2.0%。

维修费=房地产年总收益 $\times$ 2.0%

4) 房产税：根据《中华人民共和国房产税暂行条例》(国发[1986]90 号)、《财政部 国家税务总局关于营改增后契税法 房产税 土地增值税 个人所得税计税依据问题的通知》(财税〔2016〕43 号)，评估对象从租计征的房产税的税率依据不含增值税的房屋租金收入计算缴纳，税率为 12%。

从租计征的房产税=年租金单价 $\times$ 可租面积 $\times$ (1-空置率) $\div$ (1+9%) $\times$ 12% $\div$ 10,000

除了从租计征的房产税外，就评估对象的空置部分，还需要缴纳从价计征的房产税。结合历史缴纳的从价计征房产税，评估对象年房产税税率为 1.2%，扣除比率为 30%。

从价计征的房产税=应税房产原值 $\times$ 空置率 $\times$ (1-30%) $\times$ 1.2%

5) 增值税及附加：根据《中华人民共和国增值税暂行条例》（中华人民共和国国务院令 第 538 号）及相关税法规定，增值税、城市维护建设税、教育费附加费及地方教育费附加依据不含增值税的房屋租金收入计算缴纳，综合税率为 10.08%（即城市维护建设税、教育费附加费及地方教育费附加税率合计为 12%）。根据评估委托人指示，评估对象运营过程中产生的全部运营管理费、资本性支出、维修费和保险费四项费用，均可以取得可抵扣进项税，其中，运营管理费和保险费的增值税税率为 6%，资本性支出和维修费的增值税税率为 9%。

此外，据评估委托人提供的，由发起人成都高新投资集团有限公司出具的拟纳税方案及税筹机构毕马威会计师事务所出具的纳税意见书，本次不动产投资信托基金产品发行前，评估对象以产权交易方式转让至基金设立的 SPV (Special Purpose Vehicle) 公司，购买者在取得评估对象的同时，获得以 5% 的增值税征收率计算的可抵扣增值税进项税额。在本次估价时，考虑将该进项税额在评估对象未来运营持有期内全额进行抵扣。根据评估委托人提供的数据，于评估基准日评估对象可抵扣增值税进项税额为 19,531,789.48 元。

增值税及附加 = (年租金单价 × 可租面积 × (1 - 空置率) / (1 + 9%) × 9% - 年运营管理费 / (1 + 6%) × 6% - 年资本性支出 / (1 + 9%) × 9% - 年维修费 / (1 + 9%) × 9% - 年保险费 / (1 + 6%) × 6% - 账面年末可抵扣增值税进项税额) × (1 + 12%) ÷ 10,000

6) 印花税：根据《中华人民共和国印花税法》及《中华人民共和国印花税法暂行条例施行细则》规定，财产租赁合同应当在合同签订时按不含增值税租赁金额千分之一贴花，印花税为年租金 × 0.1%

印花税 = 年租金单价 × 可租面积 × (1 - 空置率) / (1 + 9%) × 0.1% ÷ 10,000

7) 保险费：保险费指房产所有人为使自己的房产避免意外损失而向保险公司支付的费用，按房屋重置价值的 0.03% 计。结合评估对象的建筑结构及实际状况，同时参考近期类似房屋建筑物的建筑安装造价水平，取评估对象房屋重置成本单价为 3,500 元/平方米。

保险费 = 房屋重置价值 × 0.03%

8) 城镇土地使用税：指对出租房屋缴纳的城镇土地使用税，根据评估对象所在土地等级，城镇土地使用税缴纳标准为 12 元/平方米/年。

年总费用合计通过上述计算，得出：

年总费用 = 运营管理费 + 资本性支出 + 维修费 + 房产税 + 增值税及附加 + 印花税 + 保险费 + 城镇土地使用税

(3) 年净收益

年净收益 = 房地产年总收益 - 年总费用

(4) 年净收益增长率

1) 租金增长率需要考虑经济发展、成本、通货膨胀等因素。评估对象平均租金

会在 CPI 物价指数的基础上，随着经济发展、成本、通货膨胀等因素波动。

时间（年）	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
CPI 物价指数	102.2%	102.0%	101.4%	102.8%	102.5%	100.5%	102.4%	100.2%	100.0%

因此 CPI 物价指数对于评估对象平均租金增长率具有一定的参考意义。

2）根据对评估对象周边的市场调研，评估对象所在区域产业聚集度较好，类似工业办公物业对外租赁时，租金水平多会根据租期长短作 2-4% 的增幅。

考虑到市场平均租金增长率，结合评估对象办公部分过往已签订租约的平均租金年递增情况，综合分析确定评估对象办公部分和配套商业的客观租金从 2025 年起每年递增 2.0%，未来经营成本及费用大体保持同比例递增，因此我们假设评估对象办公部分和配套商业的年净收益水平从 2025 年起每年增长 2.0%。

（5）报酬率

物业的价值为其经营收益于价值时点的收益折现值，报酬率从纯理论上讲，应等于同等风险条件下的平均获利率。考虑同类房地产项目的报酬率，本次评估我们采取安全利率加风险调整值的方法确定报酬率。安全利率取 10 年期国债收益率 1.85%。风险投资报酬率由行业风险报酬率、经营风险报酬率、财务风险报酬率组成，分为低、中、高、投机四个档次，相应的调整值分别为 0%-3%，3%-6%，6%-9%，9% 以上，根据本次评估对象的用途和房屋成新分析，以及该区域物业的租售比及对当地社会经济环境、房地产经营风险综合分析：办公和车位物业均属于中等风险，风险投资回报率取 4.65%，确定其报酬率为 6.50%。

（6）可获收益年限

评估对象为框剪结构，其经济耐用年限为 60 年，截至价值时点，评估对象的房屋建筑物剩余经济耐用年限约为 47 年，土地使用权终止日期均为 2055 年 2 月 28 日，截至价值时点，土地剩余使用年期均为 29.18 年。根据孰短原则，本次评估以土地剩余使用年限作为评估对象的收益年限，本次评估对象的收益年限为 29.18 年。

（7）计算结果

根据收益法计算公式，得出计算结果。

评估对象的市场价值为 41,300.00 万元（包含评估对象增值税待抵扣进项税 19,531,789.48 元），房地产建筑面积单价为 8,037 元/平方米。

评估对象 2026 年至 2035 年的现金流预测明细请参见《附件九：资产评估汇总表或明细表》。

九、评估程序实施过程 and 情况

北京国友大正资产评估有限公司接受成都高投盈创融顺企业管理有限公司的委托，对成都高投盈创融顺企业管理有限公司的持有的投资性房地产进行评估，评估基准日经协商委托人定于 2025 年 12 月 31 日。

整个评估基本程序包括：明确业务基本事项；订立委托合同；编制资产评估计划；进行评估现场调查；收集整理评估资料；评定估算形成评估结论；编制出具资产评估报告；整理归集评估档案等。主要评估程序实施过程如下：

（一）明确评估业务基本事项

由本公司业务负责人与委托人代表商谈明确委托人、产权持有单位和委托人以外的资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人；评估目的；评估对象和评估范围；价值类型；评估基准日；评估报告使用限制；评估报告提交时间及方式；评估服务费总额、支付时间和方式；委托人与资产评估专业人员工作配合和协助等其他需要明确的重要事项。

（二）签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，本公司对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，并由资产评估机构决定是否承接该评估业务。资产评估机构受理资产评估业务的应当与委托人依法订立资产评估委托合同，约定资产评估机构和委托人权利、义务、违约责任和争议解决等内容。

（三）编制评估计划

本公司承接该评估业务后，立即组织资产评估专业人员编制了资产评估计划。资产评估计划包括资产评估业务实施的主要过程及时间进度、人员安排及技术方案等。

（四）现场调查

根据评估业务具体情况，我们对评估对象进行了适当的现场调查。包括：

1. 指导委托人、产权持有单位等相关当事方清查资产、准备涉及评估对象和评估范围的详细资料；

2. 根据评估对象的具体情形，资产评估专业人员通过询问、核对、监盘、勘查、检查等方式进行调查，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；对不宜进行逐项调查的，根据重要程度采用抽样等方式进行调查。

3. 对产权持有单位所在行业进行调查：调查行业主要法规政策、发展趋势、面临的竞争情况、经营优势和劣势，并与企业管理层取得一致意见。

4. 对产权持有单位收益状况进行调查：评估专业人员主要通过收集、分析企业历史经营情况和未来经营规划以及与管理层访谈对企业的经营业务进行调查。

（五）收集评估资料

评估专业人员从市场等渠道独立获取资料，从委托人、产权持有单位等相关当事方获取资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取资料。

评估专业人员对资产评估活动中使用的资料采取适合的方式进行核查验证，核查验证的方式通常包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、复核等。

（六）评定估算

1. 根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择评估方法；

2. 根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成合理评估结论。

（七）编制和提交评估报告

1. 评估专业人员在评定、估算后，形成初步评估结论，按照法律、行政法规、资产评估准则的要求编制初步资产评估报告；

2. 根据资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核；

3. 在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人许可的相关当事人就评估报告有关内容进行沟通，对沟通情况进行独立分析并决定是否对资产评估报告进行调整；

资产评估机构及其评估专业人员完成以上评估程序后，向委托人出具并提交正式资产评估报告。

（八）资产评估档案归档

出具的资产评估报告后，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，将工

作底稿、资产评估报告以及其他相关资料归集形成资产评估档案，提交公司质量控制部门审核后移交公司档案部门存档。

十、评估假设

（一）公开市场假设

资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取决于一定市场的供给状况下独立的买卖双方对资产的价值判断。

（二）企业持续经营

假设一个经营主体的经营活动可以连续下去，在未来可预测的时间内该主体的经营活动不会中止或终止。

（三）交易假设

假定所有评估标的已经处在模拟交易过程中。

（四）资产原地续用假设

原地使用假设是指假设资产将保持在原所在地或者原安装地持续使用。

（五）现有用途假设

现有用途假设是指假设资产将按当前的使用用途持续使用。

（六）假设预测期内现金流入与流出发生在每年度年末；

（七）假设资产组运营按企业历史周转率继续经营，鉴于企业回款周期较短，不额外考虑营运资金的初始投资额；

（八）目标公司所在地宏观政治、经济、社会环境不发生重大变化；

（九）汇率、利率、税负、通货膨胀、人口、产业政策不发生重大变动；

（十）企业所遵循的现行法律、行政法规、政策和社会经济环境无重大变化；

（十一）企业所处行业及领域的市场、技术处于正常发展的状态，没有出现重大的市场、技术突变情形；

（十二）企业的主要经营资产能够得到有效使用，不会发生闲置等无效利用情况；

（十三）企业人力资源、管理团队不发生重大变化，并且保持目前的经营方式持续经营；

（十四）假设公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致；

（十五）评估对象中的 2 单元 1 至 5 层，总共建筑面积为 5,485.85 平方米的物业，证载用途为办公，现状用途为商业。结合评估人员对现场的查勘情况，前述物业经营评估对象的商业配套服务，起到完善楼宇功能的辅助作用。考虑最高最佳利用原则，转换用途不符合经济上的可行性，故本次评估以前述物业保持现状用途持续使用为评估前提；

（十六）委托人和相关当事人提供的资料真实、合法、完整；

（十七）无其他人力不可抗拒因素造成对企业经营的重大影响；

（十八）对评估程序受限未经调查确认或者无法调查确认运用的资料数据，对资产状态、数据资料真实性假设。

（十九）企业制订的经营计划和采取的措施以及扩大规模追加投资等能按预定的时间和进度如期实现，并取得预期效益。

评估专业人员根据资产评估的要求，认定这些假设前提条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化和前提条件改变时，评估专业人员将不承担由于前提条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十一、评估结论

本次评估采用收益法进行了评定估算。

成都高投盈创融顺企业管理有限公司持有的投资性房地产账面值 41,300.00 万元，评估值 41,300.00 万元（包含评估对象增值税待抵扣进项税 19,531,789.48 元）。扣除评估对象增值税待抵扣进项税后的评估值 39,300.00 万元，评估减值 2,000.00 万元，减值率 4.84%。

本资产评估结论自评估基准日起一年内有效。

十二、特别事项说明

本资产评估报告中陈述的特别事项是指在评估专业人员执行了资产评估程序，根据搜集的资料经过评定估算已确定评估结论的前提下，评估专业人员揭示在评估过程中已发现可能影响评估结论，但非评估专业人员执业水平和能力所能

评定估算的有关事项。

（一）利用专家工作及相关报告结论提示性说明

无。

（二）权属资料不全面或存在瑕疵的情形

无。

（三）评估程序受到限制的情形

1. 评估专业人员未对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，而是在假定产权人提供的有关技术资料 and 运行记录真实有效的前提下和在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出的判断。

2. 评估专业人员未对各种建、构筑物的隐蔽工程及内部结构(非肉眼所能观察的部分)做技术检测，而是在假定产权持有单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下和在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出的判断。

（四）评估资料不完整的情形

无。

（五）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

无。

（六）担保、租赁及其或有负债(或有资产)等事项的性质、金额及与评估对象的关系

无。

（七）评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

评估专业人员做了尽职调查，未发现从评估基准日至资产评估报告日期间对评估结论可能产生影响的重大事项。在评估基准日后、评估结论使用有效期之内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

1. 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产额进行相应调整；

2. 当资产价格标准发生变化时并对资产评估价值产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的评估机构重新确定评估值；

3. 对评估基准日后资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

（八） 本报告涉及由委托人和相关当事人提供并确认的与评估相关的营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证、资产明细及其他有关资料是编制本报告的基础。委托人、产权持有人和相关当事人应对所提供的以上评估原始资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

（九） 对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明而评估专业人员已履行评估程序仍无法获悉的情况下，评估机构及评估专业人员不承担相关责任。

（十） 预测期末不考虑固定资产、无形资产的残值的回收。

上述特别事项，评估专业人员提请资产评估报告使用人关注对经济行为的影响。

十三、资产评估报告使用限制说明

（一） 本资产评估报告仅用于资产评估报告载明的评估目的和用途，不能用于其他目的和用途。因使用不当造成的后果与签字资产评估师及其所在评估机构无关。

（二） 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，本资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

（三） 除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

（四） 资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

（五） 自评估基准日起，市场条件或资产状况未发生重大变化时，自评估基准日起一年内有效，即从资产评估基准日 2025 年 12 月 31 日起至 2026 年 12 月 30 日止；超过有效期或有效期之内期后事项的变化对评估结论有较大影响时，需重新委托评估机构进行评估。

（六） 当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日

进行评估。

十四、资产评估报告日

资产评估报告日为资产评估结论形成的日期，本资产评估报告日为 2026 年 3 月 17 日。

十五、签名盖章

北京国友大正资产评估有限公司



资产评估师：

黄雪莹

见习执业会员
资产评估师

黄雪莹

51230164

资产评估师：

蒋思桐

正式执业会员
资产评估师

蒋思桐

50210037

二〇二六年三月十七日

附件

- 一、委托人与产权持有单位法人营业执照
- 二、评估对象涉及的主要权属证明资料
- 三、委托人和其他相关当事人的承诺函
- 四、签名资产评估师的承诺函
- 五、资产评估机构备案文件或者资格证明文件
- 六、资产评估机构法人营业执照副本
- 七、负责该评估业务的资产评估师资格证明文件
- 八、资产评估委托合同
- 九、资产评估汇总表或明细表

附件

一、委托人与产权持有单位法人营业执照



营业执照

(副本)

统一社会信用代码
91510100MACLQCNP3X



扫描二维码
了解更多信息、备
案、许可、监管信息。

名称 成都高投盈创融顺企业管理有限公司
类型 有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

注册资本 叁佰万元整
成立日期 2023年06月09日

法定代表人 彭翔艺

住所 中国（四川）自由贸易试验区成都高新区
锦城大道539号B座16楼1606

经营范围 一般项目：企业管理；工程管理服务；物业管理；非居住房地产租赁。（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）



登记机关

2025 年 月 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

附件

二、评估对象涉及的主要权属证明资料

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。



中华人民共和国自然资源部监制
编号 NO 51038283301

川 (2024) 成都市 不动产权第 0272481 号

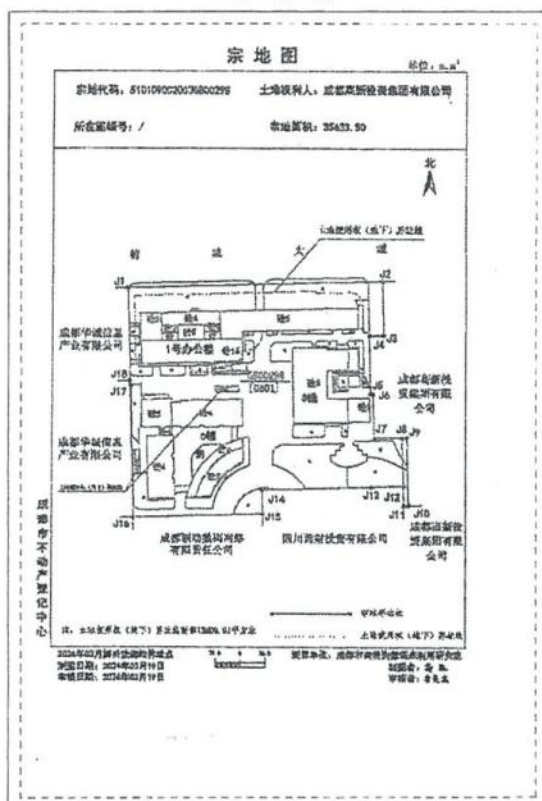
权利人	成都高投益创融顺企业管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	详见清单
不动产单元号	510109002003GB00298500030001等
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	出让/商品房
用途	工业用地/办公
面积	共用宗地面积35633.80平方米/房屋建筑面积35030.26平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2055年02月28日止
权利其他状况	房屋结构：框架 其中办公建筑面积35030.26平方米，专有建筑面积27967.19平方米，分摊建筑面积7063.08平方米

成都高新区不动产登记
第 (壹) 页至
GXDB

附 记

业务号:2024091401F92336
高新区锦城大道539号1栋1单元6楼602号,用途:办公 高新区锦城大道539号1栋1单元15楼1505号,用途:办公 高新区锦城大道539号1栋1单元6楼601号,用途:办公 高新区锦城大道539号1栋1单元15楼1501号,用途:办公 高新区锦城大道539号1栋1单元7楼706号,用途:办公 等83个不动产单元。

宗地图



骑缝章
) 页

成都市不动产登记中心不动产登记楼盘表明细清单																	
权利人						不动产证号						业务件号					
成都高投盈创融顺企业管理有限公司						川（2024）成都市不动产权第0272481号						2024091401F92336					
不动产自然状况																	
不动产单元号	所在区	街道	门牌号	附号	栋号	单元	楼层	房号	用途	结构	房屋建筑面积 (平方米)	分摊建筑面积 (平方米)	使用权性质	期限	用途	分摊土地面积	
510109002003GB00298F00030307	高新区	锦城大道	539		1	1	1	101	办公	框剪	759.29	165.15	出让/商品房	至2055年02月28日	工业用地		
510109002003GB00298F00030306	高新区	锦城大道	539		1	1	1	102	办公	框剪	770.92	167.68	出让/商品房	至2055年02月28日	工业用地		
510109002003GB00298F00030301	高新区	锦城大道	539		1	1	2	201	办公	框剪	1149.59	214.87	出让/商品房	至2055年02月28日	工业用地		
510109002003GB00298F00030365	高新区	锦城大道	539		1	1	2	204	办公	框剪	459.87	85.95	出让/商品房	至2055年02月28日	工业用地		
510109002003GB00298F00030298	高新区	锦城大道	539		1	1	3	301	办公	框剪	3351.61	599.68	出让/商品房	至2055年02月28日	工业用地		
510109002003GB00298F00030297	高新区	锦城大道	539		1	1	4	401	办公	框剪	1457.56	345.29	出让/商品房	至2055年02月28日	工业用地		
510109002003GB00298F00030296	高新区	锦城大道	539		1	1	4	402	办公	框剪	236.35	55.99	出让/商品房	至2055年02月28日	工业用地		
510109002003GB00298F00030295	高新区	锦城大道	539		1	1	4	403	办公	框剪	231	54.72	出让/商品房	至2055年02月28日	工业用地		
510109002003GB00298F00030294	高新区	锦城大道	539		1	1	4	404	办公	框剪	91.21	21.61	出让/商品房	至2055年02月28日	工业用地		
510109002003GB00298F00030061	高新区	锦城大道	539		1	1	4	405	办公	框剪	1236.38	292.89	出让/商品房	至2055年02月28日	工业用地		
510109002003GB00298F00030006	高新区	锦城大道	539		1	1	5	501	办公	框剪	909.82	261.73	出让/商品房	至2055年02月28日	工业用地		
510109002003GB00298F00030005	高新区	锦城大道	539		1	1	5	502	办公	框剪	337.66	97.14	出让/商品房	至2055年02月28日	工业用地		
510109002003GB00298F00030004	高新区	锦城大道	539		1	1	5	503	办公	框剪	413.97	119.09	出让/商品房	至2055年02月28日	工业用地		
510109002003GB00298F00030003	高新区	锦城大道	539		1	1	5	504	办公	框剪	1067.43	307.07	出让/商品房	至2055年02月28日	工业用地		
510109002003GB00298F00030002	高新区	锦城大道	539		1	1	6	601	办公	框剪	393.41	92.87	出让/商品房	至2055年02月28日	工业用地		
510109002003GB00298F00030001	高新区	锦城大道	539		1	1	6	602	办公	框剪	129.59	30.59	出让/商品房	至2055年02月28日	工业用地		
510109002003GB00298F00030435	高新区	锦城大道	539		1	1	6	603	办公	框剪	129.59	30.59	出让/商品房	至2055年02月28日	工业用地		
			539		1	1	6	604		框剪	399.67	94.35					

成都市不动产登记中心不动产登记楼盘表明细清单																
权利人						不动产证号						业务件号				
成都高投盈创融顺企业管理有限公司						川（2024）成都市不动产权第0272481号						2024091401F92336				
不动产自然状况																
不动产单元号	所在区	街道	门牌号	附号	栋号	单元	楼层	房号	用途	结构	房屋建筑面积 (平方米)	分摊建筑面积 (平方米)	使用权性质	期限	用途	分摊土地面积
510109002003GB00298F00030434	高新区	锦城大道							办公				出让/商品房	至2055年02月28日	工业用地	
510109002003GB00298F00030408	高新区	锦城大道	539		1	1	6	605	办公	框剪	181.08	42.75	出让/商品房	至2055年02月28日	工业用地	



不动产单元号	所在区	街道	门牌号	附号	栋号	单元	楼层	房号	用途	结构	房屋建筑面积 (平方米)	分摊建筑面积 (平方米)	使用权性质	期限	用途	分摊土地面积
510109002003GB00298F00030433	高新区	锦城大道	539		1	1	6	606	办公	框剪	187.34	44.22	出让/商品房	至2055年02月28日	工业用地	
510109002003GB00298F00030264	高新区	锦城大道	539		1	1	7	701	办公	框剪	392.90	92.36	出让/商品房	至2055年02月28日	工业用地	
510109002003GB00298F00030427	高新区	锦城大道	539		1	1	7	702	办公	框剪	159.62	37.52	出让/商品房	至2055年02月28日	工业用地	
510109002003GB00298F00030426	高新区	锦城大道	539		1	1	7	703	办公	框剪	159.62	37.52	出让/商品房	至2055年02月28日	工业用地	
510109002003GB00298F00030425	高新区	锦城大道	539		1	1	7	704	办公	框剪	399.15	93.83	出让/商品房	至2055年02月28日	工业用地	
510109002003GB00298F00030011	高新区	锦城大道	539		1	1	7	705	办公	框剪	180.84	42.51	出让/商品房	至2055年02月28日	工业用地	
510109002003GB00298F00030424	高新区	锦城大道	539		1	1	7	706	办公	框剪	187.10	43.98	出让/商品房	至2055年02月28日	工业用地	
510109002003GB00298F00030423	高新区	锦城大道	539		1	1	8	801	办公	框剪	392.90	92.36	出让/商品房	至2055年02月28日	工业用地	
510109002003GB00298F00030422	高新区	锦城大道	539		1	1	8	802	办公	框剪	159.62	37.52	出让/商品房	至2055年02月28日	工业用地	
510109002003GB00298F00030421	高新区	锦城大道	539		1	1	8	803	办公	框剪	159.62	37.52	出让/商品房	至2055年02月28日	工业用地	
510109002003GB00298F00030265	高新区	锦城大道	539		1	1	8	804	办公	框剪	399.15	93.83	出让/商品房	至2055年02月28日	工业用地	
510109002003GB00298F00030432	高新区	锦城大道	539		1	1	8	805	办公	框剪	180.84	42.51	出让/商品房	至2055年02月28日	工业用地	
510109002003GB00298F00030431	高新区	锦城大道	539		1	1	8	806	办公	框剪	187.10	43.98	出让/商品房	至2055年02月28日	工业用地	
510109002003GB00298F00030430	高新区	锦城大道	539		1	1	9	901	办公	框剪	392.90	92.36	出让/商品房	至2055年02月28日	工业用地	
510109002003GB00298F00030429	高新区	锦城大道	539		1	1	9	902	办公	框剪	159.62	37.52	出让/商品房	至2055年02月28日	工业用地	
510109002003GB00298F00030428	高新区	锦城大道	539		1	1	9	903	办公	框剪	159.62	37.52	出让/商品房	至2055年02月28日	工业用地	
510109002003GB00298F00030420	高新区	锦城大道	539		1	1	9	904	办公	框剪	399.15	93.83	出让/商品房	至2055年02月28日	工业用地	
510109002003GB00298F00030368	高新区	锦城大道	539		1	1	9	905	办公	框剪	180.84	42.51	出让/商品房	至2055年02月28日	工业用地	
510109002003GB00298F00030266	高新区	锦城大道	539		1	1	9	906	办公	框剪	187.10	43.98	出让/商品房	至2055年02月28日	工业用地	
510109002003GB00298F00030419	高新区	锦城大道	539		1	1	10	1001	办公	框剪	392.90	92.36	出让/商品房	至2055年02月28日	工业用地	

510109002003 GB00298F0003 0418	高新区	锦城大道	539		1	1	10	1002	办公	框剪	159.62	37.52	出让/商品房	至2055年 02月28日	工业 用地	
510109002003 GB00298F0003 0417	高新区	锦城大道	539		1	1	10	1003	办公	框剪	159.62	37.52	出让/商品房	至2055年 02月28日	工业 用地	

不动产单元号	所在区	街道	门牌号	附号	栋号	单元	楼层	房号	用途	结构	房屋建筑面积 (平方米)	分摊建筑面积 (平方米)	使用权性质	期限	用途	分摊土地面积
510109002003GB00298F00030416	高新区	锦城大道	539		1	1	10	1004	办公	框剪	399.15	93.83	出让/商品房	至2055年02月28日	工业用地	
510109002003GB00298F00030436	高新区	锦城大道	539		1	1	10	1005	办公	框剪	180.84	42.51	出让/商品房	至2055年02月28日	工业用地	
510109002003GB00298F00030415	高新区	锦城大道	539		1	1	10	1006	办公	框剪	187.10	43.98	出让/商品房	至2055年02月28日	工业用地	
510109002003GB00298F00030414	高新区	锦城大道	539		1	1	11	1101	办公	框剪	392.90	92.36	出让/商品房	至2055年02月28日	工业用地	
510109002003GB00298F00030413	高新区	锦城大道	539		1	1	11	1102	办公	框剪	159.62	37.52	出让/商品房	至2055年02月28日	工业用地	
510109002003GB00298F00030367	高新区	锦城大道	539		1	1	11	1103	办公	框剪	159.62	37.52	出让/商品房	至2055年02月28日	工业用地	
510109002003GB00298F00030412	高新区	锦城大道	539		1	1	11	1104	办公	框剪	399.15	93.83	出让/商品房	至2055年02月28日	工业用地	
510109002003GB00298F00030411	高新区	锦城大道	539		1	1	11	1105	办公	框剪	180.84	42.51	出让/商品房	至2055年02月28日	工业用地	
510109002003GB00298F00030410	高新区	锦城大道	539		1	1	11	1106	办公	框剪	187.10	43.98	出让/商品房	至2055年02月28日	工业用地	
510109002003GB00298F00030409	高新区	锦城大道	539		1	1	12	1201	办公	框剪	392.90	92.36	出让/商品房	至2055年02月28日	工业用地	
510109002003GB00298F00030393	高新区	锦城大道	539		1	1	12	1202	办公	框剪	159.62	37.52	出让/商品房	至2055年02月28日	工业用地	
510109002003GB00298F00030407	高新区	锦城大道	539		1	1	12	1203	办公	框剪	159.62	37.52	出让/商品房	至2055年02月28日	工业用地	
510109002003GB00298F00030267	高新区	锦城大道	539		1	1	12	1204	办公	框剪	399.15	93.83	出让/商品房	至2055年02月28日	工业用地	
510109002003GB00298F00030406	高新区	锦城大道	539		1	1	12	1205	办公	框剪	180.84	42.51	出让/商品房	至2055年02月28日	工业用地	
510109002003GB00298F00030405	高新区	锦城大道	539		1	1	12	1206	办公	框剪	187.10	43.98	出让/商品房	至2055年02月28日	工业用地	
510109002003GB00298F00030404	高新区	锦城大道	539		1	1	13	1301	办公	框剪	392.90	92.36	出让/商品房	至2055年02月28日	工业用地	
510109002003GB00298F00030403	高新区	锦城大道	539		1	1	13	1302	办公	框剪	159.62	37.52	出让/商品房	至2055年02月28日	工业用地	
510109002003GB00298F00030402	高新区	锦城大道	539		1	1	13	1303	办公	框剪	159.62	37.52	出让/商品房	至2055年02月28日	工业用地	
510109002003GB00298F00030401	高新区	锦城大道	539		1	1	13	1304	办公	框剪	399.15	93.83	出让/商品房	至2055年02月28日	工业用地	
510109002003GB00298F00030400	高新区	锦城大道	539		1	1	13	1305	办公	框剪	180.84	42.51	出让/商品房	至2055年02月28日	工业用地	

510109002003 GB00298F0003 0399	高新区	锦城大道	539		1	1	13	1306	办公	框剪	187.10	43.98	出让/商 品房	至2055年 02月28日	工业 用地
510109002003 GB00298F0003 0007	高新区	锦城大道	539		1	1	14	1401	办公	框剪	392.90	92.36	出让/商 品房	至2055年 02月28日	工业 用地

11月14日

不动产单元号	所在区	街道	门牌号	附号	栋号	单元	楼层	房号	用途	结构	房屋建筑面积 (平方米)	分摊建筑面积 (平方米)	使用权性质	期限	用途	分摊土地面积
510109002003GB00298F00030398	高新区	锦城大道	539		1	1	14	1402	办公	框剪	159.62	37.52	出让/商品房	至2055年02月28日	工业用地	
510109002003GB00298F00030397	高新区	锦城大道	539		1	1	14	1403	办公	框剪	159.62	37.52	出让/商品房	至2055年02月28日	工业用地	
510109002003GB00298F00030437	高新区	锦城大道	539		1	1	14	1404	办公	框剪	399.15	93.83	出让/商品房	至2055年02月28日	工业用地	
510109002003GB00298F00030396	高新区	锦城大道	539		1	1	14	1405	办公	框剪	180.84	42.51	出让/商品房	至2055年02月28日	工业用地	
510109002003GB00298F00030395	高新区	锦城大道	539		1	1	14	1406	办公	框剪	187.10	43.98	出让/商品房	至2055年02月28日	工业用地	
510109002003GB00298F00030394	高新区	锦城大道	539		1	1	15	1501	办公	框剪	392.90	92.36	出让/商品房	至2055年02月28日	工业用地	
510109002003GB00298F00030392	高新区	锦城大道	539		1	1	15	1502	办公	框剪	159.62	37.52	出让/商品房	至2055年02月28日	工业用地	
510109002003GB00298F00030391	高新区	锦城大道	539		1	1	15	1503	办公	框剪	159.62	37.52	出让/商品房	至2055年02月28日	工业用地	
510109002003GB00298F00030009	高新区	锦城大道	539		1	1	15	1504	办公	框剪	399.15	93.83	出让/商品房	至2055年02月28日	工业用地	
510109002003GB00298F00030390	高新区	锦城大道	539		1	1	15	1505	办公	框剪	180.84	42.51	出让/商品房	至2055年02月28日	工业用地	
510109002003GB00298F00030389	高新区	锦城大道	539		1	1	15	1506	办公	框剪	187.10	43.98	出让/商品房	至2055年02月28日	工业用地	
510109002003GB00298F00030388	高新区	锦城大道	539		1	1	16	1601	办公	框剪	392.90	92.36	出让/商品房	至2055年02月28日	工业用地	
510109002003GB00298F00030387	高新区	锦城大道	539		1	1	16	1602	办公	框剪	159.62	37.52	出让/商品房	至2055年02月28日	工业用地	
510109002003GB00298F00030386	高新区	锦城大道	539		1	1	16	1603	办公	框剪	159.62	37.52	出让/商品房	至2055年02月28日	工业用地	
510109002003GB00298F00030384	高新区	锦城大道	539		1	1	16	1604	办公	框剪	399.15	93.83	出让/商品房	至2055年02月28日	工业用地	
510109002003GB00298F00030366	高新区	锦城大道	539		1	1	16	1605	办公	框剪	180.84	42.51	出让/商品房	至2055年02月28日	工业用地	
510109002003GB00298F00030383	高新区	锦城大道	539		1	1	16	1606	办公	框剪	187.10	43.98	出让/商品房	至2055年02月28日	工业用地	
510109002003GB00298F00030008	高新区	锦城大道	539		1	2	1	101	办公	框剪	507.05	36.89	出让/商品房	至2055年02月28日	工业用地	
510109002003GB00298F00030382	高新区	锦城大道	539		1	2	1	102	办公	框剪	351.72	25.59	出让/商品房	至2055年02月28日	工业用地	
总套数(套/间)		83					总面积					35030.26				
打印人	她姆卓玛(高新)			填发单位			成都市不动产登记中心					打印日期		2024-9-18		

510109002003 GB00298F0003 0381	高新 区	锦城大 道	539		1	2	1	103	办公	框剪	5485.85	399.17	出让/商 品房	至2055年 02月28日	工业 用地
总套数（套/间）		83				总面积				35030.26					
打印人	她姆卓玛（高新）		填发单位		成都市不动产登记中心				打印日期				2024-9-18		



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。



中华人民共和国自然资源部监制
编号NQ 51038283302



川 (2024) 成都市 不动产权第 0272452 号

权利人	成都高投至创融顺企业管理有限公司
共有情况	单独所有
坐落	详见清单
不动产单元号	510109002003CB00298F00030354等
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/商品房
用途	工业用地（地下车库）/车位
面积	共用宗地面积35633.80平方米/房屋建筑面积14737.94平方米
使用期限	国有建设用地使用权：2055年02月28日止
权利其他状况	房屋结构：框剪 其中车位建筑面积14737.94平方米，专有建筑面积4095.84平方米，分摊建筑面积10642.10平方米

附 记

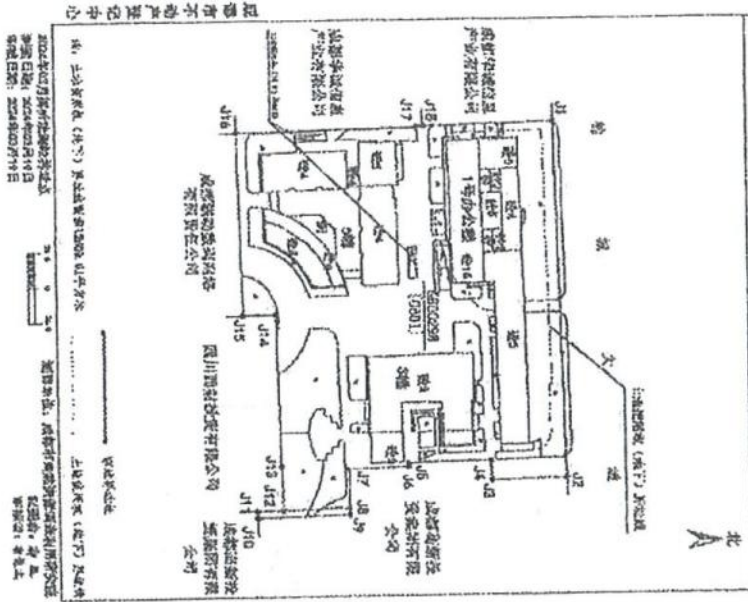
业务号：2024091401F92453

高新区锦城大道539号1栋-2楼227号，用途：车位
高新区锦城大道539号1栋-2楼280号，用途：车位
高新区锦城大道539号1栋-2楼322号，用途：车位
高新区锦城大道539号1栋-2楼240号，用途：车位
高新区锦城大道539号1栋-2楼264号，用途：车位
等322个不动产单元。

「我有一片心」

土地权利人，或委托新设发展基金有限公司

院址邮编: /
联系电话: 35633. 90



成都市不动产登记中心不动产登记楼盘表明细清单

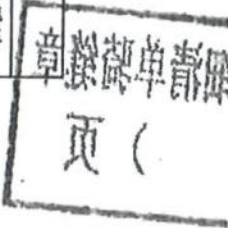
权利人	不动产证号	业务件号
成都高投盈创融顺企业管理有限公司	川（2024）成都市不动产权第0272492号	2024091401F92453

不动产自然状况

不动产单元号	所在区	街道	门牌号	附号	栋号	单元	楼层	房号	用途	结构	房屋建筑面积 (平方米)	分摊建筑面积 (平方米)	使用权性质	期限	用途	分摊土地面积
510109002003GB00298F00030276	高新区	锦城大道	539		1		-2	168	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年02月28日	工业用地（地下车库）	
510109002003GB00298F00030275	高新区	锦城大道	539		1		-2	169	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年02月28日	工业用地（地下车库）	
510109002003GB00298F00030274	高新区	锦城大道	539		1		-2	170	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年02月28日	工业用地（地下车库）	
510109002003GB00298F00030080	高新区	锦城大道	539		1		-2	171	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年02月28日	工业用地（地下车库）	
510109002003GB00298F00030273	高新区	锦城大道	539		1		-2	172	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年02月28日	工业用地（地下车库）	
510109002003GB00298F00030272	高新区	锦城大道	539		1		-2	173	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年02月28日	工业用地（地下车库）	
510109002003GB00298F00030271	高新区	锦城大道	539		1		-2	174	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年02月28日	工业用地（地下车库）	
510109002003GB00298F00030040	高新区	锦城大道	539		1		-2	175	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年02月28日	工业用地（地下车库）	
510109002003GB00298F00030270	高新区	锦城大道	539		1		-2	176	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年02月28日	工业用地（地下车库）	
510109002003GB00298F00030269	高新区	锦城大道	539		1		-2	177	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年02月28日	工业用地（地下车库）	
			539		1		-2	178		框剪	45.77	33.05				

清单骑缝章
(盖伍) 页

成都市不动产登记中心不动产登记楼盘表明细清单																
权利人						不动产证号						业务件号				
成都高投盈创融顺企业管理有限公司						川（2024）成都市不动产权第0272492号						2024091401F92453				
不动产自然状况																
不动产单元号	所在区	街道	门牌号	附号	栋号	单元	楼层	房号	用途	结构	房屋建筑面积 (平方米)	分摊建筑面积 (平方米)	使用权性质	期限	用途	分摊土地面积
510109002003GB00298F00030268	高新区	锦城大道							车位				出让/商品房	至2055年02月28日	工业用地（地下车库）	
510109002003GB00298F00030194	高新区	锦城大道	539		1		-2	179	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年02月28日	工业用地（地下车库）	14.01



不动产单元号	所在区	街道	门牌号	附号	栋号	单元	楼层	房号	用途	结构	房屋建筑面积 (平方米)	分摊建筑面积 (平方米)	使用权性质	期限	用途	分摊土地面积
510109002003 GB00298F0003 0144	高新区	锦城大道	539		1		-2	180	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年 02月28日	工业用地 (地下车库)	
510109002003 GB00298F0003 0143	高新区	锦城大道	539		1		-2	181	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年 02月28日	工业用地 (地下车库)	
510109002003 GB00298F0003 0142	高新区	锦城大道	539		1		-2	182	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年 02月28日	工业用地 (地下车库)	
510109002003 GB00298F0003 0141	高新区	锦城大道	539		1		-2	183	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年 02月28日	工业用地 (地下车库)	
510109002003 GB00298F0003 0140	高新区	锦城大道	539		1		-2	184	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年 02月28日	工业用地 (地下车库)	
510109002003 GB00298F0003 0139	高新区	锦城大道	539		1		-2	185	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年 02月28日	工业用地 (地下车库)	
510109002003 GB00298F0003 0138	高新区	锦城大道	539		1		-2	186	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年 02月28日	工业用地 (地下车库)	
510109002003 GB00298F0003 0137	高新区	锦城大道	539		1		-2	187	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年 02月28日	工业用地 (地下车库)	
510109002003 GB00298F0003 0136	高新区	锦城大道	539		1		-2	188	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年 02月28日	工业用地 (地下车库)	
510109002003 GB00298F0003 0079	高新区	锦城大道	539		1		-2	189	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年 02月28日	工业用地 (地下车库)	
510109002003 GB00298F0003 0135	高新区	锦城大道	539		1		-2	190	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年 02月28日	工业用地 (地下车库)	
510109002003 GB00298F0003 0041	高新区	锦城大道	539		1		-2	191	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年 02月28日	工业用地 (地下车库)	

610109002003 GB00298F0003 0134	高新 区	锦城大 道	539		1		-2	192	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商 品房	至2055年 02月28日	工业 用地 (地 下车 库)
--------------------------------------	---------	----------	-----	--	---	--	----	-----	----	----	-------	-------	------------	------------------	----------------------------

不动产单元号	所在区	街道	门牌号	附号	栋号	单元	楼层	房号	用途	结构	房屋 建筑 面积 (平方 米)	分摊 建筑 面积 (平方 米)	使用权 性质	期限	用途	分摊 土地 面积
510109002003 GB00298F0003 0133	高新 区	锦城大 道	539		1		-2	193	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商 品房	至2055年 02月28日	工业 用地 (地下 车库)	
510109002003 GB00298F0003 0132	高新 区	锦城大 道	539		1		-2	194	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商 品房	至2055年 02月28日	工业 用地 (地下 车库)	
510109002003 GB00298F0003 0131	高新 区	锦城大 道	539		1		-2	195	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商 品房	至2055年 02月28日	工业 用地 (地下 车库)	
510109002003 GB00298F0003 0130	高新 区	锦城大 道	539		1		-2	196	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商 品房	至2055年 02月28日	工业 用地 (地下 车库)	
510109002003 GB00298F0003 0129	高新 区	锦城大 道	539		1		-2	197	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商 品房	至2055年 02月28日	工业 用地 (地下 车库)	
510109002003 GB00298F0003 0128	高新 区	锦城大 道	539		1		-2	198	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商 品房	至2055年 02月28日	工业 用地 (地下 车库)	
510109002003 GB00298F0003 0127	高新 区	锦城大 道	539		1		-2	199	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商 品房	至2055年 02月28日	工业 用地 (地下 车库)	
510109002003 GB00298F0003 0078	高新 区	锦城大 道	539		1		-2	200	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商 品房	至2055年 02月28日	工业 用地 (地下 车库)	
510109002003 GB00298F0003 0126	高新 区	锦城大 道	539		1		-2	201	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商 品房	至2055年 02月28日	工业 用地 (地下 车库)	
510109002003 GB00298F0003 0125	高新 区	锦城大 道	539		1		-2	202	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商 品房	至2055年 02月28日	工业 用地 (地下 车库)	
510109002003 GB00298F0003 0124	高新 区	锦城大 道	539		1		-2	203	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商 品房	至2055年 02月28日	工业 用地 (地下 车库)	
510109002003 GB00298F0003 0123	高新 区	锦城大 道	539		1		-2	204	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商 品房	至2055年 02月28日	工业 用地 (地下 车库)	

510109002003 GB00298F0003 0122	高新区	锦城大道	539		1		-2	205	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商 品房	至2055年 02月28日	工业 用地 (地 下车 库)
--------------------------------------	-----	------	-----	--	---	--	----	-----	----	----	-------	-------	------------	------------------	----------------------------

不动产单元号	所在区	街道	门牌号	附号	栋号	单元	楼层	房号	用途	结构	房屋建筑面积 (平方米)	分摊建筑面积 (平方米)	使用权性质	期限	用途	分摊土地面积
510109002003 GB00298F0003 0195	高新区	锦城大道	539		1		-2	206	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年 02月28日	工业用地 (地下车库)	
510109002003 GB00298F0003 0121	高新区	锦城大道	539		1		-2	207	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年 02月28日	工业用地 (地下车库)	
510109002003 GB00298F0003 0042	高新区	锦城大道	539		1		-2	208	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年 02月28日	工业用地 (地下车库)	
510109002003 GB00298F0003 0120	高新区	锦城大道	539		1		-2	209	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年 02月28日	工业用地 (地下车库)	
510109002003 GB00298F0003 0119	高新区	锦城大道	539		1		-2	210	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年 02月28日	工业用地 (地下车库)	
510109002003 GB00298F0003 0077	高新区	锦城大道	539		1		-2	211	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年 02月28日	工业用地 (地下车库)	
510109002003 GB00298F0003 0118	高新区	锦城大道	539		1		-2	212	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年 02月28日	工业用地 (地下车库)	
510109002003 GB00298F0003 0117	高新区	锦城大道	539		1		-2	213	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年 02月28日	工业用地 (地下车库)	
510109002003 GB00298F0003 0196	高新区	锦城大道	539		1		-2	214	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年 02月28日	工业用地 (地下车库)	
510109002003 GB00298F0003 0364	高新区	锦城大道	539		1		-2	215	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年 02月28日	工业用地 (地下车库)	
510109002003 GB00298F0003 0363	高新区	锦城大道	539		1		-2	216	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年 02月28日	工业用地 (地下车库)	
510109002003 GB00298F0003 0362	高新区	锦城大道	539		1		-2	217	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年 02月28日	工业用地 (地下车库)	

510109002003 GB00298F0003 0361	高新 区	锦城大 道	539		1		-2	218	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商 品房	至2055年 02月28日	工业 用地 (地 下车 库)
--------------------------------------	---------	----------	-----	--	---	--	----	-----	----	----	-------	-------	------------	------------------	----------------------------

不动产单元号	所在区	街道	门牌号	附号	栋号	单元	楼层	房号	用途	结构	房屋建筑面积 (平方米)	分摊建筑面积 (平方米)	使用权性质	期限	用途	分摊土地面积
510109002003 GB00298F0003 0360	高新区	锦城大道	539		1		-2	219	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年 02月28日	工业用地 (地下车库)	
510109002003 GB00298F0003 0359	高新区	锦城大道	539		1		-2	220	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年 02月28日	工业用地 (地下车库)	
510109002003 GB00298F0003 0358	高新区	锦城大道	539		1		-2	221	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年 02月28日	工业用地 (地下车库)	
510109002003 GB00298F0003 0357	高新区	锦城大道	539		1		-2	222	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年 02月28日	工业用地 (地下车库)	
510109002003 GB00298F0003 0356	高新区	锦城大道	539		1		-2	223	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年 02月28日	工业用地 (地下车库)	
510109002003 GB00298F0003 0076	高新区	锦城大道	539		1		-2	224	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年 02月28日	工业用地 (地下车库)	
510109002003 GB00298F0003 0355	高新区	锦城大道	539		1		-2	225	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年 02月28日	工业用地 (地下车库)	
510109002003 GB00298F0003 0043	高新区	锦城大道	539		1		-2	226	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年 02月28日	工业用地 (地下车库)	
510109002003 GB00298F0003 0354	高新区	锦城大道	539		1		-2	227	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年 02月28日	工业用地 (地下车库)	
510109002003 GB00298F0003 0353	高新区	锦城大道	539		1		-2	228	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年 02月28日	工业用地 (地下车库)	
510109002003 GB00298F0003 0352	高新区	锦城大道	539		1		-2	229	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年 02月28日	工业用地 (地下车库)	
510109002003 GB00298F0003 0351	高新区	锦城大道	539		1		-2	230	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年 02月28日	工业用地 (地下车库)	

510109002003 GB00298F0003 0350	高新 区	锦城大 道	539		1		-2	231	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商 品房	至2055年 02月28日	工业 用地 (地 下车 库)
--------------------------------------	---------	----------	-----	--	---	--	----	-----	----	----	-------	-------	------------	------------------	----------------------------

不动产单元号	所在区	街道	门牌号	附号	栋号	单元	楼层	房号	用途	结构	房屋 建筑 面积 (平方 米)	分摊 建筑 面积 (平方 米)	使用权 性质	期限	用途	分摊 土地 面积
510109002003 GB00298F0003 0349	高新 区	锦城大 道	539		1		-2	232	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商 品房	至2055年 02月28日	工业 用地 (地下 车库)	
510109002003 GB00298F0003 0348	高新 区	锦城大 道	539		1		-2	233	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商 品房	至2055年 02月28日	工业 用地 (地下 车库)	
510109002003 GB00298F0003 0347	高新 区	锦城大 道	539		1		-2	234	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商 品房	至2055年 02月28日	工业 用地 (地下 车库)	
510109002003 GB00298F0003 0075	高新 区	锦城大 道	539		1		-2	235	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商 品房	至2055年 02月28日	工业 用地 (地下 车库)	
510109002003 GB00298F0003 0346	高新 区	锦城大 道	539		1		-2	236	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商 品房	至2055年 02月28日	工业 用地 (地下 车库)	
510109002003 GB00298F0003 0345	高新 区	锦城大 道	539		1		-2	237	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商 品房	至2055年 02月28日	工业 用地 (地下 车库)	
510109002003 GB00298F0003 0344	高新 区	锦城大 道	539		1		-2	238	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商 品房	至2055年 02月28日	工业 用地 (地下 车库)	
510109002003 GB00298F0003 0343	高新 区	锦城大 道	539		1		-2	239	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商 品房	至2055年 02月28日	工业 用地 (地下 车库)	
510109002003 GB00298F0003 0342	高新 区	锦城大 道	539		1		-2	240	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商 品房	至2055年 02月28日	工业 用地 (地下 车库)	
510109002003 GB00298F0003 0197	高新 区	锦城大 道	539		1		-2	241	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商 品房	至2055年 02月28日	工业 用地 (地下 车库)	
510109002003 GB00298F0003 0341	高新 区	锦城大 道	539		1		-2	242	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商 品房	至2055年 02月28日	工业 用地 (地下 车库)	
510109002003 GB00298F0003 0044	高新 区	锦城大 道	539		1		-2	243	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商 品房	至2055年 02月28日	工业 用地 (地下 车库)	

510109002003 GB00298F0003 0340	高新区	锦城大道	539		1		-2	244	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商 品房	至2055年 02月28日	工业 用地 (地 下车 库)
--------------------------------------	-----	------	-----	--	---	--	----	-----	----	----	-------	-------	------------	------------------	----------------------------

不动产单元号	所在区	街道	门牌号	附号	栋号	单元	楼层	房号	用途	结构	房屋 建筑 面积 (平方 米)	分摊 建筑 面积 (平方 米)	使用权 性质	期限	用途	分摊 土地 面积
510109002003 GB00298F0003 0339	高新 区	锦城大 道	539		1		-2	245	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商 品房	至2055年 02月28日	工业 用地 (地下 车库)	
510109002003 GB00298F0003 0074	高新 区	锦城大 道	539		1		-2	246	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商 品房	至2055年 02月28日	工业 用地 (地下 车库)	
510109002003 GB00298F0003 0338	高新 区	锦城大 道	539		1		-2	247	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商 品房	至2055年 02月28日	工业 用地 (地下 车库)	
510109002003 GB00298F0003 0337	高新 区	锦城大 道	539		1		-2	248	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商 品房	至2055年 02月28日	工业 用地 (地下 车库)	
510109002003 GB00298F0003 0198	高新 区	锦城大 道	539		1		-2	249	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商 品房	至2055年 02月28日	工业 用地 (地下 车库)	
510109002003 GB00298F0003 0193	高新 区	锦城大 道	539		1		-2	250	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商 品房	至2055年 02月28日	工业 用地 (地下 车库)	
510109002003 GB00298F0003 0192	高新 区	锦城大 道	539		1		-2	251	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商 品房	至2055年 02月28日	工业 用地 (地下 车库)	
510109002003 GB00298F0003 0191	高新 区	锦城大 道	539		1		-2	252	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商 品房	至2055年 02月28日	工业 用地 (地下 车库)	
510109002003 GB00298F0003 0190	高新 区	锦城大 道	539		1		-2	253	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商 品房	至2055年 02月28日	工业 用地 (地下 车库)	
510109002003 GB00298F0003 0189	高新 区	锦城大 道	539		1		-2	254	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商 品房	至2055年 02月28日	工业 用地 (地下 车库)	
510109002003 GB00298F0003 0188	高新 区	锦城大 道	539		1		-2	255	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商 品房	至2055年 02月28日	工业 用地 (地下 车库)	
510109002003 GB00298F0003 0187	高新 区	锦城大 道	539		1		-2	256	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商 品房	至2055年 02月28日	工业 用地 (地下 车库)	

510109002003 GB00298F0003 0186	高新 区	锦城大 道	539		1		-2	257	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商 品房	至2055年 02月28日	工业 用地 (地 下车 库)
--------------------------------------	---------	----------	-----	--	---	--	----	-----	----	----	-------	-------	------------	------------------	----------------------------

不动产单元号	所在区	街道	门牌号	附号	栋号	单元	楼层	房号	用途	结构	房屋建筑面积 (平方米)	分摊建筑面积 (平方米)	使用权性质	期限	用途	分摊土地面积
510109002003 GB00298F0003 0175	高新区	锦城大道	539		1		-2	271	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年 02月28日	工业用地 (地下车库)	
510109002003 GB00298F0003 0174	高新区	锦城大道	539		1		-2	272	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年 02月28日	工业用地 (地下车库)	
510109002003 GB00298F0003 0173	高新区	锦城大道	539		1		-2	273	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年 02月28日	工业用地 (地下车库)	
510109002003 GB00298F0003 0172	高新区	锦城大道	539		1		-2	274	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年 02月28日	工业用地 (地下车库)	
510109002003 GB00298F0003 0171	高新区	锦城大道	539		1		-2	275	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年 02月28日	工业用地 (地下车库)	
510109002003 GB00298F0003 0199	高新区	锦城大道	539		1		-2	276	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年 02月28日	工业用地 (地下车库)	
510109002003 GB00298F0003 0170	高新区	锦城大道	539		1		-2	277	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年 02月28日	工业用地 (地下车库)	
510109002003 GB00298F0003 0046	高新区	锦城大道	539		1		-2	278	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年 02月28日	工业用地 (地下车库)	
510109002003 GB00298F0003 0169	高新区	锦城大道	539		1		-2	279	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年 02月28日	工业用地 (地下车库)	
510109002003 GB00298F0003 0168	高新区	锦城大道	539		1		-2	280	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年 02月28日	工业用地 (地下车库)	
510109002003 GB00298F0003 0071	高新区	锦城大道	539		1		-2	281	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年 02月28日	工业用地 (地下车库)	
510109002003 GB00298F0003 0167	高新区	锦城大道	539		1		-2	282	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年 02月28日	工业用地 (地下车库)	

510109002003 GB00298F0003 0166	高新 区	锦城大 道	539		1		-2	283	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商 品房	至2055年 02月28日	工业 用地 (地 下车 库)
--------------------------------------	---------	----------	-----	--	---	--	----	-----	----	----	-------	-------	------------	------------------	----------------------------

不动产单元号	所在区	街道	门牌号	附号	栋号	单元	楼层	房号	用途	结构	房屋 建筑 面积 (平方 米)	分摊 建筑 面积 (平方 米)	使用权 性质	期限	用途	分摊 土地 面积
510109002003 GB00298F0003 0200	高新区	锦城大道	539		1		-2	284	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商 品房	至2055年 02月28日	工业 用地 (地下 车库)	
510109002003 GB00298F0003 0336	高新区	锦城大道	539		1		-2	285	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商 品房	至2055年 02月28日	工业 用地 (地下 车库)	
510109002003 GB00298F0003 0335	高新区	锦城大道	539		1		-2	286	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商 品房	至2055年 02月28日	工业 用地 (地下 车库)	
510109002003 GB00298F0003 0334	高新区	锦城大道	539		1		-2	287	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商 品房	至2055年 02月28日	工业 用地 (地下 车库)	
510109002003 GB00298F0003 0333	高新区	锦城大道	539		1		-2	288	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商 品房	至2055年 02月28日	工业 用地 (地下 车库)	
510109002003 GB00298F0003 0332	高新区	锦城大道	539		1		-2	289	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商 品房	至2055年 02月28日	工业 用地 (地下 车库)	
510109002003 GB00298F0003 0331	高新区	锦城大道	539		1		-2	290	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商 品房	至2055年 02月28日	工业 用地 (地下 车库)	
510109002003 GB00298F0003 0330	高新区	锦城大道	539		1		-2	291	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商 品房	至2055年 02月28日	工业 用地 (地下 车库)	
510109002003 GB00298F0003 0329	高新区	锦城大道	539		1		-2	292	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商 品房	至2055年 02月28日	工业 用地 (地下 车库)	
510109002003 GB00298F0003 0328	高新区	锦城大道	539		1		-2	294	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商 品房	至2055年 02月28日	工业 用地 (地下 车库)	
510109002003 GB00298F0003 0070	高新区	锦城大道	539		1		-2	295	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商 品房	至2055年 02月28日	工业 用地 (地下 车库)	
510109002003 GB00298F0003 0327	高新区	锦城大道	539		1		-2	296	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商 品房	至2055年 02月28日	工业 用地 (地下 车库)	

510109002003 GB00298F0003 0047	高新区	锦城大道	539		1		-2	297	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商 品房	至2055年 02月28日	工业 用地 (地 下车 库)
--------------------------------------	-----	------	-----	--	---	--	----	-----	----	----	-------	-------	------------	------------------	----------------------------

不动产单元号	所在区	街道	门牌号	附号	栋号	单元	楼层	房号	用途	结构	房屋建筑面积 (平方米)	分摊建筑面积 (平方米)	使用权性质	期限	用途	分摊土地面积
510109002003 GB00298F0003 0326	高新区	锦城大道	539		1		-2	298	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年 02月28日	工业用地 (地下车库)	
510109002003 GB00298F0003 0325	高新区	锦城大道	539		1		-2	299	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年 02月28日	工业用地 (地下车库)	
510109002003 GB00298F0003 0324	高新区	锦城大道	539		1		-2	300	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年 02月28日	工业用地 (地下车库)	
510109002003 GB00298F0003 0323	高新区	锦城大道	539		1		-2	301	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年 02月28日	工业用地 (地下车库)	
510109002003 GB00298F0003 0322	高新区	锦城大道	539		1		-2	302	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年 02月28日	工业用地 (地下车库)	
510109002003 GB00298F0003 0321	高新区	锦城大道	539		1		-2	303	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年 02月28日	工业用地 (地下车库)	
510109002003 GB00298F0003 0320	高新区	锦城大道	539		1		-2	304	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年 02月28日	工业用地 (地下车库)	
510109002003 GB00298F0003 0319	高新区	锦城大道	539		1		-2	305	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年 02月28日	工业用地 (地下车库)	
510109002003 GB00298F0003 0069	高新区	锦城大道	539		1		-2	306	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年 02月28日	工业用地 (地下车库)	
510109002003 GB00298F0003 0318	高新区	锦城大道	539		1		-2	307	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年 02月28日	工业用地 (地下车库)	
510109002003 GB00298F0003 0317	高新区	锦城大道	539		1		-2	308	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年 02月28日	工业用地 (地下车库)	
510109002003 GB00298F0003 0316	高新区	锦城大道	539		1		-2	309	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年 02月28日	工业用地 (地下车库)	

510109002003 GB00298F0003 0315	高新区	锦城大道	539		1		-2	310	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商 品房	至2055年 02月28日	工业 用地 (地 下车 库)
--------------------------------------	-----	------	-----	--	---	--	----	-----	----	----	-------	-------	------------	------------------	----------------------------

不动产单元号	所在区	街道	门牌号	附号	栋号	单元	楼层	房号	用途	结构	房屋建筑面积 (平方米)	分摊建筑面积 (平方米)	使用权性质	期限	用途	分摊土地面积
510109002003 GB00298F0003 0314	高新区	锦城大道	539		1		-2	311	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年 02月28日	工业用地 (地下车库)	
510109002003 GB00298F0003 0201	高新区	锦城大道	539		1		-2	312	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年 02月28日	工业用地 (地下车库)	
510109002003 GB00298F0003 0313	高新区	锦城大道	539		1		-2	313	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年 02月28日	工业用地 (地下车库)	
510109002003 GB00298F0003 0048	高新区	锦城大道	539		1		-2	314	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年 02月28日	工业用地 (地下车库)	
510109002003 GB00298F0003 0312	高新区	锦城大道	539		1		-2	315	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年 02月28日	工业用地 (地下车库)	
510109002003 GB00298F0003 0311	高新区	锦城大道	539		1		-2	316	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年 02月28日	工业用地 (地下车库)	
510109002003 GB00298F0003 0068	高新区	锦城大道	539		1		-2	317	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年 02月28日	工业用地 (地下车库)	
510109002003 GB00298F0003 0310	高新区	锦城大道	539		1		-2	318	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年 02月28日	工业用地 (地下车库)	
510109002003 GB00298F0003 0309	高新区	锦城大道	539		1		-2	319	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年 02月28日	工业用地 (地下车库)	
510109002003 GB00298F0003 0116	高新区	锦城大道	539		1		-2	320	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年 02月28日	工业用地 (地下车库)	
510109002003 GB00298F0003 0115	高新区	锦城大道	539		1		-2	321	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年 02月28日	工业用地 (地下车库)	
510109002003 GB00298F0003 0114	高新区	锦城大道	539		1		-2	322	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年 02月28日	工业用地 (地下车库)	

510109002003 GB00298F0003 0202	高新区	锦城大道	539		1		-2	323	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商 品房	至2055年 02月28日	工业 用地 (地 下车 库)
--------------------------------------	-----	------	-----	--	---	--	----	-----	----	----	-------	-------	------------	------------------	----------------------------

不动产单元号	所在区	街道	门牌号	附号	栋号	单元	楼层	房号	用途	结构	房屋建筑面积 (平方米)	分摊建筑面积 (平方米)	使用权性质	期限	用途	分摊土地面积
510109002003 GB00298F0003 0113	高新区	锦城大道	539		1		-2	324	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年 02月28日	工业用地 (地下车库)	
510109002003 GB00298F0003 0112	高新区	锦城大道	539		1		-2	325	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年 02月28日	工业用地 (地下车库)	
510109002003 GB00298F0003 0111	高新区	锦城大道	539		1		-2	326	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年 02月28日	工业用地 (地下车库)	
510109002003 GB00298F0003 0110	高新区	锦城大道	539		1		-1	1	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年 02月28日	工业用地 (地下车库)	
510109002003 GB00298F0003 0109	高新区	锦城大道	539		1		-1	2	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年 02月28日	工业用地 (地下车库)	
510109002003 GB00298F0003 0067	高新区	锦城大道	539		1		-1	3	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年 02月28日	工业用地 (地下车库)	
510109002003 GB00298F0003 0108	高新区	锦城大道	539		1		-1	4	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年 02月28日	工业用地 (地下车库)	
510109002003 GB00298F0003 0107	高新区	锦城大道	539		1		-1	5	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年 02月28日	工业用地 (地下车库)	
510109002003 GB00298F0003 0106	高新区	锦城大道	539		1		-1	6	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年 02月28日	工业用地 (地下车库)	
510109002003 GB00298F0003 0105	高新区	锦城大道	539		1		-1	7	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年 02月28日	工业用地 (地下车库)	
510109002003 GB00298F0003 0049	高新区	锦城大道	539		1		-1	8	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年 02月28日	工业用地 (地下车库)	
510109002003 GB00298F0003 0104	高新区	锦城大道	539		1		-1	9	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年 02月28日	工业用地 (地下车库)	

510109002003 GB00298F0003 0103	高新区	锦城大道	539		1		-1	10	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商 品房	至2055年 02月28日	工业 用地 (地 下车 库)
--------------------------------------	-----	------	-----	--	---	--	----	----	----	----	-------	-------	------------	------------------	----------------------------

不动产单元号	所在区	街道	门牌号	附号	栋号	单元	楼层	房号	用途	结构	房屋 建筑 面积 (平方 米)	分摊 建筑 面积 (平方 米)	使用权 性质	期限	用途	分摊 土地 面积
510109002003 GB00298F0003 0102	高新 区	锦城大 道	539		1		-1	11	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商 品房	至2055年 02月28日	工业 用地 (地 下 车 库)	
510109002003 GB00298F0003 0101	高新 区	锦城大 道	539		1		-1	12	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商 品房	至2055年 02月28日	工业 用地 (地 下 车 库)	
510109002003 GB00298F0003 0066	高新 区	锦城大 道	539		1		-1	13	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商 品房	至2055年 02月28日	工业 用地 (地 下 车 库)	
510109002003 GB00298F0003 0100	高新 区	锦城大 道	539		1		-1	14	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商 品房	至2055年 02月28日	工业 用地 (地 下 车 库)	
510109002003 GB00298F0003 0099	高新 区	锦城大 道	539		1		-1	15	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商 品房	至2055年 02月28日	工业 用地 (地 下 车 库)	
510109002003 GB00298F0003 0098	高新 区	锦城大 道	539		1		-1	16	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商 品房	至2055年 02月28日	工业 用地 (地 下 车 库)	
510109002003 GB00298F0003 0097	高新 区	锦城大 道	539		1		-1	17	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商 品房	至2055年 02月28日	工业 用地 (地 下 车 库)	
510109002003 GB00298F0003 0096	高新 区	锦城大 道	539		1		-1	18	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商 品房	至2055年 02月28日	工业 用地 (地 下 车 库)	
510109002003 GB00298F0003 0095	高新 区	锦城大 道	539		1		-1	19	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商 品房	至2055年 02月28日	工业 用地 (地 下 车 库)	
510109002003 GB00298F0003 0094	高新 区	锦城大 道	539		1		-1	20	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商 品房	至2055年 02月28日	工业 用地 (地 下 车 库)	
510109002003 GB00298F0003 0093	高新 区	锦城大 道	539		1		-1	21	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商 品房	至2055年 02月28日	工业 用地 (地 下 车 库)	
510109002003 GB00298F0003 0092	高新 区	锦城大 道	539		1		-1	22	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商 品房	至2055年 02月28日	工业 用地 (地 下 车 库)	

510109002003 GB00298F0003 0050	高新区	锦城大道	539		1		-1	23	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商 品房	至2055年 02月28日	工业 用地 (地 下车 库)
--------------------------------------	-----	------	-----	--	---	--	----	----	----	----	-------	-------	------------	------------------	----------------------------

不动产单元号	所在区	街道	门牌号	附号	栋号	单元	楼层	房号	用途	结构	房屋建筑面积 (平方米)	分摊建筑面积 (平方米)	使用权性质	期限	用途	分摊土地面积
510109002003 GB00298F0003 0065	高新区	锦城大道	539		1		-1	24	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年 02月28日	工业用地 (地下车库)	
510109002003 GB00298F0003 0203	高新区	锦城大道	539		1		-1	25	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年 02月28日	工业用地 (地下车库)	
510109002003 GB00298F0003 0091	高新区	锦城大道	539		1		-1	26	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年 02月28日	工业用地 (地下车库)	
510109002003 GB00298F0003 0090	高新区	锦城大道	539		1		-1	27	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年 02月28日	工业用地 (地下车库)	
510109002003 GB00298F0003 0089	高新区	锦城大道	539		1		-1	28	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年 02月28日	工业用地 (地下车库)	
510109002003 GB00298F0003 0263	高新区	锦城大道	539		1		-1	29	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年 02月28日	工业用地 (地下车库)	
510109002003 GB00298F0003 0262	高新区	锦城大道	539		1		-1	30	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年 02月28日	工业用地 (地下车库)	
510109002003 GB00298F0003 0064	高新区	锦城大道	539		1		-1	31	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年 02月28日	工业用地 (地下车库)	
510109002003 GB00298F0003 0261	高新区	锦城大道	539		1		-1	32	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年 02月28日	工业用地 (地下车库)	
510109002003 GB00298F0003 0260	高新区	锦城大道	539		1		-1	33	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年 02月28日	工业用地 (地下车库)	
510109002003 GB00298F0003 0259	高新区	锦城大道	539		1		-1	34	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年 02月28日	工业用地 (地下车库)	
510109002003 GB00298F0003 0258	高新区	锦城大道	539		1		-1	35	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年 02月28日	工业用地 (地下车库)	

510109002003 GB00298F0003 0257	高新 区	锦城大 道	539		1		-1	36	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商 品房	至2055年 02月28日	工业 用地 (地 下车 库)
--------------------------------------	---------	----------	-----	--	---	--	----	----	----	----	-------	-------	------------	------------------	----------------------------

不动产单元号	所在区	街道	门牌号	附号	栋号	单元	楼层	房号	用途	结构	房屋建筑面积 (平方米)	分摊建筑面积 (平方米)	使用权性质	期限	用途	分摊土地面积
510109002003 GB00298F0003 0256	高新区	锦城大道	539		1		-1	37	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年 02月28日	工业用地 (地下车库)	
510109002003 GB00298F0003 0051	高新区	锦城大道	539		1		-1	38	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年 02月28日	工业用地 (地下车库)	
510109002003 GB00298F0003 0255	高新区	锦城大道	539		1		-1	39	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年 02月28日	工业用地 (地下车库)	
510109002003 GB00298F0003 0254	高新区	锦城大道	539		1		-1	40	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年 02月28日	工业用地 (地下车库)	
510109002003 GB00298F0003 0063	高新区	锦城大道	539		1		-1	41	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年 02月28日	工业用地 (地下车库)	
510109002003 GB00298F0003 0253	高新区	锦城大道	539		1		-1	42	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年 02月28日	工业用地 (地下车库)	
510109002003 GB00298F0003 0252	高新区	锦城大道	539		1		-1	43	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年 02月28日	工业用地 (地下车库)	
510109002003 GB00298F0003 0251	高新区	锦城大道	539		1		-1	44	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年 02月28日	工业用地 (地下车库)	
510109002003 GB00298F0003 0250	高新区	锦城大道	539		1		-1	45	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年 02月28日	工业用地 (地下车库)	
510109002003 GB00298F0003 0249	高新区	锦城大道	539		1		-1	46	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年 02月28日	工业用地 (地下车库)	
510109002003 GB00298F0003 0248	高新区	锦城大道	539		1		-1	47	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年 02月28日	工业用地 (地下车库)	
510109002003 GB00298F0003 0247	高新区	锦城大道	539		1		-1	48	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年 02月28日	工业用地 (地下车库)	

510109002003 GB00298F0003 0246	高新区	锦城大道	539		1		-1	49	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商 品房	至2055年 02月28日	工业 用地 (地 下车 库)
--------------------------------------	-----	------	-----	--	---	--	----	----	----	----	-------	-------	------------	------------------	----------------------------

不动产单元号	所在区	街道	门牌号	附号	栋号	单元	楼层	房号	用途	结构	房屋建筑面积 (平方米)	分摊建筑面积 (平方米)	使用权性质	期限	用途	分摊土地面积
510109002003 GB00298F0003 0213	高新区	锦城大道	539		1		-1	50	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年 02月28日	工业用地 (地下车库)	
510109002003 GB00298F0003 0245	高新区	锦城大道	539		1		-1	51	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年 02月28日	工业用地 (地下车库)	
510109002003 GB00298F0003 0062	高新区	锦城大道	539		1		-1	52	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年 02月28日	工业用地 (地下车库)	
510109002003 GB00298F0003 0244	高新区	锦城大道	539		1		-1	53	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年 02月28日	工业用地 (地下车库)	
510109002003 GB00298F0003 0243	高新区	锦城大道	539		1		-1	54	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年 02月28日	工业用地 (地下车库)	
510109002003 GB00298F0003 0242	高新区	锦城大道	539		1		-1	55	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年 02月28日	工业用地 (地下车库)	
510109002003 GB00298F0003 0052	高新区	锦城大道	539		1		-1	56	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年 02月28日	工业用地 (地下车库)	
510109002003 GB00298F0003 0241	高新区	锦城大道	539		1		-1	57	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年 02月28日	工业用地 (地下车库)	
510109002003 GB00298F0003 0240	高新区	锦城大道	539		1		-1	58	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年 02月28日	工业用地 (地下车库)	
510109002003 GB00298F0003 0239	高新区	锦城大道	539		1		-1	59	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年 02月28日	工业用地 (地下车库)	
510109002003 GB00298F0003 0238	高新区	锦城大道	539		1		-1	60	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年 02月28日	工业用地 (地下车库)	
510109002003 GB00298F0003 0039	高新区	锦城大道	539		1		-1	61	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年 02月28日	工业用地 (地下车库)	

510109002003 GB00298F0003 0038	高新 区	锦城大 道	539		1		-1	62	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商 品房	至2055年 02月28日	工业 用地 (地 下车 库)
--------------------------------------	---------	----------	-----	--	---	--	----	----	----	----	-------	-------	------------	------------------	----------------------------

不动产单元号	所在区	街道	门牌号	附号	栋号	单元	楼层	房号	用途	结构	房屋建筑面积 (平方米)	分摊建筑面积 (平方米)	使用权性质	期限	用途	分摊土地面积
510109002003GB00298F00030037	高新区	锦城大道	539		1		-1	63	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年02月28日	工业用地(地下车库)	
510109002003GB00298F00030214	高新区	锦城大道	539		1		-1	64	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年02月28日	工业用地(地下车库)	
510109002003GB00298F00030036	高新区	锦城大道	539		1		-1	65	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年02月28日	工业用地(地下车库)	
510109002003GB00298F00030035	高新区	锦城大道	539		1		-1	66	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年02月28日	工业用地(地下车库)	
510109002003GB00298F00030034	高新区	锦城大道	539		1		-1	67	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年02月28日	工业用地(地下车库)	
510109002003GB00298F00030033	高新区	锦城大道	539		1		-1	68	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年02月28日	工业用地(地下车库)	
510109002003GB00298F00030438	高新区	锦城大道	539		1		-1	69	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年02月28日	工业用地(地下车库)	
510109002003GB00298F00030308	高新区	锦城大道	539		1		-1	70	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年02月28日	工业用地(地下车库)	
510109002003GB00298F00030032	高新区	锦城大道	539		1		-1	71	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年02月28日	工业用地(地下车库)	
510109002003GB00298F00030031	高新区	锦城大道	539		1		-1	72	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年02月28日	工业用地(地下车库)	
510109002003GB00298F00030030	高新区	锦城大道	539		1		-1	73	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年02月28日	工业用地(地下车库)	
510109002003GB00298F00030053	高新区	锦城大道	539		1		-1	74	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年02月28日	工业用地(地下车库)	

510109002003 GB00298F0003 0029	高新 区	锦城大 道	539		1		-1	75	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商 品房	至2065年 02月28日	工业 用地 (地 下车 库)
--------------------------------------	---------	----------	-----	--	---	--	----	----	----	----	-------	-------	------------	------------------	----------------------------

不动产单元号	所在区	街道	门牌号	附号	栋号	单元	楼层	房号	用途	结构	房屋建筑面积 (平方米)	分摊建筑面积 (平方米)	使用权性质	期限	用途	分摊土地面积
510109002003 GB00298F0003 0028	高新区	锦城大道	539		1		-1	76	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年 02月28日	工业用地 (地下车库)	
510109002003 GB00298F0003 0027	高新区	锦城大道	539		1		-1	77	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年 02月28日	工业用地 (地下车库)	
510109002003 GB00298F0003 0026	高新区	锦城大道	539		1		-1	78	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年 02月28日	工业用地 (地下车库)	
510109002003 GB00298F0003 0025	高新区	锦城大道	539		1		-1	79	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年 02月28日	工业用地 (地下车库)	
510109002003 GB00298F0003 0024	高新区	锦城大道	539		1		-1	80	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年 02月28日	工业用地 (地下车库)	
510109002003 GB00298F0003 0023	高新区	锦城大道	539		1		-1	81	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年 02月28日	工业用地 (地下车库)	
510109002003 GB00298F0003 0022	高新区	锦城大道	539		1		-1	82	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年 02月28日	工业用地 (地下车库)	
510109002003 GB00298F0003 0021	高新区	锦城大道	539		1		-1	83	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年 02月28日	工业用地 (地下车库)	
510109002003 GB00298F0003 0020	高新区	锦城大道	539		1		-1	84	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年 02月28日	工业用地 (地下车库)	
510109002003 GB00298F0003 0019	高新区	锦城大道	539		1		-1	85	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年 02月28日	工业用地 (地下车库)	
510109002003 GB00298F0003 0018	高新区	锦城大道	539		1		-1	86	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年 02月28日	工业用地 (地下车库)	
510109002003 GB00298F0003 0017	高新区	锦城大道	539		1		-1	87	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年 02月28日	工业用地 (地下车库)	

510109002003 GB00298F0003 0016	高新区	锦城大道	539		1		-1	88	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商 品房	至2055年 02月28日	工业 用地 (地 下车 库)
--------------------------------------	-----	------	-----	--	---	--	----	----	----	----	-------	-------	------------	------------------	----------------------------

不动产单元号	所在区	街道	门牌号	附号	栋号	单元	楼层	房号	用途	结构	房屋建筑面积 (平方米)	分摊建筑面积 (平方米)	使用权性质	期限	用途	分摊土地面积
510109002003 GB00298F0003 0015	高新区	锦城大道	539		1		-1	89	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年 02月28日	工业用地 (地下车库)	
510109002003 GB00298F0003 0054	高新区	锦城大道	539		1		-1	90	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年 02月28日	工业用地 (地下车库)	
510109002003 GB00298F0003 0293	高新区	锦城大道	539		1		-1	91	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年 02月28日	工业用地 (地下车库)	
510109002003 GB00298F0003 0215	高新区	锦城大道	539		1		-1	92	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年 02月28日	工业用地 (地下车库)	
510109002003 GB00298F0003 0014	高新区	锦城大道	539		1		-1	93	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年 02月28日	工业用地 (地下车库)	
510109002003 GB00298F0003 0013	高新区	锦城大道	539		1		-1	94	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年 02月28日	工业用地 (地下车库)	
510109002003 GB00298F0003 0012	高新区	锦城大道	539		1		-1	95	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年 02月28日	工业用地 (地下车库)	
510109002003 GB00298F0003 0165	高新区	锦城大道	539		1		-1	96	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年 02月28日	工业用地 (地下车库)	
510109002003 GB00298F0003 0055	高新区	锦城大道	539		1		-1	97	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年 02月28日	工业用地 (地下车库)	
510109002003 GB00298F0003 0164	高新区	锦城大道	539		1		-1	98	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年 02月28日	工业用地 (地下车库)	
510109002003 GB00298F0003 0163	高新区	锦城大道	539		1		-1	99	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年 02月28日	工业用地 (地下车库)	
510109002003 GB00298F0003 0162	高新区	锦城大道	539		1		-1	100	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年 02月28日	工业用地 (地下车库)	

510109002003 GB00298F0003 0161	高新 区	锦城大 道	539		1		-1	101	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商 品房	至2055年 02月28日	工业 用地 (地 下车 库)
--------------------------------------	---------	----------	-----	--	---	--	----	-----	----	----	-------	-------	------------	------------------	----------------------------

不动产单元号	所在区	街道	门牌号	附号	栋号	单元	楼层	房号	用途	结构	房屋建筑面积 (平方米)	分摊建筑面积 (平方米)	使用权性质	期限	用途	分摊土地面积
510109002003 GB00298F0003 0160	高新区	锦城大道	539		1		-1	102	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年 02月28日	工业用地 (地下车库)	
510109002003 GB00298F0003 0159	高新区	锦城大道	539		1		-1	103	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年 02月28日	工业用地 (地下车库)	
510109002003 GB00298F0003 0158	高新区	锦城大道	539		1		-1	104	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年 02月28日	工业用地 (地下车库)	
510109002003 GB00298F0003 0157	高新区	锦城大道	539		1		-1	105	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年 02月28日	工业用地 (地下车库)	
510109002003 GB00298F0003 0292	高新区	锦城大道	539		1		-1	106	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年 02月28日	工业用地 (地下车库)	
510109002003 GB00298F0003 0156	高新区	锦城大道	539		1		-1	107	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年 02月28日	工业用地 (地下车库)	
510109002003 GB00298F0003 0056	高新区	锦城大道	539		1		-1	108	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年 02月28日	工业用地 (地下车库)	
510109002003 GB00298F0003 0155	高新区	锦城大道	539		1		-1	109	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年 02月28日	工业用地 (地下车库)	
510109002003 GB00298F0003 0154	高新区	锦城大道	539		1		-1	110	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年 02月28日	工业用地 (地下车库)	
510109002003 GB00298F0003 0153	高新区	锦城大道	539		1		-1	111	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年 02月28日	工业用地 (地下车库)	
510109002003 GB00298F0003 0152	高新区	锦城大道	539		1		-1	112	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年 02月28日	工业用地 (地下车库)	
510109002003 GB00298F0003 0151	高新区	锦城大道	539		1		-1	113	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年 02月28日	工业用地 (地下车库)	

510109002003 GB00298F0003 0150	高新区	锦城大道	539		1		-1	114	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商 品房	至2055年 02月28日	工业 用地 (地 下车 库)
--------------------------------------	-----	------	-----	--	---	--	----	-----	----	----	-------	-------	------------	------------------	----------------------------

不动产单元号	所在区	街道	门牌号	附号	栋号	单元	楼层	房号	用途	结构	房屋建筑面积 (平方米)	分摊建筑面积 (平方米)	使用权性质	期限	用途	分摊土地面积
510109002003 GB00298F0003 0149	高新区	锦城大道	539		1		-1	115	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年 02月28日	工业用地 (地下车库)	
510109002003 GB00298F0003 0148	高新区	锦城大道	539		1		-1	116	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年 02月28日	工业用地 (地下车库)	
510109002003 GB00298F0003 0291	高新区	锦城大道	539		1		-1	117	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年 02月28日	工业用地 (地下车库)	
510109002003 GB00298F0003 0147	高新区	锦城大道	539		1		-1	118	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年 02月28日	工业用地 (地下车库)	
510109002003 GB00298F0003 0146	高新区	锦城大道	539		1		-1	119	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年 02月28日	工业用地 (地下车库)	
510109002003 GB00298F0003 0145	高新区	锦城大道	539		1		-1	120	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年 02月28日	工业用地 (地下车库)	
510109002003 GB00298F0003 0088	高新区	锦城大道	539		1		-1	121	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年 02月28日	工业用地 (地下车库)	
510109002003 GB00298F0003 0087	高新区	锦城大道	539		1		-1	122	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年 02月28日	工业用地 (地下车库)	
510109002003 GB00298F0003 0216	高新区	锦城大道	539		1		-1	123	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年 02月28日	工业用地 (地下车库)	
510109002003 GB00298F0003 0086	高新区	锦城大道	539		1		-1	124	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年 02月28日	工业用地 (地下车库)	
510109002003 GB00298F0003 0057	高新区	锦城大道	539		1		-1	125	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年 02月28日	工业用地 (地下车库)	
510109002003 GB00298F0003 0085	高新区	锦城大道	539		1		-1	126	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年 02月28日	工业用地 (地下车库)	

510109002003 GB00298F0003 0084	高新 区	锦城大 道	539		1		-1	127	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商 品房	至2055年 02月28日	工业 用地 (地 下车 库)
--------------------------------------	---------	----------	-----	--	---	--	----	-----	----	----	-------	-------	------------	------------------	----------------------------

不动产单元号	所在区	街道	门牌号	附号	栋号	单元	楼层	房号	用途	结构	房屋建筑面积 (平方米)	分摊建筑面积 (平方米)	使用权性质	期限	用途	分摊土地面积
510109002003GB00298F00030290	高新区	锦城大道	539		1		-1	128	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年02月28日	工业用地(地下车库)	
510109002003GB00298F00030083	高新区	锦城大道	539		1		-1	129	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年02月28日	工业用地(地下车库)	
510109002003GB00298F00030082	高新区	锦城大道	539		1		-1	131	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年02月28日	工业用地(地下车库)	
510109002003GB00298F00030237	高新区	锦城大道	539		1		-1	132	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年02月28日	工业用地(地下车库)	
510109002003GB00298F00030217	高新区	锦城大道	539		1		-1	133	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年02月28日	工业用地(地下车库)	
510109002003GB00298F00030236	高新区	锦城大道	539		1		-1	134	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年02月28日	工业用地(地下车库)	
510109002003GB00298F00030235	高新区	锦城大道	539		1		-1	135	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年02月28日	工业用地(地下车库)	
510109002003GB00298F00030234	高新区	锦城大道	539		1		-1	136	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年02月28日	工业用地(地下车库)	
510109002003GB00298F00030233	高新区	锦城大道	539		1		-1	137	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年02月28日	工业用地(地下车库)	
510109002003GB00298F00030232	高新区	锦城大道	539		1		-1	138	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年02月28日	工业用地(地下车库)	
510109002003GB00298F00030231	高新区	锦城大道	539		1		-1	139	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年02月28日	工业用地(地下车库)	
510109002003GB00298F00030230	高新区	锦城大道	539		1		-1	140	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年02月28日	工业用地(地下车库)	

510109002003 GB00298F0003 0058	高新区	锦城大道	539		1		-1	141	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年 02月28日	工业用地 (地下车库)
--------------------------------------	-----	------	-----	--	---	--	----	-----	----	----	-------	-------	--------	------------------	----------------

不动产单元号	所在区	街道	门牌号	附号	栋号	单元	楼层	房号	用途	结构	房屋建筑面积 (平方米)	分摊建筑面积 (平方米)	使用权性质	期限	用途	分摊土地面积
510109002003 GB00298F0003 0229	高新区	锦城大道	539		1		-1	142	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年 02月28日	工业用地 (地下车库)	
510109002003 GB00298F0003 0228	高新区	锦城大道	539		1		-1	143	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年 02月28日	工业用地 (地下车库)	
510109002003 GB00298F0003 0289	高新区	锦城大道	539		1		-1	144	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年 02月28日	工业用地 (地下车库)	
510109002003 GB00298F0003 0227	高新区	锦城大道	539		1		-1	145	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年 02月28日	工业用地 (地下车库)	
510109002003 GB00298F0003 0226	高新区	锦城大道	539		1		-1	146	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年 02月28日	工业用地 (地下车库)	
510109002003 GB00298F0003 0225	高新区	锦城大道	539		1		-1	147	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年 02月28日	工业用地 (地下车库)	
510109002003 GB00298F0003 0224	高新区	锦城大道	539		1		-1	148	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年 02月28日	工业用地 (地下车库)	
510109002003 GB00298F0003 0223	高新区	锦城大道	539		1		-1	149	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年 02月28日	工业用地 (地下车库)	
510109002003 GB00298F0003 0222	高新区	锦城大道	539		1		-1	150	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年 02月28日	工业用地 (地下车库)	
510109002003 GB00298F0003 0221	高新区	锦城大道	539		1		-1	151	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年 02月28日	工业用地 (地下车库)	
510109002003 GB00298F0003 0220	高新区	锦城大道	539		1		-1	152	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年 02月28日	工业用地 (地下车库)	
510109002003 GB00298F0003 0219	高新区	锦城大道	539		1		-1	153	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年 02月28日	工业用地 (地下车库)	

510109002003 GB00298F0003 0288	高新 区	锦城大 道	539		1		-1	154	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商 品房	至2055年 02月28日	工业 用地 (地 下车 库)
--------------------------------------	---------	----------	-----	--	---	--	----	-----	----	----	-------	-------	------------	------------------	----------------------------

不动产单元号	所在区	街道	门牌号	附号	栋号	单元	楼层	房号	用途	结构	房屋建筑面积 (平方米)	分摊建筑面积 (平方米)	使用权性质	期限	用途	分摊土地面积
510109002003GB00298F00030212	高新区	锦城大道	539		1		-1	155	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年02月28日	工业用地（地下车库）	
510109002003GB00298F00030218	高新区	锦城大道	539		1		-1	156	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年02月28日	工业用地（地下车库）	
510109002003GB00298F00030211	高新区	锦城大道	539		1		-1	157	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年02月28日	工业用地（地下车库）	
510109002003GB00298F00030210	高新区	锦城大道	539		1		-1	158	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年02月28日	工业用地（地下车库）	
510109002003GB00298F00030059	高新区	锦城大道	539		1		-1	159	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年02月28日	工业用地（地下车库）	
510109002003GB00298F00030209	高新区	锦城大道	539		1		-1	160	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年02月28日	工业用地（地下车库）	
510109002003GB00298F00030208	高新区	锦城大道	539		1		-1	161	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年02月28日	工业用地（地下车库）	
510109002003GB00298F00030207	高新区	锦城大道	539		1		-1	162	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年02月28日	工业用地（地下车库）	
510109002003GB00298F00030206	高新区	锦城大道	539		1		-1	163	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年02月28日	工业用地（地下车库）	
510109002003GB00298F00030205	高新区	锦城大道	539		1		-1	164	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年02月28日	工业用地（地下车库）	
510109002003GB00298F00030287	高新区	锦城大道	539		1		-1	165	车位	框剪	45.77	33.05	出让/商品房	至2055年02月28日	工业用地（地下车库）	
总套数（套/间）		322						总面积					14737.94			
打印人	她姆卓玛（高新）		填发单位		成都市不动产登记中心								打印日期		2024-9-18	



附件

三、委托人和其他相关当事人的承诺函

委托人及被评估单位承诺函

北京国友大正资产评估有限公司：

因成都高投盈创融顺企业管理有限公司拟编制并披露基金定期报告的需要，成都高投盈创融顺企业管理有限公司委托贵公司对该行为所涉及的广发成都高投产业园封闭式基础设施证券投资基金（180106.SZ）成都高投盈创融顺企业管理有限公司持有的不动产市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估行为符合国家规定；
2. 所提供的财务会计资料及其他与评估相关的资料真实、准确、完整，不存在虚假、误导、或重大遗漏，有关重大事项揭示充分；
3. 委托的评估资产范围与业务合同涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏。纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
4. 所提供的公司生产经营管理资料客观、科学、合理；
5. 不干预评估工作。

委托人及被评估单位：成都高投盈创融顺企业管理有限公司

法定代表人或授权代表：



日期： 年 月 日

附件

四、签名资产评估师的承诺函

资产评估师承诺函

成都高投盈创融顺企业管理有限公司：

受贵单位的委托，我公司对成都高投盈创融顺企业管理有限公司拟实施基金管理人编制并披露基金设施基金定期报告行为涉及的成都高投盈创融顺企业管理有限公司持有的投资性房地产市场价值，以 2025 年 12 月 31 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

1. 具备相应的执业资格。
2. 评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致。
3. 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
4. 根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
5. 充分考虑了影响评估价值的因素。
6. 评估结论合理。
7. 评估工作未受到干预并独立进行。



北京国友大正资产评估有限公司

见习执业会员

资产评估师

黄雪莹

资产评估师：

黄雪莹

51230164

正式执业会员

资产评估师

蒋思桐

资产评估师：

蒋思桐

50210037

2026 年 3 月 17 日

附件

五、资产评估机构备案文件或者资格证明文件

北京市财政局

2018-0008 号

备案公告

根据《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26号）第十四条有关规定，下列原取得资产评估资格证书的资产评估机构，符合《资产评估法》第十五条规定条件，其原持有的资产评估资格证书已交回，现予以公告。

- 1、沃克森（北京）国际资产评估有限公司
- 2、北京福汝盛世资产评估有限公司
- 3、连城资产评估有限公司
- 4、北京国友大正资产评估有限公司
- 5、北京中嘉盛源资产评估有限公司
- 6、北京信诚资产评估有限责任公司

7、北京中达信诚资产评估事务所（普通合伙）

8、北京工商企业资产评估有限公司

9、北京大唐天健资产评估有限公司

以上资产评估机构的相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询

特此公告。





单位会员证书

(电子证书)

评估机构代码: 11020072

设立备案机关: 北京市国有资产管理局

设立公函编号: 京国资估[1999]474号

设立公函日期: 1999年11月10日



扫码查看详细信息

机构名称: 北京国友大正资产评估有限公司

统一社会信用代码: 91110105633790321N

组织形式: 有限责任公司

法定代表人: 夏洪岩

注册资本: 500.25 万元

办公场所: 北京市朝阳区建国路乙 118 号京汇大厦 8 层 808 室

成立日期: 1997 年 02 月 28 日

资产评估师数: 40 人

年检信息: 通过 (2025 年)

有效期: 2026 年 04 月 30 日



打印时间: 2025 年 04 月 24 日

附件

六、评估机构法人营业执照副本



统一社会信用代码

91110105633790321N

营业执照

(副本1-1)



扫描市场主体身份码
了解更多登记、备案、
许可、监管信息，体
验更多应用服务。

名称 北京国友大正资产评估有限公司

注册资本 500.25 万元

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 1997 年 02 月 28 日

法定代表人 夏洪岩

住所 北京市朝阳区针织路 23 号楼-5 至 39
层 101 等【2】套内 1 层 101 号 7 层(电
梯楼层 8 层) 801A 室

经营范围 从事各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他
资产评估或项目评估；投资咨询；企业管理咨询。（“1、未经
有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证
券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得
对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺
投资本金不受损失或者承诺最低收益”；市场主体依法自主选
择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部
门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产
业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

登记机关



2026 年 02 月 13 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

附件

七、负责评估业务的资产评估师资格证明文件



中国资产评估协会

见习执业会员证书

会员编号: 51230164

会员姓名: 黄雪莹

证件号码: 510105*****3

所在机构: 北京国友大正资产评估有限公司



年检情况: 2025 年通过

职业资格: 资产评估师

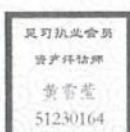


扫码查看详细信息

评估发现价值

诚信铸就行业

本人印鉴:



签名:

黄雪莹



(有效期至 2026-04-30 日止)

打印时间: 2025 年 04 月 28 日



中国资产评估协会

正式执业会员证书

会员编号: 50210037

会员姓名: 蒋思桐

证件号码: 612301*****2

所在机构: 北京国友大正资产评估有限公司



年检情况: 2025 年通过

职业资格: 资产评估师

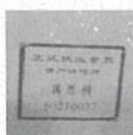


扫码查看详细信息

评估发现价值

诚信铸就行业

本人印鉴:



签名:

蒋思桐



(有效期至 2026-04-30 日止)

附件

八、资产评估委托合同

合同编号：2026-052A

成都高投盈创融顺企业管理有限公司

和

北京国友大正资产评估有限公司

资产评估委托合同



委托人

名称：成都高投盈创融顺企业管理有限公司

住

所：

中国（四川）自由贸易试验区成都高新区锦城大道539号B座16楼1606

联系人：李文博

联系方式：020-89335910

资产评估机构

名称：北京国友大正资产评估有限公司

住所：中国北京市朝阳区针织路23号 国寿金融中心8层

联系人：梁纲

联系方式：13708183184

根据《中华人民共和国资产评估法》、《中华人民共和国国家标准房地产估价规范》等有关法律、法规和准则的规定，为明确甲、乙双方在本次评估业务中的权利和义务，经甲、乙双方协商，一致同意签订本资产评估委托合同。

一、业务事项

1、评估目的：成都高投盈创融顺企业管理有限公司（以下简称“高投盈创”）拟对广发成都高投产业园封闭式基础设施证券投资基金持有的底层资产的市场价值进行评估，在2025-

2027年间提供每年度的资产评估报告和每季度的市场价值更新，以供市场公开披露和甲方内部参考（以下简称“本项目”）。

2、评估对象和评估范围：

成都市高新区锦城大道539号【盈创动力大厦】的部分办公及车位物业。估价对象建筑面积合计为49,768.20平方米，其中，办公物业建筑面积为35,030.26平方米，车位物业建筑面积为14,737.94平方米。

具体资产范围以最终双方确认为准。

3、涉密情况：本项目不涉及国家秘密。

4、评估基准日：

I. 年度资产评估报告的评估基准日为：每年度的最后一个自然日；

II. 季度估值更新的评估基准日为：每季度的最后一个自然日

5、评估报告出具数量：评估机构向委托人出具纸质评估报告书一式3份

6、由委托人按规定用途分发、使用

7、评估报告提交期限和方式：完成现场勘查工作，被评估单位及委托人按照评估机构要求资料清单提供评估所需资料齐全、报告初稿经审核通过后，收到委托方通知出具报告书之日起3个工作日内向委托方提交资产评估报告。

二、评估报告使用范围及使用责任

1、资产评估报告使用人：本次资产评估报告的使用人为甲方、专项计划管理人或原始权益人（成都高新投资集团有限公司）。资产评估报告仅供本合同约定的和法律、行政法规规定的使用人使用，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

2、资产评估报告的使用：资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用目的及用途使用资产评估报告。

3、当资产评估报告成立的前提条件、假设条件、遵循的原则与依据等发生变化，以及发生期后事项影响资产评估结论时，应对资产评估报告重新调整后方能使用。

4、资产评估结果的使用有效期：基准日后 12个月。

5、资产评估报告的摘抄、引用或披露：

6、未经甲方书面许可，乙方及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外；

7、未征得乙方同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

8、报告使用责任：乙方及其资产评估专业人员对甲方和其他资产评估报告使用人等违反上述（1）至（4）款的约定使用或不当使用资产评估报告书所造成的后果不承担任何责任。

三、 年度资产评估报告和季度估值更新的提交期限和方式

1、 年度评估报告：自甲方及相关当事方向乙方提供资产评估所需的完整资料后，乙方完成前期工作后在15个工作日内向甲方提供评估报告交换意见稿，甲方于10个工作日内提供反馈意见，乙方与甲方沟通无异议后3个工作日内出具正式的资产评估报告书各壹式叁份。

2、 季度估值更新：自甲方及相关当事方向乙方提供资产评估所需的完整资料后，乙方完成前期工作后在10个工作日内向甲方提供评估报告交换意见稿，甲方于10个工作日内提供反馈意见，乙方与甲方沟通无异议后3个工作日内出具双方确定格式的估值意见函。

3、 若甲方、被评估企业或相关当事方不能及时提供资料，或甲方未能对评估报告交换意见稿及时提供反馈意见，则乙方提交评估报告的时间顺延。

4、 资产评估报告和估值意见函电子版提交方式为：电子邮件提交；纸质原件提交方式为：可以采用当面提交或邮寄方式等。

四、 委托人和资产评估机构的权利和义务

（一） 委托人的权利和义务

1、 委托人应当为资产评估机构及资产评估专业人员开展资产评估业务提供必要的工作条件和协助；委托人应当根据资产评估业务需要，负责资产评估机构及其资产评估专业人员与其他相关当事人之间的协调。

2、 依法提供资产评估业务需要的资料并保证资料的真实性、完整性、合法性，恰当使用资产评估报告是委托人和其他相关当事人的责任；委托人或者其他相关当事人应当对其提供的资产评估明细表及其他重要资料的真实性、完整性、合法性进行确认，确认方式包括签字、盖章或者法律允许的其他方式。

3、 委托人应按照本合同的第四条的规定向资产评估机构支付相应的评估服务费。

4、 委托人有权要求并督促资产评估机构按委托方要求推进项目、开展本协议项目工作。委托方有权信赖并使用资产评估机构提交的全部文件、资料和信息，如资产评估机构提交的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，委托方有权向资产评估机构追究责任，资产评估机构应赔偿因此给委托方、本

项目带来的损失。

(二) 资产评估机构的权利和义务

1、遵守国家有关法律、法规和资产评估准则要求，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。

2、维护所发表专业意见的独立性、客观性、公正性，遵守一致性、一贯性及公开、透明、可校验原则。

3、对委托人和被评估单位所提供的有关文件资料和执业过程中获知的商业秘密，应妥善保管并负保密责任。除法律、法规另有规定的以外，未经委托人和被评估单位书面许可，评估机构和注册资产评估师不得将评估报告内容，以及委托人或被评估单位提供的有关文件资料和执业过程中获知的商业秘密向第三方提供或者公开。

4、遵守相关资产评估的有关法规和规范要求，及时拟定资产评估工作方案和工作计划，确定评估途径和方法。

5、在收到符合评估要求的各项报表、资料后，及时组织相关的专职评估人员做好评估对象现场勘察工作。

6、配合委托方相关经济行为的实施进度，在合理的工作时间内完成评估分析、估算，并将问题及时反馈给委托方。

7、在委托方和相关当事方的协助下，根据资产评估工作方案和计划如期完成资产评估工作。

8、按照相关资产评估规范中对评估质量和评估报告的要求发表专业意见和出具符合相关法律法规要求的评估报告。

9、督促执行评估业务的人员遵守职业道德，诚实正直，勤勉尽责，恪守独立、客观、公正的原则。

10、乙方应当按照《证券投资基金法》第九十七条规定经中国证监会备案，并符合国家主管部门相关要求，具备良好资质和稳健的内部控制机制，合规运作、诚信经营、声誉良好，不得存在可能影响其独立性的行为。

五、资产评估服务收费

1、根据评估项目具体情况，经双方协商确定。

2、费用数额：每年人民币50,000元（大写：伍万元整），三年总费用为：人民币150,000元（大写：壹拾伍万元整），所有费用均含税金和差旅费等杂项费用

2.1 每年度资产评估报告费用：人民币30,000元（大写：叁万元整）

2.2 每年季度估值更新费用：人民币20,000元（大写：贰万元整）

3、每年度收费节奏：委托人（付款方）应按评估机构提供的以下账户信息，分三次支付：

3.1 委托合同签订后（后续年度为，乙方接到委托方书面通知要求进行年度资产评估工作的指示），甲方向乙方支付相应年服务费的30%，即人民币9,000.00元（大写：玖仟元整），作为前期工作费用；

3.2 甲方收到乙方出具的年度资产评估报告初稿后五个工作日，甲方向乙方支付相应年服务费的30%，即人民币9,000.00元（大写：玖仟元整）；

3.3 甲方收到乙方出具的正式年度资产评估报告后五个工作日内，甲方向乙方支付相应年服务费剩余额度，即人民币12,000.00（大写：壹万贰仟元整）。

3.4 乙方每次接到委托方书面通知要求进行季度资产评估工作的指示后，甲方向乙方支付相应季度服务费的25%，即人民币5,000.00元（大写：伍仟元整），作为工作费用；

3.5 以上费用含税金和差旅费等杂项费用。

4、收款账户信息：

单位名称：北京国友大正资产评估有限公司

开户银行：招商银行建国路支行

银行账号：1109 0735 3010 603

5、评估机构在评估工作过程中，如遇到委托人存在本合同约定之外的实际情况，导致工作量增加、工作时间延长，委托人应相应增加评估费用。增加的评估费用另行签订补充协议。

6、支付评估费用之前，评估机构应当开具与合同内容一致并符合税务机

关规定的合法、有效增值税专用发票，发票具体信息如下：

银行账户名称（一般纳税人）：成都高投盈创融顺企业管理有限公司

纳税人识别号：91510100MACLQCNP3X

地址：中国（四川）自由贸易试验区成都高新区锦城大道539号B座16楼1606

电话：028-86159126

开户行：招商银行成都天府大道支行

银行账号：128915618510601

六、 评估合同有效期

- 1、 本评估合同一式肆份，委托人和评估机构各持贰份，具有同等法律效力。
- 2、 本评估合同自双方签订之日起生效，并在约定事项全部完成日之后失效。

七、 资产委托合同约定事项的变更

- 1、 本委托合同签订后，签约各方若发现相关事项约定不明确，或者履行评估程序受到限制需要增加、调整约定事项的，可通过友好协商对委托合同相关条款进行变更，并签订补充协议或者重新签订委托合同。
- 2、 本委托合同签订后，评估目的、评估对象、评估基准日发生变化，或者评估范围发生重大变化，签约各方应签订补充协议或者重新签订委托合同。

八、 合同的终止

- 1、 符合以下条件的，甲方有权单方提前解除本合同：
 - （1） 乙方不符合中国证监会相关资质要求；
 - （2） 乙方未按本合同约定提供评估服务；
 - （3） 乙方未按本合同约定提供评估报告或评估报告不符合法律法规要求；
 - （4）
- 2、 本合同提前终止的，乙方应当退回甲方已支付未提供服务的评估费用。

九、违约责任和争议解决

1、如评估机构无故终止履行本约定，所收评估服务费应退还委托方，给委托方造成损失的，评估机构赔偿由此造成委托方的直接损失。

2、评估机构的赔偿费用以本协议的总评估费为最大限额。

3、如果评估机构因资质或自身其他问题（包括但不限于受到监管行政处罚、行政监管措施、监管调查、重大声誉事件）影响本项目申报和发行，委托人有权终止本约定书，并不承担违约责任。评估机构应承担缔约过失或违约责任，并赔偿委托人、本项目损失。

4、如因委托方原因终止履行本约定，而且评估机构已实施了相应评估程序，评估机构所收评估服务费不予退还。若评估机构已完成的工作量所对应的应收评估服务费超过评估机构已收取的评估服务费，评估机构可以要求委托方按照已完成的工作量支付相应的评估服务费。

5、当执行评估程序所受限制对与评估目的相对应的评估结论构成重大影响时，评估机构可以中止履行委托合同，并将所收评估服务费扣除已完成工作量所对应的应收评估服务费后的余额退还委托方；相关限制无法排除时，评估机构可以单方解除委托合同而不承担违约责任。

6、因本协议引起的或与本协议有关的任何争议应提交广州仲裁委员会在广州进行仲裁。双方同意适用仲裁普通程序，仲裁庭由三人组成。仲裁裁决是终局的，对双方均有约束力。仲裁应根据申请仲裁时有效的广州仲裁委员会仲裁规则进行。除非仲裁裁决另有规定，双方为仲裁而实际支付的费用（包括但不限于仲裁费和合理的律师费）由败诉方承担。

（本页以下无正文）

(本页为签字页)

委托人:

成都高投盈创融顺企业管理有限公司

(签章)

法定代表人(或授权人): (签字

)

时间: 2026年 月 日

地点: 中国广州

资产评估机构:

北京国友太正资产评估有限公司

(签章)

法定代表人(或授权人): (签

)

时间: 2026年 月 日

地点: 中国北京



附件

九、资产评估汇总表或明细表

资产评估结果汇总表

评估基准日：2025年12月31日

共8页第1页

表1

产权持有单位：成都高投盈创融顺企业管理有限公司

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	1,953.18	1,953.18	-	-
2	非流动资产	41,300.00	39,300.00	-2,000.00	-4.84
3	其中：债权投资	-	-	-	-
4	其他债权投资	-	-	-	-
5	长期应收款	-	-	-	-
6	长期股权投资	-	-	-	-
7	其他权益工具投资	-	-	-	-
8	其他非流动金融资产	-	-	-	-
9	投资性房地产	41,300.00	39,300.00	-2,000.00	-4.84
10	固定资产	-	-	-	-
11	在建工程	-	-	-	-
12	生产性生物资产	-	-	-	-
13	油气资产	-	-	-	-
14	使用权资产	-	-	-	-
15	无形资产	-	-	-	-
16	开发支出	-	-	-	-
17	商誉	-	-	-	-
18	长期待摊费用	-	-	-	-
19	递延所得税资产	-	-	-	-
20	其他非流动资产	-	-	-	-
21	资产总计	43,253.18	41,253.18	-2,000.00	-4.62
22	流动负债	-	-	-	-
23	非流动负债	-	-	-	-
24	负债合计	-	-	-	-
25	净资产（所有者权益）	43,253.18	41,253.18	-2,000.00	-4.62

评估机构：北京国友大正资产评估有限公司



资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2025年12月31日

共8页第2页

表2

产权持有单位：成都高投盈创融顺企业管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	一、流动资产合计	19,531,789.48	19,531,789.48	-	-
2	货币资金	-	-	-	-
3	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-
4	衍生金融资产	-	-	-	-
5	应收票据	-	-	-	-
6	应收账款	-	-	-	-
7	应收款项融资	-	-	-	-
8	预付款项	-	-	-	-
9	其他应收款	-	-	-	-
10	存货	-	-	-	-
11	合同资产	-	-	-	-
12	持有待售资产	-	-	-	-
13	一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
14	其他流动资产	19,531,789.48	19,531,789.48	-	-
15	二、非流动资产合计	413,000,000.00	393,000,000.00	-20,000,000.00	-4.84
16	债权投资	-	-	-	-
17	其他债权投资	-	-	-	-
18	长期应收款	-	-	-	-
19	长期股权投资	-	-	-	-
20	其他权益工具投资	-	-	-	-
21	其他非流动金融资产	-	-	-	-
22	投资性房地产	413,000,000.00	393,000,000.00	-20,000,000.00	-4.84
23	固定资产	-	-	-	-
24	在建工程	-	-	-	-
25	生产性生物资产	-	-	-	-
26	油气资产	-	-	-	-
27	使用权资产	-	-	-	-
28	无形资产	-	-	-	-
29	开发支出	-	-	-	-
30	商誉	-	-	-	-

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2025年12月31日

共8页第3页

表2

产权持有单位：成都高投盈创融顺企业管理有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
31	长期待摊费用	-	-	-	
32	递延所得税资产	-	-	-	
33	其他非流动资产	-	-	-	
34	三、资产总计	432,531,789.48	412,531,789.48	-20,000,000.00	-4.62
35	四、流动负债合计	-	-	-	
36	短期借款	-	-	-	
37	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	-	
38	衍生金融负债	-	-	-	
39	应付票据	-	-	-	
40	应付账款	-	-	-	
41	预收款项	-	-	-	
42	合同负债	-	-	-	
43	应付职工薪酬	-	-	-	
44	应交税费	-	-	-	
45	其他应付款	-	-	-	
46	持有待售负债	-	-	-	
47	一年内到期的非流动负债	-	-	-	
48	其他流动负债	-	-	-	
49					
50	五、非流动负债合计	-	-	-	
51	长期借款	-	-	-	
52	应付债券	-	-	-	
53	租赁负债	-	-	-	
54	长期应付款	-	-	-	
55	长期应付职工薪酬	-	-	-	
56	预计负债	-	-	-	
57	递延收益	-	-	-	
58	递延所得税负债	-	-	-	
59	其他非流动负债	-	-	-	
60	六、负债总计	-	-	-	
61	七、净资产（所有者权益）	432,531,789.48	412,531,789.48	-20,000,000.00	-4.62

评估机构：北京国友大正资产评估有限公司



其他流动资产评估明细表

评估基准日：2025年12月31日

共8页第4页
表3-13

产权持有单位：成都高投盈创融顺企业管理有限公司

金額單位：人民幣元

序号	项目及内容	发生日期	结算内容	成本	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	增值税待抵扣进项税	2025/12			19,531,789.48	19,531,789.48	-	-	
						-			
						-			
合 计					19,531,789.48	19,531,789.48	-	-	

产权持有单位填表人：李文博
填表日期：2026年1月21日

评估人员：蒋思桐

非流动资产评估汇总表

评估基准日：2025年12月31日

共8页第5页
表4

产权持有单位：成都高投盈创融顺企业管理有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
4-1	债权投资	-	-	-	
4-2	其他债权投资	-	-	-	
4-3	长期应收款	-	-	-	
4-4	长期股权投资	-	-	-	
4-5	其他权益工具投资	-	-	-	
4-6	其他非流动金融资产	-	-	-	
4-7	投资性房地产	413,000,000.00	393,000,000.00	-20,000,000.00	-4.84
4-8	固定资产	-	-	-	
4-9	在建工程	-	-	-	
4-10	生产性生物资产	-	-	-	
4-11	油气资产	-	-	-	
4-12	使用权资产	-	-	-	
4-13	无形资产	-	-	-	
4-14	开发支出	-	-	-	
4-15	商誉	-	-	-	
4-16	长期待摊费用	-	-	-	
4-17	递延所得税资产	-	-	-	
4-18	其他非流动资产	-	-	-	
	合 计	413,000,000.00	393,000,000.00	-20,000,000.00	-4.84

产权持有单位填表人：李文博
填表日期：2026年1月21日

评估人员：蒋思桐

(采用公允价值模式计量)

评估基准日：2025年12月31日

产权持有单位：成都高投益创融康企业管理咨询有限公司

共計只屬7只

共計只屬7只

[illegible]

产投持有单位负责人：李文博

填表日期：2026年1月21日

评估人员：蒋志桐

评估对象十年现金流预测

共8页第8页

金额单位：人民币万元

序号	项目	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
1	房地产经营收入	3,868.13	3,950.39	4,001.32	4,077.70	4,149.51	4,230.95	4,306.24	4,383.04	4,461.40	4,558.33
1.1	办公租金收入	3,749.80	3,829.11	3,877.01	3,950.27	4,018.90	4,097.08	4,169.02	4,242.39	4,317.24	4,410.56
1.2	车位租金收入	118.32	121.28	124.31	127.42	130.61	133.87	137.22	140.65	144.16	147.77
2	经营成本及费用	583.07	602.02	611.83	627.78	638.43	650.67	661.81	673.17	684.76	699.25
2.1	运营管理费	461.95	478.43	486.71	500.38	508.87	518.67	527.54	536.60	545.84	557.42
2.2	资本性支出	38.68	39.50	40.01	40.78	41.50	42.31	43.06	43.83	44.61	45.58
2.3	维修费	77.36	79.01	80.03	81.55	82.99	84.62	86.12	87.66	89.23	91.17
2.4	保险费	5.08	5.08	5.08	5.08	5.08	5.08	5.08	5.08	5.08	5.08
3	经营税费	463.95	477.79	484.82	496.50	504.48	513.72	675.57	889.44	904.58	923.55
3.1	增值税及附加	-	-	-	-	-	-	153.49	358.83	365.27	373.23
3.2	房产税	434.12	447.89	454.87	466.48	474.40	483.56	491.85	500.31	508.93	519.86
3.3	城镇土地使用税	26.28	26.28	26.28	26.28	26.28	26.28	26.28	26.28	26.28	26.28
3.4	印花税	3.55	3.62	3.67	3.74	3.81	3.88	3.95	4.02	4.09	4.18
4	经营净收入	2,821.11	2,870.58	2,904.67	2,953.41	3,006.60	3,066.56	2,968.86	2,820.44	2,872.07	2,935.53