

房地产估价报告

中国深圳市南山区留仙大道 创智云城 1 标段 1 栋 C、D 座部分研发用房项目

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

2026 年 4 月 24 日

www.cushmanwakefield.com

房地产估价报告

估价项目名称：

中国深圳市南山区留仙大道创智云城 1 标段 1 栋 C、D 座
部分研发用房项目

估价委托人：

深圳市特区建设发展集团有限公司

房地产估价机构：

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

注册房地产估价师：

于红（1120150022） 陆金库（1120240042）

估价报告出具日期：

二〇二六年四月二十四日

估价报告编号：

粤戴德梁行评报字（2026/BJ/F2）第071号

致估价委托人函

深圳市特区建设发展集团有限公司
深圳市福田区福华一路大中华国际交易广场裙楼7楼

敬启者：

关于：中国深圳市南山区留仙大道创智云城 1 标段 1 栋 C、D 座部分研发用房项目（以下简称「估价对象」或「该物业」）

深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司（以下简称「戴德梁行」或「本公司」）荣幸地获得深圳市特区建设发展集团有限公司（以下简称「贵公司」）委托，对估价对象进行评估，价值时点为二〇二六年二月二十八日，为「贵公司」作为华泰-国君-深圳特区建发集团科技园区 2 期资产支持专项计划实际融资人，了解估价对象在计划存续期间的房地产市场价值而提供内部参考依据。我们经过实地查勘，并查询、收集评估所需的资讯等相关资料，遵循《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》及《房地产投资信托基金物业评估指引（试行）》所载的规定，选用科学合理的估价方法，评估估价对象的房地产市场价值。估价结果如下：

中国深圳市南山区留仙大道创智云城 1 标段 1 栋 C、D 座部分研发用房项目，总建筑面积为 120,278.96 平方米，于 2026 年 02 月 28 日之房地产市场价值为人民币 2,670,000,000 元（大写人民币贰拾陆亿柒仟万元整），评估单价为 22,200 元/平方米。


备注：① 总估值取整至百万位，单价取整至百位。

② 本估价报告在房地产市场情况无较大波动时有效使用期限为一年，自二〇二六年四月二十四日至二〇二七年四月二十三日，若市场情况有较大波动或超过一年时需重新进行估价。



深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

法定代表人


程家龙

二〇二六年四月二十四日

目录

1. 注册房地产估价师声明.....	1
2. 估价的假设和限制条件.....	2
3. 估价结果报告.....	4
3.1 估价委托人.....	4
3.2 房地产估价机构.....	4
3.3 评估当事方和报告使用人.....	4
3.4 估价对象.....	4
3.5 估价目的.....	23
3.6 价值时点.....	23
3.7 价值类型.....	23
3.8 估价依据.....	23
3.9 估价原则.....	24
3.10 估价方法.....	25
3.11 估价结果.....	25
3.12 注册房地产估价师.....	26
3.13 协助估价的人员.....	26
3.14 实地查勘期.....	26
3.15 估价作业日期.....	26
4. 附件.....	27
4.1 物业位置图.....	27
4.2 估价对象内外部状况照片.....	28
4.3 估价对象周围环境和景观照片.....	29
4.4 估价对象权属证明复印件.....	30
4.5 估价机构营业执照复印件.....	32
4.6 估价机构相关资质证明复印件.....	33
4.7 估价人员相关专业执业资格复印件.....	34

1. 注册房地产估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1.1 我们在执行本次评估业务中，遵循相关法律法规和评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；我们在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

1.2 我们与本报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与委托人及估价利害关系人没有利害关系，我们对本估价报告中的估价对象、委托人及估价利害关系人不存在偏见。

1.3 委托人或者报告使用人应该按照评估报告载明的目的和有效期使用评估报告；评估报告使用者应当根据价值时点后的房地产项目状况和市场变化情况或者经济行为合理使用报告结论和理解报告有效期。

1.4 本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制。报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

1.5 我们对评估对象的法律权属进行了一般的核查验证，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。

1.6 委托人及相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责，同时恰当使用评估报告也是委托人、相关当事人和报告使用人的责任。

2. 估价的假设和限制条件

2.1 一般假设

本次估价的假设前提

产权方（深圳市特区建设发展集团有限公司）依法拥有估价对象的合法产权，并有权连同其剩余土地使用年期转让估价对象，而不必向政府缴付额外地价或其它重大费用；

估价对象所占宗地的所有地价、建筑工程款及市政配套费已全数缴清；

估价对象的设计及建设均符合当地规划条例并已得到有关部门的批准；

估价对象可自由出售；

对于估价对象的产权状况，我们将以贵公司所提供之资料为准。本次估价的物业价值为假设估价对象拥有完全产权前提下的房地产市场价值。

同时，我们假设在土地使用权的法定年期内，估价对象的产权方，对估价对象享有自由及不受干预的使用、转让、收益、处分等合法权益。

在估价过程中，我们假设宗地内没有影响开发和土地规划利用的地质因素。

此次评估的价值时点为2026年2月28日，实地查勘日期为2026年4月10日，我们假设估价对象于价值时点与实地查勘日期的状况一致。

估价中所采用之土地用途及土地使用权终止日期以贵公司提供之《不动产权证》【粤（2017）深圳市不动产权第0161902号】复印件所载内容为准。估价对象所在宗地土地权利性质为作价出资（入股），用途为新型产业用地，公共绿地，土地使用权终止日期至2055年10月18日。物业经营数据以贵公司提供之相关资料为准。

估价对象已办理不动产权登记，本次估价中所采用之建筑面积及用途以贵公司提供之《不动产权证》复印件及《创智云城分证及过户情况汇总》为准，如有变动，则估值应相应调整。

根据贵公司提供的资料，于价值时点，估价对象整体出租率截至2026年2月末约为97.43%，本次估价已考虑其签约租金对估价对象市场价值的影响。

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

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

未经调查确认或无法调查确认的资料数据

贵公司已提供给我们估价对象产权文件复印件，但我们并未进行相关产权文件的查证及确认，也未核查该产权文件所载的相关内容是否发生变更。所以在本次估价过程中，我们将以贵公

司提供的产权文件复印件所载内容作为估价依据，并不对其真实性、合法性和完整性负责。我们亦已获得贵公司或有关人士提供给我们有关估价对象的租赁合同及其它相关事项。我们并无理由怀疑这些资料的真实性和准确性，在估价过程中我们很大程度上接受并依赖于这些资料。同时我们获知所有相关可能影响估价的重要事实已提供给我们，并无任何遗漏。

我公司估价人员曾于2026年4月10日进行实地查勘估价对象外部，并于可能情况下视察其内部，但我们并未进行结构测量及设备测试，因此无法确认估价对象是否确无腐朽、虫蛀或任何其它结构损坏，我们假设其结构及设备均可以正常使用。同时，我们未曾进行详细的实地量度以便查证估价对象之楼面面积，估价报告内所载之尺寸、量度及面积乃依据提供给我们的产权文件复印件所载内容。

估价中未考虑的因素

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

在估价中，我们没有考虑假设估价对象在公开市场上自由转让时，产权方凭借递延条件合约、售后租回、合作经营、管理协议等附加条件对其市场价值产生的影响。

在估价中，我们没有考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有不可抗力等不可预见的因素，也没有考虑特殊的交易方式、特殊的买家偏好、未来的处置风险等对估价对象市场价值产生的影响。

2.2 背离实际情况假设

本次估价的估价对象不存在背离事实事项，故无背离事实事项假设。

2.3 不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故无不相一致事项假设。

2.4 依据不足假设

本次估价的估价对象不存在依据不足事项，故无依据不足假设。

2.5 估价报告使用限制

本估价报告在房地产市场情况无较大波动时的有效使用期限为一年，自二〇二六年四月二十四日至二〇二七年四月二十三日，若市场情况有较大波动或超过一年时需重新进行估价。

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

根据我们的一贯做法，我们必须申明，本估价报告仅供贵公司使用，我们不承担对任何第三者对本估价报告的全文或任何部份内容的任何责任。

欲了解估价对象的全面情况，应认真阅读本估价报告全文。

3. 估价结果报告

3.1 估价委托人

单位名称：深圳市特区建设发展集团有限公司

住 所：深圳市福田区福华一路大中华国际交易广场裙楼7楼

统一社会信用代码：9144030058271693X9

法定代表人：李文雄

3.2 房地产估价机构

机构名称：深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司

法定代表人：程家龙

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

资质等级：壹级

证书编号：粤房估备字壹0200022

有效期限：至2026年10月11日

3.3 评估当事方和报告使用人

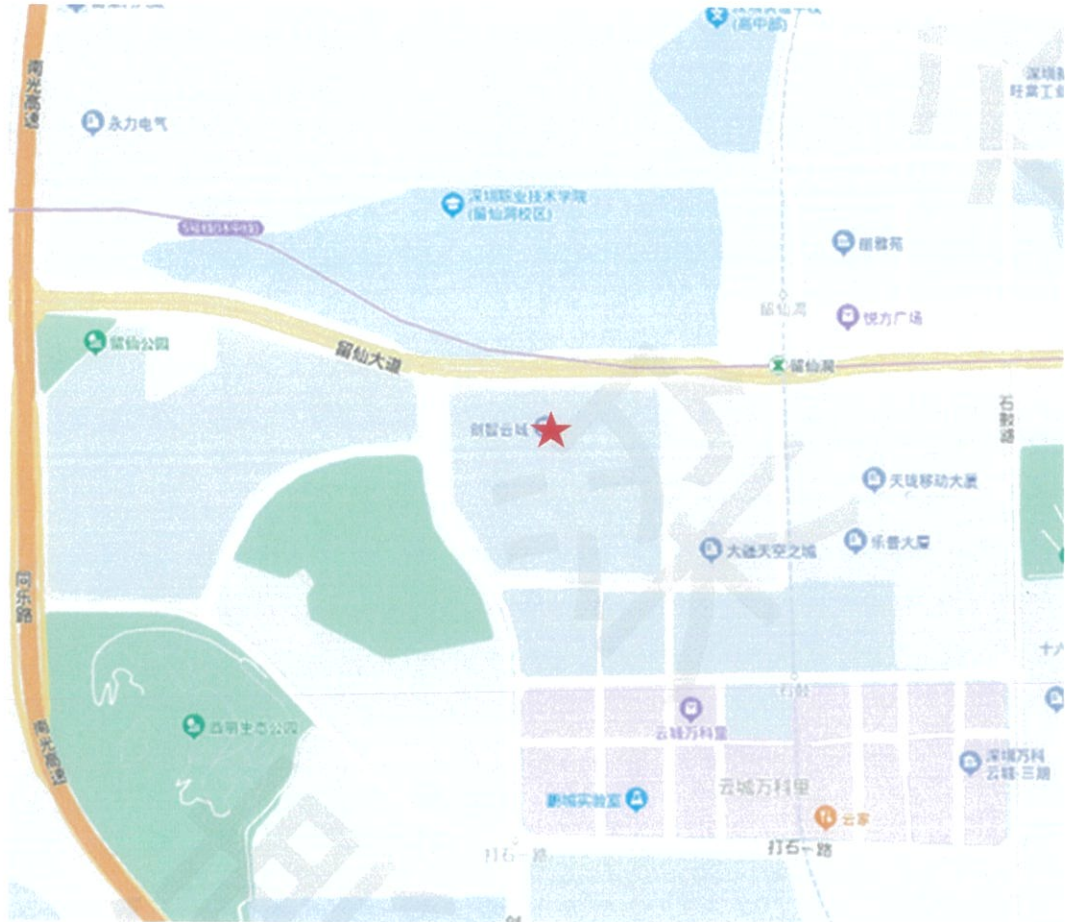
本次估价委托人为深圳市特区建设发展集团有限公司，物业产权持有单位深圳市特区建设发展集团有限公司为本次评估涉及的当事方。报告使用人为委托人、当事方和法律规定的本次资产支持专项计划存续期间的其他使用人。

3.4 估价对象

3.4.1 区域位置

3.4.1.1 估价对象坐落位置

估价对象「创智云城一期」坐落于中国深圳市南山区西丽留仙大道，属留仙洞战略性新兴产业总部基地片区，本次评估范围为一期C、D座部分研发用房，北临留仙大道、东邻创智云城三期、南邻创智云城二期公寓项目、西临创科路。



★ 估价对象位置示意图

3.4.1.2 物业所在区属位置及概况

南山区地处深圳经济特区西部，东临深圳湾，西濒珠江口，北靠羊台山，南至内伶仃岛和大铲岛，与香港元朗隔海相望。面积约182平方公里，下辖8个街道办事处和98个社区居委会。南山区是深圳市高新技术产业基地。辖区拥有科技园、留仙洞工业园等大型高新技术园区及大批高新技术企业。南山区是深圳市现代物流基地。西部港区现有蛇口、赤湾、妈湾、东角头四大码头。随着深港西部通道的开通，西部港区作为华南地区集装箱枢纽港和大宗散货中转基地的地位将更加凸显。南山区是深圳市旅游基地。拥有世界之窗、欢乐谷、海上世界、新安故城、青青世界等主题公园和著名景点，形成了主题公园游、都市观光游、历史古迹游、度假休闲游、郊野生态游等多种旅游产品互补并存的格局。南山区是深圳市教育科研基地。深圳大学、深圳虚拟大学园、深圳高职院、深港产学研基地等一大批教育科研基地落户南山。北京大学、清华大学、哈尔滨工业大学等一大批著名高等院校入驻大学城。

留仙洞战略性新兴产业总部基地定位为国际化新一代信息技术研发、转化与应用示范基地，集战略性新兴产业特征和企业总部特征为一体的新一代产业园区。总部基地将以

绿廊、主要道路为界，将片区划分为7个开发控制单元（空间形态上称为“街坊”）。规划建筑面积500万-600万平方米，以战略性新兴产业为主导产业，未来将形成超3,000亿元的产业集群，是深圳六大总部基地和15个重点开发建设区域之一。留仙洞总部基地在深圳发展进程中具有重要战略地位，是拉动深圳经济发展的六大总部基地之一，也是深圳市战略性新兴产业九大集聚地之一，定位为城市经济发展的新载体，产业转型升级的新平台，引领南山乃至深圳未来的发展。

3.4.1.3 物业邻近环境及建筑物

估价对象位于深圳市南山区西丽留仙大道与创科路交汇处东南侧，隶属于留仙洞战略性新兴产业总部基地。估价对象所在区域商办氛围较好，生活配套设施较完善，随着区域内物业开发建设的推进，各类物业及生活配套都将进一步完善。

估价对象周边环境现状照片



留仙大道辅路



深圳职业技术大学

3.4.1.4 物业之交通条件

估价对象位于深圳市南山区西丽留仙大道与创科路交汇东南侧，距离惠深沿海高速入口约2.1公里，距离南坪快速高速入口约2.4公里，距离京港澳高速入口约4.6公里等，驱车30分钟可到达深圳北站、福田高铁站；驱车30分钟可到达深圳宝安国际机场。公共交通方面，500米范围内设“鹏城实验室”、“万科云城总站”、“中兴人才公寓东”等公交车站，有m109路、m203路、b708路、m109路、m475路等多路公交车经过，距离深圳地铁5号线留仙洞站约1公里，地铁线路穿过万科云城，设有“石鼓”站，公共交通逐步完善。

估价对象临近西丽综合交通枢纽（在建）。西丽综合交通枢纽是深圳国家铁路客运“三主四辅”的主枢纽之一，集国家铁路、城际轨道、城市轨道等多种交通方式为一体。以“产城融合、站城一体”为开发思路，西丽综合交通枢纽将规划13站25线，定位为湾区科创交流中枢和国际人才聚集地。西丽综合交通枢纽位于广深创新走廊的轴线，串联西丽湖国际科教城、留仙洞总部基地、高新园、后海总部基地等重点片区，区域位置极为重要，是深圳市最重要的交通门户之一。

地块资料

根据估价人员的实地查勘，估价对象所在地块北临留仙大道、东邻创智云城三期、南邻创智云城二期公寓项目、西临创科路。其所占用地块近似规则四边形，地势平坦。



北临 - 留仙大道



西临 - 创科路



估价对象



东邻-创智云城三期



南邻-创智云城二期公寓项目

3.4.2 产权状况

(1) 中华人民共和国土地使用制度

《中华人民共和国宪法》和《中华人民共和国土地管理法》规定了中国现行的土地政策。

《中华人民共和国宪法》规定：城市的土地属于国家所有；农村和城市郊区的土地，除由法律规定属于国家所有的以外，属于集体所有；宅基地和自留地、自留山，也属于集体所有；国家为了公共利益的需要，可以依照法律规定对土地实行征收或者征用并给予补偿；任何组织或者个人不得侵占、买卖或者以其他形式非法转让土地；土地的使用权可以依照法律的规定转让；一切使用土地的组织和个人必须合理地利用土地。

《中华人民共和国土地管理法》根据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通过《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正，自2020年1月1日起实施。《中华人民共和国土地管理法》规定：国家依法实行国有土地有偿使用制度，但是国家在法律规定范围内划拨国有土地使用权的除外；使用土地的单位和个人必须严格按照土地利用总体规划确定的用途使用土地；土地的所有权和使用权的登记，依照有关不动产登记的法律、行政法规执行。

《不动产登记暂行条例》及其配套文件《不动产登记暂行条例实施细则》的实施，实现了不动产登记机构、登记簿册、登记依据和信息平台的统一。自此，新申请办理的将不再是过去的《国有土地使用证》及《房屋所有权证》，而是《不动产权证书》。此前颁发的《国有土地使用证》、《房屋所有权证》、《林权证》将统一为《不动产权证书》，但原来依法颁发的各种证书继续长期有效，按照“不变不换”的原则，权利不变动，簿证不更换。在依法办理变更登记、转移登记等登记时，逐步更换为新的不动产权利证书。

(2) 深圳市土地使用权作价出资合同书

根据贵公司提供《深圳市土地使用权作价出资合同书》复印件，有关内容摘录如下：

合同编号	深地资合字[2015]8025号
合同当事人	甲方：深圳市规划和国土资源委员会第二直属管理局 乙方：深圳市特区建设发展集团有限公司 丙方：深圳市人民政府国有资产监督管理委员会
宗地编号	T501-0070
宗地面积	108,193.33 平方米
使用年期	40 年
作价金额	人民币捌拾叁亿柒仟伍佰伍拾壹万壹仟贰佰元整元整 (小写：人民币 8,375,511,200 元)
土地用途	新型产业用地，公共绿地

土地性质	商品房
建筑容积率	≤9.26
建筑高度或层数	≤250 米
项目主体工程及附属工程竣工日期	2020 年 10 月 19 日前
计容积率总建筑面积	1,002,350 平方米,其中研发用房 700,000 平方米,商务公寓 200,000 平方米;商业 100,000 平方米;公共充电中 1,100 平方米;物业管理用房 1,250 平方米
使用年限	40 年,从 2015 年 10 月 19 日至 2055 年 10 月 18 日止。
签订日期	2015 年 11 月 12 日

(3) 不动产权证 (土地)

根据贵公司提供的土地《不动产权证》复印件,有关内容摘录如下:

证号	粤(2017)深圳市不动产权第 0161902 号
土地使用权人	深圳市特区建设发展集团有限公司
座落	南山区留仙大道
地号	T501-0070
地类(用途)	新型产业用地,公共绿地
使用权类型	国有建设用地使用权
终止日期	2055 年 10 月 18 日止
使用权面积	108,193.33 平方米
附记	1、本宗地土地使用方式为协议(作价出资),土地用途为新型产业用地、公共绿地,土地性质为商品房,作价金额为人民币 8,375,511,200 元。2、本宗地计容积率总建筑面积为 1,002,350 平方米,其中:研发用房 700,000 平方米,性质为商品房,可分割销售,售价及销售对象资格由产业主管部门核定,受让人的资格也须由产业主管部门核定;商务公寓 200,000 平方米,性质为商品房,可分割销售;商业 100,000 平方米,性质为非商品房,限自用;公共充电站 1,100 平方米,性质为商品房,限整体转让;物业管理用房 1,250 平方米,性质为非商品房,限自用。3、仙洞路用地(T501-0070 的附属道路用地,宗地号 T501-0070(R2)) 面积 14948.03 平方米;建议性道路用地(T501-0070 的附属道路用地,宗地号 T501-0071(R1)) 面积 11292.80 平方米;公共绿地(T501-0070 的附属绿地, T501-0071(G)) 面积 2848.73 平方米。该项目用地范围内的公共绿地及市政道路由用地单位负责投资建设,建成后无偿移交政府。4、项目主体工程及附属工程竣工日期为 2020 年 10 月 19 日前。5、本宗地其他方面的权利和责任按深地资合字(2015)8025 号《深圳市土地使用权作价出资合同书》执行。以下空白。说明:本不动产上的其他权利事项,以不动产登记簿记载为准。

登记日期	2017年8月30日
登记机关	深圳市不动产登记中心

(4) 不动产权证（房地合一）

根据贵公司提供的《不动产权证》复印件及《创智云城分证及过户情况汇总》，有关内容摘录如下：

序号	房产证号	栋号	房号	建筑面积 (平方米)
1	粤(2020)第0226148号	1栋C座	422	414.77
2	粤(2020)第0082489号	1栋C座	423	280.91
3	粤(2020)第0082498号	1栋C座	424	78.79
4	粤(2020)第0085995号	1栋C座	425	284.99
5	粤(2020)第0086000号	1栋C座	426	109.73
6	粤(2020)第0086008号	1栋C座	427	109.73
7	粤(2020)第0226149号	1栋C座	428	304.47
8	粤(2020)第0226153号	1栋C座	429	122.72
9	粤(2020)第0226154号	1栋C座	430	301.65
10	粤(2020)第0226160号	1栋C座	431	138.96
11	粤(2020)第0086015号	1栋C座	501	322.95
12	粤(2020)第0098450号	1栋C座	502	139.8
13	粤(2020)第0080187号	1栋C座	503	316.67
14	粤(2020)第0080192号	1栋C座	504	126.16
15	粤(2020)第0098469号	1栋C座	505	126.15
16	粤(2020)第0098478号	1栋C座	506	350.96
17	粤(2020)第0098482号	1栋C座	507	141.09
18	粤(2020)第0098487号	1栋C座	508	358.23
19	粤(2020)第0086024号	1栋C座	509	159.8
20	粤(2020)第0098486号	1栋C座	601	322.69
21	粤(2020)第0098494号	1栋C座	602	140.98
22	粤(2020)第0098512号	1栋C座	603	322.69
23	粤(2020)第0086035号	1栋C座	604	126.05
24	粤(2020)第0086036号	1栋C座	605	126.05
25	粤(2020)第0086040号	1栋C座	606	350.69
26	粤(2020)第0086044号	1栋C座	607	140.98
27	粤(2020)第0086049号	1栋C座	608	357.95
28	粤(2020)第0093916号	1栋C座	609	159.68
29	粤(2020)第0093924号	1栋C座	701	323.07
30	粤(2020)第0093933号	1栋C座	702	141.14

中国深圳市南山区留仙大道创智云城1标段1栋C、D座部分研发用房
市场价值评估

价值时点：2026年2月28日

序号	房产证号	栋号	房号	建筑面积 (平方米)
31	粤 (2020) 第 0093931 号	1 栋 C 座	703	323.07
32	粤 (2020) 第 0093940 号	1 栋 C 座	704	126.2
33	粤 (2020) 第 0093968 号	1 栋 C 座	705	126.2
34	粤 (2020) 第 0093979 号	1 栋 C 座	706	351.1
35	粤 (2020) 第 0093989 号	1 栋 C 座	707	141.14
36	粤 (2020) 第 0093996 号	1 栋 C 座	708	358.37
37	粤 (2020) 第 0094007 号	1 栋 C 座	709	159
38	粤 (2020) 第 0094010 号	1 栋 C 座	801	323.07
39	粤 (2020) 第 0094015 号	1 栋 C 座	802	141.14
40	粤 (2020) 第 0094016 号	1 栋 C 座	803	323.07
41	粤 (2020) 第 0086051 号	1 栋 C 座	804	126.2
42	粤 (2020) 第 0086057 号	1 栋 C 座	805	126.2
43	粤 (2020) 第 0086058 号	1 栋 C 座	806	351.1
44	粤 (2020) 第 0084926 号	1 栋 C 座	807	141.14
45	粤 (2020) 第 0084930 号	1 栋 C 座	808	358.37
46	粤 (2020) 第 0084931 号	1 栋 C 座	809	158.95
47	粤 (2020) 第 0094027 号	1 栋 C 座	901	323.07
48	粤 (2020) 第 0094025 号	1 栋 C 座	902	141.14
49	粤 (2020) 第 0094031 号	1 栋 C 座	903	323.07
50	粤 (2020) 第 0094034 号	1 栋 C 座	904	126.2
51	粤 (2020) 第 0080194 号	1 栋 C 座	905	126.2
52	粤 (2020) 第 0080188 号	1 栋 C 座	906	351.1
53	粤 (2020) 第 0082502 号	1 栋 C 座	907	141.14
54	粤 (2020) 第 0082800 号	1 栋 C 座	908	358.37
55	粤 (2020) 第 0094047 号	1 栋 C 座	909	159
56	粤 (2020) 第 0093950 号	1 栋 C 座	1001	323.39
57	粤 (2020) 第 0093961 号	1 栋 C 座	1002	141.57
58	粤 (2020) 第 0098453 号	1 栋 C 座	1003	323.39
59	粤 (2020) 第 0098518 号	1 栋 C 座	1004	126.68
60	粤 (2020) 第 0098523 号	1 栋 C 座	1005	126.68
61	粤 (2020) 第 0098529 号	1 栋 C 座	1006	350.66
62	粤 (2020) 第 0098533 号	1 栋 C 座	1007	141.57
63	粤 (2020) 第 0098535 号	1 栋 C 座	1008	357.92
64	粤 (2020) 第 0098536 号	1 栋 C 座	1009	159.61
65	粤 (2020) 第 0098544 号	1 栋 C 座	1101	323.39
66	粤 (2020) 第 0098546 号	1 栋 C 座	1102	141.57
67	粤 (2020) 第 0098562 号	1 栋 C 座	1103	323.39

中国深圳市南山区留仙大道创智云城1标段1栋C、D座部分研发用房
市场价值评估

价值时点：2026年2月28日

序号	房产证号	栋号	房号	建筑面积 (平方米)
68	粤(2020)第0097665号	1栋C座	1104	126.69
69	粤(2020)第0097673号	1栋C座	1105	126.68
70	粤(2020)第0097680号	1栋C座	1106	350.66
71	粤(2020)第0097692号	1栋C座	1107	141.57
72	粤(2020)第0097693号	1栋C座	1108	357.92
73	粤(2020)第0097690号	1栋C座	1109	159.56
74	粤(2020)第0097702号	1栋C座	1201	323.39
75	粤(2020)第0097706号	1栋C座	1202	141.57
76	粤(2020)第0097714号	1栋C座	1203	323.39
77	粤(2020)第0097749号	1栋C座	1204	126.68
78	粤(2020)第0097803号	1栋C座	1205	126.68
79	粤(2020)第0097800号	1栋C座	1206	350.66
80	粤(2020)第0097812号	1栋C座	1207	141.57
81	粤(2020)第0097816号	1栋C座	1208	357.92
82	粤(2020)第0097820号	1栋C座	1209	159.61
83	粤(2020)第0097832号	1栋C座	1301	323.39
84	粤(2020)第0097834号	1栋C座	1302	141.57
85	粤(2020)第0097842号	1栋C座	1303	323.39
86	粤(2020)第0097851号	1栋C座	1304	126.68
87	粤(2020)第0097846号	1栋C座	1305	126.68
88	粤(2020)第0102358号	1栋C座	1306	350.66
89	粤(2020)第0102365号	1栋C座	1307	141.57
90	粤(2020)第0102375号	1栋C座	1308	357.92
91	粤(2020)第0102390号	1栋C座	1309	159.61
92	粤(2020)第0102400号	1栋C座	1501	318.57
93	粤(2020)第0102406号	1栋C座	1502	139.75
94	粤(2020)第0102417号	1栋C座	1503	311.44
95	粤(2020)第0102416号	1栋C座	1504	158.49
96	粤(2020)第0102424号	1栋C座	1505	534.59
97	粤(2020)第0102432号	1栋C座	1506	378.5
98	粤(2020)第0102478号	1栋C座	1507	125.15
99	粤(2020)第0102480号	1栋C座	1508	116.38
100	粤(2020)第0102488号	1栋C座	1601	318.57
101	粤(2020)第0102489号	1栋C座	1602	139.75
102	粤(2020)第0102491号	1栋C座	1603	311.44
103	粤(2020)第0102498号	1栋C座	1604	158.54
104	粤(2020)第0102503号	1栋C座	1605	534.58

中国深圳市南山区留仙大道创智云城1标段1栋C、D座部分研发用房
市场价值评估

价值时点：2026年2月28日

序号	房产证号	栋号	房号	建筑面积 (平方米)
105	粤 (2020) 第 0102508 号	1 栋 C 座	1606	378.5
106	粤 (2020) 第 0102513 号	1 栋 C 座	1607	125.15
107	粤 (2020) 第 0104772 号	1 栋 C 座	1608	116.38
108	粤 (2020) 第 0104761 号	1 栋 C 座	1701	318.57
109	粤 (2020) 第 0104758 号	1 栋 C 座	1702	139.75
110	粤 (2020) 第 0104735 号	1 栋 C 座	1703	311.44
111	粤 (2020) 第 0104731 号	1 栋 C 座	1704	158.54
112	粤 (2020) 第 0104728 号	1 栋 C 座	1705	534.58
113	粤 (2020) 第 0104713 号	1 栋 C 座	1706	378.5
114	粤 (2020) 第 0104710 号	1 栋 C 座	1707	125.15
115	粤 (2020) 第 0104692 号	1 栋 C 座	1708	116.38
116	粤 (2020) 第 0104891 号	1 栋 C 座	1801	318.59
117	粤 (2020) 第 0104881 号	1 栋 C 座	1802	139.76
118	粤 (2020) 第 0104874 号	1 栋 C 座	1803	311.46
119	粤 (2020) 第 0104860 号	1 栋 C 座	1804	157.78
120	粤 (2020) 第 0104851 号	1 栋 C 座	1805	534.62
121	粤 (2020) 第 0104834 号	1 栋 C 座	1806	378.53
122	粤 (2020) 第 0104830 号	1 栋 C 座	1901	318.59
123	粤 (2020) 第 0104828 号	1 栋 C 座	1902	139.76
124	粤 (2020) 第 0104815 号	1 栋 C 座	1903	311.46
125	粤 (2020) 第 0104804 号	1 栋 C 座	1904	157.73
126	粤 (2020) 第 0104789 号	1 栋 C 座	1905	534.62
127	粤 (2020) 第 0104632 号	1 栋 C 座	1906	378.53
128	粤 (2020) 第 0104636 号	1 栋 C 座	1907	125.16
129	粤 (2020) 第 0104649 号	1 栋 C 座	1908	116.38
130	粤 (2020) 第 0082918 号	1 栋 C 座	2001	318.59
131	粤 (2020) 第 0082928 号	1 栋 C 座	2002	139.76
132	粤 (2020) 第 0082929 号	1 栋 C 座	2003	311.46
133	粤 (2020) 第 0104640 号	1 栋 C 座	2004	157.78
134	粤 (2020) 第 0104658 号	1 栋 C 座	2005	534.62
135	粤 (2020) 第 0104664 号	1 栋 C 座	2006	378.53
136	粤 (2020) 第 0082935 号	1 栋 C 座	2007	125.16
137	粤 (2020) 第 0082939 号	1 栋 C 座	2008	116.38
138	粤 (2020) 第 0082945 号	1 栋 C 座	2101	318.99
139	粤 (2020) 第 0082956 号	1 栋 C 座	2102	140.23
140	粤 (2020) 第 0082959 号	1 栋 C 座	2103	311.87
141	粤 (2020) 第 0084941 号	1 栋 C 座	2104	158.42

中国深圳市南山区留仙大道创智云城1标段1栋C、D座部分研发用房
市场价值评估

价值时点：2026年2月28日

序号	房产证号	栋号	房号	建筑面积 (平方米)
142	粤 (2020) 第 0104677 号	1 栋 C 座	2105	534.17
143	粤 (2020) 第 0104671 号	1 栋 C 座	2106	377.88
144	粤 (2020) 第 0104686 号	1 栋 C 座	2107	125.67
145	粤 (2020) 第 0104689 号	1 栋 C 座	2108	116.91
146	粤 (2020) 第 0082960 号	1 栋 C 座	2201	318.99
147	粤 (2020) 第 0082964 号	1 栋 C 座	2202	140.23
148	粤 (2020) 第 0082971 号	1 栋 C 座	2203	311.87
149	粤 (2020) 第 0082310 号	1 栋 C 座	2204	158.38
150	粤 (2020) 第 0082316 号	1 栋 C 座	2205	534.18
151	粤 (2020) 第 0082326 号	1 栋 C 座	2206	377.88
152	粤 (2020) 第 0082331 号	1 栋 C 座	2207	125.67
153	粤 (2020) 第 0082340 号	1 栋 C 座	2208	116.91
154	粤 (2020) 第 0104697 号	1 栋 C 座	2301	318.99
155	粤 (2020) 第 0082345 号	1 栋 C 座	2302	140.23
156	粤 (2020) 第 0082352 号	1 栋 C 座	2303	311.87
157	粤 (2020) 第 0082351 号	1 栋 C 座	2304	158.42
158	粤 (2020) 第 0084944 号	1 栋 C 座	2305	534.17
159	粤 (2020) 第 0082357 号	1 栋 C 座	2306	377.88
160	粤 (2020) 第 0082379 号	1 栋 C 座	2307	125.67
161	粤 (2020) 第 0082383 号	1 栋 C 座	2308	116.91
162	粤 (2020) 第 0104699 号	1 栋 C 座	2401	318.99
163	粤 (2020) 第 0104702 号	1 栋 C 座	2402	140.23
164	粤 (2020) 第 0104708 号	1 栋 C 座	2403	311.87
165	粤 (2020) 第 0104719 号	1 栋 C 座	2404	158.42
166	粤 (2020) 第 0104725 号	1 栋 C 座	2405	534.17
167	粤 (2020) 第 0104738 号	1 栋 C 座	2406	377.88
168	粤 (2020) 第 0104741 号	1 栋 C 座	2407	125.67
169	粤 (2020) 第 0104753 号	1 栋 C 座	2408	116.91
170	粤 (2020) 第 0104760 号	1 栋 C 座	2501	318.99
171	粤 (2020) 第 0107836 号	1 栋 C 座	2502	140.23
172	粤 (2020) 第 0107883 号	1 栋 C 座	2503	311.87
173	粤 (2020) 第 0107880 号	1 栋 C 座	2504	158.38
174	粤 (2020) 第 0107887 号	1 栋 C 座	2505	534.18
175	粤 (2020) 第 0107889 号	1 栋 C 座	2506	377.88
176	粤 (2020) 第 0107897 号	1 栋 C 座	2507	125.67
177	粤 (2020) 第 0107891 号	1 栋 C 座	2508	116.91
178	粤 (2020) 第 0107899 号	1 栋 C 座	2601	318.99

中国深圳市南山区留仙大道创智云城1标段1栋C、D座部分研发用房
市场价值评估

价值时点：2026年2月28日

序号	房产证号	栋号	房号	建筑面积 (平方米)
179	粤(2020)第0107907号	1栋C座	2602	140.23
180	粤(2020)第0107911号	1栋C座	2603	311.87
181	粤(2020)第0107905号	1栋C座	2604	158.42
182	粤(2020)第0107906号	1栋C座	2605	534.17
183	粤(2020)第0107919号	1栋C座	2606	377.88
184	粤(2020)第0107923号	1栋C座	2607	125.67
185	粤(2020)第0107921号	1栋C座	2608	116.91
186	粤(2020)第0107928号	1栋C座	2701	319
187	粤(2020)第0107930号	1栋C座	2702	140.23
188	粤(2020)第0107931号	1栋C座	2703	311.88
189	粤(2020)第0107938号	1栋C座	2704	157.97
190	粤(2020)第0107939号	1栋C座	2705	534.19
191	粤(2020)第0110813号	1栋C座	2706	377.89
192	粤(2020)第0110816号	1栋C座	2707	125.67
193	粤(2020)第0110825号	1栋C座	2708	116.91
194	粤(2020)第0110866号	1栋C座	2901	475.16
195	粤(2020)第0110872号	1栋C座	2902	476.62
196	粤(2020)第0110874号	1栋C座	2903	681.64
197	粤(2020)第0110884号	1栋C座	2904	495.99
198	粤(2020)第0110906号	1栋C座	3001	475.16
199	粤(2020)第0112514号	1栋C座	3002	476.62
200	粤(2020)第0084946号	1栋C座	3003	681.64
201	粤(2020)第0084952号	1栋C座	3004	495.99
202	粤(2020)第0110929号	1栋C座	3101	475.2
203	粤(2020)第0110937号	1栋C座	3102	475.21
204	粤(2020)第0110941号	1栋C座	3103	681.7
205	粤(2020)第0110949号	1栋C座	3104	496.03
206	粤(2020)第0111015号	1栋C座	3301	475.2
207	粤(2020)第0111027号	1栋C座	3302	475.21
208	粤(2020)第0111029号	1栋C座	3303	681.7
209	粤(2020)第0111035号	1栋C座	3304	496.03
210	粤(2020)第0114109号	1栋C座	3401	475.2
211	粤(2020)第0114106号	1栋C座	3402	475.07
212	粤(2020)第0114103号	1栋C座	3403	681.7
213	粤(2020)第0114092号	1栋C座	3404	496.03
214	粤(2020)第0114084号	1栋C座	3501	475.63
215	粤(2020)第0114078号	1栋C座	3502	475.64

中国深圳市南山区留仙大道创智云城1标段1栋C、D座部分研发用房
市场价值评估

价值时点：2026年2月28日

序号	房产证号	栋号	房号	建筑面积 (平方米)
216	粤(2020)第0114071号	1栋C座	3503	681.83
217	粤(2020)第0114070号	1栋C座	3504	496.24
218	粤(2020)第0114065号	1栋C座	3601	475.63
219	粤(2020)第0114056号	1栋C座	3602	475.64
220	粤(2020)第0114050号	1栋C座	3603	681.83
221	粤(2020)第0114043号	1栋C座	3604	496.24
222	粤(2020)第0114038号	1栋C座	3701	475.63
223	粤(2020)第0114028号	1栋C座	3702	475.64
224	粤(2020)第0114023号	1栋C座	3703	681.83
225	粤(2020)第0114009号	1栋C座	3704	496.24
226	粤(2020)第0114006号	1栋C座	3801	475.63
227	粤(2020)第0113995号	1栋C座	3802	475.64
228	粤(2020)第0113985号	1栋C座	3803	681.83
229	粤(2020)第0113976号	1栋C座	3804	496.24
230	粤(2020)第0114669号	1栋C座	3901	475.63
231	粤(2020)第0114731号	1栋C座	3902	475.64
232	粤(2020)第0114835号	1栋C座	3903	681.83
233	粤(2020)第0114859号	1栋C座	3904	496.24
234	粤(2020)第0114869号	1栋C座	4001	475.63
235	粤(2020)第0114872号	1栋C座	4002	475.64
236	粤(2020)第0114876号	1栋C座	4003	681.83
237	粤(2020)第0114890号	1栋C座	4004	496.24
小计				70,851.55
1	粤(2020)第0227087号	1栋D座	403	239.21
2	粤(2020)第0227104号	1栋D座	404	122.72
3	粤(2020)第0226078号	1栋D座	405	280.91
4	粤(2020)第0226087号	1栋D座	406	101.95
5	粤(2020)第0226092号	1栋D座	407	109.73
6	粤(2020)第0226097号	1栋D座	408	169.59
7	粤(2020)第0226107号	1栋D座	409	122.72
8	粤(2020)第0226115号	1栋D座	410	311.6
9	粤(2020)第0226121号	1栋D座	411	145.67
10	粤(2020)第0114903号	1栋D座	501	323.99
11	粤(2020)第0114911号	1栋D座	502	141.54
12	粤(2020)第0114920号	1栋D座	503	323.99
13	粤(2020)第0114924号	1栋D座	504	117.6
14	粤(2020)第0114926号	1栋D座	505	126.56

中国深圳市南山区留仙大道创智云城1标段1栋C、D座部分研发用房
市场价值评估

价值时点：2026年2月28日

序号	房产证号	栋号	房号	建筑面积 (平方米)
15	粤(2020)第0114939号	1栋D座	506	352.1
16	粤(2020)第0114942号	1栋D座	507	141.54
17	粤(2020)第0114952号	1栋D座	508	359.39
18	粤(2020)第0114955号	1栋D座	509	160.32
19	粤(2020)第0114981号	1栋D座	601	323.99
20	粤(2020)第0114993号	1栋D座	602	141.54
21	粤(2020)第0115000号	1栋D座	603	323.99
22	粤(2020)第0119404号	1栋D座	604	117.6
23	粤(2020)第0119418号	1栋D座	605	126.56
24	粤(2020)第0119423号	1栋D座	606	352.1
25	粤(2020)第0119426号	1栋D座	607	141.54
26	粤(2020)第0119438号	1栋D座	608	359.39
27	粤(2020)第0119443号	1栋D座	609	160.32
28	粤(2020)第0119523号	1栋D座	701	324.37
29	粤(2020)第0119533号	1栋D座	702	141.71
30	粤(2020)第0119535号	1栋D座	703	324.37
31	粤(2020)第0119538号	1栋D座	704	117.73
32	粤(2020)第0119553号	1栋D座	705	126.71
33	粤(2020)第0119558号	1栋D座	706	352.51
34	粤(2020)第0119642号	1栋D座	707	141.71
35	粤(2020)第0119644号	1栋D座	708	359.81
36	粤(2020)第0119652号	1栋D座	709	159.64
37	粤(2020)第0119719号	1栋D座	801	324.37
38	粤(2020)第0119727号	1栋D座	802	141.71
39	粤(2020)第0119729号	1栋D座	803	324.37
40	粤(2020)第0119734号	1栋D座	804	117.73
41	粤(2020)第0119738号	1栋D座	805	126.71
42	粤(2020)第0120527号	1栋D座	806	352.51
43	粤(2020)第0120542号	1栋D座	807	141.71
44	粤(2020)第0120547号	1栋D座	808	359.81
45	粤(2020)第0120551号	1栋D座	809	159.59
46	粤(2020)第0120561号	1栋D座	901	324.37
47	粤(2020)第0120565号	1栋D座	902	141.71
48	粤(2020)第0120577号	1栋D座	903	324.37
49	粤(2020)第0120579号	1栋D座	904	117.73
50	粤(2020)第0120590号	1栋D座	905	126.71
51	粤(2020)第0120599号	1栋D座	906	352.51

中国深圳市南山区留仙大道创智云城1标段1栋C、D座部分研发用房
市场价值评估

价值时点：2026年2月28日

序号	房产证号	栋号	房号	建筑面积 (平方米)
52	粤 (2020) 第 0120596 号	1 栋 D 座	907	141.71
53	粤 (2020) 第 0120612 号	1 栋 D 座	908	359.81
54	粤 (2020) 第 0120611 号	1 栋 D 座	909	159.64
55	粤 (2020) 第 0120629 号	1 栋 D 座	1001	324.69
56	粤 (2020) 第 0120638 号	1 栋 D 座	1002	142.14
57	粤 (2020) 第 0120646 号	1 栋 D 座	1003	324.69
58	粤 (2020) 第 0120648 号	1 栋 D 座	1004	118.23
59	粤 (2020) 第 0120657 号	1 栋 D 座	1005	127.19
60	粤 (2020) 第 0120661 号	1 栋 D 座	1006	352.07
61	粤 (2020) 第 0120675 号	1 栋 D 座	1007	142.14
62	粤 (2020) 第 0123403 号	1 栋 D 座	1008	359.36
63	粤 (2020) 第 0123417 号	1 栋 D 座	1009	160.25
64	粤 (2020) 第 0123539 号	1 栋 D 座	1201	324.69
65	粤 (2020) 第 0123604 号	1 栋 D 座	1202	142.14
66	粤 (2020) 第 0123612 号	1 栋 D 座	1203	324.69
67	粤 (2020) 第 0123618 号	1 栋 D 座	1204	118.23
68	粤 (2020) 第 0123621 号	1 栋 D 座	1205	127.19
69	粤 (2020) 第 0123624 号	1 栋 D 座	1206	352.07
70	粤 (2020) 第 0123626 号	1 栋 D 座	1207	142.14
71	粤 (2020) 第 0123628 号	1 栋 D 座	1208	359.36
72	粤 (2020) 第 0123636 号	1 栋 D 座	1209	160.25
73	粤 (2020) 第 0121847 号	1 栋 D 座	1301	324.69
74	粤 (2020) 第 0121845 号	1 栋 D 座	1302	142.14
75	粤 (2020) 第 0121857 号	1 栋 D 座	1303	324.69
76	粤 (2020) 第 0121855 号	1 栋 D 座	1304	118.23
77	粤 (2020) 第 0121868 号	1 栋 D 座	1305	127.19
78	粤 (2020) 第 0121865 号	1 栋 D 座	1306	352.07
79	粤 (2020) 第 0121872 号	1 栋 D 座	1307	142.14
80	粤 (2020) 第 0121880 号	1 栋 D 座	1308	359.36
81	粤 (2020) 第 0121883 号	1 栋 D 座	1309	160.25
82	粤 (2020) 第 0121903 号	1 栋 D 座	1501	319.49
83	粤 (2020) 第 0121901 号	1 栋 D 座	1502	140.16
84	粤 (2020) 第 0121913 号	1 栋 D 座	1503	312.35
85	粤 (2020) 第 0121917 号	1 栋 D 座	1504	158.95
86	粤 (2020) 第 0121972 号	1 栋 D 座	1505	536.13
87	粤 (2020) 第 0121980 号	1 栋 D 座	1506	379.6
88	粤 (2020) 第 0121982 号	1 栋 D 座	1507	125.51

序号	房产证号	栋号	房号	建筑面积 (平方米)
89	粤(2020)第0121988号	1栋D座	1508	116.71
90	粤(2020)第0121992号	1栋D座	1601	319.49
91	粤(2020)第0121993号	1栋D座	1602	140.16
92	粤(2020)第0121995号	1栋D座	1603	312.34
93	粤(2020)第0122480号	1栋D座	1604	159
94	粤(2020)第0122482号	1栋D座	1605	536.13
95	粤(2020)第0122474号	1栋D座	1606	379.6
96	粤(2020)第0122461号	1栋D座	1607	125.51
97	粤(2020)第0122468号	1栋D座	1608	116.71
98	粤(2020)第0122463号	1栋D座	1701	319.49
99	粤(2020)第0122453号	1栋D座	1702	140.16
100	粤(2020)第0122450号	1栋D座	1703	312.34
101	粤(2020)第0122439号	1栋D座	1704	159
102	粤(2020)第0122442号	1栋D座	1705	536.13
103	粤(2020)第0122435号	1栋D座	1706	379.6
104	粤(2020)第0122433号	1栋D座	1707	125.51
105	粤(2020)第0122421号	1栋D座	1708	116.71
106	粤(2020)第0122427号	1栋D座	1801	319.52
107	粤(2020)第0122419号	1栋D座	1802	140.17
108	粤(2020)第0122425号	1栋D座	1803	312.37
109	粤(2020)第0122424号	1栋D座	1804	158.01
110	粤(2020)第0122417号	1栋D座	1805	536.18
111	粤(2020)第0122411号	1栋D座	1806	379.63
112	粤(2020)第0122409号	1栋D座	1807	125.52
113	粤(2020)第0124636号	1栋D座	1808	116.72
114	粤(2020)第0124746号	1栋D座	1901	319.52
115	粤(2020)第0124644号	1栋D座	1902	140.17
116	粤(2020)第0124760号	1栋D座	1903	312.37
117	粤(2020)第0124620号	1栋D座	1904	157.96
118	粤(2020)第0124768号	1栋D座	1905	536.18
119	粤(2020)第0124764号	1栋D座	1906	379.63
120	粤(2020)第0124652号	1栋D座	1907	125.52
121	粤(2020)第0124749号	1栋D座	1908	116.72
122	粤(2020)第0124762号	1栋D座	2001	319.52
123	粤(2020)第0124659号	1栋D座	2002	140.17
124	粤(2020)第0124751号	1栋D座	2003	312.37
125	粤(2020)第0124586号	1栋D座	2004	158.01

中国深圳市南山区留仙大道创智云城1标段1栋C、D座部分研发用房
市场价值评估

价值时点：2026年2月28日

序号	房产证号	栋号	房号	建筑面积 (平方米)
126	粤(2020)第0124663号	1栋D座	2005	536.18
127	粤(2020)第0124611号	1栋D座	2006	379.63
128	粤(2020)第0124766号	1栋D座	2007	125.52
129	粤(2020)第0124758号	1栋D座	2008	116.72
130	粤(2020)第0124653号	1栋D座	2101	319.93
131	粤(2020)第0124767号	1栋D座	2102	140.64
132	粤(2020)第0124634号	1栋D座	2103	312.79
133	粤(2020)第0126431号	1栋D座	2104	158.66
134	粤(2020)第0126440号	1栋D座	2105	535.75
135	粤(2020)第0126442号	1栋D座	2106	379
136	粤(2020)第0126446号	1栋D座	2107	126.04
137	粤(2020)第0126452号	1栋D座	2108	117.25
138	粤(2020)第0126457号	1栋D座	2201	319.93
139	粤(2020)第0126458号	1栋D座	2202	140.64
140	粤(2020)第0126459号	1栋D座	2203	312.79
141	粤(2020)第0126460号	1栋D座	2204	158.61
142	粤(2020)第0126463号	1栋D座	2205	535.76
143	粤(2020)第0126527号	1栋D座	2206	379
144	粤(2020)第0126532号	1栋D座	2207	126.04
145	粤(2020)第0126543号	1栋D座	2208	117.25
146	粤(2020)第0126545号	1栋D座	2301	319.93
147	粤(2020)第0126541号	1栋D座	2302	140.64
148	粤(2020)第0126555号	1栋D座	2303	312.79
149	粤(2020)第0126561号	1栋D座	2304	158.66
150	粤(2020)第0126569号	1栋D座	2305	535.75
151	粤(2020)第0126577号	1栋D座	2306	379
152	粤(2020)第0126587号	1栋D座	2307	126.04
153	粤(2020)第0127415号	1栋D座	2308	117.25
154	粤(2020)第0127419号	1栋D座	2401	319.93
155	粤(2020)第0127420号	1栋D座	2402	140.64
156	粤(2020)第0127492号	1栋D座	2403	312.79
157	粤(2020)第0127504号	1栋D座	2404	158.66
158	粤(2020)第0127598号	1栋D座	2405	535.75
159	粤(2020)第0127500号	1栋D座	2406	379
160	粤(2020)第0127510号	1栋D座	2407	126.04
161	粤(2020)第0127515号	1栋D座	2408	117.25
162	粤(2020)第0082386号	1栋D座	2501	319.93

中国深圳市南山区留仙大道创智云城1标段1栋C、D座部分研发用房
市场价值评估

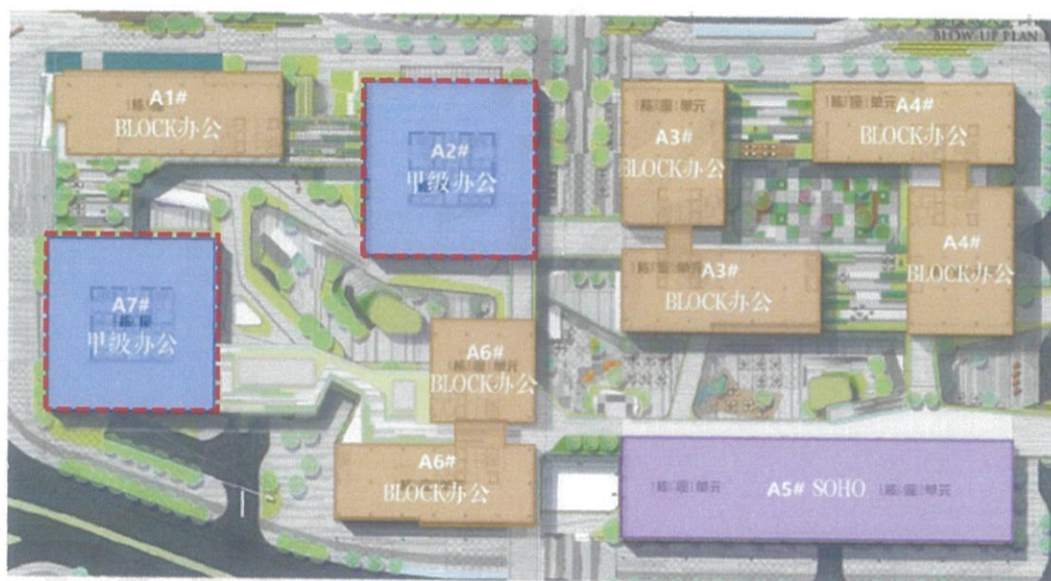
价值时点：2026年2月28日

序号	房产证号	栋号	房号	建筑面积 (平方米)
163	粤(2020)第0082389号	1栋D座	2502	140.64
164	粤(2020)第0127523号	1栋D座	2503	312.79
165	粤(2020)第0127529号	1栋D座	2504	158.61
166	粤(2020)第0127537号	1栋D座	2505	535.76
167	粤(2020)第0127539号	1栋D座	2506	379
168	粤(2020)第0082398号	1栋D座	2507	126.04
169	粤(2020)第0082403号	1栋D座	2508	117.25
170	粤(2020)第0127548号	1栋D座	2601	319.93
171	粤(2020)第0127550号	1栋D座	2602	140.64
172	粤(2020)第0127567号	1栋D座	2603	312.79
173	粤(2020)第0127571号	1栋D座	2604	158.66
174	粤(2020)第0127575号	1栋D座	2605	535.75
175	粤(2020)第0127580号	1栋D座	2606	379
176	粤(2020)第0127583号	1栋D座	2607	126.04
177	粤(2020)第0124841号	1栋D座	2608	117.25
178	粤(2020)第0124844号	1栋D座	2701	319.94
179	粤(2020)第0124846号	1栋D座	2702	140.64
180	粤(2020)第0124850号	1栋D座	2703	312.8
181	粤(2020)第0124862号	1栋D座	2704	158.43
182	粤(2020)第0124872号	1栋D座	2705	535.76
183	粤(2020)第0124877号	1栋D座	2706	379
184	粤(2020)第0124882号	1栋D座	2707	126.04
185	粤(2020)第0124884号	1栋D座	2708	117.25
186	粤(2020)第0124970号	1栋D座	3001	476.56
187	粤(2020)第0124982号	1栋D座	3002	478.03
188	粤(2020)第0124988号	1栋D座	3003	683.65
189	粤(2020)第0124992号	1栋D座	3004	497.45
190	粤(2020)第0124998号	1栋D座	3101	476.6
191	粤(2020)第0124996号	1栋D座	3102	476.61
192	粤(2020)第0125011号	1栋D座	3103	683.71
193	粤(2020)第0130375号	1栋D座	3104	497.5
小计				49,427.41
合计				120,278.96

3.4.3 估价对象概况

(1) 概况

估价对象「创智云城一期」坐落于中国深圳市南山区留仙大道留仙洞战略性新兴产业总部基地片区，由深圳市特区建设发展集团有限公司开发建设，于2019年建成，共包含7栋地上建筑物，包括1栋SOHO、2栋塔楼和4栋block办公。本次评估范围为其中C、D座的部分研发用房，北临留仙大道、东邻创智云城三期、南邻创智云城二期公寓项目、西临创科路。



估价对象位置图

C、D座整体地上40层，其中1至2层为商业，3层为架空层，4-40层为研发办公用房。根据产权方指示，本次估价对象为C座地上4层至40层（不含1807、1808及32层），建筑面积为70,851.55平方米；D座地上4层至31层（不含11层和29层），建筑面积为49,427.41平方米，合计建筑面积为120,278.96平方米。

(2) 装修情况如下：

- **外装修：**项目外立面均为玻璃幕墙。
- **大堂：**层高约11米，核心筒公共区域走廊墙面为大理石，吊顶为石膏板造型吊顶；
- **办公区域：**标准层建筑标高约4米，公共部分走廊采用吊顶；核心筒公共部分地面采用大理石铺装；办公单元内部采用毛坯地面、墙面及天花。

(3) 配套设施

估价对象于价值时点2026年02月28日配有蒂森品牌电梯系统、宽带光纤、智能照明、空调系统、监控系统、消防系统、电气系统、新风系统、泛光照明系统、道闸系统、充电桩系统等设备设施。

(4) 物业占用情况

估价对象创智云城一期C、D座研发用房总建筑面积为120,278.96平方米，总可出租面积为120,278.96平方米，于价值时点，估价对象已出租面积为117,193.52平方米，整体出租率约为97.43%，平均租金水平为86.45元/平方米/月，月租金收入约为955.59万元。

3.5 估价目的

为深圳市特区建设发展集团有限公司作为华泰-国君-深圳特区建发集团科技园区2期资产支持专项计划实际融资人，了解估价对象在计划存续期间的房地产市场价格而提供内部参考依据。

3.6 价值时点

2026年02月28日。

3.7 价值类型

价值类型

本次估价的价值类型为市场价值。

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

价值内涵

本次估价的市场价值，是指估价对象在保持现状条件下，于价值时点2026年02月28日，房屋规划用途为研发用房的建筑物所有权价值，土地用途为新型产业用地，公共绿地，土地剩余使用年限为29.63年的土地使用权价值，且满足本估价报告中“估价假设和限制条件”下的房地产市场价格。

3.8 估价依据

- (1) 国家和地方的有关法律、法规：
 - (a) 《中华人民共和国民法典》
 - (b) 《中华人民共和国土地管理法》
 - (c) 《中华人民共和国城市房地产管理法》
 - (d) 《中华人民共和国资产评估法》
 - (e) 《不动产登记暂行条例》
 - (f) 《中华人民共和国增值税法》及《中华人民共和国增值税法实施条例》
 - (g) 《中华人民共和国房产税暂行条例》

- (h) 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》
- (i) 《中华人民共和国印花税法》
- (2) 技术标准：
 - (a) 《房地产估价规范》GB/T50291-2015
 - (b) 《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899-2013
 - (c) 《房地产投资信托基金物业评估指引（试行）》
- (3) 贵公司提供的产权文件复印件等相关资料：
 - (a) 《深圳市土地使用权作价出资合同书》
 - (b) 《建设用地规划许可证》
 - (c) 《建设工程规划许可证》
 - (d) 《建筑工程许可证》
 - (e) 《创智云城项目一期工程竣工验收备案收文回执》
 - (f) 《创智-深圳市房屋建筑面积测绘报告-竣工测绘》
 - (g) 《不动产权证书》
 - (h) 贵公司提供的其他资料
- (4) 估价人员实地查勘、摄影和记录

3.9 估价原则

我们在本次估价时除独立、客观、公正原则外还遵循了以下原则：

合法原则

房地产估价遵循合法原则，应当以估价对象的合法产权、合法使用、合法交易为前提进行。估价对象已取得其《不动产权证书》，完成竣工备案，具有合法的产权且用途合法。

最高最佳利用原则

由于房地产具有用途的多样性，不同的利用方式能为产权方带来不同的收益，且房地产产权方都期望从其占有的房地产上获得更多的收益，并以能满足这一目的为确定房地产利用方式的依据。所以，房地产价格是在法律上可行、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象价值达到最大、最可能的使用。估价对象土地用途为新型产业用地，公共绿地，房屋用途为研发用房，符合最高最佳利用原则。

替代原则

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

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

价值时点原则

估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。

估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价格波动性，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。所以强调：估价结果是估价对象在价值时点的价格，不能将估价结果作为估价对象在其他时点的价格。

一致性原则

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

3.10 估价方法

房地产估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法。我们深入细致地分析了项目的特点和实际状况，并研究了贵公司提供资料以及我们所掌握的资料，在实地查勘和调研的基础上认为，依据评估原则，结合评估目的，并综合考虑其物业所处区域、物业性质、特点及影响其市场价值的各类因素，本次估价采用「比较法」和「收益法」评估物业之市场价值。

比较法

比较法是将估价对象房地产价格与在价值时点近期已经发生了交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当修正，以此估算出估价对象的客观合理价格的一种估价方法。

收益法

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

3.11 估价结果

我们采用了比较法和收益法对估价对象的房地产市场价值进行了测算。比较法主要是通过选取实际交易案例，进行各项因素比较后，所得出的价格水平，反映了该区域同类房地产的市场价格。采用收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。



根据估价经验，综合分析影响房地产价格的因素，并结合估价对象的具体情况，两种估价方法测算出的结果相近，故取算术平均值作为估价对象的最终估价结果。

于价值时点2026年02月28日，估价对象之市场价值为人民币2,670,000,000元（大写人民币贰拾陆亿柒仟万元整）。明细如下：

用途	建筑面积	比较法	权重	收益法	权重	评估总价	单价
	(平方米)	(元)		(元)		(元)	(元/平方米)
研发用房	120,278.96	3,163,000,000	50%	2,176,000,000	50%	2,670,000,000	22,200

注：单价保留至百位，总价保留至百万位。

3.12 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
于红	1120150022		2026.4.24
陆金库	1120240042		2026.4.24

3.13 协助估价的人员

吕晓蕊、魏绮虹

3.14 实地查勘期

二〇二六年四月十日

3.15 估价作业日期

二〇二六年三月十六日至二〇二六年四月二十四日

4. 附件

4.1 物业位置图



4.2 估价对象内外部状况照片



估价对象-外观



估价对象-外观



估价对象-外观



估价对象-电梯间



估价对象-大堂



估价对象-内部办公

4.3 估价对象周围环境和景观照片



留仙大道



创智云城二期公寓项目



创科路



创智云城三期

4.4 估价对象权属证明复印件-
● 《深圳市土地使用权作价出资合同书》

宗地编号：T501-0070

深圳市土地使用权作价出资合同书

深地资合字（2015）8025号

一、本合同当事人

甲方：深圳市规划和国土资源委员会第二直属管理局

法定代表人：宋延

职务：局长

地址：深圳市南山区深南大道10138号

电话：26978997

乙方：深圳市特区建设发展集团有限公司

法定代表人：李冰

职务：董事长

地址：/

电话：/

丙方：深圳市人民政府国有资产监督管理委员会

法定代表人：高自民

职务：主任

地址：深圳市福田区深南大道4009号投资大厦9楼

电话：82909808

二、根据国家有关法律、法规、深圳市的有关规定以及市政府有关文件精神，
订立本合同。

三、根据市政府六届三次常务会议纪要，对深圳市特区建设发展集团有限公司
进行土地使用权作价出资的相关事项已经获得市政府主管部门的批准。

四、根据市政府六届三次常务会议纪要，市政府决定将宗地编号为
T501-0070，宗地面积为108193.33平方米（见宗地图红线范围）、使用年期为40
年的土地使用权作价出资到深圳市特区建设发展集团有限公司，作价金额为（人
民币）捌拾叁亿柒仟伍佰伍拾壹万壹仟贰佰元整（小写：¥8375511200元）。

中国深圳市南山区留仙大道创智云城1标段1栋C、D座部分研发用房
市场价值评估

价值时点：2026年2月28日

● 《不动产权证书》——示例

粤 (2020) 深圳市 不动产权第 0124970 号		附 记
权利人	深圳市特区建设发展集团有限公司(9144030058271093AD)	商品房，可分割销售，售价及销售对象资格由产业主管部门核定，受让人的资格也须由产业主管部门核定。 说明：本不动产上的其他权利事项，以不动产登记簿记载为准。
共有情况	单独所有	
坐落	南山区留仙大道创智云城1标段1栋D座3001	
不动产单元号	440305001002GB00159F00011589	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	作价出资(入股)/商品房	
用途	新型产业用地、公共绿地/研发用房	
面积	建筑面积：476.56平方米	
使用期限	40年，从2015年10月19日至2055年10月18日止	
权利其他状况	1. 宗地号：T501-0070，宗地面积：137282.89平方米 2. 套内建筑面积：326.12平方米 3. 竣工日期：2019年10月15日 4. 登记价 5. 共有情况：无	

4.5 估价机构营业执照复印件



4.6 估价机构相关资质证明复印件



4.7 估价人员相关专业执业资格复印件

<p>10</p> <p>本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。 本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。 This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China. The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.</p>  <p>发证机关 No. 00300307</p>	<p>姓名 / Full name 于红</p> <p>性别 / Sex 女</p>  <p>身份证件号码 / ID No. 120104197604167646</p> <p>注册号 / Registration No. 1120150022</p> <p>执业机构 / Employer 深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司北京分公司</p> <p>有效期至 / Date of expiry 2027-11-20</p> <p>持证人签名 / Bearer's signature <i>于红</i></p>
---	--

<p>11</p> <p>本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。 本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。 This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China. The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.</p>  <p>发证机关 No. 00300234</p>	<p>姓名 / Full name 陆金库</p> <p>性别 / Sex 男</p>  <p>身份证件号码 / ID No. 370786199410120017</p> <p>注册号 / Registration No. 1120240042</p> <p>执业机构 / Employer 深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司北京分公司</p> <p>有效期至 / Date of expiry 2027-11-10</p> <p>持证人签名 / Bearer's signature <i>陆金库</i></p>
--	--