

房地产估价报告

估价委托人：中金基金管理有限公司

武汉光谷软件园科技服务有限公司

估价对象：中金湖北科投光谷产业园封闭式基础设施证券投资基金(代码 508019)
持有的全部不动产项目

二〇二六年三月二十五日

重要提示

本报告仅能由估价委托人用于本报告所载明的特定目的，我们不对任何第三方为任何目的使用或引用本报告全部或任何部分内容承担任何责任。

未经我们的正式同意，该报告及所包含的任何文字及数据均不能应用和转载于任何文件、函件及其它陈述。



房地产估价报告

估价报告编号：JLL-BJ[2026]房估字第 0049 号

估价项目名称：中金湖北科投光谷产业园封闭式基础设施证券投资基金(代码 508019)持有的全部不动产项目市场价值评估

估价委托人：中金基金管理有限公司
武汉光谷软件园科技服务有限公司

房地产估价机构：仲量联行（北京）房地产资产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：张亚斌（注册号：1420200087）

李 猛（注册号：1120080057）

估价报告出具日期：2026 年 3 月 25 日

致估价委托人函

中金基金管理有限公司、武汉光谷软件园科技服务有限公司：

承蒙委托，我司遵照国家有关法律法规和技术标准对估价对象房地产进行评估。估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，对估价对象全面分析、测算、判断。现将估价报告的要点内容致函如下：

估价目的：对估价对象进行跟踪评估，提供其在价值时点的市场价值，为估价委托人已发行的基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）业务提供价值参考。

估价对象：中金湖北科投光谷产业园封闭式基础设施证券投资基金(代码 508019)持有的全部不动产，包括以下两个项目：

估价对象 1. 武汉市东湖新技术开发区关山大道 1 号【光谷软件园】A1-A7、C6、E3 栋产业用房房地产。估价对象建筑面积为 146,459.23 平方米，房屋现状用途为研发办公、地下车位；土地用途为工业用地。权利人武汉光谷软件园科技服务有限公司，单独所有。（下文简称估价对象 1 或光谷软件园项目）

估价对象 2. 武汉市东湖新技术开发区光谷大道 41 号【互联网+项目】1-2 层、7-27 层产业用房房地产。估价对象建筑面积为 27,907.17 平方米，房屋现状用途为研发办公；土地用途为工业用地。权利人武汉光谷软件园科技服务有限公司，单独所有。（下文简称估价对象 2 或互联网+项目）

价值时点：2025 年 12 月 31 日

价值类型：市场价值

估价方法：收益法

估价结果：估价对象于价值时点的房地产市场价值为人民币 1,314,000,000 元，大写人民币壹拾叁亿壹仟肆佰万元整。

估价结果明细表

币种：人民币

估价对象	建筑面积 (平方米)	评估单价 (元/平方米)	市场价值 (元)
光谷软件园	146,459.23	7,763	1,137,000,000
互联网+项目	27,907.17	6,342	177,000,000
合计	174,366.40	—	1,314,000,000

特别提示

- 估价结果取整至百万位。
- 本次评估结果不代表估价对象的实际可交易价格，也不代表估价对象能够按照评估结果进行转让。
- 以上内容摘自本房地产估价报告书，欲了解本次评估项目的全面情况，应认真阅读估价报告书全文。

仲量联行（北京）房地产资产评估咨询有限公司

法定代表人

2026 年 3 月 25 日

目 录

估价师声明	4
估价假设和限制条件	5
估价结果报告	7
一、 估价委托人	7
二、 房地产估价机构	7
三、 估价目的	7
四、 估价对象	7
五、 估价对象运营情况	27
六、 价值时点	28
七、 价值类型	29
八、 估价原则	29
九、 估价依据	29
十、 估价方法	30
十一、 估价结果	31
十二、 注册房地产估价师	32
十三、 实地查勘期	32
十四、 估价作业期	32
附 件	33
附件1、《房地产估价委托函》复印件	
附件2、不同评估方法验证说明	
附件3、估价对象位置示意图	
附件4、估价对象现状照片	
附件5、估价委托人营业执照	
附件6、估价对象权属证明文件	
附件7、专业帮助情况和相关专业意见	
附件8、房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件	
附件9、注册房地产估价师估价资格证书复印件	

估价师声明

我们郑重声明：

- 一、我们在本估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。
- 二、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。
- 三、我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。
- 四、我们依照《中华人民共和国资产评估法》、《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)、《房地产投资信托基金物业评估指引(试行)》(中房学〔2015〕4号)、《公开募集基础设施证券投资基金指引(试行)》(证监会公告〔2020〕54号、证监会公告〔2023〕55号)、《国家发展改革委关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)试点工作的通知》(发改投资〔2021〕958号)、《国家发展改革委关于全面推动基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)项目常态化发行的通知》(发改投资〔2024〕1014号)、《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金(REITs)业务办法(试行)》、《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金(REITs)业务指南第2号——存续业务》、《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金(REITs)规则适用指引第6号——年度报告(试行)》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

估价假设和限制条件

一、估价假设条件

(一) 一般假设

1. 注册房地产估价师对估价委托人提供的有关情况和资料进行了必要的关注，无理由怀疑估价委托人提供的有关情况和资料的真实性，本次评估以估价委托人向本公司提供的有关情况和资料是真实、完整、有效的为假设前提。若资料失实或有所隐匿，本报告不能成立，本公司也不承担任何法律责任。

2. 我们以估价需要为限对估价对象进行了实地查勘，但我们对估价对象的查勘仅限于其外观和使用状况，并未进行结构测量和设备测试以确认估价对象是否存在结构性损坏或其他缺陷，已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

3. 本次估价以估价对象权属清晰无异议为假设前提。即估价对象以合法、合规的方式取得和建设，取得和建设过程中所涉及的各种法律、法规和批复文件齐全，并可持续使用。

4. 估价委托人没有提供用益物权设立情况、拖欠税费情况等限制权利情况等方面有关资料，本次估价假设估价对象产权清晰无纠纷，评估结果未考虑上述状况的影响。

5. 估价人员未对房屋建筑面积进行专业测量，经实地观察，估价对象房屋建筑面积与《不动产权证书》记载的建筑面积大体相当。评估时我们以权属证明复印件所记载数据与信息为准进行相关说明和测算。

6. 本次估价在现场查勘时，估价对象由估价委托人有关人员进行了现场指认，若与实际不符，应重新估价。

7. 估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

8. 估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即房地产的市场价值是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。它依据了如下假设：

- (1) 交易双方是自愿地进行交易的--一个自愿出售者和一个自愿购买者；
- (2) 交易双方进行交易的目的是追求各自利益的最大化；
- (3) 交易双方具有必要的专业知识并了解交易对象；
- (4) 交易双方掌握必要的市场信息；
- (5) 交易双方有较充裕的时间进行交易；
- (6) 不存在买者因特殊兴趣而给予追加出价。

(二) 未定事项假设

本次估价无未定事项假设。

(三) 背离事实假设

1. 本次估价的时点为 2025 年 12 月 31 日，完成实地查勘日期为 2026 年 1 月 19 日，价值时点与完成实地查勘日期不一致。本次估价假定估价对象在价值时点的房地产状况与实地查勘日的房地产状况相似，且未发生可影响价值的重大变化。

(四) 不相一致假设

本次估价无不相一致假设。

(五) 依据不足假设

本次估价无依据不足假设。

二、 估价限制条件

(一) 本次估价结果是反映估价对象在本报告目的下的市场价值参考，仅供估价委托人在本次估价目的下使用，若改变估价目的及使用条件需向本评估机构咨询后作必要调整甚至重新估价。

(二) 本估价报告仅在如下情况下才能被依赖使用：

1. 本估价报告中被明确指明为允许依赖本估价报告的那方；
2. 当某方是直接从仲量联行（北京）房地产资产评估咨询有限公司接收到本估价报告；
3. 使用本估价报告的目的为本估价报告所明确允许的使用目的。

(三) 估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象权利人将来可能承担违约责任的影响，以及特殊交易方式等对评估价值的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

(四) 本次估价结果为房地产市场价值，包含估价对象（分摊）的土地使用权价值、房屋结构、安装、装修工程价值，且未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

(五) 本估价报告自出具之日起壹年内有效。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

(六) 本报告中所展示的地图、平面图及证件仅是为形象直观地讨论问题，不能作为测量成果用作他用，也不允许把它们与本报告分开来单独使用。本报告不可作为任何形式的产权证明文件。

(七) 未经本估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人一：中金基金管理有限公司

单位地址：北京市朝阳区建国门外大街1号国贸写字楼2座26层05室

法定代表人：李金泽

估价委托人二：武汉光谷软件园科技服务有限公司

单位地址：武汉东湖新技术开发区高新大道666号光谷生物城C5栋303室

法定代表人：刘立宇

二、房地产估价机构

机构名称：仲量联行（北京）房地产资产评估咨询有限公司

法定代表人：李萍萍

单位地址：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)801B室

资质级别：壹级

证书编号：建房估备字[2015]020号

三、估价目的

因基金管理人对已发行的基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）业务年度信息披露的需要，委托仲量联行（北京）房地产资产评估咨询有限公司对估价对象进行价值评估，为确定估价对象在价值时点的市场价值提供参考依据。

四、估价对象

（一）估价对象位置



(二) 估价对象范围

图 目标物业现状



外观 (估价对象 1)



室内 (估价对象 1)



外观 (估价对象 2)



室内 (估价对象 2)

估价对象是中金湖北科投光谷产业园封闭式基础设施证券投资基金(代码 508019)持有的全部不动产,包括以下两个项目:

估价对象 1. 武汉市东湖新技术开发区关山大道 1 号【光谷软件园】A1-A7、C6、E3 栋产业用房房地产。估价对象建筑面积为 146,459.23 平方米,房屋现状用途为研发办公、地下车位;土地用途为工业用地。权利人武汉光谷软件园科技发展有限公司,单独所有。

估价对象 2. 武汉市东湖新技术开发区光谷大道 41 号【互联网+项目】1-2 层、7-27 层产业用房房地产。估价对象建筑面积为 27,907.17 平方米,房屋现状用途为研发办公用房;土地用途为工业用地。权利人武汉光谷软件园科技发展有限公司,单独所有。

估价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,不包含债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

(三) 估价对象权益状况

1. 房地产权益状况

根据估价委托人提供的《不动产权证书》记载,估价对象 1 (以东湖新技术开发区关山大道 1 号光谷软件园 1.1 期产业楼 A1 栋 1 层为例) 估价对象 2 (以东湖新技术开发区光谷大道 41 号现代·国际设计城一期 2 栋 1 层 01 室) 房地产权益状况见下表,其余详见房地产权益明细表:

不动产权证号	鄂(2022)武汉市东开不动产权第 0066718 号	鄂(2022)武汉市东开不动产权第 0066654 号
权利人	武汉光谷软件园科技发展有限公司	武汉光谷软件园科技发展有限公司
共有情况	单独所有	单独所有
坐落	东湖新技术开发区关山大道 1 号光谷软件园 1.1 期产业楼 A1 栋 1 层	东湖新技术开发区光谷大道 41 号现代·国际设计城一期 2 栋 1 层 01 室

不动产单元号	420111018016GB00047F00090001	420111018012GB00010F00050234
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	出让/市场化商品房	出让/市场化商品房
用途	工业用地/办公	工业用地/其它
面积	土地使用权面积 241916.2800 平方米/房屋建筑面积 920.1400 平方米	土地使用权面积 67391.6600 平方米/房屋建筑面积 145.7800 平方米
使用期限	国有建设用地使用权 2002 年 05 月 04 日起至 2052 年 05 月 04 日止	国有建设用地使用权 2001 年 08 月 16 日起至 2051 年 08 月 16 日止
权利其他状况	土地: 独用土地面积:/ 专有土地面积:/ 分摊土地面积:144.2400 平方米 房屋: 专有建筑面积:607.9600 平方米 分摊建筑面积:312.1800 平方米 房屋结构:钢筋混凝土结构 房屋总层数和所在层数:10/1	土地: 独用土地面积:/ 专有土地面积: 1469.6300 平方米 分摊土地面积:6.4000 平方米 房屋: 专有建筑面积: 96.8000 平方米 分摊建筑面积: 48.9800 平方米 房屋结构:钢筋混凝土结构 房屋总层数和所在层数: 27/1
附记	查询该不动产证书状态和不动产抵押状态, 可以通过以下途径: 1.扫描本栏左下方二维码; 2.登录武汉市不动产登记网; 3.登录武汉不动产登记部门的微信公众号; 4.各政务中心窗口不动产自助查询机; 5. 各政务中心不动产登记窗口。	查询该不动产证书状态和不动产抵押状态, 可以通过以下途径: 1.扫描本栏左下方二维码; 2.登录武汉市不动产登记网; 3.登录武汉不动产登记部门的微信公众号; 4.各政务中心窗口不动产自助查询机; 5. 各政务中心不动产登记窗口。
登记机构	武汉自然资源和规划局	武汉自然资源和规划局
登记日期	2022/5/26	2022/5/26

房地产权益明细表

序号	楼栋	不动产权证号	名称	建筑面积 (平方米)
1	光谷软件园 A1 栋	鄂 (2022) 武汉市东开不动产权第 0066718 号	东湖新技术开发区关山大道 1 号光谷软件园 1.1 期产业楼 A1 栋 1 层	920.14
2		鄂 (2022) 武汉市东开不动产权第 0066725 号	东湖新技术开发区关山大道 1 号光谷软件园 1.1 期产业楼 A1 栋 2 层	1,359.98
3		鄂 (2022) 武汉市东开不动产权第 0066721 号	东湖新技术开发区关山大道 1 号光谷软件园 1.1 期产业楼 A1 栋 3 层	1,354.76
4		鄂 (2022) 武汉市东开不动产权第 0066720 号	东湖新技术开发区关山大道 1 号光谷软件园 1.1 期产业楼 A1 栋 4 层	1,354.76
5		鄂 (2022) 武汉市东开不动产权第 0066709 号	东湖新技术开发区关山大道 1 号光谷软件园 1.1 期产业楼 A1 栋 5 层	1,354.76
6		鄂 (2022) 武汉市东开不动产权第 0066777 号	东湖新技术开发区关山大道 1 号光谷软件园 1.1 期产业楼 A1 栋 6 层	1,354.76
7		鄂 (2022) 武汉市东开不动产权第 0066731 号	东湖新技术开发区关山大道 1 号光谷软件园 1.1 期产业楼 A1 栋 7 层	1,354.76

序号	楼栋	不动产权证号	名称	建筑面积 (平方米)
8		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066737号	东湖新技术开发区关山大道1号光谷软件园1.1期产业楼A1栋8层	1,398.60
9		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066741号	东湖新技术开发区关山大道1号光谷软件园1.1期产业楼A1栋9层	1,398.60
10		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066742号	东湖新技术开发区关山大道1号光谷软件园1.1期产业楼A1栋10层	1,343.20
1	光谷软件园A2栋	鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066679号	东湖新技术开发区关山大道1号光谷软件园1.1期产业楼A2栋1层	525.71
2		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066763号	东湖新技术开发区关山大道1号光谷软件园1.1期产业楼A2栋2层	1,326.88
3		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066758号	东湖新技术开发区关山大道1号光谷软件园1.1期产业楼A2栋3层	1,312.32
4		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066755号	东湖新技术开发区关山大道1号光谷软件园1.1期产业楼A2栋4层	1,312.32
5		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066750号	东湖新技术开发区关山大道1号光谷软件园1.1期产业楼A2栋5层	1,312.32
6		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066705号	东湖新技术开发区关山大道1号光谷软件园1.1期产业楼A2栋6层	1,312.32
7		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066714号	东湖新技术开发区关山大道1号光谷软件园1.1期产业楼A2栋7层	1,312.32
8		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066711号	东湖新技术开发区关山大道1号光谷软件园1.1期产业楼A2栋8层	1,354.76
9		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066672号	东湖新技术开发区关山大道1号光谷软件园1.1期产业楼A2栋9层	1,354.76
10		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066677号	东湖新技术开发区关山大道1号光谷软件园1.1期产业楼A2栋10层	1,301.10
1	光谷软件园A3栋	鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066757号	东湖新技术开发区关山大道1号光谷软件园1.1期产业楼A3栋1层	1,027.41
2		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066762号	东湖新技术开发区关山大道1号光谷软件园1.1期产业楼A3栋2层	1,176.04
3		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066767号	东湖新技术开发区关山大道1号光谷软件园1.1期产业楼A3栋3层	1,176.04
4		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066765号	东湖新技术开发区关山大道1号光谷软件园1.1期产业楼A3栋4层	1,176.04
5		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066748号	东湖新技术开发区关山大道1号光谷软件园1.1期产业楼A3栋5层	1,176.04
6		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066669号	东湖新技术开发区关山大道1号光谷软件园1.1期产业楼A3栋6层	1,176.04

序号	楼栋	不动产权证号	名称	建筑面积 (平方米)
7		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066749号	东湖新技术开发区关山大道1号光谷软件园1.1期产业楼A3栋7层	1,176.04
8		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066670号	东湖新技术开发区关山大道1号光谷软件园1.1期产业楼A3栋8层	1,214.08
9		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066668号	东湖新技术开发区关山大道1号光谷软件园1.1期产业楼A3栋9层	1,214.08
10		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066717号	东湖新技术开发区关山大道1号光谷软件园1.1期产业楼A3栋10层	1,166.00
1	光谷软件园A4栋	鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066738号	东湖新技术开发区关山大道1号光谷软件园1.1期产业楼A4栋1层	1,637.79
2		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066739号	东湖新技术开发区关山大道1号光谷软件园1.1期产业楼A4栋2层	1,063.42
3		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066730号	东湖新技术开发区关山大道1号光谷软件园1.1期产业楼A4栋3层	1,063.42
4		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066723号	东湖新技术开发区关山大道1号光谷软件园1.1期产业楼A4栋4层	1,060.76
5		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066722号	东湖新技术开发区关山大道1号光谷软件园1.1期产业楼A4栋5层	1,060.76
1	光谷软件园A5栋	鄂(2022)武汉市东开不动产权第0065776号	东湖新技术开发区关山大道1号光谷软件园1.1期产业楼A5栋1层	940.26
2		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0065778号	东湖新技术开发区关山大道1号光谷软件园1.1期产业楼A5栋2层	1,063.42
3		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0065779号	东湖新技术开发区关山大道1号光谷软件园1.1期产业楼A5栋3层	1,063.42
4		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0065777号	东湖新技术开发区关山大道1号光谷软件园1.1期产业楼A5栋4层	1,060.76
5		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0065780号	东湖新技术开发区关山大道1号光谷软件园1.1期产业楼A5栋5层	1,060.76
1	光谷软件园A6栋	鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066707号	东湖新技术开发区关山大道1号光谷软件园1.1期产业楼B栋1层	1,381.94
2		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066680号	东湖新技术开发区关山大道1号光谷软件园1.1期产业楼B栋2层	1,048.43
3		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066682号	东湖新技术开发区关山大道1号光谷软件园1.1期产业楼B栋3层	1,527.57
4		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066706号	东湖新技术开发区关山大道1号光谷软件园1.1期产业楼B栋4层	1,527.57
5		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066676号	东湖新技术开发区关山大道1号光谷软件园1.1期产业楼B栋5层	1,527.57

序号	楼栋	不动产权证号	名称	建筑面积 (平方米)
6		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066746号	东湖新技术开发区关山大道1号光谷软件园1.1期产业楼B栋6层	1,527.57
7		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066733号	东湖新技术开发区关山大道1号光谷软件园1.1期产业楼B栋7层	1,527.57
8		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066724号	东湖新技术开发区关山大道1号光谷软件园1.1期产业楼B栋8层	1,527.57
9		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066736号	东湖新技术开发区关山大道1号光谷软件园1.1期产业楼B栋9层	1,588.04
10		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066675号	东湖新技术开发区关山大道1号光谷软件园1.1期产业楼B栋10层	1,588.04
11		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066727号	东湖新技术开发区关山大道1号光谷软件园1.1期产业楼B栋11层	1,588.04
12		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066734号	东湖新技术开发区关山大道1号光谷软件园1.1期产业楼B栋12层	1,588.04
13		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066753号	东湖新技术开发区关山大道1号光谷软件园1.1期产业楼B栋13层	1,527.57
14		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066704号	东湖新技术开发区关山大道1号光谷软件园1.1期产业楼B栋14层	1,527.57
15		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066716号	东湖新技术开发区关山大道1号光谷软件园1.1期产业楼B栋15层	1,527.57
1	光谷软件园A7栋	鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066810号	东湖新技术开发区关山大道1号光谷软件园1.1期产业楼C栋1层	2,668.65
2		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066764号	东湖新技术开发区关山大道1号光谷软件园1.1期产业楼C栋2层	2,696.44
3		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066752号	东湖新技术开发区关山大道1号光谷软件园1.1期产业楼C栋3层	1,483.10
4		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066729号	东湖新技术开发区关山大道1号光谷软件园1.1期产业楼C栋4层	1,507.44
5		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066713号	东湖新技术开发区关山大道1号光谷软件园1.1期产业楼C栋5层	1,507.44
6		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066771号	东湖新技术开发区关山大道1号光谷软件园1.1期产业楼C栋6层	1,540.79
7		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066726号	东湖新技术开发区关山大道1号光谷软件园1.1期产业楼C栋7层	1,540.79
8		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066773号	东湖新技术开发区关山大道1号光谷软件园1.1期产业楼C栋8层	1,540.79
9		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066678号	东湖新技术开发区关山大道1号光谷软件园1.1期产业楼C栋9层	1,507.44

序号	楼栋	不动产权证号	名称	建筑面积 (平方米)
10		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066715号	东湖新技术开发区关山大道1号光谷软件园1.1期产业楼C栋10层	1,507.44
11		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066671号	东湖新技术开发区关山大道1号光谷软件园1.1期产业楼C栋11层	1,540.79
12		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066708号	东湖新技术开发区关山大道1号光谷软件园1.1期产业楼C栋12层	1,540.79
13		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066770号	东湖新技术开发区关山大道1号光谷软件园1.1期产业楼C栋13层	1,540.79
14		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066719号	东湖新技术开发区关山大道1号光谷软件园1.1期产业楼C栋14层	1,507.44
15		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066760号	东湖新技术开发区关山大道1号光谷软件园1.1期产业楼C栋15层	1,507.44
16		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066766号	东湖新技术开发区关山大道1号光谷软件园1.1期产业楼C栋16层	1,540.79
17		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066772号	东湖新技术开发区关山大道1号光谷软件园1.1期产业楼C栋17层	1,540.79
18		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066768号	东湖新技术开发区关山大道1号光谷软件园1.1期产业楼C栋18层	1,540.79
19		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066754号	东湖新技术开发区关山大道1号光谷软件园1.1期产业楼C栋19层	1,507.44
20		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066759号	东湖新技术开发区关山大道1号光谷软件园1.1期产业楼C栋20层	1,507.44
1	光谷软件园C6栋	鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066812号	东湖新技术开发区关山一路1号华中曙光软件园商界2栋	30,133.61
1		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066712号	东湖新技术开发区关山大道1号软件产业园4.1期A3栋1层01号	207.83
2		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066728号	东湖新技术开发区关山大道1号软件产业园4.1期A3栋2层01号	731.8
3		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066673号	东湖新技术开发区关山大道1号软件产业园4.1期A3栋3层01号	731.8
4	光谷软件园E3栋	鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066710号	东湖新技术开发区关山大道1号软件产业园4.1期A3栋4层01号	731.8
5		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066745号	东湖新技术开发区关山大道1号软件产业园4.1期A3栋5层01号	731.8
6		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066681号	东湖新技术开发区关山大道1号软件产业园4.1期A3栋6层01号	731.8
7		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066743号	东湖新技术开发区关山大道1号软件产业园4.1期A3栋7层01号	731.8

序号	楼栋	不动产权证号	名称	建筑面积 (平方米)
8		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066735号	东湖新技术开发区关山大道1号软件产业园4.1期A3栋8层01号	731.8
9		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066747号	东湖新技术开发区关山大道1号软件产业园4.1期A3栋9层01号	731.8
10		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066674号	东湖新技术开发区关山大道1号软件产业园4.1期A3栋10层01号	731.8
11		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066769号	东湖新技术开发区关山大道1号软件产业园4.1期A3栋11层01号	731.8
12		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066774号	东湖新技术开发区关山大道1号软件产业园4.1期A3栋12层01号	731.8
13		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066756号	东湖新技术开发区关山大道1号软件产业园4.1期A3栋13层01号	731.8
14		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066776号	东湖新技术开发区关山大道1号软件产业园4.1期A3栋14层01号	731.8
15		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066809号	东湖新技术开发区关山大道1号软件产业园4.1期A3栋15层01号	731.8
16		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066744号	东湖新技术开发区关山大道1号软件产业园4.1期A3栋16层01号	731.8
17		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066751号	东湖新技术开发区关山大道1号软件产业园4.1期A3栋17层01号	731.8
18		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066732号	东湖新技术开发区关山大道1号软件产业园4.1期A3栋18层01号	731.8
1	互联网+ 项目	鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066654号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代.国际设计城一期2栋1层01室	145.78
2		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066645号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代.国际设计城一期2栋1层02号	149.85
3		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066604号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代.国际设计城一期2栋1层03号	75.99
4		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066608号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代.国际设计城一期2栋1层04号	120.34
5		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066613号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代.国际设计城一期2栋1层05号	288.49
6		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066596号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代.国际设计城一期2栋1层06室	116.13
7		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066589号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代.国际设计城一期2栋2层01号	145.78
8		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066607号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代.国际设计城一期2栋2层02号	151.11
9		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066610号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代.国际设计城一期2栋2层03号	79.61

序号	楼栋	不动产权证号	名称	建筑面积 (平方米)
10	互联网+ 项目	鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066614号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋2层04号	94.14
11		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066622号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋2层05号	145.78
12		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066626号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋2层06号	289.76
13		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066599号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋2层07室	239.91
14		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066566号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋7层01号	145.78
15		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066564号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋7层02号	148.61
16		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066698号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋7层03室	83.13
17		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066703号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋7层04室	148.61
18		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066699号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋7层05室	145.78
19		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066553号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋7层06室	145.78
20		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066584号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋7层07室	148.61
21		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066580号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋7层08室	148.61
22		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066575号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋7层09室	145.78
23		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066573号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋8层01室	145.78
24		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066266号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋8层02号	148.61
25		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066568号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋8层03号	83.13
26		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066578号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋8层04号	148.61
27		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066572号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋8层05室	145.78
28		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066571号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋8层06号	145.78
29		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066576号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋8层07号	148.61
30		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066577号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋8层08号	148.61
31		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066588号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋8层09室	145.78

序号	楼栋	不动产权证号	名称	建筑面积 (平方米)
32	互联网+ 项目	鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066636号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋9层01室	145.78
33		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066639号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋9层02号	148.61
34		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066646号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋9层03室	83.13
35		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066638号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋9层04室	148.61
36		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066623号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋9层05号	145.78
37		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066630号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋9层06号	145.78
38		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066656号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋9层07室	148.61
39		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066650号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋9层08号	148.61
40		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066603号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋9层09室	145.78
46		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066661号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋10层01号	145.78
45		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066664号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋10层02号	148.61
47		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066600号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋10层03室	83.13
48		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066653号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋10层04号	148.61
49		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066642号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋10层05号	145.78
41		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066635号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋10层06号	145.78
42		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066632号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋10层07室	148.61
43		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066644号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋10层08号	148.61
44		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066660号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋10层09室	145.78
50		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066592号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋11层01号	145.78
52		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066585号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋11层02号	148.61
53		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066563号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋11层03号	83.13
54		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066612号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋11层04号	148.61

序号	楼栋	不动产权证号	名称	建筑面积 (平方米)
55	互联网+ 项目	鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066583号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋11层05号	145.78
56		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066581号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋11层06号	145.78
57		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066617号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋11层07号	148.61
51		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066587号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋11层08号	148.61
58		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066658号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋11层09号	145.78
59		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066559号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋12层01室	145.78
60		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066567号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋12层02室	148.61
61		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066582号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋12层03室	83.13
62		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066574号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋12层04号	148.61
63		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066570号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋12层05号	145.78
64		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066643号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋12层06号	145.78
65		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066696号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋12层07号	148.61
66		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066647号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋12层08号	148.61
67		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066594号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋12层09号	145.78
68		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066602号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋13层01号	145.78
69		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066606号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋13层02号	148.61
70		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066611号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋13层03号	83.13
71		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066616号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋13层04室	148.61
72		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066625号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋13层05号	145.78
73		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066663号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋13层06号	145.78
74		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066640号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋13层07号	148.61
75		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066633号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋13层08号	148.61

序号	楼栋	不动产权证号	名称	建筑面积 (平方米)
76	互联网+ 项目	鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066649号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋13层09号	145.78
77		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066657号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋14层01室	145.78
78		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066621号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋14层02室	148.61
79		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066579号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋14层03室	83.13
80		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066586号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋14层04号	148.61
81		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066597号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋14层05室	145.78
82		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066605号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋14层06室	145.78
83		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066601号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋14层07号	148.61
84		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066598号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋14层08号	148.61
85		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066590号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋14层09号	145.78
86		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066557号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋15层01号	145.78
87		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066560号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋15层02号	148.61
88		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066558号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋15层03号	83.13
89		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066556号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋15层04室	148.61
90		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066554号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋15层05号	145.78
91		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066562号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋15层06号	145.78
92		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066565号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋15层07号	148.61
93		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066561号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋15层08室	148.61
94		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066700号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋15层09号	145.78
95		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066552号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋16层01号	145.78
96		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066555号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋16层02号	148.61
97	鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066702号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋16层03号	83.13	

序号	楼栋	不动产权证号	名称	建筑面积 (平方米)
98	互联网+ 项目	鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066593号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋16层04室	148.61
99		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066618号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋16层05号	145.78
100		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066595号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋16层06号	145.78
101		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066624号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋16层07号	148.61
102		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066629号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋16层08号	148.61
103		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066591号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋16层09室	145.78
104		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066492号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋17层01室	145.78
105		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066540号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋17层02号	148.61
106		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066541号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋17层03号	83.13
107		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066507号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋17层04号	148.61
108		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066494号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋17层05号	145.78
109		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066515号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋17层06号	145.78
110		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066501号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋17层07号	148.61
111		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066517号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋17层08室	148.61
112		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066506号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋17层09号	145.78
113		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066527号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋18层01号	145.78
114		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066493号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋18层02号	148.61
115		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066522号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋18层03室	83.13
116		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066514号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋18层04室	148.61
117	鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066528号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋18层05室	145.78	
118	鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066533号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋18层06号	145.78	
119	鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066695号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋18层07号	148.61	

序号	楼栋	不动产权证号	名称	建筑面积 (平方米)
120	互联网+ 项目	鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066693号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋18层08号	148.61
121		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066691号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋18层09室	145.78
122		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066627号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋19层01室	145.78
123		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066631号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋19层02室	148.61
124		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066634号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋19层03号	83.13
125		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066641号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋19层04号	148.61
126		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066648号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋19层05室	145.78
127		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066667号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋19层06号	145.78
128		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066637号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋19层07号	148.61
129		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066655号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋19层08号	148.61
130		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066662号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋19层09号	145.78
131		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066651号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋20层01室	145.78
132		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066659号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋20层02室	148.61
133		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066665号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋20层03室	83.13
134		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066652号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋20层04号	148.61
135		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066609号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋20层05室	145.78
136		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066615号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋20层06号	145.78
137		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066666号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋20层07号	148.61
138		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066619号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋20层08室	148.61
139		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066620号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋20层09室	145.78
140		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066692号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋21层01号	138.55
141	鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066694号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋21层02号	140.87	

序号	楼栋	不动产权证号	名称	建筑面积 (平方米)
142	互联网+ 项目	鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066525号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代.国际设计城一期2栋21层03号	75.90
143		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066512号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代.国际设计城一期2栋21层04室	140.87
144		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066516号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代.国际设计城一期2栋21层05号	138.55
145		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066519号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代.国际设计城一期2栋21层06号	138.55
146		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066523号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代.国际设计城一期2栋21层07室	140.87
147		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066495号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代.国际设计城一期2栋21层08室	140.87
148		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066496号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代.国际设计城一期2栋21层09室	138.55
149		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066511号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代.国际设计城一期2栋22层01室	138.55
150		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066502号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代.国际设计城一期2栋22层02室	140.87
151		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066498号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代.国际设计城一期2栋22层03室	75.90
152		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066924号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代.国际设计城一期2栋22层04号	140.87
153		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066539号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代.国际设计城一期2栋22层05号	138.55
154		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066489号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代.国际设计城一期2栋22层06室	138.55
155		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066500号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代.国际设计城一期2栋22层07号	140.87
156		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066697号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代.国际设计城一期2栋22层08号	140.87
157		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066536号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代.国际设计城一期2栋22层09室	138.55
158		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066504号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代.国际设计城一期2栋23层01号	138.55
159		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066497号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代.国际设计城一期2栋23层02号	140.87
160		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066551号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代.国际设计城一期2栋23层03号	75.90
161		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066534号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代.国际设计城一期2栋23层04号	140.87
162	鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066543号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代.国际设计城一期2栋23层05号	138.55	
163	鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066549号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代.国际设计城一期2栋23层06号	138.55	

序号	楼栋	不动产权证号	名称	建筑面积 (平方米)
164	互联网+ 项目	鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066538号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代.国际设计城一期2栋23层07号	140.87
165		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066544号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代.国际设计城一期2栋23层08室	140.87
166		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066503号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代.国际设计城一期2栋23层09号	138.55
167		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066509号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代.国际设计城一期2栋24层01号	138.55
168		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066470号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代.国际设计城一期2栋24层02号	140.87
173		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066545号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代.国际设计城一期2栋24层03室	75.90
169		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066550号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代.国际设计城一期2栋24层04室	140.87
170		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066526号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代.国际设计城一期2栋24层05室	138.55
171		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066537号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代.国际设计城一期2栋24层06号	138.55
172		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066547号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代.国际设计城一期2栋24层07室	140.87
174		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066513号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代.国际设计城一期2栋24层08号	140.87
175		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066529号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代.国际设计城一期2栋24层09室	138.55
176		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066530号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代.国际设计城一期2栋25层01号	138.55
177		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066521号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代.国际设计城一期2栋25层02号	140.87
178		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066520号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代.国际设计城一期2栋25层03层	75.90
179		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066687号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代.国际设计城一期2栋25层04号	140.87
180		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066499号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代.国际设计城一期2栋25层05号	138.55
181		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066689号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代.国际设计城一期2栋25层06室	138.55
182		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066505号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代.国际设计城一期2栋25层07号	140.87
183		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066510号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代.国际设计城一期2栋25层08号	140.87
184	鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066683号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代.国际设计城一期2栋25层09号	138.55	
185	鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066548号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代.国际设计城一期2栋26层01号	131.32	

序号	楼栋	不动产权证号	名称	建筑面积 (平方米)
186	互联网+ 项目	鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066535号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代.国际设计城一期2栋26层02室	132.38
187		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066532号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代.国际设计城一期2栋26层03室	68.67
188		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066531号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代.国际设计城一期2栋26层04室	132.38
189		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066524号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代.国际设计城一期2栋26层05号	131.32
190		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066518号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代.国际设计城一期2栋26层06号	131.32
191		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066690号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代.国际设计城一期2栋26层07号	132.38
192		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066688号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代.国际设计城一期2栋26层08号	132.38
193		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066685号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代.国际设计城一期2栋26层09室	131.32
194		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066542号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代.国际设计城一期2栋27层01号	131.32
195		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066546号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代.国际设计城一期2栋27层02号	132.38
196		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066684号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代.国际设计城一期2栋27层03号	68.67
197		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066305号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代.国际设计城一期2栋27层04室	132.38
198		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066686号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代.国际设计城一期2栋27层05号	131.32
199		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066488号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代.国际设计城一期2栋27层06号	131.32
200		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066490号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代.国际设计城一期2栋27层07号	132.38
201		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066491号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代.国际设计城一期2栋27层08号	132.38
202		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066508号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代.国际设计城一期2栋27层09号	131.32

2. 他项权利状况

根据估价委托人提供的资料，截至价值时点，估价对象不存在抵押及其他优先受偿权。根据估价人员现场查勘及估价委托人提供的资料，估价对象用于出租运营。

除此之外，未发现估价对象有其他他项权利。

3. 权益状况分析

估价对象已办理不动产权证书，房屋登记状况清晰，权属清晰，归属明确。根据估价委托人提供的资料及估价人员查询，估价对象未依法公告列入征收、征用范围，也未依法查封、采取财产保全措施或者受

其他形式限制。估价人员未发现估价对象有所有权不明确或者归属有争议的情况。

(四) 估价对象实物状况

➤ 估价对象 1：光谷软件园项目

1. 土地实物状况

估价对象 1 位于东湖新技术开发区关山大道 1 号光谷软件园 A1-A7、C6、E3 栋，地处武汉光谷区域核心区，园区东临关山大道，南临软件园路，西临软件园中路，北临南湖大道，所在宗地形状规则；地基承载力及稳定性较好、土壤未受污染，适合作为建设用地；基础设施完备程度高，宗地外已达六通（通上水、通下水、通电、通讯、通路、通气），宗地红线内场地平整且地上已建成房屋。

2. 房屋建筑物实物状况

估价对象 1 位于东湖新技术开发区关山大道 1 号光谷软件园 A1-A7、C6、E3 栋，总建筑面积为 146,459.23 平方米，地上楼层 5 至 20 层不等，地上部分层高为 3.6 米-4.0 米，用作研发办公及配套用房。估价对象各部分建筑面积及房屋用途见下表：

序号	楼栋	楼层	规划用途	现状用途	建筑面积(平方米)
1	光谷软件园 A1	地上 1-10 层	办公	研发办公	13,194.32
2	光谷软件园 A2	地上 1-10 层	办公	研发办公	12,424.81
3	光谷软件园 A3	地上 1-10 层	办公	研发办公	11,677.81
4	光谷软件园 A4	地上 1-5 层	办公	研发办公	5,886.15
5	光谷软件园 A5	地上 1-5 层	办公	研发办公	5,188.62
6	光谷软件园 A6	地上 1-15 层	办公	研发办公	22,530.66
7	光谷软件园 A7	地上 1-20 层	办公	研发办公	32,774.82
	光谷软件园 A1-A7 小计				103,677.19
8	光谷软件园 C6	地下 1 层	地下车库	地下车位 (50 个车位)	4,070.31
		地上 1-5 层	办公	研发办公、教育及其办公用房	26,063.30
9	光谷软件园 E3	地上 1-18 层	办公	研发办公	12,648.43
合计					146,459.23

估价对象 1 地上主要为研发办公，1 层配有配套商业，装修情况及设施设备情况详见下表。

项目	内容
外墙	亚铝线条及双银 LOW-E 玻璃
室内	大堂 墙面、柱面干挂石材，地面铺设石材，11.2 米挑高，面积约 800 平方米；
	办公区域 电梯厅墙面为墙砖，地面为石材，石膏板装饰吊顶；走廊地面地砖，墙面刷涂料，石膏板吊顶；办公内部为毛坯，由租户自行装修；
	商业区域 地面为地砖，墙面为墙砖，顶部为装饰吊顶；空置部分内部为毛坯；已出租部分内部由租户自行装修；

设备设施	A1-A3 栋分别配有 3 部电梯 (包含 1 部消防电梯), A4-A5、E3 栋分别配有 2 部电梯, A6-A7 栋分别配有 4 部电梯 (包含 1 部消防电梯), C6 栋配有 4 部电梯, 同时配有宽带、空调、保安系统、消防系统、自动喷淋系统、楼宇自控系统、写字楼门禁系统等设备设施等。
新旧程度	八成新

3. 实物状况分析

估价对象 1 实际土地开发程度已达到宗地外“六通”。建筑物整体规划及设计合理, 能够满足经营使用需要, 已达到研发办公、配套用房及地下车位的基本条件。

➤ 估价对象 2: 互联网+项目

1. 土地实物状况

估价对象 2 位于武汉市东湖新技术开发区光谷大道 41 号, 东临支路, 西临光谷大道, 南临内部道路, 北临关南园路, 所在宗地形状规则; 地基承载力及稳定性较好、土壤未受污染, 适合作为建设用地; 基础设施完备程度高, 宗地外已达六通 (通上水、通下水、通电、通讯、通路、通气), 宗地红线内场地平整且地上已建成房屋。

2. 房屋建筑物实物状况

估价对象 2 位于武汉市东湖新技术开发区光谷大道 41 号, 总建筑面积为 27,907.17 平方米, 总楼层 27 层, 估价范围为地上 1-2 层、7-27 层, 用作研发办公用房。估价对象各部分建筑面积及房屋用途见下表:

序号	楼栋	楼层	规划用途	现状用途	建筑面积(平方米)
1	互联网+	地上 1 层	其它	大堂	896.58
2		地上 2、7-27 层	其它	研发办公	27,010.59
合计					27,907.17

估价对象 2 地上主要为研发办公, 装修情况及设施设备情况详见下表。

项目	内容
外墙	仿石涂料、双层真空玻璃
室内	大堂 地面为意大利进口天然大理石; 墙面为干挂仿大理石墙砖; 立柱为铝塑板装饰; 6 米挑高, 面积约 900 平方米;
	办公区域 电梯厅墙面为不锈钢与钛金板装饰, 地面为仿大理石瓷砖, 矿棉板装饰吊顶; 走廊地面仿石材地砖, 墙面刷涂料, 矿棉板吊顶; 办公内部为毛坯, 由租户自行装修;
设备设施	配有服务客梯 6 部 (其中高、中、低区各 2 部)、消防电梯 1 部 (兼货梯), 同时配有空调、保安系统、消防系统、自动喷淋系统、楼宇自控系统、写字楼门禁系统等设备设施等。
新旧程度	八五成新

3. 实物状况分析

估价对象 2 实际土地开发程度已达到宗地外“六通”。建筑物整体规划及设计合理, 能够满足经营使用需要, 已达到研发办公用房、配套用房及地下车库的基本条件。

(五) 估价对象区位状况

1. 估价对象区位状况描述与分析

➤ 估价对象 1: 光谷软件园项目

1) 地理位置

估价对象 1 位于东湖新技术开发区关山大道 1 号光谷软件园 A1-A7、C6、E3 栋。估价对象所在地处武汉光谷区域核心区，位于关山大道和南山大道西南角，距离武汉东站约 2.6 公里、武汉站约 14.6 公里、武汉天河国际机场约 37.5 公里。

2) 交通状况

估价对象位于关山大道和南山大道西南角，周边分布有关山大道、南湖大道、软件园路等城市道路，自驾出行便利；园区距地铁 2 号线黄龙山路站约 1.9KM；周边有 327 路、586 路、759 路、810 路、903 路等多路公交车设点经过，公交便捷度较高。

交通管制及停车便捷度：估价对象所在区域无交通管制，且所在项目建有地上、地下停车场，停车便捷度高。

3) 环境状况

估价对象所在区域近邻高校及科研院所，办公产业聚集度较高，人文环境较好；园区内绿化面积较高，自然环境较好。

2. 外部配套设施状况

商业资源方面，园区内楼宇均配有配套商业及光谷天地等商业设施，能满足区域内员工的餐饮及日常购物需求；有招商银行、邮储银行、汉口银行、中国银行、民生银行等金融机构；有华中科技大学、中南财经政法大学(南湖校区)、中南民族大学等高校和研发中心；有武汉市普仁医院(光谷分院)、中南民族大学医院等医疗机构，估价对象周边城市配套资源成熟。区域内基础设施开发情况为“六通”（通上水、通下水、通电、通讯、通路、通燃气）。

3. 区位状况分析

估价对象位于光谷软件园，交通便捷、配套设施完善，产业聚集度高，估价对象区位状况好。

➤ 估价对象 2: 互联网+项目

1) 地理位置

估价对象 2 位于湖新技术开发区光谷大道 41 号【互联网+项目】。估价对象位于光谷大道和关南园路东南角，距离武汉东站约 1.7 公里、武汉站约 14.9 公里、武汉天河国际机场约 38.5 公里。

2) 交通状况

估价对象位于光谷大道和关南园路东南角，周边分布有光谷大道、关南园路等城市道路，自驾出行便利；园区距地铁 2 号线黄龙山路站约 1KM；周边有 718 路、757 路、758 路、D502 路、D635 路等多路公交车设点经过，公交便捷度较高。

交通管制及停车便捷度：估价对象所在区域无交通管制，且所在项目建有地上、地下停车场，停车便捷度高。

3)环境状况

估价对象所在区域办公产业聚集度较高，人文环境较好；近邻武汉光谷黄龙山公园，自然环境较好。

2.外部配套设施状况

商业资源方面，园区内楼宇均配有配套商业及光谷天地等商业设施，能满足区域内员工的餐饮及日常购物需求；有建行银行、浦发银行、兴业银行、华夏银行等金融机构；有武汉华夏理工学院(光谷校区)、武汉市光谷第六小学(东校区)等教育机构；有武汉关东普度医院等医疗机构，估价对象周边城市配套资源成熟。区域内基础设施开发情况为“六通”（通上水、通下水、通电、通讯、通路、通燃气）。

3.区位状况分析

估价对象位于光谷世贸中心，交通便捷、配套设施完善，产业聚集度高，估价对象区位状况好。

五、估价对象运营情况

1.估价对象整体运营情况

根据委托人提供经审定的财务报表数据，2025年不动产项目公司累计实现营业收入8,624.94万元，其中，光谷软件园产生的营业收入为7,179.47万元，互联网+项目产生的营业收入为1,445.47万元。

2025年度营业收入情况如下：

项目	2025年1月1日至2025年12月31日 金额（元）
租金收入	77,380,935.52
物业费收入	8,518,987.38
其他收入	349,501.49
合计（元）	86,249,424.39

备注：上述金额均为不含增值税收入，以上数据来自委托人提供的审计报告。

2.估价对象分项目运营情况

根据估价委托人提供的资料，2025年度报告月末实际出租面积128,901.37平方米，报告期末不动产项目总体出租率为76.91%，期末平均租金单价为56.72元/平方米/月。各项目经营情况如下：

估价对象1：截至2025年12月31日，估价对象1研发办公用房及配套总可出租面积约为140,589.47平方米，已出租面积约为106,866.43平方米，出租率约为76.01%。

估价对象2：截至2025年12月31日，估价对象2研发办公用房及配套总可出租面积约为27,010.59平方米，已出租面积约为22,034.94平方米，出租率约为81.58%。

3.估价对象未来预测运营净收益情况

根据估价委托人提供的资料，估价对象运营收入（不含税）包括租金收入、物业费收入及其他收入，运营成本及税费包含物业管理服务费、综合管理费、保险费、增值税及附加、房产税、城镇土地使用税、印花税及资本性支出等。

预测估价对象从 2026 年 1 月 1 日至收益期届满，其每年运营净收益情况如下表所示：

单位：人民币/万元

年度	2026	2027	2028	2029	2030	2031
运营收入	8,965.14	9,606.37	10,349.12	10,954.31	11,310.25	11,717.37
成本费用、税金及附加、资本性支出	2,795.13	2,835.01	2,886.71	2,966.44	3,029.22	3,100.91
运营净收益	6,170.01	6,771.36	7,462.41	7,987.87	8,281.03	8,616.46
年度	2032	2033	2034	2035	2036	2037
运营收入	12,087.49	12,713.73	12,870.84	13,411.95	14,226.21	14,397.33
成本费用、税金及附加、资本性支出	3,167.84	3,268.99	3,327.76	3,414.46	3,530.65	3,573.57
运营净收益	8,919.65	9,444.74	9,543.08	9,997.49	10,695.56	10,823.76
年度	2038	2039	2040	2041	2042	2043
运营收入	14,747.14	15,106.43	15,474.32	15,851.09	16,237.52	16,632.77
成本费用、税金及附加、资本性支出	3,639.88	3,707.84	3,777.32	3,848.39	3,921.15	3,995.47
经营净收益	11,107.26	11,398.59	11,697.00	12,002.70	12,316.37	12,637.30
年度	2044	2045	2046	2047	2048	2049
运营收入	17,038.17	17,453.71	17,878.98	18,314.52	18,760.50	19,218.10
成本费用、税金及附加、资本性支出	4,071.56	4,149.44	4,229.06	4,310.47	4,393.73	4,479.00
经营净收益	12,966.61	13,304.27	13,649.92	14,004.05	14,366.77	14,739.10
年度	2050	2051 年	2052 年至 收益期结束			
运营收入	19,687.41	19,095.54	6,100.71			
成本费用、税金及附加、资本性支出	4,566.30	4,347.41	1,480.45			
经营净收益	15,121.11	14,748.13	4,620.26			

备注：

1. 上述运营收入为不含增值税收入，包括租金收入、物业服务费收入和其他收入。
2. 运营净收益为运营收入减去成本费用、税金及附加、资本性支出，上述运营净收益是基于估价委托人提供的截至价值时点估价对象的运营收入、运营支出等资料数据，以及本报告对于市场租金、增长率及出租率等参数的判断，并未考虑未来年度运营中市场或运营特殊变动的的影响。上述资料及参数的变动均会带来运营收入及运营净收益的变化。上述运营净收益仅为本报告价值时点的估值测算过程数据，不可直接作为现金流预测使用。本报告的使用者应注意，由于未来事件及经济发展存在波动及不可预测性，预测数据与实际情况产生偏离是较难避免的，较长期的预测也受到长期宏观及区域经济发展的影响。
3. 上述运营净收益为两个项目的合并数。
4. 因各项目土地剩余年限不同，全周期运营净收益为土地未到期项目的加总数。

六、价值时点

2025 年 12 月 31 日

经与估价委托人沟通，依据 REITs 年度数据披露的需要，确定本次估价的时点。

七、价值类型

本次估价结果为市场价值。

市场价值是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

八、估价原则

(一) 独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则是要求房地产估价应站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

(二) 合法原则

遵循合法原则，要求房地产估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

(三) 最高最佳利用原则

最高最佳利用，要求房地产估价应以估价对象的最高最佳利用为前提进行。它是指法律上允许，技术上可能，财务上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的使用。

(四) 替代原则

替代原则，要求房地产估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。类似房地产是指与估价对象的区位、用途、权利性质、档次、规模、建筑结构、新旧程度等相同或相近的房地产。

(五) 价值时点原则

价值时点原则要求房地产估价结果应是依据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。估价不是求取估价对象在所有时间上的价格，而是求取估价对象在某一时间上的价格，而这一时间不是估价人员可以随意假定的，必须依据估价目的来确定，这一时间即是价值时点。

(六) 一致性原则和一贯性原则

一致性原则，为同一估价目的，对同一或相关估价项目涉及的各宗同类房地产，应采用相同的估价方法或对待方式进行估价。

一贯性原则是指为同一估价目的，在不同时间对同一房地产再次或多次估价时，应采用相同的估价方法或对待方式进行。

九、估价依据

(一) 国家法律、法规

1. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年8月26日中华人民共和国主席令第32号公布)；
2. 《中华人民共和国土地管理法》(2019年8月26日中华人民共和国主席令第32号公布)；

3. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(2021年7月2日中华人民共和国国务院令第743号公布);
4. 《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日中华人民共和国主席令第46号公布);
5. 《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日中华人民共和国主席令第45号公布);
6. 《城市房地产转让管理规定》(2001年8月15日中华人民共和国建设部令第96号公布);
7. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(1990年5月19日中华人民共和国国务院令第55号公布,根据2020年11月29日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修正);
8. 其他法律规定、政策文件等。

(二) 技术标准

1. 《房地产估价规范》(国标 GB/T 50291-2015);
2. 《房地产估价基本术语标准》(国标 GB/T 50899-2013);
3. 《房地产投资信托基金物业评估指引(试行)》(中房学〔2015〕4号);
4. 《公开募集基础设施证券投资基金指引(试行)》(证监会公告〔2020〕54号、证监会公告〔2023〕55号);
5. 《国家发展改革委关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)试点工作的通知》(发改投资〔2021〕958号);
6. 《国家发展改革委关于全面推动基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)项目常态化发行的通知》(发改投资〔2024〕1014号);
7. 《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金(REITs)业务办法(试行)》;
8. 《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金(REITs)业务指南第2号——存续业务》;
9. 《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金(REITs)规则适用指引第6号——年度报告(试行)》。

(三) 估价委托人提供的相关资料

1. 《房地产估价委托函》;
2. 估价对象权属文件复印件;
3. 《租赁台账》及租赁合同复印件;
4. 提供的其他相关资料。

(四) 估价机构和估价人员所搜集掌握的有关资料

1. 估价人员实地查勘获得的估价对象实况资料;
2. 武汉市房地产市场租售价格调查及有关信息。

十、 估价方法

(一) 估价方法名称

估价人员在认真分析所掌握的资料并对估价对象进行实地查勘后，根据估价对象的特点及本身的实际情况，遵照国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》和《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金(REITs)业务办法(试行)》、《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金(REITs)业务指南第2号——存续业务》、《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金(REITs)规则适用指引第6号——年度报告(试行)》，经过反复研究和综合考虑，选取收益法作为本次估价的基本方法求取估价对象价值。

(二) 估价方法定义

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。

(三) 估价测算的主要参数/简要过程

收益法采用“全剩余寿命模式”(现金流量折现法)进行评估。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；对于研发办公用房租赁合同存续期外以及空置未出租部分的租金预测按照客观市场租金水平进行测算。测算过程中的主要参数如下表：

项目	土地剩余使用年限(年)	市场租金 (元/平方米/月)	租金增长率	出租率	报酬率
光谷软件园项目	26.4	研发办公用房 A1-A7栋: 58 E3栋: 38 C6栋: 46 配套用房 A1-A7栋: 144 C6栋: 90	2026-2027: 无增长; 2028-2037年:3.5%, 2038-收益期结束: 2.5%	A1-A7栋:2026-2028年为81%-92%, 2029年及以后为93%; E3栋: 2026年-2033年出租率为100%, 2034-2035年75%-85%, 2036年及以后95%; C6栋: 2026-2028年为80%-88%, 2029年及以后90%	6.25%
互联网+项目	25.6	研发办公用房: 49	2026-2027: 无增长; 2028-2037年: 3%, 2038-收益期结束: 2.5%	2026-2028年为86%-92%, 2029年及以后为92%	6.25%

备注：①市场租金为含增值税口径的租金面价。

②报酬率调整原因：估价对象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，本次评估测算采用累加法进行确定报酬率，以安全利率和风险调整值加总作为报酬率。安全利率：参照价值时点十年期国家债券的收益率作为安全利率。不动产项目首次发行基准日为2022年12月31日，结合无风险报酬率（十年到期国家债券的收益率）的变化，2022年至2025年由2.84%震荡下行至1.85%，基于以上原因，本次评价对估价对象的报酬率进行了相应调整。

十一、 估价结果

估价人员根据估价目的，遵循独立、客观、公正的估价原则，按照科学的估价程序，全面分析了影响估价对象价格的因素，并运用适当的估价方法，确定估价对象于价值时点2025年12月31日的房地产市场价值，估价结果如下：

房地产总价：人民币 1,314,000,000 元

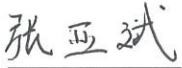

大写金额：人民币壹拾叁亿壹仟肆佰万元整

估价结果明细表

币种：人民币

估价对象	建筑面积 (平方米)	评估单价 (元/平方米)	市场价值 (元)
光谷软件园	146,459.23	7,763	1,137,000,000
互联网+项目	27,907.17	6,342	177,000,000
合计	174,366.40	—	1,314,000,000

十二、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
张亚斌	1420200087		2026年3月1日
李猛	1120080057		2026年3月1日

十三、实地查勘期

2026年1月19日

十四、估价作业期

2025年12月31日至2026年3月25日

附 件

- 附件1、《房地产估价委托函》复印件
- 附件2、不同评估方法验证说明
- 附件3、估价对象位置示意图
- 附件4、估价对象现状照片
- 附件5、估价委托人营业执照
- 附件6、估价对象权属证明文件
- 附件7、专业帮助情况和相关专业意见
- 附件8、房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件
- 附件9、注册房地产估价师估价资格证书复印件

《房地产估价委托函》复印件

房地产估价委托书

仲量联行（北京）房地产资产评估咨询有限公司：

兹委托贵公司对下列估价对象进行价值评估，现将委托估价的基本事项约定如下：

1、估价对象：①武汉市东湖新技术开发区关山大道1号【光谷软件园】A1-A7、C6、E3栋产业用房房地产。估价对象建筑面积为146,459.23平方米，房屋现状用途为研发办公，地下车位；土地用途为工业用地。权利人武汉光谷软件园科技发展有限公司，单独所有。②武汉市东湖新技术开发区光谷大道41号【互联网·项目】1-2层、7-27层产业用房房地产。估价对象建筑面积为27,907.17平方米，房屋现状用途为研发办公；土地用途为工业用地。权利人武汉光谷软件园科技发展有限公司，单独所有。

2、估价目的：对估价对象进行跟踪评估，提供其在价值时点的市场价值，为估价委托人已发行的基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）业务提供价值参考。

3、价值时点：2025年12月31日

4、特殊事项说明：无。

特此委托



委托日期： 年 月 日

估价对象清单明细

序号	楼栋	不动产权证号	名称	建筑面积 (平方米)
1	光谷软件园 A1 栋	鄂(2022)武汉市东开不动产权第 0066718 号	东湖新技术开发区关山大道 1 号光谷软件园 1.1 期产业楼 A1 栋 1 层	920.14
2		鄂(2022)武汉市东开不动产权第 0066725 号	东湖新技术开发区关山大道 1 号光谷软件园 1.1 期产业楼 A1 栋 2 层	1,359.98
3		鄂(2022)武汉市东开不动产权第 0066721 号	东湖新技术开发区关山大道 1 号光谷软件园 1.1 期产业楼 A1 栋 3 层	1,354.76
4		鄂(2022)武汉市东开不动产权第 0066720 号	东湖新技术开发区关山大道 1 号光谷软件园 1.1 期产业楼 A1 栋 4 层	1,354.76
5		鄂(2022)武汉市东开不动产权第 0066709 号	东湖新技术开发区关山大道 1 号光谷软件园 1.1 期产业楼 A1 栋 5 层	1,354.76
6		鄂(2022)武汉市东开不动产权第 0066777 号	东湖新技术开发区关山大道 1 号光谷软件园 1.1 期产业楼 A1 栋 6 层	1,354.76
7		鄂(2022)武汉市东开不动产权第 0066731 号	东湖新技术开发区关山大道 1 号光谷软件园 1.1 期产业楼 A1 栋 7 层	1,354.76
8		鄂(2022)武汉市东开不动产权第 0066737 号	东湖新技术开发区关山大道 1 号光谷软件园 1.1 期产业楼 A1 栋 8 层	1,398.60
9		鄂(2022)武汉市东开不动产权第 0066741 号	东湖新技术开发区关山大道 1 号光谷软件园 1.1 期产业楼 A1 栋 9 层	1,398.60
10		鄂(2022)武汉市东开不动产权第 0066742 号	东湖新技术开发区关山大道 1 号光谷软件园 1.1 期产业楼 A1 栋 10 层	1,343.20
1	光谷软件园 A2 栋	鄂(2022)武汉市东开不动产权第 0066679 号	东湖新技术开发区关山大道 1 号光谷软件园 1.1 期产业楼 A2 栋 1 层	525.71
2		鄂(2022)武汉市东开不动产权第 0066763 号	东湖新技术开发区关山大道 1 号光谷软件园 1.1 期产业楼 A2 栋 2 层	1,326.88
3		鄂(2022)武汉市东开不动产权第 0066758 号	东湖新技术开发区关山大道 1 号光谷软件园 1.1 期产业楼 A2 栋 3 层	1,312.32
4		鄂(2022)武汉市东开不动产权第 0066755 号	东湖新技术开发区关山大道 1 号光谷软件园 1.1 期产业楼 A2 栋 4 层	1,312.32
5		鄂(2022)武汉市东开不动产权第 0066750 号	东湖新技术开发区关山大道 1 号光谷软件园 1.1 期产业楼 A2 栋 5 层	1,312.32
6		鄂(2022)武汉市东开不动产权第 0066706 号	东湖新技术开发区关山大道 1 号光谷软件园 1.1 期产业楼 A2 栋 6 层	1,312.32
7		鄂(2022)武汉市东开不动产权第 0066714 号	东湖新技术开发区关山大道 1 号光谷软件园 1.1 期产业楼 A2 栋 7 层	1,312.32
8		鄂(2022)武汉市东开不动产权第 0066711 号	东湖新技术开发区关山大道 1 号光谷软件园 1.1 期产业楼 A2 栋 8 层	1,354.76

序号	楼栋	不动产权证号	名称	建筑面积 (平方米)
9		鄂(2022)武汉市东开不动 产权第0066672号	东湖新技术开发区关山大道1号光谷软 件园1.1期产业楼A2栋9层	1,354.76
10		鄂(2022)武汉市东开不动 产权第0066677号	东湖新技术开发区关山大道1号光谷软 件园1.1期产业楼A2栋10层	1,301.10
1	光谷软件 园A3栋	鄂(2022)武汉市东开不动 产权第0066757号	东湖新技术开发区关山大道1号光谷软 件园1.1期产业楼A3栋1层	1,027.41
2		鄂(2022)武汉市东开不动 产权第0066762号	东湖新技术开发区关山大道1号光谷软 件园1.1期产业楼A3栋2层	1,176.04
3		鄂(2022)武汉市东开不动 产权第0066767号	东湖新技术开发区关山大道1号光谷软 件园1.1期产业楼A3栋3层	1,176.04
4		鄂(2022)武汉市东开不动 产权第0066765号	东湖新技术开发区关山大道1号光谷软 件园1.1期产业楼A3栋4层	1,176.04
5		鄂(2022)武汉市东开不动 产权第0066748号	东湖新技术开发区关山大道1号光谷软 件园1.1期产业楼A3栋5层	1,176.04
6		鄂(2022)武汉市东开不动 产权第0066669号	东湖新技术开发区关山大道1号光谷软 件园1.1期产业楼A3栋6层	1,176.04
7		鄂(2022)武汉市东开不动 产权第0066749号	东湖新技术开发区关山大道1号光谷软 件园1.1期产业楼A3栋7层	1,176.04
8		鄂(2022)武汉市东开不动 产权第0066670号	东湖新技术开发区关山大道1号光谷软 件园1.1期产业楼A3栋8层	1,214.08
9		鄂(2022)武汉市东开不动 产权第0066668号	东湖新技术开发区关山大道1号光谷软 件园1.1期产业楼A3栋9层	1,214.08
10		鄂(2022)武汉市东开不动 产权第0066717号	东湖新技术开发区关山大道1号光谷软 件园1.1期产业楼A3栋10层	1,166.00
1	光谷软件 园A4栋	鄂(2022)武汉市东开不动 产权第0066738号	东湖新技术开发区关山大道1号光谷软 件园1.1期产业楼A4栋1层	1,637.79
2		鄂(2022)武汉市东开不动 产权第0066739号	东湖新技术开发区关山大道1号光谷软 件园1.1期产业楼A4栋2层	1,063.42
3		鄂(2022)武汉市东开不动 产权第0066730号	东湖新技术开发区关山大道1号光谷软 件园1.1期产业楼A4栋3层	1,063.42
4		鄂(2022)武汉市东开不动 产权第0066723号	东湖新技术开发区关山大道1号光谷软 件园1.1期产业楼A4栋4层	1,060.76
5		鄂(2022)武汉市东开不动 产权第0066722号	东湖新技术开发区关山大道1号光谷软 件园1.1期产业楼A4栋5层	1,060.76
1	光谷软件 园A5栋	鄂(2022)武汉市东开不动 产权第0065776号	东湖新技术开发区关山大道1号光谷软 件园1.1期产业楼A5栋1层	940.26
2		鄂(2022)武汉市东开不动 产权第0065778号	东湖新技术开发区关山大道1号光谷软 件园1.1期产业楼A5栋2层	1,063.42

序号	楼栋	不动产权证号	名称	建筑面积 (平方米)
3		鄂(2022)武汉市东开不动 产权第0065779号	东湖新技术开发区关山大道1号光谷软 件园1.1期产业楼A5栋3层	1,063.42
4		鄂(2022)武汉市东开不动 产权第0065777号	东湖新技术开发区关山大道1号光谷软 件园1.1期产业楼A5栋4层	1,060.76
5		鄂(2022)武汉市东开不动 产权第0065790号	东湖新技术开发区关山大道1号光谷软 件园1.1期产业楼A5栋5层	1,060.76
1	光谷软件 园A6栋	鄂(2022)武汉市东开不动 产权第0066707号	东湖新技术开发区关山大道1号光谷软 件园1.1期产业楼B栋1层	1,381.94
2		鄂(2022)武汉市东开不动 产权第0066686号	东湖新技术开发区关山大道1号光谷软 件园1.1期产业楼B栋2层	1,328.43
3		鄂(2022)武汉市东开不动 产权第0066682号	东湖新技术开发区关山大道1号光谷软 件园1.1期产业楼B栋3层	1,527.57
4		鄂(2022)武汉市东开不动 产权第0066706号	东湖新技术开发区关山大道1号光谷软 件园1.1期产业楼B栋4层	1,527.57
5		鄂(2022)武汉市东开不动 产权第0066676号	东湖新技术开发区关山大道1号光谷软 件园1.1期产业楼B栋5层	1,527.57
6		鄂(2022)武汉市东开不动 产权第0066746号	东湖新技术开发区关山大道1号光谷软 件园1.1期产业楼B栋6层	1,527.57
7		鄂(2022)武汉市东开不动 产权第0066733号	东湖新技术开发区关山大道1号光谷软 件园1.1期产业楼B栋7层	1,527.57
8		鄂(2022)武汉市东开不动 产权第0066724号	东湖新技术开发区关山大道1号光谷软 件园1.1期产业楼B栋8层	1,527.57
9		鄂(2022)武汉市东开不动 产权第0066736号	东湖新技术开发区关山大道1号光谷软 件园1.1期产业楼B栋9层	1,588.04
10		鄂(2022)武汉市东开不动 产权第0066675号	东湖新技术开发区关山大道1号光谷软 件园1.1期产业楼B栋10层	1,588.04
11		鄂(2022)武汉市东开不动 产权第0066727号	东湖新技术开发区关山大道1号光谷软 件园1.1期产业楼B栋11层	1,588.04
12		鄂(2022)武汉市东开不动 产权第0066734号	东湖新技术开发区关山大道1号光谷软 件园1.1期产业楼B栋12层	1,588.04
13		鄂(2022)武汉市东开不动 产权第0066753号	东湖新技术开发区关山大道1号光谷软 件园1.1期产业楼B栋13层	1,527.57
14		鄂(2022)武汉市东开不动 产权第0066704号	东湖新技术开发区关山大道1号光谷软 件园1.1期产业楼B栋14层	1,527.57
15		鄂(2022)武汉市东开不动 产权第0066716号	东湖新技术开发区关山大道1号光谷软 件园1.1期产业楼B栋15层	1,527.57
1	光谷软件 园A7栋	鄂(2022)武汉市东开不动 产权第0066810号	东湖新技术开发区关山大道1号光谷软 件园1.1期产业楼C栋1层	2,668.65

序号	楼栋	不动产权证号	名称	建筑面积 (平方米)
2	光谷软件园 A7 栋	鄂(2022)武汉市东开不动产权第 0066764 号	东湖新技术开发区关山大道 1 号光谷软件园 1.1 期产业楼 C 栋 2 层	2,696.44
3		鄂(2022)武汉市东开不动产权第 0066752 号	东湖新技术开发区关山大道 1 号光谷软件园 1.1 期产业楼 C 栋 3 层	1,483.10
4		鄂(2022)武汉市东开不动产权第 0066729 号	东湖新技术开发区关山大道 1 号光谷软件园 1.1 期产业楼 C 栋 4 层	1,507.44
5		鄂(2022)武汉市东开不动产权第 0066713 号	东湖新技术开发区关山大道 1 号光谷软件园 1.1 期产业楼 C 栋 5 层	1,507.44
6		鄂(2022)武汉市东开不动产权第 0066771 号	东湖新技术开发区关山大道 1 号光谷软件园 1.1 期产业楼 C 栋 6 层	1,540.79
7		鄂(2022)武汉市东开不动产权第 0066726 号	东湖新技术开发区关山大道 1 号光谷软件园 1.1 期产业楼 C 栋 7 层	1,540.79
8		鄂(2022)武汉市东开不动产权第 0066773 号	东湖新技术开发区关山大道 1 号光谷软件园 1.1 期产业楼 C 栋 8 层	1,540.79
9		鄂(2022)武汉市东开不动产权第 0066678 号	东湖新技术开发区关山大道 1 号光谷软件园 1.1 期产业楼 C 栋 9 层	1,507.44
10		鄂(2022)武汉市东开不动产权第 0066715 号	东湖新技术开发区关山大道 1 号光谷软件园 1.1 期产业楼 C 栋 10 层	1,507.44
11		鄂(2022)武汉市东开不动产权第 0066671 号	东湖新技术开发区关山大道 1 号光谷软件园 1.1 期产业楼 C 栋 11 层	1,540.79
12		鄂(2022)武汉市东开不动产权第 0066708 号	东湖新技术开发区关山大道 1 号光谷软件园 1.1 期产业楼 C 栋 12 层	1,540.79
13		鄂(2022)武汉市东开不动产权第 0066770 号	东湖新技术开发区关山大道 1 号光谷软件园 1.1 期产业楼 C 栋 13 层	1,540.79
14		鄂(2022)武汉市东开不动产权第 0066719 号	东湖新技术开发区关山大道 1 号光谷软件园 1.1 期产业楼 C 栋 14 层	1,507.44
15		鄂(2022)武汉市东开不动产权第 0066760 号	东湖新技术开发区关山大道 1 号光谷软件园 1.1 期产业楼 C 栋 15 层	1,507.44
16		鄂(2022)武汉市东开不动产权第 0066766 号	东湖新技术开发区关山大道 1 号光谷软件园 1.1 期产业楼 C 栋 16 层	1,540.79
17		鄂(2022)武汉市东开不动产权第 0066772 号	东湖新技术开发区关山大道 1 号光谷软件园 1.1 期产业楼 C 栋 17 层	1,540.79
18		鄂(2022)武汉市东开不动产权第 0066768 号	东湖新技术开发区关山大道 1 号光谷软件园 1.1 期产业楼 C 栋 18 层	1,540.79
19		鄂(2022)武汉市东开不动产权第 0066754 号	东湖新技术开发区关山大道 1 号光谷软件园 1.1 期产业楼 C 栋 19 层	1,507.44
20		鄂(2022)武汉市东开不动产权第 0066759 号	东湖新技术开发区关山大道 1 号光谷软件园 1.1 期产业楼 C 栋 20 层	1,507.44



序号	楼栋	不动产权证号	名称	建筑面积 (平方米)
1	光谷软件园 C6 栋	鄂(2022)武汉市东开不动产权第 0066812 号	东湖新技术开发区关山一路 1 号华中曙光软件园商界 2 栋	30,133.61
1	光谷软件园 E3 栋	鄂(2022)武汉市东开不动产权第 0066712 号	东湖新技术开发区关山大道 1 号软件产业园 4.1 期 A3 栋 1 层 01 号	207.83
2		鄂(2022)武汉市东开不动产权第 0066728 号	东湖新技术开发区关山大道 1 号软件产业园 4.1 期 A3 栋 2 层 01 号	731.8
3		鄂(2022)武汉市东开不动产权第 0066673 号	东湖新技术开发区关山大道 1 号软件产业园 4.1 期 A3 栋 3 层 01 号	731.8
4		鄂(2022)武汉市东开不动产权第 0066710 号	东湖新技术开发区关山大道 1 号软件产业园 4.1 期 A3 栋 4 层 01 号	731.8
5		鄂(2022)武汉市东开不动产权第 0066745 号	东湖新技术开发区关山大道 1 号软件产业园 4.1 期 A3 栋 5 层 01 号	731.8
6		鄂(2022)武汉市东开不动产权第 0066681 号	东湖新技术开发区关山大道 1 号软件产业园 4.1 期 A3 栋 6 层 01 号	731.8
7		鄂(2022)武汉市东开不动产权第 0066743 号	东湖新技术开发区关山大道 1 号软件产业园 4.1 期 A3 栋 7 层 01 号	731.8
8		鄂(2022)武汉市东开不动产权第 0066735 号	东湖新技术开发区关山大道 1 号软件产业园 4.1 期 A3 栋 8 层 01 号	731.8
9		鄂(2022)武汉市东开不动产权第 0066747 号	东湖新技术开发区关山大道 1 号软件产业园 4.1 期 A3 栋 9 层 01 号	731.8
10		鄂(2022)武汉市东开不动产权第 0066674 号	东湖新技术开发区关山大道 1 号软件产业园 4.1 期 A3 栋 10 层 01 号	731.8
11		鄂(2022)武汉市东开不动产权第 0066769 号	东湖新技术开发区关山大道 1 号软件产业园 4.1 期 A3 栋 11 层 01 号	731.8
12		鄂(2022)武汉市东开不动产权第 0066774 号	东湖新技术开发区关山大道 1 号软件产业园 4.1 期 A3 栋 12 层 01 号	731.8
13		鄂(2022)武汉市东开不动产权第 0066756 号	东湖新技术开发区关山大道 1 号软件产业园 4.1 期 A3 栋 13 层 01 号	731.8
14		鄂(2022)武汉市东开不动产权第 0066776 号	东湖新技术开发区关山大道 1 号软件产业园 4.1 期 A3 栋 14 层 01 号	731.8
15		鄂(2022)武汉市东开不动产权第 0066809 号	东湖新技术开发区关山大道 1 号软件产业园 4.1 期 A3 栋 15 层 01 号	731.8
16		鄂(2022)武汉市东开不动产权第 0066744 号	东湖新技术开发区关山大道 1 号软件产业园 4.1 期 A3 栋 16 层 01 号	731.8
17		鄂(2022)武汉市东开不动产权第 0066751 号	东湖新技术开发区关山大道 1 号软件产业园 4.1 期 A3 栋 17 层 01 号	731.8
18		鄂(2022)武汉市东开不动产权第 0066732 号	东湖新技术开发区关山大道 1 号软件产业园 4.1 期 A3 栋 18 层 01 号	731.8

序号	楼栋	不动产权证号	名称	建筑面积 (平方米)
1	互联网+ 项目	鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066654号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋1层01室	145.78
2		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066645号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋1层02号	149.55
3		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066604号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋1层03号	75.99
4		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066608号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋1层04号	120.34
5		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066613号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋1层05号	288.49
6		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066696号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋1层06室	115.13
7		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066689号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋2层01号	145.78
8		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066607号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋2层02号	151.11
9		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066610号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋2层03号	79.61
10		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066614号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋2层04号	94.14
11		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066622号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋2层05号	145.78
12		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066626号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋2层06号	289.76
13		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066699号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋2层07室	239.91
14		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066666号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋7层01号	145.78
15		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066664号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋7层02号	148.61
16		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066698号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋7层03室	85.13
17		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066703号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋7层04室	148.61
18		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066699号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋7层05室	145.78
19		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066653号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋7层06室	145.78
20		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066684号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋7层07室	148.61
21		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066680号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋7层08室	148.61

序号	楼栋	不动产权证号	名称	建筑面积 (平方米)
22	互联网+ 项目	鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066575号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋7层09室	145.78
23		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066579号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋8层01室	145.78
24		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066266号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋8层02号	148.61
25		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066568号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋8层03号	83.13
26		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066578号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋8层04号	148.61
27		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066572号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋8层05室	145.78
28		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066571号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋8层06号	145.78
29		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066576号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋8层07号	148.61
30		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066577号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋8层08号	148.61
31		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066588号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋8层09室	145.78
32		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066636号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋9层01室	145.78
33		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066639号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋9层02号	148.61
34		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066646号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋9层03室	83.13
35		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066638号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋9层04室	148.61
36		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066623号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋9层05号	145.78
37		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066630号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋9层06号	145.78
38		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066656号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋9层07室	148.61
39		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066650号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋9层08号	148.61
40		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066603号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋9层09室	145.78
46		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066661号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋10层01号	145.78
45	鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066664号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋10层02号	148.61	

序号	楼栋	不动产权证号	名称	建筑面积 (平方米)
47	互联网+ 项目	鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066600号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋10层03室	83.13
48		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066653号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋10层04号	148.61
49		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066642号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋10层05号	145.78
41		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066635号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋10层06号	145.78
42		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066632号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋10层07室	148.61
43		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066644号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋10层05号	148.61
44		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066660号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋10层09室	145.78
50		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066592号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋11层01号	145.78
52		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066585号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋11层02号	148.61
53		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066563号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋11层03号	83.13
54		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066612号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋11层04号	148.61
55		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066683号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋11层05号	145.78
56		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066581号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋11层06号	145.78
57		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066617号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋11层07号	148.61
51		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066567号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋11层08号	148.61
58		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066558号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋11层09号	145.78
59		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066559号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋12层01室	145.78
60		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066567号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋12层02室	148.61
61		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066582号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋12层05室	83.13
62		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066574号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋12层04号	148.61
63		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066570号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋12层05号	145.78

序号	楼栋	不动产权证号	名称	建筑面积 (平方米)
64	互联网+ 项目	鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066643号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋12层06号	145.78
65		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066698号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋12层07号	148.61
66		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066647号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋12层08号	148.61
67		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066594号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋12层09号	145.78
68		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066602号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋13层01号	145.78
69		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066606号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋13层02号	148.61
70		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066611号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋13层03号	83.13
71		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066616号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋13层04号	148.61
72		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066625号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋13层05号	145.78
73		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066663号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋13层06号	145.78
74		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066640号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋13层07号	148.61
75		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066633号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋13层08号	148.61
76		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066649号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋13层09号	145.78
77		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066657号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋14层01室	145.78
78		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066621号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋14层02室	148.61
79		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066579号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋14层03室	83.13
80		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066586号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋14层04号	148.61
81		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066597号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋14层05室	145.78
82		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066605号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋14层06室	145.78
83		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066601号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋14层07号	148.61
84		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066698号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋14层08号	148.61

序号	楼栋	不动产权证号	名称	建筑面积 (平方米)
85	互联网+ 项目	鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066590号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋14层09号	145.78
86		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066557号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋15层01号	145.78
87		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066560号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋15层02号	148.61
88		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066558号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋15层03号	83.13
89		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066556号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋15层04室	148.61
90		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066554号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋15层05号	145.78
91		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066562号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋15层06号	145.78
92		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066565号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋15层07号	148.61
93		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066561号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋15层08室	148.61
94		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066708号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋15层09号	145.78
95		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066552号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋16层01号	145.78
96		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066555号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋16层02号	148.61
97		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066702号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋16层03号	83.13
98		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066593号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋16层04室	148.61
99		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066618号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋16层05号	145.78
100		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066595号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋16层06号	145.78
101		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066624号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋16层07号	148.61
102		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066629号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋16层08号	148.61
103		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066591号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋16层09室	145.78
104		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066492号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋17层01室	145.78
105	鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066540号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋17层02号	148.61	

序号	楼栋	不动产权证号	名称	建筑面积 (平方米)
106	互联网+ 项目	鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066541号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋17层03号	83.13
107		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066507号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋17层04号	148.61
108		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066494号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋17层05号	145.78
109		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066515号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋17层06号	145.78
110		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066501号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋17层07号	148.61
111		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066517号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋17层08号	148.61
112		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066506号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋17层09号	145.78
113		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066527号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋18层01号	145.78
114		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066493号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋18层02号	148.61
115		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066522号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋18层03号	83.13
116		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066514号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋18层04号	148.61
117		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066528号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋18层05号	145.78
118		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066533号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋18层06号	145.78
119		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066495号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋18层07号	148.61
120		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066493号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋18层08号	148.61
121		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066601号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋18层09号	145.78
122		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066627号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋19层01号	145.78
123		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066631号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋19层02号	148.61
124		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066634号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋19层03号	83.13
125		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066641号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋19层04号	148.61
126	鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066648号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋19层05号	145.78	

序号	楼栋	不动产权证号	名称	建筑面积 (平方米)
127	互联网+ 项目	鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066667号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋19层06号	145.78
128		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066637号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋19层07号	148.61
129		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066655号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋19层08号	148.61
130		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066662号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋19层09号	145.78
131		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066651号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代国际设计城一期2栋20层01室	145.78
132		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066659号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代国际设计城一期2栋20层02室	148.61
133		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066665号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代国际设计城一期2栋20层03室	83.13
134		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066652号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代国际设计城一期2栋20层04号	148.61
135		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066609号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代国际设计城一期2栋20层05室	145.78
136		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066615号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代国际设计城一期2栋20层06号	145.78
137		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066666号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代国际设计城一期2栋20层07号	148.61
138		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066619号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代国际设计城一期2栋20层08室	148.61
139		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066620号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代国际设计城一期2栋20层09室	145.78
140		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066692号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代国际设计城一期2栋21层01号	138.55
141		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066694号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代国际设计城一期2栋21层02号	140.87
142		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066625号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代国际设计城一期2栋21层03号	75.90
143		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066612号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代国际设计城一期2栋21层04号	140.87
144		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066616号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代国际设计城一期2栋21层05号	138.55
145		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066619号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代国际设计城一期2栋21层06号	138.55
146		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066623号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代国际设计城一期2栋21层07号	140.87
147	鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066495号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代国际设计城一期2栋21层08号	140.87	

13 / 16



序号	楼栋	不动产权证号	名称	建筑面积 (平方米)
148	互联网+ 项目	鄂(2022)武汉市东开不动产 权第0066496号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代 国际设计城一期2栋21层09室	138.55
149		鄂(2022)武汉市东开不动产 权第0066511号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代 国际设计城一期2栋22层01室	138.55
150		鄂(2022)武汉市东开不动产 权第0066502号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代 国际设计城一期2栋22层02室	140.87
151		鄂(2022)武汉市东开不动产 权第0066498号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代 国际设计城一期2栋22层03室	75.90
152		鄂(2022)武汉市东开不动产 权第0066924号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代 国际设计城一期2栋22层04号	140.87
153		鄂(2022)武汉市东开不动产 权第0066539号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代 国际设计城一期2栋22层05号	138.55
154		鄂(2022)武汉市东开不动产 权第0066489号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代 国际设计城一期2栋22层06室	138.55
155		鄂(2022)武汉市东开不动产 权第0066500号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代 国际设计城一期2栋22层07号	140.87
156		鄂(2022)武汉市东开不动产 权第0066697号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代 国际设计城一期3栋22层08号	140.87
157		鄂(2022)武汉市东开不动产 权第0066536号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代 国际设计城一期2栋22层09室	138.55
158		鄂(2022)武汉市东开不动产 权第0066504号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代 国际设计城一期2栋23层01号	138.55
159		鄂(2022)武汉市东开不动产 权第0066497号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代 国际设计城一期2栋23层02号	140.87
160		鄂(2022)武汉市东开不动产 权第0066551号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代 国际设计城一期2栋23层03号	75.90
161		鄂(2022)武汉市东开不动产 权第0066534号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代 国际设计城一期2栋23层04号	140.87
162		鄂(2022)武汉市东开不动产 权第0066543号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代 国际设计城一期2栋23层05号	138.55
163		鄂(2022)武汉市东开不动产 权第0066549号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代 国际设计城一期2栋23层06号	138.55
164		鄂(2022)武汉市东开不动产 权第0066538号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代 国际设计城一期2栋23层07号	140.87
165		鄂(2022)武汉市东开不动产 权第0066544号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代 国际设计城一期2栋23层08室	140.87
166		鄂(2022)武汉市东开不动产 权第0066503号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代 国际设计城一期2栋23层09号	138.55
167		鄂(2022)武汉市东开不动产 权第0066509号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代 国际设计城一期2栋24层01号	138.55
168	鄂(2022)武汉市东开不动产 权第0066470号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代 国际设计城一期2栋24层02号	140.87	

序号	楼栋	不动产权证号	名称	建筑面积 (平方米)
173	互联网+ 项目	鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066545号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代国际设计城一期2栋24层03室	75.90
169		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066550号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代国际设计城一期2栋24层04室	140.67
170		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066526号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代国际设计城一期2栋24层05室	138.55
171		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066537号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代国际设计城一期2栋24层06号	139.55
172		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066547号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代国际设计城一期2栋24层07室	140.87
174		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066513号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代国际设计城一期2栋24层08号	140.87
175		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066529号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代国际设计城一期2栋24层09室	138.56
176		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066530号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代国际设计城一期2栋25层01号	138.55
177		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066521号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代国际设计城一期2栋25层02号	140.87
178		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066520号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代国际设计城一期2栋25层03层	75.90
179		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066487号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代国际设计城一期2栋25层04号	140.87
180		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066499号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代国际设计城一期2栋25层05号	138.55
181		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066489号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代国际设计城一期2栋25层06室	138.55
182		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066505号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代国际设计城一期2栋25层07号	140.87
183		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066510号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代国际设计城一期2栋25层08号	140.87
184		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066583号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代国际设计城一期2栋25层09号	138.55
185		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066548号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代国际设计城一期2栋26层01号	131.32
186		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066535号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代国际设计城一期2栋26层02室	132.38
187		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066532号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代国际设计城一期2栋26层03室	68.67
188		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066531号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代国际设计城一期2栋26层04室	132.38
189	鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066524号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代国际设计城一期2栋26层05号	131.32	

序号	楼栋	不动产权证号	名称	建筑面积 (平方米)
190	互联网+ 项目	鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066518号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代国际设计城一期2栋26层06号	131.32
191		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066690号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代国际设计城一期2栋26层07号	132.38
192		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066688号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代国际设计城一期2栋26层08号	132.38
193		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066685号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代国际设计城一期2栋26层09室	131.32
194		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0088542号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代国际设计城一期2栋27层01号	131.32
195		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0088546号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代国际设计城一期2栋27层02号	132.38
196		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066694号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代国际设计城一期2栋27层03号	68.67
197		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066605号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代国际设计城一期2栋27层04室	132.38
198		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066686号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代国际设计城一期2栋27层05号	131.32
199		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066488号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代国际设计城一期2栋27层06号	131.32
200		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066490号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代国际设计城一期2栋27层07号	132.38
201		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066491号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代国际设计城一期2栋27层08号	132.38
202		鄂(2022)武汉市东开不动产权第0066508号	东湖新技术开发区光谷大道41号现代国际设计城一期2栋27层09号	131.32

不同评估方法验证说明

根据《上海证券交易所公开募集不动产投资信托基金（REITs）规则适用指引第6号——年度报告（试行）》中第一章第十五条中之规定：基金管理人应当在年度报告中披露评估报告、评估报告摘要、基金管理人聘任评估机构以及评估报告内容的合规性说明，并披露采取其他不同评估方法进行校验的评估结果。

1. 拟采用的不同评估验证方法

不动产项目规划用途为研发办公，所在区域与项目相似的出售可比案例充足，故本次评估选取比较法对不动产项目市场价值进行不同评估方法验证。

2. 估价测算过程

估价对象市场价格 = 可比实例价格 × 市场状况调整 × 交易情况修正 × 区位状况调整 × 实物状况调整 × 权益状况调整

(1) 搜集交易实例：选取与估价对象相似度较高的可比实例，包括同一供需圈内、用途一致、邻近区域等；

(2) 建立可比基础：对可比实例进行标准化处理，包括统一财产范围后价格、统一付款方式后价格、统一融资条件、统一税费负担、统一计价单位；

(3) 对可比实例进行市场状况、交易情况、区位状况、实物状况和权益状况进行修正和调整。

得出估价对象的比准价格。

校验结果如下：

估价对象及结果	估价方法及结果		收益法	比较法
	光谷软件园	总价 (万元)		113,700
单价 (元/m ²)			7,763	7,838
互联网+	总价 (万元)		17,700	19,600
	单价 (元/m ²)		6,342	7,023
合计	总价 (万元)		131,400	134,400

通过使用比较法进行校验，比较法测算结果与收益法测算结果相差不大。说明收益法测算结果比较客观的反映估价对象于价值时点的市场价值。采用收益法测算结果作为估价对象估价结果具有合理性。

估价对象位置示意图



来源：天地图

估价对象现状照片

	
<p>A1 外观 (估价对象 1)</p>	<p>A2 外观 (估价对象 1)</p>
	
<p>A3 外观 (估价对象 1)</p>	<p>A4 外观 (估价对象 1)</p>
	
<p>A5 外观 (估价对象 1)</p>	<p>A6 外观 (估价对象 1)</p>
	
<p>A7 外观 (估价对象 1)</p>	<p>C6 外观 (估价对象 1)</p>

	
<p>E3 外观 (估价对象 1)</p>	<p>室内 (估价对象 1)</p>
	
<p>室内 (估价对象 1)</p>	<p>室内 (估价对象 1)</p>
	
<p>室内 (估价对象 1)</p>	<p>室内 (估价对象 1)</p>
	
<p>室内 (估价对象 1)</p>	<p>室内 (估价对象 1)</p>

	
<p>外观 (估价对象 2)</p>	<p>办公入口</p>
	
<p>室内 (估价对象 2)</p>	<p>室内 (估价对象 2)</p>

估价委托人营业执照


营 业 执 照

统一社会信用代码
91110000918666422

扫描二维码
了解更多登记、备案、
许可、监管信息，体验
更多应用服务。

名称 中金基金管理有限公司
类型 有限责任公司(法人独资)
法定代表人 李金泽
经营范围 基金募集、基金销售、特定客户资产管理、资产管理和中国证监会许可的其他业务。(市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

注册资本 90000 万元
成立日期 2014 年 02 月 10 日
住 所 北京市朝阳区建国门外大街1号国贸写字楼2座26层05室

登记机关 
2026 年 01 月 27 日

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn> 国家市场监督管理总局监制


营 业 执 照
(副本) 2

统一社会信用代码
91420100MA7H2M2RXC

扫描二维码
扫描二维码“国家
企业信用信息公示系统”
了解更多登记、备案、
许可、监管信息。

名称 武汉光谷软件园科技服务有限公司
类型 有限责任公司(外商投资企业法人独资)
法定代表人 刘立宇
经营范围 一般项目：园区管理服务；非居住房地产租赁；物业管理；停车场服务；广告发布；会议及展览服务；信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务)；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广(除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目)(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)

注册资本 壹佰万圆人民币
成立日期 2022年2月28日
住 所 武汉东湖新技术开发区高新大道666号光谷生物城C5栋303室

登记机关 
2023 年 01 月 2 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

估价对象权属证明文件 (示例)

鄂 (2022) 武汉市东开 不动产权第 0066718 号

附 记

权利人	武汉光谷软件园科技服务有限公司
共有情况	单独所有
坐 落	东湖新技术开发区关山大道1号光谷软件园1.1期产业楼A1栋1层
不动产单元号	42011101801EG00047F0093001
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/市场化商品房
用 途	工业用地/办公
面 积	土地使用权面积24.916.2800平方米/房屋建筑面积920.1400平方米
使用期限	国有建设用地使用权2002年05月04日起至2052年05月04日止
权利其他状况	土地： 独用土地面积 / 专有土地面积 / 分摊土地面积：144.2400平方米 房屋： 专有建筑面积：607.9600平方米 分摊建筑面积：312.1800平方米 房屋结构：钢筋混凝土结构 房屋总层数和所在层数：10/1

查询该不动产证书状态和不动产抵押状态，可以通过以下方式：

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



鄂 (2022) 武汉市东开 不动产权第 0066654 号

附 记

权利人	武汉光谷软件园科技服务有限公司
共有情况	单独所有
坐 落	东湖新技术开发区光谷大道41号现代·国际设计城一期2栋1层01室
不动产单元号	420111018012GB00010F00350234
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/市场化商品房
用 途	工业用地/其它
面 积	土地使用权面积67391.6500平方米/房屋建筑面积145.7800平方米
使用期限	国有建设用地使用权2001年08月16日起至2051年08月16日止
权利其他状况	土地： 独用土地面积 / 专有土地面积：1469.6300平方米 分摊土地面积：6.4000平方米 房屋： 专有建筑面积：96.8000平方米 分摊建筑面积：48.9800平方米 房屋结构：钢筋混凝土结构 房屋总层数和所在层数：21/1

查询该不动产证书状态和不动产抵押状态，可以通过以下方式：

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



专业帮助情况和相关专业意见

本次估价过程中，估价人员接受的专业帮助情况和参考的相关专业意见情况如下表：

专业帮助情况	是否接受专业帮助	没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。
	专家（单位）名称	——
	专业资质、职称	——
	专业帮助内容	——
相关专业意见	是否依据专业意见	本报告没有依据相关专业意见。
	机构（专家）名称	——
	专业资质、职称	——
	专业意见内容	——

房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件


营业执照
(副本)1-1

统一社会信用代码
91110108700036979F

扫描二维码 扫描市场主体身份码
了解更多登记、备案、
许可、监管信息。林
间小程序体验更多应用服务。

名称	仲量联行(北京)房地产资产评估咨询有限公司	注册资本	500万元
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)	成立日期	1998年07月06日
法定代表人	李萍萍	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)801B室
经营范围	一般项目: 房地产评估; 房地产咨询; 资产评估; 土地整治服务; 社会经济咨询服务; 技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广。(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)(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24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

中华人民共和国
房地产估价机构备案证书
REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称: 仲量联行(北京)房地产资产评估咨询有限公司
法定代表人: 李萍萍
(执行事务合伙人)

住所: 北京市朝阳区建国路乙118号8层01A/01B/01C/01D/02A
统一社会信用代码: 91110108700036979F
备案等级: 一级
证书编号: 建房估备字[2015]020号
有效期限: 2024-03-11至2027-03-10



发证机关(公章)
二〇二四年二月十一日

中华人民共和国住房和城乡建设部制

注册房地产估价师估价资格证书复印件

14


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.



发证机关
No. 00223640

姓名 / Full name
张亚斌

性别 / Sex
女



身份证件号码 / ID No.
142623199404154921

注册号 / Registration No.
1420200087

执业机构 / Employer
仲量联行(北京)房地产
资产评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry
2026-08-20

持证人签名 / Bearer's signature
张亚斌

15

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.



发证机关
No. 00223641

姓名 / Full name
李猛

性别 / Sex
男



身份证件号码 / ID No.
132629198010162218

注册号 / Registration No.
1120080057

执业机构 / Employer
仲量联行(北京)房地产
资产评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry
2026-08-20

持证人签名 / Bearer's signature
李猛

北京办公室

北京市
朝阳区针织路 23 号楼
国寿金融中心
8 层 801B 室

邮政编码 100026

T +86 10 5922 1300
F +86 10 5922 3608

上海办公室

上海市
静安区石门一路 288 号
兴业太古汇
香港兴业中心一座 22 楼

邮政编码 200041

T +86 21 6393 3333
F +86 21 6393 3080

深圳办公室

广东省深圳市
福田区中心四路 1 号
嘉里建设广场第三座
19 楼 1901, 1903-04 单元

邮政编码 518048

T +86 755 8826 6608
F +86 755 2263 8966

广州办公室

广东省广州市
天河区珠江新城珠江东路 6 号
广州周大福金融中心
28 楼 2801-03, 2807-08 单元

邮政编码 510623

T +86 20 2338 8088
F +86 20 2338 8118

成都办公室

四川省成都市
红星路 3 段 1 号
成都国际金融中心
1 座 29 层

邮政编码 610021

T +86 28 6680 5091
F +86 28 6680 5096

香港办公室

香港特别行政区
英皇道 979 号
太古坊一座
7 楼

T +852 2846 5000
F +852 2169 6001

澳门办公室

澳门特别行政区
澳门南湾湖 5A 段
澳门财富中心
16 楼 H 室

T +853 2871 8822
F +853 2871 8800

臻量研发中心

上海市
静安区威海路 696 号
We-Work
4 楼 401 室

邮政编码 200041

T +86 21 6393 3333
F +86 21 6393 3080



评估及咨询服务部
官方微信公众号



臻量平台
官方微信公众号



RICS中国指定科技合作伙伴
臻量官网 www.zhenliang.com

关于臻量：

臻量平台-RICS 在中国指定的科技合作伙伴，是仲量联行评估咨询服务部自主研发的商业地产估值及现金流解决方案，致力于打造为投资者和地产专业人士提供数字化的商业地产估值服务。自动化搭建收益法估值模型，提升测算效率。