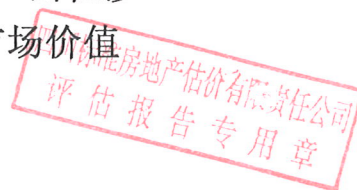


本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

成都三联花木投资有限责任公司拟资产出租涉
及花木（农产品）进出口园区租金市场价值

资产评估报告

川标资评字（2025）第 84 号



四川标准房地产估价有限责任公司

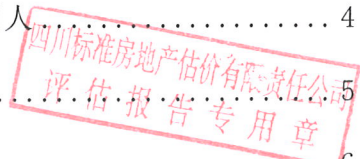
2025 年 7 月 21 日





目 录

声明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告	4
一、委托人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人	4
二、评估目的	5
三、评估对象和评估范围	6
四、价值类型	6
五、评估基准日	7
六、评估依据	7
七、评估方法	9
八、评估程序实施过程和情况	10
九、评估假设	11
十、评估结论	12
十一、特别事项说明	13
十二、资产评估报告使用限制说明	13
十三、资产评估报告日	14
资产评估报告附件目录	15





声明

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

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

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

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

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

六、评估对象涉及的资产清单、权属证明及其他相关资料由委托人、产权持有人申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人、产权持有人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

七、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

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

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



成都三联花木投资有限责任公司拟资产出租涉
及花木（农产品）进出口园区租金市场价值

资产评估报告摘要

川标资评字（2025）第84号以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

一、经济行为：委托人拟出租花木（农产品）进出口园区，相关经济行为文件以成都三联花木投资有限责任公司2025年6月24日董事会决议为依据。

二、评估目的：为成都三联花木投资有限责任公司拟出租花木（农产品）进出口园区的办公、住宿、餐饮、停车位等、冻库、气调库用房以及建设用地提供市场租金参考依据。

三、评估对象：拟资产出租涉及花木（农产品）进出口园区的办公、住宿、餐饮、停车位等、冻库、气调库用房以及建设用地市场租金价值。

四、评估范围：成都三联花木投资有限责任公司申报拟出租的花木（农产品）进出口园区的办公、住宿、餐饮、停车位等、冻库、气调库用房以及建设用地，涉及拟出租面积：67683.1m²。

五、价值类型：市场价值。

六、评估基准日：2025年7月17日。

七、评估方法：市场法。

八、评估结论及其使用有效期：于评估基准日，待估房地产含税年租金为人民币8,703,397.44元（大写：捌佰柒拾万零叁仟叁佰玖拾柒元肆角肆分），详见资产评估明细表。

租金内涵如下表：

序号	费用名称	出租方承担	承租方承担	备注
1	支付方式		月付	年付/季付/其他具体描述
2	房屋租赁相关税费支付	√		
3	物业管理费支付		√	
4	房产保险费	√		

5	室内设施维修费		√	
6	卫生费		√	
7	车位费		√	
8	水、电、气费支付		√	

本评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年以内，即只有当经济行为实现日在2025年7月17日起至2026年7月16日止期间内，才能使用本评估报告。

九、对评估结论产生影响的特别事项：

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

产权持有人暂未办理委托评估对象的不动产权证书，对于本次评估的资产，产权持有人承诺其产权归其所有，无任何争议，本次评估以产权持有人对其持有合法，完整的产权为前提。

（二）评估资料不完整的情况

产权持有人暂未办理委托评估对象的不动产权证书，本次评估面积以委托人申报面积为准，若后期产权持有人办理不动产登记，评估面积与核定不动产面积不一致，应根据产不动产登记面积对评估结果进行调整。

（三）评估程序受到限制的情形

无。

（四）重要的利用专家工作及相关报告情况

无。

（五）评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素

无。

（六）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项

无。

（七）重大期后事项

无。

（八）其他事项

无。



成都三联花木投资有限责任公司拟资产出租涉
及花木（农产品）进出口园区租金市场价值

资产评估报告

川标资评字（2025）第 84 号

成都三联花木投资有限责任公司：

四川标准房地产估价有限责任公司接受贵方委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用适宜的评估方法，按照必要的评估程序，对贵方委托评估资产在评估基准日的价值进行了评估。现将资产评估情况如下：

一、委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

（一）委托人暨产权持为成都三联花木投资有限责任公司

1、名称：成都三联花木投资有限责任公司

2、统一社会信用代码：91510115574628083G

3、类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

4、住所：成都市温江区和盛镇蓁临社区天乡路三段 2288 号

5、法定代表人：任珍强

6、成立日期：2011 年 5 月 24 日

7、注册资本：50000 万人民币

8、经营范围：一般项目：以自有资金从事投资活动；园林绿化工程施工；销售代理；国内货物运输代理；国内贸易代理；会议及展览服务；土石方工程施工；园区管理服务；园艺产品种植；花卉种植；树木种植经营；土地整治服务；规划设计管理；礼品花卉销售；花卉绿植租借与代管理；城市绿化管理；林业机械服务；农业机械服务；农业机械销售；机械设备销售；农业机械租赁；机械设备租赁；集装箱租赁服务；仓储设备租赁服务；木材收购；木材销售；林草种子质量检验；进出口代理；农副产品销售；集贸市场管理服务；城市公园管理；游览景区管理；智能农业管理；休闲观光活动；园艺产品销售；农业园艺服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、



技术转让、技术推广；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；工程管理服务；普通机械设备安装服务；农业专业及辅助性活动；市政设施管理；城乡市容管理；建筑材料销售；建筑装饰材料销售；制冷、空调设备销售；五金产品批发；电子产品销售；家用电器销售；电线、电缆经营；安防设备销售；消防器材销售；人工造林；停车场服务；租赁服务（不含许可类租赁服务）；非居住房地产租赁；物业管理；农、林、牧、副、渔业专业机械的销售；农林牧渔机械配件销售；粮油仓储服务；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；货物进出口；食品进出口；食用菌种植；煤炭及制品销售；食用农产品批发；技术进出口；农作物种子经营（仅限不再分装的包装种子）；森林改培；劳务服务（不含劳务派遣）；智能农机装备销售；信息技术咨询服务；互联网销售（除销售需要许可的商品）；金属材料销售；畜牧渔业饲料销售；蔬菜种植；水果种植；新鲜水果零售；新鲜水果批发；食用农产品零售；新鲜蔬菜批发；新鲜蔬菜零售；广告制作；广告设计、代理；平面设计；交通及公共管理用标牌销售；数字内容制作服务（不含出版发行）。（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）许可项目：出入境检疫处理；农作物种子进出口；农作物种子质量检验；林木种子进出口；草种进出口；国营贸易管理货物的进出口；保税仓库经营；保税物流中心经营；海关监管货物仓储服务（不含危险化学品、危险货物）；施工专业作业；建设工程施工；建筑劳务分包；农作物种子经营；建设工程设计；酒类经营；食用菌菌种进出口；出口监管仓库经营；林木种子生产经营；食品互联网销售；食用菌菌种经营；农产品质量安全检测；草种生产经营；河道疏浚施工专业作业；地质灾害治理工程施工；建设工程勘察；食用菌菌种生产；食品销售。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。

（二）评估委托合同约定的的其他资产评估报告使用人

评估报告仅供委托方或委托方授权单位使用，除委托人以及国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人外，其他任何机构和个人不能成为本资产评估报告使用人。

二、评估目的

本次评估目的是为成都三联花木投资有限责任公司拟出租花木（农产品）进出口园区的办公、住宿、餐饮、停车位等、冻库、气调库用房以及建设用地提供市

场租金参考依据。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

本次评估对象为拟资产出租涉及花木（农产品）进出口园区的办公、住宿、餐饮、停车位等、冻库、气调库用房以及建设用地市场租金。

(二) 评估范围

本次评估范围为位于花木（农产品）进出口园区的办公、住宿、餐饮、停车位等、冻库、气调库用房以及建设用地，拟出租房屋面积共为67683.1平方米。该园区位于温江区镇子场古镇街以北，共计7栋，各栋外墙贴墙面砖、入户地弹玻璃门、铝合金推拉窗户、各楼栋公共区域贴地砖地面、局部墙砖置顶（乳胶漆墙面），天棚局部吊顶，其余楼栋房间内均为清水房屋，至评估基准日，尚未竣工，区域内基础设施配套完善，达到“五通”（通上水、通下水、通电、通讯、通路），公共交通方便程度较差，地理位置一般，其具体情况如下表：

差,地理位置一般,其具体情况如下表:

序号	物业名称	楼栋	坐落	结构	总楼层	所在楼层	用途	出租面积 (m²)	备注
1	花木 (农产品)进 出口园 区	1 栋	1 至 3 层	框架	3	1-3	办公	3182.62	-
2		2 栋	1 层大厅	框架	3	1	展厅	455.23	含装修
3			1 至 3 层	框架	3	1-3	办公	5896.44	-
4		3 栋	1 层 2 号	框架	3	1	办公	49.54	含装修
5			1 层 3 号	框架	3	1	办公	98.18	含装修
6			1 至 3 层	框架	3	1-3	办公	2443.88	-
7		4 栋	1 层实验室	框架	3	1	办公	352.28	实验室含设备
8			1 至 3 层	框架	3	1-3	办公	3395.44	-
9		5 栋	1 至 3 层	框架	3	1-3	住宿	3263.93	-
10		6 栋	- 1 层至 2 层	框架	3	-1-2	餐饮等	2648.84	-
11		7 栋	1 层	钢构	1	1	冻库	165.75	1 个库
12			1 层	钢构	1	1	气调库	5730.97	26 个库
13		地下机 动车库	-1 层	框架	1	-1	停车位		316 个
14		土地	地面	/	/		建设用地	40000	不可用于建设
合计								67683.1	-

四、价值类型

(一) 价值类型及其选取：

根据《资产评估价值类型指导意见》，价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值（如投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等）两种类型。

经评估人员与委托人充分沟通后，根据本次评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素，最终选定市场价值作为本评估报告的评估结论的价值类型。

(二) 市场价值的定义：

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

五、评估基准日

本项目评估基准日是2025年7月17日。

此评估基准日由委托人遵循尽可能接近评估目的实现日，以使评估结论较合理地评估目的服务而确定。

六、评估依据

评估机构及评估人员在评估过程中主要遵守以下依据（包括但不限于）：

(一) 经济行为依据

委托人拟出租花木（农产品）进出口园区，相关经济行为文件以成都三联花木投资有限责任公司2025年6月24日董事会决议为依据。

(二) 法律、法规依据

1、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

2、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日，十三届全国人大三次会议表决通过）；

3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修改）；

4、《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日，十三届全国人大常委会第十二次会议修改）；

5、《不动产登记暂行条例》（2014年11月24日中华人民共和国国务院令656



号)；

6、《国有资产评估管理办法》（1991年11月16日中华人民共和国国务院令第91号）；

7、《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；

8、《企业国有资产监督管理暂行条例》（根据2011年1月8日中华人民共和国国务院令（第588号）《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订）；

9、其他与资产评估相关的法律、法规等。

（三）国有资产管理规章依据

1、《国有资产评估管理若干问题的规定》（2001年12月31日财政部令第14号）

2、《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005年8月25日国务院国有资产监督管理委员会令第12号）；

3、《企业国有资产交易监督管理办法》（2016年6月24日国务院国资委、财政部令第32号）。

（四）资产评估准则依据

1、《资产评估基本准则》（2017年8月23日财政部资[2017]43号）；

2、《资产评估职业道德准则》（2017年9月8日中评协[2017]30号）；

3、《资产评估执业准则—资产评估程序》（2018年10月29日中评协[2018]36号）；

4、《资产评估执业准则—资产评估报告》（2018年10月29日中评协[2018]35号）；

5、《资产评估执业准则—资产评估委托评估明细表》（2017年9月8日中评协[2017]33号）；

6、《资产评估执业准则—资产评估档案》（2018年10月29日中评协[2018]37号）；

7、《资产评估执业准则—资产评估方法》（2019年12月4日中评协[2019]35号）；

8、《资产评估执业准则—不动产》（2017年9月8日中评协[2017]38号）；

9、《企业国有资产评估报告指南》（2017年9月8日中评协[2017]42号）；



10、《资产评估价值类型指导意见》（2017年9月8日中评协[2017]47号）；

11、《资产评估对象法律权属指导意见》（2017年9月8日中评协[2017]48号）；

（五）权属依据

1、《资产评估申报明细表》；

2、其他与委托评估资产的取得及使用有关的权属证明及文件；

（六）取价及参考依据

1、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；

2、市场询价资料；

3、评估人员现场勘察记录和在日常执业中收集到的相关资料。

七、评估方法

（一）、评估方法简介

目前评估准则对租金价值的评估尚无明确规定，根据评估理论与实践，一般认为租金价值的评估也有三大基本方法，其中：

1、市场法：是指通过将待估资产与可比参照案例进行比较，以可比参照物的租金市场价值为基础确定待估资产租金价值的评估方法总称。市场法的应用前提是：

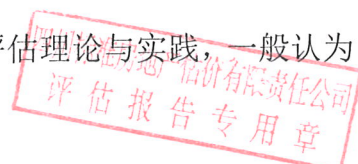
- 待估资产或者可比参照物具有公开的租赁市场，以及相对活跃的交易；
- 交易及交易标的的必要信息是可以获得的。

2、资产价值折算法：是对资产价值收益法评估的倒算，即是指将待估资产的资产价值予以年化，以确定待估资产的租金价值的各种评估方法总称。资产价值折算法应用的前提条件包括：

- 待估资产的市场价值可以确定并用货币计量。
- 资产出租相应的风险能够度量；
- 资产出租期限能够确定或者合理预期。

3、成本法：是指对租金成本构成因素进行分解的基础，对各成本构成因素价值水平以及就得到的利润予以累加，以及累加值作为待估资产对象租金价值的评估方法的总称。成本法应用的前提条件包括：

- 被评估资产应当是可再生、可复制的资产；
- 待估资产出租成本因素价值可以确定并以货币计量。





（二）、 评估方法的选择

委托方未提供评估对象拟出租房地产的成本资料，构成委估资产租赁价值的各项要素成本费用及税费与出租利润无法合理计算，因此不宜采用成本法评估；我们未取得拟出租房地产成本资料，不能通过资产价值运用收益法合理倒算租金水平；本次评估对象具有同类资产的公开租赁市场，有足够选择的交易案例可资对比，并且交易标的的必要信息可以获得，满足市场法的应用前提条件，可以采用市场法进行评估。

据此，本次采用市场法进行评估。

（三）、 评估方法的运用

执行房地产租金价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析成本法、市场法和资产价值折算法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。

本次采用市场法进行评估时，选取一定数量的与评估对象在同一市场供需圈内近期发生的、具有可比性的租赁案例作为可比实例，然后将各个可比实例分别与评估对象的交易情况、交易日期、区域因素进行比较，根据其间的差异对可比实例价格进行处理后得出评估对象在评估基准日的市场价值。其中计算公式为：

资产租金价值（含税）= Σ （资产租金类比价值）/比较案例个数

其中：

资产租金类比价值=比较案例租金×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数 ×个别因数修正×权益状况修正

八、评估程序实施过程和情况

（一）接受委托

1、进行项目前期调查，与委托人及相关当事人进行初步接洽，以明确评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项；

2、根据了解到的相关事项中，进行项目风险评价和独立性与专业胜任能力分析，以决定是否接受委托；

3、接受委托后，与委托人签订资产评估业务约定书，选派具有专业胜任能力的资产评估师组建评估组，编制评估计划；



4、评估组专人指导委托人及相关当事人填报资产评估明细表，准备资产评估资料；

（二）现场调查、收集评估资料

1、评估人员进入现场，听取委托人及相关当事人有关人员介绍被评估资产的基本情况；

2、对委托人及相关当事人提供的评估明细表进行查验，检查有无填列不全、项目不明确等情况；

3、评估人员根据委托人及相关当事人提供的资产评估明细表对纳入评估范围的资产进行评估清查；清查的方式为：现场勘查和核实；

4、根据现场实地勘查和清查核实的结果，要求委托人及相关当事人进一步完善资产评估明细表，以做到“表”、“实”相符；

5、收集本次评估所需资料，并对被评估资产的法律权属等评估资料予以必要的验证。

（三）评定估算、形成评估结论

评估人员对从现场收集的资料进行分析和汇总，通过市场调研和询价等程序收集市场信息，按照前述的评估方法并结合评估对象的实际情况进行评定估算；

1、综合委托人及相关当事人提供的资料及评估人员的调查结果，选择适宜的评估方法，进行评估计算，初步形成评估结论；

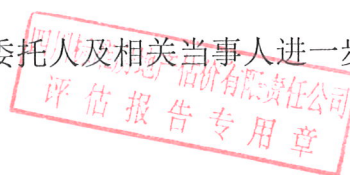
2、分析评估结论，确认评估工作中没有发生重评、漏评等情况；考虑期后事项、特殊事项等可能对评估结论产生重大影响的事项；

3、汇集资产评估工作底稿，审查复核各类评估工作底稿。

（四）编制和提交评估报告

1、撰写资产评估报告初稿，并进行评估机构内部审核；

2、在不影响对最终评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通；





3、向委托人提交资产评估报告。

九、评估假设

评估过程中遵循以下评估假设，当其中的假设条件不成立时，评估结论不成立，评估报告将无效。

（一）一般假设

1、持续使用假设

本次评估持续使用假设是指在用续用持续使用假设：即处于使用中的被评估资产在产权发生变动或资产业务发生后，将按其现行正在使用的用途及方式使用下去。

2、交易假设

即假定被评估资产已经处于交易过程中，评估师根据被评估资产的交易条件等模拟市场进行评估。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

3、公开市场假设

即假定被评估资产将要在一种较为完善的公开市场上进行交易，交易双方彼此地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等做出理智的判断。

（二）其他假设

1、 产权持有人对纳入本次评估范围内的资产拥有完整的所有权、管理权、处置权、收益权。

2、 委托人及相关当事方提供的评估所需资料真实、合法、完整、有效。

十、评估结论

根据以上评估工作，我们得出如下评估结论：待估房地产含税年租金为人民币 8,703,397.44元（大写：捌佰柒拾万零叁仟叁佰玖拾柒元肆角肆分），详见资产评估明细。

租金内涵如下表：

序号	费用名称	出租方承担	承租方承担	备注
1	支付方式		月付	年付/季付/其他具体描述
2	房屋租赁相关税费支付	√		
3	物业管理费支付		√	



4	房产保险费	√		
5	室内设施维修费		√	
6	卫生费		√	
7	车位费		√	
8	水、电、气费支付		√	

本评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年以内，即只有当经济行为实现日在2025年7月17日起至2026年7月16日止期间内，才能使用本评估报告。

十一、特别事项说明

本资产评估报告使用人应充分关注如下特别事项及其可能对评估结论的影响：

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

产权持有人暂未办理委托评估对象的不动产权证书，对于本次评估的资产，产权持有人承诺其产权归其所有，无任何争议，本次评估以产权持有人对其持有合法，完整的产权为前提。

（二）评估资料不完整的情况

产权持有人暂未办理委托评估对象的不动产权证书，本次评估面积以委托人申报面积为准，若后期产权持有人办理不动产登记，评估面积与核定不动产登记面积不一致，应根据产不动产登记面积对评估结果进行调整。

（三）评估程序受到限制的情形

无。

（四）重要的利用专家工作及相关报告情况

无。

（五）评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素

无。

（六）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项

无。

（七）重大期后事项

无。

（八）其他事项



无。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 资产评估报告仅供报告载明的报告使用人基于本次评估目的而使用。

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

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

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

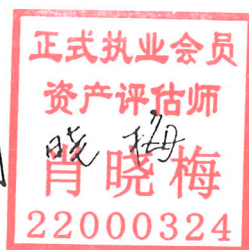
(五) 未征得评估机构同意，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规另有规定或者委托人另有约定的除外。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日即评估结论形成日期为：2025年7月21日。

十四、资产评估师签名和资产评估机构印章

资产评估师：



资产评估师：



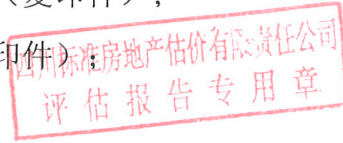
四川标准房地产估价有限责任公司

2025年7月21日



附件目录

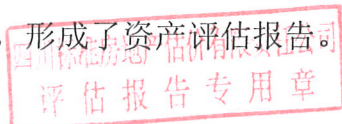
- 一、委托人和产权持有人企业法人营业执照（复印件）；
- 二、评估对象涉及的主要权属证明资料（复印件）；
- 三、委托人和产权持有人承诺函；
- 四、签字资产评估师承诺函；
- 五、签字评估师及资产评估机构的资格证明文件（复印件）；
- 六、资产评估机构营业执照（复印件）；
- 七、评估对象照片。



资产评估师承诺函

成都三联花木投资有限责任公司：

受你公司的委托，我们对你公司拟出租资产涉及的花木（农产品）进出口园区租金市场价值，以2025年7月17日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：



- 一、具备相应的职业资格。
- 二、评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、根据资产评估准则选用了评估方法。
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、评估结论合理。
- 七、评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师签名：

肖晓梅



资产评估师签名：

马杰



2025年7月21日

资产评估明细表

评估基准日：2025 年 7 月 17 日

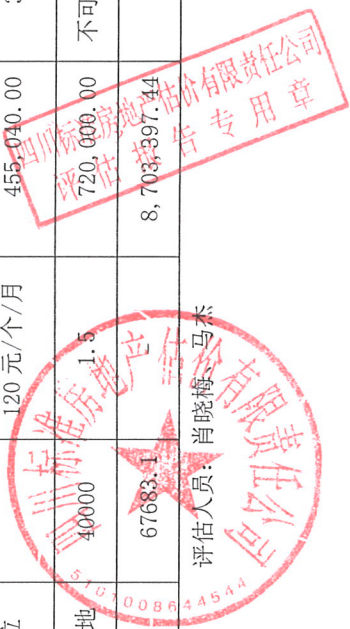
被评估单位(或产权持有者)：成都三联花木投资有限责任公司

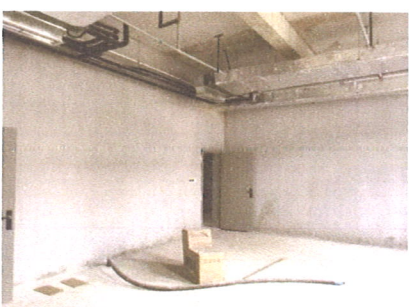
金额单位：人民币元													
序号	不动产权证	物业名称	楼栋	坐落	结构	建成年代	总楼层	所在楼层	用途	出租面积 (m²)	含税月租金 (元/m²/月)	含税年租金	备注
1	暂未办理	花木（农产品）进出口园区	1 栋	1 至 3 层	框架	-	3	1-3	办公	3182.62	18	687,445.92	-
2	暂未办理		2 栋	1 层大厅	框架	-	3	1	展厅	455.23	23	125,643.48	含装修
3	暂未办理			1 至 3 层	框架	-	3	1-3	办公	5896.44	18	1,273,631.04	-
4	暂未办理		3 栋	1 层 2 号	框架	-	3	1	办公	49.54	23	13,673.04	含装修
5	暂未办理			1 层 3 号	框架	-	3	1	办公	98.18	23	27,097.68	含装修
6	暂未办理		4 栋	1 至 3 层	框架	-	3	1-3	办公	2443.88	18	527,878.08	-
7	暂未办理			1 层实验室	框架	-	3	1	办公	352.28	47	198,685.92	实验室含设备
8	暂未办理		5 栋	1 至 3 层	框架	-	3	1-3	办公	3395.44	18	733,415.04	-
9	暂未办理			1 至 3 层	框架	-	3	1-3	住宿	3263.93	15	587,507.40	-
10	暂未办理		6 栋	- 1 层至 2 层	框架	-	3	-1-2	餐饮等	2648.84	12	381,432.96	-
11	暂未办理		7 栋	1 层	钢构	-	1	1	冻库	165.75	42	83,538.00	1 个库
12	暂未办理			1 层	钢构	-	1	1	气调库	5730.97	42	2,888,408.88	26 个库
13	暂未办理		地下机动车库	-1 层	框架	-	1		停车位		120 元/个/月	455,040.00	316 个
14	暂未办理		-	-	-	-	/		建设用地	40000	1.5	720,000.00	不可用于建设
合计										67683.1		8,703,397.44	-

评估单位：四川标准房地产估价有限责任公司

填表日期：2025 年 7 月

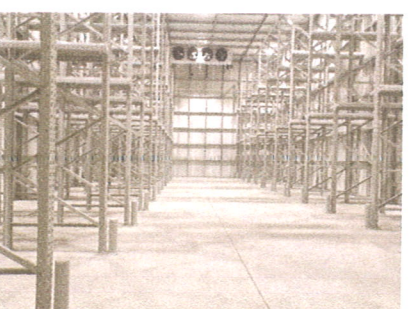
评估人员：肖晓梅、马杰







四川标准资产评估有限公司
评估报告专用章



估价对象实地照片

委托人及产权持有人承诺函

四川标准房地产估价有限责任公司：

我公司拟对外出租资产，特委托贵公司对涉及的成都市温江区镇子场社区花木（农产品）进出口园区租金市场价值，以 2025 年 7 月 17 日为基准日进行评估，为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，本公司承诺如下：

1. 资产评估的经济行为合法；
2. 不干预评估工作；
3. 出具的资产权属证明文件合法有效；
4. 所提供的相关评估资料真实、准确、完整；
5. 除资产评估报告已披露事项，评估基准日不存在抵押担保或其他对委估资产构成重大影响的或有事项；评估基准日至评估报告日也不存在对委估资产构成重要影响的期后事项。

成都三联花木投资有限责任公司

2025 年 7 月 17 日



资产评估申报明细表

评估基准日：2025年7月17日

金额单位：人民币元

被评估单位（或产权持有者）：成都三辰花木投资有限责任公司

序号	不动产权证	物业名称	楼座	坐落	结构	总楼层	所在楼层	用途	出租面积 (m²)	备注
1	暂未办理	花木(农产品)进出口 园区	1栋	1至3层	框架	3	1-3	办公	3182.62	-
2	暂未办理		2栋	1层大厅	框架	3	1	展厅	455.23	含装修
3	暂未办理			1至3层	框架	3	1-3	办公	5896.44	-
4	暂未办理		3栋	1层2号	框架	3	1	办公	49.54	含装修
5	暂未办理			1层3号	框架	3	1	办公	98.18	含装修
6	暂未办理			1至3层	框架	3	1-3	办公	2443.88	-
7	暂未办理		4栋	1层实验室	框架	3	1	办公	352.28	实验室含设备
8	暂未办理			1至3层	框架	3	1-3	办公	3395.44	-
9	暂未办理		5栋	1至3层	框架	3	1-3	住宿	3263.93	-
10	暂未办理			-1层至2层	框架	3	-1-2	餐饮等	2648.84	-
11	暂未办理		6栋	1层	钢构	1	1	冻库	165.75	1个库
12	暂未办理			1层	钢构	1	1	气调库	5730.97	26个库
13	暂未办理		地下机动 车库	-1层	框架	1	1	停车位		316个
合计										27683.1
另:	暂未办理	花木(农产品)进出口 园区	土地	地面				建设用地	40000	不可用于建设

租金内涵调查表

被评估单位(或产权持有者): 成都三联花木投资有限公司

序号	费用名称	出租方承担	承租方承担	备注
1	支付方式		月付	具体以合同签订为准
2	房屋租赁相关税费支付	√		
3	物业管理费支付		√	
4	房产保险费	√		
5	室内设施维修费		√	
6	卫生费		√	
7	车位费		√	
8	水、电、气费用支付		√	

填表人:

填表日期:



9151011557-16250836

[illegible]

30

(本司)

名称 五联花米技术有限公司 (非自然人投资或控股的法人独资)

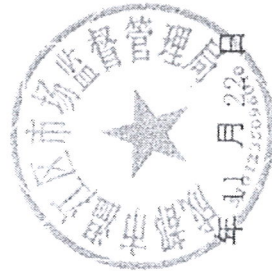
代表人 任珍强

范 增

資本元帳

成立日期 2011年05月24日

住 所 成都市温江区和盛镇泰临社区天乡路二段
2288号

[illegible]

登记机关

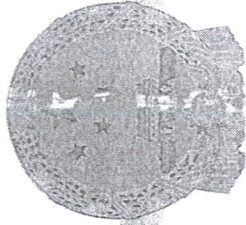
2024

年11月22日

同濟大學圖書館藏
 地址：上海南京路1232號
 電話：23112345
 傳真：23112346
 網址：http://www.tongji.edu.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。

國家市場監督管理總局



营业执照

统一社会信用代码
9151000076234028XM



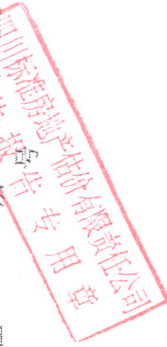
扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名称 四川标准房地产估价有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
法定代表人 王江
经营范围 房地产价格评估及咨询;资产评估;
(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 壹佰万元整
成立日期 2004年06月28日
营业期限 2004年06月28日至长期
住所 成都锦江区庆云南街69号2栋4楼407



登记机关 2020年4月10日





四川省财政厅

Sichuan Provincial Finance Department

请输入关键词查询

搜索

首页 | 省厅概况 | 政务信息 | 财政数据 | 政府信息公开 | 办事服务 | 专题专栏

当前位置: 首页 / 政府信息公开 / 法定主动公开内容 / 公示公告

资产评估机构备案公告

四川省财政厅

2022年07月15日

信息来源:

【字体: 大 中 小】

【打印文本】



川财资〔2022〕89号

四川标准房地产估价有限责任公司、四川鑫恒宇房地产估价有限公司、四川金信房地产土地评估有限公司报来的《资产评估机构备案表》及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》有关规定,现予以备案。资产评估机构的合伙人或者股东基本情况等备案相关信息已录入备案信息管理系统,可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。

附件:资产评估机构基本情况表

四川省财政厅

2022年7月12日



中国资产评估协会

正式执业会员证书

会员编号：22000324

会员姓名：肖晓梅

证件号码：320311*****4

所在机构：四川标准房地产估价有限责任公司

年检情况：2025 年通过

职业资格：资产评估师



扫码查看详细信息

本人印鉴：



签名：

肖晓梅



(有效期至2026-04-30日止)

打印时间：2025 年 03 月 17 日



中国资产评估协会

正式执业会员证书

会员编号：11160032

会员姓名：马杰

证件号码：210725*****1

所在机构：四川标准房地产估价有限责任公司

年检情况：2025 年通过

职业资格：资产评估师



扫码查看详细信息

本人印鉴：



签名：

马杰



(有效期至 2026-04-30 日止)

打印时间：2025 年 03 月 17 日