

深圳市宝安区京基智农沙井工业园实施城市更新条件下

涉及的京基智农沙井地块拆迁补偿项目

# 估 值 报 告 书

中联评估字[2020]第 876 号

中联资产评估集团有限公司

二〇二〇年五月十一日

## 目 录

摘 要 .....	1
估 值 报 告 书 .....	10
一、 委托人、产权持有单位和其他估值报告使用者 .....	10
二、 估值目的 .....	11
三、 估值对象 .....	11
四、 价值类型及其定义 .....	12
五、 估值基准日 .....	12
六、 估值参考依据 .....	13
七、 估值方法 .....	15
八、 估值假设 .....	15
九、 估算结果 .....	23
十、 特别事项说明 .....	23
十一、 估值报告使用限制说明 .....	26
十二、 估值报告日 .....	27
附件目录 .....	29

# 深圳市宝安区京基智农沙井工业园实施城市更新条件下 涉及的京基智农沙井地块拆迁补偿项目

## 估 值 报 告 书

中联评估字[2020]第 876 号

### 摘 要

中联资产评估集团有限公司接受深圳市京基智农时代股份有限公司的委托，参照有关法律法规和资产评估准则，对深圳市宝安区京基智农沙井工业园实施城市更新条件下涉及的京基智农沙井地块拆迁补偿价值进行了估值测算。

估值对象是深圳市宝安区京基智农沙井工业园实施城市更新条件下涉及的京基智农沙井地块权益，具体包括：

#### 1、沙井工业园西侧地块

根据深圳市京基智农时代股份有限公司与深圳市规划和国土资源委员会宝安管理局签订的《收地补偿协议书》(协议编号：深规土宝(补)[2011]第 30 号)，政府征收京基智农纳入城市更新项目地块总面积为 243,706.92 平方米，在城市更新条件下，按照规划功能保留沙井地块 12.5 万平方米商住用地，容积率为 3.0 左右。范围内物业及土地基准日现状情况如下：

拆迁范围土地面积(m <sup>2</sup> )	土地用途	总建筑面积(m <sup>2</sup> )	永久性建筑面积m <sup>2</sup>	其中：京基智农物业	4S 店	金咏石材城	科威亮	富城汽修物业	个人住宅
243,706.92	工业用地	211,743.03	78,252.19	51,220.56	7,747.45	15,121.02	557.57	1,682.99	1,922.60
临时性建筑面积m <sup>2</sup>	其中：京基智农临时物业	4S 店	金咏石材城	科威亮	富城汽修				
133,490.84	11,045.35	3,774.95	112,607.79	4,674.10	1,388.65				

## 2、沙井工业园东侧地块

深圳市京基智农时代股份有限公司拟纳入城市更新的沙井工业用地 14,078.40 平方米。范围内物业及土地基准日现状情况如下：

土地面积(m <sup>2</sup> )	土地用途	位置	总建筑面积m <sup>2</sup>	永久性建筑面积m <sup>2</sup>	其中：京基智农物业	建莱实业	临时性建筑面积m <sup>2</sup>	其中：京基智农临时物业	建莱实业
14,078.40	工业用地	宝安新桥街道	8,496.52	7,388.94	3,264.70	4,124.24	1,107.58	153.03	954.55

估值基准日为 2019 年 12 月 31 日。

本次对深圳市宝安区京基智农沙井工业园实施城市更新项目估值设定了以下条件：

### 一、共性假设

1、京基智农沙井工业园城市更新项目可申请成功，深圳市京基智农时代股份有限公司（以下简称“京基智农”）以现有不动产参与城市更新，地上建筑物进行拆除重建，京基智农作为被征收拆迁方，由“房地产项目开发公司”以项目开发完成后的物业面积向京基智农进行补偿，其中西侧地块按开发后的住宅、商业、办公三类物业等比例计算补偿物业面积，东侧地块先计算出现金补偿金额再换算成西侧地块项目开发后的商业物业面积。

2、根据《深圳市人民政府办公厅关于印发深圳市地价测算规则的通知》（深府办规〔2019〕9号，2019年10月21日），本规则自发布之日起实施，本规则发布前已列入城市更新单元计划的城市更新项目，自本规则发布之日起6个月内向市自然资源主管部门（含被授权或委托单位）申请并符合地价测算条件的（含变更与补缴情形），地价计收标准及方式仍按照原有规定执行，6个月后按本规则执行。

根据《深圳市住房和建设局深圳市规划和自然资源局关于应对新冠

肺炎疫情促进城市更新等相关工作的通知》（深建房产[2020]1号），《深圳市地价测算规则》（深府办规〔2019〕9号（以下简称《规则》）发布前已列入城市更新单元计划的项目，在2020年7月16日前向自然资源主管部门（含被授权或委托单位）申请并符合地价测算条件的（含变更与补缴情形），其地价计收标准及方式可由企业选择按照《规则》发布前的规定或按《规则》执行，但选定后在2020年7月16日前不得变更。2020年7月17日起申请城市更新地价测算的，其地价计收标准及方式按《规则》执行。

根据本项目预期申请时间，本次按《深圳市人民政府办公厅关于印发深圳市地价测算规则的通知》（深府办规〔2019〕9号）进行地价计收的测算。

3、设定按《深圳市人民政府办公厅关于印发深圳市地价测算规则的通知》（深府办规〔2019〕9号）进行地价计收的测算时，剩余法（整体估价）考虑拆迁范围内非土地权利人地上建筑物的现金补偿，纳入土地取得成本。

4、设定城市更新土地价款在项目开工日前一次性缴清，拆迁范围内涉及的现金补偿在估值基准日一次性投入。

5、设定地下室建造成本（含车位）按50%比例分摊至地上建筑物建造成本。

6、设定城市更新土地价款可取得省级以上（含省级）财政部门监（印）制的财政票据，在取得土地时向其他单位或个人以货币支付的拆迁补偿费用，可取得拆迁协议、拆迁双方支付和取得拆迁补偿费用凭证等能够证明拆迁补偿费用真实性的材料。以上土地价款和拆迁补偿费用可在计算销售额时扣除。

## 二、特性假设

### （1）西侧地块

1、根据深圳市京基智农时代股份有限公司与深圳市规划和国土资源委员会宝安管理局签订的《收地补偿协议书》（协议编号：深规土宝（补）[2011]第 30 号），该项目可不配建政策性用房，不需给政府提供除配套道路和学校以外的任何配套用地及独立用地。

2、设定本城市更新项目规划经济指标如下：

序号	项目名称：	西侧地块项目
1	可开发建设用地面积（m <sup>2</sup> ）	125,000.00
2	用地性质	商住
3	拟拆除建筑面积（m <sup>2</sup> ）	211,743.03
4	计容新建建筑面积（m <sup>2</sup> ）	375,000.00
	其中：住宅	290,000.00
	商业	20,000.00
	办公	61,300.00
	配套公共设施	3,700.00
5	可售面积（m <sup>2</sup> ）	371,300.00
	其中：住宅	290,000.00
	商业	20,000.00
	办公	61,300.00
6	车位（个，按 35 m <sup>2</sup> /个）	3,857.00
7	容积率	3.00
8	开工时间	2021 年 12 月 31 日
9	完工时间	2025 年 12 月 31 日

配套公共服务设施建成后无偿移交政府，车位不用于销售，车位出租可产生收益。

3、设定该城市更新项目于 2021 年 6 月 30 日取得土地，土地期限至 2091 年 6 月 30 日。住宅、商业、办公均为 70 年产权。

4、设定该城市更新项目于 2021 年 12 月 31 日开工建设，建设周期

4年，2025年12月31日竣工。估值基准日至开工日期为2年，为前期拆迁和拿地阶段。

5、设定城市更新产品建设标准：住宅、商业、办公均为毛坯交付，其中办公为玻璃幕墙、公共部位带装修；停车位设定35平方米/个。

6、本项目估值基准日现状地上建筑物情况如下：

总建筑面积m <sup>2</sup>	永久性建筑面积m <sup>2</sup>	其中：京基智农物业	4S店	金咏石材城	科威亮	富城汽修物业	个人住宅
211,743.03	78,252.19	51,220.56	7,747.45	15,121.02	557.57	1,682.99	1,922.60
	临时性建筑面积m <sup>2</sup>	其中：京基智农临时物业	4S店	金咏石材城	科威亮	富城汽修	
	133,490.84	11,045.35	3,774.95	112,607.79	4,674.10	1,388.65	

除京基智农物业外，其他建筑物按以下标准进行补偿：

回迁安置						
1 永久性建筑物补偿						
项目	物业类型	面积m <sup>2</sup>	补偿方式	补偿标准（元/m <sup>2</sup> ）	置换物业面积m <sup>2</sup>	补偿金额（元）
1.1	住宅	1,922.60	置换	1:1.2 置换住宅	2,307.12	
1.2	富城汽修	1,682.99	货币	3500		5,890,465.00
1.3	金咏石材城	15,121.02	货币	3000		45,363,060.00
1.4	4S店	7,747.45	货币	3500		27,116,075.00
1.5	科威亮	557.57	货币	3500		1,951,495.00
2 临时性建筑物补偿						
项目	物业类型	面积m <sup>2</sup>	补偿方式	补偿标准（元/m <sup>2</sup> ）	置换物业面积m <sup>2</sup>	补偿金额（元）
2.1	富城汽修	1,388.65	货币	2000		2,777,300.00
2.2	金咏石材城	112,607.79	货币	1500		168,911,685.00
2.3	4S店	3,774.95	货币	2000		7,549,900.00
2.4	科威亮	4,674.10	货币	3000		14,022,300.00

二 搬迁费用						
项目	物业类型	面积m <sup>2</sup>	补偿方式	补偿标准		补偿金额 (元)
1	住宅	1,922.60	货币	40 元/m <sup>2</sup> /次		153,808.00
2	其他永久+临时建筑	147,554.52	货币	30 元/m <sup>2</sup> /次		8,853,271.20
三 过渡期安置补助费 (租金补偿)						
项目	物业类型	面积m <sup>2</sup>	补偿方式	补偿标准		补偿金额 (元)
1	住宅	1,922.60	货币	40 元/m <sup>2</sup> /月		5,538,351.31
2	其他永久+临时建筑	147,554.52	货币	30 元/m <sup>2</sup> /月, 3 个月		13,279,906.80
四 装修补偿						
项目	物业类型	面积m <sup>2</sup>	补偿方式	补偿标准		补偿金额 (元)
1	住宅	1,922.60	货币	1000 元/m <sup>2</sup>		1,922,600.00
2	其他永久+临时建筑	147,554.52	货币	800 元/m <sup>2</sup>		118,043,616.00
五 停租停业损失						
项目	物业类型	面积m <sup>2</sup>	补偿方式	标准		补偿金额 (元)
1	其他永久+临时建筑	147,554.52	货币	30 元/m <sup>2</sup> /月, 6 个月		26,559,813.60
六 不可预见费及签约奖励等其他						
项目	物业类型	面积m <sup>2</sup>	补偿方式	标准		补偿金额 (元)
1	全部建筑	149,477.12	货币	按总补偿金额 20%		89,586,729.38

## (2) 东侧地块

### 1、设定本城市更新项目规划经济指标如下：

序号	项目名称：	东侧地块项目
1	可开发建设用地面积 (m <sup>2</sup> )	11,966.64
2	用地性质	普通工业
3	拟拆除建筑面积 (m <sup>2</sup> )	8,496.52
4	计容新建建筑面积 (m <sup>2</sup> )	59,833.20
	其中：普通厂房	59,833.20



序号	项目名称:	东侧地块项目
5	可售面积 (m <sup>2</sup> )	59,833.20
	其中: 普通厂房	59,833.20
6	车位 (个, 按 35 m <sup>2</sup> /个)	200.00
7	容积率	5.00
8	开工时间	2022 年 6 月 30 日
9	完工时间	2024 年 6 月 30 日

不考虑配建配套设施, 普通厂房建成后均可分割销售, 车位不用于销售, 车位出租可产生收益。

2、设定该城市更新项目于 2021 年 12 月 31 日取得土地, 土地期限至 2051 年 12 月 31 日。工业为 30 年产权。

3、设定该城市更新项目于 2022 年 6 月 30 日开工建设, 建设周期 2 年, 2024 年 6 月 30 日竣工。估值基准日至开工日期为 2.5 年, 为前期拆迁和拿地阶段。

4、设定城市更新产品建设标准: 普通厂房为毛坯交付, 停车位设定 35 平方米/个。

5、本项目设定规划为房地产建成后可分割销售, 根据《深圳市人民政府办公厅关于印发深圳市地价测算规则的通知》(深府办规〔2019〕9 号) 进行地价计收的测算时, 标定地价工业用途为不得转让的平均楼面地价, 需进行产权条件修正。在以剩余法 (整体估价) 计算土地市场价值时, 已按房地产建成后分割销售处理, 不再进行产权条件修正。

6、本项目估值基准日现状地上建筑物情况如下:

总建筑面积 m <sup>2</sup>	永久性建筑面积 m <sup>2</sup>	其中: 京基智农物业	建莱实业	临时性建筑面积 m <sup>2</sup>	其中: 京基智农临时物业	建莱实业
8,496.52	7,388.94	3,264.70	4,124.24	1,107.58	153.03	954.55

除京基智农物业外, 其他建筑物按以下标准进行补偿:

一	回迁安置				
1	永久性建筑物补偿				
项目	物业类型	面积m <sup>2</sup>	补偿方式	补偿标准 (元/m <sup>2</sup> )	补偿金额 (元)
1.1	建莱实业	4,124.24	货币	3500	14,434,840.00
2	临时性建筑物补偿				
项目	物业类型	面积m <sup>2</sup>	补偿方式	补偿标准 (元/m <sup>2</sup> )	补偿金额 (元)
2.1	建莱实业	954.55	货币	1500	1,431,825.00
二	搬迁费用				
项目	物业类型	面积m <sup>2</sup>	补偿方式	补偿标准	补偿金额 (元)
1	建莱实业	5,078.79	货币	30 元/m <sup>2</sup> /次	304,727.40
三	过渡期安置补助费 (租金补偿)				
项目	物业类型	面积m <sup>2</sup>	补偿方式	补偿标准	补偿金额 (元)
1	建莱实业	5,078.79	货币	30 元/m <sup>2</sup> /月, 3 个月	457,091.10
四	装修补偿				
项目	物业类型	面积m <sup>2</sup>	补偿方式	补偿标准	补偿金额 (元)
1	建莱实业	5,078.79	货币	800 元/m <sup>2</sup>	4,063,032.00
五	停租停业损失				
项目	物业类型	面积m <sup>2</sup>	补偿方式	标准	补偿金额 (元)
1	建莱实业	5,078.79	货币	30 元/m <sup>2</sup> /月, 6 个月	914,182.20
六	不可预见费及签约奖励等其他				
项目	物业类型	面积m <sup>2</sup>	补偿方式	标准	补偿金额 (元)
1	全部建筑	5,078.79	货币	按总补偿金额 20%	4,321,139.54

本次估值的价值类型为市场价值。

本次估值以持续使用和公开市场为前提, 结合委估对象的实际情况, 综合考虑各种影响因素, 采用合适的方法, 对拆迁补偿价值进行估值。

经实施实地查勘、市场调查、评定估算等程序，在设定条件下，估值结论如下：

委托人沙井工业园西侧地块拆迁补偿物业市场价值（含增值税）为534,700.59万元，补偿物业面积比例为32.50%（扣除其他权利人的物业补偿面积），即补偿物业面积合计119,927.40m<sup>2</sup>，其中住宅面积93,503.86m<sup>2</sup>，商业面积6,500.26m<sup>2</sup>，办公面积19,923.28m<sup>2</sup>。

委托人沙井工业园东侧地块拆迁现金补偿金额为18,965.36万元，换算成西侧地块项目开发后的商业物业面积为2,789.02m<sup>2</sup>。

本估值报告只用于本报告载明的估值目的，其他用途本公司未作研究，故不得用于报告载明以外的其他任何用途。

在使用本估值结论时，特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

以上内容摘自估值报告正文，欲了解本估值项目的详细情况和合理解释估值结论，应当阅读估值报告全文。

# 深圳市宝安区京基智农沙井工业园实施城市更新条件下 涉及的京基智农沙井地块拆迁补偿项目 估值报告书

中联评估字[2020]第 876 号

深圳市京基智农时代股份有限公司：

中联资产评估集团有限公司接受贵公司的委托，参照有关法律法规和资产评估准则，对拆迁补偿价值进行估值。现将估值情况报告如下：

## 一、委托人、产权持有单位和其他估值报告使用者

### （一）委托人暨产权持有单位概况

公司名称：深圳市京基智农时代股份有限公司

（原名：深圳市康达尔（集团）股份有限公司）

公司地址：深圳市罗湖区桂园街道老围社区蔡屋围京基一百大厦 A 座 7101

法定代表人：熊伟

注册资本：40249.1731 万人民币

经济性质：股份有限公司(上市)

经营期限：1979-01-01 至 2029-01-01

统一社会信用代码：914403001921809577

经营范围：养殖鸡、鸡苗、禽蛋、生产制造肉制品、饮料、鸡场设备、自酿鲜啤、兴办实业（具体项目另行申报）；国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；货物及技术进出口；在合法取得使

用权的土地上从事房地产开发经营；房屋租赁。

## （二）委托人、估值委托合同约定的其他报告使用者

本估值报告的使用者为委托人—深圳市京基智农时代股份有限公司。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到估值报告而成为估值报告使用者。

## 二、估值目的

深圳市宝安区京基智农沙井工业园实施城市更新条件下涉及京基智农沙井地块拆迁补偿，深圳市京基智农时代股份有限公司拟了解京基智农沙井地块的权益价值，为此需进行估值，反映相关地块在城市更新条件下于估值基准日的拆迁补偿价值，为深圳市京基智农时代股份有限公司相关事宜提供价值参考。

## 三、估值对象

估值对象是深圳市宝安区京基智农沙井工业园实施城市更新条件下涉及的京基智农沙井地块权益，具体包括：

### 1、沙井工业园西侧地块

根据深圳市京基智农时代股份有限公司与深圳市规划和国土资源委员会宝安管理局签订的《收地补偿协议书》(协议编号:深规土宝(补)[2011]第 30 号),政府征收京基智农纳入城市更新项目地块总面积为 243,706.92 平方米,在城市更新条件下,按照规划功能保留沙井地块 12.5 万平方米商住用地,容积率为 3.0 左右。范围内物业及土地基准日现状情况如下:

拆迁范围土地面积(m <sup>2</sup> )	土地用途	总建筑面积(m <sup>2</sup> )	永久性建筑面积m <sup>2</sup>	其中:京基智农物业	4S店	金咏石材城	科威亮	富城汽修物业	个人住宅
243,706.92	工业用地	211,743.03	78,252.19	51,220.56	7,747.45	15,121.02	557.57	1,682.99	1,922.60

临时性建筑 面积m <sup>2</sup>	其中：京 基智农 临时物 业	4S 店	金咏石材 城	科威亮	富城汽 修				
133,490.84	11,045.35	3,774.95	112,607.79	4,674.10	1,388.65				

## 2、沙井工业园东侧地块

深圳市京基智农时代股份有限公司拟纳入城市更新的沙井工业用地 14,078.40 平方米。范围内物业及土地基准日现状情况如下：

土地面 积(m <sup>2</sup> )	土地 用途	位置	总建筑 面积m <sup>2</sup>	永久性 建筑面 积m <sup>2</sup>	其中：京 基智农 物业	建莱实 业	临时性 建筑面 积m <sup>2</sup>	其中： 京基 智农 临时 物业	建莱 实业
14,078.40	工业 用地	宝安新桥 街道	8,496.52	7,388.94	3,264.70	4,124.24	1,107.58	153.03	954.55

委托人确认估值对象和估值范围与估值目的一致。

## (二) 引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和 账面金额

本报告未引用其他机构报告内容。

## 四、价值类型及其定义

依据本次估值目的，确定本次估值的价值类型为市场价值。

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，估值对象在估值基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

## 五、估值基准日

本项目估值的基准日是 2019 年 12 月 31 日。

此基准日是委托人在考虑拟进行城市更新条件下涉及京基智农沙井地块进行拆迁补偿的基础上确定的。

## 六、估值参考依据

本次估值工作参考依据主要包括法律法规依据、资产权属依据，及价值估算时采用的取价依据和其他参考资料等，在执行估值程序上，除其他事项披露外，参照了资产评估执业准则。具体如下：

### （一）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》（2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订）；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订）；
- 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订）；
- 4、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号）；
- 5、《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日，第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；
- 6、《深圳市城市更新管理办法》（深圳市人民政府2016年11月12日修订）。

### （二）资产权属依据

- 1、《国有土地使用证》；
- 2、《房地产证》；
- 3、《收地补偿协议书》（协议编号：深国房宝补[2007]第115号）；
- 4、《收地补偿协议书》（协议编号：深规土宝（补）[2011]第30号）；
- 5、委托人对于基准日现状下土地及建筑物产权说明。

### （三）参考取价依据

- 1、 《深圳市人民政府办公厅关于印发深圳市地价测算规则的通知》（深府办规〔2019〕9号，2019年10月21日）；
- 2、 《深圳市2018年度标定地价成果》（深圳市规划和自然资源局2019年10月21日）；
- 3、 《深圳市住房和建设局深圳市规划和自然资源局关于应对新冠肺炎疫情促进城市更新等相关工作的通知》（深建房产[2020]1号）；
- 4、 《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部、税务总局、海关总署公告2019年第39号）；
- 5、 《国家税务总局关于土地增值税清算有关问题的通知》（国税函[2010]220号）；
- 6、 中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心于2019年12月20日公布的贷款市场报价利率；
- 7、 市场调查参考资料。

### （四）其它参考资料

- 1、 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 2、 《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
- 3、 《关于深圳市宝安区京基智农沙井工业园城市更新项目可行性研究》（鹏信咨询字[2019]第104号）；
- 4、 深圳中铭高科信息产业股份有限公司《107商务带南环路以南工业片区城市更新项目概算测绘报告》（2020年3月）；
- 5、 深圳中铭高科信息产业股份有限公司《原凤凰饲料厂康达尔范围地块概算测绘报告》（2020年3月）；
- 6、 其他参考资料。



## 七、估值方法

根据本次估值目的，对于城市更新项目涉及的拆迁补偿，根据项目开发经济指标合理确定项目开发价值的基础上，扣除城市更新缴交地价款、其他物业拆迁补偿费、建安成本、销售费用、管理费用、投资利息、开发合理利润及相关税费，采用剩余法测算拆迁补偿款金额，剩余法计算公式：

$$\text{土地拆迁补偿费} = \text{开发完成后的房地产价值} - \text{缴交地价款} - \text{其他物业拆迁补偿费} - \text{建安成本} - \text{销售税金} - \text{销售费用} - \text{管理费用} - \text{土地增值税} - \text{所得税} - \text{投资利息} - \text{项目开发合理利润}$$

根据以上公式计算出的土地拆迁补偿费，以项目开发完成后的物业面积进行补偿。

## 八、估值假设

本次估值中，评估人员遵循了以下估值假设：

### （一）一般假设

#### 1、交易假设

交易假设是假定所有待测算资产已经处在交易的过程中，评估师根据待测算资产的交易条件等模拟市场进行测算。交易假设是估值得以进行的一个最基本的前提假设。

#### 2、公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场的流通资产，或拟在市场上流通的资产，资产流通双方彼此地位平等，彼此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、用途及其流通价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以流通为基础。

#### 3、资产持续使用假设

资产持续使用假设是指估值时需根据被测算资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定估值方法、参数和依据。

## （二）特殊假设

### 一、共性假设

1、本次估值假设估值基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经济不发生重大变化；

2、企业所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化；

3、本次估值的各项资产均以基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以基准日的国内有效价格为依据；

4、本次估值假设委托人及产权持有单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

5、估值范围仅以委托人及产权持有单位提供的估值申报表为准，未考虑委托人及产权持有单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；

6、本次估值测算的各项参数取值不考虑通货膨胀因素的影响。

7、京基智农沙井工业园城市更新项目可申请成功，深圳市京基智农时代股份有限公司（以下简称“京基智农”）以现有不动产参与城市更新，地上建筑物进行拆除重建，京基智农作为被征收拆迁方，由“房地产项目开发公司”以项目开发完成后的物业面积向京基智农进行补偿，其中西侧地块按开发后的住宅、商业、办公三类物业等比例计算补偿物业面积，东侧地块先计算出现金补偿金额再换算成西侧地块项目开发后的商业物业面积。

8、根据《深圳市人民政府办公厅关于印发深圳市地价测算规则的通知》（深府办规〔2019〕9号，2019年10月21日），本规则自发布之

日起实施，本规则发布前已列入城市更新单元计划的城市更新项目，自本规则发布之日起6个月内向市自然资源主管部门（含被授权或委托单位）申请并符合地价测算条件的（含变更与补缴情形），地价计收标准及方式仍按照原有规定执行，6个月后按本规则执行。

根据《深圳市住房和建设局深圳市规划和自然资源局关于应对新冠肺炎疫情促进城市更新等相关工作的通知》（深建房产[2020]1号），《深圳市地价测算规则》（深府办规〔2019〕9号（以下简称《规则》）发布前已列入城市更新单元计划的项目，在2020年7月16日前向自然资源主管部门（含被授权或委托单位）申请并符合地价测算条件的（含变更与补缴情形），其地价计收标准及方式可由企业选择按照《规则》发布前的规定或按《规则》执行，但选定后在2020年7月16日前不得变更。2020年7月17日起申请城市更新地价测算的，其地价计收标准及方式按《规则》执行。

根据本项目预期申请时间，本次按《深圳市人民政府办公厅关于印发深圳市地价测算规则的通知》（深府办规〔2019〕9号）进行地价计收的测算。

9、设定按《深圳市人民政府办公厅关于印发深圳市地价测算规则的通知》（深府办规〔2019〕9号）进行地价计收的测算时，剩余法（整体估价）考虑拆迁范围内非土地权利人地上建筑物的现金补偿，纳入土地取得成本。

10、设定城市更新土地价款在项目开工日前一次性缴清，拆迁范围内涉及的现金补偿在估值基准日一次性投入。

11、设定地下室建造成本（含车位）按50%比例分摊至地上建筑物建造成本。

12、设定城市更新土地价款可取得省级以上（含省级）财政部门监（印）制的财政票据，在取得土地时向其他单位或个人以货币支付的拆

迁补偿费用，可取得拆迁协议、拆迁双方支付和取得拆迁补偿费用凭证等能够证明拆迁补偿费用真实性的材料。以上土地价款和拆迁补偿费用可在计算销售额时扣除。

## 二、特性假设

### (1) 西侧地块

1、根据深圳市京基智农时代股份有限公司与深圳市规划和国土资源委员会宝安管理局签订的《收地补偿协议书》（协议编号：深规土宝（补）[2011]第 30 号），该项目可不配建政策性用房，不需给政府提供除配套道路和学校以外的任何配套用地及独立用地。

### 2、设定本城市更新项目规划经济指标如下：

序号	项目名称：	西侧地块项目
1	可开发建设用地面积（m <sup>2</sup> ）	125,000.00
2	用地性质	商住
3	拟拆除建筑面积（m <sup>2</sup> ）	211,743.03
4	计容新建建筑面积（m <sup>2</sup> ）	375,000.00
	其中：住宅	290,000.00
	商业	20,000.00
	办公	61,300.00
	配套公共设施	3,700.00
5	可售面积（m <sup>2</sup> ）	371,300.00
	其中：住宅	290,000.00
	商业	20,000.00
	办公	61,300.00
6	车位（个，按 35 m <sup>2</sup> /个）	3,857.00
7	容积率	3.00
8	开工时间	2021 年 12 月 31 日

序号	项目名称:	西侧地块项目
9	完工时间	2025年12月31日

配套公共服务设施建成后无偿移交政府，车位不用于销售，车位出租可产生收益。

3、设定该城市更新项目于2021年6月30日取得土地，土地期限至2091年6月30日。住宅、商业、办公均为70年产权。

4、设定该城市更新项目于2021年12月31日开工建设，建设周期4年，2025年12月31日竣工。估值基准日至开工日期为2年，为前期拆迁和拿地阶段。

5、设定城市更新产品建设标准：住宅、商业、办公均为毛坯交付，其中办公为玻璃幕墙、公共部位带装修；停车位设定35平方米/个。

6、本项目估值基准日现状地上建筑物情况如下：

总建筑面积m <sup>2</sup>	永久性建筑面积m <sup>2</sup>	其中：京基智农物业	4S店	金咏石材城	科威亮	富城汽修物业	个人住宅
211,743.03	78,252.19	51,220.56	7,747.45	15,121.02	557.57	1,682.99	1,922.60
	临时性建筑面积m <sup>2</sup>	其中：京基智农临时物业	4S店	金咏石材城	科威亮	富城汽修	
	133,490.84	11,045.35	3,774.95	112,607.79	4,674.10	1,388.65	

除京基智农物业外，其他建筑物按以下标准进行补偿：

回迁安置						
永久性建筑物补偿						
项目	物业类型	面积m <sup>2</sup>	补偿方式	补偿标准（元/m <sup>2</sup> ）	置换物业面积m <sup>2</sup>	补偿金额（元）
1.1	住宅	1,922.60	置换	1:1.2 置换住宅	2,307.12	
1.2	富城汽修	1,682.99	货币	3500		5,890,465.00
1.3	金咏石材城	15,121.02	货币	3000		45,363,060.00
1.4	4S店	7,747.45	货币	3500		27,116,075.00

1.5	科威亮	557.57	货币	3500		1,951,495.00
2	临时性建筑物补偿					
项目	物业类型	面积m <sup>2</sup>	补偿方式	补偿标准 (元/m <sup>2</sup> )	置换物业面积m <sup>2</sup>	补偿金额 (元)
2.1	富城汽修	1,388.65	货币	2000		2,777,300.00
2.2	金咏石材城	112,607.79	货币	1500		168,911,685.00
2.3	4S店	3,774.95	货币	2000		7,549,900.00
2.4	科威亮	4,674.10	货币	3000		14,022,300.00
二	搬迁费用					
项目	物业类型	面积m <sup>2</sup>	补偿方式	补偿标准		补偿金额 (元)
1	住宅	1,922.60	货币	40 元/m <sup>2</sup> /次		153,808.00
2	其他永久+临时建筑	147,554.52	货币	30 元/m <sup>2</sup> /次		8,853,271.20
三	过渡期安置补助费 (租金补偿)					
项目	物业类型	面积m <sup>2</sup>	补偿方式	补偿标准		补偿金额 (元)
1	住宅	1,922.60	货币	40 元/m <sup>2</sup> /月		5,538,351.31
2	其他永久+临时建筑	147,554.52	货币	30 元/m <sup>2</sup> /月, 3个月		13,279,906.80
四	装修补偿					
项目	物业类型	面积m <sup>2</sup>	补偿方式	补偿标准		补偿金额 (元)
1	住宅	1,922.60	货币	1000 元/m <sup>2</sup>		1,922,600.00
2	其他永久+临时建筑	147,554.52	货币	800 元/m <sup>2</sup>		118,043,616.00
五	停租停业损失					
项目	物业类型	面积m <sup>2</sup>	补偿方式	标准		补偿金额 (元)
1	其他永久+临时建筑	147,554.52	货币	30 元/m <sup>2</sup> /月, 6个月		26,559,813.60
六	不可预见费及签约奖励等其他					
项目	物业类型	面积m <sup>2</sup>	补偿方式	标准		补偿金额 (元)
1	全部建筑	149,477.12	货币	按总补偿金额 20%		89,586,729.38

## (2) 东侧地块

1、设定本城市更新项目规划经济指标如下：

序号	项目名称：	东侧地块项目
1	可开发建设用地面积（m <sup>2</sup> ）	11,966.64
2	用地性质	普通工业
3	拟拆除建筑面积（m <sup>2</sup> ）	8,496.52
4	计容新建建筑面积（m <sup>2</sup> ）	59,833.20
	其中：普通厂房	59,833.20
5	可售面积（m <sup>2</sup> ）	59,833.20
	其中：普通厂房	59,833.20
6	车位（个，按 35 m <sup>2</sup> /个）	200.00
7	容积率	5.00
8	开工时间	2022 年 6 月 30 日
9	完工时间	2024 年 6 月 30 日

不考虑配建配套设施，普通厂房建成后均可分割销售，车位不用于销售，车位出租可产生收益。

2、设定该城市更新项目于 2021 年 12 月 31 日取得土地，土地期限至 2051 年 12 月 31 日。工业为 30 年产权。

3、设定该城市更新项目于 2022 年 6 月 30 日开工建设，建设周期 2 年，2024 年 6 月 30 日竣工。估值基准日至开工日期为 2.5 年，为前期拆迁和拿地阶段。

4、设定城市更新产品建设标准：普通厂房为毛坯交付，停车位设定 35 平方米/个。

5、本项目设定规划为房地产建成后可分割销售，根据《深圳市人民政府办公厅关于印发深圳市地价测算规则的通知》（深府办规〔2019〕9 号）进行地价计收的测算时，标定地价工业用途为不得转让的平均楼面地价，需进行产权条件修正。在以剩余法（整体估价）计算土地市场

价值时，已按房地产建成后分割销售处理，不再进行产权条件修正。

6、本项目估值基准日现状地上建筑物情况如下：

总建筑面积 m <sup>2</sup>	永久性建 筑面积m <sup>2</sup>	其中：京 基智农物 业	建莱实业	临时性建筑 面积m <sup>2</sup>	其中：京基智农 临时物业	建莱实业
8,496.52	7,388.94	3,264.70	4,124.24	1,107.58	153.03	954.55

除京基智农物业外，其他建筑物按以下标准进行补偿：

一	回迁安置				
1	永久性建筑物补偿				
项目	物业类型	面积m <sup>2</sup>	补偿方式	补偿标准（元/m <sup>2</sup> ）	补偿金额（元）
1.1	建莱实业	4,124.24	货币	3500	14,434,840.00
2	临时性建筑物补偿				
项目	物业类型	面积m <sup>2</sup>	补偿方式	补偿标准（元/m <sup>2</sup> ）	补偿金额（元）
2.1	建莱实业	954.55	货币	1500	1,431,825.00
二	搬迁费用				
项目	物业类型	面积m <sup>2</sup>	补偿方式	补偿标准	补偿金额（元）
1	建莱实业	5,078.79	货币	30 元/m <sup>2</sup> /次	304,727.40
三	过渡期安置补助费（租金补偿）				
项目	物业类型	面积m <sup>2</sup>	补偿方式	补偿标准	补偿金额（元）
1	建莱实业	5,078.79	货币	30 元/m <sup>2</sup> /月, 3 个月	457,091.10
四	装修补偿				
项目	物业类型	面积m <sup>2</sup>	补偿方式	补偿标准	补偿金额（元）
1	建莱实业	5,078.79	货币	800 元/m <sup>2</sup>	4,063,032.00
五	停租停业损失				
项目	物业类型	面积m <sup>2</sup>	补偿方式	标准	补偿金额（元）
1	建莱实业	5,078.79	货币	30 元/m <sup>2</sup> /月, 6 个月	914,182.20
六	不可预见费及签约奖励等其他				



项目	物业类型	面积m <sup>2</sup>	补偿方式	标准	补偿金额（元）
1	全部建筑	5,078.79	货币	按总补偿金额 20%	4,321,139.54

当上述条件发生变化时，估值结果一般会失效。

## 九、估算结果

本次估值以持续使用和公开市场为前提，结合委估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，经实施实地查勘、市场调查、评定估算等程序，在设定条件下，估值结论如下：

委托人沙井工业园西侧地块拆迁补偿物业市场价值（含增值税）为534,700.59万元，补偿物业面积比例为32.50%（扣除其他权利人的物业补偿面积），即补偿物业面积合计119,927.40m<sup>2</sup>，其中住宅面积93,503.86m<sup>2</sup>，商业面积6,500.26m<sup>2</sup>，办公面积19,923.28m<sup>2</sup>。

委托人沙井工业园东侧地块拆迁现金补偿金额为18,965.36万元，换算成西侧地块项目开发后的商业物业面积为2,789.02m<sup>2</sup>。

明细如下：

项目	补偿金额 (万元)	分得物业情况						合计面积 (m <sup>2</sup> )
		住宅		商业		办公		
		面积 (m <sup>2</sup> )	含税单价 (元)	面积(m <sup>2</sup> )	含税单价 (元)	面积 (m <sup>2</sup> )	含税单价 (元)	
西侧地块	534,700.59	93,503.86	45,000.00	6,500.26	68,000.00	19,923.28	35,000.00	119,927.40
东侧地块	18,965.36			2,789.02	68,000.00			2,789.02
<b>合计</b>	<b>553,665.95</b>	<b>93,503.86</b>		<b>9,289.28</b>		<b>19,923.28</b>		<b>122,716.42</b>

## 十、特别事项说明

### （一）产权瑕疵事项

1、本项目部分建筑物未取得相关权属资料，范围内基准日现状面积数据均由委托人提供测绘报告，测算人员现场勘查核实，委托人承诺城市更新范围内申报的京基智农物业均为其所有，产权无异议，如因房

屋产权引起的纠纷，委托人承担全部责任。如资产权属或实际面积与委托人提供的本次估值面积存在差异，应进行相应调整。

2、宝府国用字（1992）第0400137号国有土地使用证由于2002年办理房地产证而注销，原土地证复印件面积235687m<sup>2</sup>，已办理房地产证总土地面积13266.8m<sup>2</sup>，其余土地未及时补办土地使用证，委托人已出具产权承诺，说明以上土地使用权为其所有，权属无异议，如因土地权属、面积等情况引起的纠纷，由委托人承担全部责任，与本次评估机构无关。

## （二）未决事项、法律纠纷等不确定因素

本报告未发现未决事项、法律纠纷等不确定因素。

## （三）重大期后事项

本项目估值基准日委托人原公司名称为深圳市康达尔（集团）股份有限公司，注册资本：39076.87万元人民币，于2020年4月7日更名为深圳市京基智农时代股份有限公司，注册资本变更为：40249.1731万元人民币。

## （四）其他需要说明的事项

1、本次估值未考虑范围内临时建筑可能存在不合规的情况，在计算拆迁补偿成本时，按其他建筑物补偿标准进行补偿，提请报告使用者关注。

2、估值过程中，评估人员观察房屋建筑物的外貌，在尽可能的情况下察看了建筑物内部装修情况和使用情况，未进行任何结构和材质测试。

3、委托人及产权持有单位对其提供资料的真实性、完整性负责。

4、估值报告中涉及的有关权属说明及相关资料由产权持有单位提供，委托人及产权持有单位对其真实性、合法性承担法律责任。

5、评估人员执行估值业务的目的是对估值对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。估值结果不应当被认为是对其估值对象可实现价格的保证。

6、本次估值是根据设定条件下开发方案测算本项目涉及的税费，如与税务部门确定的税负水平不同，应以税务部门确定的税负水平进行调整。

7、本次估值缴交地价的测算是根据《深圳市地价测算规则》（深府办规〔2019〕9号，2019年10月21日），土地的市场价格应由市自然资源主管部门组织市非盈利性评估机构评估确定，如最终缴交地价金额与测算金额不符，应以政府部门征收确定的土地价款进行调整。

8、深圳市京基智农时代股份有限公司纳入城市更新范围的土地于1992年6月已取得国有土地使用证，证号分别为宝府国用字（1992）第0300075号（土地面积26804m<sup>2</sup>），宝府国用字（1992）第0400137号（土地面积235687m<sup>2</sup>），宝府国用字（1992）第0400136号（土地面积175578m<sup>2</sup>），登记的土地使用者分别为宝安县养鸡公司凤凰种鸡场、宝安县养鸡公司凤凰饲料厂（均为深圳市京基智农时代股份有限公司的前身），用途为种鸡场、办公楼、宿舍、厂房、饲料厂等综合用地，无土地使用期限。其中西侧地块证载土地面积合计为262491m<sup>2</sup>，由于107国道扩建工程已回收上述证载面积的1.9万平方米土地，剩余约24.3万平方米纳入城市更新范围；东侧地块证载土地面积175578m<sup>2</sup>，本次委托估值的为其中14,078.40m<sup>2</sup>纳入城市更新范围。

宝府国用字（1992）第0400137号土地证由于办理房地产证而注销，空地部分未及时补办土地使用证，办理的房地产证登记的土地使用年限为30年，从1983年7月29日至2013年7月28日止，至本次估值基准日已到期，由于城市更新事项委托人未对土地进行续期，目前仍继续使用土地。

深圳市京基智农时代股份有限公司作为城市更新项目的被拆迁方，

设定其非城市更新项目开发主体，本次估值未考虑其原有土地地价及原有土地到期的影响，城市更新缴交地价前，委托人应与政府部门就原有土地事项进行结算。

9、本次价值咨询的城市更新改造规划指标为委托人进行设定，尚未获批，如获批准的指标条件与本报告不同，应做相应调整。

10、在估值基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

(1) 当资产数量发生变化时，应根据原估值方法对资产数额进行相应调整；

(2) 当资产价格标准发生变化、且对估值结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定估值价值；

(3) 对估值基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

## 十一、估值报告使用限制说明

(一) 本报告为估值性质报告，只能用于本报告载明的估值目的和用途。同时，本次估值结果是反映估值对象在本次估值目的下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对估值价格的影响，同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及估值中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，估值结果一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致估值结果失效的相关法律责任。

(二) 本估值报告只能由估值报告载明的估值报告使用者使用。估值报告的使用权归委托人所有，未经委托人许可，本评估机构不会随意向他人公开。

(三) 未征得本评估机构同意并审阅相关内容, 估值报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体, 法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

## 十二、估值报告日

估值报告日为二〇二〇年五月十一日。

(此页无正文)

中联资产评估集团有限公司



评估专业人员：陈琪

评估专业人员：[Signature]

二〇二〇年五月十一日