
深圳市京基智农时代股份有限公司
拟资产置换所涉及的相关不动产估值项目

估 值 报 告

中联评估字[2025]第 2710 号

中联资产评估集团有限公司

二〇二五年七月四日

目 录

摘 要	1
估值报告书	5
一、委托人、产权持有人和其他估值报告使用人	5
二、估值目的	6
三、估值对象和范围	7
四、价值类型及其定义	13
五、估值基准日	14
六、估值参考依据	14
七、估值方法	15
八、估值程序实施过程 and 情况	17
九、估值假设	18
十、估算结果	20
十一、特别事项说明	22
十二、估值报告使用限制说明	24
十三、估值报告日	25
附件目录	27



中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1111020008202502691
合同编号:	25040019B
报告类型:	估值类咨询报告
报告文号:	中联评估字[2025]第2710号
报告名称:	深圳市京基智农时代股份有限公司拟资产置换所涉及的相关不动产估值项目
评估结论:	756,000,000.00元
评估报告日:	2025年07月04日
评估机构名称:	中联资产评估集团有限公司
签名人员:	
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

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

备案回执生成日期：2025年07月16日

ICP备案号京ICP备2020034749号

深圳市京基智农时代股份有限公司
拟资产置换所涉及的相关不动产估值项目

估 值 报 告

中联评估字[2025]第 2710 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，就深圳市京基智农时代股份有限公司拟资产置换之经济行为，对所涉及的相关不动产在估值基准日的市场价值进行了估值测算。

2020 年 7 月 23 日，深圳市京基智农时代股份有限公司与深圳市京基宏达实业有限公司就宝安区新桥街道 107 发展带康达尔工业园城市更新签订《城市更新项目合作协议》。协议约定，自项目取得建筑工程施工许可证之日起 4 年内，深圳市京基宏达实业有限公司需向深圳市京基智农时代股份有限公司补偿交付回迁物业：毛坯住宅 93,500 m²、毛坯商业 9,500 m²、毛坯办公 20,000 m²。截至 2025 年 5 月，由于项目规划建设指标变更，项目无法按原协议约定的商业、办公交付面积执行。深圳市京基智农时代股份有限公司拟以协议中无法补偿交付的商业和办公物业，置换项目毛坯交付的住宅物业。

本次估值对象及范围：（1）置出物业：宝安区新桥街道 107 发展带康达尔工业园《城市更新项目合作协议》中约定作为拆迁补偿的 3000 m²商业、20000 m²办公等期房，均为毛坯房交付。（2）置入物业：2025 年 4 月公示的项目规划建设指标下，与前述置出物业等值的宝安区新桥街道 107 发展带康达尔工业园城市更新项目住宅期房，设定均为毛坯交



付。

经与委托人沟通确认，本次估值对深圳市京基智农时代股份有限公司拟进行资产置换涉及的置出置入物业的估值，设定了以下条件：

1、2025年4月11日，深圳市规划和自然资源局宝安管理局公示了《宝安区新桥街道107发展带康达尔工业园城市更新单元（草案）》。截止报告日，康达尔工业园城市更新项目尚未取得专规批复文件和实施主体确认书。本次估值设定，项目后期经批复的规划经济指标与上述公示草案结果一致，具体设定的项目规划条件如下：

宝安区新桥街道107发展带康达尔工业园城市更新单元项目主要经济技术指标		
用地位置		宝安区新桥街道广深公路与沙井南环路交会处西南侧
土地用途		商住用地
建设用地面积 (m ²)		120,347.20
规定容积率		≤3.30
计容积率建筑面积 (m ²)		397,470.00
计容积率建 筑面积 397,470.00 m ²	住宅建筑	367,500.00
	商业建筑	7,500.00
	公共配套设施	22,470.00
	18班幼儿园(2所)	12,400.00
	托育机构	770.00
	社区菜市场	1,000.00
	社区管理用房	300.00
	社区警务室	100.00
	便民服务站	400.00
	社区健康服务中心	1,400.00
	社区老年人日间照料中心	1,500.00
	社区级公共配套用房	2400
	文化活动室	1,000.00
	邮政所	100.00
	公共充电站	1100
合计		397,470.00
配建社区体育活动场地(2处)		占地 3170 m ²
配建社区儿童游戏场地(4处)		占地 3000 m ²
配建公共停车位(个)		100.00

2、2020年7月23日，深圳市京基智农时代股份有限公司与深圳市京基宏达实业有限公司就宝安区新桥街道107发展带康达尔工业园城市更新签订《城市更新项目合作协议》。协议约定，由深圳市京基智农时代股份有限公司作为项目城市更新申报主体，深圳市京基宏达实业有限



公司作为项目城市更新实施主体，并约定深圳市京基宏达实业有限公司应于上述协议签订后 2 年内完成项目城市更新单元计划审批，并应于审批完成后 1.5 年内取得项目建筑工程施工许可证。协议约定，自项目取得建筑工程施工许可证之日起 4 年内，深圳市京基宏达实业有限公司需向深圳市京基智农时代股份有限公司补偿交付全部的回迁物业。截止报告日，康达尔工业园城市更新项目仍未取得专规批复文件和实施主体确认书。经委托人确认，项目延期交房非宏达公司的原因，宏达公司不需要承担延期交房的责任，项目后期将分期开发，回迁物业分批交付。

(1) 针对置出物业，经委托人确认，设定其未来交付情况如下：

设定交付条件/ 业态	商业	办公
建筑面积 (m ²)	3000	20000
交付时间	设定交付时间同置入物业，回迁物业可于 2034 年 6 月 30 日前全部完成交付	
交付装修标准	毛坯交付（具体按深圳市京基智农时代股份有限公司与深圳市京基宏达实业有限公司于 2020 年 7 月 23 日签订的《城市更新项目合作协议》第三十条）。其中，办公为甲级写字楼，外墙为玻璃幕墙、公共部位带精装修。	
设定交付的户型建筑面积	面积分布在 60-120 m ² ，均可分割	面积分布在 200-500 m ² ，
实用率	销售	均可分割销售
层高 (米)	83%	75%
设定停车位	4.50	4.50
设定的商业楼层分布及临街状况	住宅裙楼首层，均为临街商业	车位充足，可满足使用
产权年限	70 年	40 年

(2) 针对置入物业，经委托人确认，设定其未来交付情况如下：

交付条件/ 业态	住宅
设定交付时间	设定项目可于 2034 年 6 月 30 日前全部完成竣工交付
交付装修标准	毛坯交付（具体按深圳市京基智农时代股份有限公司与深圳市京基宏达实业有限公司于 2020 年 7 月 23 日签订的《城市更新项目合作协议》第三十条）。
交付的户型建筑面积	住宅为约 76-155 m ² 的 3-5 房
实用率	83%
层高 (米)	3.00
停车位	车位充足，可满足使用
产权年限	70 年



估值基准日为 2025 年 5 月 20 日。

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，采用市场法，对相关不动产市场价值进行估值。

经实施清查核实、实地查勘、尽职调查访谈、市场调查、评定估算等程序，在设定条件下，估值结论如下：

深圳市京基智农时代股份有限公司拟置出的宝安区新桥街道107发展带康达尔工业园城市更新项目回迁物业含增值税市场价值（未贴现）为75,600.00万元，对应测算的置入物业（全部为毛坯住宅）建筑面积为15,915.79m²。

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，特别提请报告使用人关注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，欲了解本估值业务的详细情况和正确理解估值结论，应当阅读估值报告正文。



深圳市京基智农时代股份有限公司
拟资产置换所涉及的相关不动产估值项目
估 值 报 告

中联评估字[2025]第 2710 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，就深圳市京基智农时代股份有限公司拟资产置换之经济行为，对所涉及的相关不动产在估值基准日的市场价值进行了估值测算。现将估值情况报告如下：

一、委托人、产权持有人和其他估值报告使用人

（一）委托人暨产权持有人概况

名称：深圳市京基智农时代股份有限公司（以下或简称“京基智农”）

统一社会信用代码：914403001921809577

住所：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：陈家荣

注册资本：53,028.225 万元人民币

公司类型：股份有限公司（上市）

证券简称：京基智农

证券代码：000048

成立日期：1979 年 1 月 1 日



营业期限：1979 年 1 月 1 日至 2029 年 1 月 1 日

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。工程和技术研究和试验发展；农业科学研究和试验发展；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；软件开发；食用农产品初加工；生物饲料研发；农林废物资源化无害化利用技术研发。（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）畜禽养殖、销售；良种繁育；生猪屠宰；肉制品包装、冷藏、运输；饲料加工；食品生产。（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）委托人、估值委托合同约定的其他报告使用人

本估值报告的使用人为委托人——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人。

二、估值目的

2020 年 7 月 23 日，深圳市京基智农时代股份有限公司与深圳市京基宏达实业有限公司就宝安区新桥街道 107 发展带康达尔工业园城市更新签订《城市更新项目合作协议》。协议约定，自项目取得建筑工程施工许可证之日起 4 年内，深圳市京基宏达实业有限公司需向深圳市京基智农时代股份有限公司补偿交付回迁物业：毛坯住宅 93,500 m²、毛坯商业 9,500 m²、毛坯办公 20,000 m²。截至 2025 年 5 月，由于项目规划建



设指标变更，项目无法按原协议约定的商业、办公交付面积执行。深圳市京基智农时代股份有限公司拟以协议中无法补偿交付的商业和办公物业，置换项目毛坯交付的住宅物业，为此需进行估值测算，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、估值对象和范围

（一）估值对象和范围

本次估值对象及范围：

（1）置出物业：宝安区新桥街道 107 发展带康达尔工业园《城市更新项目合作协议》中约定作为拆迁补偿的 3000 m²商业、20000 m²办公等期房，均为毛坯房交付。

（2）置入物业：2025 年 4 月公示的项目规划建设指标下，与前述置出物业等值的宝安区新桥街道 107 发展带康达尔工业园城市更新项目住宅期房，均为毛坯交付。

委托人确认估值对象和估值范围与估值目的一致。

（二）康达尔工业园城市更新项目状况

宝安区新桥街道 107 发展带康达尔工业园城市更新项目（以下或简称“康达尔工业园城市更新项目”）位于深圳市宝安区新桥街道广深公路与沙井南环路交会处西南侧，北临沙井南环路、西临规划路，南临规划路、东临广深公路。项目周边医院有深圳天伦医院、深圳永福医院等；周边学校有深圳外国语学校（集团）宝安学校、宝安中学（集团）第二外国语学校、南方科技大学附属中学等；2 公里内有万丰海岸城购物中心（沙井南环路店）、宝安华强广场、天虹商场（沙井店）、奥丰购物广场、深圳壹方奥莱等商场。

康达尔工业园城市更新项目区位图





根据深圳市规划和自然资源局宝安管理局（以下或简称“宝安管理局”）于 2025 年 4 月公示的《宝安区新桥街道 107 发展带康达尔工业园城市更新单元（草案）》，更新单元用地面积 242,718.30 m²，拆除用地面积 242,718.30 m²，开发建设用地面积 120,347.20 m²，规划容积为 397,470.00 m³。截止报告日，康达尔工业园城市更新项目尚未取得专规批复文件和实施主体确认书，项目地上尚有约 2 万平方米未被拆平的工业厂房，但该部分厂房已全部与宏达公司签订了补偿协议书。经估值人员与宏达公司现场管理人员访谈了解，预计项目将在 2025 年 10 月 31 日前完成地上建筑物的拆平工作。

（三）项目背景

2011年11月30日,京基智农与深圳市规划和自然资源局宝安管理



局（原深圳市规划和国土资源委员会宝安管理局）签订《收地补偿协议书》（协议编号：深规土宝（补）[2011]第 30 号）。协议约定，将京基智农位于深圳市宝安区新桥街道广深公路与沙井南环路交会处西南侧的约 24.3 万平方米工业用地，整体纳入城市更新开发范围并列入 2011 年深圳市城市更新计划（即宝安区新桥街道 107 发展带康达尔工业园城市更新单元）。根据《收地补偿协议书》，京基智农可按照规划功能保留 12.5 万平方米的商住用地（范围以更新单元专项规划为准），容积率为 3.0 左右，项目不配建政策性用房，并获得相应的城市更新项目政策支持。

2020 年 7 月 23 日，京基智农与深圳市京基宏达实业有限公司（以下或简称“宏达公司”）就宝安区新桥街道 107 发展带康达尔工业园城市更新项目签订《城市更新项目合作协议》（以下或简称“合作协议”）。根据合作协议规定：

①京基智农与宏达公司以拆迁安置补偿方式进行城市更新改造合作，城市更新改造类型为拆除重建，该项目由京基智农作为城市更新申报主体，宏达公司作为城市更新实施主体。

②京基智农作为申报主体，应在符合法律法规及合作协议约定的前提下，按照宏达公司要求，积极配合办理项目的全部申报、规划审批及报批报建等手续，依法依约配合宏达公司进行土地开发，履行相关配合义务。宏达公司负责项目所有的开发工作，承担项目全部的开发成本。宏达公司的主要工作包括：负责办理项目各项报批报建手续、组织施工建设、进行运营管理、开展销售活动及实施物业管理等各项工作，承担上述工作产生的相关费用，支付项目的全部地价款，承担项目范围内所有物业的拆迁及其费用，以及房地产销售相关税费和与产权登记相关的费用等，负责提供项目建筑工程所需的全部资金及一切相关费用，并确保建设工程质量符合国家规定标准。宏达公司承担项目开发的全部风险。包括但不限于最终开发条件改变的风险，如开发用地面积变更（包括增



加或减少)的风险,项目容积率变更(包括升高或降低)的风险,地价款及缴纳方式变更的风险,地块用途改变的风险,配套建设保障性住房、产业用房、基础设施和公共服务设施指标改变的风险,开发成本变化的风险。

③康达尔工业园城市更新项目中京基智农应获取 123,000 m² 物业。

其中:住宅 93,500 m²、商业 9,500 m²、办公 20,000 m²,均为毛坯房交付。

上述回迁物业全部为市场商品房,均位于按照规划功能保留的开发建设用地范围内。京基智农应获取的上述回迁补偿物业不因项目的开发条件、开发成本等发生任何变化而改变。

上述回迁补偿物业即为京基智农履行合作协议可获得的全部收益,除上述收益外,宏达公司无需向京基智农支付被搬迁房屋补偿、搬迁费用、过渡期安置补助费、奖励费等其他任何费用。

④回迁物业的交付:

A. 工期要求:宏达公司应于合作协议签署后 2 年内完成项目城市更新单元计划审批,并应于审批完成后 1 年内与政府有关部门签订国有土地使用权出让合同,并应于出让合同签订后半年内取得项目建筑工程施工许可证,自项目取得建筑工程施工许可证之日起 4 年内向京基智农交付回迁补偿物业。

B. 回迁物业的交付标准:

(1) 水电:全屋水电安装到位(包括水龙头、开关、插座,淋浴水龙头除外),煤气管道到户。

(2) 弱电:每户配可视对讲系统,预留宽带网、有线电视、电话接口。

(3) 电梯:电梯品牌与销售的楼栋所使用的电梯品牌一致。

(4) 消防、电力:小区消防系统、高低压配电、备用发电机等主



要设备安装到位。

(5) 监控: 小区闭路监控等弱电设施安装到位。

C. 回迁物业的分配及权属证书的办理

(1) 回迁安置物业的分配: 按照公平、公开、公正的原则, 通过现场抽签的方式, 确定回迁安置物业的具体位置和房号。

(2) 回迁安置物业权属证书的办理: 回迁物业产权属性均为市场商品房, 回迁物业交付后, 由宏达公司代办回迁物业的不动产权证书。宏达公司承担回迁物业的地价及回迁安置面积内办证所需各项税费。

⑤违约责任及损害赔偿

(1) 若因宏达公司原因导致回迁物业延期交付的, 每逾期一日, 宏达公司应向京基智农支付未交付物业总价值万分之五的违约金。逾期超过六个月, 应当对给京基智农造成的经济损失进行赔偿 (包括直接经济损失与间接经济损失, 具体损失金额以具有从事证券、期货相关业务资格的资产评估机构出具的评估报告为准)。

(2) 若因京基智农原因导致宏达公司未能成为项目实施主体, 京基智农应当对给宏达公司造成的经济损失进行赔偿 (包括直接经济损失与间接经济损失, 具体损失金额以具有从事证券、期货相关业务资格的资产评估机构出具的评估报告为准)。

(3) 因不可抗力原因 (包括但不限于自然灾害、法律法规调整、政策变更、政府行为、严重群体性事件等原因) 导致合作协议不能继续履行的或已无继续履行必要的, 双方互不承担任何违约及赔偿责任。

2021 年 2 月 25 日, 深圳市宝安区城市更新和土地整备局对康达尔工业园城市更新项目的更新改造意愿进行了公示。

2021 年 5 月 10 日, 深圳市宝安区城市更新和土地整备局公示了《2021 年深圳市宝安区城市更新单元第二批计划 (草案) 》, 其中包括 107 发展带康达尔工业园城市更新单元。



2021 年 6 月 29 日，深圳市宝安区城市更新和土地整备局公示了《2021 年深圳市宝安区城市更新单元第二批计划》，之后宝安区城市更新和土地整备局向深圳市规划和自然资源局申请备案。

2022 年 11 月 10 日，深圳市规划和自然资源局向宝安区城市更新和土地整备局复函（深规划资源函[2022]3637 号）同意项目的城市更新计划备案。

2022 年 11 月 15 日，宝安区城市更新和土地整备局函告（深宝更新整备函[2022]1111 号）项目纳入城市更新单元计划，更新单元计划有效期至 2023 年 12 月 28 日。

2023 年 12 月 28 日，宝安区城市更新和土地整备局公告批准项目地块的城市更新单元计划有效期延期至 2024 年 12 月 28 日。

2025 年 4 月 11 日，深圳市规划和自然资源局宝安管理局发布了关于《宝安区新桥街道 107 发展带康达尔工业园城市更新单元（草案）》的公示。公示的项目开发建设用地面积 120,347.20 m²，规划容积为 397,470.00 m³。其中，住宅 367,500.00 m²，商业 7,500.00 m²。

经委托人介绍，合作协议签订后，项目在审批过程中因第三方对土地权属提出异议、清退原租户时发生诉讼、以及房地产市场政策法规的变化等原因，导致城市更新单元计划审批进度延迟。项目延期交房非宏达公司的原因，宏达公司不需要承担延期交房的责任。截止报告日，康达尔工业园城市更新项目尚未取得专规批复文件和实施主体确认书，项目地上尚有约 2 万平方米未被拆平的工业厂房，但该部分厂房已全部与宏达公司签订了补偿协议书。经估值人员与宏达公司现场管理人员访谈了解，预计项目将在 2025 年 10 月 31 日前完成地上建筑物的拆平工作。

（四）康达尔工业园城市更新项目建设规模及指标

根据宝安管理局于 2025 年 4 月公示的《宝安区新桥街道 107 发展



带康达尔工业园城市更新单元（草案）》，项目规划条件如下：

宝安区新桥街道 107 发展带康达尔工业园城市更新单元项目主要经济技术指标		
用地位置		宝安区新桥街道广深公路与沙井南环路交会处西南侧
土地用途		商住用地
建设用地面积（m ² ）		120,347.20
规定容积率		≤3.30
计容积率建筑面积（m ² ）		397,470.00
计容积率建 筑面积 397,470.00 m ²	住宅建筑	367,500.00
	商业建筑	7,500.00
	公共配套设施	22,470.00
	18 班幼儿园（2 所）	12,400.00
	托育机构	770.00
	社区菜市场	1,000.00
	社区管理用房	300.00
	社区警务室	100.00
	便民服务站	400.00
	社区健康服务中心	1,400.00
	社区老年人日间照料中心	1,500.00
	社区级公共配套用房	2400
	文化活动室	1,000.00
	邮政所	100.00
	公共充电站	1100
合计		397,470.00
配建社区体育活动场地（2 处）		占地 3170 m ²
配建社区儿童游戏场地（4 处）		占地 3000 m ²
配建公共停车位（个）		100.00

截止本报告日，项目相关建设用地规划设计经济技术指标尚未批复。

上述指标为公示的最新的项规划经济指标。

（五）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 2025 年 5 月 20 日。

此基准日是委托人在综合考虑委估的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性等因素的基础上确定的。

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》（2023 年 12 月 29 日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修订，2024 年 7 月 1 日施行）；
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》（2016 年 7 月 2 日中华人民共和国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）；
5. 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；
6. 《深圳经济特区城市更新条例》（2020 年 12 月 30 日深圳市第六届人民代表大会常务委员会第四十六次会议通过）。
7. 《关于规范城市更新实施工作的若干意见》（2025 年 3 月 25 日深圳市住房和建设局发布）
8. 其他与估值工作相关的法律、法规和规章制度等。



（二）资产权属依据

1. 《国有土地使用证》;
2. 《收地补偿协议书》(协议编号:深规土宝(补)[2011]第30号);
3. 《城市更新项目合作协议》(2020年7月23日深圳市京基智农时代股份有限公司与深圳市京基宏达实业有限公司签订)。

（三）参考取价依据

1. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(2017年中华人民共和国国务院令 第691号公布);
2. 《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);
3. 国家发布和深圳市当前执行的有关房产开发税收条例和法规;
4. 估值人员的市场询价记录等;
5. 其他参考资料。

（四）其它参考资料

1. 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);
2. 《资产评估常用方法与参数手册》(机械工业出版社2011年版);
3. 同花顺 iFinD;
4. 其他参考资料。

七、估值方法

（一）评估方法的选择

委估房地产均为市场商品房,参考《资产评估执业准则—不动产》及《房地产估价规范》,房地产评估的基本方法包括市场法、收益法、成本法等。由于估价对象评估基准日所在同一供求范围内,类似房地产的出售(转售)交易较活跃,交易实例可收集获取,故本次优先考虑采用市场法进行评估。



根据估值对象的现状及估值目的、估值对象特点等，由于估值对象所处区域房地产市场较发达，重置成本仅能体现估值对象在基准日价格水平下的建造价格，不能反映估值基准日房地产市场或房地产分类市场的供求关系，故不宜采用成本法进行评估。

由于委估房地产虽然存在租赁市场，但结合其所在片区租售比较低的现状，收益法难以合理反映出委估房地产的价值，因此本次未考虑采用收益法进行评估。

综上所述，根据估值对象的特点和实际情况，本次估值采用市场法进行测算。

（二）市场法的介绍

市场法是将待估价房地产与在较近时期内已经发生或将要发生的类似房地产交易实例，就交易条件、价格形成的时间、区位状况因素（房地产的外部条件）、实物及权益状况因素（房地产自身条件）加以比较对照，以已经发生或将要发生交易的类似房地产的已知价格为基础，做必要的修正后，得出待估房地产最可能实现的合理市场价格。

运用市场法按下列基本步骤进行：

- ①搜集交易实例的有关资料；
- ②选取有效的可比市场交易实例；
- ③建立价格可比基础；
- ④进行交易情况修正；
- ⑤进行交易日期修正；
- ⑥进行区位状况因素修正；
- ⑦进行实物及权益状况因素修正；
- ⑧求得比准价格，调整确定被评估建筑物（或房地产）的物业市场价格；
- ⑨以物业市场单价乘以对应的物业面积得到其市场价格。



市场法的基本计算公式为：

估算价值 = 可比交易实例含增值税价值 $\times A \times B \times C \times D \times E$

式中：A—交易日期修正系数；

B—交易情况修正系数；

C—区位状况因素修正系数；

D—实物状况因素修正系数；

E—权益状况因素修正系数。

根据以上公式计算置出物业的价值和置入物业的市场价格，以置出物业的价值对应测算置入物业的建筑面积。

置入物业的建筑面积 = 置出物业的总价值 $\div$ 置入物业的市场单价

八、估值程序实施过程 and 情况

整个估值工作分四个阶段进行：

（一）估值准备阶段

估值准备阶段的时间为 2025 年 4 月 9 日至 2025 年 4 月 12 日。

1. 估价人员与委托人暨产权持有人就本次估值的目的、估值基准日、估值范围等问题协商一致，并制订出资产估值工作计划。

2. 提交资料清单及访谈提纲。

根据被估值资产特点，提交针对性的尽职调查资料清单，要求公司进行估值准备工作。

3. 辅导填表。

估价人员在充分理解了委托人相关的估值目的后，向公司相关工作人员收集产权资料，辅导公司按照资产估值的要求准备估值所需资料及填报相关表格。

（二）尽职调查现场估值阶段

估价人员尽职调查现场估值阶段的时间为 2025 年 4 月 24 日至 4 月



25 日，主要工作如下：

1. 听取领勘人及负责现场管理人员介绍康达尔工业园城市更新项目总体情况和其历史及现状，建设和规划情况，对项目现状进行实地勘察；

2. 对产权持有人提供的申报资料进行审核、鉴别，对公示的《宝安区新桥街道 107 发展带康达尔工业园城市更新单元（草案）》进行收集和查验，并核对京基智农和宏达公司于 2020 年 7 月签订的《城市更新项目合作协议》中的回迁物业面积，对发现的问题协同企业做出调整；

3. 与京基智农和宏达公司造价预算部门沟通，了解置出和置入物业的交付标准及成本预算情况等。调查估值对象所在地房地产市场情况，搜集与估值对象类似房地产交易案例价格及其他与估值相关的文件资料等。

4. 根据待估资产的实际状况和特点，确定估值方法；

5. 根据达成一致的认识，确定估值模型并进行估值结果的计算，起草相关文字说明。

（三）估值汇总阶段

对委估资产审核的初步结果进行分析汇总，对估值结果进行必要的调整、修改和完善。

（四）提交报告阶段

在上述工作基础上，起草初步资产估值报告，初步审核后与委托人就估值结果交换意见。在独立分析相关意见后，按估值机构内部资产估值报告审核制度和程序进行修正调整，最后出具正式估值报告。

九、估值假设

本次估值中，估值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

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暨产权持有人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暨产权持有人提供的估值申报表为准，未考虑委托人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. 根据本次估值目的，本次估值设定置出物业和置入物业未来交付时间一致，时间折现不会对测算的置入物业建筑面积产生影响，故本次估算的置出物业的价值是未考虑时间折现下的结果；

8. 2025年4月11日，宝安管理局发布了关于《宝安区新桥街道107发展带康达尔工业园城市更新单元（草案）》的公示。截止报告日，康达尔工业园城市更新项目尚未取得专规批复文件和实施主体确认书。本次估值设定项目后期经批复的规划经济指标与上述公示草案结果一致，具体设定的项目规划条件如下：

宝安区新桥街道107发展带康达尔工业园城市更新单元项目主要经济技术指标		
用地位置		宝安区新桥街道广深公路与沙井南环路交会处西南侧
土地用途		商住用地
建设用地面积 (m ²)		120,347.20
规定容积率		≤3.30
计容积率建筑面积 (m ²)		397,470.00
计容积率建 筑面积 397,470.00 m ²	住宅建筑	367,500.00
	商业建筑	7,500.00
	公共配套设施	22,470.00
	18班幼儿园(2所)	12,400.00
	托育机构	770.00
	社区菜市场	1,000.00
	社区管理用房	300.00
	社区警务室	100.00
	便民服务站	400.00
	社区健康服务中心	1,400.00
	社区老年人日间照料中心	1,500.00
	社区级公共配套用房	2400
	文化活动室	1,000.00
	邮政所	100.00
	公共充电站	1100
合计		397,470.00
配建社区体育活动场地(2处)		占地 3170 m ²
配建社区儿童游戏场地(4处)		占地 3000 m ²
配建公共停车位(个)		100.00

当上述条件发生变化时，估值结果一般会失效。

十、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：

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，采用市场法，经实施清查核实、实地查勘、尽职调查访谈、市场调查、评定估算等程序，在设定条件下，估值结论如下：

深圳市京基智农时代股份有限公司拟置出的宝安区新桥街道107发展带康达尔工业园城市更新项目回迁物业含增值税市场价值（未贴现）为 75,600.00 万元，对应测算的置入物业（全部为毛坯住宅）建筑面积为 15,915.79 m²。

（1）针对置出物业，经委托人确认，假设其未来交付情况如下：

设定交付条件/ 业态	商业	办公
建筑面积（m ² ）	3000	20000
交付时间	设定交付时间同置入物业，回迁物业可于 2034 年 6 月 30 日前全部完成交付	
交付装修标准	毛坯交付（具体按深圳市京基智农时代股份有限公司与深圳市京基宏达实业有限公司于 2020 年 7 月 23 日签订的《城市更新项目合作协议》第三十条）。其中，办公为甲级写字楼，外墙为玻璃幕墙、公共部位带精装修。	
设定交付的户型建筑面积	面积分布在 60-120 m ² ，均可分割销售	面积分布在 200-500 m ² ，均可分割销售
实用率	83%	75%
层高（米）	4.50	4.50
设定停车位	车位充足，可满足使用	车位充足，可满足使用
设定的商业楼层分布及临街状况	住宅裙楼首层，均为临街商业	
产权年限	70 年	40 年

（2）针对置入物业，经委托人确认，假设其未来交付情况如下：

交付条件/ 业态	住宅
设定交付时间	设定项目可于 2034 年 6 月 30 日前全部完成竣工交付
交付装修标准	毛坯交付（具体按深圳市京基智农时代股份有限公司与深圳市京基宏达实业有限公司于 2020 年 7 月 23 日签订的《城市更新项目合作协议》第三十条）。
交付的户型建筑面积	住宅为约 76-155 m ² 的 3-5 房



实用率	83%
层高（米）	3.00
停车位	车位充足，可满足使用
产权年限	70 年

十一、特别事项说明

（一）产权瑕疵事项

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235687m²，后办理的房地产证总土地面积13266.8m²，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原均为其所有，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。

截至本报告日，除上述事项外，估值人员未发现其他产权瑕疵情况。

（二）抵（质）押事项

未发现其他抵（质）押事项。

（三）影响资产核实的事项及处理方法

本次估值中未发现影响资产核实的事项。

（四）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。

（五）重大期后事项

期后事项是指估值基准日之后出具估值报告之前发生的重大事项。

估值人员未发现其他重大期后事项。

（六）其他需要说明的事项

1. 截至报告日，康达尔工业园城市更新项目规划经济指标尚未获批，本次估值参照了宝安管理局于2025年4月公示的《宝安区新桥街道107



发展带康达尔工业园城市更新单元（草案）》中的规划指标，未考虑项目后续指标可能发生变化对本次估值结果的影响。特提请报告使用人关注。

2. 2020年7月23日，京基智农与宏达公司就康达尔工业园城市更新项目签订《城市更新项目合作协议》，协议约定，自项目取得建筑工程施工许可证之日起4年内，宏达公司需向京基智农补偿交付全部回迁物业。但截止报告日，项目尚未取得专规批复文件和实施主体确认书，项目仍未开工建设。经委托人介绍，项目后期将分期开发，回迁物业分批交付。经委托人确认，预计至2034年6月30日前项目能够完成全部回迁物业的交付。根据以上情况，本次估值报告经委托人确认后对回迁物业的交付时间做了相应假设，特提请报告使用人关注。

3. 经委托人确认，康达尔工业园城市更新项目至今仍未取得专规批复文件和实施主体确认书，项目延期交房非宏达公司的原因，宏达公司不需要承担延期交房的责任，故本次估值未考虑延期交房涉及的违约责任对估值结果的影响。经委托人确认，本次估值设定置出物业和置入物业未来交付时间一致，时间折现不会对测算的置入物业建筑面积产生影响。特提请报告使用人关注。

4. 2021年6月25日，深圳市住房和建设局发布《关于进一步明确绿色建筑标准及标识管理的通知》（深建设〔2021〕15号），要求自发文之日起，新取得建设工程规划许可证的新建民用建筑，须按照国家《绿色建筑评价标准》（GB/T50378-2019）（以下简称“新国标”）一星级或以上标准进行规划、设计、建设、运行。新国标下的新建住宅建筑均应进行全装修后方可交付。

经委托人确认，本次估值设定置入的住宅物业未来均毛坯交付，故本次估值未考虑新国标对本次估值结果的影响。特提请报告使用人关注。

5. 委托人暨产权持有人对其提供资料的真实性、完整性负责。



6. 估值报告中涉及的有关权属说明及相关资料由委托人提供，委托人对其真实性、合法性承担法律责任。

7. 估值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。

8. 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。

十二、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人使用。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。委托人或者其他估值报告使用人未按照法律、行政法规规



定和估值报告载明的使用范围使用估值报告的，估值机构及其估价师不承担责任。

（三）除委托人、资产估值委托合同中约定的其他估值报告使用人和法律、行政法规规定的估值报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为估值报告的使用人。

（四）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。

（五）估值报告使用人应当正确理解和使用估值结论。估值结论不等同于估值对象可实现价格，估值结论不应当被认为是对估值对象可实现价格的保证。

（六）估值结论的使用有效期：估值结果使用有效期一年，即自2025年5月20日至2026年5月19日使用有效。

十三、估值报告日

估值报告日为二〇二五年七月四日。



(此页无正文)

中联资产评估集团有限公司

估值专业人员：陈凯波

估值专业人员：[Signature]

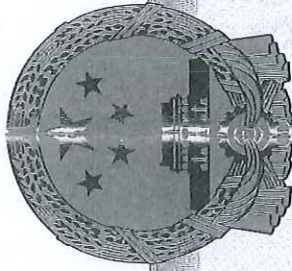
二〇二五年七月四日



附件目录

1. 委托人暨产权持有人企业法人营业执照（复印件）；
2. 主要权属证明资料；
3. 资产估值委托合同（复印件）；
4. 中联资产评估集团有限公司企业法人营业执照（复印件）。





营业执照

统一社会信用代码

914403001921809577



名称 深圳市京基智农时代股份有限公司

类型 股份有限公司

法定代表人 陈家荣

成立日期 1979年01月01日

住所 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

重要提示

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。

2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左下角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。

3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。

此复印件仅供
使用，再次复印无效。

登记机关



2024年07月02日

城市更新项目合作协议

档号	序号
2020-15	001

甲方：深圳市京基智农时代股份有限公司

法定代表人：熊伟

乙方：深圳市京基宏达实业有限公司

法定代表人：陈辉

鉴于：

甲、乙双方拟就甲方位于深圳市宝安区沙井街道土地证号分别为宝府国用字（1992）第 0400137 号、第 0300075 号范围内的约 24.3 万平方米土地（简称“地块一”）以及土地证号宝府国用字（1992）第 0400136 号范围内的约 1.4 万平方米土地（简称“地块二”）开展城市更新项目合作。

关于地块一：地块一合作面积约为 24.3 万平方米，共有建筑物 416 栋，其中永久性建筑面积 78,252.19 平方米，临时性建筑面积 133,490.84 平方米。甲方与深圳市规划和国土资源委员会宝安管理局（以下简称“宝安管理局”）于 2011 年 11 月 30 日签订《收地补偿协议》（详见附件 1），甲方位于深圳市宝安区沙井、福永的土地证号分别为宝府国用字（1992）第 0400137 号、第 0300075 号的两块用地，宗地面积合计为 262,491 平方米，由于 107 国道扩建工程已收回上述国有土地使用证范围内的 1.9 万平方米土地，宝安管理局同意剩余土地约 24.3 万平方米用地整体纳入城市更新开发范围并列入 2011 年深圳市城市更新计划。根据《收地补偿协议》约定，宝安管理局同意就沙井地块城市更新给予甲方以下政策支持：

（1）按照规划功能保留甲方沙井地块 12.5 万平方米商住用地（范围以更新单元专项规划为准），容积率为 3.0 左右，并同意在该项目的城市更新专项规划中对有关规划和开发土地等方面给予最大支持。地价缴纳按城市更新相关规定执行，其中，在从签订首宗地块的土地出让合同之日起三年之内缴交城市更新地价时，以基准地价标准计算地价的部分，按现行的 2006 年深圳市政府公布的基准地价为计算依据；在从签订首宗地块的土地出让合同之日起三年以后缴交的，以基准地价标准计算地价的部分，按缴交时市政府生效执行的基准地价标准执行。（2）同意该项目不配建政策性用房，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。(3) 同意分宗开发及分宗分期缴交地价, 开发分宗地块时按规定分期缴纳相应地块的地价。在签订首宗地块土地出让合同时, 须缴交不少于所有开发用地总地价的 10%。

关于地块二: 合作面积约为 14,078.40 平方米, 共有建筑物 33 栋, 永久性建筑面积 7,388.94 平方米, 临时性建筑面积 1,107.58 平方米, 地块二位于深圳市宝安区沙井土地证号为宝府国用字(1992)第 0400136 号土地证范围内, 目前尚未列入十三五更新总体规划中, 暂不具备立项更新条件。

上述地块一、地块二合称为“沙井地块”或“合作地块”。

甲乙双方经友好协商, 就沙井地块城市更新项目合作事宜(以下简称“本项目”), 达成一致协议如下:

第一章 合作地块概况

第一条 合作地块宗地面积总计约为 25.7 万平方米(具体以实际丈量为准), 合作地块范围详见本协议附件 2。

第二条 合作地块地上建筑物现状: 地上永久性建筑面积 85,641.13 平方米, 临时性建筑面积 134,598.42 平方米, 具体情况详见附件 3 测绘报告。

第三条 合作地块性质: 合作地块目前为工业用地。

第四条 乙方已对合作地块进行了充分尽职调查, 已完全知悉合作地块之实际现状、性质和周边相邻情况, 知悉甲方已启动本项目城市更新立项申报工作, 熟知土地开发的相关法律法规、政策、规章、制度、规定和政府相关部门规划和要求, 同意按合作地块现状进行交易。

第五条 上述合作地块、各类用地、物业的面积数据以及权属情况具体以相关部门批复及权属确认文件、有资质的测绘单位出具的测绘报告为准。

第二章 合作方式

第六条 双方以拆迁安置补偿方式对合作地块进行城市更新改造合作, 城市更新改造类型为拆除重建。

第七条 双方同意, 由甲方作为本项目城市更新申报主体, 由乙方作为本项目城市更新实施主体。

第八条 关于地块一，根据 2011 年 11 月 30 日甲方与宝安管理局签订的《收地补偿协议》，地块一如果立项更新，可获得 12.5 万平方米商住用地(范围以城市更新主管部门批复的更新单元专项规划为准)，3.0 左右的容积率，并在地价、设施配建方面享有一定优惠（详见附件 1）；地块二目前尚未列入十三五更新总体规划中，暂不具备立项更新条件，无规划指标。最终规划指标以城市更新主管部门批复的更新单元规划为准，甲方不对项目规划指标作任何的承诺或保证。

第九条 合作地块目前不具备直接开发的条件，需要通过城市更新重新规划，经相关政府部门批准后重新确定土地用途并获得相关开发条件。

第十条 乙方负责本项目所有开发工作并承担全部开发成本，乙方需要完成的工作主要包括：指导甲方申请城市更新单元立项，并负责完成申请土地及建筑物信息核查、汇总等申报相关具体工作，负责申报城市更新单元规划，制订更新单元的实施方案，拆迁谈判、签订拆迁补偿协议，拆除建筑物，申请确认项目实施主体，办理房地产证注销，申请建设用地审批，办理土地出让手续，项目工程规划、施工许可及建设，房地产销售和规划验收等。

第十一条 乙方承担本项目开发的全部风险（包括但不限于最终开发条件改变的风险，如开发用地面积变更（包括增加或减少）的风险，项目容积率变更（包括升高或降低）的风险，地价款及缴纳方式变更的风险，地块用途改变的风险，配套建设保障性住房、产业用房、基础设施和公共服务设施指标改变的风险，开发成本变化的风险）。

第十二条 本协议签订后，乙方负责规划及计划申报工作。该项目计划申报通过后，乙方负责本项目的专项规划编制与申报，并与其他业主签订拆迁补偿协议。

第十三条 甲方应按照乙方要求、积极配合办理本项目的全部申报、规划审批及报批手续，包括但不限于在不损害甲方利益且在法规政策允许时将周边片区如蚝三村、上寮村、深圳市沙民实业股份有限公司等所占地块统筹申报纳入更新计划。

第十四条 乙方负责开展拆迁谈判工作，对合作地块上所有甲方自有物业（含出租物业）以及其他业主物业（含出租物业）进行清场、拆除，并承担相关费用。

第十五条 乙方对其他业主物业的清理，由乙方自行负责妥善处理，并由乙方与其他业主签订拆迁补偿协议，清理费用（包括但不限于搬迁、安置、补偿、赔

偿等费用)由乙方承担。

第十六条 本协议生效后,甲方在更新改造合作范围内的租赁收益及成本均归乙方所有,甲方应配合乙方办理原有租赁协议变更、解除及结算手续。

第十七条 除本协议约定需由甲方配合完成的工作外,乙方负责办理本项目的各项报批报建手续、施工建设、运营管理、销售及物业管理等各项工作,具体包括但不限于以下事项:

- 1、城市更新的报批、报建;
- 2、与政府部门签订国有土地使用权出让合同并缴交地价款;
- 3、工程勘察、设计、施工、竣工验收、项目移交、工程保修;
- 4、本项目六通(通水、通电、通路、通讯、通气、通邮)一平(土地平整);
- 5、现有市政基础设施的接驳、路口开设;
- 6、小区内景观绿化、公共部分建设装修;
- 7、取得土地开发建设相关资质、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程施工许可证、预售许可证等;
- 8、合作地块范围内所有物业的搬迁安置与地价款补交;承担本项目拆迁安置补偿及其他开发建设相关费用,保证安置和补偿资金能够及时到位;
- 9、承担其他开发建设相关费用;
- 10、与政府部门以及其他相关方协调等。

第三章 拆迁安置补偿

第十八条 对于本项目合作,甲方获得的补偿方式为全部产权调换(地块一建成范围内)。参考中联资产评估集团有限公司出具的中联评估字[2020]第876号《估值报告书》估值结果,双方同意,对于本项目合作,乙方应补偿甲方物业面积共计123,000平方米,其中住宅面积93,500平方米,商业面积9,500平方米,办公面积20,000平方米,均为毛坯房交付,前述补偿条件不因合作过程中本项目开发条件、开发成本等发生任何变化而改变。除前述外,乙方无需向甲方支付被搬迁房屋补偿、搬迁费用、过渡期安置补助费、奖励费等其他任何费用。

第十九条 对于本项目合作,乙方获得的收益为:除交付甲方产权调换面积以外的本项目开发的所有收益。

第二十条 本协议签订后 15 个工作日内，乙方向甲方支付履约保证金人民币 2,000 万元（大写：人民币贰仟万元整）

第二十一条 甲、乙双方各自依法承担本项目开发及销售等过程中产生的相关税费。

第四章 回迁物业的交付

第二十二条 工期要求：乙方应于本项目合作协议签署后 24 个月内完成地块一项目城市更新单元计划审批，并应于前述审批完成后 12 个月内与政府有关部门签订国有土地使用权出让合同，并应于前述出让合同签订后 6 个月内取得地块一项目建筑工程施工许可证。

第二十三条 乙方应自地块一项目取得建筑工程施工许可证之日起 48 个月内竣工向甲方交付本协议第十八条约定的全部产权调换房屋。

第二十四条 双方确认，前述回迁物业交付时间不受地块二更新开发进度影响。

第二十五条 回迁安置房全部位于本项目地块一范围内，回迁房用途为住宅、商业及办公。

第二十六条 乙方按照国家、深圳市相关的法律法规包括《建设工程质量管理条例》、《建筑工程施工质量验收统一标准 GB50300-2013》等相关规定严格执行，确保所有回迁安置房与乙方所售商品房的建筑质量达到合格标准。

第二十七条 在回迁入伙时乙方应按国家法律法规的规定和向甲方发放《房地产质量保证书》和《房地产使用说明书》，为乙方提供回迁房屋保修服务。

第二十八条 甲方应按乙方入伙通知指定的日期到指定地点办理入伙手续。逾期办理的，视为甲方在指定日期入伙。

第二十九条 根据国家相关的面积测绘法规规范，回迁安置房的建筑面积最终以实际竣工测绘的建筑面积为准。

第三十条 回迁安置物业设备标准：

- (1) 水电：全屋水电安装到位（包括水龙头、开关、插座，淋浴水龙头除外），煤气管道到户。
- (2) 弱电：每户配可视对讲系统，预留宽带网、有线电视、电话接口。
- (3) 电梯：电梯品牌与甲方销售的楼栋所使用的电梯品牌一致。

(4) 消防、电力：小区消防系统、高低压配电、备用发电机等主要设备安装到位。

(5) 监控：小区闭路监控等弱电设施安装到位。

第三十一条 回迁安置物业的分配

(1) 在乙方组织下，按照公平、公开、公正的原则，对回迁安置物业的具体位置、房号进行现场抽签，并可邀请公证部门对分配过程和结果全程监督。

(2) 乙方将提前通知甲方选房日期，甲方及委托代理人均未如期到场抽签选房的，视为甲方自动放弃选房机会。在此情况下，由乙方与公证处的共同监督下代为甲方抽取房号，甲方对乙方的抽取结果不得有任何异议。

第三十二条 面积差异处理

当甲方所选的安置房建筑面积与甲方有权选择的回迁安置物业建筑面积不一致时，建筑面积差额按以下方式解决。

(1) 补偿给甲方的回迁安置物业总建筑面积应通过不同户型的组合进行面积累加，匹配最接近的应回迁安置建筑面积，面积差异原则上不超过 0.1%且不超过 ± 100 平方米，在此种情况下甲方不得提出更高的面积要求。

(2) 面积差异，甲乙双方均按同类型物业销售均价补偿给对方。

(3) 回迁安置物业面积差价款应在乙方办理回迁入伙手续前一次性结清，如因乙方原因入伙前未能结清面积差价款而导致无法按时回迁入伙的，相应责任由乙方自行承担。

第三十三条 回迁安置物业权属证书的办理

(1) 乙方交付的回迁房为完全产权房屋，其产权属性为市场商品房，土地使用权年限以不动产权证上登记的期限为准。

(2) 回迁物业交付后，由乙方代理甲方办理回迁物业的不动产权证书，办证时限为回迁物业交付之日起壹年内。甲方应全力配合并参照地块一项目其它商品房办理不动产权证的相关要求及政府相关规定执行提供所需文件资料。如因甲方未及时提供相关资料或所提供的资

料不符合政府相关产权部门要求而导致办证迟延的，乙方不承担违约责任。

- (3) 回迁物业的地价由乙方承担，应回迁安置面积内办证所需各项税费由乙方承担，超出应回迁安置面积部分的办证税费由甲方承担。

第五章 甲方的权利义务

第三十四条 甲方同意就合作地块与乙方合作进行城市更新改造，并有权取得本协议的安置补偿物业。

第三十五条 甲方作为申报主体，应在符合法律法规及本协议约定的前提下，按照乙方要求、积极配合乙方向政府相关部门办理合作地块的城市更新的报批、报建程序，土地开发报批手续，开发相关用地手续（含用地方案、规划及功能的调整），规划设计、报批报建等手续，签订或出具供政府审批所用的相关协议、文件，并做好相关文书盖章等相关开发事宜，直至乙方与政府主管部门签署国有土地使用权出让合同。

第三十六条 甲方依法、依约配合乙方进行土地开发，履行相关配合义务，但非因甲方原因导致土地开发相关报批、报建、审批等工作、手续、进度逾期、延迟、暂停、中止或终止的，甲方无需向乙方承担任何违约责任。

第三十七条 对于本协议生效前甲方为筹备合作地块城市更新改造所产生的前期费用（包括委托第三方机构提供评估、测绘、设计服务等），均由甲方自行承担。

第三十八条 本协议生效后，甲方应停止在合作地块区域内的建设、装修等相关行为。因甲方抢建、装修等行为造成的补偿款增加部分，乙方不予补偿，造成乙方损失的，甲方应承担相应的责任。对于合作地块区域内的其他抢建和装修行为，甲方发现后应向乙方反映，并及时予以制止，双方协商共同解决。

第三十九条 根据本项目工作需要甲方配合完成的其他相关工作。

第六章 乙方的权利与义务

第四十条 乙方同意就合作地块与甲方合作进行城市更新改造，并有权取得本协议约定的收益。

第四十一条 乙方应当按照本协议的约定向甲方及时交付回迁物业。

第四十二条 乙方有权主导合作地块城市更新开发工作，并承担本协议约定的开发风险。

第四十三条 对于甲方原受深圳市沙井上星股份合作公司、深圳市沙井蚝三股份合作公司委托并签署《上星蚝三工业区城市更新项目委托服务协议》中约定的拟将上星蚝三工业区城市更新改造范围纳入康达尔工业园项目统筹申报纳入更新计划事宜，乙方同意承接甲方全部合同义务及责任。

第四十四条 乙方负责本项目建设工程的勘探、设计、施工、监理、验收等工作的实施，并承担上述实施所需的资金。

第四十五条 乙方负责本项目拆迁、安置、回迁、销售、宣传、分配、银行按揭融资以及产权过户等工作。

第四十六条 乙方负责根据本项目的进度安排投入所需资金，确保项目顺利进行，保证本项目特别是地块一按期完成改造建设任务，及时支付本项目搬迁补偿过程中产生的专项工作经费：包括测绘费、评估费、法律顾问费等；及时向被搬迁人交付回迁安置的安置房（如涉及）及支付补偿款项。

第四十七条 乙方负责在全部搬迁补偿安置协议签署工作完成后，报请区城市更新办公室及相关部门确认改造实施主体。

第四十八条 乙方负责与政府部门签订国有土地使用权出让合同并缴交地价款。

第四十九条 乙方应按照城市更新单元规划制订计划申报内容中的改造目标、建设意向等城市更新诉求，实施本项目的改造工作。如申报内容与政府相关部门最终审批的方案不一致的，以政府部门审批意见为准。

第五十条 乙方保证工程质量符合国家规定。

第五十一条 乙方负责处理土地开发过程中所涉纠纷、争议并自行承担全部责任。

第五十二条 乙方负责对甲方产生的疑问及上报的问题，积极协助解决。

第五十三条 乙方负责完成根据本项目工作需要乙方完成的其他相关工作。

第七章 保密义务

第五十四条 本协议双方对因在本协议的协商、签订、履行过程中获取或知悉对方的商业秘密承担严格的保密义务。除为履行本协议之必要，任何一方不得使用

对方之商业秘密。除非根据法律法规、司法机构、证券监管机构及/或政府相关部门之规定和要求披露外,任何一方不得将对方之商业秘密以及本协议之内容和履行情况等信息披露给任何第三方。

第八章 声明与保证

第五十五条 甲方声明与保证

- 1、甲方是一家依法设立并合法存续的企业,有权签署并有能力履行本协议。
- 2、本协议的签署及生效须经甲方股东大会决议通过。
- 3、在签署本协议时,任何法院、仲裁结构、监管机构或行政机关均未作出任何足以对甲方履行本协议产生重大不利影响的判决、裁决、裁定或具体行政行为。

第五十六条 乙方声明与保证

- 1、乙方是一家依法设立并合法存续的企业,有权签署并有能力履行本协议。
- 2、乙方签署及履行本协议的一切手续均已办妥且合法有效。
- 3、在签署本协议时,任何法院、仲裁机构、监管机构或行政机关均未作出任何足以对乙方履行本协议产生重大不利影响的判决、裁决、裁定或具体行政行为。

第九章 违约责任及损害赔偿

第五十七条 未经甲方事先书面同意,乙方不得将本协议之权利、义务全部或部分转让给任何第三方。

第五十八条 因乙方原因导致违反本协议第二十二条、第二十三条约定的,每逾期一日,应向甲方支付未交付物业总价值万分之五的违约金。逾期超过六个月,乙方应当对给甲方造成的经济损失进行赔偿(包括直接经济损失与间接经济损失,具体损失金额以具有从事证券、期货相关业务资格的资产评估机构出具的评估报告为准)。

第五十九条 因甲方原因导致乙方未能成为本项目实施主体的,甲方应当对给乙方造成的经济损失进行赔偿(包括直接经济损失与间接经济损失,具体损失金额以具有从事证券、期货相关业务资格的资产评估机构出具的评估报告为准)。

第六十条 除前述条款另有约定外，任何一方违反本协议其他约定，均应对由此造成的守约方直接经济损失承担赔偿责任。

第六十一条 甲方有权根据乙方违约情况罚没乙方部分或者全部履约保证金，若履约保证金经甲方扣罚后不足人民币 2000 万元（大写：贰仟万元）的，乙方应在收到甲方书面通知后 10 个工作日内补足。

第十章 协议变更及解除

第六十二条 对本协议所为之任何修正、更改或增删，非经双方签署确认，不发生法律效力。

第六十三条 协议解除：

1、除本协议另有约定外，未经对方事先书面同意，任一方不得任意解除本协议。

2、任何一方有权于下列情形发生时随时解除本合约：

(1)任何一方有重大违约之情势，经另一方书面通知且未于收到通知之日起 90 日内补正或不能补正者，另一方有权以书面通知立即解除本协议。

(2)任何一方申请破产、被判决破产、为债权人利益整体转让资产，或就其资产有指定接收人，另一方有权以书面文件通知立即解除合同并要求赔偿相应损失。

第十一章 争议解决及管辖

第六十四条 本协议双方当事人就任何因本协议之协商、签订、履行等过程中所产生之争议或请求，应以友好协商方式解决，如无法协商解决的，则该等争议或请求应提交甲方所在地有管辖权的人民法院诉讼解决。

第十二章 其他事项

第六十五条 因不可抗力原因（包括但不限于自然灾害、法律法规调整、政策变更、政府行为、严重群体性事件等原因）导致本协议不能继续履行的或已无继续履行必要的，双方互不承担任何违约及赔偿责任。

第六十六条 除本协议另有约定外，任何依本协议之通知可以现场送达、邮件、

快递等方式处理，并自送达日起生效；所有通知应送达本协议首部所列地址或事后一方随时依前述方式指定之其他地址。

第六十七条 本协议自甲、乙双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章或者合同专用章且经甲方股东大会审核通过后生效。

第六十八条 本协议一式捌份，甲、乙双方各执贰份，其余份数用于向政府相关部门办理土地开发报批手续，均具同等法律效力。

（以下无正文）

附件 1：《收地补偿协议》

附件 2：土地使用权证及项目位置图

附件 3：测绘报告

(本页无正文，为《城市更新项目合作协议》之签字页)

甲方：深圳市京基智农时代股份有限公司



法定代表人或授权代表 (签字):



乙方：深圳市京基宏达实业有限公司



法定代表人或授权代表 (签字):

[Handwritten signature]



本协议由甲、乙双方于2020年7月23日在深圳市罗湖区签署。

54

协议编号: 深规土宝(补)[2011]第30号

8

收地补偿协议书



甲方: 深圳市规划和国土资源委员会宝安管理局

乙方: 深圳市康达尔 (集团) 股份有限公司

55

收地补偿协议书

甲方：深圳市规划和国土资源委员会宝安管理局

乙方：深圳市康达尔（集团）股份有限公司

根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国土地管理法实施条例》、《深圳市城市更新办法》以及其他相关法律、法规及政策规定，为了落实市政府〔2011〕第 183 号办公会议纪要（附件 1）及 2011 年 6 月 24 日市政府第五届三十四次常务会议（附件 2）精神，甲乙双方在自愿、协商一致的基础上，达成本协议，共同遵守履行。

第一部分 康达尔西乡土地

第一条 收回土地、保留用地范围及货币补偿

乙方于 1992 年 1 月领取了宝府国用字(1992)第 0101037 号《国有土地使用证》（附件 3），总面积 281,436 平方米。该部分土地已纳入乙方原股份改制范围。由于土地资产处置未经国土部门批准，从未办理土地使用权变更手续，经市政府〔2011〕第 183 号办公会议纪要明确，可按有偿使用土地性质办理收地手续。

（一）保留用地面积

根据市政府〔2011〕第 183 号办公会议纪要精神，按照规划功能保留西乡固戍地块 10.5 万平方米商住用地由乙方

补缴地价后进行开发。

经核[西乡平峦山、铁仔山片区](报签版)法定图则,保留用地面积105,259平方米;共分为:宝府国用字(1992)第0101037号《国有土地使用证》范围内的99,820平方米,宝府国用字(1992)第0101037号《国有土地使用证》两个地块之间的缝隙地2,326平方米,及地块西南边与宝安大道间隙地3,113平方米(该土地需由乙方自行理清经济补偿关系)(保留用地范围及坐标表见附件4)。

(二) 收回土地面积

扣除上述保留给乙方宝府国用字(1992)第0101037号《国有土地使用证》范围内的99,820平方米用地外,甲方依法收回181,616平方米土地使用权(收地范围及坐标表见附件5)。

(三) 货币补偿

1、土地补偿费

原深规土宝征协字[2002]第46号《收地补偿协议书》(附件6)收回乙方宝府国用字(1992)第0101037号《国有土地使用证》范围内的7,586.50平方米土地。经甲、乙双方协商,扣除等面积土地不作补偿。

由乙方代建的约7,000平方米规划道路用地中,有5,968平方米位于宝府国用字(1992)第0101037号《国有土地使用证》内(其中有124平方米位于深规土宝征协字[2002]第46号《收地补偿协议书》范围),乙方同意无偿提供给甲方。

因此,实际土地补偿面积为:收地总面积181,616平方

57
米-7,586.50 平方米-(5,968-124) 平方米=168,185.50 平方米。

按照市政府〔2011〕第 183 号办公会议纪要确定的补偿原则，土地补偿费为：168,185.50 平方米×480 元/平方米，计：人民币捌仟零柒拾贰万玖仟零肆拾元整（小写：¥80,729,040 元）。

2、建（构）筑物、青苗补偿费

经甲方委托市国土房产评估发展中心评估，收地范围内的建（构）筑物、青苗补偿费共计：人民币玖佰捌拾捌万捌仟肆佰陆拾贰元整（小写：¥9,888,462 元）（附件 7）。

2006 年 5 月，因 220KV 前湾电厂出线工程建设需要，西乡街道办事处对此次收地补偿范围内 30,192.34 平方米的建（构）筑物、青苗进行了补偿，并与乙方委托人深圳信兴实业公司签订了深宝西补字〔2006〕第 001 号《拆迁补偿协议书》（附件 8），涉及补偿金额为：人民币肆佰陆拾壹万叁仟零壹拾伍元整（小写：¥4,613,015 元）。此次建（构）筑物、青苗补偿金额需扣除该已补偿金额。

因此，此次收地补偿范围内建（构）筑物、青苗补偿费计：人民币伍佰贰拾柒万伍仟肆佰肆拾柒元整（小写：¥5,275,447 元）。

综上，此次收地货币补偿总额为：人民币捌仟陆佰万零肆仟肆佰捌拾柒元整（小写：¥86,004,487 元）

（四）付款方式

1、自本协议生效之日起 15 日内，甲方按总补偿款的 50%

支付给乙方计：人民币肆仟叁佰万零贰仟贰佰肆拾叁元整
(小写：¥43,002,243 元)。

2、待乙方将土地及地上建(构)筑物、青苗等移交给甲方7日内(除信兴学校占用的土地外)，甲方将总补偿款的50%支付给乙方计：人民币肆仟叁佰万零贰仟贰佰肆拾肆元整(小写：¥43,002,244 元)。

上述款项支付至乙方以下账户：

开户银行：民生银行华联支行

户名：深圳市康达尔(集团)股份有限公司

账号：1817014170008509

(五) 土地的交付

乙方需在本协议签订生效之日起1个月内将空地部分移交甲方；收到首期款后3个月内将除信兴学校占用以外的剩余土地及地上建(构)筑物、青苗等移交给甲方处置。移交前，上述土地范围内所有争议及财物青苗补偿纠纷等，由乙方负责处理。

(六) 国有土地使用证的注销

乙方应在收到首期款之日起7日内，向甲方申请将持有的宝府国用字(1992)第0101037号《国有土地使用证》注销。

第二条 保留用地的地价缴交及开发建设

(一) 保留用地的土地用途为商住用地，其中，商业和办公面积占15%左右，住宅面积占85%左右；容积率上限为4.6；可分宗开发，项目总建设周期不超过8年(以开工证

为准);使用年期五十年(从签订首宗地块的土地出让合同之日起计算),期满后,住宅部分按照物权法的规定,自动顺延年期。

(二) 保留用地的地价核算及交纳

1、保留用地的地价在从签订首宗地块的土地出让合同之日起三年之内缴交的,按现行的 2006 年深圳市政府公布的基准地价标准执行;在从签订首宗地块的土地出让合同之日起三年以后缴交的,按缴交时市政府生效执行的基准地价标准执行。

2、甲方同意乙方分宗开发及分期缴交地价,开发分宗地块时按规定分期缴纳相应地块的地价。在签订首宗地块土地出让合同时,须缴交不少于所有保留用地总地价的 10%。

(三) 甲方同意在本协议生效之日起半年内与乙方签订开发用地的首宗土地使用权出让合同书,乙方原因影响合同签订,甲方不负责任。

第三条 土地开发建设相关问题的处理

(一) 信兴学校搬迁问题

1、信兴学校搬迁事宜,由宝安区政府负责处理;在此次收地范围内规划配套的学校由乙方代为建设(含自行办理相关报建手续和施工),并由宝安区政府提出具体要求标准与乙方签订委托代建合同。

2、为保证学校顺利搬迁,乙方要求新建的配套学校交由信兴学校现经营者继续经营一个合理年限作为过渡期,乙方将向宝安区政府申请获得批准,甲方充分理解乙方的要求,

并尽最大努力与宝安区政府协调解决。

（二）市政道路建设问题

对地块内规划约 7,000 平方米市政道路，由乙方按交通部门要求，建设后无偿向政府移交，产权归政府。为节约集约利用土地，甲方同意在满足道路技术规范的情况下由乙方建成地下市政道路；甲方同意将该约 7,000 平方米市政道路的地上用地纳入乙方保留用地红线范围内一并开发，对道路用地按保留用地标准计容积率，建筑面积纳入保留用地的建筑面积内。

（三）城市绿化通廊建设问题

甲方同意此次收地范围内西北侧规划约 30,000 平方米的城市绿化通廊由乙方代为建设（含自行办理相关报建手续和施工），并由宝安区政府提出具体要求标准与乙方签订委托代建合同。

第二部分 康达尔沙井、福永土地

第一条 城市更新项目地块

乙方位于宝安区沙井、福永的土地证号分别为宝府国用字（1992）第 0400137 号、第 0300075 号的两块用地（附件 9，以下简称“康达尔沙井地块”），占地面积合计为 262,491 平方米。该部分土地已纳入乙方原股份改制范围。由于土地资产处置未经国土部门批准，从未办理土地使用权变更手续，经市政府〔2011〕第 183 号办公会议纪要明确，可按有偿使用土地性质办理收地手续。

由于 107 国道扩建工程已收回上述国有土地使用证范围

内的 1.9 万平方米土地（附件 10），剩余土地约 24.3 万平方米用地整体列入 2011 年深圳市城市更新开发范围并列入 2011 年深圳市城市更新计划。

第二条 城市更新项目的政策支持

因乙方同意甲方以全货币补偿方式收回坑梓基地用地，从支持乙方发展的角度出发，甲方同意给予乙方以下政策支持：

1、按照规划功能保留沙井地块 12.5 万平方米商住用地（范围以更新单元专项规划为准），容积率为 3.0 左右，甲方同意在该项目的城市更新专项规划中对有关规划和开发土地等方面给予支持。地价缴纳按城市更新相关规定执行，其中，在从签订首宗地块的土地出让合同之日起三年之内缴交城市更新地价时，以基准地价标准计算地价的部分，按现行的 2006 年深圳市政府公布的基准地价为计算依据；在从签订首宗地块的土地出让合同之日起三年以后缴交的，以基准地价标准计算地价的部分，按缴交时市政府生效执行的基准地价标准执行。

2、甲方同意该项目不配建政策性用房，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。

3、甲方同意乙方分宗开发及分宗分期缴交地价，开发分宗地块时按规定分期缴纳相应地块的地价。在签订首宗地块土地出让合同时，须缴交不少于所有开发用地总地价的 10%。

62

第三部分 其他事项

第一条 不可抗力

1、本协议所称不可抗力是指发生甲、乙双方不能预见、不能避免并不能克服的客观情况，即地震、水灾、海啸等自然灾害、战争和国家政策变化等。

2、任何一方因不可抗力使本协议义务的履行受到妨碍时，当事者必须在不可抗力发生后 15 天以内，将不可抗力的发生及状况书面通知对方。

3、因不可抗力使一方不能履行或不能完全履行本协议义务时，允许延期履行、部分履行或不履行协议，并根据实际情况可部分或全部免除违约责任。

第二条 纠纷处理

本协议履行过程中发生纠纷时，由甲、乙双方协商解决；协商不成的，协商不成的，可依法向甲方所在地人民法院起诉。

第三条 数量及持有

本协议一式拾份，甲、乙双方各执贰份，其余交有关部门，均具同等法律效力。

第四条 协议生效

本协议自双方签字、盖章之日起生效。

第五条 其他事项

本协议未尽事宜，由甲、乙双方协商签订补充协议，补充协议与本协议具有同等法律效力。

附件:

1. 市政府〔2011〕第183号办公会议纪要

2. 市政府第五届三十四次常务会议纪要

3. 宝府国用字(1992)第0101037号《国有土地使用

证》

4. 保留用地范围及坐标表

5. 收地范围及坐标表

6. 深规土宝征协字[2002]第46号《收地补偿协议书》

7. 深房估字(2011)118号《评估报告》主要内容

8. 深宝西补字[2006]第001号《拆迁补偿协议书》

9. 宝府国用字(1992)第0400137、第0300075号《国有土地所有证》

10. 深国房宝补[2007]第115号、深宝府会纪[2011]261

号

11. 康达尔公司工商登记等有关资料

(以下无正文)

甲方: (盖章) 深圳市规划和国土资源委员会

代表(签名):

经办人(签名):

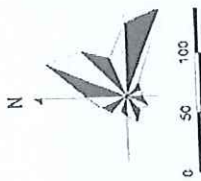
陈永喜

乙方: (盖章) 深圳市康达尔(集团)股份有限公司

法定代表人(签名):

委托代理人(签名):

签订日期: 2011年11月30日



图例

说明

1. 改造范围
拟拆除范围用地面积：243358.7平方米。
2. 现状功能
拟拆除范围内现状用地的主要功能为工业用地。
3. 规划功能
根据已批的《深圳市宝安区201-02号片区（立新社区北片区）法定图则》（2012年），拟拆除范围内规划功能为二类居住用地、商业用地、教育设施用地、公园绿地等。
4. 改造意向
拟申报功能为居住、商业等，初步拟定：开发建设用地约124129.3平方米，容积率约6.4，公共总建筑面约794200平方米。其中住宅598600平方米，商业、办公及工业建筑164000平方米。
5. 拆除范围
根据《深圳市城市更新清退用地处置规定》的用地13266.8平方米。

图例

- | | | | |
|--|-------|--|------|
| | 拟拆除范围 | | 地块界限 |
| | 拟清退范围 | | 地块编号 |
| | 规划道路 | | |

拆除范围图

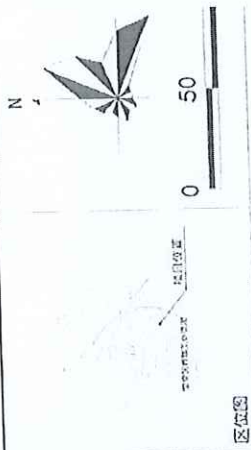
编号

01

单元名称：宝安区新桥街道107商务代南环路以南工业片区城市更新单元

申报人单位（人）：深圳市京基智农时代股份有限公司





区位图

说明

1. 改造规模
拟拆除范围面积：14078.4平方米。
2. 现状功能
拟拆除范围内现状用地主要为普通工业地。
3. 规划功能
根据已批的深圳市宝安201-03号片区[福凤地区]法定图则》，拟拆除范围内的规划功能为普通工业用地。
4. 改造意向
本次规划拟申报规划用地功能为新型工业地（M0）。
5. 拆迁范围
无。

图例

- 拟拆除范围
- 地块界线
- 规划道路
- ① 地块编号

拆除范围图

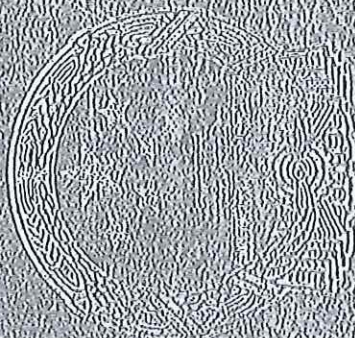
编号 01



申报人单位（人）：深圳市京基智农时代股份有限公司

单元名称：宝安区新桥街道康达尔凤凰饲料厂范围城市更新单元

052 反瓜片

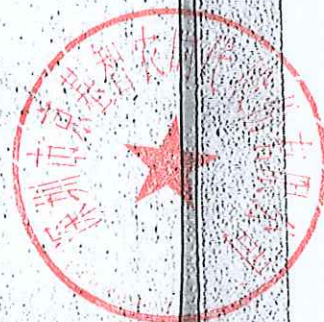


THE
LIBRARY
OF THE
CHINESE
UNIVERSITY
HONG KONG



三
室
府
重
用
字
第
号
第
号
0300075

国有土地使用证



城市的土地属于国家所有。

农村和城市郊区的土地，除法律规定的属于国家所有的以外，属于集体所有；宅基地和自留地、自留山，也属于集体所有。

国家为了公共利益的需要，可以依照法律规定对土地实行征用。

任何组织或者个人不得侵占、买卖或者以其它形式非法转让土地。土地的使用权可以依照法律的规定转让。

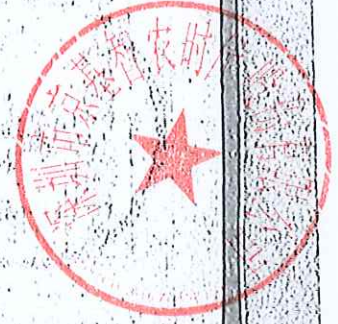
一切使用土地的组织和个人必须合理地利用土地。

——摘自《中华人民共和国宪法》第十条

土地的所有权和使用权受法律保护，任何单位和个人不得侵犯。

——摘自《中华人民共和国土地管理法》第十一条

根据《中华人民共和国土地管理法》规定，为维护社会主义土地公有制，保护土地使用者合法权益，由土地使用申请者申请，经调查审定，准予登记，发给此证。



土地使用者	宝安县养鸡公司凤凰种鸡场		
地址	宝安县福永镇凤凰村	图号	03290093
用地总面积	贰万陆千捌百零肆M ²	用途	种鸡场校舍宿舍厂房等综合用地
土地用途	至东至南至北	土地用途期限	至至至至
填发机关	宝安县土地管理局		

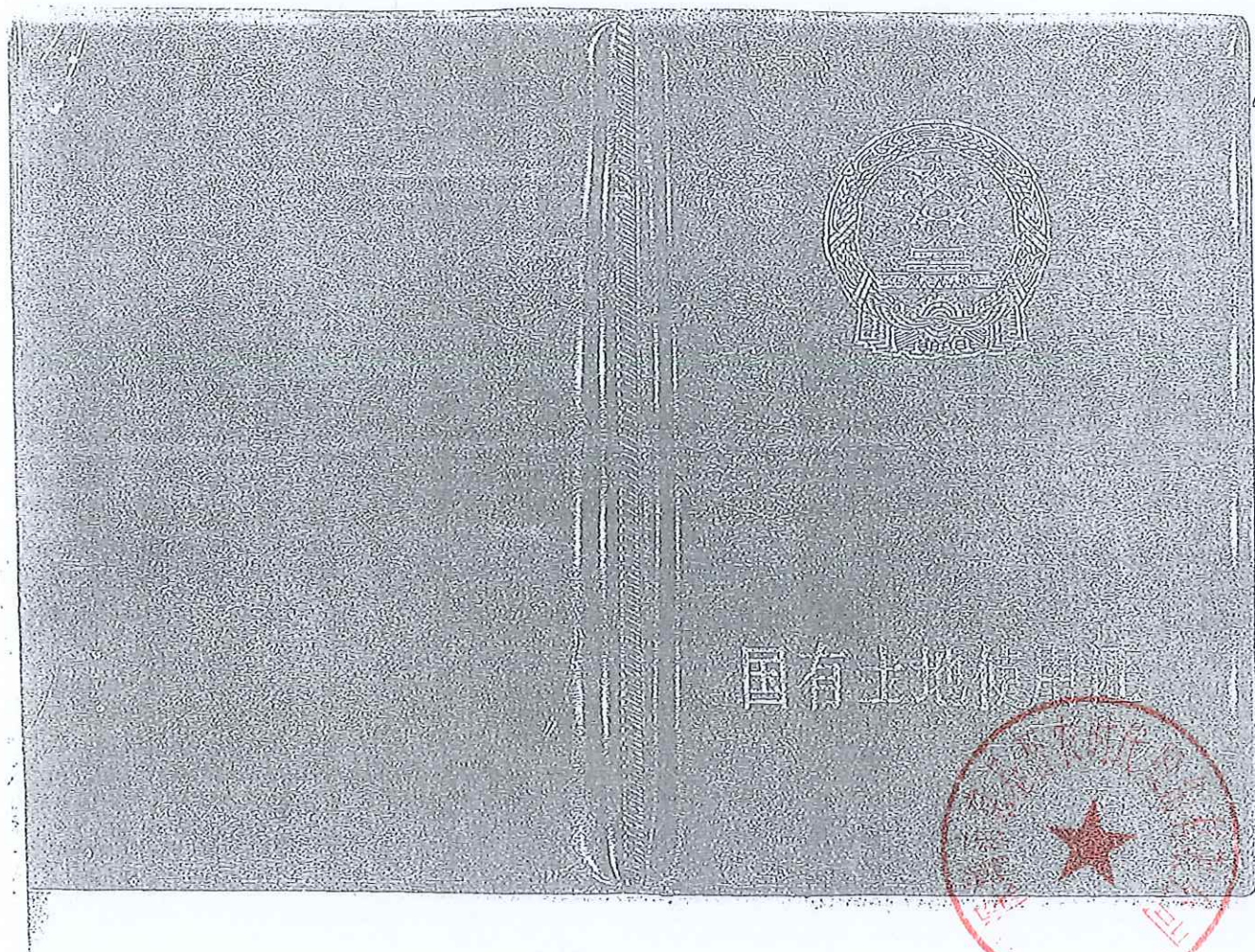
非农业建设用地

用地面积	自有使用权面积	贰万陆千捌百零肆M ²
	共有使用权面积	万 千 百 十 M ²
	分摊面积	万 千 百 十 M ²
建筑占地面积	贰万陆千捌百零肆M ²	
土地等级		

农林牧渔场用地

土地总面积	贰万陆千捌百零肆M ²
各地类面积 (亩)	
耕地	居民点及企业用地
旱地	企业建设用地
水田	中宅用地
园地	交通用地
林地	水域
牧草地	未利用土地

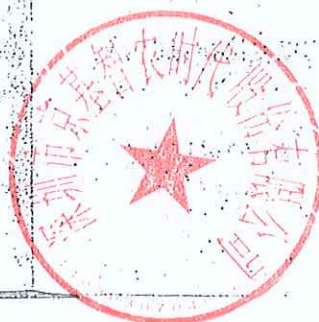




044
房屋产权证

字第 0400136 号

国有土地使用证



城市的土地属于国家所有。

农村和城市郊区的土地，除由法律规定属于国家所有的以外，属于集体所有；宅基地和自留地、自留山，也属于集体所有。

国家为了公共利益的需要，可以依照法律规定对土地实行征用。

任何组织或者个人不得侵占、买卖或者以其它形式非法转让土地。土地的使用权可以依照法律的规定转让。

一切使用土地的组织和个人必须合理地利用土地。

——摘自《中华人民共和国宪法》第十条

土地的所有权和使用权受法律保护，任何单位和个人不得侵犯。

——摘自《中华人民共和国土地管理法》第十一条

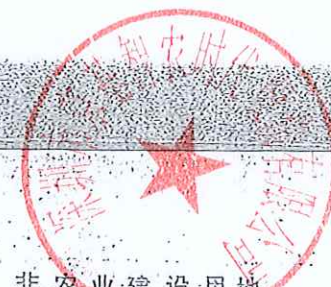
根据《中华人民共和国土地管理法》规定，为维护社会主义土地公有制，保护土地使用者的合法权益，由土地使用者申请，经调查审定，准予登记，发给此证。



一九九二年六月六日

土地证专用章

土地使用者	宝安县养鸡公司凤凰饲料厂		
地 址	市 区 路 街 号	宝 安 县 沙 井 镇 墟 (上 寮) 村	
用地总面积	壹拾柒万伍千伍百柒十捌 (亩)		
图 号			
地 号	04311001		
用 途	饲料厂办公楼宿舍厂房等综合用地		
土地使用期限	年 月 日至 年 月 日		
四 至	东 至	见红线图	
	南 至		
	西 至		
	北 至		
填 发 机 关	填证人 朱欣泉 审核人 朱欣泉 		



非农业建设用地

用地 面积	自有使用权面积	壹拾柒万伍千伍百柒十捌 M ²
	共有使用权	
总面积	分拆面积	万 千 百 十 M ²
		万 千 百 十 M ²
建筑占地面积		②万柒千零百贰十捌 M ²
土地等级		

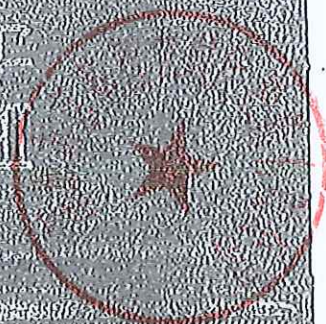
农林牧渔场用地

土地总面积	以 示 登 记 亩		
各 地 类 面 积 (亩)			
耕 地		居民点及 企业用地	
其 旱地		其 企业建 设用地	
中 水田		中 宅基地	
园 地		交通用地	
林 地		水 域	
牧草地		未利用土地	

1878



卷之四

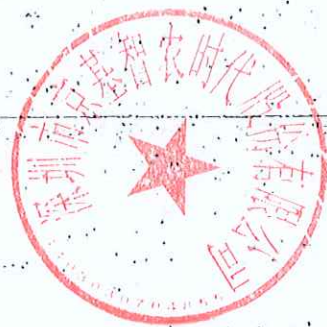


市市

京府国用字(1992)第 0400137



国有土地使用证



城市的土地属于国家所有。
农村和城市郊区的土地，除法律规定的
属于国家所有的以外，属于集体所有；宅基
地和自留地、自留山，也属于集体所有。
国家为了公共利益的需要，可以依照法
律规定对土地实行征用。

任何组织或者个人不得侵占、买卖或者
以其它形式非法转让土地。土地的使用权可
以依照法律的规定转让。

一切使用土地的组织和个人必须合理地
利用土地。

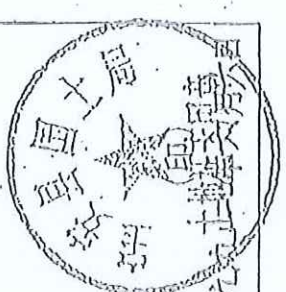
——摘自《中华人民共和国宪法》第十条

土地的所有权和使用权受法律保护，任
何单位和个人不得侵犯。

——摘自《中华人民共和国土地管理法》第十一条

根据《中华人民共和国土
地管理法》规定，为维护社会
主义土地公有制，保护土地使
用者的合法权益，由土地使用
者申请，经调查审定，准予登
记，发给此证。



土地使用者	宝安县养鸡公司凤凰种鸡场		
地址	宝安县沙井镇	上星村	号
用地总面积	贰拾叁万陆千陆百陆拾柒M ²		
图号			
地号	04311000		
用途	种鸡场办公校宿舍厂房及家俱地		
土地使用期限	年	月	日
四至	东至		
	南至		
	西至		
	北至		
颁发机关	 宝安县土地管理局		

非农业建设用地

用地面积	自有使用面积	贰拾叁万陆千陆百陆拾柒M ²
共用面积	总面积	万 千 百 十 M ²
共用面积	分摊面积	万 千 百 十 M ²
建筑占地面积	贰拾叁万陆千陆百陆拾柒M ²	
土地等级		

农林牧渔场用地

土地总面积	玖 万 零 百 陆 拾 柒 M ²
各地类面积 (亩)	
耕地	居民点及企业用地
旱地	企业建设用地
水田	其他
园地	中
林地	毛草地
牧草地	交通用地
水域	水域
未利用地	未利用地

注意 事项

一、本证是土地使用权的法律凭证，经颁发机关（政府土地管理部门）盖章生效。

本证登记的土地使用权受国家法律保护，任何单位和个人不得侵犯。

二、土地使用者必须遵守国家土地法规，按批准用途使用并保护依法登记的全部土地。

三、凡变更土地权属或改变土地用途的，必须按照法定程序申请办理变更登记。

四、此证一律用钢笔或毛笔填写，字迹工整，不得擅自涂改，凡擅自涂改的，一律无效。

五、本证应妥善保管，凡有丢失、损坏的，须及时申请补发。

六、各级政府、土地管理部门检查了解土地问题时，应主动出示此证。

国家土地管理局监制

注明边长（米）

(1) 12810.5	(17) 12720.0
(2) 82071.0	(18) 12792.0
(3) 82109.0	(19) 12807.0
(4) 12715.0	(20) 12815.0
(5) 82117.0	
(6) 12683.5	
(7) 82102.0	
(8) 12612.0	
(9) 81995.0	
(10) 12497.0	
(11) 81876.0	
(12) 12470.0	
(13) 81862.5	
(14) 12336.0	
(15) 81845.5	
(16) 12291.0	
(17) 81850.0	
(18) 12175.5	
(19) 81997.5	
(20) 12195.0	
(21) 81923.0	
(22) 12204.0	
(23) 82242.0	
(24) 12295.0	
(25) 82264.0	
(26) 12295.1	
(27) 82302.4	
(28) 12600.5	
(29) 82263.0	
(30) 12552.0	
(31) 82374.0	

S = 235687M
S/666.67 = 353.529

(1)-(2) = 64.81M
(2)-(3) = 43.74M
(3)-(4) = 34.83M
(4)-(5) = 123.69M
(5)-(6) = 165.49M
(6)-(7) = 30.19M
(7)-(8) = 135.07M
(8)-(9) = 45.22M
(9)-(10) = 124.89M
(10)-(11) = 32.47M
(11)-(12) = 313.11M
(12)-(13) = 54.53M
(13)-(14) = 33.41M
(14)-(15) = 320.00M
(15)-(16) = 54.13M
(16)-(17) = 111.61M
(17)-(18) = 33.24M
(18)-(19) = 136.60M
(19)-(20) = 126.30M
(20)-(21) = 4.61M

附 图 站 贴 线

土地证专用章
土地证专用章
土地证专用章

合同编号：

资产估值委托合同

项目名称：深圳市京基智农时代股份有限公司拟资产置换所
涉及的相关不动产资产估值项目

委托人：深圳市京基智农时代股份有限公司

受托人：中联资产评估集团有限公司



根据《中华人民共和国民法典》的规定,为明确资产估值相关当事人所各自承担的责任和义务,经各方协商同意签订本《资产估值委托合同》。

签约方:

委托人: 深圳市京基智农时代股份有限公司

住所: 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

联系人: 肖新林

联系电话: 17688762250

受托人: 中联资产评估集团有限公司

住所: 北京市西城区复兴门内大街 28 号凯晨世贸中心东座 F4

联系人: 余衍飞

联系电话: 0755-83670292, 13922810282

一、估值目的

2020 年 7 月 23 日, 深圳市京基智农时代股份有限公司与深圳市京基宏达实业有限公司就宝安区新桥街道 107 发展带康达尔工业园城市更新签订《城市更新项目合作协议》。协议约定, 自项目取得建筑工程施工许可证之日起 4 年内, 深圳市京基宏达实业有限公司需向深圳市京基智农时代股份有限公司补偿交付回迁物业: 毛坯住宅 93,500 m²、毛坯商业 9,500 m²、毛坯办公 20,000 m²。截至 2025 年 4 月, 由于受公示的项目规划建设指标影响, 项目无法按原协议约定的商业、办公交付面积执行。深圳市京基智农时代股份有限公司拟以协议中无法补偿交付的商业和办公物业, 置换项目可毛坯交付的住宅物业, 为此需对相关不动产进行估值, 为深圳市京基智

农时代股份有限公司提供价值参考。

二、委估对象和范围

本项目委估对象和范围：(1) 置出物业：宝安区新桥街道 107 发展带康达尔工业园《城市更新项目合作协议》中约定作为拆迁补偿的 3000 m² 商业、20000 m² 办公等期房，均为毛坯房交付。(2) 置入物业：2025 年 4 月公示的项目规划建设指标下，与前述置出物业等值的宝安区新桥街道 107 发展带康达尔工业园城市更新项目住宅期房，设定均为毛坯交付。

三、估值基准日

2025 年 5 月 20 日。

四、资产估值报告使用范围

- 1、资产估值报告使用人：委托人，除此不存在其他资产估值报告使用人。
- 2、资产估值报告使用用途：为委托人提供价值参考。
- 3、估值结论使用有效期：自估值基准日起一年。
- 4、资产估值报告仅供本合同约定的和法律、行政法规规定的使用人使用，其他任何机构和个人不能成为资产估值报告的使用人。
- 5、委托人或者其他资产估值报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产估值报告载明的使用目的及用途使用资产估值报告。委托人或者其他资产估值报告使用人违反前述约定使用资产估值报告的，受托人依法不承担责任。
- 6、委托人应当在资产估值报告中载明的估值结论使用有效期内使用资产估值报告。
- 7、未经委托人书面许可，受托人不得将资产估值报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。
- 8、未征得受托人同意，资产估值报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

五、资产估值报告提交期限和方式

资产估值报告出具日期：受托人完成外勤工作，且委托人和其他相关当事人提供了真实、准确、完整的法律权属、财务信息及其他估值资料后 15 日内。

资产估值报告文本格式：中文。

资产估值报告提交方式：邮寄或送达。

六、权利和义务

（一）委托人的权利和义务：

1、依法提供资产估值业务需要的资料并保证资料的真实性、完整性、合法性，依法使用资产估值报告是委托人和资产估值其他相关当事人的责任。

2、委托人和资产估值其他相关当事人应当及时提供资产估值所需法律权属、财务信息及其他资料，包括不限于经济行为文件、产权证明文件、估值申报清单、历史财务信息、预测性财务信息、涉及估值对象和估值范围权利与义务的相关合同及其他重要资料等，并以签字、盖章或者法律允许的其他方式确认其真实性、完整性、合法性。

3、委托人应当为受托人执行资产估值业务提供必要的工作条件和协助。

4、委托人应当负责受托人为获取估值资料、了解估值对象、关注法律权属开展现场工作时与其他相关当事人之间的工作协调，包括：清查盘点、资料提供、人员配合、现场核查、尽职访谈、答复问题等。

5、委托人可以要求受托人对资产估值报告相关内容进行解释，以及对有关主管部门提出的资产估值报告审核意见进行答复、解释和修改。

（二）受托方的权利和义务：

1、遵守相关法律、行政法规和资产估值准则，对估值对象在估值基准日特定目的下的价值进行分析和估算并出具资产估值报告，是资产估值机构及其资产估值专业人员的责任。

2、对委托人和其他相关当事人拒绝提供或者不如实提供开展资产估值业务所

需的权属证明、财务会计信息或者其他相关资料的，受托人有权拒绝履行资产评估委托合同。

3、对委托人及相关当事人内部资料、商业秘密、估值结果及约定的保密事项保守秘密。

4、委托人要求出具虚假资产评估报告或者有其他非法干预估值结论情形的，受托人有权单方解除资产评估委托合同。

5、受委托人要求对资产评估报告相关内容进行解释，并对有关主管部门提出的资产评估报告审核意见进行答复、解释和修改。

七、估值服务费及支付方式

（一）按国家有关资产评估收费与支付的管理办法，经双方协商一致，委托人同意向受托人支付本《资产评估委托合同》项下估值服务费，共计人民币壹拾壹万元整（¥110,000.00），该等费用包含增值税，包括开展本次估值业务涉及的受托人差旅费、杂费等。

（二）支付方式：

1、委托人在合同签订、受托人完成现场工作并收到受托人开具的合法有效的增值税专用发票后 10 个工作日内，向受托人支付评估服务费总额的 50%，计人民币伍万伍仟元（RMB55,000）；

2、委托人在收到资产评估报告并收到受托人开具的合法有效的增值税专用发票后 10 个工作日内，向受托人支付估值服务费 50%，计人民币伍万伍仟元（RMB55,000）。

（三）出现下列情况，委托人应根据实际情况增加付给受托人估值服务费，增加的数额由甲乙双方协商确定并签署补充协议：

1、估值过程中，因估值方案发生变化，使委托估值资产范围扩大，出现事先未曾约定的新增估值事项，造成工作量明显增加的；

- 2、委托人提供的相关法律、经济、权属文件不全，造成估值作业返工；
- 3、估值基准日变更，估值机构需再次进入现场进行调整并重新出具报告的。

(四) 委托人应将本合同项下资产估值费支付至受托方指定账户：

账 户 名 称：中联资产评估集团有限公司

开户行名称：工行北京西便门支行

银 行 账 号：0200219819200024432

开户行行号：102100021981

八、违约责任

1、委托人拒绝或未按期向受托人支付估值业务费，受托人有权停止工作或不向委托人提供估值报告。

2、委托人未同受托人协商而擅自变更或解除已签订的约定书，不得索要已支付给受托人的款项。

3、受托人未同委托人协商擅自变更或解除已签订的约定书，应全额返回委托人已支付的估值费用。

4、委托人和其他相关当事人未及时向受托人提供资产估值所需的文件、资料，或违反保证资产估值所需法律权属、财务信息及其他资料真实性、完整性、合法性承诺，因此产生的不良后果由委托人和其他相关当事人负责，受托人不承担责任。

5、委托人不能在约定时间内及时足额支付受托人估值业务费，每日按滞付金额的 0.5% 计付违约金。

6、受托人不能在约定时间内交付符合资产估值准则的《资产估值报告书》，每日按已付金额的 0.5% 计付违约金。

九、其它事项

1、本委托合同经双方协商一致可以中止或解除。

2、因委托人或者其他相关当事人原因导致估值程序所受限制对估值结论构成重

大影响时，受托人可以中止履行本合同；如相关限制无法排除时，受托人有权解除资产估值委托合同，委托人应根据受托人已完成的资产估值工作量向受托人支付估值费用。

3、委托人提前终止资产估值业务、解除资产估值委托合同的，委托人应当按照已经开展资产估值业务的时间、进度，或者已经完成的工作量支付相应的估值服务费。

4、本合同未尽事宜由各方协商，协商达成一致后以书面形式作为本合同的附件与本合同有同等的法律效力。

5、如遇到国家有关政策调整、法律修改及其他不可抗力事件，导致甲、乙双方或任何一方无法履行本合同，所遗留问题由各方协商解决。

6、如各方发生争议，协商解决；协商不成的，提交深圳国际仲裁院根据该院届时有效的仲裁规则在深圳进行仲裁，该仲裁裁决是终局的，对双方均有约束力。

7、本合同经双方签字，并加盖单位公章或合同专用章后，即发生法律效力。

8、本《资产估值委托合同》正本一式肆份，各方各执贰份，具有同等法律效力。

(本页无正文，深圳市京基智农时代股份有限公司和中联资产评估集团有限公司之《资产估值委托合同》签字页)

委托人：深圳市京基智农时代股份有限公司（盖章）



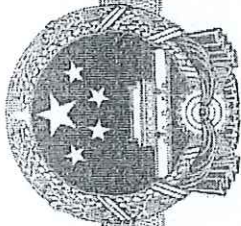
委托人法定代表人或授权代表签字：

受托人：中联资产评估集团有限公司（盖章）



受托人法定代表人或授权代表签字：

签约于：二零二五年 月 日



统一社会信用代码

91110000100026822A

照执业证

(副本) (2-2)



扫描市场主体身份码了解更多登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。

名称 中联资产评估集团有限公司

类型 其他有限责任公司

胡智
法定代表人

四
損
損
益

一般项目：资产评估；破产清算服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术转让、技术推广；计算机软件开发、硬件及辅助设备零售；信息系统集成服务；软件销售；软件开发；软件外包服务；数据处理服务。（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）（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 5020万元

成立日期 1997年06月26日

住所 北京市西城区复兴门内大街28号凯晨世贸中心东座F4层939室



登记机关

2022年11月07日

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。

<http://www.gsxl.gov.cn>

国家企业信用信息公示系统网址:

国家市场监督管理总局监制

资产 评估 结果 汇总 表

评估基准日：2025年5月20日

产权持有单位：深圳市京基智农时代股份有限公司

金额单位：人民币

项目 名称	审计前账面值	账面价值	评估结果	增减值	增值率 %	备注
	A	B	C	D=C-B	E=D/B×100%	
1 置出商品房含税评估值合计（万元）			75,600.00	75,600.00		未贴现
2 置入商品房含税评估值合计（万元）			75,600.00	75,600.00		未贴现
3 置入商品房建筑面积（m²）			15,915.79	15,915.79		
				-		

评估机构：中联资产评估集团有限公司



房地产评估明细表

评估基准日：2025年5月20日

产权持有单位：深圳市京基智农时代股份有限公司										金额单位：人民币元			
序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积	用途	市场法评估价值(未贴现)		评估值	增值率%	备注	
								评估单价(元/m²)	评估值(元)				
1	无	置出物业-毛坯商业	钢混	2034/6/30	m²	3,000.00	商业	72,000.00	216,000,000.00	216,000,000.00			
2	无	置出物业-毛坯办公	钢混	2034/6/30	m²	20,000.00	办公	27,000.00	540,000,000.00	540,000,000.00			
3	无	置入物业-毛坯住宅	钢混	2034/6/30	m²	15,915.79	住宅	47,500.00	756,000,000.00	756,000,000.00			
									-	-			
产权持有单位填表人：肖新林										评估人员：陈虬波			
填表日期：2025年5月22日													

