

本报告依据中国资产评估准则编制

深圳市京基智农时代股份有限公司
拟收购深圳市碧海投资发展有限公司持有的
京基智慧科技园物业项目

资 产 评 估 报 告

深中联评报字[2022]第 217 号

深圳中联资产评估有限公司

二〇二二年十二月二日

目 录

声 明	1
摘 要	3
资 产 评 估 报 告	5
一、委托人、产权持有人和委托人以外其他评估报告使用人	5
二、评估目的	7
三、评估对象和评估范围	7
四、价值类型	10
五、评估基准日	10
六、评估依据	10
七、评估方法	12
八、评估程序实施过程和情况	13
九、评估假设	15
十、评估结论	16
十一、特别事项说明	16
十二、资产评估报告使用限制说明	18
十三、资产评估报告日	19
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	19
附件目录	21

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、行政法规规定和本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，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同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。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，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。

三、委托人和其他相关当事人所提供资料的真实性、合法性、完整性是评估结论生效的前提，纳入评估范围的资产清单、权属证明等资料，已由委托人、产权持有人申报并经其采用盖章或其他方式确认。

四、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。

五、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。

六、本资产评估机构出具的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。

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

深圳市京基智农时代股份有限公司
拟收购深圳市碧海投资发展有限公司持有的
京基智慧科园物业项目
资 产 评 估 报 告

深中联评报字[2022]第 217 号

摘 要

深圳中联资产评估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收购深圳市碧海投资发展有限公司持有的京基智慧科园物业之经济行为，对涉及的深圳市碧海投资发展有限公司持有的京基智慧科园物业在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估对象和评估范围为深圳市碧海投资发展有限公司持有的京基智慧科园物业，建筑面积共计 59,036.92 m²。

评估基准日为 2022 年 11 月 30 日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估遵照中国有关资产评估的法令、法规，遵循独立、客观、公正的工作原则和持续使用原则、替代性原则、公开市场原则等有关经济原则，依据待估资产的实际状况、有关市场交易资料和现行市场价格标准，以资产的持续使用和公开市场为前提，采用市场比较法，经实施实地查勘、市场调查、评定估算等评估程序，对评估对象进行评估，得出委估资产在基准日 2022 年 11 月 30 日的市场价值为 94,935.01 万元，评估结果为含增值税价，增值税率为 9%。

在使用本评估结论时，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。

根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期一年，即自 2022 年 11 月 30 日至 2023 年 11 月 29 日使用有效。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应当阅读资产评估报告全文。

深圳市京基智农时代股份有限公司 拟收购深圳市碧海投资发展有限公司持有的 京基智慧科技园物业项目 资产评估报告

深中联评报字[2022]第 217 号

深圳市京基智农时代股份有限公司：

深圳中联资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，采用市场比较法，按照必要的评估程序，就深圳市京基智农时代股份有限公司拟收购深圳市碧海投资发展有限公司持有的京基智慧科技园物业之经济行为，对涉及的深圳市碧海投资发展有限公司持有的京基智慧科技园物业在评估基准日 2022 年 11 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、产权持有人和委托人以外其他评估报告使用人

本评估项目委托人为深圳市京基智农时代股份有限公司，产权持有人为深圳市碧海投资发展有限公司。

（一）委托人概况

公司名称：深圳市京基智农时代股份有限公司

统一社会信用代码：914403001921809577

注册地址：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：52,323.925 万人民币

公司类型：股份有限公司(上市)

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：一般经营项目是：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。许可经营项目是：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。

（二）产权持有人概况

公司名称：深圳市碧海投资发展有限公司

统一社会信用代码：914403007966303060

注册地址：深圳市龙岗区龙城街道黄阁坑社区京基御景时代大厦北区 603

法定代表人：陈华

注册资本：1,000 万元人民币

公司类型：有限责任公司（法人独资）

成立日期：2006 年 11 月 30 日

营业期限：永续

经营范围：一般经营项目是：兴办实业（具体项目另行申报）；房地产开发投资顾问、工程安装设计顾问、物业管理咨询（以上不含禁止、限制项目）；国内货运代理（法律、行政法规、国务院决定规定需要交通部门审批的，需取得相关批准文件方可经营）；国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；货物进出口、技术进出口；在 G01048-0146、G01048-0147、G01064-0290、G01064-0291、G02113-0043

宗地上从事房地产开发与经营。（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）。

（三）委托人、资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人

本评估报告使用人为委托人。

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评估报告而成为评估报告使用者。

（四）委托人与产权持有人之间的关系

委托人深圳市京基智农时代股份有限公司及产权持有人深圳市碧海投资发展有限公司均由京基集团有限公司直接或间接持股，存在关联关系。

二、评估目的

根据深圳市京基智农时代股份有限公司《关于拟购买深圳市碧海投资发展有限公司持有的京基智慧科园物业的计划》，深圳市京基智农时代股份有限公司拟收购深圳市碧海投资发展有限公司持有的京基智慧科园物业。

本次资产评估的目的是反映深圳市碧海投资发展有限公司持有的京基智慧科园物业于评估基准日的市场价值，为深圳市京基智农时代股份有限公司拟收购委估物业提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围

评估对象和评估范围为深圳市碧海投资发展有限公司持有的京基智慧科园物业，产权持有人未申报账面价值。委估物业尚未办理房地合一的不动产权证，根据委托人提供的《深圳市商品房预售许可证》及《测绘报告》，委估物业面积为 59,036.92 m²。委估物业情况如下：

委估物业位于深圳市龙岗区龙城街道黄阁中路与清霞路交汇处西北侧，房地产用途为产业研发用房。截止至评估基准日，委估物业已竣工，未办理房地产的不动产权登记。本次评估物业面积系根据产权持有人提供的《深圳市商品房预售许可证》及《测绘报告》填报。

委估物业共四幢，分别为京基智慧科园 4 栋、5 栋、6 栋一单元及 6 栋二单元。其中，4 栋为独栋，共 4 层，建筑面积共 5,054.99 m²，钢混结构，配备 1 部客梯及 1 部货梯，外墙为玻璃幕墙及铝板幕墙；5 栋共 8 层，钢混结构，评估范围内建筑面积共 14,784.85 m²，配备 4 部客梯及 1 部货梯，外墙为玻璃幕墙及铝板幕墙；6 栋包含地下一层、一单元和二单元，钢混结构，评估范围内建筑面积共 39,197.08 m²，一单元共 8 层，配备 2 部客梯及 1 部货梯，二单元共 9 层，配备 4 部客梯及 2 部货梯，外墙均为玻璃幕墙。委估物业均于 2022 年 8 月竣工。

委估物业所在地块的道路已建成，为水泥地面，绿化工程已完成，公共配套用房（电梯机房、消防控制室、工具间等）已完工，基础设施及消防设施均已验收。5 栋、6 栋一单元和 6 栋二单元均有连廊连通。5 栋负一层为公用设备用房及共用停车库，负二层为共用停车库，6 栋负一层为公用设备用房及共用停车库，委估物业一层除 4 栋 101 和 6 栋二单元 101 外，其余为架空层。根据《测绘报告》，5 栋地下二层共用停车库面积为 11,795.11 m²，地下一层共用停车库面积为 10,871.57 m²；6 栋地下一层共用停车库面积为 8,222.52 m²，6 栋一单元的一层架空停车场面积为 1,164.66 m²，6 栋二单元的一层架空停车场面积为 1,452.95 m²。

委估物业为黄阁坑工业区南片更新单元，该项目为《2014 年深圳市城市更新单元计划第二批计划》，2018 年 5 月经深圳市规土委批准获得专规批复。黄阁坑工业区更新单元分为南片及北片，委估物业位于南片，评估人员现场勘察了解到，该城市更新单元除委估物业已建成外，其余地块均仍在施工，施工产生的噪音与污染预计将对委估物业未来招租和

使用有一定影响。

根据产权持有人描述，未来该片区建筑物均有连廊连通，地下室均连通，且将连通至深圳地铁十六号线黄阁坑站，但截止至评估基准日，该园区其余物业尚未完工，深圳地铁十六号线预计于 2022 年 12 月底开通运营。

根据产权持有人提供的登记土地使用权的《不动产权证书》，4 栋及 5 栋所在土地的不动产权证号为粤(2020)深圳市不动产权第 0212576 号,6 栋所在土地的不动产权证号为粤(2020)深圳市不动产权第 0212596 号,证载权利性质为出让,用途为新型产业用地,共有情况为单独所有,权利类型为国有建设用地使用权,使用期限为 50 年,从 2019 年 12 月 19 日至 2069 年 12 月 18 日止。

委估物业交付标准为公共区域及套内均为毛坯。

具体委估物业情况见下表：

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
1	无	京基智慧科园 4 栋 101	钢混	2022 年 8 月	m ²	5,054.99
2	无	京基智慧科园 5 栋 201	钢混	2022 年 8 月	m ²	448.19
3	无	京基智慧科园 5 栋 202	钢混	2022 年 8 月	m ²	601.14
4	无	京基智慧科园 5 栋 301	钢混	2022 年 8 月	m ²	2,292.77
5	无	京基智慧科园 5 栋 401	钢混	2022 年 8 月	m ²	2,288.55
6	无	京基智慧科园 5 栋 501	钢混	2022 年 8 月	m ²	2,288.55
7	无	京基智慧科园 5 栋 601	钢混	2022 年 8 月	m ²	2,288.55
8	无	京基智慧科园 5 栋 701	钢混	2022 年 8 月	m ²	2,288.55
9	无	京基智慧科园 5 栋 801	钢混	2022 年 8 月	m ²	2,288.55
10	无	京基智慧科园 6 栋地下 01 层 101	钢混	2022 年 8 月	m ²	350.38
11	无	京基智慧科园 6 栋一单元 201	钢混	2022 年 8 月	m ²	461.88
12	无	京基智慧科园 6 栋一单元 202	钢混	2022 年 8 月	m ²	615.47
13	无	京基智慧科园 6 栋一单元 301	钢混	2022 年 8 月	m ²	1,953.64
14	无	京基智慧科园 6 栋一单元 401	钢混	2022 年 8 月	m ²	1,949.38
15	无	京基智慧科园 6 栋一单元 501	钢混	2022 年 8 月	m ²	1,805.88
16	无	京基智慧科园 6 栋一单元 601	钢混	2022 年 8 月	m ²	1,879.73
17	无	京基智慧科园 6 栋一单元 701	钢混	2022 年 8 月	m ²	1,827.46
18	无	京基智慧科园 6 栋一单元 801	钢混	2022 年 8 月	m ²	1,830.70
19	无	京基智慧科园 6 栋二单元 101	钢混	2022 年 8 月	m ²	1,375.63

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
20	无	京基智慧科技园 6 栋二单元 201	钢混	2022 年 8 月	m ²	1,090.60
21	无	京基智慧科技园 6 栋二单元 202	钢混	2022 年 8 月	m ²	717.14
22	无	京基智慧科技园 6 栋二单元 301	钢混	2022 年 8 月	m ²	3,478.30
23	无	京基智慧科技园 6 栋二单元 401	钢混	2022 年 8 月	m ²	3,358.61
24	无	京基智慧科技园 6 栋二单元 501	钢混	2022 年 8 月	m ²	3,355.90
25	无	京基智慧科技园 6 栋二单元 601	钢混	2022 年 8 月	m ²	3,160.14
26	无	京基智慧科技园 6 栋二单元 701	钢混	2022 年 8 月	m ²	3,298.99
27	无	京基智慧科技园 6 栋二单元 801	钢混	2022 年 8 月	m ²	3,324.31
28	无	京基智慧科技园 6 栋二单元 901	钢混	2022 年 8 月	m ²	3,362.94
合 计						59,036.92

委托人及产权持有人确认并声明评估范围与评估目的一致。

(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

本次评估报告中未引用其他机构报告内容。

四、价值类型

依据本次评估目的，确定本次评估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，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

本项目资产评估基准日是 2022 年 11 月 30 日。

此基准日是委托人根据相关经济行为需要，综合考虑资产规模、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、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

（一）经济行为依据

《关于拟购买深圳市碧海投资发展有限公司持有的京基智慧科技园物业的计划》

（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日全国人民代表大会常务委员会通过）；

2、《中华人民共和国公司法》（2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订）；

3、《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，2021年1月1日起实施）；

4、《中华人民共和国证券法》（2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议修订）；

5、《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）；

6、其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

（二）评估准则依据

1、《资产评估基本准则》（财资[2017]43号）；

2、《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30号）；

3、《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2018]35号）；

4、《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协[2018]36号）；

5、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；

6、《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协[2019]35号）；

7、《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协[2018]37号）；

8、《资产评估执业准则—不动产》（中评协[2017]38号）；

9、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；

- 10、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
- 11、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
- 12、《资产评估专家指引第10号—在新冠肺炎疫情期间合理履行资产评估程序》（中评协[2020]6号）。

（三）资产权属依据

- 1、《深圳市商品房预售许可证》；
- 2、土地使用权的《不动产权证书》；
- 3、《测绘报告》；
- 4、《关于未办理房屋产权登记的说明》；
- 5、其他资料。

（四）取价标准依据

- 1、评估人员现场勘察及调查所取得的有关资料；
- 2、深圳房地产市场价格行情信息；
- 3、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）；
- 4、《关于深化增值税改革有关政策的公告》（2019年第39号）；
- 5、其他资料。

（五）其他参考资料

- 1、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 2、其他资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

评估人员在认真分析所掌握的资料并对评估对象进行实地勘察后，根据评估对象的特点及本身的实际情况，由于评估对象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，

因此可采用市场比较法。评估对象为产业研发用房房地产，周边同类型物业出租案例较少，故未采用收益还原法。重置成本法仅能够反映房地产的成本价值，难以反映委估物业的市场价值，故本次评估不适用重置成本法。因此，本次评估采用市场比较法对评估对象进行评估。

（二）市场比较法的介绍

市场比较法，是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。

本报告是指将评估对象与在评估基准日近期交易的类似房地产进行比较，并对类似房地产的已知价格进行交易日期、交易情况、区域状况、个别因素等修正，以估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

运用市场比较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进行区域因素修正；
- ⑦进行个别因素修正；
- ⑧求得比准价格，调整确定待估案例房地产物业市场价格；
- ⑨在案例房地产物业价格基础上，对楼层、面积及特殊因素修正，得到委估各个物业市场价格；
- ⑩以委估各个物业市场价格乘以面积得到委估各个物业的市场价格。
- ⑪本次评估为整体销售，以委估各个物业的市场价格加总后乘以大宗交易折扣得到委估物业整体市场价格。

八、评估程序实施过程和情况

整个评估工作分四个阶段进行：

(一)评估准备阶段

1、2022年11月下旬，与委托人就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致，并制订出资产评估工作计划。

2、2022年11月下旬，评估项目组人员对委估资产进行了详细了解，布置资产评估工作，协助企业进行委估资产申报工作，收集资产评估所需文件资料。

(二)现场评估阶段

项目组现场评估阶段的时间为2022年12月1日。主要工作如下：

1、对产权持有人进行访谈，并听取产权持有人介绍房产总体情况和待估资产的历史及现状和建设情况；

2、根据资产清查评估申报明细表，对房屋建筑物进行了全面核实盘点。

3、查阅收集委估资产的产权证明文件并进行查验。

4、调查所在地房地产市场情况，搜集与评估对象类似房地产案例，并按照国家标准、资产评估执业准则及资产评估工作的需要，收集资产评估所需其他文件资料；

5、根据待估资产的实际状况和特点，结合市场调查情况确定评估方法；

6、对评估范围内的资产做出初步评估测算。

(三)评估汇总阶段

2022年12月1日对初步评估结果进行分析汇总，对评估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，起草初步资产评估报告，初步审核后与委托人就评估结果交换意见。在独立分析相关意见后，按评估机构内部资产评估报告审核制度和程序进行修正调整，最后出具正式资产评估报告。

本阶段的工作时间为2022年12月2日。

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

（一）一般假设

1、交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待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。

2、公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，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、用途及其交易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公开买卖为基础。

3、资产持续使用假设

资产持续使用假设是指评估时需根据被评估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，相应确定评估方法、参数和依据。

（二）特殊假设

1、设定本次评估为评估范围内全部物业整体销售的市场价格。

2、影响企业经营的国家现行的有关法律、法规及企业所属行业的基本政策无重大变化，宏观经济形势不会出现重大变化；企业所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

3、国家现行的银行利率、汇率、税收政策等无重大改变。

4、除评估报告中已有揭示以外，假定企业已完全遵守现行的国家及地方性有关土地规划、使用、占有、环境及其他相关的法律、法规；

5、无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

6、本次评估的资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据。

7、本次评估假设委托人及产权持有人提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

本次评估根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，经实施实地查勘、市场调查、评定估算等评估程序，对委估物业采用市场比较法，得出深圳市京基智农时代股份有限公司委托评估的深圳市碧海投资发展有限公司持有的建筑面积共计 59,036.92 m²京基智慧科园物业，在评估基准日 2022 年 11 月 30 日的市场价值为 94,935.01 万元，评估结果为含增值税价，增值税率为 9%。

详见“固定资产—房屋建筑物及设施评估明细表”。

十一、特别事项说明

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

截止至评估基准日，委估物业已竣工，尚未办理相关不动产权证，本次评估物业面积仅系根据产权持有人提供的《深圳市商品房预售许可证》及《测绘报告》填报。若最终办证面积与本次申报不符，需对评估结果进行相应调整。产权持有人已出具《关于未办理房屋产权登记的说

明》，声明该部分资产属于产权持有人所有，对于因该部分资产权属可能造成的纠纷与评估机构及相关资产评估人员无关。提请报告使用者关注。

（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）重要的利用专家工作及报告情况

本次评估不存在利用专家工作及报告情况。

（四）重大期后事项

本报告未发现重大期后事项。

（五）其他需要说明的事项

1、委估物业地下室（除6栋地下01层101外）为不计容面积，评估人员与委托人及产权持有人了解到，地下室不属于可售面积，归开发商所有，本次评估范围中不包含地下室不计容面积，未考虑不计容的地下室对评估的影响。

2、评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托人及产权持有人提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及产权持有人提供的有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

3、本次评估结果是依据本次评估目的，以持续使用和公开市场为前提，确定的现行市场价值，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对其评估价值的影响，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。

4、评估人员观察所评估房屋建筑物的外貌，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。

5、本次评估范围及采用的由产权持有人提供的数据及有关资料，产权持有人对其提供资料的真实性、完整性负责。

6、评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由产权持有人提供，产权持有人对其真实性、合法性承担法律责任。

7、自 2020 年以来，新型冠状病毒引发的肺炎疫情对经济社会冲击明显，最终影响程度取决于多种因素的协同作用，特别是中小微民营企业会形成明显冲击，但疫情不会改变我国经济中长期稳中向好的趋势。全国各行业 2020 年 2 月后逐步开始复工复产，评估人员基于报告出具日前了解的疫情对物业实际影响进行估算。本次评估未考虑基准日后的疫情延续发展和防控政策对评估结论的影响，特别提请报告使用者对此予以关注。

8、在评估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，应根据原评估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、且对资产评估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评估价值；

(3) 对评估基准日后，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、资产评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，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融资租赁、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评估价格的影响，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。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

（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、资产评估委托合同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和使用评估结论，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）根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期一年，即自 2022年11月30日至2023年11月29日使用有效。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为二〇二二年十二月二日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

(此页无正文)

深圳中联资产评估有限公司

资产评估师：

资产评估师：

二〇二二年十二月二日

附件目录

1. 经济行为文件（复印件）；
2. 委托人及产权持有人企业法人营业执照（复印件）；
3. 评估对象涉及的主要权属证明资料（复印件）；
4. 委托人及产权持有人承诺函；
5. 签字资产评估师承诺函；
6. 深圳中联资产评估有限公司变更备案登记公告（复印件）；
7. 深圳中联资产评估有限公司企业法人营业执照（复印件）；
8. 资产评估委托合同（复印件）；
9. 签字资产评估师职业资格证书登记卡（复印件）。

[返回索引页](#)

资产评估结果汇总表

评估基准日：2022年11月30日

产权持有人：深圳市碧海投资发展有限公司

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1	房屋建筑物	-	94,935.01	94,935.01
2	资产总计	-	94,935.01	94,935.01

评估机构：深圳中联资产评估有限公司

固定资产—房屋建筑物及设施评估明细表

评估基准日：2022年11月30日

产权持有人：深圳市碧海投资发展有限公司

金额单位：人民币元

序号	权证编号	建筑物名称	位置	结构	建成年月	计量单位	建筑面积	评估价值	评估单价(元/m ²)	备注	
1	无	京基智慧科园4栋101	深圳市龙岗区龙城街道黄阁中路与清霞路交汇处西北侧	钢混	2022年8月	m ²	5,054.99	115,253,772.00	22,800.00		
2	无	京基智慧科园5栋201	深圳市龙岗区龙城街道黄阁中路与清霞路交汇处西北侧	钢混	2022年8月	m ²	448.19	6,588,393.00	14,700.00		
3	无	京基智慧科园5栋202	深圳市龙岗区龙城街道黄阁中路与清霞路交汇处西北侧	钢混	2022年8月	m ²	601.14	8,776,644.00	14,600.00		
4	无	京基智慧科园5栋301	深圳市龙岗区龙城街道黄阁中路与清霞路交汇处西北侧	钢混	2022年8月	m ²	2,292.77	33,932,996.00	14,800.00		
5	无	京基智慧科园5栋401	深圳市龙岗区龙城街道黄阁中路与清霞路交汇处西北侧	钢混	2022年8月	m ²	2,288.55	34,557,105.00	15,100.00		
6	无	京基智慧科园5栋501	深圳市龙岗区龙城街道黄阁中路与清霞路交汇处西北侧	钢混	2022年8月	m ²	2,288.55	35,243,670.00	15,400.00		
7	无	京基智慧科园5栋601	深圳市龙岗区龙城街道黄阁中路与清霞路交汇处西北侧	钢混	2022年8月	m ²	2,288.55	35,930,235.00	15,700.00		
8	无	京基智慧科园5栋701	深圳市龙岗区龙城街道黄阁中路与清霞路交汇处西北侧	钢混	2022年8月	m ²	2,288.55	36,616,800.00	16,000.00		
9	无	京基智慧科园5栋801	深圳市龙岗区龙城街道黄阁中路与清霞路交汇处西北侧	钢混	2022年8月	m ²	2,288.55	38,676,495.00	16,900.00		
10	无	京基智慧科园6栋地下01层101	深圳市龙岗区龙城街道黄阁中路与清霞路交汇处西北侧	钢混	2022年8月	m ²	350.38	4,519,902.00	12,900.00		
11	无	京基智慧科园6栋一单元201	深圳市龙岗区龙城街道黄阁中路与清霞路交汇处西北侧	钢混	2022年8月	m ²	461.88	6,789,636.00	14,700.00		
12	无	京基智慧科园6栋一单元202	深圳市龙岗区龙城街道黄阁中路与清霞路交汇处西北侧	钢混	2022年8月	m ²	615.47	8,985,862.00	14,600.00		
13	无	京基智慧科园6栋一单元301	深圳市龙岗区龙城街道黄阁中路与清霞路交汇处西北侧	钢混	2022年8月	m ²	1,953.64	29,109,236.00	14,900.00		
14	无	京基智慧科园6栋一单元401	深圳市龙岗区龙城街道黄阁中路与清霞路交汇处西北侧	钢混	2022年8月	m ²	1,949.38	29,630,576.00	15,200.00		
15	无	京基智慧科园6栋一单元501	深圳市龙岗区龙城街道黄阁中路与清霞路交汇处西北侧	钢混	2022年8月	m ²	1,805.88	27,991,140.00	15,500.00		
16	无	京基智慧科园6栋一单元601	深圳市龙岗区龙城街道黄阁中路与清霞路交汇处西北侧	钢混	2022年8月	m ²	1,879.73	29,699,734.00	15,800.00		
17	无	京基智慧科园6栋一单元701	深圳市龙岗区龙城街道黄阁中路与清霞路交汇处西北侧	钢混	2022年8月	m ²	1,827.46	29,422,106.00	16,100.00		
18	无	京基智慧科园6栋一单元801	深圳市龙岗区龙城街道黄阁中路与清霞路交汇处西北侧	钢混	2022年8月	m ²	1,830.70	31,304,970.00	17,100.00		
19	无	京基智慧科园6栋二单元101	深圳市龙岗区龙城街道黄阁中路与清霞路交汇处西北侧	钢混	2022年8月	m ²	1,375.63	18,846,131.00	13,700.00		
20	无	京基智慧科园6栋二单元201	深圳市龙岗区龙城街道黄阁中路与清霞路交汇处西北侧	钢混	2022年8月	m ²	1,090.60	15,704,640.00	14,400.00		
21	无	京基智慧科园6栋二单元202	深圳市龙岗区龙城街道黄阁中路与清霞路交汇处西北侧	钢混	2022年8月	m ²	717.14	10,470,244.00	14,600.00		
22	无	京基智慧科园6栋二单元301	深圳市龙岗区龙城街道黄阁中路与清霞路交汇处西北侧	钢混	2022年8月	m ²	3,478.30	50,435,350.00	14,500.00		
23	无	京基智慧科园6栋二单元401	深圳市龙岗区龙城街道黄阁中路与清霞路交汇处西北侧	钢混	2022年8月	m ²	3,358.61	49,707,428.00	14,800.00		
24	无	京基智慧科园6栋二单元501	深圳市龙岗区龙城街道黄阁中路与清霞路交汇处西北侧	钢混	2022年8月	m ²	3,355.90	50,674,090.00	15,100.00		
25	无	京基智慧科园6栋二单元601	深圳市龙岗区龙城街道黄阁中路与清霞路交汇处西北侧	钢混	2022年8月	m ²	3,160.14	48,666,156.00	15,400.00		
26	无	京基智慧科园6栋二单元701	深圳市龙岗区龙城街道黄阁中路与清霞路交汇处西北侧	钢混	2022年8月	m ²	3,298.99	51,794,143.00	15,700.00		
27	无	京基智慧科园6栋二单元801	深圳市龙岗区龙城街道黄阁中路与清霞路交汇处西北侧	钢混	2022年8月	m ²	3,324.31	53,188,960.00	16,000.00		
28	无	京基智慧科园6栋二单元901	深圳市龙岗区龙城街道黄阁中路与清霞路交汇处西北侧	钢混	2022年8月	m ²	3,362.94	56,833,686.00	16,900.00		
合 计								59,036.92	949,350,100.00		

产权持有人填表人：罗琪

评估人员：朱韵星

填表日期：2022年11月30日