

房地产估价结果明细表

估价委托人：广东省珠海市中级人民法院
价值时点：2023年04月25日

报告编号：粤国众联估字[2023]第13—07001号
估价机构：广东国众联行资产评估土地房地产估价规划咨询有限公司

权属证明	权属人	地址	项目类型	土地用途	房屋规划用途	建筑结构	总楼层	所在楼层	用地面积 (m²)	总建筑面积 (m²)	计容建筑面积 (m²)	评估单价 (元/m²)	评估价值 (元)	备注
《不动产权登记表》 (登记编码: qaq2017104)、《不动产权证书》[粤(2018)珠海市不动产权第0008737号]、《关于银基大厦项目规划变更申请的批复》[珠规建(保税)批(2018)13号]等	银基物流(珠海)有限公司	珠海市珠澳跨境工业区一一路路南侧、中心路西侧（原6—1地块）	在建工程	商务金融用地、批发零售用地	商业、办公、地下室	钢筋混凝土结构	24,另有地下室2层	整栋	12,573.09	78,847.31	60,349.75	10,820	652,984,295	舍地 价

备注：评估价值=计容建筑面积×评估单价

房地产状况明细表

资料	坐落	项目类型	权利人	建筑结构	房屋规划用途	建筑面积 (m ²)	土地用途	土地面积 (m ²)	土地权属性质	土地使用年限	其他权属情况
《不动产权证书》[粤（2018）珠海市不动产权第 0008737 号]、《不动产权登记表》（登记编码：qa2017104）、《珠海市不动产登记抵押查封情况查询结果》（编号：012023022201101）、《珠海市国有土地使用权出让合同书》（440402—2006—000019）、《国有建设用地使用权变更协议书》及其补充协议（二）、《建设用地规划许可证》[地字第（保税）2017—014 号]、《关于银基大厦项目规划变更申请的批复》[珠规建（保税）批（2018）13 号]、《建筑工程施工许可证》（编号：440407201712190101）	珠海市珠海跨境工业区一号路南侧、中心路西侧（原 6—1 地块）	在建工程	银基物流（珠海跨境工业区）有限公司	钢筋混凝土结构	商业、办公、地下室	总建筑面积 78,847.31 m ² ，计容建筑面积 60,349.75 m ²	商务金融用地、批发零售用地	12,573.09	出让	2016 年 12 月 28 日起至 2056 年 12 月 27 日止	已被法院查封，且设有抵押权，至价值时点，未见注销抵押登记和解除查封记录

备注：以上信息来源于估价委托人提供的《不动产权证书》[粤（2018）珠海市不动产权第 0008737 号]、《不动产权登记表》（登记编码：qa2017104）、《珠海市不动产登记抵押查封情况查询结果》（编号：012023022201101）、《珠海市国有土地使用权出让合同书》（440402—2006—000019）、《国有建设用地使用权变更协议书》及其补充协议（二）、《建设用地规划许可证》[地字第（保税）2017—014 号]、《关于银基大厦项目规划变更申请的批复》[珠规建（保税）批（2018）13 号]、《建筑工程施工许可证》（编号：440407201712190101）资料，建筑结构根据现场勘查确定。

目 录

一、 估价师声明	1
二、 估价假设和限制条件	2
（一） 一般假设	2
（二） 未定事项假设	4
（三） 背离事实假设	4
（四） 不相一致假设	4
（五） 依据不足假设	5
（六） 估价报告使用限制	5
三、 估价结果报告	9
（一） 估价委托人	9
（二） 房地产估价机构	9
（三） 估价目的	9
（四） 估价对象	9
（五） 价值时点	14
（六） 价值类型	14
（七） 估价原则	14
（八） 估价依据	16
（九） 估价方法	20
（十） 估价结果	23
（十一） 注册房地产估价师	24
（十二） 实地查勘期	24
（十三） 估价作业期	24

（十四） 参与估价人员	24
四、附件	25
（一） 估价对象实景照片及位置图	25
（二） 《广东省珠海市中级人民法院委托书》〔（2023）粤 04 执 123 号〕 复印件	25
（三） 《珠海市国有土地使用权出让合同书》（440402—2006—000019）、 《国有建设用地使用权变更协议书》及其补充协议（二）复印件	25
（四） 《建设用地规划许可证》〔地字第（保税）2017—014 号〕复印件	25
（五） 《珠海市建设工程（建筑类）规划许可申请表》复印件	25
（六） 《建设工程规划许可证》〔建字第（保税）2017—027 号〕复印件	25
（七） 《关于银基大厦项目规划变更申请的批复》〔珠规建（保税）批 （2018）13 号〕复印件	25
（八） 《关于银基物流（珠海珠澳跨境工业区）有限公司用地项目名称 变更申请的复函》〔珠规建（保税）函（2019）20 号〕复印件	25
（九） 《建筑工程施工许可证》（编号：440407201712190101）复印件	25
（十） 《不动产权证书》〔粤（2018）珠海市不动产权第 0008737 号〕复 印件	25
（十一） 《不动产权登记表》（登记编码：qa2017104）复印件	25
（十二） 《珠海市不动产登记抵押查封情况查询结果》（编号： 012023022201101）复印件	25
（十三） 《不动产登记证明》〔粤（2018）珠海市不动产证明第 0013228 号〕复印件	25
（十四） 《关于〈广东省珠海市中级人民法院征询函〉的复函》复印件	25

（十五） 《珠海市自然资源局关于银基物流（珠海珠澳跨境工业区）有限公司名下不动产处置相关事宜的复函》及其附件复印件	26
（十六） 《珠澳广场工程监理工作月报》复印件	26
（十七） 《建设工程指标汇总表》复印件	26
（十八） 《银基 6-1 项目基本信息》复印件	26
（十九） 《（2023）粤 041 执 123 号案评估材料清单》复印件	26
（二十） 《银基物流向国众联行评估公司提交资料清单》复印件 ...	26
（二十一） 现场勘察表复印件	26
（二十二） 估价方《营业执照》复印件	26
（二十三） 《房地产估价机构备案证书》复印件	26
（二十四） 《中国注册房地产估价师注册证书》复印件	26

一、估价师声明

我们郑重声明：

1、我们在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

3、我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、我们是依照《房地产估价规范》（GB/T 50291—2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899—2013）、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（法释〔2009〕16号）和《关于印发〈涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）〉的通知》（中房学〔2021〕37号）等有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写本估价报告。

5、我们在本次估价中严格遵守估价职业道德，勤勉尽责。

6、我公司估价人员练苑芳、宋生德已于2023年4月25日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，本次查勘仅限于估价对象的外观和使用状况，估价人员不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其他被遮盖未暴露及难于接触到的部分进行查勘的责任。

7、本次估价项目在注册房地产估价师的专业能力胜任范围内，没有其他专业人士对本估价报告提供重要专业帮助。

二、估价假设和限制条件

（一）一般假设

1、估价委托人提供了估价对象的《不动产权证书》[粤（2018）珠海市不动产权第0008737号]、《不动产权登记表》（登记编码：qa2017104）、《珠海市不动产登记抵押查封情况查询结果》（编号：012023022201101）、《珠海市国有土地使用权出让合同书》（440402—2006—000019）、《国有建设用地使用权变更协议书》及其补充协议（二）、《建设用地规划许可证》[地字第（保税）2017—014号]、《建设工程规划许可证》[建字第（保税）2017—027号]、《关于银基大厦项目规划变更申请的批复》[珠规建（保税）批（2018）13号]、《建筑工程施工许可证》（编号：440407201712190101）等资料，我们已经履行了相应的核查验证程序，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。估价委托人应当对其提供的权属证明等资料的真实性、完整性和合法性负责，如估价委托人提供的资料缺乏合法性、真实性和完整性、准确性或估价委托人对估价对象有隐瞒重大问题和事实，我公司不承担由此带来的任何估价风险和责任。

2、注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

3、本次估价对象土地面积、规划指标、建筑面积等情况《不动产权证书》[粤（2018）珠海市不动产权第0008737号]、《关于银基大厦项目规划变更申请的批复》[珠规建（保税）批（2018）13号]记载的信息为准，我公

司估价人员未对土地面积、房屋建筑面积等进行专业测量，若估价对象的规划指标与前述资料记载的不一致，则本估价结果需作相应调整。

4、估价对象在合法的前提下，按其规划用途使用能够产生最高最佳效益，并在未来得以持续。

5、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

- (1) 交易双方自愿地进行交易；
- (2) 交易双方处于利己动机进行交易；
- (3) 交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- (4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；
- (5) 不存在买方因特殊兴趣而给予附加出价；
- (6) 房地产交易符合国家法律规定；
- (7) 期间房地产市场基本保持稳定；

(8) 在正常市场条件下，人工费、建材费、建筑物成本、相关费用以及地价水平等主要成本价格不会发生大的市场波动。

6、假定所有权人是在公开市场上出售该房地产，且不包括所有权人凭借递延条件、售后返租、合作经营、管理协议等附加条件以抬高房地产权益价值的情况。

7、估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共有设施的使用权。

8、假定该房地产权益未附带可能影响其价值的他项权利及限制。

9、根据实地查勘，估价对象现状主体结构已封顶，外立面、室内外安装工程等均未完工。领勘人介绍，该项目于2019年底停工，存在拖欠工程款情况。本次估价委托人未提供书面资料记载拖欠工程款的具体金额，本次估

价价值类型为市场价值，故本次估价结果未考虑拖欠工程款的影响。

10、至现场勘察日期2023年4月25日止，待估在建工程项目已停工，已停工时间约有3年。结合本次估价目的，需评估确定评估对象正常市场价值，则有估价结果是基于估价对象在满足能按已取得规划指标情况下，该在建工程按公开方式转让后继续开发利用为前提，同时假设估价对象工程设备能继续正常使用、建筑质量合格且符合继续开发建设。本次估价已考虑转让税费、重复投入成本费用、开发期限延长等因素对估价结果的影响。

（二）未定事项假设

本项目不存在未定事项，故本估价报告没有未定事项假设。

（三）背离事实假设

根据《珠海市不动产登记抵押查封情况查询结果》（编号：012023022201101）、《不动产登记证明》[粤（2018）珠海市不动产证明第0013228号]，估价对象所在土地于2018年01月31日办理了抵押登记，抵押权人为广东粤财信托有限公司，抵押方式为一般抵押，被担保主债权数额为532000000元，债务履行期限：2018年03月13日至2022年03月31日。至价值时点，未见涂销抵押登记。估价对象均已被珠海市香洲区人民法院、珠海市中级人民法院查封，至价值时点，未见解除查封记录。本次估价目的是为估价委托人确定财产处置提供价值参考，价值类型为市场价值，故本次估价假设其不存在抵押、查封因素。

（四）不相一致假设

本项目不存在不相一致假设，故本估价报告没有不相一致假设。

（五）依据不足假设

本项目不存在依据不足假设，故本估价报告没有依据不足假设。

（六）估价报告使用限制

1、本估价报告仅限于为广东省珠海市中级人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不对其它用途负责。

2、本估价报告的使用者为估价委托人和相关部门。除国家法律法规另有规定外，任何未经本估价机构确认的机构或个人不能因得到本估价报告而成为本估价报告的使用者。

3、未经我公司书面同意，任何单位或个人不得将本报告的全部或部分内容在任何公开的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

4、估价报告和估价结果的使用权属于估价委托人，解释权归我公司所有。

5、本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，受托估价机构不承担责任。

6、本估价报告中所使用的货币均为人民币。

7、本次估价是基于上述假设和限制条件成立的，如以上假设和限制条件发生变化，本报告结果必须作相应调整。

8、价值时点后，估价报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象估价结果产生明显影响时，不能直接使用本次估价结论。

9、本报告使用期限为出具报告之日起一年[自2023年7月17日—2024年07月16日止]，若市场有较大波动或超过一年，需重新进行估价。

11、本报告估价结果包含土地使用权价值，包含未来发生交易或转让时卖方应缴纳的各项税费（增值税），未考虑将来市场价格的波动及国家相关税费政策变化对房地产价格和评估费、拍卖费、诉讼费、律师费、竣工违约金等财产处置费用对估价结果的影响。

12、估价报告和估价结果使用的特别提示：

（1）估价委托人应当按照法律规定和估价报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用估价报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；

（2）估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是估价对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证；

（3）财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致估价结果对应的估价对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才会使用；

（4）根据《关于印发〈涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）〉的通知》，对于涉执房地产处置司法评估的价值类型一般为市场价值，且本次估价委托人提供的《广东省珠海市中级人民法院委托书》〔（2023）粤04执123号〕未明确房地产交易税金（交易税费）、费用（财产处置费用包括评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等）、相关费用（物业费、供暖费、水电气费等和滞纳金）等的披露要求，亦未提供交易税费、费用涉及金额的其他书面资料。据此，本次评估的是转让人和买受人各自负担交易过户税、费情况下

的市场价值，未考虑在交易过程中税费转嫁、欠缴费用、财产处置费用等对估价结果的影响，特请报告使用人注意。

（5）根据《珠海市自然资源局关于银基物流（珠海珠澳跨境工业区）有限公司名下不动产处置相关事宜的复函》记载，“根据《国有建设用地使用权变更协议》[合同编号：440402-2006-00019 之（一）]……‘未经甲方同意，本协议涉及的土地使用权，乙方不得进行出租、抵押、转让等土地使用权流转的行为’，建议贵院拍卖处置前征询珠海保税区管理委员会的意见。”故贵院在处置估价对象时，应征询相关部门对估价对象处置的意见。

（6）根据《珠海市自然资源局关于银基物流（珠海珠澳跨境工业区）有限公司名下不动产处置相关事宜的复函》记载：“根据2020年5月11日签订的《国有建设用地使用权变更协议书补充协议（二）》（附件3），原6-1地块约定于2021年3月28日前竣工，根据《变更协议书》第四条约定，‘如乙方未按本协议书约定日期竣工的，每延期一日，应支付甲方转型后总地价款1%的违约金’，即该宗地未能按期竣工的，每日的竣工违约金为167063.17元（ $167063167.6 \times 1\%$ ）。截至2023年5月22日，仍未竣工未办理规划验收手续，造成竣工违约785天，合计竣工违约金131,144,586.57元（具体金额以书面通知书为准）。如该用地及地上建筑物进行拍卖处置，为确保国有资产不流失，建议在拍卖价款中优先支付竣工违约金。”因拍卖时点和竣工日期不确定，竣工违约金亦不确定，且估价对象未能按期完工较久，违约金额数量大，提醒估价委托人在拍卖过程关注竣工违约金事项。

（7）根据实地查勘，估价对象现状主体结构已封顶，外立面、室内外安装工程等均未完工。领勘人介绍，该项目于2019年底停工，存在拖欠工程款情况。本次估价委托人未能提供书面资料记载拖欠工程款的具体金额，对

此我公司本次估价对于评估对象拖欠工程款事实与具体金额不发表任何意见，估价结果亦未考虑拖欠工程款的影响。报告使用人在具体使用报告时应对其是否拖欠工程款的情况及具体工程款金额给予必要关注，提醒报告使用人注意！

（8）在估价报告使用期限或者估价结果有效期内，报告或者估价结果未使用之前，如果估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才可使用；

（9）当事人、利害关系人收到估价报告后五日内可对估价报告的参照标准、计算方法或者估价结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

三、估价结果报告

（一）估价委托人

单位名称：广东省珠海市中级人民法院

地址：珠海市香洲区梅华西路168号珠海市中级人民法院执行局

联系人：赖江林

联系电话：0756-2666613

（二）房地产估价机构

名称：广东国众联行资产评估土地房地产估价规划咨询有限公司

住所：广州市海珠区金菊路1号佳兴大厦205室

法定代表人：江建华

统一社会信用代码：91440000734094325J

备案等级：壹级

证书编号：粤房估备字壹0100008

有效期限：2025年07月04日止

联系电话：（020）84222309 84222310

（三）估价目的

为估价委托人确定财产处置参考价提供价值参考依据。

（四）估价对象

1、估价对象范围：

估价对象为珠海市珠澳跨境工业区一号路南侧、中心路西侧（原6—1地块）在建工程，土地使用权面积为 12,573.09 m²，总建筑面积 78,847.31 m²，计容建筑面积 60,349.75 m²。估价范围包括房屋及附属房屋建筑物的供水、供电、电讯、排水、消防等辅助设施和土地使用权，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

2、估价对象基本状况：

（1）总体描述

①名称：珠海市珠澳跨境工业区一号路南侧、中心路西侧（原6—1地块）在建工程；

②坐落：估价对象所在物业的拟建项目为珠澳广场，所在物业四至：东至中心路，南至跨境二路，西至西环路，北至加豪工贸大厦；周边有大鹏大厦、加豪工贸大厦、钜泰大厦、利时大厦等，产业聚集度高；珠澳跨境工业区，公共设施配套完善度一般；估价对象位于跨境工业区，所处地段多为仓储房地产及配套办公物业，办公氛围一般；地处工业区，商业网点分布少，商业氛围差；区域内有“中心路中”公交车站，有 21、35、跨境通勤专线公交车往返此地，公共交通便捷度一般；

③规模：土地面积为 12,573.09 m²，总建筑面积 78,847.31 m²，计容建筑面积 60,349.75 m²；

④用途：土地用途为商务金融用地、批发零售用地，房屋规划用途为商业、办公、地下室；

⑤权属：根据《不动产权证书》[粤（2018）珠海市不动产权第0008737号]记载，估价对象所在土地权利人为银基物流（珠海珠澳跨境工业区）有限公司，共有情况为单独所有，坐落于珠海市珠澳跨境工业区一号路南侧、

中心路西侧（原6—1地块），土地用途为商务金融用地、批发零售用地，权利类型为国有出让，土地面积为12,573.09m²，权利性质为出让，土地使用期限为：批发零售用地2016年12月28日起至2056年12月27日止、商务金融用地2016年12月28日起至2056年12月27日止。

⑥所取得的相关规划资料：

A、《珠海市国有土地使用权出让合同书》（440402—2006—000019）、《国有建设用地使用权变更协议书》：估价对象所在地块原为工业、仓储用地，后调整为用地功能调整为商业、商务混合用地，容积率4.8，根据《珠海市自然资源局关于银基物流（珠海珠澳跨境工业区）有限公司名下不动产处置相关事宜的复函》记载，转型后应补缴的地价款已经缴清；

B、《建设用地规划许可证》[地字第（保税）2017—014号]记载，估价对象所在宗地用地性质为商务、商业用地，用地面积12573.09m²，建设规模为：计容建筑面积60350.83m²（其中商务比例为80%，商业比例为20%）；

C、《建设工程规划许可证》[建字第（保税）2017—027号]记载，估价对象总建筑面积78974.85m²，计容建筑面积60,349.75m²；

D、《关于银基大厦项目规划变更申请的批复》[珠规建（保税）批（2018）13号]记载，估价对象地下室的停车数量为347辆。调整后《建设工程规划许可证》[建字第（保税）2017—027号]总建筑面积为78847.31m²、地下建筑面积为18228.34m²、办公建筑面积为47887.51m²、商业建筑面积为11973.99m²，项目的计容建筑面积、容积率等指标均不发生变化；

E、《建筑工程施工许可证》（编号：440407201712190101），估价对象工程名称为珠澳广场工程，建设规模78974.85m²，合同价120000万元，合同工期733天；

⑦其他需要说明的状况：

A、根据《珠海市不动产登记抵押查封情况查询结果》（编号：012023022201101）、《不动产登记证明》[粤（2018）珠海市不动产证明第0013228号]，估价对象所在土地于2018年01月31日办理了抵押登记，抵押权人为广东粤财信托有限公司，抵押方式为一般抵押，被担保主债权数额为532000000元，债务履行期限：2018年03月13日至2022年03月31日。至价值时点，未见涂销抵押登记。估价对象均已被珠海市香洲区人民法院、珠海市中级人民法院查封，至价值时点，未见解除查封记录。本次估价目的是为估价委托人确定财产处置提供价值参考，价值类型为市场价值，故本次估价假设其不存在抵押、查封因素。

B、根据《珠海市自然资源局关于银基物流（珠海珠澳跨境工业区）有限公司名下不动产处置相关事宜的复函》记载：“根据2020年5月11日签订的《国有建设用地使用权变更协议书补充协议（二）》（附件3），原6—1地块约定于2021年3月28日前竣工，根据《变更协议书》第四条约定，‘如乙方未按本协议书约定日期竣工的，每延期一日，应支付甲方转型后总地价款1%的违约金’，即该宗地未能按期竣工的，每日的竣工违约金为167063.17元（ $167063167.6 \times 1\%$ ）。截至2023年5月22日，仍未竣工未办理规划验收手续，造成竣工违约785天，合计竣工违约金131,144,586.57元（具体金额以书面通知书为准）。如该用地及地上建筑物进行拍卖处置，为确保国有资产不流失，建议在拍卖价款中优先支付竣工违约金。”因拍卖时点和竣工日期不确定，竣工违约金亦不确定，且估价对象未能按期完工较久，违约金额数量大，提醒估价委托人在拍卖过程关注竣工违约金事项。

C、根据实地查勘及领勘人介绍，估价对象现状主体结构已封顶，外立

面、室内外安装工程等均未完工，该项目于2019年底停工。本次估价结果是基于估价对象在满足能按已取得规划指标情况下，该在建工程按公开方式转让后继续开发利用为前提，同时假设估价对象工程设备能继续正常使用、建筑质量合格且符合继续开发建设。本次估价已考虑转让税费、重复投入成本费用、开发期限延长等因素对估价结果的影响。

（2）土地基本状况：

①四至：东至中心路，南至跨境二路，西至西环路，北至加豪工贸大厦；

②土地使用年限：批发零售用地2016年12月28日起至2056年12月27日止、商务金融用地2016年12月28日起至2056年12月27日止；

③土地形状：多边形，较规则；

④开发程度：已达到宗地红线外五通（通上水、通下水、通电、通讯、通路），地上有3栋在建工程，目前已经停工。

（3）建筑物基本状况

①建成年月：根据领勘人介绍，项目于2017年12月正式开工，现状主体结构已封顶，外立面、室内外安装工程等均未完工，2019年底至今处于停工状态，尚未竣工验收；

②建筑结构及楼层：所在楼宇为钢筋混凝土结构，总楼层24层，另有地下室2层；

③朝向：主大门朝东；

④工程进度情况：现状主体结构已封顶，外墙装饰工程尚未完工，室内墙体砌筑、水电、消防、电梯安装工程等均未完工。经估价人员现场查勘，估价对象实际工程进度与估价委托人提供的由广东省华晨项目管理咨询有限公司于2019年11月30日出具的《珠澳广场工程监理工作月报》描述的

进度基本一致；

⑤设施设备：水电、消防、电梯等设施设备均未安装；

⑥新旧程度：属于在建工程项目，已停工约3年，成新度较高。

⑦维护保养状况：估价对象主体建筑结构完好，室内设施设备尚未安装，未进行装修；

⑧垂直交通设施：现状为工程梯上落；

⑨现状用途：属于在建工程项目，已停工，未达到交付使用条件；

（五）价值时点

本次估价委托人未对价值时点作特别要求，结合《房地产估价规范》要求，以估价人员实地查勘之日二〇二三年四月二十五日作为本次估价对象的价值时点。

（六）价值类型

本次估价价值类型为市场价值。

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

（七）估价原则

根据估价目的，结合估价对象的具体情况，本次估价过程遵循了以下估价原则：

1、独立、客观、公正原则

定义：要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估

价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

本次估价注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，以客观公正的态度履行估价程序，相关市场调查、信息资料的获取及价值测算过程均独立完成。

2、合法原则

定义：要求估价结果是在依法判定的估价对象下的价值或价格的原则。

本次估价在合法产权方面，以估价委托人提供的《不动产权证书》[粤（2018）珠海市不动产权第 0008737 号]为依据；在合法使用方面，以估价对象合法用途为依据；在合法处分方面，以估价对象容许的处分方式为依据。

3、价值时点原则

定义：要求估价结果是在根据估价目的的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

本次估价采用的法律法规均为价值时点正在实施的；相关市场交易资料、市场背景分析、取价依据等均以价值时点为基准，严格遵循价值时点原则。

4、替代原则

定义：要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。

本次估价采用假设开发法测算时，采用比较法和收益法测算房地产市场售价、租金时运用了替代原则，成本法测算时，采用基准地价系数修正法测算土地取得成本时也运用了替代原则。

5、最高最佳利用原则

定义：要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的

原则。最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

本次估价按照规划用途（商业、办公、地下室）进行估价，符合“法律上允许”条件；地上建筑物结构均为钢混结构，技术上可用于商业、办公、地下室，符合“技术上可能”条件；估价对象属于在建工程，需要继续投入成本进行后续开发商业、办公、地下室用途下综合收益最大，符合“财务上可行”条件；估价对象位于珠海珠澳跨境工业区，区域产业聚集度高，估价对象于商业、办公、地下室用途下价值最大，符合“价值最大化”条件。

（八）估价依据

本次估价依据国务院、住房和城乡建设部、自然资源部及广东省和珠海市人民政府及有关部门颁布的法律规定和政策性文件以及评估房地产的具体资料，主要有：

1、有关法律法规、政策文件

（1）《中华人民共和国民法典》（自2021年1月1日起施行）；

（2）《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，自2016年12月1日起施行）；

（3）《中华人民共和国城市房地产管理法（2019年8月26日修订）》（中华人民共和国主席令第三十二号，自2020年1月1日起实施）；

（4）《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第二十九号，从2019年4月23日起实施）；

（5）《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，自2016年12月1日起施行）；

（6）《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院令 第 55 号，从 1990 年 05 月 19 日起实施，根据 2020 年 11 月 29 日〈国务院关于修改和废止部分行政法规的决定〉修订）；

（7）《中华人民共和国土地管理法（2019 年 8 月 26 日修订）》（中华人民共和国主席令 第 32 号，从 2020 年 1 月 1 日起实施）；

（8）《中华人民共和国土地管理法实施条例（2021 年 4 月 21 日修订）》（中华人民共和国国务院令 第 743 号，从 2021 年 9 月 1 日起实施）；

（9）《广东省土地管理条例》[广东省第十三届人民代表大会常务委员会公告（第 113 号），2022 年 6 月 1 日广东省第十三届人民代表大会常务委员会第四十三次会议通过，自 2022 年 8 月 1 日起施行]；

（10）《财政部 国家税务总局关于扩大有关政府性基金免征范围的通知》（财税〔2016〕12 号，自 2016 年 2 月 1 日起施行）；

（11）《关于发布〈纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法〉的公告》（国家税务总局公告 2016 年第 14 号，自 2016 年 5 月 1 日起施行）；

（12）《财政部税务总局海关总署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，自 2019 年 4 月 1 日起实施）；

（13）《中华人民共和国契税法》（中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于 2020 年 8 月 11 日通过，自 2021 年 9 月 1 日起施行）；

（14）《中华人民共和国印花税法》（中华人民共和国主席令 第八十九号，自 2022 年 7 月 1 日起施行）；

（15）《国家税务总局关于增值税小规模纳税人减免增值税等政策有关

征管事项的公告》（国家税务总局公告 2023 年第 1 号，自 2023 年 1 月 1 日起施行）；

（16）《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（法释〔2009〕16 号）；

（17）《最高人民法院关于民事诉讼证据的若干规定》[法释（2019）19 号]；

（18）《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（2018 年 6 月 4 日最高人民法院审判委员会第 1741 次会议通过，自 2018 年 9 月 1 日起施行）；

（19）《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273 号）；

（20）《珠海市人民政府关于印发珠海市国有建设用地地价管理规定》。

2、技术规程

（1）中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291—2015）；

（2）中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899—2013）；

（3）《城镇土地估价规程》（GB/T 18508—2014）；

（4）《关于印发〈涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）〉的通知》（中房学〔2021〕37 号）。

3、估价委托人提供的估价对象有关资料

（1）《广东省珠海市中级人民法院委托书》〔（2023）粤 04 执 123 号〕复印件；

（2）《珠海市国有土地使用权出让合同书》（440402—2006—000019）、《国有建设用地使用权变更协议书》及其补充协议（二）复印件；

（3）《建设用地规划许可证》[地字第（保税）2017—014 号]复印件；

- (4) 《建设工程规划许可证》[建字第（保税）2017—027号]复印件；
- (5)《关于银基大厦项目规划变更申请的批复》[珠规建（保税）批（2018）13号]复印件；
- (6) 《建筑工程施工许可证》（编号：440407201712190101）复印件；
- (7) 《不动产权证书》[粤（2018）珠海市不动产权第0008737号]复印件；
- (8) 《不动产权登记表》（登记编码：qa2017104）复印件；
- (9) 《珠海市不动产登记抵押查封情况查询结果》（编号：012023022201101）复印件；
- (10) 《不动产登记证明》[粤（2018）珠海市不动产证明第0013228号]复印件；
- (11) 《关于银基物流（珠海珠澳跨境工业区）有限公司用地项目名称变更申请的复函》[珠规建（保税）函（2019）20号]复印件；
- (12) 《关于〈广东省珠海市中级人民法院征询函〉的复函》复印件；
- (13) 《珠海市自然资源局关于银基物流（珠海珠澳跨境工业区）有限公司名下不动产处置相关事宜的复函》及其附件复印件；
- (14) 《珠澳广场工程监理工作月报》复印件；
- (15) 估价委托人提供的其他资料。

4、注册房地产估价师平时收集和调查的资料

- (1) 估价对象权利状况调查资料；
- (2) 估价对象所在区域交通状况、环境条件调查资料；
- (3) 估价对象所在区域房地产租赁价格调查资料；
- (4) 估价对象位置、地形、基础设施调查资料；

- （5）估价对象土地现状及周边环境照片；
- （6）估价对象自身条件实地查勘笔录；
- （7）珠海市近期土地市场交易资料及技术参数；
- （8）《广东省房屋建筑与装饰工程综合定额》（2018年）、《广东省通用安装工程综合定额》（2018年）等造价文件；
- （9）估价机构及注册房地产估价师掌握的其他相关信息资料；
- （10）《横琴新区管委会办公室关于〈公布横琴新区及一体化新拓展区域2019年度国有建设用地使用权基准地价（一体化新拓展区域）〉的通知》（2020年4月9日公布）；
- （11）《关于发布2022年珠海市城市基础设施配套费征收标准的通知》（珠建市〔2021〕42号）。

（九）估价方法

房地产估价中常用的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。

1、估价方法适用性分析

比较法适用于同类房地产交易实例较多的估价；收益法适用于有收益或潜在收益的房地产估价；成本法适用于同类房地产没有交易或交易很少、且估价对象或同类房地产没有租金等经济收入的房地产估价；假设开发法适用于估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算房地产。

2、估价方法适用性分析：具体分析如下：

- （1）比较法的适用性分析：比较法为替代原理，以市场成交价格为导向。

估价对象属于在建工程项目，经调查，此类型房地产在市场上交易的案例少，故不适宜采用比较法进行评估；

（2）收益法的适用性分析：收益法为预期原理，预期未来收益为导向。估价对象属于在建工程项目，目前尚未完工，需要后续投入成本续建后才能产生收益，目前状态不具有潜在收益，因此不宜采用收益法对估价对象进行估价；

（3）成本法的适用性分析：成本法为生产费用价值论、重新开发建筑成本为导向，适用对象为：独立开发建设项目进行重新开发建设的、很少发生交易的房地产、没有收益或没有潜在收益的房地产。经调查，在建工程在市场上交易案例较少，权属来源一般为业主取得土地后进行开发建设，土地取得费用可以通过珠海市基准地价获得，且珠海市建设工程造价信息体系完整、公开，故适宜采用成本法进行估价；

（4）假设开发法的适用性分析：假设开发法是预期原理，预期未来收益为导向。适用于估价对象具有开发或再开发潜力，能够正常判断估价对象最佳开发利用方式、能够预测估价对象开发完成的价值。估价对象属于在建工程，目前规划指标清晰明确，具有巨大的开发价值，因此适宜采用假设开发法对估价对象进行估价。

综上所述，本次采用成本法与假设开发法进行估价。

3、选用方法估价技术路线

（1）成本法

是假定存在一个潜在的购买者，重置一宗与待估房地产可以产生同等效用的房地产所需投入的合理费用，也应当是待估房地产价值的衡量标准。即是以开发或建造估价对象房地产或类似房地产所需的各项必要费用之和为

基础，加上正常的资金利息和开发利润，并扣除相应的折旧来确定估价对象房地产价格的一种估价方法。

其测算公式为：估价对象价值=土地取得成本+开发成本+管理费用+投资利息+销售费用+销售税费+开发利润-折旧

（2）假设开发法

假设开发法是指预计估价对象开发完成后的价值，扣除预计的正常开发成本、税费和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。求在建工程价值的公式为：

在建工程价值=续建完成后的房地产价值-续建成本-管理费用-投资利息-销售税费及销售费用-续建开发利润-买方购买在建工程应负担的税费

4、估价测算的简要过程：

成本法：根据上述成本法公式，采用基准地价系数法予以确定土地取得成本，然后按照土地取得后所进行的房地产开发建设程序，结合珠海市建设工程造价信息及相关政策规定，分别测算开发成本（包括土地开发成本、建筑物建造成本）、管理费用、投资利息、销售费用及税费、开发投资利润等，并以综合折旧法对建筑物的重置购建价进行折旧得出估价对象的成本积算单价为 10,710 元/m²。

假设开发法：根据上述假设开发法公式，首先确定估价对象的相关规划指标，然后确定估价对象的最有效利用方式，再测算估价对象开发完成后的价值，最后根据目前的工程进度，扣减后续需要投入的成本，得出在建工程评估单价为 10,920 元/m²。

5、估价结果的确定

根据《房地产估价规范》要求及估价对象本身的特点，本次估价采用假设开发法、成本法两种方法对估价对象进行测算。通过对各估价对象估价过程中两种估价方法测算的估价结果进行比较分析，两种方法测算的结果差异小。估价对象在建工程规划指标清晰，有开发潜力，区域内房地产市场交易较活跃，开发完成后的房地产价值可通过比较法或收益法测算得出，成本法是以成本为导向测算在建工程的积算价格，一般适用于交易不活跃的物业，故本次认为假设开发法和成本法均能体现房地产价值。综上考虑，本次以两种方法测算结果的简单平均值作为最终估价结果。

（十）估价结果

估价对象为珠海市珠澳跨境工业区一号路南侧、中心路西侧（原6—1地块）在建工程，土地使用权人为银基物流（珠海珠澳跨境工业区）有限公司，土地使用权面积 12,573.09 m²，总建筑面积 78,847.31 m²，计容建筑面积 60,349.75 m²，土地用途为商务金融用地、批发零售用地，房屋规划用途为商业、办公、地下室，在符合本报告价值类型和满足本估价报告假设和限制条件下，于价值时点 2023 年 04 月 25 日的市场价值合计人民币 652,984,295 元（大写人民币陆亿伍仟贰佰玖拾捌万肆仟贰佰玖拾伍圆整），详见下表：

估价结果汇总表

币种：人民币

名称	计容建筑面积 (m ²)	假设开发法		成本法		最终结果		备注
		单价 (元/m ²)	总价 (元)	单价 (元/m ²)	总价 (元)	单价 (元/m ²)	总价 (元)	
珠海市珠澳跨境工业区一号路南侧、中心路西侧（原6—1地块）在建工程	60,349.75	10,920	659,019,270	10,710	646,345,823	10,820	652,984,295	简单平均值

（十一）注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
宋生德	4420110127	宋生德	2023年7月17日
练苑芳	4420150184	练苑芳	2023年7月17日

（十二）实地查勘期

注册房地产估价师练苑芳、宋生德于2023年04月25日对估价对象进行了实地查勘。

（十三）估价作业期

2023年04月25日至2023年7月17日。

（十四）参与估价人员

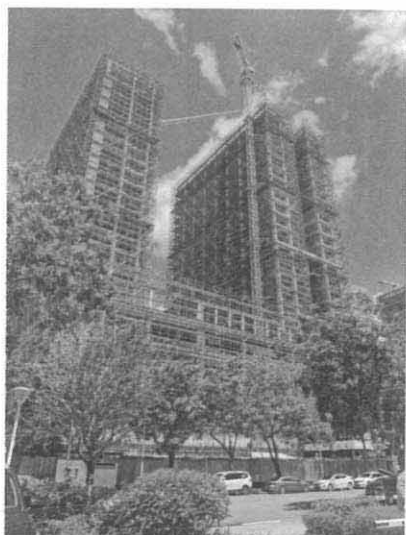
注册房地产估价师练苑芳、宋生德。

四、附件

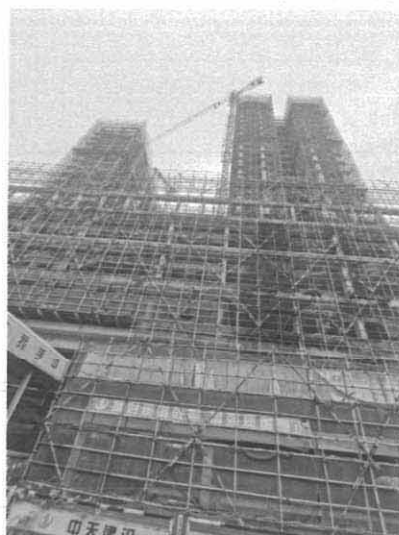
- （一）估价对象实景照片及位置图
- （二）《广东省珠海市中级人民法院委托书》〔（2023）粤04执123号〕
复印件
- （三）《珠海市国有土地使用权出让合同书》（440402-2006-000019）、
《国有建设用地使用权变更协议书》及其补充协议（二）复印件
- （四）《建设用地规划许可证》〔地字第（保税）2017-014号〕复印件
- （五）《珠海市建设工程（建筑类）规划许可申请表》复印件
- （六）《建设工程规划许可证》〔建字第（保税）2017-027号〕复印件
- （七）《关于银基大厦项目规划变更申请的批复》〔珠规建（保税）批
（2018）13号〕复印件
- （八）《关于银基物流（珠海珠澳跨境工业区）有限公司用地项目名称
变更申请的复函》〔珠规建（保税）函（2019）20号〕复印件
- （九）《建筑工程施工许可证》（编号：440407201712190101）复印件
- （十）《不动产权证书》〔粤（2018）珠海市不动产权第0008737号〕复
印件
- （十一）《不动产权登记表》（登记编码：qa2017104）复印件
- （十二）《珠海市不动产登记抵押查封情况查询结果》（编号：
012023022201101）复印件
- （十三）《不动产登记证明》〔粤（2018）珠海市不动产证明第0013228
号〕复印件
- （十四）《关于〈广东省珠海市中级人民法院征询函〉的复函》复印件

- （十五）《珠海市自然资源局关于银基物流（珠海珠澳跨境工业区）有限公司名下不动产处置相关事宜的复函》及其附件复印件
- （十六）《珠澳广场工程监理工作月报》复印件
- （十七）《建设工程指标汇总表》复印件
- （十八）《银基 6-1 项目基本信息》复印件
- （十九）《（2023）粤 041 执 123 号案评估材料清单》复印件
- （二十）《银基物流向国众联行评估公司提交资料清单》复印件
- （二十一）现场勘察表复印件
- （二十二）估价方《营业执照》复印件
- （二十三）《房地产估价机构备案证书》复印件
- （二十四）《中国注册房地产估价师注册证书》复印件

珠海市珠澳跨境工业区一号路南侧、中心路西侧（原6-1地块）在建工程部分
实勘相片



外观



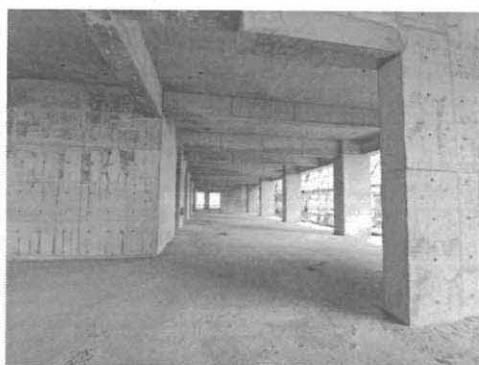
外观



内景



内景



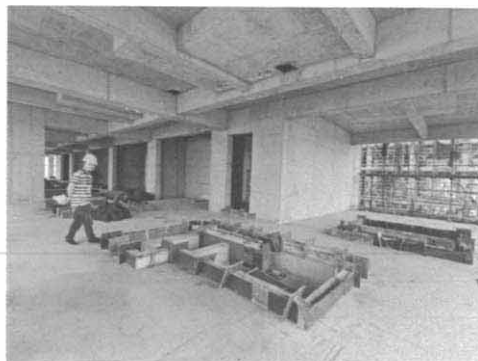
内景



内景

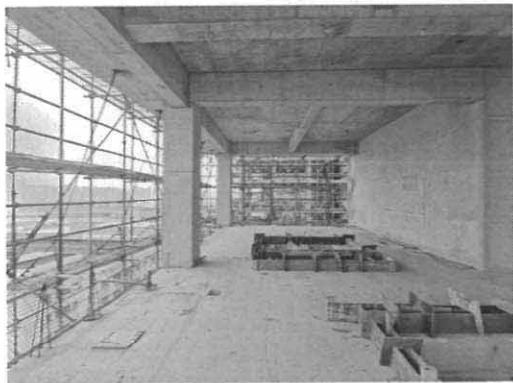


内景

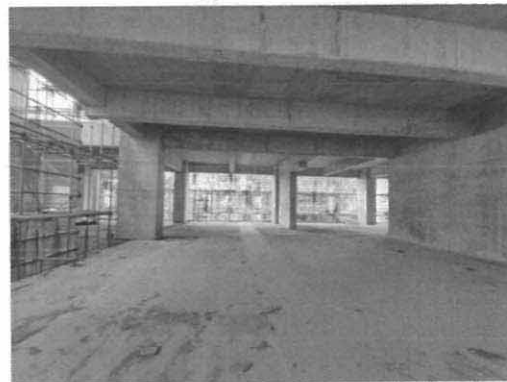


内景

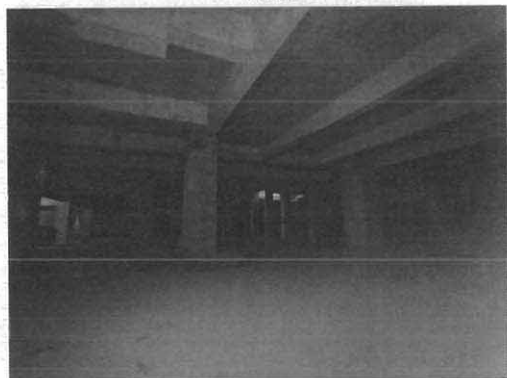
珠海市珠澳跨境工业区一号路南侧、中心路西侧（原6-1地块）在建工程部分
实勘相片



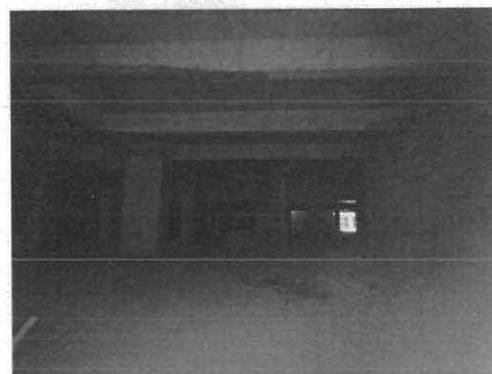
内景



内景



内景



内景



周边环境



周边环境

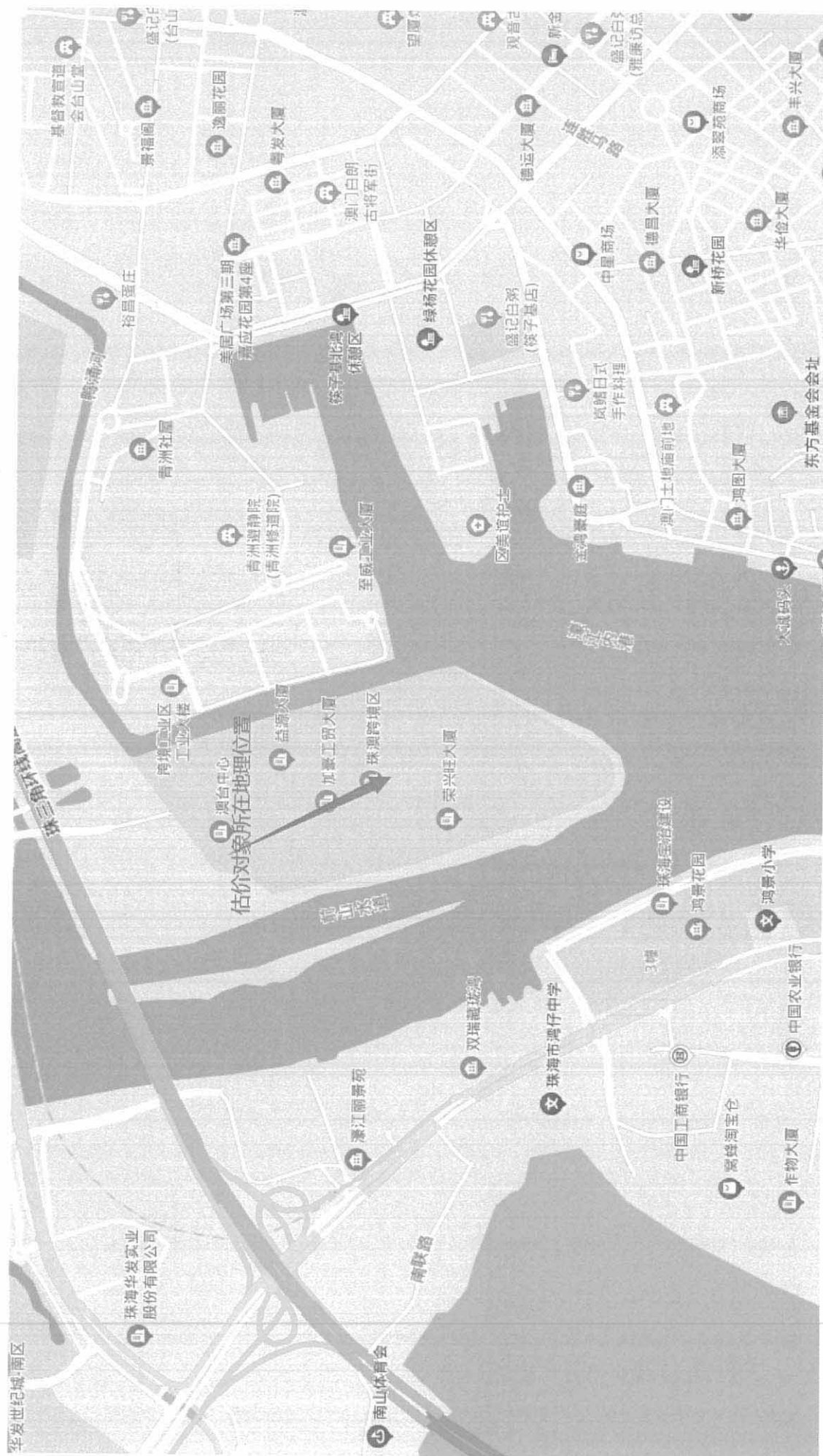


估价师现场留影



估价师现场留影

珠海市珠澳跨境工业区一号路南侧、中心路西侧（原6—1地块）在建工程地理位置图



广东省珠海市中级人民法院 委托书

(2023) 粤 04 执 123 号

广东国众联行资产评估土地房地产估价规划咨询有限公司：

我院依据已经发生法律效力的广州仲裁委员会（2021）穗仲案字第 10504 号调解书，于 2023 年 2 月 3 日受理中国华融资产管理股份有限公司广东省分公司申请执行珠海桦盛置业有限公司、银基物流（珠海珠澳跨境工业区）有限公司（以下简称银基物流公司）、深圳市桦盛投资有限公司、王占江、吕林峰、珠海市大林电子有限公司金融借款合同纠纷一案，执行案号为（2023）粤 04 执 123 号。

在广州仲裁委员会（2021）穗仲案字第 10504 号案仲裁阶段，珠海市香洲区人民法院以（2021）粤 0402 财保 98 号民事裁定书首先查封了被执行人银基物流公司名下所有的位于珠海市珠澳跨境工业区一号路南侧、中心路西侧（原 6-1 地块）及其地上在建工程[不动产权证书号码：20180008737]、珠海市保税区跨境工业区中心路 37 号仓库[不动产权证书号码：20180040521]、珠海市保税区跨境工业区中心路 37 号门卫 1 室[不动产权证书号码：

20180040522]、珠海市保税区跨境工业区中心路 37 号门卫 2 室[不动产权证书号码：20180040523]；后上述仲裁案已进入强制执行阶段，珠海市香洲区人民法院对银基物流公司名下上述全部不动产的司法查封措施已自动转为我院（2023）粤 04 执 123 号的司法查封措施。

现我院需确定下列一系列财产的处置参考价，依照《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定，现我院委托广东国众联行资产评估土地房地产估价规划咨询有限公司对被执行人银基物流公司名下下列一系列财产的市场价值均进行评估，请广东国众联行资产评估土地房地产估价规划咨询有限公司在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况（含查封信息、抵押登记信息等）、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等完整内容。广东国众联行资产评估土地房地产估价规划咨询有限公司不能在期限内完成评估的，应当在期限届满五日前向我院申请延长期限，延期次数不超过两次，每次不超过三十日。

需评估的一系列财产如下：

1. 被执行人银基物流(珠海珠澳跨境工业区)有限公司名下所有的位于珠海市珠澳跨境工业区一号路南侧、中心路西侧(原 6-1 地块)及其地上在建工程等所有地上建筑物[不动产权证书号码：

20180008737];

2. 被执行人银基物流(珠海珠澳跨境工业区)有限公司名下所有的位于珠海市保税区跨境工业区中心路 37 号仓库[不动产权证书号码: 20180040521];

3. 被执行人银基物流(珠海珠澳跨境工业区)有限公司名下所有的位于珠海市保税区跨境工业区中心路 37 号门卫 1 室[不动产权证书号码: 20180040522];

4. 被执行人银基物流(珠海珠澳跨境工业区)有限公司名下所有的位于珠海市保税区跨境工业区中心路 37 号门卫 1 室[不动产权证书号码: 20180040523]。



联系人: 赖江林, 联系电话: 0756-2666613

书记员: 梁子晴, 联系电话: 0756-2666657

我院地址: 珠海市香洲区梅华西路 168 号珠海市中级人民法院执行局

3786



6-1

珠海市国有土地使用权出让

440402 - 2006 - 000019



合



同

书



2006 年 12 月 14 日

国有土地使用权出让合同书

第一章 总 则

第一条 本合同双方当事人:

出让方: 珠海市国土资源局 (以下简称甲方);

受让方: 银基物流(珠海珠澳跨境工业区)有限公司 (以下简称乙方)。

根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国合同法》和其他法律、行政法规、地方性法规以及珠海市人民政府和市国土资源局的授权,双方本着平等、自愿、有偿、诚实信用的原则,订立本合同。

第二条 甲方根据法律的授权出让土地使用权,出让土地的所有权属中华人民共和国,国家对其拥有宪法和法律授予的司法管辖权、行政管理权以及其他按中华人民共和国法律规定由国家行使的权力和因社会公共利益所必需的权益。地下资源、埋藏物和市政公用设施均不属土地使用权出让范围。

第二章 出让土地的交付与出让金的缴纳

第三条 甲方出让给乙方的宗地位于珠澳跨境工业区珠海园区,宗地编号为6-1 (见附图),宗地总面积大写壹万伍千零贰拾叁点贰玖平方米(小写15023.29平方米)。宗地四至及界址点座标见附件《出让宗地界址图》,准确面积以规划部门出具的建

设用地红线图为准。

第四条 本合同项下出让宗地的用途为工业、仓储。

第五条 甲方同意在收到乙方全部地价款后 15 个工作日内将出让宗地交付给乙方，该地块以“六通一平”方式供地。

第六条 本协议书项下宗地的土地使用权出让年限为 50 年，自发放《建设用地批准书》之日起计算。

第七条 本合同项下宗地的地价：

在容积率为 1.0 或小于 1.0 时，本协议书项下宗地的土地使用权出让金为每平方米人民币大写陆佰元（小写 600 元/m²），当容积率超过 1.0 时，超过的建筑面积按出让价的 80%（即 480 元/m²）计收。由于本宗地的容积率不得低于 1.5，则暂按容积率为 1.5 计地价总额为人民币大写壹仟贰佰陆拾壹万玖仟伍佰陆拾叁元陆角正（小写 ¥12619563.6 元）。

第八条 本协议书签订后 10 日内，乙方须以转帐支票或现金向甲方支付地价款总额的 20%、计人民币大写贰佰伍拾贰万叁仟玖佰壹拾叁元正（小写 ¥2523913 元），作为履行协议书的定金，定金抵作地价款

第九条 乙方同意按照本条第 （一） 款的规定向甲方支付上述地价款。

（一）本合同签订后 60 日内，一次性付清剩余全部地价款。

（二）按以下金额和时间，分 ----- 期向甲方支付上述地价款。并在支付第二期及以后各期地价款时，按照银行同期贷款利率向甲方支付相应的利息。

第一期 人民币大写 -----（小写 -----），付款时间，----- 年 ----- 月 ----- 日之前；

第二期 人民币大写 -----（小写 -----），付款时

间，_____年____月____日之前；

第三期 人民币大写 _____元（小写 _____元），付款时间，
_____年____月____日之前；

第十条 乙方除按本合同支付地价款外，还必须按照国家、省、市的有关规定缴纳契税、土地使用费及转让时的土地增值税等有关土地的费（税）。

第三章 土地开发建设利用

第十一条 本合同签订后 30 日内，乙方应在实地订立界桩，甲、乙双方应依附件《出让宗地界址图》所示座标实地验明各界址点界桩。乙方应妥善保管土地界桩，不得私自改动，界桩遭受破坏或移动时，乙方应立即向甲方提出书面报告，申请复界测量，恢复界桩。

第十二条 乙方在本合同项下宗地范围内兴建建筑物应符合下列要求：

主体建筑物的性质 工业、仓储；

附属建筑物性质 电房、保安室；

建筑容积率 ≥ 1.5 ；

建筑密度 $\leq 40\%$ ；

建筑限高 ≤ 40 米；

绿地率 $\geq 35\%$ 。

行政办公及生活服务设施的用地面积不得超过工业项目总用地面积 7%，行政办公及生活服务设施的建筑面积不得超过工

业项目总建筑面积的 15%；严禁在用地范围内建造成套住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训中心等非生产性配套设施。

第十三条 乙方同意本合同项下受让宗地的投资总额不低于 4800 万元人民币。乙方同意本合同项下受让宗地的项目固定资产投资额不低于经批准或登记备案的 4800 万元人民币，单位用地面积投资强度不低于每公顷 2000 万元人民币，项目固定资产投资包括建筑物、构筑物、设备投资和地价款等。

第十四条 乙方同意在本合同项下宗地范围内一并修建下列公益工程，并在建成后无偿移交给政府：

- (1) _____ ；
- (2) _____ ；
- (3) _____ 。

第十五条 乙方必须在本合同签订之日起 180 日内，即 07 年 06 月 07 日前完成规划报建及施工报建手续并正式开工建设，开工建设以开始建筑物基础工程施工为准。如不能按期开工建设，乙方应提前三十日向甲方提出延期建设申请，但延期建设时间最长不得超过一年。

第十六条 乙方采取一次性建设时，乙方同意在 08 年 12 月 31 日前完成项目施工期建设，并申请竣工验收后进行投产。

乙方采取分期建设时，一期建设的建筑面积不得少于规划总建筑面积的 %。一期建设的主要建筑物必须在 年 月 日竣工验收；二期建设必须在 年 月 日之前正式开工建设，并在 年 月 日之前竣工验收。

第十七条 乙方在受让宗地内进行建设时，自行按照有关规定申请办理所需的用水、用电、排水、排污、电信等设施与宗地用地红线边市政管线接口的手续和支付相应的建设费用，甲方给予必要的协助。

乙方同意政府为共用事业需要而敷设的各种管道与管线进出、通过、穿越受让宗地。

第十八条 乙方在按本合同约定支付完全部地价款之日起三十日内，应持本合同和地价款支付凭证，按规定申请办理土地登记，领取《房地产权证》，取得出让土地使用权。

第十九条 乙方必须依法合理利用土地，其在受让宗地上的一切活动，不得损害或者破坏周围环境和设施；使国家或他人遭受损失，乙方应负责赔偿。

第二十条 在出让期限内，乙方必须按照本合同规定的土地用途和土地使用条件利用土地，如需改变本合同规定的土地用途和土地使用条件，必须依法办理有关批准手续，并向甲方申请，取得甲方同意，签订土地使用权出让合同变更协议或者重新签订土地使用权出让合同，相应调整土地使用权出让金，办理土地变更登记。

第二十一条 在出让期限内，乙方要求改变本合同规定的土地用途等土地使用条件的，双方同意按照本条第二款规定办理：

（一）由甲方收回土地使用权后，依法重新出让。

（二）按照本合同第二十条的约定办理改变土地用途和土地使用条件批准手续后，由受让人按照批准变更时新旧土地使用条

件下该宗地的土地市场价格差额补交乙方土地使用权出让金。

第二十二条 政府保留对本合同项下宗地的城市规划调整权，原土地利用规划如有修改，该宗地已有的建筑物不受影响，但在使用期限内该宗地建筑物、附着物改建、翻建、重建或期限届满申请续期时，必须按届时有效的规划执行。

第二十三条 甲方对乙方依法取得的土地使用权，在本合同约定的使用年限届满前不收回；在特殊情况下，根据社会公共利益需要提前收回土地使用权，甲方应当依照法定程序报批，并根据收回时地上建筑物、其他附着物的价值和剩余年期土地使用权价格给予乙方相应的补偿。

第二十四条 受让人因自身原因终止该项目投资建设，向出让人提出终止履行本合同并申请退还土地的，出让人报经原批准土地出让方案的人民政府或机关批准后，区分情况分别按以下约定退还除本合同第八条约定的定金以外的全部或部分土地使用权出让金（不计利息），收回土地使用权，但该宗地范围内已建的建筑物、构筑物不予补偿，出让人还可要求受让人清除已建建筑物、构筑物，恢复场地平整。

（一）乙方在本合同约定的动工建设日期届满一年前不少于60日向出让人提出申请的，出让人在扣除定金后退还受让人已支付的土地使用权出让金；

（二）乙方在合同约定的动工建设日期超过一年但未满二年，并在届满二年前不少于60日向出让人提出申请的，出让人应在扣除本合同第八条约定的定金，并按照本合同第四十一条约定征收土地闲置费后，将剩余的已付土地使用权出让金退还受让人。

第二十五条 因自身原因减少项目投资规模，而导致部分建设用地空闲，且具备分割条件，并能重新用于开发建设的，乙方须在项目完成建设前 90 日向甲方提出退还相应面积建设用地申请。经市、县人民政府批准后，甲、乙双方签订土地使用权出让合同变更协议，由甲方收回相应部分的土地使用权，将所收回土地对应的土地出让金在扣除相应比例的定金后，退还给乙方。

第四章 土地使用权转让、出租、抵押

第二十六条 乙方按照本合同约定支付全部地价款，领有《房地产权证》，投入开发建设的资金已达到项目总投资的 25%以上（开发投资总额按每公顷用地 1200 万元计算），有权将本合同项下的全部或部分土地使用权转让、出租、抵押。

乙方以优惠地价取得本合同项下土地使用权的，其转让、出租、抵押须符合珠海市有关规定。

第二十七条 土地使用权转让、抵押，转让、抵押双方应当签订书面转让、抵押合同；土地使用权出租期限超过六个月，出租人和承租人也应当签订书面出租合同。

土地使用权的转让、抵押、出租合同，不得违背国家法律、法规和本合同的规定。

第二十八条 土地使用权转让，本合同和登记文件中载明的权利、义务随之转移；转让后，其土地使用权的使用年限为本合同约定的使用年限减去已经使用年限后的剩余年限。本合同项下

的全部或部分土地使用权出租后，本合同和登记文件中载明的权利、义务仍由乙方承担。

第二十九条 土地使用权转让、出租、抵押，地上建筑物、其他附着物随之转让、出租、抵押；地上建筑物、其他附着物转让、出租、抵押，土地使用权随之转让、出租、抵押。

第三十条 土地使用权转让、出租、抵押，转让、出租、抵押双方应在相应的合同签订之日起三十日内，持本合同和相应的转让、出租、抵押合同及《房地产权证》，向房地产登记部门申请办理土地登记。

第五章 期限届满

第三十一条 本合同约定的使用年限届满，乙方如需继续使用本合同项下宗地，应当至迟于届满前一年向甲方提交续期申请书。除根据社会公共利益需要收回本合同项下土地使用权的，甲方应当予以批准。

经批准准予续期后，应确定新的土地使用权出让年限和出让金及其他条件，重新签订土地使用权出让合同。

第三十二条 土地出让期限届满，乙方没有提出续期申请或者虽申请续期但依照本合同第三十一条之规定未获批准，乙方应当交回《房地产权证》，甲方代表国家收回土地使用权，并依照规定办理土地使用权注销登记。

第三十三条 土地出让期限届满，乙方未申请续期，本合同项下土地使用权和地上建筑物及其他附着物由甲方代表国家无

偿收回，乙方应当保持地上建筑物、其他附着物的正常使用功能，不得人为破坏，地上建筑物、其他附着物失去正常使用功能，甲方可要求乙方移动或拆除地上建筑物、其他附着物，恢复场地平整。

第三十四条 土地出让期限界满，乙方提出续期申请而甲方根据本合同第三十一条之规定没有批准续期，土地使用权由甲方代表国家无偿收回，但对于地上建筑物及其他附着物，甲方应当根据收回时地上建筑物及其他附着物的残余价值给予乙方相应补偿。

第六章 不可抗力

第三十五条 任何一方对由于不可抗力造成的部分或全部不能履行本合同不负责任，但应在条件允许下采取一切必要的补救措施以减少因不可抗力造成的损失。当事人迟延履行后发生不可抗力，不能免除责任。

第三十六条 遇有不可抗力的一方，应在 72 小时内将事件的情况以信件或电报、电传、传真等书面形式通知另一方，并且在事件发生后 7 日内，向另一方提交本合同不能履行或部分不能履行或需要延期履行理由的报告。

第七章 违约责任

第三十七条 乙方必须按照本合同约定，按时支付地价款。如

果乙方不能按时支付地价款,自滞纳之日起,每日按迟延支付款项的 0.3‰ 向甲方缴纳滞纳金。

逾期 180 日,乙方仍未支付到期应支付的地价款及滞纳金,视为乙方违约,甲方有权解除本合同,收回本宗地的土地使用权,乙方无权要求返还定金和已支付的地价款;乙方已建设的地上或地下建筑物及其他构筑物,限期在十五日内由乙方自行处理或拆除,否则无偿归国家所有。

第三十八条 乙方按合同约定支付地价款,甲方必须按照合同约定,按时提供出让土地。由于甲方未按时提供土地而致使乙方对本合同项下宗地占有延期,每延期一日,甲方应当按乙方已经支付的地价款的 0.3‰ 向乙方给付违约金。

甲方延期交付土地超过六个月,乙方有权解除本合同,甲方应当双倍返还定金,并退还已支付的地价款。

第三十九条 乙方应当按照合同约定进行开发建设。乙方未能按本合同第十五条约定日期或同意延建所另行约定日期动工建设的,每延迟一日,应向甲方支付相当于土地使用权出让金总额 0.3‰ 的违约金;造成土地闲置的,还应当按照本合同第四十一条约定支付土地闲置费。

乙方如未按本合同第十六条约定日期完成项目建设、申请竣工验收并投产的,每延迟一日,应向甲方支付相当于土地使用权出让金总额 0.3‰ 的违约金。

第四十条 乙方按照本合同第十五条约定日期开工建设,但已开发建设面积占建设总面积比例不足三分之一或已投资额占

总投资额不足 25%，且未经批准中止开发建设连续满一年的，也视为土地闲置，甲方有权向乙方征收土地闲置费。

第四十一条 乙方应当按照合同约定进行开发建设，超过合同约定的动工开发日期满一年未动工开发的，甲方可以向乙方征收相当于土地使用权出让金 10% 的土地闲置费，即人民币大写 壹佰贰拾陆万壹仟玖佰伍拾陆元叁角陆分，小写 (¥1261956.36 元)；满 2 年未动工开发的，甲方可以无偿收回土地使用权；但因不可抗力或者政府、政府有关部门的行为或者动工开发必需的前期工作造成动工开发迟延的除外。

第四十二条 在项目竣工验收后 60 日内，乙方应向甲方提供工程竣工验收资料及项目竣工决算审计报告等有关资料，由甲方按照本合同约定的投资额、投资强度、土地利用强度等指标，对该宗地的实际投资强度、土地利用强度等进行复核。

乙方实际投资强度、土地利用强度不能满足双方约定的指标的，属于违约，甲方有权收取违约金，并可要求乙方继续履约。

第四十三条 项目投资总额、固定资产投资额和单位用地面积投资强度未达到本合同第十三条约定标准的，甲方可以按照实际差额部分占约定投资总额和投资强度指标的比例，要求乙方支付相当于同比例土地使用权出让金的违约金。

第四十四条 乙方项目建筑容积率、建筑密度等任何一项指标低于本合同第十二条约定标准的，甲方可以按照实际差额部分占约定标准的比例，要求乙方支付相当于同比例土地使用权出让金的违约金。

第四十五条 工业建设项目的绿化比例以及企业内部行政

办公及生活服务设施用地所占比例等任何一项指标超过本合同第十二条和约定标准的,乙方应当向甲方支付相当于土地使用权出让金总额 5 %的违约金,并自行拆除相应的绿化和建筑设施。

第八章 通知和说明

第四十六条 本合同要求或允许的通知和通讯,不论以何种方式传递,均自实际收到时起生效。

第四十七条 当事人变更通知、通讯地址或开户银行、帐号,应在变更后十五日内,将新的地址或开户银行、帐号通知另一方。因当事人一方迟延通知而造成的损失,由过错方承担责任。

第九章 适用法律及争议解决

第四十八条 本合同订立、效力、解释、履行及争议的解决均适用中华人民共和国法律。

第四十九条 因履行本合同发生争议,由争议双方协商解决,协商不成的,按本条第 (二) 款规定的方式解决。

(一) 提交珠海市仲裁委员会仲裁;

(二) 依法向人民法院起诉。

附 则

第五十条 本合同自双方签订之日起生效。

第五十一条 本合同正本一式十份,具有同等法律效力,珠

海市国土资源局、珠海保税区管理委员会各执一份，甲、乙双方各执四份。

第五十二条 本合同和附件共 16 页，以中文书写为准。

第五十三条 本合同的金额、面积等项应当同时以大、小写表示，大小写数额应当一致，不一致的，以大写为准。

第五十四条 本合同于 2006 年 12 月 14 日在中华人民共和国广东省珠海市签订。

本合同所指向的地块的土地使用条件和其他控制指标依照《广东省工业项目建设用地控制指标（试行）》执行。

第五十五条 本合同未尽事宜，可由双方另行约定后作为合同附件，与本合同具有同等法律效力。

（本页以下内容空白）

甲 方 (盖章): 珠海市国土资源局

法定代表人 (委托代理人) (签字):

法人住所: 珠海市南屏坪岚路 4 号

开户银行:

帐 号:

邮政编码:

电 话:

传 真:



乙 方 (盖章): 银基物流 (珠海珠海保税区) 有限公司

法定代表人 (委托代理人) (签字):

法人住所:

开户银行:

帐 号:

邮政编码:

电 话:

传 真:



附件: 出让宗地界址图

国有建设用地使用权变更协议书

440402-2006-000019 之（一）

甲方：珠海市国土资源局

乙方：银基物流（珠海珠澳跨境工业区）有限公司

根据国家法律法规、《珠海市闲置土地处置办法》、《珠海市国有建设用地使用权出让年限管理规定》、《珠海市人民政府办公室印发关于国有建设用地使用权评估市场价格确定及使用的规定（试行）的通知》（珠府办〔2012〕47号）、《国土资源部办公厅关于出让土地改变用途有关问题的复函》（国土资厅函〔2010〕104号）、《珠海保税区项目用地监管办法》、《关于印发〈珠海保税区（珠澳跨境工业区珠海园区）转型项目审批管理办法〉（2015年修订）的通知》（珠保〔2015〕57号）、2016年12月16日《转型项目投资协议书》、市政府《珠海市人民政府关于珠澳跨境工业区珠海园区 A201c0117 地块控制性详细规划修改——银基物流（珠海珠澳跨境工业区）有限公司用地规划条件调整的批复》（珠府批〔2016〕129号）、以及《珠海市国有土地使用权出让合同书》（合同编号：440402-2006-000019，以下简称《出让合同》）第二十条的规定，甲、乙双方经过协商，签订协议如下：

一、乙方位于珠澳跨境工业区珠海园区 6-1 地块，15023.29 平方米工业、仓储用地（合同编号：440402-2006-000019，双方确认已交地，以下简称该地块），已按原用地的面积、用途、容积率缴清地价款 12619563.6 元。

市政府珠府批〔2016〕129号批复同意该地块将南部7米宽道路用地划为市政道路后的用地面积12573.09平方米，用地功能为商业、商务混合用地，容积率为4.8（商业计容建筑面积不高于项目计容总建筑面积的20%），一级建筑覆盖率 $\leq 40\%$ ，二级建筑覆盖率 $\leq 30\%$ ，绿地率 $\geq 30\%$ ，建筑限高120米，停车位按0.4车位/100平方米建筑面积配置；南侧建筑红线退让以控规的用地红线为基准，高、多层统一退让20米，即按现用地红线统一退让13米；配建占地1740平方米的公交首末站，并按相关要求配建不小于100平方米建筑面积的公交调度服务用房（包括休息室、公测、调度室等功能）。

2016年10月18日珠海市住房和城乡建设局保税规划分局以珠规建(保)函〔2016〕54号文函复乙方，规划条件中用地面积12573.09平方米，用地功能为商业、商务混合用地，计容积率建筑面积：60350.83平方米（商业计容积率建筑面积不高于项目计容积率建筑面积的20%）。2016年12月23日保税规划分局以珠规建(保)函〔2016〕65号文函复乙方，同意该地块用地规划条件延期。如项目建成面积未达到约定面积，乙方不得要求甲方退还已缴交地价款。

乙方同意该宗土地面积从15023.29平方米变更为12573.09平方米，并同意剩余2450.2平方米土地的国有建设用地使用权由政府收回，收地补偿协议按程序报批后，另行签订。

二、转型后地价计算方式：

（一）转型后总地价款

根据珠府办〔2012〕47号文第二条第二款和珠保〔2015〕57号文第六条第一款的规定，乙方转型后总地价按照经规划部门批准改变后的总建筑面积和用途，以办理地价核准时相应用途评估市场价格（附

电脑截图)标准计算应缴纳的地价,即

1、转型后商业用途地价

60350.83 (计容积率建筑面积) $\times 20\%$ (商业比例) $\times 6549$ (珠海市国有建设用地评估市场价格项目成果(2016年下半年执行))
 $=79047517.13$ 元;

2、转型后商务用途地价

60350.83 (计容积率建筑面积) $\times 80\%$ (商务比例) $\times 1823$ (珠海市国有建设用地评估市场价格项目成果(2016年下半年执行))
 $=88015650.47$ 元;

3、转型后总地价

79047517.13 (转型后商业用途地价) $+88015650.47$ (转型后商务用途地价) $=167063167.6$ 元。

(二) 剩余土地使用年限地价款

该地块转型面积为 12573.09 平方米,原地块每平方米地价为 12619563.6 (原用途已缴纳地价) $\div 15023.29$ (原用地面积) $\div 1.5$ (原容积率) $=560$ 元,原用途转型面积已缴纳地价款为 12573.09 (用地转型面积) $\times 560$ (原每平方米地价) $\times 1.5$ (原容积率) $=10561395.6$ 元。

原土地使用年限为 50 年,自 2007 年 1 月 17 日起算,至 2016 年 12 月 28 日,已使用土地 9.95 年,剩余土地使用年限 40.05 年,原用途已缴纳地价款年平均数额为 10561395.6 (原用途已缴纳地价款) $\div 50$ (原土地使用年限) $=211227.91$ 元,剩余土地使用年限地价为 211227.91 (原用途已缴纳地价款年平均数额) $\times 40.05$ (剩余土地使

用年限) = 8459677.80 元。

(三) 转型后应补交地价款

应补交地价为转型后总地价扣减剩余土地使用年限地价, 即 167063167.6 (转型后总地价) - 8459677.80 (剩余土地使用年限地价) = 158603489.8 元。

三、乙方同意按照本条第一款第(二)项的规定向甲方支付转型后应补交地价款:

(一) 本变更协议书签订之日起 / 日内, 一次性付清转型后应补交地价款 / 元, 其中 / 元作为定金;

(二) 按以下时间和金额分三期向甲方支付转型后应补交地价款。

乙方应于本协议书签订之日起 15 日内, 即 2017 年 1 月 11 日前, 支付转型后应补交地价款的 10%, 即 15860348.98 元, 作为定金; 应于本协议书签订之日起 30 日内, 即 2017 年 1 月 26 日前, 支付转型后应补交地价款的 50%, 即 79301744.9 元 (含定金); 应于本协议书签订之日起 60 日内, 即 2017 年 2 月 25 日前, 付清全部转型后应补交地价款 158603489.8 元。

分期支付转型后应补交地价款的, 乙方在支付第二期及以后各期转型后应补交地价款时, 同意按照支付第一期转型后应补交地价款之日中国人民银行公布的贷款利率, 向甲方支付利息。

不能按时支付转型后应补交地价款的, 自滞纳之日起, 乙方每日按迟延支付款项的 1‰ 向甲方缴纳违约金, 延期付款超过 60 日, 甲方可以直接解除《出让合同》和本变更协议书, 收回土地使用权, 乙方无权要求返还定金, 乙方已缴交地价款扣除定金后, 其余部分予以返还。

四、本项目设置履约保证金制度, 具体按照珠海保税区管理委员

会和乙方签订的《转型项目投资协议书》相关约定执行。乙方承诺本变更协议书签订之日起12个月内,即2017年12月28日前开工建设;42个月内,即2020年6月28日前竣工。

如乙方未按本协议书约定日期开工建设的,每延期一日,应支付甲方转型后总地价款 1%的违约金。

如乙方未按本协议书约定日期竣工的,每延期一日,应支付甲方转型后总地价款 1%的违约金。

若因不可抗力或政府原因导致项目建设不能按期开工或竣工的,乙方须提供相关证明材料,向珠海保税区管理委员会申请时间相应顺延。经核实批准后,与甲方签订土地出让合同补充协议,顺延项目建设的时间。

五、根据市政府珠府函〔2016〕212号文及市政府同意的珠保〔2015〕57号文第六条第二款规定,该地块自签订本变更协议之日起算商业、商务用途的土地使用年限为40年。

六、乙方在该地块内进行建设时,有关用水、用气、污水及其他设施与该地块外主管线、用电变电站接口和引入工程,应按有关规定办理。

七、乙方同意政府为公用事业需要而敷设的各种管道与管线进出、通过、穿越该地块,但由此影响该地块使用功能的,政府或公用事业营建主体应当给予合理补偿。

八、该地块在使用期限内,政府保留对该地块的规划调整权,原规划如有修改,该地块已有的建筑物不受影响,但在使用期限内该地块的建筑物、构筑物及其附属设施改建、翻建、重建,或者期限届满申请续期时,必须按届时有效的规划执行。

九、土地使用期限届满，土地使用权人如需继续使用土地的，应当在届满前一年申请续期，除根据社会公共利益收回的，一般应予以批准。经批准予以续期的，土地使用权人须与甲方重新签订土地使用权出让合同，缴付地价款和办理土地使用权等登记手续。

土地使用期届满，土地使用权人未申请续期或申请续期但未获批准的，由出让人收回地上建筑物、构筑物及其附属设施，并根据收回时地上建筑物、构筑物及其附属设施的残余价值，给予土地使用者相应补偿。

十、《出让合同》其他条款涉及用地面积、建筑容积率、用途、最大允许建筑总面积、建设用地使用权出让价款、工程开工期限及竣工期限等与本协议书约定不一致的，按本协议书执行。除本协议书约定的事项修改外，《出让合同》其他约定继续有效。

十一、签订本协议书前，乙方必须确保该地块及其地上建筑物的产权清晰和权属无争议，无抵押、无查封、无预查封。

十二、该地块构成土地闲置的，按《珠海市闲置土地处置办法》等有关规定处置。

十三、本项目实行项目用地产权分阶段管理制度和项目用地退出制度，具体由珠海保税区管理委员会按照《珠海保税区项目用地监管办法》的规定执行。

乙方承诺遵守该办法，同意甲方和珠海保税区管理委员会按该办法对本项目进行监管。

十四、甲、乙双方在履行本协议书过程中如有争议，应协商解决，协商不成，任何一方均可向有管辖权的人民法院起诉。

十五、本协议书自双方签字盖章之日起生效。未尽事宜，由双方

另行签订补充协议，补充协议与本协议具有同等法律效力。

十六、本协议书一式八份，甲、乙双方和珠海市国土资源局保税分局各执两份，市不动产登记中心、市地方税务局各执一份，与《出让合同》具有同等法律效力。

附件：1. 珠海市国有建设用地评估市场价格项目成果（电脑截图）

2. 《转型项目投资协议书》

3. 《关于明确银基物流（珠海珠澳跨境工业区）有限公

司位于珠澳跨境工业区珠海园区中心路西侧、一号路南侧地块用地规划条件的复函》（珠规建（保）函〔2016〕54号）及用地范围图

4. 《关于银基物流（珠海珠澳跨境工业区）有限公司申请位于珠澳跨境工业区中心路西侧、一号路南侧地块用地规划条件延期的复函》（珠规建（保）函〔2016〕65号）

甲方：珠海市国土资源局

（盖章）



法定代表人（委托代理人）

签字：

何晓春

乙方：银基物流（珠海珠澳跨境工业区）有限公司

（盖章）



法定代表人（委托代理人）

签字：

冯日胜

签订地点：珠海市

经办人：陈国雄

二〇一六年十二月二十八日

国有建设用地使用权变更协议书

补充协议（二）



甲方：珠海市自然资源局

乙方：银基物流（珠海珠澳跨境工业区）有限公司

2006年12月14日，乙方取得位于珠澳跨境工业区珠海园区6-1号地块15023.29平方米工业、仓储用地（下称该用地）。2016年12月28日，经批准，乙方签订《国有建设用地使用权变更协议书》（440402-2006-000019之（一），下称《变更协议》），该用地变更为12573.09平方米商业、商务混合用地，总计容面积60350.83平方米；约定2017年12月28日前开工建设，2020年6月28日前竣工。2018年1月5日，因台风天气和改变变电设施方案等因素影响，乙方签订《变更协议》补充协议，动工期限延长至2018年6月28日前，竣工期限延长至2020年12月28日前。



因受新型肺炎疫情影响，根据《横琴新区管委会办公室关于印发〈应对新型肺炎疫情帮扶企业共度难关若干政策措施〉的通知》（珠横新办函〔2020〕8号）第六条，甲乙双方协商一致，就《变更协议》达成补充协议如下：

一、《变更协议》第四条，将该用地的竣工期限由 2020

年 12 月 28 日前，延长至 2021 年 3 月 28 日前。

根据《珠海市人民政府关于进一步加强建设项目用地开竣工监管处置的若干意见》（珠府办函〔2018〕352 号）的规定，竣工标准是以用地单位依法取得规划验收合格证明（《建设工程规划条件核实合格证》）或建设工程竣工验收备案证明为准。若横琴新区和一体化发展区域参照该意见精神另行制定新政策的，按新政策执行。

二、受让人不能按期开工或竣工，应以本协议约定的开竣工期限截止日为节点，提前三十日向出让人或属地政府书面提出开工或竣工延期申请。受让人超期申请的，须向出让人出具《同意缴交开（竣）工违约金承诺函》，并经市、区政府（管委会）审核符合延期条件、批准延期后，对超期提出延期申请计收相应的违约金。超期申请违约金按每日相当于国有建设用地使用权出让价款总额的 1‰ 计收，计费时间自约定的申请期限（即到期之日前三十日）至提出书面申请之日。在受让人缴清超期申请违约金后，出让人再行办理宗地后续延期手续。

三、《变更协议》其他涉及竣工期限约定的，按本协议第一条约定顺延后的期限执行。

四、除本协议约定的事项修改外，《变更协议》其他约定继续有效。

五、本协议自双方签字盖章之日起生效，未尽事宜，可

由双方另行签订补充协议。

六、本协议一式陆份，甲方执肆份，乙方执贰份，与《变更协议》具有同等法律效力。

(以下无正文)



法定代表人(委托代理人)

(签字) 王彦

王彦

负责人: 王彦

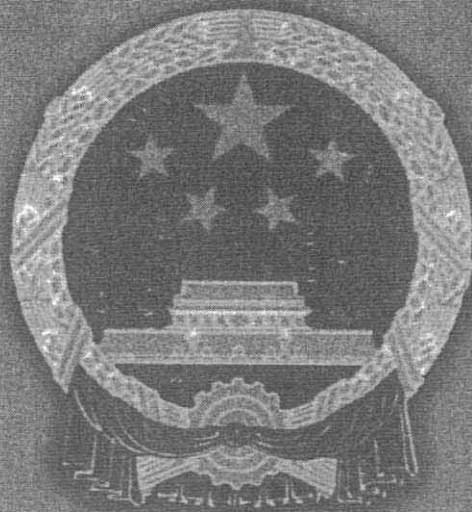
法定代表人(委托代理人)

(签字) 肖峰



签订日期: 2020年5月11日

中 华 人 民 共 和 国



建设用地
规划许可证

中华人民共和国

建设用地规划许可证

地字第(保税) 2017-014 号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第三十七、第三十八条规定，经审核，本用地项目符合城乡规划要求，颁发此证。



用地单位	银基物流（珠海珠澳跨境工业区）有限公司
用地项目名称	银基大厦
用地位置	珠澳跨境工业区一号路南侧、中心路西侧（原6-1地块）
用地性质	商务、商业用地
用地面积	12573.09平方米
建设规模	计容积率建筑面积为60350.83平方米（其中商务比例为80%、商业比例20%）
附图及附件名称	1. 地字第（保税）2017-014号 建设用地规划条件； 2. 地字第（保税）2017-014号 建设用地红线图。 备注：原《建设用地规划许可证》（2006用地字（香洲）第130号）收回作废。

遵守事项

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核，建设用地符合城乡规划要求的法律凭证。
- 二、未取得本证，而取得建设用地批准文件、占用土地的，均属违法行
- 三、未经发证机关审核同意，本证的各项规定不得随意变更。
- 四、本证所需附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。