

神州数码集团股份有限公司
欲了解 T207-0052 地块土地使用权市场价值评估项目
资产评估报告
中同华评报字（2017）第 793 号

北京中同华资产评估有限公司
二〇一七年九月十日

目录

注册资产评估师声明.....	1
资产评估报告书摘要.....	2
资产评估报告书.....	3
一、委托方、产权持有单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者.....	3
二、评估目的.....	4
三、评估对象和评估范围.....	4
四、价值类型及其定义.....	5
五、评估基准日.....	6
六、评估依据.....	6
七、评估方法.....	7
八、评估程序实施过程和情况.....	9
九、评估假设.....	9
十、评估结论.....	10
十一、特别事项说明.....	10
十二、评估报告使用限制说明.....	11
十三、评估报告日.....	11
资产评估报告书附件.....	13

资产评估师声明

神州数码集团股份有限公司

受贵公司委托，我们对位于深圳湾超级总部基地的T207-0052地块土地使用权于评估基准日2017年6月30日的市场价值进行评估，并作如下声明：

1.我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

2.评估对象涉及的资产清单由委托方、产权持有单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

3.我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

4.我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已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，并对已经发现的问题进行了如实披露。

5.我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

神州数码集团股份有限公司

欲了解 T207-0052 地块土地使用权市场价值评估项目

资产评估报告摘要

中同华评报字（2017）第 793 号

神州数码集团股份有限公司：

北京中同华资产评估有限公司(以下简称“中同华”或“我公司”)接受贵公司的委托,本着独立、客观、公正的原则,根据中国资产评估准则和其他相关法律、法规的要求,为贵公司 T207-0052 地块土地使用权市场价值之经济行为提供参考价值为目的,按照必要的评估程序,对深圳湾超级总部基地 T207-0052 地块土地使用权,在符合使用管制要求前提下于 2017 年 6 月 30 日的市场价值,采用假设开发法进行了评估,评估结论为 389,661.68 万元,评估结论见下表:

资产评估结果汇总表

金额单位:人民币万元

序号	科目名称	评估值	备注
1	无形资产-土地使用权	389,661.68	
委估资产合计		389,661.68	

在使用本评估结论时,提请相关当事方关注以下事项:

1. 本评估结论为委估资产于评估基准日在完全产权下的市场价值,未考虑上述资产尚未支付的相关负债以及相关资产可能承担的抵押、担保事宜对评估价值的影响。
2. 截止报告出具日,神州数码尚未取得《国有土地使用权证》,本次评估按照土地出让合同中约定的土地使用权面积计算其价值,土地使用权面积最终以取得的《国有土地使用权证》证载面积为准。
3. 本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据,不得用于交易价值参考等使用目的。评估结论的使用有效期原则上为自评估基准日起一年。如有效期内资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化,委托方应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

以上内容摘自资产评估报告正文,欲了解本评估项目的全面情况,请认真阅读资产评估报告正文全文。

神州数码集团股份有限公司

欲了解 T207-0052 地块土地使用权市场价值评估项目

资产评估报告

中同华评报字（2017）第 793 号

神州数码集团股份有限公司：

北京中同华资产评估有限公司（以下简称“中同华”或我公司）接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照必要的评估程序，在符合使用管制要求前提下，采用假设开发法，对深圳湾超级总部基地T207-0052地块土地使用权在2017年6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、委托方暨产权持有单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者

本次资产评估项目的委托方暨产权持有单位为：神州数码集团股份有限公司，业务约定书约定的其他评估报告使用者为法律法规范围内的其他使用者。

（一）委托方暨产权持有单位概况

1. 注册登记情况

统一社会信用代码：9144030019218259X7

企业名称：神州数码集团股份有限公司

类型：股份有限公司(上市)

法定代表人：郭为

注册资本：65407.043400 万人民币

成立日期：1982 年 06 月 01 日

营业期限自：1982 年 06 月 01 日

营业期限至：5000 年 01 月 01 日

登记机关：深圳市市场监督管理局

核准日期：2017 年 01 月 05 日

登记状态：存续（在营、开业、在册）

住所：深圳市南山区粤海街道科发路 8 号金融基地 1 栋 11 楼 E1

经营范围：（一）计算机硬件及配套零件的研究、开发；网络产品、多媒体产品、

电子信息产品及通讯产品、办公自动化设备、仪器仪表、电器及印刷照排设备、计算机应用系统的安装和维修；自产产品的技术咨询、技术服务、技术转让；经营进出口业务；计算机硬件、软件及外围设施的代理销售；销售自产产品；（二）通信设备、电子、计算机配件的技术开发；计算机软件、信息技术、系统集成、办公自动化、综合布线技术的研发（不含限制项目）；（三）投资兴办实业（具体项目另行申报）；在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营。（以上项目法律、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）。

2. 公司发展历史和现状简介

神州数码集团股份有限公司为深证证券交易所上市公司，股票代码为 000034.SZ。公司前身为深圳市华宝畜禽联合公司,1981 年 11 月 20 日经深圳市人民政府以市特府【1981】20 号文批准成立，并于 1983 年 1 月 31 日经中国牧工商联合总公司批准更名为深圳华宝牧工商联合公司。经营业务包括：通讯服务运营、数据与语音服务、通讯设备的研制、开发、生产与销售、软件开发；经营国内商业、物资代销业；进出口贸易；食用动物养殖及相应的肉类加工、饲料生产和销售；果树种植；房地产投资与开发。

二、评估目的

根据资产评估业务约定书，本评估报告的评估目的是为神州数码集团股份有限公司拟了解T207-0052地块土地使用权在采用假设开发法做为评估方法情况下的市场价值。不得用于交易价值参考等使用目的。

三、评估对象和评估范围

本次资产评估对象为神州数码集团股份有限公司持有的位于深圳市南山区深圳湾超级总部基地T207-0052地块。评估范围为T207-0052地块土地使用权，其详细情况如下：

1.土地登记状况

委估土地尚未取得《国有土地使用证》，根据《深圳市土地使用权出让合同书》，估价对象土地登记的具体情况如下：

- ①土地使用权人：神州数码集团股份有限公司；
- ②土地编号：T207-0052；
- ③地理位置：深圳市南山区深圳湾超级总部基地深湾二路东侧、白石三道北侧；
- ④土地用途：商业服务业用地；

- ⑤ 建设用地面积：项目总用地面积25,634.91平方米；
- ⑥ 土地使用权类型：出让；
- ⑦ 土地使用年限：30年；

2.土地权利状况

待估宗地的土地所有权属国家所有，土地使用权为神州数码集团股份有限公司合法取得。待估宗地来源合法、产权清楚。截止报告出具日尚未取得国有土地使用证，不存在抵押、租赁等他项权利。

3.土地利用状况

待估宗地为新征土地，尚未利用，原有地上物已拆除，土地红线内已完成平整待开发。土地红线外基础配套设施已达到“五通”（供水、排水、通路、通电、通讯）。

根据《深圳市土地使用权出让合同书》，宗地规划建筑容积率 ≤ 7.8 ，总规定建筑面积 206000 平方米，包括：地上规定建筑面积 200000 平方米，其中办公 137000 平方米，职工食堂 3000 平方米，商务公寓 40000 平方米，商业 19580 平方米，物业服务用房 420 平方米；地下规定建筑面积 6000 平方米（均为地下商业）。

根据《深圳市土地使用权出让公告》（深土交告〔2017〕11号）：T207-0052 宗地项目建成后，6000 平方米地下商业、19580 平方米地面商业和 36220 平方米办公可按规定销售；物业服务用房归全体业主共有；其余部分在出让年期内不得转让；用地范围内地上、地下凡涉及轨道交通设施所占用的空间，只能作为轨道交通用途使用，产权归轨道建设项目的使用权人。

本项目不涉及引用其他机构出具的报告结论事项。

四、价值类型及其定义

本次评估是为神州数码了解 T207-0052 地块土地使用权市场价值提供价值参考依据，一般为公开、公平市场条件下的价值，本次评估采用符合使用管制要求条件下的市场价值作为选定的价值类型，具体定义如下：

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。

符合使用管制要求在本报告中是指被评估资产以有关部门依法规定的用途、面积、高度、建筑密度、容积率、年限等技术指标的要求使用，并在可预见的未来，不会发生重大改变。

五、评估基准日

根据资产评估业务约定书之约定，本次评估的评估基准日为2017年6月30日。

本次评估工作中所采用的价格及其他参数均为评估基准日的标准。

以2017年6月30日作为评估基准日，是委托方根据实现经济行为的需要确定的。

六、评估依据

（一）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）
2. 第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订 中华人民共和国主席令第 72 号《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007 年 8 月 30 日）；
3. 国土资厅发〔2015〕12 号《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
4. 建设部《中华人民共和国国家标准房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
5. 建设部令第 98 号《城市房地产抵押管理办法》（2001 年 8 月 15 日）
6. 第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订 中华人民共和国主席令第 28 号《中华人民共和国土地管理法》（2004 年 8 月 28 日）；
7. 国土资源部令第 21 号《协议出让国有土地使用权规定》（2003 年 6 月 11 日）；
8. 中华人民共和国国务院令第 483 号《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（国务院第 163 次常务会议通过修订，2006 年 12 月 31 日）；
9. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

（二）准则依据

1. 财政部关于印发《资产评估准则—基本准则》和《资产评估职业道德准则—基本准则》的通知（财企[2004]20 号，2004 年 2 月 25 日）；
2. 中国注册会计师协会关于印发《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》的通知（会协[2003]18 号，2003 年 1 月 28 日）；
3. 中国资产评估协会关于印发《资产评估准则—评估报告等 7 项资产评估准则》的通知（中评协[2007]189 号，2007 年 11 月 28 日）；
4. 中国资产评估协会《关于修改评估报告等准则中有关签章条款》的通知（中评协[2011]230 号，2011 年 12 月 30 日）；
5. 财政部颁布的国内企业会计准则体系。

（三）权属依据

1. 《深圳市土地使用权出让合同书》(深地合字(2017)8014号);
2. 产权持有单位提供的其他权属证明文件。

(四) 取价依据

1. 中国人民银行现行贷款利率;
2. 国土资源部关于发布实施《全国工业用地出让最低价标准》的通知(国土资发[2006]307号,2006年12月23日);
3. 《关于取消和降低涉及住房建设收费的通知》(粤价[2001]323号)
4. 搜集的相关价格信息;
5. 评估师现场察看和市场调查取得的与估价相关的资料。

(五) 其他依据

1. 神州数码与中同华签订的《资产评估业务约定书》;
2. 产权持有单位提供的其他有关资料。

七、评估方法

根据《城镇土地估价规程》(以下简称《规程》),通行的估价方法有市场比较法、收益还原法、剩余法(假设开发法)、成本逼近法、基准地价系数修正法等。估价方法的选择应按照《规程》,根据当地地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等,选择适当的估价方法,对评估方法的选择进行具体分析如下:

1、评估方法介绍

(1) 成本逼近法

成本逼近法是以取得和开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据,加上客观的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益等确定土地价格的方法。成本逼近法一般适用于新开发土地、或土地市场欠发育、交易实例少的地区的土地价格评估。

(2) 基准地价系数修正法

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果,按照替代原则,对委估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较,并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正,进而求取委估宗地在评估基准日价格的方法。

(3) 市场比较法

市场比较法是根据市场中的替代原理,将委估宗地与具有替代性的,且在评估时

点近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算委估宗地客观合理价值的方法。

（4）收益还原法

收益还原法是将待估宗地未来正常年纯收益（地租），以一定的土地还原率还原，以此估算待估土地价格的方法。收益还原法适用于有现实收益或潜在收益的土地或不动产估价。

（5）剩余法

剩余法，又称假设开发法，是在测算完成开发后的不动产正常交易价格的基础上，扣除预计的正常开发成本及有关专业费用、利息、利润和税费等，以价格余额来估算估价对象价格的方法。剩余法分两种适用情况，一种可以适用于具有投资开发或再开发潜力的土地估价，另一种可以适用于现有不动产中地价的单独评估，通常前一种情况称为假设开发法，后一种情况称为剩余法。

2、评估方法选择

神州数码集团股份有限公司与国土部门签订《深圳市土地使用权出让合同书》，对于土地的规划指标已做了较详细规定，可售物业的销售价格可以根据通过市场调查取得；限售物业可通过收益还原法确定该部分物业的价值，具备采用假设开发法评估的条件。

同时按照评估业务约定书的约定，本次评估目的是为神州数码集团股份有限公司拟了解 T207-0052 地块土地使用权在采用假设开发法做为评估方法情况下的市场价值。故最终确定采用假设开发法对委估宗地进行评估并确定评估结论。

3、操作步骤

假设开发法估价步骤为：

- ① 调查房地产的基本情况；
- ② 确定被估房地产的最佳开发利用方式；
- ③ 预测房地产售价；
- ④ 估算各项成本费用；
- ⑤ 确定开发商的合理利润；
- ⑥ 估算待估对象价值；

八、评估程序

本次评估程序主要分四个阶段进行。

(一) 评估准备阶段

与委托方洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，接受委托，签订资产评估业务约定书；确定项目负责人，组成评估项目组，编制评估计划；辅导产权持有单位填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

(二) 现场调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过询问、勘查等方式进行实地调查，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

(三) 评定估算阶段

对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

(四) 编制和提交评估报告阶段

根据各评估小组对各类资产的初步评估结果，编制相关评估说明，在核实确认相关评估说明具体资产项目评估结果准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，依据各资产评估说明进行资产评估汇总分析，确定最终评估结论，撰写资产评估报告书；根据相关法律、法规、资产评估准则和评估机构内部质量控制制度，对评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核；与委托方或者委托方许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估业务约定书的要求向委托方提交正式资产评估报告书。

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

1. 本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；
2. 本次评估假设评估基准日后外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；
3. 本次评估假设产权持有单位的经营业务合法，并不会出现不可预见的因素导致其无法持续经营，被评估资产现有用途不变并原地持续使用；

4. 委托方暨产权持有单位提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整；
5. 本次评估，除特殊说明外，未考虑产权持有单位股权或相关资产可能承担的抵押、担保事宜对评估价值的影响，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；
6. 根据委托方和产权持有者提供的资料，本次评估假设产权持有者对委估资产在评估基准日拥有完全产权；
7. 当出现与上述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

十、评估结论

本次评估采用假设开发法对神州数码持有的深圳湾超级总部基地 T207-0052 地块土地使用权进行评估。

经评估，于评估基准日，委估土地在符合使用管制要求条件下的评估值为 389,661.68 万元，评估结论见下表：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

序号	科目名称	评估值	备注
1	无形资产-土地使用权	389,661.68	
委估资产合计		389,661.68	

评估结果详细情况见资产基础法评估明细表。

十一、特别事项说明

本评估报告存在如下特别事项，提请报告使用者予以关注：

1. 本报告的评估结论是反映委估资产在符合使用管制要求前提下，于评估基准日所表现的本报告所列明的评估目的下的价值。
2. 本评估报告是在委托方及相关当事方提供基础文件数据资料的基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托方及相关当事方的责任；注册资产评估师的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。
3. 本评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。
4. 本评估结论为委估资产于评估基准日在符合使用管制要求条件下的市场价值，未考虑委估资产尚未支付的相关负债以及可能承担的抵押、担保事宜对评估价值的影响，申报资产的相关负债以及将来如果有与申报资产权属相关的纠纷，与本评估机构

无关。

5. 产权持有单位已与国土部门签订《深圳市土地使用权出让合同书》（深地合字（2017）8014号），但尚未办理《国有土地使用权证》，本次评估按照土地出让合同中约定的土地使用权面积计算其价值，土地使用权面积最终以取得的《国有土地使用权证》证载面积为准。

十二、评估报告使用限制说明

本评估报告有如下使用限制：

1. 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用，且只能用于本评估报告载明的评估目的和用途。评估报告使用者应按有关法律、法规，以及资产评估业务约定书的要求正确、恰当地使用本评估报告，任何不正确或不恰当地使用报告所造成的不便或损失，将由报告使用者自行承担责任。

2. 未征得我公司书面同意，本评估报告的内容不得被摘抄、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。

3. 本评估报告结论的使用有效期原则上为自评估基准日起一年。如有效期内资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托方应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

十三、评估报告日

本评估报告日为2017年09月10日。

[本页无正文，为资产评估报告书之签字盖章页]

评估机构法定代表人（授权人）：

管伯渊

资产评估师：

资产评估师：商玉和

北京中同华资产评估有限公司

二零一七年九月十日

神州数码集团股份有限公司

欲了解 T207-0052 地块土地使用权市场价值评估项目

资产评估报告附件

目 录

- 附件一：委托方暨产权持有单位法人营业执照复印件
- 附件二：评估对象涉及的主要权属证明资料复印件
《深圳市土地使用权出让合同书》（深地合字（2017）8014 号）；
- 附件三：委托方暨产权持有单位承诺函原件
- 附件四：签字注册资产评估师承诺函原件
- 附件五：评估机构资格证书复印件
- 附件六：评估机构法人营业执照副本复印件
- 附件七：评估机构法人授权书复印件
- 附件八：签字注册资产评估师资格证书复印件
- 附件九：资产评估业务约定书复印件