

中国长城科技集团股份有限公司暨  
深圳中电蓝海控股有限公司  
因经营决策所涉及的  
深圳市南山区粤海街道科发路不动产置换物业

# 估值报告

鹏信咨询字[2020]第 488 号

(共 1 册, 第 1 册)

评估基准日: 2020 年 5 月 31 日

估值报告日: 2020 年 7 月 16 日



深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

SHENZHEN PENGXIN APPRAISAL LIMITED

中国广东省深圳市福田区福中路 29 号 (彩田路口) 福景大厦中座十四楼  
Floor 14, Middle Block, Fujing Building, 29 Fuzhong Road, Futian District, Shenzhen, China

电话 (Tel) :+86755-8240 6288

传真 (Fax) :+86755-8242 0222

直线 (Dir) :+86755-8240 3555

邮政编码 (Postcode) :518026

<http://www.pengxin.com>

Email: px@pengxin.com



## 估值报告目录

声明	1
估值报告摘要	1
估值报告正文	1
一、 委托人、资产占有方和评估咨询业务合同约定的其他估值报告使用人	1
二、 估值目的	2
三、 估值对象和估值范围	2
四、 价值类型及定义	5
五、 评估基准日	5
六、 估值依据	6
七、 估值方法	7
八、 估值程序实施过程和情况	8
九、 估值假设	8
十、 估值结论	11
十一、 特别事项说明	11
十二、 估值报告使用限制说明	12
十三、 估值报告日	13
估值报告附件	15
附件一：估值结果明细表	16
附件二：委托人和资产占有方的营业执照（复印件）	17
附件三：估值对象涉及的主要权属证明资料（复印件）	18
附件四：委托人和资产占有方的承诺函	19
附件五：资产评估机构备案文件或者资格证明文件（复印件）	20
附件六：资产评估机构的营业执照（复印件）	21
附件八：签字资产评估师的职业资格证书登记卡（复印件）	22
附录：收益法应用说明	23
附录：市场法应用说明	27



## 声明

一、本估值报告使用人限于且仅限于委托人和法律、行政法规规定的本估值报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人均不得成为本估值报告的使用人。

二、本估值报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本估值报告载明的使用范围使用本估值报告；本估值报告使用人违反前述规定使用本估值报告的，本公司及其签字评估师不承担责任。

三、本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。

四、本估值报告使用人应当关注估值结论成立的假设前提、特别事项说明和估值报告使用限制说明。

五、估值对象及其对应的估值范围所涉及的评估明细表中的申报评估信息、资料及其他重要资料等由相关当事人（包括资产占有方、资产占有方的关联方等及其管理者或相关职员）申报或提供并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性和有效性负责。

六、本估值报告的签字评估师（包括协助其工作的评估专业人员）已经对本估值报告中的估值对象及其所涉及资产进行了必要的现场调查；对估值对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对估值对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了抽查查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请相关当事人完善产权以满足出具估值报告的要求。

七、本公司及本估值报告的签字评估师与本估值报告中的估值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。

八、未经本公司书面同意，本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、行政法规规定和评估委托合同另有约定的除外。



中国长城科技集团股份有限公司暨  
深圳中电蓝海控股有限公司  
因经营决策所涉及的  
深圳市南山区粤海街道科发路不动产置换物业  
估值报告摘要

鹏信咨询字[2020]第 488 号

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司接受 中国长城科技集团股份有限公司（以下简称「中国长城」）暨 深圳中电蓝海控股有限公司（以下简称「中电蓝海」）的委托，就「中国长城」暨「中电蓝海」因经营决策事宜所涉及「中国长城」名下位于深圳市南山区粤海街道科发路的相关不动产，基于城市更新后按照有关设定条件置换取得的产业研发用房（以下简称「置换物业」）于评估基准日的市场价值进行了评估。现将估值报告正文的相关内容摘要如下：

一、估值目的：「中国长城」暨「中电蓝海」因经营决策事宜，共同委托本公司对「中国长城」名下位于深圳市南山区粤海街道科发路的相关不动产，基于城市更新后按照设定条件置换取得的产业研发用房于评估基准日的市场价值进行了评估，为委托人提供价值参考。

二、估值对象：本次估值对象为「置换物业」不动产的全部权益；与上述估值对象对应的估值范围为「置换物业」所涉及的产业研发用房。

三、评估基准日：2020 年 5 月 31 日。

四、价值类型：市场价值。

五、估值方法：市场法、收益法。

六、估值结论：

1、采用市场法评估的「置换物业」于评估基准日的评估值为：**175,025.93** 万元人民币。

2、采用收益法评估的「置换物业」于评估基准日的评估值为：**163,936.13** 万元人民币。

经综合分析，本次估值以市场法的评估结果作为本估值报告之估值结论，即：「中国长城」名下位于深圳市南山区粤海街道科发路 1 号主厂房、2 号办公楼、3 号食堂，基于城市更新后按照有关设定条件置换取得的产业研发用房于评估基准日 2020 年 5 月 31 日的市场价值为：**175,025.93** 万元人民币（大写：人民币壹拾柒亿伍仟零贰拾伍万玖仟叁佰元整）。

应委托人要求，本报告披露如下信息：

1.根据深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司出具的估值报告（鹏信咨询字[2020]第 487 号），「中国长城」名下位于深圳市南山区粤海街道科发路



1 号主厂房、2 号办公楼、3 号食堂共三项不动产在现状条件下（物业置换前，下同）以及估值所设定的假设条件下，其市场价值为 **104,469.11** 万元人民币。

2. 根据上述估值报告，「中国长城」名下位于深圳市南山区粤海街道科发路 1 号的主厂房、2 号办公楼、3 号食堂共三项不动产按照现状条件，以 **95 元/m<sup>2</sup>·月**（含税）作为评估基准日的起始租金水平，且每年租金上涨 **4%** 的条件下对外出租 **4.5** 年，其预期收益（不考虑企业所得税）的折现值为 **19,286.60** 万元。

## 七、特别事项说明

本次估值对象为模拟的「置换物业」之不动产全部权益，于评估基准日并非实际存在；其估值计算所涉及的「置换物业」建筑面积/产权置换比例、实物状况、权属情况等均为假设，相关参数由委托人提供。若脱离上述假设前提或上述假设发生变动，则本报告所载估值结论无效。

由于假设拟置换房地产性质为非商品房，不得进行转让，为客观反应置换房地产的市场价值，本次评估假设「置换物业」占有方补缴相应土地出让金后能够转让土地使用权及地上建筑物；故本次评估参考《深圳市地价测算规则》深府办规〔2019〕9 号 中第 2.1 条“土地利用条件变更情形”之规定，在采用市场法计算不动产市场价格后扣减相应土地应补缴出让金以此计算不动产市场价值

本报告使用人应当关注本估值报告设定假设条件的可实现性、合理性以及引用本估值报告的潜在风险。



中国长城科技集团股份有限公司暨  
深圳中电蓝海控股有限公司  
因经营决策所涉及的  
深圳市南山区粤海街道科发路不动产置换物业  
估值报告正文

鹏信咨询字[2020]第 488 号

中国长城科技集团股份有限公司

暨

深圳中电蓝海控股有限公司：

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司（“本公司”）接受 贵公司的委托，按照法律、行政法规的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用市场法、收益法，按照必要的估值程序，对 贵公司因经营决策事宜所涉及的深圳市南山区粤海街道科发路不动产置换物业于 2020 年 5 月 31 日的市场价值进行了评估。现将估值情况报告如下：

一、委托人、资产占有方和评估咨询业务合同约定的其他估值报告使用人

（一）委托人及资产占有方概况

本次估值委托人之一中国长城科技集团股份有限公司即资产占有方，其简明工商信息如下（截至 2020 年 5 月 31 日）：

公司名称	中国长城科技集团股份有限公司（以下简称「中国长城」）
英文名称及缩写	CHINA GREATWALL TECHNOLOGY GROUP CO., LTD.
证券简称	中国长城
证券代码	000066.SZ
法定代表人	宋黎定
注册资本	292818.2053 万元人民币（截至本报告出具日）
公司注册地址	深圳市南山区科技园长城计算机大厦
办公地址	深圳市南山区科技园长城计算机大厦
统一社会信用代码	91440300279351261M
成立日期	1997-06-19
上市时间	1997-06-26
企业类型	股份有限公司（上市）
经营范围	一般经营项目是：计算机软件、硬件、终端及其外部设备、网络系统及系统集成、电子产品及零部件、金融机具、税控机具、计量仪表、安防产品、移动通讯设备、无线电话机（手机）、通信及网络





	产品、数字音视频产品的技术开发、销售及售后服务，并提供相关的技术和咨询服务（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）；投资兴办实业（具体项目另行申报）；自营进出口业务（具体按深贸营登证字第49号文执行）；房地产开发经营；房屋、设备等固定资产租赁（不含金融租赁）；物业管理及相关服务业务；国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）。（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；法律、法规规定无需许可（审批）的，市场主体自主选择经营。），许可经营项目是：计算机软件、硬件、终端及其外部设备、网络系统及系统集成、电子产品及零部件、金融机具、税控机具、计量仪表、安防产品、移动通讯设备、无线电话机（手机）、通信及网络产品、数字音视频产品的生产、加工；经营自行开发的电子出版物、零售各类软件及电子出版物。
营业期限	1997-06-19 至 2027-06-19

本次估值委托人之一深圳中电蓝海控股有限公司，其简明工商信息如下：

公司名称	深圳中电蓝海控股有限公司（以下简称「中电蓝海」）
法定代表人	张黎明
注册资本	2,000.00 万元（截至本报告出具日）
公司注册地址	深圳市南山区粤海街道科技路1号桑达科技大厦十五楼南
统一社会信用代码	91440300MA5F2K3H3U
有限公司成立日期	2018-04-08
企业类型	有限责任公司
经营范围	一般经营项目是：信息传输、软件和信息技术服务业；计算机软件、信息系统软件的开发、销售；信息系统设计、集成、运行维护；电子应用产品与应用系统、电子专用设备、配套产品、软件的研发、设计、产品配套销售；电子应用系统工程；信息技术咨询、技术服务及转让；投资兴办实业（具体项目另行申报）；国内贸易。（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；法律、法规规定无需许可（审批）的，市场主体自主选择经营。），许可经营项目是：电子应用产品与应用系统、电子专用设备、配套产品、软件的生产。
经营期限	2018-04-08 至 2033-03-31

## （二）评估咨询业务合同中约定的其他估值报告使用人

根据委托人与本公司订立的《评估咨询业务合同》，除委托人和法律、行政法规规定的估值报告使用人外，没有其他估值报告使用人。

## 二、估值目的

「中国长城」暨「中电蓝海」因经营决策事宜，共同委托本公司对「中国长城」名下位于深圳市南山区粤海街道科发路的相关不动产，基于城市更新后按照设定条件置换取得的产业研发用房（以下简称「置换物业」）于评估基准日的市场价值进行了评估，为委托人提供价值参考。

## 三、估值对象和估值范围

本次估值对象为「置换物业」不动产的全部权益；与上述估值对象对应的估

值范围为「置换物业」所涉及的产业研发用房。

被评估不动产置换前物业其权属状况如下：

### （一）置换前资产权属情况

根据委托人提供的《土地转让合同》、《深圳市国土局土地使用权转让批复》（深地转批（1991）003号）及深地转批（1991）003号《深圳市国土局土地使用权转让批复》第一补充协议书：载明中国长城计算机深圳股份有限公司（「中国长城」曾用名）于1991年9月10日取得了宗地编号为T305-0001的国有出让用地，土地用途为工业用地，宗地面积为47,630.8 m<sup>2</sup>，使用年限为50年（从1991年9月10日至2041年9月9日止）；根据深地转批（1991）003号《深圳市国土局土地使用权转让批复》第三补充协议书：「中国长城」将取得的T305-0001号宗地分为T305-0093宗地及T305-00095宗地两块宗地。本次置换前不动产涉及T305-0093宗地，属于深圳市高新技术产业园区划定的区域范围内。

根据委托人提供的《不动产权证书》（粤（2019）深圳市不动产权第0221035、0223909、0221043号），置换前不动产已办理不动产产权登记，登记信息如下：

序号	不动产权证书编号	权利人	坐落	权利类型	用途	建筑面积（m <sup>2</sup> ）	使用期限
1	粤（2019）深圳市不动产权第0221035号	中国长城科技集团股份有限公司	南山区粤海街道科发路1号主厂房整栋	国有建设用地使用权/房屋所有权	工业用房/厂房	41,690.40	50年（从1991年9月10日至2041年9月9日止）
2	粤（2019）深圳市不动产权第0223909号		南山区粤海街道科发路2号办公楼整栋		工业用房/综合楼	7,933.50	
3	粤（2019）深圳市不动产权第0221043号		南山区粤海街道科发路3号食堂整栋		工业用房/综合楼	3,950.00	
	合计					53,573.90	

### （二）置换方案

估值对象置换前物业所在地块属于深圳市南山区粤海街道中国电子长城科技园地块城市更新单元，已于2020年5月15日纳入2020年深圳市南山区城市更新单元计划第二批计划，该城市更新项目申报主体为「中电蓝海」，拟更新方向为新型产业、商业功能，以综合整治和拆除重建相结合的方式实施城市更新。目前，该城市更新项目正在进行拆迁谈判及专项规划编制阶段。

根据委托人提供的相关资料，本次估值对象即城市更新后置换取得的新产业用房其土地使用年限为50年，城市更新相关拆除建设期为3年，产权置换后不动产剩余土地使用年限为47年，「置换物业」所涉及的不动产产权置换比为0.9，其产权置换前后的具体情况如下：

比较项目	产权置换前	产权置换后
房屋用途	厂房、综合楼	产业研发用房





比较项目	产权置换前	产权置换后
建筑面积 (m <sup>2</sup> )	53,573.90	48,216.51
产权性质	非市场商品房	非市场商品房
剩余土地使用年限	21.23 年	47 年

### (三) 置换房地产所处区域的城市更新规划情况

估值对象位于《深圳市南山 07-01&02&03&04&05&06&07 号片区（高新技术区）法定图则（2013）》所划定的范围内，该片区的目标与定位如下：

发展目标：世界一流高科技园区，深圳市研发总部核心区，高科技城区；主导功能为新型产业功能、科研教育、商业配套和居住配套。

发展策略：通过多种途径，拓展产业发展空间；完善公共配套设施、居住和商业配套的建设，提升基础设施综合服务能力实现产城融合，强化作为深圳市高新产业核心区的地位与作用。

高新中区：高新区中区为产业创新实验区，近期应重点就部分可改造用地，试验空间规划和土地政策组合控制方案，探索高新区内城市更新的新模式。

估值对象位于深圳市高新技术产业园区范围内，根据《深圳市经济特区高新技术产业园区条例》（2019-10-31 修正）第三章第一节第三十六条：“进入高新区的企业或者项目，需要申请高新区的土地及厂房的，应当符合高新区产业发展规划，有相应的资金保证，且资金来源明确，并具备下列条件之一：①市政府科技行政管理部门认定的高新技术企业或者项目；②国内外知名高新技术企业；③为高新区的高新技术企业提供相关配套服务的企业或者机构。本条前款规定之外的组织或者个人，申请进入高新区的，应当从事本市高新技术产品目录范围内产品的研究开发、生产经营和技术服务活动。”

根据深圳市人民政府、中国电子信息产业集团有限公司《战略合作协议》及其补充协议（2016 年 1 月），深圳市人民政府同意中国电子信息产业集团将科技园区长城科技大楼地块（宗地号为 T305-0049）、长城计算机工业厂房地块（宗地号为 T305-0001）统一规划，按工改工城市更新项目进行拆除重建改造。2020 年 5 月 15 日，估值对象所在的深圳市南山区粤海街道中国电子长城科技园地块城市更新单元被纳入 2020 年深圳市南山区城市更新单元计划第二批计划，由「中电蓝海」作为申报主体（「中电蓝海」为中国电子信息产业集团有限公司（CEC）旗下子公司），拟更新方向为新型产业、商业功能，以综合整治和拆除重建相结合的方式实施城市更新。

### (四) 实物状况假定

根据委托人提供的置换方案，本次估值假定「置换物业」的实物状况如下：

地理位置：深圳市南山区粤海街道深南大道以北、科发路以南；

建筑物功能：产业研发用房；

建筑标准：甲级写字楼；

建筑层数：地上 44 层（含裙房 3 层，架空层、避难层），地下 2 层；



建筑功能分区：地下两层为停车场、地上 1 至 3 层为裙楼商业及大堂，4 至 44 层为研发办公用房；

建筑面积：标准层约 2000 m<sup>2</sup>。

层高：标准层 4.2 米；

外墙：单元式玻璃幕墙系统、特色遮阳装饰条；

空调系统：FCU 风机盘管+新风系统、IT 机房冷却水系统；

电梯：客用电梯共 7 部，高区 4 部、低区 3 部；消防电梯 2 部，通往全部楼层。

### （五）区位状况

「置换物业」所涉及的区位状况现状如下：

估值对象	深圳市南山区粤海街道科发路 1 号主厂房、2 号办公楼、3 号食堂共三栋房地产
地理位置	深圳市南山区粤海街道
四至	东邻科技路，南邻深南大道，西邻科苑北路，北临科发路。
楼层	1 号主厂房共 3 层、2 号办公楼共 5 层、3 号食堂共 4 层；本次评估均为整栋。
道路通达度	周边有由深南大道、科发路等市政道路，道路通达程度较高。
公共交通便捷度	附近设“科技园”公交车站，有 320 路、323 路、324 路、328 路、338 路、369 路、k578 路、m191 路、m194 路、m222 路等多路公交车及地铁 1 号线“高新园”站通达。
环境状况	周边绿化较好、区域自然环境及人文状况较好。
公共设施及服务设施	区域内购物场所：华润万家便利超市（科技园店）、万象天地等；医院：深圳市南山区人民医院等；银行：中国银行、招商银行、中国建设银行等；学校：南山外国语学校（集团）大冲学校、南山外国语学校文华学校等；市政公共设施及服务设施配套完善。
备注	被评估不动产目前均为空置，空置前均已改为办公使用；所在区域周边工业厂房大部分已改为办公用房。周边有园西工业区、科技园金融基地、华融置地大厦等办公楼。周边交通便利，商务氛围浓厚。

### （六）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产/负债情况

本次估值不存在引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产或负债。

## 四、价值类型及定义

评估一般可供选择的价值类型包括市场价值和非市场价值。

根据本次估值目的，估值对象自身条件、以及国家关于评估方面的相关规定，估值对象的价值类型为被评估不动产按照产业研发用房持续使用前提下的市场价值。

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，估值对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

本公司提请估值报告的使用者注意：同一资产在不同市场的价值可能存在差异，本次评估基于国内可观察或分析的市场条件和市场环境状况。



## 五、评估基准日

本次评估基准日是 2020 年 5 月 31 日。

评估基准日由委托人确定。

上述评估基准日与委托人和本公司共同订立的《评估咨询业务合同》中约定的评估基准日一致。

## 六、估值依据

本次估值依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、资产权属依据，以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

委托人和本公司订立的《评估咨询业务合同》（编号：PXAL-A/P2020-A219）。

### （二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国土地管理法》（1986 年 6 月 25 日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过；根据 1988 年 12 月 29 日第七届全国人民代表大会常务委员会第五次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第一次修正；1998 年 8 月 29 日第九届全国人民代表大会常务委员会第四次会议修订；根据 2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第二次修正；根据 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《关于修改〈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〉的决定》第三次修正）。
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994 年 7 月 5 日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过；根据 2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议《关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第一次修正；根据 2009 年 8 月 27 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改部分法律的决定》第二次修正；根据 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《关于修改〈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〉的决定》第三次修正）。
3. 《中华人民共和国物权法》（2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过，国家主席令第 62 号）。
4. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（1993 年 12 月 13 日中华人民共和国国务院令第 134 号发布；2008 年 11 月 5 日国务院第 34 次常务会议修订通过，2008 年 11 月 10 日中华人民共和国国务院令第 538 号发布；2016 年 1 月 13 日国务院第 119 次常务会议通过，2016 年 2 月 6 日中华人民共和国国务院令第 666 号发布）。
5. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（2008 年 12 月 18 日以财政部、国家税务总局令第 50 号公布；2011 年 10 月 28 日财政部、国家税务总局令第 65 号修订和公布）。
6. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36 号，财政部、国

家税务总局，2016年3月23日)。

7.其他相关法律、法规和规范性文件。

### (三) 资产权属依据

- 1.委托人的《营业执照》。
- 2.资产占有方提供的不动产权登记证书、土地使用权转让协议及相关补充协议等。
- 3.委托人提供的相关城市更新方案、置换方案说明。

### (四) 取价依据

- 1.评估基准日有效的贷款利率、外汇汇率、国债收益率等有关资料。
- 2.与不动产相关的区域市场分析资料、国家宏观经济情况。
- 3.同花顺 iFinD 资讯金融终端。
- 4.有关价格目录或报价资料。
- 5.评估人员现场调查记录及收集的其他相关价格信息资料。
- 6.与本次评估有关的其他参考资料。

### (五) 其他参考资料

- 1.资产占有方提供的评估申报表。
- 2.其他参考资料。

## 七、估值方法

### (一) 估值方法的选择

本次评估选用的估值方法为市场法、收益法。

### (二) 估值方法的选择理由

通常确定资产价值的估值方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。评估专业人员根据估值对象、价值类型、资料收集等情况，分析上述三种基本方法的适用性选择估值方法。

根据估值对象的特点和估值目的，结合评估人员对被评估不动产所在地区房地产市场状况的调查，在选用估值方法时，主要基于以下考虑：

市场法是指选取一定数量的可比实例，将它们与估值对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估值对象价值的方法。基于本次估值所设定的假设前提，考虑被评估不动产所在区域或同一供需圈内，存在较多可资比较的房地产交易案例，故本次估值对申报的估值对象可采用市场法评估。

收益法是指预测估值对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估值对象价值的方法。鉴于被评估不动产具有独立获益



能力或者属于收益性的房地产，且其所在区域内近期同类物业的租赁市场交易活跃，相关收益的市场数据能够获取，与之相关的未来收益、收益期限及其所对应的风险能够进行相对合理预测和估计，故本次估值适宜采用收益法评估。

成本法是指测算被评估不动产在评估基准日的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估值对象价值的方法。基于本次估值所设定的假设前提，房地产的取得成本或购建成本不能作为衡量房地产价值的参考依据或者与其市场价值之间呈弱相关关系，故本次估值不适宜采用成本法。

## 八、估值程序实施过程和情况

### （一）明确评估咨询业务基本事项

通过向委托人了解总体方案，明确委托人和其他估值报告使用人、资产占有方、估值目的、估值对象和估值范围、价值类型、评估基准日、估值报告使用范围、估值报告提交时间及方式等评估咨询业务基本事项。

### （二）订立评估咨询业务委托合同

根据了解的评估咨询业务基本情况，本公司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，最终决定与委托人订立评估咨询业务委托合同。

### （三）编制估值计划

根据估值项目的具体情况，由项目负责人编制估值计划，对估值项目的具体实施程序、时间要求、人员分工做出安排，并将估值计划报经本公司相关人员审核批准。

### （四）现场调查

根据批准的估值计划，评估人员对置换前的不动产进行现场调查工作，主要包括对不动产的实物、权属情况、账面记录信息等进行清查核实。

### （五）收集整理估值资料

在现场调查的基础上，根据估值工作的需要，评估人员收集与本次估值相关的各种资料与信息，包括资产占有方提供的资产权属证明材料、相关资产的市场交易信息、行业信息、相关市场数据等。

### （六）评定估算形成估值结论

根据现场调查情况和所收集的评估资料，结合估值对象的实际状况和特点，选择相应的估值方法，对估值对象的市场价值进行评定估算，在此基础上形成估值结论。

### （七）编制出具估值报告

项目负责人（本报告的签字评估师）在以上工作的基础上编制估值报告，经本公司内部审核通过后，出具估值报告并提交给委托人。

### （八）整理归集评估档案

评估人员对工作底稿、估值报告及其他相关资料进行整理，形成评估档案。

## 九、估值假设

本估值报告所载估值结论的成立，依赖于以下估值假设，包括基准假设和估值条件假设：

### （一）基准假设

#### 1. 交易基准假设

假设估值对象或所有被评估不动产于评估基准日处在市场交易过程中，评估专业人员根据评估基准日的市场环境和估值对象或所有被评估不动产的交易条件等模拟市场进行相应的价值估计或测算。

#### 2. 公开市场基准假设

公开市场假设是假定待估值对象在公开市场中进行交易，从而实现其市场价值。资产的市场价值受市场机制的制约并由市场行情决定，而不是由个别交易决定。这里的公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获得足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制条件下进行的。

#### 3. 权益状况基准假设

假设「置换物业」于评估基准日已按照委托人说明的开发建设方案完成房地产项目的开发建设/城市更新并交付使用，且「置换物业」所涉及的剩余使用年限为 47 年。

### （二）评估外部环境假设

1. 假设国家现行的有关法律法规及政策、国家/国际宏观经济形势无重大变化，交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2. 假设有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用、融资条件等不发生重大变化。

3. 假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估不动产造成重大不利影响。

4. 假设与被评估不动产相关的所有经营活动均能依照有关法律、法规的规定和相关行业标准及安全生产经营之有关规定进行。

### （三）估值对象和范围方面的假设

1. 本次评估的不动产为模拟资产，其建筑面积按照委托人提供的相关置换方案计算的建筑面积为准。

2. 估值范围仅以资产占有方提供的评估申报表为准。

3. 采用收益法估值时，假设与被评估不动产对应的预测年度现金流为期末发生。



#### （四）对委托人和/或相关当事人所提供的评估所必需资料的假设

假设相关当事人（指依照国家有关法律法规等之相关规定和估值目的的要求，负有提供估值所必需资料的责任和义务的单位及其工作人员，包括但不限于：估值对象的产权持有人或其实际控制人；资产占有方及其关联方；与估值对象及其对应的估值范围内的资产或负债相关的实际占有者、使用人、控制者、管理者、债权人、债务人等）所提供的估值所必需资料（包括但不限于评估明细表申报评估信息、与估值对象及其对应估值范围所涵盖的资产有关的经营数据和信息、相关财务报告和资料及其他重要资料等）是真实的、完整的、合法的和有效的。

本次估值在很大程度上依赖委托人和相关当事人所提供的有关本次评估所必需的资料。尽管委托人和相关当事人已向本公司承诺其所提供的资料是真实的、完整的、合法的和有效的，且本公司评估专业人员在现场调查过程中已采取包括观察、询问、实地调查、查询等方式进行了我们认为适当的抽查验证并在本估值报告中对相关情况进行了说明，但并不代表我们对其准确性作出任何保证。

#### （五）对从与委托人和相关当事人以外的其他方面所获取的资料假设

假设本次估值从与委托人和相关当事人以外的其他方面所获取的资料能够合理反映相应的市场交易逻辑，或市场交易行情，或市场运行状况，或市场发展趋势等。对本次估值引用的与价格相关的标准、参数等，我们均在本估值报告中进行了如实披露。

#### （六）有关估值对象及与其相关的重要资产的法律权属的假设

除本估值报告中另有陈述、描述和考虑外，估值对象及所有被评估不动产的取得、使用、持有等均被假设符合国家法律、法规和规范性文件的规定，即其法律权属是明确的。

#### （七）其他假设条件

被评估不动产假设是符合法律或专业规范等要求而记录、保管、存放等，因而其是处在安全、经济、可靠的环境之下，其可能存在的危险因素均未列于本次估值的考虑范围。

#### （八）本次评估的特定假设

1. 本次估值对象为「置换物业」不动产的全部权益。城市更新后置换取得的新产业用房其土地使用年限为 50 年；自评估基准日起算相关拆除建设期为 3 年，产权置换后不动产剩余土地使用年限为 47 年；「置换物业」所涉及的不动产产权置换比为 0.9；置换物业产权性质为非市场商品房，限定自用不得转让。

2. 假设「置换物业」能够按照《深圳市地价测算规则》（深府办规〔2019〕9 号）的相关规定，在取得相关管理部门批准后采取补缴地价的方式转为市场商品房。

3. 根据委托人提供的置换方案，本次估值假定「置换物业」的实物状况如下：

地理位置：深圳市南山区粤海街道深南大道以北、科发路以南；

建筑物功能：产业研发用房；

建筑标准：甲级写字楼；

建筑层数：地上 44 层（含裙房 3 层，架空层、避难层），地下 2 层；

建筑功能分区：地下两层为停车场、地上 1 至 3 层为裙楼商业及大堂，4 至 44 层为研发办公用房；

建筑面积：标准层约 2000 m<sup>2</sup>。

层高：标准层 4.2 米；

外墙：单元式玻璃幕墙系统、特色遮阳装饰条；

空调系统：FCU 风机盘管+新风系统、IT 机房冷却水系统；

电梯：客用电梯共 7 部，高区 4 部、低区 3 部；消防电梯 2 部，通往全部楼层。

## 十、估值结论

### （一）市场法估值结论

采用市场法评估的「置换物业」于评估基准日的评估值为 175,025.93 万元人民币。

### （二）收益法估值结论

采用收益法评估的「置换物业」于评估基准日的评估值为 163,936.13 万元人民币。

### （三）估值结论的选取

鉴于本次估值目的，考虑不同估值方法使用的数据数量和质量等因素，我们认为市场法的评估结果更能够客观、合理地反映估值对象的价值，故以市场法的评估结果作为最终估值结论。

即：「中国长城」名下位于深圳市南山区粤海街道科发路的相关不动产，基于城市更新后按照有关设定条件置换取得的产业研发用房于评估基准日 2020 年 5 月 31 日的市场价值为：175,025.93 万元人民币（大写：人民币壹拾柒亿伍仟零贰拾伍万玖仟叁佰元）。

## 十一、特别事项说明

本估值报告所载估值结论仅反映估值对象在本次估值目的、价值类型和估值假设条件下，根据有关经济原则确定的市场价值。我们认为：我们在估值过程中发现的以下事项可能会影响估值结论，但在目前情况下我们无法估计其对估值结果的影响程度。特提请本估值报告使用人关注该等事项的影响。

### （一）引用其他机构出具报告结论的情况

本次评估中，不存在引用其他评估机构出具的估值结论的情况。

## （二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

本次估值对象为虚拟不动产，假设其权属资料完整，不存在瑕疵情形。

## （三）估值程序受到限制的情形

本次估值过程中，未发现估值程序受到限制的情形。

## （四）评估资料不完整的情形

本次估值，未发现评估资料不完整的情形。

## （五）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

本次估值未发现存在法律、经济等未决事项。

## （六）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与估值对象的关系

本次估值对象为模拟不动产，未考虑担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项。

## （七）本次估值可能对估值结论产生重大影响瑕疵情形

除另有说明外，本次估值未发现可能对估值结论产生重大影响的瑕疵情形。

## （八）其他相关事项的说明

本次估值对象为模拟的「置换物业」之不动产全部权益，于评估基准日并非实际存在；其估值计算所涉及的「置换物业」建筑面积/产权置换比例、实物状况、权属情况等均为假设，相关参数由委托人提供。若脱离上述假设前提或上述假设发生变动，则本报告所载估值结论无效。

由于假设拟置换房地产性质为非商品房，不得进行转让，为客观反应置换房地产的市场价值，本次评估假设「置换后物业」占有方补缴相应土地出让金后能够转让土地使用权及地上建筑物；故本次评估参考《深圳市地价测算规则》深府办规〔2019〕9号 中第 2.1 条“土地利用条件变更情形”之规定，在采用市场法计算不动产市场价格后扣减相应土地应补缴出让金以此计算不动产市场价值

本报告使用人应当关注本估值报告设定假设条件的可实现性、合理性以及引用本估值报告的潜在风险。

## 十二、估值报告使用限制说明

### （一）本估值报告的使用范围

1. 本估值报告使用人的范围限制：本估值报告使用人限于且仅限于委托人和法律、行政法规规定的本估值报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人均不得成为本估值报告的使用人。

2. 本估值报告的用途或使用目的的范围限制：本估值报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本估值报告载明的估值目的使用本估值报告，除此之外，其他任何情形均不得使用本估值报告。



3. 本估值报告的摘抄、引用或者披露的限制：未经本公司书面同意，本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、行政法规规定和评估委托合同另有规定的除外。

### （二）超使用范围使用本估值报告的责任说明

估值报告使用人未按照法律、行政法规规定和上述载明的使用范围使用本估值报告的，本公司及签字评估师不承担责任。

### （三）本估值报告的其他使用限制说明

1. 本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。

2. 本估值报告使用人应当关注估值结论成立的假设条件，当使用本估值报告所载估值结论时的实际情况与评估基准日的情况或者本估值报告所载估值假设条件不再相符时，通常情况下，估值结论也不会成立。

3. 本估值报告使用人应当关注特别事项说明，并在实施估值目的所对应的经济事项中采取相应的措施。

## 十三、估值报告日

本公司评估师吴旭、石永刚于 2020 年 7 月 16 日（系本估值报告日）形成最终专业意见，并签署本估值报告。

本估值报告所附若干附件，系本估值报告的组成部分。

（以下无正文）



(本页无正文，为估值报告签署页)

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

评估师：吴旭

中国·深圳

二〇二〇年七月十六日

评估师：石永刚