

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

估值报告

鹏信咨询字[2020]第 487 号

(共 1 册, 第 1 册)

评估基准日: 2020 年 5 月 31 日

评估报告日: 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.....	4
五、 评估基准日.....	4
六、 估值依据.....	5
七、 估值方法.....	6
八、 估值程序实施过程和情况.....	7
九、 估值假设.....	7
十、 估值结论.....	10
十一、 特别事项说明.....	10
十二、 估值报告使用限制说明.....	11
十三、 估值报告日.....	12
估值报告附件.....	14
附件一：估值结果明细表.....	15
附件二：委托人和资产占有方的营业执照（复印件）.....	16
附件三：估值对象涉及的主要权属证明资料（复印件）.....	17
附件四：委托人和资产占有方的承诺函.....	18
附件五：资产评估机构备案文件或者资格证明文件（复印件）.....	19
附件六：资产评估机构的营业执照（复印件）.....	20
附件八：签字资产评估师的职业资格证书登记卡（复印件）.....	21
附录：收益法应用说明.....	22
附录：市场法应用说明.....	26



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
估值报告摘要

鹏信咨询字[2020]第 487 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三项不动产（以下简称「不动产」）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」名下深圳市南山区粤海街道科发路 1 号主厂房、2 号办公楼和 3 号食堂三项不动产的市场价值进行评估，为委托人提供价值参考。

二、**估值对象：**本次估值对象为「中国长城」名下相关不动产的全部权益，与上述估值对象对应的估值范围包括位于深圳市南山区粤海街道科发路 1 号主厂房、2 号办公楼和 3 号食堂共三项不动产。

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「不动产」于评估基准日的评估值为：**104,469.11 万元**人民币。

2、采用收益法评估的「不动产」于评估基准日的评估值为：**80,360.85 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 号办公楼及 3 号食堂共三项不动产于评估基准日 2020 年 5 月 31 日的市场价值为：**104,469.11 万元**人民币（大写：人民币壹拾亿零肆仟肆佰陆拾玖万壹仟壹佰元整）。

七、**特别事项说明**

1.根据委托人提供的《深圳市国土局土地使用权转让批复》（深地转批（1991）003 号）、《土地转让合同》载明的相关内容，「中国长城」不得将评估对象所涉及的土地使用权转让他人，不能擅自改变土地的使用性质。该土地上兴建的设施

如要出售，在同等条件下深圳国土资源管理部门具有优先购买权。

2.根据《深圳经济特区高新技术产业园区条例》(市三届人大常委会第 15 号)(2001 年 3 月 22 日深圳市第三届人民代表大会常务委员会第六次会议通过)第二十九条之规定：“禁止转让高新区内以协议方式出让并减免土地使用权出让金的土地及其地上建筑物。”；根据委托人管理层的说明，本次被评估不动产适用于该限制条款不得自由转让。

根据《评估咨询业务合同》设定的相关条件，本次估值假设「不动产」权利人按照《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”之规定补缴地价款后，能够整体转让评估对象所涉及的土地使用权及地上建筑物。

本公司提请估值报告的使用人关注该事项，且应当知晓该重大假设不代表评估人员及评估机构对该假设的可行性、合理性、合规性的任何保证，同时本次估值中所计算的补缴地价款可能与实际产权状况存在差异。若脱离本报告所设定的假设前提，本报告所载估值结论无效。



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
估值报告正文

鹏信咨询字[2020]第 487 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」名下深圳市南山区粤海街道科发路1号主厂房、2号办公楼和3号食堂三项不动产的市场价值进行评估，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「中国长城」名下相关不动产的全部权益。

与上述估值对象对应的估值范围包括深圳市南山区粤海街道科发路 1 号主厂房、2 号办公楼和 3 号食堂共三项不动产，分别于「中国长城」固定资产——房屋建筑物和土地使用权会计科目核算，其中房屋建筑物账面原值合计 21,054.85 万元，截至评估基准日账面净值合计 9,023.09 万元；与此对应的无形资产——土地使用权账面原值为 1,733.28 万元，账面净值 171.44 万元。

上述不动产的基本情况如下：

（一）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 m²，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。本次估值对象涉及 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），估值对象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 ² ）	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）实物状况

估值对象实物状况如下：

估值对象	深圳市南山区粤海街道科发路 1 号主厂房整栋、2 号办公楼整栋、3 号食堂整栋共三栋房地产			
(1)	建筑物状况			
建筑面积	共 53,573.90 m ²	建筑结构	均为框架结构	
现状用途	办公	房屋用途	厂房、综合楼	
装修情况	外墙	小方砖	内墙	乳胶漆
	天花	乳胶漆、造型吊顶	楼地面	水泥砂浆抹面、地砖、地毯
	门	玻璃门	窗	铝合金玻璃窗
设施	水电	齐全、暗敷	电梯	5 部

设备	消防	灭火器、消防栓	停车场	地面停车场
使用与维护	竣工日期	1995-3-1	综合成新度	八五成新
	使用情况	目前空置		
	维护、保养	有正常的维护与保养，实物状况未见异常。		
	物业管理	深圳中电长城能源有限公司		
(2)		土地状况		
宗地号	T305-0093	用途	工业用地	
宗地面积	28,922.35 m ²	开发程度	五通	
地形、地势	平坦	形状	较规则	
土壤地基	承载力较强	土地平整程度	平整	
四至	东邻科技路，南邻深南大道，西邻科苑北路，北临科发路。			
备注	1号主厂房共3层，一层部分已分隔为两层使用；2号办公楼共5层；3号食堂共4层；不动产内部已连通，共设有5部电梯。			

(三) 区位状况

估值对象区位状况如下：

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。

(四) 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既定用途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.其他与被评估不动产的取得、使用等有关的会计凭证及其他资料。

(四) 取价依据

1.资产占有方提供的与被评估不动产有关的资料和财务会计记录。

2.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。

3.与不动产相关的区域市场分析资料、国家宏观经济情况。

4.同花顺 iFinD 资讯金融终端。

5.有关价格目录或报价资料。

6.评估人员现场调查记录及收集的其他相关价格信息资料。

7.与本次估值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和对被评估不动产的实地勘察，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利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，考虑被评估不动产所在区域内同类可类比物业的交易较为活跃，且相关收益额、收益期限和风险在一定假设条件下能够合理量化，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，评估人员对被评估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的条件下去进行的。

3. 持续使用基准假设

假设与估值对象相对应的所有不动产均按既定的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用。

（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. 本次估值的各项不动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。

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估值所必需资料的假设

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。

本次估值是对估值对象价值进行估算并发表专业意见,对估值对象及所有被评估不动产的法律权属确认或者发表意见超出评估专业人员的执业范围。我们不对估值对象及所有被评估不动产的法律权属提供任何保证。

(七) 其他假设条件

1.除本估值报告中另有说明外,以下情况均被假设处在正常状态下:①所有不可见或不便观察的资产或资产的某一部分如埋藏在地下的建筑物基础和管网、放置在高压电附近的设施设备均被认为是正常的;②所有实物资产的内部结构、性能、品质、性状、功能等均被假设是正常的;③所有被评估资产均被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。

尽管我们实施的估值程序已经包括了对被评估不动产的现场调查,这种调查工作仅限于对被评估不动产可见部分的观察,以及相关管理、使用、维护记录之抽查和有限了解等。我们并不具备了解任何实体资产内部结构、物质性状、安全可靠等专业知识之能力,也没有资格对这些内容进行检测、检验或表达意见。

2.对房屋建筑物、土地使用权，我们以相关法律文书（如产权证等）所载数量进行评估，本公司未进行实际测量；估值范围仅以资产占有方提供的评估申报表为准，未考虑资产占有方提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

（八）本次评估的特定假设

采用市场法估值时，假设被评估不动产按照《深圳市地价测算规则》（深府办规〔2019〕9号）的相关规定，基于现状补缴地价款后能够整体转让。

采用收益法估值时，假设被评估不动产的承租人均满足《深圳经济特区高新技术产业园区条例》（市三届人大常委会第15号）（2001年3月22日深圳市第三届人民代表大会常务委员会第六次会议通过）第三十三条第一款规定的入区资格。

十、估值结论

（一）市场法估值结论

采用市场法评估的「不动产」于评估基准日的评估值为 104,469.11 万元人民币，较其账面净值 9,194.53 万元（包含固定资产——房屋建筑物、无形资产——土地使用权）评估增值 95,274.58 万元，增值率 1,036.21%。

（二）收益法估值结论

采用收益法评估的「不动产」于评估基准日的评估值为 80,360.85 万元人民币，较其账面净值 9,194.53 万元（包含固定资产——房屋建筑物、无形资产——土地使用权）评估增值 71,166.32 万元，增值率 774.01%。

（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 1 号的主厂房、办公楼及食堂共三项不动产于评估基准日 2020 年 5 月 31 日的市场价值为：**104,469.11 万元人民币（大写：人民币壹拾亿零肆仟肆佰陆拾玖万壹仟壹佰元整）。**

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，未发现权属资料不全面或者存在瑕疵的情形。

（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

本次估值未发现被评估房地产存在法律、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

本次估值未发现担保、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

1. 根据委托人提供的《深圳市国土局土地使用权转让批复》（深地转批（1991）003号）、《土地转让合同》载明的相关内容，「中国长城」不得将评估对象所涉及的土地使用权转让他人，不能擅自改变土地的使用性质。该土地上兴建的设施如要出售，在同等条件下深圳国土资源管理部门具有优先购买权。

2. 根据《深圳经济特区高新技术产业园区条例》（市三届人大常委会第15号）（2001年3月22日深圳市第三届人民代表大会常务委员会第六次会议通过）第二十九条之规定：“禁止转让高新区内以协议方式出让并减免土地使用权出让金的土地及其地上建筑物。”；根据委托人管理层的说明，本次被评估不动产适用于该限制条款不得自由转让。

根据《评估咨询业务合同》设定的相关条件，本次估值假设「不动产」权利人按照《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”之规定补缴地价款后，能够整体转让评估对象所涉及的土地使用权及地上建筑物。

本公司提请估值报告的使用人关注该事项，且应当知晓该重大假设不代表评估人员及评估机构对该假设的可行性、合理性、合规性的任何保证，同时本次估值中所计算的补缴地价款可能与实际产权状况存在差异。若脱离本报告所设定的假设前提，本报告所载估值结论无效。

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。



(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