

本报告依据中国资产评估准则编制

招商局蛇口工业区控股股份有限公司拟发行股份购买招商局投资发展有限公司持有的深圳市招商前海实业发展有限公司 2.8866% 股权涉及的深圳市招商前海实业发展有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

国众联评报字（2023）第 3-0005 号



此为二维码防伪标志，内含本报告估值主要信息，建议报告使用方查证核实

（资产评估报告共分为三册，本册为第一册）

评估机构：国众联资产评估土地房地产估价有限公司

联系地址：深圳市罗湖区清水河街道清水河社区清水河三路 7 号中海慧智大厦 1 栋 10618

网址：www.gzlchina.com

电话：0755-88832456

邮编：518024

出具日期：二〇二三年二月十日



目 录

声 明.....	1
（摘要）.....	3
资产评估报告.....	7
一、绪言.....	7
二、委托人、被评估单位和资产评估合同约定的其他使用人概况.....	7
三、评估目的.....	14
四、评估对象和评估范围.....	14
五、价值类型.....	16
六、评估基准日.....	16
七、评估依据.....	16
八、评估方法.....	20
九、评估程序实施过程和情况.....	21
十、评估假设.....	23
十一、评估结论.....	27
十二、特别事项说明.....	28
十三、资产评估报告使用限制说明.....	30
十四、资产评估报告日.....	31

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、行政法规规定及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、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。

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、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。

六、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。

七、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。

八、本报告未考虑评估对象及纳入本次评估范围的资产在评估目的实现时尚应承担的交易所产生费用和税项等可能影响其价值的因素，也未对各类资产的评估增、减值额作任何纳税考虑；委托人在使用本报告时，应当仔细考虑税负问题并按照国家有关规定处理。

九、本次评估以评估基准日有效的价格标准为取价标准，资产评估报告使用人应当根据评估基准日后资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限，在资产实际作价时给予充分考虑，进行相应调整。

招商局蛇口工业区控股股份有限公司拟发行股份购买
招商局投资发展有限公司持有的深圳市招商前海
实业发展有限公司 2.8866% 股权涉及的
深圳市招商前海实业发展有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告
(摘要)

国众联评报字(2023)第 3-0005 号

重 要 提 示

以下内容摘自资产评估报告正文,欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论,应当阅读资产评估报告正文。本摘要单独使用可能会导致对评估结论的误解或误用。

一、绪言

国众联资产评估土地房地产估价有限公司接受招商局投资发展有限公司、招商局蛇口工业区控股股份有限公司的委托,按照法律、行政法规和资产评估准则的规定,坚持独立、客观和公正的原则,采用资产基础法,按照必要的评估程序,对招商局蛇口工业区控股股份有限公司拟发行股份购买招商局投资发展有限公司持有的深圳市招商前海实业发展有限公司 2.8866% 股权所涉及的深圳市招商前海实业发展有限公司股东全部权益在 2022 年 11 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况主要内容报告如下:

二、委托人及被评估单位

委托人一：招商局投资发展有限公司

委托人二：招商局蛇口工业区控股股份有限公司

被评估单位：深圳市招商前海实业发展有限公司

三、评估目的

招商局蛇口工业区控股股份有限公司拟发行股份购买招商局投资发展有限公司持有的深圳市招商前海实业发展有限公司 2.8866% 股权，本次评估系为该经济行为所涉及的深圳市招商前海实业发展有限公司股东全部权益于评估基准日时的市场价值提供参考。该经济行为已获招商局集团《关于招商蛇口发行股份购买资产并募集配套资金相关事项的批复》招发战略字（2022）775 号文件批准。

四、评估对象和评估范围

本次评估对象为深圳市招商前海实业发展有限公司于评估基准日的股东全部权益价值。

具体评估范围为深圳市招商前海实业发展有限公司申报的并经审计的 2022 年 11 月 30 日的全部资产及相关负债，其中资产总额账面值 7,494,955.61 万元，负债总额账面值 0.00 万元，股东全部权益账面值 7,494,955.61 万元。评估前账面值已经德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了德师报（审）字（23）第 S00019 号的无保留意见审计报告。

被评估单位承诺具体评估对象和范围与经济行为所涉及的对象和范围一致、不重不漏、无表外资产，以被评估单位提供的资产评估申报表为准。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2022 年 11 月 30 日。评估基准日系由委托人确定，确定的理由是评估基准日与评估目的实现日比较接近，本次评估以评估基准日有效的价格标准为取价标准。

六、评估程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定，按照我公司与招商局投资发展有限公司签订的资产评估委托合同，我公司评估人员已实施了对被评估单位提供的法律性文件

与会计记录以及相关资料的验证审核，对资产进行实地察看与核对，并取得了相关的产权证明文件，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及我们认为有必要实施的其他资产评估程序。

七、评估方法

本次评估采用资产基础法。

八、价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

九、评估结论

此次评估采用资产基础法，根据以上评估工作，得出如下评估结论：

在评估基准日 2022 年 11 月 30 日资产总额账面值 7,494,955.61 万元，评估值 7,494,994.52 万元，评估增值 38.91 万元，评估增值率 0.0005%；

负债总额账面值 0.00 万元，评估值 0.00 万元，评估值与账面值无差异；

股东全部权益账面值 7,494,955.61 万元，评估值 7,494,994.52 万元，评估增值 38.91 万元，评估增值率 0.0005%。

评估结论详细情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2022 年 11 月 30 日

被评估单位：深圳市招商前海实业发展有限公司

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%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	154,119.61	154,119.61	-	-
非流动资产	2	7,340,836.00	7,340,874.91	38.91	0.0005
其中：长期股权投资	3	7,340,836.00	7,340,874.91	38.91	0.0005
资产总计	4	7,494,955.61	7,494,994.52	38.91	0.0005
流动负债	5	-	-	-	-
非流动负债	6	-	-	-	-
负债总计	7	-	-	-	-
股东全部权益	8	7,494,955.61	7,494,994.52	38.91	0.0005

深圳市招商前海实业发展有限公司股东全部权益价值评估值为 7,494,994.52 万元，人民币大写金额为：柒佰肆拾玖亿肆仟玖佰玖拾肆万伍仟贰佰元整。

报告使用人在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十二项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

按照有关资产评估现行规定，本评估报告有效期一年，超过一年，需重新进行资产评估。

招商局蛇口工业区控股股份有限公司拟发行股份购买 招商局投资发展有限公司持有的深圳市招商前海 实业发展有限公司 2.8866% 股权涉及的 深圳市招商前海实业发展有限公司 股东全部权益价值 资产评估报告

国众联评报字（2023）第 3-0005 号

一、绪言

招商局投资发展有限公司、招商局蛇口工业区控股股份有限公司：

国众联资产评估土地房地产估价有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对招商局蛇口工业区控股股份有限公司拟发行股份购买招商局投资发展有限公司持有的深圳市招商前海实业发展有限公司 2.8866% 股权所涉及的深圳市招商前海实业发展有限公司股东全部权益在 2022 年 11 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况主要内容报告如下。

二、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他使用人概况

（一）委托人概况

委托人一：招商局投资发展有限公司

曾用名：深圳市招商蛇口资产管理有限公司

注册地址：深圳市南山区招商街道水湾社区蛇口望海路 1166 号招商局广场 30E

法定代表人：周松

认缴注册资本：80,000.00 万元人民币

公司类型：有限责任公司(法人独资)

经营期限：自 2015-05-07 至长期

统一社会信用代码：91440300335368595T

经营范围：一般经营项目是：投资兴办实业、企业并购重组投资（以上具体项目另行申报）；投资咨询；企业管理咨询；商业信息咨询；自有物业租赁；计算机软件及系统技术开发、集成、技术咨询服务；计算机硬件设备销售；数据处理及数据库技术服务。（以上不含证券、金融项目，法律、行政法规、国务院决定规定在登记前须经批准的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营），许可经营项目是：在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营；互联网信息服务；基础电信业务；第一类增值电信业务；第二类增值电信业务。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。

委托人二：招商局蛇口工业区控股股份有限公司

地址：深圳市南山区蛇口兴华路 6 号南海意库 3 号楼 3 层

法定代表人：许永军

认缴注册资本：773909.8182 万元人民币

公司类型：其他股份有限公司(上市)

股票代码：001979

经营期限：1992-02-19 至无固定期限

统一社会信用代码：914400001000114606

经营范围：城区、园区、社区的投资、开发建设和运营；交通运输、工业制造、金融保险、对外贸易、旅游、酒店和其他各类企业的投资和管理；邮轮母港及配套设施的建设和运营；房地产开发经营；水陆建筑工程；所属企业产品的销售和所需设备、原材料、零配件的供应和销售；举办体育比赛；物业管理；水上运输，码头、仓储服务；科研技术服务；提供与上述业务有关的技术、经营咨询和技术、信息服务。（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）。

（二）被评估单位概况

1、概况

企业名称：深圳市招商前海实业发展有限公司（以下简称“前海实业”）

注册地址：深圳市前海深港合作区临海大道 59 号海运中心主塔楼

法定代表人：蒋铁峰

认缴注册资本：2,550,000.00 万元人民币

公司类型：有限责任公司

经营期限：2016-08-03 至 2046-07-28

统一社会信用代码：91440300MA5DHKYNXR

经营范围：一般经营项目是：投资咨询（不含限制项目）；产业园管理；企业管理咨询（不含限制项目）。（以上各项涉及法律、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. 企业简介及历史沿革

深圳市招商前海实业发展有限公司由招商局蛇口工业区控股股份有限公司、安通捷码头仓储服务（深圳）有限公司和中外运物流有限公司（原招商局物流集团有限公司）共同投资设立。于 2016 年 8 月 3 日取得深圳市市场监督管理局核发的统一社会信用代码为 91440300MA5DHKYNXR 的营业执照，注册资本为人民币 52,000 万元，其中招商局蛇口工业区控股股份有限公司出资 42,900 万元，出资比例 82.50%；安通捷码头仓储服务（深圳）有限公司出资 7,280 万元，出资比例 14.00%；中外运物流有限公司（原招商局物流集团有限公司）出资 1,820 万元，出资比例 3.50%。2016 年 12 月，中外运物流有限公司（原招商局物流集团有限公司）将其持有 3.50% 的股权全部转让给招商局投资发展有限公司（原深圳市招商蛇口资产管理有限公司）。截至 2017 年 12 月 31 日，注册资本已全部累计实缴到位。

深圳市招商前海实业发展有限公司设立时的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	出资比例(%)	出资形式
1	招商局蛇口工业区控股股份有限公司	42,900.00	82.50	货币
2	安通捷码头仓储服务(深圳)有限公司	7,280.00	14.00	货币
3	招商局物流集团有限公司	1,820.00	3.50	货币
合计		52,000.00	100.00	-

2016年12月，招商局物流集团有限公司将其持有3.50%的股权全部转让给深圳市招商蛇口资产管理有限公司。

2019年1月11日，通过股权转让，被评估单位股东变更为19家公司，包括：安速捷码头仓储服务（深圳）有限公司、安通捷码头仓储服务（深圳）有限公司、深圳市前

海平方园区开发有限公司、深圳市平欣汽车有限公司、深圳市平福汽车有限公司、深圳市平驰汽车有限公司、深圳市平道汽车有限公司、深圳市平盛汽车有限公司、深圳市平旺汽车有限公司、深圳市平程汽车有限公司、深圳市平睿汽车有限公司、深圳市平源汽车有限公司、深圳市平畅汽车有限公司、深圳市平裕汽车有限公司、深圳市平通汽车有限公司、深圳市南油（集团）有限公司、深圳市招商蛇口资产管理有限公司、招商局蛇口工业区控股股份有限公司及深圳招商供电有限公司，以上各方合计持有被评估单位100%股份。

2019年1月11日，以上19家股东签署增资协议，各方同意，增资各方以其合法拥有的货币资金为对价向深圳市招商前海实业发展有限公司增资43,210,091,449元，其中认缴公司的新增注册资本19,480,000,000元，剩余部分计入公司资本公积。本次增资完成后，增资完毕后的持股比例如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	出资比例(%)	出资形式
1	招商局蛇口工业区控股股份有限公司	320,846.00	16.0423	货币
2	安通捷码头仓储服务(深圳)有限公司	226,272.00	11.3136	货币
3	深圳市招商蛇口资产管理有限公司	577,32.00	2.8866	货币
4	安速捷码头仓储服务(深圳)有限公司	53,728.00	2.6864	货币
5	深圳市前海平方园区开发有限公司	368,892.00	18.4446	货币
6	深圳市平欣汽车有限公司	1,726.00	0.0881	货币
7	深圳市平福汽车有限公司	1,476.00	0.0738	货币
8	深圳市平驰汽车有限公司	6,106.00	0.3053	货币
9	深圳市平道汽车有限公司	1,826.00	0.0913	货币
10	深圳市平盛汽车有限公司	2,266.00	0.1133	货币
11	深圳市平旺汽车有限公司	2,362.00	0.1181	货币
12	深圳市平程汽车有限公司	18,706.00	0.9353	货币
13	深圳市平睿汽车有限公司	777,54.00	3.8877	货币
14	深圳市平源汽车有限公司	22,292.00	1.1146	货币
15	深圳市平畅汽车有限公司	17,358.00	0.8679	货币
16	深圳市平裕汽车有限公司	18,860.00	0.9430	货币
17	深圳市平通汽车有限公司	143,772.00	7.1886	货币
18	深圳市南油（集团有限公司）	657,748.00	32.8874	货币
19	深圳招商供电有限公司	242.00	0.0121	货币
	合计	2,000,000.00	100.00	-

2019年8月21日，19家股东再次以其合法拥有的货币资金为对价向被评估单位增资人民币10,050,000,000.00元，其中认缴新增注册资本人民币5,500,000,000.00元，剩

余部分计入资本公积，并于2019年10月11日，完成工商变更。此次增资后，股东出资及占股比例如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	出资比例(%)	出资形式
1	招商局蛇口工业区控股股份有限公司	409,078.65	16.0423	货币
2	安通捷码头仓储服务(深圳)有限公司	288,496.80	11.3136	货币
3	深圳市招商蛇口资产管理有限公司	73,608.30	2.8866	货币
4	安速捷码头仓储服务(深圳)有限公司	68,503.20	2.6864	货币
5	深圳市前海平方园区开发有限公司	470,337.30	18.4446	货币
6	深圳市平欣汽车有限公司	2,246.55	0.0881	货币
7	深圳市平福汽车有限公司	1,881.90	0.0738	货币
8	深圳市平驰汽车有限公司	7,785.15	0.3053	货币
9	深圳市平道汽车有限公司	2,328.15	0.0913	货币
10	深圳市平盛汽车有限公司	2,889.15	0.1133	货币
11	深圳市平旺汽车有限公司	3,011.55	0.1181	货币
12	深圳市平程汽车有限公司	23,850.15	0.9353	货币
13	深圳市平睿汽车有限公司	99,136.35	3.8877	货币
14	深圳市平源汽车有限公司	28,422.30	1.1146	货币
15	深圳市平畅汽车有限公司	22,131.45	0.8679	货币
16	深圳市平裕汽车有限公司	24,046.50	0.9430	货币
17	深圳市平通汽车有限公司	183,309.30	7.1886	货币
18	深圳市南油（集团有限公司）	838,628.70	32.8874	货币
19	深圳招商供电有限公司	308.55	0.0121	货币
	合计	2,550,000.00	100.00	-

2022年7月6日，深圳前海实业股东之深圳市招商蛇口资产管理有限公司更名为招商局投资发展有限公司，完成工商变更后股东出资及占股比例不变。

3. 截至评估基准日，被评估单位股东出资及持股比例如下表：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	出资比例(%)	出资形式
1	招商局蛇口工业区控股股份有限公司	409,078.65	16.0423	货币
2	安通捷码头仓储服务(深圳)有限公司	288,496.80	11.3136	货币
3	招商局投资发展有限公司	73,608.30	2.8866	货币
4	安速捷码头仓储服务(深圳)有限公司	68,503.20	2.6864	货币
5	深圳市前海平方园区开发有限公司	470,337.30	18.4446	货币
6	深圳市平欣汽车有限公司	2,246.55	0.0881	货币
7	深圳市平福汽车有限公司	1,881.90	0.0738	货币
8	深圳市平驰汽车有限公司	7,785.15	0.3053	货币
9	深圳市平道汽车有限公司	2,328.15	0.0913	货币
10	深圳市平盛汽车有限公司	2,889.15	0.1133	货币
11	深圳市平旺汽车有限公司	3,011.55	0.1181	货币

12	深圳市平程汽车有限公司	23,850.15	0.9353	货币
13	深圳市平睿汽车有限公司	99,136.35	3.8877	货币
14	深圳市平源汽车有限公司	28,422.30	1.1146	货币
15	深圳市平畅汽车有限公司	22,131.45	0.8679	货币
16	深圳市平裕汽车有限公司	24,046.50	0.9430	货币
17	深圳市平通汽车有限公司	183,309.30	7.1886	货币
18	深圳市南油（集团有限公司）	838,628.70	32.8874	货币
19	深圳招商供电有限公司	308.55	0.0121	货币
合计		2,550,000.00	100.00	-

4. 近年资产、损益状况

企业截止 2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日及 2022 年 11 月 30 日的资产状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目名称	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2022 年 11 月 30 日
流动资产	152,547.46	241,428.12	154,119.61
非流动资产	7,340,836.00	7,340,836.00	7,340,836.00
其中：长期股权投资	7,340,836.00	7,340,836.00	7,340,836.00
资产总计	7,493,383.46	7,582,264.12	7,494,955.61
流动负债	2.50	2.50	-
非流动负债	-	-	-
负债总计	2.50	2.50	-
股东全部权益	7,493,380.96	7,582,261.62	7,494,955.61

企业 2020 年度、2021 年度及 2022 年 1-11 月损益状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目	2020 年	2021 年	2022 年 1-11 月
营业收入	-	-	-
减：营业成本	-	-	-
税金及附加	-	-	-
销售费用	-	-	-
管理费用	220.31	2.59	-0.05
财务费用	-56.21	-336.13	-154.60
加：投资收益	-	88,547.13	0.00
营业利润	-164.10	88,880.66	154.65
加：营业外收入	-	-	-
减：营业外支出	-	-	-

项 目	2020 年	2021 年	2022 年 1-11 月
利润总额	-164.10	88,880.66	154.65
减：所得税	-	-	-
净利润	-164.10	88,880.66	154.65

注：表中2020年、2021年及2022年1-11月数据已经德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了无保留意见审计报告。

5. 被评估单位长期投资概况：

截至评估基准日，深圳市招商前海实业发展有限公司长期股权投资单位共 1 家，具体如下：

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例	账面价值
1	深圳市前海蛇口自贸投资发展有限公司	2019 年 12 月	50%	73,408,360,000.00
合计			50%	73,408,360,000.00

5.1 企业名称：深圳市前海蛇口自贸投资发展有限公司（简称“蛇口自贸”）

统一社会信用代码：91440300MA5DKNAY1Y

类 型：有限责任公司

住 所：深圳市前海深港合作区南山街道自贸西街 151 号招商局前海经贸中心一期 A 座 2302

法定代表人：徐荣

注册资本：14,681,672 万元人民币

成立日期：2016 年 09 月 08 日

经营期限：2016 年 09 月 08 日至 2066 年 09 月 08 日

经营范围：一般经营项目是：投资兴办实业（具体项目另行申报）；园区运营管理；园区综合运营服务；园区配套设施的运营；公共管理服务；投资咨询（不含限制项目）；信息咨询（不含限制项目）。（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）。

6. 执行的主要会计政策。

前海实业公司执行财政部颁布的《企业会计准则-基本准则》及其后续颁布和修订

的 42 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定。

7. 委托人和被评估单位之间的关系。

委托人一招商局投资发展有限公司与委托人二招商局蛇口工业区控股股份有限公司均为深圳市招商前海实业发展有限公司的股东，委托人一为此次评估目的资产转让方，委托人二为此次评估目的资产受让方。

(三) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本评估报告约定使用人仅为委托人及其股东，使用方式为本次评估目的所使用。此外，依照法律法规之相关规定，对评估报告所对应经济行为负有审批、核准、备案等职责的国家行政机关以及依法引用评估报告的其他中介机构（如会计师事务所、律师事务所等）和法律法规规定的不确定使用人也为本报告合法使用人。

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人。

三、评估目的

招商局蛇口工业区控股股份有限公司拟发行股份购买招商局投资发展有限公司持有的深圳市招商前海实业发展有限公司 2.8866% 股权，本次评估系为该经济行为所涉及的圳市招商前海实业发展有限公司股东全部权益于评估基准日时的市场价值提供参考。该经济行为已获招商局集团《关于招商蛇口发行股份购买资产并募集配套资金相关事项的批复》招发战略字（2022）775 号文件批准。

四、评估对象和评估范围

本次评估对象为深圳市招商前海实业发展有限公司于评估基准日的股东全部权益价值。

具体评估范围为深圳市招商前海实业发展有限公司申报的并经审计的 2022 年 11 月 30 日的全部资产及相关负债，其中资产总额账面值 7,494,955.61 万元，负债总额账面值 0.00 万元，股东全部权益账面值 7,494,955.61 万元。评估前账面值已经德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了德师报（审）字（23）第 S00019 号的无保留意见审计报告。

资产评估申报汇总表

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值
流动资产	1.	154,119.61
非流动资产	2.	7,340,836.00
其中：长期股权投资	3.	7,340,836.00
投资性房地产	4.	
固定资产	5.	
无形资产	6.	
使用权资产	7.	
长期待摊费用	8.	
递延所得税资产	9.	
其他非流动金融资产	10.	
资产总计	11.	7,494,955.61
流动负债	12.	-
非流动负债	13.	-
负债总计	14.	-
股东全部权益	15.	7,494,955.61

(一) 根据被评估单位申报，其主要实物资产为投资性房地产和固定资产：

深圳市招商前海实业发展有限公司申报纳入评估范围的主要资产为流动资产和长期股权投资。

1. 流动资产主要包括货币资金和其他流动资产。
2. 长期股权投资

深圳市招商前海实业发展有限公司的长期股权投资共有 1 项，详细情况如下：

序号	被投资单位	投资日期	持股比例	账面值(元)
1	深圳市前海蛇口自贸投资发展有限公司	2019年12月	50%	73,408,360,000.00
合计				73,408,360,000.00

(二) 企业申报的账面记录或未记录的无形资产情况

截至评估基准日，被评估单位无账面记录或未记录的无形资产。

(三) 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本次评估仅引用德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)审计后的 2019 年、2020 年、2021 年及 2022 年 1-11 月财务数据，报告号为德师报(审)字(23)第 S00019 号，除此以外未引用其他机构结论。

被评估单位承诺具体评估对象和范围与经济行为所涉及的对象和范围一致、不重不漏、无表外资产，以被评估单位提供的资产评估申报表为准。

五、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。

选择市场价值的理由：

1. 从评估目的看：本次评估的目的是为委托人及相关方进行股权转让提供委估股权的市场价值参考意见，是一个正常的市场经济行为，按市场价值进行交易一般较能为交易各方所接受；

2. 从市场条件看：随着资本市场的进一步发展，股权交易将日趋频繁，按市场价值进行交易已为越来越多的投资者所接受；

3. 从价值类型的选择与评估假设的相关性看：本次评估的评估假设是立足于模拟一个完全公开和充分竞争的市场而设定的，即设定评估假设条件的目的在于排除非市场因素和非正常因素对评估结论的影响；

4. 从价值类型选择惯例看：当对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求时，应当选择市场价值作为评估结论的价值类型。

六、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2022 年 11 月 30 日。评估基准日由委托人确定，确定本评估基准日考虑的主要因素为经济行为的实现、会计期末、利率和汇率变化等。资产评估是对基准日的资产提供定价参考，选择会计报表日作为评估基准日，能够全面反映评估对象的整体情况，同时本着有利于评估结果有效服务于评估目的，准确划定评估范围，准确高效地清查核实资产，合理选取评估作价依据的原则，故选择 2022 年 11 月 30 日作为评估基准日。

七、评估依据

本次资产评估工作中所遵循的法律法规依据、经济行为依据、评估准则依据、权属依据和取价依据包括：

(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日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
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正）；
3. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（2019年4月23日中华人民共和国国务院令 第714号修改）；
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第二次修订）；
5. 《中华人民共和国企业国有资产法》（主席令第五号）；
6. 《中华人民共和国企业所得税法》（2018年12月29日修正）；
7. 《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过关于修改土地管理法、城市房地产管理法的决定。本决定自2020年1月1日起施行）；
8. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过关于修改土地管理法、城市房地产管理法的决定。本决定自2020年1月1日起施行）；
9. 《深圳市人民政府关于公布有规范性文件自录(1979-2015年)的通知》，文件中规定《关于印发(深圳经济特区房产税实施办法)的通知》(深府(1987)161号)有效期至2022年12月31日止。(深府规(2017)6号)；
10. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院2003年5月13日第378号令、根据2019年3月2日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修订）；
11. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委、财政部2016年6月24日32号令）；
12. 《国有资产评估管理办法》（2020年11月29日修订）；
13. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委2005年9月1日第12号令）；
14. 《国有资产评估管理办法施行细则》(国资委国资办1992年7月18日[1992]36号)；

15. 《国务院办公厅转发财政部关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》（2001 年 12 月 31 日国办发[2001]102 号）；
16. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部 2001 年 12 月 31 日第 14 号令）；
17. 《国有资产评估项目核准管理办法》（财企[2001]801 号）；
18. 《国有资产评估项目备案管理办法》（财政部财企[2001]802 号）；
19. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（2006 年 12 月 12 日国资发产权[2006]274 号）；
20. 《关于印发〈企业国有资产评估项目备案工作指引〉的通知》（国资发产权[2013]64 号）；
21. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资发产权[2009]941 号）；
22. 《关于实施修订后的企业财务通则有关问题的通知》（2007 年 3 月 20 日财政部财企[2007]48 号）；
23. 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；
24. 其他与资产评估有关的法律法规。

（二）评估准则依据

1. 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30 号）；
2. 《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43 号）；
3. 《资产评估准则术语 2020》中评协[2020]31 号；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35 号）；
5. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36 号）；
6. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33 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——企业价值》（中评协〔2018〕38 号）；
9. 《资产评估执业准则——无形资产》（中评协〔2017〕37 号）；
10. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38 号）；
11. 《资产评估执业准则——资产评估方法》中评协〔2019〕35 号；

12. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协（2017）42 号）；
13. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协（2017）46 号）；
16. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协（2017）47 号）；
17. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协（2017）48 号）；
18. 《投资性房地产评估指导意见》（中评协[2017]53 号）；
19. 《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》中评协（2017）35 号；
20. 《资产评估专家指引第 8 号——资产评估中的核查验证》（中评协（2019）39 号）；

21. 其他与资产评估相关的准则依据。

（三）经济行为依据

招商局集团《关于招商蛇口发行股份购买资产并募集配套资金相关事项的批复》招发战略字（2022）775 号文件。

（四）权属依据

1. 委托人和产权持有单位的营业执照、公司章程等；
2. 不动产权证；
3. 有关产权转让合同；
4. 建筑工程合同、规划许可证、工程施工许可证；
5. 机动车行驶证；
6. 重要设备购买合同；
7. 其他产权证明文件。

（五）取价依据

1. 企业提供的其他财务会计、经营方面的资料；
2. 统计部门资料；
3. 国家国库券利率、银行存贷款利率等价格资料；
4. 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
5. 《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
6. 《资产评估常用数据与参数手册》。

（六）其他参考依据

1. 评估基准日资产清查评估明细表；
2. 其他与评估有关的资料等。

八、评估方法

（一）评估方法介绍

资产评估通常有三种方法，即成本法、市场法和收益法。

1. 企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

2. 企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。

3. 收益法是指通过将评估对象的预期收益资本化或者折现，来确定其价值的各种评估方法的总称。收益法包括多种具体方法。

（二）评估方法选择

1. 对于市场法的应用分析

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。前海实业核心资产为对前海妈湾片区的成片土地权益，因土地区位及成片开发方式的特殊性，以及国内产权交易市场交易信息的获取途径有限，缺少与评估对象相似的三个以上的参考企业，故本次评估不采纳市场法。

2. 对于收益法的应用分析

由于深圳市招商前海实业发展有限公司本身仅作为一个投资平台，实物资产较少，其主要资产为长期股权投资，已对各个长期股权投资公司进行整体评估，长投公司的投资性房地产等已根据实际情况采用收益法评估，故本次对前海实业不再采用整体收益法。

3. 对于资产基础法的应用分析

资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。被评估单位有完整的会计记录信息，纳入评估范围内的各项资产及负债权属清晰，相关资料较为齐备，

同时可以通过核实或在市场上取得类似资产的市场价格信息，合理评估各项资产、负债的价值，满足采用成本途径评估的要求，能够较好反映企业整体价值，故适宜采用资产基础法进行评估。

综上所述，根据本次评估目的、价值类型、被评估企业的特点及评估所需资料的收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件，本次确定采用资产基础法进行评估。

（三）对于所采用的评估方法的介绍

1. 流动资产和其他资产的评估方法

1.1 货币资金包括银行存款和其他货币资金。对银行存款进行函证，检查银行对账单和银行存款余额调节表，货币资金经核对无误后，以经核实后的账面价值确认评估价值。

1.2 其他流动资产

对其他流动资产在核实无误的基础上，根据每项资产实际控制的资产的数额确定评估值。

2. 非流动资产的评估方法

2.1 长期股权投资的评估方法

本次估值对所有纳入估值范围的被投资单位进行整体估值，确定其在估值基准日的所有者权益价值，以估值后该公司的净资产价值乘以投资单位的持股比例得出长期投资的估值价值。

3. 负债的评估方法

各类负债在清查核实的基础上，根据评估目的实现后的被评估企业实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。对于负债中并非实际需要承担的负债项目，按零值计算。

九、评估程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定，按照我公司与招商局投资发展有限公司签订的资产评估委托合同，我公司评估人员已实施了对被评估单位提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，对资产的实地察看与核对，并取得了相关的产

权证明文件，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及我们认为有必要实施的其他资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

（一）评估准备阶段

1. 接受委托人的委托后，我公司即确定了有关的资产评估人员并与委托人及被评估单位相关工作人员就本项目的评估目的、评估基准日、评估范围、委托评估主要资产的特点等影响资产评估计划的问题进行了认真的讨论。

2. 根据委估资产的具体特点，制定评估综合计划和程序计划，确定重要的评估对象、评估程序及主要评估方法。

3. 根据委托评估资产特点将评估人员分为流动资产评估组、房产评估组等其他小组，各小组分别负责对被评估单位申报的资产进行清查和评估。

（二）资产清查阶段

1. 资产评估申报明细表的填报

根据委托评估资产特点，有针对性地指导被评估单位进行资产清查和填报资产评估申报明细表。

2. 评估对象真实性和合法性的查证

根据被评估单位提供的资产评估申报明细表，评估人员到子公司实物存放现场逐项进行清查和核实，以确定其客观存在；查阅、收集委估资产的权属证明文件，包括车辆行驶证、合同、发票等资料，以关注其法律权属的合法性。

3. 账面价值构成的调查

根据被评估单位的资产特点，查阅企业有关会计凭证和会计账簿及决算资料，了解企业申报评估的资产价值构成情况。

4. 评估资料的收集

向被评估单位提交与本次评估相关的资料清单，指导企业进行资料收集和准备。

5. 深入了解企业的生产、管理和经营情况，如：人力配备、物料资源供应情况、管理体制和管理方针、财务计划和经营计划等；对企业以前年度的财务资料进行分析，并对经营状况及发展计划进行分析。

（三）评定估算阶段

1. 各专业组评估人员在被评估单位专业技术人员的配合下，分别到实物存放现场

对各项实物资产进行勘察和清点，具体情况如下：

评估人员在企业有关人员的配合下，对实物资产进行现场勘察，填写土地勘查表，与企业管理人员进行交流，了解土地现状以及利用状况。在充分调查和了解的基础上，结合所收集的资料进行综合分析，确定实物资产的成新率。

2. 各专业组评估人员分别进行市场调查，广泛收集与评估对象有关的市场交易价格信息，对所收集信息资料进行归类整理和全面分析。

3. 根据评估工作情况，得出初步结果，听取专家意见，确认无重评、漏评事项，分析意见，修改完善。

（四）评估汇总、提交报告阶段

按照我公司资产评估规范化要求，组织各专业组成员编制相关资产的评估技术说明。评估结果、资产评估报告、评估技术说明按我公司规定程序在项目负责人审核的基础上进行三级复核，即项目负责人将审核后的工作底稿、资产评估报告、评估技术说明和评估明细表提交项目部门负责人进行初步审核，根据初步审核意见进行修改后再提交质量监管部审核，再根据质量监管部反馈的意见进行进一步的修订，修订后提交总经理签发。最后出具正式报告并提交委托人。

十、评估假设

（一）基本假设

1. 公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件，以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定说明或限定。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，彼此都有获取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、理智的而非强制的或不受限制条件下进行的。

2. 持续使用假设：该假设首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用的资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。持续使用假设既说明了被评估资产所面临的市场条件或市场环境，同时又着重说明了资产的存续状态。具体包括在用续用；转用续用；移地续用。在用续用指的是处于使用中的被评估资产在产权发生变动或资产业务发生后，将按其现行正

在使用的用途及方式继续使用下去。转用续用指的是被评估资产将在产权发生变动后或资产业务发生后，改变资产现时的使用用途，调换新的用途继续使用下去。移地续用指的是被评估资产将在产权发生变动后或资产业务发生后，改变资产现在的空间位置，转移到其他空间位置上继续使用。本次假设公司使用方式为在用续用。

3. 持续经营假设：即假设被评估单位以现有资产、资源条件为基础，在可预见的将来不会因为各种原因而停止营业，而是合法地持续不断地经营下去。

4. 交易假设：即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估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

（二）一般假设：

1. 国家对被评估单位所处行业的有关法律法规和政策在预期无重大变化；
2. 社会经济环境及经济发展除社会公众已知变化外，在预期无其他重大变化；
3. 国家现行银行信贷利率、外汇汇率的变动能保持在合理范围内；
4. 国家目前的税收制度除社会公众已知变化外，无其他重大变化；
5. 无其他人力不可抗拒及不可预测因素的重大不利影响；
6. 被评估单位公司会计政策与核算方法基准日后无重大变化；
7. 公司的经营模式没有发生重大变化。

（三）特别假设

1. 对于本次评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项（包括其权属或负担性限制），本公司按准则要求进行一般性的调查。除在工作报告中已有揭示以外，假定评估过程中所评资产的权属为良好的和可在市场上进行交易的；同时也不涉及任何留置权、地役权，没有受侵犯或无其他负担性限制的。

2. 对于本评估报告中全部或部分价值评估结论所依据的委托人及其他各方提供的信息资料，本公司只是按照评估程序进行了独立审查，但对这些信息资料的真实性、准确性不做任何保证。

3. 对于本评估报告中价值估算所依据的资产使用方所需由有关地方、国家政府机构、私人组织或团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律或行政性授权文件假定已经或可以随时获得或更新。

4. 本次评估假定招商局集团有限公司及招商原持地公司能够按照约定完成土地清理, T102-0296 号宗地、T102-0310 号宗地开发程度达宗地外三通(通水、通路、通电), 宗地内场地平整达到开发建设条件。

5. 关于招商驰迪、启迪、启明持有土地的主要税种计税基础的假设:

招商局蛇口工业区控股股份有限公司、招商局投资发展有限公司双方于 2022 年 12 月 16 日共同签署了《购买资产协议》, 就招商受让土地(招商驰迪、蛇口启迪、蛇口启明持有的土地)评估时涉及的主要税种计税基础约定如下: 增值税计算时从销售收入可扣除受让土地时向政府部门支付的土地价款为 0.00 元, 土地增值税为支付金额 43,210,091,449.00 元, 企业所得税为支付金额 43,210,091,449.00 元。依据《资产购买协议》: “如税务机关不同意招商受让土地以约定计税基础进行税前扣除, 并要求其按税务机关认可的与取得土地相关计税基础(以下简称“实际计税基础”)进行税前扣除和税务申报的, 若实际计税基础低于约定计税基础, 受让土地所属项目公司因此产生额外税负的, 招商局投资发展应按照本协议确定的原则和方式给予招商蛇口补偿; 如实际计税基础超过约定计税基础, 招商受让土地所属项目公司因此减少税负的, 招商蛇口应按照本协议确定的原则和方式给予招商局投资发展补偿”。

纳入本次评估范围的招商驰迪、蛇口启迪、蛇口启明的土地未取得财政票据, 土地整备过程复杂。根据 2018 年 12 月 24 日, 深圳市规划和国土资源委员会(现深圳市规划与自然资源局)、深圳市前海深港现代服务业合作区管理局、招商局集团有限公司及其他相关方签署《招商局集团前海湾物流园区土地整备协议书》(以下简称“土地整备协议”), 为实施中国(广东)自由贸易试验区前海蛇口片区新规划, 招商局集团前海湾物流园区内 291.13 万平方米土地经整备后, 按照招商局集团及深圳市前海平方园区开发有限公司等 19 家公司(招商原持地公司)享有补偿价值共计人民币 43,210,091,449.00 元置换等价值的土地使用权出让给招商驰迪公司。招商驰迪公司、启迪实业公司、启明实业公司已分别与前海管理局签订了土地出让合同取得了上述补偿价值的土地使用权, 宗地编号为 T102-0270、T102-0271、T102-0272、T102-0279、T102-0296, 同时三家公司向招商原持地公司支付了人民币 43,210,091,449.00 元并取得了收款收据。

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》及《中华人民共和国土地增值税暂

行条例实施细则》，计算土地增值税时增值额的扣除项目包括与取得土地使用权相关的实际发生成本。根据《全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）规定，本次评估范围的招商置换用地未取得省级以上（含省级）财政部门监（印）制的财政票据，不能作为增值税计算时从销售收入可扣除受让土地时向政府部门支付的土地价款扣除。根据《企业所得税法》，企业实际发生的与取得收入相关的、合理支出，包括成本、费用、税金、损失和其他支出，准予在计算应纳税所得额时扣除。

故本次评估假定纳入本次评估范围的招商置换用地评估时涉及的主要税种计税基础为：增值税计算时从销售收入可扣除受让土地时向政府部门支付的土地价款为 0.00 元，土地增值税为支付金额 43,210,091,449.00 元扣减持有物业分摊地价后的余额，企业所得税为支付金额 43,210,091,449.00 元。

6. 关于前海鸿昱持有土地的主要税种计税基础的假设：

T102-0310 号宗地不是通过政府出让取得，未取得财政票据。按照《关于企业改制重组有关土地增值税的政策通知》（财税〔2015〕5号）第六条的规定：企业在重组改制过程中经省级以上（含省级）国土资源管理部门批准，国家以国有土地使用权作价出资入股的，再转让该宗国有土地使用权并申报缴纳土地增值税时，应以该宗土地作价入股时省级以上（含省级）国土资源管理部门批准的评估价值，作为该企业“取得土地使用权所支付的金额”扣除。T102-0310 号宗地系前海管理局作价入股的，前海投控承受该土地使用权属于国有资产重组的情形，其在计算土地增值税时应以前海管理局土地作价入股时的评估价 7,281,954.00 万元作为计税基础。

根据《全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）规定，T102-0310 号宗地未取得省级以上（含省级）财政部门监（印）制的财政票据，不能作为增值税进项税扣除。

根据《关于企业所得税应纳税所得额若干问题的公告》（国家税务总局公告 2014 年第 29 号）规定，T102-0310 号宗地应按照作价入股时评估价 7,281,954.00 万元确定企业所得税计税基础。

故本次评估假定 T102-0310 号宗地评估时涉及相关税费计税基础为：增值税计算时从销售收入可扣除受让土地时向政府部门支付的土地价款为 0.00 元，土地增值税为作价入股时的评估价 7,281,954.00 万元扣减持有物业分摊地价后的余额，企业所得税

为作价入股时的评估价 7,281,954.00 万元。

7. 我们对价值的估算是根据评估基准日本地货币购买力作出的。

8. 假设深圳市招商前海实业发展有限公司对所有有关的资产所做的一切改良是遵守所有相关法律条款和有关上级主管机构在其他法律、规划或工程方面的规定的。

9. 本评估报告中的估算是假定所有重要的及潜在的可能影响价值分析的因素都已在我们与被评估单位之间充分揭示的前提下做出的。

本次评估结果仅在满足上述评估假设条件的情况下成立，若本次评估中遵循的评估假设条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十一、评估结论

(一) 评估结论：

此次评估采用资产基础法，根据以上评估工作，得出如下评估结论：

在评估基准日 2022 年 11 月 30 日资产总额账面值 7,494,955.61 万元，评估值 7,494,994.52 万元，评估增值 38.91 万元，评估增值率 0.0005%；

负债总额账面值 0.00 万元，评估值 0.00 万元，评估值与账面值无差异；

股东全部权益账面值 7,494,955.61 万元，评估值 7,494,994.52 万元，评估增值 38.91 万元，评估增值率 0.0005%。

评估结论详细情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2022 年 11 月 30 日

被评估单位：深圳市招商前海实业发展有限公司

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%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	154,119.61	154,119.61	-	-
非流动资产	2	7,340,836.00	7,340,874.91	38.91	0.0005
其中：长期股权投资	3	7,340,836.00	7,340,874.91	38.91	0.0005
资产总计	4	7,494,955.61	7,494,994.52	38.91	0.0005
流动负债	5	-	-	-	-
非流动负债	6	-	-	-	-
负债总计	7	-	-	-	-
股东全部权益	8	7,494,955.61	7,494,994.52	38.91	0.0005

深圳市招商前海实业发展有限公司股东全部权益价值评估值为 7,494,994.52 万元，人民币大写金额为：柒佰肆拾玖亿肆仟玖佰玖拾肆万伍仟贰佰元整。

(二) 评估增减值原因分析：

主要为长期股权投资评估增值，增值额为 38.91 万元，增值率为 0.0005%。

长期股权投资核算的是企业持有的深圳市前海蛇口自贸投资发展有限公司 50% 股权。2019 年 12 月 18 日，前海自贸投资第三次临时股东会议决议，同意增加注册资本至 14,681,672 万元，其中股东招商前海实业以其持有的招商驰迪 100% 股权及现金进行增资；股东前海投控以其持有的前海鸿昱 100% 股权进行增资。做为自贸公司子公司招商驰迪公司主要资产为待开发土地，受近年房地产市场的影响，招商驰迪公司本次股权评估值较 2019 年 9 月 30 日略有下降，但由于自贸公司近年净资产有所增加，受上述事项的综合影响，本次前海实业的长期股权投资略有增值。

十二、特别事项说明

以下事项并非本公司资产评估师执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，本评估报告使用人对此应特别引起注意：

(一) 对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

(二) 由委托人和被评估单位提供的与评估相关的经济行为文件、营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证、资产明细及其他有关资料是编制本报告的基础。委托人及被评估单位和相关当事人应对所提供的以上评估原始资料的真实性、合法性和完整性承担责任。本公司对委托人及被评估单位提供的有关经济行为文件、营业执照、产权证明文件、会计凭证等资料进行了独立审查，但不对上述资料的真实性负责。

(三) 本评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价格。本报告未考虑特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，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他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发生变化时，评估结果一般会失效。

(四) 本报告未考虑评估对象及纳入本次评估范围的资产在评估目的实现时尚应承担的交易所产生费用和税项等可能影响其价值的因素，也未对各类资产的评估增、

减值额作任何纳税考虑；委托人在使用本报告时，应当仔细考虑税负问题并按照国家有关规定处理。

（五）本次评估仅引用德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）审计后的 2019 年、2020 年、2021 年及 2022 年 1-11 月财务数据，报告号为德师报(审)字(23)第 S00019 号，除此以外未引用其他机构结论。

（六）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形：

对于深圳市招商前海驰迪实业有限公司持有的 T102-0296 号宗地、深圳市前海鸿昱实业投资有限公司持有的 T102-0310 号宗地特别事项说明：

①截至评估基准日，T102-0296 号宗地以及 T102-0310 号宗地内尚存有部分原有物流以及工业仓储等构建筑物，根据《招商局集团前海物流园区土地整备协议书》、《招商局集团前海物流园区土地清理协议书》、《合资合作协议书》，土地整备范围用地原持地公司拥有合法审批手续或不动产登记的建、构筑物根据清理进度由前海管理局按评估结果给予货币补偿，其中土地整备范围内拥有合法审批手续或不动产登记的建、构筑物中的十项资产由招商局集团、原持地公司继续使用至 2022 年 4 月 30 日；对无合法手续的构建筑物招商原持地公司应按照《土地清理协议》及后续文件确定的时序履行清理义务。本次评估按照 T102-0296 号宗地以及 T102-0310 号宗地截止评估基准日开发程度尚未达到“六通一平”及可直接开发建设状态，本次评估已扣减了后续需投入的相应成本。

②宗地内 18 单元受到前海湾保税港区海关监管物理围网隔离限制，撤销物理围网时间难以判断，未来监管方式的转变在时间上仍存在不确定性。本次评估未考虑 18 单元围网未拆除因素对地价的影响。通过 T102-0310 号宗地内的立交桥规划于未来几年将拆除，个别地块在立交桥尚未拆除期间不安排开发，评估时不考虑立交桥未拆除从而可能造成对地块开发时序的影响。T102-0296 号宗地以及 T102-0310 号宗地的整体规划指标在土地使用权出让合同中予以规定，本次评估根据委托人提供的各地块规划指标确定两宗地的分宗方案，未考虑后续可能存在的指标调剂对地价的影响。纳入本次评估范围内的土地使用权未分宗办理不动产权证，本次评估宗地面积以土地使用权出让合同（作价出资合同）中土地面积为准。

（七）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的情形：

招商局蛇口工业区控股股份有限公司及招商局投资发展有限公司两方于 2022 年 12 月 16 日共同签署了《招商局蛇口工业区控股股份有限公司与招商局投资发展有限公司之发行股份购买资产协议》就招商受让土地（招商驰迪、蛇口启迪、蛇口启明持有的土地）的计税基础予以约定，并进行了税务兜底。确定增值税计税基础为 0，土地增值税和企业所得税计税基础为 43,210,091,449.00 元。本次评估按照计税基础按照协议约定，增值税计税基础为 0，土地增值税和企业所得税计税基础为 43,210,091,449.00 元。

（八）根据《深圳市人民政府关于公布有效规范性文件目录（1979~2015 年）的通知》（评估报告载明的法律法规依据第九项）：“《关于印发〈深圳经济特区房产税实施办法〉的通知》（深府〔1987〕164 号）等 274 件市政府规范性文件的有效期至 2022 年 12 月 31 日止，期满后自动失效。根据深圳司法局的征求意见通知（深圳市司法局关于公开征求市政府规范性文件清理意见的公告，〈深圳经济特区房产税实施办法〉（深府〔1987〕164 号）在拟继续执行的文件之列，本次评估按照（深府〔1987〕164 号）文件执行房产税的计征方式。

（九）本次评估中，资产评估师未对各种建、构筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，房屋、构筑物评估结论是在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过现场调查判断得出的。

（十）评估基准日后若资产数量发生变化，评估报告使用人应当根据评估基准日后资产变化，在资产实际作价时给予充分考虑，进行相应调整；若资产价格标准发生变化，并对资产评估值产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估值。

（十一）遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是资产评估师的责任；提供必要的资料并保证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人和相关当事方的责任；评估结论不应当被认为是为对评估对象可实现价格的保证。

十三、资产评估报告使用限制说明

（一）评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

(二) 评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人使用；

(三) 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；

(四) 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；

(五) 资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，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；

(六) 评估报告未经核准或者备案，评估结论不得被使用；

(七) 当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估；

(八) 本评估结论的使用有效期为一年，即自 2022 年 11 月 30 日至 2023 年 11 月 29 日有效。

十四、资产评估报告日

本评估报告专业意见形成于 2023 年 2 月 10 日。

国众联资产评估土地房地产估价有限公司

资产评估师：



资产评估师：



二〇二三年二月十日

评估报告附件

目 录

- 一、经济行为文件
- 二、委托人营业执照复印件
- 三、被评估单位营业执照复印件
- 四、被评估单位评估基准日审计报告
- 五、产权证明文件复印件
- 六、委托人及被评估单位承诺函
- 七、评估机构和资产评估师承诺函
- 八、资产评估机构营业执照复印件
- 九、《深圳市财政委员会关于国众联资产评估土地房地产估价有限公司登记备案公告》（深财资备案会[2017]011 号）
- 十、《证券期货相关业务评估资格证书》（财企[2009]23 号）
- 十一、资产评估师的职业资格证书登记卡
- 十二、资产评估委托合同