

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  
发行股份购买深圳市投资控股有限公司  
持有的深圳市南油（集团）有限公司 24%  
股权涉及的深圳市南油（集团）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 3-0004 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四册，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  
1C618

网址：[www.gzlchina.com](http://www.gzlchina.com)


电话：0755-88832456

邮编：518024

出具日期：二〇二三年二月十日

# 中国资产评估协会

## 资产评估业务报告备案回执

|   |   |
|---|---|
| 报告编码：   | 4747020007202300176   |
| 合同编号：   | (2022) 国众联评委字第 (9-012) 号  |
| 报告类型：   | 法定评估业务资产评估报告  |
| 报告文号：   | 国众联评报字 (2023) 第3-0004号  |
| 报告名称：   | 招商局蛇口工业区控股股份有限公司拟发行股份购买深圳市投资控股有限公司持有的深圳市南油 (集团) 有限公司24%股权涉及的深圳市南油 (集团) 有限公司股东全部权益价值 |
| 评估结论：   | 28,184,531,939.57元  |
| 评估机构名称：   | 国众联资产评估土地房地产估价有限公司  |
| 签名人员：   | 段振强 (资产评估师) 会员编号: 22060009<br>肖元菊 (资产评估师) 会员编号: 47190032                            |
|  |   |
| (可扫描二维码查询备案业务信息)  |   |

说明：报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案，不作为协会对该报告认证、认可的依据，也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

生成日期：2023年02月14日

## 目 录

|  |    |
|--|----|
| 声 明.....                                       | 1  |
| （摘要）.....                                      | 3  |
| 资产评估报告.....                                    | 10 |
| 一、绪言.....                                      | 10 |
| 二、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人的概况<br>..... | 10 |
| 三、评估目的.....                                    | 17 |
| 四、评估对象和评估范围.....                               | 17 |
| 五、价值类型.....                                    | 20 |
| 六、评估基准日.....                                   | 20 |
| 七、评估依据.....                                    | 21 |
| 八、评估方法.....                                    | 24 |
| 九、评估程序实施过程和情况.....                             | 34 |
| 十、评估假设.....                                    | 36 |
| 十一、评估结论.....                                   | 40 |
| 十二、特别事项说明.....                                 | 42 |
| 十三、资产评估报告使用限制说明.....                           | 46 |
| 十四、资产评估报告日.....                                | 47 |
| 评估报告附件.....                                    | 48 |

## 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 深圳市投资控股有限公司持有的深圳市南油（集团） 有限公司 24% 股权涉及的深圳市南油（集团） 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 3-0004 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深圳市投资控股有限公司、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深圳市投资控股有限公司持有的深圳市南油（集团）有限公司 24% 股权涉及的深圳市南油（集团）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：深圳市投资控股有限公司

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：深圳市南油（集团）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发行股份购买深圳市南油（集团）有限公司 24% 股权，深圳市投资控股有限公司和招商局蛇口工业区控股股份有限公司共同委托本公司对深圳市南油（集团）有限公司股东全部权益的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

该经济行为已获《深圳市投资控股有限公司关于公司持有的深圳市南油（集团）有限公司 24% 股权由招商局蛇口工业区控股股份有限公司以发行股份的方式收购的决定》（深投控〔2023〕24 号）文件批准；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南油（集团）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南油（集团）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 2,474,727.75 万元，负债总额账面值 579,441.86 万元，股东全部权益账面值 1,895,285.89 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 S00018 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，按照我公司与深圳市投资控股有限公司、招商局蛇口工业区控股股份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 2,474,727.75 万元，评估值 3,397,895.05 万元，评估增值 923,167.30 万元，增值率 37.30%；

负债总额账面值 579,441.86 万元，评估值 579,441.86 万元，评估值与账面值无差异；

股东全部权益账面值 1,895,285.89 万元，评估值 2,818,453.19 万元，评估增值 923,167.30 万元，增值率 48.71%。

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：深圳市南油（集团）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.  | 8,098.80     | 8,098.80     | -          | -         |
| 非流动资产     | 2.  | 2,466,628.95 | 3,389,796.25 | 923,167.30 | 37.43     |
| 其中：长期股权投资 | 3.  | 2,324,170.84 | 3,158,141.43 | 833,970.59 | 35.88     |
| 投资性房地产    | 4.  | 113,049.34   | 199,136.88   | 86,087.54  | 76.15     |
| 固定资产      | 5.  | 8,446.69     | 11,555.87    | 3,109.18   | 36.81     |
| 使用权资产     | 6.  | 1,484.77     | 1,484.77     | -          | -         |
| 递延所得税资产   | 7.  | 4,275.16     | 4,275.16     | -          | -         |
| 其他非流动金融资产 | 8.  | 15,202.15    | 15,202.15    | -          | -         |
| 资产总计      | 9.  | 2,474,727.75 | 3,397,895.05 | 923,167.30 | 37.30     |
| 流动负债      | 10. | 366,139.17   | 366,139.17   | -          | -         |
| 非流动负债     | 11. | 213,302.69   | 213,302.69   | -          | -         |



| 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 |
| 负债总计   | 12. | 579,441.86   | 579,441.86   | -          | -         |
| 股东全部权益 | 13. | 1,895,285.89 | 2,818,453.19 | 923,167.30 | 48.71     |

经评估，深圳市南油（集团）有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值为人民币 2,818,453.19 万元，人民币大写金额为贰佰捌拾壹亿捌仟肆佰伍拾叁万壹仟玖佰元整。

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，即有效期截至 2023 年 11 月 29 日。超过一年，需重新进行资产评估。

#### 特别事项说明：

1. 后海综合楼二楼、后海综合楼六楼两处物业于评估基准日尚未办理房地产登记，根据企业介绍及提供《共同合建后海综合楼协议书》以及于“关于明确南油后海楼权属的请示”的复函及相关会议纪要等复印件资料，后海综合楼为后海村、南海石油深圳开发服务总公司（深圳市南油（集团）有限公司的前身）于 1993 年共同出地、出资合作建设而成，房屋所占宗地部分为集体用地，故无法办理产权证。W7 仓库于基准日近期竣工，尚未取得产权证。

2. 关于委估地块 T102-0192 号、T102-0201 号、T102-0206 号权利限制问题：根据企业提供的《房地产证》（证号：深房地字第 4000437596 号、深房地字第 4000437593 号、深房地字第 4000437595 号）登记信息，以及深圳市国土资源和房产管理局（现深圳市规划与自然资源局）与深圳市南油（集团）有限公司于 2008 年 8 月 20 日至 21 日签署的《增补协议书》（2008）8233 号、（2008）8241 号、（2008）8242 号）记载，委估地块 T102-0192 号、T102-0201 号、T102-0206 号建成后均限整体转让，转让或出租的对象限定为进驻海湾物流园区的单位；又根据深圳市国土资源和房产局与招商局集团及深圳市平方汽车园区有限公司于 2004 年 12 月 17 日签署的《关于招商局前海湾物流园区用地问题的协议书》记载，委估宗地土地使用权受让人为招商局集团或招商局蛇口工业区有限公司，如指定其它公司，则该公司必须为招商局集团或招商局

蛇口工业区有限公司持股 50% 以上的企业。

3. ①关于土地规划指标的说明：本次评估 T102-0192 号宗地的规划指标根据深圳市国土资源和房产管理局（现深圳市规划与自然资源局）与深圳市南油（集团）有限公司签署的《增补协议书》（2008）8233 号）以及深圳市前海深港现代服务业合作区管理局批复的《深圳市建设用地规划许可证》（深前海许 QH-2019-0017 号），深圳市南油（集团）有限公司在此规划基础上出具的主要经济技术指标确定；T102-0201 号、T102-0206 号宗地的规划指标根据深圳市国土资源和房产管理局（现深圳市规划与自然资源局）与深圳市南油（集团）有限公司签署的《增补协议书》（2008）8241 号、（2008）8242 号）确定；本次评估地块均按上述规划资料指标进行评估。

②关于土地状况事宜：截至评估基准日，委估地块 T102-0201 号、T102-0206 号两宗地块尚建有前海湾保税港园区闸道以及中国海关等临时建筑。两宗土地已出租给招商局保税物流有限公司，根据企业介绍及租赁合同，地上临时建筑物由承租方拆除，本次评估不考虑临时建筑及租约对地价的影响。

4. 对于深圳龙盛实业有限公持有的两宗土地特别事项说明：

①关于土地登记情况说明：委估对象 T102-0049 号宗地于 2006 年 11 月 23 日办理了《房地产证》（土地使用权、证号为深房地字第 4000295676 号），T102-0230 号地块尚未办理土地登记，根据《深圳南油集团土地使用权转让合同书》（深南地合字（1994）1007 号）文件规定，需向规划国土局补交地价。本次评估根据《深圳市地价测算规则》，2001 年 8 月 6 日前，以划拨方式供应的土地，原合法取得的建筑面积部分，竣工验收后，在不改变用途的情况下，经批准办理出让或续期手续的应补缴地价，按测算结果的 7% 计收地价；本次评估应补缴地价为测算地价需要，不以此作为后续企业实际补缴地价金额依据。若由于地块所在区域规划进行调整等原因从而导致土地到期后收回，不能续期，则土地价值需重新评估；若由于政策的调整变化，需补交地价方可续期，则土地估值需作相应调整。

②关于土地规划指标的说明：本次委估宗地的整体规划指标根据土地使用权转让合同确定，若与最终相关规划部门批具的具体规划指标不符，则评估结果需作相应的调整。

③关于土地地上建筑物事宜：截至评估基准日，委估地块 T102-0049 号、T102-0230

号两宗地块尚建有地上建筑物，主要为轻钢简易仓库、配套办公等，且地上建筑物均未办理产权登记；根据企业提供的相关报建资料，建筑物均为临时建筑。目前建筑物中的仓库均已出租，考虑到其租期较短，且因地上建筑物均为临时建筑的性质，较易拆除，故本次评估不考虑临时建筑及租约对地价的影响。

5. 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。土地清理义务履行完毕前，招商局集团及招商原持地公司负责处理地上现有经济关系及承担相关责任。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。

③根据土地出让合同记载，T102-0296 号宗地范围内落实总建筑面积为 29.5 万平方米的人才住房，T102-0310 号宗地范围内落实总建筑面积为 30.5 万平方米的人才住

房，由前海管理局出资建设，产权归前海管理局，不计地价，可按规定委托深圳市前海蛇口自贸投资发展有限公司代建，故本次评估未计算人才住房的地价。

⑧深圳市投资控股有限公司以及招商局蛇口工业区控股股份有限公司两方于 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深圳市投资控股有限公司之发行股份购买资产协议》（简称“资产购买协议”）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。根据协议确定招商驰迪、蛇口启迪、蛇口启明持有的土地增值税计税基础为 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，招商驰迪、蛇口启迪、蛇口启明持有的土地增值税计税基础为 0，土地增值税和企业所得税计税基础为 43,210,091,449.00 元。

# 招商局蛇口工业区控股股份有限公司拟发行股份购买 深圳市投资控股有限公司持有的深圳市南油（集团） 有限公司 24% 股权涉及的深圳市南油（集团） 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 3-0004 号

## 一、绪言

深圳市投资控股有限公司、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深圳市投资控股有限公司持有的深圳市南油（集团）有限公司 24% 股权涉及的深圳市南油（集团）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资产评估报告使用人的概况

### （一）委托人概况

#### 1. 委托人一

企业名称：深圳市投资控股有限公司

注册地址：深圳市福田区福田街道福安社区深南大道 4009 号投资大厦 18 楼、19 楼

法定代表人：何建锋

认缴注册资本：2850900 万元人民币

公司类型：有限责任公司(国有独资)

经营期限：自 2004-10-13 至 2054-10-13

统一社会信用代码：914403007675664218

经营范围：一般经营项目是：银行、证券、保险、基金、担保等金融和类金融股  
权的投资与并购；在合法取得土地使用权范围内从事房地产开发经营业务；开展战略  
性新兴产业领域投资与服务；通过重组整合、资本运作、资产处置等手段，对全资、  
控股和参股企业国有股权进行投资、运营和管理；市国资委授权开展的其他业务（以  
上经营范围根据国家规定需要审批的，获得审批后方可经营）。

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：深圳市南油（集团）有限公司（以下简称“南油（集团）”）

注册地址：深圳市前海深港合作区南山街道临海大道 53 号前海易港中心 W6 号仓  
库辅助楼 304

法定代表人：伍斌

认缴注册资本：50000 万元人民币

公司类型：有限责任公司

经营期限：自 1984-11-03 至 2052-11-03

统一社会信用代码：91440300618832546K

经营范围：前海深港现代服务业产业园区的投资、开发、建设和经营管理；产业园区的投资、开发、建设和经营管理；房地产开发（取得合法土地使用权后方可经营）；投资兴办实业（具体经营项目另行申报）；国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；组织、举办、代理商品展览、会议；进出口贸易；物业管理；自有物业出租；商品及物流信息咨询服务；仓储服务、货物配送、普通货运、国内集装箱运输、集装箱堆存、集装箱拼装拆箱业务（以上均不含危险品业务）；承办海运、陆运、空运进出口货物的国际运输代理及咨询业务；公路货运及理货；道路普通货物运输；道路集装箱运输；国际展品、私人物品及过境货物运输；代理报关。

## 2. 企业简介及历史沿革

深圳市南油（集团）有限公司（原名“南海石油深圳开发服务总公司”、“深圳南油（集团）有限公司”，于 2002 年 7 月更名为深圳市南油（集团）有限公司）系经深圳市人民政府以深府函（1983）478 号文批准，由深圳经济特区建设公司与中国南海石油联合服务总公司联合成立的合资企业。1984 年 10 月经深圳市人民政府批复同意，香港光大实业有限公司参股深圳市南油（集团）有限公司，深圳经济特区建设公司、中国南海石油联合服务总公司及香港光大实业有限公司持股比例分别为 35%、32.5%及 32.5%。1989 年 1 月经深圳市人民政府批复，深圳经济特区建设公司将其持有的深圳市南油（集团）有限公司 35% 股权划归深圳市投资管理公司。2000 年 7 月及 2001 年 6 月，深圳市投资管理公司分别收购香港光大实业有限公司及中国南海石油联合服务总公司合计持有深圳市南油（集团）有限公司 65% 的股权。2002 年 3 月，深圳市南油（集团）有限公司办理工商变更登记手续，变更后由深圳市投资管理公司 100% 持股。2004 年 12 月，深圳市投资控股有限公司与招商局集团有限公司签署《关于南油集团增资和重组协议》，由招商局集团有限公司对深圳市南油（集团）有限公司进行增资重组，重组后招商局集团有限公司与深圳市投资控股有限公司持股比例分别为 76% 及 24%。深圳市南油（集团）有限公司之母公司为深圳南油控股有限公司，最终控制方为招商局集团有限公司。

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：

金额单位：人民币万元

| 投资方名称       | 认缴出资额     | 实收资本      | 持股比例 |
|-------------|-----------|-----------|------|
| 深圳南油控股有限公司  | 38,000.00 | 38,000.00 | 76%  |
| 深圳市投资控股有限公司 | 12,000.00 | 12,000.00 | 24%  |
| 合计          | 50,000.00 | 50,000.00 | 100% |

#### 4. 近年资产、损益状况（母公司口径）

企业 2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日、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             | 2020 年 12 月 31 日    | 2021 年 12 月 31 日    | 2022 年 11 月 30 日    |
|-----------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 流动资产            | 5,973.01            | 8,571.39            | 8,098.80            |
| 非流动资产           | 2,411,427.10        | 2,472,060.65        | 2,466,628.95        |
| 长期股权投资          | 2,314,882.91        | 2,349,739.29        | 2,324,170.84        |
| 其他非流动金融资产       | 14,423.05           | 14,480.45           | 15,202.15           |
| 投资性房地产          | 69,408.10           | 92,842.46           | 113,049.34          |
| 固定资产            | 12,608.71           | 10,440.63           | 8,446.69            |
| 在建工程            |                     |                     |                     |
| 使用权资产           |                     | 1,872.80            | 1,484.77            |
| 长期待摊费用          | 104.32              |                     |                     |
| 递延所得税资产         |                     | 2,685.02            | 4,275.16            |
| <b>资产总计</b>     | <b>2,417,400.10</b> | <b>2,480,632.04</b> | <b>2,474,727.75</b> |
| 流动负债            | 387,724.71          | 420,293.49          | 366,139.17          |
| 非流动负债           | 161,017.52          | 164,230.81          | 213,302.69          |
| <b>负债总计</b>     | <b>548,742.23</b>   | <b>584,524.30</b>   | <b>579,441.86</b>   |
| <b>股东全部权益合计</b> | <b>1,868,657.87</b> | <b>1,896,107.73</b> | <b>1,895,285.89</b> |

企业 2020 年度、2021 年度、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 年度   | 2021 年度   | 2022 年 1-11 月 |
|--------|-----------|-----------|---------------|
| 营业收入   | 5,867.11  | 13,016.53 | 10,614.61     |
| 减：营业成本 | 8,242.35  | 12,368.60 | 10,165.40     |
| 税金及附加  | 471.84    | 629.53    | 552.42        |
| 管理费用   | 2,123.57  | 1,671.08  | 1,419.29      |
| 财务费用   | 7,433.36  | 6,886.57  | 5,866.94      |
| 加：其他收益 | 125.73    | 4.74      | 11.79         |
| 投资收益   | 97,572.48 | 35,551.33 | 3,195.09      |



| 项 目         | 2020 年度          | 2021 年度          | 2022 年 1-11 月    |
|-------------|------------------|------------------|------------------|
| 公允价值变动收益    | 23.06            | 57.40            | 721.70           |
| 信用减值损失      | -18.18           | -884.45          | -2.75            |
| 资产减值损失      | 0.00             | 0.00             | 0.00             |
| 资产处置收益      | 0.00             | 0.00             | 13.76            |
| <b>营业利润</b> | <b>85,299.09</b> | <b>26,189.77</b> | <b>-3,449.86</b> |
| 营业外收入       | 245.72           | 182.03           | 1,037.89         |
| 营业外支出       | 458.32           | 1,051.13         | 0.01             |
| <b>利润总额</b> | <b>85,086.49</b> | <b>25,320.66</b> | <b>-2,411.99</b> |
| 减：所得税费用     | 0.00             | -2,685.02        | -1,590.14        |
| <b>净利润</b>  | <b>85,086.49</b> | <b>28,005.68</b> | <b>-821.84</b>   |

注：表中2020年、2021年及2022年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，南油（集团）长期股权投资单位共 4 家，其中 3 家为联营企业，1 家为控股子公司，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              | 备注 |
|----|-----------------|---------|--------|-------------------|----|
| 1  | 深圳龙盛实业有限公司      | 1989/11 | 55.00% | 27,500,000.00     |    |
| 2  | 深圳市前海平方园区开发有限公司 | 2008/06 | 35.00% | 4,734,087,059.24  |    |
| 3  | 深圳前海葡萄酒创新管理有限公司 | 2015/12 | 20.00% | 15,962,449.75     |    |
| 4  | 深圳市招商前海实业发展有限公司 | 2019/1  | 32.89% | 18,464,158,853.36 |    |
| 合计 |                 |         |        | 23,241,708,362.35 |    |

#### 5.1 深圳龙盛实业有限公司概况

企业名称：深圳龙盛实业有限公司

统一社会信用代码：91440300618838884X

类 型：有限责任公司（外商投资、非独资）

住 所：深圳市前海深港合作区临海大道 8 号

法定代表人：张苍巍

注册资本：5000 万元人民币

成立日期：1990-04-06

经营期限：1990-04-06 至 2029-04-06

经营范围：仓储业务；保税仓及其配套设施的租赁服务（非银行融资类）；供应链管理及相关配套服务；国内货运代理（不含水上运输）；道路货物运输、货物配送、装卸搬运、国内集装箱运输、集装箱堆存、集装箱拼装拆箱业务（以上均不含危险品业务）；国际货运代理；承办海运、陆运、空运进出口货物、国际展品、私人物品及过境货物的国际运输代理及咨询业务，包括：揽货、托运、仓储中转、结算运杂费、报关、报验、报检、保险及相关业务；代理报关、报验、报检。（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）；物业管理（凭资质运营）；自有物业租赁。

### 5.2 深圳市前海平方园区开发有限公司公司概况

企业名称：深圳市前海平方园区开发有限公司

统一社会信用代码：914403007586487916

类型：有限责任公司

住所：深圳市前海深港合作区兴海路东侧前海湾汽车物流园

法定代表人：张苍巍

注册资本：60,000 万元人民币

成立日期：2004 年 03 月 12 日

经营期限：2004-03-12 至 2054-03-12

经营范围：从事汽车园区的开发、管理及配套服务从事汽车博览中心的经营管理；二手车交易市场（不含拼装车和报废汽车）；信息咨询（不含限制项目）；园区管理；在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营；自有物业租赁。

### 5.3 深圳前海葡萄酒创新管理有限公司

企业名称：深圳前海葡萄酒创新管理有限公司

统一社会信用代码：91440300359442462D

类型：有限责任公司（外商投资、非独资）

住所：深圳市前海深港合作区南山街道临海大道 59 号海运中心主塔楼 1410 号-14130

法定代表人：钟晓红

注册资本：10000 万元人民币

成立日期：2015-12-08

经营期限：2015-12-08 至 2045-12-01

经营范围：一般经营项目是：企业管理咨询；在网上从事商贸活动（不含限制项目）；机械设备的租赁；国内货运代理、国际货运代理；经营进出口业务（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）；市场营销策划；展示展览策划；会议及活动策划；商务信息咨询。许可经营项目是：仓储服务；酒类销售。

#### 5.4 深圳市招商前海实业发展有限公司

企业名称：深圳市招商前海实业发展有限公司

统一社会信用代码：91440300MA5DHKYNXR

类型：有限责任公司

住所：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

注册资本：2550000 万元人民币

成立日期：2016 年 08 月 03 日

经营期限：2016 年 08 月 03 日至 2046 年 07 月 28 日

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）。

#### 6. 执行的主要会计政策。

南油集团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。

委托人一深圳市投资控股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南油集团的股东，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发行股份购买深圳市南油（集团）有限公司 24% 股权，深圳市投资控股有限公司和招商局蛇口工业区控股股份有限公司共同委托本公司对深圳市南油（集团）有限公司股东全部权益的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

该经济行为已获《深圳市投资控股有限公司关于公司持有的深圳市南油（集团）有限公司 24% 股权由招商局蛇口工业区控股股份有限公司以发行股份的方式收购的决定》（深投控（2023）24 号）文件批准；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

本次评估对象为南油（集团）评估基准日的股东全部权益价值。

具体评估范围为南油（集团申报的并经审计的 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 2,474,727.75 万元，负债总额账面值 579,441.86 万元，股东全部权益账面值 1,895,285.89 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 S00018 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. | 8,098.80     |
| 非流动资产     | 2. | 2,466,628.95 |
| 其中：长期股权投资 | 3. | 2,324,170.84 |
| 投资性房地产    | 4. | 113,049.34   |

| 项 目           |            | 账面价值                |
|---------------|------------|---------------------|
| 固定资产          | 5.         | 8,446.69            |
| 无形资产          | 6.         | -                   |
| 使用权资产         | 7.         | 1,484.77            |
| 长期待摊费用        | 8.         | -                   |
| 递延所得税资产       | 9.         | 4,275.16            |
| 其他非流动金融资产     | 10.        | 15,202.15           |
| <b>资产总计</b>   | <b>11.</b> | <b>2,474,727.75</b> |
| 流动负债          | 12.        | 366,139.17          |
| 非流动负债         | 13.        | 213,302.69          |
| <b>负债总计</b>   | <b>14.</b> | <b>579,441.86</b>   |
| <b>股东全部权益</b> | <b>15.</b> | <b>1,895,285.89</b> |

（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：

1. 投资性房地产账面值 1,130,493,415.96 元。其中投资性房屋账面价值 964,111,349.79 元，土地使用权账面价值为 166,382,066.17 元，截至评估基准日，被评估单位投资性房地产及固定资产均未设立抵押或担保等他项权利。具体情况如下：

| 序号 | 房地产证号/<br>不动产权证书号         | 房地产名称           | 法定用途       | 现状用途              | 建筑面积<br>(m <sup>2</sup> ) | 所在楼层/<br>总层数 | 竣工日期      |
|----|---------------------------|-----------------|------------|-------------------|---------------------------|--------------|-----------|
| 1  | 粤（2018）深圳市不动产权第 0126876 号 | 南油 B 区 47 栋 103 | 住宅         | 住宅                | 67.25                     | 1/7          | 1989-7-1  |
| 2  | 无                         | 前海综合楼二楼         | -          | 商业                | 375.20                    | 2/7          | 1993 年    |
| 3  | 无                         | 前海综合楼六楼         | -          | 住宅                | 572.26                    | 6/7          | 1993 年    |
| 4  | 粤（2018）深圳市不动产权第 0247179 号 | 世纪广场一楼 96#商铺    | 商业         | 商业                | 19.89                     | 1/16         | 1997-12-7 |
| 5  | 粤（2018）深圳市不动产权第 0111485 号 | 世纪广场一楼 93#商铺    | 商业         | 商业                | 32.23                     | 1/16         | 1997-12-7 |
| 6  | 粤（2020）深圳市不动产权第 0153380 号 | 前海湾 W6 仓库 库房    | 仓库         | 仓库                | 100,433.98                | 1-4/4        | 2019-3-15 |
| 7  | 粤（2020）深圳市不动产权第 0157519 号 | 前海湾 W6 仓库 辅助楼   | 仓库、<br>变电站 | 办公格<br>局、现状<br>空置 | 14,476.85                 | 负 1-9/10     | 2019-3-15 |
| 8  | 深房地字第 4000469870 号        | 南油幼儿园           | 幼儿园        | 幼儿园               | 2,233.88                  | 1-4/4        | 1989-9-28 |

| 序号 | 房地产证号/<br>不动产权证证<br>号 | 房地产名称 | 法定<br>用途 | 现状<br>用途 | 建筑面积<br>(m <sup>2</sup> ) | 所在楼层/<br>总层数 | 竣工<br>日期   |
|----|-----------------------|-------|----------|----------|---------------------------|--------------|------------|
| 9  | 无                     | W7 仓库 | 仓库       | 仓库       | 161,761.45                | 1-5/5        | 2022-11-29 |

| 序号 | 宗地名称          | 位置          | 登记终止日期     | 土地用途 | 土地面积(m <sup>2</sup> ) |
|----|---------------|-------------|------------|------|-----------------------|
| 1. | 前海湾 T102-0192 | 南山区妈湾大道     | 2056/12/30 | 物流用地 | 83,830.26             |
| 2. | 前海湾 T102-0201 | 南山区临海大道     | 2056/12/30 | 物流用地 | 10,014.23             |
| 3. | 前海湾 T102-0206 | 南山区临海大道     | 2056/12/30 | 物流用地 | 8,317.41              |
| 4. | 前海湾 T102-0191 | 南山区妈湾大道     | 2056/12/30 | 仓储用地 | 70,800.92             |
| 5. | 南油幼儿园         | 南山区华明路南兴南路西 | 2034/11/2  | 幼儿园  | 4,712.00              |
| 合计 |               |             |            |      | 177,674.82            |

2. 固定资产账面原值 177,870,340.27 元，账面净值 84,466,894.83 元。

2.1 固定资产-房屋建筑物账面原值为 175,843,977.98 元，账面净值为 84,234,937.79 元，为深圳市南油（集团）有限公司与深圳招商网络有限公司共同开发位于蛇口工业五路与沿山路交叉口（原华达电源厂仓库）的“南油集团蛇口网谷离岸数据中心”项目。

蛇口网谷数据中心建筑面积为 7,486.76m<sup>2</sup>，出租方为招商局蛇口工业区控股股份有限公司，位置为深圳市南山区蛇口沿山路 49 号华达电源厂房主楼 101、102、103、104 房，辅楼 101、102 房。根据被评估单位提供的《南油集团蛇口网谷离岸中心项目合作协议》，深圳市南油（集团）有限公司负责承担基础设施和机房设备的固定资产的折旧、摊销、租赁物业租金、物管费及本体维修、电费、水费、印花税等，截至评估基准日，蛇口网谷离岸数据中心已交由深圳招商网络有限公司管理。蛇口网谷数据中心的账面值主要为其已发生的工程款。

2.2 固定资产-设备类资产账面原值 2,026,362.29 元，账面净值 231,957.04 元。

其中机器设备合计 9 项，主要为光纤、监视设备等，分布在公司办公室和各仓库。截至评估现场勘查日，机器设备维护状态较好，使用正常。

运输设备共 1 项，为日常办公所使用别克牌商务车等。由公司综合部保养维护，经查验车辆登记证，尚处于年检有效期内，于现场勘查日时使用状况较好。

电子设备共 34 项，为日常办公中所需使用的电脑、服务器、打印机、密集柜等，

由办公室统一负责维护保养等管理职责，现场勘查日时部分电脑与打印机处于闲置状态，其他设备均使用状况较好。

#### （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 S00018 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资产重组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 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）；
14. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
15. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
16. 《投资性房地产评估指导意见》（中评协〔2017〕53号）；
17. 《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；
18. 《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

1. 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；
2. 《深圳市投资控股有限公司关于公司持有的深圳市南油（集团）有限公司 24% 股权由招商局蛇口工业区控股股份有限公司以发行股份的方式收购的决定》（深投控〔2023〕24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。资本市场上虽存在与标的公司同行业的上市公司，但与标的公司在资产规模及结构、经营区域、所处阶段及盈利水平等方面均存在较大差异，并无可比性，本次

交易标的公司核心资产为其间接参股公司前海自贸投资拥有的位于深圳前海妈湾约 73.79 万平方米的土地使用权，该资产规模巨大，所处位置特殊、开区域集中，且在区位上具有粤港澳深度合作示范区、国际化城市新中心的独特定位，因而对于标的公司无法在资本市场中找到相同或相似的可比交易案例，本次评估不宜采用市场法。

## 2. 对于收益法的应用分析

收益法从决定资产现行公平市场价值的基本依据—资产的预期获利能力、在用价值的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其评估结论具有较好的可靠性和说服力。南油集团其主要资产为长期股权投资和投资性房地产，其中，长期股权投资账面净值占其账面总资产的 94%。南油集团自身经营性业务为经营性物业租赁及数据中心租赁，并通过间接参股公司前海自贸投资从事园区开发业。

南油集团自身主要经营性业务为经营性物业租赁及数据中心租赁，对比南油集团整体经营性资产来看，占比较小，部分经营性物业租赁业务为尚待开发物流、仓储用地的临时利用，相关尚待开发或正在开发土地开发完成后，南油集团业务规模及业务结构预计发生较大变化，虽然主要经营性资产单项来看的同类型物业市场经营案例较多，但由于南油集团未来整体业务发展缺乏历史经营业绩的有效参考且缺少市场同类型公司的可比经营案例，难以从企业整体经营的角度进行盈利预测，故本次评估不适用收益法。

此外，对于南油集团的主要参股公司前海自贸投资，其未来收益主要来源于前海自贸投资全资子公司持有待开发土地产生的收益。前海自贸投资于合资合作项目完成所取得的 T102-0296 号、T102-0310 号地块根据土地出让合同在十年内开发完毕，但由于开发规模较大、战略定位特殊，未来具体开发计划、开发时序尚未确定，也无法确定未来开发时的具体资金安排，因而对前海自贸投资亦无法采用收益法进行评估。前海自贸投资的未来收益及向其母公司的分红均无法准确合理预测。

## 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 各种应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值；各种预付账款在核实无误的基础上，根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。

#### 1.3 其他流动资产

对其他流动资产在核实无误的基础上，根据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。

##### 2.2 其他非流动金融资产

其他非流动金融资产为深圳市南油（集团）有限公司持有中国深圳外轮代理有限公司 15% 的股权，由于南油集团仅持有中国深圳外轮代理有限公司 15% 股权，其持有少数股权，为非流动金融资产。经评估人员核查，其账面值确认根据公允价值计量的评估报告确认。评估人员收集了相关资料，在确认账面价值真实无误的情况下，以其核实后的账面价值作为本次评估的结果。

##### 2.3 投资性房地产

###### 2.3.1 投资性房地产——房屋建筑物

本次评估的房产主要采用成本法、收益法、市场比较法进行评估。

根据评估目的及委估对象的状况，分别采取不同的评估方法。评估方法通常有市场比较法、成本法、收益法等。评估方法的选择应按照《资产评估执业准则——不动产》的要求，根据当地房地产市场发育情况并结合评估对象的具体特点及评估目的等适当选择。

已办证房屋：

①评估对象为住宅用房，所处区域同一供需圈内住宅用房交易案例较多，市场较为活跃，市场依据充分，本次评估该房屋建筑物采用市场比较法进行评估。

市场比较法原理：是选取一定数量的可比实例，将它们与评估对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到评估对象价值或价格的方法。

$$\text{计算公式：} P = \left( \sum_{i=1}^n X_i a_i b_i c_i \right) / n$$

其中：

P—评估对象房地产价格

n—选取的可比实例个数

X<sub>i</sub>—第 i 个可比实例的价格

a<sub>i</sub>、b<sub>i</sub>、c<sub>i</sub>—第 i 个可供比较实例的交易情况、市场状况、房地产状况的修正系数。

②对于市场上较难收集市场交易案例，但其能通过出租获得收益，均具有潜在收益性及长期经营的可能条件，未来收益和风险都能较准确预测，故选用收益法进行评估。

收益法是预计评估对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到评估基准日后累加，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。技术路线为：找出同类型的物业的租金案例，分析对比得出评估对象在评估基准日正常合理的市场租金水平，扣除出租过程中应该扣减税、费后得出正常净收益，再选用适当的资本化率将其折现到评估基准日后累加，以此得出评估对象在评估基准日的价格。

收益法评估时，可区分为报酬资本化法和直接资本化法，在市场稳定时，可选用直接资本化法，但是目前的房地产市场无论是租金还是售价均在不断地变化，因此本

次考虑报酬资本化法。报酬资本化法估价时，分为全剩余寿命模式和持有加转售模式。当收益期较长，难以预测该期限内各年净收益时，宜选用持有加转售模式。本项目虽然收益期较长，但是租金的增长情况呈现的是稳中有升、相对较为稳定的状态，因此本次收益法可采用全剩余寿命模式。

选用全剩余寿命模式估价时，可按以下公式计算：

$$\text{公式 } V = a / (r - g) \times (1 - ((1 + g) / (1 + r))^n)$$

其中：V——房地产价格

a——房地产纯收益

r——报酬率

g——递增率

n——剩余使用年限

### 2.3.2 投资性房地产-土地使用权

#### 评估方法的选取

本次投资性房地产主要为待开发土地，土地的评估方法通常有市场比较法、收益法、成本法、剩余法（假设开发法）、标定地价系数修正法等几种评估方法。市场比较法适用于同类房地产交易实例较多的评估；收益法适用于有收益或潜在收益的房地产评估；成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用市场法、收益法进行估价的情况下的房地产评估；剩余法适用于规划建设条件明确，开发完成后的物业价值信息容易收集的房地产评估；标定地价系数修正法适用于有完整标定地价体系的房地产评估。

评估人员通过对本次评估所涉及的土地的特点和实际状况进行了解，并分析所掌握的项目有关资料，结合实际查勘和市场调研的结果对土地评估方法进行适用性分析，决定选用标定地价系数修正法及剩余法对土地价值进行评估，具体分析如下：

#### （1）市场法适用性分析

市场比较法是根据评估原则中的替代原理，将待估土地与具有替代性的，且在评估基准日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，以此估算待估土地客观合理价格的方法。评估对象土地用途为物流用地，深圳市近年来成交的物流用地交易案例较少，同时市场仅有的案例中限制条件较多，差异个性化

太大，较难选取适宜可比实例，故不宜采用市场比较法。

#### （2）收益法适用性分析

资产评估中的收益法，是指通过将评估对象预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。本项目宗地所处区域极少单纯土地出租案例，均以房地产开发形式经营，如果从已建成的房地产项目的租金收入剥离房屋收益的方法计算土地收益，具有很大的不确定性，相关参数及数据难以把握，因此不适宜采用收益法进行评估。

#### （3）成本逼近法适用性分析

成本逼近法是指以开发土地所消耗的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来推算土地价格的估价方法。该方法一般多用于土地市场欠发育、交易案例少的工业用地评估或既无收益又无交易的公益设施、园地等特殊性土地的评估。本项目宗地处于深圳市南山区妈湾片区，部分土地形成于填海造地，由于相关数据及成本较难获取，且委估土地性质为物流用地，具有投资开发潜力，而用成本累加方式得出的积算价格难以体现其价格水平，故不适宜采用成本逼近法进行评估。

#### （4）剩余法（现金流量折现法）适用性分析

现金流量法，又名动态分析法，是对开发项目未来现金流量及风险进行预期，然后选择合理的折现率（预期收益率），将未来的现金流量折合成现值的方法。委估地块属于待开发房地产，委托评估宗地规划条件明确，具有投资开发潜力，开发完成后的房地产价值以及开发成本等信息相对透明或易于取得，适用剩余法进行评估，因此本次评估选用剩余法，具体是采用剩余法中的现金流量折现法。

净现金流量=现金流入量-现金流出量

#### （5）标定地价系数修正法适用性分析

标定地价系数修正法是利用城镇标价地价及其修正体系等评估成果，按照替代原则，就委托评估宗地的交易情况、期日、年期、个别条件等与其所处区域的标定地价相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对标定地块的价格进行修正，进而求取委托评估宗地在评估基准日价格的方法。深圳市现行标定地价及其修正体系有效，且委托评估宗地也在标定地价覆盖范围内，现行标定地价距离评估基准日有 1 年多，



能获取深圳市地价动态变动系数调整至评估基准日，因此可以采用标定地价系数修正法进行评估。

其基本公式：

$$P = P_1 \times A \times B \times C \times D$$

P—宗地价格；

P<sub>1</sub>—标定地价；

A—待估宗地交易情况指数；

B—待估宗地估价期日地价指数/标准宗地期日地价指数；

C—待估宗地个别因素条件指数/标准宗地个别因素条件指数；

D—待估宗地年期修正指数。

## 2.4 固定资产

### 2.4.1 房屋建筑物

该数据中心为深圳市南油（集团）有限公司与深圳招商网络有限公司共同开发位于蛇口工业五路与沿山路交叉口（原华达电源厂仓库）的“南油集团蛇口网谷离岸数据中心”项目。由于该物业账面值主要由其已发生的工程款，且相关建造及成本资料较为齐全，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。相较而言，本次更适宜采用成本法评估。

所谓重置成本法是指根据在评估基准日有关市场价格，重新购建与委估房屋建筑物及构筑物功能相同的全新房屋所需支付的全部成本，即重置全价，扣除各种贬值（含实体性损耗，功能性贬值和经济性贬值），以此确定委估房屋在评估基准日的评估值一种评估方法。各种贬值通过综合成新率来体现。其基本计算公式为：

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置成本} \times (1 - \text{实体性贬值率} - \text{功能性贬值率} - \text{经济性贬值率}) \\ &= \text{重置成本} \times \text{综合成新率} \end{aligned}$$

(1) 采用成本法求出评估对象的重置全价

$$\text{建筑物重置成本} = \text{建筑物开发成本} + \text{投资利息} + \text{开发利润}$$

(2) 成新率的确定

首先，根据建筑物寿命年限和已使用年限按年限法计算出理论成新率；然后，评估人员到现场对建筑物逐一进行实地勘察，得出鉴定成新率；最后，对两个值进行乘

以相应的占比得出该建筑物的综合成新率。

用年限法计算理论成新率，公式为：

理论成新率 =  $[(\text{总使用年限数} - \text{已使用年限}) / \text{总使用年限数}] \times 100\%$

鉴定成新率由技术人员现场实地勘察考评打分评定。

最终，综合成新率 = 理论成新率  $\times$  40% + 鉴定成新率  $\times$  60%

#### 2.4.2 设备类资产

本次评估以持续使用和公开市场为前提，根据本次评估目的，委估资产将在原地按现行用途继续使用。经评估人员综合考虑，对机器设备、电子设备主要以成本法进行测算，运输设备采用市场法进行测算。

重置成本法是先行估算设备于评估基准日的不含增值税重置全价，然后根据设备的运行维护现状及预计其未来使用情况，相应扣减其实体性贬值及可能存在的功能性贬值、经济性贬值等各项贬值，以此确定待估设备的评估价值。

机器设备的重置全价组成依据财政部、国家税务总局（财税〔2008〕170号）《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》，自2009年1月1日起，购进或者自制（包括改扩建、安装）固定资产发生的进项税额，可根据《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令 第538号）和《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令 第50号）的有关规定，从销项税额中抵扣。营改增后，根据《营业税改征增值税试点实施办法》（财税〔2016〕36号附件1）的有关规定，原增值税一般纳税人购进服务、无形资产或者不动产，取得的增值税专用发票上注明的增值税额为进项税额，准予从销项税额中抵扣。因此，对于设备类资产在计算其重置全价时应扣减设备购置所发生的增值税进项税额。

机器设备评估值 = 重置全价  $\times$  成新率

对运输设备主要采用市场法，公式如下：

评估值 =  $P \times K1 \times K2 \times K3 \times K4$

式中：P：比较案例交易价格

K1：交易情况修正系数

K2：交易日期修正系数

K3：-区域因素修正系数

#### K4: 个别因素修正系数

通过市场调查，询得三个与被评估设备相类似的成交案例，按照上述计算公式求得比准价格，然后取算术平均数，作为评估值。

##### A. 重置全价

###### a) 机器设备重置全价

机器设备重置全价由具有替代性的同等或类似设备的购置价或建造成本，税费、运杂费、安装调试费、其他包括工艺生产联合试运转和准备费、固定资产投资必要的前期费用与管理费用等费用，以及占用资金的利息和合理利润等组成。

重置全价计算公式：

重置全价 = 设备购置费或建造成本 + 税费 + 运杂费 + 安装调试基础费 + 其他费用 + 资金成本 + 建造利润 - 设备购置所发生的增值税进项税额

###### 1) 设备购置费

向设备的生产厂家、代理商及经销商询价，能够查询到基准日市场价格的设备，以市场价确定其购置价；

不能从市场查询到价格的设备，通过查阅近年机电产品价格信息等资料及网上询价来确定其购置价；

对自制非标设备的设备价值，主要依据所发生的材料费、运杂费、人工费及机械台班费等综合确定其单位材料(主材)造价(以元/吨计)，再乘以设备的总重量确定。

###### 2) 运杂费

设备运杂费是指从产地到设备安装现场的运输费用。运杂费率以设备购置价为基础，根据生产厂家与设备安装所在地的距离不同，按不同运杂费率计取。如供货条件约定由供货商负责运输和安装时(在购置价格中已含此部分价格)，则不计运杂费。

###### 3) 安装调试基础费

包括安装工程费、设备调试费用和基础费用等。参考《资产评估常用数据与参数手册》等资料，按照设备的工艺要求、重量、安装难易程度，以含税设备购置价为基础，按不同安装费率、基础费率计取。

对小型、无须安装的设备，不考虑安装调试费。对安装不需要单独基础的设备，不考虑基础费用。

#### 4) 其它费用

包括建设工程前期费与管理费用、工艺生产联合试运转和准备费等其他费用按照被评估单位的工程建设投资额，根据行业、国家或地方政府规定的收费标准计取。

#### 5) 资金成本

对于需要预选定货、制造时间较长的单台设备或生产线，重置全价中应包括资金成本。

资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，其采用的利率按基准日中国人民银行规定标准计算，工期按建设正常情况周期计算，并按均匀投入考虑：

$$\text{资金成本} = (\text{工程建安造价} + \text{前期及其它费用}) \times \text{合理工期} \times \text{贷款利息} \times 50\%$$

#### b) 运输车辆重置全价

根据当地汽车市场销售信息等近期车辆市场价格资料，确定运输车辆的现行不含税购价，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》规定计入车辆购置税、新车上户牌照手续费等，确定其重置全价，计算公式如下：

$$\text{重置全价} = \text{现行含税购价} + \text{车辆购置税} + \text{新车上户手续费}$$

1) 现行购价主要取自当地汽车市场现行报价或参照网上报价；

2) 新车上户牌照手续费等分别车辆所处区域按当地交通管理部门规定计取。

#### c) 电子设备重置全价

根据当地市场信息等近期市场价格资料，依据其购置价（不含税价）确定重置全价。

### B. 成新率

#### a) 机器设备成新率

按照设备的经济使用寿命、现场勘察情况预计设备尚可使用年限，并进而计算其成新率。其公式如下：

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{实际已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

#### b) 电子设备成新率

电子设备主要依据其经济寿命年限来确定综合成新率。计算公式如下：

$$\text{年限法成新率} = (\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济寿命年限} \times 100\%$$

#### c) 评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

## 2.5 使用权资产

根据企业提供的租赁合同，对租赁期限、租赁期间利率等相关内容，确认租赁是真实性和完整性，对使用权资产以核实后的账面值确认评估值。

## 2.6 递延所得税资产

递延所得税资产是企业核算资产在后续计量过程中因企业会计准则规定与税法规定不同，产生资产的账面价值与其计税基础的差异。

对递延所得税资产的评估，核对明细账与总账、资产负债表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，以证实递延所得税资产的真实性和完整性。在核实无误的基础上，以评估目的实现后的被评估单位还存在的资产和权利价值作为评估值。

## 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，按照我公司与深圳市投资控股有限公司、招商局蛇口工业区控股股份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. 接受深圳市投资控股有限公司、招商局蛇口工业区控股股份有限公司的委托后，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的条件下去进行的。

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、深圳市投资控股有限公司双方于 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，招商受让土地所属项目公司因此产生额外税负的，深投控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深投控补偿”。

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，土地整備过程复杂。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備协议书》（以下简称“土地整備协议”），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 万平方米土地经整備后，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. 假设深圳市南油（集团）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 2,474,727.75 万元，评估值 3,397,895.05 万元，评估增值 923,167.30 万元，增值率 37.30%；

负债总额账面值 579,441.86 万元，评估值 579,441.86 万元，评估值与账面值无差异；

股东全部权益账面值 1,895,285.89 万元，评估值 2,818,453.19 万元，评估增值 923,167.30 万元，增值率 48.71%。

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：深圳市南油（集团）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      | 14. | 8,098.80            | 8,098.80            | -                 | -            |
| 非流动资产     | 15. | 2,466,628.95        | 3,389,796.25        | 923,167.30        | 37.43        |
| 其中：长期股权投资 | 16. | 2,324,170.84        | 3,158,141.43        | 833,970.59        | 35.88        |
| 投资性房地产    | 17. | 113,049.34          | 199,136.88          | 86,087.54         | 76.15        |
| 固定资产      | 18. | 8,446.69            | 11,555.87           | 3,109.18          | 36.81        |
| 使用权资产     | 19. | 1,484.77            | 1,484.77            | -                 | -            |
| 递延所得税资产   | 20. | 4,275.16            | 4,275.16            | -                 | -            |
| 其他非流动金融资产 | 21. | 15,202.15           | 15,202.15           | -                 | -            |
| 资产总计      | 22. | <b>2,474,727.75</b> | <b>3,397,895.05</b> | <b>923,167.30</b> | <b>37.30</b> |
| 流动负债      | 23. | 366,139.17          | 366,139.17          | -                 | -            |
| 非流动负债     | 24. | 213,302.69          | 213,302.69          | -                 | -            |
| 负债总计      | 25. | <b>579,441.86</b>   | <b>579,441.86</b>   | -                 | -            |
| 股东全部权益    | 26. | <b>1,895,285.89</b> | <b>2,818,453.19</b> | <b>923,167.30</b> | <b>48.71</b> |

经评估，深圳市南油（集团）有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值为人民币 2,818,453.19 万元，人民币大写金额为贰佰捌拾壹亿捌仟肆佰伍拾叁万壹仟

玖佰元整。

（二）评估增减值原因分析：

1. 长期股权投资

长期股权投资增值主要是由于深圳龙盛实业有限公司、深圳市前海平方园区开发有限公司、深圳市招商前海实业发展有限公司评估值较账面值增值较大。

深圳龙盛实业有限公司评估增值主要是因为其持有的两宗土地增值，企业当时购入的日期为九十年代，随着近十几年的房地产市场的快速发展，土地价格上涨较快，使得龙盛实业评估值较账面值增值。

深圳市前海平方园区开发有限公司评估增值主要是因为其持有招商前海实业发展有限公司 34.1716% 股权账面价值按照成本法核算，因招商前海实业持有二级子公司持有大量的房地产且近年深圳房地产交易市场变化较大，招商前海实业 34.1716% 股权估值较其取得成本增值，使得评估值较账面值增值。

深圳市招商前海实业发展有限公司评估增值主要是因为南油集团持有招商前海实业发展有限公司 32.8874% 股权账面价值按照成本法核算，招商前海实业持有二级子公司持有大量的房地产，近年深圳房地产交易市场变化较大，房地产估值较取得成本增值，使得评估增值。

2. 投资性房地产

投资性房地产增值主要是由于大部分房屋建筑物购置日期较早，近年来深圳房地产交易市场发展迅猛，导致评估增值。

3. 房屋建筑物

房屋建筑物为南油集团蛇口网谷离岸数据中心，增值主要是因为考虑其开发期间合理的利息利润。

4. 设备类固定资产

机器设备原值减值 41.01%，净值增值 202.03%。评估原值减值主要是因为现代技术飞速发展，设备更新换代较快，导致市场价格下降；净值增值主要是因为企业使用的折旧年限与经济使用年限差异，部分设备企业已全额计提累计折旧，导致增值。

车辆原值减值率 39.86%，净值增值 1,102.89%。车辆评估原值减值原因此次部分车辆采用市场法评估，评估原值为车辆现在状态下的价值，故评估原值减值；评估净

值主要是因为企业使用的折旧年限与经济使用年限差异。

电子设备原值减值 51.99%，净值增值 6.25%。电子设备原值减值的原因因为电子设备升级换代较快，造成重置成本降低；净值增值主要是因为企业使用的折旧年限与经济使用年限差异。

## 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值、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 S00018 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：

1、后海综合楼二楼、后海综合楼六楼为南油集团与后海村共同出地、出资合作建

设，建筑面积共 947.45 平方米，房屋所占宗地部分为集体用地，故无法办理产权证。W7 仓库于基准日近期竣工，尚未取得产权证。

2、关于委估地块 T102-0192 号、T102-0201 号、T102-0206 号权利限制问题：根据企业提供的《房地产证》（证号：深房地字第 4000437596 号、深房地字第 4000437593 号、深房地字第 4000437595 号）登记信息，以及深圳市国土资源和房产管理局（现深圳市规划与自然资源局）与深圳市南油（集团）有限公司于 2008 年 8 月 20 日至 21 日签署的《增补协议书》（2008）8233 号、（2008）8241 号、（2008）8242 号）记载，委估地块 T102-0192 号、T102-0201 号、T102-0206 号建成后均限整体转让，转让或出租的对象限定为进驻海湾物流园区的单位；又根据深圳市国土资源和房产局与招商局集团及深圳市平方汽车园区有限公司于 2004 年 12 月 17 日签署的《关于招商局前海湾物流园区用地问题的协议书》记载，委估宗地土地使用权受让人为招商局集团或招商局蛇口工业区有限公司，如指定其它公司，则该公司必须为招商局集团或招商局蛇口工业区有限公司持股 50% 以上的企业。

3、关于土地规划指标的说明：本次评估 T102-0192 号宗地的规划指标根据深圳市国土资源和房产管理局（现深圳市规划与自然资源局）与深圳市南油（集团）有限公司签署的《增补协议书》（2008）8233 号）以及深圳市前海深港现代服务业合作区管理局批复的《深圳市建设用地规划许可证》（深前海许 QH-2019-0017 号），深圳市南油（集团）有限公司在此规划基础上出具的主要经济技术指标确定；T102-0201 号、T102-0206 号宗地的规划指标根据深圳市国土资源和房产管理局（现深圳市规划与自然资源局）与深圳市南油（集团）有限公司签署的《增补协议书》（2008）8241 号、（2008）8242 号）确定；本次评估地块均按上述规划资料指标进行评估。

4、关于土地状况事宜：截至评估基准日，委估地块 T102-0201 号、T102-0206 号两宗地块尚建有前海湾保税港园区闸道以及中国海关等临时建筑。两宗土地已出租给招商局保税物流有限公司，根据企业介绍及租赁合同，地上临时建筑物由承租方拆除，本次评估不考虑临时建筑及租约对地价的影响。

5、对于深圳龙盛实业有限公持有的两宗土地特别事项说明：对于深圳龙盛实业有限公持有的两宗土地特别事项说明：

①关于土地登记情况说明：委估对象 T102-0049 号宗地于 2006 年 11 月 23 日办理

了《房地产证》（土地使用权、证号为深房地字第 4000295676 号），T102-0230 号地块尚未办理土地登记，根据《深圳南油集团土地使用权转让合同书》（深南地合字（1994）1007 号）文件规定，需向规划国土局补交地价。本次评估根据《深圳市地价测算规则》，2001 年 8 月 6 日前，以划拨方式供应的土地，原合法取得的建筑面积部分，竣工验收后，在不改变用途的情况下，经批准办理出让或续期手续的应补缴地价，按测算结果的 7% 计收地价；本次评估应补缴地价为测算地价需要，不以此作为后续企业实际补缴地价金额依据。若由于地块所在区域规划进行调整等原因从而导致土地到期后收回，不能续期，则土地价值需重新评估；若由于政策的调整变化，需补交地价方可续期，则土地估值需作相应调整。

②关于土地规划指标的说明：本次委估宗地的整体规划指标根据土地使用权转让合同确定，若与最终相关规划部门批具的具体规划指标不符，则评估结果需作相应的调整。

③关于土地地上建筑物事宜：截至评估基准日，委估地块 T102-0049 号、T102-0230 号两宗地块尚建有地上建筑物，主要为轻钢简易仓库、配套办公等，且地上建筑物均未办理产权登记；根据企业提供的相关报建资料，建筑物均为临时建筑。目前建筑物中的仓库均已出租，考虑到其租期较短，且因地上建筑物均为临时建筑的性质，较易拆除，故本次评估不考虑临时建筑及租约对地价的影响。

6、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。土地清理义务履行完毕前，招商局集团及招商原持地公司负责处理地上现有经济关系及承担相关责任。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：

深圳市投资控股有限公司以及招商局蛇口工业区控股股份有限公司两方于 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深圳市投资控股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）评估基准日存在的法律、经济等未决事项：

1、深圳前海葡萄酒创新管理有限公司合作协议约定注册资本由各股东按其出资比



例分期缴付，即第一个月内缴纳 50%，第二个月内缴纳 30%，第三个月内缴纳 20%。各股东应在 2016 年 4 月 20 日前全部按时将注册资本支付至合资公司基本银行账户。爱酒投资（香港）有限公司到位 3100 万元，尚欠 3000 万元注册资本至今未到位。2019 年 12 月 11 日南油公司与前海科创投控股有限公司、海联供应有限公司联合向爱酒投资（香港）有限公司和钟晓红发《催告函》，要求尽快完成 3000 万元的注资。截至 2022 年 11 月 30 日，香港高等法院 11 月 2 日已委托律师向香港爱酒公司发出偿债书，11 月 24 日香港清盘程序已启动，香港爱酒公司的银行账户被冻结，将于 2023 年 2 月 1 日上午 9:30，香港法院对清盘呈请进行聆讯。本次评估南油集团的权益按照实缴出资占有的股权比例计算。

2、南油集团四级子公司—深圳市招商前海驰迪实业有限公司暂未对深圳市前海蛇口启明实业有限公司、深圳市前海蛇口和胜实业有限公司和深圳市前海蛇口启迪实业有限公司实际出资，三家公司均为前海驰迪持股 100% 的子公司，股东出资义务不影响三家长期股权资的评估值。

（十）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。

（十一）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。

（十二）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