

关于对招商局蛇口工业区控股股份有限公司  
发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书信息披露文件的问询函

德师报(函)字(23)第Q00255号

深圳证券交易所上市公司管理一部:

贵所于2023年2月27日向招商局蛇口工业区控股股份有限公司(以下简称“招商蛇口”、“公司”或“上市公司”)发送了《关于对招商局蛇口工业区控股股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书信息披露文件的问询函》(并购重组问询函(2023)第4号,以下简称《问询函》),就《问询函》提出的相应问题,我们回复如下:

**问题10、**报告书显示,南油集团2020年、2021年、2022年1-11月前五大客户销售收入占比分别为67.93%、46.65%、71.82%。其中,招商局集团下属公司销售收入占比分别为28.24%、34.64%、53.07%;报告期内,南油集团前五大供应商采购金额占比分别为81.18%、90.24%、88.87%。前海实业2020年、2021年、2022年1-11月前五大客户销售收入占比分别为1.92%、81.64%、59.24%,前五大供应商采购金额占比分别为19.43%、54.26%和69.24%。请你公司:(1)结合交易标的与前五大客户及供应商的合作情况、主要交易内容等,说明南油集团报告期对前五大客户及供应商销售、采购占比较高的原因及合理性,是否存在对相关客户与供应商的重大依赖,前海实业报告期对前五大客户及供应商销售、采购占比逐年大幅增加的原因及合理性,并说明南油集团、前海实业客户与供应商的稳定性及对交易标的盈利能力的影响。(2)说明南油集团对招商局集团下属公司销售收入占比大幅增加的原因及合理性,补充披露向招商局集团下属公司采购及销售的具体内容,并结合市场可比交易价格,补充披露关联采购、销售定价的公允性。请独立财务顾问和审计机构核查并发表明确意见。

## 一、 公司回复

- (一) 结合交易标的与前五大客户及供应商的合作情况、主要交易内容等,说明南油集团报告期对前五大客户及供应商销售、采购占比较高的原因及合理性,是否存在对相关客户与供应商的重大依赖,前海实业报告期对前五大客户及供应商销售、采购占比逐年大幅增加的原因及合理性,并说明南油集团、前海实业客户与供应商的稳定性及对交易标的盈利能力的影响。

## 1、南油集团

(1) 交易标的与前五大客户及供应商的合作情况、主要交易内容

1) 前五大客户的合作情况、主要交易内容

时间	序号	客户名称	金额(万元)	收入占比(%)
2022年1-11月	1	招商局集团下属公司	6,007.40	53.07
	2	深圳华贸跨境电商物流有限公司	744.98	6.58
	3	深圳珉丰集装箱服务有限公司	704.10	6.22
	4	近铁国际物流(深圳)有限公司	521.55	4.61
	5	深圳越海全球供应链股份有限公司及其下属公司	473.40	4.18
	合计			<b>8,451.43</b>
2021年度	1	招商局集团下属公司	4,984.82	34.64
	2	深圳珉丰集装箱服务有限公司	754.81	5.25
	3	近铁国际物流(深圳)有限公司	574.76	3.99
	4	深圳大前海物流有限公司	447.69	3.11
	5	深圳市前海顺业供应链服务有限公司	360.80	2.51
	合计			<b>7,122.88</b>
2020年度	1	深圳市吉龙物流链管理有限公司	2,217.89	29.36
	2	招商局集团下属公司	2,133.77	28.24
	3	深圳珉丰集装箱服务有限公司	644.85	8.54
	4	近铁国际物流(深圳)有限公司	446.40	5.91
	5	深圳市普路通供应链管理股份有限公司及其下属公司	194.24	2.57
	合计			<b>5,637.15</b>

报告期南油集团主要从事仓储物流业务，相关客户深圳华贸跨境电商物流有限公司、近铁国际物流(深圳)有限公司、深圳越海全球供应链股份有限公司、深圳大前海物流有限公司、招商局集团下属招商局保税物流有限公司等主要为其经营仓库的承租方；深圳珉丰集装箱服务有限公司承租相关仓储用地。另外招商局集团下属公司中的深圳招商网络有限公司，其合作内容为蛇谷数据网络中心的数据服务。

2) 前五大供应商的合作情况、主要交易内容

时间	序号	客户名称	采购内容	金额(万元)	采购占比(%)
2022年1-11月	1	深圳市深安企业有限公司	前海易保园区施工总承包工程	9,705.65	37.95
	2	深圳招商供电有限公司	供用电	4,108.61	16.06
	3	深圳市新天泽消防工程有限公司	前海易保园区消防施工	3,847.62	15.04
	4	招商局集团下属公司	前海易保园区智能化工程、仓库及数据中心物业管理服务、土地房屋租赁	2,902.34	11.35
	5	深圳市西部城建工程有限公司	前海易保园区消防施工	2,235.42	8.74
	合计			<b>22,799.64</b>	<b>89.14</b>
2021年度	1	深圳市深安企业有限公司	前海易保园区施工总承包工程	20,861.17	67.59
	2	深圳招商供电有限公司	供用电	3,627.49	11.75
	3	招商局集团下属公司	前海易保园区智能化工程、仓库及数据中心物业管理服务、土地房屋租赁	1,892.14	6.13
	4	蒂升电梯(中国)有限公司	前海易保园区电梯供货	813.44	2.64
	5	上海玉串自动化科技有限公司	前海易保园区项目提升机供货	669.96	2.17
	合计			<b>27,864.20</b>	<b>90.28</b>
2020年度	1	中恒建设集团有限公司	W7号仓库项目基坑支护、土石方、桩基工程施工	2,643.47	32.28
	2	深圳招商供电有限公司	供用电	1,838.85	22.45
	3	招商局集团下属公司	前海易保园区智能化工程、仓库及数据中心物业管理服务、土地房屋租赁	1,546.75	18.89
	4	北方工程设计研究院有限公司	W7号仓库设计	422.40	5.16
	5	深圳市深安企业有限公司	前海易保园区施工总承包工程	344.70	4.21
	合计			<b>6,796.17</b>	<b>82.99</b>

(2) 南油集团报告期对前五大客户及供应商销售、采购占比较高的原因及合理性, 是否存在对相关客户与供应商的重大依赖

## 1) 前五大客户相关情况

报告期内南油集团主要从事仓储物流业务，业务规模较小，主要收入来源为 W6 保税仓，相关客户主要为长期合作的承租方。其中占比较高的客户中，深圳市吉龙物流链管理有限公司 2021 年因合同纠纷与南油集团涉诉，但相关事项未对南油集团的正常经营产生重大不利影响；招商局集团下属公司主要包括招商局保税物流有限公司、深圳招商网络有限公司，其中招商局保税物流有限公司为 W7 仓库的长期客户，深圳招商网络有限公司系向其提供蛇口网谷离岸数据中心的数据服务，也是长期合作。

## 2) 前五大供应商相关情况

报告期内，南油集团为建设 W7 仓而采购了相关 EPC 服务、设计、智能化工程服务、消防施工服务；另外由于经营仓储物流业务，因此长期采购的还包括深圳招商供电有限公司的供电服务，招商局集团下属招商局物业管理有限公司的物业管理服务，以及向招商局集团下属招商蛇口等单位租赁土地房屋等。截至报告期末 W7 仓已建成，其他供电、物业服务、土地房屋租赁具有必要性。

综上所述，南油集团前五大客户、供应商占比较高主要由于其经营规模较小，部分主要客户、供应商为长期合作，具有合理性，不存在对重要客户、供应商的重大依赖。

### (3) 南油集团客户与供应商的稳定性及对交易标的盈利能力的影响。

#### 1) 南油集团主要客户具有稳定性

报告期内，南油集团与前五大客户的合作情况如下：

序号	客户名称	历史上首次合作时间	最近一次合作开始时间	目前合同到期时间	报告期每期平均租金价格	续约情况
1	深圳招商网络有限公司	2015年5月	2015年5月	2028年6月	收入按比例分成	-
2	招商局保税物流有限公司	2010年1月	2022年10月	2025年9月	闸口土地： 2020年：6.5元/M <sup>2</sup> ·月； 2021年：6.5元/M <sup>2</sup> ·月； 2022年：6.5元/M <sup>2</sup> ·月； 缓冲场土地： 2020年：4.5元/M <sup>2</sup> ·月； 2021年：4.5元/M <sup>2</sup> ·月； 2022年：4.5元/M <sup>2</sup> ·月； 堆场： 2020年：4.5元/M <sup>2</sup> ·月 W7仓： 2022年：36元/M <sup>2</sup> ·月	未来有续约计划
3	深圳华贸跨境电商物流有限公司	2022年9月1月	2022年9月1月	2027年8月31日	仓储服务费： 2022年42.93元/M <sup>2</sup> ·月；	-
4	深圳珉丰集装箱服务有限公司	2016年5月	2022年8月1日	2022年12月31日	土地使用管理费： 2020年1-6月：10.1元/平方米/月（484,229元/月） 2020年7月-2021年6月： 655,000元/月 2021年7月-2022年12月： 678,500元/月	已完成续约，续签至2023年12月
5	近铁国际物流（深圳）有限公司	2020年7月	2020年7月	2030年6月	仓储服务费： 48.00元/M <sup>2</sup> ·月；	-
6	深圳市越海全球电商供应链有限公司	2015年8月	2022年11月	2023年8月	103库：51.00元/M <sup>2</sup> ·月 306B库：43.00/M <sup>2</sup> ·月	历史共续约1次
7	深圳越海全球供应链股	2021年11月	2021年11月	2022年10月	2021.11-2022.10仓储费： 103库：47元/M <sup>2</sup> ·月；	由子公司深圳市越海全

序号	客户名称	历史上首次合作时间	最近一次合作开始时间	目前合同到期时间	报告期每期平均租金价格	续约情况
	份有限公司				306 库：39 元/M <sup>2</sup> ·月；	球电商供应链有限公司续签
8	深圳大前海物流有限公司	2017 年 11 月	2021 年 1 月	2021 年 12 月	2021 年仓储费： 301 库：42 元/M <sup>2</sup> ·月； 106 库：52 元/M <sup>2</sup> ·月	因客户经营调整，不在前海综合保税区租赁仓库，不会续约
9	深圳市前海顺业供应链服务有限公司	2019 年 8 月	2022 年 3 月	2024 年 2 月	2021 年仓储费： 105 库：45 元/M <sup>2</sup> ·月； 305 库：42 元/M <sup>2</sup> ·月； 405 库：38 元/M <sup>2</sup> ·月； 2022 年仓储费： 105 库：46 元/M <sup>2</sup> ·月； 305 库：42 元/M <sup>2</sup> ·月； 405 库：39 元/M <sup>2</sup> ·月；	相关续约事宜正在洽谈中
10	深圳市吉龙物流链管理有限公司	2019 年 9 月	2019 年 9 月	2024 年 9 月	36.20 元/M <sup>2</sup> ·月，租赁期 5 年+5 年，每两年递增 5%	目前涉及诉讼，不会续约
11	深圳市普路通供应链管理股份有限公司	2016 年 5 月	2020 年 4 月	2021 年 2 月	2020.1.1-2020.4.30：47.64 元/M <sup>2</sup> ·月 2020.5.1-2021.2.28：50.50 元/M <sup>2</sup> ·月	因客户经营调整，不在前海综合保税区租赁仓库，不会续约
12	深圳市前海普路通电子商务服务有限公司	2016 年 5 月	2016 年 5 月	2021 年 2 月	2020.1.1-2020.4.30：47.64 元/M <sup>2</sup> ·月 2020.5.1-2021.2.28：50.50 元/M <sup>2</sup> ·月	因客户经营调整，不在前海综合保税区租赁仓库，不会续约

报告期内，合并口径下前五大客户共涉及 12 间公司，平均合作期限（从首次开始合作时间到合同到期时间）超过 60 个月。南油集团与前五大客户的合作期限较长，客户稳定性较强。

报告期内，南油集团与前五大客户达成了稳定的合作关系，平均租金价格波动较小，超过 60% 的客户报告期内年均租金价格变化小于 5%，整体租金价格呈上升趋势。

对于前五大客户，除去部分合约期限较长的客户因距合同到期仍有一段期限，尚未就续约进行商议外，其余客户大部分在历史上涉及多次续约情况或者未来有续约计划。

综上，报告期内，南油集团业务规模较小，与前五大客户的合作期限较长，大部分客户合约期限较长或在历史及未来有续约情况及续约计划，客户稳定性较好。南油集团的前五大客户平均租金价格波动较小，且整体租金价格呈上升趋势。因此，南油集团客户较为稳定，租金走势处于良性状态，对交易标的盈利能力不存在重大不利影响。

## 2) 南油集团主要供应商具有稳定性

如上文所述，南油集团业务规模较小，截至报告期末 W7 仓已建成，除 W7 仓建设所需采购以外的供应商，主要包括供用电服务、物业管理服务、租赁房屋等，相关合作方深圳招商供电有限公司、招商局集团下属公司均为长期合作，业务模式较为稳定，对交易标的盈利能力不存在重大不利影响。

## 2、前海实业

(1) 交易标的与前五大客户及供应商的合作情况、主要交易内容

1) 前五大客户的合作情况、主要交易内容

时间	序号	客户名称	金额(万元)	销售占比(%)
2022年1-11月	1	深圳慧途教育咨询管理有限公司下属公司	4,091.92	23.57
	2	深圳市浩隆恒泰贸易有限公司	3,680.61	21.20
	3	客户一	1,018.00	5.86
	4	客户二	748.60	4.31
	5	客户三	746.86	4.30
	合计			<b>10,285.99</b>
2021年度	1	深圳君豪集团有限公司下属公司	319,907.11	79.26
	2	深圳慧途教育咨询管理有限公司下属公司	5,608.54	1.39
	3	客户一	2,039.05	0.51
	4	客户二	993.05	0.25
	5	客户三	951.91	0.24
	合计			<b>329,499.66</b>
2020年度	1	深圳慧途教育咨询管理有限公司下属公司	7,486.21	0.88
	2	客户一	2,849.59	0.33
	3	客户二	2,328.91	0.27
	4	客户三	1,967.09	0.23
	5	客户四	1,762.32	0.21
	合计			<b>16,394.12</b>

报告期内，前海实业的主要收入来源为房地产项目的销售收入，因此报告期各期前五大客户均为机构及个人购房者，其中深圳君豪集团有限公司下属公司购买了前海经贸中心一期的办公楼，导致该客户2021年的收入金额较高。另外深圳慧途教育咨询管理有限公司下属公司主要为其支付的荟同国际学校的租金。

2) 前五大供应商的合作情况、主要交易内容

时间	序号	供应商名称	采购内容	金额(万元)	采购占比(%)
2022年1-11月	1	中国建筑集团有限公司下属公司	嵘玺家园施工工程	58,750.92	51.76
	2	深圳市宝鹰建设控股集团股份有限公司	锦尚公馆、嵘玺家园室内精装修工程	6,227.77	5.49
	3	深圳市工勘岩土集团有限公司	自贸时代中心地基与基础工程施工	5,424.61	4.78
	4	深圳市华辉装饰工程有限公司	嵘玺家园项目幕墙门窗(含泛光照明)工程	4,621.82	4.07
	5	深圳市中建大康建筑工程有限公司	锦尚公馆EPC	3,562.45	3.14

时间	序号	供应商名称	采购内容	金额（万元）	采购占比（%）
	合计			<b>78,587.57</b>	<b>69.24</b>
2021年度	1	深圳市工勘岩土集团有限公司	自贸时代中心地基与基础工程施工	19,315.06	23.79
	2	中国建筑集团有限公司下属公司	嵘玺家园施工工程、环贸中心一期办公楼 EPC	10,816.97	13.32
	3	深圳市中建大康建筑工程有限公司	锦尚公馆 EPC	5,320.85	6.55
	4	深圳招商房地产有限公司	领玺家园委托全程营销代理服务	4,913.39	6.05
	5	中原地产代理（深圳）有限公司	销售代理、策划服务	3,684.26	4.54
	合计			<b>44,050.53</b>	<b>54.25</b>
2020年度	1	深圳市第一建筑工程有限公司	港湾广场、领玺家园 EPC	4,858.21	5.77
	2	上海博册实业有限公司	设备采购	3,266.44	3.88
	3	深圳市苏源机电设备有限公司	设备采购	2,769.16	3.29
	4	深圳时代装饰股份有限公司	装修工程施工	2,736.55	3.25
	5	深圳文业装饰设计工程有限公司	装修工程施工	2,722.86	3.23
	合计			<b>16,353.22</b>	<b>19.42</b>

报告期内，前海实业的主要采购为下属房地产项目建设的 EPC、精装修、施工、销售代理等方面的采购。

(2) 前海实业报告期对前五大客户及供应商销售、采购占比逐年大幅增加的原因及合理性

#### 1) 前五大客户情况

报告期内，前海实业报告期内主要收入来源为销售办公、住宅及公寓等。2020 年度主要结转的招商领玺家园为住宅项目，客户比较分散；2021 年度主要结转的前海经贸中心一期为写字楼项目，主要由深圳君豪集团有限公司下属公司购买，导致当年前五大客户收入占比较高；2022 年 1-11 月销售仅结转了部分公寓和商铺尾盘，以及收取国际学校的租金，导致当期营业收入金额较低，因此前五大客户的占比仍然较高。因此前海实业报告期对前五大客户销售占比逐年增加具有合理性。

#### 2) 前五大供应商情况

报告期内，前海实业在建项目主要为其下属和胜实业开发的嵘玺家园、锦尚公馆、自贸时代中心项目，2021 年起，嵘玺家园与锦尚公馆项目施工进度加快、自贸时代中心项目开始进行建设，导致相关项目的中标施工单位等供应商的工程量增加。因此前海实业报告期对前五大供应商采购占比逐年增加具有合理性。

### (3) 前海实业客户与供应商的稳定性及对交易标的盈利能力的影响

前海实业主要客户为个人及机构购房者，除少量长期租户外，一般不会产生稳定的客户来源。其供应商主要为房地产项目建设的承包商、装修、房产经纪等，下属公司开发的各项采购需求存在不同，且均通过招投标产生，供应商的变动情况不会对交易标的盈利能力产生重大不利影响。

## (二) 说明南油集团对招商局集团下属公司销售收入占比大幅增加的原因及合理性，补充披露向招商局集团下属公司采购及销售的具体内容，并结合市场可比交易价格，补充披露关联采购、销售定价的公允性

### 1、说明南油集团对招商局集团下属公司销售收入占比大幅增加的原因及合理性

报告期内南油集团对招商局集团下属公司的销售收入，主要为招商局保税物流有限公司承租南油集团 W7 仓库，以及深圳招商网络有限公司接受南油集团就蛇口网谷离岸数据中心提供的数据服务。其中，数据中心 2021 年出租机柜的数量增加，导致当年数据服务费收入有所上升，较 2020 年增加约 2,873 万元；另外 2022 年下半年 W7 仓完成建设，招商局保税物流有限公司开始承租 W7 仓，导致租金收入增加。因此，南油集团对招商局集团下属公司销售收入占比增加具有合理性。

### 2、补充披露向招商局集团下属公司采购及销售的具体内容

#### (1) 销售情况

报告期内，南油集团向招商局集团下属公司的销售情况如下：

时间	序号	销售内容	金额(万元)	占南油集团向招商局集团下属公司销售金额的比例
2022年1-11月	1	数据服务费	5,184.83	86.31%
	2	仓库租金及物业管理费	639.64	10.65%
	3	土地租金	182.93	3.04%
	合计		<b>6,007.40</b>	<b>100.00%</b>
2021年度	1	数据服务费	4,785.26	96.00%
	2	土地租金	199.56	4.00%
	合计		<b>4,984.82</b>	<b>100.00%</b>
2020年度	1	数据服务费	1,912.31	89.62%
	2	土地租金	221.46	10.38%
	合计		<b>2,133.77</b>	<b>100.00%</b>

注：

- 1、数据服务费为南油集团向深圳招商网络有限公司收取的蛇口网谷离岸数据中心数据服务费，该服务费的收取与深圳招商网络有限公司和终端客户收取费用的情况挂钩；
- 2、土地租金为南油集团于报告期内向招商局保税物流有限公司出租前海湾临海大道北侧土地取得租金；
- 3、仓库租金及物业管理费为南油集团于报告期内向招商保税物流有限公司出租 W7 仓取得租金和收取的物业管理费。



报告期内，南油集团向招商局集团下属公司采购的情况如下表所示：

时间	序号	采购内容	金额（万元）	占南油集团向招商局集团下属公司采购金额的比例
2022年1-11月	1	工程施工服务	1,034.80	35.66%
	2	物业管理费	678.62	23.38%
	3	土地租金	649.00	22.36%
	4	房屋租金	539.92	18.60%
	合计		<b>2,902.34</b>	<b>100.00%</b>
2021年度	1	土地租金	708.00	37.42%
	2	物业管理费	591.02	31.24%
	3	房屋租金	561.99	29.70%
	4	工程施工服务	31.13	1.64%
	合计		<b>1,892.14</b>	<b>100.00%</b>
2020年度	1	房屋租金	716.68	46.34%
	2	土地租金	587.01	37.95%
	3	物业管理费	243.06	15.71%
	合计		<b>1,546.75</b>	<b>100.00%</b>

注：

- 1、房屋租金为南油集团向招商蛇口、深圳市招商创业有限公司、深圳招商商置投资有限公司、深圳市万海大厦管理有限公司租用房屋支付租金；
  - 2、土地租金为南油集团向前海自贸投资租用土地支付租金；
  - 3、物业管理费为南油集团为深圳招商物业管理有限公司所提供的物业管理服务支付费用；
  - 4、工程施工服务为南油集团接受深圳招商建筑科技有限公司、招商局物业管理有限公司提供的工程施工服务，为前海易保园区 W7 仓智能化建设和 W6 号仓库监控设施加装改造工程。
- 3、结合市场可比交易价格，补充披露关联采购、销售定价的公允性

## (1) 房产土地的租赁和出租

### 1) 房屋租赁

#### ① 关联交易的定价情况

报告期内，南油集团向招商蛇口、深圳市招商创业有限公司、深圳招商商置投资有限公司、深圳市万海大厦管理有限公司租用房屋所付租金的定价情况如下：

交易时间	出租方	物业名称	建筑面积（平方米）	租金标准（元/平方米/月）
2016/6/1-2026/5/31	招商蛇口	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	7,486.76	50-77.57
2019/1/1-2023/12/31	深圳招商商置投资有限公司	深圳市海运中心主塔楼1012号	155.07	125-144.7
2018/12/10-2023/12/9	深圳市招商创业有限公司、深圳市万海大厦管理有限公司	深圳市南山区蛇口南海大道1031号万海大厦C座203、204	931.73	142-172.61

注：深圳市招商创业有限公司出租的万海大厦C座203、204，于2020年9月变更租赁主体为由深圳市万海大厦管理有限公司出租，并于2021年6月退租。

#### ② 市场可比交易价格及定价公允性

根据随机选取与南油集团办公物业相同区域写字楼的租金情况，截至本反馈意见回复出具日，该等写字楼的租金范围在45-180元/平方米/月之间。具体情况如下：

写字楼名称	规划用途	楼层	装修情况	租金（元/平方米/月）
A 产业园	办公	中层	精装	45
B 大厦	办公	低层	简装	87
C 广场	办公	高层	简装	120
D 广场	办公	中层	精装	144
E 广场	办公	高层	精装	180

办公写字楼的租金水平与办公楼区域位置、办公区装修情况、办公区在写字楼中的位置等因素密切相关，因此租金水平差异较大。由于海运中心位于妈湾的产业核心区，临近港口、毗邻地铁、环境优美、物业及配套齐备；万海大厦位于南海大道主干道蛇口网谷的产业核心区，周边办公、商业、住宅配套完整，且环境绿化较好，故租金水平处于深圳市可比办公租金区间的高位。由于华达电源厂房主楼系工业厂房办公区，租赁房屋位于一楼，办公环境一般，配套设施不完善，故租金水平处于深圳市可比办公租金区间的低位。

报告期内，南油集团向招商蛇口等关联方租用房屋的平均租金处于深圳市可比办公租金的合理区间内，租金定价具有公允性。

## 2) 土地租赁

### ① 关联交易的定价情况

报告期内，南油集团向前海自贸投资租用土地所付租金的定价情况如下：

交易时间	出租方	物业名称	土地面积 (平方米)	租金标准 (万元/月)
2019/7/1- 2020/6/30	前海自贸投资	前海妈湾航海路与兴海大道交界处 16 单元	47,943.43	38.83
2020/7/1- 2021/6/30	前海自贸投资	16 单元 16-12-03、16-12-05、16-10- 01、16-10-03、16-09-01	41,272	59.00
2021/7/1- 2022/1/31	前海自贸投资	16 单元 16-12-03、16-12-05、16-10- 01、16-10-03、16-09-01	41,272	59.00
2022/2/1- 2022/7/31	前海自贸投资	16 单元 16-12-03、16-12-05、16-10- 01、16-10-03、16-09-01	41,272	59.00
2022/8/1- 2022/12/31	前海自贸投资	16 单元 16-12-03、16-12-05、16-10- 01、16-10-03、16-09-01	41,272	59.00

该土地位于前海妈湾片区内，主要出租用作临时堆场，具有特殊性，周边不存在可比租金情况。南油集团从前海自贸投资租赁土地的租金由双方依据历史合作租金价格协商而定，并根据每年实际情况协商确定合理的价格，定价具备公允性。

## 3) 仓库出租

### ① 关联交易的定价情况

报告期内，南油集团向招商局保税物流有限公司出租仓库（W7 仓）取得租金的定价情况如下：

交易时间	租赁方	仓库位置	建筑面积	租金标准（元/平方米/月）
2022/9/2 5- 2025/9/2 4	招商局保税物流有限公司	前海易保园区 2 号、3 号、4 号、5 号仓库	2 号库 30,181.70 平方米； 3 号库 14,692.68 平方米； 4 号库 14,665.68 平方米； 5 号库 18,148.70 平方米。	仓储服务费：首两年 36 元，第三年起 38.16 元； 物业管理费：2 元。

### ② 市场可比交易价格及定价公允性

区域内，南油集团主要有竞争对手 A 及竞争对手 B 两个竞争对手。竞争对手的物流仓储租金情况如下：

要素	竞争对手 A	竞争对手 B
仓库结构	轻钢及钢筋混凝土结构	钢筋混凝土结构
仓库高度	8 米	8 米
楼龄	8—13 年	15—18 年
地理位置	前海湾保税港区一期围网内	前海湾保税港区二期围网内
出租价格	36-45 元/平方米/月	35-45 元/平方米/月

区域内，南油集团周边仓库出租率保持在 90%左右，整库出租的平均出租单价约 40-42 元/ M<sup>2</sup>·月，租期一般 1-6 年。目前 W7 仓属于新建仓库，2 号-5 号库整体出租给招商局保税物流有限公司，出租率 100%，仓储租金 36 元/ M<sup>2</sup> 与周边可比物流仓储租金相似，租金定价具有公允性。

深圳南山前海 W7 仓主要用作物流仓储业务。南油集团物流仓储平均租金处于竞争对手物流仓储租金的合理区间内，租金定价具有公允性。

#### 4) 土地出租

##### ① 关联交易的定价情况

南油集团向招商局保税物流有限公司出租土地的租金定价情况如下：

交易时间	租赁方	土地位置	土地面积（平方米）	租金标准（元/平方米/月）
2020/1/1-2020/3/31	招商局保税物流有限公司	前海湾临海大道北侧保税园区内	7,300.00	4.5
2020/5/1-2020/7/31	招商局保税物流有限公司	前海湾临海大道北侧保税园区内	7,300.00	4.5
2020/1/1-2020/12/31	招商局保税物流有限公司	前海湾临海大道北侧土地	18,332.30	6.5
2020/1/1-2020/12/31	招商局保税物流有限公司	前海湾临海大道北侧土地	12,322.50	4.5
2021/1/1-2021/12/31	招商局保税物流有限公司	前海湾临海大道北侧土地	18,332.30	6.5
2021/1/1-2021/12/31	招商局保税物流有限公司	前海湾临海大道北侧土地	12,322.50	4.5
2022/1/1-2022/12/31	招商局保税物流有限公司	前海湾临海大道北侧土地	18,332.30	6.5
2022/1/1-2022/12/31	招商局保税物流有限公司	前海湾临海大道北侧土地	12,322.50	4.5

##### ② 市场可比交易价格及定价公允性

前海土地主要出租用作闸口土地以及临时缓冲场，在前海保税港区内为唯一用作该用途的出租物业，具备特殊性，因此不存在可比租金情况。南油集团向招商局保税物流有限公司出租土地的租金由双方依据历史合作租金价格协商而定，并根据每年实际情况协商确定合理的价格，定价具备公允性。

#### (2) 物业管理服务的提供和接受

##### 1) 物业管理服务的提供

##### ① 关联交易的定价情况

报告期内，南油集团向招商局保税物流有限公司提供物业管理服务的定价情况如下：

交易时间	受托方	物业名称	建筑面积	物业管理费标准
2022/9/25-2025/9/24	招商局保税物流有限公司	前海易保园区 2-5 号仓库	2 号库 30,181.70 平方米；3 号库 14,692.68 平方米；4 号库 14,665.68 平方米；5 号库 18,148.70 平方米	2 元/平方米/月

② 市场可比交易价格及销售定价公允性

南油集团向招商局保税物流有限公司出租 W7 仓库收取的物业管理费系按照 W7 仓库统一的物业管理费收取标准，与其他租户支付物业管理费的标准一致。南油集团 W7 仓库的物业管理费收取标准系结合 W7 仓库所处区位及仓库功能综合参考深圳市可比仓库的物业管理费定价确定，该定价具有公允性。

2) 物业管理服务的接受

① 关联交易的定价情况

报告期内，南油集团接受深圳招商物业管理有限公司所提供物业管理服务支付费用的定价情况如下：

交易时间	受托方	物业名称	建筑面积 (平方米)	物业管理费标准
2018/12/10-2021/12/9	深圳招商物业管理有限公司	深圳市南山区蛇口南海大道 1031 号万海大厦 C 座 203、204	931.73	12 元/月/平方米（另收取专项维修资金 1 元/平方米/月；另收取水电费、清洁服务费、中央空调加时费及停车费）
2019/1/1-2023/12/31	深圳招商物业管理有限公司	深圳市海运中心主塔楼 1012 号	155.07	10 元/平方米/月（另收取空调运行管理费 15 元/平方米/月、专项维修资金 1 元/平方米/月；另收取水电费、清洁服务费、中央空调加时费及停车费）
2020/1/1-2020/6/30	深圳招商物业管理有限公司	深圳市南山蛇口厂房	7,708	酬金制（酬金为人工管理成本之和的 12% 计提，暂定的材料费按实际发生额加 6% 的税费，不计提 12% 酬金。）
2020/7/1-2020/12/31	深圳招商物业管理有限公司	深圳市南山蛇口厂房	7,708	酬金制（酬金为人工管理成本之和的 12% 计提，暂定的材料费按实际发生额加 6% 的税费，不计提 12% 酬金。）
2021/1/1-2021/12/31	深圳招商物业管理有限公司	深圳市南山蛇口厂房	7,708	酬金制（酬金为固定的人工等管理成本及暂定费用之和按 12% 计提，税费按 6% 计算）
2022/1/1-2022/12/31	深圳招商物业管理有限公司	深圳南山蛇口沿山路 49 号华达电源厂房	7,708	酬金制（酬金为固定的人工等管理成本及暂定费用之和按 12% 计提，税费按 6% 计算）
2020/12/24-2021/7/31	深圳招商物业管理有限公司	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	120,683.17	酬金制（酬金为固定的人工等管理成本之和按 12% 计提，暂定费用不计提酬金，税费按 6% 计算。）
2021/8/1-2022/7/31	深圳招商物业管理有限公司	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	120,683.17	酬金制（酬金为固定的人工等管理成本之和按 12% 计提，暂定费用不计提酬金，税费按 6% 计算。）
2022/8/1-2022/12/31	深圳招商物业管理有限公司	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	W6 仓及辅助楼： 120,683.17 W7 仓： 166,816.34	酬金制（酬金为固定的人工等管理成本之和按 12% 计提，暂定费用不计提酬金，税费按 6% 计算。）

## ② 市场可比交易价格及销售定价公允性

南油集团承租“深圳市海运中心主塔楼 1012 号”和“深圳市南山区蛇口南海大道 1031 号万海大厦 C 座 203、204”向深圳招商物业管理有限公司支付的物业管理费系按照海运中心和万海大厦统一的物业管理费收取标准，与其他业主及租户支付物业管理费的标准一致。深圳招商物业管理有限公司的物业管理费收取标准系结合海运中心和万海大厦所处区位及品质定位综合参考深圳市可比物业的物业管理费定价确定，该定价具有公允性。

南油集团“深圳南山蛇口南油数据中心”及“深圳南山前海 W6 仓库及辅助楼、W7 仓库”所支付的物业管理费采用酬金制，以所有服务项目每年实际发生的管理成本为基础，由双方依据历史合作情况进行协商，合理地收取 12%酬金，该约定具有公允性。

### (3) 提供数据服务

#### 1) 关联销售定价情况

报告期内，基于蛇口网谷离岸数据中心项目可研报告中的投资收益测算，南油集团按照约定的分成比例（59%-65.5%），根据深圳招商网络有限公司实现的数据中心经营收入，向深圳招商网络有限公司收取蛇口网谷离岸数据中心数据服务费，该服务费的收取与深圳招商网络有限公司和终端客户收取费用的情况挂钩。对于超过可研报告预测水平的项目超额收入，南油集团按照 40%的比例收取数据服务费。

#### 2) 市场可比交易价格及销售定价公允性

南油集团与深圳招商网络有限公司在蛇口网谷离岸数据中心项目上的合作具备特殊性，因此不存在可比的服务价格情况。

南油集团在蛇口网谷离岸数据中心项目上负责项目的立项、场地租赁、投资、建设管理及运营管理工作，并承担基础设施和机房设备的固定资产折旧、摊销，租赁物业的租金、物管费，以及本体维修、电费、水费、印花税的核算。因此，南油集团基于项目可研报告中的投资收益测算，按照约定的合理比例向深圳招商网络有限公司收取蛇口网谷离岸数据中心数据服务费，该约定具有公允性。

## 二、中介机构核查意见

经核查，会计师认为：

- 1、南油集团的客户较为稳定，租金价格波动较小且呈上升趋势；南油集团的供电、租赁、物业管理相关的供应商较为稳定，前五大客户及供应商销售、采购占比较高主要由于南油集团仓储物流业务规模较小，不存在对相关客户与供应商的重大依赖。

前海实业报告期对前五大客户销售的占比增加，主要由于 2021 年度对深圳君豪集团有限公司下属公司销售的前海经贸一期办公部分结转收入，2022 年 1-11 月由于结转项目规模较小导致前五大占比（包括深圳慧途教育咨询管理有限公司下属公司支付的荟同学校租金相关）较高，前五大供应商占比提升主要由于报告期各期施工进度存在差异。

综上所述，南油集团、前海实业客户与供应商的稳定性不会对标的资产的盈利能力产生重大不利影响。

- 2、南油集团对招商局集团下属公司销售收入占比的增加主要由于蛇口网谷离岸数据中心的数据服务收入以及 W7 仓库向关联方出租增加，具有合理性。

报告期内，南油集团向招商局集团下属公司租用房屋、出租仓库的平均租金处于深圳市可比写字楼、仓库租金的合理区间内，租金定价具有公允性。南油集团租用相关物业缴纳与其他租户支付一致的物业管理费；南油集团参考深圳市可比仓库的物业管理费定价，向招商局集团内外部的仓库租户收取一致的物业管理费，上述物业管理费定价具有公允性。

南油集团就深圳南山蛇口南油数据中心及 W6 仓库及辅助楼、W7 仓库所支付的物业管理费采用酬金制，以所有服务项目每年实际发生的管理成本为基础，由双方依据历史合作情况协商收取酬金，该酬金具有公允性。

南油集团基于项目可研报告中的投资收益测算，按照约定的分成比例向深圳招商网络有限公司收取蛇口网谷离岸数据中心数据服务费，该约定具有公允性。

综上，南油集团向招商局集团下属公司关联采购及销售的定价具有公允性。

**问题 12、前海实业审计报告显示，截至 2022 年 11 月 30 日，前海实业其他应收款期末余额为 1,465,820.79 万元，其中关联方往来款为 806,670 万元，合作方往来款 656,828.9 万元。2022 年 1-11 月，前海实业就其他应收款计提信用减值准备仅 2.1 万元。请你公司：**

**(1) 分别说明关联方往来款、合作方往来款的主要内容，款项性质，交易对方是否为上市公司及其董监高、控股股东的关联方，本次交易完成后相关款项是否构成非经营性资金占用。(2) 结合交易对方所处行业环境、经营情况、资金状况等，说明交易对方信用风险情况，在报告期是否发生显著变化，信用减值损失计提是否充分合规。请独立财务顾问和审计机构核查并发表明确意见。**

## 一、 公司回复

**(一) 分别说明关联方往来款、合作方往来款的主要内容，款项性质，交易对方是否为上市公司及其董监高、控股股东的关联方，本次交易完成后相关款项是否构成非经营性资金占用**

截至 2022 年 11 月 30 日，前海实业其他应收款中关联方往来款为 806,669.60 万元，主要为前海实业控股子公司前海自贸投资向招商蛇口提供借款 656,828.90 万元及招商蛇口归集前海实业 149,820.56 万元；合作方往来款 656,828.90 万元，主要为前海自贸投资向其少数股东前海建投（具体资金使用方为东莞市前湾房地产开发有限公司、东莞市桂湾房地产开发有限公司，均系前海建投持有 100%权益的公司，前海建投为上述借款提供连带责任担保）提供借款 656,828.90 万元。

交易对方中，前海建投、东莞市前湾房地产开发有限公司、东莞市桂湾房地产开发有限公司不属于上市公司及其董监高、控股股东的关联方；前海实业系上市公司的子公司，招商蛇口即为上市公司。

根据德勤出具的德师报（函）字（21）第 Q00768 号《关于招商局蛇口工业区控股股份有限公司控股股东及其他关联方资金占用的专项说明》及德师报（函）字（22）第 Q00613 号《关于招商局蛇口工业区控股股份有限公司控股股东、实际控制人及其他关联方资金占用的专项说明》，招商蛇口 2020 年度、2021 年度不存在非经营性资金占用的情形。

本次交易完成后相关款项不存在被上市公司的控股股东、实际控制人及其关联方非经营性资金占用的情形，亦不存在损害上市公司利益的情形。

**(二) 结合交易对方所处行业环境、经营情况、资金状况等，说明交易对方信用风险情况，在报告期是否发生显著变化，信用减值损失计提是否充分合规**

截至 2022 年 11 月 30 日，前海实业的其他应收款主要为关联方往来款 806,669.60 万元、合作方往来款 656,828.90 万元及代垫水电费 2,307.06 万元。

代垫水电费仅为暂时性垫付，发生损失的可能性极小，前海实业根据其信用风险特征，按照会计政策中低风险类别，以其余额的千分之一计提信用减值准备 2.1 万元，计提充分。

关联方往来款主要为前海实业应收招商蛇口资金归集款项 149,820.56 万元及子公司前海自贸投资应收招商蛇口的借款（含利息）656,828.90 万元，合作方往来款为子公司前海自贸投资应收股东前海建投及其控制的公司东莞市前湾房地产开发有限公司、东莞市桂湾房地产开发有限公司的借款（含利息）656,828.90 万元，其中对东莞市前湾房地产开发有限公司、东莞市桂湾房地产开发有限公司的借款由前海建投提供连带责任担保。根据前海自贸投资对招商蛇口及前海建投的借款协议约定，前海自贸投资在借款期内如有资金需求，可提前 30 日发出归还借款的书面函即可提请还款。

考虑到招商蛇口为前海实业之控股股东，系招商局集团旗下城市综合开发运营旗舰企业，经营情况良好、资金充裕、信用良好，具有足够的还款能力，在报告期内信用风险未发生显著变化。前海建投为深圳市前海深港现代服务业合作区管理局 100% 持股的主营前海合作区土地一级开发、基础设施建设和重大项目投资的公司，经营情况良好、资金充裕、信用良好，具有足够的还款能力，在报告期内信用风险未发生显著变化。

综上，前海实业的关联方往来款及合作方往来款发生损失的可能性极小，故不考虑计提信用减值准备。

## **二、 中介机构核查意见**

经核查，会计师认为：基于对前海实业合并财务报表发表审计意见执行的审计程序，公司的上述陈述与我们在审计过程中了解的情况一致。前海实业不存在非经营性资金占用的情形，信用减值损失计提充分，符合企业会计准则的规定。

**问题 13、前海实业审计报告显示，前海实业 2021 年末、2022 年 11 月末交易性金融资产余额分别为 0 元、300,958.26 万元，2022 年 11 月末交易性金融资产主要为前海实业 2022 年购买的理财产品。请你公司：（1）结合前海实业日常营运资金安排情况，说明报告期内交易性金融资产大幅增加的主要原因及合理性。（2）列示交易性金融资产的具体情况，包括但不限于资产名称、购买时间、购买价格、投资期限等内容。同时，结合前海实业管理相关金融资产的商业模式，说明将其划分为交易性金融资产的依据。请独立财务顾问和审计机构核查并发表明确意见。**



## 一、 公司回复

### (一) 结合前海实业日常营运资金安排情况，说明报告期内交易性金融资产大幅增加的主要原因及合理性

为进一步提高暂时闲置的自有资金的使用效率，增加资金收益，根据 2021 年 3 月 19 日招商蛇口第二届董事会第九次会议审议通过的《关于使用暂时闲置的自有资金进行委托理财的议案》、2022 年 3 月 18 日招商蛇口第三届董事会第二次会议审议通过的《关于使用暂时闲置的自有资金进行委托理财的议案》，公司及子公司可使用部分暂时闲置的自有资金进行委托理财，总额度不超过 100 亿元，在额度及期限范围内可循环滚动使用；投资期限分别自上述董事会审议通过之日起一年内有效。

前海实业之子公司前海自贸投资在报告期内使用部分闲置自有资金购买了理财产品，并在交易性金融资产核算。2021 年末，相关理财产品均到期。2022 年 11 月末该类理财产品尚未到期，故交易性金融资产大幅增加。

### (二) 列示交易性金融资产的具体情况，包括但不限于资产名称、购买时间、购买价格、投资期限等内容。同时，结合前海实业管理相关金融资产业务模式，说明将其划分为交易性金融资产的依据

2022 年 11 月末前海自贸投资持有的交易性金融资产具体情况如下：

项目	理财产品一	理财产品二
资产名称	中国建设银行深圳市分行单位人民币定制性结构性存款	中信银行共赢智信汇率挂钩人民币结构性存款
产品类型	保本浮动收益型	保本浮动收益、封闭式
购买价格（人民币）	2,000,000,000.00	1,000,000,000.00
购买时间	2022 年 10 月 11 日	2022 年 11 月 2 日
投资期限	79 天	33 天
到期日	2022 年 12 月 29 日	2022 年 12 月 5 日
预期年化收益率	1.50%-3.45%	1.60%-3.00%
参考指标/联系标的	欧元/美元汇率，观察期内每个东京工作日东京时间下午 3 点彭博“BFIX”页面显示的欧元/美元中间价，表示为一欧元可兑换的美元数	欧元/美元即期汇率，即彭博“BFIX”页面显示的东京时间下午 3 点的 EURUSD Currency 的值，表示为一欧元可兑换的美元数
观察期/观察日	产品起始日（含）至产品到期前 2 个东京工作日（含）	2022 年 11 月 30 日
参考区间/参考价格	不窄于[期初欧元/美元汇率 - 200pips, 期初欧元/美元汇率 + 200pips]，以发行报告为准； 期初欧元/美元汇率：交易时刻欧元/美元即期汇率，表示为一欧元可兑换的美元数。	期初价格：2022 年 11 月 03 日的定盘价格； 期末价格：联系标的观察日的定盘价格
收益率确定方式	根据客户的投资本金、每笔投资本金的投资天数及实际的年化收益率计算收益； 实际年化收益率	(1) 如果在联系标的的观察日，联系标的“欧元/美元即期汇率”期末价格相对于期初价格下跌且跌幅超过 2%，产品年化收益率为预期最高收益率 3.00000%；(2) 如果在

项目	理财产品一	理财产品二
	= $3.45\% \times n1/N + 1.50\% \times n2/N$ , 3.45%及1.50%均为年化收益率。其中 n1 为观察期内参考指标处于参考区间内（含区间边界）的东京工作日天数, n2 为观察期内参考指标处于参考区间外（不含区间边界）的东京工作日天数, N 为观察期内东京工作日天数。	联系标的观察日, 联系标的“欧元/美元即期汇率”期末价格相对于期初价格下跌且跌幅小于等于 2%或持平或上涨且涨幅小于等于 7%, 产品年化收益率为预期收益率 2.60000%; (3) 如果在联系标的观察日, 联系标的“欧元/美元即期汇率”期末价格相对于期初价格上涨且涨幅超过 7%, 产品年化收益率为预期最低收益率 1.60000%
兑付	本金和相应的收益在产品到期后一次性支付	本金及收益于产品到账日内根据实际情况一次性支付

根据《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》第十七条：“金融资产同时符合下列条件的，应当分类为以摊余成本计量的金融资产：（一）企业管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标。（二）该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。”

《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》第十八条：“金融资产同时符合下列条件的，应当分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：（一）企业管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标。（二）该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。”

《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》第十九条：“按照本准则第十七条分类为以摊余成本计量的金融资产和按照本准则第十八条分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，企业应当将其分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。”

结合企业会计准则的规定以及理财产品的具体情况，前海自贸投资持有的理财产品为保本浮动收益，收益与汇率挂钩，不满足仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付的合同现金流量特征，因此不符合分类为以摊余成本计量的金融资产以及以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产的条件。综上，前海实业将持有的理财产品分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，考虑理财产品的持有期限在一年以内，故在交易性金融资产列报。

## 二、中介机构核查意见

经核查，会计师认为：基于对前海实业合并财务报表发表审计意见执行的审计程序，公司的上述陈述与我们在审计过程中了解的情况一致，相关会计处理及列报符合企业会计准则的规定。

问题 14、南油集团审计报告显示，南油集团 2020 年、2021 年、2022 年 1 月至 11 月支付的各项税费分别为 542.31 万元、729.31 万元、50,506.48 万元，请你公司说明 2022 年 1-11 月支付的各项税费大幅增长的原因及合理性。请独立财务顾问及审计机构核查并发表明确意见。

#### 一、 公司回复

南油集团 2020 年、2021 年、2022 年 1 月至 11 月支付的各项税费分别为 542.31 万元、729.31 万元、50,506.48 万元。2022 年 1-11 月支付税费现金流出 50,506.48 万元，较 2020 年、2021 年支付金额明显增加，该等税费主要为南油集团支付前期已计提的企业所得税（约 5 亿元），因此导致该期现金流量表中“支付的各项税费”科目金额较高，具有合理性。

#### 二、 中介机构核查意见

经核查，会计师认为：南油集团 2022 年 1-11 月支付的各项税费大幅增长主要是由于支付已计提的企业所得税所致，具有合理性。

德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)

中国·上海

2023年3月3日

