

招商局蛇口工业区控股股份有限公司拟转让
蛇口集装箱码头一期土地使用权

资产评估报告

中通评报字〔2016〕195号

共三册 第一册

声明、摘要、正文及附件

中通诚资产评估有限公司
二〇一六年八月三十日

目 录

第一册（声明、摘要、正文及附件）

声 明 1

摘 要 2

正 文

 一、委托方及产权持有者概况 4

 二、评估目的 5

 三、评估对象和范围 6

 四、价值类型及其定义 6

 五、评估基准日 6

 六、评估依据 6

 七、评估方法 7

 八、评估程序实施过程 and 情况 8

 九、评估假设 9

 十、评估结论 10

 十一、评估报告使用限制说明 10

 十二、特殊事项说明 10

 十三、评估报告日 11

附 件 12

第二册（评估明细表）

第三册（评估说明）

关于评估说明使用范围的声明

企业关于进行资产评估有关事项的说明

资产评估说明

 一、评估对象与评估范围说明

 二、资产核实情况总体说明

 三、评估技术说明

 四、评估结论及其分析

注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产清单由委托方申报并经其签章确认；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方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已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。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。



摘 要

一、本次评估对应的经济行为

本次评估对应的经济行为是招商局蛇口工业区控股股份有限公司拟转让蛇口集装箱码头一期土地使用权 204,027.68 平方米。

二、评估目的

本次评估的目的是为招商局蛇口工业区控股股份有限公司拟转让蛇口集装箱码头一期土地使用权 204,027.68 平方米的经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

评估对象和评估范围是位于深圳市南山区蛇口集装箱码头蛇口兴海大道旁码头宗地，面积 204,027.68 平方米，蛇口地块编号为：SKS102-05，土地用途为码头港口用地，岸线长度 650 米，土地（包含岸线）使用年限为 50 年，剩余土地使用年期为 23.39 年，土地使用期限自 1989 年 5 月 20 日到 2039 年 5 月 19 日。无账面价值。

四、价值类型

根据评估对象的具体情况，本次评估采用的价值类型为市场价值类型。

五、评估基准日

2015 年 12 月 31 日

六、评估方法

本次评估采用成本逼近法和基准地价修正系数法。

七、评估结论及其使用有效期

1. 评估结论

在评估基准日 2015 年 12 月 31 日，委估资产评估值为 55,228.78 万元。
评估结果详见下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2015 年 12 月 31 日

产权持有者：招商局蛇口工业区控股股份有限公司

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%



资产评估结果汇总表

评估基准日：2015 年 12 月 31 日

产权持有者：招商局蛇口工业区控股股份有限公司

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%
投资性房地产--土地使用权	0.00	55,228.78	55,228.78	

本评估结论仅对招商局蛇口工业区控股股份有限公司拟转让蛇口集装箱码头一期土地使用权204,027.68平方米这一特定评估目的有效。

2. 报告使用有效期

本评估报告评估结果于 2015 年 12 月 31 日至 2016 年 12 月 30 日之间使用有效。

八、对评估结论产生影响的特别事项

1. 截止评估基准日，招商局蛇口工业区控股股份有限公司尚未办理委估宗地的土地使用权证。依据原招商局蛇口工业区房地产公司（现招商局蛇口工业区控股股份有限公司）与深圳市规划与国土资源局2003年1月20日签订的《关于处理蛇口工业区用地问题的协议》，确定资产的权属和宗地面积，以及补缴地价的标准。

2. 1990年6月28日原招商局蛇口工业区房地产公司（现招商局蛇口工业区控股股份有限公司）与蛇口集装箱码头有限公司共同签订《土地使用协议书》，土地使用期从1989年5月20日开始三十年有效。本次评估未考虑租赁期限对评估值的影响。

提请评估报告的使用者注意以上事项对评估结论可能产生的影响。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。



**招商局蛇口工业区控股股份有限公司拟转让
蛇口集装箱码头一期土地使用权
资产评估报告
中通评报字〔2016〕195号**

招商局蛇口工业区控股股份有限公司、蛇口集装箱码头有限公司：

中通诚资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用成本逼近法和基准地价修正系数法，按照必要的评估程序，对本次经济行为涉及的资产在 2015 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、产权持有人和其他评估报告使用者概况

(一)委托方概况

1. 委托方 1

企业名称：招商局蛇口工业区控股股份有限公司

法定住所：广东省深圳市南山区蛇口太子路 1 号新时代广场

法定代表人：孙承铭

注册资本：人民币柒拾玖亿零肆佰零玖万贰仟柒佰贰拾贰元

企业性质：其他股份有限公司(上市)

成立日期：1992 年 02 月 19 日

营业期限：长期

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)。

2. 委托方 2

企业名称：蛇口集装箱码头有限公司

住所：深圳市南山区蛇口工业区港湾大道

法定代表人姓名：白景涛

主体类型：有限责任公司（台港澳法人独资）

(二)资产占有方

企业名称：招商局蛇口工业区控股股份有限公司

法定住所：广东省深圳市南山区蛇口太子路 1 号新时代广场

法定代表人：孙承铭

注册资本：人民币柒拾玖亿零肆佰零玖万贰仟柒佰贰拾贰元

企业性质：其他股份有限公司(上市)

成立日期：1992 年 02 月 19 日

营业期限：长期

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)。

(三)其他评估报告使用者概况

除委托方、产权所有者、国家法律法规规定的评估报告使用者外，业务约定书未约定其他评估报告使用者。

二、评估目的

本次评估的目的是为招商局蛇口工业区控股股份有限公司拟转让蛇口集装箱码头一期土地使用权 204,027.68 平方米的经济行为提供价值参考依据。

本次评估对应的经济行为已经招商局集团批准，并于 2016 年 8 月 18 日出具文件《关于前海湾置业股权及 SCT 码头一期土地等资产交易的请示的批复》(招发财务字〔2016〕451 号)。

三、评估对象和范围

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

评估对象和评估范围是位于深圳市南山区蛇口集装箱码头蛇口兴海大道旁码头宗地，面积204,027.68平方米，土地用途为码头港口用地，蛇口地块编号为：SKS102-05，岸线长度650米，土地（包含岸线）使用年限为50年，剩余土地使用年期为23.39年，土地使用期限自1989年5月20日到2039年5月19日。无账面价值。

四、价值类型及其定义

评估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。

五、评估基准日

本次评估基准日是 2015 年 12 月 31 日。

委托方在确定评估基准日时考虑的主要因素包括满足经济行为实施的时间要求，选取会计期末以便于明确界定评估范围和准确高效清查资产。

六、评估依据

(一)经济行文文件

招商局集团《关于前海湾置业股权及 SCT 码头一期土地等资产交易的请示的批复》(招发财务字〔2016〕451 号)。

(二)法律法规依据

1. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号)；
2. 《国有资产评估管理办法实施细则》(国资办发〔1992〕36号)；
3. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第378号)；
4. 《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的意见》(国办发〔2001〕102号)；
5. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国资委令第12号)；



6. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令第14号);
7. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权〔2006〕274号);
8. 《中华人民共和国土地管理法》;
9. 《中华人民共和国城市房地产管理法》。

(三)评估准则依据

1. 《评估准则——基本准则》和《资产评估职业道德准则——基本准则》(财企〔2004〕20号);
2. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协〔2003〕18号);
3. 《资产评估准则——工作底稿》(中评协〔2007〕189号);
4. 《资产评估准则——评估报告》(中评协〔2007〕189号);
5. 《资产评估准则——评估程序》(中评协〔2007〕189号);
6. 《资产评估准则——业务约定书》(中评协〔2007〕189号);
7. 《资产评估准则——工作底稿》(中评协〔2007〕189号);
8. 《资产评估准则——不动产》(中评协〔2007〕189号);
9. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2008〕218号);
10. 《评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2010〕214号);
11. 《中评协关于修改评估报告等准则中有关签章条款的通知》(中评协〔2011〕230号);
12. 《资产评估准则——利用专家工作》中评协〔2012〕244号;
13. 《资产评估职业道德准则——独立性》中评协〔2012〕248号。

(四)权属证明

1. 招商局蛇口工业区控股股份有限公司与深圳市规划与国土资源局2003年1月20日签订的《关于处理蛇口工业区用地问题的协议》。

(五)其他参考依据

城镇土地估价规程 (GB/T18508-2014)。

七、评估方法

(一)评估方法的选择

工业用途土地使用权常用的方法有市场比较法、收益法、基准地价系数修正

法、成本逼近法等。根据本次评估目的及评估对象的特点，对于工业用地采用基准地价修正系数法和成本逼近法。这是出于几点考虑：

1. 深圳市基准地价2013年更新，于2013年1月1日正式实施，估价基准日为2013年1月1日，委估宗地位于基准地价覆盖范围内，可以选用基准地价系数修正法。

2. 评估对象土地取得费用、土地开发成本等资料可以合理取得，本次评估可以采用成本逼近法。

3. 估价对象邻近区域近两年港口码头用地交易较少，都难以找到足够的市场交易案例，因此不采用市场法。

4. 估价对象周边港口码头用地出租案例较少，未来的收益不能准确测算，虽然委估宗地已出租，但是属于早期（1985年）签署的租赁关联交易，租期长达30年且租金非常低，不适宜采用收益法。

5. 委估宗地为港口码头用地，没有明确的用地规划指标，因此不适用假设开发法。

（二）评估方法介绍

1. 采用基准地价系数修正法评估评估对象地价时，首先分析评估对象地价内涵与深圳市基准地价内涵的差异，测算引用的基准地价；然后根据替代原则，分析评估对象与所在区域基准地价的区域因素和个别因素的差异，由基准地价经一系列修正得到评估对象的地价。即：

地价=基准地价×建筑面积×适用类型修正系数

2. 成本逼近法

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息来确定土地价格的方法。即：

地价=（土地取得费+土地开发费+配套设施费+投资利息+投资利润+土地增值收益）×垄断地租修正系数×年期修正系数

八、评估程序实施过程 and 情况

（一）接受委托

经与委托方洽谈沟通，了解委估资产基本情况，明确评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，经综合分析专业胜任能力和独立性

和评价业务风险，确定接受委托，签订业务约定书。针对具体情况，确定评估价值类型，了解可能会影响评估业务和评估结论的评估假设和限制条件，拟定评估工作计划，组织评估工作团队。

(二)资产核实

指导产权持有单位清查资产、准备评估资料，以此为基础，对评估范围内的资产进行核实，对其法律权属状况给予必要的关注，对收集获取的评估资料进行审阅、核查、验证。

(三)评定估算

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，选择适当的评估方法。结合所掌握的评估资料，开展市场调研，收集相关市场信息，确定取价依据，进行评定估算。

(四)出具报告

对评估结果进行汇总、复核、分析、判断、完善，形成评估结论。撰写评估报告，经内部审核，在与委托方和相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通后，出具正式评估报告。

九、评估假设

本评估报告及评估结论的成立，依赖于以下评估假设：

1. 交易假设。交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。
2. 公开市场假设。公开市场假设是假定待评估资产在公开市场中进行交易，从而实现其市场价值。资产的市场价值受市场机制的制约并由市场行情决定，而不是由个别交易决定。这里的公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获得足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制的条件下进行的。
3. 在用续用假设。在用续用假设是假定处于使用中的待评估资产在产权变动发生后或资产业务发生后，将按其现时的使用用途及方式继续使用下去。



十、评估结论

在评估基准日 2015 年 12 月 31 日，委估资产评估值为 55,228.78 万元。评估结果详见下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2015 年 12 月 31 日

产权持有者：招商局蛇口工业区控股股份有限公司

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%
投资性房地产--土地使用权	0.00	55,228.78	55,228.78	

十一、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者使用；
- (三)评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；
- (四)评估报告所揭示评估结论的使用有效期为一年，自资产评估基准日 2015 年 12 月 31 日起，至 2016 年 12 月 30 日止。

十二、特殊事项说明

1. 截止评估基准日，招商局蛇口工业区控股股份有限公司尚未办理委估宗地的土地使用权证。依据原招商局蛇口工业区房地产公司（现招商局蛇口工业区控股股份有限公司）与深圳市规划与国土资源局2003年1月20日签订的《关于处理蛇口工业区用地问题的协议》，确定资产的权属和宗地面积，以及补缴地价的标准。

2. 1990年6月28日原招商局蛇口工业区房地产公司（现招商局蛇口工业区控股股份有限公司）与蛇口集装箱码头有限公司共同签订《土地使用协议书》，土地使用期从1989年5月20日开始三十年有效。本次评估未考虑租赁期限对评估值的影响。

提请评估报告的使用者注意以上事项对评估结论可能产生的影响。

十三、评估报告日

评估报告日为2016年8月30日。

评估机构法定代表人（或授权代表）：

注册资产评估师：

注册资产评估师：

2016年8月30日



附 件

- 一、委托方及产权持有者法人营业执照复印件
- 二、评估对象涉及的主要权属证明资料复印件
- 三、委托方及产权持有者承诺函
- 四、签字注册评估师的承诺函
- 五、评估机构资格证书复印件
- 六、评估机构法人营业执照副本复印件
- 七、签字注册评估师资格证书复印件
- 八、评估业务约定书复印件
- 九、授权书

