

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

深圳市前海开发投资控股有限公司拟对
深圳市前海蛇口自贸投资发展有限公司
进行增资所涉及的深圳市前海鸿昱实业
投资有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

国众联评报字（2019）第 3-0060 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



国众联资产评估

土地房地产估价有限公司

二〇一九年十二月九日

中国·深圳

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 4747020007201900465

资产评估报告名称：

深圳市前海开发投资控股有限公司拟对深圳市前海蛇口自贸投资发展有限公司进行增资所涉及的深圳市前海鸿昱实业投资有限公司股东全部权益价值

资产评估报告文号： 国众联评报字（2019）第3-0060号

资产评估机构名称： 国众联资产评估土地房地产估价有限公司

签字资产评估专业人

员：

庾江力(资产评估师)、许冀卿(资产评估师)

目 录

声 明.....	1
（摘要）	3
资产评估报告.....	8
一、绪言.....	8
二、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人的概况.....	8
三、评估目的.....	13
四、评估对象和评估范围.....	13
五、价值类型.....	16
六、评估基准日.....	17
七、评估依据.....	17
八、评估方法.....	19
九、评估程序实施过程 and 情况.....	23
十、评估假设.....	25
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.....	31
十四、资产评估报告日.....	32
评估报告附件.....	33

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，资产评估报告使用者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。

深圳市前海开发投资控股有限公司拟对深圳市前海蛇口 自贸投资发展有限公司进行增资所涉及的深圳市前海鸿 昱实业投资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（2019）第 3-0060 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前海开发投资控股有限公司、深圳市招商前海实业发展有限公司的委托，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，对深圳市前海开发投资控股有限公司拟对深圳市前海蛇口自贸投资发展有限公司进行增资所涉及的深圳市前海鸿昱实业投资有限公司股东全部权益在 2019 年 9 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：深圳市前海开发投资控股有限公司

委托人二：深圳市招商前海实业发展有限公司

被评估单位：深圳市前海鸿昱实业投资有限公司

三、评估目的

深圳市前海开发投资控股有限公司、深圳市招商前海实业发展有限公司及招商局集团有限公司于 2018 年 12 月 24 日签订了《合资合作协议》，深圳市前海开发投资控股有限公司拟以其持有的深圳市前海鸿昱实业投资有限公司 100%股权对深圳市前海蛇口自贸投资发展有限公司进行增资，即由深圳市前海蛇口自贸投资发展有限公司主

导以增资扩股的方式向深圳市前海开发投资控股有限公司收购其持有的深圳市前海鸿昱实业投资有限公司 100%股权。

本次评估系为深圳市前海开发投资控股有限公司拟对深圳市前海蛇口自贸投资发展有限公司进行增资的经济行为提供价值参考依据。本次经济行为已经深圳市人民政府常务会议纪要（六届一百四十八次）、招商局集团有限公司第一届董事会第二十六次会议纪要、深圳市前海开发投资控股有限公司第二届董事会第十二次临时会议决议、招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2019 年第一次临时股东大会决议、深圳市前海开发投资控股有限公司与深圳市招商前海实业发展有限公司及招商局集团有限公司三方于 2018 年 12 月 24 日签订的《合资合作协议》批准。

四、评估对象和评估范围

本次评估对象为深圳市前海鸿昱实业投资有限公司于评估基准日的股东全部权益价值。

股东全部权益账面金额 7,281,954.00 万元, 股权无质押、冻结等权属限制事项。

具体评估范围为深圳市前海鸿昱实业投资有限公司申报的 2019 年 9 月 30 日的全部资产及相关负债, 其中资产总额账面值 7,281,954.00 万元, 负债总额账面值 0.00 万元, 所有者权益账面值 7,281,954.00 万元。评估前账面值已经致同会计师事务所(特殊普通合伙)深圳分所审计, 并出具了致同审字(2019)第 441FA0011 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 2019 年 9 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 and 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前海开发投资控股有限公司、深圳市招商前海实业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 2019 年 9 月 30 日的资产总额账面值 7,281,954.00 万元，评估值 7,290,836.00 万元，评估增值 8,882.00 万元，增值率 0.12%；

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；

净资产账面值 7,281,954.00 万元，评估值 7,290,836.00 万元，评估增值 8,882.00 万元，增值率 0.12%。

资产评估结果汇总表

2019 年 9 月 30 日

被评估单位：深圳市前海鸿昱实业投资有限公司

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%
1 流动资产	7,281,954.00	7,290,836.00	8,882.00	0.12
2 其他流动资产	7,281,954.00	7,290,836.00	8,882.00	0.12
3 非流动资产	-	-	-	-
4 资产合计	7,281,954.00	7,290,836.00	8,882.00	0.12
5 流动负债	-	-	-	-
6 非流动负债	-	-	-	-
7 负债合计	-	-	-	-
8 所有者权益	7,281,954.00	7,290,836.00	8,882.00	0.12

深圳市前海鸿昱实业投资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 7,290,836.00 万元，人民币大写金额为：柒佰贰拾玖亿零捌佰叁拾陆万元整。

本次评估结论未考虑股权交易由控股权或少数股权产生的溢价或折价，也未考虑因缺乏流动性的影响。

报告使用者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 2020 年 9 月 29 日。超过一年，需重新进行资产评估。

重要特别事项说明：

1. 截至评估基准日，T102-0310 号宗地内目前尚存有部分原有物流以及工业仓储等建、构筑物。根据《招商局集团前海物流园区土地清理协议书》，T102-0310 号宗地内招商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招商原持地公司货币补偿；与 T102-0310 号宗地有部分重叠的原深圳市南油（集团）有限公司 T102-0190 宗地起步仓（占作价出资地块 8,798.47 平方米）、原深圳市招商蛇口资产管理有限公司 T102-0224 宗地仓库及办公楼（占作价出资地块 17,473.56 平方米）、原深圳招商供电有限公司 T102-0162 宗地公共电力设施（占作价出资地块 928.76 平方米）将继续保留使用至 2022 年 4 月 30 日。保留使用的建筑物证载建筑面积为 47,210.22 平方米。管理责任、安全生产责任及其他因上述建、构筑物而导致的任何纠纷或争议等均由招商局集团有限公司（以下简称“招商局集团”）及招商原持地公司负责处理并承担一切责任。

除保留使用的建筑物外，在 T102-0310 号宗地上的无合法报批报建手续的构筑物现尚未清理完成。根据《用地规划许可证》，截止目前需清理土地面积为 199530.11 平方米。其中原南油集团 T102-0202、T102-0203、T102-0193、T102-0194 四宗地，共需清理面积为 93,287.31 平方米；招商港务 T102-0133、T102-0167、T102-0166 三宗地，共需清理面积约 106,242.8 平方米。需清理土地范围内无永久性建筑，临时构筑物有临时板房（含各铁皮棚等）约 3,281.3 平方米，水泥地面 25,797.69 平方米，地砖 117,353.42 平方米，水池 1,050.99 平方米，绿化带 2,217.36 平方米，少量苗木、灯架、配电箱、电线杆、地磅、水沟、标识牌、井盖、水沟等。对无合法手续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完成土地清理

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。逾期未完成拆除清理的，由此产生的后果由招商局集团承担。

基于上述约定，土地清理义务约定明确，拆除费用由招商局集团或相关招商原持地公司承担，且不会影响未来整个项目的开发进度，本次评估假设招商局集团及招商原持地公司能够按照约定完成土地清理，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，不考虑地上未拆除建筑

物以及未清理的现状对地价的影响。

18 单元受到前海湾保税港区海关监管物理网隔离限制，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。经实地调查，物理围网对土地价值的影响较小，故本次评估未考虑 18 单元围网未拆除因素对地价的影响。通过本宗地内的立交桥规划于未来几年将拆除，经向评估委托人及土地注入的合资公司沟通了解，本宗地内 15 单元的 15-01-02、15-01-04、15-01-10 地块在立交桥尚未拆除期间可不安排开发，故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。

T102-0310 号地块处于填海范围，由于未获得专业机构对软基处理的检测报告，本评估未考虑可能存在的地质地灾问题对地价的影响。

2. 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，同时合同约定本宗地可分宗开发，地块间规划指标在总建设用地、总建筑面积及各大类面积指标不变的前提下可适当调剂，根据评估委托人提供的《前海 T102-0310 号宗地内小地块规划指标表》，可知 T102-0310 号宗地的初步分宗方案，本次评估按初步分宗的各分地块的规划指标进行评估，未考虑后续可能存在的指标调剂对地价的影响。

3. 前海鸿昱公司设立时深圳市前海开发投资控股有限公司以货币认缴出资 5,000 万元，占目前认缴出资比例 0.07%。截至评估报告日，深圳市前海开发投资控股有限公司尚未实缴上述出资。

截至评估基准日 2019 年 9 月 30 日，前海鸿昱公司控股股东为深圳市前海深港现代服务业合作区管理局，持股比例为 99.93%。根据 2019 年 9 月 29 日《深圳市前海管理局关于招商局集团前海合资合作土地作价出资事项的通知》（深前海（2019）150 号），深圳市前海深港现代服务业合作区管理局将土地作价出资形成的国有股权，依据审计值以增资方式注入深圳市前海开发投资控股有限公司，上述股权变更于评估报告日前 2019 年 10 月 31 日变更完成，截至评估报告日深圳市前海开发投资控股有限公司已持有前海鸿昱公司 100% 股权。

5. 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《深圳市前海深港现代服务业合作区土地使用权作价出资合同书》（深前海地资合字（2019）0001 号）中的土地面积为准。

6. 合资合作双方在《增资协议》中对土地计税基础进行了税务兜底安排。

深圳市前海开发投资控股有限公司拟对深圳市前海蛇口 自贸投资发展有限公司进行增资所涉及的深圳市前海鸿 昱实业投资有限公司股东全部权益价值 资产评估报告

国众联评报字（2019）第 3-0060 号

一、绪言

深圳市前海开发投资控股有限公司、深圳市招商前海实业发展有限公司：

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，对深圳市前海开发投资控股有限公司拟对深圳市前海蛇口自贸投资发展有限公司进行增资所涉及的深圳市前海鸿昱实业投资有限公司股东全部权益在 2019 年 9 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：深圳市前海开发投资控股有限公司

注册地址：深圳市前海深港合作区梦海大道与鲤鱼门九街交汇处深港创新中心 B 座

法定代表人：刘胤华

认缴注册资本：人民币 8,747,143.00 万元

公司类型：有限责任公司（法人独资）

成立日期：2011-12-28

经营期限：永续经营

统一社会信用代码：91440300587917503A

经营范围：土地一级开发、基础设施和公共配套设施建设，房地产开发与经营、物业投资和经营管理，金融、现代物流、信息服务、专业技术和其他生产性服务业的战略投资，建筑材料的经营，仓储投资及相关经济信息咨询；各类商品和技术的进出

口业务，国内贸易（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）；设备供应与安装；土地租赁、物业租赁；从事广告业务（法律法规、国务院规定需另行办理广告经营审批的，需取得许可后方可经营）。（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. 委托人二

企业名称：深圳市招商前海实业发展有限公司

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：许永军

认缴注册资本：人民币 2550000 万元

公司类型：有限责任公司

经营期限：自 2016-08-03 起至 2046-07-28 止

统一社会信用代码：91440300MA5DHKYNXR

经营范围：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）

（二）被评估单位概况

1、概况

企业名称：深圳市前海鸿昱实业投资有限公司（以下简称“前海鸿昱公司”）

注册地址：深圳市前海深港合作区梦海大道与鲤鱼门九街交汇处深港创新中心 B 座

法定代表人：陈平立

认缴注册资本：人民币 7,286,954.00 万元

公司类型：有限责任公司(国有控股)

经营期限：2018-12-18 至 无固定期限

统一社会信用代码：91440300MA5FEGL625

经营范围：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；投资兴办实业（具体项目另行申报）；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）。

2. 企业简介及历史沿革

前海鸿昱公司由深圳市前海开发投资控股有限公司投资设立，于2018年12月18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91440300MA5FEGL625的营业执照，认缴注册资本为人民币5,000.00万元，出资方式为货币出资。前海鸿昱公司设立时股东出资额及出资比例情况如下：

金额单位：人民币万元

投资方名称	认缴出资额	持股比例	实收资本
深圳市前海开发投资控股有限公司	5,000.00	100.00%	-
合 计	5,000.00	100.00%	-

2019年9月27日，深圳市前海深港现代服务业合作区管理局与前海鸿昱公司签订《深圳市前海深港现代服务业合作区土地使用权作价出资合同书》（深前海地资合字（2019）0001号），深圳市前海深港现代服务业合作区管理局以T102-0310号宗地的土地使用权作价出资至前海鸿昱公司，作价出资金额为7,281,954.00万元。T102-0310号宗地的土地使用权业经深圳市不动产评估中心评估并出具了深房（土）估字[2019]第108号《土地估价报告》，评估值为7,281,954.00万元。

2019年9月29日，前海鸿昱公司认缴注册资本变更为人民币7,286,954.00万元。本次增资后股东出资额及出资比例情况如下：

金额单位：人民币万元

投资方名称	认缴出资额	持股比例	实收资本
深圳市前海深港现代服务业合作区管理局	7,281,954.00	99.93%	7,281,954.00
深圳市前海开发投资控股有限公司	5,000.00	0.07%	-
合 计	7,286,954.00	100.00%	7,281,954.00

2019年9月29日，根据《深圳市前海管理局关于招商局集团前海合资合作土地作价出资事项的通知》（深前海（2019）150号），深圳市前海深港现代服务业合作区管理局将土地作价出资形成的国有股权，依据审计值以增资方式注入深圳市前海开

发投资控股有限公司。2019年10月31日，前海鸿昱公司完成了股权变更。本次变更后股东出资额及出资比例情况如下：

金额单位：人民币万元

投资方名称	认缴出资额	持股比例	实收资本
深圳市前海开发投资控股有限公司	7,286,954.00	100.00%	7,281,954.00
合 计	7,286,954.00	100.00%	7,281,954.00

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	持股比例	实收资本
深圳市前海深港现代服务业合作区管理局	7,281,954.00	99.93%	7,281,954.00
深圳市前海开发投资控股有限公司	5,000.00	0.07%	-
合 计	7,286,954.00	100.00%	7,281,954.00

注：根据2019年9月29日《深圳市前海管理局关于招商局集团前海合资合作土地作价出资事项的通知》（深前海〔2019〕150号），深圳市前海深港现代服务业合作区管理局将土地作价出资形成的国有股权，依据审计值以增资方式注入深圳市前海开发投资控股有限公司，上述股权变更于评估报告日前2019年10月31日变更完成。

4. 近年资产、损益状况

企业2018年12月31日、2019年9月30日的资产状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	2018年12月31日	2019年9月30日
流动资产	-	7,281,954.00
其他流动资产	-	7,281,954.00
非流动资产	-	-
资产总计	-	7,281,954.00
流动负债	-	-
非流动负债	-	-
负债总计	-	-
所有者权益合计	-	7,281,954.00

企业2018年度、2019年1-9月损益状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	2018年度	2019年1-9月
营业收入	-	-
减：营业成本	-	-
税金及附加	-	-

项 目	2018 年度	2019 年 1-9 月
营业利润	-	-
利润总额	-	-
减：所得税费用	-	-
净利润	-	-

注：表中2019年1-9月数据已经致同会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所审计并出具了无保留意见审计报告。

5. 前海鸿昱公司由前海投控公司代管，目前无组织架构和人员。

6. 2018 年 11 月 21 日，市政府召开六届一百四十八次常务会议，审议并原则通过了深圳市规土委、前海管理局《关于再次提请审议招商局集团前海土地整备及合资合作实施方案的请示》。为落实招商局集团前海合资合作实施方案，前海投控作为实施主体，于 2018 年 12 月 18 日设立前海鸿昱公司，由前海鸿昱承接合资合作范围内的作价出资用地，前海投控公司再将前海鸿昱公司股权增资至深圳市前海蛇口自贸投资发展有限公司。前海鸿昱公司于 2019 年 9 月 27 日取得作价出资用地，尚未开始开发。

7. 执行的主要会计政策。

前海鸿昱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。

8. 委托人和被评估单位之间的关系。

委托人一深圳市前海开发投资控股有限公司与委托人二深圳市招商前海实业发展有限公司为合资合作关系，委托人一深圳市前海开发投资控股有限公司为被评估单位前海鸿昱公司 100%控股股东。

（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者仅为委托人及其股东，使用方式为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者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者。

三、评估目的

深圳市前海开发投资控股有限公司、深圳市招商前海实业发展有限公司及招商局集团有限公司于 2018 年 12 月 24 日签订了《合资合作协议》，深圳市前海开发投资控股有限公司拟以其持有的深圳市前海鸿昱实业投资有限公司 100% 股权对深圳市前海蛇口自贸投资发展有限公司进行增资，即由深圳市前海蛇口自贸投资发展有限公司主导以增资扩股的方式向深圳市前海开发投资控股有限公司收购其持有的深圳市前海鸿昱实业投资有限公司 100% 股权。

本次评估系为深圳市前海开发投资控股有限公司拟对深圳市前海蛇口自贸投资发展有限公司进行增资的经济行为提供价值参考依据。本次经济行为已经深圳市人民政府常务会议纪要（六届一百四十八次）、招商局集团有限公司第一届董事会第二十六次会议纪要、深圳市前海开发投资控股有限公司第二届董事会第十二次临时会议决议、招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2019 年第一次临时股东大会决议、深圳市前海开发投资控股有限公司与深圳市招商前海实业发展有限公司及招商局集团有限公司三方于 2018 年 12 月 24 日签订的《合资合作协议》批准。

四、评估对象和评估范围

本次评估对象为深圳市前海鸿昱实业投资有限公司于评估基准日的股东全部权益价值。

股东全部权益账面金额 7,281,954.00 万元，股权无质押、冻结等权属限制事项。

具体评估范围为深圳市前海鸿昱实业投资有限公司申报的 2019 年 9 月 30 日的全部资产及相关负债，其中资产总额账面值 7,281,954.00 万元，负债总额账面值 0.00 万元，所有者权益账面值 7,281,954.00 万元。评估前账面值已经致同会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所审计，并出具了致同审字（2019）第 441FA0011 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	7,281,954.00
其他流动资产	2	7,281,954.00
非流动资产	3	-

项目		账面价值
资产总计	4	7,281,954.00
流动负债	5	-
非流动负债	6	-
负债总计	7	-
净资产	8	7,281,954.00

(一) 根据被评估单位申报, 其主要实物资产为其他流动资产-土地使用权:

其他流动资产账面价值为 72,819,540,000.00 元, 为待开发的土地。其他流动资产中的土地使用权为深圳市前海深港现代服务业合作区管理局作价出资用地, 根据《深圳市前海深港现代服务业合作区土地使用权作价出资合同书》(深前海地资合字(2019)0001 号), 宗地编号为 T102-0310, 面积为 380,927.02 平方米。

1. T102-0310 号宗地使用权来源: 根据市政府常务会议纪要(六届一百四十八次)、《深圳市人民政府关于进一步明确招商局集团前海土地整备及合资合作实施方案有关事项的复函》(深府函[2018]515 号)、市政府常务会议纪要(六届一百六十六次)、市政府关于前海合作区招商局集团前海土地整备置换用地等 2 项建设项目用地的指复(深府函[2019]124 号)、市政府常务会议纪要(六届一百八十六次)等文件, 对前海鸿昱公司进行土地使用权作价出资的相关事项已经获得市政府批准。市政府决定将 T102-0310 宗地作价出资到前海鸿昱公司。

2019 年 9 月 27 日, 前海鸿昱公司与深圳市前海深港现代服务业合作管理局(以下简称“前海管理局”)签订深前海地资合字(2019)0001 号《土地使用权作价出资合同书》, 取得本宗土地使用权。

2. T102-0310 号宗地权益状况: 土地使用权人为前海鸿昱公司, 土地取得方式为政府作价出资, 土地用途为商业服务业用地、二类居住用地, 土地性质为商品房。土地的使用年限为居住用地 70 年, 从 2019 年 9 月 27 日至 2089 年 9 月 26 日止, 商业服务业用地 40 年, 从 2019 年 9 月 27 日至 2059 年 9 月 26 日止, 至评估基准日, 居住用地剩余使用年限约为 70 年, 商业服务业用地剩余使用年限约为 40 年。本宗地可分宗开发, 地块间规划指标在总建设用地、总建筑面积及各大类面积指标不变的前提下可适当调剂。土地平均容积率不超过 7.01 (含地下规定建筑面积), 规划计容积率建筑面积为 2,671,540 平方米, 地块建筑密度为 30%-65%。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。建筑高度应符合航空限高相关要求。

3. T102-0310 号宗地现状：土地位处前海深港合作区妈湾组团，处于前海湾滨海公园、前海外海海湾与妈湾大道、梦海大道、前海公园与沿江高速公园的围合区内，土地总面积为 380,927.02 平方米，由 46 个小地块组成，其中八单元共 3 块地，合计土地面积 23,842.00 平方米；十四单元共 4 块地，合计土地面积 26,909.00 平方米；十五单元共 3 块地，合计土地面积 33,129.00 平方米；十六单元共 31 块地，合计土地面积 254,400.00 平方米；十七单元共 4 块地，合计土地面积 26,401.00 平方米；十八单元 1 块地，土地面积 16,243.00 平方米。

截至评估基准日，T102-0310 号宗地开发程度已达宗地外三通（通水、通电、通路），T102-0310 号宗地内目前尚存有部分原有物流以及工业仓储等建筑物。根据《招商局集团前海物流园区土地清理协议书》，T102-0310 号宗地内招商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招商原持地公司货币补偿；与 T102-0310 号宗地有部分重叠的原深圳市南油（集团）有限公司 T102-0190 宗地起步仓（占作价出资地块 8,798.47 平方米）、原深圳市招商蛇口资产管理有限公司 T102-0224 宗地仓库及办公楼（占作价出资地块 17,473.56 平方米）、原深圳招商供电有限公司 T102-0162 宗地公共电力设施（占作价出资地块 928.76 平方米）将继续保留使用至 2022 年 4 月 30 日。保留使用的建筑物证载建筑面积为 47,210.22 平方米。管理责任、安全生产责任及其他因上述建、构筑物而导致的任何纠纷或争议等均由招商局集团及招商原持地公司负责处理并承担一切责任。除保留使用的建筑物外，在 T102-0310 号宗地上的无合法报批报建手续的构筑物现尚未清理完成。根据《用地规划许可证》，截至现场勘察日需清理土地面积为 199,530.11 平方米。其中原南油集团 T102-0202、T102-0203、T102-0193、T102-0194 四宗地，共需清理面积为 93,287.31 平方米；招商港务 T102-0133、T102-0167、T102-0166 三宗地，共需清理面积约 106,242.8 平方米。需清理土地范围内无永久性建筑，临时构筑物有临时板房（含各铁皮棚等）约 3,281.3 平方米，水泥地面 25,797.69 平方米，地砖 117,353.42 平方米，水池 1,050.99 平方米，绿化带 2,217.36 平方米，少量苗木、

灯架、配电箱、电线杆、地磅、水沟、标识牌、井盖、水沟等。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。另外，18单元受到前海湾保税港区海关监管物理网隔离限制，通过本宗地内的立交桥规划于未来几年将拆除。

（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，除上述土地使用权外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（或者评估值）

本次评估未引用其他机构出具的报告。

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、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增资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 2019 年 9 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。资产评估是对某一时点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 2019 年 9 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、评估准则依据、经济行为依据、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》（2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过）；
3. 《中华人民共和国企业所得税法》（2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过，2017 年 2 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十六次会议修正）；
4. 《中华人民共和国证券法》（2014 年 8 月 31 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议第三次修订）；
5. 《上市公司重大资产重组管理办法》（2016 年 9 月 8 日证监会令第 127 号）；
6. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2014 年 8 月 31 日第十二届全国人民代表大会第十次会议通过第三次修正）；
7. 《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过第三次修正）；
8. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过第三次修正）；
9. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（2003 年 5 月 27 日中华人民共和国国务院

令第 378 号公布)；

10. 《企业国有资产交易监督管理办法》(2016 年 6 月 24 日国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第 32 号公布)；

11. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(2005 年 8 月 25 日国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号公布)；

12. 《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》(国家税务总局公告 2016 年第 18 号)；

13. 《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36 号)；

14. 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. 《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协〔2018〕35 号)；

4. 《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协〔2018〕36 号)；

5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33 号)；

6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协〔2018〕37 号)；

7. 《资产评估执业准则——企业价值》(中评协〔2018〕38 号)；

8. 《资产评估执业准则——不动产》(中评协〔2017〕38 号)

9. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕42 号)；

10. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46 号)；

11. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47 号)；

12. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48 号)；

13. 《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)；

14. 《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)；

15. 财政部令第 33 号《企业会计准则》；

16. 其他与资产评估相关的准则依据。

(三) 经济行为依据

1. 市政府常务会议纪要（六届一百四十八次）；
2. 招商局集团有限公司第一届董事会第二十六次会议纪要；
3. 深圳市前海开发投资控股有限公司第二届董事会第十二次临时会议决议；
4. 招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2019 年第一次临时股东大会决议；
5. 深圳市前海开发投资控股有限公司、深圳市招商前海实业发展有限公司及招商局集团有限公司于 2018 年 12 月 24 日签订了《合资合作协议》及后续签订的补充协议。

（四）权属依据

1. 营业执照、公司章程等；
2. 有关产权转让合同；
3. 土地使用权出让合同；
4. 其他产权证明文件。

（五）取价依据

1. 企业提交的财务会计经营资料及致同会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所出具的致同审字（2019）第 441FA0011 号无保留意见审计报告；
2. 企业提供的其他财务会计方面的资料；
3. 统计部门资料；
4. 深圳市 2013 年基准地价；
5. 《深圳市宗地地价测算规则（试行）》；
6. 《深圳市建筑工程价格信息》以及深圳市工程造价招投标中标信息的相关信息；
7. 国家国库券利率、银行存贷款利率等价格资料；
8. 《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，即资产基础法、市场法和收益法。

1. 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，评估表内及可

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. 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. 收益法是指通过将被评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估方法。

（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。前海鸿昱公司成立于 2018 年 12 月 18 日，目前无任何经营业务，企业处于起步阶段，且资产仅为待开发土地，基于房地产独一无二特性及因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

根据《合资合作协议》合资合作范围为招商局集团置换用地和前海作价出资用地，前海鸿昱公司是作价出资用地的土地使用权人，本次股权出资实质是将土地注入合资公司，土地使用权为本次评估范围内的核心资产。纳入本次评估范围的土地使用权面积共计 38.09 万平方米，体量巨大，基于现阶段前海鸿昱公司未编制具体的开发计划、未确定具体开发经营方式，也无法确定未来项目融资和借款安排，故无法对未来的经营情况进行预测。另外本次评估范围内的核心资产土地使用权已采用了假设开发法进行了评估，故本次评估不再采用收益法评估。

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，纳入评估范围内的资产权属清晰，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，合理评估资产的价值，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

资产基础法的介绍

1. 其他流动资产

本次其他流动资产主要是待开发土地，土地的评估方法通常有市场法、收益法、成本法、剩余法（假设开发法）、基准地价系数修正法等几种评估方法。市场法适用于同类房地产产易实例较多的评估；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，售价信息容易收集的房地产评估；基准地价法适用于有完整基准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，决定选用剩余法及基准地价系数修正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

资产评估中的市场法，是指将评估对象与在市场上已有交易案例的资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。

①本次待估宗地均位于深圳市前海深港合作区内，虽然近几年来周边土地招拍挂市场有多宗的成交案例，但出让案例都对竞买申请人主体资格存在严格的限制条件，带有定向出让性质，基本上都是一次出价并交易成功，而本次待估宗地均未设定受让限制条件，无法量化此因素对价格的影响；

②挂牌成交的案例基本上都设有其他特殊条件，例如：办公要求持有 10 年及以上年限后方能转让；商业限整体转让；商务公寓要求自持且租金为市场租金的 60%；部分配建的办公及商业由政府或指定方按成本价回购等，这些因素对价格的影响难以量化；

③成交案例均是商业、办公、公寓、酒店等综合用途，各用途设定的规划建筑面积差异化很大，而每种用途的土地单价有差别，评估人员难以对总的成交价格按用途区分或分摊。

故本项目土地使用权不适宜采用市场法进行评估。

(2) 收益法适用性分析

资产评估中的收益法，是指通过将被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。本项目宗地所在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，且土地性质为商业服务业用地，委估土地投资开发潜力大，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（假设开发法）适用性分析

剩余法是在预计开发完成后不动产正常交易价格的基础上，扣除预计的正常开发成本及有关专业费用、利息、利润和税收等，以价格余额来估算待估土地价格的方法。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市场价值以及开发成本等信息相对透明或易于取得，故宜采用剩余法。

(5) 基准地价系数修正法

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价及其修正体系等评估成果，按照替代原则，就委托评估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取委托评估宗地在评估基准日价格的方法。深圳市现行基准地价及其修正体系有效，且委托评估宗地也在基准地价覆盖范围内，虽然现行基准地价距离评估基准日较久，但能获取深圳市地价动态变动系数调整至评估基准日，因此从评估技术层面看，可以采用基准地价系数修正法进行评估。

根据以上分析，本次评估采用剩余法、基准地价系数修正法对土地价值进行测算。

需要说明的是：2019年10月21日，深圳市规划和自然资源局发布了《深圳市2018年度标定地价成果》，通告的标定地价自发布之日起生效。本次评估基准日为2019年9月30日，故评估未采用标定地价系数修正法测算。

2. 采用评估方法的介绍：

剩余法是在估算开发完成后房地产正常交易的基础上，扣除建筑物后续续建成本、管理费用、销售费用、销售税金、资金成本、土地增值税、所得税、续建利润等，以价格余额来确定委评对象价值的一种方法。

其静态法的基本公式：

土地价值 = 销售收入 - 续建成本 - 管理费用 - 销售费用 - 销售税金 - 续建资金成本 - 土地增值税 - 所得税 - 续建利润

基准地价系数修正法评估结果是根据替代原则，利用城镇基准地价和基准地价修订系数表的成果，以待估价宗地的区域条件和个别条件等与其所在区域的平均条件相比较，进行差异修正而得到估价宗地在评估基准日价格，是一种比较价格。

其基本公式：

$$P = P_{lb} \times (1 \pm \sum K_i) \times K_j + D$$

P—宗地价格；

P_{lb} —某一用途、某级别的基准地价；

$\sum K_i$ —宗地地价修正系数；

K_j —评估基准日容积率、土地使用年期等其他修正系数

D—土地开发程度修正值

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前海开发投资控股有限公司、深圳市招商前海实业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代管人员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. 接受深圳市前海开发投资控股有限公司、深圳市招商前海实业发展有限公司的委托后，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接管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接管人员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

根据被评估单位接管人员提供的资产评估申报明细表，评估人员到土地使用权位置进行清查和核实，以确定其现状；查阅、收集委估资产的权属证明文件，以核实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，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

向被评估单位接管人员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. 了解企业的生产、管理和经营情况。

（三）评定估算阶段

1. 评估人员在被评估单位接管人员的配合下，对土地使用权进行现场勘察，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. 评估人员通过市场调查，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，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而由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, T102-0310 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. 根据深圳市前海开发投资控股有限公司、深圳市招商前海实业发展有限公司以及招商局集团有限公司三方于 2018 年 12 月 24 日共同签署的《合资合作协议》表明,合资合作双方会在《增资协议》中根据本次土地价值评估中的税费处理方式对土地计

税基础进行对应的税务兜底安排。T102-0310 号宗地不是通过政府出让取得，未取得财政票据，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，企业所得税为作价入股时的评估价 7,281,954.00 万元。

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 号宗地应按照评估价 7,281,954.00 万元确定企业所得税计税基础。

6. 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。

7. 假设前海鸿昱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。

8. 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

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：

（一）资产基础法评估结论：

在评估基准日 2019 年 9 月 30 日的资产总额账面值 7,281,954.00 万元，评估值 7,290,836.00 万元，评估增值 8,882.00 万元，增值率 0.12%；

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；

净资产账面值 7,281,954.00 万元，评估值 7,290,836.00 万元，评估增值 8,882.00 万元，增值率 0.12%。

资产评估结果汇总表

2019 年 9 月 30 日

被评估单位：深圳市前海鸿昱实业投资有限公司

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%
1 流动资产	7,281,954.00	7,290,836.00	8,882.00	0.12
2 其他流动资产	7,281,954.00	7,290,836.00	8,882.00	0.12
3 非流动资产	-	-	-	-
4 资产合计	7,281,954.00	7,290,836.00	8,882.00	0.12
5 流动负债	-	-	-	-
6 非流动负债	-	-	-	-
7 负债合计	-	-	-	-
8 所有者权益	7,281,954.00	7,290,836.00	8,882.00	0.12

深圳市前海鸿昱实业投资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 7,290,836.00 万元，人民币大写金额为：柒佰贰拾玖亿零捌佰叁拾陆万元整。

（二）评估增减值原因分析：

其他流动资产账面值 7,281,954.00 万元，评估值 7,290,836.00 万元，评估增值 8,882.00 万元，增值率 0.12%，评估增值原因系近期前海片区地价上涨所致。

（三）鉴于市场交易资料的局限性，本次资产基础法结论未考虑股权交易由控股权或少数股权产生的溢价或折价，也未考虑因缺乏流动性对股权价值的影响。

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，本评估报告使用者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) 资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见,对评估对象法律权属确认或发表意见超出资产评估师执业范围。

(四) 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。

(五) 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。

(六) 截至评估基准日,T102-0310号宗地内目前尚存有部分原有物流以及工业仓储等建、构筑物。根据《招商局集团前海物流园区土地清理协议书》,T102-0310号宗地内招商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招商原持地公司货币补偿;与T102-0310号宗地有部分重叠的原深圳市南油(集团)有限公司T102-0190宗地起步仓(占T102-0310号宗地8798.47平方米)、原深圳市招商蛇口资产管理有限公司T102-0224宗地仓库及办公楼(占T102-0310号宗地17473.56平方米)、原深圳招商供电有限公司T102-0162宗地公共电力设施(占T102-0310号宗地928.76平方米)将继续保留使用至2022年4月30日。保留使用的建筑物证载建筑面积为47210.22平方米。管理责任、安全生产责任及其他因上述建、构筑物而导致的任何纠纷或争议等均由招商局集团及招商原持地公司负责处理并承担一切责任。

除保留使用的建筑物外,在T102-0310号宗地上的无合法报批报建手续的构筑物现尚未清理完成。根据《用地规划许可证》,截止目前需清理土地面积为199530.11

平方米。其中原南油集团 T102-0202、T102-0203、T102-0193、T102-0194 四宗地，共需清理面积为 93,287.31 平方米；招商港务 T102-0133、T102-0167、T102-0166 三宗地，共需清理面积约 106,242.8 平方米。需清理土地范围内无永久性建筑，临时构筑物有临时板房（含各铁皮棚等）约 3,281.3 平方米，水泥地面 25,797.69 平方米，地砖 117,353.42 平方米，水池 1,050.99 平方米，绿化带 2,217.36 平方米，少量苗木、灯架、配电箱、电线杆、地磅、水沟、标识牌、井盖、水沟等。对无合法手续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完成土地清理。

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。逾期未完成拆除清理的，由此产生的后果由招商局集团承担。

基于上述约定，土地清理义务约定明确，拆除费用由招商局集团或相关招商原持地公司承担，且不会影响未来整个项目的开发进度，本次评估假设招商局集团及招商原持地公司能够按照约定完成土地清理，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，不考虑地上未拆除建筑物以及未清理的现状对地价的影响。

18 单元受到前海湾保税港区海关监管物理网隔离限制，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。经实地调查，物理围网对土地价值的影响较小，故本次评估未考虑 18 单元围网未拆除因素对地价的影响。通过本宗地内的立交桥规划于未来几年将拆除，经向评估委托人及土地注入的合资公司沟通了解，本宗地内 15 单元的 15-01-02、15-01-04、15-01-10 地块在立交桥尚未拆除期间可不开安排开发，故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。

T102-0310 号地块处于填海范围，由于未获得专业机构对软基处理的检测报告，本评估报告未考虑可能存在的地质地灾问题对地价的影响。

（七）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，同时合同约定本宗地可分宗开发，地块间规划指标在总建设用地、总建筑面积及各大类面积指标不变的前提下可适当调剂，根据评估委托人提供的《前海 T102-0310 号宗地内小地块规划指标表》，可知 T102-0310 号宗地的初步分宗方案，本次评估按初步分宗的各分地块的规划指标进行评估，未考虑后续可能存在的指标调剂对地价的影响。

（八）前海鸿昱公司设立时深圳市前海开发投资控股有限公司以货币认缴出资

5,000 万元，占目前认缴出资比例 0.07%。截至评估报告日，深圳市前海开发投资控股有限公司尚未实缴上述出资。

截至评估基准日 2019 年 9 月 30 日，前海鸿昱公司控股股东为深圳市前海深港现代服务业合作区管理局，持股比例为 99.93%。根据 2019 年 9 月 29 日《深圳市前海管理局关于招商局集团前海合资合作土地作价出资事项的通知》（深前海〔2019〕150 号），深圳市前海深港现代服务业合作区管理局将土地作价出资形成的国有股权，依据审计值以增资方式注入深圳市前海开发投资控股有限公司，上述股权变更于评估报告日前 2019 年 10 月 31 日变更完成，截至评估报告日深圳市前海开发投资控股有限公司已持有前海鸿昱公司 100% 股权。

（九）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《深圳市前海深港现代服务业合作区土地使用权作价出资合同书》（深前海地资合字〔2019〕0001 号）中的土地面积为准。

（十）合资合作双方在《增资协议》中对土地计税基础进行了税务兜底安排。

（十一）评估基准日后若资产数量发生变化，评估报告使用者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者使用；

（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 2019 年 9 月 30 日至 2020 年 9 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 2019 年 12 月 9 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：



二〇一九年十二月九日