

国众联资产评估土地房地产估价有限公司

对深圳证券交易所

《关于对招商局蛇口工业区控股股份有限公司的重组问
询函》

之回复报告

深圳证券交易所:

由招商局蛇口工业区控股股份有限公司转交的贵所于 2019 年 12 月 24 日出具的《关于对招商局蛇口工业区控股股份有限公司的重组问询函》(非许可类重组问询函(2019)第 13 号)(以下简称“重组问询函”)收悉,国众联资产评估土地房地产估价有限公司对重组问询函所列问题认真进行了逐项落实,现回复如下,请予审核。

8. 报告书显示,2019 年 9 月 29 日,前海投控作出股东决定,同意前海管理局以 T102-0310 土地使用权认缴前海鸿昱出资 7,281,954 万元,出资比例 99.93%。10 月 31 日,前海管理局与前海投控签署《股权过户协议》,前海管理局将其持有的前海鸿昱 99.93%股权作价 7,281,954 万元向前海投控出资,全部计入注册资本。截至 2019 年 9 月 30 日,T102-0310 土地的账面价值 7,281,954 万元,评估价值 7,290,836 万元,增值率 0.12%。土地总面积为 380,927.02 平方米,由 46 个小地块组成。

(1) 请补充披露 46 个小地块的面积、土地性质及用途、评估方法、评估结果等相关信息。

(2) 请说明前海管理局 9 月底增资前海鸿昱、10 月底转让前海鸿昱股权及前期土地整备等事项涉及 T102-0310 土地使用权的评估情况,并结合评估方法、评估假设、重要评估参数、土地规划及开发情况等,分析与本次共同增资合资公司评估情况的主要差异及合理性。请独立财务顾问和评估师核查并发表明确意见。

答复:

(二) 请说明前海管理局 9 月底增资前海鸿昱、10 月底转让前海鸿昱股权及前期土地整备等事项涉及 T102-0310 土地使用权的评估情况,并结合评估方法、评估假设、重要评估参数、土地规划及开发情况等,分析与本次共同增资合资公司评估情况的主要差异及合理性。

2019 年 9 月底,前海管理局增资前海鸿昱时对其所持 T102-0310 地块的是按照深圳市不动产评估中心(以下简称“市评估中心”)评估并出具的深房(土)估字[2019]第 108 号《土地估价报告》确认的增资金额,评估值为 7,281,954.00 万元,评估基准日为 2018 年 11 月 21 日。

2019 年 10 月底,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),前海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前海投控,未进行评估。

前期土地整备阶段，市评估中心对招商局集团前海物流园区土地整备范围内用地以 2015 年 1 月 1 日为评估基准日出具了新规划条件下土地咨询报告，主要是为土地整备计算招商局集团及招商原持地公司的补偿价值提供参考，未单独对 T102-0310 宗地的土地使用权出具评估报告。该土地咨询报告评估情况上市公司已于 2019 年 1 月 12 日在《关于前海土地整备及合资合作涉及的土地咨询报告统计表》中公告，整备范围内土地评估结果为 925.33 亿元，T102-0310 宗地对应小地块编号在市评估中心出具的以 2015 年 1 月 1 日为评估基准日的土地咨询报告中的评估值为 4,604,099.00 万元，由于后续个别小地块存在切分的情况，评估值不能完全对应。

前期土地整备阶段评估情况、作价出资土地评估情况与本次评估情况的对比如下表：

项目	市评估中心出具的土地咨询报告	市评估中心出具的土地作价出资报告	本次股权增资评估报告
评估基准日 (价值时点)	2015 年 1 月 1 日	2018 年 11 月 21 日	2019 年 9 月 30 日
评估值 (万元)	4,604,099.00	7,281,954.00	7,290,836.00
评估方法	评估方法：剩余法、基准地价系数修正法；其中基准地价系数修正法测算结果舍去，以剩余法测算结果作为评估值。	商业和办公的评估方法：市场比较法、基准地价系数修正法；商务公寓和酒店的评估方法：剩余法、基准地价系数修正法；由于深圳市不动产评估中心不对外提供技术报告，未能获取最终测算结果确定方式。	评估方法：剩余法、基准地价系数修正法；其中基准地价系数修正法测算结果舍去，以剩余法测算结果作为评估值。
评估假设	本次增资评估假设土地增值税及企业所得税的土地税基为 7,281,954.00 万元，增值税地价抵扣额为 0 元；土地整备阶段评估中，由于未获取市评估中心的技术报告，未能获取其具体税基假设；增资前海鸿昱评估，市评估中心的报告对于办公及商业类土地采用比较法测算，不涉及上述税基影响，商务公寓及酒店采用剩余法测算，由于未获取市评估中心的技术报告，未能获取其具体税基假设。		
评估目的	了解新规划条件下市场价值	作价出资	股权增资
报告类型	土地咨询报告（单项资产评估，不涉及原始取得土地成本对计税基础及相关税费的影响）。	土地评估报告（单项资产评估，不涉及原始取得土地成本对计税基础及相关税费的影响）。	资产评估报告（股权价值评估，考虑了原始取得土地成本对计税基础及相关税费的影响）。
重要评估参数选取	由于深圳市不动产评估中心不对外提供技术报告，无法获得该报告的重要评估参数。	由于深圳市不动产评估中心不对外提供技术报告，无法获得该报告的重要评估参数。	根据评估基准日不同物业类型的租售信息、建造成本数据取值；开发利润率按正常的客观水平取值；销售税费按照相关的法律法规计算。
土地规划	土地规划有所差异		

项目	市评估中心出具的土地 咨询报告	市评估中心出具的土地 作价出资报告	本次股权增资评估报告
开发情况	土地开发情况基本一致		

本次股权增资评估与前两次评估评估目的、报告类型不同，相应价值内涵存在差异，且无法获取前两次评估主要参数，可比性较低。

2015 年至 2017 年间，深圳市房地产市场发展迅猛，特别是 2015 年在政策宽松、资金面宽松的大背景下，房地产市场需求较大程度激发，房地产交易市场量价频创新高，相应导致土地市场及土地价值的大幅上涨。自 2018 年的“7.31”楼市调控以来，在“房住不炒”和因城施策的背景下，深圳楼市总体表现平稳，市场更趋理性，2018 年至 2019 年深圳市房地产市场表现较为平稳。

综上，本次股权增资评估土地评估价值合理。

（二）评估师核查意见

经核查，评估师国众联认为：

前期土地整备阶段市评估中心对招商局集团前海物流园区土地整备范围内用地以 2015 年 1 月 1 日为评估基准日出具了土地咨询报告，未单独对 T102-0310 土地使用权出具评估报告；前海管理局 2019 年 9 月底增资前海鸿昱市评估中心是以 2018 年 11 月 21 日为评估基准日对 T102-0310 土地使用权进行了评估；前海管理局 2019 年 10 月底转让前海鸿昱股权不涉及评估事项。本次股权增资评估与前两次评估评估目的、报告类型不同，相应价值内涵存在差异，且无法获取前两次评估主要参数，可比性较低。本次评估结果合理。

9. 报告书显示，关于 T102-0296 地块，《招商置换用地出让合同》约定在该合同用地范围内落实总建筑面积为 29.5 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，全年期内只租不售。户型、建设标准、管理模式、建筑安装成本结算计算方法等由双方另行签署协议约定，并在分宗时予以明确。该地块还需建设公共设施 6,124 平方米（建成后需无偿移交政府），配套服务设施及市政设施 33,672 平方米。此外，合资公司负责建设土地整备范围内的次干道、支路及公共绿地，建成后无偿移交政府。关于 T102-0310 地块，《前海土地出让合同》约定该地块建设公共设施 23,181 平方米（建成后需无偿移交政府），文化娱乐 29,116 平方米（建成后需无偿移交政府），配套服务设施及市政设施 16,050 平方米，人才住房及配套设施建筑面积为 305,000 平方米。前述土地分宗开发还需签订补充协议明确各宗地的土地利用要

求等相关事宜，各分宗地块的补充协议应自《招商置换用地出让合同》《前海土地出让合同》签订之日起 6 年内签署完毕，宗地的总竣工时间为 10 年，自合同签订之日起算。

(1) 请补充披露与本次注入合资公司的六宗地块相关的无偿建设、出资义务及在前述地块范围内公共设施、人才住房等未来建成后产权不属于合资公司的物业所占土地建设用地面积，并说明前述约定可能对合资公司未来经营的影响，标的资产评估结果是否充分、合理考虑前述事项影响。请独立财务顾问和评估师核查并发表明确意见。

(2) 请补充说明如在规定时间内无法完成补充协议签署或宗地竣工对上市公司可能产生的影响及应对措施，并做好风险提示。请独立财务顾问核查并发表明确意见。

答复：

(一) 请补充披露与本次注入合资公司的六宗地块相关的无偿建设、出资义务及在前述地块范围内公共设施、人才住房等未来建成后产权不属于合资公司的物业所占土地建设用地面积，并说明前述约定可能对合资公司未来经营的影响，标的资产评估结果是否充分、合理考虑前述事项影响。

1、前海鸿昱 T102-0310 号宗地公共设施、人才住房等建设情况及对标的资产评估结果及合资公司未来经营的影响

根据深前海地资合字(2019)0001号《土地作价出资合同书》(以下简称“《前海土地出让合同》”),T102-0310号宗地上规划公共设施建筑面积23,181平方米、文化娱乐建筑面积29,116平方米,合计52,297平方米,约占总容建筑面积的2%,由土地使用权人前海鸿昱出资建设。本次评估计算了前述物业的建设成本。

根据《前海土地出让合同》,T102-0310号宗地上规划配套服务设施及市政设施建筑面积16,050平方米,约占总容建筑面积的0.6%,由土地使用权人前海鸿昱出资建设,其中邮政所及变电站可转让给相关部门,其余均无偿移交政府。本次评估计算了前述物业的建设成本,邮政所及变电站根据土地出让合同按照成本价考虑了转让价值。

根据《前海土地出让合同》,T102-0310号宗地上人才住房及其配套设施合计建筑面积305,000平方米,占计容建筑面积的11.42%,此类物业由前海管理局出资建设,产权归前海管理局,不计地价,可按规定委托合资公司代建。故本次评估不计算人才住房及其配套设施的建造成本。

T102-0310号宗地各小地块目前尚无更具体的规划设计图,未能获知公共设施、

人才住房等未来建成后基底所占土地面积。如按照 T102-0310 号宗地内公共设施、人才住房等建筑面积占计容建筑面积比例计算，分摊土地面积比例约为 14%，相关因素的影响在评估时已予以考虑。

根据《土地整备协议》，整备范围内的次干道、支路及公共绿地由合资公司建设，建成后产权无偿移交政府。合资公司未来需承担次干道、支路及公共绿地建设义务，该建设义务是因土地整备而产生，本次评估计算了建设次干道、支路及公共绿地的成本，已充分合理考虑了前述约定对评估结果的影响。

2、招商驰迪五个地块公共设施、人才住房等建设情况及对标的资产评估结果及合资公司未来经营的影响

招商驰迪五个地块内仅 T102-0296、T102-0272 规划有公共设施等指标。根据深前海地合字（2019）0003 号《土地使用权出让合同书》（以下简称“《招商置换用地出让合同》”），T102-0296 宗地上规划了公共设施建筑面积 6,124 平方米、配套服务设施及市政设施建筑面积 33,672 平方米，合计 39,796 平方米，占该宗地计容建筑面积的 1.82%。根据深前海地合字（2017）0008 号《土地使用权出让合同》，T102-0272 宗地上规划了配套服务设施及市政设施建筑面积 4,500 平方米，占该宗地计容建筑面积的 6.92%。本次评估计算了其对应的建设成本。

根据《招商置换用地出让合同》，T102-0296 宗地上人才住房及其配套设施合计建筑面积 295,000 平方米，占计容建筑面积的 13.52%，此类物业由前海管理局出资建设，产权归前海管理局，不计地价，可按规定委托合资公司代建。本次评估不计算人才住房及其配套设施的建造成本。

T102-0296 宗地的各小地块目前尚无更具体的规划设计图，未能获知公共设施、人才住房等未来建成后基底所占土地面积。如按照招商驰迪五宗土地内公共设施、人才住房等总建筑面积占总计容建筑面积比例计算，分摊土地面积比例约为 14%，相关因素的影响在评估时已予以考虑。

根据《土地整备协议》，整备范围内的次干道、支路及公共绿地由合资公司建设，建成后产权无偿移交政府。该建设义务是因土地整备而产生，本次评估计算了建设次干道、支路及公共绿地的成本，已充分合理考虑了前述约定对评估结果的影响。

（二）评估师核查意见

经核查，评估师国众联认为：

本次交易对标的资产进行评估时已充分、合理地考虑了 T102-0296、T102-0270、

T102-0271、T102-0272、T102-0279、T102-0310 号宗地涉及公共设施、人才住房和次干道、支路、公共绿地建设的情况及其影响，标的资产评估结果具备合理性。

10. 报告书显示，招商驰迪 2019 年 5 月承接招商置换用地 T102-0296 地块。截至 2019 年 9 月 30 日，该地块账面值合计为 37,073,638,889 元，本次评估价值为 5,493,769 万元，增值率 48.19%。T102-0296 土地总面积为 353,233.86 平方米，由 34 个小地块组成。

(1) 请补充披露 34 个小地块的面积、土地性质及用途、评估方法、评估结果等相关信息。

(2) 请根据《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 26 号——上市公司重大资产重组（2018 年修订）》（以下简称《26 号准则》）第十六条的规定，说明启迪实业、启明实业是否构成标的资产具有重大影响的下属企业，如是，请根据《26 号准则》第二十四条的规定补充披露其评估情况。

(3) 请说明招商驰迪及其下属公司所持有的土地最近三年评估、估值或者交易情况（包括但不限于前期土地整备等），并结合评估方法、评估假设、重要评估参数、土地规划及开发情况等，分析与本次共同增资合资公司评估情况的主要差异及合理性。请独立财务顾问和评估师核查并发表明确意见。

答复：

(三) 请说明招商驰迪及其下属公司所持有的土地最近三年评估、估值或者交易情况（包括但不限于前期土地整备等），并结合评估方法、评估假设、重要评估参数、土地规划及开发情况等，分析与本次共同增资合资公司评估情况的主要差异及合理性。

关于招商驰迪及其下属公司所持有五块地块近三年的评估情况及比较：

前期土地整备阶段，市评估中心对招商局集团前海物流园区土地整备范围内用地以 2015 年 1 月 1 日为评估基准日出具了新规划条件下土地咨询报告，主要是为土地整备计算招商局集团及招商原持地公司的补偿价值提供参考，未单独对 T102-0296 号宗地的土地使用权出具评估报告。该土地咨询报告评估情况已于 2019 年 1 月 12 日在《关于前海土地整备及合资合作涉及的土地咨询报告统计表》中公告，整备范围内全部土地评估结果为 925.33 亿元，T102-0296 号宗地对应地块在市评估中心出具的以 2015 年 1 月 1 日为评估基准日的土地咨询报告中的评估值为 4,321,009 万元。由于后续个别小地块存在切分的情况，评估值不能完全对应。

以下是市评估中心的土地咨询报告与本次评估的对比表：

项目	市评估中心出具的土地咨询报告	本次增资评估报告
评估基准日 (价值时点)	2015 年 1 月 1 日	2019 年 9 月 30 日
评估值 (万元)	4,321,009	6,437,654
评估方法	评估方法：剩余法、基准地价系数修正法，其中基准地价系数修正法测算结果舍去，以剩余法测算结果作为评估值。	评估方法：剩余法、基准地价系数修正法，其中基准地价系数修正法测算结果舍去，以剩余法测算结果作为评估值。
评估假设	本次增资评估假设土地增值税及企业所得税的土地税基为 6,437,654.00 万元，增值税地价抵扣额为 0 元。	
评估目的	为新规划条件下土地的市场价值提供参考	股权增资
报告类型	土地咨询报告（单项资产评估，不涉及原始取得土地成本对计税基础及相关税费的影响）	资产评估报告（股权价值评估，考虑了原始取得土地成本对计税基础的影响）
重要评估参数选取	由于深圳市不动产评估中心不对外提供技术报告，无法获得该报告的重要评估参数。	根据评估基准日不同物业类型的租售信息、建造成本数据取值；开发利润率按客观水平取值；销售税费按照相关的法律法规计算。
土地规划	土地规划基本一致	
开发情况	土地开发情况基本一致	

本次股权增资评估与前次评估评估目的、报告类型不同，相应价值内涵存在差异，且无法获取前次评估主要参数，可比性较低。

2015 年至 2017 年间，深圳市房地产市场发展迅猛，特别是 2015 年在政策宽松、资金面宽松的大背景下，房地产市场需求较大程度激发，房地产交易市场量价频创新高，相应导致土地市场及土地价值的大幅上涨。自 2018 年的“7.31”楼市调控以来，在“房住不炒”和因城施策的背景下，深圳楼市总体表现平稳，市场更趋理性，2018 年至 2019 年深圳市房地产市场表现较为平稳。

综上，本次股权增资评估土地评估价值合理。

（二）评估师核查意见

经核查，评估师国众联认为：

前期土地整备阶段深圳市评估中心对招商局集团前海物流园区土地整备范围内用地以 2015 年 1 月 1 日为评估基准日出具了土地咨询报告，未单独对 T102-0296 号土地使用权出具评估报告。由于报告的类型、出具目的、以及 2015 年至本次评估基准日期间深圳房地产市场发生较大变化等原因，该土地咨询报告与本次交易的评估报告存在一定差异。本次评估结果合理。

12. 评估报告显示，招商驰迪、前海鸿昱现阶段“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，由此无法对未来的经营情况进行预测”。评估师在对前述标的持有的土地进行评估时以剩余法（假设开发法）测算结果作为土地价值的评估结果，而剩余法适用于“规划建设条件明确，售价信息容易收集的房地产评估”，评估报告相关适用性分析称“委托评估宗地规划条件明确”。请说明评估师在对相关评估方法的适用性分析上是否保持一致，T102-0296 地块、T102-0310 等地块尚未分宗且尚未签订补充协议明确各宗地的土地利用要求等但采用剩余法进行评估的合理性，相关评估依据是否真实、准确。请独立财务顾问和评估师核查并发表明确意见。

答复：

上述“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，由此无法对未来的经营情况进行预测”主要从被评估单位具体经营角度出发，根据《合资合作协议》，评估范围内土地使用权注入合资公司后由合资公司主导开发，合资公司的开发时序和年度开发计划暂未确定。T102-0310 号宗地包括 46 个小地块，T102-0296 号宗地包括 34 个小地块，在现阶段委托人及被评估单位无法提供各地块确定的开发计划、开发时序，也无法确定未来开发时资金安排的情况下，本次资产基础法中土地使用权的评估采用了剩余法中的静态分析法。静态分析法根据评估基准日的房地产市场的实际状况，不考虑各项收入、支出的时间，假定各项收入、支出均在评估基准日发生，适用于企业无具体开发计划和开发时序的情况。评估方法的选取具备适用性。

根据 T102-0296 号宗地的《建设用地规划许可证》和《土地使用权出让合同书》，该宗地的主要土地利用要求为：（1）该宗地包含多个地块，平均容积率不超过 6.18（含地下规定建筑面积），地块建筑密度为 30%-65%，建筑高度应符合航空限高相关要求。

（2）一、二级建筑退线和地下建筑退线应满足《深圳市城市规划标准与准则的要求》，且应满足建筑间距、消防等要求。（3）计入容积率总建筑面积不超过 2,182,521.00 平方米（含物业管理用房及地下规定建筑面积），其中：①置换建筑面积为：办公

1,119,950.00 平方米, 居住 116,922.00 平方米, 商务公寓 133,000.00 平方米, 商业 284,692.00 平方米 (地上 237,692.00 平方米、地下 4,700.00 平方米), 旅馆业 (酒店) 80,000.00 平方米, 公共设施 6,124.00 平方米 (建成后需无偿移交政府), 研发办公 113,161.00 平方米, 配套服务设施及市政设施 33,672.00 平方米; ②人才住房及配套设施建筑面积为: 人才住房 (商务公寓/居住 284,130.00 平方米, 人才住房配套设施 10,870.00 平方米。(4) 妈湾片区相关单元规划、交通市政等相关规划是该宗地开发的重要规划依据。

根据 T102-0310 号宗地的《建设用地规划许可证》和《土地使用权作价出资合同书》, 该宗地主要的土地利用要求为: (1) 宗地包括多个地块, 平均容积率不超过 7.01 (含地下规定建筑面积), 地块建筑密度为 30%-65%, 建筑高度符合航空限高相关要求。(2) 一、二级建筑退线和地下建筑退线应满足《深圳市城市规划标准与准则的要求》, 且应满足建筑间距、消防等要求。(3) 计容率总建筑面积为 2,671,540.00 平方米 (含地下规定建筑面积), 其中: ①作价出资建筑面积 2,366,540.00 平方米 (含物业管理用房及地下规定建筑面积): 办公 1,717,778.00 平方米, 商务公寓 94,200.00 平方米 (不含人才住房中的商务公寓), 商业 348,687.00 平方米 (地上 236,297.00 平方米, 地下 112,390.00 平方米), 旅馆业 (酒店) 137,528.00 平方米, 公共设施 23,181.00 平方米 (建成后需无偿移交政府), 文化娱乐 29,116.00 平方米 (建成后需无偿移交政府), 配套服务设施及市政设施 16,050.00 平方米 (地上 14,550.00 平方米、地下 1,500.00 平方米); ②人才住房及配套设施建筑面积 305,000.00 平方米: 人才住房 (商务公寓/居住 294,710.00 平方米, 人才住房配套设施 10,290.00 平方米。(4) 妈湾片区相关单元规划、交通市政等相关规划是该宗地开发的重要规划依据。

由此可知, T102-0296 号宗地、T102-0310 号宗地的土地利用要求在《建设用地规划许可证》、《土地使用权作价出资合同书》及《土地使用权出让合同书》中明确进行了约定。T102-0296 号宗地、T102-0310 号宗地均位于妈湾片区, 妈湾片区相关单元规划中也明确了宗地内各小地块的规划指标, 本次评估采用的规划指标和《建设用地规划许可证》、《土地使用权作价出资合同书》、《土地使用权出让合同书》及《妈

湾片区单元规划》是一致的，评估依据真实、准确，适合采用剩余法进行评估。

（二）评估师核查意见

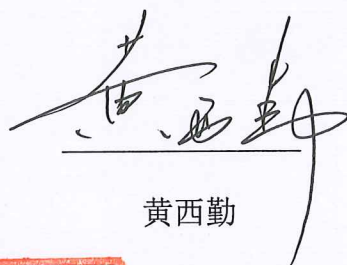
经核查，评估师国众联认为：

在现阶段无法获得各地块确定的开发计划、开发时序，也无法确定未来开发时资金安排的情况下，本次资产基础法中土地使用权的评估采用剩余法中的静态分析法具备合理性。

本次评估采用的规划指标和《建设用地规划许可证》、《土地使用权作价出资合同书》、《土地使用权出让合同书》及《妈湾片区单元规划》是一致的，评估依据真实、准确，适合采用剩余法进行评估。

（此页无正文，为《对深圳证券交易所<关于对招商局蛇口工业区控股股份有限公司的重组问询函>之回复报告》之签署页）

法定代表人：


黄西勤

资产评估师：



庾江力



许冀卿

国众联资产评估土地房地产估价有限公司



2019年 12月 25日