

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

2025年12月31日

关于发行股份购买资产业绩承诺期届满
标的资产减值测试报告的审核报告





KPMG Huazhen LLP
8th Floor, KPMG Tower
Oriental Plaza
1 East Chang An Avenue
Beijing 100738
China
Telephone +86 (10) 8508 5000
Fax +86 (10) 8518 5111
Internet kpmg.com/cn

毕马威华振会计师事务所
(特殊普通合伙)
中国北京
东长安街1号
东方广场毕马威大楼8层
邮政编码:100738
电话 +86 (10) 8508 5000
传真 +86 (10) 8518 5111
网址 kpmg.com/cn

招商局蛇口工业区控股股份有限公司 关于发行股份购买资产业绩承诺期届满标的资产减值测试报告的审核报告

毕马威华振专字第 2601141 号

招商局蛇口工业区控股股份有限公司董事会：

我们接受委托，对后附招商局蛇口工业区控股股份有限公司（以下简称“招商蛇口”或“贵公司”）编制的截至 2025 年 12 月 31 日关于发行股份购买资产业绩承诺期届满标的资产减值测试报告（以下简称“减值测试报告”）执行了有限保证的鉴证业务。

一、管理层的责任

贵公司管理层的责任是按照贵公司与招商局投资发展有限公司（“招商局投资发展”）签署的《招商局蛇口工业区控股股份有限公司与招商局投资发展有限公司之发行股份购买资产协议之业绩补偿协议》（以下简称“业绩补偿协议”）的要求，按照列示于减值测试报告附注二中的编制基础编制减值测试报告，并保证其内容真实、准确、完整，不存在虚假记录、误导性陈述或重大遗漏，这种责任包括设计、执行和维护与编制减值测试报告有关的内部控制，采用适当的编制基础，以及根据相关情况作出合理估计。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施鉴证工作的基础上对减值测试报告发表鉴证意见。我们按照《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3101 号--历史财务信息审计或审阅以外的其他鉴证业务》的规定执行了有限保证的鉴证工作。该准则要求我们遵守职业道德规范，计划和实施工作，以对减值测试报告是否不存在重大错报获取有限保证。





招商局蛇口工业区控股股份有限公司

关于发行股份购买资产业绩承诺期届满标的资产减值测试报告的审核报告 (续)

毕马威华振专字第 2601141 号

二、注册会计师的责任 (续)

选择的鉴证程序取决于我们的判断，包括对重大错报风险的评估。在执行鉴证工作过程中，我们实施了包括核查会计记录、询问评估机构、了解及比较重要评估参数等我们认为必要的程序。我们提供的保证水平为有限保证，其保证程度低于合理保证，我们没有执行合理保证的鉴证业务中通常实施的程序，因而不发表合理保证的鉴证意见。

我们相信，我们获取的证据是充分、适当的，为发表鉴证意见提供了基础。

三、鉴证意见

基于已实施的程序及获取的证据，我们没有注意到任何事项使我们相信减值测试报告未能在所有重大方面按照列示于减值测试报告附注二中的编制基础编制。

四、使用目的

本报告仅向贵公司董事会出具，供贵公司按照业绩补偿协议的要求披露减值测试报告之目的使用，不得用作任何其他目的。我们不会就本报告的内容向任何其他人士负责或承担任何责任。

毕马威华振会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师

陈泳意



蒋正权



中国北京

蒋正权

2026年3月13日



招商局蛇口工业区控股股份有限公司
关于发行股份购买资产业绩承诺期届满标的资产减值测试报告

按照招商局蛇口工业区控股股份有限公司(以下简称“招商蛇口”或“本公司”)与招商局投资发展有限公司(“招商局投资发展”)签署的《招商局蛇口工业区控股股份有限公司与招商局投资发展有限公司之发行股份购买资产协议之业绩补偿协议》(以下简称“业绩补偿协议”)的要求,本公司编制了本报告。

一、关于发行股份购买资产的基本情况以及业绩补偿承诺

本公司与招商局投资发展分别于 2022 年 12 月 16 日签署了《招商局蛇口工业区控股股份有限公司与招商局投资发展有限公司之发行股份购买资产协议》,于 2023 年 2 月 17 日签署了《招商局蛇口工业区控股股份有限公司与招商局投资发展有限公司之发行股份购买资产协议之补充协议》,本公司以发行 143,659,038 股股份的方式收购招商局投资发展所持有深圳市招商前海实业发展有限公司(“招商前海实业”)2.8866%的股权,交易对价为人民币 216,350.51 万元。该交易对价以招商前海实业在 2022 年 11 月 30 日的全部股东权益评估值*50%*2.8866%确定。

于 2023 年 2 月 17 日,本公司与招商局投资发展签署了业绩补偿协议,招商局投资发展作出业绩及补偿承诺,业绩承诺期间为 2023 年、2024 年和 2025 年。在业绩承诺期届满后 4 个月内,由本公司聘请符合《证券法》规定的会计师事务所对招商前海实业及其下属公司采取剩余法(静态假设开发法)、市场法评估的资产(以下简称“减值测试标的资产”)进行减值测试,并出具减值测试报告。若减值测试标的资产在业绩承诺期满时存在减值的,则招商局投资发展需就减值部分按照业绩补偿协议向公司进行股份补偿。减值额指减值测试标的资产的最终交易价格减去期末减值测试标的资产的评估值,并扣除业绩承诺期内股东增资、减资、接受赠与以及利润分配的影响(如有)。期末减值测试标的资产的评估值以及减值测试标的资产的最终交易价格根据第二节所述的编制基础确定。

截至 2023 年 6 月 26 日,招商局投资发展持有的招商前海实业 2.8866%股权的工商变更手续已经完成,相应股权已经变更至招商蛇口名下。



二、 减值测试报告编制基础

本报告依据本公司与招商局投资发展签订的相关资产购买协议和业绩补偿协议，按照如下基础编制了减值测试标的资产于 2025 年 12 月 31 日的减值测试报告：

(1) 减值测试标的资产于 2025 年 12 月 31 日现有状态的评估价值总额（以下简称“2025 年 12 月 31 日减值测试标的资产现有状态评估价值总额”），系根据减值测试标的资产在 2025 年 12 月 31 日的状态进行评估，其金额根据上海立信资产评估有限公司出具的信资评报字（2026）第 060016 号《资产评估报告》确定。

(2) 从 2022 年 11 月 30 日至 2025 年 12 月 31 日止期间，如果减值测试标的资产发生了续建、售卖等变化的，按照如下方法将减值测试标的资产的评估值调节成与 2022 年 11 月 30 日可比口径的评估值（以下简称“2025 年 12 月 31 日经调整后的减值测试标的资产评估价值”）。经调整后，减值测试标的资产于 2025 年 12 月 31 日的评估价值=2025 年 12 月 31 日减值测试标的资产现有状态评估价值+从 2022 年 11 月 30 日至 2025 年 12 月 31 日止期间实现的不含税销售收入-从 2022 年 11 月 30 日至 2025 年 12 月 31 日止期间发生的开发成本*（1+成本费用利润率）-从 2022 年 11 月 30 日至 2025 年 12 月 31 日止期间发生的销售费用及相关税费。成本费用利润率系根据国务院国有资产监督管理委员会在《企业绩效评价标准值》中公布的成本费用利润率，取其 2023 年至 2025 年房地产开发经营业的三年平均成本费用利润率确定。

(3) 期末减值测试标的资产的评估值总额根据 2025 年 12 月 31 日经调整后的减值测试标的资产评估价值总额*50%*2.8866%确定。

(4) 减值测试标的资产的最终交易价格根据 2022 年 11 月 30 日减值测试标的资产的评估价值总额*50%*2.8866%确定。2022 年 11 月 30 日减值测试标的资产的评估价值根据国众联资产评估有限公司出具的国众联评报字（2023）第 3-0005 号《资产评估报告》确定。

(5) 用期末减值测试标的资产的评估价值总额，与减值测试标的资产的最终交易价格相比，计算出差额。



三、 减值测试过程

本公司委托上海立信资产评估有限公司以 2025 年 12 月 31 日为基准日，对减值测试标的资产进行评估。

委托前本公司对上海立信资产评估有限公司的评估资质、评估能力以及独立性等情况进行了了解，未识别出异常情况。上海立信资产评估有限公司依据《资产评估准则》，并根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等相关情况，于 2026 年 3 月 13 日出具了信资评报字（2026）第 060016 号《资产评估报告》。

在本次减值测试过程中，本公司对于评估所使用的评估假设、评估参数进行了复核，未识别出异常情况。

四、 减值测试标的资产减值测试结果

减值测试标的资产的测试结果如下：

项目	金额（元）
2025 年 12 月 31 日减值测试标的资产现有状态评估价值总额 (二、(1))	135,005,800,000.00
2025 年 12 月 31 日经调整后的减值测试标的资产评估价值总额 (二、(2))	134,377,879,654.48
期末减值测试标的资产的评估价值总额 (二、(3)) (A)	1,939,475,937.05
减值测试标的资产的最终交易价格 (二、(4)) (B)	1,881,109,229.90
差额 (A-B)	58,366,707.15

期末减值测试标的资产的评估价值总额大于减值测试标的资产的最终交易价格。



五、 本报告的批准

本报告业经招商蛇口董事会于 2026 年 3 月 13 日批准报出。

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

2026 年 3 月 13 日





营业执照

(副本)(3-1)

统一社会信用代码

91110000599649382G



扫描市场主体身份码
了解更多登记、备案、
许可、监管信息，体
验更多应用服务。

名称 毕马威华振会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 台港澳投资特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 邹俊

经营范围 审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。
(市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

出资额 人民币元 10016 万元

成立日期 2012 年 07 月 10 日

主要经营场所 北京市东城区东长安街1号东方广场东2座办公楼8层

本文件仅用于出具业务报告目的使用，不得作任何其他用途



登记机关



2026 年 01 月 09 日

证书序号: NO.000421

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

会计师事务所 执业证书

名称: 毕马威华振会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人: 邹俊

主任会计师:

办公场所: 北京市东长安街1号东方广场

东2座办公楼8层

组织形式: 特殊的普通合伙企业

会计师事务所编号: 11000241

注册资本(出资额): 人民币壹亿零壹拾伍万元整

批准设立文号: 财会函(2012)31号

批准设立日期: 二〇一二年七月五日



发证机关:



本文件仅用于出具业务报告目的使用，不得作任何其他用途



仅供招商局蛇口工业区控股股份有限公司2025年财务报表审计报告使用



姓名	陈泳意
Full name	_____
性别	女
Sex	_____
出生日期	1982-03-22
Date of birth	_____
工作单位	毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）广州分所
Working unit	_____
身份证号码	442000198203225729
Identity card No.	_____

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，有效期一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.

2016年 4月 06日

证书编号: 110002411473
No. of Certificate
批准注册协会: 广东省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期: 年 08 月 08 日
Date of Issuance /y /m /d



仅供招商局蛇口工业区控股股份有限公司2025年财务报表审计报告使用

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.

福建省注册会计师协会
任职资格检查专用章
任职资格检查合格至2016年3月6日有效

2015年 3月 6日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

陈泳意(110002411473)，已通过广东省注册会计师协会2018
年任职资格检查。通过文号：粤注协〔2018〕58号。



陈泳意(110002411473)，已通过广东省注册会计师协会2017
年任职资格检查。通过文号：粤注协〔2017〕54号。



110002411473

仅供招商局蛇口工业区控股股份有限公司2023年财务报表审计报告使用

年度检验登记

Annual Renewal Registration



陈泳意(110002411473), 已通过广东省注册会计师协会2019年任职资格检查。通过文号: 粤注协(2019) 94号。



110002411473



陈泳意(110002411473), 已通过广东省注册会计师协会2020年任职资格检查。通过文号: 粤注协[2020] 132号。



110002411473



陈泳意(110002411473), 已通过广东省注册会计师协会2021年任职资格检查。通过文号: 粤注协(2021) 268号。



110002411473



陈泳意

110002411473

日
/d

仅供招商局港口工业区控股股份有限公司2025年财务报表审计报告使用

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

毕马威华振会计师事务所
CPAs
(特殊普通合伙) 广州分所
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2014年 11月 10日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

毕马威华振会计师事务所
CPAs
(特殊普通合伙) 广州分所
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2014年 12月 23日
/y /m /d

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

毕马威华振会计师事务所
CPAs
(特殊普通合伙) 广州分所
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2015年 12月 9日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

毕马威华振会计师事务所
CPAs
(特殊普通合伙) 广州分所
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2015年 12月 29日
/y /m /d

仅供招商局蛇口工业区控股股份有限公司2025年财务报表审计报告使用



仅供招商局蛇口工业区控股股份有限公司2025年财务报表审计报告使用



姓名 蒋正权
Full name

性别 男
Sex

出生日期 1981-10-13
Date of birth

工作单位 德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所
Working unit

身份证号码 452329198110131759
Identity card No.

仅供招商局蛇口工业区控股股份有限公司2025年财务报表审计报告使用

年度检验登记
Annual Renewal Registration



蒋正权

本证书经检验合格，中注协年检二维码
This certificate is valid for another year after this r



蒋正权

110001570421
深圳市注册会计师协会

证书编号: 110001570421
No. of Certificate

批准注册协会: 深圳市注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 20 10 25 日
Date of Issuance /y /m /d

年 月 日
/y /m /d

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

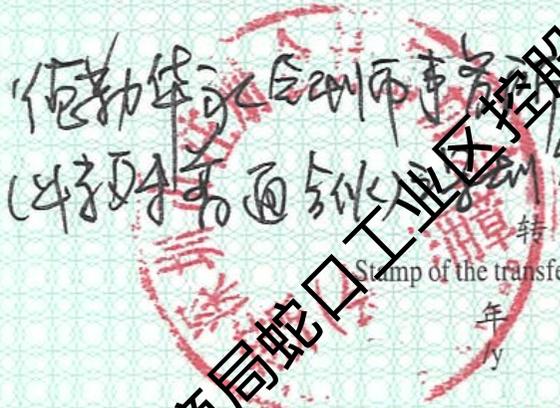


事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年 /y 月 /m

同意调入
Agree the holder to be transferred to



事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 /y 月 /m 日 /d

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from



事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2021年 /y 7月 /m 30日 /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to



事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2021年 /y 7月 /m 30日 /d

仅供招商局蛇口工业区控股股份有限公司2025年财务报表审计报告使用

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出

Agree the holder to be transferred from

上海会计师事务所

事务所
CPAs



转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2021年 12月 30日
/y /m /d

同意调入

Agree the holder to be transferred to

招商局蛇口工业区会计师事务所

事务所
CPAs



转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2021年 12月 30日
/y /m /d

注意 (事项)

- 一、注册会计师执行业务时，必要时须向委托方出示本证书
- 二、本证书只限本人使用，不得转让、涂改。
- 三、注册会计师停止执行业务时，应将本证书缴还主管注册会计师协会。
- 四、本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，登报声明作废后，办理补发手续。

招商局蛇口工业区会计师事务所
NOTES

1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.

仅供招商局蛇口工业区控股股份有限公司2025年财务报表审计报告使用