

国众联资产评估土地房地产估价有限公司
关于深圳证券交易所
《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》
之核查意见

国众联资产评估土地房地产估价有限公司

二〇二〇年七月

深圳证券交易所公司管理部：

2020 年 7 月 13 日，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”）直通披露了《发行股份、可转换公司债券及支付现金购买资产并募集配套资金报告书（草案）》，并于 2020 年 7 月 17 日收到贵部下发的《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》（许可类重组问询函〔2020〕第 11 号）（以下简称“《问询函》”）。国众联资产评估土地房地产估价有限公司作为招商局蛇口工业区控股股份有限公司本次重组的资产评估机构，对《问询函》进行了认真研究和核查，并按照《问询函》的要求对所涉及的事项发表了明确的专项核查意见，现提交贵部，请予审核。

1、报告书显示，此次交易作价以深圳市南油（集团）有限公司（以下简称“南油集团”）于 2019 年 12 月 31 日采用资产基础法的评估结果为准。南油集团的股东全部权益评估值为 2,931,404.23 万元，较账面价值增值 64.36%。南油集团的主要资产为下属公司深圳市前海蛇口自贸投资发展有限公司（以下简称“前海自贸投资”）持有的前海自贸区内土地资源，该土地资源主要由你公司与深圳市前海开发投资控股有限公司于 2019 年 12 月以各自持有的深圳市招商前海驰迪实业有限公司（以下简称“招商驰迪”）与深圳市前海鸿昱实业投资有限公司（以下简称“前海鸿昱”）100%股权共同增资注入。（1）请说明招商驰迪、前海鸿昱是否构成交易标的具有重大影响的下属企业，如是，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》第十六条、第二十四条的规定补充披露其相关信息及评估情况。（2）请对比此次交易标的资产评估情况与去年 12 月增资前海自贸投资的评估过程，说明涉及主要土地资产（包括 T102-0296 号宗地、T102-0310 号宗地等）的评估方法、评估假设、核心参数选取等的差异及原因，前后评估结果变化是否符合所处土地市场的变化趋势及相关土地规划、开发进展，并进一步分析此次评估结果的合理性。请独立财务顾问及评估机构核查并发表明确意见。

公司回复：

一、事实情况说明

（一）请说明招商驰迪、前海鸿昱是否构成交易标的具有重大影响的下属企业，如是，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》第十六条、第二十四条的规定补充披露其相关信息及评估情况。

目前重组报告书中披露的南油集团具有重要影响的主要下属公司为招商前海实业。南油集团直接持股招商前海实业 32.89%，通过其持股 35%的前海平方间接持股招商前海实业 34.1716%，合计权益比例为 44.85%。招商前海实业的主要资产为通过持股 50%的前海自贸投资持有的招商驰迪和前海鸿昱 100%股

权，招商驰迪和前海鸿昱的主要资产为其持有的深圳市南山区前海深港合作区编号为 T102-0296、T102-0310 地块。该等事项已在重组报告书“第五节 标的资产评估情况”之“一、南油集团评估情况”之“（六）交易标的主要下属企业评估的基本情况”予以披露。由于招商驰迪、前海鸿昱并非南油集团的控股子公司，重组报告书（草案）中仅就其主要资产即深圳市南山区前海深港合作区 T102-0296 地块、T102-0310 地块的具体情况以及评估方法进行了说明。

虽然招商驰迪、前海鸿昱并非南油集团的控股子公司，但考虑到其所持土地对于南油集团的重要性，出于谨慎性考虑，根据《准则第 26 号》第十六条、第二十四条的规定对其补充披露如下：

1、招商驰迪

（1）基本情况

名称	深圳市招商前海驰迪实业有限公司
统一社会信用代码	91440300MA5EKH7U4J
企业性质	有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）
注册资本	200 亿元人民币
法定代表人	李石芳
成立日期	2017 年 06 月 15 日
营业期限	2017 年 06 月 15 日至 2067 年 05 月 31 日
住所	深圳市前海深港合作区临海大道 59 号海运中心主塔楼 20 楼
主要办公地点	深圳市前海深港合作区临海大道 59 号海运中心主塔楼 20 楼
经营范围	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）；在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营

（2）历史沿革

1) 2017 年 6 月，设立

2017 年 5 月 27 日，招商前海实业签署《深圳市招商前海驰迪实业有限公司章程》，约定招商驰迪的注册资本为 5,000 万元。

2017 年 6 月 15 日，深圳市市场监督管理局向招商驰迪核发了《营业执照》。

招商驰迪设立时的股东及其出资比例如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	招商前海实业	5,000	100%
合计		5,000	100%

2) 2019 年 8 月，增资

2019 年 7 月 29 日，招商驰迪股东招商前海实业作出股东决定，同意招商前海实业向招商驰迪投资 4,324,009.1449 万元，其中 5,000 万元用于实缴招商前海实业此前认缴的注册资本；4,319,009.1449 万元投资款用于认购招商驰迪新增注册资本 199.5 亿元，剩余部分计入招商驰迪资本公积，增资方式为现金增资；同意相应修改公司章程。

同日，招商前海实业签署《深圳市招商前海驰迪实业有限公司章程》。

2019 年 8 月 27 日，深圳市市场监督管理局就本次变更向招商驰迪换发《营业执照》（统一社会信用代码：91440300MA5EKH7U4J）。

本次变更完成后，招商驰迪的股东及其出资比例如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	招商前海实业	2,000,000	100%
合计		2,000,000	100%

3) 2019 年 12 月，股权变更

2019 年 12 月 8 日，招商前海实业和前海开发投资签署《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关于深圳市前海蛇口自贸投资发展有限公司之增资协议》。

2019 年 12 月 18 日，前海自贸投资第三次临时股东会议决议，同意招商前海实业以其持有的招商驰迪 100%股权向前海自贸投资进行增资，前海投控以其持有的前海鸿昱 100%股权对前海自贸投资进行增资，即由前海自贸投资主导以增资扩股的方式向前海投控、招商前海实业按照交易协议的相关约定分别收购其合法持有的前海鸿昱 100%股权、招商驰迪 100%股权；同时招商前海实

业以部分现金向前海自贸投资增资。本次交易完成前后，招商前海实业和前海投控均各自持有前海自贸投资 50%的股权。

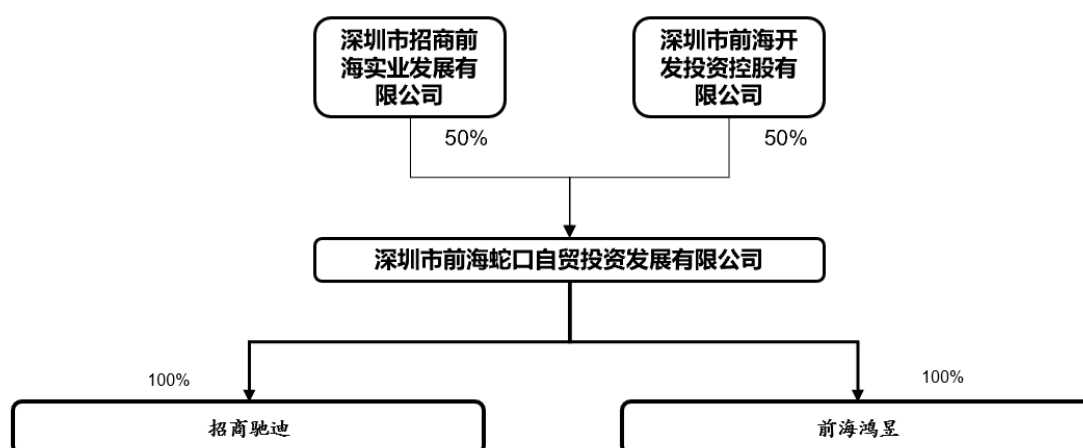
2019 年 12 月 31 日，中审华会计师事务所（特殊普通合伙）对本次增资进行了验资，并出具了《深圳市前海蛇口自贸投资发展有限公司验资报告》（CAC 验字[2019]0025 号）。根据该验资报告，截至 2019 年 12 月 30 日，前海自贸投资已收到招商前海实业、前海投控缴纳的新增实收资本合计人民币 145,816,720,000.00 元。

本次股权变更后，招商驰迪的股东和出资结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	前海自贸投资	2,000,000	100%
合计		2,000,000	100%

（3）股权结构、产权控制关系

截至本回复出具日，招商驰迪为前海自贸投资的全资子公司，前海自贸投资的股东为招商前海实业和前海投控，各持有其 50%股权，由招商前海实业实施控制。



招商前海实业的股权结构参见重组报告书“第四节 交易标的情况”之“七 下属企业情况”之“（二）招商前海实业”。前海投控为前海管理局的全资子公司。

截至本回复出具日，招商驰迪的控股股东为前海自贸投资，实际控制人为招商局集团。

（4）主要资产权属、主要负债及对外担保情况

1) 主要资产权属

①已取得权属证书的土地使用权

截至本回复出具日，招商驰迪（含其下属公司启明实业、启迪实业）拥有的土地使用权的主要情况如下：

序号	土地使用权人	土地编号	土地使用权证号/不动产权证书号	坐落	建设用地面积（m ² ）	土地使用权类型	土地用途	土地使用权期限	他项权利
1	启迪实业	T102-0270	粤（2019）深圳市不动产权第0072742号	南山区南山街道	32,554.53	出让	商业用地	40年，2015.01.01-2054.12.31	-
2	启迪实业	T102-0271	粤（2019）深圳市不动产权第0148748号	南山区南山街道	12,635.60	出让	商业用地	40年，2015.01.01-2054.12.31	-
3	启迪实业	T102-0272	粤（2019）深圳市不动产权第0070686号	南山区南山街道	13,766.70	出让	居住用地	70年，2015.01.01-2084.12.31	-

②未取得权属证书的土地使用权

截至本回复出具日，招商驰迪未取得权属证书的土地使用权情况如下：

序号	土地使用权人	土地编号	建设用地面积（m ² ）	土地使用权类型	土地用途	土地使用权期限	他项权利
1	招商驰迪	T102-0296	353,233.86	出让	商业服务业用地、居住用地	2054.12.31（商业服务业用地）2084.12.31（居住用地）	-
2	启明实业	T102-0279	13,076.70	出让	商业用地	2054年12月31日	-

注：2020年3月和6月，招商驰迪与前海管理局、深圳市前海蛇口和胜实业有限公司签署了《增补协议书》，分别约定将T102-0296宗地中的35,268.39平方米、9,311.05平方米和9,378.68平方米土地分宗出让给深圳市前海蛇口和胜实业有限公司，相关权属证书正在办理过程中。

上述未取得土地使用权证的土地情况，并非土地权属瑕疵，具体情况如下：

A、招商驰迪未取得土地使用权证情况

根据招商驰迪与前海管理局于 2019 年 4 月 30 日签订的《深圳市土地使用权出让合同书》（合同编号：深前海地合字（2019）0003 号，以下简称“《招商置换用地出让合同》”），招商驰迪取得宗地号为 T102-0296 的土地使用权。该地块的宗地面积为 353,233.86 平方米，土地用途为商业服务业用地、居住用地，宗地土地性质为商品房用途，宗地使用年期终止日分别为 2054 年 12 月 31 日（商业服务业用地）和 2084 年 12 月 31 日（居住用地）。

《招商置换用地出让合同》项下整宗地不得办理产权登记手续。本宗地可分宗开发，并且在分宗时办理产权登记手续，但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》签订之日起 6 年内签署完毕；分宗后的土地使用权受让方可为招商驰迪或招商驰迪在境内注册的全资一级子公司；本宗地的总竣工时间为 10 年，自合同签订之日起算。具体分宗后各分宗地块的开、竣工期限在签订分宗补充协议时按有关规定约定。

B、启明实业未取得土地使用权证情况

根据启明实业与前海管理局于 2018 年 6 月 30 日签订的《深圳市前海深港现代服务业合作区土地使用权出让合同书》（合同编号：深前海地合字（2018）0003 号），启明实业取得宗地号为 T102-0279 的土地使用权（以下简称“文创小镇用地”）；文创小镇用地面积为 14,290.06 平方米，宗地用途为商业用地，宗地性质为商品房，宗地使用年期终止日为 2054 年 12 月 31 日（其中 2018 年 6 月 30 日至 2026 年 6 月 29 日为短期利用的使用期限），T102-0279 宗地在短期利用期间不得办理《不动产权证书》，不得抵押、转让。

根据《深圳市前海深港现代服务业合作区土地使用权出让合同书》，目前 T102-0279 宗地上的项目为临时过渡利用项目，在短期利用期间内不得办理《不动产权证书》，在短期利用的使用期限届满后办理不动产权证不存在障碍。

③房屋所有权

截至本回复出具日，招商驰迪尚未获取房屋权属证书的房产情况如下：

序号	项目公司	建筑物名称	面积（m²）	尚未获取原因
1	启迪实业	招商局前海经贸中心三期	59,443.63	正在启动办理该等房产不动产证书的程序

招商局前海经贸中心三期已于 2019 年 6 月 27 日完成竣工验收备案，前海管理局向启迪实业出具《深圳市房屋建筑工程项目竣工验收备案收文回执》（编号：2019009），对应宗地为 T102-0270。

截至本回复出具日，启迪实业正在办理该等房产的不动产证书，办理程序预计不存在障碍。

2) 主要负债情况

截至 2020 年 3 月 31 日，招商驰迪主要负债情况如下表所示：

单位：万元

项目	金额	占比
流动负债：		
应付账款	25,956.97	2.97%
预收款项	3,068.12	0.35%
合同负债	551,057.59	63.07%
应交税费	609.79	0.07%
其他应付款	243,504.88	27.87%
其他流动负债	49,595.18	5.68%
流动负债合计	873,792.54	100.00%
非流动负债合计	-	0.00%
负债合计	873,792.54	100.00%

3) 对外担保情况

截至本回复出具日，除正常房地产开发过程中为购房客户的住房按揭贷款提供阶段性担保外，招商驰迪不存在其他对外担保的情况。

4) 特许经营权情况

截至本回复出具日，招商驰迪无特许经营权项目。

（5）主营业务发展情况

招商驰迪的主营业务为园区开发、建设和运营。

1) 业务资质

招商驰迪持有的房地产开发企业资质如下：

序号	公司名称	资质类型	资质证书编号	资质等级	发证日期	颁发机关
1	启迪实业	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	深前海房开字（2020）007号	四级资质	2020.7.13	前海管理局

2) 项目开发情况

招商驰迪于报告期内完工项目包括招商局前海经贸中心一期、招商局前海经贸中心三期、招商领玺家园；在建项目包括招商局前海经贸中心二期、招商港湾广场，内容参见重组报告书“第四节 交易标的情况”之“十、交易标的主营业务发展情况”之“（五）报告期内主要产品的生产销售情况”。

3) 主要经营模式

招商驰迪的主营业务为园区开发、建设和运营。园区开发业务流程参见重组报告书“第四节 交易标的情况”之“十、交易标的主营业务发展情况”之“（四）主要业务流程”。

招商驰迪的盈利模式主要为开发型物业的销售收入和持有物业的运营收入，未来也包含产业发展和运营带来的收益。

招商驰迪的结算模式主要为依据合同约定的方式进行结算。结算模式分两种，一种为销售物业的客户（含住宅及其他业态）在项目销售阶段，按照合同约定，一次或分多次支付合同总价款，完成结算及后续物业交割；一种为持有物业的租赁客户按照合同的约定，按一定频次（一般为月）按时足额支付租金进行结算。

4) 环境保护情况

招商驰迪的主营业务为园区开发、建设和运营，不属于重污染行业。报告

期内，招商驰迪未发生重大污染事故或重大生态破坏事件。

5) 安全生产情况

招商驰迪的施工工程均由专门建筑施工企业承建，招商驰迪对项目的安全生产情况进行充分监督。招商驰迪有关安全生产的主要制度清单如下表所示：

序号	文件编号	文件名称
1	SZAQ-002	深圳区域安全生产与职业健康标准化管理手册（简本）

6) 质量控制情况

招商驰迪对房地产开发等业务所涉及的质量管理制定了相关制度，严格把控日常经营过程的质量控制，确保业务的规范性并符合国家和行业规范制度和质量验收标准。招商驰迪有关质量控制的主要制度清单如下表所示：

序号	文件编号	文件名称
1	CMSK-SZQY-SZ-WI001	深圳公司工程防渗漏作业指引
2	CMSK-SZQY-SZ-GC-WI003	深圳公司精装修成品保护作业指引

7) 主要产品生产技术所处阶段情况

招商驰迪的主要产品为拟开发和已开发完成的房地产项目，不涉及技术研究、试生产、小批量等生产阶段的情况。

8) 报告期核心技术人员特点分析及变动情况

招商驰迪不涉及核心技术人员。

(6) 财务情况

招商驰迪最近两年一期的主要财务数据如下：

1) 主要财务数据

单位：万元

资产负债项目	2020年3月末	2019年末	2018年末
总资产	5,195,447.45	4,987,304.30	133,301.97
总负债	873,792.54	667,482.46	135,318.91

所有者权益	4,321,654.92	4,319,821.84	-2,016.94
收入利润项目	2020 年 1-3 月	2019 年度	2018 年度
营业收入	1,864.47	2,470.23	-
营业成本	949.48	1,265.98	-
营业利润	2,441.30	2,808.69	-2,705.27
利润总额	2,441.30	2,749.41	-2,705.27
净利润	1,833.08	2,170.37	-2,028.95
归属母公司所有者净利润	1,833.08	2,170.37	-2,028.95
主要财务指标	2020 年 3 月末/2020 年 1-3 月	2019 年末/2019 年度	2018 年末/2018 年度
资产负债率（%）	16.82	13.38	101.51
毛利率（%）	49.08	48.75	-
净资产收益率（%）	0.04	0.05	100.60

注：毛利率（%）=（营业总收入-营业成本）/营业收入*100%；

资产负债率（%）=负债合计/资产总计*100%；

净资产收益率（%）=归属母公司股东净利润 / 期末归属母公司股东的权益*100%

2) 最近两年一期盈利情况

招商驰迪 2018 年度、2019 年度和 2020 年 1-3 月净利润分别为-2,028.95 万元、2,170.37 万元和 1,833.08 万元，主要系其持有物业的运营收入。

（7）其他情况说明

1) 出资及合法存续情况

截至本回复出具日，前海自贸投资合法拥有招商驰迪 100%股权，该等股权不存在质押、担保或任何形式的第三方权利，也不存在争议、纠纷、被采取司法保全措施或强制执行措施等任何限制、阻止或禁止被转让的情形。招商驰迪不存在出资瑕疵或者影响其合法存续的情况。

2) 诉讼、仲裁、行政处罚及合法合规情况

截至本回复出具日，招商驰迪及其控股子公司在报告期内不存在尚未了结的重大诉讼或仲裁及行政处罚情况。

3) 非经营性资金占用的情况

截至本回复出具日，招商驰迪不存在被上市公司控股股东、实际控制人及其关联方非经营性资金占用的情况。

4) 下属控股子公司基本情况

截至本回复出具日，招商驰迪共有三家下属企业，分别为启迪实业、启明实业和深圳市前海蛇口和胜实业有限公司，均为招商驰迪的全资子公司，具体情况如下：

序号	公司名称	注册资本（万元）	持股比例
1	启迪实业	1,000.00	100.00%
2	启明实业	1,000.00	100.00%
3	深圳市前海蛇口和胜实业有限公司	1,000.00	100.00%

5) 最近十二个月内所进行的重大资产收购出售事项

最近十二个月内，招商驰迪不存在重大资产收购出售情况。

（8）最近三年评估、改制情况

前次合资合作项目中，由招商前海实业以其持有的招商驰迪 100%股权和部分现金与前海投控以其持有的前海鸿昱 100%股权共同向前海自贸投资增资，招商前海实业以招商驰迪股权增资部分的金额为招商驰迪 100%股权评估基准日的评估值 6,436,569.79 万元。

该次评估由国众联出具《资产评估报告》（国众联评报字（2019）第 3-0061 号），评估基准日为 2019 年 9 月 30 日，采用资产基础法进行评估。截至该次评估基准日招商驰迪股东全部权益的评估价值为 6,436,569.79 万元，增值率 48.87%。

本次购买南油集团 24%股权的评估中，采用资产基础法对于招商驰迪 100%股权于评估基准日 2019 年 12 月 31 日的评估值 6,509,405.50 万元，增值率 50.56%，与前次合资合作中以 2019 年 9 月 30 日为评估基准日的评估值相差 1.13%，差异很小。

除上述情况外，最近三年招商驰迪不存在其他评估情况。

（9）本次评估情况

1) 评估基本情况

①评估对象

评估对象为招商驰迪于评估基准日的股东全部权益价值。

②评估基准日

评估基准日为 2019 年 12 月 31 日。

③评估结论

本次评估采用资产基础法，截至评估基准日，招商驰迪的评估结果如下：

单位：万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率（%）
		A	B	C=B-A	$D=C/A \times 100\%$
1	流动资产	4,323,406.30	6,021,538.41	1,698,132.11	39.28
2	非流动资产	151.34	487,869.59	487,718.25	322,266.59
3	其中：长期股权投资	-	487,718.25	487,718.25	-
4	递延所得税资产	151.34	151.34	-	-
5	资产合计	4,323,557.64	6,509,408.00	2,185,850.36	50.56
6	流动负债	2.50	2.50	-	-
7	非流动负债	-	-	-	-
8	负债合计	2.50	2.50	-	-
9	所有者权益	4,323,555.14	6,509,405.50	2,185,850.36	50.56

在评估基准日，招商驰迪股东全部权益于评估基准日的市场价值为人民币 6,509,405.50 万元。

2) 资产基础法的评估技术说明

①流动资产评估技术说明

招商驰迪的流动资产主要为货币资金、其他应收款和其他流动资产等。

上述资产在评估基准日账面值如下所示：

单位：万元

序号	科目名称	账面价值
1	货币资金	2,397.16
2	其他应收款	613,645.26
3	其他流动资产	3,707,363.89
4	流动资产合计	4,323,406.30

A、货币资金

货币资金主要是银行存款。

银行存款账面值 23,971,562.86 元，指企业存入招商银行深圳新时代支行处存款，为人民币存款。

评估人员采取对每个银行存款账户核对银行存款日记账和总账并收集银行对账单，如果有未达账项则按双方调节编制银行余额调节表；在对上述资料核对无误的基础上，对余额调节表的未达账项等调节事项进行了分析，看是否有影响股东全部权益股东的事宜。最后以核实后的账面值确认评估值。

经核实，确认无误的情况下，以核实后的账面值确认评估值。

货币资金评估汇总数如下：账面值 23,971,562.86 元，评估值 23,971,562.86 元。

B、其他应收款

其他应收款指企业除应收票据、应收账款、预付款项等以外的其他各种应收、暂付款项，主要包括企业应收关联企业的前海土地整备征地及拆迁补偿款等。其他应收款于评估基准日账面值为 6,136,452,560.00 元，提取坏账准备 0 元，其他应收款净额 6,136,452,560.00 元。

对于其他应收款，评估人员查阅了会计账簿和部分主要项目的原始凭证，经核实账面记录金额真实、准确。在此基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。

评估人员首先借助于历史资料和现在调查了解的情况,具体分析欠款性质、数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等,据此估计出可能收不回的款项,再从这部分其他应收款总额中扣除得到评估值。

其他应收款中应收关联企业款项,未发现无法收回的证据,因此按照账面值确认评估值。

C、其他流动资产

a、评估范围及评估方法

纳入本次评估范围的其他流动资产为土地使用权。其他流动资产账面值合计为 37,073,638,889.00 元,系位于深圳市南山区前海深港合作区编号为 T102-0296 地块。

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,决定选用剩余法及标定地价系数修正法对土地价值进行评估。

对于剩余法及标定地价系数修正法的介绍以及适用分析,参见重组报告书“第五节 交易标的评估情况”之“一、南油集团评估情况”之“(五)评估方法及其选取理由”。

根据 T102-0296 宗地的土地出让合同以及《T102-0296 号宗地内小地块规划指标表》,T102-0296 土地总面积为 353,233.86 平方米,由 34 个小地块组成,其中十五单元共 14 块地,十六单元共 8 块地,十八单元共 4 块地,十九单元共 8 块地。T102-0296 宗地评估值为 54,054,960,000 元。

b、特别事项说明:

(i) 关于土地规划指标调剂事项的说明: T102-0296 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,根据土地使用权人提供的《招商各地块规划指标》,可知 T102-0296 号宗地的初步分宗方案,本次按该初步分宗方案对各地块进行价值评估。依据土地使用权出让

合同：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，不考虑规划指标调剂有可能导致的土地价值变化。故本次评估按初步分宗的各分地块的规划指标进行评估，不考虑后续可能存在的指标调剂对地价的影响。

(ii) 关于地基事项：T102-0296 号宗地块处于填海范围，据企业介绍，土地已进行了软基处理，并做了专项检测报告，地基承载力符合开发利用要求。但由于时间较为久远，相关的检测报告由于管理原因尚未找到。

(iii) 深投控以及招商蛇口于 2020 年 6 月 5 日共同签署了《招商局蛇口工业区控股股份有限公司与深圳市投资控股有限公司之发行股份、可转换公司债及支付现金购买资产协议》，就招商受让土地（招商驰迪、启迪实业、启明实业持有土地）的计税基础予以约定，并进行了税务兜底。

D、对于流动资产的评估结果及分析如下：

单位：万元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率（%）
1	货币资金	2,397.16	2,397.16	-	-
2	其他应收款	613,645.26	613,645.26	-	-
3	其他流动资产	3,707,363.89	5,405,496.00	1,698,132.11	48.19
流动资产合计		4,323,406.30	6,021,538.41	1,698,132.11	39.28

流动资产评估增值 16,981,321,111.00 元，增值率为 39.28%，主要是由于其他流动资产增值。其他流动资产评估增值 16,981,321,111.00 元，增值率为 45.80%。由于账面价值反映的是土地取得成本，该土地是前海管理局按照招商局集团及前海平方等 19 家公司（招商原持地公司）享有补偿价值（以 2015 年 1 月 1 日作为基准日计算）置换等价值的土地使用权出让给招商驰迪，而评估值反映的是土地于评估基准日的市场价值，增值原因系期间地价上涨所致。

②长期股权投资评估技术说明

截至评估基准日，招商驰迪共有 3 家长期股权投资，分别为启迪实业、启明实业与深圳市前海蛇口和胜实业有限公司。

对于启明实业，主要资产为其持有的投资性房地产，本次已单独对其持有的投资性房地产进行收益法评估，故不再对整体进行收益法评估。由于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。而各项资产及负债权属清晰，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，合理评估各项资产、负债的价值，满足采用成本途径评估的要求，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。

对于深圳市前海蛇口和胜实业有限公司，由于未实缴，目前无任何经营业务，账面价值为 0 元，故评估值为 0 元。

对于启明实业，主营收入主要来源于投资性房地产，且近两年持续亏损，且本次已单独对投资性房地产进行收益法评估，故不再对整体进行收益法评估。由于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。而各项资产及负债权属清晰，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，合理评估各项资产、负债的价值，满足采用成本途径评估的要求，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。

评估结果如下：

序号	被投资单位	投资日期	持股比例	账面值（万元）	评估值（万元）
1	启明实业	2017-8-23	100%	-	24,850.62
2	深圳市前海蛇口和胜实业有限公司	2019-5-21	100%	-	-
3	启迪实业	2017-8-23	100%	-	462,867.63
合计				-	487,718.25

长期股权投资增值 4,877,182,521.64 元，主要是由于持有启明实业和启迪实业股权增值，由于两家公司持有的房产和土地大幅增值所致。

③负债评估技术说明

评估范围为企业评估申报的各项流动负债，包括其他应付款。

其他应付款账面值为 25,000.00 元，是应付德勤华永的审计费用。

评估人员审查了相关的文件、合同或相关凭证，无虚增虚减现象，在确认其真实性后，以核实后的账面值确认评估值。

2、前海鸿昱

(1) 基本情况

名称	深圳市前海鸿昱实业投资有限公司
统一社会信用代码	91440300MA5FEGL625
企业性质	有限责任公司（国有控股）
注册资本	7,286,954 万元人民币
法定代表人	陈平立
成立日期	2018 年 12 月 18 日
营业期限	2018 年 12 月 18 日 至 无固定期限
住所	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
主要办公地点	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
经营范围	一般经营项目是：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) 历史沿革

1) 2018 年 12 月，设立

2018 年 12 月 7 日，前海投控签署了《深圳市前海鸿昱实业投资有限公司章程》，由前海投控投资 5,000 万元组建前海鸿昱，公司注册资本为 5,000 万元。

2018 年 12 月 18 日，深圳市市场监督管理局向前海鸿昱核发《营业执照》（统一社会信用代码：91440300MA5FEGL625）。

前海鸿昱设立时的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例	出资方式
1	前海投控	5,000.00	100.00%	货币
合计		5,000.00	100.00%	--

2) 2019 年 9 月，增加注册资本

2019年9月29日，前海投控作出股东决定，同意前海管理局以土地使用权认缴出资 7,281,954 万元，出资比例 99.93%，前海鸿昱的注册资本由 5,000 万元增至 7,286,954 万元；上述增资完成后，前海管理局持有前海鸿昱 99.93% 的股权，前海投控持有前海鸿昱 0.07% 的股权。

同日，前海管理局与前海投控就本次变更签署《深圳市前海鸿昱实业投资有限公司章程》。

2019年9月29日，深圳市市场监督管理局就本次变更向前海鸿昱换发了《营业执照》（统一社会信用代码：91440300MA5FEGGL625）。

本次变更完成后，前海鸿昱的股东及其持股情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例	出资方式
1	前海投控	5,000.00	0.07%	货币
2	前海管理局	7,281,954.00	99.93%	实物
合计		7,286,954.00	100.00%	--

3) 2019年10月，股权变更

2019年10月31日，前海鸿昱全体股东作出股东会决议，同意前海管理局将其持有的前海鸿昱 99.93% 股权转让给前海投控，作为前海管理局对前海投控的出资；同意相应修改公司章程。同日，前海投控就本次变更签署《深圳市前海鸿昱实业投资有限公司章程》。

2019年10月31日，前海管理局与前海投控签署《股权过户协议》，前海管理局同意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，上述股权增资全部计入注册资本；股权出资手续完成后，前海投控成为前海鸿昱 100% 股权的股东。

同日，深圳市市场监督管理局就本次变更向前海鸿昱换发了《营业执照》（统一社会信用代码：91440300MA5FEGGL625）。

本次变更完成后，前海鸿昱的股东及其持股情况如下。

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例	出资方式
----	------	---------	------	------

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例	出资方式
1	前海投控	7,286,954.00	100.00%	货币、实物
合计		7,286,954.00	100.00%	

4) 2019 年 12 月，股权变更

2019 年 12 月 8 日，招商前海实业和前海开发投资签署《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关于深圳市前海蛇口自贸投资发展有限公司之增资协议》。

2019 年 12 月 18 日，前海自贸投资第三次临时股东会议决议，同意招商前海实业以其持有的招商驰迪 100%股权向前海自贸投资进行增资，前海投控以其持有的前海鸿昱 100%股权对前海自贸投资进行增资，即由前海自贸投资主导以增资扩股的方式向前海投控、招商前海实业按照交易协议的相关约定分别收购其合法持有的前海鸿昱 100%股权、招商驰迪 100%股权；同时招商前海实业以部分现金向前海自贸投资增资。本次交易完成前后，招商前海实业和前海投控均各自持有前海自贸投资 50%的股权。

2019 年 12 月 31 日，中审华会计师事务所（特殊普通合伙）对本次增资进行了验资，并出具了《深圳市前海蛇口自贸投资发展有限公司验资报告》（CAC 验字[2019]0025 号）。根据该验资报告，截至 2019 年 12 月 30 日，前海自贸投资已收到招商前海实业、前海投控缴纳的新增实收资本合计人民币 145,816,720,000.00 元。

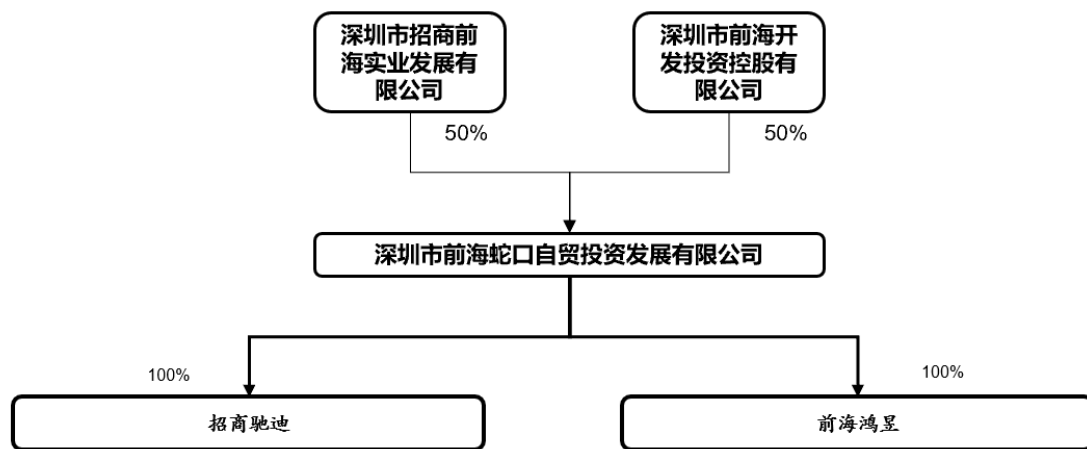
本次股权变更后，前海鸿昱的股东和出资结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	前海自贸投资	7,286,954.00	100%
合计		7,286,954.00	100%

(3) 股权结构、产权控制关系

截至本回复出具日，前海鸿昱为前海自贸投资的全资子公司。前海自贸投资的股东为招商前海实业和前海投控，各持有其 50%股权，由招商前海实业实

施控制。



招商前海实业的股权结构参见重组报告书“第四节 交易标的情况”之“七 下属企业情况”之“（二）招商前海实业”。前海投控为前海管理局的全资子公司。

截至本回复出具日，前海鸿昱的控股股东为前海自贸投资，实际控制人为招商局集团。

（4）主要资产权属、主要负债及对外担保情况

1）主要资产权属

截至本回复出具日，前海鸿昱未取得权属证书的土地使用权情况如下：

序号	土地使用权人	坐落	面积（m ² ）	土地使用权类型	土地用途	土地使用权期限	他项权利
1	前海鸿昱	前海深港合作区妈湾组团	380,927.02	出让	商业服务业用地、二类居住用地	2059.9.26（商业服务业用地） 2089.9.26（居住用地）	-

上述未取得土地使用权证的土地情况，并非土地权属瑕疵，主要原因如下：

根据前海鸿昱与前海管理局于 2019 年 9 月 27 日签订的《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，以下简称“《前海土地出让合同》”），前海鸿昱取得号为 T102-0310 的

土地使用权（以下简称“前海出资用地”）。前海出资用地的宗地面积为 380,927.02 平方米，土地用途为商业服务业用地、居住用地，土地性质为商品房用途，年期终止日分别为 2059 年 9 月 26 日（商业服务业用地）和 2089 年 9 月 26 日（居住用地）。

《前海土地出让合同》项下整宗地不得办理产权登记手续。本宗地可分宗开发，但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《前海土地出让合同》签订之日起 6 年内签署完毕；分宗后的土地使用权受让方可为前海鸿昱或前海鸿昱在境内注册的全资一级子公司；本宗地的总竣工时间为 10 年，自合同签订之日起算。具体分宗后各分宗地块的开、竣工期限在签订分宗补充协议时按有关规定约定。

2) 主要负债情况

截至 2020 年 3 月 31 日，前海鸿昱暂未开始经营，无对外负债。

3) 对外担保情况

截至本回复出具日，前海鸿昱不存在对外担保的情况。

4) 权利限制情况

截至本回复出具日，前海鸿昱所有资产不存在权利限制的情况。

（5）主营业务发展情况

截至本回复出具日，前海鸿昱尚未开展任何实质业务，后续拟从事与上市公司相似的业务。

（6）财务情况

前海鸿昱最近两年一期的主要财务数据如下：

单位：万元

资产负债项目	2020年3月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
其他流动资产	7,281,954.00	7,281,954.00	-
总资产	7,282,181.65	7,282,181.56	-

总负债	910.33	910.24	-
所有者权益	7,281,271.32	7,281,271.32	-
收入利润项目	2020 年 1-3 月	2019 年度	2018 年度
营业收入	-	-	-
营业成本	-	-	-
营业利润	0.00	-910.24	-
利润总额	0.00	-910.24	-
净利润	0.00	-682.68	-
主要财务指标	2020 年 3 月 31 日 /2020 年 1-3 月	2019 年 12 月 31 日 /2019 年度	2019 年 12 月 31 日 /2018 年度
资产负债率 (%)	0.01	0.01	-
毛利率 (%)	-	-	-
净资产收益率 (%)	0.00	-0.01	-

注：前海鸿昱成立于 2018 年 12 月 18 日，截至 2020 年 3 月 31 日，暂未开始经营。

(7) 其他情况说明

1) 出资及合法存续情况

截至本回复出具日，前海自贸投资合法拥有前海鸿昱 100%股权，该等股权不存在质押、担保或任何形式的第三方权利，也不存在争议、纠纷、被采取司法保全措施或强制执行措施等任何限制、阻止或禁止被转让的情形。前海鸿昱不存在出资瑕疵或者影响其合法存续的情况。

2) 诉讼、仲裁、行政处罚及合法合规情况

截至 2020 年 3 月 31 日，前海鸿昱不存在任何诉讼、仲裁及行政处罚的情况。

3) 最近十二个月内所进行的重大资产收购出售事项

最近十二个月内，前海鸿昱不存在重大资产收购出售情况。

(8) 最近三年评估、改制情况

前次合资合作项目中，由招商前海实业以其持有的招商驰迪 100%股权和部分现金与前海投控以其持有的前海鸿昱 100%股权共同向前海自贸投资增资，

前海投控以前海鸿昱 100%股权增资的金额为其于评估基准日的评估值 7,290,836.00 万元。

该次评估由国众联出具《资产评估报告》（国众联评报字（2019）第 3-0060 号），评估基准日为 2019 年 9 月 30 日，采用资产基础法进行评估。截至该次评估基准日前海鸿昱股东全部权益的评估价值为 7,290,836.00 万元，增值率 0.12%。

本次购买南油集团 24%股权的评估中，采用资产基础法对于前海鸿昱 100%股权于评估基准日 2019 年 12 月 31 日的评估值 7,290,153.32 万元，增值率 0.12%，与前次合资合作中以 2019 年 9 月 30 日为评估基准日的评估值相差-0.01%，差异很小。

除上述情况外，最近三年前海鸿昱不存在其他评估情况。

（9）本次评估情况

1) 评估基本情况

①评估对象

本次评估对象为前海鸿昱于评估基准日的股东全部权益价值。

②评估基准日

评估基准日为 2019 年 12 月 31 日。

③评估结论

截至评估基准日，前海鸿昱的评估结果如下：

单位：万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率（%）
		A	B	C=B-A	$D=C/A \times 100\%$
1	流动资产	7,281,954.00	7,290,836.00	8,882.00	0.12
2	非流动资产	227.56	227.56		
3	其中：递延所得税资产	227.56	227.56		
4	资产合计	7,282,181.56	7,291,063.56	8,882.00	0.12

5	流动负债	910.24	910.24		
6	非流动负债				
7	负债合计	910.24	910.24		
8	所有者权益	7,281,271.32	7,290,153.32	8,882.00	0.12

前海鸿昱股东全部权益于评估基准日的市场价值为人民币 7,290,153.32 万元。

2) 资产基础法的评估说明

①流动资产评估技术说明

A、评估范围及评估方法

纳入本次评估范围的流动资产为其他流动资产，具体为前海鸿昱的土地使用权。其他流动资产账面值合计为 72,819,540,000.00 元，系位于深圳市南山区前海深港合作区编号为 T102-0310 的土地。

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，决定选用剩余法及标定地价系数修正法对土地价值进行评估。

对于剩余法及标定地价系数修正法的介绍以及适用分析，参见重组报告书“第五节 交易标的评估情况”之“一、南油集团评估情况”之“（五）评估方法及其选取理由”。

根据 T102-0310 宗地的土地出让合同以及被评估单位提供的《T102-0310 号宗地内小地块规划指标表》可知，T102-0310 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，十四单元共 4 块地，十五单元共 3 块地，十六单元共 31 块地，十七单元共 4 块地，十八单元 1 块地。经采用剩余法对各地块评估，T102-0310 宗地评估值为 72,908,360,000 元。

B、特别事项说明

a、关于规划指标调剂事项的说明：T102-0310 号宗地的整体规划指标在土

地使用权作价出资合同中予以规定，同时合同约定本宗地可分宗开发，根据土地使用权人提供的《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，本次按该初步分宗方案对各地块进行价值评估。依据土地使用权作价出资合同书：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，不考虑规划指标调剂有可能导致的土地价值变化。故本次评估按初步分宗的各分地块的规划指标进行评估，不考虑后续可能存在的指标调剂对地价的影响。

b、地基事项：T102-0310 号地块处于填海范围，据企业介绍，土地已进行了软基处理，并做了专项检测报告，地基承载力符合开发利用要求。但由于时间较为久远，相关的检测报告由于管理原因尚未找到。评估机构根据委估宗地及周边土地实际利用状况，假设委估宗地地基承载力符合开发利用要求。

C、对于流动资产的评估结果及分析如下：

单位：万元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率（%）
1	其他流动资产	7,281,954.00	7,290,836.00	8,882.00	0.12
流动资产合计		7,281,954.00	7,290,836.00	8,882.00	0.12

流动资产评估增值 88,820,000.00 元，增值率为 0.12%。其他流动资产账面价值反映的是土地取得成本，该土地取得成本是前海管理局以土地增资至前海鸿昱时按照深圳市不动产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（评估基准日为 2018 年 11 月 21 日），增值原因系地价上涨所致。

②非流动资产评估技术说明

前海鸿昱的非流动资产为递延所得税资产，于评估基准日账面值为 2,275,610.63 元，为企业年度内对以前年度的所得税调整出现，主要为可抵扣亏损等产生的递延所得税资产。

评估人员在查阅会计账簿、原始凭证以及分析企业账务处理方法上，以核实后的账面值作为评估值。

③负债评估技术说明

评估范围为企业评估申报的各项流动负债，包括应交税费。

应交税费账面值 9,102,442.50 元，主要核算公司应交纳的各种税金，如印花税等。

评估人员查验了企业所交税金的税种和金额，审核纳税申报表和应交税金账户，复印了应交税费的完税凭证，核实基准日所应交纳的税种和金额无误。因此评估值以核实后的账面值确认。

（二）请对比此次交易标的资产评估情况与去年 12 月增资前海自贸投资的评估过程，说明涉及主要土地资产（包括 T102-0296 号宗地、T102-0310 号宗地等）的评估方法、评估假设、核心参数选取等的差异及原因，前后评估结果变化是否符合所处土地市场的变化趋势及相关土地规划、开发进展，并进一步分析此次评估结果的合理性。

本次交易中，标的公司南油集团的主要资产为其间接持有的招商驰迪、前海鸿昱公司股权，本次交易评估中对招商驰迪、前海鸿昱的股权价值分别进行了专项评估。2019 年合资合作项目中标的资产为招商驰迪 100%股权、前海鸿昱 100%股权，对招商驰迪、前海鸿昱的股权价值分别进行了评估。本次交易的评估基准日为 2019 年 12 月 31 日，合资合作项目的评估基准日为 2019 年 9 月 30 日，两次评估基准日间隔较短。

上述前后两次评估中，对招商驰迪、前海鸿昱的股权评估方法一致，均为资产基础法。

本次交易中对招商驰迪 100%股权的评估值为 6,509,405.50 万元，较合资合作项目中的评估值 6,436,569.79 万元增加 72,835.71 万元，差异率为 1.12%。本次交易中对前海鸿昱 100%股权的评估值为 7,290,153.32 万元，较合资合作项目中的评估值 7,290,836.00 万元减少 682.68 万元，差异率为-0.01%。招商驰迪、前海鸿昱的股权评估值在前后两次评估中的差异率较小。

前后两次评估中，招商驰迪的主要资产为其持有的土地资产（T102-0296 地块）和其全资子公司持有的土地和在建项目，前海鸿昱的主要资产为其持有

的土地资产（T102-0310 地块），招商驰迪、前海鸿昱的核心资产未发生变化。

T102-0310、T-102-0296 地块及招商驰迪的下属企业土地、在建项目共同构成一个完整的开发区域。两次评估对 T102-0296 地块、招商驰迪下属公司持有土地和在建项目、T102-0310 地块的重要评估假设、核心参数选取口径保持一致，其具体情况如下：

项目	合资合作项目	本次交易
评估基准日	2019 年 9 月 30 日	2019 年 12 月 31 日
土地 (T102-0296 号、招商驰迪下属公司持有的土地和在建项目、T102-0310 号) 总评估值 (万元)	13,928,678 (含地上投入工程)	14,009,693 (含地上投入工程)
评估值差异	本次交易与合资合作项目对上述土地（T102-0296 号、招商驰迪下属公司持有的土地和在建项目、T102-0310 号）总评估值的差异为 81,014.54 万元，差异率为 0.58%。	
评估方法	两次评估方法选取一致，均为剩余法、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	两次评估税基的假设一致，均为：招商驰迪土地增值税及企业所得税的土地税基为 4,321,009.14 万元，增值税地价抵扣额为 0 元；前海鸿昱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。	
重要评估参数选取	建造成本数据、待开发土地项目的开发利润率等重要参数选择口径标准一致。	
结论	此次评估选取的涉及主要土地资产（包括 T102-0296 号宗地、T102-0310 号宗地等）的评估方法、评估假设、核心参数选取与 2019 年合资合作项目主要参数基本无差异。	

合资合作项目对招商驰迪及下属公司、前海鸿昱持有的土地（含地上建筑物）评估值为 13,928,678 万元，本次交易对其评估值为 14,009,693 万元，差异 81,014.54 万元，差异率为 0.58%。产生差异的原因主要是：

1、在建项目新增投入的影响。2019 年 9 月 30 日至 2019 年 12 月 31 日期间，启迪实业的在建项目增加投资额约 13,580 万元；

2、合资合作项目完成后发生的其他因素差异的影响。（1）合资合作项目中

根据《合资合作协议》的约定，对启迪实业、启明实业已开发项目的地上工程部分以历史成本单独审计，以核实后的账面数作为评估值；本次交易对于已开发项目无相关约定，故采用剩余法评估房地合一的价值，计算地上工程部分所产生的成本利息和开发利润，反映已开发项目的公允价值，具有合理性。（2）T102-0296 号宗地中部分地块用途涉及销售型商务公寓，合资合作项目评估时尚未取得经政府核准的备案销售价格，故根据周边类似商务公寓的售价进行评估；本次交易评估时已有项目取得经政府核准的备案销售价格，故根据备案销售价格对用途涉及销售型商务公寓的地块进行评估，两次评估选取售价存在一定差异，具有合理性。上述因素差异综合影响导致本次交易评估值增加约 67,435 万元。

两次评估基准日接近，仅相差一个季度，期间深圳市房地产市场及土地市场平稳，评估所涉及土地规划无变化，本次评估中已考虑了相关土地所涉项目建设进度的前述影响。评估过程中根据不同物业类型的租售信息及建造成本数据取值，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，评估价值合理。

二、补充披露情况

上市公司已在重组报告书（修订稿）“第四节 交易标的情况”之“七、下属企业情况”及“第五节 标的资产评估情况”之“一、南油集团评估情况”之“（四）资产基础法的评估技术说明”对于招商驰迪、前海鸿昱根据《准则第 26 号》第十六条、第二十四条的规定进行了补充披露。

核查意见

经核查，评估机构国众联认为：

1、招商驰迪、前海鸿昱并非南油集团的控股子公司，重组报告书（草案）中仅就其主要资产即前海深港合作区 T102-0296 地块、T102-0310 地块的具体情况以及评估方法进行了说明。考虑到该等资产对于南油集团的重要性，上市公司在重组报告书（修订稿）中对于招商驰迪、前海鸿昱根据《准则第 26 号》

第十六条、第二十四条的规定进行了补充披露。

2、本次评估选取的涉及主要土地资产（包括 T102-0296 号宗地、招商驰迪下属公司持有的土地和在建项目、T102-0310 号宗地等）的评估方法、评估假设、核心参数选取与合资合作项目主要参数基本无差异。两次评估的评估结果金额相差很小，评估基准日接近，期间深圳市房地产市场及土地市场平稳，评估所涉及土地规划无变化，考虑了相关土地所涉项目建设进度的前述影响。评估价值合理。

2. 报告书显示,南油集团原 W7 部分地块、G1 地块、G2 地块被调整为公共配套用地,存在被政府收回的风险,此次评估过程未考虑相关风险;南油集团下属公司持有的 T102-0049 地块、T102-0230 地块到期后能否进行续期存在不确定性,此次评估系按照正常续期无需补交地价作为评估前提。对此,你公司与交易对方深圳市投资控股有限公司(以下简称“深投控”)约定,在交易协议生效后 5 年内,若 G1 地块或/及 G2 地块或/及 W7 地块(部分或全部)被政府收回,被收回地块本次评估值高于政府针对被收回地块土地补偿金额的,相关差额由深投控在相关政府部门确定被收回地块土地补偿金额之日起 20 个工作日内按 24%的比例向你公司现金补偿;T102-0049 地块、T102-0230 地块未来在土地使用期限届满后 2 年内未能实现土地使用期限顺延至国家法定最高年期或需要额外补交地价,给南油集团造成损失的,在有证据证明上述地块无法实现顺延至国家法定最高年期且无需补地价之日或目前土地使用期限届满 2 年之日(孰早)起 5 个工作日内,由交易双方共同聘请国众联资产评估土地房地产估价有限公司以 2019 年 12 月 31 日为基准日,对涉及地块根据实际情况重新评估,在重新评估的评估报告正式出具后 20 个工作日内,重新评估值与此次评估值的差额,由深投控按 13.20%的比例向上市公司予以现金补偿。(1)请说明前述土地被收回或未能正常续期可能对交易标的未来经营的影响,对相关地块的评估作价未考虑前述风险因素是否合理。请独立财务顾问和评估师核查并发表明确意见。(2)请说明将前述相关补偿义务触发期间限定于协议生效后 5 年内、土地使用期限届满 2 年内的主要考虑,是否有利于维护上市公司利益。请独立财务顾问核查并发表明确意见。

公司回复:

一、事实情况说明

(一)请说明前述土地被收回或未能正常续期可能对交易标的未来经营的影响,对相关地块的评估作价未考虑前述风险因素是否合理。

1、前述土地可能存在的被收回或未能正常续期,对交易标的未来经营的影响较小

南油集团 W7 部分地块、G1 地块、G2 地块存在可能被调整为公共配套用地，被政府收回的风险。南油集团下属公司持有的 T102-0049、T102-0230 号宗地土地使用期限为仓储用地 30 年，其中 T102-0049 号宗地从 1993 年 12 月 28 日起至 2023 年 12 月 27 日止，T102-0230 号宗地从 1994 年 11 月 18 日起至 2024 年 11 月 17 日止，目前土地使用期限到期后可能存在不能正常续期的风险。

如 W7 部分地块、G1 地块、G2 地块规划用途被调整为公共配套用地后全部被政府收回，则南油集团可出租面积将减少 18,332 平方米，占截至 2020 年 3 月 31 日南油集团可出租面积的比例约为 8.63%，对南油集团物流仓储业务影响较小。

如 T102-0049、T102-0230 号宗地土地使用期限到期后无法续期，则南油集团可出租面积将减少 30,000 平方米，占截至 2020 年 3 月 31 日南油集团可出租面积的比例约为 14.12%，对南油集团物流仓储业务影响亦较小。

目前，南油集团拟利用 W7 地块未涉及可能存在规划调整的部分地块建设保税物流园区，该项目已获得前海管理局备案并核发《建设用地规划许可证》，项目建成后可增加南油集团的经营规模及经营质量，降低其他土地可能被收回或未能正常续期的影响。

此外，除南油集团本部从事的物流仓储业务，南油集团还通过其间接持股的前海自贸投资从事园区开发、建设和运营业务。前海自贸投资拥有位于深圳前海妈湾约 80.62 万平方米的土地使用权，将统筹主导未来前海片区的开发与建设。随着未来前海片区土地开发与建设的开展，土地效益逐步释放，上述土地被收回或未能正常续期风险对于南油集团未来整体经营的影响将进一步降低。

2、相关地块评估过程的合理性，及针对前述风险的补偿约定

(1) W7 部分地块、G1 地块、G2 地块

南油集团 W7 部分地块、G1 地块、G2 地块三宗地证载用途为物流用地，该三宗地块被调整为公共配套用地为《前海综合保税区详细规划》征求意见稿草案公示内容，该征求意见稿草案于 2019 年 8 月 9 日完成公示并征求意见截止，

截至评估报告出具日，该征求意见稿草案尚未获批实施，具有一定不确定性。

因此，截至评估报告出具日，证载用途所述的物流用地仍为南油集团 W7 部分地块、G1 地块、G2 地块三宗地的合法规划用途，故本次按照证载用途进行评估，具有合理性。

同时，针对特殊情况下 W7 部分地块、G1 地块、G2 地块因规划用途调整为公共配套用地被政府收回且收回土地补偿金额显著低于本次评估值的或有风险，公司与深投控经市场化协商在《购买资产协议》中进行了补偿约定，“若 G1 地块或/及 G2 地块或/及 W7 地块（部分或全部）被政府收回，被收回地块本次评估值高于政府针对被收回地块土地补偿金额的，相关差额由深投控在相关政府部门确定被收回地块土地补偿金额之日起 20 个工作日内按 24%的比例向招商蛇口现金补偿，其中若地块部分被收回的，则地块被收回部分的本次评估值按其占原所属地块土地面积的比例相应计算”。

综上所述，南油集团 W7 部分地块、G1 地块、G2 三宗地本次按照证载用途进行评估具有合理性。此外，公司已就上述地块被政府收回的或有风险，与深投控在《购买资产协议》中进行了补偿约定。

（2）T102-0049 地块、T102-0230 地块

根据深圳市人民政府关于印发《深圳市到期房地产续期若干规定》的通知，在 1995 年 9 月 15 日前签订土地使用权出让合同书的，其土地使用年限按国家规定照相应用途的最长年限确定土地使用期限，土地使用权出让合同约定的起止日期推算顺延，自动续期，不需要补地价。T102-0049、T102-0230 号宗地系龙盛实业与南油集团签署《土地转让协议》取得，未与国土部门签署土地使用权出让合同书，该等取得方式符合当时深圳市政府委托南油集团进行土地开发所约定的业务模式，具有合理性、合规性及有效性。

其中，针对 T102-0049 号宗地土地，龙盛实业已向国土部门根据约定补交地价并办理合法土地权证；针对 T102-0230 号宗地，2005 年 7 月 9 日，深圳市国土局核发了《关于原深圳南油（集团）有限公司重组土地资产处置意见的函》

（深国房函[2005]461 号）及其附件，原属于龙盛实业所有的 T102-0230 地块的土地使用权仍归龙盛实业所有，经南油集团确认后，由龙盛实业办理确权手续。经有权政府部门认可，待前海规划明确后，T102-0230 地块办理权属证书不存在实质性障碍。

因此，龙盛实业针对 T102-0049、T102-0230 号宗地虽未与国土部门签署土地使用权出让合同书或增补协议，但土地权属已经国土部门确认，土地获取方式符合历史上政府部门与南油集团约定的业务模式，截至评估报告出具日，深圳市相关政府部门针对按照规定补交地价办理土地权证但未签署土地使用权出让合同书或增补协议的土地是否不能依据《深圳市到期房地产续期若干规定》（深府[2004]73 号）办理土地使用权续期未有明确规定，亦未有其他证据证明不能依据《深圳市到期房地产续期若干规定》（深府[2004]73 号）办理土地使用权续期，本次评估根据深圳市相关政策，设定评估对象所在的土地可按与南油集团签署的《土地转让协议》约定的起止日期推算顺延，自动续期，不需要补地价，具有合理性。

同时，针对特殊情况下 T102-0049 地块及 T102-0230 地块无法按照《深圳市到期房地产续期若干规定》（深府[2004]73 号）办理土地使用权续期的或有风险，公司与深投控经市场化协商在《购买资产协议》中进行了补偿约定，“若 T102-0049 地块或/及 T102-0230 地块未来在目前土地使用期限届满后 2 年内未能实现土地使用期限顺延至国家法定最高年期且无需补地价，给南油集团造成损失的，则在有证据证明上述地块无法实现顺延至国家法定最高年期且无需补地价之日或目前土地使用期限届满 2 年之日（孰早）起 5 个工作日内，双方共同聘请国众联资产评估土地房地产估价有限公司以 2019 年 12 月 31 日为基准日，对 T102-0049 地块或/及 T102-0230 地块根据实际情况重新评估，在重新评估的评估报告正式出具后 20 个工作日内，重新评估值与《资产评估报告》评估值的差额，由深投控按 13.20%的比例向上市公司予以现金补偿”。

综上所述，T102-0049、T102-0230 号地块依据与南油集团签署的《土地转让协议》，以约定的起止日期推算顺延自动续期且不需要补地价作为前提进行评

估，具有合理性。此外，公司已就上述地块无法续期的或有风险，与深投控在《购买资产协议》中进行了补偿约定。

核查意见

经核查，评估机构国众联认为：

前述土地可能存在的被收回或未能正常续期的风险，对本次交易标的公司未来经营的影响较小。W7 部分地块、G1 地块、G2 三宗地本次按照证载用途进行评估具有合理性。T102-0049、T102-0230 号地块依据与南油集团签署的《土地转让协议》，以约定的起止日期推算顺延自动续期且不需要补地价作为前提进行评估，具有合理性。公司已就上述地块分别存在的被收回或未能正常续期或有风险，与深投控在《购买资产协议》中进行了补偿约定。

(
券交易
意见的

(以下无正文,为《国众联资产评估土地房地产估价有限公司关于深圳证券交易所<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>》之核
的签署页)

国众联资产评估土地房地产估价有
2020年 7月

