

本说明依据中国资产评估准则编制

招商局蛇口工业区控股股份有限公司拟
发行股份购买招商局投资发展有限公司
持有的深圳市招商前海实业发展有限公
司 2.8866% 股权涉及的深圳市招商前海实
业发展有限公司股东全部权益价值

资产评估说明

国众联评报字（2023）第 3-0005 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

（资产评估报告共分为三册，本册为第一册）

评估机构：国众联资产评估土地房地产估
价有限公司

联系地址：深圳市罗湖区清水河街道清水
河社区清水河三路 7 号中海慧智大厦 1 栋
10618

网址：www.gzlchina.com

电话：0755-88832456

邮编：518024

出具日期：二〇二三年二月十日

目 录

第一部分：关于《资产评估说明》使用范围的声明.....	1
第二部分：企业关于进行资产评估有关事项的说明.....	2
第三部分：评估目的、评估对象与评估范围说明.....	3
一、 评估目的.....	3
二、 评估对象与评估范围内容.....	3
三、 主要资产的分布情况及特点.....	4
四、 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况.....	4
五、 企业申报的表外资产的类型、数量.....	4
六、 引用其他机构出具的报告的结果所涉及的资产类型、数量和账面金额.....	4
第三部分：资产清查核实情况说明.....	5
一、 资产清查核实内容.....	5
二、 资产清查的过程与方法.....	5
三、 资产清查结论.....	7
第四部分：资产基础法评估技术说明.....	8
一、 流动资产评估技术说明.....	8
二、 长期股权投资评估技术说明.....	10
第五部分：评估结论及其分析.....	12
一、 评估结论.....	12
二、 评估结论与账面价值比较变动情况及原因.....	12
三、 股东部分权益价值的溢价或者折价的考虑.....	13

第一部分：关于《资产评估说明》使用范围的声明

本评估说明供国有资产监督管理机构（含所出资企业）、相关监管机构等部门使用。除法律法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

第二部分：企业关于进行资产评估有关事项的说明

本部分内容由资产评估委托人——招商局投资发展有限公司、招商局蛇口工业区控股股份有限公司和被评估单位——深圳市招商前海实业发展有限公司共同撰写并盖章，详细内容见附件 1。

第三部分：评估目的、评估对象与评估范围说明

一、评估目的

招商局蛇口工业区控股股份有限公司拟发行股份购买招商局投资发展有限公司持有的深圳市招商前海实业发展有限公司 2.8866% 股权事宜，本次评估系为该经济行为所涉及的圳市招商前海实业发展有限公司股东全部权益于评估基准日时的市场价值提供参考。该经济行为已获招商局集团《关于招商蛇口发行股份购买资产并募集配套资金相关事项的批复》招发战略字（2022）775 号文件批准。

二、评估对象与评估范围内容

本次评估对象为深圳市招商前海实业发展有限公司股东全部权益价值。

具体评估范围为深圳市招商前海实业发展有限公司于评估基准日的全部资产及负债，其中资产总额账面值 7,494,955.61 万元，负债总额账面值 0.00 万元，股东全部权益账面值 7,494,955.61 万元。账面值已经评估前账面值已经德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了德师报（审）字（23）第 S00019 号的无保留意见审计报告。

具体内容列表如下：

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.	154,119.61
非流动资产	2.	7,340,836.00
其中：长期股权投资	3.	7,340,836.00
投资性房地产	4.	
固定资产	5.	
无形资产	6.	
使用权资产	7.	
长期待摊费用	8.	
递延所得税资产	9.	
其他非流动金融资产	10.	

项 目		账面价值
资产总计	11.	7,494,955.61
流动负债	12.	-
非流动负债	13.	-
负债总计	14.	-
股东全部权益	15.	7,494,955.61

三、主要资产的分布情况及特点

深圳市招商前海实业发展有限公司申报纳入评估范围的主要资产为流动资产和长期股权投资。

1. 流动资产主要包括货币资金和其他流动资产。
2. 长期股权投资

深圳市招商前海实业发展有限公司的长期股权投资共有 1 项，详细情况如下：

序号	被投资单位	投资日期	持股比例	账面值（元）
1	深圳市前海蛇口自贸投资发展有限公司	2019 年 12 月	50%	73,408,360,000.00
合计				73,408,360,000.00

四、企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

截至评估基准日，被评估单位无账面记录或未记录的无形资产。

五、企业申报的表外资产的类型、数量

除上述资产外，评估范围内不存在企业申报的账面记录或未记录的无形资产情况。

六、引用其他机构出具的报告的结果所涉及的资产类型、数量和账面金额

无。

第三部分：资产清查核实情况说明

一、资产清查核实内容

国众联资产评估土地房地产估价有限公司接受招商局投资发展有限公司、招商局蛇口工业区控股股份有限公司的委托，对其纳入评估范围的资产及相关负债进行了抽查复核，列入清查范围的资产类型主要有：流动资产、非流动资产（包括长期股权投资）。

上述资产评估前账面金额如下：

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值
流动资产	16.	154,119.61
非流动资产	17.	7,340,836.00
其中：长期股权投资	18.	7,340,836.00
投资性房地产	19.	
固定资产	20.	
无形资产	21.	
使用权资产	22.	
长期待摊费用	23.	
递延所得税资产	24.	
其他非流动金融资产	25.	
资产总计	26.	7,494,955.61
流动负债	27.	-
非流动负债	28.	-
负债总计	29.	-
股东全部权益	30.	7,494,955.61

二、资产清查的过程与方法

（一）资产核实人员组织、实施时间和过程。

根据国家有关部门关于资产评估的规定，依据国家有关法律规定和公司规范化的要求，按照资产评估委托书合同约定的事项，评估人员已实施了对委托评估资产的清查核实。基于此次委托评估资产的特点、以及时间上的总体要求，评估负责人制订了资产清查方案，来开展清查核实工作。

1. 清查组织工作

2022 年 12 月 7 日评估组主要负责人 2 人进入现场，在辅导企业填表的同时，对企业的组织机构、填表单位数量及资产分布情况进行了解，制定了详细的现场清查实

施计划，并在企业相关人员的配合下分别对各类资产进行了清查。清查工作结束后，均提交了清查核实工作成果。

自评估人员全部抵达现场后，首先对评估明细表进行初步审核，再根据资产分布情况，进行现场清查核实。

2. 清查主要步骤

2.1 指导企业相关人员首先进行资产清查与收集，准备应向评估机构提供的资料
先期派遣评估人员，指导企业相关的财务与资产管理人员在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”、“评估调查表”及其填写要求、资料清单，细致准确的登记填报，对被评估资产的产权归属证明文件等情况的文件资料进行收集。

2.2 初步审查被评估单位提供的资产评估明细表

评估人员通过翻阅有关资料，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后仔细阅读各类资产评估明细表，初步检查有无填项不全、错填、资产项目不明确，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估明细表有无漏项等。

2.3 补充、修改和完善资产评估明细表

根据资产清查结果，进一步完善资产评估明细表，以做到“表”“实”相符。

3. 清查的主要方法

在清查工作中，我们针对不同的资产性质、特点及实际情况，采取了不同的清查方法。

3.1 流动资产、负债的清查

3.1.1 非实物资产和负债的清查

主要通过核对企业财务总账、各科目明细账、会计凭证，对非实物性流动资产进行清查。我们对货币资金和其他流动资产等科目的重要记账凭证进行了重点核验，账目清楚，无重大异常情况。

3.2 长期股权投资的清查

深圳市招商前海实业发展有限公司的长期股权投资共有 1 项。评估人员在核对长期投资相关资料和被投资单位资产负债情况的同时，对其履行了整体评估的程序，详见长期投资说明。

(二) 影响资产核实的事项及处理方法

本次评估未考虑以下因素可能对资产清查结果造成的影响：

1. 本次清查范围以被评估单位提供的评估明细表为准。

由于资料来源的不完全而可能导致的评估对象与实际状况之间的差异，未在本公司考虑的范围之内。

三、资产清查结论

经评估人员现场清查确认，资产总额与账面值相符。

清查结果如下：

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值
流动资产	31.	154,119.61
非流动资产	32.	7,340,836.00
其中：长期股权投资	33.	7,340,836.00
投资性房地产	34.	
固定资产	35.	
无形资产	36.	
使用权资产	37.	
长期待摊费用	38.	
递延所得税资产	39.	
其他非流动金融资产	40.	
资产总计	41.	7,494,955.61
流动负债	42.	-
非流动负债	43.	-
负债总计	44.	-
股东全部权益	45.	7,494,955.61

第四部分：资产基础法评估技术说明

一、流动资产评估技术说明

（一）评估范围

本说明评估范围涉及深圳市招商前海实业发展有限公司的各项流动资产，包括货币资金和其他流动资产等。

上述资产在评估基准日账面值如下所示：

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值
1	货币资金	42,818,255.95
2	其他应收款	1,498,205,550.50
3	其他流动资产	172,338.11
4	流动资产合计	1,541,196,144.56

（二）评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

第一阶段：准备阶段

对确定在评估范围内的流动资产的构成情况进行初步了解，提交评估准备资料清单和资产评估明细表示范格式，按照评估机构评估规范化的要求，指导企业填写流动资产评估明细表。

第二阶段：现场调查阶段

核对账目：根据企业提供的流动资产评估明细表资料，首先与财务台账核对。凡是资产中有名称和数量不符的、重复申报的、遗漏未报的项目进行改正，由企业重新填报，作到申报数真实可靠。

第二阶段：评定估算阶段

将核实后的流动资产评估明细表，录入计算机，建立相应数据库；

对各类资产，遵照国有资产评估管理办法、资产评估准则的规定，有针对性地选择评估方法，确定其在评估基准日的市场价值，编制相应评估汇总表；

提交流动资产的评估技术说明。

（三）具体评估方法

根据被评估单位提供的已经德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）审计审定的 2022 年 11 月 30 日资产负债表、企业申报的流动资产各项目评估明细表，在核实报表、评估明细表的基础上，按照资产评估准则的要求，遵循独立性、客观性、科学性的工作原则来进行评估工作。

1. 货币资金

货币资金主要是银行存款。

银行存款账面值 42,818,255.95 元，指企业存入各商业银行的各种存款，为招商银行股份有限公司深圳前海分行营业部处存款，均为人民币存款。

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，银行存款评估值为 42,818,255.95 元。

2. 其他应收款

其他应收款为前海实业存入招商局蛇口工业区控股股份有限公司内部结算中心，评估人员对该银行存款账户采取核对银行存款日记账和总账并收集银行对账单的方式，如果有未达账项则按双方调节项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。其他应收款评估值为 1,498,205,550.50 元。

3. 其他流动资产

其他流动资产账面价值为 172,338.11 元，为企业待抵扣的进项税额。

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，核实基准日税种和金额无误，以账面价值作为评估值，其他流动资产评估值为 172,338.11 元。

（四）评估结果及分析

流动资产评估结果

单位：人民币元

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	42,818,255.95	42,818,255.95	-	-
2	其他应收款	1,498,205,550.50	1,498,205,550.50		
3	其他流动资产	172,338.11	172,338.11	-	-
4	流动资产合计	1,541,196,144.56	1,541,196,144.56	-	-

二、长期股权投资评估技术说明

深圳市招商前海实业发展有限公司的长期股权投资共有 1 项。各子公司的评估账面价值已经德勤华永会计事务所（特殊普通合伙）进行审计。

（一）长期股权投资概况

序号	被投资单位	投资日期	持股比例	账面值（元）
1	深圳市前海蛇口自贸投资发展有限公司	2019 年 12 月	50%	73,408,360,000.00
合计				73,408,360,000.00

企业名称：深圳市前海蛇口自贸投资发展有限公司（简称“蛇口自贸”）

统一社会信用代码：91440300MA5DKNAY1Y

类 型：有限责任公司

住 所：深圳市前海深港合作区南山街道自贸西街 151 号招商局前海经贸中心一期 A 座 2302

法定代表人：徐荣

注册资本：14,681,672 万人民币

成立日期：2016 年 09 月 08 日

经营期限：2016 年 09 月 08 日至 2066 年 09 月 08 日

经营范围：一般经营项目是：投资兴办实业（具体项目另行申报）；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）

（二）评估方法

对于长期投资，采用适当的评估方法对被投资企业进行整体评估，再按被评估单

位所占权益比例计算长期投资评估值。

对长期股权投资的基本方法主要有收益法、市场法和资产基础法。

深圳市前海蛇口自贸投资发展有限公司主要通过下属持地公司开展业务，故针对前海自贸投资不适用收益法进行评估。由于缺少与评估对象相似三个以上的参考企业，故本次评估不采纳市场法。深圳市前海蛇口自贸投资发展有限公司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，满足采用资产基础法途径评估的要求，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。

（三）评估结果及增减值分析

长期股权投资评估结果汇总表

单位：人民币万元

被投资单位	投资种类	投资日期	持股比例	评估方法	账面值	评估值	增值率%
深圳市前海蛇口自贸投资发展有限公司	股权投资	2019 年 12 月	50%	整体评估	7,340,836.00	7,340,874.91	0.0005
合计					7,340,836.00	7,340,874.91	0.0005

长期股权投资评估增值，主要是由于深圳市前海蛇口自贸投资发展有限公司评估增值所致，具体见子公司评估说明。

第五部分：评估结论及其分析

一、评估结论

此次评估主要采用资产基础法，根据以上评估工作，得出如下评估结论：

在评估基准日 2022 年 11 月 30 日资产总额账面值 7,494,955.61 万元，评估值 7,494,994.52 万元，评估增值 38.91 万元，评估增值率 0.0005%；

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；

股东全部权益账面值 7,494,955.61 万元，评估值 7,494,994.52 万元，评估增值 38.91 万元，评估增值率 0.0005%。

评估结论详细情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2022 年 11 月 30 日

被评估单位：深圳市招商前海实业发展有限公司

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
流动资产	1	154,119.61	154,119.61	-	-
非流动资产	2	7,340,836.00	7,340,874.91	38.91	0.0005
其中：长期股权投资	3	7,340,836.00	7,340,874.91	38.91	0.0005
资产总计	4	7,494,955.61	7,494,994.52	38.91	0.0005
流动负债	5	-	-	-	-
非流动负债	6	-	-	-	-
负债总计	7	-	-	-	-
股东全部权益	8	7,494,955.61	7,494,994.52	38.91	0.0005

深圳市招商前海实业发展有限公司股东全部权益价值评估值为 7,494,994.52 万元，人民币大写金额为：柒佰肆拾玖亿肆仟玖佰玖拾肆万伍仟贰佰元整。

二、评估结论与账面价值比较变动情况及原因

主要为长期股权投资评估增值，增值额为 38.91 万元，增值率为 0.0005%。

长期股权投资核算的是企业持有的深圳市前海蛇口自贸投资发展有限公司 50% 股权。2019 年 12 月 18 日，前海自贸投资第三次临时股东会议决议，同意增加注册资本至 14,681,672 万元，其中股东招商前海实业以其持有的招商驰迪 100% 股权及现金进

行增资；股东前海投控以其持有的前海鸿昱 100% 股权进行增资。做为自贸公司子公司招商驰迪公司主要资产为待开发土地，受近年房地产市场的影响，招商驰迪公司本次股权评估值较 2019 年 9 月 30 日略有下降，但由于自贸公司近年净资产有所增加，受上述事项的综合影响，本次前海实业的长期股权投资略有增值。

三、股东部分权益价值的溢价或者折价的考虑

本次评估的股权价值没有考虑少数股权折价，也未考虑流动性折扣对股权价值的影响，提请报告使用人注意该事项对评估结论的影响。