

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

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

根据深圳市房地产评估和发展研究中心（下称“市评估中心”）出具的深房估字（2016）023号等76份《土地咨询报告》、深房估函字（2018）024等3份函及深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司（下称“同致诚”）出具的深同诚评字（2017A）（估）字10QCT第002号等18份《土地咨询报告》及深同诚咨字（2018A）01YQX第002号《土地咨询报告》，按照《土地整备协议》约定的土地整备补偿价值计算原则以及计算方法进行计算确定原19家持地公司享有的土地补偿款债权金额和比例。

前述计算土地补偿债权金额依据的土地咨询报告统计如下：

表1 市评估中心出具的前海土地整备新规划条件下土地咨询报告一览表

金额单位：元

序号	评估报告编号	地块编号	用地面积 (m ²)	评估价值	估价方法
1	深房估字 (2016) 115 号	08-01-08	4,811.33	456,211,431	剩余法
2		08-01-09	988.88	168,370,720	
3	深房估字 (2016) 116 号	08-02-01	16,582.97	945,728,810	剩余法
4	深房估字 (2016) 117 号	08-03-02	9,163.12	1,260,918,994	剩余法
5		08-03-04	5,987.00	607,521,000	
6		08-03-05	8,210.00	1,033,907,500	
7	深房估字 (2016) 118 号	14-01-02	9,075.00	446,760,708	剩余法
8		14-01-04	7,569.00	498,196,924	
9		14-01-08	7,467.00	656,599,710	
10		14-01-10	16,262.00	774,125,563	
11	深房估字 (2016) 102 号	14-02-04	4,134.00	421,703,760	剩余法
12		14-02-05	5,685.00	504,866,985	
13		14-02-08	8,015.00	643,799,792	
14	深房估字 (2016) 103 号	14-03-02	5,787.00	194,244,211	剩余法
15		14-03-06	4,185.00	119,895,694	
16		14-03-07	5,070.00	144,691,046	
17		14-03-08	13,976.00	951,263,685	
18	深房估字 (2016) 106号	15-01-02	13,263.70	1,313,712,000	剩余法
19		15-01-04	8,329.10	265,851,000	

20		15-01-06	13,687.80	2,064,376,000	
21		15-01-08	8,592.90	466,179,000	
22		15-01-10	10,488.17	2,599,641,428	
23		15-01-12	8,236.40	225,891,100	
24		15-01-14	4,483.90	290,472,000	
25	深房估字 (2016) 107 号	15-02-02	10,261.71	2,388,398,072	剩余法
26		15-02-03	10,006.90	273,630,000	
27		15-02-06	9,370.94	1,360,769,792	
28		15-02-08	9,291.10	104,145,400	
29	深房估字 (2016) 108 号	15-03-01	6,093.20	465,121,000	剩余法
30		15-03-03	11,666.10	233,460,000	
31		15-03-04	7,812.50	375,770,000	
32	深房估字 (2016) 110 号	15-04-03	10,189.55	1,599,104,579	剩余法
33		15-04-04	7,152.80	123,328,300	
34		15-04-07	6,554.64	1,417,417,135	
35		15-04-08	6,691.99	1,847,256,756	
36	深房估字 (2016) 111 号	15-05-01	1,648.57	96,161,335	剩余法
37		15-05-02	328.19	16,509,203	
38		15-05-03	4,670.30	248,862,000	
39		15-05-04	1,550.15	70,846,236	
40		15-05-06	0.93	47,180	
41		15-05-07	4,708.90	243,539,800	
42	深房估字 (2016) 119 号	16-01-01	12,353.07	1,661,502,594	剩余法
43		16-01-04	14,316.82	1,852,860,746	
44	深房估字 (2016) 120 号	16-02-01	10,376.00	1,500,570,550	剩余法
45		16-02-04	5,783.00	751,752,400	
46		16-02-05	5,820.00	766,909,000	
47		16-02-06	14,042.00	1,656,348,300	
48		16-02-07	10,451.00	954,671,800	
49		16-02-09	13,983.00	998,497,600	
50	深房估字 (2016) 121 号	16-03-01	14,532.00	1,258,480,900	剩余法
51		16-03-04	8,644.00	1,027,611,000	
52		16-03-06	17,361.00	1,639,082,600	
53		16-03-08	12,175.00	1,602,715,000	
54	深房估字 (2016) 122 号	16-04-01	15,041.00	1,050,729,400	剩余法
55		16-04-03	11,261.00	992,617,800	
56	深房估字 (2016) 123 号	16-05-01	9,270.00	1,148,165,100	剩余法
57		16-05-02	8,095.78	1,591,067,172	
58		16-05-05	5,234.00	1,024,862,700	
59		16-05-12	4,074.22	835,217,429	
60	深房估字 (2016) 124 号	16-06-01	6,273.00	841,981,680	剩余法
61		16-06-02	4,167.00	1,523,633,050	
62		16-06-04	7,827.00	1,057,344,090	
63		16-06-06	8,475.00	951,923,500	
64	深房估字 (2016) 125 号	16-07-01	9,291.00	2,554,824,490	剩余法
65		16-07-03	7,607.00	1,233,344,850	
66		16-07-05	6,393.00	779,283,400	

67	深房估字 (2016) 126 号	16-08-01	6,028.00	1,097,707,990	剩余法
68		16-08-02	6,268.00	793,468,750	
69		16-08-03	10,492.00	1,099,171,610	
70		16-08-05	4,377.00	298,829,500	
71		16-08-06	6,019.00	412,934,400	
72	深房估字 (2016) 127 号	16-09-01	20,045.20	1,694,741,100	剩余法
73		16-09-03	5,180.00	750,540,640	
74		16-09-04	5,304.00	1,025,183,200	
75	深房估字 (2016) 128 号	16-10-01	4,629.00	572,642,000	剩余法
76		16-10-03	4,847.00	1,005,601,000	
77		16-10-06	6,973.00	2,092,000,790	
78	深房估字 (2016) 129 号	16-11-01	8,505.00	1,265,431,800	剩余法
79		16-11-03	3,789.00	658,637,250	
80		16-11-05	5,048.00	906,869,100	
81		16-11-06	3,546.00	1,133,261,900	
82	深房估字 (2016) 130 号	16-12-02	5,375.00	780,522,900	剩余法
83		16-12-03	5,767.00	734,612,600	
84		16-12-05	14,039.00	1,608,968,100	
85	深房估字 (2016) 133 号	17-01-01	8,964.00	805,306,000	剩余法
86		17-01-03	6,460.00	149,583,000	
87		17-01-05	5,018.00	437,522,000	
88		17-01-06	6,752.00	652,618,000	
89		17-01-07	5,023.00	435,457,000	
90		17-01-08	6,723.00	606,492,000	
91	深房估字 (2018) 048 号	17-02-02	8,349.00	188,105,450	剩余法
92		17-02-05	555.26	54,081,989	
93		17-02-06	986.84	85,557,586	
94		17-02-07	283.03	27,458,939	
95	深房估字 (2018) 049 号	17-03-03	3,667.11	354,450,454	剩余法
96		17-03-04	5,273.00	526,646,000	
97	深房估字 (2016) 134 号	18-01-01	1,213.08	41,080,252	剩余法
98		18-01-02	16,242.76	138,539,427	
99	深房估字 (2016) 137 号	18-06-01	18,431.00	848,236,000	剩余法
100		18-06-02	7,232.38	372,013,927	
101		18-06-04	12,099.60	782,481,087	
102		18-06-05	7,907.78	544,845,105	
103	深房估字 (2016) 138 号	18-07-06	3,795.54	410,727,231	剩余法
104		18-07-08	1,178.41	85,543,669	
105		18-07-10	44.60	3,628,711	
106	深房估字 (2016) 139 号	18-08-10	0.23	21,152	剩余法
107	深房估字 (2016) 104 号	19-01-01	16,157.60	3,745,155,000	剩余法
108		19-01-02	9,098.00	1,440,648,000	
109		19-01-03	10,012.90	1,030,490,000	
110		19-01-05	12,143.18	2,168,800,739	
111		19-01-06	10,413.80	1,086,324,300	
112		19-01-07	8,853.58	554,471,192	

113	深房估字 (2016)105号	19-02-03	7,447.10	127,998,000	剩余法
114		19-02-05	6,673.90	96,970,500	
115		19-02-07	5,516.72	151,532,478	
116		19-02-08	13,258.50	1,196,114,500	
117		19-02-09	9,310.60	758,855,500	
118		19-02-10	13,767.10	1,185,891,060	
119	深房估字 (2016)109号	19-05-01	8,272.66	330,787,880	剩余法
120		19-05-03	8,985.13	615,514,848	
合计			943,236.22	99,146,366,606	

注：

1、因 55%港区置换部分不纳入土地权益分享，在市评估中心出具的 991.46 亿元的基础上扣减 55%港区置换部分对应的新规划估值 66.13 亿元后，得出 19 家持地单位原用地范围对应的新规划总估值 925.33 亿；

2、除上表所列宗地外，其余为新规划下非经营性用地；

3、评估基准日为 2015 年 1 月 1 日。

表2 同致诚及市评估中心出具的前海土地整备原规划条件下的土地咨询报告一览表

金额单位：元

序号	用地主体	同致诚报告编号	市评估中心报告编号	宗地号	土地面积(m ²)	评估中心估价金额	同致诚估价金额	算数平均值	同致诚估价方法	市评估中心估价方法
1	招商局蛇口工业区控股股份有限公司(下称“招商蛇口”)	深同诚评字(2017A)(估)字10QCT第002号	深房估函字(2018)024号	QHX-001	64,736.25	267,174,193	323,681,300	295,427,747	剩余法、基准地价系数修正法	平均地面单价
2				QHX-002	13,488.78	55,669,797	67,443,900	61,556,849		
3		深同诚评字(2017A)(估)字08QCT第019号	深房估函字(2018)025号	QHX-003	50,779.32	383,874,612	395,200,000	389,537,306	剩余法、基准地价系数修正法、收益还原法	平均地面单价
4				QHX-009	56,858.40	429,830,416	544,512,000	487,171,208		
招商蛇口合计					185,862.75	1,136,549,019	1,330,837,200	1,233,693,109		
5	深圳招商供电有限公司(下称“招商供电”)	深同诚评字(2017A)(估)字08QCT第003号	深房估字(2017)201号	T102-0183	3,228.25	1,190,449	4,035,300	2,612,875	基准地价系数修正法	成本法
6				T102-0162	1,228.35	458,739	1,535,400	997,070		
招商供电合计					4,456.60	1,649,188	5,570,700	3,609,944		
7	深圳市南油(集团)有限公司(下称“南油集团”)	深同诚评字(2017A)(估)字08QCT第004号	深房估字(2016)025号	T102-0195	10,649.43	109,253,329	120,352,400	114,802,865	剩余法、收益还原法	剩余法
8			深房估字(2017)070号	T102-0193	48,044.92	127,367,083	158,548,200	142,957,642		收益还原法

9			深房估字 (2017) 071号	T102-0 194	59,954.64	158,819,841	197,850,300	178,335,071		收益还原 法
10			深房估字 (2017) 073号	T102-0 203	29,407.77	77,901,183	97,045,600	87,473,392		收益还原 法
11			深房估字 (2017) 072号	T102-0 200	82,622.35	219,114,472	272,653,800	245,884,136		收益还原 法
12			深房估字 (2017) 074号	T102-0 231	40,466.02	108,327,536	133,537,900	120,932,718		收益还原 法
13			深房估字 (2016) 084号	T102-0 190	12,707.03	90,370,600	100,926,000	95,648,300		剩余法
14			深房估字 (2016) 086号	T102-0 205	27,745.70	196,987,600	219,996,000	208,491,800		剩余法
15			深房估字 (2016) 087号	T102-0 204	20,070.87	142,804,800	159,612,000	151,208,400		剩余法
16			深房估字 (2016) 088号	T102-0 202	89,835.40	634,368,000	699,400,000	666,884,000		剩余法
17			深房估字 (2016) 081号	T102-0 226	48,108.15	339,388,150	374,199,000	356,793,575		剩余法
	南油集团合计				469,612.28	2,204,702,594	2,534,121,200	2,369,411,897		
18	深圳市平欣 汽车有限公	深同诚评字 (2017A) (估)	深房估字 (2016)	T102-0 176	7,723.75	51,933,600	70,902,000	61,417,800	剩余法、基准 地价系数修	剩余法

	司(下称“平欣公司”)	字 08QCT 第 005 号	062 号						正法	
19	深圳市平福汽车有限公司(下称“平福公司”)	深同诚评字(2017A)(估)字 08QCT 第 006 号	深房估字(2016)032 号	T102-0177	6,535.79	43,566,800	59,286,500	51,426,650	剩余法、基准地价系数修正法	剩余法
20	深圳市平盛汽车有限公司(下称“平盛公司”)	深同诚评字(2017A)(估)字 08QCT 第 007 号	深房估字(2016)072 号	T102-0186	7,754.42	64,390,720	93,558,000	78,974,360	剩余法、基准地价系数修正法	剩余法
21	深圳市平旺汽车有限公司(下称“平旺公司”)	深同诚评字(2017A)(估)字 08QCT 第 008 号	深房估字(2016)071 号	T102-0187	8,118.19	67,263,300	97,305,000	82,284,150	剩余法、基准地价系数修正法	剩余法
22	深圳市平驰汽车有限公司(下称“平驰公司”)	深同诚评字(2017A)(估)字 08QCT 第 009 号	深房估字(2016)061 号	T102-0179	7,886.56	69,233,600	103,552,000	86,392,800	剩余法、基准地价系数修正法	剩余法
23	深圳市平道汽车有限公司(下称“平道公司”)	深同诚评字(2017A)(估)字 08QCT 第 010 号	深房估字(2016)064 号	T102-0185	6,848.73	51,928,000	75,350,000	63,639,000	用剩余法、基准地价系数修正法	剩余法
24	深圳市平程汽车有限公司(下称“平程公司”)	深同诚评字(2017A)(估)字 08QCT 第 011 号	深房估字(2016)089 号	T102-0210	32,988.15	153,672,400	173,808,000	163,740,200	剩余法、基准地价系数修正法	剩余法
25	深圳市平睿汽车有限公司(下称“平睿公司”)	深同诚评字(2017A)(估)字 08QCT 第 012 号	深房估字(2016)090 号	T102-0211	48,913.55	227,598,000	257,460,000	242,529,000	剩余法、基准地价系数修正法	剩余法

26	深圳市平源汽车有限公司(下称“平源公司”)	深同诚评字(2017A)(估)字08QCT第013号	深房估字(2016)082号	T102-0217	89,034.56	284,457,800	296,474,000	290,465,900	剩余法、基准地价系数修正法	剩余法
27	深圳市平畅汽车有限公司(下称“平畅公司”)	深同诚评字(2017A)(估)字08QCT第014号	深房估字(2016)034号	T102-0207	34,890.32	320,450,600	428,680,000	374,565,300	剩余法、基准地价系数修正法	剩余法
28	深圳市平裕汽车有限公司(下称“平裕公司”)	深同诚评字(2017A)(估)字08QCT第015号	深房估字(2016)038号	T102-0170	14,268.34	248,822,800	312,260,000	280,541,400	剩余法、基准地价系数修正法	剩余法
29	深圳市平通汽车有限公司(下称“平通公司”)	深同诚评字(2017A)(估)字08QCT第016号	深房估字(2016)023号	T102-0218	30,091.84	1,230,164,971	1,370,520,000	1,300,342,486	剩余法、基准地价系数修正法	剩余法
30			深房估字(2016)024号	T102-0219	28,678.71	1,103,754,612	1,106,328,000	1,105,041,306	剩余法、基准地价系数修正法	剩余法
平通公司合计					58,770.55	2,333,919,583	2,476,848,000	2,405,383,792		
31	深圳市前海平方园区开发有限公司(下称“平方公司”)	深同诚评字(2017A)(估)字08QCT第017号	深房估字(2016)059号	T102-0199	10,543.31	165,187,680	222,432,000	193,809,840	剩余法、基准地价系数修正法	剩余法
32			深房估字(2016)060号	T102-0171	13,479.52	90,595,000	123,892,000	107,243,500		剩余法
33			深房估字(2016)063号	T102-0198	7,486.45	51,330,825	70,927,500	61,129,163		剩余法
34			深房估字(2016)079	T102-0079	15,512.01	86,989,680	95,472,000	91,230,840		剩余法

			066号						
35			深房估字 (2016) 067号	T102-0 172	28,268.72	207,445,600	273,254,000	240,349,800	剩余法
36			深房估函 字(2018) 026号	T102-0 222	7,603.31	64,355,183	84,058,000	74,206,592	平均地面 单价
37			深房估字 (2016) 069号	T102-0 169	40,830.41	255,312,880	282,768,000	269,040,440	剩余法
38			深房估字 (2016) 073号	T102-0 209	24,083.25	170,352,540	216,418,500	193,385,520	剩余法
39			深房估字 (2016) 026号	T102-0 213	5,509.44	38,426,720	55,648,000	47,037,360	剩余法
40			深房估字 (2016) 030号	T102-0 196	8,271.01	64,742,040	90,090,000	77,416,020	剩余法
41			深房估字 (2016) 031号	T102-0 197	13,341.50	100,055,880	133,926,000	116,990,940	剩余法
42			深房估函 字(2018) 026号	T102-0 216	10,986.53	92,991,107	119,514,800	106,252,953	平均地面 单价
43			深房估字 (2016) 035号	T102-0 223	35,608.74	318,334,450	424,872,000	371,603,225	剩余法

44			深房估字 (2016) 036号	T102-0 214	12,445.93	185,165,520	232,034,000	208,599,760		剩余法
45			深房估字 (2016) 037号	T102-0 221	10,866.44	98,073,000	132,940,000	115,506,500		剩余法
46			深房估字 (2016) 065号	T102-0 212	7,970.85	58,159,360	84,336,000	71,247,680		剩余法
47			深房估字 (2016) 070号	T102-0 208	9,009.61	46,785,600	46,818,000	46,801,800		剩余法
48			深房估函 字(2018) 026号	T102-0 188	7,497.63	63,460,706	71,448,000	67,454,353		平均地面 单价
49			深房估字 (2016) 083号	T102-0 225	8,600.70	24,795,180	27,813,000	26,304,090		剩余法
50			深房估函 字(2018) 025号	QHX-0 12	28,544.15	215,784,191	526,880,000	371,332,096		平均地面 单价
	平方公司合计				306,459.51	2,398,343,142	3,315,541,800	2,856,942,471		
51	深圳市招商 蛇口资产管 理有限公司 (下称“蛇 口资管”)	深同诚评字 (2017A)(估) 字08QCT第 018号	深房估字 (2016) 091号	T102-0 224	51,244.39	204,856,300	214,520,000	209,688,150	剩余法、基准 地价系数修 正法	剩余法
52	安通捷码头 仓储服务 (深圳)有	深同诚评字 (2017A)(估) 字10QCT第	深房估字 (2017) 200号	T102-0 167	368,101.55	1,519,198,853	1,840,945,100	1,680,071,976	剩余法、基准 地价系数修 正法	收益还原 法和剩余 法

53	限公司（下称“安通捷码头公司”）	002号	深房估函字（2018）024号	T102-0013	36,202.90	149,413,669	181,014,500	165,214,084		平均地面单价
安通捷码头公司合计					404,304.45	1,668,612,522	2,021,959,600	1,845,286,061		
54	安速捷码头仓储服务（深圳）有限公司（下称“安速捷码头公司”）	深同诚评字（2017A）（估）字10QCT第002号	深房估字（2017）200号	T102-0166	66,579.73	274,782,460	332,977,800	303,880,130	用剩余法、基准地价系数修正法	剩余法与收益还原法
合计					1,812,252.62	11,806,732,428	14,201,011,800	13,003,872,114		

注：

- 1、除上表所列宗地外，其余为原规划下非经营性用地。
- 2、评估基准日为2015年1月1日。

表 3 同致诚出具的前海土地整备涉及 19 家持地公司新规划条件下的土地价值咨询报告（深同诚咨字（2018A）01YQX 第 002 号）

金额单位：元

持地公司	原用地范围对应的新规划总估值
招商蛇口	1,6228,899,802
招商供电	7,921,144
南油集团	33,530,665,578
平欣公司	0
平福公司	0
平盛公司	0
平旺公司	0
平驰公司	206,179,623
平道公司	0
平程公司	796,365,787
平睿公司	4,024,995,196
平源公司	793,484,758
平畅公司	375,770,000
平裕公司	614,553,574
平通公司	4,249,641,653
平方公司	16,351,342,370
蛇口资管	3,877,495,800
安通捷码头公司	8,916,874,081
安速捷码头公司	2,558,961,531
合计	92,533,150,897

注：

1、根据市评估中心出具的前海土地整备新规划土地咨询报告，并按 19 家持地公司原用地范围对应新规划条件下的土地面积占比，计算得出 19 家持地公司原用地范围对应的新规划条件下的土地价值金额；

2、由于技术误差，计算得出 19 家持地公司享有新规划土地价值汇总金额 92,533,150,897 元与市评估中心出具的新规划土地价值总额 92,533,150,522 元相差 375 元，计算各家土地补偿债权金额时相应调减蛇口资管新规划下 15-01-12 地块评估值。