

本报告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
进行股权转让所涉及的深圳市太子湾商
储置业有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

国众联评报字（2025）第 3-0115 号

（共一册，第一册）



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

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 1C 栋

网址：www.gzlchina.com

电话：0755-88832456

邮编：518024

报告日期：二〇二五年四月二十五日

目 录

声 明	1
摘 要	3
资产评估报告正文	5
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况	5
二、评估目的	10
三、评估对象和评估范围	10
四、价值类型	12
五、评估基准日	12
六、评估依据	13
七、评估方法	16
八、评估程序实施过程 and 情况	23
九、评估假设	25
十、评估结论	27
十一、特别事项说明	28
十二、资产评估报告使用限制说明	31
十三、资产评估报告日	31
十四、签名盖章	31
资产评估报告附件	32

声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及资产评估师不承担责任。

三、本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

四、本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

五、本资产评估机构及其资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

七、本资产评估机构及其资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

八、资产评估师已对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

九、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

十、本报告未考虑评估对象及纳入本次评估范围的资产在评估目的实现时尚应承

担的交易所产生费用和税项等可能影响其价值的因素，委托人在使用本报告时，应当仔细考虑税负问题并按照国家有关规定处理。

十一、本资产评估报告未考虑本次申报评估资产抵押、担保等任何限制因素对评估结论的影响。

十二、本次评估以评估基准日有效的价格标准为取价标准，资产评估报告使用人应当根据评估基准日后资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限，在资产实际作价时给予充分考虑，进行相应调整。

招商局蛇口工业区控股股份有限公司拟进行股权转让 所涉及的深圳市太子湾商储置业有限公司 股东全部权益价值 资产评估报告 摘 要

国众联评报字（2025）第 3-0115 号

重 要 提 示

以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

国众联资产评估土地房地产估价有限公司接受招商局蛇口工业区控股股份有限公司和招商局能源运输股份有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对招商局蛇口工业区控股股份有限公司拟进行股权转让所涉及的深圳市太子湾商储置业有限公司股东全部权益在 2024 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要列示如下：

评估目的：因招商局蛇口工业区控股股份有限公司拟进行股权转让事宜，需对上述经济行为所涉及深圳市太子湾商储置业有限公司股东全部权益的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。该经济行为已经招商局集团有限公司《关于招商蛇口协议转让深圳市太子湾商储置业有限公司股权的批复》（招函战略【2025】173 号）文件批准。

评估对象：深圳市太子湾商储置业有限公司股东全部权益价值。

评估范围：深圳市太子湾商储置业有限公司的全部资产及负债，包括流动资产、非流动资产、流动负债和非流动负债。

价值类型：市场价值

评估基准日：2024 年 12 月 31 日

评估方法：资产基础法、收益法

评估结论：本次评估主要采用资产基础法及收益法。资产评估师进行合理性分析

后最终选取资产基础法的评估结论如下：

采用资产基础法对深圳市太子湾商储置业有限公司股东全部权益的市场价值评估值为 71,551.80 万元（人民币大写金额为：柒亿壹仟伍佰伍拾壹万捌仟元整），评估值较账面所有者权益增值 57,950.11 万元，增值率 426.05%。

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效，自评估基准日 2024 年 12 月 31 日起至 2025 年 12 月 30 日止。

报告使用人在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响，并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

招商局蛇口工业区控股股份有限公司拟进行股权转让 所涉及的深圳市太子湾商储置业有限公司 股东全部权益价值 资产评估报告正文

国众联评报字（2025）第 3-0115 号

招商局蛇口工业区控股股份有限公司、招商局能源运输股份有限公司：

国众联资产评估土地房地产估价有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对招商局蛇口工业区控股股份有限公司拟进行股权转让所涉及的深圳市太子湾商储置业有限公司股东全部权益在 2024 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人概况

委托人之一：招商局蛇口工业区控股股份有限公司

名称：招商局蛇口工业区控股股份有限公司

证券代码：001979.SZ

证券简称：招商蛇口

住所：广东省深圳市南山区蛇口太子路 1 号新时代广场

法定代表人：蒋铁峰

注册资本：906,083.6177 万元人民币

企业类型：其他股份有限公司（上市）

成立日期：1992 年 2 月 19 日

经营期限：1992 年 2 月 19 日至无固定期限

统一社会信用代码：914400001000114606

主要经营范围：城区、园区、社区的投资、开发建设和运营；交通运输、工业制造、金融保险、对外贸易、旅游、酒店和其他各类企业的投资和管理；邮轮母港及配

套设施的建设和运营；房地产开发经营；水陆建筑工程；所属企业产品的销售和所需设备、原材料、零配件的供应和销售；举办体育比赛；物业管理；水上运输，码头、仓储服务；科研技术服务；提供与上述业务有关的技术、经营咨询和技术、信息服务。（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）。

委托人之二：招商局能源运输股份有限公司

名称：招商局能源运输股份有限公司

证券代码：601872.SH

证券简称：招商轮船

住所：中国（上海）自由贸易试验区西里路 55 号 9 楼 912A 室

法定代表人：冯波鸣

注册资本：814,380.6353 万人民币

企业类型：股份有限公司（上市、国有控股）

成立日期：2004 年 12 月 31 日

经营期限：2004 年 12 月 31 日至无固定期限

统一社会信用代码：914400001000114606

主要经营范围：国际船舶危险品运输；能源领域投资；航海技术服务；各类船用设备、船舶零部件、电子通讯设备、其他机器设备、办公设备及材料的销售；船舶租赁；提供与上述业务有关的技术咨询和信息服务。（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）被评估单位概况

1. 概况

名称：深圳市太子湾商储置业有限公司

住所：深圳市南山区招商街道五湾社区邮轮大道 5 号太子湾海纳仓（招商积余大厦）1901

法定代表人：刘中流

注册资本：14,000.00 万元人民币

实缴资本：14,000.00 万元人民币

企业类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2015 年 9 月 22 日

经营期限：2015 年 9 月 22 日至无固定期限

统一社会信用代码：91440300358250071J

主要经营范围：在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营。

2. 被评估单位股东及持股比例、股权变更情况

2.1 企业设立

2015 年 9 月 22 日，经深圳市市场监督管理局登记，设立深圳市太子湾商储置业有限公司，深圳市太子湾商储置业有限公司设立时出资总额为人民币 3,000.00 万元，具体出资情况如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资额	占股比例
1	招商局蛇口工业区控股股份有限公司	3,000.00	100.00%
合 计		3,000.00	100.00%

2.2 股权变更

2019 年 9 月 29 日，深圳市太子湾商储置业有限公司股东会同意对深圳市太子湾商储置业有限公司进行增资，增资金额为人民币 11,000.00 万元，增资后具体出资情况如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资额	占股比例
1	招商局蛇口工业区控股股份有限公司	14,000.00	100.00%
合 计		14,000.00	100.00%

2.3 截至评估基准日，被评估单位股东出资及占股比例如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资额	实缴出资额	占股比例
1	招商局蛇口工业区控股股份有限公司	14,000.00	14,000.00	100.00%
合 计		14,000.00	14,000.00	100.00%

3. 近年资产、财务、经营状况

被评估单位近年来的资产状况如下表：

招商局蛇口工业区控股股份有限公司拟进行股权转让所涉及的
深圳市太子湾商储置业有限公司股东全部权益价值资产评估报告

金额单位：人民币万元

项目名称	2021-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2024-12-31
流动资产	791.86	132.49	209.25	31,799.77
非流动资产	30,355.19	36,921.26	36,335.89	33,794.01
其中：投资性房地产	30,326.66	36,581.08	36,228.56	33,794.01
递延所得税资产	28.54	340.18	107.33	0.00
资产总计	31,147.05	37,053.74	36,545.14	65,593.78
流动负债	16,070.43	24,085.92	22,878.77	3,492.09
非流动负债	1,173.87	-	-	48,500.00
负债合计	17,244.29	24,085.92	22,878.77	51,992.09
所有者权益	13,902.76	12,967.82	13,666.37	13,601.69

被评估单位近年来的财务、经营状况如下表：

金额单位：人民币万元

项 目	2021 年度	2022 年度	2023 年度	2024 年度
营业收入	-	672.27	3,535.95	3,189.68
减：营业成本	-	1,673.25	1,777.30	1,905.94
税金及附加	-	13.67	6.94	332.25
管理费用	2.79	4.52	-0.14	-
财务费用	56.90	227.46	820.45	908.84
其他收益	0.08	0.06	-	-
营业利润	-59.61	-1,246.57	931.40	42.64
利润总额	-59.61	-1,246.57	931.40	42.64
减：所得税	-13.05	-311.64	232.85	107.33
净利润	-46.57	-934.93	698.55	-64.69

注：表中2021年、2022年、2023年数据已经德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）审计并分别出具德师报（审）字（22）第P01422号、德师报（审）字（23）第P02230号和德师报（审）字（24）第P02592号无保留意见审计报告，2024年数据已经毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具毕马威华振审字第2500687号无保留意见审计报告。

4. 主要会计政策

4.1 会计期间

被评估单位的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。被评估单位会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

4.2 营业周期

正常营业周期是指被评估单位从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。被评估单位以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

4.3 记账本位币

人民币为被评估单位及境内子公司经营所处的主要经济环境中的货币，被评估单位及境内子公司以人民币为记账本位币。被评估单位编制财务报表时所采用的货币为人民币。

4.4 税项

截至评估基准日，被评估单位主要税种及税率如下表所示：

税 种	计税依据	税率
企业所得税	应纳税所得额	25%
增值税	适用一般计税方法，应纳增值税额为销项税额扣除可抵扣进项税后的余额，销项税额按销售收入和相应税率计算；适用简易计税方法，计税依据为应税行为收入	房地产销售、物业出租一般计税方法 9% 简易计税方法 5%、1.5% 物业管理、广告、装卸搬运、仓储等服务 6%
城市维护建设税	已交增值税额	1%-7%
教育费附加	已交增值税额	3%
地方教育费附加	已交增值税额	2%
土地增值税	房地产销售收入-扣除项目金额	超率累进税率30%-60%
房产税	房屋原值的70%	1.2%

5. 委托人和被评估单位之间的关系

委托人之一为被评估单位控股股东，持股比例 100%；委托人之二为本次股权交易拟接收方，委托人之一和委托人之二为同一集团底下的控股子公司。

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告仅供招商局蛇口工业区控股股份有限公司、招商局能源运输股份有限公司和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

因招商局蛇口工业区控股股份有限公司拟进行股权转让事宜，需对上述经济行为所涉及深圳市太子湾商储置业有限公司股东全部权益的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。该经济行为已经招商局集团有限公司《关于招商蛇口协议转让深圳市太子湾商储置业有限公司股权的批复》（招函战略【2025】173号）文件批准。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为深圳市太子湾商储置业有限公司的股东全部权益价值。

所有者权益账面金额 13,601.69 万元，股权无质押、冻结等法律权属情况。

（二）评估范围

评估范围为深圳市太子湾商储置业有限公司的全部资产及负债。评估基准日，评估范围内的资产包括流动资产、投资性房地产等，资产总额账面价值 65,593.78 万元；负债包括流动负债和非流动负债，负债总额账面价值 51,992.09 万元；所有者权益账面价值 13,601.69 万元。评估前账面价值已经毕马威华振会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了毕马威华振审字第 2500687 号的无保留意见审计报告。资产评估申报汇总表如下：

资产评估申报汇总表

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值
1	流动资产	31,799.77
2	其中：货币资金	31,748.54
3	预付款项	2.80
4	其他流动资产	48.43
5	非流动资产	33,794.01
6	其中：投资性房地产	33,794.01
7	资产合计	65,593.78
8	流动负债	3,492.09
9	其中：应付账款	1,607.65
10	预收款项	45.09
11	其他应付款	296.10
12	一年内到期的非流动负债	1,541.04
13	其他流动负债	2.20
14	非流动负债	48,500.00
15	其中：长期借款	48,500.00
16	负债合计	51,992.09
17	股东全部权益（所有者权益）	13,601.69

委托人和被评估单位承诺具体评估对象和范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致、不重不漏，以被评估单位提供的资产评估申报表为准。

（三）评估范围主要资产情况

本次评估范围中的主要资产为银行存款和投资性房地产。

1. 银行存款

银行存款账面值 317,485,354.46 元。主要为企业存入招商银行股份有限公司的活期存款以及存入招商蛇口结算中心的存款，账户存款均为人民币存款。

2. 投资性房地产

本次待估的投资性房地产为深圳市太子湾商储置业有限公司所属招商积余大厦，根据《不动产权证书》（证号：粤（2022）深圳市 不动产权第 0121387 号），该栋房屋权利人为深圳市太子湾商储置业有限公司，共有情况为单独所有，房屋证载用途仓库、配套，实际用途为办公，证载总建筑面积为 33,120.26 平方米，竣工日期为 2020 年 12 月 31 日。招商积余大厦所在土地宗地号为 K202-0022，宗地面积 6,213.46 平方米，土地用途为仓储用地，土地使用期限 50 年，从 2016 年 8 月 8 日至 2066 年 8 月 7 日止，地权属来源为出让，性质为商品房，限整体转让。另根据《深圳市经营性停车场许可证》（深交许（南山）[2024]T1113 号）及《深圳市房屋建筑面积测绘报告》（深测房（竣）SZDJ2020067 号），招商积余大厦地下停车位建筑面积为 8,756.22 平方米，停车位数量为 175 个，根据《深圳市司法局关于市七届人大四次会议第 20230542 号建议答复的函》，规划和自然资源部门对地下车位、车库不收取地价、不计算容积率，后将其作为地下核增建筑面积，相关法律法规未作规定、土地出让合同也未作约定，故地下停车位无需办理产权证。于评估基准日，招商积余大厦已办理抵押登记。

招商积余大厦位于深圳市南山区太子湾大道与蛇口港站前路交汇处东南侧太子湾海纳仓。位于南山区蛇口片区，片区内有太子湾云玺大厦、太子湾商贸大厦、太子湾商务广场等物业，产业集聚度高，物业周边有广州银行、广东南粤银行、新世界文化购物坊、K11 购物艺术中心等商服配套设施；有 22 路、204 路、226 路、226 路快线、M105 路等多路公交往返经过周边站点，邻近深圳地铁 12 号线太子湾站及蛇口邮轮中心，交通便利。

（四）企业申报的表外资产的类型、数量

企业未申报账外资产。

(五) 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额(或者评估值)

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值系引用毕马威华振会计师事务所(特殊普通合伙)所的审计结果。除此之外,未引用其他机构报告内容。

四、价值类型

1. 价值类型及其选取:资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值(投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等)两种类型。经评估人员与委托人充分沟通后,根据本项目的评估目的、评估对象的具体状况及评估资料的收集情况等相关条件,选取适宜的价值类型,并与委托人就本次评估的价值类型达成了一致意见,最终选定市场价值作为本评估报告的评估结论的价值类型。

2. 市场价值的定义:本评估报告所称市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下,评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

3. 选择价值类型的理由:从评估目的看:本次评估目的为招商局蛇口工业区控股股份有限公司拟进行股权转让,本次评估系为该经济行为提供价值参考,是一个正常的市场经济行为,按市场价值交易一般较能为交易各方所接受;

从市场条件看:随着资本市场的进一步发展,股权转让将日趋频繁,按市场价值进行交易已为越来越多的投资者所接受;

从价值类型的选择与评估假设的相关性看:本次评估的评估假设是立足于模拟一个完全公开和充分竞争的市场而设定的,即设定评估假设条件的目的在于排除非市场因素和非正常因素对评估结论的影响,与本次评估的价值类型相关;

从价值类型选择惯例看:一般评估目的情况下,当对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求时,应当选择市场价值作为评估结论的价值类型。

本报告所称“评估价值”,是指所约定的评估范围与评估对象在本报告遵循的评估原则,基于一定的评估假设和前提条件下,按照本报告所述程序、方法和价值类型,仅为本报告约定评估目的服务而提出的评估意见。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为2024年12月31日。评估基准日由委托人确定,确定的

理由是评估基准日与评估目的实现日比较接近，同时又为会计期末，本次评估以评估基准日有效的价格标准为取价标准。

六、评估依据

（一）经济行为依据

1. 《关于招商蛇口协议转让深圳市太子湾商储置业有限公司股权的批复》（招函战略【2025】173号）。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

2. 《中华人民共和国公司法》（2023年12月29日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修订）；

3. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；

4. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；

5. 《中华人民共和国证券法》（2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订）；

6. 《中华人民共和国企业所得税法》（2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修正）；

7. 《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修订）；

8. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修订）；

9. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号，2020年11月29日修订）；

10. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第378号，2019年3月2日第二次修订）；

11. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号）；

12. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会第

12 号)；

13. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第 32 号）；

14. 《国有资产评估管理办法施行细则》（国资办发〔1992〕36 号）；

15. 《国务院办公厅转发财政部关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》（国办发〔2001〕102 号）；

16. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第 14 号）；

17. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权〔2006〕274 号）；

18. 《上市公司国有股权监督管理办法》（国务院国有资产监督管理委员会、财政部、中国证券监督管理委员会令第 36 号）；

19. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权〔2009〕941 号）；

20. 《中央企业资产评估项目核准工作指引》（国资发产权〔2010〕71 号）；

21. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权〔2013〕64 号）；

22. 《关于企业国有资产交易流转有关事项的通知》（国资发产权规〔2022〕39 号）；

23. 《关于优化中央企业资产评估管理有关事项的通知》（国资发产权规〔2024〕8 号）；

24. 《企业会计准则——基本准则》（2014 年 7 月 23 日，根据中华人民共和国财政部令第 76 号《财政部关于修改〈企业会计准则——基本准则〉的决定》修订）；

25. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第 134 号，2017 年 11 月 19 日第二次修订）；

26. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（2011 年 10 月 28 日财政部令第 65 号第二次修改）；

27. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号）；

28. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）；

29. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32 号）；

30. 其他与资产评估有关的法律法规。

(三) 评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）；
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
7. 《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》（中评协〔2017〕35号）；
8. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
9. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38号）；
10. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
11. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
12. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
13. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
14. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
15. 《投资性房地产评估指导意见》（中评协〔2017〕53号）；
16. 《资产评估准则术语 2020》（中评协〔2020〕31号）。

(四) 权属依据

1. 营业执照；
2. 国有土地使用权出让合同；
3. 不动产权证书；
4. 其他权属证明文件。

(五) 取价依据

1. 企业提交的财务会计、经营资料及毕马威华振会计师事务所(特殊普通合伙)出具的审计报告（报告号为毕马威华振审字第 2500687 号）；
2. 国家国库券利率、银行存贷款利率等价格资料；
3. 《资产评估常用数据与参数手册》；
4. 《房屋租赁协议》；

5. 企业提供的以前年度的财务报表、审计报告；
6. 企业有关部门提供的未来年度经营计划；
7. Wind 资讯金融终端等；
8. 国债、银行存贷款利率等价格资料；
9. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
10. 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料及价格信息资料，以及我公司收集的有关询价资料和取价参数资料等。

（六）其他参考依据

1. 《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)；
2. 《房屋完损等级评定标准》(1985 年)；
3. 被评估单位提供的资产清单和资产评估申报表；
4. 《资产评估专家指引第 8 号——资产评估中的核查验证》（中评协（2019）39 号）；
5. 《资产评估专家指引第 12 号——收益法评估企业价值中折现率的测算》；
6. 《监管规则适用指引——评估类第 1 号》
7. 其他参考资料等。

七、评估方法

（一）评估方法介绍

企业价值资产评估方法主要包括市场法、收益法和资产基础法。

1. 市场法是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。

2. 收益法是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。

3. 资产基础法是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

（二）评估方法选择

1. 对于市场法的应用分析

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力

强的特点。由于目前国内资本市场缺乏与被评估企业类似或相近的可比上市公司；非上市公司的股权交易市场不发达且交易信息不公开，缺乏或难以取得类似企业相对完整的股权交易案例，故本次评估不宜采用市场法评估。

2. 对于收益法的应用分析

评估人员从企业总体情况、本次评估目的、企业财务报表分析和收益法参数的可选取性四个方面对本评估项目能否采用收益法作出适用性判断。

2.1 总体情况判断

2.1.1 被评估资产是经营性资产，产权明确并保持完好，企业具备持续经营条件。

2.1.2 被评估资产是能够用货币衡量其未来收益的资产，表现为企业营业收入能够以货币计量的方式流入，相匹配的成本费用能够以货币计量的方式流出，其他经济利益的流入流出也能够以货币计量，因此企业整体资产的获利能力所带来的预期收益能够用货币衡量。

2.1.3 被评估资产承担的风险能够用货币衡量。企业的风险主要有行业风险、经营风险和财务风险，这些风险都能够用货币衡量。

2.2 评估目的判断

本次评估目的是为委托人拟进行股权转让提供价值参考，要对深圳市太子湾商储置业有限公司股东全部权益的市场价值予以客观、真实地反映，不能局限于对各单项资产价值予以简单加总，还要综合体现企业经营规模、行业地位、成熟的管理模式所蕴含的整体价值，即把企业作为一个有机整体，以整体的获利能力来体现股东权益价值。

2.3 财务资料判断

企业具有较为完整的财务会计核算资料，企业经营正常、管理完善，会计报表经过审计机构审计认定，企业获利能力是可以合理预期的。

2.4 收益法参数的可选取判断

目前国内资本市场已经有了长足的发展，相关贝塔系数、无风险报酬率、市场风险报酬等资料能够较为方便地取得，采用收益法评估的外部条件较成熟，同时采用收益法评估也符合国际惯例。

综合以上四方面因素的分析，评估人员认为本次评估项目在理论上和操作上可以采用收益法。

3. 对于资产基础法的应用分析

对于有形资产而言，资产基础法以账面值为基础，只要账面值记录准确，使用资产基础法进行评估相对容易准确，由于资产基础法是以资产负债表为基础，从资产成本的角度出发，以各单项资产及负债的市场价值替代其历史成本，并在各单项资产评估值加和的基础上扣减负债评估值，从而得到企业股东权益的价值。

被评估单位评估基准日资产负债表内及表外各项资产、负债可以被识别，并可以用适当的方法单独进行评估，本次评估项目可以采用资产基础法。

评估人员通过对企业财务状况、持续经营能力、发展前景等进行综合分析后，最终确定采用收益法与资产基础法作为本项目的评估方法，然后对两种方法评估结果进行对比分析，合理确定评估值。

（三）对于所采用的评估方法的介绍

§ 对于资产基础法的介绍

1. 流动资产和其他资产的评估方法

1.1 货币资金为银行存款。对银行存款进行函证，检查银行对账单和银行存款余额调节表。货币资金经核对无误后，以经核实后的账面价值确认评估价值。

1.2 各种应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值；各种预付账款在核实无误的基础上，根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。

1.3 其他流动资产

其他流动资产为待抵扣进项税费和预交税金。评估人员查阅了相关凭证，核实其他流动资产发生额，根据核实后的金额确定评估值。

2. 非流动资产的评估方法

2.1 投资性房地产

2.1.1 评估方法适用性分析

投资性房地产评估中通常有三种方法，即成本法、市场比较法和收益法。

进行投资性房地产评估时，要根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。市场法适用于同类房地产交易实例较多的评估；收益法适用于有收益或潜在收益的房地产评估；成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用市场法、收益法进

行评估的情况下的房地产评估。

2.1.1.1 市场法适用性分析

市场法遵循替代原理，以市场成交价格为导向。是指将待估房地产与在市场上已有交易案例的资产进行比较以确定待估房地产价值的评估思路。

经调查，深圳市办公房地产市场发育健全、公开透明，在待估房地产同一供求圈内，同类交易案例较多，市场较发达，故对待估房地产宜采用市场法进行评估。

2.1.1.2 收益法适用性分析

收益法遵循预期原理，以预期未来收益为导向。是指通过将被待估房地产预期收益资本化或折现以确定待估房地产价值的评估思路。

待估房地产用途为办公，且大部分已出租，属于收益性物业；且待估房地产所在区域办公物业租赁活跃，类似的办公房地产租赁案例较易收集，因此，宜采用收益法进行评估。

2.1.1.3 成本法适用性分析

成本法以生产费用价值论、重新开发建筑成本为导向。是指求取待估房地产在评估基准日的重置价格或重建价格，扣除折旧，以此估算待估房地产的客观合理价格或价值的方法。

成本法是以开发房地产所需耗费的各项费用之和为主要依据，从成本的角度估算物业的价值，与区位、权益影响不大，而本次待估房地产位于深圳市南山区蛇口片区，待估房地产市场价值及收益价值远远高于其重置成本，因此待估房地产不适宜采用成本法进行评估。

2.1.2 评估方法选择

本次评估采用市场法、收益法对待估房地产进行测算，计算待估房地产市场价值。

2.1.2.1 市场法

市场法是指将待估房地产与在评估基准日近期发生过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当修正，以此估算待估房地产的客观合理价格或价值的方法。

待估房地产市场价格=可比实例市场价格×用途修正系数×交易日期修正系数×交易情况修正系数×交易方式修正系数×区位状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数

2.1.2.2 收益法

收益法是预计待估房地产未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到评估时点后累加，以此估算待估房地产的客观合理价格或价值的方法。其计算公式为：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+r)^i} + \frac{A_{n+1}}{(r-g) \times (1+r)^n} \times \left[1 - \left(\frac{1+g}{1+r} \right)^{m-n} \right]$$

其中：V —— 房地产价值 A_i —— 第 i 年的净收益
r —— 资本化率（%） n —— 本次评估取 10 年
g —— 净收益递增率（%） m —— 收益期（年）

3. 负债的评估方法

各类负债在清查核实的基础上，根据评估目的实现后的被评估企业实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。对于负债中并非实际需要承担的负债项目，按零值计算。

§ 对于收益法的介绍：

收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值的评估。现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型，并根据企业未来经营模式、资本结构、资产使用状况以及未来收益的发展趋势等，恰当选择现金流折现模型。由于本次评估对象是被评估单位的股东全部权益价值，因此适用于现金流量折现法（DCF）。

1. 评估模型选择

考虑被评估单位成立时间长短、资本结构和历史经营情况，尤其是未来经营模式、收益稳定性和发展趋势、资本结构预计变化，资产使用状况等，我们采用股权自由现金流折现模型评估。

2. 评估基本思路

根据本次尽职调查情况以及被评估单位的资产构成和主营业务特点，本次评估是以被评估单位的单体报表口径评估其权益资本价值，基本思路是：

（1）对纳入报表范围的资产区分经营性资产、溢余资产、非经营性资产和负债，并调整为与之对应的报表。溢余资产、非经营性资产和负债包括基准日存在的非日常

经营所需货币资金，企业非经营性活动产生的往来款等流动资产或负债，非经营性的对外投资，呆滞或闲置设备等非流动资产或负债；

(2) 对纳入经营性资产相应报表范围的资产和主营业务，按照基准日前后经营状况的变化趋势和业务类型等分别估算预期收益，并折现得到经营性资产的价值；

(3) 对不纳入经营性资产报表范围，在预期收益估算中未予考虑的溢余资产、非经营性资产和负债，单独评估其价值；

(4) 由上述各项资产和负债价值的加和，得出被评估单位的股东全部权益价值。

3. 评估计算公式

本次评估基本计算公式为：

$$B=P+C$$

式中：P：被评估单位的经营性资产价值；

$$P=\sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{n+1}}{r(1+r)^n}$$

式中：R_i：评估对象在预测期内第 i 年的预期收益；预测期是指被评估单位从评估基准日至达到经营收益相对稳定的时间。

R_{n+1}：评估对象在预测期满后第 1 年的预期收益；

r：折现率；

n：评估对象的未来经营期；

C：被评估单位基准日存在的溢余和非经营性资产（负债）的价值；

$$C=C_1+C_2$$

式中：C₁：基准日流动类溢余或非经营性资产（负债）价值；

C₂：基准日非流动类溢余或非经营性资产（负债）价值；

4. 应用收益法时的主要参数选取

(1) 预期收益指标和实现收益时点

根据被评估单位的具体情况，使用股权自由现金流量作为经营性资产的预期收益指标。

股权自由现金流量=净利润+折旧与摊销-资本性支出-净营运资金变动+付息债务净增加

股权自由现金流量在每个年度内均匀实现，分布在整個期间内，设定在的每期的

期中。

(2) 预测期

为合理地预测被评估单位未来年度营业收入及收益的变化规律及其趋势，应选择可进行预测的尽可能长的预测期。根据被评估单位收入成本结构、财务状况、资本结构、资本性支出、投资收益和风险水平等综合分析的基础上，结合宏观政策、行业周期，管理层对未来业务发展规划和市场发展前景预测，所在行业现状和发展前景。预测期取自评估基准日至 2066 年 8 月。

(3) 预期收益的收益期

现金流量的持续年数应当等于企业的寿命，企业的寿命是不确定的，通常采用持续经营假设。由于本次评估收益主要来源于公司自持房地产物业未来的经营收入，由于国有土地有年期限限制，因此根据被评估单位提供的《不动产权证书》粤（2022）深圳市不动产权第 0121387 号上记载的土地使用年限，本次评估采用有限年期作为收益期，收益期按土地使用年限确定，为 2016 年 8 月至 2066 年 8 月。根据被评估单位的经营计划进行预算，并在收益期末进行清算。

(4) 预期收益终止时的清算价值

由于国有土地有年期限限制，其股东权益预期收益持续至土地使用年期期满。被评估单位在预期收益期满后的清算价值预测值是通过设定被评估单位在经营期满后有序清算，预测经过预期收益持续时间完成后清算时点下被评估单位的资产、负债，并计算其可回收的营运资金和固定资产价值来确定。

(5) 折现率

由于评估模型采用股权自由现金流折现模型，按照预期收益额与折现率口径统一的原则，折现率 r 选取资本资产定价模型（CAPM）计算确定。则：

$$r_e = r_f + \beta_e \times \text{MRP} + \varepsilon$$

式中： r_f ：无风险报酬率；

MRP：市场风险溢价；

ε ：评估对象的特性风险调整系数；

β_e ：评估对象权益资本的预期市场风险系数；

$$\beta_e = \beta_u \times (1 + (1 - t) \times \frac{D}{E})$$

β_u : 可比公司的无杠杆市场风险系数;

$$\beta_u = \frac{\beta_i}{1 + (1 - t) \frac{D_i}{E_i}}$$

β_i : 可比公司股票的预期市场平均风险系数。

5. 溢余资产价值确定

溢余资产是指与被评估企业收益无直接关系的, 超过被评估企业经营所需的多余资产。经分析, 被评估单位的溢余资产及相关负债主要为货币资金。溢余资产及相关负债主要采用成本法评估。

6. 非经营性资产价值确定

非经营性资产是指与被评估单位收益无直接关系的, 不产生效益并扣除非经营性负债后的资产。经分析, 被评估单位于评估基准日有其他流动资产、应付账款和应付利息。

八、评估程序实施过程 and 情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则, 依据国家有关部门相关法律法规和规范化要求, 按照资产评估委托合同约定的事项, 国众联资产评估土地房地产估价有限公司已实施了对委托人提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核, 按被评估单位提交的资产清单, 对相关资产进行了必要的产权查验、实地察看与核对, 进行了必要的市场调查和交易价格的比较, 以及我们认为有必要实施的其他资产评估程序。资产评估的详细过程如下:

(一) 评估准备阶段

1. 接受招商局蛇口工业区控股股份有限公司和招商局能源运输股份有限公司的委托后, 我公司即确定了有关的资产评估人员并与委托人及被评估单位相关工作人员就本项目的评估目的、评估基准日、评估范围、委托评估主要资产的特点等影响资产评估计划的问题进行了认真的讨论。

2. 根据委估资产的具体特点, 制定评估综合计划和程序计划, 确定重要的评估对象、评估程序及主要评估方法。

3. 根据委托评估资产特点将评估人员分为流动资产评估组、房产评估组, 各小组分别负责对被评估单位申报的资产进行清查和评估。

（二）资产清查阶段

1. 资产评估申报明细表的填报

根据委托评估资产特点，有针对性地指导被评估单位进行资产清查和填报资产评估申报明细表。

2. 评估对象真实性和合法性的查证

根据被评估单位提供的资产评估申报明细表，评估人员到实物存放现场逐项进行清查和核实，以确定其客观存在；查阅、收集委估资产的权属证明文件，包括合同、发票等资料，以核实其法律权属的合法性；

3. 账面价值构成的调查

根据被评估单位的资产特点，查阅企业有关会计凭证和会计账簿及决算资料，了解企业申报评估的资产价值构成情况。

4. 评估资料的收集

向被评估单位提交与本次评估相关的资料清单，指导企业进行资料收集和准备。

5. 深入了解企业的、管理和经营情况，如：人力配备、管理体制和管理方针、财务计划和经营计划等；对企业以前年度的财务资料进行分析，并对经营状况及发展计划进行分析。

（三）评定估算阶段

1. 各专业组评估人员在被评估单位专业技术人员的配合下，分别到实物存放现场对各项实物资产进行勘察和清点，具体情况如下：

评估人员在企业有关人员的配合下，对实物资产进行现场勘察，并查阅其相关的运行记录、大修记录，填写房屋现场鉴定作业表，与企业房屋管理人员进行交流，了解设备、房屋管理制度、维修制度以及利用状况。

2. 各专业组评估人员分别进行市场调查，广泛收集与评估对象有关的市场交易价格信息，对所收集信息资料进行归类整理和全面分析。

3. 在企业提供的未来收益预测基础上，收集宏观经济数据、行业相关数据、结合企业自身产品生产能力，市场销售状况、企业管理水平及发展规划分析预测的合理性。

4. 根据资本资产定价模型（CAPM）确定资本化率，并分析资本化率的合理性。

5. 对未来年期的收益按选定资本化率进行折现，得出资产现值。

6. 根据评估工作情况，得出初步结果，确认无重评、漏评事项，分析意见，修改

完善。

（四）评估汇总、提交报告阶段

将各专业组对各个评估对象的评估结果汇总，组织有关人员对两种方法进行合理分析，最终确定其中一种方法的结果作为本次评估结论。

按照我公司资产评估规范化要求，组织各专业组成员编制相关资产的评估技术说明并撰写资产评估报告。评估结果、资产评估报告、评估技术说明按我公司规定程序在项目负责人和部门内部审核的基础上提交质量监管部审核，再根据质量监管部反馈的意见进行进一步的修订，最后出具正式报告并提交委托人。

九、评估假设

（一）基本假设

1. 公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件，以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定说明或限定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的。

2. 持续使用假设：该假设首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用的资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。持续使用假设既说明了被评估资产所面临的市场条件或市场环境，同时又着重说明了资产的存续状态。具体包括在用续用；转用续用；移地续用。在用续用指的是处于使用中的被评估资产在产权发生变动或资产业务发生后，将按其现行正在使用的用途及方式继续使用下去。转用续用指的是被评估资产将在产权发生变动后或资产业务发生后，改变资产现时的使用用途，调换新的用途继续使用下去。移地续用指的是被评估资产将在产权发生变动后或资产业务发生后，改变资产现在的空间位置，转移到其他空间位置上继续使用。本次假设被评估单位使用方式为在用续用。

3. 持续经营假设：持续经营假设是被评估单位在评估目的经济行为实现后，仍将按照原有的经营目的、经营方式、管理水平、财务结构，以及所处行业状况及市场状况下，在评估预计的收益期内持续经营，并在收益期结束后进行模拟清算回收。

4. 交易假设：即假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估

资产的交易条件等模拟市场进行评估。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

（二）一般假设

1. 国家对被评估单位所处行业的有关法律法规和政策在预期无重大变化；
2. 社会经济环境及经济发展除社会公众已知变化外，在预期无其他重大变化；
3. 国家现行银行信贷利率、外汇汇率的变动能保持在合理范围内；
4. 国家目前的税收制度除社会公众已知变化外，无其他重大变化；
5. 无其他人力不可抗拒及不可预测因素的重大不利影响；
6. 被评估单位会计政策与核算方法基准日后无重大变化；
7. 股权自由现金流在每个预测期间均匀产生；
8. 本次评估测算各项参数取值均未考虑通货膨胀因素，价格均为不变价；
9. 被评估单位提供给评估师的未来发展规划及经营数据在未来经营中能如期实现；
10. 被评估单位的经营模式没有发生重大变化。

（三）特殊假设

1. 对于本次评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项（包括其权属或负担性限制），本公司按准则要求进行一般性的调查。除在工作报告中已有揭示以外，假定评估过程中所评资产的权属为良好的和可在市场上进行交易的；同时也不涉及任何留置权、地役权，没有受侵犯或无其他负担性限制的。

2. 对于本评估报告中全部或部分价值评估结论所依据而由委托人及其他各方提供的信息资料，本公司只是按照评估程序进行了独立审查。但对这些信息资料的真实性、准确性不做任何保证。

3. 对于本评估报告中价值估算所依据的资产使用方所需由有关地方、国家政府机构、私人组织或团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律或行政性授权文件假定已经或可以随时获得或更新。

4. 我们对价值的估算是根据评估基准日本地货币购买力作出的。

5. 假设深圳市太子湾商储置业有限公司对所有有关的资产所做的一切改良是遵守所有相关法律条款和有关上级主管机构在其他法律、规划或工程方面的规定的。

6. 本评估报告中的估算是假定所有重要的及潜在的可能影响价值分析的因素都

已在我们与被评估单位之间充分揭示的前提下做出的。

本次评估结果仅在满足上述评估假设条件的情况下成立，若本次评估中遵循的评估假设条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

此次评估采用资产基础法及收益法。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

（一）资产基础法评估结果

在评估基准日 2024 年 12 月 31 日资产总额账面值 65,593.78 万元，评估值 123,543.89 万元，评估增值 57,950.11 万元，增值率 88.35%；

负债总额账面值 51,992.09 万元，评估值 51,992.09 万元，评估值与账面值无差异；

所有者权益账面值 13,601.69 万元，评估值 71,551.80 万元，评估增值 57,950.11 万元，增值率 426.05%。

评估结果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：2024 年 12 月 31 日

被评估单位： 深圳市太子湾商储置业有限公司

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	31,799.77	31,799.77	-	-
非流动资产	2	33,794.01	91,744.12	57,950.11	171.48
其中：投资性房地产	3	33,794.01	91,744.12	57,950.11	171.48
资产总计	4	65,593.78	123,543.89	57,950.11	88.35
流动负债	5	3,492.09	3,492.09	-	-
非流动负债	6	48,500.00	48,500.00	-	-
负债合计	7	51,992.09	51,992.09	-	-
所有者权益	8	13,601.69	71,551.80	57,950.11	426.05

（二）收益法评估结果

采用收益法对深圳市太子湾商储置业有限公司的股东全部权益价值的评估值为 56,681.14 万元，评估值较账面所有者权益评估增值 43,079.45 万元，增值率 316.72%。

（三）对评估结果选取的说明

收益法与资产基础法评估结果差异额为 14,870.66 万元，差异率为 20.78%，差异的主要原因：

资产基础法评估是以企业在评估基准日客观存在的资产和负债为基础，采用适当的方法逐一进行评估后得出的评估结果，反映的是对资产的投入所耗费的社会必要劳动(购建成本)，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化；收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的经营能力(获利能力)的大小，这种获利能力通常将受到宏观经济、政府控制、企业经营管理以及资产的有效使用等多种条件的影响。

收益法是在分析考虑了被评估单位竞争实力、盈利能力、未来发展潜力等各项因素的基础上将其未来预期收益折现后得到被评估单位的股东权益价值。但收益法在运用过程中主要是根据公司历史财务资料及结合公司长远规划进行分析、判断、预测，存在着较多的假设前提，在现阶段政府持续加强行业宏观调控的背景下，房地产经营企业面临的市场风险、房地产政策变动、金融利率政策等变动风险较大，结合深圳市太子湾商储置业有限公司的实际情况及本次评估目的，我们认为资产基础法评估结果更能客观地反映本次评估目的下股东全部权益价值。

综上所述，本次评估采用资产基础法的评估结果。

深圳市太子湾商储置业有限公司股东全部权益价值为 71,551.80 万元，人民币大写金额为：柒亿壹仟伍佰伍拾壹万捌仟元整。

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效，自评估基准日 2024 年 12 月 31 日起至 2025 年 12 月 30 日止。

(四)评估增减值原因分析：

& 资产基础法

1.投资性房地产

投资性房地产房地合一账面值为 33,794.01 万元，评估价值为 91,744.12 万元，评估增值 57,950.11 万元，房地合一评估增值率为 171.48%，房地合一评估值较账面值增值主要原因在于：该房屋建筑物是以建造成本、安装成本、装修成本入账，且经过一定年期的折旧，而其所在区域同类房地产交易活跃，建成后市场交易价格高于建造成本价格。

& 收益法

采用收益法对深圳市太子湾商储置业有限公司的股东全部权益价值的评估值为

56,681.14 万元，评估值账面净资产评估增值 43,079.45 万元，增值率 316.72%。评估增值的原因：评估对象的账面价值体现按照会计政策核算方法形成的股东全部权益的历史成本价值，采用收益法计算的股东全部权益价值，体现企业未来持续经营的整体获利能力的完整价值体系，其中包含了账外潜在资源、资产价值，如：企业经营管理价值、客户资源价值、人力资源价值及无法归集、列示的其他无形资产等潜在资源、资产价值，而该等资源、资产价值是无法采用会计政策可靠计量的。从而导致收益法评估增值。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项，提请报告使用人予以关注：

（一）关于引用其他机构出具报告结论的情况特别说明

1. 本次评估报告引用由毕马威华振会计师事务所（特殊普通合伙）于 2025 年 2 月 28 日出具的毕马威华振审字第 2500687 号的审计结论。

（二）关于评估程序受到限制的情形特别说明

本次评估中资产评估师未对各种建、构筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，房屋、构筑物评估结论是在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过现场调查判断得出的。

（三）关于评估基准日存在的法律、经济等未决事项特别说明

截至评估基准日，被评估单位深圳市太子湾商储置业有限公司向招商银行股份有限公司深圳分行借款 50,000.00 万元，对应借款合同编号：755HT240822T000578，借款期限自 2024 年 9 月 26 日至 2039 年 9 月 25 日，评估基准日相应利率为 2.55%。该合同的借款条件为抵押借款和质押借款，分别跟招商银行股份有限公司深圳分行签订编号为 755HT240822T00057801 的抵押合同，抵押物为广东省深圳市南山区太子湾大道与蛇口港站前路交汇处东南侧太子湾海纳仓（即招商积余大厦），质押合同编号为 755HT240822T00057802，质押内容为广东省深圳市南山区太子湾大道与蛇口港站前路交汇处东南侧太子湾海纳仓对应的全部经营收入。本次评估未考虑资产质押跟抵押对评估值的影响，提请报告使用者注意。

（四）关于评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项特别说明

评估基准日后至评估报告有效期内，若被评估资产数量及作价标准发生重大变化，并对评估结论产生影响时，不能直接使用本评估结论，需对评估结论进行调整或重新评估。我们不对评估基准日以后被评估资产价值发生的重大变化承担责任。

（五）关于本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形特别说明

本次资产评估对应的经济行为中，未发现有可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

（六）其他需要说明的事项

1. 对被评估单位存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

2. 由委托人和被评估单位提供的与评估相关的经济行为文件、会计凭证、资产明细及其他有关资料是编制本报告的基础。根据中国资产评估协会《资产评估对象法律权属指导意见》，被评估单位和相关当事人应当提供评估对象法律权属等资料，并对所提供的评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任；资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对评估对象的权属提供任何保证，对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师执业范围。

3. 本评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价格。本报告未考虑特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的公开市场假设等发生变化时，评估结果一般会失效。

4. 本报告未考虑评估对象及纳入本次评估范围的资产在评估目的实现时尚应承担的交易所产生费用和税项等可能影响其价值的因素，也未对各类资产的评估增、减值额作任何纳税考虑；委托人在使用本报告时，应当仔细考虑税负问题并按照国家有关规定处理。

5. 本次评估的股权价值没有考虑控股权溢价及缺乏控制权折价，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。

6. 本资产评估报告中，所有以万元为金额单位的表格或者文字表述，如存在总计数与各分项数值之和出现尾差，均为四舍五入原因造成。

以上事项可能会对评估结论产生影响，提请报告使用人应予以特别关注。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途、只能由资产评估报告载明的资产评估报告使用人使用；

（二）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任；

（三）除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人；

（四）资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证；

（五）评估报告未经核准或者备案，评估结论不得被使用；

（六）当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估；

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2025 年 4 月 25 日。

十四、签名盖章

资产评估师：



资产评估师：



国众联资产评估土地房地产估价有限公司

二〇二五年四月二十五日



资产评估报告附件

目 录

- 一、评估明细表
- 二、资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明
- 三、与评估目的相对应的经济行为文件
- 四、被评估单位审计报告
- 五、委托人和被评估单位营业执照复印件
- 六、评估对象涉及的主要权属证明资料
- 七、委托人和被评估单位承诺函
- 八、资产评估师承诺函
- 九、评估机构承诺函
- 十、资产评估机构营业执照复印件
- 十一、《深圳市财政委员会关于国众联资产评估土地房地产估价有限公司登记备案公告》（深财资备案会[2017]011 号）复印件
- 十二、证券期货相关业务评估资格证书
- 十三、资产评估师执业会员证书复印件
- 十四、资产评估委托合同复印件

资产评估结果汇总表

评估基准日：2024年12月31日

表1

被评估单位：深圳市太子湾商储置业有限公司

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值 A	评估价值 B	增减值 C=B-A	增值率% D=C/A×100%
1 流动资产				
2 非流动资产				
3 其中：股权投资	31,799.77	31,799.77	-	-
4 其他股权投资	-	-	-	-
5 长期应收款	-	-	-	-
6 长期股权投资	-	-	-	-
7 其他权益工具投资	-	-	-	-
8 其他非流动金融资产	-	-	-	-
9 投资性房地产	33,794.01	91,744.12	57,950.11	171.48
10 固定资产	-	-	-	-
11 在建工程	-	-	-	-
12 工程物资	-	-	-	-
13 固定资产清理	-	-	-	-
14 生产性生物资产	-	-	-	-
15 油气资产	-	-	-	-
16 使用权资产	-	-	-	-
17 无形资产	-	-	-	-
18 其中：土地使用权	-	-	-	-
19 开发支出	-	-	-	-
20 商誉	-	-	-	-
21 长期待摊费用	-	-	-	-
22 递延所得税资产	-	-	-	-
23 其他非流动资产	-	-	-	-
24 资产合计	65,593.78	123,543.89	57,950.11	88.35
25 流动负债	3,492.09	3,492.09	-	-
26 非流动负债	48,500.00	48,500.00	-	-
27 负债合计	51,992.09	51,992.09	-	-
28 所有者权益	13,601.69	71,551.80	57,950.11	426.05

评估机构：国众联资产评估土地房地产估价有限公司



资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2024年12月31日

表2

被评估单位：深圳市太子湾商储置业有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	一、流动资产合计	317,997,680.23	317,997,680.23	-	-
2	货币资金	317,485,354.46	317,485,354.46	-	-
3	交易性金融资产	-	-	-	-
4	衍生金融资产	-	-	-	-
5	应收票据	-	-	-	-
6	应收账款	-	-	-	-
7	应收款项融资	-	-	-	-
8	预付款项	28,018.80	28,018.80	-	-
9	其他应收款	-	-	-	-
10	存货	-	-	-	-
11	合同资产	-	-	-	-
12	持有待售资产	-	-	-	-
13	一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
14	其他流动资产	484,306.97	484,306.97	-	-
15	二、非流动资产合计	337,940,073.83	917,441,179.25	579,501,105.42	171.48
16	债权投资	-	-	-	-
17	其他债权投资	-	-	-	-
18	长期应收款	-	-	-	-
19	长期股权投资	-	-	-	-
20	其他权益工具投资	-	-	-	-
21	其他非流动金融资产	-	-	-	-
22	投资性房地产	337,940,073.83	917,441,179.25	579,501,105.42	171.48
23	固定资产	-	-	-	-
24	在建工程	-	-	-	-
25	工程物资	-	-	-	-
26	固定资产清理	-	-	-	-
27	生产性生物资产	-	-	-	-
28	油气资产	-	-	-	-
29	使用权资产	-	-	-	-
30	无形资产	-	-	-	-
31	其中：土地使用权	-	-	-	-
32	开发支出	-	-	-	-
33	商誉	-	-	-	-
34	长期待摊费用	-	-	-	-
35	递延所得税资产	-	-	-	-

流动资产评估汇总表

评估基准日：2024年12月31日

表3

被评估单位：深圳市太子湾商储置业有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
3-1	货币资金	317,485,354.46	317,485,354.46	-	-
3-1-1	货币资金-现金	-	-	-	-
3-1-2	货币资金-银行存款	317,485,354.46	317,485,354.46	-	-
3-1-3	货币资金-其他货币资金	-	-	-	-
3-2	交易性金融资产	-	-	-	-
3-2-1	交易性金融资产-股票	-	-	-	-
3-2-2	交易性金融资产-债券	-	-	-	-
3-2-3	交易性金融资产-基金	-	-	-	-
3-3	衍生金融资产	-	-	-	-
3-4	应收票据	-	-	-	-
3-5	应收账款	-	-	-	-
3-6	应收款项融资	-	-	-	-
3-7	预付账款	28,018.80	28,018.80	-	-
3-8	其他应收款	-	-	-	-
3-9	存货	-	-	-	-
3-10	合同资产	-	-	-	-
3-11	持有待售资产	-	-	-	-
3-12	一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
3-13	其他流动资产	484,306.97	484,306.97	-	-
	流动资产合计	317,997,680.23	317,997,680.23	-	-

评估人员：张媛

非流动资产评估汇总表

评估基准日：2024年12月31日

表4

被评估单位：深圳市太子湾商储置业有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
4-1	债权投资	-	-	-	-
4-2	其他债权投资	-	-	-	-
4-3	长期应收款	-	-	-	-
4-4	长期股权投资	-	-	-	-
4-5	其他权益工具投资	-	-	-	-
4-6	其他非流动金融资产	-	-	-	-
4-7	投资性房地产	337,940,073.83	917,441,179.25	579,501,105.42	171.48
4-8	固定资产	-	-	-	-
4-9	在建工程	-	-	-	-
4-9-1	在建工程—土建工程	-	-	-	-
4-9-2	在建工程—设备安装工程	-	-	-	-
4-10	工程物资	-	-	-	-
4-11	固定资产清理	-	-	-	-
4-12	生产性生物资产	-	-	-	-
4-13	油气资产	-	-	-	-
4-14	使用权资产	-	-	-	-
4-15	无形资产	-	-	-	-
4-15-1	无形资产-土地使用权	-	-	-	-
4-15-2	无形资产-矿业权	-	-	-	-
4-15-3	无形资产-其他无形资产	-	-	-	-
4-16	开发支出	-	-	-	-
4-17	商誉	-	-	-	-
4-18	长期待摊费用	-	-	-	-
4-19	递延所得税资产	-	-	-	-
4-20	其他非流动资产	-	-	-	-
	合 计	337,940,073.83	917,441,179.25	579,501,105.42	171.48

评估人员：曾春坚、张媛

应付账款评估明细表

评估基准日：2024年12月31日

表5-5

被评估单位：深圳市太子湾商储置业有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名（结算对象）	业务内容	发生日期	账面价值	评估价值	备注
1	深圳招商物业管理有限公司	工程应付款	2022年12月	161,993.18	161,993.18	
2	深圳洲际建筑装饰集团有限公司	工程应付款	2024年7月	555,852.52	555,852.52	
3	深圳市文业照明实业有限公司	工程应付款	2023年2月	58,311.76	58,311.76	
4	中国二冶集团有限公司	工程应付款	2022年6月	2,253,367.71	2,253,367.71	
5	深圳市聚明源科技有限公司	工程应付款	2024年6月	44,679.52	44,679.52	
6	深圳市声纳智能系统有限公司	工程应付款	2023年9月	289,635.45	289,635.45	
7	深圳铿时建设集团有限公司	工程应付款	2023年11月	375,992.75	375,992.75	
8	深圳市中威厨房设备有限公司	工程应付款	2023年1月	74,140.48	74,140.48	
9	深圳市杰之群广告有限公司	工程应付款	2024年12月	5,033.39	5,033.39	
10	海太欧林集团股份有限公司	工程应付款	2023年7月	24,477.43	24,477.43	
11	深圳市中通动力设备有限公司	工程应付款	2024年11月	110,927.21	110,927.21	
12	广州夜空彩虹文化科技有限公司	工程应付款	2023年4月	16,473.60	16,473.60	
13	深圳市力高机电设备工程有限公司	工程应付款	2023年12月	123,454.53	123,454.53	
14	深圳文业装饰设计工程有限公司	工程应付款	2023年12月	242,174.17	242,174.17	
15	深圳市岭南天地建设工程有限公司	工程应付款	2023年7月	20,316.90	20,316.90	
16	大禹防水建材集团有限公司	工程应付款	2023年3月	7,169.09	7,169.09	
17	迪文窗帘建材（上海）有限公司	工程应付款	2023年4月	23,819.22	23,819.22	
18	广东海富建设有限公司	工程应付款	2024年4月	75,329.70	75,329.70	
19	深圳市金润建设工程有限公司	工程应付款	2023年1月	5,484.94	5,484.94	
20	广东简一（集团）陶瓷有限公司	工程应付款	2023年5月	49,570.85	49,570.85	

应付账款评估明细表

评估基准日：2024年12月31日

表5-5

被评估单位：深圳市太子湾商储置业有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名（结算对象）	业务内容	发生日期	账面价值	评估价值	备注
21	深圳市大为办公系统有限公司	工程应付款	2022年6月	65,525.01	65,525.01	
22	深圳招商建筑科技有限公司	工程应付款	2023年3月	255,083.53	255,083.53	
24	日立电梯（中国）有限公司深圳分公司	预提成本_房地产存货应付款	2022年12月	12,840.04	12,840.04	
25	深圳市房地产业协会	预提成本_房地产存货应付款	2022年12月	8,000.00	8,000.00	
26	通力电梯有限公司深圳分公司	预提成本_房地产存货应付款	2022年12月	47,400.00	47,400.00	
27	通力电梯有限公司	预提成本_房地产存货应付款	2022年12月	367,741.38	367,741.38	
28	深圳市锐兴电器有限公司	预提成本_房地产存货应付款	2022年12月	11,663.03	11,663.03	
29	深圳市华汇设计有限公司	预提成本_房地产存货应付款	2022年12月	100,000.00	100,000.00	
30	集艾室内设计（上海）有限公司	预提成本_房地产存货应付款	2022年12月	721,380.00	721,380.00	
31	深圳华森建筑与工程设计顾问有限公司	预提成本_房地产存货应付款	2022年12月	163,811.32	163,811.32	
32	中国建筑西南勘察设计研究院有限公司	预提成本_房地产存货应付款	2022年12月	4,701.80	4,701.80	
33	深圳市明发科技发展有限公司	预提成本_房地产存货应付款	2022年12月	129,733.73	129,733.73	
34	深圳市荣鹏建筑工程有限公司	预提成本_房地产存货应付款	2022年12月	98,623.85	98,623.85	
35	深圳市宗唐科技开发有限公司	预提成本_房地产存货应付款	2022年12月	24,528.30	24,528.30	
36	深圳市长勘勘察设计有限公司	预提成本_房地产存货应付款	2022年12月	77,080.19	77,080.19	
37	常州市华一防静电活动地板有限公司	预提成本_房地产存货应付款	2022年12月	1,818,561.00	1,818,561.00	
38	深圳市宗唐科技开发有限公司	预提成本_房地产存货应付款	2022年12月	20,754.72	20,754.72	
39	惠州恒丽洁实业有限公司	预提成本_房地产存货应付款	2022年12月	5,825.24	5,825.24	
40	深圳市新南山控股（集团）股份有限公司	预提成本_房地产存货应付款	2022年12月	41,784.61	41,784.61	
41	深圳市朋格幕墙设计咨询有限公司	预提成本_房地产存货应付款	2022年12月	23,584.92	23,584.92	

应付账款评估明细表

评估基准日：2024年12月31日

表5-5

被评估单位：深圳市太子湾商储置业有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名（结算对象）	业务内容	发生日期	账面价值	评估价值	备注
42	中国建筑技术集团有限公司	预提成本_房地产存货应付款	2022年12月	112,000.00	112,000.00	
43	深圳市电子院设计顾问有限公司	预提成本_房地产存货应付款	2022年12月	19,324.53	19,324.53	
44	招商局物业管理有限公司	预提成本_房地产存货应付款	2022年12月	119,471.12	119,471.12	
45	深圳市业达工程项目管理有限公司	预提成本_房地产存货应付款	2022年12月	64,905.66	64,905.66	
46	深圳市新天泽消防工程有限公司	预提成本_房地产存货应付款	2022年12月	42,289.11	42,289.11	
47	深圳市长勘勘察设计有限公司	预提成本_房地产存货应付款	2022年12月	1,485.85	1,485.85	
48	深圳市建设工程交易服务中心	预提成本_房地产存货应付款	2022年12月	2,613.09	2,613.09	
49	深圳市锐兴电器有限公司	预提成本_房地产存货应付款	2022年12月	163,693.92	163,693.92	
50	通力电梯有限公司深圳分公司	预提成本_房地产存货应付款	2022年12月	2,268.45	2,268.45	
51	日立电梯（中国）有限公司深圳分公司	预提成本_房地产存货应付款	2022年12月	219,963.30	219,963.30	
52	广东新皓建设工程有限公司	预提成本_房地产存货应付款	2022年12月	454,251.57	454,251.57	
53	中国京冶工程技术有限公司	预提成本_房地产存货应付款	2022年12月	24,569.76	24,569.76	
54	LABDHUrbanDesignLandscapeArchitecture, LLP	预提成本_房地产存货应付款	2022年12月	238,056.61	238,056.61	
55	GenslerHongKongLimited	预提成本_房地产存货应付款	2022年12月	31,132.07	31,132.07	
56	深圳上筑艺术设计有限公司	预提成本_房地产存货应付款	2022年12月	4,849.85	4,849.85	
57	深圳市航建工程造价咨询有限公司	预提成本_房地产存货应付款	2022年12月	541,413.29	541,413.29	
58	深圳瑞和建筑装饰股份有限公司	预提成本_房地产存货应付款	2022年12月	329,162.45	329,162.45	
59	深圳市新西林园林景观观有限公司	预提成本_房地产存货应付款	2022年12月	60,830.20	60,830.20	
60	深圳市华森建筑工程咨询有限公司	预提成本_房地产存货应付款	2022年12月	55,471.70	55,471.70	
61	深圳市城市规划设计研究院有限公司	预提成本_房地产存货应付款	2022年12月	56,603.78	56,603.78	

应付账款评估明细表

评估基准日：2024年12月31日

表5-5

被评估单位：深圳市太子湾商储置业有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名（结算对象）	业务内容	发生日期	账面价值	评估价值	备注
62	深圳市精鼎建筑工程咨询有限公司	预提成本_房地产存货应付款	2022年12月	28,301.88	28,301.88	
63	深圳市奥华源电力工程设计咨询有限公司	预提成本_房地产存货应付款	2022年12月	22,641.51	22,641.51	
64	广东省建筑设计研究院	预提成本_房地产存货应付款	2022年12月	173,247.17	173,247.17	
65	深圳市国腾建筑设计咨询有限公司	预提成本_房地产存货应付款	2022年12月	234,905.66	234,905.66	
66	许李严建筑师事务有限公司	预提成本_房地产存货应付款	2022年12月	57,773.83	57,773.83	
67	深圳市车电网络有限公司	预提成本_房地产存货应付款	2022年12月	21,267.26	21,267.26	
68	深圳瑞和建筑装饰股份有限公司	预提成本_房地产存货应付款	2022年12月	897,326.43	897,326.43	
69	深圳市燃气工程监理有限公司	预提成本_房地产存货应付款	2022年12月	16,223.16	16,223.16	
70	深圳市地籍测绘大队	预提成本_房地产存货应付款	2022年12月	55,433.28	55,433.28	
71	深圳瑞和建筑装饰股份有限公司	预提成本_房地产存货应付款	2022年12月	2,510,705.67	2,510,705.67	
72	广州市建铤建筑技术有限公司	预提成本_房地产存货应付款	2022年12月	530,491.68	530,491.68	
73	寰古之道（北京）照明技术有限公司	预提成本_房地产存货应付款	2022年12月	11,265.82	11,265.82	
74	柯利图文设计（上海）有限公司	预提成本_房地产存货应付款	2022年12月	140,226.43	140,226.43	
75	深圳市中晋管道工程有限公司	预提成本_房地产存货应付款	2022年12月	315,533.12	315,533.12	
合 计				16,076,526.28	16,076,526.28	

被评估单位填表人：徐娜
填表日期：2024年2月10日

评估人员：张媛

收益法结论表一：

金额单位：人民币万元

项 目	预 测 年 期										
	2025 年度	2026 年度	2027 年度	2028 年度	2029 年度	2030 年度	2031 年度	2032 年度	2033 年度	2034 年度	2035 年度
营业收入	3,187.84	3,391.34	3,905.53	4,622.16	4,746.29	5,162.05	5,314.89	5,486.55	5,634.13	5,800.85	5,972.62
营业成本	2,112.71	2,140.16	2,188.29	1,785.75	1,795.02	1,823.40	1,834.60	1,847.08	1,858.00	1,870.21	1,882.78
营业税金及附加	319.90	320.31	321.02	563.35	578.38	628.72	647.22	668.00	685.87	706.06	726.85
财务费用	1,342.63	1,231.75	1,192.97	1,157.41	1,106.56	1,010.22	906.81	805.74	699.97	594.79	479.86
营业利润	-587.40	-300.89	203.25	1,115.65	1,266.34	1,699.72	1,926.26	2,165.73	2,390.29	2,629.80	2,883.12
营业外收支净额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
利润总额	-587.40	-300.89	203.25	1,115.65	1,266.34	1,699.72	1,926.26	2,165.73	2,390.29	2,629.80	2,883.12
所得税费用	-	-	-	19.55	316.59	424.93	481.57	541.43	597.57	657.45	720.78
净利润	-587.40	-300.89	203.25	1,096.10	949.76	1,274.79	1,444.70	1,624.29	1,792.72	1,972.35	2,162.34
加回：折旧	1,201.29	1,201.29	1,201.29	1,201.29	1,201.29	1,201.29	1,201.29	1,201.29	1,201.29	1,201.29	1,201.29
摊销	78.40	78.40	78.40	78.40	78.40	78.40	78.40	78.40	78.40	78.40	78.40
付息负债净增加额	-1,500.00	-1,500.00	-1,500.00	-1,500.00	-1,500.00	-4,000.00	-4,000.00	-4,000.00	-4,000.00	-4,000.00	-4,500.00
扣减：资本性支出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
营运资金追加额	-365.34	-36.17	-81.75	-135.32	-20.51	-64.21	-27.81	-30.30	-27.22	-29.86	-31.18
股权自由现金流量	-442.36	-485.02	64.69	1,011.12	749.96	-1,381.30	-1,247.79	-1,065.71	-900.37	-718.09	-1,026.78
折现率	8.14%	8.08%	8.02%	7.95%	7.89%	7.83%	7.67%	7.51%	7.34%	7.18%	7.02%
折现年限	0.50	1.50	2.50	3.50	4.50	5.50	6.50	7.50	8.50	9.50	10.50
折现系数	0.9616	0.8900	0.8246	0.7651	0.7105	0.6606	0.6186	0.5809	0.5477	0.5175	0.4905
股权自由现金流现值	191.90	-103.19	169.36	533.18	532.85	-912.49	-771.88	-619.07	-493.13	-371.61	-503.64

收益法结论表二:

金额单位:人民币万元

项 目	预 测 年 期										
	2036 年度	2037 年度	2038 年度	2039 年度	2040 年度	2041 年度	2042 年度	2043 年度	2044 年度	2045 年度	2046 年度
营业收入	6,149.53	6,331.70	6,519.29	6,712.46	6,911.38	7,116.21	7,327.14	7,544.35	7,768.03	7,998.35	8,235.54
营业成本	1,895.73	1,909.03	1,922.75	1,936.85	1,951.37	1,966.32	1,981.70	1,997.53	2,013.82	2,030.60	2,047.86
营业税金及附加	748.27	770.33	793.04	816.42	840.51	865.31	890.85	917.14	944.22	972.11	1,000.83
财务费用	364.68	247.17	130.83	25.27	-1.72	-1.72	-1.72	-1.72	-1.72	-1.72	-1.72
营业利润	3,140.85	3,405.17	3,672.68	3,933.91	4,121.22	4,286.31	4,456.32	4,631.40	4,811.70	4,997.37	5,188.57
营业外收支净额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
利润总额	3,140.85	3,405.17	3,672.68	3,933.91	4,121.22	4,286.31	4,456.32	4,631.40	4,811.70	4,997.37	5,188.57
所得税费用	785.21	851.29	918.17	983.48	1,030.31	1,071.58	1,114.08	1,157.85	1,202.93	1,249.34	1,297.14
净利润	2,355.63	2,553.87	2,754.51	2,950.43	3,090.92	3,214.73	3,342.24	3,473.55	3,608.78	3,748.03	3,891.43
加回: 折旧	1,201.29	1,201.29	1,201.29	1,201.29	1,201.29	1,201.29	1,201.29	1,201.29	1,201.29	1,201.29	1,201.29
摊销	78.40	78.40	78.40	78.40	78.40	78.40	78.40	78.40	78.40	78.40	78.40
付息负债净增加额	-4,500.00	-4,500.00	-4,500.00	-4,500.00	-	-	-	-	-	-	-
扣减: 资本性支出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
营运资金追加额	-31.91	-32.79	-33.48	-33.58	-29.48	-28.62	-29.47	-30.35	-31.25	-32.18	-33.14
股权自由现金流量	-832.76	-633.64	-432.32	-236.29	4,400.09	4,523.04	4,651.41	4,783.59	4,919.72	5,059.90	5,204.26
折现率	6.84%	6.65%	6.47%	6.29%	6.13%	6.13%	6.13%	6.13%	6.13%	6.13%	6.13%
折现年限	11.50	12.50	13.50	14.50	15.50	16.50	17.50	18.50	19.50	20.50	21.50
折现系数	0.4673	0.4472	0.4290	0.4129	0.3977	0.3747	0.3530	0.3327	0.3134	0.2953	0.2783
股权自由现金流现值	-389.15	-283.36	-185.47	-97.56	1,749.92	1,694.78	1,641.95	1,591.50	1,541.84	1,494.19	1,448.35

收益法结论表三:

金额单位:人民币万元

项 目	预 测 年 期											
	2047 年度	2048 年度	2049 年度	2050 年度	2051 年度	2052 年度	2053 年度	2054 年度	2055 年度	2056 年度	2057 年度	
营业收入	8,479.78	8,731.30	8,990.31	9,257.02	9,531.68	9,814.51	10,105.77	10,405.71	10,714.57	11,032.64	11,360.18	
营业成本	2,065.65	2,083.93	917.01	920.84	940.79	961.32	982.45	1,004.20	1,026.59	1,049.64	1,073.36	
营业税金及附加	1,030.40	1,060.85	1,092.21	1,124.50	1,157.75	1,191.99	1,227.26	1,263.57	1,300.96	1,339.47	1,460.27	
财务费用	-1.72	-1.72	-1.72	-1.72	-1.72	-1.72	-1.72	-1.72	-1.72	-1.72	-1.72	
营业利润	5,385.46	5,588.24	6,982.81	7,213.40	7,434.85	7,662.92	7,897.78	8,139.66	8,388.74	8,645.24	8,828.27	
营业外收支净额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
利润总额	5,385.46	5,588.24	6,982.81	7,213.40	7,434.85	7,662.92	7,897.78	8,139.66	8,388.74	8,645.24	8,828.27	
所得税费用	1,346.37	1,397.06	1,745.70	1,803.35	1,858.71	1,915.73	1,974.45	2,034.91	2,097.18	2,161.31	2,207.07	
净利润	4,039.10	4,191.18	5,237.11	5,410.05	5,576.14	5,747.19	5,923.34	6,104.74	6,291.55	6,483.93	6,621.20	
加回: 折旧	1,201.29	1,201.29	15.54	-	-	-	-	-	-	-	-	
摊销	78.40	78.40	78.40	78.40	78.40	78.40	78.40	78.40	78.40	78.40	78.40	
付息负债净增加额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
扣减: 资本性支出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
营运资金追加额	-34.12	-35.14	-3.40	-36.84	-38.38	-39.52	-40.70	-41.91	-43.16	-44.44	-40.70	
股权自由现金流量	5,352.92	5,506.02	5,334.46	5,525.29	5,692.92	5,865.11	6,042.44	6,225.05	6,413.11	6,606.78	6,740.30	
折现率	6.13%	6.13%	6.13%	6.13%	6.13%	6.13%	6.13%	6.13%	6.13%	6.13%	6.13%	
折现年限	22.50	23.50	24.50	25.50	26.50	27.50	28.50	29.50	30.50	31.50	32.50	
折现系数	0.2622	0.2471	0.2328	0.2193	0.2067	0.1947	0.1835	0.1729	0.1629	0.1535	0.1446	
股权自由现金流现值	1,403.54	1,360.54	1,241.86	1,211.70	1,176.73	1,141.94	1,108.79	1,076.31	1,044.70	1,014.14	973.16	

收益法结论表四：

金额单位：人民币万元

项 目	预 测 年 期										清算回收营运资金
	2058 年度	2059 年度	2060 年度	2061 年度	2062 年度	2063 年度	2064 年度	2065 年度	2066 年 1-8 月		
营业收入	11,697.48	12,044.82	12,402.52	12,770.87	13,150.20	13,540.84	13,943.11	14,357.37	8,623.99	-	
营业成本	1,097.78	1,122.92	1,148.79	1,175.42	1,202.84	1,231.06	1,260.11	1,290.01	769.57	-	
营业税金及附加	1,538.54	1,584.17	1,631.16	1,679.55	1,729.38	1,780.69	1,833.54	1,887.96	1,135.52	-	
财务费用	-1.72	-1.72	-1.72	-1.72	-1.72	-1.72	-1.72	-1.72	-1.15	-	
营业利润	9,062.87	9,339.45	9,624.29	9,917.62	10,219.70	10,530.80	10,851.19	11,181.12	6,720.05	-	
营业外收支净额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
利润总额	9,062.87	9,339.45	9,624.29	9,917.62	10,219.70	10,530.80	10,851.19	11,181.12	6,720.05	-	
所得税费用	2,265.72	2,334.86	2,406.07	2,479.41	2,554.93	2,632.70	2,712.80	2,795.28	1,680.01	-	
净利润	6,797.15	7,004.59	7,218.22	7,438.22	7,664.78	7,898.10	8,138.39	8,385.84	5,040.03	-	
加回：折旧	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
摊销	78.40	78.40	78.40	78.40	78.40	78.40	78.40	78.40	39.20	-	
付息负债净增加额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
扣减：资本性支出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
营运资金追加额	-45.58	-48.31	-49.75	-51.24	-52.76	-54.34	-55.96	-57.63	794.94	1,194.61	
股权自由现金流量	6,921.14	7,131.30	7,346.38	7,567.86	7,795.94	8,030.84	8,272.75	8,521.87	4,284.29	-1,194.61	
折现率	6.13%	6.13%	6.13%	6.13%	6.13%	6.13%	6.13%	6.13%	6.13%	6.13%	
折现年限	33.50	34.50	35.50	36.50	37.50	38.50	39.50	40.50	41.33	41.67	
折现系数	0.1363	0.1284	0.1210	0.1140	0.1074	0.1012	0.0954	0.0899	0.0855	0.0838	
股权自由现金流现值	943.35	915.66	888.91	862.74	837.28	812.72	789.22	766.12	366.31	-100.11	

收益法结论表五：

金额单位:人民币万元

股权自由现金流现值和	26,871.29
加：溢余资产	31,410.12
减：溢余负债	-
加(减)：非经营资产负债净值	-1,600.26
企业全部股权价值	56,681.14
股东全部权益价值	56,681.14
评估基准日归属于母公司所有者权益账面价值	13,601.69
收益法评估值增值额	43,079.45
收益法评估值增值率	316.72%

国众联资产评估土地房地产估价有限公司



资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明

招商局蛇口工业区控股股份有限公司拟进行股权转让所涉及的深圳市太子湾商储置业有限公司股东全部权益于评估基准日 2024 年 12 月 31 日的市场价值资产评估，资产基础法评估结论为：71,551.80 万元，评估增值 57,950.11 万元，增值率 426.05%。收益法评估结论为：56,681.14 万元，评估增值 43,079.45 万元，增值率 316.72%。本次评估采用资产基础法的评估结果。

1. 资产账面价值与资产基础法评估结论存在较大差异的说明

1.1 投资性房地产

投资性房地产房地合一账面值为 33,794.01 万元，评估价值为 91,744.12 万元，评估增值 57,950.11 万元，房地合一评估增值率为 171.48%，房地合一评估值较账面值增值主要原因在于：该房屋建筑物是以建造成本、安装成本、装修成本入账，且经过一定年期的折旧，而其所在区域同类房地产交易活跃，建成后市场交易价格高于建造成本价格。

2. 资产账面价值与收益法评估结论存在较大差异的说明

采用收益法对深圳市太子湾商储置业有限公司的股东全部权益价值的评估值为 56,681.14 万元，评估值账面净资产评估增值 43,079.45 万元，增值率 316.72%。评估增值的原因：评估对象的账面价值体现按照会计政策核算方法形成的股东全部权益的历史成本价值，采用收益法计算的股东全部权益价值，体现企业未来持续经营的整体获利能力的完整价值体系，其中包含了账外潜在资源、资产价值，如：企业经营管理价值、客户资源价值、人力资源价值及无法归集、列示的其他无形资产等潜在资源、资产价值，而该等资源、资产价值是无法采用会计政策可靠计量的。从而导致收益法评估结果表现为增值。

招商局集团有限公司

招函战略（2025）173 号

关于招商蛇口协议转让 深圳市太子湾商储置业有限公司股权的批复

招商蛇口：

你公司上报的《招商蛇口关于拟协议转让深圳市太子湾商储置业有限公司股权的请示》收悉。经研究，核准你公司以非公开协议方式向招商局能源运输股份有限公司转让深圳市太子湾商储置业有限公司 100% 股权，转让价格以备案的资产评估报告结果为基础确定。

你公司应依法合规地办理转让股权手续，并及时办理集团内
部产权登记和国资委产权登记。



抄送：财务部、战略发展部/科技创新部。

深圳市太子湾商储置业有限公司

财务报表及审计报告
2024年12月31日止年度





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

审计报告

毕马威华振审字第 2500687 号

深圳市太子湾商储置业有限公司董事会:

一、 审计意见

我们审计了后附的深圳市太子湾商储置业有限公司(以下简称“贵公司”)财务报表,包括2024年12月31日的资产负债表,2024年度的利润表、现金流量表和所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照中华人民共和国财政部颁布的企业会计准则(以下简称“企业会计准则”)的规定编制,公允反映了贵公司2024年12月31日的财务状况以及2024年度的经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则(以下简称“审计准则”)的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则,我们独立于贵公司,并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。



审计报告 (续)

毕马威华振审字第 2500687 号

三、管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估贵公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项(如适用)，并运用持续经营假设，除非贵公司计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

- (1) 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。
- (2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。
- (3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。



审计报告 (续)

毕马威华振审字第 2500687 号

四、注册会计师对财务报表审计的责任 (续)

- (4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对贵公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致贵公司不能持续经营。
- (5) 评价财务报表的总体列报(包括披露)、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

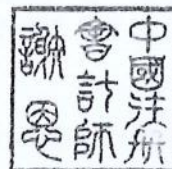
我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。



毕马威华振会计师事务所(特殊普通合伙)

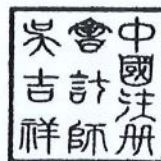
中国注册会计师

谢恩
谢恩



吴吉祥

吴吉祥



中国 北京

2025 年 2 月 28 日



2024年12月31日

资产负债表

单位：人民币元

项目	附注	年末余额	年初余额
流动资产			
货币资金	8	3,384,185.44	319,242.49
其中：存放财务公司款项		-	-
交易性金融资产		-	-
衍生金融资产		-	-
应收票据		-	-
应收账款		-	-
预付款项	9	28,018.80	68,735.24
应收资金集中管理款	10	314,101,169.02	-
其他应收款	11	-	97,228.51
其中：应收股利		-	-
存货		-	-
其中：原材料		-	-
库存商品（产成品）		-	-
合同资产		-	-
持有待售资产		-	-
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产	12	484,306.97	1,607,260.69
流动资产合计		317,997,680.23	2,092,466.93
非流动资产			
债权投资		-	-
其他债权投资		-	-
长期应收款		-	-
长期股权投资		-	-
其他权益工具投资		-	-
其他非流动金融资产		-	-
投资性房地产	13	337,940,073.83	362,285,642.90
固定资产		-	-
其中：固定资产原价		-	-
累计折旧		-	-
固定资产减值准备		-	-
在建工程		-	-
使用权资产		-	-
无形资产		-	-
开发支出		-	-
商誉		-	-
长期待摊费用		-	-
递延所得税资产	14	-	1,073,295.63
其他非流动资产		-	-
非流动资产合计		337,940,073.83	363,358,938.53
资产总计		655,937,754.06	365,451,405.46

附注为本财务报表的组成部分。



深圳市太子湾商储置业有限公司

2024年12月31日

资产负债表- 续

单位：人民币元

项目	附注	年末余额	年初余额
流动负债			
短期借款		-	-
交易性金融负债		-	-
衍生金融负债		-	-
应付票据		-	-
应付账款	16	16,076,526.28	38,347,203.01
预收款项	17	450,891.04	-
合同负债		-	3,643,307.00
应付职工薪酬		-	-
其中：应付工资		-	-
应付福利费		-	-
应交税费		-	-
其中：应交税金		-	-
其他应付款	18	2,961,044.00	186,460,881.83
其中：应付股利		-	-
持有待售负债		-	-
一年内到期的非流动负债	19	15,410,416.66	-
应付短期融资款		-	-
其中：收益凭证		-	-
其他流动负债	20	22,000.00	336,271.05
流动负债合计		34,920,877.98	228,787,662.89
非流动负债			
长期借款	21	485,000,000.00	-
应付债券		-	-
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
租赁负债		-	-
长期应付款		-	-
长期应付职工薪酬		-	-
预计负债		-	-
递延收益		-	-
递延所得税负债	14	-	-
其他非流动负债		-	-
非流动负债合计		485,000,000.00	-
负债合计		519,920,877.98	228,787,662.89

附注为财务报表的组成部分。



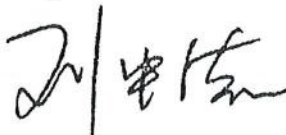
2024年12月31日

资产负债表- 续

单位：人民币元

项目	附注	年末余额	年初余额
所有者权益			
实收资本	22	140,000,000.00	140,000,000.00
其中：国家资本			
国有法人资本		140,000,000.00	140,000,000.00
集体资本		-	-
民营资本		-	-
外商资本		-	-
其他权益工具		-	-
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
资本公积		-	-
减：库存股		-	-
其他综合收益		-	-
其中：外币报表折算差额		-	-
专项储备		-	-
盈余公积		3,932.93	3,932.93
其中：法定公积金		3,932.93	3,932.93
任意公积金		-	-
未分配利润		-3,987,056.85	-3,340,190.36
所有者权益合计		136,016,876.08	136,663,742.57
负债和所有者权益总计		655,937,754.06	365,451,405.46

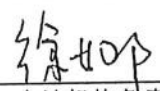
此财务报表已于 2025年2月28日获得批准。



法定代表人
(签名或盖章)



主管会计工作的公司负责人
(签名或盖章)



会计机构负责人
(签名或盖章)



附注为财务报表的组成部分。



2024年12月31日

利润表

单位：人民币元

项目	附注	本年金额	上年金额
一、营业收入	23	31,896,792.94	35,359,466.45
减：营业成本	23	19,059,414.54	17,772,954.62
税金及附加	24	3,322,542.84	69,447.57
销售费用		-	-
管理费用		-	-1,415.09
研发费用		-	-
财务费用	25	9,088,406.42	8,204,486.97
其中：利息费用		9,104,975.69	8,222,222.17
利息收入		17,746.00	18,762.82
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）		-	-
加：其他收益		-	-
投资收益（损失以“-”号填列）		-	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-	-
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		-	-
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		426,429.14	9,313,992.38
加：营业外收入		-	-
其中：政府补助		-	-
减：营业外支出		-	-
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		426,429.14	9,313,992.38
减：所得税费用	26	1,073,295.63	2,328,498.10
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-646,866.49	6,985,494.28
持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-646,866.49	6,985,494.28
终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-	-
五、其他综合收益的税后净额		-	-
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
1. 重新计量设定受益计划变动额		-	-
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		-	-
3. 其他权益工具投资公允价值变动		-	-
4. 企业自身信用风险公允价值变动		-	-
5. 其他		-	-
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-	-
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		-	-
2. 其他债权投资公允价值变动		-	-
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		-	-
4. 其他债权投资信用减值准备		-	-
5. 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		-	-
6. 外币财务报表折算差额		-	-
7. 其他		-	-
六、综合收益总额		-646,866.49	6,985,494.28

附注为财务报表的组成部分。



2024年12月31日

现金流量表

单位：人民币元

项目	附注	本年金额	上年金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		31,550,280.81	42,241,315.50
收到的税费返还		946,681.31	-
收到其他与经营活动有关的现金		59,572.00	1,058,652.82
经营活动现金流入小计		32,556,534.12	43,299,968.32
购买商品、接受劳务支付的现金		8,195,161.84	35,262,549.67
支付给职工以及为职工支付的现金		-	-
支付的各项税费		4,857,016.55	1,018,967.45
支付其他与经营活动有关的现金		1,193,974.23	195,904.63
经营活动现金流出小计		14,246,152.62	36,477,421.75
经营活动产生的现金流量净额	28. (1)	18,310,381.50	6,822,546.57
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		-	-
取得投资收益收到的现金		-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-
收到其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流入小计		-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		11,097,728.05	-
投资支付的现金		-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-
支付其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流出小计		11,097,728.05	-
投资活动产生的现金流量净额		-11,097,728.05	-
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		-	-
取得借款收到的现金		500,000,000.00	-
收到其他与筹资活动有关的现金		17,855,664.94	13,361,656.47
筹资活动现金流入小计		517,855,664.94	13,361,656.47
偿还债务支付的现金		-	11,738,669.21
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		3,305,555.56	275,398.87
支付其他与筹资活动有关的现金		518,697,819.88	8,197,073.48
筹资活动现金流出小计		522,003,375.44	20,211,141.56
筹资活动产生的现金流量净额		-4,147,710.50	-6,849,485.09
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-	-
五、现金及现金等价物净增加额（净减少以“-”号填列）	28. (1)	3,064,942.95	-26,938.52
加：年初现金及现金等价物余额		319,242.49	346,181.01
六、年末现金及现金等价物余额	28. (1)	3,384,185.44	319,242.49

附注为财务报表的组成部分。



2024年12月31日

所有者权益变动表

项目	本年金额						单位：人民币元			
	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股		盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他						
一、上年年末余额	140,000,000.00	-	-	-	-	-	3,932.93	-3,340,190.36	136,663,742.57	
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
二、本年年初余额	140,000,000.00	-	-	-	-	-	3,932.93	-3,340,190.36	136,663,742.57	
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-	-646,866.49	-646,866.49	
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1. 所有者投入普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3. 股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
（三）专项储备提取和使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1. 提取专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2. 使用专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
（四）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
其中：法定公积金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
任意公积金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3. 对所有者的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
（五）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1. 资本公积转增实收资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2. 盈余公积转增实收资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3. 弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
5. 其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
6. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
四、本年年末余额	140,000,000.00	-	-	-	-	-	3,932.93	-3,987,056.85	136,016,876.08	

附注为财务报表的组成部分。



2024年12月31日

所有者权益变动表-续

单位：人民币元

项目	上年金额							所有者权益合计			
	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益		专项储备	盈余公积	未分配利润
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	140,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	3,932.93	-10,325,684.64	129,678,248.29
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	140,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	3,932.93	-10,325,684.64	129,678,248.29
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6,985,494.28	6,985,494.28
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6,985,494.28	6,985,494.28
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 所有者投入普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）专项储备提取和使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 提取专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 使用专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：法定公积金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
任意公积金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 对所有者的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增实收资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增实收资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5. 其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	140,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	3,932.93	-3,340,190.36	136,663,742.57

附注为财务报表的组成部分。



深圳市太子湾商储置业有限公司

财务报表附注

2024年12月31日止年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

深圳市太子湾商储置业有限公司

财务报表附注

(金额单位：人民币元)

1. 公司基本情况

深圳市太子湾商储置业有限公司（以下简称“本公司”）系由招商局蛇口工业区控股股份有限公司在广东省深圳市投资设立的有限责任公司，本公司的营业期限从2015年09月22日至长期。本公司的母公司为招商局蛇口工业区控股股份有限公司，最终控制方为招商局集团有限公司。

本公司属园区服务业行业，公司经营范围主要包括：在具有合法土地使用权的地块上从事房地产开发、经营。

2. 财务报表编制基础

本公司对自2024年12月31日起12个月的持续经营能力进行了评价，未发现对持续经营能力产生重大怀疑的事项和情况。因此，本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

3. 遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合中华人民共和国财政部（以下简称“财政部”）颁布的企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司2024年12月31日的财务状况以及2024年度的经营成果和现金流量。

下列所披露的财务报表数据，除特别注明之外，“年初”系指2024年1月1日，“年末”系指2024年12月31日，“本年”系指2024年1月1日（如本期新成立，则为设立日）至12月31日，“上年”系指2023年1月1日至12月31日。

4. 公司重要会计政策及会计估计

(1) 会计年度

本公司的会计年度为公历年度，即每年1月1日起至12月31日止。



(2) 记账本位币及列报货币

人民币为本公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司以人民币为记账本位币。本公司根据其经营所处的主要经济环境中的货币确定其记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

(3) 外币业务

外币交易在初始确认时采用交易发生日的即期汇率折算。

于资产负债表日，外币货币性项目采用该日即期汇率折算为记账本位币，因该日的即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，除：(a) 符合资本化条件的外币专门借款的汇兑差额在资本化期间予以资本化计入相关资产的成本；

(b) 为了规避外汇风险进行套期的套期工具的汇兑差额按套期会计方法处理；(c) 分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的货币性项目除摊余成本之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入其他综合收益外，均计入当期损益。

(4) 记账基础和计价原则

本公司会计核算以权责发生制为记账基础。除以公允价值计量的金融工具外，本财务报表以历史成本作为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

在历史成本计量下，资产按照购置时支付的现金或者现金等价物的金额或者所付出的对价的公允价值计量。负债按照因承担现时义务而实际收到的款项或者资产的金额，或者承担现时义务的合同金额，或者按照日常活动中为偿还负债预期需要支付的现金或者现金等价物的金额计量。

公允价值是市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。无论公允价值是可观察到的还是采用估值技术估计的，在本财务报表中计量和披露的公允价值均在此基础上予以确定。

以公允价值计量非金融资产时，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

对于以交易价格作为初始确认时的公允价值的，且在公允价值后续计量中使用了涉及不可观察输入值的估值技术的金融资产，在估值过程中校正该估值技术，以使估值技术确定的初始确认结果与交易价格相等。



公允价值计量基于公允价值的输入值的可观察程度以及该等输入值对公允价值计量整体的重要性，被划分为三个层次：

- 第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；
- 第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；
- 第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

(5) 现金及现金等价物

现金是指企业库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指本公司持有的期限短（一般指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

(6) 存货

本公司的存货主要包括在建开发产品、已完工开发产品等。存货按成本进行初始计量。开发产品的成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。其他存货的成本包括采购成本、加工成本和其他使存货达到目前场所和状态所发生的支出。房地产开发产品发出时采用个别计价法确定其实际成本。

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。

可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

本公司存货盘存制度为永续盘存制。



(7) 长期股权投资

a. 共同控制、重大影响的判断标准

控制是指投资方拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。共同控制是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响是指对被投资方的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。在确定能否对被投资单位实施控制或施加重大影响时，已考虑投资方和其他方持有的被投资单位当期可转换公司债券、当期可执行认股权证等潜在表决权因素。

b. 初始投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。

合并方或购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

除企业合并形成的长期股权投资外其他方式取得的长期股权投资，按成本进行初始计量。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

c. 后续计量及损益确认方法

i. 按成本法核算的长期股权投资

公司财务报表采用成本法核算对子公司的长期股权投资。子公司是指本公司能够对其实施控制的被投资主体。



采用成本法核算的长期股权投资按初始投资成本计量。追加或收回投资调整长期股权投资的成本。当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

ii. 按权益法核算的长期股权投资

除全部或部分分类为持有待售资产的对联营企业和合营企业的投资外，本公司对联营企业和合营企业的投资采用权益法核算。联营企业是指本公司能够对其施加重大影响的被投资单位，合营企业是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

采用权益法核算时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本公司对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

(8) 投资性房地产

投资性房地产是指本公司为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。本公司的投资性房地产为已出租的建筑物等。



投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，并按照与房屋建筑物或土地使用权一致的政策进行折旧或摊销，折旧年限为30年。

当投资性房地产被处置，或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。

投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

(9) 固定资产及在建工程

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值率和年折旧率如下：

类别	使用寿命	预计净残值率	年折旧率
房屋建筑物	5-30 年	5.00%	3.17%-19.00%
港口及码头设施	5-50 年	5.00%	1.90%-19.00%
汽车及船舶	5-25 年	5.00%	3.80%-19.00%
机器设备、家具、器具及其他设备	3-20 年	0.00%-15.00%	4.25%-33.33%

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本公司目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

当固定资产处置时或预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。



本公司至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

在建工程按实际成本计量，实际成本包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程不计提折旧。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

(10) 租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

在合同开始日，本公司评估该合同是否为租赁或者包含租赁。除非合同条款和条件发生变化，本公司不重新评估合同是否为租赁或者包含租赁。

a. 本公司作为承租人

i. 租赁的分拆

合同中同时包含一项或多项租赁和非租赁部分的，本公司将各项单独租赁和非租赁部分进行分拆，按照各租赁部分单独价格及非租赁部分的单独价格之和的相对比例分摊合同对价。

ii. 使用权资产

除短期租赁和低价值资产租赁外，本公司在租赁期开始日对租赁确认使用权资产。租赁期开始日，是指出租人提供租赁资产使其可供本公司使用的起始日期。

使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：

- 租赁负债的初始计量金额。
- 在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额。
- 本公司发生的初始直接费用。
- 本公司为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。

本公司参照《企业会计准则第4号——固定资产》有关折旧规定，对使用权资产计提折旧。本公司能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，使用权资产在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。



iii. 租赁负债

除短期租赁和低价值资产租赁外，本公司在租赁期开始日按照该日尚未支付的租赁付款额的现值对租赁负债进行初始计量。在计算租赁付款额的现值时，本公司采用租赁内含利率作为折现率，无法确定租赁内含利率的，采用增量借款利率作为折现率。

租赁付款额是指本公司向出租人支付的与在租赁期内使用租赁资产的权利相关的款项，包括：

- 固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额。
- 取决于指数或比率的可变租赁付款额。
- 本公司合理确定将行使的购买选择权的行权价格。
- 租赁期反映出本公司将行使终止租赁选择权的，行使终止租赁选择权需支付的款项。
- 根据本公司提供的担保余值预计应支付的款项。

取决于指数或比率的可变租赁付款额在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

租赁期开始日后，本公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益或相关资产成本。

在租赁期开始日后，发生下列情形的，本公司重新计量租赁负债，并调整相应的使用权资产，若使用权资产的账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，本公司将差额计入当期损益：

- 因租赁期变化或购买选择权的评估结果发生变化的，本公司按变动后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债。
- 根据担保余值预计的应付金额或者用于确定租赁付款额的指数或者比例发生变动，本公司按照变动后的租赁付款额和原折现率计算的现值重新计量租赁负债。租赁付款额的变动源自浮动利率变动的，使用修订后的折现率。

iv. 短期租赁和低价值资产租赁

本公司对短期租赁以及低价值资产租赁，选择不确认使用权资产和租赁负债。短期租赁，是指在租赁期开始日，租赁期不超过12个月且不包含购买选择权的租赁。低价值资产租赁，是指单项租赁资产为全新资产时价值不超过人民币5万元的租赁。本公司将短期租赁和低价值资产租赁的租赁付款额，在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法计入当期损益或相关资产成本。



v. 租赁变更

租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：

- 该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围。
- 增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，在租赁变更生效日，本公司重新分摊变更后合同的对价，重新确定租赁期，并按照变更后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债。

租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，本公司相应调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益。其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，本公司相应调整使用权资产的账面价值。

b. 本公司作为出租人

在租赁期内各个期间，本公司采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入，除非其他系统合理的方法能够更好地反映因使用租赁资产所产生经济利益的消耗模式。出租人发生的与经营租赁有关的初始直接费用予以资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。

i. 租赁的分拆

合同中同时包含租赁和非租赁部分的，本公司根据收入准则关于交易价格分摊的规定分摊合同对价，分摊的基础为租赁部分和非租赁部分各自的单独价格。

ii. 租赁的分类

实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁为融资租赁。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

iii. 本公司作为出租人记录经营租赁业务

在租赁期内各个期间，本公司采用直线法或其他系统合理的方法，将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。本公司发生的与经营租赁有关的初始直接费用于发生时予以资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。



本公司取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁收款额，在实际发生时计入当期损益。

iv. 本公司作为出租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，本公司以租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值，并终止确认融资租赁资产。租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。

租赁收款额，是指本公司因让渡在租赁期内使用租赁资产的权利而应向承租人收取的款项，包括：

- 承租人需支付的固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额。
- 取决于指数或比率的可变租赁付款额。
- 购买选择权的行权价格，前提是合理确定承租人将行使该选择权。
- 承租人行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权。
- 由承租人、与承租人有关的一方以及有经济能力履行担保义务的独立第三方向本公司提供的担保余值。

未纳入租赁投资净额计量的可变租赁收款额在实际发生时计入当期损益。

本公司按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。

v. 转租赁

本公司作为转租出租人，将原租赁及转租赁合同作为两个合同单独核算。本公司基于原租赁产生的使用权资产，而不是原租赁的标的资产，对转租赁进行分类。

vi. 租赁变更

经营租赁发生变更的，本公司自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

融资租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该变更作为一项单独租赁进行会计处理：

- 该变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围。
- 增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。



融资租赁的变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，本公司分别下列情形对变更后的租赁进行处理：

- 假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，本公司自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值。
- 假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，本公司按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》关于修改或重新议定合同的规定进行会计处理。

c. 售后租回交易

i. 本公司作为卖方及承租人

本公司按照收入准则的规定，评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。该资产转让不属于销售的，本公司继续确认被转让资产，同时确认一项与转让收入等额的金融负债，并按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》对该金融负债进行会计处理。该资产转让属于销售的，本公司按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分，计量售后租回所形成的使用权资产，并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失。

ii. 公司作为买方及出租人

售后租回交易中的资产转让不属于销售的，本公司不确认被转让资产，但确认一项与转让收入等额的金融资产，并按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》对该金融资产进行会计处理。该资产转让属于销售的，本公司根据其他适用的企业会计准则对资产购买进行会计处理，并对资产出租进行会计处理。

(11) 无形资产

无形资产包括土地使用权和其他等。

无形资产按成本进行初始计量。使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值减去预计净残值和已计提的减值准备累计金额在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

年末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，必要时进行调整。



(12) 长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。长期待摊费用在预计受益期间分期平均摊销。

(13) 金融工具

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

对于以常规方式购买或出售金融资产的，在交易日确认将收到的资产和为此将承担的负债，或者在交易日终止确认已出售的资产。

金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关的交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。当本公司按照《企业会计准则第14号——收入》（以下简称“收入准则”）初始确认的未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的合同中的融资成分的合同资产、应收票据及应收账款时，按照收入准则定义的交易价格进行初始计量。

实际利率法是指计算金融资产或金融负债的摊余成本以及将利息收入或利息费用分摊计入各会计期间的方法。

实际利率，是指将金融资产或金融负债在预计存续期的估计未来现金流量，折现为该金融资产账面余额或该金融负债摊余成本所使用的利率。在确定实际利率时，在考虑金融资产或金融负债所有合同条款（如提前还款、展期、看涨期权或其他类似期权等）的基础上估计预期现金流量，但不考虑预期信用损失。

金融资产或金融负债的摊余成本是以该金融资产或金融负债的初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，再扣除累计计提的损失准备（仅适用于金融资产）。

a. 金融资产的分类、确认与计量

初始确认后，本公司对不同类别的金融资产，分别以摊余成本、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益或以公允价值计量且其变动计入当期损益进行后续计量。

金融资产的合同条款规定在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，且本公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标，则本公司将该金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产。此类金融资产主要包括货币资金、应收账款及其他应收款。



金融资产的合同条款规定在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，且本公司管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标的，则该金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。取得时分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收账款与应收票据，列示于应收款项融资，其余取得时期限在一年内（含一年）项目列示于其他流动资产。其他此类金融资产自取得起期限在一年以上的，列示为其他债权投资，自资产负债表日起一年内（含一年）到期的，列示于一年内到期的非流动资产。

初始确认时，本公司可以单项金融资产为基础，不可撤销地将非同一控制下的企业合并中确认的或有对价以外的非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。此类金融资产作为其他权益工具投资列示。

金融资产满足下列条件之一的，表明本公司持有该金融资产的目的是交易性的：

- 取得相关金融资产的目的，主要是为了近期出售。
- 相关金融资产在初始确认时属于集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明近期实际存在短期获利模式。
- 相关金融资产属于衍生工具。但符合财务担保合同定义的衍生工具以及被指定为有效套期工具的衍生工具除外。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产：

- 不符合分类为以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产条件的金融资产均分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益金融资产。
- 在初始确认时，为消除或显著减少会计错配，本公司可以将金融资产不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

除衍生金融资产外的以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产列示于交易性金融资产。自资产负债表日起超过一年到期（或无固定期限）且预期持有超过一年的，列示于其他非流动金融资产。

本公司于本报告期间未持有以公允价值计量且其变动计入其他综合收益和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

i. 以摊余成本计量的金融资产

以摊余成本计量的金融资产采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，发生减值时或终止确认产生的利得或损失，计入当期损益。



本公司对以摊余成本计量的金融资产按照实际利率法确认利息收入。除下列情况外，本公司根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定利息收入：

- 对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产，本公司自初始确认起，按照该金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定其利息收入。
- 对于购入或源生的未发生信用减值、但在后续期间成为已发生信用减值的金融资产，本公司在后续期间，按照该金融资产的摊余成本和实际利率计算确定其利息收入。若该金融工具在后续期间因其信用风险有所改善而不再存在信用减值，并且这一改善可与应用上述规定之后发生的某一事件相联系，本公司转按实际利率乘以该金融资产账面余额来计算确定利息收入。

b. 金融工具减值

本公司对以摊余成本计量的金融资产、租赁应收款及合同资产以预期信用损失为基础进行减值会计处理并确认损失准备。

本公司对由收入准则规范的交易形成的全部合同资产、应收票据和应收账款以及其他应收款按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

对于其他金融工具，除购买或源生的已发生信用减值的金融资产外，本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后的变动情况。若该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；若该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本公司按照相当于该金融工具未来12个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。信用损失准备的增加或转回金额，除分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，作为减值损失或利得计入当期损益。

本公司在上一会计期间已经按照相当于金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量了损失准备，但在当期资产负债表日，该金融工具已不再属于自初始确认后信用风险显著增加的情形的，本公司在当期资产负债表日按照相当于未来12个月内预期信用损失的金额计量该金融工具的损失准备，由此形成的损失准备的转回金额作为减值利得计入当期损益。

i. 信用风险显著增加

本公司利用可获得的合理且有依据的前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。对于贷款承诺和财务担保合同，本公司在应用金融工具减值规定时，将本公司成为做出不可撤销承诺的一方之日作为初始确认日。



本公司在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

- 信用风险变化所导致的内部价格指标是否发生显著变化。
- 若现有金融工具在资产负债表日作为新金融工具源生或发行，该金融工具的利率或其他条款是否发生显著变化（如更严格的合同条款、增加抵押品或担保物或者更高的收益率等）。
- 同一金融工具或具有相同预计存续期的类似金融工具的信用风险的外部市场指标是否发生显著变化。这些指标包括：信用利差、针对借款人的信用违约互换价格、金融资产的公允价值小于其摊余成本的时间长短和程度、与借款人相关的其他市场信息（如借款人的债务工具或权益工具的价格变动）。
- 金融工具外部信用评级实际或预期是否发生显著变化。
- 对债务人实际或预期的内部信用评级是否下调。
- 预期将导致债务人履行其偿债义务的能力发生显著变化的业务、财务或经济状况是否发生不利变化。
- 债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化。
- 同一债务人发行的其他金融工具的信用风险是否显著增加。
- 债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化。
- 作为债务抵押的担保物价值或第三方提供的担保或信用增级质量是否发生显著变化。这些变化预期将降低债务人按合同规定期限还款的经济动机或者影响违约概率。
- 预期将降低借款人按合同约定期限还款的经济动机是否发生显著变化。
- 借款合同的预期变更，包括预计违反合同的行为是否可能导致的合同义务的免除或修订、给予免息期、利率跳升、要求追加抵押品或担保或者对金融工具的合同框架做出其他变更。
- 债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化。
- 本公司对金融工具信用管理方法是否发生变化。

无论经上述评估后信用风险是否显著增加，当金融工具合同付款已发生逾期超过（含）30日，则表明该金融工具的信用风险已经显著增加。

于资产负债表日，若本公司判断金融工具只具有较低的信用风险，则本公司假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。如果金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即使较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化但未必一定降低借款人履行其合同现金义务，则该金融工具被视为具有较低的信用风险。



ii. 已发生信用减值的金融资产

当本公司预期对金融资产未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

- 发行方或债务人发生重大财务困难；
- 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- 债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；
- 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；
- 以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

iii. 预期信用损失的确定

本公司对租赁应收款在单项资产的基础上确定其信用损失，对货币资金、应收票据、应收账款、合同资产、其他应收款等在组合基础上采用减值矩阵确定相关金融工具的信用损失。本公司以共同风险特征为依据，将金融工具分为不同组别。本公司采用的共同信用风险特征包括：金融工具类型等。

本公司按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失：

- 对于金融资产，信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值；
- 对于资产负债表日已发生信用减值但并非购买或源生已发生信用减值的金融资产，信用损失为该金融资产账面余额与按原实际利率折现的估计未来现金流量的现值之间的差额。

本公司计量金融工具预期信用损失的方法反映的因素包括：通过评价一系列可能的结果而确定的无偏概率加权平均金额；货币时间价值；在资产负债表日无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

iv. 金融资产核销

当本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回的，直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。



c. 金融资产的转移

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：（1）收取该金融资产现金流量的合同权利终止；（2）该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；（3）该金融资产已转移，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是未保留对该金融资产的控制。

若本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有风险和报酬，且保留了对该金融资产控制的，则按照其继续涉入被转移金融资产的程度继续确认该被转移金融资产，并相应确认相关负债。本公司按照下列方式对相关负债进行计量：

- 被转移金融资产以摊余成本计量的，相关负债的账面价值等于继续涉入被转移金融资产的账面价值减去本公司保留的权利（如果本公司因金融资产转移保留了相关权利）的摊余成本并加上本公司承担的义务（如果本公司因金融资产转移承担了相关义务）的摊余成本，相关负债不指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债；
- 被转移金融资产以公允价值计量的，相关负债的账面价值等于继续涉入被转移金融资产的账面价值减去本公司保留的权利（如果本公司因金融资产转移保留了相关权利）的公允价值并加上本公司承担的义务（如果本公司因金融资产转移承担了相关义务）的公允价值，该权利和义务的公允价值应为按独立基础计量时的公允价值。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产在终止确认日的账面价值及因转移金融资产而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和的差额计入当期损益。若本公司转移的金融资产是指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将转移前金融资产整体的账面价值在终止确认部分和继续确认部分之间按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，并将终止确认部分收到的对价和原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和与终止确认部分在终止确认日的账面价值之差额计入当期损益。若本公司转移的金融资产是指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

金融资产整体转移未满足终止确认条件的，本公司继续确认所转移的金融资产整体，并将收到的对价确认为金融负债。



d. 金融负债和权益工具的分类

本公司根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融负债或权益工具。

i. 金融负债的分类、确认及计量

金融负债在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。

本公司暂无划分为公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

ii. 其他金融负债

除金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债、财务担保合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

本公司与交易对手方修改或重新议定合同，未导致按摊余成本进行后续计量的金融负债终止确认，但导致合同现金流量发生变化的，本公司重新计算该金融负债的账面价值，并将相关利得或损失计入当期损益。重新计算的该金融负债的账面价值，本公司根据将重新议定或修改的合同现金流量按金融负债的原实际利率折现的现值确定。对于修改或重新议定合同所产生的所有成本或费用，本公司调整修改后的金融负债的账面价值，并在修改后金融负债的剩余期限内进行摊销。

iii. 金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。本公司（借入方）与借出方之间签订协议，以承担新金融负债方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，本公司终止确认原金融负债，并同时确认新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认的，将终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。



iv. 权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本公司发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理。本公司发行权益工具，按实际发行价格计入所有者权益，相关的交易费用从所有者权益（资本公积）中扣减，如资本公积不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。回购本公司权益工具支付的对价和交易费用，减少所有者权益。

本公司对权益工具持有方的分配作为利润分配处理。

e. 金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

(14) 非金融资产减值

本公司在每一个资产负债表日检查采用成本法计量的长期股权投资、采用成本法计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用权资产、长期待摊费用、使用寿命确定的无形资产及与合同成本等有关的资产是否存在可能发生减值的迹象。如果该等资产存在减值迹象，则估计其可收回金额。使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

估计资产的可收回金额以单项资产为基础，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，则以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。可收回金额为资产或者资产组的公允价值减去处置费用后的净额与其预计未来现金流量的现值两者之中的较高者。

资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的税前折现率对其进行折现后的金额加以确定。

如果资产的可收回金额低于其账面价值，按其差额计提资产减值准备，并计入当期损益。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。



在确定与合同成本有关的资产的减值损失时，首先对按照其他相关企业会计准则确认的、与合同有关的其他资产确定减值损失；然后，对于与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列两项的差额的，超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：（1）本公司因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；（2）为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

除与合同成本相关的资产减值损失外，上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。合同成本相关的资产计提减值准备后，如果以前期间减值的因素发生变化，使得上述两项差额高于该资产账面价值的，转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

（15）职工薪酬

职工薪酬，是指本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

除因解除与职工的劳动关系而给予的补偿外，本公司在职工提供服务的会计期间，将应付的职工薪酬确认为负债。

本公司按规定参加由政府机构设立的职工社会保障体系，包括基本养老保险、医疗保险、住房公积金及其他社会保障制度，相应的支出于发生时计入相关资产成本或当期损益。

短期薪酬，是指本公司在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内需要全部予以支付的职工薪酬，离职后福利和辞退福利除外。短期薪酬具体包括：职工工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、短期带薪缺勤、短期利润分享计划、非货币性福利以及其他短期薪酬。本公司在职工提供服务的会计期间，将应付的短期薪酬确认为负债，并根据职工提供服务的受益对象计入相关资产成本或费用。

离职后福利，是指本公司为获得职工提供的服务而在职工退休或与企业解除劳动关系后，提供的各种形式的报酬和福利，短期薪酬和辞退福利除外。离职后福利包括养老保险、年金、失业保险、内退福利以及其他离职后福利。

本公司将离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。离职后福利计划，是指本公司与职工就离职后福利达成的协议，或者本公司为向职工提供离职后福利制定的规章或办法等。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，本公司不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。在职工为本公司提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。



本公司向接受内部退休安排的职工提供内退福利。内退福利是指向未达到国家规定的退休年龄、经批准自愿退出工作岗位的职工支付的工资及为其缴纳的社会保险费等。对于内退福利，在符合内退福利相关确认条件时，将自职工停止提供服务日至正常退休日期间本公司拟支付的内退福利，按照现值确认为负债，计入当期损益。

辞退福利，是指本公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿。本公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的负债，并计入当期损益：（1）本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；（2）本公司有详细、正式的涉及支付辞退福利的重组计划；并且，该重组计划已开始实施，或已向受其影响的各方通告了该计划的主要内容，从而使各方形成了对本公司将实施重组的合理预期时。

其他长期职工福利，是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外所有的职工薪酬。

（16）所得税

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

a. 当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），以按照税法规定计算的预期应缴纳（或返还）的所得税金额计量。

b. 递延所得税资产及递延所得税负债

对于某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

一般情况下所有暂时性差异均确认相关的递延所得税。但对于可抵扣暂时性差异，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认相关的递延所得税资产。此外，与商誉的初始确认相关的，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）且不导致等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产或负债。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损及税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。



资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

除与直接计入其他综合收益或所有者权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或所有者权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

c. 所得税的抵销

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，本公司当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

(17) 预计负债

当与或有事项相关的义务是本公司承担的现时义务，且履行该义务很可能导致经济利益流出，以及该义务的金额能够可靠地计量，则确认为预计负债。

在资产负债表日，考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。如果货币时间价值影响重大，则以预计未来现金流出折现后的金额确定最佳估计数。

如果清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，且确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

(18) 收入确认

收入是本公司在日常活动中形成的、会导致所有者权益增加且与所有者投入资本无关的经济利益的总流入。



本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时，按照分摊至该项履约义务的交易价格确认收入。履约义务，是指合同中本公司执行新收入准则公司向客户转让可明确区分商品或服务的承诺。交易价格，是指本公司执行新收入准则公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，但不包含代第三方收取的款项以及本公司预期将退还给客户的款项。本公司确认的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。

满足下列条件之一的，属于在某一时间段内履行的履约义务，本公司按照履约进度，在一段时间内确认收入：（1）客户在执行本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；（2）客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；（3）本公司履约过程中所产出的商品或服务具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。否则，本公司在客户取得相关商品或服务控制权的时点确认收入。

合同资产，是指本公司已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素。本公司拥有的无条件（即，仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项单独列示。

合同负债，是指本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务。

同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

本公司向客户预收销售商品或服务款项的，首先将该款项确认为负债，待履行了相关履约义务时再转为收入。当本公司预收款项无需退回，且客户可能会放弃其全部或部分合同权利时，本公司预期将有权获得与客户所放弃的合同权利相关的金额的，按照客户行使合同权利的模式按比例将上述金额确认为收入；否则，本公司只有在客户要求履行剩余履约义务的可能性极低时，才将上述负债的相关余额转为收入。

提供劳务收入

本公司提供劳务的收入包括物业管理费收入等。本公司在提供服务过程中确认收入。

取得合同的成本

本公司为取得合同发生的增量成本（即不取得合同就不会发生的成本）预期能够收回的，确认为一项资产，并采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。若该项资产摊销期限不超过一年的，在发生时计入当期损益。本公司为取得合同发生的其他支出，在发生时计入当期损益，明确由客户承担的除外。



履行合同的成本

本公司为履行合同发生的成本，不属于除收入准则外的其他企业会计准则范围且同时满足下列条件的，确认为一项资产：（1）该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关；（2）该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源；（3）该成本预期能够收回。上述资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

（19）政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得的货币性资产和非货币性资产。政府补助在能够满足政府补助所附条件且能够收到时予以确认。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

a. 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

本公司的政府补助主要包括土地收益金返还和产业投资扶持款等，由于该等政府补助会形成长期资产，该等政府补助为与资产相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。

b. 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

本公司的政府补助主要包括项目补贴和绩效奖励等，由于该等补贴不会形成长期资产，该等政府补助为与收益相关的政府补助。本公司将难以区分性质的政府补助整体归类为与收益相关的政府补助。

与收益相关的政府补助，用于补偿本公司以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益；用于补偿本公司发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，应当整体归类为与收益相关的政府补助。

与本公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益。与本公司日常活动无关的政府补助，计入营业外收入。

已确认的政府补助需要退回时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益。



(20) 借款费用

可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

(21) 利润分配

资产负债表日后，经审议批准的利润分配方案中拟分配的利润，不确认为资产负债表日的负债，在附注中单独披露。

(22) 关联方

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制的，构成关联方。关联方可为个人或企业。仅仅同受国家控制而不存在其他关联方关系的企业，不构成关联方。



5. 运用会计政策过程中所作的重要判断和会计估计所采用的关键假设和不确定因素

本公司在运用会计政策及会计估计过程中，由于经营活动内在的不确定性，本公司需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本公司管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上作出的。实际的结果可能与本公司的估计存在差异。

本公司对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

(1) 重要判断和会计估计所采用的关键假设和不确定因素

资产负债表日，重要判断和会计估计中很可能导致未来期间资产、负债账面价值作出重大调整的关键假设和不确定性主要有：

a. 土地增值税

按照中国相关税法规定，本公司需缴纳土地增值税。于资产负债表日，地方税务机关尚未对部分开发项目土地增值税清算应纳税额出具《核准意见书》。本公司依据《土地增值税暂行条例》及其实施细则的规定计算应纳税额入账。如果地方税务机关审核确认税额与原入账金额不一致，该差异将计入完成土地增值税清算的会计期间。

b. 递延所得税的确认

本公司在未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损的限度内，就所有未利用的可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损确认递延所得税资产。这需要本公司管理层运用大量的判断来估计未来应纳税所得额发生的时间和金额，结合纳税筹划策略，以确定应确认的递延所得税资产的金额。

c. 除金融资产之外的非流动资产减值（除商誉、长期股权投资外）

本公司于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象，当存在减值迹象时进行减值测试。资产或资产组的可收回金额根据资产或资产组的使用价值与其公允价值减去处置费用后的净额之间较高者确定。在估计其使用价值时，预计资产或资产组的未来现金流量并采用折现率折现后确定。管理层在合理和有依据的基础上对资产的使用情况进行会计估计并预测未来现金流量，并采用反映当前市场的货币时间价值和与该资产有关的特定风险的折现率确定未来现金流量的现值。



6. 重要会计政策变更

(1) 会计政策变更的内容及原因

本公司于2024年度执行了财政部于近年颁布的企业会计准则相关规定及指引，主要包括：

- 《企业会计准则解释第17号》(财会〔2023〕21号)(以下简称“解释第17号”)中“关于流动负债与非流动负债的划分”的规定；

(2) 本公司采用上述规定及指引的主要影响

关于流动负债与非流动负债的划分规定

根据解释第17号的规定，本公司在对负债的流动性进行划分时，仅考虑本公司在资产负债表日是否有将负债清偿推迟至资产负债表日后一年以上的实质性权利(以下简称“推迟清偿负债的权利”)，而不考虑本公司是否有行使上述权利的主观可能性。

对于本公司贷款安排产生的负债，如果本公司推迟清偿负债的权利取决于本公司是否遵循了贷款安排中规定的条件(以下简称“契约条件”)，本公司在对相关负债的流动性进行划分时，仅考虑在资产负债表日或者之前应遵循的契约条件，而不考虑本公司在资产负债表日之后应遵循的契约条件的影响。

对于本公司在交易对手方选择的情况下通过交付自身权益工具进行清偿的负债，若本公司按照《企业会计准则第37号——金融工具列报》的规定将上述选择权分类为权益工具并将其作为复合金融工具的权益组成部分单独确认，则不影响该项负债的流动性划分；反之，若上述选择权不能分类权益工具，则会影响该项负债的流动性划分。

采用该规定未对本公司的财务状况及经营成果产生重大影响。



财务报表附注
2024年12月31日止年度
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

7. 税项

(1) 与主营业务相关的主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	适用一般计税方法，应纳增值税额为销项税额扣除可抵扣进项税后的余额，销项税额按销售收入和相应税率计算；适用简易计税方法，计税依据为应税行为收入	房地产销售、物业出租一般计税方法9% 简易计税方法5%、1.5%
		物业管理、广告、装卸搬运、仓储等服务 6%
城市维护建设税	已交增值税额	1%-7%
教育费附加	已交增值税额	3%
地方教育费附加	已交增值税额	2%
土地增值税	房地产销售收入-扣除项目金额	超率累进税率30%-60%
房产税	房屋原值的70%	1.2%

(2) 所得税

本公司的法定税率为25%，本年度按法定税率执行 (2023年：25%)。

8. 货币资金

项目	年末数	年初数
现金	-	-
银行存款	3,384,185.44	319,242.49
其他货币资金	-	-
合计	3,384,185.44	319,242.49



财务报表附注
2024年12月31日止年度
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

9. 预付款项

(1) 预付款项账龄分析如下：

项目	年末数			年初数		
	账面余额		减值准备	账面余额		减值准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1年以内 (含1年)	28,018.80	100.00	-	68,735.24	100.00	-
1至2年 (含2年)	-	-	-	-	-	-
2至3年 (含3年)	-	-	-	-	-	-
3年以上	-	-	-	-	-	-
合计	28,018.80	100.00	-	68,735.24	100.00	-

10. 应收资金集中管理款

项目	年末数	年初数
招商局蛇口工业区控股股份有限公司	314,101,169.02	-

11. 其他应收款

项目	年末数	年初数
应收利息	-	-
应收股利	-	-
其他应收款项	-	97,228.51
合计	-	97,228.51

(1) 其他应收款项按账龄分析

项目	年末数			年初数		
	账面余额	比例 (%)	信用损失准备	账面余额	比例 (%)	信用损失准备
1年以内 (含1年)	-	-	-	97,228.51	100.00	-
1年至2年 (含2年)	-	-	-	-	-	-
2年至3年 (含3年)	-	-	-	-	-	-
3年以上	-	-	-	-	-	-
合计	-	-	-	97,228.51	100.00	-

账龄自其他应收款确认日起开始计算。



财务报表附注

2024年12月31日止年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

12. 其他流动资产

项目	年末数	年初数
预缴税金	484,306.97	946,681.31
待抵扣进项税	-	660,579.38
小计	484,306.97	1,607,260.69
减：减值准备	-	-
合计	484,306.97	1,607,260.69

13. 投资性房地产

按成本计量的投资性房地产

项目	房屋建筑物	土地使用权	合计
一、原值			
年初数	348,979,834.27	34,954,739.20	383,934,573.47
本年增加	-	-	-
本年减少	11,548,602.46	-	11,548,602.46
年末数	337,431,231.81	34,954,739.20	372,385,971.01
二、累计折旧			
年初数	20,080,867.53	1,568,063.04	21,648,930.57
本年计提	11,947,599.09	849,367.52	12,796,966.61
本年处置	-	-	-
年末数	32,028,466.62	2,417,430.56	34,445,897.18
三、减值准备			
年初数	-	-	-
本年增加	-	-	-
本年减少	-	-	-
年末数	-	-	-
四、净额			
年初数	328,898,966.74	33,386,676.16	362,285,642.90
年末数	305,402,765.19	32,537,308.64	337,940,073.83



财务报表附注
2024年12月31日止年度
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

14. 递延所得税资产及负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

项目	年末数		年初数	
	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异及 可抵扣亏损	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异及 可抵扣亏损
可抵扣亏损	-	-	1,073,295.63	4,293,182.52

(2) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

项目	抵销后递延所得税资 产或负债年末余额	抵销后递延所得税资 产或负债年初余额
递延所得税资产/(负债)	-	1,073,295.63

(3) 未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损

项目	年末数	年初数
可抵扣亏损	3,524,074.06	-

(4) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	年末数	年初数
2027	3,524,074.06	-



15. 所有权或使用权受到限制的资产

项目	年末数	年初数	受限原因
投资性房地产	337,940,073.83	-	抵押借款

16. 应付账款

账龄	年末数		年初数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1年以内 (含1年)	791,822.34	75.00	2,791,329.56	7.28
1至2年 (含2年)	1,793,622.89	11.00	35,555,873.45	92.72
2至3年 (含3年)	13,491,081.05	14.00	-	-
合计	16,076,526.28	100.00	38,347,203.01	100.00

17. 预收款项

账龄	年末数		年初数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1年以内 (含1年)	450,891.04	100.00	-	-
1至2年 (含2年)	-	-	-	-
2至3年 (含3年)	-	-	-	-
3年以上	-	-	-	-
合计	450,891.04	100.00	-	-

18. 其他应付款

(1) 其他应付款分类

项目	年末数	年初数
应付利息	-	-
应付股利	-	-
其他应付款项	2,961,044.00	186,460,881.83
合计	2,961,044.00	186,460,881.83

(2) 其他应付款项账龄分析

账龄	年末数		年初数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1年以内 (含1年)	41,826.00	1.42	18,168,348.34	90.26
1至2年 (含2年)	2,919,118.00	98.58	168,292,533.49	9.74
2至3年 (含3年)	100.00	-	-	-
3年以上	-	-	-	-
合计	2,961,044.00	100.00	186,460,881.83	100.00



深圳市太子湾商储置业有限公司

财务报表附注
2024年12月31日止年度
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

19. 一年内到期的非流动负债

项目	年末数	年初数
一年内到期的有息债务	15,410,416.66	-

20. 其他流动负债

项目	年末数	年初数
预提费用	22,000.00	336,271.05

21. 长期借款

借款类别	年末数	年初数	年末利率区间 (%)
抵押借款	500,000,000.00	-	
合计	500,000,000.00	-	2.55-2.55
减：一年内到期的长期借款	15,000,000.00	-	
一年后到期的长期借款	485,000,000.00	-	

22. 实收资本

项目	年初数		本年增加	本年减少	年末数	
	投资金额	所占比例 (%)			投资金额	所占比例 (%)
招商局蛇口工业区控股股份有限公司	140,000,000.00	100.00	-	-	140,000,000.00	100.00

23. 营业收入、成本

项目	本年累计数		上年累计数	
	收入	成本	收入	成本
投资性物业出租业务	31,896,792.94	19,059,414.54	35,359,466.45	17,772,954.62

24. 税金及附加

项目	本年累计数	上年累计数
城市维护建设税	-	198.70
教育费附加（含地方教育费附加）	-	141.93
土地使用税	37,280.76	37,280.76
房产税	3,225,050.42	-
其它	60,211.66	31,826.18
合计	3,322,542.84	69,447.57



财务报表附注

2024年12月31日止年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

25. 财务费用

项目	本年累计数	上年累计数
利息费用	9,104,975.69	8,222,222.17
其中：银行及其他借款	9,104,975.69	8,222,222.17
减：已资本化的利息费用	-	-
减：利息收入	17,746.00	18,762.82
其他	1,176.73	1,027.62
合计	9,088,406.42	8,204,486.97

26. 所得税费用

(1) 所得税费用表

项目	本年累计数	上年累计数
递延所得税调整	1,073,295.63	2,328,498.10

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本年累计数	上年累计数
利润总额	426,429.14	9,313,992.38
按法定税率计算的所得税费用	106,607.29	2,328,498.10
本年未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	966,688.34	-
所得税费用	1,073,295.63	2,328,498.10

27. 费用按性质分类

项目	本年累计数	上年累计数
为租金收入所付出之成本	19,059,414.54	17,772,954.62
专业机构费	-	-1,415.09
合计	19,059,414.54	17,771,539.53



深圳市太子湾商储置业有限公司

财务报表附注

2024年12月31日止年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

28. 现金流量表项目
(1) 现金流量表补充资料

项目	本年累计数	上年累计数
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-646,866.49	6,985,494.28
加：资产减值损失	-	-
固定资产折旧、投资性房地产折旧	12,796,966.61	11,737,147.54
财务费用（收益以“-”号填列）	9,104,975.69	8,222,222.17
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	1,073,295.63	2,328,498.10
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	137,944.95	-794,547.92
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-4,155,934.89	-21,656,267.60
经营活动产生的现金流量净额	18,310,381.50	6,822,546.57
2. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金及现金等价物的年末余额	3,384,185.44	319,242.49
减：现金及现金等价物的年初余额	319,242.49	346,181.01
现金及现金等价物净增加额	3,064,942.95	-26,938.52

29. 现金及现金等价物

项目	年末数	年初数
一、现金	3,384,185.44	319,242.49
其中：库存现金	-	-
可随时用于支付的银行存款	3,384,185.44	319,242.49
可随时用于支付的其他货币资金	-	-
二、现金等价物	-	-
三、年末现金及现金等价物余额	3,384,185.44	319,242.49
四、受限制货币资金等	-	-
五、货币资金合计	3,384,185.44	319,242.49

30. 关联方关系及其交易

(1) 存在控制关系的关联方

控股股东名称	注册地	业务性质	注册资本	对本公司的持股比例（%）	对本公司的表决权比例（%）
招商局蛇口工业区控股股份有限公司	深圳市	房地产开发经营	人民币14,000万元	100.00	100.00

本公司的最终控制方是招商局集团有限公司，该公司不对外提供财务报表。



财务报表附注
2024年12月31日止年度
(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

(2) 与本公司发生交易但不存在控制关系的主要关联方如下:

公司名称	与本公司关系
招商银行股份有限公司	最终控制方的联营企业
招商局物业管理有限公司	受同一最终控制方控制的其他企业
深圳市招商创业有限公司	受同一最终控制方控制的其他企业
深圳招商商置投资有限公司	受同一最终控制方控制的其他企业
深圳招商建筑科技有限公司	受同一最终控制方控制的其他企业
招商蛇口数字城市科技有限公司	受同一最终控制方控制的其他企业
深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司酒店管理分公司	受同一最终控制方控制的其他企业
深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司公寓管理分公司	受同一最终控制方控制的其他企业
深圳招商房地产有限公司	受同一最终控制方控制的其他企业
深圳招商物业管理有限公司	受同一最终控制方控制的其他企业
招商商业管理(深圳)有限公司	受同一最终控制方控制的其他企业
招商积余数字科技(深圳)有限公司	受同一最终控制方控制的其他企业

(3) 本公司与上述关联方在本年度发生了如下重大关联交易:

1) 收入及费用

关联方名称	关联方交易类型	关联交易内容	本年累计数	上年累计数
招商银行股份有限公司	利息收入	利息收入	17,740.08	18,431.90
招商银行股份有限公司	手续费	手续费	366.73	322.01
招商局蛇口工业区控股股份有限公司	控股股东垫资计息	利息支出	5,389,003.47	7,962,246.61
深圳招商物业管理有限公司	接受劳务	投资性物业出租 业务成本	3,450,599.25	5,823,541.75
深圳招商商置投资有限公司	接受劳务	投资性物业出租 业务成本	831,723.33	-
招商蛇口数字城市科技有限公司	接受劳务	投资性物业出租 业务成本	-	15,378.08
招商商业管理(深圳)有限公司	接受劳务	投资性物业出租 业务成本	1,053,490.40	1,298,650.55
深圳招商房地产有限公司	出租服务	投资性物业出租 业务收入	10,789,893.34	10,527,394.39
深圳招商商置投资有限公司	出租服务	投资性物业出租 业务收入	2,448,422.57	4,097,791.55
深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司酒店管理分公司	出租服务	投资性物业出租 业务收入	858,060.46	837,522.87
深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司公寓管理分公司	出租服务	投资性物业出租 业务收入	858,060.46	837,522.87
深圳市招商创业有限公司	出租服务	投资性物业出租 业务收入	4,443,071.16	4,394,059.41
招商蛇口数字城市科技有限公司	出租服务	投资性物业出租 业务收入	4,217,193.08	4,883,285.29
招商积余数字科技(深圳)有限公司	出租服务	投资性物业出租 业务收入	926,285.74	105,660.38
招商局物业管理有限公司	出租服务	投资性物业出租 业务收入	6,971,139.52	7,372,510.43
招商商业管理(深圳)有限公司	出租服务	投资性物业出租 业务收入	189,702.39	1,122,628.13



财务报表附注
2024年12月31日止年度
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

2) 主要债权债务往来余额:

科目	关联方名称	年末数	年初数
银行存款	招商银行股份有限公司	3,384,185.44	309,186.58
应收资金集中管理款	招商局蛇口工业区控股股份有限公司	314,101,169.02	-
其他应收款	深圳招商物业管理有限公司	-	97,228.51
应付账款	深圳招商建筑科技有限公司	255,083.53	255,083.53
应付账款	深圳招商物业管理有限公司	281,464.30	161,993.18
预收款项	深圳招商商置投资有限公司	177,772.07	-
预收款项	深圳市招商创业有限公司	273,118.97	-
合同负债	深圳招商商置投资有限公司	-	2,634,331.00
合同负债	深圳市招商创业有限公司	-	289,124.00
合同负债	招商商业管理（深圳）有限公司	-	719,852.00
其他应付款	招商商业管理（深圳）有限公司	-	166,678.00
其他应付款	招商局物业管理有限公司	1,088,964.00	1,227,148.00
其他应付款	招商积余数字科技（深圳）有限公司	-	200,448.00
其他应付款	招商蛇口数字城市科技有限公司	595,156.00	776,326.00
其他应付款	深圳市招商创业有限公司	662,344.00	637,888.00
其他应付款	深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司公寓管理分公司	130,330.00	126,536.00
其他应付款	深圳招商伊敦酒店及公寓管理有限公司酒店管理分公司	130,330.00	126,536.00
其他应付款	深圳招商商置投资有限公司	335,692.00	651,820.00
其他应付款	深圳招商物业管理有限公司	-	1,106,369.38
其他应付款	招商局蛇口工业区控股股份有限公司	-	181,351,982.45
一年内到期的有息债务	招商银行股份有限公司	15,410,416.66	-
长期借款	招商银行股份有限公司	485,000,000.00	-

31. 金融工具及风险管理

本公司的主要金融工具包括货币资金、应收款项、借款、应付款项等，各项金融工具的详细情况说明见上述各项目附注。与这些金融工具有关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本公司管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

(1) 风险管理目标和政策

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，将风险对本公司经营业绩的负面影响降低到最低水平，使股东及其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本公司风险管理的基本策略是确定和分析本公司所面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围之内。



1) 市场风险

i. 外汇风险

外汇风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。

ii. 利率风险

本公司存在利率风险的主要负债有长期借款等。

2) 信用风险

2024年12月31日，可能引起本公司财务损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本公司金融资产产生的损失，具体包括：资产负债表中已确认的金融资产的账面金额。

为降低信用风险，本公司安排专业部门及人员负责信用审批工作，并执行其他监控程序以确保采取必要的措施回收逾期债权。此外，本公司于每个资产负债表日审核金融资产的回收情况，以确保对每一项重大金融资产计提充分的信用损失准备。因此，本公司管理层认为本公司所承担的信用风险已经大为降低。

3) 流动风险

管理流动风险时，本公司管理层认为应保持充分的现金及现金等价物并对其进行监控，以满足本公司经营需要，并降低现金流量波动的影响。本公司管理层对借款的使用情况进行监控并确保遵守贷款协议。

(2) 公允价值

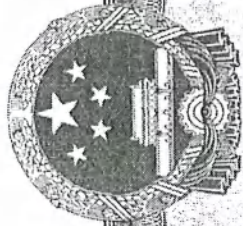
金融资产和金融负债的公允价值按照下述方法确定：

具有标准条款及条件并存在活跃市场的金融资产及金融负债的公允价值分别参照相应的活跃市场现行出价及现行要价确定；

其他金融资产及金融负债（不包括衍生工具）的公允价值按照未来现金流量折现法为基础的通用定价模型确定或采用可观察的现行市场交易价格确认；

本公司管理层认为，财务报表中按摊余成本计量的金融资产及金融负债的账面价值接近该等资产及负债的公允价值。





营业执照

(副本) (4-1)

统一社会信用代码
914400001000114606

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息



名称 招商局蛇口工业区控股股份有限公司
类型 其他股份有限公司(上市)
法定代表人 蒋铁峰
经营范围 城区、园区、社区的投资、开发建设和运营；交通运输、工业制造、金融保险、对外贸易、旅游、酒店和其他各类企业的投资和管理；邮轮母港及配套设施的建设和运营；房地产开发经营；水陆建筑工程；所属企业产品的销售和所需设备、原材料、零配件的供应和销售；举办体育比赛；物业管理；水上运输、码头、仓储服务；科研技术服务；提供与上述业务有关的技术、经营咨询和技术、信息服务。
(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)

注册资本 人民币玖拾亿零陆仟零捌拾叁万陆仟壹佰柒拾柒元
成立日期 1992年02月19日
住所 广东省深圳市南山区蛇口太子路1号新时代广场

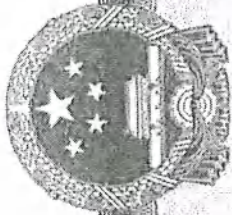


登记机关

2023年12月06日

此件仅供办理资产评估
有效期 90 天, 再次复印无效。

2025年4月15日



营业执照

(副本)



统一社会信用代码
91310000710933112E
证照编号: 00000000202407150039

扫描经营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。



中国(上海)自由贸易试验区

名称 招商局能源运输股份有限公司

注册资本 人民币814380.6353万元整

类型 股份有限公司(上市、国有控股)

成立日期 2004年12月31日

法定代表人 冯波鸣

住所 中国(上海)自由贸易试验区西里路55号9楼912A室

经营范围

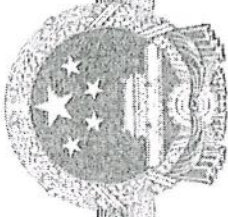
国际船舶危险品运输;能源领域投资;航海技术服务;各类船用设备、船舶零部件、电子通讯设备、其他机器设备、办公设备及材料销售;船舶租赁;提供与上述业务有关的技术咨询和信息服务。
【依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动】

仅供深圳市太子湾商储置业有限公司股东全部权益价值资产评估使用



登记机关

2024 年 07 月 15 日



营业执照

(副本)



统一社会信用代码
91440300358250071J



名称 深圳市太子湾西涌实业有限公司
类型 有限责任公司
法定代表人 刘中流

成立日期 2015年09月22日

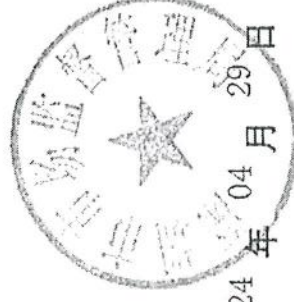
住所 深圳市南山区招商街道五湾社区邮轮大道5号太子湾海纳仓(招商积余大厦)1901

重要提示

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，应当自2025年1月1日起，通过国家企业信用信息公示系统或者扫描右侧上方的二维码进行公示。
3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。

此复印件仅用于办理税务
大源税务所
使用，再次复印无效。
2025年4月18日

登记机关

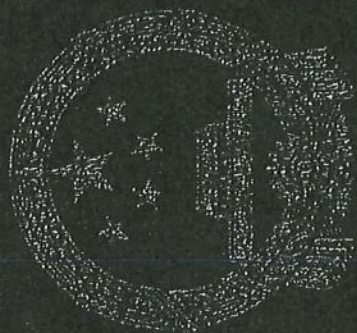


2024年04月29日

<http://www.gsxt.gov.cn>

国家企业信用信息公示系统网址:

国家市场监督管理总局监制



中華人民共和國
全國人民代表大會
常務委員會

权利人	深圳市太子湾商储置业有限公司(91440300358250071J)		
共有情况	单独所有		
坐落	南山区太子湾大道与蛇口港站前路交汇处东南侧太子湾海纳仓		
不动产单元号	440305007003GB50011F00010001		
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权		
权利性质	出让/商品房		
用途	仓储用地/仓库、配套		
面积	建筑面积: 33120.26平方米		
使用期限	50年, 从2016年8月8日至2066年8月7日止		
权利其他状况	1. 宗地号: K202-0022, 宗地面积: 6213.46平方米 2. 竣工日期: 2020年12月31日 3. 登记价: 4. 共有情况: 无		

- 1、本宗地权属来源为出让, 仓库性质为商品房, 本宗地限整体转让, 总地价款为人民币33936640元。
 - 2、本次登记建筑面积33120.26平方米(含规定建筑面积31823.18平方米、地上核增25.22平方米和地下核增1271.86平方米)。
 - 3、物业管理用房(位于02层P01房)。
 - 4、本宗地其它方面的权利和责任按(2016)88079号《增补协议书》及第一补充协议书执行。
- 以下空白

说明: 本不动产上的其他权利事项, 以不动产登记簿记载为准。



此复印件仅用于出具税务
大厦资产评估报告
使用, 再次复印无效。
2025年4月18日

委托人承诺函

国众联资产评估土地房地产估价有限公司：

因招商局蛇口工业区控股股份有限公司拟股权转让事宜，委托你公司对该经济行为所涉及的深圳市太子湾商储置业有限公司股东全部权益价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理的进行资产评估，我公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估涉及的经济行为符合国家有关法律法规规定；
2. 不干预评估工作；
3. 评估范围与被评估单位协商一致；
4. 严格按评估报告中所述的评估目的使用评估报告。

委托方：招商局蛇口工业区控股股份有限公司

法定代表人（或授权人）



2015 年 10 月 28 日

委托人承诺函

国众联资产评估土地房地产估价有限公司：

因招商局蛇口工业区控股股份有限公司拟股权转让事宜，委托你公司对该经济行为所涉及的深圳市太子湾商储置业有限公司股东全部权益价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理的进行资产评估，我公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估涉及的经济行为符合国家有关法律法规规定；
2. 不干预评估工作；
3. 评估范围与被评估单位协商一致；
4. 严格按评估报告中所述的评估目的使用评估报告。

委托方：招商局能源运输股份有限公司

法定代表人（或授权人）：

2025年4月18日

被评估单位承诺函

国众联资产评估土地房地产估价有限公司：

因我公司股东拟将公司股权转让与招商局能源运输股份有限公司事宜，招商局蛇口工业区控股股份有限公司和招商局能源运输股份有限公司共同委托贵公司对我公司的股东全部权益价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理的进行资产评估，我公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、有关重大事项揭示充分；
2. 除已提供的有关声明函中所述情况外，本公司不存在其他的资产抵押情况、担保情况及财务承诺情况等或有事项，评估基准日后不存在重大的期后事项；
3. 本次评估范围内的本公司资产及负债均已在提供给贵公司的评估申报表中列报，没有遗漏或重复；
4. 本公司申报评估的资产权属均属本公司所有；提供的资产权属证明文件合法有效；
5. 所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理；
6. 不干预评估工作。

被评估单位：深圳市太子湾商储置业有限公司

法定代表人（或授权人）

2025年4月18日

资产评估师承诺函

招商局蛇口工业区控股股份有限公司、招商局能源运输股份有限公司：

受贵单位委托，我们对招商局蛇口工业区控股股份有限公司拟进行股权转让所涉及的深圳市太子湾商储置业有限公司股东全部权益价值于评估基准日进行评估，并形成了资产评估报告书，在假设条件成立的情况下，我们对资产评估结果承诺如下：

- 一、评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致；
- 二、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实；
- 三、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法；
- 四、充分考虑了影响评估价值的因素；
- 五、评估结论合理；
- 六、评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师：



资产评估师：



2025 年 4 月 25 日

资产评估机构承诺函

招商局蛇口工业区控股股份有限公司、招商局能源运输股份有限公司：

受贵单位委托，我们对招商局蛇口工业区控股股份有限公司拟进行股权转让所涉及的深圳市太子湾商储置业有限公司股东全部权益价值于评估基准日进行评估，并形成了资产评估报告书，在假设条件成立的情况下，我们对资产评估结果承诺如下：

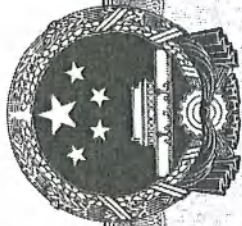
- 一、评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致；
- 二、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实；
- 三、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法；
- 四、充分考虑了影响评估价值的因素；
- 五、评估结论合理；
- 六、评估工作未受到干预并独立进行。

国众联资产评估土地房地产估价有限公司



公章：

2025 年 4 月 25 日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91440300674802843P



名称 国众联资产评估土地房地产估价有限公司

类型 有限责任公司

法定代表人 黄西勤

成立日期 2008年05月26日

住所 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1C618

重要提示

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左下角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。
3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。

登记机关



深圳市财政委员会文件

深财会〔2017〕49号

深圳市财政委员会关于国众联资产评估土地 房地产估价有限公司登记备案公告

(深财资备案 [2017] 011 号)

国众联资产评估土地房地产估价有限公司报来的《资产评估机构备案表》及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。

一、资产评估机构名称为国众联资产评估土地房地产估价有限公司，组织形式为有限责任公司。

二、国众联资产评估土地房地产估价有限公司法定代表人为黄西勤。

三、国众联资产评估土地房地产估价有限公司股东的基本情况，申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

四、国众联资产评估土地房地产估价有限公司原资产评估资格证书（证书编号：47020007，序列号：00010821，发证时间 2008 年 5 月 5 日）已由我委收回。

特此公告。



信息公开选项：主动公开

抄送：市评协。

深圳市财政委员会秘书处

2017 年 11 月 6 日印发





证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准

国众联资产评估土地房地产估价有限公司从事证券、期货相关评估业务。



批准文号：

财企[2009]123号

变更文号：

财办资[2015]61号



发证时间：

二〇〇九年十二月十三日



中国资产评估协会

正式执业会员证书

会员编号: 47180036

会员姓名: 鲁杨昊

证件号码: 420107*****6

所在机构: 国众联资产评估土地房地产估价有
限公司

年检情况: 通过 (2024-04-30)

职业资格: 资产评估师

房地产估价师

矿业权评估师



扫码查看详细信息

本人印鉴:

正式执业会员
资产评估师
鲁杨昊
47180036

签名:

鲁杨昊



(有效期至 2025-04-30 日止)



中国资产评估协会

正式执业会员证书

会员编号：47210028

会员姓名：孙丹桂

证件号码：422128*****2

所在机构：国众联资产评估土地房地产估价有
限公司

年检情况：通过（2024-04-30）

职业资格：资产评估师

房地产估价师

土地估价师



扫码查看详细信息

本人印鉴：

正式执业会员
资产评估师
孙丹桂
47210028

签名：

孙丹桂



(有效期至2025-04-30日止)

合同登记编号:

招商局蛇口工业区控股股份有限公司拟股
权转让所涉及的深圳市太子湾商储置业有
限公司股东全部权益价值评估项目
资产评估委托合同

委托人(甲方 1): 招商局蛇口工业区控股股份有限公司

委托人(甲方 2): 招商局能源运输股份有限公司

受托人(乙方): 国众联资产评估土地房地产估价有限公司

签订地点: 中国深圳市

签订日期: 2015 年 7 月 26 日

商业机密

(2025) 国众联评委第 (4-046) 号

资产评估委托合同

委托人（甲方1）：招商局蛇口工业区控股股份有限公司

住所：广东省深圳市南山区蛇口太子路1号新时代广场

联系人：陈冠男

联系方式：18101861361

委托人（甲方2）：招商局能源运输股份有限公司

住所：广东省深圳市南山区蛇口太子路1号新时代广场

联系人：陈南春

联系方式：13537840743

受托人（乙方）：国众联资产评估土地房地产估价有限公司

住所：深圳市罗湖区清水河三路七号中海慧智大厦1C栋

联系人：黄荣真

联系方式：13902986672

甲乙双方本着平等自愿、诚实守信的原则，根据《中华人民共和国民法典》的相关规定，就委托资产评估服务项目，经双方协商同意签订本合同。

一、评估目的

甲方1拟转让其持有的深圳市太子湾商储置业有限公司股权至甲方2（“拟议交易”），甲方1、甲方2（本合同统称“甲方”）特委托乙方对所涉及的评估对象在评估基准日的市场价值进行评估，为甲方提供价值参考。

二、评估对象和评估范围

评估对象为深圳市太子湾商储置业有限公司于评估基准日的股东全部权益，评估范围为深圳市太子湾商储置业有限公司于评估基准日申报评估的全部资产及负债。

三、评估基准日

2024年12月31日

四、价值类型

甲方委托乙方对上述评估范围内资产的市场价值进行评估。

五、评估报告使用范围

1. 资产评估报告使用人为招商局蛇口工业区控股股份有限公司、招商局能源运输股份有限公司；除此之外资产评估报告未约定其他任何第三方使用。

资产评估报告仅供资产评估合同约定的和法律、行政法规规定的使用人使用，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

2. 甲方或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用目的及用途使用资产评估报告。

甲方或者其他资产评估报告使用人违反前述约定使用资产评估报告的，乙方及其资产评估专业人员不承担责任。

3. 资产评估报告使用人应当在资产评估报告载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

4. 未经甲方书面许可，乙方及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

5. 未征得乙方同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定或依任何有管辖权的司法机关、政府部门、监管机构或证券交易所的要求以及相关当事人另有约定的除外。

六、评估报告提交期限和方式

甲方 1 向乙方提供资产评估申报表、权属证明以及其他评估所需的资料；乙方收到甲方 1 提供的全部评估申报资料后 10 日内完成甲方委托的评估工作，并向甲方提交资产评估报告交换意见稿。经充分交换意见后，乙方向甲方出具正式的资产评估报告，并以快递、专人送达、自取等方式交付甲方。

若因不可抗力因素或甲方 1 提供的资料不完整、不及时等原因影响出具正式资产评估报告的，乙方出具资产评估报告的时间可以顺延，直至达到出具报告的条件。

七、评估服务费总额、支付时间及支付方式

1. 根据国家有关规定和被评估资产的实际情况，经协商本次资产评估服务费总额为：人民币柒万伍仟元整（¥75,000.00 元）（含 6% 增值税）。

上述费用包括乙方为执行评估业务而发生的差旅费、食宿费、函证费。

2. 支付时间及支付方式：本合同经双方签章后，乙方提供资产评估报告初稿后的 5 个工作日内，由甲方 1 支付给乙方资产评估服务费总额的 50%，即人民币 37,500.00 元；出具正式资产评估报告后 5 个工作日内，甲方 1 再支付给乙方资产评估服务费总额剩余的 50%，即人民币 37,500.00 元。

3. 如本合同约定事项因甲方 1 原因中止/终止，甲方 1 应按照乙方完成的工作量支付乙方相应的评估服务费。具体如下：

（1）乙方进驻评估现场 5 个工作日内，非乙方原因造成项目中止时，甲方 1 向乙方支付评估费用总额的 50%；

(2) 乙方进驻评估现场 5 个工作日内至现场结束之前，非乙方原因造成项目中止时，甲方 1 向乙方支付评估费用总额的 70%；

(3) 乙方完成现场评估工作或向甲方提供评估报告初稿后，非乙方原因造成项目中止时，甲方 1 向乙方支付评估费用总额的 90%。

甲方将在中/终止合同或甲方不需要报告后 5 个工作日内向乙方指定的账号汇入相应的评估费用，乙方同时向甲方 1 提供对应金额的发票。

4. 甲方 1 以转账的方式向乙方支付评估费用，乙方收款信息如下：

账户名称：国众联资产评估土地房地产估价有限公司

开户银行：中国工商银行深圳分行深东支行

银行账号：4000021019200145019

八、其他权利和义务

1. 甲方 1 应当为乙方及其资产评估专业人员开展资产评估业务提供必要的工作条件和协助；甲方 1 应当根据资产评估业务需要，负责乙方及其资产评估专业人员与其他相关当事人之间的协调。

2. 遵守相关法律、行政法规，遵循资产评估准则及本行业公认的业务标准和规范，诚实守信、勤勉尽责，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析和估算并出具资产评估报告，是乙方及其资产评估专业人员的责任。乙方及其评估专业人员应对其所制作、出具文件的真实性、准确性和完整性承担责任。

3. 依法提供资产评估业务需要的资料并保证资料的真实性、完整性、合法性，恰当使用资产评估报告是甲方和其他相关当事人的责任。

4. 甲方或者其他相关当事人应当对其提供的资产评估明细表及其他重要资料的真实性、完整性、合法性进行确认，确认方式包括签字、盖章或者法律允许的其他方式。

5. 甲方和其他相关当事人如果拒绝提供或者不如实提供开展资产评估业务所需的权属证明、财务会计信息或者其他相关资料的，乙方有权拒绝履行资产评估委托合同。

6. 甲方提前终止资产评估业务、解除资产评估委托合同的，甲方应当按照已经开展资产评估业务的时间、进度，或者已经完成的工作量支付相应的评估服务费。

7. 甲方要求出具虚假资产评估报告或者有其他非法干预评估结论情形的，乙方有权单方解除资产评估委托合同。甲方 1 应按照国家已经开展资产评估业务的时间、进度，或者已经完成的工作量支付相应的评估服务费。

8. 甲方或者其他相关当事人原因导致资产评估程序受限，乙方无法履行资产评估委托合同，乙方

可以单方解除资产评估委托合同；甲方 1 应按照已经开展资产评估业务的时间、进度，或者已经完成的工作量支付相应的评估服务费。

9. 在评估过程中，若因甲方原因提出重大更改，造成乙方返工，双方应另行协商，加收评估服务费用和延长出具资产评估报告时间。

10. 乙方应按照法律法规、中国证监会及证券交易所（如涉及）的要求修改、补充资产评估报告或出具专业意见以及相关文件。

11. 乙方应协助甲方进行拟议交易的相关决策程序和信息披露中涉及评估的工作。

九、违约责任和争议解决

1. 甲方 1 拒绝或未按期向乙方支付评估服务费，乙方有权停止工作或不向甲方提供评估报告；

2. 如乙方无故终止履行本合同约定，所收评估服务费用应退还甲方；如甲方无故终止履行本合同约定，乙方有权终止评估业务并且不退还未收取的评估服务费，同时乙方有权收取剩余未收取的评估服务费。

3. 甲方 1 未及时向乙方提供资产评估所需的文件、资料，或提供的文件和资料不真实，因此产生的不良后果由甲方 1 负责，乙方不承担责任。

4. 甲乙双方因不可抗力无法履行资产评估委托合同的，根据不可抗力的影响，部分或者全部免除责任，法律另有规定的除外。

5. 本合同或与本合同有关的一切争议，双方应友好协商解决；协商不成的，任一方可以提请至本合同签署地人民法院诉讼解决。

十、保密

1. 乙方保证对资产评估服务过程中所涉及的、产生的如下保密信息（以下简称“保密信息”）保密，保密信息包括但不限于乙方提供本资产评估服务期间所获得的：

1.1 与甲方或其代表有关的任何信息、合同、资料或数据；

1.2 其他甲方的商业秘密信息。

2. 乙方承诺以不低于对自己拥有的类似信息的保护程度采取合理可行的措施保护甲方提供的保密信息，以使保密信息不被泄露。除非本合同另有约定，未经甲方事先书面授权或同意，乙方不得以任何方式向第三方及双方无关人员披露或公开保密信息。乙方可以在对外宣传中表明曾为甲方提供服务（但服务成果结论及服务建议不得对外披露或公开）。在符合中华人民共和国相关法律法规的前提下，乙方可以根据下列情况进行披露，但在 2.1 至 2.4 条的情况下应在接到披露通知要求时在合法及可行的前提下立刻通知甲方：

- 2.1 任何适用的法律法规、规章或专业行为守则要求披露的；
- 2.2 在任何法律程序(如司法程序、行政程序等)中需要披露的；
- 2.3 或任何相关部门(如政府部门、司法机关、监管部门、资产评估师行业组织等)强制性要求披露的；
- 2.4 该等保密信息非因乙方违反其保密义务而为公众获悉，或从不受披露限制的其他来源被获悉；

3. 乙方应将本合同涉及的保密信息接触范围仅限于为推进和执行本合同而需接触保密信息的乙方管理人员、雇员、顾问、相关人员和代理人或代理机构(以下简称“乙方代表”)。在乙方代表知悉保密信息前，乙方应向其提示保密信息的保密性和应承担的义务，要求其签署书面保密承诺函(或已从该乙方代表获得了至少与本合同保密义务一样严格的保密承诺)，并确保乙方代表承担和履行保密义务的程度不低于本合同约定程度。

4. 资产评估执业准则规定的评估师协会审查执业情况，或公安机关、法院、检察院、中国证券监督管理委员会或其派出机构及其他相关政府部门依据相关法律法规查阅资产评估工作底稿时，在合法及可行的前提下，乙方应及时通知甲方；在其他人士提出查阅资产评估工作底稿要求时，乙方在获得甲方书面同意后，有权决定是否让其查阅。如果可行的话，所有查阅工作都会在乙方人员的监督下进行。

5. 乙方在本合同完成后应当将甲方提供的数据、资料、文件、保密信息等全部归还甲方或按甲方指示方式销毁，乙方不得留存上述文件、资料等或其复制品。未经甲方事先书面同意，乙方不得在以后的项目及工作中运用、使用来自本合同中所有关于甲方的相关信息、文件、资料、数据及保密信息。

6. 为履行本合同以及乙方处理关于市场和政策更新、客户关系管理等商业目的和任何相关联之目的，乙方可能不时会接触甲方人员或其代理方的个人信息。乙方将依赖该个人信息的准确性和完整性而不会对其进行核实。乙方应确保甲方员工信息不得用于本合同以外的其他任何目的，并采取有效措施保证甲方员工信息不被泄露。

7. 甲方同意在向乙方提供涉及中华人民共和国国家秘密、国家安全或者重大国家利益的文件、资料或其他信息资料(以下简称“国家敏感信息”)时，将立即告知乙方这一事实。

8. 乙方违反保密义务的，甲方向乙方提出合理通知后，乙方应向甲方支付服务费

总金额 5% 的违约金。违约金不足以弥补甲方损失的，乙方应承担赔偿损失的责任。

十一、其他事项

1. 本合同正本壹式陆份，甲方 1、甲方 2、乙方各执贰份，具有同等法律效力。本合同经双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章（或合同专用章）后生效。

2. 资产评估委托合同订立后发现相关事项存在遗漏、约定不明确，或者在合同履行中约定内容发生变化的，乙方可以要求与甲方订立补充合同或者重新订立资产评估委托合同，或者以法律允许的其他方式对资产评估委托合同的相关条款进行变更。

3. 本合同未尽事宜，由双方协商解决。

附件：1. 资产评估基本资料清单

2. 合规及廉洁交易承诺函

3. 保密协议

（以下无正文，下接签署页）

本页无正文，为《招商局蛇口工业区控股股份有限公司拟股权转让所涉及的深圳市太子湾商储置业有限公司股东全部权益价值评估项目资产评估委托合同》的签署页。

甲方1（盖章）：招商局蛇口工业区控股股份有限公司

法定代表人（或授权代表）



甲方2（盖章）：招商局能源运输股份有限公司

法定代表人（或授权代表）：



乙方（盖章）：国众联资产评估土地房地产估价有限公司

法定代表人（或授权代表）



签署时间：2025年4月22日

附件 1：资产评估基本资料清单

资产评估基本资料清单

- 一、有关经济行为文件
- 二、资产评估申报表（表样由评估公司提供）
- 三、关于进行资产评估有关事项的说明（式样由评估公司提供）
- 四、法律性文件—企业营业执照、验资报告、章程等
- 五、产权归属证明文件—房屋所有权证（租赁合同、平面图、竣工验收资料等）、土地使用权证（出让合同、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证等）、专利证书等
- 六、委托人、被评估单位承诺函（式样由评估公司提供）
- 七、与评估基准日同期的审计报告及企业评估基准日前三年审计报告
- 八、被评估企业前三年会计报表（至少包括企业资产负债表、损益表）和评估基准日会计报表
- 九、有关原始凭证
 1. 现金盘点表、存货盘点表；
 2. 银行存款对账单、余额调节表、询证函（式样由评估公司提供）；
 3. 存货、设备等重要资产购置发票；
 4. 应收、应付等往来科目的凭证复印件、询证函（式样由评估公司提供）；
 5. 银行借款及其他借款的合同、抵押合同、质押合同、协议及银行贷款证等；
 6. 重要业务合同；
 7. 其他相关合同。
- 十、对外长期投资的有关法律性文件
- 十一、对外合作经营有关项目的合同、协议等
- 十二、企业对外的财务承诺、财产抵押或有负债等有关资料
- 十三、待核销、报废资产情况说明及证明材料
- 十四、涉讼事项及情况的说明
- 十五、其他与资产评估相关的资料