

招商局蛇口工业区控股股份有限公司
拟进行太子湾项目整体开发而收回土地涉及的
中国国际海运集装箱（集团）股份有限公司
全资子公司深圳南方中集集装箱制造有限公司搬迁损失价值
资产评估报告（摘要）

国众联评报字（2017）第 2-0657 号

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、中国国际海运集装箱（集团）股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，采用成本法，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太子湾项目整体开发而收回土地涉及的中国国际海运集装箱（集团）股份有限公司全资子公司深圳南方中集集装箱制造有限公司搬迁损失价值在 2017 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方及产权持有单位

委托方一：招商局蛇口工业区控股股份有限公司

委托方二：中国国际海运集装箱（集团）股份有限公司

产权持有单位：深圳南方中集集装箱制造有限公司

二、评估目的

招商局蛇口工业区控股股份有限公司拟进行蛇口太子湾项目整体开发，对因整体开发而收回土地涉及的中国国际海运集装箱（集团）股份有限公司全资子公司深圳南方中集集装箱制造有限公司搬迁损失价值进行评估。本次评估系为太子湾项目整体开发而收回土地的经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为招商局蛇口工业区控股股份有限公司拟进行太子湾项目整体开发而收回土地的行为所涉及的中国国际海运集装箱（集团）股份有限公司全资子公司深圳南方中集集装箱制造有限公司搬迁损失。

评估范围为深圳南方中集集装箱制造有限公司的搬迁损失。具体评估范围以产权持有单位提供的评估申报表为准。

四、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2017 年 6 月 30 日。评估基准日系由委托方确定，该评估基准日能全面的反映被评估资产的状况，有利于保证评估结果有效地服务于本次评估目的。本次评估以评估基准日有效的价格标准为取价标准。

五、评估程序实施过程和情况

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，按照我公司与招商局蛇口工业区控股股份有限公司、中国国际海运集装箱（集团）股份有限公司签定的资产评估业务约定书，我公司评估人员已实施了对产权持有单位提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，对资产进行实地察看与核对，并取得了相关的产权证明文件，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。

六、评估方法

本次评估采用成本法。本次搬迁损失包括：房屋建筑物损失、设备搬迁损失、停产停业损失等。其中房屋建筑物和不可搬迁设备的评估价值以重置成本法计算。

七、价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

八、评估结论

此次评估采用成本法。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

中国国际海运集装箱（集团）股份有限公司全资子公司深圳南方中集集装箱制造有限公司因太子湾项目整体开发而收回土地导致的搬迁损失在评估基准日 2017 年 6 月 30 日的评估价值为 **494,894,588.00 元**，人民币大写金额为：**肆亿玖仟肆佰捌拾玖万肆仟伍佰捌拾捌元整**。

按照有关资产评估现行规定，本评估报告自评估基准日起一年内使用有效，超过一年，需重新进行资产评估。

九、资产评估事项的主要风险

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持续经营原则等发生变化时，评估结果一般会失效。

评估基准日后若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整；若资产价格标准发生变化，并对资产评估值产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值。

十、评估报告日

本评估报告专业意见形成日为2017年8月2日。

国众联资产评估土地房地产估价有限公司

法定代表人：黄西勤

资产评估师：王文涛

资产评估师：史晓林

2017年8月2日