



招商局港口集团股份有限公司 关于前海土地整备涉及的土地咨询报告统计表

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

表1 市评估中心出具的前海土地整备新规划条件下土地咨询报告一览表

金额单位：元

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



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



60	深房估字 (2016) 124 号	16-06-01	6,273.00	841,981,680	剩余法
61		16-06-02	4,167.00	1,523,633,050	剩余法
62		16-06-04	7,827.00	1,057,344,090	剩余法
63		16-06-06	8,475.00	951,923,500	剩余法
64	深房估字 (2016) 125 号	16-07-01	9,291.00	2,554,824,490	剩余法
65		16-07-03	7,607.00	1,233,344,850	剩余法
66		16-07-05	6,393.00	779,283,400	剩余法
67	深房估字 (2016) 126 号	16-08-01	6,028.00	1,097,707,990	剩余法
68		16-08-02	6,268.00	793,468,750	剩余法
69		16-08-03	10,492.00	1,099,171,610	剩余法
70		16-08-05	4,377.00	298,829,500	剩余法
71		16-08-06	6,019.00	412,934,400	剩余法
72	深房估字 (2016) 127 号	16-09-01	20,045.20	1,694,741,100	剩余法
73		16-09-03	5,180.00	750,540,640	剩余法
74		16-09-04	5,304.00	1,025,183,200	剩余法
75	深房估字 (2016) 128 号	16-10-01	4,629.00	572,642,000	剩余法
76		16-10-03	4,847.00	1,005,601,000	剩余法
77		16-10-06	6,973.00	2,092,000,790	剩余法
78	深房估字 (2016) 129 号	16-11-01	8,505.00	1,265,431,800	剩余法
79		16-11-03	3,789.00	658,637,250	剩余法
80		16-11-05	5,048.00	906,869,100	剩余法
81		16-11-06	3,546.00	1,133,261,900	剩余法
82	深房估字 (2016) 130 号	16-12-02	5,375.00	780,522,900	剩余法
83		16-12-03	5,767.00	734,612,600	剩余法
84		16-12-05	14,039.00	1,608,968,100	剩余法
85	深房估字 (2016) 133 号	17-01-01	8,964.00	805,306,000	剩余法
86		17-01-03	6,460.00	149,583,000	剩余法
87		17-01-05	5,018.00	437,522,000	剩余法
88		17-01-06	6,752.00	652,618,000	剩余法
89		17-01-07	5,023.00	435,457,000	剩余法
90		17-01-08	6,723.00	606,492,000	剩余法
91	深房估字 (2018) 048 号	17-02-02	8,349.00	188,105,450	剩余法
92		17-02-05	555.26	54,081,989	剩余法
93		17-02-06	986.84	85,557,586	剩余法
94		17-02-07	283.03	27,458,939	剩余法
95	深房估字 (2018) 049 号	17-03-03	3,667.11	354,450,454	剩余法
96		17-03-04	5,273.00	526,646,000	剩余法
97	深房估字 (2016) 134 号	18-01-01	1,213.08	41,080,252	剩余法和基 准地价系数 修正法



98		18-01-02	16,242.76	138,539,427	剩余法和基准地价系数修正法
99	深房估字 (2016) 137号	18-06-01	18,431.00	848,236,000	剩余法
100		18-06-02	7,232.38	372,013,927	剩余法
101		18-06-04	12,099.60	782,481,087	剩余法
102		18-06-05	7,907.78	544,845,105	剩余法
103	深房估字 (2016) 138号	18-07-06	3,795.54	410,727,231	剩余法
104		18-07-08	1,178.41	85,543,669	剩余法
105		18-07-10	44.60	3,628,711	剩余法
106	深房估字 (2016) 139号	18-08-10	0.23	21,152	剩余法
107	深房估字 (2016) 104号	19-01-01	16,157.60	3,745,155,000	剩余法
108		19-01-02	9,098.00	1,440,648,000	剩余法
109		19-01-03	10,012.90	1,030,490,000	剩余法
110		19-01-05	12,143.18	2,168,800,739	剩余法
111		19-01-06	10,413.80	1,086,324,300	剩余法
112		19-01-07	8,853.58	554,471,192	剩余法
113	深房估字 (2016) 105号	19-02-03	7,447.10	127,998,000	剩余法
114		19-02-05	6,673.90	96,970,500	剩余法
115		19-02-07	5,516.72	151,532,478	剩余法
116		19-02-08	13,258.50	1,196,114,500	剩余法
117		19-02-09	9,310.60	758,855,500	剩余法
118		19-02-10	13,767.10	1,185,891,060	剩余法
119	深房估字 (2016) 109号	19-05-01	8,272.66	330,787,880	剩余法
120		19-05-03	8,985.13	615,514,848	剩余法
合计			943,236.22	99,146,366,606	

注：

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

2、除上表所列宗地外，其余为新规划下非经营性用地；

3、评估基准日为 2015 年 1 月 1 日。



表 2 同致诚及市评估中心出具的前海土地整备原规划条件下的土地咨询报告一览表

金额单位：元

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



8	08QCT 第 004 号	深房估字 (2017) 070 号	T102 - 0193	48,044.92	127,367,083	158,548,200	142,957,642	剩余法、基 准地价系数 修正法	收益还 原法
9		深房估字 (2017) 071 号	T102 - 0194	59,954.64	158,819,841	197,850,300	178,335,071	剩余法、基 准地价系数 修正法	收益还 原法
10		深房估字 (2017) 073 号	T102 - 0203	29,407.77	77,901,183	97,045,600	87,473,392	剩余法、基 准地价系数 修正法	收益还 原法
11		深房估字 (2017) 072 号	T102 - 0200	82,622.35	219,114,472	272,653,800	245,884,136	剩余法、基 准地价系数 修正法	收益还 原法
12		深房估字 (2017) 074 号	T102 - 0231	40,466.02	108,327,536	133,537,900	120,932,718	剩余法、基 准地价系数 修正法	收益还 原法
13		深房估字 (2016) 084 号	T102 - 0190	12,707.03	90,370,600	100,926,000	95,648,300	剩余法、基 准地价系数 修正法	剩余法
14		深房估字 (2016) 086 号	T102 - 0205	27,745.70	196,987,600	219,996,000	208,491,800	剩余法、基 准地价系数 修正法	剩余法
15		深房估字 (2016) 087 号	T102 - 0204	20,070.87	142,804,800	159,612,000	151,208,400	剩余法、基 准地价系数 修正法	剩余法
16		深房估字 (2016) 088 号	T102 - 0202	89,835.40	634,368,000	699,400,000	666,884,000	剩余法、基 准地价系数 修正法	剩余法
17		深房估字 (2016) 081 号	T102 - 0226	48,108.15	339,388,150	374,199,000	356,793,575	剩余法、基 准地价系数 修正法	剩余法



南油集团合计				469,612.28	2,204,702,594	2,534,121,200	2,369,411,897			
18	平欣公司	深同诚评字 (2017A) (估)字 08QCT第 005号	深房估字 (2016) 062号	T102 - 0176	7,723.75	51,933,600	70,902,000	61,417,800	剩余法、基 准地价系数 修正法	剩余法
19	平福公司	深同诚评字 (2017A) (估)字 08QCT第 006号	深房估字 (2016) 032号	T102 - 0177	6,535.79	43,566,800	59,286,500	51,426,650	剩余法、基 准地价系数 修正法	剩余法
20	平盛公司	深同诚评字 (2017A) (估)字 08QCT第 007号	深房估字 (2016) 072号	T102 - 0186	7,754.42	64,390,720	93,558,000	78,974,360	剩余法、基 准地价系数 修正法	剩余法
21	平旺公司	深同诚评字 (2017A) (估)字 08QCT第 008号	深房估字 (2016) 071号	T102 - 0187	8,118.19	67,263,300	97,305,000	82,284,150	剩余法、基 准地价系数 修正法	剩余法
22	平驰公司	深同诚评字 (2017A) (估)字 08QCT第 009号	深房估字 (2016) 061号	T102 - 0179	7,886.56	69,233,600	103,552,000	86,392,800	剩余法、基 准地价系数 修正法	剩余法



23	平道公司	深同诚评字 (2017A) (估)字 08QCT第 010号	深房估字 (2016) 064号	T102 - 0185	6,848.73	51,928,000	75,350,000	63,639,000	用剩余法、 基准地价系 数修正法	剩余法
24	平程公司	深同诚评字 (2017A) (估)字 08QCT第 011号	深房估字 (2016) 089号	T102 - 0210	32,988.15	153,672,400	173,808,000	163,740,200	剩余法、基 准地价系数 修正法	剩余法
25	平睿公司	深同诚评字 (2017A) (估)字 08QCT第 012号	深房估字 (2016) 090号	T102 - 0211	48,913.55	227,598,000	257,460,000	242,529,000	剩余法、基 准地价系数 修正法	剩余法
26	平源公司	深同诚评字 (2017A) (估)字 08QCT第 013号	深房估字 (2016) 082号	T102 - 0217	89,034.56	284,457,800	296,474,000	290,465,900	剩余法、基 准地价系数 修正法	剩余法
27	平畅公司	深同诚评字 (2017A) (估)字 08QCT第 014号	深房估字 (2016) 034号	T102 - 0207	34,890.32	320,450,600	428,680,000	374,565,300	剩余法、基 准地价系数 修正法	剩余法
28	平裕公司	深同诚评字 (2017A) (估)字 08QCT第 015号	深房估字 (2016) 038号	T102 - 0170	14,268.34	248,822,800	312,260,000	280,541,400	剩余法、基 准地价系数 修正法	剩余法



29	平通公司	深同诚评字 (2017A) (估)字 08QCT第 016号	深房估字 (2016) 023号	T102 - 0218	30,091.84	1,230,164,971	1,370,520,000	1,300,342,486	剩余法、基 准地价系数 修正法	剩余法
30			深房估字 (2016) 024号	T102 - 0219	28,678.71	1,103,754,612	1,106,328,000	1,105,041,306	剩余法、基 准地价系数 修正法	剩余法
平通公司合计					58,770.55	2,333,919,583	2,476,848,000	2,405,383,792		
31	平方公司	深同诚评字 (2017A) (估)字 08QCT第 017号	深房估字 (2016) 059号	T102 - 0199	10,543.31	165,187,680	222,432,000	193,809,840	用剩余法、 基准地价系 数修正法	剩余法
32			深房估字 (2016) 060号	T102 - 0171	13,479.52	90,595,000	123,892,000	107,243,500	用剩余法、 基准地价系 数修正法	剩余法
33			深房估字 (2016) 063号	T102 - 0198	7,486.45	51,330,825	70,927,500	61,129,163	用剩余法、 基准地价系 数修正法	剩余法
34			深房估字 (2016) 066号	T102 - 0079	15,512.01	86,989,680	95,472,000	91,230,840	用剩余法、 基准地价系 数修正法	剩余法
35			深房估字 (2016) 067号	T102 - 0172	28,268.72	207,445,600	273,254,000	240,349,800	用剩余法、 基准地价系 数修正法	剩余法
36			深房估函 字 (2018) 026号	T102 - 0222	7,603.31	64,355,183	84,058,000	74,206,592	用剩余法、 基准地价系 数修正法	平均地 面单价
37			深房估字 (2016) 069号	T102 - 0169	40,830.41	255,312,880	282,768,000	269,040,440	用剩余法、 基准地价系 数修正法	剩余法



38		深房估字 (2016) 073号	T102 - 0209	24,083.25	170,352,540	216,418,500	193,385,520	用剩余法、 基准地价系 数修正法	剩余法 和
39		深房估字 (2016) 026号	T102 - 0213	5,509.44	38,426,720	55,648,000	47,037,360	用剩余法、 基准地价系 数修正法	剩余法
40		深房估字 (2016) 030号	T102 - 0196	8,271.01	64,742,040	90,090,000	77,416,020	用剩余法、 基准地价系 数修正法	剩余法
41		深房估字 (2016) 031号	T102 - 0197	13,341.50	100,055,880	133,926,000	116,990,940	用剩余法、 基准地价系 数修正法	剩余法
42		深房估函 字 (2018) 026号	T102 - 0216	10,986.53	92,991,107	119,514,800	106,252,953	用剩余法、 基准地价系 数修正法	平均地 面单价
43		深房估字 (2016) 035号	T102 - 0223	35,608.74	318,334,450	424,872,000	371,603,225	用剩余法、 基准地价系 数修正法	剩余法 和基准 地价系 数修正 法
44		深房估字 (2016) 036号	T102 - 0214	12,445.93	185,165,520	232,034,000	208,599,760	用剩余法、 基准地价系 数修正法	剩余法
45		深房估字 (2016) 037号	T102 - 0221	10,866.44	98,073,000	132,940,000	115,506,500	用剩余法、 基准地价系 数修正法	剩余法
46		深房估字 (2016) 065号	T102 - 0212	7,970.85	58,159,360	84,336,000	71,247,680	用剩余法、 基准地价系 数修正法	剩余法



47			深房估字 (2016) 070号	T102 - 0208	9,009.61	46,785,600	46,818,000	46,801,800	用剩余法、 基准地价系 数修正法	剩余法
48			深房估函 字 (2018) 026号	T102 - 0188	7,497.63	63,460,706	71,448,000	67,454,353	用剩余法、 基准地价系 数修正法	平均地 面单价
49			深房估字 (2016) 083号	T102 - 0225	8,600.70	24,795,180	27,813,000	26,304,090	剩余法、基 准地价系数 修正法	剩余法
50			深房估函 字 (2018) 025号	QHX- 012	28,544.15	215,784,191	526,880,000	371,332,096	用剩余法、 基准地价系 数修正法	平均地 面单价
平方公司合计					306,459.51	2,398,343,142	3,315,541,800	2,856,942,471		
51	蛇口资管	深同诚评字 (2017A) (估)字 08QCT第 018号	深房估字 (2016) 091号	T102 - 0224	51,244.39	204,856,300	214,520,000	209,688,150	剩余法、基 准地价系数 修正法	剩余法
52	安通捷码 头公司	深同诚评字 (2017A) (估)字 10QCT第 002号	深房估字 (2017) 200号	T102 - 0167	368,101.55	1,519,198,853	1,840,945,100	1,680,071,976	用剩余法、 基准地价系 数修正法	收益还 原法和 剩余法
53			深房估函 字 (2018) 024号	T102 - 0013	36,202.90	149,413,669	181,014,500	165,214,084	用剩余法、 基准地价系 数修正法	平均地 面单价
安通捷码头公司合计					404,304.45	1,668,612,522	2,021,959,600	1,845,286,061		



54	安速捷码头公司	深同诚评字 (2017A) (估)字 10QCT第 002号	深房估字 (2017) 200号	T102 - 0166	66,579.73	274,782,460	332,977,800	303,880,130	用剩余法、 基准地价系 数修正法	剩余法 与收益 还原法
合计					1,812,252.62	11,806,732,428	14,201,011,800	13,003,872,114		

注：1、除上表所列宗地外，其余为原规划下非经营性用地。

2、评估基准日为2015年1月1日。



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

金额单位：元

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

注：

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

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