

德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)
关于《中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书》
(202047号)中有关财务事项的说明

德师报(函)字(20)第Q01730号

中国证券监督管理委员会:

根据贵会 2020 年 8 月 21 日下发的《中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书》(202047 号)的要求,作为招商局蛇口工业区控股股份有限公司的审计机构,我们会同发行人及相关中介机构,本着勤勉尽责、诚实守信的原则,就反馈意见所提问题逐条进行了认真核查及讨论,现回复如下。

如无特别说明,本回复报告中的简称或名词的释义与《招商局蛇口工业区控股股份有限公司发行股份、可转换公司债券购买资产报告书(草案)(修订稿)》中的相同。

德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)



因我不同
成就不凡
始于 1845

问题五、申请材料显示，1)2018年、2019年以及2020年1-3月，南油集团营业收入分别为6,932.79万元、1,428,307.59万元及1,385.81万元，其中，本部及龙盛实业物流仓储等租赁收入分别为6,932.79万元、5,772.06万元以及1,385.81万元。南油集团主要通过参股公司前海自贸投资从事园区开发业务。2)前海自贸投资于报告期内完工项目包括招商局前海经贸中心一期、招商局前海经贸中心三期、招商领玺家园；在建项目包括招商局前海经贸中心二期、招商港湾广场。请你公司：1)分业务类型补充披露南油集团收入及毛利率情况。2)补充披露综合楼六楼一季度未产生收入的原因，并结合物流仓储所在地租金走势、同类型地产项目租金情况，补充披露报告期内各物流仓储项目租金的合理性。3)补充披露在建项目进展情况、与预测进度是否相符，并结合园区开发业务相关经营计划的具体内容、实施期限、计划的可行性、预期效果等，补充披露标的资产盈利能力的稳定性。请独立财务顾问和会计师核查并发表明确意见。

一、 发行人回复

(一) 分业务类型补充披露南油集团收入及毛利率情况

南油集团报告期内收入按业务类型可分为物流仓储收入和土地整备收入。土地整备收入主要系因前海土地整备事项由前海管理局收回土地而取得的征地拆迁补偿收入，仅在2019年度发生。报告期内南油集团各类型业务收入及毛利率情况如下表所示：

单位：人民币万元

项目	收入	毛利率
2018年度		
物流仓储收入	6,932.79	-21.44%
2019年度		
土地整备收入	1,422,535.53	96.12%
物流仓储收入	5,772.06	-65.58%
合计	1,428,307.59	95.47%
2020年1-3月		
物流仓储收入	1,385.81	-54.85%

(二) 补充披露综合楼六楼一季度未产生收入的原因，并结合物流仓储所在地租金走势、同类型地产项目租金情况，补充披露报告期内各物流仓储项目租金的合理性

1、综合楼六楼一季度未产生收入的原因

2019年，南油集团与深圳市世通展实业有限公司(以下简称“乙方”)签订了《房屋租赁协议》(CMNY-市(2019)-房屋-0002)，双方同意将位于深圳市南山区登良路南油前海综合六楼物业出租给乙方，出租房屋面积为572.26平方米，租赁期限为5年，从2019年3月1日至2024年2月29日止。同时约定，自2020年1月1日起至2020年3月31日止为南油集团给予乙方的装修办证免租期。2020年4月1日至2021年2月28日，该物业每月不含税租金为人民币28,040.74元。2019年9月19日，南油集团、乙方以及深圳市世通平安物业管理有限公司(以下简称“丙方”)签署《变更承租主体三方补充协议》(CMNY-市(2019)-房屋-0001、0002补)，约定将承租主体由乙方变更为丙方，由丙方继续接受原合同项下乙方的全部权利义务，乙方则退出原合同的履行，在原合同剩余有效期内，由甲方和丙方继续履行原合同之各项约定。

根据合同约定，2020年一季度为南油集团就前海综合六楼给予承租方的装修办证免租期，由于免租期分摊租金收入的影响金额很小，因此从业务管理角度未确认该物业2020年一季度相应收入。

一、 发行人回复 - 续

2、结合物流仓储所在地租金走势、同类型地产项目租金情况，补充披露报告期内各物流仓储项目租金的合理性

(1)物流仓储所在地租金走势

南油集团物流仓储物业均位于深圳市。根据物联云仓《中国通用仓储市场动态报告》，2018年(因数据可得性，2018年统计区间为7-12月)、2019年以及2020年1-3月深圳市仓库平均租金分别为36.41元/平方米/月、40.63元/平方米/月以及41.18元/平方米/月，呈现上涨后趋于稳定的走势。

(2)同类型地产项目租金情况

报告期内，南油集团租赁地产项目涉及前海土地、龙盛土地、后海综合楼二/六楼、南油B区47栋103#、起步仓、W6仓库、W6辅助楼、世纪广场一楼93#/96#、龙盛仓库等。其中，物流仓储类型的项目主要有前海土地、龙盛土地、起步仓、W6仓库、W6辅助楼、龙盛仓库。报告期内，物流仓储收入占南油租赁收入的90%以上。此外，南油集团租赁地产项目类型还包括公寓住宅以及商业物业。

项目	地产类型
前海土地	物流仓储
龙盛土地	物流仓储
后海综合楼二、六楼、南油B区47栋103#	公寓住宅
起步仓、W6仓库及W6辅助楼	物流仓储
世纪广场一楼93#、96#	商业物业
龙盛仓库	物流仓储

1) 物流仓储

①深圳仓库平均租金情况

2018年(因数据可得性，2018年统计区间为7-12月)、2019年以及2020年1-3月深圳市仓库平均租金分别为36.41元/平方米/月、40.63元/平方米/月以及41.18元/平方米/月，平均租金最低为34.17元/平方米/月，最高为44.14元/平方米/月。

②区域内竞争对手租金调查情况

区域内，南油集团主要有竞争对手A及竞争对手B两个竞争对手。竞争对手的物流仓储租金情况如下：

要素	竞争对手A	竞争对手B
仓库结构	水泥仓	轻钢仓
仓库高度	8米	8米
楼龄	13年	11年
地理位置	前海湾保税港区二期围网内	前海，广深沿江高速出口
出租价格	40-45元/平方米/月	35-45元/平方米/月

一、 发行人回复 - 续

2) 商业物业

商业名称	规划用途	楼层	铺位性质	租金 (元/平/月)
A 服装城	商业	1 层	街铺	833
B 广场 2 期	商业	1-2 层	内铺	150-350
C 广场	商业	1 层	街铺	550
D 名城二期	商业	1 层	街铺	675
E 广场	商业	1 层	内铺	267

随机选取并统计与南油集团商业物业相同区域的商业，租金范围在 150-833 元/平/月之间，差异较大。商业物业租金水平与商业区域位置、商铺在商场中的位置(人流量更大的街铺或者人流量相对较小的内铺)等因素密切相关，因此租金水平差异较大。

3) 公寓住宅

根据评估市场调查，选取南山区蛇口汽车站综合楼、南山区南油钜建大厦、南油生活区等作为可比租金案例，通过对比分析案例以及案例中影响租金的因素，得出合理的可比市场含税租金水平在 40-60 元/平方米/月。

(3) 各物流仓储项目租金具备合理性

1) 南油集团制定了相关租金定价机制

为了使得相关资产租金价格具备合理性，南油集团制定了《深圳市南油(集团)有限公司可经营性资产租赁价格制定办法》，对租金价格的制定流程、价格审批进行了规定。经营部门每年有目的性选择周边拥有土地、物业租赁业务的对标企业进行调研，汇集对标分析内容和自身经营评价形成市场调研报告，然后根据市场调研报告制定年度租赁价格表。总经理办公会负责审定年度租赁价格表，并按照《产业园事业部业务管理权责手册》的要求上报审批，经营部按照审批后的年度租赁价格表执行。

在与客户接触过程中，经营部按年度租赁价格表的报价与客户进行洽谈，洽谈价格在基准价之上成交的，由经营部走租赁平台审批流程；洽谈价格低于基准价的，南油集团认为确有必要引入的客户，由总经理办公会审议通过后按《产业园事业部业务管理权责手册》报产业园区事业部审批，通过后由经营部走租赁平台审批流程。

2) 各物流仓储项目租金具备合理性

项目	地产类型	可比租金情况 (元/平方米/月)	期末面积 (平方米)	平均单价(元/平方米/月)		
				2020 年 1-3 月	2019 年度	2018 年度
前海土地	物流仓储	-	30,654.80	-	6.34	6.73
龙盛土地	物流仓储	-	47,943.43	9.53	8.79	7.14
后海综合楼二、六楼、南油 B 区 47 栋 103#	公寓/住宅	40-55	1,015.13	19.80	44.37	30.82
起步仓、W6 仓库及 W6 辅助楼	物流仓储	35-45	102,755.95	36.55	40.94	37.73
世纪广场一楼 93#、96#	商业	150-833	52.12	312.00	300.86	286.43
龙盛仓库	物流仓储	35-45	30,000.00	34.00	34.00	34.33

一、 发行人回复 - 续

注：平均单价计算方法为对应报告期内的出租收入(不含税)/对应报告期内的累计已出租面积。

报告期内，各物流仓储项目租金总体呈上升或者稳定的趋势，与所在地租金走势相符。

前海土地主要出租用作闸口土地以及临时缓冲场，在前海保税港区内为唯一用作该用途的出租物业，具备特殊性，不存在可比租金情况。租金由双方依据历史合作租金价格协商而定，并根据每年实际情况协商价格，定价具备商业合理性。

龙盛土地主要出租用作集装箱堆场，该土地全部为转租经营。在考虑对外转租定价时，南油集团结合自身租赁该土地的价格以及确保有一定利润的前提下，与客户进行价格协商，定价具备商业合理性。

后海综合楼二/六楼、南油 B 区 47 栋 103#主要出租用作住宿，实际租赁合同价格处于可比租金合理区间。2018 年平均单价较低，原因系改造前后海综合楼条件较差，因此租金较低。2018 年后海综合楼改造后，租金价格提升至可比租金合理区间。2020 年一季度平均单价较低，原因系综合楼六楼一季度未产生收入导致租金降低。

起步仓、W6 仓库、W6 辅助楼以及龙盛仓库主要用作物流仓储业务。南油集团物流仓储平均租金处于可比租金合理区间内，但相较竞争对手，南油集团物流仓储面积较小，高度较低，因此租金相对较低。

世纪广场一楼 93#、96#商铺面积共 52.12 平方米，规模较小，铺位性质为内铺。南油集团为避免占用过多管理精力和产生不必要的成本，与该商场的管理公司签署代理租赁及管理协议，租赁价格与可比租金情况相比具备合理性。

因此，报告期内各物流仓储项目租金总体呈上升或者稳定的趋势，与所在地租金走势相符；项目合约租金处于同类型地产项目租金合理区间，各物流仓储项目租金具备合理性。

(三) 补充披露在建项目进展情况、与预测进度是否相符，并结合园区开发业务相关经营计划的具体内容、实施期限、计划的可行性、预期效果等，补充披露标的资产盈利能力的稳定性

1、在建项目进展情况

南油集团主要通过参股公司前海自贸投资从事园区开发业务。报告期末，前海自贸投资下的在建园区开发项目包括招商局前海经贸中心二期项目及招商港湾广场项目。截至本反馈意见回复出具日，招商局前海经贸中心二期项目已基本完工，招商港湾广场项目已完成主体封顶。

根据相关土地使用权出让合同的约定，招商局前海经贸中心二期项目及招商港湾广场项目应在 2021 年 11 月 30 日以前竣工。目前上述在建项目的开发计划与预测进度基本相符。由于受市政规划等因素影响，上述在建项目的最终竣工备案时间尚未确定。

此外，截至本反馈意见回复出具日，前海自贸投资下的在建园区开发项目新增前海招商局中心项目(地上建筑面积约 35 万平方米)，该项目方案设计基本完成，目前已开始土方及地基施工，该项目将打造集超甲级写字楼、超五星级酒店、主题商业、文化中心等地铁上盖物业于一体的城市地标综合体；以及新增领玺二期住宅项目(地上计容建筑面积约 3.6 万平方米)，该项目已开始桩基施工。

一、 发行人回复 - 续

2、 园区开发业务的相关经营计划的具体内容、实施期限、计划的可行性、预期效果，及标的资产盈利能力的稳定性

(1) 园区开发业务经营计划的具体内容、实施期限

南油集团主要通过参股公司前海自贸投资从事园区开发业务。前海自贸投资的主要资产为其持有的招商驰迪与前海鸿昱 100% 股权，并主要通过招商驰迪与前海鸿昱开展园区开发业务。

1) 招商驰迪开发计划及实施期限

作为前海妈湾片区开发业务的实施主体之一，招商驰迪的主要资产为其持有或通过全资子公司持有的深圳市南山区前海深港合作区土地，其中正在开发及待开发土地主要为编号为 T102-0270、T102-0271、T102-0296 宗地。

T102-0270、T102-0271 地块由招商驰迪全资子公司启迪实业负责开发，分别为前海经贸中心一至三期项目和招商港湾广场项目。截至本反馈意见回复出具日，招商局前海经贸中心一期、招商局前海经贸中心三期已完工，招商局前海经贸中心二期、招商港湾广场在建。

此外，招商驰迪持有 T102-0296 地块，土地面积 353,233.86 平方米，规划计容积率总建筑面积不超过 2,182,521 平方米，土地用途为商业服务业用地、居住用地，主体建筑物为办公(含物业管理用房)、居住、商务公寓、商业、旅馆业(酒店)、公共设施、研发办公等。

T102-0296 宗地计入容积率总建筑面积不超过 2,182,521 平方米(含物业管理用房和地下规定建筑面积)，其中包括办公 1,119,950 平方米，居住 116,922 平方米，商务公寓 133,000 平方米，商业 284,692 平方米(地上 237,692 平方米、地下 47,000 平方米)，旅馆业(酒店)80,000 平方米，公共设施 6,124 平方米(根据规划具体确定设施类型，建成后需无偿移交政府)，研发办公 113,161 平方米等。

根据招商驰迪与前海管理局于 2019 年 4 月 30 日签订的《深圳市土地使用权出让合同书》(合同编号：深前海地合字(2019)0003 号，以下简称“《招商置换用地出让合同》”)，T102-0296 宗地可分宗开发，但需签订补充协议明确各宗地的土地利用要求等相关事宜，各分宗地块的补充协议应自《招商置换用地出让合同》签订之日起 6 年内签署完毕；分宗后的土地使用权受让方可为招商驰迪或招商驰迪在境内注册的全资一级子公司；T102-0296 宗地的总竣工时间为 10 年，自合同签订之日起算。

2) 前海鸿昱开发计划及实施期限

作为前海妈湾片区开发业务的实施主体之一，前海鸿昱的主要资产为深圳市南山区前海深港合作区编号为 T102-0310 的土地，土地面积为 380,927.02 平方米，规划计容积率总建筑面积为 2,671,540 平方米(含地下规定建筑面积)，土地用途为商业服务业用地、二类居住用地，主体建筑物为办公、商务公寓、商业、旅馆业(酒店)、公共设施、文化娱乐、配套服务设施及市政设施等。

一、 发行人回复 - 续

本宗地计入容积率总建筑面积不超过 2,671,540 平方米(含地下规定建筑面积), 其中包括办公 1,717,778 平方米, 商务公寓 94,200 平方米(不含人才住房中的商务公寓), 商业 348,687 平方米(地上 236,297 平方米、地下 112,390 平方米), 旅馆业(酒店)137,528 平方米, 公共设施 23,181 平方米(建成后需无偿移交政府), 文化娱乐 29,116 平方米(建成后需无偿移交政府), 配套服务设施及市政设施 16,050 平方米(地上 14,550 平方米、地下 1,500 平方米)等。

根据前海鸿昱与前海管理局于 2019 年 9 月 27 日签订的《深圳市前海深港现代服务业合作区土地使用权作价出资合同书》(深前海地资合字(2019)0001 号, 以下简称“《前海土地出让合同》”), 本宗地可分宗开发, 但需签订补充协议明确各宗地的土地利用要求等相关事宜, 各分宗地块的补充协议应自《前海土地出让合同》签订之日起 6 年内签署完毕; 分宗后的土地使用权受让方可为前海鸿昱或前海鸿昱在境内注册的全资一级子公司; 本宗地的总竣工时间为 10 年, 自合同签订之日起算。

(2) 园区开发业务经营计划的可行性及预期效果

1) 南油集团所从事园区开发业务的政策背景

2004 年, 深圳市政府与招商局集团协议约定由招商局集团主导开发位于深圳前海地区的 3.9 平方公里前海湾物流园区以贯彻落实深圳市政府于同年提出的“以港兴市”战略。随着深圳市步入了高速发展的快车道, 国务院于 2010 年批复了《前海总体规划》。为落实国务院批复的《前海总体规划》, 深圳市政府作出了《关于加快推进前海深港现代服务业合作区开发开放的工作意见》(深府【2010】191 号), 深圳市政府要求抓紧开展被纳入《前海总体规划》的前海土地部分土地整备工作。

2013 年, 深圳市政府发布了《前海综合规划》, 《前海综合规划》要求除妈湾港区仍保留港口功能外, 原归属于招商局集团前海土地用地性质基本规划调整为商业性用地。次年, 深圳市政府提出就招商局集团前海湾物流园区协议用地约 3.9 平方公里展开土地整备, 并由深圳市主要领导亲自协调。为贯彻落实国务院对前海地区做出的战略部署, 招商局集团积极响应深圳市政府关于土地整备的安排, 以“共存共荣、共赢发展”为前提开展招商前海土地整备及合资合作项目。

2018 年, 为深入贯彻落实习近平新时代中国特色社会主义思想、党的“十九大”精神和习近平总书记关于前海工作重要指示精神, 广东省第十二次党代会、深圳市委六届七次全会赋予前海“城市新中心”的定位, 深圳市委六届九次全会及“两会”政府工作报告对前海城市新中心规划建设作出具体工作部署, 前海管理局组织对前海城市新中心规划进行了优化提升。

基于深圳市人民政府常务会议审议通过的土地整备及合资合作实施方案, 2018 年 12 月, 深圳市规划和国土资源委员会、前海管理局、招商局集团及其他相关各方签署了《招商局集团前海湾物流园区土地整备协议》(以下简称“《土地整备协议》”), 由前海管理局按照《土地整备协议》的约定收回前海土地整备范围内原 19 家持地公司(含南油集团及其直接或间接参股的涉及前海土地整备的公司)原规划下的全部土地使用权, 并按照《土地整备协议》约定的补偿价值计算方法得出土地补偿价值约 432.10 亿元; 再由前海管理局向招商迪迪置换价值等于上述补偿价值的新规划下的土地使用权。而原 19 家持地公司成为招商前海实业股东, 由招商前海实业持有招商迪迪 100%股权。

一、 发行人回复 - 续

2019年，招商蛇口与前海投控开展合资合作项目资产重组，招商前海实业及前海投控分别以招商驰迪及前海鸿昱100%股权对前海自贸投资进行增资，同时招商前海实业以部分现金向前海自贸投资增资，使增资后招商前海实业和前海投控各持有合资公司50%股权。合资合作项目资产重组完成后，前海自贸投资持有招商驰迪和前海鸿昱100%股权，标志着前海土地整备完美收官。合资合作项目资产重组是深圳市委市政府与招商局集团为共同推进前海深港合作区开发、前海蛇口自贸片区创新发展的重大举措。合资合作项目资产重组完成后，前海自贸投资成为建设深港合作的重要平台载体。而南油集团通过直接及间接持股方式参股招商前海实业，并通过招商前海实业间接参股前海自贸投资。

2) 园区开发业务经营计划的可行性

南油集团主要通过参股公司前海自贸投资从事园区开发业务。前海自贸投资的主要资产为其持有的招商驰迪与前海鸿昱100%股权，南油集团及前海自贸投资目前主要通过招商驰迪与前海鸿昱开展园区开发业务。

招商驰迪和前海鸿昱正在开发及待开发土地主要为编号T102-0270、T102-0271、T102-0296、T102-0310的土地。前海妈湾片区相关单元规划、交通市政等规划形成了上述宗地开发的重要规划依据。

如前所述，T102-0270地块中的招商局前海经贸中心二期、T102-0271地块中的招商港湾广场在建。而T102-0296号宗地、T102-0310号宗地的土地利用要求在建设用地规划许可证及相关土地合同中明确进行了约定，招商驰迪、前海鸿昱或该等公司各自境内注册的全资一级子公司将在《招商置换用地出让合同》与《前海土地出让合同》签订之日起6年内分别完成前述补充协议的签署工作，并在补充协议签署后及时准备相应材料依法申请办理相关产权登记；宗地的总竣工时间为10年，自合同签订之日起算。

而本次交易前后，招商蛇口均为南油集团的间接控股股东。招商蛇口作为招商局集团旗下城市综合开发运营板块的旗舰企业，以“中国领先的城市和园区综合开发运营服务商”为战略定位，长期聚焦园区开发与运营等业务。南油集团及前海自贸投资将依托招商蛇口在资金、业务方面的支持，自有实力不断增强，通过借助招商蛇口在产业规划、制度创新、开发建设、运营管理等方面的成功经验和优势资源，将致力于成为产业园发展战略型创新园区的市场化、品牌化、产业化加速基地，成为具有领先商业模式、创新驱动的创新园区开发运营商。

综上，南油集团所从事的园区开发业务经营计划系基于已取得的土地使用权；土地所在妈湾片区宗地开发已具有重要规划依据；宗地的具体土地利用要求、竣工时间要求等已在相关许可证照及土地合同中予以明确约定；招商蛇口作为间接控股股东亦能为前海土地开发建设提供全方位的支持。因此，南油集团所从事的园区开发业务经营计划具有较高的可行性。

3) 园区开发业务经营计划的预期效果

前海自贸投资间接拥有位于深圳前海妈湾约80.62万平方米的土地使用权，并统筹主导未来前海片区的开发与建设。南油集团间接享有前海自贸投资在前海片区的权益。

一、 发行人回复 - 续

未来，南油集团及前海自贸投资将把握先行示范区、大湾区、城市新中心等国家战略赋予妈湾及合资公司的使命定位，高质量推进妈湾片区的开发建设，立足于将妈湾片区打造成为前海的高质量发展的样板区和新的增长极，助力前海建设城市新中心、深圳建设先行示范区。依托招商蛇口与前海投控在产业规划、制度创新、开发建设、运营管理等方面的成功经验和优势资源，南油集团及前海自贸投资将加快片区开发建设、运营管理和产业引进，发挥产城融合效应，促进创新要素集聚，建设深港合作的平台载体。

南油集团及前海自贸投资的园区开发业务经营计划实施后，将在前海妈湾片区形成集办公、居住、公寓、商业、酒店、公共设施、研发办公、文化娱乐、配套服务设施及市政设施等业态于一体的城市综合体。

(3) 标的资产未来盈利能力的稳定性具有保障

截至本反馈意见回复出具日，前海自贸投资下的已完工项目中，招商局前海经贸中心三期已于2019年交付使用；前海经贸中心一期和招商领玺家园暂未交付，尚未结转收入，按计划将于2020年下半年或2021年实现交付。在建项目招商局前海经贸中心二期、招商港湾广场、前海招商局中心、领玺二期处于正常开发建设过程中。

此外，前海自贸投资下的锦玺公寓项目(地上计容建筑面积约7.6万平方米)已从T102-0296宗地取得一期用地分宗手续，正在进行方案设计。

南油集团所从事的园区开发业务系以国务院《前海总体规划》、深圳市政府《前海综合规划》、招商前海土地整备及合资合作为背景。园区开发业务经营计划立足于已取得的土地使用权；土地所在妈湾片区宗地开发已具有重要规划依据；宗地的具体土地利用要求、竣工时间要求等已在相关许可证照及土地合同中予以明确约定；当前在建项目将按计划有序开发并达到销售、外租或自持使用状态；招商蛇口作为间接控股股东亦能为前海土地开发建设提供全方位的支持。因此，南油集团所从事的园区开发业务经营计划具有较高的可行性。

按照预期效果，南油集团及前海自贸投资园区开发业务经营计划实施后，将在前海妈湾片区形成集办公、居住、公寓、商业、酒店、公共设施、研发办公、文化娱乐、配套服务设施及市政设施等业态于一体的城市综合体。该等业务的盈利来源主要为开发型物业的销售收入和持有型物业的运营收入，未来也将包含产业发展和运营收入，并将带来可观的收益。

综上，随着南油集团及前海自贸投资园区开发业务经营计划的实施，在房地产政策不发生重大不利调整的前提下，南油集团园区开发业务的收益将逐步得到释放，为本次交易标的资产的未来盈利能力的稳定性提供保障。

二、 中介机构核查意见

经核查，会计师认为：基于对南油集团整体财务报表发表审计意见而执行的相关审计程序，上述陈述与事实一致。

问题六、申请文件显示，1)2018年、2019年和2020年1-3月，南油集团主营业务毛利分别为-1,486.59万元、1,363,534.28万元和-760.12万元；主营业务毛利率分别为-21.44%、95.47%和-54.85%。2)报告期内，南油集团物流仓储业务租金价格整体平稳，其中后海综合楼二、六楼、南油B区47栋103#的平均单价波动较大，原因系综合楼六楼一季度未产生收入导致租金降低。请你公司结合行业发展趋势、同行业公司情况等，按具体业务类别补充披露报告期内标的资产毛利率和净利率水平的合理性。请独立财务顾问和会计师核查并发表明确意见。

一、 发行人回复

(一) 结合行业发展趋势、同行业公司情况等，按具体业务类别补充披露报告期内标的资产毛利率和净利率水平的合理性

2019年南油集团毛利率较高主要由于土地整备交易毛利率高，为96.13%。剔除土地整备影响后，南油集团2018年度、2019年度及2020年1-3月期间物流仓储业务毛利率分别为-21.44%、-65.58%及-54.85%。

南油集团物流仓储业务按租赁标的物分类的毛利率情况如下表所示：

单位：人民币元

项目	营业收入	营业成本	毛利率
2018年度			
土地租赁	15,045,260.82	14,851,046.45	1.29%
经营性物业租赁	53,350,294.34	49,950,745.04	6.37%
其他	932,311.32	19,391,971.73	-1979.99%
合计	69,327,866.48	84,193,763.22	-21.44%
2019年度			
土地租赁	11,407,730.89	8,551,205.45	25.04%
经营性物业租赁	43,108,129.10	47,414,671.49	-9.99%
其他	3,204,690.81	39,606,310.68	-1135.89%
合计	57,720,550.80	95,572,187.62	-65.58%
2020年1-3月			
土地租赁	1,370,459.40	1,812,717.48	-32.27%
经营性物业租赁	12,487,683.57	10,326,106.41	17.31%
其他	-	9,320,516.08	-
合计	13,858,142.97	21,459,339.97	-54.85%

一、 发行人回复 - 续

下面按照租赁标的物分析南油集团物流仓储业务的毛利率：

土地租赁：南油集团 2018 土地租赁毛利率为 1.29%，土地出租收入基本上覆盖土地摊销等营业成本；2019 年土地租赁毛利率为 25.04%，毛利率比 2018 年增加，主要原因系南油集团于 2019 年下半年参与前海土地整备，部分土地由深圳市前海深港现代服务业合作区管理局收回，可出租土地面积减少导致土地出租收入及土地摊销等营业成本下降，而土地摊销等营业成本的减幅大于土地出租收入的减幅；2020 年 1-3 月土地租赁毛利率为-32.27%，主要原因系土地出租收入减少，而土地摊销等营业成本未能同比例下降所致。

经营性物业租赁：经营性物业租赁主要为仓储及房屋租赁，包括前海综合楼、W6 仓库等物业的租赁。经营性物业租赁成本主要为折旧费用等固定成本。2019 年毛利率下降主要由于仓库出租率下降导致收入下降 19.24%而成本没有显著下降所致。2020 年 1-3 月与 2019 年相比毛利率增加，是由于仓储业务出租率提高导致收入增加，以及仓库整租后物业管理费由客户承担导致营业成本减少。除此之外，受到疫情影响，2020 年一季度相比 2019 年度发生的维修费、人工成本等支出也相应降低。

其他：其他为蛇口网谷数据中心租赁产生的收入。蛇口网谷数据中心于 2018 年 8 月建成。由于该数据中心尚在经营初期，营业收入少而折旧费用等固定成本较高，故毛利率为负数。

综上，南油集团报告期内物流仓储业务毛利率变动合理，符合实际情况。

南油集团 2018 年度、2019 年度及 2020 年 1-3 月整体净利率分别为 15.37%、96.84%及-143.62%。2019 年度净利率较高是由于前海土地整备交易毛利率较高所致，2020 年 1-3 月净利率较低是由于财务费用中利息支出金额增加所致，报告期内净利率变动合理，符合实际情况。

南油集团目前主要从事物流仓储及实业投资等业务。南油集团主要通过直接及间接持股其联营企业深圳市招商前海实业发展有限公司从事园区开发、建设和运营业务。南油集团目前在前海妈湾片区开展物流仓储业务，同片区无可比上市公司；南油集团物流仓储业务主要以仓储业务为主且体量较小，其他具有高附加值的物流相关增值服务少。由于南油集团业务模式较为单一、同区位无可比上市公司且其与其他物流仓储行业上市公司业务规模、经营模式有较大差异，故目前市场中无实际具有可比性的上市公司。

二、 中介机构核查意见

经核查，会计师认为：基于对南油集团整体财务报表发表审计意见而执行的相关审计程序，上述陈述与事实一致，南油集团报告期内各业务类别毛利率和净利率水平合理，符合实际情况。

问题七、申请文件显示，1)南油集团前五大客户销售金额占比为 63.64%、57.27%和 78.16%。2)报告期内，南油集团前五大供应商采购金额占比为 79.81%、82.41%和 94.23%。其中向招商局集团下属公司的采购占比为 14.82%、36.58%和 32.89%。请你公司：1)结合标的资产与前五大客户的合作期限、租金价格及续约情况，补充披露标的资产客户的稳定性及对标的资产盈利能力的影响。2)补充披露向招商局集团下属公司采购及销售的具体内容，并结合市场可比交易价格，补充披露关联采购、销售定价的公允性。请独立财务顾问和会计师核查并发表明确意见。

一、 发行人回复

(一) 结合标的资产与前五大客户的合作期限、租金价格及续约情况，补充披露标的资产客户的稳定性及对标的资产盈利能力的影响

报告期内，南油集团与前五大客户的合作情况如下：

序号	客户名称	历史上首次合作时间	最近一次合作开始时间	目前合同到期时间	报告期每期平均租金价格	续约情况
1	深圳市吉龙物流链管理有限公司	2019年9月	2019年9月	2024年9月	36.20元/平方米/月，租赁期5年+5年，每两年递增5%	-
2	深圳珉丰集装箱服务有限公司	2016年7月	2020年7月	2021年6月	2018年：8.12元/平方米/月； 2019年：8.92元/平方米/月； 2020年：12.25元/平方米/月。	历史共续约2次
3	深圳市海聚通物流有限公司	2018年5月	2020年1月	2020年12月	2018年：33.02元/平方米/月； 2019年：33.02元/平方米/月； 2020年：33.02元/平方米/月。	历史共续约2次
4	昇腾供应链(深圳)有限公司	2019年12月	2019年12月	2020年9月	2019年：33.02元/平方米/月； 2020年：33.02元/平方米/月。	-
5	深圳市普路通供应链管理股份有限公司前海分公司	2019年9月	2019年9月	2020年4月	2019年：47.64元/平方米/月； 2020年：47.64元/平方米/月。	-
6	深圳市前海普路通电子商务综合服务有限公司	2016年5月	2016年5月	2021年2月	2018年：44.94元/平方米/月； 2019年：47.64元/平方米/月； 2020年：47.64元/平方米/月。	-
7	深圳市越海全球电商供应链有限公司	2017年4月	2019年4月	2019年9月	1楼： 2018年：44.00元/平方米/月； 2楼： 2018年：44.00元/平方米/月； 2019年：42.00元/平方米/月、 44.00元/平方米/月； 3楼： 2018年：39.00元/平方米/月； 2019年：39.00元/平方米/月； 4楼： 2018年：39.00元/平方米/月。	历史共续约11次
8	前海电商(深圳)供应链集团有限公司	2015年8月	2015年8月	2020年5月	2018年：42.44元/平方米/月； 2019年：43.71元/平方米/月； 2020年：45.02元/平方米/月。	-
9	深圳市恒盛兴贸易有限公司	2017年6月	2017年6月	2019年5月	2018年：7.14元/平方米/月； 2019年：7.14元/平方米/月。	-
10	深圳招商网络有限公司	2015年5月	2015年5月	2028年6月	收入按比例分成	-

一、 发行人回复 - 续

序号	客户名称	历史上首次合作时间	最近一次合作开始时间	目前合同到期时间	报告期每期平均租金价格	续约情况
11	招商局保税物流有限公司	2010年1月	2020年4月	2020年12月	闸口土地： 2018年：6.19元/平方米/月； 2019年：6.19元/平方米/月； 2020年：6.19元/平方米/月； 缓冲场土地： 2018年：4.29元/平方米/月； 2019年：4.29元/平方米/月； 2020年：4.29元/平方米/月； 堆场： 2020年：4.29元/平方米/月。	历史上共涉及闸口土地续约10次、缓冲场土地续约6次 未来有续约计划
12	深圳保宏电子商务综合服务股份有限公司	2015年8月	2018年10月	2019年10月	2017-11-1至2018-10-31 38元/平方米/月； 2017-11-1至2018-09-30 45元/平方米/月； 2017-11-1至2018-09-30 40元/平方米/月； 2017-11-1至2017-12-31 37元/平方米/月； 2017-11-1至2017-11-30 37元/平方米/月； 2017-11-1至2018-10-31 38元/平方米/月； 2018-10-1至2019-10-31 45元/平方米/月。	历史共续约10次

报告期内，合并口径下前五大客户共涉及12间公司，平均合作期限(从首次开始合作时间到合同到期时间)超过56个月。南油集团与前五大客户的合作期限较长，客户稳定性较强。

报告期内，南油集团与前五大客户达成了稳定的合作关系，平均租金价格波动较小，大多数客户报告期内年均租金价格变化小于5%，整体租金价格呈上升趋势。

对于前五大客户，除去部分合约期限较长的客户因距合同到期仍有一段期限，尚未就续约进行商议外，其余客户大部分在历史上涉及多次续约情况或者未来有续约计划。

综上，报告期内，南油集团与前五大客户的合作期限较长，大部分客户合约期限较长或在历史及未来有续约情况及续约计划，客户稳定性较好。南油集团的前五大客户平均租金价格波动较小，且整体租金价格呈上升趋势。因此，南油集团客户较为稳定，租金走势处于良性状态，对标的资产盈利能力不存在重大不利影响。

一、 发行人回复 - 续

(二) 补充披露向招商局集团下属公司采购及销售的具体内容，并结合市场可比交易价格，补充披露关联采购、销售定价的公允性

1、补充披露向招商局集团下属公司采购及销售的具体内容

报告期内，南油集团向招商局集团下属公司的销售情况如下：

时间	序号	销售内容	金额(万元)	占南油集团向招商局集团下属公司销售金额的比例
2019 年度	1	仓库租金及物业管理费	325.23	39.31%
	2	数据服务费	302.33	36.54%
	3	土地租金	199.79	24.15%
	合计		827.35	100.00%
2018 年度	1	仓库租金及物业管理费	729.77	74.04%
	2	土地租金	162.59	16.50%
	3	数据服务费	93.23	9.46%
	合计		985.59	100.00%

注：

1、土地租金为南油集团于报告期内向招商局保税物流有限公司出租前海湾临海大道北侧土地取得租金。2020 年 1-3 月前海土地未开展出租业务，原因系南油集团与招商局保税物流有限公司的土地租赁合同到期，双方就价格、是否续约及公共配套等商务条款进行谈判，并于 2020 年 4 月完成续签；

2、仓库租金及物业管理费为南油集团于 2018 年向招商局保税物流有限公司及于 2018-2019 年向深圳保宏电子商务综合服务股份有限公司出租仓库取得租金及物业管理费；

3、2018-2019 年的数据服务费为南油集团向深圳招商网络有限公司收取的蛇口网谷离岸数据中心数据服务费，该服务费的收取与深圳招商网络有限公司和终端客户收取费用的情况挂钩。2020 年 1-3 月，因受到新冠肺炎疫情的影响，深圳招商网络有限公司尚未与重要终端客户对数据服务内容进行确认，故南油集团尚未确认 2020 年 1-3 月的数据服务收入。

报告期内，南油集团向招商局集团下属公司采购的情况如下表所示：

时间	序号	采购内容	金额(万元)	占南油集团向招商局集团下属公司采购金额的比例
2020 年 1-3 月	1	房屋租金	168.50	77.41%
	2	物业管理费	49.17	22.59%
	合计		217.67	100.00%
2019 年度	1	房屋租金	684.80	57.02%
	2	物业管理费	516.17	42.98%
	合计		1,200.98	100.00%
2018 年度	1	物业管理费	540.54	43.49%
	2	房屋租金	397.30	31.96%
	3	工程建设费	305.10	24.55%
	合计		1,242.93	100.00%

一、 发行人回复 - 续

注:

- 1、房屋租金为南油集团向招商蛇口、深圳市招商创业有限公司、深圳招商商置投资有限公司以及码来仓储(深圳)有限公司租用房屋付出租金;
- 2、物业管理费为南油集团为深圳招商物业管理有限公司所提供的物业管理服务支付费用;
- 3、蛇口网谷离岸数据中心部分建设在南油集团租用的招商蛇口房屋中。在该数据中心于2018年8月正式完工交付前,南油集团向招商蛇口租用该房屋所付出的租金以资本化方式作为工程建设费处理。

2、结合市场可比交易价格,补充披露关联采购、销售定价的公允性

(1) 房产土地的租赁和出租

1) 房屋租赁

报告期内,南油集团向招商蛇口、深圳市招商创业有限公司、深圳招商商置投资有限公司以及码来仓储(深圳)有限公司租用房屋所付租金的定价情况如下:

交易时间	出租方	物业名称	建筑面积 (平方米)	租金标准 (元/平方米/月)
2016/6/1-2026/5/31	招商蛇口	深圳市南山区蛇口沿山路49号华达电源厂房主楼101、102、103、104房、辅楼101、102房	7,486.76	50-77.57
2019/1/1-2023/12/31	深圳招商商置投资有限公司	深圳市海运中心主塔楼1012号	155.07	125-144.7
2018/12/10-2023/12/9	深圳市招商创业有限公司	深圳市南山区蛇口南海大道1031号万海大厦C座203、204	931.73	142-172.61
2019/1/1-2019/2/28/	码来仓储(深圳)有限公司	深圳前海深港合作区临海大道59号海运中心口岸楼701A、701B、702	2,333.89	95.85
2018/7/1-2018/12/31	码来仓储(深圳)有限公司	深圳前海深港合作区临海大道59号海运中心口岸楼701A、701B、702	2,333.89	90

① 市场可比交易价格及定价公允性

根据随机选取与南油集团办公物业相同区域写字楼的租金情况,截至本反馈意见回复出具日,该等写字楼的租金范围在49-181元/平方米/月之间。具体情况如下:

写字楼名称	规划用途	楼层	装修情况	租金 (元/平方米/月)
A 海景大厦	办公	中高层	精装	90
B 后海办公楼	办公	中层	精装	100
C 中心	办公	中层	简装	80
D 大厦	办公	中层	简装	165
E 中心	办公	中层	简装	135
F 科技园	办公	中层	简装	49
G 广场	办公	高层	简装	181

一、 发行人回复 - 续

办公写字楼的租金水平与办公楼区域位置、办公区装修情况、办公区在写字楼中的位置等因素密切相关，因此租金水平差异较大。由于海运中心位于妈湾的产业核心区，临近港口、毗邻地铁、环境优美、物业及配套齐备；万海大厦位于南海大道主干道蛇口网谷的产业核心区，周边办公、商业、住宅配套完整，且环境绿化较好，故租金水平处于深圳市可比办公租金区间的高位。由于华达电源厂房主楼系工业厂房办公区，租赁房屋位于一楼，办公环境一般，配套设施不完善，故租金水平处于深圳市可比办公租金区间的低位。

报告期内，南油集团向招商蛇口、深圳市招商创业有限公司、深圳招商商置投资有限公司以及码来仓储(深圳)有限公司租用房屋的平均租金处于深圳市可比办公租金的合理区间内，租金定价具有公允性。

2) 仓库出租

① 关联交易的定价情况

报告期内，南油集团向深圳保宏电子商务综合服务股份有限公司和招商局保税物流有限公司出租仓库取得租金的定价情况如下：

交易时间	租赁方	仓库位置	建筑面积	租金标准(元/平方米/月)
102 库：2017/11/1-2019/9/30； 103 库：2017/11/1-2018/9/30； 403 库：2017/11/1-2019/10/31	深圳保宏电子商务综合服务股份有限公司	深圳南山前海 W6 仓库(102、403 库)	102 库 3,423 平方米； 103 库 3,470 平方米； 403 库 4,106 平方米	102 库 45 元/平方米/月； 103 库 40 元/平方米/月； 403 库 38-39 元/平方米/月
106、402 库：2018/8/20-2018/10/31； 401 库：2018/8/17-2018/10/31； 404 库：2018/8/23-2018/10/31	招商局保税物流有限公司	深圳南山前海 W6 仓库(106、401、402、404 库)	106 库 3,020 平方米； 401 库 4,209 平方米； 402 库 3,871 平方米； 404 库 4,106 平方米	106 库 40 元/平方米/月； 401、402、404 库 36 元/平方米/月

② 市场可比交易价格及定价公允性

2018 年(因数据可得性，2018 年统计区间为 7-12 月)、2019 年以及 2020 年 1-3 月深圳市仓库平均租金分别为 36.41 元/平方米/月、40.63 元/平方米/月以及 41.18 元/平方米/月，平均租金最低为 34.17 元/平方米/月，最高为 44.14 元/平方米/月。

区域内，南油集团主要有竞争对手 A 及竞争对手 B 两个竞争对手。竞争对手的物流仓储租金情况如下：

要素	竞争对手 A	竞争对手 B
仓库结构	水泥仓	轻钢仓
仓库高度	8 米	8 米
楼龄	13 年	11 年
地理位置	前海湾保税港区二期围网内	前海，广深沿江高速出口
出租价格	40-45 元/平方米/月	35-45 元/平方米/月

W6 仓库主要用作物流仓储出租。报告期内，南油集团向深圳保宏电子商务综合服务股份有限公司和招商局保税物流有限公司出租仓库租金处于深圳市可比仓库租金的合理区间内，租金定价具有公允性。

一、 发行人回复 - 续

3) 土地出租

① 关联交易的定价情况

南油集团向招商局保税物流有限公司出租土地的租金定价情况如下：

交易时间	租赁方	土地位置	土地面积 (平方米)	租金标准 (元/平方米/月)
2018年1月-2019年12月；	招商局保税物流有限公司	前海湾临海大道北侧土地	18,332.30	6.5
2017年6月-2018年5月； 2019年1月-2019年12月	招商局保税物流有限公司	前海湾临海大道北侧土地	12,322.50	4.5

② 市场可比交易价格及定价公允性

前海土地主要出租用作闸口土地以及临时缓冲场，在前海保税港区内为唯一用作该用途的出租物业，具备特殊性，不存在可比租金情况。南油集团向招商局保税物流有限公司出租土地的租金由双方依据历史合作租金价格协商而定，并根据每年实际情况协商确定价格，定价具备公允性。

(2) 物业管理服务的提供和接受

1) 物业管理服务的提供

① 关联交易的定价情况

报告期内，南油集团向深圳保宏电子商务综合服务股份有限公司和招商局保税物流有限公司提供物业管理服务的定价情况如下：

交易时间	受托方	物业名称	建筑面积	物业管理费标准
102库：2018/10/1-2019/9/30； 403库：2018/11/1-2019/10/31	深圳保宏电子商务综合服务股份有限公司	深圳南山前海 W6 仓库	102库 3,423 平方米； 403库 4,106 平方米	600 元/月
106、402库：2018/8/20-2018/10/31； 401库：2018/8/17-2018/10/31； 404库：2018/8/23-2018/10/31	招商局保税物流有限公司	深圳南山前海 W6 仓库 (106、401、402、404库)	106库 3,020 平方米； 401库 4,209 平方米； 402库 3,871 平方米； 404库 4,106 平方米	600 元/个库区.月

② 市场可比交易价格及销售定价公允性

南油集团向深圳保宏电子商务综合服务股份有限公司和招商局保税物流有限公司出租 W6 仓库收取的物业管理费系按照 W6 仓库统一的物业管理费收取标准，与其他租户支付物业管理费的标准一致。南油集团 W6 仓库的物业管理费收取标准系结合 W6 仓库所处区位及仓库功能综合参考深圳市可比仓库的物业管理费定价以确定，该定价具有公允性。

一、 发行人回复 - 续

2) 物业管理服务的接受

① 关联交易的定价情况

报告期内，南油集团接受深圳招商物业管理有限公司所提供物业管理服务支付费用的定价情况如下：

交易时间	受托方	物业名称	建筑面积 (平方米)	物业管理费标准
2019/1/1-2023/12/31	深圳招商物业管理有限公司	深圳市海运中心主塔楼 1012号	155.07	10元/平方米/月(另收取空调运行管理费 15元/平方米/月、专项维修资金1元/平 方米/月；另收取水电费、清洁服务费、 中央空调加时费及停车费)
2018/12/10-2023/12/9	深圳招商物业管理有限公司	深圳市南山区蛇口南海大道 1031号万海大厦C座 203、204	931.73	12元/月/平方米(另收取专项维修资金1 元/平方米/月；另收取水电费、清洁服 务费、中央空调加时费及停车费)
2019/2/1-2020/6/30	深圳招商物业管理有限公司	深圳南山蛇口南油数据中心	7,708	酬金制(酬金为各项管理成本之和的12% 计提)
2019/5/25-2019/11/30	深圳招商物业管理有限公司	深圳南山前海W6仓库	120,683.17	酬金制(酬金为各项管理成本之和的12% 计提)

② 市场可比交易价格及销售定价公允性

南油集团承租“深圳市海运中心主塔楼1012号”和“深圳市南山区蛇口南海大道1031号万海大厦C座203、204”向深圳招商物业管理有限公司支付的物业管理费系按照海运中心和万海大厦统一的物业管理费收取标准，与其他业主及租户支付物业管理费的标准一致。深圳招商物业管理有限公司的物业管理费收取标准系结合海运中心和万海大厦所处区位及品质定位综合参考深圳市可比物业的物业管理费定价以确定，该定价具有公允性。

南油集团承租“深圳南山蛇口南油数据中心”及“深圳南山前海W6仓库”所支付的物业管理费采用酬金制，以所有服务项目每年实际发生的管理成本为基础，由双方依据历史合作进行协商收取酬金，该约定具有公允性。

(3) 提供数据服务

1) 关联销售定价情况

报告期内，基于蛇口网谷离岸数据中心项目可研报告中的投资收益测算，南油集团按照合同约定比例向深圳招商网络有限公司收取蛇口网谷离岸数据中心数据服务费，该服务费的收取与深圳招商网络有限公司和终端客户收取费用的情况挂钩。对于超过可研报告预测水平的项目超额收入，南油集团按照40%的比例收取数据服务费。

2) 市场可比交易价格及销售定价公允性

南油集团与深圳招商网络有限公司在蛇口网谷离岸数据中心项目上的合作具备特殊性，不存在可比的服务价格情况。

南油集团在蛇口网谷离岸数据中心项目上负责项目的立项、场地租赁、投资、建设管理及运营管理工作，并承担基础设施和机房设备的固定资产折旧、摊销，租赁物业的租金、物管费，以及本体维修、电费、水费、印花税的核算。因此，南油集团基于项目可研报告中的投资收益测算，按照约定的合理比例向深圳招商网络有限公司收取蛇口网谷离岸数据中心数据服务费，该约定具有公允性。

二、 中介机构核查意见

经核查，会计师认为：

标的资产的客户较为稳定，租金价格波动较小且呈上升趋势。

报告期内，南油集团向招商局集团下属公司租用房屋、出租仓库的平均租金处于深圳市可比写字楼、仓库租金的合理区间内。南油集团租用海运中心和万海大厦缴纳与其他业主及租户支付标准一致的物业管理费；南油集团参考深圳市可比仓库的物业管理费定价，向招商局集团内外部的仓库租客收取一致标准的物业管理费。南油集团承租“深圳南山蛇口南油数据中心”及“深圳南山前海 W6 仓库”所支付的物业管理费采用酬金制，以所有服务项目每年实际发生的管理成本为基础，由双方依据历史合作进行协商收取酬金。南油集团基于项目可研报告中的投资收益测算，按照约定的合理比例向深圳招商网络有限公司收取蛇口网谷离岸数据中心数据服务费。综上，南油集团向招商局集团下属公司关联采购及销售的定价均是依据双方协商、测算或参考市场价格而确定的。

基于对南油集团整体财务报表发表审计意见以及为答复本反馈意见而执行相关审计或核查程序，相关陈述与事实一致。

问题八、申请文件显示，1)报告期内，南油集团经营活动产生的现金流量净额分别为 2,794.47 万元、1,421,075.36 万元和-1,179.13 万元。2020 年 1-3 月经营活动产生的现金流量净额减少较大主要系受疫情影响，销售商品、提供劳务收到的现金大幅减少所致。2)2020 年 3 月末应收账款较 2019 年末增加的主要原因系深圳市吉龙物流链管理有限公司受疫情影响未及时支付租金所致。请你公司补充披露：1)标的资产 2020 年最新业绩经营情况。2)标的资产受疫情影响的具体情况及应对措施，包括但不限于对标的资产日常生产经营，租金水平及客户支付进度，以及对估值和交易作价的影响。请独立财务顾问和会计师核查并发表明确意见。

一、 发行人回复

(一) 标的资产 2020 年最新业绩经营情况

1、 标的资产团物流仓储业务租赁项目可租赁面积及出租率情况

报告期内，南油集团物流仓储业务租赁项目可租赁面积及出租率较为稳定，具体情况如下：

项目	可出租面积(平方米)			平均出租率		
	2020 年 6 月末	2019 年末	2018 年末	2020 年 1-6 月	2019 年度	2018 年度
前海土地	37,954.80	30,654.80	126,508.29	100.00%	100.00%	100.00%
龙盛土地	49,608.00	49,608.00	94,952.00	100.00%	100.00%	100.00%
前海综合楼二、六楼、南油 B 区 47 栋 103#	947.46	947.46	442.87	90.72%	95.43%	100.00%
起步仓、W6 仓库及 W6 辅助楼	102,755.95	102,755.95	117,081.90	85.29%	64.65%	86.09%
世纪广场一楼 93#、96#	52.12	52.12	52.12	100.00%	100.00%	100.00%
龙盛仓库	30,000.00	30,000.00	30,000.00	85.00%	70.83%	95.00%
总计	221,266.21	214,018.33	369,037.18	-	-	-

一、 发行人回复 - 续

2、 标的资产 2020 年 1-6 月财务数据情况

报告期内，南油集团主要财务数据如下：

单位：万元

资产负债表项目	2020年6月30日 (未审数)	2019年12月31日	2018年12月31日
总资产	2,311,206.08	2,312,491.71	438,193.35
总负债	531,769.02	530,029.02	38,846.51
归属于母公司所有者权益	1,778,696.21	1,781,724.10	398,613.21
资产负债率(%)	23.01	22.92	8.87
利润表项目	2020年1-6月 (未审数)	2019年度	2018年度
营业收入	2,870.99	1,428,307.59	6,932.79
营业利润	-4,673.58	1,722,922.48	664.54
利润总额	-4,671.40	1,722,958.70	1,018.52
归属于母公司所有者的净利润	-3,027.89	1,383,110.89	1,048.70
现金流量项目	2020年1-6月 (未审数)	2019年度	2018年度
经营活动产生的现金流量净额	-2,030.20	1,421,075.36	2,794.47
投资活动产生的现金流量净额	-1,136.04	-1,759,072.67	-4,481.15
筹资活动产生的现金流量净额	3,255.34	338,156.76	2,033.88
现金及现金等价物净增加额	89.10	159.46	347.22

南油集团 2020 年 1-6 月经营活动产生的现金流量净额为-2,030.20 万元，较 2020 年 1-3 月下降 851.07 万元，主要原因系 W6 仓承租方深圳市吉龙物流链管理有限公司未在报告期内缴纳租金所致。

南油集团 2020 年 1-6 月归属母公司所有者的净利润为-3,027.89 万元，较 2020 年 1-3 月下降 1,037.17 万元，主要原因系蛇口网谷数据中心处于起步阶段、折旧等经营成本较大以及因 2019 年追加对前海实业投资所增加的长期集团借款产生的利息支出费用所致。

(二) 标的资产受疫情影响的具体情况

1、对标的资产日常经营的影响

自武汉市发生新型冠状病毒感染的肺炎疫情以来，我国其他省市也相继发生了新型冠状病毒感染的肺炎疫情。疫情对宏观经济、农业生产、居民物质文化需求等均造成了一定影响，相应地，对南油集团的物流仓储业务需求也造成了一定的影响，具体情况如下：疫情期间，多地采取封路、封城措施，导致运输受阻、运输人员缺乏；多地货物码头、仓库的搬运装卸工人无法赶回工作岗位，物流业劳动力匮乏。随着疫情管控取得成效，各地的逐渐恢复生产，放开交通管制，公路运输、装卸、仓储等逐步恢复，加之铁路运输受影响本身较小，运输物流已经恢复正常水平。

除深圳吉龙物流链管理有限公司因疫情希望给予三个月减免申请暂缓支付 4 至 6 月服务费外，应收款都按时收到；另外，2020 年 8 月初，易港中心辅助楼新签一份租赁协议，面积 5,096.64 平方米，签约期 10 年。

一、 发行人回复 - 续

2、对租金水平及客户支付进度的影响

租金水平方面，报告期内，南油集团物流仓储业务租金水平整体比较稳定，具体变化情况如下：

项目	平均单价(元/平方米/月)		
	2020年1-6月	2019年度	2018年度
前海土地	6.11	6.34	6.73
龙盛土地	9.53	8.79	7.14
前海综合楼二、六楼、南油B区47栋103#	34.60	44.37	30.82
起步仓、W6仓库及W6辅助楼	35.97	40.94	37.73
世纪广场一楼93#、96#	312.00	300.86	286.43
龙盛仓库	33.19	34.00	34.33

注：平均单价计算方法为对应报告期内的出租收入/对应报告期内的累计已出租面积。

在客户支付进度的影响方面，2020年3月末曾短暂出现过南油集团客户之一深圳市吉龙物流链管理有限公司受疫情影响未及时支付租金的情形。截至本反馈意见回复出具之日，深圳市吉龙物流链管理有限公司已于2020年7月完成2020年1-3月租金的缴纳，因疫情希望给予三个月减免申请暂缓支付2020年4-6月服务费外，南油集团当前不存在客户支付进度受疫情影响的情况。

3、对估值和交易作价的影响

评估机构采用资产基础法对本次交易所涉及的标的资产在评估基准日(即2019年12月31日)所表现的市场价值进行了评估。资产基础法以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。南油集团主要资产为土地及持地公司股权，该等资产在评估基准日的评估结果不受到疫情因素的影响。截至本反馈意见回复出具之日，未有迹象表明上述疫情影响导致南油集团会发生与《资产评估报告》中的假设和预测相违背的重大变化，疫情对本次交易评估值及交易作价未产生影响。

(三) 标的资产为应对疫情影响采取的措施

面对此次疫情带来的影响，南油集团高度重视疫情防控工作，切实贯彻落实相关部门对防控工作的各项要求，强化对疫情防控工作的支持，坚持常态化疫情防控中加快推进项目建设、开发进度，提升营运效率。南油集团各板块按照各自业务类型和特点快速制定了应急方案，将确保租户和员工安全作为首要任务，积极采取应对措施。南油集团多次召开专题会议研讨肺炎疫情对业务可能产生的影响，针对疫情期间物流园区运营及园区开发项目的复工、用工、施工进度的疫情防控、人员培训等方面制定了详细的应对计划，并执行相关应对措施：

- 1、组织全体人员线上业务培训学习活动，提升业务能力；
- 2、提前沟通供应商等整个行业的供应体系，建设施工物资等供应充足，保证疫情持续期间以及疫情结束后的施工建设稳定；

一、 发行人回复 - 续

3、加强与客户、合作伙伴的沟通，对于受疫情疫情较大的客户，通过与客户积极协商沟通，寻找业务量稳定的客户，并制定相应预案，为疫情结束后业务的快速启动奠定基础。截至本反馈意见回复出具之日，南油集团疫情防控已实现常态化，对生产经营、业务开展无实质影响。

二、 中介机构核查意见

经核查，会计师认为：基于对南油集团整体财务报表发表审计意见以及为答复本反馈意见而执行相关审计或核查程序的基础上，上述陈述与事实一致。

问题九、南油集团报告期其他应收款为 197,258.10 万元、586.39 万元和 587.80 万元。2)报告期各期末，南油集团的其他应付款余额分别为 32,324.06 万元、31,200.55 万元和 33,180.29 万元，主要为应付土地价款。请你公司补充披露：1)标的公司其他应收款的产生原因，是否符合《<上市公司重大资产重组管理办法>第三条有关拟购买资产存在资金占用问题的适用意见——证券期货法律适用意见第 10 号》的相关规定。2)标的公司应付土地价款的产生原因及支付安排，对标的资产土地权属的影响。请独立财务顾问、律师和会计师核查并发表明确意见。

一、 发行人回复

(一) 标的公司其他应收款的产生原因，是否符合《<上市公司重大资产重组管理办法>第三条有关拟购买资产存在资金占用问题的适用意见——证券期货法律适用意见第 10 号》的相关规定

标的公司报告期内其他应收款概况及产生原因如下：

类型	时点	客户名称	金额	原因
	2018 年 12 月 31 日	招商蛇口	1,880,661,824.55	集团归集款
			1,161,496.00	数据中心房产租赁押金
		深圳市前海平方园区开发有限公司	80,376,411.82	关联方往来款
		深圳市前海深港现代服务业合作区管理局	7,886,711.86	土地整备拆迁成本
		武汉建工第一建筑有限公司深圳分公司	768,613.40	应收工程水电费
		深圳市投资控股有限公司	432,921.41	股东往来款
		码来仓储(深圳)有限公司	420,100.00	房屋租赁押金
		深圳市招商创业有限公司	321,652.00	房屋租赁押金
		深圳招商物业管理有限公司	234,599.40	物业管理押金
		深圳招商供电有限公司	146,000.00	押金
		其他	170,620.96	押金等
	2019 年 12 月 31 日	深圳市前海蛇口自贸投资发展有限公司	2,718,394.00	押金
		招商蛇口	1,161,496.00	押金
		武汉建工第一建筑有限公司深圳分公司	767,844.79	代垫水电费
		深圳市投资控股有限公司	432,488.49	股东往来款
		深圳市招商创业有限公司	321,652.00	押金
		深圳招商商置投资有限公司	47,122.00	押金
		深圳招商物业管理有限公司	99,591.00	押金
		深圳前海葡萄酒创新管理有限公司	15,984.00	代垫人工
其他	299,369.17	外部非关联方押金等		

一、 发行人回复 - 续

类型	时点	客户名称	金额	原因
	2020年3月31日	深圳市前海蛇口自贸投资发展有限公司	2,718,394.00	押金
		招商蛇口	1,161,496.00	押金
		武汉建工第一建筑有限公司深圳分公司	767,844.79	代垫水电费
		深圳市投资控股有限公司	432,488.49	股东往来款
		深圳市招商创业有限公司	351,652.00	押金
		深圳招商物业管理有限公司	64,582.60	押金
		深圳招商商置投资有限公司	47,122.00	押金
		员工备用金	19,800.00	员工备用金
		其他	314,592.06	外部非关联方押金等

《<上市公司重大资产重组管理办法>第三条有关拟购买资产存在资金占用问题的适用意见——证券期货法律适用意见第10号》一、上市公司重大资产重组时，拟购买资产存在被其股东及其关联方、资产所有人及其关联方非经营性资金占用的，前述有关各方应当在中国证监会受理重大资产重组申报材料前，解决对拟购买资产的非经营性资金占用问题。

截至2020年3月31日，除南油集团与深投控之间的其他应收款外，南油集团的其他应收款中均系正常经营而产生。本次交易向中国证监会申报前，南油集团与深投控之间的其他应收款432,921.41元(即账面原值)已结清。截至本回复签署之日，南油集团不存在被其股东及其关联方、资产所有人及其关联方非经营性资金占用的情形，符合《<上市公司重大资产重组管理办法>第三条有关拟购买资产存在资金占用问题的适用意见——证券期货法律适用意见第10号》的相关规定。

(二) 标的公司应付土地价款的产生原因及支付安排，对标的资产土地权属的影响

1983年12月7日，深圳市人民政府核发了深府函(1983)478号《同意成立“南海石油深圳开发服务总公司”的批复》，同意成立南油集团，负责全面综合开发、建设深圳市南头区域(南头半岛至西乡一带约38平方公里的区域)。上述应付土地价款系历史上南油集团综合开发模式下作为土地出让主体向深圳妈港仓储有限公司、深圳妈湾港务有限公司、深圳妈湾港航有限公司、深圳海星港口发展有限公司、深圳南油房地产有限公司转让部分地块而产生。截至本回复签署之日，标的公司应付土地价款共计27,734.58万元，

1、南油集团向深圳妈港仓储有限公司、深圳妈湾港务有限公司、深圳妈湾港航有限公司转让土地应付土地价款的产生原因及支付安排

2003年5月27日，深圳市规划与国土资源局南山分局下发了深南地转批(2003)7308号《深圳市规划与国土资源局土地使用权转让批复》，同意南山集团转让宗地号为T101-0026的土地使用权给深圳妈港仓储有限公司。南油集团应向深圳市规划与国土资源局补交地价95,652,530元。该地价在今后政府审定的南油集团应交的总地价中进行统一结算。

2003年5月27日，深圳市规划与国土资源局南山分局下发了深南地转批(2003)7309号《深圳市规划与国土资源局土地使用权转让批复》，同意南山集团转让宗地号为T101-0017的土地使用权给深圳妈湾港务有限公司。南油集团应向深圳市规划与国土资源局补交地价78,261,174元。该地价在今后政府审定的南油集团应交的总地价中进行统一结算。

一、 发行人回复 - 续

2003年5月27日,深圳市规划与国土资源局南山分局下发了深南地转批(2003)7310号《深圳市规划与国土资源局土地使用权转让批复》,同意南山集团转让宗地号为T101-0038的土地使用权给深圳妈湾港航有限公司。南油集团应向深圳市规划与国土资源局补交地价54,886,732元。该地价在今后政府审定的南油集团应交的总地价中进行统一结算。

鉴于南油集团出让地块尚未全部办证完毕、应交的总地价政府尚未进行统一结算,南油集团尚未缴纳上述土地价款,待政府对南油集团应交总地价统一结算后,南油集团将按照结算结果履行相应支付义务。

2、南油集团向深圳海星港口发展有限公司转让土地应付土地价款的产生原因及支付安排

南油集团与深圳海星港口发展有限公司分别于2000年10月18日和2002年2月4日签订了《深圳南油集团土地使用权转让合同书》及《补充合同书》,约定深圳海星港口发展有限公司受让一块98,035.79平方米的工业仓储用地,地价款总额为88,725,635元。2006年4月,深圳市国土局最终核定转让用地面积为70,931.39平方米。南油集团计提应付地价款30,500,497.70元。2014年5月15日,深圳海星港口发展有限公司出具的《关于清算二区转让地块地价尾款的函》提及:由于前海规划的原因,该地块尚未办理土地证,待土地证办理时,按合同约定需由南油集团向国土部门另行缴付地价款时,届时再另文函告。

截至目前,深圳海星港口发展有限公司尚未办理上述地块的权属证书,亦未来函要求南油集团交付地价款。南油集团将根据其办证进度,按照深圳海星港口发展有限公司的要求相应履行地价款支付义务。

3、南油集团向深圳南油房地产有限公司转让土地应付土地价款的产生原因及支付安排

南油集团与深圳南油房地产有限公司(以下简称“南油房地产”)于2000年10月20日签订了深南地合字[2000]1014号、深南地合字[2000]1015号《土地使用权转让合同书》及于2000年12月7日签订了深南地合字[2000]1023号《土地使用权转让合同书》,约定将3块土地使用权转让给南油房地产。具体情况为:

(1)《土地使用权转让合同书》(深南地合字[2000]1014号)

南油集团将位于深圳市南山区荔湾路以北、兴海路以东、凉亭路以西、土地用途为商住用地、转让面积为6,915 m²、城市道路绿化面积为997.54 m²的土地使用权转让给南油房地产;土地使用权转让价为每平方米1,200元(含土地使用权出让金、年差地价、土地转让增值费、土地开发与市政设施配套费),城市道路绿化带用地每平方米100元,地价款总额为8,397,754.00元。

(2)《土地使用权转让合同书》(深南地合字[2000]1015号)

南油集团将位于深圳市南山区荔湾路以西、凉亭路以南、土地用途为商住用地、转让面积为4,464.83 m²、城市道路绿化面积为907.21 m²的土地使用权转让给南油房地产;土地使用权转让价为每平方米1,200元(含土地使用权出让金、年差地价、土地转让增值费、土地开发与市政设施配套费),城市道路绿化带用地每平方米100元,地价款总额为5,448,517.00元。

一、 发行人回复 - 续

(3) 《土地使用权转让合同书》(深南地合字[2000]1023 号)

南油集团将位于深圳市南山区荔湾路以西、兴海路以南、土地用途为商住用地、转让面积为 15,714.49 m²、城市道路绿化面积为 3,744.01 m²的土地使用权转让给南油房地产；土地使用权转让价为每平方米 1,500 元(含土地使用权出让金、年差地价、土地转让增值费、土地开发与市政设施配套费)，城市道路绿化带用地每平方米 100 元，地价款总额为 23,946,136 元。

上述 3 块地块南油集团计提应付土地价款共计 18,044,817.12 元，鉴于上述地块权属证书尚未完全办理完毕，南油集团故尚未缴付上述土地价款。南油集团将根据其办证进度相应履行相关支付义务。

鉴于上述地块均不包含在标的资产范围内，上述情形不会对标的资产土地权属产生影响。

二、 中介机构核查意见

经核查，会计师认为：

截至 2020 年 3 月 31 日，除南油集团与深投控之间的其他应收款外，南油集团的其他应收款均系因正常经营而产生。本次交易向中国证监会申报前，南油集团与深投控之间的其他应收款人民币 432,488.49 元已结清。截至本回复签署之日，南油集团不存在被其股东及其关联方非经营性资金占用的情形。南油集团应付土地价款系历史上南油集团作为土地出让主体向深圳妈港仓储有限公司、深圳妈湾港务有限公司、深圳妈湾港航有限公司、深圳海星港口发展有限公司、深圳南油房地产有限公司转让部分地块所引致。

基于对南油集团整体财务报表发表审计意见以及为答复本反馈意见而执行的相关审计或核查程序，相关陈述与事实一致。