

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

关于签署合资合作协议的公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

特别提示

（一）本次签署的《合资合作协议》系对《关于组建合资公司推动前海蛇口自贸片区管理体制机制创新的框架协议》（下称“《体制机制创新框架协议》”）确立的合作思路、合作目标、合作范围及合资公司相关安排的具体约定和贯彻落实。《合资合作协议》尚需经深圳市前海开发投资控股有限公司（下称“前海投控”）审议通过、本公司控股子公司深圳市招商前海实业发展有限公司（下称“招商前海实业”）审议通过、本公司董事会及股东大会审议通过后最终生效。

（二）《合资合作协议》生效后，按照协议约定启动合资合作事宜（包括但不限于资产评估、审计、审批程序等工作），根据《上市公司重大资产重组管理办法》，合资合作事宜预计将构成本公司的重大资产重组，本公司将严格按照公司章程及有关规定，履行相应的审批程序和信息披露义务。

（三）本次签署协议未尽事宜，协议各方将进一步沟通协商，另行签订补充协议/其他协议予以明确。敬请广大投资者关注本事项可能存在的不确定性，注意投资风险。

（四）在本公告中，下列简称具有如下含义：

“招商置换用地”，指《招商局集团前海湾物流园区土地整备协议书》（下称“《土地整备协议》”）项下由深圳市前海深港现代服务业合作区管理局（下称“前海管理局”）置换并出让给深圳市招商前海驰迪实业有限公司（下称“招

商驰迪”）的用地，置换用地面积约为42.53万平方米，总建筑面积约为212.9万平方米，具体以届时签署的《土地使用权出让合同》所述用地为准。

“前海出资部分”，指经深圳市人民政府批准后，由前海管理局作价出资至前海投控、并由前海投控出资入股至其全资子公司深圳市前海鸿昱实业投资有限公司（暂定名，具体以工商登记机关核准的名称为准，下称“前海鸿昱”）的用地，对应的用地面积约为50.14万平方米、建筑面积约为284.86万平方米，具体以前海管理局与前海投控届时签署的作价出资合同所述为准。

“各方”指本次参与签署《合资合作协议》的各协议签署方。

一、协议签署概况

为全面推动前海蛇口自贸片区产业发展、制度创新和新城建设，前海管理局与招商局蛇口工业区控股股份有限公司（下称“本公司”或“招商蛇口”）实际控制人招商局集团有限公司（下称“招商局集团”）于2016年6月18日签署了《关于组建合资公司推动前海蛇口自贸区管理体制机制创新的框架协议》（下称“《体制机制创新框架协议》”），就共同组建合作平台推进自贸区建设事宜达成共识。（《体制机制创新框架协议》的内容详见本公司于2016年6月18日发布的相关公告）

2016年9月，为落实《体制机制创新框架协议》，加快前海片区开发建设、运营管理和产业引进，招商前海实业与前海投控共同投资设立合资公司“深圳市前海蛇口自贸投资发展有限公司”（下称“合资公司”）。双方签署了合资公司章程以约定有关事项，招商前海实业与前海投控分别认缴出资50,000万元，各占合资公司注册资本50%。（成立合资公司的情况详见本公司于2016年9月14日发布的相关公告）

2018年12月24日，深圳市规划和国土资源委员会（下称“深圳规土委”）、前海管理局、招商局集团、本公司及其他相关方签署了《土地整备协议》，明确了前海土地整备实施方式、补偿价值、土地使用权置换方案等具体内容。（《土地整备协议》的内容详见本公司于2018年12月24日发布的相关公告）。

2018年12月24日，招商局集团、前海投控、招商前海实业3家单位在广东省深圳市共同签署了《合资合作协议》。各方同意，招商前海实业全资子公司招商驰迪作为招商置换用地的持地公司，在招商置换用地出让至招商驰迪后，招商前海实业以招商驰迪100%股权增资至合资公司；前海管理局以前海出资部分土地使用权作价出资予前海投控，并由前海投控将该等土地使用权作价入股至前海鸿昱，再由前海投控以前海鸿昱100%股权增资至合资公司。招商前海实业及前海投控对合资公司进行股权增资的同时，通过现金对价方式实现招商前海实业和前海投控各持有合资公司50%的股权。根据《体制机制创新框架协议》的约定，合资公司由招商前海实业实现财务并表。

本协议尚需经前海投控审议通过、招商前海实业审议通过、本公司董事会及股东大会审议通过后生效。

二、协议各方介绍

本次签署的《合资合作协议》的签署各方基本情况如下：

序号	公司名称	基本情况
1	招商局集团	<p>注册资本：167 亿元；</p> <p>注册地址：北京市朝阳区建国路 118 号招商局中心招商局大厦五层 A 区；</p> <p>法定代表人：李建红；</p> <p>经营范围：水陆客货运输及代理、水陆运输工具、设备的租赁及代理、港口及仓储业务的投资和管理；海上救助、打捞、拖航；工业制造；船舶、海上石油钻探设备的建造、修理、检验和销售；钻井平台、集装箱的修理、检验；水陆建筑工程及海上石油开发工程的承包、施工及后勤服务；水陆交通运输设备及相关物资的采购、供应和销售；交通进出口业务；金融、保险、信托、证券、期货行业的投资和管理；投资管理旅游、酒店、饮食业及相关的服务业；房地产开发及物业管理、咨询业务；石油化工业务投资管理；交通基础设施投资及经营；境外资产经营；开发和经营管理深圳蛇口工业区、福建漳州开发区。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）；</p> <p>与本公司的关联关系：本公司控股股东及实际控制人。</p>
2	前海投控	<p>注册资本：11.69 亿元；</p>

		<p>注册地址：深圳市前海深港合作区梦海大道与鲤鱼门九街交汇处深港创新中心 B 座；</p> <p>法定代表人：刘胤华；</p> <p>经营范围：土地一级开发、基础设施和公共配套设施建设，房地产开发与经营、物业投资和经营管理，金融、现代物流、信息服务、专业技术和其他生产性服务业的战略投资，建筑材料的经营，仓储投资及相关经济信息咨询；各类商品和技术的进出口业务，国内贸易（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）；设备供应与安装；土地租赁、物业租赁；从事广告业务（法律法规、国务院规定需另行办理广告经营审批的，需取得许可后方可经营）。（以上各项涉及法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）；</p> <p>与本公司不存在关联关系。</p>
3	招商前海实业	<p>注册资本：5.20 亿元；</p> <p>注册地址：深圳市前海深港合作区临海大道 59 号海运中心主塔楼；</p> <p>法定代表人：许永军；</p> <p>经营范围：投资咨询（不含限制项目）；产业园管理；企业管理咨询（不含限制项目）。（以上各项涉及法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）；</p> <p>与本公司的关联关系：本公司直接控股子公司。</p>

上述交易各方最近三年与本公司未发生类似交易。

上述交易各方资信状况良好，未被列入全国法院失信被执行人名单，具有良好的履约能力。

三、协议主要内容

1、合资合作范围

纳入本次合资合作范围的用地以《土地整备协议》确定的符合《前海深港现代服务业合作区综合规划》相关用途要求的新规划条件的经营性土地，包括招商置换用地及前海出资部分。

2、合资合作方案

招商前海实业和前海投控将按照下述安排向合资公司进行股权增资：

(1) 招商置换用地出让至招商驰迪后，招商前海实业以招商驰迪 100%股

权增资至合资公司（下称“招商驰迪股权出资”）；

（2）前海管理局将前海出资部分全部作价出资予前海投控，再由前海投控将前海出资部分出资入股至前海鸿昱，之后，前海投控以前海鸿昱 100% 股权增资至合资公司（下称“前海鸿昱股权出资”）；

（3）在合资公司股东双方股权增资的同时，通过现金补足对价方式实现招商前海实业和前海投控各持有合资公司 50% 的股权。

3、土地注入及相关安排

（1）关于土地注入前的清理

各方一致同意，合资合作范围用地注入合资公司前应当完成清理，具体以《土地整备协议》及相关补充协议的约定为准。土地移交前海管理局纳入储备用地管理前，合资合作范围用地的管理责任、安全生产责任及其他因土地整备或土地清理而导致的任何纠纷或争议等均由招商局集团协调原持地公司（指《土地整备协议》项下享有前海土地整备范围内原规划土地使用权的主体）负责处理并承担全部责任。

（2）关于招商置换用地出让给招商驰迪的相关安排

关于招商置换用地出让给招商驰迪的相关安排，以《土地整备协议》约定为准。招商置换用地范围最终坐标、面积、规划指标、土地使用权期限等以届时签署的关于土地使用权的出让合同（下称“《土地使用权出让合同》”）和《土地整备协议》的相关条款为准。招商驰迪可以指定其在境内注册的全资一级子公司作为招商置换用地各宗地使用权人。

有关原持地公司、招商驰迪等招商局集团内部主体之间因本协议项下的土地注入安排所形成的出资及/或债权债务关系，由相关主体另行约定。

（3）关于前海出资部分作价出资给前海投控并出资入股至前海鸿昱的相关安排

各方确认，前海出资部分应在前海投控协调前海管理局与招商驰迪签署招

商置换用地的《土地使用权出让合同》后，前海投控协调完成前海管理局与前海投控签署关于作价出资的合同（下称“《作价出资合同》”）、前海投控与前海鸿昱签署关于出资入股的公司（下称“《出资入股合同》”）。前海出资部分土地的最终坐标、面积、规划指标、土地使用权期限等以前海管理局与前海投控签署的《作价出资合同》的相关条款为准，作价出资金额以深圳市人民政府审定通过的《合资合作方案》的日期（2018年11月21日）作为评估基准日委托深圳市房地产评估和发展研究中心评估后出具的评估报告为准。前海鸿昱可以指定其在境内注册的全资一级子公司作为前海出资部分各分宗土地的使用权人。如前海出资部分的作价出资方案发生变化，本协议各方同意另行协商并签订补充协议。

有关前海投控、前海鸿昱之间因本协议项下的土地注入安排所形成的出资及/或债权债务关系，由各相关主体自行解决。

（4）关于政策性刚性支出

前海管理局将计提中央和广东省5%政策性刚性支出3,976,463,920元，折算成地价并落实到收回的经营性用地后纳入前海出资部分，由前海投控协调前海管理局作价出资给前海投控，后续如果需要上缴该部分刚性计提时，由前海投控缴付。

（5）关于总部与产业用房

合资公司在其开发经营性用地中计容积率的办公（含研发办公）、商业（含商务公寓）、居住、旅馆业（酒店）及文化娱乐建筑面积之和按12%比例配建总部与产业用房，总建筑面积约59.67万平方米。建成后由前海管理局以“地价+建筑安装成本+代建管理费”的方式回购，其中：地价根据深圳市房地产评估和发展研究中心出具的上述对应地块的新规划条件下以2015年1月1日为评估时点的评估结果进行确定，不再另行评估；建筑安装成本由前海管理局委托第三方专业咨询机构参照委托时深圳市住房和建设局发布的工程造价指数，按《建筑安装成本表》所列项审定核算；代建管理费按照《深圳市发展和改革委员会关于印发深圳市级政府投资项目市场化代建试点实施方案的通知》

(深发改〔2018〕861号)执行。具体由合资公司与前海管理局另行签署协议约定。

(6) 关于人才住房

在合资公司用地范围内(不包括总部与产业用房用地)新增建筑面积60万平方米的人才住房,由前海管理局出资建设,产权归前海管理局,不计地价,全年期内只租不售,可按规定委托合资公司代建。户型、建设标准、管理模式、建筑安装成本结算计算方法等由合资公司与前海管理局另行签署协议约定。

(7) 关于次干道、支路及公共绿地的建设

合资公司负责土地整备范围内城市次干道、支路、及公共绿地等的投资建设,建设标准应符合前海管理局的监管要求,建成后产权无偿移交政府。移交主体和移交时间等具体事宜由前海管理局和合资公司另行签署协议约定。

4、注入合资公司安排

各方同意,在按照本协议约定完成招商置换用地和前海出资部分分别注入招商驰迪、前海鸿昱后,各方应安排启动合资合作事项(包括但不限于资产评估、审计、审批程序等工作)。招商前海实业、前海投控和合资公司应于《土地使用权出让合同》、《作价出资合同》、《出资入股合同》签订后,再签署关于注入合资公司的增资协议(下称“《增资协议》”),对合资公司法人治理、税务处理原则等内容进行约定。各方将按照《增资协议》的约定尽全力推动招商驰迪股权出资和前海鸿昱股权出资,并在《土地整备协议》项下的不动产注销登记手续完成之日起五个月内完成股权出资。如前述五个月届满之日未完成股权出资,由招商前海实业和前海投控另行协商。

上述前海鸿昱股权出资的交割应与招商驰迪股权出资的交割同时完成,即:向工商登记主管机关报送前海投控以其持有的前海鸿昱的100%股权对合资公司增资的变更登记申请及招商前海实业以其持有的招商驰迪的100%股权对合资公司增资的变更登记申请应于同日递交。

5、合资对价的确定

各方同意，前海鸿昱股权出资的资产对价、招商驰迪股权出资的资产对价在经各方认可的同时，以经核准/备案的资产评估报告的评估结果为基础，并遵守国有资产交易的相关法律规定。

为确定前海鸿昱股权出资和招商驰迪股权出资的资产对价，各方同意按照如下安排实施资产评估工作：

(1) 评估标的：招商驰迪的 100% 股权、前海鸿昱的 100% 股权。

(2) 评估基准日：应当在完成员工安置工作之后进行审计。评估基准日应与审计机构出具的招商驰迪和前海鸿昱的同月的审计报告载明的审计基准日时间一致。

(3) 评估机构：各方确认，招商前海实业、前海投控应在深圳市人民政府国有资产监督管理委员会资产评估备选中介机构名录和招商局集团资产评估备选中介机构名录重合机构中选取一家评估机构，并共同委托该评估机构对双方评估标的进行评估，具体选取方式由双方另行协商确定，并经合资公司确认。招商前海实业和前海投控可分别委托评估顾问单位对评估机构的股权评估工作进行监督，对评估报告进行审核。

(4) 评估方法

评估机构根据相关国有资产评估管理办法确定评估方法。

(5) 评估结果的核准/备案

招商前海实业和前海投控就各自注入合资公司的评估标的的评估结果，经双方一致认可后，分别履行国资监管机构或单位的核准/备案手续，一方经有权国资监管机构或单位核准/备案后的评估结果将作为该方拟注入合资公司的评估标的的最终作价/对价。

(6) 现金补足

各方同意，完成股权增资后，前海投控和招商前海实业应各持有合资公司 50% 的股权。如一方按照经各方同意的股权出资方案所确定的该方出资金额不

足以持有合资公司 50%股权的,不足部分由该方在以下期限内以现金补足至合资公司:即在本协议约定的前海鸿昱股权出资和招商驰迪股权出资的资产对价确定且《增资协议》生效后 10 个工作日内,以及按照本协议约定完成招商驰迪股权出资和前海鸿昱股权出资的交割前。

(7) 自《土地整备协议》及《合资合作协议》均签署后,由招商局集团将100亿元现金支付至合资公司指定账户,该银行账户由合资公司和招商局集团共同管理。自招商前海实业按照本协议的约定将全部现金对价补足部分支付至合资公司指定账户之日,或招商前海实业在履行相关上市公司程序后向合资公司上述账户支付100亿元之日(二者以孰早日为准),由合资公司将上述账户内的现金归还招商局集团。

6、税费、债务及协议权利义务承接

因本协议的签订及履行而发生的税费、手续费等由各方根据相关法律法规自行承担。

各方同意,针对招商前海实业、前海投控按照本协议约定分别注入合资公司的资产,各方应当承担该等资产注入合资公司前依据相关法律法规应各自承担的税费。

各方同意,按照本协议约定完成注入合资公司后,若合资公司持有的招商前海实业注入的资产和前海投控注入的资产因相关资产的注入方未依法履行相关缴税义务而被税务机关或其他机关追缴税费(包括相关滞纳金和罚款,如有)的,应当由该等资产的注入方负责补缴并承担相应法律责任;如致使合资公司或合资公司下属公司承担相应责任的,则该等资产的注入方应当向合资公司承担等额补偿责任。

各方确认,在完成股权增资后,合资公司及其下属公司在未来经营过程中如果涉及土地使用权、不动产的转让、视同转让或出租等行为,依据税收相关法律规定应当缴纳相关税费时,合资公司股东承诺:可用于税前扣除的土地计税基础以同一时点(由前海投控和招商前海实业共同在前述“第三、3、(3)”)。

或“第三、5、(2)条”约定的评估基准日中选择一项)所计算的各方土地评估价值及相关契税(如有)之和为准;增值税进项抵扣额以前述同一时点所计算的各方土地评估价值及相关契税(如有)之和乘以适用税率为准。合资公司股东应在《增资协议》中按前述原则进行具体约定,并按税种详细列示。

各方同意,如实际注入土地的价值无法达到《增资协议》中各方承诺的上述可用于扣除的土地计税基础,或实际的增值税进项抵扣额无法达到《增资协议》中各方承诺的上述增值税进项抵扣额,从而造成合资公司或其下属公司承担额外税负的,将由该等资产注入方向合资公司进行补偿。前述合资公司或其下属公司所承担的额外税负计算方法,以及具体补偿方式和安排在《增资协议》中另行约定。

各方同意,按照本协议约定完成注入合资公司后,涉及本协议的相关涉税事务及涉税补偿等由双方在《增资协议》或补充协议中另行具体约定。

7、违约责任

除不可抗力因素外,任何一方不履行或不及时、不适当履行本协议项下其应履行的任何义务,在本协议下作出任何虚假声明、陈述或违反其在本协议项下保证或承诺,则该方应被视作违反本协议,违约方应承担违约责任并赔偿由此给守约方造成的损失,该损失包括但不限于守约方因此受到或发生的全部索赔、诉讼、损害、损失、责任、成本或开支等。

尽管有上述约定,如发生违约,守约方应当采取适当措施防止损失的扩大;守约方没有采取适当措施致使损失扩大的,不得就扩大的损失要求赔偿。守约方因防止损失扩大而支出的合理费用,由违约方承担。

如果一方未按本协议约定完成股权增资至合资公司,或未按规定完成现金补足,或发生其他守约方认为可能危及其拟注入的土地权益,或发生可能危及按本协议约定将该等土地使用权注入合资公司的目的实现的情形,经守约方催告并给予违约方一定合理期限后,违约方在上述期限届满仍未完全履行上述义务的,则守约方有权单方解除本协议,同时违约方应承担相应的违约责任。

如守约方选择继续履行本协议的，则就因违约方的前述行为导致股权出资的评估基准日发生调整，且调整后守约方为持有合资公司50%的股权而应补充的现金增加或违约方应补充的现金减少，由此给守约方及合资公司造成损失的，则前述额外增加的现金补足义务由违约方承担，违约方因此少补充的现金亦应按照本协议约定赔偿给合资公司。

如任何一方违约，守约方可以要求违约方继续履行，且违约方应当在接到守约方发出的要求损失赔偿或支付违约金、补偿金的书面通知后30个工作日内向守约方支付损失赔偿金或违约金、补偿金，且守约方有权要求从违约方应分得的合资公司利润中直接抵扣。

8、协议生效条件

本公告中“第三、5、(7)条”经各方授权代表签字并加盖公章后，于本协议正文文首注明之签署日期生效，其它条款在以下条件全部满足之日起生效：

- (1) 前海鸿昱股权增资至合资公司事项经前海投控审议通过；
- (2) 招商驰迪股权增资至合资公司事项经招商前海实业审议通过、招商蛇口股东大会审议通过。

四、协议对上市公司的影响

本次签署的《合资合作协议》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，明确了合资合作实施方案，有利于全面推动前海蛇口自贸片区的建设发展，扩大公司经营规模，提升公司市场竞争力，推动公司核心业务发展。

本协议的签署及履行预计对本公司2018年度经营业绩不构成重大影响。合资合作事项完成后，前海出资部分土地使用权将纳入本公司合并报表范围，公司资产规模进一步扩大，资产负债率将有所降低。

本协议的签署和履行不影响公司的业务独立性。不存在因履行协议而对协议其他方当事人形成依赖。

五、风险提示

本协议尚需经前海投控审议通过、招商前海实业审议通过、本公司董事会及股东大会审议通过后生效。

本协议未尽事宜，协议各方将进一步沟通协商，另行签订补充协议/其他协议予以明确。敬请广大投资者关注本事项可能存在的不确定性，注意投资风险。

六、协议的审议程序

本次签署的《合资合作协议》尚需本公司董事会及股东大会审议通过。

《合资合作协议》生效后，按照协议约定启动合资合作事宜（包括但不限于资产评估、审计、审批程序等工作），若根据《上市公司重大资产重组管理办法》构成重大资产重组，公司将严格按照公司章程及有关规定，履行相应的审批程序和信息披露义务。

七、其他相关说明

1、最近三年披露的框架协议

序号	公告日期	主要内容
1	2018/02/13	本公司与揭阳市政府签署《关于共同开发揭阳滨海新区粤东新城合作框架协议》，双方共同追求实现《揭阳滨海新区发展总体规划（2017-2030年）》的目标，并根据具体合作协议的约定，各自承担揭阳滨海新区粤东新城的开发建设工作任务。
2	2017/07/06	本公司与深圳市光明新区管理委员会签署《战略合作框架协议》，本公司计划在光明新区投资建设招商局集团智慧城项目。
3	2016/10/27	招商局集团签署《土地整备框架协议》，就前海土地整备范围、整备原则等作出约定。
4	2016/08/24	本公司与北京市通州区人民政府签署《关于共同建设台湖镇项目的合作框架协议》，双方将以通州区台湖镇为试点，共同对台湖镇整体

		镇域范围进行统一规划、成片综合开发、市政基础设施完善，将台湖镇打造成国家级新型城镇化试点区域。
5	2016/06/18	招商局集团与前海管理局签署《体制机制创新框架协议》，就组建合资公司、创新体制机制、推进前海蛇口自贸片区的开发建设和运营管理合作事项作出约定。
6	2016/04/11	本公司与云顶香港有限公司签署《战略合作框架协议》，双方发挥各自优势资源，进一步开发建设深圳蛇口太子湾邮轮港口，将太子湾打造为国内主要邮轮母港和国际知名邮轮母港。

截至目前，上述框架协议执行情况 and 预期均不存在重大差异。

2、本协议签署前三个月内，本公司控股股东、持股5%以上股东、董监高持股情况无变化。

本协议签署未来三个月内，部分董监高存在限售股份解除限售的情况，详见本公司《2018年半年度报告》第六节“股份变动及股东情况”；本公司控股股东招商局集团拟分别将其持有的本公司23,633.2372万股、38,176.7679万股A股股份（分别占公司总股本的2.99%、4.83%）无偿划转给中国诚通控股集团有限公司的下属公司北京诚通金控投资有限公司、中国国新控股有限责任公司的下属公司国新投资有限公司。本次股份划转已取得国务院国资委的批准，尚需获得深圳证券交易所审核批准。

除以上情况外，截至本公告披露日，本公司未来三个月内不存在控股股东、持股5%以上股东、董监高所持限售股份解除限售的情况；截至本公告披露日，本公司亦未收到控股股东、持股5%以上股东、董监高的股份减持计划。

3、备查文件目录：《深圳市前海开发投资控股有限公司深圳市招商前海实业发展有限公司招商局集团有限公司合资合作协议》

特此公告

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

董事会

二〇一八年十二月二十五日