

中信证券股份有限公司
关于
招商局蛇口工业区控股股份有限公司
发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易
实施情况
之
独立财务顾问核查意见

独立财务顾问



中信证券股份有限公司
CITIC Securities Company Limited

二〇二三年十月

声明与承诺

中信证券股份有限公司接受招商局蛇口工业区控股股份有限公司的委托，担任其发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易的独立财务顾问，并出具本独立财务顾问核查意见。本独立财务顾问核查意见系依照《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《上市公司重大资产重组管理办法》《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第26号——上市公司重大资产重组》等法律、法规的有关规定，按照证券行业公认的业务标准、道德规范和诚实信用、勤勉尽责精神，遵循客观、公正的原则，在认真审阅相关资料和充分了解本次交易行为的基础上编制而成。

1、本独立财务顾问核查意见所依据的文件和材料由本次交易各方提供，提供方对所提供文件及资料的真实性、准确性和完整性负责，并保证该等信息不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。本独立财务顾问不承担由此引起的任何风险责任。

2、本独立财务顾问核查意见是在假设本次交易各方当事人均全面和及时履行本次交易相关协议和声明或承诺的基础上出具。

3、本独立财务顾问核查意见不构成对上市公司的任何投资建议或意见，对投资者根据本独立财务顾问核查意见作出的任何投资决策可能产生的风险，本独立财务顾问不承担任何责任。

4、本独立财务顾问未委托或授权其他任何机构和个人提供未在本独立财务顾问核查意见中列载的信息，以作为本独立财务顾问核查意见的补充和修改，或者对本独立财务顾问核查意见作任何解释或说明。未经本独立财务顾问书面同意，任何人不得在任何时间、为任何目的、以任何形式复制、分发或者摘录本独立财务顾问核查意见或其任何内容，对于本独立财务顾问核查意见可能存在的任何歧义，仅本独立财务顾问自身有权进行解释。

5、本独立财务顾问特别提请广大投资者认真阅读就本次交易事项披露的相关公告，

释 义

本核查意见中，除非文义另有所指，下列简称具有如下含义：

招商蛇口、公司、上市公司	指	招商局蛇口工业区控股股份有限公司
招商局集团、集团	指	招商局集团有限公司
招商局轮船	指	招商局轮船有限公司
深投控	指	深圳市投资控股有限公司
南油集团	指	深圳市南油（集团）有限公司及其前身深圳南油（集团）有限公司
招商局投资发展	指	招商局投资发展有限公司
交易对方	指	深投控、招商局投资发展
招商前海实业	指	深圳市招商前海实业发展有限公司
本核查意见	指	《中信证券股份有限公司关于招商局蛇口工业区控股股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易实施情况之独立财务顾问核查意见》
上市公告书	指	《招商局蛇口工业区控股股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易实施情况暨新增股份上市公告书》
重组报告书	指	《招商局蛇口工业区控股股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书》
本次交易、本次重组	指	招商蛇口拟通过发行股份购买深投控持有的南油集团 24% 股权、招商局投资发展持有的招商前海实业 2.89% 股权；同时，招商蛇口拟向包括招商局投资发展在内的不超过 35 名符合条件的特定对象发行股份募集配套资金
本次购买资产	指	招商蛇口拟通过发行股份购买深投控持有的南油集团 24% 股权、招商局投资发展持有的招商前海实业 2.89% 股权
本次募集配套资金	指	招商蛇口拟向包括招商局投资发展在内的不超过 35 名符合条件的特定对象发行股份募集配套资金
标的公司	指	南油集团、招商前海实业
交易标的、标的资产	指	南油集团 24% 股权、招商前海实业 2.89% 股权
《购买资产协议》	指	《招商局蛇口工业区控股股份有限公司与深圳市投资控股有限公司之发行股份购买资产协议》、《招商局蛇口工业区控股股份有限公司与招商局投资发展有限公司之发行股份购买资产协议》
《购买资产协议之补充协议》	指	《招商局蛇口工业区控股股份有限公司与深圳市投资控股有限公司之发行股份购买资产协议之补充协议》、《招商局蛇口工业区控股股份有限公司与招商局投资发展有限公司之发行股份购买资产协议之补充协议》
《业绩补偿协议》	指	《招商局蛇口工业区控股股份有限公司与招商局投资发展有限公司之发行股份购买资产之业绩补偿协议》
《验资报告》	指	《招商局蛇口工业区控股股份有限公司验资报告》（德师报（验）字（23）第 00239 号）
《审验报告》	指	《招商局蛇口工业区控股股份有限公司关于向特定对象发行 A 股股票由招商证券股份有限公司代收的发行对象认购资金到

		位情况的验资报告》（德师报（验）字（23）第 00238 号）
《发行与承销方案》	指	《招商局蛇口工业区控股股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易之募集配套资金向特定对象发行股票发行与承销方案》
《股份认购合同》	指	《招商局蛇口工业区控股股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易之募集配套资金向特定对象发行人民币普通股股票之认购合同》
报告期/最近两年一期	指	2020 年度、2021 年度和 2022 年 1-11 月
报告期各期末	指	2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日和 2022 年 11 月 30 日
独立财务顾问/中信证券	指	中信证券股份有限公司
财务顾问/招商证券	指	招商证券股份有限公司
中金公司	指	中国国际金融股份有限公司
中信建投证券	指	中信建投证券股份有限公司
华泰联合证券	指	华泰联合证券有限责任公司
星展证券	指	星展证券（中国）有限公司
联席主承销商	指	中信证券、招商证券、中金公司、中信建投证券、华泰联合证券、星展证券
法律顾问/信达/律师	指	广东信达律师事务所
审计机构/验资机构/德勤华永	指	德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）
评估机构/国众联	指	国众联资产评估土地房地产估价有限公司
中国证监会/证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所/交易所	指	深圳证券交易所
中登公司	指	中国证券登记结算有限责任公司
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《重组管理办法》	指	《上市公司重大资产重组管理办法》
《准则第 26 号》	指	《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 26 号——上市公司重大资产重组》
《监管指引第 9 号》	指	《上市公司监管指引第 9 号——上市公司筹划和实施重大资产重组的监管要求》
《证券发行注册管理办法》	指	《上市公司证券发行注册管理办法》
《股票上市规则》	指	《深圳证券交易所股票上市规则》
《公司章程》	指	《招商局蛇口工业区控股股份有限公司章程》
A 股	指	经中国证监会批准向投资者发行、在境内证券交易所上市、以人民币标明股票面值、以人民币认购和进行交易的普通股
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

除特别说明外，若出现总数与各分项数值之和尾数不符的情况，均为四舍五入

原因造成。

目 录

声明与承诺	1
释 义	2
目 录	5
第一节 本次交易的基本情况	6
一、本次交易方案概述.....	6
二、本次交易的具体情况.....	7
第二节 本次交易的实施情况	13
一、本次交易的决策和审批情况.....	13
二、本次发行股份购买资产的实施情况.....	13
三、本次募集配套资金的实施情况.....	15
四、相关实际情况与此前披露的信息是否存在差异.....	17
五、董事、监事、高级管理人员的更换情况及其他相关人员的调整情况.....	17
六、重组过程中，是否发生上市公司资金、资产被实际控制人或其他关联人占用的情形，或上市公司为实际控制人及其关联人提供担保的情形.....	17
七、相关协议及承诺的履行情况.....	18
八、相关后续事项的合规性及风险.....	18
第三节 独立财务顾问核查意见	19

第一节 本次交易的基本情况

一、本次交易方案概述

（一）发行股份购买资产

招商蛇口拟通过发行股份购买深投控持有的南油集团 24% 股权、招商局投资发展持有的招商前海实业 2.89% 股权。本次交易完成后，上市公司将直接及间接持有南油集团 100% 股权，上市公司对于招商前海实业的直接及间接持股比例将由 83.10% 增至 85.99%。上市公司本次发行股份购买资产的发行价格为 15.06 元/股，不低于定价基准日前 20、60 和 120 个交易日上市公司股票交易均价。

上市公司股东大会已于 2023 年 4 月 11 日审议通过 2022 年度利润分配方案。2022 年度利润分配方案实施后，上市公司对本次发行股份购买资产的股份发行价格进行除权除息，发行股份购买资产调整后的发行价格为 14.83 元/股。

根据国众联出具的、并经有权国资管理单位备案的评估结果，截至评估基准日 2022 年 11 月 30 日，南油集团 100% 股权的评估值为 2,818,453.19 万元、招商前海实业 100% 股权的评估值为 7,494,994.52 万元，依据该评估结果为基础确定本次交易标的资产南油集团 24% 股权、招商前海实业 2.8866% 股权的最终交易金额分别为 676,428.77 万元、216,350.51 万元。

（二）募集配套资金

上市公司拟向包括招商局投资发展在内的不超过 35 名特定对象发行股份方式募集配套资金，其中，招商局投资发展拟认购金额不低于 1 亿元且不超过 20 亿元。募集资金总额不超过 850,000.00 万元，不超过本次交易以发行股份方式支付交易对价的 100%，且发行股份数量不超过发行前上市公司总股本的 30%。

本次募集配套资金在扣除中介机构费用和相关税费后，拟用于存量涉房项目、补充流动资金、偿还债务，不用于拿地拍地、开发新楼盘等。本次购买资产不以募集配套资金的成功实施为前提，最终募集配套资金发行成功与否不影响本次购买资产行为的实施。

二、本次交易的具体情况

（一）发行股份购买资产

1、发行股份的种类、面值及上市地点

本次购买资产中拟发行股份的种类为人民币普通股 A 股，每股面值为 1.00 元，上市地点为深交所。

2、发行对象

本次发行股份购买资产的发行对象为深投控、招商局投资发展。

3、发行股份的定价方式和价格

（1）重组定价基准日

本次购买资产涉及的发行股份定价基准日为上市公司首次审议本次交易相关事项的第三届董事会 2022 年第十二次临时会议决议公告日。

（2）发行价格

根据《重组管理办法》的相关规定，上市公司发行股份的价格不得低于市场参考价的 90%；市场参考价为重组定价基准日前 20 个交易日、60 个交易日或者 120 个交易日的公司股票交易均价之一。重组定价基准日前若干个交易日的公司股票交易均价 = 重组定价基准日前若干个交易日的公司股票交易总额 / 重组定价基准日前若干个交易日的公司股票交易总量。

上市公司重组定价基准日前 20 个交易日、60 个交易日、120 个交易日股票交易均价及交易均价 90%的具体情况如下表所示：

股票交易均价计算区间	交易均价（元/股）	交易均价90%（元/股）
前20个交易日	14.77	13.29
前60个交易日	15.06	13.55
前120个交易日	14.18	12.76

经上市公司与交易对方协商，本次购买资产的股份发行价格为上市公司重组定价基准日前 60 个交易日的交易均价（结果保留至两位小数并向上取整），即 15.06 元/股。

自定价基准日至股票发行日期间，若上市公司发生派发红利、送红股、转增股本或配股等除息、除权行为，发行价格将根据中国证监会及深交所的相关规定进行调整，发行股份数量也随之进行调整，具体调整公式如下：

假设调整前每股发行价格为 P_0 ，每股送股或转增股本数为 N ，每股增发新股或配股数为 K ，增发新股价或配股价为 A ，每股派息为 D ，调整后发行价格为 P_1 （调整值保留小数点后两位，最后一位实行四舍五入），则：

$$\text{派息： } P_1 = P_0 - D$$

$$\text{送股或转增股本： } P_1 = P_0 / (1 + N)$$

$$\text{增发新股或配股： } P_1 = (P_0 + AK) / (1 + K)$$

$$\text{假设以上三项同时进行： } P_1 = (P_0 - D + AK) / (1 + K + N)$$

2023年4月11日，招商蛇口召开2022年度股东大会，审议通过了《关于审议2022年度利润分配方案的议案》，招商蛇口拟以2023年3月17日享有利润分配权的股份总额7,739,098,182股为基数，每10股派2.30元现金（含税）；即分配现金股利总额1,779,992,581.86元。2023年5月12日，上市公司已完成2022年度利润分配，上市公司本次向交易对方发行的新增股份的发行价格由15.06元/股调整为14.83元/股，即14.83元/股=15.06元/股-0.23元/股。

4、发行数量

本次购买资产的股份发行数量的计算公式为：交易对价892,779.28万元/本次购买资产的股份发行价格。

自重组定价基准日至股票发行日期间，若上市公司发生派发红利、送红股、转增股本或配股等除息、除权行为，则发行数量将根据中国证监会及深交所的相关规定进行调整。

本次调整后发行价格14.83元/股，本次发行股份购买资产涉及的发行股份数量为60,200.90万股，其中向深投控发行45,612.19万股，向招商局投资发展发行14,588.71万股。

5、锁定期安排

根据深投控出具的承诺函，深投控承诺：

“（1）本公司通过本次重组获得的上市公司发行的股份，自上市之日起 36 个月内不得转让，锁定期期满后 1 年内减持价格不低于发行价。如该等股份由于上市公司送红股、转增股本或配股等原因而增加的，增加的上市公司股份同时遵照上述锁定期进行锁定。

（2）若上述锁定股份的锁定承诺与证券监管部门的最新监管意见不相符，本公司将根据相关证券监管部门的监管意见对上述锁定承诺进行相应调整。

（3）上述锁定期届满后，将按照中国证券监督管理委员会及深圳证券交易所的有关规定执行。”

根据招商局投资发展出具的承诺函，招商局投资发展承诺：

“（1）本公司通过本次重组获得的上市公司发行的股份，自新增股份上市之日起 36 个月内不得以任何方式交易或转让，但是同一实际控制人控制之下不同主体之间转让新增股份且受让方按照诚实信用原则忠实履行相关承诺义务的除外。如该等股份由于上市公司送红股、转增股本或配股等原因而增加的，增加的上市公司股份同时遵照上述锁定期进行锁定。

（2）本次发行完成后 6 个月内如上市公司股票连续 20 个交易日的收盘价低于发行价，或者交易完成后 6 个月期末收盘价低于发行价的，本公司本次发行获得的新增股份锁定期自动延长 6 个月。

（3）若上述锁定股份的锁定承诺与证券监管部门的最新监管意见不相符，本公司将根据相关证券监管部门的监管意见对上述锁定承诺进行相应调整。

（4）上述锁定期届满后，将按照中国证券监督管理委员会及深圳证券交易所的有关规定执行。”

6、过渡期间损益归属

在标的资产的评估基准日起至标的资产办理完毕过户至上市公司名下的工商变更登记手续之日的期间（以下简称“过渡期间”），标的资产产生的收益由上市公司享有，在过渡期间产生的亏损由交易对方承担，并以现金方式向上市公司补足。

标的资产交割完成后 60 公历日内，由上市公司分别与交易对方共同聘任符合《证券法》规定的会计师事务所对标的公司在过渡期间的损益进行审计并出具专项审计报告，确定过渡期间标的公司产生的损益。若交割日为当月 15 日（含 15 日）之前，则过渡期间损益审计的基准日为上月月末；若交割日为当月 15 日之后，则过渡期间损益的审计基准日为当月月末。交易对方应在专项审计报告出具后且收到上市公司发出要求补偿的书面通知之日起 20 个工作日内履行完毕相关现金补偿义务（如有）。

7、滚存利润安排

本次交易前上市公司滚存未分配利润将由本次交易后上市公司全体股东按各自持有的上市公司股份比例共同享有。

（二）发行股份募集配套资金

1、发行股份的种类、面值及上市地点

本次募集配套资金拟发行股份的种类为人民币普通股 A 股，每股面值为 1.00 元，上市地点为深交所。

2、发行对象

本次募集配套资金的发行对象为包括招商局投资发展在内的不超过 35 名符合条件的特定对象。其中，招商局投资发展拟认购金额不低于 1 亿元且不超过 20 亿元。最终认购数量由招商局投资发展和上市公司在发行价格确定后签订补充协议确定。招商局投资发展不参与市场竞价过程，但承诺接受市场竞价结果，与其他特定投资者以相同价格认购本次募集配套资金发行的股票。如果没有通过竞价方式产生发行价格，招商局投资发展将不再继续参与本次募集配套资金的认购。

除招商局投资发展外，其他发行对象为符合中国证监会规定的证券投资基金管理公司、证券公司、信托投资公司、财务公司、保险机构投资者、合格境外机构投资者、其他境内法人投资者和自然人的特定投资者。

3、本次募集配套资金的定价依据、发行价格及发行数量

上市公司拟向包括招商局投资发展在内的不超过 35 名符合条件的特定对象发行股票募集配套资金，发行股份数量不超过发行前公司总股本的 30%，募集资金

金额不超过 850,000.00 万元，不超过上市公司向交易对方发行股份支付对价的 100%。

本次募集配套资金的定价原则为询价发行，本次募集配套资金的定价基准日为募集配套资金发行期首日。发行价格不低于本次募集配套资金的定价基准日前 20 个交易日上市公司股票均价的 80%，最终发行价格将由上市公司董事会根据股东大会的授权，按照中国证监会相关监管要求及相关法律、法规的规定，根据发行对象申购报价的情况，与本次交易的牵头主承销商协商确定。

自定价基准日至股票发行日期间，若上市公司发生派发红利、送红股、转增股本或配股等除息、除权行为，发行价格将根据中国证监会及深交所的相关规定进行调整，发行股份数量也随之进行调整，具体调整公式如下：

假设调整前每股发行价格为 P_0 ，每股送股或转增股本数为 N ，每股增发新股或配股数为 K ，增发新股价或配股价为 A ，每股派息为 D ，调整后发行价格为 P_1 （调整值保留小数点后两位，最后一位实行四舍五入），则：

派息： $P_1 = P_0 - D$

送股或转增股本： $P_1 = P_0 / (1 + N)$

增发新股或配股： $P_1 = (P_0 + AK) / (1 + K)$

假设以上三项同时进行： $P_1 = (P_0 - D + AK) / (1 + K + N)$

本次发行股份购买资产不以本次募集配套资金的成功实施为前提，最终募集配套资金发行成功与否或是否足额募集不影响本次发行股份购买资产行为的实施。

4、锁定期安排

公司本次向包括招商局投资发展在内的不超过 35 名符合条件的特定对象发行股份的方式募集配套资金，其中招商局投资发展认购本次募集配套资金发行的股份自股份上市之日起 18 个月内不得转让，其他发行对象认购的股份自股份上市之日起 6 个月内不得转让。锁定期内，由于上市公司送红股、资本公积转增等原因导致发行对象所持股份增加的部分，亦应遵守上述约定。

5、募集配套资金的用途

本次募集配套资金在扣除中介机构费用和相关税费后，拟用于存量涉房项目、补充流动资金、偿还债务，不用于拿地拍地、开发新楼盘等。拟用于下列项目：

单位：万元

序号	项目名称	项目总投资额	募集资金计划使用金额
1	长春公园 1872 项目	284,562.71	90,000.00
2	沈阳招商公园 1872 项目	422,433.63	84,000.00
3	重庆招商渝天府项目	174,505.95	75,000.00
4	上海虹桥公馆三期项目	612,232.18	55,000.00
5	重庆招商 1872 项目	120,534.50	42,000.00
6	合肥臻和园项目	254,273.48	20,000.00
7	徐州山水间花园二期项目	260,338.83	20,000.00
8	合肥滨奥花园项目	425,578.85	20,000.00
9	郑州招商时代锦宸苑项目	52,692.73	14,000.00
10	南京百家臻园项目	256,674.67	10,000.00
11	补充流动资金及偿还债务	420,000.00	420,000.00
合计		3,283,827.53	850,000.00

在募集资金到位之前，公司董事会可依据市场情况及自身实际需求以自筹资金择机先行投入项目建设，待募集资金到位后按照相关法规规定的程序予以置换。若募集配套资金未能实施或未能满足上述项目的总投资额，公司将利用自筹资金解决不足部分。公司将根据实际募集资金净额，并根据项目的实际需求，对上述项目的资金投入顺序、金额及具体方式等事项进行适当调整。

6、滚存利润安排

本次发行完成后，由包括新增股东在内的上市公司全体股东按其持有公司股份的例共享公司在本次发行完前的滚存未分配利润。

第二节 本次交易的实施情况

一、本次交易的决策和审批情况

1、本次交易相关事项已获得招商局集团的原则性同意；

2、本次交易预案已经上市公司第三届董事会 2022 年第十二次临时会议审议通过，本次交易正式方案已经上市公司第三届董事会 2023 年第二次临时会议审议通过；

3、本次交易预案已经上市公司第三届监事会 2022 年第三次临时会议审议通过，本次交易正式方案已经上市公司第三届监事会 2023 年第一次临时会议审议通过；

4、深投控作为有权国资管理单位，召开董事会同意本次交易方案，并出具正式决定；

5、深投控、招商局集团已分别完成本次交易所涉标的资产南油集团 24% 股权、招商前海实业 2.89% 股权评估报告评估备案，经备案确认的评估结果与《购买资产协议之补充协议》所依据的评估结果一致，《购买资产协议之补充协议》确定的标的资产交易价格无需调整；

6、招商局集团作为有权国资管理单位已就本次交易方案向招商蛇口出具正式批复；

7、本次交易方案已经上市公司 2023 年第一次临时股东大会审议通过；

8、本次交易已获得深交所审核通过；

9、本次交易已获得中国证监会同意注册的批复。

二、本次发行股份购买资产的实施情况

（一）标的资产的过户情况

本次交易的标的资产为南油集团 24% 股权、招商前海实业 2.8866% 股权。根据标的公司所在地的市场监督管理局向标的公司出具的《变更（备案）通知书》

等文件，本次交易的标的资产过户至上市公司事宜已办理完成变更登记，本次重组的交易对方依法完成了将标的资产过户给上市公司的义务。

（二）验资情况

根据德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《招商局蛇口工业区控股股份有限公司验资报告》（德师报（验）字（23）第 00180 号），截至 2023 年 6 月 26 日，交易对方深投控以其持有的南油集团 24% 股权缴纳出资，招商局投资发展以其持有的招商前海实业 2.8866% 股权缴纳出资，相关的工商登记变更手续已经办理完成，相应股权已经变更至招商蛇口名下，招商蛇口新增股本人民币 602,008,952.00 元，变更后的注册资本及股本均为人民币 8,341,107,134.00 元。

（三）过渡期损益归属

在标的资产的评估基准日起至标的资产办理完毕过户至上市公司名下的工商变更登记手续之日的期间（以下简称“过渡期间”），标的资产产生的收益由上市公司享有，在过渡期间产生的亏损由交易对方承担，并以现金方式向上市公司补足。德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)对标的公司过渡期间损益进行了专项审计，出具了《深圳市南油(集团)有限公司过渡期损益专项审计报告》（德师报（审）字（23）第 S00510 号）、《深圳市招商前海实业发展有限公司过渡期损益专项审计报告》（德师报（审）字（23）第 S00511 号）。根据上述专项审计报告，过渡期内南油集团实现归属于母公司所有者的净利润 629,938,368.03 元，招商前海实业实现归属于母公司所有者的净利润 1,489,959,066.48 元，均未发生经营亏损，交易对方深投控、招商局投资发展均无需承担补偿责任，标的公司南油集团、招商前海实业在过渡期内产生的收益由招商蛇口享有。

（四）新增股份登记情况

本次发行股份购买资产新增股份已于 2023 年 6 月 30 日在中登公司深圳分公司办理完成登记手续。本次发行股份购买资产新增股份的上市地点为深圳证券交易所，新增股份数量为 602,008,952 股，新增股份的性质为有限售条件流通股。本次发行股份购买资产新增股份上市后，招商蛇口股份数量增加至 8,341,107,134 股。

三、本次募集配套资金的实施情况

（一）本次募集配套资金的股份发行情况

1、发行股份的种类和面值

本次交易中拟向特定对象发行股份募集配套资金发行的股票为境内上市的人民币普通股（A股），股票面值为人民币 1.00 元/股，上市地点为深交所。

2、定价基准日和发行价格

本次向特定对象发行股票采取竞价发行方式，定价基准日为发行期首日，即 2023 年 9 月 12 日，发行价格为不低于定价基准日前 20 个交易日（不含定价基准日，下同）公司股票交易均价（定价基准日前 20 个交易日股票交易均价=定价基准日前 20 个交易日股票交易总额/定价基准日前 20 个交易日股票交易总量）的 80%，即 11.18 元/股。本次募集配套资金新增股份发行价格为 11.81 元/股，与发行底价的比率为 105.64%。

3、发行数量及发行规模

根据公司《发行与承销方案》，本次向特定对象发行股票数量不超过 760,286,225 股（含本数）。在上述范围内，公司董事会将按照股东大会授权，根据《证券发行与承销管理办法》《上市公司证券发行注册管理办法》《实施细则》等相关规定及实际认购情况与联席主承销商协商确定最终发行数量，并以中国证监会关于本次发行的核准文件为准。

根据投资者认购情况，本次向特定对象发行股份数量 719,729,043 股，未超过发行前上市公司总股本的 30%；发行规模 8,499,999,997.83 元，未超过本次交易以发行股份方式支付交易对价的 100%。发行数量符合上市公司董事会、股东大会决议的有关规定，满足《关于同意招商局蛇口工业区控股股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金注册的批复》（证监许可〔2023〕1280 号）（以下简称“《批复》”）的相关要求，且发行股数超过本次《发行与承销方案》拟发行股票数量的 70%。

4、获得配售情况

本次发行对象最终确定为 13 家，符合《实施细则》等相关法律法规的规定，所有发行对象均以现金方式认购本次发行的普通股股票，并与上市公司签订了《股份认购合同》。本次发行结果如下：

序号	发行对象名称	认购股数（股）	认购金额（元）
1	华泰资产管理有限公司	152,413,209	1,799,999,998.29
2	招商局投资发展有限公司	135,260,743	1,597,429,374.83
3	国泰君安证券股份有限公司	79,846,740	942,989,999.40
4	工银瑞信基金管理有限公司	76,403,890	902,329,940.90
5	华夏人寿保险股份有限公司	59,271,803	699,999,993.43
6	国泰基金管理有限公司	48,687,551	574,999,977.31
7	国泰君安资产管理（亚洲）有限公司	48,433,530	571,999,989.30
8	摩根士丹利国际股份有限公司	25,402,201	299,999,993.81
9	大成基金管理有限公司	21,782,450	257,250,734.50
10	UBS AG	21,422,523	252,999,996.63
11	广发证券股份有限公司	16,934,801	199,999,999.81
12	上海国泰君安证券资产管理有限公司	16,934,801	199,999,999.81
13	新世界（中国）地产投资有限公司	16,934,801	199,999,999.81
	合计	719,729,043	8,499,999,997.83

（二）募集资金到账和验资情况

根据德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《审验报告》，截至 2023 年 9 月 20 日止，公司以每股人民币 11.81 元的发行价格向包含招商局投资发展在内的十三名符合条件的特定对象发行 A 股股票 719,729,043 股，由发行主承销商招商证券代公司实际收到人民币 8,499,999,997.83 元，所有认购资金均以人民币现金形式汇入。

根据德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《验资报告》，截至 2023 年 9 月 20 日止，公司以每股人民币 11.81 元的发行价格向包含招商局投资发展在内的十三名符合条件的特定对象发行 A 股股票 719,729,043 股，募集资金总额为人民币 8,499,999,997.83 元，扣减发行费用（不含增值税）计人民币 71,809,947.67 元后，公司本次实际募集资金净额人民币 8,428,190,050.16 元。其中，计入股本人民币 719,729,043.00 元，计入资本公积人民币 7,708,461,007.16 元。

（三）新增股份登记情况

2023年10月11日，中国证券登记结算有限责任公司向公司出具了《股份登记申请受理确认书》，其已受理公司本次发行新股登记申请材料，相关股份登记到账后将正式列入上市公司的股东名册。

四、相关实际情况与此前披露的信息是否存在差异

截至本核查意见出具日，公司已针对本次交易履行了相关信息披露义务，符合相关法律法规以及《股票上市规则》等相关规定。本次交易实施过程中，不存在相关实际情况与此前披露的信息存在重大差异的情形。

五、董事、监事、高级管理人员的更换情况及其他相关人员的调整情况

截至本核查意见出具之日，自上市公司取得中国证监会关于本次交易的注册批复至本核查意见出具之日，上市公司董事、监事、高级管理人员更换情况如下：

2023年9月8日，公司召开第三届董事会2023年第五次临时会议，由于达到法定退休年龄，许永军先生向董事会申请辞任公司董事长和董事职务，辞呈自送达董事会时生效。经公司控股股东推荐，本次董事会选举蒋铁峰先生为公司第三届董事会董事长。董事会聘任朱文凯先生为公司总经理，任期自本次董事会审议通过之日起至本届董事会任期届满之日止。

除上述事项外，自上市公司取得中国证监会关于本次交易的注册文件至本核查意见出具日，上市公司董事、监事、高级管理人员不存在因本次交易而发生更换的情况。

六、重组过程中，是否发生上市公司资金、资产被实际控制人或其他关联人占用的情形，或上市公司为实际控制人及其关联人提供担保的情形

截至本核查意见出具日，本次交易实施过程中，未发生上市公司资金、资产被实际控制人或其他关联人非经营性占用的情形，或上市公司为实际控制人及其关联人违规提供担保的情形。

七、相关协议及承诺的履行情况

（一）相关协议履行情况

2022年12月16日，上市公司与交易对方签署《购买资产协议》；2023年2月17日，上市公司与交易对方签署《购买资产协议之补充协议》及《业绩补偿协议》。

截至本核查意见出具日，《购买资产协议》、《购买资产协议之补充协议》及《业绩补偿协议》的生效条件已全部满足，协议均已生效。目前交易各方已经或正在按照已生效协议的约定履行协议内容，未出现违反协议约定的情形。

（二）相关承诺履行情况

在本次交易过程中，交易相关方对股份锁定、避免同业竞争、规范和减少关联交易、保证上市公司独立性等方面做出了相关承诺，承诺的主要内容已在《招商局蛇口工业区控股股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书》中披露。

截至本核查意见出具日，上述承诺仍在履行过程中，承诺人无违反上述承诺的情形，相关承诺方将继续履行其尚未履行完毕的各项承诺。

八、相关后续事项的合规性及风险

截至本核查意见出具日，本次交易相关后续事项主要如下：

- 1、上市公司尚需就本次交易涉及的注册资本变更事宜修改公司章程并办理工商变更登记手续。
- 2、本次交易相关各方尚需继续履行本次重组涉及的协议、承诺事项。
- 3、上市公司尚需就本次交易继续依法依规履行信息披露义务。

截至本核查意见出具日，上述未尽事项在合规性方面不存在重大障碍，本次重组相关后续事项不存在重大风险。

第三节 独立财务顾问核查意见

本次交易的独立财务顾问中信证券认为：

“1、本次交易的实施过程履行了法定的决策、审批、注册程序，符合《公司法》《证券法》《重组管理办法》等相关法律法规的要求。

2、截至本核查意见出具日，本次交易标的资产过户的工商变更登记手续均已完成，标的资产过户程序合法、有效。

3、截至本核查意见出具日，本次交易中发行股份购买资产部分的新增股份验资及登记手续已办理完毕。

4、截至本核查意见出具日，本次交易中募集资金部分的新增股份验资及登记手续已办理完毕；

5、截至本核查意见出具日，本次交易实施过程中，未发现相关实际情况与此前披露的信息存在重大差异的情况。

6、截至本核查意见出具日，本次交易实施过程中，除公司董事长、总经理变更为蒋铁峰、朱文凯外，上市公司董事、监事、高级管理人员不存在发生更换的情况。

7、截至本核查意见出具日，本次交易实施过程中，不存在上市公司资金、资产被实际控制人或其他关联人非经营性占用的情形，亦不存在上市公司为实际控制人及其关联人提供担保的情形。

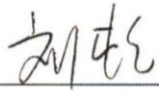
8、截至本核查意见出具日，本次交易各方已签署的各项协议及作出的相关承诺事项已切实履行或正在履行，未出现违反协议约定或承诺的行为。

9、在相关各方按照其签署的相关协议和作出的相关承诺完全履行各自义务的情况下，本次交易后续事项的实施不存在实质性法律障碍。”

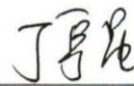
（以下无正文）

（本页无正文，为《中信证券股份有限公司关于招商局蛇口工业区控股股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易实施情况之独立财务顾问核查意见》之签章页）

独立财务顾问主办人：



刘 顿



丁宇星

