

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

募集资金存放与实际使用情况审核报告
截至 2023 年 12 月 31 日止

审核报告

德师报(核)字(24)第 E00075 号

招商局蛇口工业区控股股份有限公司董事会:

我们审核了后附的招商局蛇口工业区控股股份有限公司(以下简称“招商蛇口”)截至 2023 年 12 月 31 日止募集资金存放与实际使用情况的专项报告(以下简称“募集资金存放与实际使用情况报告”)。

一、董事会对募集资金存放与实际使用情况报告的责任

按照中国证券监督管理委员会《上市公司监管指引第 2 号——上市公司募集资金管理和使用的监管要求》及《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号——主板上市公司规范运作》的规定编制募集资金存放与实际使用情况报告,并保证募集资金存放与实际使用情况报告的内容真实、准确、完整,且不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏是招商蛇口董事会的责任。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施审核工作的基础上对募集资金存放与实际使用情况报告发表意见。我们按照《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3101 号——历史财务信息审计或审阅以外的鉴证业务》的规定执行了审核工作。该准则要求我们遵守职业道德守则,计划和实施审核工作以对募集资金存放与实际使用情况报告是否不存在重大错报获取合理保证。

在审核过程中,我们实施了我们认为必要的审核程序,以获取有关募集资金存放与实际使用情况报告金额和披露的证据。我们相信,我们的审核工作为发表意见提供了合理的基础。

三、审核意见

我们认为,招商蛇口的募集资金存放与实际使用情况报告按照中国证券监督管理委员会《上市公司监管指引第 2 号——上市公司募集资金管理和使用的监管要求》及《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号——主板上市公司规范运作》的规定编制,在所有重大方面真实反映了招商蛇口截至 2023 年 12 月 31 日止募集资金的存放与实际使用情况。

四、本报告的使用范围

本报告仅供招商蛇口本次向相关监管部门报告募集资金的存放与实际使用情况时使用,不得用作任何其他目的。

德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)

中国·上海



中国注册会计师

彭金勇
中国注册会计师

顾会
中国
审计
平师
注册

2024 年 3 月 15 日



招商局蛇口工业区控股股份有限公司（以下简称“公司”）董事会根据中国证券监督管理委员会《上市公司监管指引第 2 号——上市公司募集资金管理和使用的监管要求》及《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号——主板上市公司规范运作》的规定，编制了截至 2023 年 12 月 31 日止向特定对象发行 A 股股票募集资金存放与实际使用情况的专项报告(以下简称“募集资金存放与实际使用情况报告”)。现将截至 2023 年 12 月 31 日止募集资金存放与实际使用情况专项说明如下：

一、 募集资金基本情况

经中国证券监督管理委员会《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)同意，公司于2023年10月19日在深圳证券交易所每股人民币11.81元的发行价格，向特定对象发行A股股票719,729,043股，每股面值为人民币1.00元，募集资金总额为人民币8,499,999,997.83元，扣除约定的承销费(含增值税)合计人民币55,485,655.00元后，公司实际收到上述A股的募股资金人民币8,444,514,342.83元，扣除需由公司支付的其他发行费用人民币16,324,292.67元后，实际募集资金净额为人民币8,428,190,050.16元。上述募集资金于2023年9月20日全部到账，并经德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)审验并出具德师报(验)字(23)第00239号验资报告。

截至 2023 年 12 月 31 日止，公司累计使用募集资金人民币 4,478,705,661.67 元，其中 2023 年使用人民币 4,478,705,661.67 元；累计使用闲置募集资金人民币 2,000,000,000.00 元暂时补充流动资金。2023 年 12 月 31 日，尚未使用的募集资金余额为人民币 1,967,530,989.64 元(其中包含募集资金产生的利息收入及现金管理收益扣除银行手续费等人民币 9,772,308.48 元及尚未支付的其他发行费用人民币 8,274,292.67 元)。

二、 募集资金存放和管理情况

(一) 募集资金的管理情况

为规范募集资金的管理和使用，方便募集资金投资项目的建设，保护中小投资者的利益，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第1号——主板上市公司规范运作》、《上市公司监管指引第2号——上市公司募集资金管理和使用的监管要求》等法律法规和规范性文件及公司章程的规定，结合公司实际情况，公司制定了《招商局蛇口工业区控股股份有限公司募集资金管理制度》（以下简称“《管理制度》”）。

根据《管理制度》，公司及募投项目对应各子公司分别在银行开立募集资金专户。2023年9月，公司与独立财务顾问中信证券股份有限公司（以下简称“中信证券”）、招商银行股份有限公司深圳分行（以下简称“招商银行深圳分行”）签订了《募集资金三方监管协议》。该协议明确了各方的权利和义务，与深圳证券交易所《募集资金三方监管协议(范本)》不存在重大差异。三方监管协议履行正常，不存在重大问题。

二、 募集资金存放和管理情况 - 续

(一) 募集资金的管理情况 - 续

募投项目对应各子公司分别为长春招华房地产开发有限公司、沈阳招义房地产开发有限公司、重庆招商启盛房地产开发有限公司、上海招政置业有限公司、重庆招商致远房地产开发有限公司、合肥朗盛房地产开发有限公司、徐州宁盛置业有限公司、合肥招盛房地产开发有限公司、河南鸣谦置业有限公司、南京耀盛房地产开发有限公司。公司与上述子公司、独立财务顾问中信证券、招商银行深圳分行分别签订了《募集资金四方监管协议》，该协议明确了各方的权利和义务，履行正常，不存在重大问题。

(二) 募集资金专户存储情况

截至2023年12月31日止，公司有11个募集资金专户，募集资金具体存放情况如下：

单位：人民币元

开户银行（注1）	银行账号	账户余额
招商银行股份有限公司深圳分行深圳新时代支行	755900024210107	1,956,961,181.66
招商银行股份有限公司深圳分行深圳新时代支行	431902487610101	17,681.44
招商银行股份有限公司深圳分行深圳新时代支行	124908624710703	77,774.08
招商银行股份有限公司深圳分行深圳新时代支行	123913157810702	15,327.60
招商银行股份有限公司深圳分行深圳新时代支行	121946556610703	-
招商银行股份有限公司深圳分行深圳新时代支行	123913157510302	11,024.09
招商银行股份有限公司深圳分行深圳新时代支行	551907935510909	-
招商银行股份有限公司深圳分行深圳新时代支行	516900872310102	-
招商银行股份有限公司深圳分行深圳新时代支行	551906953410512	10,413,355.05
招商银行股份有限公司深圳分行深圳新时代支行	371909035410803	24,325.34
招商银行股份有限公司深圳分行深圳新时代支行	125914603810602	10,320.38
合计		1,967,530,989.64

注1：因招商银行股份有限公司深圳分行深圳新时代支行无对外签署协议的权利，故由有管辖权的招商银行深圳分行与公司及募投项目对应各子公司、独立财务顾问中信证券签署《募集资金四方监管协议》，实际该协议由招商银行股份有限公司深圳分行深圳新时代支行履行，协议下的募集资金专户开户行为招商银行股份有限公司深圳分行深圳新时代支行。

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

募集资金存放与实际使用情况的专项报告
截至 2023 年 12 月 31 日止

三、本年度募集资金的实际使用情况

募集资金使用情况对照表

募集资金总额		本年度投入募集资金总额		截至期末投入募集资金总额		截至期末投资进度(%) (3)=(2)/(1)		项目首次达到预定可使用状态日期	本年度实现的效益	是否达到预计效益	项目可行性是否发生重大变化
报告期内变更用途的募集资金总额	-	842,819.01	-	本年度投入募集资金总额	已累计投入募集资金总额	截至期末投资进度(%) (3)	(3)=(2)/(1)				
累计变更用途的募集资金总额	-		-								
累计变更用途的募集资金总额比例	-		-								
承诺投资项目和超募资金投向	是否已变更项目(含部分变更)	募集资金承诺投资总额	调整后投资总额(1)	本年度投入金额	截至期末累计投入金额(2)	截至期末投资进度(%) (3)	(3)=(2)/(1)	项目首次达到预定可使用状态日期	本年度实现的效益	是否达到预计效益	项目可行性是否发生重大变化
承诺投资项目											
1、长春公园 1872 项目	否	90,000.00	90,000.00	3,335.88	3,335.88	3.71		2023 年 10 月	-5,011.69	否	否
2、沈阳招商公园 1872 项目	否	84,000.00	84,000.00	4,218.06	4,218.06	5.02		2023 年 9 月	-3,963.47	否	否
3、重庆招商渝天府项目	否	75,000.00	75,000.00	9,739.56	9,739.56	12.99		2023 年 12 月	3,247.44	否	否
4、上海虹桥公馆三期项目	否	55,000.00	55,000.00	-	-	-		2025 年 5 月	-692.52	否	否
5、重庆招商 1872 项目	否	42,000.00	42,000.00	1,957.97	1,957.97	4.66		2024 年 12 月	-837.73	否	否
6、合肥臻和园项目	否	20,000.00	20,000.00	-	-	-		2025 年 10 月	-2,924.59	否	否
7、徐州山水间花园二期项目	否	20,000.00	20,000.00	-	-	-		2023 年 12 月	1,742.77	否	否
8、合肥滨奥花园项目	否	20,000.00	20,000.00	6,921.56	6,921.56	34.61		2023 年 12 月	58,441.13	否	否
9、郑州招商时代锦宸苑项目	否	14,000.00	14,000.00	2,864.83	2,864.83	20.46		2023 年 12 月	3,142.07	是	否
10、南京百家臻园项目	否	10,000.00	10,000.00	6,013.70	6,013.70	60.14		2024 年 12 月	-2,933.33	否	否
11、补充流动资金及偿还债务	否	412,819.01	412,819.01	412,819.01	412,819.01	100.00		不适用	不适用	不适用	否
合计		842,819.01	842,819.01	447,870.57	447,870.57						

单位：人民币万元

447,870.57

447,870.57

三、 本年度募集资金的实际使用情况 - 续

募集资金使用情况对照表 - 续

未达到计划进度或预计收益的情况和原因（分具体募投项目）	<p>1、长春公园 1872 项目尚未全部交付，2023 年度实现的收益未达到项目整体预计收益。</p> <p>2、沈阳招商公园 1872 项目尚未全部交付，2023 年度实现的收益未达到项目整体预计收益。</p> <p>3、重庆招商渝天府项目尚未全部交付，2023 年度实现的收益未达到项目整体预计收益。</p> <p>4、上海虹桥公馆三期项目尚未交付，尚未结转收入，2023 年度实现的收益未达到项目整体预计收益。</p> <p>5、重庆招商 1872 项目尚未交付，尚未结转收入，2023 年度实现的收益未达到项目整体预计收益。</p> <p>6、合肥臻和园项目尚未交付，尚未结转收入，2023 年度实现的收益未达到项目整体预计收益。</p> <p>7、徐州山水间花园二期项目尚未全部交付，2023 年度实现的收益未达到项目整体预计收益。</p> <p>8、合肥滨奥花园项目尚未全部交付，2023 年度实现的收益未达到项目整体预计收益。</p> <p>9、南京百家臻园项目尚未交付，尚未结转收入，2023 年度实现的收益未达到项目整体预计收益。</p>
项目可行性发生重大变化的情况说明	不适用
超募资金的金额、用途及使用进展情况	不适用
募集资金投资项目实施地点变更情况	不适用
募集资金投资项目实施方式调整情况	不适用
募集资金投资项目先期投入及置换情况	不适用
用闲置募集资金暂时补充流动资金情况	详见本报告四
用闲置募集资金进行现金管理情况	详见本报告五
项目实施出现募集资金节余的金额及原因	不适用
尚未使用的募集资金用途及去向	详见本报告六
募集资金使用及披露中存在的问题或其他情况	不适用

四、 用闲置募集资金暂时补充流动资金情况

公司于2023年10月30日召开第三届董事会第九次会议和第三届监事会第九次会议，审议通过了《关于使用部分闲置募集资金暂时补充流动资金的议案》，独立财务顾问中信证券发表明确同意意见。为提高募集资金使用效益，减少财务费用，降低经营成本，在确保不影响募集资金使用计划的前提下，根据《上市公司监管指引第2号——上市公司募集资金管理和使用的监管要求》《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第1号——主板上市公司规范运作》及《管理制度》等相关规定，公司使用不超过人民币20.00亿元(含人民币20.00亿元)闲置募集资金暂时补充流动资金，使用期限不超过12个月(自公司董事会审议批准之日起计算)。为了确保能按时归还暂时补充流动资金的募集资金，保证募集资金项目的正常实施，公司承诺将随时利用自有资金、银行贷款及时归还，以确保项目进度。同时作出如下承诺：1、用闲置募集资金暂时补充流动资金时不会改变或变相改变募集资金用途；2、闲置募集资金使用期限不超过12个月，在本次补充流动资金到期日之前，将该资金归还至募集资金专户；3、公司承诺在使用部分闲置募集资金暂时补充流动资金期间不使用闲置募集资金直接或间接进行证券投资、衍生品交易等高风险投资。

截至2023年12月31日止，公司累计使用闲置募集资金人民币2,000,000,000.00元暂时补充流动资金。

五、 用闲置募集资金进行现金管理情况

公司于2023年9月28日召开第三届董事会第六次临时会议和第三届监事会第二次临时会议，审议通过了《关于使用闲置募集资金进行现金管理的议案》，同意公司在不影响募集资金使用和正常经营业务的前提下，使用总额不超过人民币44亿元的闲置募集资金进行现金管理，用于购买安全性高、流动性好、有保本约定的协定存款、七天通知存款、定期存款、大额存单或结构性存款，存款的期限不超过12个月，在上述额度内资金可滚动使用，该事项自公司董事会审议通过之日起12个月内有效，在额度范围内董事会授权法定代表人及其授权人士行使该项投资决策权并签署相关合同文件并进行实施。2023年公司使用部分暂时闲置募集资金进行现金管理取得收益人民币9,731,236.38元。

六、 尚未使用的募集资金用途及去向

截至2023年12月31日止，公司尚未使用的募集资金本金为人民币3,949,484,388.49元，占所募集资金净额的46.86%。上述募集资金尚未全部使用的主要原因是：募集资金系按照公司年度募集资金项目投资计划逐步使用，尚未使用完毕，将继续按计划逐步用于募集资金项目。

七、 募集资金使用及披露中存在的问题

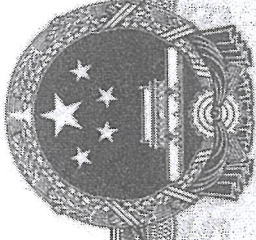
公司已披露的募集资金使用相关信息不存在未及时、真实、准确、完整披露的情况。公司募集资金存放、使用、管理及披露不存在违规情形。

八、 独立财务顾问对公司年度募集资金存放与实际使用情况所出具专项核查报告的结论性意见

经核查，独立财务顾问中信证券认为，公司2023年度募集资金存放与实际使用情况符合《深圳证券交易所股票上市规则》、《上市公司监管指引第2号——上市公司募集资金管理和使用的监管要求》、《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第1号——主板上市公司规范运作》等相关法律、法规和规范性文件的要求，公司对募集资金进行了专户存储和使用，并及时、真实、准确、完整地履行了信息披露义务，不存在变相变更募集资金用途以及违规使用募集资金的情形。

招商局蛇口工业区控股股份有限公司
董事会
2024年3月15日





营业执照

(副本)

统一社会信用代码

913100005587870XB

证照编号: 0000002202210280014

扫描市场主体身份
价码了解更多登
记、备案、许可、
监管信息, 许可
登记更多应用服务。



名称 德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)

注册资本 人民币9110.0000万

类型 外商投资特殊普通合伙企业

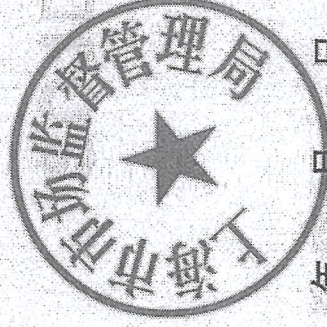
成立日期 2012年10月19日

执行事务合伙人 付建超

主要经营场所 上海市黄浦区延安东路222号30楼

经营范围

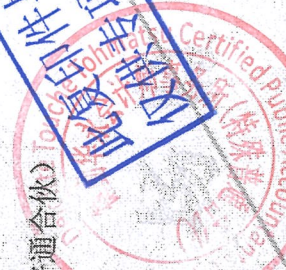
审查企业会计报表, 出具审计报告; 验证企业资本, 出具验资报告; 办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务, 出具有关报告; 基本建设年度财务决算审计; 代理记账; 会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训; 法律、法规规定的其他业务。
【依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动】



2022年10月28日

登记机关

复印件与原件相符
用途: 项目申报书使用



证书序号: 0004082

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关:



中华人民共和国财政部制

会计师事务所 执业证书

名称: 德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)
 首席合伙人: 付建超
 主任会计师:
 经营场所: 上海市延安东路 222 号 30 楼

组织形式: 特殊的普通合伙企业
 执业证书编号: 31000012
 批准执业文号: 财会函(2012)40号
 批准执业日期: 二〇一二年九月十四日





姓名
Full name
性别
Sex
出生日期
Date of birth
工作单位
Working unit
身份证号码
Identity card No.

彭金勇
男
1979-09-13
德勤华永会计师事务所有限公司
深圳分所
422432197909134073



仅供招商局蛇口工业区控股股份有限公司报告使用



年度检验登记
Annual Renewal Registration
合格专用章
(四川)

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



证书编号: 310000120587
No. of Certificate

批准注册协会: 深圳市注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2009 年 04 月 17 日
Date of Issuance

仅供招商局蛇口工业控股股份有限公司报告使用

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



已通过2022年年检



日/d

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2016.3.31



日/d

仅供招商局蛇口工业区控股股份有限公司报告使用

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出 德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)重庆分所
Agree the holder to be transferred from



转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2015年12月17日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)重庆分所
Deyi Huayong CPA Firm Chongqing Branch



转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2015年12月25日

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出 德勤华永会计师事务所
Agree the holder to be transferred from



转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2016.6.23

同意调入 德勤华永会计师事务所
Agree the holder to be transferred to



转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2016.8.8

仅供招商局蛇口工业区控股股份有限公司报告使用

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
年 /y 月 /m 日 /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2016年8月11日 /y /m /d

注意事项

- 一、注册会计师执行业务，必要时须向委托方出示本证书。
- 二、本证书只限于本人使用，不得转让、涂改。
- 三、注册会计师停止执行法定业务时，应将本证书缴还主管注册会计师协会。
- 四、本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，登报声明作废后，办理补发手续。

NOTES

1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.

仅供招商局蛇口工业区会计师事务所报告使用



此复印件与原件相符
仅供专项报告书使用



姓名	顾奇平
Full name	男
性别	
Sex	1980-04-27
出生日期	德勤华永会计师事务所(特
Date of birth	殊普通合伙)
工作单位	
Working unit	310230198004271456
身份证号码	
Identity card No.	



顾崱平(310000122252)
您已通过2020年年检
上海市注册会计师协会
2020年08月31日



顾崱平(310000122252)
您已通过2019年年检
上海市注册会计师协会
2019年05月31日

此复印件与原件相符
仅供专项报告书使用

310000122252

证书编号:
No. of Certificate

批准注册协会: 上海市注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2007 年 12 月 27 日
Date of Issuance /y /m /d



顾崱平(310000122252)
您已通过2018年年检
上海市注册会计师协会
2018年04月30日

年 月 日
/y /m /d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.

顾崙平(310000122252)

2021年已通过



年 /y 月 /m 日 /d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.



• 顾崙平2022年检

年 /y 月 /m 日 /d

此复印件与原件相符
仅供专项报告书使用