

股票代码：001979

证券简称：招商蛇口

上市地点：深圳证券交易所



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（草案）（修订稿）摘要

交易对方	名称
发行股份购买资产	深圳市投资控股有限公司、招商局投资发展有限公司
募集配套资金	包括招商局投资发展有限公司在内的不超过35名符合条件的特定对象

独立财务顾问



财务顾问



二〇二三年五月

声 明

本部分所述词语或简称与本报告书摘要“释义”所述词语或简称具有相同含义。

一、上市公司声明

公司及全体董事、监事、高级管理人员保证本报告书内容的真实、准确、完整，对本报告书的虚假记载、误导性陈述或重大遗漏负相应的法律责任。

公司法定代表人、主管会计工作的负责人和会计机构负责人保证本报告书中财务会计资料真实、准确、完整。

本报告书所述事项并不代表深圳证券交易所和中国证监会对于本次资产重组相关事项的实质性判断、确认或批准。

本次交易完成后，公司经营与收益的变化，由公司自行负责；因本次交易引致的投资风险，由投资者自行负责。投资者若对本报告书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的股票经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

二、交易对方声明

本次重组的发行股份购买资产之交易对方已出具承诺函，将及时向招商蛇口提供本次重组相关信息，并保证为本次重组所提供的有关信息真实、准确和完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，如因提供的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给招商蛇口或者投资者造成损失的，将依法承担包括赔偿责任在内的全部法律责任。

同时，本次重组的发行股份购买资产之交易对方承诺，如本次交易所披露或提供的信息涉嫌虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在形成调查结论以前，将不转让在上市公司拥有权益的股份，并于收到立案稽查通知的两个交易日内将暂停转让的书面申请和股票账户提交上市公司董事会，由董事会代其向证券交易所和证券登记结算

机构申请锁定；未在两个交易日内提交锁定申请的，授权董事会核实后直接向证券交易所和证券登记结算机构报送本承诺方的身份信息和账户信息并申请锁定；董事会未向证券交易所和证券登记结算机构报送承诺方的身份信息和账户信息的，授权证券交易所和证券登记结算机构直接锁定相关股份。如调查结论发现存在违法违规情节，承诺锁定股份自愿用于相关投资者赔偿安排。

三、证券服务机构声明

本次交易的证券服务机构及经办人员同意在本报告书及其摘要中引用证券服务机构所出具文件的相关内容，保证本报告书及其相关披露文件真实、准确、完整。如本报告书存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，证券服务机构及经办人员未能勤勉尽责的，将承担相应的法律责任。

目 录

声 明.....	1
一、上市公司声明.....	1
二、交易对方声明.....	1
三、证券服务机构声明.....	2
目 录.....	3
释 义.....	4
重大事项提示	8
一、本次重组方案简要介绍.....	8
二、募集配套资金.....	10
三、本次重组对上市公司的影响.....	11
四、本次重组尚未履行的决策程序及报批程序、重组实施前尚需取得的有关批准.....	13
五、上市公司控股股东对本次重组的原则性意见.....	13
六、上市公司控股股东及其一致行动人、董事、监事、高级管理人员自本次重组预案披露之日起至实施完毕期间的股份减持计划.....	14
七、本次重组对中小投资者权益保护的安排.....	14
八、其他需提醒投资者重点关注的事项.....	18
重大风险提示	31
一、前海土地开发的 风险.....	31
二、业绩承诺无法完成的风险.....	31
三、标的公司下属土地延续使用的相关风险.....	32
四、标的公司土地及房屋权属风险.....	33
五、本次交易审批的风险.....	33
六、盈利能力波动的风险.....	33

释 义

本报告书摘要中，除非文意另有所指，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
招商局蛇口	指	招商局蛇口工业区有限公司
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
招为投资	指	深圳市招为投资合伙企业（有限合伙）
深投控	指	深圳市投资控股有限公司
南海开发	指	南海石油深圳开发服务总公司，系南油集团的前身
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
南油控股	指	深圳南油控股有限公司
前海管理局	指	深圳市前海深港现代服务业合作区管理局
招商前海实业	指	深圳市招商前海实业发展有限公司
前海平方	指	深圳市前海平方园区开发有限公司及其前身深圳市平方汽车园区有限公司
前海葡萄酒	指	深圳前海葡萄酒创新管理有限公司
前海自贸投资、合资公司	指	深圳市前海蛇口自贸投资发展有限公司
前海建投	指	深圳市前海建设投资控股集团有限公司，原名深圳市前海开发投资控股有限公司
招商驰迪	指	深圳市招商前海驰迪实业有限公司
前海鸿昱	指	深圳市前海鸿昱实业投资有限公司
启迪实业	指	深圳市前海蛇口启迪实业有限公司
启明实业	指	深圳市前海蛇口启明实业有限公司
和胜实业	指	深圳市前海蛇口和胜实业有限公司
龙盛实业	指	深圳龙盛实业有限公司
合资合作项目	指	招商蛇口控股下属公司招商前海实业以其持有的招商驰迪 100% 股权向合资公司进行增资，前海建投以其持有的前海鸿昱 100% 股权对合资公司进行增资，即由合资公司主导以增资扩股的方式向前海建投、招商前海实业按照《增资协议》及《增资协议补充协议（一）》的相关约定分别收购其合法持有的招商驰迪、前海鸿昱股权的交易。同时，招商前海实业以部分现金向合资公司增资。上述交易完成后，前海建投和招商前海实业仍各自对合资公

		司持有 50%的股权，合资公司持有招商驰迪和前海鸿昱 100%股权
招商受让土地	指	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于 2018 年 12 月 24 日签署的《招商局集团前海湾物流园区土地整备协议》项下由前海管理局出让给招商驰迪的用地，具体以前海管理局分别与招商驰迪、启迪实业、启明实业签署的《土地使用权出让合同》所述用地为准
本次交易相关释义		
预案、重组预案	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预案》
报告书、重组报告书、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（草案）（修订稿）》
本报告摘要、本报告书摘要	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（草案）（修订稿）摘要》
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》
《非公开发行股份认购协议》	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附条件生效的非公开发行股份认购协议》
《审计报告》	指	德勤华永出具的《深圳市南油（集团）有限公司 2022 年 1 月 1 日至 11 月 30 日止期间、2021 年度及 2020 年度财务报表及审计报告》（德师报（审）字（23）第 S00018 号）、《深圳市招商前海实业发展有限公司 2022 年 1 月 1 日至 11 月 30 日止期间、2021 年度及 2020 年度财务报表及审计报告》（德师报（审）字（23）第 S00019 号）

《备考审阅报告》	指	德勤华永出具的《招商局蛇口工业区控股股份有限公司备考合并财务报表及审阅报告 2022 年 1 月 1 日至 11 月 30 日止期间及 2021 年度》（德师报（阅）字（23）第 R00003 号）
《资产评估报告》	指	国众联出具的《招商局蛇口工业区控股股份有限公司拟发行股份购买深圳市投资控股有限公司持有的深圳市南油（集团）有限公司 24% 股权涉及的深圳市南油（集团）有限公司股东全部权益价值资产评估报告》（国众联评报字（2023）第 3-0004 号）、《招商局蛇口工业区控股股份有限公司拟发行股份购买招商局投资发展有限公司持有的深圳市招商前海实业发展有限公司 2.8866% 股权涉及的深圳市招商前海实业发展有限公司股东全部权益价值资产评估报告》（国众联评报字（2023）第 3-0005 号）
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
法律顾问/信达/律师	指	广东信达律师事务所
审计机构/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
常用名词		
国务院	指	中华人民共和国国务院
深圳市政府	指	深圳市人民政府
国务院国资委	指	国务院国有资产监督管理委员会
深圳市国资委	指	深圳市人民政府国有资产监督管理委员会
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
《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
---------	---	------------------

注：除特别说明外，本报告书摘要中所有数值均保留两位小数，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。

重大事项提示

本部分所述词语或简称与本报告书摘要“释义”所述词语或简称具有相同含义。特别提醒投资者认真阅读重组报告书全文，并注意下列事项：

一、本次重组方案简要介绍

（一）重组方案概况

单位：万元

交易形式		发行股份购买资产		
交易方案简介		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。		
交易价格 (不含募集配套资金金额)		892,779.28		
交易标的 一	名称	深圳市南油（集团）有限公司		
	主营业务	南油集团本部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持股以及通过前海平方面间接持股参股公司招商前海实业从事园区开发、建设和运营业务。		
	所属行业	房地产业		
	其他（如为拟购买资产）	符合板块定位	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用	
		属于上市公司的同行业或上下游	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
与上市公司主营业务具有协同效应		<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		
交易标的 二	名称	深圳市招商前海实业发展有限公司		
	主营业务	园区开发、建设和运营业务		
	所属行业	房地产业		
	其他（如为拟购买资产）	符合板块定位	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用	
		属于上市公司的同行业或上下游	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
与上市公司主营业务具有协同效应		<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		
交易性质	构成关联交易	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		
	构成《重组办法》第十二条规定的重大资产重组	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否		
	构成重组上市	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否		
本次交易有无业绩补偿承诺		<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		

本次交易有无减值补偿承诺		√是 □否
其它需特别说明的事项	无	

(二) 交易标的评估或估值情况

单位：万元、%

交易标的名称	基准日	评估或估值方法	评估或估值结果	增值率/溢价率	本次拟交易的权益比例	交易价格	其他说明
南油集团	2022年11月30日	资产基础法	2,818,453.19	48.71	24.00	676,428.77	-
招商前海实业	2022年11月30日	资产基础法	7,494,994.52	0.00	2.8866	216,350.51	-
合计	-	-	10,313,447.71	-	-	892,779.28	-

(三) 本次重组支付方式

单位：万元

序号	交易对方	交易标的名称及权益比例	支付方式				向该交易对方支付的总对价
			现金对价	股份对价	可转债对价	其他	
1	深投控	南油集团24%股权	-	676,428.77	-	-	676,428.77
2	招商局投资发展	招商前海实业2.8866%股权	-	216,350.51	-	-	216,350.51
合计	-	-	-	892,779.28	-	-	892,779.28

(四) 发行股份购买资产

股票种类	A股普通股	每股面值	1.00元
定价基准日	第三届董事会2022年第十二次临时会议决议公告日，2022年12月17日	发行价格	15.06元/股,不低于定价基准日前60个交易日的上市公司股票交易均价的100%，考虑2022年度利润分配后调整为14.83元/股
发行数量	60,200.90万股（考虑利润分配调整），占发行后上市公司总股本的比例为7.22%		
是否设置发行价格调整方案	□是 √否		
锁定期安排	对于深投控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。		

	对于招商局投资发展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。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，本次发行获得的新增股份锁定期自动延长6个月。
--	---

二、募集配套资金

（一）募集配套资金安排

单位：%

募集配套资金 金额	发行股份	不超过850,000.00万元	
	发行可转债（如有）	不适用	
	发行其他证券（如有）	不适用	
	合计	不超过850,000.00万元	
发行对象	发行股份	包含招商局投资发展在内的不超过三十五名符合条件的特定对象	
	发行可转债（如有）	不适用	
	发行其他证券（如有）	不适用	
募集配套资金用 途	项目名称	拟使用募集资金金额(万元)	使用金额占全部募集配套资金金额的比例
	长春公园1872项目	90,000.00	10.59
	沈阳招商公园1872项目	84,000.00	9.88
	重庆招商渝天府项目	75,000.00	8.82
	上海虹桥公馆三期项目	55,000.00	6.47
	重庆招商1872项目	42,000.00	4.94
	合肥臻和园项目	20,000.00	2.35
	徐州山水间花园二期项目	20,000.00	2.35
	合肥滨奥花园项目	20,000.00	2.35
	郑州招商时代锦宸苑项目	14,000.00	1.65
	南京百家臻园项目	10,000.00	1.18
	补充流动资金及偿还债务	420,000.00	49.41
	合计	850,000.00	100.00

（二）发行股份募集配套资金

股票种类	A股普通股	每股面值	1.00元
定价基准日	发行期首日	发行价格	不低于定价基准日前20个交易日的上市公司股票交易均价的80%
发行数量	不超过发行前公司总股本的30%		
是否设置发行价格调整方案	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否		
锁定期安排	招商局投资发展认购本次募集配套资金的股份自发行结束之日起18个月内不得转让，其他发行对象认购的股份自发行结束之日起6个月内不得转让。		

三、本次重组对上市公司的影响

（一）本次重组对上市公司主营业务的影响

本次交易前，上市公司的主要业务为从城市功能升级、生产方式升级、生活方式升级三个角度入手，为城市发展与产业升级提供综合性的解决方案，为客户的生活和工作配套提供多元化的、覆盖全生命周期的产品与服务。上市公司主营园区开发与运营、社区开发与运营、邮轮产业建设与运营。本次交易标的资产中南油集团 24%股权、招商前海实业 2.89%股权系上市公司控股下属公司的少数股权。因此，本次交易完成后，上市公司主营业务不会发生变化。

（二）本次重组对上市公司股权结构的影响

本次交易完成后上市公司的股权结构如下：

股东名称	本次重组前		发行股份购买资产新增股本数（万股）	本次重组后（不考虑募集配套资金）	
	持股数量（万股）	持股比例（%）		持股数量（万股）	持股比例（%）
招商局集团	460,689.99	59.53	-	460,689.99	55.23
招商局轮船	40,982.32	5.30	-	40,982.32	4.91
深投控	-	-	45,612.19	45,612.19	5.47
招商局投资发展	-	-	14,588.71	14,588.71	1.75
其他股东	272,237.51	35.18	-	272,237.51	32.64
合计	773,909.82	100.00	60,200.90	834,110.71	100.00

注：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》，上表测算已考虑了上市公司本次分红对本次发行价格除权除

息的影响

本次交易完成后深投控将持有上市公司 5.47%股份，超过上市公司总股份的 5%。招商局投资发展将持有上市公司 1.75%股份，招商局集团、招商局轮船和招商局投资发展合计持有上市公司 61.89%股份。

本次交易前，招商局集团为上市公司控股股东及实际控制人。本次交易完成后，上市公司的控股股东与实际控制人将仍为招商局集团。本次交易不会导致上市公司控股股东、实际控制人发生变化。

（三）本次重组对上市公司主要财务指标的影响

根据德勤华永出具的《备考审阅报告》，本次交易上市公司主要财务指标变动情况如下：

单位：万元、%

项目	2022年1-11月/2022年11月30日			2021年度/2021年12月31日		
	交易完成前	交易完成后	变动比例	交易完成前	交易完成后	变动比例
资产总计	92,687,072.15	92,687,072.15	-	85,620,334.74	85,620,334.74	-
负债合计	65,635,084.01	65,635,084.01	-	57,944,816.14	57,944,816.14	-
所有者权益	27,051,988.14	27,051,988.14	-	27,675,518.60	27,675,518.60	-
归属于母公司股东权益	9,501,665.69	9,811,415.59	3.26	10,867,125.86	11,179,005.73	2.87
营业收入	10,255,312.92	10,255,312.92	-	16,064,341.30	16,064,341.30	-
利润总额	439,504.60	439,504.60	-	2,284,259.96	2,284,259.96	-
归属于母公司股东的净利润	-90,843.13	-90,448.46	0.43	1,037,225.42	1,056,731.79	1.88
基本每股收益（元/股）	-0.25	-0.23	7.41	1.16	1.10	-5.19
扣除非经常性损益后基本每股收益（元/股）	-0.34	-0.31	7.25	0.96	0.92	-4.78

项目	2022年1-11月/2022年11月30日			2021年度/2021年12月31日		
	交易完成前	交易完成后	变动比例	交易完成前	交易完成后	变动比例
资产负债率 (%)	70.81	70.81	-	67.68	67.68	-

注：在计算基本每股收益和扣除非经常性损益后基本每股收益时，考虑了其他权益工具永续债和库存股的影响

本次交易系收购上市公司控股下属公司的少数股权，交易前后上市公司均对标的公司实施控制。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%。上市公司归属于母公司股东权益及归属于母公司股东的净利润变化主要系由于购买控股下属公司少数股权的会计处理所致。

本次交易完成后，将进一步增强招商蛇口对于前海自贸投资的控制，有利于上市公司提高其在前海片区享有的资源价值，使上市公司的整体价值得到有效提升，有助于增强上市公司的核心竞争力。

四、本次重组尚未履行的决策程序及报批程序、重组实施前尚需取得的有关批准

1、获得深交所审核通过及中国证监会同意注册。

公司在取得上述批准前不得实施本次重组方案。本次交易能否取得上述批准仍存在不确定性，上市公司将及时公告本次重组的最新进展，并提请广大投资者注意投资风险。

五、上市公司控股股东对本次重组的原则性意见

本次重组符合上市公司和全体股东的整体利益、有利于促进上市公司未来业务发展，上市公司控股股东以及实际控制人招商局集团已原则性同意本次重组。

六、上市公司控股股东及其一致行动人、董事、监事、高级管理人员自本次重组预案披露之日起至实施完毕期间的股份减持计划

（一）招商局集团的上市公司股份减持计划

招商局集团自重组预案披露日至本次重组实施完毕期间不存在减持所持有的上市公司股份的计划。

（二）招商局轮船的上市公司股份减持计划

招商局轮船自重组预案披露日至本次重组实施完毕期间不存在减持所持有的上市公司股份的计划。

（三）上市公司董事、监事、高级管理人员的上市公司股份减持计划

自本次交易预案披露日至本次交易实施完毕期间，公司董事、监事、高级管理人员对其所持上市公司股份不存在减持意向和计划。上述股份包括董事、监事、高级管理人员原持有的上市公司股份以及原持有股份在上述期间内因上市公司分红送股、资本公积转增股本等形成的衍生股份。

七、本次重组对中小投资者权益保护的安排

（一）严格履行上市公司信息披露义务

公司及相关信息披露义务人将严格按照《公司法》《证券法》《重组管理办法》《准则第 26 号》及《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 8 号—重大资产重组》等法律法规的相关要求，切实履行信息披露义务，及时、公平地向所有投资者披露可能对上市公司股票交易价格产生较大影响的重大事件。本报告书摘要披露后，公司将继续按照相关法规的要求，真实、准确、完整地披露本次交易的进展情况。

（二）确保本次交易标的资产定价公允

上市公司已聘请符合《证券法》规定的审计机构、评估机构对标的资产进行审计和评估，并由独立财务顾问和法律顾问对实施过程、相关协议及承诺的

履行情况和相关后续事项的合规性及风险进行核查，发表明确意见，以确保本次交易标的资产定价公允、公平，定价过程合法合规，不损害上市公司股东利益。

（三）股东大会及网络投票情况

公司董事会在审议本次交易方案的股东大会召开前发布提示性公告，提醒全体股东参加审议本次交易方案的临时股东大会会议。公司根据深交所《上市公司自律监管指引第1号—主板上市公司规范运作》等有关规定，就本次交易方案的表决提供网络投票平台，为股东参加股东大会提供便利。股东可以参加现场投票，也可以直接通过网络进行投票表决。

（四）为防范本次交易摊薄当期每股收益拟采取的措施

本次交易完成后，可能存在上市公司即期回报被摊薄的情形。为降低本次交易实施后可能导致的对公司即期回报的摊薄，公司拟采取多种措施提高对股东的即期回报，具体如下：

1、积极加强经营管理，提升公司经营效率

上市公司已制定了较为完善、健全的经营管理制度，保证了上市公司各项经营活动的正常有序进行。公司未来几年将进一步提高经营和管理水平，完善并强化投资决策程序，加强成本管理，优化预算管理流程，强化执行监督，全面有效地提升公司经营效率。

2、健全内部控制体系，为公司发展提供制度保障

公司严格遵循《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等法律、法规和规范性文件的要求，不断完善和优化公司法人治理结构，健全和执行公司内部控制体系，规范公司运作。

本次交易完成后，公司将进一步完善治理结构，确保股东能够充分行使权利；确保董事会能够按照法律、法规以及《公司章程》的规定行使职权，做出科学、迅速和谨慎的决策；确保独立董事能够认真履行职责，维护公司整体利

益，尤其是中小股东的合法权益，为公司发展提供制度保障。

3、严格执行利润分配政策，强化投资者回报机制

本次交易完成后，公司将根据中国证监会《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》及《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》等法律、法规及规范性文件的相关规定，并遵循《公司章程》中关于利润分配的规定，继续实行持续、稳定、积极的利润分配政策，同时结合公司实际情况和投资者意愿，广泛听取投资者尤其是独立董事、中小股东的意见和建议。

公司将持续完善公司利润分配政策并更加明确对股东回报的合理规划，强化中小投资者权益保障机制，重视现金分红水平，强化投资者回报机制并给予投资者合理回报。

但提请投资者注意，公司制定上述填补回报措施不等于对公司未来利润作出保证。

4、公司董事、高级管理人员关于摊薄当期每股收益填补措施切实履行的承诺

为维护公司及全体股东的合法权益，公司全体董事、高级管理人员作出如下承诺：

“1、本人承诺忠实、勤勉地履行职责，维护上市公司和全体股东的合法权益；

2、本人承诺不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害上市公司利益；

3、本人承诺对本人的职务消费行为进行约束；

4、本人承诺不动用上市公司资产从事与本人履行职责无关的投资、消费活动；

5、本人承诺由董事会或薪酬委员会制定的薪酬制度与上市公司填补回报措施的执行情况相挂钩；

6、本人承诺拟公布的上市公司股权激励的行权条件与上市公司填补回报措施的执行情况相挂钩；

7、自本承诺出具日至公司本次重组实施完毕前，若中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）作出关于填补回报措施及其承诺的其他新的监管规定的，且上述承诺不能满足中国证监会该等规定，本人承诺届时将按照中国证监会的最新规定出具补充承诺；

8、作为填补回报措施相关责任主体之一，若违反上述承诺或拒不履行上述承诺，本人同意按照中国证监会和深圳证券交易所等证券监管机构制定或发布的有关规定、规则，对本人作出相关处罚或采取相关监管措施。”

5、公司控股股东关于摊薄当期每股收益填补措施切实履行的承诺

为维护公司及全体股东的合法权益，公司控股股东招商局集团作出如下承诺：

“1、不越权干预上市公司经营管理活动，不侵占上市公司利益；

2、自本承诺出具日至公司本次重组实施完毕前，若中国证监会作出关于填补回报措施及其承诺的其他新的监管规定的，且上述承诺不能满足中国证监会该等规定，本集团承诺届时将按照中国证监会的最新规定出具补充承诺；

3、若本集团违反上述承诺并给上市公司或者投资者造成损失的，本集团愿意依法承担对上市公司或者投资者的补偿责任。”

（五）其他保护投资者权益的措施

1、上市公司保证就本次交易向相关中介机构提供的相关信息和文件（包括但不限于原始书面材料、副本材料或口头证言等）以及为本次交易所出具的说明及确认均真实、准确、完整，不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，有关文件资料的副本或复印件与正本或原件一致，文件资料上的所有签字与印章均真实、有效。

2、在本次交易期间，上市公司将依照相关法律法规、中国证监会和深交所

的有关规定，及时披露有关本次交易的信息并提交有关申报文件，并保证信息披露和申请文件的真实性、准确性和完整性，并承诺如因信息披露和申请文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给投资者造成损失的，承诺承担个别和连带的法律责任。

上市公司提醒投资者到指定网站（www.cninfo.com.cn）浏览重组报告书全文及中介机构意见。

八、其他需提醒投资者重点关注的事项

（一）业绩补偿安排

1、业绩承诺及业绩补偿

公司与招商局投资发展确认并同意，本次交易的标的资产的业绩承诺及补偿方式按以下约定执行：

（1）本次交易的业绩承诺期为本次交易实施完毕当年起 3 个会计年度，即 2023 年度、2024 年度、2025 年度。

（2）就本次交易标的公司招商前海实业及其下属公司采取剩余法（静态假设开发法）评估的资产（以下简称“承诺补偿资产”），招商局投资发展承诺，承诺补偿资产在业绩承诺期累计实现的扣除非经常性损益后归属于母公司招商前海实业的净利润（以下简称“累计承诺净利润”）不低于 3,500.00 万元。

（3）公司应在业绩承诺期满后 4 个月内，聘请符合《证券法》规定的会计师事务所对承诺补偿资产在业绩承诺期累计实际实现的扣除非经常性损益后归属于母公司招商前海实业的净利润（以下简称“累计实际实现净利润”）进行审核，并出具专项审核意见。其中累计实际实现净利润=承诺补偿资产在业绩承诺期累计实际实现的扣除非经常性损益后净利润×50%。

（4）若承诺补偿资产累计实际实现净利润低于累计承诺净利润，则招商局投资发展应按如下方式向公司进行股份补偿：

应补偿的股份数=[累计承诺净利润-累计实际实现净利润]÷累计承诺净利润×承诺补偿资产在《资产评估报告》对应的评估值×50%×2.8866%÷本次交易新增股份的发行价格

就《监管规则适用指引——上市类第1号》中的“拟购买资产交易作价”，鉴于业绩补偿承诺资产为本次交易标的资产中的部分资产，故根据本次交易标的资产交易作价与对应评估值一致、标的资产对业绩补偿承诺资产的权益比例等本次交易实际情况，将“拟购买资产交易作价”具体明确为“承诺补偿资产在《资产评估报告》对应的评估值×50%×2.8866%”。承诺补偿资产在《资产评估报告》对应的评估值为12,654,403.00万元，按照前述公式计算，承诺补偿资产对应交易作价金额为182,641.00万元。

2、业绩承诺期满的减值测试安排

(1) 业绩承诺期满后4个月内，由公司聘请符合《证券法》规定的会计师事务所对招商前海实业及其下属公司采取剩余法（静态假设开发法）、市场法评估的资产（以下简称“减值测试标的资产”）进行减值测试，并出具减值测试报告。减值测试标的资产的期末减值额应以减值测试报告为准。为避免疑义，前述“减值测试标的资产的期末减值额”指减值测试标的资产的最终交易价格减去期末减值测试标的资产的评估值，并扣除业绩承诺期内股东增资、减资、接受赠与以及利润分配的影响。

(2) 若减值测试标的资产在业绩承诺期满时存在减值的，则招商局投资发展需就减值部分以下述方式向公司进行股份补偿。

应补偿的股份数=期末减值额/每股发行价格-已补偿股份数。具体补偿股份数量小于0时，以0计算。

3、具体补偿安排

(1) 当发生股份补偿时，公司以1.00元的总价向招商局投资发展定向回购其通过本次交易新增取得的前述条款确定的应当补偿股份数量，并依法予以

注销。招商局投资发展应在收到公司书面回购通知后配合公司办理应补偿股份的回购注销手续。

(2) 公司在业绩承诺期内实施转增或股票股利分配的，则应补偿股份数量相应地调整为：招商局投资发展应当补偿股份数量（调整后）=招商局投资发展应当补偿股份数量（调整前）×（1+转增或送股比例）。

(3) 若公司在减值承诺期内实施现金分红的，则招商局投资发展应将应补偿股份在回购股份实施前所获得的累积现金分红部分随补偿股份一并返还给公司，计算公式为：返还金额=每股对应的累积现金分红金额×应补偿股份数量。

(4) 招商局投资发展业绩承诺和减值测试合计应补偿的股份总数的上限为本次交易中减值测试标的资产对应的招商局投资发展新增取得的公司股份及上述股份因公司实施转增或股票股利分配而获得的股份（如有）。

(5) 招商局投资发展承诺：招商局投资发展保证在本次交易中新增取得的全部公司股份优先用于履行业绩补偿和减值测试承诺，不通过质押股份等方式逃废补偿义务；未来质押招商局投资发展在本次交易中新增取得的公司股份时，将书面告知质权人根据《业绩补偿协议》该等股份具有潜在业绩补偿和减值测试补偿义务情况，并在质押协议中就该等股份用于支付业绩补偿和减值测试事项等与质权人作出明确约定。招商局投资发展在本次交易中新增取得的全部公司股份锁定期届满后、业绩补偿和减值测试补偿义务履行完毕前，招商局投资发展亦不会转让该等股份。

(6) 若招商局投资发展受到《购买资产协议》第十一条“不可抗力”约定事件的影响，需对招商局投资发展业绩承诺、业绩补偿和减值测试承诺进行调整的，应当以中国证监会明确的情形或法院判决认定为准，除此之外，招商局投资发展业绩承诺、业绩补偿和减值测试承诺不得进行任何调整。

4、其他情况说明

(1) 本次业绩承诺合理，不存在异常增长，符合行业发展趋势和业务发展规律；

(2) 交易对方已按照规定与上市公司签订了明确可行的补偿协议；

(3) 交易对方具备相应的履约能力，已在《业绩补偿协议》中约定了在承诺期内明确的履约保障措施。

5、结合锦尚公馆项目在业绩承诺期内的预计收益的测算过程、主要参数的确定依据及合理性，补充披露本次交易业绩承诺金额的合理性

截至本次交易评估基准日，锦尚公馆项目为在建项目，项目规划用途明确，周边市场存在建设完成后物业的可比销售案例，开发完成后的房地产市场价格较易取得，相关的续建建设工程成本、利息、税费等信息较易获知；静态假设开发法假定各项收入、支出均在评估基准日发生，以项目开发完成后实现的全部价值，扣除项目现状至建成后销售收入全部实现过程中预计仍需发生的相关成本、费用、税金及投资利息，并进一步扣除续建利润后，以其剩余金额作为在建项目现状下的价值，因此锦尚公馆项目实际情况符合采用静态假设开发法所需的条件要求，采用静态假设开发法评估具有可行性及适用性。

动态假设开发法下，需对评估基准日后建设及收益实现阶段的收支情况进行较为准确的逐年预测，直至项目收益全部实现，并采用合适的投资回报率对未来收支进行折现（不考虑续建利润的扣除），以折现值评估基准日的净值作为在建项目现状下的价值，相应地，即使在项目总收支保持相同水平的情况下，逐年收支节奏的具体差异，亦会影响最终评估值的水平；截至本次交易评估基准日，虽然锦尚公馆项目接近竣工，可对剩余建设阶段的支出进行较为准确的预测，但锦尚公馆项目截至评估基准日为尾盘在售、去化相对较慢，且片区目前尚待进一步成熟，预计去化周期较长，期间市场环境走向及变化速度、市场竞争情况及具体供需变动均存在不确定性，且项目尾盘的户型朝向、户型排布、毗邻景观、户型设计、户型相对大从而总价高等因素亦影响具体去化节奏，导致难以以每年为周期对项目尾盘的收益实现情况（包括未来逐年销售面积以及销售单价）进行较为准确的逐年预测，只能根据经营经验以及对市场的总体判断，对相对较长周期内的收益实现情况进行阶段性预计，缺乏使用动态假设开发法的成熟条件，采用动态假设开发法评估不具备可行性及审慎性。

本次评估中，锦尚公馆项目采用剩余法（静态假设开发法）评估，假设各项收入、支出均在评估基准日发生，因此不涉及开发时序，锦尚公馆项目在业绩承诺期内的预计收益需根据评估参数，结合标的公司经营计划、预计开发建设、销售及竣工交付进度确定。锦尚公馆项目截至评估基准日为在建项目，项目已于2022年12月竣工，并于2022年12月交付截至评估基准日已售部分并结转收益。在业绩承诺期内，锦尚公馆剩余在售部分继续销售并结转收益，此外由于2022年12月已竣工并交付部分，项目停车位自2023年起处于可投入运营状态，因此结合标的公司预计销售及交付进度，锦尚公馆在业绩承诺期内的预计净利润包括在售部分销售净利润与项目停车位运营净利润。

(1) 在售部分销售净利润的测算过程、主要参数的确定依据及合理性

在售部分销售净利润=销售收入-销售成本-销售费用-税金及附加-所得税，其中收入、成本、费用均根据本次评估中锦尚公馆的相关参数测算，税金及附加、所得税根据法定税率测算。

单位：万元

项目	在售部分销售
销售收入	28,603
销售成本	15,159
销售费用	858
税金及附加	3,625
所得税	2,240
净利润	6,721

1) 销售收入参数

以本次评估中销售价格参数，测算得到销售收入为28,603万元。本次评估中销售价格参数的确定步骤为：选择可比交易案例、确定比较因素（交易时间、交易情况、区位、实物状况、权益状况等）、编制比较因素情况说明表、编制比较因素指数表、编制比较因素修正计算表。通过上述步骤将可比案例的成交价格，经过比较因素修正，得到商务公寓的预测销售单价。

经评估人员对房地产市场进行调查，本次测算根据交易时间接近、用途相

同、地段相似的原则，仔细筛选，确定 A、B、C 三个比较交易实例，各比较因素情况如下：

比较因素		案例	评估对象	案例 A-前海嘉里商务中心	案例 B-锦尚公馆	案例 C-柏悦湾
法定用途			商务公寓	商务公寓	商务公寓	商务公寓
交易方式			转让	转让	转让	转让
交易时间			2022 年 11 月	2022 年 11 月	2022 年 11 月	2022 年 11 月
成交价格（元/m ² ）			—	94,000	95,000	85,000
交易情况			正常	正常	正常	正常
区位状况	商服繁华度		位于前海合作区 15 单元 1 街坊,周边商服繁华度好	位于南山区前海蛇口片区前湾一路与临海大道交汇处,周边商服繁华度好	前海妈湾片区十五开发单元 05 街坊,周边商服繁华度好	南山区东滨路 4317 号,周边商服繁华度较好
	交通便捷度		目前该区域处于开发建设阶段,根据规划未来交通便捷	目前该区域处于开发建设阶段,根据规划未来交通便捷	临近 2 号线蛇口港,交通便捷	临近 9 号线南油西站,交通便捷
	对外联系方便度		目前该区域处于开发建设阶段,根据规划未来对外联系便捷	目前该区域处于开发建设阶段,根据规划未来对外联系便捷	周边路网发达,对外联系便捷	周边路网发达,对外联系便捷
	基础设施完善度		消防、通讯、通电、通水完善,满足生活要求,基础设施完善	消防、通讯、通电、通水完善,满足生活要求,基础设施完善	消防、通讯、通电、通水完善,满足生活要求,基础设施完善	消防、通讯、通电、通水完善,满足生活要求,基础设施完善
	公共设施完善度		目前周边处于开发建设阶段,根据规划未来公共设施完善	目前周边处于开发建设阶段,根据规划未来公共设施完善	目前周边处于开发建设阶段,根据规划未来公共设施完善	目前周边处于开发建设阶段,根据规划未来公共设施完善
	城市规划		好	好	好	好
	环境状况		自然及人文环境一般	自然及人文环境好	自然及人文环境较好	自然及人文环境一般
	商务聚集度		一般	一般	较好	一般
实物状况	楼宇档次		高层建筑,中档	高层建筑,中档	高层建筑,中档	高层建筑,中档
	项目规模		规模一般	规模一般	规模一般	规模一般
	建筑面积		面积适中	面积适中	面积适中	面积适中
	设备设施情况		设备设施齐全	设备设施齐全	设备设施齐全	设备设施齐全
	楼层		位于低区	位于中区	位于中区	位于中区

比较因素	案例	评估对象	案例 A-前海嘉里商务中心	案例 B-锦尚公馆	案例 C-柏悦湾
	层高	标准层高	标准层高	标准层高	标准层高
	装修情况	精装修	精装修	精装修	精装修
	朝向	朝南北	朝东南	朝东南	朝东南
	新旧程度	全新	九五成新	全新	全新
	景观	城市景观, 景观一般	二线海景, 景观较好	城市景观, 景观一般	城市景观, 景观一般
	有无燃气	有	有	有	有
	物业管理	中档物业管理	中档物业管理	中档物业管理	中档物业管理
权益状况	土地取得方式	出让	出让	出让	出让
	他项权利限制	无	无	无	无
	剩余年限	剩余使用年期长	剩余使用年期长	剩余使用年期长	剩余使用年期长

项目	案例 A-前海嘉里商务中心	案例 B-锦尚公馆	案例 C-柏悦湾
成交价格	94,000	95,000	85,000
比较系数	0.9446	0.9250	1.0313
比准价格	88,795	87,876	87,664
权重	1/3	1/3	1/3
测算结果	88,000		

就可比案例进行比较因素修正，并各赋予 1/3 的权重，得到商务公寓预测销售单价为 8.80 万元/平米（含税价，不含税为 8.07 万元/平米）。商务公寓预测销售单价的确定综合考虑了在售公寓的特点以及所处同类市场的情况，参数确定具有合理性。

本次采用静态假设开发法进行评估，对于截至评估基准日商务公寓未售部分，假设其在评估基准日全部实现销售，以计算该部分的评估值。

锦尚公馆项目商务公寓总可售面积为 17,938 平米，截至 2022 年 12 月 31 日剩余可售面积为 6,444 平米，本次盈利预测销售面积为 3,543 平米，系前海自贸投资根据销售经验并结合尾盘特点、市场环境等因素合理预计。①受深圳

住宅市场 2022 年下半年下行的影响，公寓市场价格承压、销售去化不乐观，锦尚公馆商务公寓在开盘的销售峰值后去化速度呈下行趋势，截至 2022 年底已去化 64%，剩余尾盘的户型朝向、户型排布、毗邻景观、户型设计、户型相对大从而总价高等因素亦影响去化。②本次业绩承诺对未来销售情况作预计时，其最近月份的销售情况是重要参考，《业绩补偿协议》的签署日为 2023 年 2 月 17 日，2022 年 12 月初至协议签署日，除前期预售部分于 2022 年 12 月交付结转外，锦尚公馆项目仅签约销售 1 套，销售面积 79.02 平方米，且整体市场环境尚未有明显改变迹象，虽然 2022 年四季度开始政府出台政策稳定房地产市场，但政策效果从住宅传导至公寓尚需时间，经营策略上会重点考虑项目单位盈利，预计尾盘公寓去化期较长。③在同等市场环境下，商务公寓去化需要较长周期亦存在市场参照，如位于深圳西部规划定位高但片区成熟度有待进一步提升的某区域的某某湾商务公寓项目，该项目所处区位与前海区域同样具有规划定位高但片区成熟度有待进一步提升的特点，均为政府规划的重要的产业发展区域，且该项目所处区位亦位于深圳西部沿海，与前海区域的公路及地铁交通连接便利，因此该项目所处区位的地理条件及发展情况与锦尚公馆项目具有可比性，该项目总建设体量大于锦尚公馆项目；该项目 2020 年下半年开盘、2021 年下半年交付，截至 2022 年底剩余可售面积为项目总体量约 62%，2023 年 1-2 月签约销售面积占截至 2022 年底剩余可售面积约 1%。如前海区域内某商务中心商务公寓项目，位于配套建设相对更加成熟的前湾区域，且临近前海石公园、桂湾公园等优质景观资源，该项目是大型商办综合体项目的一部分，锦尚公馆项目为相对独立的居住类项目，但该项目与锦尚公馆项目均位于前海区域，且项目建设体量相近，两个项目直接距离约 2 公里，因此该项目与锦尚公馆项目具有可比性；项目于 2021 年 9 月开盘，截至 2023 年 2 月底销售去化率不足 45%，以上案例均体现商务公寓去化期较长的特点。因此对于截至 2022 年底剩余未售部分预测约 55%的去化率，即预测销售面积 3,543 平具有合理性。

2) 销售成本参数

根据本次评估中项目总体销售成本测算的单位销售成本，测算得到销售成本为 15,159 万元。本次评估中销售成本包括土地成本、开发成本、管理费用、

投资利息。

①土地成本根据锦尚公馆土地对应的土地出让合同中的成本确定，锦尚公馆土地成本为 44,905.25 万元。

②开发成本主要包括：勘察设计及前期工程费、建安工程费、配套工程、室外工程、工程建设其他费、房屋公用设施专用基金，以及承建分摊的道路及公共绿地。根据《深圳市建筑工程价格信息》以及深圳市工程造价招投标中标信息的相关信息等，结合被评估单位目标成本，经核实，该目标成本基本符合正常市场情况，故本次评估参考被评估单位《锦尚公馆目标成本》，预计锦尚公馆总开发成本为 35,903.19 万元（不含税价）。

③管理费用指项目开发、建设过程中的管理费用。根据调查分析深圳市同类房地产开发项目管理费的实际情况，结合评估对象项目开发具体情况，管理费取开发成本的 2%，预计总管理费用为 718.06 万元。

④投资利息是指开发建设资金在施工期内的利息成本。设定土地地价及其取得税费一次性付清，其计息周期为剩余开发期；开发建设资金在施工期均匀投入，其计息期为剩余开发期的一半，按复利计算；利率取评估基准日 1-3 年期（含）的贷款利率 4.75%测算，预计总投资利息约 8,582.79 万元。

成本参数的确定综合考虑了锦尚公馆项目成本费用的实际情况以及市场同类项目情况，参数确定具有合理性。

3) 销售费用参数

销售费用指开发建设项目在销售产品过程中发生的各项费用以及专设销售机构或委托销售代理的各项费用，以销售收入 3%的销售费用率取值，测算得到销售费用为 858 万元。销售费用主要包括以下三项：广告宣传费，约为销售收入的 1%~2%；销售代理费，约为销售收入的 1%~2%；其他销售费用，约为销售收入的 0.5%~1%。以上各项合计，销售费用约占销售收入的 2.5%~5%。本次评估根据项目状况结合当地的销售市场，确定销售费用为销售收入的 3%。销售费用参数的确定系根据项目状况并结合当地的销售市场，参数确定具有合

理性。

4) 税金及附加、所得税

根据前述收入、成本、费用，以法定税率测算，税金及附加、所得税分别为 3,625 万元、2,240 万元。该等参数系依据法定税率确定，具有合理性。

综上，在售部分销售净利润为 6,721 万元，测算在售部分销售净利润涉及的主要参数为本次评估中锦尚公馆的相关参数或法定税率，参数确定具有合理性。

(2) 项目停车位运营净利润的测算过程、主要参数的确定依据及合理性

项目停车位运营净利润=停车位收入-折旧成本-运营费用-税金及附加-所得税，其中收入、成本、费用均根据本次评估中锦尚公馆的相关参数测算，税金及附加、所得税根据法定税率测算。

单位：万元

项目	停车位运营
停车位收入	588
折旧成本	122
运营费用	123
税金及附加	54
所得税	72
净利润	217

1) 停车位收入参数

三年停车位收入分别为 173 万元、200 万元、215 万元，三年合计 588 万元。

停车位收入=客观租金×可出租车位数量×（1-空置率）：

①客观租金。参考宝安中心区、南山文化商业中心区以及福田中心区的类似停车位收费标准，本次评估设定锦尚公馆车位收费标准为：每天最高封顶 60 元，月卡为 1,000 元。经市场调查，深圳市作为中国金融中心、信息中心、高新技术产业基地，同时结合评估对象所属区域未来规划及发展定位，综合分析后以每年租金增长率 2%进行测算。

②可出租车位数量。锦尚公馆规划地下停车位 127 个，根据市场情况，设定其中办理月卡数量为 70%，小车临时停车位的周转率为 150%。据此测算出首年每个车位产生的收入为 1,510 元/月（不考虑空置率的情况下）。

③空置率。根据评估人员对评估对象周边类似房地产市场目前出租率情况的调查，参考周边类似物业的空置情况并结合评估对象的实际情况，考虑该物业为新建房地产，因此首年空置率取 25%，第二年空置率取 15%，第三年空置率取 10%。

综上，停车位收入参数系参考周边区域的类似物业市场情况确定，参数确定具有合理性。

2) 运营费用及折旧成本参数

三年运营费用分别为 36 万元、42 万元、45 万元，三年合计 123 万元；每年折旧成本为 40.52 万元（以万元为单位保留两位小数列示），三年折旧成本合计 122 万元。

运营费用主要包括管理费、维修费、保险费，具体测算如下：

管理费：地下车位经营需要支付工作人员工资、办公费用等管理费用，一般聘请专业的物业服务公司进行管理，根据市场情况本次取物业管理费用为年租金的 18%；

维修费：管理出租型房屋需要支付维修费，本次评估取值首年按 150 元/年/车位，之后每年维修费在前一年的基础上增长 3%；

保险费：针对出租物业的保险支出，根据我国实际情况，保险费率一般取房产建造成本的 0.1%。

本次评估中参照市场情况，运营费用（管理费、维修费、保险费）费率约为停车费收入的 21%（根据上述测算 3 年合计收入为 588 万元，3 年运营费用合计为 123 万元，运营费用占收入比率为 $123/588=21%$ ）。

另外，根据停车位分摊的建设成本，用直线法在 32 年内折旧摊销，以此

测算折旧成本。

综上，运营费用及折旧成本参数的确定，系参照市场情况或项目实际剩余年限确定，参数确定具有合理性。

3) 税金及附加、所得税

根据前述收入、成本、费用，以法定税率测算，税金及附加、所得税三年合计分别为 54 万元、72 万元。该等参数系依据法定税率确定，具有合理性。

综上，停车位运营净利润为 217 万元，测算停车位运营净利润涉及的主要参数为本次评估中锦尚公馆的相关参数或法定税率，参数确定具有合理性。

(3)锦尚公馆项目在业绩承诺期内的预计收益及本次交易业绩承诺金额的合理性

锦尚公馆项目在业绩承诺期内的预计收益，为在售部分销售净利润与项目停车位运营净利润的合计值，业绩承诺期内净利润合计 6,938 万元，归属于招商前海实业的净利润为 6,938 万元的 50%，即 3,469 万元。该预计收益系结合标的公司预计销售及交付进度，根据本次评估中相关收入、成本、费用参数以及法定税率测算，本次评估中相关收入、成本、费用参数的确定依据为项目实际情况、同类物业市场情况，参数确定合理，因此锦尚公馆项目在业绩承诺期内的预计收益具有合理性。

招商前海实业下属剩余法评估的资产在业绩承诺期内的预计净利润，需结合标的公司经营计划、预计开发建设、销售及竣工交付进度确定；锦尚公馆项目预计在业绩承诺期内产生收益，结合标的公司预计销售及交付进度，根据本次评估中相关收入、成本、费用参数以及法定税率，测算的业绩承诺期内净利润合计 6,938 万元，归属于招商前海实业的净利润为 6,938 万元的 50%，即 3,469 万元。因此，本次交易业绩承诺金额基于标的资产实际开发建设进度情况确定，承诺金额 3,500 万元不低于以本次评估参数测算的净利润 3,469 万元，业绩承诺金额具有合理性。

（二）对标的公司剩余股权的安排或者计划

本次交易中，上市公司拟收购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，南油集团将成为上市公司的全资下属公司，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%。

截至本报告书摘要签署日，上市公司不存在对招商前海实业剩余股权的安排和计划。剩余约 14% 股权主要由招商局集团下属招商局港口集团股份有限公司的下属平台公司持有。如未来上市公司计划收购招商前海实业剩余股权，将按照相关法律法规的规定以及上市公司规范运作的要求，履行相应的审议审批程序和信息披露义务。

（三）本次交易独立财务顾问的证券业务资格

上市公司聘请中信证券担任本次交易的独立财务顾问，中信证券经中国证监会批准依法设立，具备财务顾问业务资格及保荐承销业务资格。

重大风险提示

投资者在评价公司本次重组时，还应特别认真地考虑下述各项风险因素。

一、前海土地开发的風險

本次重组中标的公司的主要底层资产为深圳前海妈湾约 80.62 万平方米的土地使用权，对于 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。公司对于相关宗地的开发计划基于《前海综合规划》、《前海深港现代服务业合作区开发单元规划》等政府规划相关文件，由于开发周期较长，存在后续政府相关规划变更而导致开发计划发生变化的风险。

根据 T102-0296 号宗地、T102-0310 号宗地所涉《招商置换用地出让合同》、《前海土地出让合同》约定，将在相关合同签订之日起 6 年内分别完成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。截至本报告书摘要出具日，招商驰迪 T102-0296 号宗地已开发面积约为 53,958.75 万平米，占比约 15.28%，前海鸿昱 T102-0310 号宗地尚未开发，存在相关土地无法在相关土地合同约定的 2025 年完成分宗及补充协议的签署的风险。相关协议中未明确具体解决措施和违约责任，且公司与前海管理局的合作长期稳定，公司将与相关主管部门协商相关事宜，预计不会对标的公司的经营产生重大不利影响。

二、业绩承诺无法完成的风险

根据上市公司与招商局投资发展签署的《业绩补偿协议》，就本次交易标的公司招商前海实业及其下属公司采取剩余法(静态假设开发法)评估的资产，

招商局投资发展承诺，承诺补偿资产在业绩承诺期累计实现的扣除非经常性损益后归属于母公司招商前海实业的净利润不低于 3,500.00 万元。

上述业绩承诺系基于目前的经营状况以及对未来市场发展前景，在未来预测的基础上做出的综合判断。标的公司招商前海实业及其下属公司采取剩余法（静态假设开发法）评估的资产未来业绩承诺的实现，可能受到宏观经济、市场环境、监管政策等综合因素的影响。

业绩承诺期内，如以上因素发生较大变化，则标的资产中采取剩余法（静态假设开发法）评估的资产存在业绩承诺无法实现的风险，可能导致本报告书披露的上述标的资产中采用剩余法（静态假设开发法）评估的资产业绩承诺与未来实际经营情况存在差异。提请投资者关注相关风险。

三、标的公司下属土地延续使用的相关风险

由于前海管理局于 2019 年 7 月公示了《前海综合保税区详细规划》草案，将南油集团 G1 地块、G2 地块调整为公共配套用地，因而上述地块存在被政府收回的风险。对于该事项，上市公司与深投控在《购买资产协议》中已做出约定，在协议生效后 5 年内，若 G1 地块或/及 G2 地块（部分或全部）被政府收回，被收回地块本次评估值高于政府针对被收回地块土地补偿金额的，由深投控按相关约定向上市公司予以现金补偿。

此外，龙盛实业 T102-0049 地块、T102-0230 地块系通过与南油集团签署土地使用权转让协议取得，未与深圳市规划国土局签订《土地使用权出让合同书》，因此上述地块到期后能否按《深圳市规划和国土资源委员会关于我市土地使用权续期有关规定的说明》进行续期存在不确定性。对于该事项，招商蛇口与深投控在《购买资产协议》中作出约定，鉴于《资产评估报告》中 T102-0049 地块、T102-0230 地块系按照正常续期无需补交地价作为评估前提，若上述地块未来在土地使用期限届满后 2 年内未能实现土地使用期限顺延至国家法定最高年期或需要额外补交地价，给南油集团造成损失的，由深投控向招商蛇口进行补偿。

相关的兜底条款及补偿金额计算方式具体请见重组报告书“第七节 本次交易合同的主要内容”之“一、与深投控签署的《购买资产协议》”之“（六）龙盛公司 T102-0049、T102-0230 地块及南油集团 G1、G2 地块”。

请投资者关注上述风险。

四、标的公司土地及房屋权属风险

本次交易标的公司及其子公司存在部分土地、房产无权属证书的情形，其中本次交易的核心资产招商驰迪、前海鸿昱所持 T102-0296、T102-0310 土地存在整宗地不得办理产权登记手续，根据房地产行业惯例，需待后续分宗开发，并且在分宗完成后办理产权登记手续的情形，相关分宗和办理产权登记手续的时间存在不确定性。该等土地、房产由标的公司所有，不存在因权属而导致的争议与纠纷，预计后续办理权属证书不存在法律障碍。

本次交易标的公司及其子公司存在部分房产无权属证书的情形，该等房产由标的公司正常使用，不存在因权属而导致的争议与纠纷。部分土地上建有临时建筑，存在被有关主管部门责令拆除或受到处罚的风险。

提请投资者注意上述资产权属问题可能带来的风险。

五、本次交易审批的风险

本次交易需深交所审核通过以及中国证监会同意注册。本次交易能否获得上述相关的批准，以及获得相关批准的时间，均存在不确定性。

另外，在本次交易审批过程中，交易各方可能根据监管机构的要求不断完善交易方案，交易方案的完善需要交易各方进行充分的沟通和谅解，上述事项可能对本次交易的进程产生一定的影响，提请投资者关注相关风险。

六、盈利能力波动的风险

房地产行业发展与宏观经济的景气程度密切相关，国内外经济的周期性波动、国家宏观调控政策、国家房地产市场的政策变动都将影响客户对房地产的

购买预期。若标的公司及其投资企业未能根据宏观经济的形势变化相应调整发展战略及经营行为，则公司未来经营情况及持续盈利能力可能受到不利影响。

报告期内，招商前海实业净利润分别为 318,270.53 万元、126,702.02 万元和 29,280.66 万元，由于报告期内销售结转的面积及业态结构不同，净利润水平呈现下降趋势，前海片区土地开发周期较长且存在后续政府相关规划变更而导致开发计划发生变化，提请投资者关注相关标的资产业绩下滑的风险。

（此页无正文，为《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（草案）（修订稿）摘要》之盖章页）

招商局蛇口工业区控股股份有限公司



2023年5月16日