

招商局蛇口工业区控股股份有限公司关于前海土地整备及合资合作暨关联交易的公告

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)《关于进行前海土地整备及合资合作的议案》已经招商局蛇口工业区控股股份有限公司(下称“招商局蛇口”或“本公司”)第二届董事会2019年第一次临时会议审议通过,尚需提交本公司股东大会审议,关联股东将在股东大会上对本议案回避表决。

(二)《土地整备协议》、《合资合作协议》、《补偿债权确认协议》、《招商前海实业增资协议》(定义见下文),尚需经各相关方有权机构批准生效后,具体生效条件请见本公告“五、相关协议的主要内容”,请广大投资者注意投资风险。

(三)本次董事会审议通过的《关于进行前海土地整备及合资合作的议案》中的相关事项构成关联交易,不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组;《合资合作协议》生效后,相关方将按照协议约定启动资产评估、签署增资协议等工作,根据《上市公司重大资产重组管理办法》,后续事项可能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。

(四)《关于进行前海土地整备及合资合作的议案》经股东大会审议通过后,将在《土地整备协议》生效的前提下,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”)按照《土地整备协议》的约定收回原19家持地公司(定义见下文)土地整备范围内的用地,并向深圳市招商前海实业发展有限公司(下称“招商前海”)置换新增划条件下等价值的土地使用权;前海管理局将前海出资部分土地作价入股至深圳市前海开发投资控股有限公司(下称“前海投控”),再由前海投控将该等土地使用权作价入股至深圳市前海鸿昱实业投资有限公司(下称“前海鸿昱”)后,深圳市招商前海实业发展有限公司(下称“招商前海实业”)及前海投控按照《合资合作协议》的约定,分别以招商前海及前海鸿昱100%股权对招商前海蛇口自贸投资发展有限公司(下称“合资公司”)进行增资,不足一方将补足现金对价(下称“合资合作现金对价”)确保增资后招商前海实业和前海投控持有合资公司50%股权。合资合作现金对价需招商前海实业和前海投控按照《合资合作协议》的约定共同委托评估机构对招商前海及前海鸿昱100%股权进行评估后另行签署增资协议时确定,目前具体金额尚未明确,请广大投资者注意投资风险。

(五)在本公告中,下列简称具有如下含义:
《土地整备协议》,指深圳市规划和国土资源委员会(下称“深圳市规土委”)、前海管理局、招商局集团有限公司(下称“招商局集团”),原19家持地公司、招商前海等23家单位于2018年12月24日在广东省深圳市签署的《招商局集团前海物流园区土地整备协议书》,《土地整备协议》内容详见本公司于2018年12月25日发布的相关公告。

《合资合作协议》,指招商局集团、前海投控、招商前海实业等3家单位于2018年12月24日在广东省深圳市签署的《合资合作协议》,《合资合作协议》内容详见本公司于2018年12月25日发布的相关公告。

《补偿债权确认协议》,指招商前海与原19家持地公司等单位为确认各方因《土地整备协议》项下的土地置换安排所形成的原19家持地公司享有招商前海的土地补偿债权于2019年1月11日在广东省深圳市签署的《补偿债权确认协议》。

《招商前海实业增资协议》,指原19家持地公司与招商前海实业于2019年1月11日在广东省深圳市签署的《关于深圳市招商前海实业发展有限公司之增资协议》,约定原19家持地公司按照各自持股比例向招商前海实业现金增资约432.10亿元(下称“同比例现金增资”);该协议进一步约定,增资各方将在协议生效之日起6个月内向招商前海实业继续同比例现金增资不超过150亿元。招商前海实业自正在进行股权变更,变更完成后招商前海实业股东将由目前的3家股东变更为原19家持地公司,股权比例与原19家持地公司最终享有招商前海的土地补偿债权比例一致。

原19家持地公司,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,包括本公司、深圳市南油(集团)有限公司(下称“南油集团”)、深圳招商供电有限公司(下称“招商供电”)、深圳市平发广场区开发有限公司(下称“平发公司”)、深圳市平发汽车有限公司(下称“平发汽车”)、深圳市平福汽车有限公司(下称“平福公司”)、深圳市平地汽车有限公司(下称“平地公司”)、深圳市平道汽车有限公司(下称“平道公司”)、深圳市平盛汽车有限公司(下称“平盛公司”)、深圳市平旺汽车有限公司(下称“平旺公司”)、深圳市平程汽车有限公司(下称“平程公司”)、深圳市平香汽车有限公司(下称“平香公司”)、深圳市平源汽车有限公司(下称“平源公司”)、深圳市平畅汽车有限公司(下称“平畅公司”)、深圳市平裕汽车有限公司(下称“平裕公司”)、深圳市平通汽车有限公司(下称“平通公司”)、安通捷码头仓储服务(深圳)有限公司(下称“安通捷码头公司”)、深圳市招商蛇口资产管理服务有限公司(下称“蛇口资管”)。

一、前海土地整备及合资合作方案概述
为实施国务院、深圳市政府关于《前海深港现代服务业合作区综合规划》和《中国(广东)自由贸易试验区深圳前海蛇口片区及周边大小南山综合规划》,推进前海深港合作区及前海蛇口自贸区片发展,深圳市规土委、前海管理局、招商局集团及本公司等相关方签署了《土地整备协议》,招商局集团、前海投控及招商前海实业等相关方签署了《合资合作协议》,明确了前海土地整备及合资合作实施方案。

前海土地整备及合资合作实施方案具体如下: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家持地公司原规划下的全部土地使用权,并计算得出土地补偿价值约432.10亿元(评估基准日为2015年1月1日);再由前海管理局向招商前海(本公司之控股子公司)置换价值等于上述土地补偿价值的新规划下的土地使用权(评估基准日为2015年1月1日,下称“招商置换用地”);前海管理局将前海出资部分土地作价入股至前海投控,再由前海投控将该等土地使用权作价入股至前海鸿昱;招商前海实业及前海投控分别以招商前海及前海鸿昱100%股权对合资公司进行增资,不足一方补足现金对价确保增资后招商前海实业和前海投控持有合资公司50%股权。

为理顺招商前海因取得招商置换用地而与原19家持地公司之间的债权债务关系,招商前海与原19家持地公司签署《补偿债权确认协议》,确定原19家持地公司各自享有的对招商前海的土地补偿债权金额和比例。为清偿前述土地补偿债务,招商前海实业与原19家持地公司签署《招商前海实业增资协议》,约定原19家持地公司向招商前海实业同比例现金增资约432.10亿元,招商前海实业以该等增资款项向全资子公司招商前海实业现金增资,招商前海以该等增资款清偿对原19家持地公司的土地补偿债务。另外,为筹备合资合作现金对价,原19家持地公司向招商前海实业同比例现金增资不超过150亿元,招商前海实业以该等增资款向全资子公司招商前海增资以支付合资合作现金对价(包括但不限于预付存款、诚意金等)或直接向合资公司支付合资合作现金对价(包括但不限于预付存款、诚意金等)。合资合作现金对价需招商前海实业及前海投控按照《合资合作协议》的约定共同委托评估机构对招商前海及前海鸿昱100%股权进行评估后另行签署增资协议时确定,目前具体金额尚未明确,敬请广大投资者注意投资风险。

因本次土地整备事项导致本公司2015年发行A股股份换股吸收合并招商局蛇口工业区控股股份有限公司并配套募集资金的募投项目“前海自由贸易中心二期”的实施主体和实施方式发生变化,本公司将综合考虑各因素,本着加快前海土地建设的原则,对募集资金的使用进行适当调整和变更,后续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。

原19家持地公司中安通捷码头公司、安通捷码头公司、蛇口资管与本公司均为招商局集团实际控制的企业,按照《深圳证券交易所股票上市规则》的相关规定,本次董事会审议通过的《关于进行前海土地整备及合资合作的议案》中的相关事项构成关联交易。

2019年1月11日,本公司第二届董事会2019年第一次临时会议对《关于进行前海土地整备及合资合作的议案》进行了审议,关联董事孙承炫、褚宗生、罗慧来回避了表决,非关联董事以5票同意、0票反对、0票弃权的表决结果审议通过了上述议案,公司独立董事对本次关联交易事项出具了事前认可意见和独立意见。《关于进行前海土地整备及合资合作的议案》尚需提交本公司股东大会审议,关联股东将在股东大会上对本议案回避表决。

本次董事会审议通过的《关于进行前海土地整备及合资合作的议案》中的相关事项不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组;《合资合作协议》生效后,相关方将按照协议约定启动资产评估、签署增资协议等工作,根据《上市公司重大资产重组管理办法》,后续事项可能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。

二、相关方基本情况介绍
前海土地整备及合资合作事项涉及各方基本情况详见本公告附件1。

三、标的资产的基本情况
前海土地整备及合资合作为一揽子方案,实施过程涉及前海管理局收回整备范围用地(定义见下文)、向招商前海置换招商置换用地、原19家持地公司与招商前海置换土地补偿债权、原19家持地公司向招商前海实业同比例现金增资、招商前海实业向全资子公司招商前海实业现金增资、招商前海实业及前海投控向合资公司进行增资等步骤,相关标的资产基本情况如下:

(一)整备范围用地的基本情况
2004年12月17日,原深圳市国土资源和房产管理局、招商局集团和深圳市平发汽车园区有限公司(即平发公司)签署了《关于招商局前海物流园区用地问题的协议书》(下称“协议书”);2006年12月30日,原深圳市国土资源和房产管理局与招商局集团签署了《关于招商局前海物流园区用地问题的协议书之补充协议》(下称“《补充协议》”)。

2018年12月21日,前海管理局与招商局集团、平发公司签署了《关于招商局前海物流园区用地问题的协议书之第二补充协议书》(下称“《第二补充协议书》”),对《协议书》及《补充协议》所述用地范围进行了调整。原19家持地公司依据该等协议确定的原则和程序,取得了前海深港现代服务业合作区内招商局集团前海物流园区3.9平方公里土地的使用权。

根据《土地整备协议》约定,上述《协议书》、《补充协议书》及《第二补充协议书》项下用地扣除现状保留用地后的剩余用地纳入土地整备范围,面积约为291.13万平方米(下称“整备范围用地”)。

整备范围内主要用地基本情况如下所示:

Table with columns: 序号, 宗地号, 持地公司, 不动产权证书编号, 宗地面积(m²), 是否存在租赁. Lists various land parcels and their details.

注:
1、上述宗地的新规划下评估价值系依据新规划条件下深圳市房地产评估和研究中心(下称“评估中心”)出具的深房估字(2016)115号等33份《土地咨询报告》及深圳市同致诚土地房地产评估有限公司(下称“同致诚”)出具的深同致诚字(2018A)101YQX第002号(涉及19家持地公司新规划条件下的土地咨询报告)得出;

2、上述宗地的新规划下评估价值为深房估字(2016)115号等33份函以及同致诚出具的深同致诚字(2018A)101YQX第002号等18份《土地咨询报告》的评估结果,通过算术平均法计算得出;

3、安通捷码头公司、安通捷码头公司持有的T102-0167、T102-0166宗地总面积中55%部分按等面积原则置换为大铲湾港区二期,不再纳入土地补偿债权金额计算,上表中列示土地面积为剩余45%部分的面

积,面积为291.13万平方米(下称“整备范围用地”)。

整备范围内主要用地基本情况如下所示:

Table with columns: 序号, 宗地号, 持地公司, 不动产权证书编号, 宗地面积(m²), 是否存在租赁. Lists various land parcels and their details.

注:
1、平发公司及招商蛇口分别持有的T102-0169、QHX-009地块存在土地租赁纠纷,除此以外其他用地不存在权属受限情况(权属受限包括存在查封、抵押或者其他第三权利、存在争议、诉讼或仲裁事项、存在冻结、质押等司法措施等)。

2、安通捷码头公司、安通捷码头公司持有的T102-0167、T102-0166宗地总面积中55%部分按等面积原则置换为大铲湾港区二期,该部分不再纳入土地补偿债权金额计算,上表中列示土地面积为剩余45%部分的面积;

3、2016年12月31日,招商局物流集团有限公司持有,协议转让T102-0224地块(土地面积约为51,244.39平方米)给蛇口资管,评估价格为19,504万元。除此以外,近三年又一期整备范围用地不存在交易或权益变动及评估情况;

4、除上表所列宗地外,整备范围内其余用地为原规划下非经营性用地。

上述整备范围内主要用地账面价值、评估价值如下表所示:

Table with columns: 序号, 持地公司, 账面原值, 账面价值, 评估价值. Lists land parcels and their financial values.

注:
1、上述宗地的新规划下评估价值系依据新规划条件下深圳市房地产评估和研究中心(下称“评估中心”)出具的深房估字(2016)115号等33份《土地咨询报告》及深圳市同致诚土地房地产评估有限公司(下称“同致诚”)出具的深同致诚字(2018A)101YQX第002号(涉及19家持地公司新规划条件下的土地咨询报告)得出;

2、上述宗地的新规划下评估价值为深房估字(2016)115号等33份函以及同致诚出具的深同致诚字(2018A)101YQX第002号等18份《土地咨询报告》的评估结果,通过算术平均法计算得出;

3、安通捷码头公司、安通捷码头公司持有的T102-0167、T102-0166宗地总面积中55%按等面积原则置换为大铲湾港区二期,不再纳入土地补偿债权金额计算,上表中列示土地面积为剩余45%部分的面

积,面积为291.13万平方米(下称“整备范围用地”)。

整备范围内主要用地账面价值、评估价值如下表所示:

Table with columns: 序号, 持地公司, 账面原值, 账面价值, 评估价值. Lists land parcels and their financial values.

注:
1、上述宗地的新规划下评估价值系依据新规划条件下深圳市房地产评估和研究中心(下称“评估中心”)出具的深房估字(2016)115号等33份《土地咨询报告》及深圳市同致诚土地房地产评估有限公司(下称“同致诚”)出具的深同致诚字(2018A)101YQX第002号(涉及19家持地公司新规划条件下的土地咨询报告)得出;

2、上述宗地的新规划下评估价值为深房估字(2016)115号等33份函以及同致诚出具的深同致诚字(2018A)101YQX第002号等18份《土地咨询报告》的评估结果,通过算术平均法计算得出;

3、安通捷码头公司、安通捷码头公司持有的T102-0167、T102-0166宗地总面积中55%按等面积原则置换为大铲湾港区二期,不再纳入土地补偿债权金额计算,上表中列示土地面积为剩余45%部分的面

积,面积为291.13万平方米(下称“整备范围用地”)。

整备范围内主要用地账面价值、评估价值如下表所示:

Table with columns: 序号, 持地公司, 账面原值, 账面价值, 评估价值. Lists land parcels and their financial values.

注:
1、上述宗地的新规划下评估价值系依据新规划条件下深圳市房地产评估和研究中心(下称“评估中心”)出具的深房估字(2016)115号等33份《土地咨询报告》及深圳市同致诚土地房地产评估有限公司(下称“同致诚”)出具的深同致诚字(2018A)101YQX第002号(涉及19家持地公司新规划条件下的土地咨询报告)得出;

元(432.10亿以及不超过150亿元)。增资款来源为招商前海实业自有资金。

招商前海实业基本情况

招商前海实业基本情况
招商前海实业基本情况
招商前海实业基本情况

招商前海实业基本情况
招商前海实业基本情况
招商前海实业基本情况

招商前海实业基本情况
招商前海实业基本情况
招商前海实业基本情况

招商前海实业基本情况
招商前海实业基本情况
招商前海实业基本情况

招商前海实业基本情况
招商前海实业基本情况
招商前海实业基本情况

招商前海实业基本情况
招商前海实业基本情况
招商前海实业基本情况

招商前海实业基本情况
招商前海实业基本情况
招商前海实业基本情况

招商前海实业基本情况
招商前海实业基本情况
招商前海实业基本情况

招商前海实业基本情况
招商前海实业基本情况
招商前海实业基本情况

招商前海实业基本情况
招商前海实业基本情况
招商前海实业基本情况

招商前海实业基本情况
招商前海实业基本情况
招商前海实业基本情况

招商前海实业基本情况
招商前海实业基本情况
招商前海实业基本情况

招商前海实业基本情况
招商前海实业基本情况
招商前海实业基本情况

招商前海实业基本情况
招商前海实业基本情况
招商前海实业基本情况

招商前海实业基本情况
招商前海实业基本情况
招商前海实业基本情况

招商前海实业基本情况
招商前海实业基本情况
招商前海实业基本情况

招商前海实业基本情况
招商前海实业基本情况
招商前海实业基本情况

招商前海实业基本情况
招商前海实业基本情况
招商前海实业基本情况

招商前海实业基本情况
招商前海实业基本情况
招商前海实业基本情况

招商前海实业基本情况
招商前海实业基本情况
招商前海实业基本情况

招商前海实业基本情况
招商前海实业基本情况
招商前海实业基本情况

招商前海实业基本情况
招商前海实业基本情况
招商前海实业基本情况

招商前海实业基本情况
招商前海实业基本情况
招商前海实业基本情况

招商前海实业基本情况
招商前海实业基本情况
招商前海实业基本情况

招商前海实业基本情况
招商前海实业基本情况
招商前海实业基本情况

招商前海实业基本情况
招商前海实业基本情况
招商前海实业基本情况

招商前海实业基本情况
招商前海实业基本情况
招商前海实业基本情况

招商前海实业基本情况
招商前海实业基本情况
招商前海实业基本情况

招商前海实业基本情况
招商前海实业基本情况
招商前海实业基本情况

招商前海实业基本情况
招商前海实业基本情况
招商前海实业基本情况

招商前海实业基本情况
招商前海实业基本情况
招商前海实业基本情况

招商前海实业基本情况
招商前海实业基本情况
招商前海实业基本情况

招商前海实业基本情况
招商前海实业基本情况
招商前海实业基本情况

招商前海实业基本情况
招商前海实业基本情况
招商前海实业基本情况

招商前海实业基本情况
招商前海实业基本情况
招商前海实业基本情况

招商前海实业基本情况
招商前海实业基本情况
招商前海实业基本情况

招商前海实业基本情况
招商前海实业基本情况
招商前海实业基本情况

招商前海实业基本情况
招商前海实业基本情况
招商前海实业基本情况

招商前海实业基本情况
招商前海实业基本情况
招商前海实业基本情况

招商前海实业基本情况
招商前海实业基本情况
招商前海实业基本情况

招商前海实业基本情况
招商前海实业基本情况
招商前海实业基本情况

招商前海实业基本情况
招商前海实业基本情况
招商前海实业基本情况

招商前海实业基本情况
招商前海实业基本情况
招商前海实业基本情况

失;本协议另有约定的从其约定。

(3)如果因法律或政策限制等本协议任何一方不能控制的原因,导致本协议不能按约定履行,不作为任何一方的违约行为。

(4)任何一方未按本协议约定如期足额履行其应缴纳的增资金额,违约方应按以下约定向守约方缴纳违约责任:

A.违约方自逾期之日起,每逾期1日,应当向违约方增资金额为基数,并按照中国人民银行公布的同期日贷款利率上浮20%,向守约方支付违约金。如前述违约金仍不足以弥补守约方因此遭受的损失,违约方应进一步赔偿守约方直至弥补守约方因此所受到的损失;

B.如在逾期期间,守约方已经催告违约方履行,但违约方仍未按照实缴出资比例行使其表决权,包括但不限于表决权、分红权和清算分配权,且守约方有权终止本协议。

5、生效条件
《招商前海实业增资协议》自以下条件均已成就之日起生效:

(1)各方法定代表人或授权代表已签字并加盖公章;

(2)本协议经本次增资已经招商蛇口、招商前海蛇口控股有限公司、招商局港口集团股份有限公司、招商局集团、招商局地产控股股份有限公司股东大会审议通过;

(3)前海土地整备及合资合作事项的目的和影响
前海土地整备及合资合作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、前海蛇口自贸区开发,推动城市转型升级的重大举措,是政企战略合作的重要实践。前海土地整备及合资合作完成后,将进一步明确本公司在前海区域的土地权益,加快前海蛇口自贸区的开发建设,提升本公司在该区域的资源价值,增强本公司的综合实力;

(4)招商前海实业与前海投控共同签署《合资合作协议》,且该协议不构成重大影响;前海出资产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。未来随着资源价值及经营业绩的逐步释放,将促进公司业绩持续增长。

合资合作事项可能构成本公司重大资产重组,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。

七、与该关联交易同时发生的各类关联交易情况
经初步统计,本公司与招商局集团已发生各类关联交易的总金额约为13.7亿元,其中与招商局集团已发生的关联交易总金额约为247万元;本公司与安通捷码头公司、安通捷码头公司不存在关联交易。

八、独立董事事前认可和独立意见
前海土地整备及合资合作是推进前海深港合作区、前海蛇口自贸区开发建设的重大举措,是推动城市转型升级的重要实践。本次土地整备及合资合作完成后,将对公司的发展具有积极影响。专业评估机构对涉及的公司本次土地整备及合资合作聘请了独立的资产评估机构对涉及的资产进行了评估,并以评估结果作为基础,确定相关方的权益价值,定价公允。

九、备查文件
1、董事会决议;
2、独立董事事前认可该交易的书面文件、独立董事意见;
3、监事会决议;
4、《土地整备协议》、《合资合作协议》、《补偿债权确认协议》、《招商前海实业增资协议》。

特此公告
招商局蛇口工业区控股股份有限公司
董事会
二〇一九年一月十二日

附件1、相关方基本情况

Table with columns: 序号, 名称, 基本情况. Lists related parties and their details.

Table with columns: 序号, 名称, 基本情况. Lists related parties and their details.

Table with columns: 序号, 名称, 基本情况. Lists related parties and their details.

Table with columns: 序号, 名称, 基本情况. Lists related parties and their details.

Table with columns: 序号, 名称, 基本情况. Lists related parties and their details.

Table with columns: 序号, 名称, 基本情况. Lists related parties and their details.

Table with columns: 序号, 名称, 基本情况. Lists related parties and their details.

Table with columns: 序号, 名称, 基本情况. Lists related parties and their details.

Table with columns: 序号, 名称, 基本情况. Lists related parties and their details.

Table with columns: 序号, 名称, 基本情况. Lists related parties and their details.

Table with columns: 序号, 名称, 基本情况. Lists related parties and their details.

Table with columns: 序号, 名称, 基本情况. Lists related parties and their details.

Table with columns: 序号, 名称, 基本情况. Lists related parties and their details.

Table with columns: 序号, 名称, 基本情况. Lists related parties and their details.

Table with columns: 序号, 名称, 基本情况. Lists related parties and their details.

Table with columns: 序号, 名称, 基本情况. Lists related parties and their details.

Table with columns: 序号, 名称, 基本情况. Lists related parties and their details.

Table with columns: 序号, 名称, 基本情况. Lists related parties and their details.

Table with columns: 序号, 名称, 基本情况. Lists related parties and their details.

Table with columns: 序号, 名称, 基本情况. Lists related parties and their details.

Table with columns: 序号, 名称, 基本情况. Lists related parties and their details.

Table with columns: 序号, 名称, 基本情况. Lists related parties and their details.

Table with columns: 序号, 名称, 基本情况. Lists related parties and their details.

Table with columns: 序号, 名称, 基本情况. Lists related parties and their details.

Table with columns: 序号, 名称, 基本情况. Lists related parties and their details.

Table with columns: 序号, 名称, 基本情况. Lists related parties and their details.

Table with columns: 序号, 名称, 基本情况. Lists related parties and their details.

Table with columns: 序号, 名称, 基本情况. Lists related parties and their details.

Table with columns: 序号, 名称, 基本情况. Lists related parties and their details.

(下转 C73版)