

## 招商局蛇口工业区控股股份有限公司

# 关于招商局集团签署前海湾物流园区土地整备框架协议的公告

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。

### 一、重要提示

（一）公司实际控制人招商局集团有限公司（以下简称“招商局集团”）与深圳市规划和国土资源委员会（以下简称“深圳规土委”）、深圳市前海深港现代服务业合作区管理局（以下简称“前海管理局”）以尊重历史、服从规划、搁置争议、利益共享、双赢发展为原则，经各方共同协商，就招商局集团前海湾物流园区土地整备问题签署《关于招商局集团前海湾物流园区土地整备框架协议书》（以下简称“本协议”）。

（二）本协议中涉及本公司的各项后续事宜，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）本协议属于框架协议，其他未尽事宜，协议各方进一步沟通协商，另行签订补充协议予以解决。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：

《协议书》指招商局集团及深圳市前海平方园区开发有限公司（以下简称“平方公司”）与原深圳市国土资源和房产管理局于2004年12月17日签订的《关于招商局前海湾物流园区用地问题的协议书》，该协议确定了招商局前海湾物流园区用地的范围及办理用地手续的原则和程序。

《补充协议书》指招商局集团与原深圳市国土资源和房产管理局于2006年12月30日签订的《关于招商局前海湾物流园区用地问题的协议书之补充协议书》，该协议确定了招商局前海湾物流园区新增用地的范围及办理用地手续的

原则和程序。

《综合规划》指《前海深港现代服务业合作区综合规划》。

A1类用地指《协议书》及《补充协议书》约定用地范围内的口岸设施、污水泵站、道路、绿地以及用地范围外兴海路延长段和临海路部分路段由招商局集团或本公司、平方公司出资建设，产权归政府；加油站、变电站用地由招商局集团或本公司、平方公司完成三通一平后无偿移交政府。

平方公司指公司控股子公司深圳市前海平方园区开发有限公司，本公司直接及间接持有其91.6%股权。

## 二、协议各方介绍

甲方：深圳市规划和国土资源委员会

乙方：深圳市前海深港现代服务业合作区管理局

丙方：招商局集团有限公司

丙方成立时间：1986年10月

丙方注册资本：137.5亿元

丙方注册地址：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

丙方法定代表人：李建红

丙方与本公司关系：本公司控股股东及实际控制人

## 三、协议的主要内容

**整备范围及面积：**本次整备范围为《协议书》、《补充协议书》所述约3.9平方公里土地，在扣除现状保留用地后剩余的约2.9平方公里用地。

**整备原则：**

以2015年1月1日作为本次土地整备新、原规划条件下土地价值的评估时点

及置换土地的土地使用年期的起始日期，土地使用年期按国家规定的最高年期确定。

原规划条件下土地价值以政府委托评估的结果与招商局集团委托评估的结果经算术平均后确定，该价值由招商局集团享有。

新规划条件下土地价值以政府委托评估的结果为准，新规划条件下土地价值扣除原规划条件下土地价值后的余额（以下简称“土地增值收益”）由前海管理局、招商局集团分享。

整备范围内的土地增值收益在扣除政策性刚性支出后，按照前海管理局60%、招商局集团40%的比例进行分享。

对照《综合规划》、专项规划，A1类用地中部分用地已调整为经营性用地，由此产生的土地增值收益按照前海管理局60%、招商局集团40%的比例进行分享。

在土地增值收益分配前按土地增值收益的5%计提政策性刚性支出，剩余如需再计提，由前海管理局、招商局集团根据《关于组建合资公司推动前海蛇口自贸区管理体制创新的框架协议》（详见公司2016年6月18日刊登的《关于招商局集团与前海管理局签署框架协议的公告》，以下简称“框架协议”）联合组成的合资公司负责承担。

**土地使用权的等价置换：**协议各方同意在新规划条件下按照上述原则所确定的补偿价值为招商局集团置换等价值的土地使用权（为招商局集团置换的新规划下的该土地使用权以2015年1月1日作为核定地价的基准日）。本公司控股的平台公司或该平台公司的全资子公司为该土地使用权的权利人。

#### **其他事项：**

鉴于整备范围内用地涉及招商局集团下属上市公司招商局蛇口工业区控股股份有限公司、招商局港口控股有限公司名下资产，根据资本市场对上市公司的有关规定，土地整备事宜需经上市公司董事会、股东大会批准；

招商局集团同意由前海管理局依据《综合规划》、专项规划收回整备范围内市政基础设施、公共服务设施用地及公共绿地；

整備范围内涉及的地上建筑物、构筑物等补偿问题，由各方按照相关法律法规另行协商签订补充协议予以明确；

招商局集团与前海管理局根据《框架协议》联合组成的合资公司将投资建设合作范围内次干道、支路及公共绿地，建成后产权无偿移交政府；该合资公司在其开发经营用地中向前海管理局配建移交一定规模的总部与产业用房，用于保障深港合作，引进和扶持产业发展。

#### **四、协议对上市公司的影响**

本协议为招商局集团与深圳规土委、前海管理局就前海湾物流园区土地整備有关问题签订的框架协议书，明确了整備范围、整備面积、整備思路、整備原则，协议各方在土地价值评估差异处理、土地增值收益分享等问题上达成共识，有助于加快推进前海蛇口自贸区的开发建设。

#### **五、协议的审议程序**

本协议为招商局集团与深圳规土委、前海管理局签署的土地整備框架协议，协议中涉及本公司的各项后续事宜，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。

#### **六、备查文件目录**

《关于招商局集团前海湾物流园区土地整備框架协议书》

特此公告

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

董事会

二〇一六年十月二十七日