

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

关于以公开摘牌方式购买深圳市招华国际会展运营有限公司 50% 股权的进展公告

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。

重要内容提示：

1、交易内容：招商局蛇口工业区控股股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）全资子公司深圳招商房地产有限公司（以下简称“深圳招商”）通过北京产权交易所（以下简称“北交所”）公开摘牌获得深圳华侨城股份有限公司（以下简称“华侨城”）全资子公司深圳华侨城房地产有限公司（以下简称“深圳华侨城”）持有的深圳市招华国际会展运营有限公司（以下简称“会展运营”）50%股权，本次交易以现金形式支付，交易价格为人民币50,650.00万元（以下简称“本次交易”）。

2、本次交易已经公司第四届董事会2026年第八次临时会议审议通过，本次交易不构成重大资产重组，无需提交股东会审议。

3、本次交易仍需获得会展中心项目业主管理单位的审批。

一、交易概述

北交所于2026年7月23日至2026年8月20日期间，公示了“深圳市招华国际会展运营有限公司50%股权”项目挂牌的相关信息。期间深圳招商向北交所提交了相关报名材料。2026年8月21日，深圳招商收到北交所出具的《交易资格确认通知书》，并按通知书要求在规定时间内向北交所指定的结算账户支付了保证金人民币1,000万元。2026年8月31日，深圳招商与深圳华侨城签署了《股权转让协议》，成为会展运营50%股权的受让方，成交价为人民币50,650.00万元。

公司于2026年8月19日召开第四届董事会2026年第八次临时会议审议《关于公司全资子公司参与竞拍深圳市招华国际会展运营有限公司50%股权的议案》，以9票同意、0票反对、0票弃权的表决结果审议通过了该项议案。鉴于本次交易涉及公司商业秘密，若在摘牌完成前披露该事项，可能导致标的价格提高从而损害公司和股东利益。根据《深圳证券交易所股票上市规则》及公司《信息披

露暂缓与豁免制度》的相关规定，公司审慎判断，于董事会审议通过该议案时，履行了信息暂缓披露程序，暂缓披露了该事项，待摘牌后再及时履行信息披露义务。本次交易未构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组，无须提交本公司股东会审议。

在暂缓披露期间，经公司自查，不存在相关信息知情人利用该暂缓披露的信息买卖公司股票的情形。

二、交易对方的基本情况

公司名称：深圳华侨城房地产有限公司

公司类型：有限责任公司（法人独资）

成立日期：1986年9月3日

法定代表人：杨云飞

统一社会信用代码：91440300192177782A

注册地址：深圳市南山区沙河街道中新街社区深南大道9018号华侨城大厦A座3701（37层38层）

注册资本：1,000,000万元

经营范围：在合法取得土地使用权范围内从事房地产开发经营业务；自有物业租赁；开办管理深圳华侨城商品市场，投资兴办实业（具体项目另行申报），经营进出口业务（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）；商业运营管理、物业管理；出租商业用房、办公用房；场地租赁（不含仓储）；会议服务；从事广告业务（法律法规、国务院规定需另行办理广告经营审批的，需取得许可后方可经营）。财务咨询；游乐园服务；城市公园管理。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）^机动车停放经营管理服务。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

截至2025年末，深圳华侨城资产总额为959.91亿元，负债总额为684.82亿元，净资产为275.09亿元；2025年，深圳华侨城营业收入为110.62亿元，归母净利润为-23.10亿元。截至2026年3月末，深圳华侨城资产总额为924.26亿元，负债总额为651.09亿元，净资产为273.17亿元；2026年1-3月，深圳华侨城营业收入为21.19亿元，归母净利润为-1.37亿元。深圳华侨城未被列入全国法院失

信被执行人名单。

三、交易标的基本情况

本次交易为收购会展运营50%股权。

本公司与华侨城于2016年按照50%:50%的比例组成联合体中标深圳国际会展中心(一期)项目,项目位于深圳市宝安区沙井街道,项目包括会展中心用地(资产归政府所有)及十一宗配套商业用地。详见公司披露的《关于深圳国际会展中心(一期)项目中标的公告》(【CMSK】2016-073)。

根据《深圳国际会展中心项目(一期)建设运营监管协议书(2021修正)》(以下简称“监管协议”),深圳市人民政府决定以“建设-运营+综合开发”的模式实施会展中心项目,即:市政府通过配套商业用地土地使用权招标的方式选择社会投资人,由社会投资人建设会展中心项目,并负责会展中心项目的运营,以及配套商业用地的综合开发。会展运营为本公司、华侨城专门成立的运营公司,负责会展中心项目运营。会展中心项目占地面积125.53万m²,总建筑面积159.90万m²,室内展览面积40万m²,于2016年9月开工建设,2019年9月落成,2019年11月启用运营,为集展览、会议、活动(赛事、演艺)、餐饮、商业等于一体的超大型会展综合体。

会展运营成立于2017年5月5日,注册资本为1,000万元人民币,已完成实缴,由公司全资子公司深圳招商与深圳华侨城各持股50%,注册地为:深圳市宝安区福海街道和平社区展城路1号深圳国际会展中心行政办公9号楼101,公司经营范围为:会议、展览活动的策划及运营管理;场馆运营管理;场馆租赁及相关信息咨询(不含信托、证券、期货、保险及其它金融业务);投资酒店、餐饮项目(具体项目另行申报);文化演出、文化活动的策划;经营广告业务;进出口业务;国内贸易;接受合法委托提供代收水电费服务;物业服务;翻译服务;票务代理(不含金融等限制项目);旅游纪念品(不含食品)、工艺品(象牙及其制品除外)、日用品的销售。(法律、行政法规或者国务院决定禁止和规定在登记前须经批准的项目除外)^餐饮服务;停车场管理;物流运输。

截至2025年末,会展运营资产总额为5.43亿元,负债总额为6.52亿元,净资产为-1.09亿元;2025年,会展运营营业收入为5.58亿元,归母净利润为0.41亿元、经营活动产生的现金流量净额为1.99亿元,以上数据已经审计。

根据北京中同华资产评估有限公司出具的《资产评估报告》（中同华评报字（2026）第080625号），以2025年12月31日为评估基准日，本次评估采用资产基础法和收益法两种方法，以收益法评估结果作为评估结论。本次评估选用资产基础法主要因会展运营评估基准日资产负债表内及表外各项资产、负债可以被识别，并可以用适当的方法单独进行评估；选用收益法主要因会展运营未来收益期和收益额可以预测并可以用货币衡量，获得预期收益所承担的风险也可以量化。

考虑到一般情况下，资产基础法仅能反映企业资产的自身价值，而不能全面、合理地体现企业的整体价值，并且采用资产基础法也无法涵盖诸如客户资源、商誉、人力资源等无形资产的价值。会展运营经过多年的发展，已形成了自己特有的经营理念、经营策略、经营方法。经过对会展运营财务状况的调查及历史经营业绩分析，依据资产评估准则的规定，结合本次资产评估对象、评估目的，认为收益法的评估结果能更全面、合理地反映会展运营的股东全部权益价值。

资产基础法和收益法的评估结果分别如下：

单位：万元

评估方法	评估值	增值额	增值率
资产基础法	99,858.10	110,807.60	1,011.99%
收益法	101,300.00	112,249.50	1,025.16%

截至评估基准日2025年12月31日，会展运营的股东全部权益价值在持续经营条件下的评估结论为人民币101,300.00万元。较账面值增值主要原因为：收益法在评估过程中不仅考虑了会展运营的全部资产，同时也考虑了如企业积累的客户资源、科学的经营管理水平和经营权等各项对获利能力产生重大影响的因素，即评估结论充分涵盖了会展运营有形资产及无形资产共同作用贡献下的股东全部权益价值，并合理体现了会展运营未来良好的盈利能力，故评估后相应形成增值。

会展运营50%股权挂牌底价为50,650.00万元，与前述评估结论一致，公司以挂牌底价摘牌，即会展运营50%股权交易价格为50,650.00万元。

截至本公告披露日，深圳华侨城本次出让的会展运营50%股权处于被质押状态，但质权人出具了关于挂牌转让质押股权的书面同意函。在交易协议生效后，深圳华侨城将解除质押。除此之外，会展运营股权无抵押、查封等权利限制，无

重大争议事项。会展运营不是失信被执行人。

四、交易标的作为共同借款人的情况

2018年6月,为建设会展中心项目,深圳市招华国际会展发展有限公司(本公司持有其50%股权,华侨城持有其50%股权,以下简称“会展发展”)作为借款人甲、会展运营作为借款人乙与贷款人国家开发银行签署《借款合同》;后续,深圳市招华会展置地有限公司(本公司持有其50%股权,华侨城持有其50%股权,以下简称“会展置地”)作为借款人丙、深圳市招华会展实业有限公司(本公司持有其50%股权,华侨城持有其50%股权,以下简称“会展实业”)作为借款人丁与上述借款人甲、借款人乙、贷款人(国家开发银行授权将此贷款人调整为国家开发银行深圳市分行)签署《借款合同变更协议》(和前述《借款合同》统称“借款协议”),整体借款额度为553,000万元人民币,借款期限为15年,借款人甲、借款人乙、借款人丙和借款人丁不区分份额、不区分先后顺序、共同连带作为本借款项目的借款人,本公司按照50%的比例为上述借款提供担保。深圳招商购买会展运营50%股权完成股权登记变更后,会展运营将成为本公司全资子公司,需继续作为共同借款人履行前述借款协议。截至本公告披露日,上述借款余额为342,083.60万元。

截至本公告披露日,会展运营在借款协议项下未提取任何款项,且会展运营后续不会向国家开发银行提取借款协议项下任何款项。会展运营作为共同借款人若承担了上述借款的清偿义务,会展运营有权向会展发展、会展置地、会展实业等主体追偿,合计追偿的金额不超过会展运营累计还款额。

前述借款用于会展中心项目建设,根据前述会展中心项目建设运营安排,会展中心项目运营是会展中心项目投资收益的重要实现形式。会展运营为会展中心项目的场馆运营、展览及会议服务、商业运营主体,作为该笔借款的共同借款人具有合理性,符合公司整体利益和发展战略,不会影响公司持续经营能力。会展运营作为共同借款人后续若承担了前述借款清偿义务,其享有向会展置地、会展发展以及会展实业等主体追偿的权利,风险总体可控。

五、交易协议的情况

甲方:深圳华侨城房地产有限公司

乙方:深圳招商房地产有限公司

甲、乙双方经友好协商，就乙方向甲方收购会展运营50%股权的有关事宜，达成如下条款：

1. 产权转让标的

本合同转让标的为甲方所持有的会展运营的50%股权。

2. 产权转让方式

本合同项下产权交易已于2026年7月23日经北交所公开发布产权转让信息披露公告，公告期间只产生乙方一个意向受让方，由乙方受让本合同项下转让标的。

3. 产权转让价格及支付

甲方将本合同项下转让标的以人民币（大写）伍亿零陆佰伍拾万元整转让给乙方。转让价款应在本合同签署之日当天一次性支付至甲方指定账户。乙方付清全部交易价款后，甲、乙双方向北交所出具书面文件，北交所收到书面文件之日起3个工作日内，一次性无息退回交易保证金至乙方指定账户。

4. 产权转让的交割事项

甲乙双方应履行或协助履行向审批机关申报的义务，并尽最大努力，配合处理任何审批机关提出的合理要求和质询，以获得审批机关对本合同及其项下产权交易的批准、豁免、确认或备案。

甲方应在乙方付清全部转让价款后，向乙方移交其持有的标的公司经营管理的相关资料，并办理交接确认手续。

在本合同生效、北交所出具产权交易凭证、签署前述国家开发银行借款协议之补充协议三项条件全部成就后，甲方应当配合乙方完成转让标的、董事、章程及其他必要事项的工商变更登记手续，并持续配合直至全部登记或备案手续完成。

5. 生效安排

本合同经甲乙双方盖章且法定代表人或授权代表签字后成立，并自本次交易获得业主方同意之日起生效。

六、涉及收购股权的其他安排

本次交易完成后，会展运营将保持现有基础管理制度体系，保障运营服务标准不降低，有序平稳过渡。

七、收购股权对公司的影响

本次交易完成后，公司将取得会展运营控制权，公司原持有的会展运营50%的股权将按公允价值重新计量，产生的利得约5亿元，预计增加公司2026年度归属于上市公司股东的净利润约5亿元，最终数据以2026年度经审计的财务报告为准。本次收购旨在实现对会展中心项目的全资控股管理，壮大公司会展业务规模，整合公司现有各地会展项目资源，统一运营管理、优化资源配置，打造全国性会展平台，强化公司在会展产业的核心竞争力与行业影响力，促进会展业务与城市运营、商业、酒店等深度协同发展，全面提升项目整体盈利水平与长期价值。会展运营作为共同借款人后续若承担了前述借款清偿义务，其享有向会展置地、会展发展以及会展实业等主体追偿的权利，风险总体可控，不存在损害公司及股东利益的情形。

本次交易仍需获得会展中心项目业主单位的审批，相关事项尚存在一定的不确定性，敬请广大投资者注意投资风险。公司将根据相关规定和交易进展情况，及时履行相应的信息披露义务。

特此公告。

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

董 事 会

二〇二六年九月一日