

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

二〇二二年十二月

本《发行股份购买资产协议》（以下简称“本协议”）由以下双方于2022年12月 日于深圳市签署：

甲方：招商局蛇口工业区控股股份有限公司

住所：广东省深圳市南山区蛇口太子路1号新时代广场

法定代表人：许永军

乙方：深圳市投资控股有限公司

住所：深圳市福田区福田街道福安社区深南大道4009号投资大厦18楼、19楼

法定代表人：何建锋

在本协议中，以上双方单独称为“一方”，合并称为“双方”。

鉴于：

1、甲方为招商局蛇口工业区控股股份有限公司，统一社会信用代码为914400001000114606，股票代码：001979.SZ，股票简称：招商蛇口。

2、乙方为深圳市投资控股有限公司，统一社会信用代码为914403007675664218，截至本协议签署日，乙方持有深圳市南油（集团）有限公司（以下简称“南油集团”）24%股权。

3、甲方拟采用发行股份的方式收购乙方所持有南油集团24%的股权。同时，甲方向符合中国证监会规定的证券投资基金管理公司、证券公司、信托投资公司、财务公司、保险机构投资者、合格境外机构投资者、其他境内法人投资者和自然人等不超过35名的特定投资者以非公开发行股份的方式募集配套资金。

为此，协议双方通过友好协商，就招商蛇口本次收购南油集团24%股权的具体事宜，达成如下协议，以资双方共同遵守。

第一条 定义

1.1 在本协议中，除非另有说明或文义另有所指，以下词语具有如下含义：

甲方或招商蛇口或上市公司	指	招商局蛇口工业区控股股份有限公司
南油集团或标的公司	指	深圳市南油（集团）有限公司
乙方或深投控	指	深圳市投资控股有限公司
标的资产/标的股权	指	乙方所持有的南油集团24%股权
本次交易	指	甲方发行股份购买乙方持有的南油集团24%股权。同时，甲方向符合中国证监会规定的证券投资基金管理公司、证券公司、信托投资公司、财务公司、保险机构投资者、合格境外机构投资者、其他境内法人投资者和自然人等不超过35名的特定投资者以非公开发行股份的方式募集配套资金
本次发行	指	甲方发行股份购买乙方持有的南油集团24%股权
本次配套融资	指	甲方在收购乙方持有的南油集团24%股权的同时，向符合中国证监会规定的证券投资基金管理公司、证券公司、信托投资公司、财务公司、保险机构投资者、合格境外机构投资者、其他境内法人投资者和自然人等不超过35名的特定投资者以非公开发行股份的方式募集配套资金
本次交易对价	指	甲方为购买乙方持有的南油集团24%股权所支付的全部对价
新增股份	指	甲方为实施本次交易之目的，作为支付对价，向乙方非公开发行的A股股份
定价基准日	指	甲方首次审议本次交易的董事会决议公告日
发行价格	指	本次交易中，甲方向乙方发行的新增股份的发行价格，根据相关规定并经双方友好协商，本次发行价格为定价基准日前60个交易日的上市公司股票交易均价
评估基准日	指	2022年11月30日
股权交割日	指	乙方持有的南油集团24%股权变更登记至甲方名下的工商变更登记手续办理完毕之日
过渡期	指	自评估基准日（不含评估基准日当日）至股权交割日（含交割日当日）的期间
龙盛公司	指	深圳龙盛实业有限公司
前海实业	指	深圳市招商前海实业发展有限公司
前海自贸	指	深圳市前海蛇口自贸投资发展有限公司

招商驰迪	指	深圳市招商前海驰迪实业有限公司
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、招商局集团有限公司及其他相关各方于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深圳市招商前海驰迪实业有限公司的用地（用地面积约为42.53万平方米，总建筑面积约为212.9万平方米，含先期启动项目一期项目用地、前海深港文创小镇一期项目用地），具体以前海管理局分别与深圳市招商前海驰迪实业有限公司、深圳市前海蛇口启迪实业有限公司、深圳市前海蛇口启明实业有限公司签署的《土地使用权出让合同》（编号分别为：深前海地合字（2017）0006号、深前海地合字（2017）0007号、深前海地合字（2017）0008号、深前海地合字（2018）0003号）所述用地为准
《资产评估报告》	指	有权机构备案的评估机构出具的《深圳市投资控股有限公司拟进行股权转让所涉及的深圳市南油（集团）有限公司股东全部权益价值资产评估报告》
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
工作日	指	除星期六、星期日及法定节假日以外的中国法定工作时间
法律	指	中国现行有效的法律、法规、规章或其他规范性文件，包括其不时的修改、修正、补充、解释或重新制定
元、万元	指	人民币元、万元
中国	指	中华人民共和国，为本协议目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区及台湾地区

1.2 本协议各条款的标题仅为方便查阅之用，不得影响本协议的解释。

第二条 本次交易的方案

2.1 本次交易的方式

甲方向乙方发行股份购买乙方所持有的南油集团24%股权，同时向符合中国证监会规定的证券投资基金管理公司、证券公司、信托投资公司、财务公司、保险机构投资者、合格境外机构投资者、其他境内法人投资者和自然人等不超过35名的特定投资者以非公开发行股份的方式募集配套资金。

2.2 标的资产的交易价格

本协议项下标的资产为乙方所持南油集团24%股权。双方同意，标的资产的交易价格以符合《证券法》规定的评估机构出具并经国有资产监督管理部门或其他有权单位备案的《资产评估报告》确定的评估结果为基础，由双方协商确定。

鉴于《资产评估报告》目前尚未最终出具，双方同意最终交易价格由双方另行签署《补充协议》确定。

2.3 支付方式

双方同意，甲方以发行股份的方式支付本协议项下标的资产的全部交易对价。

甲方发行股份具体数量待最终交易价格确定后，在考虑尾差处理的前提下，以双方另行签署的《补充协议》约定为准。

2.3.1 新增股份方式

2.3.1.1 新增股份的种类和面值：本次甲方拟向乙方发行的新增股份种类为人民币普通股A股，每股面值1.00元。

2.3.1.2 发行方式：本次发行股份的发行方式为向特定对象非公开发行。

2.3.1.3 发行对象：发行对象为乙方。

2.3.1.4 认购方式：乙方以其持有的南油集团24%股权认购本次发行的股份。

2.3.1.5 发行价格及调整：本次新增股份的定价基准日为上市公司首次审议本次交易的董事会决议公告日。

根据相关法律法规并经友好协商，甲方本次向乙方发行的新增股份的发行价格为定价基准日前60个交易日的上市公司股票交易均价（结果保留至两位小数并向上取整），即15.06元/股。

在定价基准日至发行日期间，若甲方发生派发股利、送红股、转增股本或配股等除息、除权行为，本次发行价格及发行数量将按照中国证监会及深交所的相关规则进行相应调整。最终发行价格尚需经上市公司股东大会批准，并

经中国证监会核准。

2.3.1.6 发行数量：本次发行股份数量为：本次交易对价/本次新增股份发行价格。最终发行数量以中国证监会的正式批复为准。

2.3.1.7 新增股份的锁定期：乙方承诺，本次发行获得的新增股份自上市之日起36个月内不得转让，锁定期期满后1年内乙方减持价格不低于发行价。

股份锁定期限内，乙方通过本次发行获得的甲方新增股份因甲方发生送红股、转增股本或配股等除权除息事项而增加的部分，亦应遵守上述股份锁定安排。

乙方因本次发行获得的甲方股份在解锁后除遵守上述减持限制外，减持时还应遵守《公司法》《证券法》《深圳证券交易所股票上市规则》以及甲方《公司章程》等法律、法规、规章的规定。

2.3.1.8 新增股份的上市地点：本次发行涉及的新增股份将在深交所上市交易。

2.4 本次配套融资

在收购南油集团24%股权的同时，甲方向符合中国证监会规定的证券投资基金管理公司、证券公司、信托投资公司、财务公司、保险机构投资者、合格境外机构投资者、其他境内法人投资者和自然人等不超过35名的特定投资者以非公开发行股份的方式募集配套资金。

第三条 过渡期损益安排

3.1 自评估基准日至交割日，南油集团24%股权产生的收益由甲方享有，南油集团24%股权产生的亏损由乙方承担，并由乙方以现金方式向甲方补足。

3.2 标的资产交割完成后60公历日内，由甲乙双方共同聘任符合《证券法》规定的会计师事务所对标的公司在过渡期间的损益进行审计并出具专项审计报告，确定过渡期间标的公司产生的损益。若交割日为当月15日（含15

日)之前,则过渡期间损益审计的基准日为上月月末;若交割日为当月15日之后,则过渡期间损益的审计基准日为当月月末。乙方应在专项审计报告出具后且收到甲方发出要求补偿的书面通知之日起20个工作日内履行完毕相关现金补偿义务(如有)。

3.3 过渡期内,甲乙双方将尽一切努力保证标的公司及其控股子公司处于良好运营状态,除双方另有约定除外,甲方承诺并履行以下义务:

3.3.1 以惯常方式经营、管理、运作和维护标的公司。

3.3.2 遵守适用标的公司业务法律、法规及规范性文件。

3.3.3 不得进行任何资产处置、对外担保、对外投资、增加债务或放弃债权等(正常经营的除外)导致标的资产对应净资产价值减损的行为。

3.3.4 及时将对标的资产造成或可能造成重大不利影响或导致不利于本次交易的任何事件、事实、条件、情势变化或其他情况书面通知乙方。

3.3.5 过渡期内,若因甲方违反前款上述义务给南油集团造成损失的,按照本协议 10.2 条款执行。

第四条 税务兜底

4.1 本次交易所产生的相关税费由双方依据国家和深圳市相关法律法规各自承担。触发税务兜底义务时,深投控有权利查阅相关税务兜底的计算底稿及依据文件,深投控认为有必要参与(或委托第三方机构参与)和税务机关的沟通的,应被招商蛇口允许,招商蛇口应全力配合。

就上述税务兜底的通知义务,招商蛇口应当在相关主体缴纳税款之日(以首个项目(土地增值税清算口径)收到税务机关出具的税务事项通知书(土地增值税清算审核结论)的时点)起60个工作日内及时书面通知(含电子邮件)深投控相关纳税行为的发生情况。如招商蛇口未及时向深投控发出书面通知(含电子邮件),导致深投控造成损失的,深投控有权要求招商蛇口进行补偿。

4.2 鉴于2019年12月9日，招商蛇口公告了《深圳市前海开发投资控股有限公司、深圳市招商前海实业发展有限公司关于深圳市前海蛇口自贸投资发展有限公司之增资协议》，协议对前海实业及前海自贸涉及的前海土地整备中的招商受让土地（具体范围以对应评估报告为准）进行了税费负担的约定。本次评估南油集团股权涉及南油集团持有前海实业及前海自贸的权益，因此需对税费负担做出相应的约定。双方承诺，在完成本次交易后，因南油集团持有前海实业及前海自贸权益涉及的招商受让土地所属项目公司在未来经营过程中如果涉及土地使用权、不动产的转让及视同转让（此处视同转让指被税务机关认定为直接转让土地使用权或不动产并实际发生税款支出的转让，下同）行为，依据税收相关法律法规规定发生清算相关税款的纳税义务、实际缴纳相关税费（涉及的税种以第4.2.2条约定的范围为准，超出范围的不予考虑）后，针对招商受让土地，深投控及招商蛇口将按照《资产评估报告》在计算上述相关税费时用于税前扣除的与取得土地相关的成本（契税除外），作为双方对招商受让土地可用于税前扣除的与取得土地相关的计税基础（以下简称“约定计税基础”）。如税务机关不同意招商受让土地以约定计税基础进行税前扣除，并要求其按税务机关认可的与取得土地相关计税基础（以下简称“实际计税基础”）进行税前扣除和税务申报的，若实际计税基础低于约定计税基础，招商受让土地所属项目公司因此产生额外税负的，深投控应按照本协议确定的原则和方式（计算方法见第4.2.3条）给予招商蛇口补偿；如实际计税基础超过约定计税基础，招商受让土地所属项目公司因此减少税负的，招商蛇口应按照本协议确定的原则和方式（计算方法见第4.2.3条）给予深投控补偿。

双方确认，《资产评估报告》在计算招商受让土地所属项目公司涉及补偿税种（即4.2.2约定范围内的税种）的税费时用于税前扣除与取得土地相关的成本（契税除外）具体如下：增值税为零元、土地增值税为43,210,091,449.00元、企业所得税为43,210,091,449.00元。

税务兜底补偿安排具体内容如下：

4.2.1 补偿原则及限额

(1)负有补偿责任的一方, 应按照本协议的约定向对方进行补偿;(2) 补偿金额由双方按当前享有的权益比例分摊;(3)如招商受让土地未实际发生涉及补偿税种的税款支出(以首个项目(土地增值税清算口径)需要税务清算时点为限),或涉及补偿税种的约定计税基础等于其实际计税基础(以首个项目(土地增值税清算口径)需要税务清算时点为限),则双方均不承担补偿义务。

4.2.2 涉及补偿的税种

指《资产评估报告》内涉及招商受让土地已考虑的、并与适用约定计税基础相关的税种,具体包括增值税、增值税附加、土地增值税、企业所得税。

4.2.3 补偿的计算方法

4.2.3.1 土地增值税和企业所得税

若招商受让土地经税务机关确认的实际计税基础低于约定计税基础时, 深投控应向招商蛇口承担补偿责任; 若招商受让土地经税务机关确认的实际计税基础高于约定计税基础时, 招商蛇口应向深投控承担补偿责任, 其补偿金额按如下方式计算:

(1) 本协议约定双方承担税务兜底义务的时点为首个项目(土地增值税清算口径)的税务清算并实际缴纳税款后确定税基时, 假设首个项目对外销售确定的税基即为整个招商受让土地的实际计税基础的确定标准, 计算补偿金额时除税基外其他假设均和《资产评估报告》中的假设保持一致, 其他条件与《资产评估报告》中假设条件不一致的属于招商受让土地经营变化的影响, 应由招商受让土地的持地主体承担相应的税负, 深投控与招商蛇口均不承担; 项目公司的首个项目对外销售确定税基时, 双方中任何一方若认为有必要参与(或委托第三方机构参与)和税务机关的沟通, 均应被允许, 项目公司应全力配合。

(2) 首先按照《资产评估报告》中的假设, 以约定计税基础计算涉及补偿的应纳税金额, 然后再以经税务机关确认的实际计税基础替代约定计税基础, 在《资产评估报告》中其他假设条件不变的情况下代入计算涉及补偿的应纳税金额。按照实际计税基础计算的应纳税金额与按照约定计税基础计算

的应纳税金额的差额乘以本次交易股权对应的深投控持有的权益比例,即为交易一方应向交易对方补偿的金额,即补偿金额= (按照实际计税基础计算的应纳税金额-按照约定计税基础计算的应纳税金额) *10.7634%。前述应纳税金额=土地增值税金额+企业所得税金额。

4.2.3.2 增值税和增值税附加

招商受让土地经税务机关确认的实际计税基础与其约定计税基础不同时,招商蛇口对深投控负有补偿责任,其补偿金额=实际计税基础*9% (《资产评估报告》使用的不动产转让适用的增值税率) * (1+7%+3%+2%) *10.7634% (增值税附加中城建税附加率为7%、教育费附加率为3%、地方教育费附加率为2%)。

4.2.4 补偿的时点

为体现公平对等及时性的原则,未来招商受让土地实际开发经营时,按以下原则确定补偿时点:

待招商受让土地按税法规定或税务机关要求完成首个项目(土地增值税清算口径)的税务清算并实际缴纳税款后,即以该时点税务机关认可的税务基础作为实际计税基础清算本次交易税务补偿情况,及时完成交易双方的税务兜底承诺。如依据第4.2条股权交易一方触发向交易对方补偿义务的,按照上述第4.2.3条约定的方法计算应补偿的金额,由交易一方发送支付补偿款的书面通知,自前述通知发出之日起180公历日内,由交易一方按照第4.2.5条约定向交易对方进行补偿。

4.2.5 补偿的支付方式

若交易一方负有补偿义务,应以现金方式向另一方进行补偿。

4.2.6 双方确认按照4.2.4条“补偿的时点”约定时点履行完毕补偿义务后, 4.2条款即终止, 双方均不再就该条款向对方主张任何权利。

4.3 各方确认并同意:因招商受让土地已于本次交易的股权评估对价中考虑了招商受让土地首次取得相应用地从国土部门受让土地使用权对应/涉及的契

税和印花税,招商受让土地的特地主体在未来经营过程中为招商受让土地办理土地使用证时自行缴纳并承担相关契税和印花税,如在办理土地使用证之前,税务机关要求招商受让土地特地主体缴纳上述契税和印花税,该等追缴税费不属于第4.2条约定的股权交易双方应承担补偿责任范围,而由招商受让土地特地主体公司自行承担。

4.4 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）自由贸易试验区前海蛇口片区新规划，以政府为主导、以社会公共利益需要为前提，以实现由政府组织实施的交通、水利、教育、文化、市政公用等基础设施和公共事业为目标，由前海管理局收回前海湾物流园区用地，南油集团及南油集团直接或间接参股的涉及前海土地整备的公司，深圳市南油（集团）有限公司、深圳市前海平方园区开发有限公司、深圳市平通汽车有限公司、深圳市平睿汽车有限公司、深圳市平源汽车有限公司、深圳市平裕汽车有限公司、深圳市平程汽车有限公司、深圳市平畅汽车有限公司、深圳市平驰汽车有限公司、深圳市平旺汽车有限公司、深圳市平盛汽车有限公司、深圳市平道汽车有限公司、深圳市平欣汽车有限公司、深圳市平福汽车有限公司等14家公司按照政府要求交回所持有的前海湾物流园区土地使用权，上述14家公司已经按照前海土地整备整体补偿金额43,210,091,449.00元按权益比例确认了征地及拆迁补偿收入，并按规定做了政府收地环节的税务处理。如后续税务局对政府收地环节的税务处理认定与本次评估考虑的税款金额有差异（仅限于评估时已考虑的上述14家公司取得的征地及拆迁补偿收入和拆迁支出涉及的各项应纳税款金额），则由交易一方向交易对方进行补偿，即后续税务局认定的税款高于本次评估考虑的税款的，由深投控向招商蛇口补偿；后续税务局认定的税款低于本次评估考虑的税款的，由招商蛇口向深投控补偿。补偿金额以税务局认定的税款与本次评估考虑的税款的差额为基数，按照本次交易标的资产穿透计算的上述14家公司的权益份额计算。（本次股权交易穿透计算的权益如下：深圳市南油（集团）有限公司24%的权益，深圳市前海平方园区开发有限公司8.40%的权益、深圳市平通汽车有限公司8.40%的权益、深圳市平睿汽车有限公司8.40%的权益、深圳市平源汽车有限公司8.40%的权益、深圳市

平裕汽车有限公司8.40%的权益、深圳市平程汽车有限公司8.40%的权益、深圳市平畅汽车有限公司8.40%的权益、深圳市平驰汽车有限公司8.40%的权益、深圳市平旺汽车有限公司8.40%的权益、深圳市平盛汽车有限公司8.40%的权益、深圳市平道汽车有限公司8.40%的权益、深圳市平欣汽车有限公司8.40%的权益、深圳市平福汽车有限公司8.40%的权益)。如依据本条股权交易一方触发向交易对方补偿义务的,按照本条约定的方法计算应补偿的金额,由交易一方发送支付补偿款的书面通知,自前述通知发出之日起180公历日内,由交易一方以现金方式向交易对方进行补偿。本条约定自本协议生效之日起五年内有效。

4.5 前海实业在与深圳市前海开发投资控股有限公司在合作阶段,前海自贸主导以增资扩股的方式向前海实业公司按照《深圳市前海开发投资控股有限公司、深圳市招商前海实业发展有限公司关于深圳市前海蛇口自贸投资发展有限公司之增资协议》的相关约定收购招商驰迪100%股权。在该环节,前海实业所持有的招商驰迪股权发生变化,在本次交易资产评估时未考虑前海实业所持有的招商驰迪股权变化可能产生的企业所得税风险,如未来在税务机关认定前海实业需要就其在上述与深圳市前海开发投资控股有限公司合作阶段对持有的招商驰迪股权变化缴纳企业所得税(因前海实业在招商驰迪股权变更后12个月内对外转让其所持前海自贸股权而导致的除外),则深投控应按照本次交易前享有前海实业的权益比例(即10.7634%)计算应承担的企业所得税款向招商蛇口补偿。如依据本条深投控触发向招商蛇口补偿义务的,按照本条约定的方法计算应补偿的金额,由招商蛇口发送支付补偿款的书面通知,自前述通知发出之日起180公历日内,由深投控向招商蛇口进行现金补偿,相关主体缴纳税款之日起30个工作日内招商蛇口及时书面通知深投控相关纳税行为的发生情况。本条约定自本协议生效之日起五年内有效。

4.6 为免疑义,双方同意严格履行上述税务兜底安排,除本协议约定触发税务兜底补偿的事项外,其它税负双方无相关税务兜底安排。

4.7 如双方对税务兜底补偿金额有异议的,甲乙双方共同聘请独立第三方专业机构进行确认。

第五条 龙盛公司T102-0049、T102-0230地块及G1、G2地块

5.1 关于龙盛公司T102-0049地块、T102-0230地块续期风险

5.1.1 龙盛公司T102-0049地块、T102-0230地块概况

龙盛公司T102-0049地块（深房地字第4000295676号），宗地面积46,217.37平方米，土地用途为仓储用地，使用年限30年，从1993年12月28日至2023年12月27日。

龙盛公司T102-0230地块，宗地面积9,654.04平方米，因前海土地整备及规划调整，尚未办理土地使用权证，该地块使用年限为30年，从1994年11月18日起至2024年11月17日止。

5.1.2 关于龙盛公司T102-0049地块、T102-0230地块续期风险

根据2016年4月19日发布的《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》：二、深圳市目前有关土地使用权续期的规定(一)一九九五年九月十八日前与深圳市规划和国土局已签订《土地使用权出让合同书》的土地，顺延至国家法定最高年期，不用补交地价。1996年深圳市政府依据市人大决定，发布了《深圳市人民政府关于土地使用权出让年期的公告》。公告规定：凡与深圳市规划国土局签订《土地使用权出让合同书》的用地，其土地使用最高年期按国家规定执行，即：居住用地七十年；工业用地五十年；教育、科技、文化、卫生、体育用地五十年；商业、旅游、娱乐用地四十年；综合用地或者其他用地五十年。在该公告之日(一九九五年九月十八日)前已签订《土地使用权出让合同书》的，其土地使用年期按以上规定，自出让合同规定的起始日期推算、顺延即可，不须另签合同或换发《房地产证》，其中需变更产权的，在办理变更产权手续时确认、顺延。由于深圳龙盛实业有限公司取得T102-0049地块、T102-0230地块系通过与深圳南油（集团）有限公司签署土地使用权转让协议，而未与深圳市规划国土局签订《土地使用权出让合同书》。因此，对上述地块能否按《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。

5.1.3 鉴于《资产评估报告》T102-0049地块、T102-0230地块系按照上述文件规定的正常续期无需补交地价作为评估前提，若T102-0049地块或/及T102-0230地块未来在目前土地使用期限届满后2年内未能实现正常续期至国家法定最高年期（容积率与《资产评估报告》评估假设一致）且无需补地价，给南油集团造成损失的，则在有证据证明上述地块无法实现正常续期至国家法定最高年期（容积率与《资产评估报告》评估假设一致）且无需补地价之日或目前土地使用期限届满2年之日（孰早）起5个工作日内，双方共同聘请评估机构以2022年11月30日为基准日，对T102-0049地块或/及T102-0230地块根据实际情况重新评估，在重新评估的评估报告正式出具后20个工作日内，重新评估值与《资产评估报告》评估值的差额，由深投控按13.20%的比例向上市公司予以现金补偿。

5.2 关于南油集团G1地块、G2地块

5.2.1 南油集团G1地块、G2地块

(1) G1地块：T102-0201

南油集团T102-0201地块（深房地字第4000437593号），宗地面积10,014.23平方米，土地用途为物流，使用年限50年，从2006年12月31日至2056年12月30日。

(2) G2地块：T102-0206

南油集团T102-0206地块（深房地字第4000437595号），宗地面积8,317.41平方米，土地用途为物流，使用年限50年，从2006年12月31日至2056年12月30日。

5.2.2 关于规划调整被收回的风险

根据前海管理局《前海综合保税区详细规划》，其中G1、G2地块被调整为区域交通用地。前海规划的调整，将G1地块、G2地块调整为公共

配套用地，存在被政府收回的风险。

5.2.3 鉴于《资产评估报告》对G1地块、G2地块评估时未考虑上述风险，在本协议生效后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，相关差额由深投控在相关政府部门确定被收回地块土地补偿金额之日起20个工作日内按24%的比例向招商蛇口现金补偿，其中若地块部分被收回的，则地块被收回部分的本次评估值按其占原所属地块土地面积的比例相应计算。本协议双方签署后至本协议生效期间，若发生上述情形的，待本协议生效后，双方按照上述规定予以实施。

第六条 交割安排

6.1 本协议生效后，双方应当及时实施本协议项下交易方案，并互相积极配合办理本次交易所应履行的全部标的资产交割手续。

6.2 在本次交易获得中国证监会书面核准批文之日起30个工作日内，乙方完成工商行政主管部门提交标的资产转让给甲方的工商变更登记所需的全部材料并办理完毕相应工商变更登记手续。乙方保证所持标的资产不存在因乙方原因不能过户至甲方名下的情形。

6.3 甲方在取得中国证监会书面核准批文后尽快启动向乙方发行股份及本次配套融资工作。

第七条 甲方的陈述与保证

7.1 甲方为依据中国法律设立并有效存续的股份有限公司。

7.2 甲方具有完全、独立的法律地位和法律能力签署、交付并履行本协议，签署本协议并履行本协议项下义务不会违反任何有关法律、法规以及政府命令，亦不会与以其为一方的合同或者协议产生冲突。

7.3 自本协议签署日至股权交割日，甲方应对南油集团以审慎尽职的原则

行使股东权利、享有相关资产权益、履行义务并承担责任，促使南油集团及其子公司按照正常经营过程和以往的一贯做法进行经营，并作出商业上合理的努力保证所有重要资产的良好运作。

7.4 如果甲方在相关重要方面未遵守或未满足其应依照本协议遵守或满足的任何约定、条件或协议，甲方有义务在知悉该等行为或事件后尽快通知乙方，并应以书面形式适当、及时地向乙方就南油集团自本协议签署日以来至股权交割日期间发生的、可能导致本协议中相关的陈述和保证在重大方面不准确或不真实的事件发出书面通知。

7.5 甲方在本协议第七条中的任何陈述和保证在本协议签署日至股权交割日均是真实、准确和完整的。

7.6 在深交所和中国证监会反馈阶段，根据届时深交所和中国证监会反馈情况，甲方应和中介机构全力配合，以使本次交易通过前述监管机构的行政许可，最终实现本协议的目的。

第八条 乙方的陈述、保证与承诺

8.1 乙方具有完全、独立的法律地位和法律能力签署、交付并履行本协议，签署本协议并履行本协议项下义务不会违反任何有关法律、法规以及政府命令，亦不会与以其为一方的合同或者协议产生冲突。

8.2 乙方已经依法对南油集团履行出资义务，不存在任何虚假出资、出资不实等违反其作为公司股东所应当承担的义务及责任的行为，乙方真实持有南油集团 24%股权，该等持股不存在委托持股、信托持股或其他类似安排。乙方合法持有南油集团相应股权，乙方所持股权不存在任何质押、查封、冻结及其他形式或性质的担保或权利负担，亦不存在任何争议，并免受第三者追索。在本协议签署后，除非本协议另有约定，乙方不得就其所持南油集团股权的转让、质押或其他权利负担的设定事宜与任何第三方进行协商或签署任何文件，亦不得开展与本协议的履行有冲突的任何行为。

8.3 自本协议签署日至股权交割日，乙方应对南油集团以审慎尽职的原则

行使股东权利、享有相关资产权益、履行义务并承担责任，促使南油集团及其子公司按照正常经营过程和以往的一贯做法进行经营，并作出商业上合理的努力保证所有重要资产的良好运作。

8.4 如果乙方在相关重要方面未遵守或未满足其应依照本协议遵守或满足的任何约定、条件或协议，乙方有义务在知悉该等行为或事件后尽快通知甲方，并应以书面形式适当、及时地向甲方就南油集团自本协议签署日以来至股权交割日期间发生的、可能导致本协议中相关的陈述和保证在重大方面不准确或不真实的事件发出书面通知。

8.5 乙方在本协议第八条中的任何陈述、保证和承诺在本协议签署日至股权交割日均是真实、准确和完整的。

8.6 在深交所和中国证监会反馈阶段，根据届时深交所和中国证监会反馈情况，乙方应和中介机构全力配合，以使本次交易通过前述监管机构的行政许可，最终实现本协议的目的。

第九条 保密义务

9.1 协议双方对本次交易的相关信息（包括但不限于关于本次交易进程的信息以及协议双方为促成本次交易而以书面或口头方式向协议他方提供、披露、制作的各種文件、信息和材料）负有保密义务，双方应约束其雇员及其为本次交易所聘请的中介机构及其项目成员保守秘密，且不得利用本次交易的相关信息进行内幕交易。

第十条 违约责任

10.1 本协议签署后，除不可抗力因素外，任何一方如未能履行其在本协议项下之义务或承诺或所作出的陈述或保证未兑现或失实或严重有误，则该方应被视作违约。

10.2 违约方应当根据守约方的要求继续履行义务、采取补救措施或向守约方支

付全面和足额的赔偿金。上述赔偿金包括直接损失和间接损失的赔偿，但不得超过违反协议一方订立协议时预见到或者应当预见到的因违反协议可能造成的损失。在相关违约行为构成实质性违约而导致本协议项下合同目的不能实现的，守约方有权以书面形式通知违约方终止本协议并按照本协议约定主张赔偿责任。

第十一条 本协议的生效和终止

11.1 本协议自协议双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章之日起成立，在以下条件全部满足后生效：

- (1) 本次交易获得乙方董事会审议通过；
- (2) 本次交易获得甲方董事会审议通过；
- (3) 双方有权国资管理单位批准本次交易；
- (4) 本次交易获得甲方股东大会批准；
- (5) 中国证监会核准甲方本次交易。

11.2 除本协议另有约定外，经协议双方书面一致同意解除本协议时，本协议方可解除。

第十二条 不可抗力

12.1 本协议所称不可抗力是指不可抗力受影响一方不能合理控制的，无法预料或即使可预料到也不可避免且无法克服，并于本协议签订之后出现的，使该方对本协议全部或部分的履行在客观上成为不可能或不实际的任何事件，包括但不限于水灾、火灾、旱灾、地震等其他自然灾害、暴乱及战争（无论是否宣战）以及政府部门的作为及不作为等。

12.2 受到不可抗力事件影响的一方应当尽可能在最短的时间内通过书面形式将不可抗力事件的发生通知其他方。受到不可抗力事件导致对本协议的履行在客观上成为不可能的一方有责任尽一切努力消除或减轻不可抗力事件的影响。

12.3 在不可抗力事件或影响终止或消除后，各方应当立即恢复履行各自在本协议项下的各项义务。如不可抗力事件及其影响持续超过30公历日以上（不含本数）并且致使任何一方丧失继续履行本协议的能力，则各方应当协商确定是否终止本协议。

第十三条 争议解决

13.1 本协议的签订、效力、履行、解释和争议的解决均适用中国法律。

13.2 凡因本协议所发生的或与本协议有关的任何争议，双方应争取以友好协商方式解决。若在争议发生之日起30公历日内协商未能解决时，任何一方均可依法向甲方住所地的人民法院提起诉讼。

第十四条 通知

14.1 双方之间的所有通知应以专人递送或邮件发至下列指定收件人：

致：招商局蛇口工业区控股股份有限公司

地址：广东省深圳南山区蛇口兴华路6号南海意库3号楼

法定代表人：许永军

联系人：周立辉

电话：（0755）26806370

邮箱：zhoulihui@cmhk.com

致：深圳市投资控股有限公司

地址：深圳市福田区深南路投资大厦18楼

法定代表人：何建锋

联系人：应丛蕾

电话：（0755）83886252

邮箱: ycl@sihc.com.cn

任何一方在任何时候都有权变更其接收通知的地址, 前提是根据本条通知其他方该等变更。

14.2 当通过下列方式发送通知时, 通知应于下列日期视为送达: 专人递送方式应于交付当日视为有效送达。中国邮政快递服务方式于交递后第五个工作日视为有效送达。电子邮件方式送达的, 第二个工作日视为有效送达。

第十五条 附则

15.1 本次交易所产生的相关费用, 包括但不限于中介服务费、各项税费等, 由协议双方依法自行承担。

15.2 本次交易中双方承担兜底义务的应视为对双方本次交易收益或成本的调整。

15.3 本次交易前甲方滚存未分配利润将由本次交易后甲方全体股东按各自持有的上市公司股份比例共同享有。

15.4 双方在本次交易中所出具/签署的声明、承诺、保证及其他文件均为本协议的组成部分; 本协议的任何变更、修改或补充, 须经协议双方签署书面协议, 该等书面协议应作为本协议的组成部分, 与本协议具有同等法律效力。

15.5 本协议一式二十份, 协议双方各执五份, 其余用于申请报批、备案及信息披露等法律手续之用, 每份具有同等的法律效力。

(以下无正文, 为签字盖章页)

(本页无正文，为《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》之签署页)

甲方：招商局蛇口工业区控股股份有限公司（盖章）

法定代表人（或授权代表）签字：_____



2022 年 12 月 16 日



(本页无正文，为《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》之签署页)

乙方：深圳市投资控股有限公司（盖章）

法定代表人（或授权代表）签字：



李建新

2022年12月16日