

招商局控股地产股份有限公司

关于公司2008年度增发A股股票募集资金计划投资项目

可行性分析报告

本次增发A股股票募集资金规模将不超过80亿元人民币。募集资金用于收购公司控股股东招商局蛇口工业区有限公司（以下简称“蛇口工业区”）拥有的6宗土地使用权及投资公司的房地产开发项目共14个（包括运用部分募集资金用于所购土地的项目后续开发），项目总投资约为171亿元，公司拟投入本次增发所募集的资金用于该等项目的开发建设。本次增发募集资金不能满足公司项目的资金需要的部分，公司将自筹资金解决。

一、 募集资金具体投资项目如下：

单位：万元

序号	项目名称	拟投入募集资金金额			项目投资总额	项目内容
		收购土地款	后续开发投资金额	拟投入募集资金合计		
1	花园城数码大厦项目	13,509	15,518	29,027	30,152	科技研发厂房
2	花园城五期项目	20,874	9,865	30,739	33,779	住宅为主
3	科技大厦二期项目	14,461	15,306	29,767	32,113	科技研发厂房
4	领航塔项目	50,621	24,834	75,455	130,662	写字楼、商住
5	领航园项目	35,874	13,255	49,129	62,679	住宅
6	雍景湾项目	125,015	44,452	169,467	205,632	住宅为主
7	招商观园项目	-	87,569	87,569	195,073	住宅为主
8	招商澜园项目	-	91,532	91,532	155,498	住宅为主
9	卫津南路项目	-	84,523	84,523	343,762	住宅为主
10	招商江湾城项目	-	40,633	40,633	144,443	住宅为主
11	依云水岸三期项目	-	26,093	26,093	40,783	住宅为主
12	珠海招商花园城二期项目	-	57,003	57,003	138,096	住宅为主
13	南桥项目	-	35,472	35,472	78,944	住宅
14	颀桥项目	-	45,066	45,066	122,732	住宅为主

合计	260,353	591,121	851,475	1,714,348
----	---------	---------	---------	-----------

注1：上述项目部分名称为暂定名。

注2：上述项目中的1-6项拟投入募集资金金额包括向控股股东购买土地使用权的款项以及部分后续开发资金。

注3：本次增发募集资金将按上述项目顺序投入，在不改变本次募投项目的前提下，公司董事会可根据项目的实际需求，对上述项目的募集资金投入顺序和金额进行适当调整。

注4：本次增发募集资金到位之前，公司将根据项目进度的实际情况以自筹资金先行投入，并在募集资金到位之后予以偿还。

二、 拟投资项目具体情况介绍

特别提示：

本次募集资金拟投资项目涉及收购大股东土地的具体情况参见《关于2008年度增发A股股票涉及关联交易的公告》。

部分项目的规划指标存在根据政府有关部门审批及规划设计情况进行调整的可能。

(一) 花园城数码大厦项目

1、项目概况：

本项目地块位居深圳市南山区蛇口工业区，位于南海大道西侧（北邻“豪方悠然居”，南邻北科创业大厦及育才三小，西与花园城五期用地相邻），占地面积15,561平方米，总建筑面积（计容积率）40,460平方米。本项目拟规划建设成熟的科技研发工业楼宇用于出租。本项目已于2007年10月开工。

本项目由本公司全资子公司深圳招商房地产有限公司独立开发。

2、预计投资：

本项目预计总投资3.02亿元，其中地价1.36亿元（含税费），建造成本1.45亿元，期间费用0.21亿元。拟用本次募集资金投入2.90亿元，项目资金不足部分，公司将利用自筹资金解决。

3、收益预测：

本项目全部用于出租，投资回收期约为22年（含建设期），内部收益率为8.93%。

(二) 花园城五期项目

1、项目概况：

本项目地块位于深圳市南山区蛇口工业区工业八路（西临兴工路，东临花园城数码大厦用地，北邻“豪方悠然居”，南邻北科创业大厦及育才三小），占地面积9,755平方米，总建筑面积（计容积率）27,090平米。其中：住宅面积25,890平方米，商业400平方米，公建800平方米。本项目拟规划建设成熟的住宅小区。本项目已于2008年2月开工。

本项目由本公司全资子公司深圳招商房地产有限公司独立开发。

2、预计投资：

本项目预计总投资3.38亿元，其中地价2.10亿元（含税费），建造成本1.00亿元，期间费用0.28亿元。拟用本次募集资金投入3.07亿元，项目资金不足部分，公司将利用自筹资金解决。

3、收益预测：

项目	总额（万元）
销售收入	49,737
营业税及附加	2,586
开发成本	31,010
期间费用	2,769
项目净利润	8,830
项目销售净利率	18%

(三) 科技大厦二期项目

1、项目概况：

本项目地块位于深圳市南山区蛇口南油大道西侧（南临工业六路，西临沿山路，北邻招商发展中心），占地面积17,232平方米，总建筑面积（计容积率）42,610万平米。本项目拟规划建设成熟的科技研发工业楼宇用于出租。本项目计划于2008年7月开工。

本项目由本公司全资子公司深圳招商房地产有限公司独立开发。

2、预计投资：

本项目预计总投资3.21亿元，其中地价1.45亿元（含税费），建造成本1.52亿元，期间费用0.24亿元。拟用本次募集资金投入2.98亿元，项目资金不足部分，公司将利用自筹资金解决。

3、收益预测：

本项目全部用于出租，投资回收期约为22年（含建设期），内部收益率为8.88%。

(四) 领航塔项目

1、项目概况：

本项目地块位于深圳市南山区望海路（东临规划中的望海路，目前为空地，暂作苗圃地使用，南临南海酒店，西面为碧涛苑、碧涛别墅，西北面为海景广场，北邻海上世界停车场），规划中的地铁2号线自本项目地块中通过。本项目占地面积16,695平方米，总建筑面积（计容积率）67,947平方米。其中：办公建筑面积55,000平方米，住宅面积8,000平方米，商业3,127平方米，公建1,820平方米。本项目拟规划建成蛇口区甲级写字楼。本项目计划于2009年5月开工。

本项目由本公司全资子公司深圳招商房地产有限公司独立开发。

2、预计投资：

本项目预计总投资13.07亿元，其中地价5.09亿元（含税费），建造成本6.13亿元，期间费用1.85亿元。拟用本次募集资金投入7.55亿元，项目资金不足部分，公司将利用自筹资金解决。

3、收益预测：

项目	总额（万元）
销售收入	193,186
营业税及附加	10,046
开发成本	112,126
期间费用	18,536
项目净利润	31,361

项目销售净利率	16%
---------	-----

(五) 领航园项目

1、项目概况：

本项目地块位于深圳市南山区望海路（东临规划中的望海路，目前为空地，暂作苗圃地使用，南临南海酒店，西面为碧涛苑、碧涛别墅，西北面为海景广场，北邻海上世界停车场），规划中的地铁2号线自本项目地块中通过。本项目占地面积11,670平方米，总建筑面积（计容积率）31,976平方米，其中住宅面积31,976平方米。本项目计划于2009年5月开工。

本项目由本公司全资子公司深圳招商房地产有限公司独立开发。

2、预计投资：

本项目预计总投资6.27亿元，其中地价3.61亿元（含税费），建造成本1.88亿元，期间费用0.78亿元。拟用本次募集资金投入4.91亿元，项目资金不足部分，公司将利用自筹资金解决。

3、收益预测：

项目	总额（万元）
销售收入	87,933
营业税及附加	4,573
开发成本	54,842
期间费用	7,838
项目净利润	12,796
项目销售净利率	15%

(六) 雍景湾项目

1、项目概况：

本项目地块位于深圳市南山区工业六路（东临近海路、招商街道办事处，南临工业七路，北隔荔园路，与文竹园相望，西面临后海南路、育才二小、四海公园），占地面积51,711平方米，总建筑面积（计容积率）129,279平方米，其中住宅建筑面积122,679平方米，商业2,500平方米，公建4,100平方米。本项目拟规划建成成

熟的住宅小区。本项目计划于2008年11月开工。

本项目由本公司全资子公司深圳招商房地产有限公司独立开发。

2、预计投资：

本项目预计总投资20.56亿元，其中地价12.56亿元（含税费），建造成本6.00亿元，期间费用2.00亿元。拟用本次募集资金投入16.95亿元，项目资金不足部分，公司将利用自筹资金解决。

3、收益预测：

项目	总额（万元）
销售收入	303,300
营业税及附加	15,772
开发成本	185,644
期间费用	19,988
项目净利润	51,710
项目销售净利率	17%

(七)招商观园项目

1、项目概况：

本项目地块位于深圳市宝安区观澜街道环观南路北侧，与观澜高新技术园区隔路相望，毗邻梅观高速、机荷高速，占地面积147,595平方米，总建筑面积（计容积率）222,221平方米，其中住宅建筑面积204,301平方米，商业4,000平方米，公建13,920平方米。本项目套型建筑面积90平方米以下住房面积所占比重，拟达到开发建筑总面积的95%以上。本项目计划于2008年5月开工。

本项目由本公司全资子公司深圳招商房地产有限公司独立开发。

2、预计投资：

本项目预计总投资19.51亿元，其中地价7.74亿元（含税费），建造成本9.15亿元，期间费用2.62亿元。拟用本次募集资金投入8.76亿元，项目资金不足部分，公司将利用自筹资金解决。

3、收益预测：

项目	总额（万元）
销售收入	292,306
营业税及附加	15,200
开发成本	168,902
期间费用	26,171
项目净利润	50,523
项目销售净利率	17%

(八)招商澜园项目

1、项目概况：

本项目地块位于深圳大和路西侧，沿和路以东，毗邻梅观高速、机荷高速，占地面积92,821平方米，总建筑面积（计容积率）222,770平方米，其中住宅建筑面积210,020平方米，商业6,000平方米，公建6,750平方米。本项目规划套型建筑面积90平方米以下住房面积所占比重，拟达到开发建筑总面积的95%以上。本项目内安排总住宅面积的15%（31,503平米）用作公共租赁住房，由开发商建设，建成后无偿交给政府。本项目于2008年2月开工。

本项目由本公司全资子公司深圳招商房地产有限公司独立开发。

2、预计投资：

本项目预计总投资15.55亿元，其中地价4.95亿元（含税费），建造成本8.54亿元，期间费用2.06亿元。拟用本次募集资金投入9.15亿元，项目资金不足部分，公司将利用自筹资金解决。

3、收益预测：

项目	总额（万元）
销售收入	224,975
营业税及附加	11,699
开发成本	134,869
期间费用	20,630

项目净利润	37,115
项目销售净利率	16%

(九) 卫津南路项目

1、项目概况：

本项目地块位于天津市南开区南部。本项目占地面积145,243平方米，总建筑面积（计容积率）310,000平方米，其中住宅235,140平方米，商业70,000平方米，公建4,860平方米。本项目已于2007年12月开工。

本项目由本公司直接和间接持股100%之子公司天津招胜房地产有限公司独立开发。

2、预计投资：

本项目预计总投资34.38亿元，其中地价12.40亿元（含税费），建造成本17.61亿元，期间费用4.37亿元。拟用本次募集资金投入8.45亿元，项目资金不足部分，公司将利用自筹资金解决。

3、收益预测：

项目	总额（万元）
销售收入	564,882
营业税及附加	29,373
开发成本	300,063
期间费用	43,698
项目净利润	111,088
项目销售净利率	20%

(十) 招商江湾城项目

1、项目概况：

本项目地块位于重庆北滨路中段，重庆主城区版图中央，北靠中国西部观音桥商圈，南临嘉陵江，由巴南鱼洞至江北机场、跨越主城南北、全程65公里的轻轨3

号线将经过地块，交通四通八达。本项目占地面积（净地面积）140,720平方米，总建筑面积（计容积率）426,540平方米，其中住宅394,572平方米，商业25,088平方米，公建6,880平方米。本项目拟建成成熟的住宅小区，并已于2007年10月开工。

本项目由本公司直接和间接持股100%之子公司招商局地产（重庆）有限公司独立开发。

2、预计投资：

本项目预计总投资14.44亿元，其中地价4.22亿元（含税费），建造成本8.49亿元，期间费用1.73亿元。拟用本次募集资金投入4.06亿元，项目资金不足部分，公司将利用自筹资金解决。

3、收益预测：

项目	总额（万元）
销售收入	283,090
营业税及附加	14,721
开发成本	127,109
期间费用	17,334
项目净利润	68,424
项目销售净利率	24%

（十一）依云水岸三期项目

1、项目概况：

本项目地块位于苏州市阳澄湖畔，距市中心仅三公里，南临阳澄湖东路，交通便捷，与中兴高尔夫球场和静湖别墅毗邻。本项目占地面积69,630平方米，总建筑面积（计容积率）76,023平方米，其中住宅75,159平方米，公建864平方米。本项目于2008年2月开工。

本项目由本公司直接和间接持股100%之子公司招商局地产（苏州）有限公司独立开发。

2、预计投资：

本项目预计总投资4.08亿元，其中地价1.08亿元（含税费），建造成本2.39亿元，期间费用0.61亿元。拟用本次募集资金投入2.61亿元，项目资金不足部分，公司将利用自筹资金解决。

3、收益预测：

项目	总额（万元）
销售收入	71,401
营业税及附加	3,713
开发成本	34,664
期间费用	6,119
项目净利润	15,088
项目销售净利率	21%

(十二) 珠海招商花园城二期项目

1、项目概况：

本项目地块位于珠海市香洲区前山镇翠微村、翠前路与翠微西路交汇处，占地面积（净地面积）108,942平方米，总建筑面积（计容积率）217,884平方米，其中住宅192,683平方米，商业21,788平方米，公建3,413平方米。本项目计划于2008年11月开工。

本项目由本公司全资子公司深圳招商房地产有限公司之全资子公司珠海汇丰房地产有限公司独立开发。

2、预计投资：

本项目预计总投资13.81亿元，其中地价3.74亿元（含税费），建造成本8.60亿元，期间费用1.47亿元。拟用本次募集资金投入5.70亿元，项目资金不足部分，公司将利用自筹资金解决。

3、收益预测：

项目	总额（万元）
销售收入	203,918
营业税及附加	10,604
开发成本	123,435

期间费用	14,661
项目净利润	34,719
项目销售净利率	17%

(十三) 南桥项目

1、项目概况：

本项目地块位于上海市奉贤南桥新城成熟区域，具体四至为：环城南路以北、贝港河以西、育秀路以南、农贸市场以东。本项目占地面积（出让面积）54,551平方米，总建筑面积（计容积率）98,191平方米，其中住宅95,807平方米，公建2,384平方米。本项目拟建成成熟的住宅小区，并计划于2008年8月开工。

本项目由本公司全资子公司深圳招商房地产有限公司之全资子公司上海招商奉盛置业有限公司独立开发。

2、预计投资：

本项目预计总投资7.89亿元，其中地价3.65亿元（含税费），建造成本3.41亿元，期间费用0.83亿元。拟用本次募集资金投入3.55亿元，项目资金不足部分，公司将利用自筹资金解决。

3、收益预测：

项目	总额（万元）
销售收入	114,969
营业税及附加	5,978
开发成本	70,568
期间费用	8,377
项目净利润	18,653
项目销售净利率	16%

(十四) 颛桥项目

1、项目概况：

本项目地块位于上海市闵行区颛桥镇中部，东临莘奉高速、南至六磊塘、西靠都市路、北接沪光路，距离区域中心莘庄约6公里，距离上海市中心人民广场约22

公里。本项目占地面积134,206平方米，总建筑面积（计容积率）138,428平方米，其中住宅130,692平方米，商业1,904平方米，公建5,832平方米。本项目计划于2008年7月开工。

本项目由本公司全资子公司深圳招商房地产有限公司之全资子公司上海招商闵盛置业有限公司独立开发。

2、预计投资：

本项目预计总投资12.27亿元，其中地价5.47亿元（含税费），建造成本5.36亿元，期间费用1.44亿元。拟用本次募集资金投入4.51亿元，项目资金不足部分，公司将利用自筹资金解决。

3、收益预测：

项目	总额（万元）
销售收入	176,501
营业税及附加	9,178
开发成本	108,338
期间费用	14,394
项目净利润	27,485
项目销售净利率	16%

上述募集资金的使用方案需要经过股东大会审议通过，并报相关政府监管部门审批核准。

招商局地产控股股份有限公司

董 事 会

二〇〇八年二月十八日