



2007 年年度股东大会会议资料

二 八年三月十七日

目 录

会议议程	2
议案一、关于审议《2007 年度财务报告》的议案	4
议案二、关于审议《2007 年年度报告》的议案	5
议案三、2007 年度利润分配及资本公积转增股本议案	13
2007 年度独立董事述职报告	14
议案四、关于调整独立董事津贴的议案	17
议案五、关于续聘外部审计机构的议案	18
议案六、关于制定《募集资金管理制度》的议案	19
议案七、关于与深圳市南山开发实业有限公司合资成立公司共同投资苏州小石城项目的议案	27
议案八、关于公司符合增发 A 股股票条件的议案	28
议案九、关于公司 2008 年度增发 A 股股票方案的议案	31
议案十、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的议案	34
议案十一、关于公司本次增发 A 股股票涉及关联交易的议案	48
议案十二、关于瑞嘉投资实业有限公司取得达峰国际股份有限公司提供的 3 亿美元等值外币借款额度的议案	59

附件：2007 年年度报告

会议议程

1. 董事长孙承铭通报出席现场会议股东及股东代表情况并宣布会议开始
2. 董事财务总监黄培坤说明《关于审议<2007 年度财务报告>的议案》
3. 董事财务总监黄培坤说明《关于审议 2007 年年度报告 的议案》
4. 董事财务总监黄培坤说明《2007 年度利润分配及资本公积转增股本议案》
5. 刘洪玉代表独立董事作《2007 年度独立董事述职报告》
6. 董事长孙承铭说明《关于调整独立董事津贴的议案》
7. 董事华立说明《关于续聘外部审计机构的议案》
8. 董事财务总监黄培坤说明《关于制定 募集资金管理制度 的议案》
9. 董事财务总监黄培坤说明《关于与深圳市南山开发实业有限公司合资成立公司共同投资苏州小石城项目的议案》
10. 董事总经理林少斌就有关增发 A 股股票的以下四项议案进行说明
 - 1) 关于公司符合增发 A 股股票条件的议案
 - 2) 关于公司 2008 年度增发 A 股股票方案的议案
发行股票种类
每股面值
发行数量及规模
发行对象
向原股东配售安排
发行方式
发行价格及定价原则
决议的有效期
募集资金用途
本次发行完成后公司滚存利润的分配方案
授权董事会全权办理与本次增发 A 股股票有关的全部事宜
 - 3) 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的议案

- 4) 关于公司本次增发 A 股股票涉及的关联交易的议案
11. 董事华立说明临时提案《关于瑞嘉投资实业有限公司取得达峰国际股份有限公司提供的 3 亿美元等值外币借款额度的议案》
12. 回答股东及媒体提问
13. 律师说明表决注意事项
14. 监事章琳媚主持现场投票
15. 继续回答股东及媒体提问
16. 监事章琳媚宣读表决情况
17. 律师发表意见
18. 董事长孙承铭宣布会议议案通过情况，会议结束

议案一、关于审议《2007 年度财务报告》的议案

各位股东及股东代表：

根据《公司法》、《证券法》和本公司《公司章程》的有关规定，本公司 2007 年度合并财务报表由德勤华永会计师事务所有限公司审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

公司近三年主要会计数据和财务指标摘录如下：

指标项目/年度	2007 年	2006 年		本年比上年增减 (%)	2005 年	
		调整后	调整前		调整后	调整前
营业收入	4,111,644,668	2,809,276,609	2,939,402,576	46.36%	2,832,955,972	2,659,475,668
利润总额	1,454,440,222	790,844,102	718,754,354	83.91%	578,123,648	536,044,939
归属于上市公司股东的净利润	1,157,877,638	631,416,627	567,912,385	83.38%	450,701,493	421,580,919
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	1,069,028,729	627,687,273	564,332,307	70.31%	449,885,806	420,776,681
经营活动产生的现金流量净额	-4,002,591,582	-1,582,810,754	-1,920,152,158	-152.88%	-1,373,914,384	-1,366,547,989
基本每股收益	1.616	1.020	0.918	58.43%	0.728	0.681
稀释每股收益	1.52	0.961	0.918	58.17%	0.728	0.681
扣除非经常性损益后的基本每股收益	1.492	1.014	0.912	47.14%	0.727	0.681
全面摊薄净资产收益率	14.65%	18.21%	13.09%	-19.55%	15.36%	11.17%
加权平均净资产收益率	21.77%	19.74%	14%	10.28%	16.45%	11.72%
扣除非经常性损益后全面摊薄净资产收益率	13.53%	18.10%	13.01%	-25.25%	15.33%	11.14%
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率	20.10%	19.62%	13.92%	2.45%	16.42%	11.69%
每股经营活动产生的现金流量净额	-4.74	-2.56	-3.1	-85.16%	-2.22	-2.21
指标项目/年度	2007 年末	2006 年末		本年比上年增减 (%)	2005 年末	
		调整后	调整前		调整后	调整前
总资产	25,107,163,682	12,484,732,889	14,201,844,482	101.1%	8,053,934,255	8,936,565,336
归属于上市公司股东的股东权益	7,902,920,455	3,466,981,776	4,338,186,414	127.95%	2,934,865,769	3,775,757,154
归属于上市公司股东的每股净资产	9.35	5.6	7.01	66.96%	4.74	6.10

说明：《2007 年度审计报告》见附件 2007 年年度报告财务报告部分

请审议。

议案二、关于审议《2007 年年度报告》的议案

各位股东及股东代表：

根据中国证监会和深圳证券交易所发布的有关年报编制的规定，以经会计师事务所审计的财务报告为依据，公司编制了《2007 年年度报告正文》，年报摘要则根据要求在正文中摘取。2008 年 2 月 20 日，年报摘要刊登于《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和《香港商报》，年报全文已在指定网站上披露。

请各位关注本次年报以下内容：

1、董事会报告

(1) 管理层讨论与分析：针对行业政策与市场环境的变化，阐述了公司的应对措施及战略。

(2) 公司经营情况回顾：就公司 2007 年整体经营情况、公司主营业务经营情况、财务状况等方面进行了讨论与分析

(3) 公司对未来发展的展望：包括公司对行业发展趋势的分析判断，公司的发展战略和 2008 年经营计划。

(4) 董事会战略委员会、董事会薪酬与考核委员会以及董事会审计委员会三个专门委员会的履职情况。

2、前次募集资金使用情况

公司在“报告期内的投资情况”中报告了募集资金投资项目的进展和收益情况，对公司 2006 年可转债和 2007 年非公开发行募集资金的使用情况进行了详细的说明。

注册会计师已就该等募集资金使用情况进行了审阅，并出具了审核报告。

3、监事会报告

(1) 2007 年监事会工作情况概述和各次监事会会议的议案及披露情况；

(2) 监事会对公司依法运作情况和财务状况、募集资金使用情况以及关联交易情况发表监督意见的内容。

附件：关于前次募集资金使用情况的说明

请审议。

附件：

招商局地产控股股份有限公司董事会 关于前次募集资金使用情况的说明

根据《公司法》、《证券法》及中国证监会发布的《上市公司证券发行管理办法》、《关于发布〈关于前次募集资金使用情况报告的规定〉的通知》等相关法律法规的规定，招商局地产控股股份有限公司（下称“公司”）对 2006 年发行可转换公司债券募集资金及 2007 年非公开发行股票募集资金的存放和使用情况说明如下：

一、2006 年发行可转换公司债券募集资金存放和使用情况

（一）可转换公司债券募集资金的数额、到账时间和存放情况

经中国证券监督管理委员会以证监发行字[2006]67号文《关于核准招商局地产控股股份有限公司公开发行可转换公司债券的通知》核准，公司2006年8月30日于深圳证券交易所采用向原A股股东全额优先配售，余额及原A股股东放弃部分在网下对机构投资者定价发行的方式发行面值为人民币151,000万元的招商局地产控股股份有限公司可转换为流通A股的公司债券(下称“可转换公司债券”)。2006年9月4日，公司共募集资金人民币151,000万元，扣除承销商佣金、保荐费及其他发行费用后，实际募集资金净额为人民币148,166万元。上述资金于2006年9月4日全部到账，已经深圳天健信德会计师事务所验证并出具信德验资报字(2006)第015号《验资报告》。

公司将前述募集资金存放在中国工商银行的账户中，账号为4000020229200190176，初始存放金额为人民币148,573万元(已扣除承销费用等)，2007年12月31日，前述募集资金已使用完毕。

（二）可转换公司债券募集资金使用情况对照表

单位：人民币万元

募集资金总额：		151,000(注)			已累计使用募集资金总额：		148,166			
变更用途的募集资金总额：		0			各年度使用募集资金总额：		2006年：142,597			
变更用途的募集资金总额比例：		0%			2007年：		5,569			
投资项目		募集资金投资总额			截止日募集资金累计投资额				项目达到预定可使用状态日期(或截止日项目完工程度)	
序号	承诺投资项目	实际投资项目	募集前承诺投资金额	募集后承诺投资金额	实际投资金额	募集前承诺投资金额	募集后承诺投资金额	实际投资金额		实际投资金额与募集后承诺投资金额的差额
1	兰溪谷二期	兰溪谷二期	52,000	49,166	49,166	52,000	49,166(注)	49,166	-	100%
2	花园城中心	花园城中心	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	-	100%
3	依山郡	依山郡	52,500	52,500	52,500	52,500	52,500	52,500	-	82%
4	花园城三期2#地块	花园城三期2#地块	16,500	16,500	16,500	16,500	16,500	16,500	-	100%
合计			151,000	148,166	148,166	151,000	148,166	148,166		

注：公司发行可转换公司债券面值为人民币 151,000 万元，扣除发行费用人民币 2,834 万元后实际募集的资金净额为人民币 148,166 万元，因此公司董事会经股东大会授权将兰溪谷二期项目的募集资金投入由原计划的人民币 52,000 万元变更为人民币 49,166 万元。

(三) 可转换公司债券募集资金使用情况对照表

单位：人民币万元

序号	实际投资项目 项目名称	截止日投资项目 累计产能利用率 (注1)	最近二年实际效益 承诺效益	最近二年实际效益		截止日累计 实现效益	是否达到 预计益
				2006	2007		
1	兰溪谷二期	-	21,823	-	25,212	25,212	是
2	花园城中心	-	32,549	(420)	1,910	1,490	(注2)
3	依山郡	-	13,537	6,130	25,276	31,406	是
4	花园城三期2#地块	-	15,637	24,339	11,084	35,423	是
合计			83,546	30,049	63,482	93,531	

注1：可转换公司债券募集资金所投资的项目均为房地产开发项目，不适用产能利用率指标。

注 2：根据公司《发行可转换公司债券募集说明书》，花园城中心按其项目可行性研究报告假设的经营期内(12 年)预计可实现租赁及期满后出售的利润总额为人民币 32,549 万元。花园城中心自 2006 年 5 月开业，2006 年处于开业前期，截至 2007 年 12 月 31 日，公司累计实现效益为人民币 1,490 万元。

根据该项目的可行性研究报告，预测花园城中心 2007 年度的年租金收入为人民币 4,128 万元，该项目 2007 年度实际租金收入为人民币 4,986 万元，达到预期。

(四) 可转换公司债券募集资金使用情况与公司年度报告已披露信息的比较
(截至 2007 年 12 月 31 日止)

单位：人民币万元

项目名称	募集资金实际使用情况		年度报告披露情况	
	2006 年度	2007 年度	2006 年度	2007 年度
兰溪谷二期	49,166		49,166	
花园城中心	30,000		30,000	
依山郡	46,931	5,569	46,931	5,569
花园城三期 2# 地块	16,500		16,500	
合计	142,597	5,569	142,597	5,569

(五) 尚未使用募集资金情况

截至 2007 年 12 月 31 日止，可转换公司债券募集资金已全部使用完毕。

(六) 结论

公司董事会认为，本次发行可转换公司债券募集资金于 2006 年 9 月到位后，公司严格按照《中华人民共和国公司法》、《公司章程》和《公司募集资金专项存储及使用管理制度》的有关规定，对募集资金的存放、使用、披露和管理做到了专户存放、规范使用、如实披露和严格管理。募集资金的使用情况与募集资金计划保持一致，公司可转换公司债券募集资金的管理和使用效果良好。

德勤华永会计师事务所有限公司对公司本次发行可转换公司债券募集资金的使用情况出具了《招商局地产控股股份有限公司可转换公司债券募集资金使用情况的审核报告》。

二、2007 年非公开发行股票募集资金存放和使用情况

(一) 非公开发行 A 股股票募集资金的数额、到账时间和存放情况

经中国证券监督管理委员会证监发行字[2007]299 号文《关于核准招商局地产控股股份有限公司非公开发行股票的通知》核准，公司 2007 年 9 月 19 日于深圳证券交易所以每股人民币 20.77 元的发行价格非公开发行 A 股股票 110,736,639 股，共募集资金计人民币 230,000 万元，扣除承销费、保荐费及其他发行费用后，实际募集资金净额为人民币 229,217 万元。上述资金于 2007 年 9 月 19 日全部到账，已经深圳天健信德会计师事务所验证并出具信德验资报字(2007)第 054 号《验资报告》。

公司将前述募集资金存放在招商银行的专用账户中，账号为 2280222310003。初始存放金额为人民币 229,350 万元(已扣除承销费等)，2007 年 12 月 31 日余额为人民币 56,490 万元。

(二) 非公开发行 A 股股票募集资金使用情况对照表

单位：人民币万元

募集资金总额：		230,000 (注 1)			已累计使用募集资金总额：173,040					
变更用途的募集资金总额：		0			各年度使用募集资金总额：					
变更用途的募集资金总额比例：		0%			2007 年：173,040					
投资项目		募集资金投资总额			截止日募集资金累计投资额					项目达到预定可使用状态日期(或截止日项目完工程度)
序号	承诺投资项目	实际投资项目	募集前承诺投资金额	募集后承诺投资金额	实际投资金额	募集前承诺投资金额	募集后承诺投资金额	实际投资金额	实际投资金额与募集后承诺投资金额的差额	
1	收购深圳招商地产 5% 股权	收购深圳招商地产 5% 股权	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000	-	100%
2	收购新时代广场写字楼	收购新时代广场写字楼	88,000	88,000	88,000	88,000	88,000	88,000	-	100%
3	收购美伦公寓土地使用权并开发建设	收购美伦公寓土地使用权并开发建设	25,000	25,000	25,000	16,692	16,692	12,388 (注 3)	-4,304	42%

4	海月华庭	海月华庭	33,000	33,000	33,000	23,165	23,165	4,145 (注3)	-19,020	27%
5	南京仙林 (1-2期)	南京仙林 (1-2期)	44,000	43,217 (注1)	43,217 (注1)	32,500	31,717	28,507 (注2、注3)	-3,210	54%
合计			230,000	229,217	229,217	200,357	199,574	173,040	-26,534	

注1：公司非公开发行A股股票募集资金金额为人民币230,000万元，扣除发行费用人民币783万元后实际募集的资金净额为人民币229,217万元。

公司董事会根据股东大会授权，将南京仙林(1-2期)项目的募集资金投入由原计划的人民币44,000万元变更为人民币43,217万元。

注2：根据公司《2007年度非公开发行A股发行情况报告书暨上市公告书》(简称“上市公告书”)，南京仙林(1-2)期项目前期已使用委托贷款支付了该项目的土地出让金等。募集资金到位后，计划使用募集资金偿还该等委托贷款。截至2007年12月31日，使用募集资金归还上述委托贷款本金及利息的金额为人民币20,239万元。

注3：美伦公寓项目、海月华庭项目及南京仙林(1-2)期项目的募集资金投资金额中包括2007年1月至9月期间该等项目的发生额分别为人民币292万元、人民币1,049万元及人民币6,466万元。

注4：公司不存在以闲置募集资金补充流动资金情形。

(三) 非公开发行A股股票募集资金投资项目实现效益情况对照表

单位：人民币万元

序号	实际投资项目 项目名称	截止日投资项目累计产能利用率(注1)	承诺效益					最近三年实际效益			截止日累计实现效益	是否达到预计效益
			2007	2008	2009	2010	2011	2007	2008	2009		
1	收购深圳招商地产5%股权	-						2,483	-	-	2,483	(注2)
2	收购新时代广场写字楼	-	2,955	3,121	3,293	3,470	3,652	659	-	-	659	(注3)
3	收购美伦公寓土地使用权并开发建设	-	-	-	6,793				-	-	-	(注4)
4	海月华庭	-	-	-	14,733				-	-	-	(注4)
5	南京仙林(1-2期)	-	-	4,945	11,171				-	-	-	(注4)
	合计		2,955	8,066	35,990	3,470	3,652	3,142	-	-	3,142	

注1：公司非公开发行A股股票募集资金所投资的项目为股权收购和房地产开发项目，不适用产能利用率。

注 2：公司上市公告书中披露了深圳招商地产 2004 年至 2006 年已实现净利润情况，并预计 2007 年之后净利润可保持稳定增长。2007 年度深圳招商地产实现净利润计人民币 91,473 元，大于 2006 年净利润，达到预期。

注 3：因公司于 2007 年 9 月购入新时代广场写字楼，并于 2007 年度确认了三个月的租赁收入，利润为人民币 659 万元，折算年收益为人民币 2,636 万元。由于公司购入新时代广场后采用更为稳健的折旧政策，该楼宇年折旧额较原上市公告书中测算效益相关的年折旧额高人民币 959 万元。如按原上市公告书中折旧口径计算，2007 年新时代广场收益为人民币 3,595 万元，达到预期收益水平。

注 4：截至 2007 年 12 月 31 日，美伦公寓、海月华庭、南京仙林(1 - 2 期)正在开发中，尚未产生效益。

(四) 非公开发行 A 股股票募集资金使用情况与公司年度报告已披露信息的比较(截至 2007 年 12 月 31 日止)

单位：人民币万元

项目名称	募集资金实际使用情况	年度报告披露情况
	2007 年度	2007 年度
收购深圳招商地产 5%股权	40,000	40,000
收购新时代广场写字楼	88,000	88,000
收购美伦公寓土地使用权并开发建设	12,388	12,388
海月华庭	4,145	4,145
南京仙林(1 - 2 期)	28,507	28,507
合计	173,040	173,040

(五) 尚未使用募集资金情况

截至 2007 年 12 月 31 日止，公司尚未使用的募集资金为人民币 56,177 万元，占所募集资金净额的 25%。上述尚未全部使用的募集资金将按计划于 2008 年至 2009 年陆续投入于预定项目中。

(六) 结论

公司董事会认为，本次非公开发行 A 股股票募集资金于 2007 年 9 月到位后，公司严格按照《中华人民共和国公司法》、《公司章程》和《公司募集资金专项存储及使用管理制度》的有关规定，对募集资金的存放、使用、披露和管理做到了专户存放、规范使用、如实披露和严格管理。募集资金的使用情况与募集资金计划保持

一致，公司非公开发行 A 股股票募集资金的管理和使用效果良好。

德勤华永会计师事务所有限公司对公司本次非公开发行股票募集资金的使用情况出具了《招商局地产控股股份有限公司非公开发行 A 股股票募集资金使用情况的审核报告》。

议案三、2007 年度利润分配及资本公积转增股本议案

各位股东及股东代表：

2007 年度利润分配及资本公积转增股本方案如下：

一、2007 年度利润分配方案

根据有关法规及公司章程规定，2007 年度利润分配方案如下：

1、按净利润 1,157,877,638 元的 10%提取法定盈余公积 115,787,764 元；

2、向股东分配利润 337,946,801 元，其中现金股利 84,486,700 元，即以年末总股本 844,867,002 股为基数，每 10 股派 1 元现金(含税)；股票股利 253,460,101 元，即以年末总股本 844,867,002 股为基数，每 10 股派 3 股红股。

二、资本公积转增股本方案

2007 年末可转增资本的资本公积（合并数）为 3,295,677,809 元，以 2007 年 12 月 31 日总股本 844,867,002 股为基数，每 10 股以资本公积转增普通股 2 股，共计转增股本 168,973,400 元。

请审议。

2007 年度独立董事述职报告

各位股东及股东代表：

作为独立董事，2007 年我们严格按照《公司法》、《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》以及《公司章程》、《独立董事工作细则》等有关法律法规，认真履行职责，现将这一年的工作情况报告如下：

一、出席董事会和股东大会情况

2007 年，公司召开了 20 次董事会，其中 4 次以现场形式召开，其他则采取通讯表决的方式举行，具体情况见下表：

姓名	应参加董事会次数（次）	亲自出席（次）	委托出席（次）	缺席（次）
刘洪玉	20	19	1	0
孟 焰	20	19	1	0
陈燕萍	7	7	0	0
龚兴隆	7	7	0	0

说明：年内，公司原独立董事史新平任期届满辞任，独立董事吴亦农因拟在关联方任职辞任。经 2007 年 10 月 16 日召开 2007 年第一次临时股东大会选举陈燕萍和龚兴隆为公司独立董事。

2007 年，公司召开了 3 次股东大会，刘洪玉和孟焰参加了 2006 年年度股东大会，陈燕萍和龚兴隆参加了 2007 年第一次和第二次临时股东大会。

二、发表独立董事意见情况

1、2007 年，公司成功完成了向大股东招商局蛇口工业区有限公司（以下简称“蛇口工业区”）非公开发行 A 股股票事宜，在此次非公开发行的筹备过程中，我们与公司其他董事一起，认真审核并签署了相关申请文件；此外，我们还就此次非公开发行募集资金向蛇口工业区及其下属企业购买其持有的权益和资产出具了专项意见，认为本次关联交易选聘审计和评估机构的程序合规合法，出具报告的相关机构具备独立性和胜任能力。

2、在公司开展的公司治理专项活动过程中，我们认真审阅了公司治理专项活动开展的工作方案、自查报告和整改措施以及整改报告等文件资料，签署了相关决议和公告文件。通过这次专项活动，公司对《公司章程》进行了修订，新制订了《董事会薪酬与考核委员会工作细则》、《董事会审计委员会工作细则》、《董事会战略委员会工作细则》，促进了各委员会工作的积极开展。此外，公司内部控制各个层面的制度也进行了系统梳理，出台了《内部控制制度》、《信息披露事务管理制度》、《接待与推广工作制度》、《董监事及高级管理人员所持本公司股份及其变动管理制度》、《总经理工作细则》、《关联交易制度》等多项规章制度，从而使公司内部控制水平有了较大的提高。

3、在 2007 年 9 月 24 日召开的公司第五届董事会第十八次会议上，我们发表了《关于公司董事任免的意见》，同意提名周亚力、黄培坤为公司董事候选人。

4、2007 年，我们依据相关法规规定，对公司如下关联交易发表了独立意见：

(1) 2007 年 3 月，同意公司以非公开发行 A 股股票部分募集资金，向蛇口工业区及其下属企业购买其持有的深圳招商房地产有限公司 5% 股权、新时代广场写字楼和美伦公寓土地使用权。

(2) 2007 年 3 月，同意公司控股股东之全资子公司深圳市蛇口大众投资有限公司收购本公司之全资子公司招商局地产（北京）有限公司所持北京恒世华融房地产开发有限公司 16% 的股权。

(3) 2007 年 5 月，同意公司获取蛇口工业区通过招商银行新时代支行提供的 3 亿元人民币一年期委托贷款。

(4) 2007 年 8 月，同意公司全资子公司香港瑞嘉投资实业有限公司向本公司控股股东招商局蛇口工业区有限公司全资子公司达峰国际股份有限公司分次借款，以偿还到期银行贷款，借款总额不超过 2,400 万美元。

(5) 2007 年 12 月，同意公司向蛇口工业区出售本公司拥有的蛇口港区内相关资产，出售价格约 2.84 亿元。

(6) 2007 年 12 月，同意公司获取蛇口工业区通过招商银行新时代支行向本公司发放的 2 亿元人民币一年期委托贷款。

三、积极参与专门委员会的工作

我们在三个委员会中均有任职，积极参与各委员会的工作。刘洪玉担任战略委员会委员，孟焰担任审计委员会召集人，陈燕萍担任薪酬与考核委员会召集人，龚

兴隆则兼任审计委员会和薪酬与考核委员会委员。

三个专门委员会采用多种形式积极开展了工作。战略委员会对公司战略研究体系的建立和研究课题的选择等工作进行了部署，以发挥对公司战略性的管控和指导作用；审计委员会审定了 2007 年度财务报告审计工作的安排，通过电话、邮件或见面会的形式多次督促审计工作的进展，并对公司财务报告多次发表了审阅意见，此外，审计委员会还定期关注公司内部控制制度执行情况，为公司选聘外部审计机构发表相关意见。薪酬委员会审定了公司的薪酬与考核管理制度，审核了董事及高级管理人员业绩考核报告，对公司薪酬执行情况进行了必要监督，此外，还及时关注公司股权激励制度建立的进展情况。

四、参加培训情况

2007 年，陈燕萍参加了独立董事资格培训，保证了在上任前获得相关资格证书；龚兴隆参加了在长沙举行的独立董事后续培训。

五、其他履行独立董事职务所做的其他工作

2007 年，除出席公司董事会和股东大会外，我们还对公司年内生产经营、财务管理、关联往来、对外担保等重大事项的进展情况关注，通过听取汇报、实地考察等方式充分了解情况，积极运用自身的专业知识献计献策，促进公司董事会决策的科学性和高效性。

六、其他行使独立董事特别职权情况

2007 年，我们没有行使以下特别职权：

- 1、提议召开董事会；
- 2、向董事会提议召开临时股东大会；
- 3、独立聘请外部审计机构和咨询机构，对公司的具体事项进行审计和咨询。

特此报告。

独立董事：刘洪玉、孟焰、陈燕萍、龚兴隆

2008 年 3 月 17 日

议案四、关于调整独立董事津贴的议案

各位股东及股东代表：

鉴于独立董事在公司日常规范运作中的作用和责任日益加大，独立董事在履职过程中也必须投入更多的精力和时间，建议将独立董事津贴调整为：

- 一、 每年税前人民币 12 万元，按实际任职月份支付；
- 二、 参加规定培训以及本公司董事会、股东大会所发生的培训费、交通费和食宿费由本公司支付。

此津贴标准在获得 2007 年度股东大会审议通过后，从 2008 年 1 月 1 日开始执行。

请审议。

议案五、关于续聘外部审计机构的议案

各位股东及股东代表：

德勤华永会计师事务所有限公司作为国际大所，拥有专业的审计团队和雄厚的技术支持力量，审计团队严谨敬业，具备承担大型上市公司审计的能力。德勤华永会计师事务所有限公司已连续 7 年为公司提供审计服务，建议续聘该所为公司 2008 年度外部审计机构。

请审议。

议案六、关于制定《募集资金管理制度》的议案

各位股东及股东代表：

公司针对募集资金的存储与管理，于 2006 年第一次临时股东大会审议通过了《募集资金专项存储及使用管理制度》。现根据深圳证券交易所于 2008 年 1 月发布的《上市公司募集资金管理办法》，制订了新的募集资金管理制度。

新制订的《募集资金管理制度》主要包括：建立与保荐人及商业银行之间的三方监管机制、募集资金使用过程的监管、募集资金用于补充流动资金的条件、募集资金用途变更的界定和批准程序等，并对原有专项储存等方面的内容进行了细化。

附件：《募集资金管理制度》

请审议。

附件：

招商局地产控股股份有限公司募集资金管理制度

第一章 总 则

第一条 为规范招商局地产控股股份有限公司（以下简称“公司”）募集资金管理，提高募集资金的使用效率，根据《公司法》、《证券法》、《首次公开发行股票并上市管理办法》、《公司债券发行管理办法》、《深圳证券交易所股票上市规则》，制定本制度。

第二条 本制度所称募集资金是指公司通过公开发行证券（包括首次公开发行股票、配股、增发、发行可转换公司债券、分离交易的可转换公司债券、权证等）以及非公开发行证券向投资者募集并用于特定用途的资金。公司以发行证券作为支付方式向特定对象购买资产的，按照本制度第六章执行。

第三条 公司董事会应当负责建立健全公司募集资金管理制度，并确保该制度的有效实施。募集资金管理制度应当对募集资金专户存储、使用、变更、监督和责任追究等内容进行明确规定。

第四条 募集资金投资项目通过公司的子公司或公司控制的其他企业实施的，适用本制度。

第二章 募集资金专户存储

第五条 公司应当审慎选择商业银行并开设募集资金专项账户（以下简称“专户”），募集资金应当存放于董事会决定的专户集中管理，专户不得存放非募集资金或用作其它用途。同一投资项目所需资金应当在同一专户存储，募集资金专户数量不得超过募集资金投资项目的个数。

第六条 公司应当在募集资金到位后一个月内与相关保荐机构、存放募集资金的商业银行（以下简称“商业银行”）签订三方监管协议（以下简称“协议”）。协议至少应当包括以下内容：

（一）募集资金专户账号、该专户涉及的募集资金项目、存放金额和期限；

（二）公司一次或十二个月内累计从该专户中支取的金额超过 5000 万元或该专户总额的百分之二十的，公司及商业银行应当及时通知保荐机构；

- (三) 公司应当每月向商业银行获取银行对账单，并抄送保荐机构；
- (四) 保荐机构可以随时到商业银行查询专户资料；
- (五) 保荐机构每季度对公司现场调查时应当同时检查募集资金专户存储情况；
- (六) 商业银行三次未及时向保荐机构出具银行对账单或通知专户大额支取情况，以及存在未配合保荐机构查询与调查专户资料情形的，保荐机构或者公司均可单方面终止协议，公司可在终止协议后注销该募集资金专户；
- (七) 保荐机构的督导职责、商业银行的告知、配合职责、保荐机构和商业银行对公司募集资金使用的监管方式；
- (八) 公司、商业银行、保荐机构的权利和义务；
- (九) 公司、商业银行、保荐机构的违约责任。

公司应当在上述协议签订后及时报深圳证券交易所备案并公告协议主要内容。

上述协议在有效期届满前提前终止的，公司应当自协议终止之日起一个月内与相关当事人签订新的协议，并及时报深圳证券交易所备案后公告。

第三章 募集资金使用

第七条 公司应当按照招股说明书或募集说明书中承诺的募集资金投资计划使用募集资金。出现严重影响募集资金投资计划正常进行的情形时，公司应当及时报告深圳证券交易所并公告。

第八条 公司募集资金投资项目不得为持有交易性金融资产和可供出售的金融资产、借予他人、委托理财等财务性投资，不得直接或者间接投资于以买卖有价证券为主要业务的公司。

公司不得将募集资金用于质押、委托贷款或进行其他变相改变募集资金用途的投资。

第九条 公司对募集资金使用应按照执行权限履行如下程序：

(一) 每月由具体使用募集资金的项目实施部门填报项目付款单，经公司相关成本人员和财务人员审核后编制月度付款审批汇总表，报公司业务分管领导、财务总监审批后付款；

(二) 每个季度结束后一周内，财务部门应将该季度募集资金支付情况报备公司董事会秘书，董事会秘书应核查募集资金使用的情况是否符合募集资金文件披露的使用计划，如有差异，应及时提请公司董事会履行必要的程序。

公司应当确保募集资金使用的真实性和公允性，防止募集资金被关联人占用或挪用，并采取有效措施避免关联人利用募集资金投资项目获取不正当利益。

第十条 公司应当在每个会计年度结束后全面核查募集资金投资项目的进展情况。

募集资金投资项目年度实际使用募集资金与前次披露的募集资金投资计划当年预计使用金额差异超过百分之三十的，公司应当调整募集资金投资计划，并在定期报告中披露前次募集资金年度投资计划、目前实际投资进度、调整后预计分年度投资计划以及投资计划变化的原因等。

第十一条 募集资金投资项目出现以下情形的，公司应当对该项目的可行性、预计收益等进行重新评估或估算，决定是否继续实施该项目，并在最近一期定期报告中披露项目的进展情况、出现异常的原因以及调整后的募集资金投资计划：

(一) 募集资金投资项目市场环境发生重大变化；

(二) 募集资金投资项目搁置时间超过一年；

(三) 超过前次募集资金投资计划的完成期限且募集资金投入金额未达到相关计划金额百分之五十；

(四) 其他募集资金投资项目出现异常的情形。

第十二条 公司决定终止原募集资金投资项目的，应当尽快科学、审慎地选择新的投资项目。

第十三条 公司以募集资金置换预先已投入募集资金投资项目的自筹资金的，应当经会计师事务所专项审计、保荐机构发表明确同意意见，并经公司董事会审议通过后方可实施。发行申请文件已披露拟以募集资金置换预先投入的自筹资金且预先投入金额确定的除外。

第十四条 公司可以用闲置募集资金用于补充流动资金，但应当符合以下条件：

- (一) 不得变相改变募集资金用途；
- (二) 不得影响募集资金投资计划的正常进行；
- (三) 单次补充流动资金时间不得超过六个月；
- (四) 独立董事及保荐机构须单独出具明确同意的意见。

闲置募集资金用于补充流动资金时，仅限于与主营业务相关的生产经营使用，不得直接或间接用于新股配售、申购，或用于股票及其衍生品种、可转换公司债券等的交易。

第十五条 公司用闲置募集资金补充流动资金事项，应当经公司董事会审议通过，并在两个交易日内报告深圳证券交易所并公告以下内容：

- (一) 本次募集资金的基本情况，包括募集资金的时间、金额及投资计划等；
- (二) 募集资金使用情况；
- (三) 闲置募集资金补充流动资金的金额及期限；
- (四) 闲置募集资金补充流动资金预计节约财务费用的金额、导致流动资金不足的原因、是否存在变相改变募集资金投向的行为和保证不影响募集资金项目正常进行的措施；
- (四) 独立董事、保荐机构出具的意见；
- (五) 深圳证券交易所要求的其他内容。

超过本次募集资金金额百分之十以上的闲置募集资金补充流动资金时，须经股东大会审议通过，并提供网络投票表决方式。

补充流动资金到期后，公司应当在两个交易日内报告深圳证券交易所并公告。

第四章 募集资金投向变更

第十六条 公司存在以下情形的，视为募集资金投向变更：

- (一) 取消原募集资金项目，实施新项目；

- (二) 变更募集资金投资项目实施主体；
- (三) 变更募集资金投资项目实施地点；
- (四) 变更募集资金投资项目实施方式；
- (五) 实际投资金额与计划投资金额的差额超过计划金额的 30%；
- (六) 深圳证券交易所认定为募集资金投向变更的其他情形。

第十七条 公司应当经董事会审议、股东大会批准后方可变更募集资金投向。公司变更后的募集资金投向原则上应当投资于主营业务。

第十八条 公司董事会应当审慎地进行拟变更后的新募集资金投资项目的可行性分析，确信投资项目具有较好的市场前景和盈利能力，有效防范投资风险，提高募集资金使用效益。

第十九条 公司拟变更募集资金投向的，应当在提交董事会审议后两个交易日内报告深圳证券交易所并公告以下内容：

- (一) 原项目基本情况及变更的具体原因；
- (二) 新项目的基本情况、可行性分析、经济效益分析和风险提示；
- (三) 新项目的投资计划；
- (四) 新项目已经取得或尚待有关部门审批的说明（如适用）；
- (五) 独立董事、监事会、保荐机构对变更募集资金投向的意见；
- (六) 变更募集资金投资项目尚需提交股东大会审议的说明；
- (七) 深圳证券交易所要求的其他内容。

第二十条 公司拟将募集资金投资项目变更为合资经营的方式实施的，应当在充分了解合资方基本情况的基础上，慎重考虑合资的必要性，并且公司应当建立有效的控制制度。

第二十一条 公司变更募集资金投向用于收购控股股东或实际控制人资产（包括权益）的，应当确保在收购后能够有效避免同业竞争及减少关联交易。

公司应当披露与控股股东或实际控制人进行交易的原因、关联交易的定价政策及定价依据、关联交易对公司的影响以及相关问题的解决措施。

第五章 募集资金管理与监督

第二十二条 公司会计部门应当对募集资金的使用情况设立台账，具体反映募集资金的支出情况和募集资金项目的投入情况。公司内部审计部门应当至少每季度对募集资金的存放与使用情况检查一次，并及时向审计委员会报告检查结果。

审计委员会认为公司募集资金管理存在违规情形的，应当及时向董事会报告。董事会应当在收到报告后两个交易日内向深圳证券交易所报告并公告。公告内容包括募集资金管理存在的违规情形、已经或可能导致的后果及已经或拟采取的措施。

第二十三条 公司董事会应当对年度募集资金的存放与使用情况包括闲置募集资金补充流动资金的情况和效果出具专项说明，并聘请会计师事务所对募集资金存放与使用情况进行专项审核，出具专项审核报告，专项审核报告应当在年度报告中披露。

专项审核报告中应当对年度募集资金实际存放、使用情况与董事会的专项说明内容是否相符出具明确的审核意见。如果会计师事务所出具的审核意见为“基本不相符”或“完全不相符”的，公司董事会应当说明差异原因及整改措施并在年度报告中披露。

第二十四条 独立董事应当关注募集资金实际使用情况与公司信息披露情况是否存在重大差异。经二分之一以上独立董事同意，独立董事可以聘请会计师事务所对募集资金使用情况进行专项审计。公司应当全力配合专项审计工作，并承担必要的审计费用。

第二十五条 公司监事会有权对募集资金使用情况进行监督。

第六章 发行股份涉及收购资产的管理和监督

第二十六条 公司以发行证券作为支付方式向特定对象购买资产的，应当确保在新增股份上市前办理完毕上述募集资产的所有权转移手续，公司聘请的律师事务所应该就资产转移手续完成情况出具专项法律意见书。

第二十七条 公司以发行证券作为支付方式向特定对象购买资产或募集资金用于收购资产的，相关当事人应当严格遵守和履行涉及收购资产的相关承诺，包括但不限于实现该项资产的盈利预测以及募集资产后公司的盈利预测。

第二十八条 公司拟出售上述资产的，应当符合《深圳证券交易所股票上市规则》的相关规定，此外，董事会应当充分说明出售的原因以及对公司的影响，独立董事及监事会应当就该事项发表明确表示同意的意见。

第二十九条 公司董事会应当在年度报告中说明报告期内涉及上述收购资产的相关承诺事项的履行情况。

若公司该项资产的利润实现数低于盈利预测的百分之十，应当在年度报告中披露未达到盈利预测的原因，同时公司董事会、监事会、独立董事及出具盈利预测审核报告的会计师事务所应当就该事项作出专项说明；若公司该项资产的利润实现数未达到盈利预测的百分之八十，除因不可抗力外，公司法定代表人、盈利预测审核报告签字注册会计师、相关股东（该项资产的原所有人）应当在股东大会公开解释、道歉并公告。

第七章 附则

第三十条 本制度由公司董事会负责解释。

第三十一条 本制度自公司股东大会审议通过之日起生效，公司《募集资金专项存储及使用管理制度》同时废止。

议案七、关于与深圳市南山开发实业有限公司合资成立公司 共同投资苏州小石城项目的议案

各位股东及股东代表：

本公司与深圳市南山开发实业有限公司（下称“南山开发”）联合竞拍取得苏州小石城项目的土地使用权。为保证项目开发建设的顺利进行，本公司与南山开发共同出资设立苏州招商南山地产有限公司（下称“苏州招商”），注册资本人民币 1 亿元，本公司出资 6000 万元，持股比例为 60%；南山开发出 4000 万元，持股比例为 40%，苏州招商经营范围：房地产开发经营；物业管理；房屋销售代理；室内装饰装潢；销售；建筑材料。

公司与南山开发合资成立公司，有利于保证苏州小石城项目开发建设的顺利进行，苏州小石城项目开发建设所需资金超过注册资本的部分，将由本公司与南山开发向苏州招商按出资比例提供股东借款。

南山开发为中国南山开发（集团）股份有限公司的全资子公司，是公司不存在控制关系的关联方，故上述安排构成关联交易，本议案表决时请关联股东回避。

请审议。

议案八、关于公司符合增发 A 股股票条件的议案

各位股东及股东代表：

对照《公司法》、《证券法》及中国证监会发布的《上市公司证券发行管理办法》等相关法律法规对增发 A 股股票所需条件的要求，经自查，本公司具备增发 A 股资格。根据公司业务发展的需要，本公司拟申请增发 A 股（以下简称“本次增发”）。现就公司符合增发 A 股条件的有关具体情况说明如下：

一、公司组织机构运行情况符合《上市公司证券发行管理办法》关于增发的条件要求：

1. 公司章程合法有效，股东大会、董事会、监事会和独立董事制度健全，能够依法有效履行职责；

2. 公司内部控制制度健全，能够有效保证公司运行的效率、合法合规性和财务报告的可靠性；内部控制制度的完整性、合理性、有效性不存在重大缺陷；

3. 现任董事、监事和高级管理人员具备任职资格，能够忠实和勤勉地履行职务，不存在违反公司法第一百四十八条、第一百四十九条规定的行为，且最近三十六个月内未受到过中国证监会的行政处罚、最近十二个月内未受到过深圳证券交易所的公开谴责；

4. 公司与控股股东蛇口工业区及其实际控制人招商局集团有限公司的人员、资产、财务分开，机构、业务独立，能够自主经营管理；

5. 公司最近十二个月内不存在违规对外提供担保的行为。

二、公司盈利能力具有可持续性，符合《上市公司证券发行管理办法》关于增发 A 股的条件要求：

1. 公司最近三个会计年度连续盈利；

2. 公司业务和盈利来源相对稳定，不存在严重依赖于公司控股股东蛇口工业区或其实际控制人招商局集团的情形；

3. 现有主营业务或投资方向能够可持续发展，经营模式和投资计划稳健，房地产行业市场前景良好，行业经营环境和市场需求不存在现实或可预见的重大不利变化；

4. 高级管理人员和核心技术人员稳定，最近十二个月内未发生重大不利变化；

5. 公司重要资产、核心技术或其他重大权益的取得合法，能够持续使用，不存在现实或可预见的重大不利变化；

6. 不存在可能严重影响公司持续经营的担保、诉讼、仲裁或其他重大事项；

7. 最近二十四个月内曾公开发行证券，但不存在发行当年营业利润比上年下降百分之五十以上的情形。

三、公司财务状况良好，符合《上市公司证券发行管理办法》关于增发 A 股的条件要求：

1. 会计基础工作规范，严格遵循国家统一会计制度的规定；

2. 最近三年及一期财务报表未被注册会计师出具保留意见、否定意见或无法表示意见的审计报告；

3. 资产质量良好。不存在对公司财务状况造成重大不利影响的不良资产；

4. 经营成果真实，现金流量正常。营业收入和成本费用的确认严格遵循国家有关企业会计准则的规定，最近三年资产减值准备计提充分合理，不存在操纵经营业绩的情形；

5. 最近三年以现金或股票方式累计分配的利润不少于最近三年实现的年均可分配利润的百分之二十。

四、公司最近三十六个月内财务会计文件无虚假记载，且不存在下列重大违法行为：

1. 违反证券法律、行政法规或规章，受到中国证监会的行政处罚，或者受到刑事处罚；

2. 违反工商、税收、土地、环保、海关法律、行政法规或规章，受到行政处罚且情节严重，或者受到刑事处罚；

3. 违反国家其他法律、行政法规且情节严重的行为。

五、公司募集资金的数额和使用符合如下规定：

1. 公司本次增发募集资金数额不超过项目需要量，用途符合国家产业政策和有关环境保护、土地管理等法律和行政法规的规定；

2. 公司本次增发股票募集资金拟投资项目不为持有交易性金融资产和可供出售的金融资产，以及借予他人、委托理财等财务性投资，没有直接或间接投资于以

买卖有价证券为主要业务的公司；

3. 公司本次增发股票拟投资项目实施后，不会影响公司生产经营的独立性；

4. 公司董事会于 2006 年 5 月审议通过了《公司募集资金专项存储及使用管理制度》，历次募集资金均存放于公司董事会决定的专项账户。

六、公司不存在下列任一情形：

1. 擅自改变前次公开发行证券募集资金的用途而未作纠正；

2. 公司最近十二个月内受到过证券交易所的公开谴责；

2. 公司及控股股东蛇口工业区及实际控制人招商局集团最近十二个月内存在未履行向投资者作出的公开承诺的行为；

4. 公司或公司现任董事、高级管理人员因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规被中国证监会立案调查；

5. 严重损害投资者的合法权益和社会公共利益的其他情形。

七、公司符合以下条件：

1. 公司最近三个会计年度加权平均净资产收益率（扣除非经常性损益）平均大于 6%；

2. 公司最近一期末不存在持有金额较大的交易性金融资产和可供出售的金融资产、借予他人款项、委托理财等财务性投资的情形。

综上所述，公司经自查认为：具备增发 A 股股票的条件，本次公开发行是可行的。

请审议。

议案九、关于公司 2008 年度增发 A 股股票方案的议案

各位股东及股东代表：

公司拟通过增发 A 股股票募集资金不超过 80 亿元（含发行费用），该增发方案经股东大会审议通过后，尚需报中国证券监督管理委员会核准。

本次增发方案如下：

1、发行股票种类：人民币普通股（A 股）。

2、每股面值：人民币 1.00 元。

3、发行数量及规模：

本次增发预计募集资金额不超过 80 亿元人民币（含发行费用）。最终发行数量和规模由股东大会授权董事会与主承销商根据相关规定和实际情况确定。

4、发行对象：

所有深圳证券交易所 A 股股票账户的自然人和机构投资者（国家法律、法规禁止者除外）。

5、向原股东配售安排：

本次发行股份将以一定比例向股权登记日收市后在册的公司全体 A 股股东优先配售，具体配售比例由股东大会授权董事会和主承销商协商确定。

6、发行方式：本次增发采取网上向社会公众投资者和网下向机构投资者定价发行的方式。原 A 股股东可按其在本公司所确定的股权登记日收市后在册的持股数以一定比例优先认购。

7、发行价格及定价原则：

不低于公告招股意向书前二十个交易日公司 A 股股票均价或前一个交易日公司 A 股股票的均价，具体发行价格由股东大会授权公司董事会与主承销商协商确定。

8、决议的有效期：

本次发行股票的决议自股东大会审议通过之日起 12 个月内有效。

9、募集资金用途：

本次增发募集资金用于收购公司控股股东蛇口工业区拥有的 6 宗土地使用权及投资本公司的房地产开发项目共 14 个（包括本次运用部分募集资金用于所购土地

使用权的后续项目开发投入)，项目总投资约为 171 亿元，公司拟投入募集资金用于该等项目的开发建设。具体项目如下：

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	50,246	24,834	75,080	130,285	写字楼、商住
5	领航园项目	36,770	13,255	50,025	63,580	住宅为主
6	雍景湾项目	124,321	44,452	168,773	204,934	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	颍桥项目	-	45,066	45,066	122,732	住宅为主
	合计	260,181	591,121	851,302	1,714,176	

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蛇口工业区购买土地使用权的款项以及该等项目部分后续开发资金。

本次增发募集资金不能满足公司项目资金需要的部分，由公司自筹资金解决。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。

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。

募集资金项目具体情况请查阅议案十之附件《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》。

10、本次发行完成后公司滚存利润的分配方案：

在本次发行完成后，为兼顾新老股东的利益，由公司的新老股东共同分享本公司发行前滚存的未分配利润。

11、授权董事会全权办理与本次增发 A 股股票有关的全部事宜，包括但不限于：

(1) 聘请保荐机构等中介机构，办理本次增发申报事项；

(2) 根据有关部门的要求和证券市场的实际情况，在股东大会决议范围内确定新股发行数量、定价方式、发行价格、发行时间、网上和网下申购比例、具体申购办法、股权登记日收市后登记在册的公司原股东的优先认购比例等具体事宜；

(3) 批准并签署本次增发募集资金投资项目实施过程中的重大合同；

(4) 批准并签署与本次增发 A 股有关的各项文件、合同及协议；

(5) 在股东大会决议范围内对募集资金投资项目具体安排进行调整，包括但不限于对计划投资项目投资顺序和分配金额进行适当调整等；

(6) 根据本次增发情况修改公司章程相关条款及办理工商登记变更事宜；

(7) 增发完成后办理新增股份在深圳证券交易所上市交易事项；

(8) 如国家对于增发新股有新的规定以及市场情况发生变化，除涉及有关法律法规和公司章程规定须由股东大会重新表决的事项的，根据国家有关规定、监管部门要求（包括对本次增发申请的审核反馈意见）、市场情况和公司经营实际情况，对增发方案及募集资金投向进行调整并继续办理本次增发新股事宜；

(9) 办理与本次增发有关的其他事项；

(10) 本授权自股东大会审议通过之日起一年内有效。

请审议。

议案十、关于公司 2008 年度增发 A 股股票募集资金计划投资项目 可行性分析报告的议案

各位股东及股东代表：

本次增发A股股票募集资金规模将不超过80亿元人民币（含发行费用），募集资金主要用于收购公司控股股东蛇口工业区拥有的6宗土地使用权及投资本公司的房地产开发项目共14个（包括本次运用部分募集资金用于所购土地使用权的后续项目开发投入），项目总投资约为171亿元，公司拟投入募集资金约80亿元用于该等项目的建设。具体项目如下：

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	50,246	24,834	75,080	130,285	写字楼、商住
5	领航园项目	36,770	13,255	50,025	63,580	住宅为主
6	雍景湾项目	124,321	44,452	168,773	204,934	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	260,181	591,121	851,302	1,714,176	

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蛇口工业区购买土地使用权的款项以及该等项目部分后续开发资金。

本次增发募集资金不能满足公司项目资金需要的部分，由公司自筹资金解决。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。

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。

以上项目均已经过充分的市场调研和可行性分析，具有良好的市场前景。

附件：《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》

请审议。

附件：

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	50,246	24,834	75,080	130,285	写字楼、商住
5	领航园项目	36,770	13,255	50,025	63,580	住宅为主
6	雍景湾项目	124,321	44,452	168,773	204,934	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	颛桥项目	-	45,066	45,066	122,732	住宅为主
	合计	260,181	591,121	851,302	1,714,176	

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详细情况参见《关于2008年度增发A股股票涉及关联交易的公告》。

(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14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。本项目拟规划建成成熟的住宅小区。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)42,610万平方米。本项目拟规划建成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14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16,559平方米，总建筑面积（计容积率）67,975平方米。其中：办公建筑面积53,050平方米，住宅面积7,975平方米，商业5,000平方米，公建1,950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13.03亿元，其中地价5.05亿元（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7.51亿元，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	194,052
营业税及附加	10,091
开发成本	111,749
期间费用	18,536
项目净利润	31,973
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11,319平方米，总建筑面积（计容积率）32,000平方米，其中住宅面积30,000平方米，商业2,000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6.36亿元，其中地价3.70亿元（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5.00亿元，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	90,100
营业税及附加	4,685
开发成本	55,742
期间费用	7,838
项目净利润	13,462
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49,329平方米，总建筑面积（计容积率）131,000平方米，其中住宅建筑面积123,420平方米，商业3,000平方米，公建4,580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20.49亿元，其中地价12.49亿元（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16.88亿元，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	303,627
营业税及附加	15,789
开发成本	184,947
期间费用	19,988
项目净利润	52,198
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側，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平方米）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

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。

议案十一、关于公司本次增发 A 股股票涉及关联交易的议案

各位股东及股东代表：

公司本次增发 A 股股票所募集资金将部分用于购买控股股东蛇口工业区所拥有的花园城数码大厦、花园城五期、科技大厦二期、领航塔、领航园和雍景湾等项目的土地使用权，该等交易构成关联交易。

本次增发涉及关联交易的土地使用权如下：

序号	项目名称	评估价格（万元）	项目内容
1	花园城数码大厦项目	13,509	科技研发厂房
2	花园城五期	20,874	住宅为主
3	科技大厦二期	14,461	科技研发厂房
4	领航塔项目	50,246	写字楼、商住
5	领航园项目	36,770	住宅为主
6	雍景湾项目	124,321	住宅为主
合计		260,181	

备注：1、购买蛇口工业区上述土地使用权的交易价格以独立评估机构深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司出具的评估报告确定的评估价值作为定价依据。

2、根据政府调整后的规划要点，深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司对上述领航塔项目、领航园项目、雍景湾项目的土地评估价格进行了调整，调整后的评估价格已经公司非关联董事确认。

本议案表决时请关联股东回避。

附件：《关于 2008 年度增发 A 股股票涉及关联交易的公告》。

请审议。

附件：

招商局地产控股股份有限公司 关于 2008 年度增发 A 股股票涉及关联交易的公告

公司及其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

招商局地产控股股份有限公司（下称“公司”、“招商地产”）拟于 2008 年增发 A 股股票（下称“本次增发”），募集资金不超过 80 亿元（含发行费用），发行价格不低于公告招股意向书前二十个交易日公司股票均价或前一个交易日的均价。本次增发采取网上向社会公众投资者和网下向机构投资者定价发行的方式。原 A 股股东可按其在公司所确定的股权登记日收市后在册的持股数以一定比例优先认购。

公司拟以本次增发募集的部分资金购买控股股东招商局蛇口工业区有限公司（下称“蛇口工业区”）拥有的花园城数码大厦、花园城五期、科技大厦二期、领航塔、领航园和雍景湾项目的土地使用权，该行为构成关联交易。

提请投资者注意的事项

公司向控股股东蛇口工业区购买花园城数码大厦、花园城五期、科技大厦二期、领航塔、领航园和雍景湾项目的土地使用权，该等土地使用权的实际交易价格以经深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司（下称“同致诚”）出具的《土地估价报告》确定的评估价值为定价依据。

公司向蛇口工业区购买土地使用权的行为构成关联交易，需经公司股东大会审议批准。蛇口工业区及其关联方将在股东大会上回避表决。

本次增发尚需获得中国证券监督管理委员会（下称“证监会”）核准。

一、本次关联交易概述

公司本次增发预计募集资金金额不超过 80 亿元（含发行费用），并拟以部分募集资金购买蛇口工业区拥有的花园城数码大厦、花园城五期、科技大厦二期、领航塔、领航园和雍景湾项目的土地使用权。由于蛇口工业区是公司控股股东，公司向蛇口工业区购买其拥有的土地使用权行为构成关联交易。

该土地的交易价格以评估机构评估确定的价值为定价依据。

二、关联交易标的基本情况

本次关联交易的标的为：蛇口工业区拥有的花园城数码大厦、花园城五期、科技大厦二期、领航塔、领航园和雍景湾项目的土地使用权。

（一）花园城数码大厦项目

1、土地使用权简况

该项目地块位于深圳市南山区南海大道西侧，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，宗地地块大致呈梯形，地块编号为 K409-0034 号，用地性质为工业用地，宗地面积 15,561.45 平方米，规划建筑容积率 2.60，规划建筑面积 40,460 平方米。总建筑面积 49,869.77 平方米，其中计容积率建筑面积 40,460 平方米，不计容积率建筑面积（地下室）9,409.77 平方米，建筑覆盖率 45%，建筑高度或层数 50 米，建筑层数为 9 层，建筑面积 40,460 平方米全部为研发及生产用房。土地使用年期为 50 年，从 2007 年 5 月 23 日至 2057 年 5 月 22 日止。

2、土地使用权评估情况

该土地使用权由同致诚进行评估，根据同致诚出具的“深同诚（2007A）（估）字 12QBT 第 012 号”《土地估价报告》，本次土地评估采用基准地价系数修正法和剩余法（也称“假设开发法”）两种方法评估并进行分析后，以剩余法测算的结果作为最终估价结果。以 2007 年 12 月 31 日为基准日的土地使用权评估价值为：

宗地面积	15,561.45 平方米
单位面积地价	8,681 元/平方米
楼面地价	3,339 元/平方米

总 地 价	13,509.11 万元
-------	--------------

该土地使用权的收购价格为以 2007 年 12 月 31 日为基准日的评估价值总计人民币 13,509.11 万元。

(二) 花园城五期项目

1、土地使用权简况

该地块位于深圳市南山区蛇口工业八路，西临兴工路，东临花园城科技中心用地，北邻“豪方悠然居”，南邻北科创业大厦及育才三小，宗地地块大致呈矩形。地块编号 K409-0017，用地性质为二类居住用地，总用地面积 9,754.81 平方米，规划建筑容积率 2.78，总建筑面积 35,618.20 平方米，其中计容积率建筑面积 27,090 平方米，不计容积率建筑面积 8,528.20 平方米，建筑覆盖率 25%，建筑高度或层数 100 米。土地使用年期为 70 年，从 2007 年 07 月 16 日至 2077 年 07 月 15 日止。

规划限制：新审批、新开工的商品住宅建设，套型建筑面积 90 平方米以下住房面积所占比重，必须达到开发建设总面积的 90%以上。

2、土地使用权评估情况

该土地由同致诚进行评估，根据同致诚出具的“深同诚(2007A)(估)字 12QBT 第 010 号”《土地估价报告》，本次土地评估采用基准地价系数修正法和剩余法两种方法评估并进行分析后，以剩余法测算的结果作为最终估价结果。以 2007 年 12 月 31 日为基准日的土地使用权评估价值为：

宗地面积	9,754.81 平方米
单位面积地价	21,398 元/平方米
楼面地价	7,705 元/平方米
总 地 价	20,873.64 万元

该土地使用权的收购价格为以 2007 年 12 月 31 日为基准日的评估价值总计人民币 20,873.64 万元。

(三) 科技大厦二期项目

1、土地使用权简况

该地块位于深圳市南山区蛇口南海大道西侧，南临工业六路，西临沿山路、北邻招商发展中心；土地形状大致呈矩形，场地平整。用地性质为一类工业用地，地块编号为 2007-023-0182 号，宗地面积为 17,232.03 平方米，建筑容积率 2.47，总建筑面积为 52,110 平方米，其中计容积率建筑面积 42,610 平方米，不计容积率建筑面积 9,500 平方米（地下室），剩余土地使用权年限 50 年。

2、土地使用权评估情况

该土地由同致诚进行评估，根据同致诚出具的“深同诚(2007A)(估)字 12QBT 第 011 号”《土地估价报告》，本次土地评估采用基准地价系数修正法和剩余法两种方法评估并进行分析后，以剩余法测算的结果作为最终估价结果。以 2007 年 12 月 31 日为基准日的土地使用权评估价值为：

宗地面积	17,232.03 平方米
单位面积地价	8,392 元/平方米
楼面地价	3,394 元/平方米
总地价	14,460.68 万元

该土地使用权的收购价格为以 2007 年 12 月 31 日为基准日的评估价值总计人民币 14,460.68 万元。

（四）领航塔项目

1、土地使用权简况

该地块座落于深圳市南山区望海路，东面临规划中的望海路，目前为空地，暂作苗圃地使用，南面邻南海酒店、西面为碧涛苑、碧涛别墅、西北面为海景广场、北面临海上世界停车场。规划中的地铁 2 号线自项目中通过。宗地形状大致呈现矩形，场地平坦。宗地用地性质为商务办公、商业、服务业及二类居住用地。宗地面积 16,559.48 平方米，容积率 4.1，计容积率建筑面积为 67,975 平方米。

2、土地使用权评估情况

该土地由同致诚进行评估，根据同致诚出具的“深同诚(2007A)(估)字 12QBT 第 013 号”《土地估价报告》，本次土地评估采用基准地价系数修正法和剩余法两种方法评估并进行分析后，以剩余法测算的结果作为最终估价结果。以 2007 年 12

月 31 日为基准日的土地使用权评估价值为：

宗地面积	16,559.48 m ²
单位面积地价	30,343 元/m ²
楼面地价	7,392 元/m ²
总 地 价	50,246.20 万元

该土地使用权的收购价格为以 2007 年 12 月 31 日为基准日的评估价值总计人民币 50,246.20 万元。

(五) 领航园项目

1、土地使用权简况

该地块座落于深圳市南山区望海路，东面临规划中的望海路，目前为空地，暂作苗圃地使用，南面邻南海酒店、西面为碧涛苑、碧涛别墅、西北面为海景广场、北面临海上世界停车场。规划中的地铁 2 号线自项目中通过。宗地形状大致呈现矩形，场地平坦。宗地用地性质为二类居住用地，占地面积 11,319.49 平方米，容积率为 2.83，计容积率建筑面积为 32,000 平方米。

2、土地使用权评估情况

该土地由同致诚进行评估，根据同致诚出具的“深同诚(2007A)(估)字 12QBT 第 013 号”《土地估价报告》，本次土地评估采用基准地价系数修正法和剩余法两种方法评估并进行分析后，以剩余法测算的结果作为最终估价结果。以 2007 年 12 月 31 日为基准日的土地使用权评估价值为：

宗地面积	11,319.49 m ²
单位面积地价	32,484 元/m ²
楼面地价	11,491 元/m ²
总 地 价	36,770.28 万元

该土地使用权的收购价格为以 2007 年 12 月 31 日为基准日的评估价值总计人

人民币 36,770.28 万元。

（六）雍景湾项目

1、土地使用权简况

该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。宗地性质为商住用地，宗地面积为 49,329.32 平方米，建筑容积率为 2.66，计容积率建筑面积 131,000 平方米。

规划限制：建筑面积 90 平方米以下住房户型比例占住宅总量的 90%。

2、土地使用权评估情况

该土地由同致诚进行评估，根据同致诚出具的“深同诚(2007A)(估)字 12QBT 第 014 号”《土地估价报告》，本次土地评估采用基准地价系数修正法和剩余法两种方法评估并进行分析后，以剩余法测算的结果作为最终估价结果。以 2007 年 12 月 31 日为基准日的土地使用权评估价值为：

宗地面积	49,329.32 m ²
单位面积地价	25,202 元/m ²
楼面地价	9,490 元/m ²
总 地 价	124,320.68 万元

该土地使用权的收购价格为以 2007 年 12 月 31 日为基准日的评估价值总计人民币 124,320.68 万元。

三、独立董事的事前认可情况和发表的独立意见

公司事前就上述关联交易通知了独立董事，提供了相关资料并进行了必要的沟通，获得了独立董事的认可；独立董事认真审核本次增发涉及的关联交易后，同意将上述事项提交董事会审议。

公司独立董事刘洪玉、孟焰、陈燕萍、龚兴隆发表如下独立意见：

1、因公司拟以本次增发A股股票的部分募集资金，向公司控股股东招商局蛇口工业区有限公司购买其拥有的花园城数码大厦、花园城五期、科技大厦二期、领航

塔、领航园和雍景湾项目的土地使用权，上述交易构成关联交易。公司董事会就该关联交易事宜知会了我们，同时提供了相关资料并进行了必要的沟通，获得了我们的认可，我们同意将上述事项提交董事会审议。

2、评估机构按照土地估价技术规则，根据各种方法的适用范围，结合该等土地使用权的具体特点以及估价目的，对公司拟购买的土地使用权采用了基准地价修正法和剩余法两种评估方法，在确定最终地价时，结合实际情况以剩余法测算结果为最终的估价结果，遵循了公开、公平的原则，符合相关法律法规及公司章程的规定。

根据评估机构提供的评估资质证明、评估报告等相关资料，本次关联交易选聘评估机构的程序合规合法，我们认为出具评估报告的评估机构具有土地评估资格，具备充分的独立性和胜任能力，评估结论合理，符合证监会的相关规定。

3、公司第五届董事会第二十一次会议在审议相关议案时，关联董事全部回避表决，符合有关法律、法规和公司章程的规定。因此，公司本次交易是公开、公平、合理的，符合公司和全体股东的利益。

4、公司本次关联交易事项尚须提交股东大会审议批准后方可实施，股东大会在审议相关议案时，与上述交易有利害关系的关联股东应回避表决。

5、公司通过本次关联交易，将增加土地储备、提升公司整体盈利水平，有利于公司保持长期、持续、健康的发展，符合公司及全体股东的利益。

综上所述，我们认为公司本次关联交易是公开、公平、合理的，符合公司和全体股东的利益，没有损害中小股东的利益；本次关联交易事项的表决程序是合法的，公司关联董事就相关的议案回避表决，符合有关法律、法规、《公司章程》和公司《关联交易管理制度》的规定。

四、董事会表决情况

公司召开的第五届董事会第二十一次会议对该关联交易进行了审议，五位关联董事回避了相关议案的表决，六名非关联董事一致同意本次关联交易事项，并一致认可该等土地使用权的交易价格以同致诚评估确定的评估价值为定价依据（详见本公告“六、关于本次关联交易定价政策及定价依据”）。

在股东大会审议相关议案时，关联股东在股东大会将回避对相关议案的表决。

五、本次关联交易的关联方及关联关系说明

（一）本次关联交易的关联方

1、招商局蛇口工业区有限公司

法定代表人：傅育宁

成立时间：1992 年 4 月 1 日

注册资本：人民币 223,600 万元

经营范围：兴办并管理交通运输、工业制造、金融保险、对外贸易、房地产、邮电通讯、旅游、酒店和其他各类企业；组织管理蛇口工业区内的所属企业、联营企业、参股企业和外商投资企业；码头、仓储业务等。

截至 2007 年 12 月 31 日，蛇口工业区总资产 4,348,123.79 万元，净资产 1,498,312.29 万元，2007 年实现营业收入 886,637.26 万元，实现利润总额 337,841.74 万元（未经审计）。

（二）关联关系说明

截至 2007 年 12 月 31 日，蛇口工业区直接、间接持有公司股票 429,738,887 股，占公司总股本的 50.86%。

由于蛇口工业区是公司控股股东，公司与蛇口工业区的交易构成关联交易。

六、关于本次关联交易定价政策及定价依据

本次关联交易的价格以同致诚出具的《土地估价报告》的评估价值为定价依据，前述土地评估价值总计 260,180.54 万元。

如政府相关部门因为城市规划等原因调整上述用地的规划要点而影响目前评估报告所依据的条件，则由深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司对评估报告进行相应修订。调整后的评估结果经全体非关联董事确认后，作为上述关联交易的定价依据。

七、关联交易意向书的主要内容

1、交易双方

出让方（甲方）：招商局蛇口工业区有限公司

受让方（乙方）：深圳招商房地产有限公司

2、交易标的

甲方拥有的花园城数码大厦、花园城五期、科技大厦二期、领航园、领航塔和雍景湾项目的土地使用权。

3、支付方式

在本次增发获得中国证监会核准、募集资金到达招商地产账户 10 日内，乙方向甲方支付上述土地的全部价款。

如招商地产股东大会批准了本意向书的土地使用权确认事宜但本次增发未获得中国证监会核准，则甲乙双方另行协商本协议土地使用权价款支付事宜。

4、生效条件

- (1) 招商地产董事会审议通过；
- (2) 招商地产股东大会审议通过。

八、关联交易的目的及对公司的影响

通过本次关联交易，公司可获取优质土地，符合公司业务发展的需求。

九、备查文件

- 1、公司第五届董事会第二十一次会议决议公告
- 2、独立董事关于公司增发 A 股股票涉及关联交易的独立意见
- 3、土地使用权确认意向书
- 4、土地估价报告
- 5、其他与本次交易有关的重要文件

议案十二、关于瑞嘉投资实业有限公司取得达峰国际股份有限公司提供的 3 亿美元等值外币借款额度的议案

各位股东及股东代表：

本公司全资子公司瑞嘉投资实业有限公司拟取得控股股东蛇口工业区全资子公司达峰国际股份有限公司提供的 3 亿美元等值外币借款额度，该额度项下每笔借款使用期限为 5 年(前 3 年为固定期限，后 2 年由公司根据实际需要决定是否展期)，可分次提取。借款利率及相关费用综合成本为 LIBOR+3.5%，该等外币借款将用于香港瑞嘉在中国内地的房地产开发项目及未来业务发展。

此项借款将解决香港瑞嘉在内地项目投资的资金需求。

达峰国际为蛇口工业区的全资子公司，香港瑞嘉为本公司全资子公司，二者构成关联关系，上述外币借款事项构成关联交易，本议案表决时请关联股东回避。

请审议。