

证券代码：000024、200024

证券简称：招商地产、招商局 B

公告编号：【CMPD】2009—019



## 非公开发行人股票预案

二〇〇九年七月

## 公司声明

公司及董事会全体成员保证本预案内容真实、准确、完整，并确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。本次非公开发行完成后，公司经营与收益的变化，由公司自行负责；因本次非公开发行引致的投资风险，由投资者自行负责。本预案是公司董事会对本次非公开发行的说明，任何与之相反的声明均属不实陈述。投资者如有任何疑问，应咨询自己的股票经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

本预案所述事项并不代表审批机关对于本次非公开发行相关事项的实质性判断、确认、批准或核准，本报告书所述本次非公开发行相关事项的生效和完成尚待有关审批机关的批准或核准。

## 特别提示

1、本次非公开发行相关事项已经本公司第六届董事会第五次会议审议通过。

2、本次非公开发行的方案尚需取得股东大会的审议通过以及中国证监会的核准。控股股东招商局蛇口工业区有限公司需在股东大会召开前取得国有资产管理部门的批复意见。

3、本次非公开发行的发行对象为包括公司控股股东招商局蛇口工业区有限公司在内的不超过 10 名的特定投资者。除招商局蛇口工业区有限公司外的其他发行对象包括证券投资基金、证券公司、信托投资公司、财务公司、保险机构投资者、合格境外投资者以及法律法规规定可以购买人民币普通股（A 股）股票的其他合法投资者。

4、本次非公开发行的定价基准日为公司第六届董事会第五次会议决议公告日（2009 年 7 月 25 日）。本次发行股票的价格不低于定价基准日前 20 个交易日公司股票均价的 90%，即 28.12 元/股。公司股票在董事会决议公告日至发行日期间如有派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项，将对发行数量、发行底价进行相应调整。最终发行价格将在公司取得中国证监会发行核准批文后，按照《上市公司非公开发行股票实施细则》的规定，根据竞价结果由公司董事与保荐机构（主承销商）协商确定。

5、本次非公开发行的股票数量合计不超过 2 亿股，最终发行数量由公司和保荐机构（主承销商）根据申购情况并结合公司募集资金需求协商确定。

# 目录

释义.....	4
<b>第一章 本次非公开发行股票方案概要.....</b>	<b>5</b>
一、本次非公开发行的背景和目的.....	5
二、发行对象及其与公司的关系.....	6
三、发行股份的价格及定价原则、发行数量、限售期.....	6
四、募集资金投向.....	7
五、本次发行是否构成关联交易.....	7
六、本次发行是否导致公司控制权发生变化.....	8
七、已经取得的批准的情况以及尚需获得的批准.....	8
<b>第二章 发行对象基本情况.....</b>	<b>9</b>
一、蛇口工业区概况.....	9
二、其他需要关注的问题.....	12
<b>第三章 附条件生效的股份认购协议与土地使用权确认意向书摘要.....</b>	<b>14</b>
一、股份认购协议摘要.....	14
二、土地使用权确认意向书摘要.....	15
<b>第四章 董事会关于本次募集资金运用的可行性分析.....</b>	<b>18</b>
一、募集资金投向.....	18
二、投资项目情况.....	18
<b>第五章 董事会关于本次非公开发行对公司影响的讨论与分析.....</b>	<b>31</b>
一、本次发行对公司业务结构、章程、股东结构、高管人员结构的影响.....	31
二、本次发行对公司财务状况、盈利能力及现金流量的影响.....	31
三、本次发行对公司与控股股东及其关联人之间的业务关系、管理关系、关联交易及同业竞争等的影响.....	32
四、本次发行后，公司不存在资金、资产被控股股东及其关联人占用的情形，不存在为控股股东及其关联人提供担保的情形.....	32
五、本次发行对公司负债情况的影响.....	32
六、本次发行的相关风险.....	33
<b>第六章 董事会关于本次收购资产定价合理性的讨论与分析.....</b>	<b>35</b>
一、收购资产交易价格及定价依据.....	35
二、收购资产的商业价值分析.....	35
三、董事会对本次资产评估的意见.....	35

## 释义

在本次招商局地产控股股份有限公司非公开发行股票预案中，除非另有说明，下列简称具有如下特定含义：

公司/本公司/发行人/招商地产	指 招商局地产控股股份有限公司
蛇口工业区/控股股东	指 招商局蛇口工业区有限公司，招商地产之控股股东
招商局集团	指 招商局集团有限公司，招商地产之实际控制人
深圳招商地产	指 深圳招商房地产有限公司，招商地产之全资子公司
董事、董事会	指 招商地产之董事及董事会
《公司章程》	指 招商地产有效《公司章程》
非公开发行	指 上市公司采用非公开方式，向不超过 10 名特定对象发行股票的行为
A 股	指 经中国证监会核准发行、在境内证券交易所上市、以人民币标明股票面值、以人民币认购和进行交易的普通股
本次发行、本次非公开发行	指 招商地产非公开发行不超过 2 亿股 A 股的行为
目标资产	指 本次发行募投项目之一，鲸山九期项目土地的土地使用权
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
本预案	指 招商局地产控股股份有限公司非公开发行股票预案
元	指 人民币元

# 第一章 本次非公开发行股票方案概要

## 一、本次非公开发行的背景和目的

本次非公开发行是公司为抓手国内经济逐步复苏和房地产行业转暖的有利发展机遇，进一步提升公司竞争力以及可持续发展能力所采取的积极措施。

作为国民经济的支柱型产业，房地产行业对我国国民经济的拉动作用不断增强，促进房地产市场发展是拉动投资增长、扩大内需以及保持国民经济持续、快速、健康发展的有力措施。同时，城市化进程不断推进、居民可支配收入水平不断提高、土地供应持续偏紧等支持房地产业发展的根本因素并未发生变化，房地产行业中长期看好。

2007年下半年到今年年初，受国内外经济环境恶化及住宅市场自身近年来积累的泡沫影响，我国房地产市场经历了一轮较大规模的调整，给房地产企业带来一定的不利影响。然而，短期调整是对行业泡沫风险的有效释放，有利于行业实现长期的稳定、健康、理性的持续发展。预计房地产行业将加速整合与分化，处于行业领头地位的一批品牌好、土地储备成本较低、成本控制能力强、融资渠道畅通的企业将明显受益，在新情况下面临着历史性的发展机遇。

2009年以来，受国内宏观经济逐渐转好、市场供求关系改善、行业政策由宏观调控转为政策扶持等多方面因素作用，房地产行业出现明显回暖，市场呈现成交量稳步回升、价格企稳的良好发展态势。在市场积极复苏的环境下，各主要房地产公司去库存速度显著加快，现金流得到有效改善，纷纷加大投资开发力度。

历经25年的发展，公司已从最初的区域开发商成长为全国性的综合开发商，在大型社区综合开发能力、均衡稳健的产业模式、完善的全程服务体系、多元化的融资渠道、百年招商的文化遗产等方面积淀了有力的竞争优势，整体实力尤其抗风险能力得到大幅增强。房地产行业调整及来自国内外的不利因素虽然对公司经营产生了负面影响，使公司2008年营业收入较上年同期有所下降，但公司通过稳健经营，仍然保持了稳定增长的态势，净利润较上年有所增长。2009年上半年，公司抓住房地产行业复苏的机会，实现了较大的业绩增长。

在上述背景下，公司拟通过本次非公开发行进一步提高资本实力，以加快建设和稳健发展。本次非公开发行有利于公司提高竞争能力、巩固行业地位，有利于加快公司项目开发和资金回笼，有利于公司在市场逐步复苏中的加速发展。同时，公司可以通过本次非公开发行进一步改善自身资本结构，降低财务风险，提高公司的抗风险能力和未来盈利能力，最终实现股东利益最大化。

## 二、发行对象及其与公司的关系

本次发行对象为不超过10名的特定投资者，其中包括公司控股股东蛇口工业区。除蛇口工业区外的其他发行对象包括证券投资基金、证券公司、信托投资公司、财务公司、保险机构投资者、合格境外投资者以及法律法规规定可以购买人民币普通股（A股）股票的其他合法投资者。

## 三、发行股份的价格及定价原则、发行数量、限售期

### 1、发行股份的价格及定价原则

本次发行定价基准日为公司第六届董事会第五次会议决议公告日（2009年7月25日）。本次发行股票的价格不低于定价基准日前20个交易日公司股票均价的90%，即28.12元/股。公司股票在董事会决议公告日至发行日期间如有派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项，将对发行数量、发行底价进行相应调整。最终发行价格将在公司取得中国证监会发行核准批文后，按照《上市公司非公开发行股票实施细则》的规定，根据竞价结果由公司董事会与保荐机构（主承销商）协商确定。

### 2、发行数量

本次向特定对象非公开发行的股票数量合计不超过2亿股，最终发行数量由公司和保荐机构（主承销商）根据申购情况并结合公司募集资金需求协商确定。

蛇口工业区将以与其他认购对象相同的认购价格认购公司本次非公开发行的股份，认购金额不低于本次非公开发行融资总额的10%。

### 3、限售期

蛇口工业区参与认购的股份自本次发行结束之日起36个月内不得转让，之后按中国证监会及深交所的有关规定执行。其他特定对象认购的股份，自本次发行结束之日起12个月内不得转让。

#### 四、募集资金投向

本次发行拟募集资金不超过50亿元（未扣除发行费用），募集资金在扣除发行费用后将主要用于下列项目投资：

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	备注
		收购土地款	后续开发投资金额	拟投入募集资金合计		
1	北京公园 1872 三期		103,698	103,698	201,365	公司地产开发项目
2	北京立水桥二至四期		82,846	82,846	302,048	
3	深圳西乡项目		64,434	64,434	109,274	
4	苏州小石城二至三期		38,663	38,663	89,567	
5	上海海湾花园 B 地块一期、C 地块		24,586	24,586	47,983	
6	鲸山九期	119,279	66,494	185,773	188,031	收购蛇口工业区持有的资产及后续开发投入
	<b>合计</b>	<b>119,279</b>	<b>380,721</b>	<b>500,000</b>	<b>938,268</b>	

注 1：公司向蛇口工业区购买其持有的鲸山九期土地使用权的交易价格以深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司出具的土地估价报告的评估值为定价依据。

注 2：上述项目部分名称为暂定名。

如果本次实际募集资金相对于拟投入募集资金存在不足，公司将通过自筹资金弥补不足部分；如果本次实际募集资金规模超过拟投入募集资金，超出部分将全部用于补充公司流动资金。在不改变拟投资项目的前提下，董事会可按照相关规定对上述项目的拟投入募集资金顺序和金额进行适当调整。本次非公开发行募集资金到位之前，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置换。

#### 五、本次发行是否构成关联交易

本次非公开发行中，蛇口工业区以现金并且与其他认购对象相同的认购价格认购公司本次公开发行的股份；公司拟以本次非公开发行募集的部分资金购买



蛇口工业区拥有的鲸山九期项目的土地使用权。上述向蛇口工业区发行股份、购买土地使用权的行为构成关联交易，须经公司股东大会的审议批准。蛇口工业区及其关联方将在股东大会对相关事项表决时予以回避。

## 六、本次发行是否导致公司控制权发生变化

本次发行不会导致公司控制权发生变化。

本次发行前，公司控股股东为蛇口工业区，实际控制人为招商局集团，其中蛇口工业区为招商局集团的全资子公司。本次发行前，蛇口工业区直接持有本公司40.38%的股份，并通过下属公司合计持有本公司51.89%的股份。招商局集团通过蛇口工业区及其控制的公司持有本公司51.89%的股份，通过招商局漳州开发区有限公司持有本公司2.21%的股份，招商局集团合计控制本公司54.10%的股份。

对于本次非公开发行，蛇口工业区将以与其他认购对象相同的认购价格认购公司本次公开发行的股份，认购金额不低于本次非公开发行融资总额的10%。本次发行未导致公司实际控制人及其控股权发生变化。

## 七、已经取得的批准的情况以及尚需获得的批准

本次非公开发行方案已于2009年7月24日经公司第六届董事会第五次会议审议通过。本次非公开发行方案尚需取得公司股东大会的审议批准并报中国证监会核准。控股股东蛇口工业区需在股东大会召开前取得国有资产管理部门的批复意见。

## 第二章 发行对象基本情况

### 一、蛇口工业区概况

#### 1、蛇口工业区基本情况

公司名称：招商局蛇口工业区有限公司

注册地址：广东省深圳市南山区蛇口太子路1号新时代广场

注册时间：1992年2月19日

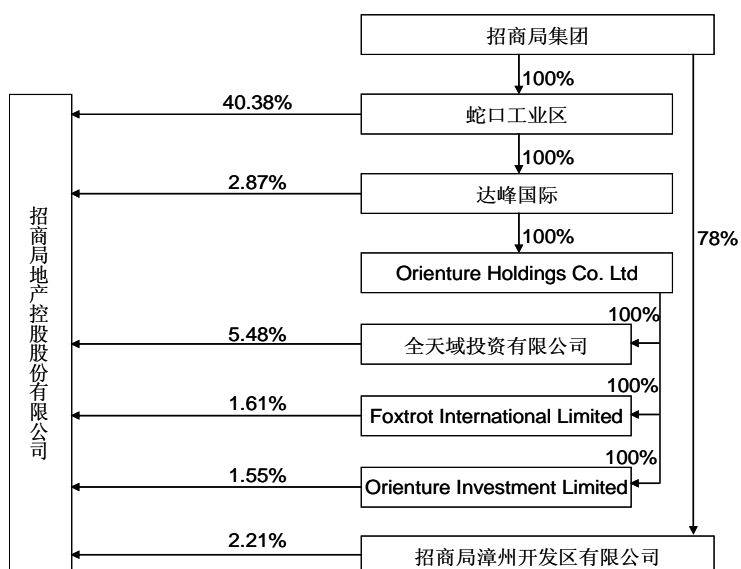
注册资本：人民币22.36亿元

法定代表人：傅育宁

经营范围：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、文艺演出、有限广播电视业务、酒店和其他各类企业的投资和管理；码头、仓储服务；所属企业产品的销售和所需设备、原材料、零配件的供应和销售；举办体育比赛；提供与上述业务有关的技术、经营、法律咨询和技术、信息服务。

#### 2、蛇口工业区股权控制关系

蛇口工业区实际控制人为招商局集团。截至本预案公告之日，本公司、蛇口工业区及招商局集团之间的股权结构图如下：



### 3、蛇口工业区主营业务情况

蛇口工业区为招商局集团全资子公司。伴随着深圳蛇口工业区红线范围的成功开发，蛇口工业区现已发展成为拥有园区开发、物流服务、风险投资、客运服务和酒店管理等主营业务的大型国有企业。

蛇口工业区业务主要包括：

(1) 园区开发业务：蛇口工业区的园区开发业务主要包括园区成片开发与经营业务和房地产开发业务。

1) 园区成片开发与经营业务：蛇口工业区土地开发业务包括通过开山、围海造地、七通一平及环境改造而形成的10.96平方公里土地的经营；按照深圳市政府的规划由蛇口工业区进行开发建设、正在形成的前海湾物流园区2.9平方公里土地的经营，这部分土地主要用于发展港口、后方堆场以及保税物流园区，将逐步建设成为深圳西部物流枢纽中心；正在开发建设的前海湾1平方公里的集汽车商贸服务、储运等功能为一体的多业态汽车物流园区。

2) 房地产开发业务：蛇口工业区的房地产开发业务通过招商地产实现，蛇口工业区拥有的作为商品房开发用途的土地优先出让给招商地产，增加招商地产的土地资源。

(2) 物流业务

蛇口工业区持股的招商局物流集团主要经营第三方物流业务，在全国50多个城市设有物流运作节点，经营仓库面积约80万平方米，拥有运输车辆近500辆。招商局物流集团的客户以跨国公司和国内大型企业为主。

### (3) 风险投资

蛇口工业区的风险投资业务包括对电子信息、生物制药、环保技术等高科技企业的投资以及建设高新产业孵化器。

### (4) 客运业务

客运业务主要由出租车、码头服务和海上客运等三部分构成，拥有出租车498辆，以及蛇口往来港澳的4条航线。

### (5) 酒店业务

酒店业务主要由明华中心、美伦酒店、国际酒店三家公司构成，拥有并管理的酒店客房及公寓共计500余间。

### (6) 其他业务

包括蛇口园区数据宽带接入服务和有线电视服务等。

## 4、蛇口工业区近三年的经营情况

近三年，蛇口工业区业务规模保持快速增长，整体实力显著增强。经德勤华永会计师事务所审计，蛇口工业区近三年的主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2008年12月31日	2007年12月31日	2006年12月31日
总资产	4,719,220	4,451,496	2,866,412
归属于母公司所有者权益	852,010	1,455,879	1,024,491
	2008年度	2007年度	2006年度
营业收入	756,283	859,555	702,170
归属于母公司净利润	172,067	207,739	84,220

注：2006年财务数据采用2007年审计报告中已重述的数据

## 5、蛇口工业区最近一年简要财务会计报表

根据德勤华永会计师事务所出具的德师深圳报(审)字(09)第P0096号《审计报告》，蛇口工业区截至2008年12月31日简要资产负债表、2008年度简要利润

表以及2008年度简要现金流量表如下：

(1) 合并资产负债表

单位：万元

项目	2008年12月31日
流动资产合计	3,560,530
非流动资产合计	1,158,690
资产总计	4,719,220
流动负债合计	2,076,124
非流动负债合计	909,651
负债合计	2,985,775
所有者权益合计	1,733,445
归属于母公司所有者权益合计	852,010

(2) 合并利润表

单位：万元

项目	2008年度
营业收入	756,283
营业利润	241,893
利润总额	251,893
净利润	236,303
归属于母公司的净利润	172,067

(3) 合并现金流量表

单位：万元

项目	2008年度
经营活动产生现金流量净额	-58,860
投资活动产生现金流量净额	7,086
筹资活动产生现金流量净额	359,085
现金及现金等价物净增加额	305,673
期末现金及现金等价物余额	850,377

## 二、其他需要关注的问题

1、发行对象及其董事、监事、高级管理人员（或者主要负责人）最近5年受过行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁的情况

蛇口工业区及其董事、监事、高级管理人员（或者主要负责人）最近5年未受过行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚，未涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁。

## 2、本次发行完成后的同业竞争情况

作为招商局集团和蛇口工业区的地产业旗舰公司，在股权分置改革时，蛇口工业区承诺，“根据招商地产的开发计划与经营需要，蛇口工业区将持续注入土地等优质资产以支持招商地产的发展”。通过本次非公开发行，公司将获得蛇口工业区的优质资产——鲸山九期的土地使用权，有利于增强公司的主营业务经营能力，充分体现了蛇口工业区对公司可持续发展的大力支持。公司不会因为本次发行出现同业竞争的情形。本次发行完成后，蛇口工业区、招商局集团及其控制的企业与本公司不存在同业竞争。

## 3、本次发行完成后的关联交易情况

本次非公开发行中，蛇口工业区以现金并且与其他认购对象相同的认购价格认购公司本次公开发行的股份；公司拟以本次发行募集的部分资金购买蛇口工业区拥有的鲸山九期的土地使用权。上述公司向蛇口工业区发行股份、购买土地使用权的行为构成偶发性的关联交易。请参照本预案第一章“五、本次发行是否构成关联交易”的说明。

除上述发行过程中偶发性的关联交易外，本次发行不会造成未来的持续性关联交易。

## 4、本次发行预案披露前24个月内发行对象及其控股股东、实际控制人与上市公司之间的重大交易情况

本次发行预案披露前24个月内蛇口工业区、招商局集团与本公司之间的重大关联交易情况已公开披露，详细情况请参阅登载于《证券时报》、《中国证券报》及巨潮资讯网站的有关年度报告及临时公告等信息披露文件。

公司已制定《关联交易管理制度》，公司的各项关联交易均履行了必要的决策和披露程序，交易遵循平等、自愿、等价、有偿的原则，本预案披露前24个月内蛇口工业区、招商局集团与本公司之间的关联交易符合有关法规以及公司的管理制度。

# 第三章 附条件生效的股份认购协议与土地使用权 确认意向书摘要

## 一、股份认购协议摘要

就本次非公开发行事项，公司与蛇口工业区签署了附条件生效的《股份认购协议》，主要内容如下：

### 1、合同主体

发行人：招商地产

认购人：蛇口工业区

### 2、认购方式、支付方式、认购数量、认购价格、限售期

(1) 认购方式：蛇口工业区同意全部以现金认购本条所约定的股份。

(2) 支付方式：现金支付。

(3) 认购数量：蛇口工业区将以与其他认购对象相同的认购价格认购公司本次非公开发行的股份，认购金额不低于本次非公开发行融资总额的10%。

具体数量由招商地产与蛇口工业区签订补充协议予以确定。

(4) 认购价格：本次非公开发行以公司首次召开的董事会决议公告日为定价基准日。双方同意，蛇口工业区认购股份的价格不低于定价基准日前20个交易日甲方股票交易均价的90%。如果公司股票在本协议签署日至本次非公开发行的股份发行日期间发生派送股息、送股、资本公积金转增股份等除权、除息事项，本次非公开发行的发行数量、发行底价将作相应的调整。最终认购价格将在公司取得中国证监会对本次非公开发行的核准批文后，按照《上市公司非公开发行股票实施细则》的规定，根据竞价结果由公司董事会与保荐机构（主承销商）协商确定。蛇口工业区不参与市场询价过程，但承诺接受市场询价结果，与其他特定投资者以相同价格认购。

(5) 限售期：蛇口工业区承诺所认购的公司本次非公开发行的股份自发行结束之日起，36个月内不得转让。

### 3、合同生效条件与生效时间

本协议在下述条件全部满足之日起生效：

(1) 本协议由双方的法定代表人或授权代表签字及加盖公章；

(2) 招商地产董事会依法批准本次非公开发行；

(3) 蛇口工业区在公司审议本次非公开发行的股东大会召开前取得国有资产管理部门的批复意见；

(4) 招商地产股东大会依法批准本次非公开发行；

(5) 招商地产本次非公开发行获中国证监会核准。

### 4、合同附带的任何保留条款和前置条件

本合同无任何保留条款和前置条件。

### 5、违约责任

(1) 双方应本着诚实、信用的原则自觉履行协议；

(2) 任何一方对因其违反本协议或其项下任何声明或保证而使对方承担或遭受的任何损失、索赔及费用，应向对方进行足额赔偿。

## 二、土地使用权确认意向书摘要

### 1、意向书主体

甲方：蛇口工业区

乙方：深圳招商地产

### 2、目标资产情况

双方拟确认的土地“鲸山九期”位于深圳市南山区蛇口（具体位置及土地情况依据土地管理部门提供的相关资料确定），土地面积为**54,391**平方米，用途为居



住用地，该地块的土地使用权由蛇口工业区拥有。蛇口工业区已依据其与深圳国土管理部门签订的《关于处理蛇口工业区用地问题的协议》承担了该等土地使用权的地价款，有权将该等土地使用权确认并提供给深圳招商地产。

### 3、目标资产定价依据

根据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以2009年6月30日为评估基准日的深同诚（2009A）（估）字07QBT第007号《土地估价报告》，鲸山九期项目土地的评估值为119,279万元。双方同意以评估值作为定价的依据。

### 4、资产交付安排

上述土地使用权确认对价款的具体支付方式由甲乙双方在正式签署的关于鲸山九期用地的《土地使用权确认合同书》中另行约定。在上述《土地使用权确认合同书》生效，且乙方向甲方支付上述土地使用权的全部确认价款之日起10日内，甲方向乙方出具关于鲸山九期用地的《土地使用权确认函》，用于乙方向国土部门办理土地使用权的出让手续，与国土部门签订关于鲸山九期用地的土地使用权出让合同。自乙方与国土部门签订关于鲸山九期用地的土地使用权出让合同起，即视为甲方已向乙方交付《土地使用权确认意向书》项下的土地使用权。

### 5、资产自评估截止日至资产交付日所产生损益的归属

土地使用权自评估基准日至资产交付日所产生的损益（如有）由正式协议根据具体情况约定。

### 6、附带的任何保留条款、前置条件

意向书约定的土地使用权确认事项应获得的批准至少包括：招商地产董事会及股东大会批准意向书项下的土地使用权确认事项。

### 7、生效条件

在土地使用权附条件确认事宜获得招商地产董事会批准后，甲、乙双方将另行订立附生效条件的关于鲸山九期用地的《土地使用权确认合同书》，本意向书的内容将成为《土地使用权确认合同书》的内容，并且《土地使用权确认合同书》

的其他内容不得与本意向书的内容相冲突。

本意向书自双方签字、盖章后生效。

#### 8、违约责任条款

任何一方对因其违反《土地使用权确认意向书》而使对方承担或遭受的任何损失、索赔及费用，应向对方进行足额赔偿。

## 第四章 董事会关于本次募集资金运用的可行性分析

### 一、募集资金投向

本次发行拟募集资金不超过50亿元（未扣除发行费用），募集资金在扣除发行费用后将主要用于下列项目投资：

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	备注
		收购土地款	后续开发投资金额	拟投入募集资金合计		
1	北京公园 1872 三期		103,698	103,698	201,365	公司地产开发项目
2	北京立水桥二至四期		82,846	82,846	302,048	
3	深圳西乡项目		64,434	64,434	109,274	
4	苏州小石城二至三期		38,663	38,663	89,567	
5	上海海湾花园 B 地块一期、C 地块		24,586	24,586	47,983	
6	鲸山九期	119,279	66,494	185,773	188,031	收购蛇口工业区持有的资产及后续开发投入
	合计	119,279	380,721	500,000	938,268	

注 1：公司向蛇口工业区购买其持有的鲸山九期土地使用权的交易价格以深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司出具的土地估价报告的评估值为定价依据。

注 2：上述项目部分名称为暂定名。

如果本次实际募集资金相对于拟投入募集资金存在不足，公司将通过自筹资金弥补不足部分；如果本次实际募集资金规模超过拟投入募集资金，超出部分将全部用于补充公司流动资金。在不改变拟投资项目的前提下，董事会可按照相关规定对上述项目的拟投入募集资金顺序和金额进行适当调整。本次非公开发行募集资金到位之前，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置换。

### 二、投资项目情况

本次募集资金将用于投资公司房地产开发项目及用于收购公司控股股东蛇口工业区持有的土地资产及后续开发投入。项目具体情况如下：

#### 1、北京公园1872三期

### (1) 项目概况

项目名称：北京公园1872三期

项目总投资：201,365万元

项目经营主体：本公司的全资子公司招商局地产（北京）有限公司

规划占地面积：57,006平方米

总建筑面积（计容积率）：164,789平方米

### (2) 项目基本情况

本项目位于朝阳区东八里庄，东四环红领巾公园以东，朝阳北路以北。本项目占地面积 57,006 平方米，总建筑面积（计容积率）164,789 平方米，其中住宅 164,024 平方米、商业 513 平方米、其他 252 平方米。

### (3) 项目市场前景

本项目所处地块四周交通发达，相邻的主要城市主干道为东四环路（8 车道）、朝阳北路（6 车道）、姚家园路（6 车道），干路内有朝园东路、园星路、星火路等市政道路与之联通。地块前朝阳北路规划有地铁六号线（穿越朝阳门、阜成门的東西线，将在下一批开工）；南距八通快速轨道交通线 2 公里。本地块内有一中学，项目开发后计划扩建为九年一贯制学校，提供小学和初中阶段教育。项目北侧有耀中国际学校，面向外籍学生。距离朝阳医院、民航医院 3 公里，能够解决基本医疗问题。项目西部紧邻红领巾公园，西北部的朝阳公园占地 320 公顷，为北京最大的休闲、娱乐公园之一。

消费者购房观念的变化、城镇化进程的加快、外地人来京置业的热情高涨、危旧房改造等多种因素形成了北京房地产市场的需求将仍然处于快速增长的态势，并拉动销售量进一步上升。预计未来北京住宅市场的需求量仍将保持稳定增长态势。本项目拟建成处于高端水平的住宅类房地产开发项目，面向客户群体主要为 CBD 区域的高管阶层以及朝阳区高收入阶层、外地来京置业者、在北京工作的外籍人士等。

### (4) 资格文件取得情况

本项目以转让方式从北京市朝阳区房地产经营开发公司取得国有土地使用权，双方已签署了转让合同，并经当地国土部门以《补充协议》予以确认。

本项目已取得的主要证照包括：《国有土地使用权证》（京朝国用（2004 出）第 0550 号）、北京市发展和改革委员会和北京市建设委员会联合下发的立项批文（京发改（2005）1235 号）、北京市环境保护局环境影响批文（京环审[2005]977 号）、《建设用地规划许可证》（编号：2006 规地字 0096 号）。其他相关文件按照有关部门的规定正在陆续办理中。

#### （5）投资估算与资金筹措

本项目预计总投资 201,365 万元，其中土地成本 63,765 万元，建造成本 117,471 万元，期间费用 20,129 万元。拟用本次募集资金投入 103,698 万元，其余资金公司将采用自有资金、银行贷款或预售收入等途径解决。

#### （6）项目进展情况

本项目预计 2009 年 9 月开工，2012 年 12 月竣工。

#### （7）项目经济评价

本项目预计实现总销售收入 362,084 万元，实现净利润 82,410 万元，投资回报率为 41%，销售净利率为 23%。

## 2、北京立水桥二至四期

### （1）项目概况

项目名称：北京立水桥二至四期

项目总投资：302,048 万元

项目经营主体：招商局嘉铭（北京）房地产开发有限公司，由本公司的全资子公司深圳招商房地产有限公司与嘉铭投资有限公司共同投资设立，双方持股比例各为 50%。

规划占地面积：134,800 平方米

总建筑面积（计容积率）：270,740 平方米

## （2）项目基本情况

本项目地块位于北京朝阳区和昌平区交界处，紧邻奥体公园和清水河畔，大部分土地位于昌平区东小口镇陈营村，西起规划绿地及北京军区政治部生产基地，东至陈家营中路，北起陈家营中街，南至清河北滨河路。总体规划以本项目地块为封闭组团，城市公交系统引入小区；以陈家营西路和陈家营南街交叉点为中心，沿十字轴优先布置各项配套设施，包括医院、老年活动中心、学校、幼儿园、商业等，形成社区中心，方便社区生活。

本项目占地面积 134,800 平方米，总建筑面积（计容积率）270,740 平方米，其中住宅 192,060 平方米、商业 78,680 平方米。

## （3）项目市场前景

昌平区位于北京市西北部太行山脉与燕山山脉交汇处，是首都的中郊区，最南端距市中心 10 公里，区域面积 1343.5 平方公里，辖 15 个镇、2 个街道办事处和北企公司，常住人口 82.9 万。在北京市各区县的功能定位划分中，昌平属于城市发展新区。根据 2005 年国务院批准的《北京城市发展总体规划》，昌平新城被确定为首都规划建设的 11 个新城之一，功能定位是“重要的高新技术研发产业基地，引导发展高新技术研发与生产、旅游服务、教育等功能”。

本项目拟建成处于中等水平的住宅类房地产开发项目，主要面对客户为当地及周边有改善居住条件需求的居民。

## （4）资格文件取得情况

本项目以招标方式取得土地使用权，已于 2008 年 6 月 4 日签订了 3 份《国有土地使用权出让合同》，编号分别为京地出[合]字（2008）第 0363 号、京地出[合]字（2008）第 0365 号及京地出[合]字（2008）第 0366 号。

本项目已取得的主要证照包括：《国有土地使用权证》（京昌国用（2008 出）第 122 号、京昌国用（2009 出）第 004 号、京昌国用（2009 出）第 003 号）、北京市发展和改革委员会、北京市建设委员会立项批文（京发改[2008]1669 号）、北京市环境保护局环境影响批文（京环审[2008]608 号）、《建设用地规划许可证》（编号：2008 规（昌）地字 0018 号）。其他相关文件按照有关部门的规定正在

陆续办理中。

#### (5) 投资估算与资金筹措

本项目预计总投资 302,048 万元，其中土地成本 123,871 万元，建造成本 143,346 万元，期间费用 34,831 万元。公司按持股比例承担以上投资 50%，拟用本次募集资金投入 82,846 万元，其余资金公司将采用自有资金、银行贷款或预售收入等途径解决。

#### (6) 项目进展情况

本项目二期预计 2009 年 10 月开工，2010 年 12 月竣工；三期预计 2010 年 4 月开工，2011 年 10 月竣工；四期预计 2010 年 10 月开工，2012 年 12 月竣工。

#### (7) 项目经济评价

本项目预计实现总销售收入 386,733 万元，实现净利润 47,416 万元，投资回报率为 16%，销售净利率为 12%。

### 3、深圳西乡项目

#### (1) 项目概况

项目名称：深圳西乡项目

项目总投资：109,274 万元

项目经营主体：本公司的全资子公司深圳市美越房地产顾问有限公司。

规划占地面积：39,998 平方米

总建筑面积（计容积率）：159,990 平方米

#### (2) 项目基本情况

本项目地块位于深圳市宝安区西乡，东临建设中的宝安大道，西临碧海湾公园和碧海湾高尔夫球场。

本项目占地面积 39,998 平方米，总建筑面积（计容积率）159,990 平方米，

其中住宅 149,700 平方米、商业 9,500 平方米、公建 790 平方米。

本项目处于西乡中心区范围内，周边环境较好，与碧海高尔夫球场相邻，人气旺盛，商业气息较浓，周边配套也较为完善，有恒生医院、海湾中学等。该项目紧临宝安大道，深圳地铁 1 号线贯穿于宝安大道，交通较方便。

### (3) 项目市场前景

本项目所处的宝安中心区以及未来港口的配套、服务区，距宝安新中心区距离较近，宝安新中心区是宝安未来的行政及商业中心，也是深圳市重要的次中心区域。随着深圳地铁 1 号线延长线的竣工，将为附近的区域带来新的发展机遇。同时，伴随关内、关外一体化进程的加速，宝安片区已呈现出与特区内连成一个整体的势头。

### (4) 资格文件取得情况

本项目以参与破产财产拍卖的方式取得国有土地使用权，并于 2006 年 7 月 17 日经深圳市中级人民法院以(2004)深中法民二破产字第 3-11 号民事裁定书确认拥有了对相关土地的土地使用权，土地证正在办理中。

本项目已取得的主要证照包括：《建设用地规划许可证》（深规许 BA-2009-0008、深规宝函[2009]210 号）、深圳市发展和改革局立项批复（深发改[2009]492 号）。其他相关文件按照有关部门的规定正在陆续办理中。

### (5) 投资估算与资金筹措

本项目预计总投资 109,274 万元，其中土地成本 36,349 万元，建造成本 62,618 万元，期间费用 10,307 万元。拟用本次募集资金投入 64,434 万元，其余资金公司将采用自有资金、银行贷款或预售收入等途径解决。

### (6) 项目进展情况

本项目预计 2009 年 12 月开工，2012 年 9 月竣工。

### (7) 项目经济评价

本项目预计实现总销售收入 139,543 万元，实现净利润 17,208 万元，投资



回报率为 16%，销售净利率为 12%。

#### 4、苏州小石城二至三期

##### (1) 项目概况

项目名称：苏州小石城二至三期

项目总投资：89,567 万元

项目经营主体：苏州招商南山地产有限公司，系本公司和深圳市南山开发实业有限公司共同投资设立的公司，双方持股比例分别为 60%和 40%。

规划占地面积：128,726 平方米

总建筑面积（计容积率）：177,533 平方米

##### (2) 项目基本情况

本项目地块位于苏州吴中区友新高架与东吴三路的交界处，开发区邵昂路西侧、小石湖路南北侧，南与水面相联、西至友新路、北至政府规划地块相接。人民路南延的建设通车，以及新机场路、星湖街道路延伸段的建设，以及吴中大道的建设，将本地块区域与苏州城区的距离进一步拉近。

本项目占地面积 128,726 平方米，总建筑面积（计容积率）177,533 平方米，其中住宅 155,852 平方米、商业 11,090 平方米、公建 10,591 平方米。

本项目主要以低密度住宅为主，面向中高端市场，并附以多层、小高层。

##### (3) 项目市场前景

苏州吴中区位于苏州的南面，全区总面积 742 平方公里（不含太湖水面）。2005 年末，全区总人口 55.5 万人。吴中经济开发区规划面积 120 平方公里，拟形成以建成区、出口加工区、河东高新工业园、东吴工业园、旺山工业园、吴中科技城、苏州吴中越溪副中心为总体框架的“二区三园一城一中心”发展格局。根据规划，越溪城市副中心位于吴中区西南部原越溪镇，距吴中城区约 8 公里，规划面积 6.5 平方公里（含水面面积），呈一核（核心区）、三轴（科技轴、文化轴、商业轴）、五片（小石湖景区、低密度开敞区和三个居住区）结构，形成一个景

观及生态环境良好的城市形象标志性区域。

本项目地处苏州吴中区越溪副中心，为新规划的区域，位于苏州古城区的南部。它承载着国际教育园区和旺山工业园的配套服务功能，2004年11月3日正式经苏州市人民政府批准实施，规划用地面积 10.03 平方公里，规划人口规模 12 万人，是苏州吴中经济开发区规划建设的核心部分。吴中区国际教育园、科技城、旺山工业园的建设、以及吴中区政府重点打造的集农产品销售、观光为一体的现代生态农业旅游项目——旺山生态园的正式开园，均加大了该区的竞争力。

该区域与苏州市区联系紧密，交通便利，规划起点较高，环境优越，预计主要客户来源为苏州市区升级产品的需求者，以及本区域及周边的中高层人群。

#### (4) 资格文件取得情况

本项目用地通过挂牌方式取得，于 2007 年 1 月 31 日与苏州市国土资源局签订了《国有土地使用权出让合同》（苏地让合（2007）第 028 号）。

本项目已取得的主要证照包括：《国有土地使用权证》（吴国用（2008）第 20592 号、30173 号和（2009）第 06100244 号）、苏州市吴中区发展和改革局立项批文（吴发改投核[2007]37 号、吴发改投核[2007]38）、苏州市吴中区环境保护局环境影响批文（吴环综（2007）第 708 号、吴环综（2007）第 709 号）、《建设用地规划许可证》（编号：吴规(2007)地字 161 号、吴规（2007）地字 162 号）。其他相关文件按照有关部门的规定正在陆续办理中。

#### (5) 投资估算与资金筹措

本项目预计总投资 89,567 万元，其中土地成本 21,179 万元，建造成本 59,859 万元，期间费用 8,529 万元。公司按持股比例承担以上投资 60%，拟用本次募集资金投入 38,663 万元，其余资金公司将采用自有资金、银行贷款或预售收入等途径解决。

#### (6) 项目进展情况

本项目二期预计 2009 年 8 月开工，2011 年 4 月竣工；三期预计 2010 年 3

月开工，2011年12月竣工。

#### (7) 项目经济评价

本项目预计实现总销售收入 116,423 万元，实现净利润 15,340 万元，投资回报率为 17%，销售净利率为 13%。

### 5、上海海湾花园 B 地块一期、C 地块

#### (1) 项目概况

项目名称：上海海湾花园 B 地块一期、C 地块

项目总投资：47,983 万元

项目经营主体：本公司的全资子公司上海招商奉瑞置业有限公司

规划占地面积：116,207 平方米

总建筑面积（计容积率）：36,837 平方米

#### (2) 项目基本情况

本项目位于奉贤海湾旅游区的中心地带，地块北至海思路，西面为海湾路，南面为河道，东至相邻地块（新农河以东，人民塘路以北地块除外），距海边愚人码头休闲娱乐区约 1.2 公里。

海湾旅游区内南北向有 A4 高速公路、卢浦大桥南下浦星一级公路、杨高路延伸段；东西向有 A30 郊环线和正规划建设中的浦东铁路、轻轨（轨道交通 5 号线延伸段）等都将途经海湾旅游区。轨道交通 5 号线延伸段（东川路站—江海站）的江海站将设在海湾旅游区内，该线路预计 2010 年后完工。

本项目占地面积 116,207 平方米，总建筑面积（计容积率）36,837 平方米，其中低密度住宅 32,666 平方米、商业 2,080 平方米、其他 2,091 平方米。本项目拟建成高档住宅，主要客户为上海市区以及奉贤地区的高收入人群，主要是作为第二居所，用于休闲、度假等。

#### (3) 项目市场前景

奉贤海湾旅游区地处上海市南端，面积 17.2 平方公里，距上海市中心 45 公里，距奉贤区域中心南桥新城 7 公里。海湾旅游区东临上海深水港城，南部面临东海（杭州湾），距上海市中心、虹桥国际机场、浦东国际机场均约 45 公里。海湾区内 13.7 公里长的海岸线横亘东西，是上海市级旅游区。

本项目距海湾镇中心街道和海边娱乐餐饮区均在 1 公里以内，生活配套设施成熟，高档餐饮、娱乐设施齐全。附近还有华东理工大学、上海师范大学等六所高校，教育基础设施较好。地块南面紧邻生态公园，环境怡人。另外，地块南面还规划有海湾地区最主要的一条生态商业街，能够为附近高档居住区的住户提供更为便捷的生活服务。

区域内有丰富的海湾旅游资源，生活配套设施基本成熟，对外交通便捷，路网建设已初具规模，开发具有人文气息的滨海休闲型绿色生态低密度住宅的理想区域，适合于上海地区的以第二居所为置业目的投资或自住客户，以及在奉贤及周边地区工作的高收入自住型客户。

#### （4）资格文件取得情况

本项目为上海建都房地产开发有限公司以出让方式取得土地使用权，并经当地国土部门以《国有土地使用权出让合同》（沪奉房地（2008）出让合同补字第 10 号）将土地使用权人确认为上海招商奉瑞置业有限公司。

本项目已取得的主要证照包括：《上海市房地产权证》（沪房地奉字（2008）第 001851 号、沪房地奉字（2008）第 001852 号）、上海市奉贤区发展和改革委员会立项批文（沪奉发改（2008）400 号、沪奉发改（2008）468 号）、上海市奉贤区环境保护局环境影响批文（沪奉环审（2008）4 号）、《建设用地规划许可证》（编号：沪地（2001）2326 号）。其他相关文件按照有关部门的规定正在陆续办理中。

#### （5）投资估算与资金筹措

本项目预计总投资 47,983 万元，其中土地成本 19,009 万元，建造成本 23,163 万元，期间费用 5,811 万元。拟用本次募集资金投入 24,586 万元，其余资金公司将采用自有资金、银行贷款或预售收入等途径解决。

## (6) 项目进展情况

海湾项目 B 地块一期已于 2009 年 5 月开工 17 幢，预计 2010 年 6 月竣工；一期其余 39 幢预计于 2010 年 6 月开工，2011 年 6 月竣工；C 地块预计 2009 年 8 月开工，2011 年 6 月竣工。

## (7) 项目经济评价

本项目预计实现总销售收入 60,286 万元，实现净利润 5,808 万元，投资回报率为 12%，销售净利率为 10%。

## 6、鲸山九期

### (1) 项目概况

项目名称：鲸山九期地块

项目总投资：188,031 万元

项目经营主体：本公司的全资子公司深圳招商房地产有限公司

规划占地面积：54,391 平方米

总建筑面积（计容积率）：106,500 平方米

### (2) 项目基本情况

本项目位于深圳市蛇口工业区蛇口工业大道，东、北与鲸山别墅为临，南与港湾工商所、蛇口特检站综合楼为邻，近港湾大道，可远观太子湾。地理位置优良，交通便捷，可步行到达各主要商业大厦，如新时代广场、海景广场、中油大厦、金融中心、海上世界广场、太子广场等。距蛇口码头仅 5 分钟的车程。

蛇口工业区位于深圳特区西部、南头半岛的最南端，依山靠海，东临深圳湾，西依珠江口，与香港新界的元朗和流浮山、珠海经济特区隔海相望。占地面积 10.85 平方公里，海陆地理位置优越。蛇口工业区水陆交通便利。水运南距香港，北至广州，通过珠江三角洲水网可沟通三角洲及港澳地区，经西江可联系我国西南地区，海轮经香港暗士敦水道或珠江通海航道到达国内沿海及世界各地港口。

本项目占地面积 54,391 平方米，总建筑面积（计容积率）106,500 平方米，

其中住宅 102,400 平方米、商业 3,400 平方米、公建 700 平方米。本项目拟建成中高档住宅。

### (3) 项目市场前景

本项目位于深圳市蛇口鲸山片区，配套设施完善，环境优美，周边分布着鲸山别墅、龟山别墅、兰溪谷、翠谷居、华发大厦、南玻大厦、新时代广场、海洋石油大厦、明华国际中心等众多知名的房地产项目。本项目将借助良好的周边自然环境，以低密度山地大宅及海景住宅为主要产品，以中高收入的企业白领和外籍港澳籍人士为客户定位，建设成片区内稀缺的高端人文社区。历经多年开发，深圳靠山面海的高档住宅土地资源日益稀少，因此鲸山九期项目土地具有一定的资源不可复制性，未来开发、销售前景可观，具有较高的商业价值。

### (4) 资格文件取得情况

公司将在向控股股东蛇口工业区支付对价后，在国土部门办理国有土地使用权出让的相关手续。

本项目已取得深圳市环境保护局关于《鲸山九期建设项目环境影响报告书》的批复（深环批函[2008]061号）。其他相关文件按照有关部门的规定正在陆续办理中。

### (5) 土地使用权的评估情况

根据同致诚评估出具的“深同诚（2009A）（估）字 07QBT 第 007 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进行评估分析，以剩余法测算的结果作为最终估价结果。以 2009 年 6 月 30 日为基准日的土地使用权评估价值为：

宗地面积	54,391 平方米
单位面积地价	21,930 元/平方米
楼面地价	11,200 元/平方米
总地价	119,279 万元

### (6) 投资估算及资金筹措

本项目预计总投资 188,031 万元，其中土地成本 122,977 万元，建造成本

51,590 万元，期间费用 13,464 万元。拟用本次募集资金投入 185,773 万元，其余资金公司将采用自有资金、银行贷款或预售收入等途径解决。

(7) 项目进展情况

本项目预计于 2010 年 8 月开工，2012 年 11 月竣工。

(8) 收益预测

本项目预计实现总销售收入 284,521 万元，实现净利润 61,165 万元，投资回报率为 33%，销售净利率为 21%。

## 第五章 董事会关于本次非公开发行对公司影响的讨论与分析

### 一、本次发行对公司业务结构、章程、股东结构、高管人员结构的影响

经过多年发展，公司已形成以房地产开发经营业务为核心，物业租赁、园区供电供水业务并行发展的主营业务结构。本次非公开发行所募集的资金将用于投入房地产开发项目，有利于公司进一步增强主营业务优势，不会对公司的主营业务范围和业务结构产生不利影响。发行完成后，公司业务及资产不存在重大整合计划。

本次非公开发行完成后，公司的股本总额、注册资本将增加，股本结构将发生变化，公司将按照发行的实际情况对《公司章程》中的相应条款进行修改，并办理工商变更登记。但本次发行并不改变公司控股股东蛇口工业区和实际控制人招商局集团的控股地位。

本次非公开发行完成后，公司高管人员结构不会发生变化。

### 二、本次发行对公司财务状况、盈利能力及现金流量的影响

本次非公开发行有助于公司增强资本实力，做大资产规模，降低资产负债率，进一步优化资产负债结构。本次发行募集资金将用于房地产项目的开发和获得优质土地资产及后续开发建设，增强了主营业务的经营能力。本次房地产开发项目具有较好的经济效益，随着项目陆续的开发销售，将会给公司未来带来较好的投资收益，提高公司整体盈利水平。但本次发行完成后，公司股本总额将即时增加，而募集资金投资项目产生的经营效益则需根据项目开发进度逐步体现，公司的每股收益短期内存在被摊薄的可能性。

本次非公开发行对公司现金流的影响体现在如下方面：其一，发行将增加公司的筹资活动现金流入，增强公司流动性和偿债能力；其二，随着本次非公开发行募集资金的投入，经营活动现金流出将大幅增加；其三，净资产的增加可增强



公司多渠道融资的能力，从而对公司未来潜在的筹资活动现金流入产生积极影响；其四，随着募投项目陆续进入销售阶段，公司的经营活动现金流量及可持续性均将得到有效提升。

### **三、本次发行对公司与控股股东及其关联人之间的业务关系、管理关系、关联交易及同业竞争等的影响**

本次非公开发行前，公司与控股股东和实际控制人保持“五独立”，在业务和管理等方面完全分开。本次非公开发行不会改变公司与控股股东及其关联人之间在业务和管理关系上的独立性。

本次非公开发行中，公司向蛇口工业区发行股份、购买土地使用权的行为构成偶发性的关联交易，须经公司股东大会的审议批准，蛇口工业区及其关联方将在股东大会上对相关事项予以回避表决。除上述发行过程中偶发性的关联交易外，本次发行不会造成未来的持续性关联交易。

公司通过本次非公开发行收购蛇口工业区的优质土地资产，是控股股东落实持续注入优质资产支持公司发展承诺的体现，公司不会因为本次发行出现同业竞争的情形。本次发行完成后蛇口工业区、招商局集团及其控制的企业与本公司不存在同业竞争。

### **四、本次发行后，公司不存在资金、资产被控股股东及其关联人占用的情形，不存在为控股股东及其关联人提供担保的情形**

根据发行人会计师德勤华永会计师事务所出具的《关于招商局地产控股股份有限公司控股股东及其他关联方资金占用情况的专项说明》，截至 2008 年末，招商地产不存在资金被控股股东及其关联人占用的情形。

本次非公开发行完成后，公司不会存在资金、资产被控股股东及其关联方占用的情形，亦不会存在公司为控股股东及其关联方进行担保的情形。

### **五、本次发行对公司负债情况的影响**

本次发行将增加公司的净资产规模，有效降低公司的资产负债率水平。截至

2008 年末，公司合并口径和母公司口径的资产负债率分别为 56.51%、43.42%。本次发行后，以融资额上限 50 亿元计算，静态的公司合并口径和母公司口径资产负债率将分别降至 49.86%、36.10%，资产负债结构更加稳健。本次发行不存在大量增加负债（包括或有负债）的情况，亦不存在负债比例过低、财务成本不合理的情况。

## 六、本次发行的相关风险

### 1、宏观经济和政策风险

房地产行业与国民经济总体运行情况高度相关，并且作为典型的资源依赖型行业，受政府宏观政策与行业政策的影响较大。为保持房地产行业持续、稳定、健康的发展，政府可以利用行政、税收、金融、信贷等多种手段对房地产市场进行调控。政府出台的政策将影响房地产市场的总体供求关系与产品供应结构，对房地产市场造成较大影响，对房地产开发企业各个业务环节如土地取得、贷款申请、项目预售、税收等产生影响，并对消费者的购房需求产生一定的压制或刺激作用，影响到开发商的房地产产品销售业绩。如果公司不能及时适应宏观经济、行业趋势和监管政策的变化，则有可能对企业的经营与发展造成不利影响。

### 2、公司业务快速拓展所引致的风险

公司自 2004 年正式实行全国化战略以来，形成了以珠江三角洲、长江三角洲、环渤海湾三个重点区域，以及其他重点城市的“3+X”战略。2005 年至 2008 年公司合并报表的归属母公司股东的净利润、总资产和归属母公司股东的净资产的复合增长率分别达到了 39.66%、66.89%和 71.73%。未来几年，公司仍将继续保持快速发展的趋势。公司经营规模的扩大和业务范围的拓宽对公司自身能力提出了更高的要求，若公司的管理能力、治理结构、决策制度、风险识别控制能力、融资能力等不能适应发展的需要，将对公司经营和业绩造成不利影响。

### 3、业务经营风险

公司在经营过程中可能面临产品与原材料价格波动、城市规划调整导致项目开发难度增大、项目盈利能力下降、与合作方发生纠纷等业务经营风险，公司在经营中若不能及时应对和解决上述问题，则公司的经营业绩可能受到不利影响。

#### 4、财务风险

2006 至 2008 年，公司经营活动现金净流量分别为-15.83 亿元、-40.03 亿元和-39.20 亿元。其中现金流量压力主要源自购买项目开发用地，随着公司经营规模的加大，后续开发还需投入资金，如果外部借款渠道受到限制，自有资金和商品房预（销）售回笼的资金跟不上项目建设要求，则公司房地产项目开发将面临一定偿债风险。

#### 5、审批风险

本次非公开发行尚需控股股东蛇口工业区在股东大会前获得国有资产管理部门的批复意见，并经过公司股东大会审议以及中国证监会的核准，能否取得相关批准或核准，以及最终取得批准或核准的时间均存在一定的不确定性。

#### 6、每股收益和净资产收益率摊薄的风险

本次非公开发行将扩大公司股本及净资产规模，在募投项目尚未实现效益前，将可能摊薄公司的每股收益和净资产收益率。由于房地产开发项目的开发周期较长，募集资金投向项目的利润释放需要一定时间，从而导致短期内公司的每股收益和净资产收益率存在被摊薄的风险。

## 第六章 董事会关于本次收购资产定价合理性的讨论与分析

### 一、收购资产交易价格及定价依据

根据深同诚（2009A）（估）字 07QBT 第 007 号《土地估价报告》，以 2009 年 6 月 30 日为基准日，鲸山九期项目土地的评估值为 119,279 万元。具体评估结果如下：

宗地面积：54,391 m<sup>2</sup>

建筑面积：106,500 m<sup>2</sup>（计容积率建筑面积）

单位面积地价：21,930 元/m<sup>2</sup>

楼面地价：11,200 元/m<sup>2</sup>

总地价：119,279 万元

### 二、收购资产的商业价值分析

鲸山九期是近期拟开发的一个高端居住项目，位于深圳市蛇口工业区蛇口工业大道，东、北与鲸山国际别墅区相临，南与港湾工商所、蛇口特检站综合楼为邻，近港湾大道，可远观太子湾。鲸山九期以低密度山地大宅及海景住宅为主要产品，依山而建、依林而居，周边自然环境良好，是区域内稀缺的高端人文社区。近年来，蛇口陆续建造了形式各异、档次搭配的大型住宅物业楼，高层如蔚蓝海岸、小高层如兰溪谷二期、别墅如龟山别墅及公寓楼等，显现出蛇口片区住宅房地产市场的发展空间和潜力。历经多年开发，深圳靠山面海的高档住宅土地资源日益稀少，鲸山九期项目土地具有资源的不可复制性，未来开发、销售前景可观，具有较高的商业价值。

### 三、董事会对本次资产评估的意见

#### 1、评估机构的独立性

本次评估工作由深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司承担，该机构及其经办评估师与本次交易所涉及的相关当事方除业务关系外，无其他关联关系，

亦不存在现实的及预期的利益冲突，具有独立性。

## 2、评估假设前提的合理性

本次评估的评估假设前提按照国家有关法规与规定进行、遵循了市场的通用惯例或准则，符合评估对象的实际情况，评估假设前提具有合理性。

## 3、评估方法的适用性

本次资产评估采用基准地价系数修正法和剩余法（假设开发法）进行评估，以剩余法测算结果作为最终估价结果。

剩余法是从项目建成后房地产市场状况和建造时的投资成本反映估价对象的地价水平，是以项目建成后的价值为导向来求取估价对象价值。通过模拟房地产开发的全过程，充分考虑了建造时的投资成本及未来市场的发展变化趋势，认真分析了规划条件下估价对象宗地的最有效利用和项目开发期内房地产市场状况对项目开发价值的影响，是最适当反映鲸山九期土地评估价值的估价方法。

公司本次收购资产在评估过程中，评估机构独立，评估方法适当，假设前提合理，选用的参照数据、资料可靠，由此得出的评估结果能够代表该资产的真实价值，公司本次收购资产定价以其评估结果为依据，价格公允，不会损害公司及其股东的利益。

招商局地产控股股份有限公司董事会

二〇〇九年七月二十四日