

证券代码：000024、200024

证券简称：招商地产、招商局 B

公告编号：【CMPD】2009—020

招商局地产控股股份有限公司 关于非公开发行 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

1、本公司拟非公开发行 A 股股票（下称“本次非公开发行”），募集资金不超过 50 亿元（含发行费用）。

本次非公开发行的对象为包括控股股东招商局蛇口工业区有限公司（下称“蛇口工业区”）在内的不超过 10 名的特定投资者。本次非公开发行股票发行数量不超过 2 亿股，具体发行数量将提请股东大会授权公司董事会与保荐机构（主承销商）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%。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。

本次非公开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。若公司股票在本次非公开发行定价基准日至发行日期间发生派息、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项，则本次非公开发行的发行数量、发行底价将做相应调整。

2、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。上述行为经本次董事会审议通过后尚需提交股东大会审议批准，蛇口工业区及其关联方将在股东大会上回避表决。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。

本次非公开发行尚需获得中国证券监督管理委员会（下称“中国证监会”）的核准。

3、公司向蛇口工业区购买鲸山九期项目的土地使用权，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“同致诚评估”）出具的《土地估价报告》确定的评估价值为定价依据。

一、本次关联交易概述

（一）本次关联交易的基本情况

1、本次非公开发行的对象为包括控股股东蛇口工业区在内的不超过10名的特定投资者。本次非公开发行股票发行数量不超过2亿股，具体发行数量将提请股东大会授权公司董事会与保荐机构（主承销商）协商确定。

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，发行价格不低于定价基准日前20个交易日公司股票交易均价的90%，即28.12元/股。最终发行价格将在公司取得中国证监会关于本次非公开发行的核准文件后，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。

若公司股票在本次非公开发行定价基准日（董事会决议公告日）至发行日期间发生派息、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项，则本次非公开发行股票数量、发行底价将做相应调整。

2、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%。

本公司向控股股东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。

（二）董事会表决情况

公司召开的第六届董事会第五次会议对该关联交易进行了审议，5位关联董事回避了相关议案的表决，6名非关联董事一致同意上述关联交易事项，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。

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。

（三）本次关联交易的批准

本次关联交易经本次董事会审议通过后尚需提交股东大会审议批准，蛇口工

业区及其关联方将在股东大会上回避表决。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。之后，本次非公开发行尚需上报中国证监会核准。

二、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——蛇口工业区

法定代表人：傅育宁

成立时间：1992年2月19日

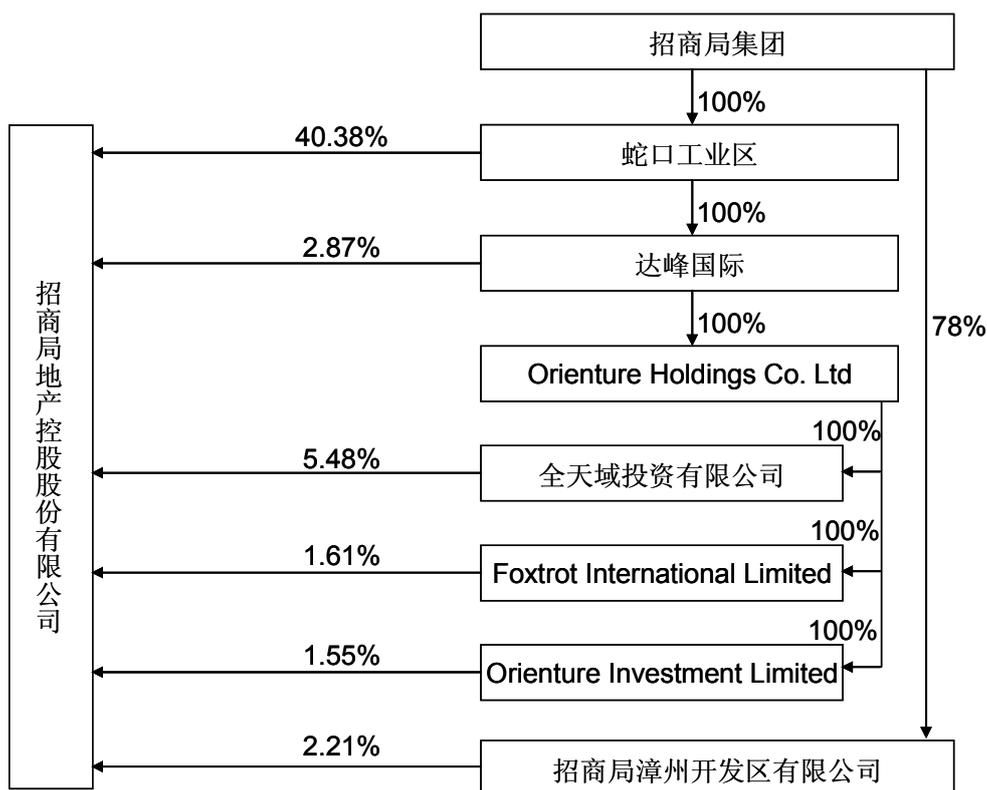
注册资本：人民币223,600万元

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

截至2008年12月31日，蛇口工业区总资产4,719,220万元，净资产1,733,445万元，2008年实现营业收入756,283万元，实现利润总额251,893万元（经德勤华永会计师事务所有限公司审计）。

（二）关联关系说明

截至2009年6月30日，蛇口工业区直接、间接持有公司股票197,709,640股，占公司总股本的51.89%。公司目前的股权结构图如下：



三、购买土地使用权之关联交易标的基本情况

本次购买土地使用权之关联交易的标的为：蛇口工业区拥有的鲸山九期项目的土地使用权。

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 3400 平方米、公建 700 平方米。本项目拟建成中

高档住宅。

四、关于本次关联交易定价政策及定价依据

（一）定价政策及定价依据

对于鲸山九期的土地使用权，同致诚评估出具了“深同诚（2009A）（估）字07QBT第007号”《土地估价报告》。交易双方同意以同致诚评估出具的上述《土地估价报告》的评估值为定价依据。

（二）评估方法的选取

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。

基准地价系数修正法是在政府确定公布了基准地价的地区，由估价对象所处地段的基准地价调整得出估价对象宗地价格的估价方法。深圳市公告基准地价是指以网格地块为单元，根据土地不同用途分为商业、办公、住宅、工业等土地利用类型，按照各用途土地的法定最高出让年期，在设定的土地利用状况及土地开发条件下的土地使用权市场价格。基准地价反映的是区域平均价格水平。深圳市公告基准地价标准于1998年颁布使用，基本上每一年调整一次，现行深圳市的公示的基准地价的基准日期为2006年04月25日，至估价基准日已有三年多。根据深圳市国土资源及房地产管理局的公示数据分析可知，2006年政府出让的地块平均楼面地价为3,034元/平方米，2007年政府出让的地块的平均楼面地价为3,318元/平方米，2008年深圳的土地拍卖的平均楼面地价为3,691元/平方米，作为衡量土地市场价格的基准地价，并没有及时的随着房地产市场的变化、以及房地产市场宏观政策的调整进行更新，使得基准地价信息的时效性不强。因此基准地价已较难以体现估价时点时的地价水平。

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。

剩余法的基本计算公式：鲸山九期地价=预期开发价值-房屋开发成本-管理费用-投资利息-开发利润-销售税费-购买土地时买方应负担的税费-房屋公用设施专用基金。详细说明如下：

预期开发价值：先根据市场比较法原理，选取了 4 个与估价对象同区域同类型的在售房地产的可比案例，预测从估价基准日至预计销售期的房价增长趋势，再选用现金流量折现法得出鲸山九期项目预期开发的价值。现金流量折现法中的折现率的确定参考了《建设项目经济评价方法与参数》的房地产开发项目财务基准收益率和上市公司公布的销售利润率，年折现率取值为 18%，折现年限至 2012 年上半年。

房屋开发成本：主要包括前期费用、主体工程、基础工程、水电安装、消防工程、通讯工程、室外配套工程等项目，主要根据《深圳市建筑工程价格信息》和估价对象的产品定位、建设高度、建设规模、定建设工期等具体情况测算得出。

管理费用、销售费用：均根据估价对象的基本情况，结合市场调查，取房屋开发成本或预期开发价值一定的比例测算得出。

销售税费、购买土地时买方应负担的税费：包含了购买土地时买方应负担的税费如土地登记费和契税。

房屋公用设施专用基金：是根据《深圳市房屋公用设施专用基金管理规定》测算得出。

（三）评估价值

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

五、交易协议的主要内容

就本次关联交易事项，公司与蛇口工业区签署了附条件生效的《股份认购协

议》；本公司全资子公司深圳招商房地产有限公司与蛇口工业区签署了《土地使用权确认意向书》。

（一）股份认购协议

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。

六、关联交易的目的及对公司的影响

（一）本次关联交易的目的

公司本次非公开发行是应对国内经济逐步复苏和房地产行业转暖，把握行业重组整合进程加快的机遇，顺应资本市场发展形势，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。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销售资金回笼，为公司在行业调整中扩大市场占有率奠定坚实基础；有利于增强公司未来发展潜力、为市场复苏下的加速发展提供有利条件。同时，公司可以通过本次非公开发行进一步改善自身资产结构，减小财务风险，提高公司的盈利能力和抗风险能力，最终实现股东利益最大化。

蛇口工业区作为本公司的控股股东，在本次发行中参与认购，充分表明了其对本公司的价值认可及未来发展的信心。

同时，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，控股股东蛇口工业区承诺，“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，蛇口工业区履行了上述承诺，有利于公司长期战略目标的实现。

（二）本次关联交易对公司经营及财务状况的影响

1、近年来，公司的资产规模实现了快速增长，经营业绩不断提高，股东获得了较好的回报。本次关联交易将有利于公司保持长期、持续、健康、稳定的发展。

2、通过本次关联交易，公司将获得蛇口工业区的优质土地资产，实现土地储备资源的扩充。本次交易的标的资产具有较好的经济效益，随着项目陆续开发并进入销售阶段，将为公司带来较为乐观的投资收益，提高公司整体盈利水平。

3、通过本次关联交易，公司将扩大净资产规模，优化负债结构、降低财务风险，增强应对宏观经济政策变化的能力。但短期看，标的资产产生的经营效益将需根据项目开发进度逐步体现，公司的每股收益存在短期内被摊薄的可能性。

七、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非公开发行涉及的关联交易后，同意将上述事项提交董事会审议。

公司独立董事孟焰、陈燕萍、龚兴隆、柴强发表独立意见认为：公司本次非公开发行股票涉及的关联交易公平、合理，符合公司和全体股东的利益，未损害中小股东的利益；本次非公开发行涉及的关联交易事项的表决程序合法，公司关联董事就相关的议案表决进行了回避，符合有关法律、法规和公司章程的规定。

八、备查文件

- 1、公司第六届董事会第五次会议决议公告
- 2、独立董事关于同意提交董事会审议关联交易事项的意见
- 3、独立董事关于公司非公开发行股票涉及关联交易的独立意见
- 4、股份认购协议
- 5、土地使用权确认意向书
- 6、土地估价报告

招商局地产控股股份有限公司

董 事 会

二〇〇九年七月二十五日