

招商局地产控股股份有限公司 关于公司本次非公开发行股票 募集资金使用的可行性报告

一、募集资金投向

本次非公开发行股票预计募集资金50亿元（含发行费用），拟投资于以下项目：

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。本次非公开发行股票募集资金到位之前，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%。

项目经济效益一览表

科目	单位	指标
总投资	万元	201,365
总销售收入	万元	362,084
营业税及附加	万元	50,839
建造成本	万元	63,765

科目	单位	指标
开发成本	万元	117,471
期间费用	万元	20,129
项目税前利润	万元	109,880
项目净利润	万元	82,410
项目销售净利率	%	23%
项目投资回报率	%	41%

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 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%。

项目经济效益一览表

科目	单位	指标
总投资	万元	302,048
总销售收入	万元	386,733
营业税及附加	万元	21,464
土地成本	万元	123,871
建造成本	万元	143,346
期间费用	万元	34,831
项目税前利润	万元	63,221
项目净利润	万元	47,416
项目销售净利率	%	12%
项目投资回报率	%	16%

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%。

项目经济效益一览表

科目	单位	指标
总投资	万元	109,274
总销售收入	万元	139,543
营业税及附加	万元	7,326
土地成本	万元	36,349
建造成本	万元	62,618
期间费用	万元	10,307
项目税前利润	万元	22,943
项目净利润	万元	17,208
项目销售净利率	%	12%
项目投资回报率	%	16%

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%。

项目经济效益一览表

科目	单位	指标
总投资	万元	89,567
总销售收入	万元	116,423
营业税及附加	万元	6,403
土地成本	万元	21,179
建造成本	万元	59,859
期间费用	万元	8,529
项目税前利润	万元	20,453
项目净利润	万元	15,340
项目销售净利率	%	13%
项目投资回报率	%	17%

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%。

项目经济效益一览表

科目	单位	指标
总投资	万元	47,983
总销售收入	万元	60,286
营业税及附加	万元	4,560
土地成本	万元	19,009
建造成本	万元	23,163
期间费用	万元	5,811
项目税前利润	万元	7,744
项目净利润	万元	5,808
项目销售净利率	%	10%
项目投资回报率	%	12%

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%。

项目经济效益一览表

科目	单位	指标
总投资	万元	188,031
总销售收入	万元	284,521
营业税及附加	万元	14,937
土地成本	万元	122,977
建造成本	万元	51,590
期间费用	万元	13,464
项目税前利润	万元	81,553
项目净利润	万元	61,165
项目销售净利率	%	21%
项目投资回报率	%	33%

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