

上市地：深圳证券交易所 证券代码：000024、200024 证券简称：招商地产、招商局 B



发行股份购买资产并募集配套资金 暨关联交易预案

独立财务顾问



二〇一三年九月

公司声明

招商地产及董事会全体成员保证本预案内容的真实、准确、完整，并对本预案的虚假记载、误导性陈述或重大遗漏负连带责任。

本次交易的交易对方蛇口工业区已出具承诺函，保证其为本次交易提供的有关信息真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对所提供信息的真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。

中国证监会、其它政府机关对本次交易所作的任何决定和意见，均不表明其对招商地产股票的价值或投资者收益的实质性判断或保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

本次交易完成后，招商地产经营与收益的变化，由招商地产自行负责；因本次交易引致的投资风险，由投资者自行负责。投资者若对本预案存在任何疑问，应咨询自己的股票经纪人、律师、专业会计师或其它专业顾问。

重大事项提示

本部分所述词语或简称与本预案“释义”所述词语或简称具有相同含义。

一、本次交易方案

本次交易由发行股份购买资产和发行股份募集配套资金两部分组成。本次发行股份购买资产交易的生效和实施是本次募集配套资金生效和实施的前提条件，最终配套资金募集的完成情况不影响本次发行股份购买资产交易行为的实施。本次交易具体方案如下：

（一）发行股份购买资产

2013年9月13日，招商地产与蛇口工业区签订《资产购买协议》，招商地产拟以非公开发行A股股份的方式向蛇口工业区购买其持有的海上世界住宅一期以及与其配套的女娲广场土地使用权和文化艺术中心土地使用权。交易定价将以具备在全国范围内从事土地评估业务资格的土地评估机构（原国土资源部A级土地评估机构）出具并经国务院国资委备案的《土地估价报告》所确定的评估值为准。根据同致诚出具的《土地估价报告》，上述土地使用权评估价格为486,495万元。该评估结果尚待国务院国资委备案确认。

向蛇口工业区发行股份购买资产定价基准日为招商地产于2013年9月13日召开的第七届董事会第十次会议决议公告日，发行价格为定价基准日前20个交易日A股股票交易均价，即发行价格为人民币26.92元/股。据此计算，本次发行股份购买资产的股份发行数量约为1.81亿股。

（二）发行股份募集配套资金

招商地产拟采用询价方式向不超过10名符合条件的特定对象非公开发行A股股票募集配套资金，募集配套资金总额不超过本次交易总金额的25%。根据标的资产评估值486,495万元计算（最终标的资产交易价格以经国务院国资委备案的《土地估价报告》所确定的评估值为准），即本次募集配套资金总额不超过162,165万元。募集配套资金主要用于补充流动资金，本次募集配套资金用途符合中国证

监会《关于并购重组配套融资问题》的相关规定。

向不超过 10 名特定投资者非公开发行募集配套资金的发行价格不低于上市公司定价基准日前 20 个交易日招商地产 A 股股票交易均价的 90%，即 24.23 元/股。根据募集配套资金上限和发行底价计算，本次募集配套资金涉及发行 A 股股份数量不超过 66,927,362 股。最终发行价格将在本次发行获得中国证监会核准后，由公司董事会根据股东大会的授权，按照相关法律、行政法规及规范性文件的规定，依据市场询价结果确定。

在本次新增股份定价基准日至发行日期间，若上市公司发生派发股利、送红股、转增股本、增发新股或配股等除息、除权行为，本次购买资产部分的股份发行价格和募集配套资金部分的股份发行底价亦将作相应调整，股份发行数量也随之进行调整。

二、标的资产评估作价情况

根据同致诚出具的《土地估价报告》（深同诚(2013A)（估）字 03YQC 第 002 号）、《土地估价报告》（深同诚(2013A)（估）字 03YQC 第 003 号）、《土地估价报告》（深同诚(2013A)（估）字 03YQC 第 004 号），截至估价基准日 2013 年 6 月 30 日，海上世界住宅一期的评估值为 464,858 万元，配套的女娲广场的评估值为 1,205 万元，文化艺术中心的评估值为 20,432 万元，即本次置入资产的总评估值为 486,495 万元。

| 序号 | 宗地名称 | 土地面积（平方米） | 总地价（万元） |
|----|----------|-------------------|----------------|
| 1 | 海上世界住宅一期 | 77,253.07 | 464,858 |
| 2 | 女娲广场 | 24,226.27 | 1,205 |
| 3 | 文化艺术中心 | 26,161.61 | 20,432 |
| 合计 | | 127,640.95 | 486,495 |

上述评估结果尚待国务院国资委备案确认。

三、本次交易不构成重大资产重组

根据信永中和会计师事务所有限责任公司出具的《审计报告》

(XYZH/2012SZA1005)，截至2012年12月31日，招商地产资产总额为10,919,724.27万元，归属于母公司股东权益总额为2,339,351.55万元。

本次置入资产的评估值为486,495万元（尚待国务院国资委备案），占招商地产2012年末资产总额比例为4.46%，占招商地产2012年末归属于母公司股东权益总额比例为20.80%。

2012年12月，公司召开2012年度第二次临时股东大会，审议通过了《关于向蛇口工业区购买海上世界片区部分地块土地使用权的关联交易议案》。公司的全资子公司深圳招商地产与蛇口工业区签订《土地使用权确认合同书》购买蛇口工业区持有的海上世界片区编号为K304-0003、K302-0009、2011-003-0007地块的土地使用权，地块出让总面积为70,366平米，建筑总面积为144,415平米，地块成交总价为人民币295,880万元。公司控股子公司深圳蛇口海上世界酒店管理有限公司与蛇口工业区签订《土地使用权确认合同书》购买蛇口工业区持有的海上世界片区编号为K302-0010地块的土地使用权，地块出让总面积为23,655平米，建筑总面积为42,939平米，地块成交总价为人民币6,441万元。公司控股子公司深圳金域融泰投资发展有限公司与蛇口工业区签订《土地使用权确认合同书》购买蛇口工业区持有的海上世界片区编号为2011-003-0008地块的土地使用权，地块出让总面积为18,677平米，建筑总面积为71,163平米，地块成交总价为人民币95,358万元。上述关联交易总额为人民币397,679万元。

根据《重组管理办法》，上市公司在12个月内连续对同一或者相关资产进行购买、出售的，以其累计数分别计算相应数额。由于2012年12月上市公司购买资产的交易对方与本次交易的交易对方同为蛇口工业区，且标的资产同样位于深圳市蛇口海上世界片区，因此12个月内累计置入资产总额为884,174万元，占招商地产2012年末资产总额比例约为8.10%，占招商地产2012年末归属于母公司股东权益总额比例约为37.80%。

按照《重组管理办法》的规定，本次交易不构成重大资产重组。

虽然本次交易不构成重大资产重组，但本次交易属于发行股份购买资产行为，根据《重组管理办法》第四十六条的规定，本次交易需提交中国证监会并购重组

委审核。

四、本次交易构成关联交易

截至本预案签署日，本次交易的交易对方蛇口工业区为招商地产的控股股东，因此本次交易构成关联交易。

五、本次交易尚需履行的审批程序

- 1、本次交易估价报告需经国务院国资委备案；
- 2、本次交易方案尚需国务院国资委批准；
- 3、本次交易尚需上市公司股东大会审议通过；
- 4、本次交易尚需中国证监会核准。

重大风险提示

投资者在评价公司本次交易时，还应特别认真地考虑下述各项风险因素。

一、本次交易相关的风险

（一）本次预案未提供标的资产的盈利预测

本次预案未提供标的资产的盈利预测，特此提请广大投资者注意投资风险。

（二）审批风险

本次交易尚需满足多项交易条件方可实施，包括但不限于须获得国务院国资委对本次交易的批准；本公司股东大会批准；中国证监会对本次交易的核准；及国土资源部和住建部等监管部门的核查。本次交易能否获得上述批准和核准，以及最终取得批准、核准的时间均存在不确定性，因此，本次交易能否最终成功实施存在重大不确定性风险，特此提请广大投资者注意投资风险。

（三）估值风险

本次交易中，标的资产的《土地估价报告》由具备在全国范围内从事土地评估业务资格的土地评估机构（原国土资源部 A 级土地评估机构）出具，尚待国务院国资委备案。

根据同致诚出具的《土地估价报告》（深同诚(2013A)（估）字 03YQC 第 002 号）、《土地估价报告》（深同诚(2013A)（估）字 03YQC 第 003 号）、《土地估价报告》（深同诚(2013A)（估）字 03YQC 第 004 号），截至估价基准日 2013 年 6 月 30 日，海上世界住宅一期的评估值为 464,858 万元，女娲广场的评估值为 1,205 万元，文化艺术中心的评估值为 20,432 万元，即本次置入资产的总评估值为 486,495 万元。

| 序号 | 宗地名称 | 土地面积（平方米） | 总地价（万元） |
|----|----------|-----------|---------|
| 1 | 海上世界住宅一期 | 77,253.07 | 464,858 |
| 2 | 女娲广场 | 24,226.27 | 1,205 |

| 序号 | 宗地名称 | 土地面积（平方米） | 总地价（万元） |
|----|--------|-------------------|----------------|
| 3 | 文化艺术中心 | 26,161.61 | 20,432 |
| 合计 | | 127,640.95 | 486,495 |

由于估价报告中的分析、判断和结论受估价报告中假设和限定条件的限制，故本次评估中包含的假设、限定条件、特别事项等因素的不可预期变动，或将对本次评估的准确性造成一定影响。

二、本次交易后的相关风险

（一）房地产行业及市场风险

1、新房开发长期潜在需求下降的风险

房地产行业已经历了将近二十年的高速发展。目前，热点城市的商品住宅仍然供不应求，但全国的房屋供求开始向整体平衡迈进。少数三四线城市甚至陆续开始出现“空城”现象。长期来看，住房自有率的提高，人口红利拐点的出现，人均住房面积增速的放缓，都有可能威胁到新房开发行业的可持续性。

2、房地产价格大起大落的风险

近十年来，我国房地产价格呈上升趋势，虽然短期来看土地价格维持高位，房价下跌风险相对较小，但市场瞬息万变，房地产价格受国际及国内金融、经济、政策变化等因素影响，未来走势越发难以判断，房地产价格一旦持续下跌，将影响投资者购买预期，从而对公司生产经营产生重大不利影响。同样的，如果房价大幅快速上涨，或将造成企业面临政策环境不确定性增加，也不利于企业的健康成长。

3、土地等生产资料价格较高的风险

房地产的主要原材料土地的价格波动将直接影响着房地产开发成本。全国各地均已实行土地公开出让制度，房地产企业地价支付的周期进一步缩短，加大了公司补充土地储备的资金压力。如果土地价格普遍上涨，将增加公司未来获取项目的成本，加大项目开发经营风险。

土地等生产资料价格上涨为公司带来利润空间缩小、盈利能力下降的风险，同时也造成房屋产品价格的上涨。如果公司以较高价格取得的土地所建房屋出现滞销，甚至出现房价下跌、产品销售价格低于土地成本等情形，将导致公司资产减值并对公司的经营业绩造成重大不利影响。

4、市场竞争风险

房地产属于资本密集型行业，与其他行业相比较，行业技术门槛相对较低，收益水平相对较高，因此吸引了一大批资金实力雄厚的企业进入，行业竞争日益激烈。虽然公司有多年的房地产开发经验和良好的品牌形象，但倘若公司不能在持续创新、经营管理、规划设计、营销策划、质量监控等方面继续寻求进步，将可能在竞争中失去优势而导致经营效益下降。同时，如果公司无法保持领先的资本实力，将在土地等生产资源的取得及后续建设等方面落后于竞争对手，从而影响公司的发展速度及长期盈利能力。

（二）政策风险

房地产行业受政策影响较大。近年来，我国房地产业发展较快，同时也带来投资过热、住房供应结构失衡、住房价格上涨较快、抑制日常消费等负面影响。为引导和促进房地产行业持续稳定健康发展，国家陆续出台了新“国十条”、“国五条”等法律法规，利用土地、信贷、税收等多种手段促进房地产土地供应、保障改善性需求，以稳定房地产市场平稳健康发展。从未来发展趋势上看，国家对房地产市场的宏观调控将成为行业的常态。上述情况对公司的风险控制、把握市场的能力以及经营管理水平提出了更高要求。如果公司不能适应宏观调控政策的变化，则有可能对公司的经营管理、未来发展造成不利的影响。

其中，主要的政策变动风险如下：

1、土地政策变动风险

土地是房地产的核心要素之一。土地制度的变革，往往给房地产行业带来重大影响。与房地产行业相关的土地政策主要涉及以下多个方面：在土地储备管理政策方面，每年的建设用地增量计划安排、征收土地补偿费率的调整；在存量土

地管理政策方面，土地闲置费率的调整、农村集体建设用地交易政策变化；在土地出让管理政策方面，土地供给率政策调整、“限房价、竞地价”等拍卖政策变化、拍地首付款比例及缴纳期限变化等。如果未来上述土地政策发生重大变动，例如出现限制用地、控制供地速度或供地指标等，均可能对公司的房地产开发业务造成重大影响。

2、宏观经济及货币政策变动风险

十二五期间，国内宏观经济增速目标有所下降，GDP 将维持 7.5%左右的持续增长；货币政策也将从相对宽松转向相对稳健，金融机构人民币贷款同比增长速度和货币供给同比增速也将逐渐回落。房地产行业发展与宏观经济波动及货币政策变动有较大相关性，如果未来 GDP 增速低于预期、货币政策收紧，将对消费者的购买预期及购买力、开发商的投资预期及融资成本等诸多方面产生重要影响。

3、购房按揭贷款政策变化的风险

银行按揭贷款是消费者购房的重要付款方式，购房按揭贷款政策的变化对房地产销售有重要的影响，如贷款利率上调将加大消费者的购房成本，不利于房地产销售。目前金融机构已可以根据商业原则自主确定贷款利率水平，但国家暂未对个人住房贷款利率浮动区间做出调整，仍继续严格实施差别化住房信贷政策，首套房贷款的首付款比例和贷款利率政策，严格执行第二套（及以上）住房信贷政策，对房价上涨过快的城市，人民银行当地分支机构可根据城市人民政府新建商品住房价格控制目标和政策要求，进一步提高第二套住房贷款的首付款比例和贷款利率。

购房按揭贷款利率的变化将对所有购房者产生影响，首付款比例的政策变化将较大程度上影响自住改善型、投资型和投机型购房者的购房欲望，如果这些政策及影响进一步深化，将对公司产品销售带来一定风险。

同时，公司销售受银行按揭贷款规模影响较大，如受国家政策调整、银行自身流动性变化、银行风险控制变化等因素影响，出现银行按揭贷款规模或比例缩小等情况，将导致消费者不能从银行获得按揭贷款，从而对公司销售造成重大不

利影响。

4、税收政策变化风险

房地产业受税收政策的影响明显，若土地增值税等税收政策发生变动，将直接影响公司的盈利和资金流。

国家已经从土地持有、开发、转让和个人二手房转让等房地产各个环节采取税收调控措施，若国家进一步在房产的持有环节进行征税，在未实施房产税的地区开征房产税或房产税率发生变化，将较大程度地影响商品房的购买需求，特别是投资性和改善居住条件的购房需求，从而对房地产市场和公司产品的销售带来不利影响。

（三）公司房地产业务经营管理风险

1、投资决策风险

房地产行业未来发展面临的不确定性因素较多，公司在拍卖土地、收购股权、重大重组、产品销售等方面的决策参考因素越来越多，面临的政策环境越发复杂，投资决策难度越来越大。如果公司不能有效把握市场及宏观经济形势变化，不能抓住核心决策要素导致投资决策失误，将对公司经营发展造成重大负面影响。

2、区域经营及区域扩张风险

房地产行业具有明显的地域性特征。不同的区域市场，消费群体的购买力水平及消费偏好各有差异，区域的产业构成及发展各有差异，开发商面对的供应商、政府机构、金融机构、合作单位有很大不同，只有对某一区域市场有深入理解的房地产开发企业才能占据一定的市场份额。公司作为一家全国性房地产公司，如果重点区域的房地产市场出现波动，或公司不能持续与当地政府等机构保持良好的合作关系，将影响公司经营业绩。

目前公司在不同区域协同发展的战略与其经营规模及管理能力和管理能力相适应，但如果未来公司根据发展需要，进一步扩大项目区域，可能面临管理能力不能有效满足项目需求的管理风险。

3、项目管理风险

房地产项目系一项复杂的系统工程，开发周期长，投资大，涉及相关行业广，合作单位多，要接受规划、国土、建设、房管和物价等多个政府部门的审批和监管，这使得公司对项目开发控制的难度增大。尽管公司具备较强的项目操作能力，但如果项目的某个开发环节出现问题，如产品定位偏差、政府出台新的规定、政府部门沟通不畅、施工方案选定不科学、合作单位配合不力、项目管理和组织不力等，可能会直接或间接地导致项目开发周期延长、成本上升，造成项目预期经营目标难以如期实现。

此外，公司在取得土地后，如果公司由于资金、市场等原因未能及时开发储备的用地，将面临缴纳土地闲置费甚至无偿交回土地使用权的风险。若由于城市管理需要，政府可能调整城市规划，将使公司储备用地所处的环境发生不利变化，从而给公司经营带来风险。

4、工程质量风险

公司一向注重提高工程质量水平，致力于加强对项目的监管控制及相关人员的责任意识和专业培训，制定了各项制度及操作规范，建立了完善的质量管理体系和控制标准，并以招标方式确定设计、施工和监理等专业单位负责项目开发建设各项工作；还延聘独立第三方专业机构施行季度实测实量，以求对工程质量、工地安全和文明管理、监理机构质素等进行监控。报告期内，公司未发生重大工程质量问题。尽管如此，公司未来的房地产项目仍然可能由于某一开发环节出现的疏忽而导致出现工程质量问题，从而损害公司品牌声誉和市场形象，并使公司遭受不同程度的经济损失，甚至导致法律诉讼。

5、合资开发项目的控制风险

采用合资方式操作房地产项目已成为房地产行业普遍采用的经营模式。但是，合资开发也存在一定风险，即公司对开发项目的控制程度将会受到一定程度的制约。此外，如果合资各方一旦在履行合同条款方面产生较大争议和分歧时，将会对合资开发项目的进程产生不利影响。

（四）大股东控制风险

蛇口工业区在本次发行前直接和间接合计持有公司有表决权的股份占公司股本总额的51.89%，处于绝对控股地位；预计本次发行后，蛇口工业区仍将保持控股地位，持股比例进一步提高，其对上市公司的控制和影响力也存在进一步提升的可能。

（五）财务风险

1、现金流及筹资风险

2010年、2011年、2012年及2013年1-6月，公司合并经营活动现金净流量分别为-444,629.40万元、-211,233.97万元、509,877.78万元和-127,550.52万元，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，公司可能面临因资金周转速度缓慢而导致现金流量不足的风险。

随着业务的持续发展，作为资本密集型企业，公司仍将需要大量的资金支持，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筹资风险。

2、偿债风险

截至2013年6月30日，公司合并资产负债率为72.70%，流动比率为1.62，速动比率为0.56，公司合并长期借款1,690,862.41万元，短期借款562,000万元，存货占流动资产和总资产的比例分别为65.35%和61.35%。存货的变现能力将直接影响公司的资产流动性及短期偿债能力。虽然公司的拟开发项目、在建项目和已完工项目处于经济发达地区和具有较大潜力的城市，地理位置优越，具有良好的市场前景，房地产存货质量优越，变现能力较强。但若销售市场发生重大波动，将直接影响公司按期偿债能力。

三、其他风险

1、环保节能风险

目前国家对环境保护、节约能源的力度逐渐加强，从原材料、供热、用电、排污等诸多方面提出了更高的要求，对房地产业的影响较大。不排除在未来几年国家会颁布更加严格的环保节能的法律法规，因此存在由于国家环保政策的变化对公司经营带来不利影响的风险。

2、股市风险

股票市场价格波动不仅取决于上市公司的发展战略和经营业绩，还受宏观经济周期、利率、资金供求关系等众多因素的影响，同时也会因国际、国内政治经济形势及投资者心理因素的变化而产生波动，因此，对本次交易事项本身的阐述和分析不能完全揭示投资者进行证券投资所面临的全部风险。

3、自然灾害风险

在房地产项目建设和生产经营过程中，可能面临地震、台风、水灾、滑坡、战争、国家政策以及其他不能预见并且对其发生和后果不能防止或避免的不可抗力因素的影响，本公司生产经营状况也因此面临一定的不确定性。

目录

| | |
|--|-----------|
| 公司声明 | 1 |
| 重大事项提示 | 2 |
| 重大风险提示 | 6 |
| 目录 | 14 |
| 释义 | 16 |
| 第一节 上市公司基本情况 | 18 |
| 一、上市公司基本情况..... | 18 |
| 二、公司历史沿革、最近三年的控股权变动及重大资产重组情况..... | 18 |
| 三、公司最近三年的主营业务发展情况..... | 21 |
| 四、公司最近三年及一期的主要财务指标..... | 22 |
| 五、公司控股股东和实际控制人概况..... | 23 |
| 六、资产接收方基本情况..... | 25 |
| 第二节 交易对方情况 | 31 |
| 一、蛇口工业区基本信息..... | 31 |
| 二、蛇口工业区历史沿革及最近三年注册资本变化情况..... | 31 |
| 三、蛇口工业区的产权及控制关系..... | 32 |
| 四、蛇口工业区主要下属企业情况..... | 32 |
| 五、蛇口工业区最近三年主营业务发展情况..... | 35 |
| 六、蛇口工业区最近三年一期主要财务数据..... | 35 |
| 七、与上市公司的关联关系..... | 36 |
| 八、向上市公司推荐董事或者高级管理人员的情况..... | 36 |
| 九、蛇口工业区及其主要管理人员最近五年受到行政和刑事处罚、涉及诉讼或者仲裁情况..... | 37 |
| 第三节 本次交易的背景和目的 | 38 |
| 一、本次交易的背景..... | 38 |
| 二、本次交易的目的..... | 38 |
| 第四节 本次交易的具体方案 | 40 |
| 一、本次交易的基本情况..... | 40 |

| | |
|---------------------------------|-----------|
| 二、本次交易决策的基本情况..... | 44 |
| 三、本次交易构成关联交易..... | 44 |
| 四、本次交易不构成重大资产重组..... | 45 |
| 第五节 标的资产情况 | 47 |
| 一、标的资产基本情况..... | 47 |
| 二、标的资产评估情况..... | 53 |
| 第六节 发行股份的定价及依据 | 57 |
| 一、标的资产的定价依据..... | 57 |
| 二、上市公司发行股份的价格及定价原则..... | 57 |
| 第七节 本次交易对上市公司影响的分析 | 59 |
| 一、对主营业务的影响..... | 59 |
| 二、对上市公司股本的影响..... | 59 |
| 三、对同业竞争的影响..... | 59 |
| 四、对关联交易的影响..... | 60 |
| 第八节 风险因素 | 63 |
| 一、本次交易相关的风险..... | 63 |
| 二、本次交易后的相关风险..... | 64 |
| 三、其他风险..... | 70 |
| 第九节 保护投资者合法权益的相关安排 | 71 |
| 一、严格履行上市公司信息披露义务..... | 71 |
| 二、严格执行关联交易批准程序..... | 71 |
| 三、股份锁定的承诺..... | 71 |
| 四、交易对方的声明..... | 71 |
| 第十节 独立董事意见 | 72 |
| 第十一节 关于股票交易自查的说明 | 74 |
| 一、本次交易各方及相关人员买卖上市公司股票的情况..... | 74 |
| 二、买卖股票相关人员的声明..... | 75 |
| 三、买卖股票相关人员的核查意见..... | 75 |
| 第十二节 相关证券服务机构的意见 | 77 |

释义

| | | |
|------------------|---|--|
| 招商地产/上市公司/公司/本公司 | 指 | 招商局地产控股股份有限公司 |
| 蛇口工业区/交易对方 | 指 | 招商局蛇口工业区有限公司 |
| 招商局集团 | 指 | 招商局集团有限公司 |
| 深圳招商地产 | 指 | 深圳招商房地产有限公司 |
| 本预案 | 指 | 《招商局地产控股股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易预案》 |
| 交易标的/标的资产/置入资产 | 指 | 蛇口工业区持有的海上世界住宅一期以及与其配套的女娲广场土地使用权和文化艺术中心土地使用权 |
| 本次交易 | 指 | 招商地产向蛇口工业区发行A股股份购买标的资产，并向不超过10家特定投资者非公开发行不超过本次交易总金额25%的A股股份募集配套资金；本次发行股份购买资产交易的生效和实施是本次募集配套资金的生效和实施的前提条件，最终配套资金募集的完成情况不影响本次发行股份购买资产交易行为的实施 |
| 《资产购买协议》 | 指 | 招商地产与蛇口工业区于2013年9月13日签署的《资产购买协议》 |
| 《用地协议》 | 指 | 2003年1月20日，蛇口工业区与深圳市规划与国土资源局签署的《关于处理蛇口工业区用地问题的协议》 |
| 《土地估价报告》/估价报告 | 指 | 由同致诚出具的《土地估价报告》（深同诚(2013A)（估）字03YQC第002号）、《土地估价报告》（深同诚(2013A)（估）字03YQC第003号）、《土地估价报告》（深同诚(2013A)（估）字03YQC第004号） |
| 定价基准日 | 指 | 本公司于2013年9月13日召开的第七届董事会第十次会议决议公告日 |
| 估价基准日 | 指 | 2013年6月30日 |
| 交割日 | 指 | 协议各方共同以书面方式确定的置入资产进行交割的日期 |
| 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 |
| 中国结算深圳分公司 | 指 | 中国证券登记结算有限公司深圳分公司 |
| 国务院国资委 | 指 | 国务院国有资产监督管理委员会 |

| | | |
|-------------|---|--|
| 人民银行 | 指 | 中国人民银行 |
| 国土资源部 | 指 | 中华人民共和国国土资源部 |
| 财政部 | 指 | 中华人民共和国财政部 |
| 住建部 | 指 | 中华人民共和国住房和城乡建设部 |
| 并购重组委 | 指 | 中国证券监督管理委员会上市公司并购重组审核委员会 |
| 独立财务顾问/中信证券 | 指 | 中信证券股份有限公司，成立于1995年10月，并于2004年4月注册为保荐机构，具备保荐人资格 |
| 法律顾问/信达律所 | 指 | 广东信达律师事务所 |
| 同致诚/评估机构 | 指 | 深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司 |
| 《公司法》 | 指 | 《中华人民共和国公司法》 |
| 《证券法》 | 指 | 《中华人民共和国证券法》 |
| 《重组管理办法》 | 指 | 《上市公司重大资产重组管理办法》（证监会令第53号，2011年8月1日修订） |
| 《收购管理办法》 | 指 | 《上市公司收购管理办法》（证监会令第77号） |
| 《证券发行管理办法》 | 指 | 《上市公司证券发行管理办法》（证监会令第57号，2008年10月9日修订） |
| 《上市规则》 | 指 | 《深圳证券交易所股票上市规则（2012年修订）》 |
| 《实施细则》 | 指 | 《上市公司非公开发行股票实施细则》（2011年修订） |
| 《指导意见》 | 指 | 2013年8月20日国务院国资委和中国证监会联合颁布的《关于推动国有股东与所控股上市公司解决同业竞争 规范关联交易的指导意见》（国资发产权[2013]202号） |
| 元/万元/亿元 | 指 | 人民币元、人民币万元、人民币亿元 |

说明：本预案中可能有个别数据加总后与相关数据汇总数存在尾差情况，系数据计算时四舍五入造成。

第一节 上市公司基本情况

一、上市公司基本情况

| | |
|-------------|----------------------------|
| 企业名称 | 招商局地产控股股份有限公司 |
| 住所 | 广东省深圳市南山区蛇口工业区兴华路6号南海意库3号楼 |
| 法定代表人 | 林少斌 |
| 董事会秘书 | 刘宁 |
| 成立日期 | 1990年9月19日 |
| 上市日期 | 1993年6月7日 |
| 注册资本(万元) | 171,730.0503 |
| 税务登记证号码 | 深税登字440300618845136 |
| 办公地址 | 广东省深圳南山区蛇口工业区兴华路6号南海意库3号楼 |
| 企业法人营业执照注册号 | 440301503287841 |
| 邮编 | 518067 |
| 电话 | 0755-26819600 |
| 传真 | 0755-26818666 |

二、公司历史沿革、最近三年的控股权变动及重大资产重组情况

(一) 发行人重大历史沿革

1、1990-1993年，改制与设立情况

公司前身为成立于1981年3月的蛇口工业区港务公司，隶属于招商局蛇口工业区有限公司，属全民所有制企业。1990年9月19日，经深圳市人民政府深府口[1990]165号文批准改组为中外合资有限责任公司，更名为“蛇口招商港务有限公司”。

1993年2月，经深圳市人民政府深府办复[1993]358号文批准，由蛇口招商

港务有限公司的两家股东蛇口工业区及香港招商局仓码运输有限公司作为主发起人，以募集设立方式设立了公司，当时的名称为“蛇口招商港务股份有限公司”，由两家主发起人以蛇口招商港务有限公司的净资产出资，并向境内公开发行 A 股 27,000,000 股、向境外公开发行 B 股股票 50,000,000 股。1993 年 6 月 7 日，公司 A 股、B 股在深圳证券交易所挂牌交易，证券简称分别为“深招港 A”、“深招港 B”。

2、1994 年，股权转让及股票第二上市

1994 年 6 月 17 日，经中国证监会证监发字[1994]82 号文和中国证监会及国家国有资产管理局证监发字[1994]152 号文批准，公司发起人股东蛇口工业区和香港招商局仓码运输有限公司将持有公司股份中 1993 年度红股合计 26,600,000 股转让给新加坡投资者。该部分股票于 1995 年 7 月 6 日至 10 日在新加坡公开发售，7 月 12 日在新加坡证券交易所实现第二上市并挂牌交易。

3、1998—2000 年，资产置换、股权收购并更名

1998 年至 1999 年，公司以与主业无关的资产与蛇口工业区持有的深圳招商房地产、招商供电和招商水务的股权进行置换，累计受让上述三个公司各 70% 的股权。2000 年 3 月 3 日，公司收购蛇口工业区持有的招商石化 50% 股权。2000 年 7 月，公司更名为“招商局蛇口控股股份有限公司”，公司 A、B 股证券简称分别变更为“招商局 A”、“招商局 B”。

4、2001 年、2004 年，资产置换并更名

2001 年 7 月 13 日，公司将拥有的蛇口港及相关资产与蛇口工业区持有的深圳招商房地产、招商供电和招商水务各 25% 的股权进行置换。

2004 年 2 月 26 日，公司将持有的招商石化 75% 股权出售给蛇口工业区和招商局物流集团有限公司。2004 年 6 月，公司更名为“招商局地产控股股份有限公司”，A 股证券简称变更为“招商地产”，B 股证券简称不变。

5、2006 年，股权分置改革

2006 年 2 月，公司完成股权分置改革。从 2006 年 2 月 9 日起，公司 A 股证

券简称由“招商地产”变更为“G招商局”，B股证券简称不变。

2006年10月9日，根据深圳证券交易所《关于上市公司股权分置改革实施有关交易事项的通知》的规定，公司A股证券简称恢复为“招商地产”，B股证券简称不变。

6、2007年，非公开发行

2007年9月，经中国证监会证监发行字[2007]299号文核准，公司向蛇口工业区非公开发行110,736,639股A股股票，发行价格为人民币20.77元/股。该等股份已于2007年9月27日上市。本次非公开发行之后，公司总股本增至844,867,002股。

7、2008年，对2007年度进行利润分配以及资本公积转增股本

2008年3月17日，公司召开2007年年度股东大会审议通过2007年度利润分配及资本公积转增股本方案，以总股本844,867,002股为基数，每10股送3股红股，并以总股本844,867,002股为基数，每10股以资本公积转增2股。本次利润分配及资本公积转增股本后，公司总股本增至1,267,300,503股。

8、2008年，公开发行

2008年11月26日，经中国证监会证监许可[2008]989号文核准，公司公开增发A股股票450,000,000股，发行价为人民币13.20元/股。该等股份已于2008年12月8日上市。本次公开发行后，公司总股本增至1,717,300,503股。

(二) 公司前十大股东情况

截至2013年6月30日，上市公司前十大股东如下：

| 序号 | 股东名称 | 持股数量(股) | 持股比例(%) | 股本性质 |
|----|-----------------------|-------------|---------|------|
| 1 | 招商局蛇口工业区有限公司 | 693,419,317 | 40.38% | 国有法人 |
| 2 | 全天域投资 | 94,144,050 | 5.48% | 境外法人 |
| 3 | 招商证券香港有限公司 | 49,988,407 | 2.91% | 境外法人 |
| 4 | FOXTROT INTERNATIONAL | 27,720,000 | 1.61% | 境外法人 |

| 序号 | 股东名称 | 持股数量(股) | 持股比例(%) | 股本性质 |
|----|---------------------------------------|------------|---------|---------|
| | LIMITED | | | |
| 5 | ORIENTURE INVESTMENT LTD | 26,603,145 | 1.55% | 境外法人 |
| 6 | 交银施罗德成长股票证券投资基金 | 14,099,837 | 0.82% | 境内非国有法人 |
| 7 | 新华人寿保险股份有限公司一分红 —个人分红-018L-FH002 深 | 13,779,599 | 0.80% | 境内非国有法人 |
| 8 | GOLDEN CHINA MASTER FUND | 12,458,713 | 0.73% | 境外法人 |
| 9 | 广发聚富开放式证券投资基金 | 12,000,000 | 0.70% | 境内非国有法人 |
| 10 | 广发小盘成长股票型证券投资基金 | 10,436,450 | 0.61% | 境内非国有法人 |

(三) 最近三年控股权变动情况

最近三年之内，本公司未发生控股权变动的情况。

(四) 最近三年重大资产重组情况

最近三年之内本公司不存在中国证监会颁布的《上市公司重大资产重组管理办法》（2011年修订）所规定的重大资产重组情况。

三、公司最近三年的主营业务发展情况

本公司为房地产行业上市公司，主营业务为房地产开发与销售、投资性物业的经营等。

2010年，在一系列房地产市场调控政策的作用下，全国商品房销售增速前高后低。面对房地产行业的这一形势，本公司适时调整开发节奏和销售策略，采取了贴近市场的价格策略，取得了良好的经营业绩，全年实现营业收入总额137.82亿元，归属于上市公司股东的净利润20.11亿元，较上年同期增长22%。本公司主营业务收入中，商品房销售收入119.83亿元，结算面积92.61万平米，投资性物业租赁收入5.17亿元，租赁面积累计达703万平米；园区供电销售收入6.22亿元，售电81,043万度。

2011年，面对复杂的外部环境和严峻的行业形势，本公司快速应对，经营业绩稳中有升。全年实现营业收入总额151.11亿元，归属于上市公司股东的净利润25.92亿元，较上年同期增长29%。主营业务收入中，商品房销售收入131.43亿元，结算面积74.77万平米；投资性物业租赁收入6.28亿元，累计租赁面积达823万平米；园区供电销售收入6.19亿元，售电81,021万度。

2012年，房地产市场总体走势先抑后扬，公司适时调整开发节奏和销售策略，全年实现营业收入总额252.97亿元，归属于上市公司股东的净利润33.18亿元，较上年同期增长28.03%。主营业务收入中，商品房销售收入231.24亿元，结算面积136.08万平米；投资性物业租赁收入7.3亿元，累计出租面积达875.9万平米；园区供电销售收入为5.96亿元，售电80,430万度。

2013年上半年，公司实现营业收入总额161.34亿元，归属于上市公司股东的净利润25.51亿元，较上年同期增长108.98%。营业收入中，商品房销售收入149.77亿元，结算面积96.38万平米；投资性物业租赁收入3.71亿元，累计出租面积达440.94万平米；园区供电销售收入2.86亿元，售电35,047万度。

四、公司最近三年及一期的主要财务指标

(一) 合并资产负债表主要数据

单位：万元

| 项目 | 2013年 6月30日 | 2012年 12月31日 | 2011年 12月31日 | 2010年 12月31日 |
|---------|----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 资产总计 | 11,751,579.95 | 10,919,724.27 | 7,966,649.44 | 5,981,824.08 |
| 流动资产 | 11,031,773.37 | 10,307,213.54 | 7,394,276.45 | 5,361,097.07 |
| 非流动资产 | 719,806.58 | 612,510.73 | 572,372.99 | 620,727.01 |
| 负债合计 | 8,543,387.57 | 7,975,796.37 | 5,538,950.07 | 3,867,232.44 |
| 流动负债 | 6,830,022.58 | 6,524,911.23 | 3,968,135.11 | 2,850,779.56 |
| 非流动负债 | 1,713,364.99 | 1,450,885.14 | 1,570,814.96 | 1,016,452.88 |
| 所有者权益合计 | 3,208,192.37 | 2,943,927.90 | 2,427,699.37 | 2,114,591.64 |
| 少数股东权益 | 641,753.02 | 604,576.35 | 385,877.89 | 293,848.46 |

| 项目 | 2013年 6月30日 | 2012年 12月31日 | 2011年 12月31日 | 2010年 12月31日 |
|-----------------|----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 归属于母公司 所有者权益 | 2,566,439.35 | 2,339,351.55 | 2,041,821.48 | 1,820,743.18 |

注：2010、2011、2012年度财务数据经审计，最近一期财务数据未经审计。

（二）合并利润表主要数据

单位：万元

| 项目 | 2013年1-6月 | 2012年度 | 2011年度 | 2010年度 |
|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 营业收入 | 1,613,356.83 | 2,529,676.22 | 1,511,136.66 | 1,378,242.52 |
| 营业成本 | 869,251.13 | 1,294,503.76 | 719,443.83 | 830,037.99 |
| 营业利润 | 473,809.21 | 623,436.07 | 438,951.08 | 326,454.27 |
| 利润总额 | 473,447.93 | 619,950.04 | 449,184.84 | 327,212.38 |
| 净利润 | 325,789.24 | 427,751.91 | 331,295.45 | 248,398.70 |
| 归属母公司所有者的净利润 | 255,063.10 | 331,826.69 | 259,178.10 | 201,139.72 |

注：2010、2011、2012年度财务数据经审计，最近一期财务数据未经审计。

（三）合并现金流量表主要数据

单位：万元

| 项目 | 2013年1-6月 | 2012年度 | 2011年度 | 2010年度 |
|---------------|-------------|------------|-------------|-------------|
| 经营活动产生的现金流量净额 | -127,550.52 | 509,877.78 | -211,233.97 | -444,629.40 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -30,079.16 | -64,463.92 | -16,802.68 | 8,001.05 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 675,743.90 | 11,363.54 | 706,123.76 | 452,435.40 |
| 现金及现金等价物净增加额 | 516,327.25 | 455,853.23 | 474,537.89 | 13,893.42 |

注：2010、2011、2012年度财务数据经审计，最近一期财务数据未经审计。

五、公司控股股东和实际控制人概况

（一）控股股东概况

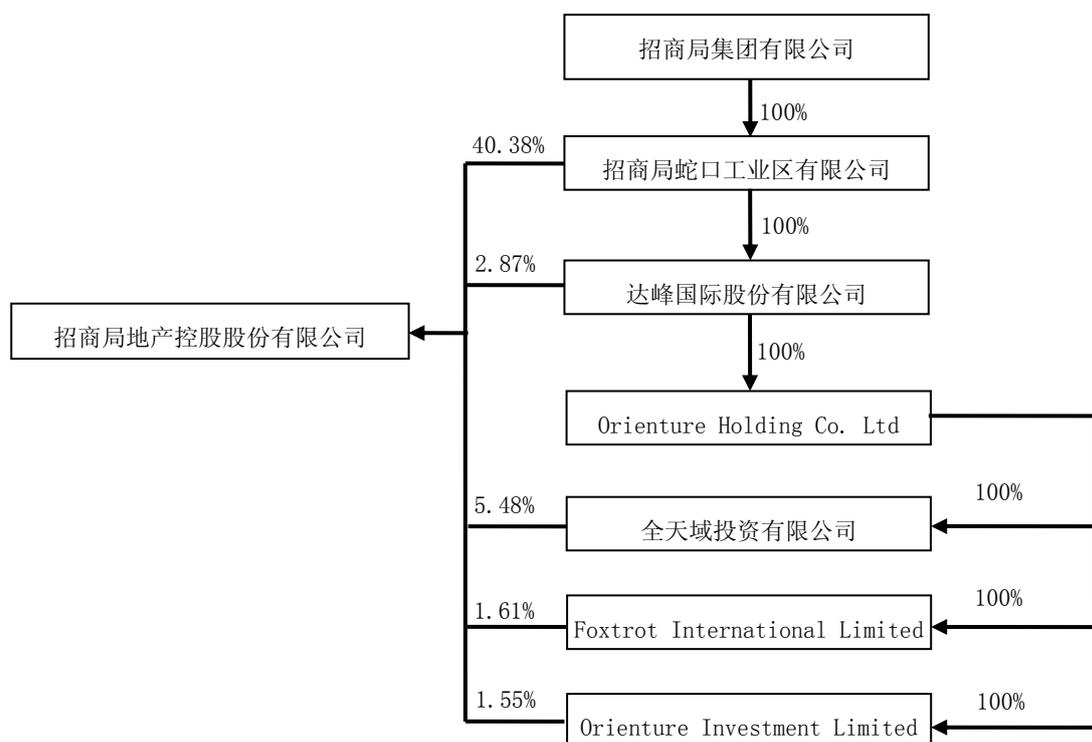
| | |
|------|----------------------|
| 企业名称 | 招商局蛇口工业区有限公司 |
| 住所 | 广东深圳市南山区蛇口太子路1号新时代广场 |

| | |
|-------------|---|
| 法定代表人 | 孙承铭 |
| 成立日期 | 1992年2月19日 |
| 税务登记证号码 | 深税登字 440300100011460 |
| 注册资本(万元) | 223,600 |
| 经济性质 | 有限责任公司 |
| 企业法人营业执照注册号 | 100000000011463 |
| 经营范围 | 许可经营项目：因特网接入服务业务（有效期至2017年7月24日） 一般经营项目：交通运输、工业制造、金融保险、对外贸易、邮电通讯、旅游、文艺演出、有线广播电视业务、酒店和其他各类企业的投资和管理；房地产开发经营；科研技术服务；物业管理；码头、仓储服务；水陆建筑工程；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。 |

（二）实际控制人概况

本公司实际控制人为招商局集团。

（三）公司与实际控制人之间的产权及控制关系



六、资产接收方基本情况

本次交易的资产接收方为上市公司全资子公司深圳招商地产。

（一）深圳招商地产基本信息

| | |
|-------------|---|
| 企业名称 | 深圳招商房地产有限公司 |
| 经济性质 | 有限责任公司（法人独资） |
| 注册地址 | 深圳市南山区蛇口兴华路6号南海意库3号楼 |
| 主要办公地点 | 深圳市南山区蛇口兴华路6号南海意库3号楼 |
| 法定代表人 | 林少斌 |
| 注册资本（万元） | 300,000 |
| 税务登记证号码 | 深税登字440300100011460 |
| 成立日期 | 1984年5月5日 |
| 企业法人营业执照注册号 | 440301103091765 |
| 经营范围 | 房地产开发及商品房销售，集中装饰维修，租赁家具，家用电器，办理国外客户在国内产业的代管、代置、代售业务。维修工业区内的电梯、空调设备；房屋中介代理；兴办实业（具体项目另行申报）。 |

（二）深圳招商地产历史沿革及最近三年注册资本变化情况

1、深圳招商地产前身的设立情况

深圳招商地产的前身为蛇口工业区房地产公司。

1984年深圳市人民政府出具了深府口[1984]095号《关于建立蛇口工业区房地产公司申报的批复》，准予蛇口工业区房地产公司开业，该公司系全民企业，其投资总额与注册资本均为200万元，经营期限为10年，经营范围为“开发投资房地产，出售、租赁自建厂房、写字楼、仓库、堆场、宾馆、酒家、商场、公寓、别墅、住宅、宿舍、文化娱乐场所等建筑物；另售、租赁家私、家用电器、建材；有关房地产的设计、咨询、工程建造，并办理国外客户在国内产业代管、代置、代售业务。在经营中须严格按国家的有关规定办理以上业务，严格遵守国家的法律、法令。”

2、深圳招商地产历次股本演变过程

(1) 1992年4月13日增资至2,800万元

1992年3月17日，深圳市人民政府作出深府内口复[1992]016号《关于招商局蛇口工业区房地产公司增加注册资本申请的批复》，同意注册资本增加到2800万元。

(2) 1992年12月11日增资至10,000万元

1992年12月4日，深圳市人民政府作出深府内口复[1992]059号《关于招商局蛇口工业区房地产公司增加注册资金申请的批复》，同意注册资本增加到10,000万元。

(3) 1997年12月30日改组规范并增资至10,600万元

1997年11月28日，蛇口工业区作出《关于改组招商局蛇口工业区房地产公司的决定》，决定将公司改组为有限公司，公司名称变更为“深圳招商房地产有限公司”，增加深圳市蛇口大众投资有限公司为股东，注册资本由10,000万元增至10,600万元，新增资本中70万元由蛇口工业区以资本公积金认缴的方式缴纳，剩余的530万元由深圳市蛇口大众投资有限公司认缴。

1997年12月1日，招商局集团有限公司作出招企字[1997]428号《关于改组招商局蛇口工业区房地产公司的批复》，同意《关于改组招商局蛇口工业区房地产公司的决定》的改组方案。

(4) 1999年3月11日资产置换及股权转让

1998年12月1日，深圳招商地产召开股东会并通过如下决议：同意蛇口招商港务股份有限公司收购蛇口工业区持有的深圳招商地产30%的股权。

1999年1月15日，财政部作出财评字[1999]11号《对蛇口招商港务股份有限公司部分资产评估项目审查确认的批复》，蛇口招商港务股份有限公司将其部分资产置换给招商局蛇口工业区有限公司的资产评估立项获得批准。

收购完成后，深圳招商地产的股本结构为：蛇口工业区65%、蛇口招商港务

股份有限公司 30%、深圳市蛇口大众投资有限公司 5%。

(5) 1999 年 12 月 15 日资产置换及股权转让

1999 年 4 月 28 日，深圳招商地产召开股东会并通过如下决议：同意蛇口招商港务股份有限公司收购蛇口工业区持有的 40% 股权。

1999 年 11 月 2 日，财政部作出财评字[1999]234 号《关于招商局蛇口工业区有限公司与蛇口招商港务股份有限公司置换资产评估项目审核意见的函》，蛇口工业区与蛇口招商港务股份有限公司资产置换资产评估项目的立项获得批准。

收购完成后，深圳招商地产的股本结构为：蛇口工业区 25%、蛇口招商港务股份有限公司 70%、深圳市蛇口大众投资有限公司 5%。

(6) 2001 年 9 月 28 日资产置换及股权转让

2001 年 7 月 23 日，深圳招商地产召开股东会并通过如下决议：决定将蛇口工业区持有的 25% 股权转让给招商地产的前身（即上文中蛇口招商港务股份有限公司），上述股权以公司 2000 年度的盈利为基准，按 8 倍市盈率计算，作价 35,812.60 万元。

2001 年 7 月 31 日，蛇口工业区与招商地产的前身签订了股权转让协议。

2001 年 7 月 27 日，财政部作出财评字[2001]458 号《关于招商局蛇口工业区有限公司拟与招商局蛇口控股股份有限公司置换资产评估项目审核意见的函》，蛇口工业区与招商局蛇口控股股份有限公司资产置换资产评估项目的立项已经双方董事会决议通过。

收购完成后，深圳招商地产的股本结构为：招商地产的前身 95%、深圳市蛇口大众投资有限公司 5%。

(7) 2007 年 12 月 27 日股权转让

2007 年 10 月 10 日，深圳招商地产召开股东会并通过如下决议：同意深圳市蛇口大众投资有限公司将其持有的 5% 股权以 40,333.56 万元转让给招商地产。

2007年10月16日大众投资与招商地产签订了《产权交易合同》。

2007年8月27日，招商局集团出具了招企划字[2007]149号《关于转让招商房地产公司5%股权的批复》，同意大众投资将其持有的5%股权按经确认的资产评估价格在国资委指定的产权交易机构进场交易。

此次股权转让完成后，深圳招商地产的股本结构为：招商地产100%。

（8）2009年12月22日增资

2009年12月17日，深圳招商地产股东作出如下决定：同意公司增加注册资本39,400万元。

2009年9月15日，招商局集团出具了招企划字[2009]560号《关于深圳招商地产有限公司增资的批复》，同意招商地产对深圳招商地产增资20.42亿元，其中3.94亿元用于增加注册资本。

此次增资完成后，深圳招商地产的注册资本为50,000万元。

（9）2011年6月10日分立及减资

2011年3月11日，深圳招商地产股东作出如下决定：以2010年12月31日为分立基准日，将深圳招商地产分立为深圳招商地产和深圳招商商置投资有限公司，分立后存续公司注册资本减为30,000万元。

2011年3月2日，招商局集团出具了招企划字[2011]168号《关于深圳招商地产有限公司分立的批复》，同意招商地产对深圳招商地产以2010年12月31日为基准日进行分立。

此次变更完成后，深圳招商地产的注册资本为30,000万元。

（10）2013年5月15日增资

2012年12月29日，招商地产召开第七届董事会2012年第六次临时会议，同意以现金增资的方式向深圳招商地产增资27亿元，增资后深圳招商地产的注册资本为30亿元。

2013年5月15日，深圳招商地产注册资本为300,000万元。

(三) 深圳招商地产的产权及控制关系

深圳招商地产为招商地产的全资子公司。

(四) 深圳招商地产最近三年主营业务发展情况

深圳招商地产主营业务为房地产开发及商品房销售，近三年主要从事深圳地区的房地产开发及商品房销售业务。

(五) 深圳招商地产最近三年的主要财务指标

1、合并资产负债表主要数据

单位：万元

| 项目 | 2013年 6月30日 | 2012年 12月31日 | 2011年 12月31日 | 2010年 12月31日 |
|-----------------|----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 资产总计 | 4,095,628.36 | 4,016,069.66 | 2,924,128.06 | 2,591,679.53 |
| 流动资产 | 3,818,354.89 | 3,703,406.74 | 2,664,673.18 | 2,132,645.18 |
| 非流动资产 | 277,273.48 | 312,662.92 | 259,454.88 | 459,034.35 |
| 负债合计 | 3,034,407.28 | 3,333,277.57 | 2,593,628.23 | 2,180,419.19 |
| 流动负债 | 2,814,345.37 | 3,240,990.81 | 2,460,128.23 | 2,132,532.70 |
| 非流动负债 | 220,061.91 | 92,288.76 | 133,500.00 | 47,886.49 |
| 所有者权益合计 | 1,061,221.09 | 682,792.08 | 330,499.82 | 411,260.34 |
| 少数股东权益 | 204,358.45 | 237,019.39 | 119,671.71 | 96,344.51 |
| 归属于母公司 所有者权益 | 856,862.63 | 445,772.70 | 210,828.11 | 314,915.84 |

2、合并利润表主要数据

单位：万元

| 项目 | 2013年1-6月 | 2012年度 | 2011年度 | 2010年度 |
|------|------------|--------------|------------|------------|
| 营业收入 | 452,400.86 | 1,358,938.07 | 601,646.11 | 884,609.17 |

| 项目 | 2013年1-6月 | 2012年度 | 2011年度 | 2010年度 |
|--------------|------------|------------|------------|------------|
| 营业成本 | 231,900.54 | 636,211.83 | 240,402.63 | 514,540.84 |
| 营业利润 | 174,530.70 | 451,852.96 | 198,376.08 | 238,997.67 |
| 利润总额 | 174,945.13 | 450,425.30 | 200,761.20 | 238,875.43 |
| 净利润 | 137,284.89 | 342,669.12 | 154,743.18 | 188,128.97 |
| 归属母公司所有者的净利润 | 126,089.94 | 274,944.58 | 126,920.96 | 148,049.58 |

3、合并现金流量表主要数据

单位：万元

| 项目 | 2013年1-6月 | 2012年度 | 2011年度 | 2010年度 |
|---------------|-------------|-------------|-------------|------------|
| 经营活动产生的现金流量净额 | 40,225.64 | 266,113.00 | 299,413.46 | 41,682.37 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | (23,310.60) | (7,406.90) | (86,886.40) | (6,454.59) |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 157,755.95 | (63,542.93) | (1,418.64) | 1,004.74 |
| 现金及现金等价物净增加额 | 174,666.54 | 195,161.83 | 211,102.82 | 36,229.29 |

第二节 交易对方情况

本次交易的交易对方为招商地产控股股东蛇口工业区。

一、蛇口工业区基本信息

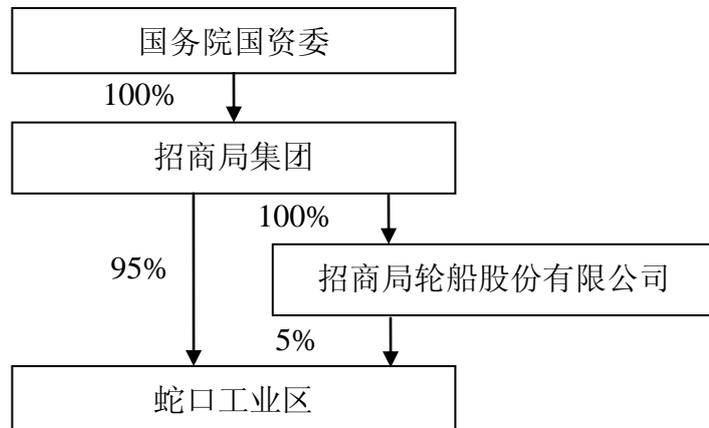
| | |
|-------------|---|
| 企业名称 | 招商局蛇口工业区有限公司 |
| 经济性质 | 有限责任公司 |
| 注册地址 | 广东深圳市南山区蛇口太子路1号新时代广场 |
| 主要办公地点 | 广东深圳市南山区蛇口太子路1号新时代广场 |
| 法定代表人 | 孙承铭 |
| 注册资本（万元） | 223,600 |
| 税务登记证号码 | 深税登字 440300100011460 |
| 成立日期 | 1992年2月19日 |
| 企业法人营业执照注册号 | 100000000011463 |
| 经营范围 | 许可经营项目：因特网接入服务业务（有效期至2017年7月24日） 一般经营项目：交通运输、工业制造、金融保险、对外贸易、邮电通讯、旅游、文艺演出、有线广播电视业务、酒店和其他各类企业的投资和管理；房地产开发经营；科研技术服务；物业管理；码头、仓储服务；水陆建筑工程；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。 |

二、蛇口工业区历史沿革及最近三年注册资本变化情况

蛇口工业区成立于1992年2月19日，为招商局集团及其全资子公司招商轮船股份有限公司共同出资设立，目前注册资本为22.36亿元。招商局集团持有其95%的股权，招商局轮船股份有限公司持有其5%的股权。

最近三年，蛇口工业区未发生注册资本变化的情况。

三、蛇口工业区的产权及控制关系



四、蛇口工业区主要下属企业情况

截至本预案签署日，蛇口工业区拥有26家一级下属公司，分别从事产业投资、房地产开发、咨询类业务、运输、园区管理、酒店管理、市政生活类服务以及文化产业等几个不同类别的业务，具体情况如下表所示：

| 产业分类 | 企业名称 | 注册资本 (万元) | 股权结构 | 主营业务 | 法定代表人 |
|------|----------------|--------------|-------------------------------|---------------------------------|-------|
| 产业投资 | 达峰国际股份有限公司 | 130万港元 | 蛇口工业区持股100% | 投资 | 黄均隆 |
| | 深圳市招商局科技投资有限公司 | 10,000 | 蛇口工业区持股90%，深圳招商投资顾问有限公司持股10% | 投资兴办各类实业业务 | 杨百千 |
| | 深圳市安达投资发展有限公司 | 2,110 | 蛇口工业区持股95%，深圳市招商物流有限公司持股5% | 兴办各类实业、投资信息和股份事务信息的咨询服务业务 | 胡芹 |
| | 深圳市蛇口大众投资有限公司 | 1,100 | 蛇口工业区持股95%，深圳市招商理财服务有限公司持股5% | 投资兴办实业，国内商业，物资供销业 | 黄均隆 |
| | 深圳招商投资开发有限公司 | 500 | 蛇口工业区持股95%，招商局蛇口工业区投资顾问公司持股5% | 投资兴办企业、投资咨询、代购代销参资企业生产所需原料及产品业务 | 丁勇 |

| 产业分类 | 企业名称 | 注册资本 (万元) | 股权结构 | 主营业务 | 法定代表人 |
|-------|-----------------|--------------|-------------------------------|--|-------|
| | 深圳南油控股有限公司 | 10,000 | 蛇口工业区持股95%，深圳招商电子工业开发有限公司持股5% | 投资兴办实业、国内商业、物资供销业及经济信息咨询业务 | 杨天平 |
| | 深圳招商电子工业开发有限公司 | 400 | 蛇口工业区持股95%，深圳招商投资顾问有限公司持股5% | 投资兴办电子、通讯设备、日用电器等类企业，从事电子、通讯设备、日用电器产品的开发、技术咨询和技术服务业务，该公司参资企业生产所需原材料及其产品的代购代销 | 胡芹 |
| 房地产开发 | 招商局光明科技园股份有限公司 | 40,000 | 蛇口工业区持股51%，发行人持股49% | 房地产开发、物业管理、兴办实业业务 | 杨天平 |
| | 深圳市招商创业有限公司 | 5,000 | 蛇口工业区持股95%，大众投资持股5% | 投资兴办实业、国内商业、物资供销业、房地产开发、销售等业务 | 杨天平 |
| | 深圳市蛇口海滨置业有限公司 | 3,000 | 蛇口工业区持股100% | 房地产开发、经营 | 赵军 |
| | 深圳市蛇口新泰置业有限公司 | 3,000 | 蛇口工业区持股100% | 房地产开发、经营 | 赵军 |
| 咨询类业务 | 深圳招商投资顾问有限公司 | 3,000 | 蛇口工业区持股95%，大众投资持股5% | 经济及法律事务的咨询服务业务 | 黄均隆 |
| | 深圳招商理财服务有限公司 | 200 | 蛇口工业区持股100% | 投资咨询，财会咨询，投资管理理财服务业务 | 黄均隆 |
| | 深圳市招商产业发展有限公司 | 500 | 蛇口工业区持股100% | 物业产品租售、商务信息咨询、商业信息咨询、企业管理咨询等 | 陈明刚 |
| 运输 | 深圳市蛇口招港客运实业有限公司 | 5,000 | 蛇口工业区持股95%，深圳招商投资开发有限公司持股5% | 兴办实业、客运及货运代理、房屋租赁 | 丁勇 |

| 产业分类 | 企业名称 | 注册资本(万元) | 股权结构 | 主营业务 | 法定代表人 |
|--------|----------------|-----------|---|--------------------------------|-------|
| | 深圳迅隆船务有限公司 | 500 万美元 | 蛇口工业区持股 75%，达峰国际股份有限公司持股 25% | 海上运输业务 | 丁勇 |
| | 招商局物流集团有限公司 | 125,000 | 蛇口工业区持股 90%，深圳招商投资顾问有限公司持股 10% | 海运、陆运、仓储、出租车、进出口货物的运输代理业务 | 胡政 |
| | 深圳市安达运输有限公司 | 28,400 | 蛇口工业区持股 100% | 客运服务、汽车租赁、汽车维修、客运场站经营 | 丁勇 |
| 园区管理 | 深圳市平方汽车园区有限公司 | 60,000 | 蛇口工业区持股 65%，深圳市南油(集团)有限公司持股 35% | 汽车园区开发、管理、汽车博览中心经营管理、二手车交易市场业务 | 杨天平 |
| 酒店管理 | 深圳招商美伦酒店管理有限公司 | 900 | 蛇口工业区持股 95%，深圳招商投资顾问有限公司持股 5% | 酒店策划、设计、管理，酒店业咨询，人员培训业务 | 赵军 |
| | 深圳南海酒店有限公司 | 6,000 万港元 | 蛇口工业区持股 25%，东方酒店控股有限公司持股 25%，顺祥投资有限公司持股 50% | 经营酒店业务 | 杨天平 |
| 市政生活服务 | 深圳市西海道市政工程有限公司 | 185 | 蛇口工业区持股 90%，大众投资持股 10% | 市政工程的设计、施工业务，市政设施的维护管理 | 胡芹 |
| | 深圳市阳光三环清洁有限公司 | 300 | 蛇口工业区持股 90%，大众投资持股 10% | 室内外环境卫生，除“四害”服务，普通货运，园林绿化 | 顾群 |
| | 深圳市绿地园林有限公司 | 200 | 蛇口工业区持股 90%，大众投资持股 10% | 承接绿化工程、经营苗圃、花卉、盆景等业务 | 顾群 |
| | 深圳招商水务有限公司 | 4,300 | 蛇口工业区持股 100% | 供水，工业废水和生活污水的处理、投资和运营管理 | 杨百千 |
| 文化产业 | 深圳招商文化艺术发展有限公司 | 1,100 | 蛇口工业区持股 95%，深圳招商投资顾问有限公司持股 5% | 文艺演出、体育比赛、体育器材、文体服装、文体项目培训等 | 赵军 |

注：如无特别说明，该项单位均为万元人民币。

五、蛇口工业区最近三年主营业务发展情况

蛇口工业区的主营业务可分为园区开发与运营、园区配套和创业投资三大板块。园区开发与运营主要在深圳蛇口、前海、光明地区和青岛地区开展，经常性业务包括园区开发、物业租赁及土地租赁等；园区配套业务包括海上客运、码头服务、出租车营运、网络、通讯、酒店等；科技创业投资领域包括信息技术、通讯服务、软件产业和生物工程等。

蛇口工业区最近三年的主营业务发展情况良好，多项业务基本保持增长趋势，2010、2011 和 2012 年累计出租物业面积分别为 623 万平方米、721 万平方米和 825 万平方米，累计出租土地面积分别为 3,114 万平方米、3,168 万平方米和 3,157 万平方米，海上客运客流总量分别为 103 万人次、120 万人次和 139 万人次，创业投资回收额分别为 13,363 万元、17,799 万元和 4,453 万元。

蛇口工业区 2012 年度及 2013 年 1-6 月(未经审计)实现营业收入 2,745,685.05 万元和 1,679,517.50 万元，实现净利润 536,111.01 万元和 336,957.23 万元。

六、蛇口工业区最近三年一期主要财务数据

1、合并资产负债表主要数据

单位：万元

| 项目 | 2013年6月30日 | 2012年12月31日 | 2011年12月31日 | 2010年12月31日 |
|-------------|---------------|---------------|--------------|--------------|
| 资产合计 | 13,440,854.29 | 12,538,285.60 | 9,668,781.32 | 7,003,887.76 |
| 流动资产 | 11,685,744.01 | 10,904,076.19 | 8,228,767.75 | 5,724,556.47 |
| 非流动资产 | 1,755,110.27 | 1,634,209.42 | 1,440,013.57 | 1,279,331.29 |
| 负债合计 | 10,094,249.03 | 9,503,128.07 | 7,239,129.16 | 4,819,468.34 |
| 流动负债 | 7,574,131.31 | 7,449,464.17 | 5,319,631.37 | 3,463,106.93 |
| 非流动负债 | 2,520,117.73 | 2,053,663.91 | 1,919,497.79 | 1,356,361.42 |
| 少数股东权益 | 1,964,734.59 | 1,800,719.59 | 1,401,128.75 | 1,193,883.63 |
| 归属于母公司所有者权益 | 1,381,870.67 | 1,234,437.94 | 1,028,523.41 | 990,535.79 |

注：2010、2011、2012年度财务数据经审计，最近一期财务数据未经审计。

2、合并利润表主要数据

单位：万元

| 项目 | 2013年1-6月 | 2012年度 | 2011年度 | 2010年度 |
|-------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 营业收入 | 1,679,517.50 | 2,745,685.05 | 1,619,158.86 | 1,472,042.01 |
| 营业成本 | 895,786.52 | 1,344,588.00 | 776,907.60 | 858,895.40 |
| 营业利润 | 490,735.26 | 738,482.71 | 431,185.96 | 347,940.16 |
| 利润总额 | 492,492.45 | 746,598.86 | 444,275.04 | 358,174.54 |
| 净利润 | 336,957.23 | 536,111.01 | 340,146.83 | 272,235.73 |
| 归属母公司所有者净利润 | 140,895.33 | 279,113.00 | 142,208.06 | 127,005.26 |

注：2010、2011、2012年度财务数据经审计，最近一期财务数据未经审计。

3、合并现金流量表主要数据

单位：万元

| 项目 | 2013年1-6月 | 2012年度 | 2011年度 | 2010年度 |
|---------------|------------|-------------|-------------|-------------|
| 经营活动产生的现金流量净额 | -5,326.05 | 750,958.40 | -232.41 | -464,371.25 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -38,691.45 | -55,693.80 | -122,685.86 | -23,676.91 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 628,448.43 | -222,131.83 | 697,771.29 | 531,732.36 |
| 现金及现金等价物净增额 | 580,351.69 | 472,372.48 | 565,575.46 | 40,268.12 |

注：2010、2011、2012年度财务数据经审计，最近一期财务数据未经审计。

七、与上市公司的关联关系

蛇口工业区是上市公司控股股东，是上市公司的关联方。

八、向上市公司推荐董事或者高级管理人员的情况

截至本预案签署日，蛇口工业区无向上市公司推荐董事及高级管理人员的情况。

九、蛇口工业区及其主要管理人员最近五年受到行政和刑事处罚、涉及诉讼或者仲裁情况

根据蛇口工业区及其现任主要管理人员声明：蛇口工业区及其主要管理人员最近五年内未受过任何刑事处罚、证券市场相关的行政处罚，不存在与经济纠纷有关的重大民事诉讼或仲裁的情况。

第三节 本次交易的背景和目的

一、本次交易的背景

房地产行业属于典型的资本密集型行业，房地产企业的发展壮大需要依靠优质的土地储备及雄厚的资金实力。近年来，受房地产行业国家宏观调控政策影响，房地产上市公司通过资本市场平台进行并购重组及资本运作的途径受限。作为A股房地产行业的龙头企业之一，招商地产的主营业务发展受到了较大制约。

2013年7月30日，中共中央政治局会议提出“保持合理投资增长，积极稳妥推进以人为核心的新型城镇化，促进房地产市场平稳健康发展”。对房地产业的措辞从2012年的“加强房地产市场调控和住房保障工作”转向“促进房地产市场平稳健康发展”。

2013年8月20日，国务院国资委和中国证监会联合颁布《关于推动国有股东与所控股上市公司解决同业竞争 规范关联交易的指导意见》（国资发产权[2013]202号），以进一步规范国有股东与所控股上市公司关系，推动解决同业竞争、规范关联交易，促进国有经济和证券市场健康发展。

在此契机下，招商地产希望借助资本市场平台进一步增强上市公司竞争力，提升其在房地产行业中的市场地位。与此同时，进一步规范上市公司与国有控股股东的关系，促进上市公司持续发展，保护各类投资者合法权益。

二、本次交易的目的

（一）提升上市公司资产规模和质量，提升核心竞争力

土地储备是房地产企业保持市场竞争力的重要保证。本次交易完成后，上市公司将获得优质的住宅及商业类房地产土地资产，在短期迅速扩大土地储备和资产规模。

2012年12月，上市公司下属全资子公司以现金方式购买了蛇口工业区持有的深圳市蛇口海上世界片区部分地块的土地使用权；而本次交易拟注入的土地资产同样位于深圳市蛇口海上世界片区。本次交易的完成，将促进上市公司进一步整

合蛇口区域内的住宅土地资源，放大海上世界片区开发的协同效应，有利于加快海上世界片区项目的整体开发进度，最大程度提升资源价值。

（二）改善上市公司财务状况，促进可持续健康发展

本次交易完成后，公司净资产规模得到较大幅度提升，公司资产负债率下降，改善财务状况。一方面，提高公司资本实力，有利于公司及时把握市场，创造公司新的利润增长点，另一方面，促进公司可持续发展，丰富并提升公司所掌握的经济资源的数量和质量，对公司业绩的提升和核心竞争能力的增强发挥长期、持续的正面效用，最大限度地保护全体股东特别是中小股东的利益。

（三）增强上市公司独立性

根据《指导意见》，招商地产控股股东蛇口工业区对其资产进行梳理，合理规划业务范围与边界，履行其与上市公司避免同业竞争的承诺，并进一步规范与招商地产之间的关联交易。本次交易的完成，将使上市公司取得蛇口工业区在海上世界片区的所有住宅用地，消除了未来在该片区上市公司与控股股东产生同业竞争的可能性，进一步加强上市公司的业务独立性，是控股股东蛇口工业区履行避免与上市公司同业竞争承诺的具体举措，有利于保护上市公司及其股东利益。

第四节 本次交易的具体方案

本次交易由发行股份购买资产和发行股份募集配套资金两部分组成，其中本次发行股份购买资产交易的生效和实施是本次募集配套资金生效和实施的前提条件，最终配套资金募集的完成情况不影响本次发行股份购买资产交易行为的实施。本次交易具体方案如下：

一、本次交易的基本情况

（一）发行股份购买资产

2013年9月13日，招商地产与蛇口工业区签订《资产购买协议》，招商地产拟以非公开发行A股股份的方式向蛇口工业区购买其持有的海上世界住宅一期以及与其配套的女娲广场土地使用权和文化艺术中心土地使用权，交易定价将以具备在全国范围内从事土地评估业务资格的土地评估机构（原国土资源部A级土地评估机构）出具并经国务院国资委备案的《土地估价报告》所确定的评估值为准。

根据同致诚出具的《土地估价报告》（深同诚(2013A)（估）字03YQC第002号）、《土地估价报告》（深同诚(2013A)（估）字03YQC第003号）、《土地估价报告》（深同诚(2013A)（估）字03YQC第004号），截至估价基准日2013年6月30日，海上世界住宅一期的评估值为464,858万元，配套的女娲广场的评估值为1,205万元，文化艺术中心的评估值为20,432万元，即本次置入资产的总评估值为486,495万元。该评估结果尚待国务院国资委备案确认。

本次发行股份购买资产交易的定价基准日为招商地产于2013年9月13日召开的第七届董事会第十次会议决议公告日。上市公司向蛇口工业区购买资产的股份发行价格为定价基准日前20个交易日招商地产A股股票交易均价，即为26.92元/股。

根据上述交易价格及发行价格，招商地产拟向蛇口工业区发行180,718,796股A股股份。

（二）发行股份募集配套资金

招商地产拟采用询价方式向不超过10名符合条件的特定对象非公开发行股票募集配套资金，募集配套资金总额不超过本次交易总金额的25%。根据标的资产评估值486,495万元计算（最终标的资产交易价格以经国务院国资委备案的《土地估价报告》所确定的评估值为准），即本次募集配套资金总额不超过162,165万元。募集配套资金主要用于补充流动资金，本次募集配套资金用途符合中国证监会《关于并购重组配套融资问题》的相关规定。

根据相关规定，本次发行股份募集配套资金的股份发行价格不低于定价基准日前20个交易日招商地产A股股票交易均价的90%，即发行底价为24.23元/股。最终发行价格将在本次发行获得中国证监会核准后，由公司董事会根据股东大会的授权，按照相关法律、行政法规及规范性文件的规定，依据市场询价结果确定。

根据募集配套资金上限和发行底价计算，本次募集配套资金涉及发行股份数量不超过66,927,362股。

（三）具体发行方案

1、发行种类和面值

本次发行的股票为人民币普通股（A股），每股面值1.00元。

2、发行方式及发行对象

本次非公开发行股份购买资产的发行对象为蛇口工业区；募集配套资金非公开发行的对象为符合中国证监会规定的证券投资基金管理公司、证券公司、信托投资公司、财务公司、保险机构投资者、合格境外机构投资者、其它境内法人投资者和自然人等不超过10名的特定投资者。

3、发行股份的定价依据、定价基准日和发行价格

（1）发行股份购买资产部分

根据《重组管理办法》等有关规定，上市公司发行股份的价格不得低于本次发行股份购买资产的董事会决议公告日前20个交易日公司股票交易均价。

交易均价的计算公式为：董事会决议公告日前20个交易日公司股票交易均价 = 决议公告日前20个交易日公司股票交易总额 ÷ 决议公告日前20个交易日公司

股票交易总量。

本次发行股份购买资产交易的定价基准日为招商地产于 2013 年 9 月 13 日召开的第七届董事会第十次会议决议公告日。

上市公司向蛇口工业区购买资产的股份发行价格为定价基准日前 20 个交易日招商地产 A 股股票交易均价，即为 26.92 元/股。

(2) 发行股份募集配套资金部分

根据《证券发行管理办法》、《实施细则》和国有资产管理相关规定，本次发行股份募集配套资金的股份发行价格不低于定价基准日前 20 个交易日招商地产 A 股股票交易均价的 90%，即不低于 24.23 元/股（募集配套资金部分的股份发行底价即为 24.23 元/股）。上市公司将按照《实施细则》等相关法律、法规及规范性文件的规定，依据发行对象申购报价的情况，按照价格优先的原则合理确定发行对象、发行价格和发行股数。

(3) 或有调整事项

在本次新增股份定价基准日至发行日期间，若上市公司发生派发股利、送红股、转增股本、增发新股或配股等除息、除权行为，本次购买资产部分的股份发行价格和募集配套资金部分的股份发行底价亦将作相应调整，股份发行数量也随之进行调整。股份发行价格和发行底价的具体调整办法如下：

假设调整前发行价格为 P_0 ，每股送股或转增股本数为 N ，每股增发新股或配股数为 K ，增发新股价或配股价为 A ，每股派息为 D ，调整后发行价格为 P_1 （调整值保留小数点后两位，最后一位实行四舍五入），则：

派息：

$$P_1 = P_0 - D$$

送股或转增股本：

$$P_1 = \frac{P_0}{(1 + N)}$$

增发新股或配股：

$$P_1 = \frac{P_0 + A \times K}{(1 + K)}$$

三项同时进行：

$$P_1 = \frac{P_0 - D + A \times K}{(1 + K + N)}$$

4、上市地点

本次非公开发行股票拟在深交所上市。

（四）本次发行股份锁定期

向蛇口工业区发行的股份，自本次发行股份上市之日起三十六个月内不得转让；向其他不超过10名特定投资者发行股份部分的锁定期按现行相关规定办理。

本次发行结束后，由于上市公司送红股、转增股本等原因增持的上市公司股份，亦应遵守上述约定。

（五）过渡期间损益

有权国有资产管理部门确认评估结果后，自评估基准日（不含当日）至标的资产对价支付日（含当日）期间，标的资产因市场价格发生波动而产生的收益或损失由招商地产享有或承担。

（六）相关税费

本次上市公司向蛇口工业区发行股份购买土地使用权需承担的税负与上市公司在公开市场购买土地使用权需承担的税负无差异。按我国税务部门的相关规定，本次交易完成后，上市公司需缴纳土地相关契税和印花税。

目前上市公司已全额缴纳了海上世界住宅一期土地使用权对应的契税，并取得了房地产权证。本次交易完成后，上市公司在办理女娲广场和文化艺术中心的房地产权证时，需按照我国税务部门相关规定，向契税征收机关缴纳对应土地契税。

本次交易《资产购买协议》生效后，上市公司应按照国家税务部门相关规定，向有关部门缴纳印花税。

（七）业绩承诺

就本次交易涉及控股股东对标的资产的业绩承诺，公司将按照中国证监会的有关规定和要求办理。

二、本次交易决策的基本情况

（一）本次交易已完成的决策过程

1、上市公司已完成的决策过程

2013年9月13日，上市公司召开第七届董事会第十次会议，审议通过本次交易预案及其他相关议案。

2013年9月13日，上市公司与蛇口工业区签署《资产购买协议》。

2013年9月13日，上市公司的子公司深圳招商房地产有限公司与蛇口工业区签订关于海上世界住宅一期、女娲广场、文化艺术中心的土地使用权确认合同书。

2、交易对方已完成的决策过程

2013年9月6日，蛇口工业区召开总经理办公会议，审议通过本次交易预案及其他相关事宜。

（二）本次交易尚需履行的主要程序

- 1、本次交易估价报告需经国务院国资委备案；
- 2、本次交易方案尚需国务院国资委批准；
- 3、本次交易尚需上市公司股东大会审议通过；
- 4、本次交易尚需中国证监会核准。

三、本次交易构成关联交易

截至本预案签署日，本次交易的交易对方蛇口工业区为招商地产控股股东，因此本次交易构成关联交易。

四、本次交易不构成重大资产重组

根据信永中和会计师事务所有限责任公司出具的《审计报告》（XYZH/2012SZA1005），截至2012年12月31日，招商地产资产总额为10,919,724.27万元，归属于母公司股东权益总额为2,339,351.55万元。

本次置入资产的评估值为486,495万元（尚待国务院国资委备案），占招商地产2012年末资产总额比例为4.46%，占招商地产2012年末归属于母公司股东权益总额比例为20.80%。

2012年12月，公司召开2012年度第二次临时股东大会，审议通过了《关于向蛇口工业区购买海上世界片区部分地块土地使用权的关联交易议案》。公司的全资子公司深圳招商地产与蛇口工业区签订《土地使用权确认合同书》购买蛇口工业区持有的海上世界片区编号为K304-0003、K302-0009、2011-003-0007地块的土地使用权，地块出让总面积为70,366平米，建筑总面积为144,415平米，地块成交总价为人民币295,880万元。公司控股子公司深圳蛇口海上世界酒店管理有限公司与蛇口工业区签订《土地使用权确认合同书》购买蛇口工业区持有的海上世界片区编号为K302-0010地块的土地使用权，地块出让总面积为23,655平米，建筑总面积为42,939平米，地块成交总价为人民币6,441万元。公司控股子公司深圳金域融泰投资发展有限公司与蛇口工业区签订《土地使用权确认合同书》购买蛇口工业区持有的海上世界片区编号为2011-003-0008地块的土地使用权，地块出让总面积为18,677平米，建筑总面积为71,163平米，地块成交总价为人民币95,358万元。上述关联交易总额为人民币397,679万元。

根据《重组管理办法》，上市公司在12个月内连续对同一或者相关资产进行购买、出售的，以其累计数分别计算相应数额。由于2012年12月上市公司购买资产的交易对方与本次交易的交易对方同为蛇口工业区，且标的资产同样位于深圳市蛇口海上世界片区，因此12个月内累计置入资产总额为884,174万元，占招商地产2012年末资产总额比例约为8.10%，占招商地产2012年末归属于母公司股东权益总额比例约为37.80%。

按照《重组管理办法》的规定，本次交易不构成重大资产重组。

虽然本次交易不构成重大资产重组，但本次交易属于发行股份购买资产行为，根据《重组管理办法》第四十六条的规定，本次交易需提交中国证监会并购重组委审核。

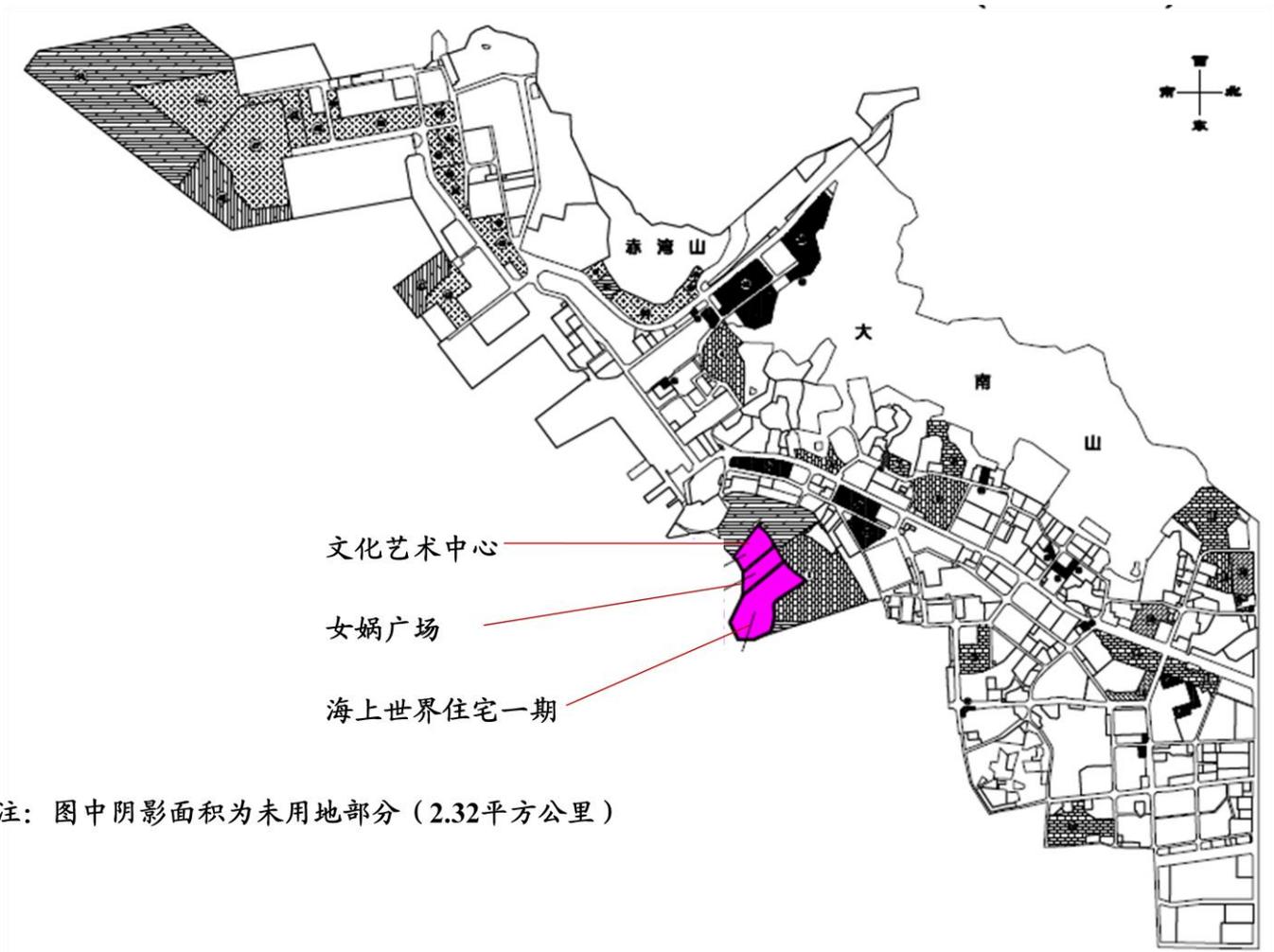
第五节 标的资产情况

本次交易拟置入资产为海上世界住宅一期以及与其配套的女娲广场土地使用权和文化艺术中心土地使用权。

一、标的资产基本情况

(一) 标的资产概况

蛇口工业区总用地范围图



本次交易标的资产为蛇口工业区拥有的、成熟优质的三块土地资产的土地使用权，具体情况如下：

1、海上世界住宅一期

海上世界住宅一期为深圳市南山区蛇口海上世界 2010-303-0007 号宗地,东、南临蛇口湾,西南面现状为排洪沟出口,西北临望海路,北临法定图则 02-16-12 地块。根据《房地产权证》(深房地字第 4000535504 号)、《建设用地规划许可证》(深规土许 ZG-2010-0086 号)及权利人与深圳市规划和国土资源委员会第二直属管理局签订的《增补协议书》([2011]J88029 号),宗地面积为 77,253.07 平方米,规划计容积率建筑面积为 160,000.00 平方米(其中住宅建筑面积 151,830 平方米,商业建筑面积 5,000 平方米,幼儿园建筑面积 1,600 平方米(独立占地 1,900 平方米),社区居委会建筑面积 150 平方米,社区警务室建筑面积 20 平方米,社区健康服务中心建筑面积 400 平方米,文化活动中心建筑面积 700 平方米,物业管理用房建筑面积 300 平方米(含 40 平方米业主委员会用房)。

土地使用年限自 2004 年 8 月 31 日至 2074 年 8 月 30 日止,于估价基准日 2013 年 6 月 30 日剩余土地使用年限为 61 年,土地用地性质为二类居住用地。

2、女娲广场

本宗土地为海上世界住宅一期的配套,具体为深圳市南山区蛇口海上世界片区女娲海滨广场用地+服务业用地+公共绿地用地。用地项目名称为海上世界海滨女娲广场,用地性质为广场用地、服务业用地、公共绿地,宗地面积以深圳市规划局直属分局于 2011 年 8 月 8 日出具的《深圳市建设用地规划许可证》(深规土许 ZG-2011-0044 号)记载的土地面积 24,226.27 平方米为依据,其中建设用地面积 24,226.27 平方米,建筑面积 1,000 平方米(商业服务业 787 平方米、泵房 153 平方米、公厕 60 平方米)。

土地使用年限自 2004 年 8 月 31 日至 2044 年 8 月 30 日止,于估价基准日 2013 年 6 月 30 日剩余土地使用年限 31 年。

3、文化艺术中心

文化艺术中心为深圳市南山区蛇口海上世界片区 2011-003-0087 号商业文化办公项目用地土地使用权。用地性质为商业服务业、办公设施用地、文化设施用地,总用地面积为 26,161.61 平方米,其中建设用地面积为 26,161.61 平方米,总建筑面积 44,178 平方米,其中计容积率建筑面积 28,778 平方米(商业服务业建筑

面积 15,700 平方米，办公 1,200 平方米；文化设施 11,708 平方米；物业管理用房 100 平方米；公厕建筑面积 60 平方米，环卫工人休息站 10 平方米。不计容积率建筑面积 15,400 平方米（地下停车建筑面积 15,400 平方米，停车位 385 个，每个车位 40 平方米）。

土地使用年限自 2004 年 8 月 31 日至 2044 年 8 月 30 日，于估价基准日 2013 年 6 月 30 日剩余土地使用年限 31 年。

（二）标的资产权属情况

2003 年 1 月 20 日，蛇口工业区与深圳市规划与国土资源局签署了《关于处理蛇口工业区用地问题的协议》，对蛇口工业区范围内土地使用权的处理进行了约定，蛇口工业区以协议出让方式取得深圳市南山区蛇口范围内 2.32 平方公里未用地的国有土地使用权。该协议确定了先由蛇口工业区统一向深圳市国土管理部门缴交《用地协议》范围内各宗土地的地价，以后涉及具体用地事项，由蛇口工业区向深圳市国有土地管理部门出具土地确认函，再由具体的土地使用权人与深圳市国有土地管理部门直接签署土地出让合同，但土地出让合同中记载的土地价款视为蛇口工业区已缴地价的一部分，土地使用权人不再向土地管理部门缴交地价。同时，具体使用权人再根据评估价格与蛇口工业区进行土地确权价格相关款项的结算。

《用地协议》中规定，土地使用权受让人为蛇口工业区或蛇口工业区指定的招商局集团下属全资公司，如指定其他公司，则该公司必须为招商局集团持股 50% 以上或蛇口工业区持股 50% 以上的企业。

本次交易标的为海上世界住宅一期、女娲广场、文化艺术中心的土地使用权，其系《用地协议》规定的 2.32 平方公里未用地的一部分。根据《用地协议》，蛇口工业区将土地确权给用地单位系由一系列步骤（履行内部审批程序、资产评估、签署资产购买协议、签署土地使用权确权合同、签署增补协议、支付对价、办理权证等）所组成。深圳招商地产现已取得海上世界住宅一期的房地产权证，但本次交易前相关方尚未履行内部审批程序，尚未签署《资产购买协议》，相关价款尚

未支付,因此,本次交易前海上世界住宅一期的确权过程尚处于效力待定的状态,海上世界住宅一期土地使用权本质上仍属于蛇口工业区,蛇口工业区有权将本次交易标的资产确认并提供给招商地产等控股子公司。具体方式为该控股子公司与国土部门签订《增补协议书》,按照国土部门审定的规划设计方案进行开发。

截至本预案签署日,标的资产不存在抵押、担保或其他权利受到限制的情形,亦不存在诉讼、仲裁或司法强制执行等重大争议,其权属转让不存在法律障碍。

(三) 标的资产最近三年运营情况

海上世界片区属于 2003 年《用地协议》范围的一块未建设用地,地块总占地面积 38.35 公顷,其中:水域 4.39 公顷、广场及绿地 5.20 公顷、建设用地 23.41 万平方米,还有道路等市政设施用地。2007 年海上世界片区地块详细蓝图获得深圳市国土规划部门审批通过。海上世界住宅一期、女娲广场、文化艺术中心用地均处于海上世界片区用地范围,位于海上世界片区南部,从东到西延海岸线依次分宗。经过若干年的建设,蛇口工业区已经拥有生活、教育及运动休闲等大量配套场所,城市功能完整,山海交融,环境优美,成为深圳西部宜居生活的典范之一。如今海上世界住宅一期、女娲广场、文化艺术中心三地块已达到注入上市公司的开发条件。该三块土地的情况如下:

1、海上世界一期住宅

2010 年 9 月 27 日,深圳市人居环境委员会作出深环批函[2010]071 号《〈海上世界 02-16-11 地块住宅建设项目环境影响报告〉(报批稿)的批复》,同意深圳招商地产海上世界住宅一期项目按照环评报告书确定的可行内容进行建设。

2010 年 10 月 26 日,深圳市规划和国土资源委员会向深圳招商地产核发深规土许 ZG-2010-0086 号《深圳市建设用地规划许可证》。

2011 年 7 月 21 日,深圳市规划和国土资源委员会第二直属管理局与深圳招商地产签署[2011]88029 号《增补协议书》。

2012 年 8 月 23 日,深圳市房地产权登记中心向深圳招商地产核发深房地字

第 4000535504 号《房地产权证》。

2013 年 5 月 8 日，深圳市规划和国土资源委员会第二直属管理局向深圳招商地产核发深规土建许字 ZG-2013-0032 号《深圳市建设工程规划许可证》。

2013 年 7 月 22 日，深圳市南山区住房和建设局向深圳招商地产核发编号 4403002012038301《中华人民共和国建设工程施工许可证》。

该地块实际开发程度达到宗地红线外六通（供水、排水、通路、通电、通讯、通气）、宗地内平整，具备相应的开发条件。

2、女娲广场

2011 年 4 月 21 日，深圳市发展和改革委员会向深圳招商地产发出深发改核准[2011]0103 号《深圳市社会投资项目核准通知书》，核准女娲广场投资项目。

2011 年 5 月 13 日，深圳市南山区环境保护局出具《深圳市南山区环境保护局建设项目环境影响审查批复》（深南环批[2011]50899 号），同意女娲广场项目建设。

2011 年 8 月 8 日，深圳市规划和国土资源委员会第二直属管理局核发深规土许 ZG-2011-0044 号《深圳市建设用地规划许可证》。

该地块实际开发程度达到宗地红线外六通（供水、排水、通路、通电、通讯、通气）、宗地内土地平整，具备相应的开发条件。

3、文化艺术中心

2011 年 4 月 21 日，深圳市发展和改革委员会向深圳招商地产发出深发改核准[2011]0104 号《深圳市社会投资项目核准通知书》，核准文化艺术中心投资项目。

2012 年 12 月 26 日，深圳市规划和国土资源委员会第二直属管理局核发深规土许 ZG-2012-0072 号《深圳市建设用地规划许可证》。

2013 年 4 月 2 日，深圳市南山区环境保护和水务局出具《深圳市南山区环境保护和水务局建设项目环境影响审查批复》（深南环水批[2013]50243 号），同意文

化艺术中心项目建设。

该地块实际开发程度达到宗地红线外六通（供水、排水、通路、通电、通讯、通气）、宗地内土地平整，具备相应的开发条件。

（四）本次交易后三块土地的开发计划

本次交易完成后，上述三块土地的用地性质不会发生变更，上市公司无需向政府相关部门补缴地价。

目前标的资产三块土地均已取得《深圳市建设用地规划许可证》，上市公司将严格按照国土部门对于地产行业建设施工的管理要求进行土地开发建设。预计开发计划如下：

1、海上世界住宅一期

海上世界住宅一期已于 2013 年 7 月 22 日取得《中华人民共和国建设工程施工许可证》，预计于 2017 年下半年竣工验收。

2、女娲广场

女娲广场作为海上世界住宅一期的配套，未来还需取得《房地产权证》、《深圳市建设工程规划许可证》和《中华人民共和国建设工程施工许可证》。项目计划于 2014 年开始动工，计划于 2016 年竣工验收。

3、文化艺术中心

文化艺术中心未来还需取得《房地产权证》、《深圳市建设工程规划许可证》和《中华人民共和国建设工程施工许可证》。项目预计于 2014 年 6 月开始动工，计划于 2016 年竣工验收。

（五）本次交易不涉及债权债务转移

本次交易不涉及债权债务转移。

（六）本次交易不涉及职工安置

本次交易不涉及人员安置事宜。

二、标的资产评估情况

根据同致诚出具的《土地估价报告》（深同诚(2013A)（估）字03YQC第002号）、《土地估价报告》（深同诚(2013A)（估）字03YQC第003号）、《土地估价报告》（深同诚(2013A)（估）字03YQC第004号），海上世界住宅一期土地价格为464,858万元，女娲广场土地价格为1,205万元，艺术文化中心土地价格为20,432万元，即本次置入资产的总评估值为486,495万元。具体情况如下：

（一）资产评估结果

1、海上世界住宅一期

估价对象用地面积：77,253.07平方米

计容积率建筑面积：160,000平方米

单位楼面地价：29,054元/平方米

单位面积地价：60,173元/平方米

总地价：464,858万元

2、女娲广场

估价对象用地面积：24,226.27平方米

总建筑面积：11,000平方米

计容积率总建筑面积：1,000平方米

单位楼面地价：12,050元/平方米

单位面积地价：497元/平方米

总地价：1,205万元

3、艺术文化中心

估价对象用地面积：26,161.61平方米

计容积率总建筑面积：28,778平方米

单位楼面地价：7,100元/平方米

单位面积地价：7,810元/平方米

总地价：20,432万元

（二）置入资产评估的公平合理性分析

1、评估机构的独立性分析

标的资产评估机构及项目经办人员与本次交易各方均不存在利益关系，在评估过程中严格根据国家有关资产评估的法律法规，本着独立、客观、公正的原则完成本次交易的评估工作，并出具了相关《土地估价报告》。

2、评估假设前提的合理性

本次评估采取的主要假设如下：

（1）任何有关估价对象运作方式、程序符合国家地方有关法律法规。

（2）在估价基准日的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，买卖双方都有一段充分了解土地现状及所处市场行情的时间,并且有一段合理的洽谈交易时间，不考虑交易双方特殊动机和偏好的特殊出价。

（3）土地价格不受任何附带债权债务关系带来的影响。

（4）此次估价前提条件为估价对象在规划利用条件下进行开发，估价时设定估价基准日为2013年6月30日，海上世界住宅一期土地使用年限自2004年8月31日至2074年8月30日止，截至估价基准日，剩余土地使用年限为61年，土地用地性质为二类居住用地；女娲广场土地用途为广场用地+服务业用地+公共绿地用地，土地使用权年限设定为40年，截至估价基准日剩余土地使用年限31.17年；文化艺术中心土地用途为商业服务业、办公设施用地、文化设施用地，土地使用权年限设定为40年，截至估价基准日剩余土地使用年限31年。

(5) 本次估价基准日为 2013 年 6 月 30 日，完成实地查勘之日为 2013 年 8 月 19 日，本次估价假设估价对象在此期间无重大变化，房地产市场基本保持稳定。

(6) 此次估价的土地开发程度设定为宗地红线外六通（供水、排水、通路、通电、通讯、通气）及宗地内土地平整。

(7) 委托方提供的资料的真实性估价人员给予了必要的关注，但无法判断其真伪，估价结果在委托方提供资料可靠、情况真实下有效，如因委托方提供资料有误，造成估价结果失真，受托方不承担责任。

(8) 该估价报告测算过程采用电子表格连续计算，可能会出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响结果的正确性。

(9) 由于文化艺术中心项目另有文化设施艺术博物馆 11,708 平方米，具有公益性质，且地下车位不计容积率，因此，该次评估预期开发价值测算时，不计算地下车位的土地开发收益。

综上，同致诚综合考虑行业实际情况及标的资产实际情况，对交易标的进行评估。相关评估假设前提设定符合国家有关法规与规定，遵循市场通用惯例或准则，符合评估对象的实际情况，评估假设前提具有合理性。

3、评估方法与评估目的的相关性分析

根据《城镇土地估价规程》，常用的地价估价方法有市场比较法、收益还原法、剩余法（假设开发法）、成本逼近法、基准地价系数修正法等，估价方法的选择应按照土地估价技术规则，根据各种方法的适用范围，结合估价项目的具体特点以及估价目的进行。在此次估价中，考虑到估价对象的具体特点以及估价目的，结合评估背景资料及《城镇土地估价规程》有关要求，经过综合分析，在此次估价中，选用了市场比较法、剩余法进行评估：

(1) 估价对象项目已取得明确规划条件，具有投资开发潜力，且估价对象宗地已获得《深圳市建设用地规划许可证》，明确该宗地的主要技术经济指标，即估价对象规划建设指标非常明确，开发物业交易较为活跃，预期开发收益能够客观合理的预测，适宜采用剩余法进行估价。

(2) 深圳市最新基准地价于2013年1月8日颁布，但根据《深圳市宗地地价测算规则（试行）》规定深圳市基准地价主要适用于招拍出让产业用地底价确定及经批准办理土地有偿使用手续的行政划拨用地、历史用地、国有企业改制用地的地价测算。而本次估价是评估估价对象的市场价值，不采用基准地价系数修正法进行评估。

(3) 成本逼近法适用于土地市场不发育的土地估价;适宜于新开发土地或建筑物的估价；适宜于工业用地地价评估。估价对象位于深圳市蛇口片区，土地用途为商业、服务业，地处南山区蛇口片区，为房地产发育成熟的地区，加上近几年，深圳市房地产市场的快速发展，房地产市场超额利润的存在使得价格水平已经远远偏离了成本，故本次不采用成本逼近法进行评估。

(4) 估价对象位于深圳市蛇口海上世界片区，能够收集到与估价对象类似的土地交易案例，因此，根据《城镇土地估价规程》，可以采用市场比较法进行估价。

(5) 估价对象为待开发用地，无现实收益，且未来收益也不易于准确量化，故不宜采用收益还原法。

根据估价对象的实际情况，结合估价人员对估价对象周边的土地市场价格的调查和对评估方法适用性的判断，本次估价人员决定取市场比较法评估结果和剩余法评估结果的加权平均值为最终估价结果。

综上，本次评估选取的评估方法合理，符合本项目的实际情况。

(三) 标的资产最近三年资产评估或者交易情况

标的资产最近三年未进行过资产评估，未进行过交易。

第六节 发行股份的定价及依据

一、标的资产的定价依据

本次交易中标的资产的交易价格以具备在全国范围内从事土地评估业务资格的土地评估机构（原国土资源部 A 级土地评估机构）出具并经国务院国资委备案的《土地估价报告》所确定的评估值为准。根据同致诚出具的《土地估价报告》，上述土地使用权评估价格为 486,495 万元。该评估结果尚待国务院国资委备案确认。

二、上市公司发行股份的价格及定价原则

对于发行股份购买资产部分，根据《重组管理办法》规定，“上市公司发行股份的价格不得低于本次发行股份购买资产的董事会决议公告日前 20 个交易日公司股票交易均价。”

对于发行股份募集配套资金部分，根据《证券发行管理办法》、《实施细则》规定“发行价格不低于定价基准日前二十个交易日公司股票均价的百分之九十”。

根据上述规定，本次交易发行价格具体确定如下：

1、向蛇口工业区发行股份购买资产定价基准日为招商地产于 2013 年 9 月 13 日召开的第七届董事会第十次会议决议公告日，发行价格为定价基准日前 20 个交易日 A 股股票交易均价，即发行价格为人民币 26.92 元/股。

2、向不超过 10 名特定投资者非公开发行 A 股股份募集配套资金的发行价格不低于上市公司定价基准日前 20 个交易日招商地产 A 股股票交易均价的 90%，即 24.23 元/股。最终发行价格将在本次发行获得中国证监会核准后，由公司董事会根据股东大会的授权，按照相关法律、行政法规及规范性文件的规定，依据市场询价结果确定。

募集配套资金的发行对象须为符合中国证监会规定的特定投资者，包括证券投资基金、保险机构投资者、信托投资公司、财务公司、证券公司、合格境外机

构投资者、自然人及其他符合公司认定条件的合格投资者。

在本次新增股份定价基准日至发行日期间，若上市公司发生派发股利、送红股、转增股本、增发新股或配股等除息、除权行为，本次购买资产部分的股份发行价格和募集配套资金部分的股份发行底价亦将作相应调整，股份发行数量也随之进行调整。最终的发行数量须经中国证监会核准。

第七节 本次交易对上市公司影响的分析

一、对主营业务的影响

本次交易完成前后公司的土地储备情况如下：

| 项目 | 本次交易完成前 | 本次交易完成后 | 增加 |
|------------|---------|---------|-------|
| 土地储备（万平方米） | 276.81 | 296.79 | 7.22% |

数据来源：上市公司2013年半年报。

本次交易标的资产为优质土地资源。交易完成后，公司土地储备上升，作为房地产企业发展的依托，土地储备资源的充实将为公司未来持续发展提供有力保障。本次交易有效扩充了公司的优质土地储备，提升了资产质量，丰富了资产及业务结构，企业经营实力得以增强，提升公司的持续盈利能力和核心竞争力。

二、对上市公司股本的影响

本次发行前，招商地产总股本为1,717,300,503股。蛇口工业区直接及间接合计持有招商地产891,128,757股，占招商地产总股本的51.89%，为招商地产的控股股东；本次发行股份购买资产完成后，未实施募集配套资金前，招商地产总股本增至1,898,019,299股，其中蛇口工业区直接及间接合计持有1,071,847,553股，占招商地产总股本的56.47%。

三、对同业竞争的影响

本次交易完成后，上市公司取得了海上世界住宅一期及其配套用地女娲广场的土地使用权和文化艺术中心的土地使用权，至此上市公司取得了蛇口工业区在海上世界片区的所有住宅地块，取得了海上世界片区所有达到交易条件的商业项目的控股权，消除了未来在该片区与蛇口工业区产生同业竞争的可能性。

本次交易符合国务院国资委与中国证监会联合颁布的《指导意见》，运用资产重组的方式，促进上市公司提高产业集中度和专业化水平，有效避免与国有控股股东产生同业竞争。

上市公司与控股股东在依法合规的基础上进行了充分协商。针对避免同业竞争的措施，控股股东蛇口工业区出具了《招商局蛇口工业区关于避免与招商局地产控股股份有限公司同业竞争的承诺》，向市场作出如下公开承诺：

“一、本集团（指蛇口工业区及其他关联方）确认及保证目前不存在与招商地产直接或间接的同业竞争的情形。

二、本集团承诺不直接或间接从事或发展与招商地产所经营的业务相同或相类似的业务或项目，也不为本集团或代表任何第三方成立、发展、参与、协助任何企业与招商地产进行直接或间接的竞争。

三、本集团承诺不利用本集团从招商地产获取的信息从事、直接或间接参与与招商地产相竞争的活动，并承诺不进行任何损害或可能损害招商地产利益的其他竞争行为。”

蛇口工业区《用地协议》中 2.32 平方公里范围内，包含住宅类用地、商业用地和工业用地。蛇口工业区履行其与上市公司避免同业竞争的承诺，对该范围内达到交易条件的土地进行资产梳理，合理划分业务范围与边界。本次交易完成后，蛇口工业区将视后续政府对该范围内土地的详细规划，继续履行避免同业竞争的承诺，以避免潜在的同业竞争。

四、对关联交易的影响

（一）本次交易前的关联交易

本次交易前上市公司与招商局集团及蛇口工业区的关联交易具体情况已于上市公司历年的年度报告和半年度报告中详细披露。

（二）本次交易构成关联交易

本次交易的交易对方蛇口工业区为本公司控股股东，根据《上市规则》及相关法律法规关于关联交易之规定，本次交易构成关联交易。

（三）本次交易完成后的关联交易

本次交易标的为土地使用权，不构成完整的经营性业务。除本次交易构成关联交易外，本次交易不产生与招商局集团及蛇口工业区的新增关联交易。

（四）减少和规范关联交易的措施

1、上市公司对关联交易的相关规定

上市公司已依照《公司法》、《证券法》、中国证监会以及深交所的相关规定，建立了完善的规范关联交易的规章制度，并按照市场化的原则，参照公司现行的同类关联交易的合理价格，确定关联交易的公允价格。与此同时，本公司独立董事能够依据法律法规及《公司章程》的规定，勤勉尽责，切实履行监督职责，对关联交易及时发表独立意见。

2、控股股东关于减少和规范关联交易的承诺

为进一步减少和规范本次交易完成后的关联交易，维护上市公司及其中小股东的合法权益，招商地产的控股股东蛇口工业区出具了《招商局蛇口工业区有限公司关于减少及规范与招商局地产控股股份有限公司关联交易的承诺》，作出如下承诺：

“1、本次交易完成后，本公司将继续按照《公司法》等法律、法规、规章等规范性文件的要求以及招商地产《公司章程》的有关规定，依法行使股东权利或者敦促董事依法行使董事权利，在招商地产股东大会以及董事会对有关涉及本公司事项的关联交易进行表决时，敦促关联方履行回避表决的义务。

2、本次交易完成后，本公司尽量避免和减少与招商地产之间的关联交易，将不利用本公司作为招商地产控股股东之地位在关联交易中谋取不当利益。对于无法避免或有合理理由存在的关联交易，本公司严格保证遵守相关法律、法规、规章等规范性文件的规定履行或敦促关联方履行交易程序及信息披露义务，严格按照‘公平、公正、自愿’的商业原则，在与招商地产订立公平合理的交易合同的基础上，进行相关交易。

本承诺函在招商地产合法有效存续且本公司作为招商地产控股股东期间持续

有效。”

据此，上市公司及其控股股东已就关联交易作出合理安排，确保该等关联交易的定价由交易双方按照公平、公正、合理的原则签订协议，并严格按照协议执行。

第八节 风险因素

一、本次交易相关的风险

(一) 本次预案未提供标的资产的盈利预测

本次预案未提供标的资产的盈利预测，特此提请广大投资者注意投资风险。

(二) 审批风险

本次交易尚需满足多项交易条件方可实施，包括但不限于须获得国务院国资委对本次交易的批准；本公司股东大会批准；中国证监会对本次交易的核准；及国土资源部和住建部等监管部门的核查。本次交易能否获得上述批准和核准，以及最终取得批准、核准的时间均存在不确定性，因此，本次交易能否最终成功实施存在重大不确定性风险，特此提请广大投资者注意投资风险。

(三) 估值风险

本次交易中，标的资产的《土地估价报告》由具备在全国范围内从事土地评估业务资格的土地评估机构（原国土资源部 A 级土地评估机构）出具，尚待国务院国资委备案。

根据同致诚出具的《土地估价报告》（深同诚(2013A)（估）字 03YQC 第 002 号）、《土地估价报告》（深同诚(2013A)（估）字 03YQC 第 003 号）、《土地估价报告》（深同诚(2013A)（估）字 03YQC 第 004 号），截至估价基准日 2013 年 6 月 30 日，海上世界住宅一期的评估值为 464,858 万元，女娲广场的评估值为 1,205 万元，文化艺术中心的评估值为 20,432 万元，即本次置入资产的总评估值为 486,495 万元。

| 序号 | 宗地名称 | 土地面积（平方米） | 总地价（万元） |
|----|----------|-----------|---------|
| 1 | 海上世界住宅一期 | 77,253.07 | 464,858 |
| 2 | 女娲广场 | 24,226.27 | 1,205 |
| 3 | 文化艺术中心 | 26,161.61 | 20,432 |

| 序号 | 宗地名称 | 土地面积（平方米） | 总地价（万元） |
|----|------|------------|---------|
| | 合计 | 127,640.95 | 486,495 |

由于估价报告中的分析、判断和结论受估价报告中假设和限定条件的限制，故本次评估中包含的假设、限定条件、特别事项等因素的不可预期变动，或将对本次评估的准确性造成一定影响。

二、本次交易后的相关风险

（一）房地产行业及市场风险

1、新房开发长期潜在需求下降的风险

房地产行业已经历了将近二十年的高速发展。目前，热点城市的商品住宅仍然供不应求，但全国的房屋供求开始向整体平衡迈进。少数三四线城市甚至陆续开始出现“空城”现象。长期来看，住房自有率的提高，人口红利拐点的出现，人均住房面积增速的放缓，都有可能威胁到新房开发行业的可持续性。

2、房地产价格大起大落的风险

近十年来，我国房地产价格呈上升趋势，虽然短期来看土地价格维持高位，房价下跌风险相对较小，但市场瞬息万变，房地产价格受国际及国内金融、经济、政策变化等因素影响，未来走势越发难以判断，房地产价格一旦持续下跌，将影响投资者购买预期，从而对公司生产经营产生重大不利影响。同样的，如果房价大幅快速上涨，或将造成企业面临政策环境不确定性增加，也不利于企业的健康成长。

3、土地等生产资料价格较高的风险

房地产的主要原材料土地的价格波动将直接影响着房地产开发成本。全国各地均已实行土地公开出让制度，房地产企业地价支付的周期进一步缩短，加大了公司补充土地储备的资金压力。如果土地价格普遍上涨，将增加公司未来获取项目的成本，加大项目开发经营风险。

土地等生产资料价格上涨为公司带来利润空间缩小、盈利能力下降的风险，同时也造成房屋产品价格的上涨。如果公司以较高价格取得的土地所建房屋出现滞销，甚至出现房价下跌、产品销售价格低于土地成本等情形，将导致公司资产减值并对公司的经营业绩造成重大不利影响。

4、市场竞争风险

房地产属于资本密集型行业，与其他行业相比较，行业技术门槛相对较低，收益水平相对较高，因此吸引了一大批资金实力雄厚的企业进入，行业竞争日益激烈。虽然公司有多年的房地产开发经验和良好的品牌形象，但倘若公司不能在持续创新、经营管理、规划设计、营销策划、质量监控等方面继续寻求进步，将可能在竞争中失去优势而导致经营效益下降。同时，如果公司无法保持领先的资本实力，将在土地等生产资源的取得及后续建设等方面落后于竞争对手，从而影响公司的发展速度及长期盈利能力。

（二）政策风险

房地产行业受政策影响较大。近年来，我国房地产业发展较快，同时也带来投资过热、住房供应结构失衡、住房价格上涨较快、抑制日常消费等负面影响。为引导和促进房地产行业持续稳定健康发展，国家陆续出台了新“国十条”、“国五条”等法律法规，利用土地、信贷、税收等多种手段促进房地产土地供应、保障改善性需求，以稳定房地产市场平稳健康发展。从未来发展趋势上看，国家对房地产市场的宏观调控将成为行业的常态。上述情况对公司的风险控制、把握市场的能力以及经营管理水平提出了更高要求。如果公司不能适应宏观调控政策的变化，则有可能对公司的经营管理、未来发展造成不利的影响。

其中，主要的政策变动风险如下：

1、土地政策变动风险

土地是房地产的核心要素之一。土地制度的变革，往往给房地产行业带来重大影响。与房地产行业相关的土地政策主要涉及以下多个方面：在土地储备管理政策方面，每年的建设用地增量计划安排、征收土地补偿费率的调整；在存量土

地管理政策方面，土地闲置费率的调整、农村集体建设用地交易政策变化；在土地出让管理政策方面，土地供给率政策调整、“限房价、竞地价”等拍卖政策变化、拍地首付款比例及缴纳期限变化等。如果未来上述土地政策发生重大变动，例如出现限制用地、控制供地速度或供地指标等，均可能对公司的房地产开发业务造成重大影响。

2、宏观经济及货币政策变动风险

十二五期间，国内宏观经济增速目标有所下降，GDP 将维持 7.5%左右的持续增长；货币政策也将从相对宽松转向相对稳健，金融机构人民币贷款同比增长速度和货币供给同比增速也将逐渐回落。房地产行业发展与宏观经济波动及货币政策变动有较大相关性，如果未来 GDP 增速低于预期、货币政策收紧，将对消费者的购买预期及购买力、开发商的投资预期及融资成本等诸多方面产生重要影响。

3、购房按揭贷款政策变化的风险

银行按揭贷款是消费者购房的重要付款方式，购房按揭贷款政策的变化对房地产销售有重要的影响，如贷款利率上调将加大消费者的购房成本，不利于房地产销售。目前金融机构已可以根据商业原则自主确定贷款利率水平，但国家暂未对个人住房贷款利率浮动区间做出调整，仍继续严格实施差别化住房信贷政策，首套房贷款的首付款比例和贷款利率政策，严格执行第二套（及以上）住房信贷政策，对房价上涨过快的城市，人民银行当地分支机构可根据城市人民政府新建商品住房价格控制目标和政策要求，进一步提高第二套住房贷款的首付款比例和贷款利率。

购房按揭贷款利率的变化将对所有购房者产生影响，首付款比例的政策变化将较大程度上影响自住改善型、投资型和投机型购房者的购房欲望，如果这些政策及影响进一步深化，将对公司产品销售带来一定风险。

同时，公司销售受银行按揭贷款规模影响较大，如受国家政策调整、银行自身流动性变化、银行风险控制变化等因素影响，出现银行按揭贷款规模或比例缩小等情况，将导致消费者不能从银行获得按揭贷款，从而对公司销售造成重大不

利影响。

4、税收政策变化风险

房地产业受税收政策的影响明显，若土地增值税等税收政策发生变动，将直接影响公司的盈利和资金流。

国家已经从土地持有、开发、转让和个人二手房转让等房地产各个环节采取税收调控措施，若国家进一步在房产的持有环节进行征税，在未实施房产税的地区开征房产税或房产税率发生变化，将较大程度地影响商品房的购买需求，特别是投资性和改善居住条件的购房需求，从而对房地产市场和公司产品的销售带来不利影响。

（三）公司房地产业务经营管理风险

1、投资决策风险

房地产行业未来发展面临的不确定性因素较多，公司在拍卖土地、收购股权、重大重组、产品销售等方面的决策参考因素越来越多，面临的政策环境越发复杂，投资决策难度越来越大。如果公司不能有效把握市场及宏观经济形势变化，不能抓住核心决策要素导致投资决策失误，将对公司经营发展造成重大负面影响。

2、区域经营及区域扩张风险

房地产行业具有明显的地域性特征。不同的区域市场，消费群体的购买力水平及消费偏好各有差异，区域的产业构成及发展各有差异，开发商面对的供应商、政府机构、金融机构、合作单位有很大不同，只有对某一区域市场有深入理解的房地产开发企业才能占据一定的市场份额。公司作为一家全国性房地产公司，如果重点区域的房地产市场出现波动，或公司不能持续与当地政府等机构保持良好的合作关系，将影响公司经营业绩。

目前公司在不同区域协同发展的战略与其经营规模及管理能力和是相适应，但如果未来公司根据发展需要，进一步扩大项目区域，可能面临管理能力不能有效满足项目需求的管理风险。

3、项目管理风险

房地产项目系一项复杂的系统工程，开发周期长，投资大，涉及相关行业广，合作单位多，要接受规划、国土、建设、房管和物价等多个政府部门的审批和监管，这使得公司对项目开发控制的难度增大。尽管公司具备较强的项目操作能力，但如果项目的某个开发环节出现问题，如产品定位偏差、政府出台新的规定、政府部门沟通不畅、施工方案选定不科学、合作单位配合不力、项目管理和组织不力等，可能会直接或间接地导致项目开发周期延长、成本上升，造成项目预期经营目标难以如期实现。

此外，公司在取得土地后，如果公司由于资金、市场等原因未能及时开发储备的用地，将面临缴纳土地闲置费甚至无偿交回土地使用权的风险。若由于城市管理需要，政府可能调整城市规划，将使公司储备用地所处的环境发生不利变化，从而给公司经营带来风险。

4、工程质量风险

公司一向注重提高工程质量水平，致力于加强对项目的监管控制及相关人员的责任意识和专业培训，制定了各项制度及操作规范，建立了完善的质量管理体系和控制标准，并以招标方式确定设计、施工和监理等专业单位负责项目开发建设各项工作；还延聘独立第三方专业机构施行季度实测实量，以求对工程质量、工地安全和文明管理、监理机构质素等进行监控。报告期内，公司未发生重大工程质量问题。尽管如此，公司未来的房地产项目仍然可能由于某一开发环节出现的疏忽而导致出现工程质量问题，从而损害公司品牌声誉和市场形象，并使公司遭受不同程度的经济损失，甚至导致法律诉讼。

5、合资开发项目的控制风险

采用合资方式操作房地产项目已成为房地产行业普遍采用的经营模式。但是，合资开发也存在一定风险，即公司对开发项目的控制程度将会受到一定程度的制约。此外，如果合资各方一旦在履行合同条款方面产生较大争议和分歧时，将会对合资开发项目的进程产生不利影响。

（四）大股东控制风险

蛇口工业区在本次发行前直接和间接合计持有公司有表决权的股份占公司股本总额的51.89%，处于绝对控股地位；预计本次发行后，蛇口工业区仍将保持控股地位，持股比例进一步提高，其对上市公司的控制和影响力也存在进一步提升的可能。

（五）财务风险

1、现金流及筹资风险

2010年、2011年、2012年及2013年1-6月，公司合并经营活动现金净流量分别为-444,629.40万元、-211,233.97万元、509,877.78万元和-127,550.52万元，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，公司可能面临因资金周转速度缓慢而导致现金流量不足的风险。

随着业务的持续发展，作为资本密集型企业，公司仍将需要大量的资金支持，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筹资风险。

2、偿债风险

截至2013年6月30日，公司合并资产负债率为72.70%，流动比率为1.62，速动比率为0.56，公司合并长期借款1,690,862.41万元，短期借款562,000万元，存货占流动资产和总资产的比例分别为65.35%和61.35%。存货的变现能力将直接影响公司的资产流动性及短期偿债能力。虽然公司的拟开发项目、在建项目和已完工项目处于经济发达地区和具有较大潜力的城市，地理位置优越，具有良好的市场前景，房地产存货质量优越，变现能力较强。但若销售市场发生重大波动，将直接影响公司按期偿债能力。

三、其他风险

1、环保节能风险

目前国家对环境保护、节约能源的力度逐渐加强，从原材料、供热、用电、排污等诸多方面提出了更高的要求，对房地产业的影响较大。不排除在未来几年国家会颁布更加严格的环保节能的法律法规，因此存在由于国家环保政策的变化对公司经营带来不利影响的风险。

2、股市风险

股票市场价格波动不仅取决于上市公司的发展战略和经营业绩，还受宏观经济周期、利率、资金供求关系等众多因素的影响，同时也会因国际、国内政治经济形势及投资者心理因素的变化而产生波动，因此，对本次交易事项本身的阐述和分析不能完全揭示投资者进行证券投资所面临的全部风险。

3、自然灾害风险

在房地产项目建设和生产经营过程中，可能面临地震、台风、水灾、滑坡、战争、国家政策以及其他不能预见并且对其发生和后果不能防止或避免的不可抗力因素的影响，本公司生产经营状况也因此面临一定的不确定性。

第九节 保护投资者合法权益的相关安排

一、严格履行上市公司信息披露义务

本公司及相关信息披露义务人将严格按照《证券法》、《上市公司信息披露管理办法》、《重组管理办法》等相关规定，切实履行信息披露义务，公平的向所有投资者披露可能对上市公司股票交易价格产生较大影响的重大事件。本预案披露后，公司将继续按照相关法律、法规的要求，及时、准确的披露公司重组的进展情况。

二、严格执行关联交易批准程序

本次交易构成关联交易，其实施将严格执行法律、法规以及公司内部规定对于关联交易的审批程序，本次交易方案将在公司股东大会由非关联股东予以表决。此外，公司已聘请独立财务顾问、法律顾问等中介机构，对本次交易出具专业意见，确保本次关联交易定价公允、公平、合理，不损害其他股东的利益。

三、股份锁定的承诺

根据《重组管理办法》等有关规定，为支持上市公司发展，维护上市公司全体股东利益，本次交易的交易对方蛇口工业区承诺：通过本次交易取得的股份，自发行股份上市之日起三十六个月内不得以任何方式转让，包括但不限于通过证券市场公开转让或通过协议方式转让。

四、交易对方的声明

本次交易的交易对方蛇口工业区已出具承诺函，承诺“提供的相关文件真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。”

第十节 独立董事意见

根据《公司法》、《证券法》、《收购管理办法》、《重组管理办法》、《上市规则》、《证券发行管理办法》、《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》及《公司章程》，本公司全体独立董事就本次交易的相关事项发表如下意见：

“一、关于发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易的独立意见

1、根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上市公司重大资产重组管理办法》、《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》、《上市公司证券发行管理办法》、《上市公司非公开发行股票实施细则》、《关于修改上市公司重大资产重组与配套融资相关规定的决定》等法律、法规及规范性文件的有关规定，公司符合发行股份购买资产并募集配套资金的条件。

2、公司本次发行股份购买资产的标的资产为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”）持有的海上世界住宅一期、女娲广场、文化艺术中心土地使用权（以下简称“标的资产”），蛇口工业区为公司关联方。因此公司本次发行股份购买资产并募集配套资金构成关联交易。公司董事会在审议本次交易相关议案时，相关议案由非关联董事表决，符合相关法律、法规和公司章程的规定。

3、本次交易方案以及公司与蛇口工业区签订的《资产购买协议》符合《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上市公司重大资产重组管理办法》、《上市公司证券发行管理办法》及其他有关法律、法规、规章和中国证券监督管理委员会（下称“中国证监会”）颁布的规范性文件的规定，本次交易方案具备可操作性。

4、本次提交公司第七届董事会第十次会议审议的《关于发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易方案的议案》、《招商局地产控股股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联预案》等与本次交易相关的议案，在提交本次董事会会议审议前，已经得到独立董事的事前认可。

5、本次交易有利于提高海上世界片区资产的完整性，有利于公司改善财务状

况、增强持续盈利能力，有利于公司突出主业、增强抗风险能力，有利于上市公司增强独立性、减少关联交易、避免同业竞争。

二、关于公司购买标的资产涉及评估事项的独立意见

独立董事认为，公司购买标的资产涉及评估事项中，评估机构深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司具有独立性；评估假设前提合理；评估方法与评估目的具有相关性；评估定价公允。”

“五、关于本次交易标的资产权属情况的独立意见

独立董事认为：本次交易标的资产为海上世界住宅一期、女娲广场、文化艺术中心的土地使用权，其系 2003 年 1 月 20 日蛇口工业区与深圳市规划与国土资源局签署的《关于处理蛇口工业区用地问题的协议》（以下简称“《用地协议》”）规定的 2.32 平方公里未用地的一部分。根据《用地协议》，蛇口工业区将土地确权给用地单位系由一系列步骤（履行内部审批程序、资产评估、签署资产购买协议、签署土地使用权确权合同、签署增补协议、支付对价、办理权证等）所组成。深圳招商房地产有限公司现已取得海上世界住宅一期的房地产权证，但本次交易前相关方尚未履行内部审批程序，尚未签署《资产购买协议》，相关价款尚未支付，因此，本次交易前海上世界住宅一期的确权过程尚处于效力待定的状态，海上世界住宅一期土地使用权本质上仍属于蛇口工业区，蛇口工业区有权将本次交易标的资产确认并提供给招商地产等控股子公司。具体方式为该控股子公司与国土部门签订《增补协议书》，按照国土部门审定的规划设计方案进行开发。标的资产不存在抵押、担保或其他权利受到限制的情形，亦不存在诉讼、仲裁或司法强制执行等重大争议，其权属转让不存在法律障碍。”

第十一节 关于股票交易自查的说明

一、本次交易各方及相关人员买卖上市公司股票的情况

根据《重组管理办法》,《关于规范上市公司信息披露及相关各方行为的通知》(证监公司字[2007]128号),以及《上市公司重大资产重组信息披露备忘录——第一号 信息披露业务办理流程》的有关规定,本公司对本次交易停牌(即2013年8月7日)前6个月,本公司及本公司董事、监事、高级管理人员,招商局集团及其相关内幕信息知情人员,蛇口工业区及其相关内幕信息知情人员,深圳招商地产及其相关内幕信息知情人员,本次交易相关中介机构及其主要负责人及经办人员,以及上述人员的直系亲属买卖本公司股票情况进行了自查。

根据中国结算深圳分公司出具的《信息披露义务人持股及股份变更查询证明》以及相关人员的自查报告,在上述自查期间内,信息披露义务人员或其直系亲属(以下简称“自查相关人员”)买卖招商地产股票的情形如下:

1、中信证券买卖招商地产股票的情况

2013年2月6日至2013年8月7日期间,中信证券自营业务股票账户累计买入招商地产股票(000024)4,285,451股,累计卖出5,008,045股,截至2013年8月7日,共持有5,000股。其中,普通自营业务股票账户累计买入518,205股,累计卖出517,805股,截至期末,共持有400股,其余均为指数化投资和量化投资账户买卖。中信证券自营业务股票账户没有买卖、持有招商局B股票。

中信证券指数化及量化投资业务账户为非趋势化投资,其投资策略是基于交易所及上市公司发布的公开数据,通过数量模型发出交易指令并通过交易系统自动执行,以期获得稳健收益。业务流程在系统中自动完成,过程中没有人为的主观判断和干预。此类交易通常表现为一篮子股票组合的买卖,并不针对单只股票进行交易。上述账户为自营业务限制清单豁免账户。

中信证券投资银行部门与自营部门之间已建立良好的防火墙制度。上述自营部门买卖公司股份的行为,完全为其根据二级市场情况及对招商地产的投资价值

判断而做出的市场化行为。中信证券上述证券账户买卖股票行为与本次交易不存在关联关系，中信证券不存在公开或泄漏相关信息的情形，也不存在利用该信息进行内幕交易和操纵市场的情形。

2、除中信证券自营账户存在买卖招商地产股票情况外，上述自查期间内，自查相关人员不存在买卖招商地产股票的情形。

二、买卖股票相关人员的声明

中信证券出具了关于买卖招商地产股票情况的声明与承诺函，主要内容如下：

本单位及本单位相关人员承诺：在本次拟实施向特定对象发行股份购买资产暨关联交易过程中，本单位及本单位以上相关人员及其直系亲属不以直接和间接方式通过股票交易市场或其他途径买卖招商地产挂牌交易股票，也不以任何方式将本次拟实施的向特定对象发行股份购买资产暨关联交易事宜之相关信息披露给第三方。

三、买卖股票相关人员的核查意见

根据中国结算深圳分公司出具的《信息披露义务人持股及股份变更查询证明》，除上述中信证券的自营业务股票账户存在买卖本公司股票的情形外，其他相关机构和人员不存在买卖本公司股票的情况。

本公司认为：上述涉及买卖招商地产股票的情形，不存在利用内幕消息进行交易的情况。上述买卖上市公司股票的行为不构成内幕交易。

法律顾问信达律所认为：

根据招商地产、蛇口工业区关于本次交易相关机构和人员买卖上市公司股票的自查报告、各专业机构及其经办人员出具的自查报告、中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司出具的《信息披露义务人持股及股份变更查询证明》及《股东股份变更明细清单》等文件，在核查期间，除中信证券存在买卖招商地产股票的情况外，其他核查范围内机构、人员均不存在买卖招商地产股票的情形。

中信证券在核查期间买卖招商地产股票的行为与本次交易不存在关联关系，中信证券不存在公开或泄漏相关信息的情形，也不存在利用该信息进行内幕交易和操纵市场的情形，中信证券该等买卖招商地产股票的行为不属于《中华人民共和国证券法》所禁止的证券交易内幕信息的知情人利用内幕信息从事证券交易的活动，不构成招商地产本次交易的实质性法律障碍。

综上，上述相关人员和机构不存在利用内幕信息从事证券交易的行为。

第十二节 相关证券服务机构的意见

本独立财务顾问参照《公司法》、《证券法》、《管理办法》、《重组规定》、《财务顾问业务管理办法》和《财务顾问业务指引》等法律、法规的规定以及中国证监会的相关要求，通过尽职调查和对《招商局地产控股股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易预案》等信息披露文件的审慎核查后认为：

本次交易符合国家有关法律、法规和政策的规定，体现了公平、公正、公开的原则，有利于避免同业竞争和减少关联交易，提高上市公司资产质量，改善公司财务状况，促进上市公司的长远发展，符合上市公司和全体股东的利益；在相关各方充分履行其承诺的情况下，不会损害非关联股东的利益，对中小股东公平、合理，有利于上市公司的可持续发展。

（此页无正文，为《招商局地产控股股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易预案》之签章页）

招商局地产控股股份有限公司

二〇一三年九月十三日