

证券代码：000024、200024
公告编号：【CMPD】2013-056

证券简称：招商地产、招商局 B

招商局地产控股股份有限公司 第七届董事会 2013 年第六次临时会议决议公告

公司及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。

本公司因筹划发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易事宜，已于 2013 年 9 月 17 日披露了第七届董事会第十次会议决议公告及《发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易预案》等文件。2013 年 9 月 30 日，本次发行股份购买资产的相关评估报告已完成在国务院国有资产监督管理委员会的备案手续。根据相关规定，公司现召开第七届董事会 2013 年第六次临时会议，审议本次发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易的相关议案。

本公司第七届董事会 2013 年第六次临时会议通知于 2013 年 10 月 9 日以专人送达、电子邮件等方式送达全体董事、监事及高级管理人员。2013 年 10 月 11 日，会议以通讯方式举行，应到董事 9 人，实到董事 9 人。会议的召集、召开符合有关法律、法规和公司章程的规定。会议审议并通过了以下议案：

一、关于公司符合发行股份购买资产并募集配套资金条件的议案

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，公司董事会经过对公司实际情况及相关事项进行认真的自查论证后，认为公司符合发行股份购买资产并募集配套资金的条件。

二、本次发行股份购买资产构成关联交易的议案

公司本次发行股份购买资产的交易对方为公司的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”），本次发行股份购买资产构成关联交易。

三、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

1、交易方案

公司拟通过发行股份的方式向蛇口工业区购买其拥有的海上世界住宅一期、文

化艺术中心的土地使用权（以下简称“标的资产”），同时向不超过十名特定投资者募集配套资金，募集配套资金总额不超过本次交易总金额的 25%。

向特定对象发行股份募集配套资金成功与否不影响本次发行股份购买资产行为的实施。

2、本次交易标的资产价格

本次交易标的资产的价格以深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司出具并经国务院国有资产监督管理委员会备案的深同诚(2013A)(估)字 03YQC 第 002 号、深同诚(2013A)(估)字 03YQC 第 003 号土地估价报告的评估结果为依据，双方协商确定为 485,290 万元。

3、发行股票的种类和面值

本次发行的股票为人民币普通股（A 股），每股面值人民币 1.00 元。

4、发行方式及发行对象

本次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券监督管理委员会（以下简称“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十名的特定投资者。

5、发行股份的定价依据、定价基准日和发行价格

（1）发行股份购买资产的定价依据、定价基准日和发行价格

根据《上市公司重大资产重组管理办法》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二十个交易日公司股票交易均价 = 决议公告日前二十个交易日公司股票交易总额 ÷ 决议公告日前二十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公司第七届董事会第十次会议决议公告日。

公司向蛇口工业区购买资产的股份发行价格为人民币 26.92 元/股（即公司审议本次发行股份购买资产事宜的第七届董事会第十次会议决议公告日前 20 个交易日 A 股股票交易均价）。

在定价基准日至发行日期间，若公司发生派发股利、送红股、转增股本、增发新股或配股等除息、除权行为，本次发行价格亦将作相应调整，发行股数也随之进

行调整。具体调整办法以公司相关的股东大会决议为准。

(2) 非公开发行股票募集配套资金的发行价格及定价依据

公司向不超过十名特定投资者发行股份募集配套资金的发行价格按现行相关规定办理。定价基准日为第七届董事会第十次会议决议公告日，本次非公开发行股票价格不低于定价基准日前二十个交易日公司 A 股股票交易均价的 90%，即 24.23 元/股。最终发行价格将在公司取得中国证监会关于本次发行股票的核准批文后，按照《上市公司非公开发行股票实施细则》的规定以询价方式确定。

在定价基准日至发行日期间，若公司发生派发股利、送红股、转增股本、增发新股或配股等除息、除权行为，本次发行价格亦将作相应调整，发行股数也随之进行调整。具体调整办法以公司相关的股东大会决议为准。

6、发行数量

(1) 向蛇口工业区发行股份数量

根据《资产购买协议》及《〈资产购买协议〉之补充协议（一）》，交易中向蛇口工业区发行股份数量的计算公式为：

发行数量=标的资产的价格÷发行价格

(2) 向特定投资者发行股份数量

本次交易中，拟募集配套资金总额不超过总交易额的 25%，向不超过十名特定投资者募集配套资金的发行价格将按照现行相关规定办理，定价基准日为第七届董事会第十次会议决议公告日。最终发行价格将在公司取得中国证监会关于本次发行股票的核准批文后，按照《上市公司非公开发行股票实施细则》的规定以询价方式确定。具体发行数量将提请股东大会授权公司董事会与独立财务顾问（主承销商）协商确定。

在定价基准日至发行日期间，若公司发生派发股利、送红股、转增股本、增发新股或配股等除息、除权行为，本次发行价格亦将作相应调整，发行股数也随之进行调整。具体调整办法以公司相关的股东大会决议为准。

7、上市地点

本次发行的股票拟在深圳证券交易所上市。

8、本次发行股份锁定期

交易完成后，公司本次向蛇口工业区发行的股份自该等股份上市之日起三十六个月内不得转让。公司向不超过十名特定投资者发行股份的锁定期按现行相关规定办理。

本次发行结束后，由于公司送红股、转增股本等原因增持的公司股份，亦应遵守上述约定。若交易对方所认购股份的锁定期/限售期的规定与证券监管机构的最新监管意见不相符，本公司及交易对方将根据相关证券监管机构的监管意见进行相应调整。

9、标的资产自定价基准日至交割日期间损益的归属

自评估基准日（不含当日）至标的资产对价支付完成日（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公司享有或承担。

10、公司滚存未分配利润安排

公司本次发行前的滚存未分配利润由本次发行完成后的全体股东共享。

11、募集资金用途

本次交易募集的配套资金拟用于补充流动资金。

12、本次发行决议有效期

本次发行决议的有效期为公司股东大会审议通过本次发行议案之日起十二个月。但如果公司已于该有效期内取得中国证监会对本次发行的核准文件，则该授权有效期自动延长至本次发行完成日。

四、关于《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报告书（草案）》及其摘要的议案

董事会同意《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报告书（草案）》及其摘要。

公司独立董事已就本次交易发表了明确表示同意的独立意见，本次交易独立财务顾问中信证券股份有限公司就本次交易发表了《中信证券股份有限公司关于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之独立财务顾问报告》。

五、关于公司与招商局蛇口工业区有限公司签订《资产购买协议》、《〈资产购买协议〉之补充协议（一）》、《补充协议》的议案

董事会同意公司与蛇口工业区签订《资产购买协议》及《〈资产购买协议〉之补充协议（一）》，即公司优先以发行 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、文化艺术中心的土地使用权。若公司取消或中国证监会否决本次发行 A 股股份购买资产申请，则公司将在该事实发生之日起 1 个月内以现金方式支付对价的 50%，6 个月内以现金方式支付剩余对价。即使有上述约定，公司向蛇口工业区以现金支付对价的时间，最迟不超过 2014 年 6 月 30 日。

董事会同意公司与蛇口工业区签订《补充协议》，若将来与国土资源管理部门签订的文化艺术中心土地使用权相关的土地出让合同约定的影响土地价值的参数指标与深规土许 ZG-2012-0072 号《深圳市建设用地规划许可证》载明的参数指标不一致时，双方将对文化艺术中心土地价格进行重新评估并报国资委备案。

六、关于签订土地使用权确认合同书的议案

董事会同意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、文化艺术中心的土地使用权确认合同书。

七、关于签订盈利补偿协议的议案

董事会同意公司与蛇口工业区签订盈利补偿协议。

八、关于本次发行股份购买资产符合《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》第四条规定的议案

董事会对本次发行股份购买资产是否符合《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》第四条的规定作出审慎判断，认为本次发行股份购买资产符合前述规定：

本次交易标的资产涉及立项、环保、行业准入、用地、规划、建设施工等有关报批事项的，已经根据项目进展情况取得相应的许可或者批复文件；本次交易行为涉及有关报批事项的，已在《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报告书（草案）》详细披露向有关主管部门报批的进展情况和尚需呈报批准的程序，并对可能无法获得批准的风险作出特别提示。

在本次交易的董事会决议公告前，资产出售方持有的土地使用权不存在限制或者禁止转让的情形，并已取得相应的权利证明，具备相应的开发条件。

本次交易有利于提高公司资产的完整性，有利于公司在人员、采购、生产、销售、知识产权等方面保持独立。

本次交易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，有利于公司增强独立性、减少关联交易、避免同业竞争。

九、关于评估机构独立性、评估假设前提合理性、评估方法与评估目的的相关性以及评估定价公允性之意见的议案

董事会认为，公司购买蛇口工业区拥有的海上世界住宅一期、文化艺术中心的土地使用权涉及的评估事项中：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。

十、关于公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易履行法定程序的完备性、合规性及提交法律文件的有效性的说明的议案

公司董事会及全体董事声明和保证：公司就发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易所提交的法律文件不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对提交的法律文件的真实性、准确性、完整性、有效性承担个别及连带责任。

公司董事会认为：公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易已履行了目前应履行的法定程序，董事会将持续督促公司完整履行其他相关法定程序，使公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易程序完备，相关行为符合相关法律法规、部门规章、规范性文件及公司章程的规定。

十一、关于提请股东大会授权董事会办理发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易相关事宜的议案

为保证公司本次发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易有关事宜的顺利进行，拟提请公司股东大会授权董事会全权办理与本次发行股份购买资产并募集配套资金一切有关事宜，包括但不限于：

（一）根据具体情况确定和组织实施本次发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易的具体方案，其中包括但不限于标的资产交易价格、发行时机、发行数量、发行价格、发行对象的选择等；

（二）签署、修改、补充、递交、呈报、组织执行与本次发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易有关协议和文件；

（三）办理与本次发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易相关的申报事项；

（四）在股东大会已经批准的交易框架内，根据中国证监会的规定或要求、发行政策和市场条件的变化，对本次发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易方案、交易协议及其他申报文件进行相应调整；

（五）发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易完成后，办理股份登记、锁定、上市事宜和相关工商变更登记手续；

（六）在法律、法规、有关规范性文件及《公司章程》允许范围内，办理与发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易有关的其他一切事宜。

本议案有效期为自公司股东大会决议作出之日起十二个月。但如果公司已在有效期内取得中国证监会对本次发行的核准文件，则该授权有效期自动延长至本次发行完成日。

十二、关于公司前次募集资金使用情况的报告的议案

公司董事会审议通过了《前次募集资金使用情况报告》。

公司独立董事对公司募集资金使用情况审核后发表了意见。

十三、关于召开公司 2013 年第二次临时股东大会的议案

董事会决定于 2013 年 10 月 31 日下午 1:30 在深圳蛇口南海意库 3 号楼 404 会议室召开 2013 年第二次临时股东大会,会议将采用现场投票与网络投票相结合的方式。本次召开股东大会的详细安排见今日刊登的《关于召开 2013 年第二次临时股东大会的通知》。

上述议案一至议案八、议案十一、议案十二需提交公司股东大会审议。

上述议案一至议案十一均涉及关联交易,关联董事林少斌、杨天平、王宏、胡勇均回避了表决,董事会以 5 票同意,0 票反对,0 票弃权的表决结果审议通过全部上述议案。上述议案十二、议案十三,董事会以 9 票同意,0 票反对,0 票弃权的表决结果审议通过。

《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报告书(草案)》及其摘要、《关于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之独立财务顾问报告》等文件,全文披露于巨潮资讯网 <http://www.cninfo.com.cn>。

特此公告

招商局地产控股股份有限公司

董 事 会

二〇一三年十月十六日