



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)

上市公司名称:	招商局地产控股股份有限公司
股票上市地点:	深圳证券交易所
股票简称:	招商地产、招商局B
股票代码:	000024、200024
交易对方名称:	招商局蛇口工业区有限公司
交易对方住所:	广东深圳蛇口太子路1号新时代广场2901室
交易对方通讯地址:	广东深圳蛇口太子路1号新时代广场2901室
募集配套资金特定对象:	待定

独立财务顾问



二〇一三年十月

公司声明

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

招商地产负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本报告书中财务会计报告真实、准确、完整。

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。投资者若对本报告书存在任何疑问，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报告书“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，置入资产的交易作价以具备在全国范围内从事土地评估业务资格的土地估价机构（原国土资源部A级土地估价机构）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。招商地产与蛇口工业区协商确认上述土地使用权总价款为486,495万元。

2013年10月11日，招商地产与蛇口工业区协商将交易标的范围变更为海上世界住宅一期和文化艺术中心土地使用权，并签订《补充协议（一）》，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和文化艺术中心土地使用权，置入资产的交易作价以具备在全国范围内从事土地评估业务资格的土地估价机构（原国土资源部A级土地估价机构）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。招商地产与蛇口工业区协商确认上述土地使用权总价款为485,290万元。

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

日 A 股股票交易均价，即发行价格为人民币 26.92 元/股，本次发行股份购买资产的股份发行数量为 180,271,173 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%，即本次募集配套资金总额不超过161,763.3333万元。

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。同时，截至2013年6月30日，上市公司合并口径及母公司口径资产负债率分别为72.70%和63.58%，已经超过行业平均水平，严重制约了上市公司的经营业务发展。为进一步促进上市公司发展，夯实房地产行业的龙头地位，本次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，即 26.92 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 60,090,391 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、本次交易方案标的资产变更

2013年8月21日同致诚出具深同诚（2013A）（估）字03YQC第004号《土地估价报告》时，女娲广场用地尚未与深圳市规划和国土资源委员会签署相应的增补协议，仅办理了相应的《建设用地规划许可证》（深规土许ZG-2011-0044号）。由于《建设用地规划许可证》（深规土许ZG-2011-0044号）并未明确载明女娲广场用地的土地使用年限，同致诚对女娲广场用地进行评估时，系基于《建设用地规划许可证》记载的用地性质“广场用地+服务业用地+公共绿地”而合理假定女娲广场土地使用年限为40年（2004年8月31日至2044年8月30日止）进行评估。《土地估价报告》出具后，2013年9月26日，招商地产全资子公司深圳招商地产与深圳市规划和国土资源委员会就女娲广场土地使用权事宜签署了（2013）88033号《增补协议书》。其中，该《增补协议书》第三条约定女娲广场土地使用年限为50年（2004年8月31日至2054年8月30日止），与评估时对女娲广场土地使用年限的假定存在不一致。

考虑到女娲广场用地重新评估并履行国务院国资委备案程序时间上存在不确定性，且女娲广场用地的交易价格金额不大，为推动本次交易的尽快实施，交易双方决定暂不将女娲广场用地纳入本次交易标的。

《资产购买协议》中女娲广场的交易价格为1,205万元，仅占该协议中交易总金额的约0.25%，且目前蛇口工业区持有女娲广场土地使用权不会对上市公司就海上世界住宅一期与文化艺术中心的开发及销售造成实质性影响，故本次交易方案的调整不构成对重组方案的重大调整。

未来上市公司拟择机通过现金的方式，完成对女娲广场土地使用权的购买。

三、本次交易的资产评估情况

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），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，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 485,290 万元。根据国务院国资委出具的《国有资产评估项目备案表》，其中海上世界住宅一期的备案编号为 20130062，文化艺术中心的备案编号为 20130063，以上评估结果已经国务院国资委备案。经招商地产与蛇口工业区协商确定的交易价格为 485,290 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	文化艺术中心	26,161.61	20,432
合计		103,414.68	485,290

四、本次交易的盈利情况及盈利补偿协议

根据 2013 年 8 月 21 日同致诚出具的深同诚(2013A)（估）字 03YQC 第 002 号、深同诚(2013A)（估）字 03YQC 第 003 号《土地估价报告》，海上世界住宅一期、文化艺术中心两块土地选用剩余法评估的预测开发利润合计为 196,443.06 万元。

2013 年 10 月 11 日，招商地产与蛇口工业区签署了《盈利补偿协议》。鉴于深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司选用剩余法、市场比较法对招商地产向蛇口工业区拟购买资产进行评估并作为定价参考依据，蛇口工业区同意当招商地产在海上世界住宅一期、文化艺术中心两块土地的合计实际开发利润低于《土地估价报告》的预测合计开发利润时给予补偿。

若海上世界住宅一期、文化艺术中心两个地块开发并销售完毕后的合计开发利润低于预测合计开发利润，蛇口工业区承诺在符合相关证券监管法规和规则的前提下，将以其持有的一定数量的招商地产股份（以下简称“补偿股份”）赠予招商地产赠送股份实施公告中确认的股权登记日登记在册的全体股东。股东按照其持有的股份数量占股权登记日的招商地产股本数量（扣除应补偿股份数量后）的比例享有获赠股份，赠送股份实施公告中的股权登记日应在会计师事务所专项审核结果出具之日起一个月内由招商地产股东大会或董事会确定。

具体补偿股份数通过以下公式计算确定：

蛇口工业区补偿股份数=（海上世界住宅一期、文化艺术中心预测合计开发利润 196,443.06 万元-本协议预测开发利润差异的确定时点的合计实际开发利润）/预测合计开发利润×（海上世界住宅一期、文化艺术中心二块土地的总价÷发行价格）

蛇口工业区认购招商地产本次发行股份完毕之日至补偿实施完毕日期间，若招商地产发生转增或送红股，则蛇口工业区补偿股份数应调整为：按照上述确定的公式计算的应补偿股份数量×（1+转增或送股比例）。

标的资产作为房地产开发项目，公司通过存货科目对其成本进行归集和核算。项目利润会计核算原则为：预测开发利润差异的确定时点确认后，若截至预测开发利润差异的确定时点，海上世界住宅一期、文化艺术中心二块土地已经开发并全部销售完毕，审计机构将对海上世界住宅一期、文化艺术中心项目的实际开发利润进行专项审计，对上述二块土地合计实际开发利润与预测合计开发利润的差异情况进行审验，并分别出具专项审核意见；若截至预测开发利润差异的确定时点，海上世界住宅一期、文化艺术中心二块土地尚未开发并全部销售完毕，审计机构将对海上世界住宅一期、文化艺术中心项目已实现的实际开发利润进行审计，并对未来的盈利预测进行审阅，出具专项审阅报告，根据经审计的实际开发利润和经审阅的盈利预测的合计数，与预测合计开发利润进行比较，对上述二块土地合计实际开发利润与预测合计开发利润的差异情况进行审验，并分别出具专项审核意见。

五、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。

本次置入资产的交易价格为485,290万元，占招商地产2012年末资产总额比例为4.44%，占招商地产2012年末归属于母公司股东权益总额比例为20.74%。

2012年12月，上市公司召开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》。上市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平方米，建筑总面积为144,415平方米，地块成交总价为人民币295,880万元。上市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平方米，建筑总面积为42,939平方米，地块成交总价为人民币6,441万元。上市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平方米，建筑总面积为71,163平方米，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882,969万元，占招商地产2012年末资产总额比例约为8.09%，占招商地产2012年末归属于母公司股东权益总额比例约为37.74%。

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。

六、本次交易构成关联交易

截至本报告书签署日，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。

七、本次交易尚需履行的审批程序

- 1、本次交易方案尚需国务院国资委批准；
- 2、本次交易尚需上市公司股东大会审议通过；
- 3、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）标的资产盈利的相关风险

由于本次交易标的为土地使用权，本身不构成经营性业务，其涉及的项目尚处于规划阶段，相关项目需要正常的开发建设周期，不适用于短期盈利预测，故本次未出具标的资产短期盈利预测报告。

同致诚在其出具的《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）及附件中各地块的开发利润金额的专项说明里，对本次标的资产在剩余法评估中的开发利润进行了理论测算。最终实际盈利情况受国家政策、房地产市场环境、项目运营管理情况等多种因素的影响，且盈利的完全结转时间预计为 2017 年，时间跨度较大，具有不确定性，提请投资者关注。

（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、核准的时间均存在重大不确定性风险，因此，本次交易能否最终成功实施存在不确定性，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估价机构（原国土资源部 A 级土地估价机构）出具的，并经有

权国有资产主管部门备案。

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），本次土地使用权的价值评估采用剩余法和市场比较法。截至估价基准日 2013 年 6 月 30 日，海上世界住宅一期基于剩余法的评估评估值为 464,858 万元，基于市场比较法的评估值为 141,120 万元，存在较大差异，最终评估结果以剩余法评估结果为准，为 464,858 万元；文化艺术中心基于剩余法的评估值为 19,627 万元，基于市场比较法的评估值为 22,332 万元，存在一定差异，最终评估结果以两种方法结果的加权平均值确定，为 20,432 万元。特此提请广大投资者注意。

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，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 485,290 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	文化艺术中心	26,161.61	20,432
合计		103,414.68	485,290

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。

本次交易标的资产的具体评估情况参见“第四节 标的资产情况”中“二、标的资产评估情况”。

（四）文化艺术中心重新评估风险

鉴于文化艺术中心尚未取得《房地产权证》，若将来招商地产或其全资子公司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所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，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。因此，文化艺术中心土地使用权估价存在不确定性，特此提请广大投资者注意投资风险。

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，将增加公司将来获取项目的成本，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，我国房地产行业发展较快，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长也将逐渐回落。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。若由于城市管理的需要，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本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

（一）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。

（二）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。

（三）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	2
重大事项提示	3
重大风险提示	10
目录	19
释义	23
第一节 本次交易概述	26
一、本次交易的背景与目的.....	26
二、本次交易具体方案.....	27
三、本次交易决策的基本情况.....	32
四、本次交易的交易对方.....	33
五、本次交易的交易标的.....	34
六、交易定价情况.....	34
七、本次交易构成关联交易.....	35
八、本次交易不构成重大资产重组.....	35
第二节 上市公司基本情况	37
一、上市公司基本情况.....	37
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.....	37
三、公司最近三年的主营业务发展情况.....	40
四、公司最近三年及一期的主要财务指标.....	41
五、公司控股股东和实际控制人概况.....	42
六、资产接收方基本情况.....	44
第三节 交易对方情况	51
一、蛇口工业区基本信息.....	51
二、蛇口工业区历史沿革及最近三年注册资本变化情况.....	51
三、蛇口工业区的产权及控制关系.....	52
四、蛇口工业区主要下属企业情况.....	52
五、蛇口工业区最近三年主营业务发展情况.....	55
六、蛇口工业区最近三年一期主要财务数据.....	55

七、与上市公司的关联关系.....	57
八、向上市公司推荐董事或者高级管理人员的情况.....	57
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.....	57
第四节 标的资产情况	58
一、标的资产基本情况.....	58
二、标的资产评估情况.....	63
第五节 发行股份情况	103
一、发行股份基本情况.....	103
二、上市公司发行股份前后主要财务数据.....	105
三、上市公司发行股份前后股权结构.....	106
四、募集配套资金失败的补救措施.....	109
第六节 本次交易合同的主要内容	110
一、《资产购买协议》主要内容.....	110
二、《<资产购买协议>之补充协议（一）》主要内容.....	114
三、《土地使用权确认合同书》主要内容.....	115
四、《盈利补偿协议》的主要内容.....	122
五、《补充协议》的主要内容.....	125
第七节 本次交易的合规性和合法性分析	127
一、本次交易符合《重组管理办法》第十条的规定.....	127
二、本次交易符合《重组管理办法》第四十二条规定.....	129
三、符合《证券发行管理办法》有关规定.....	132
第八节 董事会关于本次交易定价依据 及公平、合理性的分析	135
一、本次交易的定价依据.....	135
二、本次交易价格的公平合理性分析.....	137
三、董事会对本次评估的意见.....	145
四、独立董事对本次评估的意见.....	146
第九节 董事会关于本次交易对上市公司影响的分析	147
一、本次交易前上市公司财务状况和经营成果的分析.....	147

二、本次交易置入资产行业特点和经营情况讨论与分析.....	153
三、本次交易完成后上市公司的财务状况、经营情况的影响.....	167
第十节 同业竞争与关联交易	171
一、本次交易完成后的同业竞争情况及解决措施.....	171
二、关联交易情况.....	177
第十一节 本次交易对公司治理结构的影响	190
一、本次交易后招商地产拟采取完善公司治理结构的措施.....	190
二、控股股东及实际控制人对招商地产独立性的承诺.....	191
三、关于本次交易后利润分配的安排.....	191
四、募集资金管理制度.....	193
第十二节 财务会计信息	200
一、关于财务会计信息披露的说明.....	200
二、招商局地产控股股份有限公司备考财务报表.....	200
第十三节 风险因素	205
一、本次交易相关的风险.....	205
二、本次交易后的相关风险.....	207
三、其他风险.....	212
第十四节 其他重要事项	214
一、上市公司资金、资产被占用的情况.....	214
二、上市公司为控股股东及其关联方提供担保的情况.....	214
三、本次交易对公司负债结构的影响.....	214
四、最近十二个月内的重大资产交易情况.....	215
五、置入资产与上市公司重大会计政策或会计估计差异对利润的影响.....	215
六、本次交易各方及相关人员买卖上市公司股票的自查情况.....	215
七、停牌前股票价格波动未达到“128 号文”第五条相关标准的情况说明	218
第十五节 对本次交易的结论性意见	219
一、独立董事意见.....	219
二、独立财务顾问意见.....	222

三、法律顾问意见.....	222
第十六节 中介机构及有关经办人员	224
一、独立财务顾问.....	224
二、法律顾问.....	224
三、土地估价机构.....	224
第十七节 公司、交易对方及各中介机构声明	226
董事声明.....	226
交易对方声明.....	227
独立财务顾问声明.....	228
法律顾问声明.....	229
土地估价机构声明.....	230
第十八节 备查文件及备查地点	231
一、备查文件.....	231
二、备查方式.....	231

释义

招商地产/上市公司/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
招商港务	指	蛇口招商港务股份有限公司，招商地产前身
深圳招商商置	指	深圳招商商置投资有限公司
本报告书	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报告书（草案）》
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》
《补充协议（一）》	指	招商地产与蛇口工业区于2013年10月11日签署的《<资产购买协议>之补充协议（一）》
《盈利补偿协议》	指	招商地产与蛇口工业区于2013年10月11日签署的《盈利补偿协议》
《补充协议》	指	招商地产与蛇口工业区于2013年10月11日签署的《补充协议》
《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》
增补协议/《增补协议书》	指	深圳招商房地产有限公司与深圳市规划和国土资源委员会就土地使用权事宜签署的《增补协议书》
《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）

补充说明	指	深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司出具的《关于深圳市南山区蛇口海上世界2010-303-0007号宗地土地使用权价格于2012年12月31日价值的补充说明》及《关于深圳市南山区蛇口海上世界2011-003-0087号商业文化办公项目用地于2012年12月31日价值的补充说明》
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
发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
人民银行	指	中国人民银行
外汇管理局	指	国家外汇管理局
商务部	指	中华人民共和国商务部
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
工信部	指	中华人民共和国工业和信息化部
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
法律顾问/信达律所	指	广东信达律师事务所
同致诚/估价机构	指	深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司
海滨置业	指	深圳市蛇口海滨置业有限公司
新泰置业	指	深圳市蛇口新泰置业有限公司
招商光明	指	招商局光明科技园有限公司
招商创业	指	深圳市招商创业有限公司

《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: 本报告书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 本次交易概述

一、本次交易的背景与目的

（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

1、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。

2、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。

3、加强上市公司独立性

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，合理划分业务范围与边界，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，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。

二、本次交易具体方案

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）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，置入资产的交易作价以具备在全国范围内从事土地评估业务资格的土地估价机构（原国土资源部A级土地估价机构）出具的、并经有权国有资产主管部门备案确认的《土地估价

报告》中所确定的评估值为依据。

2013年10月11日，招商地产与蛇口工业区协商将交易标的范围变更为海上世界住宅一期和文化艺术中心土地使用权，并签订《补充协议（一）》，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和文化艺术中心土地使用权，置入资产的交易作价以具备在全国范围内从事土地评估业务资格的土地估价机构（原国土资源部A级土地估价机构）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。招商地产与蛇口工业区协商确认上述土地使用权总价款为485,290万元。

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），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，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485,290万元。根据国务院国资委出具的《国有资产评估项目备案表》，其中海上世界住宅一期的备案编号为20130062，文化艺术中心的备案编号为20130063，以上评估结果已经国务院国资委备案。经招商地产与蛇口工业区协商确定的交易价格为485,290万元。

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180,271,173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%，即本次募集配套资金总额不超过161,763.3333万元。

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。同时，截至2013年6月30日，上市公司合并口径及母公司口径资产负债率分别为72.70%和63.58%，已经超过行业平均水平，严重制约了上市公司的经营业务发展。为进一步促进上市公司发展，夯实房地产行业的龙头地位，本次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，即发行底价为26.92元/股。最终发行价格将在本次发行获得中国证监会核准后，由上市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60,090,391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，即不低于 26.92 元/股（募集配套资金部分的股份发行底价即为 26.92 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参照《证券发行管理办法》的相关规定执行：

1、控股股东、实际控制人及其控制的企业认购的股份，自发行上市之日起，三十六个月内不得转让；

2、其他投资者认购的股份，自发行上市之日起，十二个月内不得转让。

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》及《补充协议（一）》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。

三、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。

2013年10月11日，上市公司召开第七届董事会2013年第六次临时会议，审议通过本次交易方案及其他相关议案。

2013年10月11日，上市公司与蛇口工业区签订《补充协议（一）》，上市公司拟以非公开发行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和文化艺术中心土地使用权。

2013年10月11日，招商地产与蛇口工业区签署了《盈利补偿协议》。鉴于深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司选用剩余法、市场比较法对招商地产向蛇口工业区拟购买资产进行评估并作为定价参考依据，蛇口工业区同意当招商地产在海上世界住宅一期、文化艺术中心两块土地的合计实际开发利润低于《土地估价报告》的预测合计开发利润时给予补偿。

2013年10月11日，上市公司与蛇口工业区签订《补充协议》，若将来上市公司或其全资子公司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所约定的影响土地价值的参数指标与深规土许 ZG-2012-0072 号《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。

2013年10月22日，上市公司召开第七届董事会 2013 年第八次临时会议，审议通过将本次交易方案中配套募集资金的发行底价从“第七届董事会第十次会议决议公告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”调整为“第七届董事会第十次会议决议公告日前二十个交易日公司 A 股股票交易均价，即 26.92 元/股”，并相应修改了《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。

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、本次交易方案尚需国务院国资委批准；
- 2、本次交易尚需上市公司股东大会审议通过；
- 3、本次交易尚需中国证监会核准。

四、本次交易的交易对方

本次发行股份购买资产的交易对方为上市公司控股股东蛇口工业区。蛇口工业区的基本情况如下：

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。

本次交易对方的具体情况参见本报告书“第三节 交易对方情况”。

五、本次交易的交易标的

本次交易置入资产为蛇口工业区持有的海上世界住宅一期土地使用权和文化艺术中心土地使用权。

本次交易的交易标的的具体情况参见本报告书“第四节 标的资产情况”。

六、交易定价情况

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），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，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 485,290 万元。根据国务院国资委出具的《国有资产评估项目备案表》，其中海上世界住宅一期的备案编号为 20130062，文化艺术中心的备案编号为 20130063，以上评估结果已经国务院国资委备案。经招商地产与蛇口工业区协商确定的交易价格为 485,290 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	文化艺术中心	26,161.61	20,432
合计		103,414.68	485,290

关于本次置入资产评估的详细情况，请参见本报告书“第四节 标的资产情况”等相关章节。

七、本次交易构成关联交易

截至本报告书签署日，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。

八、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。

本次置入资产的交易价格为485,290万元，占招商地产2012年末资产总额比例为4.44%，占招商地产2012年末归属于母公司股东权益总额比例为20.74%。

2012年12月，上市公司召开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》。上市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。上市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。上市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平方米，建筑总面积为71,163平方米，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882,969万元，占招商地产2012年末资产总额比例约为8.09%，占招商地产2012年末归属于母公司股东权益总额比例约为37.74%。

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。

第二节 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

序号	股东名称	持股数量(股)	持股比例(%)	股本性质
3	招商证券香港有限公司	49,988,407	2.91%	境外法人
4	FOXTROT INTERNATIONAL LIMITED	27,720,000	1.61%	境外法人
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一个人分红-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	11,751,579.94	10,919,724.27	7,966,649.44	5,981,824.08
流动资产	11,031,773.36	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

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
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
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：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：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：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

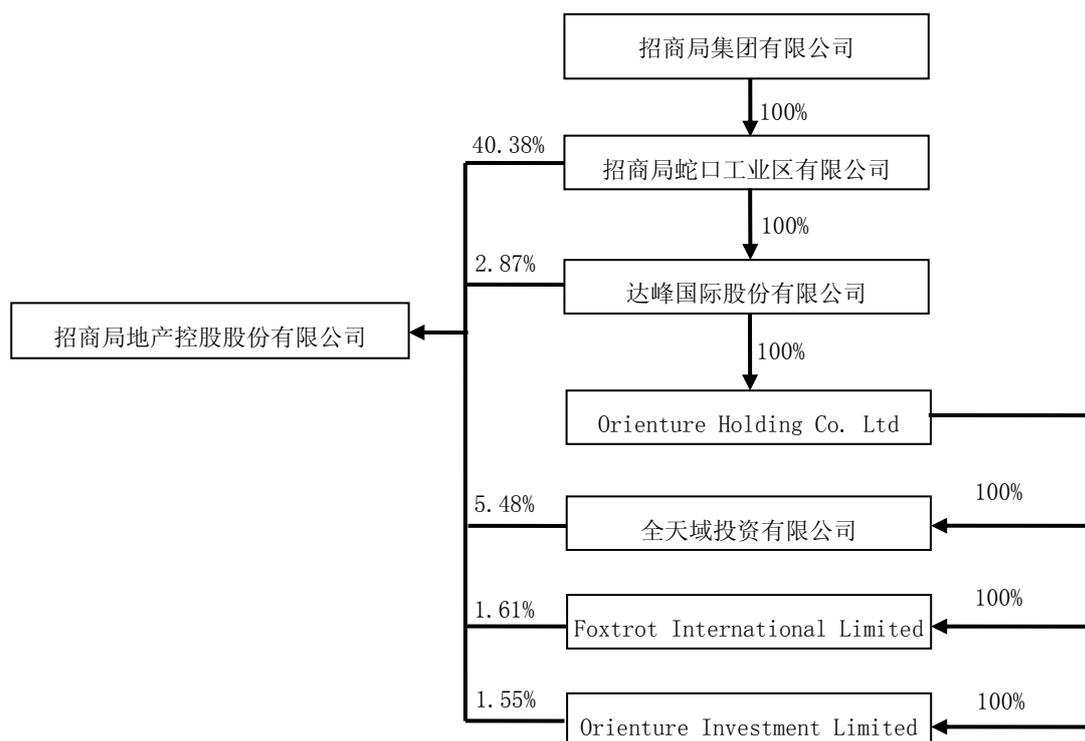
（一）控股股东概况

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2,800万元。

（2）1992年12月增资至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》，决定改组为有限公司，公司名称变更为“深圳招商地产房地产有限公司”，增加大众投资公司为股东，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530万元由大众投资公司认缴。

1997年12月1日，招商局集团作出招企字[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月资产置换及股权转让

1998年4月30日、1998年8月31日，蛇口工业区与招商港务分别签署了《资产重组协议》及《资产重组补充协议》。协议约定蛇口工业区将包括深圳招商地产30%股权在内的重组资产与招商港务的资产进行置换。

1998年12月1日，深圳招商地产召开股东会并通过如下决议：同意招商港务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》，招商港务将其部分资产置换给蛇口工业区的资产评估立项已经批准，承担本项目评估的蛇口中华会计师事务所具有国家有关部门正式颁布的从事证券业务资产评估资格证书，在资产评估报告书中签字的有关评估人员具有资产评估执业资格，评估操作中所选用的评估方法适当。该评估报告结论对被评估资产及招商港务与蛇口工业区的置换资产有效，有效期至1999年1月31日。

资产置换完成后，深圳招商地产的股权结构为：蛇口工业区持股65%、招商港务持股30%、大众投资公司持股5%。

(5) 1999年12月资产置换及股权转让

1999年6月7日，蛇口工业区与招商港务签署了《资产重组协议》。协议约定蛇口工业区将包括深圳招商地产40%股权在内的重组资产与招商港务的资产进行置换。

1999年12月28日，深圳招商地产召开股东会并通过如下决议：同意招商港务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

业区与招商港务资产置换资产评估项目的立项已经批准，承担本项目评估的兴业会计师事务所具有国家有关部门正式颁布的从事证券业务资产评估资格证书，在资产评估报告书中签字的有关评估人员具有资产评估执业资格，评估操作中所选用的评估方法适当。该评估报告结论对被评估资产及招商港务与蛇口工业区的置换资产有效，有效期至 1999 年 12 月 31 日。

资产置换完成后，深圳招商地产的股权结构为：蛇口工业区持股 25%、招商港务持股 70%、大众投资公司持股 5%。

（6）2001 年 9 月股权转让

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%股权转让给招商局蛇口控股股份有限公司，上述股权以深圳招商地产 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，蛇口工业区与招商局蛇口控股股份有限公司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，承担本项目评估的宁夏瑞衡资产评估有限公司具有证券业务资产评估资格，在资产评估报告书中签字的有关评估人员具有资产评估执业资格，评估操作中所选用的评估方法是重置成本法。该评估报告结论对此次资产置换有效，有效期至 2001 年 12 月 31 日。

此次股权转让完成后，深圳招商地产的股权结构为：招商局蛇口控股股份有限公司持股 95%、大众投资公司持股 5%。

（7）2007 年 12 月股权转让

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

2007 年 10 月 16 日大众投资公司与招商地产签订了《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》，同意大众投资公司将其持有的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，深圳招商地产的股权结构为：招商地产持股100%。

（8）2009年12月增资

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，招商地产持股100%。

（9）2011年6月分立及减资

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，分立后存续公司注册资本减为30,000万元。

此次变更完成后，深圳招商地产的注册资本为30,000万元，招商地产持股100%。

（10）2013年5月增资

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，深圳招商地产增资至300,000万元，招商地产持股100%。

（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

注：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	452,400.86	1,358,938.07	601,646.11	884,609.17
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

项目	2013年1-6月	2012年度	2011年度	2010年度
归属母公司所有者的净利润	126,089.94	274,944.58	126,920.96	148,049.58

注：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	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

注：最近一期财务数据未经审计。

第三节 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

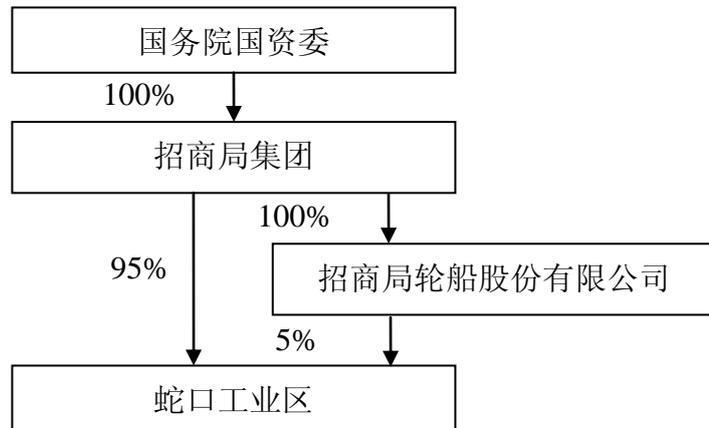
企业名称	招商局蛇口工业区有限公司
经济性质	有限责任公司
注册地址	广东深圳市南山区蛇口太子路1号新时代广场
主要办公地点	广东深圳市南山区蛇口太子路1号新时代广场
法定代表人	孙承铭
注册资本（万元）	223,600
税务登记证号码	深税登字 440300100011460
成立日期	1992年2月19日
企业法人营业执照注册号	100000000011463
经营范围	许可经营项目：因特网接入服务业务（有效期至2017年7月24日） 一般经营项目：交通运输、工业制造、金融保险、对外贸易、邮电通讯、旅游、文艺演出、有线广播电视业务、酒店和其他各类企业的投资和管理；房地产开发经营；科研技术服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

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

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
	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

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
	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
市政生活类服务	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

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

蛇口工业区截至目前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蛇口、前海、光明和青岛地区开展，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：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：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

项目	2013年1-6月	2012年度	2011年度	2010年度
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：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

截至本报告书签署日，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。

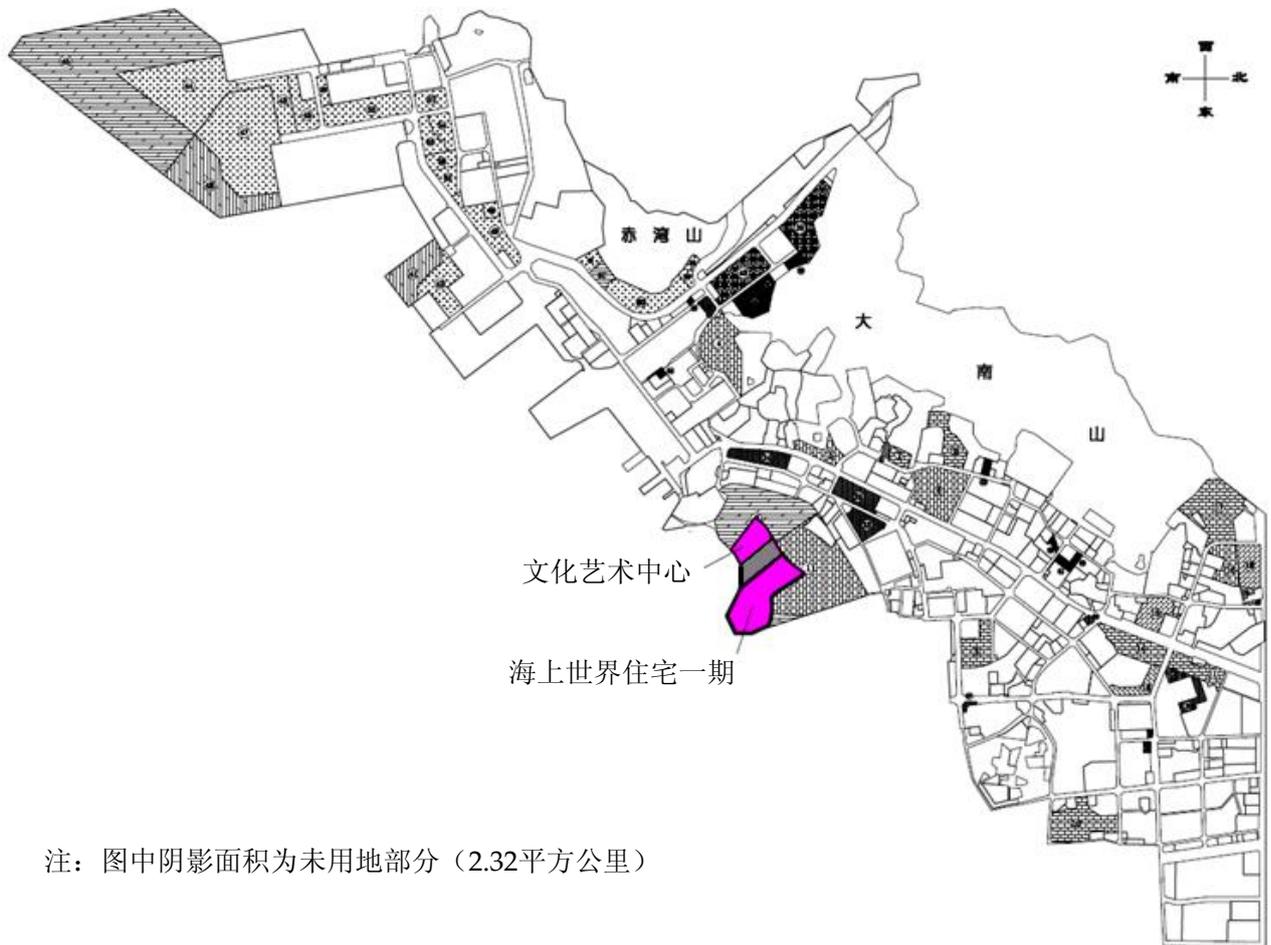
第四节 标的资产情况

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



注：图中阴影面积为未用地部分（2.32平方公里）

本次交易标的资产为蛇口工业区拥有的、成熟优质的两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]88029 号),宗地面积为 77,253.08 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,截至评估基准日,剩余土地使用年限为 61.16 年,土地用地性质为二类居住用地。

2、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,截至评估基准日 2013 年 06 月 30 日剩余土地使用年限 31.16 年,土地用地性质为商业服务业、办公设施用地、文化设施用地。

(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子公司，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、文化艺术中心的使用权，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。

截至本报告书预签署日，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、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、文化艺术中心两地块已达到注入上市公司的开发条件。两块土地的情况如下：

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《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、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《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) 本次交易后两块土地的开发计划

本次交易完成后,上述两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。

目前标的资产两块土地均已取得《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、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），海上世界住宅一期土地价格为464,858万元，文化艺术中心土地价格为20,432万元，即本次置入资产的总评估值为485,290万元。

（一）评估方法

1、估价原则

地价是由其效用、相对稀缺性及有效需求三者相互作用影响形成的。而这些因素又经常处于变动之中，土地估价必须要对此做细致分析并准确判断其变动趋向，才能做出正确的估价，在本次估价过程中，根据土地估价技术规程及估价对象的具体情况主要遵循以下原则：

（1）合法原则

指房地产估价结果是在估价对象依法判定的权益下的价值。

（2）预期收益原则

指土地估价应以估价对象在正常利用条件下的未来客观有效的预期收益为依据。

（3）替代原则

指土地估价应以相邻地区或类似地区功能相同、条件相似的土地市场交易价

格为依据，估价结果不得明显偏离具有替代性质的土地正常价格。

（4）最有效利用原则

指土地估价应以估价对象的最有效利用为前提估价。判断土地的最有效利用以土地利用符合其自身利用条件、法律法规政策及规划限制、市场要求和最佳利用程度等。

（5）供需原则

指土地估价要以市场供需决定土地价格为依据，并充分考虑土地供需的特殊性和土地市场的地域性。

（6）报酬递增递减原则

指土地估价要考虑在技术等条件一定的前提下，土地纯收益会随着土地投资的增加而出现由递增到递减的特点。

（7）变动原则

指估价人员应把握土地价格影响因素及土地价格的变动规律，准确地评估价格。

（8）贡献原则

指土地总收益是由土地及其生产要素共同作用的结果，土地的价格可以由土地对土地收益的贡献大小来决定。

2、估价方法与估价过程

根据《城镇土地估价规程》（以下简称“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，选用市场比较法、剩余法进行评估，主要有以下几方面的考虑：

(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规划局直属分局核发《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 01 月 08 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，所在区域土地成交案例较少，临近区域能够收集到居住用地交易案例，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。

3、市场比较法

市场比较法：在求取一宗待估土地的价格时，根据替代原则，将待估土地与较近时期内已经发生了交易的类似土地实例加以比较对照，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出估价对象在评估期日土地价格的一种方法。

其计算公式为： $P_D = P_B \times A \times B \times D \times E$

式中： P_D ——待估宗地价格

P_B ——比较案例宗地价格

$$A = \frac{\text{待估宗地情况指数}}{\text{比较案例宗地情况指数}}$$

$$B = \frac{\text{待估宗地估价期日地价指数}}{\text{比较案例宗地交易日期地价指数}}$$

$$D = \frac{\text{待估宗地区域因素条件指数}}{\text{比较案例宗地区域因素条件指数}}$$

$$E = \frac{\text{待估宗地个别因素条件指数}}{\text{比较案例宗地个别因素条件指数}}$$

(1) 比较实例的选择

由于深圳市土地资源限制，导致近年住宅用地交易案例较少，同一片区的成交案例更少，因此，选择比较交易案例时，根据待估宗地情况，根据以下要求选择比较案例：

- A、与待估宗地的用途相同
- B、与待估宗地的交易类型相同
- C、交易案例属于正常交易
- D、临近待估宗地所处区域，个别条件与待估宗地接近
- E、与待估宗地的估价期日接近或可进行比较修正
- F、统一价格基础

(2) 因素选择

根据估价对象的用途及所处区域的地价影响因素，影响估价对象价格的主要因素有：

- A、交易时间：一般根据类似土地价格指数、价格变动率等方法确定交易时

间修正系数。

B、交易情况：对交易行为中的一些特殊因素所造成的偏差进行修正，将可比案例交易价格修正成正常市场价格。

C、区域因素：主要有繁华程度、交通便捷度、公共配套设施完备程度、环境质量优劣度、城市规划限制等。

D、个别因素：主要指位置、宗地面积、宗地形状、容积率、地势、宗地进深、土地开发程度、土地使用年限、规划限制等。

4、剩余法

剩余法是指在求取估价对象的价格时，将估价对象的预期开发完成后不动产正常交易价格基础上扣除预计的正常房屋开发成本及有关专业费用、利息、利润和税费，以价格余额估算待估宗地价格的一种方法。

土地使用权价格=预期开发后房地产价值-房屋开发成本-管理费用及不可预见费-房屋公用设施专用基金-投资利息-开发利润-销售税金-土地增值税-买方购地应负担的税费。

（二）海上世界住宅一期评估情况

1、选用市场比较法测算地价

可比案例A：位于宝安中心区，宗地号为A004-0100，交易方式：挂牌，交易时间：2012年07月26日，土地用途：居住用地，宗地面积：14,308.52平方米，容积率：≤5.4，建筑面积：77,266平方米。

可比案例B：位于南山区后海中心区，宗地号T107-0069，交易方式：挂牌，交易时间：2012年12月11日，土地用途：居住用地，宗地面积：14,787.82平方米，容积率：=7.44，建筑面积：110,000.00平方米。

可比案例C：位于光明新区，宗地号为A614-0479，交易方式：挂牌，交易时间：2013年01月15日，土地用途：居住用地，宗地面积：47,175.81平方米，容积

率：≤4.0，建筑面积：居住：157,710.00平方米，商业：27,100平方米。

参与比较的因素条件应是对估价对象与比较案例之间的价格差异产生作用的因素；通过对估价对象与三个比较案例各自特点的分析，本次估价选择了交易时间、交易情况、区域因素和个别因素等因素进行比较，具体详见下表：

比较因素说明表

	估价对象	案例 A	案例 B	案例 C	
交易时间	2013-3	2012-07	2012-12	2013-01	
成交价格（楼面地价）（元/平方米）	——	6,730	8,609	7,472	
土地用途	居住用地	居住用地	居住用地	居住用地	
出让方式	——	挂牌	挂牌	挂牌	
价格类型	——	公开市场价	公开市场价	公开市场价	
区域因素	区域等级	区级	区级	区级	小区级
	交通便捷度	近“海上世界”公交站、地铁口，有 10 余条公交巴士通达，地铁上盖物业，交通便捷度较高。	近“宝华站”地铁站，目前通往公交巴士较少，交通便捷度一般。	近“海上世界”公交站、地铁口，有 10 余条公交巴士通达，地铁上盖物业，交通便捷度较高。	目前没有地铁，仅有 325 等有限的几条公交线路，交通便捷度较差
	社区定位	近太子广场、海上世界广场，商业繁华度好。	近宝安区政府、熙龙湾，处于规划建设中，目前商业繁华较差。	近太子广场、海上世界广场，商业繁华度好。	目前商业繁华度一般。
	公共配套设施完善度	片区居住大量的国际人士，公共设施配套完善	目前，周边公共配套设施较欠缺，不过未来配套完善。总体考虑，公共配套一般。	片区居住大量的国际人士，公共设施配套完善	周边公共设施配套完善
	周围土地利用状况	周边土地利用以商业性办公、居住用地等，产业领先、配套完善的特色城区。	周边土地利用以商业性办公、居住用地等，产业领先、配套完善的特色城区。	周边土地利用以商业性办公、居住用地等，产业领先、配套完善的特色城区。	周边土地利用以商业性办公、居住用地等，产业领先、配套完善的特色城区。

	公用设施完善度	各项市政公用设施完善	各项市政公用设施完善	各项市政公用设施完善	各项市政公用设施完善
	环境景观	临海边, 景观较好	周边景观一般	临海, 位于半山腰, 可观海	周边景观一般
	片区发展前景	蛇口新规划出炉, 新蛇口布局“一轴一心三核”, 片区发展前景较好。	前海: 新“特区”前景无限, 片区发展前景较好。	2010年, 蛇口新规划出炉, 新蛇口布局“一轴一心三核”, 片区发展前景较好。	未来的滨水生活中心、办公、商业、文化、体育、娱乐高度聚集, 片区发展前景较好。
个别因素	宗地形状	呈不规则形	呈不规则形	近矩形	近矩形
	宗地内土地开发程度	红线外六通, 红线内场地平整	红线外六通, 红线内场地平整	红线外六通, 红线内场地平整	红线外六通, 红线内场地平整
	临街状况	临次干道	临主干道	临次干道	临次干道
	与商业中心的接近程度	较近	较近	较近	较近
	容积率	2.07	≤5.4	7.44	4.0
	土地剩余使用年限	61.16年	69	69	69
	宗地面积(平方米)	15,405.59	14,308.52	14,787.82	47,175.81
	工程地质条件	填海区, 地质条件较薄弱	填海区, 地质条件较薄弱	填海区, 地质条件较薄弱	地质条件较好
	其他限制条件	无	部分权益(仅住宅部分)	无	无

比较因素修正表

	估价对象	可比案例 A	可比案例 B	可比案例 C
案例价格	—	6,730	8,609	7,472
交易时间	100	110.38	108.28	108.28
土地用途	100	100	100	100
出让方式	100	100	100	100
价格类型	100	100	100	100
区域	区域等级	100	102	100
	交通便捷度	100	99	100

因素	社区定位	100	96	100	98
	公共配套设施完善度	100	98	100	100
	周围土地利用状况	100	100	100	100
	公用设施完善度	100	100	100	100
	环境景观	100	98	100	98
	片区发展前景	100	100	100	100
个别因素	宗地形状	100	100	102	102
	宗地内土地开发度	100	100	100	100
	临街状况	100	102	100	100
	与商业中心接近程度	100	100	100	100
	容积率	100	102	102	102
	宗地面积 (m ²)	100	96	96	98
	土地剩余使用年限	100	101	101	101
	规划限制条件	100	98	100	102
	工程地质条件	100	100	100	102

经过上述比较分析，测算出各比较案例经因素修正后的比准价格为：可比案例 A：8,316 元/平方米，比较案例 B：9,241 元/平方米，比较案例 C：8,442 元/平方米。经评估人员的具体分析，测算得出各比较案例经因素修正后的比准价格相距较大，考虑到：1，案例 A 有权益限制、区域因素及成交日期的影响；2，案例 C 位于光明新区，距离估价对象宗地较远；3，案例 B 与估价对象均处于蛇口，且其他因素与估价对象最为相似综上所述，本次评估对案例 A、B、C 分别取 0.2、0.5、0.3 的权重，作为本次市场比较法的评估测算市场价格，具体详见下表所示：

比较案例	案例 A	案例 B	案例 C
交易价格	6,730	8,609	7,472
比准价格	8,316	9,241	8,442
权重	0.2	0.5	0.3

估价对象单价	8,820	元/平方米(取整至十位)
--------	-------	--------------

2、选用剩余法测算地价

(1) 估价对象开发完成后价值预算

A. 住宅部分预期销售均价

案例	比较案例 1	比较案例 2	比较案例 3
项目名称	深圳湾一号	伍兹公寓	三湘海尚
效果图			
位置	南山东滨路与科苑大道交汇处	望海路和工业一路交汇处	工业八路与后海滨路交汇处
档次定位	住宅,豪宅	住宅,豪宅	住宅,豪宅
均价	82,000 元/平方米	65,000 元/平方米	65,000 元/平方米
装修情况	带精装修	带精装修	带精装修
销售时间	2013/6	2013/6	2013/6

参与比较的因素条件应是对估价对象与比较案例之间的价格差异产生作用的因素；通过对估价对象与三个比较案例各自特点的分析，本次估价选择了交易时间、交易情况、区域因素和个别因素等因素进行比较，具体详见下表：

比较案例及影响因素说明表

估价对象 内 比较因素 容	宗地建设项目	比较案例 1	比较案例 2	比较案例 3
物业名称	待估物业	深圳湾一号	伍兹公寓	三湘海尚

物业位置	南山区海上世界 东侧望海路南	南山东滨路与科 苑大道交汇处	望海路和工业一 路交汇处	工业八路与后 海滨路交汇处	
物业用途	住宅	住宅	住宅	住宅	
交易情况	---	整体销售均价	整体销售均价	整体销售均价	
交易时间	---	2013/6	2013/6	2013/6	
区域因素	区域功能定位	滨海特色文化休 闲娱乐中心、高端 商务办公和居住 生活聚集区	高端居住、居住 生活聚集区	高端居住、居住生 活聚集区	高端居住、居住 生活、商业聚集 区
	距市级商务中心距 离	距离市级商业区 较远	距离市级商业区 较近	距离市级商业区 较远	距离市级商业 区较远
	商服繁华度	区域目前商服繁 华度一般，未来繁 华度较高	周边目前商服繁 华度较高，未来 繁华度较高	区域目前商服繁 华度一般，未来繁 华度较高	区域目前商服 繁华度一般，未 来繁华度较高
	交通便捷度	交通便捷度较好	交通便捷度较好	交通便捷度较好	交通便捷度较 好
	公共设施完善度	周边公共设施完 善度较高	周边公共设施完 善度较高	周边公共设施完 善度较高	周边公共设施 完善度较高
	基础设施完善度	基础设施较完善 度较高	基础设施完善度 较高	基础设施完善度 较高	基础设施完善 度较高
	环境质量	环境质量较好	环境质量较好	环境质量较好	环境质量较好
个别因素	小区规模	较高	较高	较高	较高
	建筑密度	建筑密度较低	建筑密度较低	建筑密度较低	建筑密度较低
	户型设计	好	好	较好	好
	车位配比	规划总户数约 1,752户，车位数 约1,600个，车位 比为1:0.91	1:0.7	1:2	1:1
	景观状况	紧邻深圳湾，北眺 大南山，景观好	景观一般	景观好	景观好
	物业管理	待定	---	---	世邦魏理仕
	小区自身配套	配套有5,000 m ² 社 区商业街、警务 室、幼儿园等，自 身配套较完善。	配套有幼儿园、 会所，自身配套 较完善	自身配套较完善	自身配套较完 善

因素比较修正系数表

估价对象 内 比较因素		宗地建设项目	比较案例 1	比较案例 2	比较案例 3
物业名称		待定	深圳湾一号	伍兹公寓	三湘海尚
交易情况		---	100/100	100/100	100/100
交易时间		---	100/100	100/100	100/100
区域因素	区域功能定位	100	100	100	100
	距市级商务中心距离	100	102	100	99
	商服繁华度	100	102	100	100
	交通便捷度	100	100	100	100
	公共设施完善度	100	100	100	100
	基础设施完善度	100	100	100	100
	环境质量	100	100	100	100
	修正系数	1.0000	0.9612	1.0000	1.0101
个别因素	小区规模	100	100	100	100
	建筑密度	100	100	100	100
	户型设计	100	100	99	100
	车位配比	100	100	100	100
	景观状况	100	98	100	100
	物业管理	100	100	100	100
	小区自身配套	100	100	100	100
	修正系数	1.0000	1.0004	1.0001	1.0000
比准价格(元/ m ²)		—	78,850	65,007	65,657

经过上述比较分析，测算出各比较案例经因素修正后的比准价格，根据各比较案例的区位、规模、定位、产品等特征确定案例一、案例二、案例三的权重，由于伍兹公寓紧临估价对象宗地，档次与区位等因素与估价对象项目具有较大的相似性，而案例一与案例三在可比性上则要稍差，因此，对三个案例的权重分别为 0.3、0.4、0.3，估价对象价格确定具体如下表所示：

估价修正表

比较案例	案例一	案例二	案例三
楼盘名称	深圳湾一号	伍兹公寓	三湘海尚
比准价格	78,850	65,007	65,657
权重系数	0.3	0.4	0.3
住宅预期销售均价	69,355 元/平方米		
取整至十位	69,360 元/平方米		

B. 商业用房预期销售均价

比较案例及影响因素说明表

估价对象 内 比较因素 容		宗地建设项目	比较案例 1	比较案例 2	比较案例 3
		待估物业	海月花园二期	卓越中心大道	海韵嘉园
物业名称	待估物业	海月花园二期	卓越中心大道	海韵嘉园	
物业用途	商业	商业	商业	商业	
交易价格		75,800	100,000	81,900	
交易情况	---	转让	转让	转让	
交易时间	---	2013/6	2013/6	2013/6	
区域因素	区域功能定位	住宅小区	住宅小区	住宅小区	住宅小区
	距市级商务中心距离	较近	较近	较近	较近
	商圈等级	区级	区级	区级	区级
	商服繁华度	区域目前商服繁华度一般	区域目前商服繁华度一般	目前商服繁华度较高	目前商服繁华度较高
	交通便捷度	交通便捷度较好	交通便捷度较好	交通便捷度好	交通便捷度好
	公共设施完善度	周边公共设施完善度较高	周边公共设施完善度较高	周边公共设施完善度较高	周边公共设施完善度较高
个别因素	基础设施完善度	基础设施较完善度较高	基础设施完善度较高	基础设施完善度较高	基础设施完善度较高
	商业类型	住宅底商	住宅底商	住宅底商	住宅底商

商业规模	一般	较低	较高	一般
层高	较高	较高	较高	较高
宽深比	合适	合适	合适	合适
临街状况	一面临街	一面临街	一面临街	一面临街
周边人流量	一般	一般	一般	较少
距离地铁站点、公交站台距离	较近	较近	较近	一般
昭示性	较好	较好	较好	较好

因素比较修正系数表

估价对象 内 比较因素 容		宗地建设项目	比较案例 1	比较案例 2	比较案例 3
		物业名称	待定	海月花园二期	卓越中心大道
交易情况	---	100/100	100/100	100/100	
交易时间	---	100/100	100/100	100/100	
区域因素	区域功能定位	100	100	100	100
	距市级商务中心距离	100	100	100	99
	商圈等级	100	100	100	100
	商服繁华度	100	100	102	102
	交通便捷度	100	100	102	102
	公共设施完善度	100	100	100	100
	基础设施完善度	100	100	100	100
	修正系数	1.0000	1.0000	0.9612	0.9612
个别因素	商业类型	100	100	100	100
	商业规模	100	98	102	100
	层高	100	100	102	100
	宽深比	100	100	100	100
	临街状况	100	100	100	100

周边人流量	100	100	100	98
距离地铁站点、公交站台距离	100	100	100	102
昭示性	100	100	100	100
修正系数	1.0000	1.0204	0.9612	1.0004
比准价格(元/ M ²)	—	77,346	92,391	78,754

估价对象价格确定表

比较案例	案例一	案例二	案例三
楼盘名称	海月花园二期	卓越中心大道	海韵嘉园
比准价格	77,346	92,391	78,754
权重系数	1/3	1/3	1/3
住宅预期销售均价	82,830 元/平方米		
取整至十位	82,830 元/平方米		

综上,海上世界住宅一期的整体预期开发价值包含了住宅和商业部分的价值,计算结果如下:

$$\text{预期开发价值} = 151,830 \times 69,360 + 5,000 \times 82,830$$

$$= 1,094,507.88(\text{万元})$$

(2) 房屋开发成本

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、燃气工程等项目,根据《深圳市建筑工程价格信息》及项目的自身状况,估算其开发成本为:

序号	费用名称	计算基数	单价(元/平方米)	估算金额(万元)
1	土建工程	224,000	3,600	80,640.00
2	给排水	224,000	210	4,704.00
3	强电工程	224,000	280	6,272.00
4	弱电工程	224,000	160	3,584.00

5	消防工程	224,000	200	4,480.00
6	电梯工程	224,000	240	5,376.00
7	通讯工程	224,000	160	3,584.00
8	燃气工程	151,830	100	1,518.30
9	室内装修	151,830	1,600	24,292.80
10	公共部分装修	44,800.00	1,800	8,064.00
11	室外配套及园林绿化	60,257.40	600	3,615.44
12	合计	224,000	6,523.69	146,130.54
		160,000	9,133.16	146,130.54

综上，估价对象房屋开发成本为 146,130.54 万元

(3) 前期工程费

前期工程费用主要为工程建设其他费用，包括勘察测量费、规划设计费（包含可行性研究费用）、临时供水供电、场地平整、临时道路、建设单位管理费、招标投标代理费等费用。项目的前期工程费用具体详见下表。

项目前期费用计算表			
序号	费用名称	计算基数	计算结果（元/平方米）
1	建设单位临时设施费用	建安工程费用的 1%	91.33
2	建设单位管理费	建安工程费用的 0.8%--1%	73.07
4	前期咨询费	建安工程费用的 0.2%	18.27
5	工程设计费	建安工程费用的 3%-5%	273.99
6	工程勘察费	工程设计费的 30%	82.20
7	施工图审查费	工程设计费的 10%	27.40
8	工程造价咨询费	建安工程费用的 0.3%	27.40
9	工程建设监理费	建安工程费用的 2%	182.66
10	招标代理费	建安工程费用的 0.14%	12.79
11	工程招投标交易服务费	建安工程费用的 0.14%	12.79
12	工程保险费	建安工程费用的 0.1%	9.13

项目前期费用计算表			
序号	费用名称	计算基数	计算结果（元/平方米）
13	工程建设质检费	高层每平方米 2.5 元，多层 2 元	2.50
14	工程建设安监费	建安工程费用的 0.1%	9.13
15	工程定额测定费	建安工程费用的 0.1%	9.13
16	竣工图编制费	工程设计费的 8%	21.92
17	合计	-	853.71

综上，估价对象开发前期费用为 853.71 元/平方米，则前期开发费为：
 $=853.71 \times 160,000 = 13,659.37$ （万元）。

（4）管理费用

指房地产开发商为组织和管理房地产开发经营活动所必要的费用，包括房地产开发商的人员工资及福利费、办公费等，一般取土地取得成本与房屋开发成本之和的 1.5%~5.0%。根据深圳市同类房地产开发项目的调查，目前，管理费用比率一般在 2%~5%，考虑到估价对象的基本情况与市场调查，结合估价经验，确定估价对象房地产开发的管理费用为总地价（其中包括地价及购买土地时应承担的税费）及开发成本的 3%；

$$\begin{aligned}
 \text{管理费用} &= (\text{地价} + \text{购买土地时买方应负担的税费} + \text{房屋开发成本}) \times 3\% \\
 &= (1 + 3.1\%) \times 3\% \text{地价} + 146,130.54 \times 3\% \\
 &= 0.031 \text{ 地价} + 4,383.92 \text{（万元）}
 \end{aligned}$$

（5）不可预见费

不可预见费又称为预备费，是指考虑开发建设期可能发生的风险因素而导致的建设费用增加的这部分内容。按照风险因素的性质划分，预备费又包括基本预备费和价差预备费两大种类型。基本预备费一般按照建筑工程费、设备安装工程费、设备购置费、工器具购置费及其他工程费）之和乘以一个固定的费率计算。价差预备费是指建设项目在建设期间内由于价格等变化引起工程造价变化的预测

预留费用，内容包括：人工、材料、施工机械的价差费，建筑安装工程费及工程建设其他费用调整，利率、汇率调整等增加的费用。计算方法一般是根据国家规定的投资综合价格指数，按估算年份价格水平的投资额为基数，采用复利方法计算。根据深圳市同类房地产开发项目的调查，不可预见费一般为房地产开发成本的 3.0%~6.0%，考虑到估价对象的实际情况及市场调查，结合估价经验，本次不可预见费用率取房屋开发成本、前期费用、管理费用的 5.0%。

$$\begin{aligned} &= (146,130.54 + 13,659.37 + 0.031 \text{ 地价} + 4,383.92) \times 5\% \\ &= 0.0015 \text{ 地价} + 8,208.69 \text{ (万元)} \end{aligned}$$

(6) 销售费用

销售费用是指预售未来开发完成的房地产或者销售已经开发完成的房地产所必要的费用,包括广告费、销售资料制作费、样板房或样板间的建设费、售楼处建设费、销售人员费用或者销售代理费用等。根据调查,目前深圳市类似项目的销售代理费为预期销售收入的 0.8~1.5%，深圳市类似项目的广告费、销售资料制作费、样板房或样板间的建设费、售楼处建设费用等为预期销售收入的 0.8~1.5%，估价人员结合估价对象预期开发项目的情况，结合市场分析及估价人员经验，销售费用取预期销售收入的 3%。

$$\begin{aligned} \text{销售费用} &= \text{预期开发价值} \times 3\% \\ &= 1,094,507.88 \times 3\% = 32,835.24 \text{ (万元)} \end{aligned}$$

(7) 销售税金

销售税金是指预售未来开发完成的房地产或者销售已经开发完成的房地产应由卖方(在此为房地产开发商)缴纳的税金,主要包括销售税金及附加(营业税、城市维护建设税和教育附加)、印花税。根据国家及深圳市税法的相关规定，营业税税率为 5%，印花税的税率为 0.05%，计税依据为销售不动产的销售额。城市维护建设税的税率为营业税 7%，教育费附加的税率为营业税的 3%。另根据深圳市土地增值税的有关规定，本次估价土地增值税按 3%预征，以上税费合计为销售不动产销售额的 8.65%。则：

销售税金=预期开发价值×8.65%

=1,094,507.88×8.65%=94,674.93（万元）

（8）投资利息

投资利息是指在房地产开发完成或销售之前发生的所有必要费用应计算的利息，包括土地取得成本、开发成本和管理费用的利息。根据《深圳市建设工程施工工期标准》（2006），类似项目的正常建设期为3年，销售期为1年，利率取中国人民银行于估价基准日公布的一至三年期贷款年利率6.15%。本次估价中假设项目建设的资金在整个开发期内均匀投入，则开发成本计息周期为项目建设期的1/2，土地取得成本计息周期为3年。以上述地价、房屋开发成本、其他费用、管理费用、销售费用之和为计息基数，按复利计算。

投资利息=（地价+购买土地时买方应负担的税费）×[(1+利率)³-1]+（开发成本+前期费用+管理费用+不可预见费用+销售费用）×[(1+利率)^(3/2)-1]

=1.031 地价×[(1+6.15%)³-1]+（146,130.54+13,659.37+0.031 地价+4,383.92+0.0015 地价+8,208.69+32,835.24）×[(1+6.15%)^{1.5}-1]

=0.202 地价+19,219.49（万元）

（9）开发利润

开发利润是指房地产开发商的利润，是该类房地产开发项目在正常条件下房地产开发商所能获得的平均利润。通常按照一定基数乘以相应的利润率来计算。本次测算以地价、房屋开发成本、其他费用、管理费用、销售费用为计算基数。

本次估价对象开发项目定位为高尚住宅，根据项目的实际情况及项目的投资结构比例、项目规模与开发期，结合国家计委、建设部颁布的《建设项目经济评价方法与参数》（计投资[2006]530号）文及深圳市房地产市场状况，目前深圳市类似房地产开发项目的投资利润率为20%-30%，本次估价的投资利润率取值为26%：

A. 根据有关部门的有关参数指标之参考值，普通住宅项目的利润率取值范围

为 18%-25%，商业/别墅项目利润率取值范围为 25%-30%，本次待估宗地的档次定位为高尚住宅小区，同时兼顾有部分商业（住宅建筑面积为 151,830 平方米，商业建筑面积为 5,000 平方米）。

投资利润是指房地产开发商的利润，是该类房地产开发项目在正常条件下房地产开发商所能获得的平均利润。通常按照一定基数乘以相应的利润率来计算。本次测算采用投资利润率，其基数为地价、前期费用、房屋开发成本、管理费用、销售费用之和，公式如下：

投资利润率=开发利润÷（地价+购买土地时买方应付的税费+前期费用+开发成本+管理费用+销售费用）

B. 根据国家计委、建设部颁布的《建设项目经济评价方法与参数》（计投资[2006]530号）可知，房地产行业的财务基准收益率（按年计算）为：

行业财务基准收益率		房地产业			
		住宅	写字楼	旅游	其他
Ic 取值范围	下限	10.6%	11.8%	11.8%	5.3%
	上限	19.7%	20.8%	15.1%	11.7%

本次测算时，根据对估价对象开发项目定位、项目的实际情况，结合国家计委、建设部颁布的《建设项目经济评价方法与参数》（计投资[2006]530号）文及深圳市房地产市场状况，确定本次估价的投资利润率为 26%。

C. 市场提取情况：

近年深圳有关开发项目投资利润率情况：

项目名称	档次定位	开发期	建筑规模	投资利润率	测算结果
龙岗区宝荷路南侧某居住用地开发项目	中高尚住宅	约 5 年	约 20 万平方米	30.66%	26.35%
宝荷大道与沙丹路交汇处某居住用地开发项目	中高尚住宅	约 4 年	约 15 万平方米	26.54%	
坪山新区坑梓街道居住用地开发项目	普通住宅	约 2 年	约 8 万平方米	15.38%	

南山街道某综合用地开发项目	商住混合住宅	约 5 年	约 20 万平方米	41.07%
宝安区西乡街道某居住用地开发项目	中档住宅	约 3.5 年	约 12 万平方米	22.12%
宝安西乡某商住混合用地开发项目	中档商住混合住宅	约 3.5 年	约 12 万平方米	22.31%

通过对上述项目的开发档次、类型、所处区域等有关因素进行分析，对各项目的投资利润率进行算术平均，测算出最终结果。

开发利润 = (地价 + 购买土地时买方应负担的税费 + 房屋开发成本 + 前期费用 + 不可预见费 + 管理费用 + 销售费用) × 投资利润率

= (1.031 地价 + 146,130.54 + 13,659.37 + 0.031 地价 + 4,383.92 + 0.0015 地价 + 8,208.69 + 32,835.24) × 26%

= 0.2765 地价 + 53,356.62 (万元)

(10) 购买土地时买方应负担的税费

根据税法及中央和深圳市政府的有关规定，购买土地时买方应负担的税费通常只交纳土地登记费和契税，登记费为购买土地的价格的 0.1%，契税为购买土地的价格的 3%，共计 3.1%。

购买土地时买方应负担的税费 = 0.031 × 地价

(11) 房屋公用设施专用基金

根据《深圳市房屋公用设施专用基金管理规定》(深府(2006)40号)的相关规定，开发建设单位在房屋竣工交付时，应当按规定交清该项目应缴纳的专用基金。项目位于深圳市南山区，位于深圳特区内。根据专用基金的交纳标准：“特区内，在 1999 年 6 月 30 日以后竣工交付的房屋项目，按除地价以外的建设总投资 2% 的比例执行。”

公用设施专用基金 = 除地价以外的建设总投资 × 2%

= (146,130.54 + 13,659.37 + 0.031 地价 + 4,383.92 + 0.0015 地价 + 8,208.69) × 2%

=0.0006 地价+3,447.65（万元）

（12）地价计算

地价=预期开发价值-开发成本—前期费用-管理费用-不可预见费-投资利息-
销售费用-销售税金-开发利润-买方购地应负担的税费-房屋公用设施专用基金

=1,094,507.88-146,130.54-13,659.37 -0.031 地价-4,383.92-0.0015 地价
-8,208.69-32,835.24-0.202 地价-19,219.49-94,674.93-0.2765 地价-53,356.62-0.031 地
价-0.0006 地价-3,447.65

=464,858（万元）

则：楼面地价=464,858 万元 ÷160,000 平方米

=29,054（元/平方米）

对楼面地价基于住宅部分的预期售价做敏感性测试，结果如下：

序号	变动幅度	预期售价（元/平方米）	测得楼面地价（元/平方米）	变化情况
1	评估结果	69,360	29,054	-
2	下降 5%	65,892	27,195	-6.40%
3	下降 10%	62,424	25,338	-12.79%
4	上涨 5%	72,828	30,911	6.39%
5	上涨 10%	76,296	32,770	12.79%

（注：由于项目的商业物业建筑面积占总建筑面积比例较小，本次敏感性分析仅针对住宅售价的变化情况进行分析）

对楼面地价基于（9）中投资利润率做敏感性测试，结果如下：

序号	变动幅度	投资利润率	测得楼面地价（元/平方米）	变化情况
1	评估结果	26%	29,054	-
2	下降 5%	24.70%	29,426	1.28%
3	下降 10%	23.40%	29,801	2.57%
4	上涨 5%	27.30%	28,688	-1.26%
5	上涨 10%	28.60%	28,331	-2.49%

3、估价结果的确定

市场比较法和剩余法都是通过不同的计算途径评估地价的方法，其评估结果可以采用算术平均、加权平均或以某一种价格为主等方法中的一种确定估价结果。在确定最终评估结果时，根据评估方法的适宜性、可信程度、可操作性，参考此次评估目的、估价对象所在区域地价水平、并结合估价师经验等综合决定估价结果。

估价对象所在区域市场比较案例数量有限，所选可比案例所在区域有的为临近区域，有的相距甚远，各案例的成交条件均有严格的限制因素，交易情况差异较大，各案例在开发强度与开发档次与估价对象宗地相比，差异较大，与待估宗的区域状况严重不对称，案例可比性受到较大程度的影响，对其成交价格比较修正又受到市场比较法技术规范要求的限制，案例的可比性与测算结果的准确性具有很大限制，故本次评估不考虑该测算方法的评估结果。

根据深圳市南山区蛇口海上世界片区整体规划方案，海上世界由海上世界中心广场、船前广场、明华轮、船尾广场和船后广场组成五部分组成，突出建筑与“山·海”间景观的融合，总商业面积约为9万m²，与地铁无缝链接，打造集购物、餐饮、休闲和娱乐于一体的体验式、休憩式国际滨海休闲街区，满足市民多方位需求。由此可以看出，海上世界片区的发展前景及潜在价值巨大。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，对建造时的投资成本及未来市场的发展趋势均采用估价时点时的房地产市场状况，充分考虑了估价时点房地产市场状况对估价对象价格的影响因素和规划条件下估价对象宗地最有效利用。因此能够更为客观反映估价对象的地价水平。

地价结果确定表

序号	估价方法	估价结果		权重	最终估价结果	
		楼面地价 (元/平方米)	总地价 (万元)		楼面地价 (元/平方米)	总地价 (万元)
1	剩余法	29,054	464,858	1	29,054	464,858
2	市场比较法	8,820	141,120	0		

从估价结果看，两种方法的试算结果有较大差异，根据上述对两种估价方法

的应用评价，结合估价人员对深圳市土地市场价格的调查，本次估价人员决定仅取剩余法结果为最终估价结果。

（三）文化艺术中心的评估情况

1、选用市场比较法测算地价

可比案例 A：位于宝安区新安街道，宗地号为 A002-0042，交易方式：挂牌，交易时间：2012 年 06 月 04 日，土地用途：商业服务业用地，宗地面积：7,665.64 平方米，容积率：≤7.2，建筑面积：55,190 平方米，竞得人：深圳农村商业银行股份有限公司，成交楼面地价：9,748 元/平方米。

可比案例 B：位于南山后海中心区，宗地号 T107-0025，交易方式：挂牌，交易时间：2012 年 02 月 14 日，土地用途：商业性服务设施用地，宗地面积：2,892.50 平方米，容积率：=13.7，建筑面积：39,600 平方米，竞得人：中建钢构有限公司，成交楼面地价：9,268 元/平方米。

可比案例 C：位于南山区后海中心区，宗地号为 T107-0015，交易方式：挂牌，交易时间：2012 年 05 月 23 日，土地用途：商业性服务设施用地，宗地面积：5,566.60 平方米，容积率：≤10，建筑面积：47,300 平方米，竞得人：广东喜之郎集团有限公司，成交楼面地价：11,715 元/平方米。

比较因素说明表

	估价对象	案例 A	案例 B	案例 C
交易时间	2012-10	2012-06	2012-02	2012-05
成交价格（楼面地价） （元/平方米）	——	9,748	9,268	11,715
土地用途	商业服务业、办公设施用地、文化设施用地	商业服务业用地	商业性服务设施用地	商业性服务设施用地
出让方式	——	挂牌	挂牌	挂牌
价格类型	——	公开市场价	公开市场价	公开市场价

		估价对象	案例 A	案例 B	案例 C
区域因素	商圈等级	区级	市级	区级	区级
	交通便捷度	近“海上世界”公交站、地铁，有 10 余条公共交通，交通便捷度较高。	近“宝华站”地铁站，目前通往公交巴士较少，交通便捷度一般。	有“后海地铁站”公交站，B699、B727、B793 等多路公交车通达，近地铁蛇口线“后海站”	有“后海地铁站”公交站，B699、B727、B793 等多路公交车通达，近地铁蛇口线“后海站”
	商服繁华度	近太子广场、海上世界广场，商业繁华度好。	近宝安区政府、龙光世纪大厦，处于规划建设中，目前商业繁华较差。	近海岸城、保利、天利广场，目前商业繁华好。	近海岸城、保利、天利广场，目前商业繁华好。
	公共配套设施完善度	片区居住大量的国际人士，公共设施配套完善	目前，周边公共配套设施较欠缺，不过未来配套完善。总体考虑，公共配套一般。	周边以海岸城、保利城、凯宾斯基酒店为中心形成高档商圈，汇聚了家乐福、天利名店、海雅百货、吉之岛、天虹商场、苏宁电器等著名特色商业。公共配套完善。	周边以海岸城、保利城、凯宾斯基酒店为中心形成高档商圈，汇聚了家乐福、天利名店、海雅百货、吉之岛、天虹商场、苏宁电器等著名特色商业。公共配套完善
	周围土地利用状况	周边土地利用以商业性办公、居住用地等，产业领先、配套完善的特色城区。	周边土地利用以商业性办公、居住用地等，产业领先、配套完善的特色城区。	周边土地利用以商业性办公、居住用地等，产业领先、配套完善的特色城区。	周边土地利用以商业性办公、居住用地等，产业领先、配套完善的特色城区。
	片区发展前景	2010 年，蛇口新规划出炉，新蛇口布局“一轴一心三核”，片区发展良好。	前海：新“特区”前景无限，片区发展前景较好。	滨水生活中心、办公、商业、文化、体育、娱乐高度聚集，以滨海环境特征为主，片区发展前景较好。	滨水生活中心、办公、商业、文化、体育、娱乐高度聚集，以滨海环境特征为主，片区发展前景较好。
个别因素	宗地形状	呈三角形	呈不规则形	呈矩形	近矩形

		估价对象	案例 A	案例 B	案例 C
素	宗地内土地开发程度	红线外六通，红线内场地平整	红线外六通，红线内场地平整	红线外六通，红线内场地平整	红线外六通，红线内场地平整
	临街状况	临次干道	临主干道	临次干道	临主干道和次干道
	容积率	≤1.1	≤7.2	≤13.7	≤10
	土地剩余使用年限	40年，2004年8月31日至2044年8月30日，剩余31.16年。	40年，2012年6月14日起至2052年6月13日，剩余39.69年。	40年，2012年2月14日起至2052年2月13日止，剩余39.36年。	40年，从2012年5月23日起至2052年5月22日止，剩余39.63年。
	宗地面积（平方米）	26,161.61	7,665.64	2,892.5	5,566.6
	工程地质条件	填海区，地质条件较薄弱	填海区，地质条件较薄弱	填海区，地质条件较薄弱	填海区，地质条件较薄弱
	其他限制条件	无	无	无	无

比较因素修正表

		估价对象	可比案例 A	可比案例 B	可比案例 C
案例价格		—	9,748	9,268	11,715
交易时间		100	107.6	111.6	107.6
土地用途		100	80	80	80
出让方式		100	100	100	100
价格类型		100	100	100	100
区域因素	商圈等级	100	102	100	100
	交通便捷度	100	99	100	100
	商业繁华度	100	96	100	100
	公共配套设施完善度	100	98	100	100
	周围土地利用状况	100	100	100	100
	片区发展前景	100	100	100	100
个别	宗地形状	100	100	102	102
	宗地内土地开发度	100	100	100	100

		估价对象	可比案例 A	可比案例 B	可比案例 C
因素	临街状况	100	102	100	104
	容积率	100	102	102	102
	宗地面积 (m ²)	100	101	102	102
	工程地质条件	100	100	100	100
	土地剩余使用年限	—	0.9351	0.9371	0.9355
	其它限制条件	100	100	100	100

经过上述比较分析，测算出各比较案例经因素修正后的比准价格为：可比案例 A：7,682 元/平方米，比较案例 B：7,282 元/平方米，比较案例 C：8,316 元/平方米。经评估人员的具体分析，测算得出各比较案例经因素修正后的比准价格大体相近，取上述三个比较实例算数平均值作为本次市场比较法的评估测算市场价格，具体详见下表所示：

比较案例	案例 A	案例 B	案例 C
交易价格	9,748	9,268	11,438
比准价格	7,682	7,282	8,316
权重	1/3	1/3	1/3
估价对象单价	7,760	元/平方米(取整至十位)	

2、选用剩余法测算地价

(1) 预期开发价值计算

A. 估价对象商业用房预期销售价格

比较案例及影响因素说明

比较因素	估价对象	宗地建设项目	比较案例 1	比较案例 2	比较案例 3
	内容				
物业名称	待估物业	海月花园	卓越中心大道	海韵嘉园	
物业位置	海上世界东侧 望海路南	南山后海大道 东侧海月路	南山招商路与 工业八路之间	望海路与石云 路交汇处	
物业用途	一层商业	住宅底商	住宅底商	住宅底商	

比较因素 \ 内容		估价对象			
		宗地建设项目	比较案例 1	比较案例 2	比较案例 3
交易情况		---	正常	正常	正常
交易时间		---	2013/6	2013/6	2013/6
区域因素	区域功能定位	商业文化综合楼	住宅底商	住宅底商	住宅底商
	距市区级商务中心距离	距离市级商务中心较远	距离市级商务中心较远	距离市级商务中心较远	距离市级商务中心较远
	商圈等级	区级	区级	区级	区级
	商服繁华度	区域目前商服繁华度一般，未来繁华度较高	周边目前商服繁华度一般，未来繁华度较高	区域目前商服繁华度较高，未来繁华度较高	区域目前商服繁华度较高，未来繁华度较高
	交通便捷度	交通便捷度较好	交通便捷度较好	交通便捷度好	交通便捷度好
	公共设施完善度	周边公共设施完善度较高	周边公共设施完善度较高	周边公共设施完善度较高	周边公共设施完善度较高
	基础设施完善度	基础设施较完善度较高	基础设施完善度较高	基础设施完善度较高	基础设施完善度较高
个别因素	商业类型	一层商业	住宅底商	住宅底商	住宅底商
	商业规模	小商铺	小商铺	小商铺	小商铺
	层高	较高	较高	较高	较高
	宽深比	方正	方正	方正	方正
	临街状况	临街外铺	临街外铺	临街外铺	临街外铺
	周边人流量	较高	一般	较高	一般
	距离地铁站点、公交站台距离	较近	较近	较近	近
	昭示性	较好	较好	较好	较好

参与比较的因素条件应是对估价对象与比较案例之间的价格差异产生作用的因素；通过对估价对象与三个比较案例各自特点的分析，本次估价选择了交易时间、交易情况、区域因素和个别因素等因素进行比较，具体详见下表：

比较因素条件指数

估价对象 比较因素 \ 内容		宗地建设项目	比较案例 1	比较案例 2	比较案例 3
		物业名称	待定	海月花园	卓越中心大道
交易情况		---	100/100	100/100	100/100
交易时间		---	100/100	100/100	100/100
区域因素	区域功能定位	100	100	100	100
	距市区级商务中心距离	100	100	100	100
	商圈等级	100	100	100	100
	商服繁华度	100	100	102	102
	交通便捷度	100	100	102	102
	公共设施完善度	100	100	100	100
	基础设施完善度	100	100	100	100
	修正系数	1.0000	1.0000	0.9612	0.9612
个别因素	商业类型	100	98	98	98
	商业规模	100	100	100	100
	层高	100	100	100	100
	宽深比	100	100	100	100
	临街状况	100	100	100	100
	周边人流量	100	99	100	99
	距离地铁站点、公交站台距离	100	100	100	101
	昭示性	100	100	100	100
	修正系数	1.0000	1.0307	1.0204	1.0205
比准价格(元/M ²)		—	78,127	98,081	80,336

经过上述比较分析，测算出各比较案例经因素修正后的比准价格，根据各比较案例的区位、规模、定位、产品等特征确定案例一、案例二、案例三的权重，由于伍兹公寓紧临估价对象宗地，档次与区位等因素与估价对象项目具有较大的相似性，而案例一与案例三在可比性上则要稍差，因此，对三个案例的权重分别为0.3、0.4、0.3，估价对象价格确定具体如下表所示：

估价对象价格确定表

比较案例	案例一	案例二	案例三
楼盘名称	海月花园	卓越中心大道	海韵嘉园
比准价格	78,127	98,081	80,336
权重系数	0.3	0.4	0.3
住宅预期销售均价	85,515 元/平方米		
取整至十位	85,520 元/平方米		

B. 估价对象办公用房预期销售价格

比较案例基本情况表

项目名称	估价对象	比较案例 1	比较案例 2	比较案例 3
	--	海岸明珠	海景广场	保利大厦
交易方式	—	转让	转让	转让
坐落	南山区蛇口海上世界, 望海路以南	南山区后海路与创业路交汇处	南山区蛇口太子路	南山区南海大道
交易日期	—	2013 年 6 月	2013 年 6 月	2013 年 6 月
房屋用途	办公	办公	办公	办公
建筑面积 (m ²)	1,200	42	178	160
成交价格 (元/m ²)	---	33,000	26,250	27,200
成交价格价值定义	公开市场价格	公开市场价格	公开市场价格	公开市场价格

比较因素条件描述表

估价对象 内容 比较因素	估价对象	比较案例一	比较案例二	比较案例三
	物业名称	--	海岸明珠	海景广场
物业位置	南山区蛇口海上世界, 望海路以南	南山区后海路与创业路交汇处	南山区蛇口太子路	南山区南海大道
物业用途	办公	办公	办公	办公
建筑面积 (m ²)	1,200	42	178	160

交易情况	——	转让	转让	转让	
交易期日	——	2013年6月	2013年6月	2013年6月	
区位因素	区域功能定位	商业办公中心	商业办公中心	商业办公中心	
	商务集聚度	较集中	较集中	较集中	
	距市、区级商务中心距离	较近	较近	较近	
	楼层(所在楼层/总楼层)	--	6/26	28/33	12/18
	道路通达度	较高	较高	较高	较高
	交通便捷度	较便捷	较便捷	较便捷	较便捷
	公共设施完善度	高	高	高	高
	基础设施完善度	高	高	高	高
个别因素	建筑结构	框架结构	框架结构	框架结构	框架结构
	设施设备完备度	齐全	齐全	齐全	齐全
	外观设计	好	好	好	好
	装修状况	简单装修	豪华装修	简单装修	简单装修
	景观状况	观海景	无景观	观海景	观海景
	层高	标准层高	标准层高	标准层高	标准层高
	成交规模	适中	适中	适中	适中
	物业管理水平	较高	较高	较高	较高
	停车便利度	便利	便利	便利	便利
	综合成新率	100%	95%	90%	90%

参与比较的因素条件应是对估价对象与比较案例之间的价格差异产生作用的因素；通过对估价对象与三个比较案例各自特点的分析，本次估价选择了交易时间、交易情况、区域因素和个别因素等因素进行比较，具体详见下表：

比较因素比较修正系数说明表

估价对象		估价对象	比较案例一	比较案例二	比较案例三
比较因素	内容				
物业名称		--	海岸明珠	海景广场	保利大厦
物业位置		南山区蛇口海上世界，望海路以南	南山区后海路与创业路交汇处	南山区蛇口太子路	南山区南海大道
物业用途		办公	办公	办公	办公
建筑面积（m ² ）		100	100	100	100
交易情况		100	100	100	100
交易期日		100	100	100	100
区位因素	区域功能定位	100	100	100	100
	商务集聚度	100	100	100	100
	距市、区级商务中心距离	100	102	100	100
	楼层（所在楼层/总楼层）	100	100	104	102
	道路通达度	100	100	100	100
	交通便捷度	100	100	100	100
	公共设施完善度	100	100	100	100
	基础设施完善度	100	100	100	100
	修正系数	---	0.9804	0.9615	0.9804
个别因素	建筑结构	100	100	100	100
	设施设备完备度	100	100	100	100
	外观设计	100	100	100	100
	装修状况	100	102	100	100
	景观状况	100	99	101	101

层高	100	100	100	100
成交规模	100	104	104	104
物业管理水平	100	100	100	100
停车便利度	100	100	100	100
综合成新率	100	98	96	96
修正系数	---	0.9716	0.9917	0.9917

估价对象价格确定表

比较案例	案例一	案例二	案例三
比准价格（元/m ² ）	31,434	25,030	26,446
权重	0.30	0.35	0.35
估价对象单价（取整至个位）	27,450（元/平方米）		

C. 整体预期开发价值计算

同时，根据对深圳商业综合体的调查，商业物业价格受楼层的影响较大，一般二层商业物业的价格为一层的 60%左右，三层商业物业的价格为二层的 60%左右，但四层与三层的层差相对较小，四层商业物业的价格为三层的 90%左右，本次估价商业物业按二层价格为一层的 60%、三层价格为二层的 60%，四层价格为三层的 90%计算，则估价对象各层的单价如下：

一层：85,520 元/平方米；

二层：85,520×60%=51,312 元/平方米；

三层：51,312×60%=30,787 元/平方米；

四层：30,787×90%=27,808 元/平方米

根据委托方提供的《建设用地规划许可证》（深规土许 ZS-2012-0072 号）及《海上世界文化艺术中心设计方案说明》，根据上面对估价对象商业及办公预期开发价值的分析测算，综上，估价对象预期开发价值计算为：

预期开发价值= (85,520×4,627+51,312×3,334+30,787×5,593+27,808×2,146
+27,450×1,200) /10,000=83,137.05 (万元)

(2) 房屋开发成本

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、燃气、对讲工程等项目，根据《深圳市建筑工程价格信息》以及项目的自身状况，估算其房屋开发成本如下：

序号	项目名称	计算工程量	成本取值/费率	投资额 (万元)
一	建安工程费	44,178	6,227.00	27,510.27
1	土建工程	44,178	2,800.00	12,369.84
2	给排水	44,178	110.00	485.96
3	强电工程	44,178	280.00	1,236.98
4	弱电工程	44,178	160.00	706.85
5	消防工程	44,178	150.00	662.67
6	电梯工程	44,178	550.00	2,429.79
7	空调通风工程	44,178	350.00	1,546.23
8	公共部分装修	22,089	2,800.00	6,184.92
9	室外配套及园林绿化	20,406	600.00	1,224.36
10	智能系统工程	44,178	150.00	662.67
小计	按总建筑面积计	44,178	6,227.14	27,510.27
	按计容积率面积计	28,778	9,559.48	27,510.27

综上，估价对象房屋开发建安成本为 27,510.27 万元。

(3) 前期费用

前期工程费用主要为工程建设其他费用，包括勘察测量费、规划设计费（包含可行性研究费用）、临时供水供电、场地平整、临时道路、建设单位管理费、招标投标代理费等费用。项目的前期工程费用具体详见下表。

建设工程行政性收费标准					
序号	费用名称	计算基数	费用标准	备注	计算结果 (元/m ²)
1	建设单位临时设施费用	建安工程费用的 1%	1.0%		62.27
2	建设单位管理费	建安工程费用的 0.8%--1%	1.0%		62.27
4	前期咨询费	建安工程费用的 0.2%	0.2%		12.45
5	工程设计费	建安工程费用的 3%-5%	3.0%		186.81
6	工程勘察费	工程设计费的 30%	30.0%	计价格 (2002)10号	56.04
7	施工图审查费	工程设计费的 10%	10.0%	粤价函 (2004)393号	18.68
8	工程造价咨询费	建安工程费用的 0.3%	0.3%		18.68
9	工程建设监理费	建安工程费用的 2%	2.0%	深圳价 (2000)183	124.54
10	招标代理费	建安工程费用的 0.14%	0.14%		8.72
11	工程招投标交易服务费	建安工程费用的 0.14%	0.1%	深价(1999) 130号	8.72
12	工程保险费	建安工程费用的 0.1%	0.1%		6.23
13	工程建设质检费	高层每平方米 2.5 元, 多层 2 元	2		2.00
14	工程建设安监费	建安工程费用的 0.1%	0.1%		6.23
15	工程定额测定费	建安工程费用的 0.1%	0.1%		6.23
16	白蚁防治费	建筑面积的 3 元/平 方米计	3	粤价(2002) 370号	3.00
17	竣工图编制费	工程设计费的 8%	8.0%		14.94
18	合计	——			597.81

综上，估价对象开发前期费用为 597.81 元/平方米，则前期开发费为：

=597.81×44,178=2,641.01（万元）。

(4) 管理费用

指房地产开发商为组织和管理房地产开发经营活动所必要的费用，包括房地产开发商的人员工资及福利费、办公费等，一般取土地取得成本与房屋开发成本之和的 1.5%~5.0%。根据深圳市同类房地产开发项目的调查，目前，管理费用比率一般在 2%~5%，考虑到估价对象的基本情况与市场调查，结合估价经验，确定估价对象房地产开发的管理费用为总地价（其中包括地价及购买土地时应承担的税费）及开发成本的 3%；

$$\begin{aligned} \text{管理费用} &= (\text{地价} + \text{购买土地时买方应负担的税费} + \text{房屋开发成本}) \times 3\% \\ &= (1 + 3.1\%) \times 3\% \text{地价} + (27,510.27 + 2,641.01) \times 3\% \\ &= 0.031 \text{ 地价} + 1,191.77 \text{ (万元)} \end{aligned}$$

(5) 不可预见费用

不可预见费又称为预备费，是指考虑开发建设期可能发生的风险因素而导致的建设费用增加的这部分内容。按照风险因素的性质划分，预备费又包括基本预备费和价差预备费两大种类型。基本预备费一般按照建筑工程费、设备安装工程费、设备购置费、工器具购置费及其他工程费之和乘以一个固定的费率计算。价差预备费是指建设项目在建设期间内由于价格等变化引起工程造价变化的预测预留费用，内容包括：人工、材料、施工机械的价差费，建筑安装工程费及工程建设其他费用调整，利率、汇率调整等增加的费用。计算方法一般是根据国家规定的投资综合价格指数，按估算年份价格水平的投资额为基数，采用复利方法计算。根据深圳市同类房地产开发项目的调查，不可预见费一般为房地产开发成本的 3.0%~6.0%，考虑到估价对象的实际情况与市场调查，结合估价经验，本次不可预见费用率取房屋开发成本、前期费用、管理费用的 5%。

$$\begin{aligned} &= (27,510.27 + 2,641.01 + 0.031 \text{ 地价} + 904.54) \times 5\% \\ &= 0.0015 \text{ 地价} + 1,552.79 \text{ (万元)} \end{aligned}$$

(6) 销售费用

销售费用是指预售未来开发完成的房地产或者销售已经开发完成的房地产所必要的费用,包括广告费、销售资料制作费、招商处建设费、招商人员费用等,一般约为预期销售收入的 3%。

$$\begin{aligned} \text{销售(租赁)费用} &= \text{预期开发价值} \times 3\% \\ &= 83,137.05 \times 3\% \\ &= 2,494.11 \text{ (万元)} \end{aligned}$$

(7) 销售税金

销售税金是指预售未来开发完成的房地产或者销售已经开发完成的房地产应由卖方(在此为房地产开发商)缴纳的税费,主要包括销售税金及附加(营业税、城市维护建设税和教育附加)、印花税。根据国家及深圳市税法的相关规定,营业税税率为 5%,印花税的税率为 0.05%,计税依据为销售不动产的销售额。城市维护建设税的税率为营业税 7%,教育费附加的税率为营业税的 3%,综合为 5.65%,另根据深圳市关于土地增值税的有关规定,本次估价土地增值税按 3%预征方式计算,因此,此次估价销售税金按预期开发价值的 8.65%。

$$\begin{aligned} \text{销售税金} &= \text{预期开发价值} \times 8.65\% \\ &= 83,137.05 \times 8.65\% \\ &= 7,191.35 \text{ (万元)} \end{aligned}$$

(8) 投资利息

投资利息是指在房地产开发完成或销售之前发生的所有必要费用应计算的利息,包括土地取得成本、开发成本和管理费用的利息。根据《深圳市建设工程施工工期标准》(2006),类似项目的正常建设期为 2 年,销售期为 1 年,利率取中国人民银行 2012 年 7 月 6 日公布的一至三年期贷款年利率 6.15%。本次估价中假设项目建设的资金在整个开发期内均匀投入,则开发成本计息周期为项目建设期的 1/2,土地取得成本计息周期为 2 年。以上述地价、房屋开发成本、其他费用、管理费用、销售费用之和为计息基数,按复利计算。

投资利息=（地价+购买土地时买方应负担的税费） $\times[(1+\text{利率})^2-1]$ +（开发成本+前期费用+管理费用+不可预见费用+销售费用） $\times[(1+\text{利率})^{(2/2)}-1]$

=1.031 地价 $\times[(1+6.15\%)^2-1]$ +（27,510.27+2,641.01+0.031 地价+904.54+0.0015 地价+1,552.79+2,494.11） $\times[(1+6.15\%)^{(2/2)}-1]$

=0.1327 地价+2,158.82（万元）

（9）开发利润

开发利润是指房地产开发商的利润，是该类房地产开发项目在正常条件下房地产开发商所能获得的平均利润。通常按照一定基数乘以相应的利润率来计算。

本项目定位为商业办公文化艺术项目，项目建成后为艺术博物馆，对公众开放，其建筑面积为 11,708 平方米，占计容建筑面积的 40%，根据项目的实际情况及项目的开发期、项目开发规划情况，兼顾考虑项目的公共性质，结合国家计委、建设部颁布的《建设项目经济评价方法与参数》（计投资[2006]530 号）及区域房地产市场状况，本次估价项目的投资利润率取值为 26%。

开发利润=（地价+购买土地时买方应负担的税费+房屋开发成本+前期费用+不可预见费+管理费用+销售费用） \times 投资利润率

=（1.031 地价+27,510.27+2,641.01+0.031 地价+904.54+0.0015 地价+1,552.79+2,494.11） \times 26%

=0.2765 地价+9,126.71（万元）

（10）购买土地时买方应负担的税费

根据税法及中央和深圳市政府的有关规定，购买土地时买方应负担的税费通常只交纳土地登记费和契税，登记费为购买土地的价格的 0.1%，契税为购买土地的价格的 3%，共计 3.1%。

购买土地时买方应负担的税费=0.031 \times 地价

（11）房屋公用设施专用基金

根据《深圳市房屋公用设施专用基金管理规定》（深府（2006）40号）的相关规定，开发建设单位在房屋竣工交付时，应当按规定交清该项目应缴纳的专用基金。项目位于深圳市南山区，位于深圳特区内。根据专用基金的交纳标准：“特区内，在1999年6月30日以后竣工交付的房屋项目，按除地价以外的建设总投资2%的比例执行。”

$$\begin{aligned} \text{公用设施专用基金} &= \text{除地价以外的建设总投资} \times 2\% \\ &= (27,510.27 + 2,641.01 + 0.031 \text{ 地价} + 904.54 + 0.0015 \text{ 地价} + 1,552.79) \times 2\% \\ &= 0.0006 \text{ 地价} + 652.17 \text{ (万元)} \end{aligned}$$

（12）地价计算

地价 = 预期开发价值 - 开发成本 - 前期费用 - 管理费用 - 不可预见费 - 投资利息 - 销售费用 - 销售税费 - 开发利润 - 买方购地应负担的税费 - 房屋公用设施专用基金

$$\begin{aligned} &= 83,137.05 - 27,510.27 - 2,641.01 - 0.031 \text{ 地价} - 904.54 - 0.0015 \text{ 地价} \\ &\quad - 1,552.79 - 2,494.11 - 7,191.35 - 0.1327 \text{ 地价} - 2,158.82 - 0.2765 \text{ 地价} - 9,126.71 - 0.031 \text{ 地价} \\ &\quad - 0.0006 \text{ 地价} - 652.17 \\ &= 19,618.90 \text{ (万元)} \end{aligned}$$

则：楼面地价 = $19,618.90 \times 10,000 \div 28,778$

$$= 6,820 \text{ 元/平方米 (取整至十位)}$$

单位面积地价 = 总地价 \div 土地面积

$$= 19,618.90 \times 10,000 \div 26,161.61$$

$$= 7,499 \text{ 元/平方米}$$

对楼面地价基于商业部分的预期售价做敏感性测试，结果如下：

序号	变动幅度	预期售价（元/平方米）	测得楼面地价（元/平方米）	变化情况
1	评估结果	85,520	6,820	--
2	下降5%	81,244	5,990	-12.17%

3	下降 10%	76,968	5,170	-24.19%
4	上涨 5%	89,796	7,640	12.02%
5	上涨 10%	94,072	8,460	24.05%

（注：由于项目的办公物业建筑面积占总建筑面积比例较小，本次敏感性分析仅针对商业物业售价的变化情况进行分析）

对楼面地价基于（9）中投资利润率做敏感性测试，结果如下：

序号	变动幅度	投资利润率	测得楼面地价 (元/平方米)	变化情况
1	评估结果	26%	6,820	--
2	下降 5%	24.70%	6,990	2.49%
3	下降 10%	23.40%	7,170	5.13%
4	上涨 5%	27.30%	6,650	-2.49%
5	上涨 10%	28.60%	6,480	-4.99%

3、估价结果的确定

从估价结果看，两种方法的试算结果有较大差异，根据上述对两种估价方法的应用评价，结合估价人员对估价对象周边的土地市场价格的调查，本次估价人员决定采用加权平均确定最终估价结果。

考虑到估价对象所在区域市场比较案例数量有限，且成交条件均有一定的限制因素，测算结果的市场公开性及准确性将会受到一定影响，同时，由于本次的估价对象兼有艺术博物馆用地，具有公益性质，考虑到上述因素，本次评估市场比较法的权重取值为 0.3。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，对建造时的投资成本及未来市场的发展趋势均采用估价时点时的房地产市场状况，充分考虑了不同估价时点房地产市场状况对估价对象价格的影响因素和规划条件下估价对象宗地最有效利用。因此能够更为客观反映估价对象的地价水平。

地价结果确定表

序号	估价方法	估价结果		权重	最终估价结果	
		楼面地价 (元/平方米)	总地价 (万元)		楼面地价 (元/平方米)	总地价 (万元)
1	剩余法	6,820	19,619	0.7	7,100	20,432
2	市场比较法	7,760	22,332	0.3		

综上所述，本次评估剩余法权重取值为 0.7，市场比较法权重 0.3。据此计算的最终楼面地价为 7,100 元/平方米，总地价= $7,100 \times 28,778 \div 10,000 = 20,432$ （万元）（取整至万位）。

（四）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。

第五节 发行股份情况

一、发行股份基本情况

本次发行包括向蛇口工业区发行股份购买资产和向不超过 10 名特定投资者发行股份募集配套资金两部分。

(一) 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，即 26.92 元/股。最终发行价格将在本次发行获得中国证监会核准后，由上市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。

3、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：

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

本三项同时进行：

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

最终的发行数量须经中国证监会核准。

（二）拟发行股份的种类、每股面值

本次发行的股票为人民币普通股（A股），每股面值1.00元。

（三）拟发行股份的数量、占发行后总股本的比例

1、发行股份购买资产

根据双方协商确定的交易价格计算，本次拟向蛇口工业区非公开发行 A 股股份 180,271,173 股，占发行后总股本（不含配套融资）的 9.50%。具体如下：

名称	发行股份（股）	占本次发行后的股权比例
蛇口工业区	180,271,173	9.50%

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

公司拟向不超过 10 名特定投资者非公开发行 A 股股份募集配套资金，融资金额不超过 161,763.3333 万元，发行价格不低于 26.92 元/股，发行数量不超过 60,090,391 股。最终发行数量由董事会按照股东大会授权，根据询价确定的发行价格确定。

（四）特定对象所持股份的转让或交易限制，股东关于自愿锁定所持股份的相关承诺

《资产购买协议》中约定，蛇口工业区通过本次发行认购的股份自本次发行股份上市之日起三十六个月内不转让，在此之后按中国证监会、深交所的有关规定执行。

向不超过10名特定投资者非公开发行股份的锁定期参照《证券发行管理办法》的相关规定执行：

- 1、控股股东、实际控制人及其控制的企业认购的股份，自发行上市之日起，三十六个月内不得转让；
- 2、其他投资者认购的股份，自发行上市之日起，十二个月内不得转让。

二、上市公司发行股份前后主要财务数据

项目	2013年1-6月/2013年6月30日		2012年/2012年12月31日	
	交易前	交易后（备考）	交易前	交易后（备考）
总资产（万元）	11,751,579.95	12,236,869.95	10,919,724.27	11,368,458.27
总负债（万元）	8,543,387.57	8,543,387.57	7,975,796.37	7,975,796.37
归属于母公司所有者的权益（万元）	2,566,439.35	3,051,729.35	2,339,351.55	2,788,085.55
营业收入（万元）	1,613,356.83	1,613,356.83	2,529,676.22	2,529,676.22

项目	2013年1-6月/2013年6月30日		2012年/2012年12月31日	
	交易前	交易后(备考)	交易前	交易后(备考)
营业利润(万元)	473,809.21	473,809.21	623,436.07	623,436.07
利润总额(万元)	473,447.93	473,447.93	619,950.04	619,950.04
归属于母公司所有者的净利润(万元)	255,063.10	255,063.10	331,826.69	331,826.69
资产负债率(%)	72.70%	69.82%	73.04%	70.16%
净资产收益率(%)	9.94%	8.36%	14.18%	11.90%
归属于母公司股东的每股净资产(元/股)	14.94	17.77	13.62	16.24
每股盈利(元/股)	1.49	1.34	1.93	1.75

注：以上测算未考虑配套融资的影响，备考数据未经审计。

备考编制基础详细情况参见“第十二节 财务会计信息”中“二、招商局地产控股股份有限公司备考财务报表”中的“（一）备考合并财务报表的编制基础”

由上表可见，本次交易完成后，招商地产净资产规模将大幅增加，2013年1-6月归属于母公司所有者的权益从交易前的2,566,439.35万元上升至交易后的3,051,729.35万元；资产负债水平得到显著改善，截至2013年6月30日资产负债率从交易前的72.70%下降到交易后的69.82%。

三、上市公司发行股份前后股权结构

本次发行前后上市公司的股权结构对照如下：

股东名称/姓名	发行前		发行后(配套融资前)	
	股份数量(股)	比例(%)	股份数量(股)	比例(%)
招商局蛇口工业区有限公司	693,419,317	40.38%	873,690,490	46.04%
全天域投资有限公司	94,144,050	5.48%	94,144,050	4.96%
招商证券香港有限公司	49,948,012	2.91%	49,948,012	2.63%
FOXTROT INTERNATIONAL LIMITED	27,720,000	1.61%	27,720,000	1.46%
ORIENTURE INVESTMENT LTD	26,603,145	1.55%	26,603,145	1.40%

股东名称/姓名	发行前		发行后（配套融资前）	
	股份数量（股）	比例（%）	股份数量（股）	比例（%）
其他股东	825,465,979	48.07%	825,465,979	43.50%
总股本	1,717,300,503	100.00%	1,897,571,676	100.00%

注：1、招商证券香港有限公司持有上市公司股份中，有49,242,245股由达峰国际股份有限公司以前年度委托买入；

2、蛇口工业区与其子公司全天域投资、达峰国际、FOXTROT INTERNATIONAL LIMITED、ORIENTURE INVESTMENT LTD属于一致行动人。

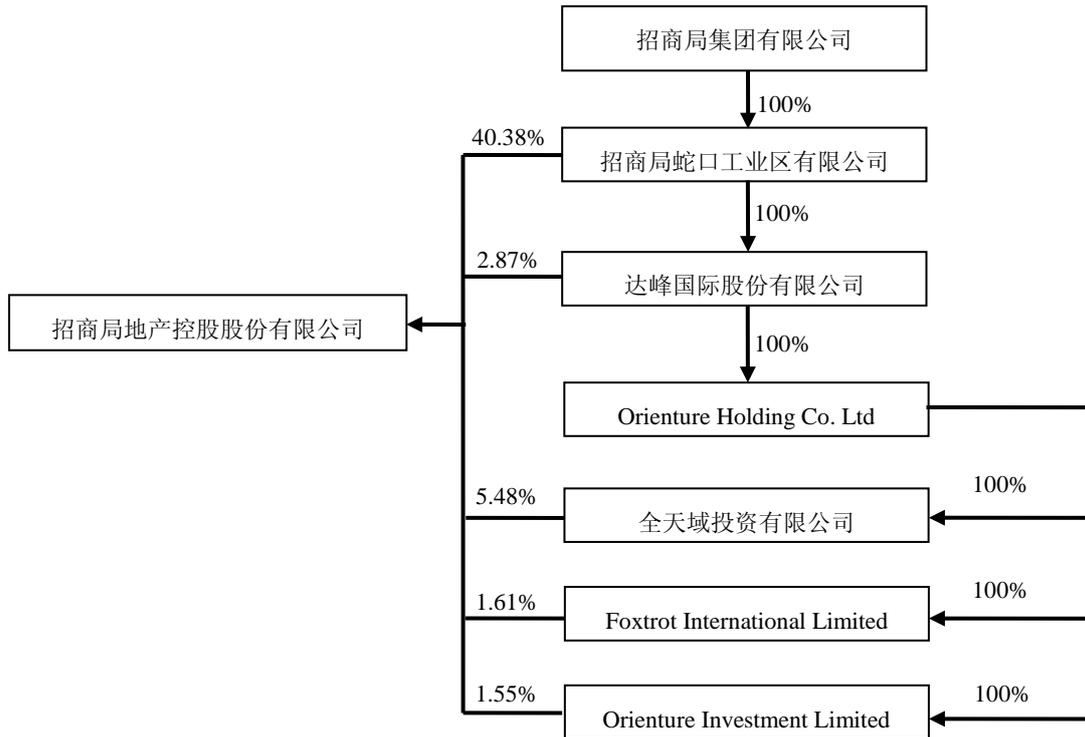
本次发行前，招商地产总股本为1,717,300,503股。蛇口工业区持有招商地产891,128,757股，占招商地产总股本的51.89%，为招商地产的控股股东，其中：蛇口工业区直接持有693,419,317股，占招商地产总股本的40.38%；蛇口工业区通过下属子公司间接持有197,709,440股，占招商地产总股本的11.51%。本次发行后，上市公司的实际控制人未发生变更，实际控制人的表决权比重将有所提高，对公司治理、人员、经营管理决策等无实质影响。

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1,897,571,676股，其中蛇口工业区直接及间接合计持有1,071,399,930股，占招商地产总股本的56.46%。

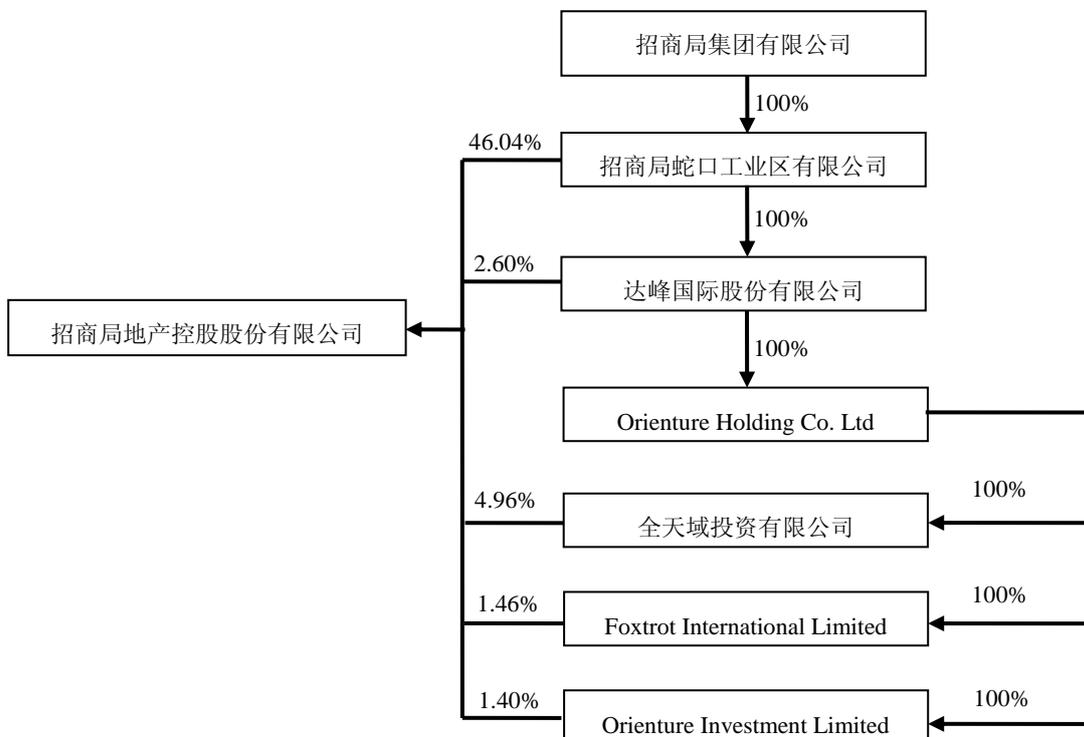
招商地产拟募集配套资金金额不超过161,763.3333万元，按发行底价26.92元/股计算，发行数量不超过60,090,391股。配套融资后，蛇口工业区直接及间接合计持股比例将不低于54.73%。

因此，本次交易完成后，上市公司控股股东为蛇口工业区，实际控制人为招商局集团，均未发生变化。

本次发行前上市公司的股权结构如下：



本次发行后上市公司配套融资前的股权结构如下：



四、募集配套资金失败的补救措施

（一）募集配套资金不构成本次发行股份购买资产交易行为的前提

本次交易中，非公开发行股份购买资产和非公开发行股份募集配套资金由中国证监会一次审核，分两次发行。根据本次《资产购买协议》的约定，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。

（二）募集配套资金失败的补救措施

本次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。若由于不可预测的市场风险或其他风险因素导致本次募集配套资金失败，招商地产将采取积极有效措施，筹措资金，充分挖掘内部融资渠道，利用公司自有资金，及利用银行贷款等间接融资方式，充分保证招商地产战略发展的资金需求。

第六节 本次交易合同的主要内容

一、《资产购买协议》主要内容

(一) 合同主体、签订时间

2013年9月13日，招商地产与蛇口工业区签署了《资产购买协议》。招商地产拟通过发行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、女娲广场、文化艺术中心的土地使用权，并将由招商地产全资子公司深圳招商地产持有并开发；若上述方案最终未能实施，招商地产将以现金收购上述土地使用权。

(二) 交易价格及定价依据

本次交易标的资产的价格由本次交易各方根据蛇口工业区聘请并经公司认可的估价机构深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司出具的深同诚(2013A)(估)字03YQC第002号、深同诚(2013A)(估)字03YQC第003号、深同诚(2013A)(估)字03YQC第0004号土地估价报告确定的评估净值为依据，双方协商初步确定为486,495万元，最终交易价格以有权国有资产监督管理部门备案的评估结果为准。

各标的资产的具体交易价格初步为：

序号	宗地名称	交易价格(万元)
1	海上世界住宅一期	464,858
2	女娲广场	1,205
3	文化艺术中心	20,432
合计		486,495

(三) 本次交易完成的条件

招商地产与蛇口工业区同意，本次交易以下所有事项应办理完毕，视为交易完成：

1、蛇口工业区根据有关法律法规妥善办理完毕标的资产确权、过户到深圳招商地产等相关手续；

2、招商地产已按协议要求向蛇口工业区发行股份，新发行的股份已在登记结算公司被登记至蛇口工业区名下，或招商地产以现金方式支付本协议标的资产对价。

（四）标的资产的过渡期间损益的归属

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）至交割日（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。

（五）支付标的资产对价的方案

1、具体方案

招商地产通过发行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。若招商地产取消或中国证监会否决本次发行A股股份购买资产申请，则招商地产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，双方同意，招商地产向蛇口工业区以现金方式支付对价的时间，最迟不超过2014年6月30日。

2、本次交易标的资产价格

本次交易标的资产的价格由本次交易各方根据蛇口工业区聘请并经公司认可的估价机构深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司出具的深同诚(2013A)(估)字03YQC第002号、深同诚(2013A)(估)字03YQC第003号、深同诚(2013A)(估)字03YQC第0004号《土地估价报告》确定的评估净值为依据，双方协商初步确定为486,495万元，最终交易价格以有权国有资产监督管理部门备案的评估结果为准。

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、发行对象

本次发行股份购买资产的发行对象为蛇口工业区。

5、发行股份的定价依据、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，招商地产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招商地产董事会审议通过《关于发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易的议案》的第七届董事会第十次会议决议公告日。

招商地产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（即招商地产审议本次发行股份购买资产事宜的首次董事会决议公告日前20个交易日股票交易均价）。

在定价基准日至发行日期间，若招商地产发生派发股利、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。具体调整办法以招商地产相关的股东大会决议为准。

6、发行数量

招商地产向蛇口工业区发行股份数量的计算公式为：

发行数量=标的资产的交易价格÷发行价格

即本次发行股份购买资产向蛇口工业区发行股份的数量为180,718,796万股。

在定价基准日至发行日期间，若招商地产发生派发股利、送红股、转增股本、

增发新股或配股等除息、除权行为，本次发行股数也随之进行调整。具体调整办法以招商地产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

本次交易完成后，招商地产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。

本次发行结束后，由于招商地产送红股、转增股本等原因增持的招商地产股份，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，招商地产及蛇口工业区将根据相关证券监管机构的监管意见进行相应调整。

9、招商地产滚存未分配利润安排

招商地产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。

（六）协议的生效、解除及其他

本协议自签署之日起成立，经招商地产股东大会审议通过之日起正式生效。

如因自然灾害或国家政策调整等不可抗拒的原因，致使任何一方不能履行或不能完全履行本协议时，该方应立即将该等情况以书面形式通知另一方，并在该等情况发生之日起7个工作日内提供详情及本协议不能履行或者部分不能履行，或者需要延期履行的理由的有效证明。按照事件对履行本协议的影响程度，由双方协商决定是否解除本协议，或者部分免除履行本协议的责任，或者延期履行本协议。

若因国家政策或法律、法规、规范性文件在本协议签订后发生调整而致使直接影响本协议的履行或者是不能按约履行时，协议双方均无过错的，不追究协议双方在此事件发生后未履行约定的违约责任，按其对履行协议影响的程度，由双

方协商决定是否解除协议或者延期履行协议。

若因本协议或与本协议有关事项发生争议，双方应先通过友好协商解决。若协商未能解决时，任何一方均可依法向被告住所地人民法院提起诉讼。

本协议的签订、效力、履行、解释和争议的解决均适用中国法律。

（七）违约责任条款

任何一方未能履行其在本协议项下之义务、责任、承诺或所作出的陈述、保证失实或严重有误，则该方应被视作违反本协议。违约方应依本协议约定和法律规定向守约方承担违约责任。

非因双方的过错导致本次交易不能完成，双方均无须对此承担违约责任。

二、《<资产购买协议>之补充协议（一）》主要内容

《补充协议（一）》对《资产购买协议》中标的资产、定价依据及交易价格条款进行了修改，主要包括：

1、《补充协议（一）》所指标的资产为海上世界住宅一期、文化艺术中心的土地使用权。

2、本次交易标的资产的价格由本次交易各方根据蛇口工业区聘请并经招商地产认可的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 号土地估价报告确定的评估结果为依据，双方协商初步确定为 485,290 万元，最终交易价格以有权国有资产管理部门备案的评估结果为准。

各标的资产的具体交易价格初步为：

序号	标的资产	交易价格（万元）
1	海上世界住宅一期	464,858
2	文化艺术中心	20,432
合计		485,290

3、除上述修改外，《资产购买协议》的其他内容均不作调整并继续有效。《资产购买协议》及《补充协议（一）》生效后，《资产购买协议》与《补充协议（一）》存在不一致的，以《补充协议（一）》的相应内容为准。

三、《土地使用权确认合同书》主要内容

（一）海上世界住宅一期的《土地使用权确认合同书》

1、合同主体、签订时间

蛇口工业区拥有海上世界住宅一期用地的土地使用权，并已承担了该土地使用权的地价款，有权将该土地使用权确认并提供给深圳招商地产。招商地产拟以发行股份或支付现金的方式购买蛇口工业区拥有的土地使用权，并通过深圳招商地产持有。

基于上述情况，现蛇口工业区和深圳招商地产经协商，本着自愿、有偿的原则，根据有关法律、法规的规定，就上述土地使用权的确认事项于 2013 年 9 月 13 日签订《土地使用权确认合同书》

2、双方拟确认的土地资产

在深圳招商地产全面履行本合同约定的条款和条件情况下，蛇口工业区同意协助国土部门将《总协议》所述土地范围内的以下土地的土地使用权按照本合同约定的条件确认并提供给深圳招商地产使用：

- （1）土地位置：蛇口工业区海上世界望海路以南；
- （2）宗地号：K306-0001（用地方案号：2010-303-0007）；
- （3）土地面积：77,253.07 平方米；
- （4）建筑面积：160,000.00 平方米；
- （5）土地用途：居住用地。

3、土地的使用年期

蛇口工业区协助国土部门提供的本合同项下土地的土地使用期限按深圳招商地产与国土部门签订的土地出让合同约定的土地使用年限确定。

4、土地的交付使用

因深圳招商地产要求，蛇口工业区已在 2010 年 6 月 21 日（以下简称“交付日”）将本合同项下土地按现状交付给深圳招商地产进行土地使用的前期准备工作。

因深圳招商地产已与国土部门签订土地出让合同，双方确认，蛇口工业区协助国土部门向深圳招商地产交付本合同项下土地的工作已在交付日完成。

5、交易价格、支付方式及相关手续

根据同致诚出具的以 2013 年 6 月 30 日为评估基准日的深同诚(2013A)（估）字 03YQC 第 002 号《土地估价报告》，蛇口工业区拥有的上述土地使用权的评估价值合计为人民币 4,648,580,000.00 元（大写：人民币肆拾陆亿肆仟捌佰伍拾捌万元整），最终交易价格以有权国有资产管理部门备案的评估结果为准。双方同意，上述土地使用权确认对价款由招商地产发行股份或以现金方式支付。

若招商地产取消或中国证监会否决本次发行 A 股股份购买资产申请，则深圳招商地产应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。深圳招商地产须将上述土地使用权确认对价款汇入合同中约定的银行账户或蛇口工业区另行指定的银行账户。

即使有上述约定，双方同意，深圳招商地产向蛇口工业区支付约定的土地使用权确认对价款的时间，最迟不超过 2014 年 6 月 30 日。

6、合同义务和违约责任

(1) 蛇口工业区应承担的义务

蛇口工业区保证本合同项下土地的土地使用权不存在权属争议，且未对其设置抵押或其他形式的第三方权利。

(2) 深圳招商地产应承担的义务

a、深圳招商地产保证并承诺符合《总协议》规定的作为本合同项下土地使用权受让人的资格或国土部门认可的受让本合同项下土地使用权的资格。

b、按本合同约定向蛇口工业区支付土地使用权确认对价款。

c、承担和支付在向政府部门办理本合同项下土地用地手续和开发建设过程中所发生的相关费用。若深圳招商地产在办理本合同项下土地用地手续、开发建设等过程中，有关政府部门收取与本合同项下土地相关的费用的，在《建设用地规划许可证》土地用途面积范围之内产生的政府增加收费由蛇口工业区承担，超出《建设用地规划许可证》土地用途面积范围产生的政府增加收费由深圳招商地产承担。

d、深圳招商地产应在土地出让合同签订后进行本合同项下土地的开发建设，严格执行国土部门审定的规划设计方案和政府有关部门的报建程序，办理房地产权登记手续。

e、深圳招商地产应按约定的土地用途使用本合同项下的土地。如需改变土地用途，须报蛇口工业区和国土部门审核同意后方可实施。

f、深圳招商地产使用本合同项下的土地时，确保不对周边房地产权利人及使用人构成通风、采光等相邻权的侵犯，对周边地区不造成环境污染。

g、自本合同项下土地的交付日起，与本合同项下土地有关的所有风险、责任和蛇口工业区名下的所有责任、义务及按有关法律、法规、政策规定或有关政府部门要求由土地使用权人或土地权利人承担的各项责任均转由深圳招商地产承担。

h、自本合同项下土地的交付日起，深圳招商地产承担使用本合同项下土地产生的任何费用和任何经济及法律责任，并保证蛇口工业区免于遭受任何费用、损失、损害、索赔和诉讼，包括由深圳招商地产负责本合同项下土地的安全生产管理，确保本合同项下土地的使用符合国家和地方关于安全生产管理的有关法律法规和政府主管部门的管理要求。

(3) 违约责任

a、蛇口工业区与深圳招商地产双方中的任何一方如有违反本合同约定义务的行为，即视为违约，另一方均有权要求违约方停止违约行为并要求违约方赔偿因此遭受的经济损失。

b、深圳招商地产应按本合同约定向蛇口工业区付清土地使用权确认对价款及

本合同约定的其他款项。如深圳招商地产逾期支付，则每逾期一日深圳招商地产须按欠交金额万分之五的比例支付滞纳金；如深圳招商地产逾期一个月未支付全部价款的，则蛇口工业区有权要求深圳招商地产支付合同中约定的土地使用权确认对价款总额 20% 的违约金，因深圳招商地产违约而给蛇口工业区造成的损失如超过前述违约金数额的，深圳招商地产还应就超过部分或造成的其他损失向蛇口工业区承担赔偿责任。

7、争议解决

(1) 凡因本合同或于本合同履行过程中发生争议，蛇口工业区与深圳招商地产双方均应通过友好协商方式予以解决；协商不成的，任何一方可依法向本合同项下的土地所在地人民法院提起诉讼。

(2) 除有关争议的条款外，在争议的协商解决期间和诉讼期间，除有争议的合同条款和事项外，蛇口工业区与深圳招商地产双方应继续履行本合同。

(3) 如本合同部分条款依法或依本合同的约定被宣告无效或终止法律效力时，不影响本合同其它条款的法律效力。

(二) 文化艺术中心的《土地使用权确认合同书》

1、合同主体、签订时间

蛇口工业区拥有文化艺术中心用地的土地使用权，并已承担了该土地使用权的地价款，有权将该土地使用权确认并提供给深圳招商地产。招商地产拟以发行股份或支付现金的方式购买蛇口工业区拥有的土地使用权，并通过深圳招商地产持有。

基于上述情况，现蛇口工业区和深圳招商地产经协商，本着自愿、有偿的原则，根据有关法律、法规的规定，就上述土地使用权的确认事项于 2013 年 9 月 13 日签订《土地使用权确认合同书》

2、双方拟确认的土地资产

在深圳招商地产全面履行本合同约定的条款和条件情况下，蛇口工业区同意协助国土部门将《总协议》所述土地范围内的以下土地的土地使用权按照本合同

约定的条件确认并提供给深圳招商地产使用：

- (1) 土地位置：蛇口工业区海上世界望海路以南；
- (2) 地块编号：2011-003-0087；
- (3) 土地面积：26,161.61 平方米；
- (4) 建筑面积：28,778.00 平方米；
- (5) 土地用途：商业服务业、办公设施用地、文化设施用地。

3、土地的使用年期

蛇口工业区协助国土部门提供的本合同项下土地的土地使用期限按深圳招商地产与国土部门签订的土地出让合同约定的土地使用年限确定。

4、土地的交付使用

因深圳招商地产要求，蛇口工业区已在 2010 年 6 月 21 日（以下简称“交付日”）将本合同项下土地按现状交付给深圳招商地产进行土地使用的前期准备工作。

因深圳招商地产已与国土部门签订土地出让合同，双方确认，蛇口工业区协助国土部门向深圳招商地产交付本合同项下土地的工作已在交付日完成。

5、交易价格、支付方式及相关手续

根据深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司（下称“同致诚公司”）出具的以 2013 年 6 月 30 日为评估基准日的深同诚(2013A)（估）字 03YQC 第 003 号《土地估价报告》，蛇口工业区拥有的上述土地使用权的评估价值合计为人民币 204,320,000.00 元（大写：人民币贰亿零肆佰叁拾贰万元整），最终交易价格以有权国有资产管理部门备案的评估结果为准。双方同意，上述土地使用权确认对价款由招商地产发行股份或以现金方式支付。

若招商地产取消或中国证监会否决本次发行 A 股股份购买资产申请，则深圳招商地产应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。深圳招商地产须将上述土地使用权确认对价款汇入合同中约定的银行账户或蛇口工业区另行指定的银行账户。

即使有上述约定，双方同意，深圳招商地产向蛇口工业区支付约定的土地使用权确认对价款的时间，最迟不超过 2014 年 6 月 30 日。

6、合同义务和违约责任

(1) 蛇口工业区应承担的义务

蛇口工业区保证本合同项下土地的土地使用权不存在权属争议，且未对其设置抵押或其他形式的第三方权利。

(2) 深圳招商地产应承担的义务

a、深圳招商地产保证并承诺符合《总协议》规定的作为本合同项下土地使用权受让人的资格或国土部门认可的受让本合同项下土地使用权的资格。

b、按本合同约定向蛇口工业区支付土地使用权确认对价款。

c、承担和支付在向政府部门办理本合同项下土地用地手续和开发建设过程中所发生的相关费用。若深圳招商地产在办理本合同项下土地用地手续、开发建设等过程中，有关政府部门收取与本合同项下土地相关的费用的，在《建设用地规划许可证》土地用途面积范围之内产生的政府增加收费由蛇口工业区承担，超出《建设用地规划许可证》土地用途面积范围产生的政府增加收费由深圳招商地产承担。

d、深圳招商地产应在土地出让合同签订后进行本合同项下土地的开发建设，严格执行国土部门审定的规划设计方案和政府有关部门的报建程序，办理房地产权登记手续。

e、深圳招商地产应在与国土部门签订土地出让合同后三个工作日内，将土地出让合同复印件交蛇口工业区备案。

f、深圳招商地产应按约定的土地用途使用本合同项下的土地。如需改变土地用途，须报蛇口工业区和国土部门审核同意后方可实施。

g、深圳招商地产使用本合同项下的土地时，确保不对周边房地产权利人及使用人构成通风、采光等相邻权的侵犯，对周边地区不造成环境污染。

h、自本合同项下土地的交付日起，与本合同项下土地有关的所有风险、责任

和蛇口工业区名下的所有责任、义务及按有关法律、法规、政策规定或有关政府部门要求由土地使用权人或土地权利人承担的各项责任均转由深圳招商地产承担。

i、自本合同项下土地的交付日起，深圳招商地产承担使用本合同项下土地产生的任何费用和任何经济及法律责任，并保证蛇口工业区免于遭受任何费用、损失、损害、索赔和诉讼，包括由深圳招商地产负责本合同项下土地的安全生产管理，确保本合同项下土地的使用符合国家和地方关于安全生产管理的有关法律法规和政府主管部门的管理要求。

(3) 违约责任

a、蛇口工业区与深圳招商地产双方中的任何一方如有违反本合同约定义务的行为，即视为违约，另一方均有权要求违约方停止违约行为并要求违约方赔偿因此遭受的经济损失。

b、深圳招商地产应按本合同约定向蛇口工业区付清土地使用权确认对价款及本合同约定的其他款项。如深圳招商地产逾期支付，则每逾期一日深圳招商地产须按欠交金额万分之五的比例支付滞纳金；如深圳招商地产逾期一个月未足额支付任一期价款的，则蛇口工业区有权解除本合同，有权要求深圳招商地产支付合同约定的土地使用权确认对价款总额 10% 的违约金，因深圳招商地产违约而给蛇口工业区造成的损失如超过前述违约金数额的，深圳招商地产还应就超过部分或造成的其他损失向蛇口工业区承担赔偿责任。蛇口工业区按照前述约定解除本合同时，如本合同项下土地已交付，深圳招商地产须在本合同解除后十个工作日内将本合同项下土地按蛇口工业区交付时的状况或蛇口工业区同意的状况（由蛇口工业区选择确定）退还蛇口工业区，由此造成的一切损失和责任均由深圳招商地产承担。

7、合同变更或解除

(1) 深圳招商地产与国土部门签订土地出让合同之前，双方经协商一致，可变更或提前解除本合同。

(2) 深圳招商地产与国土部门签订土地出让合同之前发生下列情形之一的，除下述款项另有约定外，本合同自动解除：

a、因不可抗力致使本合同约定的目的无法实现。遭受不可抗力的一方或双方应于不可抗力发生后 10 日内将情况告之对方，并提供有关部门的证明；

b、政府有关部门因社会公共利益和城市规划等方面需要，依法征收本合同项下土地或依法提前收回本合同项下土地的使用权。

(3) 本合同因发生上述约定情形而解除后十个工作日内，深圳招商地产应将本合同项下土地按蛇口工业区交付时的状况或蛇口工业区同意的状况（由蛇口工业区选择确定）退还蛇口工业区。

(4) 本合同因发生上述约定情形而解除后，且深圳招商地产将本合同项下的土地按蛇口工业区交付时的状况或蛇口工业区同意的状况（由蛇口工业区选择确定）退还蛇口工业区后十个工作日内，蛇口工业区已收取的土地使用权确认对价款不计利息退还深圳招商地产。

8、争议解决

(1) 凡因本合同或于本合同履行过程中发生争议，蛇口工业区与深圳招商地产双方均应通过友好协商方式予以解决；协商不成的，任何一方可依法向本合同项下的土地所在地人民法院提起诉讼。

(2) 除有关争议的条款外，在争议的协商解决期间和诉讼期间，除有争议的合同条款和事项外，蛇口工业区与深圳招商地产双方应继续履行本合同。

(3) 如本合同部分条款依法或依本合同的约定被宣告无效或终止法律效力时，不影响本合同其它条款的法律效力。

四、《盈利补偿协议》的主要内容

（一）合同主体、签订时间

2013 年 10 月 11 日，招商地产与蛇口工业区签署了《盈利补偿协议》。鉴于深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司选用剩余法、市场比较法对招商地产向蛇口工业区拟购买资产进行评估并作为定价参考依据，蛇口工业区同意当招商地产在海上世界住宅一期、文化艺术中心两块土地的合计实际开发利润低于《土

地估价报告》的预测合计开发利润时给予补偿。

（二）预测开发利润

根据 2013 年 8 月 21 日深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司出具的深同诚(2013A)（估）字 03YQC 第 002 号、深同诚(2013A)（估）字 03YQC 第 003 号《土地估价报告》，海上世界住宅一期、文化艺术中心二块土地选用剩余法评估的预测开发利润合计为 196,443.06 万元。

（三）预测开发利润差异的确定

1、预测开发利润差异的确定时点

蛇口工业区与招商地产同意，以下述时间较早者作为海上世界住宅一期、文化艺术中心二块土地预测开发利润差异的确定时点：

（1）2017 年 12 月 31 日。

（2）海上世界住宅一期、文化艺术中心二块土地开发并全部销售完毕之日。

双方同意自本协议预测开发利润差异的确定时点之日起 3 个月内，按照下述“预测开发利润差异的确定方法”确定合计实际开发利润与预测合计开发利润的差异情况。

2、预测开发利润差异的确定方法

蛇口工业区与招商地产同意海上世界住宅一期、文化艺术中心合计实际开发利润与预测合计开发利润的差异情况通过如下方法予以确定：

（1）若截至本协议第二条所述之“预测开发利润差异的确定时点”，海上世界住宅一期、文化艺术中心二块土地开发并全部销售完毕，则由招商地产、招商地产的独立董事分别聘请具有证券从业资格的会计师事务所对上述二块土地合计实际开发利润与预测合计开发利润的差异情况进行审验，并分别出具专项审核意见。本协议预测开发利润差异的确定时点的合计实际开发利润数以二家会计师事务所出具的专项审核结果孰低者为准。

(2) 若截至上述“预测开发利润差异的确定时点”，海上世界住宅一期、文化艺术中心项目尚未全部销售完毕，则对于已销售完毕的项目仍按以上方法确定实际开发利润；对于尚未销售完毕的项目，由招商地产对该项目作盈利预测，并由招商地产、招商地产独立董事分别聘请具有证券从业资格的会计师事务所对该盈利预测审核，并分别出具盈利预测审核报告。尚未销售完毕项目的实际开发利润数以二家会计师事务所出具的盈利预测审核报告孰低者为准。

上述已销售项目和未销售项目实际开发利润之和为本协议预测开发利润差异的确定时点的合计实际开发利润。

(四) 补偿方式

若海上世界住宅一期、文化艺术中心两个地块开发并销售完毕后的合计开发利润低于预测合计开发利润，蛇口工业区承诺在符合相关证券监管法规和规则的前提下，将以其持有的一定数量的招商地产股份（以下简称“补偿股份”）赠与招商地产赠送股份实施公告中确认的股权登记日登记在册的全体股东。股东按照其持有的股份数量占股权登记日的招商地产股本数量（扣除应补偿股份数量后）的比例享有获赠股份，赠送股份实施公告中的股权登记日应在会计师事务所专项审核结果出具之日起一个月内由招商地产股东大会或董事会确定。

具体补偿股份数通过以下公式计算确定：

蛇口工业区补偿股份数=（海上世界住宅一期、文化艺术中心预测合计开发利润 196,443.06 万元-本协议预测开发利润差异的确定时点的合计实际开发利润）/预测合计开发利润×（海上世界住宅一期、文化艺术中心二块土地的总价÷发行价格）

蛇口工业区认购招商地产本次发行股份完毕之日至补偿实施完毕日期间，若招商地产发生转增或送红股，则蛇口工业区补偿股份数应调整为：按照上述确定的公式计算的应补偿股份数量×（1+转增或送股比例）

(五) 不可抗力及情势变更

由于发生不能预见、不能避免、不能克服的任何客观情况（以下统称“不可抗力”）的影响，或者本协议成立以后客观情况发生了蛇口工业区与招商地产在订立本协议时无法预见的、非不可抗力造成的不属于商业风险的重大变化（以下简称“情势变更”），致使海上世界住宅一期、文化艺术中心二个地块的合计实际开发利润不能达到预测合计开发利润时，蛇口工业区应立即将不可抗力和情势变更情况以书面形式通知招商地产。按照不可抗力和情势变更对履行本协议的影响程度，双方应协商决定是否解除本协议，或者部分免除蛇口工业区履行本协议的责任，或者延期履行本协议。因不可抗力和情势变更导致蛇口工业区无法完全履行本协议的，蛇口工业区在不可抗力和情势变更影响的范围内无需向招商地产承担责任。

（六）生效条件

本协议自招商地产发行股份购买蛇口工业区资产事宜经中国证券监督管理委员会核准并发行完毕之日起生效。

五、《补充协议》的主要内容

（一）合同主体、签订时间

2013年10月11日，招商地产与蛇口工业区签署了《补充协议》。

鉴于：

1、招商地产与蛇口工业区已签署了《资产购买协议》及《〈资产购买协议〉之补充协议（一）》，其中文化艺术中心的土地使用权的价格系根据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》的评估结果为依据，双方协商确定。

2、截至本协议签署日，文化艺术中心的土地仅取得了建设用地规划许可证，尚未取得土地使用权证书。

3、深同诚(2013A)（估）字 03YQC 第 003 号《土地估价报告》以相关建设用

地规划许可证载明的土地性质、土地面积等指标作为评估文化艺术中心的土地使用权价值的假设前提。

（二）合同主要内容

若将来招商地产或其全资子公司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所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。

第七节 本次交易的合规性和合法性分析

本次交易符合《公司法》、《证券法》、《重组管理办法》、《证券发行管理办法》以及《上市规则》等相关法律法规的规定。现就本次交易符合《重组管理办法》第十条和第四十二条相关规定及符合《证券发行管理办法》有关规定的情况说明如下：

一、本次交易符合《重组管理办法》第十条的规定

（一）符合国家产业政策和有关环境保护、土地管理、反垄断等法律和行政法规的规定

上市公司本次拟购买的标的资产为蛇口工业区持有的海上世界住宅一期土地使用权和文化艺术中心土地使用权。

根据《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发〔2013〕17号）要求，加快建立和完善引导房地产市场健康发展的长效机制，推进住宅产业化，促进房地产市场持续平稳健康发展。上市公司通过本次交易整合土地资源，推进项目开发工作，增强自身的资产质量和持续盈利能力，符合国家的产业政策规定。

本次置入资产不存在因违反环境保护方面的法律、法规而被处罚的情形。

本次置入资产不存在因违反国家、地方有关土地管理方面的法律、法规而被土地行政管理部门处罚的情形。

本次交易完成后，上市公司从事的各项生产经营业务不构成垄断行为，本次交易不属于需要向国务院反垄断执法机构申报的具有或者可能具有排除、限制竞争效果的经营者集中行为，本次交易不存在违反《中华人民共和国反垄断法》和其他反垄断行政法规的相关规定的情形。

综上，本次交易符合国家相关产业政策和有关环境保护、土地管理、反垄断等法律和行政法规的规定。

(二) 不会导致上市公司不符合股票上市条件

上市公司现有总股本1,717,300,503股，本次发行股份购买资金的发行股份与配套融资发行股份合计不超过240,361,564股，本次交易完成后，上市公司的股本总额不超过1,957,662,067股，符合总股本超过4亿股，社会公众股比例不低于10%的上市条件，上市公司本次交易完成后的股本结构仍符合股票上市条件。

(三) 本次交易所涉及的资产定价公允，不存在损害上市公司和股东合法权益的情形

本次交易涉及的标的资产为土地资产，标的资产的定价以具备在全国范围内从事土地评估业务资格的土地估价机构（原国土资源部A级土地估价机构）出具并经国务院国资委备案的《土地估价报告》中所确定的评估值为准。资产定价公允，不存在损害公司和股东合法权益的情形。

招商地产独立董事关注了本次交易的背景、交易价格的公允性以及本次交易完成后公司未来的发展前景，对本次交易方案提交董事会表决前进行了事前认可，同时就本次交易发表了独立意见，对本次交易的公平性给予认可。

(四) 本次交易所涉及的资产权属清晰，资产过户或者转移不存在法律障碍，相关债权债务处理合法

蛇口工业区合法拥有置入资产海上世界住宅一期土地使用权和文化艺术中心土地使用权，上述资产权属不存在限制或者禁止转让的情形，资产转让不存在法律障碍。

本次交易不涉及债权债务转移。

(五) 有利于上市公司增强持续经营能力，不存在可能导致上市公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形

本次交易完成后上市公司主营业务仍为房地产相关业务，业务清晰，净资产

规模扩大，持续盈利能力增强。本次交易不存在违反法律、法规而导致上市公司无法持续经营的行为，亦不存在可能导致上市公司重组后主要资产为现金或无具体经营业务的情形。

（六）有利于上市公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面与实际控制人及其关联人保持独立，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定

本次交易完成后，上市公司资产质量和独立经营能力得到提高，有利于上市公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面与控股股东、实际控制人及其关联方保持独立，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定。

蛇口工业区已出具关于保持招商地产独立性的承诺函，蛇口工业区不会因本次交易完成后增加所持招商地产的股份比例而损害招商地产的独立性，在资产、人员、财务、机构和业务上与招商地产保持五分开原则，并严格遵守中国证监会关于上市公司独立性的相关规定，不违规利用招商地产提供担保，不非法占用招商地产资金，保持并维护招商地产的独立性。

（七）有利于上市公司形成或者保持健全有效的法人治理结构

招商地产已设立股东大会、董事会、监事会等组织机构并制定相应的议事规则，从制度上保证股东大会、董事会和监事会的规范运作和依法履行职责，招商地产具有健全的组织结构和完善的法人治理结构。本次交易完成后，上市公司将依据《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等法律法规的要求，继续完善和保持健全有效的法人治理结构。

二、本次交易符合《重组管理办法》第四十二条规定

（一）有利于提高上市公司资产质量、改善公司财务状况和增强持续盈利能力

本次交易完成后，上市公司的土地资源得到进一步扩充，资产负债水平得到显著改善，有利于提高上市公司资产质量、改善公司财务状况和增强持续盈利能力。

（二）有利于上市公司减少关联交易和避免同业竞争，增强独立性

1、关于关联交易

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》及相关法规关于关联交易之规定，本次交易构成关联交易。本次交易标的为土地使用权，不构成经营性业务。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。

招商地产具有完善的规范关联交易的规章制度。招商地产按照法律法规要求，通过《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》等制度对关联交易的决策程序、信息披露等方面进行了详细规定，并严格按照上述制度对关联交易行为予以规范。招商地产没有因为关联交易违规受到相关监管机构处罚的情况。

为进一步减少和规范关联交易，保护上市公司利益，蛇口工业区出具了关于减少及规范与招商地产关联交易的承诺。

关于关联交易的具体情况参见本报告书“第十节 同业竞争与关联交易之“二、关联交易情况”。

2、关于同业竞争

本次交易完成后，上市公司取得了海上世界住宅一期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》。

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。

关于同业竞争的具体情况参见本报告书“第十节 同业竞争与关联交易之“一、本次交易完成后的同业竞争情况及解决措施”。

3、关于独立性

本次置入资产为土地资产，蛇口工业区合法拥有置入资产海上世界住宅一期土地使用权和文化艺术中心土地使用权，上述资产权属不存在限制或者禁止转让的情形，资产转让不存在法律障碍。

本次交易完成后，上市公司资产质量和独立经营能力得到提高，有利于上市公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面与控股股东、实际控制人及其关联方保持独立，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定。

蛇口工业区已出具关于保持招商地产独立性的承诺函，蛇口工业区不会因本次交易完成后增加所持招商地产的股份比例而损害招商地产的独立性，在资产、人员、财务、机构和业务上与招商地产保持五分开原则，并严格遵守中国证监会关于上市公司独立性的相关规定，不违规利用招商地产提供担保，不非法占用招商地产资金，保持并维护招商地产的独立性。

（三）上市公司最近一年财务会计报告被注册会计师出具标准无保留意见审计报告

上市公司2012年度财务报告经信永中和会计师事务所审计，并出具无保留意见审计报告。

（四）上市公司发行股份所购买的资产，应当为权属清晰的经营性资产，并能在约定期限内办理完毕权属转移手续

本次置入资产为土地资产，土地资产为房地产企业的经营性资产，置入资产不存在任何质押、查封、冻结或其他任何限制或禁止转让的情形，且不涉及诉讼、仲裁、司法强制执行等重大争议或任何妨碍权属转移的其他情况。交易各方能在约定期限内办理完毕权属转移手续。

三、符合《证券发行管理办法》有关规定

本次交易涉及非公开发行，现就本次交易符合《证券发行管理办法》有关规定分析如下：

（一）本次交易符合《证券发行管理办法》第三十七条规定

本次交易中，上市公司发行股份购买资产的交易对方为蛇口工业区；非公开发行股票募集配套资金为询价发行，发行对象将按照相关法律、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。上市公司非公开发行股票募集配套资金的发行对象不超过 10 名特定投资者。

综上，本次交易符合《证券发行管理办法》第三十七条关于非公开发行股票的特定对象的规定。

（二）本次交易符合《证券发行管理办法》第三十八条规定

1、本次交易中，发行股份购买资产的 A 股股份发行价格为 26.92 元/股，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。非公开发行股票募集配套资金的定价原则为询价发行，非公开发行股票募集配套资金的 A 股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，即不低于 26.92 元/股。上市公司将按照相关法律、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。

2、交易对方蛇口工业区已承诺，通过本次交易取得的股份，自发行股份上市之日起 36 个月内不得以任何方式转让。上市公司向其他不超过 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。

3、本次交易中的募集配套资金将用于补充流动资金，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。本次募集配套资金比例不超过本次交易总金额 25%。

4、本次交易完成后，上市公司实际控制人仍为招商局集团。本次交易不会导致上市公司变更实际控制人。

综上，本次交易符合《证券发行管理办法》第三十八条规定。

（三）本次交易符合《证券发行管理办法》第三十九条规定

上市公司不存在《证券发行管理办法》第三十九条所记载的不得非公开发行股票的情形，具体情况如下：

1、上市公司关于本次交易的申请文件真实、准确和完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；

2、上市公司不存在权益被控股股东或实际控制人严重损害且尚未消除的情形；

3、上市公司及其下属公司不存在违规对外提供担保且尚未解除的情形；

4、上市公司现任董事、高级管理人员最近 36 个月内未受到中国证监会的行政处罚，最近 12 个月内未受到交易所公开谴责；

5、上市公司及其现任董事、高级管理人员不存在因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦察或涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查的情形；

6、上市公司最近一年财务报表未被注册会计师出具保留意见、否定意见或无法表示意见的审计报告；

7、上市公司不存在严重损害投资者合法权益和社会公共利益的情形。

综上，本次交易符合《证券发行管理办法》第三十九条规定。

综上所述，本次交易符合《证券发行管理办法》有关规定。

第八节 董事会关于本次交易定价依据 及公平、合理性的分析

一、本次交易的定价依据

(一) 交易标的的定价依据

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估价机构（原国土资源部 A 级土地估价机构）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），海上世界住宅一期土地价格为 464,858 万元，文化艺术中心土地价格为 20,432 万元，即本次置入资产的总评估值为 485,290 万元。

该评估结果已经国务院国资委出具的《国有资产评估项目备案表》备案确认，其中海上世界住宅一期的备案编号为 20130062，文化艺术中心的备案编号为 20130063。

(二) 发行股份的定价依据

1、发行股份购买资产的发行价格及定价依据

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 个交易日招商地产股票交易均价，即为 26.92 元/股。

2、非公开发行股票募集配套资金的发行价格及定价依据

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 个交易日招商地产股票交易均价，即不低于 26.92 元/股（募集配套资金部分的股份发行底价即为 26.92 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：

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

二、本次交易价格的公平合理性分析

(一) 置入资产定价的公平合理性分析

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 61.16 年，土地用地性质为二类居住用地；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 31.16 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的进行,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《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01月08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。

4、本次评估结果的合理性

本次评估主要采用市场比较法和剩余法进行评估，现就基于两种评估方法得出的评估结果的合理性进行分析：

(1) 海上世界住宅一期

① 对剩余法评估结果的合理性进行分析：

项目	海上世界住宅一期	依据
预期开发价值（万元）	1,094,507.88	《土地估价报告》
原营业成本（万元）	817,941.29	《土地估价报告》计算

项目	海上世界住宅一期	依据
其中：土地费用（万元）	464,858.00	《土地估价报告》地价计算
原开发利润(万元)	181,891.66	《土地估价报告》开发利润
原净利润（万元）	136,418.75	净利润为开发利润扣除 25% 所得税
原成本净利润率	16.68%	原开发利润除以原营业成本

根据同致诚出具的《土地估价报告》的计算结果，基于本次剩余法下土地评估价格464,858万元计算所得的成本净利润率为16.68%，高于上市公司的立项标准，说明土地价格未偏离上市公司正常的土地成本范围，具有合理性。

在同致诚出具的《土地估价报告》中，估价师在计算本项目开发利润时，假设购买土地的价款全部以贷款形式取得，产生相应的财务费用。事实上，本次交易的土地价款上市公司全部以股份支付，无需使用贷款，故不产生相应的财务费用。因此，可在原估价报告的基础上，对项目的实际利润进行调整如下：

项目	海上世界住宅一期	依据
预期开发价值（万元）	1,094,507.88	《土地估价报告》
原营业成本（万元）	817,941.29	《土地估价报告》计算
其中：土地费用（万元）	464,858.00	《土地估价报告》地价计算
原开发利润(万元)	181,891.66	《土地估价报告》开发利润
调整可扣除的购买土地产生的财务费用(万元)（注1）	93,974.68	估价报告投资利息计算公式
标的资产调整后开发利润(万元)	275,866.34	原开发利润加可扣除的购买土地产生的财务费用
标的资产调整后净利润(万元)	206,899.75	净利润为开发利润扣除 25% 所得税
调整后销售净利润率	18.90%	调整后净利润除以预期开发价值
上市公司 2012 销售年净利润率	16.91%	上市公司年报
实现全额利润所需年限（年）（注2）	4	实现全额利润所需年限（年）（注2）
调整后年均净利润（万元）	51,724.94	调整后净利润除以实现全额利润所需年限
购买该土地发行股份数量（万股）	17,268.13	本次交易发行股份数量（万股）
项目对应的年化每股收益（元/股）	3.00	本次交易对应的每股收益（元/股）

注1：股价报告中由购买土地产生的财务费用公式为（地价+购买土地时买方应负担的税费） $\times[(1+\text{利率})^3-1]$ ；利率取中国人民银行于估价基准日公布的一至三年期贷款年利率6.15%。

注2：上市公司预计在2017年实现该项目的全额利润（即未来4年）。

由上表计算可见在其他条件不发生变化的前提下，海上世界住宅一期项目以当前土地评估价格为土地费用，项目调整后净利润率为18.90%，高于上市公司2012年合并口径的净利润率。

按上市公司的营销计划，海上世界住宅一期将在未来四年内完成楼盘销售并实现全额利润，为简化测算，可认为该项目产生的年均净利润为调整后总利润的1/4，即51,724.94万元；按本评估方法下土地评估价格464,858万元及本次发行股份购买资产拟发行价格26.92元/股测算，购买该土地资产对应发行股数为17,268.13万股，对应该项目年均净利润51,724.94万元，测算本项目带来的年化每股收益为3.00元/股，大大高于上市公司2012年的每股收益1.93元/股。

综上，当前土地评估结果有利于提升上市公司的盈利能力，评估结果具有合理性。

②对最终评估结果的合理性进行分析：

根据土地估价规程，无特殊情况下，应采用两种方法测算地价，本次估价采用了市场法与剩余法进行测算，市场法测算结果与剩余法测算结果相差两倍以上，差异较大，主要原因如下：

A. 近年估价对象所在区域较类似的土地成交案例较少（从估价报告的土地市场背景分析可以看出），较类似的案例几乎没有，本次估价所选取的三个案例中，仅有案例B是位于南山区，且成交有诸多限制因素，而另外两个成交案例分别位于宝安中心区与光明新区，同样，成交有诸多限制，交易情况差异较大；

B. 各案例在开发强度、开发档次与估价对象项目相比，差异较大，与待估宗的区域状况严重不对称，案例可比性受到较大程度的影响，对其成交价格的比较修正又受到市场比较法技术规范要求的限制，案例的可比性与测算结果的准确性具有很大限制。

根据上述对两种估价方法的应用评价，结合估价人员对深圳市土地市场价格的调查，本次估价人员决定仅取剩余法结果为最终估价结果。

(2) 文化艺术中心

① 对剩余法评估结果的合理性进行分析：

项目	文化艺术中心	依据
预期开发价值（万元）	83,137.05	《土地估价报告》
原营业成本（万元）	61,394.30	《土地估价报告》计算
其中：土地费用（万元）	19,618.90	《土地估价报告》地价计算
原开发利润(万元)	14,551.40	《土地估价报告》开发利润
原净利润（万元）	10,913.55	净利润为开发利润扣除 25%所得税
原成本净利润率	17.78%	原开发利润除以原营业成本

根据同致诚出具的《土地估价报告》的计算结果，基于本次剩余法下土地评估价格19,618.90万元计算所得的成本净利润率为17.78%，高于上市公司的立项标准，说明土地价格未偏离上市公司正常的土地成本范围，具有合理性。

② 对市场比较法评估结果的合理性进行分析：

本次市场比较法选取的对比案例与评估对象具有一定的相似性。文化艺术中心基于本评估方法的评估结果为楼面单位地价7,760元/平方米，对应土地价格为22,331.73万元，与剩余法得出的19,618.90万元的评估结果相差13.78%，处于合理范围，评估结果具有一致性。

③ 对最终评估结果的合理性进行分析：

从估价结果看，两种评估方法的评估结果存在一定差异，为兼顾两种评估方法的合理性，最终的评估结果对两种评估结果采用了加权平均计算。

考虑到估价对象所在区域市场比较案例数量有限，且成交条件均有一定的限制因素，测算结果的市场公开性及准确性将会受到一定影响，同时，由于本次的

估价对象兼有艺术博物馆用地，具有公益性质，一定程度上限制了市场比较法的应用范围和估算准确性；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，对建造时的投资成本及未来市场的发展趋势均采用估价时点时的房地产市场状况，充分考虑了不同估价时点房地产市场状况对估价对象价格的影响因素和规划条件下估价对象宗地最有效利用。因此能够更为客观反映估价对象的地价水平，故在测算最终结果时，给予了剩余法更高的权重。

经测算两种方法结果的差异幅度在 13.78%，根据估价规范和标准，结合估价项目的具体特点，估价结果取加权平均值。估价师根据对深圳市土地市场价格的调查确定：本次评估剩余法权重取值为 0.7，市场法取 0.3。

同时对权重进行三种不同取值方案的测算分析结果：

方法权重	测算结果（楼面地价）	与最终评估结果比较
a.评估剩余法权重取 0.8, 市场法取 0.2	7,711 元/平方米	-1.27%
b.评估剩余法权重取 0.7, 市场法取 0.3	7,810 元/平方米	相同
c.评估剩余法权重取 0.6, 市场法取 0.4	7,920 元/平方米	1.41%

权重的三种取值方案对结果影响较小，估价师综合考虑权重取值方案b估价结果更能客观合理反映估价对象的市场价值，即本次评估剩余法权重取值为0.7，市场法取0.3。

综上，最终评估结果20,432万元介于两种评估方法测算结果的区间内，具有合理性。

（二）发行股份定价的公平合理性分析

1、以市场化方式确定发行价格

本次发行股份购买资产的发行价格按照市场化原则，发行股份的股票面值为 1.00元人民币，发行价格为26.92元/股，不低于本次交易董事会决议公告日前20个交易日公司股票交易均价，符合《重组管理办法》第四十四条“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”的规定，兼顾了招商地产全体股东的利益。

2、发行价格与公司二级市场价格不同时间段均价比较

上市公司本次交易董事会决议公告日前，招商地产股票二级市场收盘价的交易均价如下表：

股价指标交易均价（元/股）	发行价格（元/股）	发行价格相对于交易均价增幅
10 日均价 27.07	26.92	-0.55%
30 日均价 25.98		3.62%
60 日均价 26.39		2.01%

由上表看出，招商地产本次交易股票发行价格相对于上市公司本次交易董事会决议公告日前10个交易日均价、前30个交易日均价、前60个交易日均价无明显差别。

综上，资产购买的股票发行价格保护了中小投资者利益，不存在损害中小投资者利益的情形。

3、发行价格与可比公司比较

将上市公司本次发行股价对应的市盈率、市净率与市场同类房地产公司的市盈率、市净率进行比较：

序号	公司简称	证券代码	市盈率	市净率
1	万科 A	000002.SZ	8.71	1.71
2	保利地产	600048.SH	9.15	1.82
3	金地集团	600383.SH	9.47	1.36
4	金融街	000402.SZ	6.84	0.78
5	首开股份	600376.SH	7.88	0.98
6	中粮地产	000031.SZ	13.46	1.45
7	北京城建	600266.SH	8.69	1.26
8	滨江集团	002244.SZ	9.58	2.02
9	泛海建设	000046.SZ	30.42	2.80
10	上实发展	600748.SH	10.23	1.37

序号	公司简称	证券代码	市盈率	市净率
11	银亿股份	000981.SZ	8.71	1.68
12	广宇集团	002133.SZ	9.92	1.36
13	格力地产	600185.SH	10.60	1.34
均值			11.05	1.53
中值			9.47	1.37

注：以各公司于招商地产刊登重大事项停牌日（2013年8月7日）前一个交易日股票收盘价与各公司2012年度基本每股收益和每股净资产计算市盈率与市净率

数据来源：Wind资讯

以2012年度的基本每股收益及公司刊登重大事项停牌日(2013年8月7日)前一个交易日股票收盘价为计算基础，可比样本公司市盈率分布区间为[6.84, 30.42]，均值为11.05，中值为9.47。公司本次非公开发行股票的市盈率为13.93，高于平均值和中值，并高于13家可比样本公司中的12家。较高的市盈率水平对应的增发价格有利于保护上市公司和中小股东权益。

以2012年度的基本每股收益及公司刊登重大事项停牌日(2013年8月7日)前一个交易日股票收盘价为计算基础，可比样本公司市净率分布区间为[0.78, 2.80]，均值为1.53，中值为1.37。公司本次非公开发行市净率为1.57，高于13家可比样本公司中的8家，处于合理水平，保护了上市公司和中小股东权益。

综上，本次上市公司发行股份定价充分考虑了全体股东的利益，定价公允、合理，不存在损害公司或全体股东合法利益的情形。

三、董事会对本次评估的意见

本公司董事会对本次交易资产评估事项的意见为：

“公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易涉及的评估事项中：评估机构具有独立性；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。”

四、独立董事对本次评估的意见

本公司独立董事对本次资产交易评估事项的意见为：

“1、由于海上世界住宅一期所在区域较类似的成交案例较少，案例可比性受到较大影响，对其成交价格的比较修正又受到市场比较法技术规范要求的限制，因此采用市场法测算的评估结果的准确性具有很大限制。而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，对建造时的投资成本及未来市场的发展趋势均采用估价时点时的房地产市场状况，充分考虑了估价时点房地产市场状况对估价对象价格的影响因素和规划条件下估价对象宗地最有效利用，因此能够更为客观反映估价对象的地价水平。深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司根据评估方法的适宜性、可信程度、可操作性，参考评估目的、估价对象所在区域地价水平、并结合估价师经验等综合决定海上世界住宅一期评估时按剩余法 100%的权重进行评估，具有合理性。

2、由于文化艺术中心所在区域市场比较案例数量有限，且成交条件均有一定的限制因素，测算结果的市场公开性及准确性将会受到一定影响，同时，由于文化艺术中心具有公益性质，因此选取市场法的权重应偏低。而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，对建造时的投资成本及未来市场的发展趋势均采用估价时点时的房地产市场状况，充分考虑了估价时点房地产市场状况对估价对象价格的影响因素和规划条件下估价对象宗地最有效利用，因此能够更为客观反映估价对象的地价水平。而深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司根据评估方法的适宜性、可信程度、可操作性，参考评估目的、估价对象所在区域地价水平、并结合估价师经验等综合决定女娲广场、文化艺术中心的评估时，分别按剩余法 70%和市场法 30%的权重得出最后评估价格，具有合理性。

3、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。”

第九节 董事会关于本次交易对上市公司影响的分析

一、本次交易前上市公司财务状况和经营成果的分析

公司董事会根据公司 2012 年度经审计的财务报告及 2013 年 1~6 月未经审计的财务报告，对公司财务状况及经营成果分析如下：

单位：元

主要会计数据（合并报表）	2013 年 1~6 月	2012 年 1~6 月	本报告期比上年同期增减
营业收入	16,133,568,321.26	10,080,507,691.00	60.05%
归属于上市公司股东的净利润	2,550,631,034.51	1,220,525,897.00	108.98%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	2,217,672,984.41	1,222,467,475.00	81.41%
经营活动产生的现金流量净额	-1,275,505,230.57	2,420,308,063.00	-152.70%
基本每股收益（元/股）	1.49	0.71	109.86%
稀释每股收益（元/股）	1.49	0.71	109.86%
加权平均净资产收益率（%）	10.38%	5.82%	4.56%
	2013 年 6 月 30 日	2012 年 12 月 31 日	本报告期末比上年末增减
总资产	117,515,799,451.92	109,197,242,683.06	7.62%
归属于上市公司股东的净资产	25,664,393,512.84	23,393,515,534.13	9.71%

（一）交易前财务状况分析

1、资产规模及构成分析

单位：元

项目（合并报表）	2013 年 6 月 30 日		2012 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比
流动资产	110,317,733,685.31	93.87%	103,072,135,426.85	94.39%
非流动资产	7,198,065,766.61	6.13%	6,125,107,256.21	5.61%
资产总计	117,515,799,451.92	100.00%	109,197,242,683.06	100.00%

最近一年，公司资产结构相对稳定，流动资产规模占总资产的比例大，公司资产的流动性较好。

(1) 流动资产构成分析

单位：元

项目（合并报表）	2013年6月30日		2012年12月31日	
	金额	占比	金额	占比
货币资金	23,458,572,602.52	21.26%	18,239,272,247.93	17.70%
应收票据	2,947,367.39	0.00%	5,748,800.00	0.01%
应收账款	68,072,310.52	0.06%	162,099,162.73	0.16%
预付款项	8,161,580.60	0.01%	8,287,184.01	0.01%
应收利息	228,492.37	0.00%	269,583.30	0.00%
应收股利	15,517,078.84	0.01%	0.00	0.00%
其他应收款	11,732,669,325.84	10.64%	8,183,491,572.92	7.94%
存货	72,091,942,280.16	65.35%	73,637,940,073.11	71.44%
一年内到期的非流动资产	1,970,595.79	0.00%	16,756,858.87	0.02%
其他流动资产	2,937,652,051.28	2.66%	2,818,269,943.98	2.73%
流动资产合计	110,317,733,685.31	100.00%	103,072,135,426.85	100.00%

公司的流动资产主要为货币资金、存货和其他应收款，于2013年6月30日和2012年12月31日，三项资产账面价值占当年流动资产合计的比例分别为97.25%和97.08%。

2013年6月30日，公司货币资金较2012年年末增长了521,930.04万元，增长28.62%，主要来自于销售预收款；存货账面价值较上一期减少154,599.78万元，减少2.10%，主要是由于北京康拉德酒店竣工正式营业，由存货结转入固定资产，以及本年因控制权发生变化，深圳招商华侨城房地产有限公司开发的深圳曦城项目不能纳入合并范围；其他应收款余额较上一期增加了354,917.78万元，增长43.37%，主要是用于支付购买土地的地价保证金。

(2) 非流动资产构成分析

单位：元

项目（合并报表）	2013年6月30日		2012年12月31日	
	金额	占比	金额	占比
长期应收款	0.00	0.00%	49,721,270.00	0.81%
长期股权投资	1,519,198,350.32	21.11%	1,083,249,770.92	17.69%
投资性房地产	3,021,055,151.20	41.97%	3,117,335,984.24	50.89%
固定资产	1,449,031,890.39	20.13%	435,194,977.76	7.11%
在建工程	98,240,393.27	1.36%	88,458,273.58	1.44%
商誉	159,560,861.23	2.22%	159,560,861.23	2.61%
长期待摊费用	237,618,947.45	3.30%	249,438,693.12	4.07%
递延所得税资产	713,360,172.75	9.91%	942,147,425.36	15.38%
非流动资产合计	7,198,065,766.61	100.00%	6,125,107,256.21	100.00%

公司非流动资产主要由长期股权投资、投资性房地产、固定资产和递延所得税资产构成。2013年6月30日和2012年12月31日，此四项账面价值合计占当年非流动资产的比例分别为93.12%和91.07%，整体结构保持稳定。

其中长期股权投资较2012年年末增长43,594.86万元，增长40.24%，主要是由于新增合营公司投资；固定资产增加101,383.69万元，增加232.96%，主要是由于北京康拉德酒店竣工正式营业，由存货转入固定资产；递延所得税资产减少22,878.73万元，减少24.28%，主要是由于递延所得税资产转回。

2、负债规模及构成分析

单位：元

项目（合并报表）	2013年6月30日		2012年12月31日	
	金额	占比	金额	占比
流动负债	68,300,225,826.81	79.95%	65,249,112,251.14	81.81%
非流动负债	17,133,649,876.90	20.05%	14,508,851,431.79	18.19%
负债总计	85,433,875,703.71	100.00%	79,757,963,682.93	100.00%

最近一期，公司流动负债所占负债总额的比重略有下降。

(1) 流动负债构成分析

单位：元

项目（合并报表）	2013年6月30日		2012年12月31日	
	金额	占比	金额	占比
短期借款	5,620,000,000.00	8.23%	2,105,000,000.00	3.23%
应付票据	57,684,515.33	0.08%	47,610,662.59	0.07%
应付账款	8,679,956,190.36	12.71%	11,796,898,896.95	18.08%
预收款项	30,862,520,673.59	45.19%	28,463,966,430.34	43.62%
应付职工薪酬	168,198,915.28	0.25%	334,040,494.12	0.51%
应交税费	1,029,682,569.46	1.51%	1,951,582,353.18	2.99%
应付利息	68,152,422.02	0.10%	119,767,822.92	0.18%
应付股利	218,003,724.42	0.32%	290,165,059.98	0.44%
其他应付款	8,762,199,717.37	12.83%	8,502,352,593.09	13.03%
一年内到期的非流动负债	9,032,245,473.94	13.22%	7,380,992,296.97	11.31%
其他流动负债	3,801,581,625.04	5.57%	4,256,735,641.00	6.52%
流动负债合计	68,300,225,826.81	100.00%	65,249,112,251.14	100.00%

公司流动负债主要由短期借款、应付账款、预收款项、其他应付款和一年内到期的非流动负债构成。2013年6月30日和2012年12月31日，此五项账面金额合计占流动负债余额的比例分别为92.18%和89.27%，整体结构保持稳定。

短期借款增加351,500.00万元，增加166.98%，主要由于业务规模扩大，新增短期借款；应付账款减少311,694.27万元，减少26.42%，主要是由于本期支付以前年度地价款及工程款项；预收款项增加239,855.42万元，增加8.43%，主要来自预收售楼款增加；应交税费减少92,190.98万元，减少47.24%，主要由于企业所得税汇算清缴；一年内到期的非流动负债增加165,125.32万元，增加22.37%，主要是由于一年内到期的长期借款增加。

(2) 非流动负债构成分析

单位：元

项目（合并报表）	2013年6月30日		2012年12月31日	
	金额	占比	金额	占比
长期借款	16,908,624,119.41	98.69%	14,378,013,872.78	99.10%
长期应付款	101,218,943.36	0.59%	100,207,107.75	0.69%
预计负债	13,480,870.63	0.08%	14,017,011.26	0.10%
递延所得税负债	93,712,503.50	0.55%		0.00%
其他非流动负债	16,613,440.00	0.10%	16,613,440.00	0.11%
非流动负债合计	17,133,649,876.90	100.00%	14,508,851,431.79	100.00%

公司非流动负债主要由长期借款构成，2013年6月30日和2012年12月31日，长期借款账面金额占非流动负债的比例分别为98.69%和99.10%。

2013年6月30日，公司长期借款账面值较2012年12月31日增加253,061.02万元，主要由于公司业务规模扩大，增加长期借款。

新增递延所得税负债9,371万元，主要是由于境外子公司本期预提分红企业所得税项。

（二）本次交易前上市公司的经营成果分析

单位：万元

项目（合并报表）	2013年1~6月	2012年1~6月	同比增减（%）	变动原因
营业收入	1,613,357	1,008,051	60.05%	房地产销售结转量增加
营业成本	869,251	504,532	72.29%	房地产销售结转量增加
销售费用	27,202	23,146	17.52%	业务规模扩大
管理费用	23,271	17,474	33.18%	业务规模扩大
财务费用	7,335	16,767	-56.25%	受汇兑收益大幅增加影响
所得税费用	147,659	79,240	86.34%	利润总额增加
归属于母公司股东的净利润	255,063	122,053	108.98%	房地产销售业务利润增加
研发投入	477	144	231.25%	产品标准化研发费用增加

经营活动产生的现金流量净额	-127,551	242,031	-152.70%	支付的经营性款项增加
投资活动产生的现金流量净额	-30,079	-22,591	-33.15%	支付的投资性款项增加
筹资活动产生的现金流量净额	675,744	142,155	375.36%	借款规模增加
现金及现金等价物净增额	516,327	362,545	42.42%	借款规模增加

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。

公司主营业务构成分行业划分如下：

单位：万元

行业	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入同比增减(%)	营业成本同比增减(%)	毛利率同比增减(%)
房地产开发销售	1,497,686	784,066	31%	66%	83%	-2%
出租物业经营	37,106	16,958	48%	3%	2%	0%
园区供电	28,629	21,034	26%	1%	7%	-4%
物业管理	37,923	33,641	6%	15%	16%	-1%
房地产中介	3,581	2,816	16%	91%	36%	32%
其他	8,431	10,736	-37%	12%	14%	2%

2013年上半年房地产开发销售业务结算面积的增加使营业收入同比增长65.95%。但由于本期结转项目结构变化，使整体毛利率水平同比有所下降。

2013年上半年，随着出租物业中重点物业出租率和出租单价的提升，本期租金收入和毛利率同比均有所增加。

2013年上半年，新增部分用电客户以及售电单价的提高促进了供电业务营业收入同比增长。

其他业务中主要包括酒店管理业务收入、电子贸易和工程施工收入，主要因为酒店业务为本年新增业务，故暂处亏损阶段。

二、本次交易置入资产行业特点和经营情况讨论与分析

本次交易完成后，上市公司的主营业务不发生变化。现就本次交易完成后上市公司所处行业相关的业务与技术进行讨论与分析。

（一）房地产行业基本情况

房地产行业是指从事房地产投资、开发、经营、管理和服务等经济活动的企业及相关经济主体构成的产业，主要提供的产品和服务是商业性房地产的投资开发和经营管理。

1、行业管理体制

我国房地产行业由多个部门联合监管，主要包括住房和城乡建设部、国土资源部、发改委、商务部、人民银行、外汇管理局等部门。其中，住房和城乡建设部主要负责规范住房和城乡建设管理秩序，制定和发布工程建设行业标准，研究拟订城市建设的政策等；国土资源部主要负责土地资源的规划、管理、保护与合理利用；发改委主要负责制订房地产投资、价格及保障性住房等方面的调控政策；商务部主要负责外商投资国内房地产市场的监管、审批及相关政策的制定；人民银行主要负责联合银监会对住房消费贷款等事项进行严格管理；外汇管理局主要负责房地产市场外资准入和管理所涉及的外汇管理事宜。地方政府对房地产行业管理的机构主要为地方发展和改革委员会、各级建设委员会、国土资源管理部门、房屋交易和管理部门和规划管理部门。

2、主要法律法规及政策

国家对房地产开发过程中主要环节制定了严格的法律法规，主要包括：《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市规划法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》和《中华人民共和国建筑法》等。在涉及到房地产开发建设、装修、销售、物业管理、税收等具体业务环节，国家也制定了相应的法规进行规范，主要包括：《物权法》、《经济适用住房管理办法》、《城市房屋拆迁管理条例》、《住宅室内装饰装修管理办法》、《建设工程质量管理条例》、《商

品房销售管理办法》、《城市商品房预售管理办法》、《物业管理条例》、《中华人民共和国房产税暂行条例》等。

近年来，我国的房地产行业发展迅速，有效促进了地方经济发展和居民居住水平的提高，成为国民经济的重要支柱产业之一。但是，一些地方也存在着房价上涨幅度过快，空间的城镇化快于人的城镇化等问题。为了规范和引导房地产行业的健康发展，国家出台了一系列宏观调控的政策，房地产行业涉及的主要政策主要包括：

序号	时间	名称	核心内容
1	2009年1月	监察部、住房和城乡建设部联合发出《关于加强建设用地容积率管理和监督检查的通知》	加强建设用地容积率管理和监督检查
2	2009年1月	国务院总理温家宝签署第546号国务院令，宣布1951年8月8日由原政务院公布的《城市房产税暂行条例》自2009年1月1日起废止	自2009年1月1日起，外商投资企业、外国企业和组织以及外籍个人，依照《中华人民共和国房产税暂行条例》缴纳房产税
3	2009年5月	国土资源部土地利用管理司发布《关于切实落实保障性安居工程用地的通知》，对廉租房和经济适用房用地将给予减免费用的政策支持	各地被要求在2009年6月30日前完成未来3年保障性住房用地供应计划的制定
4	2009年5月	国土资源部印发《关于为扩大内需促进经济平稳较快发展做好服务和监管工作的通知》	推出七项重要举措保障新增中央投资用地
5	2009年5月	住房和城乡建设部、发展改革委、财政部颁布《2009~2011年廉租住房保障规划》，计划用三年时间，基本解决747万户现有城市低收入住房困难家庭的住房问题	进一步健全实物配租和租赁补贴相结合的廉租住房制度，并以此为重点加快城市住房保障体系建设，完善相关的土地、财税和信贷支持政策
6	2009年5月	国务院公布了固定资产投	普通商品住房项目投资的最低资本金比例

序号	时间	名称	核心内容
		资项目资本金比例的调整结果	从 35% 调低至 20%
7	2009 年 6 月	财政部：房屋赠与新规	新政策规定，房屋受赠人无偿获赠房屋后，将缴纳接近房屋价值 20% 的个人所得税
8	2009 年 7 月	银监局出台《固定资产贷款管理暂行办法》《项目融资业务指引》	防止贷款被挪作他用，防范银行风险
9	2009 年 12 月	国务院常务会议规定（国四条）	提出四大举措：增加供给、抑制投机、加强监管、推进保障房建设
10	2010 年 1 月	国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知国办发（2010）4 号（国十一条）	增加保障性住房和普通商品住房有效供给；差别化信贷、差别化税收；加强风险防范和市场监管；12 年末解决 1540 万户低收入家庭住房问题、加大保障房支持力度；落实地方政府责任
11	2010 年 3 月	国土部《关于加强房地产用地供应和监管有关问题的通知》（国十九条）	90 平方米以下住宅用地须占 70%；打击开发商囤地，进一步规范土地市场
12	2010 年 4 月	《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》（国办发〔2010〕10 号）（新国十条）	统一思想，建立问责机制；更加严格的差别化信贷和税收政策；增加供地、调整结构；580 万套保障房目标；收紧地产融资、监管交易秩序、完善信批制度；部分地区停发三套级以上贷款，非本地居民暂停发放贷款，部分城市限购
13	2011 年 1 月	国务院常务会议推出八条房地产市场调控措施（新国八条）	落实政府责任，明确新房房价调控目标并公布；加大保障房建设力度；营业税免征时限 2 年变 5 年；强化差别化信贷，二套首付提至 60%；严格住房用地管理；合理引导需求，大范围实施限购；落实约谈机制；坚持强化舆论引导
14	2011 年 1 月	房产税	在上海和重庆开展房产税征收试点工作
15	2011 年 3 月	国土部《关于切实做好 2011 年城市住房用地管理和调控重点工作的通知》	防范住宅用地成交价格上涨过快；确保 2011 年 1000 万套保障房任务落地
16	2011 年 9 月	国务院发布《关于保障性安居工程建设和管理的指导意见》	目标十二五期末保障房覆盖面积 20%，大力发展公租房
17	2013 年 2 月	国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的	要求各直辖市、计划单列市和除拉萨外的省会城市要按照保持房价基本稳定的原则，制

序号	时间	名称	核心内容
		通知（国办发〔2013〕17号）（新国五条）	定并公布年度新建商品住房价格控制目标，建立健全稳定房价工作的考核问责制度。严格执行商品住房限购措施，已实施限购措施的直辖市、计划单列市和省会城市要在限购区域、限购住房类型、购房资格审查等方面，按统一要求完善限购措施
18	2013年4月	住建部《关于做好2013年城镇保障性安居工程工作的通知》	2013年保障房安居工程要求基本建成470万套，新开工630套；十二五期末基本完成集中片区棚户区改造；尽量安排保障房选址于住房供求矛盾突出，外来务工人员聚集区域，全面执行绿色建筑标准；加快工程进度，完善配套设施；实施住房保障档案管理制度；健全住房保障信息公开制度；鼓励民间资本参与租赁型保障住房建设和运营；问责和违规追责的具体规定

近年来，国家出台的一系列行业调控政策，着力于通过差别化的信贷、税收和行政手段，抑制投资投机性购房需求；与此同时加大土地供应，推进棚户区改造和保障性安居工程，防范房价过快上涨和满足多层次的住房需求。上述房地产调控政策提高了居民住房水平，避免了行业的大起大落，维护了房地产开发行业的健康平稳发展。

3、行业发展现状

我国房地产行业从上世纪80年代开始起步。1998年，国家开始执行住房商品化的改革，行业从此进入快速发展期。上世纪90年代以来，在国家积极的财政政策刺激下，全国固定资产投资快速增长，房地产投资占全国GDP的比例逐年上升。近10年来，随着我国城市化进程不断加速、城镇居民的收入水平不断提升，国内房地产行业得到飞速发展，已经上升到国民经济重要产业的地位。目前，房地产行业的发展凸显以下特征：

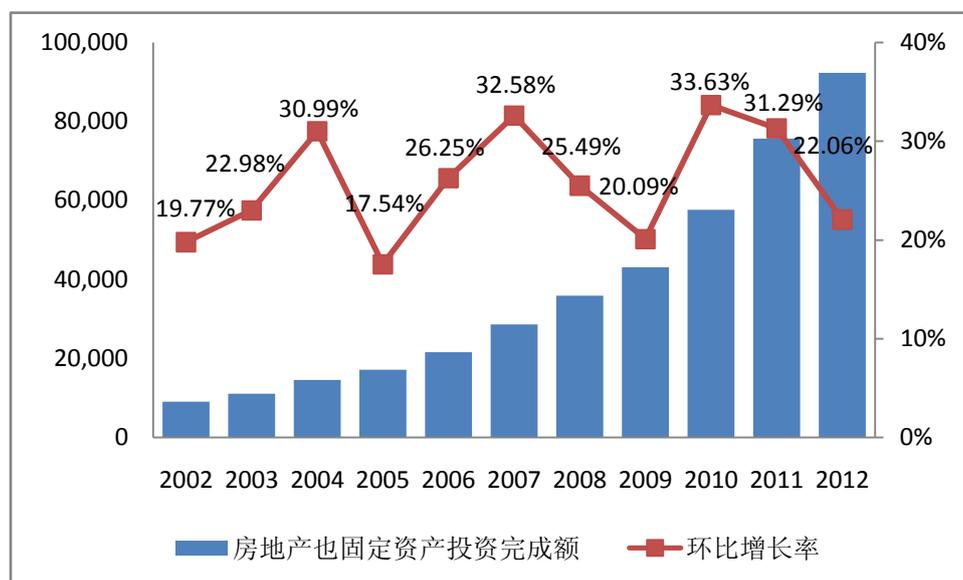
（1）房地产开发投资逐年快速增长，并以商品住宅开发投资为主

2002年至2012年，我国房地产开发投资逐年保持20%左右的快速增长。尤其是自2007年以来，房地产开发投资增长迅猛，至2012年，我国房地产开发投资已

达到71,804亿元，较上年增长22.06%。

全国房地产固定资产投资完成额2002-2012

单位：亿元

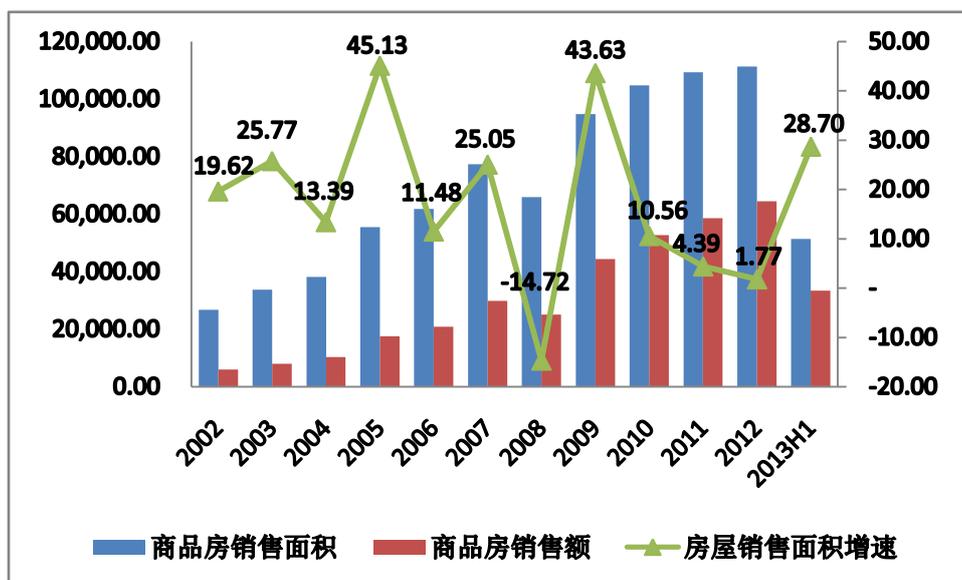


数据来源：国家统计局、Wind

自2000年起，在房地产投资总额中，住宅投资所占比重均超过67%，2010年、2011年、2012年住宅投资分别为34,026亿元、44,320亿元和49,374亿元，占全年房地产开发投资总额的比重仍占其70.50%、71.71%与68.76%，我国房地产开发投资以住宅为主。

(2) 商品住宅销售整体保持上升趋势，但短期波动明显

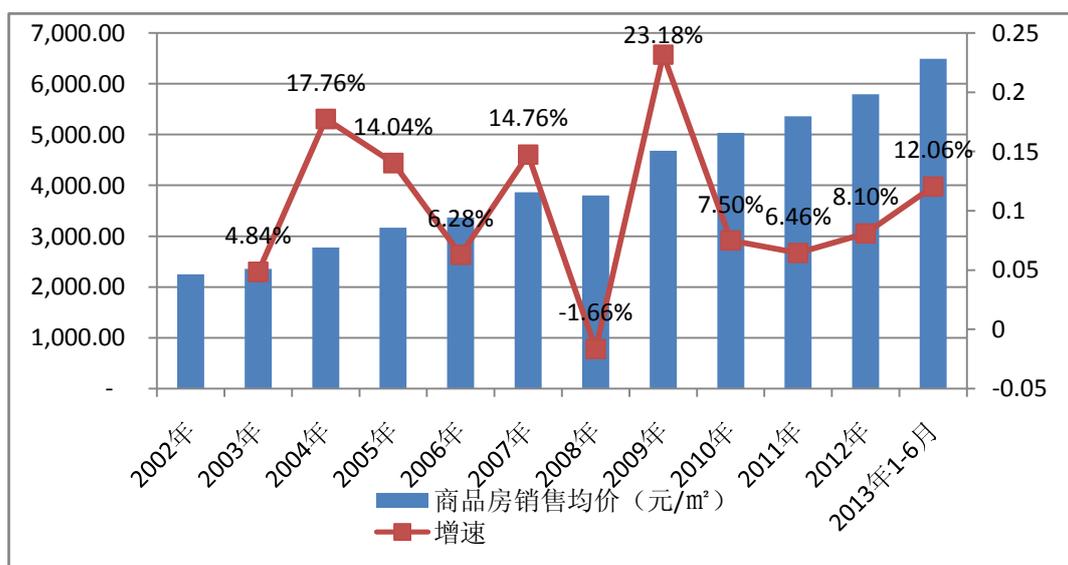
近十年来，在房地产开发投资保持强劲势头的同时，商品住宅销售整体上呈现上升趋势。但是，在宏观经济周期和行业调控的双重影响之下，产业也存在短期的回调。2008年受全球金融危机影响，全国商品房销售面积首次出现负增长。2009年，宏观政策和产业政策的调整使得市场重回高增长轨道。2010年后，政府调控频出使得行业销售增速逐渐放缓。然而，由于房地产市场扎根于居民生活改善的真实需求，以及收入水平持续提高和城镇化逐渐推进的客观背景，预计经过一番调整之后，房屋销售仍将重回平稳上升的轨道。



资料来源：Wind、国家统计局公告

(3) 商品住宅销售价格整体持续上涨，逐渐回归理性

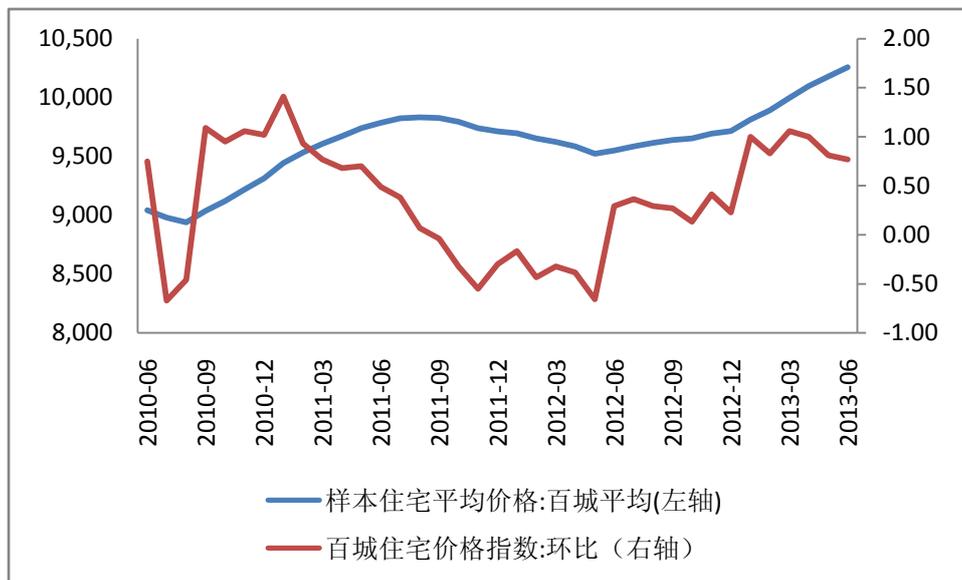
近十年来，我国商品房平均销售价格整体保持上涨趋势。2010年以来，在政策的作用之下，全国房价上涨幅度有所放缓。百城住宅价格指数显示，2010年到2012年上半年市场涨跌互现。2012年下半年开始，在真实需求的推动下，大中城市房价重回增长轨迹。



资料来源：2002-2011年来源中国房产信息集团（CRIC），2012年、2013年1-6月来源国家统计局

百城住宅平均价格及价格环比指数2010年6月-2013年6月

单位：元、%



资料来源：国家统计局、Wind

4、我国房地产行业的发展趋势

国民经济稳步发展、城市化进程推进及在此基础之上的真实住房需求的增长，使得房地产行业在过去二十年一直保持快速增长的势头。助推房地产行业发展的长期因素并没有发生根本性变化，房地产市场仍将持续健康平稳发展。

(1) 经济发展及政策环境的平稳将有助房地产行业持续稳定发展

我国自改革开放以来，经济总体形势保持着蓬勃发展的势头，尤其是进入上世纪90年代后，中国经济一直保持高速增长，虽然近期存在经济增长放缓因素，但依然保持稳定的发展速度，这为房地产行业的发展提供了良好的基础。

2013年一季度后，房价上涨幅度趋稳。国家统计局数据显示，近期新建商品住宅价格环比上涨幅度总体持续收窄。2013年7月份，70个大中城市中，新建商品住宅价格环比涨幅在1%以上的城市有12个，比6月份减少了8个。最高上涨幅度为2.2%，比6月份最高涨幅回落了0.2个百分点。展望未来，热点城市房屋的可销售资源将持续保持在高位，企业开工热情稳定，购房成本平稳，行业将维持“软着陆”的格局。行业的“软着陆”既是政策平稳的结果，也是政策继续保持稳定的基本面保证。

（2）持续的新型城镇化进程将是房地产行业发展的重要推动力

我国的城市化率近十年来以年均1.34个百分点的速度上升。2004年，我国城镇人口占总人口比例为41.76%，2005年该比例上升到43%，2012年则达到52.6%。但相对于欧美等发达国家约80%的城市化率，我国的城市化进程还有很大的发展空间。根据国家统计局预测，我国的城市化比例在2050年将达到70%。城市化率每提高1个百分点，将有1,300万农村居民进入城市，按人均30平方米的居住面积估算，将产生3.9亿平方米的住房需求，城市化进程对房地产行业的发展具有强大的推动作用。

（3）房地产开发行业区域分化长期存在

房地产开发行业的区域分化将会长期显现，这也会使不同的区域市场呈现不同的发展态势。中国经济所经历高速发展的20年里，区域经济发展以及经济结构的不均衡较为明显，也是导致房地产行业出现区域分化的根本原因之一，大城市的社会分工更为细致，北京、上海、深圳为代表的一线城市第三产业GDP占比明显高于全国平均水平，就业机会更多，基础设施更加完备，公共服务更发达。全国城镇化的进程也伴随着人口向一线城市集聚的过程。总体来看，一线城市对购房人的吸引力远远大于二三线城市，其土地价值相比更高，房屋销售速度往往更快。

（4）房地产行业资本竞争愈加明显，行业集中度将不断提高

资本和土地是房地产的主要资源要素。在对资本和土地的更高要求下，房地产企业一方面通过融资增加土地储备获得高增长，另一方面通过高增长来获得更多的资金。获得外部资本将成为房地产行业整合的主要利用工具。对于龙头企业来说，这是一个强者愈强的过程；对于受益于行业景气期的中型企业可通过资产注入把握由弱转强的机遇。

与此同时，土地供应市场日益规范，进一步走向市场化。具备资金实力且规范运作的房地产企业将拥有更突出的竞争优势。行业集中度不断提高，规模化、集团化和品牌化将成为主要企业的发展方向。

经过20多年的发展，我国房地产行业中已经涌现出相当一批具有良好口碑、资金实力雄厚、综合开发能力强的企业。以“招、保、万、金”为代表的大型房企上市集团的经营状况良好，销售及扩张稳步进行，而规模较小的房地产开发公司资金压力较大。行业集中度的提高，对于规范行业的运行秩序，提升行业调控的有效性，也有着十分积极的意义。

(5)房地产行业宏观调控政策将持续，但会更重视供给和需求端调控相结合，行政手段和市场机制相结合。

在坚持房地产调控不动摇的基础之上，调控政策正从局限于“限制需求”向“增加供应”扩展。政策正积极引导企业将资金投向普通商品住房建设。发挥市场机制的作用，扩大有效供给，与限制投机投资性需求互相结合，房地产行业正走向可持续发展的道路。

5、房地产行业的性质与特点

(1) 与国民经济联系紧密，受宏观调控政策影响较大

房地产行业与其上下游产业间具有较高的关联性，房地产项目开发涉及众多行业，如钢铁、水泥、化工、有色金属、建材、家用电器等，房地产行业的发展与整个国民经济紧密相连。另外，商品房价格对普通民众的生活稳定有着举足轻重的影响，因此，国家对房地产行业的健康发展非常重视，制定了一系列宏观调控政策进行规范。房地产企业必须深入贯彻执行国家关于房地产行业的宏观调控政策，根据政策要求及时调整企业的经营行为，从而最大程度地顺应政策变化，避免因政策理解偏差而对企业经营造成不利影响。

(2) 项目开发周期长，开发资金需求量较大

房地产开发周期长，流程环节多，主要包括土地取得、规划设计、施工建造、销售等，涉及不同的监管部门和业务部门，且每个环节的业务耗时久，从而拉长整个房地产开发的周期。一般而言，房地产项目从取得土地到销售结束，开发周期短则1至2年，长则能达到3至5年。正是因为房地产开发的周期较长，房地产开发的产品供给与市场需求存在一定的时滞，房地产开发企业必须在取得土地阶

段准确预测未来若干年的市场情况。

房地产行业属于资本密集型行业。一方面，在取得土地阶段，房地产企业初次投资规模大，在项目开发阶段也需要投入大量资金，对房地产企业资金实力有很高要求。另一方面，房地产产品开发程序复杂，投资周期较长，资金周转率较低，也要求房地产企业具有良好的资本实力和融资能力。

（3）区域性较为明显

商品住宅和商业建筑物都具有不可移动性，决定了房地产项目开发必须结合当地具体的政策法规、经济发展水平、人文环境以及用户的消费特点等因素，具有鲜明的区域性。

（4）生产资料具有稀缺性

经营性土地资源作为房地产行业的生产资料，具有不可再生性。同时，我国土地资源虽然绝对数大（占世界土地的6.4%），但人均数量少，且山地多，平地少，因此随着国民经济的发展和城镇化的推进，土地资源稀缺性愈加明显。

（5）产品开发流程较复杂

房地产项目开发涉及土地获取、项目策划、规划设计、建设施工、销售推广以及售后服务等诸多环节，接受土地、建设、市政、消防、环保等众多政府部门的审批和监管，因此优秀的房地产开发企业必须具备良好的项目开发流程，对工程施工以高标准、严要求进行管理。

6、房地产行业与上、下游行业之间的关联性

房地产业的产业链关联性较强，与上下游多个行业具有较紧密的联系。整体来说，房地产行业对国民经济的拉动作用较为明显。

房地产上游行业主要为钢铁、水泥、玻璃等建筑材料行业以及建筑施工行业。钢铁、水泥、玻璃等建筑材料价格和建筑施工费用，直接与房地产的开发成本相关。但是，由于房地产行业对各上游行业需求较大，其中用钢需求占到整个钢铁需求将近50%；水泥需求约占到整个水泥需求的40%；平板玻璃需求占整个平板

玻璃需求的70%至80%¹，因此，房地产行业的景气度对钢铁、水泥、玻璃等建筑材料行业的盈利影响不容忽视。

房地产行业的下游行业主要是耐用消费品行业，主要包括家用装饰建筑材料、家用电器、家具等民用工业，以及物业管理、文化教育、金融业等服务行业。

由于房地产行业进入门槛较高，相对具有一定的垄断性，因此对行业上下游都有较强的议价能力。

7、行业的竞争状况与市场化程度

（1）规模化经营成为主流

由于房地产市场竞争的日益激烈，企业的经营风险也逐渐加大。小型房地产企业由于自身资金、人才实力等方面的限制，在项目前期调研和策划工作投入的资金较少，难以抵御市场风险的冲击。同时，由于房地产开发项目占用资金较大，银行为保证资金的安全，一般更愿意借贷给开发实力雄厚的大型房地产企业。因此，相当的规模是房地产开发企业在激烈的市场竞争中保持持续经营和发展能力的基本保障。近五年来的房地产行业发展实践也证明了，一者行业的集约化程度提升明显加速，行业中前二十家企业市场份额占有率迅速加大；二者行业的集约化程度对整个行业抗风险能力的提升作用明显。

（2）对品牌建设的关注度日益提高

房地产行业经过近十年的发展，房地产产品的同质性越来越强。为取得市场竞争优势，房地产企业逐渐开始尝试构筑产品差异化，满足消费者个性化需求。同时，企业更加关注品牌建设，通过品牌的号召力引导消费者，释放市场购买力，发挥品牌效应。品牌建设已成为房地产开发企业提高核心竞争能力的关键因素之一。

（3）行业竞争的焦点由土地储备转移为资本的取得

对房地产行业而言，土地储备是房地产企业持续经营的重要保证。在房地产业发展初期，具有政府背景、土地储备丰厚的大型房地产企业在市场竞争中处于有利地位，但随着国有土地出让政策的不断完善，房地产行业竞争的焦点逐渐

¹ 数据来源：中国联合钢铁网、中国水泥网、中国建材网

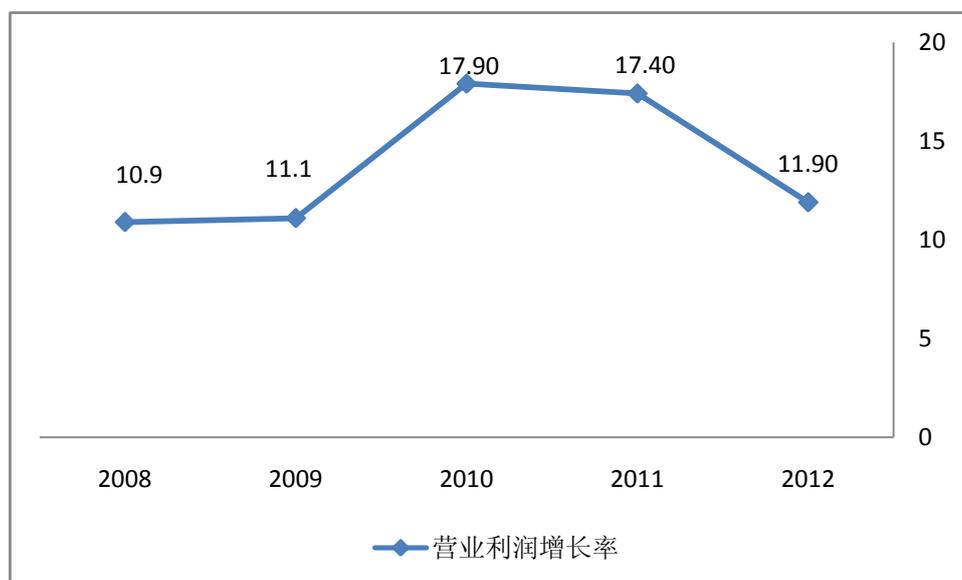
转移到对资本的取得。能够以市场手段实现社会资本再配置的房地产企业，通过资产优化组合及资本结构调整，在短期迅速扩大经营规模，获得竞争优势。

8、行业利润水平的变动趋势及变动原因

自2003年起，我国国民经济连续五年保持两位数的快速增长，房地产行业也获得了快速发展，项目投资、房地产销售额、销售面积等行业发展指标连续多年保持快速增长。因此，房地产行业的利润也保持较高水平。

2008年下半年以来，受全球金融危机影响，国内房地产行业也受到冲击。随之政府出台一系列宏观调控政策，同时，由于购房者对市场的不同预期和刚性需求的交替作用，房地产行业开始出现较大波动，再加上国家对行业流动性调控，融资渠道进一步受限，推高了房地产行业融资成本，吞噬了部分房企利润空间。为应对全球金融危机对中国经济的影响，随后的宽松信贷等政策使房地产行业获得较为宽松的发展环境，企业利润增长水平有所提高。

到2012年，随着房价进一步上涨，国家继续严格执行差异化信贷政策和限购政策，抑制投资投机性需求，并加大土地供应，特别是加大保障房土地供应量及资金支持力度，以增加市场有效供给，市场去化速度下降，2012年全行业利润增长率较2011年明显下滑。但在居民累积刚需逐渐释放，调控政策调整的共同影响下，2013年初重现销售面积大幅增长的现象，虽然年中销售形势有所回落且增速趋稳，但仍可预计2013年房地产开发行业盈利能力将有望回归稳定增长。



数据来源: Wind

(二) 置入资产的核心竞争力

海上世界片区位于中国南部改革开放最早、国际化程度最高的区域之一的蛇口,坐落于蛇口南山脚下,面伶仃洋,扼珠江口,地理位置优越,与香港元朗隔海相望,依山傍海,滨海岸线绿树成荫。蛇口与香港之间交通便利,客运码头每日有往返于珠海、港澳、香港机场的客运班船对开近30趟;深港西部通道开通后的数年来,为蛇口带来的人流、物流和商机增长明显。随着深港一体化战略实施和广深沿海高速的建成通行,蛇口成为深圳西部深港、广深往来更为便利的交通要冲,土地开发价值日益增长。

海上世界住宅一期、文化艺术中心用地均处于海上世界南部片区,从东到西沿海岸线依次分宗。两个地块均南面临海,享有一线海景资源,可远眺香港新界的青山,近观开阔海景,紧邻地块南边的亲水广场属于岸线景观工程,是深圳市政府倾力打造的15公里滨海长廊休闲带的起步端和重要组成部分。

1、住宅项目——海上世界住宅一期

海上世界住宅一期是蛇口海上世界片区最后一块未建设住宅用地,拟设计

两栋临海的 180 米超高层住宅及 6 栋多层（5 层）住宅，位于海上世界片区突出的园岛，实现了背靠大南山公园，具备了打造优良宜居住宅的先天优势，充分彰显人与自然的亲近与和谐；多层住宅（5 层）带半架空层地下室，增加了储藏收纳空间，宽阔的楼间距及板式结构设计为项目价值提升奠定了基础；项目占地面积 7.72 万平米，容积率 2.07，透过山海、公园及滨海长廊休闲带，视野开阔。

住宅小区向北通过天桥直接进入北区的商业休闲区享受快乐生活和美食，已经开通的 2 号地铁线方便到达机场、码头、高铁站、火车站、汽车站，交通便利；向南进入 15 公里滨海长廊休闲带，临近红树林、女娲广场、文化艺术中心等休闲文化场所。优美的自然风光和完善的市政和商业配套构成了强大的区域价值，助推海上世界住宅一期成为深圳优良宜居住宅典范。

2、商业综合体——文化艺术中心

文化艺术中心项目是海上世界城市综合体的重要组成部分，是整个蛇口片区又一重要地标性建筑和承载文化休闲内涵的制高点。它以创意设计和文化艺术为核心内容，打造具国际水准的、开放式、复合型艺术文化建筑；是南海意库创意产业园发展的延伸，更是蛇口再造成中国改革开放发源地标志的重要元素。文化艺术中心与“海上世界”明华轮一起成为国际级的文化设施和深圳重要的观光景点，为海上世界地块的商业、餐饮、酒店、写字楼及公寓等增加客流量，并藉此通过不断提升“海上世界”知名度实现招商地产在蛇口大本营持有物业的价值提升，更有助于海上世界住宅价值的提升；文化艺术中心的建设，伴随着蛇口半岛端头地理位置交通劣势的改变（已经开通的地铁 2 号线，及即将建设的地铁 10 号线和 5 号延伸线），将使海上世界片区已经形成的浓郁的国际化居住氛围提速发展成蛇口国际化都市片区，支撑海上世界宜居住宅的定位；文化艺术中心打造形成的珠三角高端设计思想源头和中国设计展示创意和国际交流的平台，与城市产业发展形成互动态势，成为深圳创意产业精神制高点和顶级平台，彰显了招商地产作为中国房地产的先驱地位，有利于招商地产在建筑设计、绿色地产建设推进方面的水平提升，增强招商地产在全国的品牌影响力。

三、本次交易完成后上市公司的财务状况、经营情况的影响

根据上市公司2013年6月30日（未经审计）、2012年合并财务报表和本次交易完成后上市公司模拟合并财务报表（未经审计），对本次交易前后公司财务状况、经营情况分析如下：

（一）本次交易后公司财务状况分析

1、交易完成后公司的财务状况

本次交易完成前后公司2013年6月30日、2012年12月31日模拟的资产负债表（未经审计）如下：

单位：元

项目	2013.06.30		2012.12.31	
	交易前	备考数	交易前	备考数
流动资产合计	110,317,733,685.31	115,170,633,685.31	103,072,135,426.85	107,559,475,426.85
非流动资产合计	7,198,065,766.61	7,198,065,766.61	6,125,107,256.21	6,125,107,256.21
资产总计	117,515,799,451.92	122,368,699,451.92	109,197,242,683.06	113,684,582,683.06
流动负债合计	68,300,225,826.81	68,300,225,826.81	65,249,112,251.14	65,249,112,251.14
非流动负债合计	17,133,649,876.90	17,133,649,876.90	14,508,851,431.79	14,508,851,431.79
负债合计	85,433,875,703.71	85,433,875,703.71	79,757,963,682.93	79,757,963,682.93
归属于母公司股东权益合计	25,664,393,512.84	30,529,343,512.84	23,393,515,534.13	27,892,355,534.13
少数股东权益	6,417,530,235.37	6,417,530,235.37	6,045,763,466.00	6,045,763,466.00
股东权益合计	32,081,923,748.21	36,934,823,748.21	29,439,279,000.13	33,926,619,000.13
负债和股东权益总计	117,515,799,451.92	122,368,699,451.92	109,197,242,683.06	113,684,582,683.06
每股净资产	18.68	21.51	17.14	19.76

本次交易完成后，招商地产2013年6月30日的总资产规模将从11,751,579.95万元上升到12,236,869.95万元，资产规模扩大了4.13%。合并报表归属于母公司股东权益由本次交易前的2,566,439.35万元上升至3,051,729.35万元，上升18.91%。每

股净资产从18.68元/股提升为21.51元/股。本次交易将使上市公司资产规模得到提升。

本次交易完成前后公司2013年6月30日、2012年12月31日模拟的利润表（未经审计）如下：

单位：元

项目	2013年1-6月		2012年	
	交易前	备考数	交易前	备考数
一、营业总收入	16,133,568,321.26	16,133,568,321.26	25,296,762,154.46	25,296,762,154.46
其中:营业收入	16,133,568,321.26	16,133,568,321.26	25,296,762,154.46	25,296,762,154.46
二、营业总成本	11,677,655,973.79	11,677,655,973.79	19,069,558,395.81	19,069,558,395.81
其中:营业成本	8,692,511,279.89	8,692,511,279.89	12,945,037,612.58	12,945,037,612.58
营业税金及附加	2,579,430,723.77	2,579,430,723.77	4,273,285,191.20	4,273,285,191.20
销售费用	272,019,791.76	272,019,791.76	729,279,368.30	729,279,368.30
管理费用	232,711,486.01	232,711,486.01	439,348,487.64	439,348,487.64
财务费用	73,348,971.39	73,348,971.39	394,147,542.48	394,147,542.48
资产减值损失	-172,366,279.03	-172,366,279.03	288,460,193.61	288,460,193.61
加:公允价值变动收益(损失以“-”号填列)			1,584,406.61	1,584,406.61
投资收益(损失以“-”号填列)	282,179,758.93	282,179,758.93	5,572,506.29	5,572,506.29
其中:对联营企业和合营企业的投资收益	336,191,940.58	336,191,940.58	2,740,621.24	2,740,621.24
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	4,738,092,106.40	4,738,092,106.40	6,234,360,671.55	6,234,360,671.55
加:营业外收入	11,774,703.28	11,774,703.28	24,841,162.92	24,841,162.92
减:营业外支出	15,387,554.61	15,387,554.61	59,701,420.94	59,701,420.94
其中:非流动资产处置损失	910,283.52	910,283.52	1,484,257.65	1,484,257.65
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	4,734,479,255.07	4,734,479,255.07	6,199,500,413.53	6,199,500,413.53
减:所得税费用	1,476,586,830.38	1,476,586,830.38	1,921,981,310.04	1,921,981,310.04
五、净利润(净亏损以“-”号填列)	3,257,892,424.69	3,257,892,424.69	4,277,519,103.49	4,277,519,103.49
归属于母公司股东的净利润	2,550,631,034.51	2,550,631,034.51	3,318,266,875.59	3,318,266,875.59

项目	2013年1~6月		2012年	
	交易前	备考数	交易前	备考数
少数股东损益	707,261,390.18	707,261,390.18	959,252,227.90	959,252,227.90
六、每股收益：				
（一）基本每股收益	1.4853	1.3442	1.9323	1.7487
（二）稀释每股收益	1.4853	1.3442	1.9323	1.7487
七、其他综合收益			638,323.38	638,323.38
八、综合收益总额	3,257,892,424.69	3,257,892,424.69	4,278,157,426.87	4,278,157,426.87
归属于母公司股东的综合收益总额	2,550,631,034.51	2,550,631,034.51	3,318,905,198.97	3,318,905,198.97
归属于少数股东的综合收益总额	707,261,390.18	707,261,390.18	959,252,227.90	959,252,227.90

由于本次注入的标的资产目前不构成经营性业务，截至2013年6月30日交易前后公司的收入、成本和利润项不发生变化。由于本次交易公司以发行股份支付标的资产对价引起总股本增加，公司2013年6月30日模拟的基本每股收益从1.4853元/股下降到1.3442元/股。

2、本次交易对公司负债结构的影响

项目	2013.06.30		2012.12.31	
	交易前	备考数	交易前	备考数
流动比率	1.62	1.69	1.58	1.65
速动比率	0.56	0.56	0.45	0.45
资产负债率（合并口径）	72.70%	69.82%	73.04%	70.16%

注：①流动比率=流动资产/流动负债；

②速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；

③资产负债率=总负债/总资产。

本次交易完成后，公司以2013年6月30日财务数据计算的流动比率从1.62上升至1.69，速动比率保持0.56，资产负债率从72.70%下降至69.82%。

本次交易后，公司的流动比率有所上升，资产负债率有所下降，说明公司的流动性得到改善。

（二）本次交易对公司业务的影响

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	295.69	6.82%

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的保障。本次交易有效的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，从长期内提升公司的持续盈利能力和核心竞争力。

综上，本次交易后上市公司将获得优质的住宅及商业类房地产土地资产，一方面在较短的期间内扩大公司净资产规模、提升资产质量、优化业务结构、改善财务状况；另一方面，稀缺土地储备资源注入的完成将进一步奠定公司持续发展的基础，促进上市公司进一步整合蛇口区域内的土地资源，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，从而提高公司的盈利能力，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。

本次交易完成之后，招商地产拟视项目后续开发进度安排，选择性地通过自有资金或其他融资手段筹措资金，保证项目的开发建设能够顺利实施。

第十节 同业竞争与关联交易

一、本次交易完成后的同业竞争情况及解决措施

(一) 本次交易完成前的同业竞争情况

1、与控股股东的同业竞争情况

本次交易前后，蛇口工业区均为本公司的控股股东，主营业务包括园区开发业务、物流业务、风险投资、客运业务、酒店业务等，其中园区开发业务又包括土地成片开发与经营业务、房地产开发业务和职工住宅开发业务。

蛇口工业区土地成片开发业务包括：①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。②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。③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。

蛇口工业区自身无房地产开发资质亦不从事房地产开发业务，蛇口工业区房地产开发业务通过本公司实现，蛇口工业区拥有的作为商品房开发用途的土地，承诺优先出让给本公司。

2、与控股股东旗下子公司的同业竞争情况

截至2013年6月30日，除本公司以外，蛇口工业区下属一级子企业基本情况如下：

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

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
	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

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 etc 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
	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
市政生活类服	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

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
务	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

目前，公司控股股东蛇口工业区及其控制的企业中，招商创业、招商光明、海滨置业和新泰置业存在经营范围与公司相同、相似的情况，但并不构成实质性同业竞争。

(1) 与招商创业不构成实质性同业竞争

招商创业是蛇口工业区全资子公司，其股权结构为蛇口工业区持股95%，大众投资持股5%。招商局蛇口工业区职工住宅有限公司是蛇口工业区间接控制公司，其股权结构为深圳市招商创业有限公司持股60%，蛇口工业区持股40%。

招商创业目前从事的房地产相关业务，主要为工业厂房的租赁。招商创业经营范围为：投资兴办实业（具体项目另行申报）；国内商业、物资供销业（不含专营、专卖、专控商品）；房地产开发、销售及租赁；自有物业管理及装修装饰；家具及家用电器的租赁。

而公司的房地产业务主要集中于商品住宅的开发经营及别墅、公寓、写字楼厂房和商铺的出租，经营区域涵盖深圳、北京、天津、上海、南京、苏州、广州、佛山、珠海、重庆、成都、漳州等24个城市，销售对象为社会公众。因而，招商创业与公司尽管存在经营相同、相似业务的情况，但双方经营的业务性质和提供产品或服务上是相互区分的，彼此处于不同的细分市场中；双方面临不同的客户、

不同的竞争市场，因此招商创业与公司不构成实质性同业竞争。

（2）与招商光明不构成实质性同业竞争

招商光明为蛇口工业区直接控制公司，其股权结构为蛇口工业区持有 51% 股权，本公司持有另外 49% 的股权。

招商光明经营范围为房地产开发、物业管理、投资兴办实业。招商光明仅负责从事光明科技园园区内工业厂房及公共配套设施开发，除此之外，并不从事其他与房地产开发经营相关的业务。招商光明科技园是为接纳蛇口工业区部分企业外迁、引进高科技企业而设立的工业园区，其使用土地系深圳市政府为支持蛇口工业区企业外迁而提供的。公司参股招商光明，既可分享招商光明从事园区开发经营所带来的收益，又可籍此寻找光明科技园区房地产开发商机。招商光明实际经营业务与公司经营的业务性质和提供产品或服务上是相互区分的，所以招商光明与公司不构成实质性同业竞争关系。

（3）与海滨置业不构成同业竞争

海滨置业为控股股东于 2012 年 5 月 24 日设立的公司，该公司注册资本为 3,000 万元，股东为蛇口工业区（持股 100%），经营范围为在具有合法土地使用权的地块上从事房地产开发、经营。海滨置业系蛇口工业区为承接蛇口海上世界疗养院用地而设立的公司，相关土地尚未注入，目前无任何业务。经蛇口工业区确认，相关土地注入海滨置业后，蛇口工业区将与招商地产协商确定将海滨置业承接的蛇口海上世界疗养院用地注入招商地产或在不与招商地产产生同业竞争的前提下运营或处置。鉴于海滨置业的现状及上述规划，海滨置业与招商地产不构成同业竞争。

（4）与新泰置业不构成实质性同业竞争

新泰置业系控股股东于 2012 年 5 月 24 日设立的公司，该公司注册资本为 3,000 万元，股东为蛇口工业区（持股 100%），其经营范围为在具有合法土地使用权的地块上从事房地产开发、经营。新泰置业系蛇口工业区为承接蛇口新时代南写字楼用地而设立的公司，相关土地尚未注入，目前无任何业务。经蛇口工业

区确认，相关土地注入新泰置业后，蛇口工业区将与招商地产协商确定将新泰置业承接的蛇口新时代南写字楼用地注入招商地产或在不与招商地产产生同业竞争的前提下运营或处置。鉴于新泰置业的现状及上述规划，新泰置业与招商地产不构成同业竞争。

（二）本次交易完成后的同业竞争情况及解决措施

本次交易完成后，上市公司取得了海上世界住宅一期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。

(三) 独立财务顾问及法律顾问对同业竞争发表的意见

1、独立财务顾问意见

独立财务顾问中信证券认为:公司控股股东蛇口工业区及其控制的企业与公司之间不存在实质性的同业竞争,蛇口工业区已经就避免与公司产生实质性同业竞争出具承诺,蛇口工业区严格履行避免同业竞争的承诺,并已规范、督促其下属企业避免与公司产生实质性同业竞争。

本次交易完成后,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和该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,保障了上市公司的利益。

2、法律顾问意见

法律顾问信达律所认为:蛇口工业区已就避免同业竞争问题作出了明确的承诺,该承诺合法有效,对其具有约束力,该承诺有利于维护上市公司及其全体股东的合法权益。

二、关联交易情况

本次交易前,上市公司与控股股东蛇口工业区在日常经营中存在关联交易,均按照市场价格进行定价,履行了合法程序,并进行了信息披露。

(一) 本次交易前的关联交易

根据招商地产《2012年年度报告》及《2013年半年度报告》,招商地产最近一

年一期关联交易情况为：

1. 控股股东及最终控制方

(1) 控股股东及最终控制方

控股股东及最终控制方名称	企业类型	注册地	业务性质	法人代表	组织机构代码
招商局蛇口工业区有限公司	有限责任公司	深圳市	兴办并管理各类企业等	孙承铭	100011460
招商局集团有限公司	有限责任公司	香港	兴办并管理各类企业等	傅育宁	100005220

(2) 控股股东的注册资本及其变化

控股股东	期初金额（元）	本年增加	本年减少	期末金额（元）
招商局蛇口工业区有限公司	2,236,000,000.00	-	-	2,236,000,000.00

(3) 控股股东的所持股份或权益及其变化

控股股东	持股数额		持股比例（%）	
	期末数额	期初数额	期末比例	期初比例
招商局蛇口工业区有限公	693,419,317.00	693,419,317.00	40.38%	40.38%

注：另外蛇口工业区通过其控股子公司持有 197,709,440 股，蛇口工业区直接和间接合计持有 891,128,757 股，持股比例 51.89%。

2、其他关联方

受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业。

3、关联方交易

(1) 购买商品及接受劳务的关联交易

关联方类型及关联方名称	2013 年 1~6 月		2012 年	
	金额	占同类交易金额的比例（%）	金额	占同类交易金额的比例（%）
控股股东及最终控制方				

关联方类型及关联方名称	2013年1~6月		2012年	
	金额	占同类交易金额的比例(%)	金额	占同类交易金额的比例(%)
其中：招商局蛇口工业区有限公司（注1）	-	-	3,991,506,064.00	25.46%
受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业				
其中：招商银行股份有限公司（注2）	-	-	75,984,528.65	4.98%
招商银行股份有限公司（注3）	-	-	1,417,330.00	3.15%
海达远东保险顾问有限公司	-	-	86,359.03	0.39%
合计	-	-	4,068,994,281.68	

注1：2012年12月，本公司之子公司深圳招商房地产有限公司与招商局蛇口工业区有限公司签订了关于海上世界住宅二期项目用地的《土地使用权确认合同书》，受让其持有的上述项目的土地使用权，转让价款计人民币2,700,000,000.00元。

2012年12月，本公司之子公司深圳招商房地产有限公司与招商局蛇口工业区有限公司签订了关于海涛酒店用地的《土地使用权确认合同书》，受让其持有的上述项目的土地使用权，转让价款计人民币14,716,064.00元。

2012年12月，本公司之子公司深圳招商商置投资有限公司与招商局蛇口工业区有限公司签订了关于船尾广场项目用地的《土地使用权确认合同书》，受让其持有的上述项目的土地使用权，转让价款计人民币127,200,000.00元。

2012年12月，本公司之子公司深圳招商商置投资有限公司与招商局蛇口工业区有限公司签订了关于船后广场项目用地的《土地使用权确认合同书》，受让其持有的上述项目的土地使用权，转让价款计人民币131,600,000.00元。

2012年12月，本公司之子公司深圳金域融泰投资发展有限公司与招商局蛇口工业区有限公司签订了关于金融中心二期项目用地的《土地使用权确认合同书》，受让其持有的上述项目的土地使用权，转让价款计人民币953,580,000.00元。

2012年12月，本公司之子公司深圳蛇口海上世界酒店管理有限公司与招商局蛇口工业区有限公司签订了关于海上世界酒店项目用地的《土地使用权确认合同书》，受让其持有的上述项目的土地使用权，转让价款计人民币64,410,000.00元。

注2：系向招商银行股份有限公司支付的借款利息。

注3：系招商银行股份有限公司收取的银行服务手续费。

(2) 销售商品与提供劳务

关联方类型及关联方名称	2013年1~6月		2012年	
	金额	占同类交易金额的比例(%)	金额	占同类交易金额的比例(%)

关联方类型及关联方名称	2013年1~6月		2012年	
	金额	占同类交易金额的比例(%)	金额	占同类交易金额的比例(%)
受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业				
深圳市招商前海湾置业有限公司(注1)	8,262,080.00	2.2%	47,991,537.00	6.16%
中国深圳外轮代理有限公司(注2)	11,336,029.02	3.04%	41,064,158.40	5.27%
招商局集团(香港)有限公司(注3)	2,597,971.51	0.68%	5,323,076.96	0.66%
招商国际冷链(深圳)有限公司(注4)			4,109,981.60	0.64%
招商银行股份有限公司(注5)			2,586,706.31	0.30%
招商局国际(中国)投资有限公司(注6)			482,972.04	0.06%
合计	22,196,080.53	5.92%	101,558,432.31	13.09%

注：(1) 系本公司之子公司深圳招商建设有限公司承接深圳市招商前海湾置业有限公司前海湾花园项目一至四期总包工程该年度发生的建筑承包合同收入。

(2) 系本公司之子公司深圳招商建设有限公司承接中国深圳外轮代理有限公司前海仓库二期总包工程本年度发生的建筑承包合同收入。

(3) 系本公司之子公司招商局物业管理(香港)有限公司向招商局集团(香港)有限公司提供的物业管理服务。

(4) 系本公司之子公司深圳招商供电有限公司向招商国际冷链(深圳)有限公司提供的供电服务。

(5) 系向招商银行股份有限公司存款收取的利息收入。

(6) 系本公司之子公司招商局物业管理(香港)有限公司向招商局国际(中国)投资有限公司提供的物业服务。

(3) 出租情况

2013年1~6月出租情况：

单位：元

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益定价依据	本期确认的租赁收益
深圳招商商置	招商局蛇口工业区有限公司	写字楼/别墅	2013.01.01	2013.12.31	按协议价格执行	6,543,283.90
	招商局国际(中	写字楼	2013.01.01	2013.12.31		2,720,908.53

投资 有限 公司	国) 投资有限公 司					
	招商局国际信息 技术有限公司	厂房/写字 楼	2011.03.01	2014.02.28		1,027,008.00
	招商局集团深圳 重大项目协调办 公室	写字楼	2013.01.01	2013.12.31		262,650.00
	深圳市招商国际 船舶代理有限公 司	写字楼	2013.01.01	2013.12.31		259,970.00
	招商局亚太交通 基建管理(深圳) 公司	写字楼	2013.01.01	2013.12.31		201,342.00
	深圳招商网络有 限公司	写字楼	2013.01.01	2013.12.31		111,540.00
	深圳市招商创业 有限公司	写字楼	2013.01.01	2013.12.31		146,466.00
	招商局集团博士 后研究工作站	写字楼	2013.01.01	2013.12.31		112,260.72

2012年全年出租情况:

单位: 元

出租方 名称	承租方 名称	租赁资 产种类	租赁 起始日	租赁 终止日	租赁收益 定价依据	本年确认的租 赁收益
深圳招商 商置投资 有限公司	招商局蛇口工 业区有限公司	写字楼/ 别墅	2012.01.01	2012.12.31	按协议价 格执行	13,192,347.91
	招商局国际 (中国) 投资 有限公司	写字楼	2012.01.01	2012.12.31		4,650,463.36
	招商局国际信 息技术有限公司	厂房/写 字楼	2012.01.01	2012.12.31		2,054,016.00
	招商局集团深 圳重大项目协 调办公室	写字楼	2012.01.01	2012.12.31		500,426.00
	深圳市招商国 际船舶代理有 限公司	写字楼	2012.01.01	2012.12.31		497,542.00
	招商局亚太交 通基建管理	写字楼	2012.04.01	2013.03.31		346,812.32

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益定价依据	本年确认的租赁收益
	(深圳)公司					
	深圳招商网络有限公司	写字楼	2012.01.01	2012.12.31		223,080.00
	招商局集团博士后研究工作站	写字楼	2012.01.01	2012.12.31		209,551.36

(4) 承租情况

单位：元

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁费定价依据	2013年1~6月确认的租赁费	2012年确认的租赁费
招商局蛇口工业有限公司	深圳招商商置投资有限公司	南海意库	协议价	13,318,029.05	26,636,058.09
	深圳招商供电有限公司	土地使用权	协议价	1,142,942.82	7,618,353.67
	深圳招商商置投资有限公司	土地使用权	协议价	3,219,616.80	2,285,885.66
招商局置业有限公司	招商局物业管理有限公司	德辅道西九号	协议价	105,140.64	214,737.30

(5) 关联担保情况

单位：元

担保方名称	被担保方名称	担保金额	起始日	到期日	担保是否已经履行完毕
招商局集团(香港)有限公司	瑞嘉投资实业有限公司	308,935,000.00	2007.11.20	2014.01.19	否
	瑞嘉投资实业有限公司	617,870,000.00	2013.04.29	2016.04.25	否
	瑞嘉投资实业有限公司	103,558,000.00	2010.12.24	2013.12.24	否
	瑞嘉投资实业有限公司	290,398,900.00	2010.12.24	2013.12.24	否
	瑞嘉投资实业有限公司	617,870,000.00	2011.10.17	2014.09.26	否
	瑞嘉投资实业有限公司	308,935,000.00	2011.10.14	2014.09.26	否

担保方名称	被担保方名称	担保金额	起始日	到期日	担保是否已经履行完毕
	司				
	瑞嘉投资实业有限公司	398,300,000.00	2011.10.21	2014.10.13	否
	瑞嘉投资实业有限公司	123,574,000.00	2011.10.31	2013.10.31	否
	瑞嘉投资实业有限公司	278,810,000.00	2011.11.25	2014.11.25	否
	瑞嘉投资实业有限公司	129,752,700.00	2011.12.28	2014.12.27	否
	瑞嘉投资实业有限公司	308,935,000.00	2012.10.18	2015.06.28	否
	瑞嘉投资实业有限公司	432,509,000.00	2012.10.14	2014.07.18	否
	瑞嘉投资实业有限公司	185,361,000.00	2011.07.22	2014.07.18	否
	瑞嘉投资实业有限公司	123,574,000.00	2013.03.26	2015.06.15	否
	瑞嘉投资实业有限公司	1,112,166,000.00	2013.04.11	2015.06.15	否
	瑞嘉投资实业有限公司	308,935,000.00	2013.03.01	2016.03.01	否
招商局蛇口工业区有限公司	深圳招商房地产有限公司	158,000,000.00	2012.09.18	2014.09.18	否
	深圳招商房地产有限公司	88,000,000.00	2012.09.19	2014.09.19	否
	深圳招商房地产有限公司	30,000,000.00	2012.11.30	2014.11.30	否
	深圳招商房地产有限公司	190,000,000.00	2012.12.24	2014.12.24	否
	深圳招商房地产有限公司	119,500,000.00	2013.01.29	2015.01.29	否
	本公司	199,000,000.00	2012.12.19	2015.12.19	否
	本公司	109,000,000.00	2012.12.24	2015.12.24	否
	本公司	80,500,000.00	2013.01.29	2016.01.29	否
	本公司	500,000,000.00	2013.03.29	2015.03.29	否
	北京康拉德房地产开发有限公司	105,780,097.67	2012.05.15	2017.05.15	否

担保方名称	被担保方名称	担保金额	起始日	到期日	担保是否已经履行完毕
招商局集团有限公司	本公司	2,000,000,000.00	2010.04.20	2017.04.19	否
本公司	招商局光明科技园有限公司	10,622,220.00	2012.03.30	2018.03.30	否
本公司	招商局光明科技园有限公司	41,410,243.00	2012.05.18	2025.05.18	否

(6) 关联方存款与借款

单位：元

关联方（项目）	2013年6月30日余额	2012年12月31日余额
受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业		
其中：招商银行股份有限公司（存款）	5,948,430,133.94	6,168,810,000.00
招商银行股份有限公司（贷款）	1,412,863,524.08	967,500,000.00
	2013年1~6月	上年同期
其中：支付招商银行股份有限公司借款利息	36,695,081.54	41,673,023.40
支付招商银行股份有限公司手续费	1,648,842.97	2,305,107.68
收取招商银行股份有限公司利息	20,607,088.46	31,380,367.21

(7) 关联方资金拆借

截至2013年6月30日关联方拆借情况：

单位：元

关联方名称	拆入/拆出	拆借金额	起始日	到期日	备注
北京广盈房地产开发有限公司	拆出	878,104,033.47	2012.09	2013.12	股东垫款
TCL光电（深圳）科技有限公司	拆出	36,054,549.30	2009.01	2013.12	股东垫款
佛山招商珑原房地产有限公司	拆出	673,226,819.21	2011.01	2015.12	股东垫款
Jones Tech Limited	转投资款	63,269,739.71	2012.12	2013.12	转投资款

关联方名称	拆入/ 拆出	拆借金额	起始日	到期日	备注
Holly Profit Limited	转投资 款	72,599,422.24	2012.12	2013.12	转投资 款
上海新南山房地产开发 有限公司	拆出	181,438,008.42	2011.09	2013.04	股东垫 款

6、关联方往来余额

(1) 关联方其他应收款

单位：元

关联方（项目）	2013年6月30日		2012年12月31日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
合营及联营企业				
北京广盈房地产开发 有限公司	878,104,033.48		1,243,733,636.26	
佛山招商珑原房地产 有限公司	673,226,819.21		673,084,122.36	
TCL 光电（深圳）科技 有限公司			227,095,300.70	
上海新南山房地产开 发有限公司	181,438,008.42		143,654,905.22	
Jones Tech Limited	63,269,739.71		64,454,177.05	
Holly Profit Limited	72,599,422.24		73,958,515.34	
惠州市泰通置业投资 有限公司	11,270,000.00	11,270,000.00		
受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业				
深圳南山开发房地产 有限公司	107,938,507.84			
合计	1,976,576,530.90		2,425,980,656.93	

(2) 关联方长期应收款

单位：元

关联方（项目）	2013年6月30日	2012年12月31日
合营及联营企业		

其中：惠州市泰通置业投资有限公司		49,721,270.00
合计		49,721,270.00

(3) 关联方应付账款

单位：元

关联方（项目）	2013年6月30日	2012年12月31日
控股股东及最终控制方		
其中：招商局蛇口工业区有限公司		900,000,000.00
合计		900,000,000.00

(4) 关联方其他应付款

单位：元

关联方（项目）	2013年6月30日	2012年12月31日
控股股东及最终控制方		
其中：招商局蛇口工业区有限公司	2,097,500.00	2,097,500.03
合营及联营企业		
招商局光明科技园有限公司	10,421,830.00	10,289,739.09
天津兴海房地产开发有限公司	106,081,398.67	106,081,398.67
上海乐都置业有限公司	211,016,803.57	144,356,803.60
上海新南山房地产开发有限公司	31,600,000.00	
TCL 光电（深圳）科技有限公司	30,903,097.30	
受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业		
其中：深圳招商理财服务有限公司	843,095,172.30	753,539,867.35
漳州开发区有限公司	267,000,000.00	267,000,000.00
达峰国际股份有限公司	81,758,236.97	83,196,508.79
深圳市招商创业有限公司	1,200,000.00	4,303.31
招商局航华科贸中心有限公司		528,151.21
招商局国际（中国）投资有限公司		274,482.56
招商置地投资有限公司		74,448.00

关联方（项目）	2013年6月30日	2012年12月31日
合计	1,585,174,038.81	1,367,443,202.61

（5）关联方长期应付款

单位：元

关联方（项目）	2013年6月30日	2012年12月31日
受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业		
其中：深圳市招商创业有限公司		1,200,000.00
合计		1,200,000.00

（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。除本交易构成关联交易外，本次交易不产生新增关联交易。

（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函》，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。

（五）独立财务顾问及法律顾问就关联交易发表的意见

1、独立财务顾问意见

独立财务顾问中信证券认为：本次交易中向蛇口工业区发行股份购买其所持的标的资产构成关联交易。本次交易中标的公司及发行股份的定价公允，交易程序合法合规，且有利于改善上市公司资产质量，增强上市公司的持续盈利能力与持续经营能力，有利于上市公司未来持续发展，没有损害公司及公司全体股东的利益。

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，本次交易不产生新增关联交易。

本次交易中，控股股东出具了减少及规范关联交易的承诺，为未来关联交易的公平性、公允性和合理性提供了保证。在相关各方切实履行有关承诺和上市公司切实履行关联交易相关的决策机制的情况下，公司将来可能发生的关联交易将不会损害上市公司及全体股东的合法权益。

2、法律顾问意见

法律顾问信达律所认为：

本次交易前，公司的关联交易遵循公开、公平、公正原则。《公司章程》对关联交易的审批权限、审批程序进行了规定。公司监事会、独立董事能够依据法律、法规及《公司章程》等的规定，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；公司对关联交易的控制能够有效防范风险，维护公司及广大中小股东的合法权益。

除本次交易构成关联交易外，本次交易完成后，不会新增关联方，亦不会因本次交易而新增关联交易。

招商地产已在《公司章程》、《公司股东大会议事规则》、《公司董事会议事规则》和《公司关联交易管理制度》等制度中明确划分了公司股东大会、董事会、总经理对关联交易事项的审批权限，并在《公司关联交易管理制度》中详细规定了关联交易事项的审批程序、关联人回避表决制度和信息披露等事项。

蛇口工业区已就减少和规范公司的关联交易作出了承诺，该等承诺合法有效，对承诺人具有约束力。该等承诺有利于保护公司及其无关联关系股东的合法权益，本次交易不会对公司面向市场独立经营的能力造成不利影响。

第十一节 本次交易对公司治理结构的影响

一、本次交易后招商地产拟采取完善公司治理结构的措施

本次交易前，招商地产已严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《上市公司股东大会规范意见》、《关于提高上市公司质量的意见》及《公司章程》等有关法律法规的要求，不断完善公司法人治理结构，建立健全内部控制制度，提高公司运营透明度，全面提升公司治理水平。

2011年招商地产被确定为深圳辖区26家内部控制规范实施试点的重点上市公司之一。招商地产按照监管法规和内部控制规范要求，制定了内控持续提升的工作方案，从内控体系建设和监督检查上推进了内控工作。

本次交易完成后，招商地产将继续保持《公司章程》规定的上述法人治理结构的有效运作，继续执行相关的议事规则和工作细则，继续履行《公司章程》中关于招商地产利润分配具体政策。

（一）股东大会

本次交易完成后，上市公司将严格按照《公司章程》、《股东大会议事规则》的规定履行股东大会职能，确保所有股东，尤其是中小股东享有法律、行政法规和《公司章程》规定的平等权利。在合法、有效的前提下，通过各种方式和途径，包括充分运用现代信息技术手段，扩大股东参与股东大会的比例，切实保障股东的知情权和参与权。

（二）董事会

董事会对全体股东负责，将严格按照相关法律、法规以及公司章程、《董事会议事规则》等的规定履行职责，加强对公司管理层的监督、约束和激励。在上市公司实际控制人、控股股东等已经做出明确承诺的情况下，董事会将采取切实可行的措施，监督并避免其与上市公司可能发生的同业竞争，监督并规范其与上市公司之间的关联交易。

（三）监事会

本次交易完成后，上市公司将继续严格按照《公司章程》、《监事会议事规则》的要求，为监事正常履行职责提供必要的协助，保障监事会对公司财务以及公司董事、高级管理人员职责履行的合法、合规性进行监督的权利，维护公司及股东的合法权益。

（四）董事会秘书与信息披露

本次交易完成后，上市公司将继续完善信息披露管理制度，董事会秘书负责信息披露工作，接待股东来访和咨询，确保真实、准确、完整、及时地披露信息。

除按照强制性规定披露信息外，上市公司保证主动、及时地披露所有可能对股东和其它利益相关者的决策产生实质性影响的信息，并保证所有股东有平等的机会获得信息。

二、控股股东及实际控制人对招商地产独立性的承诺

蛇口工业区系上市公司的控股股东，已就有关本次交易完成后保持招商地产独立性事宜承诺如下：

“本公司不会因本次交易完成后增加所持招商地产的股份比例而损害招商地产的独立性，在资产、人员、财务、机构和业务上与招商地产保持五分开原则，并严格遵守中国证监会关于上市公司独立性的相关规定，不违规利用招商地产提供担保，不非法占用招商地产资金，保持并维护招商地产的独立性。”

三、关于本次交易后利润分配的安排

为完善和健全公司科学、持续、稳定的分红决策和监督机制，积极回报投资者，引导投资者树立长期投资和理性投资理念，根据中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》（证监发[2012]37号）和深圳证监局《关于认真贯彻落实〈关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知〉有关要求的通知》等有关文件的规定，招商地产修订了《公司章程》中的利润分配政策，

修订后的利润分配政策具体如下：

“第一百六十四条 公司利润分配政策为：

利润分配决策程序

公司利润分配预案由董事会结合公司的盈利水平、资金安排和股东回报期望等因素制订。预案形成中，公司应当通过电话、传真、邮件或投资者交流平台等方式与股东特别是中小股东进行沟通和交流，充分听取中小股东的意见和诉求。独立董事应对利润分配预案是否符合本章程规定发表明确意见。

如公司根据生产经营、投资规划和长期发展需要，确需调整或者变更利润分配政策的，有关调整利润分配政策的议案，独立董事应发表明确意见，经公司董事会审议后提交股东大会批准，并经出席股东大会的股东所持表决权的 2/3 以上通过。同时，公司应当提供网络投票方式，以充分听取中小股东的意见和诉求。

利润分配方式及时间

公司可以采取现金或者股票方式分配股利。

公司在满足下列条件时，可以分配现金股利：公司该年度实现的可分配利润（即公司弥补亏损、提取公积金后所余的税后利润）为正值；审计机构对公司的该年度财务报告出具标准无保留意见的审计报告；公司无重大投资计划或重大现金支出等事项发生（募集资金项目除外）。

重大投资计划或重大现金支出是指：公司在一年内对外投资、收购资产或者购买设备的累计支出达到或者超过公司最近一期经审计总资产的30%。

在实施现金分红的同时，根据公司发展的需要，董事会也可以提出股票股利分配预案，并经股东大会审议通过后执行。

公司应保持利润分配政策的连续性和稳定性，在满足现金分红条件时，每年以现金方式分配的利润应不低于当年实现的可分配利润的10%，且最近三年以现金方式累计分配的利润不少于最近三年实现的年均可分配利润的30%。在符合利润分配条件下，公司可以进行年度或中期现金分红。境内上市外资股股利的外汇

折算率的确定，按照股东大会决议日后的第一个工作日的中国人民银行公布的港币兑人民币的基准价计算。”

修订后的《公司章程》和《关于股东回报规划的专项论证报告》已经2012年7月23日召开的招商地产第七届董事会2012年第三次临时会议审议通过，修订后的《公司章程》已经招商地产2012年8月9日召开的2012年第一次临时股东大会审议通过。

本次交易完成后，控股股东将通过合法行使表决权，继续支持招商地产落实《公司章程》中关于招商地产利润分配的具体政策。

四、募集资金管理制度

上市公司制定了《募集资金管理制度》。具体内容包括：

（一）募集资金的存放

公司应当审慎选择商业银行并开设募集资金专项账户（以下简称“专户”），募集资金应当存放于董事会决定的专户集中管理，专户不得存放非募集资金或用作其它用途。同一投资项目所需资金应当在同一专户存储，募集资金专户数量不得超过募集资金投资项目的个数。

公司应当在募集资金到位后一个月内与相关保荐机构、存放募集资金的商业银行（以下简称“商业银行”）签订三方监管协议（以下简称“协议”）。

协议至少应当包括以下内容：

- 1、募集资金专户账号、该专户涉及的募集资金项目、存放金额和期限；
- 2、公司一次或十二个月内累计从该专户中支取的金额超过5,000万元或该专户总额的百分之二十的，公司及商业银行应当及时通知保荐机构；
- 3、公司应当每月向商业银行获取银行对账单，并抄送保荐机构；
- 4、保荐机构可以随时到商业银行查询专户资料；

5、保荐机构每季度对公司现场调查时应当同时检查募集资金专户存储情况；

6、商业银行三次未及时向保荐机构出具银行对账单或通知专户大额支取情况，以及存在未配合保荐机构查询与调查专户资料情形的，保荐机构或者公司均可单方面终止协议，公司可在终止协议后注销该募集资金专户；

7、保荐机构的督导职责、商业银行的告知、配合职责、保荐机构和商业银行对公司募集资金使用的监管方式；

8、公司、商业银行、保荐机构的权利和义务；

9、公司、商业银行、保荐机构的违约责任。

公司应当在上述协议签订后及时报深交所备案并公告协议主要内容。

上述协议在有效期届满前提前终止的，公司应当自协议终止之日起一个月内与相关当事人签订新的协议，并及时报深交所备案后公告。

（二）募集资金的使用

公司应当按照招股说明书或募集说明书中承诺的募集资金投资计划使用募集资金。出现严重影响募集资金投资计划正常进行的情形时，公司应当及时报告深交所并公告。

公司募集资金投资项目不得为持有交易性金融资产和可供出售的金融资产、借予他人、委托理财等财务性投资，不得直接或者间接投资于以买卖有价证券为主要业务的公司。

公司不得将募集资金用于质押、委托贷款或进行其他变相改变募集资金用途的投资。

公司对募集资金使用应按照执行权限履行如下程序：

1、每月由具体使用募集资金的项目实施部门填报项目付款单，经公司相关成本人员和财务人员审核后编制月度付款审批汇总表，报公司业务分管领导、财务总监审批后付款；

2、每个季度结束后一周内，财务部门应将该季度募集资金支付情况报备公司董事会秘书，董事会秘书应核查募集资金使用的情况是否符合募集资金文件披露的使用计划，如有差异，应及时提请公司董事会履行必要的程序。

公司应当确保募集资金使用的真实性和公允性，防止募集资金被关联人占用或挪用，并采取有效措施避免关联人利用募集资金投资项目获取不正当利益。

公司应当在每个会计年度结束后全面核查募集资金投资项目的进展情况。

募集资金投资项目年度实际使用募集资金与前次披露的募集资金投资计划当年预计使用金额差异超过百分之三十的，公司应当调整募集资金投资计划，并在定期报告中披露前次募集资金年度投资计划、目前实际投资进度、调整后预计分年度投资计划以及投资计划变化的原因等。

募集资金投资项目出现以下情形的，公司应当对该项目的可行性、预计收益等进行重新评估或估算，决定是否继续实施该项目，并在最近一期定期报告中披露项目的进展情况、出现异常的原因以及调整后的募集资金投资计划：

- 1、募集资金投资项目市场环境发生重大变化；
- 2、募集资金投资项目搁置时间超过一年；
- 3、超过前次募集资金投资计划的完成期限且募集资金投入金额未达到相关计划金额百分之五十；
- 4、其他募集资金投资项目出现异常的情形。

公司决定终止原募集资金投资项目的，应当尽快科学、审慎地选择新的投资项目。

公司以募集资金置换预先已投入募集资金投资项目的自筹资金的，应当经会计师事务所专项审计、保荐机构发表明确同意意见，并经公司董事会审议通过后方可实施。发行申请文件已披露拟以募集资金置换预先投入的自筹资金且预先投入金额确定的除外。

公司可以用闲置募集资金用于补充流动资金，但应当符合以下条件：

- 1、不得变相改变募集资金用途；
- 2、不得影响募集资金投资计划的正常进行；
- 3、单次补充流动资金时间不得超过六个月；
- 4、独立董事及保荐机构须单独出具明确同意的意见。

闲置募集资金用于补充流动资金时，仅限于与主营业务相关的生产经营使用，不得直接或间接用于新股配售、申购，或用于股票及其衍生品种、可转换公司债券等的交易。

公司用闲置募集资金补充流动资金事项，应当经公司董事会审议通过，并在两个交易日内报告深圳证券交易所并公告以下内容：

- 1、本次募集资金的基本情况，包括募集资金的时间、金额及投资计划等；
- 2、募集资金使用情况；
- 3、闲置募集资金补充流动资金的金额及期限；
- 4、闲置募集资金补充流动资金预计节约财务费用的金额、导致流动资金不足的原因、是否存在变相改变募集资金投向的行为和保证不影响募集资金项目正常进行的措施；
- 5、独立董事、保荐机构出具的意见；
- 6、深交所要求的其他内容。

超过本次募集资金金额百分之十以上的闲置募集资金补充流动资金时，须经股东大会审议通过，并提供网络投票表决方式。

补充流动资金到期后，公司应当在两个交易日内报告深交所并公告。

（三）募集资金投向变更

公司存在以下情形的，视为募集资金投向变更：

- 1、取消原募集资金项目，实施新项目；

- 2、变更募集资金投资项目实施主体；
- 3、变更募集资金投资项目实施地点；
- 4、变更募集资金投资项目实施方式；
- 5、实际投资金额与计划投资金额的差额超过计划金额的 30%；
- 6、深交所认定为募集资金投向变更的其他情形。

公司应当经董事会审议、股东大会批准后方可变更募集资金投向。公司变更后的募集资金投向原则上应当投资于主营业务。

公司董事会应当审慎地进行拟变更后的新募集资金投资项目的可行性分析，确信投资项目具有较好的市场前景和盈利能力，有效防范投资风险，提高募集资金使用效益。

公司拟变更募集资金投向的，应当在提交董事会审议后两个交易日内报告深圳证券交易所并公告以下内容：

- 1、原项目基本情况及变更的具体原因；
- 2、新项目的的基本情况、可行性分析、经济效益分析和风险提示；
- 3、新项目的投资计划；
- 4、新项目已经取得或尚待有关部门审批的说明（如适用）；
- 5、独立董事、监事会、保荐机构对变更募集资金投向的意见；
- 6、变更募集资金投资项目尚需提交股东大会审议的说明；
- 7、深圳证券交易所要求的其他内容。

公司拟将募集资金投资项目变更为合资经营的方式实施的，应当在充分了解合资方基本情况的基础上，慎重考虑合资的必要性，并且公司应当建立有效的控制制度。

公司变更募集资金投向用于收购控股股东或实际控制人资产(包括权益)的，

应当确保在收购后能够有效避免同业竞争及减少关联交易。

公司应当披露与控股股东或实际控制人进行交易的原因、关联交易的定价政策及定价依据、关联交易对公司的影响以及相关问题的解决措施。

（四）募集资金管理与监督

公司会计部门应当对募集资金的使用情况设立台账，具体反映募集资金的支出情况和募集资金项目的投入情况。公司内部审计部门应当至少每季度对募集资金的存放与使用情况检查一次，并及时向审计委员会报告检查结果。

审计委员会认为公司募集资金管理存在违规情形的，应当及时向董事会报告。董事会应当在收到报告后两个交易日内向深圳证券交易所报告并公告。公告内容包括募集资金管理存在的违规情形、已经或可能导致的后果及已经或拟采取的措施。

公司董事会应当对年度募集资金的存放与使用情况包括闲置募集资金补充流动资金的情况和效果出具专项说明，并聘请会计师事务所对募集资金存放与使用情况进行专项审核，出具专项审核报告，专项审核报告应当在年度报告中披露。

专项审核报告中应当对年度募集资金实际存放、使用情况与董事会的专项说明内容是否相符出具明确的审核意见。如果会计师事务所出具的审核意见为“基本不相符”或“完全不相符”的，公司董事会应当说明差异原因及整改措施并在年度报告中披露。

独立董事应当关注募集资金实际使用情况与公司信息披露情况是否存在重大差异。经二分之一以上独立董事同意，独立董事可以聘请会计师事务所对募集资金使用情况进行专项审计。公司应当全力配合专项审计工作，并承担必要的审计费用。

公司监事会有权对募集资金使用情况进行监督。

（五）发行股份涉及收购资产的管理和监督

公司以发行证券作为支付方式向特定对象购买资产的，应当确保在新增股份上市前办理完毕上述募集资产的所有权转移手续，公司聘请的律师事务所应该就资产转移手续完成情况出具专项法律意见书。

公司以发行证券作为支付方式向特定对象购买资产或募集资金用于收购资产的，相关当事人应当严格遵守和履行涉及收购资产的相关承诺，包括但不限于实现该项资产的盈利预测以及募集资产后公司的盈利预测。

公司拟出售上述资产的，应当符合《上市规则》的相关规定，此外，董事会应当充分说明出售的原因以及对公司的影响，

独立董事及监事会应当就该事项发表明确表示同意的意见。

公司董事会应当在年度报告中说明报告期内涉及上述收购资产的相关承诺事项的履行情况。

若公司该项资产的利润实现数低于盈利预测的百分之十，应当在年度报告中披露未达到盈利预测的原因，同时公司董事会、监事会、独立董事及出具盈利预测审核报告的会计师事务所应当就该事项作出专项说明；若公司该项资产的利润实现数未达到盈利预测的百分之八十，除因不可抗力外，公司法定代表人、盈利预测审核报告签字注册会计师、相关股东（该项资产的原所有人）应当在股东大会公开解释、道歉并公告。

第十二节 财务会计信息

一、关于财务会计信息披露的说明

本次交易的标的资产为土地使用权，不构成经营性业务，不构成可独立核算的会计主体，因此，本次交易不对标的资产进行审计和盈利预测。本节就上市公司未经审计的一年一期备考财务报表进行分析。

二、招商局地产控股股份有限公司备考财务报表

（一）备考合并财务报表的编制基础

本备考财务报表是在招商地产按企业会计准则编制的财务报表的基础上考虑以下因素编制：

1、按照《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 26 号---上市公司重大资产重组申请文件》的要求，本备考财务报表是假设本次重组已于 2012 年 12 月 31 日完成并依据重组完成后的股权架构编制。本次交易需经招商地产股东大会批准，以及需经国务院国有资产监督管理委员会、中国证监会对于本次交易涉及的审批事项的批准或核准后方可实施。

2、本次交易备考财务报表系以招商地产为报告主体编制。根据同致诚对置入资产出具的《土地估价报告》，截至评估基准日 2013 年 6 月 30 日，海上世界住宅一期土地价格为 464,858 万元，文化艺术中心土地价格为 20,432 万元，即本次置入资产的总评估值为 485,290 万元。

根据《土地估价报告》后附的《补充说明》，截至 2012 年 12 月 31 日，海上世界住宅一期和文化艺术中心土地价格分别为 429,280 万元、19,454 万元，总计 448,734 万元。于 2012 年 12 月 31 日，标的资产按其评估值价值记入招商地产的合并资产负债表。

3、根据交易方案，假定由蛇口工业区认购招商地产非公开发行的 180,271,173 股股份。

(二) 2013 年 1~6 月及 2012 年度备考合并资产负债表

单位：元

项目	2013 年 6 月 30 日		2012 年 12 月 31 日	
	交易前	备考数	交易前	备考数
流动资产：				
货币资金	23,458,572,602.52	23,458,572,602.52	18,239,272,247.93	18,239,272,247.93
应收票据	2,947,367.39	2,947,367.39	5,748,800.00	5,748,800.00
应收账款	68,072,310.52	68,072,310.52	162,099,162.73	162,099,162.73
预付款项	8,161,580.60	8,161,580.60	8,287,184.01	8,287,184.01
应收利息	228,492.37	228,492.37	269,583.30	269,583.30
应收股利	15,517,078.84	15,517,078.84		
其他应收款	11,732,669,325.84	11,732,669,325.84	8,183,491,572.92	8,183,491,572.92
存货	72,091,942,280.16	76,944,842,280.16	73,637,940,073.11	78,125,280,073.11
一年内到期的非流动资产	1,970,595.79	1,970,595.79	16,756,858.87	16,756,858.87
其他流动资产	2,937,652,051.28	2,937,652,051.28	2,818,269,943.98	2,818,269,943.98
流动资产合计	110,317,733,685.31	115,170,633,685.31	103,072,135,426.85	107,559,475,426.85
非流动资产：				
长期应收款			49,721,270.00	49,721,270.00
长期股权投资	1,519,198,350.32	1,519,198,350.32	1,083,249,770.92	1,083,249,770.92
投资性房地产	3,021,055,151.20	3,021,055,151.20	3,117,335,984.24	3,117,335,984.24
固定资产	1,449,031,890.39	1,449,031,890.39	435,194,977.76	435,194,977.76
在建工程	98,240,393.27	98,240,393.27	88,458,273.58	88,458,273.58
商誉	159,560,861.23	159,560,861.23	159,560,861.23	159,560,861.23
长期待摊费用	237,618,947.45	237,618,947.45	249,438,693.12	249,438,693.12
递延所得税资产	713,360,172.75	713,360,172.75	942,147,425.36	942,147,425.36

项目	2013年6月30日		2012年12月31日	
	交易前	备考数	交易前	备考数
非流动资产合计	7,198,065,766.61	7,198,065,766.61	6,125,107,256.21	6,125,107,256.21
资产总计	117,515,799,451.92	122,368,699,451.92	109,197,242,683.06	113,684,582,683.06

单位：元

项目	2013年6月30日		2012年12月31日	
	交易前	备考数	交易前	备考数
流动负债：				
短期借款	5,620,000,000.00	5,620,000,000.00	2,105,000,000.00	2,105,000,000.00
应付票据	57,684,515.33	57,684,515.33	47,610,662.59	47,610,662.59
应付账款	8,679,956,190.36	8,679,956,190.36	11,796,898,896.95	11,796,898,896.95
预收款项	30,862,520,673.59	30,862,520,673.59	28,463,966,430.34	28,463,966,430.34
应付职工薪酬	168,198,915.28	168,198,915.28	334,040,494.12	334,040,494.12
应交税费	1,029,682,569.46	1,029,682,569.46	1,951,582,353.18	1,951,582,353.18
应付利息	68,152,422.02	68,152,422.02	119,767,822.92	119,767,822.92
应付股利	218,003,724.42	218,003,724.42	290,165,059.98	290,165,059.98
其他应付款	8,762,199,717.37	8,762,199,717.37	8,502,352,593.09	8,502,352,593.09
一年内到期的非流动负债	9,032,245,473.94	9,032,245,473.94	7,380,992,296.97	7,380,992,296.97
其他流动负债	3,801,581,625.04	3,801,581,625.04	4,256,735,641.00	4,256,735,641.00
流动负债合计	68,300,225,826.81	68,300,225,826.81	65,249,112,251.14	65,249,112,251.14
非流动负债：				
长期借款	16,908,624,119.41	16,908,624,119.41	14,378,013,872.78	14,378,013,872.78
长期应付款	101,218,943.36	101,218,943.36	100,207,107.75	100,207,107.75
预计负债	13,480,870.63	13,480,870.63	14,017,011.26	14,017,011.26
递延所得税负债	93,712,503.50	93,712,503.50		
其他非流动负债	16,613,440.00	16,613,440.00	16,613,440.00	16,613,440.00
非流动负债合计	17,133,649,876.90	17,133,649,876.90	14,508,851,431.79	14,508,851,431.79
负债合计	85,433,875,703.71	85,433,875,703.71	79,757,963,682.93	79,757,963,682.93
股东权益：				
股本	1,717,300,503.00	1,897,571,676.00	1,717,300,503.00	1,897,571,676.00
资本公积	8,622,363,393.22	13,294,992,220.22	8,386,926,298.12	12,693,995,125.12
盈余公积	1,027,780,997.90	1,027,780,997.90	1,027,780,997.90	1,027,780,997.90
未分配利润	14,208,541,440.34	14,208,541,440.34	12,173,100,556.73	12,173,100,556.73
外币报表折算差额	88,407,178.38	88,407,178.38	88,407,178.38	88,407,178.38
归属于母公司股东权益合计	25,664,393,512.84	30,517,293,512.84	23,393,515,534.13	27,880,855,534.13

项目	2013年6月30日		2012年12月31日	
	交易前	备考数	交易前	备考数
少数股东权益	6,417,530,235.37	6,417,530,235.37	6,045,763,466.00	6,045,763,466.00
股东权益合计	32,081,923,748.21	36,934,823,748.21	29,439,279,000.13	33,926,619,000.13
负债和股东权益总计	117,515,799,451.92	122,368,699,451.92	109,197,242,683.06	113,684,582,683.06

(三) 2013年1~6月及2012年度备考合并利润表

单位：元

项目	2013年1~6月		2012年	
	交易前	备考数	交易前	备考数
一、营业总收入	16,133,568,321.26	16,133,568,321.26	25,296,762,154.46	25,296,762,154.46
其中:营业收入	16,133,568,321.26	16,133,568,321.26	25,296,762,154.46	25,296,762,154.46
二、营业总成本	11,677,655,973.79	11,677,655,973.79	19,069,558,395.81	19,069,558,395.81
其中: 营业成本	8,692,511,279.89	8,692,511,279.89	12,945,037,612.58	12,945,037,612.58
营业税金及附加	2,579,430,723.77	2,579,430,723.77	4,273,285,191.20	4,273,285,191.20
销售费用	272,019,791.76	272,019,791.76	729,279,368.30	729,279,368.30
管理费用	232,711,486.01	232,711,486.01	439,348,487.64	439,348,487.64
财务费用	73,348,971.39	73,348,971.39	394,147,542.48	394,147,542.48
资产减值损失	-172,366,279.03	-172,366,279.03	288,460,193.61	288,460,193.61
加: 公允价值变动收益(损失以“—”号填列)			1,584,406.61	1,584,406.61
投资收益(损失以“—”号填列)	282,179,758.93	282,179,758.93	5,572,506.29	5,572,506.29
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益	336,191,940.58	336,191,940.58	2,740,621.24	2,740,621.24
三、营业利润(亏损以“—”号填列)	4,738,092,106.40	4,738,092,106.40	6,234,360,671.55	6,234,360,671.55
加: 营业外收入	11,774,703.28	11,774,703.28	24,841,162.92	24,841,162.92
减: 营业外支出	15,387,554.61	15,387,554.61	59,701,420.94	59,701,420.94
其中: 非流动资产处置损失	910,283.52	910,283.52	1,484,257.65	1,484,257.65

项目	2013年1~6月		2012年	
	交易前	备考数	交易前	备考数
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	4,734,479,255.07	4,734,479,255.07	6,199,500,413.53	6,199,500,413.53
减：所得税费用	1,476,586,830.38	1,476,586,830.38	1,921,981,310.04	1,921,981,310.04
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	3,257,892,424.69	3,257,892,424.69	4,277,519,103.49	4,277,519,103.49
归属于母公司股东的净利润	2,550,631,034.51	2,550,631,034.51	3,318,266,875.59	3,318,266,875.59
少数股东损益	707,261,390.18	707,261,390.18	959,252,227.90	959,252,227.90
六、每股收益：				
（一）基本每股收益	1.4853	1.3442	1.9323	1.7487
（二）稀释每股收益	1.4853	1.3442	1.9323	1.7487
七、其他综合收益			638,323.38	638,323.38
八、综合收益总额	3,257,892,424.69	3,257,892,424.69	4,278,157,426.87	4,278,157,426.87
归属于母公司股东的综合收益总额	2,550,631,034.51	2,550,631,034.51	3,318,905,198.97	3,318,905,198.97
归属于少数股东的综合收益总额	707,261,390.18	707,261,390.18	959,252,227.90	959,252,227.90

第十三节 风险因素

一、本次交易相关的风险

（一）标的资产盈利的相关风险

由于本次交易标的为土地使用权，本身不构成经营性业务，其涉及的项目尚处于规划阶段，相关项目需要正常的开发建设周期，不适用于短期盈利预测，故本次未出具标的资产短期盈利预测报告。

同致诚在其出具的《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）及附件中各地块的开发利润说明里，对本次标的资产在剩余法评估中的开发利润进行了理论测算。最终实际盈利情况受国家政策、房地产市场环境、项目运营管理情况等多种因素的影响，且盈利的完全结转时间预计为 2017 年，时间跨度较大，具有不确定性，提请投资者关注。

（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、核准的时间均存在重大不确定性风险，因此，本次交易能否最终成功实施存在不确定性，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估价机构（原国土资源部 A 级土地估价机构）出具的，并经有权国有资产主管部门备案。

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),本次土地使用权的价值评估采用剩余法和市场比较法。截至估价基准日 2013 年 6 月 30 日,海上世界住宅一期基于剩余法的评估评估值为 464,858 万元,基于市场比较法的评估值为 141,120 万元,存在较大差异,最终评估结果以剩余法评估结果为准,为 464,858 万元;文化艺术中心基于剩余法的评估值为 19,627 万元,基于市场比较法的评估值为 22,332 万元,存在一定差异,最终评估结果以两种方法结果的加权平均值确定,为 20,432 万元。特此提请广大投资者注意。

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,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 485,290 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	文化艺术中心	26,161.61	20,432
合计		103,414.68	485,290

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。

本次交易标的资产的具体评估情况参见“第四节 标的资产情况”中“二、标的资产评估情况”。

(四) 文化艺术中心重新评估风险

鉴于文化艺术中心尚未取得《房地产权证》,若将来招商地产或其全资子公司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,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。因此,文化艺术中心土地使用权估价存在不确定性,特此提请广大投资者注意投资风险。

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，将增加公司将来获取项目的成本，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。若由于城市管理的需要，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本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

（一）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。

（二）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。

（三）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。

第十四节 其他重要事项

一、上市公司资金、资产被占用的情况

截至本报告书签署日，上市公司不存在资金、资产被控股股东、实际控制人及其他关联方占用的情形，亦不会因为本次交易产生本公司资金、资产被控股股东、实际控制人及其他关联方违规占用的情形。

二、上市公司为控股股东及其关联方提供担保的情况

截至本报告书签署日，上市公司为控股股东及其关联方提供担保的情况如下：

2011年11月3日，公司披露《对外担保公告》，公司联营公司招商光明因项目开发的需要，拟向中国工商银行股份有限公司深圳分行（以下简称“深圳工行”）借款人民币3亿元，借款有效期限为7年，每笔借款期限最长不得超过84个月。公司按持股比例为该项借款提供连带责任保证，担保金额不超过1.47亿元。

2012年4月18日，公司2011年度股东大会通过了《关于为招商局光明科技园有限公司银行借款提供担保的议案》，公司按持股比例为联营公司招商光明向中国银行股份有限公司深圳分行的3.9亿元人民币借款以及交通银行股份有限公司深圳分行的1亿元借款提供连带责任保证。公司控股股东蛇口工业区持有招商光明51%的股份，公司持有其49%的股份。

除上述情况外，上市公司不存在为控股股东及其关联方提供担保的情形，亦不会因为本次交易产生为控股股东及其关联方提供担保的情形。

三、本次交易对公司负债结构的影响

本次交易完成后，上市公司截至2013年6月30日合并口径及母公司口径资产负债率从72.70%和63.58%下降到69.82%和57.21%（发行股份购买资产后，配套融资前模拟口径计算），公司的负债结构得到改善，亦不存在增加或有负债的情形。

四、最近十二个月内的重大资产交易情况

在本报告书签署日前 12 个月内，本公司重大购买、出售、置换资产的交易行为如下：

2012 年 12 月 13 日，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。公司控股子公司海上世界酒店与蛇口工业区签订《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。公司控股子公司金域融泰与蛇口工业区签订《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。上述购买土地资产的交易总额为人民币 397,679 万元。

除上述购买土地资产的行为，本公司于本报告书签署日前 12 个月内不存在其他重大购买、出售、置换资产的交易行为。

五、置入资产与上市公司重大会计政策或会计估计差异对利润的影响

本次交易置入资产所使用的会计政策及会计估计与上市公司不存在重大差异以致影响利润的情况。

六、本次交易各方及相关人员买卖上市公司股票的自查情况

（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个月至第二次董事会前(截至2013年9月25日),本公司及本公司董事、监事、高级管理人员,招商局集团及其董事、监事、高级管理人员,蛇口工业区及其董事、监事、高级管理人员,深圳招商地产及其董事、监事、高级管理人员,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》以及相关人士提供的自查报告,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9月25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)4,304,451股,累计卖出51,010,345股,截至2013年9月25日,共持有12,700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。

七、停牌前股票价格波动未达到“128号文”第五条相关标准的情况说明

根据中国证监会《关于规范上市公司信息披露相关各方行为的通知》（证监公司字[2007]128号文，简称“128号文”及深交所《信息披露业务备忘录第13号——重大资产重组》的相关规定，本公司对连续停牌前20个交易日的股票价格波动情况，以及该期间与深成指数波动情况进行了自查比较。自查比较情况如下：

本公司因本次交易事项于2013年8月7日起开始停牌，本公司申请连续停牌前20个交易日的区间段为自2013年7月10日至2013年8月6日，该区间段内本公司股票的累积涨幅为5.22%，未达到20%。

自2013年7月10日至2013年8月7日，深证成指在该区间段内的累积涨幅为3.72%。剔除大盘因素，本公司因本次交易事项申请连续停牌前20个交易日累计涨幅为1.50%，未达到20%。

自2013年7月10日至2013年8月7日，深证地产指数在该区间段内的累积涨幅为3.01%。剔除行业因素，本公司因本次交易事项申请连续停牌前20个交易日累计涨跌幅为2.21%，未达到20%。

综上所述，本公司因本次交易连续停牌前股票价格波动未达到128号文第五条相关标准。

第十五节 对本次交易的结论性意见

一、独立董事意见

招商局地产控股股份有限公司（以下简称“招商地产”或“公司”）召开第七届董事会 2013 年第六次临时会议和第七届董事会 2013 年第八次临时会议分别审议《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》等议案和《关于调整配套募集资金发行底价的议案》、《关于就配套募集资金发行底价调整事宜修订〈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》等与本次交易相关的议案。

根据《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》、《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》、《深圳证券交易所股票上市规则》等规章、规范性文件及公司章程的有关规定，作为公司的独立董事，本着实事求是、认真负责的态度，基于独立判断的立场，现发表独立意见如下：

（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、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》、《<资产购买协议>之补充协议（一）》、《补充协议》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 2013 年第六次临时会议审议的《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交易报告书（草案）》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。本次提交公司第七届董事会 2013 年第八次临时会议审议的《关于调整配套募集资金发行底价的议案》、《关于就配套募集资金发行底价调整事宜修订<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》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：

1、由于海上世界住宅一期所在区域较类似的成交案例较少，案例可比性受到较大影响，对其成交价格的比较修正又受到市场比较法技术规范要求的限制，因此采用市场法测算的评估结果的准确性具有很大限制。而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，对建造时的投资成本及未来市场的发展趋势均采用估价时点时的房地产市场状况，充分考虑了估价时点房地产市场状况对估价对象价格的影响因素和规划条件下估价对象宗地最有效利用，因此能够更为客观反映估价对象的地价水平。深圳市同致诚土地房地

产估价顾问有限公司根据评估方法的适宜性、可信程度、可操作性，参考评估目的、估价对象所在区域地价水平、并结合估价师经验等综合决定海上世界住宅一期评估时按剩余法 100%的权重进行评估，具有合理性。

2、考虑到文化艺术中心所在区域市场比较案例数量有限，且成交条件均有一定的限制因素，测算结果的市场公开性及准确性将会受到一定影响，同时，由于本次的估价对象兼有艺术博物馆用地，具有公益性质。而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，对建造时的投资成本及未来市场的发展趋势均采用估价时点时的房地产市场状况，充分考虑了不同估价时点房地产市场状况对估价对象价格的影响因素和规划条件下估价对象宗地最有效利用，因此能够更为客观反映估价对象的地价水平。深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司根据评估方法的适宜性、可信程度、可操作性，参考评估目的、估价对象所在区域地价水平、并结合估价师经验等综合决定文化艺术中心的评估时，按剩余法 70%和市场法 30%的权重得出最后评估价格，具有合理性。

3、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。

（三）关于公司《前次募集资金使用情况报告》的独立意见

独立董事认为，公司编制的《前次募集资金使用情况报告》内容真实、准确、完整，我们同意公司编制的《前次募集资金使用情况报告》。

（四）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、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。

二、独立财务顾问意见

独立财务顾问参照《公司法》、《证券法》、《重组管理办法》、《上市公司并购重组财务顾问业务管理办法》、《上市公司重大资产重组财务顾问业务指引》、《上市规则》等法律、法规和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报告书（草案）》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。

三、法律顾问意见

法律顾问信达律所出具了《广东信达律师事务所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的法律意见书》。信达律师认为，截至该法律意见书出具日止：

“（一）本次交易方案符合法律、法规及《公司章程》的规定，在获得相关审批机构核准的前提下，其实施不存在法律障碍。

（二）本次交易各方均依法设立并有效存续，不存在根据法律、法规及章程需要终止的情形；根据法律、法规及章程的规定，在履行有关批准程序后，相关各方有权进行本次交易，具备本次交易的合法主体资格。

（三）本次交易各方已分别就本次交易取得截至本法律意见书出具之日止所必需取得的批准及授权，相关批准及授权合法、有效。

（四）本次交易的相关协议内容符合法律、法规的规定，合法、有效；该等协议为附生效条件的协议，经各方签署后即成立，在协议约定的生效条件成就时生效。

（五）本次交易标的资产的权属状况清晰，不存在抵押、担保或其他权利受到限制的情形，亦不存在产权纠纷或潜在纠纷；标的资产中除海上世界住宅一期的土地使用权已取得权属证书外，其他土地使用权尚未取得相关权属证书，但取得该等权属证书不存在法律障碍。

（六）截至本法律意见书出具之日止，招商地产已根据本次交易的进展情况进行了适当的信息披露；就本次交易，招商地产和蛇口工业区之间不存在应披露而未披露的合同、协议、安排和其他事项。

（七）参与本次交易的各证券服务机构均已具备相应的执业资格，符合有关法律、法规的规定。

（八）本次交易已取得现阶段必需的批准和授权，本次交易尚需获得国务院国资委的同意批复、招商地产股东大会审议通过、中国证监会的核准后方可实施。”

第十六节 中介机构及有关经办人员

一、独立财务顾问

名称：中信证券股份有限公司

法定代表人：王东明

住所：广东省深圳市福田区中心三路8号中信证券大厦

电话：010-60833284

传真：010-60833254

项目主办人：王明希、成希

项目协办人：史歌

项目人员：戴佳明、胡蒲娟、周懿、徐洋、马义林

二、法律顾问

名称：广东信达律师事务所

负责人：麻云燕

住所：广东省深圳市福田区深南大道4019号航天大厦24楼

电话：0755-88265288

传真：0755-83243108

经办律师姓名：张炯、张森林、蔡亦文

三、土地估价机构

名称：深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司

法定代表人：陈平

住所：深圳市福田区侨香路裕和大厦九层901-906室

电话：0755-82531946

传真：0755-82541256

经办执业土地估价师：陈平、官方强、钟海燕

第十七节 公司、交易对方及各中介机构声明

董事声明

本公司及董事会全体成员保证《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》及其摘要内容的真实、准确、完整，对报告书的虚假记载、误导性陈述或重大遗漏负连带责任。

本公司董事签名：

林少斌

杨天平

贺建亚

王 宏

胡 勇

柴 强

刘洪玉

卢伟雄

张 炜

招商局地产控股股份有限公司

年 月 日

交易对方声明

本公司同意招商地产在《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》及其摘要中援引本公司提供的相关材料及内容，本公司已对《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报告书》及其摘要中援引的相关内容进行了审阅，确认《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》及其摘要不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

法定代表人（或授权代表）：_____

招商局蛇口工业区有限公司

年 月 日

独立财务顾问声明

本公司同意招商地产在《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》及其摘要中援引本公司出具的财务顾问报告的相关内容，本公司已对《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报告书》及其摘要中援引的相关内容进行了审阅，确认《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》及其摘要不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

法定代表人（或授权代表）：_____

德地立人

财务顾问主办人：_____

王明希

成 希

项目协办人：_____

史 歌

中信证券股份有限公司

年 月 日

法律顾问声明

本所及经办律师同意招商地产在《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》及其摘要中援引本所及经办律师提供的相关材料及内容，本所及经办律师已对《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报告书》及其摘要中援引的相关内容进行了审阅，确认《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》及其摘要不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

单位负责人：_____

麻云燕

经办律师：_____

张 炯

张森林

蔡亦文

广东信达律师事务所

年 月 日

土地估价机构声明

本公司及经办执业土地估价师同意招商地产在《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》及其摘要中援引本公司及经办执业土地估价师提供的相关材料及内容，本公司及经办执业土地估价师已对《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报告书》及其摘要中援引的相关内容进行了审阅，确认《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》及其摘要不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

法定代表人（或授权代表）：_____

陈 平

经办执业土地估价师：_____

陈 平

宫方强

深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司

年 月 日

第十八节 备查文件及备查地点

一、备查文件

- 1、关于本次交易的董事会决议及独立董事意见
- 2、资产购买协议及相关土地使用权确认合同书等协议文件
- 3、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）
- 4、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
- 5、广东信达律师事务所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法律意见书
- 6、土地估价报告
- 7、其他与本次交易有关的重要文件

二、备查方式

投资者可在下列地点查阅有关备查文件：

1、招商局地产控股股份有限公司

联系人：刘宁

联系地址：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

电话：0755-26819616

传真：0755-26818666

2、中信证券股份有限公司

联系人：史歌

联系地址：北京市朝阳区亮马桥路48号中信证券大厦

电话：010-60833284

传真：010-60836960

3、深圳证券交易所

联系地址:深圳市深南东路5045号

联系电话:0755-82083333

<http://www.szse.com.cn>

（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报告书（草案）》之签章页）

招商局地产控股股份有限公司

年 月 日