

证券代码：000024、200024

证券简称：招商地产、招商局 B

招商局地产控股股份有限公司
独立董事关于第七届董事会 2013 年
第八次临时会议相关议案的独立意见

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 年第八次临时会议审议《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。

（以下无正文）

（本页无正文，系《招商局地产控股股份有限公司独立董事关于第七届董事会2013年第八次临时会议相关议案的独立意见》）

独立董事：柴强 刘洪玉 卢伟雄 张炜

二〇一三年十月二十二日