

A 股上市地：深圳证券交易所 证券代码：000024 证券简称：招商地产

B 股上市地：深圳证券交易所 证券代码：200024 证券简称：招商局 B

**招商局蛇口工业区控股股份有限公司**  
**发行 A 股股份换股吸收合并**  
**招商局地产控股股份有限公司**  
**并向特定对象发行 A 股股份募集配套资金**  
**报告书**  
**（草案）摘要**

---

<b>合并方：</b>	招商局蛇口工业区控股股份有限公司
<b>被合并方：</b>	招商局地产控股股份有限公司
<b>配套发行对象：</b>	10 名特定对象，详见“第九节 募集配套资金及运用”

---

**合并方财务顾问**



**被合并方独立财务顾问**



**2015 年 9 月**

## 发行概况

（一）发行股票类型	人民币普通股（A股）
（二）发行股数	换股吸收合并将发行股份数量为 1,901,797,599 股，募集配套资金发行股份数量为不超过 635,593,220 股
（三）每股面值	1.00 元/股
（四）每股发行价格	23.60 元/股
（五）预计发行日期	【】年【】月【】日
（六）拟上市证券交易所	深圳证券交易所
（七）本次发行后总股本	不超过 8,037,390,819 股
（八）本次发行前股东所持股份的流通限制、股东对所持股份自愿锁定的承诺	招商局集团承诺： 自招商局蛇口控股 A 股股票上市交易之日起三十六个月内，不转让或委托他人管理本集团直接和间接持有的招商局蛇口控股本次换股吸收合并前已发行的股份，也不由招商局蛇口控股回购该等股份。 招商局轮船承诺： 自招商局蛇口控股 A 股股票上市交易之日起三十六个月内，不转让或委托他人管理本集团直接和间接持有的招商局蛇口控股本次换股吸收合并前已发行的股份，也不由招商局蛇口控股回购该等股份。
（九）合并方财务顾问	中信证券股份有限公司、招商证券股份有限公司
（十）被合并方独立财务顾问	海通证券股份有限公司
（十一）报告书签署日期	2015 年 9 月 16 日

# 声 明

招商局蛇口控股和招商地产董事会及全体董事成员保证报告书及其摘要内容的真实、准确和完整，对报告书的虚假记载、误导性陈述或重大遗漏负连带责任。

招商局蛇口控股和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财务报告中财务会计报告真实、准确、完整。

中国证监会及其他政府机关部门对本次交易所作的任何决定或意见，均不表明其对存续公司股票的价值或者投资者的收益作出实质性判断或保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

本次交易完成后，存续公司经营与收益的变化，由存续公司自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。投资者若对报告书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的股票经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

报告书及其摘要所述本次交易相关事项的生效和完成尚需取得有关审批机关的批准或核准。

## 重大事项提示

本摘要的目的仅为向公众提供有关本次交易的简要情况，并不包括报告书全文的各部分内容。报告书全文同时刊载于深交所网站；备查文件的查阅方式详见本摘要“第十节 备查文件”。

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

招商局蛇口控股和招商地产特别提请投资者注意，在作出投资决策之前，务必仔细阅读报告书“第四节 风险因素”章节的全部内容，并特别关注以下重要事项及公司风险。

### 一、方案概要

1、招商局蛇口控股拟发行 A 股股份以换股吸收合并的方式吸收合并招商地产，即招商局蛇口控股向招商地产除招商局蛇口控股及其全资子公司达峰国际、全天域投资、FOXTROT INTERNATIONAL LIMITED 和 ORIENTURE INVESTMENT LIMITED（FOXTROT INTERNATIONAL LIMITED 和 ORIENTURE INVESTMENT LIMITED 为招商局蛇口控股间接控制的境外全资子公司）外的所有参与换股的股东，以及现金选择权提供方发行股票交换该等股东所持有的招商地产股票。招商局蛇口控股直接及间接持有的招商地产股票不参与换股、也不行使现金选择权，并且该等股票将在本次换股吸收合并完成后予以注销。在本次换股吸收合并同时，招商局蛇口控股拟采用锁定价格发行方式向共 10 名特定对象（包括工银瑞投拟设立及管理的资产管理计划、国开金融、华侨城、奇点投资拟设立及管理的有限合伙企业、易方达投资拟设立及管理的契约式基金、兴业财富拟设立及管理的资产管理计划、鼎晖百孚拟设立及管理的有限合伙企业、致远励新拟设立及管理的有限合伙企业、博时资本拟设立及管理的资产管理计划 A 及资产管理计划 B、员工持股计划）非公开发行 A 股股票募集配套资金，募集配套资金总金额不超过 150 亿元，募集配套资金部分的股份发行价格与招商局蛇口控股换股发行股份的价格一致。配套发行的实施以本次换股吸收合并实施完成为前提，若本次换股吸收合并无法实施完成，则配套发行自始不生

效。最终配套资金募集的完成情况不影响本次换股吸收合并的实施。本次换股吸收合并完成后，招商局蛇口控股将承继及承接招商地产的全部资产、负债、业务、人员、合同及其他一切权利与义务，招商地产终止上市并注销法人资格，招商局蛇口控股的股票（包括为本次换股吸收合并发行的 A 股股票和本次配套发行的 A 股股票）将申请在深交所主板上市流通。

2、本次换股吸收合并的发行对象为除招商局蛇口控股、达峰国际、全天域投资、FOXTROT INTERNATIONAL LIMITED 和 ORIENTURE INVESTMENT LIMITED 以外，于换股股东股权登记日收市后登记在册且未申报、部分申报、无权申报或无效申报行使现金选择权的招商地产全体 A、B 股东（包括此日收市后登记在册的现金选择权提供方及新加坡 B 股现金对价提供方）。在转托管期截止日前已经转托管至深交所的原新加坡 B 股股东，将享有和深交所 B 股股东相同的权利。

3、本次换股吸收合并中，招商地产 A 股股东的换股价格以定价基准日前一百二十个交易日招商地产 A 股股票交易均价，即 21.92 元/股为基础，并在此基础上给予 73.81% 的换股溢价率确定，即 38.10 元/股；招商地产 B 股股东的换股价格以定价基准日前一百二十个交易日招商地产深圳 B 股股票交易均价，即 18.06 港元/股为基础，并在此基础上给予 102.71% 的换股溢价率确定，即 36.61 港元/股。采用 B 股停牌前一日即 2015 年 4 月 2 日中国人民银行公布的人民币兑换港币的中间价（1 港币=0.7919 人民币）进行折算，折合人民币 28.99 元/股。

招商地产于 2015 年 5 月 7 日召开的 2014 年年度股东大会审议通过了 2014 年度利润分配方案，按 2014 年末总股本 2,575,950,754 股为基数，每 10 股派人民币 3.20 元现金（含税）。因此，本次招商地产 A 股换股价格根据除息结果调整为 37.78 元/股，本次招商地产 B 股换股价格根据除息结果调整为人民币 28.67 元/股。

招商局蛇口控股发行价格的确定以兼顾合并双方股东的利益为原则，综合考虑行业可比公司的估值水平、合并双方的总体业务情况、盈利能力、增长前景、抗风险能力等因素，招商局蛇口控股本次 A 股股票发行价格为 23.60 元/股。

自招商地产审议本次合并有关事宜的董事会决议公告之日起至换股实施日前，若招商局蛇口控股发生派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项，则上述发行价格将相应调整。

4、换股比例计算公式为：换股比例=招商地产 A 股或 B 股换股价 ÷ 招商局蛇口控股股票发行价（计算结果按四舍五入保留四位小数）。本次招商局蛇口控股换股吸收合并招商地产 A 股的换股比例为 1:1.6008，即换股股东所持有的每股招商地产 A 股股票可以换得 1.6008 股招商局蛇口控股本次发行的 A 股股票；本次招商局蛇口控股换股吸收合并招商地产 B 股的换股比例为 1:1.2148，即换股股东所持有的每股招商地产 B 股股票可以换得 1.2148 股招商局蛇口控股本次发行的 A 股股票。

## 二、招商地产异议股东现金选择权

为充分保护招商地产全体股东特别是中小股东的权益，本次换股吸收合并将由招商局轮船作为 A 股现金选择权的提供方，由招商局香港作为招商地产 B 股现金选择权的提供方，以现金收购招商地产异议股东要求售出的招商地产股票，在此情况下，该等招商地产异议股东不得再向招商地产或任何同意本次合并的招商地产的股东主张现金选择权。

招商地产 A 股现金选择权行使价格为 24.11 元/股，较定价基准日前一百二十个交易日的交易均价 21.92 元/股溢价 9.99%，招商地产 B 股现金选择权行使价格为 19.87 港元/股，较定价基准日前一百二十个交易日的交易均价 18.06 港元/股溢价 10.02%。招商地产 2015 年 5 月 7 日召开的 2014 年年度股东大会审议通过了招商地产 2014 年度利润分配方案，按 2014 年末总股本 2,575,950,754 股为基数，每 10 股派人民币 3.20 元现金（含税）。根据招商地产公司章程规定，B 股现金红利以招商地产股东大会决议日后第一个工作日（2015 年 5 月 8 日）中国人民银行公布的人民币兑换港币的中间价（1 港币 = 0.7886 人民币）折算成港币支付，即 0.41 港元/股（含税）。因此，招商地产 A 股现金选择权行使价格根据除息结果调整为 23.79 元/股，招商地产 B 股现金选择权根据除息结果调整为 19.46 港元/股。

行使现金选择权的招商地产 A 股异议股东，可就其有效申报的每一股招商

地产 A 股股份，在现金选择权实施日，获得由招商局轮船按照现金选择权价格支付的现金对价，同时将相对应的股份过户到招商局轮船名下；行使现金选择权的招商地产 B 股异议股东，可就其有效申报的每一股招商地产 B 股股份，在现金选择权实施日，获得由招商局香港按照现金选择权价格支付的现金对价，同时将相对应的股份过户到招商局香港名下。

若招商地产在现金选择权实施日之前发生其他派息、送股、资本公积转增股本等除权除息事项，则现金选择权价格将做相应调整。

登记在中国登记结算深圳分公司的招商地产 A 股和 B 股异议股东行使现金选择权需同时满足以下条件：1、在本次交易的股东大会就《关于审议<招商局蛇口工业区控股股份有限公司发行 A 股股份换股吸收合并招商局地产控股股份有限公司并向特定对象发行 A 股股份募集配套资金报告书（草案）>及摘要的议案》表决时投出有效反对票；2、自招商地产审议本次换股吸收合并及配套发行的股东大会的股权登记日起，作为有效登记在册的招商地产股东，持续保留拟行使现金选择权的股票至现金选择权实施日；3、在现金选择权申报期内成功履行相关申报程序；4、不存在无权主张行使现金选择权的情形。

持有以下股份的登记在中国登记结算深圳分公司的招商地产 A 股和 B 股异议股东无权就其所持股份主张行使现金选择权：1、存在权利限制的招商地产股份；2、其合法持有人向招商地产承诺放弃招商地产异议股东现金选择权的股份；3、其他依法不得行使现金选择权的股份。该等无权主张现金选择权的股份将于换股实施日按照换股比例转换成招商局蛇口控股本次发行的 A 股股票。已提交招商地产股票作为融资融券交易担保物的招商地产 A 股异议股东，须在现金选择权申报期截止日前将招商地产 A 股股份从证券公司客户信用担保账户划转到其普通证券账户中，方能行使现金选择权。已开展约定购回式证券交易的招商地产 A 股异议股东，须在现金选择权申报期截止日前及时办理完提前购回手续，方能行使现金选择权。

于换股实施日，未申报、部分申报、无权申报或无效申报行使现金选择权的招商地产股东持有的招商地产股票，以及现金选择权提供方因提供现金选择权而持有的招商地产股票，将全部按照换股比例转换为招商局蛇口控股 A 股股票。在本次合并实施时，现金选择权提供方应当于现金选择权实施日受让招商地产异

议股东行使现金选择权的全部招商地产股份，并相应支付现金对价。现金选择权提供方通过提供现金选择权而受让的招商地产股票将全部按换股比例转换为招商局蛇口控股本次发行的股份。

如果本次交易未能获得相关政府部门的批准或核准，导致本次交易最终不能实施，则招商地产异议股东不能行使现金选择权。

### 三、招商局蛇口控股异议股东的退出请求权

招商局蛇口控股的股东招商局集团和招商局轮船分别承诺同意本次换股吸收合并并承诺就本次换股吸收合并放弃主张异议股东退出请求权。

### 四、债权人的保护

招商局蛇口控股、招商地产将按照相关法律法规的要求履行债权人通知和公告等程序，并将根据各自债权人于法定期限内提出的要求向各自债权人提前清偿债务或提供担保。

合并双方承诺将促使第三方向各自债权人提供债务清偿或担保承诺，即合并双方债权人有权于收到合并双方发出的债权人通知之日起 30 日内，未收到通知的有权于发出债权人公告之日起 45 日内向该第三方要求提前清偿债务或要求其提供相应担保。

此外，招商地产于 2015 年 2 月和 7 月分别发行了第一期和第二期中期票据。招商地产根据《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程》（中国银行间市场交易商协会公告[2013]第 12 号）和《招商局地产控股股份有限公司 2015 年度第一期中期票据募集说明书》以及《招商局地产控股股份有限公司 2015 年度第二期中期票据募集说明书》的约定，在审议本次换股吸收合并董事会召开后，将分别召集中期票据持有人会议，就招商局蛇口控股换股吸收合并招商地产后，存续公司继续承继其权利义务事宜形成相关会议决议。

### 五、本次交易构成重大资产重组及关联交易

本次换股吸收合并中，招商局蛇口控股作为合并方，2015 年 6 月底经审计

的合并财务会计报告期末资产总额占被合并方招商地产的同期经审计的资产总额超过 50%以上，2014 年所产生的营业收入占被合并方招商地产同期经审计的营业收入的比例达到 50%以上，2015 年 6 月底经审计的合并财务会计报告期末资产净额占被合并方招商地产同期经审计的资产净额的比例 50%以上且超过 5,000 万元，根据《重组管理办法》的规定，本次换股吸收合并构成招商地产重大资产重组。本次换股吸收合并双方的控股股东及实际控制人均为招商局集团，本次换股吸收合并后，存续公司的控制权未发生变更，因此不构成借壳上市。

本次换股吸收合并双方的控股股东均为招商局集团，构成关联方。根据相关法律法规的规定，本次交易构成关联交易。在招商局蛇口控股及招商地产董事会审议相关议案时，关联董事已回避表决；在招商局蛇口控股及招商地产股东大会审议相关议案时，关联股东将回避表决。

## 六、本次交易方案实施需履行的批准程序

### （一）本次交易方案已获得的批准

本次吸收合并已经招商局蛇口控股第一届董事会第四次会议、招商地产第七届董事会第十七次会议审议通过。

### （二）本次交易方案尚需获得的批准或核准

本次交易方案尚需获得的批准和核准，包括但不限于：

- 1、本次交易尚待招商局蛇口控股股东大会审议通过。
- 2、本次交易尚待招商地产股东大会审议，并分别经出席招商地产股东大会的全体 A 股非关联股东和 B 股非关联股东所持表决权的三分之二以上表决通过。
- 3、本次交易尚待国务院国资委、商务部和中国证监会核准。

## 七、锁定期安排

招商局蛇口控股的股东招商局集团及招商局轮船承诺：自招商局蛇口控股股票在深交所上市之日起三十六个月内，不转让或者委托他人管理其直接和间接持有的招商局蛇口控股发行股票前已发行的股份，也不由招商局蛇口控股回购该部

分股份。

本次募集配套资金认购对象所认购的股份，自该等股份上市之日起三十六个月内不得以任何方式转让。

## 八、滚存利润安排

本次换股吸收合并完成后，存续公司截至本次换股吸收合并完成日的滚存未分配利润应由存续公司的新老股东按照本次交易完成后持股比例共享。

## 九、本次吸收合并估值情况简要介绍

本次换股吸收合并中被合并方招商地产的换股价格，以董事会决议公告日前招商地产历史股票价格为基础，并综合考虑可比公司估值水平、类似换股吸收合并交易的平均溢价水平、A+B股上市公司A股股价较B股股价的溢价水平及A、B股资本市场变化，给予了合理比例的溢价作为风险补偿；本次换股吸收合并交易中招商局蛇口控股的估值主要以同行业可比上市公司并结合可比交易作为参考基础，兼顾合并双方股东的利益为原则，综合考虑行业可比公司的估值水平、合并双方的总体业务情况、盈利能力、增长前景、抗风险能力等因素。

为了给合并双方董事会提供参考，分析本次换股吸收合并的定价是否公允、合理以及是否存在损害招商局蛇口控股及其股东利益或招商地产及其股东利益的情形，中信证券就本次换股吸收合并出具了《中信证券股份有限公司关于招商局蛇口工业区控股股份有限公司发行A股股份换股吸收合并招商局地产控股股份有限公司并向特定对象发行A股股份募集配套资金之估值报告》，海通证券就本次换股吸收合并出具了《海通证券股份有限公司关于招商局蛇口工业区控股股份有限公司发行A股股份换股吸收合并招商局地产控股股份有限公司并向特定对象发行A股股份募集配套资金之估值报告》。中信证券及海通证券均认为，本次交易的定价公允、合理，不存在损害合并双方及其股东利益的情况。

## 十、转换汇率与换股实施日人民币对港币汇率间可能存在汇率波动

本次换股吸收合并中，换股股东原持有的以港币计价的招商地产 B 股股票在换股实施日将转换为相应的以人民币计价的招商局蛇口控股 A 股股票，转换汇率为招商地产 B 股停牌前一日，即 2015 年 4 月 2 日央行公布的人民币对港币汇率中间价（1 港币=0.7919 人民币）。该转换汇率与换股实施日人民币对港币汇率间可能存在汇率波动。同时，本次换股吸收合并后，所有境内个人 B 股投资者出售其因本次换股吸收合并而持有的招商局蛇口控股 A 股将以人民币进行结算，而所有境外个人 B 股投资者、境外机构 B 股投资者出售其因本次换股吸收合并而持有的招商局蛇口控股 A 股将转换成港币进行结算。因此，境外投资者将通过出售换股取得的招商局蛇口控股 A 股股票或分红派息等方式而获得的人民币资金兑换为港币时，前述转换汇率与兑换当日人民币对港币汇率之间亦可能存在汇率波动。

## 十一、资金结算

在本次换股吸收合并完成后，所有境内个人 B 股投资者出售其因招商局蛇口控股换股吸收合并招商地产而持有的招商局蛇口控股 A 股将直接以人民币进行资金结算，不再转换成港币。为实现换股所得招商局蛇口控股 A 股的正常出售以及资金流转，境内个人 B 股投资者及部分境外个人 B 股投资者、境外机构 B 股投资者需在本次换股吸收合并实施过程中或完成后开展资金账户开立、证券账户与银行账户关联等手续。如境内个人 B 股投资者更倾向于持有港币资产，或投资者因历史遗留问题存在证券账户权属关系不明确、难以有效证明证券账户权属关系等情况导致资金账户开立、证券账户与银行账户关联存在困难的，可选择在本次换股吸收合并之前出售所持有的招商地产 B 股，也可以选择行使现金选择权。

## 十二、证券账户转换

为确保本次换股吸收合并顺利实施，指导各证券公司及投资者完成办理招商

地产 B 股转换为招商局蛇口控股 A 股涉及的账户转换操作业务，目前有关 A、B 股证券账户转换等相关问题仍在与相关机构沟通。待本次换股吸收合并获得相关有权政府部门批准、部分操作事项进一步明确后，招商地产将另行公告相关操作指引。

### 十三、关于招商局 B 在第二上市地新加坡交易所的退市

1995 年 7 月 12 日招商地产 B 股以介绍方式在新交所实现第二上市，同时在深交所和新交所交易。截至 2015 年 4 月 2 日，新加坡 B 股股东共计 349 户，总共持有 1,299,073 股招商局 B。

为确保本次换股吸收合并顺利实施，目前在新交所上市的招商局 B 将在本次换股吸收合并实施前于新交所先行退市。目前在新交所上市的招商局 B 股需先由新交所转托管至中国登记结算深圳分公司，才可参与本次换股吸收合并。为了保障新加坡 B 股股东利益，招商地产将为新加坡 B 股股东将其持有的新加坡 B 股转托管至深交所提供必要的便利。在转托管期结束前已经完成转托管至中国登记结算深圳分公司的原新加坡 B 股股东，将享有和深交所 B 股股东相同的权利。在转托管期结束后依然留在新交所的招商局 B 股股东，招商地产将为其提供新加坡 B 股现金对价方案，由招商局香港或相关第三方以 26.54 港元/股的现金对价收购其所持有的仍在新交所上市的招商局 B 股份。转托管期结束后，招商地产将申请招商局 B 在新交所退市。截至报告书签署日，招商局 B 新交所退市方案已获新交所书面同意。

### 十四、募集配套资金

招商局蛇口控股拟向 10 名特定对象以锁价方式募集配套资金，募集资金总额不超过 150 亿元。本次募集配套资金发行股份的数量共计不超过 635,593,220 股。本次最终募集的配套资金总额及股份发行数量以中国证监会最终核准的结果为准。配套募集资金部分的股份发行价格与招商局蛇口控股的换股发行股份的价格一致。

在招商地产审议本次合并有关事宜的董事会决议公告之日起至配套发行实

施日期间，若招商局蛇口控股发生派发股利、送红股、转增股本、增发新股或配股等除息、除权行为，配套募集资金部分的股份发行价格亦将作相应调整，股份发行数量也随之进行调整。

本次配套发行的 10 名特定对象均以现金认购招商局蛇口控股发行的股份，认购的具体股份数如下：

序号	募集配套资金认购对象	发行价格 (元/股)	认购金额 (亿元)	认购数量(万股)
1	工银瑞投拟设立及管理的资产管理计划	23.60	15.00(注)	6,355.93
2	国开金融	23.60	15.00	6,355.93
3	华侨城	23.60	15.00	6,355.93
4	奇点投资拟设立及管理的有限合伙企业	23.60	15.00	6,355.93
5	易方达投资拟设立及管理的契约式基金	23.60	15.00	6,355.93
6	兴业财富拟设立及管理的资产管理计划	23.60	15.00	6,355.93
7	鼎晖百孚拟设立及管理的有限合伙企业	23.60	10.00	4,237.29
8	致远励新拟设立及管理的有限合伙企业	23.60	20.00	8,474.58
9	博时资本拟设立及管理的资产管理计划 A 及资产管理计划 B	23.60	20.00	8,474.58
10	员工持股计划	23.60	不超过 10.00	不超过 4,237.29
	合计		不超过 150	不超过 63,559.32

注：如本次发行股份实际募集总金额少于 150 亿元，工银瑞投拟设立及管理的资产管理计划认购股份金额调整为本次发行股份实际募集总金额的 10%，认购股份数相应调整。

## 十五、本次交易对存续公司影响的简介

### (一) 本次交易对合并后存续公司股权结构的影响

根据本次交易方案测算，不考虑现金选择权及新加坡 B 股现金对价因素，本次交易完成后上市公司的股权结构如下：

股东名称	本次交易前		募集资金前		募集资金后	
	数量(万股)	比例	数量(万股)	比例	数量(万股)	比例
招商局集团及关联方	550,000.00	100%	550,000.00	74.31%	550,000.00	68.43%
原招商地产中小股东	-	-	190,179.76	25.69%	190,179.76	23.66%

股东名称	本次交易前		募集资金前		募集资金后	
	数量（万股）	比例	数量（万股）	比例	数量（万股）	比例
10名特定对象	-	-	-	-	63,559.32	7.91%
总股本	550,000.00	100%	740,179.76	100%	803,739.08	100%

## （二）本次换股吸收合并对合并后存续公司主要财务指标的影响

根据招商局蛇口控股 2014 年及 2015 年 1-6 月的合并资产负债表和利润表以及按本次换股吸收合并完成后架构编制的 2014 年及 2015 年 1-6 月招商局蛇口控股备考合并资产负债表和利润表，招商局蛇口控股本次换股吸收合并前后主要财务指标如下：

项目	2014 年度/ 2014 年 12 月 31 日		2015 年 1-6 月/ 2015 年 6 月 30 日	
	合并前	备考合并后	合并前	备考合并后
资产总计（亿元）	1,682.64	1,682.64	1,837.96	1,837.96
负债合计（亿元）	1,228.64	1,228.64	1,372.38	1,372.38
归属于母公司股东权益合计（亿元）	168.12	317.72	155.21	312.90
营业收入（亿元）	454.86	454.86	191.00	191.00
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	32.05	52.56	17.95	28.27
净资产收益率	20.73%	17.90%	10.79%	8.85%
基本每股收益（元）	0.58	0.71	0.33	0.38
扣除非经常性损益后基本每股收益（元）	0.53	0.68	0.26	0.32
加权平均每股净资产（元）	3.02	4.31	2.81	3.97
资产负债率	73.02%	73.02%	74.67%	74.67%

## 十六、本次交易摊薄当期每股收益的填补回报安排

根据招商地产 2014 年财务报表和经信永中和审核的招商局蛇口控股合并盈利预测报告，本次换股吸收合并完成后（未考虑配套发行），招商地产每股收益及存续公司每股收益情况如下：

单位：元/股

公司名称	项目	2014 年		2015 年 预测	2016 年 预测	2017 年 预测
		合并前	合并后	合并后	合并后	合并后

公司名称	项目	2014 年		2015 年 预测	2016 年 预测	2017 年 预测
		合并前	合并后	合并后	合并后	合并后
招商局蛇口控股	归属于母公司基本每股收益（元/股）	0.58	0.71	0.90	1.13	1.38
招商地产 <sup>注</sup>	归属于母公司基本每股收益（元/股）	1.66	1.14	1.45	1.82	2.21
公司名称	项目	2014 年		2015 年 预测	2016 年 预测	2017 年 预测
		合并前	合并后	合并后	合并后	合并后
招商局蛇口控股	扣非后归属于母公司基本每股收益（元/股）	0.53	0.68	0.84	1.16	1.39
招商地产 <sup>注</sup>	扣非后归属于母公司基本每股收益（元/股）	1.71	1.08	1.35	1.86	2.23

注：招商地产合并后归属于母公司基本每股收益是按照本次合并折股比例 1:1.6008，根据招商局蛇口控股归属于母公司基本每股收益计算得到。

公司的即期回报（每股收益、净资产收益率等财务指标）存在被摊薄的风险，据此，公司将采取如下填补措施应对公司即期回报被摊薄的风险：

#### 1、通过本次交易，加强合并双方的业务协同，加快核心区域的开发

招商地产股东每股收益在短期内存在小幅摊薄，主要原因在于招商局蛇口控股非上市的主要资产为蛇口、前海及太子湾的土地资源，盈利还有待于开发后释放，而释放需要一定开发周期才能完成。两家公司合并后，随着两家公司协同优势显现，尤其是相关土地资源逐步完成开发释放效益，合并后公司的盈利能力将快速提升，股东每股收益将逐步增厚。

#### 2、加强后续募集资金管理，保证募集资金的合理使用

根据《公司法》、《证券法》、《上市公司证券发行管理办法》、《上市公司监管指引第 2 号—上市公司募集资金管理和使用的监管要求》、《深圳证券交易所股票上市规则》等要求，制定并持续完善《募集资金管理办法》，对募集资金的专户存储、使用、用途变更、管理和监督进行明确的规定。

为保障公司规范、有效使用募集资金，本次发行募集资金到位后，公司董事会将持续监督公司对募集资金进行专项存储、保障募集资金用于指定的用途、定期对募集资金进行内部审计、积极配合监管银行和合并方财务顾问对募集资金使用的检查和监督，保证募集资金合理规范使用，防范募集资金使用风险。

### 3、加强公司内部管理和成本控制

公司将进一步加强内部管理，提升经营管理效率，并进一步加强成本控制，对发生在业务作业和管理环节中的各项经营、管理、财务费用，进行全面的事前、事中、事后管控。

### 4、不断完善公司治理，为公司发展提供制度保障

公司已建立、健全了法人治理结构，规范运作，有完善的股东大会、董事会、监事会和管理层的独立运行机制，设置了与公司生产经营相适应的、能充分独立运行的、高效精干的组织职能机构，并制定了相应的岗位职责，各职能部门之间职责明确、相互制约。公司组织机构设置合理、运行有效，股东大会、董事会、监事会和管理层之间权责分明、相互制衡、运作良好，形成了一套合理、完整、有效的公司治理与经营管理框架。

公司将严格遵守《公司法》、《证券法》、《上市公司证券发行管理办法》等法律、法规和规范性文件的规定，不断完善治理结构，切实保护投资者尤其是中小投资者权益，为公司发展提供制度保障。

### 5、进一步完善利润分配制度，强化投资者回报机制

公司将持续重视对股东的合理投资回报，同时兼顾公司的可持续发展，制定了持续、稳定、科学的分红政策。

公司将根据中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》、《上市公司监管指引第3号—上市公司现金分红》的规定持续修改和完善《公司章程》并相应制定股东回报规划。公司的利润分配政策重视对投资者尤其是中小投资者的合理投资回报，将充分听取投资者和独立董事的意见，切实维护公司股东依法享有投资收益的权利，体现了公司积极回报股东的长期发展理念。

## 十七、盈利预测

招商局蛇口控股管理层在最佳估计假设的基础上，遵循谨慎性原则编制了2015、2016和2017年度合并盈利预测报告。根据招商局蛇口控股的预测，招商局蛇口控股合并招商地产后2015年、2016年和2017年预计实现的备考归属母公司股东扣除非经常性损益后的净利润数为624,004万元、858,503万元和

1,030,001 万元。信永中和对前述备考盈利预测表及其说明进行了审核，并出具了《盈利预测审核报告》(XYZH/2015SZA20042)。为保护中小投资者利益，招商局集团已与招商局蛇口控股签订《盈利预测补偿协议》，招商局集团将就本次换股吸收合并完成后招商局蛇口控股 2015 年、2016 年、2017 年实际盈利数与预测净利润数的差异进行补偿。

## 十八、相关承诺

### (一) 招商局集团有限公司关于增持股份的承诺函

为充分保障本次换股吸收合并中招商地产换股股东的利益，避免招商局蛇口控股上市后股价的非理性波动，招商局集团就增持招商局蛇口控股上市后 A 股股票相关事宜出具以下承诺：

“1、若招商局蛇口控股于深圳证券交易所上市之日起 3 个交易日内任一交易日的 A 股股票收盘价低于招商局蛇口控股本次换股吸收合并的发行价格，则本集团将在该 3 个交易日内投入累计不超过人民币 30 亿元的资金，通过深圳证券交易所股票交易系统进行增持，直至以下三项情形中发生时间的最早者：(1) 前述资金用尽；(2) 增持当日收盘价不低于招商局蛇口控股本次换股吸收合并的发行价格；(3) 继续增持将导致招商局蛇口控股社会公众股东持有的股份连续 20 个交易日低于招商局蛇口控股总股本的 10%。

2、本集团在增持完成后的 6 个月内不出售所增持股份。”

### (二) 招商局集团关于保持招商局蛇口控股独立性的承诺函

为保持本次交易后的招商局蛇口控股的独立性，招商局集团作出以下承诺：

“1、本集团及本集团控制的其他企业将按照相关法律法规及规范性文件的规定在人员、财务、资产、业务和机构等方面与招商局蛇口控股保持相互独立。

2、本集团将忠实履行上述承诺，并承担相应的法律责任，若不履行本承诺所赋予的义务和责任，本集团将依照相关法律、法规、规章及规范性文件承担相应的法律责任。”

### （三）招商局集团关于避免与招商局蛇口控股同业竞争相关事宜的承诺函

为避免与招商局蛇口控股同业竞争，招商局集团作出以下承诺：

“1、本集团确定招商局蛇口控股系本集团控制的从事园区开发与运营业务、社区开发与运营业务及邮轮母港建设与运营业务（以下合称“主营业务”）的唯一整合平台。

2、本集团承诺，本次换股吸收合并完成之日起，在本集团作为招商局蛇口控股控股股东期间，本集团及本集团控制的其他企业（不包含招商局蛇口控股及其控制的企业，下同）均不会在中国境内和境外，单独或与第三方，以任何形式直接或间接从事或参与任何与招商局蛇口控股及其控制的企业进行的主营业务构成竞争或可能构成竞争的业务或活动。

3、本集团承诺，在本集团作为招商局蛇口控股控股股东期间，如果本集团及本集团控制的其他企业发现任何与招商局蛇口控股及其控制的企业主营业务构成或可能构成直接或间接竞争的新业务机会，应立即书面通知招商局蛇口控股及其控制的企业，并将该等商业机会让予招商局蛇口控股及其控制的企业。

4、本集团承诺，如招商局蛇口控股及其控制的企业放弃前述竞争性新业务机会且本集团及本集团控制的其他企业从事该等与招商局蛇口控股及其控制的企业主营业务构成或可能构成直接或间接相竞争的新业务时，本集团将给予招商局蛇口控股选择权，即在适用法律及有关证券交易所上市规则允许的前提下，招商局蛇口控股及其控制的企业有权随时一次性或多次向本集团及本集团控制的其他企业收购在上述竞争性业务中的任何股权、资产及其他权益，或由招商局蛇口控股及其控制的企业根据国家法律许可的方式选择采取委托经营、租赁或承包经营等方式拥有或控制本集团及本集团控制的其他企业在上述竞争性业务中的资产或业务。如果第三方在同等条件下根据有关法律及相应的公司章程具有并且将要行使法定的优先购买权，则上述承诺将不适用，但在这种情况下，本集团及本集团控制的其他企业应尽最大努力促使该第三方放弃其法定的优先购买权。

5、本集团承诺，在本集团作为招商局蛇口控股控股股东期间，将严格限定招商局漳州开发区有限公司按照其目前的经营方式在漳州地区范围内进行经营，

并承诺本集团目前控制的与招商局蛇口控股及其控制的企业从事类似业务但不构成实质性同业竞争的其他企业的经营活动进行协调，以避免可能出现的同业竞争。

6、在本集团作为招商局蛇口控股控股股东期间，如果本集团及本集团控制的其他企业与招商局蛇口控股及其控制的企业在经营活动中发生实质性同业竞争，招商局蛇口控股有权要求本集团进行协调并通过招商局蛇口控股在合理时限内收购或本集团对外出售等适当措施加以解决。

7、本集团承诺不利用控股股东的地位和对招商局蛇口控股的实际控制能力，损害招商局蛇口控股以及招商局蛇口控股其他股东的权益。

自本承诺函出具日起，本集团承诺赔偿招商局蛇口控股因本集团违反本承诺函而遭受的一切实际损失、损害和开支。”

#### **（四）招商局集团关于避免关联方资金占用的承诺函**

为避免关联方资金占用，招商局集团作出以下承诺：

“本集团保证招商局蛇口控股的资产独立并具有与其经营相关的独立完整的业务体系和资产，保证本集团以及本集团控制的除招商局蛇口控股以外的其他经济实体不以任何方式违法违规占用招商局蛇口控股的资金、资产，不以招商局蛇口控股的资金、资产进行违规担保。”

#### **（五）招商局集团关于所持招商局蛇口控股股份锁定期的承诺函**

招商局集团对于所持招商局蛇口控股股份锁定期作出以下承诺：

“本集团承诺，自招商局蛇口控股 A 股股票上市交易之日起三十六个月内，不转让或委托他人管理本集团直接和间接持有的招商局蛇口控股本次换股吸收合并前已发行的股份，也不由招商局蛇口控股回购该等股份。”

#### **（六）招商局集团关于规范和减少与招商局蛇口控股关联交易的承诺函**

为规范和减少与招商局蛇口控股关联交易，招商局集团作出以下承诺：

“1、本集团将尽量避免和减少与招商局蛇口控股及其控制的经济实体之间

的关联交易。

2、对于无法避免或者有合理原因而发生的关联交易，本集团将遵循市场交易的公开、公平、公正的原则，按照公允、合理的市场价格进行交易，并依据有关法律、法规、规范性法律文件及《公司章程》的规定履行关联交易决策程序，依法履行信息披露义务，以维护招商局蛇口控股及招商局蛇口控股其他股东的利益。

3、本集团保证不利用在招商局蛇口控股的地位和影响力，通过关联交易损害招商局蛇口控股及招商局蛇口控股其他股东的合法权益。

4、本集团将促使本集团控制的除招商局蛇口控股以外的其他经济实体遵守上述 1-3 项承诺。

5、如本集团及本集团控制的除招商局蛇口控股以外的其他经济实体违反上述承诺而导致招商局蛇口控股及其股东的权益受到损害，本集团将依法承担相应的赔偿责任。

在本集团作为招商局蛇口控股的控股股东期间，上述承诺持续有效。”

## **（七）招商局集团关于闲置土地的承诺函**

招商局集团关于闲置土地作出以下承诺：

“本集团承诺：如招商局蛇口控股（含招商局地产控股股份有限公司）存在未披露的因闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情形，并因此给招商局蛇口控股和投资者造成损失的，本集团将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担赔偿责任。”

## **（八）招商局集团关于完善招商局蛇口控股及其下属子公司土地房产等资产产权权属证书的承诺函**

招商局集团关于完善招商局蛇口控股及其下属子公司土地房产等资产产权权属证书作出以下承诺：

“1、本集团将全力协助、促使并推动招商局蛇口控股及其下属子公司完善土地、房产等资产方面的产权权属证书；

2、如招商局蛇口控股及其下属子公司因本次换股吸收合并完成前存在的土地使用权、房产资产有 (1)正在办理权属证书的土地使用权、房产未能及时办理 (因不可抗力 and 法律、政策、政府管理行为、土地规划用途变更等非招商局蛇口控股及其下属子公司自身因素导致的结果除外); 或(2)无法办理相关土地使用权、房产权属证书 (因不可抗力 and 法律、政策、政府管理行为、土地规划用途变更等非招商局蛇口控股及其下属子公司自身因素导致的结果除外); 或(3)其他土地使用权、房产不规范 (因不可抗力 and 法律、政策、政府管理行为、土地规划用途变更等非招商局蛇口控股及其下属子公司自身因素导致的结果除外) 等情形, 并遭受包括但不限于赔偿、罚款、支出、利益受损等实际损失的, 本集团将给予招商局蛇口控股及其下属子公司及时、足额补偿。”

### **(九) 招商局轮船关于所持招商局蛇口控股股份锁定期的承诺函**

招商局轮船对于所持招商局蛇口控股股份锁定期作出以下承诺:

“本公司承诺, 自招商局蛇口控股 A 股股票上市交易之日起三十六个月内, 不转让或委托他人管理本公司持有的招商局蛇口控股本次换股吸收合并前已发行的股份, 也不由招商局蛇口控股回购该等股份。”

### **(十) 招商局蛇口控股关于债务承担的承诺函**

招商局蛇口控股关于债务承担作出以下承诺:

“将促使第三方向招商局蛇口控股的债权人提供债务清偿或担保承诺, 即招商局蛇口控股的债权人有权于收到招商局蛇口控股发出的债权人通知之日起 30 日内, 未收到通知的有权于发出债权人公告之日起 45 日内向该第三方要求提前清偿债务或要求其提供相应担保。”

### **(十一) 招商地产关于资产整合的承诺函**

招商地产关于资产整合作出以下承诺:

“1、将采取一切行动或签署任何文件, 或应招商局蛇口控股要求 (该要求不得被不合理的拒绝) 采取一切行动或签署任何文件以使得前述资产、负债和业务能够尽快过户至招商局蛇口控股名下。”

2、招商局蛇口控股需因此办理上述相关资产的变更登记手续，如由于变更登记手续等原因而未能履行形式上的移交手续，不影响招商局蛇口控股对上述资产享有权利和承担义务。”

## **(十二) 招商地产关于债务承担的承诺函**

招商地产关于债务承担作出以下承诺：

“将促使第三方向招商地产的债权人提供债务清偿或担保承诺，即招商地产的债权人有权于收到招商地产发出的债权人通知之日起 30 日内，未收到通知的有权于发出债权人公告之日起 45 日内向该第三方要求提前清偿债务或要求其提供相应担保。”

## **(十三) 招商局轮船及招商局香港关于提供现金选择权的声明及承诺函**

招商局轮船及招商局香港关于提供现金选择权作出以下承诺：

“1、对按照招商地产届时公告的现金选择权方案所规定的程序申报全部或部分行使现金选择权的除招商局蛇口控股以及向招商地产承诺不行使现金选择权的股东以外的其他异议股东，本公司将无条件受让其已申报行使现金选择权的股份，并按照届时公布的现金选择权方案规定的价格向其支付现金对价。若招商地产在换股前发生派息、送股、资本公积转增股本等除权除息事项，则现金选择权价格将按照本次合并方案确定的方式做相应调整。

2、本声明与承诺函自加盖本公司公章后成立，并于包括但不限于国有资产监督管理部门、商务部门、中国证券监督管理委员会等有权部门批准本次换股吸收合并后生效。

3、本声明与承诺函于现金选择权提供方（如其向招商地产异议股东实际支付现金对价并受让招商地产股份）所持招商地产股份在换股日转换为招商局蛇口控股为本次换股吸收合并所发行的 A 股股票之日起自动失效。”

#### **（十四）招商局蛇口控股董事、监事以及高级管理人员关于买卖招商局蛇口控股股份的承诺函**

招商局蛇口控股董事、监事以及高级管理人员关于买卖招商局蛇口控股股份的作出以下承诺：

“在本人于招商局蛇口控股任职期间，每年转让的股份不超过本人所持有招商局蛇口控股股份总数的百分之二十五；在卖出后六个月内再行买入招商局蛇口控股股份，或买入后六个月内再行卖出招商局蛇口控股股份的，则所得收益归招商局蛇口控股所有。在本人从招商局蛇口控股离职后半年内，本人承诺将不转让本人所持有的招商局蛇口控股股份。”

#### **（十五）招商局蛇口控股及其董事和高级管理人员、招商地产董事和高级管理人员关于房地产业务相关事项的承诺函**

招商局蛇口控股关于房地产业务相关事项作出以下承诺：“如招商局蛇口控股（含招商局地产控股股份有限公司）存在未披露的因闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情形，并因此给招商局蛇口控股和投资者造成损失的，本公司将按照有关法律、行政法规的规定及证券监督管理部门的要求承担赔偿责任。”

招商局蛇口控股董事及高级管理人员关于房地产业务相关事项作出以下承诺：“如招商局蛇口控股（含招商局地产控股股份有限公司）存在未披露的因闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情形，并因此给招商局蛇口控股和投资者造成损失的，本人将按照有关法律、行政法规的规定及证券监督管理部门的要求承担赔偿责任。”

招商地产董事及高级管理人员关于房地产业务相关事项作出以下承诺：“如招商地产因存在报告期内未披露的土地闲置等违法违规行为，给公司和投资者造成损失的，承诺人将承担相应的赔偿责任。”

### **十九、本次换股吸收合并对中小投资者权益保护的安排**

本次吸收合并已采取或将采取如下措施保护投资者的合法权益：

(一) 招商局蛇口控股和招商地产及相关信息披露义务人将严格按照《证券法》、《首发办法》、《上市公司信息披露管理办法》、《重组管理办法》等相关规定，切实履行信息披露义务，公平地向所有投资者披露可能对上市公司股票交易价格产生较大影响的重大事件。报告书披露后，招商局蛇口控股和招商地产将继续按照相关法规的要求，及时、准确地披露本次交易的进展情况。

(二) 为保护投资者合法权益，防止造成二级市场股价波动，招商局蛇口控股和招商地产在开始筹划本次交易时采取了严格的保密措施并及时申请停牌。

(三) 严格执行内部批准程序。招商局蛇口控股和招商地产将严格按照法律法规以及公司内部制度就本次交易采取严格的内部批准程序，本次交易在取得招商局蛇口控股和招商地产各自的董事会批准后还需要取得各自的股东大会的批准。招商地产的股东大会将采取现场投票、网络投票相结合的方式，招商地产将通过深交所交易系统和互联网投票系统向股东提供网络形式的投票平台，在股权登记日登记在册的招商地产 A 股及深圳 B 股股东均可以在网络投票时间内通过上述系统行使表决权，或参加现场股东大会行使表决权。

(四) 根据《重组管理办法》，招商局蛇口控股和招商地产已分别聘请财务顾问和法律顾问对本次交易进行核查，招商局蛇口控股和招商地产已聘请具有相关证券业务资格的会计师事务所进行审计。招商局蛇口控股和招商地产各自聘请的财务顾问和法律顾问将根据相关法律法规要求对本次交易出具财务顾问报告和法律意见书。

(五) 本次交易相关事项在提交招商局蛇口控股和招商地产各自董事会讨论时，招商局蛇口控股和招商地产各自的独立董事均就本次交易相关事项发表了独立意见。

(六) 本次换股吸收合并中，通过赋予招商地产 A 股、B 股异议股东现金选择权提供了对异议股东合法权益的保护。

## 二十、合并方财务顾问的保荐资格

招商局蛇口控股聘请中信证券和招商证券担任本次交易的合并方财务顾问，中信证券和招商证券经中国证监会批准依法设立，具备保荐业务资格。

投资者应到指定网站（[www.szse.cn](http://www.szse.cn)）浏览报告书的全文及中介机构出具的意见。

# 特别风险提示

招商局蛇口控股和招商地产特别提醒投资者认真阅读报告书全文，并特别注意下列特别风险提示：

## 一、本次交易的审批风险

本次交易尚需取得如下审批：

- 1、招商局蛇口控股股东大会就本次交易作出决议；
- 2、招商地产股东大会就本次交易作出决议，需分别经出席招商地产股东大会的 A 股非关联股东和 B 股非关联股东所持表决权的三分之二以上表决通过；
- 3、国务院国资委的批准同意；
- 4、商务部的批准同意；
- 5、中国证监会的核准；
- 6、本次发行完成后，发行人 A 股股票于深交所挂牌交易尚需获得深交所的审核同意。

在本次交易的实施过程中，招商局蛇口控股及招商地产将根据相关法律法规履行相关程序，并尽最大努力获得对本次交易具有审批、审核权限的监管机构或部门的必要批准、核准、同意，以推进本次交易顺利完成。但若上述任一事项未被批准或核准，则合并双方将终止本次交易。

## 二、本次交易可能取消或重新审议的风险

鉴于本次交易的复杂性，参与交易的任何一方生产经营或财务状况发生不利变化、其他重大突发事件或不可抗力因素等均可能对本次交易的时间进度产生重大影响。如果受上述因素影响，招商地产董事会在审议本次交易相关事宜的首次董事会决议公告日后的 6 个月内未能发出股东大会通知，则根据《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》（证监会公告[2008]14 号），将重新召开董事会会议审议本次交易的相关事项，重新确定换股价格。

### 三、本次交易可能导致投资损失的风险

本次交易实施前招商地产 A 股、招商地产 B 股的股价变动可能导致投资者在合并或换股中发生投资损失。若市场波动导致招商地产 A 股、招商地产 B 股股价与换股价格产生较大偏离,可能会致使一方或双方股东大会不批准本次交易方案,由此可能引发股价大幅波动,使投资者面临投资损失。二级市场的股票价格受多种风险因素的影响,招商局蛇口控股完成本次交易后在深交所上市,其股票在二级市场价格具有不确定性,可能导致投资者发生投资损失。

本次交易完成后,招商地产将退市并注销法人资格。招商局蛇口控股的主要业务与风险因素不因本次交易发生重大变化。但如果交易完成后,招商局蛇口控股二级市场股价表现未达预期,则本次交易有可能使参与换股的招商地产股东遭受投资损失。

### 四、行使现金选择权的风险

为充分保护招商地产全体股东特别是中小股东的利益,本次交易将由现金选择权提供方向招商地产异议股东提供现金选择权。享有现金选择权的股东可以将其所持有的招商地产 A 股、招商地产 B 股分别按照 23.79 元/股、19.46 港元/股的价格全部或部分申报行使现金选择权。但行使现金选择权的招商地产异议股东须在现金选择权申报期内按照相关要求进行申报,在现金选择权申报期外进行的现金选择权申报无效。若招商地产异议股东申报行使现金选择权时招商地产股价高于现金选择权行使价格,申报行使现金选择权将可能使其利益受损。此外,招商地产异议股东申报行使现金选择权还可能因此丧失未来招商局蛇口控股股价上涨的获利机会。

### 五、强制换股的风险

本次交易方案经招商地产股东大会通过后,会议表决结果对招商地产全体股东具有约束力,包括在该次股东大会上投反对票、弃权票和未出席本次股东大会也未委托他人代为表决的股东。在本次交易获得有关审批机关批准或核准后,换股股东的招商地产 A 股和招商地产 B 股将分别按照 A 股换股比例和 B 股换股比

例强制转换为招商局蛇口控股本次发行的 A 股股份。

对于已经设定了质押、其他第三方权利或被司法冻结的招商地产股份，该等股份在换股时一律转换成招商局蛇口控股本次发行的 A 股股份，原在招商地产股份上设置的质押、其他第三方权利或被司法冻结的状况将在换取的相应的招商局蛇口控股 A 股股份上继续有效。

## 六、本次配套发行未能实施或融资金额低于预期的风险

在本次换股吸收合并的同时招商局蛇口控股向 10 名特定对象发行 A 股股份，募集资金不超过 150 亿元，将主要用于太子湾自贸启动区一期、前海自由贸易中心一期、太子商业广场、新时代广场南、海上世界双玺花园三期、(武汉)江湾国际、(珠海)依云水岸、招商局互联网创新业务服务平台、招商自贸商城项目。

由于股票市场波动及投资者预期的影响，如上述拟认购本次配套发行的投资者最终未能遵守协议完全认购，公司将不得不通过债务融资或其他形式筹集该部分现金，可能影响公司各项业务的开发进度，并带来一定的融资风险和财务风险。

## 七、汇率风险

本次交易中，换股股东原持有的以港币计价的招商地产 B 股股票在换股实施日将转换为相应的以人民币计价的招商局蛇口控股 A 股股票，转换汇率为招商地产 B 股停牌前一日，即 2015 年 4 月 2 日央行公布的人民币对港币汇率中间价 0.7919（按小数点后第 4 位四舍五入）。该转换汇率与换股实施日人民币对港币汇率间可能存在汇率波动。同时，本次交易完成后，所有境内个人 B 股投资者出售其因本次交易而持有的招商局蛇口控股 A 股将以人民币进行结算，而所有境外 B 股投资者出售其因本次交易而持有的招商局蛇口控股 A 股所获资金将转换成港币进行结算。因此，境外 B 股投资者将通过出售换股取得的招商局蛇口控股 A 股股票或分红派息等方式而获得的人民币资金兑换为港币时，前述转换汇率与兑换当日人民币对港币汇率之间亦可能存在汇率波动。

## 八、交易费用、税收变化的风险

本次交易实施后，招商地产B股投资者的招商地产B股股份将转换为招商局蛇口控股A股股份，B股与A股在交易费用、税收等方面可能存在差异，招商地产B股投资者需承担交易费用、税收变化的风险。

## 九、证券账户权属关系不明确的风险

为实现换股后招商局蛇口控股 A 股的正常出售以及资金流转，部分境内个人 B 股投资者及所有境外 B 股投资者将在本次交易实施过程中或完成后开展资金账户开立、证券账户与银行账户关联等手续。如相关投资者因历史遗留问题存在证券账户权属关系不明确、难以有效证明证券账户权属关系等情况导致资金账户开立、证券账户与银行账户关联存在困难的，可选择在本次交易之前出售所持有的招商地产 B 股，也可以选择行使现金选择权。

## 十、盈利预测的风险

招商局蛇口控股 2015 年度、2016 年度、2017 年度备考盈利预测报告已经信永中和审核并出具了审核报告。尽管备考盈利预测报告的编制遵循了谨慎性原则，但是由于：（1）备考盈利预测报告所依据的各种假设具有不确定性；（2）国家宏观经济、行业形势和市场行情具有不确定性；（3）国家相关行业及产业政策具有不确定性；（4）其他不可抗力的因素，故招商局蛇口控股 2015 年度、2016 年度、2017 年度的实际经营成果可能与备考盈利预测存在一定的差异。

## 十一、公司前海片区土地的相关风险

2004 年 12 月 17 日，深圳市国土局、招商局集团、平方公司签署了《关于招商局前海湾物流园区用地问题的协议书》。2006 年 12 月 30 日，深圳市国土局、招商局集团签署的《关于招商局前海湾物流园区用地问题的协议书之补充协议书》。根据上述协议，该等前海湾物流园区用地的使用权已由深圳国土局以协议方式出让给招商局蛇口控股或其控股子公司。

在上述协议用地范围内，招商局蛇口控股及其下属子公司现拥有共计

2,320,934.87 平方米土地使用权，在办理具体宗地的用地确权手续时，由国土主管部门根据协议约定与土地使用单位签署相关增补协议，对具体宗地的土地利用要求和土地用途等事项作出详细规定。招商局集团及其下属子公司已按照协议约定付清了该等协议项下的全部地价款。

根据深圳市人民政府于 2013 年 6 月 5 日批准生效的《前海深港现代服务业合作区综合规划》及有关法律、法规、规章和政府规范性文件，在招商局蛇口控股或其子公司实际占有的协议项下土地使用权中，用途为工业、物流、仓储的，如果规划调整之后的用途变更为商业、办公、居住用地的，经相关政府部门认可变更用地规划用途，并经有权政府部门认可通过重新签订或变更土地使用权出让合同或签署增补协议的方式变更相关用地规划用途等前提下，合并方或合并方控股子公司取得土地用途变更后的土地使用权权属证书不存在重大法律障碍。

2015 年 4 月 27 日，深圳市人民政府与招商局集团签署《关于深化合作加快推进中国（广东）自由贸易试验区前海蛇口片区发展建设的框架协议》，协议明确“双方同意本着尊重历史、服从规划、搁置争议、先易后难、利益共享、双赢发展的原则，通过友好协商，加快解决乙方（招商局集团）原前海物流园区约 3.9 平方公里用地（包含招商局蛇口及其控股子公司在前海湾物流园区的土地）的相关问题。”

截至报告书签署之日，有关前海湾物流园区土地用途变更后，各利益主体权利义务的具体处理方式尚未确定。在上述用地范围内相关土地用途变更过程中，深圳市政府与招商局蛇口的合作方式包括但不限于土地增值部分利益共享、土地合作开发等，上述合作方式可能导致招商局蛇口应补缴地价款金额或在前海湾物流园区调整规划后招商局蛇口应享有的用地面积、相关建筑规划指标等发生重大变化，从而可能对公司前海片区土地的土地价值、用途、前海片区各项目工程进度和盈利能力造成不确定性，提请投资者注意。

## 十二、合并双方部分资产存在瑕疵的风险

截至报告书出具日，公司及其控股子公司尚有部分土地、房产未取得完备的权属证书。

根据《招商局集团有限公司关于完善招商局蛇口工业区控股股份有限公司及其下属子公司土地房产等资产权属证书的承诺函》，招商局集团承诺：

“1、本集团将全力协助、促使并推动招商局蛇口控股及其下属子公司完善土地、房产等资产方面的产权权属证书；

2、如招商局蛇口控股及其下属子公司因本次换股吸收合并完成前存在的土地使用权、房产资产有 (1)正在办理权属证书的土地使用权、房产未能及时办理（因不可抗力和法律、政策、政府管理行为、土地规划用途变更等非招商局蛇口控股及其下属子公司自身因素导致的结果除外）；或(2)无法办理相关土地使用权、房产权属证书（因不可抗力和法律、政策、政府管理行为、土地规划用途变更等非招商局蛇口控股及其下属子公司自身因素导致的结果除外）；或(3)其他土地使用权、房产不规范（因不可抗力和法律、政策、政府管理行为、土地规划用途变更等非招商局蛇口控股及其下属子公司自身因素导致的结果除外）等情形，并遭受包括但不限于赔偿、罚款、支出、利益受损等实际损失的，本集团将给予招商局蛇口控股及其下属子公司及时、足额补偿。”

### 1、蛇口片区未办证土地、房产风险

深圳规划与国土资源局与招商局蛇口于 2003 年 1 月 20 日签署了《蛇口用地协议》，对办理蛇口片区用地所涉宗地和其上已建成房产的用地和房地产手续的原则和程序进行了约定，招商局蛇口已按照《蛇口用地协议》的约定付清地价款。截至 2015 年 6 月 30 日，除招商局蛇口及其控股子公司拥有的在建工程项目用地和已取得权属证书的房产对应的土地使用权之外，招商局蛇口及其控股子公司拥有但尚未办理取得权属证书的蛇口片区土地使用权共 194 项，土地使用权面积共 2,153,661.25 平方米。

根据《蛇口用地协议》的约定和《深圳市处理房地产登记历史遗留问题若干规定》（深府[2004]193 号）、《关于加强房地产登记历史遗留问题处理工作的若干意见》（深府[2010]66 号）等相关规定，对于《蛇口用地协议》范围内尚未办理土地使用权权属证书但已签订增补协议的宗地，公司或其控股子公司在按照增补协议约定履行相关程序后，办理该等宗地的权属证书不存在重大法律障碍；对于尚未办理土地使用权权属证书且未签订增补协议的宗地，公司或其控股子公司

在补办相关手续（包括但不限于与国土主管部门签订《增补协议》）后办理该等宗地的权属证书不存在重大法律障碍。

目前公司正在按照相关协议、法规，办理尚未取得土地使用权属证书的宗地的用地确权手续以及其上已建成房产的房地产权登记手续。如果在办理过程中出现其它或有障碍，譬如存在房地分离、土地规划调整或者土地性质尚无法满足产权登记条件等因素，可能对产权办理构成阶段性障碍，从而对公司资产、经营造成不确定性。

## 2、前海片区部分用地未办理产权证书的风险

2004年12月17日，深圳国土局与招商局集团、平方公司签订《关于招商局前海湾物流园区用地问题的协议书》，将前海湾片区内 351.29 万平方米土地使用权出让给招商局集团、平方公司。

2006年12月30日，深圳市国土局与招商局集团有限公司签署的《关于招商局前海湾物流园区用地问题的协议书之补充协议书》（以下简称“《补充协议》”）。根据《补充协议》，因深圳港前海湾作业区总体规划及岸线利用规划调整新增用地面积 389,466.30 平方米。

在上述协议用地范围内招商局蛇口及其下属子公司拥有共计 2,320,934.87 平方米土地使用权，公司及其平方公司已按照上述协议约定付清了该等协议项下的全部地价款。在办理具体宗地的用地确权手续时，由土主管部门根据上述协议约定与土地使用单位签署相关增补协议，对具体宗地的土地利用要求和土地用途等事项作出详细规定。

由于上述协议项下用地位于前海深港现代服务业合作示范区之内且当前前海合作区的单元规划还在制订当中，相关部门暂停办理该区域的土地登记，公司及其控股子公司尚未办理土地权属证书的前海湾物流园区出让土地（土地面积合计约 1,076,711.6 平方米）暂无法办理权属证书。

根据深圳市人民政府于 2013 年 6 月 5 日批准生效的《前海深港现代服务业合作区综合规划》，前海片区土地后续面临土地用途变更问题。根据 2015 年 4 月 27 日，深圳市人民政府与招商局集团签署《关于深化合作加快推进中国（广东）自由贸易试验区前海蛇口片区发展建设的框架协议》，协议明确处理前海片

区土地遵循“尊重历史、服从规划、搁置争议、先易后难、利益共享、双赢发展”的原则。截至报告书签署之日，有关前海湾物流园区土地用途变更后，各利益主体权利义务的具体处理方式尚未确定。因此，上述未办理权属证书土地的权属办理方式、办理时间以及为获得完整土地权属证书所需付出的成本等均具有不确定性。

### 3、其它未办证房产风险

截至报告书出具日，公司及其控股子公司下仍存在已取得绿色封皮《房地产证》的房产、正在办理权属证书的房产、实际占有但尚未办理完备权属证书的房产等各类尚未取得完备权属证书的房产。目前公司及其控股子公司正在补办相关手续。如果在后续办理过程中出现其它或有障碍，可能对公司资产、经营造成不确定性。

## 十三、募集资金使用和募投项目实施的风险

本次交易配套募资金将主要用于前海蛇口自贸区开发建设以及深圳等地的精品住宅开发。如果公司或项目执行公司对募集资金使用不当，或公司对募集资金控制不力，可能会产生募集资金使用的风险。对于本次募集资金的投资项目，公司管理层已进行了充分的可行性论证，相关项目建成后将成为核心资产和未来利润的重要增长点。但若未来出现宏观政策调整、行业景气程度下降、房价急剧下跌等方面因素的影响，公司募投项目的投资进度及预期效益的实现可能会受到影响。

# 目 录

发行概况 .....	2
声 明 .....	3
重大事项提示 .....	4
特别风险提示 .....	26
目 录 .....	34
第一节 释义 .....	36
一、基础术语 .....	36
二、相关公司及专业机构简称 .....	40
三、专业术语 .....	41
第二节 概览 .....	42
一、发行人简介 .....	42
二、控股股东及实际控制人情况简介 .....	43
三、发行人主要财务数据和指标 .....	43
四、被合并方招商地产主要财务数据 .....	46
五、募集资金用途 .....	47
六、本次交易方案 .....	48
第三节 本次发行概况 .....	59
一、本次发行的基本情况 .....	59
二、本次发行的有关当事人 .....	60
三、发行人与有关中介机构的股权关系和其他权益关系 .....	63
四、与本次交易有关的重要日期 .....	64
第四节 风险因素 .....	65
一、与本次交易相关的风险 .....	65
二、招商地产 B 股转换为招商局蛇口控股 A 股的相关风险 .....	68
三、本次交易完成后的相关风险 .....	70
四、其他风险 .....	80
第五节 发行人基本情况 .....	85
一、基本情况 .....	85
二、发行人改制设立情况 .....	85
三、发行人股本变化情况 .....	92
四、重大资产重组情况 .....	97
五、改制后历次验资情况 .....	98
六、招商局蛇口控股的组织结构 .....	98
七、招商局蛇口控股的控股子公司、参股公司简要情况 .....	102
八、招商局蛇口控股控股股东和实际控制人的基本情况 .....	102
九、招商局蛇口控股股本情况 .....	104
十、招商局蛇口控股的内部职工股情况 .....	105
十一、工会持股、职工持股会持股、信托持股、委托持股等情况 .....	105
十二、招商局蛇口控股员工及其社会保障情况 .....	106
十三、持有 5% 以上股份的主要股东及作为公司股东的董事、监事、高级管理人员的重要承诺	

及其履行情况 .....	107
十四、招商局蛇口控股及其主要管理人员最近五年内受到的处罚、诉讼、仲裁及诚信情况 .....	108
十五、员工持股计划 .....	108
<b>第六节 业务和技术 .....</b>	<b>114</b>
一、发行人的主要业务 .....	114
二、发行人所处行业基本情况 .....	115
三、交易双方主营业务的具体情况 .....	117
四、本次交易后存续公司在行业中的竞争地位及竞争优势 .....	118
<b>第七节 财务会计信息 .....</b>	<b>120</b>
一、合并方财务会计信息 .....	120
二、被合并方财务会计信息 .....	148
三、备考财务报表 .....	149
四、盈利预测报告 .....	163
<b>第八节 本次换股吸收合并 .....</b>	<b>167</b>
一、被合并方的基本情况 .....	167
二、本次交易的背景和原因 .....	167
三、本次交易方案 .....	169
四、本次换股吸收合并协议内容 .....	183
<b>第九节 募集配套资金及运用 .....</b>	<b>185</b>
一、本次募集配套资金的基本情况 .....	185
二、募集配套资金认购对象的具体情况 .....	187
三、本次募集资金运用的基本情况 .....	188
<b>第十节 备查文件 .....</b>	<b>191</b>
一、备查文件 .....	191
二、查阅时间、地点 .....	192
三、查询网址 .....	193

## 第一节 释义

在报告书中，除非文义载明，下列简称具有如下含义：

### 一、基础术语

招商局蛇口控股、合并方、发行人、本公司、公司	指	招商局蛇口工业区控股股份有限公司
招商局蛇口、蛇口工业区	指	招商局蛇口工业区有限公司（招商局蛇口控股前身）
招商地产、被合并方	指	招商局地产控股股份有限公司
存续公司	指	完成本次换股吸收合并后的招商局蛇口控股
招商地产A股	指	在深圳证券交易所上市流通的招商地产A股（证券代码：000024.SZ）
招商地产B股、招商局B	指	在深圳证券交易所上市流通的招商地产B股（证券代码：200024.SZ）与在新加坡证券交易所上市流通的蛇口招商控股股票（证券代码：C03.SG）
招商地产股份	指	招商地产A股及B股
报告书	指	《招商局蛇口工业区控股股份有限公司发行A股股份换股吸收合并招商局地产控股股份有限公司并向特定对象发行A股股份募集配套资金报告书（草案）》
报告书摘要、本摘要、摘要	指	《招商局蛇口工业区控股股份有限公司发行A股股份换股吸收合并招商局地产控股股份有限公司并向特定对象发行A股股份募集配套资金报告书（草案）摘要》
本次发行	指	作为本次换股吸收合并的对价及为募集配套资金之目的，招商局蛇口控股向招商地产换股股东及参与本次配套发行的投资者发行A股股票的行为
配套发行	指	在本次换股吸收合并的同时招商局蛇口控股为募集配套资金之目的而向10名特定对象发行A股股份的行为
本次合并/本次吸收合并/本次换股吸收合并	指	招商局蛇口控股发行A股股份为对价换股吸收合并招商地产。本次换股吸收合并完成后，招商局蛇口控股作为合并后的存续公司，承继及承接招商地产的全部资产、负债、业务、人员、合同及其他一切权利与义务，招商地产终止上市并注销法人资格。同时，招商局蛇口控股的A股股票申请在深交所上市流通
本次交易、本次重大资产重组	指	本次换股吸收合并及本次配套发行
发行价格	指	招商局蛇口控股本次发行的A股的发行价格，即

		23.60元/股
合并双方、吸并双方	指	招商局蛇口控股和招商地产
合并生效日	指	本次换股吸收合并经合并双方股东大会分别决议通过并取得有权监管机构的必要批准、核准、同意后之首日
合并完成日	指	存续公司就本次换股吸收合并完成相应的工商变更登记手续之日或招商地产完成工商注销登记手续之日，以两者中较晚之日为准
交易完成日	指	合并完成日或本次配套发行的招商局蛇口控股A股股票登记在本次配套发行对象名下之日，以两者中较晚之日为准
过渡期	指	自招商局蛇口控股和招商地产吸并协议签署日至合并完成日的期间
定价基准日	指	招商地产审议本次换股吸收合并相关事宜的董事会决议公告日，即2015年9月18日
换股	指	本次换股吸收合并中，换股股东将所持的招商地产A、B股分别按A股换股比例、B股换股比例转换为招商局蛇口控股为本次换股吸收合并发行的A股股票的行为
A股换股比例	指	本次换股吸收合并中，换股股东所持的每1股招商地产A股股票可以换取招商局蛇口控股本次发行的A股股票的数量，即1:1.6008
B股换股比例	指	本次换股吸收合并中，换股股东所持的每1股招商地产B股股票可以换取招商局蛇口控股本次发行的A股股票的数量，即1:1.2148
换股股东	指	除招商局蛇口控股、达峰国际、全天域投资、FOXTROT INTERNATIONAL LIMITED 和 ORIENTURE INVESTMENT LIMITED以外，于换股股东股权登记日收市后登记在册且未申报、部分申报、无权申报或无效申报行使现金选择权的招商地产股东（包括此日收市后已登记在册的现金选择权提供方）
换股股东股权登记日	指	用于确定有权参加换股的招商地产股东名单及其所持股份数量的某一交易日。该日期将由本次合并双方另行协商确定并公告
换股实施日	指	于该日，换股股东所持招商地产的全部A、B股股票将分别按A、B股换股比例转换为招商局蛇口控股A股股票。该日期由本次合并双方另行协商确定并公告
境内个人B股投资者	指	在境内证券公司开立B股账户，并通过境内证券公司交易系统交易的境内个人投资者
境内交易B股的境外投资者	指	在境内证券公司开立B股账户，并通过境内证券公司交易系统交易的境外投资者
非境内交易B股的境	指	在境外经纪商开立独立B股账户，并通过境外经纪

外投资者		商交易的境外投资者
境外B股投资者	指	境内交易B股的境外投资者和非境内交易B股的境外投资者
新加坡B股转托管	指	招商局B股投资者要将其托管股份从新交所转移到深交所托管，实现股份委托管理的转移
转托管期	指	招商局B股由新交所转托管至深交所的期限，该期间将由合并双方协商确定并公告
转托管费用	指	招商局B股由新加坡转托管至深圳证券市场发生的费用
新加坡B股现金对价	指	在转托管期结束后，现金对价提供方招商局香港或相关第三方受让转托管期截止日尚未完成转托管的新加坡B股股东所持有的全部招商地产股票的价格，即26.54港元/股。自定价基准日起至转托管期截止日前，若招商地产发生派息、送股、资本公积转增股本等除权除息事项，则现金对价将做相应调整
特殊A股证券账户	指	本次交易中，对于所有境外B股投资者以及一码通账户下没有A股证券账户或虽有A股证券账户但A、B股子账户关联关系尚未确认的境内个人B股投资者，由中国登记结算深圳分公司统一根据投资者B股证券账户信息配发的一种A股账户，此类账户为限制性账户，只能进行卖出委托申报而不能进行买入委托申报
招商地产异议股东	指	在参加为表决本次换股吸收合并而召开的招商地产股东大会上投出有效反对票，反对本次换股吸收合并事项并且一直持有代表该反对权利的股份直至股东现金选择权实施日，同时在规定时间内履行相关申报程序的招商地产股东
现金选择权	指	本次换股吸收合并中赋予招商地产异议股东的权利。申报行使该权利的招商地产异议股东可以在现金选择权申报期内，要求现金选择权提供方按照A股23.79元/股（除息调整后）、B股19.46港元/股（除息调整后）受让其所持有的全部或部分招商地产股票。自定价基准日起至现金选择权实施日前，若招商地产发生派息、送股、资本公积转增股本等除权除息事项，则现金选择权价格将做相应调整
现金选择权提供方	指	本次交易将由招商局轮船、招商局香港分别担任A股和B股现金选择权提供方
现金选择权申报期	指	招商地产异议股东可以要求行使现金选择权的期间，该期间将由合并双方协商确定并公告
现金选择权实施日	指	现金选择权提供方有效申报行使现金选择权的招商地产异议股东支付现金对价并受让其所持有的招商地产股票之日，该日期将由本次合并双方另行协商确定并公告

员工持股计划、本员工持股计划	指	招商局蛇口控股员工持股计划（认购本次配套发行）
吸并协议/《换股吸收合并协议》	指	《招商局蛇口工业区控股股份有限公司与招商局地产控股股份有限公司换股吸收合并协议》
10名特定对象		指工银瑞投拟设立及管理的资产管理计划、国开金融、华侨城、奇点投资拟设立及管理的有限合伙企业、易方达投资拟设立及管理的契约式基金、兴业财富拟设立及管理的资产管理计划、鼎晖百孚拟设立及管理的有限合伙企业、致远励新拟设立及管理的有限合伙企业、博时资本拟设立及管理的资产管理计划A及资产管理计划B、员工持股计划
《股份认购协议》	指	为本次配套发行之目的，招商局蛇口控股与10名特定对象分别签署的《股份认购协议》
权利限制	指	股东持有的股份权属关系不明确，或存在质押、司法冻结、查封或法律法规限制转让等其他情形
存货评估基准日	指	2015年6月30日
改制基准日	指	2015年4月30日
《公司章程》	指	招商局蛇口控股现行有效的《招商局蛇口控股股份有限公司章程》
《公司章程（草案）》	指	经招商局蛇口控股于2015年9月16日召开的第一届董事会第四次会议审议通过的《招商局蛇口控股股份有限公司章程（草案）》，尚待招商局蛇口控股股东大会审议通过，并将于本次发行的A股股票在深交所上市之日起生效
《内控报告》	指	信永中和出具的《内部控制鉴证报告》（XYZH/2015SZA20048号）
《审计报告》	指	信永中和出具的《审计报告》（XYZH/2015SZA20039号）
报告期、最近三年及一期	指	2012年、2013年、2014年及2015年1-6月
《备考财务报告》	指	由信永中和出具的《招商局蛇口控股股份有限公司2015年6月30日止一年一期备考财务报表审计报告》（XYZH/2015SZA20062）
《备考盈利预测审核报告》	指	由信永中和出具的《招商局蛇口控股股份有限公司2015年度、2016年度、2017年度盈利预测审核报告》（XYZH/2015SZA20042）
《盈利预测补偿协议》	指	《招商局集团有限公司与招商局蛇口工业区控股股份有限公司之盈利预测补偿协议》
实际盈利数	指	招商局蛇口控股经审计的2015年度、2016年度和2017年度实现的扣除非经常损益后归属于母公司所有者净利润
预测净利润数	指	招商局蛇口控股2015年度、2016年度和2017年度的备考盈利预测扣除非经常损益后归属于母公司所有者的净利润

《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》
《发行管理办法》	指	《上市公司证券发行管理办法》
《实施细则》	指	《上市公司非公开发行股票实施细则》
《重组管理办法》	指	《上市公司重大资产重组管理办法》（中国证券监督管理委员会令第109号）
《重组若干规定》	指	《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》
《首发办法》	指	《首次公开发行股票并上市管理办法》
《上市规则》	指	《深圳证券交易所股票上市规则（2014年修订）》
《监管政策》	指	《证监会调整上市公司再融资、并购重组涉及房地产业务监管政策》
中国证监会/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
新交所	指	新加坡证券交易所
中国登记结算公司	指	中国证券登记结算有限责任公司
中国登记结算深圳分公司	指	中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司

## 二、相关公司及专业机构简称

招商局集团	指	招商局集团有限公司
招商局轮船	指	招商局轮船股份有限公司
招商局香港	指	招商局集团（香港）有限公司
达峰国际	指	达峰国际股份有限公司
全天域投资	指	全天域投资有限公司
工银瑞投	指	工银瑞信投资管理有限公司
国开金融	指	国开金融有限责任公司
奇点投资	指	北京奇点领创股权投资管理有限公司
华侨城	指	深圳华侨城股份有限公司
鼎晖百孚	指	上海鼎晖百孚财富管理有限公司
易方达投资	指	易方达海外投资（深圳）有限公司
博时资本	指	博时资本管理有限公司
兴业财富	指	兴业财富资产管理有限公司
致远励新	指	北京致远励新投资管理有限公司
漳州开发区	指	招商局漳州开发区有限公司
平方公司	指	深圳市前海平方园区开发有限公司，原名深圳市平方汽车园区有限公司
科技集团	指	招商局科技集团有限公司
科技投资	指	深圳市招商局科技投资有限公司
招商商置	指	深圳招商商置投资有限公司

迅隆船务	指	深圳迅隆船务有限公司
招港客运	指	深圳市蛇口招港客运实业有限公司
合并方联合财务顾问、招商局蛇口控股联合财务顾问	指	中信证券股份有限公司、招商证券股份有限公司
中信证券	指	中信证券股份有限公司
招商证券	指	招商证券股份有限公司
被合并方独立财务顾问、招商地产独立财务顾问、海通证券	指	海通证券股份有限公司
合并方法律顾问、招商局蛇口控股法律顾问、君合	指	北京市君合律师事务所
被合并方法律顾问、招商地产法律顾问、信达	指	广东信达律师事务所
审计机构、信永中和	指	信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）
评估机构、中通诚	指	中通诚资产评估有限公司

### 三、专业术语

自贸区、自由贸易试验区、自贸试验区	指	我国设立的自由贸易试验区，目前包括中国（上海）自由贸易试验区、中国（广东）自由贸易试验区、中国（天津）自由贸易试验区、中国（福建）自由贸易试验区
前海蛇口自贸区、前海蛇口片区	指	中国（广东）自由贸易试验区深圳前海蛇口片区
一带一路	指	“丝绸之路经济带”和“21世纪海上丝绸之路”的简称。2013年9月和10月中国国家主席习近平先后提出建设“丝绸之路经济带”和“21世纪海上丝绸之路”的战略构想

本摘要若出现总数与各分项数值之和尾数不符的情况，均为四舍五入原因造成。

## 第二节 概览

### 一、发行人简介

#### (一) 发行人改制设立情况概述

2015年6月23日，招商局集团下发《关于对招商局蛇口工业区有限公司改制方案的批复》（招发财务字[2015]320号），同意招商局蛇口以招商局集团和招商局轮船为发起人整体变更设立招商局蛇口工业区控股股份有限公司；股份公司总股本550,000万股，以招商局蛇口2015年4月30日经审计的账面净资产人民币8,449,532,642.40元，按1:0.6509的比例折股，其中，招商局集团持股522,500万股，占总股本的95%，招商局轮船持股27,500万股，占总股本的5%，净资产超过总股本的人民币2,949,532,642.40元的部分作为股份公司的资本公积；同意发起人协议和章程；同意改制相关的资产剥离方案、债权债务处置方案及人员处置方案。

2015年6月23日，招商局蛇口召开股东会，同意以2015年4月30日作为股份制改制基准日，以整体变更的方式设立股份有限公司。

2015年6月23日，招商局集团和招商局轮船签署《关于发起设立招商局蛇口工业区控股股份有限公司的发起人协议》，同意招商局蛇口以截至2015年4月30日经审计的账面净资产值折股，以整体变更的方式设立股份有限公司。

2015年6月23日，招商局蛇口控股召开创立大会暨第一次股东大会，审议通过了《关于招商局蛇口工业区控股股份有限公司筹办情况的议案》、《关于<招商局蛇口工业区控股股份有限公司章程>的议案》等议案，并选举了首届董事、非由职工代表担任的监事。

2015年6月26日，招商局蛇口控股取得了由广东省工商局核发的《企业法人营业执照》（注册号：100000000011463）。

#### (二) 主营业务

公司定位于“中国卓越的城市综合开发和运营服务商”，以“再造新蛇口”和“前海蛇口自贸区建设运营”为核心，大力拓展特色产业园区以及邮轮港区经

济带。公司下属三大业务板块：园区开发与运营业务、社区开发与运营业务、邮轮产业建设与运营业务。根据各业务板块的具体情况，招商局蛇口控股根据各业务板块开发、运营等价值链环节设立了三大运营平台，即区域综合开发平台、商住二级开发及城市升级平台、资产管理运营平台。

### （三）竞争优势

招商局蛇口控股传承蛇口工业区“敢为天下先”的探索创新精神，公司定位于“中国卓越的城市综合开发和运营服务商”，经过三十多年建设运营蛇口，积累了独特的综合资源整合优势及丰富的城区和产业园综合开发运营经验。作为建设开发前海蛇口自贸区的最大企业主体，招商局蛇口控股将享受前海蛇口所独特的政策优势和战略优势，同时发挥土地储备及区位优势及“大招商+大协同”的战略支持，具有较强的竞争优势。

### （四）发展目标和战略

基于“中国卓越的城市综合开发和运营服务商”的企业定位，为人们构建宜居宜业的美好家园，为股东持续创造价值，为员工提供实现自我价值的优良环境，引领城市升级，推动社会进步，到 2020 年发展成为中国领先并具备国际水平的“产网融城一体化运作的城市升级专家”。

## 二、控股股东及实际控制人情况简介

招商局集团直接及间接持有招商局蛇口控股 100% 股权，系本公司实际控制人。

## 三、发行人主要财务数据和指标

### （一）财务报表主要数据

#### 1、合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2015.06.30	2014.12.31	2013.12.31	2012.12.31
流动资产	16,092,669.37	14,418,146.71	13,028,904.26	10,940,496.34

非流动资产	2,286,897.14	2,408,218.77	2,219,596.82	1,636,362.54
资产总计	18,379,566.50	16,826,365.48	15,248,501.08	12,576,858.88
流动负债	9,172,521.91	8,781,489.09	8,442,758.45	7,458,803.02
非流动负债合计	4,551,323.00	3,504,923.51	2,798,601.61	2,076,654.94
负债合计	13,723,844.90	12,286,412.59	11,241,360.05	9,535,457.96
归属于母公司股东权益	1,552,051.98	1,681,210.44	1,406,350.22	1,240,681.32
股东权益合计	4,655,721.60	4,539,952.89	4,007,141.03	3,041,400.92

注：以上数据已经审计

## 2、合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2015年1-6月	2014年度	2013年度	2012年度
营业总收入	1,909,969.32	4,548,594.74	3,478,241.99	2,765,182.15
营业总成本	1,563,678.07	3,666,961.82	2,659,437.27	2,051,322.51
营业利润	392,624.80	965,001.68	878,026.72	738,239.43
利润总额	425,593.63	969,537.80	887,632.13	746,388.38
净利润	310,735.20	658,577.28	619,160.33	534,979.70
归属于母公司股东的净利润	179,523.50	320,457.65	278,623.87	277,981.69

注：以上数据已经审计

## 3、合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2015年1-6月	2014年度	2013年度	2012年度
经营活动产生的现金流量净额	-806,577.86	-494,134.48	261,881.51	736,627.97
投资活动产生的现金流量净额	87,366.37	-41,377.59	-168,326.57	-55,821.34
筹资活动产生的现金流量净额	915,172.42	398,871.39	587,056.56	-206,149.38
现金及现金等价物净增加额	196,554.43	-134,865.48	680,844.62	473,648.50

注：以上数据已经审计

## 4、主要财务指标

财务指标	2015年1-6月 /2015.06.30	2014年度 /2014.12.31	2013年度 /2013.12.31	2012年度 /2012.12.31
流动比率	1.75	1.64	1.54	1.47
速动比率	0.52	0.50	0.58	0.45
资产负债率（合并口径） （%）	74.67	73.02	73.72	75.82
资产负债率（母公司）（%）	64.03	62.23	72.21	69.74

应收账款周转率	168.35	451.28	92.30	72.34	
存货周转率	0.12	0.30	0.25	0.21	
息税摊销折旧前利润（万元）	531,625.18	1,163,542.61	1,060,227.70	875,824.44	
利息保障倍数	6.96	8.86	9.13	10.05	
归属于母公司所有者的每股净资产（元/股）	2.82	7.52	6.29	5.55	
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	-1.47	-2.21	1.17	3.29	
每股净现金流量（元/股）	0.36	-0.60	3.04	2.12	
扣除非经常性损益前	基本每股收益（元/股）	0.33	0.58	0.51	0.51
	稀释每股收益（元/股）	0.33	0.58	0.51	0.51
	净资产收益率（加权平均）%	10.79	20.73	20.7	23.76
扣除非经常性损益后	基本每股收益（元/股）	0.26	0.53	0.44	0.43
	稀释每股收益（元/股）	0.26	0.53	0.44	0.43
	净资产收益率（加权平均）%	8.68	18.74	18.08	20.44

## （二）盈利预测

经审核的简要盈利预测表如下：

单位：万元

项目	2014 年度 实现数	2015 年度			2016 年度	2017 年度
		1-6 月实 现数	7-12 月预 测数	合计	预测数	预测数
营业总收入	4,548,595	1,909,969	3,499,326	5,409,295	6,666,646	8,427,938
营业总成本	3,666,962	1,563,678	2,835,116	4,398,794	5,593,893	6,874,832
营业利润	965,002	392,625	712,256	1,104,881	1,444,587	1,767,875
利润总额	969,538	425,594	713,277	1,138,871	1,445,730	1,768,123
净利润	658,577	310,735	506,792	817,527	1,039,537	1,230,190
归属于母公司 股东净利润	525,581	282,743	385,567	668,310	839,912	1,020,662
扣除非经常性 损益以后归属 于母公司的净 利润	501,656	239,467	384,537	624,004	858,503	1,030,001

注：以上数据已经审核

## 四、被合并方招商地产主要财务数据

### (一) 合并资产负债表主要数据

单位：万元

财务指标	2015.06.30	2014.12.31	2013.12.31	2012.12.31
资产总额	16,880,926.37	15,169,236.51	13,404,044.70	10,919,724.27
负债总额	12,141,043.37	10,794,558.60	9,512,327.98	7,975,796.37
股东权益	4,739,883.00	4,374,677.91	3,891,716.72	2,943,927.90
归属于母公司 股东权益	3,277,769.11	3,109,441.61	2,672,550.20	2,339,351.55

注：以上数据已经审计

### (二) 合并利润表主要数据

单位：万元

财务指标	2015年1-6月	2014年度	2013年度	2012年度
营业收入	1,797,394.84	4,338,505.82	3,256,781.39	2,529,676.22
营业利润	346,904.36	830,841.11	791,543.48	623,436.07
利润总额	347,904.94	832,604.40	795,540.22	619,950.04
净利润	238,814.71	550,985.05	549,653.69	427,751.91
归属于母公司股 东的净利润	214,550.22	426,363.66	419,037.48	331,826.69

注：以上数据已经审计

### (三) 合并现金流量表主要数据

单位：万元

财务指标	2015年1-6月	2014年度	2013年度	2012年度
经营活动中产生的 现金流量净额	-736,109.51	-644,705.55	49,592.36	509,877.78
投资活动中产生的 现金流量净额	19,928.96	-7,911.52	-74,715.17	-64,463.92
筹资活动中产生的 现金流量净额	791,331.01	522,524.20	623,402.97	11,363.54
现金及现金等价 物净增加额	77,867.66	-128,792.07	601,717.44	455,853.23

注：以上数据已经审计

### (四) 主要财务指标

财务指标	2015年1-6月 /2015.06.30	2014年度 /2014.12.31	2013年度 /2013.12.31	2012年度 /2012.12.31
流动比率	1.86	1.75	1.64	1.58
速动比率	0.52	0.49	0.59	0.45

资产负债率（合并口径）	71.92	71.16	70.97	73.04	
资产负债率（母公司）	63.03	64.41	62.16	62.82	
应收账款周转率	249.55	597.69	272.58	199.46	
存货周转率	0.11	0.30	0.25	0.21	
利息保障倍数	6.51	8.75	9.27	5.16	
归属于母公司所有者的每股净资产（元/股）	12.72	12.07	15.56	13.62	
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	-2.86	-2.50	0.29	2.97	
每股净现金流量（元/股）	0.30	-0.50	3.50	2.65	
扣除非经常性损益前	基本每股收益（元/股）	0.83	1.66	1.63	1.29
	稀释每股收益（元/股）	0.83	1.66	1.63	1.29
	净资产收益率（加权平均）（%）	6.76	14.68	16.68	15.19
扣除非经常性损益后	基本每股收益（元/股）	0.77	1.71	2.29	1.95
	稀释每股收益（元/股）	0.77	1.71	2.29	1.95
	净资产收益率（加权平均）（%）	6.23	15.20	15.62	15.32

## 五、募集资金用途

本次交易拟募集资金总额为不超过人民币 150 亿元，募集资金扣除发行费用后将全部用于以下项目：

序号	项目名称	项目投资总额（亿元）	募集资金拟投入金额（亿元）
1	太子湾自贸启动区一期	135.24	71.00
2	前海自由贸易中心一期	92.53	24.50
3	太子商业广场	15.81	12.00
4	新时代广场南	12.27	5.70
5	海上世界双玺花园三期	59.50	13.00
6	(武汉)江湾国际	35.50	11.00
7	(珠海)依云水岸	16.90	8.00
8	招商局互联网创新业务服务平台	5.59	3.00
9	招商自贸商城	4.97	1.80
	合计	378.31	150.00

若实际募集资金少于上述项目募集资金拟投入总额，在不改变本次募投项目的前提下，公司董事会可根据项目的实际需求，对上述项目的募集资金投入顺序

和金额进行适当调整，募集资金不足部分由公司自筹解决。在本次发行募集资金到位之前，公司将根据募集资金投资项目进度的实际情况以自筹资金先行投入，并在募集资金到位后按照相关法规规定的程序予以置换。

## 六、本次交易方案

招商局蛇口控股拟发行 A 股股份以换股吸收合并的方式吸收合并招商地产，即招商局蛇口控股向招商地产换股股东以及现金选择权提供方发行股票交换该等股东所持有的招商地产股票。招商局蛇口控股直接及间接持有的招商地产股票不参与换股、也不行使现金选择权，并且该等股票将在本次换股吸收合并完成后予以注销。在本次换股吸收合并同时，招商局蛇口控股拟采用锁定价格发行方式向 10 名特定对象非公开发行 A 股股票募集配套资金，募集配套资金总金额不超过 150 亿元，募集配套资金部分的股份发行价格与招商局蛇口控股因换股发行股份的价格一致。配套发行的实施以本次换股吸收合并实施完成为前提，若本次换股吸收合并无法实施完成，则配套发行自始不生效。最终配套资金募集的完成情况不影响本次换股吸收合并的实施。本次换股吸收合并完成后，招商局蛇口控股将承继及承接招商地产的全部资产、负债、业务、人员、合同及其他一切权利与义务，招商地产终止上市并注销法人资格，招商局蛇口控股的股票（包括本次换股吸收合并发行的 A 股股票和本次募集配套资金发行的 A 股股票）将申请在深交所主板上市流通。

### （一）招商局蛇口控股换股吸收合并招商地产

#### 1、合并方式

招商局蛇口控股拟以发行 A 股股份换股方式吸收合并招商地产，即招商局蛇口控股向招商地产除招商局蛇口控股及其子公司以外的所有换股股东发行股票交换该等股东所持有的招商地产股票。其中，招商局蛇口控股及其子公司所持招商地产股票不参与换股并不行使现金选择权，且该等股票将在本次交易完成后予以注销。本次换股吸收合并完成后，招商地产将终止上市并注销法人资格，招商局蛇口控股作为存续公司将承继及承接招商地产的全部资产、负债、业务、人员、合同及其他一切权利与义务。招商局蛇口控股的 A 股股票（包括为本次换

股吸收合并发行的 A 股股票) 将申请在深交所上市流通。

## 2、合并生效日和合并完成日

本次换股吸收合并生效日为下述的所有生效条件均获满足之日：

(1) 《换股吸收合并协议》经合并双方的法定代表人或授权代理人签署并加盖法人公章；

(2) 本次换股吸收合并获得招商局蛇口控股股东大会批准；本次换股吸收合并获得招商地产股东大会的批准，即分别经出席招商地产股东大会的全体 A 股非关联股东和 B 股非关联股东所持表决权的三分之二以上表决通过；

(3) 本次换股吸收合并涉及的相关事项取得国资委、商务部和证监会核准；

(4) 不存在限制、禁止或取消本次换股吸收合并的法律、法规，政府机构的禁令或命令，或法院的判决、裁决、裁定。

本次换股吸收合并完成日为存续公司就本次换股吸收合并完成相应的工商变更登记手续之日或招商地产完成工商注销登记手续之日，以两者中较晚之日为准。

## 3、本次换股吸收合并发行的股票的种类及面值

招商局蛇口控股为本次换股吸收合并之目的发行境内上市人民币普通股 (A 股)，每股面值为 1 元。

## 4、本次换股吸收合并的发行对象

本次换股吸收合并的发行对象为除招商局蛇口控股、达峰国际、全天域投资、FOX TROT INTERNATIONAL LIMITED 和 ORIENTURE INVESTMENT LIMITED 以外，于换股股东股权登记日收市后登记在册且未申报、部分申报、无权申报或无效申报行使现金选择权的招商地产全体 A、B 股股东 (包括此日收市后登记在册的现金选择权提供方及新加坡 B 股现金对价提供方)。在转托管期截止日前已经转托管至深交所的原新加坡 B 股股东，将享有和深交所 B 股股东相同的权利。

## 5、招商局蛇口控股发行价格

招商局蛇口控股发行价格的确定以兼顾合并双方股东的利益为原则，综合考虑行业可比公司的估值水平、合并双方的总体业务情况、盈利能力、增长前景、抗风险能力等因素，招商局蛇口控股本次 A 股股票发行价格为 23.60 元/股。

自招商地产审议本次合并有关事宜的董事会决议公告之日起至换股实施日前，若招商局蛇口控股发生派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项，则上述发行价格将相应调整。具体调整公式如下：

派送股票股利或资本公积转增股本： $P1=P0/(1+n)$ ；

配股： $P1=(P0+A \times k)/(1+k)$ ；

上述两项同时进行： $P1=(P0+A \times k)/(1+n+k)$ ；

派送现金股利（现金分红）： $P1=P0-D$ ；

上述三项同时进行： $P1=(P0-D+A \times k)/(1+n+k)$ 。

其中： $P0$  为调整前有效的发行价格， $n$  为该次送股率或转增股本率， $k$  为配股率， $A$  为配股价， $D$  为该次每股派送现金股利， $P1$  为调整后有效的发行价格。

## 6、招商地产换股价格

本次换股吸收合并中，招商地产 A 股股东的换股价格以定价基准日前一百二十个交易日招商地产 A 股股票交易均价，即 21.92 元/股为基础，并在此基础上给予 73.81% 的换股溢价率确定，即 38.10 元/股；招商地产 B 股股东的换股价格以定价基准日前一百二十个交易日招商地产深圳 B 股股票交易均价，即 18.06 港元/股为基础，并在此基础上给予 102.71% 的换股溢价率确定，即 36.61 港元/股。采用 B 股停牌前一日即 2015 年 4 月 2 日中国人民银行公布的人民币兑换港币的中间价（1 港币=0.7919 人民币）进行折算，折合人民币 28.99 元/股。

招商地产于 2015 年 5 月 7 日召开的 2014 年年度股东大会审议通过了 2014 年度利润分配方案，按 2014 年末总股本 2,575,950,754 股为基数，每 10 股派人民币 3.20 元现金（含税）。因此，本次招商地产 A 股换股价格根据除息结果调整为 37.78 元/股，本次招商地产 B 股换股价格根据除息结果调整为人民币 28.67 元/股。

自招商地产审议本次合并有关事宜的董事会决议公告之日起至换股实施日前，若招商地产发生其他派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项，则前述换股价格将按照深交所的相关规则相应调整。具体调整公式如下：

派送股票股利或资本公积转增股本： $P1=P0/(1+n)$ ；

配股： $P1=(P0+Axk)/(1+k)$ ；

上述两项同时进行： $P1=(P0+Axk)/(1+n+k)$ ；

派送现金股利： $P1=P0-D$ ；

上述三项同时进行： $P1=(P0-D+Axk)/(1+n+k)$ 。

其中： $P0$  为调整前有效的换股价格， $n$  为该次送股率或转增股本率， $k$  为配股率， $A$  为配股价， $D$  为该次每股派送现金股利（以人民币计价）， $P1$  为调整后有效的换股价格。

## 7、本次换股吸收合并发行股份的数量

截至报告书出具日，剔除招商局蛇口控股、达峰国际、全天域投资、FOX TROT INTERNATIONAL LIMITED 和 ORIENTURE INVESTMENT LIMITED 所持有的招商地产 A 股、招商地产 B 股，参与本次换股的招商地产 A 股为 1,026,806,845 股、B 股为 212,450,474 股，招商局蛇口控股因本次换股吸收合并将发行的股份数量为 1,901,797,599 股，将全部用于换股吸收合并招商地产。

自定价基准日起至换股实施日，若招商局蛇口控股、招商地产发生派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项，则上述发行股份的数量将相应调整。

## 8、换股比例

换股比例计算公式为：换股比例=招商地产 A 股或 B 股换股价格÷招商局蛇口控股股票发行价格（计算结果按四舍五入保留四位小数）。本次招商局蛇口控股换股吸收合并招商地产 A 股的换股比例为 1:1.6008，即换股股东所持有的每股招商地产 A 股股票可以换得 1.6008 股招商局蛇口控股本次发行的 A 股股票；本次招商局蛇口控股换股吸收合并招商地产 B 股的换股比例为 1:1.2148，即换股股东所持有的每股招商地产 B 股股票可以换得 1.2148 股招商局蛇口控股本次

发行的 A 股股票。

## 9、关于招商局 B 在第二上市地新加坡交易所的退市

1995 年 7 月 12 日招商地产 B 股以介绍方式在新交所实现第二上市，同时在深交所和新交所交易。截至 2015 年 4 月 2 日，新加坡 B 股股东共计 349 户，总共持有 1,299,073 股招商地产 B 股。

为确保本次换股吸收合并顺利实施，目前在新交所交易的招商局 B 将在本次换股吸收合并实施前于新交所先行退市。目前于新交所进行交易的招商局 B 股需先由新交所转托管至深交所，才可参与本次换股吸收合并。为了保障新加坡 B 股股东利益，招商地产将为新加坡 B 股股东开立深圳 B 股账户提供必要的便利，以协助其将所持有的招商局 B 从新交所转托管至深交所。在转托管期结束前已经完成转托管至深交所的原新加坡 B 股股东，将享有和深交所 B 股股东相同权利。在转托管期结束后依然留在新交所的招商局 B 股股东，招商地产将为其提供新加坡 B 股现金对价方案，由招商局香港或相关第三方以 26.54 港元/股的现金对价收购其所持有的仍在新交所上市的招商局 B 股份。转托管期结束后，招商地产将申请招商局 B 在新交所退市。截至报告书签署日，招商局 B 新交所退市方案已获新交所书面同意。

## 10、招商地产异议股东现金选择权

为充分保护招商地产全体股东特别是中小股东的权益，本次换股吸收合并将由招商局轮船作为招商地产 A 股现金选择权的提供方，由招商局香港作为招商地产 B 股现金选择权的提供方，以现金收购招商地产异议股东要求售出的招商地产股票，在此情况下，该等招商地产异议股东不得再向招商地产或任何同意本次合并的招商地产的股东主张现金选择权。

招商地产 A 股现金选择权行使价格为 24.11 元/股，较定价基准日前一百二十个交易日的交易均价 21.92 元/股溢价 9.99%，招商地产 B 股现金选择权行使价格为 19.87 港元/股，较定价基准日前一百二十个交易日的交易均价 18.06 港元/股溢价 10.02%。招商地产 2015 年 5 月 7 日召开的 2014 年年度股东大会审议通过了 2014 年度利润分配方案，按 2014 年末总股本 2,575,950,754 股为基数，每 10 股派人民币 3.20 元现金（含税）。根据招商地产公司章程规定，

招商地产 B 股现金红利以招商地产股东大会决议日后第一个工作日（2015 年 5 月 8 日）中国人民银行公布的人民币兑换港币的中间价（1 港币=0.7886 人民币）折算成港币支付，即 0.41 港元/股（含税）。因此，招商地产 A 股现金选择权行使价格根据除息结果调整为 23.79 元/股，招商地产 B 股现金选择权根据除息结果调整为 19.46 港元/股。

行使现金选择权的招商地产 A 股异议股东，可就其有效申报的每一股招商地产 A 股股份，在现金选择权实施日，获得由招商局轮船按照现金选择权价格支付的现金对价，同时将相对应的股份过户到招商局轮船名下；行使现金选择权的招商地产 B 股异议股东，可就其有效申报的每一股招商地产 B 股股份，在现金选择权实施日，获得由招商局香港按照现金选择权价格支付的现金对价，同时将相对应的股份过户到招商局香港名下。

若招商地产在现金选择权实施日之前发生其他派息、送股、资本公积转增股本等除权除息事项，则现金选择权价格将做相应调整。

派送股票股利或资本公积转增股本： $P1=P0/(1+n)$ ；

配股： $P1=(P0+Axk)/(1+k)$ ；

上述两项同时进行： $P1=(P0+Axk)/(1+n+k)$ ；

派送现金股利： $P1=P0-D$ ；

上述三项同时进行： $P1=(P0-D+Axk)/(1+n+k)$ 。

其中： $P0$  为调整前有效的现金选择权行权价格， $n$  为该次送股率或转增股本率， $k$  为配股率， $A$  为配股价， $D$  为该次每股派送现金股， $P1$  为调整后有效的现金选择权行权价格。

登记在中国登记结算深圳分公司的招商地产 A 股和 B 股异议股东行使现金选择权需同时满足以下条件：1、在本次交易的股东大会就《关于审议<招商局蛇口工业区控股股份有限公司发行 A 股股份换股吸收合并招商局地产控股股份有限公司并向特定对象发行 A 股股份募集配套资金报告书（草案）>及摘要的议案》表决时投出有效反对票；2、自招商地产审议本次换股吸收合并及配套发行的股东大会的股权登记日起，作为有效登记在册的招商地产股东，持续保留拟行

使现金选择权的股票至现金选择权实施日；3、在现金选择权申报期内成功履行相关申报程序；4、不存在无权主张行使现金选择权的情形。

持有以下股份的登记在中国登记结算深圳分公司的招商地产 A 股和 B 股异议股东无权就其所持股份主张行使现金选择权：1、存在权利限制的招商地产股份；2、其合法持有人向招商地产承诺放弃招商地产异议股东现金选择权的股份；3、其他依法不得行使现金选择权的股份。该等无权主张现金选择权的股份将于换股实施日按照换股比例转换成招商局蛇口控股本次发行的 A 股股票。已提交招商地产股票作为融资融券交易担保物的招商地产 A 股异议股东，须在现金选择权申报期截止日前将招商地产 A 股股份从证券公司客户信用担保账户划转到其普通证券账户中，方能行使现金选择权。已开展约定购回式证券交易的招商地产 A 股异议股东，须在现金选择权申报期截止日前及时办理完提前购回手续，方能行使现金选择权。

于换股实施日，未申报、部分申报、无权申报或无效申报行使现金选择权的招商地产股东持有的招商地产股票，以及现金选择权提供方因提供现金选择权而持有的招商地产股票，将全部按照换股比例转换为招商局蛇口控股 A 股股票。在本次合并实施时，现金选择权提供方应当于现金选择权实施日受让招商地产异议股东行使现金选择权的全部招商地产股份，并相应支付现金对价。现金选择权提供方通过提供现金选择权而受让的招商地产股票将全部按换股比例转换为招商局蛇口控股本次发行的股份。

如果本次交易未能获得相关政府部门的批准或核准，导致本次交易最终不能实施，则招商地产异议股东不能行使现金选择权。

#### **11、招商局蛇口控股异议股东的退出请求权**

招商局蛇口控股的股东招商局集团和招商局轮船分别承诺同意本次换股吸收合并并承诺就本次换股吸收合并放弃主张异议股东退出请求权。

#### **12、换股实施日**

换股实施日为换股股东将其所持招商地产 A 股及招商地产 B 股的股份分别按 A 股 B 股换股比例转换为招商局蛇口控股 A 股股票之日，该日期将由招商局蛇口控股与招商地产另行协商确定并公告。

### 13、换股方法

换股股东股份登记日收市后登记在册的除招商局蛇口控股及其子公司外的招商地产的全体股东（包括此日收市后登记在册的现金选择权提供方及新加坡 B 股现金对价提供方）所持的招商地产股票按照换股比例全部转换为招商局蛇口控股本次发行的 A 股股票。

本次换股吸收合并中，换股股东通过换股持有的招商局蛇口控股本次发行的 A 股股票所涉股份登记及管理事宜，按合并双方相关股东大会决议、报告书及本次换股吸收合并的方案等文件执行。

### 14、招商局蛇口控股发行股份的上市流通

招商局蛇口控股的 A 股股票（包括为本次换股吸收合并发行的 A 股股票）将申请于深交所上市流通。

### 15、零碎股处理方法

换股股东取得的招商局蛇口控股 A 股股票应当为整数，如其所持有的招商地产股票乘以换股比例后的数额不是整数，则按照其小数点后尾数大小排序，向每一位股东依次发放一股，直至实际换股数与计划发行股数一致。如遇尾数相同者多于剩余股数时则采取计算机系统随机发放的方式，直至实际换股数与计划发行股数一致。

### 16、权利受限的招商地产股份的处理

对于存在权利限制的招商地产股份，该等股票在换股时均应按换股比例转换成招商局蛇口控股本次换股吸收合并发行的 A 股股票，且原在招商地产股票上设置的权利限制将在换股后取得的相应招商局蛇口控股 A 股股票之上继续维持有效。

### 17、滚存利润安排

本次换股吸收合并完成后，存续公司截至本次换股吸收合并完成日的滚存未分配利润应由存续公司的新老股东按照本次交易完成后持股比例共享。

### 18、债权人保护

招商局蛇口控股、招商地产将按照相关法律法规的要求履行债权人通知和公

告等程序,并将根据各自债权人于法定期限内提出的要求向各自债权人提前清偿债务或提供担保。

合并双方承诺将促使第三方向各自债权人提供债务清偿或担保承诺,即合并双方债权人有权于收到合并双方发出的债权人通知之日起 30 日内,未收到通知的有权于发出债权人公告之日起 45 日内向该第三方要求提前清偿债务或要求其提供相应担保。

此外,招商地产于 2015 年 2 月和 7 月分别发行了第一期和第二期中期票据。招商地产根据《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程》(中国银行间市场交易商协会公告[2010]第 10 号)和《招商局地产控股股份有限公司 2015 年度第一期中期票据募集说明书》以及《招商局地产控股股份有限公司 2015 年度第二期中期票据募集说明书》的约定,在审议本次换股吸收合并董事会召开后,将分别召集中期票据持有人会议,就招商局蛇口控股换股吸收合并招商地产后,存续公司继续承继其权利义务事宜形成相关会议决议。

## 19、员工安置

本次交易不存在员工安置问题。本次交易完成之后,招商局蛇口控股的原管理人员和原职工将根据其与招商局蛇口控股签订的聘用协议或劳动合同,继续在存续公司工作。招商地产的全体员工将由存续公司全部接收。招商地产作为其现有员工雇主的任何及全部权利和义务将自合并完成日起由存续公司享有和承担。

## 20、锁定期安排

招商局蛇口控股的股东招商局集团及招商局轮船承诺:自招商局蛇口控股股票在深交所上市之日起三十六个月内,不转让或者委托他人管理其直接和间接持有的招商局蛇口控股发行股票前已发行股份,也不由招商局蛇口控股回购该部分股份。

## 21、本次交易决议的有效期

本次交易的决议自招商局蛇口控股股东大会、招商地产股东大会审议通过之日起 12 个月内有效。但如果于该有效期内取得中国证监会关于本次交易的核准文件,则该有效期自动延长至合并完成日。

## 22、本次换股吸收合并的交割

(1) 资产交割：自换股实施日起，招商地产所有资产的所有权（包括但不限于所有物业、商标、专利、特许经营权等资产）和与之相关的权利、利益和负债，均由招商局蛇口控股享有和承担。招商地产同意自换股实施日起协助招商局蛇口控股办理招商地产所有资产由招商地产转移至招商局蛇口控股名下的变更手续。招商地产承诺将采取一切行动或签署任何文件，或应招商局蛇口控股要求（该要求不得被不合理的拒绝）采取一切行动或签署任何文件以使得相关资产能够尽快过户至招商局蛇口控股名下。招商局蛇口控股需因此办理上述相关资产的变更登记手续，如由于变更登记手续等原因而未能履行形式上的移交手续，不影响招商局蛇口控股对上述资产享有权利和承担义务。

(2) 债务承继：除合并双方按照《公司法》等规定向债权人发布本次换股吸收合并的通知和公告后，基于债权人于法定期限内提出清偿要求而提前清偿的债务外，合并双方所有未予偿还的债务在本次换股吸收合并完成后将由招商局蛇口控股承继。

(3) 业务承继：合并双方同意，招商地产在本次换股吸收合并完成日前已开展并仍须在本次换股吸收合并完成后继续开展的业务将由招商局蛇口控股继续开展，招商地产在本次换股吸收合并完成日前已签署并仍须在本次合并完成后继续履行的有效协议的履约主体将变更为招商局蛇口控股。

(4) 合同承继：在本次合并完成日之后，招商地产在其签署的一切有效的合同/协议下的权利、义务及权益的合同主体变更为招商局蛇口控股。

(5) 资料交接：招商地产应当自换股实施日之后、本次换股吸收合并完成日前，向招商局蛇口控股移交对其后续经营有重要影响的任何及全部文件。招商地产根据向招商局蛇口控股移交的资料应当为原件，当无法提供原件时，可以提供复印件，但应当由招商局蛇口控股同意的招商地产相关负责人签字，确认所提供的复印件与原件一致。

(6) 股票过户：招商局蛇口控股应当在换股实施日将作为本次换股吸收合并对价而向招商地产股东发行的招商局蛇口控股 A 股股票过户至招商地产股东名下。招商地产股东自新增股份登记于其名下之日起，成为招商局蛇口控股的股

东。

## （二）募集配套资金

招商局蛇口控股拟向 10 名特定对象以锁价方式募集配套资金，募集资金总额不超过 150 亿元。本次募集配套资金发行股份的数量不超过 635,593,220 股。本次最终募集的配套资金总额及股份发行数量以中国证监会最终核准的结果为准。配套募集资金部分的股份发行价格与招商局蛇口控股的换股发行股份的价格一致。

在招商地产审议本次合并有关事宜的董事会决议公告之日起至换股实施日期间，若招商局蛇口控股发生派发股利、送红股、转增股本、增发新股或配股等除息、除权行为，配套募集资金部分的股份发行价格亦将作相应调整，股份发行数量也随之进行调整。

## 第三节 本次发行概况

### 一、本次发行的基本情况

(一) 发行股票类型	人民币普通股 (A 股)
(二) 发行股数	换股吸收合并将发行股份数量为 1,901,797,599 股, 募集配套资金发行股份数量不超过 635,593,220 股
(三) 每股面值	1.00 元
(四) 每股发行价格	23.60 元/股
(五) 发行后市盈率	<p>不考虑配套发行: 按照备考 2014 年度扣除非经常性损益的全面摊薄扣非后每股收益计算, 发行后市盈率为 34.82 倍; 按照招商局蛇口控股合并招商地产后 2015 年度预测的全面摊薄扣非后每股收益计算, 发行后市盈率为 27.99 倍</p> <p>考虑配套发行: 按照备考 2014 年度扣除非经常性损益的全面摊薄扣非后每股收益计算, 发行后市盈率为 37.81 倍; 按照招商局蛇口控股合并招商地产后 2015 年度预测的全面摊薄扣非后每股收益计算, 发行后市盈率为 30.40 倍</p>
(六) 备考预测净利润	2015 年、2016 年和 2017 年预计实现的备考归属母公司股东扣除非经常性损益后的净利润数为 624,004 万元、858,503 万元和 1,030,001 万元
(七) 换股吸收合并后全面摊薄的每股收益	按照备考 2014 年度扣非后归属于母公司股东利润计算, 发行后全面摊薄的每股收益为 0.68 元/股 (不考虑配套发行)
(八) 换股吸收合并前加权平均每股净资产	2.81 元/股 (对应 2015 年 6 月 30 日净资产)
(九) 换股吸收合并后加权平均每股净资产	3.97 元/股 (对应 2015 年 6 月 30 日净资产) (不考虑配套发行)
(十) 发行市净率	对应 2014 年末备考归母净资产发行后市净率 5.50 倍, 对应 2015 年末备考归母净资产预测发行后市净率 5.58 倍 (不考虑配套发行)
(十一) 发行对象及发行方式	招商局蛇口控股拟发行 A 股股份以换股吸收合并的方式吸收合并招商地产, 即招商局蛇口控股向招商地产换股股东以及现金选择权提供方发行股票交换该等股东所持有的招商地产股票。招商局蛇口控股直接及间接持有的招商地产股票不参与换股、也不行使现金选择权, 并且该等股票将在本次换股吸收合并完成后予以注销。在本次换股吸收合并同时, 招商局蛇口控股拟采用锁定价格发行方式向 10 名特定对象非公开发行 A 股股票募集配套资金, 募集配套资金总金额不超过 150 亿元, 募集配套资金部分的股份发行价格与招商局蛇口控股因换股发行股份的价格一致。配套发行的实施以本次换股吸收合并实施完成为前提, 若本次换股吸收合并无法实施完成, 则配套发行自始不生效。最终配套资金募集的完成情况不影响本次换股吸收合并的实施。本次换股吸收合并完成后, 招商局蛇口控股将承继及承接招商地产的全部资产、负债、业务、人员、合同及其他一切权利与义务,

	招商地产终止上市并注销法人资格，招商局蛇口控股的股票（包括本次换股吸收合并发行的 A 股股票和本次募集配套资金发行的 A 股股票）将申请在深交所主板上市流通。
（十二）拟上市地点	深圳证券交易所
（十三）预计募集资金总额	配套募集资金不超过 150 亿元

## 二、本次发行的有关当事人

### （一）合并方

机构名称：招商局蛇口工业区控股股份有限公司

法定代表人：孙承铭

注册地址：广东省深圳市南山区蛇口太子路 1 号新时代广场

联系电话：0755-26819627

传真号码：0755-26817225

联系人：朱瑜

### （二）被合并方

机构名称：招商局地产控股股份有限公司

法定代表人：孙承铭

注册地址：深圳市南山区蛇口兴华路 6 号南海意库 3 号楼

联系电话：0755-26819600

传真号码：0755-26818666

联系人：陈江

### （三）合并方财务顾问

机构名称：中信证券股份有限公司

法定代表人：王东明

联系地址：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

联系电话：0755-23835888

传真号码：0755-23835861

项目主办人：陈健健、成希

项目协办人：李浩然、李斯阳

#### **(四) 合并方财务顾问**

机构名称：招商证券股份有限公司

法定代表人：宫少林

联系地址：深圳市福田区益田路江苏大厦 A 座 38—45 楼

联系电话：0755-82943666

传真号码：0755-82943121

项目主办人：王大为、章毅

项目协办人：孙向威

#### **(五) 合并方律师**

机构名称：北京市君合律师事务所

负责人：肖微

联系地址：北京市建国门北大街 8 号华润大厦 20 层

联系电话：010-85191300

传真号码：010-85191350

经办律师：张建伟、胡义锦

#### **(六) 合并方会计师事务所、合并方审计机构**

机构名称：信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）

负责人：叶韶勋

联系地址：北京市东城区朝阳门北大街 8 号富华大厦 A 座 9 层

联系电话：010-65542288

传真号码：010-65547190

经办注册会计师：郭晋龙、夏斌

## **(七) 合并方评估机构**

机构名称：中通诚资产评估有限公司

法定代表人：刘公勤

联系地址：北京市朝阳区惠新里甲 240 号通联大厦 9 层

联系电话：010-64411177

传真号码：010-64418970

经办评估师：张惠、潘宇

## **(八) 合并方验资机构**

机构名称：信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）

负责人：叶韶勋

联系地址：北京市东城区朝阳门北大街 8 号富华大厦 A 座 9 层

联系电话：010-65542288

传真号码：010-65547190

经办注册会计师：郭晋龙、夏斌

## **(九) 被合并方独立财务顾问**

机构名称：海通证券股份有限公司

法定代表人：王开国

联系地址：深圳市红岭中路中深国际大厦 16 楼

联系电话：0755-25869821

传真号码：0755-25859800

项目主办人：王行健、王悦来

项目协办人：陈蓓

## **(十) 被合并方律师**

机构名称：广东信达律师事务所

负责人：张炯

联系地址：深圳市福田区益田路 6001 号太平金融大厦 12 楼

联系电话：0755-88265288

传真号码：0755-88265537

经办律师：张炯、张森林

## **(十一) 被合并方会计师事务所、被合并方审计机构**

机构名称：信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）

负责人：叶韶勋

联系地址：北京市东城区朝阳门北大街 8 号富华大厦 A 座 9 层

联系电话：010-65542288

传真号码：010-65547190

经办注册会计师：郭晋龙、夏斌

## **三、发行人与有关中介机构的股权关系和其他权益关系**

截至 2015 年 6 月 30 日，招商局集团通过下属控股子公司深圳市招融投资控股有限公司、深圳市集盛投资发展有限公司、招商局轮船合计持有招商证券 50.85% 的股份，为招商证券的实际控制人。同时，招商局集团直接及通过全资子公司招商局轮船间接合计持有招商局蛇口控股 100% 股份，为招商局蛇口控股的控股股东及实际控制人。因此，招商证券与招商局蛇口控股属于同一实际控制人下的关联方。

除此之外，合并双方与本次交易中的其他有关中介机构及其负责人、高级管

理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他权益关系。

#### 四、与本次交易有关的重要日期

与本次交易有关的具体时间安排如下：

日期	事项
2015年4月3日	刊登招商地产重大事项停牌公告
2015年9月16日	签署《换股吸收合并协议》
2015年9月16日	签署《股份认购协议》
2015年9月16日	招商局蛇口控股第一届董事会第四次会议审议本次交易有关事项；招商地产第七届董事会第十七次会议审议本次交易的有关事项。
2015年9月18日	刊登报告书（草案）及其摘要
【】年【】月【】日	国务院国资委批准本次交易的有关事项
【】年【】月【】日	招商局蛇口控股股东大会批准本次交易的有关事项；招商地产股东大会批准本次交易的有关事项。
【】年【】月【】日	商务部批准本次换股吸收合并的有关事项
【】年【】月【】日	通过中国证监会上市公司并购重组审核委员会关于本次交易的审核
【】年【】月【】日	取得中国证监会关于本次交易的批复
【】年【】月【】日	刊登换股吸收合并报告书及其摘要、换股与现金选择权实施公告
【】年【】月【】日	招商地产 A、B 股股票终止上市
【】年【】月【】日	招商局蛇口控股 A 股股票于深交所上市

## 第四节 风险因素

投资者在评价招商局蛇口控股本次发行的股票价值及本次交易时，除报告书提供的其他资料外，应特别认真地考虑下述各项风险因素。

### 一、与本次交易相关的风险

#### （一）所涉及的报批事项及可能无法获得批准的风险提示

本次交易尚需取得如下审批：

- 1、招商局蛇口控股股东大会就本次交易作出决议；
- 2、招商地产股东大会就本次交易作出决议，需分别经出席招商地产股东大会的 A 股非关联股东和 B 股非关联股东所持表决权的三分之二以上表决通过；
- 3、国务院国资委的批准同意；
- 4、商务部的批准同意；
- 5、中国证监会的核准；
- 6、本次发行完成后，发行人 A 股股票于深交所挂牌交易尚需获得深交所的审核同意。

在本次交易的实施过程中，招商局蛇口控股及招商地产将根据相关法律法规履行相关程序，并尽最大努力获得对本次交易具有审批、审核权限的监管机构或部门的必要批准、核准、同意，以推进本次交易顺利完成。但若上述任一事项未被批准或核准，则合并双方将终止本次交易。

#### （二）本次交易可能取消或重新审议的风险

鉴于本次交易的复杂性，参与交易的任何一方生产经营或财务状况发生不利变化、其他重大突发事件或不可抗力因素等均可能对本次交易的时间进度产生重大影响。如果受上述因素影响，招商地产董事会在审议本次交易相关事宜的首次董事会决议公告日后的 6 个月内未能发出股东大会通知，则根据《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》（证监会公告[2008]14 号），将重新召开董事会会议审议本次交易的相关事项，重新确定换股价格。

### （三）本次交易可能导致投资损失的风险

本次交易实施前招商地产 A 股、招商地产 B 股的股价变动可能导致投资者在合并或换股中发生投资损失。若市场波动导致招商地产 A 股、招商地产 B 股股价与换股价格产生较大偏离，可能会致使一方或双方股东大会不批准本次交易方案，由此可能引发股价大幅波动，使投资者面临投资损失。二级市场的股票价格受多种风险因素的影响，招商局蛇口控股完成本次交易后在深交所上市，其股票在二级市场价格具有不确定性，可能导致投资者发生投资损失。

本次交易完成后，招商地产将退市并注销法人资格。招商局蛇口控股的主要业务与风险因素不因本次交易发生重大变化。但如果交易完成后，招商局蛇口控股盈利前景不如预期，则本次交易有可能使参与换股的招商地产股东遭受投资损失。

### （四）行使现金选择权的风险

为充分保护招商地产全体股东特别是中小股东的利益，本次交易将由现金选择权提供方向招商地产异议股东提供现金选择权。享有现金选择权的股东可以将其所持有的招商地产 A 股、招商地产 B 股分别按照 23.79 元/股、19.46 港元/股的价格全部或部分申报行使现金选择权。但行使现金选择权的招商地产异议股东须在现金选择权申报期内按照相关要求申报，在现金选择权申报期外进行的现金选择权申报无效。若招商地产异议股东申报行使现金选择权时招商地产股价高于现金选择权行使价格，申报行使现金选择权将可能使其利益受损。此外，招商地产异议股东申报行使现金选择权还可能因此丧失未来招商局蛇口控股股价上涨的获利机会。

### （五）强制换股的风险

本次交易方案经招商地产股东大会通过后，会议表决结果对招商地产全体股东具有约束力，包括在该次股东大会上投反对票、弃权票和未出席本次股东大会也未委托他人代为表决的股东。在本次交易获得有关审批机关批准或核准后，换股股东的招商地产 A 股和招商地产 B 股将分别按照 A 股换股比例和 B 股换股比例强制转换为招商局蛇口控股本次发行的 A 股股份。

对于已经设定了质押、其他第三方权利或被司法冻结的招商地产股份，该等股份在换股时一律转换成招商局蛇口控股本次发行的 A 股股份，原在招商地产股份上设置的质押、其他第三方权利或被司法冻结的状况将在换取的相应的招商局蛇口控股 A 股股份上继续有效。

## **（六）本次配套发行未能实施或融资金额低于预期的风险**

在本次换股吸收合并的同时招商局蛇口控股向 10 名特定对象发行 A 股股份，募集资金不超过 150 亿元，将主要用于太子湾自贸启动区一期、前海自由贸易中心一期、太子商业广场、新时代广场南、海上世界双玺花园三期、(武汉)江湾国际、(珠海)依云水岸、招商局互联网创新业务服务平台、招商自贸商城项目。

由于股票市场波动及投资者预期的影响，如上述拟认购本次配套发行的投资者最终未能遵守协议完全认购，公司将不得不通过债务融资或其他形式筹集该部分现金，可能影响公司各项业务的开发进度，并带来一定的融资风险和财务风险。

## **（七）债权债务转移风险**

本次换股吸收合并涉及招商地产债务的转移，债务转移须取得债权人的同意。招商局蛇口控股和招商地产将在董事会审议通过本次重组正式方案后，向相关债权人发出征询函，以取得其同意。此外，招商地产于 2015 年 2 月和 7 月分别发行了第一期和第二期中期票据。招商地产根据《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程》（中国银行间市场交易商协会公告[2010]第 10 号）和《招商局地产控股股份有限公司 2015 年度第一期中期票据募集说明书》以及《招商局地产控股股份有限公司 2015 年度第二期中期票据募集说明书》的约定，在审议本次换股吸收合并董事会召开后，将分别召集中期票据持有人会议，就招商局蛇口控股换股吸收合并招商地产后，存续公司继续承继其权利义务事宜形成相关会议决议。上述债权人同意意见以及中期票据持有人大会对于是否同意由存续公司继续承继中期票据的相关权利义务，存在不确定性。

招商局蛇口控股、招商地产将按照相关法律法规的要求履行债权人通知和公告等程序,并将根据各自债权人于法定期限内提出的要求向各自债权人提前清偿债务或提供担保。

如合并双方债权人提出相关清偿债务或提供担保的要求,对公司短期的财务状况可能存在一定影响。合并双方承诺将促使第三方向各自债权人提供债务清偿或担保承诺,即合并双方债权人有权于收到合并双方发出的债权人通知之日起 30 日内,未收到通知的有权于发出债权人公告之日起 45 日内向该第三方要求提前清偿债务或要求其提供相应担保。

## 二、招商地产 B 股转换为招商局蛇口控股 A 股的相关风险

### (一) 汇率风险

本次交易中,换股股东原持有的以港币计价的招商地产 B 股股票在换股实施日将转换为相应的以人民币计价的招商局蛇口控股 A 股股票,转换汇率为招商地产 B 股停牌前一日,即 2015 年 4 月 2 日央行公布的人民币对港币汇率中间价 0.7919 (按小数点后第 4 位四舍五入)。该转换汇率与换股实施日人民币对港币汇率间可能存在汇率波动。同时,本次交易完成后,所有境内个人 B 股投资者出售其因本次交易而持有的招商局蛇口控股 A 股将以人民币进行结算,而所有境外 B 股投资者出售其因本次交易而持有的招商局蛇口控股 A 股所获资金将转换成港币进行结算。因此,境外 B 股投资者将通过出售换股取得的招商局蛇口控股 A 股股票或分红派息等方式而获得的人民币资金兑换为港币时,前述转换汇率与兑换当日人民币对港币汇率之间亦可能存在汇率波动。

### (二) 与交易系统和账户有关的风险

由于目前境内证券公司交易系统不完全相同,特殊 A 股证券账户开设过程中可能涉及部分证券公司需对现有交易系统进行升级改造,该交易系统升级改造所需的时间亦存在不确定性。如果招商地产 B 股投资者为规避上述相关风险,可选择在招商地产 B 股交易时段出售所持有的招商地产 B 股。

### **（三）交易费用、税收变化的风险**

本次交易实施后，招商地产B股投资者的招商地产B股股份将转换为招商局蛇口控股A股股份，B股与A股在交易费用、税收等方面可能存在差异，招商地产B股投资者需承担交易费用、税收变化的风险。

### **（四）证券账户权属关系不明确的风险**

为实现换股后招商局蛇口控股 A 股的正常出售以及资金流转，部分境内个人 B 股投资者及所有境外 B 股投资者将在本次交易实施过程中或完成后开展资金账户开立、证券账户与银行账户关联等手续。如相关投资者因历史遗留问题存在证券账户权属关系不明确、难以有效证明证券账户权属关系等情况可能导致资金账户开立、证券账户与银行账户关联存在困难的的风险。如果招商地产 B 股投资者为规避上述相关风险，可选择在本次交易之前出售所持有的招商地产 B 股。

### **（五）境内投资者不能换汇的风险**

在本次交易实施后，境内个人 B 股投资者出售其因本次交易而持有的招商局蛇口控股 A 股股票将直接以人民币进行资金结算，不再转换为港币资金。如境内个人 B 股投资者更倾向于持有港币资产，可选择在本次交易之前出售所持有的招商地产 B 股股票。

### **（六）交易权利受到限制、只能单向卖出及指定交易受限的风险**

在本次交易实施后，所有境外 B 股投资者以及一码通账户下没有 A 股证券账户或虽有 A 股证券账户但 A、B 股子账户关联关系尚未确认的境内个人 B 股投资者将通过中登公司配发的特殊 A 股账户持有招商局蛇口控股 A 股，该账户仅供投资者持有或卖出因本次交易而持有的招商局蛇口控股 A 股股票。

特殊 A 股证券账户除无法买入任何证券以外，被限制使用的业务范围还包括：证券发行、权证行权、开放式基金申购、开放式基金认购、开放式基金分红设置、ETF 申购、融资融券余券划转、融资融券担保品划转（买方向）、融资融券券源划转（买方向）等。未来，如资本市场推出新业务及新产品，相关业务及产品也将有可能被列入限制使用范围。

## （七）境外 B 股投资者换汇权利存在不确定性的风险

本次交易完成后，境外 B 股投资者出售其因本次交易而持有的招商局蛇口控股 A 股将换成港币进行结算。目前，招商局蛇口控股和招商地产正在与相关外汇管理部门、换汇银行等就换汇操作方案进行沟通，具体方案尚待进一步完善，因此境外 B 股投资者换汇权利存在不确定性的风险。

## 三、本次交易完成后的相关风险

### （一）三大业务经营方面的共性风险

#### 1、宏观经济与货币政策变化风险

当前中国经济进入调速换挡期，GDP 增速步入“新常态阶段”，货币政策也将从相对宽松转向相对稳健。公司园区开发与运营、社区开发与运营、邮轮产业建设与运营等主营业务与宏观经济波动及货币政策变动有较大相关性。如果未来国内外经济环境出现较大波动、中国 GDP 增速低于预期、货币政策出现收紧，将影响公司主要业务领域的市场需求，将影响到公司各项业务的融资成本。

#### 2、土地储备与土地管理政策变动风险

土地储备是园区开发、房地产开发经营的核心要素。土地供应、出让政策的调整，往往给园区开发、房地产开发行业带来重大影响。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，包括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，包括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，包括土地供给率政策调整、购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，如出现限制、控制供地速度或供地指标等，均可能对公司各项主营业务造成重大影响。

#### 3、开发成本上升风险

由于土地资源具有稀缺性，其价格总体上呈上升趋势，土地价格的上涨将增加公司各项业务的开发成本。如果公司以较高价格取得土地所建的项目出现滞销或者低出租率等情形，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。此外，未来受国家政策导向、消费需求导向、环保要求以及装潢潮流变化等因素的影响，可能会对建筑材料的更新和升级有所要求。如是，一方面可能会增加建筑材料的投入成本，另一方面有可能影响到原有的设计，造成建设成本增加。

#### 4、项目开发风险

公司园区开发与运营、社区开发与运营、邮轮产业建设与运营等主营业务均属开发周期长、投资大、涉及相关行业广、合作单位多的领域，要接受规划、国土、建设、房管、消防和环保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。若未来项目的某个开发环节出现问题，如定位偏差、当地政府部门沟通不畅、施工方案选定不科学、合作方配合不力、项目管理和组织不力、设计和施工条件及环境条件变化等，可能会促使项目开发周期延长和成本上升，引发项目预期经营目标难以如期实现的风险。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。

#### 5、施工事故和工程质量风险

公司项目开发过程中，可能会因施工过程中出现各种事故而造成项目破坏、人员伤亡、机械设备损坏等损失，以及由人员素质、材料质量、机械设备质量、施工方法和环境问题引起的项目质量问题。尽管公司一直以来致力于加强对项目的监管控制及相关人员的专业培训，制定了各项制度及操作规范，建立了完善的质量管理体系、控制标准以及安全施工制度，但未来其中任何一方面的纰漏都可能导致工程质量问题，将损害招商局蛇口控股品牌声誉，并遭受不同程度的经济损失，甚至导致法律诉讼。这类事故一旦发生，便会发生事故处理费和各种补偿费，同时影响整体施工进度、延迟工期。公司园区开发与运营、社区开发与运营、邮轮产业建设与运营等相关项目开发涉及了勘探、设计、施工、材料、监理、销售和物业管理等诸多方面，尽管公司一直以来致力于加强项目的监管控制及相关人员的责任意识和专业能力的培养，制定了各项制度及操作规范，建立了“实测实量”等产品质量管理体系和操作指引，并以招标等方式确定设计、施工和监理等专业单位负责项目开发建设的各个环节，但其中任何一方面的纰漏都可能导致工程质量问题，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。

## 6、环保政策风险

基础设施建设和运营会不同程度地影响周边环境，产生废气、粉尘、噪音。虽然公司对项目加强管理监控，但是随着我国对环境保护的力度趋强，不排除在未来几年会颁布更加严格的环保法律、法规，公司可能会因此增加环保成本或其他费用支出，进而影响公司的盈利水平。

## 7、合作和合资项目的控制风险

公司在园区开发与运营、社区开发与运营、邮轮产业建设与运营等多个业务领域均已有运营合资、合作项目的经验。在未来的合作和合资项目中，公司对开发项目的控制程度将会受到一定程度的制约，而且如果合作和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，将会对开发项目的进程产生不利影响。

# （二）园区开发与运营业务中涉及的风险

## 1、政策风险

园区开发属于资源依赖型、资金密集型行业，土地、资金等主要资源的供给受各类政策影响较大。国家宏观经济政策和行业相关政策的变化都可能对该项业务产生较大影响。公司园区开发业务目前集中于前海蛇口自贸区范围内，未来3-5年将迎来跨越式发展。若国家及政府相关部门对自贸区相关政策进行调整，可能会对公司涉及自贸区开发的各项业务造成影响。

公司计划在前海蛇口自贸区内取得开发运营和产业升级的成功经验后，向国内外其他区域推广、复制。若国内自贸区新增数量未及预期，或国内外园区开发政策受到较多限制，公司的开发推广计划可能会受到影响。

## 2、市场风险

公司园区开发与运营业务受宏观经济形势、园区所在地区经济发展状况的影响较大。若未来宏观经济或公司园区所在地区经济状况产生波动，可能引起公司所开发的园区面临出租率下降、租金下跌、配套服务需求萎缩等风险。

### 3、竞争风险

截至报告书出具之日，我国已设立中国（上海）自由贸易试验区、中国（广东）自由贸易试验区、中国（天津）自由贸易试验区和中国（福建）自由贸易试验区。根据《国务院关于印发中国（广东）自由贸易试验区总体方案的通知》（国发〔2015〕18号）、《中国（广东）自由贸易试验区建设实施方案》，深圳前海蛇口片区重点发展金融、现代物流、信息服务、科技服务等战略性新兴产业。深圳前海蛇口片区是公司核心资产的集中区域，该片区的开发、产业升级与公司的发展密切相关。若前海蛇口片区未能在发展金融、物流、信息服务等领域达到预期程度，相关资源可能向其他片区或其他自贸区转移，公司园区开发业务也将承受相应风险。

### 4、园区拓展风险

目前，招商局蛇口控股正在大力推进重庆广阳湾（占地面积约 10 平方公里）、东莞长安新城（占地面积约 20.36 平方公里）、首钢“中国网谷”（占地面积不超过 0.6 平方公里）等大型园区综合开发项目。上述计划推进园区项目，目前均只是签署框架协议或初步合作协议，公司还在与上述地方政府就园区的合作方式（合作模式、开发方式、后续开发等）、园区的前期研究（产业战略研究、规划研究等）进行探讨。未来可能因为国家及地方政府土地政策、经济形势、产业发展趋势等因素导致上述园区项目在具体的合作方式、开发模式等方面存在不确定，甚至出现上述园区项目无法继续推进的风险，对园区开发与运营业务的业务发展造成一定影响。

### 5、技术风险

随着互联网技术的应用与普及，越来越多的园区开发企业开始为园区内企业提供互联网相关服务。公司计划在前海蛇口自贸区内搭建线上服务平台，为园区内企业和个人提供网络运营服务、跨境接入服务、物联网接入服务，若公司未能及时加强对新技术的应用而不能向园区内企业持续提供优质的互联网相关服务，可能会影响园区物业出租的吸引力，并影响园区产业升级的进度。

### （三）社区开发与运营涉及的风险

#### 1、政策风险

我国房地产行业受宏观调控政策的影响较大。我国房地产业发展较快，同时也带来了住房价格上涨过快等负面影响，近年来国家出台了一系列包括土地、信贷、税收等在内的宏观调控政策，持续对房地产市场予以调控。国家宏观调控对公司经营管理水平、把握市场的能力、风险控制水平提出了很高要求。如果未来公司不能积极适应国家对房地产行业调控政策的变化并制定合理的经营策略，将对公司的经营管理及未来发展造成重大不利影响。

##### （1）信贷政策变化的风险

购房按揭贷款利率的变化将对购房者的购房成本产生影响，首付款比例的政策变化将较大程度上影响各类购房者的购房欲望，对公司产品销售带来不确定性。如果受国家政策调整、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不利影响。

##### （2）房地产税收政策变化风险

房地产业受税收政策的影响较大。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征收土地增值税、营业税、所得税等税费。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社区类产品的销售带来不利影响。

#### 2、市场风险

##### （1）房地产市场增速放缓风险

目前，我国各中心城市商品住宅仍然供不应求，但受宏观经济增速放缓、房地产宏观政策调控、住房自有率提升等因素影响，近年来我国的商品房的需求增速放缓，部分地区甚至需求下降。长期来看，随着自有住房比率的提高、人口红利拐点的出现、年轻人购房理念的改变，未来房地产市场的整体需求可能会增速放缓甚至下降，对公司社区开发与运营业务的发展造成不利影响。

## **(2) 房地产价格振荡风险**

2000 年以来，我国房地产价格整体呈上升趋势，虽然短期来看高位的土地价格和供不应求的供需关系会对未来的房价有一定支撑作用，但受国际及国内宏观经济形势、政策变化等多方面因素的影响，未来房地产价格走势仍存在一定的不确定性。如果未来房地产价格下跌，将影响投资者购买预期，降低公司经营利润，从而对公司生产经营产生重大不利影响。

## **3、竞争风险**

我国房地产行业竞争日益激烈，产品同质化竞争日益加剧。虽然招商局蛇口控股和招商地产有多年的房地产开发经验，但如果不能在经营管理和创新等方面不断进步，将可能在竞争中失去优势。同时，如果招商局蛇口控股未来不能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。

## **4、经营风险**

### **(1) 房地产开发资质办理进度延期风险**

本次交易完成后，招商地产将退市并注销法人资格，其具有房地产开发企业一级资质也将注销。目前，招商局蛇口控股母公司持有房地产开发企业二级资质，并已向国家相关部门申请在本次交易完成后继承原招商地产房地产开发企业一级资质。在本次交易完成后，若招商局蛇口控股未能及时继承原招商地产房地产开发企业一级资质，可能导致部分项目进度受到影响。

### **(2) 销售风险**

随着公司土地储备的不断扩大和开发实力的不断增强，公司推向市场的商品房数量持续增加。一方面，目前房地产市场竞争较为激烈，房地产业务具有开发资金投入大、建设周期长和易受国家政策、市场需求、产品定位、销售价格等多种因素影响的特点；另一方面，市场需求日趋多元化和个性化，购房者对产品和服务的要求越来越高，如果未来市场供求关系发生重大变化，或公司在项目定位、规划设计等方面不能准确把握消费者需求变化并作出快速反应，可能造成产品滞销的风险。

### **(3) 经营地域集中风险**

房地产开发行业具有明显的地域性特征，不同区域市场的政策环境、产业链上下游状况、消费群体的购买力水平及消费偏好各有差异。本次换股吸收合并完成后，存续公司的土地储备将主要集中于深圳市蛇口、前海片区等地，若上述地区的政策环境及消费导向出现重大变化，可能给公司社区开发业务的经营造成不确定性。

### **(4) 技术风险**

人们对于居住体验的要求不断提高，诸如节能环保房、智能小区、3D 打印住房都可能成为未来房地产行业发展的趋势。相应地，传统建筑施工技术或工艺将面临一定程度的革新。一方面，公司可能会因未能及时加强对新技术的应用而错失发展先机；另一方面，也可能因为新的建筑施工技术或工艺的在技术应用上的不稳定，增加项目实施的不确定性，增加项目开发成本。

## **(四) 邮轮产业建设与运营涉及的风险**

### **1、自然灾害等不可抗力风险**

邮轮产业可能受到自然灾害、国家间外交关系、经济危机、流行性疾病等突发性不可抗因素影响。公司计划修建邮轮母港、购建邮轮，打造完整的邮轮产业链。但上述不可抗因素可能导致邮轮产业相关业务的发展和业绩出现重大波动。

### **2、航运安全性风险**

邮轮航运的安全性是公司邮轮产业经营、发展的基础。如果公司邮轮发生重大航运事故，则公司将可能受到行政处罚，并可能牵涉诉讼事项，给公司造成声誉、形象、信用、经济等各方面损失。公司将在原有航运业务的基础上，着力巩固安全管理体系和风险防范机制，在邮轮的建造、运营、维护、人员培训和管理方面从严执行，并通过保险等金融手段最大程度地转移风险。

### **3、主要消费群体收入增长低于预期风险**

邮轮产业属中高端消费行业，主要客户群体的收入变化将对公司产品的需求量造成较大影响。我国人均 GDP 水平已达到服务消费快速增长的临界点，随着人均可支配收入增长，预期未来我国邮轮产业将迎来快速发展期，特别是一、二

线城市中产阶级的相关消费将显著增长。但若我国宏观经济发生波动，并导致人均收入增长低于预期，公司的邮轮产业相关业务将受到较大冲击。

#### 4、竞争风险

目前，我国大陆地区已在上海、天津、厦门、三亚四地建成邮轮母港，歌诗达、皇家加勒比、公主、天海、海航、丽星、中华泰山等多家中外邮轮公司正在激烈地争夺市场。招商局集团从事航运产业已有一百四十多年的历史，公司发展邮轮产业拥有品牌优势、资金优势、区位优势、人员优势，但公司仍在邮轮母港、邮轮公司运营等多个领域中面临国内外企业的激烈竞争。

### （五）财务风险

#### 1、偿债风险

截至 2015 年 6 月 30 日，公司合并口径资产负债率达 74.67%。随着本次交易完成，公司各项主营业务规模将实现增长，未来需要的资金量也会进一步增加，在短期内公司的资产负债率仍有可能上升，将使得公司较本次交易前面临更大的未能按时、足额偿付银行借款导致资产被冻结和处置的风险，从而对公司正常生产经营活动造成不利影响。同时，在建项目开发和预售项目销售迟滞等因素也可能导致公司存货周转不畅，给公司总资产的周转和短期偿债能力带来较大压力。

#### 2、经营性净现金流波动风险

公司园区开发、房地产开发项目周期长，购置土地和前期工程占用资金量大，资金周转速度相对缓慢。2012-2014 年度公司合并口径经营活动现金流净额分别为 73.66 亿元、26.19 亿元和-49.41 亿元，公司经营性净现金流存在一定波动。

若公司未来经营性净现金流持续减少或者长期处于较低水平，将为公司融资带来一定压力，同时对公司债务偿还的覆盖保障能力也将构成一定影响。随着公司经营规模的持续扩大，后续开发仍需大量资金投入，若未来销售资金不能及时回笼，公司可能面临阶段性现金流量不足风险和资金周转压力。

#### 3、存货计提跌价准备的风险

截至 2015 年 6 月 30 日，公司存货账面价值为 1,128.98 亿元，占流动资产比重为 70.15%，存货跌价准备余额为 7.39 亿元。公司的存货主要是由园区及社

区项目开发中的开发成本（含土地成本）和已建成尚未出售的开发产品构成。若在未来的资产负债表日，公司存货可变现净值低于成本时，将计提存货跌价准备，从而对公司盈利能力产生不利影响。

#### 4、资金支出和筹措风险

公司主营业务需投入较多资金，包括购买土地、工程建设、推出广告等，均需要投入大量的资金。近年来，受政策影响，土地出让方式以招拍挂为主，园区开发及房地产开发企业获取土地的资金门槛和地价款的支付时间要求不断提高，加之项目后续开发的资金需求，企业整体资金支出压力越来越大。本次交易完成后，公司的在建、拟建项目将显著增加，也由此将面临较大的资金支出压力。

在资金筹措方面，未来产业政策和银行贷款政策可能收紧，尽管公司在 A 股上市后，将在境内资本市场获得更多的股权、债权融资机会，但是仍将受相关监管机构审核、国内经济周期和资本市场环境、未来公司股价等因素的影响。如果公司未来筹措资金的能力和灵活性在一定程度上受到限制，而且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，则公司各主要开发项目开发可能面临筹资风险。

#### 5、销售按揭担保风险

购房者选用银行按揭付款方式购买商品房的，在支付了首付款、将所购商品房作为向银行借款的抵押物后，在商品房办妥权证前（个别情况下要求在还清贷款前），银行还要求开发商为购房人的银行借款提供阶段性连带责任保证担保。担保时限一般为 6 个月至 2 年不等，该项担保责任在购房者办理完毕房屋所有权证并办妥房产抵押登记手续后解除。

交易完成后，随着公司地产类业务的扩张，未来公司可能将提供更多的担保。在担保期间内，如购房者无法继续偿还银行贷款，且其抵押物价值不足以抵偿相关债务，公司将遭受一定的经济损失。

#### 6、利率风险

目前公司未运用金融衍生工具对冲利率风险。若未来利率发生变化，则公司可能面临长期银行借款及应付债券等长期带息债务产生的利率风险。其中，按市场浮动利率计息的借款使公司面临现金流量利率风险；按固定利率计息的借款使

公司面临公允价值利率风险。

## 7、汇率变动风险

随着我国汇率市场化改革的深入，人民币汇率波动更加频繁。截至 2015 年 6 月 30 日，公司及下属子公司共有包括 18.27 亿元港币在内的外币货币资金、16.15 亿美元在内的外币借款，公司为此需承受汇率变动风险。此外，公司控股子公司招商局置地于 2013 年向机构投资者发行本金为 5 亿美元的信用增强债券，2015 年 6 月，招商局置地发行 2.90 亿美元可转换债券。未来人民币汇率的变动，可能对公司在外汇结算方面产生不利影响。

## 8、其他应收款余额较大的风险

截至 2015 年 6 月 30 日、2014 年末、2013 年末及 2012 年末，公司其他应收款账面价值分别为 134.07 亿元、97.56 亿元、145.44 亿元、94.43 亿元，占公司流动资产的比例分别为 8.33%、6.77%、11.16%、8.63%，占公司资产总额的比例分别为 7.29%、5.80%、9.54%和 7.51%。虽然公司其他应收款主要为子公司股东往来款，联、合营公司往来款，保证金，押金和代垫款，主要系公司园区及房地产开发与销售等业务正常经营过程中所产生，资金回收保障较高，总体回收风险小。但若未来应收方财务状况恶化或催收不力，则将给公司带来坏账的风险，从而影响发行人的经营业绩。

## 9、毛利率下滑的风险

报告期内，招商局蛇口控股的毛利率分别为 50.69%、42.59%、39.56%、35.41%，其中，园区开发运营业务的毛利率保持稳定，邮轮建设与运营业务的毛利率持续提升，社区开发与运营业务毛利率存在一定下滑，主要由于公司报告期内逐渐从毛利率相对较高的珠三角地区向全国市场进行开拓，且增加了市场受众面更广的中低端刚需产品配置，使得社区开发与运营业务整体毛利率有所下滑。未来若公司的社区开发与运营业务未能通过优化区域分部和产品结构等措施来维持或提高毛利率，将可能影响公司整体盈利水平。

## （六）大股东控制风险

本次交易完成后，招商局集团将对招商局蛇口控股持有不少于 68.43%的股

份。招商局集团可以通过董事会、股东大会对招商局蛇口控股的董事任免、经营决策、重大项目投资、股利分配等重大决策施加重大影响，可能与其他股东存在利益冲突，存在大股东控制风险。

### **（七）盈利预测风险**

招商局蛇口控股 2015 年度、2016 年度、2017 年度备考盈利预测报告已经信永中和审核并出具了审核报告。尽管备考盈利预测报告的编制遵循了谨慎性原则，但是由于：（1）备考盈利预测报告所依据的各种假设具有不确定性；（2）国家宏观经济、行业形势和市场行情具有不确定性；（3）国家相关行业及产业政策具有不确定性；以及（4）其他不可抗力的因素，故招商局蛇口控股 2015 年、2016 年度、2017 年度的实际经营成果可能与备考盈利预测存在一定的差异。

### **（八）募集资金使用和募投项目实施的风险**

本次交易配套募资金将主要用于太子湾自贸启动区一期、前海自由贸易中心一期、太子商业广场、新时代广场南、海上世界双玺花园三期、(武汉)江湾国际、(珠海)依云水岸、招商局互联网创新业务服务平台、招商自贸商城项目的建设。如果公司或项目执行公司对募集资金使用不当，或公司对募集资金控制不力，可能会产生募集资金使用的风险。对于本次募集资金的投资项目，公司管理层已进行了充分的可行性论证，相关项目将被打造为公司自贸区开发的核心资产和未来利润的重要增长点。但若未来出现宏观政策调整、行业景气程度下降、房价急剧下跌等方面因素的影响，公司募投项目的投资进度及预期效益的实现可能会受到影响。

## **四、其他风险**

### **（一）公司前海片区土地的相关风险**

2004 年 12 月 17 日，深圳市国土局、招商局集团、平方公司签署了《关于招商局前海湾物流园区用地问题的协议书》。2006 年 12 月 30 日，深圳市国土局、招商局集团签署的《关于招商局前海湾物流园区用地问题的协议书之补充协议书》。根据上述协议，该等前海湾物流园区用地的使用权已由深圳国土局以协

议方式出让给招商局蛇口控股或其控股子公司。

在上述协议用地范围内，招商局蛇口控股及其下属子公司现拥有共计 2,320,934.87 平方米土地使用权，在办理具体宗地的用地确权手续时，由国土主管部门根据协议约定与土地使用单位签署相关增补协议，对具体宗地的土地利用要求和土地用途等事项作出详细规定。招商局集团及其下属子公司已按照协议约定付清了该等协议项下的全部地价款。

根据深圳市人民政府于 2013 年 6 月 5 日批准生效的《前海深港现代服务业合作区综合规划》及有关法律、法规、规章和政府规范性文件，在招商局蛇口控股或其子公司实际占有的协议项下土地使用权中，用途为工业、物流、仓储的，如果规划调整之后的用途变更为商业、办公、居住用地的，经相关政府部门认可变更用地规划用途，并经有权政府部门认可通过重新签订或变更土地使用权出让合同或签署增补协议的方式变更相关用地规划用途等前提下，合并方或合并方控股子公司取得土地用途变更后的土地使用权权属证书不存在重大法律障碍。

2015 年 4 月 27 日，深圳市人民政府与招商局集团签署《关于深化合作加快推进中国（广东）自由贸易试验区前海蛇口片区发展建设的框架协议》，协议明确“双方同意本着尊重历史、服从规划、搁置争议、先易后难、利益共享、双赢发展的原则，通过友好协商，加快解决乙方（招商局集团）原前海物流园区约 3.9 平方公里用地（包含招商局蛇口及其控股子公司在前海湾物流园区的土地）的相关问题。”

截至报告书签署之日，有关前海湾物流园区土地用途变更后，各利益主体权利义务的具体处理方式尚未确定。在上述用地范围内相关土地用途变更过程中，深圳市政府与招商局蛇口的合作方式包括但不限于土地增值部分利益共享、土地合作开发等，上述合作方式可能导致招商局蛇口应补缴地价款金额或在前海湾物流园区调整规划后招商局蛇口应享有的用地面积、相关建筑规划指标等发生重大变化，从而可能对公司前海片区土地的土地价值、用途、前海片区各项目工程进度和盈利能力造成不确定性，提请投资者注意。

## （二）合并双方部分资产存在瑕疵的风险

截至报告书出具日，公司及其控股子公司尚有部分土地、房产未取得完备的

权属证书。

根据《招商局集团有限公司关于完善招商局蛇口工业区控股股份有限公司及其下属子公司土地房产等资产权属证书的承诺函》，招商局集团承诺：

“1、本集团将全力协助、促使并推动招商局蛇口控股及其下属子公司完善土地、房产等资产方面的产权权属证书；

2、如招商局蛇口控股及其下属子公司因本次换股吸收合并完成前存在的土地使用权、房产资产有 (1)正在办理权属证书的土地使用权、房产未能及时办理（因不可抗力和法律、政策、政府管理行为、土地规划用途变更等非招商局蛇口控股及其下属子公司自身因素导致的结果除外）；或(2)无法办理相关土地使用权、房产权属证书（因不可抗力和法律、政策、政府管理行为、土地规划用途变更等非招商局蛇口控股及其下属子公司自身因素导致的结果除外）；或(3)其他土地使用权、房产不规范（因不可抗力和法律、政策、政府管理行为、土地规划用途变更等非招商局蛇口控股及其下属子公司自身因素导致的结果除外）等情形，并遭受包括但不限于赔偿、罚款、支出、利益受损等实际损失的，本集团将给予招商局蛇口控股及其下属子公司及时、足额补偿。”

### 1、蛇口片区未办证土地、房产风险

深圳规划与国土资源局与招商局蛇口于 2003 年 1 月 20 日签署了《蛇口用地协议》，对办理蛇口片区用地所涉宗地和其上已建成房产的用地和房地产手续的原则和程序进行了约定，招商局蛇口已按照《蛇口用地协议》的约定付清地价款。截至 2015 年 6 月 30 日，除招商局蛇口及其控股子公司拥有的在建工程项目用地和已取得权属证书的房产对应的土地使用权之外，招商局蛇口及其控股子公司拥有但尚未办理取得权属证书的蛇口片区土地使用权共 194 项，土地使用权面积共 2,153,661.25 平方米。

根据《蛇口用地协议》的约定和《深圳市处理房地产登记历史遗留问题若干规定》（深府[2004]193 号）、《关于加强房地产登记历史遗留问题处理工作的若干意见》（深府[2010]66 号）等相关规定，对于《蛇口用地协议》范围内尚未办理土地使用权权属证书但已签订增补协议的宗地，公司或其控股子公司在按照增补协议约定履行相关程序后，办理该等宗地的权属证书不存在重大法律障碍；对

于尚未办理土地使用权权属证书且未签订增补协议的宗地，公司或其控股子公司在补办相关手续（包括但不限于与国土主管部门签订《增补协议》）后办理该等宗地的权属证书不存在重大法律障碍。

目前公司正在按照相关协议、法规，办理尚未取得土地使用权属证书的宗地的用地确权手续以及其上已建成房产的房地产权登记手续。如果在办理过程中出现其它或有障碍，譬如存在房地分离、土地规划调整或者土地性质尚无法满足产权登记条件等因素，可能对产权办理构成阶段性障碍，从而对公司资产、经营造成不确定性。

## 2、前海片区部分用地未办理产权证书的风险

2004年12月17日，深圳国土局与招商局集团、平方公司签订《关于招商局前海湾物流园区用地问题的协议书》，将前海湾片区内351.29万平方米土地使用权出让给招商局集团、平方公司。

2006年12月30日，深圳市国土局与招商局集团有限公司签署的《关于招商局前海湾物流园区用地问题的协议书之补充协议书》（以下简称“《补充协议》”）。根据《补充协议》，因深圳港前海湾作业区总体规划及岸线利用规划调整新增用地面积389,466.30平方米。

在上述协议用地范围内招商局蛇口及其下属子公司拥有共计2,320,934.87平方米土地使用权，公司及其平方公司已按照上述协议约定付清了该等协议项下的全部地价款。在办理具体宗地的用地确权手续时，由土主管部门根据上述协议约定与土地使用单位签署相关增补协议，对具体宗地的土地利用要求和土地用途等事项作出详细规定。

由于上述协议项下用地位于前海深港现代服务业合作示范区之内且当前前海合作区的单元规划还在制订当中，相关部门暂停办理该区域的土地登记，公司及其控股子公司尚未办理土地权属证书的前海湾物流园区出让土地（土地面积合计约1,076,711.6平方米）暂无法办理权属证书。

根据深圳市人民政府于2013年6月5日批准生效的《前海深港现代服务业合作区综合规划》，前海片区土地后续面临土地用途变更问题。根据2015年4月27日，深圳市人民政府与招商局集团签署《关于深化合作加快推进中国（广

东) 自由贸易试验区前海蛇口片区发展建设的框架协议》，协议明确处理前海片区土地遵循“尊重历史、服从规划、搁置争议、先易后难、利益共享、双赢发展”的原则。截至报告书签署之日，有关前海湾物流园区土地用途变更后，各利益主体权利义务的具体处理方式尚未确定。因此，上述未办理权属证书土地的权属办理方式、办理时间以及为获得完整土地权属证书所需付出的成本等均具有不确定性。

### 3、其它未办证房产风险

截至报告书出具日，公司及其控股子公司下仍存在已取得绿色封皮《房地产证》的房产、正在办理权属证书的房产、实际占有但尚未办理完备权属证书的房产等各类尚未取得完备权属证书的房产。目前公司及其控股子公司正在补办相关手续。如果在后续办理过程中出现其它或有障碍，可能对公司资产、经营造成不确定性。

### (三) 合并双方后续整合风险

本次交易完成后，招商地产的法人资格将注销，合并双方在资产、负债、战略、业务、人员、组织架构等方面将进行全面整合。由于合并双方在内部管理制度、日常经营模式、企业文化等方面的不同，存续公司在整合过程中可能面临一定的整合风险，对业务及人员可能造成一定影响。

## 第五节 发行人基本情况

### 一、基本情况

公司基本情况	
中文名称	招商局蛇口工业区控股股份有限公司
英文名称	CHINA MERCHANTS SHEKOU INDUSTRIAL ZONE HOLDINGS CO.,LTTD
注册资本	55 亿元
法定代表人	孙承铭
股份公司成立日期	2015 年 6 月 26 日
住所	广东省深圳市南山区蛇口太子路 1 号新时代广场
公司类型	其他股份有限公司（非上市）
税务登记证号码	440300100011460
营业执照注册号	100000000011463
组织机构代码证号	10001146-0
经营范围	城区、园区、社区的投资、开发建设和运营；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；邮轮产业及配套设施的建设和运营；房地产开发经营；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；物业管理；水上运输，码头、仓储服务；科研技术服务；互联网信息服务，数据处理；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；因特网接入服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）
邮政编码	518054
电话号码	(0755) 26818928
传真号码	(0755) 26691325
互联网网址	http://www.shekou.com/
电子信箱	cmskir@cmhk.com

### 二、发行人改制设立情况

#### （一）发行人改制设立情况

##### 1、发行人设立的程序

2015 年 6 月 23 日，招商局集团下发《关于对招商局蛇口工业区有限公司改制方案的批复》（招发财务字[2015]320 号），同意招商局蛇口以招商局集团和招商局轮船为发起人整体变更设立招商局蛇口工业区控股股份有限公司；股份公

司总股本 550,000 万股，以招商局蛇口 2015 年 4 月 30 日经审计的账面净资产人民币 8,449,532,642.40 元，按 1:0.6509 的比例折股，其中，招商局集团持股 522,500 万股，占总股本的 95%，招商局轮船持股 27,500 万股，占总股本的 5%，净资产超过总股本的人民币 2,949,532,642.40 元的部分作为股份公司的资本公积；同意发起人协议和章程；同意改制相关的资产剥离方案、债权债务处置方案及人员处置方案。

2015 年 6 月 23 日，招商局蛇口召开股东会，同意以 2015 年 4 月 30 日作为股份制改制基准日，以整体变更的方式设立股份有限公司。

2015 年 6 月 23 日，招商局集团和招商局轮船签署《关于发起设立招商局蛇口工业区控股股份有限公司的发起人协议》，同意招商局蛇口以截至 2015 年 4 月 30 日经审计的账面净资产值折股，以整体变更的方式设立股份有限公司。

2015 年 6 月 23 日，招商局蛇口控股召开创立大会暨第一次股东大会，审议通过了《关于招商局蛇口工业区控股股份有限公司筹办情况的议案》、《关于〈招商局蛇口工业区控股股份有限公司章程〉的议案》等议案，并选举了首届董事、非由职工代表担任的监事。

2015 年 6 月 26 日，招商局蛇口控股取得了由广东省工商局核发的《企业法人营业执照》(注册号：100000000011463)。

## 2、发起人协议

2015 年 6 月 23 日，招商局集团与招商局轮船签署《发起人协议》，对发行人的名称、住所、发行人的经营宗旨、经营范围、发起人的出资、发行人的股本结构、发起人的权利和义务等事项进行了明确约定。

## 3、发行人设立过程中的审计、资产评估、国有股权管理、验资事项

### (1) 发行人设立过程中的审计、评估事项

信永中和于 2015 年 6 月 5 日出具《招商局蛇口工业区有限公司 2015 年 1-4 月审计报告》(XYZH/2015SZA20026)，招商局蛇口截至 2015 年 4 月 30 日经审计的账面净资产为人民币 8,449,532,642.40 元。

中通诚资产评估有限公司于 2015 年 6 月 5 日出具《招商局蛇口工业区有限

公司股份改制所涉及的股东全部权益资产评估报告》（中通评报字[2015]176号），评估基准日为2015年4月30日，截至评估基准日经评估的净资产值为人民币14,230,099.01万元。2015年6月26日，前述资产评估报告经国务院国资委备案。

## （2）发行人设立过程中的国有股权管理事项

2015年7月15日，国务院国资委出具《关于招商局蛇口工业区控股股份有限公司国有股权管理有关问题的批复》（国资产权[2015]641号），原则同意招商局蛇口整体变更设立招商局蛇口控股的国有股权管理方案；截至2015年4月30日，招商局蛇口净资产为844,953.3万元，按1:0.6509的比例折为招商局蛇口控股股本，折股后招商局蛇口控股总股本为550,000万股，其中，招商局集团（国有股东）持有522,500万股，占总股本的95%，招商局轮船（国有股东）持有27,500万股，占总股本的5%；如招商局蛇口控股发行股票并上市，上述国有股东在证券登记结算公司设立的证券账户应标注“SS”标识。

## （3）发行人设立过程中的验资事项

2015年6月25日，信永中和出具XYZH/2015SZA20038号《验资报告》。经审验，截至2015年6月23日止，招商局蛇口控股之全体发起人已按发起人协议、招商局蛇口控股章程的规定，以有限公司变更基准日2015年4月30日的经评估净资产作价折股，缴纳注册资本合计人民币5,500,000,000.00元。

## 4、发行人设立时创立大会的程序及所议事项

2015年6月23日，招商局蛇口控股召开创立大会暨第一次股东大会，审议通过了《关于招商局蛇口工业区控股股份有限公司筹办情况的议案》、《关于<招商局蛇口工业区控股股份有限公司章程>的议案》等议案，并选举了董事、独立董事及非职工代表监事。

## （二）公司的发起人

### 1、招商局集团

截至报告书签署日，招商局集团持有招商局蛇口控股股份的比例为95.00%，为招商局蛇口控股的控股股东。

招商局集团于 1986 年 10 月成立，是由国务院国资委 100%持股的中央企业，目前注册资本 137.50 亿元，法定代表人李建红，住所为北京市朝阳区建国路 118 号招商局中心招商局大厦五层 A 区，经营范围为“水陆客货运输及代理、水陆运输工具、设备的租赁及代理、港口及仓储业务的投资和管理；海上救助、打捞、拖航；工业制造；船舶、海上石油钻探设备的建造、修理、检验和销售；钻井平台、集装箱的修理、检验；水陆建筑工程及海上石油开发工程的承包、施工及后勤服务；水陆交通运输设备及相关物资的采购、供应和销售；交通进出口业务；金融、保险、信托、证券、期货行业的投资和管理；投资管理旅游、酒店、饮食业及相关的服务业；房地产开发及物业管理、咨询业务；石油化工业务投资管理；交通基础设施投资及经营；境外资产经营；开发和经营管理深圳蛇口工业区、福建漳州开发区（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）”。

经信永中和审计，截至 2014 年 12 月 31 日，招商局集团合并口径总资产为 62,415,789.14 万元，净资产为 15,433,694.24 万元，2014 年度归属于母公司所有者的净利润为 1,949,419.18 万元。

截至 2015 年 6 月 30 日，招商局集团未经审计合并口径总资产为 83,439,497.41 万元，净资产为 17,045,577.65 万元，2015 年 1-6 月归属于母公司所有者的净利润为 1,297,569.25 万元。

## 2、招商局轮船

截至报告书签署日，招商局轮船持有招商局蛇口控股股份的比例为 5.00%。

招商局轮船于 1992 年 2 月成立，是由招商局集团 100%持股的企业，目前注册资本 59.00 亿元，法定代表人李建红，住所为北京市朝阳区建国路 118 号招商局中心招商局大厦五层 A 区，经营范围为“国内、外水上旅客和货物运输、国内、外码头、仓库及其车辆运输、国内、外拖船和驳船运输业务的投资和管理；船舶和海上石油钻探设备的修理、建造和买卖业务；交通运输各类设备、零配件、物料的销售和采购供应业务及其它贸易业务；国内、外船舶的客货各项代理业务的投资和管理；水上及陆上建筑工程的建造业务；金融、保险、信托、证券、期货行业的投资和管理；为旅客服务的有关业务；其它投资业务；同石油开发有关

的各项工程业务及后勤服务业务；海上救助、打捞和拖船业务；各类船舶、钻井平台和集装箱的检验业务；在内地拓展国家有专项规定的业务按国家有关规定办。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）”。

经信永中和审计，截至 2014 年 12 月 31 日，招商局轮船合并口径总资产为 40,907,800.27 万元，净资产为 9,478,465.51 万元，2014 年度归属于母公司所有者的净利润为 1,401,779.31 万元。

截至 2015 年 6 月 30 日，招商局轮船未经审计合并口径总资产为 59,096,112.92 万元，净资产为 10,520,593.79 万元，2015 年 1-6 月归属于母公司所有者的净利润为 972,177.48 万元。

### **（三）发行人改制设立前后，主要发起人拥有的主要资产和实际从事的主要业务**

招商局蛇口控股改制设立前主要发起人为招商局集团，招商局集团的主要业务为：

水陆客货运输及代理、水陆运输工具、设备的租赁及代理、港口及仓储业务的投资和管理；海上救助、打捞、拖航；工业制造；船舶、海上石油钻探设备的建造、修理、检验和销售；钻井平台、集装箱的修理、检验；水陆建筑工程及海上石油开发工程的承包、施工及后勤服务；水陆交通运输设备及相关物资的采购、供应和销售；交通进出口业务；金融、保险、信托、证券、期货行业的投资和管理；投资管理旅游、酒店、饮食业及相关的服务业；房地产开发及物业管理、咨询业务；石油化工业务投资管理；交通基础设施投资及经营；境外资产经营；开发和经营管理深圳蛇口工业区、福建漳州开发区（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）”

招商局集团的主要资产及经营的相关业务在招商局蛇口控股改制前后没有发生重大变化。

### **（四）发行人改制设立时拥有的主要资产和实际从事的主要业务**

招商局蛇口控股改制时的主要资产和主要业务与招商局蛇口控股现有情况没有发生重大变化。

## （五）发行人改制设立前后的业务流程

招商局蛇口控股系整体变更设立，设立前后的主营业务未发生变化，因此改制前后的业务流程也未发生变化。

## （六）发行人改制设立以来，在生产经营方面与主要发起人的关联关系及演变情况

招商局蛇口控股主要从事园区开发与运营、社区开发与运营和邮轮产业建设与运营业务。招商局蛇口控股具备独立面向市场自主经营的能力，截至报告书签署日，招商局蛇口控股与其主要发起人招商局集团不存在相互占用资产、共用技术和销售渠道的行为，也不存在与其他股东及关联方有重大依赖的情形。

## （七）发起人出资资产的产权变更手续办理情况

招商局蛇口控股由招商局蛇口整体变更而设立，招商局蛇口的全部资产由招商局蛇口控股承继，截至报告书签署日，招商局蛇口拥有的资产已启动更名至招商局蛇口控股名下的相关程序。

## （八）发行人的独立运行情况

### 1、资产独立

在资产方面，招商局蛇口控股拥有独立、完整的、生产经营所需的资产、许可，包括在控股子公司、联（合）营公司中所持的股权资产等。招商局蛇口控股与实际控制人控制的其他企业之间的资产产权关系清晰，招商局蛇口控股的资产完全独立于实际控制人控制的其他企业。招商局蛇口控股目前没有以资产和权益为实际控制人控制的其他企业违规提供担保的情形，也不存在资产、资金被实际控制人控制的其他企业占用而损害招商局蛇口控股利益的情形。

### 2、人员独立

招商局蛇口控股建立了独立的劳动、人事、工资报酬及社会保障管理体系，独立招聘员工，与员工签订劳动合同。招商局蛇口控股的董事、监事及高级管理人员按照《公司法》、《公司章程》等有关规定选举或聘任产生。

招商局蛇口控股的董事、监事、高级管理人员符合《公司法》、《公司章程》

中关于董事、监事和高级管理人员任职条件的规定，其任职均根据《公司章程》的规定，通过招商局蛇口控股股东大会或/和董事会等权力机关履行合法程序产生，不存在控股股东超越招商局蛇口控股董事会和股东大会作出人事任免决定的情形。

招商局蛇口控股的高级管理人员未在控股股东及实际控制人控制的其他企业担任除董事、监事以外的其它职务，未在控股股东、实际控制人控制的其他企业领薪；招商局蛇口控股的财务人员未在控股股东、实际控制人控制的其他企业中兼职。

### **3、财务独立**

招商局蛇口控股设置了独立的财务部门，配备了独立的财务人员，并建立健全了独立的财务核算体系、规范的财务会计制度和完整的财务管理体系，独立进行财务决策。招商局蛇口控股在招商银行深圳新时代支行单独开立基本账户，不存在与控股股东、实际控制人控制的其他企业共用银行账户的情形，也不存在控股股东、实际控制人控制的其他企业干预招商局蛇口控股资金使用的状况。此外，招商局蛇口控股作为独立纳税人，单独办理《税务登记证》（税务登记证号：440300100011460），依法独立纳税，不存在与股东单位混合纳税的现象。

### **4、机构独立**

招商局蛇口控股按照《公司法》、《公司章程》及其他相关法律、法规及规范性文件的规定建立了股东大会、董事会及其下属各专业委员会、监事会、经营管理层等决策、经营管理及监督机构，明确了各机构的职权范围，建立了规范、有效的法人治理结构和适合自身业务特点及业务发展需要的组织结构，拥有独立的职能部门，各职能部门之间分工明确、各司其职、相互配合，保证了公司的规范运作。招商局蛇口控股的机构与控股股东、实际控制人控制的其他企业分开且独立运作，拥有机构设置自主权，不存在与控股股东、实际控制人控制的其他企业混合经营的情况。

### **5、业务独立**

招商局蛇口控股具有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力：1）拥有完整的法人财产权、经营决策权和实施权，从事的经营业务独立于控股股东、

实际控制人控制的其他企业；2) 拥有从事业务经营所需的相应资质；3) 拥有独立的生产经营场所，开展业务所必需的人员、资金、设备和配套设施，以及在此基础上建立起来的包括产、供、销系统在内的独立完整的业务体系，能够顺利组织开展相关业务，具有面向市场独立经营的能力；4) 与控股股东、实际控制人控制的其他企业之间不存在同业竞争，也不存在显失公平的关联交易。

### 三、发行人股本变化情况

#### (一) 前身阶段

招商局蛇口控股前身可追溯至 1979 年 4 月 1 日成立的蛇口工业区建设指挥部，1979 年 1 月 6 日，招商局代交通部和广东省革命委员会起草了致国务院的《关于我驻香港招商局在广东宝安建立工业区的报告》。1979 年 1 月 31 日，李先念、谷牧两位副总理接见交通部副部长彭德清与袁庚，李先念副总理当即批准了交通部、广东省革命委员会的联名报告。蛇口工业区是中国改革开放的试验田，“时间就是金钱，效率就是生命”、“空谈误国，实干兴邦”、“敢为天下先”等口号都在蛇口诞生，这些观念都充分体现了招商局蛇口控股勇于改革、大胆创新的高度历史责任感和使命感，“蛇口精神”是招商文化的精髓之一，也是激励招商局蛇口控股不断前进的企业精神财富，也为今天的开拓、整合奠定了良好的基础。

#### (二) 有限责任公司阶段

##### 1、1992 年 2 月，设立

1991 年 10 月 28 日，招商局集团下发《关于<招商局蛇口工业区有限公司章程>的批复》((91)招办字第 518 号)，同意“蛇董函[1991]004 号文”报送的《招商局蛇口工业区有限公司章程》。前述章程对发起人的经营范围、注册资本、董事会、经营管理机构、职工和工会、财务会计、终止、清算等事项进行了规定。

1991 年 11 月 16 日，交通部在招商局蛇口开业登记申请表中确认同意招商局蛇口办理开业登记。

1991 年 11 月 18 日，全国清理整顿公司领导小组下发文件（清整领审字[1991]027 号），同意交通部的意见，继续保留招商局蛇口工业区有限公司，补

办相应的工商登记手续。

1991年9月16日，蛇口中华会计师事务所出具《关于招商局蛇口工业区有限公司的验资报告书》（验资报字（1991）第33号）对招商局蛇口的注册资本实缴情况进行了审验，截至1991年9月13日，招商局集团实际拨付出资额计2亿元人民币。前述实收资本系招商局集团委托招商局轮船投入的，有关委（承）托投资法律文件业经审阅而予以确认。

财政部工业交通财务司于1991年11月29日在《资金信用证明》中盖章确认，且于1991年12月28日在《公司财务脱钩、挂钩及实有资金审定情况表》中盖章确认，同意招商局蛇口按2亿元人民币注册。财政部工业交通财务司在前述审定情况表中确认招商局蛇口是交通部所属招商局集团的子公司，财务关系隶属招商局集团财务部。

1991年11月30日，国有资产管理部门委托单位出具《国有资产产权登记表》。根据该表的记载，企业注册资金20,000万元，实有资本金77,951万元（固定基金42,107万元，流动基金35,844万元）。

1992年2月19日，国家工商局颁发《企业法人营业执照》（注册号：10001146-0），核准招商局蛇口注册成立，住所为广东省深圳市蛇口工业区招商大厦，法定代表人为王世楨，注册资本为人民币2亿元，经济性质为全民所有制，经营范围为“兴办并管理交通运输、工业制造、金融保险、对外贸易、房地产、邮电通讯、旅游、酒店和其他各类企业；组织管理蛇口工业区内的所属企业、联营企业、参股企业和外商投资企业；码头、仓储业务；水陆建筑工程和海上石油开发相关工程的总承包；组织施工及后勤服务；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（国家有专项专营规定的按规定办理）；举办商品展览、展销、体育比赛、文艺演出、有线广播电视业务；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”。

招商局蛇口设立时的股东及其持股情况如下：

序号	股东名称/姓名	认缴出资额 (人民币万元)	实际出资金额 (人民币万元)	持股比例 (%)	出资方式
1	招商局集团	20,000.00	20,000.00	100.00	货币

## 2、1998年7月，改制为有限责任公司

1998年3月18日，交通部下发《关于改组招商局蛇口工业区有限公司的决定》，同意采取增资增股方式对招商局蛇口进行规范改组，将招商局蛇口改组规范为有限责任公司；同意增加招商局轮船为股东；认可由通诚资产评估事务所所作的关于公司规范改组项目资产评估报告；同意注册资本由20,000万元增加至30,000万元，新增资本10,000万元由招商局集团现金认缴8,500万元、由招商局轮船现金认缴1,500万元，增资增股后，招商局蛇口股东变更为招商局集团（出资额28,500万元，出资比例95%）和招商局轮船（出资额1,500万元，出资比例5%）。

1998年7月1日，财政部下发《对蛇口工业区有限公司增资扩股项目资产评估立项的批复》（财国字[1998]495号），准予交通部所属招商局集团下属蛇口工业区有限公司因拟进行增资扩股而进行资产评估立项。

招商局集团和招商局轮船于1998年5月10日签署新章程，对上述事宜进行了确认，并于1998年5月20日作出股东会决议，同意上述事宜和修改后的新章程。

1998年6月18日，华通会计师事务所出具《验资报告》（华通验字（98）第53号）对招商局蛇口的注册资本实缴情况进行了审验，截至1998年6月18日，招商局蛇口增加投入资本人民币10,000万元，变更后的实收资本为人民币30,000万元，其中招商局集团投入货币资金8,500万元、招商局轮船投入货币资金1,500万元。

1998年7月14日，国家工商局向招商局蛇口换发了《企业法人营业执照》（注册号：1000001001146），招商局蛇口的注册资本增加至人民币3亿元，企业类型变更为有限责任公司。

本次变更完成后，招商局蛇口的股东及其持股情况如下：

序号	股东名称/姓名	认缴出资金额 (人民币万元)	实际出资金额 (人民币万元)	持股比例 (%)	出资方式
1	招商局集团	28,500.00	28,500.00	95.00	货币
2	招商局轮船	1,500.00	1,500.00	5.00	货币
合计	—	30,000.00	30,000.00	100.00	—

### 3、2002年8月，增加注册资本

2002年6月20日，招商局集团和招商局轮船作出股东会决议，同意招商局蛇口注册资本由人民币3亿元增加至人民币22.36亿元，股东按出资比例以货币方式增资，并同意对公司章程作出相应修改。

2002年6月20日，招商局集团和招商局轮船签署章程修正案。

2002年7月10日，深圳正风利富会计师事务所出具《关于招商局蛇口工业区有限公司验资报告书》（深正验字[2002]第210号）对招商局蛇口的注册资本实缴情况进行了审验，截至2002年7月9日，招商局蛇口原股东增加投入资本人民币1,936,000,000元，全部为货币资金，其中招商局集团投入货币资金1,839,200,000元、招商局轮船投入货币资金96,800,000元，变更后的投入资本总计人民币2,236,000,000元。

2002年8月20日，国家工商局向招商局蛇口换发了《企业法人营业执照》（注册号：1000001001146），招商局蛇口的注册资本增加至人民币22.36亿元。

本次增资完成后，招商局蛇口的股东及其持股情况如下：

序号	股东名称/姓名	认缴出资额 (人民币万元)	实际出资金额 (人民币万元)	持股比例 (%)	出资方式
1	招商局集团	212,420.00	212,420.00	95.00	货币
2	招商局轮船	11,180.00	11,180.00	5.00	货币
合计	—	223,600.00	223,600.00	100.00	—

### 4、2015年5月，变更股权

2015年4月28日，招商局集团下发《关于对招商局蛇口改制所涉资产剥离及有关事项的批复》（招发财务字[2015]227号），同意将招商局轮船所持招商局蛇口5%股权划转招商局集团持有。

2015年4月30日，招商局集团和招商局轮船签署股东会决议，同意招商局轮船将其持有的招商局蛇口5%股权无偿转让至招商局集团，并同意修改招商局蛇口章程。

2015年4月30日，招商局集团和招商局轮船签署《无偿划转协议》，招商局轮船将其持有的招商局蛇口5%股权无偿划转至招商局集团。

2015年4月30日，招商局集团签署新章程，对上述事宜进行了确认。

2015年5月11日,广东省工商局向招商局蛇口换发了《企业法人营业执照》(注册号:100000000011463),招商局蛇口的类型变更为有限责任公司(法人独资)。

2015年6月5日,招商局集团出具《企业产权登记表》。根据该表的记载,招商局蛇口的注册资本为223,600万元,其中招商局集团的认缴和实缴资本均为223,600万元、股权比例为100%。

本次变更完成后,招商局蛇口的股东及其持股情况如下:

序号	股东名称/姓名	认缴出资额(人民币万元)	实际出资金额(人民币万元)	持股比例(%)	出资方式
1	招商局集团	223,600.00	223,600.00	100.00	货币

#### 5、2015年5月,变更股权

2015年5月27日,招商局集团下发《关于无偿划转招商局蛇口工业区有限公司5%股权的批复》(招发财务字〔2015〕257号),同意将招商局集团有限公司持有的公司5%股权无偿划转给招商局轮船股份有限公司持有。

2015年5月27日,招商局集团签署股东决定,同意将其持有的招商局蛇口5%的股权无偿转让至招商局轮船,并同意修改招商局蛇口章程。

2015年5月27日,招商局集团和招商局轮船签署《无偿划转协议》,招商局集团将其持有的招商局蛇口5%的股权无偿转让至招商局轮船。

2015年5月27日,招商局集团和招商局轮船签署新章程,对上述事宜进行了确认。

2015年5月28日,广东省工商局向招商局蛇口出具《核准变更登记通知书》(粤核变通内字[2015]第1500021034号)并换发了《企业法人营业执照》(注册号:100000000011463),确认招商局蛇口的上述股权变更。

2015年6月15日,招商局集团出具《企业产权登记表》。根据该表的记载,招商局蛇口的注册资本为223,600万元,其中招商局集团的认缴和实缴资本均为212,420万元、股权比例为95%,招商局轮船的认缴和实缴资本均为11,180万元、股权比例为5%。

本次变更完成后,招商局蛇口的股东及其持股情况如下:

序号	股东名称/姓名	认缴出资金额 (人民币万元)	实际出资金额 (人民币万元)	持股比例 (%)	出资方式
1	招商局集团	212,420.00	212,420.00	95.00	货币
2	招商局轮船	11,180.00	11,180.00	5.00	货币
合计	—	223,600.00	223,600.00	100.00	—

### (三) 股份有限公司阶段

2015年6月23日,招商局蛇口控股召开创立大会暨第一次股东大会,2015年6月26日,招商局蛇口控股取得股份公司营业执照。

## 四、重大资产重组情况

报告期内,招商局蛇口控股未发生重大资产重组。招商局蛇口改制时部分资产剥离情况如下:

### 1、剥离招商局物流集团有限公司 100%股权

根据2015年4月28日招商局集团招发财务字(2015)227号《关于对招商局蛇口改制所涉资产剥离及有关事项的批复》(以下简称“改制批复”),公司将持有的招商局物流集团有限公司100%股权划转给招商局集团持有。截至2014年12月31日,招商局物流集团有限公司于合并报表层面的账面价值为1,906,108,219.30元,其中投资成本1,250,000,000.00元,持有期间的权益调整656,108,219.30元。公司按截至2014年12月31日的账面投资成本1,250,000,000.00元划转招商局集团,同时在合并报表层面将权益调整656,108,219.30元予以冲回。

### 2、剥离深圳市招商局科技投资有限公司 100%股权

根据改制批复,公司将持有的深圳市招商局科技投资有限公司100%股权划转给招商局轮船持有。截至2014年12月31日,深圳市招商局科技投资有限公司于合并报表层面的账面价值为175,963,282.80元,其中投资成本125,591,214.45元,持有期间的权益调整50,372,068.35元。本公司按截至2014年12月31日的账面投资成本125,591,214.45元划转招商局轮船,同时在合并报表层面将权益调整50,372,068.35元予以冲回。

### 3、剥离招商局科技集团有限公司 100%的股权

根据改制批复，本公司将拥有的招商局科技集团有限公司 100%的股权，按照该公司截至 2014 年 12 月 31 日经审计的账面净资产 1,279,007,836.00 港元（折合人民币 1,008,881,381.03 元），作价转让给招商局资本控股（国际）有限公司。

### 4、剥离蛇口消息报社、蛇口港公安局 100%的权益

根据改制批复，本公司将拥有的蛇口消息报社、蛇口港公安局的权益，分别按其截至 2014 年 12 月 31 日经审计的账面净资产 746,239.13 元、15,229,090.36 元，作价转让给深圳市招商蛇口资产管理有限公司，本公司自 2015 年 1 月起不再将该公司纳入财务报表的合并范围。

### 5、剥离蛇口电视台 100%的权益

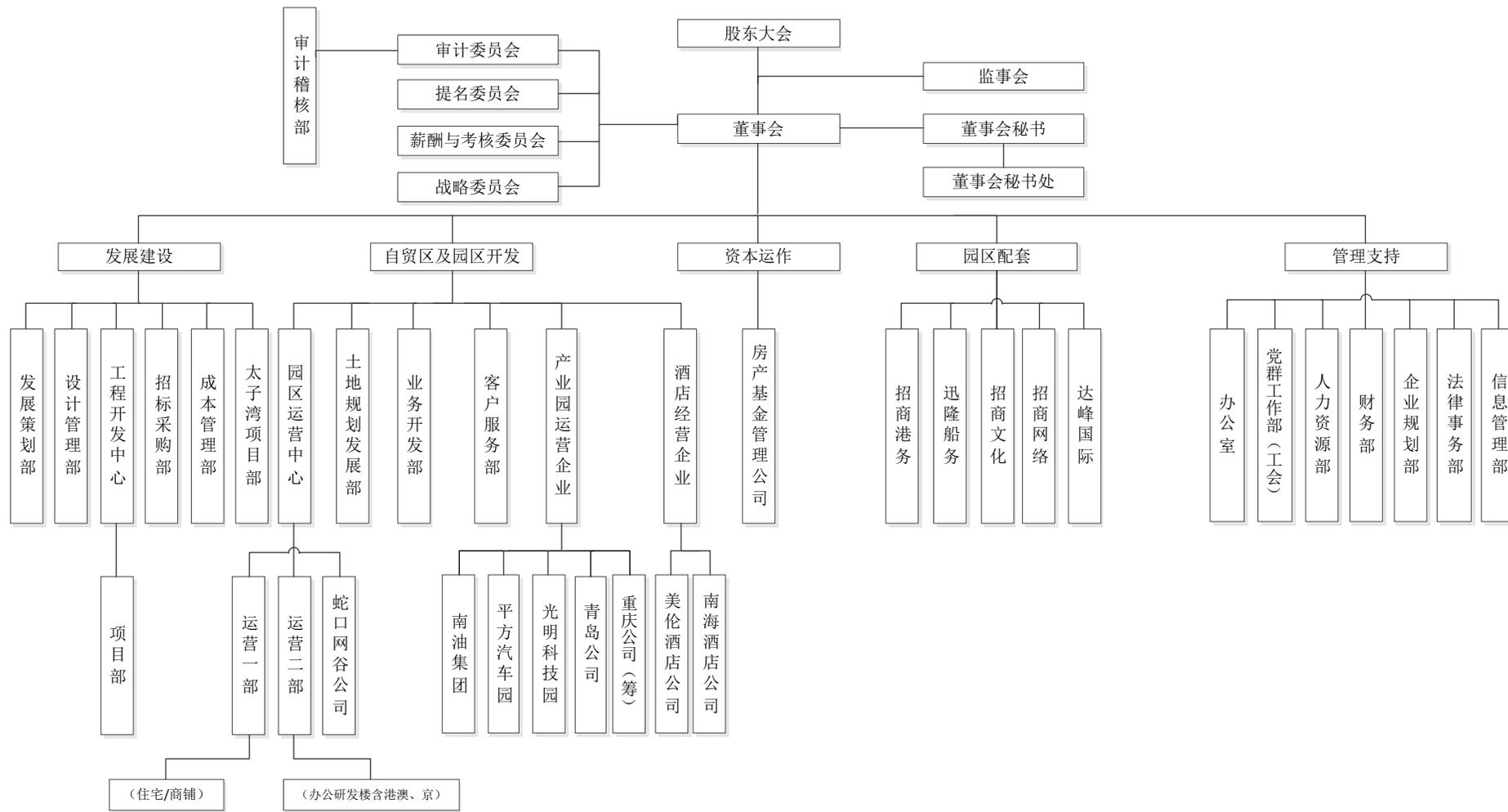
根据改制批复及 2015 年 5 月 19 日招商局集团招发人资字〔2015〕249 号《关于对招商局蛇口改制所涉第二批资产剥离及蛇口电视台剥离基准日变更的批复》，本公司将拥有的蛇口电视台的权益，按其截至 2015 年 4 月 30 日经审计的账面净资产 10,981,965.56 元，作价转让给深圳市招商蛇口资产管理有限公司，本公司自 2015 年 5 月起不再将该公司纳入财务报表的合并范围。

## 五、改制后历次验资情况

除招商局蛇口整体变更设立招商局蛇口控股时进行了验资外，招商局蛇口控股未再进行过验资。

## 六、招商局蛇口控股的组织结构

### （一）招商局蛇口控股的组织结构



## （二）招商局蛇口控股的职能部门设置

招商局蛇口控股根据现行法律、法规及相关规定，建立了较为完善的公司法人治理结构，设立了股东大会、董事会及其下属各专门委员会、监事会及经营管理层决策制度，并制定了相应的议事规则及工作管理制度。招商局蛇口控股结合自身生产经营实际，设立了若干具体职能部门如下：

1、发展策划部：负责地产业务的市场研究、项目拓展、项目规划、产品定位策划。

2、设计管理部：负责项目概念设计、方案设计、初步设计、施工图设计等设计管理工作，控制项目风险、降低项目成本。

3、工程开发中心：负责项目的施工进度、质量、安全检查，通过工程技术标准、管理规范的建立与督查，指导、监管项目工程管理状况，提升工程质量。

4、项目部：负责项目的整体推动、协调和项目现场实施。

5、招标采购部：负责建设项目招标、采购管理及组织重大设计类、营销客服类承包商的招标采购工作。

6、成本管理部：负责项目建安类成本测算及项目预算编制及管理，进行项目全过程的成本规划、控制及事前建议，控制项目总投资，实现项目目标成本管理。

7、太子湾项目部：负责太子湾项目开发建设与招商运营。

8、园区运营中心：负责蛇口区域项目的产品深化定位、招商运营策划、招商管理，管理港澳、京、沪项目的招商运营。

9、土地规划发展部：负责土地经营管理、土地确权以及其他土地相关遗留问题处理。

10、业务开发部：负责旧改项目的土地规划，完成项目拆迁、保证土地资源投入开发建设，负责推动相关土地及物业权属的确权工作。

11、客户服务部：建立统一的客户服务管理体系，参与蛇口区域的项目开发

建设与招商运营的相关工作，从客户服务角度提出专业意见；负责运营蛇口区域物业和土地的客户关系管理、外包供应商管理、客户关系管理等客户服务工作。

**12、办公室：**建立公司行政管理体系，负责公文管理、档案管理、机要、保密工作管理以及印章管理、证照管理，负责日常行政后勤服务工作，管理公司固定资产。负责公司品牌管理及对外宣传工作，组织召集各项大型会议。

**13、党群工作部（工会）：**根据党委决定和要求，负责党、纪、工、团相关事宜管理，进行干部考核和党风党纪、廉政工作的教育、宣传和调研，进行企业文化规划与活动策划。

**14、人力资源部：**制定人力资源战略，建立人力资源管理体系，应用人力资源管理技术与工具，吸引优秀人才和激励人才成长，建设优秀员工队伍、锻造公司核心组织能力，为公司与员工创造价值，实现员工与公司共同成长。

**15、财务部：**承担公司会计核算、资金管理、融资管理、税务管理、下属公司考核、财务分析、参与合同管理、参与项目成本管理、参与项目可研分析、参与项目后评估、参与招投标管理、参与标准合同制定、付款审核、销售与租赁的管理、组织年度预算与规划、建立财务模型、建立财务制度体系、资产评估、产权系统的财务信息更新、财务检查、建立健全财务内控体系等工作，保障资金使用，控制财务风险，实现公司财务管理系统的规范、高效及安全运行。

**16、企业规划部：**统筹公司的发展规划、经营计划和资源配置等工作，统筹和督促公司各部门及下属公司生产经营计划落实，系统推进公司经营发展战略目标的实现，负责下属企业的投资管理评审。

**17、法律事务部：**开展制度规划和建设工作，履行非诉事务和诉讼事务管理职能，参与公司重大业务活动，对公司重大经营决策进行法律论证和法律可行性分析，负责合同法律审核，处理法律纠纷，负责公司知识产权管理及资产优化工作，全面防范和控制法律风险。负责对公司总部及属下直属控股企业的各项经营活动的效率和效果、财务信息的真实性和完整性、内部控制的有效性等开展内部审计和评价，并对制度和流程进行持续改进，确保运营的合规性和规范性，提升公司整体运营效率。

18、信息管理部：负责信息系统的规划、建设与管理，IT 技术支持与数据运维，IT 硬件和软件的维护与管理。

19、审计稽核部：审计稽核部是公司内部审计监督和内部控制评价部门，负责建立公司的内审、稽核机制及内部控制评价体系。通过管理审计、财务审计、工程项目审计、经济责任审计、内控评价等手段揭示管理缺陷，规避经营风险，维护公司权益。

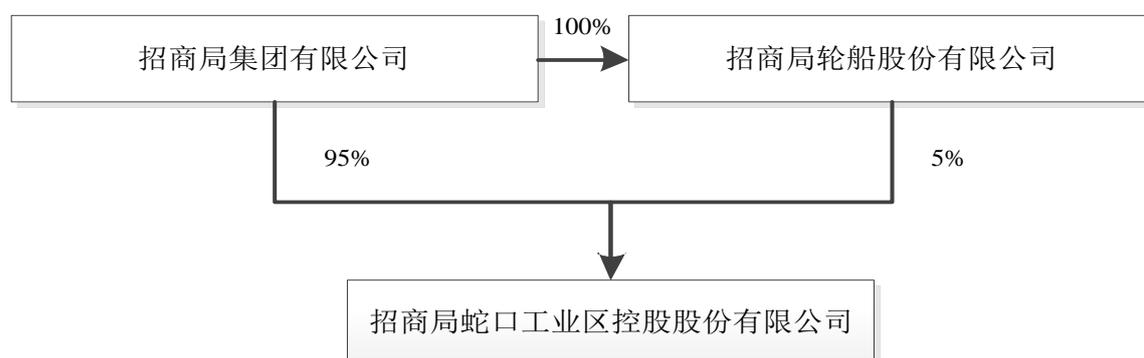
20、董事会秘书处：董事会秘书处主要负责与资本市场的筹融资工作。它通过资本市场融资计划的策划、组织和实施，公司信息披露、投资者关系管理及日常证券事务，为公司经营提供支持。

## 七、招商局蛇口控股的控股子公司、参股公司简要情况

截至 2015 年 6 月 30 日，除招商地产及其控股子公司外，招商局蛇口控股共计拥有 105 家控股子公司。

## 八、招商局蛇口控股控股股东和实际控制人的基本情况

截至报告书签署日，招商局蛇口控股与控股股东及实际控制人的控制关系如下图所示：



### （一）控股股东及实际控制人

招商局集团直接及间接持有招商局蛇口控股 100% 股权，系本公司实际控制

人。

招商局集团于 1986 年 10 月成立，是由国务院国资委 100%持股的中央企业，目前注册资本 137.50 亿元，法定代表人李建红，住所为北京市朝阳区建国路 118 号招商局中心招商局大厦五层 A 区，经营范围为“水陆客货运输及代理、水陆运输工具、设备的租赁及代理、港口及仓储业务的投资和管理；海上救助、打捞、拖航；工业制造；船舶、海上石油钻探设备的建造、修理、检验和销售；钻井平台、集装箱的修理、检验；水陆建筑工程及海上石油开发工程的承包、施工及后勤服务；水陆交通运输设备及相关物资的采购、供应和销售；交通进出口业务；金融、保险、信托、证券、期货行业的投资和管理；投资管理旅游、酒店、饮食业及相关的服务业；房地产开发及物业管理、咨询业务；石油化工业务投资管理；交通基础设施投资及经营；境外资产经营；开发和经营管理深圳蛇口工业区、福建漳州开发区（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）”。

## （二）控股股东、实际控制人控制的其他企业

### 1、基本情况

截至报告书签署日，除招商局蛇口控股及其子公司以外，招商局集团一级子公司基本情况如下表所示：

单位：万元

序号	公司名称	注册地	注册资本	持股比例(%)
1	招商局轮船股份有限公司	北京市	590,000.00	100.00
2	深圳市招广投资有限公司	深圳市	5,100.00	100.00
3	深圳市招商蛇口资产管理公司	深圳市	1,500.00	100.00
4	招商局华建公路投资有限公司	北京市	150,000.00	100.00
5	招商局集团（北京）有限公司	北京市	3,000.00	100.00
6	招商局集团（上海）有限公司	上海	1,000.00	100.00
7	招商局物流集团有限公司	深圳市	125,000.00	100.00
8	招商局漳州开发区有限公司	福建省漳州市	96,000.00	78.00
9	招商局重庆交通科研设计院有限公司	重庆市	73,000.00	100.00
10	中国交通进出口总公司	北京市	5,352.00	100.00
11	招商局（北京）企业有限公司	北京市	200.00	100.00

### （三）持有招商局蛇口控股 5%以上股份的其他股东

截至报告书签署日，招商局轮船持有招商局蛇口控股股份的比例为 5.00%。

招商局轮船于 1992 年 2 月成立，是由招商局集团 100.00%持股的企业，目前注册资本 59.00 亿元，法定代表人李建红，住所为北京市朝阳区建国路 118 号招商局中心招商局大厦五层 A 区，经营范围为“国内、外水上旅客和货物运输、国内、外码头、仓库及其车辆运输、国内、外拖船和驳船运输业务的投资和管理；船舶和海上石油钻探设备的修理、建造和买卖业务；交通运输各类设备、零配件、物料的销售和采购供应业务及其它贸易业务；国内、外船舶的客货各项代理业务的投资和管理；水上及陆上建筑工程的建造业务；金融、保险、信托、证券、期货行业的投资和管理；为旅客服务的有关业务；其它投资业务；同石油开发有关的各项工程业务及后勤服务业务；海上救助、打捞和拖船业务；各类船舶、钻井平台和集装箱的检验业务；在内地拓展国家有专项规定的业务按国家有关规定办。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）”。

### （四）招商局蛇口控股股份质押或其他有争议的情况

截至报告书签署日，招商局蛇口控股股份不存在质押或其他有争议的情况。

## 九、招商局蛇口控股股本情况

### （一）本次发行前后的股本情况

本次换股吸收合并前，招商局蛇口控股股份总数为 550,000.00 万股，因本次换股吸收合并将发行的股份数量为 190,179.76 万股，占本次发行后总股本的 23.66%，本次募集配套资金发行股份的数量不超过 63,559.32 万股，占本次发行后总股本不超过 7.91%。本次交易完成后，招商局蛇口控股股份总数不超过 803,739.08 万股。本次交易前后，公司股本结构如下所示：

股东名称	本次交易前		募集资金前		募集资金后	
	数量（万股）	比例	数量（万股）	比例	数量（万股）	比例
招商局集团及关联方	550,000.00	100%	550,000.00	74.31%	550,000.00	68.43%
原招商地产中小股东	-	-	190,179.76	25.69%	190,179.76	23.66%

股东名称	本次交易前		募集资金前		募集资金后	
	数量(万股)	比例	数量(万股)	比例	数量(万股)	比例
10名特定对象	-	-	-	-	63,559.32	7.91%
总股本	550,000.00	100%	740,179.76	100%	803,739.08	100%

## (二) 招商局蛇口控股前十大股东

截至报告书签署日，招商局蛇口控股前十大股东持股情况如下：

序号	股东名称/姓名	持股数(万股)	持股比例(%)
1	招商局集团	522,500.00	95.00
2	招商局轮船	27,500.00	5.00
合计	—	550,000.00	100.00

## (三) 本次发行前各股东之间的关联关系及各自持股比例

招商局蛇口控股持股比例 5% 的股东招商局轮船为招商局集团的全资子公司。

## (四) 本次发行前股东所持股份的流通限制和自愿锁定股份的承诺

招商局蛇口控股股东招商局集团承诺：自招商局蛇口控股 A 股股票上市交易之日起三十六个月内，不转让或委托他人管理其直接和间接持有的招商局蛇口控股本次发行前已发行的股份，也不由招商局蛇口控股回购该等股份。

招商局蛇口控股股东招商局轮船承诺：自招商局蛇口控股股票上市交易之日起三十六个月内，不转让或者委托他人管理其持有的招商局蛇口控股本次换股发行前已发行的股份，也不由招商局蛇口控股回购该等股份。

## 十、招商局蛇口控股的内部职工股情况

招商局蛇口控股不存在内部职工股。

## 十一、工会持股、职工持股会持股、信托持股、委托持股等情况

截至报告书签署日，招商局蛇口控股不存在工会持股、职工持股会持股、信

托持股、委托持股等情况。

## 十二、招商局蛇口控股员工及其社会保障情况

### （一）员工人数情况

截至 2015 年 6 月 30 日，与招商局蛇口控股和纳入招商局蛇口控股合并报表范围的子公司签订劳动合同的在岗员工人数为 19,342 人。

### （二）员工专业结构

截至 2015 年 6 月 30 日，招商局蛇口控股员工专业构成情况如下：

专业	人数（人）	占员工总数比例
专业人员	16,916	87.46%
销售人员	897	4.64%
财务人员	664	3.43%
管理人员	865	4.47%
合计	19,342	100.00%

### （三）员工学历结构

截至 2015 年 6 月 30 日，招商局蛇口控股员工学历构成情况如下：

专业	人数（人）	占员工总数比例
硕士及以上	698	3.61%
本科	3,800	19.65%
大专	3,978	20.57%
中专及以下	10,866	56.18%
合计	19,342	100.00%

### （四）员工年龄分布

截至 2015 年 6 月 30 日，招商局蛇口控股员工年龄分布情况如下：

专业	人数（人）	占员工总数比例
50 岁以上	1,273	6.58%
41 岁~50 岁	3,538	18.29%
31 岁~40 岁	5,636	29.14%
26 岁~30 岁	5,108	26.41%
25 岁及以下	3,787	19.58%
合计	19,342	100.00%

## **（五）招商局蛇口执行社会保障制度、住房制度改革、医疗制度改革情况**

招商局蛇口控股及下属子公司根据国家及业务所在地地方政府的有关规定，为员工办理了基本养老保险、基本医疗保险、失业保险、工伤保险和生育保险等社会保险，并按国家有关政策建立了住房公积金制度。2012 年度、2013 年度、2014 年度和 2015 年 1-6 月，招商局蛇口控股不存在违反国家及地方劳动及社会保障法律法规的行为和记录，亦不存在因社会保险费缴存事宜而被追缴或被政府有关部门处罚的情形。

招商局蛇口控股之控股股东招商局集团已出具承诺如下：“如招商局蛇口控股（含招商局地产控股股份有限公司）因本次换股吸收合并完成前缴纳社会保险或住房公积金事宜需要承担任何责任或者需要根据国家有关部门要求缴纳相关费用时，本集团愿意承担缴纳该等费用及其他任何责任，并根据国家有关部门要求及时予以缴纳；如因此给招商局蛇口控股及其子公司造成的一切直接和间接损失，本集团愿意承担相应的补偿责任；或在招商局蛇口控股及其子公司必须先行支付该等费用的情况下，及时向招商局蛇口控股及其子公司给予全额补偿，以确保招商局蛇口控股及其子公司不会因此遭受任何损失。”

## **十三、持有 5%以上股份的主要股东及作为公司股东的董事、监事、高级管理人员的重要承诺及其履行情况**

有关持有 5%以上股份的主要股东及作为公司股东的董事、监事、高级管理人员的重要承诺请参见“重大事项提示”之“十七、相关承诺”。

## 十四、招商局蛇口控股及其主要管理人员最近五年内受到的处罚、诉讼、仲裁及诚信情况

### （一）招商局蛇口控股及其主要管理人员最近五年内受到的处罚情况

截至报告书签署日，招商局蛇口控股及其现任董事、监事、高级管理人员最近五年均未受中国证监会的稽查、行政处罚、刑事处罚、通报批评及证券交易所的公开谴责。

### （二）招商局蛇口控股及其主要管理人员最近五年的诉讼、仲裁情况

截至报告书签署日，招商局蛇口控股及其现任主要管理人员最近五年内未发生重大诉讼和仲裁事项。

### （三）招商局蛇口控股及其主要管理人员最近五年的诚信情况

截至报告书签署日，招商局蛇口控股及其现任董事、监事、高级管理人员最近五年不存在未按期偿还的大额债务、未履行的公开承诺、被中国证监会采取行政监管措施及受到证券交易所纪律处分等失信情况。

## 十五、员工持股计划

为建立和完善劳动者与所有者的利益共享机制，进一步完善公司法人治理结构，建立健全激励与约束相结合的长效激励机制，有效调动管理层和核心员工的能动性，提高职工的凝聚力和公司竞争力，促进公司长期、持续、健康发展，公司遵循依法合规、自愿参与、风险自担原则，成立员工持股计划。

### （一）参加对象确定标准及认购情况

#### 1、员工持股计划参加对象的确定标准

员工持股计划的参加对象为对本公司整体业绩和中长期发展具有重要作用的核心骨干人员，参加对象的总人数不超过 2,585 人，其中包含公司和招商地产

部分董事、部分监事、高级管理人员及核心骨干，未在公司管理层担任其他职务及受薪的董事、股东监事和独立董事不参加持股计划。

## 2、参加对象认购员工持股计划情况

员工持股计划的参加对象总人数不超过 2,585 人，认购的员工持股计划总份额不超过 42,372,881 份，总金额不超过 10 亿元。其中，参加员工持股计划的公司和招商地产董事、监事和高级管理人员为杨天平、黄均隆等共 19 人，合计认购不低于 219 万份，其认购份额占员工持股计划的总份额比例不低于 5.18%。员工持股所持有的股份权益对应的股票总数累计未超过公司股本总数的 10%，单个参加对象所持股份权益对应的股票总数均未超过公司股本总数的 1%。

## 3、持有人出资情况

持有人	人数	出资金额（万元）	出资金额占本次员工持股计划的比例（%）
参与员工持股计划的董事、监事及高级管理人员	合计共 20 人	5,178.80	5.18
核心骨干	合计不超过 2,565 人	不超过 94,821.20	94.82
合计		不超过 100,000.00	100.00

## （二）资金和股票来源

### 1、员工持股计划的资金来源

参加对象认购员工持股计划份额的款项来源于参加对象的合法薪酬及其他合法方式自筹资金。

参加对象应在主管部门批准本次吸收合并及本次配套发行股份后，根据公司通知足额缴纳认购资金。

### 2、员工持股计划的股票来源

员工持股计划所认购股票的来源为公司本次配套发行的股票。认购的员工持股计划总份额不超过 42,372,881 份，总金额不超过 10 亿元。最终认购金额及认购股份根据实际缴款情况及发行价格确定。

员工持股计划所持有的标的股票总数不得超过公司股本总额的 10%，单个参加对象所获股份权益对应的股票总数不得超过公司股本总额的 1%。本次员工

持股计划所认购的股票总数不包括计划份额持有人通过二级市场自行购买的公司股票。

### 3、标的股票的价格

员工持股计划系招商局蛇口控股换股吸收合并招商地产整体方案的组成部分。招商局蛇口控股拟以发行 A 股股份换股方式吸收合并招商地产，即招商局蛇口向招商地产除招商局蛇口及其子公司外的所有换股股东发行股票交换该等股东所持有的招商地产股票。同时，招商局蛇口控股拟向 10 名特定对象（含招商局蛇口员工持股计划）以锁价方式募集配套资金，募集资金总额不超过 150 亿元。本次募集配套资金发行股份的数量不超过 635,593,220 股。本次最终募集的配套资金总额及股份发行数量以中国证监会最终核准的结果为准。

配套发行的实施以本次吸收合并实施完成为前提，若本次吸收合并无法实施完成，则配套发行自始不生效。最终配套资金募集的完成情况不影响本次吸收合并的实施。

员工持股计划认购招商局蛇口控股的股份价格与招商局蛇口控股的发行价格相同。招商局蛇口控股发行价格的确定以兼顾新老股东的利益为原则，综合考虑行业可比公司的估值水平、合并双方的总体业务情况、盈利能力、增长前景、抗风险能力等因素，招商局蛇口控股本次 A 股股票发行价格为 23.6 元/股。

自招商地产审议本次合并有关事宜的董事会决议公告之日起至本次配套发行日前，若招商局蛇口控股发生派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项，则上述发行价格将相应调整。具体调整公式如下：

派送股票股利或资本公积转增股本： $P1=P0/(1+n)$ ；

配股： $P1=(P0+A\times k)/(1+k)$ ；

上述两项同时进行： $P1=(P0+A\times k)/(1+n+k)$ ；

派送现金股利（现金分红）： $P1=P0-D$ ；

上述三项同时进行： $P1=(P0-D+A\times k)/(1+n+k)$ 。

其中： $P0$  为调整前有效的发行价格， $n$  为该次送股率或转增股本率， $k$  为配

股率，A 为配股价，D 为该次每股派送现金股利，P1 为调整后有效的发行价格。

### （三）员工持股计划的存续、变更、终止及清算分配

1、本次员工持股计划的存续期为 48 个月，自公司本次配套发行的股票登记至资产管理计划名下时起算，其中前 36 个月为锁定期，锁定期届满后进入解锁期。经公司董事会和员工持股计划持有人代表会议同意，员工持股计划存续期限可予以延长。解锁期内，本次员工持股计划资产均为货币资金时，员工持股计划可提前终止。员工持股计划的存续期届满后未有效延期的，员工持股计划自动终止。

2、本公司发生有关实际控制权的变更事宜、合并、分立时，持股计划不作变更，继续执行，但届时持有人会议决定变更或终止持股计划并经董事会批准的除外。

3、如发生下列情形之一时，应当依据相关法律、法规、规章和规范性文件的规定，经董事会批准后终止实施持股计划：

（1）公司申请破产、清算、解散；

（2）继续实施持股计划将导致与国家届时的法律、法规、规章或规范性文件相冲突；

（3）公司出现严重经营困难或发生其他重大事项；

（4）相关法律、法规、规章和规范性文件所规定的其他需要终止本次员工持股计划的情形。

4、管理委员会应于员工持股计划终止日后 20 个工作日内完成清算，并按持有人所持份额比例进行财产分配。

### （四）管理模式

公司董事会负责拟定和修改本次员工持股计划，并在股东大会授权范围内办理本次员工持股计划的其他相关事宜；本次员工持股计划委托招商证券资产管理有限公司管理。

公司监事会负责对持有人名单进行核实,并负责对本次员工持股计划是否有利于公司的持续发展,是否存在损害公司及全体股东的利益,是否存在摊派、强行分配等方式强制员工参与本次员工持股计划发表意见。

独立董事对本次员工持股计划是否有利于公司的持续发展,是否存在损害公司及全体股东的利益,是否存在摊派、强行分配等方式强制员工参与本次员工持股计划发表独立意见。

员工持股计划设立管理委员会。管理委员会代表全体持有人行使员工持股计划所持公司股份的股东权利,并根据持有人授权履行员工持股计划的日常管理职责。

## **(五) 员工持股计划受托方的管理**

### **1、管理模式**

员工持股计划委托给第三方资产管理机构管理。

### **2、持股计划的资产管理机构**

本公司(代表持股计划)委托招商证券资产管理有限公司作为持股计划的资产管理机构,并与其签订资产管理合同。

资产管理机构将对计划持有人所享有的持股计划份额(包含其对应的标的股票数量及现金资产金额)及其根据持股计划发生的调整、增减等情形进行簿记记载。

### **3、资产管理合同的主要条款**

#### **(1) 合同当事人**

委托人:招商局蛇口工业区控股股份有限公司(代员工持股计划)

管理人:招商证券资产管理有限公司

托管人:招商银行股份有限公司

#### **(2) 管理费、托管费与其他相关费用**

管理费计费期间自初始委托资产起始运作日起至合同终止之日,年管理费率

为 10 万/年。

托管费计费期间自初始委托资产起始运作日起至合同终止之日，年托管费率为 10 万/年。

## （六）员工持股计划的资产及其投资

员工持股计划设立时参加对象投入的现金资产全部用于认购公司本次配套发行的股票，员工持股计划认购公司本次配套发行股票金额不超过 10 亿元，认购股份不超过 42,372,881 股，最终认购金额及认购股份根据实际缴款情况确定。

因员工持股计划的管理、运用或者其他情形而取得的财产和收益归入员工持股计划资产。

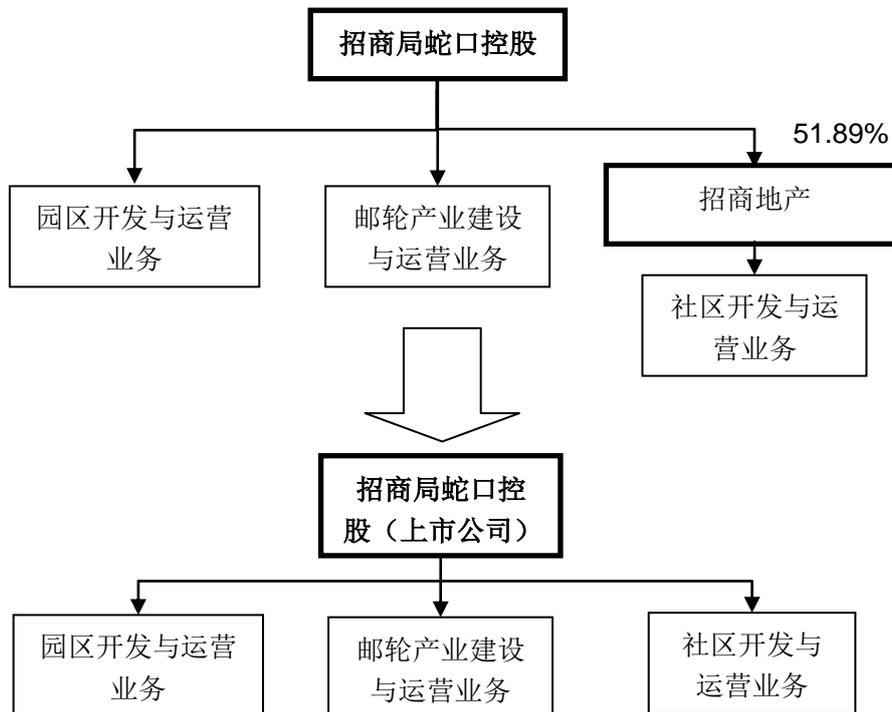
## （七）标的股票的锁定期

员工持股计划认购公司配套发行股票的锁定期为 36 个月，自公司本次配套发行的股票登记至资产管理计划名下时起算。如果中国证监会或深交所对于上述锁定期安排有不同意见，按照中国证监会或深交所的意见执行。

## 第六节 业务和技术

### 一、发行人的主要业务

招商局蛇口控股系一家综合性开发经营公司，其定位于成为“中国卓越的城市综合开发和运营服务商”，目前主营业务为园区开发与运营、社区开发与运营和邮轮产业建设与运营。园区开发与运营业务主要包括特色产业园、体验式城市综合体、商业、办公及配套等产业载体开发以及园区物业管理运营、产业园区管理运营等服务，目前主要在深圳蛇口、前海、光明地区和青岛地区开展。社区开发与运营业务主要由控股子公司招商地产负责实施，以精品住宅开发、社区物业管理运营为主。邮轮产业建设与运营业务主要为邮轮母港及配套建设与经营、蛇口码头客运服务等。本次交易完成前后，招商局蛇口控股和招商地产的主营业务情况如下图所示：



随着前海蛇口自贸区的设立和国家“一带一路”政策的实施，招商局蛇口控股作为前海蛇口自贸区最大的企业建设主体，肩负着自贸区建设和运营的战略重任。公司将把握自贸区设立带来的历史性机遇，发挥招商局蛇口控股的独特优势，

积极协同政府将前海蛇口片区打造成为“21世纪海上丝绸之路的桥头堡、枢纽港、始发地，粤港澳地区的重要门户”，并通过对前海蛇口自贸区建设经验的积累，为未来我国其他自贸区建设奠定基础。

## 二、发行人所处行业基本情况

招商局蛇口控股的三大主营业务分别属于园区开发行业、房地产行业及邮轮行业。

### （一）园区开发行业基本情况

园区（开发区）是指在一定的产业政策和区域政策的指导下，以土地为载体，通过提供基础设施、生产空间（如写字楼/研发楼/厂房/仓库/技术平台等）及综合配套服务，吸引特定类型、特定产业集群的内外资企业投资、入驻，形成技术、知识、资本、产业、劳动力等要素高度集结并向外围辐射的特定区域。

蛇口工业区设立于 1979 年，是我国第一个外向型经济开发区。作为我国改革开放的实验者和先行者，其成立目的就是通过创新、实干探索产业集聚、城市发展、安居乐业的新路子。在蛇口开发和建设的过程中，招商局蛇口控股作为一个企业自筹资金，独立地开发、建设、经营、管理一个相对独立的城区，积累了丰富的城市开发与运营经验，形成了招商局蛇口控股特有的土地开发和运营模式。蛇口工业区虽然不在目前国家划定的国家级经济技术开发区名单中，但是其历史承载的功能和发展模式却为我国经济开发区的探索作出了巨大的贡献。另一方面，随着前海蛇口片区被纳入自贸区，蛇口又被时代赋予新的历史使命，将以制度创新为核心，扩大对外开放，促进内地与港澳经济深度合作，为全面深化改革和扩大开放探索新途径、积累新经验，发挥示范带动、服务全国的积极作用。

总体而言，早期蛇口发展模式介于经济特区和开发区模式之间。2000 年转型以后，其发展模式更接近于“城市经营”。招商局蛇口控股的业务虽然从本质上来讲仍然属于园区与城市建设、开发、运营及配套服务的提供，但是其发展模式、其业务的综合性及其在城区规划、运营和管理方面的经验在全国来说是特有的、独一无二的。

## （二）房地产行业基本情况

自上世纪 90 年代以来，随着福利分房政策的退出和住房货币化的推广，在国家积极的财政政策刺激下，全国房地产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。2000 年以来，我国城市化进程不断加速、城镇居民的收入水平不断提升，国内房地产行业也得到飞速发展，在国民经济中占据了重要地位。2005 年以后，为了促进房地产行业健康有序地发展，国家推出了一系列行业调控政策，这些政策对行业产生了较为显著的影响，房地产行业在整体保持快速增长的同时出现了阶段性的波动。

一方面，宏观经济及行业增速的下降，竞争的日益激烈及土地、人力成本的上升，促使房地产行业的利润率持续下降，存货周转速度放慢，企业经营压力增大，总体来看，过去房地产发展的“黄金十年”已经过去，行业已经进入下半场。另一方面，经过 30 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、具备高水平开发能力的企业。行业竞争的加剧，促使有实力的房地产企业将具备更强的竞争优势。行业的进入门槛将越来越高，行业集中度将不断提高，规模化、集团化和品牌化将成为主要企业的发展方向，实力较弱的中小企业将逐渐难以在与行业巨头的竞争中取得先机。

## （三）邮轮行业基本情况

邮轮产业是指以海上游船为运载依托，以跨区旅行为核心，以航线运营为手段，将陆上游览和海上观光相结合，高度集成船舶制造、交通运输、港口服务、旅游观光、住宿餐饮、购物娱乐等诸多功能的复合型产业。邮轮行业具有经济要素集聚性、旅游产品的网络性、服务对象全球性及游览消费一体化等特点。

邮轮产业作为现代服务业与现代旅游业的高端结合，为自贸区提供了新的产业机会，成为自贸区经济发展的新引擎。自贸区在功能定位服务业开放、国际贸易开放将发挥更有利的刺激作用：金融业、服务贸易及国际性航运业是前海蛇口自贸区三大基本定位，邮轮产业属于航运业的旅客运输板块，可以预见政府会在相关政策方面给予有利的倾斜；自贸区内均有港口，在国际海上船舶运输业务、内地居民出境旅游、检验检测业务、出入境监管等方面试点开放，这些政策将为

片区邮轮旅游业务的发展及邮轮船供组织提供有利的政策支持；未来如自贸区内允许设立外商独资国际船舶管理企业、放宽外资投资门槛及外资经营国际船舶管理业务审批、放宽内资中国籍经营两岸四地邮轮运输业务等对于开展邮轮经营业务及外资引入等均有相当的刺激作用。

### 三、交易双方主营业务的具体情况

#### （一）招商局蛇口控股主营业务情况

招商局蛇口控股的经营范围为：城区、园区、社区的投资、开发建设和运营；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；邮轮产业及配套设施的建设和运营；房地产开发经营；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；物业管理；水上运输，码头、仓储服务；科研技术服务；互联网信息服务，数据处理；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；因特网接入服务业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

公司定位为“中国卓越的城市综合开发和运营服务商”，以“再造新蛇口”和“前海蛇口自贸区建设运营”为核心，大力拓展特色产业园区以及邮轮港区经济带。公司下属三大业务板块：园区开发与运营业务、社区开发与运营业务、邮轮产业建设与运营业务。招商局蛇口控股根据各业务板块开发、运营等价值链环节设立了三大运营平台，即区域综合开发平台、商住二级开发及城市升级平台、资产管理运营及服务平台。

#### （二）招商地产主营业务情况

招商地产的经营范围：房地产开发经营、科研技术服务、兴办实业（具体项目另行申报）。招商地产的主营业务：以房地产开发销售业务为核心，以出租物业经营、园区供电、物业管理、酒店管理、房地产中介业务为辅。

招商地产以房地产开发销售业务为核心，主要产品涵盖商品住宅、商住综合体、城市综合体及酒店、公寓等。招商地产目前定位于“做城市升级专家”，推

出了全生命周期的 Forever 系列标准化住宅产品，主要面向首置、首改住房需求家庭及改善型住房需求的消费者。招商地产倡导“绿色地产”，将绿色技术融入产品研发，选择成熟的绿色节能技术和绿色产品，将其集成在开发项目中，塑造了良好市场形象的“招商地产”品牌。

## 四、本次交易后存续公司在行业中的竞争地位及竞争优势

### （一）招商局蛇口控股的竞争地位及所获得荣誉情况

#### 1、园区开发行业中的竞争地位

经过多年的发展，招商局蛇口控股将蛇口从一片荒滩变为中国第一个对外开放的出口加工产业园区，近年来又成功经历了产业转型升级，逐步将蛇口发展成为宜居宜业、产城融合的新型智慧城区。目前招商局蛇口控股以蛇口为依托，走出蛇口，目前已经在深圳前海片区、深圳光明片区、山东青岛地区进行区域开发。

招商局蛇口控股通过开发建设运营上述园区，在规划开发、招商引资、科技创新、节能环保、人才机制、商业模式、管理模式等方面积累了宝贵丰富的经验。招商局蛇口控股曾经培育出招商银行、平安保险、中集集团等一大批知名企业，奠定了招商局蛇口控股作为城区和产业园综合开发运营商的地位。

招商局蛇口控股作为前海蛇口自贸区最大的企业开发建设主体，承担着特殊而重大的历史使命，主要任务是以市场化的方式探索建设运作自贸区，为我国对外开放探索新路径和新模式，最终形成可复制、可推广的经验以服务全国的发展，体现了国家对招商局蛇口控股的信任，体现了招商局蛇口控股的竞争地位。

#### 2、房地产（精品住宅开发）行业中的竞争地位

招商局蛇口控股下属从事社区开发与运营业务的子公司招商地产为中国龙头房地产开发企业之一。由于中国房地产行业起步晚，且具有明显的地域性特征，因此，行业集中度较低。招商地产的销售面积和销售规模尽管一直处于行业前列，但市场份额一直不足 1%。根据中国房地产测评中心统计显示，2012 年、2013 年及 2014 年，招商地产房地产销售额的市场份额分别为 0.56%、0.53%和 0.67%，分别位列行业第 12 名、第 15 名和第 14 名。未来，随着行业集中度的

逐步提升以及本次重组完成后公司规模及实力的进一步壮大,预计市场份额将会进一步提升。

### 3、邮轮行业中的竞争地位

邮轮行业在中国尚处于起步发展阶段,招商局蛇口控股凭借参与天津和厦门等地邮轮码头投资建设,以及长期经营蛇口招港客运码头和客运服务的行业运营经验,在国内邮轮客运及码头岸上配套建设和运营业务领域处于市场领先地位。邮轮客运及码头岸上配套行业作为城市的地标性建筑和产业,具有较强的区域垄断性和排他性。作为前海蛇口自贸区重要建设项目,深圳太子湾邮轮母港将由招商局蛇口控股建设运营,并计划与国际著名邮轮运营公司合作经营邮轮客运业务。目前码头主体工程及配套建筑在按计划推进中,预计太子湾邮轮母港在 2016 年年底投入试运行。招商局蛇口控股抓住邮轮产业“爆发式”增长机遇,目标将太子湾片区建成华南地区(中国地区)最大的邮轮母港。

## 第七节 财务会计信息

### 一、合并方财务会计信息

招商局蛇口控股聘请信永中和依据中国注册会计师审计准则对招商局蛇口控股截至2012年12月31日、2013年12月31日、2014年12月31日及2015年6月30日的合并及母公司资产负债表，2012年度、2013年度、2014年度及2015年1-6月的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及财务报表附注进行了审计，并出具了标准无保留意见的《审计报告》(XYZH/2015SZA20039)。本章节提供从经审计的财务报表以及财务报表附注中摘录的部分信息，提醒投资者关注报告书所附财务报表、财务报表附注和审计报告全文，以获取全部的财务资料。

#### (一) 财务报表的编制基础

招商局蛇口控股财务报表以持续经营为编制基础。根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则》及相关规定，并基于本节“一、合并方财务会计信息”之“(四) 公司主要会计政策及会计估计”所述会计政策和会计估计编制。

#### (二) 经审计财务报表

##### 1、合并资产负债表

单位：万元

项目	2015.06.30	2014.12.31	2013.12.31	2012.12.31
流动资产：				
货币资金	2,808,901.12	2,613,301.65	2,745,082.30	2,065,836.47
应收票据	1,312.00	439.00	430.00	621.88
应收账款	13,498.70	9,191.31	10,967.28	64,404.83
预付款项	234,982.03	364,783.87	283,708.41	1,069.30
应收利息	1,988.45	-	10.00	26.96
应收股利	-	32,212.86	25,793.27	-
其他应收款	1,340,698.87	975,579.45	1,454,385.96	944,299.71
买入返售金融资产	-	-	-	-

存货	11,289,766.93	10,067,564.33	8,152,693.80	7,580,257.84
划分为持有待售的资产	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	417.52	1,675.69
其他流动资产	401,521.27	355,074.24	355,415.72	282,303.67
流动资产合计	16,092,669.37	14,418,146.71	13,028,904.26	10,940,496.34
非流动资产：				
可供出售金融资产	10,848.87	311,365.77	313,562.98	295,560.98
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	119,761.37	-	-	4,972.13
长期股权投资	217,227.95	209,191.92	203,557.19	148,367.00
投资性房地产	1,094,835.58	1,066,767.33	1,015,355.81	680,735.18
固定资产	225,659.13	236,716.56	269,021.51	110,023.38
在建工程	35,181.04	21,518.55	15,000.29	14,588.57
无形资产	51,518.94	52,506.03	72,092.22	24,276.08
商誉	18,685.84	18,685.84	18,685.84	18,685.84
长期待摊费用	30,183.52	30,674.38	32,726.89	32,510.22
递延所得税资产	436,868.75	429,149.68	247,951.36	275,000.43
其他非流动资产	46,126.14	31,642.73	31,642.73	31,642.73
非流动资产合计	2,286,897.14	2,408,218.77	2,219,596.82	1,636,362.54
资产总计	18,379,566.50	16,826,365.48	15,248,501.08	12,576,858.88
流动负债：				
短期借款	385,376.49	516,912.64	599,002.80	451,800.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	-	-
应付票据	13,583.86	4,734.41	2,726.76	4,761.07
应付账款	1,464,707.90	1,583,166.21	1,502,518.89	1,406,471.75
预收款项	4,438,646.36	3,563,488.72	3,760,713.51	2,850,220.35
应付职工薪酬	38,458.48	59,710.29	57,267.80	53,653.46
应交税费	154,754.02	486,112.99	172,592.40	326,059.27
应付利息	40,006.25	27,351.65	24,347.42	17,628.59
应付股利	11,806.07	31,524.00	27,562.11	44,485.90
其他应付款	1,355,085.89	1,489,189.83	1,235,309.09	1,095,514.91
一年内到期的非流动负债	914,881.83	632,492.04	699,000.79	775,822.64
其他流动负债	355,214.77	386,806.30	361,716.88	432,385.08
流动负债合计	9,172,521.91	8,781,489.09	8,442,758.45	7,458,803.02
非流动负债：				

长期借款	3,407,009.13	2,973,821.77	2,207,170.60	1,854,130.09
应付债券	542,823.24	301,807.69	300,338.30	-
长期应付款	357,621.24	10,550.72	32,680.64	33,127.15
长期应付职工薪酬	-	-	-	-
预计负债	-	4,914.23	5,961.56	6,315.93
递延收益	178,685.30	193,450.39	224,388.82	162,793.55
递延所得税负债	56,454.83	17,539.81	24,968.76	17,631.77
其他非流动负债	8,729.26	2,838.89	3,092.93	2,656.45
非流动负债合计	4,551,323.00	3,504,923.51	2,798,601.61	2,076,654.94
负债合计	13,723,844.90	12,286,412.59	11,241,360.05	9,535,457.96
所有者权益：				
股本	550,000.00	223,600.00	223,600.00	223,600.00
其他权益工具	-	-	-	-
资本公积	312,176.99	162,961.84	114,772.09	111,041.21
减：库存股	-	-	-	-
其他综合收益	19,325.86	16,004.73	17,418.50	18,929.10
专项储备	388.67	67.00	259.41	117.63
盈余公积	16,485.48	128,285.48	128,285.48	128,285.48
一般风险准备	-	-	-	-
未分配利润	653,674.97	1,150,291.38	922,014.74	758,707.89
归属于母公司股东权益合计	1,552,051.98	1,681,210.44	1,406,350.22	1,240,681.32
少数股东权益	3,103,669.62	2,858,742.45	2,600,790.80	1,800,719.59
股东权益合计	4,655,721.60	4,539,952.89	4,007,141.03	3,041,400.92
负债和股东权益总计	18,379,566.50	16,826,365.48	15,248,501.08	12,576,858.88

## 2、合并利润表

单位：万元

项目	2015年1-6月	2014年度	2013年度	2012年度
一、营业总收入	1,909,969.32	4,548,594.74	3,478,241.99	2,765,182.15
其中：营业收入	1,909,969.32	4,548,594.74	3,478,241.99	2,765,182.15
利息收入	-	-	-	-
已赚保费	-	-	-	-
手续费及佣金收入	-	-	-	-
二、营业总成本	1,563,678.07	3,666,961.82	2,659,437.27	2,051,322.51
其中：营业成本	1,233,556.97	2,749,181.37	1,996,747.59	1,363,639.58
利息支出	-	-	-	-

手续费及佣金支出	-	-	-	-
退保金	-	-	-	-
赔付支出净额	-	-	-	-
提取保险合同准备金净额	-	-	-	-
保单红利支出	-	-	-	-
分保费用	-	-	-	-
营业税金及附加	202,233.60	570,928.14	457,891.13	460,832.19
销售费用	38,692.54	104,263.38	88,085.58	85,470.54
管理费用	45,931.71	93,216.14	95,464.51	80,543.12
财务费用	43,119.49	92,136.83	56,462.53	62,811.01
资产减值损失	143.76	57,235.94	-35,214.07	-1,973.94
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	-	-	-	158.44
投资收益（损失以“－”号填列）	46,333.55	83,368.76	59,221.99	24,221.35
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	7,154.02	36,491.26	32,049.30	2,860.16
汇兑收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	392,624.80	965,001.68	878,026.72	738,239.43
加：营业外收入	37,145.71	28,232.68	14,230.43	14,314.55
其中：非流动资产处置利得	58.06	8.58	948.32	1,514.01
减：营业外支出	4,176.87	23,696.56	4,625.02	6,165.60
其中：非流动资产处置损失	326.24	306.19	807.79	200.21
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	425,593.63	969,537.80	887,632.13	746,388.38
减：所得税费用	114,858.44	310,960.52	268,471.80	211,408.68
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	310,735.20	658,577.28	619,160.33	534,979.70
其中：同一控制下企业合并之被合并方在合并前实现的净利润	-	800.07	1,324.84	-1,131.32
归属于母公司股东的净利润	179,523.50	320,457.65	278,623.87	277,981.69
少数股东损益	131,211.70	338,119.63	340,536.46	256,998.01
六、其他综合收益的税后净额	9,460.63	-1,413.77	-1,189.95	-5,121.92

归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	9,449.13	-1,413.77	-1,510.60	-5,039.05
(一) 以后不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	-
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动	-	-	-	-
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	-	-	-	-
(二) 以后将重分类进损益的其他综合收益	9,449.13	-1,413.77	-1,510.60	-5,039.05
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	-	-	-	-
2.可供出售金融资产公允价值变动损益	1,689.80	-524.30	501.62	-5,011.97
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-	-	-
4.现金流量套期损益的有效部分	-	-	-	-
5.外币财务报表折算差额	7,759.33	-889.47	-2,012.21	-27.08
6.其他	-	-	-	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	11.50	-	320.64	-82.87
七、综合收益总额	320,195.83	657,163.51	617,970.37	529,857.78
归属于母公司股东的综合收益总额	188,972.63	319,043.87	277,113.27	272,942.64
归属于少数股东的综合收益总额	131,223.20	338,119.63	340,857.10	256,915.14
八、每股收益：				
(一) 基本每股收益	0.33	0.58	0.51	0.51
(二) 稀释每股收益	0.33	0.58	0.51	0.51

### 3、合并现金流量表

单位：万元

项目	2015年1-6月	2014年度	2013年度	2012年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	2,382,756.18	4,342,156.33	4,449,360.76	3,852,176.32
客户存款和同业存放款项净增加额	-	-	-	-
向中央银行借款净增加额	-	-	-	-
向其他金融机构拆入资金净增加额	-	-	-	-
收到原保险合同保费取得的现金	-	-	-	-
收到再保险业务现金净额	-	-	-	-
保户储金及投资款净增加额	-	-	-	-
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额	-	-	-	-
收取利息、手续费及佣金的现金	-	-	-	-
拆入资金净增加额	-	-	-	-
回购业务资金净增加额	-	-	-	-
收到的税费返还	-	58.65	4,747.36	12.36
收到其他与经营活动有关的现金	523,108.24	876,887.99	673,037.26	758,973.72
经营活动现金流入小计	2,905,864.42	5,219,102.97	5,127,145.38	4,611,162.40
购买商品、接受劳务支付的现金	1,814,852.65	3,838,130.23	3,171,124.66	2,307,048.91
客户贷款及垫款净增加额	-	-	-	-
存放中央银行和同业款项净增加额	-	-	-	-
支付原保险合同赔付款项的现金	-	-	-	-
支付利息、手续费及佣金的现金	-	-	-	-

支付保单红利的现金	-	-	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金	146,356.62	237,335.61	204,041.85	165,072.60
支付的各项税费	769,375.89	862,776.77	902,044.11	665,672.92
支付其他与经营活动有关的现金	981,857.13	774,994.85	588,053.25	736,740.00
经营活动现金流出小计	3,712,442.28	5,713,237.45	4,865,263.86	3,874,534.43
经营活动产生的现金流量净额	-806,577.86	-494,134.48	261,881.51	736,627.97
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	102,563.64	1,442.31	416.95	43,629.37
取得投资收益收到的现金	40,863.51	2,761.26	33,260.83	2,177.98
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	74.12	383.14	1,327.27	7,894.13
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	4,825.83	75,752.88	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	63,023.50	352.75	800.00	-
投资活动现金流入小计	211,350.60	80,692.35	35,805.05	53,701.47
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	75,591.66	100,349.47	129,196.81	15,233.13
投资支付的现金	48,392.57	14,036.28	3,050.00	62,846.77
质押贷款净增加额	-	-	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	7,684.19	15,479.62	30,577.55
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	56,405.19	865.37
投资活动现金流出小计	123,984.23	122,069.93	204,131.62	109,522.82
投资活动产生的现金流量净额	87,366.37	-41,377.59	-168,326.57	-55,821.34
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到	50,418.16	159,604.83	166,772.62	35,600.88

的现金				
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	50,418.16	159,604.83	166,772.62	35,600.88
取得借款所收到的现金	1,480,005.98	2,481,039.30	2,269,790.17	1,646,251.19
发行债券收到的现金	274,953.19	-	300,338.30	-
收到其他与筹资活动有关的现金	391,921.24	43,422.46	16,420.14	18,017.58
筹资活动现金流入小计	2,197,298.56	2,684,066.59	2,753,321.23	1,699,869.65
偿还债务所支付的现金	896,982.31	1,866,007.69	1,845,477.93	1,585,545.15
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	340,470.76	362,449.30	318,695.22	320,349.02
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	55,683.56	66,848.73	15,202.82	43,923.25
支付其他与筹资活动有关的现金	44,673.08	56,738.22	2,091.53	124.86
筹资活动现金流出小计	1,282,126.14	2,285,195.21	2,166,264.68	1,906,019.03
筹资活动产生的现金流量净额	915,172.42	398,871.39	587,056.56	-206,149.38
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	593.51	1,775.21	233.12	-1,008.74
五、现金及现金等价物净增加额	196,554.43	-134,865.48	680,844.62	473,648.50
加：期初现金及现金等价物余额	2,609,739.04	2,744,604.51	2,063,759.90	1,590,111.40
六、期末现金及现金等价物余额	2,806,293.47	2,609,739.04	2,744,604.51	2,063,759.90

#### 4、合并所有者权益变动表

(1) 2015年1-6月合并所有者权益变动表

单位：万元

项目	2015年1-6月							
	归属于母公司股东权益						少数股东权益	所有者 权益合计
	股本	资本公积	其他综合收 益	专项储备	盈余公积	未分配利润		
一、上年年末余额	223,600.00	162,961.84	16,004.73	67.00	128,285.48	1,150,291.38	2,858,742.45	4,539,952.89
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合 并	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	223,600.00	162,961.84	16,004.73	67.00	128,285.48	1,150,291.38	2,858,742.45	4,539,952.89
三、本年增减变动 金额（减少以“-” 号填列）	326,400.00	149,215.15	3,321.13	321.67	-111,800.00	-496,616.41	244,927.17	115,768.71
（一）综合收益总 额	-	-	9,449.13	-	-	179,523.50	131,223.20	320,195.83
（二）股东投入和 减少资本	-	-111,840.84	-5,686.50	-	-	-63,182.41	165,300.08	-15,409.68
1. 股东投入普 通股	-	-	-	-	-	-	137,259.70	137,259.70
2. 其他权益工 具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 股份支付计 入股东权益的金额	-	832.60	-	-	-	-	771.94	1,604.54

4.其他	-	-112,673.44	-5,686.50	-	-	-63,182.41	27,268.44	-154,273.92
(三) 利润分配	-	-	-	-	-	-137,743.00	-51,596.11	-189,339.11
1.提取盈余公 积	-	-	-	-	-	-	-	-
2.提取一般风 险准备	-	-	-	-	-	-	-	-
3.对所有者 (或股东)的分配	-	-	-	-	-	-137,743.00	-51,596.11	-189,339.11
4.其他	-	-	-	-	-	-	-	-
(四) 股东权益内 部结转	326,400.00	261,056.00	-441.50	-	-111,800.00	-475,214.50	-	-
1.资本公积转 增股本	33,897.27	-33,897.27	-	-	-	-	-	-
2.盈余公积转 增股本	111,800.00	-	-	-	-111,800.00	-	-	-
3.盈余公积弥 补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-
4.其他	180,702.73	294,953.26	-441.50	-	-	-475,214.50	-	-
(五) 专项储备	-	-	-	321.67	-	-	-	321.67
1.本年提取	-	-	-	425.04	-	-	-	425.04
2.本年使用	-	-	-	-103.38	-	-	-	-103.38
(六) 其他	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	550,000.00	312,176.99	19,325.86	388.67	16,485.48	653,674.97	3,103,669.62	4,655,721.60

(2) 2014 年度合并所有者权益变动表

单位：万元

项 目	2014 年度							
	归属于母公司股东权益						少数股东权益	所有者 权益合计
	股本	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润		
一、上年年末余额	223,600.00	109,538.67	17,418.50	259.41	128,285.48	919,679.93	2,600,790.80	3,999,572.80
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	5,233.42	-	-	-	2,334.81	-	7,568.23
其他	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	223,600.00	114,772.09	17,418.50	259.41	128,285.48	922,014.74	2,600,790.80	4,007,141.03
三、本年增减变动金额 (减少以“-”号填列)	-	48,189.75	-1,413.77	-192.40	-	228,276.65	257,951.65	532,811.86
(一) 综合收益总额	-	-	-1,413.77	-	-	320,457.65	338,119.63	657,163.51
(二) 股东投入和减少资本	-	48,189.75	-	-	-	-	82,004.32	130,194.07
1. 股东投入普通股	-	-	-	-	-	-	136,026.06	136,026.06
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 股份支付计入股东权益的金额	-	472.90	-	-	-	-	438.46	911.36
4. 其他	-	47,716.84	-	-	-	-	-54,460.19	-6,743.35
(三) 利润分配	-	-	-	-	-	-92,181.00	-162,172.31	-254,353.31
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 对所有者(或股	-	-	-	-	-	-92,181.00	-162,172.31	-254,353.31

东)的分配								
4.其他	-	-	-	-	-	-	-	-
(四)股东权益内部结转	-	-	-	-290.29	-	-	-	-290.29
1.资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-
2.盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-
3.盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-
4.其他	-	-	-	-290.29	-	-	-	-290.29
(五)专项储备	-	-	-	97.88	-	-	-	97.88
1.本年提取	-	-	-	432.75	-	-	-	432.75
2.本年使用	-	-	-	-334.87	-	-	-	-334.87
(六)其他	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	223,600.00	162,961.84	16,004.73	67.00	128,285.48	1,150,291.38	2,858,742.45	4,539,952.89

(3) 2013 年度合并所有者权益变动表

单位：万元

项 目	2013 年度							归属于母公司股东权益
	归属于母公司股东权益							
	股本	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润		
一、上年年末余额	223,600.00	105,807.79	18,929.10	117.63	128,285.48	757,697.93	1,800,719.59	3,035,157.53
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-

前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	5,233.42	-	-	-	1,009.97	-	6,243.39
其他	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	223,600.00	111,041.21	18,929.10	117.63	128,285.48	758,707.89	1,800,719.59	3,041,400.92
三、本年增减变动金额 (减少以“-”号填列)	-	3,730.88	-1,510.60	141.78	-	163,306.84	800,071.21	965,740.11
(一) 综合收益总额	-	-	-1,510.60	-	-	278,623.87	340,857.10	617,970.37
(二) 股东投入和减少 资本	-	3,730.88	-	-	-	-20,879.03	555,275.85	538,127.70
1. 股东投入普通股	-	-	-	-	-	-	533,171.27	533,171.27
2. 其他权益工具持 有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 股份支付计入股 东权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	3,730.88	-	-	-	-20,879.03	22,104.58	4,956.43
(三) 利润分配	-	-	-	-	-	-94,438.00	-96,061.74	-190,499.74
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 提取一般风险准 备	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 对所有者(或股 东)的分配	-	-	-	-	-	-94,438.00	-51,073.44	-145,511.44
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-44,988.30	-44,988.30
(四) 股东权益内部结 转	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增股	-	-	-	-	-	-	-	-

本								
3.盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-
4.其他	-	-	-	-	-	-	-	-
(五) 专项储备	-	-	-	141.78	-	-	-	141.78
1.本年提取	-	-	-	641.24	-	-	-	641.24
2.本年使用	-	-	-	-499.47	-	-	-	-499.47
(六) 其他	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	223,600.00	114,772.09	17,418.50	259.41	128,285.48	922,014.74	2,600,790.80	4,007,141.03

(4) 2012 年度合并所有者权益变动表

单位：万元

项 目	2012 年度							归属于母公司股东权益
	归属于母公司股东权益							
	股本	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润		
一、上年年末余额	223,600.00	105,800.85	23,968.15	-	49,219.03	625,935.38	1,401,128.76	2,429,652.17
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	5,233.42	-	-	-	2,141.28	-	7,374.70
其他	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	223,600.00	111,034.27	23,968.15		49,219.03	628,076.66	1,401,128.76	2,437,026.87

三、本年增减变动金额（减少以“－”号填列）	-	6.95	-5,039.05	117.63	79,066.45	130,631.24	399,590.83	604,374.05
（一）综合收益总额	-	-	-5,039.05	-	-	277,981.69	256,915.14	529,857.78
（二）股东投入和减少资本	-	6.95	-	-	-	-	227,191.84	227,198.78
1.股东投入普通股	-	-	-	-	-	-	227,198.78	227,198.78
2.其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-
3.股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-
4.其他	-	6.95	-	-	-	-	-6.95	-
（三）利润分配	-	-	-	-	79,066.45	-147,350.45	-84,516.15	-152,800.15
1.提取盈余公积	-	-	-	-	79,066.45	-79,066.45	-	-
2.提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-
3.对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-68,284.00	-84,516.15	-152,800.15
4.其他	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-

2.盈余公积 转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-
3.盈余公积 弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-
4.其他	-	-	-	-	-	-	-	-
(五) 专项储备	-	-	-	117.63	-	-	-	117.63
1.本年提取	-	-	-	369.01	-	-	-	369.01
2.本年使用	-	-	-	-251.38	-	-	-	-251.38
(六) 其他	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	223,600.00	111,041.21	18,929.10	117.63	128,285.48	758,707.89	1,800,719.59	3,041,400.92

## 5、母公司资产负债表

单位：万元

项目	2015.06.30	2014.12.31	2013.12.31	2012.12.31
流动资产：				
货币资金	239,793.34	264,822.62	253,368.79	203,077.70
应收票据	-	-	-	-
应收账款	168,755.77	410,275.11	-	136,511.06
预付款项	2,353.45	2,326.45	1,855.50	72.43
应收利息	-	10,103.99	-	-
应收股利	-	23,213.94	23,213.94	23,219.35
其他应收款	1,022,898.20	1,015,874.32	983,927.98	937,844.53
存货	39,652.47	40,700.46	53,173.85	49,220.10
划分为持有待售的资产	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	-	-	-	-
流动资产合计	1,473,453.24	1,767,316.88	1,315,540.06	1,349,945.17
非流动资产：	-	-	-	-
可供出售金融资产	-	122,803.21	123,003.21	113,391.55
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	877,966.71	883,605.78	917,955.33	927,051.29
投资性房地产	80,360.38	71,304.42	59,388.44	58,340.34
固定资产	7,976.63	8,679.27	9,175.02	6,991.48
在建工程	2,763.55	1,360.05	612.20	1,595.27
无形资产	2,075.85	2,117.87	2,206.26	9.62
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	472.76	595.44	547.65	120.14
递延所得税资产	3,943.05	-	-	-
其他非流动资产	-	-	-	-
非流动资产合计	975,558.94	1,090,466.05	1,112,888.11	1,107,499.69
资产总计	2,449,012.18	2,857,782.94	2,428,428.17	2,457,444.86
流动负债：	-	-	-	-
短期借款	304,000.00	70,800.00	173,000.00	241,000.00

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	-	-
应付票据	-	-	-	-
应付账款	241,327.89	237,358.45	226,083.36	267,147.59
预收款项	153.82	7.59	207.75	21.64
应付职工薪酬	6,903.69	6,946.17	6,582.89	5,450.00
应交税费	2,667.66	160,612.40	10,614.71	112,949.67
应付利息	9,403.59	8,137.37	9,109.77	5,651.81
应付股利	-	15,000.00	15,000.00	15,000.00
其他应付款	286,227.13	607,254.73	565,410.67	490,474.28
划分为持有待售的负债	-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	29,600.00	29,600.00	58,000.00	21,900.00
其他流动负债	5,667.37	18,925.65	787.00	620.70
流动负债合计	885,951.15	1,154,642.36	1,064,796.15	1,160,215.70
非流动负债：				
长期借款	506,396.09	429,085.15	457,765.73	383,673.30
长期应付款	-	-	-	-
长期应付职工薪酬	-	-	-	-
预计负债	-	3,870.00	8,845.19	8,845.19
递延收益	175,653.64	190,516.26	222,043.43	317.42
递延所得税负债	126.05	159.62	225.11	160,804.58
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	682,175.78	623,631.02	688,879.47	553,640.50
负债合计	1,568,126.93	1,778,273.39	1,753,675.62	1,713,856.19
所有者权益：				
股本	550,000.00	223,600.00	223,600.00	223,600.00
其他权益工具	-	-	-	-
资本公积	295,924.17	156,495.48	154,281.17	154,281.17
减：库存股	-	-	-	-
其他综合收益	-	441.50	441.50	441.50
专项储备	-	-	-	-
盈余公积	-	111,800.00	111,800.00	111,800.00
未分配利润	34,961.08	587,172.57	184,629.89	253,466.00
股东权益合计	880,885.26	1,079,509.55	674,752.55	743,588.67

负债和股东权益总计	2,449,012.18	2,857,782.94	2,428,428.17	2,457,444.86
-----------	--------------	--------------	--------------	--------------

## 6、母公司利润表

单位：万元

项目	2015年1-6月	2014年度	2013年度	2012年度
一、营业收入	22,959.64	690,404.39	50,027.04	459,475.23
减：营业成本	16,832.74	59,287.38	40,940.71	60,907.52
营业税金及附加	1,101.54	23,691.95	-7,319.49	22,850.40
销售费用	578.92	2,554.09	1,079.12	963.54
管理费用	9,730.67	16,144.80	13,436.13	12,923.38
财务费用	3,490.46	9,315.79	9,290.38	34,206.44
资产减值损失	-	-	1.49	-
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	38,891.15	60,783.28	32,495.52	39,480.21
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	1,438.32	466.52	602.78	492.47
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	30,116.47	640,193.67	25,094.23	367,104.17
加：营业外收入	21,961.77	22,982.76	720.75	365.16
其中：非流动资产处置利得	27.02	6,543.16	-	-
减：营业外支出	2,415.86	17,956.09	300.82	70.12
其中：非流动资产处置损失	2,413.96	6,544.94	0.80	5.47
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	49,662.39	645,220.33	25,514.17	367,399.21
减：所得税费用	-11,083.62	150,496.65	-87.72	81,979.34
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	60,746.01	494,723.68	25,601.89	285,419.87
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	-
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动	-	-	-	-
2.权益法下在被投资单位不能重	-	-	-	-

分类进损益的其他综合收益中享有的份额				
(二)以后将重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	-
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	-	-	-	-
2.可供出售金融资产公允价值变动损益	-	-	-	-
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-	-	-
4.现金流量套期损益的有效部分	-	-	-	-
5.外币财务报表折算差额	-	-	-	-
6.其他	-	-	-	-
六、综合收益总额	60,746.01	494,723.68	25,601.89	285,419.87
七、每股收益	-	-	-	-
(一)基本每股收益	-	-	-	-
(二)稀释每股收益	-	-	-	-

## 7、母公司现金流量表

单位：万元

项目	2015年1-6月	2014年度	2013年度	2012年度
一、经营活动产生的现金流量：	-	-	-	-
销售商品、提供劳务收到的现金	250,187.97	264,967.17	107,253.94	320,402.43
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	24,196.82	23,745.15	164,992.08	172,681.29
经营活动现金流入小计	274,384.79	288,712.31	272,246.02	493,083.72
购买商品、接受劳务支付的现金	4,836.75	16,405.29	36,622.35	197,171.62

支付给职工以及为职工支付的现金	8,034.08	12,797.37	10,680.08	8,395.00
支付的各项税费	152,349.08	28,318.33	98,108.33	14,734.03
支付其他与经营活动有关的现金	225,594.03	59,011.06	14,339.73	41,575.99
经营活动现金流出小计	390,813.94	116,532.05	159,750.49	261,876.64
经营活动产生的现金流量净额	-116,429.14	172,180.26	112,495.52	231,207.08
二、投资活动产生的现金流量：	-	-	-	-
收回投资收到的现金	-	301.97	-	-
取得投资收益收到的现金	67,628.04	33,409.13	20,847.49	14,764.66
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	-	0.48	0.47	1.20
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	2,863.83	71,709.19	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	2,219.38	-	-
投资活动现金流入小计	70,491.87	107,640.14	20,847.96	14,765.86
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	18,312.08	11,487.32	3,642.87	1,028.43
投资支付的现金	-	7,289.06	-	6,300.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流出小计	18,312.08	18,776.38	3,642.87	7,328.43
投资活动产生的现金流量净额	52,179.78	88,863.76	17,205.09	7,437.43
三、筹资活动产生的现金流量：	-	-	-	-
吸收投资收到的现金	-	-	-	-

取得借款收到的现金	436,536.67	403,657.45	570,923.20	581,942.97
发行债券收到的现金	-	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	100.66	-	5,030.79	-
筹资活动现金流入小计	436,637.33	403,657.45	575,953.99	581,942.97
偿还债务支付的现金	176,160.00	513,200.00	529,100.00	705,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	167,188.65	128,419.14	126,250.79	112,228.55
支付其他与筹资活动有关的现金	54,068.51	11,629.43	-	13,779.31
筹资活动现金流出小计	397,417.17	653,248.58	655,350.79	831,007.85
筹资活动产生的现金流量净额	39,220.16	-249,591.13	-79,396.80	-249,064.88
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-0.08	0.93	-12.73	-0.16
五、现金及现金等价物净增加额	-25,029.27	11,453.83	50,291.09	-10,420.53
加：期初现金及现金等价物余额	264,822.62	253,368.79	203,077.70	213,498.23
六、期末现金及现金等价物余额	239,793.34	264,822.62	253,368.79	203,077.70

## 8、母公司所有者权益变动表

### (1) 2015年1-6月母公司所有者权益变动表

单位：万元

项 目	2015年1-6月					
	股本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	223,600.00	156,495.48	441.50	111,800.00	587,172.57	1,079,509.55
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	223,600.00	156,495.48	441.50	111,800.00	587,172.57	1,079,509.55
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	326,400.00	139,428.70	-441.50	-111,800.00	-552,211.49	-198,624.29
（一）综合收益总额	-	-	-	-	60,746.01	60,746.01
（二）股东投入和减少资本	-	-121,627.30	-	-	-	-121,627.30
1. 股东投入普通股	-	-	-	-	-	-
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-
3. 股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-121,627.30	-	-	-	-121,627.30
（三）利润分配	-	-	-	-	-137,743.00	-137,743.00
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-
2. 对股东的分配	-	-	-	-	-137,743.00	-137,743.00

3.其他	-	-	-	-	-	-
(四) 股东权益内部结转	326,400.00	261,056.00	-441.50	-111,800.00	-475,214.50	-
1.资本公积转增股本	33,897.27	-33,897.27	-	-	-	-
2.盈余公积转增股本	111,800.00	-	-	-111,800.00	-	-
3.盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-
4.其他	180,702.73	294,953.26	-441.50	-	-475,214.50	-
(五) 专项储备	-	-	-	-	-	-
1.本年提取	-	-	-	-	-	-
2.本年使用	-	-	-	-	-	-
(六) 其他	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	550,000.00	295,924.17	-	-	34,961.08	880,885.26

(2) 2014 年度母公司所有者权益变动表

单位：万元

项 目	2014 年度					
	股本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	223,600.00	154,281.17	441.50	111,800.00	184,629.89	674,752.55
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	223,600.00	154,281.17	441.50	111,800.00	184,629.89	674,752.55
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	2,214.31	-	-	402,542.68	404,756.99

(一) 综合收益总额	-	-	-	-	494,723.68	494,723.68
(二) 股东投入和减少资本	-	2,214.31	-	-	-	2,214.31
1. 股东投入普通股	-	-	-	-	-	-
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-
3. 股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	2,214.31	-	-	-	2,214.31
(三) 利润分配	-	-	-	-	-92,181.00	-92,181.00
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-
2. 对股东的分配	-	-	-	-	-92,181.00	-92,181.00
3. 其他	-	-	-	-	-	-
(四) 股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-
(五) 专项储备	-	-	-	-	-	-
1. 本年提取	-	-	-	-	-	-
2. 本年使用	-	-	-	-	-	-
(六) 其他	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	223,600.00	156,495.48	441.50	111,800.00	587,172.57	1,079,509.55

(3) 2013 年度母公司所有者权益变动表

单位：万元

项 目	2013 年度					
	股本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	223,600.00	154,281.17	441.50	111,800.00	253,466.00	743,588.67
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额	223,600.00	154,281.17	441.50	111,800.00	253,466.00	743,588.67
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-68,836.11	-68,836.11
（一）综合收益总额	-	-	-	-	25,601.89	25,601.89
（二）股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-
1. 股东投入普通股	-	-	-	-	-	-
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-
3. 股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-
（三）利润分配	-	-	-	-	-94,438.00	-94,438.00
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-
2. 对股东的分配	-	-	-	-	-94,438.00	-94,438.00
3. 其他	-	-	-	-	-	-
（四）股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-

4.其他	-	-	-	-	-	-
(五) 专项储备	-	-	-	-	-	-
1.本年提取	-	-	-	-	-	-
2.本年使用	-	-	-	-	-	-
(六) 其他	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	223,600.00	154,281.17	441.50	111,800.00	184,629.89	674,752.55

(4) 2012 年度母公司所有者权益变动表

单位：万元

项 目	2012 年度					
	股本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	223,600.00	154,281.17	441.50	32,733.55	115,396.58	526,452.80
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	223,600.00	154,281.17	441.50	32,733.55	115,396.58	526,452.80
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	79,066.45	138,069.42	217,135.87
（一）综合收益总额	-	-	-	-	285,419.87	285,419.87
（二）股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-
1.股东投入普通股	-	-	-	-	-	-
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-

3.股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-
4.其他	-	-	-	-	-	-
(三) 利润分配	-	-	-	79,066.45	-147,350.45	-68,284.00
1.提取盈余公积	-	-	-	79,066.45	-79,066.45	-
2.对股东的分配	-	-	-	-	-68,284.00	-68,284.00
3.其他	-	-	-	-	-	-
(四) 股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-
2.盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-
3.盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-
4.其他	-	-	-	-	-	-
(五) 专项储备						
1.本年提取	-	-	-	-	-	-
2.本年使用	-	-	-	-	-	-
(六) 其他	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	223,600.00	154,281.17	441.50	111,800.00	253,466.00	743,588.67

## 二、被合并方财务会计信息

招商地产 2012 年度、2013 年度、2014 年度及 2015 年 1-6 月的财务报告已经信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并分别出具了 XYZH/2012SZA1005 号、XYZH/2013SZA1028 号、XYZH/2014SZA1021 号及 XYZH/2015SZA10055 号审计报告。招商地产报告期内简要财务信息如下：

### (一) 合并资产负债表主要数据

单位：万元

财务指标	2015.06.30	2014.12.31	2013.12.31	2012.12.31
资产总额	16,880,926.37	15,169,236.51	13,404,044.70	10,919,724.27
负债总额	12,141,043.37	10,794,558.60	9,512,327.98	7,975,796.37
股东权益	4,739,883.00	4,374,677.91	3,891,716.72	2,943,927.90
归属于母公司 股东权益	3,277,769.11	3,109,441.61	2,672,550.20	2,339,351.55

### (二) 合并利润表主要数据

单位：万元

财务指标	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
营业收入	1,797,394.84	4,338,505.82	3,256,781.39	2,529,676.22
营业利润	346,904.36	830,841.11	791,543.48	623,436.07
利润总额	347,904.94	832,604.40	795,540.22	619,950.04
净利润	238,814.71	550,985.05	549,653.69	427,751.91
归属于母公司股 东的净利润	214,550.22	426,363.66	419,037.48	331,826.69

### (三) 合并现金流量表主要数据

单位：万元

财务指标	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
经营活动中产生的 现金流量净额	-736,109.51	-644,705.55	49,592.36	509,877.78
投资活动中产生的 现金流量净额	19,928.96	-7,911.52	-74,715.17	-64,463.92
筹资活动中产生的 现金流量净额	791,331.01	522,524.20	623,402.97	11,363.54
现金及现金等价 物净增加额	77,867.66	-128,792.07	601,717.44	455,853.23

#### (四) 主要财务指标

财务指标		2015年1-6月 /2015.06.30	2014年度 /2014.12.31	2013年度 /2013.12.31	2012年度 /2012.12.31
流动比率(倍)		1.86	1.75	1.64	1.58
速动比率(倍)		0.52	0.49	0.59	0.45
资产负债率(合并口径) (%)		71.92	71.16	70.97	73.04
资产负债率(母公司)(%)		63.03	64.41	62.16	62.82
应收账款周转率(次/年)		249.55	597.69	272.58	199.46
存货周转率(次/年)		0.11	0.30	0.25	0.21
利息保障倍数(倍)		6.51	8.75	9.27	5.16
归属于母公司所有者的每股净资产(元/股)		12.72	12.07	15.56	13.62
每股经营活动产生的现金流量净额(元/股)		-2.86	-2.50	0.29	2.97
每股净现金流量(元/股)		0.30	-0.50	3.50	2.65
扣除非经常性损益前	基本每股收益(元/股)	0.83	1.66	1.63	1.29
	稀释每股收益(元/股)	0.83	1.66	1.63	1.29
	净资产收益率(加权平均)(%)	6.76	14.68	16.68	15.19
扣除非经常性损益后	基本每股收益(元/股)	0.77	1.71	2.29	1.95
	稀释每股收益(元/股)	0.77	1.71	2.29	1.95
	净资产收益率(加权平均)(%)	6.23	15.20	15.62	15.32

注：流动比率=流动资产/流动负债

速动比率=(流动资产-存货)/流动负债

资产负债率=总负债/总资产

应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额

存货周转率=营业成本/存货平均余额

利息保障倍数=(利润总额+利息支出)/利息支出

归属于母公司所有者的每股净资产=归属于母公司股东权益/期末总股本

每股经营活动产生的现金流量净额=经营活动产生的现金流量净额/期末总股本

每股净现金流量(元/股)=现金及现金等价物净增加(减少)额/期末总股本

### 三、备考财务报表

信永中和审计了招商局蛇口控股按照下述备考财务报表编制基础及假设编制的备考财务报表，包括2015年6月30日、2014年12月31日的备考合并及母公司资产负债表，2015年1-6月、2014年度的备考合并及母公司利润表、备

考合并及母公司现金流量表、备考合并及母公司股东权益变动表以及财务报表附注，并出具了标准无保留意见的《审计报告》（XYZH/2015SZA20062）。

## （一）备考财务报表编制基础及主要编制假设

招商局蛇口控股备考财务报表以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则》及相关规定，并基于本公司的会计政策和会计估计编制。

### 1、编制基础

备考财务报表的股权结构以本次吸收合并的以下要素为编制基础：

#### （1）合并方式

招商局蛇口控股拟以发行 A 股股份换股方式吸收合并招商地产，即招商局蛇口控股向招商地产除招商局蛇口控股及其子公司以外的所有换股股东发行股票交换该等股东所持有的招商地产股票。其中，招商局蛇口控股及其子公司所持招商地产股票不参与换股并不行使现金选择权，且该等股票将在本次交易完成后予以注销。本次换股吸收合并完成后，招商地产将终止上市并注销法人资格，招商局蛇口控股作为存续公司将承继及承接招商地产的全部资产、负债、业务、人员、合同及其他一切权利与义务。招商局蛇口控股的 A 股股票（包括为本次换股吸收合并发行的 A 股股票）将申请在深交所上市流通。

#### （2）合并生效日和合并完成日

本次换股吸收合并生效日为下述的所有生效条件均获满足之日：

1) 《换股吸收合并协议》经合并双方的法定代表人或授权代理人签署并加盖法人公章；

2) 本次换股吸收合并获得招商局蛇口控股股东大会批准；本次换股吸收合并获得招商地产股东大会的批准，即分别经出席招商地产股东大会的全体 A 股非关联股东和 B 股非关联股东所持表决权的三分之二以上表决通过；

3) 本次换股吸收合并涉及的相关事项取得国资委、商务部和证监会核准；

4) 不存在限制、禁止或取消本次换股吸收合并的法律、法规，政府机构的禁令或命令，或法院的判决、裁决、裁定。

本次换股吸收合并完成日为存续公司就本次换股吸收合并完成相应的工商变更登记之日或招商地产完成工商注销登记手续之日，以两者中较晚之日为准。

### (3) 本次换股吸收合并发行的股票的种类及面值

本次交易发行的股票种类为境内上市人民币普通股（A股），每股面值为1元。

### (4) 本次换股吸收合并的发行价格、换股价格及换股比例

本次换股吸收合并中，招商地产A股股东的换股价格以定价基准日前一百二十个交易日招商地产A股股票交易均价，即21.92元/股为基础，并在此基础上给予73.81%的换股溢价率确定，即38.10元/股；招商地产B股股东的换股价格以定价基准日前一百二十个交易日招商地产深圳B股股票交易均价，即18.06港元/股为基础，并在此基础上给予102.71%的换股溢价率确定，即36.61港元/股。采用B股停牌前一日即2015年4月2日中国人民银行公布的人民币兑换港币的中间价（1港币=0.7919人民币）进行折算，折合人民币28.99元/股。

招商地产于2015年5月7日召开的2014年年度股东大会审议通过了上市公司2014年度利润分配方案，按2014年末总股本2,575,950,754股为基数，每10股派人民币3.20元现金（含税）。因此，本次招商地产A股换股价格根据除息结果调整为37.78元/股，本次招商地产B股换股价格根据除息结果调整为36.20港元/股，折合人民币28.67元/股。

根据除息调整后的换股价格，本次换股吸收合并中招商地产A股的换股比例为1:1.6008，即换股股东所持有的每股招商地产A股票可换取1.6008股本公司A股股份，招商地产B股的换股比例为1:1.2148，即换股股东所持有的每股招商地产B股票可换取1.2148股本公司A股股份。

## (5) 本次换股吸收合并发行股份的数量

截至报告书出具日，剔除本公司、达峰国际、全天域投资、FOXTROT INTERNATIONAL LIMITED 和 ORIENTURE INVESTMENT LIMITED 所持有的招商地产 A 股、招商地产 B 股，参与本次换股的招商地产 A 股为 1,026,806,845 股、B 股为 212,450,474 股，本公司因本次换股吸收合并将发行的股份数量为 1,901,797,599 股，将全部用于换股吸收合并招商地产。

自定价基准日起至换股实施日，若本公司、招商地产发生派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项，则上述发行股份的数量将相应调整。

## 2、备考财务报表的主要编制假设

(1) 假定本公司在 2014 年 1 月 1 日已完成改制并业已完成对持股 51.89% 之子公司招商地产的换股吸收合并，本公司 2014 年 1 月 1 日的股份总额即为 7,401,797,599 股(即：改制后股份 5,500,000,000 与本次换股吸收合并发行的股份 1,901,797,599 之和)；本公司享有招商地产在备考期间的全部经营利润或亏损，并按招商地产于备考期间的股权权益分派金额对公司股东进行分配；

(2) 假设本次换股吸收合并不产生交易费用，无需计提或缴纳相关税费；

(3) 假设本次换股吸收合并未发生招商局集团向招商地产中小股东提供现金选择权而增持本公司股份的情况；

(4) 假设本次换股吸收合并未发生招商地产原股东持有招商地产股份不足以换成本公司新增股份 1 股的情况；

(5) 假设本次换股吸收合并未发生向招商地产原股东以外的投资者非公开发行 A 股股票募集配套资金的情况；

(6) 假设本次换股吸收合并未发生在报告书截至日起至本次合并完成日前，若合并双方中任一方发生派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项，按照深交所的相关规则应对换股价格进行相应调整的情况。

## (二) 最近一年及一期备考合并资产负债表

单位：万元

项目	2015.06.30	2014.12.31
流动资产：		
货币资金	2,808,901.12	2,613,301.65
结算备付金	-	-
拆出资金	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-
衍生金融资产	-	-
应收票据	1,312.00	439.00
应收账款	13,498.70	9,191.31
预付款项	234,982.03	364,783.87
应收保费	-	-
应收分保账款	-	-
应收分保合同准备金	-	-
应收利息	1,988.45	-
应收股利	-	32,212.86
其他应收款	1,340,698.87	975,579.45
买入返售金融资产	-	-
存货	11,289,766.93	10,067,564.33
划分为持有待售的资产	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-
其他流动资产	401,521.27	355,074.24
流动资产合计	16,092,669.37	14,418,146.71
非流动资产：	-	-
发放贷款及垫款	-	-
可供出售金融资产	10,848.87	311,365.77
持有至到期投资	-	-
长期应收款	119,761.37	-
长期股权投资	217,227.95	209,191.92
投资性房地产	1,094,835.58	1,066,767.33
固定资产	225,659.13	236,716.56
在建工程	35,181.04	21,518.55
工程物资	-	-
固定资产清理	-	-
生产性生物资产	-	-
油气资产	-	-
无形资产	51,518.94	52,506.03
开发支出	-	-
商誉	18,685.84	18,685.84

长期待摊费用	30,183.52	30,674.38
递延所得税资产	436,868.75	429,149.68
其他非流动资产	46,126.14	31,642.73
非流动资产合计	2,286,897.14	2,408,218.77
资产总计	18,379,566.50	16,826,365.48
流动负债：		
短期借款	385,376.49	516,912.64
向中央银行借款	-	-
吸收存款及同业存放	-	-
拆入资金	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-
衍生金融负债	-	-
应付票据	13,583.86	4,734.41
应付账款	1,464,707.90	1,583,166.21
预收款项	4,438,646.36	3,563,488.72
卖出回购金融资产款	-	-
应付手续费及佣金	-	-
应付职工薪酬	38,458.48	59,710.29
应交税费	154,754.02	486,112.99
应付利息	40,006.25	27,351.65
应付股利	11,806.07	31,524.00
其他应付款	1,355,085.89	1,489,189.83
应付分保账款	-	-
保险合同准备金	-	-
代理买卖证券款	-	-
代理承销证券款	-	-
划分为持有待售的负债	-	-
一年内到期的非流动负债	914,881.83	632,492.04
其他流动负债	355,214.77	386,806.30
流动负债合计	9,172,521.91	8,781,489.09
非流动负债：	-	-
长期借款	3,407,009.13	2,973,821.77
应付债券	542,823.24	301,807.69
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
长期应付款	357,621.24	10,550.72
长期应付职工薪酬	-	-
专项应付款	-	-

预计负债	-	4,914.23
递延收益	178,685.30	193,450.39
递延所得税负债	56,454.83	17,539.81
其他非流动负债	8,729.26	2,838.89
非流动负债合计	4,551,323.00	3,504,923.51
负债合计	13,723,844.90	12,286,412.59
所有者权益：	-	-
股本	740,179.76	740,179.76
其他权益工具	-	-
其中：优先股	-	-
永续债	-	-
资本公积	372,756.71	467,184.72
减：库存股	-	-
其他综合收益	23,063.28	19,293.95
专项储备	388.67	67.00
盈余公积	16,485.48	16,485.48
一般风险准备	-	-
未分配利润	1,976,112.80	1,933,951.88
归属于母公司股东权益合计	3,128,986.70	3,177,162.80
少数股东权益	1,526,734.90	1,362,790.09
股东权益合计	4,655,721.60	4,539,952.89
负债和股东权益总计	18,379,566.50	16,826,365.48

### （三）最近一年及一期备考合并利润表

单位：万元

项目	2015年1-6月	2014年度
一、营业总收入	1,909,969.32	4,548,594.74
其中：营业收入	1,909,969.32	4,548,594.74
利息收入	-	-
已赚保费	-	-
手续费及佣金收入	-	-
二、营业总成本	1,563,678.07	3,666,961.82
其中：营业成本	1,233,556.97	2,749,181.37
利息支出	-	-
手续费及佣金支出	-	-
退保金	-	-
赔付支出净额	-	-
提取保险合同准备金净额	-	-
保单红利支出	-	-

分保费用	-	-
营业税金及附加	202,233.60	570,928.14
销售费用	38,692.54	104,263.38
管理费用	45,931.71	93,216.14
财务费用	43,119.49	92,136.83
资产减值损失	143.76	57,235.94
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	46,333.55	83,368.76
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	7,154.02	36,491.26
汇兑收益（损失以“-”号填列）	-	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	392,624.80	965,001.68
加：营业外收入	37,145.71	28,232.68
其中：非流动资产处置利得	58.06	8.58
减：营业外支出	4,176.87	23,696.56
其中：非流动资产处置损失	326.24	306.19
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	425,593.63	969,537.80
减：所得税费用	114,858.44	310,960.52
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	310,735.20	658,577.28
其中：同一控制下企业合并之被合并方在合并前实现的净利润	-	800.07
归属于母公司股东的净利润	282,743.61	525,581.20
少数股东损益	27,991.59	132,996.08
六、其他综合收益的税后净额	9,460.63	-1,413.77
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	9,455.83	-1,413.77
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益	-	-
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动	-	-
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	-	-
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益	9,455.83	-1,413.77
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	-	-
2.可供出售金融资产公允价值变动损益	1,689.80	-524.30
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	-	-
4.现金流量套期损益的有效部分	-	-

5.外币财务报表折算差额	7,766.03	-889.47
6.其他	-	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	4.80	-
七、综合收益总额	320,195.83	657,163.51
归属于母公司股东的综合收益总额	292,199.44	524,167.43
归属于少数股东的综合收益总额	27,996.39	132,996.08
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.39	0.72
（二）稀释每股收益	0.39	0.72

#### （四）最近一年及一期备考合并现金流量表

单位：万元

项目	2015年1-6月	2014年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	2,382,756.18	4,342,156.33
客户存款和同业存放款项净增加额	-	-
向中央银行借款净增加额	-	-
向其他金融机构拆入资金净增加额	-	-
收到原保险合同保费取得的现金	-	-
收到再保险业务现金净额	-	-
保户储金及投资款净增加额	-	-
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额	-	-
收取利息、手续费及佣金的现金	-	-
拆入资金净增加额	-	-
回购业务资金净增加额	-	-
收到的税费返还	-	58.65
收到其他与经营活动有关的现金	523,108.24	876,887.99
经营活动现金流入小计	2,905,864.42	5,219,102.97
购买商品、接受劳务支付的现金	1,814,852.65	3,838,130.23
客户贷款及垫款净增加额	-	-
存放中央银行和同业款项净增加额	-	-
支付原保险合同赔付款项的现金	-	-
支付利息、手续费及佣金的现金	-	-
支付保单红利的现金	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金	146,356.62	237,335.61
支付的各项税费	769,375.89	862,776.77
支付其他与经营活动有关的现金	981,857.13	774,994.85

经营活动现金流出小计	3,712,442.28	5,713,237.45
经营活动产生的现金流量净额	-806,577.86	-494,134.48
二、投资活动产生的现金流量：	-	-
收回投资收到的现金	102,563.64	1,442.31
取得投资收益收到的现金	40,863.51	2,761.26
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	74.12	383.14
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	4,825.83	75,752.88
收到其他与投资活动有关的现金	63,023.50	352.75
投资活动现金流入小计	211,350.60	80,692.35
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	75,591.66	100,349.47
投资支付的现金	48,392.57	14,036.28
质押贷款净增加额	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	7,684.19
支付其他与投资活动有关的现金	-	-
投资活动现金流出小计	123,984.23	122,069.93
投资活动产生的现金流量净额	87,366.37	-41,377.59
三、筹资活动产生的现金流量：	-	-
吸收投资收到的现金	50,418.16	159,604.83
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	50,418.16	159,604.83
取得借款所收到的现金	1,480,005.98	2,481,039.30
发行债券收到的现金	274,953.19	-
收到其他与筹资活动有关的现金	391,921.24	43,422.46
筹资活动现金流入小计	2,197,298.56	2,684,066.59
偿还债务所支付的现金	896,982.31	1,866,007.69
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	340,470.76	362,449.30
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	55,683.56	66,848.73
支付其他与筹资活动有关的现金	44,673.08	56,738.22
筹资活动现金流出小计	1,282,126.14	2,285,195.21
筹资活动产生的现金流量净额	915,172.42	398,871.39
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	593.51	1,775.21
五、现金及现金等价物净增加额	196,554.43	-134,865.48
加：期初现金及现金等价物余额	2,609,739.04	2,744,604.51
六、期末现金及现金等价物余额	2,806,293.47	2,609,739.04

(五) 最近一年及一期备考合并权益变动表

1、2015年1-6月备考合并权益变动表

单位：万元

项 目	2015年1-6月							
	归属于母公司股东权益						少数股东权益	所有者 权益合计
	股本	资本公积	其他综合收 益	专项储备	盈余公积	未分配利润		
一、上年年末余额	740,179.76	467,184.72	19,293.95	67.00	16,485.48	1,933,951.88	1,362,790.09	4,539,952.89
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	740,179.76	467,184.72	19,293.95	67.00	16,485.48	1,933,951.88	1,362,790.09	4,539,952.89
三、本年增减变动金额（减少以 “-”号填列）	-	-94,428.01	3,769.33	321.67	-	42,160.92	163,944.81	115,768.71
（一）综合收益总额	-	-	9,455.83	-	-	282,743.61	27,996.39	320,195.83
（二）股东投入和减少资本	-	-94,428.01	-5,686.50	-	-	-63,182.41	147,887.25	-15,409.68
1. 股东投入普通股	-	-	-	-	-	-	137,259.70	137,259.70
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 股份支付计入股东权益的金额	-	1,604.54	-	-	-	-	-	1,604.54
4. 其他	-	-96,032.55	-5,686.50	-	-	-63,182.41	10,627.55	-154,273.92
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-177,400.28	-11,938.83	-189,339.11

1.提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-
2.提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-
3.对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-177,400.28	-11,938.83	-189,339.11
4.其他	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-
2.盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-
3.盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-
4.其他	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	321.67	-	-	-	321.67
1.本年提取	-	-	-	425.04	-	-	-	425.04
2.本年使用	-	-	-	-103.38	-	-	-	-103.38
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	740,179.76	372,756.71	23,063.28	388.67	16,485.48	1,976,112.80	1,526,734.90	4,655,721.60

## 2、2014 年度备考合并权益变动表

单位：万元

项目	2014 年度							少数股东权益	所有者 权益合计
	归属于母公司股东权益								
	股本	资本公积	其他综合收 益	专项储 备	盈余公积	未分配利润			
一、上年年末余额	740,179.76	369,039.37	20,707.73	259.41	16,485.48	1,537,874.15	1,315,026.90	3,999,572.80	
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	

前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	5,233.42	-	-	-	2,334.81	-	7,568.23
其他	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	740,179.76	374,272.79	20,707.73	259.41	16,485.48	1,540,208.96	1,315,026.90	4,007,141.03
三、本年增减变动金额（减少以“－”号填列）	-	92,911.93	-1,413.77	-192.40	-	393,742.92	47,763.19	532,811.86
（一）综合收益总额	-	-	-1,413.77	-	-	525,581.20	132,996.08	657,163.51
（二）股东投入和减少资本	-	92,911.93	-	-	-	-	37,282.14	130,194.07
1.股东投入普通股	-	-	-	-	-	-	136,026.06	136,026.06
2.其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-
3.股份支付计入股东权益的金额	-	913.96	-	-	-	-	-	913.96
4.其他	-	91,997.97	-	-	-	-	-98,743.92	-6,745.95
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-131,838.28	-122,515.03	-254,353.31
1.提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-
2.提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-
3.对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-131,838.28	-122,515.03	-254,353.31
4.其他	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）股东权益内部结转	-	-	-	-290.29	-	-	-	-290.29
1.资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-
2.盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-
3.盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-
4.其他	-	-	-	-290.29	-	-	-	-290.29
（五）专项储备	-	-	-	97.88	-	-	-	97.88
1.本年提取	-	-	-	432.75	-	-	-	432.75

2.本年使用	-	-	-	-334.87	-	-	-	-334.87
(六)其他	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	740,179.76	467,184.72	19,293.95	67.00	16,485.48	1,933,951.88	1,362,790.09	4,539,952.89

## 四、盈利预测报告

信永中和对招商局蛇口控股 2015 年度-2017 年度备考盈利预测表及其说明进行了审核，并出具了《盈利预测审核报告》(XYZH/2015SZA20042)。本《盈利预测审核报告》是公司管理层在最佳估计假设的基础上编制的，但所依据的各种假设具有不确定性，投资者进行投资决策时应谨慎使用，不应过分依赖该项资料。

### (一) 盈利预测的编制基础

1、合并盈利预测系为招商局蛇口控股首次发行股份暨换股吸收合并招商地产之目的而编制。

2、合并盈利预测是以招商局蛇口控股 2014 年度及 2015 年 1-6 月已实现经营业绩为基础，结合招商局蛇口控股 2015 年度、2016 年度及 2017 年度的生产经营计划、营销计划、投资计划及融资计划，依照该《盈利预测审核报告》所述之编制基础和各项假设，按重要性原则编制而成。

3、合并盈利预测的合并范围包括招商局蛇口控股及各子公司。

4、合并盈利预测所采用的会计政策和会计估计在重大方面与招商局蛇口控股编制 2014 年度、2015 年 1-6 月财务报表时所采用的会计政策和会计估计一致。

5、合并盈利预测假设招商局蛇口控股在 2014 年初业已完成对公司持股 51.89%之子公司招商地产的吸收合并，并以此为基础编制合并盈利预测表。

### (二) 盈利预测基本假设

1、预测期内招商局蛇口控股所遵循的国家有关法律、法规、部门规章和政策以及招商局蛇口控股所在地区的社会政治、经济环境不发生重大变化；

2、预测期内招商局蛇口控股相关会计政策、会计估计不发生重大变化；

3、预测期内经营所遵循的税收政策和有关税收优惠政策无重大变化；

- 4、预测期内招商局蛇口控股业务所处的行业状况无重大变化；
- 5、预测期内银行贷款利率和外汇汇率不发生重大变化；
- 6、预测期内招商局蛇口控股产品所处的市场状况，特别是国际、国内房地产市场需求及影响房地产市场需求的相关重要因素无重大变化；
- 7、预测期内对公司生产经营有影响的法律法规、行业规定等无重大变化；
- 8、预测期内国家统计局发布的居民消费价格指数和工业品出厂价格指数与历史期间相比没有重大差别；
- 9、预测期内招商局蛇口控股的经营计划、营销计划、投资计划不会因外部环境变化而无法如期实现或发生重大变化；
- 10、招商局蛇口控股及所属子公司适用的各种税项在预测期间，其征收基础、计算方法及税率，不会有重大改变；
- 11、招商局蛇口控股的经营活动在预测期间内不会因人力缺乏、资源短缺或成本严重变动而受到不利影响；
- 12、预测期内，公司架构无重大变化；
- 13、预测期间内，不会发生其他重大资产交易；
- 14、预测期内招商局蛇口控股无其他不可抗力因素及不可预测因素对招商局蛇口控股造成重大影响。
- 15、招商局蛇口控股能依照签约合同并按经营计划顺利开发及销售产品；
- 16、招商局蛇口控股现时产品的销售价格不会受到有关部门的限制；材料供应市场不发生重大变化。

### （三）盈利预测表

单位：万元

项目	2014 年度 实现数	2015 年度			2016 年度 预测数	2017 年度 预测数
		1-6 月 实现数	7-12 月 预测数	合计		
一、营业总收入	4,548,595	1,909,969	3,499,326	5,409,295	6,666,646	8,427,938

项目	2014年度 实现数	2015年度			2016年度 预测数	2017年度 预测数
		1-6月 实现数	7-12月 预测数	合计		
其中：营业收入	4,548,595	1,909,969	3,499,326	5,409,295	6,666,646	8,427,938
二、营业总成本	3,666,962	1,563,678	2,835,116	4,398,794	5,593,893	6,874,832
其中：营业成本	2,749,181	1,233,557	2,242,098	3,475,655	4,416,348	5,418,978
营业税金及附加	570,928	202,233	329,335	531,568	748,032	889,523
销售费用	104,264	38,693	104,351	143,044	156,515	176,932
管理费用	93,216	45,932	80,436	126,368	124,725	143,671
财务费用	92,137	43,119	79,025	122,144	148,273	245,728
资产减值损失	57,236	144	-129	15	-	-
加：公允价值变动收益 (损失以“-”号填列)	-	-	-	-	-	-
投资收益 (损失以“-”号填列)	83,369	46,334	48,046	94,380	371,834	214,769
三、营业利润 (亏损以“-”号填列)	965,002	392,625	712,256	1,104,881	1,444,587	1,767,875
加：营业外收入	28,233	37,146	2,001	39,147	1,845	3,168
减：营业外支出	23,697	4,177	980	5,157	702	2,920
四、利润总额 (亏损总额以“-”号填列)	969,538	425,594	713,277	1,138,871	1,445,730	1,768,123
减：所得税费用	310,961	114,859	206,485	321,344	406,193	537,933
五、净利润(净亏损以“-”号填列)	658,577	310,735	506,792	817,527	1,039,537	1,230,190
归属于母公司股东的净利润	525,581	282,743	385,567	668,310	839,912	1,020,662
少数股东损益	132,996	27,992	121,225	149,217	199,625	209,528

#### （四）会计师对盈利预测报告的审核意见

信永中和对招商局蛇口控股的盈利预测报告进行了审核，并出具了招商局蛇口控股股份有限公司 2015 年度、2016 年度及 2017 年《盈利预测审核报告》（XYZH/2015SZA20042），审核结论如下：

“我们审核了后附的招商局蛇口工业区控股股份有限公司（以下简称招商局蛇口控股公司）编制的 2015 年度、2016 年度、2017 年度的合并盈利预测报告。我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》。招商局蛇口控股公司管理层对该盈利预测报告及其所依据的各项假设负责，这些假设已在盈利预测报告中进行了披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为盈利预测提供合理基础。而且，我们认为，该盈利预测报告是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照盈利预测报告编制基础的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。”

## 第八节 本次换股吸收合并

### 一、被合并方的基本情况

公司名称:	招商局地产控股股份有限公司
注册地址:	中国广东省深圳南山区蛇口兴华路6号南海意库3号楼
办公地址:	中国广东省深圳南山区蛇口兴华路6号南海意库3号楼
法定代表人:	孙承铭
注册资本:	人民币 2,575,950,754 元
成立时间:	1990 年 9 月 19 日
上市地:	深圳证券交易所
上市时间:	1993 年 6 月 7 日
股票代码:	000024、200024
企业法人营业执照注册号:	440301503287841
税务登记号码:	深税登字 440300618845136 号
组织结构代码:	61884513-6
经营范围:	房地产开发经营、科研技术服务

### 二、本次交易的背景和原因

#### (一) 招商局集团内部资源实现有效整合、优化配置，全力打造招商局自贸区建设旗舰企业和国家“一带一路”战略实施的排头兵

招商局蛇口控股具有丰富的城市、园区建设和发展经验，但在前海蛇口自贸区亟待开发的背景下，现有开发能力无法满足快速建设自贸区的需要。招商地产是招商局蛇口控股的子公司，也是招商局集团地产板块唯一的上市平台，具备行业领先的房地产开发能力，但目前在规模和地位上仍处于行业第二梯队，与招商局集团对地产业务的目标定位不符。招商局蛇口控股与招商地产各有侧重的发展模式已逐渐不能适应当前行业及自贸区的发展要求。通过本次交易，招商局集团自贸区建设板块的资源将得到有效整合、优化配置，招商局蛇口控股的自贸区土地资源优势和招商地产的开发能力优势将更好地发挥协同效应，双方在资产、业务上的集中管理和资源整合也将有效降低管理成本，提高经营效率。通过本次募集配套资金，招商局蛇口控股将获得充沛的资金以加速推进自贸区建设，定向引入的特定投资者也将在城市升级、区域综合开发、跨境电商平台等方面与公司现

有产业有效嫁接，加速推动公司转型升级。

本次交易完成后，崭新的上市平台将更有力地践行国家战略，在自贸区平台建设、贸易投资便利化、跨境电子商务等领域进行突破创新，以建设为国家“一带一路”政策的后援产业园区基地为目标，并将成功经验在国内外其他区域不断复制及延伸。

## **（二）深化混合所有制和资产证券化改革，优化公司治理结构，加速治理能力现代化，增强核心竞争力**

招商局蛇口控股作为前海蛇口自贸区的城市发展主体及综合服务提供商，有必要建立高效、完善、国际化的公司治理结构。招商局蛇口控股通过整体上市引入社会公众股东，配套融资投资者并同步实施员工持股计划，将有效健全现代化公司治理结构，完善公司股东与经营者的利益风险共担机制，提升其核心竞争力，为公司长远发展奠定基础。

## **（三）消除关联交易，避免同业竞争**

招商地产以往在蛇口的土地储备均来自招商局蛇口控股对其的持续注入，且招商局蛇口控股及其下属多家子公司租赁招商地产在蛇口的物业用于办公，因此关联交易较频繁。同时，虽然此前招商局蛇口控股与招商地产有着不同的业务分工和定位，但未来在复合式、综合性园区的开发过程中不可避免将存在业务交叉、重叠的情况，将产生可能的同业竞争。本次交易完成后，招商地产的法人资格将注销，招商局蛇口控股作为存续公司承继及承接原招商地产的全部资产、负债、业务、人员、合同及其他一切权利与义务，彻底解决招商局蛇口控股和招商地产面临的潜在同业竞争问题，二者间的关联交易也将全面消除。

## **（四）优化公司资本结构，降低财务风险**

截至 2015 年 6 月 30 日，招商局蛇口控股资产负债率已达 74.67%，继续通过举债融资来支持自贸区建设的难度较大。在本次交易的同时通过引入特定投资者并筹集未来发展所需的部分资金，将有效优化公司资本结构，降低公司财务成本，提升公司盈利水平。

### 三、本次交易方案

招商局蛇口控股拟发行 A 股股份以换股吸收合并的方式吸收合并招商地产，即招商局蛇口控股向招商地产换股股东以及现金选择权提供方发行股票交换该等股东所持有的招商地产股票。招商局蛇口控股直接及间接持有的招商地产股票不参与换股、也不行使现金选择权，并且该等股票将在本次换股吸收合并完成后予以注销。在本次换股吸收合并同时，招商局蛇口控股拟采用锁定价格发行方式向 10 名特定对象非公开发行 A 股股票募集配套资金，募集配套资金总金额不超过 150 亿元，募集配套资金部分的股份发行价格与招商局蛇口控股因换股发行股份的价格一致。配套发行的实施以本次换股吸收合并实施完成为前提，若本次换股吸收合并无法实施完成，则配套发行自始不生效。最终配套资金募集的完成情况不影响本次换股吸收合并的实施。本次换股吸收合并完成后，招商局蛇口控股将承继及承接招商地产的全部资产、负债、业务、人员、合同及其他一切权利与义务，招商地产终止上市并注销法人资格，招商局蛇口控股的股票（包括本次换股吸收合并发行的 A 股股票和本次募集配套资金发行的 A 股股票）将申请在深交所主板上市流通。

#### （一）招商局蛇口控股换股吸收合并招商地产

##### 1、合并方式

招商局蛇口控股拟以发行 A 股股份换股方式吸收合并招商地产，即招商局蛇口控股向招商地产除招商局蛇口控股及其子公司外的所有换股股东发行股票交换该等股东所持有的招商地产股票。其中，招商局蛇口控股及其子公司所持招商地产股票不参与换股并不行使现金选择权，且该等股票将在本次交易完成后予以注销。本次换股吸收合并完成后，招商地产将终止上市并注销法人资格，招商局蛇口控股作为存续公司将承继及承接招商地产的全部资产、负债、业务、人员、合同及其他一切权利与义务。招商局蛇口控股的 A 股股票（包括为本次换股吸收合并发行的 A 股股票）将申请在深交所上市流通。

##### 2、合并生效日和合并完成日

本次换股吸收合并生效日为下述的所有生效条件均获满足之日：

(1)《换股吸收合并协议》经合并双方的法定代表人或授权代理人签署并加盖法人公章；

(2) 本次换股吸收合并获得招商局蛇口控股股东大会批准；本次换股吸收合并获得招商地产股东大会的批准，即分别经出席招商地产股东大会的全体 A 股非关联股东和 B 股非关联股东所持表决权的三分之二以上表决通过；

(3) 本次换股吸收合并涉及的相关事项取得国资委、商务部和证监会核准；

(4) 不存在限制、禁止或取消本次换股吸收合并的法律、法规，政府机构的禁令或命令，或法院的判决、裁决、裁定。

本次换股吸收合并完成日为存续公司就本次换股吸收合并完成相应的工商变更登记手续之日或招商地产完成工商注销登记手续之日，以两者中较晚之日为准。

### 3、本次换股吸收合并发行股票的种类及面值

招商局蛇口控股为本次换股吸收合并之目的发行境内上市人民币普通股（A 股），每股面值为 1 元。

### 4、本次换股吸收合并的发行对象

本次换股吸收合并的发行对象为除招商局蛇口控股、达峰国际（含招商证券香港有限公司代持的招商地产股权）、全天域投资、FOXTROT INTERNATIONAL LIMITED 和 ORIENTURE INVESTMENT LIMITED 以外，于换股股东股权登记日收市后登记在册且未申报、部分申报、无权申报或无效申报行使现金选择权的招商地产全体 A、B 股股东（包括此日收市后登记在册的现金选择权提供方及新加坡 B 股现金对价提供方）。在转托管期截止日前已经转托管至深交所的原新加坡 B 股股东，将享有和深交所 B 股股东相同的权利。

### 5、招商局蛇口控股发行价格

招商局蛇口控股发行价格的确定以兼顾合并双方股东的利益为原则，综合考虑行业可比公司的估值水平、合并双方的总体业务情况、盈利能力、增长前景、抗风险能力等因素，招商局蛇口控股本次 A 股股票发行价格为 23.60 元/股。

自招商地产审议本次合并有关事宜的董事会决议公告之日起至换股实施日前，若招商局蛇口控股发生派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项，则上述发行价格将相应调整。具体调整公式如下：

派送股票股利或资本公积转增股本： $P1=P0/(1+n)$ ；

配股： $P1=(P0+A \times k)/(1+k)$ ；

上述两项同时进行： $P1=(P0+A \times k)/(1+n+k)$ ；

派送现金股利（现金分红）： $P1=P0-D$ ；

上述三项同时进行： $P1=(P0-D+A \times k)/(1+n+k)$ 。

其中： $P0$  为调整前有效的发行价格， $n$  为该次送股率或转增股本率， $k$  为配股率， $A$  为配股价， $D$  为该次每股派送现金股利， $P1$  为调整后有效的发行价格。

## 6、招商地产换股价格

本次换股吸收合并中，招商地产 A 股股东的换股价格以定价基准日前一百二十个交易日招商地产 A 股股票交易均价，即 21.92 元/股为基础，并在此基础上给予 73.81% 的换股溢价率确定，即 38.10 元/股；招商地产 B 股股东的换股价格以定价基准日前一百二十个交易日招商地产深圳 B 股股票交易均价，即 18.06 港元/股为基础，并在此基础上给予 102.71% 的换股溢价率确定，即 36.61 港元/股。采用 B 股停牌前一日即 2015 年 4 月 2 日中国人民银行公布的人民币兑换港币的中间价（1 港币=0.7919 人民币）进行折算，折合人民币 28.99 元/股。

招商地产于 2015 年 5 月 7 日召开的 2014 年年度股东大会审议通过了 2014 年度利润分配方案，按 2014 年末总股本 2,575,950,754 股为基数，每 10 股派人民币 3.20 元现金（含税）。因此，本次招商地产 A 股换股价格根据除息结果调整为 37.78 元/股，本次招商地产 B 股换股价格根据除息结果调整为人民币 28.67 元/股。

自招商地产审议本次合并有关事宜的董事会决议公告之日起至换股实施日前，若招商地产发生其他派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项，则前述换股价格将按照深交所的相关规则相应调整。具体调整公式如下：

派送股票股利或资本公积转增股本： $P1=P0/(1+n)$ ;

配股： $P1=(P0+A \times k)/(1+k)$ ;

上述两项同时进行： $P1=(P0+A \times k)/(1+n+k)$ ;

派送现金股利： $P1=P0-D$ ;

上述三项同时进行： $P1=(P0-D+A \times k)/(1+n+k)$ 。

其中： $P0$  为调整前有效的换股价格， $n$  为该次送股率或转增股本率， $k$  为配股率， $A$  为配股价， $D$  为该次每股派送现金股利（以人民币计价）， $P1$  为调整后有效的换股价格。

## 7、本次换股吸收合并发行股份的数量

截至报告书出具日，剔除招商局蛇口控股、达峰国际、全天域投资、FOXTROT INTERNATIONAL LIMITED 和 ORIENTURE INVESTMENT LIMITED 所持有的招商地产 A 股、招商地产 B 股，参与本次换股的招商地产 A 股为 1,026,806,845 股、B 股为 212,450,474 股，招商局蛇口控股因本次换股吸收合并将发行的股份数量为 1,901,797,599 股，将全部用于换股吸收合并招商地产。

自定价基准日起至换股实施日，若招商局蛇口控股、招商地产发生派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项，则上述发行股份的数量将相应调整。

## 8、换股比例

换股比例计算公式为：换股比例=招商地产 A 股或 B 股换股价格÷招商局蛇口控股股票发行价格（计算结果按四舍五入保留四位小数）。本次招商局蛇口控股换股吸收合并招商地产 A 股的换股比例为 1:1.6008，即换股股东所持有的每股招商地产 A 股股票可以换得 1.6008 股招商局蛇口控股本次发行的 A 股股票；本次招商局蛇口控股换股吸收合并招商地产 B 股的换股比例为 1:1.2148，即换股股东所持有的每股招商地产 B 股股票可以换得 1.2148 股招商局蛇口控股本次发行的 A 股股票。

## 9、关于招商局 B 在第二上市地新加坡交易所的退市

1995 年 7 月 12 日招商地产 B 股以介绍方式在新交所实现第二上市，同时在深交所和新交所交易。截至 2015 年 4 月 2 日，新加坡 B 股股东共计 349 户，总共持有 1,299,073 股招商地产 B 股。

为确保本次换股吸收合并顺利实施，目前在新交所交易的招商局 B 将在本次换股吸收合并实施前于新交所先行退市。目前于新交所进行交易的招商局 B 股需先由新交所转托管至深交所，才可参与本次换股吸收合并。为了保障新加坡 B 股股东利益，招商地产将为新加坡 B 股股东开立深圳 B 股证券账户提供必要的便利，以协助其将所持有的招商局 B 从新交所转托管至深交所。在转托管期结束前已经完成转托管至深交所的原新加坡 B 股股东，将享有和深交所交易的招商局 B 股股东相同权利。在转托管期结束后依然留在新交所的招商局 B 股股东，招商地产将为其提供新加坡 B 股现金对价方案，由招商局香港以 26.54 港元/股价格收购其所持有的仍在新交所上市的招商局 B 股份。转托管期结束后，招商地产将申请招商局 B 在新交所退市。截至报告书签署日，招商局 B 新交所退市方案已获新交所书面同意。

## 10、招商地产异议股东现金选择权

为充分保护招商地产全体股东特别是中小股东的权益，本次换股吸收合并将由招商局轮船作为招商地产 A 股现金选择权的提供方，由招商局香港作为招商地产 B 股现金选择权的提供方，以现金收购招商地产异议股东要求售出的招商地产股票，在此情况下，该等招商地产异议股东不得再向招商地产或任何同意本次合并的招商地产的股东主张现金选择权。

招商地产 A 股现金选择权行使价格为 24.11 元/股，较定价基准日前一百二十个交易日的交易均价 21.92 元/股溢价 9.99%，招商地产 B 股现金选择权行使价格为 19.87 港元/股，较定价基准日前一百二十个交易日的交易均价 18.06 港元/股溢价 10.02%。招商地产 2015 年 5 月 7 日召开的 2014 年年度股东大会审议通过了 2014 年度利润分配方案，按 2014 年末总股本 2,575,950,754 股为基数，每 10 股派人民币 3.20 元现金（含税）。根据招商地产公司章程规定，招商地产 B 股现金红利以招商地产股东大会决议日后第一个工作日（2015 年 5

月 8 日)中国人民银行公布的人民币兑换港币的中间价(1 港币=0.7886 人民币)折算成港币支付,即 0.41 港元/股(含税)。因此,招商地产 A 股现金选择权行使价格根据除息结果调整为 23.79 元/股,招商地产 B 股现金选择权根据除息结果调整为 19.46 港元/股。

行使现金选择权的招商地产 A 股异议股东,可就其有效申报的每一股招商地产 A 股股份,在现金选择权实施日,获得由招商局轮船按照现金选择权价格支付的现金对价,同时将相对应的股份过户到招商局轮船名下;行使现金选择权的招商地产 B 股异议股东,可就其有效申报的每一股招商地产 B 股股份,在现金选择权实施日,获得由招商局香港按照现金选择权价格支付的现金对价,同时将相对应的股份过户到招商局香港名下。

若招商地产在现金选择权实施日之前发生其他派息、送股、资本公积转增股本等除权除息事项,则现金选择权价格将做相应调整。具体调整公式如下:

派送股票股利或资本公积转增股本:  $P1=P0/(1+n)$ ;

配股:  $P1=(P0+A \times k)/(1+k)$ ;

上述两项同时进行:  $P1=(P0+A \times k)/(1+n+k)$ ;

派送现金股利:  $P1=P0-D$ ;

上述三项同时进行:  $P1=(P0-D+A \times k)/(1+n+k)$ 。

其中:  $P0$  为调整前有效的现金选择权行权价格,  $n$  为该次送股率或转增股本率,  $k$  为配股率,  $A$  为配股价,  $D$  为该次每股派送现金股,  $P1$  为调整后有效的现金选择权行权价格。

登记在册的招商地产 A 股和 B 股异议股东行使现金选择权需同时满足以下条件: 1、在本次交易的股东大会就《关于审议<招商局蛇口工业区控股股份有限公司发行 A 股股份换股吸收合并招商局地产控股股份有限公司并向特定对象发行 A 股股份募集配套资金报告书(草案)>及摘要的议案》表决时投出有效反对票; 2、自招商地产审议本次换股吸收合并及配套发行的股东大会的股权登记日起,作为有效登记在中国登记结算深圳分公司的招商地产股东,持续保留拟行

使现金选择权的股票至现金选择权实施日；3、在现金选择权申报期内成功履行相关申报程序；4、不存在无权主张行使现金选择权的情形。

持有以下股份的登记在册的招商地产 A 股和 B 股异议股东无权就其所持股份主张行使现金选择权：1、存在权利限制的招商地产股份；2、其合法持有人向招商地产承诺放弃招商地产异议股东现金选择权的股份；3、其他依法不得行使现金选择权的股份。该等无权主张现金选择权的股份将于换股实施日按照换股比例转换成招商局蛇口控股本次发行的 A 股股票。已提交招商地产股票作为融资融券交易担保物的招商地产 A 股异议股东，须在现金选择权申报期截止日前将招商地产 A 股股份从证券公司客户信用担保账户划转到其普通证券账户中，方能行使现金选择权。已开展约定购回式证券交易的招商地产 A 股异议股东，须在现金选择权申报期截止日前及时办理完提前购回手续，方能行使现金选择权。

于换股实施日，未申报、部分申报、无权申报或无效申报行使现金选择权的招商地产股东持有的招商地产股票，以及现金选择权提供方因提供现金选择权而持有的招商地产股票，将全部按照换股比例转换为招商局蛇口控股 A 股股票。在本次合并实施时，现金选择权提供方应当于现金选择权实施日受让招商地产异议股东行使现金选择权的全部招商地产股份，并相应支付现金对价。现金选择权提供方通过提供现金选择权而受让的招商地产股票将全部按换股比例转换为招商局蛇口控股本次发行的股份。

如果本次交易未能获得相关政府部门的批准或核准，导致本次交易最终不能实施，则招商地产异议股东不能行使现金选择权。

## 11、招商局蛇口控股异议股东的退出请求权

招商局蛇口控股的股东招商局集团和招商局轮船分别承诺同意本次换股吸收合并并承诺就本次换股吸收合并放弃主张异议股东退出请求权。

## 12、换股实施日

换股实施日为换股股东将其所持招商地产 A 股及招商地产 B 股的股份分别按 A 股 B 股换股比例转换为招商局蛇口控股 A 股股票之日，该日期将由招商局

蛇口控股与招商地产另行协商确定并公告。

### **13、换股方法**

换股股东股份登记日收市后登记在册的除招商局蛇口控股及其子公司外的招商地产的全体股东（包括此日收市后登记在册的现金选择权提供方及新加坡 B 股现金对价提供方）所持的招商地产股票按照换股比例全部转换为招商局蛇口控股本次发行的 A 股股票。

本次换股吸收合并中，换股股东通过换股持有的招商局蛇口控股本次发行的 A 股股票所涉股份登记及管理事宜，按合并双方相关股东大会决议、报告书及本次换股吸收合并的方案等文件执行。

### **14、招商局蛇口控股发行股份的上市流通**

招商局蛇口控股的 A 股股票（包括为本次换股吸收合并发行的 A 股股票）将申请于深交所上市流通。

### **15、零碎股处理方法**

换股股东取得的招商局蛇口控股 A 股股票应当为整数，如其所持有的招商地产股票乘以换股比例后的数额不是整数，则按照其小数点后尾数大小排序，向每一位股东依次发放一股，直至实际换股数与计划发行股数一致。如遇尾数相同者多于剩余股数时则采取计算机系统随机发放的方式，直至实际换股数与计划发行股数一致。

### **16、权利受限的招商地产股份的处理**

对于存在权利限制的招商地产股份，该等股票在换股时均应按换股比例转换成招商局蛇口控股本次换股吸收合并发行的 A 股股票，且原在招商地产股票上设置的权利限制将在换股后取得的相应招商局蛇口控股 A 股股票之上继续维持有效。

### **17、滚存利润安排**

本次换股吸收合并完成后，存续公司截至本次换股吸收合并完成日的滚存未分配利润应由存续公司的新老股东按照本次交易完成后持股比例共享。

## 18、债权人保护

招商局蛇口控股、招商地产将按照相关法律法规的要求履行债权人通知和公告等程序,并将根据各自债权人于法定期限内提出的要求向各自债权人提前清偿债务或提供担保。

合并双方承诺将促使第三方向各自债权人提供债务清偿或担保承诺,即合并双方债权人有权于收到合并双方发出的债权人通知之日起 30 日内,未收到通知的有权于发出债权人公告之日起 45 日内向该第三方要求提前清偿债务或要求其提供相应担保。

此外,招商地产于 2015 年 2 月和 7 月分别发行了第一期和第二期中期票据。招商地产根据《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程》(中国银行间市场交易商协会公告[2010]第 10 号)和《招商局地产控股股份有限公司 2015 年度第一期中期票据募集说明书》以及《招商局地产控股股份有限公司 2015 年度第二期中期票据募集说明书》的约定,在审议本次换股吸收合并董事会召开后,将分别召集中期票据持有人会议,就招商局蛇口控股换股吸收合并招商地产后,存续公司继续承继其权利义务事宜形成相关会议决议。

## 19、员工安置

本次交易不存在员工安置问题。本次交易完成之后,招商局蛇口控股的原管理人员和原职工将根据其与招商局蛇口控股签订的聘用协议或劳动合同,继续在存续公司工作。招商地产的全体员工将由存续公司全部接收。招商地产作为其现有员工雇主的任何及全部权利和义务将自合并完成日起由存续公司享有和承担。

## 20、锁定期安排

招商局蛇口控股的股东招商局集团及招商局轮船承诺:自招商局蛇口控股股票在深交所上市之日起三十六个月内,不转让或者委托他人管理其直接和间接持有的招商局蛇口控股发行股票前已发行股份,也不由招商局蛇口控股回购该部分股份。

## 21、本次交易决议的有效期

本次交易的决议自招商局蛇口控股股东大会、招商地产股东大会审议通过之日起 12 个月内有效。但如果于该有效期内取得中国证监会关于本次交易的核准文件，则该有效期自动延长至合并完成日。

## 22、本次换股吸收合并的交割

(1) 资产交割：自换股实施日起，招商地产所有资产的所有权（包括但不限于所有物业、商标、专利、特许经营权等资产）和与之相关的权利、利益和负债，均由招商局蛇口控股享有和承担。招商地产同意自换股实施日起协助招商局蛇口控股办理招商地产所有资产由招商地产转移至招商局蛇口控股名下的变更手续。招商地产承诺将采取一切行动或签署任何文件，或应招商局蛇口控股要求（该要求不得被不合理的拒绝）采取一切行动或签署任何文件以使得相关资产能够尽快过户至招商局蛇口控股名下。招商局蛇口控股需因此办理上述相关资产的变更登记手续，如由于变更登记手续等原因而未能履行形式上的移交手续，不影响招商局蛇口控股对上述资产享有权利和承担义务。

(2) 债务承继：除合并双方按照《公司法》等规定向债权人发布本次换股吸收合并的通知和公告后，基于债权人于法定期限内提出清偿要求而提前清偿的债务外，合并双方所有未予偿还的债务在本次换股吸收合并完成后将由招商局蛇口控股承继。

(3) 业务承继：合并双方同意，招商地产在本次换股吸收合并完成日前已开展并仍须在本次换股吸收合并完成后继续开展的业务将由招商局蛇口控股继续开展，招商地产在本次换股吸收合并完成日前已签署并仍须在本次合并完成日后继续履行的有效协议的履约主体将变更为招商局蛇口控股。

(4) 合同承继：在本次合并完成日之后，招商地产在其签署的一切有效的合同/协议下的权利、义务及权益的合同主体变更为招商局蛇口控股。

(5) 资料交接：招商地产应当自换股实施日之后、本次换股吸收合并完成日前，向招商局蛇口控股移交对其后续经营有重要影响的任何及全部文件。招商地产根据向招商局蛇口控股移交的资料应当为原件，当无法提供原件时，可以提

供复印件，但应当由招商局蛇口控股同意的招商地产相关负责人签字，确认所提供的复印件与原件一致。

(6) 股票过户：招商局蛇口控股应当在换股实施日将作为本次换股吸收合并对价而向招商地产股东发行的招商局蛇口控股 A 股股票过户至招商地产股东名下。招商地产股东自新增股份登记于其名下之日起，成为招商局蛇口控股的股东。

## (二) 募集配套资金

招商局蛇口控股拟向 10 名特定对象以锁价方式募集配套资金，募集资金总额不超过 150 亿元。本次募集配套资金发行股份的数量不超过 635,593,220 股。本次最终募集的配套资金总额及股份发行数量以中国证监会最终核准的结果为准。配套募集资金部分的股份发行价格与招商局蛇口控股的发行价格一致。

在招商地产审议本次合并有关事宜的董事会决议公告之日起至换股实施日期间，若招商局蛇口控股发生派发股利、送红股、转增股本、增发新股或配股等除息、除权行为，配套募集资金部分的股份发行价格亦将作相应调整，股份发行数量也随之进行调整。

## (三) 本次换股吸收合并对存续公司影响的简介

### 1、本次换股吸收合并对合并后存续公司股权结构的影响

根据本次换股吸收合并方案测算，本次交易完成后招商局蛇口控股的股权结构如下：

股东名称	本次交易前		募集资金前		募集资金后	
	数量（万股）	比例	数量（万股）	比例	数量（万股）	比例
招商局集团及关联方	550,000.00	100%	550,000.00	74.31%	550,000.00	68.43%
原招商地产中小股东	-	-	190,179.76	25.69%	190,179.76	23.66%
10 名特定对象	-	-	-	-	63,559.32	7.91%
总股本	550,000.00	100%	740,179.76	100%	803,739.08	100%

## 2、本次换股吸收合并对合并后存续公司主要财务指标的影响

根据招商局蛇口控股 2014 年及 2015 年 1-6 月的合并资产负债表和利润表以及按本次换股吸收合并完成后架构编制的 2014 年及 2015 年 1-6 月的招商局蛇口控股备考合并资产负债表和利润表，招商局蛇口控股本次换股吸收合并完成后主要财务指标如下：

项目	2014 年度/ 2014 年 12 月 31 日		2015 年 1-6 月/ 2015 年 6 月 30 日	
	交易前	备考本次换股 吸收合并后	交易前	备考本次换股 吸收合并后
资产总计（亿元）	1,682.64	1,682.64	1,837.96	1,837.96
负债合计（亿元）	1,228.64	1,228.64	1,372.38	1,372.38
归属于母公司股东权益合计（亿元）	168.12	317.72	155.21	312.90
营业收入（亿元）	454.86	454.86	191.00	191.00
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	32.05	52.56	17.95	28.27
净资产收益率	20.73%	17.90%	10.79%	8.85%
基本每股收益（元）	0.58	0.71	0.33	0.38
扣除非经常性损益后基本每股收益（元）	0.53	0.68	0.26	0.32
加权平均每股净资产（元）	3.02	4.31	2.81	3.97
资产负债率	73.02%	73.02%	74.67%	74.67%

### （四）本次换股吸收合并摊薄当期每股收益的填补回报安排

根据招商地产 2014 年财务报表和经信永中和审核的招商局蛇口控股合并盈利预测报告，本次换股吸收合并完成后（未考虑配套发行），招商地产每股收益及存续公司每股收益情况如下：

单位：元/股

公司名称	项目	2014 年		2015 年	2016 年	2017 年
		合并前	合并后	预测 合并后	预测 合并后	预测 合并后
招商局蛇口控股	归属于母公司基本每股收益（元/股）	0.58	0.71	0.90	1.13	1.38
招商地产 <sup>注</sup>	归属于母公司基本每股收益（元/股）	1.66	1.14	1.45	1.82	2.21

公司名称	项目	2014年		2015年 预测	2016年 预测	2017年 预测
		合并前	合并后	合并后	合并后	合并后
招商局蛇口控股	扣非后归属于母公司基本每股收益(元/股)	0.53	0.68	0.84	1.16	1.39
招商地产 <sup>注</sup>	扣非后归属于母公司基本每股收益(元/股)	1.71	1.08	1.35	1.86	2.23

注：招商地产合并后归属于母公司基本每股收益是按照本次合并折股比例 1:1.6008，根据招商局蛇口控股归属于母公司基本每股收益计算得到。

公司的即期回报（每股收益、净资产收益率等财务指标）存在被摊薄的风险，据此，公司将采取如下填补措施应对公司即期回报被摊薄的风险：

### 1、通过本次交易，加强合并双方的业务协同，加快核心区域的开发

招商地产股东每股收益在短期内存在小幅摊薄，主要原因在于招商局蛇口控股非上市的主要资产为蛇口、前海及太子湾的土地资源，盈利还有待于经历一定的开发周期后逐步释放。两家公司合并后，随着两家公司协同优势的显现，尤其是相关土地资源逐步完成开发释放效益，合并后公司的盈利能力将快速提升，股东每股收益将逐步增厚。

### 2、加强后续募集资金管理，保证募集资金的合理使用

根据《公司法》、《证券法》、《上市公司证券发行管理办法》、《上市公司监管指引第2号—上市公司募集资金管理和使用的监管要求》、《深圳证券交易所股票上市规则》等要求，制定并持续完善《募集资金管理办法》，对募集资金的专户存储、使用、用途变更、管理和监督进行明确的规定。

为保障公司规范、有效使用募集资金，本次发行募集资金到位后，公司董事会将持续监督公司对募集资金进行专项存储、保障募集资金用于指定的用途、定期对募集资金进行内部审计、积极配合监管银行和合并方财务顾问对募集资金使用的检查和监督，保证募集资金合理规范使用，防范募集资金使用风险。

### 3、加强公司内部管理和成本控制

公司将进一步加强内部管理，提升经营管理效率，并进一步加强成本控制，对发生在业务作业和管理环节中的各项经营、管理、财务费用，进行全面的事前、

事中、事后管控。

#### 4、不断完善公司治理，为公司发展提供制度保障

公司已建立、健全了法人治理结构，规范运作，有完善的股东大会、董事会、监事会和管理层的独立运行机制，设置了与公司生产经营相适应的、能充分独立运行的、高效精干的组织职能机构，并制定了相应的岗位职责，各职能部门之间职责明确、相互制约。公司组织机构设置合理、运行有效，股东大会、董事会、监事会和管理层之间权责分明、相互制衡、运作良好，形成了一套合理、完整、有效的公司治理与经营管理框架。

公司将严格遵守《公司法》、《证券法》、《上市公司证券发行管理办法》等法律、法规和规范性文件的规定，不断完善治理结构，切实保护投资者尤其是中小投资者权益，为公司发展提供制度保障。

#### 5、进一步完善利润分配制度，强化投资者回报机制

公司将持续重视对股东的合理投资回报，同时兼顾公司的可持续发展，制定了持续、稳定、科学的分红政策。

公司将根据中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》、《上市公司监管指引第3号—上市公司现金分红》的规定持续修改和完善《公司章程》并相应制定股东回报规划。公司的利润分配政策重视对投资者尤其是中小投资者的合理投资回报，将充分听取投资者和独立董事的意见，切实维护公司股东依法享有投资收益的权利，体现了公司积极回报股东的长期发展理念。

### （五）本次换股吸收合并盈利预测补偿相关事项的说明

为保护中小投资者利益，招商局集团已与招商局蛇口控股签订《盈利预测补偿协议》，招商局集团将就本次换股吸收合并完成后招商局蛇口控股 2015 年、2016 年、2017 年实际盈利数与预测净利润数的差异进行补偿。

《盈利预测补偿协议》的主要内容如下：

（1）根据信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)对招商局蛇口控股 2015 年度、2016 年度和 2017 年度备考盈利预测报告进行审核后所出具的编号为的 XYZH/2015SZA20042 的《盈利预测审核报告》，招商局蛇口控股 2015 年度、

2016 年度和 2017 年度的预测净利润数为招商局蛇口控股 2015 年度、2016 年度和 2017 年度的备考盈利预测扣除非经常损益后归属于母公司所有者的净利润，金额分别为人民币 624,004 万元、858,503 万元和 1,030,001 万元（以下简称“预测净利润数”）。

（2）若本次换股吸收完成后招商局蛇口控股经审计的 2015 年度、2016 年度和 2017 年度实现的扣除非经常损益后归属于母公司所有者净利润（以下简称“实际盈利数”）低于 2015 年度、2016 年度和 2017 年度所对应年度的预测净利润数，则招商局集团应向招商局蛇口控股做出补偿。

（3）招商局蛇口控股应当分别在 2015 年度、2016 年度和 2017 年度审计报告出具时对招商局蛇口控股 2015 年度、2016 年度和 2017 年度的实际盈利数与预测净利润数的差异情况进行审查，并由具有证券、期货从业资格的会计师事务所对此出具专项审核意见（以下简称“会计师专项核查意见”）。盈利预测的差异根据具有证券、期货从业资格的会计师事务所出具的专项审核结果确定。

（4）招商局集团对招商局蛇口控股的补偿应为一次性补偿，补偿方式为现金补偿。

（5）如 2015 年度、2016 年度和 2017 年度中，当年的实际盈利数低于预测净利润数，招商局集团补偿的现金金额分别为当年度预测净利润数减去当年度实际盈利数之间的差额。

（6）若招商局集团根据《盈利预测补偿协议》约定需要对招商局蛇口控股进行现金补偿，招商局集团应于会计师专项核查意见出具之日起 30 日内将上年度的现金补偿金额支付至招商局蛇口控股指定的银行账户。

#### 四、本次换股吸收合并协议内容

招商局蛇口控股与招商地产于 2015 年 9 月 16 日签署附生效条件的《换股吸收合并协议》，该协议对本次合并的合并方和被合并方主体名称、本次合并的主要安排、换股、现金选择权、招商局蛇口控股异议股东退出请求权、过渡期安排、员工安置、有关资产、负债、权益、业务等的承继与承接、存续公司的经营管理、税费及其他费用的承担原则、保密义务、违约责任、适用法律和争议解决、

通知、协议的生效及终止等内容进行了约定。

《换股吸收合并协议》的生效以及本次合并取决于以下先决条件的全部成就及满足：

(1) 《换股吸收合并协议》经合并双方的法定代表人或授权代理人签署并加盖法人公章；

(2) 本次换股吸收合并获得招商局蛇口控股股东大会批准；本次换股吸收合并获得招商地产股东大会的批准，即分别经出席招商地产股东大会的全体 A 股非关联股东和 B 股非关联股东所持表决权的三分之二以上表决通过；

(3) 本次换股吸收合并涉及的相关事项取得国资委、商务部和证监会核准；

(4) 不存在限制、禁止或取消本次换股吸收合并的法律、法规，政府机构的禁令或命令，或法院的判决、裁决、裁定。

## 第九节 募集配套资金及运用

### 一、本次募集配套资金的基本情况

在本次换股吸收合并的同时，招商局蛇口控股向 10 名特定对象发行 A 股股份，募集资金金额不超过 150 亿元，未超过本次换股吸收合并交易金额的 100%。

#### （一）募集配套资金的股份发行情况

##### 1、发行价格

本次交易中，招商局蛇口控股拟采用锁定价格的发行方式向特定投资者非公开发行股票募集配套资金，发行价格为 23.60 元/股。在定价基准日至本次配套融资发行日期间，招商局蛇口控股如有其他派息、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项，将按照深交所的相关规则对发行价格进行相应调整。

##### 2、发行种类及面值

本次配套发行的股票种类为境内上市人民币 A 股普通股，每股面值为人民币 1.00 元。

##### 3、发行数量

本次配套发行的股份发行数量不超过 635,593,220 股。在定价基准日至股份发行日期间，招商局蛇口控股如有其他派息、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项，发行数量将根据发行价格的变化按照有关规定进行相应调整。

##### 4、股份锁定期

招商局蛇口控股向工银瑞投拟设立及管理的资产管理计划、国开金融、华侨城、奇点投资拟设立及管理的有限合伙企业、易方达投资拟设立及管理的契约式基金、兴业财富拟设立及管理的资产管理计划、鼎晖百孚拟设立及管理的有限合伙企业、致远励新拟设立及管理的有限合伙企业、博时资本拟设立及管理的资产管理计划 A 及资产管理计划 B、员工持股计划非公开发行股票募集配套资金发行的股份，自该等股份上市之日起 36 个月内不以任何方式转让。

## **(二) 本次募集配套资金的必要性**

### **1、公司自贸区开发建设带来的资金需求**

招商局蛇口控股作为“一带一路”战略实施的排头兵以及前海蛇口自贸区内的最大建设主体，未来将在自贸区平台建设、贸易投资便利化、跨境电子商务等领域进行突破创新，目标建设为国家“一带一路”政策的后援产业园区基地，并将成功经验在境内外不断延伸及复制。为践行国家战略、实现成为中国领先并具备国际水平的城市综合开发和运营服务商的公司愿景，未来数年公司将显著增加资金支出，而以公司目前的自有资金难以满足这一资金需求，募集配套资金成为必然选择。

根据公司“十三五”战略规划，公司将在 2017 年年底累计支出资金超过 200 亿元，以用于前海蛇口片区园区开发、邮轮母港开发与邮轮产业打造、精品住宅开发、互联网创新业务服务平台以及自贸商城跨境电商平台的搭建运营等。若本次交易不实施募集配套资金，上述项目带来的大额现金支出将提高公司资产负债率，并可能影响公司各项目的投资及建设进度。本次募集配套资金符合公司发展战略需要，是公司实现自贸区开发建设愿景的必然选择。

### **2、公司与配套融资投资者合作实现自贸区成功开发的需要**

招商局蛇口控股未来在自贸区开发建设及开发创新领域，有必要引入产业战略投资者，通过战略合作促进自贸区的成功开发和产业升级的加速实现。本次公司计划引入的投资者主要包括产业龙头公司、金融机构以及知名投资机构等，将为公司未来在自贸区开发的多项相关业务中提供金融服务、产业协同等多项支持，构造产产结合、产融结合典范。

### **3、深化混合所有制改革、优化公司治理机制的需要**

通过引入有助于公司长远发展的投资者，并同步实施员工持股相关方案，深化混合所有制改革，将帮助公司建立健全现代化公司治理结构，完善公司股东与经营者的利益风险共担机制，进一步挖掘公司业务潜力，提升核心竞争力，为公司长远发展奠定坚实基础。

#### 4、优化公司资本结构，降低财务风险

截至 2015 年 6 月 30 日，招商局蛇口控股资产负债率已达 74.67%，继续通过举债融资实施自贸区相关建设的难度较大。通过引入特定对象并同步筹集未来发展所需资金，将有效优化公司资本结构，公司资产负债率将下降约 5 个百分点，公司财务成本也将得以降低，有利于盈利水平的提升。

## 二、募集配套资金认购对象的具体情况

本次配套发行的对象为：工银瑞投拟设立及管理的资产管理计划、国开金融、华侨城、奇点投资拟设立及管理的有限合伙企业、易方达投资拟设立及管理的契约式基金、兴业财富拟设立及管理的资产管理计划、鼎晖百孚拟设立及管理的有限合伙企业、致远励新拟设立及管理的有限合伙企业、博时资本拟设立及管理的资产管理计划 A 及资产管理计划 B、员工持股计划。上述各认购对象均以现金认购，认购数量及具体金额如下：

序号	募集配套资金认购对象	发行价格 (元/股)	认购金额 (亿元)	认购数量(万股)
1	工银瑞投拟设立及管理的资产管理计划	23.60	15.00 (注)	6,355.93
2	国开金融	23.60	15.00	6,355.93
3	华侨城	23.60	15.00	6,355.93
4	奇点投资拟设立及管理的有限合伙企业	23.60	15.00	6,355.93
5	易方达投资拟设立及管理的契约式基金	23.60	15.00	6,355.93
6	兴业财富拟设立及管理的资产管理计划	23.60	15.00	6,355.93
7	鼎晖百孚拟设立及管理的有限合伙企业	23.60	10.00	4,237.29
8	致远励新拟设立及管理的有限合伙企业	23.60	20.00	8,474.58
9	博时资本拟设立及管理的资产管理计划 A 及资产管理计划 B	23.60	20.00	8,474.58
10	员工持股计划	23.60	不超过 10.00	不超过 4,237.29
	合计		不超过 150	不超过 63,559.32

注：如本次发行股份实际募集总金额少于 150 亿元，工银瑞投拟设立及管理的资产管

理计划认购股份金额调整为本次发行股份实际募集总金额的 10%，认购股份数相应调整。

### 三、本次募集资金运用的基本情况

#### (一) 募集资金拟投入项目情况

本次配套发行拟募集资金总额为人民币不超过 150 亿元，募集资金扣除发行费用后将全部用于以下项目：

序号	项目名称	项目投资总额(亿元)	募集资金拟投入金额(亿元)
1	太子湾自贸启动区一期	135.24	71.00
2	前海自由贸易中心一期	92.53	24.50
3	太子商业广场	15.81	12.00
4	新时代广场南	12.27	5.70
5	海上世界双玺花园三期	59.5	13.00
6	(武汉)江湾国际	35.50	11.00
7	(珠海)依云水岸	16.90	8.00
8	招商局互联网创新业务服务平台	5.59	3.00
9	招商自贸商城	4.97	1.80
	合计	378.31	150.0

若实际募集资金少于上述项目募集资金拟投入总额，在不改变本次募投项目的前提下，公司董事会可根据项目的实际需求，对上述项目的募集资金投入顺序和金额进行适当调整，募集资金不足部分由公司自筹解决。在本次配套募集资金到位之前，公司将根据募集资金投资项目进度的实际情况以自筹资金先行投入，并在募集资金到位后按照相关法规规定的程序予以置换。

#### (二) 募集资金投资项目的资金投入情况

截至合并双方审议本次交易相关事宜的董事会决议公告日，募投项目的资金投入情况具体如下：

1、太子湾自贸启动区一期项目总投资额为1,352,400.29万元，扣除土地款后的总投资为1,107,141.32万元。截至合并双方审议本次交易相关事宜的董事会决议公告日，公司已投入建设资金为28,154.74万元，建设资金的资金缺口为1,078,986.58万元，拟投入募集资金710,000.00万元。

2、前海自由贸易中心一期项目总投资额为**925,287.00**万元，扣除土地款后的总投资为**429,113.00**万元。截至合并双方审议本次交易相关事宜的董事会决议公告日，公司已投入建设资金为**100.26**万元，建设资金的资金缺口为**429,012.74**万元，拟投入募集资金**245,000.00**万元。

3、太子商业广场项目总投资额为**158,114.57**万元，扣除土地款后的总投资为**153,582.57**万元。截至合并双方审议本次交易相关事宜的董事会决议公告日，公司已投入建设资金为**10,129.32**万元，建设资金的资金缺口为**143,453.25**万元，拟投入募集资金**120,000.00**万元。

4、新时代广场南项目总投资额为**122,747.49**万元，扣除土地款后的总投资为**111,037.49**万元。截至合并双方审议本次交易相关事宜的董事会决议公告日，公司尚未投入建设资金，建设资金缺口为**111,037.49**万元，拟投入募集资金**57000.00**万元。

5、海上世界双玺花园三期项目总投资额为**594,932.00**万元，扣除土地款后的总投资为**323,046.00**万元，截至合并双方审议本次交易相关事宜的董事会决议公告日，公司已投入建设资金为**18,424.77**万元，建设资金的资金缺口为**304,621.23**万元，拟投入募集资金**130,000.00**万元。

6、（武汉）江湾国际项目总投资额为**354,989.00**万元，扣除土地款后的总投资为**204,985.00**万元，截至合并双方审议本次交易相关事宜的董事会决议公告日，公司已投入建设资金为**47,415.00**万元，建设资金的资金缺口为**157,570.00**万元，拟投入募集资金**110,000.00**万元。

7、（珠海）依云水岸项目总投资额为**169,425.00**万元，扣除土地款后的总投资为**107,915.00**万元，截至合并双方审议本次交易相关事宜的董事会决议公告日，公司已投入建设资金为**17,406.56**，建设资金的资金缺口为**90,508.44**万元，拟投入募集资金**80,000.00**万元。

8、招商局互联网创新业务服务平台项目为**55,860.28**万元。截至合并双方审议本次交易相关事宜的董事会决议公告日，公司尚未进行项目投资，本次拟投入募集资金**30,000.00**万元。

9、招商自贸商城项目总投资额为**49,665.14**万元。截至合并双方审议本次交易相关事宜的董事会决议公告日，公司尚未投入资金，项目资金缺口为**49,665.14**万元，本次拟投入募集资金**18,000.00**万元。

## 第十节 备查文件

### 一、备查文件

- 1、招商局蛇口控股第一届董事会第四次会议决议；
- 2、招商地产第七届董事会第十七次会议决议；
- 3、招商地产独立董事对本次换股吸收合并之独立意见；
- 4、招商局蛇口控股与招商地产签署的《换股吸收合并协议》；
- 5、招商局蛇口控股与特定对象签署的《股份认购协议》；
- 6、招商局蛇口控股与招商局集团签署的《盈利预测补偿协议》；
- 7、招商局蛇口控股最近三年一期的审计报告；
- 8、招商地产最近三年一期的审计报告；
- 9、招商局蛇口控股最近一年一期的备考财务报告及其审计报告；
- 10、招商局蛇口控股的盈利预测报告和审核报告；
- 11、招商局蛇口控股内部控制鉴证报告；
- 12、招商局蛇口控股最近三年一期非经常性损益明细表；
- 13、合并方财务顾问出具的财务顾问报告；
- 14、被合并方独立财务顾问出具的独立财务顾问报告；
- 15、合并方律师出具的法律意见书及律师工作报告；
- 16、《公司章程（草案）》；
- 17、其他与本次发行有关的重要文件。

## 二、查阅时间、地点

上述备查文件将置备于下列场所，投资者可于工作日上午 9:00-11:00、下午 3:00-5:00 前往查阅。

### (一) 招商局蛇口工业区控股股份有限公司

办公地址：深圳市南山区蛇口太子路 1 号新时代广场 29 楼

联系人：朱瑜

联系电话：0755-26819627

传真：0755-26817225

### (二) 招商局地产控股股份有限公司

办公地址：深圳南山区蛇口兴华路 6 号南海意库 3 号楼

联系人：陈江

联系电话：0755-26819600

传真：0755-26818666

### (三) 中信证券股份有限公司

办公地址：深圳福田区中心三路 8 号中信证券大厦

联系人：陈健健

联系电话：0755-23835888

传真：0755-23835861

### (四) 招商证券股份有限公司

办公地址：深圳市福田区益田路江苏大厦 A 座

联系人：王大为

联系电话：0755-82943666

传真：0755-82943121

### 三、查询网址

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

（此页无正文，为《招商局蛇口工业区控股股份有限公司发行 A 股股份换股吸收合并招商局地产控股股份有限公司并向特定对象发行 A 股股份募集配套资金（草案）摘要》之盖章页）

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

年 月 日

（此页无正文，为《招商局蛇口工业区控股股份有限公司发行 A 股股份换股吸收合并招商局地产控股股份有限公司并向特定对象发行 A 股股份募集配套资金（草案）摘要》之盖章页）

招商局地产控股股份有限公司

年 月 日