招商局地产控股股份有限公司
CHINA MERCHANTS PROPERTY DEVELOPMENT CO.,LTD.

发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书（草案）摘要

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

独立财务顾问：中信证券股份有限公司 CITIC SECURITIES CO.,LTD

二〇一三年十月

公司声明

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

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

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

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

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

本报告书摘要的目的仅为向公众提供有关本次交易的简要情况，并不包括重组报告书全文的各部分内容。重组报告书全文同时刊载于巨潮资讯网http://www.cninfo.com.cn网站。

重大事项提示

本部分所述词语或简称与本报告书“释义”所述词语或简称具有相同含义。

一、本次交易方案

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

（一）发行股份购买资产

2013年9月13日，招商地产与蛇口工业区签订《资产购买协议》，招商地产拟以非公开发行A股股份的方式向蛇口工业区购买其持有的海上世界住宅一期以及与其配套的女娲广场土地使用权和文化艺术中心土地使用权，置入资产的交易作价以具备在全国范围内从事土地评估业务资格的土地估价机构（原国土资源部A级土地估价机构）出具并经国务院国资委备案的《土地估价报告》所确定的评估值为准。招商地产与蛇口工业区协商确认上述土地使用权总价款为486,495万元。

2013年10月8日，招商地产与蛇口工业区协商将交易标的范围变更为海上世界住宅一期和文化艺术中心土地使用权，并签订《补充协议（一）》，招商地产拟以非公开发行A股股份的方式向蛇口工业区购买其持有的海上世界住宅一期和文化艺术中心土地使用权，置入资产的交易作价以具备在全国范围内从事土地评估业务资格的土地估价机构（原国土资源部A级土地估价机构）出具并经国务院国资委备案的《土地估价报告》所确定的评估值为准。招商地产与蛇口工业区协商确认上述土地使用权总价款为485,290万元。

向蛇口工业区发行股份购买资产定价基准日为招商地产于2013年9月13日召开的第七届董事会第十次会议决议公告日，发行价格为定价基准日前20个交易日A股股票交易均价，即发行价格为人民币26.92元/股，本次发行股份购买资产的股份发行数量为180,271,173股。

（二）发行股份募集配套资金

招商地产拟采用询价方式向不超过10名符合条件的特定对象非公开发行A股股票募集配套资金，募集配套资金总额不超过本次交易总金额的25%，即本次募集配套资金总额不超过161,764万元。

2010年、2011年、2012年及2013年1-6月，公司合并经营活动现金净流量分别为-444,629.40万元、-211,233.97万元、509,877.78万元和-127,550.52万元，其中现金流量压力主要源自购买项目开发用地，随着公司经营规模的加大，后续开发还需投入资金，公司可能面临因资金周转速度缓慢而导致现金流量不足的风险。同时，截至2013年6月30日，上市公司合并口径及母公司口径资产负债率分别为72.70%和63.58%，已经超过行业平均水平，严重制约了上市公司的经营业务发展。为进一步促进上市公司发展，夯实房地产行业的龙头地位，本次募集配套资金主要用于补充流动资金，本次募集配套资金用途符合中国证监会《关于并购重组配套融资问题》的相关规定。

向不超过10名特定投资者非公开发行募集配套资金的发行价格不低于上市公司定价基准日前20个交易日招商地产A股股票交易均价的90%，即24.23元/股。根据募集配套资金上限和发行底价计算，本次募集配套资金涉及发行A股股份数量不超过66,761,590股。最终发行价格将在本次发行获得中国证监会核准后，由公司董事会根据股东大会的授权，按照相关法律、行政法规及规范性文件的规定，依据市场询价结果确定。

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

二、本次交易方案标的资产变更

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

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

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

未来上市公司拟择机通过现金的方式，完成对女娲广场土地使用权的购买。

三、本次交易的资产评估情况

根据同致诚出具的《土地估价报告》《深同诚（2013A）《估字03YQC第002号）、《土地估价报告》《深同诚（2013A）《估字03YQC第003号），截至估价基准日2013年6月30日，海上世界住宅一期的评估值为464,858万元，文化艺术中心的评估值为20,432万元，即本次置入资产的总评估值为485,290万元。根据国务院国资委出具的《国有资产评估项目备案表》，其中海上世界住宅一期的备案编号为20130062，文化艺术中心的备案编号为20130063，以上评估结果已经国务院国资委备案。经招商地产与蛇口工业区协商确定的交易价格为485,290万元。

序号	宗地名称	土地面积（平方米）	总地价（万元）
1	海上世界住宅一期	77,253.07	464,858
2	文化艺术中心	26,161.61	20,432
合计		103,414.68	485,290

四、本次交易的盈利情况及盈利补偿协议

根据2013年8月21日深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司出具的深同诚（2013A）《估字03YQC第002号、深同诚（2013A）《估字03YQC第003号《土地估价报告》，海上世界住宅一期、文化艺术中心两块土地选用剩余法评估的预测开发利润合计为196,444.06万元。

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

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

具体补偿股份数通过以下公式计算确定：

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

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

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

五、本次交易不构成重大资产重组

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

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

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

根据《重组管理办法》，上市公司在12个月内连续对同一或者相关资产进行购买、出售的，以其累计数分别计算相应数额。由于2012年12月上市公司购买资产的交易对方与本次交易的交易对方同为蛇口工业区，且标的资产同样位于深圳市蛇口海上世界片区，因此12个月内累计置入资产总额为882,969万元，占招商地产2012年末资产总额比例约为8.09%，占招商地产2012年末归属于母公司股东权益总额比例约为37.74%。

按照《重组管理办法》的规定，本次交易不构成重大资产重组。

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

六、本次交易构成关联交易

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

七、本次交易尚需履行的审批程序

1、本次交易方案尚需国务院国资委批准；

2、本次交易尚需上市公司股东大会审议通过；

3、本次交易尚需中国证监会核准。

重大风险提示

投资者在评价公司本次交易时，还应特别认真地考虑下述各项风险因素。

一、本次交易相关的风险

（一）标的资产盈利的相关风险

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

同致诚在其出具的《土地估价报告》《深同诚（2013A）《估字03YQC第002号）、《土地估价报告》《深同诚（2013A）《估字03YQC第003号）及附件中各地块的开发利润金额的专项说明里，对本次标的资产在剩余法评估中的开发利润进行了理论测算。最终实际盈利情况受国家政策、房地产市场环境、项目运营管理情况等多种因素的影响，且盈利的完全结转时间预计为2017年，时间跨度较大，具有不确定性，提请投资者关注。

（二）审批风险

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

（三）估值风险

本次交易中，标的资产的《土地估价报告》由具备在全国范围内从事土地评估业务资格的土地估价机构（原国土资源部A级土地估价机构）出具的，并经有权国有资产主管部门备案。

根据同致诚出具的《土地估价报告》《深同诚（2013A）《估字03YQC第002号）、《土地估价报告》《深同诚（2013A）《估字03YQC第003号），本次土地使用权的价值评估采用剩余法和市场比较法。截至估价基准日2013年6月30日，海上世界住宅一期基于剩余法的评估评估值为464,858万元，基于市场比较法的评估值为141,120万元，存在较大差异，最终评估结果以剩余法评估结果为准，为464,858万元；文化艺术中心基于剩余法的评估值为19,627万元，基于市场比较法的评估值为22,332万元，存在一定差异，最终评估结果以两种方法结果的加权平均值确定，为20,432万元。特此提请广大投资者注意。

截至估价基准日2013年6月30日，海上世界住宅一期的评估值为464,858万元，文化艺术中心的评估值为20,432万元，即本次置入资产的总评估值为485,290万元。

序号	宗地名称	土地面积（平方米）	总地价（万元）
1	海上世界住宅一期	77,253.07	464,858
2	文化艺术中心	26,161.61	20,432
合计		103,414.68	485,290

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

（四）文化艺术中心重新评估风险

鉴于文化艺术中心尚未取得《房地产权证》，若将来招商地产或其全资子公司与国土资源管理部门签订的文化艺术中心土地使用权相关的土地出让合同所约定的影响土地价值的参数指标与深规土许ZG-2012-0072号《深圳市建设用地规划许可证》载明的参数指标不一致时，将对文化艺术中心土地价格进行重新评估并报国资委备案。因此，文化艺术中心土地使用权估价存在不确定性，特此提请广大投资者注意投资风险。

二、本次交易后的相关风险

（一）房地产行业及市场风险

1、新房开发长期潜在需求下降的风险

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

2、房地产价格大起大落的风险

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

3、土地等生产资料价格较高的风险

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

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

4、市场竞争风险

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

（二）政策风险

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

其中，主要的政策变动风险如下：

1、土地政策变动风险

土地是房地产的核心要素之一。土地制度的变革，往往给房地产行业带来重大影响。与房地产行业相关的土地政策主要涉及以下多个方面：在土地储备管理政策方面，每年的建设用地增量计划安排、征收土地补偿费率的调整；在存量土地管理政策方面，土地闲置费率的调整、农村集体建设用地交易政策变化；在土地出让管理政策方面，土地供给率政策调整、限房价、竞地价”等招卖政策变化、拍地首付款比例及缴纳期限变化等。如果未来上述土地政策发生重大变动，例如出现限制用地、控制供地速度或供地指标等，均可能对公司的房地产开发业务造成重大影响。

2、宏观经济及货币政策变动风险

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

3、购房按揭贷款政策变化的风险

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

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

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

4、税收政策变化风险

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

（下转A30版）

证券代码：000024、200024　证券简称：招商地产、招商局B　公告编号：【CMPD】2013-056

招商局地产控股股份有限公司第七届董事会2013年第六次临时会议决议公告

公司及董事会全体成员保证公告内容真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

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

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

一、关于公司符合发行股份购买资产并募集配套资金条件的议案

根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上市公司重大资产重组管理办法》、《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》、《上市公司证券发行管理办法》、《上市公司非公开发行股票实施细则》、《关于修改上市公司重大资产重组与配套融资相关规定的决定》等法律、法规及规范性文件的有关规定，公司董事会经过对公司实际情况及相关事项进行认真的自查论证后，认为公司符合发行股份购买资产并募集配套资金的条件。

二、本次发行股份购买资产构成关联交易的议案

公司本次发行股份购买资产的交易对方为公司的控股股东招商局蛇口工业区有限公司（以下简称“蛇口工业区”），本次发行股份购买资产构成关联交易。

三、关于发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易方案的议案

1、交易方案

公司拟通过发行股份的方式向蛇口工业区购买其拥有的海上世界住宅一期、文化艺术中心的土地使用权（以下简称“标的资产”），同时向不超过十名特定投资者募集配套资金，募集配套资金总额不超过本次交易总金额的25%。

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

2、本次交易标的资产价格

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

3、发行股票的种类和面值

本次发行的股票为人民币普通股（A股），每股面值人民币1.00元。

4、发行方式及发行对象

本次发行股份购买资产的发行对象为蛇口工业区；募集配套资金非公开发行股票的对象为符合中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）规定的证券投资基金管理公司、证券公司、信托投资公司、财务公司、保险机构投资者、合格境外机构投资者、其它境内法人投资者和自然人等不超过十名的特定投资者。

5、发行股份的定价依据、定价基准日和发行价格

（1）发行股份购买资产的定价依据、定价基准日和发行价格

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

交易均价的计算公式为：董事会决议公告日前二十个交易日公司股票交易均价=决议公告日前二十个交易日公司股票交易总额÷决议公告日前二十个交易日公司股票交易总量。

本次发行股份购买资产交易的定价基准日为公司第七届董事会第十次会议决议公告日。

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

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

（2）非公开发行股票募集配套资金的发行价格及定价依据

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

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

6、发行数量

（1）向蛇口工业区发行股份数量

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

发行数量=标的资产的价格÷发行价格

（2）向特定投资者发行股份数量

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

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

7、上市地点

本次发行的股票拟在深圳证券交易所上市。

8、本次发行股份锁定期

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

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

9、标的资产自定价基准日至交割日期间损益的归属

自评估基准日（不含当日）至标的资产对价支付完成日（含当日）期间，标的资产因市场价格发生波动而产生的收益或损失由公司享有或承担。

10、公司滚存未分配利润安排

公司本次发行前的滚存未分配利润由本次发行完成后的全体股东共享。

11、募集资金用途

本次交易募集的配套资金拟用于补充流动资金。

12、本次发行决议有效期

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

四、关于《招商局地产控股股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书（草案）》及其摘要的议案

董事会同意《招商局地产控股股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书（草案）》及其摘要。

公司独立董事已就本次交易发表了明确表示同意的独立意见，本次交易独立财务顾问中信证券股份有限公司就本次交易发表了《中信证券股份有限公司关于招商局地产控股股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易之独立财务顾问报告》。

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

董事会同意公司与蛇口工业区签订《资产购买协议》及《资产购买协议>之补充协议（一）》，即公司优先以发行A股股份的方式向蛇口工业区购买其持有的海上世界住宅一期、文化艺术中心的土地使用权。若公司取消或中国证监会否决本次发行A股股份购买资产申请，则公司将在该事实发生之日起1个月内以现金方式支付对价的50%，6个月内以现金方式支付剩余对价。即使有上述约定，公司向蛇口工业区以现金支付对价的时间，最迟不超过2014年6月30日。

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

六、关于签订土地使用权确认合同书的议案

董事会同意公司的子公司深圳招商房地产有限公司与蛇口工业区签订关于海上世界住宅一期、文化艺术中心的土地使用权确认合同书。

七、关于签订盈利补偿协议的议案

董事会同意公司与蛇口工业区签订盈利补偿协议。

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

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

本次交易标的资产涉及立项、环保、行业准入、用地、规划、建设施工等有关报批事项的，已经根据项目进展情况取得相应的许可或者批复文件；本次交易行为涉及有关报批事项的，已在《招商局地产控股股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书（草案）》详细披露向有关主管部门报批的进展情况和尚需呈报批准的程序，并对可能无法获得批准的风险作出特别提示。

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

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

本次交易有利于公司改善财务状况、增强持续盈利能力，有利于公司突出主业、增强抗风险能力，有利于公司增强独立性、减少关联交易、避免同业竞争。

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

董事会认为，公司购买蛇口工业区拥有的海上世界住宅一期、文化艺术中心的土地使用权涉及的评估事项中：评估机构深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司具有独立性；评估假设前提合理；评估方法与评估目的具有相关性；评估定价公允。

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

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

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

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

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

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

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

（三）办理与本次发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易相关的申报事项；

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

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

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

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

十二、关于公司前次募集资金使用情况的报告的议案

公司董事会审议通过了《前次募集资金使用情况报告》。

公司独立董事对公司募集资金使用情况审核后发表了意见。

十三、关于召开公司2013年第二次临时股东大会的议案

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

上述议案一至议案八、议案十一、议案十二需提交公司股东大会审议。

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

《招商局地产控股股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书（草案）》及其摘要、《关于招商局地产控股股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易之独立财务顾问报告》等文件，全文披露于巨潮资讯网http://www.cninfo.com.cn。

特此公告

招商局地产控股股份有限公司
董　事　会
二〇一三年十月十六日

证券代码：000024、200024　证券简称：招商地产、招商局B　公告编号：【CMPD】2013-057

招商局地产控股股份有限公司第七届监事会第十一次会议决议公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

本公司第七届监事会第十一次会议通知于2013年10月9日分别以专人送达、电子邮件等方式送达全体监事。2013年10月11日，会议以通讯方式举行，会议应到监事3人，实到监事3人。会议的召集、召开符合有关法律、法规和公司章程的规定。会议以3票同意，0票反对，0票弃权的表决结果审议通过了《关于<招商局地产控股股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书（草案）>及其摘要的议案》。

特此公告

招商局地产控股股份有限公司
监　事　会
二〇一三年十月十六日

证券代码：000024、200024　证券简称：招商地产、招商局B　公告编号：【CMPD】2013-058

招商局地产控股股份有限公司关于召开2013年第二次临时股东大会的通知

本公司及董事会全体成员保证公告内容真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

本公司董事会决定召集2013年第二次临时股东大会。本次股东大会采用现场投票与网络投票表决相结合的方式，现将有关事项通知如下：

一、召开会议的基本情况

1、会议时间：

现场会议时间：2013年10月31日（星期四）下午1:30

网络投票时间：2013年10月30日——2013年10月31日，其中，通过深圳证券交易所交易系统进行网络投票的具体时间为：2013年10月31日9:30-11:30，13:00-15:00；通过深圳证券交易所互联网投票系统投票的具体时间为：2013年10月30日15:00至2013年10月31日15:00期间的任意时间。

2、股权登记日：2013