

(上接A30版)

一、标的资产基本情况

(一)标的资产概况

蛇口工业区总用地范围图



蛇口工业区总用地范围图

本次交易标的资产为蛇口工业区拥有的、成熟优质的两块土地资产的土地使用权,具体情况如下:

1. 海上世界住宅一期

海上世界住宅一期为深圳市南山区蛇口海上世界2013-003-0007号宗地,东、南临蛇口湾,西南面现状为排洪排洪口,西北临望海路,北临海后路102-112地块,根据《御地产权证》(深房地字第4000535504号)、《建设用地规划许可证》(深规土字[2010-0086]号)及权利人及深圳市规划和国土资源委员会第二直属管理局盖章的《赠与协议书》(2011)88209号,宗地面积为77,253.08平方米,规划容积率建筑面积为160,000.00平方米(其中住宅建筑面积151,830平方米,商业建筑面积15,000平方米,幼儿园建筑面积1,600平方米,便利店1,900平方米),片区容积率总建筑面积150万平方米,片区物业建筑面积20万平方米,社区健康服务中心建筑面积400平方米,文化活动中心建筑面积700平方米,物业管理用房建筑面积300平方米(含40平方米业主委员会用房)。

土地使用年限自2004年8月31日至2074年8月30日止,截至评估基准日,剩余土地使用年限为61.16年,用地性质为二类居住用地。

2. 文化艺术中心

文化艺术中心为深圳市南山区蛇口海上世界片区2011-003-0087号商业文化办公项目用地土地使用权,用地性质为商业服务业、办公设施用地,占地面积为26,161.61平方米,其中总建筑面积16,161.61平方米,总建筑面积44,178.87平方米,其中计容积率建筑面积28,178.87平方米。物业服务业建筑面积15,700平方米,办公1,200平方米;文化设施11,708平方米;物业管理用房100平方米;公厕建筑面积60平方米,环卫工人休息站10平方米,不计容积率建筑面积15,400平方米。地下停车场建筑面积15,400平方米,停车位385个,每个车位40平方米。

土地使用年限自2004年8月31日至2044年8月30日止,截至评估基准日2013年06月30日剩余土地使用年限为13.16年,土地用途性质为商业服务业、办公设施用地,文化设施用地。

2003年1月20日,蛇口工业区与深圳市规划和国土资源签署了《关于蛇口工业区取得用地问题的协议》,对蛇口工业区范围内土地使用权的处理进行了约定,蛇口工业区以协议出让方式取得深圳市南山区蛇口范围内2.32平方公里未用地的国有土地使用权,该协议约定了先由蛇口工业区一向深圳市国土资源管理部门交《用地协议》范围内各宗地的地价,以后涉及具体用地事项,由蛇口工业区向深圳市国土资源管理部门出具土地确认书,再由具体的土地使用权人与深圳市国有土地管理部门直接签署土地出让合同,但土地出让合同中记载的地价数额为蛇口工业区已缴地价的一部分,土地使用权人不得向土地管理部门缴交地价。同时,具体使用人再根据评估价格与蛇口工业区进行土地收购价格相关款项的结算。

《用地协议》中规定,土地使用权受让人为蛇口工业区或蛇口工业区指定的招商局集团下属全资子公司,如指定其他公司,则该公司必须为招商局集团持股50%以上蛇口工业区持股50%以上的企业。本次交易标的为海上世界住宅一期、文化艺术中心的地使用权,其系《用地协议》规定的2.32平方公里未用地的部分。根据《用地协议》,蛇口工业区将土地确权给用地单位,由一系列步骤(履行内部审批程序、资产评估、签署土地收购协议、签署土地使用权收购合同、签署赠与协议、支付对价、办理权证等)取得,深圳前海地产业发展有限公司在住宅一期用地使用权,但本次交易相关方尚未履行内部审批程序,尚未签署《赠与协议》,相关价款尚未支付,因此,本次交易前海上世界住宅一期拥有超过法定的处分权,教育及运动休闲等大量配套设施,艺术文化中心,两块地业已纳入上市公司开发条件,两块地业已纳入上市公司开发条件。

截至本报告签署日,标的资产不存在抵押、担保或其他权利受到限制的情形,亦不存在诉讼、仲裁或司法强制执行等重大争议,其权属清晰不存在争议。

(二)标的资产权属情况

海上世界片区于2003年《用地协议》范围内的一块未开发用地,地块总占地面积138.35公顷,其中:水域4.39公顷,绿化及绿地52.0公顷,建设用地123.41万平方米,还有道路等市政设施用地。2007年海上世界片区地块由前海地产业发展有限公司取得,海上世界住宅一期、文化艺术中心的地均位于海上世界片区用地范围内,位于海上世界片区南部,从东到西按顺序依次分布。经过若干年的建设,蛇口工业区已经拥有生活、教育及运动休闲等大量配套设施,艺术文化中心,两块地业已纳入上市公司开发条件,两块地业已纳入上市公司开发条件,如今天海上世界住宅一期、艺术文化中心,两块地业已纳入上市公司开发条件,两块地业已纳入上市公司开发条件。

1. 海上世界住宅一期

2010年9月27日,深圳市人居环境委员会作出《深环批[2010]071号》《海上世界02-16-111地块在湾建设项目的环评影响报告》,批复同意《批复意见》,同意深圳招商地产海上世界住宅一期项目按照环评报告书确定的内容进行开工建设。

2010年10月26日,深圳市规划和国土资源委员会向深圳招商地产核发深规土字[2010-0086]号《建设用地规划许可证》。

2011年7月21日,深圳市规划和国土资源委员会第二直属管理局与深圳招商地产签署2011-88209号《赠与协议书》。

2012年8月23日,深圳市规划和国土资源委员会已向深圳招商地产核发深房地字第4000535504号房地产权证。

2013年5月8日,深圳市规划和国土资源委员会第二直属管理局向深圳招商地产核发深规土字[2013-0032]号《建设用地规划许可证》。

2013年7月22日,深圳市南山区住房和城乡规划建设局向深圳招商地产核发编号440300212038301《中华人民共和国建设工程规划许可证》。

该地块实际开发程度达到宗地红线外六通(供水、排水、道路、通电、通讯、通气),宗地内平整,具备相应的开发条件。

2. 文化艺术中心

2013年12月,深圳市发展和改革委员会向深圳招商地产发出深发改核准[2013]1014号《深圳市社会投资项目核准通知书》,核准文化艺术中心投资项目。

2013年11月26日,深圳市规划和国土资源委员会第二直属管理局核发深规土字[2013-0072]号《建设用地规划许可证》。

2013年4月2日,深圳市南山区环境保护和水务局出具《深圳市南山区环境保护和水务局建设项目环评影响评价批复》(深南水字[2013]50243号),同意文化艺术中心项目立项。

该地块实际开发程度达到宗地红线外六通(供水、排水、道路、通电、通讯、通气),宗地内土地平整,具备

备相应的开发条件。

四、本次交易前后两块土地的开发计划

本次交易完成后,上述两块土地的土地使用权不会发生变更,上市公司无需向政府相关部门补缴地价款。目前标的资产两块地均已取得《建设用地规划许可证》,上市公司将严格按照国土部门关于地产行业建设施工的管理要求进行土地开发建设,预计开发计划如下:

1. 海上世界住宅一期

海上世界住宅一期已于2013年7月22日取得《中华人民共和国建设工程规划许可证》,预计于2017年下半年开始动工。

2. 文化艺术中心

文化艺术中心未来还需取得《御地产权证》、《深圳市建设工程规划许可证》(中华人民共和国建设工程规划许可证)。项目预计于2014年6月开始动工,计划于2016年竣工验收。

五、本次交易不涉及债权债务转移

本次交易不涉及债权债务转移。

六、本次交易不涉及人员安置事宜。

二、标的资产评估情况

根据天健会计师事务所(北京)出具的《御地产权证(2013)》(深房地字第40003号)、《土地估价报告》(深地估(2013)估字03YQ003号),海上世界住宅一期土地价格为464,858元/平方米,文化艺术中心土地价格为20,432元/平方米,本次交易资产的总评估价值为485,290万元。

标的资产最近三年未进行过资产评估,未进行过交易。

三、标的资产估值情况

一、发行股份的基本情况

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

(一)上市公司发行股份的价格及定价原则

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

对于发行股份募集配套资金部分,根据《证券发行管理办法》、《实施细则》规定,发行价格不低于定价基准日前二十个交易日公司股票交易均价的百分之九十。

本次发行定价基准日为上市公司审议本次发行股份购买资产的董事会决议公告日。

1. 向蛇口工业区发行股份购买资产定价基准日为招商局地产于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个交易日公司股票交易均价,即发行价格为人民币26.92元/股。

2. 向不超过10名特定投资者非公开发行A股股份募集配套资金的发行价格不低于上市公司定价基准日前20个交易日公司股票交易均价的90%,即23.23元/股。

最终发行价格将由上市公司董事会根据股东大会的授权,按照相关法律法规、行政规章及规范性文件的规定,依据市场询价结果确定。

募集配套资金的发行对象须为符合中国证监会规定的特定投资者,包括证券投资基金、信托投资公司、财务公司、证券公司、合格境外机构投资者、自然人及其他符合中国证监会规定的合格投资者。

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权、除息行为,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价格发行价格亦作相应调整,股份发行数量及募集资金总额不变。

假设新增股份发行价格为P,每股送股或转股数量为M,每股增发新股或配股数量为N,增发新股价格和配股价格为A,每股派息为Y,调整后发行价格为P1,调整方式为:每股派息后,除息后每股价格为P-Y,则:

调整后发行价格为:P1=(P-Y)/(1+M+N/A)

由上表可见,本次交易完成后,招商地产净资产规模将大幅增加,2013年1-6月归属于母公司所有者的权益从年初的22,566,439.35元上升至交易后的3,051,729.35元;资产负债水平得到显著改善,截至2013年6月30日资产负债率从交易前的72.70%下降到交易后的69.82%。

三、上市公司发行股份前后股权结构

本次发行前后上市公司的股权结构对照如下:

股东名称/姓名	发行前		发行后(非稀释前)	
	股份数量(股)	比例(%)	股份数量(股)	比例(%)
招商局蛇口工业区有限公司	693,419,317	40.38%	873,690,490	40.04%
天城投资控股有限公司	94,144,050	5.48%	104,144,050	4.96%
招商局香港有限公司	49,948,012	2.91%	49,948,012	2.26%
FOXTROT INTERNATIONAL LIMITED	27,720,000	1.61%	27,720,000	1.46%
ORIENTURE INVESTMENT LTD.	26,603,145	1.55%	26,603,145	1.40%
其他股东	825,465,979	48.07%	825,465,979	43.50%
总股本	1,717,300,503	100.00%	1,897,571,677	100.00%

本次发行前,招商局证券香港有限公司持有上市公司股份中,有49,242,245股由招商局证券(香港)有限公司以前年度委托买入。

2. 蛇口工业区与其子公司天城投资、达翰国际、FOXTROT INTERNATIONAL LIMITED、ORIENTURE INVESTMENT LTD属于一致行动人。

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

本次发行股份购买资产完成后,未实施募集配套资金,招商地产总股本不变,897,571,677股,其中蛇口工业区直接及间接合计持有1,071,399,931股,占招商地产总股本的56.46%。

招商地产累积募集资金总额不超过161,764万元,按发行底价24.23元计算,发行数量不超过6,761,590股。配套融资后,蛇口工业区直接及间接合计持股比例将不低于54.54%。

因此,本次交易完成后,上市公司控股股东为蛇口工业区,实际控制人仍为招商局集团,均未发生变更。本次发行前后上市公司的股权结构如下:



本次发行后上市公司配套融资前的股权结构如下:



(三)2013年1-6月及2012年度备考合并利润表

项目	2013年1-6月		2012年	
	交易前	备考数	交易前	备考数
一、营业收入	16,133,568,321.26	16,133,568,321.26	25,296,762,154.46	25,296,762,154.46
其中:营业收入	16,133,568,321.26	16,133,568,321.26	25,296,762,154.46	25,296,762,154.46
二、营业成本	11,677,655,979.63	11,677,655,979.63	19,069,558,993.81	19,069,558,993.81
其中:营业成本	8,692,511,279.89	8,692,511,279.89	12,945,037,612.58	12,945,037,612.58
营业税金及附加	2,579,480,723.77	2,579,480,723.77	4,273,285,191.20	4,273,285,191.20
销售费用	272,019,791.76	272,019,791.76	729,279,368.30	729,279,368.30
管理费用	232,711,486.01	232,711,486.01	439,348,487.64	439,348,487.64
财务费用	73,348,971.39	73,348,971.39	394,147,542.48	394,147,542.48
资产减值损失	-172,366,279.03	-172,366,279.03	288,460,193.61	288,460,193.61
公允价值变动损益	-	-	-	-
投资收益(损失以“-”号填列)	4,738,092,406.40	4,738,092,406.40	6,234,360,671.55	6,234,360,671.55
其中:对联营企业和合营企业的投资收益	11,774,703.28	11,774,703.28	6,234,360,671.55	6,234,360,671.55
营业外收入	15,387,554.61	15,387,554.61	39,407,420.98	39,407,420.98
其中:非流动资产处置损益	910,283.52	910,283.52	1,484,257.65	1,484,257.65
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	4,734,479,255.07	4,734,479,255.07	6,199,500,413.53	6,199,500,413.53
减:所得税费用	1,276,586,830.38	1,276,586,830.38	1,921,981,310.04	1,921,981,310.04
四、净利润(净亏损以“-”号填列)	3,457,892,424.69	3,457,892,424.69	4,277,519,103.49	4,277,519,103.49
归属于母公司股东的净利润	2,580,631,034.51	2,580,631,034.51	3,318,266,875.59	3,318,266,875.59
少数股东损益	707,261,390.18	707,261,390.18	959,252,227.90	959,252,227.90
六、每股收益				
基本每股收益	1.4853	1.4853	1.3442	1.3442
稀释每股收益	1.4853	1.4853	1.3442	1.3442
七、其他综合收益			638,323.38	638,323.38
归属于母公司股东的其他综合收益	3,257,892,424.69	3,257,892,424.69	4,278,157,426.87	4,278,157,426.87
归属于少数股东的其他综合收益	2,580,631,034.51	2,580,631,034.51	3,318,905,198.97	3,318,905,198.97
归属于少数股东的净利润	707,261,390.18	707,261,390.18	959,252,227.90	959,252,227.90

注:以上数据未考虑配套融资的影响,备考数据未经审计。

四、募集配套资金失败的补救措施

(一)募集配套资金失败对本次发行股份购买资产交易行为的影响

本次交易,非公开发行股份购买资产和非公开发行股份募集配套资金需经中国证监会一次审核,分两次发行。根据本次《购买协议》约定,本次发行股份购买资产交易的成功和失败是本次募集配套资金的成功和失败的必要条件,募集配套资金募集的完成情况不影响本次发行股份购买资产交易行为的实施。

(二)募集配套资金失败对本次发行股份购买资产交易行为的影响

本次募集配套资金未成功用于补充流动资金,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规定》,若由于不可预测的市场风险或其他风险因素导致本次募集配套资金失败,招商地产将采取积极有效措施,着力通过非公开发行股票购买资产交易的成功和失败是本次募集配套资金