招商局地产控股股份有限公司

证券代码:000024、200024　证券简称:招商地产　公告编号:【CMPD】2015-010

2014年度报告摘要

一、重要提示

本年度报告摘要来自年度报告全文,投资者欲了解详细内容,应当仔细阅读同时刊载于深圳证券交易所网站等中国证监会指定网站上的年度报告全文。

公司简介

股票简称	招商地产	股票代码	000024 ,200024
股票上市交易所	深圳证券交易所		
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	刘宁	陈江	
电话	0755-26819600	0755-26819600	
传真	0755-26818666	0755-26818666	
电子信箱	cmpdir@cmhk.com	cmpdir@cmhk.com	

二、主要财务数据和股东变化

1、主要财务数据

单位:元

主要会计数据	2014年	2013年		本年比上年增减	2012年
		调整后	调整前	调整后	
营业收入	43,385,058,201.09	32,567,813,857.52	32,567,813,857.52	33.21%	25,296,762,154.46
归属于上市公司股东的净利润	4,263,636,555.36	4,190,374,825.04	4,202,152,074.18	1.75%	3,318,266,875.59
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	4,416,726,428.34	3,911,400,979.51	3,923,178,228.65	12.92%	3,347,473,177.02
经营活动产生的现金流量净额	-6,447,055,480.12	495,923,554.51	495,923,554.51	-1400.01%	5,098,777,753.73
基本每股收益(元/股)	1.66	1.63	2.45	1.75%	1.29
稀释每股收益(元/股)	1.66	1.63	2.45	1.75%	1.29
净资产收益率(%)	14.68	16.68	16.73	减少2个百分点	15.19
	2014年末	2013年末		本年末比上年末增减	2012年
		调整后	调整前	调整后	
总资产	151,692,365,118.58	134,040,446,989.65	134,040,446,989.65	13.17%	109,197,242,683.06
归属于上市公司股东的净资产	31,094,416,110.82	26,725,501,967.24	26,725,501,967.24	16.35%	23,393,515,534.13

1、公司因会计政策变更重述了以前年度会计数据。本年度根据2014年新会计准则要求,公司对2013年度财务报表进行了追溯调整,2013年资产负债表调减未分配利润11,777,249.14元, 调增资本公积11,777,249.14元,资产总额无影响;2013年利润表中调减投资收益及净利润11,777,249.14元。

2、报告期内本公司实施了资本公积转增股本方案,根据深交所《信息披露业务备忘录第21号—定期报告披露相关事宜》的规定,公司对2013年度及2012年度的每股收益按照转增后的股本进行了重新计算。

3、报告期内,公司因发展需要加大了土地拓展力度,全年支付的地价及基建款较多。报告期经营性现金流出大于经营性现金流入,因此经营活动产生的现金流量净额为负数。

4、基本每股收益及稀释每股收益的同比增长比率按保留全部小数位后的数据计算而得。

2、按国际会计准则调整对净利润和净资产的影响(未经审计)

单位:元

	归属于上市公司股东的净利润		归属于上市公司股东的净资产	
	2014年	2013年	2014年末	2013年末
按国际财务报告准则	4,263,636,555.36	4,190,374,825.04	32,434,245,339.82	28,065,331,196.24
按中国会计准则	4,263,636,555.36	4,190,374,825.04	31,094,416,110.82	26,725,501,967.24
境内外会计准则差异	-	-	1,339,829,229.00	1,339,829,229.00
其中:商誉调整	-	-	1,339,829,229.00	1,339,829,229.00
境内外会计准则差异说明	根据国际财务报告准则及中国会计准则计算的归属于上市公司股东的净利润没有差异,根据国际财务报告准则对归属于上市公司股东的净资产进行调整的主要原因是:根据中国会计准则及其相关规定,同一控制下企业合并产生的股权投资差额应当调整资本公积,而国际财务报告准则对合并产生的商誉做为资产单独列示。			

3、非经常性损益项目及金额

单位:元

非经常性损益项目	2014年	2013年	2012年
非流动资产处置损益	-3,997,255.04	256,255,563.72	-1,407,797.62
政府补贴	43,659,552.98	33,800,048.66	16,352,111.12
取得子公司的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		11,630,003.67	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-156,839,259.39		
其它营业外收支净额	-25,635,708.61	-3,883,513.02	-49,804,571.52
所得税的影响	-10,134,034.67	-7,253,985.40	2,766,668.96
少数股东损益的影响	-143,168.25	-11,574,272.10	2,887,287.63
合计	-153,089,872.98	278,973,845.53	-29,206,301.43

注:本公司对深圳招商华侨城投资有限公司控制权变更后长期股权投资采用公允价值计量。其股权公允价值主要为存货评估增值,本年度按该公司实际结转的存货面积占控制权变更日待结转存货总可售面积比重,相应转销因评估增值确认的长期股权投资增值156,839,259.39元

4、前10名普通股股东持股情况表

报告期末股东总数	56,318户(A股45,827,B股10,491)	年度报告披露日前第5个交易日末股东总数	82,925户(A股72,797,B股10,128)

前10名股东持股情况

股东名称	股东性质	持股比例(%)	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
							股份状态	数量
招商局蛇口工业区有限公司	国有法人	40.38	1,040,128,975	346,709,658	1,040,128,975	无	无	无
全天城投资	境外法人	5.48	141,216,075	47,072,025	141,216,075	无	无	无
招商证券香港有限公司	境外法人	2.92	75,205,077	25,317,793	73,863,367	1,341,710	无	无
FOXTROT INTERNATIONAL LIMITED	境外法人	1.61	41,580,000	13,860,000	41,580,000	无	无	无
ORIENTURE INVESTMENT LTD	境外法人	1.55	39,904,717	13,301,572	39,904,717	无	无	无
GOLDEN CHINA MASTER FUND	境外机构	1.03	26,487,893	13,614,702	无	26,487,893	无	无
富国天博创新主题股票型证券投资基金	境内非国有法人	0.73	18,800,000	800,000	无	18,800,000	无	无
全国社保基金一一八组合	境内非国有法人	0.67	17,136,388	7,192,570	无	17,136,388	无	无
全国社保基金四一三组合	境内非国有法人	0.58	15,000,000	15,000,000	无	15,000,000	无	无
GREENWOODS CHINA ALPHA MASTER FUND	境外机构	0.51	13,031,565	11,451,175	无	13,031,565	无	无

前10名无限售条件股东持股情况

股东名称	年末持有无限售条件股份数量	股份种类
GOLDEN CHINA MASTER FUND	26,487,893	B股
富国天博创新主题股票型证券投资基金	18,800,000	A股
全国社保基金一一八组合	17,136,388	A股
全国社保基金四一三组合	15,000,000	A股
GREENWOODS CHINA ALPHA MASTER FUND	13,031,565	B股
景顺长城内需增长贰号股票型证券投资基金	12,567,625	A股
中国人寿保险(集团)公司—传统—普通保险产品	12,033,180	A股
NORGES BANK	11,641,091	B股
重庆国际信托有限公司—渝信通系列单一信托2号	10,531,565	A股
建信优化配置混合型证券投资基金	10,226,163	A股

蛇口工业区与其子公司全天域投资、FOXTROT INTERNATIONAL LIMITED、ORIENTURE INVESTMENT LTD属于一致行动人,GOLDEN CHINA MASTER FUND、GREENWOODS CHINA ALPHA MASTER FUND属于一致行动人。招商证券香港有限公司持有公司股份中,有73,863,367股系蛇口工业区子公司达峰国际委托其代为持有。

5、以方框图形式披露公司与实际控制人之间的产权及控制关系

三、管理层讨论与分析

(一)概述

1、市场回顾

2014年,全球经济依然处于复苏轨道,发达经济体表现分化,新兴经济体增速放缓。中国经济整体呈现稳中趋降态势。宏观政策在防范风险的同时努力在稳增长、促改革、调结构、惠民生之间寻求平衡。

2014年中国房地产市场呈现U型翘尾态势。龙头房企全年销售业绩依然取得了较大幅度的增长,但市场整体分化明显。在房地产销量及存量已达历史高位且需求增长动力不足的情况下,房地产行业将步入一个相对平稳的发展阶段。越来越多的房地产开发商开始从提高效率、提升效益以及改革模式等多个角度,沿着房地产业务全价值链开展积极有益的探索,以应对行业的变化、寻求适合自己的生存发展之道。

2、公司的战略目标

唯有在新一轮行业变革的机遇中把握大势、创新发展,才能乘势而起,争创一流。报告期内,公司紧跟市场及行业形势的变化、积极推动战略转型。公司将运用在蛇口三十年深耕城市升级的经验和三十年积淀的各项专业能力,依托于招商局集团雄厚的发展资源与强大的产业背景,力求将自己打造成为“中国一流的城市升级专家”。在这个战略目标的引领下,公司将固守一个根基,探索两条新路,开辟三片沃野,锻造综合实力,实现快速均衡地发展。

3、报告期公司的战略实施情况

业绩指标翻新篇——2014年公司实现签约销售面积364.28万平方米, 同比增加32.92%, 签约销售金额510.49亿元,同比增加18.18%。

智慧发展结硕果——在公司成立30周年之际实现了“30年30城”的战略布局,成功布点全国30个城市。

资本融资有创新——为进一步优化公司资本结构,快速启动80亿元A股可转换公司债券的发行方案。债权融资方面,在常规银行借款确保资金的基础上积极拓展新渠道。公司全年综合资金成本5.10%,同比下降0.13个百分点。

产融合作在扩大——2014年,公司和招商局资本、招商银行分别签署战略合作协议。与招商局资本进行了项目股权层面的合作探索,与招商银行进行了品牌联动的尝试,成为招商局集团“金融”与“房地产”两大核心产业协同发展、创新商业模式的重要实践。

激励机制有突破——报告期内,公司首次推出股票期权激励计划,未来将进一步完善治理结构,促进短中长期激励相结合的立体化激励机制的建立。

专业能力在加强——报告期内,公司在建项目建安成本平均值较年初降低127元/平米;产品标准化进一步提升,绿色技术应用实现落地,公司客户满意度稳步提高。

物业管理有创新——2014年,招商物业以蛇口为试验田,探索发展社区增值服务规模化、专业化运营,逐步建立了增值服务产品体系。

(二)核心竞争优势分析

大招商,大协同

2014年,在招商局集团“产业协同、创新发展”战略的支持下,公司与相关方积极挖掘协同作战的机会,并推动合作顺利展开,目前已在项目合作、金融创新、产融结合、品牌联动等方面形成了坚固的战略合作联盟关系。

资本雄厚,财务稳健

公司延续着招商局财务稳健的经营风格,将把控资金风险始终放在第一位。通过多年来卓有成效的资金管理运作,公司的综合资金成本及负债率均保持在较低水平,为公司未来继续扩大规模提供了充足的杠杆空间。

开发与投资并举,销售与运营并重

公司在追求销售规模适度增长的同时精心布局优质资产的积淀,不断积累财富以确保可持续发展。公司目前留存的商业地产涵盖了写字楼、商场、公寓和厂房等多种类型,除可以带来稳定的现金流外,也享受着城市发展带来的资产增值。

蛇口30载,铸造传奇无数。2014年12月26日,深圳前海蛇口自贸区获批。招商局集团将协同旗下所有产业,紧紧抓住这一历史性机遇,顺应国家战略,围绕“制度创新”和“深化粤港澳合作”,做好自贸区落地的各项具体工作,招商地产作为集团旗下唯一的房地产上市平台,将不断提升自身的经营能力,积极参与自贸区的开发建设。

(三)公司未来发展的展望

行业发展趋势和竞争格局

展望2015年,世界经济复苏态势仍将延续,中国经济正在向形态更高级、分工更复杂、结构更合理的阶段演化。在经济新常态下,房地产行业将呈现走势分化、震荡发展的新格局。

2015年经营计划

2015年,公司将以“战略聚焦、持续深耕,创新发展、争创一流”为工作指导思想,制定基于现金流管理的动态经营计划。公司全年房地产签约销售金额力争达到600亿元,计划新开工面积550万平米、竣工面积350万平米。

可能面临的风险

2014年房地产市场的成交量仍处于历史高位,增量市场可能将遇到瓶颈。部分城市库存量过大,存在供应过剩的风险;部分城市土地价格居高不下,行业利润率持续下行;美国进入加息周期而吸引资金回流,人民币存在贬值压力,因此中国资产价格面临下跌的风险;营业税改增值税、房地产税等税收政策的变化,短期内或将对房地产企业的利润产生直接影响。

公司应对策略与重点工作

在严峻的市场形势下,公司决心迈向下一个发展阶段,将用更超前的眼光,更创新的思路,为快速成长做出富有前瞻性的战略安排,同时以务实的心态、精细的手段,切实做好经营管理。

坚决展开战略创新。积极试水海外业务和经资产运营平台打造两条新路,探索并发掘体验式综合体、主题特色产业园和健康地产三片沃野。通过战略聚焦实现短期内的规模增长,通过创新转型在行业规模见顶的大趋势下探索新的发展方向,通过走差异化道路塑造长期竞争优势。

持续造血保障发展。公司将加大与银行及非银行类金融机构的紧密接触,争取实现多渠道多元化融资,保障公司持续发展,扩大在房地产金融领域的合作,探索存量资产证券化,提升盘活存量资产的能力。

敏锐捕捉并购机会。公司将在房地产行业并购整合的大时代充分发挥自身的各项优势,及时掌握各类并购信息,敏锐地捕捉住战机,不仅要在项目层面,更要在公司层面展开有效的重组与并购,实现跨越式发展。

狠抓基础客户服务。房地产市场供求关系已发生重大变化,买方市场已经到来,房企在未来的竞争中不仅要拼价格、拼产品,更要拼服务。服务至上、客户满意将是生存的根基,也是必备的能力。公司将继续狠抓基础客户服务,落实“枫叶行动”,提升销售服务、产品质量和物业管理服务。

提升人力资本价值。人力资本价值管理时代已经来临。2015年,公司将在做好项目后评估的基础上,推动项目整盘激励计划的实施;在2014年股票期权激励计划的基础上,进一步丰富非货币化激励机制的研究和探索,盘活、激活、用好存量人力资本,提高人均效能。

站在大变革时代的风口,不当整合者,就将被整合;不当创新者,就将被颠覆。凭借优秀的管理团队、丰富的开发运营经验、强有力的集团支持、良好的风险管控能力,招商地产将坚定不移做大做强,力争成为行业的佼佼者。

四、涉及财务报告的相关事项

1、与上年度财务报告相比,会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

(1)会计政策变更

2014年,财政部新颁布或修订了《企业会计准则第2号—长期股权投资》等一系列会计准则,公司在编制财务报表时,执行了相关会计准则,同时对2013年度财务报表进行了追溯调整,并按照有关的衔接规定进行了处理。

具体如下:

2014年以前,本集团对于权益法核算的被投资单位增资扩股导致本集团在被投资单位持股比例下降而产生的摊薄收益计入投资收益,根据修订《企业会计准则第2号—长期股权投资》规定计入权益。本集团对该项会计政策变更采用追溯调整法,2014年比较报表已重新表述,2013年资产负债表调减未分配利润11,777,249.14元, 调增资本公积11,777,249.14元, 资产总额无影响。2013年利润表中调减投资收益及净利润11,777,249.14元。

根据修订的《企业会计准则第30号—财务报表列报》规定,财务报表新增递延收益项目,本集团采用追溯调整法,2014年比较报表已重新表述,2013年资产负债表调减其他非流动负债11,236,760.00元, 调减其他应付款4,710,020.00元,调增递延收益9,736,760.00元,调增其他流动负债6,210,020.00元,负债总额无影响。

根据修订的《企业会计准则第30号——财务报表列报》规定,财务报告中资产负债表新增其他综合收益项目,本集团采用追溯调整法,2014年比较报表已重新表述,将外币报表折算差额列示为新增其他综合收益明细项目。

上述变更已提交本公司董事会审议批准。

(2)会计估计变更

本年度,经公司第七届董事会第十一次会议审议批准,并获公司第七届监事会第十五次会议决议认可,公司对固定资产折旧、投资性房地产摊销的会计估计进行了变更。

公司董事会认为本次会计估计变更符合相关法律法规的规定和公司实际情况的需要,本次会计估计变更使资产折旧处理和资产实际使用情况更加接近,变更后,公司固定资产折旧及投资性房地产摊销核算将更为规范。

本次会计估计变更自董事会批准之日,即2014年3月14日起执行,导致本报告期计提的折旧摊销比变更前增加约985万元。

(2)报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

(3)与上年度财务报告相比,合并报表范围发生变化的情况说明

本年度新纳入合并范围的公司共33家,其中16家是主营房地产开发销售的项目公司,6家是主营商业物业经营管理的公司,其余11家是新设立的境外投资公司。

本年度不再纳入合并范围的公司是漳州招商鸿隆房地产有限公司,系因该公司本年已清算。

合并报表范围变化具体情况详见财务报告附注七。

(4)董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

不适用

证券代码:000024、200024　证券简称:招商地产、招商局B

公告编号:【CMPD】2015-008

招商局地产控股股份有限公司第七届董事会第十六次会议决议公告

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。

本公司第七届董事会第十六次会议通知于2015年2月16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。2015年3月6日,会议如期在深圳蛇口举行。会议应到董事11人,实到董事9人,董事陈钢、独立董事刘洪玉因公务未能亲自出席本次会议,分别授权副董事长杨天平、独立董事柴强代为出席会议并行使表决权。会议的召集、召开符合有关法律、法规和《公司章程》的规定。会议由董事长孙承铭主持,会议以记名投票的方式审议并通过了以下议案:

一、2014年度董事会工作报告

二、2014年度财务报告

三、2014年度利润分配方案

如下:

1、按母公司净利润1,127,128,647.31元的10%提取法定盈余公积112,712,864.73元;

2、以年末总股本2,575,950,754股为基数,每10股派发现金股利3.20元(含税),总计派发现金股利824,304,241.28元;

3、剩余未分配利润4,797,962,659.92元留存至下一年度;

4、本年度公司不进行资本公积金转增股本。

四、2014年度报告及年报摘要

五、关于审议公司2015年度银行授信额度及金融机构融资计划的议案

根据公司经营计划及发展规划,以及境内外的融资环境,公司拟定了2015年度银行综合授信额度及金融机构融资计划,总金额为1010.63亿元人民币。

在不突破董事会批准的上述融资计划总额内,公司将根据与各银行及金融机构洽谈的具体结果和相关融资条件的变化情况,酌情引入计划外银行及金融机构,调整各银行授信额度及金融机构融资金额,并授权总经理在上述总融资计划内审批与借款、借款展期和其它用信品种相关的事宜。

六、2014年度内部控制自我评价报告

七、关于续聘外部审计机构的议案

董事会拟续聘信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)为公司2015年度外部审计机构。

八、2014年度社会责任报告

九、关于审议日常关联交易的议案

详见今日刊登的《关联交易公告》。

十、关于审议公司2015年度为控股子公司提供担保额度的议案

详见今日刊登的《关于公司2015年度为控股子公司提供担保额度的公告》。

十一、关于审议公司2015年度为招商局光明科技园提供担保额度的议案

详见今日刊登的《关联交易公告》。

十二、关于对共同投资的关联交易进行授权管理的议案

为促进公司发展,公司提请股东大会授权董事会决定符合以下全部条件的关联交易:

1、交易性质:仅限“共同投资的关联交易”,且交易对手为非关联方,资产购买、转让等其他性质的关联交易不在授权范围内。

2、关联方范围:仅限招商局集团有限公司下属金融企业,包括招商局资本投资有限责任公司及其下属公司、招商证券股份有限公司及其下属公司及其他招商局集团有限公司控制的金融企业。

3、交易价格:合作协议中必须体现等价投入、共享收益、共担风险的原则。

4、交易标的:仅限于房地产开发、经营及管理,包括共同投资设立项目公司或管理公司。

5、仅限由公司控股、公司合并报表。

6、关联方出资形式仅限现金出资。

7、授权有效期:自股东大会通过之日起12个月。

8、授权额度:授权总金额(公司出资累计金额)不超过人民币60亿元。

十三、关于为董事、监事及高级管理人员续保责任险的议案

上述议案一至四、议案七及议案九至十二尚需提交股东大会审议,股东大会召开时间将另行通知。

上述议案一至议案八,议案十、议案十三,董事会均以11票同意,0票反对,0 票弃权的表决结果审议通过。议案九、议案十一及议案十二因涉及关联交易,关联董事孙承铭、付刚峰、杨天平、胡勇、陈钢回避了表决,董事会以6票同意,0 票反对,0票弃权的表决结果审议通过

公司《2014年度报告》、《2014年度董事会工作报告》、《2014年度财务报告》、《社会责任报告》、《2014年度内部控制自我评价报告》及审计报告,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
二〇一五年三月十日

证券代码:000024、200024　证券简称:招商地产、招商局B

公告编号:【CMPD】2015-009

招商局地产控股股份有限公司第七届监事会第二十六次会议决议公告

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。

本公司第七届监事会第二十六次会议通知于2015年2月16日以专人送达、电子邮件等方式送达全体监事。2015年3月6日,会议如期在深圳蛇口举行,会议应到监事5人,实到监事5人。会议的召集、召开符合有关法律、法规和公司章程的规定。会议由监事会主席华立主持,会议以记名投票的方式审议并通过了以下议案:

一、2014年度监事会工作报告

二、2014年度利润分配方案

三、2014年度报告及年报摘要

四、2014年度内部控制自我评价报告

上述议案一至四,监事会均以5票同意,0票反对,0票弃权的表决结果审议通过。

特此公告

招商局地产控股股份有限公司
董 事 会
二〇一五年三月十日

证券代码:000024、200024　证券简称:招商地产、招商局B

公告编号:【CMPD】2015-011

招商局地产控股股份有限公司关联交易公告

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。

一、关联方租赁交易

(一)关联交易概述

招商局蛇口工业区有限公司(公司控股股东,以下简称“蛇口工业区”)等关联公司拟继续租赁本公司全资子公司深圳招商商置投资有限公司(以下简称“招商商置”)在深圳蛇口地区拥有的物业;公司全资子公司深圳招商房地产有限公司(以下简称“深圳招商地产”)、招商商置、深圳招商供电有限公司(以下简称“招商供电”)将向蛇口工业区租用其部分物业的土地使用权。上述交易构成本公司的关联交易。

1、关联方向公司子公司租赁办公场所

2015年,蛇口工业区等关联公司将继续租赁招商商置拥有的的新时代广场等办公场所。

本次租赁面积7,592.67平方米, 租赁价格参考深圳蛇口地区相同地段类似物业的租金水平和拟租赁物业现状特点确定,即按照相关物业对外收费标准计算,预计年租金约为人民币1,449.64万元,租赁期为1年。

2、公司子公司向关联方承租土地使用权

招商商置、深圳招商地产、招商供电的部分物业的土地使用权为蛇口工业区拥有,招商商置、深圳招商地产、招商供电拟继续租用。该等物业土地使用权面积121,575.64平方米。租赁价格参考深圳蛇口地区相同地段类似物业土地使用权的租金水平确定,即按照相关土地使用权的对外租赁标准计算,预计年租金约为人民币3,376万元,租赁期为1-8年。

公司第七届董事会第十六次会议,5名关联董事回避了表决, 非关联董事以6票赞成,0票反对,0票弃权通过了《关于审议日常性关联交易的议案》。上述关联交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。上述关联交易经公司董事会审议通过后将提请股东大会审议,股东大会召开时间另行通知。

(二)关联方基本情况

本次关联交易的关联方:招商局蛇口工业区有限公司

法定代表人:孙承铭

成立时间:1992年2月

注册资本:人民币223,600 万元

经营范围: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、文艺演出、有限广播电视业务、酒店和其它各类企业的投资和管理;码头、仓储服务;水陆建筑工程;所属企业产品的销售和所需设备、原材料、零配件的供应和销售;举办体育比赛;提供与上述业务有关的技术、经营、法律咨询和技术、信息服务。

(三)交易的定价政策及定价依据

本次关联交易的价格参考了深圳蛇口地区相同地段类似物业的租金水平和拟租赁物业现状特点确定。

(四)租赁物业及租赁协议基本情况

1、蛇口工业区向招商商置租赁的新时代广场等办公场所,主要位于深圳市南山区蛇口海上世界片区,均为招商商置的出租性物业,租赁面积7,592.67平方米,租赁价格参考深圳蛇口地区相同地段类似物业的租金水平和拟租赁物业现状特点确定,即按照相关物业对外收费标准计算,预计年租金约为人民币1,449.64万元,租赁期为1年。

租赁相关物业的上述关联交易需每月向招商商置支付租金。

2、招商商置、深圳招商地产、招商供电向蛇口工业区租赁的土地使用权共计17项,主要位于蛇口工业区用地范围内。包括ABC厂房、南山大厦、鲸山活动中心等,土地使用权面积121,575.64平方米,租赁价格参考深圳蛇口地区相同地段类似物业土地使用权的租金水平确定, 即按照相关土地使用权的对外租赁标准计算,预计年租金约为人民币3,376万元,租赁期为1-8年。

招商商置、深圳招商地产、招商供电每年分两次支付土地使用权租金。

(五)交易目的和对公司的影响

上述关联租赁是公司及关联方日常经营所需,对公司无重大影响。

(六)独立董事事前认可和独立意见

独立董事柴强、刘洪玉、卢伟雄、张炜均事前认可了该项关联交易,认为上述交易属公司日常经营行为,收费标准内外一致,交易公允合理,符合公司及全体股东的利益。

当年年初至披露日与该关联人无其他重大关联交易。

二、关于为关联方提供担保额度的交易

(一)关联交易概述

公司之联营公司招商局光明科技园有限公司(以下简称“光明科技园”)2015年度拟向银行申请借款额度人民币30,000万元,公司拟按持股比例为该公司2015年度的银行借款提供额度担保,担保金额不超过人民币14,700万元。公司控股股东蛇口工业区持有其51%的股权,蛇口工业区也将按持股比例为该公司的银行借款提供担保。本次交易构成本公司的关联交易。

公司第七届董事会第十六次会议,5名关联董事回避了表决, 非关联董事以6票赞成,0票反对,0票弃权通过了《关于审议公司 2015 年度为招商局光明科技园有限公司提供担保额度的议案》。上述关联交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。上述关联交易经公司董事会审议通过后将提请股东大会审议,股东大会召开时间另行通知。

(二)关联方基本情况

该公司成立于2004年9月,注册地址:深圳市宝安区光明高新技术产业园;法定代表人:杨天平;注册资本4亿元,公司持有其49%的股权,招商局蛇口工业区有限公司持有其51%的股权;经营范围:房地产开发等。

该公司主要财务指标:截止2014年12月31日,资产总额为69,317万元,负债总额为36,240万元,净资产为33,077万元。2014年,公司营业收入为4,003万元,净亏损为363万元。该公司不存在担保、抵押、诉讼及仲裁事项。

(三)交易的定价政策及定价依据

光明科技园的股东双方将同时按持股比例对其2015年的银行借款提供担保。

(四)交易协议的主要内容

公司拟按持股比例为光明科技园2015年不超过30,000万元融资额度提供连带责任保证担保, 担保金额不超过人民币14,700万元,蛇口工业区也将按持股比例为该公司的银行借款提供担保。

(五)交易目的和对公司的影响

光明科技园因项目开发需要,2015年拟通过银行借款补充资金, 有利于加强对联营公司的资金管理和促进公司经营发展,本公司按持股比例进行担保,公平对等,对公司无重大影响。

(六)独立董事事前认可及独立意见

独立董事柴强、刘洪玉、卢伟雄、张炜均事前认可了该项关联交易,认为上述交易属公司正常经营行为,没有损害公司及其他股东的利益。本公司为其银行借款提供担保的同时,另一股东方蛇口工业区也将按持有光明科技园的股权比例为其银行借款提供担保。因此,担保行为公平对等。

本次交易尚须获得本公司股东大会批准,与该关联交易有利害关系的关联人将在股东大会上对该议案回避表决。

当年年初至披露日与该关联人无其他重大关联交易。

特此公告

招商局地产控股股份有限公司
董 事 会
二〇一五年三月十日

证券代码:000024、200024　证券简称:招商地产、招商局B

公告编号:【CMPD】2015-012

招商局地产控股股份有限公司关于公司2015年度为控股子公司提供担保额度的公告

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。

本公司第七届董事会第十六次会议通知于2015年2月16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。2015年3月6日,会议如期在深圳蛇口举行,会议应到董事11人,实到董事9人,董事陈钢、独立董事刘洪玉因公务未能亲自出席本次会议,分别授权副董事长杨天平、独立董事柴强代为出席会议并行使表决权。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11票赞成,0票弃权,0票反对审议通过了《关于公司2015年度为控股子公司提供担保额度的议案》,具体情况如下:

一、担保情况概述

2015年度,公司部分控股子公司将在不突破董事会批准的融资计划总额内获取借款,公司拟为其提供不超过人民币53.14亿元的额度担保。

上述控股子公司可基于自身的融资需求,在核定的担保额度范围内,与各银行及金融机构洽谈具体的融资条件。超过核定担保额度发生的融资业务,按照证监会和银监会2005年联合发布的《关于规范上市公司对外担保行为的通知》以及深交所《股票上市规则》等法规规定执行。

二、被担保人基本情况

1、深圳招商房地产有限公司

该公司成立于1984年05月05日,注册地址:深圳市南山区蛇口兴华路6号南海意库3号楼;法定代表人:贺建业;注册资本300,000万元,公司持有其100%的股权;经营范围:房地产开发及商品房销售,集中装饰维修,租赁家具,家用电器,办理国外客户在国内产业的代管、代置、代售业务。维修工业区内的电梯、空调设备;房地产中介代理;兴办实业(以上经营范围,以公司注册登记的工商行政管理局依法核准为准)。

主要财务指标:截止2014年12月31日,资产总额为2,481,121万元,负债总额为1,367,118万元,净资产为1,114,003万元。2014年,公司营业收入为656,443万元,净利润为354,098万元。该公司对外担保156,734万元,不存在抵押、诉讼的事项。

2015年度,公司或公司全资子公司拟按持股比例为该公司不超过10亿元融资额度提供连带责任保证担保。

2、深圳招商建设有限公司

该公司成立于2007年9月27日,注册地址:深圳市南山区蛇口兴华路6号华建工业大厦(又名南海意库)3号楼4A(办公场所);法定代表人:王晓波;注册资本15,000万元,公司间接持有其100%的股权;经营范围:建筑工程施工,装饰工程设计与施工(取得建设主管部门的资质证书,方可经营);电梯、空调工程的维护保养(凭特种设备维修资格证书经营);建筑材料的销售;花卉苗木的种植和销售(由分公司经营)。

主要财务指标:截止2014年12月31日,资产总额为136,631万元,负债总额为120,694万元,净资产为15,937万元。2014年,公司营业收入为39,759万元,净利润为402万元。该公司不存在担保、抵押、诉讼的事项。

2015年度, 公司或公司全资子公司拟按持股比例为该公司不超过6亿元融资额度提供连带责任保证担保。

3、深圳招商商置投资有限公司

该公司成立于2011年6月10日,注册地址:深圳市南山区蛇口望海路1166号招商局广场26层;法定代表人:贺建业;注册资本为20,000万元,公司持有其100%的股权;经营范围:投资兴办实业;房屋租赁;物业管理;家私、电器出租及上门维护;空调、电梯的上门维护;健康养生管理咨询。

主要财务指标:截止2014年12月31日,资产总额为599,072万元,负债总额为348,910万元,净资产为250,162万元。2014年,公司营业收入为63,951万元,净亏损为26,069万元。该公司对外担保44,220万元,不存在抵押、诉讼的事项。

2015年度, 公司或公司全资子公司拟按持股比例为该公司不超过5亿元融资额度提供连带责任保证担保。

4、深圳金域融泰投资发展有限公司

该公司成立于2013年07月09日,注册地址:深圳市南山区蛇口太子路1号新时代广场3层S单元;法定代表人:闫承大;注册资本3000万元,公司间接持有其50%的股权,招商局蛇口工业区有限公司间接持有其50%的股权;经营范围:投资兴办实业(具体项目另行申报);在具有合法土地使用权的地块上从事房地产开发经营;房地产经纪;物业管理;室内外装璜工程设计与施工。

主要财务指标:截止2014年12月31日,资产总额为123,117万元,负债总额为122,644万元,净资产为472万元。2014年,该公司暂无营业收入,净亏损为205万元。该公司不存在担保、抵押、诉讼的事项。

2015年度, 公司或公司全资子公司拟按持股比例为该公司不超过5亿元融资额度提供连带责任保证担保。招商局蛇口工业区有限公司也将按持股比例为该公司的借款提供担保。

5、深圳招商安业投资发展有限公司

该公司成立于2007年6月,注册地址:深圳市南山区蛇口兴华路6号华建工业大厦(又名南海意库)3号楼2C;法定代表人:何飞;注册资本1,000万元,公司持有其51%的股权,深圳市金马控股集团有限公司持有其49%的股权;经营范围:房地产开发等。

主要财务指标:截止2014年12月31日,资产总额为12,196万元,负债总额为13,398万元,净资产为-1,202万元。2014年,该公司暂无营业收入,净亏损为230万元。该公司不存在担保、抵押、诉讼的事项。

2015年度, 公司或公司全资子公司拟按持股比例为该公司不超过8亿元融资额度提供连带责任保证担保。深圳市金马控股集团有限公司也将按持股比例为该公司的借款提供担保。

6、招商润德房地产有限公司

该公司成立于2005年9月,注册地址:深圳市南山区蛇口湾厦路38号后座三楼;法定代表人:何飞;注册资本1,000万元,公司持有其51%的股权,深圳润德集团有限公司持有其30.1875%的股权,深圳市创意永浩包装设计有限公司持有其8.6225%的股权,深圳福鑫投资有限公司持有其7%的股权,深圳华屹建设有限公司持有其3.15%的股权;经营范围:房地产开发等。

主要财务指标:截止2014年12月31日,资产总额为1907万元,负债总额为1501万元,净资产为406万元。2014年,该公司暂无营业收入,净亏损为12万元。该公司不存在担保、抵押、诉讼的事项。

2015年度, 公司或公司全资子公司拟按持股比例为该公司不超过3亿元融资额度提供连带责任保证担保。深圳润德集团有限公司、深圳市创意永浩包装设计有限公司、深圳福鑫投资有限公司、深圳华屹建设有限公司也将按持股比例为该公司的借款提供担保。

7、沈阳金道汇通房地产开发有限公司

该公司成立于2013年2月,注册地址:沈阳市上深沟村860-2号(2门501)F7号楼B501室;法定代表人:孟才;注册资本54,593.44万