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

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

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	[1]年[1]月[1]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

合并方财务顾问

中信证券股份有限公司 CITIC SECURITIES CO.,LTD

CMS 招商证券

被合并方独立财务顾问

海通证券股份有限公司 HAITONG SECURITIES CO., LTD.

2015年9月

声 明

招商局蛇口控股和招商地产董事会及全体董事或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报告书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、金天城投资、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计10名特定对象(包括:招商局蛇口控股控股股东招商局集团有限公司、国开金融、华侨城、合正投资以及以下属子公司自身因素导致的结果除外:招商局蛇口控股的全资子公司招商局资本投资有限公司、招商局置业投资有限公司、招商局蛇口控股的全资子公司招商局金融投资有限公司、博时资本投资公司、招商局蛇口控股的全资子公司招商局资产管理计划及资产管理计划A、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实际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、金天城投资、FOXTROT INTERNATIONAL 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但行使现金选择权被撤销的股东)。在换股股东股权登记日收市后登记在册的招商地产股东中,其持有的招商地产股份将全部被换股吸收合并并转换为招商局蛇口控股发行的A股股票,并在深交所主板上市流通。

3、本次换股吸收合并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23.79元/股,招商地产B股现金选择权行使价格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份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、不存在无权登记至拟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为招商局蛇口控股提供足额的股票作为担保品,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将按换股比例转换为招商局蛇口控股的A股股票,并在深交所主板上市流通。

现金选择权提供方将在招商局蛇口控股A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局蛇口控股股份;2、其合法持有人向招商局蛇口控股承诺放弃招商局蛇口控股A股股份;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。已提交招商局蛇口控股票作为融资融券交易担保物的招商局蛇口控股A股异议股东,须在现金选择权申报期截止日前将招商局蛇口控股股份从证券公司客户信用担保账户划转到普通证券账户中,方能行使现金选择权。已开展约定购回式证券交易的招商局蛇口控股A股异议股东,须在现金选择权申报期截止日前为招商局蛇口控股提供足额的股票作为担保品,方能行使现金选择权。

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、金天城投资、FOXTROT INTERNATIONAL 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但行使现金选择权被撤销的股东)。在换股股东股权登记日收市后登记在册的招商地产股东中,其持有的招商地产股份将全部被换股吸收合并并转换为招商局蛇口控股发行的A股股票,并在深交所主板上市流通。

3、本次换股吸收合并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23.79元/股,招商地产B股现金选择权行使价格根据除息结果调整为19.46港元/股。

行使现金选择权的招商局蛇口控股A股异议股东,可就其有效申报的每一股招商局蛇口控股股份,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局蛇口控股B股异议股东,可就其有效申报的每一股招商局蛇口控股股份,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。

若招商局蛇口控股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局蛇口控股A股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、自招商局蛇口控股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局蛇口控股股东,持续保留拟行使现金选择权的股份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、不存在无权登记至拟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局蛇口控股A股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局蛇口控股股份;2、其合法持有人向招商局蛇口控股承诺放弃招商局蛇口控股A股股份;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。已提交招商局蛇口控股票作为融资融券交易担保物的招商局蛇口控股A股异议股东,须在现金选择权申报期截止日前将招商局蛇口控股股份从证券公司客户信用担保账户划转到普通证券账户中,方能行使现金选择权。已开展约定购回式证券交易的招商局蛇口控股A股异议股东,须在现金选择权申报期截止日前为招商局蛇口控股提供足额的股票作为担保品,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局蛇口控股股东所持股份将按换股比例转换为招商局蛇口控股发行的A股股票,并在深交所主板上市流通。

现金选择权提供方将在招商局蛇口控股A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局蛇口控股股份;2、其合法持有人向招商局蛇口控股承诺放弃招商局蛇口控股A股股份;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。已提交招商局蛇口控股票作为融资融券交易担保物的招商局蛇口控股A股异议股东,须在现金选择权申报截止日前将招商局蛇口控股股份从证券公司客户信用担保账户划转到普通证券账户中,方能行使现金选择权。已开展约定购回式证券交易的招商局蛇口控股A股异议股东,须在现金选择权申报截止日前为招商局蛇口控股提供足额的股票作为担保品,方能行使现金选择权。

3、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。

4、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。

5、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局蛇口控股的利益,避免招商局蛇口控股上市后股份的非理性波动,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2亿人民币50亿元的资金,通过深圳证券交易所股票交易系统进行增持,直至以下三项孰形中先发生时间的最早者:(1)前述资金用尽时;(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、本集团将确定招商局蛇口控股和本集团控制的从事国民开发与运营业务、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的控股股东期间,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于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竞争关系的新业务时,本集团将给予招商局蛇口控股选择权,即在法律法律、法规及证券监管规则允许的前提下,以招商局蛇口控股认可的价格,将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优先购买权或控股权的优先购买权,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,将严格规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股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及本集团控制的其他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。

7、本集团承诺不利用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。"

(九)招商局蛇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)招商局蛇口控股关于资产整合的承诺函

招商局蛇口控股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让渡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。"

(十三)招商局轮船及招商局香港关于提供现金选择权行使价格的声明及承诺函

招商局轮船及招商局香港关于提供现金选择权行使价格的声明及承诺函

"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,并按照届时公告的现金选择权方案规定的价格其支付现金对价。若招商地产在现金选择权实施日期发生派息、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公告并方案确定的方式做相应调整。

2、本声明与承诺函后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实施日从招商局蛇口控股及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。"

(十六)招商局蛇口控股关于所持招商局蛇口控股股份锁定期的承诺函

招商局蛇口控股关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。"

(十七)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。"

(十八)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。"

(十九)招商局蛇口控股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。"

(二十)招商局蛇口控股关于减少和规范关联交易的承诺函

为减少和规范关联交易事项,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尽量减少与招商局蛇口控股及其控制的其他企业的关联交易。

2、对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。"

(二十一)招商局蛇口控股关于闲置土地的承诺函

招商局蛇口控股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、行政法规的规定承担赔偿责任。"

(二十二)招商局蛇口控股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

招商局蛇口控股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。"

十九、其他重大事项

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宗,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办理相关手续(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,鑫如存在违约义务、土地使用权被收回、土地闲置收费或者土地性质向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,从而对公司产生经营连续不稳定性。

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体现区段线的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"双方同意本着尊重历史、服从规划、鼎置争议、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,