



**招商局地產控股股份有限公司**

CHINA MERCHANTS PROPERTY DEVELOPMENT CO.,LTD.

# 发行可转换公司债券 募集说明书摘要

发行人注册地址：中华人民共和国广东省深圳市

股票简称与代码：G 招商局 (000024)、招商局 B (200024)

募集说明书公告时间：2006 年 8 月 25 日

保荐机构（主承销商）：中国银河证券有限责任公司

住 址：北京市西城区金融大街 35 号国际企业大厦 C 座

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺募集说明书及其摘要不存在任何虚假、误导性陈述或重大遗漏，并保证所披露信息的真实、准确、完整。

公司负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人（会计主管人员）保证募集说明书及其摘要中财务会计报告真实、完整。

证券监督管理机构及其他政府部门对本次发行所作的任何决定，均不表明其对发行人所发行证券的价值或者投资人的收益作出实质性判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

根据《证券法》的规定，证券依法发行后，发行人经营与收益的变化，由发行人自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

本募集说明书摘要的目的仅为向公众提供有关本次发行的简要情况。投资者在做出认购决定之前，应仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。募集说明书全文同时刊载于 <http://www.cninfo.com.cn> 网站。

## 重大 事项 提示

1、近期国家在房地产信贷、严格经营性土地供应、调整住房供应结构、稳定住房价格等方面出台一系列宏观调控政策，使公司的房地产开发业务面临一定的经营风险。

2、公司房地产开发业务快速向深圳市外扩展，目前已经在广州、上海、北京、天津、重庆、苏州等地进行项目异地开发，可能在跨区域开发的项目管理及其组织实施等方面面临一定的经营风险。

3、截止 2006 年 6 月 30 日，公司短期借款为 22.22 亿元，流动比率为 1.50，速动比率 0.24（未经审计），公司存在短期偿债能力不足的风险。

4、2004 年 2 月，本公司出售了持有的子公司深圳招商石化有限公司全部 75% 的股权，该公司在 2003 年度所产生的主营业务收入为 2,533,892,357 元，占公司 2003 年度经审计的合并报表主营业务收入 4,838,834,917 元的 52.37%，高于 50%。根据中国证监会证监公司字[2001]105 号文第一条的规定，公司本次招商石化股权转让构成重大出售资产行为，提醒投资者注意。

5、由于房地产项目结转进度不均衡的原因，公司 2006 年 1—6 月结转收入的房地产项目面积减少，主营业务收入较 2005 年同期下降 17.18%，净利润较 2005 年同期下降 39.96%，提醒投资者注意。

## 第一节 本次发行概况

### 一、发行人基本情况

1、发行人中文名称：招商局地产控股股份有限公司

英文名称：China Merchants Property Development Co, Ltd.

2、注册地址：中华人民共和国广东省深圳市

办公地址：广东省深圳市南山区蛇口工业区新时代广场 9 楼

邮政编码：518067

3、股票简称及代码：G 招商局（000024）、招商局 B（200024）

4、股票上市地：深圳证券交易所

公司股票第二上市交易所：新加坡交易所

### 二、本次发行概况

本次发行的核准文件：证监发行字[2006]67 号文

证券类型：招商局地产控股股份有限公司可转换为流通 A 股的公司债券

发行数量：人民币 1,510,000,000 元

证券面值：每张债券面值为 100 元人民币，每 10 张本可转债为一手

定价方式或发行价格：本可转债以面值发行。

预计募集资金量：人民币 151,000 万元

预计募集资金净额：147,921.9 万元

募集资金专项存储的账户：

户名：招商局地产控股股份有限公司

开户行：中国工商银行股份有限公司深圳蛇口支行

帐号：4000020229200190176

注：最终募集资金量将在发行结束后公告

### 三、发行方式与发行对象

#### 1、发行方式

本次发行向原 A 股股东全额优先配售。原 A 股股东放弃配售后可转债余额采用网下定价发行的方式进行。

原 A 股股东可优先认购的可转债数量为其在股权登记日收市后登记在册的发行人 A 股股份数按每股配售 3.83 元可转债的比例，并按 100 元 1 张转换成张数，不足一张部分按照中国结算深圳分公司配股业务指引执行，即所产生的不足 1 张的优先认购数量，按数量大小排序，数量小的进位给数量大的参与优先认购的原流通股股东，以达到最小记帐单位 1 张，循环进行直至全部配完。发行人现有 A 股总股本总额为 392,593,812 股，最多可认购招商转债的金额为 150,363.43 万元（即 15,036,343 张），约占本次发行的可转债总额的 99.58%。

（由于不足 1 张部分按照中国结算深圳分公司配股业务指引执行，该数量可能有差异）。

#### 2、发行对象

（1）向发行人 A 股股东全额优先配售：本发行公告公布的股权登记日收市后登记在册的发行人所有 A 股股东。

（2）网下发行：符合法律法规的机构投资者（法律法规禁止购买者除外）。

### 四、承销方式及承销期

#### 1、承销方式

本公司本次向社会公开发行的 151,000 万元可转换公司债券，由保荐机构（主承销商）中国银河证券有限责任公司组织承销团，采取余额包销方式承销。

#### 2、承销起止时间

2006 年 8 月 25 日至 2006 年 9 月 4 日。

即：本募集说明书刊登之日至保荐机构（主承销商）将募集资金划给发行

人之日（含首尾两日），如遇不可抗力，上述日程安排顺延。

## 五、发行费用

（单位：万元）

|                |                |
|----------------|----------------|
| <b>发行费用总额：</b> | <b>3,078.1</b> |
| 其中：承销费用        | 2,265          |
| 路演推介费用         | 98             |
| 会计师费用          | 165            |
| 律师费用           | 55             |
| 发行手续费用         | 330            |
| 评级费用           | 21.6           |
| 评估费用           | 43.5           |
| 担保费用           | 80             |
| 审核费用           | 20             |

以上各项发行费用可能会根据本次发行的实际情况有所增减。

## 六、承销期间的停牌、复牌及本次发行证券上市的时间安排、申请上市证券交易所

### 1、承销期间的停牌、复牌

| 时间    |      | 事项  | 停牌安排                  |
|-------|------|---|-----------------------|
| 8月25日 | T-3日 | 刊登募集说明书摘要、发行公告、网上路演公告，募集说明书全文上网                         | 上午9:30-10:30停牌，其后正常交易 |
| 8月28日 | T-2日 | 网上路演  | 正常交易                  |
| 8月29日 | T-1日 | 原A股股东优先配售的股权登记日   |                       |
| 8月30日 | T日   | 申购日；刊登发行提示性公告   |                       |
| 8月31日 | T+1日 | 对网下申购定金（申购款）进行验资  |                       |
| 9月4日  | T+3日 | 刊登发行结果公告；<br>网下申购定金若有剩余，多余部分该日返还；<br>网下申购定金若不足，不足部分该日补足 |                       |

### 2、本次发行证券的上市

发行人将在本次发行结束后尽快向深圳证券交易所申请上市，办理有关上市手续，具体上市时间将另行公告。

## 七、本次可转债的主要发行条款、评级或担保情况

### （一）主要发行条款

#### 1、债券名称

招商局地产控股股份有限公司可转换为流通 A 股的公司债券。

#### 2、发行总额

本次可转债发行规模为 15.1 亿元人民币。

#### 3、票面金额

本可转债每张面值为人民币 100 元，共计发行 1,510 万张，每 10 张为一手，共计 151 万手。

#### 4、债券期限

本可转债存续期限为 5 年，自 2006 年 8 月 30 日（发行首日）起至 2011 年 8 月 30 日（到期日）止。

#### 5、票面利率

本可转债票面利率第一年为 1.0%，第二年为 1.4%，第三年为 1.8%，第四年为 2.2%，第五年为 2.6%。

#### 6、付息日期

本可转债采用每年付息一次的付息方式，计息起始日为本可转债发行首日。每年的付息日为本可转债发行首日起每满一年的当日。每相邻的两个付息日之间为一个计息年度。每年付息日的前一日为每年的付息债权登记日。已转换及在付息债权登记日已申请转换为公司 A 股股票的可转债，公司不再向其支付利息。

#### 7、转股价格

以公布募集说明书之日前 20 个交易日公司 A 股股票交易均价和前 1 个交易日均价二者较高者(若在该 20 个交易日内发生过因除权、除息引起股价调整的情形,则在调整前的交易日的收盘价按经过相应除权、除息调整后的价格计算)为基准上浮 1%,即 13.09 元。

#### 8、转股起止日期

本可转债的转股期限自发行结束之日起 6 个月后至本可转债到期日止,即从 2007 年 3 月 1 日至 2011 年 8 月 30 日止。在此期间,本可转债持有人可以按照约定的条件申请将所持有的可转债转换为公司 A 股(因转股价格进行调整并公告暂停转股的交易日除外)。

上述本可转债持有人提出上述申请的日期即为转股申请日。本可转债转股期限结束前的 10 个交易日停止交易。在本可转债停止交易后、转换期结束前,本可转债持有人仍可依据约定的条件申请转股。

#### 9、转股价格调整办法

在本可转债发行之后的存续期内,当公司发生派息、送红股、转增股本、增发新股或配股(不包括因本可转债转股而增加股本)等情况时,本公司将按上述条件出现的先后顺序,依次对转股价格进行累积调整,具体调整办法如下:

设调整前转股价为  $P_0$ ,每股派息为  $D$ ,每股送股或转增股本数为  $N$ ,每股增发新股或配股数为  $K$ ,增发新股价或配股价为  $A$ ,调整后转股价为  $P$ ,则

派息:  $P=P_0-D$ ;

送股或转增股本:  $P=P_0/(1+N)$ ;

增发新股或配股:  $P=(P_0+AK)/(1+K)$ ; (如增发需除权,其调整公式与配股一致)

三项同时进行:  $P=(P_0-D+AK)/(1+N+K)$ 。

#### 10、转股价格向下修正条款

##### (1) 向下修正条件与修正幅度



在本可转债存续期间，公司董事会会有权提出转股价格向下修正方案并提交公司股东大会表决，该方案须经出席会议的股东所持表决权的三分之二以上通过方可实施。股东大会进行表决时，持有公司可转换债券的股东应当回避；修正后的转股价格应不低于本次股东大会召开日前二十个交易日公司股票交易均价和前一交易日的均价，同时，修正后的转股价格不得低于最近一期经审计的每股净资产值和股票面值。

若在上述交易日内发生过转股价格调整的情形，则落在转股价格调整日前的交易日按调整前的转股价格和收盘价计算，落在转股价格调整日及之后的交易日按调整后的转股价格和收盘价计算。

## （2）向下修正程序

如公司决定向下修正转股价格时，本公司将在中国证监会指定的信息披露报刊及互联网网站上刊登股东大会决议公告，公告修正幅度和股权登记日及暂停转股期间。从股权登记日后的第一个交易日（即转股价格修正日），开始恢复转股申请并执行修正后的转股价格。

若转股价格修正日为转股申请日或之后，转换股份登记日之前，该类转股申请应按修正后的转股价格执行。

## 11、赎回条款

（1）到期赎回条款：公司于本可转债债券期满后 5 个工作日内按本可转债的票面面值的 107%（含当前计息年度利息）赎回未转股的全部本可转债。

（2）提前赎回条款：在本可转债转股期内，如果公司 A 股股票在任何连续 30 个交易日中至少 20 个交易日的收盘价格不低于当期转股价格的 130%，公司有权决定按照债券面值的 103%（含当前计息年度利息）的赎回价格赎回全部或部分未转股的本可转债。

公司每年（付息年）在上述约定的赎回条件首次满足后可以行使赎回权一次。公司首次不实施赎回的，当年不应再按上述约定条件行使赎回权。

## 12、回售条款

### （1）有条件回售条款

在本可转债的转股期间，如果公司 A 股股票在任何连续 30 个交易日的收盘价格低于当期转股价的 70% 时，本可转债持有人有权将其持有的可转债全部或部分按面值 105%（含当前计息年度利息）回售给公司。

本可转债持有人每年（付息年）在回售条件首次满足后可按上述约定条件行使回售权一次，但若首次不实施回售的，当年不应再按上述约定条件行使回售权。

### （2）附加回售条款

公司经股东大会批准或发生经中国证监会认定为改变本次发行可转换公司债券募集资金用途时，本可转债持有人享有一次回售的权利。本可转债持有人有权以面值 105%（含当前计息年度利息）的价格向本公司回售全部或部分持有的可转换公司债券。

### 13、对本可转债流通面值不足 3,000 万元的处置

本可转债在上市交易期间，若未转换的本可转债数量少于 3,000 万元时，深交所将立即公告，并在 3 个交易日后停止其交易。

从本可转债因上述原因被停止交易起至可转债到期日前，公司有权按面值加上当前计息年度应计利息提前清偿未转股的全部本可转债。

### 14、债券持有人的权利与义务

为保护债券持有人的合法权益，督促其合理履行义务，发行人和债券持有人一致同意债券持有人的下述权利和义务：

#### （1）债券持有人的权利

- ①依照其所持有可转换公司债券数额享有约定利息；
- ②根据约定条件将所持有的可转换公司债券转为公司股份；
- ③根据约定的条件行使回售权；
- ④依照法律、行政法规及公司章程的规定转让、赠与或质押其所持有的可

转换公司债券；

- ⑤依照法律、公司章程的规定获得有关信息；
- ⑥按约定的期限和方式要求公司偿付公司可转换公司债券本息；
- ⑦法律、行政法规及公司章程所赋予的其作为公司债权人的其他权利。

## (2) 债券持有人的义务

- ①遵守公司发行可转换公司债券条款的相关规定；
- ②依其所认购的可转换公司债券数额缴纳认购资金；
- ③除法律、法规规定及可转换公司债券募集说明书约定之外，不得要求公司提前偿付可转换公司债券的本金和利息；
- ④法律、行政法规及公司章程规定应当由可转换公司债券持有人承担的其他义务。

## 15、债券持有人会议

### (1) 债券持有人会议的召开情形

- ①有下列情形之一的，发行人董事会应召集债券持有人会议：

- I 拟变更募集说明书的约定；
- II 发行人不能按期支付本息；
- III 发行人减资、合并、分立、解散或者申请破产；
- IV 保证人或者担保物发生重大变化；
- V 其他影响债券持有人重大权益的事项。

- ②下列机构或人士可以提议召开债券持有人会议：

- I 债券发行人董事会提议；
- II 持有 10%未偿还债券面值总额的持有人书面提议；
- III 中国证监会规定的其他机构或人士。

## （2）债券持有人会议的召集

①债券持有人会议由发行人董事会负责召集和主持。

②发行人董事会应在发出或收到本条款所述提议之日起 15 日内召开债券持有人会议。发行人董事会应于会议召开前 15 日以书面形式向全体债券持有人及有关出席对象发送会议通知。会议通知应注明开会的具体时间、地点、内容、方式等事项，上述事项由公司董事会确定。

## （3）债券持有人会议的出席人员

①除法律、法规另有规定外，债券持有人有权出席或者委派代表出席债券持有人会议，并行使表决权。

②下列机构或人员可以参加债券持有人会议，也可以在会议上提出议案供会议讨论决定，但没有表决权：

I 债券发行人；

II 债券担保人；

III 其他重要关联方。

公司董事会应当聘请律师出席债券持有人会议，对会议的召集、召开、表决程序和出席会议人员资格等事项出具见证意见。

## （4）债券持有人会议的程序

①首先由会议主持人按照规定程序宣布会议议事程序及注意事项，确定和公布监票人，然后由会议主持人宣读提案，经讨论后进行表决，经律师见证后形成债券持有人会议决议。

②债券持有人会议由公司董事长主持。在公司董事长未能主持大会的情况下，由董事长授权董事主持；如果公司董事长和董事长授权董事均未能主持会议，则由出席会议的债券持有人以所代表的债券面值总额 50%以上多数（不含 50%）选举产生一名债券持有人作为该次债券持有人会议的主持人。

③召集人应当制作出席会议人员的签名册。签名册载明参加会议人员姓名

(或单位名称)、身份证号码、住所地址、持有或者代表有表决权的债券面额、被代理人姓名(或单位名称)等事项。

(5) 债券持有人会议的表决与决议

①债券持有人会议进行表决时，以债券最低面额为一表决权。

②债券持有人会议采取记名方式进行投票表决。

③债券持有人会议须经出席会议的三分之二以上债券面值总额的持有人同意方能形成有效决议。

④债券持有人会议的各项提案或同一项提案内并列的各项议题应当分开审议、逐项表决。

⑤债券持有人会议决议经表决通过后生效，但其中需中国证监会或其他有权机构批准的，自批准之日或相关批准另行确定的日期起生效。

⑥除非另有明确约定对反对者或未参加会议者进行特别补偿外，决议对全体债券持有人具有同等效力。

⑦债券持有人会议做出决议后，公司董事会以公告形式通知债券持有人，并负责执行会议决议。

(二) 评级或担保情况

1、资信评级情况

根据上海远东资信评估有限公司的评级结果，本次可转债的资信等级为AAA级。

2、担保情况

中国工商银行股份有限公司深圳市分行对本次可转债的本息偿还提供了不可撤销的连带责任保证担保。

## 八、本次发行的机构

1、发行人：招商局地产控股股份有限公司

法定代表人：孙承铭  
地址：广东省深圳南山区蛇口工业区新时代广场 9 楼  
联系电话：(0755) 26819600  
传 真：(0755) 26819680  
联系人：陈宇、刘宁

## 2、保荐机构和承销团成员

保荐机构（主承销商）：中国银河证券有限责任公司  
地址：北京市西城区金融大街 35 号国际企业大厦 C 座  
法定代表人：朱利  
电话：(010) 66568082、66568094、66568056  
传真：(010) 66568857  
联系人：王红兵（保荐代表人）、陈宏（保荐代表人）、  
陈伟（项目主办人）、李庆中、蒋理、马军立、  
徐海华

## 3、发行人律师事务所：广东信达律师事务所

负责人：许晓光  
地址：深圳市深南大道 4019 号航天大厦 24 层  
电话：(0755) 83243139  
传真：(0755) 83243108  
经办律师：麻云燕、张炯

## 4、审计机构：德勤华永会计师事务所有限公司

法定代表人：郑树成  
地址：深圳市深南东路 5001 号华润大厦 13 层  
电话：(0755) 82463255  
传真：(0755) 82463186  
经办注册会计师：郭小明、曾凡跃

## 5、资产评估机构：中通诚资产评估有限公司

负责人：刘公勤  
地址：北京市朝阳区樱花西街胜古北里 27 号楼 1 层

- 电话：(010) 64452930
- 传真：(010) 64418970
- 经办人：翟新利
- 6、上市交易所：深圳证券交易所
- 法定代表人：张育军
- 办公地址：深圳市深南中路 5045 号
- 电话：(0755) 82083333
- 传真：(0755) 82083667
- 7、收款银行：上海浦东发展银行北京金融街支行
- 8、资信评估机构：上海远东资信评估有限公司
- 负责人：欧志伟
- 地址：上海市淮海中路 622 弄 7 号 3 楼
- 电话：(021) 53065523
- 传真：(021) 63848585
- 经办人：马文洛
- 9、债券登记机构：中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司
- 地址：深圳市深南东路 5045 号
- 电话：(0755) 82083921

发行人与本次发行有关的上述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。

## 第二节 主要股东情况

截止 2006 年 6 月 30 日，本公司总股本为 618,822,672 股，本公司前十大股东持股情况如下表所示：

| 序号 | 股东名称                          | 期末数<br>(股)  | 占比例    | 股份<br>性质 | 股份限售情<br>况 |
|----|-------------------------------|-------------|--------|----------|------------|
| 1  | 招商局蛇口工业区有限公司                  | 147,426,958 | 23.82% | A股       | 有限售条件      |
| 2  | 香港全天域投资有限公司                   | 62,762,700  | 10.14% | B股       | 有限售条件      |
| 3  | 招商证券香港有限公司                    | 18,636,056  | 3.01%  | B股       | 无限售条件      |
| 4  | FOXTROT INTERNATIONAL LIMITED | 18,480,000  | 2.99%  | B股       | 同上         |

|    |                          |            |       |    |    |
|----|--------------------------|------------|-------|----|----|
| 5  | ORIENTURE INVESTMENT LTD | 17,735,430 | 2.87% | B股 | 同上 |
| 6  | 博时价值增长证券投资基金             | 13,260,548 | 2.14% | A股 | 同上 |
| 7  | 全国社保基金一零八组合              | 11,507,501 | 1.86% | A股 | 同上 |
| 8  | 全国社保基金一零二组合              | 10,014,101 | 1.62% | A股 | 同上 |
| 9  | 洋邦国际有限公司                 | 7,507,402  | 1.21% | A股 | 同上 |
| 10 | 裕阳证券投资基金                 | 7,016,940  | 1.13% | A股 | 同上 |

上表中招商证券香港有限公司持有的股份中有 18,517,556 股系由达峰国际股份有限公司委托买入。在对本公司股份增持期间，达峰国际股份有限公司承诺其增持的股份在增持过程中以及增持完毕后 24 个月内不减持。

达峰国际股份有限公司、香港全天域投资有限公司、FOXTROT INTERNATIONAL LIMITED、ORIENTURE INVESTMENT LTD 为蛇口工业区的全资子公司；洋邦国际有限公司为招商局国际有限公司的全资子公司；蛇口工业区为招商局集团有限公司的全资子公司；招商局国际有限公司为招商局集团有限公司的控股子公司。

### 第三节 财务会计信息和管理层讨论与分析

#### 一、合并报表范围及变化情况

截止 2006 年 6 月 30 日, 纳入合并范围的控股子公司如下表所示:

| 子公司名称          | 注册资本 |         | 公司持有权益比例 |        |
|----------------|------|---------|----------|--------|
|                | 币种   | 金额(千元)  | 直接       | 间接     |
| 深圳招商房地产有限公司    | 人民币  | 106,000 | 95%      | -      |
| 深圳招商供电有限公司     | 人民币  | 57,000  | 95%      | 5%     |
| 深圳招商水务有限公司     | 人民币  | 43,000  | 95%      | 5%     |
| 深圳招商新安置业有限公司   | 人民币  | 25,000  | 60%      | 40%    |
| 招商港务(新加坡)有限公司  | 新加坡币 | 15,000  | 100%     | -      |
| 香港瑞嘉投资实业有限公司   | 港币   | 1,000   | 99%      | -      |
| 深圳市泰格公寓管理有限公司  | 人民币  | 1,000   | -        | 90%    |
| 深圳市迈特斯市政工程有限公司 | 人民币  | 9,000   | -        | 90%    |
| 蛇口兴华实业股份有限公司   | 港币   | 47,420  | -        | 65.07% |
| 蛇口招发物业有限公司     | 人民币  | 36,000  | -        | 90%    |
| 深圳市兴招物业管理有限公司  | 人民币  | 1,500   | -        | 100%   |
| 深圳市招商置业顾问有限公司  | 人民币  | 2,000   | 20%      | 80%    |
| 上海招商置业有限公司     | 人民币  | 30,000  | 10%      | 90%    |



|                     |     |         |     |        |
|---------------------|-----|---------|-----|--------|
| 招商局花园城(北京)房地产开发有限公司 | 人民币 | 20,000  | 90% | 10%    |
| 广州招商房地产有限公司         | 人民币 | 50,000  | -   | 100%   |
| 招商局地产(北京)有限公司       | 人民币 | 20,000  | 90% | 10%    |
| 招商局地产(苏州)有限公司       | 人民币 | 30,000  | 90% | 10%    |
| 招商局地产(重庆)有限公司       | 人民币 | 30,000  | 90% | 10%    |
| 深圳招商华侨城投资有限公司(注1)   | 人民币 | 100,000 | -   | 50%    |
| 深圳城市主场投资有限公司        | 人民币 | 10,000  | 10% | 90%    |
| 上海招商房地产有限公司         | 人民币 | 30,000  | 10% | 90%    |
| 招商局地产(南京)有限公司       | 人民币 | 30,000  | 51% | 49%    |
| 天津招商房地产有限公司         | 人民币 | 40,000  | -   | 75%    |
| 富城(中国)有限公司          | 港币  | 10      | -   | 80%    |
| 南京富城房地产开发有限公司       | 美元  | 4,000   | -   | 80%    |
| 招商局物业管理有限公司         | 人民币 | 25,000  | 90% | 10%    |
| 漳州招商局物业管理有限公司       | 人民币 | 500     | -   | 60%    |
| 北京招商局物业管理有限公司       | 人民币 | 5,000   | -   | 80%    |
| 西安招商局物业管理有限公司       | 人民币 | 1,000   | -   | 100%   |
| 南京招商局物业管理有限公司       | 人民币 | 5,000   | -   | 99.58% |
| 武汉招商局物业管理有限公司       | 人民币 | 5,000   | -   | 99.17% |
| 上海招商局物业管理有限公司       | 美元  | 620     | -   | 100%   |
| 招商局物业管理(香港)有限公司     | 港币  | 10      | -   | 100%   |
| 深圳招商物业管理有限公司        | 人民币 | 11,200  | -   | 100%   |
| 深圳市招商其乐物业管理有限公司     | 人民币 | 2,000   | -   | 60%    |

(注1: 该公司为公司之子公司深圳招商房地产有限公司持股50%的合营企业, 公司按比例合并法合并其会计报表。)

近三年及最近一期公司合并报表范围的变化及原因如下表所示:

| 2006年1-6月合并报表范围变化 | 变动原因   |
|-------------------|--|
| <b>增加公司</b>       |  |
| 天津招商房地产有限公司       | 2006年1月19日, 深圳招商地产与天津市森淼投资集团有限公司共同出资人民币4,000万元成立, 其中深圳招商房地产占75%的股份。  |
| 富城(中国)有限公司        | 2005年12月, 公司于香港的子公司香港瑞嘉分别以等值于人民币9,821万元和人民币1,403万元的港币收购香港华商置业有限公司和招商局发展有限公司分别持有的富城(中国)有限公司70%和10%的股权。公司于2006年1月办理股权转让手续并支付股权转让款。 |
| 南京富城房地产开发有限公司     | 富城(中国)有限公司之子公司   |
| 招商局物业管理有限公司       | 2006年1月12日, 公司和子公司深圳招商地产分别与蛇口工业区和深圳市招商创业有限公司签署了《产权交易合同》, 约定公司和深圳招商   |

|                        |   |
|------------------------|---|
|                        | 地产分别以人民币 15,228 万元和人民币 1,692 万元收购招商局物业管理有限公司的 90%和 10% 的股权。   |
| 漳州招商局物业管理有限公司          | 招商局物业管理有限公司之子公司   |
| 北京招商局物业管理有限公司          | 招商局物业管理有限公司之子公司   |
| 西安招商局物业管理有限公司          | 招商局物业管理有限公司之子公司   |
| 南京招商局物业管理有限公司          | 招商局物业管理有限公司之子公司   |
| 武汉招商局物业管理有限公司          | 招商局物业管理有限公司之子公司   |
| 上海招商局物业管理有限公司          | 招商局物业管理有限公司之子公司   |
| 招商局物业管理(香港)有限公司        | 招商局物业管理有限公司之子公司   |
| 深圳招商物业管理有限公司           | 招商局物业管理有限公司之子公司   |
| 深圳市招商其乐物业管理有限公司        | 招商局物业管理有限公司之子公司   |
| <b>2005 年度合并报表范围变化</b> | <b>变动原因</b>   |
| <b>增加公司</b>            |   |
| 深圳市泰格公寓管理有限公司          | 原名深圳蛇口绿草地俱乐部有限公司, 2005 年 4 月 28 日更为现名。由于公司自 2005 年度起进一步拓展与该子公司相关的经营业务, 为提供更为相关的信息, 于 2005 年度将其纳入会计报表的合并范围 |
| 深圳市兴招物业管理有限公司          | 由于公司自 2005 年度起进一步拓展与该子公司相关的经营业务, 为提供更为相关的信息, 于 2005 年度将其纳入会计报表的合并范围                                       |
| 上海招商房地产有限公司            | 该公司系公司及子公司深圳招商房地产于 2005 年 7 月从招商创业购入  |
| 招商局地产(南京)有限公司          | 于 2005 年 12 月 13 日, 由公司与公司之子公司香港瑞嘉投资实业有限公司共同投资设立  |
| <b>2004 年度合并报表范围变化</b> | <b>变动原因</b>   |
| <b>增加公司</b>            |   |
| 招商局花园城(北京)房地产开发有限公司    | 由公司与公司之子公司深圳招商地产于 2004 年 4 月 2 日共同投资设立  |
| 上海招商置业有限公司             | 由公司与公司之子公司深圳招商地产于 2004 年 4 月 28 日共同投资设立   |
| 广州招商置业发展有限公司           | 由公司之子公司深圳招商地产、瑞嘉投资实业有限公司于 2004 年 8 月 10 日共同投资设立   |
| 招商局地产(北京)有限公司          | 由公司与公司之子公司深圳招商地产于 2004 年 10 月 12 日共同投资设立  |
| 招商局地产(苏州)有限公司          | 由公司与公司之子公司深圳招商地产于 2004 年 11 月 5 日共同投资设立   |
| 深圳招商华侨城投资有限公司          | 由公司之子公司深圳招商地产与深圳华侨城房地产有限公司于 2004 年 11 月 24 日共同投资设立并实施共同控制   |

|                        |  |
|------------------------|--|
| 招商局地产（重庆）有限公司          | 由公司与公司之子公司深圳招商地产于 2004 年 11 月 9 日共同投资设立  |
| 深圳城市主场投资有限公司           | 公司与公司之子公司深圳招商地产分别购入深圳城市主场投资有限公司（“城市主场”）10%和 90%的股权，股权收购的工商变更登记手续已于 2004 年 12 月完成 |
| <b>减少公司</b>            |  |
| 深圳招商石化有限公司             | 公司 2004 年 2 月将持有的招商石化 75%股权分别转让给蛇口工业区和招商局物流集团有限公司                                |
| 深圳市招商石油有限公司            | 为招商石化之子公司，本期随招商石化转出  |
| 深圳市招商燃化有限公司            | 为招商石化之子公司，本期随招商石化转出  |
| 深圳市华英石油联营有限公司          | 为招商石化之子公司，本期随招商石化转出  |
| 深圳市招商外轮供应有限公司          | 为招商石化之子公司，本期随招商石化转出  |
| 深圳市蛇口金龙工贸有限公司          | 为招商石化之子公司，本期随招商石化转出  |
| 东莞市寮步怡丰石油气有限公司         | 为招商石化之子公司，本期随招商石化转出  |
| 深圳市松湖加油站有限公司           | 为招商石化之子公司，本期随招商石化转出  |
| 东莞市厚龙燃气有限公司            | 为招商石化之子公司，本期随招商石化转出  |
| 深圳市南油石化第二加油站有限公司       | 为招商石化之子公司，本期随招商石化转出  |
| 东莞市招商燃化石厦加油站有限公司       | 为招商石化之子公司，本期随招商石化转出  |
| <b>2003 年度合并报表范围变化</b> | <b>变动原因</b>  |
| <b>增加公司</b>            |  |
| 东莞市招商燃化石厦加油站有限公司       | 由招商石化之子公司深圳市招商燃化有限公司与个人股东李聪于 2003 年 3 月 19 日共同投资设立                               |
| 深圳市招商置业顾问有限公司          | 由公司与公司之子公司深圳招商地产于 2003 年 7 月 31 日共同出资建立  |

## 二、近三年及最近一期简要会计报表（注：最近一期会计报表未经审计）

### （一）合并资产负债表（单位：元）<sup>①</sup>

#### 合并资产负债表（资产）

| 资产           | 2006. 6. 30   | 2005. 12. 31  | 2004. 12. 31  | 2003. 12. 31  |
|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>流动资产：</b> |               |               |               |               |
| 货币资金         | 996, 088, 655 | 340, 515, 961 | 401, 432, 202 | 695, 034, 863 |
| 应收票据         | -             | -             | -             | 44, 608, 886  |
| 应收股利         | -             | 184, 301      | -             | 329, 629      |
| 应收帐款         | 36, 694, 302  | 27, 304, 751  | 74, 936, 608  | 282, 877, 392 |

<sup>①</sup>注：根据财政部财会【2004】3号文件及公司具体情况，公司于2004年、2005年分别对2003、2004年报的部分科目财务数据进行重分类调整，调整后数据已分别于2004年年报、2005年年报作为年初数披露。本募集说明书摘要所引用财务数据均为2004年、2005年调整后财务数据。

|                   |                       |                      |                      |                      |
|-------------------|-----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| 其他应收款             | 186,825,807           | 34,960,327           | 105,599,916          | 167,028,617          |
| 预付帐款              | 146,673               | 93,966               | 47,643               | 30,937,444           |
| 存货                | 6,315,764,185         | 5,677,796,682        | 5,169,342,052        | 1,823,731,756        |
| 待摊费用              | 2,039,265             | 1,260,589            | 1,822,054            | 2,442,767            |
| 流动资产合计            | 7,537,558,887         | 6,082,116,577        | 5,753,180,475        | 3,046,991,354        |
| <b>长期投资：</b>      |                       |                      |                      |                      |
| 长期投资合计            | 1,246,604,168         | 1,161,339,261        | 1,186,654,795        | 1,241,825,368        |
| <b>固定资产：</b>      |                       |                      |                      |                      |
| 固定资产原值            | 997,778,137           | 975,390,332          | 958,563,179          | 1,122,557,025        |
| 减：累计折旧            | 417,440,634           | 387,564,275          | 346,329,317          | 411,959,418          |
| 固定资产净值            | 580,337,503           | 587,826,057          | 612,233,862          | 710,597,607          |
| 减：固定资产减值准备        | 5,590,908             | 5,590,908            | 5,654,781            | 12,607,504           |
| 固定资产净额            | 574,746,595           | 582,235,149          | 606,579,081          | 697,990,103          |
| 在建工程              | 25,554,044            | 15,228,245           | 10,836,957           | 19,214,103           |
| 固定资产合计            | 600,300,639           | 597,463,394          | 617,416,038          | 717,204,206          |
| <b>无形资产及其他资产：</b> |                       |                      |                      |                      |
| 无形资产              | 14,551,032            | 14,810,981           | 15,329,580           | 17,244,562           |
| 长期待摊费用            | 2,619,323             | 2,165,252            | 7,485,450            | 25,763,069           |
| 其他长期资产            | 1,513,884,621         | 1,078,669,871        | 874,932,448          | 874,619,395          |
| 无形及其他资产合计         | 1,531,054,976         | 1,095,646,104        | 897,747,478          | 917,627,026          |
| <b>资产总计：</b>      | <b>10,915,518,670</b> | <b>8,936,565,336</b> | <b>8,454,998,786</b> | <b>5,923,647,954</b> |

## 合并资产负债表（负债和股东权益）

| 负债和股东权益      | 2006.6.30     | 2005.12.31    | 2004.12.31    | 2003.12.31  |
|--------------|---------------|---------------|---------------|-------------|
| <b>流动负债：</b> |               |               |               |             |
| 短期借款         | 2,221,790,906 | 1,656,188,929 | 1,740,751,418 | 680,571,376 |
| 应付票据         | 326,240,494   | 318,848,657   | -             | 238,314,981 |
| 应付帐款         | 548,076,864   | 835,995,343   | 2,065,014,380 | 349,473,163 |
| 预收帐款         | 1,000,545,767 | 58,479,028    | 460,794,941   | 453,262,880 |
| 应付工资         | 42,286,073    | 37,978,064    | 65,496,893    | 20,204,173  |
| 应付福利费        | 20,702,898    | 9,831,853     | 6,918,055     | 5,391,405   |
| 应交税金         | 11,491,424    | 52,069,322    | 147,414,910   | 86,650,510  |
| 其他应交款        | -63,744       | 146,539       | 133,856       | 20,828      |
| 其他应付款        | 706,801,102   | 425,959,120   | 364,511,436   | 676,823,908 |
| 预提费用         | 37,008,787    | 24,871,607    | 10,275,529    | 13,404,768  |
| 预计负债         | 12,201,090    | 14,943,744    | 27,776,027    | 21,850,560  |

|                                    |                       |                      |                      |                      |
|------------------------------------|-----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| 一年内到期长期负债                          | 100,000,000           | 3,424,721            | 563,713              | 541,812              |
| 流动负债合计                             | 5,027,081,661         | 3,438,736,927        | 4,889,651,158        | 2,546,510,364        |
| <b>长期负债：</b>                       |                       |                      |                      |                      |
| 长期借款                               | 1,810,000,000         | 1,600,000,000        | 3,566,316            | 45,462,725           |
| 专项应付款                              | 25,008,033            | 3,460,000            | 2,460,000            | 550,000              |
| 其他长期负债                             | 5,650,000             | 5,650,000            | 6,320,000            | 6,990,000            |
| 长期负债合计                             | 1,840,658,033         | 1,609,110,000        | 12,346,316           | 53,002,725           |
| <b>负债合计</b>                        | <b>6,867,739,694</b>  | <b>5,047,846,927</b> | <b>4,901,997,474</b> | <b>2,599,513,089</b> |
| 少数股东权益                             | 139,748,133           | 112,961,255          | 101,711,040          | 205,260,733          |
| <b>股东权益：</b>                       |                       |                      |                      |                      |
| 股本                                 | 618,822,672           | 618,822,672          | 618,822,672          | 515,685,560          |
| 资本公积                               | 1,489,286,681         | 1,489,286,681        | 1,489,286,681        | 1,467,373,909        |
| 盈余公积                               | 646,151,299           | 638,744,151          | 568,343,071          | 508,884,296          |
| 未分配利润                              | 1,166,565,555         | 1,047,483,698        | 789,127,260          | 643,488,775          |
| 其中：资产负债表日后<br>决议分配的现金股利<br>(或现金股利) | -                     | 12,376,453           | 92,823,401           | 51,568,556           |
| 外币报表折算差额                           | -12,795,364           | -18,580,048          | -14,289,412          | -16,558,408          |
| 股东权益合计                             | 3,908,030,843         | 3,775,757,154        | 3,451,290,272        | 3,118,874,132        |
| <b>负债及股东权益总计：</b>                  | <b>10,915,518,670</b> | <b>8,936,565,336</b> | <b>8,454,998,786</b> | <b>5,923,647,954</b> |

## (二) 合并利润表 (单位：元)

|           | 2006年1-6月   | 2005年度        | 2004年度        | 2003年度        |
|-----------|-------------|---------------|---------------|---------------|
| 一、主营业务收入  | 834,650,144 | 2,659,475,668 | 3,475,895,992 | 4,838,834,917 |
| 减：主营业务成本  | 583,628,088 | 1,930,417,027 | 2,717,546,582 | 4,138,363,035 |
| 主营业务税金及附加 | 27,680,788  | 100,803,099   | 123,209,831   | 87,039,272    |
| 二、主营业务利润  | 223,341,268 | 628,255,542   | 635,139,579   | 613,432,610   |
| 加：其他业务利润  | 3,471,688   | 1,330,436     | 950,386       | 5,613,511     |
| 减：营业费用    | 18,067,847  | 31,331,263    | 32,639,112    | 21,235,126    |
| 管理费用      | 50,395,124  | 92,730,164    | 85,646,196    | 117,584,200   |
| 财务费用      | -13,848,399 | -36,451,228   | 10,257,006    | 410,851       |
| 三、营业利润    | 172,198,384 | 541,975,779   | 507,547,651   | 479,815,944   |
| 加：投资收益    | -31,099,187 | -35,920,968   | -49,554,815   | -35,357,065   |
| 补贴收入      | 31,540,126  | 33,378,217    | 33,249,341    | 33,161,389    |
| 营业外收入     | 2,666,729   | 1,217,229     | 595,777       | 1,644,320     |
| 减：营业外支出   | 560,393     | 4,605,318     | 20,103,009    | 24,065,400    |

|              |                    |                    |                    |                    |
|--------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| 四、利润总额       | 174,745,659        | 536,044,939        | 471,734,945        | 455,199,188        |
| 减：所得税        | 31,138,800         | 96,126,870         | 90,034,336         | 96,378,004         |
| 少数股东损益       | 4,741,401          | 18,337,150         | 21,897,681         | 28,343,618         |
| <b>五、净利润</b> | <b>138,865,458</b> | <b>421,580,919</b> | <b>359,802,928</b> | <b>330,477,566</b> |

## (三) 合并现金流量表 (单位: 元)

|                            | 2006年1-6月     | 2005年度         | 2004年度         | 2003年度        |
|----------------------------|---------------|----------------|----------------|---------------|
| <b>经营活动产生的现金流量:</b>        |               |                |                |               |
| 销售商品、提供劳务收到的现金             | 1,885,649,379 | 2,510,162,463  | 3,644,279,920  | 5,280,824,563 |
| 收到的税费返还                    | 31,540,126    | 31,287,617     | 32,249,341     | 33,161,389    |
| 收到的其他与经营活动有关的现金            | 118,764,685   | 317,164,649    | 158,576,857    | 55,026,479    |
| 现金流入小计                     | 2,035,954,190 | 2,858,614,729  | 3,835,106,118  | 5,369,012,431 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金             | 1,465,391,519 | 3,627,915,029  | 4,598,229,867  | 5,087,597,195 |
| 支付给职工以及为职工支付的现金            | 123,577,870   | 126,613,771    | 78,638,183     | 85,817,369    |
| 支付的各项税费                    | 209,688,907   | 308,638,407    | 193,896,713    | 215,510,218   |
| 支付的其他与经营活动有关的现金            | 179,075,001   | 161,995,511    | 188,972,437    | 182,443,569   |
| 现金流出小计                     | 1,977,733,297 | 4,225,162,718  | 5,059,737,200  | 5,571,368,351 |
| 经营活动产生的现金流量净额              | 58,220,893    | -1,366,547,989 | -1,224,631,082 | -202,355,920  |
| <b>投资活动产生的现金流量:</b>        |               |                |                |               |
| 收回投资所收到的现金                 | —             | 3,423,760      | 256,260,291    | 141,639,202   |
| 取得投资收益所收到的现金               | 184,304       | 10,267,625     | 1,426,240      | 15,634,146    |
| 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 | 92,700        | 276,093        | 251,764        | 237,477       |
| 收到的其他与投资活动有关的现金            | 101,234,537   | 34,129,664     | 8,723,000      | —             |
| 现金流入小计                     | 101,511,541   | 48,097,142     | 266,661,295    | 157,510,825   |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金   | 22,426,523    | 84,612,987     | 82,104,804     | 52,653,290    |
| 投资所支付的现金                   | 283,762,863   | 25,958,737     | 194,830,801    | 49,563,032    |
| 现金流出小计                     | 306,189,386   | 110,571,724    | 276,935,605    | 102,216,322   |
| 投资活动产生的现金流量净额              | -204,677,845  | -62,474,582    | -10,274,310    | 55,294,503    |
| <b>筹资活动产生的现金流量:</b>        |               |                |                |               |
| 吸收投资所收到的现金                 | 10,000,000    | —              | —              | 341,401,009   |
| 其中：子公司收到少数股东的投资            | 10,000,000    | —              | —              | 1,500,000     |
| 取得借款所收到的现金                 | 2,085,190,122 | 5,168,773,928  | 4,388,885,118  | 2,640,595,365 |
| 现金流入小计                     | 2,095,190,122 | 5,168,773,928  | 4,388,885,118  | 2,981,996,374 |
| 偿还债务所支付的现金                 | 1,213,012,866 | 3,654,041,725  | 3,335,579,584  | 2,670,495,895 |

|                     |                    |                    |                     |                   |
|---------------------|--------------------|--------------------|---------------------|-------------------|
| 分配股利、利润和偿付利息所支付的现金  | 113,193,728        | 174,868,957        | 112,002,803         | 77,538,873        |
| 其中：子公司支付少数股东的股利     | 2,186,517          | 6,736,095          | 435,997             | 747,268           |
| 现金流出小计              | 1,326,206,594      | 3,828,910,682      | 3,447,582,387       | 2,748,034,768     |
| 筹资活动产生的现金流量净额       | 768,983,528        | 1,339,863,246      | 941,302,731         | 233,961,606       |
| 汇率变动对现金的影响          | 11,964,991         | -1,108,110         | -                   | -                 |
| <b>现金及现金等价物净增加额</b> | <b>634,491,567</b> | <b>-90,267,435</b> | <b>-293,602,661</b> | <b>86,900,189</b> |

## (四) 股东权益增减变动表 (单位: 元)

| 项 目                | 2006年1-6月            | 2005年                | 2004年                | 2003年                |
|--------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| <b>一 股本</b>        |                      |                      |                      |                      |
| 年初余额               | 618,822,672          | 618,822,672          | 515,685,560          | 476,396,000          |
| 本年(期)增加            | -                    | -                    | 103,137,112          | 39,289,560           |
| 其中:                |                      |                      |                      |                      |
| 资本公积转入             | -                    | -                    | -                    | -                    |
| 新增股本               | -                    | -                    | 103,137,112          | 39,289,560           |
| 本年(期)减少数           | -                    | -                    | -                    | -                    |
| <b>年(期)末余额</b>     | <b>618,822,672</b>   | <b>618,822,672</b>   | <b>618,822,672</b>   | <b>515,685,560</b>   |
| <b>二 资本公积</b>      |                      |                      |                      |                      |
| 年初余额               | 1,489,286,681        | 1,489,286,681        | 1,467,373,909        | 1,163,570,461        |
| 本年(期)增加            | -                    | -                    | 21,912,772           | 303,803,448          |
| 其中:                |                      |                      |                      |                      |
| 股本溢价               | -                    | -                    | -                    | 300,611,449          |
| 拨款转入               | -                    | -                    | -                    | 3,191,999            |
| 本年(期)减少数           | -                    | -                    | -                    | -                    |
| <b>年(期)末余额</b>     | <b>1,489,286,681</b> | <b>1,489,286,681</b> | <b>1,489,286,681</b> | <b>1,467,373,909</b> |
| <b>三 法定和任意盈余公积</b> |                      |                      |                      |                      |
| 年初余额               | 478,510,947          | 436,352,855          | 400,372,562          | 367,241,887          |
| 本年(期)增加            | 167,640,352          | 42,158,092           | 35,980,293           | 33,130,675           |
| 其中:                |                      |                      |                      |                      |
| 从净利润中提取数           | 590,368              | 42,158,092           | 35,980,293           | 33,130,675           |
| 其中:法定盈余公积          | 590,368              | 42,158,092           | 35,980,293           | 33,130,675           |
| 本年(期)减少数           | -                    | -                    | -                    | -                    |
| <b>年(期)末余额</b>     | <b>646,151,299</b>   | <b>478,510,947</b>   | <b>436,352,855</b>   | <b>400,372,562</b>   |
| 其中:法定盈余公积          | 338,981,277          | 338,390,909          | 296,232,817          | 260,252,524          |
| <b>四 法定公益金</b>     |                      |                      |                      |                      |
| 年初余额               | 160,233,204          | 131,990,216          | 108,511,734          | 87,277,369           |
| 本年(期)增加            | -                    | 28,242,988           | 23,478,482           | 21,234,365           |
| 其中:                |                      |                      |                      |                      |

|   |            |               |               |               |               |
|---|------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|   | 从净利润中提取数   |               | 28,242,988    | 23,478,482    | 21,234,365    |
|   | 本年(期)减少数   | 160,233,204   | -             | -             | -             |
|   | 年(期)末余额    | -             | 160,233,204   | 131,990,216   | 108,511,734   |
| 五 | 未分配利润      |               |               |               |               |
|   | 年初未分配利润    | 1,035,107,245 | 696,303,859   | 591,920,219   | 367,376,249   |
|   | 本年净利润      | 138,865,458   | 421,580,919   | 359,802,928   | 330,477,566   |
|   | 本年利润分配     | 7,407,148     | 82,777,533    | 255,419,288   | 105,933,596   |
|   | 年(期)末未分配利润 | 1,166,565,555 | 1,035,107,245 | 696,303,859   | 591,920,219   |
| 六 | 现金股利       | -             | 12,376,453    | 92,823,401    | 51,568,556    |
| 七 | 外币报表折算差额   | -12,795,364   | -18,580,048   | -14,289,412   | -16,558,408   |
| 八 | 年末股东权益     | 3,908,030,843 | 3,775,757,154 | 3,451,290,272 | 3,118,874,132 |

## (五) 母公司资产负债表(单位:元)

|                   | 2006.6.30            | 2005.12.31           | 2004.12.31           | 2003.12.31           |
|-------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| <b>流动资产:</b>      |                      |                      |                      |                      |
| 货币资金              | 144,742,190          | 159,381,928          | 222,396,666          | 463,024,919          |
| 应收股利              | 4,973,308            |                      |                      |                      |
| 其他应收款             | 4,026,415,894        | 3,866,693,893        | 2,504,438,740        | 684,683,423          |
| 流动资产合计            | 4,176,131,392        | 4,026,075,821        | 2,726,835,406        | 1,147,708,342        |
| <b>长期投资:</b>      |                      |                      |                      |                      |
| 长期股权投资            | 3,362,858,676        | 3,198,848,911        | 2,875,166,547        | 2,896,486,097        |
| <b>固定资产:</b>      |                      |                      |                      |                      |
| 固定资产原价            | 312,252,747          | 312,252,747          | 312,244,634          | 312,244,634          |
| 减:累计折旧            | 96,554,310           | 92,117,010           | 82,990,213           | 73,820,086           |
| 固定资产净值            | 215,698,437          | 220,135,737          | 229,254,421          | 238,424,548          |
| 固定资产净额            | 215,698,437          | 220,135,737          | 229,254,421          | 238,424,548          |
| 固定资产合计            | 215,698,437          | 220,135,737          | 229,254,421          | 238,424,548          |
| <b>无形资产及其他资产:</b> |                      |                      |                      |                      |
| 长期待摊费用            | 827,492              | 458,185              | -                    | -                    |
| 无形资产及其他资产合计       | 827,492              | 458,185              | -                    | -                    |
| <b>资产总计:</b>      | <b>7,755,515,997</b> | <b>7,445,518,654</b> | <b>5,831,256,374</b> | <b>4,282,618,987</b> |
| <b>流动负债:</b>      |                      |                      |                      |                      |
| 短期借款              | 1,139,750,000        | 1,064,685,600        | 1,123,875,675        | 518,981,700          |
| 应付工资              | 2,192,947            | 1,533,407            | 2,995,504            | 1,276,221            |
| 应付福利费             | 1,518,804            | 1,228,458            | 944,277              | 594,971              |
| 应交税金              | -4,960,758           | -5,610,170           | 117,370              | 117,370              |
| 其他应付款             | 1,407,429,354        | 1,148,552,821        | 1,234,730,226        | 581,825,575          |
| 预提费用              | 8,759,443            | 10,791,336           | 3,013,638            | 3,007,110            |



|                     |                      |                      |                      |                      |
|---------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| 流动负债合计              | 2,554,689,790        | 2,221,181,452        | 2,365,676,690        | 1,105,802,947        |
| <b>长期负债：</b>        |                      |                      |                      |                      |
| 长期借款                | 1,280,000,000        | 1,430,000,000        | -                    | 41,383,500           |
| <b>负债合计</b>         | <b>3,834,689,790</b> | <b>3,651,181,452</b> | <b>2,365,676,690</b> | <b>1,147,186,447</b> |
| <b>股东权益：</b>        |                      |                      |                      |                      |
| 股本                  | 618,822,672          | 618,822,672          | 618,822,672          | 515,685,560          |
| 资本公积                | 1,489,286,681        | 1,489,286,681        | 1,489,286,681        | 1,467,373,909        |
| 盈余公积                | 598,292,603          | 598,292,603          | 535,055,465          | 481,085,025          |
| 其中：法定公益金            | -                    | 126,640,949          | 105,561,903          | 87,571,756           |
| 未分配利润               | 1,214,424,251        | 1,087,935,246        | 822,414,866          | 671,288,046          |
| 其中：资产负债表日后决议分配的现金股利 | -                    | 12,376,453           | 92,823,401           | 51,568,556           |
| <b>股东权益合计</b>       | <b>3,920,826,207</b> | <b>3,794,337,202</b> | <b>3,465,579,684</b> | <b>3,135,432,540</b> |
| <b>负债及股东权益总计</b>    | <b>7,755,515,997</b> | <b>7,445,518,654</b> | <b>5,831,256,374</b> | <b>4,282,618,987</b> |

## (六) 母公司利润表 (单位：元)

|           | 2006年1-6月   | 2005年度      | 2004年度      | 2003年度      |
|-----------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 一、主营业务收入  | 5,304,939   | 12,049,879  | 12,049,879  | 12,049,879  |
| 减：主营业务成本  | 5,527,707   | 11,279,425  | 11,284,140  | 11,289,932  |
| 主营业务税金及附加 | 267,899     | 608,519     | 608,519     | 608,519     |
| 二、主营业务利润  | -490,667    | 161,935     | 157,220     | 151,428     |
| 减：管理费用    | 6,387,591   | 13,218,513  | 11,492,753  | 6,475,596   |
| 财务费用      | -11,693,206 | -11,571,833 | -10,246,637 | -314,122    |
| 三、营业利润    | 4,814,948   | -1,484,745  | -1,088,896  | -6,010,046  |
| 加：投资收益    | 134,772,642 | 423,065,664 | 360,891,824 | 336,399,157 |
| 营业外收入     | -           | -           | -           | 238,455     |
| 减：营业外支出   | -           | -           | -           | 150,000     |
| 四、利润总额    | 139,587,590 | 421,580,919 | 359,802,928 | 330,477,566 |
| 减：所得税     | 722,132     | -           | -           | -           |
| 五、净利润     | 138,865,458 | 421,580,919 | 359,802,928 | 330,477,566 |

## (七) 母公司现金流量表 (单位：元)

|                     | 2006年1-6月   | 2005年度     | 2004年度     | 2003年度     |
|---------------------|-------------|------------|------------|------------|
| <b>经营活动产生的现金流量：</b> |             |            |            |            |
| 销售商品、提供劳务收到的现金      | 5,304,939   | 12,049,879 | 12,049,879 | 12,049,879 |
| 收到的其他与经营活动有关的现金     | 179,930,915 | 54,700,596 | 32,853,827 | 18,752,088 |

|                            |                    |                    |                     |                    |
|----------------------------|--------------------|--------------------|---------------------|--------------------|
| <b>现金流入小计</b>              | 185,235,854        | 66,750,475         | 44,903,706          | 30,801,967         |
| 购买商品、接受劳务支付的现金             | -                  | -                  | -                   | -                  |
| 支付给职工以及为职工支付的现金            | 2,555,510          | 8,060,429          | 3,587,602           | 2,763,070          |
| 支付的各项税费                    | 1,753,968          | 8,800,287          | 3,117,768           | 2,963,648          |
| 支付的其他与经营活动有关的现金            | 12,664,198         | 1,441,438,578      | 1,033,864,242       | 229,765,647        |
| <b>现金流出小计</b>              | 16,973,676         | 1,458,299,294      | 1,040,569,612       | 235,492,365        |
| <b>经营活动产生的现金流量净额</b>       | 168,262,178        | -1,391,548,819     | -995,665,906        | -204,690,398       |
| <b>投资活动产生的现金流量：</b>        |                    |                    |                     |                    |
| 收回投资所收到的现金                 | -                  | -                  | 359,372,388         | 141,639,202        |
| 取得投资收益所收到的现金               | 118,069,568        | 117,683,300        | 98,746,597          | 83,414,259         |
| 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 | -                  | -                  | -                   | 57,680             |
| 收到的其他与投资活动有关的现金            | -                  | 12,799,999         | 1,196,986           | -                  |
| <b>现金流入小计</b>              | 118,069,568        | 130,483,299        | 459,315,971         | 225,111,141        |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金   | -                  | 490,413            | -                   | 1,272,100          |
| 投资所支付的现金                   | 152,280,000        | 18,300,000         | 191,000,000         | 24,999,200         |
| <b>现金流出小计</b>              | 152,280,000        | 18,790,413         | 191,000,000         | 26,271,300         |
| <b>投资活动产生的现金流量净额</b>       | -34,210,432        | 111,692,886        | 268,315,971         | 198,839,841        |
| <b>筹资活动产生的现金流量：</b>        |                    |                    |                     |                    |
| 吸收投资所收到的现金                 | -                  | -                  | -                   | 339,901,009        |
| 取得借款所收到的现金                 | 699,980,000        | 3,848,472,500      | 3,482,009,375       | 1,559,267,200      |
| <b>现金流入小计</b>              | 699,980,000        | 3,848,472,500      | 3,482,009,375       | 1,899,168,209      |
| 偿还债务所支付的现金                 | 774,915,600        | 2,477,662,576      | 2,918,498,900       | 1,395,284,900      |
| 分配股利、利润和偿付利息所支付的现金         | 82,328,805         | 153,964,464        | 76,788,793          | 70,063,392         |
| <b>现金流出小计</b>              | 857,244,405        | 2,631,627,040      | 2,995,287,693       | 1,465,348,292      |
| <b>筹资活动产生的现金流量净额</b>       | -157,264,405       | 1,216,845,460      | 486,721,682         | 433,819,917        |
| 汇率变动对现金的影响                 | 8,572,921          | -4,265             | -                   | -                  |
| <b>现金及现金等价物净增加额</b>        | <b>-14,639,738</b> | <b>-63,014,738</b> | <b>-240,628,253</b> | <b>427,969,360</b> |

### 三、管理层讨论与分析

#### 1、财务状况分析

随着公司房地产业务的快速发展，公司资产规模不断扩大。2003—2005年的复合增长率达到19.48%。截止2006年6月30日，公司总资产为1,091,551.87

万元，较 2005 年末增长 22.14%。

公司总体资产质量状况良好，经营正常、无重大不良资产；应收款项帐龄结构合理，可回收性较好；资产使用效率较高，周转能力较强，具有较强的盈利能力，能够适应经营和发展的需要。

公司在快速发展的同时一直注重优化资本结构，合理调整资产负债比例与公司的债务结构，保持合理的财务弹性与稳健的财务能力。在发行 151,000 万元可转债后，根据 2006 年 6 月 30 日的资产负债情况，预计资产负债率（母公司）为 57.68%，资产负债率（合并数）为 67.42%，较发行前有所上升，但仍处于合理水平。

## 2、盈利能力分析

报告期内本公司经营状况良好，2003—2005 年净利润呈稳步上升的趋势。尽管石化业务的剥离导致公司 2004 年主营业务收入较 2003 年同期下降 28.17%，由于毛利率较高的房地产业务及供电供水业务稳步增长，2004 年净利润仍较 2003 年增加 8.87%。2005 年公司在主业突出的基础上实现净利润为 4.21 亿元，较 2004 年增长 17.17%。公司 2003—2005 年的净资产收益率（加权）稳定在 10% 以上。

公司房地产开发业务 2006 年上半年仅结转销售面积 2.42 万平方米，较 2005 年同期的 6.96 万平方米下降 65%，缘于公司房地产项目结转进度不均衡的原因，公司 2006 年上半年主营业务收入较 2005 年同期下降 17.18%，净利润较 2005 年同期下降 39.96%。

同期，公司于 2006 年 1 月收购招商局物业管理有限公司，增加物业管理收入 12,910.9 万元，减小了房地产项目尚未结转因素对公司主营业务收入的影

响。

公司目前尚未竣工的房地产开发项目，如花园城三期 2#地块、苏州依云水岸、尖岗山一期·曦城等均于 2006 年上半年开始预售，销售情况良好。截止 2006 年 6 月末的预收售房款为 9.87 亿元，预计下半年随着上述项目的陆续竣工入伙，公司结转的销售收入将相应上升，公司未来收益仍将呈现上升的趋势。

公司在房地产行业具有较强的市场竞争能力和盈利能力，在公用事业行业中具有较强的区位优势 and 垄断优势，公司的收入和盈利具有连续性、稳定性特点，为公司今后的发展及盈利水平的进一步提高奠定了坚实的基础。

### 3、现金流量分析

尽管 2003—2005 年公司经营活动产生的现金流量净额为负，但公司一直以来都将资产负债率控制在合理水平，2005 年末公司资产负债率为 49.04%（母公司数）、56.49%（合并数），资金风险控制在合理范围内，财务状况合理稳健，资产结构比较良好。

由于 2006 年上半年公司没有新增土地储备，且房地产开发项目按正常进度进入预售，因此 2006 年 1—6 月公司经营活动产生的现金流量净额为 0.58 亿元。

报告期内公司的经营活动现金收入比均高于 1，说明正常的经营性现金流入能够满足日常经营支出的需要，公司的盈利有现金保证。

### 4、未来业务目标及盈利前景

未来几年内，公司将进一步提升项目开发实力，坚持稳健发展经营原则，有效控制开发风险，增强成本管理，提高产品设计和品质能力，建立更为合理和有利的土地储备模式；加强对现有蛇口工业区内项目的控制管理，确保公司近几年的业绩目标。

2003—2005 年公司房地产开发业务迅速发展，累计开发建筑面积 102 万平方米，销售面积 70 万平方米，截止 2006 年 6 月末的在建和拟建项目共 16 个。公司在追求经营规模扩大的同时，更注重公司业绩的同步增长，在保持主营业务收入逐步增长的同时，加强成本管理，提高经营效益，使公司利润不断增长并带给投资者理想回报。

### 5、主要财务优势及困难

公司的主要财务优势为：稳健的互补型的主营业务架构、合理的资产负债结构、较强的间接融资能力及较低的融资成本。

公司的主要财务困难为：作为未来发展重点的房地产开发业务目前正处于

快速增长阶段，开发规模的持续增长以及相应存货规模的增加导致公司资金需求的持续增长。公司自有资金积累及银行信贷资金已不能满足资金需求。

## 第四节 本次募集资金运用

### 一、本次发行可转换公司债券的必要性

近年来公司房地产业务步入快速发展阶段，以深圳市为重点，逐步向全国范围内拓展，公司土地储备量及项目开发规模均大幅增长。公司现有规划建筑面积近 340 万平方米的土地储备量，并在深圳蛇口以及规划面积 40 平方公里的招商局漳州开发区具备一定的获取土地的有利条件；通过参股深圳市招商局光明科技园有限公司参与位于深圳宝安的 2 平方公里园区的开发，从而形成了公司丰富的潜在土地储备。

随着土地储备大规模增加，新开工面积不断增大以及项目后续投资投入，公司依靠自有资金积累及银行信贷资金已不能满足业务发展的资金需求。截止 2006 年 6 月 30 日，公司的资产负债率（合并数）为 62.92%，资产负债率（母公司数）为 49.44%。

公司的资金缺口拟通过自有资金的积累、银行借款、资本市场融资等多种途径解决，本次通过发行可转债募集资金是公司筹措中长期项目发展资金的重要举措。

（1）房地产项目具有投入资金量大、开发周期长的特点，对资金的需求也相应地偏好于稳定的中长期资金，可转债募集资金具有前述特点，符合房地产业资金运用的特性。

（2）可转债若能顺利发行，不仅能缓解公司发展面临的较大资金压力，亦能改变公司的资金来源及期限构成，满足公司业务发展更长期的资金需求。

### 二、本次募集资金运用情况

公司本次发行可转债预计可募集资金 151,000 万元，拟全部投向“兰溪谷二期（原半山海景花园二期）”、“花园城中心（原花园城二期）”、“依山郡（原

招商东部花园城)”和“花园城三期2#地块”等四个房地产开发项目。本次募集资金投资项目总投资218,421万元，资金的构成计划为：可转债募集资金151,000万元、贷款或自筹资金投入67,421万元。

为各项目未来能按计划顺利展开提供可靠的资金保障，公司拟将本次可转债募集资金主要用于项目前期的开发投入。根据项目开发的实际进度，本次募集资金计划于2006年全部投入各项目（包括偿还已先行投入项目的资金）。项目后续的开发投入主要来自于项目预售或租赁实现的现金回款。在此过程中仍会产生一定的资金缺口，公司将通过银行贷款或自筹资金解决。

### 三、本次募集资金拟投资项目基本情况及发展前景

| 本次募集资金投资项目基本情况一览表      |  |                |                  |              |
|------------------------|--|----------------|------------------|--------------|
| 项目名称                   | 兰溪谷二期  | 花园城中心          | 依山郡              | 花园城三期2#地块    |
| 区位                     | 深圳南山蛇口半山海景片区                                       | 深圳南山蛇口工业大道、东滨路 | 深圳龙岗中心城龙平大道、黄阁北路 | 深圳南山蛇口南海大道东侧 |
| 地块                     | K405-0011 地块                                       | K501-0009 地块   | G01022-0003 地块   | K507-0005 地块 |
| 占地面积(m <sup>2</sup> )  | 46,860.8   | 25,629.4       | 150,442.7        | 35,735.7     |
| 总建筑面积(m <sup>2</sup> ) | 147,800  | 74,008         | 275,624          | 110,300      |
| 开发类型                   | 住宅社区(销售)   | 多功能商业广场(出租)    | 住宅社区(销售)         | 住宅社区(销售)     |
| 项目总投资(万元)              | 68,944   | 40,961         | 70,000           | 38,516       |
| 拟投入募集资金(万元)            | 52,000   | 30,000         | 52,500           | 16,500       |
| 内部收益率                  | 30%  | 6.5%           | 11%              | 23%          |
| 建设周期                   | 2005-2006年   | 2004-2006年     | 2004-2007年       | 2004-2006年   |
| 动态投资回收期                | 32个月   | 13.5年          | 40个月             | 34个月         |
| 项目税后总投资利润率             | 26.9%  | 67.2%          | 16.4%            | 34.5%        |
| 资格文件的取得情况              | 均已列入深圳市固定资产投资计划，并已办理了《深圳市建设用地规划许可证》、《房地产证》及《施工许可证》 |                |                  |              |

本次募集资金投资项目均属于符合国家产业政策，也符合公司发展规划，项目市场需求地位准确，具备良好的市场前景。

投资项目的各项财务评价指标良好，投资利润率、内部收益率均大于社会

和行业基准投资利润率、内部收益率，投资回收期较短。通过盈亏平衡分析和敏感性分析，表明以上项目的抗风险能力较强，投资风险相对较小，募集资金投资项目未来的盈利能力和现金流入是可期的。通过实施上述项目，将极大地提高公司的经营业绩，增强公司的市场竞争能力，进一步增强公司的市场地位，有利于公司的长远发展。

## 第五节 附录和备查文件

### 一、备查文件

- 1、募集说明书全文正式文本；
- 2、发行人最近 3 年的财务报告及审计报告和已披露的中期报告；
- 3、保荐机构出具的发行保荐书；
- 4、法律意见书和律师工作报告；
- 5、注册会计师关于前次募集资金使用情况的专项报告；
- 6、中国证监会核准本次发行的文件；
- 7、资信评级报告。

### 二、查阅方式

- 1、查阅时间：本可转债发行期间，每日 8:30——11:30，13:30——16:30（法定节假日除外）
- 2、办公地址：深圳南山区蛇口工业区新时代广场 9 楼
- 3、联系电话：0755—26819600
- 4、传真：0755—26819680
- 5、联系人：陈宇、刘宁
- 6、投资者可在公司网站 <http://www.cmpd.cn> 或 <http://www.cninfo.com.cn> 网站查阅本次发行的《募集说明书》全文。