

股票简称：招商地产 招商局 B

股票代码：000024 200024



注册地址：广东省深圳市南山区蛇口工业区新时代广场 9 楼

增发 A 股上市公告书

保荐人（主承销商）：中信证券股份有限公司



公告时间：二〇〇八年十二月五日

一、重要声明与提示

招商局地产控股股份有限公司（以下简称“本公司”、“公司”、“发行人”或“招商地产”）及全体董事、监事、高级管理人员承诺上市公告书不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对上市公告书的真实性、准确性和完整性承担个别及连带的法律责任。

深圳证券交易所、其他政府机关对本公司股票上市及有关事项的意见，均不表明对公司的任何保证。

本公司提醒广大投资者注意，凡本上市公告书未涉及的有关内容，请投资者查阅刊载于巨潮资讯网站<http://www.cninfo.com.cn>的本公司招股意向书全文。

二、股票上市情况

本上市公告书系根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上市公司证券发行管理办法》和《深圳证券交易所股票上市规则》等有关法律、法规和规定编制而成，旨在向投资者提供有关本公司本次增发A股股票上市的基本情况。

本公司本次增发A股（以下简称“本次发行”）经中国证券监督管理委员会证监许可[2008]989号文核准。

经深圳证券交易所同意，本次发行的共计45,000万股A股股票将于2008年12月8日上市，其中170,650,712股将于当日起上市流通。上市首日本公司A股股票不设涨跌幅限制。

本次股票上市的相关信息如下：

- 1、上市地点：深圳证券交易所
- 2、上市时间：2008年12月8日
- 3、股票简称：招商地产
- 4、股票代码：000024
- 5、本次发行完成后总股本：1,717,300,503股
- 6、本次发行增加的股份：450,000,000股
- 7、发行前股东所持股份的流通限制及期限：

股东名称	所持有限售条件的股份数量（股）	股份性质	可上市流通时间	承诺的限售条件
招商局蛇口工业区有限公司	451,948,817			
其中，	221,140,437	A股	2010年9月24日	1、股改承诺：2011年2月9日前于深圳证券交易所挂牌交易出售招商地产A股股票的价格不低于截至股权分置改革方案公告前30个交易日收盘价算术平均值的120%，即11.51元（经近几年公司分红方案实施后，目前该限售价格调整为7.43元）。 2、承诺在2010年9月24日前不出售该等股份。
	230,808,380	A股	2010年9月24日	承诺在2010年9月24日前不出售该等股份。
全天域投资有限公司	94,144,050	B股	2010年9月24日	承诺在2010年9月24日前不出售该等股份。
招商证券香港有限公司	49,242,445	B股	2010年9月24日	该等股份系招商局蛇口工业区有限公司（以下简称“蛇口工业区”）子公司达峰国际股份有限公司持有，遵循蛇口工业区在2010年9月24日前不出售的承诺，其中44,192,319于2005年至2006年期间委托买入，5,050,126股于2008年9月23日至2008年10月30日期间委托买入。
FOXTROTINTERNATIONAL LIMITED	27,720,000	B股	2010年9月24日	承诺在2010年9月24日前不出售该等股份。
ORIENTURE INVESTMENT LTD	26,603,145	B股	2010年9月24日	承诺在2010年9月24日前不出售该等股份。

8、发行前股东对本次发行新增股份锁定的承诺：发行人控股股东招商局蛇口工业区有限公司及其关联方招商局漳州开发区有限公司承诺对参与认购本次新增A股股份共计279,349,288股进行锁定，锁定期为自新增股份上市日起一年。

9、本次上市的无流通限制及锁定安排的股份：170,650,712股

10、股份登记机构：中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司

11、上市保荐人：中信证券股份有限公司

12、本次上市的股份限售情况：

发行人控股股东招商局蛇口工业区有限公司及其关联方招商局漳州开发区有限公司参与认购本次新增的 A 股股份共计 279,349,288 股，其中网上认购 106,061 股，网下认购 279,243,227 股，锁定期为自新增股份上市日起一年。（公司董事、监事及高管所认购股份除外）。

三、发行人、股东和实际控制人的情况

（一）发行人基本情况

- 1、中文名称：招商局地产控股股份有限公司
- 2、英文名称：China Merchants Property Development Co., Ltd
- 3、注册资本：1,267,300,503 元（本次发行前）
- 4、法定代表人：孙承铭
- 5、董事会秘书：刘宁
- 6、注册地址/住所：广东省深圳市南山区蛇口工业区新时代广场 9 楼
邮编：518067
- 7、电话号码：(0755)26819600
- 8、传真号码：(0755)26819680
- 9、互联网网址：<http://www.cmpd.cn>
- 10、电子邮箱：investor@cmpd.cn
- 11、经营范围：房地产开发经营、交通运输、港口服务、水运辅助、工业制造、科研技术服务、酒店饮食、保税仓储。
- 12、主营业务：公司已形成以房地产开发经营业务为核心，物业租赁、园区供电供水业务并行发展的主营业务架构。除深圳蛇口大本营外，公司还选择珠江三角洲、长江三角洲、环渤海地域及重庆、成都等经济发达、人口众多的大中城市开展地产业务。
- 13、所属行业：房地产开发与经营业

(二) 本公司董事、监事、高级管理人员持有本公司股票的情况

本次发行前后，本公司董事、监事及高级管理人员 A 股持股变动情况如下：

序号	姓名	原持股数量（股）	变更数量（股）	现持股数量（股）
1	林少斌	28,080	13,590	41,670
2	杨百千	60,600	29,300	89,900
3	贺建亚	66,783	30,387	97,170
4	杨志光	29,849	14,446	44,295
5	王立	20,342	9,845	30,187

说明：本公司其他董事、监事及高级管理人员持有 A 股情况未发生变动。

(三) 发行人主要股东和实际控制人的情况

发行人控股股东为招商局蛇口工业区有限公司，实际控制人为招商局集团有限公司。

控股股东招商局蛇口工业区有限公司的基本情况为：

法定代表人：傅育宁

成立时间：1992 年 2 月 19 日

注册资本：人民币 223,600 万元

经营范围：兴办并管理交通运输、工业制造、金融保险、对外贸易、房地产、邮电通讯、旅游、酒店和其他各类企业；组织管理蛇口工业区内的所属企业、联营企业、参股企业和外商投资企业；码头、仓储业务；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（国家有专项专营规定的除外）。举办体育比赛、文艺演出、有线广播电视业务；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。

蛇口工业区为招商局集团全资子公司，伴随着深圳蛇口工业区域的成功开发，蛇口工业区现已发展成为拥有园区开发、物流服务、风险投资、客运服务和酒店管理等主营业务。

实际控制人招商局集团有限公司的基本情况为：

法定代表人：秦晓

成立时间：1986年10月

注册资本：人民币54亿元

经营范围：经营水陆客货运输，水陆运输工具、设备的租赁及代理，码头及仓储业务，海上救助、打捞、拖航；船舶、海上石油钻探设备的建造、修理、检验和销售；钻井平台、集装箱的修理、检验；水陆建筑工程和海上石油开发相关工程的承包、施工及后勤服务；水陆交通运输设备的采购、供应和销售；兴办交通事业和工商企业；组织管理金融、保险业务及相关的服务业务；开发和经营管理蛇口工业区。

招商局集团有限公司的业务主要集中于交通运输及相关基础设施建设、经营与服务(港口、公路、能源运输及物流)、金融投资与管理、房地产开发与经营等三大核心产业。

本次发行完成后,公司前10名A股股东及其持股情况如下:

股东名称	持股数量 (股)	占A股总股 份比例(%)
招商局蛇口工业区有限公司	693,419,317	50.32%
招商局漳州开发区有限公司	37,878,788	2.75%
中国建设银行-交银施罗德稳健配置混合型证券投资基金	20,200,000	1.47%
中国农业银行-中邮核心优选股票型证券投资基金	17,796,290	1.29%
中国农业银行-中邮核心成长股票型证券投资基金	16,277,311	1.18%
中国工商银行-易方达价值成长混合型证券投资基金	16,218,674	1.18%
中国农业银行-鹏华动力增长混合型证券投资基金	15,000,000	1.09%
中国工商银行-易方达价值精选股票型证券投资基金	13,100,067	0.95%
中国工商银行-鹏华优质治理股票型证券投资基金(LOF)	12,907,680	0.94%
中国建设银行-银华核心价值优选股票型证券投资基金	12,363,377	0.90%

（四）本次发行完成后股份变动情况

本次发行前后，本公司股本结构变动情况如下（单位：股）：

	本次变动前		本次变动增加	本次变动后	
	数量	比例	数量	数量	比例
一、有限售条件股份	650,040,585	51.29%	279,349,288	929,389,873	54.12%
1、国家持股					
2、国有法人持股	451,948,817	35.66%	279,349,288	731,298,105	42.58%
3、其他内资持股	178,390	0.01%		178,390	0.01%
其中：境内法人持股					
境内自然人持股	178,390	0.01%		178,390	0.01%
4、外资持股	197,913,378	15.62%		197,913,378	11.52%
其中：境外法人持股	197,709,640	15.60%		197,709,640	11.51%
境外自然人持股	203,738	0.01%		203,738	0.01%
二、无限售条件股份	617,259,918	48.71%	170,650,712	787,910,630	45.88%
1、人民币普通股	475,830,006	37.55%	170,650,712	646,480,718	37.65%
2、境内上市的外资股	141,429,912	11.16%		141,429,912	8.24%
3、境外上市的外资股					
4、其他					
三、股份总数	1,267,300,503	100.00%	450,000,000	1,717,300,503	100.00%

说明：1、蛇口工业区和招商局漳州开发区有限公司持有的股份均因承诺而限售；达峰国际股份有限公司、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，他们持有的公司 B 股均因蛇口工业区的承诺而限售。

2、公司董事、监事及高级管理人员持有的股份遵循中国证券监督管理委员会及深圳证券交易所有关董事、监事及高级管理人员持股变动管理的规定，限售股份待本次增发股份上市后将由中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司确认并予以锁定。

四、本次股票发行情况

（一）发行数量：45,000 万股

（二）发行价格：13.20 元/股

(三) 发行方式：本次发行采取向原 A 股股东优先配售与网上、网下定价发行相结合的方式进行，原 A 股股东放弃的优先认购权部分纳入剩余部分在网上、网下进行发售。原有限售条件 A 股股东和原无限售条件 A 股股东分别通过网下和网上申购行使优先认购权。网上发行由保荐人（主承销商）通过深交所交易系统组织进行；网下发行由保荐人（主承销商）负责组织实施。

(四) 募集资金总额及注册会计师对资金到位的验证情况：本次募集资金总额为 5,940,000,000 元，开元信德会计师事务所有限公司为本次发行出具了验资报告开元信德深验资字(2008)第 124 号。

(五) 发行费用总额及项目、每股发行费用：本次发行费用（包括承销费、保荐费、中介机构费以及其他费用）合计 162,779,443.92 元，每股发行费用为 0.36 元。

(六) 募集资金净额：5,777,220,556.08 元。

(七) 发行后每股净资产：7.97 元（在 2007 年 12 月 31 日经审计的净资产基础上加上本次发行筹资净额之和除以本次发行后总股本计算）。

(八) 发行后每股收益：0.67 元（在 2007 年度经审计的净利润基础上除以本次发行后总股本计算）。

五、其他重要事项

本公司自招股意向书刊登日至本上市公告书刊登前未发生可能对本公司有较大影响的其他重要事项。

六、上市保荐人及意见

(一) 保荐人基本情况

名称：中信证券股份有限公司

办公地址：深圳市福田区深南大道 7088 号招商大厦 A 层

法定代表人：王东明

保荐代表人：张剑、宋家俊

项目主办人：戴佳明

项目组成员：王明希、张冠峰、黄江宁、王晓松、蒋海洋、李雪、林煜佳、
林俊健、于洋

联系人：宋家俊、王明希

电话：0755-82485201

传真：0755-82485221

（二）保荐人的推荐意见

上市保荐人中信证券股份有限公司已对招商地产上市文件所载的资料进行了核实，认为招商地产本次增发的股份符合上市的基本条件，中信证券股份有限公司同意推荐招商地产本次增发的股票上市。

特此公告。

发行人：招商局地产控股股份有限公司

保荐人（主承销商）：中信证券股份有限公司

2008年12月5日