

发行人



招商局蛇口控股股份有限公司

住所：深圳市南山区蛇口工业区新时代广场 9 楼

配股说明书摘要

签署日期：二 00 三年十一月三日

主承销商



中国银河证券有限责任公司

住所：北京市西城区金融大街 35 号国际企业大厦 C 座

重要提示

本配股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,并不包括配股说明书全文的各部分内容。配股说明书全文同时刊载于 <http://www.cninfo.com.cn> 网站。投资者在做出认购决定之前,应仔细阅读配股说明书全文,并以其作为投资决定的依据。

本公司董事会已批准本配股说明书,全体董事承诺其中不存在任何虚假、误导性陈述或重大遗漏,并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

公司负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证配股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股票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,股票依法发行后,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。

投资者若对本配股说明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。

特别提示

本公司控股股东招商局蛇口工业区有限公司决定全额放弃本次配股应配售部分(A股法人股),放弃的配股权不进行转让,并已经国务院国有资产监督管理委员会(国资产权函[2003]194号)批准。本次配股完成后,控股股东的持股比例将由32.94%下降至30.43%。

本公司B股法人股股东香港全天域投资有限公司已经出具承诺函,并经其唯一股东招商局国际有限公司董事会同意,放弃此次配股的全部配股权,放弃的配股权不进行转让。本次配股完成后,香港全天域投资有限公司持股比例将由10.98%下降至10.14%。

第一节 特别风险提示

招商局蛇口控股股份有限公司（简称“公司”或“发行人”）特别提醒投资者注意“风险因素”中的以下投资风险：

1、房地产业务是公司的主要业务之一，本次募集资金主要用于商品房开发投资。由于目前深圳市房地产开发企业众多，市场竞争激烈；同时房地产行业具有开发资金投入大、建设周期长和易受国家政策、市场需求、项目定位、销售价格等多种因素影响的特点，给房地产开发项目销售带来一定程度的不确定性。尽管本公司迄今为止尚未出现过商品房滞销情况，但仍不排除今后由于市场竞争和房地产行业特性可能带来的房地产开发和销售实现风险。

2、房地产业务具有资金密集的特点，国家关于房地产金融的政策直接影响房地产开发贷款和购房按揭贷款的供应。2003年6月5日中国人民银行发布了《关于进一步加强房地产信贷业务管理的通知》（银发[2003]121号），对商业银行发放房地产贷款予以分类规范引导。目前关于落实该通知有关政策的实施细则尚未发布，预计对公司未来的信贷融资和财务费用可能产生一定影响。

3、公司主营业务以房地产业务为核心，园区供水供电以及石化产品储运分销并行发展，其中房地产和石化业务是公司业务收入的重要组成部分，2002年公司房地产业务收入896,414千元（除非另有说明，以下均为“人民币元”），占公司主营收入的23.25%，石化油气储运及经营收入2,352,669千元，占公司主营收入的61.03%。由于这些业务受国民经济发展周期影响较大，一旦宏观经济出现滑坡，将可能出现公司主营业务收入和利润下降的风险。

第二节 本次发行概况

本次配股发行方案已经中国证券监督管理委员会证监发行字[2003]124号文核准实施。

股票种类	普通股股票
每股面值	人民币 1.00 元
发行股数	39,289,560 股

发行股数占发行后总股本的比例	7.62%
发行价格	8.93 元/股
市盈率	17.51 倍（以 2002 年度全面摊薄每股收益 0.51 元计算）
发行后每股净资产	5.79 元/股
市净率（发行价/发行后每股净资产）	1.54 倍
发行方式	对社会公众股股东采用网上定价发行
发行对象	股权登记日登记在册的本公司的全体股东
本次发行股份的上市流通	社会公众股配股部分可上市流通
承销方式	承销团余额包销
本次发行预计实收募股资金	33,797.6 万元
发行费用概算	1,288.0 万元
股权登记日	2003 年 11 月 11 日
除权基准日	2003 年 11 月 12 日
缴款起止日期	2003 年 11 月 12 日至 2003 年 11 月 25 日止（期内交易日），逾期视为自动放弃认购权。
A 股配股缴款方式	A 股股东在配股缴款期内持有效证件，在深圳证券交易所的会员单位营业柜台通过深圳证券交易所交易系统办理缴款手续；简称为：“招商 A1 配”，配股代码为：“080024”；配股价格为 8.93 元/股，配股数量限额为截止股权登记日持股数乘以配股比例（0.3）四舍五入后取整数。
B 股配股缴款方式	<p>B 股股东认购配股数量限额为股权登记日持股数乘以配股比例（10:3）后取整数。B 股配售价格等于 A 股配股价按《配股说明书》约定的汇率折算为港币配股价；汇率折算按《配股说明书》刊登日前一个交易日中国人民银行公布的港币兑人民币中间价折成等额港币。</p> <p>B 股股东应在本次配股缴款起止日期内，向主承销商提交有关配股申请和相关文件。机构投资者须提交的文件：法人营业执照（复印件）；股东账户卡（复印件）；由法定代表人签名并加盖公章的《认购数量声明》。个人投资者须提交的</p>

	<p>文件：本人法定身份证明文件（复印件）；股东账户卡（复印件）；附有股东本人签名的《认购数量声明》。以上文件应在配股缴款期间内传真或邮寄至主承销商法定地址。</p> <p>B 股股东在配股缴款起止日期内向主承销商提交上述书面配股申请要件的同时，应将配股款项（港币）全额汇至主承销商指定账户（户名：中国银河证券有限责任公司，开户行：中国建设银行北京西四支行，帐号：65100030250760036）。在配股缴款期内抵达指定账户的款项方可被视为有效申购缴款。</p> <p>B 股股东通过主承销商代为认购的 B 股股份不迟于缴款截止日后 5 个工作日内完成过户手续。B 股股东通过主承销商代为认购的 B 股完成股份过户手续后即时可以流通。</p>
承销期间的停牌、复牌时间安排	刊登配股说明书当日上午开市时起停牌一小时，上午十点三十分复牌。
新股上市的时间安排	社会公众股配股部分的上市日期将于本次配股结束、刊登股本变动公告后由深圳证券交易所安排，届时再另行公告。

第三节 发行人基本情况

一、发行人基本资料

注册中文名称	招商局蛇口控股股份有限公司
英文名称	CHINA MERCHANTS SHEKOU HOLDINGS CO., LTD.
英文名称缩写	CMSH
法定代表人	孙承铭
成立（工商注册）日期	1993 年 5 月 11 日
办公地址及其邮政编码	深圳市南山区蛇口工业区新时代广场 9 楼，邮编：518067
电话、传真号码	(0755) 26819600 (0755) 26819680
互联网网址	http://www.cmre.com.cn/
电子信箱	szcmskpc@sz.gd.cninfo.net

二、股本情况

1、公司本次配股前后的股本结构如下：

股份类型	本次配股前		本次配股后（预计）	
	持股数量（股）	占总股本比例（%）	持股数量（股）	占总股本比例（%）
一、尚未流通股份				
境内法人持有股份	156,906,750	32.94	156,906,750	30.43%
外资法人持有股份	52,302,250	10.98	52,302,250	10.14%
尚未流通股份合计	209,209,000	43.92	209,209,000	40.57%
二、已流通股份				
人民币普通股股票（A股）	130,965,200	27.49	170,254,760	33.01%
人民币特种股票（B股）	136,221,800	28.59	136,221,800	26.42%
已流通股份合计	267,187,000	56.08	306,476,560	59.43%
股份总数	476,396,000	100%	515,685,560	100%

2、发行人的控股股东和主要股东之间的关联关系

招商局蛇口工业区有限公司（以下简称“蛇口工业区”）是发行人控股股东，持有发行前公司总股本的 32.94% 股份；香港全天域投资有限公司是发行人的主要股东，持有发行前公司总股本的 10.98% 的股份。蛇口工业区和香港全天域投资有限公司均为招商局集团有限公司的下属公司，二者属于关联关系。

三、业务与技术

1、主营业务和经营：房地产业务是本公司的核心业务，由公司本部及控股子公司深圳招商房地产有限公司（简称“招商地产”）实施经营，目前主要从事商品房的开发销售业务和物业租赁业务。公司石化业务由控股子公司深圳招商石化有限公司（简称“招商石化”）来实施。公司供电业务和供水业务分别由控股子公司深圳招商供电有限公司（简称“招商供电”）和深圳招商供水有限公司（简称“招商供水”）经营。

2、主要产品和服务：发行人主要产品和服务为商品房开发销售和房屋租赁；园区供水和园区供电；以及汽油、柴油和液化气等石化产品的储运分销。

3、产品销售方式和渠道：公司商品房的销售完全市场化，公司以品牌建设和服务为核心，强化企业文化建设，注重工程、策划和营销环节的制度建设；公司目前的市场定位是基于蛇口及其周边区域的住宅商品房开发经营，逐步实现业务重心从蛇口区域至深圳市区的稳健转移和深圳市外的稳步拓展。公司的园区供水和园区供电业务是蛇口工业区内唯一具有供水和供电资质的企业，其产品按照深圳市的规划进入相应的管线系统，销售和服务于社会公众。公司石化产品通过

多年建设起来的储运系统和销售系统，主要服务于深圳市以及珠江三角洲地区。

4、行业竞争情况：发行人的核心业务为房地产开发经营。我国房地产行业尚处在成长期，房地产开发商数量众多，行业集中度不高。深圳市房地产市场竞争相对激烈，竞争对手众多，目前深圳市房地产开发企业 560 家，其中综合开发企业 151 家。在市场竞争中资质水平高、信誉好、地域地段优秀、资金实力雄厚和技术水平高的企业占有优势。

四、资产权属情况

1、公司的存货和主要固定资产：截止 2003 年 6 月 30 日，公司合并报表帐面存货为 24.9 亿元，主要是出租的物业和待销售的房产。公司的固定资产主要是供电设备、供水设备以及房屋，运输、通讯以及其他设备。

2、土地使用权：公司及其控股子公司拥有的土地使用权部分通过购买方式取得，部分通过土地租赁协议形式取得，部分房产正在补办产权证，主要经营性房产是自行建设和购买取得。

3、相关资质：公司控股子公司招商地产具有中华人民共和国房地产开发企业壹级资质证书，具有深圳市房地产综合开发企业资质证书；公司控股子公司招商供电和招商供水目前是深圳市蛇口区域唯一具有供电资质证书和供水资质证书的企业。

五、同业竞争与关联交易

1、同业竞争

目前，本公司控股股东蛇口工业区及其控制的法人中，有个别公司存在与本公司经营相同、相似业务的情况，但无实质性同业竞争。

发行人律师和主承销商认为：发行人与控股股东蛇口工业区及其控制的法人之间目前不存在实质性同业竞争。

2、关联交易

公司 2002 年以及 2003 年 1 - 6 月发生的关联交易事项主要包括：土地租用，本公司及控股子公司自成立以来一直租用蛇口工业区的土地，2002 年度本公司及子公司支付土地租金人民币 37,279,115 元，本项交易属于重大关联交易；产品销售，主要指公司的子公司向蛇口工业区及其控股子公司提供生活及生产用水、

用电和石化产品，此类交易行为执行完全的市场公开价格；其他关联交易还包括房屋租赁、资产租赁、担保、资产收购等。

六、董事、监事及高级管理人员

姓名	职务	性别	年龄	任职日期	简要经历以及兼职情况
孙承铭	董事长	男	44	2002.6	高级工程师。历任招商局货柜服务有限公司总经理等，现任招商局集团有限公司总裁助理兼蛇口工业区总经理、党委副书记。
范建雄	副董事长	男	47	2002.6	硕士学位。曾任招商局运输集团（香港）副总经理，招商局船务企业有限公司董事总经理等。现任招商局国际有限公司副总经理。
林少斌	董事、总经理	男	43	2002.6	高级建筑师。历任蛇口工业区总经理助理、副总经理等。现任蛇口工业区首席规划发展顾问、招商地产总经理。2001年5月28日任本公司总经理。2002年6月28日董事会换届后再次当选为本公司董事，任公司总经理。
洪小源	董事	男	40	2002.6	澳大利亚国立大学经济学博士研究生。历任蛇口工业区总经理助理，并在1999年12月至2001年5月任本公司总经理，现任蛇口工业区副总经理。
李雅生	董事	男	50	2002.6	高级经济师，联合国人口中心（开罗）硕士。历任深圳市蛇口区计划统计局局长，招商石化总经理。现任蛇口工业区副总经理兼招商局物流有限公司总经理。
陈 钢	董事	男	45	2002.6	高级经济师，美国纽约州立大学（布法罗分校）工商管理硕士，历任招商局蛇口工业区投资开发公司总经理。现任蛇口工业区副总经济师。
刘洪玉	独立董事	男	41	2002.6	副教授，2000年5月开始任清华大学建设管理系系主任、清华大学国际工程管理研究院副院长。主要研究领域为房地产经济与管理、建筑经济与管理。
黎添才	独立董事	男	54	2002.6	新加坡籍，毕业于新加坡南洋大学和美国德克萨斯州A&M大学。曾于新加坡国防部任职，现任职于新加坡科技物资管理私人有限公司，主要负责新加坡和中国的后勤管理和运作。

史新平	独立董事	男	44	2002.6	中国籍香港居民。管理学博士学位。曾任西安西北工业大学讲师、香港浸会大学财务决策系讲师。1995 年至今任香港浸会大学财务决策系助理教授，从事决策科学、企业策略策划、企业经营管理、商务谈判、品质管理、管理信息系统等方面的研究。
周亚力	监事会主席	男	48	2002.6	中欧国际工商学院工商管理专业并获硕士学位。曾担任英国伦敦国际海事组织同声翻译。历任交通部科技情报研究所翻译室主任，中国交通进出口总公司部门经理，副总经理，总经理兼党委副书记。现任蛇口工业区党委书记、副总经理。
文重萍	监事	男	52	2002.6	高级会计师。曾任蛇口工业区总会计师室副主任等，现任蛇口工业区审计室主任兼招商供电监事长、招商供水监事长。
丰柏海	监事	男	48	2002.6	会计师，历任蛇口工业区总会计师副主任，招商石化总经济师，招商局漳州开发区管委会委员、财政局局长、总会计师，蛇口招商港务股份有限公司总会计师。
郝宇	监事	男	34	2002.6	会计师、审计师、经济师技术职称，获注册会计师、注册税务师、注册房地产评估师专业资格。现任招商地产工会主席、财务副总监、深圳市地方税收研究会理事。
章琳媚	监事	女	27	2002.6	金融经济师，就职于招商地产行政与人力资源部任总经理秘书、行政与人力资源部总监助理。
杨百千	副总经理	男	38	2002.6	曾任职于交通部计算机研究所、历任深圳市半岛基金管理公司副总经理、蛇口工业区企业管理部副总经理、招商局蛇口控股股份有限公司副总经理、招商局集团改革中心策划经理。2001 年 7 月 6 日任本公司副总经理。
黄培坤	财务总监	男	41	2003.2	高级会计师。历任招商石化财务部经理、总会计师；招商地产总会计师；深圳招商创业有限公司财务总监、副总经理等职。2003 年 2 月 22 日任本公司财务总监，兼任招商地产财务总监。

陈宇	董事会 秘书	男	32	2002.6	工商管理硕士。曾先后就读于重庆建筑工程学院建筑工程系及北京大学光华管理学院。曾任北京住总集团房地产开发部工程师，美国史丹利公司市场经理，北大招商创业投资公司董事长助理。
朱国辉	招商供水 总经理	男	55	2002.6	工程师，毕业于江西省水利水电学校水电站专业。历任江西省南昌发电厂技术员、土建办主任，招商供水技术部工程师、办公室主任、副总经理。现任招商供水总经理。
李树明	招商供电 总经理	男	55	2002.6	高级工程师，毕业于东北电力学院。历任广东省韶关电厂继保、运行助理工程师，招商供电运行部经理、总经理助理、副总经理。现任招商供电总经理。

本公司董事、监事、高级管理人员 2002 年报酬情况：在本公司受薪的董事、监事和高管人员（不包括独立董事）共计 5 人。薪酬总额为 141.62 万元，前三名高管人员薪酬合计为 97.17 万元。独立董事 2002 年度津贴标准为每人每年 3 万元人民币。年度报酬数额区间是：在 10—20 万元区间有 1 人，在 20—30 万元区间有 3 人，在 30 万元以上有 1 人。

截至 2003 年 6 月 30 日，本公司上述人员中，董事总经理林少斌先生持有 10,000 股本公司 A 股流通股，李树明先生持有 10,388 股本公司 A 股流通股，他们的持股已委托中国证券登记结算有限公司深圳分公司代为托管，并且按深圳证券交易所有关规定予以锁定。除此之外，公司其他董事、监事、高级管理人员均无持有本公司股份情况。

七、发行人的控股股东基本情况

控股股东蛇口工业区为招商局集团有限公司的控股子公司，法定代表人傅育宁，注册资本 223,600 万元，成立时间为 1992 年 4 月 1 日，经营范围包括：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、仓储业务等。

经深圳正风利富会计师事务所审计，截止 2002 年 12 月 31 日，蛇口工业区总资产为 1,205,156 万元，净资产为 441,712 万元，2002 年度主营业务收入为

517,128 万元，净利润为 27,904 万元。截至 2003 年 6 月 30 日，蛇口工业区总资产 1,292,898 万元，净资产 471,650 万元，实现净利润 20,130 万元（未经审计）。

八、简要财务会计信息

本公司近三年（2000-2002 年）的合并会计报表依法业经审计，而最近一期合并会计报表（2003 年 1 月 1 日至 6 月 30 日）未经审计。

（一）最近三年又一期简要财务报表

1、简要合并利润表

单位：元

	2003 年 1-6 月	2002 年度	2001 年度	2000 年度
一、主营业务收入	2,116,273,133	3,854,153,934	3,320,820,664	2,917,231,110
减：主营业务成本	1,813,959,688	3,290,055,657	2,770,741,376	2,379,591,818
主营业务税金及附加	28,988,640	48,676,619	52,636,103	48,912,058
二、主营业务利润	273,324,805	515,421,658	497,443,185	488,727,234
加：其他业务利润	546,094	981,374	3,093,865	2,925,052
减：营业费用	8,551,489	18,519,934	20,260,194	11,487,818
管理费用	57,088,915	116,121,902	137,588,657	117,797,166
财务费用	2,680,697	3,850,829	27,455,732	56,839,998
三、营业利润	205,549,798	377,910,367	315,232,467	305,527,304
加：投资收益	(22,821,446)	(42,501,647)	(45,282,864)	5,403,821
补贴收入	16,001,386	14,606,465	32,586,084	22,186,440
营业外收入	863,128	8,339,749	12,501,966	19,893,194
减：营业外支出	850,003	22,594,907	23,601,821	15,945,858
四、利润总额	198,742,863	335,760,027	291,435,832	337,064,901
减：所得税	40,742,410	68,138,464	55,199,080	54,392,786
少数股东损益	12,532,609	25,805,748	61,274,971	84,744,974
五、净利润	145,467,844	241,815,815	174,961,781	197,927,141

2、简要合并资产负债表

单位：元

资产	2003.06.30	2002.12.31	2001.12.31	2000.12.31
流动资产：				
货币资金	285,127,421	608,134,674	476,000,070	701,345,506
短期投资				39,371,369
应收票据	31,777,800	1,511,200	17,405,649	14,733,554
应收股利	3,198,159	3,198,159		
应收帐款	354,637,539	227,688,324	225,761,185	296,250,845
其他应收款	16,316,871	21,331,438	57,984,936	106,894,699
预付帐款	4,201,063	19,369,924	14,140,550	11,422,951
存货	2,490,232,763	2,334,715,431	1,818,223,695	1,293,823,581

待摊费用	1,738,103	2,657,591	1,813,577	7,418,115
预缴税金	27,325,552	29,183,777	6,434,367	-
流动资产合计	3,214,555,271	3,247,790,518	2,617,764,029	2,471,260,620
长期投资：				
长期股权投资	1,265,318,399	1,252,895,191	1,353,701,371	1,082,245,449
固定资产：				
固定资产原值	1,062,860,372	1,055,717,836	985,719,635	1,916,975,776
累计折旧	384,748,741	360,435,872	318,966,098	683,627,752
固定资产净值	678,111,631	695,281,964	666,753,537	1,233,348,024
固定资产减值准备	12,885,576	12,928,036	15,878,075	11,447,039
固定资产净额	665,226,055	682,353,928	650,875,462	1,221,900,985
在建工程	54,741,913	38,623,829	28,932,259	31,869,814
固定资产清理				
固定资产合计	719,967,968	720,977,757	679,807,721	1,253,770,799
无形资产及其他资产				
无形资产	17,582,816	16,444,654	17,628,418	18,077,221
长期待摊费用	18,875,346	30,856,454	30,151,971	20,490,094
其他长期资产				
无形及其他资产合计	36,458,162	47,301,108	47,780,389	38,567,315
资产总计	5,236,299,800	5,268,964,574	4,699,053,510	4,845,844,183

简要合并资产负债表续表

负债和股东权益	2003.06.30	2002.12.31	2001.12.31	2000.12.31
流动负债：				
短期借款	374,567,599	429,914,887	460,212,320	811,533,141
应付票据	415,926,394	423,344,702	256,938,969	239,528,460
应付帐款	432,292,604	375,046,910	256,821,839	141,183,638
预收帐款	580,115,114	584,827,120	139,645,266	194,666,726
应付工资	9,267,298	18,722,950	20,802,107	30,506,742
应付福利费	2,975,253	1,837,148	1,725,954	1,708,803
应付股利	25,281,250	57,167,520	52,403,560	67,699,025
应交税金	38,755,922	83,108,816	29,744,123	71,530,378
其他应交款	11,145	105,153	43,357	6,016,044
其他应付款	322,738,278	305,335,160	263,999,958	245,599,411
预提费用	15,378,081	10,680,405	9,053,780	6,570,859
预计负债	16,790,566	17,790,566	11,800,000	
一年内到期长期负债	25,000,000	45,000,000		
流动负债合计	2,259,099,504	2,352,881,337	1,503,191,233	1,816,543,227
长期负债：				
长期借款	184,376,371	281,561,556	806,645,522	507,642,074
长期应付款	3,800,000	2,200,000	2,450,000	2,450,000

其他长期负债	7,660,000	7,660,000	8,770,800	54,315,448
长期负债合计	195,836,371	291,421,556	817,866,322	564,407,522
负债合计	2,454,935,875	2,644,302,893	2,321,057,555	2,380,950,749
少数股东权益	192,120,792	180,290,708	127,717,960	333,437,941
股本	476,396,000	476,396,000	476,396,000	476,396,000
资本公积	1,163,570,461	1,163,570,461	1,158,658,038	1,157,649,670
盈余公积	459,312,662	454,519,256	404,417,156	272,682,796
其中:法定公益金	91,987,857	87,277,369	68,010,828	50,208,998
期末未分配利润	508,050,688	367,376,249	232,830,054	242,006,193
外币报表折算差额	(18,086,678)	(17,490,993)	(22,023,253)	(17,279,166)
所有者权益合计	2,589,243,133	2,444,370,973	2,250,277,995	2,131,455,493
负债及股东权益总计	5,236,299,800	5,268,964,574	4,699,053,510	4,845,844,183

3、简要合并现金流量表

单位：元

项 目	2003年1-6月	2002年度	2001年度	2000年度
经营活动产生的现金流量净额	-49,820,592	826,123,694	27,055,362	225,847,623
投资活动产生的现金流量净额	-53,426,259	-50,323,979	7,592,115	-232,947,970
筹资活动产生的现金流量净额	-219,616,797	-643,665,111	-259,992,913	353,556,859
汇率变动对现金的影响	-143,605	-	-	-8,448,886
现金与现金等价物净增加额	-323,007,253	132,134,604	-225,345,436	338,007,625

(二) 最近三年及一期的主要财务指标(合并报表)

项目	2003年1-6月	2002年	2001年	2000年
流动比率	1.42	1.38	1.74	1.36
速动比率	0.32	0.39	0.53	0.65
应收账款周转率(次)	7.27	17.00	12.72	11.12
存货周转率(次)	0.75	1.58	1.78	2.33
资产负债率(合并数)	46.88%	50.19%	49.40%	49.13%
资产负债率(母公司数)	21.23%	23.30%	27.05%	38.75%
净资产收益率(摊薄)	5.62%	9.89%	7.78%	9.29%
净资产收益率(加权)	5.78%	10.20%	7.88%	10.30%
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率	5.62%	10.53%	8.55%	9.52%
每股净资产(元)	5.44	5.13	4.72	4.47
每股收益(摊薄)(元)	0.31	0.51	0.37	0.42
每股收益(加权)(元)	0.31	0.51	0.37	0.43
每股经营活动现金流量(元)	-0.11	1.73	0.06	0.47

(三) 管理层讨论与分析

1、公司资产质量状况分析

公司近三年及最近一期，与盈利增长情况相对应，资产规模总体呈稳定增长态势。截至 2003 年 6 月 30 日，公司总资产为 523,630 万元，其中，流动资产为 321,456 万元，占总资产的 61.39%；应收款项（包括应收账款及其他应收款）37,095 万元，其中一年以内的应收款项 34,761 万元，占期末应收款项总额的 93.71%，应收帐款期末金额为 35,464 万元，较年初 22,769 万元增长 56%，主要系石化分销业务期间周转所致；近三年及最近一期存货金额逐年增长，从 2000 年末的 12,938 万元增长为最近一期期末的 249,023 万元，相应占总资产的比例也逐年升高（从 26.69%至 47.56%），其主要构成为房地产开发成本和开发产品，系由于本公司之子公司招商地产的房地产开发投资量逐步加大所致，但本公司房地产存货中无停工、烂尾和空置项目。本公司管理层认为：公司资产优良，保持了良好的资产流动性，应收帐款可回收性较好，增幅低于同期营业收入增幅，经营正常、无重大不良资产，公司固定资产的成新率在六成以上（财务折旧程度），总体资产质量状况良好，能够适应经营和发展的需求。

2、资产负债结构、偿债能力和现金流量情况分析

近三年（2000 年至 2002 年）及最近一期期末，公司流动比率分别为 1.36、1.74、1.38、1.42，速动比率分别为 0.65、0.53、0.39、0.32。公司的流动比率总体保持较为稳定的水平。公司近三年的经营活动产生的净现金流量均为正数，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。2001 年经营性净现金流下降，主要是由于房地产开发项目周期较长，而深圳市在 2001 年提高商品房预售条件，使公司来源于预售的经营性现金流入减少；2002 年经营性净现金流有较大幅度增长，每股经营活动产生的现金流高达 1.73 元，系部分在建房地产项目于报告期内进入预售所致。

3、近三年及最近一期业务进展及盈利情况分析

经过 1998 年、1999 年、2001 年的资产置换及 2000 年增发新股，公司已经由单一港口类企业转向以石化油气储运及经营、园区供水供电（公用事业）以及房地产开发经营为主的综合性公司。

公司近三年及最近一期分行业收入情况如下表：(单位：千元)

	房地产行业	公用事业	石化	港口业	其他
2003 年 1-6 月	525,593	293,871	1,278,169	-	18,640

2002 年度	896,414	602,123	2,352,669	-	13,881
2001 年度	798,682	571,916	1,734,986	225,565	17,569
2000 年度	698,855	537,667	1,381,453	264,136	35,120

公司近三年及最近一期分行业所取得的毛利如下表：(单位：千元)

	房地产行业	公用事业	石化	港口业	其他
2003 年 1-6 月	176,241	48,092	75,018	-	5,026
2002 年度	316,199	98,479	148,597	-	1,805
2001 年度	235,963	77,433	162,805	76,065	17,018
2000 年度	243,936	69,883	112,801	79,346	31,674

注：分行业数据未经追溯调整

公司近三年及最近一期的期间费用（单位：千元）

	2003 年 1-6 月	2002 年度	2001 年度	2000 年度
营业费用	8,551	18,520	20,260	11,488
管理费用	57,089	116,122	137,589	117,797
财务费用	2,681	3,851	27,456	56,840

4、公司主要财务优势及困难

公司的财务优势主要在于公用事业、物业租赁及石化业务之营业收入及经营活动净现金流量连续稳定收入，以及公司在各商业银行信贷信用良好，具有较强的间接融资能力，融资成本具有竞争力。

公司的财务困难主要是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将产生对营运资金需求的持续增长。

5、股利分配政策和历年分配情况

根据《公司法》及公司章程的规定，公司股利分配政策遵循同股同权、同股同利原则，按照股东持有股份的比例派发股利，公司可以采取现金或股票方式分配股利。公司交纳所得税后的利润，股利分配依法进行。

公司最近三年均为现金分配股利，具体情况如下：

年度	股利分配方案	分配 实施时间	派发现金 股利金额	现金分红占 可分配利润 的比例
2002 年度	以总股本 47,639.60 万股为基数，每 10 股分配现金股利人民币 1.20 元(含税)。	2003.6.24	57,167,520 元	19.06%
2001	以总股本 47,639.60 万股为基数，每 10	2002.8.6	52,403,560 元	18.37%

年度	股分配现金股利人民币 1.10 元(含税)。			
2000 年度	以总股本 47,639.60 万股为基数,每 10 股分配现金股利人民币 1.30 元(含税)。	2001.7.19	61,931,480 元	19.97%

6、公司直接控股子公司基本情况

(单位:万元)

公司名称	法定 代表 人	注册 资本	直接 持股 比例 (%)	主营 业务	资产 总额	净资 产	净利 润	审 计 机 构 (会计 师事 务所)
					2002 年 12 月 31 日			
深圳招商房地产 有限公司	丁克义	10600	95	房地产开发及商品房 销售	280,576	69,211	20,045	德勤华永
深圳招商石化 有限公司	李雅生	10000	75	石油制品液化气等进 口业务保税业务及石 油码头储运	72,473	41,275	4,848	德勤华永
深圳招商供水 有限公司	林少斌	4300	95	供水、给排水 管道安装	17,159	14,750	348	德勤华永
深圳招商供电 有限公司	周亚力	5700	95	供电	24,061	22,025	9,222	德勤华永
招商港务(新加 坡)有限公司	张世祥	SGD1500	100	贸易	7,839	6,624	16	ERNST & YOUNG
香港瑞嘉投资 实业有限公司	张世祥	HKD100	99	信息服务投资	1,410	285	-10	C.F. Cheung
深圳黄金台 实业有限公司	马纪凯	2500	60	物业开发出租 仓储经营	6,380	4,606	147	德勤华永
漳州招商房地产 有限公司	吴 斌	5000	50	房地产及配套设施 开发、销售、租赁	5,434	1,920	3	漳州众诚

注:1)招商地产直接持有招商供水、招商供电 5%的股权,故本公司拥有对招商供水、招商供电各 99.75%的权益;2)漳州招商房地产有限公司系 2003 年 4 月刚刚完成收购股权及增资,尚未纳入合并范围。

第四节 募集资金运用

一、本次募集资金运用的简要情况

本次配股预计募集资金净额约 3.5 亿元,拟投向公司在建、拟建房地产项目“彩虹之岸”和“花园城”三期一号地块住宅项目。

彩虹之岸项目总投资概算 65,755.80 万元,拟以本次配股募集资金投入约

20,000 万元，预计可实现销售收入 90,160 万元，利润总额 18,003 万元。该项目计划开发期 36 个月，自 2001 年 3 月至 2004 年 4 月。截止到 2003 年 6 月 30 日，已经实际支付投资款 30,755 万元。

花园城三期一号地块住宅项目总投资概算为 20,700 万元，拟以本次配股募集资金投入约 15,000 万元，预计可实现销售收入 27,200 万元，利润总额 6,500 万元。该项目建设期为 18 个月，自 2003 年 6 月至 2004 年 12 月。截止 2003 年 6 月 30 日，该项目已完成投资 30 万元。

根据项目开发计划，本次配股募集资金使用计划如下表：（单位：万元）

项目名称	彩虹之岸项目	花园城三期一号地块项目
2003 年 4 季度	7000	7500
2004 年 1 季度	6500	2500
2004 年 2 季度	6500	2500
2004 年 3 季度		2500
合计	20000	15000
总计：35000		

若本次配股募集资金不足或资金到位时间迟于上述项目资金使用计划，公司将通过临时使用银行贷款的方式及时投入项目所需资金。若实际募集资金多余，则补充本公司流动资金。

二、前次募集资金使用情况和效益

本公司前次募集资金是 2000 年 2 月增发新股 8,000 万股，募集资金及时到位，募集资金实际使用与公告承诺的使用计划相符。前次募集资金的实际使用情况如下：（单位：万元）

募股资金计划投资项目	承诺投资额	实际投资额	差异
收购深圳招商石化有限公司 50% 股权	26,500	26,500	
弥补资产置换差额	12,262	12,262	
偿还外汇贷款	21,962	21,808	(154)
补充流动资金	9,596	9,750	154
合计	70,320	70,320	0

公司前次募集资金投入后为公司带来了良好的效益，使公司主营业务由单一港口业务成功转变为目前的业务构架，在经济效益方面，前次募集资金的投入给公司带来了较好的经济收益。

第五节 风险因素和其它重要事项

一、主要风险因素

公司面临的主要风险因素为房地产项目销售实现风险、政策风险和经济发展周期风险。

公司其他风险因素包括市场风险、业务经营风险、安全控制风险、财务风险、公司组织模式潜在的管理与控制风险、募集资金投向风险、本次发行后每股收益、净资产收益率摊薄风险以及加入 WTO 的风险等。

二、其他重要事项

公司重大合同主要是借款合同、工程施工合同、合作开发合同、购销合同等。

目前公司诉讼未结事项一项，2002 年 12 月 27 日，广东省深圳市中级人民法院做出判决，要求公司返还广东省从化市农业生产资料公司人民币 13,766,090 元及利息。2001 年度和 2002 年度公司已累计计提预计负债（预提费用科目）人民币 17,790,566 元，2003 年 5 月份已支付涉案金额人民币 1,000,000 元。该诉讼事项对公司不构成重大影响。

目前重大或有事项为本公司控股子公司招商地产为商品房承购人向银行提供按揭贷款担保。

第六节 本次发行各方当事人和发行时间安排

一、本次发行各方当事人的基本情况

项目	名称	住所	联系电话	传真	联系人
发行人	招商局蛇口控股股份有限公司	深圳市南山区蛇口工业区新时代广场 9 楼	0755-26819600	0755-26819680	陈宇、刘宁
主承销商	中国银河证券有限责任公司	北京西城区金融大街 35 号国际企业大厦 C 座	010-66568083 0755-83736773	010-66568857	周玉泉 夏中轩
发行人律师	广东华商律师事务所	深圳市宝安南路 3083 号蔡屋围发展大厦七层	0755-82127775	0755-82128255	李天明 薛建生

审计机构 (A股)	德勤华永会计师事务所有限公司	上海市延安东路 222 号 外滩中心 30 楼	021-63350202	021-63350177	陈惠珠 吴晓辉
审计机构 (B股)	德勤·关黄陈方会计师行	香港中环干诺道中 111 号永安中心 26F	(00852) 28521908	(00852) 28521908	唐本华
证券交易 所	深圳证券交易所	深圳市深南东路 5045 号	0755 - 82083333	0755-820840 14	张育军
登记机 构	中国证券登记结算有 限责任公司深圳分公 司	深圳市深南中路 1093 号中信大厦 18 楼	0755 - 25938000	0755-259881 22	戴文华

二、本次配股上市的重要日期

配股说明书的公布日期	2003 年 11 月 4 日
股权登记日	2003 年 11 月 11 日
配股除权日	2003 年 11 月 12 日
缴款起始日	2003 年 11 月 12 日
缴款截止日	2003 年 11 月 25 日
配售股份上市日	预计为 2003 年 12 月 3 日

第七节 附录和备查文件

配股说明书全文、备查文件和附件、最近一年年度报告和最近一期中期报告。
配股说明书全文及 2002 年度审计报告同时刊载于前述互联网站。

查阅时间：本次配股发行承销期间，即 2003 年 11 月 4 日至 11 月 25 日的每日
8:30——11:30，13:30——16:30（法定节假日除外）。

招商局蛇口控股股份有限公司

二 00 三年十一月三日