

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**

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

**公司法定名称：**招商局蛇口控股股份有限公司

**公司英文名称：** CHINA MERCHANTS SHEKOU HOLDINGS CO., LTD.

**注册地址：**深圳市南山区蛇口工业区新时代广场 9 楼

**股票简称及代码：**招商局 A ， 000024 ；招商局 B ， 200024

**配售股票种类：**普通股股票

**配售发行股票数量：**39,289,560 股

**每股面值：**人民币 1.00 元

**配股价格：**每股 8.93 元人民币

**预计募集资金量：**350,855,770.80 元人民币

**发行方式：**网上定价

**配售对象：**股权登记日在册的本公司全体股东

**配售日期：**2003 年 11 月 12 日至 2003 年 11 月 25 日

**股票上市交易所：**深圳证券交易所

**承销团成员：**主承销商：中国银河证券有限责任公司

副主承销商：东吴证券有限责任公司

分销商：北方证券有限责任公司

西南证券有限责任公司

万联证券有限责任公司

**发行人聘请的律师事务所：**广东华商律师事务所

**发行人聘请的境内会计师事务所：**德勤华永会计师事务所有限公司

**发行人聘请的境外会计师事务所：**德勤·关黄陈方会计师行

**本配股说明书签署日期：**2003 年 11 月 3 日

## 董 事 会 声 明

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候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，香港全天候投资有限公司持股比例将由10.98%下降至10.14%。

## 特别风险提示

本公司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，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。

# 目 录

第一节 释义 .....	8
第二节 概览 .....	9
一、发行人基本情况 .....	9
二、发行人近三年又一期的主要财务数据 .....	9
三、发行概况 .....	10
四、募集资金用途 .....	11
第三节 本次发行概况 .....	12
一、绪言 .....	12
二、本次配股的有关当事人 .....	12
三、本次配股发行方案 .....	15
四、本次发行的承销和缴款 .....	16
五、本次承销和发行的重要日期 .....	19
第四节 风险因素 .....	20
一、房地产项目销售实现风险 .....	20
二、政策风险 .....	20
三、经济发展周期风险 .....	22
四、市场风险 .....	22
五、业务经营风险 .....	23
六、安全控制风险 .....	24
七、财务风险 .....	25
八、公司组织模式潜在的管理与控制风险 .....	26
九、募集资金投向风险 .....	26
十、本次发行后每股收益、净资产收益率摊薄风险 .....	27
十一、加入 WTO 的风险 .....	27
第五节 发行人基本情况 .....	28
一、发行人简介 .....	28
二、公司概况 .....	28
三、公司历次公开发行股票及本次配股前后股本变动情况 .....	29
四、公司主要股东基本情况 .....	30
第六节 业务和技术 .....	36
一、主营业务简介 .....	36
二、房地产业务 .....	36
(一) 行业概况 .....	36
(二) 公司面临的竞争状况 .....	38
(三) 公司房地产业务和经营 .....	39
(四) 主要经营策略及市场推广模式 .....	42
(五) 房地产经营管理体制及质量控制 .....	44
(六) 房地产业务的具体运行情况 .....	45

(七) 公司主要的已开发完成房地产项目.....	46
(八) 公司主要的开发建设中房地产项目.....	47
(九) 公司拟开发房地产项目.....	48
(十) 招商地产主要出租物业情况.....	49
三、石化及供水供电业务.....	50
(一) 石化行业.....	50
(二) 供电业务.....	53
(三) 供水业务.....	55
四、黄金台公司业务.....	57
五、重大业务和资产重组事项.....	58
六、其他有关事项.....	60
第七节 同业竞争与关联交易.....	62
一、同业竞争.....	62
二、关联交易.....	63
(一) 关联方及关联关系情况.....	63
(二) 2002 年度及 2003 年 1 - 6 月仍在履行的关联交易.....	64
(三) 近三年及最近一期关联交易对公司的影响.....	66
(四) 公司独立董事及各中介机构意见.....	66
第八节 董事、监事、高级管理人员.....	68
一、董事、监事、高级管理人员基本情况.....	68
(一) 董事会成员.....	68
(二) 监事会成员.....	70
(三) 高级管理人员.....	70
二、董事、监事、高级管理人员持有本公司股份的情况.....	71
三、董事、监事、高级管理人员 2002 年报酬情况.....	71
四、董事、监事、高级管理人员的兼职情况.....	72
第九节 公司治理结构.....	74
一、公司的独立性.....	74
二、独立董事情况.....	75
三、重大经营、投资、财务等决策程序与规则.....	75
四、高级管理人员的选择、考评、激励和约束机制.....	77
五、利用外部决策咨询资源情况.....	77
六、公司管理层对内部控制制度的自我评估.....	78
第十节 财务会计信息.....	79
一、会计报表编制基础.....	79
二、注册会计师意见.....	79
三、合并报表范围及变化情况.....	79
四、近三年及最近一期会计报表.....	81
五、2002 年度合并会计报表附注.....	85
六、国际会计准则相关调整对净利润及净资产的影响.....	120
七、重要财务指标和持续经营能力.....	121

八、公司独立董事及各中介机构关于资产减值准备的意见 .....	123
九、关于股权投资差额 .....	123
第十一节 管理层讨论与分析 .....	124
一、公司资产质量状况分析 .....	124
二、公司股权结构分析 .....	124
三、资产负债结构、偿债能力和现金流量情况分析 .....	125
四、近三年及最近一期业务进展及盈利情况分析 .....	126
五、重大投融资情况及资本支出计划 .....	128
六、资产出售、抵押、置换及委托经营情况 .....	129
七、公司主要财务优势及困难 .....	130
第十二节 业务发展目标 .....	132
一、公司未来几年的发展计划 .....	132
二、假设条件和面临的主要困难 .....	135
三、业务发展计划与现有业务的关系 .....	136
四、业务发展计划的主要经营理念和模式 .....	136
五、本次募集资金运用对实现业务目标的作用 .....	137
第十三节 本次募集资金运用 .....	138
一、本次募集资金总量、依据及投资方式 .....	138
二、本次募集资金投资项目 .....	138
三、募集资金的使用计划 .....	142
四、募集资金运用对经营成果及主要财务状况的影响 .....	143
第十四节 前次募集资金运用 .....	144
一、公司资金管理制度 .....	144
二、前次募集资金的运用情况 .....	144
第十五节 股利分配政策 .....	147
一、本公司股利分配政策 .....	147
二、本公司近三年的股利分配情况 .....	147
三、本次发行前形成的未分配利润的分配政策 .....	148
四、本次股票发行当年的分配股利计划 .....	148
第十六节 其他重要事项 .....	149
一、信息披露制度及为投资者服务的计划 .....	149
二、重要影响的合同事项 .....	149
三、重大诉讼、仲裁事项和或有事项 .....	155
第十七节 董事及有关中介机构声明 .....	157
第十八节 附录和备查文件 .....	162

## 第一节 释义

在本配股说明书中，除非文义另有所指，下列简称具有如下特定涵义：

本公司、公司、蛇口控股 或发行人	指招商局蛇口控股股份有限公司
A 股	指本公司发行的可流通的人民币普通股股票
B 股	指本公司发行的可流通的人民币特种股票（外资股）
元	指人民币元，中华人民共和国的法定货币单位
本次发行	指本次配股之发行
交易日	指深圳证券交易所的正常营业日
登记机构	指中国证券登记结算有限公司深圳分公司
中国证监会、证监会	指中国证券监督管理委员会
主承销商	指中国银河证券有限责任公司
控股股东、蛇口工业区	指招商局蛇口工业区有限公司
招商地产	指深圳招商房地产有限公司
招商供电	指深圳招商供电有限公司
招商供水	指深圳招商供水有限公司
招商石化	指深圳招商石化有限公司
黄金台公司	指深圳黄金台实业有限公司
园区综合服务	指公司的供电、供水业务
石化业务	指石化产品储运分销业务
USD	美元
HKD	港币
m <sup>2</sup>	平方米
最近三年又一期	指 2000 年、2001 年、2002 年和 2003 年 1 - 6 月

## 第二节 概览

### 发行人声明

本概览仅对配股说明书全文做概要提示。投资者作出投资决策前，应认真阅读配股说明书全文。

### 一、发行人基本情况

本公司系由隶属于蛇口工业区的原蛇口招商港务有限公司改组设立而成。公司发行的 A 股和 B 股股票于 1993 年 6 月在中国深圳证券交易所上市，公司部分 B 股于 1995 年 7 月在新加坡证券交易所第二上市。

上市之初，公司主要从事蛇口港的管理、经营和开发。1998 年至 2001 年间，公司以自身拥有的港口等资产与蛇口工业区持有的招商地产、招商供电和招商供水的股权进行置换，逐步增持上述三家公司股权，并运用增发募集的部分资金进一步收购招商石化的股权。公司在 2001 年底完成对港口相关资产的剥离。目前公司主营业务形成以房地产业务为核心，与园区供水供电和石化储运分销业务并行发展的格局。

### 二、发行人近三年又一期的主要财务数据

公司合并会计报表的最近三年经审计和最近一期未经审计的主要财务数据如下：

#### (一) 资产负债表及相关主要数据

项目	2003. 6. 30	2002. 12. 31	2001. 12. 31	2000. 12. 31
资产总额 (万元)	523, 630	526, 896	469, 905	484, 584
流动负债 (万元)	225, 910	235, 288	150, 319	181, 654
长期负债 (万元)	19, 584	29, 142	81, 787	56, 441
负债总额 (万元)	245, 494	264, 430	232, 106	238, 095
少数股东权益 (万元)	19, 212	18, 029	12, 772	33, 344
股东权益 (万元)	258, 924	244, 437	225, 028	213, 146
每股净资产 (元)	5. 44	5. 13	4. 72	4. 47
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%

## (二) 利润及利润分配表及相关主要数据

	2003 年上半年	2002 年度	2001 年度	2000 年度
主营业务收入 (万元)	211,627	385,415	332,082	291,723
主营业务利润 (万元)	27,332	51,542	49,744	48,873
营业利润 (万元)	20,555	37,791	31,523	30,553
利润总额 (万元)	19,874	33,576	29,144	33,706
净利润 (万元)	14,547	24,182	17,496	19,793
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
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%

## 三、发行概况

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
市盈率 (以 2002 年度全面摊薄每股收益 0.51 元计算)	17.51 倍
发行后每股净资产	5.79 元
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。
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。

#### 四、募集资金用途

经公司2003年7月18日召开的2003年度第一次临时股东大会审议通过，公司本次配股募集资金具体投向为本公司在建、拟建房地产住宅项目“彩虹之岸”和“花园城”三期一号地块，其中拟向“彩虹之岸”项目投入募集资金20,000万元，拟向“花园城”三期一号地块项目投入募集资金15,000万元。

## 第三节 本次发行概况

### 一、绪言

本配股说明书依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上市公司发行新股管理办法》、《关于发布〈公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 11 号—上市公司发行新股招股说明书〉的通知》(证监发[2001]56 号)等有关法律、规章编写,旨在向投资人提供有关本公司的真实情况和本次发行的详细资料。

本次配股方案经公司 2003 年 6 月 16 日召开的第四届董事会第九次会议提议,并由 2003 年 7 月 18 日召开的公司 2003 年第一次临时股东大会审议批准。

本次配股发行方案已经中国证监会证监发行字[2003]124 号文核准实施。

### 二、本次配股的有关当事人

发行人与本次发行有关的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。本次配股的有关当事人如下:

1、发行人:招商局蛇口控股股份有限公司

地址:深圳市南山区蛇口工业区新时代广场 9 楼

法定代表人:孙承铭

董事会秘书:陈宇

电话:(0755) 26819600

传真:(0755) 26819680

邮政编码:518067

2、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

联系人：周玉泉、徐存新、马军立、张继萍、茅荪、司宏鹏、陈宏

电话：(010)66568083

传真：(010)66568857

邮政编码：100032

3、副主承销商：东吴证券有限责任公司

注册地址：苏州市十梓街 298 号

法定代表人：吴永敏

联系人：张丽丽

电话：(0512)65582017

传真：(0512)65582004

4、分销商：北方证券有限责任公司

注册地址：上海市浦东南路 500 号国家开发银行大厦 13 楼

法定代表人：路畔生

联系人：吴泓英

电话：(010)62271641

传真：(010)62270191

5、分销商：西南证券有限责任公司

注册地址：重庆市渝中区临江支路 2 号合景国际大厦 A 幢

法定代表人：张引

联系人：赵菲

电话：(010)88092036

传真：(010)88092037

6、分销商：万联证券有限责任公司

法定代表人：陆景烽

联系人：吴强

电话: (010) 66061811

传真: (010) 66068050

联系地址: 北京市西单横二条 3 号

7、发行人律师事务所: 广东华商律师事务所

地址: 深圳市宝安南路 3083 号蔡屋围发展大厦七层

签字律师: 李天明、薛建生

电话: (0755) 82127775、82128223

传真: (0755) 82128255

8、审计机构(A股): 德勤华永会计师事务所有限公司(原名: 沪江德勤会计师事务所)

地址: 上海市延安东路 222 号外滩中心 30 楼

法定代表人: 郑树成

签字注册会计师: 陈惠珠、吴晓辉

电话: (021) 63350202

传真: (021) 63350177

9、审计机构(B股): 德勤·关黄陈方会计师行

办公地址: 香港中环干诺道中 111 号永安中心 26F

电话/传真: (00852) 28521908

联系人: 唐本华

10、收款银行: 广东发展银行深圳分行

地址: 深圳市深南东路 123 号百货广场西座 19-22 层

电话: (0755) 82380013

传真: (0755) 82380002

11、申请上市的证券交易所: 深圳证券交易所

地址: 深圳市深南东路 5045 号

电话: (0755) 82083333

12、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: 深圳市深南中路 1093 号中信大厦 18 楼

电话: (0755) 25938000

### 三、本次配股发行方案

1、配售股票种类: 普通股股票

2、每股面值: 1.00 元

3、配股价格: 每股 8.93 元, 为本《配股说明书》刊登日 (不含刊登日) 前 20 个交易日公司流通 A 股股票收盘价算术平均值的 87%。

4、配股对象、比例、数量:

根据公司 2003 年第一次临时股东大会决议, 本次配股以公司 2002 年 12 月 31 日总股本 476,396,000 股为基数, 按每 10 股配 3 股的比例向全体股东配售, 其中: A 股法人股股东可配售 47,072,025 股; B 股法人股股东可配售 15,690,675 股; A 股流通股股东可配售 39,289,560 股; B 股流通股股东可配售 40,866,540 股。所有配售股份均以现金方式自愿认购。

上述股东大会决议公告后, 根据征询法人股股东对本次配股的意见和有关承销协议, 本次配股对象和数量等相关情况如下:

(1) 法人股: 本公司法人股股东有二家。A 股法人股股东蛇口工业区是本公司的控股股东, 持有本公司法人股 156,906,750 股, 占发行前公司总股本的 32.94%。蛇口工业区决定放弃此次配股的全部配股权, 放弃的配股权不进行转让, 并经国务院国有资产监督管理委员会《关于招商局蛇口控股股份有限公司国有股配股有关问题的批复》(国资产权函[2003]194 号) 文批准, 同意放弃本次配股的认购权。本次配股完成后, 控股股东的持股比例将下降至 30.43%。

本公司 B 股法人股股东香港全天域投资有限公司持有本公司外资法人股 52,302,250 股, 占发行前公司总股本的 10.98%。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, 其持股比例将下降至

10.14%。

(2) 流通 A 股：根据本公司与主承销商签订的本次配股承销协议，流通 A 股的配股由主承销商组织承销团以余额包销方式承销。

(3) 流通 B 股：B 股流通股股东配售部分将由主承销商根据实际有效认购数量在二级市场代为购买 B 股并按配股价配售给该部分股东。

5、预计募集资金数量：根据本次发行方案，本次发行结束后，预计可募集资金 35,085.6 万元（未扣除发行费用）。实际募集资金数量将在发行结果公告中予以披露。

6、股权登记日和除权日：

股权登记日：2003 年 11 月 11 日

除权基准日：2003 年 11 月 12 日

7、承销期间公司股票的停牌和复牌：

配股承销期间本公司股票不作停牌处理。公司刊登配股说明书当日上午开市时起停牌一小时，上午 10：30 复牌。

8、本次配股的上市流通：

根据有关规定，本次流通 A 股的配售部分由深圳证券交易所安排上市，请投资者关注有关上市公告，配股认购后产生的零股交易按深圳证券交易所的有关规定办理。

本公司董事、监事和高级管理人员本次配售部分，按照规定予以托管和锁定。

#### 四、本次发行的承销和缴款

(一) 承销方式：对于流通 A 股股东配股的承销，由主承销商牵头组织承销团以余额包销方式承销。对于流通 B 股股东配股的承销，由主承销商根据实际有效认购数量在二级市场代为购买 B 股并按配股价配售给该部分股东。

(二) 配股缴款期的起止时间：流通 A 股和流通 B 股股东的配股自 2003 年 11 月 12 日开始缴款，至 2003 年 11 月 25 日缴款截止。

逾期未缴款者被视为自动放弃配股权。

(三) 流通 A 股的缴款地点和方式：

流通 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。

#### （四）流通 B 股的缴款地点和方式：

##### 1、B 股配股认购数量：

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。

2、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。

##### 3、B 股配股的认购方法

鉴于发行人 B 股的市场价格低于本次配股价格，预计 B 股股东会放弃配股权。为保障 B 股股东权益，对于未承诺放弃配股权并拟申请参加配股的 B 股股东，本次配股主承销商中国银河证券有限责任公司将在二级市场上代为购买 B 股，并按配股价格定向配售给该部分股东。中国证券登记结算有限公司深圳分公司将为主承销商开立 B 股承销专户，并以非交易过户形式办理主承销商向 B 股股东转售股份的过户登记。

##### 4、公司 B 股股东参与配股的程序：

###### （1）配股申请

欲参与本次配售的公司 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（见第三节中的“二、本次配股的有关当事人”）。

## (2) 配股认购

发行人 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。

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可以流通。

## (3) 放弃配股的情形

B 股股东如未在配股缴款起止日期内按前文约定向主承销商提交上述文件，或认购款项未抵达主承销商指定账户，则视为该等股东已放弃本次配股认购权。

(五) 公司董、监事及高管人员所持股份的配售在认购期内凭有效证件、持股证明到本公司财务部办理缴款手续。

## (六) 承销团成员及承销数量

承销机构	社会公众股配股部分	
	包销数量（万股）	包销比例
主承销商：中国银河证券有限责任公司	2357.4	60.00%
副主承销商：东吴证券有限责任公司	392.9	10.00%
分销商：北方证券有限责任公司	392.9	10.00%
西南证券有限责任公司	392.9	10.00%
万联证券有限责任公司	392.9	10.00%

## (七) 发行费用

本次配股预计发行费用概算为 1288 万元，其中：承销费用：920 万元，律师费用：50 万元，审核费用：3 万元，上网发行费用：140 万元，验资费：15 万元，网上路演推介费用：20 万元，网下路演推介费用：20 万元，公告费 50 万元，差旅费 40 万元、以及办公费：30 万元。

## 五、本次承销和发行的重要日期

- 1、配股说明书公布日：2003年11月4日
- 2、配股股权登记日：2003年11月11日
- 3、配股除权日：2003年11月12日
- 4、配股缴款起始日：2003年11月12日
- 5、配股缴款截止日：2003年11月25日
- 6、预计股份变动公告日：2003年11月28日
- 7、预计配售可流通股票上市日：2003年12月3日

## 第四节 风险因素

投资者在评价本公司此次发售股票时，除本配股说明书中提供的各项资料外，应该特别认真地考虑下述各项风险因素。本节所列风险是根据重要性原则或可能影响投资者决策的程度大小排序。

### 一、房地产项目销售实现风险

房地产业务是公司的核心业务，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。

本公司有房地产开发经营和园区综合开发的丰富经验，拥有良好的内部运作体系，业务配套体系完整；同时具有品牌竞争优势，本公司房地产业务连续三年在深圳市房地产企业综合评比中名列三甲。本公司将充分利用综合园区开发经营的经验和优势以及本公司的综合资源和品牌影响力，在进行充分市场调查预测的基础上，确定项目产品结构和定价策略，并及时依据市场发生的新变化合理调整定价和营销的策略，把公司房地产销售实现风险降至最低。

### 二、政策风险

#### 1、房地产金融政策变化的风险

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）（简称121号文），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。

公司认为,121号文的目的在于规范房地产市场,其若干原则规定总体上有利于优势房地产企业提高市场份额,有利于具有核心竞争力并规范运作的房地产企业获得更多的信贷资金支持,而公司正属于121号文所指的“具备房地产开发资质、信用等级高、没有拖欠工程款的房地产开发企业”。

针对此风险,公司将继续加强与政府及往来商业银行的沟通,加强对国家产业政策以及中长期房地产市场趋势的研究,及时预测和评估相关政策对市场的影响,适时调整公司的房地产开发业务策略;同时,将继续加快正在开发项目的销售进度,尽早收回资金,以避免购房贷款政策变化可能带来的风险。

### 2、供水、供电受政府管制的风险

供水、供电属于基础设施产业,受到政府管制。如果供水、供电政策发生变化,如调整价格、提高质量标准等,将会影响公司的供水、供电业务,如2002年深圳市全面下调电价,已经对公司供电业务的收入和利润产生了一定影响。

针对此风险,本公司将积极加强内部管理,降低运营成本,以减轻价格受到限制及质量标准提高而导致成本增加的压力,同时本公司将积极与相关政府部门沟通,了解各项政策的变化,并采取相应的措施,最大限度地化解政策变化带来的不利影响。本公司对电价下调及时采取措施,如与电力供应商香港中华电力公司就降价分担事宜进行积极磋商,降低了电价调整的影响。同时,随着公用事业管理模式的改革,政府有关部门也将通过听证会等形式合理确定有关价格,保证公司合理的利润率。

### 3、电力进口退税政策的风险

根据财政部、国家税务总局、海关总署财税(2001)79号文,公司自2001年1月1日至2005年12月31日享受进口电力征收的进口环节增值税按实际进口电量5.6亿度为基数,对基数内电量进口环节的增值税按60%的比例予以返还的政策,进口超基数电量征收的进口环节增值税不予返还。如果税收优惠政策期满后不能延续,招商供电自2006年起的利润将受到影响。

针对此风险,公司拟在不能取得税收优惠政策的情况下,加强与国内电力企业的联系合作,调整电力采购来源,以规避电力进口退税的政策性风险。

### 三、经济发展周期风险

本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,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。

针对此风险,公司将进一步加强对国家政策、宏观环境、市场发展及有关经济信息的收集,加强对国家经济发展动态的分析和研究工作,及时把握宏观经济预测动向,适时调整经营策略,减少经济周期变化对公司经营造成的不利影响。

### 四、市场风险

#### 1、市场集中风险

本公司的房地产业务、园区综合服务业务主要集中在深圳蛇口及其周边区域。虽然这些业务具有区域竞争优势,但是收入来源主要依赖于蛇口及其周边区域的经济发展状况和市场变化,可能会因此形成市场集中风险。

针对此风险,公司一方面将在资源整合过程中集中优势,在现有区域继续稳定发展该等业务;另一方面,公司逐步将房地产的开发经营从蛇口及其周边区域向深圳其他市区稳步拓展,不断补充公司的土地储备,并向上海、北京等区域发展。本公司将在房地产业务区域拓展的同时,于项目所在城市积极推行品牌战略,计划从设计理念、建筑风格和市场营销等方面共同打造招商地产品牌,为形成全国性知名品牌奠定良好的基础。

#### 2、油气产品市场拓展风险

本公司的油气产品销售虽然在广东地区有良好的信誉和品牌,已形成相对稳定的市场份额和客户,但仍存在进一步市场拓展的风险。首先,中国石油天然气集团公司及中国石油化工集团公司逐渐加大了在广东地区拓展油品零售市场力度。其次,广东省正在实施的液化天然气(LNG)项目将从一定程度上压缩液化石油气(LPG)在燃气市场所占份额,从而导致更多的液化气大库及二级库加

入到终端市场的争夺中，使公司拓展市场的难度加大。

针对此风险，公司将充分利用现有的品牌优势和“购、运、储、销”一体化的运作优势，较为完善的分销网络和精干的营销队伍，提升公司的市场占有率。公司将继续扩大和完善区域市场的零售网络，有计划地新建、收购加油站，扩展服务内涵和提高服务水准，进一步增强公司的石化业务市场竞争拓展能力。

## 五、业务经营风险

### 1、房地产开发风险

房地产项目开发是个多环节的系统工程，从投资决策、土地获得、项目设计、工程施工、销售和物业管理等环节涉及众多合作单位，并受土地规划、建筑等多个政府部门的管理，从而加大了公司对开发项目的综合控制难度。

针对此风险，一方面，公司积极主动与相关方沟通交流，密切关注相关政策市场的变化，强化项目管理，完善业务流程，把风险控制到最低限度；另一方面，公司通过招投标制度，以事前计划、事中控制和事后分析为关键点，对工程设计、施工管理以及材料采购等重大方面，全面市场化和程序化，增强透明度，从技术管理、人员管理和财务管理等各方面全程控制。

### 2、土地储备风险

土地是房地产开发必不可少的自然资源。深圳市近年国有土地使用权出让面积呈缩减态势，房地产开发商获得土地难度相应加大，可能会导致土地价格的上涨，从而加大房地产开发商的开发成本。虽然公司在蛇口地区范围内房地产开发经营具有明显的优势，拥有一定规模的土地资源，但是在蛇口区域外拥有的土地储备有限，与本公司蛇口区域外的业务发展规划不相匹配。

针对此风险，公司将立足于蛇口区内已有土地资源并保持相对稳定的开发量，同时根据自身财务状况和市场行情，有计划地从区外及深圳市外购买土地以增加土地储备，满足区外及市外开发需求。本公司将积极寻求通过多种方式增加区外土地储备，以尽量降低储备土地的成本和项目开发的风险。

### 3、房地产产品质量风险

影响房地产产品质量因素很多，勘探、设计、施工和材料等任何方面的纰漏都可能导致产品质量问题。虽然本公司房地产开发主要以发包方式进行，交由

其他单位负责施工及监理，但如果承包商未能严格履行合约，将会带来产品质量风险。

针对此风险，本公司对于房地产业务已建立了行之有效的质量管理体系，对房地产开发各阶段的质量进行监督检查，该详细内容见本配股说明书“第六节业务和技术”。

#### 4、合作开发房地产项目的风险

本公司在建和拟建楼盘中，有些项目采用合作方式开发。在这些项目中，公司对开发项目的可控制程度有可能会受到开发合作方的限制，如果合作方违约将会影响项目进展。

针对此风险，公司采取的对策是在合作伙伴的选择上，寻求那些信誉好的长期合作者；根据项目的具体情况选取不同的合作伙伴和合作策略，制定详尽的可操作的合作协议并严格履行，并在合作过程中保持主导地位以增强本公司控制力度。

#### 5、油气产品业务资源与价格受限的风险

目前，国家统一经营成品油市场的政策使两大石油集团控制了成品油批发市场，而且国家对油气产品销售价格进行控制；这些可能会带来公司油气产品业务资源与价格受限的风险。

针对此风险，公司在仓储和分销业务量方面调整比例，把终端销售作为重点发展项目，及时调整经营策略，加快销售频率，加强存货与应收帐款管理，严格控制经营成本与风险。另一方面，随着成品油市场的逐步放开，公司拟与有资质的其他成品油供应商建立长期的合作关系，拓宽油源供应渠道及获得更优的质量与价格比。

## 六、安全控制风险

### 1、油气产品的安全控制风险

本公司经营的油气产品属于危险品，在储存、运输和营销作业过程中，任何疏漏均可能对人身、财产、环境产生不利影响。

针对此风险，公司在装卸、储存、充装、计量及不合格品处理等环节中，严格执行 ISO9002 质量体系要求的操作程序，确保安全；同时，公司加强员工

培训以及定期进行检查，保证操作程序与规则的有效执行，避免疏忽。

## 2、供电业务的安全控制风险

在供电过程中，可能由于操作失误、设备老化等原因发生漏电、触电、设施损毁、甚至人身伤亡，从而给公司带来经济上的损失。

针对此风险，本公司严格按照 ISO9001：2000 质量保证体系和行业安全规定严格进行操作生产，而且公司已经在 10 万千伏级输电用电缆线取代了架空线，有计划地更新改造供电网络，并利用各种机会教育全体员工树立安全意识，防范为主，消灭事故隐患，确保公司的安全供电。

## 3、供水业务的质量、安全控制风险

由于自来水的质量与人民生活息息相关，不符合卫生标准的饮用水会给人们身体健康带来危害。为防止此项风险发生，本公司严格执行国家相关法律、法规，确保水质安全可靠，并通过了 ISO9002 质量控制体系认证；同时卫生防疫部门和国家水质监测网定期抽查，可确保供水质量。

# 七、财务风险

## 1、融资风险

房地产项目开发需要大量资金投入，尤其是目前公司房地产业务处于快速增长阶段。目前公司项目资金来源除了自有资金外，主要是银行信贷及楼房预售。目前国家房地产信贷政策和商品房预售政策的变动，已经对传统的资金滚动发展模式产生不利影响，这些都会影响到公司项目开发资金的供给。

针对此风险，公司将通过加强对各子公司统一的资金管理，在公司内部合理调配资金；公司将综合考虑自身融资能力与项目需要，合理安排开发规模和投入周期，保持适度的信用额度作为支付准备；公司还将加强与国内外主要商业银行的长期密切合作，也会充分利用资本市场融资工具进行组合融资。

## 2、或有负债风险

截至 2003 年 6 月 30 日，公司子公司招商石化已贴现商业承兑汇票 29,596 万元，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 115,813 万元；公司对参股子公司提供 47.4 万美元担保。这些事项虽然目前尚未对公司的财务状况产生重大影响，但仍不排除将来可能存在的或有负债或者损失的风险。

针对此风险，公司只接受长期稳定客户的商业承兑汇票，而且严格审查承兑人的经营状况、资金周转情况、银行信用情况，以及与本公司的历次交易中，是否能够及时、足额付款，以减小公司承担连带付款责任的风险。尽管对商品房承购人银行按揭贷款提供担保的风险总体而言相对较小，但是公司仍将严格审核客户资信、完善购房法律手续，将该风险降到最小。公司将密切关注被担保方的经营情况，及时采取应对措施，控制对外担保事项带来的或有风险。

## 八、公司组织模式潜在的管理与控制风险

本公司的各项业务分别由公司本部及下属控股子公司负责经营，这种组织模式使公司在业务、财务、资金、人事方面管理跨度大，环节多，存在潜在的管理与控制风险。

针对此风险，公司已经制定了财务与资金管理、内部审计、对外投资管理等方面的内控制度，并将根据业务需要对组织结构进行调整，进一步完善业务、人事、内部审计等方面的管理制度和管理流程，以便最大限度地控制可能产生的潜在风险。

## 九、募集资金投向风险

本次募集资金投资项目为“彩虹之岸”住宅项目（拟投入 20,000 万元）和“花园城”三期一号地块住宅项目（拟投入 15,000 万元）。“彩虹之岸”项目位于的深圳高新技术产业园区，仍然处于大规模开发前期，尚未形成稳定成熟的与生活社区相配套的周边大环境，因此在未来市场销售方面具有一定的风险；“花园城”三期一号地块住宅项目位于南山后海片区，该片区最近 3 年商品住宅销售面积持续增长也造成供应量的持续上升，使本项目的未来销售面临激烈竞争，也可能存在一定的销售风险。

针对“彩虹之岸”项目，公司拟强化小区功能设施设计和生活环境美化设计，并利用土地成本等优势策划有效的市场营销活动，以吸引不断入驻该园区的高新技术企业的白领阶层以及周边有较强购买能力的人士成为未来买家。针对上述“花园城”三期一号地块项目，公司拟充分发挥“花园城”一期项目所形成的品牌效应，采用差别化的开发营销策略，突出体现“花园城”成熟社区及周边配

套商业设施完备的优势,准确把握项目开发进度以占据市场先机,获得竞争优势。

## 十、本次发行后每股收益、净资产收益率摊薄风险

由于本次发行后会增加公司的股本,公司将可能存在发行后每股收益、净资产收益率被摊薄的风险。

本次募集资金所投入的房地产开发项目,预计将带来可观的营业利润。因此,本公司有能力降低因本次发行对净资产收益率和每股收益摊薄的影响。

## 十一、加入 WTO 的风险

我国已经加入 WTO,国外石油资本将会进入中国市场,利用其雄厚的资金实力和先进技术以及中国内地廉价的劳动力,就地生产和销售质量高、品种齐全的石油化工产品,抢占中国市场,公司石化储运与分销将面临市场空间缩小的风险。

加入 WTO 后,国外的房地产开发商将以多种方式和渠道介入中国的房地产开发行业,由于国外的房地产开发商在资金规模、金融手段、新技术和新材料的应用等方面的优势,将对公司房地产开发与经营业务造成更加激烈的竞争压力;另一方面,将可能会出现由于房地产的需求增加而造成土地价格上升,使得开发成本进一步提高。

针对该等风险,公司拟充分利用现有石化产品消费终端客户的分销网络优势,积极寻求与国外大型石油公司合作,进一步拓展油气品市场。公司将积极利用我国加入 WTO 的契机,加强房地产项目开发中新技术、新材料的应用,强化金融手段,重视房地产项目的工程质量、功能质量、环境质量和管理服务质量,并进一步扩大外销市场。

## 第五节 发行人基本情况

### 一、发行人简介

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.

中文名简称：蛇口控股 英文名简称：CMSH

股票简称及代码：招商局 A ，000024 ；招商局 B ，200024

股票上市地：深圳证券交易所、新加坡证券交易所

注册资本：人民币 47,639.60 万元

注册地址：深圳市南山区蛇口工业区新时代广场 9 楼

法定代表人：孙承铭

工商注册日期：1993 年 5 月 11 日

邮政编码：518067

电话：(0755) 26819600 传真：(0755) 26819680

联系人：陈宇（董事会秘书）

公司互联网网址：<http://www.cmre.com.cn/>

公司信息披露网址：<http://www.cninfo.com.cn>

公司电子信箱：szcmskpc@sz.gd.cninfo.net

### 二、公司概况

公司前身为蛇口工业区港务公司，1993 年 3 月通过公开发行股票，以募集设立方式改制为“蛇口招商港务股份有限公司”。1993 年 6 月，公司 A 股、B 股在深交所挂牌交易，股票简称为“深招港 A”、“深招港 B”。

1998 年以来，经过几次资产置换，公司逐步受让和增持招商地产、招商供电、招商供水和招商石化的股权；2000 年 7 月，公司名称变更为“招商局蛇口控股股份有限公司”，股票简称变更为“招商局 A”和“招商局 B”。

2001 年底，公司完成对港口相关资产的剥离；目前，公司已经发展成为以房地产开发经营及租赁为核心、园区供水供电和石化业务并行发展的上市公司。

截至 2003 年 6 月 30 日，公司总部及主要控股子公司共有员工 1348 人，其中包括技术人员 275 人，销售人员 276 人；公司员工中硕士以上学历的 43 人，本专科学历的 459 人。

### 三、公司历次公开发行股票及本次配股前后股本变动情况

#### （一）公司上市以来历次公开发行股票情况

经深圳市人民政府深府办复（1993）358 号文批准和中国人民银行深圳经济特区分行深人银复字（1993）第 071 号文批准，本公司于 1993 年 2 月 23 日首次向境内公开发行人民币普通股（A 股）27,000,000 股、向境外公开发行人民币特种股票（B 股）50,000,000 股。发行后公司股份总额达到 210,000,000 股，每股面值人民币 1 元，总股本共计 210,000,000 元。其中，蛇口工业区及香港招商局仓码运输有限公司作为主发起人，以经评估确认的原公司计提法定资本公积金后的资产净值 133,000,000 元按每股面值人民币 1 元折股，分别持有公司 99,750,000 股和 33,250,000 股，占股份总额分别为 47.50%、15.83%；社会公众股份 A 股占股份总额为 12.86%，B 股占股份总额 23.81%。

经中国证监会证监发字[1994]82 号文和中国证监会、国家国有资产管理局联合发文证监发字[1994]152 号文批准，公司发起人股东蛇口工业区和香港招商局仓码运输有限公司将持有本公司股份中 1993 年度红股合计 26,600,000 股转让给新加坡投资者，于 1995 年 7 月 12 日经公开发售，在新加坡证券交易所实现第二上市挂牌交易。该部分公开发售股票在新加坡被称为“可转让托管凭证（英文缩写 SDR）”，自挂牌交易以来，交投较为活跃，根据 2003 年 6 月 30 日的 B 股股东名册，公司 SDR 尚有股数 146 余万股。

1996 年经本公司第四届股东大会通过，公司按 1995 年末总股本 277,200,000 股为基数，按 10:3 的比例向全体股东配售新股，先配 A 股，再配 B 股。经中国证监会证监国字[1996]23 号文批准，本公司 1996 年 8 月完成 A 股配股，发行价格每股人民币 4.50 元，发行数量 43,609,500 股，获准上市数量 10,533,885 股，此次配股后公司总股本增至 320,809,500 股。经中国证监会以证监配审字

[1997]2号文批准，本公司1997年7月完成B股配股，发行价格每股人民币4.50元，折合港币4.20元，发行数量39,550,500股，获准上市数量28,578,000股，此次配股后公司总股本增至360,360,000股。

经中国证监会证监发行字[1999]149号文批准，公司于2000年2月23日增发80,000,000股A股流通股，增发价格为9.06元/股，并于2000年5月29日在深圳证券交易所全部上市流通，此次增发后公司总股本增至476,396,000股。

## (二) 本次发行前后公司股本构成

截至2003年6月30日，公司总股本476,396,000股。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%

## 四、公司主要股东基本情况

截至2003年6月30日，对公司具有实质控制权的股东为招商局蛇口工业区有限公司，持有公司股份156,906,750股；香港全天候投资有限公司为持股5%以上法人股东，持有公司股份52,302,250股；上述股份无冻结、质押的情况。

### (一) 招商局蛇口工业区有限公司

招商局蛇口工业区有限公司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，注册地深圳南山区蛇口太子路1号新时代广场，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）。

## （二）香港全天域投资有限公司

香港全天域投资有限公司为招商局国际有限公司的全资子公司，法定代表人范建雄先生，注册资本 HKD10,000 元，注册地香港，主要业务为投资控股。招商局集团有限公司持有招商局国际有限公司 53.46% 股权。

经罗兵咸永道会计师事务所审计，截止 2002 年 12 月 31 日，香港全天域投资有限公司总资产为 8,026 万港元，净资产为 1,277 万港元，2002 年度主营业务收入为 543 万港元，净利润为 542 万港元。

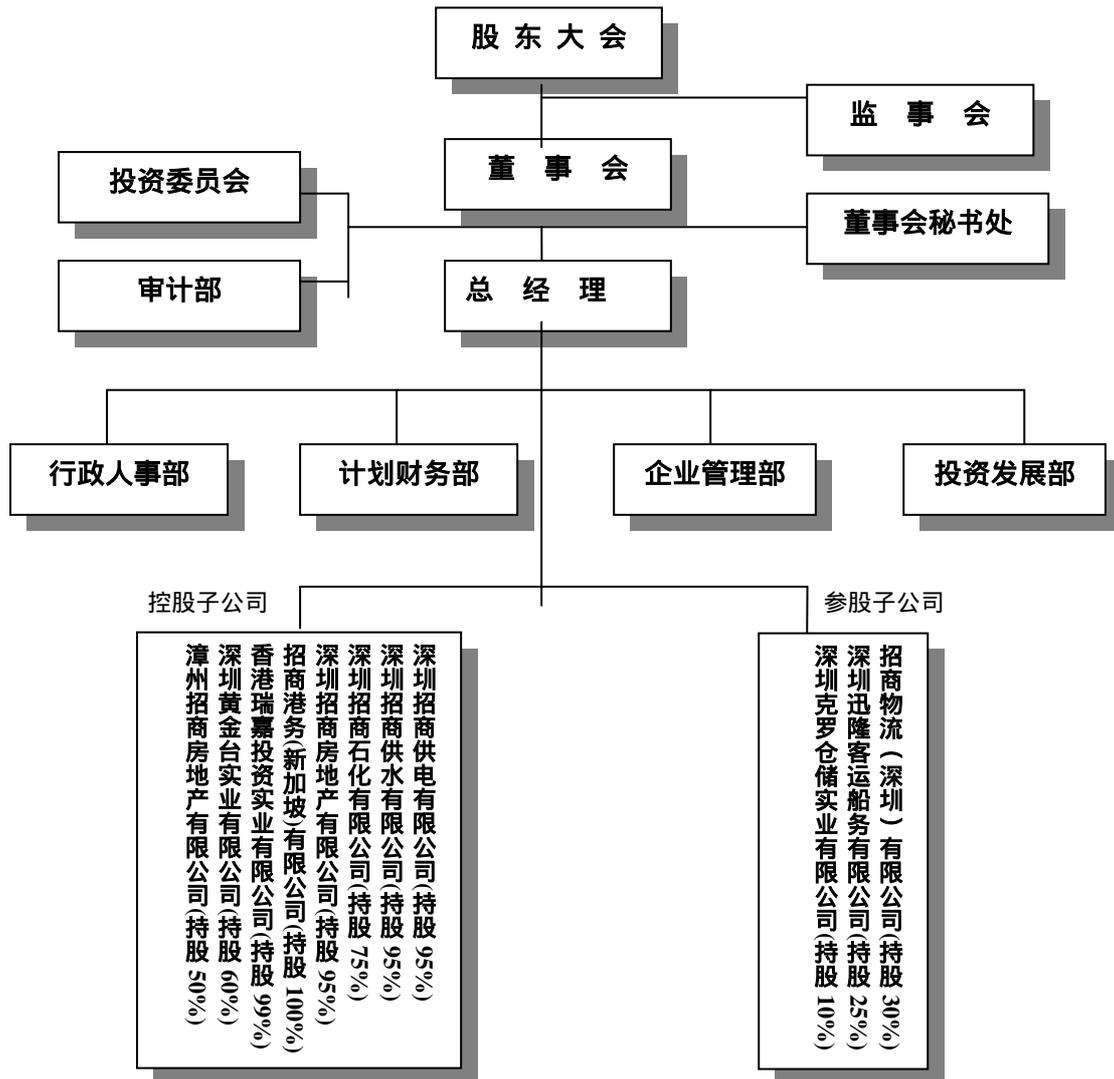
## （三）控股股东之控股股东情况简介

招商局集团有限公司为蛇口工业区之控股股东，法定代表人为秦晓，注册资本 8 亿元，成立于 1986 年 10 月，注册地为北京市建国门内大街 11 号。经营范围为：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。

截止 2002 年 12 月 31 日招商局集团总资产为 4,841,505 万港元，净资产为 1,471,901 万港元，2002 年度主营业务收入为 1,119,889 万港元，净利润为 60,986 万港元（未经审计）。

## 五、发行人内部组织机构设置及运行情况

目前本公司组织机构设置情况如图：



注：上述持股比例为直接投资占被投资单位注册资本的比例。

(一) 本公司各部门职能

计划财务部主要负责公司会计核算、财务管理规章制度的制订、组织和实施；负责对外投资公司的财务预算、管理、考评；公司及下属公司之间的资金往来与融资等；公司合并会计报表的编制；对公司经营及财务状况进行分析，提供财务依据及建议等。

审计稽核部主要负责公司内部审计规章的制订；公司总部及下属投资公司的审计工作的计划和实施；提供审计资料及建议。

企业管理部主要负责公司经营管理以及对外投资公司的管理工作，包括规章制度和细则等制订及落实工作；公司年度经营目标计划的制订；对外投资公司的年度经营管理目标的制订、考评工作，日常事务管理等。

投资发展部主要负责公司经营行业、领域发展战略规划方面的研究和论证，提供投资项目的研究报告，负责公司的资本经营策划运作等。

行政人事部主要负责协调有关公司内外关系；公司文件管理；公司人事综合管理等工作。

## (二) 本公司的对外投资情况

### 1、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。

### 2、公司间接控股子公司基本情况：

单位：万元

控股子公司	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)
						经审计财务数据 截止 2002.12.31			

招商 地 产	深圳华商建筑装饰有限公司	沈伟权	1000	23.8	建筑工程 室内装修	1,457	1,238	289	大华天诚
	蛇口兴华实业股份有限公司	贺建亚	4637.7	65.07	房地产	13,751	8,291	458	德勤华永
	蛇口酒店业咨询培训服务有限公司	贺建亚	600	45	客房 餐厅	1,617	1,494	142	万商
	深圳蛇口绿地俱乐部有限公司	贺建亚	100	90	高尔夫 球场	434	104	16	深圳和诚
	深圳招商物业管理有限公司	丰柏海	1120	41.5	物业 管理	9,948	1,836	55	未经审计
	深圳海景广场物业管理有限公司	王铿	100	55	物业 管理				未经审计
招商 石 化	深圳市招商外轮供应有限公司	黄均隆	600	95	商业	2,255	806	258	德勤华永
	深圳市招商燃化有限公司	黄均隆	1000	95	液化气 购销	13,869	3,422	955	德勤华永
	深圳市华英石油联营有限公司	黄均隆	697.24	75	石油成品油 液化气购销	4,798	2,931	671	德勤华永
	深圳市招商石油有限公司	李雅生	3000	55	汽油煤油 柴油批发	6,525	3,000	317	德勤华永
	深圳市松湖加油站有限公司	黄均隆	400	80	成品油 经营	707	652	252	未经审计
	深圳市南油石化第二加油站有限公司	黄均隆	400	65	汽油柴油 润滑油零售	1071	583	175	未经审计
	深圳蛇口金龙工贸有限公司	马兴埔	80	95	国内商贸 物资供销	348	76	10	未经审计
	深圳市厚街厚龙石油气供应站	陈秋容	248	51	液化气 炉具	693	20	-146	未经审计
	蛇口华南液化气船务有限公司	范麒麟	1308	20	国内外液化 气成品油海 运 船舶 代管维修	5614	3923	328	深圳中庆
东莞寮步怡丰石油气公司	黄均隆	100	50	液化气 零售	98	77	-403	未经审计	
招商 供 水	深圳迈特斯市政工程有限公司	朱国辉	900	90	给排水 管道施工	783	709	-67	德勤华永

### （三）对外投资及风险管理制度

为规范公司对外投资行为，维护公司的合法权益，确保公司投资类资产的保值、增值，并防范投资风险，公司于 2000 年 3 月 30 日制订并通过了《对外投资管理办法》。根据本办法，公司投资业务实行集中决策、归口管理、分别经营，综合协调的管理体制。公司的投资委员会负责对外投资的审查，投资发展部为公司投资项目的经办部门。投资项目按照立项、评估、审批、签约、划款、实施的程序，根据各自权限行使相应职能，投资项目根据投资额最终由公司董事会或股东大会批准执行。公司对所拥有的股权转让或置换也按照程序、权限规范操作。

## 第六节 业务和技术

### 一、主营业务简介

经过近几年的业务转型，目前公司的主营业务已形成房地产业务为核心，园区供水供电和石化产品储运分销业务并行发展的格局，以公用事业（供电供水）和石化油气储运分销为代表的基础设施、能源类业务持续发展，为公司业绩的持续增长奠定基础；同时，房地产业务依托不断提高的经营能力和租售并举的业务架构为公司业绩成长创造空间。

公司上述业务分别通过公司各控股子公司来实施，公司本部主要从事经营位于蛇口港区的部分物业（写字楼、仓库、宿舍等），以及寻求土地储备直接经营商品房开发业务。公司近三年经会计师审计的分行业收入（数据未经追溯调整）情况以及未经会计师审计的 2003 年 1 - 6 月分行业收入情况如下表：（单位：千元）

	房地产	公用事业 (供电供水)	石化油气 储运及经营	港口业	其他	合计
2003 年 1-6 月	535,865	299,366	1,278,169	-	8,369	2,121,769
2002 年	896,414	592,171	2,352,669	-	13,881	3,855,135
2001 年	796,914	544,019	1,734,986	225,565	22,431	3,323,915
2000 年	698,855	537,667	1,381,453	264,136	35,120	2,917,231

### 二、房地产业务

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招商地产实施经营，目前主要从事住宅商品房的开发销售业务和物业租赁业务。

#### （一）行业概况

##### 1、房地产业务的性质和特点

房地产行业是一个传统行业，是与人类基本需求中“住”直接相关的基础性

行业，并与许多行业密切相关。房地产业属于资金和劳动密集型行业。市场化的房地产行业在中国目前尚属于新兴产业，中国人口众多，国民经济发展迅速，国民生活水平开始跃居新的台阶，房地产行业前景良好。

房地产行业一般在当地经济中具有支柱地位。房地产行业的生产和销售具有明显的地域性，本地开发商往往占有一定的优势。

房地产行业的产品是不动产，产品开发程序复杂。房地产行业投资周期长，容易受到国家政策、市场需求、开发成本和竞争对手等多方面变化的影响，因而具有较大的风险。房地产企业一般资金周转率低、资产负债率高。

## 2、行业管理体制

目前，我国房地产行业的管理，统一归中华人民共和国建设部管理，深圳市的行业主管部门为深圳市规划与国土资源局。

## 3、行业竞争状况

我国房地产行业尚处在行业初期，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。

在房地产市场竞争中，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。

## 4、市场容量

中国住宅产业正处在持续快速发展阶段中，但与发达国家相比，还处于较落后的阶段，如美国住宅产业约占 GDP 25%，而中国住宅产业仅占 9%左右。根据中国房地产业 2001-2010 年发展规划，到 2010 年城镇人均使用面积达到 18 平米，并有较好的居住环境；平均每年建成 3.3 亿平米；住房成套率达到 85%。

近年来，深圳市 GDP 持续快速增长，经济以高新技术产业为发展方向，居民住宅消费需求旺盛，成为深圳市最大的消费热点。2002 年深圳市商品房销售面积 741.74 万平方米，同比增长 13.4%；商品房销售额 450.54 亿元，同比增长 19.2%。同时，以香港为主的外销市场，在深圳市房地产市场占有重要地位。深圳市房地产市场将持续稳定发展，潜力较大，前景良好（据深圳市 2002 年国民经济和社会发展统计公报等）。

## 5、技术水平

就开发品质而言,科技型、技术进步型的住宅深受市场欢迎。国家建设部《关于住宅产业现代化,提高住宅质量的若干意见》中,要求科技进步对住宅产业发展的贡献率 2002 年提高到 35%,2010 年提高到 40%以上,引导住宅开发建设走技术创新和集约化生产的道路,提高住宅小区的科技含量。

先进材料、设备和技术,如地板采暖、央分户式空调、特别园林设计等,被日益应用;智能化程度普遍提高,网络系统、高科技预警监控系统等被逐步引入。

## 6、行业发展趋势

从物业小区布局和住宅结构来看,现代房地产业更倾向于个性化、人文化的居住理念,高度重视环境景观设计,环境生态型住宅已成为新的行销热点。从发展阶段来看,房地产业已经从单体式开发转变为成片开发、规模经营的格局,房地产业越来越呈现出社会化产业特征。

近年来,深圳市房地产开发投资额、商品房竣工面积和销售面积不断增加,房地产市场已步入一个相对温和的增长通道。随着房地产市场的进一步放开,深圳西部、中心区和东部沿海等热点区域将进一步成为众多房地产商的必争之地,深圳市房地产市场的竞争日益激烈。

## (二) 公司面临的竞争状况

### 1、公司的竞争优势

公司拥有大规模成片开发经营的优势。蛇口工业园区为一个成熟的社区,山海及人文环境优雅,生活配套设施齐全,交通便利,发展前景良好。公司在蛇口工业园区土地红线范围内具有优先开发权,对尚未开发的商品住宅用地具有整体规划设计、成片滚动开发的土地利用优势。

公司房地产业务组合的抗风险能力较强。招商地产具有 20 多年的房地产开发经营和园区综合开发的丰富经验,业务配套体系完整。公司物业租赁及园区综合服务业务,为公司房地产开发业务提供了系统配套能力和有效的业务组合,既能提供稳定、长期的现金流和利润,又降低了单一房地产开发经营的风险集中度。

招商地产具有品牌竞争优势,2000 年以来连续三年在深圳市房地产企业综合评比中名列三甲,被 2001 中国(深圳)国际住宅与建筑科技展览会推介为“中国 20 房地产品牌企业”,在 2003 年中国房地产上市公司前 10 强评比中被评为综

合实力第三。

2、公司的竞争劣势

公司目前房地产项目大多集中在蛇口及附近区域，在其他地区土地储备量较小；公司房地产经营品牌的影响力在全国尚有待提高。

3、目前的市场份额和变动趋势

公司的房地产业务在深圳市具有明显的品牌优势和竞争优势，占南山区市场份额约 10%，占全市市场份额约 3%（据深圳房地产信息网）。随着公司房地产开发规模的逐步扩大，公司在深圳市房地产市场的占有率将有望进一步提高。

4、同行业竞争状况

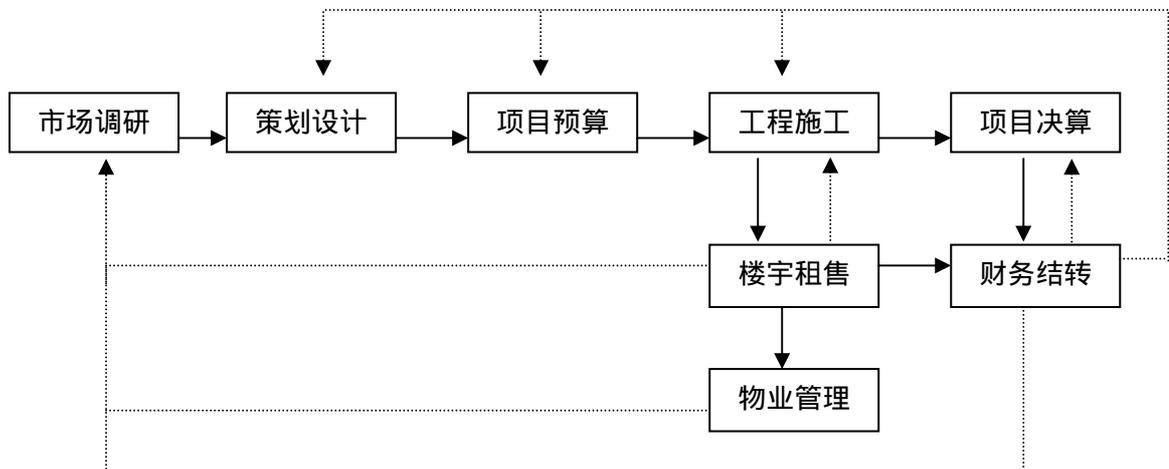
目前，深圳市房地产市场开发商仍以本土为主，以近两年的市场开发量分析，仍以万科地产、招商地产等排名在前。同时，有实力的外地开发商也逐渐进驻深圳，深圳市房地产市场未来竞争激烈。

（三）公司房地产业务和经营

公司房地产业务经营范围主要为商品房开发销售和物业租赁。公司经营地区主要集中在蛇口工业园区，近年来房地产开发经营已经扩展到蛇口工业园区外。

公司房地产业务分为商品房开发出售和物业出租两种类型。在项目开发上，以自主开发住宅项目为主，近几年累计开发住宅商品房项目 11 个，销售建筑面积 56 万平方米。目前，住宅商品房的开发销售收入占房地产业务收入的 80%左右，利润占 78%左右。

1、房地产开发流程图



注：——▶代表业务实施流程、-----▶代表信息反馈流程

## 2、业务数据与经营成果

(1) 公司近三年及最近一期房地产的开发能力如下：单位：万平方米

年份	新开工面积	施工面积	竣工面积	销售面积
2003年1-6月	-	60.99	7.65	5.5
2002年	29.84	78.11	22.74	9.78
2001年	36.79	56.62	14.73	10.87
2000年	9.36	29.70	7.03	9.50

(2) 公司近三年及最近一期物业租赁情况如下：

项目	2003年1-6月	2002年	2001年	2000年
出租收入(万元)	8,124	16,162	13,828	11,553
月可出租面积(万平米)	33	33	28	28

## 3、公司房地产业务的主要供应商和主要客户情况

近三年，公司开发出售的住宅商品房项目土地来源主要集中在蛇口及周边区域；公司的住宅商品房销售主要是面向社会公众，不存在主要客户的情形；工程建筑安装和主要建筑原材料方面，公司采取向建筑承建商整体发包的模式。

近三年及最近一期公司向前5名承建商发包工程和前5名租户收取租金情况为：

年份	发包额(万元)	百分比	租金额(万元)	百分比
2003年1-6月	11,265	48%	1,381	17%
2002年	43,698	90%	2,665	17%
2001年	19,160	51%	6,182	32%
2000年	15,808	54%	5,628	30%

## 4、公司房地产业务主要生产设备、原材料和成本构成情况

公司房地产开发项目建设主要采用工程发包方式进行。原材料主要是土地和建筑材料。公司开发房地产项目的成本主要包括土地成本、建筑安装工程成本和开发过程中的各种间接费用。

土地成本包括土地出让金和市政设施配套金。建筑安装工程成本项目主要包括勘察设计费、桩基工程、主体土建工程、各种建筑配套安装工程以及小区环境配套工程等。

各项间接费用包括项目开发中的行政事业收费、项目管理费用、资金借款的资本化利息支出和项目营销费用等。

## 5、技术状况

公司房地产质量技术方针是：确保工程建设项目符合国家工程建设质量标准；确保公司在同行业中处于技术先进和质量领先的水平；确保公司的产品符合市场要求，节能、环保等各项指标领先于深圳市行业规范水平。

公司力争在项目开发中采用本行业中的先进技术，主要技术含量如下：

(1) 建筑设计方面，注重建筑的平面功能、空间造型、使用功能、通风、采光以及建筑节能；注重环境设计，考虑人车分流、交通组织合理和会所等公共配套设计。

(2) 结构设计方面，基础部分采用预应力管桩；上部结构采用框架剪力墙结构体系、短肢剪力墙结构体系、结构转换层和预应力结构体系；结构形式除满足建筑平面、空间功能外，提高结构的抗震、抗裂和耐久性能；小区建设考虑平战结合的人防工程。

(3) 给排水设计方面，生活给排水系统采用铜管、新型塑料管材，提高水管的耐久性能和给水质量；供水方式则根据楼层高度采用市政管网直接供水、管道变频变压和高位水箱等多种方式；住宅小区考虑火灾自动报警与消防联动控制系统，确保建筑物的安全。

(4) 电气设计方面，除常规的变配电系统、动力和照明设计外，考虑住宅智能化设计。根据房屋建设标准进行设计，包括出入口管理及周界防越报警等安全防范系统、设备监控和远程管理等信息管理系统，以及宽带光纤数据网接入等信息网络子系统。

公司对建筑工程质量通病实施预控和质量信息反馈，确保工程质量。对建筑的墙面、厨房、卫生间等部位的防水工程，加大技术投入和成本投入，确保产品无渗漏；对楼板、墙体裂缝等质量通病，采取严格的施工工艺控制；对钢筋工程、模板工程和商品混凝土的系列工序进行严格控制。

## 6、出租物业的经营情况

招商地产的出租物业类型包括别墅、公寓、写字楼、商铺和厂房（仓库），根据出租物业的类型、装修程度和所处地理位置等因素确定物业租金水平。招商地产设有专门的租赁管理部，统一负责出租物业的对外租赁、维修保养等；并通过客户服务中心、三级市场租售代理和地产客户联谊会等直接面向客户的部门，以及网上信息系统，实现公司出租物业效用的最大化。

公司本部的出租物业主要包括写字楼、仓库、宿舍、道路、在建工程等。公

司与招商港务（深圳）有限公司签定《资产租赁协议》，将上述物业出租。

公司本部及招商地产通过参股物业管理公司获得物业管理投资收益。

针对蛇口外籍人士密集的特点，公司自 1989 年开始分批建设鲸山别墅，吸引了多家国际知名企业的高级管理人员入住。公司开发的沃尔玛商场，既为蛇口居民提供了新的大型购物场所，又为公司提供了一个稳定的租金收入来源。

#### 7、房地产资质证书

公司控股子公司招商地产具有中华人民共和国建设部颁布的中华人民共和国房地产开发企业壹级资质证书，具有 2002 年度深圳市房地产综合开发企业资质证书。

### （四）主要经营策略及市场推广模式

#### 1、公司房地产开发经营的市场定位和主要消费群体

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。确定这种定位的原因，一方面是由于深圳市中心西移和西部通道的建设对蛇口区域价值的提升有一个逐步显现的过程，本公司在蛇口区域的开发强度将保持平稳上升的态势，有步骤地开发黄金地段以更好地体现出其商业价值和升值潜力；另一方面，为了补充公司的土地储备和可持续经营发展，公司将逐步向深圳市区楼盘销售热点区域发展，并进而稳健地向上海、北京等具有拓展潜力的区域进军，为形成全国性的著名品牌奠定良好的基础。

根据抽样分析，公司商品房销售客户的分布特征为，私营业主 28%，行政事业单位人员 25%，金融保险业者 10%，高科技企业白领 6.3%，其他人员 30.7%。按区域划分，商品房销售区内区外客户比例约为 5：5；物业租赁业务区内客户约 85%，区外约 15%。随着公司品牌知名度的提高和区外开发规模的增长，区外客户将迅速超过区内客户。

#### 2、营销理念——品牌与服务

公司以品牌建设和服务为核心，强化企业基础建设，注重工程、策划和营销环节的制度建设。公司通过培养“全员客户服务意识”，将客户服务从售前、售中和售后整个过程进行细分，建立了“全程客户服务体系”；通过加强信息化建

设，实现了房地产开发销售和物业租赁等业务在一个平台上运行。

公司设立了策划设计中心、营销中心、租赁管理部、客户服务中心和公司房地产客户联谊会等多个直接面向客户的部门，力求在向客户提供高品质住宅物业的同时，为客户营造良好的人文环境和综合性配套服务。服务意识的增强，有力地推动了商品房销售，近年来公司相继推出的招商海月、雍华府、花园城、半山海景、阳光带·海滨城等楼盘相继呈现热销态势。

公司注重企业文化建设，树立了“以人为本、以客为先”和“自我实现、自我完善、自我创造”的理念；在强化管理的基础上，提出了住宅产业化、社区综合开发等品牌概念。

### 3、定价模式

针对低、中、高档用户各具特色的需求，公司根据时间、地块状况和配套环境制订差异化的营销策略。比如，花园城一期以中小户型为主，目标客户为一次置业人士；雍华府、半山海景则针对高收入人士；招商海月则针对二次置业的中高档人士。

由于区位因素，同类楼盘比深圳中心区售价低 1000 元左右。随着开发档次的提高和品牌效应的显现，公司今后的价格策略是稳中趋升。

### 4、主要融资方式

公司房地产项目的主要融资方式是短期银行贷款、银行承兑票据等。同时，加强售房首期款和银行按揭放款的管理，以有效缩短按揭放款周期。

### 5、主要销售方式

公司商品房销售方式为自主销售。公司对各楼盘的销售实行项目小组责任制，销售小组负责项目的整体销售进程。同时，通过客户服务中心，建立全程服务系统；通过三级市场租售代理中心，提高区内房地产市场的活跃度，促进商品房的销售。公司成立有营销策划中心，统一领导和管理各楼盘销售小组、客户服务中心和三级市场租售代理中心。

### 6、物业管理模式

公司通过招标的方式选择物业管理公司。

## （五）房地产经营管理体制及质量控制

### 1、房地产开发项目决策程序

首先，公司相关部门进行市场调研、选项和提出初步市场建议；然后由项目评估小组简单评估后，向公司董事会投资委员会提交项目建议书；投资委员会对项目进行前期审批。

之后，公司组织各相关部门，从市场供求现状及其变化、预期的工程成本和投资回报率等各个方面，采用动态分析与静态分析相结合的方法，对开发项目的可行性进行分析研究，然后向公司董事会出具可行性研究报告，最终由公司董事会审议批准。

经审议批准之后，根据“建设项目法人责任制”的有关规定，成立项目管理小组，全程负责房地产项目的整体开发过程。

### 2、公司质量控制体系

公司在工程管理中引入 ISO9000 质量管理体系，通过招投标方式来选择符合一定标准的有资质的承建商；派出专项负责人在施工现场监督施工质量和建筑材料是否符合规范和达到标准；对工程管理部门实行质量跟踪和考核、评价、奖惩；对用户实行质量保证和承诺。

公司制定了一系列相关的管理制度，如《工程建设项目质量管理制度》和《工程建设项目事前控制关键环节检查制度》等，形成了严格的质量管理控制体系。

### 3、对施工单位的质量考核办法

公司通过所制定的《合格承建商管理制度》，监督承建商的工程施工质量。

首先，由工程管理中心品质组对近两年承担公司工程项目施工的承建商进行分类统计，符合一定条件并经项目专业工程师、项目经理及公司分管领导审核通过者视为合格承建商，被录入公司《合格承建商卡片》。

其次，原则上应从《合格承建商名录》中选择承建商；不足部分由工程项目组根据工程需要组成考察小组，对备选承建商进行全面考察，提交考察报告，并会同公司分管领导确定参与投标的单位。

第三，工程项目竣工验收后，由各工程项目组负责，从工程质量、工期进度、合同执行情况和施工技术水平等多个方面，对承建商进行评估，以形成动态的承建商质量跟踪考核体系。

公司成立客户服务中心，设立投诉热线，24 小时向客户提供服务；通过加强对物业管理公司的工作，有效提高物业的使用效益。

迄今为止，公司未发生重大的质量事故和安全事故。

#### 4、对采用新材料、新工艺和特殊环境项目的质量控制

对于施工过程中可能采用的新材料、新工艺以及特殊环境下的项目施工，工程管理中心将组织相关部门的专业人士，对新工艺、新技术的可行性和适用性进行分析论证，对施工图纸予以会审。在施工过程中，由项目主任负责安排专人对应用工艺、项目质量和工程进度随时进行监督、控制和修正。

## （六）房地产业务的具体运行情况

### 1、房地产项目的设计单位、设计方案的选择

根据公司开发项目的规模、用途及相关特定要求，结合设计单位近两年的设计成就和项目设计风格，以及其与公司合作的经验，从知名的设计单位中选出候选者，由策划设计中心组织进行设计方案的招标。

策划设计中心项目负责人会同工程管理中心等相关部门的专业人士，对设计方案进行技术与审核，通过比较和专业认证，选择综合比较最优的设计方案，并根据公司开发项目的特殊性提出修改意见和建议。

### 2、施工单位的选择、管理和监督

根据公司制定的《合格承建商管理制度》，建立《合格承建商卡片》，并在动态评估合格承建商的能力变化的基础上，通过招标方式选择承建商。

为确保施工质量，工程管理中心建立了一个以总工程师为核心、部门总监、项目主任及各专业工程师全员参加的工地巡查制度，管理和监督承建商的现场施工，对基础工程、主体工程和电气工程等八大分项工程的重要控制点予以特别关注。

### 3、监理单位的选择

根据政府相关规定，结合各项目的开发规模、施工条件等情况，选择具有相应监理资质的单位作为候选单位，通过招标的方式确定最终的监理单位。

## （七）公司主要的已开发完成房地产项目

1、最近三年又一期已开发完成的主要项目如下表：(单位：万平方米)

项目名称	占地面积	规划建筑面积	开/竣工时间(年)	土地取得/资格文件	开发模式
招商海月一期	7.64	18.21	1999.01/ 2000.07	全部办理	独立开发
花园城一期	2.12	6.62	2000.01/ 2001.08	除部分房产证外 其余证件已办理	独立开发
雍华府	2.61	6.02	2000.06/ 2001.12	除部分房产证外 其余证件已办理	独立开发
半山海景别墅	6.76	2.54	2000.06/ 2002.05	除房产证外其余 证件已办理	独立开发
春天广场	0.33	1.52	2001.06/ 2003.01	除房产证外其余 证件已办理	合作开发
招商海月二期	8.67	22.04	2001.04/ 2003.04	除房产证外其余 证件已办理	合作开发

注：资格文件包括投资许可证、土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程开工证、商品房销售许可证等。

2、项目的工程施工和质量情况如下表：

项目名称	施工方式	施工单位及基本情况	施工单位资质	质量评级
招商海月一期	外包	中建二局深圳第一建筑公司 铁道部建厂局深圳工程处	一级	优良
花园城一期	外包	汕头市建筑工程总公司 汕头市建安实业总公司深圳公司	一级	优良
雍华府	外包	中建三局深圳第二建筑公司	一级	优良
半山海景别墅	外包	中国华西企业有限公司	一级	优良
春天广场	外包	中建三局一公司深圳分公司	一级	合格
招商海月二期	外包	中建三局一公司深圳分公司、深圳市 第三建筑工程有限公司、深圳市 越众实业股份有限公司	一级	合格

注：从2002年开始，深圳市建筑工程质量评级只有合格与不合格之分。

根据工程承包合同，由公司预留承建工程总值的5%作为质量保证金，待工程验收合格并在约定的保质期满后，如无质量问题再支付给施工单位。目前，上

述房地产项目无质量纠纷情况。

### 3、项目的销售情况

公司已开发完成的房地产项目的销售情况良好，如下表：

项目名称	销售率(%)			付款方式	
	预售	现售	合计	一次性或分期付款(%)	银行按揭(%)
招商海月一期	99.7%	0.3%	100%	23%	77%
花园城一期	98.0%	2.0%	100%	11%	89%
雍华府	87.2%	12.8%	100%	56%	44%
半山海景别墅	100%	/	100%	29%	71%
春天广场	97%	/	97%	16%	84%
招商海月二期	74%	/	74%	22%	78%

### 4、住宅公用设施专用基金的执行情况

根据《深圳经济特区住宅区物业管理条例》规定，开发商应按住宅小区建设总投资（除地价）的2%提取住宅区公用设施专用基金，一次性向住宅区的业主管理委员会划拨。由于上述项目住宅区的业主管理委员会尚未成立或健全，实际尚未划拨；但是，公司已经按比例提取了维修基金，专用于公共设施的修缮。

## （八）公司主要的开发建设中房地产项目

公司目前正在开发的房地产项目主要有锦缎之滨和彩虹之岸项目（二者在营销宣传时统称为“阳光带·海滨城”）以及半山海景花园项目、虎山公寓项目、花园城三期一号地块项目。该等项目不存在“烂尾”、“停工”或“空置”情况。

### 1、锦缎之滨项目

该项目位于深圳湾填海区，建设用地面积4.24万平方米，规划建筑面积17万平方米，目前已取得项目建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程施工许可证和商品房预售许可证，固定资产投资已经深圳市发展计划局深计[2001]634号文件予以立项。

该项目用地系通过参加深圳市政府土地使用权出让招标取得，计划总投资额77,353万元。项目于2001年12月开工，预计2003年12月竣工。截止2003年6月30日已完成投资额65,236万元。工程实际进度与计划进度相一致，目前正

在进行环境绿化,已经预售 74%。项目施工方式采取外包方式,施工单位深圳市第一建筑工程有限公司具有一级施工资质。

## 2、半山海景花园项目

该项目位于蛇口区域,建设用地 5.8 万平方米,规划建筑面积 9.45 万平方米,为合作开发项目。合作方为深圳市思康达投资发展有限公司,合作方式是本公司负责项目开发、合作方出地,合作协议得到完全履行。

目前,该项目已经取得部分土地使用权出让合同、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证和地库开工许可证,固定资产投资已经深圳市发展计划局深计[2002]210 号文件予以立项。

项目计划总投资额 45430 万元,截止 2003 年 6 月 30 日已完成投资额 10766 万元;已完成地库工程,主体工程尚未开始招标,工程实际进度与计划相一致。

项目于 2002 年 7 月开工,预计竣工时间 2004 年 10 月。项目施工方式采取外包方式,施工企业中国华西企业公司、中建三局二公司深圳分公司均具有一级施工资质。

## 3、虎山公寓项目

该项目位于蛇口区域,建设用地 1.72 万平方米,规划建筑面积 4.26 万平方米,将建设为高档涉外酒店式公寓。

目前,该项目已经取得建设用地规划许可证、建设工程规划许可证,固定资产投资已经深圳市发展计划局深计[2002]728 号文件予以立项。

项目计划总投资额 18590 万元,截止 2003 年 6 月 30 日已完成投资额 713 万元,地下室工程已经封顶,工程实际进度与计划进度相一致。

项目于 2002 年 12 月开工,预计竣工时间 2004 年 12 月。项目施工方式采取外包方式,施工单位深圳市第一建筑工程有限公司具有一级施工资质。

## 4、彩虹之岸项目和花园城三期 1 号地块项目

该两项目为本次募集资金拟投资项目,项目具体情况见本配股说明书第十三节“本次募集资金运用”。

# (九) 公司拟开发房地产项目

本公司计划在未来的几年内开发招商海月三四期、花园城二、三期、雍景湾、

花园城四期、海上世界和秤砣岭等项目。这些项目有的正在做方案设计、有的已经上报待批。具体情况见下表：

项目名称	占地面积 (万平米)	建筑面积 (万平米)	预计开/竣工 时间	开发模式	土地开 发情况
花园城二、三期	7.20	17.75	2003.09/ 2005.12	独立开发	已取得用地 规划许可
海月三、四期	6.10	15.00	2003.06/ 2005.12	合作开发	已交地价
八卦岭(暂名)	0.85	6.54	2003.10/ 2005.10	合作开发	已取得用地 规划许可
雍景湾	5.34	16.00	2004.10/ 2007.12	独立开发	已有红线
花园城四期	2.50	6.80	2005.02/ 2007.08	独立开发	计划已立项
海上世界	20.53	45.00	2005.08/ 2009.10	独立开发	计划已立项
秤砣岭	4.77	12.00	2006.03/ 2007.12	独立开发	方案待批

公司上述拟开发项目规划用地，其地理位置除八卦岭(暂名)项目之外，均在深圳蛇口区域。此外，公司新增控股子公司漳州招商房地产有限公司在福建漳州开发区尚拥有一定的土地储备。公司已经并将继续在上述区域之外寻求项目开发用地。

## (十) 招商地产主要出租物业情况

招商地产的出租物业类型包括别墅、公寓、写字楼、厂房和商铺等，其具体情况如下：

物业类别	帐面原值 (万元)	帐面净值 (万元)	年累计可出租 面积(万 M <sup>2</sup> )	年累计出租 面积(万 M <sup>2</sup> )	年平均出租 率(%)
公寓	5,644	2,577	35.8	32.5	89.4
别墅	18,203	10,923	77.6	71.1	91.6
写字楼	30,255	21,803	90.9	72.0	79.2
厂房	15,840	13,021	95.3	65.5	68.8
商铺	7,620	5,868	90.6	80.3	88.6
合计	77,562	54,192	340.2	301.7	88.7

注释：以上财务数据为 2003 年 6 月 30 日统计数据；出租情况数据为 2002 年末数据，其中年累计出租面积为按月累计的总面积。

## 三、石化及供水供电业务

公司石化业务由控股子公司招商石化来实施。

### （一）石化行业

#### 1、行业概况

石化行业容易受国家政策变化、国际油气价格和经营环境的影响。国家对石化行业成品油流通市场实行经营许可证管理制度。国家经贸委[1999]637号文件《关于清理整顿成品油流通企业和规范成品油流通秩序的实施意见》规定：汽油、煤油、柴油由中国石油天然气集团公司和中国石油化工集团公司两大石油集团集中批发。加入WTO以后，成品油市场和液化石油气进口将会逐步放开。

成品油和液化石油气的储运分销业务处于整个石化产业链的末端，对风险的控制能力较弱。国际市场油气价格变动、国家对零售价格进行专控和大石油公司控制油气产品的批发领域等，都构成了影响石化储运分销业务的不确定因素。

深圳市2002年的油气消费总量为600多万吨，据分析和测算，在2001-2005年间保持年均8%左右的增幅（数据系根据“深圳市2001年统计年鉴”、“深圳市国民经济和社会发展第十个五年计划纲要”有关统计数据分析和测算得出）。

#### 2、公司面临的竞争状况

##### （1）行业竞争状况

国内石油化工行业的竞争已经呈现上下游一体化、产销一体化的新格局，国内市场已经形成了大石油公司集中经营的局面。

预计石油零售市场将在2005年开始对外开放，石化储运分销业务将出现供大于求的局面。

##### （2）公司具有的竞争优势

公司石化业务具备从码头装卸、仓储、运输到分销较为完备的设施，公司拥有的位于深圳西部的油气码头、油气库属稀缺资源。根据深圳市政府[1994]94号文《批转市安委会关于南山半岛各港区进行消防安全整改意见报告的通知》，深圳西部港区将不再批准新建油气库。

公司已经在深圳及珠江三角洲地区创出“招商石化”的经营品牌；形成了较

为完备的油气销售网络，拥有较稳定的客户群；拥有一批市场敏锐、富于开拓进取的营销和管理人才，在深圳及珠江三角洲地区液化气竞争中具有一定的人才优势；公司财务状况好，融资能力强。

在液化气业务方面，公司目前是深圳西部最大的、市场占有率最高的经销商；在仓储和分销业务方面，公司把终端销售作为重点发展的项目，减少中间环节和产品损耗，从而保障利润的实现。

### （3）公司面临的竞争劣势

国家成品油统一批发政策使公司自由获取资源的能力减低，批零差价减少；两大石油集团油站布局已基本完成对深圳地区的覆盖，油站拓展困难；深圳地区唯一的液化石油气一级大库所具有的资源优势和深圳市燃气集团的管网优势，使公司液化气业务拓展遇到困难。

### （4）同行业竞争和市场份额变动趋势

目前，在深圳油气市场上，招商石化在柴油、汽油、重油和液化气消费市场占有份额上均与中石油、中石化两大石油集团公司一起位居前列。

加入 WTO 之后，根据中国开放成品油批发市场的步骤，公司预计，货源采购方面的困难将得到改善，虽然面临国外大石油公司的竞争，但公司的油气终端分销业务竞争局面不会发生太大的变化，预计公司在深圳的市场占有率仍将维持在 10% 以上的水平（市场占有率数据系根据“深圳市 2000 年统计年鉴”、“深圳市国民经济和社会发展第十个五年计划纲要”有关统计数据分析和测算得出）。

## 3、石化业务情况

### （1）概况

公司石化业务主要是汽油、柴油、重油和液化气的销售和储运，目前已经形成规模优势。2002 年及 2003 年 1-6 月，公司油气销售量分别为 113.9 万吨、51.13 万吨，油气存储和代理量分别为 28.7 万吨、16.36 万吨，主营业务收入分别为 235,267 万元、127,817 万元。

公司在蛇口拥有 5000 吨和 1500 吨油气专用码头各 1 座，4 万立方米和 1.5 万立方米油库各 1 座，1800 立方米液化石油气库 1 座及油气运输车队等储运设施，并在周边地区拥有 9 个加油站、10 个液化气站等一批销售网络，为本地提供成品油及液化气等能源产品。

公司形成了有效的石化业务购、储、运、销网络体系，与上百座加油站建立了广泛的供油关系，与深圳市及周边地区大量的企业特别是“三资企业”建立了广泛的供油气关系。公司的汽油、柴油业务量在深圳同业中占有重要地位，燃料油业务量在深圳同业中领先，液化石油气零售业务量居深圳同业之首。公司净资产利润率在广东大中型石油经销企业中连续多年位居前列。

## (2) 主要经营业绩

公司最近三年又一期石化业务量和经营业绩情况如下表：

品种	2003年1-6月	2002年	2001年	2000年
轻油销售(万吨)	18.39	44.90	29.40	32.15
重油销售(万吨)	25.72	54.22	35.43	28.86
液化气销售(万吨)	7.02	14.78	13.19	12.60
合计(万吨)	51.13	113.90	78.02	73.61
轻油存储和代理(万吨)	6.65	5.17	11.10	5.00
重油存储和代理(万吨)	5.60	16.17	17.30	26.80
液化气存储(万吨)	4.11	7.36	9.58	11.58
合计(万吨)	16.36	28.70	37.98	43.38
业务量总计(万吨)	67.49	142.60	116.00	116.99
市场占有率(%)	15%	11.5%	11.5%	11.4%

## (3) 产品定价和销售

由于油气产品的同质性，公司石化业务采用综合考虑成本因素和市场价格的方式定价。

公司石化业务坚持以可持续发展为经营原则，利润与市场占有率并重。在销售策略上，通过建立良好的信誉和对不同市场、不同客户提供差异性和延伸性的服务，以“招商石化”的优秀品牌效应来保证公司在油气这一类同质性产品的经营上更具竞争力。

针对国家成品油流通体制的变革，公司主要采取了如下的销售策略：一是加强重油业务发展，使其总销售量比2001年增加约50%，保证全年业务量稳中有升；二是大力拓展加油站汽油和柴油的零售业务，保证了零售业务的增长率；三是专门成立客户服务部，为客户提供个性化的服务。

(4) 公司石化业务最近三年又一期向前5名供应商采购和对前5名客户的销售情况如下表：

年份	采购值(万元)	占总采购值比例	销售值(万元)	占总销售值比例
2003年1-6月	45,567	48.00%	27,248	22.48%
2002年	91,004	39.25%	44,359	18.85%

2001 年	56,745	35.60%	38,998	22.00%
2000 年	61,337	34.75%	35,315	19.94%

#### (5) 主要生产设备和固定资产

公司石化业务主要生产设备有油气库，2002 年末及 2003 年 6 月 30 日帐面价值分别为 2,579 万元、2,480 万元，可继续运行时间约为 20 年；油气码头 2002 年末及 2003 年 6 月 30 日帐面价值为 766 万元、746 万元，可继续运行时间约为 20 年；生产用车 2002 年末及 2003 年 6 月 30 日帐面价值分别为 2,859 万元、2,596 万元，可继续运行时间约为 8 年。

#### (6) 质量控制和安全保障措施

首先，公司严格执行 ISO9000 质量体系相关程序。据 GB/T19002-ISO9002:94 标准，在采购、仓储和运输等方面，均实施程序控制等管理。

其次，公司注重客户信息的收集和售后服务工作，实施《OP-CC-16 顾客信息接受和处理程序》和《客户投诉处理规定》等制度，将服务质量控制落到实处。

此外，为了满足客户代存油气需要，公司制定了《油气代存业务规定》。公司近三年来未发生过重大的质量纠纷。

#### (7) 技术和研究开发情况

公司石化业务属于产品的储运、分销性质。公司严格执行国家行业操作规范，所使用的技术均为常规和成熟的技术，故没有大的研发投入。

## (二) 供电业务

公司供电业务由控股子公司招商供电实施。

### 1、行业概况

供电行业受《电力法》及其相关法规的约束，国家按行政区域实行供电营业许可证制度。供电行业属于投入后稳定收益的行业，供电的投入成本比发电低，但收入比发电厂有保障。供电业务直接面对终端用户，具有自然的区域性垄断经营特征。

电力行业厂网分家、配售分家的政策取向对公司供电业务影响很小。加入 WTO，预计进口电力关税由 3%下调到 0%，招商供电将直接从中受益。

### 2、公司面临的竞争状况

招商供电目前是深圳市蛇口区域唯一具有供电资质证书的企业，具有明显的

区域优势。公司供电区域内不存在同行业竞争情况，业务具有较强的稳定性。

公司具有多年的供电经验，供电网络规划超前，技术力量雄厚，保持多年的电网安全运行和优质服务记录。公司电力供应来自香港，供应充足、有保障，电压质量优于国内，能较好地满足企业用户和居民用户的需要。公司注重设备的更新改造，电力设施处于良好运行状态。

由于公司的电力供应来自进口，目前享有国家税收优惠政策；但是，这也给公司未来发展带来政策变化上的不确定性。公司售电价格受国家政策限制，这一方面使公司供电业务保持稳定收益，但另一方面公司供电业务因不具备定价的自主性而难以达到更高的利润率水平。

### 3、供电业务情况

#### (1) 供电业务简况

公司的供电业务主要是电力趸售、零售。供电范围为深圳市蛇口和赤湾区域。

公司目前年供电量 7.22 亿千瓦时，供电可靠率达 99.99%。随着蛇口第二次大规模招商引资和蛇口工业园区的重新定位，公司供电业务将会稳步增长。

#### (2) 最近三年又一期电量销售情况如下表：

年份	销售量(万度)	产销率	销售额(万元)
2003年1-6月	37,026	98.62%	26,425
2002年	72,205	98.31%	54,792
2001年	66,602	98.96%	51,638
2000年	64,508	98.24%	49,188

#### (3) 最近三年又一期公司向向前 5 名供应商采购和对前 5 名客户销售情况：

年份	采购额(万元)	百分比	销售额(万元)	百分比
2003年1-6月	20,475	100%	10579.55	40.00%
2002年	42,209	100%	18,582.89	33.92%
2001年	39,209	92.21%	15,599.84	30.21%
2000年	37,423	92.38%	15,500.86	31.73%

公司的电力供应商香港中华电力有限公司系香港两大电力公司之一，其母公司股票在香港联合交易所主板上市。

#### (4) 主要和关键生产设备、固定资产情况：

主要/关键生产设备	数量	2003年6月30日帐面价值	先进性	还能安全运行时间
开关柜(配电所用)	278台	751万元	最新技术、真空断路器	10年
开关柜(变电站用)	62台	632万元		10年
110KV变压器	5台	55万元	90年代水平	5~10年

公司主要固定资产即为上述生产设备，公司已经对使用期在 15 年以上十个

配电所的 10KV 开关柜全部更新改造完毕，设备总体成新率在 65%左右。

#### （5）质量控制情况

公司 1998 年通过著名认证机构 SGS 的 ISO9002 的质量保证体系的认证，2001 年又通过了英国 BSI 公司 ISO9001 : 2000 质量保证体系的升级认证，并对实时监控系 统（SCADA）实施了升级改造。除按行业规定严格进行操作生产外，公司还利用各种机会教育全体员工树立安全意识，防范为主，消灭事故隐患，确保公司的安全供电；公司未发生过重大的安全事故。

#### （6）技术水平

公司致力于提供高质量的工程服务，包括 110KV 电气设备的安装、调试、维修；10KV 及以下的电力工程项目的安装调试、维修及工程咨询服务等。公司的 110KV 变电站与 10KV 配电所已实现环网供电，大中型客户均有两路供电电源，并实现对电力系统远距离自动检测及监控。公司目前拥有国内居领先地位的 10KV 小电流零序单相接地保护的专有技术。

### （三）供水业务

公司供水业务由控股子公司招商供水实施。

#### 1、行业概况

城市供水行业基本上还是政府垄断经营的管理体制，政府投资、行政定价，盈亏由政府统一负责。随着市场的深化改革和我国加入 WTO，城市供水行业的管理体制将进一步向市场化方向发展，投资主体将日益多元化，跨地域经营和采取专营许可证等方式异地发展业务将成为城市供水企业的业务拓展方向。。

近年来城市用水普及率和人均日生活用水量均有提高，生活用水量以及所占比重在城市供水量中持续增加，城市供水价格持续走高。深圳市供水企业在全国同行业中盈利状况较好。

供水业务的空间可拓展性和成长特性基本与供电业务相同，所不同的是自然垄断性更强，供水网络具有地方性和独立完整性。

#### 2、公司面临的竞争状况

招商供水目前是深圳蛇口区域唯一具有供水资质的企业，有明显区域优势。公司供水业务在管理和创新方面具有一定的优势，1994 年获得国家建设部

全国城建系统规范化服务先进单位，并在 1997 年成为全国供水行业首家通过 ISO9002 质量认证企业。

公司供水业务不利的一面是目前供水范围较小，不利于规模经营。

由于城市供水行业极强的区域特性，公司供水业务将在现有的经营基础上持续稳定发展。

### 3、供水业务情况

#### (1) 概述

公司主要的供水区域是蛇口工业园区、赤湾地区和蛇口街道办事处辖区，加上规划中的海湾地区，供水区域达 20 平方公里。现有自动化程度较高的 2 座水厂，其中蛇口水厂日供水量 8 万立方米，东滨水厂一期日供水量 5 万立方米。

本公司供水业务利润稳定。随着蛇口及其周边区域的快速发展，供水业务将会稳步增长。

#### (2) 公司最近三年又一期供水销售状况如下表：

年度	销售量 (万吨)	综合率 (%)	销售额 (万元)	备注
2003 年 1-6 月	1,399	9.40	3,220	综合率=(原水-售水)/原水*100%。 由于供水行业中部分公用事业用水不计入销售量，一般采用综合率指标来反映投入产出情况。
2002 年	2,704	9.40	4,975	
2001 年	2,557	14.50	4,942	
2000 年	2,430	16.62	4,526	

#### (3) 公司最近三年又一期对前五名供应商采购及向前五名客户销售情况表：

年份	采购额(万元)	百分比	销售额(万元)	百分比
2003 年 1-6 月	1,267	100%	406	12.50%
2002 年	2,307	96.92%	1,098	19.07%
2001 年	2,261	94.45%	975	18.00%
2000 年	2,381	94.02%	960	18.85%

#### (4) 供水业务主要/关键生产设备的情况如下表：

主要/关键生产设备	2003 年 6 月 30 日帐面价值	帐面价值	数量	先进性	还能安全运行时间
原水管网	5,899 万元	5923.30 万元	32.2km	约 25%管网需改造	20 年
配水管网			132km	约 35%管网需改造	20 年
平流沉淀池	1,206 万元	956.89 万元	2 个	搅拌机设备 5 年更换 每年清池大修一次	40 年

#### (5) 供水业务主要原材料及能源供应

公司供水业务主要原材料为原水，2002 年所占成本比重约为 42%；能源供应

为电力，2002 年所占成本比重约为 12%。

#### (6) 质量控制、安全生产及环境保护措施

公司出厂水质严格执行国家水质卫生标准，质量控制措施执行 ISO9000 供水及相关服务质量保证手册规定的条款。公司在使用氯气过程中配置了氯气泄漏安全吸收装置，严格按照深圳市消防局关于氯气管理的规定，配置电子秤等辅助设备，确保人身、财产、环境的安全。

公司供水业务上没有发生过重大的质量、安全和环境污染事故。

#### (7) 技术水平及其创新机制

公司主要研究开发项目有水处理新工艺、新试剂和新技术等，目前正在从事的项目为二氧化氯高效除藻新型净水剂。公司成立了由中层以上领导、技术部门、使用部门组成的科技研究小组，建立有技术革新、合理化建议奖励等制度。

## 四、黄金台公司业务

### (一) 概况

本公司控股子公司黄金台公司目前业务主要是工业厂房、仓库出租，最近三年又一期营业收入分别为 2003 年 1-6 月份 652 万元、2002 年 1,422 万元、2001 年 1,399 万元、2000 年 1,589 万元。

### (二) 出租物业情况

公司现拥有工业厂房、仓库、商铺、公寓等主要出租物业，可供出租面积合计约 7 万平米，均位于深圳市宝安区工业和商业集中区域，近三年出租率一直维持在 90%以上。与周边物业相比，租金价格相对较高，主要是因出租物业配套设施、服务较为完备及所处地理位置较好等所致。

### (四) 公司近三年主要固定资产情况

年份	帐面原值 (单位：万元)	帐面净值 (单位：万元)
2003 年 6 月 30 日	6,200	4,900
2002 年末	7,192	5,250
2001 年末	7,371	5,581
2000 年末	7,276	5,733

## 五、重大业务和资产重组事项

1、通过 1998 年和 1999 年的三次资产置换，公司共剥离与主业无关的资产和不良资产共计 101,804.25 万元，累计受让蛇口工业区持有的招商供水、招商供电、招商地产各 70%的股权作价 114,066.06 万元，置换差额为 12,262 万元，公司已经以 2000 年增发募股资金完成置换差额的支付。

对于本次资产置换中的置入股权涉及的三家公司整体资产及置出资产，财政部出具财评字[1999]234 号《关于招商局蛇口工业区有限公司与蛇口招商港务股份有限公司置换资产评估项目审核意见的函》予以确认。

2、1999 年 9 月 18 日，公司第三次临时股东大会决议批准以 2.65 亿元人民币的价格收购蛇口工业区持有的招商石化(存续公司)50%的股权。双方于 1999 年 12 月 10 日签订了转让股权协议，于 2000 年 2 月 18 日完成了工商变更手续，于 2000 年 3 月 3 日以 2000 年增发募股资金完成价款的支付。至此，公司已合法累计持有深圳招商石化有限公司的 75%的股权。

对于蛇口工业区转让招商石化 50%股权的资产评估，财政部出具财评字[1999]235 号《关于招商局蛇口工业区有限公司转让股权资产评估项目审核意见的函》予以确认。

3、2001 年 6 月 11 日公司与蛇口工业区签定了《资产置换协议》。2001 年 7 月 13 日公司 2001 年第一次临时股东大会决议通过了《关于与大股东招商局蛇口工业区有限公司进行资产置换的议案》，为进一步强化本公司在房地产和园区开发业务方面的核心竞争力以及增强公司的成长性，公司将合法拥有的与蛇口港业务相关的资产与蛇口工业区合法持有的招商地产、招商供电和招商供水各 25%的股权再次进行资产置换。宁夏瑞衡资产评估有限公司对公司资产置换项目涉及的全部资产和负债进行了评估并作出了资产评估报告书（瑞衡评报字[2001]59 号）。资产评估基准日为 2000 年 12 月 31 日，总体上采用成本加和法。与蛇口港业务相关资产的评估结果如下表：

单位：万元

项 目	帐面价值	调整后帐面值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C	D=C-B	E= (C-B) /B × 100%
流动资产	2,464.24	2,464.36	2,474.39	10.03	0.41%

长期投资	755.79	755.79	862.90	107.11	14.17%
固定资产	14,123.88	14,123.88	17,543.77	3,419.89	24.21%
其他资产	706.62	706.62	685.60	-21.02	-2.97%
资产总计	18,050.53	18,050.65	21,566.66	3,516.01	19.48%

本次资产置换的定价是以评估基准日 2000 年 12 月 31 日的净资产评估值作为参考，以置出资产模拟计算 2000 年度净利润的 9 倍，作价 629,890,200.00 元；置入股权相关资产 2000 年度产生的净利润的 8 倍，作价 536,226,600.00 元。本次置换现已全部完成，与资产置换有关的交易款项已于 2001 年 10 月 31 日前全部完成支付。

对于资产置换中的置出资产，财政部出具财办企[2001]458 号《关于招商局蛇口工业区有限公司拟与招商局蛇口控股股份有限公司资产置换评估项目审核和意见》予以确认。

经过几次资产置换、股权收购后，公司及子公司除房地产、园区供电、园区供水和石化业务以外已无其他主要固定资产和无形资产。目前，公司及子公司拥有的原与港口业务相关的资产包括本部位于蛇口港区的物业(包括写字楼、仓库、宿舍等)，已全部出租给招商港务(深圳)有限公司使用。

4、经公司 2002 年 3 月 26 日第三届董事会第十七次会议审议，公司通过了招商地产收购美伦山庄资产的议案。美伦山庄资产是蛇口工业区所属美伦酒店的一栋建筑物及有关设备，交易金额为 8,955,307.21 元人民币。因美伦山庄资产系美伦酒店所属经营性资产的一部份，其经济效益未作独立核算，所以该项资产的定价依据其 2001 年 10 月 31 日的账面净值，未做资产评估；清理费和员工遣散费依实际发生额和相关法规由公司支付。此收购事项已于当日完成。招商地产通过收购美伦山庄资产，满足了该区域内招商地产的客户对综合休闲服务场所的需求，促进了该区域内房产的销售，使之成为招商地产开发和营销的一个重要卖点。

5、2003 年 4 月 10 日公司召开了第四届董事会第七次会议，通过了有关议案，同意公司受让招商局漳州开发区有限公司(以下简称“漳州开发区”)和招商局漳州开发区公用事业公司分别所持有的漳州招银房地产有限公司(以下简称“招银地产公司”)45%和 5%的股权，股权受让后，由公司和漳州开发区对招银地产公司按比例增资，双方均以现金形式各出资人民币 1,500 万元，增资后招银地产公司注册资本为人民币 5,000 万元，并更名为“漳州招商房地产有限公司”。

本次关联交易定价参照了深圳南方民和会计师事务所出具的净资产验证报

告、中通诚资产评估有限公司出具的资产评估报告以及漳州众诚有限责任会计师事务所出具的审计报告(各报告基准日为 2002 年 11 月 30 日), 受让总价款定为人民币 959.92 万元。公司此次受让招银地产公司 50% 股权使本公司成功参股招银地产公司, 实现了漳州开发区和本公司的优势互补, 增强了招银地产公司的市场竞争力, 为本公司进军福建的房地产市场奠定了基础。

经过近几年的资产变动, 公司逐步确立了以房地产业务为核心业务的公司主营业务发展方向, 进一步强化了公司在房地产业务和园区公用事业业务方面的竞争力。目前公司主营业务为房地产业务和以园区公用事业(供电供水)、石化业务为代表的基础设施、能源类业务, 其中, 房地产业务是公司的主导业务。

## 六、其他有关事项

### (一) 公司在中华人民共和国境外进行经营情况

公司在中国大陆以外地区设立了两家控股子公司:

#### 1、招商港务(新加坡)有限公司

公司在新加坡设立招商港务(新加坡)有限公司。目前该公司的注册资本为 1500 万新元, 法定代表人为张世祥, 主要从事贸易活动。

#### 2、香港瑞嘉投资实业有限公司

公司于 1994 年 8 月 16 日在香港设立了香港瑞嘉投资实业有限公司, 注册资本为港币 100 万元, 法定代表人为张世祥, 主要从事信息服务投资。其设立时的对外投资审批权限在深圳市, 而深圳市关于对外投资审批程序的规定于 1995 年颁布, 因此其设立时未办理有关手续。

### (二) 公司拥有或使用的土地使用权和主要经营性房产取得和占有情况

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。

截至 2003 年 6 月 30 日, 公司尚有帐面净值人民币 246,886,535 元的自建房屋及部分其他自建物业未取得房产证。这些资产包括两部分, 其一属于本公司出租给招商港务(深圳)有限公司的和港口业务相关的 92 项资产的范畴, 约 2.01 亿元, 主要包括码头设施、综合楼、部分宿舍、仓库等, 上述资产分布在国土宗

地号为 K202-007、K203-0009、K202-0013、K201-0013 等地块中；其二属于招商石化的资产，有写字楼、宿舍、加油站和气站等，约 4500 万元。在上述资产中，除部分码头的配套设施（如堆场、航标、路灯等）无法办理《房地产证》之外，剩余的可办《房地产证》的资产（如综合楼、宿舍等），目前申请办证的资料正在收集中，公司将在所涉资产办证资料收集完毕之后，递交给深圳市规划与国土资源局办证。上述资产使用至今未发现存在产权纠纷或潜在纠纷、设置抵押等情形。

根据 2001 年 7 月 6 日深圳市人民政府颁布的深府[2001]94 号文《关于加强土地市场化进一步搞活和规范房地产市场的决定》的规定，原行政划拨用地、历史用地为工业用途的，免予补交地价。上述资产所使用的土地根据规划均为工业用途用地，在目前情况下，补办这些自建物业的房产证不存在法律障碍，亦不会对公司财务状况产生重大影响。

### （三）公司主要的无形资产情况和本部主要的固定资产情况

公司无形资产主要是土地使用权，2003 年 6 月 30 日帐面价值为 17,582,816 元；2002 年末帐面净值为 16,444,654 元。

公司本部目前主要的固定资产是仓库、道路等物业设施，近两年及最近一期帐面价值情况如下表（该部分资产 2000 年末没有单独反映）：

年份	帐面原值（单位：元）	帐面净值（单位：元）
2003 年 6 月 30 日	311,364,134	241,712,064
2002 年末	311,352,034	246,176,667
2001 年末	310,521,550	254,781,001

### （四）其他

公司除已披露合作开发房地产项目外，无其他联营、合营安排。本公司董事、监事、高级管理人员和核心技术人员，主要关联方或持有公司 5%以上股份的股东没有在公司前述各项业务的前 5 名供应商或客户中拥有权益。

## 第七节 同业竞争与关联交易

### 一、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。

蛇口工业区控股 95%的子公司深圳市招商创业有限公司主要行使经营管理蛇口工业区范围内所有土地的职能;蛇口工业区参股 40%的子公司深圳蛇口工业区职工住宅有限公司主要从事蛇口工业区范围内职工住宅的开发经营业务。而本公司的房地产业务主要集中于商品住宅的开发经营及别墅、公寓、办公港区物业的出租上,经营区域目前以蛇口区域为主,根据公司的发展规划,公司的商品住宅业务将逐步向工业区范围以外的深圳市市场,进而向全国市场拓展。

蛇口工业区参股 25%的子公司漳州经济开发区电力有限公司主要从事漳州经济开发区内的电力购销业务。而本公司的供电业务主要集中在蛇口工业区的范围之内。

蛇口工业区控股 75%的子公司深圳市招商燃气投资有限公司经营长江中下游和部分沿海城市大规模投资的石油液化气码头及相关的储运分销。而本公司的石化物流业务主要在深圳及周边地区从事的油品和液化石油气的码头装卸、储运和分销业务。

控股股东蛇口工业区对外投资的上述公司与本公司尽管存在经营相同、相似业务的情况,但双方经营的业务性质和提供产品或服务上是相互区分的;双方经营地域相隔较远、彼此处于不同的细分市场;双方面临不同的客户、不同竞争市场。因此本公司与蛇口工业区及其控制的法人彼此之间不存在实质性同业竞争。

发行人律师认为:“发行人与控股股东蛇口工业区及其控股子公司之间不存在实质性同业竞争。”

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。”

## 二、关联交易

### (一) 关联方及关联关系情况

#### 1、控股股东和其他主要股东

控股股东蛇口工业区持有本公司 156,906,750 股股份，占总股本 32.94%；香港全天域投资有限公司持有本公司 52,302,250 股股份，占总股本 10.98%。控股股东及主要股东与本公司的关联关系为股权关系，上述关联方，尤其是控股股东有能力对本公司进行控制或影响。

#### 2、控股股东、主要股东控股企业

蛇口工业区主要对外投资控股企业如下表（单位万元人民币）：

公司名称	法定代表人	注册资本	主营业务	持股比例
香港达峰国际股份有限公司	周亚力	HKD130	负责蛇口工业区代购原材料、赴港接待及有关外籍人员签证等	100
深圳招商美伦酒店管理有限公司	陈毅力	900	酒店管理、咨询、人员培训	100
招商局物流有限公司	孙承铭	15000	新办实业，公路货运及理货，集装箱运输，出租车经营	95
招商港务(深圳)有限公司	范建雄	10000	兴办工商业等项目、经营代理贸易及进出口业务、运输仓储等	95
深圳市招商创业有限公司	孙承铭	5000	投资兴办实业、国内商业物资供销	95
深圳市蛇口招港客运实业有限公司	丰柏海	5000	水上客运	95
深圳市招商局科技投资有限公司	顾立基	10000	投资兴办各类实业	90
深圳市招商燃气投资有限公司	李雅生	28000	投资兴办实业、国内商业物资供销	75
深圳市蛇口通讯有限公司	洪小源	8000	有线网、微波通讯、电话传真等	50
深圳招商投资顾问有限公司	光正海	3000	提供各类事务咨询及业务代理等	95
深圳市蛇口大众投资有限公司	孙承铭	1100	投资兴办实业、商业和物资供销业	95
深圳招商国际旅游有限公司	陈毅力	1000	旅游招待酒店客运等	69
深圳招商物业管理有限公司	丰柏海	1120	物业管理等	59
深圳招商建设监理有限公司	林少斌	200	承接企事业单位地盘监理业务等	51
深圳招商南海石油服务有限公司	陈毅力	200	提供劳务、车辆出租；代办外籍石油人员境内办公咨询	95
深圳迅隆船务有限公司	李雅生	USD500	海上运输	50

上述企业主要通过其母公司与本公司发生关联关系，双方受同一股东的控制或影响。香港全天域投资有限公司无控股企业。

#### 3、对控股股东有实质影响的法人

招商局集团有限公司是控股股东蛇口工业区的控股股东，其情况参见本配股说明书第五节之“四”的相关情况介绍。

## （二）2002 年度及 2003 年 1 - 6 月仍在履行的关联交易

### 1、产品销售

（1）本公司的子公司招商供水向蛇口工业区及其控股子公司提供生活及生产用水。此交易行为从招商供水成立以来（招商供水未成为本公司之子公司时）就已发生，水价为完全的市场公开价格，在蛇口工业园区范围内的所有用水均由招商供水提供。

（2）本公司的子公司招商供电向蛇口工业区及其控股子公司提供生活及生产用电。此交易行为从招商供电成立以来（招商供电未成为本公司之子公司时）就已发生，电价为完全的市场公开价格，在蛇口工业园区范围内的所有用电均由招商供电提供。

（3）本公司的子公司招商石化主要从事深圳及周边地区的轻油、重油及液化气产品的销售、配送和储存。自招商石化成立以来（招商石化未成为本公司之子公司时）就向蛇口工业区及其控股子公司提供石化产品，销售价格为完全的市场公开价格。

由于水、电系公用事业类产品，目前均实行政府定价，而石化也实行政府指导价，因此零售市场价格表现为统一、公开的价格。上述产品销售关联交易均为零售交易，交易价格及其他交易条件所有客户均相同，交易过程是完全公开、公允的；其交易的品种、数量、时间等也是不确定性的，公司无法对其与其他非关联方作出准确区分及单独统计，因而无法计算占同类交易及占主营业务收入的比例。

### 2、土地租用

本公司供电供水业务的设施、设备以及办公场所均设在蛇口，房地产业务中的租赁物业大部分建在蛇口，石化油气储运及经营业务的主要基地也在蛇口园区内，因此本公司及从事上述业务的子公司自成立以来一直租用蛇口工业区的土地。因实际用地面积的增减变动，2002 年度本公司及子公司向深圳招商创业有限公司支付土地租金人民币 37,279,115 元，预计 2003 年全年应付蛇口工业区土地使用费 3,725 万元。

### 3、房屋租赁

深圳市招商创业有限公司（蛇口工业区之控股子公司）授权招商地产与本

公司于 2001 年 11 月 27 日签订《房屋租赁合同书》，约定将新时代广场九楼 J-K 号 349.26 平方米的房屋租赁给公司作为办公场所，月租金为 35,558 元，租期一年零一个月，自 2001 年 11 月 1 日至 2002 年 11 月 30 日。目前，本公司已经与深圳市招商创业有限公司续约，租赁合同条件基本维持不变。

#### 4、资产租赁

2001 年 11 月 1 日、2002 年 3 月 19 日和 2002 年 12 月 25 日，本公司与蛇口工业区控股子公司深圳市招商港务有限公司（现已更名为招商港务（深圳）有限公司，以下简称“招商港务”）分别签订了《资产租赁合约》，本公司将与港口业务相关的 92 项资产，包括写字楼、仓库、宿舍、道路、在建工程和导标等港口设施出租给招商港务，租金为每月人民币 884,156.56 元，租期分别为 2、10 和 12 个月。交易的定价考虑了所出租资产的综合成本、市场需求、市场价格、空置率、长期续约折让等因素，以资产的折旧与相关税金之和为租金，相关土地使用费、物业管理费、维修费、人工费等由招商港务承担。

#### 5、担保

2002 年度，本公司及子公司为关联方深圳克罗仓储有限公司提供银行借款担保余额 USD4,740,000，截至 2003 年 6 月 30 日该项担保余额为 USD47.4 万元；截至 2002 年 12 月 31 日及 2003 年 6 月 30 日，蛇口工业区为本公司及子公司提供银行借款担保余额分别为人民币 35,500 万元和 15,090 万元。

#### 6、资产收购

2002 年 3 月 22 日本公司之控股子公司招商地产与蛇口工业区之全资子公司深圳招商美伦酒店管理有限公司（以下简称“美伦酒店”）签署《资产转让协议》，收购美伦酒店经营的美伦山庄，以美伦山庄 2001 年 10 月 31 日的帐面资产净值定价，收购价格共计人民币 8,955,307.21 元；清理费以实际发生费用作价，员工遣散费按照劳动法有关规定执行，由公司承担。

2003 年 4 月 10 日公司第四届董事会第七次会议通过了有关议案，同意本公司受让招商局漳州开发区有限公司和招商局漳州开发区公用事业公司分别所持有的漳州招银房地产有限公司 45%和 5%的股权，股权受让后，由本公司和漳州开发区对招银地产按比例增资，双方均以现金形式各出资人民币 1,500 万元，增资后招银地产注册资本人民币 5,000 万元，并更名为“漳州招商房地产有限公司”。

本次关联交易定价参照了深圳南方民和会计师事务所出具的净资产验证报

告、中通诚资产评估有限公司出具的资产评估报告以及漳州众诚有限责任会计师事务所出具的审计报告(基准日为 2002 年 11 月 30 日), 受让总价款为人民币 959.92 万元。

#### 7、债权债务往来

截至 2002 年 12 月 31 日, 本公司及子公司应付关联公司深圳市招商创业有限公司及深圳市招商燃气投资有限公司合计人民币 78,788,352 元; 截至 2003 年 6 月 30 日应付关联公司深圳市招商创业有限公司及蛇口工业区 6,126.94 万元合计人民币 78,788,352 元。上述款项无利息, 无固定支付期限。

### (三) 近三年及最近一期关联交易对公司的影响

本公司之控股子公司招商供水、招商供电和招商石化向蛇口工业区及其控股子公司销售产品的关联交易, 在上述三家公司尚未成为本公司之子公司时就已发生。根据这三家公司的经营范围和业务特点, 其产品销售的对象具有较强的地域性, 即主要针对蛇口工业区及深圳其他地区的企业和居民。对蛇口工业区及控股子公司的产品销售, 以完全的市场公开价格进行。租赁土地是因为公司正常生产经营而发生。本公司对关联企业借款提供担保的情况逐步减少, 目前本公司只有对下属参股公司深圳克罗仓储有限公司的一笔担保事项。本公司资产租赁的目的在于降低公司的经营管理成本, 集中精力发展房地产开发业务。

本公司近三年及最近一期与控股股东蛇口工业区之间的资产置换和股权收购交易, 使得公司从原有以港口业务为主的多元化经营, 逐步发展为以房地产开发经营为核心, 园区供水供电和石化储运分销业务并行发展的格局, 增强了公司在房地产业务方面的核心竞争力。

### (四) 公司独立董事及各中介机构意见

公司独立董事认为: “上述关联交易为公司正常的生产经营活动, 其交易价格完全执行市场价格, 符合公司业务发展的需要, 不存在危害中小股东利益的情况。”

律师认为: “该等关联交易价格的确定, 遵循了市场定价和公允原则, 没有损害发行人及其股东(特别是中小股东)的利益。”

注册会计师认为：“发行人关联交易的会计披露在重大方面符合财政部《关联方之间出售资产等有关会计处理问题暂行规定》（财会[2001]64号文件）的规定。”

主承销商通过核查后认为：“发行人与其关联企业的上述关联交易履行了资产评估确认、关联股东回避表决等程序。发行人根据有关法律法规的精神在公司章程中对关联交易的决策程序和规范进行明确详细的规定，不存在损害发行人及其股东利益的情形。”

## 第八节 董事、监事、高级管理人员

### 一、董事、监事、高级管理人员基本情况

#### (一) 董事会成员

目前，本公司董事会由 9 名董事组成，其中独立董事 3 名。

孙承铭先生 董事长，现年 44 岁，毕业于武汉水运工程学院船舶机械制造与修理专业，高级工程师。历任招商局货柜服务有限公司总经理，招商局仓码运输有限公司总经理，招商局运输集团有限公司副总经理，招商局工业集团有限公司副总经理，总经理兼党总支书记。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。2002 年 6 月 28 日董事会换届后当选为本公司董事长。

范建雄先生 副董事长，现年 47 岁，硕士学位。曾先后就读于湖北大学外语系及荷兰马斯特里赫特管理学院 MBA 班。曾任蛇口外轮理货公司总经理，蛇口南海油田服务办公室主任，中国深圳外轮代理公司董事总经理，蛇口招商港务股份有限公司（本公司原名）总经理，蛇口工业区总经理助理、副总经理，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。现任招商局国际有限公司副总经理。2001 年 11 月 30 日任本公司副董事长。2002 年 6 月 28 日董事会换届后再次当选为本公司副董事长。

林少斌先生 董事、总经理，43 岁，毕业于清华大学，高级建筑师。历任蛇口工业区房地产公司总经理，招商局集团房地产事业部总经理，蛇口工业区总经理助理、副总经理。现任蛇口工业区首席规划发展顾问、招商地产总经理。2000 年 1 月 6 日任本公司董事，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。

洪小源先生 董事，40 岁，北京大学经济学硕士，澳大利亚国立大学科学硕士，澳大利亚国立大学经济学博士研究生。曾在国家体改委任职，历任深圳龙蕃公司总经理，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。2000 年 1 月 6 日起任本公司董事。2002 年 6 月 28 日董事会换届后再次当选本公司董事。

李雅生先生 董事，50岁，高级经济师，联合国人口中心（开罗）硕士。历任四川大学人口研究所所长助理，深圳市蛇口区计划统计局局长，蛇口工业区计划统计办公室主任、经济发展办公室主任、总经理助理、副总经理、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。2000年1月6日任本公司董事。2002年6月28日董事会换届后再次当选本公司董事。

陈 钢先生 董事，45岁，高级经济师，美国纽约州立大学（布法罗分校）工商管理硕士，1982年毕业于清华大学。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。1999年5月6日董事会换届后继续任本公司董事。2002年6月28日董事会换届后再次当选本公司董事。

刘洪玉先生 独立董事，现年41岁，毕业于清华大学，获结构工程专业学士学位和管理工程专业硕士学位。先后任清华大学土木工程系助教、讲师、副教授，创建了清华大学房地产研究所，并从1996年起任清华大学房地产研究所所长、教授，1999年3月获清华大学管理科学与工程专业博士生导师资格，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。2002年6月28日董事会换届后任本公司独立董事。

黎添才先生 独立董事，54岁，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，后任职于新加坡港务局负责仓储管理及港口运作。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。2000年8月4日任本公司独立董事。2002年6月28日董事会换届后再次任本公司独立董事。

史新平先生 独立董事，现年44岁，中国籍香港居民。曾先后就读于英国兰卡斯特大学管理学院和英国Middlesex大学商学院，并分别获得工商管理学硕士学位和管理学博士学位。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。2000年年度股东大会通过后任本公司独立董事。2002年6月28日董事会换届后再次任本公司独立董事。

## （二）监事会成员

本公司监事会由 5 名监事组成。

周亚力先生 监事会主席，48 岁，曾先后就读于黑龙江大学英语系、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。2002 年 6 月 28 日监事会换届后任本公司监事会主席。

文重萍先生 监事，52 岁，大学学历，高级会计师。曾任蛇口工业区总会计师室副主任，招商局集团财务部主任、副总经理、审计部副总经理。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。1999 年 5 月 6 日任本公司监事。2002 年 6 月 28 日监事会换届后再次任本公司监事。

丰柏海先生 监事，48 岁，毕业于武汉大学经济管理系，大学学历，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。

郝宇先生 职工代表监事，现年 34 岁，1989 年大学毕业，本科学历，先后获会计师、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。2002 年 6 月 28 日监事会换届后任本公司职工代表监事。

章琳媚女士 职工代表监事，现年 27 岁，金融经济师，1998 年毕业于复旦大学经济学院房地产经营管理专业并获学士学位，毕业后至今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。2002 年 6 月 28 日监事会换届后任本公司职工代表监事。

## （三）高级管理人员

林少斌先生 总经理。见前述董事介绍。

杨百千先生 副总经理，38 岁，毕业于南开大学。曾任职于交通部计算机研究所、蛇口计划统计局、蛇口工业区经济发展室，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。

2002年6月28日再次任本公司副总经理。

黄培坤先生，财务总监，41岁，浙江大学管理学硕士、高级会计师。历任蛇口招商港务股份有限公司会计；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。

陈宇先生 董事会秘书，32岁，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。2001年11月30日任本公司董事会秘书。2002年6月28日再次任本公司董事会秘书。

朱国辉先生 招商供水总经理，55岁，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。

李树明先生 招商供电总经理，40岁，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。

## 二、董事、监事、高级管理人员持有本公司股份的情况

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。公司已离任监事李亚罗、周美华持有的公司股份，按照有关规定在其离任届满半年后予以解冻。

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。除以上持股情况之外，截至本配股说明书签署之日止，上述人员个人和家属均未持有本公司股份，也未通过其近亲属直接和间接控制的法人持有本公司股份。

## 三、董事、监事、高级管理人员2002年报酬情况

本公司董事、监事、高级管理人员在2002年度领取报酬的情况如下：

公司非独立董事6人，其中董事总经理林少斌和前董事财务总监吴振勤因兼

任高管人员、前董事王正德因在公司工作而在公司受薪。除此之外，公司在 2002 年未向董事支付其他报酬。

公司独立董事 3 人，经董事会和股东大会审议通过，在报告期内每人每年获得人民币 3 万元的独立董事津贴。除此之外，公司在 2002 年未向独立董事支付其他报酬。

公司监事 5 人，公司在 2002 年内未向监事支付专项报酬。

依据《公司章程》的规定，高级管理人员的报酬由董事会决定。报告期内，本公司高级管理人员均在公司或子公司受薪。确定高级管理人员报酬的主要依据是公司业绩的完成效果，同时参考同行业、有可比性企业的报酬情况。

报告期内，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 万元以上区间有 1 人。

董事长孙承铭先生、副董事长范建雄先生、董事洪小源先生、李雅生先生、陈钢先生、前董事于之翰先生、监事会主席周亚力先生、监事文重萍先生、郝宇先生、章琳媚女士、高级管理人员黄培坤先生、朱国辉先生、李树明先生未在本公司领薪，上述人员分别在各自任职的股东单位或子公司领薪。

#### 四、董事、监事、高级管理人员的兼职情况

截至 2003 年 6 月底，上述人员在公司主要的关联方单位兼职情况如下：

姓名	兼职单位	与发行人关系	兼任职务
孙承铭董事长	蛇口工业区	控股股东	总经理 党委副书记
	招商局集团有限公司	蛇口工业区控股股东	总裁助理
范建雄副董事长	招商局国际有限公司	蛇口工业区关联公司	董事 副总经理
林少斌董事总经理	招商地产	本公司控股子公司	总经理
	深圳招商物业管理有限公司	蛇口工业区控股子公司	法定代表人
	深圳招商建设监理有限公司	蛇口工业区控股、参股公司	法定代表人
	深圳市蛇口通讯有限公司		法定代表人
招商供水	本公司控股子公司	法定代表人	
洪小源董事	蛇口工业区	控股股东	副总经理
	招商局科技集团有限公司	蛇口工业区关联公司	总经理
李雅生董事	招商石化	本公司控股子公司	法定代表人
	招商局物流有限公司	蛇口工业区控股子公司	总经理

	蛇口工业区	控股股东	副总经理
	深圳市招商燃气投资有限公司	蛇口工业区控股子公司	法定代表人
陈钢董事	蛇口工业区	控股股东	副总经济师
周亚力监事会主席	蛇口工业区	控股股东	党委书记 副总经理
	招商供电	本公司控股子公司	法定代表人
文重萍监事	蛇口工业区	控股股东	审计室主任
	招商供电	控股子公司	监事长
	招商供水	控股子公司	监事长
丰柏海监事	蛇口工业区	控股股东	财务部总经理
郝宇监事	招商地产	控股子公司	工会主席 财务副总监
章琳娟监事	招商地产	控股子公司	租赁部经理助理
黄培坤财务总监	招商地产	控股子公司	财务总监

除以上披露兼职的情况外，上述人员再无其他兼职情形。

## 第九节 公司治理结构

公司自上市以来，严格按照《公司法》、《证券法》和中国证监会有关法律、法规的要求规范运作，建立健全法人治理结构。公司根据中国证监会和国家经贸委的要求开展了上市公司建立现代企业制度的自查工作，对照《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》和《上市公司治理准则》的最新要求，对《公司章程》进行了进一步修改完善，在对控股股东的行为规范、独立董事、信息披露等方面进行了细化和规范。

### 一、公司的独立性

#### 1、业务分开

公司与控股股东业务完全分开，不存在同业竞争的关系。公司经营管理的主要环节具有自主权和独立性，公司的主要下属公司招商地产、招商供电、招商供水和招商石化分别从事的房地产开发业务、供电业务、供水业务和石化油气储运及经营等业务经营权完全独立。

在经营管理工作中，公司重大的经营决策和重大投资事项均由董事会充分讨论并独立作出决策，须经股东大会决定的事项报股东大会审议。在这些经营决策过程中，公司完全独立于控股股东。

#### 2、资产分开

公司与控股股东蛇口工业区的资产分离清晰，双方资产完全分开。

#### 3、人员分开

公司采用市场化的用人机制，拥有独立的员工队伍，员工与公司均签订了劳动合同，并在公司受薪。本公司的总经理、副总经理、财务总监、董事会秘书等高级管理人员均全职在本公司工作和领取薪酬，没有在控股股东单位担任行政职务。公司在劳动、人事及工资管理等方面独立于控股股东。

#### 4、财务分开

公司设立独立的财务部门，按照《企业会计制度》等有关文件的要求，建立

独立的会计核算体系和财务管理制度，独立进行财务决策；独立在银行开户并依法独立纳税；建立了独立的工资管理制度，并在有关社会保障、工薪报酬、房改费用等方面分帐独立管理。公司与控股股东在财务上是完全分开的。

#### 5、机构分开

公司依据相关法律法规的要求，制订了《董事会议事规则》和《监事会议事规则》以及《股东大会议事规则》等基本管理制度，公司的生产经营和办公机构与控股股东完全分开，不存在混合经营、合署办公的情形。公司的组织机构设置独立自主，各职能部门对相关主管领导负责。公司机构与控股股东完全分开。

## 二、独立董事情况

经 2001 年年度股东大会选举通过，公司聘请了三位独立董事。各独立董事根据《公司法》、《证券法》、《公司章程》等相关法规，独立履行职责，积极参加董事会并认真审议各个议案，认真参与重大事项的决策，充分发挥了独立董事的作用，并遵循有关规定对需要发表独立意见的事项表述了独立意见。

截止 2003 年 6 月 30 日，本公司有独立董事 3 名，占董事会成员总数的三分之一，符合《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》的要求。

## 三、重大经营、投资、财务等决策程序与规则

### （一）重大经营、投资决策程序与规则

股东大会是公司的最高决策机构，决定公司的经营方针和投资计划。董事会在股东大会的授权范围内行使决策权力。重大决策程序按照公司章程、股东大会议事规则、董事会议事规则、董事会决议以及公司内部管理制度的规定进行。重大事项先由董事会组织拟定有关方案，并经董事会充分讨论通过，如必要则提交股东大会审议。具体决策程序如下：董事会委托总经理组织有关人员拟定公司中长期发展规划、年度投资计划和重大项目的投资方案，提交董事会；由董事长主持投资审议委员会审议，并提出审议报告；董事会参考审议报告，形成董事会决议，总经理组织实施董事会决议。董事会有权决定运用公司最近经审计净资产 10%以下的资金所作的单项投资，但不得在同一个项目中分别做出二次以上的决定，使其投资超过最近经审计净资产的 10%。董事会建立严格的项目投资审查和

决策程序以及具体的风险防范措施,单项投资运用资金超过公司最近经审计净资产 10%时组织有关专家、专业人员进行评审,并报股东大会批准。

## (二) 重要财务决策工作程序与规则

公司的重大财务决策根据公司章程、董事会决议、内部管理制度的规定进行。根据公司章程规定,股东大会审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案,审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案,对公司增加或减少注册资本做出决议,对公司发行债券做出决议,对公司合并、分立、解散和清算等事项做出决议等。董事会制订公司的年度财务预算方案、决算方案,制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案;制订公司增加或者减少注册资本、发行债券或其它证券及上市方案,在股东大会的授权范围内决定投资、资产抵押、担保及固定资产处置等决定。由总经理根据内部规章制度,组织实施董事会决议、年度经营计划和投资方案。

根据公司章程,董事会在以下范围内,决定公司的资产抵押及其它担保事项:为公司借款或履行合同提供的资产抵押或其它担保;为公司控股的企业的融资或其它经营活动提供担保;为公司参与出资但未控股的企业融资或其它经营活动按股权比例提供担保,累计担保金额不得超过人民币 1 亿元。上述担保应当采取必要措施防范风险。对于超过上述范围的资产抵押及其它担保事项,应当报请公司股东大会批准。董事会在处置固定资产时,如拟处置固定资产的预期价值,与此项处置建议前四个月内已处置了的固定资产所得到的价值的总和,超过股东大会最近审议的资产负债表所显示的固定资产价值的百分之三十三,则董事会在未经股东大会批准前不得处置或者同意处置该固定资产。

根据董事会议事规则,董事会委托总经理和财务总监组织人员拟定公司年度财务预、决算,利润分配和亏损弥补等草案,提交董事会审议。董事会对上述草案形成方案后,提请股东大会审议通过。

## (三) 对主要控股子公司的管理

公司对主要控股子公司进行管理的主要措施如下:(1) 人事管理:子公司经理班子由公司提名与考核,由子公司董事会任命。子公司人事权独立,按照市场化原则进行人力资源管理。(2) 行政管理:重大问题提交行政办公联席会议讨论和解决,行政办公联席会议参加人员为子公司主要经营人员和公司有关领导。在各子公司权限范围内,招商地产与招商石化通过各自的行政办公会议

讨论和解决其重大经营管理问题,招商供电和招商供水通过生产调度会进行日常管理。(3)财务管理:招商供电和招商供水通过公司结算中心统一结算,集中开设纳税专户,帐户由公司审批。招商地产和招商石化权限较大,根据经营计划自行融资,但需公司批准。公司对子公司实行财务人员委派制,采取不定期轮岗制度。(4)投资管理:按照发展战略与目标,每年拟定财务预算和经营计划,与子公司经理班子签订责任书,预算内投资由子公司按照程序办理,预算外投资由公司决策。(5)经营管理:公司制订经营计划,进行经营分析和市场分析,定期(按季度)考核,并对子公司进行监控。公司总部协调子公司获取有关经营资质等业务资格。公司制订了比较完善和比较规范的管理制度和工作流程。

#### 四、高级管理人员的选择、考评、激励和约束机制

选择机制:本公司根据业务发展要求,以德才兼备作为选择标准,选聘高级管理人员。高级管理人员的产生既依托于本公司的人力资源积累,也面向社会公开招聘。根据公司章程,由董事会聘任或者解聘公司总经理、董事会秘书;根据总经理的提名,聘任或者解聘公司副总经理、财务总监等高级管理人员。

考评机制:本公司对高级管理人员实行年度经营计划管理体制和岗位工作责任制,将经营目标量化,与高级管理人员签定《年度公司经营目标责任书》,并按岗位制订了详细的《岗位工作责任书》,董事会在每个会计年度结束后,围绕对《年度公司经营目标责任书》及《岗位责任书》的履行情况结合对个人管理能力、道德品质以及公司其他职工的评价意见进行综合考核。根据考核结果确定奖惩和岗位变动等意见。

激励和约束机制:本公司以工资加奖金为主实行短期激励与长期激励相结合的方式,根据董事会对高级管理人员的考核结果,决定其留用与否、提升或降级,并确定相应的工资及奖励水平。公司已着手研究制订对经营者实行股票、期权激励的具体实施办法。

#### 五、利用外部决策咨询资源情况

公司非常注重在房地产业务方面充分利用外部决策、咨询力量。在半山海

景花园、虎山公寓和花园城二三期等项目的开发设计中，公司先后聘请国际咨询公司美国 EMS 环境投资顾问有限公司共同开发高性能绿色建筑，聘请国际上著名的都市交通系统顾问柏诚（亚洲）有限公司进行项目交通规划，聘请全球最大的景观设计和规划公司泛亚易道咨询有限公司进行住区及周边道路、泛会所环境景观设计，聘请新加坡第二大专业公司辉盛 FRASE 提供服务式公寓租赁管理咨询服务。

## 六、公司管理层对内部控制制度的自我评估

公司在公司章程及三会议事规则的基础上，根据相关法律法规，公司董事会及高级管理人员根据《公司法》、《劳动法》、《会计法》等一系列相关法律法规和公司章程建立了与公司相适应的内部控制制度，主要包括《公司组织架构及管理职能的规定》、《对外投资管理办法》、《行政工作制度》、《人事管理制度》、《财务管理制度》、《工资管理制度》、《资金管理制度》、《固定资产管理规定》、《内部审计工作规定》、《内部审计工作程序》等。公司管理层认为：公司的各项内部控制制度是针对本公司特点制定的，已基本覆盖公司运营的各个环节，各项制度较为齐全，形成了规范的管理体系，符合公司目前的发展要求，在完整性、合理性及有效性方面不存在重大缺陷，并得到了有效执行。

本公司聘请的德勤华永会计师事务所有限公司出具了《内部控制报告》，其结论意见如下：“根据我们的研究和评价，我们未发现蛇口控股截至 2002 年 12 月 31 日与会计报表编制有关的内部控制存在重大缺陷。”

## 第十节 财务会计信息

### 一、会计报表编制基础

本配股说明书所载会计报表系以本公司近三年（2000-2002年）及最近一期（2003年1月1日至6月30日，未经审计）的合并会计报表为基础，按照财政部财会[2001]17号文的要求及有关规定，对公司2000年度、2001年度和2002年度相关事项追溯调整后进行编制。

### 二、注册会计师意见

本公司是1993年股票发行上市的公众股份公司，近三年度的财务报表业经审计，并按照有关规定向社会公众进行了披露，注册会计师均出具了标准无保留意见审计报告。

房地产开发业务是公司主营业务项目之一，因此已按《公开发行证券公司信息披露编报规则——第11号》的要求披露了房地产业务的有关信息。公司房地产合作开发项目，均为以公司名义投资开发，视同公司存货核算；公司维修基金按实际发生数列支。

以下引用财务数据和资料，非经特别说明，均引自公司以近三年及最近一期合并财务报表为基础进行追溯调整的合并财务报表以及合并财务报表附注。

### 三、合并报表范围及变化情况

本节所载会计报表系根据中国会计制度及会计准则，并根据财政部财会字[1995]11号《关于印发 合并会计报表暂行规定 的通知》和财会字[1996]2号《关于合并会计报表范围的复函》等文件的规定，以公司及纳入合并范围的子公司的会计报表以及其他有关资料，合并各项目数额编制而成。合并时，公司的内部重大交易及资金往来均相互抵消。

截止到2003年6月30日被纳入合并范围的控股子公司的情况如下：

子公司名称	注册资本		所占权益比例	成立日或收购日
	币种	千元		
深圳招商房地产有限公司	人民币	106,000	95%	1999年
深圳招商石化有限公司	人民币	100,000	75%	2000年
深圳招商供电有限公司	人民币	57,000	99.75%	1999年
深圳招商供水有限公司	人民币	43,000	99.75%	1999年
深圳黄金台实业有限公司	人民币	25,000	90%	1991年
招商港务(新加坡)有限公司	新加坡元	15,000	100%	1995年
香港瑞嘉投资实业有限公司	港元	1,000	99%	1994年
深圳市招商石油有限公司	人民币	30,000	71.25%	2000年
深圳市招商燃化有限公司	人民币	10,000	75%	2000年
深圳市华英石油联营有限公司	人民币	6,972	75%	2000年
深圳市招商外轮供应有限公司	人民币	6,000	75%	2000年
深圳蛇口金龙工贸有限公司	人民币	800	71.25%	2000年
东莞市寮步怡丰石油有限公司	人民币	2,100	75%	2000年
深圳市松湖加油站有限公司	人民币	4,000	75%	2000年
深圳市厚街厚龙石油气供应站	人民币	500	38.25%	2000年
深圳市南油石化第二加油站有限公司	人民币	4,000	48.75%	2000年
深圳迈特斯市政工程有限公司	人民币	9,000	89.78%	2000年
蛇口兴华实业股份有限公司	港币	47,420	61.82%	2002年
蛇口招发物业有限公司	人民币	36,000	61.82%	2002年

2003年中期与2002年相比，合并报表范围没有变化。

与2001年相比，2002年合并报表范围增加了蛇口兴华实业股份有限公司（简称“兴华实业”）及其全资子公司蛇口招发物业有限公司。本公司控股子公司招商地产直接持有兴华实业39.51%股权，招商地产本期增持兴华实业25.56%股权，即本公司合并间接持有其61.82%股权，故纳入本报告期合并会计报表。

与2000年相比，因资产置换，2001年度本公司合并报表范围减少了深圳蛇口招商同利货运代理有限公司、深圳招港实业发展有限公司、蛇口招港客运实业有限公司、深圳蛇口国际货运有限公司、海南招港海运有限公司。

与1999年相比，2000年度本公司合并范围增加了深圳招商石化有限公司及其控股子公司深圳市招商石油有限公司、深圳市招商燃化有限公司、深圳市华英石油联营有限公司、深圳市招商外轮供应有限公司、深圳蛇口金龙工贸有限公司、东莞市寮步怡丰石油有限公司、深圳市松湖加油站有限公司、深圳市厚街厚龙石油气供应站、深圳市南油石化第二加油站有限公司；以及深圳招商供水有限公司控股子公司深圳市迈特斯市政工程有限公司。

## 四、近三年及最近一期会计报表

本公司近三年(2000-2002年)的财务数据依法业经审计,而最近一期(2003年1月1日至6月30日)财务数据未经审计。

### (一) 合并资产负债表 (单位:人民币元)

#### 合并资产负债表(资产)

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

## 合并资产负债表（负债和股东权益）

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

## (二) 合并利润及利润分配表 (单位: 人民币元)

	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
加: 期初未分配利润	367,376,249	232,830,054	242,006,193	143,699,603
六、可供分配的利润	512,844,093	474,645,869	416,967,974	341,626,744
减: 提取法定盈余公积	82,918	30,835,559	17,618,576	19,792,714
提取法定公益金	4,710,487	19,266,541	17,801,830	9,896,357
提取任意盈余公积金			96,313,954	
七: 可供股东分配的利润	508,050,688	424,543,769	285,233,614	311,937,673
减: 应付普通股股利		57,167,520	52,403,560	69,931,480
转作股本的普通股股利				
八、期末未分配利润	508,050,688	367,376,249	232,830,054	242,006,193

## (三) 合并现金流量表 (单位:人民币元)

项 目	2003年1-6月	2002年度	2001年度	2000年度
一、经营活动产生的现金流量				
销售商品、提供劳务收到的现金	2,227,824,562	5,031,352,034	3,735,809,292	3,286,382,223
收到的税费返还	16,001,386	14,606,465	32,856,084	4,677,017
收到的其他与经营活动有关的现金	10,543,611	49,635,681	98,904,533	165,852,707
现金流入小计	2,254,369,559	5,095,594,180	3,867,299,909	3,456,911,947
购买商品、接受劳务支付的现金	2,040,281,626	4,011,185,055	3,455,000,358	2,466,172,877
支付给职工以及为职工支付的现金	46,748,839	68,291,709	108,143,347	105,586,619
支付的各项税费	158,507,692	144,884,396	187,510,499	235,944,840
支付的其他与经营活动有关的现金	58,651,994	45,109,326	89,590,343	423,359,987
现金流出小计	2,304,190,151	4,269,470,486	3,840,244,547	3,231,064,323
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
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资所收到的现金	700,000	34,882,586	58,401,315	281,114,220
取得投资收益所收到的现金	424,573	3,712,700	3,336,486	1,887,775
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收到的现金	30,500	7,089,105	5,230,393	188,000
资产置换收到的现金		1,811,180	40,588,415	
收到的其他与投资活动有关的现金		-	15,276,022	94,398,571
现金流入小计	1,155,073	7,229,439	122,832,631	377,588,565
购建固定资产、无形资产和其他长期资产	19,369,001	54,725,010	114,104,867	42,807,164
投资所支付的现金	35,212,331	104,548,989	1,135,649	444,281,313
支付的其他与投资活动有关的现金		500,000		123,448,058
现金流出小计	54,581,332	105,048,989	115,240,516	610,536,536
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
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资所收到的现金	1,500,000			709,562,896
借款所收到的现金	860,418,000	2,160,000,000	2,800,679,179	2,875,583,000
收到的其他与筹资活动有关的现金				335,833,393
现金流入小计	861,918,000	2,160,000,000	2,800,679,179	3,920,979,289
偿还债务所支付的现金	1,032,869,170	2,685,381,399	2,852,996,552	3,142,257,069
分配股利、利润和偿付利息所支付的现金	48,665,627	118,283,712	207,675,540	171,497,744
支付的其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	253,667,617
现金流出小计	1,081,534,797	2,803,665,111	3,060,672,092	3,567,422,430
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
四、汇率变动对现金的影响	-143,605	-	-	-8,448,886
五、现金与现金等价物净增加额	-323,007,253	132,134,604	-225,345,436	338,007,625

## 五、2002 年度合并会计报表附注

以下为招商局蛇口控股股份有限公司 2002 年度经审计的会计报表附注。

### 1、概 况

招商局蛇口控股股份有限公司为一家在中华人民共和国成立的中外合资股份有限公司(以下简称公司),系由招商局蛇口工业区有限公司(以下简称蛇口工业区)在原蛇口招商港务有限公司基础上改组设立而成。公司发行的 A 股、B 股在中国深圳上市,1995 年 7 月 6 日,公司部分 B 股在新加坡证券交易所第二上市。

截至 2002 年 12 月 31 日止本公司累计发行股份为 476,396,000 股,其中境内法人股 156,906,750 股,境外法人股 52,302,250 股,人民币普通股 130,965,200 股,境内上市外资股 136,221,800 股。详见附注 30。

公司主要的经营范围为房地产开发经营、公用事业(供应水和电)及石化贸易。

根据 2001 年 10 月 26 日公司第三届董事会决议及 2001 年 11 月 30 日公司第二次临时股东大会决议公告,公司拟发行可转换公司债券,发行规模为人民币 8.8 亿元,有效期限为 2001 年 11 月 30 日公司第二次临时股东大会决议之日起一年。根据公司 2001 年第二次临时股东大会授权,2002 年 11 月 28 日公司第四届董事会决议将发行可转换公司债券的有效期限延长一年,自董事会决议之日起生效。

### 2、主要会计政策和会计估计及合并会计报表的编制方法

#### 会计制度及准则

执行《企业会计准则》和《企业会计制度》及其补充规定。

#### 会计年度

为公历年度即每年 1 月 1 日至 12 月 31 日。

#### 记账本位币

公司采用人民币为记账本位币。

#### 记账基础和计价原则

公司采用权责发生制为记账基础,以历史成本为计价原则。

#### 外币业务核算

发生外币(指记账本位币以外的货币)业务时,外币金额按业务发生期初市场汇价中间价(以下简称“市场汇价”)折算为人民币入账。外币账户的年末外币金额按年末市场汇价折算为人民币金额。外币汇兑损益除与购建固定资产有关的外币专门借款产生的汇兑损益,在固定资产达到预定可使用状态前计入资产成本;属于筹建期间的,计入长期待摊费用外;其余计入当期的财务费用。

### 外币会计报表的折算

公司将外币会计报表折算为人民币会计报表时，所有资产、负债类项目按年末的市场汇率折算；除“未分配利润”项目外的股东权益按发生时的市场汇率折算；利润表及利润分配表中反映发生额的项目按合并会计报表的会计期间的平均汇率折算；年初未分配利润为按上一年折算后的年末未分配利润；年末未分配利润为按折算后的利润分配表中的其他各项目的数额计算列示；折算后资产类项目与负债类项目和股东权益类项目合计数的差额，作为“外币报表折算差额”在资产负债表中单独列示。

### 合并会计报表的编制方法

#### 1)、合并范围确定原则

合并会计报表合并了每年12月31日止公司及其所有境内外子公司(总资产、营业收入和净利润额均较小的除外)的年度会计报表。子公司是指公司通过直接或间接拥有其50%以上权益性资本的被投资企业，或是公司通过其他方法对其经营活动能够实施控制的被投资企业。

对总资产、营业收入和净利润额均较小的子公司，则未予合并。

#### 2)、合并所采用的会计方法

子公司采用的主要会计政策按照公司统一规定的会计政策厘定。

子公司在购买日后的经营成果已适当地包括在合并利润表中。

公司与子公司及子公司相互之间的所有重大账目及交易已于合并时冲销。

### 现金等价物

现金等价物为从购买日起三个月内到期、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

### 坏账核算

#### 1、坏账确认的标准

因债务人破产，依照法律程序清偿后，确定无法收回的应收款项；

因债务人死亡，既无遗产可供清偿，又无义务承担人，确定无法收回的应收款项；

因债务人逾期未履行偿债义务，并且具有明显特征表明无法收回的应收款项。

## 2、坏账损失的核算方法

采用备抵法，按年末应收款项余额之可收回性计提。公司根据以往的经验、债务单位的实际财务状况和现金流量情况以及其他相关信息，先对大额应收款项进行个别分析计提坏账准备，然后再对剩余应收款项(应收关联公司款项除外)按账龄分析法计提一般坏账准备。一般坏账准备的计提比例如下：

账龄	计提比例
1年以内	1%-5%
1-2年	10%
2-3年	30%
3-4年	50%
4-5年	80%
5年以上	100%

## 存货

存货主要包括：房地产开发存货、材料物资、库存商品及其他等。存货以取得时的实际成本计价。

### 1) 房地产开发存货

房地产开发存货主要分房地产开发成本、房地产开发产品、出租开发产品等，采用个别计价法核算，历史成本包括土地出让金、公共配套设施支出、建筑安装工程支出、与开发有关的借款利息及外币汇兑损益及其他相关费用。其中公共配套设施按实际成本计入开发成本，按成本核算对象进行明细核算，完工时摊销转入住宅等可售物业的成本，惟独立经营物业且开发商拥有收益权的配套设施，单独计入“出租开发产品”或“已完工开发产品”或“固定资产”。

质量保证金按施工单位工程款的5%预留，列入应付账款，待工程验收合格并在约定的保质期内无质量问题时支付给施工单位。

公共维修基金主要用于住宅共同部位共同设施的重大维修及更新等支出。

用于出租的物业自完工当月起转入出租开发产品，并自次月起按可出租年限摊销。

### 2) 材料物资及库存商品

材料物资及库存商品均采用加权平均法核算，实际成本包括购买价、运输费、保险费、应缴纳的税金及其他相关费用等。

### 存货跌价准备

期末存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。房地产开发存货跌价准备按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取，其他存货按存货类别的成本高于其可变现净值的差额提取。

可变现净值是指在正常生产经营过程中，以存货的估计售价减去至完工估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税金后的金额。

### 长期投资

#### (1) 长期股权投资核算方法：

取得时按初始投资成本计价。

公司对被投资单位无控制、无共同控制且无重大影响的，长期股权投资采用成本法核算；公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的，长期股权投资采用权益法核算；

采用成本法核算时，当期投资收益仅限于所获得的被投资单位在接受投资后产生的累积净利润的分配额，所获得的被投资单位宣告分派的利润或现金股利超过上述数额的部分，作为初始投资成本的收回，冲减投资的账面价值；

采用权益法核算时，当期投资损益为按应享有或应分担的被投资单位当年实现的净利润或发生的净亏损的份额。在确认应分担的被投资单位发生的净亏损时，以投资账面价值减记至零为限；如果被投资单位以后各期实现净利润，在收益分享额超过未确认的亏损分担额以后，按超过未确认的亏损分担额的金额，恢复投资的账面价值。

长期股权投资采用权益法核算时，初始投资成本与享有被投资单位所有者权益份额之间的差额为长期股权投资差额，按投资期限且不超过 25 年平均摊销，计入损益。

#### (2) 长期投资减值准备

由于市价持续下跌或被投资单位经营状况变化等原因导致该项长

期投资可回收金额低于长期投资账面价值,应将可收回金额低于长期投资账面价值的差额,计提长期投资减值准备。

### 可收回金额的确定

可收回金额是指资产的销售净价与预期从该资产的持续使用和使用寿命结束时的处置中形成的预计未来现金流量的现值两者之中的较高者。

### 固定资产及折旧

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的,使用年限超过一年,单位价值较高的有形资产。

固定资产以取得时的实际成本入账,并从其达到预定可使用状态的次月起,采用直线法提取折旧。估计残值为原值的 5~10%。各类固定资产的折旧年限和年折旧率如下:

	<u>折旧年限</u>	<u>年折旧率</u>
房屋建筑物及港务设施	10—50 年	1.8%-9.5%
装卸机械	10—20 年	4.75%-9.5%
运输工具	5—10 年	9.5%-19%
通讯及其他设备	5—10 年	9.5%-19%
供电设备	10 年	9%
供水设备	20 年	4.5%

### 固定资产减值准备

期末,公司按固定资产的减值迹象判断是否应当计提减值准备,当固定资产可收回金额低于账面价值时,则按其差额计提固定资产减值准备。

### 在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定。

实际工程成本包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的专门借款的借款费用以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。在建工程不计提折旧。

对长期停建并且预计在未来 3 年内不会重新开工的在建工程 ;所建项目无论在性能上 ,还是在技术上已经落后 ,并且给企业带来的经济利益具有很大的不确定性的在建工程 ;或其他有证据表明已发生了减值的在建工程 ,按可收回金额低于账面价值的差额 ,计提减值准备。

### 无形资产

无形资产按取得时的实际成本计量。购入的无形资产 ,其实际成本按实际支付的价款确定。

2002 年 1 月 1 日以前 ,购入或以支付土地出让金方式取得的土地使用权 ,作为无形资产核算 ,并按下述的期限分期摊销。

2002 年 1 月 1 日以后购入或以支付土地出让金方式取得的土地使用权 ,在尚未开发或建造自用项目前 ,作为无形资产核算 ,并按下述的期限分期摊销。因利用土地建造自用项目时 ,将土地使用权的账面价值全部转入在建工程成本。开发商品房时 ,则将土地使用权的账面价值全部转入开发成本。

无形资产自取得当月起在预计使用年限内分期平均摊销 ,计入损益。如预计使用年限超过了相关合同规定的受益年限或法律规定的有效年限 ,则摊销期限不超过受益年限和有效年限两者之中较短者。如合同没有规定受益年限 ,法律也没有规定有效年限的 ,摊销年限为 10 年。

### 无形资产减值准备

期末 ,公司按无形资产的减值迹象判断是否应当计提减值准备 ,当无形资产可收回金额低于账面价值时 ,则按其差额提取无形资产减值准备。

### 长期待摊费用

筹建期间发生的费用 ,除用于购建固定资产以外 ,于企业开始生产经营当月起一次计入当期损益。

其他长期待摊费用在相关项目的受益期内平均摊销。

### 预计负债

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，公司将其确认为预计负债：(一)该义务是公司承担的现时义务；(二)该义务的履行很可能导致经济利益流出公司；(三)该义务的金额能够可靠地计量。

如果确认的负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿，则补偿金额只有在基本确定能收到时，才作为资产单独确认，而确认的补偿金额不能超过所确认负债的账面价值。

### 借款费用

借款费用包括因借款而发生的利息、折价或溢价的摊销和辅助费用，以及因外币借款而发生的汇兑差额。购建固定资产的专门借款发生的借款费用，在该资产达到预定可使用状态前，按借款费用资本化金额的确定原则予以资本化，计入该项资产的成本。其他的借款费用于发生当期确认为财务费用。

为开发房地产而借入的资金所发生的利息等借款费用，在开发产品完工之前，计入开发成本。开发产品完工之后而发生的利息等借款费用，于发生当期确认为费用，直接计入财务费用。

### 收入确认

#### 1)商品销售收入

当公司已将商品所有权上的重要风险和报酬转移给买方，并不再对该商品实施继续管理权和实际控制权，与交易相关的经济利益能够流入企业，相关的收入和成本能够可靠地计量时，确认营业收入的实现。

#### 2)供电、供水收入

按电力、用水已经提供并且取得了收款权利时，确认营业收入的实现。

#### 3)房地产销售收入

在取得预售许可证后开始预售，预售商品房所取得价款，先作为预收账款管理，商品房竣工验收办理移交手续，并将发票结算账单提交给买主时，确认为营业收入的实现。

#### 4) 房地产出租收入

按合同或协议约定的承租方付租金额在租赁期内的各个期间内按直线法确认为营业收入。

#### 5) 利息收入

按让渡现金使用权的时间和适用利率计算确定。

#### 6) 补贴收入

退税收入在收到退税款时予以确认。

### 非货币性交易

非货币性交易是本公司以非货币性资产进行的不涉及或只涉及少量补价的交易。

对于不涉及补价的非货币性交易，以换出资产的账面价值，加上应支付的相关税费，作为换入资产的入账价值；对于支付补价的非货币性交易，以换出资产的账面价值，加上补价和应支付的相关税费，作为换入资产的入账价值；对于收到补价的非货币性交易，以换出资产的账面价值，减去补价，再加上应确认的收益和应支付的相关税费，作为换入资产的入账价值，同时，将补价减去补价乘以换出资产账面价值与公允价值之比的差额确认为当期收益。对于同时换入多项资产的非货币性交易，按换入各项资产的公允价值与换入资产公允价值总额的比例，对换出资产的账面价值总额与应支付的相关税费进行分配，以确定各项换入资产的入账价值。

### 租赁

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

经营租赁的租金支出在租赁期内的各个期间按直线法确认为费用。

## 所得税

所得税按应付税款法核算。计算所得税费用所依据的纳税所得额系根据有关税法规定对本年度会计所得额作相应调整后得出。

### 3、 税项

#### 所得税

公司之子公司招商港务(新加坡)有限公司所得税率为 26%；  
公司之子公司香港瑞嘉投资实业有限公司所得税率为 16%；  
公司及公司之其他子公司系注册于深圳特区的企业，所得税率为 15%。

#### 流转税及附加

公司及其子公司的主要流转税种及税率列示如下：

税项	计税基础	税率
增值税	商品销售收入	17%
	供电收入(注 1)	17%
	供水收入、石油液化气销售收入	13%
营业税	开发产品销售收入	5%
	场地及房屋租金收入	5%
城市维护建设税	已交营业税、增值税	1%
教育费附加	已交营业税、增值税	3%

注 1：根据财政部、国家税务总局、海关总署财税(2001)79 号文，自 2001 年 1 月 1 日至 2005 年 12 月 31 日对本公司拥有 99.75%股权的深圳招商供电有限公司进口电力征收的进口环节增值税按实际进口电量 5.6 亿度为基数对基数内电量进口环节的增值税按 60%的比例予以返还，进口超基数电量征收的进口环节增值税不予返还。

### 4、 本年度合并会计报表范围、控股子公司

1) 公司拥有所有子公司的基本情况如下：

子公司名称	注册资本		公司所占 权益比例		主要经营范围	成立日 或收购日	是否合并
	币种	千元	直接	间接			
深圳招商房地产有限公司	人民币	106,000	95%	-	房地产开发及商品房销售	1999 年 7 月	是
深圳招商石化有限公司	人民币	100,000	75%	-	油气储运及经营业务	2000 年 4 月	是
深圳招商供电有限公司	人民币	57,000	95%	4.75%	供电	1999 年 7 月	是
深圳招商供水有限公司	人民币	43,000	95%	4.75%	供水	1999 年 7 月	是
深圳黄金台实业有限公司	人民币	25,000	60%	30%	进出口商品储存、集装箱修理	1991 年 6 月	是
招商港务(新加坡)有限公司	新加坡元	15,000	100%	-	贸易	1995 年 3 月	是
香港瑞嘉投资实业有限公司(注 1)	港元	1,000	99%	-	信息服务投资	1994 年 8 月	是
深圳华苑海幢雅味酒店(注 2)	人民币	7,500	-	85.5%	提供餐饮	1999 年 7 月	否
深圳海景广场物业管理有限公司(注 2)	人民币	1,000	-	53.2%	物业管理	1999 年 7 月	否

深圳蛇口绿草地俱乐部有限公司(注2)	人民币	1,000	-	85.5%	高尔夫球室内练习场	1999年7月	否
深圳市招商石油有限公司	人民币	30,000	-	71.25%	汽油、煤油、柴油的批发	2000年4月	是
深圳市招商燃气有限公司	人民币	10,000	-	75%	石油制品、石油气具、厨具	2000年4月	是
深圳市华英石油联营有限公司	人民币	6,972	-	75%	石油制品	2000年12月	是
深圳市招商外轮供应有限公司	人民币	6,000	-	75%	日用百货、汽车及汽车配件、石油制品、烟酒、保税仓业务、向外轮供水、油等	2000年4月	是
深圳蛇口金龙工贸有限公司	人民币	800	-	71.25%	国内商业、物资供销业、废油处理技术咨询	2000年4月	是
东莞市寮步怡丰石油气有限公司	人民币	2,100	-	75%	石油气储存、销售业务	2000年4月	是
深圳市松湖加油站有限公司	人民币	4,000	-	75%	成品油、汽车配件、油品计量仪器仪表设备	2000年4月	是
深圳市厚街厚龙石油气供应站(注3)	人民币	500	-	38.25%	液化石油气	2000年4月	是
深圳市南油石化第二加油站有限公司(注3)	人民币	4,000	-	48.75%	柴油、润滑油零售	2000年4月	是
深圳市迈特市政工程有限公司	人民币	8,100	-	89.78%	供水管道工程	2000年3月	是
蛇口兴华实业股份有限公司	港元	47,420	-	61.82%	房地产及其他物业	2002年1月	是
蛇口招发物业有限公司	人民币	36,000	-	61.82%	兴建商业住宅及配套设施	2002年1月	是
深圳市兴招物业管理有限公司(注2)	人民币	1,500	-	61.82%	物业管理	2002年1月	否

注1：香港瑞嘉投资实业有限公司在境外成立，尚未经有关部门批准。

注2：该等子公司由于其合计的资产总额、营业收入及净利润占公司所有子公司资产总额、营业收入总额及公司当期净利润的比率均低于10%，根据重要性原则未予合并，但已按权益法核算。

注3：公司通过其子公司对其实施控制。

## 2) 报告期内增加的子公司

### 子公司名称

蛇口兴华实业股份有限公司  
蛇口招发物业有限公司  
深圳市兴招物业管理有限公司

2002年1月1日起，公司之子公司深圳招商房地产有限公司（“招商地产”）对蛇口兴华实业股份有限公司（“蛇口兴华”）25.56%的股份享有实质控制权，招商地产实际控制蛇口兴华65.07%的股份。蛇口招发物业有限公司和深圳市兴招物业管理有限公司为蛇口兴华之全资子公司。

## 3) 报告期内公司因减持股权而减少的子公司

报告期内减少子公司的详细情况，参见附注13(2)。

## 5、货币资金

	合并 年末数			合并 年初数		
	外币金额	折算率	人民币元	外币金额	折算率	人民币元
现金						
人民币			406,656			197,600
港币	26,664	1.0611	28,294	11,329	1.0606	12,016
小计			434,950			209,616

银行存款						
人民币			297,059,593			203,650,189
港币	216,436,229	1.0611	229,660,483	200,632,952	1.0606	212,786,057
美元	9,694,107	8.2876	80,341,101	7,132,205	8.2766	59,030,408
新加坡元	82,266	4.7705	392,446	8,915	4.4691	39,842
小计			<u>607,453,623</u>			<u>475,506,496</u>
其他货币资金						
人民币			246,101			205,579
美元	-	-	-	9,470	8.2766	78,379
小计			<u>246,101</u>			<u>283,958</u>
合计			<u>608,134,674</u>			<u>476,000,070</u>

截止至 2002 年 12 月 31 日，公司银行存款中有美元 1,252,906 元、港币 35,689 元和新加坡元 82,266 元存放于境外。

年末货币资金中无用于质押、担保的金额。

## 6、 应收票据

	合 并 年 末 数 人民币元	合 并 年 初 数 人民币元
商业承兑汇票(未质押)	-	672,710
银行承兑汇票(未质押)	<u>1,511,200</u>	<u>16,732,939</u>
	<u>1,511,200</u>	<u>17,405,649</u>

于 2002 年 12 月 31 日，已贴现的商业承兑汇票详见附注 45。

## 7、 应收账款

应收账款账龄分析如下：

	合 并 年 末 数				合 并 年 初 数			
	金 额 人民币元	比例(%)	坏账准备 人民币元	账面价值 人民币元	金 额 人民币元	比例(%)	坏账准备 人民币元	账面价值 人民币元
1 年以内	224,324,952	96	3,227,685	221,097,267	230,927,106	100	6,152,553	224,774,553
1 至 2 年	3,482,671	2	304,106	3,178,565	858,769	-	116,456	742,313
2 至 3 年	4,759,675	2	1,427,903	3,331,772	227,033	-	67,935	159,098
3 年以上	161,440	-	80,720	80,720	170,442	-	85,221	85,221
	<u>232,728,738</u>	<u>100</u>	<u>5,040,414</u>	<u>227,688,324</u>	<u>232,183,350</u>	<u>100</u>	<u>6,422,165</u>	<u>225,761,185</u>

	公 司 年 末 数				公 司 年 初 数			
	金 额 人民币元	比例(%)	坏账准备 人民币元	账面价值 人民币元	金 额 人民币元	比例(%)	坏账准备 人民币元	账面价值 人民币元
1 年以内	-	-	-	-	4,113,704	100	122,919	3,990,785
1 至 2 年	-	-	-	-	-	-	-	-
2 至 3 年	-	-	-	-	-	-	-	-
3 年以上	-	-	-	-	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4,113,704</u>	<u>100</u>	<u>122,919</u>	<u>3,990,785</u>

合并年末数中欠款金额前五名欠款金额合计为人民币 53,748,199 元,约占合并年末余额 23%。

于 2002 年 12 月 31 日,合并应收账款余额中无持公司 5%以上股份的股东欠款。

### 8、其他应收款

其他应收款账龄分析如下：

	合 并 年末数				合 并 年初数			
	金 额 人民币元	比例(%)	坏账准备 人民币元	账面价值 人民币元	金 额 人民币元	比例(%)	坏账准备 人民币元	账面价值 人民币元
1 年以内	12,678,168	42	316,553	12,361,615	40,864,891	61	912,033	39,952,858
1 至 2 年	7,662,394	25	60,217	7,602,177	2,647,510	4	44,693	2,602,817
2 至 3 年	958,776	1	69,809	888,967	819,264	1	58,499	760,765
3 年以上	9,158,379	32	8,679,700	478,679	21,586,727	34	6,918,231	14,668,496
	<u>30,457,717</u>	<u>100</u>	<u>9,126,279</u>	<u>21,331,438</u>	<u>65,918,392</u>	<u>100</u>	<u>7,933,456</u>	<u>57,984,936</u>

	公 司 年末数				公 司 年初数			
	金 额 人民币元	比例(%)	坏账准备 人民币元	账面价值 人民币元	金 额 人民币元	比例(%)	坏账准备 人民币元	账面价值 人民币元
1 年以内	298,201,789	96	-	298,201,789	339,325,388	96	-	339,325,388
1 至 2 年	-	-	-	-	-	-	-	-
2 至 3 年	-	-	-	-	-	-	-	-
3 年以上	12,406,808	4	1,738,709	10,668,099	12,401,725	4	1,738,593	10,663,132
	<u>310,608,597</u>	<u>100</u>	<u>1,738,709</u>	<u>308,869,888</u>	<u>351,727,113</u>	<u>100</u>	<u>1,738,593</u>	<u>349,988,520</u>

合并年末数中欠款金额前五名欠款总金额为人民币 9,423,458 元,约占合并年末余额 31%。

公司年末数中欠款金额前五名欠款总金额为人民币 310,608,597 元,占公司年末余额 100%。

合并年末数中大额款项情况如下：

单位名称	所欠金额 人民币元	欠款原因
深圳市地方税务局蛇口征收分局	6,000,000	房款

于 2002 年 12 月 31 日,合并其他应收款余额中无持公司 5%以上股份的股东欠款。

### 9、预付账款

于 2002 年 12 月 31 日,合并预付账款余额的账龄均为一年以内且无持公司 5%以上股份的股东欠款。

### 10、存货

	合 并 年未数			合 并 年初数		
	金 额 人民币元	跌价准备 人民币元	账面价值 人民币元	金 额 人民币元	跌价准备 人民币元	账面价值 人民币元
房地产开发成本	1,453,688,488	-	1,453,688,488	1,253,862,624	-	1,253,862,624
房地产开发产品	220,242,810	-	220,242,810	110,957,905	-	110,957,905
出租开发产品	594,585,216	-	594,585,216	379,559,036	-	379,559,036
库存商品	64,057,935	-	64,057,935	71,183,568	-	71,183,568
材料物资及其他	2,140,982	-	2,140,982	2,660,562	-	2,660,562
合计	<u>2,334,715,431</u>	<u>-</u>	<u>2,334,715,431</u>	<u>1,818,223,695</u>	<u>-</u>	<u>1,818,223,695</u>

房地产存货的详细情况如下：

### (1) 房地产开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资		其中利息资本化金额	年 初 数	其中利息资本化金额
			人民币万元	人民币元			
春天广场	2001.06	2003.01	5,415	39,728,220	1,184,463	8,760,706	45,724
海月三期	2003.07	2005.03	67,223	45,179,268	3,009,211	23,375,595	1,845,632
科技大厦	2001.04	2002.05	10,000	-	-	42,010,564	921,760
半山海景别墅	1999.09	2003.10	26,590	101,840,294	8,806,965	196,016,691	9,860,816
半山海景花园	2002.07	2004.06	45,430	79,408,510	3,088,155	21,583,648	1,171,309
锦缎之滨	2001.10	2003.08	83,517	582,131,624	29,175,447	379,552,275	14,205,985
彩虹之岸	2002.08	2004.04	70,360	298,752,808	25,483,300	259,823,463	12,008,500
海月二期	2001.04	2003.04	73,634	240,588,383	10,283,886	208,182,998	1,552,414
花园城二期	2003.09	2004.12	43,285	4,185,695	178,960	-	-
城市印象	2002.01	2004.07	17,796	52,740,866	849,053	-	-
半岛大厦	1995.10	2002.08	9,500	-	-	106,948,173	1,524,721
其他			<u>39,342</u>	<u>9,132,820</u>	<u>185,356</u>	<u>7,608,511</u>	<u>106,782</u>
合计			<u>492,092</u>	<u>1,453,688,488</u>	<u>82,244,796</u>	<u>1,253,862,624</u>	<u>43,243,643</u>

### (2) 房地产开发产品

项目名称	竣工时间	因购买			本年转出至		
		年 初 数	子公司而增加	本年增加	本年出售	出租开发产品	年 末 数
		人民币元	人民币元	人民币元	人民币元	人民币元	人民币元
花果山大厦	1995.9	9,942,072	-	-	(3,010,003)	-	6,932,069
雍华府	2001.12	79,726,555	-	-	(79,726,555)	-	-
水湾大厦	1997.4	13,661,038	-	-	-	(6,838,921)	6,822,117
海月二期	2002.12	-	-	188,713,837	-	-	188,713,837
华彩花园	1994	-	13,132,748	-	(3,460,527)	-	9,672,221
其他	1996.6-1999.12	<u>7,628,240</u>	<u>-</u>	<u>474,326</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>8,102,566</u>
合计		<u>110,957,905</u>	<u>13,132,748</u>	<u>189,188,163</u>	<u>(86,197,085)</u>	<u>(6,838,921)</u>	<u>220,242,810</u>

(3) 出租开发产品

项 目	年 初 数 人民币元	因购买 子公司而增加 人民币元	开发产品转入 人民币元	本年增加 人民币元	本年摊销 人民币元	本年转出 人民币元	年 末 数 人民币元
工业区大楼	1,167,819	-	-	-	(247,757)	-	920,062
海滨公寓	1,513,070	-	-	-	(50,823)	-	1,462,247
其他公寓	2,820,697	-	-	-	(163,697)	(1,285,148)	1,371,852
碧涛中心	4,818,159	-	-	-	(515,259)	-	4,302,900
碧涛公寓	841,053	-	-	-	-	-	841,053
南山大厦	1,489,725	-	-	-	(274,607)	-	1,215,118
碧涛别墅	2,679,573	-	-	-	(167,551)	-	2,512,022
其他办公楼	21,650,994	-	-	-	(1,970,645)	-	19,680,349
联合大厦	38,644,181	-	-	-	(1,785,867)	-	36,858,314
招商大厦	11,348,369	-	-	-	(1,057,337)	-	10,291,032
沃尔玛商场	46,582,556	-	-	-	(2,480,559)	-	44,101,997
鲸山公寓	24,377,591	-	-	-	(1,504,346)	-	22,873,245
鲸山别墅区	115,572,696	-	-	1,652,844	(7,147,181)	-	110,078,359
商铺	13,984,853	-	-	2,642,594	(1,000,936)	-	15,626,511
厂房	45,339,240	-	-	-	(2,505,158)	(655,868)	42,178,214
水湾大厦	6,838,921	-	6,838,921	-	(16,804)	-	13,661,038
北科大厦	17,292,828	-	-	-	(973,104)	-	16,319,724
南海小筑	236,205	-	-	-	(33,987)	-	202,218
海滨商业中心	10,047,152	-	-	-	(603,956)	-	9,443,196
绿草地俱乐部	12,313,354	-	-	-	(575,689)	-	11,737,665
半岛大厦	-	-	-	115,603,854	(2,592,805)	-	113,011,049
科技大厦	-	-	-	91,903,495	(2,022,107)	-	89,881,388
兴华工业大厦厂房	-	5,904,719	-	-	(736,651)	-	5,168,068
华彩花园	-	27,275,708	-	-	(7,147,942)	-	20,127,766
生活服务楼	-	193,137	-	-	(22,396)	-	170,741
水湾6号楼	-	621,111	-	-	(72,023)	-	549,088
合计	<u>379,559,036</u>	<u>33,994,675</u>	<u>6,838,921</u>	<u>211,802,787</u>	<u>(35,669,187)</u>	<u>(1,941,016)</u>	<u>594,585,216</u>

于 2002 年 12 月 31 日，公司房地产存货中无停工和烂尾项目。

于 2002 年 12 月 31 日，公司尚有净值为人民币 178,122,202 元的出租开发产品之产权正在办理之中。

11、待摊费用

类 别	合 并 年 末 数 人民币元	合 并 年 初 数 人民币元	结存原因
养路费	1,719,960	694,001	尚未摊销完毕
修理费	43,200	17,708	尚未摊销完毕
商品房维修费	-	189,263	尚未摊销完毕
保险费	48,500	59,012	尚未摊销完毕
其他	845,931	853,593	尚未摊销完毕
合计	<u>2,657,591</u>	<u>1,813,577</u>	

12、预缴税金

系公司之子公司深圳招商房地产有限公司为预收购房款而预交的营业税及附加。

### 13、长期投资

项 目	合 并 年未数			合 并 年初数		
	投资金额 人民币元	减值准备 人民币元	账面价值 人民币元	投资金额 人民币元	减值准备 人民币元	账面价值 人民币元
长期股权投资						
--股票投资	18,643,413	-	18,643,413	18,643,413	-	18,643,413
--未合并子公司	3,255,753	782,128	2,473,625	9,912,497	782,128	9,130,369
--联营公司	32,629,985	2,149,166	30,480,819	66,791,668	2,149,166	64,642,502
--其他股权投资	17,615,872	4,570,091	13,045,781	20,585,872	4,570,091	16,015,781
--股权投资差额	1,192,611,661	4,360,108	1,188,251,553	1,249,629,414	4,360,108	1,245,269,306
合计	<u>1,264,756,684</u>	<u>11,861,493</u>	<u>1,252,895,191</u>	<u>1,365,562,864</u>	<u>11,861,493</u>	<u>1,353,701,371</u>

#### (1)股票投资

被投资公司名称	股份性质	股票数量	占被投资公司 注册资本的比例 %	年未及年初数			备 注
				投资金额 人民币元	减值准备 人民币元	账面价值 人民币元	
中国南玻集团股份有限公司	法人股	737,203	0.20	3,593,400	-	3,593,400	未流通
深圳市北大高科技股份有限公司	法人股	6,219,000	7.41	<u>15,050,013</u>	<u>-</u>	<u>15,050,013</u>	未流通
				<u>18,643,413</u>	<u>-</u>	<u>18,643,413</u>	

#### (2)未合并子公司

主要的未合并子公司情况如下：

被投资公司名称	成立日 或收购日	原始投资额		权益变动			本年转出 人民币元	减值准备 人民币元	年末账面价值 人民币元	占被投资单位 注册资本比例 %
		年 初 数 人民币元	子公司而增加 人民币元	因购买 子公司而增加 人民币元	本年					
					权益增减额 人民币元	本年利润分回 人民币元				

深圳祥融物业管理公司	1999年	2,700,000	-	-	(54,015)	(2,824,801)	187,233	(2,887,233)	-	-	70(注)
新时代物业管理有限公司	1999年	2,100,000	-	-	2,171,240	(319,530)	2,227,627	(4,327,627)	-	-	70(注)
深圳市兴招物业管理有限公司	2002年	-	1,500,000	(182,778)	124,223	-	(58,555)	-	-	1,441,445	100

注：公司之未合并子公司深圳祥融物业管理公司(“祥融物业”)、新时代物业管理有限公司(“新时代物业”)及公司之被投资公司深圳招商物业管理有限公司(“招商物业”)于2002年7月31日签署了《公司合并协议》。根据合并协议，招商物业吸收合并祥融物业及新时代物业，2002年7月31日为公司合并基准日和各方的资产清查基准日，合并后公司股东的股权比例以合并基准日当天各股东在祥融物业、新时代物业及招商物业中权益金额所占比例确定，合并后公司名称为深圳招商物业管理有限公司(“合并后公司”)。根据深圳正风利富会计师事务所的专项审计报告和财产清查结果，深圳招商房地产有限公司(“招商地产”)占合并后公司的股权比例为42%，从而招商物业成为公司之联营公司。至2002年12月31日，合并后公司已完成股权变更登记，并获得变更后的营业执照，合并后公司股东根据合并协议确认2002年12月31日为合并生效日，合并生效后，各方未分配利润(包括当年以及以前年度)总额将由合并后公司的股东按其股权比例进行分配。招商地产已按所持股权比例确认应享有的祥融物业及新时代物业于合并生效日前形成的2002年度损益。

### (3) 联营公司

主要的联营公司情况如下：

被投资公司名称	成立日 或收购日	原始投资额		权益变动			本年转出 人民币元	减值准备 人民币元	年末账面价值 人民币元	占被投资单位 注册资本比例 %
		年初数 人民币元	本年增减 人民币元	本年权益增减额 人民币元	本年利润分回 人民币元	累计增减额 人民币元				
深圳市招商物流有限公司	1993年	3,541,300	-	379,868	-	485,761	-	-	4,027,061	30
蛇口酒店咨询培训服务公司	1999年	4,995,675	-	10,778	-	1,922,770	-	-	6,918,445	45
华南液化气船务公司	2000年	2,225,088	-	517,086	(1,800,000)	5,620,093	-	-	7,845,181	20
蛇口兴华实业股份有限公司	1999年	18,323,808	-	-	-	20,378,394	(38,702,202)	-	-	39.51(注1)
深圳招商物业管理有限公司	1999年	-	7,617,667	-	-	-	-	-	7,617,667	42(注2)

注1：本年转出的详细情况，参见附注4和42。

注2：参见附注13(2)注。

### (4) 其他股权投资

主要的其他股权投资情况如下：

被投资公司名称	成立日 或收购日	原始投资额				年末账面价值 人民币元	占被投资单位 注册资本比例 %
		年 初 数 人民币元	本年增减 人民币元	本年转出 人民币元	减值准备 人民币元		
南山建设开发实业有限公司	1999 年	9,064,281	(3,120,000)	-	-	5,944,281	注 1
深圳克罗仓储实业有限公司	1996 年	4,570,091	-	-	(4,570,091)	-	10
深圳市商业银行	1999 年	6,501,500	-	-	-	6,501,500	小于 1
深圳招商物业管理有限公司	1999 年	350,000	-	(350,000)	-	-	5

注 1：系深圳招商房地产有限公司(“招商地产”)与南山建设开发公司(甲方)、宏运物业有限公司(乙方)合作开发、建设景园大厦，由甲方提供建设用地，招商地产与乙方按 70%:30%的比例投入资金。本年收回投资人民币 3,120,000 元，尚未分配利润。

#### (5) 股权投资差额

被投资公司名称	初始金额 人民币元	摊销期限	年 初 数 人民币元	本年增/减 人民币元	本年摊销额 人民币元	摊余金额 人民币元	减值准备 人民币元	年末账面价值 人民币元	形成原因
深圳招商房地产有限公司	491,191,390	25 年	432,017,493	-	(19,647,656)	412,369,837	-	412,369,837	收购股权形成
	266,278,937	22 年	264,261,672	-	(12,103,588)	252,158,084	-	252,158,084	收购股权形成
深圳招商供电有限公司	336,310,981	25 年	294,923,730	-	(13,452,440)	281,471,290	-	281,471,290	收购股权形成
	134,025,930	22 年	133,010,582	-	(6,092,088)	126,918,494	-	126,918,494	收购股权形成
深圳招商石化有限公司	149,986,469	25 年	140,936,672	-	(5,999,458)	134,937,214	-	134,937,214	收购股权形成
深圳招商供水有限公司	(27,771,488)	25 年	(24,639,410)	-	1,110,859	(23,528,551)	-	(23,528,551)	收购股权形成
	(30,821,747)	22 年	(30,588,249)	-	1,400,988	(29,187,261)	-	(29,187,261)	收购股权形成
深圳黄金台实业有限公司	1,677,789	10 年	1,006,359	-	(167,778)	838,581	-	838,581	收购股权形成
深圳市招商燃气有限公司	37,087,344	25 年	25,289,178	-	(1,331,009)	23,958,169	-	23,958,169	收购股权形成
深圳市招商外轮供应有限公司	21,562,130	25 年	10,682,860	-	(562,256)	10,120,604	(4,360,108)	5,760,496	收购股权形成
深圳市南油石化第二加油站有限公司	2,300,000	25 年	2,116,000	-	(92,000)	2,024,000	-	2,024,000	收购股权形成
深圳市华英石油联营有限公司	2,884,157	25 年	612,527	-	(28,520)	584,007	-	584,007	收购股权形成
深圳招商物业管理有限公司	(52,807)	10 年	-	(52,807)	-	(52,807)	-	(52,807)	收购股权形成
	<u>1,384,659,085</u>		<u>1,249,629,414</u>	<u>(52,807)</u>	<u>(56,964,946)</u>	<u>1,192,611,661</u>	<u>(4,360,108)</u>	<u>1,188,251,553</u>	

项 目	公 司 年未数			公 司 年初数		
	投资金额 人民币元	减值准备 人民币元	账面价值 人民币元	投资金额 人民币元	减值准备 人民币元	账面价值 人民币元
长期股权投资						
--股票投资	15,050,013	-	15,050,013	15,050,013	-	15,050,013
--子公司	1,444,731,541	-	1,444,731,541	1,189,274,868	-	1,189,274,868
--联营公司	6,176,226	2,149,166	4,027,060	5,796,359	2,149,166	3,647,193
--其他股权投资	4,570,091	4,570,091	-	4,570,091	4,570,091	-
--股权投资差额	1,155,977,688	-	1,155,977,688	1,210,928,849	-	1,210,928,849
合计	<u>2,626,505,559</u>	<u>6,719,257</u>	<u>2,619,786,302</u>	<u>2,425,620,180</u>	<u>6,719,257</u>	<u>2,418,900,923</u>

#### (1)股票投资

被投资公司名称	股份性质	股票数量	占被投资公司	投资金额	减值准备	账面价值	备 注
			注册资本的比例 %				
深圳市北大高科技股份有限公司	法人股	6,219,000	7.41	<u>15,050,013</u>	<u>-</u>	<u>15,050,013</u>	未流通

#### (2)子公司

被投资公司名称	成立日 或收购日	原始投资额		权益变动			减值准备	年末账面价值	占被投资单位 注册资本比例 %
		年 初 数 人民币元	本年增减 人民币元	本年权益增减额 人民币元	本年利润分回 人民币元	累计增减额 人民币元			
深圳招商房地产有限公司	1999年	289,505,861	-	190,372,796	-	368,057,604	-	657,563,465	95
深圳招商供电有限公司	1999年	119,791,233	-	93,418,704	(69,644,257)	97,060,324	-	216,851,557	95
深圳招商石化有限公司	2000年	192,249,101	-	36,171,100	-	114,046,884	-	306,295,985	75

深圳招商供水有限公司	1999年	127,209,610	-	3,560,402	-	17,858,625	-	145,068,235	95
招商港务(新加坡)有限公司	1995年	88,784,955	-	160,969	-	(5,051,320)	-	83,733,635	100
深圳黄金台实业有限公司	1991年	20,822,212	-	1,516,434	-	10,189,917	-	31,012,129	60
香港瑞嘉投资实业有限公司	1995年	1,091,400	-	(99,475)	-	3,115,135	-	4,206,535	99
合计		839,454,372	-	325,100,930	(69,644,257)	605,277,169	-	1,444,731,541	

### (3) 联营公司

主要的联营公司情况如下：

被投资公司名称	成立日 或收购日	原始投资额		权益变动			减值准备 人民币元	年末账面价值 人民币元	占被投资单位 注册资本比例 %
		年初数 人民币元	本年增减 人民币元	本年权益增减额 人民币元	本年利润分回 人民币元	累计增减额 人民币元			
深圳市招商物流有限公司	2000年	3,541,300	-	379,868	-	485,760	-	4,027,060	30

### (4) 其他股权投资

主要的其他股权投资情况如下：

被投资公司名称	成立日 或收购日	原始投资		减值准备 人民币元	年末账面价值 人民币元	占被投资单位 注册资本比例 %
		年初数 人民币元	本年增减 人民币元			
深圳克罗仓储实业有限公司	1996年	4,570,091	-	(4,570,091)	-	10

### (5) 股权投资差额

被投资公司名称	初始金额 人民币元	摊销期限	年初数 人民币元	本年增/减 人民币元	本年摊销额 人民币元	摊余金额 人民币元	年末账面价值 人民币元	形成原因
深圳招商房地产有限公司	491,191,390	25年	432,017,493	-	(19,647,656)	412,369,837	412,369,837	收购股权形成

	266,278,937	22年	264,261,672	-	(12,103,588)	252,158,084	252,158,084	收购股权形成
深圳招商供电有限公司	336,310,981	25年	294,923,730	-	(13,452,440)	281,471,290	281,471,290	收购股权形成
	134,025,930	22年	133,010,582	-	(6,092,088)	126,918,494	126,918,494	收购股权形成
深圳招商石化有限公司	149,986,469	25年	140,936,672	-	(5,999,458)	134,937,214	134,937,214	收购股权形成
深圳招商供水有限公司	(27,771,488)	25年	(24,639,410)	-	1,110,859	(23,528,551)	(23,528,551)	收购股权形成
	(30,821,747)	22年	(30,588,249)	-	1,400,988	(29,187,261)	(29,187,261)	收购股权形成
深圳黄金台实业有限公司	1,677,789	10年	1,006,359	-	(167,778)	838,581	838,581	收购股权形成
	<u>1,320,878,261</u>		<u>1,210,928,849</u>	-	<u>(54,951,161)</u>	<u>1,155,977,688</u>	<u>1,155,977,688</u>	

#### 14、固定资产、累计折旧及减值准备

	合 并 运输工具 人民币元	合 并 装卸及机械设备 人民币元	合 并 供电设备 人民币元	合 并 供水设备 人民币元	合 并 港务设施及房屋 人民币元	合 并 通讯及其他设备 人民币元	合 并 合 计 人民币元
<b>原值</b>							
年初数	51,769,516	63,503,294	92,117,188	106,523,138	639,786,649	32,019,850	985,719,635
因购买子公司而增加	591,844	-	-	-	5,745,918	1,248,832	7,586,594
本年重分类	-	18,812,609	-	-	(18,812,609)	-	-
本年购置	19,593,675	1,428,619	-	-	43,639,131	7,975,329	72,636,754
本年在建工程转入	1,416,975	1,330,455	4,680,821	1,645,279	1,800,942	174,773	11,049,245
本年处置减少额	(10,912,282)	(1,645,156)	-	-	(6,812,426)	(1,904,528)	(21,274,392)
年末数	62,459,728	83,429,821	96,798,009	108,168,417	665,347,605	39,514,256	1,055,717,836
<b>累计折旧</b>							
年初数	31,510,244	28,273,999	52,553,929	44,173,049	143,170,141	19,284,736	318,966,098
因购买子公司而增加	542,736	-	-	-	2,863,163	1,017,375	4,423,274
本年重分类	-	4,384,849	-	-	(4,384,849)	-	-
本年计提	6,109,657	6,044,825	8,022,927	4,255,568	21,232,865	3,918,690	49,584,532
本年转销数	(9,310,470)	(677,769)	-	-	(989,965)	(1,559,828)	(12,538,032)
年末数	28,852,167	38,025,904	60,576,856	48,428,617	161,891,355	22,660,973	360,435,872
<b>减值准备</b>							
年初数	3,819,682	-	-	-	10,758,872	1,299,521	15,878,075
本年计提数	1,008,990	-	-	-	-	59,220	1,068,210
本年转销数	(1,648,529)	-	-	-	(2,369,720)	-	(4,018,249)
年末数	3,180,143	-	-	-	8,389,152	1,358,741	12,928,036
<b>净额</b>							
年初数	16,439,590	35,229,295	39,563,259	62,350,089	485,857,636	11,435,593	650,875,462
年末数	30,427,418	45,403,917	36,221,153	59,739,800	495,067,098	15,494,542	682,353,928
<b>其中：</b>							
<b>期末已抵押之固定资产</b>							
原值	-	-	-	-	13,634,370	-	13,634,370
累计折旧	-	-	-	-	1,259,579	-	1,259,579
净值	-	-	-	-	12,374,791	-	12,374,791
<b>期末已计提减值准备固定资产</b>							
原值	22,660,796	-	-	-	18,851,949	3,567,273	45,080,018
累计折旧	13,452,507	-	-	-	2,492,958	1,674,278	17,619,743
净值	9,208,289	-	-	-	16,358,991	1,892,995	27,460,275
<b>期末租出固定资产</b>							
原值	-	21,491,874	-	-	289,029,676	-	310,521,550
累计折旧	-	6,910,346	-	-	57,714,923	-	64,625,269
净值	-	14,581,528	-	-	231,314,753	-	245,896,281

截至 2002 年 12 月 31 日止，公司尚有净值为人民币 277,485,169 元的固定资产之产权正在办理之中。

#### 15、在建工程

工程名称	合 并		合 并		合 并		合 并		资金来源	工程投入 占预算比例 %
	工程预算数 人民币千元	年 初 数 人民币元	本年增加数 人民币元	本年完工 转入固定资产 人民币元	本年其他转出 人民币元	年 末 数 人民币元	资金	来源		
变电站工程	35,050	18,545,965	16,169,456	(5,493,834)	-	29,221,587	自有资金		83	
油气站改造工程	9,817	6,871,476	865,313	(3,744,515)	(1,348,313)	2,643,961	自有资金		27	
其他	36,700	3,910,528	5,464,499	(1,810,896)	(410,140)	7,153,991	自有资金		19	
合计	81,567	29,327,969	22,499,268	(11,049,245)	(1,758,453)	39,019,539				
减：减值准备		395,710				395,710				
在建工程净值		28,932,259				38,623,829				

公司在建工程无利息资本化金额。

#### 16、无形资产

项目名称	取得方式	合 并		合 并		合 并		剩余摊销期
		原始金额 人民币元	年 初 数 人民币元	本年摊销数 人民币元	减 值 准 备 人民币元	年 末 数 人民币元		
场地使用权	购买	20,254,943	17,628,418	(654,704)	(529,060)	16,444,654	9-58 年	

#### 17、长期待摊费用

种 类	合 并		合 并		合 并		剩余摊销期
	年 初 数 人民币元	本年增加数 人民币元	本年摊销数 人民币元	本年转出额 人民币元	年 末 数 人民币元		
简易房屋	1,260,537	-	(420,179)	-	840,358	2 年	

信息管理系统	2,422,083	-	(297,070)	(222,852)	1,902,161	4年
钢瓶费	5,796,881	2,011,349	(1,718,437)	-	6,089,793	2-10年
口岸增容费	610,515	-	(155,559)	-	454,956	2年
库区及油站改造工程支出	1,748,594	2,439,417	(589,261)	-	3,598,750	4年
房屋改造、装修费	17,356,347	4,779,109	(4,436,254)	-	17,699,202	2-5年
其他递延支出	957,014	-	(685,780)	-	271,234	4年
	<u>30,151,971</u>	<u>9,229,875</u>	<u>(8,302,540)</u>	<u>(222,852)</u>	<u>30,856,454</u>	

## 18、短期借款

借款类别	合并 年末数		合并 年初数	
	原币	折合人民币	原币	折合人民币
担保借款(注1)				
-人民币		388,000,000		418,000,000
抵押借款(注2)				
-新加坡元	111,516	531,987	189,949	848,920
信用借款				
-港元	39,000,000	41,382,900	39,000,000	41,363,400
		<u>429,914,887</u>		<u>460,212,320</u>

注1：其中人民币150,000,000元的有关担保事项详见附注44(5)(d)，人民币238,000,000元为公司为其子公司借款进行担保。

注2：被抵押资产金额详见附注14。

于2002年12月31日，无逾期未偿还的借款。

## 19、应付票据

于2002年12月31日，合并应付票据为银行承兑汇票和商业承兑汇票，且承兑期均为一年内。

## 20、应付账款

于2002年12月31日，合并应付账款余额中无持公司5%以上股份的股东欠款。

## 21、预收账款

于2002年12月31日，合并预收账款中包括的预收售房款情况如下：

项目名称	年末数 人民币元	年初数 人民币元	预计(已)竣工时间	预售比例 %
雍华府	657,240	64,977,941	2001.12	100
半山海景别墅	95,848,934	30,415,407	2003.10	98
海景广场	4,629,491	2,761,160	1999.6	89
花果山大厦	2,637,479	3,875,659	1995.9	99
海月二期	147,205,541	12,274,639	2003.4	58
锦缎之滨	280,266,019	-	2003.8	40

春天广场	29,752,639	-	2003.1	95
其他	<u>16,899,236</u>	<u>13,108,395</u>	1996.5-2001.6	100
合计	<u>577,896,579</u>	<u>127,413,201</u>		

于 2002 年 12 月 31 日，合并预收账款余额中无持公司 5%以上股份的股东欠款。

于 2002 年 12 月 31 日，无账龄超过 1 年的预收账款。

## 22、应付股利

<u>投资者</u>	<u>合 并 年 末 数</u> 人民币元	<u>合 并 年 初 数</u> 人民币元
法人股股东	25,105,080	23,012,990
公众股股东	<u>32,062,440</u>	<u>29,390,570</u>
	<u>57,167,520</u>	<u>52,403,560</u>

## 23、应交税金

	<u>合 并 年 末 数</u> 人民币元	<u>合 并 年 初 数</u> 人民币元
所得税	42,651,927	18,422,555
增值税	13,564,659	(2,089,979)
营业税	26,652,454	13,280,109
其他	<u>239,776</u>	<u>131,438</u>
	<u>83,108,816</u>	<u>29,744,123</u>

## 24、其他应付款

于 2002 年 12 月 31 日，合并其他应付款余额中无持公司 5%以上股份股东的款项。

于 2002 年 12 月 31 日，合并其他应付款余额中大额应付款项的性质和内容如下：

<u>欠款公司名称</u>	<u>金 额</u> 人民币元	<u>性质及内容</u>
深圳市招商创业有限公司	71,301,167	借款及往来款 (附注 44(5)(f))

## 25、预提费用

	<u>合 并 年 末 数</u> 人民币元	<u>合 并 年 初 数</u> 人民币元	<u>期末结存余额原因</u>
原水费及水电费	4,530,351	3,277,002	尚未支付
土地使用费	107,730	1,460,631	尚未支付

审计费	2,120,000	2,460,000	尚未支付
其他	<u>3,922,324</u>	<u>1,856,147</u>	尚未支付
	<u>10,680,405</u>	<u>9,053,780</u>	

## 26、预计负债

	合 并 年 末 数 人民币元	合 并 年 初 数 人民币元
未决诉讼 – “中农深”案(注 1)	-	3,800,000
- “从化农资”案(注 2)	<u>17,790,566</u>	<u>8,000,000</u>
	<u>17,790,566</u>	<u>11,800,000</u>

注 1：2000 年 4 月，深圳市中农深生产资料有限公司(“中农深”)对公司提出起诉，要求公司交付 4310 吨货物(尿素)，折合人民币 664 万元。2000 年 9 月底，该案一审审理完毕，公司被判赔偿计人民币 7,545,495 元，公司于 2001 年 3 月向高等法院提出上诉。2001 年 12 月 31 日，公司根据其委托的律师对案情发展的通报，预计了一项负债计人民币 3,800,000 元。2002 年 5 月 21 日，广东省高级人民法院作出终审判决，维持一审判决，要求公司赔偿人民币 7,545,495 元。公司已于 2002 年度支付赔款，并将与原预计负债之差额人民币 3,745,495 元计入 2002 年度营业外支出。

注 2：2000 年 3 月，广东省从化市农业生产资料公司(“从化农资”)对公司及子公司香港瑞嘉投资实业有限公司和中国化工进出口总公司提出起诉，要求交付 18000 吨货物(尿素)，涉及金额人民币 15,465,090.00 元，赔偿金人民币 696,000.00 元。2001 年 12 月 31 日，公司根据其委托的律师对案情发展的通报，预计了一项负债计人民币 8,000,000 元。2002 年 12 月 27 日，广东省深圳市中级人民法院作出判决，要求公司返还人民币 13,766,090 元及利息(从 1998 年 4 月 1 日起至清还之日止，按中国人民银行同期贷款利率计)。截止至 2002 年 12 月 31 日，公司尚未支付赔款，但已根据法院判决结果补计预计负债人民币 9,790,566 元，最终支付金额尚待公司与从化农资协商确定。

## 27、长期借款

借款单位	合 并 年 末 数 人民币元	合 并 年 初 数 人民币元	借款期限	年利率	借款条件
中国银行深圳市分行(注 4)	-	200,000,000	2000.11.29-2003.11.29	5.94%	担保
中国银行深圳市分行(注 2)	100,000,000	-	2002.4.17-2005.4.17	4.94%	担保
工商银行蛇口支行(注 2)	80,000,000	100,000,000	2001.12.14-2004.12.13	4.94%	担保
中信银行前海支行(注 2)	25,000,000	-	2002.6.28-2004.6.28	4.94%	担保
深圳发展银行南头支行(注 4)	-	100,000,000	2001.10.31-2004.10.30	5.58%	担保
招商银行太子路支行(注 4)	-	100,000,000	2001.12.25-2003.12.24	5.94%	担保
招商银行太子路支行(注 1)	45,000,000	-	2002.2.22-2003.9.5	4.94%	担保
农业银行蛇口支行(注 1)	40,000,000	-	2002.5.31-2004.5.31	4.94%	担保
工商银行蛇口支行(注 4)	-	100,000,000	2001.12.18-2003.12.17	5.58%	担保
工商银行蛇口支行(注 4)	-	100,000,000	2001.12.19-2003.12.18	5.58%	担保
工商银行蛇口支行(注 1)	30,000,000	100,000,000	2001.12.20-2004.12.19	4.94%	担保
新加坡发展银行(注 3)	<u>6,561,556</u>	<u>6,645,522</u>	1996.4-2006.4	5.5%	抵押
	326,561,556	806,645,522			
减：一年内偿还款项	<u>45,000,000</u>	-			
一年后偿还的款项	<u>281,561,556</u>	<u>806,645,522</u>			

注 1：公司为其子公司长期借款进行担保。

注 2：有关担保事项详见 44(5)(d)。

注3：系新加坡币借款，期末及期初原币金额分别为新加坡币 1,375,444 元及 1,486,960 元。被抵押资产金额详见附注 14。

注4：上述长期借款于本年度提前偿还。

## 28、长期应付款

借款单位	合 并 年 末 数 人民币元	合 并 年 初 数 人民币元	备 注
深圳市水务局	<u>2,200,000</u>	<u>2,450,000</u>	水务局专项工程拨款

## 29、其他长期负债

	合 并 年 末 数 人民币元	合 并 年 初 数 人民币元
递延租金收入	<u>7,660,000</u>	<u>8,770,800</u>

## 30、股本

	年末及年初数 (股)
一、未上市流通股份	
1. 发起人股份	
- 境内法人持有股份	156,906,750
- 境外法人持有股份	<u>52,302,250</u>
未上市流通股份合计	<u>209,209,000</u>
二、已上市流通股份	
1. 人民币普通股	130,965,200
2. 境内上市外资股	<u>136,221,800</u>
已上市流通股份合计	<u>267,187,000</u>
三、股份总数	<u>476,396,000</u>

上述股份每股面值为人民币 1 元。

## 31、资本公积

	合 并 年 初 数 人民币元	合 并 本 年 增 加 数 人民币元	合 并 年 末 数 人民币元
股本溢价	1,075,150,683	-	1,075,150,683
接受捐赠非现金资产准备	17,132,043	-	17,132,043
资产评估增值准备	66,373,525	-	66,373,525
外币资本折算差额	1,787	-	1,787
其他资本公积	-	4,912,423	4,912,423
	<u>1,158,658,038</u>	<u>4,912,423</u>	<u>1,163,570,461</u>

### 32、 盈余公积

	合 并 <u>法定盈余公积金</u> 人民币元	合 并 <u>任意盈余公积金</u> 人民币元	合 并 <u>法定公益金</u> 人民币元	合 并 <u>合 计</u> 人民币元
年初数	196,286,290	140,120,038	68,010,828	404,417,156
本年增加数	<u>30,835,559</u>	<u>-</u>	<u>19,266,541</u>	<u>50,102,100</u>
年末数	<u>227,121,849</u>	<u>140,120,038</u>	<u>87,277,369</u>	<u>454,519,256</u>

法定盈余公积金可用于弥补公司的亏损，扩大公司生产经营或转为增加公司资本。法定公益金可用于公司职工的集体福利。

### 33、 未分配利润

公司可分配利润数按本会计报表中累计税后可分配利润数和按国际会计准则编制的财务报表中累计税后可分配利润数孰低原则确定。

#### 提取法定盈余公积

根据公司法第 177 条及公司章程规定，经公司董事会提议，本年度法定盈余公积金拟按净利润之 10%提取。

公司法定盈余公积金累计额为公司注册资本百分之五十以上的，可不再提取。

#### 提取法定公益金

根据公司法第 177 条及公司章程规定，经公司董事会提议，本年度法定公益金拟按净利润之 5%提取。

上述提议有待股东大会批准。

### 33、 未分配利润(续)

#### 应付普通股股利

根据公司董事会提议，2002 年度按已发行之股份 476,396,000 股(每股面值人民币 1 元)计算，拟以每十股向全体股东派发现金红利 1.20 元。上述股利分配方案有待股东大会批准。

### 34、 主营业务税金及附加

<u>征税基础</u>	<u>税 种</u>	<u>税 率</u>
房地产开发产品销售收入	营业税	5%
场地及房屋租金收入	营业税	5%
营业税(或已交增值税)	城市维护建设税	1%
营业税(或已交增值税)	教育费附加	3%

### 35、财务费用

	合 并 <u>本年累计数</u> 人民币元	合 并 <u>上年累计数</u> 人民币元
利息支出	10,407,519	41,887,163
减：利息收入	7,229,439	15,276,022
汇兑损失	505,998	767,827
减：汇兑收益	1,065,677	148,554
其他	1,232,428	225,318
	<u>3,850,829</u>	<u>27,455,732</u>

本年利息资本化金额人民币 57,358,476 元，已从利息支出中扣除，并计入房地产开发成本。

### 36、投资收益

	合 并 <u>本年累计数</u> 人民币元	合 并 <u>上年累计数</u> 人民币元
<b>短期投资收益</b>		
债券投资收益	-	120,601
股票投资收益	-	(383,303)
短期投资收益小计	-	(262,702)
<b>长期投资收益</b>		
长期股权投资差额摊销	(56,964,946)	(46,156,378)
处理联营公司投资收益	(437,078)	525,000
按权益法确认收益	14,900,377	12,175,975
长期投资减值准备	-	(11,564,759)
长期投资收益小计	(42,501,647)	(45,020,162)
合计	<u>(42,501,647)</u>	<u>(45,282,864)</u>
	公 司 <u>本年累计数</u> 人民币元	公 司 <u>上年累计数</u> 人民币元
<b>短期投资收益</b>		
债券投资收益	-	120,601
股票投资收益	-	(535,600)
短期投资收益小计	-	(414,999)
<b>长期投资收益</b>		
长期股权投资差额摊销	(54,951,161)	(41,644,168)
按权益法确认收益	320,879,333	228,509,330
长期投资减值准备	-	(6,719,257)
长期投资收益小计	<u>265,928,172</u>	<u>180,145,905</u>
合计	<u>265,928,172</u>	<u>179,730,906</u>

### 37、补贴收入

内 容	合 并		来源及依据
	本年累计数 人民币元	上年累计数 人民币元	
抗旱调水补偿费	-	2,000,000	水务局深水计字[1999]15号文
电力进口环节增值税返还	14,606,465	30,586,084	财税[2001]79号文
	<u>14,606,465</u>	<u>32,586,084</u>	

### 38、营业外收入

项目类别	合 并	
	本年累计数 人民币元	上年累计数 人民币元
房地产销项税额转入(注)	5,383,637	6,855,305
处理固定资产净收益	662,496	3,757,416
其他	2,293,616	1,889,245
	<u>8,339,749</u>	<u>12,501,966</u>

注：根据深税发(1994)123号文，房地产销货物销项税计入营业外收入，房地产销货物进项税计入营业外支出。

### 39、营业外支出

项目类别	合 并	
	本年累计数 人民币元	上年累计数 人民币元
预计负债损失(参见附注 26 注 2)	9,790,566	11,800,000
处理固定资产净损失	3,569,427	2,132,395
房地产销进项税额转入	1,051,307	1,432,401
固定资产减值准备	1,068,210	6,571,680
无形资产减值准备	529,060	-
诉讼损失(参见附注 26 注 1)	3,745,495	-
其他	2,840,842	1,665,345
合计	<u>22,594,907</u>	<u>23,601,821</u>

### 40、所得税

	合 并	
	本年累计数 人民币元	上年累计数 人民币元
公司本年应计所得税	-	1,167,617
公司补交所得税	170,555	-
子公司应计所得税	67,967,909	54,031,463
	<u>68,138,464</u>	<u>55,199,080</u>

#### 41、支付的其它与经营活动有关的现金

	合 并 本年累计数 人民币元	合 并 上年累计数 人民币元
支付的租金、交际、差旅、维修、 广告、办公及其他管理费用、营业费用	<u>45,109,326</u>	<u>89,590,343</u>

#### 42、增加子公司

	金 额 人民币元
(1) 股份控制权转让日子公司的货币资金	34,882,586
股份控制权转让日子公司的非现金资产和负债	
应收款项	20,450,561
存货	83,797,180
长期投资	1,317,222
固定资产净值	3,163,320
短期借款	(15,000,000)
应付款项	(48,271,109)
应交税金	(533,444)
(2) 股份控制权转让所冲销的债权	13,227,768
原长期投资帐面价值	<u>38,702,202</u>
	<u>51,929,970</u>
3) 股份控制权转让日子公司的货币资金及净现金流入	<u>34,882,586</u>

#### 43、分行业资料

项 目	港口业务		石化分销		房地产	
	本年数	上年数	本年数	上年数	本年数	上年数
一、营业收入：						
对外营业收入	-	225,564,897	2,352,668,907	1,734,985,923	896,414,065	796,914,073
二、营业成本：						
对外营业成本	-	149,499,559	2,204,072,284	1,591,385,463	580,215,169	561,236,381
三、营业毛利	-	76,065,338	148,596,623	143,600,460	316,198,896	235,677,692
四、期间费用合计	-	21,782,697	79,450,701	79,704,014	43,741,850	28,514,770
五、营业利润合计	-	64,359,512	67,159,252	60,067,568	227,677,351	167,409,343
六、资产总额	-	-	720,362,921	637,183,948	2,579,519,986	1,950,416,473
七、负债总额	-	-	308,477,431	273,345,272	1,810,352,675	1,413,093,412

项 目	公用事业		其他		行业间相互抵减		合计	
	本年数	上年数	本年数	上年数	本年数	上年数	本年数	上年数
一、营业收入：								
对外营业收入	602,123,154	571,916,462	13,881,099	22,431,274	9,951,917	27,898,100	3,855,135,308	3,323,914,529
二、营业成本：								
对外营业成本	503,644,422	494,483,700	12,075,699	2,034,373	9,951,917	27,898,100	3,290,055,657	2,770,741,376
三、营业毛利	98,478,732	77,432,762	1,805,400	20,396,901	-	-	565,079,651	553,173,153
四、期间费用合计	4,438,392	7,084,636	10,861,722	48,218,466	-	-	138,492,665	185,304,583
五、营业利润合计	93,806,695	70,828,466	(10,732,931)	(47,432,422)	-	-	377,910,367	315,232,467
六、资产总额	418,579,777	397,300,566	3,302,372,757	3,207,199,105	1,751,870,867	1,493,046,582	5,268,964,574	4,699,053,510
七、负债总额	43,652,632	46,920,690	771,419,644	870,406,818	289,599,489	282,708,637	2,644,302,893	2,321,057,555

2002 年度公司前五大客户的销售额为人民币 443,590 千元，占总销售收入的 12%。

#### 44、关联方关系及其交易

##### (1)除附注 4 所述的子公司外，存在控制关系的关联方

关联方名称	注册地点	主营业务	与公司关系	经济性质 或类型	法定代表人
招商局蛇口工业区有限公司	深圳市	兴办并管理各类企业等	控股股东	国有	傅育宁

##### (2)存在控制关系的关联方的注册资本及其变化

关联方名称	年初数 人民币千元	本年增加数 人民币千元	本年减少数 人民币千元	年末数 人民币千元
招商局蛇口工业区有限公司	300,000	1,936,000	-	2,236,000

##### (3)存在控制关系的关联方所持股份及其变化

关联方名称	年初数		本年增加数		本年减少数		年末数	
	人民币元	%	人民币元	%	人民币元	%	人民币元	%
招商局蛇口工业区有限公司	156,906,750	32.94%	-	-	-	-	156,906,750	32.94%

##### (4)不存在控制关系的关联方关系的性质

关联方名称	与公司的关系
深圳市招商创业有限公司	同一控股股东
深圳市招商燃气投资有限公司	同一控股股东
深圳招商美伦酒店管理有限公司	同一控股股东
招商港务(深圳)有限公司	同一最终控股股东

##### (5)公司与上述关联方在本年度发生了如下重大关联交易：

###### (a) 租赁支出

本公司及其子公司 2002 年度向深圳市招商创业有限公司租用土地和办公用房共支付租金计人民币 37,279,115 元。

交易按协议价执行。

###### (b) 租赁收入

招商港务(深圳)有限公司 2002 年度向本公司租用港务设施及房屋和装卸机械设备共收到租金人民币 10,609,879 元。

交易按协议价执行。

###### (c) 财产交易

本公司之子公司深圳招商房地产有限公司 2002 年度以现金人民币 8,955,307 元向深圳招商美伦酒店管理有限公司购买美伦山庄，并计入固定资产。

交易按协议价执行。

(d) 保证和抵押

截至 2002 年 12 月 31 日止，关联方为本公司及其子公司提供担保的情况如下：

<u>关联方</u>	<u>被担保方</u>	<u>担保金额</u> 人民币元
招商局蛇口工业区有限公司	本公司	355,000,000

(e) 债权债务往来情形

<u>科目</u>	<u>关联方名称</u>	<u>年末数</u> 人民币元	<u>年初数</u> 人民币元
其他应付款	深圳市招商创业有限公司	71,301,167	54,011,894
	深圳市招商燃气投资有限公司	7,487,185	930,712
		<u>78,788,352</u>	<u>54,942,606</u>

上述款项无利息，无固定支付期限。

45、或有事项

截至 2002 年 12 月 31 日止，公司存在以下或有事项：

<u>项目性质</u>	<u>金 额</u> 千 元	<u>对报告期及报告期后财务状况影响</u>
公司之子公司深圳招商石化有限公司已贴现的商业承兑汇票	人民币 243,864	无重大影响。
公司之子公司深圳招商地产有限公司为商品房承购人向银行提供按揭贷款担保	人民币 1,064,178	无重大影响。
本公司及其子公司为深圳克罗仑储实业有限公司提供银行借款担保	美元 4,740	无重大影响。

46、承诺事项

(1) 资本承诺

	<u>合 并</u> <u>年 末 数</u> 人民币千元	<u>合 并</u> <u>年 初 数</u> 人民币千元
已签约但尚未于会计报表中确认的		
-购建资产承诺	7,970	2,542
-房地产开发项目	<u>270,765</u>	<u>327,064</u>
	<u>278,735</u>	<u>329,606</u>

(2) 经营租赁承诺

截至资产负债表日止，公司及其子公司对外签订的不可撤销的经营租赁合同情况如下：

	合 并 年 末 数 人民币千元	合 并 年 初 数 人民币千元
不可撤销经营租赁的最低租赁付款额：		
资产负债表日后第 1 年	33,506	33,088
资产负债表日后第 2 年	3,149	5,260
资产负债表日后第 3 年	317	3,243
以后年度	<u>7,969</u>	<u>8,287</u>
合计	<u>44,941</u>	<u>49,878</u>

#### 47、资产负债表日后事项中的非调整事项

2003年2月22日公司之控股子公司深圳招商房地产有限公司与深圳市TCL投资有限公司签署了《合作开发八卦岭B310-0030地块合同书》。土地使用权为TCL所有，总用地面积8520.9平方米，建筑面积65400平方米。预计此项目历时为30个月。

### 补充资料

#### 1、 国际会计准则与中国会计准则的差异

本财务报表按中国会计准则编制，不同于国际会计准则而编制的财务报告。

于2002年12月31日，法定财务报告本年净利润为人民币241,816千元及净资产为人民币2,444,371千元，按国际会计准则对本年净利润和净资产的主要调整如下：

	2002年净利润 人民币千元	2002年12月31日 净资产 人民币千元
根据中国会计准则编制财务报表金额	241,816	2,444,371
按国际会计准则调整：		
股利分配	-	57,168
资产置换调整	-	16,838
商誉摊销调整	(15,575)	(69,298)
按权责发生制调整增值税退税收入	14,587	28,187
少数股东损益调整	1,565	(21,301)
递延税项	2,179	(27,559)
其他	<u>2,773</u>	<u>(4,629)</u>
根据国际会计准则编制财务报表金额	<u>247,345</u>	<u>2,423,777</u>

## 2、全面摊薄和加权平均计算后净资产收益率及每股收益

报告期利润	净资产收益率(%)		每股收益(人民币元/股)	
	全面摊薄	加权平均	全面摊薄	加权平均
主营业务利润	21.09%	21.74%	1.08	1.08
营业利润	15.46%	15.94%	0.79	0.79
净利润	9.89%	10.20%	0.51	0.51
扣除非经常性损益后的净利润	10.53%	10.86%	0.54	0.54

法定代表人：

财务总监：

会计机构负责人：

## 3、2002年12月31日资产减值准备明细表

单位：人民币元

项目	2002年1月1日		本年增加		本年转回		2002年12月31日	
	合并	母公司	合并	母公司	合并	母公司	合并	母公司
<b>一、坏账准备合计</b>	14,355,621	1,861,512	5,368,579	116	5,557,507	122,919	14,166,693	1,738,709
其中： 应收账款	6,422,165	122,919	3,007,691	-	4,389,442	122,919	5,040,414	-
其他应收款	7,933,456	1,738,593	2,360,888	116	1,168,065	-	9,126,279	1,738,709
<b>二、短期投资跌价准备合计</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
其中： 股票投资	-	-	-	-	-	-	-	-
债券投资	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>三、存货跌价准备合计</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
其中： 库存商品	-	-	-	-	-	-	-	-
原材料	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>四、长期投资减值准备合计</b>	11,861,493	6,719,257	-	-	-	-	11,861,493	6,719,257
其中： 长期股权投资	11,861,493	6,719,257	-	-	-	-	11,861,493	6,719,257
长期债权投资	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>五、固定资产减值准备合计</b>	15,878,075	-	1,068,210	-	4,018,249	-	12,928,036	-
其中： 房屋、建筑物	10,758,872	-	-	-	2,369,720	-	8,389,152	-
机器设备	1,299,521	-	59,220	-	-	-	1,358,741	-
<b>六、无形资产减值准备合计</b>	-	-	529,060	-	-	-	529,060	-
其中： 土地使用权	-	-	529,060	-	-	-	529,060	-
商标权	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>七、在建工程减值准备</b>	395,710	-	-	-	-	-	395,710	-
<b>八、委托贷款减值准备</b>	-	-	-	-	-	-	-	-

## 4、对会计报表中数据变动幅度达 30%(含 30%)以上，或占本报表日资产总额 5%(含 5%)或报告期间利润总额 10%(含 10%)以上的项目分析：

应收票据：本年变动主要系由于收回港口业务相关的商业汇票。

应收股利：本年变动主要系尚未收到联营公司宣告分配的股利。

其他应收款：本年变动主要系由于公司及其各子公司收回部分长期应收款项。

预付账款：本年变动主要系由于深圳招商石化有限公司本年与其供应商之间增加预付帐款结算的交易。

待摊费用：本年变动主要系由于深圳招商石化有限公司新增运输车辆而相应增加的养路费。

预缴税金：本年变动主要系由于深圳招商房地产有限公司本年预收房款增加而相应增加的预缴营业税及附加。

在建工程：本年变动主要系由于深圳招商供电有限公司本年供电设备改造工程的投资增加。

应付票据：本年变动主要系由于深圳招商房地产有限公司应付各工程建筑公司工程款的增加。

应付账款：本年变动主要系由于深圳招商房地产有限公司应付各工程建筑公司工程款的增加。

预收账款：本年变动主要系由于深圳招商房地产有限公司本年预售锦缎之滨、海月二期和春天广场等预收房款的增加。

应交税金：本年变动主要系由于深圳招商房地产有限公司主营业务收入和深圳招商石化有限公司购销业务的增加导致营业税和增值税的增加及各子公司本年营业利润增加而引起应交所得税的增加。

其他应交款：本年变动主要系由于公司及其子公司流转税额增加而引起的教育费附加的增加。

预计负债：本年变动主要系由于公司与广东省从化市农业生产资料公司的诉讼本年判决但公司尚未支付赔款，但已根据法院判决结果补计预计负债。

一年内到期的长期负债：本年变动主要系由于本年末深圳招商房地产有限公司的部分长期借款将在一年内到期。

长期借款：本年变动主要系由于公司本年为降低资金成本而提前归还了借款。

少数股东权益：本年变动主要系由于本年购买子公司而增加的少数股东权益

及损益调整的影响。

其他业务利润 :本年变动主要系由于本年深圳招商供电有限公司转包电力供应工程收入的减少。

财务费用 : 本年变动主要系由于公司贷款金额的减少和贷款利率的下调。

补贴收入 :本年变动主要系由于深圳招商供电有限公司本年收到的国家财政局返还的电力进口环节增值税减少。

营业外收入 :本年变动主要系由于深圳招商石化有限公司本年处置固定资产收益的减少。

少数股东损益 : 本年变动主要系由于公司 2001 年 10 月 31 日资产置换换入深圳招商房地产有限公司、深圳招商供电有限公司和深圳招商供水有限公司各 25%的股权而引起少数股东持股比例的减少。

## 六、国际会计准则相关调整对净利润及净资产的影响

本公司根据中国会计准则编制的会计报表在某些方面与在国际会计准则下编制的会计报表存在差异。经境内审计机构审计的会计报表与经境外审计机构审计的会计报表差异的主要原因 ,是对合并子公司会计处理及股权投资溢价摊销不一致、对以前年度损益的调整方法不一致、对无偿接受资产处理以及各项准备计提的方法不一致。具体情况如下 :

### 1、按国际会计准则调整对净利润的影响 (单位 : 千元)

	净利润			
	2003年1-6月	2002年度	2001年度	2000年度
按照中国会计准则编制财务报表金额	145,468	241,816	174,962	208,911
根据国际会计准则调整 :				
递延资产调整				(1,323)
股权投资收益调整				(5,445)
子公司合并调整				
证券价值调整				1,870
参资企业利润调整				
折旧费调整				(9,071)
少数股东权益调整	649	1,565	10,208	
调整坏帐准备				(2,676)
调整递延税项	1,084	2,179	6,279	451
调整子公司商誉摊销	(2,679)	(15,575)	(66,856)	(13,368)

子公司、联营公司股权转让调整				3,678
调整滚存未分配利润				(30,014)
收到捐赠的固定资产				
资产置换调整			22,121	
按权责发生制调整增值税退税收入	2,077	14,587	13,600	
会计估计差异调整			2,796	
其他	31	2,773	1,600	1,034
按照国际会计准则编制财务报表金额	146,630	247,345	164,710	154,048

## 2、按照国际准则调整对净资产的影响（单位：千元）

	净资产			
	2003.06.30	2002.12.31	2001.12.31	2000.12.31
按中国会计准则编制财务报表金额	2,589,243	2,444,371	2,250,278	2,148,559
根据国际会计准则调整：				
递延资产调整				(7,724)
股权投资收益调整				(7,590,558)
子公司合并调整				(26,848)
证券价值调整				1,320
固定资产调整				(1,932)
参资企业利润调整				(36,889)
折旧费调整				(16,647)
员工奖金及福利费留存				(3,986)
少数股东权益调整	(20,652)	(21,301)	(22,867)	(48,352)
调整坏帐准备				(14,586)
调整递延税项	(26,475)	(27,559)	(29,738)	11,898
调整子公司商誉摊销	(71,977)	(69,298)	(53,723)	44,362
子公司、联营公司股权转让调整				17,727
调整滚存未分配利润				62,464
收到捐赠的固定资产				(1,766)
资产置换调整	16,838	16,838	16,838	
按权责发生制调整增值税退税收入	30,264	28,187	13,600	
股利分配	25,281	57,168	52,404	
合并时其他准备				4,245
其他	(4,598)	(4,629)	(2,488)	2,013
按照国际会计准则编制财务报表金额	2,537,924	2,423,777	2,224,304	2,126,269

注：上述按照中国会计准则的净利润及净资产系未经追溯调整数

## 七、重要财务指标和持续经营能力

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

注：1、资产负债率(母公司数)系根据未经追溯调整的母公司报表数字计算；

2、上述财务指标的计算方法如下：

(一) 流动比率 = 流动资产/流动负债

(二) 速动比率 = (流动资产-存货净额)/流动负债

(三) 应收账款周转率 = 主营业务收入/应收账款平均余额

(四) 存货周转率 = 主营业务成本/存货平均余额

(五) 资产负债率(母公司数) = 总负债/总资产

(六) 每股净资产 = 期末净资产/期末股本总额

(七) 每股收益(摊薄) = 净利润/期末股本总额

(八) 每股收益(加权) = 报告期利润 ÷ (期初股份总数 + 因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数 + 当期因发行新股或债转股等增加股份数 × 自增加股份下一月份至报告期期末的月份数 ÷ 报告期月份数 - 当期因回购或缩股等减少股份数 × 自减少股份下一月份至报告期期末的月份数 ÷ 报告期月份数)

(九) 净资产收益率(摊薄) = 净利润/期末平均净资产

(十) 净资产收益率(加权) = 报告期利润 ÷ (期初净资产 + 报告期净利润 ÷ 2 + 当期发行新股或债转股等新增净资产 × 新增净资产下一月份至报告期期末的月份数 ÷ 报告期月份数 - 当期回购或现金分红等减少净资产 × 减少净资产下一月份至报告期期末的月份数 ÷ 报告期月份数)

(十一) 每股经营活动现金流量 = 经营活动现金流量金额/期末股本总额

## 八、公司独立董事及各中介机构关于资产减值准备的意见

独立董事认为：“公司资产减值准备计提政策是稳健的，已足额计提各项资产减值准备。”

注册会计师认为：“该公司已按制定的资产减值准备计提政策，对应收款项、短期投资、存货、长期投资、固定资产、在建工程和无形资产等资产进行了检查，并按照所制定的政策计提了减值准备，未发现有需要对该公司在可预见的将来维持持续经营的会计报表编制基础作重大调整。”

主承销商认为：“公司财务管理符合有关规定，会计处理方法的选用遵循了一贯性原则。根据以往经营成绩、目前经营状况、未来的发展目标和切实可行的发展计划，在发行人所处的宏观经济、政治、法律和社会环境处于正常发展的情况下，可以预计，发行人具有持续经营能力，并且发展前景良好。”

## 九、关于股权投资差额

截止 2003 年 6 月 30 日，公司“股权投资差额”帐面价值为 1,128,502,109 元。以上股权投资差额主要包括公司对控股子公司招商地产、招商供电、招商供水、招商石化的初始投资成本与公司享有各子公司帐面净资产份额的差额。形成该股权投资差额的原因如下：

1、公司 1998 年、1999 年及 2001 年四次与控股股东蛇口工业区进行资产置换，公司以相关资产置换蛇口工业区持有的招商地产、招商供水、招商供电累计 95%至 99.75%的股权。根据《企业会计准则—非货币交易》的有关规定，上述置入的招商地产、招商供水、招商供电的股权帐面值是以置出资产的帐面值及相关补价确定，置入股权的帐面值与公司享有上述公司净资产份额的差额形成了股权投资差额。

2、公司 2000 年收购蛇口工业区持有的招商石化 50%股权，股权作价按招商石化 1999 年利润的 10 倍市盈率计算确定，该收购价与公司享有招商石化净资产份额的差额形成了股权投资差额。

根据《企业会计制度》及《企业会计准则—投资》的有关规定，公司在合并报表过程中初始投资成本与被投资单位净资产份额不能抵消的部分（即股权投资差额）作为合并价差在长期投资项目中核算，并对此部分差额按期进行摊销。

## 第十一节 管理层讨论与分析

### 一、公司资产质量状况分析

最近 3 年及最近一期，与盈利增长情况相对应，公司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的周转所致；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；最近一期期末长期投资总额为 126,532 万元，占总资产的 21.64%，其中股权投资差额 112,850 万元，占长期投资的 89.19%，系收购本公司合并报表范围内之控股子公司的股权形成；固定资产净额为 66,523 万元，占总资产的 12.70%，为与生产经营紧密相关的房产、设备、运输工具、通讯及其他设备等。

公司管理层认为：本公司资产优良，保持了良好的资产流动性，应收帐款可回收性较好，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。

### 二、公司股权结构分析

近三年及最近一期公司控股股东及主要股东均未发生变化。截止到 2003 年 6 月 30 日，公司第一大股东蛇口工业区持股数量为 15,691 万股，占总股本的 32.94%，第二大股东香港全天域投资有限公司持股 5,230 万股，占总股本的 10.98%。社会公众持有的可流通 A 股 13,097 万股，B 股 13,622 万股，流通股占

总股本的 56.08%。相对国内上市公司而言，本公司股权较为分散，结构合理。

### 三、资产负债结构、偿债能力和现金流量情况分析

公司近三年（2000 年至 2002 年）及最近一期（2003 年 1 - 6 月）期末，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。由于房地产开发业务的周期性特点以及开发投资规模逐年扩大，导致近三年及最近一期房地产存货连续有较大幅度增加，使速动比率呈持续下降趋势。

同期资产负债率合并报表分别为 49.13%、49.40%、50.19%、46.88%，母公司报表数为 38.57%、27.05%、23.30%和 21.23%；利息倍数分别为 4.73、4.41、5.95、9.02，反映公司的利息偿付能力呈强健趋势。因此，公司的长期偿债能力较强，偿债风险较低。

公司近三年的经营活动产生的净现金流量均为正数（见下表），2000 年至 2002 年现金收入比（经营活动现金流入/主营业务收入）分别为 1.18、1.16 和 1.32，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。

单位：千元

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入	2,254,369	5,095,594	3,867,300	3,456,912
经营活动产生的现金流出	2,304,190	4,269,470	3,840,245	3,231,064
经营活动产生的现金流净额	(49,821)	826,124	27,055	225,848
投资活动产生的现金流量净额	(53,426)	(50,324)	7,592	(232,948)
筹资活动产生的现金流量净额	(219,617)	(643,665)	(259,993)	353,557
汇率变动对现金的影响	(144)			(8,449)
现金与现金等价物净增加额	(323,007)	132,135	(225,345)	338,008

公司近三年及最近一期货币资金均较充裕，足以维持公司日常经营、重大投资及偿还债务等活动。最近一期期末货币资金较前三年平均水平有约 52% 幅度下降，系报告期内将历年收取的外汇（主要是售房款、房租）结汇还贷，支付的

房地产开发项目工程款大量增加,以及新增对漳州招商房地产有限公司长期股权投资及八卦岭项目的投资款。

#### 四、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。

##### 1、主营业务收入及主营业务利润

公司近三年及最近一期主营业务收入及利润情况如下表:(单位:千元)

	2003 年 1-6 月	2002 年度	2001 年度	2000 年度
主营业务收入	2,116,273	3,854,154	3,320,821	2,917,231
主营业务利润	273,325	515,422	497,443	488,727
主营业务利润率	12.92%	13.37%	14.98%	16.75%
利润总额	198,743	335,760	291,436	337,065
净利润	145,468	241,816	174,962	197,927

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

近三年及最近一期公司的主营业务收入及主营业务利润呈现稳定增长趋势,石化业务、公用事业及房地产开发的业务量均保持了连续增长。公司在 2001 年 10 月将与港口业务相关的资产置换给本公司第一大股东蛇口工业区,不再从事港口业务。由于石化油气储运及经营业务收入份额较高但毛利率比较低,因而使公司主营业务利润率整体较低,但主营业务收入整体质量良好,盈利能力较强。

在石化业务方面，公司在中国石油化工集团及中国石油天然气集团的垄断油品批发领域的情况下，积极拓展毛利率相对较高的终端零售市场，业务量持续增长，2002 年业务收入比上年增长 35.60%，营业利润增长 11.81%。由于国际油价的波动，石化业务利润具有一定波动性。最近一期报告期内石化油气储运分销及供电业务的毛利率受政策及市场因素影响较上年同期有所下降，使主营业务利润增幅略低于主营业务收入增幅。

近三年公司在保持公用事业（园区供水供电）收入平稳增长的同时，强化成本管理，2002 年业务收入比上年增长 5.28%，营业利润增长 32.44%。最近一期由于深圳市电价调整的影响，公用事业收入增幅略低于去年同期水平。

2002 年公司房地产开发和租赁业务分别实现 72,389 万元、17,252 万元，毛利率分别为 33.62%、42.21%，共实现营业利润 22,768 万元，比上年增长 36.00%。最近一期报告期内结转商品房销售面积 5.5 万平方米，结转面积较 2002 年同期 2.0 万平方米增长 170%，故本期商品房销售收入大幅增长，但由于毛利率相对较高的别墅项目占商品房销售收入比例较上年同期略有下降，故本期房地产业务毛利率略有下降。随着房地产开发规模的不断扩大，房地产业务将成为公司主要的利润增长点。

## 2、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

公司近三年及最近一期营业费用发生波动的原因主要是公司之控股子公司招商地产扩大了房地产开发规模，为提升品牌形象而加强了广告宣传力度而导致广告费用的上升。

公司近三年及最近一期管理费用支出比较平稳，2001 年较 2000 年上升的原因是与公司之控股子公司招商石化密切相关，招商石化的管理费用较大；公司 2000 年 4 月份起合并招商石化的会计报表。随着公司加强内部管理整合，整体管理费用有所下降。

公司 2001 年实际利息支出与 2000 年基本持平，但因公司 2001 年的房地产开发规模扩大后，房地产存货利息资本化金额比上年增加，从而使财务费用下降了 51.70%。公司 2002 年及最近一期财务费用较 2001 年大幅下降，除利息资本

化和引进较低成本结算工具外，主要是由于公司 2002 年房地产项目预售收入增长较大并减少短期借款所致。

### 3、公司利润总额的构成（单位：千元）

	2003 年 1-6 月		2002 年		2001 年		2000 年	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
营业利润	205,550	103.42%	377,910	112.55%	315,232	108.17%	305,527	90.64%
投资收益	(22,821)	-11.48%	(42,502)	-12.66%	-45,283	-15.54%	5,404	1.60%
补贴收入	16,001	8.05%	14,606	4.35%	32,586	11.18%	22,186	6.58%
营业外收支净额	7	0%	(14,255)	-4.25%	-11,100	-3.81%	3,947	1.17%
利润总额	198,749		335,760		291,436		337,065	

近三年及最近一期公司利润主要来源于公司的营业利润，不但营业利润绝对值在增长，而且占利润总额的比例也逐年上升。

### 4、净利润及净资产收益率(单位：千元)

	2003 年 1-6 月	2002 年	2001 年	2000 年
净利润	145,468	241,816	174,962	197,927
扣除非经常性损益后的净利润	145,565	257,484	189,650	182,850
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%
扣除非经常损益后的净资产收益率(摊薄)	5.62%	10.53%	8.42%	8.58%
扣除非经常损益后的净资产收益率(加权)	5.78%	10.86%	8.55%	9.52%

尽管因为资产置换以及房地产项目投入加大，使公司 2001 年度实现的净利润比 2000 年度下降了 11.60%，但公司近三年及最近一期的扣除非经常性损益后的净利润保持连续增长，表明公司经营状况良好，盈利能力有所增加。

公司管理层认为：公司在所处的各行业中，具有较强的市场竞争能力和盈利能力，并且公司的收入和盈利具有连续性、稳定性的特点，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。

## 五、重大投融资情况及资本支出计划

2000 年公司的重大融资、收购招商石化 50% 股权及收益情况见后“第十四节 前次募集资金运用”。

2003 年 4 月公司受让漳州招银房地产有限公司股权、增资情况见前“第七节 同业竞争与关联交易”之“二、关联交易”。该项股权投资有利于公司拓展深圳以外的房地产业务，将对公司未来土地储备及收入利润情况发挥积极作用。

近三年及最近一期公司及控股子公司主要贷款银行包括中国银行深圳分行、招商银行蛇口支行、中国建设银行深圳市蛇口支行、深圳发展银行海滨支行和南头支行、中国工商银行蛇口支行、中国民生银行福田支行、中信实业银行后海支行以及中国光大银行深圳工业大道支行等。根据以上贷款银行分别出具的关于发行人银行资信情况的说明及补充说明,近三年及最近一期或自与各行发生信贷业务以来,发行人所有借款合同均严格遵守并正常履行,均能及时偿还借款本息,未出现拖欠、逾期不还的情况,资信良好,其中,发行人分别被中国银行深圳分行、招商银行深圳蛇口支行、中国光大银行深圳工业大道支行、中国民生银行深圳分行、中国建设银行深圳市蛇口支行及中国工商银行蛇口支行评为 AAA 级客户、重点客户或优质客户。

截止 2003 年 6 月 30 日,公司共计获得中国银行深圳市分行等银行 1-5 年期限不等之贷款额度合计 564,000 万元,其中已经使用 86,588 万元,未使用 477,412 万元。以上额度可以在有效期限内随时使用,并在到期后根据公司当时的资信状况重新核定授与。

公司经营规范、信誉良好,近三年及最近一期内在同主要客户的各项业务往来过程中,不存在严重违约情形,对外债务结算正常。

公司目前的重大资本支出计划见前“第六节 业务和技术”之“(八)公司主要的开发建设中房地产项目”和“(九)公司拟开发房地产项目”,以及见后“第十三节 本次募集资金运用”。截至 2003 年 6 月 30 日,公司及控股子公司已签约但尚未于会计报表中确认的房地产开发项目金额共计 23,171 万元人民币。

## 六、资产出售、抵押、置换及委托经营情况

2001 年 6 月 11 日公司与蛇口工业区签定了《资产置换协议》。2001 年 7 月 13 日公司 2001 年第一次临时股东大会决议通过了《关于与大股东招商局蛇口工业区有限公司进行资产置换的议案》,为进一步强化本公司在房地产和园区开发业务方面的核心竞争力以及增强公司的成长性,公司将合法拥有的与蛇口港业务相关的资产与蛇口工业区合法持有的招商地产、招商供电和招商供水各 25%的股权再次进行资产置换。宁夏瑞衡资产评估有限公司对公司资产置换项目涉及的全部资产和负债进行了评估并作出了资产评估报告书(瑞衡评报字[2001]59号)。

本次资产置换的定价是以评估基准日 2000 年 12 月 31 日的净资产评估值作为参考，以置出资产模拟计算 2000 年度净利润的 9 倍，作价 629,890,200.00 元；置入股权相关资产 2000 年度产生的净利润的 8 倍，作价 536,226,600.00 元。本次置换现已全部完成，与资产置换有关的交易款项已于 2001 年 10 月 31 日前全部支付完成。

对于资产置换中的置出及置入资产，财政部出具财办企[2001]458 号《关于招商局蛇口工业区有限公司拟与招商局蛇口控股股份有限公司资产置换评估项目审核和意见》予以确认。

截至 2003 年 6 月 30 日，公司及控股子公司共有帐面净值 12,157,186 元人民币的港务设施及房屋用于抵押，抵押借款余额为 55,758 新加坡元，折人民币 262,799 元。

近三年及最近一期公司及控股子公司不存在重大资产出售、资产委托经营或承包情况。

公司管理层认为，自 1998 至 2001 年期间通过置换及收购股权的方式成功完成从单一港口业务到以房地产业务为核心、园区公用事业及石化产品储运分销业务并行发展的格局转变，增强了公司的盈利能力和持续发展能力。近三年及最近一期公司主营业务突出，不存在资产频繁变动或用于委托经营或存在重大风险的情形。

## 七、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的营业收入及经营活动净现金流量连续稳定收益，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资金需求的持续增长。目前，公司业务发展所需资金主要来源于自有资金与银行信贷，这使公司的成长性受到制约，一定程度上影响公司的快速发展能力。另外，公司在过去股权收购过程中形成的股权投资差额及每年摊销数额较大，这在一定程度上影

响了利润数额。

公司拟通过本次配股，直接从资本市场筹集资金，以满足未来规模发展的需要；同时，加强管理，进一步提高各项业务的盈利能力，以增强公司的综合实力。

## 第十二节 业务发展目标

### 一、公司未来几年的发展计划

公司的总体发展目标是，在现有资源基础上，以房地产开发经营为核心业务，稳定发展园区公用事业服务，同时积极探索和培育现代物流业务，为城市居民和机构提供优质的生活设施、经营设施及周到的服务。

#### （一）公司发展战略和经营理念

公司未来的开发重点是住宅商品房，争取在目前蛇口区域内商品住宅开发经营的基础上，逐步向区域外的深圳市内，进而向深圳市外的全国部分重点城市稳健拓展，将公司的业务区域、利润来源的重心从蛇口工业园区拓展到更为广阔的市场。

深圳市重心西移和西部通道的建设对蛇口区域价值的提升有一个逐步显现的过程，公司在蛇口区域的开发强度将保持平稳上升的态势，有步骤地开发黄金地段以更好地发挥其商业价值和升值潜力。另一方面，公司将逐步向深圳市区发展，并进而稳健地向上海、北京等具有拓展潜力的区域进军，为形成全国性的著名品牌奠定良好的基础。

其他业务方面，招商供电、招商供水和招商石化将在现有业务的基础上稳定、持续地经营发展。

公司主要的经营理念是稳健经营、客户至上和领先市场。

#### （二）整体经营目标及主要业务的经营目标

##### 1、总体经营目标

在未来三年左右的时间建立起与公司核心业务 - 房地产业务相适应的经营能力、财务实力、管理体系和品牌形象，使公司逐步成为全国综合实力领先的房地产经营专业公司。

##### 2、具体发展目标

###### （1）保持一定的房地产开发经营规模

公司在蛇口区域内商品住宅年开发量将维持在 10 万-15 万平方米的水平，

同时逐步加大在深圳市区、国内其它重点城市的市场拓展，在 2005 年以后形成一定的开发规模。

(2) 通过加大投资等方式，使房地产业务的收入和利润比重不断上升。集中资源重点发展商品住宅，实现经营领域从蛇口工业园区向深圳市区以及其它国内重点城市的稳步转移。

(3) 通过新建及收购等方式适当增加租赁业务，保持租赁业务与开发业务的合理比例，为公司提供稳定的经营性收益，以保证房地产开发与物业租赁并举的业务组合。

(4) 配合蛇口工业园区建设物流园区、高科技园区的规划，提升以园区公用事业（供电供水）和石化油气分销储运业务为代表的能源、基础设施类业务的综合价值量。

(5) 通过产业经营和资本经营形成强大的资本实力和稳健的财务结构，使公司的总资产、权益资本和利润总额在 2005 年实现在 2000 年基础上增长一倍左右，资产负债率维持在行业内的适度水平。

(6) 建立起完善的内部运作体系、客户服务体系和品牌管理体系，使公司的品牌形象和美誉度在行业内位居前列。

### (三) 业务发展规划

#### 1、房地产项目开发计划

见本配股说明书“第六节 业务和技术之二（九）公司拟开发房地产项目”。

#### 2、供水供电业务计划

供电、供水业务将在现有经营规模和业务类型的基础上，分别保持年约 4%、3%的较为稳定的增长幅度。

#### 3、石化油气储运分销业务计划

石化业务将在现有经营规模和业务类型的基础上，保持年约 5%的较为稳定的增长幅度。

### (四) 人员扩充计划

公司将把建立一支懂企业经营管理、有敏锐创新意识的高素质职业经理人队伍作为人力资源建设的首要问题，将进一步探索先进的激励与约束机制，以内部培养和外部引进相结合的方式获取人才。

配合今后业务的发展，公司需要增加房地产经营专业的人才，目前已计划对外招聘数名专业人才以及从下属子公司抽调部分人员到总部，各子公司对人才的引进也制定了计划。招商地产将对员工招聘、培训、绩效考核、激励机制等方面的人力资源管理更加规范化；招商供电着重配备新建变电站所需要人员；招商供水拟增加管网维护方面的专业工程师和高级技工；招商石化计划吸收和培养更多的营销业务骨干，加强营销队伍的建设。

#### （五）技术开发与创新计划

见第六节 业务和技术的相关部分。

#### （六）市场开发与营销网络建设计划

##### 1、市场开发计划

公司主营业务已明确为房地产开发经营，市场开发计划为“租赁和销售并举”，以住宅开发为主，开发重心向蛇口工业园区外转移。招商地产已开始了对位于深圳高新园区内的两幅地块的开发；同时，公司已经和将继续在深圳其他区域寻找新的土地开发目标。公司将在做好蛇口工业园区内房地产开发经营业务的基础上，以“稳中有进”的经营思想，走出蛇口，走出深圳。

##### 2、营销网络建设计划

随着房地产开发地域的扩大和变化，公司计划深圳范围内的营销业务通过增加现有营销中心的力量来实现，深圳范围外的营销业务将聘请中介机构来进行。公司电子商务网站已经基本实现在线租赁、在线销售以及同其它电子商务网站的对接，公司将进一步加强电子商务的建设和市场推广，以提升公司的综合服务水准；同时，计划在蛇口园区内增加二手楼的租赁和销售服务网点，以形成在二手楼服务方面的经营优势。

#### （七）再融资计划

公司未来将选择最有利于实现股东价值最大化的融资方式，积极探索股权融资和债权融资、直接融资和间接融资等组合融资的方式；在有效满足业务发展资金需求的前提下，尽量把公司财务杠杆比率维持在行业公认的合理范围内；必要时，一方面适度扩大银行负债，另一方面则根据公司未来现金流特点和资金需求规模，择机通过发行债务证券或股权证券等方式进行直接融资。

#### （八）收购兼并及对外扩充计划

在未来二、三年内,公司将根据资产状况、盈利能力和发展目标,通过资本运作的方式优化配置资产,使公司的资产处于良性状态,并保证较好的盈利能力。

在充分、科学论证的基础上,公司将分步骤、有计划地收购部分收益稳定且形象良好的优质出租物业,以进一步形成稳定的经营性收益。

#### (九) 深化改革和组织结构调整的规划

公司将以建立对核心业务的战略管理和经营监控职能为目标,进行必要的内部管理架构调整。同时,本着专业化分工和构造核心竞争力的原则对各控股子公司进行组织再造和业务流程再造。

公司将强化总部的核心业务战略管理职能、经营监控职能和资本运营职能,按照扁平化管理原则设计组织架构,并建设与核心业务发展相关的产业发展、财务管理、信息管理、股证事务、资本运营等专业部门,贴近目标市场,提高运作效率。按照产品策划设计、产品建造、市场营销、物业管理等专业化分工来设计房地产专业公司组织架构,围绕服务体系设计运作流程。

#### (十) 国际化经营的规划

针对我国加入 WTO 的形势,公司将学习、借鉴国际著名地产商的经营理念和运行机制,积极做好国际化经营的资源调整与准备工作。

## 二、假设条件和面临的主要困难

### (一) 制定公司未来几年发展计划的假设条件

- 1、宏观环境的稳定和常态发展
- 2、房地产行业的良性发展
- 3、公司公用事业、石化能源类业务的良性发展
- 4、本次募集资金的按计划到位

### (二) 实施计划将面临的主要困难

实施计划所面临的主要困难首先是资金的筹集和人才的引进问题。资金的及时到位是保证项目规划早日实现的关键;能否从数量和素质上保证人才的引进将对新项目的顺利实施和公司未来发展产生重大影响。公司走出区域性市场和加入 WTO 等因素,使吸引、留住营销和管理方面的人才对公司发展至关重要。

其次,在资金大量投入的情况下,公司在资源整合、业务创新和经营管理等

方面将面临挑战。公司将尽力促进资源、业务和管理架构的有效整合。

另外,房地产市场在一定程度上的无序竞争也将构成本公司实施上述计划的一个重要困难。

### 三、业务发展规划与现有业务的关系

公司目前的核心业务是房地产开发经营业务,对公司未来的业务布局、资源配置和经营水平,都具有指导意义。

发行当年及未来两年内的发展计划主要是在对现有业务进行扩充的基础上,提升房地产业务的市场占有率、竞争能力和行业影响力;培养房地产业务作为未来核心业务所必需的经营规模、资产规模、管理体系、盈利水平和品牌形象。

### 四、业务发展规划的主要经营理念和模式

公司实现房地产业务发展规划将主要依赖于公司一贯的稳健经营、客户至上和领先市场的经营理念。

公司坚持房地产开发出售业务、物业租赁业务并举的经营策略,充分利用公司综合园区开发经营的经验和优势,以及公司、招商地产的综合资源和品牌影响力,适时、审慎和有步骤地进行开发市场和开发规模的扩展。

公司通过建立“全程客户服务体系”,树立“全员客户服务意识”;从客户需求和行业趋势出发,“以人为本,以客为先”,以“构造最具人性的人类居所”为目标,永远尊崇技术、文化和时尚;通过“自我实现、自我完善、自我创造”的文化理念,以人文诉求来发现和引导市场,通过经营业绩的提高为股东提供稳定持久的投资回报。

在经营模式上,公司以住宅商品房的开发出售业务为主,兼营租赁业务和园区基础设施类业务,开发多种物业类型。在具体的房地产项目开发模式上,独立开发模式和合作开发模式相辅相成,以稳步推进公司房地产项目和市场的多元化;在项目管理上,以“扁平化”管理体制来实现组织创新。

## 五、本次募集资金运用对实现业务目标的作用

本次募集资金投资项目的地理位置、开发规模和市场定位，将会继续对公司房地产业务的综合开发能力和房地产业品牌有一个综合的提升；同时，募集资金的使用也将会产生良好的财务效果，有效地提高公司的盈利水平，改善公司的财务结构和减少房地产项目开发的财务费用，将有效地增强资金实力，提供项目成功的保障。

总体上，本次募集资金的运用将继续为公司房地产业务和品牌走出区外、市外，走向全国，从而实现业务发展目标塑造一个良好的开端。

## 第十三节 本次募集资金运用

### 一、本次募集资金总量、依据及投资方式

根据公司 2003 年 6 月 18 日召开的第四届董事会第九次会议提议，公司于 2003 年 7 月 18 日召开的 2003 年度第二次临时股东大会审议通过了《关于公司变更融资方式为配股的议案》，进行本次配股，预计募集资金总量 3.5 亿元左右。

确定本次募集资金数量的主要依据是在有关法律、法规允许范围内充分考虑了市场情况和发行人拟投资项目的资金需求。本公司将以本次配股募集资金（扣除相关发行费用后），向控股子公司招商地产追加投资，并经由该子公司实施上述两个项目。

### 二、本次募集资金投资项目

#### （一）彩虹之岸项目

##### 1、项目地理位置、土地取得方式及“五证”情况

该项目位于深圳湾填海区，系通过参加政府土地使用权出让招标的方式，经深地合字（2000）0108 号深圳市土地使用权出让合同书并于 2001 年 3 月底缴清地价，取得土地使用权；固定资产投资已经深圳市发展计划局深计[2002]197 号文件予以立项。目前，该项目已取得建设用地规划许可（土地使用权出让合同第七条）、建设工程规划许可证和建设工程施工许可证。

##### 2、项目主要规划指标

彩虹之岸项目占地 43,013.4 m<sup>2</sup>，拟建成一建筑面积达 159,500 m<sup>2</sup>的居住小区。根据项目开发计划，其中住宅建筑面积 128,800 m<sup>2</sup>，幼儿园 1200 m<sup>2</sup>，容积率 3.12，建筑层数 20-30 层，绿化率 51%，总户数 1058，住宅栋数 15，配套有 2 个独立会所共 4500 m<sup>2</sup>。

##### 3、投资概算

项目投资概算为 65,756 万元，包括：土地成本 24,566 万元；建筑安装 33,284 万元；室外总平和环境绿化 3,401 万元；前期工程费用 1,014 万元；其他费用（包

括监理费用、安检费、墙改基金及查丈、用电补贴费、消防配套费及其他) 624 万元;不可预见费用 1,150 万元;财务费用 1,125 万元,项目管理费用 592 万元。

#### 4、项目销售预计及营销

项目市场定位为高档住宅,可以销售的面积为 12.88 万平方米,计划销售平均价格 7000 元/平方米,预计产销率 100%。预计总销售收入为 90,160 万元。

本项目拟采取的销售方式及营销措施主要包括:1)在单位总体的推售方式上,采用分期分批的方法推售;2)在价格策略上,采用“稳步攀升”的策略;3)在针对客户的策略上,拟内外销市场同时启动;4)销售方式方面,内销市场主要以发展商现场搭建样板房方式自主销售,外销市场(香港市场)则委托专业地产代理公司并租用展场代理销售。

#### 5、主要原材料、辅助材料及能源等的供应情况

项目所需一般材料的供应,随同工程施工一起发包给承建商,但公司需审定材料的品质、价格,并通过招标来选定供应商。对于业主所关注的关键材料的选择上,由公司直接把关,以优于国家标准和市场标准的要求来选定。

在工程施工方面的水、电等能源供应上,公司将发挥旗下控股子公司招商供水、招商供电的作用,与有关方密切配合,给予充分保障。

#### 6、项目可能存在的环保问题及采取的措施

本项目采取合理的整体规划方案,对居住小区的环境和建筑进行布局,以植树种草绿化小区空地来环境绿化方案。

生活污水处理方案为:生活污水通过调节池、氧化池和沉淀池处理,经处理后,达到国家污水综合排入标准。噪声控制:通过种植高大的乔木和采用先进的建筑材料尽量减少噪声污染,使小区的噪声降至国家规定的标准以下。

#### 7、投资项目的效益分析

本项目预计可实现销售收入 90,160 万元,利润总额 18,003 万元,税后利润/现金净流量 15,030 万元,项目税后总投资利润率 22.86%,税后内部收益率(FIRR) 12.50%,折现率 6%时财务净现值(NPV)为 6,969 万元,静态投资回收期为 39.37 个月,动态投资回收期为 45.08 个月。

根据盈亏平衡分析及敏感性分析,本项目销售比例达到 78.90%时可以收回成本,当投资开发成本或销售价格上升 5%或下降 5%时,项目的内部收益率仍高于

9%，税后投资总利润率高于 17%，具有一定的抗风险能力。

#### 8、项目的组织方式及实施进展

该项目的经营模式为，由招商地产独资开发，自行销售（境外销售委托专业代理公司销售），建筑设计和建筑工程均发包给专业的建筑设计商和工程承包商，以公开招标方式选择工程监理方。

本项目计划开发期 36 个月，自 2001 年 3 月至 2004 年 4 月。截止到 2003 年 6 月 30 日，已实际支付投资额 30,755 万元，工程进度为主体工程施工，工程实际进度与计划相一致。

#### 9、项目的竞争情况

根据市场调查，与项目地理位置、物业档次接近的沙河、华侨城片区有世纪村、美庐锦园、天鹅堡等楼盘，但本项目具体所在科技园区尚未有同类楼盘供应，区位方面具有一定独特性。相比临近地带的最新土地拍卖情况，本项目在单位地价成本方面具有一定优势。

### （二）花园城三期一号地块住宅项目

#### 1、项目地理位置、土地取得方式及“五证”情况

该项目地块位于南山区蛇口工业大道与工业八路交汇处，西为花园城一期，北为沃尔玛大型购物商场，周边商业设施齐备，交通便利。项目用地为蛇口工业区土地红线范围内自主开发用地，已完成三通一平，属于旧城改造项目，目前已经取得建设用地规划许可证。项目固定资产投资已经以深圳市发展计划局深计[2003]143 号文予以立项。

#### 2、项目主要规划指标

项目建设用地面积 15,729 m<sup>2</sup>，规划建筑面积 39,324 m<sup>2</sup>，其中住宅建筑面积 36,324 m<sup>2</sup>，商业建筑面积 3,000 m<sup>2</sup>，容积率 2.5。项目建设日期从 2003 年 6 月至 2004 年 12 月。

#### 3、投资概算

项目投资概算为 20,700 万元，包括：土地费用 5,746 万元；建筑安装 10,394 万元；勘察设计费用 640 万元；销售租赁费用 930 万元；公共配套费用 580 万元；财务费用 668 万元；项目管理费用 614 万元；不可预见费用 695 万元；其他费用（包括行政事业收费、维修基金等）432 万元。

#### 4、项目销售预计及营销

项目定位为中高档住宅，可以销售的住宅面积为 36,000 平方米，可以销售的商场面积为 3,000 平方米，预计产销率 100%，预计总销售收入为 27,200 万元。

该项目的销售价格策略上，采用“低开高走”的策略，先积聚人气关注，再稳步提升价格，达至目标均价水平；其他同彩虹之岸项目。

#### 5、主要原材料、辅助材料及能源等的供应情况

在工程施工方面的水、电等能源供应上，招商供水、招商供电作为招商地产的同一控股子公司将密切配合，给予充分保障；其他同彩虹之岸项目。

#### 6、项目可能存在的环保问题及采取的措施

同彩虹之岸项目。

#### 7、投资项目的效益分析

本项目预计可实现销售收入 27,200 万元，利润总额 6,500 万元，税后利润/现金净流量 3,980 万元，项目税后总投资利润率 19.2%，税后内部收益率(FIRR) 29.41%，静态投资回收期为 2.5 年，动态投资回收期为 2.8 年。

根据盈亏平衡分析及敏感性分析，在预定销售价格水平下，本项目销售比例达到 63% 时可以收回成本，当投资开发成本或销售价格下降 10% 时，项目的内部收益率仍接近 20%，具有较强的抗风险能力。

#### 8、项目的组织方式及实施进展

该项目的经营模式为，由招商地产独资开发，自行销售（境外销售委托专业代理公司销售），建筑设计和建筑工程均发包给专业的建筑设计商和工程承包商，以公开招标方式选择工程监理方。

截止到 2003 年 6 月 30 日，该项目已完成投资 30 万元，工程进度为场地三通一平和前期勘察设计。

#### 9、项目的竞争情况

根据市场调查，与项目地理位置、物业档次接近的后海片区有保利城、蔚蓝海岸、西海湾、海洋之心等楼盘。与其相比，本项目处于交通中心地带和毗邻商业中心，在该片区属于中等偏高水平，花园城一期的热销为本项目塑造了较高的市场认同度。

### 三、募集资金的使用计划

彩虹之岸项目总投资概算 65,755.80 万元，项目资金运用计划为：自筹资金投入 30,000 万元，占总投资额 46%；预计预售收入资金可以占到总投资的 20%左右，剩余资金缺口由本次配股募集资金投入。该项目地价款已用自筹资金缴清，并根据项目进度情况支付了部分工程款及其他前期开发费用，截止到 2003 年 6 月 30 日，已经实际支付投资款 30,755 万元。根据目前工程进度和商品房预售预期，公司拟用本次配股募集资金投入约 20,000 万元，其中 2003 年 4 季度 7000 万元、2004 年 1 季度 6500 万元、2004 年 2 季度 6500 万元，资金主要用途为项目的工程建筑安装费用。

花园城三期一号地块住宅项目总投资概算为 20,700 万元，拟用本次配股募集资金投入约 15,000 万元，剩余资金缺口由公司自筹资金和商品房预售收入资金投入。截止到 2003 年 6 月 30 日，该项目已完成投资 30 万元。根据本项目工程开工计划，资金投入计划分别为 2003 年 4 季度 7500 万元、2004 年 1 季度 2500 万元、2004 年 2 季度 2500 万元、2004 年 3 季度 2500 万元，资金主要用途为项目土地费用和工程建筑安装费用。

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

彩虹之岸项目和花园城三期一号地块项目建设期分别为 36 个月和 19 个月，预计分别自 2005 年 2 季度末、2006 年 2 季度末全部销售完毕而实现资金回笼，预售收入资金的供应时点基本能满足工程进度要求。

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，或者未来预售收入资金投入迟于预计时间，本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。

#### 四、募集资金运用对经营成果及主要财务状况的影响

本次发行募集资金所投资项目的地理位置、开发规模和市场定位，将使公司房地产业务的综合开发能力和品牌得到进一步提升，为公司房地产业务和品牌走出蛇口工业区和深圳市并逐步向全国重点城市发展，从而实现公司业务未来发展目标塑造一个良好的开端。

本次募集资金的运用在投资项目尚未竣工结算之前对本公司净资产、每股净资产及净资产收益率基本没有影响。募集资金的投入将减少借贷的财务费用、改善财务指标。随着募集资金投资项目逐步产生效益，将对本公司净资产、每股净资产、净资产收益率以及盈利能力等指标，将产生积极的影响，使这些指标趋好与优化，保持股本的增长与业绩增长基本对应，从而对稳定公司股价起到积极的作用。

根据关于上述两个投资项目的可行性分析报告，项目完成后可建成商品住宅 16.78 万平方米，销售实现后收入将达到 11.8 亿元，利润总额 2.46 亿元。这些将改善公司的财务指标，提高公司综合实力和市场竞争力。

## 第十四节 前次募集资金运用

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。

### 一、公司资金管理制度

在一系列的财务管理制度和其他内控制度之外，公司还制定有专门的《资金管理规定》，对公司总部及各个骨干子公司的帐户开立、使用进行管理和监督；要求各骨干子公司必须按规定编制和严格执行年度现金流量计划；由公司总部对各骨干子公司资金筹集、资金运作实施统一管理；公司总部及各子公司不得擅自对外提供担保，确有需要的，由公司董事会决定。

公司财务部是负责资金管理的职能部门，代表公司对资金实行管理、运作、调拨和监控。

### 二、前次募集资金的运用情况

#### (一)前次募集资金到位情况

经本公司第三届董事会第三次会议提议并经 1999 年第三次临时股东大会表决通过，经中国证券监督管理委员会证监发行字(1999)149 号文批准，本公司前次于 2000 年 2 月 28 日完成增加发行人民币普通股 8,000 万股，每股发行价格为人民币 9.06 元，应收股款人民币 724,800,000.00 元，扣除新股发行费后实收配售股款人民币 703,199,997.40 元，上述资金业经天勤会计师事务所验证并出具验资报告，已于 2000 年 3 月 7 日全部到位。

#### (二)前次募集资金使用情况

截止 2000 年 12 月 31 日，本公司前次增发募集资金已全部投入使用，无结余。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

### (三) 前次募集资金使用的收益情况

#### 1、前次募集资金使用当年的受益情况

公司前次募集资金到位是在 2000 年初，募集资金投入后为公司带来了良好的效益，在主营业务方面完成了公司的业务转型，由主营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的收益情况如下：

1) 利用募集资金人民币 26,500 万元收购招商石化 50% 的股权，2000 年招商石化实现净利润 5,542 万元，本公司因购买招商石化 50% 的股权在 2000 年度增加净利润人民币 2,771 万元。此项投资年投资回报率为 10.46%，大于招股意向书承诺的 10%。

2) 利用募集资金人民币 12,262 万元向蛇口工业区支付资产置换的差额。通过三次资产置换剥离出与主业无关的资产和不良资产共计 101,804 万元，注入招商地产、招商供水和招商供电各 70% 的股权（招商地产持有招商供电、招商供水各 5% 的股权），作价 114,066 万元。根据审计结果，这些资产 2000 年度为公司带来利润 19,079 万元，大于《招股意向书》预测的 11,500 万元。

3) 利用募集资金人民币 21,808 万元还清全部外汇借款，使本公司的财务费用负担大大减少，优化了公司的财务状况，提高了公司的信用级别，拓宽了融资空间。

4) 利用募集资金人民币 9,750 万元补充了公司流动资金，归还了蛇口工业区流动资金借款，使公司的财务状况有了很大的改善，同时提高了公司的营运能力。

#### 2、前次募集资金使用对公司 2001 年度、2002 年度以及 2003 年上半年的贡献情况

利用前次募集资金人民币 26,500 万元收购的招商石化 50% 股权，于 2001 年、2002 年和 2003 年上半年产生的收益分别为 2,258 万元、2,425 万元和 1,201 万

元。

利用前次募集资金人民币 12,262 万元向招商局蛇口工业区有限公司支付资产置换的差额，资产置换中的累计置入资产为招商供水、招商供电、招商地产各 70%的股权，上述公司为本公司贡献的利润在 2001 年、2002 年和 2003 年上半年分别为 17,206 万元、21,068 万元和 11,527 万元。

利用前次募集资金人民币 21,808 万元还清全部外汇贷款，使本公司的财务费用负担大大减少，优化了公司的财务状况，提高了公司的信用级别，拓宽了融资空间。2001 年、2002 年和 2003 年上半年因偿还外汇贷款减少的利息支出分别为 1,276 万元、1,174 万元和 587 万元。

利用前次募集资金人民币 9,750 万元补充了公司流动资金，使公司的财务状况有很大的改善，同时提高了公司的营运能力。

#### （四）前次募集资金运用情况的专项报告结论

2003 年 7 月 21 日德勤华永会计师事务所对本公司前次募集资金使用情况进行了审计[德师报（审）字(03)第[0760 号]，结论性意见如下：

“上述募集资金实际使用情况与本次配股申报材料中贵公司董事会关于前次募集资金使用情况的说明中陈述的内容及有关信息披露文件中关于前次募集资金使用情况的披露基本相符。”

## 第十五节 股利分配政策

### 一、本公司股利分配政策

1、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。

2、公司交纳所得税后的利润，按下列顺序分配：

- (1) 弥补上年度的亏损；
- (2) 提取法定公积金 10%；
- (3) 提取法定公益金 5%到 10%；
- (4) 提取任意公积金；
- (5) 支付股东股利。

公司法定公积金累计额达到公司注册资本 50%以上时，可不再提取。公司在提取法定公积金和公益金后，是否提取任意公积金由股东大会决定。公司不得在弥补公司亏损和提取法定公积金和公益金之前向股东分配利润。

### 二、本公司近三年的股利分配情况

公司最近三年（2000 年到 2002 年）均现金分配股利，具体情况如下表：

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 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 1.10 元(含税)。	2002.8.6	52,403,560 元	18.37%
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%

### 三、本次发行前形成的未分配利润的分配政策

本次发行前后形成的未分配利润由本次发行后的新老股份的股东共享。

### 四、本次股票发行当年的分配股利计划

- 1、2003 年度进行至少 1 次利润分配；
- 2、公司 2003 年度实现的净利润和 2002 年末分配利润用于股利分配的比例拟不低于 20%；
- 3、2003 年度利润分配采用送红股、派现金或送红股与派现金结合的方式；
- 4、2003 年度公司是否进行资本公积金转增股本计划，需由公司董事会届时根据实际情况进行研究。

---

## 第十六节 其他重要事项

### 一、信息披露制度及为投资者服务的计划

1、本公司自 1993 年股票发行上市后就明确了公司的信息披露工作由董事会秘书负责，本公司董事会秘书在董事会的领导下，严格按照中国证监会和深圳证券交易所的相关法律法规的要求，遵照信息披露充分性、完整性、真实性、准确性和及时性的原则，认真作好本公司的信息披露工作，及时向投资者披露了本公司的年度报告、中期报告、股东大会、董事会的会议公告以及其他的有关事项。公司董事会全体成员保证信息披露内容真实、准确、完整，没有虚假、严重误导性陈述或重大遗漏，并就其保证承担连带赔偿责任。

公司指定《证券时报》、《中国证券报》、《香港大公报》及深圳证券交易所指定信息披露网址 <http://www.cninfo.com.cn> 为本公司信息披露媒体。

2、为本公司股东和本公司潜在投资者提供充分和及时的服务也是本公司董事会秘书的职责。本公司目前实施的为投资者服务的计划包括：通过年度股东大会听取股东对公司的建议；公司重大事项的及时公告，让投资者及时了解公司的经营动态；搜集市场中介机构对本公司的分析报告和投资者对公司的意见，及时向公司管理层反馈这些意见。此外，公司还计划在适当的时候采取与投资者面谈、网上回答投资者的问题等多种方式为投资者服务。

3、本公司负责信息披露和为投资者服务的部门是董事会秘书处，负责人为董事会秘书陈宇先生，对外咨询电话为 0755-26819600。

### 二、重要影响的合同事项

#### (一)借款合同(单笔金额人民币 2000 万元以上)

1、《借款合同》：由发行人与招商银行深圳蛇口支行签订，借款金额为 7000

万元人民币，借款期限自 2003 年 4 月 23 日起至 2003 年 10 月 23 日止，年利率为 4.536%。

2、《借款合同》：由发行人与广东发展银行深南支行签订，借款金额为 5,000 万元人民币，借款期限自 2003 年 3 月 12 日起至 2003 年 9 月 11 日止，年利率为 4.536%。

3、《借款合同》：由发行人与兴业银行香密湖支行签订，借款金额为 10,000 万元人民币，借款期限自 2003 年 6 月 25 日起至 2005 年 6 月 25 日止，年利率为 4.941%。

4、《借款合同》：发行人与民生银行蛇口支行签订，借款金额为 5,000 万元人民币，借款期限自 2003 年 6 月 26 日起至 2005 年 6 月 26 日止，年利率为 4.941%。

5、《借款合同》：由发行人与中信实业银行深圳分行后海支行于 2002 年 6 月 28 日签订，借款金额为 2,500 万元人民币，借款期限为 2 年，自合同签订之日起至 2004 年 6 月 28 日止，年利率为 4.941%。

6、《借款合同》：由发行人与建设银行蛇口支行签订，借款金额为 3,000 万元人民币，借款期限自 2003 年 5 月 22 日起至 2003 年 11 月 21 日止，年利率为 4.536%。

7、《流动资金借款合同》：发行人与中国工商银行深圳市蛇口支行签订，借款金额为 5,000 万元人民币，借款期限 36 个月，自 2001 年 12 月 20 日起至 2004 年 12 月 19 日止，目前年利率调整为 4.941%，发行人已提前归还 2,000 万元。

8、《借款合同》：由招商地产与招商银行深圳蛇口支行签订，借款金额为 5,000 万元人民币，借款期限自 2003 年 2 月 20 日起至 2003 年 8 月 20 日止，年利率为 4.536%。

9、《借款合同》：由招商地产与招商银行深圳蛇口支行签订，借款金额为 8,500 万元人民币，借款期限自 2003 年 2 月 20 日起 6 个月，年利率为 4.536%。

10、《借款合同》：由招商地产与深圳发展银行红宝支行签订，借款金额为

2,000 万元人民币，借款期限自 2003 年 5 月 8 日起至 2003 年 11 月 7 日止，年利率为 4.536%。

11、《最高额保证合同》，由招商地产与民生银行蛇口支行于 2002 年 8 月 26 日签订，招商地产为蛇口兴华实业股份有限公司与民生银行蛇口支行签订的编号为（2002）年（深蛇口综）字（008）号的《综合授信合同》项下产生的债权提供担保，所担保的最高主债务余额为人民币 8,000 万元，保证期限自蛇口兴华实业股份有限公司依具体业务合同约定的债务履行期限届满之日起两年。目前实际发生的担保金额为人民币 2,700 万元。

12、1997 年 12 月 22 日发行人参股子公司深圳克罗仓储实业有限公司与中国银行深圳市分行签订《五百万美元长期贷款协议》，贷款期限为六年。除发行人提供保证担保外，各股东以其在深圳克罗仓储实业有限公司的相关权益提供质押担保，同时深圳克罗仓储实业有限公司以其自有的房产提供抵押担保。

13、《贷款协议书》：发行人与恒生银行有限公司深圳分行于 2002 年 7 月 25 日签订，约定由恒生银行有限公司深圳分行向发行人提供一笔金额为 USD5,000,000（或等值港币），贷款期限为一年的循环贷款融资，目前发行人已贷款 3,900 万港币。

## **(二)工程施工合同(单笔金额人民币 2000 万元以上)**

1、招商地产与中国建筑二局第一建筑工程公司深圳分公司于 2001 年 12 月 25 日签订深圳市建设工程施工合同一份，并于 2002 年 1 月签订锦缎之滨南区（1-6、14 栋）总承包工程施工合同作为补充合同；工程承包范围为标书所规定的内容和华森建筑与工程顾问有限公司设计的设计图纸（设计号 H0109-1，H0109-2，H0109-3）全部内容、招标时已发的设计变更以及招标文件所包括的要求完成之全部工程项目；总工期 488 日历天；合同价款 8867 万元。

2、招商地产与深圳市第一建筑工程有限公司于 2001 年 12 月 20 日签订建设工程施工合同一份，并于 2002 年 1 月签订锦缎之滨北区（7-13、15 栋）总承包工程施工合同作为补充合同，工程承包范围为标书所规定的内容和华森建筑与工程顾问有限公司设计的设计图纸（设计号 H0109-1，H0109-4）全部内容、招标

时已发的设计变更以及招标文件所包括的要求完成之全部工程项目；总工期 488 日历天；合同价款 10568 万元。

3、招商地产与承包人深圳市越众（集团）股份有限公司于 2002 年 10 月 18 日签订《深圳市彩虹之岸（南区）总承包工程施工合同》，并于 2002 年 10 月 28 日签订《补充合同》，规定由承包人总承包深圳市彩虹之岸（南区）地上部分 1、4、9、10、11、12、14、15、16 和 17 栋以及南区地下室工程。总承包工程范围为有关标书规定的项目等；合同价款为 10,978.7 万元，总工期 480 日历天。

4、招商地产与中国建筑二局第一建筑工程公司深圳分公司（承包人）于 2002 年 10 月 18 日签订《深圳市彩虹之岸（北区）总承包工程施工合同》，并于 2002 年 10 月 28 日签订《补充合同》，规定由承包人总承包深圳市彩虹之岸（北区）地上部分 2、3、5、6、7、8 和 13 栋以及南区地下室工程。总承包工程范围为有关标书规定的项目等；合同价款为 9,062.2 万元，总工期 480 日历天。

5、招商地产与深圳市第一建筑工程有限公司于 2003 年 3 月 24 日签订虎山公寓施工总承包合同一份，工程承包范围为招标文件规定的所有承包内容，包括但不限于建安工程、建筑装饰、装修工程、门窗工程、消防、人防、燃气、室外总平及环境工程、电梯、高低压配电、智能化等工程；合同工期总日历天数 632 日历天；合同价款 5242.8162 万元。

### （三）合作开发合同

#### 1、合作开发招商海月二期合同

招商地产与深圳市大冲实业股份有限公司、深圳市海谷池投资有限公司于 1999 年 11 月 9 日签订合作开发招商海月花园二期合同书，由深圳市大冲实业股份有限公司提供政府批准作为商住用途并具备开发条件的土地作为招商海月花园二期建设用地，招商地产和深圳市海谷池投资有限公司负责分期按 5：5 比例投入建设资金，实行利润分成。

#### 2、合作开发春天广场（暂定名）合同

招商地产与深圳市蛇口南水实业股份有限公司、深圳展地建设开发有限公司

于 1998 年 11 月 28 日签订《合作建房协议书》，约定由深圳市蛇口南水实业股份有限公司出地，招商地产和深圳展地建设开发有限公司出资合作建房。2000 年 12 月，三方签订《关于春天广场合作方变更协议书》，约定深圳展地建设开发公司退出，接纳深圳市钦盛鹏通信技术有限公司接替丙方作为合作伙伴。招商地产与深圳市钦盛鹏通信技术有限公司于 2001 年 1 月 9 日签订《春天广场（暂定名）合作合同书》，就上述合作项目按 50%：50%的比例投资及利益分配达成协议。

### 3、合作开发深圳市南山区 D99—015（01）地块合同

招商地产与深圳市丰和达实业有限公司 2000 年 12 月 6 日签订《合作开发深圳市南山区 D99—015（01）地块合同书》，出资双方约定共同投资开发地块编号 D99—015（01）（面积 31,021.2 平方米）地产建设项目；该合同对项目来源、项目合作方式及分配方案等其他条款进行了约定。出资双方与出地方深圳市南头城实业股份有限公司于 2003 年 1 月签订《合作开发招商海月三期补充合同书》，对项目合作方式、分配方案等作了进一步约定。

### 4、合作开发深圳市南山区 D99—016 地块合同

招商地产与深圳市海谷池投资有限公司 2000 年 12 月 18 日签订《合作开发深圳市南山区 D99—016 地块合同书》，合同书约定出资方共同投资开发地块编号 D99—016（面积 29,999.8 平方米）地产建设项目，申报总建筑面积为 73,499.5 平方米，工程建设总投资拟定人民币 2 亿元，各投资 50%。合同还规定了合作方式、利润分配、项目管理等内容。

### 5、合作开发碧湾山庄（暂定名）合同

2000 年 12 月 26 日，招商地产与深圳市蛇口水湾源华实业股份有限公司、深圳市思康达投资发展有限公司签订了《合作开发“碧湾山庄”合同书》，约定将位于蛇口沿山路西北侧 29,999.20 平方米的土地、及招商地产自有 27,828 平方米土地共同合作开发“半山海景花园”。2001 年 7 月 3 日和 2003 年 6 月 4 日，招商地产与深圳市思康达投资发展有限公司又签订了《关于〈联合开发“碧湾山庄”（暂定名）合同书〉的补充协议》和《关于〈联合开发“碧湾山庄”（暂定名）合同书〉的补充协议二》，对项目合作方式和分配方式、成本费用的核算、住宅的

销售以及各方的责任等方面作了进一步的约定。

#### 6、合作开发八卦岭 B310 - 0030 地块合同书

招商地产于 2003 年 2 月 22 日与深圳市 TCL 投资有限公司签署了《合作开发八卦岭 B310—0030 地块合同书》，约定双方共同投资合作开发该地块，深圳市 TCL 投资有限公司投入该地块前期开发费用 14,000 万元，招商地产投入后续开发资金（包括补交地价款）；计入容积率建筑面积 65,400 平方米，具体规划指标以深规上许字 01 - 2002 - 0194 号文为准；按照项目部模式管理，利润分配为深圳市 TCL 投资有限公司为 35%，招商地产为 65%。

#### 7、合作发展蛇口海湾大厦协议

1994 年 3 月 28 日，原招商局蛇口工业区房地产公司与香港宏运物业有限公司签署了《合作发展蛇口海湾大厦协议》，约定双方共同开发蛇口海湾大厦，后续资金由原招商局蛇口工业区房地产公司负责投入，蛇口海湾大厦（现名“景园大厦”）竣工投入使用后，所得收益由双方四六分成，原招商局蛇口工业区房地产公司分得 60%。原招商局蛇口工业区房地产公司分立为招商地产和招商创业后，前述协议中原招商局蛇口工业区房地产公司的权利和义务由招商地产承继。

#### 8、合作兴建经营招商宾馆合同

招商地产根据 1984 年 12 月 4 日签订的《合作兴建经营招商宾馆合同》及《合作兴建经营招商宾馆补充协议》，招商地产每年按约定的比例从已竣工投入使用的招商宾馆的利润中分成。

### **(四)购销合同**

1、中华电力有限公司与招商局轮船股份有限公司于 1995 年 8 月 28 日签订《中华电力有限公司与招商局轮船股份有限公司一九九五年电力供应第二修正合同》，由中华电力有限公司向招商局轮船股份有限公司销售三相、三线，频率为 50 赫兹的交流电，供招商局轮船股份有限公司在蛇口区进行分配，合同期限为自一九九六年十二月一日起最少二十年。本公司控股子公司招商供电于 2001 年 5 月 8 日接受招商局轮船股份有限公司委托，全权对蛇口（含赤湾）范围的向

香港中华电力有限公司进口电力的供配电进行管理及完成与此相关的经营往来。2001年5月30日广东省经济贸易委员会以粤经贸函[2001]276号文《关于二一年深圳招商供电有限公司购买香港电力的复函》予以批准。

2、本公司控股子公司招商供电与用电方签订协议,对用电地址、用电性质、供电方式、供电质量、供电时间、计量方式、电价及电费结算方式等有明确约定。

3、本公司控股子公司招商供水与用水方签订深圳市水务局制定的《深圳市城市供水合同》

4、本公司的控股子公司招商石化与客户签订供油合同,合同对品名、质量、运输、数量、价格、付款方式、合同期限、双方责任、合理损耗、纠纷解决方式、不可抗力、未尽事宜等条款均有约定,但价格可以根据国际油价和国内油价调整,供货数量根据客户的需求协商调整。

### 三、重大诉讼、仲裁事项和或有事项

#### 1、重大诉讼和仲裁事项

2000年3月,广东省从化市农业生产资料公司(“从化农资”)对公司及子公司香港瑞嘉投资实业有限公司和中国化工进出口总公司提出起诉,要求交付18,000吨货物(尿素),涉及金额人民币15,465,090.00元,赔偿金人民币696,000.00元。2002年12月27日,广东省深圳市中级人民法院作出判决,要求公司返还人民币13,766,090元及利息(从1998年4月1日起至清还之日止,按中国人民银行同期贷款利率计),最终支付金额尚待公司与从化农资协商确定。截止2003年6月30日,公司已分别于2001年度、2002年度预计负债人民币8,000,000元和9,790,566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。

截止2003年6月30日,除以上事项外,本公司无其他重大诉讼、仲裁事项;本公司的控股子公司、本公司控股股东以及本公司董事、监事、高级管理人员无其他正在进行的重大诉讼或仲裁事项。

#### 2、重大或有事项

截止2002年12月31日,本公司存在的重大或有事项是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为人民币106,418万元。

本公司独立董事一致认为：“上述或有事项经过了本公司董事会对担保风险的审慎判断，对本公司没有重大影响，不会影响本公司发行上市条件和持续经营能力。”

注册会计师认为：“该事项对贵公司 2002 年度报告期及报告期后财务状况无重大影响。”

主承销商经核查后认为：“该事项不会影响发行人的发行上市条件和持续经营能力。”

## 第十七节 董事及有关中介机构声明

一、董事声明

二、主承销商声明

三、发行人律师声明

四、会计师事务所声明

## 董事声明

本公司全体董事承诺本配股说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。

董事签字：

(董事会成员共9人)

孙承铭: 孙承铭

范建雄: 范建雄

林少斌: 林少斌

洪小源: 洪小源

李雅生: 李雅生

陈 钢: 陈 钢

刘洪玉: 刘洪玉

史新平: 史新平

黎添才: 黎添才

招商局港口控股股份有限公司



二〇〇三年九月十六日

### 主承销商声明

本公司已对招股说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人（签名）：周玉泉

法定代表人（或授权代表）（签名）：[Signature]



## 广东华商律师事务所声明

本所及经办律师保证由本所同意发行人在配股说明书及其摘要中引用的法律意见书、律师工作报告等文件的内容已经本所审阅,确认配股说明书及其摘要不致因上述内容出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏引致的法律风险,并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。



负责人(签字):

唐江立

经办律师(签字):

李明 薛强

二〇〇三年 九月十六日

# 德勤

Deloitte Touche Tohmatsu CPA Ltd.  
30/F Bund Center  
222 Yan An Road East  
Shanghai 200002, PRC

Tel : 86 (21) 6335 0202  
Fax : 86 (21) 6335 0003  
www.deloitte.com

德勤华永会计师事务所有限公司  
中国上海市延安东路222号  
外滩中心30楼  
邮政编码: 200002

电话: 86 (21) 6335 0202  
传真: 86 (21) 6335 0003  
网址: www.deloitte.com

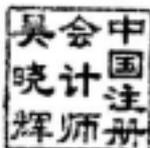


## 德勤华永会计师事务所有限公司 关于招商局蛇口控股股份有限公司 配股说明书的声明

本所及经办会计师保证由本所同意发行人在配股说明书及其摘要中引用的2001年度和2002年度的财务报告已经本所审计, 确认配股说明书不致因本所的审计报告而出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏, 并对上述报告承担本所相关报告中所述之责任。

经办注册会计师:

陈惠珠  
吴晓辉



会计师事务所负责人:

柳传敏



## 第十八节 附录和备查文件

本配股说明书的备查文件包括以下文件，该等文件是本配股说明书不可分割的有机组成部分：

- (一) 公司章程正本；
- (二) 中国证监会核准本次发行的文件；
- (三) 承销协议；
- (四) 最近三年及最近一期的财务报告及审计报告原件；
- (五) 注册会计师关于前次募集资金使用情况的专项报告；
- (六) 注册会计师关于发行人内部控制制度的评价报告；
- (七) 发行人律师为本次股票发行出具的法律文件；
- (八) 其他与本次发行有关的重要文件。

备查文件备置地点：招商局蛇口控股股份有限公司董事会秘书处

地址：深圳南山区蛇口工业区新时代广场9楼

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）

联系人：陈宇 联系电话：0755 - 26819616

备查文件互联网查询网址：<http://www.cninfo.com.cn>