



深圳华侨城控股股份有限公司
SHENZHEN OCT HOLDING COMPANY

发行可转换公司债券 募集说明书

发 行 人：深圳华侨城控股股份有限公司

股票简称：华侨城 A

股票代码：000069

注册地址：中华人民共和国广东省深圳市南山区华侨城

主承销商：长江证券有限责任公司

注册地址：中国湖北省武汉市江汉区新华下路特 8 号

募集说明书公告时间：二 三年十二月二十六日

深圳华侨城控股股份有限公司

发行可转换公司债券募集说明书

董事会声明

发行人董事会已批准本募集说明书及其摘要，全体董事承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、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募集说明书及其摘要中财务会计报告真实、完整。

中国证监会、其他政府机关对本次发行所做的任何决定或意见，均不表明其对本发行人可转换公司债券的价值或投资者收益的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》等的规定，可转换公司债券依法发行后，发行人经营与收益的变化，由发行人自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

投资者若对本募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

特别风险提示

1、公司本次发行募集资金投入的项目为旅游房地产项目，且属于合作出资开发，在项目实施过程中，若市场状况发生变化或项目的管理和组织实施出现偏差，将会影响项目的进展和效益。此外，该项目的运作模式是以协议约定为基础，如项目合作方不履行协议约定，将使公司在项目收益分配上蒙受损失或者导致法律纠纷，可能存在一定的收益分配风险。

2、公司控股股东华侨城集团合计持有本公司 68.60% 的股份，处于绝对控股地位。华侨城集团对本公司发展战略、生产经营决策和利润分配等重大问题有着决定性的影响。如果公司控股股东作出不利于本公司的决定和安排，将可能对公司及中小股东的利益造成损害。

3、从 2003 年春天开始，我国及东南亚部分国家和地区爆发了非典型肺炎疫情。自“非典”疫情爆发以来，广东省旅游业受到了较大的冲击。作为地处深圳市的重点旅游企业，“非典”疫情对 2003 年上半年公司旅游产业经营造成了较为严重的影响。2003 年 1-9 月，公司实现主营业务收入 33,500.56 万元，同比下降 24.19%，实现主营业务利润 13,308.38 万元，同比下降 42.14%。

本公司特别提请投资者注意以上风险因素，并仔细阅读本募集说明书中“风险因素”及“本次募集资金运用”等有关章节。

发行人名称：深圳华侨城控股股份有限公司

Shenzhen Overseas Chinese Town Holding Company

股票上市地：深圳证券交易所

股票简称及代码：华侨城 A (000069)

发行总额：4 亿

票面金额：100 元

期限：3 年

债券利率：本次发行的可转债按票面金额计算利息，计息起始日为可转债发行首日，票面利率第一年为 1.2%，第二年为 1.8%，第三年为 2.5%；

付息日期：本次发行的可转债，存续期每年付息一次。首次付息日期为发行首日的次年当日（即 2004 年 12 月 31 日），以后每年的该日为当年的付息日（即 2005 年 12 月 31 日、2006 年 12 月 31 日），发行人将于每年付息日后的 5 个工作日内完成付息工作；

转股价格：以本次可转债募集说明书公布前 30 个交易日发行人 A 股股票收盘价格的算术平均值为基准，上浮 1%确定，即 6.15 元。

转股期：本次可转债的转股期为发行人可转债发行之日起 6 个月后至可转债到期日止之间（即 2004 年 7 月 1 日至 2006 年 12 月 31 日）的交易日内，但因转股价格进行调整并公告暂停转股的时期除外；

赎回条款：在本次发行的可转债转股期内，如果发行人 A 股股票的收盘价格连续 20 个交易日高于当时执行的转股价格并达到 30%（含 30%）以上的幅度时，则发行人有权以可转债票面面值加上应计利息赎回全部或部分可转债。发行人在上述约定时间内每年行使一次赎回权，若首次不实施赎回的，当年不再行使赎回权；

回售条款：在发行人可转债存续期的最后半年内，如果发行人 A 股股票的收盘价格在连续 20 个交易日内低于当时执行的转股价格并达到 20%（含 20%）以上的幅度时，可转债持有人有权将全部或部分未转换股份的发行人可转债回售予发行人，回售价格为 102.5 元/张（含当期利息）。可转债持有人在上述约定时间内行使回售权，若首次满足回售条件时，不实施

施回售的，当年不再行使回售权。

附加回售条款：在可转债存续期内，如果本次募集资金投资项目的实施情况与募集说明书中的承诺相比发生变更，根据中国证监会的相关规定可被视为改变募集资金用途，或被中国证监会认定为改变募集资金用途的，可转债持有人有权以 102.5 元/张的价格（含当期利息）向发行人附加回售其持有的部分或全部未转换股份的可转债。持有人在本次附加回售申报期内未进行附加回售申报的，不应再行使该次附加回售权；

发行方式：本次发行采取向原流通股股东优先配售，优先配售后余额部分采用通过深交所交易系统上网定价发行的方式进行。股权登记日收市时登记在册的发行人全体流通股股东享有每 1 股配售 0.8 元可转债的优先配售权。

发行对象：本次发行对象为在深交所开户的自然人、法人、证券投资基金、符合中国证监会规定的其他法人等（法律法规禁止购买者除外）。

发行期： 2003 年 12 月 31 日

申请上市证券交易所：深圳证券交易所

主承销商：长江证券有限责任公司

律师事务所：北京市通商律师事务所

会计师事务所：信永中和会计师事务所有限责任公司

资信评估机构：中诚信国际信用评级有限责任公司

投资者如对本可转换公司债券募集说明书有任何疑问，可咨询本次股票发行的各有关当事人。有关本次发行的相关资料，投资者可在下述网址查阅：

<http://www.cninfo.com.cn>

可转换公司债券募集说明书签署日期：二 〇〇三年十二月二十五日

目 录

第一节 释 义.....	9
第二节 概 览.....	11
一、公司基本情况	11
二、公司近三年及最近一期的主要财务数据	12
三、本次发行情况	13
四、募集资金主要用途	14
第三节 本次发行概况.....	15
一、本次发行可转债的有关当事人	16
二、本次发行的基本情况	19
三、承销方式	24
四、本次发行的时间安排	25
五、与本次发行有关中介机构及相关人员之间股权关系或其他权益关系情况	26
第四节 风险因素.....	27
一、募集资金投向风险及对策	27
二、经营风险及对策	30
三、行业风险及对策	35
四、市场风险及对策	37
五、管理风险及对策	38
六、政策风险及对策	38
七、与可转债发行有关的风险及对策	39
八、其他风险及对策	41
第五节 发行条款.....	47
一、发行总额及确定依据	47
二、发行可转债的票面金额、期限、利率和付息日期及其依据	47
三、可转债转股的有关约定	49
四、转股程序	52
五、赎回条款	54
六、回售条款	55
七、附加回售条款	55
八、可转债到期的本息兑付	56
九、向老股东配售的安排	56
第六节 担保事项.....	58
一、可转债担保人的基本情况	58
二、担保《保证书》的主要内容	59
第七节 发行人的资信.....	61
一、公司近三年及最近一期借款及偿还情况	61

二、公司成立以来主要贷款银行对公司的资信评价	61
三、公司成立以来与主要客户发生业务往来情况	62
四、公司成立以来发行公司债券及偿还情况	62
五、资信评估机构对公司的资信评级情况	62
六、发行人近三年来长短期偿债能力的财务指标	62
第八节 偿债措施	64
一、偿债压力分析	64
二、公司偿债能力分析	64
三、公司偿债计划	69
第九节 发行人基本情况	72
一、发行人基本情况	72
二、公司的历史沿革及经历的改制重组情况	72
三、验资、资产评估、审计情况	74
四、与公司业务及生产经营有关的资产权属变更情况	77
五、发行人员工及社会保障情况	78
六、发行人独立运作情况	79
七、公司股本情况	82
八、公司职工股情况	83
九、发起人基本情况	84
十、公司组织结构概况	85
十一、公司对外投资及其风险管理的主要制度	93
十二、公司信息披露情况	95
第十节 业务和技术	96
一、公司所处行业国内外基本情况	96
二、影响旅游行业发展的有利和不利因素	98
三、公司面临的主要竞争状况	100
四、业务范围与主营业务	102
五、与公司业务相关的主要固定资产及无形资产	104
六、特许经营权的情况	106
七、本公司无境外经营业务及境外经营资产	106
八、质量控制情况	106
九、本公司主要供应商和客户情况	107
十、本公司成立以来的重大业务和资产重组情况	107
十一、核心盈利能力情况	108
十二、经营创新措施	108
十三、联营企业华房公司的业务与技术相关情况	108
第十一节 同业竞争与关联交易	118
一、关于同业竞争	118
二、关联关系及交易	118
三、本次募集资金运用涉及的关联交易情况	125
四、避免同业竞争和规范关联交易的制度安排	126
五、公司对关联交易的说明	127

六、发行人律师、主承销商的意见	128
第十二节 董事、监事、高级管理人员	129
一、董事、监事及高级管理人员情况及持股情况	129
二、董事、监事、高级管理人员的特定协议安排	132
三、高级管理人员在公司股东单位或股东的控制法人单位任职情况	133
四、董事、监事、高级管理人员之间关系及其家属对公司持股情况	133
第十三节 公司治理结构	134
一、公司设立独立董事情况	134
二、关于公司股东、股东大会	135
三、关于公司董事会	137
四、关于公司监事会	138
五、公司重大生产经营决策程序与规则	139
六、管理层和相关重要人员的变动	140
七、管理层和核心技术人员履行诚信义务的限制性规定	141
八、其他内部控制制度	141
九、公司管理层对内部控制制度的自我评估意见	142
十、会计师事务所对公司内部控制制度的总体评价	142
第十四节 财务会计信息	144
一、注册会计师意见及合并会计报表范围与变化情况	144
二、公司近三年及最近一期财务会计简表	145
三、经营业绩	149
四、资产	153
五、主要债项	161
六、股东权益	163
七、现金流量	164
八、或有事项、承诺事项、最近一期资产负债表日后非调整事项及其他重要事项	165
九、公司对外投资占净资产比例情况及发行人律师、注册会计师和主承销商意见	167
十、验资情况	168
十一、财务指标	170
十二、管理层讨论与分析	172
十三、主要财务优势、经营中的主要困难及在未来几年内的业务目标和盈利前景	184
第十五节 业务发展目标	187
一、公司五年发展计划	187
二、制定上述计划所依据的假设条件和实施上述计划将面临的主要困难	191
三、公司实现上述业务目标的主要经营模式	192
四、本次募集资金运用对实现上述业务目标的作用	192
第十六节 募集资金运用	193
一、预计本次发行募集资金总量及依据	193
二、募集资金投资的总规模及投向	193
三、董事会和股东大会对本次募集资金投资项目的意见	194
四、合作协议主要条款	194

五、具体投资项目情况的介绍	199
六、募集资金的运用对本公司财务状况及经营成果的影响.....	209
七、前次募集资金的使用情况	209
第十七节 其他重要事项.....	211
一、信息披露制度	211
二、重要合同	213
三、重大诉讼事项	216
第十九节 备查文件.....	222

第一节 释义

本募集说明书中，除非文意另有所指，下列简称具有如下特定意义：

华侨城、本公司、公司、发行人：	指深圳华侨城控股股份有限公司，是本次可转换公司债券发行的主体
股票：	指本公司已发行的每股面值人民币1元的普通股股票
可转债：	指可转换公司债券
证监会：	指中国证券监督管理委员会
华侨城集团：	指华侨城集团公司（即原来的华侨城经济发展总公司）
华房公司：	指深圳华侨城房地产有限公司
侨城中旅：	指深圳特区华侨城中国旅行社
华侨城水电公司：	指深圳特区华侨城水电公司
华中发电公司：	指深圳华中发电有限公司
深圳世界之窗公司：	指深圳世界之窗有限公司
锦绣中华公司：	指深圳锦绣中华发展有限公司
曲阜孔子旅游公司：	指曲阜孔子国际旅游股份有限公司
欢乐谷公司：	指深圳华侨城欢乐谷旅游发展有限公司
长沙世界之窗公司：	指长沙世界之窗有限公司
重庆海扶公司：	指重庆海扶（HIFU）技术有限公司
深圳“世界之窗”：	指深圳世界之窗公司所属的位于深圳华侨城内的深圳“世界之窗”大型主题公园
“锦绣中华”：	指锦绣中华公司所属的位于深圳华侨城内的深圳“锦绣中华微缩景区”大型主题公园
“民俗村”：	指锦绣中华公司所属的位于深圳华侨城内的深圳“中国民俗文化村”大型主题公园
“欢乐谷”：	指欢乐谷公司所属的深圳华侨城内的深圳“欢乐谷”大型主题公园
“波托菲诺”项目：	指本公司与华房公司在深圳共同开发的以意大利滨海小镇作为概念设计基础的主题住宅社区项目
“波托菲诺·纯水岸”项目：	指本次可转债发行募集资金投资项目---“波托菲诺”项目一期工程

“波托菲诺·天鹅堡”项目：指华房公司单独开发的房地产项目，已于2001年竣工销售。由于该项目毗邻“波托菲诺”项目，为便于其销售及今后的社区管理，在对外宣传上将该项目归入“波托菲诺”项目。

本次发行：指本次发行可转债4亿元人民币

交易所、深交所：指深圳证券交易所

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责任公司深圳分公司

持有人：指据登记机构的记录显示在其名下登记拥有的华侨城可转债投资者

转股：指持有人将其持有的华侨城可转债相应的债权按约定的价格和程序转换为本公司股权的过程；在该过程中，代表相应债权的华侨城可转债注销，同时本公司向该持有人发行代表相应股权的普通股份

转换期：指持有人可以将华侨城可转债转换为本公司普通股的起始日至结束日期间

转股价格：指本次发行的华侨城可转债转换为本公司普通股，持有人需支付的每股价格

赎回：指发行人按事先约定的价格买回未转股的华侨城可转债

回售：指可转债持有者按事先约定的价格将所持的华侨城可转债卖给发行人

存续期间：指自2003年12月31日起至2006年12月31日止的期间内，存在发行在外华侨城可转债的任何一段时间

主承销商：指长江证券有限责任公司

上市推荐人：指巨田证券有限责任公司

公司章程：指深圳华侨城控股股份有限公司章程

《公司法》：指《中华人民共和国公司法》

《证券法》：指《中华人民共和国证券法》

《暂行办法》：指《可转换公司债券管理暂行办法》

《实施办法》：指《上市公司发行可转换公司债券实施办法》

《转债通知》：指《关于做好上市公司可转换公司债券发行工作的通知》

元：指人民币元

第二节 概览

声 明

本概览仅对本募集说明书全文做概要提示。投资者作出投资决策前，应认真阅读募集说明书全文。

一、公司基本情况

- 1、发行人中文名称：深圳华侨城控股股份有限公司
英文名称：Shenzhen Overseas Chinese Town Holding Company
- 2、股票上市地：深圳证券交易所
- 3、股票简称及代码：华侨城 A（000069）
- 4、法定代表人：张整魁
- 5、注册时间：1997 年 9 月 2 日
- 6、注册地址：中华人民共和国广东省深圳市南山区华侨城
办公地址：深圳市南山区华侨城办公大楼三楼
邮政编码：518053
- 7、电话：(0755) 26936078 传真：(0755) 26600517
- 8、信息披露网址：<http://www.cninfo.com.cn>
- 9、电子信箱：szhqc@public.szptt.net.cn

深圳华侨城控股股份有限公司是经国务院侨务办公室及深圳市人民政府批准，由华侨城经济发展总公司（国有独资，即现在的华侨城集团）经过重组其下属部分优质旅游及旅游配套资产独家发起募集设立的，从事旅游业及其关联产业投资和经营业务的股份有限公司。经中国证券监督管理委员会批准，本公司于 1997 年 8 月 4 日向社会公开发行人民币普通股 5,000 万股（含公司职工股 442 万股），发行价每股人民币 6.18 元。同年 9 月 10 日，公司社会公众股（除公司职工股外）在深圳证券交易所上市交易，股票名称“华侨城 A”，股票代码“000069”。1997 年 9 月 2 日，在深圳市工商行政管理局注册登记，注册资本为人民币 19,200 万元，

经变更后，现注册资本为 104,626.08 万元。

本公司的经营范围包括：旅游商品的设计、技术开发；兴办实业（具体项目另报）；国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）。

二、公司近三年及最近一期的主要财务数据

以下财务数据摘自中天勤会计师事务所出具的 2000 年度审计报告，信永中和会计师事务所有限责任公司出具的 2001 年度、2002 年度、2003 年 1-6 月份审计报告和关于深圳华侨城控股股份有限公司 1998—2000 年度会计报表差异的说明。本公司近三年及最近一期的主要财务数据如下：

1、合并资产负债表主要数据：

单位：元

项 目	2003 年 6 月 30 日	2002 年 12 月 31 日	2001 年 12 月 31 日	2000 年 12 月 31 日
流动资产	220,958,355.40	296,180,981.27	391,131,298.66	229,851,736.56
资产总额	2,538,514,743.68	2,331,676,384.06	1,981,881,213.68	1,382,883,177.61
负债总额	1,068,960,092.44	1,013,072,575.68	881,249,601.55	434,304,719.13
股东权益	1,349,992,627.63	1,188,552,338.17	983,583,596.75	915,311,798.77
少数股东权益	119,562,023.61	130,051,470.21	117,048,015.38	33,266,659.71

2、合并利润表主要数据：

单位：元

项 目	2003 年 1-6 月	2002 年度	2001 年度	2000 年度
主营业务收入	178,702,824.25	593,623,837.35	422,589,706.75	376,113,469.56
营业利润	-46,801,420.86	91,347,771.83	68,887,457.75	77,095,654.42
利润总额	152,460,276.92	306,827,243.04	198,423,659.72	108,750,945.74
净利润	161,440,289.46	270,241,171.27	180,048,228.99	92,747,234.33

三、本次发行情况

- 1、发行总额：4 亿元人民币；
- 2、票面金额：100 元；
- 3、期限：3 年；
- 4、债券利率：本次发行的可转债按票面金额计算利息，计息起始日为可转债发行首日，票面利率第一年为 1.2%，第二年为 1.8%，第三年为 2.5%；
- 5、付息日期：本次发行的可转债，存续期每年付息一次。首次付息日期为发行首日的次年当日，以后每年的该日为当年的付息日，发行人将于每年付息日后的 5 个工作日内完成付息工作；
- 6、转股价格：以本次可转债募集说明书公布前 30 个交易日发行人 A 股股票收盘价格的算术平均值为基准，上浮 1%确定。
- 7、转股期：本次可转债的转股期为发行人可转债发行之日起 6 个月后至可转债到期日止之间的交易日内，但因转股价格进行调整并公告暂停转股的时期除外；
- 8、赎回条款：在本次发行的可转债转股期内，如果发行人 A 股股票的收盘价格连续 20 个交易日高于当时执行的转股价格并达到 30%（含 30%）以上的幅度时，则发行人有权以可转债票面面值加上应计利息赎回全部或部分可转债。发行人在上述约定时间内每年行使一次赎回权，若首次不实施赎回的，当年不再行使赎回权；
- 9、回售条款：在发行人可转债存续期的最后半年内，如果发行人 A 股股票的收盘价格在连续 20 个交易日内低于当时执行的转股价格并达到 20%（含 20%）以上的幅度时，可转债持有人有权将全部或部分未转换股份的发行人可转债回售予发行人，回售价格为 102.5 元/张（含当期利息）。可转债持有人在上述约定时间内行使回售权，若首次满足回售条件时，不实施回售的，当年不再行使回售权；
- 10、附加回售条款：在可转债存续期内，如果本次募集资金投资项目的实施情况与募集说明书中的承诺相比发生变更，根据中国证监会的相关规定可被视为改变募集资金用途，或被中国证监会认定为改变募集资金用途的，可转债持有人有权以 102.5 元/张的价格（含当期利息）向发行人附加回售其持有的部分或全部未转换股份的可转债。持有人在该次附加回售申报期内未进行附加回售申报的，不应再行使该次附加回售权；

- 11、公司可转债担保人：中国农业银行深圳市分行；
- 12、向老股东配售的安排：股权登记日收市时登记在册的发行人全体流通股股东享有每 1 股配售 0.8 元可转债的优先配售权；
- 13、发行期：2003 年 12 月 31 日。

四、募集资金主要用途

本次发行可转债募集资金 40,000 万元，募集资金将全部投资于“波托菲诺”（原名栖湖花园）项目一期工程，即“波托菲诺·纯水岸”项目。募集资金投资计划安排如下：

经深圳市计划局深计投资【2001】601 号文批准，“波托菲诺·纯水岸”项目计划总投资人民币 8.6 亿元。根据 2001 年 10 月 31 日本公司与华房公司所签订的《华侨城“波托菲诺”房地产项目合作经营协议书》，本公司需投资 4.3 亿元。截止 2003 年 6 月 30 日，公司已根据 2000 年 7 月 26 日与华房公司签订的《华侨城“波托菲诺”房地产项目经营协议书》，对“波托菲诺·纯水岸”项目投入人民币 3.08 亿元。为保证本次募集资金使用的完整性，公司决定将募集资金全部用于“波托菲诺·纯水岸”项目，其中新增投入 1.22 亿元，置换前期以银行贷款投入资金 2.78 亿元。

第三节 本次发行概况

本次可转债募集说明书是依据《公司法》、《证券法》、《可转换公司债券管理暂行办法》、《上市公司发行可转换公司债券实施办法》、《关于做好上市公司可转换公司债券发行工作的通知》和《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第13号——可转换公司债券募集说明书》等有关证券管理法律、法规及发行人的实际情况编制而成，旨在向投资人提供有关发行人的基本情况和本次发行的详细资料。除本公司董事会和主承销商外，没有委托或授权任何其他人提供未在本募集说明书中刊载的信息和对本募集说明书作任何解释或者说明。

投资人如对本募集说明书有任何疑问，可咨询本公司本次可转债发行的各有关当事人。投资人应注意必须自行承担买卖本公司可转债所应支付的税款，发行人和承销商对此不承担责任。

2001年9月25日，公司第二届董事会第四次会议审议通过了《关于发行可转换公司债券的预案》，董事会决议公告刊登于2001年9月26日出版的《中国证券报》、《证券时报》上。2001年10月26日，公司2001年度第二次临时股东大会审议通过了《关于2001年度发行可转换公司债券的议案》，股东大会决议公告刊登于2001年10月27日出版的《中国证券报》、《证券时报》上。根据《关于做好上市公司可转换公司债券发行工作的通知》（证监发行字[2001]115号）的要求，公司第二届董事会第五次会议于2002年4月6日审议通过了《关于公司符合发行可转换公司债券条件的议案》及《关于对公司可转换公司债券发行方案个别条款进行调整及补充的议案》，董事会决议公告刊登于2002年4月9日出版的《中国证券报》、《证券时报》上。2002年5月10日，公司2001年度股东大会审议通过了《关于对公司可转换公司债券发行方案个别条款进行调整及补充的议案》，股东大会决议公告刊登于2002年5月11日出版的《中国证券报》、《证券时报》上。由于公司发行可转债的有关申报工作仍在进行中，公司于2002年11月28日召开的2002年度第一次临时股东大会审议通过了《关于公司可转债方案有效期延期的提案》，将公司申请发行可转债方案的有效期限延期一年。根据公司目前的经营情况和财务状况，为有利于本次可转债的成功发行，公司董事会决定对原发行方案的部

分条款进行适当调整，并于 2003 年 8 月 22 日召开的第二届董事会第五次临时会议审议通过了《关于修改公司部分可转债发行条款的决议》，董事会决议公告刊登于 2003 年 8 月 23 日出版的《中国证券报》、《证券时报》上。2003 年 9 月 23 日，公司召开 2003 年度第二次临时股东大会，审议通过了《关于修改公司部分可转债发行条款的提案》，股东大会决议公告刊登于 2003 年 9 月 24 日出版《中国证券报》、《证券时报》上。

本次发行已经中国证券监督管理委员会证监发行字 2003[143]号文核准。

一、本次发行可转债的有关当事人

发行人：深圳华侨城控股股份有限公司
英文名称：Shenzhen Overseas Chinese Town Holding Company
法定代表人：张整魁
办公地址：深圳市南山区华侨城办公大楼三楼
联系电话：0755--26936078
传真：0755--26600517
联系人：肖德中、李珂晖
发行人信息披露网址：<http://www.cninfo.com.cn>
发行人电子信箱：szhqc@public.szptt.net.cn

主承销商：长江证券有限责任公司
法定代表人：明云成
办公地址：湖北省武汉市江汉区新华下路特 8 号
电 话：0755--83566335
传 真：0755--83566335
联 系 人：宋宇海、陈军、唐为、黄学军、刘钢

副主承销商：武汉证券有限责任公司
办公地址：湖北省武汉市汉口沿江大道 130 号
法定代表人：李永宽
联系电话：027--82703015

传 真： 027--82703010

联系人： 卢峰、史萍

分 销 商： 巨田证券有限责任公司

办公地址： 深圳市福田区彩田南路证券大厦

法定代表人： 王一楠

联系电话： 0755--83379333-2242

传 真： 0755--82990006

联系人： 冀东晓、黄小青

分 销 商： 蔚深证券有限责任公司

办公地址： 深圳市福田区振华路飞亚达大厦八楼

法定代表人： 王风华

联系电话： 0755--83236140

传 真： 0755--83241579

联系人： 陈红艳

分 销 商： 大通证券股份有限公司

办公地址： 大连市中山区人民路 24 号

法定代表人： 张凯华

联系电话： 010--88091177-228

传 真： 010--88092323

联系人： 崔巍

分 销 商： 北方证券有限责任公司

办公地址： 沈阳市沈河区友好街 9 号

法定代表人： 路畔生

联系电话： 010--65614097

传 真： 010--65614102

联系人： 王刚

发行人律师事务所：北京市通商律师事务所

经办律师：韩小京、邱晓峰

办公地址：北京朝外大街 19 号华普国际大厦 714 号

联系电话：010-65992255

会计师事务所：信永中和会计师事务所有限责任公司

法定代表人：张克

经办注册会计师：张克、罗玉成、王瑞霞

办公地址：北京市东城区朝阳门北大街 8 号富华大厦 C 座 12 层

电话：010-65542288-356

联系人：朱敏珍

可转债的担保人：中国农业银行深圳市分行

负责人：李著源

地址：广东省深圳市罗湖区解放西路 188 号

电话：0755--26600034

传真：0755--26601570

联系人：许文昆

资信评估机构：中诚信国际信用评级有限责任公司

法定代表人：凌则提

办公地址：北京市东城区大华路 2 号华诚大厦 5 层

电话：010-65266921-24

传真：010-65266835-6838

联系人：滕旭峰、陈志东

收款银行：中国工商银行深圳市华联支行

户名：长江证券有限责任公司深圳燕南路证券营业部

帐号：4000021619200053305

上市推荐人： 巨田证券有限责任公司

可转债登记机构：中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司

负责人： 戴文华

办公地址： 深圳市深南东路 5045 号

联系电话： 0755 - 25567898

传 真： 0755 - 25571127

上市的证券交易所：深圳证券交易所

注册地址： 深圳市深南东路 5045 号

法定代表人： 张育军

电 话： 0755-82083333

传 真： 0755-82083667

二、本次发行的基本情况

（一）发行规模

本次可转债发行的总规模为人民币 4 亿元。

（二）票面金额

可转债每张票面金额(面值)100 元，共计 4,000,000 张。

（三）发行价格

本次可转债按面值定价发行。

（四）可转债存续期限

本次可转债期限为 3 年。

（五）转股期

本次可转债的转股期为发行人可转债发行之日起 6 个月后至可转债到期日止之间的交易日内，但因转股价格进行调整并公告暂停转股的时期除外。可转债在转股期结束前的 10 个交易日停止交易。可转债停止交易后至转股期结束前，不影响持有人依据约定的条件转换股份的权利。

（六）债券利率及付息

1、债券利率

本次发行的可转债按票面金额计算利息，计息起始日为可转债发行首日，票面利率第一年为 1.2%，第二年为 1.8%，第三年为 2.5%。

2、付息

本次发行的可转债，存续期每年付息一次。首次付息日期为发行首日的次年当日，以后每年的该日为当年付息日，发行人将于每年付息日后的 5 个工作日内完成付息工作。在付息登记当日申请转股以及已转股的华侨城可转债无权再获得当年及以后的利息。

年利息计算公式为： $I=B \times i$

I：支付的利息额；B：可转债持有人持有的可转债票面总金额；i：票面利率。

（七）转股价格的确定和调整方式

1、转股价格的确定

以本次可转债募集说明书公布前 30 个交易日发行人 A 股股票收盘价格的算术平均值为基准，上浮 1%确定。

2、转股价格的调整

（1）转股价格的调整方式

在本次发行的可转债的存续期间，当出现发行人送红股（或转增股本）、增发新股和配股、派息等情况使股份或股东权益发生变化时，将按上述调整条件出现的先后顺序，依次进行转股价格的累计调整。调整办法如下：

设初始转股价格为 P_0 ，每股派息额为 D ，送股（或转增股本）率为 n ，增发新股或配股率为 k ，新股价或配股价为 A ，则调整后的转股价格为 P ：

送股（或转增股本）： $P=P_0 / (1+n)$ ；

增发新股或配股： $P = (P_0 + Ak) / (1 + k)$;

两项同时进行： $P = (P_0 + Ak) / (1 + n + k)$;

派息： $P = P_0 - D$;

三项同时进行： $P = (P_0 - D + Ak) / (1 + n + k)$;

因公司合并或分立等情况使股份或股东权益发行变化时，发行人将根据在前述情况使股份或股东权益发行变化前后可转债持有人的权益不变的原则，制定转股价格调整方案，经股东大会批准后，对转股价格进行调整。

转股价格的调整日为转股申请日或之后、转换股份登记日之前，该类转股申请按调整后的转股价格执行。

(2) 转股价格调整程序

若发行人因上述原因决定调整转股价格、确定股权登记日时，发行人将向深交所申请暂停转股并公告，并于公告中指定转股价格调整日及暂停转股时期。公告正式刊登后，股价变化不影响发行人调整转股价格的决定。若公告中指定的转股价格调整日为可转债持有人转股申请日或之后，转换股份登记日之前，则该部分可转债持有人的转股申请按发行人调整后的转股价格执行。

(八) 转股价格特别向下修正条款：

1、修正权限与修正幅度

在发行人可转债的转股期内，当发行人股票的收盘价格在任意连续 10 个交易日低于当时执行的转股价格并达到 10%（含 10%）以上的幅度时，发行人董事会有权向下修正转股价格，修正后的转股价格不得低于关于修正转股价的董事会召开前 10 个交易日 A 股股票收盘价格的算术平均值，且不得低于最近一期经审计的发行人每股净资产值。董事会此项权力的行使次数在每个计息年度内不受限制。

2、修正程序

如发行人决定向下修正转股价格时，发行人将在中国证监会指定的信息披露报刊及互联网网站上刊登董事会决议公告，公告修正幅度和股权登记日，并于公告中指定从某一交易日开始至股权登记日暂停可转债转股。从股权登记日的下一个交易日开始恢复转股并执行修正后的转股价格。

发行人行使向下修正转股价格之权利不得代替前述的“转股价格的调整”。

（九）赎回条款

1、赎回条件和赎回价格

在本次发行的可转债转股期内，如果发行人 A 股股票的收盘价格连续 20 个交易日高于当时执行的转股价格并达到 30%（含 30%）以上的幅度时，则发行人有权以可转债票面面值加上应计利息赎回全部或部分未转股的可转债。发行人在上述约定时间内每年行使一次赎回权，若首次不实施赎回的，当年不再行使赎回权。

2、赎回程序

在上述赎回条件满足后，如发行人决定行使赎回权，发行人将在赎回条件满足后 5 个工作日内在中国证监会指定报刊和互联网网站上连续发布赎回公告至少三次，公告中将载明赎回的程序、价格、付款方法、时间等内容。赎回公告一经发布，赎回决定不再撤销。赎回期结束后，发行人将公告赎回结果及其对其自身的影响。

（十）回售条款

1、回售条件和回售价格

在发行人可转债存续期的最后半年内，如果发行人 A 股股票的收盘价格在连续 20 个交易日内低于当时执行的转股价格并达到 20%（含 20%）以上的幅度时，可转债持有人有权将全部或部分未转换股份的发行人可转债回售予发行人，回售价格为 102.5 元/张（含当期利息）。可转债持有人在上述约定时间内行使回售权，若首次满足回售条件时，不实施回售的，当年不再行使回售权。

2、回售程序

发行人将在上述回售条件首次满足后 5 个交易日内，在中国证监会指定的全国性报刊和互联网网站上发布回售公告至少 3 次，公告中将载明回售的程序、价格、付款方法、时间等内容。行使回售权的可转债持有人应在回售公告期满后的 5 个工作日内通过深交所交易系统进行回售申报，发行人将于回售申报期结束后 5 个交易日内按约定的价格及支付方式支付相应的款项。回售期结束后，发行人将公告回售的结果及其对其自身的影响。

（十一）附加回售条款

1、附加回售条件与附加回售价格

在可转债存续期内，如果本次募集资金投资项目的实施情况与募集说明书中的承诺相比发生变更，根据中国证监会的相关规定可被视作改变募集资金用途，或被中国证监会认定为改变募集资金用途的，可转债持有人有权以 102.5 元/张的价格（含当期利息）向发行人附加回售其持有的部分或全部未转换股份的可转债。持有人在本次附加回售申报期内未进行附加回售申报的，不应再行使该次附加回售权。

2、附加回售程序和付款办法

在关于改变募集资金用途的股东大会决议公告后 5 个工作日内，发行人将在中国证监会指定报刊和互联网网站连续发布附加回售公告至少 3 次，行使附加回售权的持有人应在附加回售公告期满后的 5 个工作日内通过深交所交易系统进行附加回售申报，发行人将在附加回售申报期结束后 5 个工作日内按约定的价格及支付方式支付相应的款项。附加回售期结束后，发行人将公告回售的结果及其自身的影响。

（十二）到期还本付息

在本次发行的可转债到期日之后的 5 个工作日内，发行人将偿还所有到期未转股债券的本金及最后一期的利息。

（十三）可转债不足 3000 万元时的处置

可转债上市交易期间，未转换股份的可转债数量少于 3000 万元时，深交所应当立即公告，并在 3 个交易日后停止交易。可转债在停止交易后、转股期结束前，可转债持有人仍可依据约定的条件申请转股。

（十四）转股时不足一股金额的处置

可转债经申请转股后，对所剩可转债不足转换为一股股份的余额，发行人将在转股日后的 5 个交易日内兑付该部分可转债的票面金额以及利息。

（十五）向老股东配售的安排

股权登记日收市时登记在册的发行人全体流通股股东享有每 1 股配售 0.8 元可转换公司债券的优先配售权。

（十六）募集资金使用方向

结合公司发展的总体规划，本次发行可转债的募集资金拟全部投资于与华房公司各投资 50%的“波托菲诺”(原名栖湖花园)项目一期工程,即“波托菲诺·纯水岸”项目。

（十七）可转债的担保人

中国农业银行深圳市分行以保证方式为本次发行的 4 亿元可转债的本息兑付提供全额、不可撤消的连带责任担保。

（十八）可转债的信用级别及资信评估的机构

本次可转债的信用级别为 AAA-,资信评估的机构为中诚信国际信用评级有限责任公司。

三、承销方式

- 1、承销方式：本次发行可转债由承销团采用“余额包销”的方式承销。
- 2、承销团名称及其承销份额：

承销机构名称	承销地位	承销份额(%)
长江证券有限责任公司	主承销	37.50
武汉证券有限责任公司	副主承销	15.00
巨田证券有限责任公司	分销	15.00
蔚深证券有限责任公司	分销	12.50
大通证券股份有限公司	分销	12.50
北方证券有限责任公司	分销	7.50

- 3、发行费用概算

本次发行费用包括承销费用、律师费用、发行手续费、审核费用、推介宣传费用、差旅费用等，合计约人民币 1,163 万元。

项目	金额（万元）
承销费用	920
发行手续费	140
律师费用	20
推介宣传费用	30
审核费用	3
差旅费用	50
合计：	1163

注：推介宣传费用包括：刊登募集说明书、发行公告及发行结果公告，共计 20 万元；路演费用 10 万元。

以上费用视本次发行可转债的实际情况可能会有所增减。

四、本次发行的时间安排

- 1、募集说明书摘要及发行公告刊登日：2003 年 12 月 26 日（T-3 日）
- 2、股权登记日：2003 年 12 月 30 日（T-1 日）
- 3、申购日：2003 年 12 月 31 日（T 日）
- 4、申购确认及申购资金冻结：2004 年 1 月 2 日（T+1 日）
- 5、验资、确定中签率：2004 年 1 月 5 日（T+2 日）
- 6、由承销商组织摇号抽签并公告发行结果：2004 年 1 月 6 日（T+3 日）
- 7、对未中签部分申购款予以解冻：2004 年 1 月 7 日（T+4 日）
- 8、承销期间的停牌、复牌及可转债上市等的时间安排：本次发行过程中，募集说明书刊登日（2003 年 12 月 26 日）（T-3）上午 9：30 起公司股票停牌 1 小时，当日上午 10：30 复牌。本次发行的可转债具体上市时间将另行公告，发行人在本次发行结束后将尽快办理有关上市手续。

前述日程安排遇不可抗力则顺延。

五、本公司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。

第四节 风险因素

投资者在评价本公司此次发行的可转债时，除本募集说明书提供的其它资料外，应特别认真考虑下述各项风险因素。根据重要性原则或可能影响投资决策的程度大小排序，公司本次发行可转债有关风险如下：

一、募集资金投向风险及对策

1、项目投资管理控制风险及对策

本次募集资金投资项目系公司与华房公司以协议约定为基础合作进行的旅游房地产开发项目，由于本公司没有房地产开发经营资质，该合作项目委托华房公司进行建筑、安装和销售。同时，华房公司是本公司参股的独立法人，本公司对其没有绝对控制权，且双方共同由华侨城集团控股，募集资金投资项目在实质上构成了关联交易。因此，在投资项目的实际运作中，本公司与华房公司所签订协议的公正、公允性及合作双方在项目实施中合作关系的状态将对投资项目的进展和效益产生较大的影响，并可能由此引致一定的管理控制风险。

对于该风险，本公司事先进行过充分的分析和判断。华侨城通过四大主题公园的成功开发，极大地改善了区域内的人文自然环境。整体环境质量不断提高，为房地产的开发提供了极为有利的条件，华房公司近年来的发展经验充分证明了这点。同时，本公司多年积累的大社区的开发经验、较强的区域资源的整合能力及较高的旅游品牌知名度，为旅游与房地产业的互动发展提供了重要的依托，华房公司与本公司在战略利益上具有一致性。“波托菲诺”项目是本公司与华房公司共同策划，旨在综合利用华侨城旅游和房地产的独特品牌和资源优势，贯彻实施华侨城“旅游+房地产”的联合发展战略，并在双方控股股东华侨城集团的大力支持和统一协调下所推出的具有高收益特点的精品样板工程。华侨城旅游和房地产的品牌和资源是相互依存、互动互利的有机整体，合作双方长远发展战略目标和利益的一致性，是双方合作的动因和基础，也是本次发行投资项目获得成功的重要保障。再则，本公司持有华房公司40%的股权，是该公司的第二大股东，对其具有较大的影响力。此外，本公司所从事的旅游业是集团公司最具社会影响的产业，

一直以来华侨城集团对本公司的发展和产业结构调整都给予了大力的扶持。作为华房公司的第二大股东，再加上集团公司的支持和协调，使得本公司对该项目具有较好的控制能力。

基于本次发行投资项目的关联交易性质及协议合作特性，为有效保障公司及中小股东的利益，公司已严格按照公司有关规范关联交易的规定履行了必要的决策程序，控股股东在股东大会表决时进行了回避，并在坚持公平、公正、公允的原则下，通过友好协商，依法与华房公司签订了合作协议。通过协议明确了合作双方的权利和责任，并在协议中对项目组织管理机构设置、资金管理及财务审计等方面给予了明确的约定，强化公司对投资项目的控制和管理。公司采取的措施主要包括：一是设立本公司起主导作用的项目领导小组，由其作为投资项目的领导及决策机构，行使项目决策及监督执行的职责；二是对项目投入资金在银行设立专用帐户进行管理，并对项目的成本、费用管理及项目收益分配通过协议给予明确约定；三是强化项目的财务、审计管理工作，规定华房公司按月份、季度、年度编制项目会计报表及其有关说明，每季度将工程进度情况及经营、财务情况通报本公司，年度会计报表由项目领导小组聘请专业会计师事务所或双方派员审核；四是要求华房公司提供履约担保，强化对其的履约约束力。根据协议，华房公司承诺在本公司此次发行的可转债募集资金到位后，以其所拥有的土地使用权或其它资产抵押作为其履行协议的担保。通过公平合法地签订合作协议，并采取措施强化公司对项目的管理和控制，可有效保证该项目运作的独立性和可控性，规避该风险的发生。

2、项目收益分配风险及对策

根据本公司与华房公司签订的《华侨城“波托菲诺”房地产项目合作经营协议书》，由双方各出资 50%进行“波托菲诺”项目一期工程（即“波托菲诺·纯水岸”项目）的开发，本公司以本次可转债发行募集资金投入，双方按出资比例进行收益分配。由于该项目的运作模式是以协议约定为基础，且全权委托项目合作方华房公司进行开发、销售，而本公司对华房公司没有绝对控制权，如果将来在项目收益实现后，项目合作方不履行协议约定，将使公司在项目收益分配上蒙受损失或者导致法律纠纷。因此，募集资金投入项目存在一定的收益分配风险。

项目利益分配风险与公司对投资项目的控制能力有一定的联系。如前所述，

鉴于合作双方在投资项目上长远战略利益的一致性以及合作协议对双方权利、义务的明确约定,再加上本公司是拥有合作方 40%股权的第二大股东,且双方的控股股东对本公司发展一贯给予的积极支持,使得本公司对募集资金投资项目具有较强的控制能力,进而强化了公司在项目利益分配上的控制能力和主动权(有关公司对项目控制管理能力的详细描述请参见本节“项目投资管理控制风险及对策”)。

此外,本次募集资金投资项目的合作协议,是合作双方出于共同的战略要求,根据平等、自愿的原则,经过充分协商后签署的。协议第八章“财务、审计”、第九章“收益分配”及第十章“期限、终止、清算”中的相关条款,不仅体现了公司在该项目中的主导权,可有效保障公司的权益,同时也充分考虑和照顾了华房公司的利益。有关保障公司利益分配的主要条款有:一、协议第 9.1 条约定:“甲、乙双方按其在项目的投资比例即甲方占 50%、乙方占 50%的投资比例享有税后利润分配并承担相应风险及责任”。同时,协议第 10.1 条明确约定:“合同期满,双方先收回投资后项目有盈余时,应将剩余财产双方各按 50%比例分配”;二、协议第 8.2 条、8.3 条、8.5 条约定,合作双方筹集资金发生的成本不计入成本,项目直接发生的成本、费用支出计入本项目,其中:三项费用(管理费用、销售费用和本项目发生的财务费用)由华房公司按 9%的比例提取并计入成本,由华房公司包干使用;地价按协议预提,以实际缴付地价款结算,多退少补;项目的相关税费由华房公司向政府有关部门结算缴交,超出已预提的部分可在本项目中补提;三、协议第 12.3 条约定,华房公司承诺在本公司募集资金到位后,以其所拥有的土地使用权或其它资产抵押作为其履约担保。

3、因市场竞争而引致的风险及对策

深圳市是我国房地产市场开发和培育较早的地区,房地产企业众多,市场竞争较为激烈。此外,随着我国加入 WTO,国内巨大的住宅市场将吸引包括香港及国外众多房地产公司,以合资或直接投资的形式进入国内房地产市场。国外大企业雄厚的资金实力,先进的开发模式,规模化、集成化的生产将对我国房地产企业形成较大冲击。未来几年,随着更多优质房地产项目的动工和建成,本次发行投资项目“波托菲诺”项目一期工程(即“波托菲诺·纯水岸”项目)以及“波托菲诺”项目的后续工程将可能面临一定的销售压力。

对于本次发行投资项目所处市场环境及其所具有的市场竞争力,公司已进行过

充分的评估和论证。本次募集资金投资项目的竞争优势不仅体现在优越的区位优势、较低的地价成本、良好的公司品牌、港人内地置业的便利性，而且体现在其独特的“主题社区”的概念，即把旅游、世界建筑风格和住宅结合在一起，形成不同主题的住宅。在2001年举办的“2001年深圳房地产香港展销会”上，该项目的创意和规划就很受香港居民的欢迎。此外，本公司还将继续以华侨城主题旅游环境作为依托，加上华房公司在国内房地产行业树立的“环境+质量+文化”品牌的较高知名度，充分利用“旅游+房地产”的资源整合优势提升投资项目的含金量，提高项目产品的市场竞争力，规避市场竞争可能引致的风险。“波托菲诺·纯水岸”项目已于2002年下半年开始销售，销售情况十分良好。截止2003年6月30日，该项目已累计实现销售收入75,885.27万元，累计为本公司直接贡献投资收益达15,011.62万元。

4、因环保因素而导致的风险及对策

本次发行募集资金投资项目位于深圳市华侨城区内，周围有业已开发成熟的住宅社区，且紧邻“欢乐谷”主题公园，同时华侨城城区内优美的自然和人文环境对环保也有较高的要求，因此，如果该项目在开发建设过程中采取的环保措施不够，则投资项目存在因不符合环保要求而导致的风险。

对于该风险，项目合作方华房公司已在华侨城区内开发建房多年，在环保控制方面具有丰富的成功经验。在该项目的开发过程中，华房公司采用了新的技术，选用无害新型材料，严格按照国家的有关环境标准进行项目设计和施工，采取各种有效措施控制污染，保证了投资项目在开发中符合环境保护的要求。

二、经营风险及对策

（一）旅游产业经营风险及对策

1、客源方面的影响及对策

本公司所经营旅游产业主要是主题公园的开发和经营，属文化景区旅游项目，以游览和观赏为主。虽然公司所属旅游景点多年来一直经营良好，业绩稳定，但由于旅游市场环境受到政治、经济、文化、自然条件和季节等多方面因素的限制，加之近年来，区内和周边地区规模较大的同类旅游项目不断推出，可能造成客源

分流。因此，若旅游项目更新不及时，节目安排不适时进行调整，将可能对客源的稳定性造成影响。

对于该风险，公司将采取以下措施来稳定和发展客源，以提高经济效益，规避风险。一是对现有景区不断更新改造，不断推出新的旅游节目和主题旅游活动，使本公司的旅游项目面貌常新，以提高游客的回头率；二是充分利用本公司的旅游品牌优势，适时投资更具吸引力的旅游项目，不断营造新的旅游概念，保证游客人数的稳定增长。

2、价格因素的影响及对策

价格因素是影响旅游者作出旅游选择的因素之一。旅游经营具有比较明显的周期性，淡季与旺季的区分明显。旺季时客流集中，价格相对高于其他时期；淡季期间客流减少，价格降低。根据这种季节的变化，旅游企业普遍采取价格优惠和折扣等方式来吸引消费者。而本公司所经营的旅游项目主要为主题公园，投资规模较大，并且需要不断更新改造，因而成本相对较高，致使公司旅游项目消费价格的调整将受到一定程度的限制，可能对公司旅游产品的市场竞争力造成一定影响。

针对这一风险因素，公司将通过科学管理，优化资源配置，不断挖潜改造，以降低建设费用和营运成本，使公司旅游项目的消费价格与广大居民的消费承受能力相适应。同时将通过有特色的产品开发，做到“人无我有、人有我优”，以特色、质量和服务取胜，绝不以降低质量为代价的低价格吸引消费者，绝不以盲目的削价竞争损害股东的权益。

3、自然条件的影响及对策

自然条件尤其是气候条件是公司旅游业经营中不易把握的因素，特别是在旅游旺季，如果遇上恶劣的天气条件，则会使公司旅游收益直接蒙受较大的损失。

公司将通过以下措施来规避和减少自然条件对公司经营的不利影响。一是密切关注和跟踪气候变化趋势，并把握好气候条件变化的周期特点，早做准备，适时调整，以求将天气条件对公司业务经营的不利影响降低到最低程度。同时，公司将通过改进旅游项目的经营方式和经营条件，从整体上提高公司抵御自然条件所引致风险的能力。

4、服务质量的影响及对策

旅游产品的生产与消费过程的同一性，决定了旅游者的消费活动中更多地体现了人与人的接触，这种以人为主体的经营内容和经营对象，使服务质量在其中的影响更为突出。作为“硬件”的设备设施可以有明确的量化要求，而作为“软件”的服务内容，虽然有服务标准的要求，但质量控制难度较大，这些都可能影响服务的质量，进而对公司旅游产业的经营造成一定的负面影响。

对于该风险因素，公司将从管理入手，以特色吸引客源，以质量保障客源，以创新开拓客源。一是强化企业的市场意识，形成公司内部互相补充，互相促进的良性循环体系；二是创造优良的市场信誉，既体现整体水平的标准服务，又突出特色的个性服务；三是把文化经营的理念融入企业的经营过程中，构造浓郁的企业文化氛围，从根本上保障服务质量。

5、人力资源管理风险及对策

旅游产业的人力资源具有知识密集和劳动密集的特点，从业人员的技能水平、服务质量和人员素质都直接关系和影响到公司经营业绩。业务骨干的流失会导致客源的减少和客户的不稳定，从而给公司效益的持续成长带来影响。

针对人力资源管理的风险，公司将通过以下途径加以防范。一是本着“以人为本”的经营理念，通过全面、科学的人力资源管理，充分发挥激励机制的综合效应；二是通过多种渠道、多种形式培养和发现人才，对能力出众、年富力强的学历人才着重培养、选拔；三是创造一个良好的内部环境，提供完备的服务保障措施，提高员工的积极性和主动性；四是培育员工对职业的忠诚和敬业精神，增强企业的凝聚力。

6、融资能力风险及对策

虽然本公司有较高的信誉，资本结构合理，资产负债率较低，但不排除因国家经济及金融政策的变化、公司未来财务状况变坏而导致公司融资能力受到一定程度的影响，或者因再融资计划不当而导致募集资金不足或无法实施，从而使公司无法取得足够的资金从事正常的项目投资和生产经营活动，错过投资时机而损失产业发展和获利的机会。

本公司一向重视资金的科学管理，现金流一直比较健康。作为地区的先进企业，本公司与多家银行建立了良好的合作关系。同时，公司将发挥作为上市公司在直接融资方面的优势，直接和间接融资并举，进一步拓展融资渠道，以确保公

公司的融资能力满足公司持续、快速发展的需要。

（二）房地产业经营风险及对策

2000年10月和2001年3月，本公司分别通过与华侨城集团进行资产置换和有偿受让股权，共持有了华房公司40%的股权，并从此开始介入旅游房地产业。华房公司资产质量优良，具有较强的盈利能力，2003年1-6月份为本公司带来投资收益达11,434.11万元，对公司业绩增长作出了较大贡献。虽然该公司近年来经营情况良好，但并不能排除今后由于项目开发周期拉长、经营管理出现偏差、工程质量出现缺陷及土地储备减少等因素，导致华房公司盈利能力下降，从而对本公司经营业绩造成一定的负面影响。

1、项目开发风险及对策

房地产项目开发具有资金投入量大、建设周期长、涉及环节复杂和地域特征强的特点。任何环节的变化，将可能导致项目周期拉长、成本上升等风险，从而影响预期的销售和盈利。

针对项目开发风险，华房公司将在依托其从事房地产开发十多年经验的基础上，进一步提高项目决策的科学性，控制项目开发周期，提高管理水平，提升其房地产开发方面的核心竞争力。具体而言，一是要求其对于新建项目采取分期、滚动开发，以使项目能及时根据市场需求作出调整；二是要求其项目销售采取预售方式，降低项目资金风险；三是要求其进一步完善项目管理体系，加强成本控制，进一步降低项目成本。

2、筹资风险及对策

华房公司所处的房地产业属于资金密集型行业，对金融业有较高程度的依赖。华房公司开发房地产项目的资金来源主要是自有资金、商品住宅的预收款和银行借款。随着该公司业务的高速发展和经营规模的加速扩张，在未来几年内对资金的需求将大幅增加，因而存在其融资能力能否满足发展资金需求的风险。

针对筹资风险，公司将督促华房公司进一步加强计划财务管理、及时调整项目发展规划及开辟新的融资渠道。华房公司经营稳健、业绩优良，多年来已与多家银行建立了长期稳定的银企合作关系，取得良好的银行信用。本公司将要求华房公司继续重视、保持和强化企业信誉，进一步加强与银行等金融机构的联系，

增强其筹资能力。同时，为支持华房公司的发展，本公司将利用自身的筹资能力优势采取项目合作等方式给予该公司资金支持。

3、销售风险及对策

房地产项目可行性所依赖的假设条件发生不利变化，将会给华房公司的房屋销售带来影响，从而影响其资金周转和销售收入，导致其经营业绩出现波动。此外，随着我国房改制度的推进，个人购买者逐渐成为购房的主力军，而个人购房者由于个人的偏好不同，在一定程度上会增加华房公司的开发难度和销售费用。

针对销售风险，华房公司将充分运用多年积累的品牌优势、良好的市场形象和优质的物业管理服务增加其产品的市场竞争力。同时，本公司将要求华房公司在项目开发中充分进行市场研究，找准产品定位，作好项目策划工作，以降低产品销售风险。

4、土地风险及对策

土地是房地产开发不可缺少的非再生性资源，土地成本是房地产开发成本的重要组成部分，土地成本的变动，会直接影响开发产品成本。在房地产项目开发过程中如果改变原来土地用途，要向有关政府部门进行申请并取得同意，且土地使用权出让金可能会相应提高，从而增加了项目开发成本。此外，国家宏观经济形势、土地政策变动、土地市场的供求关系以及土地本身的位置都将影响土地的价格，从而会对华房公司的房地产开发造成一定风险。

为防范土地的相关风险，华房公司将采取如下措施：一是严格按照其经营计划储备土地，既满足开发需求，又不盲目进行土地储备；二是加强对土地市场和土地政策的研究，把握市场的变化，降低土地价格变动风险；三是充分发挥本公司的旅游开发优势和华房公司的旅游地产品牌优势及大型地产项目开发优势，选择城市新区和旅游新开发区作为未来土地储备的主要目标，降低土地成本。为支持华房公司发展，本公司将积极协助华房公司实施土地储备计划。同时，公司控股股东华侨城集团已与深圳市规划国土部门就华侨城城区土地使用签订了协议，根据该协议，华房公司在经华侨城集团同意后，可以开发华侨城城区内的土地，从而对保证其今后项目开发用地提供了有利的条件。

5、工程质量风险及对策

影响房地产产品质量的因素很多，勘探、设计、施工、材料、监理等的纰漏

都可能导致产品质量问题，虽然华房公司采用出包方式委托其他单位承担上述工作，由有关责任方承担赔偿责任，但也可能对华房公司产生不利影响，甚至使其卷入诉讼，从而影响华房公司的声誉、项目的进度以及经济效益。

针对工程质量风险，华房公司已建立了一系列工程管理和监控的规范制度，在材料的采购、质量的监控方面有着丰富经验。华房公司目前已获得房地产开发国家一级资质，并通过了 ISO9001 质量体系认证，其历年竣工工程合格率为 100%，优良率达 80%，其中获市级以上优质样板工程达 14 个。为进一步防范工程质量风险，公司将要求华房公司进一步严密管理体系、严格选择勘察设计、施工、监理及材料设备供应单位、坚持对项目开发全过程进行监督管理、优化施工方案。

6、采用合作、合资方式进行开发而产生的风险及对策

华房公司虽然目前主要是采用自主开发的方式进行房地产项目开发，但已开始与其他企业采取合作或合资方式进行开发，如与本公司合作开发“波托菲诺”项目。如果有关合作各方在今后的合作中不能达成一致，或在合作方式的合法性、履行合同条款的可能性等方面出现问题，都将使华房公司面临风险。

针对上述风险，华房公司将采取如下措施防范风险：一、严格筛选合作单位，对合作单位的资质、实力、信誉进行严格的审查，确保挑选到理想的合作单位。同时，对合作方的经济实力进行审查，确保合作对方能够顺利履行合作条款。二、在合作模式的选择上，华房公司要占有绝对或相对控股权，并全面主持项目的开发运作和日常管理工作，保持合作开发项目的运作过程与其独立开发项目的一致性，把由于合作单位介入所带来的风险降到最低。

三、行业风险及对策

（一）旅游行业存在的风险及对策

1、旅游行业对社会经济的高依托性所引致的风险及对策

旅游业对社会经济的依托性比较强，易受外部环境的影响，任何一种不利条件都可能使旅游业的发展受到制约，特别是重大的国内外政治、经济变化和自然灾害等因素，都可能为旅游业的发展带来全面的或局部的风险。

针对该风险，公司将从以下两方面着手采取措施尽力减少和规避风险，整体提升公司抵御风险的能力：一是充分发挥所拥有的品牌、规模、管理和资源整合

优势，积极进行旅游相关产业的开发，延伸公司产业链条；二是以公司旅游业的先进经营理念、系统开发能力，与国内优质旅游资源相结合，将其旅游资源优势转化为具有产业优势与经济优势的旅游综合产品，实现合作双方长期可持续发展的双赢，并以此实现公司旅游产业的横向发展，提高公司抵御风险的能力。

2、旅游行业内部竞争风险及对策

由于旅游业具有广阔的发展前景，被喻为“朝阳产业”，其他行业的企业纷纷进军旅游业。近年来，全国旅游业的发展速度始终保持着两位数的增长水平，行业的整体规模和单体规模不断扩大，旅游企业的扩张速度超过了旅游市场的增长速度，加剧了行业内部的竞争。另外，旅游企业推出新的旅游项目，营造新的旅游概念有一定难度，而成功的项目又难以受到专利保护，这容易导致旅游行业内部出现重复建设现象，并由此对本公司的旅游业务构成一定的竞争压力。虽然本公司在多年的旅游产品开发和经营中，积累了丰富的管理经验，拥有卓著的品牌、优良的信誉、成熟的景区和稳定的客源，但面对日益激烈的行业内部竞争，风险因素不可避免。

对于这一风险因素，公司将继续坚持品质、特色、创新和发展的经营观，充分发挥华侨城在旅游开发人才方面的优势，深入研究旅游消费现状，掌握旅游消费变化趋势，积极引导和满足旅游消费需求，使本公司的旅游项目具备广泛的社会认同性和良好的市场适应能力。同时，公司将通过加强内部管理，从外部市场和公司内部双向挖掘各种有利因素，迅速扩大公司的经济规模，增强经济实力，使公司旅游业在市场竞争中立于不败之地。

（二）房地产行业存在的风险及对策

房地产在我国同样属于朝阳行业，拥有广阔的发展前景。同时，由于房地产企业在资金、技术等方面的进入门槛不高，行业壁垒较小，新发展商进入市场仍然相对容易，房地产行业竞争的激烈程度不断加剧。而在深圳，由于房地产企业为数众多，土地资源有限，商品房总量逐年增加，竞争程度日趋激烈，公司所进行的房地产业务将面临较大的竞争压力。

从房地产业务来看，公司参股的华房公司所开发的项目主要位于具有良好人文地理环境和完善配套设施的华侨城城区，房产售价高于平均水平，具有较强的

市场竞争力。面对日益激烈的行业竞争，公司还将利用华侨城旅游品牌效应，依托华房公司自身规模开发的经验和优势，在房地产市场发展较为成熟、规范、活跃的中心城市和地区，寻求共同合作的项目，即通过旅游业的扩张来营造良好的环境和品牌，通过房地产开发来实现最大的系统投资收益，进一步强化公司房地产业务的竞争力。

四、市场风险及对策

1、公司旅游业务的市场风险及对策

旅游业固有的特点使得其受宏观经济政策的影响较大，并受到世界经济形势和改革开放程度的制约。从根本上讲，旅游业的市場主要依赖于居民个人的消费行为，而居民消费的特点、承受能力和变化趋势均是不易把握的因素，加之旅游业的投入成本大，这都构成了本公司的经营方向和投资选择的市場风险。除此之外，气候、季节等因素的变化也使旅游市場呈现多样性和不稳定性。因此，本公司旅游业务的经营面临着一定的市場风险。

针对公司旅游业务存在的市場风险，一是充分发挥公司的创新能力优势，根据市場需要不断开发具有特色的新产品，以提高公司的市場竞争能力；二是在把握市場的同时，不断调整、完善和优化旅游产品结构，积极引导消费者的消费行为；三是密切注視市場动向，树立超前意识，随时抓准市場切入点，开拓新的客源市場，完善客源结构，增强抗风险的能力。

2、房地产市场不成熟所引致的风险及对策

当前，我国房地产业仍处在逐步成熟的初级阶段，尚有许多需要通过进一步发展和规范市場去解决的问题。首先，房地产业设计、开发、监理、中介和物业管理等诸多社会专业分工的领域本身都有待规范；其次，土地作为房地产开发的主要资源，其供应的市場化程度不高，房地产二级市場也不够发达。通过持有华房公司40%的股权，公司已成功进入房地产业。目前，公司房地产业务发展势头良好，但从该项业务的长远发展来看，以上问题的存在将可能给公司带来潜在的风险。

对于这一风险因素，公司参股之华房公司利用其拥有的管理、品牌和信誉优势，并通过加强与有关部门及公众的交流和沟通，已能比较有效地规避该风险的

发生。同时，公司相信，随着我国改革开放的不断深化，市场经济的逐步建立和完善，再加上我国加入WTO，市场竞争将向有序化发展，市场调控和管理将进一步规范，高度发达和统一的房地产市场体系将会形成，这必将为公司房地产业务的持续发展创造良好的外部环境。

五、管理风险及对策

本公司的控股股东华侨城集团合计持有本公司 68.60% 的股份，处于绝对控股地位。公司控股股东对本公司发展战略、生产经营决策和利润分配等重大问题有着决定性的影响。如果公司控股股东作出不利于发行人的决定和安排，将可能对发行人及中小股东的利益造成损害。

为保护其他股东的权益，本公司控股股东已承诺不与本公司发生同业竞争，并承诺在其经营业务过程中将不利用其在股份公司中的控股地位，转移利润或从事其它行为损害公司及其他股东的权益。同时，本公司建立了规范的法人治理结构，并通过严格按公司章程的规定办事，基本上有效避免了控股股东控制的风险。公司章程规定：“公司的控股股东在行使表决权时，不得做出有损于公司和其他股东合法权益的决定”、“股东大会审议有关关联交易事项时，关联股东不应当参与投票表决，其代表的有表决权的股份数不计入有效表决总数；股东大会决议公告应当充分披露非关联股东的表决情况。”

六、政策风险及对策

旅游业和房地产业均属于国家鼓励发展的产业，但二者都是综合性较强的行业，与社会经济环境具有较高的相关性，国家的宏观经济政策和相关政策规定的变化，如税收、利率的调整，国家基建投资方向的转变，城市建设总体规划及房屋拆迁政策的变化等，均可能增加本公司的经营成本，降低经营收入，影响收益水平。

本公司目前的竞争优势并非建立在政策优惠的基础上，而是主要靠质量、品牌和高效的管理优势取得。但本公司也注意到优惠政策对公司的业务经营和盈利能力构成了影响，为有效规避这一风险，一方面公司将加强对国家宏观政策的分析和预测，并加强与国家和行业各有关部门沟通，建立信息收集和分析系统，做

到了解政策、掌握政策、运用政策；另一方面公司将不断加强内部管理，挖潜增效，并结合自身较为强大的品牌优势，实现公司业务的横向发展和纵向延伸，从而进一步提升公司的核心竞争能力，降低对优惠政策的敏感程度。

七、与可转债发行有关的风险及对策

1、可转债到期不能转股导致的偿还债务风险及对策

按 2003 年 6 月 30 日财务数据计算，本公司此次发行 4 亿元可转债后，公司合并报表负债总额将达到 1,468,960,092.44 元，资产负债率为 49.99%。尽管公司资产负债率适中，资产负债结构合理，但由于负债总额较大，一旦公司经营业绩不佳，转股失败，公司将面临可转债集中回售或转债到期日还本付息的压力，具有一定的偿债风险。

针对此风险，公司在本次发行的可转债设计方案中对规模、期限、转股价格等发行条款作了充分考虑，对公司现状、发展规划以及未来的市场状况等因素作了全面考虑，公司将根据未来经营活动产生的现金流及外部融资能力作好合理规划，提前做好财务安排，确保有足够资金偿还未转股债券。

2、转股后每股收益、净资产收益率摊薄风险及对策

如投资者在短期内大量转股，而利润增长跟不上股本扩张速度，公司的每股收益、净资产收益率将可能由于股本和净资产的大幅增加而降低，因此公司存在因转股而引致每股收益、净资产收益率下降的相关风险。

针对上述风险，公司将进一步提高管理与运营水平，严格控制成本支出，同时将充分利用自身的独特资源优势及已形成的品牌优势、市场优势和管理优势，强力打造“旅游+房地产”的独特品牌，使旅游资源的边际收益得到更加充分的释放，以提高企业经济效益，保持公司业绩持续稳定增长，力争将投资者转股对公司每股收益、净资产收益率摊薄所造成的不利影响降到最低程度。

3、可转债市场自身特有的风险及对策

可转债的市场价格受到市场利率、票面利率、剩余期限、转股价格、公司股票价格、赎回条款及回售条款、投资者的心理预期等诸多因素的影响，其合理的定价需要投资者具备一定的理论知识和市场达到一定的成熟程度。由于中国的

资本市场还处于发展初期，市场效率正处于不断提高阶段，投资者对可转债投资价值的认识尚需要一个过程，我国资本市场上可转债的价值可能会出现被低估甚至严重低估的现象，从而影响可转债的市场价格。在华侨城可转债发行、上市交易、转换等过程中，本公司股票的价格、可转债的价格可能会不能合理反映它们的投资价值，甚至可能会出现异常波动的情况，从而可能使投资者蒙受损失。

针对该风险，公司提醒投资者应充分认识到可转债的价格波动是证券市场的正常现象，对证券市场中可能遇到的风险，对可转债价格与股票价格的相互关系及可转债价格波动应有充分了解，以便作出正确的投资决策。随着可转债市场规模的不断扩大、品种的不断增多，可转债市场将可能出现专业的投资者群体，从而为可转债价值的充分挖掘提供良好的前提。同时，公司将严格按照有关法律、法规的要求以及本募集说明书的承诺，积极提高经营管理水平，规范运作，努力提高盈利能力，保持企业的良好发展，并按照中国证监会、深交所的有关规定及时进行信息披露，以保障投资者的利益，降低投资者的投资风险。

4、担保风险及对策

公司此次发行可转债的担保人为中国农业银行深圳市分行。随着我国加入WTO，金融业将逐步对外开放，中国银行业的经营将面临巨大竞争压力，中国农业银行也不能例外，一旦其经营不善，将削弱其履行担保义务的能力，从而影响本次发行可转债的信用水平。

中国农业银行作为我国四大国有商业银行之一，具有雄厚的经营实力和良好的信誉，而地处我国改革开放最前沿的深圳分行，早已直面外资银行的市场竞争，具有很强竞争实力。事实上，包括中国农业银行在内的大型国有商业银行在过去几年中已经加快了进军国际市场的步伐，在海外设立分行等营业性分支机构，通过在海外与国际大银行的直接竞争提高了参与竞争的实质。因此在加入WTO后，即使外资银行直接进入中国，也不会对担保人的盈利能力形成实质性威胁。

5、利率风险及对策

本次可转债的存续期间为三年，在存续期间内采用按年递增式的固定利率，不与市场利率形成联动关系。市场利率作为决定资产价值的重要因素之一，通常与可转债价值成反比，即当市场利率上升时，可转债的价值会相应降低，从而可能使可转债持有人在未来市场利率上升时面临一定的利率风险。

针对利率风险，本公司在设计此次可转债发行方案时对票面利率的设计进行了重点考虑。公司可转债票面利率第一年为 1.2%，第二年为 1.8%，第三年为 2.5%，利率水平的设计充分考虑了今后三年的市场利率走势、投资者的利息收益、可转债价差收益及转股后的资本利得等综合收益，充分考虑了投资者的权益。

6、流通性风险及对策

如果本次可转债不能及时流通或者可转债流通性不强，且转股期内又不具备良好的转股条件，由于其票面利率低于同期银行存款利率和国债利率，可转债持有人的机会成本将随着时间的延长而增加，不利于投资者实现投资收益的最大化。目前，可转债作为我国资本市场的新金融品种，其流通市场容量小，交易品种少，同时国内尚缺乏对可转债价值评估的有效方法，使投资者对可转债的接受程度及可转债市场的流动性充满不确定性，因此可转债发行后可能面临一定的流通风险。

针对流通性风险，公司在本次可转债发行成功后将与深交所协商，尽早安排可转债的上市流通，同时通过设计符合公司实际情况及投资项目性质的发行条款，为投资者创造良好的转股条件，并加强本次募集资金运用管理，提高募集资金使用效率，从而进一步扩大股权投资的收益空间，使投资者充分享受可转债转股特性的好处。

八、其他风险及对策

1、外汇风险及对策

本公司主营业务中有一定数量的外汇收支，在中国目前实行以市场供求为基础的、统一的、有管理的浮动汇率体制下，本公司基本能保持外汇平衡。但随着中国金融体制改革的不断深入，预计人民币与外汇将逐步走向自由兑换，将来的汇率可能会出现较大的波动，由此会给本公司财务状况带来一定的影响。

针对该风险，公司将委派专业人员密切关注外汇市场行情，对外汇汇率走势进行合理预测，科学地安排收支计划，及时发现可能面临的外汇风险，并采取合理的风险防范措施，争取把公司的外汇风险降低到最小程度。

2、加入世界贸易组织（WTO）所可能引致的风险及对策

随着我国加入 WTO，我国对旅游产业的保护必将逐步放开，国内旅游企业将更

深地感受到国外大型旅游企业的竞争威胁。一方面国外大型旅游企业可以通过在国内设立主题公园直接进入中国旅游市场，另一方面随着资本市场的开放，国外具有强大实力的公司可以通过参股或控股国内旅游公司，从资金和管理上增强这些旅游公司竞争力，这将加大对本公司的竞争压力。

本公司认为入世对于国内有竞争优势的旅游企业是一个利好因素。加入 WTO 有利于中国的外贸出口，从而直接刺激中国经济的发展。从世界旅游业的发展来看，现代旅游业的产生本身就是现代经济和现代社会发展的伴生物，经济的发展为外出旅游奠定了经济基础，这也给公司带来了更加广阔的市场空间。

本公司旅游业务以开发和经营主题公园为主，国内的主题公园与国外的主题公园存在差异效应，其主题和表现形式各有不同，这种差异造成了两种主题公园拥有不同的客户资源。本公司作为中国主题公园的开先河者，首次将中国传统文化与旅游相结合，创造了国内独一无二的“华侨城”优秀品牌并由此拥有了稳定的客户资源。面对新的竞争形势，本公司将充分利用资本运作手段，通过兼并收购、联营合资等形式不断扩大企业规模，同时加强对现有企业的管理与创新，不断推出新的旅游品种，进一步强化公司在国内旅游行业的龙头地位，为公司利润的持续增长打下坚实基础。

3、取消赴港旅游配额、开放居民个人赴港旅游及迪士尼乐园落户香港所可能引致的风险及对策

香港特区政府自 2002 年 1 月 1 日起正式取消内地居民香港游配额限制，且根据中央人民政府与香港特区政府于 2003 年 6 月 29 日签订的《内地与香港关于建立更紧密经贸关系的安排》的协议安排，从 2003 年 7 月 28 日起广东省中山、东莞、江门、佛山四个城市试办常住居民个人赴港澳旅游，并将于明年 7 月 1 日之前在广东省全面推广，北京、上海两地居民也从 2003 年 9 月 1 日起可申办个人港澳游。同时，迪斯尼乐园落户香港并将在 2005 年建成，这将逐步使珠江三角洲和华南地区的旅游市场产生新的格局，而对深圳旅游市场的影响更为直接和深远。随着迪斯尼乐园落户香港，华侨城旅游度假区将很快要与其共处一个区域市场，华侨城如不能采取有效措施应付挑战，将对其客源的稳定性造成一定的冲击。

随着内地与香港在经济、人员等方面交流的进一步密切，以及深圳口岸通关过境的日趋方便，深圳与香港的旅游市场将逐渐走向一体化。为应对取消赴港澳旅游配额限制、开放部分城市常住居民个人赴港澳旅游及迪士尼乐园落户等因素

对公司旅游产业经营所造成的现实和潜在的负面影响，争取在区域和国内旅游市场竞争中继续保持优势和主导权，公司已从战略高度上采取了一系列相应措施。

(1) 对现有景区进行更新改造。

公司已投资超过 6.5 亿元对景区进行更新改造，引进国外先进技术和概念，提升硬件和软件水平，不断推出新的旅游节目和主题旅游活动，使本公司的旅游项目面貌常新，以提高游客的回头率。主要的建设和改造项目有：“锦绣中华”的凤凰广场、四大改造（马战场、翠湖、傣寨广场、徽州街），“欢乐谷”的“欢乐谷”二期和“欢乐水世界”，世界之窗的环球舞台、热带丛林穿梭、恺撒宫等。景区改造结束后，公司的 4 大主题公园“锦绣中华”、“中国民俗文化村”、“世界之窗”和“欢乐谷”，都更具市场竞争力，受到游客的普遍欢迎和媒体的强烈关注，取得了良好的经济效益和社会效益。

(2) 稳步推进“中华锦绣工程”计划。该工程将以华侨城突出的旅游品牌、主题公园经营管理经验、旅游市场策划拓展能力、广场艺术创意表演系统、资金等要素组成综合输出资本，与国内的优质旅游资源相结合，在形成不同地区不同企业间产业经营优势和资源优势相结合的基础上，通过价值发现与财富创造过程，在全国主要的旅游片区培养强势旅游企业，形成华侨城在中国跨区域的旅游产业集群。随着“中华锦绣工程”全面实施，将使迪斯尼等国际大型旅游企业与公司点对点的竞争，演化成点对面的竞争。

同时，迪斯尼乐园落户香港，对于公司旅游发展来说，也带来相当的机遇。随着深港之间实现 24 小时通关和过关手续的简化，深港之间的联系日益密切，深港旅游市场已形成一体化趋势，每年都有大量的海外旅客在香港旅游后来深圳旅游。相对于迪斯尼乐园，本公司所属各主题公园具有与之不同的特色和不同的客户资源，香港迪斯尼乐园与华侨城旅游在一定程度上可实现相互补充、互借优势。香港迪斯尼乐园在未来可能对华侨城旅游形成挑战的同时，也必将给华侨城带来大量的潜在客源。

因此，公司有信心应对包括迪斯尼乐园落户香港等各种挑战，保持公司旅游产业的持续稳健发展，努力使华侨城各主题公园与香港迪斯尼乐园形成优势互补，共存共荣的深港主题公园群。

4、非典型肺炎疫情爆发所引致的风险及对策

从今年春天开始，我国及东南亚部分国家和地区爆发的非典型肺炎疫情在一定程度上对有关国家和地区的经济及旅游业、航空业、餐饮等相关行业的经营活动造成较大的负面影响。广东省是最早发现“非典”病例且疫情较为严重的地区，世界卫生组织2003年4月2日就非典型肺炎发布“全球旅行警示”，正式确认我国广东省为疫区。同时，为控制“非典”疫情进一步扩散，我国政府对“五一”长假安排进行了调整，并限制跨省、跨区域旅游。自“非典”疫情爆发以来，广东省旅游业受到了较大的冲击。本公司作为地处广东省深圳市的重点旅游企业，旅游产业经营不可避免受到“非典”疫情影响。“五一”黄金周，公司所属深圳几个旅游景点共接待游客2.85万人次，比2002年“五一”期间下降了93%。2003年1-9月，公司实现主营业务收入33,500.56万元，同比下降24.19%，实现主营业务利润13,308.38万元，同比下降42.14%，其中2003年1-6月实现主营业务收入17,870.28万元，同比下降31.09%，实现主营业务利润5,311.74万元，同比下降62.14%。“非典”疫情对公司旅游产业经营造成了较为严重的影响。

公司主要旅游企业2003年上半年经营情况如下表：

	锦绣中华公司			深圳世界之窗公司			欢乐谷公司			合计		
	2003年 1-6月	上年 同期	增减									
游客人数 (万人次)	38.9	86.03	-55%	72.59	122.6	-41%	66.63	84	-21%	178.12	292.63	-39%
营业收入 (万元)	4152	7401	-44%	9029	15508	-42%	7951	8409	-5%	21132	31318	-33%

针对“非典”疫情对公司旅游产业的负面影响，公司管理层高度重视，在确保游客安全的大原则下，采取了积极的应对措施，以求将“非典”疫情的负面影响控制在最低程度。公司在4月中旬就在深圳下属各旅游景点安装了电子体温检测设备，并在各景区采取了严格的定期消毒措施。虽然公司旅游收入受“非典”疫情影响出现了较大幅度的下降，但由于及早采取了严密的防范措施，较好地保护了游客的安全，游客对公司的应急应变能力的经营理念也给予了充分的认同。同时，公司主要参股企业华房公司目前经营情况良好，有效地减小了“非典”疫情对公司整体经营所造成的冲击。

为减小“非典”对相关行业的影响，财政部和国家税务总局已发出紧急通知，将对受“非典”疫情直接影响比较突出的部分行业在2003年5月1日至9月30日期间实行税收优惠政策，对旅游业免征营业税、城市维护建设税和教育费附加。深圳市政府也对本公司给予了高度重视，市政府领导已亲赴华侨城检查工作，并

根据实际情况给予华侨城多项优惠政策。目前，这些优惠政策已经得到落实的有：（1）减免锦绣中华公司三个月土地使用费，共计 120 万元；（2）南山区政府给华侨城每个景区补助 20 万元；（3）深圳市旅游局返还侨城中旅上缴的 60 万元保证金。

虽然 2003 年上半年公司旅游业务经营由于“非典”疫情爆发受到了较大的影响，但公司房地产业务发展势头良好。2003 年 1-9 月份，华房公司和“波托菲诺·纯水岸”项目取得了较好的收益，本公司累计实现投资收益 21,566.95 万元，同比增长 246.80%，累计实现净利润 19,454.57 万元，同比增长 65.80%，显示出公司“旅游+房地产”这一赢利模式通过旅游和房地产资源的有效整合，最终能获得较高系统投资收益。目前，“非典”疫情已得到有效控制，公司旅游业务已得到全面恢复，呈现出良好的发展态势。从下半年情况来看，各旅游景区接待人数大幅回升，基本达到 2002 年同期水平。2003 年第三季度，公司实现主营业务收入 15,630.27 万元，相较 2002 年同期仅下降 14.38%，实现主营业务利润 7,996.64 万元，同比仅下降 10.86%，实现净利润 3,310.54 万元，同比增长 52.25%。“非典”疫情不会影响本公司的整体经营运作和长远发展。

5、关联交易所引致的风险及对策

公司自上市以来发生了多次非经常性的重大关联交易，且对公司利润影响较大。虽然该等关联交易主要是基于规避同业竞争、有效整合公司资源及提升企业核心竞争力之目的而实施，但其在实施过程中如不能很好地保证交易的合理性和规范性，将可能引致一定的潜在风险。

本公司上市以来后非经常性的重大关联交易较多，主要是因为：（1）控股股东华侨城集团为履行其在本公司上市前所做出的不进行同业竞争的承诺，向本公司出售其全部主题公园类资产；（2）为提升本公司旅游房地产互动发展的核心竞争力，实现创建中国最强旅游集团的战略目标，公司积极对外拓展。

基于以上原因，本公司先后从华侨城集团收购了锦绣中华公司、深圳世界之窗公司、长沙世界之窗公司和华房公司的部分股权，并与华房公司共同投资了北京世纪华侨城有限公司。通过收购上述资产，使得公司资产结构更趋合理，盈利能力不断提高，战略发展方向更加明确。目前，本公司资产结构的调整已基本完成，关于收购和出售资产方面的关联交易将大为减少。旅游与房地产业的互动发展现已成为公司的核心竞争力，本公司与华房公司将积极合作，在国内合适的地

区共同投资开发具有良好经济效益和社会效益的主题社区项目。有鉴于此，在一定程度上，公司将继续存在着因与华房公司共同投资而产生的关联交易。

本公司已在公司章程及其他内部规定中明确了关联交易公允决策的程序，关联交易合同的条件和内容均本着公平、公正、公开原则签订，且均已履行了必要的法定决策程序，并按规定及时履行了信息披露义务。对于今后可能发生的关联交易，公司将继续严格遵守有关法律法规的规定，及时充分披露关联交易信息，保证公司股东利益的最大化。

第五节 发行条款

本次可转债的条款依据《暂行办法》、《实施办法》和《转债通知》，参照《深圳证券交易所可转换公司债券上市、交易、清算、转股和兑付实施规则》等有关规定，在充分考虑投资者利益的情况下，结合公司的实际情况制订。

一、发行总额及确定依据

发行规模：4 亿元人民币

本次公司决定发行 4 亿元可转债，为保证本次募集资金使用的完整性，公司决定将募集资金全部投资于“波托菲诺”项目一期工程（即“波托菲诺·纯水岸”项目），经深圳市计划局深计投资【2001】601 号文批准，“波托菲诺·纯水岸”项目计划投资人民币 8.6 亿元，根据 2001 年 10 月 31 日公司与华房公司所签订的《华侨城“波托菲诺”房地产项目合作经营协议书》，本公司需投资 4.3 亿元。针对项目投资的实际需要，同时考虑到改善目前财务结构的需要及公司到期还本付息能力，在国家法律、法规允许范围内确定本次可转债的发行规模。

《暂行办法》、《实施办法》和《转债通知》规定可转债发行后公司的资产负债率应不高于 70%，发行前累计债券余额不超过公司净资产的 40%，发行后累计债券余额不得高于公司净资产的 80%。截止 2003 年 6 月 30 日，公司合并报表资产总额 253,851.47 万元，负债总额 106,896.01 万元。在本次发行前，公司从未发行过债券。本次 4 亿元可转债发行后，公司合并报表资产负债率将达到 49.99%，不超过 70%，累计债券余额为 4 亿元，占公司 2002 年底经审计净资产额的 33.65%，不高于净资产额的 80%。

二、发行可转债的票面金额、期限、利率和付息日期及其依据

1、票面金额 100 元

按照《暂行办法》和《实施办法》有关规定，可转债面值人民币 100 元，按

面值发行。

2、债券期限 3 年

根据《暂行办法》和《实施办法》的有关规定，可转债的存续期为 3—5 年。公司本次可转债的期限设计为 3 年，选择了最低期限，主要是基于以下因素：

（1）公司股本安排的需要。公司本次发行可转债的动因是为了筹集项目建设资金，同时避免公司的股本扩张过快而过度稀释股东权益，使募集资金产生效益的时间与股本扩张相一致。

（2）公司业务发展的需要。本次募集资金将用于投资建设“波托菲诺·纯水岸”项目，具有一次性投资规模大，投资回报稳定，投资回收期限短的特点。“波托菲诺·纯水岸”项目（建筑面积 14 万平方米）预计全部完工可实现税后利润 3.2 亿元。

3、票面利率

依据《暂行办法》关于“可转债票面利率不超过银行同期存款利率”的有关规定，并综合考虑可转债的风险和投资者的心理预期等因素，确定本次发行的可转债按票面金额计息，计息起始日为可转债发行首日，票面利率第一年为 1.2%，第二年为 1.8%，第三年为 2.5%。

4、付息日期

根据《实施办法》规定，“可转债应每半年或一年付息一次，到期后五个工作日内应偿还未转股债券的本金及最后一期的利息。”本次发行的华侨城可转债存续期每年付息一次。首次付息日期为发行首日的次年当日，以后每年的该日为当年付息日；付息登记日为每年“付息日”的前一日。本次发行的华侨城可转债到期后的 5 个工作日内完成最后一年的付息工作。

在付息登记日当日交易所收市后，登记在册的华侨城可转债持有人（以登记机构提供的名册为准）均有权获得当年的华侨城可转债利息。若付息登记日不是交易日，则以付息登记日前一个交易日深交所收市后的登记名册为准。本公司将在付息登记日之后 5 个交易日之内支付当年利息。每位持有人当年应得的利息等于该持有人在付息登记日深交所收市后持有的华侨城可转债票面总金额乘以当年票面利率，结果精确到百分位。

在付息登记日当日申请转股以及已转股的华侨城可转债，无权再获得当年及

以后的利息。

公司将委托深交所按上述办法通过其清算系统代理支付华侨城可转债的利息，届时利息将由系统自动划入华侨城可转债持有人的资金帐户。由此利息收入而引致的应缴税费，由可转债持有人自行承担。

年利息的计算公式为： $I=B \times i$

I：支付的利息额

B：可转债持有人持有的可转债的票面总金额

i：票面利率

根据《实施办法》规定，可转债每半年或一年付息一次。在本次可转债的发行方案中，关于付息方法规定从发行之日起开始计息，每年付息一次，首次付息日期为发行首日的次年当日，以后每一年的该日为当年付息日，公司在 5 个工作日内完成付息工作。本次方案之所以选择每一年付息一次，主要考虑到与我国债券付息的惯例相一致，另外以一年期计息便于公司操作。

5、转换年度有关利息的归属

在付息登记日当日申请转股以及已转股的华侨城可转债，不能再获得当年及以后的利息，但与公司发行在外的人民币普通股股东享有同等权益。

三、可转债转股的有关约定

（一）转股的起止日期

根据《实施办法》第二十条规定，“可转债自发行之日起六个月后方可转换为公司股票。”

本次发行根据华侨城可转债的存续期及公司财务情况，确定的华侨城可转债的转股期为公司可转债发行之日起 6 个月后至可转债到期日止之间的交易日内，但因转股价格进行调整并公告暂停转股的时期除外。持有人可以在转换期内的转股申请时间内申请转股。

华侨城可转债转换期结束前的 10 个工作日停止交易。华侨城可转债停止交易后、转换期结束前，不影响持有人依据约定的条件转换股份的权利。

（二）转股价格的确定依据及计算公式

1、转股价格：以本次发行的可转债募集说明书公布前 30 个交易日发行人 A 股股票收盘价格的算术平均值为基准，上浮 1%确定初始转股价格。

2、转换比率：是指一定面额可转债可转换成普通股的股数。转换比率与转换价格的计算公式为：

转换比率=单位可转债面值/转股价格

转股价格=基准股票价格*（1+上浮幅度）

根据《实施办法》第十九条规定，“转股价格的确定应以公布募集说明书前三十个交易日公司股票的平均收盘价格为基础，并上浮一定幅度。”本次华侨城可转债的初始转股价格的确定主要基于对公司现有业绩水平、未来的增长潜力以及发行时股票市场的整体状况和公司股价是否反映了公司的投资价值等因素的分析，华侨城可转债初始转股价格为 6.15 元/股，以公布募集说明书前 30 个交易日华侨城 A 股股票收盘价格的算术平均值 6.09 元为基准，上浮 1%确定。

（三）在发行人送股、派息、发行新股、配股、合并或分立等时转股价格的调整方法及计算公式

根据《暂行办法》和《实施办法》有关规定，在本次发行的可转债存续期间，当出现发行人送红股（或转增股本）、增发新股和配股、派息等情况使股份或股东权益发生变化时，将按上述调整条件出现的先后顺序，依次进行转股价格的累计调整。调整办法如下：

设初始转股价格为 P_0 ，每股派息额为 D ，送股（或转增股本）率为 n ，增发新股或配股率为 k ，新股价或配股价为 A ，则调整后的转股价格为 P ：

（1）送股（或转增股本）： $P=P_0/(1+n)$ ；

（2）增发新股或配股： $P=(P_0+Ak)/(1+k)$ ；

（3）两项同时进行： $P=(P_0+Ak)/(1+n+k)$ ；

（4）派息： $P=P_0-D$ ；

（5）三项同时进行： $P=(P_0-D+Ak)/(1+n+k)$ ；

因公司合并或分立等情况使股份或股东权益发行变化时，发行人将根据在前述情况使股份或股东权益发生变化前后可转债持有人的权益不变的原则，制定转

股价格调整方案，经股东大会批准后，对转股价格进行调整。

若公司因上述原因决定调整转股价格、确定股权登记日时，公司将向深交所申请暂停转股并公告，并于公告中指定转股价格调整日及暂停转股时期。公告正式刊登后，股价变化不影响公司调整转股价格的决定。若公告中指定的转股价格调整日为可转债持有人转股申请日或之后，转换股份登记日之前，则该部分可转债持有人的转股申请按公司调整后的转股价格执行。

（四）特别向下修正条款

根据《暂行办法》、《实施办法》和《转债通知》的有关规定，转股价格修正条款的约定应体现权利与义务对等的原则，必须明确修正底限，不得损害可转债持有人的利益。

为了保护华侨城可转债持有人的利益，避免转股价格过多地偏离公司股票的实际价格，公司将在不违反任何当时生效的法律、法规的前提下，在华侨城可转债的存续期间修正转股价格，但修正后的转股价格不低于公司普通股的每股净资产值。

在华侨城可转债的转股期内，当公司股票的收盘价格在任意连续 10 个交易日低于当时执行的转股价格并达到 10%（含 10%）以上的幅度时，公司董事会会有权向下修正转股价格，修正后的转股价格不得低于关于修正转股价格的董事会召开前 10 个交易日 A 股股票收盘价的算术平均值，且不得低于最近一期经审计的公司每股净资产值。董事会此项权力的行使次数在每个计息年度内不受限制。

如公司决定向下修正转股价格时，公司将在中国证监会指定的信息披露报刊及互联网网站上刊登董事会决议公告，公告修正幅度和转股价格修正日，并于公告中指定从某一交易日开始至转股价格修正日期间暂停华侨城可转债转股。停止转股的时间为一个交易日或其整数倍，最长不超过 15 个交易日，具体安排由公司与深交所商定。从转股价格修正日的下一个交易日开始恢复转股并执行修正后的转股价格。

公司行使向下修正转股价格之权利不得代替前述的“转股价格的调整”。

（五）转股时不足一股金额的处理方法

根据《实施办法》以及《深圳证券交易所可转换公司债券上市、交易、清算、转股和兑付实施规则》的相关规定，公司约定华侨城可转债转股时不足一股的支付办法为：可转债经申请转股后，对所剩可转债不足转换为一股股份的余额，华侨城将在转股日后的5个交易日内兑付该部分可转债的票面金额以及利息。

（六）转换年度有关股利的归属

华侨城可转债持有人一经转股，该部分可转债不能享受当期全部利息，增加的股票将自动登记入投资者的股票帐户。因华侨城可转债转股而增加的公司股票享有与原股票同等的权益，参与当年度股利分配，并可于转股后下一个交易日与公司已上市交易的股票一同上市交易流通。

（七）可转债不足3000万元时的处置

可转债上市交易期间，未转换的可转债数量少于3000万元时，交易所应当立即公告，并在3个交易日后停止交易。可转债在停止交易后、转股期结束前，可转债持有人仍可依据约定的条件申请转股。

四、转股程序

根据《暂行办法》和《实施办法》有关规定，公司应明确约定可转债转股的具体方式及程序。

（一）转股申请的声明事项及转股申请的手续

华侨城可转债持有人可以依据本募集说明书的条件，按照当时生效的转股价格在转换期内的可转换时间（见“转股申请时间”），随时申请转换成股份。

持有人申请转股将通过深交所交易系统按报盘方式进行。在转换期内深交所专门设置一交易代码供华侨城可转债持有人申请转股。持有人可以将自己帐户内的华侨城可转债全部或部分申请转为本公司股票。持有人提交转股申请，须根据其持有的华侨城可转债面值，按照当时的转股价格，向其指定交易的证券经营机构申报转换成本公司股票的股份数。与转股申请相应的转债总面值必须是100元的整数倍。申请转换的股份须是整数股，不足转换1股的转债处理办法见“可转

债转股的有关约定”的第五条“转股不足一股金额的处理办法”。持有人可于提出转股申请当日的交易时间内撤销转股申请。若持有人申请转股的数量大于该持有人实际持有可转债能转换的股份数，深交所将确认其最大的可转换股票部分进行转股，申请超过部分予以取消。

在华侨城可转债存续期间，本公司将于每季度结束后的两个交易日内（“例行的转股公告日”）公告因华侨城可转债转股引起的普通股份变动情况。

因转换增加的普通股股份累计达到本公司已发行普通股总数的10%时，本公司将及时予以公告。

（二）转股申请时间

转股申请时间是指在转换期内深交所交易日的正常交易时间，除了其间的：

- 1、在华侨城可转债停止交易前的华侨城可转债停牌时间；
- 2、本公司股票停牌时间；
- 3、按有关规定，本公司须申请停止转股的期间。

（三）可转债的冻结及注销

深交所对转股申请确认有效后，将记减（冻结并注销）持有人的可转债数额，同时记加持有人相应的股份数额。

（四）股份登记事项及因转股而配发的股份所享有的权益

中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司将根据投资人在其托管券商处的有效申报，对持有人帐户的股票和华侨城可转债持有的数量做相应的变更登记。

按深交所的现行规定，提出转股申请的持有人在转股申请的第二个交易日办理交割确认后，其持有的因转股而配发的普通股便可上市流通。

因转股而配发的本公司的普通股与本公司已发行在外的普通股享有同等的权益。

（五）转股过程中有关税费事项

转股过程中有关税费需由投资者自行承担，除非本公司应该缴纳该类税费或

者本公司对该类税费负有代扣代缴义务。

五、赎回条款

1、赎回条件和赎回价格

根据《暂行办法》和《实施办法》有关规定，本次华侨城可转债约定有条件赎回条款。

在本次发行的可转债转股期内，如果公司 A 股股票的收盘价格连续 20 个交易日高于当时执行的转股价格并达到 30%（含 30%）以上的幅度时，则公司有权以可转债票面面值加上应计利息赎回全部或部分可转债。本公司在上述约定时间内每年行使一次赎回权，若首次不实施赎回的，当年不再行使赎回权。

2、赎回程序和付款办法

在上述赎回条件满足后，如本公司决定行使赎回权，公司将在赎回条件满足后 5 个工作日内在中国证监会指定报刊和互联网网站上连续发布赎回公告至少 3 次，公告中将载明赎回的程序、价格、付款方法、时间等内容。深交所将于赎回日停止该债券的交易和转股。

赎回公告一经发布，赎回决定不再撤消。赎回期结束后，本公司将公告赎回结果及对其自身的影响。

当本公司决定执行全部赎回时，在赎回日当日所有登记在册的华侨城可转债将全部被冻结。当本公司决定执行部分赎回时，具体执行办法视当时深交所的规定处理。

本公司将委托深交所通过其清算系统代理支付赎回款项。本公司将根据停止交易后登记在册的债券数量，于赎回日之后的 3 个交易日内将赎回债券所需资金划入深交所指定资金帐户。深交所于赎回日后第四个交易日将资金划入券商资金清算头寸帐户，同时计减投资者相应的可转债。各券商于赎回日后第五个交易日将兑付款划入投资者开设资金或保证金帐户。未赎回的华侨城可转债，于赎回日后第 1 个交易日恢复交易和转股。

六、回售条款

根据《暂行办法》、《实施办法》和《转债通知》的有关规定，本次华侨城可转债约定有条件回售条款。

1、回售条件和回售价格

在发行人可转债存续期的最后半年内，如果发行人 A 股股票的收盘价格在连续 20 个交易日内低于当时执行的转股价格并达到 20%（含 20%）以上的幅度时，可转债持有人有权将全部或部分未转换股份的华侨城可转债回售予发行人，回售价格为 102.5 元/张（含当期利息）。可转债持有人在上述约定时间内行使回售权，若首次满足回售条件时，不实施回售的，当年不再行使回售权。

2、回售程序和付款办法

发行人将在上述回售条件首次满足后 5 个工作日内，在中国证监会指定的全国性报刊和互联网网站上发布回售公告至少 3 次，公告中将载明回售的程序、价格、付款方法、时间等内容。行使回售权的可转债持有人应在回售公告期满后的 5 个工作日内通过深交所交易系统进行回售申报，发行人将于回售申报期结束后 5 个工作日内按约定的价格及支付方式支付相应的款项。回售期结束后，发行人将公告回售的结果及对其自身的影响。

申请回售的华侨城可转债面值总额必须是 1000 元的整数倍。

公司将委托深交所通过其清算系统代理支付回售款项。可转债持有人行使回售权时，深交所根据回售申报，于当日进行数据处理，并于回售申请终止日后第二个交易日将数据传给本公司，公司将按回售条件生效的价格将相应资金划入深交所指定的资金帐户。深交所收到资金后再划入券商清算头寸帐户，同时记减投资者相应的可转债数额。

回售完成后，相应的回售可转债将注销，同时深交所将按每位持有人应得的回售金额记加持有人帐户中的交易保证金。未回售的华侨城可转债，于回售日后第 1 个交易日恢复交易和转股。

七、附加回售条款

1、附加回售条件与附加回售价格

在华侨城可转债存续期内，如果本次募集资金投资项目的实施情况与募集说明书中的承诺相比发生变更，根据中国证监会的相关规定可被视作改变募集资金用途，或被中国证监会认定为改变募集资金用途的，可转债持有人有权以 102.5 元/张的价格（含当期利息）向发行人附加回售其持有的部分或全部未转换股份的可转债。持有人在本次附加回售申报期内未进行附加回售申报的，不应再行使该次附加回售权。

2、附加回售程序和付款办法

在关于改变募集资金用途的股东大会公告后 5 个工作日内，发行人将在中国证监会指定报刊和互联网网站连续发布附加回售公告至少 3 次，行使附加回售权的持有人应在附加回售公告期满后的 5 个工作日内通过深交所交易系统进行附加回售申报，发行人将在附加回售申报期结束后 5 个工作日内按约定的价格及支付方式支付相应的款项。附加回售期结束后，发行人将公告回售的结果及对其自身的影响。

附加回售条款的付款办法与前述回售条款相同。

八、可转债到期的本息兑付

在本次发行的可转债到期日之后的 5 个工作日内，公司将偿还所有到期未转股债券的本金及最后一期的利息。

本次发行的可转债在到期后尚未转换成公司股票，公司将向可转债持有人一次性还本付息，深交所于转换期结束时自动终止交易后的二个交易日内，将交易结束时的债券数据通知本公司，本公司将于到期日前将相应本息款划入深交所指定的资金帐户。深交所于到期日后第三个交易日将本息款划入券商清算头寸帐户，各券商于到期日后第五个交易日将本息款划入投资者开设的资金或保证金帐户。

九、向老股东配售的安排

股权登记日收市时登记在册的公司全体流通股股东享有每 1 股配售 0.8 元可转债的优先配售权。

流通股股东享有本次发行的优先认购权，按股权登记日收市时其持有的华侨城 A 股股份数以每股配售 0.8 元可转债的比例优先获得发售。其申购数量超过优

先认购权的部分与其他社会公众投资者共同参与比例发售。

第六节 担保事项

一、可转债担保人的基本情况

(一) 担保人简况

担保人：中国农业银行深圳市分行
负责人：李著源
注册地址：广东省深圳市罗湖区解放西路 188 号
电话：0755--26600034
传真：0755--26601570
联系人：许文昆

中国农业银行是目前国内服务范围最广、营业网点最多的四大国有商业银行之一，并于 2000 年首次入选全球 500 强企业。2002 年，中国农业银行坚持稳健经营、有效发展的经营方针，创新经营机制，强化内部管理，优化客户结构，提升服务水平，各项业务快速发展，经营实力和综合竞争力明显提高。截止 2002 年底，中国农业银行资产总额达到 29,765.66 亿元，比上年增长 17.74%；各项贷款余额达 19,129.60 亿元，比上年增加 2667.82 亿元，增幅为 16.21%；各项存款余额达 24796.18 亿元，比上年增加 3882.07 亿元，增幅为 18.56%。2002 年，中国农业银行业务经营取得明显成效，实现税后利润 28.97 亿元，全年共实现经营利润 109.4 亿元，同比增加 89 亿元。信贷资产质量得到明显改善，按贷款四级分类标准，不良贷款占比为 30.07%，比上年下降 4.99 个百分点。

中国农业银行深圳市分行是中国农业银行的一级分行，成立于 1979 年，伴随着深圳特区的发展，由组建初期全行 22 个网点、186 人的小分行，迄今发展为拥有 125 家营业机构和 3000 多名员工的全方位、多功能、综合性发展的现代化商业银行。二十余年来，该行本着“信誉第一、高效廉洁、竭诚服务、文明办行”的宗旨，积极开拓，深化改革，走集约化经营之路，取得了良好业绩。截止 2002 年末，各项存款余额折合人民币为 499.40 亿元，各项贷款余额折合人民币为 325.52

亿元，2002 年度实现利润 6.18 亿元。

（二）担保人的主要财务指标

1、中国农业银行总行主要财务数据

以下数据摘自近三年中国农业银行年度报告。

单位：亿元

项目	2002 年	2001 年	2000 年
营业收入	482.54	436.80	365.57
利润总额	29.17	11.52	2.97
总资产	29,765.66	25,279.90	21,848.85
股东权益	1,360.40	1331.59	1347.42
资产负债率	95.43%	94.73%	93.83%

2、农业银行深圳分行财务数据

以下数据摘自中国农业银行深圳市分行提供的财务会计报表。

单位：亿元

项目	2002 年	2001 年	2000 年
营业收入	32.60	37.98	35.08
利润总额	6.18	8.06	4.38
总资产	677.96	723.19	498.41
股东权益	13.86	13.74	7.98
资产负债率	97.94%	98.10%	98.40%

二、担保《保证书》的主要内容

在获得中国农业银行总行的批准和授权的前提下，公司已于 2001 年 11 月 9 日与中国农业银行深圳市分行就本次可转债的担保事宜签订《担保协议》，并于 2001 年 11 月 23 日由中国农业银行深圳市分行出具了担保函性质的《保证书》。中国农业银行总行《关于对深圳华侨城控股有限公司发行可转换债券提供担保的批复》（农银复[2001]381 号）对此次担保行为予以同意和确认。

以下内容摘引自担保人为本次发行之可转债提供担保的《保证书》：

“深圳华侨城控股股份有限公司可转换公司债券持有人：

兹有深圳华侨城控股股份有限公司拟发行三年期可转换公司债券（以下简称可转债）人民币肆亿元正。鉴于贵方根据深圳华侨城控股股份有限公司可转换公

司债券募集说明书（以下简称募集说明书）认购有关可转债，本保证人同意为上述可转债提供连带责任担保，向贵方保证如下：

1、本保证人为具有民事行为能力并能独立承担民事责任的法人分支机构，本保证人承诺有关保证已获得必要的同意、授权或批准。

2、本保证人的保证范围为可转债本金人民币肆亿元正以及因该款项产生的所有应付利息、逾期利息和实现债权的费用。

3、如果深圳华侨城控股股份有限公司未能按募集说明书约定偿付上述到期应付款项，本保证人承担连带保证责任。

4、在本保证书保证期间内，由于不可抗力造成的不能履行或部分不能履行本保证书的义务，本保证人全部或部分免责，但在条件允许下本保证人将采取一切必要的措施，以减少因不可抗力造成的损失。

5、本保证书自本保证人签字盖章之日起成立，在中国证监会批准深圳华侨城控股股份有限公司发行可转债之日起生效，保证期间为募集说明书约定之偿付期届满之日起两年。

6、在执行本保证书过程中如有争议，应通过友好协商解决。经协商不能解决的，应向本保证人所在地法院提起诉讼。”

第七节 发行人的资信

公司近年来经营稳健，资信状况良好。

一、公司近三年及最近一期借款及偿还情况

本公司近三年及最近一期合并报表的借款情况如下表所示：

单位：元

时 间	资产总额	短期借款	长期借款
2003年6月30日	2,538,514,743.68	871,250,000.00	无
2002年12月31日	2,331,676,384.06	694,622,000.00	无
2001年12月31日	1,981,881,213.68	549,970,000.00	无
2000年12月31日	1,382,883,177.61	229,065,000.00	无

截止2003年6月30日，本公司借款本息均按期偿还，未发生借款逾期问题。

二、公司成立以来主要贷款银行对公司的资信评价

2003年1月，经中国诚信证券评估有限公司深圳分公司评定，公司资信等级为AAA级（中诚信深信评字[2003]第029号）。

本公司近三年来的主要贷款银行为中国建设银行深圳市华侨城支行、招商银行深圳华侨城支行、兴业银行深圳市深南支行等。目前，由于资信情况良好，贷款均依据合同按期偿还，公司获得了以下资信评价：

- 1、被兴业银行深圳分行评为“AAA”级资信等级；
- 2、被中国工商银行深圳市喜年支行评为“AAA”级资信等级；
- 3、被中国建设银行深圳市分行评为“AAA”级资信等级；
- 4、被中国农业银行深圳华侨城支行评为“AA”级资信等级；
- 5、被中国银行深圳市分行评为“AAA”级资信等级；
- 6、被招商银行评定为重点支持的优良客户。

三、公司成立以来与主要客户发生业务往来情况

本公司目前所经营的文化景区旅游项目，以游览和观赏为主；本公司所投资的房地产项目，均以居民消费为主要对象。与其发生的业务收入主要为景区门票和商品房销售收入，没有发生过违约现象及由此导致的争议，公司与主要客户的业务往来合同不存在因违约而导致的潜在纠纷。

四、公司成立以来发行公司债券及偿还情况

公司自成立以来，在本次发行可转债之前没有发行公司债券的行为。

五、资信评估机构对公司的资信评级情况

中诚信国际信用评级有限责任公司评定公司本次可转债信用等级为 AAA-。本等级是中诚信国际信用评级有限责任公司基于对华侨城内部运营实力和外部环境的综合评估的基础之上确定的，既肯定了华侨城在主题公园领域独特的地位、稳定增长的现金流获取能力及华侨城集团对于其产业结构调整给予的支持，同时关注到主题公园竞争趋于激烈以及向区域外旅游业及向房地产业拓展可能给华侨城发展带来的影响。此外，中诚信国际信用评级有限责任公司还考虑了中国农业银行深圳分行为其提供连带责任担保，对本次可转债的本息偿还起到了保障作用。

六、发行人近三年来长短期偿债能力的财务指标

指标	2003年6月末	2002年	2001年	2000年
长期偿债能力：				
资产负债率（合并）	42.11%	43.45%	44.47%	31.41%
资产负债率（母公司）	28.82%	36.05%	32.23%	22.05%
股东权益比率	53.18%	50.97%	49.63%	66.19%
利息保障倍数	9.64	11.32	10.63	8.05

短期偿债能力：				
流动比率	0.21	0.29	0.46	0.53
速动比率	0.20	0.28	0.45	0.51
贷款偿还率	100%	99.75%	100%	100%
利息偿付率	100%	100%	100%	100%

备注：1、表中所引用的数据取自经信永中和会计师事务所有限责任公司和中天勤会计师事务所审计的会计报表；2、上表中资产负债率的计算，其负债总额不含少数股东权益。

其中：

流动比率=流动资产/流动负债

速动比率=速动资产/流动负债

利息保障倍数=（利润总额+实际利息支出）/应付利息支出

贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额

利息偿付率=实际利息支出/应付利息支出

第八节 偿债措施

对于本次可转债发行后可能出现的偿债压力，公司管理层在进行本次发行的可行性分析时即进行了充分研究，从不同角度作了充分准备，完善了相应偿债措施，公司完全具备相应的清偿能力。

一、偿债压力分析

发行可转债的偿债压力主要来自以下几个方面：

- 1、每年定期支付利息的压力；
- 2、提前赎回的资金压力；
- 3、可转债持有人行使回售权对公司的资金压力；
- 4、到期对未能转股的可转债还本付息的资金压力。

二、公司偿债能力分析

（一）公司盈利能力良好，具有较大的发展潜力

本公司新定的发展战略是旅游业与房地产业联袂互动发展。通过对公司这两方面发展潜力的分析表明，本公司具有较强的盈利能力：

1、公司旅游产业发展稳定，经营业绩良好

欢乐谷公司、锦绣中华公司和深圳世界之窗公司是华侨城旅游业务的核心企业，也是本公司旅游业务利润的主要贡献者。2002 年度，上述三家公司经营性现金流量净额合计达到 28,398.79 万元，比 2001 年增加 928.00 万元，比 2001 年度增长 3.38%；2002 年度共实现净利润 15,721.46 万元，比 2001 年增加 1,117.36 万元，增长了 7.65%。目前，锦绣中华公司和深圳世界之窗公司已步入平稳发展阶段，本公司计划继续加大对原有景点的更新改造投入，并适时对旅游项目和表演节目进行调整和创新，预计该两公司将继续保持稳健发展。欢乐谷公司自“欢乐谷”二期于 2002 年建成并投入使用后，该主题公园的规模效益已显现出来，成为华侨城旅游一个新的旅游热点，仅开业之初的“五一”黄金周就接待游客 22.43

万人次，经营效益和现金获取能力大幅提高。2002 年度，欢乐谷公司经营性现金流量净额为 11,938.45 万元，比 2001 年度增长 170.94%；全年共实现净利润 4,389.84 万元，比 2001 年度增长 1396.26%。

本公司投资的曲阜孔子旅游公司 2001 年开始正式运作。孔庙等景区是本公司实施“中华锦绣工程”战略投资控股的第一个历史文物类旅游景点，该公司拥有孔庙等旅游景点的长期、独占性经营权，而孔庙等景点是拥有现成人流和较稳定现金流入的成熟景区，仅在 2001 年“五一”旅游黄金周孔庙就接待了 32 万人次游客。2002 年度，曲阜孔子旅游公司接待游客 252.3 万人次，全年实现主营业务收入 7,936.45 万元，比 2001 年度增长 36.37%，完成净利润 800.51 万元，比 2001 年度增长 82.82%。预计曲阜孔子旅游公司随着经营规模的扩大和品牌经营策略的实施开展，盈利能力将进一步提高。

2003 年上半年，由于“非典”疫情爆发，公司旅游产业经营受到较大影响（对公司经营业绩影响的具体情况请参见本募集说明书第十节“业务和技术”之第四部分“业务范围与主营业务”之“（二）主营业务”），但从总体来看，“非典”疫情对公司旅游产业经营所造成的负面影响只是暂时和局部的，不会影响公司的整体经营运作和长远发展。目前，“非典”疫情已得到有效控制，国家和深圳市政府也积极采取措施对公司给予了大力支持。从 2003 年下半年情况来看，公司旅游业务市场恢复情况良好，各旅游景区接待人数大幅回升，基本达到 2002 年同期水平。

根据“中华锦绣工程”战略规划，公司还会继续根据需要发展新的旅游项目，而旅游业属于国际公认的朝阳行业，具有广阔的发展前景，因此预计本公司今后的旅游主业将会继续稳定成长。

公司下属三家主要旅游公司近三年利润情况：

单位：万元

公司名称	2002年度	2001年度	2000年度
深圳世界之窗公司	10,986	11,797	11,821
锦绣中华公司	2,227	5,154	5,297
欢乐谷公司	5,193	331	989

注：以上数据为税前利润。

2、房地产业成为公司新的利润增长点，盈利前景广阔

华侨城目前拥有华房公司 40%的股权。华房公司十几年来一直承担着华侨城区的所有建设任务。而华侨城城区不仅是著名的旅游目的地，而且成为了环境优美、具有独特文化内涵、社区功能齐全的“花园社区”，这促进了城区内外房地产业的蓬勃发展。目前华房公司是深圳市资产质量较好，销售利润率较高的房地产企业。其利润主要来源于三部分：一是房地产开发；二是华侨城内 40 万平方米的物业出租；三是下属企业盈利。旅游业对房地产业带来的增值效应这一事实使华侨城明确了公司未来的发展战略，即以旅游业促进房地产业，两者结合互动发展。

2002 年以来，华房公司相继推出“波托菲诺·纯水岸”和“锦绣花园·翡翠郡”两个新楼盘。2002 年度，华房公司实现主营业务收入 174,174.54 万元，比 2001 年度增长 49.95%，实现净利润达 52,359.12 万元，比 2001 年度增长 48.66%，2003 年 1-6 月份实现主营业务收入达 120,442.75 万元，实现净利润达 28,585.27 万元，反映了该公司良好的成长潜力。

“波托菲诺”项目是公司与华房公司合作开发的主题房地产项目，目标定位是一个融旅游、休闲度假与居住功能为一体的高尚社区，各方面品质优于华房公司开发的锦绣花园一、二期和“锦绣花园·翡翠郡”等项目。“波托菲诺”项目的一期工程“波托菲诺·纯水岸”项目已于 2002 年下半年开始销售，目前市场销售形势良好。截止 2003 年 6 月底，“波托菲诺·纯水岸”项目已销售了 73.45%，累计实现销售收入 7.59 亿元，为本公司直接贡献投资收益达 1.50 亿元。根据协议，本公司按出资比例直接享有“波托菲诺”项目 50%的权益，同时公司还持有华房公司 40%的股权，预计本公司将从该项目获得较高的投资收益。

（二）本次发行可转债募集资金投资项目具有较好的预期收益

结合公司发展的总体规划，本次发行可转债的募集资金拟全部投资于与华房公司各投资 50%的“波托菲诺”（原名栖湖花园）项目一期工程，即“波托菲诺·纯水岸”项目。“波托菲诺”项目是融旅游、休闲度假与房地产为一体的综合性项目，总建筑面积 59 万平方米，总投资约为 27.3 亿元人民币，总工期约为 4 年。“波托菲诺·纯水岸”项目计划投资人民币 8.6 亿元，本公司需投资 4.3 亿元。

“波托菲诺”项目充分体现了现代规划设计思想，包含丰富的文化内涵和浓郁的地中海异国情调，具备完善的旅游、休闲度假与居住功能。该项目具有独特

的设计品位，并将市场定位为高尚住宅，满足了深圳、香港以及周边地区高收入人群对居住环境和居住条件的要求，具有良好的收益前景。“波托菲诺·纯水岸”项目（建筑面积 14 万平方米）已于 2002 年下半年开始销售。根据“波托菲诺·纯水岸”项目可行性研究报告，该项目预计可实现税后利润 3.2 亿元，本公司可直接分享利润 1.6 亿元。截止 2003 年 6 月底“波托菲诺·纯水岸”项目已销售 73.45%，累计实现销售收入 75,885.27 万元，累计实现净利润 30,023.24 万元，为本公司直接贡献收益达 15,011.62 万元。募集资金投资项目所具有的良好预期收益，将进一步提高公司的偿债能力。

（三）公司资本结构合理，资产质量好

截止 2003 年 6 月 30 日，本公司合并报表资产负债率为 42.11%，母公司资产负债率为 28.82%，资产负债率较低，公司基本财务结构稳定，债权人的风险较小且受股东权益保障程度较高。公司合并报表负债总额为 10.69 亿元，其中流动负债 10.66 亿元，主要为银行短期借款、应付帐款及其他应付款等正常经营负债。

本公司为投资控股型公司，资产结构中长期股权投资所占的比重较大，但是公司股权投资的现金回报良好，具有良好的偿债能力，具体表现在：公司的控股、合营和联营企业具有良好的盈利能力和现金获取能力，而所属的控股、合营和联营企业合理的利润分配政策保证了公司获得足额、稳定的现金股利。对于盈利良好、现金流量稳定的旅游企业，公司通过各企业的董事会对其当年实现的可供分配利润进行全额现金分红。曲阜孔子旅游公司和欢乐谷公司为本公司的控股子公司，深圳世界之窗公司和锦绣中华公司为本公司与香港中旅国际投资有限公司共同控制的合营企业，公司并于 2002 年度按照比例合并法对该两公司进行了比例合并。深圳世界之窗公司和锦绣中华公司两家企业每年实现的净利润在提取“三金”后，基本上全额进行分配，从 2000 年到 2003 年 6 月底为公司提供的现金股利达到 17,798.98 万元。2002 年度和 2003 年 1-6 月份，公司从华房公司分得的现金股利分别达到 5,415.77 万元和 6,000.00 万元。2002 年度，公司从深圳世界之窗公司、锦绣中华公司、华房公司和欢乐谷公司分得的现金股利达 11,256.24 万元。

公司资产结构良好，资产负债率较低，而良好的资产质量、较高的资产使用效率和稳定、充沛的现金股利获得，将为公司到期偿付债券本息提供有力的保障。



（四）公司现金流量稳定

本公司 2001 年度净现金流量为 8,946.71 万元，其中经营活动现金流量净额为 15,596.53 万元，投资活动现金流量为-44,136.37 万元，筹资活动现金流量净额为 37,498.3 万元。2002 年度合并报表净现金流量为-9,732.86 万元，其中经营活动现金流量净额为 21,136.11 万元，投资活动现金流量为-35,413.92 万元，筹资活动现金流量净额为 4,551.51 万元。2003 年 1-6 月份合并报表净现金流量为-1,537.08 万元，其中经营活动现金流量净额为 1,354.78 万元，投资活动现金流量为-7,419.30 万元，筹资活动现金流量净额为 4,528.79 万元。本公司近两年及最近一期的经营活动现金流量净额均为正值，2002 年度经营活动现金流量净额比 2001 年增加 5,539.58 万元，增长了 35.51%。2003 年 1-6 月份公司主营业务收入 17,870.28 万元，主营业务收到的现金为 17,716.75 万元，主营业务收入现金实收率达 99.14%，2002 年度公司主营业务收入现金实收率达 101.52%，2001 年度主营业务收入现金实收率高达 104.76%。此外，公司主营业务基本不存在赊销情形，经营性现金流入充分，流入流出比良好。2000 年度、2001 年度、2002 年度和 2003 年 1-6 月，本公司经营活动产生的现金流量流入流出比分别为 1.71、1.51、1.51 和 1.08，表明每 1 元现金流出可换回的现金流入充足。根据目前的经营状况，预计公司未来的现金流量情况良好。稳定、充足的现金流量，既是公司主业的优势，也是公司具备偿债能力的有利条件。

（五）本次发行可转债后，公司仍具备再融资能力。

本公司自发行上市以来，经营业绩稳定、运作规范，各项财务指标均符合上

市公司发行新股的有关规定。如有必要，在本次发行的可转债期限内，公司可通过资本市场直接融资。此外，公司经营稳健，业务前景较好，具有良好的资信，与中国银行、兴业银行、中国农业银行、中国建设银行、中国工商银行、招商银行等大型金融机构建立了长期友好的合作伙伴关系，多年来上述金融机构为公司的发展提供了有力的资金支持。因此，公司具有较强的持续融资能力。

（六）担保方具有较强的经济实力

2001年11月23日，中国农业银行深圳市分行已就公司本次发行可转债的担保事宜出具了《保证书》。中国农业银行深圳市分行同意为公司本次发行40,000万元可转债提供全额连带责任担保，担保范围包括可转债本金及应付利息、逾期利息和实现债权的费用。中国农业银行总行《关于对深圳华侨城控股有限公司发行可转换债券提供担保的批复》（农银复[2001]381号）对此次担保行为予以同意和确认。

中国农业银行是目前国内服务范围最广、营业网点最多的四大国有商业银行之一，并于2000年首次入选全球500强企业。截止2002年底，中国农业银行资产总额达到29,765.66亿元，各项贷款余额达19,129.60亿元，各项存款余额达24796.18亿元，2002年度实现税后利润28.97亿元。中国农业银行深圳市分行是中国农业银行的一级分行，伴随着深圳经济特区的成长，目前已发展成为拥有125家营业机构和3000多名员工的全方位、多功能、综合性发展的现代化商业银行。截止2002年末，中国农业银行深圳市分行各项存款余额折合人民币为499.40亿元，各项贷款余额折合人民币为325.52亿元，2002年度实现利润6.18亿元。

因此，从整体规模和资金实力来看，中国农业银行深圳市分行为公司本次发行的可转债提供的全额不可撤销连带责任担保，对可转债的本息兑付提供了有力的保障。

三、公司偿债计划

公司发行本次可转债，若到期不能实现全部转股，或在转股期出现回售和赎回情形，公司将遵照以下偿债计划，按照本次可转债发行条款的约定，向债券持有人偿还本金并支付利息。

1、首先以公司现有及未来经营收益（含本次募集资金投资项目的收益）进行偿付；

本公司自上市以来，经营业绩稳定，各项业务稳步发展，公司两个合营公司--深圳世界之窗公司和锦绣中华公司已进入平稳发展阶段，每年都为公司提供稳定、充足的现金分红，本公司控股子公司--欢乐谷公司自“欢乐谷”二期竣工开业后，规模效益凸现，盈利能力大幅提高。未来几年内，随着公司实现对华房公司大比例参股，以及募集资金投资项目的完工销售和“中华锦绣”工程的开展，公司的盈利能力将进一步增强，经营业绩将呈快速增长的趋势。2002年度，公司实现净利润27,024.12万元，比2001年度增长50.09%；2003年1-6月份，在“非典”疫情对公司旅游产业造成较大影响的情况下，仍实现净利润达16,144.03万元，比2002年同期增长68.89%。2002年度公司从投资企业分得的现金股利达到11,256.24万元，2003年1-6月份公司分得的现金股利达6,388.08万元。预计在未来三年，公司每年从深圳世界之窗公司、锦绣中华公司、华房公司（不包括“波托菲诺·纯水岸”项目）和欢乐谷公司等几家企业获取的现金分红将不低于10,000万元。（公司股权投资现金回报分析请参见第八节“偿债措施”之第二部分“公司偿债能力分析”有关内容）

本次募集资金投资项目具有较好的收益前景，根据“波托菲诺·纯水岸”项目的可行性研究报告，该项目建成销售后可实现税后利润3.2亿元，按投资比例本公司可分享1.6亿元的利润。该项目的合作方华房公司具有良好的品牌及丰富的房地产开发、销售经验，其先前推出的楼盘都有良好的销售业绩。而“波托菲诺”项目的品质明显优于华房公司以前推出的楼盘，再加上该项目新颖的主题社区概念、准确的市场定位，销售形势看好。截止2003年6月30日，“波托菲诺·纯水岸”项目累计实现销售73.45%，累计实现净利润3亿元，预计可顺利收回投资4.3亿元并获得现金收益1.6亿元。

根据本公司与华房公司签订的《华侨城“波托菲诺”房地产项目合作经营协议书》，约定本次发行募集资金将全部投资于“波托菲诺·纯水岸”项目，“波托菲诺”项目建设的后续资金来源由投资双方另行签订协议予以落实。在“波托菲诺·纯水岸”项目建成销售完毕之后，如公司综合考虑当时的市场状况、项目资金需要及公司现金流量情况，在保证公司对可转债本息偿付能力的基础上，可与华房公司另行签订协议，在可转债到期前将剩余资金用于“波托菲诺”项目的

滚动发展。

据初步估算，即使考虑“波托菲诺”项目滚动发展的因素，全部不收回项目本金的情况下，在本次可转债到期前的未来三年，公司从所投资的企业和“波托菲诺·纯水岸”项目的收益中获取的现金收入将超过4.6亿元人民币。

公司未来良好的经营收益，稳定、充沛的现金收入，将使公司有足够的偿债能力保障可转债的本息兑付。

2、公司将对资本结构、资产质量以及现金流量进行调控，使公司资本结构更趋完善，以保证公司的偿债能力。

本公司主营业务主要涉及旅游业及其关联产业，行业的特点决定了公司主营业务具有稳定及时的现金流入。公司主营业务基本不存在赊销情形，经营性现金流入充分，现金流量情况良好。公司将采取措施进一步完善资本机构，提高资产质量，维持稳定、充足的现金流量，保障公司的偿债能力。

3、公司资信良好，与多家大型金融机构建立了长期友好的合作伙伴关系，在必要时，公司还可以信用、担保或以优质资产作抵押贷款融资偿付可转债本息；

4、当上述偿债措施依然未能满足偿债要求时，公司本次发行可转债的担保方——中国农业银行深圳市分行将遵照《保证书》对债券持有人兑付债券本息。

第九节 发行人基本情况

一、发行人基本情况

中文名称：深圳华侨城控股股份有限公司

英文名称：Shenzhen Overseas Chinese Town Holding Company

法定代表人：张整魁

设立日期：1997年9月2日

注册地址：中华人民共和国广东省深圳市南山区华侨城

邮政编码：518053

电话：(0755) 26936078

传真：(0755) 26600517

信息披露网址：<http://www.cninfo.com.cn>

电子信箱：szhq@public.szptt.net.cn

二、公司的历史沿革及经历的改制重组情况

深圳华侨城控股股份有限公司（即原来的深圳华侨城实业发展股份有限公司）是经国务院侨务办公室及深圳市人民政府批准，由华侨城经济发展总公司（国有独资，即现在的华侨城集团）经过重组其下属部分优质旅游及旅游配套资产独家发起募集设立的，从事旅游业及其关联产业投资和经营的股份有限公司。根据深圳市人民政府《关于设立深圳华侨城实业发展股份有限公司的批复》（深府函[1997]37号）、国务院侨务办公室《关于深圳华侨城实业发展股份有限公司（筹）96年度股票发行额度的通知》（1997侨经字第14号）及《关于同意深圳华侨城实业发展股份有限公司（筹）上报公开发行股票申请材料的函》（97侨经字第12号）等文件，1997年8月4日，经中国证券监督管理委员会证监发字[1997]396号和证监发字[1997]397号文批准，本公司于1997年8月4日向社会公开发行人民币普通股5000万股（含公司职工股442万股），发行价每股人民币6.18元。1997年9月2日，在深圳市工商行政管理局注册登记，注册资本为人民币19200万元。1997年9月10日，社会公众股（除公司职工股外）在深圳证券交易所上市交易。经深

圳证券交易所批准，本公司职工股 4,345,200 股于 1998 年 3 月 16 日上市流通，其余高级管理人员持有的 74,800 股继续冻结。1998 年 9 月 15 日经公司 1998 年度第一次临时股东大会决议通过，并经深圳市证券管理办公室批准，本公司以 1998 年 6 月 30 日的股份总数 19,200 万股为基数，向全体股东每 10 股送 2 股红股派 0.5 元人民币现金，同时以资本公积金每 10 股转增 6 股，共送红股 3,840 万股，转增 11,520 万股，此次送股及转增后，股份总数为 34,560 万股，注册资本变更为人民币 34,560 万元。2000 年 9 月经公司 1999 年度第一次临时股东大会通过，并经中国证券监督管理委员会证监公司字[2000]94 号文批准，公司实施了 1999 年度增资配股方案，配股价为每股 9 元，共配售 2,700 万股，配股后，股份总数增至 37,260 万股，注册资本变更为人民币 37,260 万元。2001 年 5 月 10 日，经本公司 2000 年度股东大会决议，同意以 2000 年 12 月 31 日的总股本 37,260 股为基数，每 10 股转增 2 股，转增后总股本由 37,260 万股增至 44,712 万股。2003 年 4 月 28 日，经公司 2002 年度股东大会决议通过，以 2002 年 12 月 31 日的总股本 44,712 万股为基数，每 10 股送红股 6 股，每 10 股派现金人民币 1.5 元（含税），以资本公积金每 10 股转增 2 股，送股和转增后总股本由 44,712 万股增至 80,481.6 万股。2003 年 9 月 23 日，经公司 2003 年度第二次临时股东大会决议通过，以现有总股本 80,481.6 万股为基数，以资本公积金每 10 股转增 3 股，股权登记日为 2003 年 10 月 9 日，转增后总股本由 80,481.6 万股增至 104,626.08 万股。

自公司发行上市以来，公司未发生重大资产重组，公司发起人未转让其所持有的本公司股份。

截止 2003 年 10 月 10 日，公司前十名股东如下：

股东名称	持股数(股)	持股比例	股东性质
发起人股东（华侨城集团）	717,724,800	68.60%	国有法人股
其中：国家股股东 （华侨城集团受托持有）	20,874,672	1.99%	国家股
深圳市瑞业达投资有限公司	17,816,318	1.70%	社会公众股
深圳瑞华丰投资有限公司	16,693,730	1.60%	社会公众股
深圳市特证物业管理有限公司	1,350,732	0.13%	社会公众股
李廷光	1,269,450	0.12%	社会公众股
吴秀清	1,237,158	0.12%	社会公众股
王澎	1,089,881	0.10%	社会公众股

普丰证券投资基金	904,704	0.09%	社会公众股
曾秋生	877,032	0.08%	社会公众股
汪宪义	754,855	0.07%	社会公众股
合 计	759,718,660	72.61%	

三、验资、资产评估、审计情况

(一) 验资报告

1、1997年8月4日，经中国证券监督管理委员会证监发字（1997）396号文批准，本公司向社会公众发行人民币普通股5,000万股（含公司职工股442万股），发行后总股本为19,200万元，1997年9月10日在深圳证券交易所上市交易。深圳中华会计师事务所（后更名为中天勤会计师事务所）受本公司筹委会委托，按照《独立审计实务公告第1号—验资》的要求，对深圳华侨城实业发展股份有限公司（筹）截止1997年8月14日止的实收资本及相关的资产和负债的真实性和合法性进行了审验。深圳中华会计师事务所出具了股验报字[1997]第A017号验资报告。

2、1998年9月15日，经1998年度第一次临时股东大会决议，本公司按股本19,200万股为基数，用未分配利润按10股送2股红股，用股票发行的溢价收入形成的资本公积金每10股转增6股。深圳中华会计师事务所接受委托并按照《独立审计实务公告第1号—验资》的要求，对本公司截止1998年10月7日止的注册资本、投入股本变更情况的真实性和合法性进行了审验。深圳中华会计师事务所出具了股验报字[1998]第A022号《验资报告》验证。

3、经本公司1999年9月27日召开的1999年度第一次临时股东大会决议、中国证券监督管理委员会证监公司字[2000]94号文批复，公司实施了1999年度配股方案。配股募集资金于2000年9月11日全部到位，公司股本增至37,260万股。深圳中天会计师事务所根据本公司委托，对本公司截止2000年9月11日的注册资本、投入资本变更情况的真实性和合法进行了审验。深圳中天会计师事务所出具了股验报字[2001]第A027号《验资报告》验证。

4、经本公司2001年5月10日召开的2000年度股东大会决议，公司以2000年12月31日的总股本37,260万股为基数，每10股转增2股。转增后总股本由37,260万股

增至44,712万股。公司在2001年5月30日进行了帐务处理。中天勤会计师事务所有限公司接受公司委托,对本公司截止2001年7月4日止的注册资本、投入资本变更情况的真实性和合法性进行审验,出具了股验报字[2001]第B-070号验资报告。

5、经本公司2003年4月21日召开的2002年度股东大会决议,公司以2002年12月31日的总股本44,712万股为基数,向全体股东按每10股送6股红股,同时用资本公积金按每10股转增2股,共送红股26,827.20万股,转增8,942.40万股,共计为35,769.60万股。此次送股及转增后,股份总数为80,481.60万股。信永中和会计师事务所有限责任公司接受本公司委托,对本公司截至2003年4月28日止新增注册资本实收情况进行了审验,并出具了验资报告。

6、经本公司2003年9月23日召开的2003年度第二次临时股东大会决议,公司以2003年6月30日的总股本80,481.60万股为基数,向全体股东以资本公积金每10股转增3股,共转增24,144.48万股。此次转增后,股份总数为104,626.08万股。信永中和会计师事务所有限责任公司接受本公司委托,对本公司截至2003年10月10日止新增注册资本实收情况进行了审验,并出具了验资报告。

(二) 评估报告

1、本公司于1997年4月聘请了中华财务会计咨询公司进行以股份制改造为目的的资产评估,评估基准日为1996年12月31日。根据中华财务会计咨询公司资产评估报告,截止到1996年12月31日,本公司帐面资产总值为34,752.61万元,负债总额为15,169.63万元,资产净值为19,582.97万元;评估后资产总值为36,861.48万元,负债为15,038.71万元,资产净值为21,822.77万元,比帐面净值增加了2,239.79万元,增幅为11.44%。

2、深圳华侨城控股股份有限公司下属企业侨城中旅于1998年6月10日与华侨城集团签订了《资产转让协议》,将其拥有的海景酒店资产及其经营权转让给华侨城集团。中华财务会计咨询公司受侨城中旅的委托,对海景酒店全部资产进行了评估,并出具了中华评字98012号资产评估报告书。评估结果为:截止1997年12月31日,海景酒店资产总计4500.99万元,其中流动资产303.70万元,机器设备419.79万元,无形资产2,523.00万元,递延资产1,240.70万元。

3、2000年9月25日公司与华侨城集团签订《资产置换协议》,将公司持有的华侨城水电公司100%股权和华中发电公司的70%股权与华侨城集团持有的华房公

司的 25%股权进行置换。哈尔滨中盛资产评估有限公司对置换资产进行了评估，具体情况如下：

哈尔滨中盛资产评估有限公司受华侨城水电公司的委托，根据本公司拟将所属华侨城水电公司全部资产进行置换的需要，对华侨城水电公司所涉及的全部资产和负债进行评估。哈尔滨中盛资产评估有限公司出具的哈中盛评报字[2000]第23号评估报告确认的评估结果为：总资产9,588.44万元、总负债3,813.42万元、净资产5,775.02万元；调整后帐面价值为：总资产9,931.32万元、总负债3,813.42万元、净资产6,117.90万元。

哈尔滨中盛资产评估有限公司受华中发电公司的委托，根据本公司将其所属华中发电公司股权与华侨城集团公司所属华房公司部分股权进行置换的需要，对华中发电公司所涉及的全部资产和负债进行评估。哈尔滨中盛资产评估有限公司出具的哈中盛评报字[2000]第24号评估报告确认的评估结果为：总资产12,646.34万元、总负债3,480.07万元、净资产9,166.27万元。

哈尔滨中盛资产评估有限公司受华房公司的委托，根据华侨城集团拟将所属华房公司部分股权与本公司所属华中发电公司股权进行置换的需要，对华房公司所涉及的全部资产和负债进行评估。哈尔滨中盛资产评估有限公司出具的哈中盛评报字[2000]第22号评估报告确认的评估结果为：总资产178,182.85万元、总负债115,411.76万元、净资产62,771.09万元。

（三）审计报告

1、深圳中华会计师事务所接受本公司委托,对本公司1997年12月31日公司及合并的资产负债表及截至该日为止1997年度公司及合并的利润及利润分配表和1997年度的合并财务状况变动表进行了审计,并出具了股审报字(1998)第A058号审计报告。

2、深圳中天会计师事务所接受本公司委托,对本公司1998年12月31日公司及合并的资产负债表及截至上述日期为止1998年度公司及合并的利润表、利润分配表和现金流量表进行了审计,并出具了财审报字(1999)第A060号审计报告。

3、深圳中天会计师事务所接受本公司委托,对本公司1999年12月31日公司及合并的资产负债表及截至上述日期为止1999年度公司及合并的利润表、利润分配表和现金流量表进行了审计,并出具了财审报字(2000)第A066号审计报告。

4、中天勤会计师事务所接受本公司委托,对本公司2000年12月31日公司及合并的资产负债表及截至上述日期为止2000年度公司及合并的利润表、利润分配表和现金流量表进行了审计,并出具了中天勤财审报字(2001)第B-345号审计报告。

5、信永中和会计师事务所有限责任公司接受本公司委托,对本公司2001年8月31日的合并资产负债表和母公司资产负债表,2001年1-8月的合并利润及利润分配表和母公司利润及利润分配表,2001年1-8月合并现金流量表和母公司现金流量表进行了审计,并出具了审计报告。

6、信永中和会计师事务所有限责任公司接受本公司委托,对本公司2001年12月31日的母公司和合并资产负债表,2001年度的母公司和合并利润及利润分配表,2001年度母公司和合并现金流量表进行了审计,并出具了审计报告。

7、信永中和会计师事务所有限责任公司接受本公司委托,对本公司2002年12月31日的母公司和合并资产负债表,2002年度的母公司和合并利润及利润分配表,2002年度母公司和合并现金流量表进行了审计,并出具了审计报告。

8、信永中和会计师事务所有限责任公司接受本公司委托,对本公司2003年6月30日母公司和合并资产负债表,2003年1-6月母公司和合并利润及利润分配表,2003年1-6月母公司和合并现金流量表进行了审计,并出具了审计报告。

四、与公司业务及生产经营有关的资产权属变更情况

1、根据信永中和会计师事务所有限责任公司出具的《审计报告》,截止2003年6月30日,公司固定资产帐面原值为1,457,379,760.63元,累计折旧480,000,157.09元,固定资产净值为977,379,603.54元。

截止2003年6月30日,本公司固定资产情况如下:

单位:元

类别	固定资产原值	累计折旧	固定资产净值
房屋及景区建筑物	938,449,583.10	286,279,059.89	652,170,523.21
运输设备	42,053,028.35	32,331,734.03	9,721,294.32
机器设备	329,058,523.38	78,952,972.17	250,105,551.21
其他设备	147,818,625.80	82,436,391.00	65,382,234.80

合 计	1,457,379,760.63	480,000,157.09	977,379,603.54
-----	------------------	----------------	----------------

2、房屋建筑物和土地使用权

本公司本部现有房地产三宗，房地产证号分别为：深房地字第 4000044630 号、深房地字第 4000044631 号、深房地字第 4000044632 号，共有使用权面积为 15501.1 平方米，用途为工业仓储用地。除此之外，公司本部没有其他房地产占有。

公司本部目前使用的办公场所系向集团公司租赁。公司根据公平市价原则，与华侨城集团签订了有关的《房屋租赁合同书》。根据该合同，公司向华侨城集团租赁使用其位于深圳市南山区华侨城指挥部大楼 3 楼的办公用房，房屋面积共计 587 平方米，每平方米每月租金人民币 80 元。该租赁合同每年签订一次。

3、旅行社业务特许经营权

经中华人民共和国国家旅游局颁发的旅管理发（1997）364 号文批准，本公司全资子公司——侨城中旅（注：公司已决定将其依照《公司法》的规定改制为规范的有限责任公司），于 2001 年 4 月 1 日取得中华人民共和国国家旅游局颁发的第 L-GD-GJ00031 号国际旅行社业务经营许可证。许可经营业务有：入境旅游业务、国内旅游业务。

以上与生产经营有关的资产均无产权纠纷问题。除上述资产外，公司不存在商标、专利与非专利技术资产。

五、发行人员工及社会保障情况

截止 2002 年 12 月 31 日，本公司（包括公司本部、控股子公司欢乐谷公司、侨城中旅、曲阜孔子旅游公司和深圳华侨城国际传媒有限公司、合营公司深圳世界之窗公司、锦绣中华公司）在册员工人数共 3304 人。职工的专业分工、技术构成、文化程度及年龄构成如下：

1、专业分工

专业类别	人数	所占比例(%)
生产人员	2338	70.76
销售人员	70	2.12
技术人员	559	16.92
财务人员	80	2.42

行政人员	231	6.99
其他	26	0.79
合计	3304	100

2、技术职称

职称类别	人数	所占比例 (%)
高级职称	91	2.75
中级职称	341	10.32
初级职称	349	10.56

3、文化程度：

学历类别	人数	所占比例 (%)
硕士以上	33	1
本科	259	7.84
大专	455	13.77
中等专业及以下	2557	77.39
合计	3304	100.00

4、员工年龄分布年龄段：

年龄阶段	人数	所占比例 (%)
30 岁以下	1568	47.46
31-40 岁	1111	33.62
41-50 岁	555	16.8
51-60 岁	70	2.12
合计	3304	100.00

5、社会保障情况：本公司员工实行全员劳动合同制，根据政府有关法律、法规和政策的规定，执行职工福利、劳保、待业保险、养老退休金等制度。

六、发行人独立运作情况

(一) 公司资产完整

本公司由华侨城集团独家发起募集设立。华侨城集团以其所持有的侨城中旅 100% 股权、深圳世界之窗公司 29% 股权、华中发电公司 70% 股权、华侨城水电公司 100% 股权重组设立本公司，从上市之日起，公司拥有独立完整的营运资产，包括主题公园景区、华侨城水电公司、侨城中旅及与旅游业务相关配套的经营性资产，形成了完善统一的生产经营系统，与华侨城集团业务完全独立分离，产权关系明

晰。

本公司致力于对旅游业及其关联产业的投资经营，其主要业务是以主题公园为代表的旅游业。根据本公司经营的需要，公司于1999年6月18日向华侨城集团收购其所持有的深圳世界之窗公司20%的股权，上述议案已经公司第一届董事会第四次会议决议通过。收购后，公司主营业务与华侨城集团完全分离，资产更具独立性。

2000年9月25日，公司与华侨城集团签订《资产置换协议》，将公司持有的华侨城水电公司100%股权和华中发电公司的70%股权与华侨城集团持有的华房公司的25%股权进行置换；2001年3月26日，公司第二届董事会第一次临时会议通过了《关于购买深圳华侨城房地产有限公司15%股权的决议》，公司购买华侨城集团所持有华房公司15%的股权。购买价格根据财政部财企【2000】386号文确认的哈尔滨中盛资产评估有限公司对有关资产的评估值确定，为94,156,630元。截止2001年12月31日，公司购买股权的资金94,156,630元已支付完毕。2001年通过资产置换介入房地产行业，形成旅游和房地产互动的经营模式。公司的经营模式完全按照市场规律进行，具备完整的运营系统，经营活动不依赖华侨城集团。

（二）公司业务独立

公司设立后，以国内、国际旅游市场为目标，突出毗邻港澳的特点，形成了主业突出、多元发展的战略格局。1997年12月，公司收购了华侨城集团拥有的锦绣中华公司49%的股权和长沙世界之窗公司25%的股权，成为国内拥有主题公园最多的企业，现正朝着现代化的旅游企业集团迈进。公司自上市以来，通过整合资源，调整资产结构，加大投资力度，基本面已发生变化，目前公司投资领域主要涉及旅游和旅游关联产业。2002年度，公司实现主营业务收入59,362.38万元，净利润27,024.12万元；2003年1-6月份，实现主营业务收入17,870.28万元，净利润16,144.03万元。华侨城集团已于公司设立前出具了承诺函，承诺其或其现有、将来成立的全资、控股或其他受其控制的公司均不直接经营或参与经营任何与公司业务有竞争或可能竞争的业务。公司上市以来，华侨城集团严格遵守其对公司的承诺。

（三）公司法人治理结构完善，营运机构独立运作

按照《公司法》和中国证监会有关规定的要求，本公司建立了以股东大会、董事会、监事会和经理层等三大层次相互制衡的法人治理结构，公司章程对股东大会、董事会、监事会和经理层的职责制定了明确的规定。股东大会由全体股东组成，是公司的最高权力机构，行使决定公司经营方针和投资计划等权利；董事会对股东大会负责，行使决定公司的经营计划和投资方案等职能；监事会对股东大会负责，行使检查公司的财务、对董事和高级管理人员执行公司职务时违反法律法规或者章程的行为进行监督等职能；总理由董事会聘任，负责公司日常经营管理工作，向董事会负责。根据公司经营运作的需要和“精简高效”的原则，公司设有行政事务部、投资发展部、旅游管理部、财务金融部、审计部、人力资源部、股证事务部等七个职能部门。各部门都具有明确的职责分工，做到了各司其职，各尽其责。

（四）公司人员独立

公司董事、监事，按照公司章程的规定，通过董事会、股东大会等合法的程序推荐并选举产生，不存在第一大股东干预公司董事会和股东大会作出人事任免决定的情况。

本公司控股股东华侨城集团法定代表人未兼任本公司董事长。公司的高级管理人员包括总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书，均专职在公司工作，并在公司领取报酬，没有在控股股东单位兼任任何职务。

公司员工独立于股东单位及其关联方，公司建立了独立的人事档案，人事聘用和任免制度以及独立的工资管理制度。对公司员工的聘任、考核和奖惩进行统一的管理，并已按照国家规定与员工签订《劳动合同》，独立支付工资并为员工办理社会保险。

（五）公司财务独立

本公司设有财务金融部和审计部，负责公司的会计核算、财务管理和内部审计等工作。根据中国财政部制定的《企业会计准则》以及财政部等部门颁布的有关准则、制度及规定，结合公司的实际情况，制定了《深圳华侨城控股股份有限

公司会计制度》、《深圳华侨城控股股份有限公司财务管理制度》，用于规范公司的财务会计工作。公司资金实行统一管理，人员配备齐全且分工明确，具有一套独立、完整的核算体系。公司拥有独立的银行帐户，不存在将资金存入股东单位的财务公司或结算中心帐户的情况。公司依法独立纳税。

七、公司股本情况

（一）截止 2003 年 10 月 10 日前十大股东情况

截止 2003 年 10 月 10 日，公司前十名股东中，国有法人股股东华侨城集团与其他股东不存在关联关系，流通股股东中深圳市瑞业达投资有限公司为深圳瑞华丰投资有限公司子公司。（公司前十大股东情况请参见本节第二部分）

（二）截止 2003 年 10 月 10 日持股量前十位的自然人股东情况

序号	股东名称	持股数（股）	持股比例	在本公司任职情况
1	李廷光	1,269,450	0.13%	未任职
2	吴秀清	1,237,158	0.12%	未任职
3	王澎	1,089,881	0.11%	未任职
4	曾秋生	877,032	0.08%	未任职
5	汪宪义	754,855	0.08%	未任职
6	罗仕葵	741,312	0.07%	未任职
7	高兴	707,704	0.07%	未任职
8	伍玉才	673,452	0.07%	未任职
9	王单	598,104	0.07%	未任职
10	张庆波	584,860	0.06%	未任职
合计		8,533,808	0.78%	

（三）本次发行前公司股本结构

单位：股

股份类别	2003 年 9 月 30 日	比例
一、尚未流通股份合计	717,724,800	68.60%

其中：		
1、国家拥有股份	20,874,672	2.00%
2、境内法人持有股份	696,850,128	66.60%
二、已上市流通股份合计	328,536,000	31.40%
其中：		
1、境内上市的人民币普通股	328,371,732	31.38%
2、其他（高管股）	164,268	0.02%
三、股份总数	1,046,260,800	100%

（四）2002 年度和 2003 年半年度利润分配方案实施后公司股本变动情况

公司 2002 年度股东大会审议通过了《公司 2002 年度利润分配及资本公积金转增股本方案》，决定以公司 2002 年 12 月 31 日的总股本 447,120,000 股为基数，每 10 股送 6 股红股，每 10 股派现金人民币 1.5 元（含税），以资本公积金每 10 股转增 2 股。

公司 2003 年度第二次临时股东大会审议通过了《关于公司 2003 年半年度利润分配和资本公积金转增股本预案及相应修改公司章程的提案》，决定 2003 年半年度不进行利润分配，以资本公积金每 10 股转增 3 股。

上述利润分配方案实施后，公司股本变动情况如下表：

单位：股

	变动前	2002 年度方案		2003 年中期方案	变动后	比例 (%)
		送红股	公积金转增股本	公积金转增股本		
一、尚未流通股份	306,720,000	184,032,000	61,344,000	165,628,800	717,724,800	68.60
其中：国家持有股份	8,920,800	5,352,480	1,784,160	4,817,232	20,874,672	2.00
境内法人持有股份	297,799,200	178,679,520	59,559,840	160,811,568	696,850,128	66.60
二、已流通股份	140,400,000	84,240,000	28,080,000	75,816,000	328,536,000	31.40
其中：高管持有股份	70,200	42,120	14,040	37,908	164,268	0.02
三、股份总数	447,120,000	268,272,000	89,424,000	241,444,800	1,046,260,800	100.00

八、公司职工股情况

（一）审批及发行情况

经中国证券监督管理委员会证监发字[1997]396 号和证监发字[1997]397 号文批准，本公司于 1997 年 8 月 4 日向社会公开发行人民币普通股 5000 万股，其中

含公司职工股 442 万股，每股面值 1 元，发行价每股 6.18 元。公司社会公众股（除公司职工股外）于 1997 年 9 月 10 日在深圳证券交易所上市交易。

公司职工股发行情况详见下表：

发行日期	发行价格(元)	发行数量(万股)	托管日期	托管机构
1997 年 8 月 4 日	6.18	442	1997 年 9 月 10 日	蔚深证券

（二）公司职工股交易与托管情况

公司职工股历年变动及托管情况如下表所示：

年度	年度增加数(股)	年度获准流通数量(股)	年内冻结股份数量(股)	托管机构变化情况
1997 年度	无	无	4,420,000	蔚深证券
1998 年度	3,536,000	4,345,200	134,640	蔚深证券

经深圳证券交易所批准，本公司 4,345,200 股职工股于 1998 年 3 月 16 日上市流通，其余高管人员持有的 74,800 股继续冻结。本公司职工股的托管机构为蔚深证券深圳湾营业部，迄今为止，托管机构未发生变化。

九、发起人基本情况

本公司由华侨城集团独家发起设立。华侨城集团注册资金为人民币 2 亿元，法定代表人为任克雷，是直属中央大型企业工委的大型国有企业，为公司的最终实际控制人。华侨城集团现持有本公司股份 71,772.48 万股，占公司总股本的 68.60%，其所持股份没有被质押的情况。该公司经营范围为：主营纺织品、轻工业品等商品的出口和办理经特区主管部门批准的特区内自用一类商品，机械设备、轻工业品等商品的进口（按经贸部【92】外经贸管体审证字第 A19024 号文经营），开展补偿贸易，向工业、旅游、房地产、商贸、金融保险行业投资；兼营本公司出口商品转内销和进口商品的内销业务，旅游、仓库出租、文化艺术、捐赠汽车保税仓、会议展览服务。经信永中和会计师事务所有限责任公司审计，截止 2002 年 12 月 31 日，华侨城集团总资产为 13,195,051,044.86 元，净资产为 3,239,113,367.63 元，2002 年度实现主营业务收入 11,235,620,728.92 元，实现净利润 300,532,405.64 元。

除本公司外，华侨城集团参股、控股的公司有：香港华侨城投资有限公司、华房公司、华夏艺术中心、深圳华侨城劳动服务有限公司、康佳集团股份有限公司、深圳华侨城海景酒店有限公司、深圳康佳能源科技有限公司、深圳市华侨城机械工业有限公司、深圳欢乐干线旅游有限公司、华侨城水电公司、华中发电公司、深圳湾大酒店、深圳兴华拉链服装配件有限公司、深圳华侨城国际传媒有限公司、深圳华侨城保龄球发展有限公司、深圳市华侨城威尼斯酒店有限公司、深圳市华侨城物业管理有限公司、深圳兴利五金塑胶有限公司、南方证券有限责任公司、国泰君安证券股份有限公司、蔚深证券有限责任公司、深圳市华侨城投资有限公司。

十、公司组织结构概况

（一）公司组织结构

1、公司的控股子公司、合营公司和联营公司

截止 2003 年 6 月 30 日，本公司现有五家控股子公司、三家合营公司和五家联营公司。各控股子公司、合营公司和联营公司的简要情况见下表：

公司名称	注册地	注册资本 (人民币万元)	本公司 持股比例	主营业务	备注
深圳特区华侨城中国旅行社	深圳市	1,219	100%	组织旅行团(者)旅游	本公司控股子公司
深圳华侨城欢乐谷旅游发展有限公司	深圳市	23,800	75%	建设和经营“欢乐谷”旅游景区及其配套设施	本公司控股子公司
曲阜孔子国际旅游股份有限公司	曲阜市	6000	50%	旅游景点管理，策划和咨询服务	本公司控股子公司
深圳华侨城国际传媒有限公司	深圳市	5,000	50%	电视综艺、专题、动画故事片的制作、复制、发行及电视剧发行	本公司控股子公司
深圳华侨城三洲投资有限公司	深圳市	26,000	50%	从事生态旅游项目的投资建设，投资兴办旅游业、酒店业、娱乐业、餐饮业、房地产业等	本公司控股子公司
深圳世界之窗有限公司	深圳市	2,950 万美元	49%	华侨城世界名胜微缩景区及其配套设施的建设与管理	本公司合营公司
深圳锦绣中华发展有限公司	深圳市	18,400	49%	经营景区游览；景点、场景复制销售；国内外旅游代理与咨询；旅游商品制作与销售；饮食烹饪，冷饮，园林雕塑，壁画设计与施工；交通服务等	本公司合营公司
北京世纪华侨城实业有限公司	北京市	10,000	32.5%	建设开发旅游景区、房地产开发、销售自主开发后商品房、自有房产的物业管理、旅游景区、园林的策划设计、设计制作雕塑、组织文化艺术交流活动等	本公司合营公司
湖南长沙世界之窗有限公司	长沙市	10,000	25%	景区及配套设施的建设与管理	本公司联营公司

深圳华侨城房地产有限公司	深圳市	20,000	40%	房地产开发	本公司联营公司
重庆信息港宽带网络有限公司	重庆市	23,200	7.76%	计算机网络工程投资、建设及运营	本公司联营公司
深圳市摩信科技有限公司	深圳市	1,300	30.77%	各类运动控制器材及相关产品的技术开发, 服务及销售	本公司联营公司
长江三峡旅游发展有限责任公司	宜昌市	15,000	35%	旅游及关联产业的投资, 景区策划、设计、施工与经营等	本公司联营公司

注:(1) 本公司 2001 年收购华侨城集团持有的华房公司 15% 股权, 股权收购日确认为 2001 年 4 月 26 日(本公司股东大会通过决议日), 本公司对该公司持股比例上升至 40%。

(2) 根据本公司 2001 年 6 月 26 日董事会决议和重庆市信息港宽带网络有限公司 2001 年 6 月 29 日股东会决议, 本公司将持有该公司股权 10.81% 的 10%, 即 1.081% 转让给中国网络通信(控股)有限公司, 按照原始价格溢价 30% 转让, 作价人民币 260 万元, 产生收益人民币 60 万元; 转让后本公司持有该公司的股权比例从 10.81% 下降至 9.73%, 对该公司投资额由人民币 2,000 万元下降至人民币 1,800 万元; 转让后, 中国网络通信(控股)有限公司独家对该公司进行增资, 致使本公司对该公司的持股比例由 9.73% 减至 7.76%。

(3) 根据 2002 年 5 月 10 日召开的公司 2001 年度股东大会决议, 公司与华房公司、北京世纪城房地产开发有限公司、北京南磨房旅游发展有限公司共同出资成立北京世纪华侨城实业有限公司。截止 2002 年末, 本公司已投入 3,250 万元, 占该公司 32.5% 的股权。

(4) 根据 2003 年 3 月 6 日召开的公司第二届董事会第九次会议决议, 公司与长江三峡实业投资有限责任公司、宜昌三峡工程多能公司、宜昌市投资公司共同出资成立长江三峡旅游发展有限责任公司。该公司注册资本 15,000 万人民币, 其中本公司出资 5,250 万元, 持有其 35% 的股权。

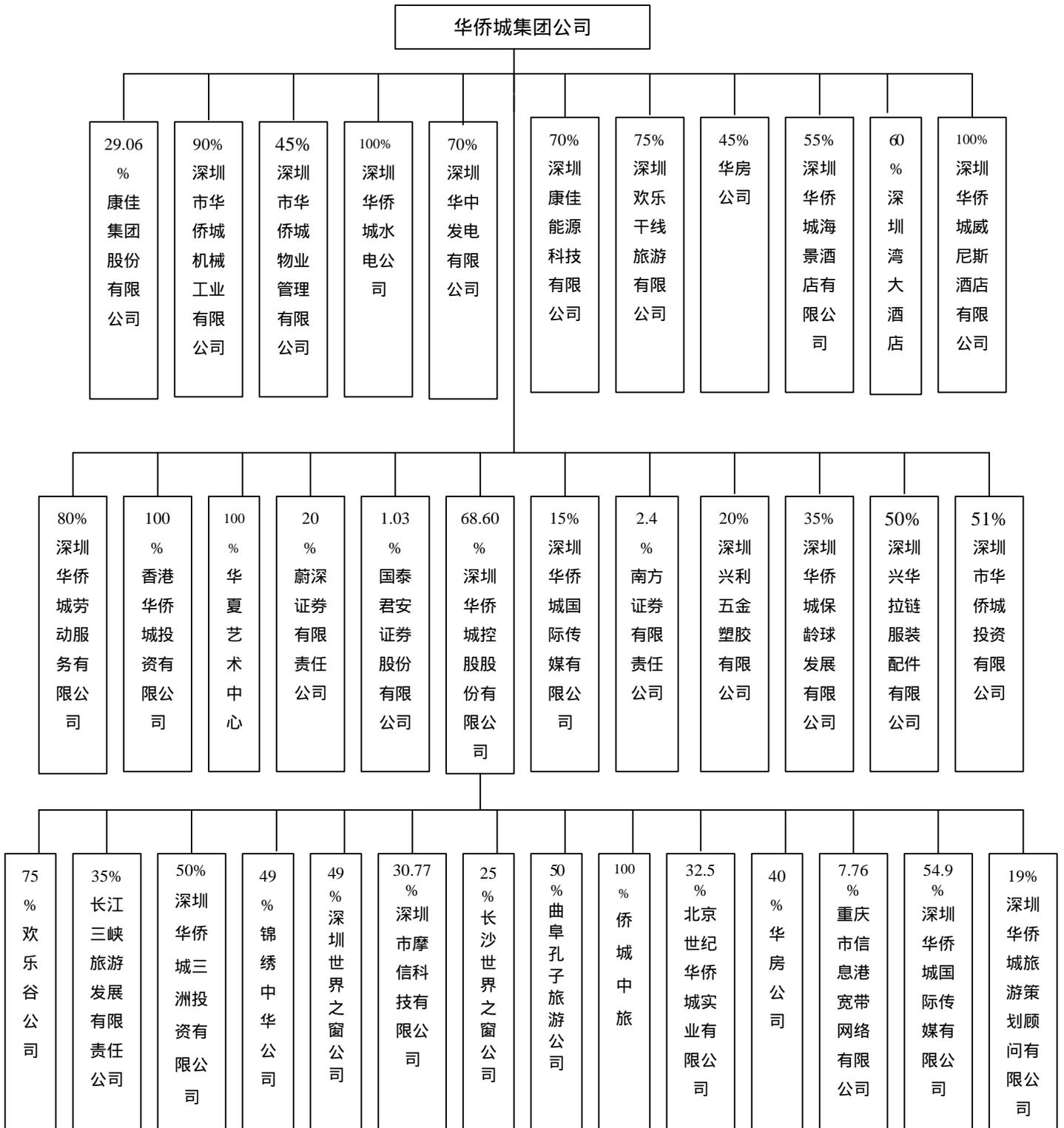
(5) 根据 2003 年 7 月 21 日召开的公司 2003 年度第一次临时股东大会决议, 公司与深圳市华侨城投资有限公司、深圳市秋实投资有限公司共同出资成立深圳华侨城三洲投资有限公司。该公司注册资本 26,000 万人民币, 本公司持有其 50% 的股权。

2、公司组织结构

截止 2003 年 7 月底, 公司组织结构图示如下:

(公司组织结构图示见下页)

公司组织结构图示



（二）公司主要控股、合营及联营企业情况

1、公司主要控股企业情况

（1）全资子公司——侨城中旅

侨城中旅注册资本 1219 万元，主营业务为旅游、酒店、餐饮，是国家一类一级旅行社，已连续多年名列中国百强旅行社。侨城中旅为本公司的全资子公司，本公司已决定将依照《公司法》的规定将其改制为规范的有限责任公司，目前正积极寻求合作伙伴。经信永中和会计师事务所有限责任公司审计，截止 2003 年 6 月 30 日，侨城中旅总资产为 3,413.95 万元，净资产为 2,279.67 万元，2003 年 1-6 月份完成主营业务收入 2,266.98 万元，实现净利润 23.64 万元。

（2）控股子公司——曲阜孔子旅游公司

曲阜孔子旅游公司注册资本 6000 万元，本公司持有其 50%的股权，曲阜孔子旅游(集团)有限公司持有其 38.33%的股权，曲阜电缆(集团)股份有限公司持有其 5%的股权，曲阜生达彩色印刷包装有限公司持有其 3.33%的股权，山东省中国国际旅行社(集团)持有其 1.57%的股权，山东三孔集团有限公司持有其 1.67%的股权。主营业务为旅游景点管理，策划和咨询服务。该公司纳入华侨城合并报表范围。经信永中和会计师事务所有限责任公司审计，截止 2003 年 6 月 30 日，曲阜孔子旅游公司总资产为 6,325.46 万元，净资产为 4,651.96 万元，2003 年 1-6 月份完成主营业务收入 1,348.83 万元，实现净利润为-2,212.86 万元。

（3）控股子公司——欢乐谷公司

欢乐谷公司注册资本 23,800 万元，本公司持有其 75%的股权，香港华侨城有限公司持有 25%的股权。该公司主营业务为建设和经营“欢乐谷”旅游景区及其配套设施。经信永中和会计师事务所有限责任公司审计，截止 2003 年 6 月 30 日，欢乐谷公司总资产为 69,399.69 万元，净资产为 28,147.04 万元，2003 年 1-6 月份完成主营业务收入 7,951.39 万元，实现净利润 245.87 万元。欢乐谷公司就其经营占用土地于 2003 年 5 月 27 日与华侨城集团签订了《土地使用权租赁合同》，约定租赁期限自合同签订日起至欢乐谷公司经营期限止，租赁费用为每年 625 万元且 3 年不变，同时华侨城集团免去欢乐谷公司 2003 年土地使用权租赁费用。

本公司 1999 年度增资配股共募集资金 24,300 万元，扣除发行费用后实际募集货币资金人民币 23,750.53 万元。本公司将该次配股募集资金全部投入欢乐谷

公司用于“欢乐谷”二期工程建设，其中以增资方式投入 7,500 万元。欢乐谷公司于 2001 年 4 月完成增资扩股，但由于当时正面临“欢乐谷”二期工程的紧张建设，且工商登记机构深圳市外资局也正处于内部工作调整，致使该公司增资后工商变更工作延后。欢乐谷公司工商变更登记已于 2003 年 6 月 16 日办理完毕。

(4) 控股子公司----深圳华侨城国际传媒有限公司

深圳华侨城国际传媒有限公司成立于 2001 年 11 月 14 日，注册资本 5000 万元，本公司持有 50%的股权，华侨城集团持有 15%的股权，康佳集团股份有限公司持有 25%的股权，深圳世界之窗公司持有 10%的股权。该公司经营范围为：电视综艺、专题、动画故事片的制作、复制、发行及电视剧发行。经信永中和会计师事务所有限责任公司审计，截止 2003 年 6 月 30 日，深圳华侨城国际传媒有限公司总资产为 5,062.00 万元，净资产 5,010.39 万元，2003 年 1-6 月份完成主营业务收入 29.64 万元，实现净利润 30.70 万元。

(5) 控股子公司----深圳华侨城三洲投资有限公司

2003 年 7 月 21 日，本公司与深圳市华侨城投资有限公司和深圳市秋实投资有限公司签订了《合资经营深圳华侨城三洲投资有限公司合同》，以现金出资共同发起设立深圳华侨城三洲投资有限公司。深圳市华侨城投资有限公司是华侨城集团和华房公司发起设立的有限责任公司，深圳市秋实投资有限公司的股东构成为三洲公司董事会和管理层成员及中层技术骨干。深圳华侨城三洲投资有限公司注册资本 26,000 万元，本公司持有其 50%的股权（应投资 13,000 万元，已投入 6,500 万元，其余资金将根据合同约定投入），深圳市华侨城投资有限公司持有其 45%的股权，深圳市秋实投资有限公司持有其 5%的股权。该公司经营范围为：旅游及关联产业的投资；景区策划、设计、施工与经营；旅游商品制作与销售；饮食服务；园林雕塑、园艺、花木设计与开发；交通服务；影像扩印及器材销售；文艺演出，文艺活动策划，舞台设计、制作，演出服装道具制作，艺术培训；景区景点策划及管理的咨询业务；广告；网上旅游服务。深圳华侨城三洲投资有限公司于 2003 年 7 月 31 日领取营业执照，目前正处于前期开发阶段。

深圳华侨城三洲投资有限公司主要从事三洲田旅游项目的开发和经营。该项目位于深圳市盐田三洲田——梅沙片区，占地面积 6.88 平方公里，具体项目内容主要包括：世界茶艺博览区、公众高尔夫运动场、商业高尔夫运动场和生态旅游区。根据深圳东部旅游概念规划提出的“把深圳建设成为美丽的滨海城市、高品位的

文化和生态城市”的发展目标，该项目发展目标是建设成为深圳东部具有休闲度假、旅游观光、回归自然、拥抱健康等功能的国际化生态旅游度假项目。三洲田旅游项目总投资 30 亿元人民币，深圳华侨城三洲投资有限公司拟以股东资本金投入、银行融资、项目净现金流滚动投入及其他融资方式筹集项目建设资金。根据与深圳市规划与国土资源局签订的《华侨城集团三洲田旅游项目用地开发协议书》的约定，除茶文化公园中茶园占地将以租赁方式取得土地使用权外，深圳华侨城三洲投资有限公司将以出让方式取得该项目的土地使用权，土地使用权出让合同拟于 2003 年 11 月签订。

截止 2003 年 9 月底，三洲田旅游项目前期工作进展顺利。在深圳市人民政府、盐田区人民政府的大力支持下，已分别签订了《华侨城集团三洲田旅游项目用地开发协议书》和《盐田区人民政府、华侨城集团公司合作开发盐田三洲田茶场备忘录》，且项目总体规划已经审查通过，深圳市规划与国土资源局盐田分局已核发新的项目用地红线范围图，现正在进行地价核算和规划要点的审核。项目的市政设施工程，由盐田区政府负责，现已开始进行规划和施工图设计。

目前，三洲田旅游项目的规划设计工作正有条不紊的展开：“公众高尔夫球场主体规划和建筑”已委托“尼森与何沃（香港）有限公司”设计；“三洲田茶园和观光小镇规划和建筑方案”已委托“新城市规划设计有限公司”设计；“山地缆车项目”已与“奥地利多贝玛亚缆车公司”签订了合作意向书，并邀请“法国波马缆车公司”进行方案竞标。

2、公司主要合营、联营企业情况

（1）合营公司----深圳世界之窗公司

深圳世界之窗公司属中外合资经营企业，注册资本为美元 2,950 万元，本公司持有 49%的股权，香港中旅国际投资有限公司持有 51%的股权。公司主营业务为华侨城世界名胜微缩景区及其配套设施的建设与管理等。经信永中和会计师事务所有限责任公司审计，截止 2003 年 6 月 30 日，该公司合并报表总资产为 54,268.48 万元，净资产为 35,662.64 万元，2003 年 1-6 月份完成主营业务收入 9,028.80 万元，实现净利润 368.87 万元。深圳世界之窗公司经营占用的土地系向华侨城集团租赁，无土地使用权无形资产。

（2）合营公司----锦绣中华公司

锦绣中华公司属中外合资经营企业,注册资本为 18,400 万元,本公司持有 49% 的股权,香港中旅国际投资有限公司持有 51% 的股权。主营业务为经营景区游览,景点、场景复制销售,国内外旅游代理与咨询等。经信永中和会计师事务所有限责任公司审计,截止 2003 年 6 月 30 日,锦绣中华公司总资产为 36,241.66 万元,净资产为 22,244.84 万元,2003 年 1-6 月份完成主营业务收入 4,151.72 万元,实现净利润为 -1,208.78 万元。该公司经营占用的土地已取得产权证书,截至 2003 年 6 月 30 日止土地使用权账面余额为 1,942.11 万元。

(3) 合营公司----北京世纪华侨城实业有限公司

北京世纪华侨城实业有限公司成立于 2002 年 6 月 12 日,注册资本 10,000 万元,本公司持有其 32.5% 的股权,华房公司持有其 30% 的股权,北京世纪城房地产开发有限公司持有其 26% 的股权,北京南磨房旅游发展有限公司持有其 11.5% 的股权。该公司经营范围为:建设开发旅游景区、房地产开发、销售自主开发后商品房、自有房产的物业管理、旅游景区、园林的策划设计、设计制作雕塑、组织文化艺术交流活动等。经信永中和会计师事务所有限责任公司审计,截止 2003 年 6 月 30 日,北京世纪华侨城实业有限公司总资产为 11,116.32 万元,净资产 10,000 万元。由于该公司目前尚处于业务运作前期阶段,2003 年 1-6 月无业务收入发生。

(4) 联营公司----华房公司

华房公司注册资本 2 亿元,其中华侨城集团持有 45% 的股权,本公司持有 40% 的股权,深圳思众投资有限公司持有 15% 的股权。该公司主营业务为房地产开发。经信永中和会计师事务所有限责任公司审计,截止 2003 年 6 月 30 日,华房公司总资产为 322,337.53 万元,净资产为 140,791.47 万元,2003 年 1-6 月份完成主营业务收入 120,442.75 万元,实现净利润 28,585.27 万元。

近三年及最近一期公司主要合营、联营公司的盈利情况:

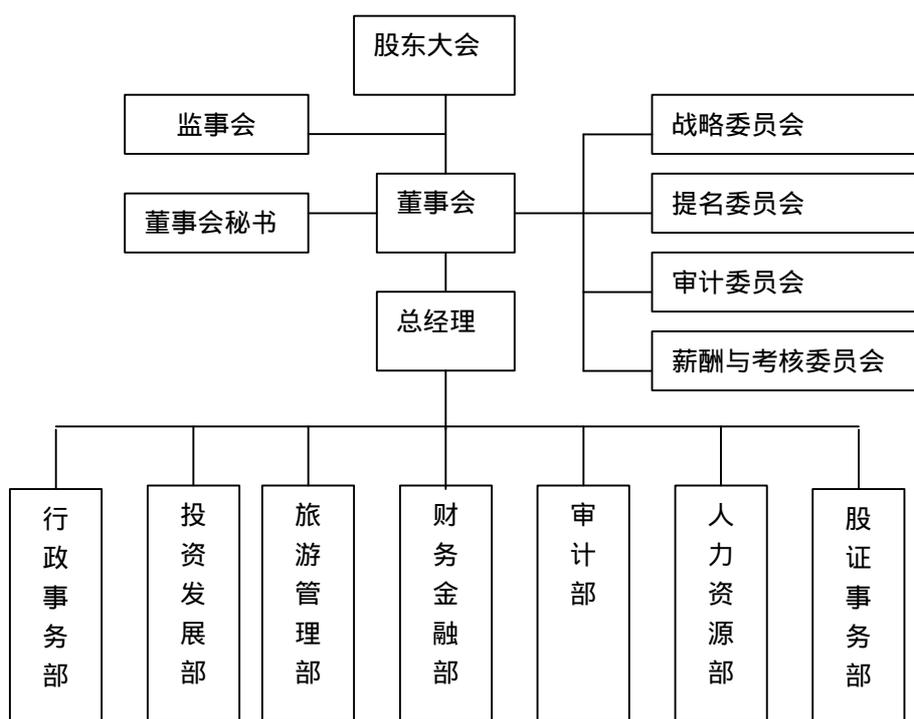
合营、联营企业名称	净利润(元)			
	2003 年 1-6 月	2002 年度	2001 年度	2000 年度
深圳世界之窗有限公司	3,688,679.73	93,538,580.41	99,801,141.26	100,449,673.75
深圳锦绣中华发展有限公司	-12,087,765.23	19,777,632.37	43,300,993.56	42,274,524.61
长沙世界之窗有限公司	-7,678,737.58	-10,129,688.11	-7,196,743.87	-6,466,809.92

深圳摩信科技有限公司	-828,276.38	-3,213,915.38	-3,334,317.52	-946,559.74
深圳华侨城房地产有限公司	285,852,653.80	523,591,211.86	352,197,979.27	147,491,648.19

（三）公司内部管理结构

（公司内部管理结构图见下页）

公司内部管理结构图



1、股东大会、董事会、监事会情况

股东大会由全体股东组成，是本公司的权力机构，行使决定公司经营方针和投资计划等职权；公司设董事会，对股东大会负责，行使决定公司的经营计划和投资方案等职能，本届董事会成员 15 人，经 2003 年度第二次临时股东大会选举产生；公司设监事会，行使检查公司的财务、对董事和高级管理人员执行公司职务时违反法律法规或者章程的行为进行监督等职能，本届监事会由 5 人组成。

2、公司的主要职能部门及其职能

（1）行政事务部，主要职能为： 文秘、公关和信息管理； 行政、后勤管

理；

(2) 投资发展部，主要职能为： 公司发展研究； 公司投资与业务组合的计划管理； 项目投资管理；

(3) 旅游管理部，主要职能为： 华侨城旅游度假区管理委员会日常管理和协调事务； 公司参、控股旅游企业的资产管理和业务联络； 参与公司旅游项目发展计划； 旅游行业发展研究；

(4) 财务金融部，主要职能为： 财务管理； 会计核算； 综合业务；

(5) 股证事务部，主要职能为： 股证事务； 参与公司资本运作； 公司的法律事务工作；

(6) 人力资源部，主要职能为： 人力资源规划与管理；调整、 制定公司人力资源发展计划并负责实施； 制定公司人力资源管理的规章制度； 负责公司员工的招聘录用、任免调迁等工作； 薪酬考核制度的制定与实施； 培训、教育计划的制定与实施； 人力资源库的建立与管理等。

(7) 审计部，主要职能为内部审计，包括管理审计和财务审计两部分。

注：华侨城旅游度假区管理委员会是为了加强华侨城旅游度假区的管理协调工作，于 1999 年成立的一个协调机构，委员会主任和副主任由本公司董事长和副董事长兼任，与本公司旅游管理部合署办公。华侨城旅游度假区是广东省政府于 1993 年批准成立的省级旅游度假区，主体是本公司属下的“锦绣中华”、“中国民俗文化村”、“世界之窗”和“欢乐谷”四个主题公园。

十一、公司对外投资及其风险管理的主要制度

为加强对外投资管理，有效控制投资风险，公司建立了比较完善的对外投资及风险管理制度，制定了《深圳华侨城控股股份有限公司投资管理办法》。

1、关于新项目的筛选

具有投资规模大、风险大、投资周期长、远期收益等方面的特点的项目，须根据公司发展战略，进行新项目筛选。包括三部分工作内容：一是对项目进行评估，包括对行业背景、市场状况、政策法规与投资回报进行分析；二是考察项目与公司发展战略的一致性；三是与相关企业、部门沟通并反馈意见。

2、关于项目的投资立项

公司对各投资机会加以初步分析，从所投资项目的成长性、竞争情况、该项目是否与公司或控股公司的长期战略相吻合等方面进行评估，确定是否需要成立项目小组，制定项目可行性分析报告。如果项目可行，则投资立项，并成立项目小组，制定项目可行性分析报告。

3、关于项目的可行性分析与研判

项目正式立项后，需要组织成立项目工作小组，负责对项目进行进一步可行性分析和研判。

通过对以下方面的评估确定项目的可行性：(1) 相关政策法规是否对该业务已有或有潜在的限制；(2) 项目投资回报率；(3) 公司或控股公司能否获取与项目成功要素相应的关键能力；(4) 公司能否筹集到项目投资所需的各种资源。

项目可行性研判包括：一是完成项目评估书；二是通过市场调研，研究项目成功的关键要素；三是对合作企业旅游资源价值进行评估。通过项目可行性研判，确定项目在政策、实施能力、资源供应等方面的基本情况，同时，与相关企业、股东和有关部门沟通反馈意见，最后完成项目可行性报告。可行性研判为判定项目提供了科学依据。

4、关于项目的审核

项目审核是指项目可行性报告要由公司领导班子进行讨论，通过后，项目可行性报告还要报公司董事会审核批准。公司发展部与项目小组对领导班子提出的意见要进行沟通，并反馈意见。

5、关于项目商业计划书和项目发展的建议

在项目获得审核批准之后，就要设立项目目标，根据公司核心竞争力状况，制定项目发展战略、财务计划与商业计划书，并初步确定项目执行方式。在制定好项目商业计划书之后，提出项目发展战略建议。提交公司总裁办公会议的项目计划书应先由法律顾问审核，避免出现法律风险。

6、关于项目的实施

公司领导班子讨论项目商业计划书和项目发展战略建议，以及项目负责人的人选问题。之后，再由公司董事会审批商业计划书和项目负责人。项目商业计划书和项目负责人经过公司董事会审批之后，就开始实施该项目。

投资完成后，对投资收益与预期的相符程度，对投资资产的变化等由项目部负责后续跟踪监控，定期向管理层报告有关投资业务的开展情况。

7、对控股及参股公司的管理

公司建立外派产权管理制度，确立公司外派产权代表的职责。公司通过委派产权代表进入控股及参股企业的董事会，对控股及参股企业的重大决策按照公司的意图、方针进行表决。规定外派产权代表积极主动调查了解控股及参股企业的经营情况，将参股及控股企业重大经营决策向公司管理层汇报。公司根据各控股及参股企业的情况，向参控股企业推荐各层次、各专业管理人员，并对外派管理人员进行各类考核。

公司财务金融部会同旅游发展部参与对下属企业上报的年度经营计划进行审核；财务部门通过控股及参股企业上报的会计报表，动态地了解控股及参股企业的经营成果，并可及时发现财务上的异常情况，从财务的角度对控股及参股企业进行监督。

十二、公司信息披露情况

本公司自 1997 年 9 月上市以来，按照《公司法》、《证券法》、《股票发行与交易管理暂行条例》及《深圳证券交易所股票上市规则》等国家相关法律、法规的要求，设置董事会秘书及专职部门负责公司的信息披露工作，建立健全信息披露管理制度，履行信息披露义务，维护广大投资者的合法权益。公司自上市以来，所有应披露的公开信息均在《中国证券报》、《证券时报》上登载。没有发生过虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏的情况。

第十节 业务和技术

一、公司所处行业国内外基本情况

（一）行业管理体制

本公司主营业务涉及旅游业及其关联产业。国家旅游局作为政府主管部门负责对旅游行业进行监督和引导。此外，旅游业同行业之间还有旅游协会对旅游企业的行为加以协调。

在行业质量管理标准方面，国家旅游局设定了酒店星级评定标准、景区质量等级评定标准等来对行业内各旅游企业的质量情况进行约束。

在政策进入壁垒方面，目前旅行社经营权尚未对境外投资者完全开放，中外合资旅行社不能经营入境游接待和出境游业务；旅行社对国内投资单位仍然实施招标制度，每年给各地发放一定的数量指标，计划经济色彩和人为色彩浓厚；旅行社在地区经营方面受到限制，旅游者可以异地报名参团，但旅行社不可以在异地成立分社和组团，各地的地方保护主义比较严重。在主题公园领域我国基本上不存在政策进入壁垒。

（二）公司所处行业的国内外形势

世界旅游形势近年来呈持续增长的趋势，来自世界旅游组织的数据资料显示，2000年全球入境游客7亿人次，同比增长10.8%；旅游总收入4,786亿美元，同比增长4.5%。中国在国际旅游市场上的地位更日趋重要，近20年来我国入境旅游市场以年均增长达20%的速度快速发展。2001年，我国国际旅游收入178亿美元，比2000年增长9.7%，首次居世界第5位，占全球市场份额的3.8%；接待的入境过夜旅游者数量为3,320万人次，比2000年增长6.2%，仍居世界第5位，占全球市场份额的4.8%。2002年，我国入境旅游、国内旅游和出境旅游三大市场继续保持全面快速增长，国际国内旅游业总收入达5,566亿元，比上年增长11.43%，高出国民经济总体增长速度3个多百分点。其中，2002年我国接待的入境过夜旅游

者人数达 3,680 万人次，比上年增长 10.96%；国际旅游总收入达 203.9 亿美元，比上年增长 14.57%。我国已经迈入世界旅游大国的行列。

根据世界旅游组织的测算，到 2020 年，全球国际旅游人数和旅游总收入每年将分别按 4.3%和 6.7%的速度增长，届时将分别达到 15 亿人次和 17 万亿美元。中国按 8%的平均速度增长，到 2020 年，国际入境旅游人数和旅游总收入将分别达到 1.3 亿人次和 700 亿美元，将跃居为世界旅游第一接待大国和第四大游客输出国。在这种良好的发展形势下，中国政府制定了从“亚洲旅游大国”向“世界旅游强国”飞跃的发展目标。

广东是中国第一旅游大省。据广东省旅游局统计，2002 年全省旅游总收入达 1,467.08 亿元人民币，占全国的 26.35%；旅游创汇 50.91 亿美元，占全国的比重为 25%；旅游入境人数达 8,065 万人次，较上年增长 11.14%，占全国的比重为 82%。2002 年，广东省旅游业实现增加值 623.81 亿元，较上年增长 16%，占全省 GDP 的 5.34%，占全省第三产业增加值的 13%。广东旅游业创汇能力已经相当于世界旅游业中等发达国家的水平。

（三）公司在行业中的地位

华侨城作为中国主题公园的开先河者，在国内主题公园领域占有绝对优势。通过多年的发展，华侨城以良好的经济效益和社会效益稳居中国主题公园业的龙头地位。华侨城旗下所包括的锦绣中华公司、深圳世界之窗公司、欢乐谷公司、曲阜孔子旅游公司等都是主题公园领域的优秀企业，华侨城旅游度假区是全国主题公园最集中的旅游度假区。公司成立以来，对旅游业投入了巨额资金，营业收入在同行业企业中名列前茅，接待各国领导人百余人，游客来源覆盖全中国和以亚洲为主的世界各国，建立了一整套符合中国国情的中国主题公园管理制度。

在旅游市场竞争日益激烈的今天，华侨城各旅游景区经济效益不断提升。根据全国假日旅游部际协调会议办公室统计数据，2001 年“五一”和“十一”黄金周期间，华侨城旗下的深圳“世界之窗”门票收入超过北京故宫，稳居全国旅游景区之首。2002 年春节，深圳“世界之窗”成为中央电视台春节联欢晚会唯一的室外演播场，再次为国内、外的媒体和观众所瞩目，在取得良好社会效益的同时，春节黄金周更是以 2800 万元的收入高居全国第一。

（四）国内主题公园发展动态

国内主题公园的发展始自 1989 年深圳“锦绣中华”的建立，之后国内主题公园的总量迅速增长。就经营状况而言，主题公园市场整体低迷，但局部部分企业经营业绩很好。目前全国经营状况较好的主题公园大多分布在珠江三角洲地区和长江三角洲等经济发达地区。从发展动态来看，主题公园业有两个趋向：一是区域化、联合化。单一的旅游景点受制于资源、能力的有限，通过与区域内其他旅游资源进行整合，取得“1+1 > 2”的结果。如华侨城整合旗下的“锦绣中华”、“民俗村”、深圳“世界之窗”、“欢乐谷”等旅游景区和区域内的相关旅游度假设施，以整体品牌对外推广，极大提高了这一区域的知名度，有力吸引了客源市场的关注。另外一个趋势是旅游企业将更注重对其关联带动效应利益的获得。一个典型的表现是华侨城首倡的“旅游+房地产”概念的兴起。其实质是旅游企业将其产业边缘向外延伸扩大，通过将旅游概念引入房地产领域，增强房地产的文化内涵，最终获得旅游业较高的边际收益。

（五）国内主题公园的市场容量和发展前景预测

主题公园是满足城市消费者旅游需求的公园，以城市居民为主要目标市场，其基本市场容量为城市居民总量和农村富裕农民。

与主题公园发展比较成熟的发达国家相比，目前我国主题公园品质有待提高，数量严重不足。主题公园行业在我国属于成长型行业，随着城市功能的不断完善和居民可自由支配收入的增加，主题公园在我国有着广阔的市场需求和良好的发展前景。

二、影响旅游行业发展的有利和不利因素

（一）影响行业发展的有利因素

1、居民可自由支配收入和可自由支配时间不断增多，居民具备了外出旅游的客观条件，由此不仅带来了黄金周旅游景区人潮涌动的盛况，也带来了平时旅游景区的火热。

2、我国居民旅游消费习惯的形成，消费者具备了外出旅游的主观动机。越来

越多的消费者愿意将自己的闲暇时间用于旅游，愿意通过旅游这种消费形式来达到增长见识、愉悦身心的目的。

3、随着我国加入 WTO，中国旅游客源市场范围必将扩大。更为重要的是，入世将带来资本的引入和管理概念的引入，这将带动国内旅游企业经营管理水平的提高；

4、中国高速的经济发展速度为旅游业发展创造了良好的外部宏观环境。旅游业是一个对外界环境依赖性很强的行业，中国良好的经济形势和稳定的社会环境保证了旅游业发展的外部空间。

5、旅游业作为中国新兴产业得到国家及各级政府的大力支持，全国已有 20 多个省把旅游业作为支柱产业。国家和地方政府把旅游作为今后重点扶持优先发展的行业之一。另一方面，政府从政策上支持本国居民进行国内旅游，同时不断放松对海外游客来华旅游的限制。

6、现代 IT 技术的发展为旅游业的销售、结算和支付创造了便捷的交易环境，大幅降低了旅游企业的交易成本；科技进步使得主题公园有可能将科技与主题公园产品相融合，不断创新，保持主题公园产品发展、更新的适度节奏。

（二）影响行业发展的不利因素

1、进入壁垒较低。相对于旅游业以外的其它很多行业来讲，主题公园业需要的投资相对较低，一些势力雄厚的大集团很容易进入这一领域发展，近年山东鲁能集团等开始跨行业进军旅游业便是实证。另外，由于主题公园所依赖的产品资源大多不具备独占性和排他性，产品易被模仿，这也降低了潜在竞争者的进入门槛。

2、行业内市场竞争激烈。现有的旅游景区不断加强已有产品的更新改造，提升产品品质，内部管理水平也逐渐提高，市场竞争力日益增强。同时，新旅游景区层出不穷，以“新”制胜，旅游景区接待行业的市场竞争呈不断激烈态势。

3、休闲方式多样化，替代产品层出不穷，也加剧了主题公园市场的竞争激烈程度。

4、旅游产品不可转移性的特点使得消费者规模的扩大存在一定难度。与其它产品不同，旅游产品具有不可转移的特点，旅游者必须到达旅游目的地才能观看到特定的旅游产品。这使得旅游景区的客源市场半径多以旅游目的地为中心展开，

客源市场规模的扩大受制于这一半径产生的空间距离、时间距离、心理距离以及由此引起的费用等。

5、旅游产品对社会经济的依托性较强，易受外部环境的影响。

（三）旅游行业进入壁垒

1、品牌壁垒。品牌是多数游客选择一家景区而非另一家景区的根本原因。品牌知名度的高低直接影响着旅游景区在客源市场上的影响力和感召力。以华侨城为例，华侨城属下三大景区的品牌知名度在深圳市均位居前列，这直接影响了大多数来深游客将其有限的逗留时间用于游览华侨城各景区而非深圳市其它旅游景区。

2、管理能力壁垒。景区的经营管理能力必须通过多年的实践经验方能获得，华侨城各景区通过十几年的发展，培养了一大批管理经验丰富、管理能力突出的管理人才，这不仅确保了内部人才供给的充足，而且为华侨城对外拓展提供人力资源支持。

3、投资资金壁垒。主题公园若想建成相当规模、达到一定的品质，巨额投资必不可少。以目前的发展态势来看，主题公园投资额有逐步上升之趋势。香港迪斯尼的投资额高达 100 多亿港币，这种庞大的投资额构成了进入壁垒之一。

4、产品开发壁垒。主题公园产品的创意、设计和开发是主题公园与竞争对手形成差别的重要环节。华侨城在主题公园的产品开发方面居全国领先地位，华侨城擅长于将文化与旅游设施、节庆、表演、科技等相融合，在旅游产品文化内涵的表现方面十分突出，在演出、娱乐等方面更具有国际水准。

三、公司面临的主要竞争状况

2000 年以来，珠江三角洲地区旅游企业竞争日趋白热化，新的竞争者不断涌现，如深圳的明斯克航母世界、番禺的长隆夜间野生动物园等。新进入企业以其产品品质的提高、市场定位的差别化，以及经营管理水平的提升等方面的努力，在市场上取得了不俗的表现。在市场竞争日趋激烈的背景下，华侨城各旅游景区再接再厉，继续保持了行业龙头的地位。2002 年度，华侨城各景区共接待游客达到 893.58 万人次。

华侨城的优势集中表现在对产品文化内涵的充分利用。具体来讲，其优势表现在：

1、品牌优势：华侨城旅游度假区及其所属各企业多年来不断得到国家和省市各级政府表彰，获得各项荣誉两百多个，如 2001 年首批进入国家 AAAA 级旅游区（点），1999 年被评为全国文明风景旅游区示范点等等。华侨城各景区十多年来累计接待游客超过 6000 万人次，获得了市场的极大认可。华侨城旗下的各主题公园的品牌知名度在深圳均位于前列，华侨城是当之无愧的中国旅游主题公园第一品牌。

2、经营管理优势：在多年发展中，华侨城开创了一个符合中国国情、具有中国特色的主题公园经营管理的成功模式。

3、资本市场运营能力及其融资能力：华侨城作为上市公司，具有资本市场运营能力和通过资本市场融资的能力。

4、人力资源优势：华侨城与国内的各大、专院校建立了长期的合作关系，每年都会从优秀的毕业生中吸收人员，形成梯队发展的良好态势。对能力出众、年富力强的高学历人才着重培养、选拔，使华侨城具备了一批综合素质高的复合型人才。公司十分注重员工的职业发展，将企业发展目标与员工个人发展目标进行有机地结合，以最大限度地调动员工的工作积极性。同时，针对部分从事业务工作的员工从业年限较短的特点，公司还制订了系统有效的在职长期培训计划，选派业务骨干定期接受培训，聘请专家授课，传授先进的技能知识。目前，公司员工中本科及以上学历、年龄 40 岁以下、参加工作 5 年以上的人数占公司员工总数的比例较大，公司员工在思想水平及业务素质上都有较高的水平。

5、调动和利用社会资源的能力：社会认可——华侨城在行业内的贡献得到了社会各界的普遍支持，保持了良好的社会形象；主管部门认可和支持——华侨城的成绩得到了文化部门和主管部门的认可，国家旅游局、省市旅游局对华侨城的发展都给予了极大关注，并在各方面都给予了大力的支持，文化部门对华侨城的演出、娱乐等活动也积极支持，华侨城与各级主管部门都保持着良好的关系；专家认可——华侨城的建设立意高、起点高，华侨城在建设景点时云集了全国艺术、园林、文物等多方面专家进行论证，华侨城的旅游景点是各界专家智慧的结晶。

6、一体化市场营销方式正在逐步建立：华侨城积极整合旗下各主题公园和其它旅游企业的营销资源，以华侨城整体品牌向外拓展，降低重复营销成本，扩大

营销范围，以此带来品牌知名度的提高，获得最佳效果。

出于旅游行业本身的特点，华侨城竞争劣势表现在：

- 1、区域内可供开发的土地资源有限，华侨城旅游度假区区域内发展空间受到限制；
- 2、景区硬件需要维护和更新，经营成本较高；
- 3、景点分散管理，协同能力不足。

四、业务范围与主营业务

（一）业务范围

深圳华侨城控股股份有限公司业务范围主要涉及旅游业与房地产业。

华侨城的业务一直处于一个不断调整的过程，华侨城依托于华侨城集团不断吸纳优质资产，同时也不断剥离盈利能力较差的资产，从而使公司的经营业绩连年保持较快增长。近期华侨城通过整合资源，调整资产结构，加大投资力度，特别是在 2000 年 10 月通过与华侨城集团进行资产置换，持有华房公司 25% 的股份，随后又增持该公司的股权至 40%。通过介入房地产行业，使华侨城资产结构得到调整，极大程度上降低了公司的经营风险。由于华房公司的加盟，使华侨城实现了旅游业与房地产业的优势互补，形成了“旅游+房地产”的“华侨城”独特品牌，华侨城的投资价值得到了提升。另外，公司旅游业包括从事主题公园经营管理业务的欢乐谷公司、深圳世界之窗公司、锦绣中华公司、曲阜孔子旅游公司、长沙世界之窗公司等国内著名的旅游企业以及从事旅行社业务的侨城中旅。公司目前在国内外旅游经营与管理方面处于领先地位。

为形成新的利润增长点，公司还积极进入科技领域，投资了深圳市摩信科技有限公司、重庆市信息港宽带网络有限公司等高新技术企业。

（二）主营业务

公司目前的主营业务是以主题公园为代表的旅游业。旗下的主题公园门票价格多在 50—120 元之间，面对的客源市场主要以区域内城市居民为主体。从 2000 年至今，公司接待游客人次、销售收入和利润等各项指标都呈不断上升之趋势，经营业绩良好。

1、2002 年度，公司主要控股、合营和联营旅游企业经营情况

(1) 欢乐谷公司 2002 年度接待游客 228.61 万人次；实现主营业务收入 22,982.09 万元，比 2001 年度增加 10,242.89 万元，增长 124.37%；实现净利润 4,389.84 万元，比 2001 年度增长 4,095.95 万元，增幅为 1396.26%。

(2) 曲阜孔子旅游公司 2002 年度接待游客 252.3 万人次；实现主营业务收入 7,936.45 万元，比 2001 年度增加 2,116.62 万元，增长 36.37%；全年实现净利润 800.51 万元，比 2001 年度增长 362.63 万元，增幅为 82.82%。

(3) 深圳世界之窗公司 2002 年度接待游客 248.23 万人次；该公司本部实现主营业务收入 29,024.20 万元，比 2001 年度增加 99.86 万元，增长了 2.36%；实现净利润 11,008.19 万元，比 2001 年度减少 626.26 万元，下降了 6.28%。

(4) 锦绣中华公司 2002 年度接待游客 163.44 万人次；实现主营业务收入 13,740.04 万元，较 2001 年度下降了 2,596.03 万元，下降幅度为 15.89%；实现净利润 1,977.76 万元，比 2001 年度减少 2,352.34 万元，下降幅度为 54.33%。

(5) 长沙世界之窗公司 2002 年度接待游客 53.44 万人次；全年实现主营业务收入 3,723.99 万元，比 2001 年度下降了 545.56 万元，下降幅度为 12.78%；全年亏损 1,012.97 万元，比 2001 年度增加了 293.29 万元的亏损额。

2、2003 年 1-6 月份，公司主要控股、合营和联营旅游企业经营情况

2003 年上半年，由于“非典”疫情爆发，公司旅游业务受到较大冲击，其中：

(1) 欢乐谷公司 2003 年 1-6 月份接待游客 66.63 万人次，比 2002 年同期减少 17.37 万人次，下降幅度为 20.68%；实现主营业务收入 7951.39 万元，比 2002 年同期减少 458.01 万元，下降幅度为 5.45%；实现净利润 245.87 万元，比 2002 年同期减少 931.09 万元，下降幅度为 79.11%。

(2) 曲阜孔子旅游公司 2003 年 1-6 月份接待游客 42.71 万人次，比 2002 年同期减少 124.29 万人次，下降幅度为 74.43%；实现主营业务收入 1348.83 万元，比 2002 年同期减少 2360.07 万元，下降幅度为 63.63%；实现净利润-2212.86 万元，比 2002 年同期减少 2469.72 万元，下降幅度为 961.5 %。

(3) 深圳世界之窗公司 2003 年 1-6 月份接待游客 72.59 万人次，比 2002 年同期减少 50.01 万人次，下降幅度为 40.79%；实现主营业务收入 9028.80 万元，比 2002 年同期减少 6479.66 万元，下降幅度为 41.78%；实现净利润 368.87 万元，比 2002 年同期减少 5698.35 万元，下降幅度为 93.92%。

(4) 锦绣中华公司 2003 年 1-6 月份接待游客 38.90 万人次, 比 2002 年同期减少 47.13 万人次, 下降幅度为 54.78%; 实现主营业务收入 4151.72 万元, 比 2002 年同期减少 3249.45 万元, 下降幅度为 43.90%; 实现净利润-1208.78 万元, 比 2002 年同期减少 3129.99 万元, 下降幅度为 162.92%。

(5) 长沙世界之窗公司 2003 年 1-6 月份接待游客 17 万人次, 比 2002 年同期减少 11.92 万人次, 下降幅度为 41.22%; 实现主营业务收入 1004.63 元, 比 2002 年同期减少 839.14 万元, 下降幅度为 45.51%; 实现净利润-767.87 万元, 比 2002 年同期增加亏损 244.47 万元。

公司控股、合营和联营旅游企业近一年及最近一期的主要经营指标如下:

单位: 元

公司名称	2003 年 1-6 月		2002 年度		公司持股比例
	主营业务收入	净利润	主营业务收入	净利润	
欢乐谷公司	79,513,887.71	2,458,667.76	229,820,856.68	43,898,377.69	75%
曲阜孔子旅游公司	13,488,327.50	-22,128,635.24	79,364,519.01	8,005,135.67	50%
深圳世界之窗公司 (合并报表)	90,287,980.56	3,688,679.73	304,328,726.50	93,538,580.41	49%
锦绣中华公司	41,517,211.04	-12,087,765.23	137,400,372.57	19,777,632.37	49%
长沙世界之窗公司	10,046,262.12	-7,678,737.58	37,239,948.81	-10,129,688.11	25%

五、与公司业务相关的主要固定资产及无形资产

(一) 固定资产情况

1、固定资产基本情况

单位: 元

	房屋及景区建筑物	机器设备	运输设备	其他设备	合计
原值					
2003 年 1 月 1 日	891,661,320.55	322,865,057.13	42,258,208.67	126,553,670.99	1,383,338,257.34
本期增加	46,788,262.55	6,210,797.26	308,250.55	22,400,796.65	75,708,107.01
其中在建工程转入*	27,921,784.16	5,415,633.00	0.00	10,652,174.70	43,989,591.86
本期减少	0.00	17,331.01	513,430.87	1,135,841.83	1,666,603.72
2003 年 6 月 30 日	938,449,583.10	329,058,523.38	42,053,028.35	147,818,625.80	1,457,379,760.63
累计折旧					
2003 年 1 月 1 日	261,882,546.58	64,137,973.16	32,081,877.90	72,609,557.41	430,711,955.04
本期增加	24,396,513.31	14,830,596.92	711,943.92	11,127,095.20	51,066,149.36
本期减少	0.00	15,597.91	462,087.79	1,300,261.61	1,777,947.31

2003年6月30日	286,279,059.89	78,952,972.17	32,331,734.03	82,436,391.00	480,000,157.09
净值					
2003年1月1日	629,778,773.98	258,727,083.97	10,176,330.77	53,944,113.58	952,626,302.30
2003年6月30日	652,170,523.21	250,105,551.21	9,721,294.32	65,382,234.80	977,379,603.54

备注：

(1) 截止 2003 年 6 月底，本公司固定资产不存在抵押或担保等情况。

(2) 截止 2003 年 6 月 30 日，本公司之子公司欢乐谷公司经营占用的土地系向华侨城集团租赁，该子公司房屋建筑物原值人民币 181,016,241.71 元，已缴纳房产税，但未办理房屋产权证书。

(3) 本公司之合营公司深圳世界之窗公司经营占用的土地系向华侨城集团租赁。截至 2003 年 6 月 30 日止，该子公司房屋建筑物原值人民币 50,054,998.12 元，已缴纳房产税，但未办理房屋产权证书。

(4) 截至 2003 年 6 月 30 日止，上述固定资产原值人民币 272,190,093.54 元已提足折旧，但尚在使用。

2、固定资产减值准备

单位：元

类别	2003.1.1	本期增加	本期减少	2003.6.30	计提原因
房屋建筑物	1,399,490.25	1,078,140.31	0.00	2,477,630.56	部分残损
机器设备	895.43	0.00	0.00	895.43	拟报废、拆除
运输设备	62,583.55	0.00	0.00	62,583.55	拟报废、拆除
其他设备	9,224.44	0.00	0.00	9,224.44	拟报废、拆除
合计	1,472,193.67	1,078,140.31	0.00	2,550,333.98	

(二) 无形资产情况

本公司目前无知识产权、非专利技术等无形资产。

“华侨城”商标由华侨城集团注册并拥有，本公司现正在与华侨城集团就“华侨城”商标的使用问题进行协商。

(三) 土地使用权及主要房产取得和占有情况

本公司（包括公司本部、控股子公司和合营公司）现有土地十一宗，房产十四宗。其中，母公司拥有房地产三宗，房地产证号分别为：深房地字第 4000044630 号、深房地字第 4000044631 号、深房地字第 4000044632 号，用地面积总计为 15,501.1 平方米，用途为工业仓储用地；控股子公司曲阜孔子旅游公司拥有土地

一宗，房产四宗，土地使用权证号为曲国用（2001）字第 081906350218 号，用地面积总计为 48,513.30 平方米，用途为旅游用地，房权证号分别为：曲城字第 030564-01 号、曲城字第 030564-02 号、曲城字第 030564-03 号、曲城字第 030564-04 号；合营企业锦绣中华公司拥有房地产七宗，房地产证号分别为：深房地字第 4000015020 号、深房地字第 4000015022 号、深房地字第 4000015024 号、深房地字第 4000015025 号、深房地字第 4000015026 号、深房地字第 4000046104 号、深房地字第 4000046105 号，用地面积总计为 53,7206.10 平方米，用途为旅游用地。

单位：元

项目名称	原值	2003.1.1	本期增加	本期摊销	累计摊销	2003.6.30	剩余摊销年限
土地使用	48,281,790.00	37,363,178.94	0.00	939,679.13	11,858,290.19	36,423,499.81	13-39

六、特许经营权的情况

本公司控股子公司——侨城中旅获得国家旅游局批准，特许经营国际旅行社业务。

经中华人民共和国国家旅游局颁发的旅管理发（1997）364 号文批准，侨城中旅于 2001 年 4 月 1 日取得中华人民共和国国家旅游局颁发的第 L-GD-GJ00031 号国际旅行社业务经营许可证。

许可经营业务有：出入境旅游业务、国内旅游业务。

七、本公司无境外经营业务及境外经营资产

八、质量控制情况

本公司下属的锦绣中华公司、深圳世界之窗公司和欢乐谷公司等均已通过 ISO9001 质量认证，质量控制较好。其中，锦绣中华公司是国内第一个通过 ISO9000 认证的旅游企业。目前，锦绣中华公司正在进行 ISO14000 和 ISO18000 认证活动，这在国内同行业企业中处于领先地位。

本公司未发生重大产品质量纠纷。

九、本公司主要供应商和客户情况

本公司主要致力于对旅游业及其关联产业的投资和经营。公司的业务主要体现在两个方面：一是对旅游和旅游相关企业的投资活动；二是对已纳入股份公司旗下的旅游企业进行存量资产管理活动。公司利润主要来自于投资收益。出于投资控股型企业本身的特殊性质，本公司并不从事实际的生产经营业务，也不直接参与下属企业的经营管理。本公司通过介入下属企业董事会以及严格执行对外投资的管理制度，确保公司获得稳定的投资收益。因此，公司的组织架构中相应地不需要、也不存在采购系统和销售系统，公司与所属经营企业的供应商及客户没有直接联系。

十、本公司成立以来的重大业务和资产重组情况

1、本公司于1997年12月8日分别以13,600万元和4,400万元的价格收购华侨城集团所持的锦绣中华公司49%股权和长沙世界之窗公司25%的股权。

2、1998年5月16日，本公司受让华侨城集团所持有的欢乐谷公司75%的股权，股权转让价格根据《股权转让协议书》约定，以合资公司股权转让当时的注册资本4,980万元人民币为基准，作价3,735万元人民币。

3、1998年7月15日，本公司下属企业侨城中旅将其拥有的海景酒店资产及其经营权转让给华侨城集团。

4、1999年6月17日，公司向华侨城集团收购了深圳世界之窗公司20%的股权，从而使公司持有深圳世界之窗公司的股权增至49%。

5、2000年9月25日，本公司将持有的华侨城水电公司100%股权和华中发电公司的70%股权与华侨城集团持有的华房公司的25%股权进行资产置换。

6、2001年3月26日，本公司和华侨城集团在深圳市南山区华侨城签订了收购资产协议，公司购买华侨城集团持有的华房公司15%的股权。

上述业务和资产重组，是在公司控股股东华侨城集团的支持下进行的资源整合和结构调整（具体内容参见第十一节同业竞争与关联交易）。公司在稳健发展的基础上，通过完成上述业务和资产重组，使公司旅游业的边际效益得到更充分的发挥，业务结构更趋合理，进一步提高了公司的核心竞争能力。

十一、核心盈利能力情况

本公司的核心盈利能力来源于十多年经营积累的以主题公园为代表的旅游业经营管理经验、人才和资源储备以及由此形成的良好品牌，其所带来的经济效益和社会效益在国内处于领先地位。

为提高旅游业的边际收益，本公司将旅游概念引入房地产领域，以独特的“旅游+房地产”概念取得“1+1>2”的资源整合优势，最终获得较高的系统收益。

十二、经营创新措施

本公司旗下的各主题公园不断引进新项目，策划新活动和新表演，创新经营策略，保持旺盛的生命力和竞争优势。2002年以来公司的经营创新举措主要有：“欢乐谷”二期建成开放、推出中国乃至世界第一个真山、真水、实景的大型特效表演“欢乐水世界”、推出中国首家体验式主题乐园网站“网上欢乐谷”、建成欢乐谷VIP会员俱乐部、对“地道战”及中心剧场等一期表演和项目进行重新包装和改造；“锦绣中华”推出凤凰广场和大型华夏综艺史诗《龙凤舞中华》、将“锦绣中华”与“民俗文化村”两园合一并实行一票制、对原有村寨景点布局进行重整、强化南北民族风格特点、对表演项目进行提炼更新、首次与媒体合作推出“市民泼水节”；“世界之窗”实行一票制、推出山洪爆发、地心探险项目、首创“啤酒+摇滚”的狂欢盛会、重新包装推出环球舞台《创世纪》节目、与媒体合作推出“挑战极限”项目等。另外，本公司将利用本次募集资金投入“波托菲诺·纯水岸”项目。“波托菲诺”项目的创意来自于PORTOFINO小镇——具有悠久历史和文化的意大利著名海滨旅游休闲胜地，其充分体现了现代规划设计思想，包含丰富的文化内涵和浓郁的地中海异国情调，具备完善的旅游、休闲度假与居住功能。该项目的创意一经推出，便获得深港两地居民的认同。

十三、联营企业华房公司的业务与技术相关情况

（一）公司参股华房公司介入房地产业务的原因

旅游业与房地产业作为华侨城的两大支柱产业，在其发展过程中，一直有着相互依存、共同繁荣的密切关系。华侨城通过参股华房公司及与其合作实施房地

产开发项目，实现旅游业与房地产业的优势互补，这将极大地降低公司的经营风险，提升公司的投资价值。华侨城与华房公司进行强强联合，共同开发“波托菲诺”项目，与华侨城自身的独特资源优势和发展历史等因素是分不开的。

从1986年开始，华侨城以“规划第一”的理念开始进行逐片有序的开发。经过十多年的发展，随着闻名中外的“锦绣中华”、“民俗村”、深圳“世界之窗”和“欢乐谷”四大主题公园相继建成开业，华侨城已经从过去的荒滩野岭，变成了一个环境优美、配套完善、集中了四大著名主题公园的旅游城和高尚住宅区。

旅游业的发展，整体环境质量的不断提高，为华房公司的发展创造了得天独厚的优势，带来了巨大的经济效益。华侨城的楼盘，如早期的湖滨花园、海景花园、中旅广场及新近开发的锦绣花园、“波托菲诺·天鹅堡”，均在深圳市的楼盘中名列前茅，赢得较佳的销售业绩。

同时，在多年的发展中，华侨城不仅积累了大社区的开发经验，并由此具备了区域资源的整合能力，解决了旅游与房地产业的互动发展中诸如规划协调统一等问题。此外，多年的发展也使“华侨城”作为旅游品牌已具有较高的知名度，为旅游与地产的互动发展提供了重要的依托。未来的房地产市场将进入一个规模化、品牌化发展的时代，品牌也将成为今后竞争的焦点。“华侨城”旅游品牌与华侨城地产“环境+质量+文化”品牌的异曲同工之处，为公司的发展创造了有利的条件。

另一方面，华侨城旅游与房地产的互动发展也有其客观原因。

旅游业和房地产业发展到今天，各自面临的竞争也日趋激烈。就旅游产业来讲，已过了高额回报的阶段，进入平均收益阶段。加之新建旅游项目投入大，回收周期长，由此带来了项目风险增加和边际效益下降等问题。华侨城旅游业面临的挑战主要体现在由于华侨城土地资源的有限性而引发的区内区外联动发展问题、迪斯尼落户香港而引发的旅游市场空间问题以及现有主题公园更新改造所需要的巨额投入问题等。

华侨城要实现持续发展和稳定成长，必须积极利用自身的优势向外拓展，寻求更大的发展空间。通过介入房地产业，可以使旅游资源的边际收益得到更加充分的释放，为华侨城的长远发展提供的长期支持。

从房地产行业来看，同样面临市场竞争的压力。随着中国加入WTO，住房商品化政策的全面落实，国内巨大的住宅市场将吸引众多国外大企业。国外大企业雄

厚的资金实力，先进的开发模式，规模化、集成化的生产将对我国房地产企业形成较大冲击。深圳房地产市场经过十多年的发展，已步入规模化、品牌化发展阶段。当前，深圳房地产市场呈现多元化的激烈竞争格局，规模化与品牌化发展已成为市场搏击的主流，品味高、定位准的楼盘将成为市场的热点。在这样的情况下，华侨城与华房公司的合作，无疑将有利于提升双方的核心竞争力，互动合作、共存共荣已成为大势所趋。

华侨城与华房公司优势的互补，将有利于双方互动发展。华侨城将利用自身规模开发的经验和优势，依托华侨城旅游品牌效应，在房地产市场发展较为成熟、规范、活跃的中心城市和地区，寻求共同合作的项目，即通过旅游业的扩张来营造良好的环境和品牌，通过房地产开发来实现最大的系统投资收益。根据本公司董事会制定的发展规划，公司将继续加大对投资回报率高的房地产业的投入，经营模式将由原来的单一旅游经营向“旅游+房地产”转变。

（二）华房公司简介

华房公司是于 1986 年 9 月经深圳市政府批准成立的房地产开发企业，2003 年 6 月底总资产达 32.23 亿元，净资产达 14.08 亿元。该公司现有全资及参股企业 16 家，以房地产开发经营为主，兼有建筑设计、建筑安装、工程监理、物业管理、酒店等企业，是深圳市十大房地产开发企业之一、中国房地产综合效益百强企业和广东省房地产开发企业 50 强之一。2001 年被中国房地产协会推介为中国房地产名牌企业 100 强的第 21 位。

华房公司近两年来主要财务指标如下：

单位：元

项目	2003年6月30日	2002年	2001年
总资产	3,223,375,312.23	3,157,519,733.39	2,763,429,138.70
净资产	1,407,914,700.84	1,272,559,478.35	888,049,920.24
主营业务收入	1,204,427,475.28	1,741,745,420.94	1,161,552,536.86
主营业务利润	527,613,560.36	756,053,512.22	518,006,337.61
净利润	285,852,653.80	523,591,211.86	352,197,979.27
净资产收益率(%)	20.30	41.14	39.66

（三）房地产行业整体发展状况及华房公司主要开发城市房地

产市场分析

1、我国目前房地产行业发展趋势分析

房地产是人类生存与发展最基本的生活资料之一，也是衡量一国经济和生活水平的重要标志。房地产行业以其市场需求大、产业链条长和集资本密集、技术密集和劳动密集为一体等特点，成为国家促进国民经济增长的重要的支柱产业。目前，我国房地产行业的发展正面临着三大转变：一是房地产经济的增长方式将由速度规模型向质量效益型转变；二是房地产业对经济增长的拉动将由单纯的投资拉动向投资与消费双方拉动转变；三是房地产市场的发展机制将由主要靠行政措施和政策调控向主要靠市场机制自身调节转变。近年来，随着社会主义市场经济体制的确立和完善，整体国民经济状况的持续向好，城镇住房制度改革的进一步深化，我国房地产业迅猛发展，面临相当广阔的发展前景。

20世纪90年代以来，中国经济保持平稳高速增长，2002年达102,398亿元，比2001年增长8%。据“十五”计划纲要预测，到2005年，我国GDP水平将达到12.5万亿元左右，人均国内生产总值将升至9400元人民币（约1135美元）。经济的稳健发展，无疑为房地产行业创造了极佳的成长环境。

根据国际经验，当经济进入长期持续稳步增长阶段，城市化也将进入一个快速发展的时期。世界银行对全世界133个国的统计资料表明，当人均国内生产总值从700美元提高到1000美元和1500美元、经济步入中等发展国家行列时，城市化进程加快，城市人口占总人口比重将达到40%-60%。目前，我国城市人均GDP约为1500美元，正处于城市化发展的最快速阶段。城市化进程的迅速推进，所带来的是住宅市场巨大的消费需求和市场容量。

此外，世界银行的研究还表明，住宅需求与人均GDP水平也有着相当密切的联系。当一个国家的人均GDP到1300美元时，住宅产业进入稳定的快速增长期。2001年，我国人均GDP水平已超过900美元，可见我国住房总体需求在相当长的时间内还处于增长阶段。

2、当前我国房地产行业正处于景气空间

（1）房地产开发总体增势强劲

2002年，全国房地产开发投资额总额达到7,736亿元，比2001年增长21.9%，房地产开发总体上继续保持强劲的发展势头。另据国家统计局公布资料显示：2003

年 1-7 月份，全国房地产开发投资达到 4698 亿元，同比增长 34.1%，增幅比去年同期提高 3.3 个百分点，其中，完成商品住宅投资 3200 亿元，同比增长 28.3%；全国新开工面积为 2.85 亿平方米，同比增长 29.9%，比去年同期提高 10.1 个百分点；商品房空置面积增长 7%，增幅同比回落 2.2 个百分点，其中，东部地区商品房空置面积同比下降 1.4%。

（2）国内房地产市场保持高增长的发展态势

国家统计局测算的全国房地产开发景气指数结果表明：2003 年 7 月份，“国房景气指数”为 107.27，比 6 月份上升 0.23 点，比去年同期上升 2.98 点，继续保持上升势头。7 月份，资金来源分类指数为 108.89，比 6 月份上升 0.42 点，比去年同期上升 5.72 点，是上升幅度最大的分类指数；竣工面积分类指数为 110.93，尽管比 6 月份下降 0.54 点，但比去年同期上升 5.03 点；新开工面积分类指数 108.92，与 6 月份相比基本持平，比去年同期上升 3.80 点；房地产开发投资分类指数为 107.37，比 6 月份上升 0.11 点，比去年同期上升 0.87 点；商品房销售价格分类指数为 97.78，比 6 月份上升 0.07 点，比去年同期上升 2.05 点；空置面积分类指数为 95.12，比 6 月份下降 1.40 点，比去年同期下降 3.32 点，是 2003 年以来回落幅度最大的月份。2003 年年初以来，我国商品房销售情况良好，商品房平均销售价格明显高于去年同期水平。2003 年 1-7 月，全国商品房平均销售价格为 2416 元/平方米，同比增长 4.3%。其中，商品住宅平均销售价格为 2253 元/平方米，同比增长 3.9%。综观 2003 年的前 7 个月，我国房地产开发市场呈现出开发投资稳定、商品房销售增势强劲和空置面积减少的主要特点。

（3）住房二级市场和租赁市场迅速发展，进一步活跃了房地产市场

目前，绝大多数城市已经开放了住房二级市场。存量房的上市，不仅增加了住房市场的供应总量，给购房者更多的选择，同时也创造了大量的住房需求，让更多的居民成为增量房的消费者。

在住房二级市场发展的同时，住房租赁市场也十分活跃，近年来一些家庭将已购公房出租，抵押贷款买新房，并将租金收入用于银行还贷。这一形式，为居民和社会投资开辟了新的渠道，将吸引部份储蓄或社会散资分流到住宅建设领域，从而带动住房投资的继续增长。

（4）住房金融的进一步发展促进了住房消费的增长。

近年来，随着住房消费的增加，个人住房贷款也随之成倍增长。据人民银行

总行数据显示，截止2002年底，全国个人住房贷款余额已达8,258亿元，比2001年末增加2,671亿元。住房金融的发展，极大地提高了居民购房的支付能力，已经成为居民提前实现住房消费的重要手段。

3、华房公司已经和即将进入城市房地产市场分析

(1) 深圳市房地产市场持续向好

截止2003年6月30日，华房公司已进入的房地产开发城市主要是深圳。2002年度，深圳市完成房地产开发投资355.44亿元，比2001年增长17.4%；完成房屋建筑竣工面积1,666.68万平方米，比2001年增长9.2%。商品房销售面积（含预售）741.74万平方米，增长13.4%；商品房销售额450.54亿元，增长19.2%；商品房平均售价6,074元/平方米，增长5.1%。个人住房贷款余额697.88亿元，比2001年末增加172.49亿元。

(2) 已进入和即将进入城市房地产市场前景展望

A、深圳市场：

近年来深圳市政府所颁布了一系列法规，从土地出让和商品房预售等方面进一步规范了房地产市场，有利于房地产市场的健康持续发展。从发展趋势上看，深圳房地产市场将呈现以特区为核心，向周边区域辐射，特区外着重于增量市场发展，特区内立足存量市场的特点。

华房公司目前主要华侨城城区进行房地产开发。经过十多年的发展，华侨城城区已经从过去的荒滩野岭变成了一个环境优美、配套完善、集中了四大著名主题公园的旅游城和高尚住宅区。旅游业的发展，整体环境质量的不断提高，为华房公司的发展创造了得天独厚的优势，带来了巨大的经济效益。华房公司的楼盘，如早期的湖滨花园、海景花园、中旅广场以及新近开发的锦绣花园、“波托菲诺·天鹅堡”和“波托菲诺·纯水岸”，均在深圳市的楼盘中名列前茅，取得了良好的销售业绩。

B、北京市场：

申奥成功所带来的大规模基础设施投资、美好的经济前景、良好的收入预期将为北京市房地产开发带来历史性的机遇。另外，奥运会的筹备和举办势必带来大量的人流、物流、资金流，对于北京市整体的商业用房、服务用房、公寓、写字楼的需求也必将扩大。

2002年5月，华房公司与本公司及北京世纪城房地产开发有限公司、北京南

磨房旅游发展有限公司签约，决定共同设立北京世纪华侨城实业有限公司，华房公司与本公司分别出资 3,000 万元和 3,250 万元，各占其注册资本的 30%和 32.5%。华房公司与本公司投资设立北京世纪华侨城实业有限公司，旨在根据北京市总体规划的要求，全面推进北京市朝阳区南磨房乡绿化隔离带地区的建设，开发建设一个富有文化内涵，融生态旅游、商住、休闲于一体的超大型高尚旅游主题社区。

C、上海市场：

上海市的房地产市场空间大，是中国最大的住宅市场，年需求量远远高于其他城市。根据《上海市国民经济和社会发展发五计划与2010年远景目标纲要的报告》，至2005年，上海将新建住宅4,900万平方米，实现人均住宅面积达到23.6平方米、成套率达87%左右，基本达到户均一套房的后小康居住水平。

2002年6月，华房公司浦江项目正式签约。浦江镇开发是上海市“一城九镇”（即松江新城和安亭、罗店、朱家角、枫泾、浦江、高桥、周浦、奉城、堡镇9个中心镇）规划的重要组成部分，预计经过10年的建设，把浦江镇营造成一个具有意大利风格，集生态、旅游、居住、商业为一体的新型城镇。该项目合作各方将先行启动中心城区2.5平方公里的特色景观城镇的建设，将该区域打造成一个富有文化内涵和异国情调，融居住、商业、旅游观光于一体的大型高尚主题社区。

（四）华房公司房地产业务项目情况

截止 2003 年 6 月 30 日，华房公司在项目开发中不存在“停工”、“烂尾”和“空置”的情况，其近年已开发和 2003 年拟开发的项目情况如下：

开发时间	项目名称	地理位置	规划建筑面积	土地用途	相关法律手续是否完备	销售率
1998 年	锦绣花园二期	华侨城东部	14 万平方米	商用住宅	完备	97.50%
1998 年	波托菲诺·天鹅堡	华侨城西部	16 万平方米	商用住宅	完备	91.75%
2001 年	波托菲诺·纯水岸	华侨城西部	14 万平方米	商用住宅	完备	73.45%
2002 年	锦绣花园·翡翠郡	华侨城东部	11 万平方米	商用住宅	完备	87.87%
2003 年	天鹅堡二期	华侨城西部	20 万平方米	商用住宅	完备	开发中
2003 年	东方花园	华侨城南部	1.7 万平方米	商用住宅	完备	尚未开发
2003 年	燕含花园	华侨城	6 万平方米	微利房	完备	尚未开发

注：销售率截止 2003 年 6 月 30 日。

（五）华房公司土地资源状况

华房公司目前正采取措施积极进行土地储备：一是充分利用华侨城城区现有

土地资源。目前华侨城区内现有的土地储备还可供规划建筑面积超过 200 万平方米的房地产开发；二是拓宽土地储备的区域和方式，面向全国主要大中城市通过购买土地、合作开发、项目整体购买、参股等多种方式增加土地储备。通过出资设立北京世纪华侨城实业有限公司，华房公司与本公司将在北京市朝阳区南磨房乡开发建设一个超大型旅游主题社区，其中垡头西区规划建筑面积为 53.87 万平方米。此外，华房公司浦江项目已正式签约，该项目合作各方将先行启动浦江中心城区 2.5 平方公里的特色景观城镇建设。

（六）华房公司房地产开发资质和技术情况

华房公司于2002年获得了国家房地产开发企业一级资质证书，该资质证书代表房地产开发企业的最高资质等级，其承担房地产项目的建设规模不受限制，可以在全国范围承揽房地产开发项目。华房公司已建立健全了一整套科学、合理、高效的管理制度，形成了项目开发、工程监理、销售经营、财务管理以及物业管理等完善的运作体系，并通过了ISO9001：94版质量体系认证。该公司总部现有员工106人，其中专业技术人员总数为83人，占78.3%，一级注册建筑师4人，结构师7人，高级职称17人，中级职称42人。

（七）华房公司经营管理体制及内控制度

1、房地产开发项目决策程序

华房公司房地产开发项目决策程序为：（1）筛选重点项目；（2）项目小组形成可行性研究分析报告；（3）召开项目听证会，由专家和管理层组成评委对项目进行论证表决；（4）听证会通过，提交董事会决策；（5）董事会通过后，方可签约。

2、房地产开发项目管理架构的设置

华房公司为每一项目设立项目经理部，由项目经理部负责整个项目的开发过程。项目经理部由项目经理负责，下设工程事务管理组、设计监理组、成本管理组、行政后勤组及负责项目前期的招投标工作小组。

3、房地产开发质量控制体系

（1）房地产开发质量控制体系简介

华房公司已通过了ISO9001质量体系认证，通过该质量控制体系的建立和运行，使其内部管理机制已完全和ISO9001质量保证体系相接轨，这标志着华房公司房地产开发业务进入了规范化、专业化、程序化的运作阶段，为确保房地产开发项目的质量提供了有力的保证。

（2）质量控制情况

华房公司一贯重视工程质量控制，该公司历年竣工工程合格率为100%，优良率达80%，获深圳市级以上优质样板工程14个，其中海景花园B4和湖滨花园C栋荣获国家优质工程“鲁班奖”。

（3）新材料、新技术和新工艺的应用控制

为了更好地提高住宅的品质和降低成本，保持产品的技术先进和在行业中的领先地位，除了满足客户基本的居住需求以外，华房公司目前正在对住宅产品的材料、性能以及技术创新等各方面进行积极的探索，其研究成果将直接运用在开发项目上。

（八）华房公司主要经营策略及市场推广模式

1、房地产经营的市场定位及主要消费者群体

华房公司主要在华侨城城区进行大规模、高品质、个性化的中、高档精品住宅的开发。目标客户主要定位于：金融投资、IT业、广告业等行业中的高级白领；收入较高的私营业主；各行业的独立成功人士；外籍人士等。

2、主要从事房地产项目的类型

华房公司主要从事中、高档精品住宅的开发。产品形式以高层、多层和别墅为主。

3、房地产项目的定价模式和销售理念

（1）定价模式

在综合考虑拟开发项目的开发成本、各项税费、住宅产品特征、客户特征、竞争策略等因素的基础之上，预先确定项目大致的销售价格区间，然后通过预售或内部认购活动测定消费者对开发项目定价的认同程度，并据此对项目的定价进行相应的调整，确定出大体符合市场需求状况的销售价格。在正式开展项目的市场推广和营销活动之后，还将根据市场销售情况再对项目销售价格进行灵活、

动态的调整。

（2）销售理念

秉承“创造新的生活品质”核心价值理念，一切以客户需求为导向，致力打造“旅游主题地产”的精品品牌，为客户提供理想的住宅和人居环境。

4、主要融资方式

华房公司开发房地产项目的主要融资方式为自有资金、预收房款和部分银行贷款。

5、主要销售模式

华房公司以销售现房为主，主要采取自行销售和委托地产中介代理销售相结合的方式。

6、华房公司经营管理、品牌建设等方面的竞争力

经过国家对房地产行业的宏观调控和引导，目前房地产业已趋于成熟，竞争更加有序，集约化程度提高，这将更有利于具有规模化和规范化优势的成熟企业参与房地产市场竞争。

华房公司在房地产行业中的主要竞争优势在于：

（1）规模优势：华房公司是深圳市十大房地产开发企业之一、中国房地产综合效益百强企业和广东省房地产开发企业50强之一，其经营规模、资产规模和净利润在同行业中处于领先地位。

（2）品牌优势：经过华房公司多年来的企业及项目品牌建设，成功塑造了“环境+质量+文化”的良好品牌形象，具有较强的品牌号召力。

（3）经营管理优势：华房公司具有多年住宅规模开发经验，且自成立以来就致力加强制度建立，走规范化运作之路，已通过了ISO9001质量体系认证，形成了成熟有效的开发模式和稳定的管理队伍。

（4）环境优势：华房公司始终秉承“在花园中建城市”的开发理念，坚持规划超前和环境建设优先，充分利用华侨城旅游和华侨城地产的互利互动，营造出极具竞争力的环境优势。

当然，华房公司在拥有上述优势的同时，还存在主要市场仍局限于深圳市，缺乏跨地区开发房地产项目经验的竞争劣势。此外，华房公司还应在规模的不断扩张的同时，进一步加强管理和协调能力，强化对费用的控制，不断提高资产的盈利能力。

第十一节 同业竞争与关联交易

一、关于同业竞争

深圳华侨城控股股份有限公司是由华侨城集团（原华侨城经济发展总公司）独家发起，通过向社会公开募集而设立的股份有限公司。上市后，本公司按招股说明书中的承诺，使用募集资金收购了华侨城集团所持有的欢乐谷公司75%股权、锦绣中华公司49%股权、长沙世界之窗公司25%股权，并于1999年6月18日再次收购了华侨城集团所持有的深圳世界之窗公司20%股权。至此，华侨城集团不再持有上述各公司的股权。

华侨城集团已于公司设立前向公司出具了承诺函，承诺其或其现有、将来成立的全资、控股或其他受其控制的公司均不直接经营或参与经营任何与公司业务有竞争或可能有竞争的业务。

北京市通商律师事务所律师经审查认为：公司的控股股东华侨城集团及其子公司与发行人之间不存在同业竞争。本次发行主承销商经审查认为：公司的控股股东华侨城集团及其参控股公司与发行人之间不存在同业竞争。

二、关联关系及交易

（一）公司的关联方

目前对公司有实质影响的的关联方主要包括：（1）公司控股股东华侨城集团；（2）华侨城集团参股和控股的公司；（3）本公司控股、合营和联营公司；（4）深圳皮皮王旅游商品开发有限公司（系欢乐谷公司之联营公司）；（5）香港华侨城有限公司（系欢乐谷公司之股东）；（6）曲阜孔子旅游(集团)有限公司（系曲阜孔子旅游公司之股东）；（7）香港中旅国际投资有限公司（本公司合营公司深圳世界之窗公司和锦绣中华公司的外方股东）；（8）香港中国旅行社有限公司（合营公司外方股东之子公司）；（9）香港国际零售餐饮发展（中国）有限公司（合营公司之子公司之其他股东）。

有关华侨城集团及其参、控股公司的情况请参见第八节“发行人基本情况”之第九部分“发起人基本情况”的相关内容，本公司参控股公司的情况请参见第八节“发行人基本情况”之第十部分“公司组织结构概况”的相关内容。

（二）公司近三年来发生的重大关联交易及其对公司财务状况和经营成果的影响

1、2000年9月25日，公司与华侨城集团签订《资产置换协议》，将公司持有的华侨城水电公司100%股权和华中发电公司的70%股权与华侨城集团持有的华房公司的25%股权进行置换。置出资产的帐面价值12,676.99万元，评估的价值为12,191.4万元；置入资产的帐面价值为14,212.67万元，评估价值为15,692.77万元，该次收购的交易价格以哈尔滨中盛资产评估有限公司对交易标的的评估结果为准，评估基准日为2000年4月30日。对于该次资产置换，交易双方同意以评估价格作为定价的依据进行等值置换，对本公司不足部分的差价3,501.37万元，由公司以现金方式在半年内分两次支付。本项议案已经公司第一届董事会第六次临时会议和2000年度临时股东大会审议通过，北京市通商律师事务所出具了关于公司与华侨城集团进行资产置换实施结果的法律意见书，于2000年10月10日在《中国证券报》、《证券时报》上披露。该次换入的华房公司25%的股权，使本公司当期新增投资收益3,687.29万元，占当年利润总额的38.56%。

2、本公司和华侨城集团于2001年3月26日在深圳市南山区华侨城签订了《股权转让协议书》，受让华侨城集团持有的华房公司15%的股权。该交易经本公司第二届第一次董事会临时会议及二〇〇一年度第一次临时股东大会股东大会决议通过，并经财政部财企[2001]320号《关于同意华侨城集团公司转让华侨城房地产有限公司股权的复函》同意。该次交易的价格以哈尔滨中盛资产评估有限公司对交易标的的评估结果为依据，评估基准日为2000年4月30日。该评估结果经财政部财企[2001]386号文确认。华侨城集团持有华房公司15%权益作价人民币94,156,630元。截止2001年12月31日，本公司对股权转让款已全部支付完毕。公司增持该公司股权后，使当期投资收益新增2,288.46万元，占当期利润总额的21.26%。本公司第二届第一次临时董事会决议公告、关联交易临时公告、公司与控股股东华侨城集团关联交易的独立财务顾问报告、公司二〇〇一年度第一次临

时股东大会决议公告、北京市通商律师事务所对该次收购资产事项出据的法律意见书，分别于 2001 年 3 月 27 日和 2001 年 4 月 27 日刊登在《中国证券报》和《证券时报》上。

3、2001 年 5 月 10 日，本公司与中信实业银行深圳分行福田支行和欢乐谷公司签订了《最高额保证合同》，合同约定本公司为欢乐谷公司向中信实业银行深圳分行福田支行贷款人民币 2.8 亿元提供最高额保证，保证期限自 2001 年 5 月 10 日至 2004 年 5 月 9 日止。该交易经本公司第二届第二次董事会会议决议通过，董事会决议公告刊登于 2001 年 4 月 4 日《中国证券报》、《证券时报》上，在 2001 年 8 月 4 日公告的《深圳华侨城控股股份有限公司 2001 年中期报告的补充说明》中对该次关联交易的有关情况进行了详细披露。

4、2001 年 9 月 28 日，华侨城为其参股公司长沙世界之窗公司提供了人民币 2072 万元（折合 250 万美元）的借款，按照银行同期贷款利率收取利息，按月计算，每半年结付。公司董事会关于为长沙世界之窗公司提供财务支持的公告刊登于 2001 年 9 月 21 日《中国证券报》和《证券时报》上。

5、2000 年 7 月 26 日，发行人与华房公司签订了《华侨城“波托菲诺”房地产项目经营协议书》，协议约定该房地产项目首期投资为 44,118 万元，由双方各投资 50% 共同出资开发。该协议经公司第一届董事会第五次会议决议通过，并于 2000 年 8 月 22 日在《中国证券报》和《证券时报》上进行了披露。

6、2001 年 10 月 21 日，发行人与华侨城集团、康佳集团股份有限公司、深圳世界之窗公司签定出资设立“深圳华侨城国际传媒有限公司”合资合同。合同约定发行人投资 2500 万元人民币，持有“深圳华侨城国际传媒有限公司”50% 的权益。该事项经公司第二届董事会临时会议决议通过，并 2001 年 11 月 27 日在《中国证券报》和《证券时报》上进行了披露。

7、2001 年 10 月 31 日，本公司与华房公司签订《华侨城“波托菲诺”房地产项目合作经营协议书》，合作开发华侨城“波托菲诺”房地产项目。该项目首期由双方各投资 50%，按投资比例双方享有税后利润并承担相应风险及责任。经深圳市计划局深计投资【2001】601 号文批准，“波托菲诺”项目一期工程（即“波托菲诺·纯水岸”项目）计划投资人民币 8.6 亿元，本公司需投资 4.3 亿元。该协议约定在公司发行可转债经中国证监会核准并由主承销商将全部募集资金划入公司帐户之日起生效。

8、2002年5月1日，本公司与华房公司、北京世纪城房地产开发有限公司、北京南磨房旅游发展有限公司签订了共同出资设立“北京世纪华侨城实业有限公司”的合同。该合同约定本公司投资3,250万元人民币，持有北京世纪华侨城实业有限公司32.5%的股权。北京世纪华侨城实业有限公司于2002年6月12日在北京市注册登记成立，注册资本人民币10,000万元。该事项经公司于2002年5月10日召开的2001年度股东大会审议通过，股东大会决议公告刊登于2002年5月11日的《中国证券报》和《证券时报》上。

9、2003年5月27日，欢乐谷公司与华侨城集团签订了《土地使用权租赁合同》，该合同约定欢乐谷公司从华侨城集团通过租赁方式取得其经营占用土地的土地使用权，土地使用权租赁期限自该合同签订之日起至欢乐谷公司经营期限止，租赁费用为每年625万元人民币，租赁费用3年不变，且华侨城集团免去欢乐谷公司2003年土地使用权租赁费用。

10、2003年7月21日，本公司与深圳市华侨城投资有限公司、深圳市秋实投资有限公司签订了《合资经营深圳华侨城三洲投资有限公司合同》。深圳华侨城三洲投资有限公司于2003年7月31日注册登记成立，注册资本人民币26,000万元，本公司持有其50%的股权。该事项经公司于2003年7月21日召开的2003年度第一次临时股东大会审议通过，股东大会决议公告刊登于2003年7月22日的《中国证券报》和《证券时报》上。

（三）最近一期关联交易情况

1、购买商品

关联方名称	2003年1-6月		2002年度	
	金额（元）	比例	金额（元）	比例
深圳特区华侨城水电公司	8,630,747.99	100%	20,526,627.98	100%
合计	8,630,747.99	100%	20,526,627.98	100%

注：本公司水电费按深圳政府规定标准进行计付。

2、销售

关联方名称	2003年1-6月		2002年度	
	金额（元）	比例	金额（元）	比例

香港中国旅行社有限公司*	1,106,802.39	0.83%	7,636,585.77	1.29%
深圳华侨城房地产有限公司**	1,000,000.00	0.75%	2,400,000.00	0.40%
合 计	2,106,802.39	1.58%	10,036,585.77	1.69%

注:(1)*本公司之子公司欢乐谷公司、合营公司锦绣中华公司和深圳世界之窗公司与香港中国旅行社有限公司签定票务代理协议,由香港中国旅行社有限公司为该等公司在香港、澳门、台湾以及海外地区的票务总代理,有关作价按协议约定。

(2)**华房公司向本公司之子公司欢乐谷公司购买“欢乐谷贵宾卡”,该卡供“波托菲诺”项目的业主使用,有关作价按协议约定。

3、委托管理

关联方名称	2003年1-6月		2002年度	
	金额(元)	比例	金额(元)	比例
深圳欢乐干线旅游有限公司	1,163,500.00	100%	541,200.65	100%
合 计	1,163,500.00	100%	541,200.65	100%

注:根据本公司之子公司欢乐谷公司与深圳欢乐干线旅游有限公司2000年签订的委托管理合同,欢乐谷公司对深圳欢乐干线旅游有限公司进行托管,时间从2000年至2002年止。有关收益按合同约定计付,2003年1-6月确认数为根据2002年度结算金额收取的托管收益。

4、提供资金

关联方	向关联方提供资金(元)		关联方向本公司提供资金(元)	
	发生额	余额	发生额	余额
湖南长沙世界之窗有限公司	0.00	20,720,000.00	0.00	0.00
曲阜孔子旅游(集团)有限公司	0.00	0.00	0.00	3,000,000.00
合 计	0.00	20,720,000.00	0.00	3,000,000.00

注:(1)鉴于本公司之联营公司长沙世界之窗公司在华商银行的美元贷款已逾期且美元贷款利率高于同期人民币贷款利率,而该公司暂无多余资金偿还贷款。本公司和该公司其他股东决定按持股比例对该公司提供财务支持,用于归还华商银行美元贷款,其中本公司占2,072万元(折合250万美元)。为规范公司对长沙世界之窗公司的股东借款事项,本公司已于2003年6月30日与长沙世界之窗公司、兴业银行长沙八一路支行正式签署《兴业银行委托借款合同》,自2003年7月1日起通过兴业银行长沙八一路支行以委托贷款的形式,置换出本公司前期对

长沙世界之窗公司所提供的该笔款项。根据《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》[证监发(2003)56号]的要求,本公司现已收回向长沙世界之窗公司提供的委托贷款2,072万元。

(2)根据本公司之子公司曲阜孔子旅游公司的合资合同,曲阜孔子旅游(集团)有限公司以论语碑苑资产出资;该资产价值经各方股东确认作价2,600万元,其中2,300万元人民币作为曲阜孔子旅游(集团)有限公司对该子公司的出资,另300万元作为该子公司对曲阜孔子旅游(集团)有限公司的长期负债(不计利息)。

5、提供担保

截止2003年6月30日,本公司为下列公司提供贷款担保:

关联公司名称	贷款金额(元)	期限
深圳华侨城欢乐谷旅游发展有限公司	120,000,000.00	2003.01.13—2003.07.13
深圳华侨城欢乐谷旅游发展有限公司	100,000,000.00	2003.03.03—2003.09.03
深圳华侨城欢乐谷旅游发展有限公司	50,000,000.00	2003.01.30--2004.01.30
小计	270,000,000.00	
长沙世界之窗有限公司	17,500,000.00	2002.09.29—2003.09.28
合计	287,500,000.00	

注:根据证监发(2003)56号文的要求,公司现已解除对长沙世界之窗公司提供的贷款担保1,750万元。

6、接受担保

截止2003年6月30日,本公司接受下列公司提供的贷款担保:

担保方	贷款金额(元)	期限
深圳世界之窗餐饮有限公司	4,900,000.00	2003.3.31-2003.9.30

7、业务合作

根据本公司与华房公司先后签订之《华侨城“波托菲诺”房地产项目经营协议书》和《华侨城“波托菲诺”房地产项目合作经营协议书》,本公司与华房公司合作开发华侨城“波托菲诺”房地产项目,由双方各投资50%。2001年经深圳市计划局深计投资[2001]601号批准,“波托菲诺”项目一期工程,即“波托菲诺·纯水岸”项目,计划总投资为人民币86,000万元。“波托菲诺·纯水岸”项目成立领导小组,所有重大事项由领导小组决定,小组成员有5名,本公司委派3名。该项目全权委托华房公司负责开发建设、施工工程管理、销售、产权办理及物业

管理。该项目按投资比例由双方享有税后利润并承担相应风险及责任。

截至 2003 年 6 月 30 日止，本公司已向“波托菲诺·纯水岸”项目累计投入资金 30,800 万元。该项目已于 2002 年下半年开始对外销售，2003 年 1-6 月为本公司直接产生投资收益 86,037,993.12 元。

8、商标使用费

“华侨城”商标由华侨城集团注册并拥有，本公司现正与华侨城集团就“华侨城”商标的使用问题进行协商，有关商标使用收费正在商榷中，2003 年 1-6 月未计提费用。

9、其他交易

单位：元

关联公司名称	交易性质	2003 年 1-6 月	2002 年度
华侨城集团公司	土地使用费*	2,022,381.96	2,793,728.80
华侨城集团公司	整体营销费用分摊**	978,398.23	1,529,500.00
华侨城集团公司	支付代理进口手续费***	-	26,622.01
华侨城集团公司	租金****	3,260,997.50	5,251,200.00

注：（1）*华侨城集团与国土资源局深圳南山分局协商后按其确定土地使用费金额由欢乐谷公司、锦绣中华公司和侨城中旅承担。

（2）**整体营销费用是本公司及子公司、合营公司因华侨城集团整体对外进行宣传推广时预计发生费用由华侨城集团分配而承担之费用。

（3）***根据本公司之子公司欢乐谷公司与华侨城集团进出口部签订《代理进口协议》，该子公司委托华侨城集团进出口部代理进口“欢乐谷”二期工程设备，该子公司按设备总值 1%支付对方代理手续费，对方为该子公司代理进口设备发生的一切有关费用由该子公司承担。

（4）****本公司及子公司深圳华侨城国际传媒有限公司、侨城中旅办公所用之场地系向华侨城集团租赁。根据本公司与华侨城集团签定的《房屋租赁合同》，按照每平方米每月 80 元向华侨城集团支付房屋租金。

（5）本公司之合营公司深圳世界之窗公司经营场地占用的土地使用权系向华侨城集团租赁。根据本公司之合营公司深圳世界之窗公司与华侨城集团签定的《公司用地租赁合同》及其补充协议，该合营公司按照目前土地使用费的征收标准向华侨城集团支付。

本公司之子公司欢乐谷公司已于 2003 年 5 月 27 日与华侨城集团签订了《土地使用权租赁合同》，通过租赁方式从华侨城集团取得其经营占用土地的土地使用权，租赁费用每年 625 万元人民币，3 年不变，且免去 2003 年土地使用权租赁费用。

(四) 最近一年关联往来余额

单位：元

项目	关联公司名称	2003.6.30	2002.12.31
应收帐款	华侨城集团公司	45,120.00	45,120.00
	香港中国旅行社有限公司	1,334,653.86	1,451,814.93
	香港中旅国际投资有限公司	16,822,586.29	16,822,586.29
其他应收款	华侨城集团公司	136,436.14	0.00
	湖南长沙世界之窗有限公司	20,720,000.00	20,720,000.00
	香港华侨城有限公司	1,132,352.82	1,656,789.36
	香港国际零售餐饮发展(中国)有限公司	2,147,311.70	1,951,201.72
	深圳华侨城房地产有限公司	417,878.86	419,881.98
	深圳特区华侨城水电公司	45,502.24	268,997.24
应收利息	湖南长沙世界之窗有限公司	549,815.20	277,803.40
应付帐款	华侨城集团公司	1,923,312.46	2,884,212.78
	香港中国旅行社有限公司	1,367,387.88	1,367,259.05
	深圳欢乐干线旅游有限公司	133,650.20	0.00
其他应付款	华侨城集团公司	1,049,555.00	902,555.00
	香港华侨城有限公司	4,245,248.43	24,245,248.43
	香港中旅国际投资有限公司	44,248,483.87	42,072,130.93
	深圳特区华侨城水电公司	170,247.20	0.00
预收帐款	深圳华侨城房地产有限公司	250,000.00	0.00
	华侨城集团公司	40,176.00	40,176.00
长期应付款	曲阜孔子旅游(集团)有限公司	3,000,000.00	3,000,000.00
一年内到期的长期负债	香港华侨城有限公司	0.00	32,500,000.00
应付股利	华侨城集团公司	0.00	46,008,000.00

三、本次募集资金运用涉及的关联交易情况

本次募集资金全部投资于“波托菲诺”(原名栖湖花园)项目一期工程,即“波托菲诺·纯水岸”项目。经深圳市计划局深计投资【2001】601号文批准,“波托菲诺·纯水岸”项目计划总投资人民币8.6亿元。根据2001年10月31日公司与

华房公司所签订的《华侨城“波托菲诺”房地产项目合作经营协议书》，本公司需投资 4.3 亿元。而截止 2003 年 6 月 30 日，本公司已对“波托菲诺·纯水岸”项目累计投入人民币 3.08 亿元。为保证本次募集资金使用的完整性，公司决定将募集资金全部用于“波托菲诺·纯水岸”项目，其中新增投入 1.22 亿元，置换出前期以银行贷款投入资金 2.78 亿元。

该项目由华侨城与华房公司合作经营管理，由双方共同投资，共享收益，共担风险。由于公司与华房公司共同由华侨城集团控股，华侨城集团持有该公司 45% 的股权，因此华房公司是本公司的关联方，本次募集资金投资项目属关联交易。作为关联方，公司控股股东华侨城集团已在股东大会上回避表决。本公司持有华房公司 40% 的股权，是其第二大股东，本公司对华房公司拥有较大的影响力。本次募集资金投资项目是合作双方基于长期的战略合作关系而合作开展的项目，具有良好的收益前景。双方良好的合作关系，再加上有效的项目投资管理措施，可有效保障公司的利益，该关联交易不会损害公司中小股东的权益。

四、避免同业竞争和规范关联交易的制度安排

（一）股东及实际控制人的承诺

本公司第一大股东华侨城集团为本公司出具了《承诺书》，承诺在其作为本公司控股股东期间，公司本身及其除本公司以外的控股子公司不从事与本公司相同或类似的产品的生产经营业务，以避免对本公司的生产经营构成新的、可能的、直接或间接的业务竞争；不直接或间接参与或从事与本公司的生产、经营相竞争的任何活动。

从实际控制人及其控制的企业近年来的生产经营情况来看，公司的控股股东切实履行了上述承诺，未从事与本公司同一或同类产品的生产经营，也没有经营与本公司相同或相似的业务。

（二）公司章程对规范关联交易的安排

本公司《公司章程》在第七十四条明确规定了关联股东、董事对关联事项表决的回避制度。

《公司章程》第七十四条规定：“股东大会审议有关关联交易事项时，关联股东不应当参与投票表决，其所代表的有表决权的股份数不计入有效表决总数；股东大会表决的公告应当充分披露非关联股东的表决情况。如有特殊情况关联股东无法回避时，公司在征得有权部门的同意后，可以按照正常程序进行表决，并在股东大会决议公告中作出详细说明。

法人具有《深圳证券交易所股票上市规则》第 7.3.3 条所列情形之一的，视为公司的关联法人。个人具有《深圳证券交易所股票上市规则》第 7.3.4 条所列情形之一的，视为公司的关联人士。

关联股东的回避和关联交易的表决程序依照《深圳证券交易所股票上市规则》第七章第三节所确定的原则及国家有关法律法规的规定执行。

五、公司对关联交易的说明

公司自 1997 年 9 月 10 日上市以来，非经常性的重大关联交易几乎每年均有发生，且对公司利润影响较大。这些非经常性关联交易大致可分为两类，一是收购旅游企业股权，二是收购华房公司股权，主要是基于规避同业竞争、有效整合公司资源及提升企业核心竞争力之目的而实施。

通过公平合理的关联交易，公司控股股东华侨城集团将有关旅游企业的股权出售给本公司，避免了同业竞争，遵守了其在本公司上市前的承诺。而本公司通过将原有的华侨城水电公司等旅游配套资产与华侨城集团所持华房公司部分股权进行置换，并进一步增持该公司股权，不仅调整了资产结构，使公司资产结构更趋合理，盈利能力不断提高，而且使公司的战略发展方向更加明确。

目前，公司资产结构的调整已基本完成，因此公司关于收购和出售资产方面的关联交易将大为减少。

旅游与房地产业的互动发展已成为公司的核心竞争力，将是公司未来主营业务的发展方向。为充分发挥旅游产业的边际效益，提升公司核心竞争能力，保证公司的持续、稳健发展，公司将与华房公司积极合作，在国内合适的地区共同投资开发具有良好经济效益和社会效益的主题社区项目。因而在一定程度上，公司将存在着与华房公司共同投资而产生的关联交易。本公司将严格遵守有关法律法规的规定，及时充分披露关联交易信息，保证公司股东利益的最大化。

六、发行人律师、主承销商的意见

1、北京市通商律师事务所经核查后认为：“发行人与关联方签订的关联交易合同的条件和内容是本着公平、公正、公开原则签订的，已履行了法定和公司章程规定的决策程序，并按规定履行了信息披露义务，不存在由于发行人与控股股东的关联关系而损害中小股东利益的情况以及影响发行人重大合同履行的可能，也不会影响发行人本次可转债的发行、上市。发行人已在公司章程及其他内部规定中明确了关联交易公允决策的程序，发行人针对其与控股股东及其它关联方存在的关联交易采取的措施，保护了中、小股东的权益，为避免不正当交易提供了适当的法律保障。”

2、长江证券有限责任公司认为本募集说明书对发行人的关联方、关联交易予以了全面的披露，关联交易决策程序合法有效，交易价格公允，不存在损害发行人及中小股东利益的情形。

第十二节 董事、监事、高级管理人员

一、董事、监事及高级管理人员情况及持股情况

董事长张整魁先生，1944年出生，大学文化，高级经济师。曾任国务院侨务办公室处长、党组书记、深圳特区华侨城建设指挥部副主任、华侨城经济发展总公司副总经理。现任华侨城集团常务副总裁兼锦绣中华公司董事长、深圳世界之窗公司副董事长。

副董事长任克雷先生，1950年出生，大学文化，经济师、高级政工师。曾任中国包装总公司副总经理兼中国包装总公司美国公司总裁、深圳市委秘书长兼办公室主任、深圳特区华侨城建设指挥部主任、华侨城经济发展总公司总经理。现任华侨城集团首席执行官兼总裁、康佳电子（集团）股份有限公司董事局主席、华房公司董事长、香港华侨城有限公司董事长。

副董事长聂国华先生，1942年出生。曾任深圳特区华侨城建设指挥部副主任、华侨城经济发展总公司副总经理，深圳特区华侨城房地产开发公司总经理。现任华侨城集团副总裁。

董事陈剑先生，1963年出生，硕士。曾任华侨城集团总经理助理兼规划建设部总经理，深圳特区华侨城房地产开发公司常务副总经理。现任华侨城集团副总裁兼华房公司总经理。

董事总裁刘平春先生，1955年出生，大学文化，高级政工师。曾任华侨城经济发展总公司总经理助理兼策划部总经理。现任本公司总裁兼欢乐谷公司董事长。

董事翦迪岸先生，1949年出生，高级经济师。曾任深圳特区华侨城建设指挥部主任助理、华侨城经济发展总公司总经理助理、深圳特区华侨城进出口贸易公司总经理、深圳世界之窗公司总经理。现任华侨城集团副总裁、深圳华侨城三洲投资有限公司董事长兼总经理。

董事董喜生先生，1956年出生。曾任深圳世界之窗公司副总经理、锦绣中华公司副总经理兼党委书记。现任深圳世界之窗公司总经理。

董事吴斯远先生，1964年生，大学本科学历。曾任华侨城经济发展总公司总办总经理助理、副总经理、总经理，华侨城集团人力资源部总监。现任欢乐谷公

司总经理。

董事蔚青先生，1952年出生，美国EMBA学历。曾任深圳市经济发展局企业管理处处长、行业协调处处长、深圳市企业管理协会秘书长。现任香港中旅（集团）有限公司投资策划管理部总经理。

董事郑凡先生，1955年出生，教育学士，政工师。曾任华侨城集团公司办公室主任、总经理助理，香港华侨城有限公司董事、总经理。现任中共华侨城集团公司党委副书记、华侨城集团公司首席文化官、香港华侨城有限公司董事长、深圳华侨城国际传媒有限公司总经理。

独立董事曹远征先生，1954年出生，教授。曾任国务院经济体制改革委员会国外经济体制司处长，经济体制改革研究院常务副院长。现任中银国际控股有限公司执行副总裁兼首席经济学家，中国人民大学经济学院博士生导师，美国南加州大学客座教授。

独立董事叶林先生，1963年出生，教授。曾参与包括公司法、证券法、合同法、产品质量法等法律的立法工作，主持或参与了十余家上市公司的股份制改造及上市工作。现任中国人民大学法学教授，北京市地石律师事务所律师（具有证券从业资格）。

独立董事伊志宏女士，1965年出生，经济学博士，中国人民大学商学院教授，财务管理专业及企业管理专业金融与公司理财方向博士生导师。现任中国人民大学研究生院副院长，南京财经大学兼职教授，安泰科技股份有限公司独立董事。

独立董事李罗力先生，1947年出生，经济学硕士，南开大学教授，博士生导师。现任综合开发研究院（中国·深圳）副理事长兼秘书长，深圳市工业经济联合会副会长，深圳市社会科学联合会副主席。

独立董事王韬先生，1950年出生，工学硕士，华中科技大学教授，博士生导师。现任华中科技大学教授财政金融管理系主任，湖北幸福实业股份有限公司独立董事，江南证券有限责任公司独立董事。

监事长董亚平先生，1953年出生，高级政工师。曾任监察部外事金融监察司处长，国务院侨务办公室人事监察司处长，华侨城经济发展总公司党委副书记，纪委书记，长沙世界之窗公司副董事长，华侨城保龄球有限公司董事长。现任华侨城集团副总裁。

监事王如泉先生，1954年出生，大专学历。曾任国务院侨务办公室财务处处

长、华侨城集团总经理助理兼驻北京办事处主任，现任华侨城集团审计部总监。

监事蒙永峰先生，1956年出生，大学学历。曾任深圳特区华侨城建设指挥部劳动人事处副处长，深圳特区华侨城经济发展总公司人事部总经理，香港华丰国货有限公司董事、副总经理，现任华侨城集团企业文化部主任兼党委办公室主任。

监事李珂晖先生，1974年出生，大学文化。曾在华侨城经济发展总公司策划部工作。现任本公司董事会证券事务代表。

监事古诗韵女士，1973年出生，硕士。现任欢乐谷公司总经理办公室主任。

董事会秘书肖德中先生，1955年出生，大学文化。曾任湖南省统计局综合处副处长，湖南物资信息中心副主任，上海恒辉工业管理有限公司总经济师，华侨城经济发展总公司策划部总经理助理。

副总裁姚军先生，1960年出生，法学硕士，经济师，曾任深圳新华兴针织服装有限公司董事总经理、锦绣中华公司助理总经理、华侨城集团旅游发展部副总经理、侨城中旅总经理。

副总裁王刚先生，1960年出生，硕士学历。曾任美国锦绣中华公司办公室主任、华侨城集团投资发展部助理总经理、旅游发展部副总经理、总经理。

副总裁高军先生，1966年出生，硕士，建筑师。曾任深圳世界之窗公司设计发展部经理、长沙世界之窗公司副总经理、欢乐谷公司副总经理、常务副总经理。

财务总监林开桦先生，1966年出生，经济学硕士，注册会计师。曾任华侨城集团财务部总经理助理，深圳湾大酒店财务总监，欢乐谷公司财务总监。

上述人员中，张整魁先生、任克雷先生、聂国华先生、刘平春先生、肖德中先生持有本公司股票，其余人员未持有过本公司股票，具体持股情况详见下表：

单位：股

姓名	职务	2000年末持股数量	2002年末持股数量	2003年6月末持股数量	2003年10月10日持股数量	质押及冻结情况
张整魁	董事长	11700	14040	25272	32853	现被冻结
任克雷	副董事长	11700	14040	25272	32853	现被冻结
聂国华	副董事长	11700	14040	25272	32853	现被冻结
刘平春	董事	11700	14040	25272	32853	现被冻结
肖德中	董事会秘书	11700	14040	25272	32853	现被冻结

二、董事、监事、高级管理人员的特定协议安排

(一) 董事、监事、高级管理人员的收入、报酬安排

姓名	职务	2002 年年薪标准 (元)
张整魁	董事长	未在本公司领取薪酬
任克雷	副董事长	未在本公司领取薪酬
聂国华	副董事长	未在本公司领取薪酬
刘平春	董事总裁	336,000
陈剑	董事	未在本公司领取薪酬
翦迪岸	董事	未在本公司领取薪酬
董喜生	董事	未在本公司领取薪酬
吴斯远	董事	未在本公司领取薪酬
蔚青	董事	未在本公司领取薪酬
郑凡	董事	未在本公司领取薪酬
曹远征	独立董事	未在本公司领取薪酬
叶林	独立董事	未在本公司领取薪酬
伊志宏	独立董事	未在本公司领取薪酬
李罗力	独立董事	未在本公司领取薪酬
王韬	独立董事	未在本公司领取薪酬
董亚平	监事长	未在本公司领取薪酬
王如泉	监事	未在本公司领取薪酬
蒙永峰	监事	未在本公司领取薪酬
李珂晖	监事	84,000
古诗韵	监事	未在本公司领取薪酬
肖德中	董事会秘书	206,400
姚军	副总裁	206,400
王刚	副总裁	206,400
高军	副总裁	206,400

林开桦	财务总监	206,400
-----	------	---------

1、独立董事津贴情况

鉴于独立董事在参与公司战略决策、完善公司治理结构和促进公司规范运作等方面发挥的重要作用，经公司 2003 年度第二次临时股东大会审议通过，公司决定为独立董事发放津贴，标准为每人每年 8 万元。独立董事行使职权产生的费用由公司据实报销。公司董事会可根据独立董事的工作情况调整其津贴标准。

2、为董事、监事和高管人员购买保险

为提高公司规范运作和高效管理的水平和能力，降低公司董事、监事及高管人员的决策风险，经公司 2003 年度第二次临时股东大会审议通过，公司决定为全体董事、监事及高管人员购买责任保险。购买的保险累计赔偿限额为 1,000 万元，保险费用预计约为 11 万元，期限一年。

(二) 本公司董事、监事、高级管理人员与本公司之间不存在有关借款和担保协议。

三、本公司所有高级管理人员都没有在本公司的股东单位或股东的控制法人单位任职。

四、本公司所有董事、监事、高级管理人员之间也不存在配偶、三代以内直系和旁系亲属关系；上述人员的家属均不持有本公司的股份。

第十三节 公司治理结构

本公司成立之初即严格按照《公司法》、中国证监会颁发的《上市公司章程指引》等法律、法规制定了《深圳华侨城实业发展股份有限公司章程》。1998年3月4日，经本公司第一届董事会第三次会议决议及1999年4月28日召开的1998年度股东大会审议通过，本公司章程依据《公司法》、中国证监会颁发的《上市公司章程指引》、深圳证券交易所颁布的《深圳证券交易所股票上市规则》等法律、法规进行了相应的全面修改。2000年8月29日，经本公司第一届第六次临时董事会会议决议及2000年10月10日召开的2000年第一次临时股东大会审议通过，公司对《公司章程》进行了再次修改并增加了2名独立董事，进一步规范了华侨城的《公司章程》。经本公司2003年6月16日召开的第二届董事会第四次临时会议决议及2003年7月21日召开的2003年度第一次临时股东大会审议通过，公司进一步增加了3名独立董事，使公司的独立董事人数达到董事总数的三分之一，并对《公司章程》进行了再次修改。经公司2003年9月23日召开的2003年度第二次临时股东大会审议通过，公司决定在董事会下设立四个专门委员会，本公司已经建立和健全了符合上市公司要求的公司法人治理结构，确立了发行人的法律地位，规范了其自身的组织和行为，并由此更加维护了公司、股东和债券人的合法权益。

一、公司设立独立董事情况

根据中国证监会《关于在上市公司建立独立董事的指导意见》，目前公司董事会的组成情况为董事15人，其中独立董事5人，占公司全部董事（15人）的三分之一。公司独立董事曹远征先生是中银国际执行副总裁，著名经济学家；叶林先生是中国人民大学法学院教授，博士生导师。2位独立董事均为在公司经营发展所涉及领域具备较高知名度和较强业务能力的专家，参加了公司第二届董事会的所有会议，在公司董事会的决策过程中发挥了较好的决策、咨询与监督制衡作用。经公司2003年7月21日召开的2003年第一次临时股东大会审议通过，公司进一步增加了伊志宏、李罗力、王韬3名独立董事，使公司的独立董事人数达到董事

总数的三分之一。上述 3 名独立董事均为国内知名大学教授、博士生导师，将为公司重大投资、发展战略规划等重大决策发挥重要的决策、咨询与监督制衡作用。

二、关于公司股东、股东大会

按照本公司章程的规定：股东按其所持有股份的份额享有权利，承担义务；持有同一种类股份的股东，享有同等权利，承担同种义务。《公司章程》有关条款如下：

公司股东享有下列权利：

- (一) 依照其所持有的股份份额获得股利和其他形式的利益分配。
- (二) 参加或委派股东代理人参加股东会议；
- (三) 依照其所持有的股份份额行使表决权；
- (四) 对公司的经营行为进行监督，提出建议或质询；
- (五) 依照法律、行政法规及公司章程的规定转让、赠与或质押其所持有的股份；
- (六) 依照法律、公司章程的规定获得有关信息，包括：
 - 1、缴付成本费用后得到公司章程；
 - 2、缴付合理费用后有权查阅和复印：
 - (1) 本人持股资料；
 - (2) 股东大会会议记录；
 - (3) 中期报告和年度报告；
 - (4) 公司股本总额和股本结构。
- (七) 公司终止和清算时，按其所持有的股份份额参加公司剩余财产的分配；
- (八) 法律、行政法规及公司章程所赋予的其他权利。

公司股东承担下列义务：

- 1、遵守公司章程；
- 2、依其所认购的股份和入股方式缴纳股金；
- 3、除法律、行政法规规定的情形外，不得退股；

4、法律、行政法规和公司章程规定应当承担的其他义务。

公司章程规定股东大会是公司的权力机构，依法行使下列职权：

- (一) 决定公司经营方针和投资计划；
- (二) 选举和更换董事，决定有关董事的报酬事项；
- (三) 选举和更换由股东代表出任的监事，决定有关监事的报酬事项；
- (四) 审议批准董事会的报告；
- (五) 审议批准监事会的报告；
- (六) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (七) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (八) 对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- (九) 对发行公司债券作出决议；
- (十) 对公司的合并、分立、解散和清算等事项作出决议；
- (十一) 修改公司章程。
- (十二) 对公司聘用、解聘会计师事务所作出决议；
- (十三) 审议代表公司发行在外有表决权股份总数的百分之五以上的股东的提案；
- (十四) 审议法律、行政法规和公司章程规定应当由股东大会决定的其他事项。

股东大会会议由董事会依法召集，并由董事长主持。董事长因故不能履行职务时，由董事长指定的副董事长或者其它董事主持。董事长和副董事长均不能出席会议，董事长也未指定人选的，由董事会指定一名董事主持会议；董事会未指定会议主持人的，由出席会议的股东共同推举一名股东主持会议；如果因任何理由，股东无法主持会议，应当由出席会议的持有最多表决权股份的股东（或股东代理人）主持。

股东可以亲自出席股东大会，也可以委托代理人代为出席和表决。

股东应当以书面形式委托代理人，由委托人签署或者由其以书面形式委托的代理人签署；委托人为法人的，应当加盖法人印章或者由其正式委任的代理人签署。

公司的控股股东在行使表决权时，不得作出有损于公司和其他股东合法权益

的决定。

股东大会审议有关关联交易事项时，关联股东不应当参与投票表决，其所代表的有表决权的股份数不计入有效表决总数；股东大会表决的公告应当充分披露非关联股东的表决情况。如有特殊情况关联股东无法回避时，公司在征得有权部门的同意后，可以按照正常程序进行表决，并在股东大会决议公告中作出详细说明。

具有《深圳证券交易所股票上市规则》第 7.3.3 条所列情形之一的法人，视为公司的关联法人。具有《深圳证券交易所股票上市规则》第 7.3.4 条所列情形之一的个人，视为公司的关联人士。

关联股东的回避和关联交易的表决程序依照《深圳证券交易所股票上市规则》第七章第三节所确定的原则及国家有关法律法规的规定执行。

自股份公司成立以来，董事会已提议召开了十二次股东大会（包括临时股东大会），对《公司章程》的订立和修改、重大生产、投资和财务决策、发行授权、募集资金投向、股利分配、董事人员调整、重大关联交易等事项进行了审议。

三、关于公司董事会

公司设董事会，对股东大会负责。董事会由 15 名董事组成，设董事长 1 人，副董事长 2 人，独立董事 5 人。董事依法享有《公司法》规定的权利与义务。董事会行使下列职权：

- （一）负责召集股东大会，并向大会报工作；
- （二）执行股东大会的决议；
- （三）决定公司的经营计划和投资方案；
- （四）制定公司的年度财务预算方案、决算方案；
- （五）制定公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- （六）制订公司增加或者减少注册资本、发行债券或其他证券及上市方案；
- （七）拟订公司重大收购、回购本公司股票或者合并、分立和解散的方案；
- （八）在股东大会授权范围内，决定公司的风险投资、资产抵押及其他担保事项；
- （九）决定公司内部管理机构的设置；

(十) 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、财务负责人等高级管理人员，并决定其报酬事项和奖惩事项；

(十一) 制定公司的基本管理制度。

(十二) 制订公司章程的修改方案。

(十三) 管理公司信息披露事项。

(十四) 向股东大会提请聘请或更换为公司审计的会计师事务所。

(十五) 听取公司总经理的工作汇报并检查总经理的工作。

(十六) 法律、行政法规或公司章程规定，以及股东大会授予的其他职权。

董事会制定董事会议事规则，以确保董事会的工作效率和科学决策；董事会应当确定其运用公司的资产作出的风险投资权限，建立严格的审查和决策程序；重大投资项目应当组织有关专家、专业人员进行评审，并报股东大会批准。董事会每年至少召开两次会议，由董事长召集，于会议召开十日以前书面通知全体董事。董事会会议应当由董事本人出席，董事因故不能出席的，可以书面委托其他董事代为出席。委托书应当载明代理人的姓名、代理事项、权限和有效期限，并由委托人签名或盖章。代为出席会议的董事应当在授权范围内行使董事的权利。董事未出席董事会会议，亦未委托代表出席的，视为放弃在该次会议上的投票权。

董事应当在董事会决议上签字并对董事会的决议承担责任。董事会决议违反法律、法规或者章程，致使公司遭受损失的，参与决议的董事对公司负赔偿责任。但经证明在表决时曾表明异议并记载于会议记录的，该董事可以免除责任。遇有此种情况，投弃权票的董事不能免除责任。

四、关于公司监事会

公司设监事会。监事会由 5 名监事组成，设监事会召集人一名。监事会召集人不能履行职权时，由该召集人指定一名监事代行其职权。监事会行使下列职权：

(一) 检查公司的财务；

(二) 对董事、总经理和其他高级管理人员执行公司职务时违反法律、行政法规或者章程的行为进行监督；

(三) 当董事、总经理和其他高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求予以纠正，必要时向股东大会或国家有关主管机关报告；

(四) 提议召开临时股东大会；

(五) 列席董事会会议；

(六) 公司章程或股东大会授予的其他职权。

监事会每年至少召开两次会议。会议通知应当在会议召开十日以前书面送达全体监事。监事会会议由监事会召集人主持。监事会作出决议，必须经全体监事的过半数通过。监事会的表决程序为：记名投票或者监事在决议书上签字。每名监事有一票表决权。监事会会议应有记录，出席会议的监事和记录人，应当在会议记录上签名。监事有权要求在记录上对其在会议上的发言作出某种说明性记载。监事会会议记录作为档案由董事会秘书保存。会议记录保管期限十年。

五、公司重大生产经营决策程序与规则

(一) 对外投资等重大投资决策的程序和规则

按照《公司章程》规定和股东大会的授权，董事会有权决定投资金额占公司最近一期经审计的净资产总额 30% 以下的投资项目，投资金额占公司最近一期经审计的净资产总额 30% 以上的投资项目须经公司股东大会通过后实施。

(二) 管理人员的选择、考评、激励和约束机制

本公司对高级管理人员的选拔和任用是参照《公司法》、《公司章程》及选拔合格人才的原则进行的，考核时注重工作绩效，通过民主推荐——组织考察——董事会研究决定等几个程序来确定。

本公司对高级管理人员的考评，除定期、不定期地接受董事会的考核考评外，正在建立一套较为完善的激励和约束机制。在收入方面将对高级管理人员试行年薪制，年薪总体收入与公司的经营业绩挂钩，并随公司利润的变动而上下浮动，以此提高高级管理人员对股东负责、对董事会负责的责任心和工作积极性，从而提高公司的经营利润；公司还制定了《关于领导干部廉洁自律的规定》等有关制度，初步形成了对高级管理人员有效的监督和约束机制，实行廉政建设责任制。

六、管理层和相关重要人员的变动

1、2000年3月31日，公司第一届董事会第八次会议审议通过了《公司高管人员任免事项的决议》：由于工作变动原因，黄康成先生不再担任公司副总经理，王晓雯女士不再担任公司财务总监，聘任彭银发先生为本公司财务总监。

2、2000年5月8日，公司1999年度股东大会通过了《公司董事任免提案》：由于工作变动原因，免去赵小平先生、曾鸿海先生公司董事职务；增补董喜生先生、肖冰先生为公司董事。

3、2000年10月10日，公司2000年度第一次临时股东大会通过了《公司董事会换届选举提案》和《公司监事会换届选举提案》，选举产生了公司第二届董事会和监事会。

获选公司董事为：任克雷、张整魁、聂国华、陈剑、刘平春、翦迪岸、董喜生、高军、肖冰、曹远征、叶林。

获选公司监事为：董亚平、冯秋英、刘升勇、李珂晖、古诗韵。

4、2000年10月10日，公司第二届董事会第一次会议审议通过了《关于聘任高管人员的决议》：聘任刘平春先生为公司总经理，姚军先生、王刚先生为公司副总经理，任期三年。聘任肖德中先生为公司董事会秘书，任期三年。聘任彭银发先生为公司财务总监，任期三年。

5、2001年9月25日，公司第二届董事会第四次会议审议通过《关于高管人员任免的议案》：由于公司原财务总监彭银发先生因病去世，根据公司章程有关规定，经刘平春总裁提名，董事会审议通过，聘任林开桦先生为本公司财务总监。

6、2001年10月26日，公司2001年度第二次临时股东大会通过了《关于更换董事的议案》，由于工作变动原因，高军先生不再担任本公司董事职务，选举吴斯远先生为本公司董事。

7、2002年4月6日，公司第二届董事会第五次会议审议通过了《关于聘任高管人员的议案》：由于公司发展需要，根据本公司章程有关规定，经总裁刘平春先生提名，公司董事会审议通过，聘任姚军先生担任公司常务副总裁，聘任高军先生担任本公司副总裁。

8、2002年5月10日，公司2001年度股东大会审议通过了《关于更换董事的议案》：由于工作变动原因，肖冰先生不再担任公司董事，根据公司章程有关规定，增补蔚青先生为公司董事。同时，该次股东大会还审议通过了《关于更换监事的

议案》：由于工作变动原因，冯秋英女士、刘升勇先生不再担任公司监事，根据公司章程有关规定，增补王如泉、蒙永峰先生为公司监事。

9、2003年4月21日，公司第二届董事会第十次会议审议通过了《关于更换公司董事长的议案》：鉴于华侨城集团管理分工的需要，任克雷先生提出辞去本公司董事长职务的请求，根据公司章程有关规定，董事会决议通过接受任克雷先生的辞呈，选举张整魁先生为公司董事长，选举任克雷先生为公司副董事长。

10、2003年7月21日，公司2003年第一次临时股东大会审议通过了《关于增选董事和独立董事的提案》：增选郑凡先生为公司董事；增选伊志宏女士、李罗力先生和王韬先生为公司独立董事。

除此之外，在近三年及最近一期中，公司无董事、监事及高级管理人员变动情况。

七、管理层和核心技术人员履行诚信义务的限制性规定

为保证本公司董事、监事、高级管理人员和核心技术人员履行诚信义务，本公司依据《公司法》、《证券法》、《中华人民共和国档案法》、《中华人民共和国保密法》等法律、法规的有关规定，通过公司管理制度、聘任合同等方式对上述人员的诚信义务进行了规定。

八、其他内部控制制度

1、公司运营内部控制制度：核心内容包括财务管理、财产管理、企业经营管理、人力资源管理及行为规范管理，主要控制对象是各部门及各业务环节，切实保障公司健康发展。

公司全部经营活动中的各项业务，均建立了规范的内部控制制度或管理办法，这不仅使公司各项业务有规章可循，而且也使公司得以沿着健康有序的运营轨道，持续高效发展。

2、计提资产减值准备的内部控制制度：根据谨慎性原则，2000年3月31日，公司第一届董事会第八次会议及第一届监事会第五次会议审议通过了公司关于计提资产减值准备的内部控制制度，2001年起按新的会计准则和企业会计制度，增

加了对固定资产、无形资产、在建工程、委托贷款项目减值准备的计提，该制度的建立，不但完善了公司的资产结构，更有利于公司日后稳定的经营发展。

九、公司管理层对内部控制制度的自我评估意见

经过四年多的运行，公司管理层认为公司现有的内部控制制度全面覆盖了对外投资管理 and 公司内部运营等各个方面，是针对公司自身特点制定的，在完整性、有效性和合理性方面不存在重大缺陷。公司企业内控制度保证了公司各项业务活动的顺利进行，保护了资产的安全和完整，保证了本公司会计资料的真实、合法、完整，促进了公司经营效率的提高和经营目标的实现。

为进一步加强内部控制制度建设，经公司于 2002 年 4 月 6 日召开的第二届董事会第五次会议决议通过，公司增设了审计部，由总裁直接领导。

审计部的主要职能是内部审计，包括管理审计和财务审计两部分。管理审计主要是对参、控股企业内部各业务流程的合理性、有效性以及执行情况进行审计。财务审计主要是对参、控股企业财务收支，资产、负债、权益等与帐目的相符情况进行审计。

审计部对参、控股企业有关经营管理流程和财务数据的审计分析，能发现其在内控制度上的问题，通过提出建议并监督执行，可以促使被审计单位加强管理、规范运作，有利于发挥对发行人及所属控股、参股企业和其他重大事项的监控作用，从而保障股东权益的最大化。

经公司于 2003 年 7 月 21 日召开的 2003 年第一次临时股东大会审议通过，公司再次增补了 3 名独立董事，使公司独立董事人数达到董事总数的三分之一，并决定在董事会下设立“战略委员会”、“提名委员会”、“审计委员会”和“薪酬与考核委员会”四个专门委员会。

公司将根据中国证监会的要求和国家有关规定，进一步完善独立董事制度，探索建立绩效评价与激励约束机制等问题，加大对董事、监事和高级管理人员的培训力度。

十、会计师事务所对公司内部控制制度的总体评价

本公司聘请的信永中和会计师事务所有限责任公司通过对公司内部控制制度

的了解和取证，对管理层及相关人员的询问和调查，对公司现行内部控制制度的相应测试，认为：

“公司管理层具有强化内部控制制度管理的意识，现行的内部控制制度是在其特定的条件和环境下产生的，具有较强的针对性和合理性，并得到了较好的贯彻和执行，这在实物资产的管理、资本性及费用性支出的报销审批、投资与筹资决策、薪金等方面的内部控制制度中均能得到很好地体现。我们未发现会严重影响公司业务有效进行，会计记录的真实准确及资产的安全完整等方面内部控制制度的重大缺陷。

公司现行的内部控制制度从总体上较为完整、有效和合理，符合公司建立现代企业制度的要求。”

第十四节 财务会计信息

本公司聘请信永中和会计师事务所有限责任公司和中天勤会计师事务所对公司近三年又一期的财务会计报告进行了审计。以下引用的财务数据和资料，均引自近三年和最近一期已经审计的财务报告，非经特别说明，数据口径为合并报表口径。本节的财务会计数据及有关分析说明反映了公司近三年及最近一期会计报表及有关附注的重要内容。

一、注册会计师意见及合并会计报表范围与变化情况

（一）注册会计师意见

中天勤会计师事务所对公司 2000 年度的主要财务情况进行了审计，并出具了 2000 年度标准无保留意见的审计报告；信永中和会计师事务所有限责任公司对本公司 2001 年度的主要财务情况进行了审计，并出具了 2001 年度标准无保留意见的审计报告以及《关于深圳华侨城控股股份有限公司 1998—2000 年度会计报表差异的说明》；信永中和会计师事务所有限责任公司对本公司 2002 年度、2003 年 1-6 月的主要财务情况进行了审计，并出具了 2002 年度、2003 年 1-6 月标准无保留意见的审计报告。

（二）合并会计报表范围与变化情况

本公司是由华侨城经济发展总公司经过重组其属下部分优质旅游及旅游配套资产独家发起募集设立，于 1997 年 9 月 2 日在深圳市工商行政管理局注册登记。根据本公司发起设立情况，成立后纳入本公司合并会计报表的公司包括：侨城中旅，本公司持股比例为 100%；华侨城水电公司，本公司持股比例为 100%；本公司及华侨城水电公司分别持有华中发电公司 70%及 30%的股权，即本公司间接全资拥有华中发电公司。

1、1998 年度：根据本公司与华侨城集团签订的《股权转让协议书》，本公司向华侨城集团收购其所拥有欢乐谷公司 75%的股权，该股权转让已于 1998 年 7 月

8日得到深圳市外资局批复同意。该股权转让完成后，本公司直接持有欢乐谷公司75%的股权，根据合并报表的有关规定，本公司1999年度末将该公司列入合并报表年报中。

2、2000年度：本公司于2000年度以本公司之子公司华侨城水电公司100%的股权和华中发电公司70%股权置换华侨城集团持有的深圳华侨城房地产有限公司25%的股权，根据合并报表有关规定，本公司2000年度不将华侨城水电公司和华中发电公司纳入合并报表范围，并相应调整年初数。

3、2001年度：本公司控股50%的曲阜孔子旅游公司于2001年2月12日取得营业执照，2001年度公司合并会计报表将该公司作为合并报表新增单位。

4、2002年度：根据财政部财会便[2002]63号文《关于深圳华侨城控股股份有限公司对属下深圳世界之窗有限公司和深圳锦绣中华发展有限公司会计报表实施比例合并请示的复函》，由于本公司与香港中旅国际投资有限公司对上述两公司构成共同控制，按照《企业会计制度》规定，在编制合并会计报表时，按照比例合并法对深圳世界之窗公司和锦绣中华公司的会计报表予以合并。本公司之控股子公司深圳华侨城国际传媒有限公司2001年底成立，2002年1月1日起纳入本公司合并报表范围。

5、2003年上半年，本公司按照《企业会计制度》规定，在编制合并会计报表时，按照比例合并法对北京世纪华侨城实业有限公司的会计报表予以合并。

在发生上述变化后，截至2003年6月30日，本公司会计报表的合并范围包括下述7家公司：控股子公司侨城中旅、欢乐谷公司、曲阜孔子旅游公司和深圳华侨城国际传媒有限公司，合营公司深圳世界之窗公司、锦绣中华公司和北京世纪华侨城实业有限公司。

二、公司近三年及最近一期财务会计报表

以下报表均已经审计，且已按目前的合并范围进行了追溯调整。

1、近三年及最近一期合并资产负债表

单位：元

资 产	2003年6月30日	2002年12月31日	2001年12月31日	2000年12月31日
流动资产：				
货币资金	144,537,425.28	159,908,212.06	257,236,781.90	167,769,697.15

应收股利	0.00	60,000,000.00	54,157,745.17	2,600,000.00
应收利息	549,815.20	277,803.40	276,094.00	
应收账款	27,589,757.78	26,411,032.97	26,297,771.89	34,404,541.79
其他应收款	37,249,880.02	39,104,303.87	42,537,574.35	14,923,543.78
预付账款	2,283,832.48	1,740,756.04	1,300,443.79	3,286,431.31
存货	7,594,655.58	7,035,227.42	7,377,486.92	6,442,499.01
待摊费用	1,152,989.06	1,703,645.51	1,947,400.64	425,023.53
流动资产合计	220,958,355.40	296,180,981.27	391,131,298.66	229,851,736.57
长期投资：				
长期股权投资	1,202,004,543.48	945,895,486.30	575,914,234.25	392,864,933.72
长期投资合计	1,202,004,543.48	945,895,486.30	575,914,234.25	392,864,933.72
其中：合并价差	47,884,339.56	48,632,032.50	50,142,129.06	51,652,225.64
固定资产：				
固定资产原价	1,457,379,760.63	1,383,338,257.34	980,321,672.46	912,644,256.66
减：累计折旧	480,000,157.09	430,711,955.04	363,349,687.86	311,944,259.39
固定资产净值	977,379,603.54	952,626,302.30	616,971,984.60	600,699,997.27
减：固定资产减值准备	2,550,333.98	1,472,193.67		
固定资产净额	974,829,269.56	951,154,108.63	616,971,984.60	600,699,997.27
在建工程	57,970,073.83	43,990,423.28	319,917,080.92	88,497,385.73
固定资产清理	0.00		132,940.81	
固定资产合计	1,032,799,343.39	995,144,531.91	937,022,006.33	689,197,383.00
无形资产及其他资产：				
无形资产	36,455,553.68	37,388,330.40	38,454,640.47	26,004,124.78
长期待摊费用	29,084,738.68	39,447,063.17	20,923,478.42	25,734,110.74
其他长期资产	17,212,209.05	17,619,991.01	18,435,555.55	19,230,888.80
无形资产及其他资产合计	82,752,501.41	94,455,384.58	77,813,674.44	70,969,124.32
资产总计	2,538,514,743.68	2,331,676,384.06	1,981,881,213.68	1,382,883,177.61

资产负债表（续）

负债和股东权益	2003年06月30日	2002年12月31日	2001年12月31日	2000年12月31日
流动负债：				
短期借款	871,250,000.00	694,622,000.00	549,970,000.00	229,065,000.00
应付票据	-	-	37,522,655.52	-
应付账款	77,092,154.22	76,420,581.63	12,940,930.61	13,714,711.60
预收账款	556,402.00	248,718.00	215,221.00	451,714.47
应付工资	4,288,294.73	7,600,425.85	7,436,610.60	2,036,674.36
应付福利费	9,600,464.90	9,372,620.68	11,368,090.78	13,370,223.39
应付股利	0.00	67,082,040.00	111,780,000.00	17,241,959.89
应交税金	-2,552,902.31	4,545,472.24	6,540,173.73	6,049,138.22
其他应交款	2,217.56	6,970.04	5,938.17	-
其他应付款	78,308,114.77	100,264,711.42	99,626,488.95	141,688,208.03
预提费用	27,415,346.57	17,409,035.82	7,694,198.17	10,687,089.17
一年内到期的长期负债	0.00	32,500,000.00	-	-
流动负债合计	1,065,960,092.44	1,010,072,575.68	845,100,307.53	434,304,719.13
长期负债：				
长期应付款	3,000,000.00	3,000,000.00	36,149,294.02	-
长期负债合计	3,000,000.00	3,000,000.00	36,149,294.02	-

负债合计	1,068,960,092.44	1,013,072,575.68	881,249,601.55	434,304,719.13
少数股东权益：				
少数股东权益	119,562,023.61	130,051,470.21	117,048,015.38	33,266,659.71
股东权益：				
股本	804,816,000.00	447,120,000.00	447,120,000.00	372,600,000.00
资本公积	259,090,079.57	348,514,079.57	346,718,509.42	421,234,940.43
盈余公积	120,385,649.20	120,385,649.20	79,849,473.51	52,842,239.16
其中：法定公益金	38,200,455.01	38,200,455.01	24,688,396.45	15,685,985.00
未分配利润	165,700,898.86	272,532,609.40	109,895,613.82	68,634,619.18
股东权益合计	1,349,992,627.63	1,188,552,338.17	983,583,596.75	915,311,798.77
负债和股东权益总计	2,538,514,743.68	2,331,676,384.06	1,981,881,213.68	1,382,883,177.61

2、近三年及最近一期合并利润及利润分配表

单位：元

项 目	2003年1-6月	2002年度	2001年度	2000年度
一、主营业务收入	178,702,824.25	593,623,837.35	422,589,706.75	376,113,469.56
减：主营业务成本	120,821,002.18	273,260,329.69	197,911,664.61	164,641,014.55
主营业务税金及附加	4,764,422.29	16,664,790.94	12,234,846.95	10,284,786.19
二、主营业务利润	53,117,399.78	303,698,716.72	212,443,195.19	201,187,668.82
加：其他业务利润	1,717,546.53	4,252,017.61	9,349,868.93	4,917,087.87
减：营业费用	17,684,143.94	49,816,245.66	28,419,443.50	11,729,570.40
管理费用	67,011,293.64	138,139,794.38	107,585,508.45	102,157,572.24
财务费用	16,940,929.59	28,646,922.46	16,900,654.42	15,121,959.63
三、营业利润	-46,801,420.86	91,347,771.83	68,887,457.75	77,095,654.42
加：投资收益	198,753,057.17	216,849,962.89	131,074,564.26	32,549,337.68
补贴收入	1,096,000.00	-	-	-
营业外收入	677,514.39	527,712.11	780,068.90	614,111.95
减：营业外支出	1,264,873.78	1,898,203.79	2,318,431.19	1,508,158.31
四、利润总额	152,460,276.92	306,827,243.04	198,423,659.72	108,750,945.74
减：所得税	1,509,434.07	21,724,229.41	15,619,160.34	13,915,031.10
少数股东损益	-10,489,446.61	14,861,842.36	2,756,270.39	2,088,680.31
五、净利润	161,440,289.46	270,241,171.27	180,048,228.99	92,747,234.33
加：年初未分配利润	272,532,609.40	109,895,613.82	68,634,619.18	-10,200,530.00
六、可供分配的利润	433,972,898.86	380,136,785.09	248,682,848.17	82,546,704.33
减：提取法定盈余公积	-	27,024,117.13	18,004,822.90	9,274,723.43
提取法定公益金	-	13,512,058.56	9,002,411.45	4,637,361.72
七、可供股东分配的利润	433,972,898.86	339,600,609.40	221,675,613.82	68,634,619.18
减：应付普通股股利	-	67,068,000.00	111,780,000.00	-
转作股本的普通股股利	268,272,000.00	-	-	-
八、未分配利润	165,700,898.86	272,532,609.40	109,895,613.82	68,634,619.18

3、近两年及最近一期合并现金流量表

单位：元

项 目	2003年1-6月	2002年度	2001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	177,167,543.91	602,653,267.83	442,699,276.64
收到的税费返还	-	-	-
收到的其他与经营活动有关的现金	6,887,533.45	26,086,447.88	17,767,377.26
现金流入小计	184,055,077.36	628,739,715.71	460,466,653.90
购买商品、接受劳务支付的现金	77,316,535.05	195,422,434.79	123,478,457.44
支付给职工以及为职工支付的现金	44,388,822.54	90,376,070.57	79,922,600.00
支付的各项税费	16,518,963.36	45,411,734.03	32,830,056.00
支付的其他与经营活动有关的现金	32,282,944.93	86,168,366.87	68,270,271.78
现金流出小计	170,507,265.88	417,378,606.26	304,501,385.22
经营活动产生的现金流量净额	13,547,811.48	211,361,109.46	155,965,268.68
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资所收到的现金	-	-	2,600,000.00
取得投资收益所收到的现金	60,000,000.00	54,866,455.99	2,600,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	16,170.00	1,493,880.31	201,635.00
收到的其他与投资活动有关的现金	322,137.33	-	1,488,381.65
现金流入小计	60,338,307.33	56,360,336.30	6,890,016.65
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	74,295,257.74	196,659,543.73	251,313,440.72
投资所支付的现金	60,236,000.00	213,840,000.00	176,220,325.13
支付的其他与投资活动有关的现金	-	-	20,720,000.00
现金流出小计	134,531,257.74	410,499,543.73	448,253,765.85
投资活动产生的现金流量净额	-74,192,950.41	-354,139,207.43	-414,363,749.20
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资所收到的现金	3,575,000.00	-	84,600,000.00
借款所收到的现金	946,150,000.00	1,557,450,000.00	1,633,590,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金	1,979,190.11	28,833,767.98	33,149,294.02
现金流入小计	951,704,190.11	1,586,283,767.98	1,751,339,294.02
偿还债务所支付的现金	822,022,000.00	1,392,700,000.00	1,312,685,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	84,394,252.50	148,068,674.39	21,821,050.49
支付的其他与筹资活动有关的现金	-	-	41,850,004.11
现金流出小计	906,416,252.50	1,540,768,674.39	1,376,356,054.60
筹资活动产生的现金流量净额	45,287,937.61	45,515,093.59	374,983,239.42
四、汇率变动对现金的影响	-13,585.46	-65,565.45	-117,674.15
五、现金及现金等价物净增加额	-15,370,786.78	-97,328,569.84	89,467,084.75

现金流量表补充资料

项 目	2003 年 1-6 月	2002 年度	2001 年度
1、将净利润调节为经营活动现金流量：			
净利润	161,440,289.46	270,241,171.27	180,048,228.99
加：少数股东损益	-10,489,446.61	14,861,842.36	2,756,270.39
计提的资产减值准备	1,156,242.89	5,961,463.18	1,673,971.98
固定资产折旧	46,807,276.33	75,431,311.88	56,073,806.52
无形资产摊销	940,776.72	1,654,822.76	1,391,793.90
长期待摊费用摊销	4,429,029.41	9,322,081.36	3,947,939.13
其他长期资产的摊销	407,781.96	815,564.54	795,333.25
待摊费用减少（减：增加）	550,656.45	243,755.13	-1,522,377.11
预提费用增加（减：减少）	9,682,790.75	9,714,837.65	2,992,891.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减：收益）	-378,513.87	-129,357.54	317,574.30
固定资产报废损失	-	-	134,358.98
财务费用	17,635,732.50	31,325,772.73	19,314,531.45
投资损失（减：收益）	-198,753,057.17	-216,849,962.89	-131,074,564.26
存货的减少（减：增加）	-459,367.37	820,466.16	-934,987.91
经营性应收项目的减少（减：增加）	3,779,682.61	-2,087,779.03	23,868,086.41
经营性应付项目的增加（减：减少）	-23,202,062.58	10,035,119.90	-3,817,588.33
经营活动产生的现金流量净额	13,547,811.48	211,361,109.46	155,965,268.68
2、不涉及现金收支的投资和筹资活动：	-	-	-
3、现金及现金等价物净增加情况：			
现金的期末余额	144,537,425.28	159,908,212.06	257,236,781.90
减：现金的期初余额	159,908,212.06	257,236,781.90	167,769,697.15
现金及现金等价物净增加额	-15,370,786.78	-97,328,569.84	89,467,084.75

三、经营业绩

（一）公司近三年及最近一期收入及利润变动趋势

2002 年度，本公司的主营业务收入总额为 59,362.38 万元，比 2001 年度增长 40.47%，其中深圳地区实现收入 51,425.93 万元，山东曲阜地区实现收入 7,936.45 万元；本公司销售前五名客户的收入合计为 1,378.03 元，占公司主营业务收入总额的 2.32%；全年实现利润总额 30,682.72 万元，比 2001 年度增长 54.63%，实现净利润 27,024.12 万元，比 2001 年度增长 50.09%；

2003 年上半年，主营业务收入总额为 17,870.28 万元，比 2002 年同期减少 31.09%，其中深圳地区实现收入 16,521.45 万元，山东曲阜地区实现收入 1,348.83 万元；本公司销售前五名客户的收入合计为 291.63 元，占公司主营业务收入总额

的 1.63% 2003 年上半年实现利润总额 15,246.03 万元,比 2002 年同期增长 33.65%,实现净利润 16,144.03 万元,比 2002 年同期增长 68.89%。

公司近三年及一期收入及利润变动情况如下表所示:

单位:元

项目	2003 年上半年	比上年同期增长	2002 年度	增长率	2001 年度	增长率	2000 年度
主营业务收入	178,702,824.25	-31.09%	593,623,837.35	40.47%	422,589,706.75	12.36%	376,113,469.56
主营业务利润	53,117,399.78	-62.14%	303,698,716.72	42.96%	212,443,195.19	5.59%	201,187,668.82
营业利润	-46,801,420.86	-192.45%	91,347,771.83	32.60%	68,887,457.75	-10.65%	77,095,654.42
利润总额	152,460,276.92	33.65%	306,827,243.04	54.63%	198,423,659.72	82.46%	108,750,945.74
净利润	161,440,289.46	68.89%	270,241,171.27	50.09%	180,048,228.99	94.13%	92,747,234.33

从上表中可以看出,

1、公司近三年主营业务收入持续增长,2003 年上半年由于受“非典”因素影响,主营业务收入比上年同期有所降低。2002 年度实现主营业务收入 59,362.38 万元,比上年增长 40.47%,主要是“欢乐谷”二期等新景区投入营运,使该主题公园规模效益显现,营业收入增加所致。2002 年度,欢乐谷公司实现主营业务收入 22,982.09 万元,比 2001 年度增长 124.37%。

2、近三年又一期公司利润保持了持续稳步增长的态势。从 2000 年至 2002 年,公司利润总额的增长率分别为 82.46%和 54.63%,净利润的增长率分别为 94.13%和 50.09%;2003 年上半年利润总额、净利润分别比 2002 年同期增长 33.65%和 68.89%。

(二)期间费用构成及变动原因

单位:元

项目	2003 年上半年	2002 年度	2001 年度	2000 年度
营业费用	17,684,143.94	49,816,245.66	28,419,443.50	11,729,570.40
管理费用	67,011,293.64	138,139,794.38	107,585,508.45	102,157,572.24
财务费用	16,940,929.59	28,646,922.46	16,900,654.42	15,121,959.63
合计	101,636,367.17	216,602,962.50	152,905,606.37	129,009,102.27

2001 年度,本公司合并期间费用为 15,290.56 万元,比 2000 年度增长 18.52%,

主要是由于新增曲阜孔子旅游公司为合并报表单位，导致营业费用增加所致。2001年度本公司营业费用为2,841.94万元，比2000年度增长142.29%。

2002年度，本公司合并期间费用为21,660.30万元，比2001年度增加6,369.74万元，增长幅度为41.66%。本公司2002年度期间费用增加，主要是由于加大对外投资导致借款财务费用增多及“欢乐谷”二期开业后营业费用增加所致。2002年度，公司主营业务收入增长率为40.47%，期间费用增长幅度与主营收入增长基本同步，期间费用控制较为合理。

2003年上半年，本公司合并期间费用为10,163.64万元，比2002年度同期的9,065.39万元增加1,098.25万元，增长幅度为12.11%。2003年上半年期间费用的增加，主要是由于经营规模、投资规模的扩大，导致公司管理费用、财务费用有所增长。就目前的经营规模而言，公司期间费用仍控制在较为合理的范围内。

(三) 主营业务税金及附加构成

单位：元

项 目	计缴比 例	2003 年上半 年	2002 年度	2001 年度
营业税	3%或 5%	4,672,175.44	16,260,158.10	11,917,691.26
城市维护建设税	1%或 7%	74,710.09	317,924.96	240,750.89
教育费附加	3%	17,536.76	83,274.78	76,404.80
文化事业建设费	-	-	3,433.11	-
合计	-	4,764,422.29	16,664,790.94	12,234,846.95

(四) 投资收益构成及变动原因

单位：元

项 目	2003 年上半 年	2002 年度	2001 年度
期末按权益法调整分享被投资公司净利润	112,166,516.48	156,730,831.15	133,923,938.55
股权投资差额摊销(含合并价差)	68,547.57	-4,667,755.52	-4,376,374.29
部门承包利润		0.00	927,000.00
股权转让收益		0.00	600,000.00
短期投资收益		610,633.28	0.00

项目投资分成*	86,517,993.12	64,078,176.42	0.00
联营公司分配的利润		98,077.56	0.00
合 计	198,753,057.17	216,849,962.89	131,074,564.26

2002 年度 ,本公司投资收益为 21,685.00 万元 ,比 2001 年度增长了 8,577.54 万元 ,增幅为 65.44%。公司投资收益大幅增长主要系本公司参股的华房公司 2002 年度因 “ 波托菲诺·天鹅堡 ” 和 “ 锦绣花园·翡翠郡 ” 等项目结转收入而收益增长较大及本公司按投资比例分享 “ 波托菲诺·纯水岸 ” 项目收益所致 ;

2003 年上半年投资收益为 19,875.31 万元 ,比 2002 年同期的 6,348.68 万元增长 213.06% ,占 2002 年全年投资收益的 91.65%。2003 年上半年 ,公司投资收益大幅增长主要系华房公司因 “ 波托菲诺·纯水岸 ” 和 “ 锦绣花园·翡翠郡 ” 等项目结转收入而使经营收益持续快速增长及公司按投资比例分享 “ 波托菲诺·纯水岸 ” 项目所致。随着 “ 波托菲诺 ” 项目以后各期的滚动开发和推进 ,还将在未来几年内为本公司带来持续而丰厚的投资回报。

(五)公司适用的主要税种和税率及享受的主要财税优惠政策

1、 企业所得税

本公司于深圳市注册 ,企业所得税的适用税率为 15% ;

本公司之子公司曲阜孔子国际旅游股份有限公司于山东省曲阜市注册 ,企业所得税税率为 33%。

2、 增值税

商品销售收入适用增值税 ,本公司之子公司欢乐谷公司、合营公司深圳世界之窗公司、锦绣中华公司属于小规模纳税人 ,税率为 4%。

3、 营业税

旅游团费、餐饮、房租等收入适用营业税 ,税率为 5% ,旅游团费收入扣除直接成本后计缴营业税 ;

门票收入适用营业税 ,税率为 3% ;

根据深地税发[2003]406、407号文规定并经申请批准 ,本公司之子公司欢乐谷公司、合营公司深圳世界之窗公司和锦绣中华公司于2003年5月1日至9月30日期间的门票收入和餐饮收入减半征收营业税、城建税 ;本公司之子公司深圳特区华侨城中国旅行社于2003年5月1日至9月30日期间的旅游团费收入免征营业税。

4、城建税及教育费附加

深圳市附加的城建税为 1%，山东省曲阜市为 7%；教育费附加为 3%。

根据深地税发[2003]406、407 号文规定并经申请批准，本公司之子公司欢乐谷公司、合营公司深圳世界之窗公司和锦绣中华公司于 2003 年 5 月 1 日至 9 月 30 日期间的门票收入和餐饮收入减半征收城建税；本公司之子公司深圳特区华侨城中国旅行社于 2003 年 5 月 1 日至 9 月 30 日期间的旅游团费收入免征城建税和教育费附加。

5、房产税

本公司以房产原值的 70%为计税依据，适用税率为 1.2%。

根据深地税发[2003]406、407 号文规定并经申请批准，本公司之子公司欢乐谷公司、合营公司深圳世界之窗公司和锦绣中华公司于 2003 年第二、三季度自用房产应缴纳的房产税减半征收。

6、本公司之合营公司北京世纪华侨城实业有限公司成立时间较短，目前尚处于前期运作阶段，有关主要税项尚未发生。

四、资产

截止 2003 年 6 月 30 日，本公司的资产总计为 253,851.47 万元，包括流动资产、长期投资、固定资产和在建工程、无形资产及其他资产。

（一）流动资产

截止 2003 年 6 月 30 日，本公司流动资产总计为 22,095.84 万元，主要包括货币资金、应收账款、其他应收款和存货。具体情况如下：

1、货币资金

截止 2003 年 6 月底、2002 年末、2001 年末，本公司货币资金分别为 14,453.74 万元、15,990.82 万元、25,723.68 万元，分别占各期末流动资产的 65.41%、53.99%、65.77%。

单位：元

项 目	2003 年 6 月 30 日	2002 年 12 月 31 日	2001 年 12 月 31 日
现 金	1,563,935.29	2,293,574.98	1,968,967.78

银行存款	139,398,489.99	157,614,637.08	255,267,814.12
其他货币资金	3,575,000.00	-	-
合计	144,537,425.28	159,908,212.06	257,236,781.90

注：截止 2003 年 6 月末，其他货币资金 357.50 万元为本公司之合营公司北京世纪华侨城实业有限公司新增股东北京四方投资管理有限公司投入的资本金，由于截止最近一期审计报告出具日尚未完成工商变更手续，因此暂存于验资专户。

2002 年末货币资金比 2001 年末减少 12,741.86 万元，主要是本公司 2002 年度投资活动的投资规模较大所致。

2003 年 6 月末货币资金中包括以下外币资金：

外币名称	外币	折算汇率	折算为人民币
美元	2,123,245.46	8.28	17,579,896.10
港币	20,468,285.70	1.06	21,706,513.02
合计	-	-	39,286,409.12

2、应收帐款

(1) 应收账款帐龄结构

项目	2003年6月末			2002年末		
	金额 (元)	比例 (%)	坏账准备 (元)	金额 (元)	比例 (%)	坏账准备 (元)
1年以内	7,795,132.93	25.79	77,259.52	6,280,042.48	20.71	61,655.63
1 - 2年	527,482.90	1.75	15,824.49	1,852,046.75	6.11	149,353.48
2 - 3年	1,408,398.40	4.66	135,387.84	888,134.57	2.93	232,451.52
3年以上	20,497,075.81	67.80	2,409,860.41	21,304,654.15	70.25	3,470,374.35
合计	30,228,090.04	100.00	2,638,332.26	30,324,877.95	100.00	3,913,844.98

注：3 年以上应收帐款中锦绣中华公司应收该公司外方股东香港中旅国际投资有限公司 16,822,586.29 元，应付该公司外方股东股利 25,360,512.10 元，该公司董事会同意以该应付股利抵扣应收帐款，该应收帐款未有证据表明会产生损失，故依据本公司会计政策未对此款项计提坏帐准备。

(2) 坏帐准备计提方法：采用帐龄分析法，计提比例列示如下：

帐龄	计提比例
----	------

1 年以内	1%
1-2 年	3%
2-3 年	5%
3 年以上	20%

应收关联方帐款按上述政策计提坏帐准备,对于不计提坏帐准备的关联方款项另作特别说明;对于有确凿证据表明该项应收帐款不能收回或收回可能性不大时,按预计损失金额计提坏帐准备。

(3) 2003 年 6 月末欠款金额前五位的应收账款合计数为 22,886,108.28 元,占应收账款总额的 75.71%。

(4) 近一年及最近一期应收账款中含持本公司 5%及 5%以上表决权股份的股东单位欠款情况如下:

单位:元

关联公司名称	2003 年 6 月 30 日	2002 年 12 月 31 日
华侨城集团公司	45,120.00	45,120.00
香港中国旅行社有限公司	1,334,653.86	1,451,814.93
香港中旅国际投资有限公司	16,822,586.29	16,822,586.29

3、其他应收款

(1) 其他应收款帐龄结构

项目	2003 年 6 月末			2002 年末		
	金额 (元)	比例 (%)	坏账准备 (元)	金额 (元)	比例 (%)	坏账准备 (元)
1 年以内	6,505,071.90	15.48	495,126.03	12,873,943.63	29.36	810,383.01
1 - 2 年	27,254,609.28	64.85	1,277,914.40	23,467,545.13	53.51	1,075,216.95
2 - 3 年	2,961,575.02	7.05	127,163.43	2,870,896.90	6.55	93,539.94
3 年以上	5,306,985.90	12.62	2,878,158.22	4,641,827.58	10.58	2,770,769.47
合计	42,028,242.10	100.00	4,778,362.08	43,854,213.24	100.00	4,749,909.37

(2) 坏帐准备计提方法:采用余额百分比法,按期末余额5%计提。应收关联方帐款按上述政策计提坏帐准备,对于不计提坏帐准备的关联方款项另作特别说明;对于有确凿证据表明该项应收帐款不能收回或收回可能性不大时,按预计损失金额计提坏帐准备。

(3) 2003年6月末欠款金额前五位的其他应收款合计数为27,739,132.85元,占其他应收款总额的66%。其它应收款中金额较大欠款单位如下:

欠款单位	欠款金额(元)	欠款时间	性质内容
湖南长沙世界之窗有限公司	20,720,000.0	1-2年	提供资金

(4) 2003年6月末其他应收款中含持本公司5%及5%以上表决权股份的股东单位欠款情况如下:

单位:元

关联公司名称	2003年6月30日	2002年12月31日
华侨城集团公司	136,436.14	-
香港华侨城有限公司	1,132,352.82	1,656,789.36
香港国际零售餐饮发展(中国)有限公司	2,147,311.70	1,951,201.72
深圳华侨城房地产有限公司	417,878.86	419,881.98
深圳特区华侨城水电公司	45,502.24	268,997.24

4、存货及跌价准备

项目	2003年6月30日		2002年12月31日	
	金额(元)	跌价准备(元)	金额(元)	跌价准备(元)
原材料	5,690,908.03	0.00	2,052,467.95	0.00
低值易耗品	0.00	0.00	812,229.54	0.00
开发成本	563,022.24	0.00	0.00	0.00
库存商品	2,348,323.47	1,007,598.16	5,278,188.88	1,107,658.95
合计	8,602,253.74	1,007,598.16	8,142,886.37	1,107,658.95

注:2003年6月末、2002年末,本公司存货中库存商品存在损毁、过期、滞销情况,按其成本与可变现净值的差额计提存货跌价准备。

(二) 长期投资

截止2003年6月30日,公司母公司会计报表中,长期投资为长期股权投资,期末投资额为178,819.65万元。

1、母公司报表长期股权投资

单位：元

项目	2003年6月30日	2002年12月31日
其他股权投资	1,703,177,709.70	1,512,464,270.47
股权投资差额	83,223,197.87	83,154,650.30
股权投资准备	1,795,570.15	1,795,570.15
合计	1,788,196,477.72	1,597,414,490.92

2、母公司报表其他股权投资：

单位：元

被投资单位名称	所占比例	初始投资金额	本期权益调整	收取股利	累计权益调整	2003年6月末余额
深圳特区华侨城中国旅行社	100%	15,040,173.21	236,397.13	0.00	7,756,523.46	22,796,696.67
深圳华侨城欢乐谷旅游发展有限公司	75%	178,500,000.00	1,844,000.82	0.00	32,602,766.08	211,102,766.08
曲阜孔子国际旅游股份有限公司	50%	30,000,000.00	-11,064,317.62	0.00	-6,740,175.69	23,259,824.31
深圳华侨城国际传媒有限公司	50%	25,000,000.00	153,508.97	0.00	51,973.43	25,051,973.43
波托菲诺合作项目*	50%	308,000,000.00	86,037,993.12	0.00	150,116,169.54	458,116,169.54
深圳锦绣中华发展有限公司	49%	105,720,330.44	-6,408,100.57	-7,761,529.83	3,279,407.94	108,999,738.38
深圳世界之窗有限公司	49%	138,368,457.14	-497,163.56	-36,873,865.71	34,582,908.08	172,951,365.22
深圳华侨城房地产有限公司	40%	176,187,422.75	114,341,061.52	0.00	386,978,457.59	563,165,880.34
长江三峡旅游发展有限责任公司	35%	52,500,000.00	0.00	0.00	0.00	52,500,000.00
北京世纪华侨城实业有限公司	32.50%	32,500,000.00	0.00	0.00	0.00	32,500,000.00
深圳市摩信科技有限公司	30.77%	4,000,000.00	-254,860.64	0.00	-2,560,907.52	1,439,092.48
湖南长沙世界之窗有限公司	25%	25,681,050.43	-1,919,684.40	0.00	-12,766,847.18	12,914,203.25
深圳市华侨城旅游策划顾问有限公司	19%	380,000.00	0.00	0.00	0.00	380,000.00
重庆市信息港宽带网络有限公司	7.76%	18,000,000.00	0.00	0.00	0.00	18,000,000.00
合计		1,109,877,433.97	182,468,834.77	-44,635,395.54	593,300,275.73	1,703,177,709.70

注：(1) 本期权益增减中无按权益法进行损益调整之外的增减；

(2) 上述“所占比例”除合作项目外，为占被投资单位注册资本的比例，与实际投资比例一致；

(3) 本公司上述其他股权投资在进行权益法核算时，已按照本公司会计政策

对上述公司的报表进行了调整，无需计提减值准备事项。

3、母公司报表股权投资差额

单位：元

被投资单位名称	摊销期限	初始金额	2002.12.31	本期增加	本期摊销	累计摊销	2003.6.30
湖南长沙世界之窗有限公司	27年	18,318,949.57	14,926,551.51	0.00	325,670.21	3,718,068.27	14,600,881.30
深圳华侨城房地产有限公司	15-16年	24,791,793.78	19,596,066.29	0.00	-1,141,910.72	4,053,816.77	20,737,977.01
深圳锦绣中华发展有限公司	40年	30,279,669.56	26,494,710.88	0.00	371,421.18	4,156,379.86	26,123,289.70
深圳世界之窗有限公司	32-34年	25,011,003.35	22,137,321.62	0.00	376,271.76	3,249,953.49	21,761,049.86
合计		98,401,416.26	83,154,650.30	0.00	-68,547.57	15,178,218.39	83,223,197.87

4、母公司报表股权投资准备

单位：元

项目	2002.12.31	本期增加	本期减少	2003.6.30	形成原因
股权投资准备	1,795,570.15	0.00	0.00	1,795,570.15	为本公司之合营公司世界之窗公司核销无须支付的工程款及政府拨款所致

(三) 固定资产及在建工程

1、固定资产及折旧

(1) 截止 2003 年 6 月 30 日，本公司固定资产情况如下：

单位：元

项目	房屋及景区建筑物	机器设备	运输设备	其他设备	合计
原值					
2003年1月1日	891,661,320.55	322,865,057.13	42,258,208.67	126,553,670.99	1,383,338,257.34
本期增加	46,788,262.55	6,210,797.26	308,250.55	22,400,796.65	75,708,107.01
其中在建工程转入	27,921,784.16	5,415,633.00	0.00	10,652,174.70	43,989,591.86
本期减少	0.00	17,331.01	513,430.87	1,135,841.83	1,666,603.72
2003年6月30日	938,449,583.10	329,058,523.38	42,053,028.35	147,818,625.80	1,457,379,760.63
累计折旧					
2003年1月1日	261,882,546.58	64,137,973.16	32,081,877.90	72,609,557.41	430,711,955.04
本期增加	24,396,513.31	14,830,596.92	711,943.92	11,127,095.20	51,066,149.36
本期减少	0.00	15,597.91	462,087.79	1,300,261.61	1,777,947.31
2003年6月30日	286,279,059.89	78,952,972.17	32,331,734.03	82,436,391.00	480,000,157.09
净值					
2003年1月1日	629,778,773.98	258,727,083.97	10,176,330.77	53,944,113.58	952,626,302.30
2003年6月30日	652,170,523.21	250,105,551.21	9,721,294.32	65,382,234.80	977,379,603.54

注：截止 2003 年 6 月末，公司固定资产不存在抵押或担保等情况；

本公司之子公司欢乐谷公司于 2003 年 5 月 27 日与华侨城集团签订了《土

地使用权租赁合同》，向华侨城集团租赁使用其经营占用土地。欢乐谷公司经营占用的土地全部用于旅游景区景点建设，无自有物业，不存在房屋产权证问题。截至2003年6月30日止，该子公司房屋建筑物原值人民币181,016,241.71元，已缴纳房产税。

本公司之合营公司深圳世界之窗公司经营占用土地系向华侨城集团租赁。深圳世界之窗公司与深圳特区华侨城建设指挥部于1995年10月24日签订的《公司用地租赁合同》，协议约定租赁土地面积为478,720平方米，租赁期限为该合营公司经营期限届满为止。该合营公司使用租赁土地全部用于旅游景区景点及配套设施建设，没有自有物业，不存在房屋产权证问题。截至2003年6月30日止，该子公司房屋建筑物原值人民币50,054,998.12元，已缴纳房产税。

截至2003年6月30日止，上述固定资产原值人民币272,190,093.54元已提足折旧，但尚在使用。

(2) 固定资产减值准备计提情况

单位：元

类别	2002.12.31	本期增加	本期减少	2003.6.30	计提原因
房屋建筑物	1,399,490.25	1,078,140.31	0.00	2,477,630.56	部分残损
机器设备	895.43	0.00	0.00	895.43	拟报废、拆除
运输设备	62,583.55	0.00	0.00	62,583.55	拟报废、拆除
其他设备	9,224.44	0.00	0.00	9,224.44	拟报废、拆除
合计	1,472,193.67	1,078,140.31	0.00	2,550,333.98	

2、在建工程

单位：元

工程名称	工程预算	2002.12.31	本期增加	本期转入 固定资产	其他减少	2003.6.30	资金来源	投入占 预算比
欢乐水世界	4342万	4,385,000.00	25,424,669.00	0.00	0.00	29,809,669.00	自有资金	68.65%
欢乐谷二期其他工程		882,818.00	1,604,808.30	285,333.00	0.00	2,202,293.30	募股资金	
欢乐谷一期其他工程		4,852,530.00	8,980,439.57	0.00	0.00	13,832,969.57	自有资金	
锦绣中华凤凰广场	4,552.10万	30,828,197.03	10,767,275.77	41,595,472.80	0.00	0.00	自有资金	100%
宿舍改造工程		0.00	1,177,519.83	0.00	0.00	1,177,519.83	自有资金	
锦绣中华景区零星工程		100,940.00	1,257,556.46	0.00	0.00	1,358,496.46	自有资金	
地心探险	330万	643,149.50	2,340,864.71	0.00	0.00	2,984,014.21	自有资金	90.42%
罗马假日广场	285万	0.00	1,639,707.83	0.00	0.00	1,639,707.83	自有资金	57.53%
世界之窗景区零星工程		2,297,788.75	3,368,426.57	2,108,786.06	403,900.63	3,153,528.63	自有资金	
北京主题公园项目		0.00	1,811,875.00	0.00	0.00	1,811,875.00		
合计		43,990,423.28	58,373,143.04	43,989,591.86	403,900.63	57,970,073.83		

- 注：(1) 在建工程余额无利息资本化金额；
 (2) 公司对在建工程进行清查后，未发现在建工程已经发生减值等情况存在。

(四) 有形资产净值

截止 2003 年 6 月 30 日，本公司有形资产净值为 247,182.14 万元（有形资产净值为总资产扣除无形资产、待摊费用及长期待摊费用后的净值）。

(五) 无形资产

截止 2003 年 6 月 30 日，本公司无形资产情况如下：

项目名称	取得方式	原值	2002.12.31	本期增加	本期摊销	其他转出	累计摊销	2003.6.30	剩余摊销年限
土地使用权	股东投入	48,281,790.00	37,363,178.94	0.00	939,679.13	0.00	11,858,290.19	36,423,499.81	13-39
财务软件	购入	238,742.74	4,390.46	8,000.00	1,097.59	0.00	171,201.56	11,292.87	
其他	购入		20,761.00	0.00	0.00	0.00	0.00	20,761.00	
合计			37,388,330.40	8,000.00	940,776.72	0.00	12,029,491.75	36,455,553.68	

注：(1) 截止 2003 年 6 月末，本公司帐面无形资产主要为土地使用权；

(2) 本公司本部拥有土地位于深圳华侨城区，目前随着华侨城旅游房地产的发展，不存在减值情况；本公司之子公司曲阜孔子旅游公司及本公司之合营公司锦绣中华公司各自拥有的土地使用权系该等公司成立时由股东投入，该等资产随着当地旅游事业的发展，不存在减值情况；

(3) 本公司之合营公司锦绣中华公司拥有的土地截至 2003 年 6 月 30 日止账面余额为 19,421,102.99 元，位于华侨城城区，该项土地已取得产权证书，依证书规定不得买卖，抵押（典当）出租须按有关规定办理；

(4) 截止 2003 年 6 月 30 日，本公司之子公司欢乐谷公司经营占用的土地系向华侨城集团租赁。欢乐谷公司已于 2003 年 5 月 27 日与华侨城集团签订了《土地使用权租赁合同》，该合同约定土地使用权租赁期限自合同签订之日起至欢乐谷公司经营期限止，租赁费用为每年 625 万元且 3 年不变，同时华侨城集团免去欢乐谷公司 2003 年土地使用权租赁费用。欢乐谷公司每年均按照深圳市国土部门的要求缴纳土地使用费。

五、主要债项

截止 2003 年 6 月 30 日，公司的负债合计为 106,896.01 万元，主要债项包括短期借款、应付帐款、应交税金、其他应付款、预提费用、长期应付帐款等。

1、短期借款

(1) 截止 2003 年 6 月 30 日，公司短期借款状况为：

单位：元

借款类别	2003 年 6 月 30 日	2002 年 12 月 31 日
信用借款	596,350,000.00	157,722,000.00
保证借款	274,900,000.00	536,900,000.00
合 计	871,250,000.00	694,622,000.00

以上借款不存在逾期情形。

(2) 借款担保情况：

借款单位	借款金额(元)	期限	担保单位
华侨城	4,900,000.00	2003/3/31-2003/9/30	深圳世界之窗餐饮有限公司
长沙世界之窗公司	17,500,000.00	2002/9/29-2003/9/28	华侨城
欢乐谷公司	120,000,000.00	2003/1/13-2003/7/13	华侨城
欢乐谷公司	100,000,000.00	2003/3/3-2003/9/3	华侨城
欢乐谷公司	50,000,000.00	2003/1/30-2004/1/30	华侨城
合 计	274,900,000.00	-	-

2、应付帐款

单位：元

项 目	2003 年 6 月 30 日	2002 年 12 月 31 日
应付账款	77,092,154.22	76,420,581.63
合 计	77,092,154.22	76,420,581.63

注：(1) 2002 年末、2003 年 6 月末本公司应付帐款较 2001 年末明显增加，主要是由于本公司之子公司欢乐谷公司应付工程款增加；

(2) 2003 年 6 月末应付账款中持本公司 5% 以上表决权股份的股东欠款情况如下：

单位：元

关联公司名称	2003 年 6 月末	2002 年末
华侨城集团公司	1,049,555.00	902,555.00

3、应交税金

单位：元

税种	适用税率	2003年6月30日	2002年12月31日
增值税	4%	38,507.57	65,862.95
营业税	3%或5%	745,269.07	1,330,199.47
城市维护建设税	1%或7%	14,298.56	32,839.26
企业所得税*	15%、33%	-3,585,836.22	2,807,567.06
个人所得税		187,973.44	95,918.53
房产税		46,885.27	213,084.97
合计		-2,552,902.31	4,545,472.24

注：(1) 2003年6月末应交税金余额为红字主要因为本公司之子公司在第一季度产生利润，计提并上缴所得税。

(2) 本公司本期因非典疫情而享有以下税收优惠：

营业税、城建税和教育费附加

根据深地税发[2003]406、407号文规定并经申请批准，本公司之子公司欢乐谷公司、合营公司深圳世界之窗公司和锦绣中华公司于2003年5月1日至9月30日期间的门票收入和餐饮收入减半征收营业税、城建税；本公司之子公司侨城中旅于2003年5月1日至9月30日期间的旅游团费收入免征营业税、城建税和教育费附加。

房产税

根据深地税发[2003]406、407号文规定并经申请批准，本公司之子公司欢乐谷公司、合营公司深圳世界之窗公司和锦绣中华公司于2003年第二、三季度自用房产应缴纳的房产税减半征收。

4、其他应付款

(1) 2003年6月末本公司其他应付款余额为78,308,114.77元，其他应付款中包含持本公司5%及5%以上表决权股份的股东欠款情况如下：

单位：元

关联公司名称	2003年6月末	2002年末
华侨城集团公司	1,049,555.00	902,555.00

(2) 2003年6月末本公司大额其他应付款的明细情况如下：

单位名称	欠款金额(元)	账龄	性质或内容
香港中旅国际投资有限公司	44,248,483.87	历年滚存	资金往来

香港华侨城有限公司	4,245,248.43	1-2年	资金往来
-----------	--------------	------	------

5、预提费用

单位：元

费用类别	2003年6月30日	2002年12月31日	期末结存余额原值
利息	478,110.00	154,590.00	计提尚未支付
清洁卫生费	149,457.41	147,050.41	计提尚未支付
印刷费	140,244.19	158,326.82	计提尚未支付
整体营销费	743,330.00	705,000.00	计提尚未支付
演出费	1,846,732.08	352,569.49	计提尚未支付
服装费	274,400.00	131,744.00	计提尚未支付
广告费	1,254,768.58	2,454,669.23	计提尚未支付
租金	878,071.28	749,845.00	计提尚未支付
社会保险费	816,007.43	1,842,884.84	计提尚未支付
咨询费	400,800.89	411,433.34	计提尚未支付
奖金及工资	1,921,053.17	4,676,162.21	计提尚未支付
餐票	119,670.00	285,788.00	计提尚未支付
水电费	1,611,585.84	1,460,848.89	计提尚未支付
景区经营权使用费	1,720,000.00	-	计提尚未支付
土地使用费	1,504,248.00	-	计提尚未支付
三孔等景点专营使用费	8,280,000.00	-	计提尚未支付
其他	5,276,867.70	3,878,123.59	计提尚未支付
合计	27,415,346.57	17,409,035.82	-

7、长期应付款

单位：元

项目	期限	初始金额	应计利息	2003年6月末
曲阜孔子旅游(集团)有限公司	未约定还款期限	3,000,000.00	不计利息	3,000,000.00

注：根据本公司之子公司曲阜孔子旅游公司的合资合同，曲阜孔子旅游(集团)有限公司以论语碑苑资产出资；该资产价值经各方股东确认作价2,600万元，其中2,300万元人民币作为曲阜孔子旅游(集团)有限公司对该子公司的出资，另300万元作为该子公司对曲阜孔子旅游(集团)有限公司的长期负债(不计利息)。

六、股东权益

本公司股东权益如下表所示：

单位：元

股东权益	2003年6月30日	2002年12月31日	2001年12月31日	2000年12月31日
------	------------	-------------	-------------	-------------

股本	804,816,000.00	447,120,000.00	447,120,000.00	372,600,000.00
资本公积	259,090,079.57	348,514,079.57	346,718,509.42	421,234,940.43
盈余公积	120,385,649.20	120,385,649.20	79,849,473.51	52,842,239.16
其中：公益金	38,200,455.01	38,200,455.01	24,688,396.45	15,685,985.00
未分配利润	165,700,898.86	272,532,609.40	109,895,613.82	68,634,619.18
股东权益合计	1,349,992,627.63	1,188,552,338.17	983,583,596.75	915,311,798.77

七、现金流量

2003年1-6月,本公司经营活动产生的现金流量净额为1,354.78万元,其中,销售商品、提供劳务收到的现金为17,716.75万元,收到的其它与经营活动有关的现金688.75万元,购买商品、接收劳务支付的现金为7,731.65万元,支付给职工以及为职工支付的现金4,438.88万元,支付的各项税费为1,651.90万元,支付的其他与经营活动有关的现金为3,228.29万元;投资活动产生的现金流量净额为-7,419.30万元,其中,取得投资收益所收到的现金6,000万元,购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金为7,429.53万元,投资所支付的现金为6,023.60万元;筹资活动产生的现金流量净额为4,528.79万元,其中,取得借款所收到的现金为94,615.00万元,偿还债务所支付的现金为82,202.20万元;现金及现金等价物净增加额为-1,537.08万元。

2002年度,本公司经营活动产生的现金流量净额为21,136.11万元,其中,销售商品、提供劳务收到的现金为60,265.33万元,收到的其它与经营活动有关的现金2,608.64万元,购买商品、接收劳务支付的现金为19,542.24万元,支付给职工以及为职工支付的现金9,037.61万元,支付的各项税费为4,541.17万元,支付的其他与经营活动有关的现金为8,616.84万元;投资活动产生的现金流量净额为-35,413.92万元,其中,取得投资收益所收到的现金5,486.65万元,购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金为19,665.95万元,投资所支付的现金为21,384.00万元;筹资活动产生的现金流量净额为4,551.51万元,其中,取得借款所收到的现金为155,745.00万元,偿还债务所支付的现金为139,270.00万元;现金及现金等价物净增加额为-9,732.86万元。

本公司无不涉及现金收支的重大投资和筹资活动。

八、或有事项、承诺事项、最近一期资产负债表日后非调整事项及其他重要事项

(一) 或有事项

1、截止 2003 年 6 月 30 日，本公司为下列单位提供担保：

被担保单位名称	担保事项	金额(元)	期限
长沙世界之窗有限公司	贷款担保	17,500,000.00	2002.09.29—2003.09.28
深圳华侨城欢乐谷旅游发展有限公司	贷款担保	120,000,000.00	2002.01.13--2003.07.13
深圳华侨城欢乐谷旅游发展有限公司	贷款担保	100,000,000.00	2003.03.03—2003.09.03
深圳华侨城欢乐谷旅游发展有限公司	贷款担保	50,000,000.00	2003.01.30—2004.01.30
合计		287,500,000.00	

2、除存在上述或有事项外，截止 2003 年 6 月 30 日，本公司无其他重大或有事项。

(二) 截止最近一期承诺事项

1、根据本公司第一届第三次临时董事会的决定，本公司将与深圳康佳电子(集团)股份有限公司、华房公司合资设立“深圳康佳联合电子商务有限公司”。该公司注册资本为人民币 3,000 万元，主要经营康佳和海内外其它品牌的电子产品、华侨城旅游全方位服务和房地产业务等综合性的电子商务。本公司应投资人民币 750 万元，持有其 25%的股份。该投资因市场发生变化，投资前景不明朗，本公司暂未投入资金。

2、根据本公司与华房公司签订之《华侨城“波托菲诺”房地产项目合作经营协议书》，该项目一期投资为 86,000 万元，本公司依约按投资比例需投入 43,000 万元。截止 2003 年 6 月 30 日，本公司已投入人民币 30,800 万，尚需投入人民币 12,200 万元。

3、根据本公司之子公司深圳华侨城国际传媒有限公司与相关公司签定的摄制合同，截止 2003 年 6 月 30 日，该子公司尚需投入 10,699,000.00 元。

4、本公司与华房公司共同承诺在 6 亿元额度内为本公司之合营公司北京世纪华侨城实业有限公司提供融资及股东借款用于主题公园及房地产开发，并承担相应借款利息支出。根据该公司第一届三次董事会决议，本公司与深圳华侨城房地产有

限公司在 2003 年第三、四季度需分批提供 2 亿元资金支持。

5、本公司、长江三峡实业投资有限责任公司、宜昌三峡工程多能公司和宜昌市投资公司共同承诺在本公司之联营公司长江三峡旅游发展有限公司经营三年内按照现出资比例将该公司注册资本增至 20,000 万元，本公司据此将需投入现金 1,750 万元作为增资额。

（三）最近一期资产负债表日后非调整事项

1、根据本公司与兴业银行长沙八一路支行签定委托借款合同，本公司于 2003 年 7 月 1 日向该银行提供资金人民币 2,072 万元，该银行将此资金贷款给本公司之联营公司长沙世界之窗公司，贷款期限为 2003 年 7 月 1 日至 2004 年 10 月 11 日。

截止 2003 年中期审计报告日，长沙世界之窗公司已归还本公司提供的资金人民币 2,072 万元。

2、根据本公司 2003 年 7 月 21 日召开的 2003 年度第一次临时股东大会决议，本公司、深圳市华侨城投资有限公司和深圳市秋实投资有限公司将共同出资成立深圳华侨城三洲投资有限公司（原暂定名为“深圳林海云天实业有限公司”），投资比例分别为 50%、45%和 5%，该公司股东投资金额为 4.1 亿元，其中注册资本 2.6 亿元，股东按股权比例提供无息借款 1.5 亿元。

（四）截止最近一期其他重要事项

1、本公司于 2001 年度第二次临时股东大会通过了《深圳华侨城控股股份有限公司 2001 年申请发行可转换公司债券的提案》，发行债券规模为人民币 4 亿元，将所募集的资金全部用于“波托菲诺”项目一期工程。2002 年度第一次临时股东大会决议通过该方案有效期延期一年。

2、本公司之联营公司长沙世界之窗公司自 1997 年正式成立以来，主营业务收入不理想，债务负担较重，公司经营能力受到一定程度的限制。该公司于 2003 年 4 月与湖南经视文化传播有限公司签定委托管理合同，委托湖南经视文化传播有限公司在 2003 年 7 月 1 日至 2006 年 6 月 30 日对该公司房地产项目以外的其他项目进行经营管理。该公司每年按双方约定价格支付管理费。托管经营实行董事会领导下的托管机构负责制，采取公司化运行模式。湖南经视文化传播有限公司

享有完全的经营权，在托管经营期间（三年总体平均）盈利的，董事会在支付管理费的基础上，再奖励湖南经视文化传播有限公司经营团队 300 万元。

3、山东曲阜市人民政府与本公司之子公司曲阜孔子旅游公司之各方股东于 2000 年 9 月签定《关于三孔等八景点专营权及日常管理权的有偿转让协议》及其补充协议，将三孔等八景点的专营权和日常管理权有偿转让给曲阜孔子旅游公司。本公司每年按双方约定价格支付专营使用费。

4、中国长江三峡工程开发总公司与本公司之联营公司长江三峡旅游发展有限责任公司于 2003 年 5 月签定《关于三峡坝区旅游资源及旅游产业开发经营权的协议》，将其拥有的长江三峡大坝坝区 15.28 平方公里的旅游资源及旅游产业开发经营权唯一地、有偿地授予长江三峡旅游发展有限责任公司。该公司每年按双方约定价格支付资源使用费。

5、本公司之联营公司长江三峡旅游发展有限责任公司于 2003 年 3 月 19 日成立，目前该公司其他股东投入的实物资产尚在办理交接手续。

6、本公司之联营公司华房公司于 2002 年度将其持有的深圳市华安财产保险股份有限公司股权转让，并产生投资收益 1,740 万元，转让价款业已收讫，本公司董事会认为股权转让实质完成，不存在任何重大不确定因素导致的风险。股权转让的报批手续正在进行中。

九、公司对外投资占净资产比例情况及发行人律师、注册会计师和主承销商的意见

《公司法》第十二条规定：“公司向其他有限责任公司、股份有限公司投资的，除国务院规定的投资公司和控股公司外，所累积投资额不得超过本公司净资产的 50%”。“波托菲诺·纯水岸”项目是本公司与华房公司以项目合作形式共同投资开发的房地产项目，本公司对该项目的投资不属于《公司法》规定的公司向有限责任公司、股份有限公司的投资。深圳世界之窗公司、锦绣中华公司和北京世纪华侨城实业有限公司为本公司合营企业，应按比例合并法纳入合并报表范围。根据本公司 2001 年末和 2002 年末经审计财务数据，在扣除对“波托菲诺·纯水岸”项目的投资及对深圳世界之窗公司、锦绣中华公司实施比例合并后，2001 年末和 2002 年末 本公司合并会计报表对外投资占净资产的比例分别为 32.50%和 23.08%。

根据本公司 2003 年 3 月末财务数据，在扣除对“波托菲诺·纯水岸”项目的投资及对深圳世界之窗公司、锦绣中华公司、北京世纪华侨城实业有限公司实施比例合并后，本公司合并会计报表对外投资占净资产的比例分别为 22.71%。

发行人律师于 2002 年 4 月 27 日就本公司 2001 年末对外投资占净资产的比例发表意见认为：若有关发行人采用比例合并法对深圳世界之窗公司和锦绣中华公司按照比例进行合并的意见被接受，则发行人对外投资总额为 31,970.97 万元，占净资产的 32.50%，不违反《公司法》第十二条“公司向其他有限责任公司、股份有限公司投资，除国有独资公司和控股公司外，所累计投资额不得超过本公司净资产的 50%”的规定。

发行人律师于 2003 年 5 月 30 日再次发表意见认为：发行人目前及本次发行后的对外投资不违反《公司法》有关“公司向其他有限责任公司、股份有限公司投资的，除国有独资公司和控股公司外，所累计投资额不得超过本公司净资产的 50%”的规定。

注册会计师发表意见认为：截止 2003 年 3 月 31 日，该公司累计对外投资占净资产的比例不超过 50%。

本次发行主承销商发表意见认为：发行人目前及本次发行后累计对外投资额不超过其净资产的 50%，符合《公司法》第十二条的规定。

十、验资情况

本公司自成立以来，共计进行了六次验资，具体情况如下：

1、1997 年 8 月 4 日，经中国证券监督管理委员会证监发字（1997）396 号文批准，本公司向社会公众发行人民币普通股 5000 万股（含内部职工股 442 万股），发行后总股本为 19200 万元，1997 年 9 月 10 日在深圳证券交易所上市交易。深圳中华会计师事务所根据本公司筹委会委托，按照《独立审计实务公告第 1 号—验资》的要求，对深圳华侨城实业发展股份有限公司（筹）截止 1997 年 8 月 14 日的实收资本及相关的资产和负债的真实性和合法性进行了审验。深圳中华会计师事务所出具了股验报字[1997]第 A017 号验资报告；

2、1998 年 9 月 15 日，经 1998 年度第一次临时股东大会决议，按股本 19200 万股为基数，用未分配利润按 10 股送 2 股红股，用股票发行的溢价收入形成的资本公积

每10股转增6股。深圳中华会计师事务所接受委托，按照《独立审计实务公告第1号—验资》的要求，对本公司截止1998年10月7日的注册资本、投入股本变更情况的真实性和合法性进行了审验。深圳中华会计师事务所出具了（股验报字[1998]第A022号）《验资报告》验证。

3、经本公司1999年9月27日召开的1999年度第一次临时股东大会决议、中国证券监督管理委员会证监公司字[2000]94号文批复，公司实施了1999年度配股方案。配股募集资金于2000年9月11日全部到位，公司股本增至37260万股。深圳中天会计师事务所根据本公司委托，对本公司截止2000年9月11日的注册资本、投入资本变更情况的真实性和合法进行了审验。深圳中天会计师事务所出具了股验报字[2001]第A027号验资报告验证。

4、经本公司2001年5月10日召开的2000年度股东大会决议，同意以2000年12月31日的总股本372,600,000股为基数，每10股转增2股。转增后总股本由372,600,000股增至447,120,000股。公司在2001年5月30日进行了帐务记录。中天勤会计师事务所有限公司接受公司委托，对本公司截止2001年7月4日的注册资本、投入资本变更情况的真实性和合法性进行审验，出具了股验报字[2001]第B-070号验资报告。

5、经本公司2003年4月21日召开的2002年度股东大会决议，公司以2002年12月31日的总股本44,712万股为基数，向全体股东按每10股送6股红股，同时用资本公积金按每10股转增2股，共送红股26,827.20万股，转增8,942.40万股，共计为35,769.60万股。此次送股及转增后，股份总数为80,481.60万股。信永中和会计师事务所有限责任公司接受本公司委托，对本公司截至2003年4月28日止新增注册资本实收情况进行了审验，并出具了验资报告。

6、经本公司2003年9月23日召开的2003年度第二次临时股东大会决议，公司以2003年6月30日的总股本80,481.60万股为基数，向全体股东以资本公积金每10股转增3股，共转增24,144.48万股。此次转增后，股份总数为104,626.08万股。信永中和会计师事务所有限责任公司接受本公司委托，对本公司截至2003年10月10日止新增注册资本实收情况进行了审验，并出具了验资报告。

十一、财务指标

经审计，公司近三年又一期的各项财务指标情况如下：

项 目	2003 年上半 年	2002 年	2001 年	2000 年
流动比率	0.21	0.29	0.46	0.53
速动比率	0.20	0.28	0.45	0.51
资产负债率(合并)	42.11%	43.45%	44.47%	31.41%
资产负债率(母公司)	28.82%	36.05%	32.23%	22.05%
净资产收益率(加权)	12.72%	24.16%	17.91%	12.16%
调整后每股净资产(元)	1.614	2.526	2.088	2.380
每股收益(元、加权)	0.201	0.604	0.403	0.263
每股经营活动现金流量(元)	0.017	0.473	0.349	0.340

附注：本公司的无形资产余额几乎全部为土地使用权，故无形资产占总资产及净资产的比例均为零。

上述财务指标的计算方法如下：

流动比率=流动资产/流动负债

速动比率=速动资产/流动负债

资产负债率=总负债/总资产

调整后每股净资产=(年度末股东权益 - 三年以上的应收款项净额 - 待摊费用 - 长期待摊费用) / 年度末普通股股份总数

净资产收益率计算公式见下

每股收益计算公式见下

每股经营活动的现金流量=经营活动产生的现金净流量净额/期末股本总额

按照中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第九号《净资产收益率和每股收益的计算及披露》的要求，本公司 2003 年上半年全面摊薄和加权平均计算的净资产收益率及每股收益如下：

报告期利润	净资产收益率(%)	每股收益(元/股)
-------	-----------	-----------

	全面摊薄	加权平均	全面摊薄	加权平均
主营业务利润	3.93	4.18	0.066	0.066
营业利润	-3.47	-3.69	-0.058	-0.058
净利润	11.96	12.72	0.201	0.201
扣除非经常性损益后的净利润	11.83	12.58	0.198	0.198

2002 年度全面摊薄和加权平均计算的净资产收益率及每股收益如下：

报告期利润	净资产收益率(%)		每股收益(元/股)	
	全面摊薄	加权平均	全面摊薄	加权平均
主营业务利润	25.55	27.15	0.679	0.679
营业利润	7.69	8.17	0.204	0.204
净利润	22.74	24.16	0.604	0.604
扣除非经常性损益后的净利润	22.81	24.23	0.606	0.606

计算方法：

(1) 加权平均净资产收益率(ROE)的计算公式如下：

$$ROE = \frac{P}{E_0 + NP \div 2 + E_i \times M_i \div M_0 - E_j \times M_j \div M_0}$$

其中：P 为报告期利润；NP 为报告期净利润；E₀ 为期初净资产；E_i 为当期发行新股或债转股等新增净资产；E_j 为当期回购或现金分红等减少净资产；M₀ 为报告期月份数；M_i 为新增净资产下一月份至报告期期末的月份数；M_j 为自减少净资产下一月份至报告期期末的月份数。

(2) 加权平均每股收益 (EPS) 的计算公式如下：

$$EPS = \frac{P}{S_0 + S_1 \div 2 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0}$$

其中：P 为报告期利润；S₀ 为期初股份总数；S₁ 为因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数；S_i 为当期因发行新股或债转股等增加股份数；S_j 为当期因回购或缩股等减少股份数；M₀ 为报告期月份数；M_i 为自增加股份下一月份至报告期期末的月份数；M_j 为自减少股份下一月份至报告期期末的月份数。

十二、管理层讨论与分析

（一）关于公司收入、费用及利润的讨论与分析

公司近三年又一期的收入、费用、利润情况及变化见下表。

单位：元

项 目	2003 年上半年	2002 年度	2001 年度	2000 年度	2003年上半年 比同期增长	2002年比 2001 年增长	2001年比 2000 年增长
主营业务收入	178,702,824.25	593,623,837.35	422,589,706.75	376,113,469.56	-31.09%	40.47%	12.36%
主营业务利润	53,117,399.78	303,698,716.72	212,443,195.19	201,187,668.82	-62.14%	42.96%	5.59%
减：营业费用	17,684,143.94	49,816,245.66	28,419,443.50	11,729,570.40	-21.38%	75.29%	142.29%
管理费用	67,011,293.64	138,139,794.38	107,585,508.45	102,157,572.24	21.86%	28.40%	5.31%
财务费用	16,940,929.59	28,646,922.46	16,900,654.42	15,121,959.63	28.62%	69.50%	11.76%
营业利润	-46,801,420.86	91,347,771.83	68,887,457.75	77,095,654.42	-92.45%	32.60%	-10.65%
加：投资收益	198,753,057.17	216,849,962.89	131,074,564.26	32,549,337.68	213.06%	65.44%	302.70%
利润总额	152,460,276.92	306,827,243.04	198,423,659.72	108,750,945.74	33.65%	54.63%	82.46%
减：所得税	1,509,434.07	21,724,229.41	15,619,160.34	13,915,031.10	-87.76%	39.09%	12.25%
净利润	161,440,289.46	270,241,171.27	180,048,228.99	92,747,234.33	68.89%	50.09%	94.13%

1、主营业务收入持续快速增长

2001 年度，本公司实现主营业务收入 42,258.97 万元，比 2000 年度增长 12.36%，其中侨城中旅和欢乐谷公司分别实现收入为 3,555.12 万元和 10,242.89 万元，2001 年 3 月新增的合并报表单位曲阜孔子旅游公司实现主营业务收入 5,819.84 万元。

2002 年度，公司实现主营业务收入 59,362.38 万元，比 2001 年度增加 17,103.41 万元，增幅达 40.47%。2002 年度，随着“欢乐谷”二期的投入运营，充分发挥了“欢乐谷”一期、二期的综合效益，使“欢乐谷”主题公园规模效益得以显现，形成了公司新的旅游利润增长点。2002 年度欢乐谷公司实现主营业务收入 22,982.09 万元，比 2001 年同期增长了 124.37%。

2003 年上半年由于受到“非典型性肺炎”（SARS）疫情的影响，公司旅游业务受到较大的冲击。上半年公司共实现主营业务收入 17,870.28 万元，比去年同

期下降了 31.09%，实现主营业务利润为 5,311.74 万元，比去年同期下降 62.14%。随着“SARS”疫情的结束，旅游市场的全面复苏，公司已开始全面部署，抓紧落实全面启动市场计划。公司下属各景区正积极拓展市场，努力挽回因“SARS”疫情而带来的损失，公司对下半年旅游业务收入的恢复充满信心。

目前，本公司在所属的旅游行业中成为中国拥有主题公园最多的公司（属下有深圳“锦绣中华”、“民俗村”、“深圳世界之窗”、“欢乐谷”等多家主题公园），并在国内主题公园的经营与管理方面处于领先地位。本公司充分挖掘旅游企业的经营潜力，加大对主题公园的再投入，积极拓展旅游市场，强化统一营销功能，加强了成本控制和核算，促进了公司旅游产业的发展。伴随着公司“中华锦绣工程”的推进，充分发挥在旅游开发和经营上的管理、品牌、资金和人才优势，公司的旅游产业的规模和实力将进一步壮大，为公司主营业务收入的持续快速增长提供有力的保证。

2、主营业务利润与主营业务收入保持同步增长

近三年来，公司在主营业务收入稳定增长的同时，主营业务利润也基本保持了同步增长。2001 年度和 2002 年度，公司分别实现主营业务利润 21,244.32 万元和 30,369.87 万元，分别比上年同期增长 5.59%和 42.96%。

目前，深圳世界之窗公司和锦绣中华公司已进入了稳定发展阶段。曲阜孔子旅游公司于 2001 年 3 月起纳入到本公司合并报表中，当前为本公司贡献主营业务利润达 1203.35 万元，2002 年度该公司实现主营业务利润 2,761.59 万元，预计该公司在未来仍将促进本公司主营业务利润的增长。自“欢乐谷”二期于 2002 年上半年实现对外营业以来，使得“欢乐谷”景区的规模效应得以显现，并成为华侨城旅游一个新的热点，取得了良好的经济效益。2002 年度，欢乐谷公司实现主营业务利润达 11,910.69 万元，保持了与主营业务收入同步的大幅增长。

3、期间费用控制较为合理

2001 年度公司合并报表期间费用为 15,290.56 万元，比 2000 年度增长 18.52%，期间费用增长的主要是因为 2001 年度新增曲阜孔子旅游公司为合并报表单位，从而相应增加营业费用。2001 年度公司营业费用比 2000 年度增长 142.29%。2002 年度，

本公司期间费用为 21,660.30 万元,比 2001 年度增加 6,369.74 万元,增长 41.66%。2002 年度期间费用增加的主要是“欢乐谷”二期竣工开业和公司加大对外投资力度借款增多相应增加营业费用和财务费用所致。2002 年度公司营业费用和财务费用分别比 2001 年度增长了 75.29%和 69.50%。

2001 年度和 2002 年度公司主营业务收入增长幅度分别为 12.36%和 40.47%,而期间费用同期增幅分别为 18.52%和 41.66%,若剔除曲阜孔子旅游公司开业之初营业费用开支较大及 2002 年度公司财务费用大幅增加因素的影响,则本公司期间费用控制较为合理。

4、投资收益逐年显著增长

2001 年度公司合并报表投资收益为 13,107.46 万元,与 2000 年度的 3,254.93 万元相比,增幅高达 302.70%;2002 年度取得投资收益 21,685.00 万元,是 2000 年度投资收益的 6.66 倍,比 2001 年度增长了 65.44%;2003 年上半年取得投资收益 19,875.31 万元,比上年同期增长 211.64%,占 2002 年全年投资收益的 91.65%。可以看到,近年来公司投资收益逐年显著增长,成为公司利润的主要来源。

本公司 2001 年度的投资收益比 2000 年度出现大幅增长,增幅达到 302.70%,其主要原因是公司于 2000 年度通过资产置换取得华房公司 25%股权后,又于 2001 年 3 月增持了该公司 15%的股权,使本公司对华房公司的持股比例达到 40%,而华房公司 2001 年度由于“锦绣花园二期”等项目结转收入而利润大幅增长,为公司贡献投资收益达 13,680.23 万元。2002 年度,公司投资收益达到 21,680.00 万元,继续大幅增长,比 2001 年度增长了 65.44%。2002 年度公司投资收益的来源主要有两个:一是华房公司 2002 年度结转“波托菲诺·天鹅堡”等项目的收入使其利润持续增长,为本公司贡献投资收益达 16,025.22 万元;二是本公司与华房公司的合作项目“波托菲诺·纯水岸”项目于 2002 年下半年开始销售,本公司按协议分配收益 6,407.82 万元。2003 年上半年投资收益增长更为迅速,达 19,875.31 万元,比上年同期增长 211.64%,占 2002 年全年投资收益的 91.65%,主要是由于华房公司因“波托菲诺·纯水岸”和“锦绣花园?翡翠郡”等项目结转收入而使收益增长较大及本公司按投资比例分享“波托菲诺·纯水岸”项目收益所致。“波托菲诺·纯水岸”项目在 2003 年上半年取得了良好的收益,本公司直接分得投资收益

达 8,603.80 万元。

本公司现已控股、参股的多个具有较强盈利潜质的企业和项目，未来几年它们将会给公司带来更为丰厚的投资收益，且投资收益将继续在整个公司的净利润中占有较大的比例。有关华房公司情况请参见第十节“业务和技术”之第十三部分“联营企业华房公司的业务与技术相关情况”的相关内容。

公司近三年一期从主要联营企业获得的投资收益情况：

单位：元

联营企业名称	投资收益			
	2003 年上半 年	2002 年度	2001 年 度	2000 年度
长沙世界之窗有限公司	-1,919,684.40	-2,532,422.03	-1,799,185.97	1,616,702.44
深圳摩信科技有限公司	-254,860.64	-988,921.76	-1,025,969.50	-291,156.43
深圳华侨城房地产有限公司	114,341,061.52	160,252,174.95	136,802,306.08	36,872,911.74
“波托菲诺”房地产合作项目	86,037,993.12	64,078,176.42	-	-

备注：上述投资收益为股权投资差额摊销之前的数据

5、公司所得税呈逐年增长趋势

近三年来，公司所得税逐年增长。2001 年度本公司计缴所得税 1,561.92 万元，比 2000 年度增加 170.41 万元，增长 12.25%，其中合并报表新增单位曲阜孔子旅游公司的所得税率为 33%，2001 年度计缴所得税 215.67 万元，占本公司计缴所得税总额的 13.81%，是公司 2001 年度所得税增长的主要原因。2002 年度公司共计缴所得税 2,172.42 万元，比 2001 年度增加 610.51 万元，增幅为 39.09%，主要是由于本公司控股子公司欢乐谷公司随“欢乐谷”二期的开业业绩增幅较大及该公司所得税减免期限结束所得税税率上升所致。根据国家税务局国税发[1995]121 号文的有关规定，欢乐谷公司依法从开始获利年度起享有免一年并在其后二年减半计缴企业所得税之优惠，因该公司 1998 年度营业期限不足半年，故选择从 1999 年度起计算免征、减征企业所得税的期限（即 1999 年免征企业所得税，2000 年、2001 年减半计缴企业所得）。2002 年度，欢乐谷公司计缴所得税 803.51 万元，占公司所得税总额的 36.99%。2003 年上半年由于受到“非典型性肺炎”（SARS）疫情影响，主营业务收入比去年同期下降幅度较大，因此计缴的所得税同比减少。

未来几年，随着本公司主营业务的发展持续发展，需计缴的所得税将保持一定

程度的增长。

（二）关于公司短期财务状况的讨论与分析

近两年一期，本公司的短期财务状况及变化见下表：

项 目	2003 年上半年	2002年度	2001年度
流动比率	0.21	0.29	0.46
速动比率	0.20	0.28	0.45
应收帐款周转率	5.90	22.52	24.57
存货周转率	14.43	38.40	28.64

公司流动比率和速动比率偏低的主要原因：首先是由公司特有的资产结构所决定。本公司是投资控股型公司，资产结构组成中长期股权投资占比较大。2003年6月末、2002年末、2001年末及2000年末，公司合并报表中长期股权投资在总资产中的占比分别达47.35%、40.57%、29.06%及28.41%，并呈逐年增大趋势；相对而言，公司流动资产历年占比较小，2003年6月末、2002年末、2001年末和2000年末，公司流动资产在总资产中占比分别为8.70%、12.70%、19.74%和16.62%。流动资产、速动资产在总资产中所占的比例较小，是公司流动、速动比率偏低的原因之一；其次是源于公司主业为旅游业的行业特点。本公司从事的是主题公园、旅行社的经营和管理，公司的存货主要是购置后用于景区内销售的货品，而景区内商品大多是公司代销，购销商品的周转速度也较快，故公司帐面上存货的数额较小，流动资产中以货币资金为主。截止2003年6月30日，公司货币资金占全部流动资产的65.41%，存货和应收款项合计占比仅为32.78%，存货只占流动资产的3.44%，而存货和应收款项两个项目往往是其他企业中流动资产主要组成部分。2001年度和2002年度，公司存货周转率分别为28.64和38.40，保持了较高的存货周转速度，说明公司存货的占用水平较低，且存货的变现能力较强。公司经营过程中营业收入挂帐的情况较少，票务收入和接团收入多采用收现的方式，因此应收帐款数额明显低于工业生产企业和商品流通企业，这亦成为公司近年来一直保持了较高的应收帐款周转率的重要原因。2001年度和2002年度，公司应收帐款周转率分别达到24.57和22.52，说明营运资金并未过多地呆滞在应收帐款上；公司帐面上长期留存的短期银行借款数额较大是公司流动比率等偏低的第三个原因。为满足景区建设和项目开发的资金需要，公司与多家银行建立了良好的合作关系，在授信额度、贷款利率优惠等多方面

得到有力支持。公司按实际用款的需要，与银行签署了较灵活的短期借款合同，所以公司流动负债中短期借款金额较大也成为流动、速动比率较低的原因。截止 2003 年 6 月 30 日，公司短期借款余额为 87,125 万元，占流动负债的 81.73%。

（三）关于公司资产负债结构及资产质量的分析

1、资产负债结构

近三年及最近一期，公司的资产负债结构见下表

项 目	2003年6月:末	2002年末	2001年末	2000年末
合并资产负债率	42.11%	43.45%	44.47%	31.41%
母公司资产负债率	28.82%	36.05%	32.23%	22.05%

在过去的三年一期中，公司一直保持较低的资产负债率，虽随着公司投资规模的扩大，负债率略有所上升，但仍处于较低的负债水平。截止 2003 年 6 月 30 日，公司合并资产负债率为 42.11%、母公司资产负债率为 28.82%，这一方面表明公司在历年的经营中一直保持着较强的偿债能力，对本公司投资人、债权人的保障系数较大，同时也表明公司仍有较强的筹资潜力和较大的财务杠杆利用空间。作为一家资信良好、业绩优良的上市公司，公司不仅可以从资本市场筹集权益资金（主要通过配股和增发股票等形式进行）和负债资金（主要通过发行可转换债券和公司债券等形式进行），还可以以较低的融资成本从银行获取银行信贷资金来满足公司经营发展的需要。公司从 1997 年上市以来，除通过资本市场发行 5000 万股股票筹集了 3 亿元资金，于 1999 年通过配股筹集了 2.4 亿元资金外，还每年从各家银行获得了综合授信，仅 2003 年度公司就获得了各家银行总计达 17.5 亿元的全额免担保综合授信额度，利率执行银行基准利率下浮 10%。

从公司上市以来的投资情况来看，主要还是依靠两次筹集的权益资金来满足公司经营发展的需要。近两年来，在银行贷款利率下调，债务资金成本进一步降低的情况下，为满足投资“波托菲诺”项目的需要，公司相应增加了银行借款。但根据公司资产结构以股权投资为主的特征及资产流动性偏弱、变现速度较慢的特点，公司未来几年的新增投资所需资金来源将有效地将权益资金与债务资金的筹集相结合，控制短期偿付风险，故公司的资产负债比率将不会有较大幅度的增长。

2、资产质量

近三年一期，公司的主要资产构成及其变化情况见下表：

单位：元

项目	2003年6月末	2002年末	2001年末	2000年末	2002年比 2001年增长	2001年比 2000年增长
货币资金	144,537,425.28	159,908,212.06	257,236,781.90	167,769,697.15	-127,418,617.23	89,467,084.75
应收款项净额	64,839,637.80	65,515,336.84	68,835,346.24	49,328,085.57	-3,320,009.40	19,507,260.67
长期投资净额	1,202,004,543.48	945,895,486.30	575,914,234.25	392,864,933.72	402,481,252.05	183,049,300.53
固定资产净额	974,829,269.56	951,154,108.63	616,971,984.60	600,699,997.27	333,663,428.36	16,271,987.33
在建工程	57,970,073.83	43,990,423.28	319,917,080.92	88,497,385.73	-275,926,657.64	231,419,695.19
长期待摊费用	29,084,738.68	39,447,063.17	20,923,478.42	25,734,110.74	16,929,677.04	-4,810,632.32
其他长期资产	17,212,209.05	17,619,991.01	18,435,555.55	19,230,888.80	-815,564.54	-795,333.25

本公司的资产主要分布在长期投资和固定资产中，截止 2003 年 6 月 30 日，长期投资和固定资产分别占公司合并报表资产总额的 47.35%和 38.40%。

截止 2003 年 6 月 30 日，公司母公司报表长期投资主要包括以下股权投资：1、欢乐谷公司 75%的股权；2、华房公司 40%的股权；3、侨城中旅 100%的股权；4、深圳世界之窗公司 49%的股权；5、锦绣中华公司 49%的股权；6、曲阜孔子旅游公司 50%的股权；7、深圳华侨城国际传媒有限公司 50%的股权；8、“波托菲诺”项目 50%的出资；9、北京世纪华侨城实业有限公司 32.5%的股权；10、长江三峡旅游发展有限责任公司 35%的股权；11、长沙世界之窗公司 25%的股权等。

本公司固定资产主要分布在控股子公司欢乐谷公司和合营公司深圳世界之窗公司、锦绣中华公司。截止 2003 年 6 月 30 日，纳入公司合并报表的欢乐谷公司、深圳世界之窗公司和锦绣中华公司，其固定资产净值分别为 60,029.67 万元、23,711.17 万元和 9,801 万元（其中深圳世界之窗公司和锦绣中华公司已按 49%进行了比例合并），分别占公司固定资产净值总额 97,482.93 万元的 61.58%、24.32%和 10.05%。该三家公司固定资产在本公司合并报表中占有较高比例的原因是其经营的是主题公园及其景区内其他娱乐项目，故房屋建筑物和机器设备较多；而本公司合并范围内的其他几家公司中，侨城中旅主要从事对外接团业务，曲阜孔子旅游公司对曲阜“三孔”景区内文物资产只具有特许的经营权而无所有权，深圳

华侨城国际传媒有限公司、北京世纪华侨城实业有限公司成立时间较短，并无多少新增的固定资产，因此这几家公司的固定资产金额较小。综上所述，公司绝大部分固定资产是运营情况良好的主题公园建筑物和机器设备，且占比最大的欢乐谷公司其固定资产主要是 2002 年 5 月才投入使用的“欢乐谷”二期建筑物和娱乐设施，因此本公司固定资产质量较好。

截止 2003 年 6 月 30 日，公司应收帐款期末余额为 3,022.81 万元，比 2002 年末减少 9.68 万元，略有下降；应收帐款余额中，帐龄一年以内的为 779.51 万元，占 25.79%，其中大部分是其他旅行社欠付的旅游团费，而欠款单位多为香港中国旅行社等信誉良好、合作时间较长的大型旅行社；帐龄一至两年的为 52.75 万元，占 1.75%，以上应收帐款帐龄较短，回款较有保证；帐龄两年以上的为 2,190.55 万元，占 72.46%，其中公司合营公司锦绣中华公司应收该公司外方股东香港中旅国际投资有限公司 1,682.26 万元，该应收帐款未有证据表明会产生损失，依据本公司会计政策未对此款项计提坏帐准备。截止 2003 年 6 月 30 日，本公司其他应收款期末余额为 4,202.82 万元，主要为对联营公司长沙世界之窗有限公司提供的委托贷款 2,072 万元（虽为关联企业，仍依据谨慎原则足额计提了坏帐准备），其他较大金额是用电保证金、建设项目保证金、旅行社保证金等需较长时间存于对方单位的款项。由上述可见，本公司应收款项净额的资产质量也较好。

（四）关于公司现金流量的分析

近三年一期，公司的现金流量情况见下表：

单位：元

项目	2003年1-6月	2002年度	2001年度	2000年度
经营活动产生的现金流量净额	13,547,811.48	211,361,109.46	155,965,268.68	126,810,109.49
投资活动产生的现金流量净额	-74,192,950.41	-354,139,207.43	-441,363,749.20	-111,621,438.31
筹资活动产生的现金流量净额	45,287,937.61	45,515,093.59	374,983,239.42	28,258,726.60
现金及现金等价物净增加额	-15,370,786.78	-97,328,569.23	89,467,084.75	43,421,276.35
经营活动产生的现金流量流入流出比	1.08	1.51	1.51	1.71
投资活动产生的现金流量流入流出比	0.45	0.13	0.02	0.45
筹资活动产生的现金流量流入流出比	1.05	1.03	1.27	1.04

1、现金流入流出结构分析

与 2001 年比,本公司 2002 年度经营活动产生的现金流量净额增长了 35.51%,其中销售商品收到的现金增加了 36.13%,购买商品、接受劳务支付的现金上升了 58.26%,支付其他与经营活动有关的现金上升了 26.22%,经营性现金流入的增幅略低于经营性现金流出的增幅。每 1 元经营性现金流出可获得 1.51 元的经营性现金流入,与 2001 年度持平;2003 年 1-6 月投资活动产生的现金流量净额为 -7,419.30 万元,负数额比上两年明显降低,投资活动产生的现金流量流入流出比为 0.45,比上两年也大幅提高,体现出 2003 年上半年投资速度放缓,已投资项目的收益开始显现,取得投资收益收到的现金流入明显增加。

2001、2002 年本公司投资活动产生的现金流量净额都体现为较大数额的负值,显示了本公司资本规模扩大、权益投资增加的同时必然伴随着较大数额的现金流出。2001 年度公司权益性投资所支付的现金为 17,622.03 万元(主要包括收购华房公司 15%的股权所支付的现金 9,415.66 万元和对“波托菲诺·纯水岸”项目追加投资 5,000 万元)。2002 年度公司权益性投资所支付的现金为 21,384 万元,主要为对“波托菲诺·纯水岸”项目追加投资 20,800 万元。

2002 年度筹资活动产生的现金流量净额为 4,551.51 万元,比 2001 年度减少 30,003.67 万元。2001 年度公司筹资活动产生的现金流入为 177,873.93 万元,其中借款所收到的现金为 163,359 万元。2002 年度筹资活动产生的现金流入为 158,628.38 万元,其中借款所收到的现金为 155,745 万元。2003 年上半年筹资活动产生的现金流入为 95,170.42 万元,其中借款所收到的现金为 94,615 万元,筹资活动产生的现金流量净额为 4,528.79 万元,现金流量净额与上年基本持平。由此可见,本公司近年来筹资活动现金流入主要是通过借款取得。

2、现金流入流出比分析

2000 年、2001 年度和 2002 年度,本公司经营活动现金流入流出比为 1.71、1.51、1.51,表明公司每 1 元的经营性现金流出可换回 1.51 元至 1.71 元的现金流入,显示近年来公司经营性现金流入流出比正常、良好。2003 年上半年由于受“SARS”疫情影响,旅游收入下滑,经营活动现金流入流出比为 1.08,有所降低。

近年来,公司投资活动现金流入流出比较小,特别是 2001 年度、2002 年均只

有 0.13，表明 2001 年度、2002 年公司正处于投资扩张时期，现金流出仍在投资活动的现金流量中占主导地位。2003 年上半年投资活动现金流入流出明显上升，为 0.45，说明投资速度开始放缓，已投资项目的收益开始显现，现金流入明显增加。

公司 2000-2002 年度筹资活动现金流入流出比分别为 1.04、1.24、1.03，2003 年上半年为 1.05，表明公司为了满足资本规模和经营规模扩张的需要，近年来通过借款等融入资金的现金流入仍明显大于还款的现金流出。

作为一家健康的正在成长的上市公司，未来几年，现金流量的基本结构应仍体现为经营活动现金流量净额为正值，投资活动现金流量净额为负值，筹资活动现金流量净额为正值。

（五）公司重大投融资情况

1、公司近三年一期重大投资情况

（1）2000 年度重大投资情况

a、公司出资成立深圳摩信科技有限公司，应投资 400 万元，本公司占总股本的 30.77%，至 2000 年末实际投入 400 万元，至 2001 年 8 月 31 日公司尚未从该项目获得收益。

b、公司与华房公司合作开发“波托菲诺”旅游度假地产综合项目，双方各投资 50%，2000 年度公司已投入 5,000 万元，占公司应投资金额的 11.63%，该项目处在开发阶段。

c、公司在 2000 年发起设立曲阜孔子旅游公司，应投资 3,000 万元，占该公司总股本的 50%，至年末实际投资 3000 万元，该公司的收益期从 2001 年开始。

d、公司在 2000 年发起设立重庆市信息港宽带网络有限公司，应投入人民币 2,000 万元，占该公司 10.81%股权，至 2000 年末实际投入人民币 2000 万元，至 2001 年 8 月 31 日公司尚未从该项目获得收益。

e、公司于 2000 年内与华侨城集团进行资产置换，将公司所占华侨城水电公司 100%股权和华中发电公司 70%股权置换成华侨城房地产有限公司 25%股权，2000 年度公司从华房公司获得了 3,687 万元的投资收益。

（2）2001 年度重大投资情况

a、2001年3月26日，经公司第二届第一次董事会临时会议决议，通过了《关于购买深圳华侨城房地产有限公司15%股权的决议》，公司购买华侨城集团所持有华房公司15%的股权。购买价格根据财政部财企【2000】386号文确认的哈尔滨中盛资产评估有限公司对有关资产的评估值确定，为94,156,630元。截至本报告期，公司已支付全部的股权购买款。

b、2001年度，公司对“波托菲诺”项目追加投资5,000万元。

(3) 2002年度重大投资情况

2002年5月10日，经2001年度股东大会决议通过，公司与深圳华侨城房地产有限公司、北京世纪城房地产开发有限公司、北京南磨房旅游发展有限公司于2002年6月，共同出资成立了北京世纪华侨城实业有限公司。截止2002年末，公司已投入3,250万元，占该公司32.5%的股权。

(4) 2003年上半年重大投资情况

2003年3月，本公司之联营公司长江三峡旅游发展有限责任公司成立，该公司注册资本15,000万元，本公司投入5,250万元，占其35%的股份，该公司目前处于筹办期，尚未给本公司带来收益。

2、公司近三年一期重大融资情况

(1) 2000年度，公司实施了每10股配3股（以1999年末总股本为基准）的配股方案，共募集资金23,750万元；

2000年末，公司银行贷款的大额借款明细如下

项 目	2000 年度		
	贷款金额（元）	贷款期限	年利率
深圳农行华侨城支行	200,000,000.00	2000.8.16-2001.2.16	5.58%
招商银行华侨城支行	20,000,000.00	2000.1.3-2001.6.19	5.58%

(2) 2001年度无直接融资；

2001年末，公司银行贷款大额明细如下：

项 目	2001 年度		
	贷款金额（元）	贷款期限	年利率
招商银行华侨城支行	163,000,000.00	2001.12.13-2002.6.13	5.022%

中国银行深圳市分行	166,000,000.00	2001.12.12-2002.6.12	5.022%
	25,000,000.00	2001.12.24-2002.6.24	5.022%

(3) 2002 年度无直接融资；

2002 年末，公司银行贷款大额明细如下：

项 目	2002 年度		
	贷款金额（元）	贷款期限	年利率
中国银行深圳市分行	97,000,000.00	2002.9.25-2003.3.25	4.536%
	100,000,000.00	2002.8.23-2003.2.22	4.536%
	40,000,000.00	2002.9.19-2003.3.19	4.536%
招商银行华侨城支行	100,000,000.00	2002.8.29-2003.2.28	4.536%
深圳农行华侨城支行	20,000,000.00	2002.9.26-2003.3.26	4.536%
	30,000,000.00	2002.10.28-2003.4.28	4.536%
	35,000,000.00	2002.11.13-2003.5.13	4.536%
建设银行华侨城支行	40,000,000.00	2002.11.14-2003.5.11	4.536%
	10,000,000.00	2002.7.25-2003.1.24	4.536%
	44,000,000.00	2002.12.19-2003.6.19	4.536%
兴业银行香蜜湖支行	25,000,000.00	2002.8.29-2003.2.28	4.536%
工商银行深圳湾支行	30,000,000.00	2002.8.29-2003.2.28	4.536%

(4) 2003 年上半年无直接融资；

2003 年 6 月末，公司银行贷款大额明细如下：

项 目	2003 年上半年		
	贷款金额（元）	贷款期限	年利率
招商银行华侨城支行	55,000,000.00	2003.2.21-2003.8.21	4.536%
	120,000,000.00	2003.1.13-2003.7.13	4.536%
	50,000,000.00	2003.1.30-2004.1.30	4.536%
	20,000,000.00	2003.6.26-2003.12.26	4.536%
建设银行华侨城支行	40,000,000.00	2002.11.14-2003.5.14	4.536%
	10,000,000.00	2002.7.25-2003.1.24	4.536%

	44,000,000.00	2003.6.17-2003.12.17	4.536%
	53,000,000.00	2003.3.7-2003.9.7	4.536%
兴业银行香蜜湖支行	10,000,000.00	2003.1.20-2003.7.20	4.536%
	30,000,000.00	2003.2.28-2003.8.28	4.536%
	37,000,000.00	2003.4.23-2003.10.23	4.536%
工商银行深圳湾支行	30,000,000.00	2003.2.28-2003.8.28	4.536%
	15,000,000.00	2003.4.23-2003.10.23	4.536%

十三、公司在实现未来业务目标中的主要财务优势、经营中的主要困难及在未来几年内的业务目标和盈利前景

(一) 公司主要的财务优势

本公司的财务优势，首先体现在各项资产规模指标在同行业均居于领先地位。2001年末，公司的合并报表总资产为198,188.12万元，合并净资产为98,358.36万元，总股本44,712万元，以上指标均比全国旅游类上市公司平均值高出一倍；其次，公司近年来业绩优良，盈利水平较高，2002年度扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率为24.23%，近三年扣除非经常性损益后的平均净资产收益率为18.46%，2003年上半年扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率为12.58%，在取得良好社会效益的同时获得了良好的经济效益，在资本市场建立了良好的形象，具有继续筹集权益资金的能力。其三，体现在公司现有资产结构较为合理，作为一家主要投向旅游和旅游关联产业的投资控股型公司，公司的资产结构中，长期股权投资所占比例较大，截止2003年6月30日，长期股权投资期末余额占总资产的比例为47.35%。本公司长期股权投资主要由以下三类投资组成：以旅游类公司为主，房地产类投资为重要组成部分，高科技及其他旅游关联投资为辅，这种投资结构体现了公司以旅游业和与旅游相关的房地产业相结合的投资结构特征，投资结构较为合理。其四，近年来公司的资产负债率一直较低，偿债能力较强，且资信一贯良好，多年来银行贷款从未发生逾期现象，各家合作银行均予评定了较高的信用等级，通过间接融资方式从银行获取信贷资金的空间较大。其五，公司的资本经营方式灵活、有效，未来还将对现有的财务资源等进行不断的整合和优化。

（二）未来经营中的主要困难

公司未来经营中的可能出现的困难主要有以下几项：首先是公司对外输出管理的作业平台还未有效建立，包括如何延伸管理链条、如何创造有吸引力的创业机制等都在研究和建构之中；其次是华侨城主题公园群市场规模较难大幅扩大，其投资收益率已趋于平均水平。其三是华侨城可持续开发的土地有限，约束了华侨城城区内主题公园和房地产项目的进一步开发。

（三）未来几年的业务目标和盈利前景

1、业务目标

成为中国大陆旅游业第一品牌；成为中国旅游主题景区、旅游主题社区及影视媒体关联产品创新的领导者，强力构建系列旅游主题景区、旅游主题社区，成为中国旅游市场的领先者；成为中国证券市场旅游蓝筹股。

2、盈利前景

2000 年度，通过资产置换工作，开始介入了房地产业。公司将原持有的华侨城水电公司 100%的股权和华中发电公司 70%的股权与集团公司所持有的华侨城房地产 25%的股权进行了置换。这一运作，改善了公司的资产状况，使公司能够有效规避原有水电业务的政策和市场风险，并于当年就获取了华房公司的投资收益 3,687 万元；2001 年 3 月，本公司又进一步购买了华房公司 15%的股权，使本公司对该公司的持股比例上升至 40%。2002 年度，本公司从华房公司和“波托菲诺”项目取得投资收益达 22,433.04 万元，未来几年，本公司可继续从房地产这一高回报产业获得丰厚的投资回报。

2000 年公司按原有战略发展计划，适时适度地进入了资本增值潜质较大的高科技领域。公司出资 400 万元参股成立深圳摩信科技有限公司，持股比例为 30.77%，以 DSP 项目为基础的深圳摩信科技公司正式运营。DSP 技术已经国家科技管理部门认定为高科技成果，并获深圳科技局颁发的首批科技基金，其水平已被有关单位认定为国际先进、国内首创。2000 年公司进入高科技领域的另一举措为发起设立

了重庆市信息港宽带网络公司,该 IT 项目将来也有可能为本公司带来良好的收益。

本公司与华房公司合作开发的“波托菲诺”项目进展顺利。截止 2003 年 6 月 30 日,本公司已对“波托菲诺·纯水岸”项目累计投资 3.08 亿元。“波托菲诺·纯水岸”项目已于 2002 年下半年开始销售,累计为本公司直接贡献投资收益达 15,011.62 万元,其中 2002 年度为本公司直接贡献投资收益达 6,407.82 万元,2003 年上半年为本公司直接贡献投资收益达 8,603.80 万元。公司将继续积极配合华房公司做好“波托菲诺”项目融资和营销策划工作,未来几年,公司将能从该项目中获取可观的收益。

在华侨城区内的主题公园中,2001 年深圳“世界之窗”强力推出“世界之窗环球舞台”向国庆献礼,投资亿元的“世界之窗环球舞台”上演了全新策划的大型广场晚会“跨世纪”,该晚会将把华侨城广场表演艺术提升到一个新的阶段。锦绣中华公司也在实施景区改造计划,增设园内景点项目,改造广场表演系统,为华侨城的老景区注入新的活力。2002 年“欢乐谷”二期竣工开业,使得“欢乐谷”一期、二期的规模效益得以充分发挥,有效地增强欢乐谷公司的经营实力,扩大其产业经营规模,并已成为华侨城旅游新的利润增长点。

为充分利用国内旅游发展的大好形势精选优质旅游项目,储备公司跨区域旅游资源,公司积极推进“中华锦绣工程”战略布局的展开,分别于 2001 年 1 月成立曲阜孔子旅游公司,2002 年 6 月投资成立北京世纪华侨城实业有限公司、2003 年 3 月投资成立长江三峡旅游发展有限责任公司。随着公司加大对此类旅游项目的开发,也将为未来几年公司带来新的利润增长。

旅游业与传媒业高度相关。华侨城拥有丰富的传媒资源。为提升公司产业优势,建立公司产业系统收益链,公司已在 2001 年 11 月投资组建了深圳华侨城国际传媒有限公司,这必然对未来数年公司的综合实力和运营效益有所促进和提高。

第十五节 业务发展目标

一、公司五年发展计划

(一) 公司五年发展战略

1、**战略展望**：成为中国旅游及关联产业的大型投资、控股型企业。

2、**战略目标**：成为中国旅游主题景区、旅游主题社区及影视媒体关联产品创新的领导者；强力构建系列旅游主题景区、旅游主题社区，成为中国旅游市场的领先者；成为中国证券市场旅游蓝筹股。

3、**发展战略与策略**：以强本开源、积极拓展的思路，提出“一个基地，两翼发展”的战略。

一个基地指“华侨城·旅游城”的基地建设。

第一坚持突出特色、创新发展的差异化竞争战略，在华侨城、深圳周边地区继续投资建设独具特色的旅游、房地产项目，做大做强华侨城在深圳的旅游、房地产的产业规模与市场规模，增强华侨城旅游的竞争实力。

第二通过华侨城旅游、房地产等关联产业的系统创新、系统整合与开发，强化核心竞争力，构筑华侨城控股对外扩张的投资平台与管理平台。

两翼发展指积极开拓，走区域扩张道路。通过区域扩张，扩大华侨城旅游、房地产的产业规模、市场规模，扩大华侨城控股的资本规模。

一翼指利用华侨城旅游、房地产的品牌、资金、人力资源诸优势，与区域外优质旅游资源、土地资源相结合，扩大华侨城旅游的产业规模、市场规模，拓展旅游、房地产的可持续发展空间；

一翼指利用华侨城的资本平台，加大募集资金与资本运作力度，使华侨城控股的资本规模迅速放大，壮大公司实力，以支持华侨城的基地建设与向外扩张发展的需要。

4、**公司五年发展投资策略**：

(1) **华侨城城区投资策略**：强本固基“华侨城·旅游城”建设，积极推进华侨城在改革、创新、发展的主题下，加大旅游城的建设步伐。近期华侨城城区投

资策略：

——加大华侨城参与性主题公园建设规模。如投资 3.3 亿元兴建“欢乐谷”二期。

——加快华侨城景观类主题公园更新改造力度。如，在“锦绣中华”、“民俗村”、深圳“世界之窗”三景区投资 3 亿元新增和调整有关景区项目；

——加大统合、营造“华侨城·旅游城”的力度，与华房公司共同投资“波托菲诺”主题房地产项目；

——积极争取深圳湾南部填海区旅游、房地产项目，以保持和加强华侨城主题公园规模竞争优势、环境竞争优势；

——积极争取深圳东部海滨旅游、房地产项目，以巩固和扩大华侨城在深圳的旅游、房地产的市场规模和品牌影响力。

（2）华侨城城区外投资策略：在区域扩张中实施中华锦绣工程，通过独资新设企业、兼并现有企业，合资参、控股及利用资本平台，通过资本经营等方式，以华侨城先进的旅游、房地产开发理念结合国内优质的旅游资源、土地资源进行开发，扩大华侨城旅游、房地产的产业规模、市场规模与资本规模。

（3）新领域项目投资策略：

——以“华侨城·旅游城”的景观、大型活动，广告、创作、演艺人才及公共关系为媒体资源，抓住国内传媒进一步开放、重组的时机，向影视、传媒等关联产业积极拓展，以改善华侨城旅游关联产业结构，大幅提高华侨城旅游业的边际收益率。

——以投资项目或风险基金等方式对国内外技术领先、且极具市场发展前景的高新技术项目进行投资。

（二）产品开发及对外扩张计划

在强本固基“华侨城·旅游城”的基础上，积极拓展走区域扩张道路。在区域扩张中实施中华锦绣工程，在旅游、房地产互动开发模式下，进行系列旅游主题景区、旅游主题社区及“欢乐谷”项目分拆的产品开发。

1、中华锦绣工程定义

指基于华侨城旅游产业战略发展的需要，积极响应国家西部大开发的战略方

针，以华侨城突出的旅游品牌、主题公园经营管理经验、旅游市场策划管理能力、广场艺术创意表演系统、资金等要素组成综合输出资本，与国内的优质旅游资源相结合；在形成不同地区不同企业间产业经营优势和资源优势相结合的基础上，通过价值发现与财富创造过程，迅速实现公司产业规模与经营业绩的双重飞跃，构筑华侨城在中国跨地区的旅游产业集群，为合理利用我国旅游资源，提升旅游资源价值作出贡献。

2、中华锦绣工程内容

——实施“旅游主题景区”产品开发，将华侨城旅游的先进经营理念、系统开发能力，与国内优质旅游资源相结合，通过规模性主题景区及旅游公共配套空间的整体开发经营，将其旅游资源优势转化为具有产业优势与经济优势的旅游综合产品，实现合作双方长期可持续发展的双赢。

——实施“旅游主题社区”产品开发，以“华侨城·旅游城”的旅游、房地产互动开发模式引领发达城市的主题房地产市场。在规划先行、旅游先行的成片旅游主题社区的开发中，通过小比例的主题公园、主题环境及公共活动空间的营造，在获取主题公园长期稳定发展空间的同时，为随后的旅游主题社区开发打下价值提升基础。

——契合城市主题娱乐和休闲需求，适当组合“欢乐谷”分拆项目，扩张“欢乐谷”的品牌与市场。

3、实施中华锦绣工程具体对策

——开发模式：以国内独具优势的“华侨城·旅游城”的整体规划与系统配套的旅游、房地产互动开发模式作为中华锦绣工程的开发模式。

——运作方式：以市场为导向，产业经营与资本运作并举。

——稳步推进、重点突破：坚持分区规划、梯次开发原则，优先选择有影响的地区和城市的旅游主题景区、旅游主题社区项目进行开发。

——追求长期良性互动效应：以资源保护与产业发展并重，以期获取地方与企业的良性互动及其双赢。

——争取政府主导支持：旅游产品属地方系统工程，国家各级政府与主管部门的主导与支持，是实施中华锦绣工程的前提与保障。

——战略联盟策略：利用华侨城公共关系资源，积极引进官、产、学、金融界及境外投资者，以形成各种类型的技术联盟、市场联盟、资本联盟。以较小的

资本，获取华侨城控股的市场扩张、资本扩张的效益最大化。

——**资金筹措**：通过资本市场直接融资（如增发、配股和发行可转债）、银行借贷、争取国家旅游债券指标、适时融入国际资本等方式，为公司高速扩张提供资金支持。

（三）市场开发与营销网络建设计划

整合华侨城的旅游资源，逐步统一市场品牌形象，继续推广“华侨城·旅游城”整体营销，以整体的优势扩大市场覆盖率、市场占有率，通过与相关旅游组织的联合，在全国建立旅游整体营销网络。

在华侨城旅游度假区内外，积极探索运用战略联盟策略，以华侨城内、外景区共一千多万的年游客量与国内外饮料、胶卷、快餐、旅游商品等品牌供应商结成纵向战略联盟，逐步与国内旅游景区、旅行社、旅游电子商务等结成横向战略联盟，以获取广泛的市场宣传渠道与营销渠道。

（四）再融资计划

公司除本次争取资本市场发行可转债4亿元外，还将根据发展需要，开拓多种融资渠道，使企业的扩张形式低成本、低风险、科学化。

（五）人力资源计划与组织结构调整计划

目前，华侨城发展战略的制定中，公司组织结构调整和人力资源规划是其中重要一部分，希望通过组织结构调整，强化融资、投资、项目策划和人力资源规划，强化职能，增加职位，进一步理顺公司业务流程，减少公司管理层级，构建扁平化的组织结构，设立非常设机构——战略发展委员会、薪酬委员会等，并根据需要组建部门多专业人员相配合的项目投资小组。为应对华侨城公司五年发展战略的实施和公司发展规模的扩大，公司本部人员设置将从目前2001年的28人扩充到2005年的46人。

二、制定上述计划所依据的假设条件和实施上述计划将面临的主要困难

（一）制定上述计划所依据的假设条件

制定上述计划所依据的条件是对我公司经营的旅游主业进行详尽的外部经营环境的机遇与挑战及企业内部优势、劣势分析的基础上制定的一整套企业五年发展战略。

1、外部机遇与挑战简述

我国经济形势：随着我国“九五”计划的顺利完成，我国整体经济实力将逐步增强。随着证券市场逐步规范化，融资手段逐步多元化，企业通过资本市场的可融资金量越来越大，如配股、增发新股、可转债，债券等，可为企业发展提供强劲的资金支持。

旅游业发展趋势：2001年全国旅游工作会议的召开表明我国旅游业将作为国民经济新的经济增长点将蓬勃发展。目前，中国人均GDP已达800美元，依照国际旅游业发展经验，人均GDP达1000美元时，国内中、长线旅游开始兴旺。未来五年，将是中国旅游产业快速发展时期。

随着中国进入WTO，品牌外企正加紧抢滩中国。同时，国内各地政府凭借地方旅游资源优势组建大型区域旅游联盟，国内上市公司和民营企业突破资金成本的瓶颈也正在向旅游这一朝阳产业进发，更加剧了旅游市场的竞争。

目前我国旅游市场总量增长强劲，各地政府积极主导旅游发展及各地旅游资源优势与内地旅游开发水平低的强烈反差，给华侨城旅游对外扩张提供了产业发展空间。

2、公司的优、劣势简析

十余年来，公司坚持品质、坚持特色、坚持创新、坚持发展的经营观，在四大景区各相得益彰的主题、景观、大型广场艺术表演及景区ISO质量管理体系的推动下，保证了公司主题公园群的经营业绩持续稳定地增长；节假日旅游给公司带来直接经济收益，各景区全年114天的节假日收入占全年收入的三分之二；本公司已持有华房公司40%的股权，并在华侨城城区内投资建设近59万平方米的大型主题房地产项目，由于该区域良好的地理位置和优越的环境优势，华房公司未来

几年将有良好的发展前景。

（二）实施上述计划将面临的主要困难

在目前中国旅游市场竞争日趋激烈的环境下，实施上述计划将面临的主要困难是本公司虽然是股份制上市企业，但其体制实质仍是从国有企业体制演变而来。囿于体制的限制性，其工作业务流程、项目投资决策、资产管理、企业经营管理与现代企业制度还有一定距离。这将是公司未来发展的局限性与发展的困难所在。

三、公司实现上述业务目标的主要经营模式

公司为实现未来发展制定了企业五年发展战略，包括城区投资策略、区域扩张策略、新领域投资策略等，其中区域扩张策略是实施中华锦绣工程。

开发模式：以国内独具优势的“华侨城·旅游城”的整体规划与系统配套的旅游、房地产互动开发模式作为中华锦绣工程的开发模式。

四、本次募集资金运用对实现上述业务目标的作用

本次募集资金全部直接运用于“华侨城·旅游城”建设中的“波托菲诺”项目一期工程，即“波托菲诺·纯水岸”项目的开发与经营。“波托菲诺”项目是融旅游、休闲度假与房地产为一体的旅游主题房地产项目，项目总建筑面积达 59 万平方米，在华侨城城区良好的区位条件与优越的生态、文化等大环境下，具有良好的市场收益前景。“波托菲诺·纯水岸”项目自 2002 年下半年推向市场以来，销售情况良好。截至 2003 年 6 月 30 日止，“波托菲诺·纯水岸”项目累计实现销售收入 75,885.27 万元，累计实现净利润 30,023.24 万元，累计为本公司直接贡献投资收益 15,011.62 万元，累计销售率达到 73.45%。

第十六节 募集资金运用

一、预计本次发行募集资金总量及依据

根据《暂行办法》和《实施办法》等有关法规规定，结合公司的经营状况、财务状况以及投资项目的资金需求情况，若本次可转债发行成功，本公司预计此次可募集资金 40,000 万元。

二、募集资金投资的总规模及投向

为了达到公司旅游业与房地产业的优势互补，实现“旅游+房地产”的“华侨城”独特品牌的发展目标，公司董事会经慎重研究，本次发行可转债募集资金将用于投资“波托菲诺”（原名栖湖花园）项目一期工程，即“波托菲诺·纯水岸”项目。

“波托菲诺”项目总建筑面积 59 万平方米，预计总投资 27.3 亿元人民币，总工期约为 4 年，共分三期开发，一期（即“波托菲诺·纯水岸”项目）投资 8.6 亿元，二期投资 10.8 亿元，三期投资 7.9 亿元（其中二期、三期的投资金额以深圳市计划局立项批准金额为准）。“波托菲诺”项目是本公司与华房公司各投资 50% 在华侨城区内合作开发的，融旅游、休闲度假与房地产为一体的综合性项目，其创意来自于 PORTOFINO 小镇——具有悠久历史和文化的意大利著名海滨旅游休闲胜地。

经深圳市计划局深计投资【2001】601 号文批准，“波托菲诺·纯水岸”项目计划总投资人民币 8.6 亿元。根据 2001 年 10 月 31 日本公司与华房公司所签订的《华侨城“波托菲诺”房地产项目合作经营协议书》，本公司需投资 4.3 亿元。而截止 2003 年 6 月 30 日，公司已依据 2000 年 7 月 26 日与华房公司所签订的《华侨城“波托菲诺”房地产项目经营协议书》，对“波托菲诺·纯水岸”项目累计投入人民币 3.08 亿元。为保证本次募集资金使用的完整性，公司决定将募集资金全部用于“波托菲诺·纯水岸”项目，其中新增投入 1.22 亿元，置换出前期以银行贷款投入资金 2.78 亿元。

“波托菲诺”项目充分体现了现代规划设计思想，包含丰富的文化内涵和浓郁的地中海异国情调，具备完善的旅游、休闲度假与居住功能，具有良好的收益前景。

公司董事会认为，“旅游+房地产”是公司未来主业发展的方向，旅游与房地产业的联动互补效应将形成公司主业经营的显著特点。“波托菲诺”项目通过旅游与地产的结合，不仅使旅游资源的边际收益得到更加充分的释放，更重要的是，其较高的盈利能力和良好的现金流量，将大幅提高公司的资产盈利水平，改善现金流量状况，为公司主业的未来发展提供了良好的条件。本公司投资的“波托菲诺”项目是公司与华房公司的强强联合，是将旅游与房地产结合的一个创举，实际上是华侨城旅游主业的延伸。当华侨城的旅游主业发展到较高层次，做出品牌之后，很自然地就会引出一个问题，旅游景区的经营并不是封闭的，它独特的资源优势将带动景区周边相关产业的发展，华侨城房地产业近年取得较好的投资回报也正是得益于此。

三、董事会和股东大会对本次募集资金投资项目的意见

本公司董事会全体成员一致认为：本次发行的募集资金运用可行性分析无任何重大遗漏或者误导，并承诺对本次发行募集资金运用可行性分析的准确性、真实性负个别和连带责任。该募集资金投向已经公司 2001 年 9 月 25 日召开的第二届董事会第四次会议和 2001 年 10 月 26 日召开的 2001 年度第二次临时股东大会审议通过。本次投资属关联交易，华侨城集团已在股东大会上回避表决。

四、合作协议主要条款

本公司与华房公司于 2001 年 10 月 31 日签定了《华侨城“波托菲诺”房地产项目合作经营协议书》，该协议主要条款如下：

（一）协议签署的依据

本协议签署主要是鉴于：

- 1、本公司与华房公司于 2000 年 7 月 26 日签订了《华侨城“波托菲诺”房地

产项目经营协议书》(以下称“原协议”);

2、本公司与华房公司决定增加对“波托菲诺”房地产项目的投资总额,扩大该项目的投资规模。

(二) 总投资、投资方式及投资比例

1、项目总投资:273,000万元(总投资以实际财务核算为准)。

2、项目工期:工期约4年,计划在2001年10月正式开工,2005年完成。第一期工程开发规模建筑面积14万M²,第一期工程总投资8.6亿元。

3、投资方式及比例:双方分别以自有资金和发行可转债的募集资金对第一期工程增加投资。为保证项目能按时按质完工,双方决定投入第一期工程款8.6亿元,即华房公司投资4.3亿元,占开发资金的50%,本公司投资4.3亿元,占开发资金的50%。项目的后续资金来源由双方另行签订协议予以落实。

4、双方任何一方若不按本协议规定投入资金,则守约方有权向违约方按未到位资金收取日息0.03%的违约金。

(三) 合作双方的权利

1、华房公司的权利:

(1)按投资比例享有项目的收益权;(2)对该项目的经营管理权;(3)有权委派和更换本协议规定由华房公司委派的项目领导小组成员;(4)本协议规定的其他权利。

2、本公司的权利:

(1)按投资比例享有项目的收益权;(2)享有对与该项目有关的事务进行质询的权利;(3)对华房公司经营管理该项目进行监督的权利;(4)有权委派和更换本协议规定由本公司委派的项目领导小组成员;(5)本协议规定的其他权利。

(四) 合作双方的责任

1、华房公司的责任:

(1)全权负责项目的开发建设、施工工程管理、工程按时完工及销售、产权

办理、委托物业管理等；(2) 负责组织项目的会计核算，并按月、季、年向投资双方出具该项目会计报表及其说明；(3) 按照本协议规定的应该承担的出资；(4) 推荐选派人员参与项目领导小组的工作；(5) 负责项目销售的按揭担保；(6) 提供项目所需的办公场所、设备及其他必要的管理资源；(7) 拟订开发投资计划、经营及销售计划；(8) 根据项目领导小组的决定，拟订利润分配方案及清算方案；(9) 按领导小组审定的财务预算审批各项财务支出。

2、本公司的责任：

(1) 监督项目的开发、经营、销售管理、财务管理；(2) 按照本协议的规定和要求保证缴付所应承担的出资；(3) 推荐选派人员参与项目领导小组的工作。

(五) 项目组织机构

1、设立项目领导小组，行使项目决策及监督执行的职责。在项目领导小组的领导下，由华房公司全面负责项目的日常运作及管理。

2、项目领导小组由5名成员组成，华房公司与本公司的成员比例为2:3；项目领导小组设组长1名，由本公司委派，设副组长1名，由华房公司委派。

3、项目领导小组行使下列职权：

(1) 决定和审批项目的总体和年度开发计划、投资计划、经营及销售计划；(2) 审议批准项目的资金计划及年度财务预算方案、决算方案；(3) 决定项目的利润分配方案；(4) 对项目增加或者减少投资作出决议；(5) 审议批准项目的变更、解散、清算等方案；(6) 本协议涉及及赋予的其他职权。

4、项目领导小组会议由组长或副组长主持，每半年召开一次；经一方提议，可召开项目领导小组临时会议。项目领导小组会议应有三分之二以上成员出席方为有效，其做出的决议须经半数以上的成员表决同意；小组成员不能出席小组会议时，可委托他人出席并代为表决，如届时未出席亦未委托他人出席，视为弃权。

(六) 财务、审计

1、本项目由华房公司单独列帐，并按华房公司的财务会计制度及其一贯的会计政策组织会计核算，华房公司应按月份、季度、年度编制项目会计报表及其

有关说明。

2、项目的投入资金在银行设立专用帐户，对该专用帐户的资金调度计划由项目领导小组审议批准。各方筹集资金所发生的成本不计入项目成本。

3、项目直接发生的成本、费用支出计入本项目，其中：三项费用（管理费用、销售费用和本项目发生的财务费用）由华房公司按项目销售收入的 9%比例提取，并计入成本。

4、地价按楼面面积 1,200 元/M²标准计提，并乘以相应的系数，其中：(1) 高层住宅（18 层以上）系数为 1；(2) 小高层住宅（9~17 层）系数为 1.2；(3) 多层住宅（8 层以下）系数为 1.5；(4) 独立别墅系数为 3；(5) 联排式别墅系数为 2；(6) 商业用房系数为 1；(7) 公共配套设施可不提地价。

5、华房公司按本协议提取的三项费用由其包干使用，多不退、少不补；华房公司按本协议预提地价，并以实际缴付地价款结算，多退少补。

6、利润及其分配按以下办法计算：

利润总额 = 销售净额 - 开发成本 - 地价 - 三项费用 - 税金及附加

三项费用 = 销售净额 × 9%

所得税 = 利润总额 × 15%

净利润 = 利润总额 - 所得税

本公司应分得利润 = 净利润 × 50%

7、商品房销售的确认：以商品房交付使用并收受销售款项为准。

8、项目的年度会计报表可由项目领导小组聘请专业会计师事务所或双方派员审核；在年度项目领导小组会议召开前 10 天，华房公司应置备本年度的项目财务会计报表和全部相关资料，以供项目领导小组查阅。

（七）收益分配与协议的履行

1、收益分配：

双方按其在项目的投资比例（即华房公司占 50%，本公司占 50%的投资比例）享有税后利润分配并承担相应风险及责任。

2、履约担保：

华房公司承诺在本公司此次发行的可转债募集资金到位后，以其所拥有的

土地使用权或其它资产抵押作为其履行本协议对本公司的担保。具体担保协议届时另行签署。

（八）违约责任

1、合作双方未按本协议规定按期如数缴付出资额，或由于一方的过失，造成本协议不能履行或不能完全履行时，由过失方承担违约责任。如属双方的过失，根据实际情况，由双方分别承担各自应负的违约责任。

2、因华房公司原因造成工程不能按期完工、施工质量不合格而对本公司造成的损失，或在施工过程中华房公司造成第三方人身或财产损失的，由华房公司负全部责任，并按损失额全额赔偿。

3、由华房公司自身除本项目以外的原因造成的本项目的有关资产、权利被有权机关冻结、扣押、拍卖、查封、执行的，华房公司必须在前述事项发生之日起二日内通知本公司，并采取措施防止损失的进一步扩大；如给本项目或给本公司造成损失的，华房公司必须向本公司赔偿一切直接和间接的经济损失。

（九）协议的成立与生效

本协议经合作双方法定代表人或授权代表正式签字、盖章后成立，本公司发行可转债经中国证监会核准并由主承销商将全部募集资金划入本公司帐户之日起生效。本协议一经生效，双方应按法定程序履行本协议。本协议一经生效，原协议自动终止。

（十）发行人律师就原协议与新协议二者之间关系的意见

鉴于本公司与华房公司于2000年7月26日签订了《华侨城“波托菲诺”房地产项目经营协议书》，于2001年10月31日签订了《华侨城“波托菲诺”房地产项目合作经营协议书》，发行人律师北京市通商律师事务所就该两个协议之间的关系发表了如下法律意见：

“我们认为，新协议是对原协议的变更，变更前，发行人与深圳华侨城房地产有限公司履行原协议，新协议生效后，发行人与深圳华侨城房地产有限公司将

履行新协议，新协议没有溯及力。

新协议对原协议的修改主要是对“波托菲诺”房地产项目的投资总额及投资规模的变更，同时，新协议提高了发行人对合作项目的控制力，有利于发行人对本次可转债发行所募集资金运用的风险控制，新协议的签订对发行人不存在潜在的法律风险。”

五、具体投资项目情况的介绍

（一）项目投资背景

进入 2000 年以来，我国宏观经济发展取得了较为显著的成绩。虽然近来国际经济风云变幻，起伏不定，但是我国经济增长却表现得相当稳定。从 2000 年第一季度到 2002 年第四季度，各季度的 GDP 增长率分别为 8.1%、8.3%、8.2%、7.4%、8.1%、7.8%、7.6%、7.3%、7.6%、7.8%、7.9%和 8.0%，波动幅度不超过 1 个百分点，保持了国民经济持续、快速、健康发展的良好局面。2003 年上半年，虽然受到“非典”疫情的严重影响，国民经济仍然继续保持了持续快速的发展势头，2003 年一季度和二季度的 GDP 增长率分别达到 8.2%和 9.9%。

目前，我国第一、二、三产业稳定增长，主要经济结构不断得到改善，经济运行质量不断得到提高。在宏观经济较快增长的同时，通货膨胀水平却相当低，各类价格水平变动均较平稳。

据国家统计局初步测算，2003 年上半年，我国国内生产总值为 50,053 亿元，按可比价格计算，比去年同期增长 8.2%。我国固定资产投资加速增长，2003 年 1-7 月全社会固定资产投资总额达到 18,753 亿元，比上年同期增长 32.7%，房地产开发投资增长持续加快。

在北京申奥成功和加入 WTO 等利好因素的刺激下，中国的经济将进入一个快速稳定的发展期。作为中国国民经济的重要支柱——房地产业的发展，也正步入一个前所未有的黄金时期。

目前，我国绝大部分地区人民的生活达到了小康水平。据专家预测：在 21 世纪的前 20 年内，我国将有总人口近 1 亿的城市和地区的恩格尔系数超过“小康区”，即进入“后小康”时代。在完成了“温饱型”（安居住宅）向“小康型”（康居住宅）的转变后，开始了“后小康型”（人居住宅）的发展。随着生活水平的进一步提高，

人们对居住的空间和品位追求上升到更高的层次。在充分考虑到经济可行、技术可能、环境保护和满足精神需求等条件而选址建造的，能较好地体现居住性、舒适性、安全性和文明性相结合的住宅受到普遍欢迎。后小康人居主要可以分为三种情况：一种是城市中心区的低密度、高容积的高层住宅；第二种是城郊结合部的中密度、高绿化率的小高层住宅为主的小区；第三种是城市郊区车程在一小时左右的低密度、低容积率、高绿化率的低层住宅为主的小区。

据有关部门对深圳市房地产市场 2003 年上半年的统计表明：深圳人的购房需求比上年同期平均提高了约 20 平方米，并且还在保持住宅消费基本要求的同时，出现了注重住宅区规模与综合环境、追求品牌发展商和时尚结构设计的消费特点，置业者对价格的重视程度已经低于以上诸多因素。

从 1986 年开始，华侨城以“规划第一”的理念开始进行逐片有序的开发。经过十多年的发展，随着闻名中外的四大主题公园相继建成开业，华侨城已经从过去的荒滩野岭变成了一个环境优美、配套完善、集中了四大著名主题公园的旅游城和高尚住宅区。旅游业的成功发展大幅提升了华侨城这片土地的投资价值，为房地产业的发展奠定了坚实的基础。四大主题公园与城区环境配套设施内外呼应，共同营造了“华侨城--旅游城”的良好氛围。

华侨城旅游业的发展，整体环境质量的不断提高，为华房公司的发展创造了得天独厚的优势，带来了巨大的经济效益。

“波托菲诺·纯水岸”项目充分利用了依山傍水这一得天独厚的条件，并以华侨城主题旅游环境作为依托，是华侨城旅游与房地产结合的一次创举。因为该项目是由本公司与华房公司共同投资，在项目开发过程中，双方产业优势的互动联系得到了充分的体现。旅游主题概念的融入，使该项目成为“华侨城--旅游城”的有机组成部分，而华房公司稳健的经营风格和丰富的开发销售经验，则为该项目获得良好的收益奠定了坚实的基础。

（二）项目投资运营模式

“波托菲诺”项目是基于本公司与华房公司长远的战略合作关系，由双方共同策划、合作进行的房地产开发项目，旨在综合利用华侨城旅游和房地产的独特品牌和资源优势，贯彻实施华侨城“旅游+房地产”的联合发展战略。

本次募集资金投资项目为“波托菲诺·纯水岸”项目，该项目由本公司与华

房公司合作经营管理，双方各投资 50%，即双方各出资 4.3 亿元，华房公司以自有资金出资，合作双方按其在项目的投资比例享有税后利润分配并承担相应风险及责任。由于本公司没有房地产开发经营资质，该合作项目将委托该公司进行建筑、安装和销售，以华房公司名义独立运作。

为有效保证公司的未来收益，在本公司与华房公司所签订的《华侨城“波托菲诺”房地产项目合作经营协议书》中，合作双方就权利和义务进行了明确的约定，要求华房公司以其所拥有的土地使用权或其它资产抵押作为履约保证，并就违约责任和损害赔偿达成如下条款：

1、合作双方未按协议规定按期如数缴付出资额，或由于一方的过失，造成协议不能履行或不能完全履行时，由过失方承担违约责任。如属双方的过失，根据实际情况，由双方分别承担各自应负的违约责任。

2、因华房公司原因造成工程不能按期完工、施工质量不合格而对本公司造成的损失，或在施工过程中华房公司造成第三方人身或财产损失的，由华房公司负全部责任，并按损失额全额赔偿。

3、华房公司自身除本项目以外的原因造成的本项目的有关资产、权利被有权机关冻结、扣押、拍卖、查封、执行的，华房公司必须在前述事项发生之日起二日内通知本公司，并采取措施防止损失的进一步扩大；如给本项目或给本公司造成损失的，华房公司必须向本公司赔偿一切直接和间接的经济损失。

本公司持有华房公司 40%的股权，是其第二大股东，对华房公司拥有较大的影响力。本次募集资金投资项目是合作双方基于长期的战略合作关系而合作开展的项目，具有良好的收益前景。双方良好的合作关系，再加上有效的项目投资管理措施，可有效保障公司的利益。

（三）项目基本方案

1、项目的创意和定位

本次发行募集资金投资项目为“波托菲诺·纯水岸”项目，是“波托菲诺”项目一期工程。“波托菲诺”项目的创意来自于意大利海滨小镇 PORTOFINO。PORTOFINO 位于意大利利古里亚东海岸，是一座具有悠久历史和文化的海滨小镇。小镇背靠 PORTOFINO 山脉，面向大海，沿海建造的低层塔型建筑延续了利古里亚

的传统风格，这种独特风格以及亮丽的色彩和富有艺术气质的设计赋予了 PORTOFINO 别具一格的魅力，而意大利艺术家在各式建筑上留下的丰富多彩的壁画，更是令人回味无穷。这个旅游观光小镇不仅吸引了世界各地的游客前往游览，也吸引了大批人士选择在此居住。“波托菲诺”项目的规划融合了西方古代建筑特色和现代社区规划理念，旨在创造一个具有浓郁人文气息及地中海异国情调，融旅游、休闲度假与居住功能为一体的社区。

2、项目实施计划

（1）项目内容

融合西方古代建筑特色和现代社区规划理念，旨在创造一个具有浓郁人文气息及地中海异国情调，融旅游、休闲度假与居住功能为一体的社区。

（2）项目实施阶段

研究与设计阶段：机会性研究、预可行性研究、可行性研究、创意设计、规划、设计、施工设计。

施工建设阶段：土地开发（含公用设施建设）、基建施工、建筑装修、环境塑造、园林绿化、施工监理、建设评估（事中）。

销售阶段：建设完工验收、销售及出租。

3、项目地点和投资规模

（1）建设地点：“波托菲诺”项目位于华侨城城区内，“欢乐谷”以西、高尔夫练习场和“波托菲诺·天鹅堡”项目以南、沙河荔园新村以北，用地性质符合城市总体规划要求。

（2）投资建设规模

“波托菲诺”项目投资建设规模：

“波托菲诺”项目总投资为 27.3 亿元，总用地面积 45 万平方米，其中总建设用地面积 25 万平方米，总建筑面积约 59 万平方米。

“波托菲诺·纯水岸”项目投资建设规模：

本次发行募集资金投资项目为“波托菲诺·纯水岸”项目，该项目的投资总额为 8.6 亿元。

4、项目设计

（1）“波托菲诺”项目

“波托菲诺”项目包括高层、小高层、多层、联排别墅（Townhouse）和别墅等多种建筑类型，可以满足不同消费者的不同需求，并配以公共建筑，如菜市场、超市、幼儿园、公寓、商铺及商业会所等；

（2）“波托菲诺·纯水岸”项目

本次发行募集资金投资项目“波托菲诺·纯水岸”项目为“波托菲诺”项目一期工程，项目用地面积 103,512.6 平方米，总建筑面积 140,906 平方米，绿化率超过 50%，以联排别墅及多层住宅为主，其中多层住宅和公寓 12 栋，建筑面积 79,100 平方米，联排别墅 4 组，建筑面积 24,230 平方米。该项目建设用地共分两个地块，其中地块（1）面积为主要建造多层住宅和联排别墅，容积率为 1.44；地块（2）地块主要建造商业设施、会所、幼儿园等，容积率为 0.8。

（四）项目的实施保障条件

1、项目实施的前提

（1）“波托菲诺·纯水岸”项目的立项已获深圳市计划局深计投资【2001】601 号文批准和本公司董事会及股东大会审议通过。

（2）“波托菲诺·纯水岸”项目的投资许可证、建设用地规划许可证、建筑工程施工许可证、建设工程规划许可证已向有关部门办理完毕。

（3）项目合作方华房公司已同深圳市规划与国土资源局签订了土地使用权出让合同（深地合字[2001]3086 号、深地合字[2002]3006 号），缴付了土地使用权出让金 10,341,550.00 元，市政配套设施金 55,560,330.00 元，总计已经缴付 65,901,880.00 元，并取得了深房地产字第 4000067244 号及 4000067245 号房地产证。

发行人律师对“波托菲诺·纯水岸”项目所占用土地情况进行了核查，认为深圳市规划与国土资源局可以以协议出让方式将本项目用地土地使用权出让给华房公司，并认为依据深圳市规划与国土资源局与华侨城集团于 2003 年 1 月 28 日签订的《关于处理华侨城用地问题的协议》，经华侨城集团同意，华房公司未来还可以作为土地使用权受让方取得该协议范围内地块的土地使用权，用于“波托菲诺”后续项目开发。

（4）“波托菲诺·纯水岸”项目建设用地地质构造稳定，水文状况良好。

（5）“波托菲诺·纯水岸”项目建设用地公用设施配套齐全，水、电、气、

路均达至建设用地红线；项目建设用地净空条件良好，无高压输电走廊、微波通讯走廊；地下无妨碍性市政管网。

2、项目实施的保障措施

本次发行募集资金投资项目是本公司与华房公司合作开发的房地产项目。为保证项目按质、按时完工，并在有效控制风险的前提下获得良好的投资收益，公司已依法与华房公司签订了合作协议，在协议中对双方的权利和责任予以明确的约定，并在项目的组织管理上制定了一系列严密的措施，从而对项目的组织实施给予充分的保障。

(1) 明确约定合作双方的权利和责任。在本公司与华房公司签订的《华侨城“波托菲诺”房地产项目合作经营协议书》中，对合作双方的权利、义务和违约责任进行了明确的约定；

(2) 设立以本公司起主导作用的项目组织管理机构。根据协议，将组建项目领导小组，由其作为本次发行募集资金投资项目的领导及决策机构，行使项目决策及监督执行的职责。项目领导小组由 5 名成员组成，本公司与华房公司成员比例为 3：2，并由本公司派员担任项目领导小组组长；

(3) 设立资金管理专户，强化项目资金管理。协议约定，对项目投入资金在银行设立专用帐户进行管理，对该专用帐户的资金调度计划须由项目领导小组审议批准，且约定双方筹集资金所发生的成本不计入项目成本。

(4) 要求合作方提供履约担保，强化对其的履约约束力。根据协议，华房公司承诺在本公司此次发行的可转债募集资金到位后，以其所拥有的土地使用权或其它资产抵押作为其履行协议对本公司的担保。

根据华房公司于 2003 年 4 月 23 日出具的《关于本公司资产状况的说明》，该公司可用于履约担保的资产有：对深圳特区华侨城建筑安装工程公司 100%的权益；对深圳市华侨城海景酒店有限公司 18%的股权；对深圳市华侨城威尼斯酒店控股有限公司 18%的股权；对深圳湾大酒店 15%的权益；对北京世纪华侨城实业有限公司 30%的股权。

(5) 严格项目的财务、审计管理工作。协议约定，华房公司应按月份、季度、年度编制项目会计报表及其有关说明，每季度将工程进度情况及经营、财务情况通报本公司，年度会计报表由项目领导小组聘请专业会计师事务所或双方派

员审核。

（五）项目的主要优点

（1）2001 年以来，深圳房地产市场出现强劲攀升、稳步发展的良好态势，商品房价格开始出现见底回升的良好势头。深圳相继推出成立土地房产交易中心、开放土地交易市场、实行“网上交易”制度、启用新版房地产买卖合同（预售）等重大政策措施，并且成功地召开了房地产春季交易会，进一步规范和活跃了市场。

（2）华侨城城区位于深圳西部的深圳湾畔，是一座集旅游景点、高尚住宅、高科技工业区为一体的“花园城市”。城区东西距深圳火车站和蛇口码头约 13 公里，距深圳机场约 25 公里。城区内基础设施齐备，城外交通便捷。华侨城城区以完美的地域景观、人文景观和别具一格的居住环境、景观环境、人文环境，已成为深圳一流的高档住宅区域。“波托菲诺·纯水岸”项目位于华侨城城区西部，周边有燕含山和青花湖，具有建设高尚住宅社区得天独厚的有利条件。

（3）华房公司聘请了欧美著名的设计师来规划设计“波托菲诺·纯水岸”项目，在设计构思中运用了 NEW URBANISM 的规划思想，旨在为人们创造一个具有浓郁人文气息及地中海异国情调的社区，目的是通过“波托菲诺”主题居住概念的规划设计，使其成为华侨城城区主体景观的有机组成部分，成为一个具有浓厚文化内涵和浓郁异国情调的高尚住宅社区。这种主题旅游和主题住宅小区融合与统一的大胆创新将成为“波托菲诺·纯水岸”项目销售的最大卖点。

（4）“波托菲诺·纯水岸”项目市场定位是高尚住宅，而且社区规模较大，总建筑面积达 14 万平方米。随着国民经济保持高速增长，国民收入不断增加，中国已有相当一部分人已先富起来。这些人士对居住条件要求较高，已成为中高档商品房的主要目标客户，因此“波托菲诺·纯水岸”项目目标客户源较为充裕。

（5）2000 年下半年，华房公司推出的锦绣花园二期项目，销售业绩骄人，目前已基本销售完毕，该楼盘的成功销售为“波托菲诺·纯水岸”项目的营销工作积累了丰富的经验。

（6）在项目开发过程中，本公司与华房公司双方产业优势的互动联系将得到充分的体现。旅游主题概念的融入，使该项目成为“华侨城--旅游城”的有机组

成部分，而华房公司稳健的经营风格和丰富的开发销售经验，则为该项目获得良好的收益奠定了坚实的基础。

(7)“波托菲诺·纯水岸”项目的实施，将为本公司带来新的利润增长点。截至2003年6月30日，“波托菲诺·纯水岸”项目，已累计实现销售收入75,885.27万元，累计实现净利润30,023.24万元，累计为本公司直接贡献投资收益15,011.62万元，累计销售率达到73.45%。

(六) 投资估算及资金筹措

1、“波托菲诺·纯水岸”项目

本次发行募集资金投资项目“波托菲诺·纯水岸”项目总投资为86,221.27万元人民币，由本公司和华房公司各投资50%，即双方各投资人民币4.3亿元。本公司资金来源主要包括拟发行可转债所募集的资金4亿元和自筹资金。

“波托菲诺·纯水岸”项目的投资主要包括地价款、建安成本、税金、期间费用等，其投资明细如下：

(1) 销售收入合计：98,334万元

多层住宅、公寓：8,480元/M² × 79,100M² = 67,077万元

别墅：12,900元/M² × 24,230M² = 31,257万元

(2) 建安成本：25,332万元

地块(1)建安成本总价：18,887.83万元

单位造价：1,661.11万元

地块(2)建安成本总价：6,444.44万元

单位造价：2,369.28万元

注：一期由地块(1)、地块(2)组成，地块(1)主要是多层住宅和联排别墅，地块(2)主要是商业设施。

(3) 地价合计：21,073万元

多层住宅、公寓：1,200元/M² × 1.5 × 79,100M² = 14,238万元

联排别墅：1,200元/M² × 2.0 × 24,230M² = 5,815万元

商业设施：1,200元/M² × 8,500M² = 1,020万元

(4) 间接成本费用：98,334 × 9% = 8,850万元

注：间接成本费用主要是指期间费用，包括：管理费用、销售费用、财务费用，其中财务费用为赤字，主要是项目投资款利息收入和零星的银行手续费支出等。根据协议约定，结转项目利润时由华房公司按当期项目销售收入的 9%比例提取并包干使用计入成本，该比例标准主要是根据 1998 年至 2001 年华房公司间接成本费用占销售收入比重平均值计算得出。

(5) 销售税金： $98,334 \times 5.05\% = 4,966$ 万元

(6) 销售利润： $98,334 - 25,332 - 21,073 - 8,850 - 4,966$
 $= 38,113$ 万元

(7) 税后利润： $38,113 \times (1 - 15\%) = 32,396.05$ 万元

(8) 本公司可直接分享收益： $32,396.05 \text{ 万元} \times 50\% = 16,198$ 万元

2、“波托菲诺”项目

“波托菲诺”项目总建筑面积 59 万平方米，总投资预计为 27.3 亿元人民币，项目合作双方决定以滚动开发方式进行项目的开发建设。该项目共分三期开发，总工期约为 4 年，其中一期即为“波托菲诺·纯水岸”项目，投资额为 8.6 亿元；二期投资额约为 10.8 亿元；三期投资额约为 7.9 亿元。

本次发行募集资金将全部投资于“波托菲诺·纯水岸”项目。根据本公司与华房公司签订的《华侨城“波托菲诺”房地产项目合作经营协议书》，“波托菲诺”项目建设的后续资金来源由双方另行签订协议予以落实。在“波托菲诺·纯水岸”项目建成销售之后，公司计划在保证公司对本次发行可转债的本息偿付能力的基础上，可与华房公司另行签订协议，以“波托菲诺·纯水岸”项目的现金回款用于“波托菲诺”项目二期、三期的滚动开发。

(七) 投资项目效益的估算

本次发行募集资金全部用于投资“波托菲诺·纯水岸”项目，该项目投资的总规模、投资效益情况如下表：

项目	总投资 (亿元)	本公司投资 金额(亿元)	销售收入 (万元)	销售利润 (万元)	投资收益率 (静态)	本公司可分配 利润(万元)
“波托菲诺·纯水岸”项目	8.6	4.3	98334	38113	37.57%	16198

（八）截止最近一期募集资金投资项目进展情况

根据 2001 年 10 月 31 日本公司与华房公司签订的《华侨城“波托菲诺”房地产项目合作经营协议书》，公司需对“波托菲诺”项目一期工程（即“波托菲诺·纯水岸”项目）投资 4.3 亿元，主要以可转债发行募集资金投入。为保证“波托菲诺·纯水岸”项目能按时按质完工，公司在可转债募集资金到位之前，拟先行以银行贷款筹资投入。截止 2003 年 6 月 30 日，公司根据 2000 年 7 月 26 日与华房公司签订的《华侨城“波托菲诺”房地产项目经营协议书》，已向“波托菲诺·纯水岸”项目累计投入资金 30,800 万元，所投入资金全部为银行贷款。

目前，“波托菲诺·纯水岸”项目进展顺利，并已于 2002 年下半年开始对外销售，市场反映良好。截至 2003 年 6 月 30 日，该项目已累计实现销售比例为 73.45%，累计实现销售收入 75,885.27 万元，缴纳营业税 3,832.21 万元，缴纳所得税 5,298.22 万元，提取间接成本费用 6,829.67 万元，实现净利润 30,023.24 万元，累计为本公司直接贡献投资收益 15,011.62 万元。

截至 2003 年 6 月 30 日，“波托菲诺·纯水岸”项目已实现销售部分总成本为 29,901.92 万元，平均单位成本 4,154.81 元/ M²，其中联排别墅及多层地价均为 1,600 元/ M²；停车场总成本 2,064.2 万元，按“波托菲诺·纯水岸”项目商品房总建筑面积 93,908.99 M² 平均分摊，累计分摊 1581.96 万元；会所、幼儿园、菜场共计 6,735.28 万元，按“波托菲诺”项目总面积 550,612.99 M² 分摊，累计分摊 880.35 万元。

至 2003 年 6 月 30 日，本公司共对“波托菲诺·纯水岸”项目投入资金 30,800 万元，根据《华侨城“波托菲诺”房地产项目合作经营协议书》，尚需投入 12,200 万元。此外，根据 2000 年 7 月 26 日本公司与华房公司所签订的《华侨城“波托菲诺”房地产项目经营协议书》，“波托菲诺·纯水岸”项目的销售收入将用于整个项目的滚动开发。“波托菲诺”项目总建筑面积 59 万平方米，预计总投资 27.3 亿元人民币，总工期约为 4 年，共分三期开发。鉴于本公司与华房公司的约定和“波托菲诺·纯水岸”项目的实际进展情况，本公司决定将募集资金全部用于“波托菲诺·纯水岸”项目，其中新增投入 1.22 亿元，置换出前期以银行贷款投入资金 2.78 亿元。

六、募集资金的运用对本公司财务状况及经营成果的影响

“波托菲诺·纯水岸”项目良好的盈利能力和现金流量，能大幅提高本公司的资产盈利水平，改善现金流量状况。通过该项目的实施，不仅使旅游资源的边际收益得到更加充分的释放，而且有利于提升本公司抗御市场风险能力和双方的核心竞争力。

从经济效益上看，“波托菲诺·纯水岸”项目投资收益率较高，投资风险较小。该项目的成功实施将对公司的净利润、净资产、每股净资产、净资产收益率、资产负债率、现金流量和资本结构等产生较为明显的影响。

七、前次募集资金的使用情况

（一）前次募集资金的数额和资金到位时间

本公司于 1999 年 9 月 27 日召开一九九九年度第一次临时股东大会，审议通过《一九九九年度增资配股方案》，经深圳市证券管理办公室深证办字[1999]194 号文同意和中国证券监督管理委员会证监公司字[2000]94 号文批复，以 1998 年末总股本 34,560 万股为基数，每 10 股配售 3 股的比例向全体股东配售。经财政部财管字[1999]316 号文批复，同意本公司控股股东华侨城集团全额放弃本次应认购股份 7,668 万。该次配股向社会公众股东配售 2,700 万股，配股价格为每股人民币 9 元，募集资金 243,000,000 元。

截至 2000 年 9 月 11 日止，社会公众股东(含高管股股东)共认购 2,700 万股，社会公众股东以货币资金投入的出资额已全部转入本公司帐户。该次增资配股已经中天勤会计师事务所股验报字[2000]第 A027 号验资报告验证。

（二）前次募集资金的实际使用情况

1、实际投入情况

本公司前次募集的货币资金为人民币 243,000,000 元，扣除发行费用人民币 5,494,686.91 元，实际募集货币资金人民币 237,505,313.09 元。根据本公司 1999 年度配股说明书，本公司前次所募集资金主要用于“欢乐谷”二期工程项目，计划于 2001 年全部投入，于 2002 年进入全面正常营运年份。截止 2001 年 12 月 31

日，公司已将募集资金全部投入欢乐谷公司，其中通过增资投入 75,000,000 元，以股东借款方式投入 162,505,313.09 元。

“欢乐谷”二期工程预计总投资额为人民币 330,000,000 元，已于 2002 年 5 月完工开业。

根据欢乐谷公司股东之间的约定，为投资开发“欢乐谷”二期工程，欢乐谷公司的股东均依照同比例实施了增资，因此本公司对该公司增资 7,500 万元后，对其持股比例不变。

2、前次募集资金实际使用与计划使用情况对照表

项目名称	募集资金计划投资额 (人民币元)	募集资金实际投资额 (人民币元)	差异 (人民币元)
“欢乐谷”二期工程	237,505,313.09	237,505,313.09	----

3、募集资金实际使用情况与本公司 2002 年年度报告披露对照

项目名称	募集资金计划投资额 (人民币元)	募集资金实际投资额 (人民币元)	年报披露投资额 (人民币元)	差异 (人民币元)
“欢乐谷”二期工程	237,505,313.09	237,505,313.09	237,505,313.09	----

(三) 资金使用结果情况说明

截至 2001 年 12 月 31 日止，本公司前次配股募集资金已全部投入子公司欢乐谷公司用于“欢乐谷”二期工程建设。

“欢乐谷”二期工程已于 2002 年 5 月完工开业。2002 年度，欢乐谷公司实现主营业务收入 22,980 万元，比 2001 年度增长了 124.37%，实现净利润 4,389.84 万元，比 2001 年度增长 1396.26%。

(四) 会计师事务所结论性意见

信永中和会计师事务所有限责任公司出具的《深圳华侨城控股股份有限公司前次募集资金使用情况的专项报告》结论性意见如下：

“截至 2001 年 12 月 31 日，贵公司前次募集资金的实际投入情况与贵公司董事会的说明及募集资金投向所披露信息基本相符。”

第十七节 其他重要事项

一、信息披露制度

1、发行人负责信息披露及与投资者关系的部门、负责人、对外咨询电话

本公司信息披露和投资者关系的负责人为本公司董事会秘书肖德中，对外咨询电话号码为(0755)26909069、26936078。

公司董事会秘书应当履行的职责：准备和提交董事会和股东大会的报告和文件；筹备董事会会议和股东大会，并负责会议的记录和准备会议文件、出席董事会会议和涉及公司信息披露事项，确保公司及时、合法、完整地进行信息披露；

2、发行人信息披露制度

为了维护投资者的合法权益及本公司的长远利益，保证公司信息披露的公平、公正、公开，进一步防范风险，树立深圳华侨城控股股份有限公司良好的社会形象，根据《公司法》、《证券法》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《公司章程》及其他有关法律法规制定本制度。

第一条 信息披露工作应遵循的原则

1、真实性原则：公司对外披露信息应通过统一渠道和严格的程序，内容必须保证真实性和可靠性，禁止任何形式的弄虚作假。

2、及时性原则：信息披露要严格按照主管机关及有关法律、法规的规定期限办理，不得无故拖延。

3、完整性原则：信息披露内容要完整翔实，对要求披露的所有事项不得遗漏或回避。

4、准确性原则：信息披露必须语言准确、条理清楚，对所披露的内容不得含糊。

第二条 信息披露工作由董事会秘书代表公司对外进行信息披露。董事会秘书代表公司进行有关信息披露活动时，应确保披露信息的准确、真实和完整，没有重大遗漏或严重误导性陈述。公司董事会在聘任董事会秘书的同时，应当另外委任一名董事会证券事务代表，在董事会秘书不能履行职责时，代行董事会秘书的职责。其他公司员工无权进行任何形式的信息披露，包括以公司名义同新闻媒

体接触或回答问题，向外散发未经公开披露的信息资料等。

第三条 信息披露前，应尽可能将知情人控制在最小范围内。

第四条 公司掌握内幕信息的人员不得利用内幕信息进行证券交易，也不得将内幕信息透露给他人，让他人利用内幕信息进行证券交易。

第五条 公司信息披露的指定报刊一经选定不得随意更改，一个会计年度内的信息披露事项应固定在至少一种中国证监会指定的报刊上公告。

第六条 根据中国证监会有关要求及深圳证券交易所的规定，公司的信息披露主要包括以下内容：

- 1、年度报告、中期报告等定期报告
- 2、临时报告
- 3、发行公告及上市公告书
- 4、募集说明书
- 5、其他事项

第七条 信息披露工作内容具体包括：

- 1、信息披露公告的制作；
- 2、信息披露相关媒体的联络与落实；
- 3、信息披露工作内部流程的实施和监督；
- 4、信息定期对外披露工作；
- 5、信息披露文本的归档及保管；
- 6、外界对公司已披露信息的查询与释疑。

第八条 信息披露的内容应按中国证监会和证券交易所的有关规定制作，并由董事会秘书组织相关部门完成。

第九条 信息披露工作的流程：

- 1、各部门应及时向董事会秘书提交信息披露所需的资料和信息，包括主要内容、披露时间及媒体，以便于准备和安排。
- 2、董事会秘书安排制作公告文稿及相关材料。
- 3、将公司公告文稿及相关信息材料报送深圳证券交易所审核。

经深圳证券交易所审核同意后，在指定的报纸上公告信息披露文件，并同时 will 将文件放置于交易所，供公司查阅。

第十条 对外披露的信息文件须按上级部门的要求和有关法律法规规定，报

送中国证监会审查或置于交易所、公司等场所以备投资者查阅，并建立专门的咨询电话，由董事会秘书统一负责投资者的有关咨询及释疑。

第十二条 已披露信息文本原件须由董事会秘书处统一归档，并保存至少十年。

第十三条 信息披露工作的总结由董事会秘书定期汇报公司董事会，同时公司监事会定期和不定期对公司信息披露工作进行检察和评价，对存在的问题提出改进办法，对信息披露中出现的失误提出处理意见。

第十四条 本制度由本公司负责解释和修改。

二、重要合同

截止 2003 年 6 月 30 日，对本公司生产经营活动、未来发展或者财务状况具有重要影响的合同主要包括：

1、1998 年 5 月 16 日，本公司与华侨城集团、浩达置业有限公司、香港华侨城有限签订了《股权转让协议书》。根据该协议，浩达置业有限公司同意华侨城集团向本公司转让其所持有的欢乐谷公司的全部股权，计 3735 万股，占欢乐谷公司总股权的 75%，折合人民币 3,735 万元；华侨城集团同意浩达置业有限公司向香港华侨城有限公司转让其所持有的欢乐谷公司全部股权，计 1,245 万股，占欢乐谷公司总股权的 25%，折合人民币 1,245 万元。该股权转让完成后，本公司持有欢乐谷公司 75%的股权，香港华侨城有限公司持有欢乐谷公司 25%的股权。

2、1999 年 6 月 17 日，本公司与华侨城集团签订了《股权转让协议书》。根据该协议，华侨城集团将其所持有的深圳世界之窗公司 20%的股权转让给本公司，股权转让价格以深圳世界之窗公司的净资产为基准计算。根据中华财务会计咨询公司对深圳世界之窗公司的独立评估报告，本项股权转让价格为人民币 9,235 万元，本公司已按协议规定按期向华侨城集团支付了股权转让款项。

3、2000 年 5 月 18 日，本公司控股子公司欢乐谷公司与深圳欢乐干线旅游有限公司签订了《委托管理合同》。根据该合同，深圳欢乐谷干线旅游有限公司委托欢乐谷公司全面负责深圳欢乐干线旅游有限公司的日常经营管理，托管期限至 2002 年止。该托管协议现已解除，欢乐谷公司目前正与华侨城集团就继续托管或收购深圳欢乐干线旅游有限公司进行协商。

4、2000 年 7 月 26 日，发行人与华房公司签订了《华侨城“波托菲诺”房地

产项目经营协议书》，协议约定该房地产项目首期投资为 44,118 万元，由双方各投资 50%共同出资开发。

5、2000 年 9 月 25 日，本公司与华侨城集团签订股权转让协议，本公司将属下华侨城水电公司 100%的股权及华中发电公司 70%的股权与华侨城集团拥有的华房公司 25%的股权进行置换。本次资产置换的交易价格以哈尔滨中盛资产评估有限公司对交易标的的评估结果为准。

6、2001 年 3 月 26 日，本公司与华侨城集团签订了《股权转让协议书》。根据该协议，华侨城集团将其所持有华房公司 15%的股权转让给本公司，转让价格以华房公司经评估的净资产为基准计算。本项股权转让价格为人民币 94,156,630 元，由深圳华侨城控股股份有限公司在本协议生效后 15 天内支付给华侨城集团公司 5,000 万元，余款于 2001 年 9 月 30 日以前付清。

7、2001 年 9 月 28 日，公司与长沙世界之窗公司签订了就本公司向长沙世界之窗公司实行资金支持的协议。根据该协议，本公司向长沙世界之窗公司提供人民币 2,072 万元（美元汇率参照 2001 年 9 月 21 日银行卖出价 828.90）用于该公司归还华商银行美元借款，支持资金的使用期限为 2001 年 10 月 11 日至 2002 年 10 月 11 日。现该笔借款已经到期，为规范公司对长沙世界之窗公司的股东借款事项，本公司已于 2003 年 6 月 30 日与长沙世界之窗公司、兴业银行长沙八一路支行正式签署《兴业银行委托借款合同》，自 2003 年 7 月 1 日起通过兴业银行长沙八一路支行以委托贷款的形式，置换出本公司前期对长沙世界之窗公司所提供的财务支持 2,072 万元。根据证监发（2003）56 号]文要求，公司已收回向长沙世界之窗公司提供该笔委托贷款。

8、2001 年 10 月 21 日，本公司与华侨城集团、康佳集团股份有限公司、深圳世界之窗公司签定了出资设立“深圳华侨城国际传媒有限公司”合资合同。合同约定本公司投资 2,500 万元人民币，持有“深圳华侨城国际传媒有限公司”50%的权益。

9、2001 年 10 月 31 日，本公司与华房公司签订了《华侨城“波托菲诺”房地产项目合作经营协议书》，协议约定双方合作开发华侨城“波托菲诺”房地产项目。该项目一期由双方各投资 50%，按投资比例双方享有税后利润并承担相应风险及责任。经深圳市计划局深计投资【2001】601 号文批准，该项目一期工程（即“波托菲诺·纯水岸”项目）计划投资人民币 8.6 亿元，本公司需投资 4.3 亿元。

10、2002年5月1日，本公司与北京世纪城房地产开发有限公司、北京南磨房旅游发展有限公司、深圳华侨城房地产有限公司签定了出资设立“北京世纪华侨城实业有限公司”合资合同。合同约定本公司投资3250万元人民币，持有“北京世纪华侨城实业有限公司”32.5%的权益。

11、2003年1月10日，本公司与长江三峡实业投资有限责任公司、宜昌三峡工程多能公司、宜昌市投资公司签定了出资设立“长江三峡旅游发展有限责任公司”合资合同。合同约定本公司投资5,250万元人民币，持有“长江三峡旅游发展有限责任公司”35%的权益。

12、2003年1月10日，本公司与招商银行深圳华侨城支行签定了《最高额不可撤销担保书》，根据该担保书，本公司为控股企业深圳华侨城欢乐谷旅游发展有限公司向招商银行深圳华侨城支行申请人民币22,000万授信额度提供全额保证责任，期限一年。

13、2003年1月30日，本公司与兴业银行深圳香蜜湖支行签定了《最高额保证合同》，根据该合同，本公司为控股企业深圳华侨城欢乐谷旅游发展有限公司向兴业银行深圳香蜜湖支行申请人民币5,000万授信额度提供全额保证责任，期限一年。

14、2003年3月19日，本公司与中国银行深圳分行签定了《授信额度协议》，根据该协议，中国银行深圳分行授予本公司总额为人民币60,000万元，有效期限为自2003年3月19日起至2005年3月19日止的综合授信额度。

15、2003年4月23日，本公司与兴业银行深圳分行香蜜湖支行签定了《短期借款合同》，根据该合同，兴业银行深圳分行香蜜湖支行向本公司发放流动资金贷款人民币3,700万元，期限6个月，即自2003年4月23日起至2003年10月23日止，贷款利率为年息4.536%。

16、2003年4月23日，本公司与中国工商银行深圳市深圳湾支行签定了《短期借款合同》，根据该合同，中国工商银行深圳市深圳湾支行向本公司发放流动资金贷款人民币1,500万元，期限6个月，即自2003年4月23日起至2003年10月23日止，贷款利率为年息4.536%。

17、2003年6月5日，本公司与中国建设银行深圳市分行签定了《综合授信额度合同》，根据该合同，中国建设银行深圳市分行授予本公司总额为人民币25,000万元，有效期限为12个月的综合授信额度。在此授信合同下，2003年6

月 17 日,本公司与中国建设银行深圳市分行签定了《综合授信额度附属借款合同》,根据该合同,中国建设银行深圳市分行向本公司发放流动资金贷款人民币 4,400 万元,期限 6 个月,即自 2003 年 6 月 17 日起至 2003 年 12 月 17 日止,贷款利率为年息 4.536%。

18、2003 年 6 月 26 日,本公司与招商银行深圳华侨城支行签定了《借款合同》,根据该合同,招商银行深圳华侨城支行向本公司发放流动资金贷款人民币 2,000 万元,期限 6 个月,即自 2003 年 6 月 26 日起至 2003 年 12 月 26 日止,贷款利率为年息 4.536%。

19、2003 年 7 月 21 日,本公司与深圳市华侨城投资有限公司、深圳市秋实投资有限公司签定了《合资经营深圳华侨城三洲投资有限公司合同》。合同约定本公司投资 13,000 万元人民币,持有“深圳华侨城三洲投资有限公司”50%的权益。

三、重大诉讼事项

经律师审查及公司董事会确认,截至本次可转债募集说明书出具日,公司及公司控股子公司、公司控股股东、董事、监事、高级管理人员不存在尚未了结的或可合理预见的针对公司重要资产、权益和业务及可能对公司本次发行可转债有实质性影响的重大诉讼事项、仲裁或行政处罚。

第十八节 发行人及各中介机构声明

发行人声明

本公司全体董事承诺本募集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、完整性承担个别和连带的法律责任。

深圳华侨城控股股份有限公司

二〇二三年十二月二十五日

主承销商声明

本公司已对发行人深圳华侨城控股股份有限公司拟刊登的募集说明书及其摘要进行了核查，确认其不存在虚假记载、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：陈军

法定代表人或授权代表：明云成

长江证券有限责任公司
二〇二三年十二月二十五日

发行人律师声明

本所及经办律师保证由本所同意发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书和律师工作报告的内容已经本所审阅，确认募集说明书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。

经办律师：韩小京

邱晓峰

事务所负责人：韩小京

北京市通商律师事务所

二〇二三年十二月二十五日

审计机构声明

本所及经办会计师保证由本所同意发行人在募集说明书及其摘要中引用的财务报告已经本所审计，确认募集说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办注册会计师：罗玉成

王瑞霞

事务所负责人：张克

信永中和会计师事务所有限责任公司

二 三年十二月二十五日

资信评估机构声明

本公司及经办资信评估师保证由本公司同意发行人在募集说明书及其摘要中引用的资信评估报告已经本公司评估，确认募集说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

中诚信国际信用评级有限责任公司

二 三年十二月二十五日

第十九节 备查文件

除本次募集说明书所披露的资料外，投资者可查阅与本次发行有关的所有正式文件，具体如下：

- 1、本次发行的募集说明书及其摘要，中国证监会对本次发行的核准文件
- 2、其它有关向证监会报送的文件：
 - A、发行人律师对本次可转债发行的法律意见书及其他有关法律意见
 - B、为本次发行而编制的财务报告及审计报告原件
 - C、发行人的公司章程及其他的有关内部规定
 - D、关于本次发行事宜的股东大会决议
 - E、与本次发行有关的重大合同
 - F、本次承销的有关协议
- 3、其他相关文件

查阅地点：

- 1、深圳华侨城控股股份有限公司

办公地点：深圳市南山区华侨城办公大楼三楼

电话：0755-26936078

传真：0755-26600517

联系人：肖德中

- 2、长江证券有限责任公司

办公地址：湖北省武汉市江汉区新华下路特8号

电话：0755-83566335

传真：0755-83566335

联系人：宋宇海、陈军、唐为、黄学军、刘钢

投资者在 <http://www.cninfo.com.cn> 网站查阅本次发行的《深圳华侨城控股股份有限公司发行可转换公司债券募集说明书》全文。