

海南第一投资招商股份有限公司

公开发行 5,000 万股 A 股路演公告

经中国证券监督管理委员会证监发行字[2002]74 号文批准，海南第一投资招商股份有限公司（以下简称“发行人”）将发行 5,000 万 A 股。本次发行采取部分向原三亚东方实业股份有限公司在 NET 系统挂牌股份的持有者定向定价配售、部分向二级市场投资者定价配售的方式进行，发行价格为每股 4.60 元。《招股说明书摘要》已于 2002 年 7 月 15 日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》和《证券时报》上。

为了便于投资人了解发行人和本次发行的有关情况，根据中国证监会《关于新股发行公司通过互联网进行公司推介的通知》，发行人与主承销商定于 2002 年 7 月 16 日（星期二）下午 14:00 - 18:00，在中证网（www.cs.com.cn）进行公司推介活动。

届时参加人员：海南第一投资招商股份有限公司董事会、管理层主要成员和主承销商福建省闽发证券有限公司项目组成员。

网上路演向所有投资者开放，敬请留意网上路演时间。

海南第一投资招商股份有限公司

2002 年 7 月 15 日

海南第一投资招商股份有限公司

海南省海口市滨海大道南洋大厦 15 层

首次公开发行股票招股说明书

主承销商

福建省闽发证券有限公司

福建省福州市五四路环球广场 28 - 29 层

招股说明书签署日期：2002 年 7 月 8 日

发行股票类型：人民币普通股（A股）
发行股数：5,000 万股
每股面值：1.00 元
每股发行价格：4.60 元
发行方式：部分定向配售，部分向二级市场投资者定价配售
预计发行日期：2002 年 7 月 17 日至 2002 年 7 月 24 日
申请上市证券交易所：上海证券交易所
主承销商：福建省闽发证券有限公司

发行人董事会声明

发行人董事会已批准本招股说明书及其摘要，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。

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股票的价值或投资者收益的实质性判断或保证。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，股票依法发行后，发行人经营与收益的变化，由发行人自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

特别风险提示

本公司特别提醒投资者注意“风险因素”中的下列风险：

1、近三年来，本公司业务总收入的 70% 以上均为商业零售业务收入。商业零售行业是传统行业，行业壁垒低，市场竞争非常激烈，近年来呈现明显的买方市场特征，许多商品积压严重，市场供求的结构性矛盾十分突出，行业利润率相对下降，盈利空间日渐狭小，加之公司地处海南岛，因此，本公司面临着所处行业不景气、市场狭小、业内竞争激烈的风险。

2、本公司最初主要从事房地产开发和对外投资业务，从 1996 年开始，公司主营业务开始向商业零售业务转变，开始逐步对房地产项目权益及其他对外投资项目权益进行清理，使得公司 1999 年度非经常性损益达到 1,854.11 万元，而公司同期营业利润仅为 790.16 万元。公司 1999 年度、2000 年度和 2001 年度的主营业务收入中，酒店收入、租金收入和房地产收入所占比重分别达到了 26.14%、25.73%、18.65%。因此，本公司存在利润来源不稳定的风险。

3、截至 2001 年 12 月 31 日，公司一年内到期的长期负债和短期借款共计 21,702.12 万元，而公司同期流动资产仅为 15,536.68 万元，流动比率为 0.43，速动比率为 0.38。同时，公司用作抵押的房产面积达 31,742.16 平方米，占全部房产面积的 71.16%。显然，公司资产流动性较差，存在偿债能力不足以及因可能丧失对被抵押房产的自主支配权从而使公司持续经营能力受到影响的风险。同期公司应收款项余额达 4,343.44 万元，存在坏帐风险。

4、本次发行完成后，公司净资产将大幅度增加，由于新增资产不可能在短期内带来大量利润，因此公司发行后全面摊薄的净资产收益率将会有大幅度的下降，将直接影响到投资者对公司价值的评估和公司的再融资能力。

5、海南经济的景气程度将直接影响到本次发行募集资金的使用效果。同时，募集资金主要投向之一的“海南第一农水产品加工冷藏中心”项目，与本公司目前所从事的主营业务存在一定的差异，公司缺乏相关业务经验，并且项目生产经营所需原料的供应和价格受气候条件、季节变化的影响较大。因此，公司存在较大的项目投资风险。

6、一投集团持有本公司 42.37% 股份，是唯一持有本公司 5% 以上股份的股东。同时，本公司 9 位董事中有 4 位董事由一投集团高管人员担任，其余 5 位董事为非股东单位人士。因此，本公司可能存在一投集团利用其控制能力，控制本公司的人事、经营、投资、财务等决策，对其他股东利益造成不利影响的的风险。

目 录

一、释义.....	1 - 1 - 6
二、概览.....	1 - 1 - 8
(一) 发行人及发起人简介.....	1 - 1 - 8
(二) 主要财务数据.....	1 - 1 - 9
(三) 本次发行情况.....	1 - 1 - 9
(四) 募股资金主要用途.....	1 - 1 - 10
三、本次发行概况.....	1 - 1 - 11
(一) 本次发行的基本情况.....	1 - 1 - 11
(二) 本次发行的有关当事人.....	1 - 1 - 12
(三) 预计时间表.....	1 - 1 - 16
四、风险因素.....	1 - 1 - 17
(一) 公司所处行业不景气、市场狭小、业内竞争激烈带来的风险.....	1 - 1 - 17
(二) 利润来源不稳定及维持主营业务进一步增长的风险.....	1 - 1 - 17
(三) 偿债能力不足及其引致的持续经营风险.....	1 - 1 - 18
(四) 应收款项不能收回的风险.....	1 - 1 - 18
(五) 净资产收益率下降的风险.....	1 - 1 - 18
(六) 募股资金投资风险.....	1 - 1 - 19
(七) 一投集团及公司实际控制人对公司控制的风险.....	1 - 1 - 19
(八) 销售模式变动的风险.....	1 - 1 - 20
(九) 政策性风险.....	1 - 1 - 20
(十) 中国加入WTO带来的风险.....	1 - 1 - 20
(十一) 股市风险.....	1 - 1 - 21
(十二) 因安全隐患和自然灾害引起的风险.....	1 - 1 - 21
五、发行人基本情况.....	1 - 1 - 22
(一) 发行人基本资料.....	1 - 1 - 22
(二) 发行人股本、股权结构变动及其对发行人的影响.....	1 - 1 - 23

(三) 发行人设立的重大资产重组行为及其对发行人的影响.....	1 - 1 - 26
(四) 发行人历次验资情况、历次资产评估情况及历次审计情况.....	1 - 1 - 33
(五) 发行人股本情况.....	1 - 1 - 36
(六) 发行人内部职工股发行、转让情况.....	1 - 1 - 38
(七) 发行人的组织结构及运行情况.....	1 - 1 - 39
(八) 与发行人业务和生产经营有关的资产权属及使用情况.....	1 - 1 - 40
(九) 发行人员工及其社会保障情况.....	1 - 1 - 40
(十) 发行人的独立运营能力.....	1 - 1 - 41
(十一) 股东基本情况	1 - 1 - 43
六、业务与技术	1 - 1 - 45
(一) 发行人所处行业国内外基本情况.....	1 - 1 - 45
(二) 影响本行业发展的有利、不利因素分析.....	1 - 1 - 46
(三) 发行人面临的竞争状况及市场占有情况.....	1 - 1 - 47
(四) 主要业务情况.....	1 - 1 - 48
(五) 发行前发行人的重大业务和资产重组.....	1 - 1 - 51
七、同业竞争与关联交易	1 - 1 - 52
(一) 关联方及关联关系.....	1 - 1 - 52
(二) 关于同业竞争.....	1 - 1 - 57
(三) 关于关联交易.....	1 - 1 - 57
八、董事、监事、高级管理人员.....	1 - 1 - 62
(一) 董事会.....	1 - 1 - 62
(二) 监事会.....	1 - 1 - 63
(三) 其他高级管理人员.....	1 - 1 - 63
(四) 董事、监事和高管人员的持股情况.....	1 - 1 - 64
(五) 董事、监事和高管人员的其他情况.....	1 - 1 - 65
九、公司治理结构.....	1 - 1 - 66
(一) 关于公司股东、股东大会.....	1 - 1 - 66
(二) 关于公司董事会.....	1 - 1 - 67
(三) 关于公司监事会.....	1 - 1 - 68
(四) 重大生产经营决策、对外投资和财务决策的程序和规则.....	1 - 1 - 69

（五）公司章程有关董事、监事、经理履行诚信义务的限制性规定.....	1 - 1 - 69
（六）对高级管理人员的选择、考评、激励和约束机制.....	1 - 1 - 71
（七）董事长、总经理、财务负责人近三年内的变动情况.....	1 - 1 - 72
（八）公司管理层对内部控制制度的自我评估意见	1 - 1 - 72
十、财务会计信息	1 - 1 - 74
（一）会计报表的编制基准及注册会计师意见	1 - 1 - 74
（二）合并会计报表范围及变化情况	1 - 1 - 74
（三）简要会计报表	1 - 1 - 74
（四）报告期利润形成的有关情况	1 - 1 - 81
（五）主要资产情况.....	1 - 1 - 83
（六）主要债项.....	1 - 1 - 84
（七）股东权益的情况.....	1 - 1 - 85
（八）现金流量情况.....	1 - 1 - 86
（九）投资者必须注意的期后事项、重大关联交易、或有事项及其他重要事项.....	1 - 1 - 87
（十）据以进行帐务调整的资产评估情况.....	1 - 1 - 89
（十一）历次验资报告	1 - 1 - 90
（十二）主要财务指标	1 - 1 - 90
（十三）公司管理层做出的公司财务分析	1 - 1 - 91
十一、业务发展目标	1 - 1 - 96
（一）发行当年及未来两年内的发展计划	1 - 1 - 96
（二）拟定发展计划所依据的假设条件及实施面临的主要困难.....	1 - 1 - 99
（三）实现上述业务目标的主要经营理念	1 - 1 - 99
（四）业务发展计划与现有业务的关系	1 - 1 - 99
（五）本次募股资金运用对实现上述业务目标的作用	1 - 1 - 99
（六）发行人业务发展趋势.....	1 - 1 - 100
十二、募股资金运用	1 - 1 - 102
（一）募股资金运用计划.....	1 - 1 - 102
（二）募股资金运用对发行人财务状况和经营成果的影响.....	1 - 1 - 102
（三）实际募集资金量和预计募集资金量差异情况下的对策.....	1 - 1 - 103
（四）募股资金投入项目情况.....	1 - 1 - 103

（五）前次募集资金使用情况.....	1 - 1 - 119
十三、发行定价及股利分配政策.....	1 - 1 - 120
（一）发行定价.....	1 - 1 - 120
（二）股利分配政策.....	1 - 1 - 121
（三）历年股利分配情况.....	1 - 1 - 121
（四）本次发行前滚存利润的分配方法及发行后首次股利分配政策.....	1 - 1 - 122
十四、其他重要事项	1 - 1 - 123
（一）信息披露及为投资者服务计划.....	1 - 1 - 123
（二）正在履行的重要合同.....	1 - 1 - 124
（三）诉讼或仲裁情况.....	1 - 1 - 126
十五、董事及有关中介机构声明	1 - 1 - 127
十六、附录及备查文件	1 - 1 - 131

一、释义

本招股说明书中，除非另有说明，下列简称具有如下意义：

公司，本公司，股份公司，发行人

第一投资	指	海南第一投资招商股份有限公司
一投集团	指	海南第一投资集团有限公司（原名海南第一投资发展有限公司）
汉一实业	指	海南汉一实业有限公司
同创租赁	指	海南同创租赁公司
中亿房产	指	海南中亿房地产开发公司
瑞景贸易	指	海南瑞景贸易有限公司，
第一百货	指	海南第一百货商场
望海大酒店	指	海南望海国际大酒店有限公司或酒店本身
施达连锁	指	海南施达商业有限公司
望海商城公司	指	海南望海商城有限公司
可口可乐公司	指	海南可口可乐饮料有限公司
国贸公司	指	海南第一投资国际贸易公司
东方实业	指	三亚东方实业股份有限公司
晓奥公司	指	海南晓奥房地产开发有限公司
粮油公司	指	海南省粮油食品进出口公司
良大公司	指	海南良大贸易有限公司
博鳌球场	指	海南博鳌高尔夫球场
证监会	指	中国证券监督管理委员会
省（政府）	指	海南省（人民政府）
NET 系统	指	中国证券交易公司全国电子交易系统
公司法	指	中华人民共和国公司法
主承销商	指	福建省闽发证券有限公司
承销团	指	福建省闽发证券有限公司为主承销商组成的承销团

上市推荐人	指	福建省闽发证券有限公司和广发证券有限责任公司
发行人律师	指	北京市凯源律师事务所
A 股	指	境内上市人民币普通股股票
置换后形成的股份	指	原东方实业在 NET 系统挂牌股份的股东将其持有的东方实业在 NET 系统挂牌的股份和一投集团持有的
第		一投资法人股置换后形成的、拟在本次发行的新股上市三年后上市流通的第一投资股份
元	指	人民币元
本次发行	指	发行人本次公开发行 5,000 万股 A 股

二、概 览

本概览仅对招股说明书全文做扼要提示。投资者作出投资决策前，应认真阅读招股说明书全文。

（一）发行人及发起人简介

1、发行人简介

（1）发行人名称：海南第一投资招商股份有限公司

（2）英文名称：HAINAN FIRST INVESTMENT & MERCHANT CO., LTD.

（3）成立日期：1993年5月12日

（4）注册地址：海南省海口市滨海大道南洋大厦15层

（5）法定代表人：蒋会成

（6）注册资本：10,416万元

（7）设立情况

公司系根据《股份有限公司规范意见》，经1993年2月27日海南省股份制试点领导小组办公室琼股办字[1993]31号文批准，于1993年5月由海南第一投资发展有限公司联合海南川经协作贸易公司、海南光大国信房地产开发有限公司和海南凤凰机场总公司共同发起设立的定向募集股份有限公司。1996年，根据国务院国发[1995]17号文和海南省人民政府琼府[1996]34号文的精神，公司按照《公司法》进行了规范。同年12月，经海南省证券管理办公室琼证办[1996]176号文批准进行了重新登记。

（8）主营业务

公司目前实际经营的业务为商品零售业和旅游宾馆业。其中，分公司第一百货商场是海南省最大的单体百货零售商场，是海南省最早通过ISO9002质量认证体系的商业企业；控股子公司施达连锁在全省拥有6个连锁店，是海南省最大的连锁商场；控股子公司望海大酒店是国家旅游总局认定的、海南省最早通过ISO9002质量认证体系的三星级酒店。

商品零售是公司的主导业务，商品零售规模几年来不断增长，在海南商品零售行业的地位不断提高，享有较高的知名度和影响力。

2、发起人和主要股东

公司主发起人为海南第一投资发展有限公司。该公司成立于1988年11月16日，1999年11月18日变更为海南第一投资集团有限公司，注册资本22,000万元，是第一投资唯一

持股比例超过 5% 的股东，现持有股份 44,128,194 股，占第一投资股本总额的 42.37%。

其它三家发起人海南川经协作贸易公司、海南光大国信房地产开发有限公司和海南凤凰机场总公司在股份公司成立满三年后，先后将持有的本公司股份依法转让，目前不再是第一投资的股东。

（二）主要财务数据

根据大华会计师事务所有限公司华业字（2002）第 358 号《审计报告》，本公司近三年的主要财务数据如下：

1、资产负债表主要数据（合并）（单位：万元）

项 目	2001.12.31	2000.12.31	1999.12.31
总资产	55,942.84	49,156.92	44,336.01
负债总额	36,351.47	25,490.02	22,958.04
股东权益	19,166.78	23,307.56	21,093.28

2、利润表主要数据（合并）（单位：万元）

项 目	2001 年度	2000 年度	1999 年度
主营业务收入	24,688.20	22,586.49	20,124.18
主营业务利润	8,240.63	8,110.68	6,925.34
利润总额	2,799.94	2,615.91	2,644.26
净利润	2,371.05	2,214.28	2,237.04

3、现金流量表主要数据（合并）（单位：万元）

项 目	2001 年度
经营活动产生的现金流量净额	3,292.42
投资活动产生的现金流量净额	- 4,650.25
筹资活动产生的现金流量净额	2,274.29
每股经营活动的现金流量（元）	0.32

（三）本次发行情况

股票种类：人民币普通股（A 股）

每股发行价：4.60 元

每股面值：人民币 1.00 元

本次公开发行数量：5,000 万股

发行总市值：23,000 万元

发行市盈率：20 倍（按 2001 年度全面摊薄的每股净收益计算）

发行前每股净资产：1.84 元（2001 年 12 月 31 日）

发行后每股净资产：2.64 元（扣除发行费用）

（以上数据不包括审计基准日至发行日增加的净资产）

（四）募股资金主要用途

根据公司的发展规划，公司本次发行（扣除发行费用后）募集资金 21,500 万元，拟用于“海南第一农水产品加工冷藏中心”项目、“海南第一物流中心”项目和“海南望海国际大酒店改造工程”项目（详见“募集资金的运用”）。

三、本次发行概况

(一) 本次发行的基本情况

1、股票种类

本次发行的股票全部为“海南第一投资招商股份有限公司”记名式人民币普通股。

2、每股面值

本次发行的股票每股面值人民币 1.00 元。

3、发行股数、占发行后总股本的比例

本次发行总股数 5,000 万股，发行后社会公众股占总股本的比例为 32.43%。

4、每股发行价

本次发行的发行价为 4.60 元/股。

5、发行市盈率

本次发行市盈率为 20 倍（按 2001 年度全面摊薄的每股净收益计算）。

6、发行前每股净资产

本次发行前每股净资产为 1.84 元（2001 年 12 月 31 日）。

7、发行后每股净资产

本次发行后每股净资产 2.64 元（扣除发行费用，不包括审计基准日至发行日增加的净资产）。

8、发行方式及发行对象

根据中国证监会证监发行字[2000]28 号文的精神，本次发行将采取部分定向配售和部分向二级市场投资者定价配售发行相结合的发行方式。

(1) 定向配售发行

A、定向配售对象：在 2000 年 11 月 13 日以原东方实业在 NET 系统挂牌的股份与本公司法人股置换后取得本公司股份并在 2002 年 7 月 9 日 17 时前办理了股票确权手续的投资者。

B、定向配售比例：对上述定向配售对象以其持有的第一投资股份的股数按 1 股配 2

股的比例向其定向配售本次发行的新股。

C、定向配售数量：2000年11月13日置换后形成的股份的股数为1,142.6175万股，因此，本次发行定向配售股数的上限为2,285.235万股。

(2) 向二级市场投资者定价配售发行

除去实际完成的定向配售股数后，本次拟公开发行的5,000万新股中的其余部分将全部向二级市场投资者定价配售发行，余额或不足1,000股的零股部分由主承销商包销。

9、上市流通时间

本次发行的5,000万新股（包括定向配售部分和向二级市场投资者定价配售发行部分）将遵照法律法规以及上海证券交易所规则的有关规定，在本次发行完成后申请挂牌交易。

经中国证监会证监发行字[2002]74号文核准，置换后形成的股份将在本次发行的新股上市三年后上市流通。本公司内部职工股将在本次发行的新股发行三年后上市流通。

10、承销方式

本次公开发行采取余额包销的承销方式。

11、本次发行预计实收募股资金

本次发行预计募集资金总额23,000万元，扣除发行费用1,500万元，预计实收金额21,500万元。

12、发行费用概算

本次公开发行的发行费用总额预计为1,500万元，其中：

承销费用900万元，审计费用100万元，资产评估费用30万元，律师费用65万元，发行手续费用402万元，审核费3万元。

(二) 本次发行的有关当事人

1、发行人：海南第一投资招商股份有限公司

地址：海南省海口市滨海大道南洋大厦15层

法定代表人：蒋会成

电话：0898 - 68530096 0898 - 66773381 转 924

传真：0898 - 66781017

联系人：张丰山

2、主承销商：福建省闽发证券有限公司

地址：福州市五四路环球广场 28 - 29 层

法定代表人：张晓伟

电话：021 - 68866179

传真：021 - 68866564

联系人：马飞、袁宁、张睿

3、副主承销商：国海证券有限责任公司

地址：南宁市教育路 7-1 号

法定代表人：黄兆鹏

电话：0771-5319460

传真：0771-5317483

联系人：李燕、施越、覃涛

4、分销商：西部证券有限责任公司

地址：陕西省西安市东大街 232 号陕西信托大厦

法定代表人：刘春茂

电话：010 - 62034465

传真：010 - 62049788

联系人：平奋

5、分销商：华泰证券有限责任公司

地址：南京市中山东路 90 号

法定代表人：张开辉

电话：021 - 68817000

传真：021 - 68816999

联系人：胡旭

6、分销商：广发证券有限责任公司

地址：广州市天河北路 183 号大都会广场

法定代表人：陈云贤

电话：0898 - 66788538

传真：0898 - 66751574

联系人：戴新祥

7、分销商：长江证券有限责任公司

地址：武汉市江汉区新华下路特 8 号

法定代表人：明云成

电话：021 - 63298982

传真：021 - 63298982

联系人：李文静、邓霆

8、分销商：东方证券有限责任公司

地址：上海市浦东新区东方路 1025 号

法定代表人：朱福涛

电话：021 - 62568800 转 9966

传真：021 - 62569331

联系人：吴浩

9、分销商：西南证券有限责任公司

地址：重庆市渝中区临江支路 2 号合景国际大厦 A 幢

法定代表人：张引

电话：010 - 88092288 转 6503

传真：010 - 88092060

联系人：傅小楠

10、分销商：平安证券有限责任公司

地址：深圳市福田区八卦岭八卦三路平安大厦

法定代表人：马明哲

电话：0755-2262888

传真：0755-2400862

联系人：徐波

11、分销商：新疆证券有限责任公司

地址：新疆乌鲁木齐市人民路 18 号附 1 号

法定代表人：高虎

电话：0991 - 2301111

传真：0991 - 2819880

联系人：徐振江

12、分销商：南京证券有限责任公司

地址：江苏南京市玄武区鼓楼大钟亭 8 号

法定代表人：张治宗

电话：025 - 3367279

传真：025 - 3367377

联系人：高金余

13、上市推荐人：福建省闽发证券有限公司

广发证券有限责任公司

14、发行人律师：北京市凯源律师事务所

地址：北京市北辰东路 8 号北京国际会议中心 6020 室

负责人：卢建康

电话：010 - 64938355

传真：010 - 64929252

经办律师：卢建康、陈庚生

15、财务审计机构：大华会计师事务所有限公司

地址：上海市昆山路 146 号

法人代表：汤云为

电话：021 - 63070766 转 1301

传真：021 - 63243522

经办注册会计师：陆永炜、秦文君

16、股票登记机构：中国证券登记结算有限公司上海分公司

地址：上海市浦东新区浦建路 727 号

电话：021 - 58737692

传真：021 - 58732631

发行人与本次发行有关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的直接或间接的股权关系或其他权益关系。

(三) 预计时间表

本次发行采用部分定向配售与部分向二级市场投资者定价配售发行相结合的方式，预计时间表如下（T 日为向二级市场投资者定价配售发行日）：

T - 7 日：刊登《招股说明书摘要》

T - 6 日：刊登《股票发行公告》

T - 5 日：定向配售股东缴款

T - 4 日：定向配售股东缴款

T - 1 日：刊登《向二级市场投资者定价配售发行股票数量公告》

T + 0 日：向二级市场投资者定价配售发行

T + 1 日：公布中签率、摇号抽签

T + 2 日：公布抽签结果

T + 3 日：收缴股款，清算、登记

T + 4 日：交割，划款

T + 5 日：主承销商向中国证监会提交发行承销报告

四、风险因素

提示：投资者在评价本发行人此次发售的股票时，除本招股说明书提供的其他资料外，应特别认真地考虑下述各项风险因素。

（一）公司所处行业不景气、市场狭小、业内竞争激烈带来的风险

公司经营性资产由第一百货、施达连锁和望海大酒店三部分构成。近三年，公司商品销售收入占公司主营业务收入的比重均在 70% 以上，商品零售业已经成为公司的主导业务。

1996 年我国经济实现“软着陆”后，由于种种原因，国民经济在较长一段时间内出现了通货紧缩的现象，有效需求不足。据内贸局商业信息中心对 605 种主要商品供求情况的排队分析表明，从 1998 年上半年起，基本供给层面上的商品已不存在供不应求。1999 年下半年供过于求的商品有 484 种，占 80%，与上半年相比又增加了 7.6 个百分点。2000 年上半年，市场供求的结构性矛盾依旧突出，21.6% 的商品供求基本平衡，78.4% 的商品供大于求，有相当多的商品积压严重。买方市场的形成给公司的经营带来了风险。

同时，公司地处海南。海南是个岛屿省份，商品零售市场狭小。根据海南统计年鉴，1999 年海南全省总人口为 743.21 万人，批发零售贸易业网点总数为 108,024 个，批发零售贸易总额为 932,677 万元。全省年人均批发零售贸易额只有 1,255 元，每个网点年实现批零贸易额只有 8.63 万元。批零贸易业市场狭小，贸易网点过多，市场处于饱和状态。另外，随着我国加入 WTO 步伐的临近，外商进入中国商品零售市场的限制政策将进一步放松，境外商业企业进入海南的进程将会加快。国外商业企业的进入将进一步加剧海南商业市场的竞争态势，给公司带来更大威胁。

（二）利润来源不稳定及维持现有主营业务进一步增长的风险

从公司的利润来源来看，除了第一百货的收益外，其他主要系从投资收益中取得。

一方面，公司利润有很大一部分来自控股子公司。望海大酒店和施达连锁 1999 年度、2000 年度和 2001 年度使得公司主营业务收入分别增加 4,227.49 万元、4,619.04 万元和 5,470.57 万元，同期净利润（并表前）分别增加 720.27 万元、1,495.25 万元和 1,490.07 万元。

另一方面，公司设立初期，主要从事房地产和对外投资业务，1996年起，公司主营业务开始向商品零售业转变。在公司主营业务转向的过程中，除必须不断地充实和加强新的主营业务外，还需要对原来的房地产项目权益以及其他一些对外投资项目权益进行处理，这使得公司1999年度发生的非经常性损益很大。公司1999年度、2000年度及2001年度实现的税后利润分别为2,237.04万元、2,214.28万元和2,371.05万元。其中，从房地产项目权益的清理和对外投资项目权益的处理等非经常性业务中取得的非经常性损益分别为1,854.11万元、89.76万元和470.75万元；而同期营业利润分别为790.16万元、2,526.15万元和2,329.20万元。本公司营业利润主要来源于商品销售收益，同期商品销售收入占主营业务收入的比例分别为73.86%、74.27%、81.35%。此外，酒店收益、租金收益和房地产收益也是营业利润的重要来源，报告期内，酒店收入占主营业务收入的比重分别为10.97%、12.11%、10.28%；租金收入占主营业务收入的比重分别为6.34%、9.19%、8.38%；房地产收入占主营业务收入的比重分别为8.83%、4.43%、0%。

因此，公司存在利润来源不稳定的风险。同时，尽管目前公司的主营业务已经得到了巩固，但在商品零售行业不景气、海南市场狭小、业内竞争激烈的经营环境下，在保持公司现有主营业务增长速度方面，公司仍然存在一定的风险。

（三）偿债能力不足及其引致的持续经营风险

根据大华会计师事务所有限公司出具的审计报告，截至2001年12月31日，公司一年内到期的长期负债为4,300万元、短期借款为17,402.12万元，两项合计21,702.12万元。但同期公司流动资产仅为15,536.68万元，流动比率仅为0.43，速动比率仅为0.38，而根据海南2000年统计年鉴，1999年海南省大中型批发零售贸易业行业平均流动比率为0.85。显然，公司资产流动性较差，存在偿债能力不足的风险。同时，截至2001年12月31日，公司以望海大酒店、第一百货及其自有的房产共31,742.16平方米为抵押向银行借款，用作抵押的房产面积占公司全部房产面积的71.16%，一旦公司不能按期归还银行借款，将使公司有可能丧失对上述用作抵押的房产的自主支配权，从而使公司面临无法正常持续经营的风险。

（四）应收款项不能收回的风险

公司2001年12月31日帐面应收款项余额为4,343.44万元，其中其他应收款4,228.98万元，应收帐款114.46万元，存在应收款项不能收回的风险。

（五）净资产收益率下降的风险

发行人完成本次发行之后，公司净资产将大幅度增加。由于新增资产不可能在短期内带来大量利润，发行后全面摊薄的净资产收益率将会有大幅度的下降，将直接影响投资者对公司价值的评估和公司的再融资能力。一方面，公司新增资产不可能在短期内为公司带来大量利润，而且，一旦实际募集资金量不足，资金缺口将靠银行贷款来补充，势必造成企业财务费用增加。另一方面，公司原有业务及本次发行拟投项目在实施后能否取得较好的收益，将直接受制于海南的经济发展水平。由于近年来海南经济一直不是很景气，因此，公司未来的收益存在较大的不确定性。

（六）募股资金投向风险

本次发行募集资金主要投资于“海南第一农水产品加工冷藏中心”和“海南第一物流中心”项目。这两个项目与公司目前所从事的商品零售业务虽然具有联系，但存在一定的差别。物流中心项目符合流通领域专业化、网络化、深层次发展的趋势。但是目前我国物流体系的构建仍处于探索阶段，未来竞争态势尚不明朗，经验的匮乏和人才的短缺成为制约其发展的重要因素。近年来，国内农水产品加工冷藏企业逐年增加，未来市场竞争将日趋激烈。农水产品加工所需原料的供应和价格受气候条件、季节变化的影响较大。因此，缺乏业务经验、未来市场竞争趋于激烈、原材料供应和价格受气候条件影响较大将是公司将募集资金投资于上述两个项目所面临的风险。

本次募集资金中部分用于望海大酒店的改造。海口旅游酒店业市场渐趋饱和，竞争愈发激烈。改造后的望海大酒店能否在其档次提升后吸引足够的客源，能否使其管理、服务及人力资源等软件的更新与硬件设施的提升相适应，在海口高档宾馆旅游业市场占据一席之地，对发行人将是严峻的考验。

上述募集资金投向风险将直接对公司未来收益的稳定和增长带来重大风险。

（七）一投集团及公司实际控制人对本公司控制的风险

一投集团持有本公司42.37%股份，是唯一持有本公司5%以上股份的股东。同时，本公司董事会九位成员中，四位董事由一投集团高级管理人员担任，其他五位董事由非股东单位人士担任。因此，一投集团具有控制本公司的能力。一投集团共有四个股东，分别是海南汉一实业有限公司、海南同创租赁公司、海南中亿房地产开发公司和海南瑞景贸易有限

公司，再往上追溯，公司实际控制人为蒋会成先生。因次，本公司存在一投集团及公司实际控制人利用其控制能力，控制本公司的人事、经营、投资、财务等决策，对其他股东利益造成不利影响的风险。

（八）销售模式变动的风险

商品零售是公司最主要的业务，销售模式主要包括自购销售、代销不保底销售和代销保底销售等。随着公司的经营主体——第一百货在海南商品零售行业知名度和地位的不断提高，其中代销保底商品的比重也在不断加大。目前，公司代销商品占全部销售商品的比重达70%左右（代销商品的毛利率一般在22%以上），其中代销保底销售的商品又占代销商品的70%左右（代销保底销售的毛利率一般在31%以上），使得代销保底销售成为公司重要的销售模式之一。近三年来，公司保底销售收入（毛利）占公司商品销售总收入（毛利）的比重不断上升。1999年度、2000年度和2001年度公司保底销售收入分别达到1,065.08万元、2,687.05万元和3,731.16万元，分别占同期商品销售总收入的7.14%、15.84%、18.58%。同期公司保底销售毛利分别达到369.13万元、847.68万元和1,249.66万元，分别占同期商品销售毛利的9.48%、19.97%、25.22%。随着商业运作模式的不断革新，连锁店、大卖场、平价超市、网上销售等新的商品销售模式不断出现，将对公司目前的销售模式带来冲击，从而对公司今后的经营业绩带来不利的影响。

（九）政策性风险

我国正处于经济转型时期，国家宏观经济政策包括产业政策、财政政策、货币政策、流通业的对外开放政策等方面的改革和调整幅度都会比较大，对市场供求关系和企业经营活动都会产生较大影响。其中，商品流转税率和银行利率的变化将直接对本公司的经营造成影响。国家民航局对机票价格的管制也在一定程度上影响到公司酒店业的经营。在将来，海南经济特区的优惠政策特别是税收政策也有可能随着中国加入 WTO 而发生变化。

（十）中国加入WTO带来的风险

中国加入 WTO，将对公司的商业零售业务以及今后将从事的农水产品加工和物流业务带来经营风险。

目前，我国商业流通领域的对外开放程度已经很高，很多国外著名商业企业纷纷落户中国。资料显示，从 1992 年中国政府正式批准外资零售企业可以进入中国经营以来，现今得到中国政府许可获得有关牌照的外资零售企业有 40 家，但实际上通过各种渠道进入中国

的外资零售企业已达 200 多家，可以说，世界著名零售企业无一漏网，基本都已进驻中国。与国外著名商业企业相比，我国商业企业存在人才缺少、管理落后、资金缺乏、规模和实力偏小等诸多问题。随着我国加入 WTO，外商进入中国市场的限制政策将进一步放松，国内商业市场竞争程度将进一步加剧。

由于进口关税税率会大幅度下降，中国加入 WTO 将会给对国内农水产品的生产和市场带来冲击，增加了以国内市场为主的“海南第一农水产品加工冷藏中心”项目的经营风险。中国加入 WTO 后，贸易的发展和竞争的加剧，将给我国物流业带来极大的机遇。但同时，中国道路货运，仓储行业，货运代理及其他辅助服务等将会对外开放。目前国际航运企业特别是欧美等地的航运集团已将目光投向了中国市场的物流业，它们将通过独资、合资、合作等方式，大举进军中国的物流市场，把现有的全球运输服务网络延伸至中国各主要城市，广泛涉足长江驳船、内陆集卡、仓库堆场、码头公司甚至航空货运等物流领域，并把为国际跨国企业提供的全球物流和供应链管理服务理念及模式引入中国。另外，它们也会利用自己在资金、管理、人才等方面的优势，参与国内物流的建设与发展，在各主要的经济中心建立相应的配送中心，并以此向周边辐射形成网络，同时着手建立覆盖全国的运输体系，直接威胁到中国物流企业的生存和发展，给我公司未来的物流业务带来风险。

（十一）股市风险

公司在本次股票发行并流通后，将成为上市公司，公司将因此直接承受来自股市的风险，其风险主要包括：

1、股价波动风险。中国的证券市场尚处于发展阶段，影响股票市场及本公司股票价格变动的因素较多，如有关金融及证券法律法规的变化、国内外政治经济形势的变化、中国股票市场的供求关系的变化、相关行业的政策及市场环境变化、投资者的心理状况等因素，都将直接导致本公司股票价格发生波动，由此将给二级市场投资者带来风险。

2、信息公开的风险。作为公众公司，公司除定期公布年报和中报，如实披露经营状况和经营计划外，遇有重大投资行为、重大决策、管理层变动以及外部环境发生重大变化等情况，公司还将以临时公告的形式予以披露。有可能使公司竞争对手对公司经营思路、销售动态等方面的情况有相当程度的了解，并及时制定应对措施，使公司在竞争中处于不利地位。

（十二）因安全隐患和自然灾害引起的风险

大型商场和宾馆每天面对成千上万的顾客，某个环节稍有失误或处理不当，就有可能发生有损公司形象和声誉的事件，给公司经营造成难以估量的损失。由于公司拥有大面积的经营场所和大量的商品，如果管理不善，或者应对不当，一旦发生诸如火灾等突发事件，就会引起公司重大资产损失。

五、发行人基本情况

(一) 发行人基本资料

1、发行人简况

- (1) 注册中文名称：海南第一投资招商股份有限公司
- (2) 法定代表人：蒋会成
- (3) 设立（工商注册）日期：1993年5月12日
- (4) 住所及邮政编码：海南省海口市滨海大道南洋大厦15层（570105）
- (5) 电话：0898 - 68530096 0898 - 66773381 转 924
- (6) 传真：0898 - 66781017
- (7) 电子信箱：zhangfengshan@163.net

2、发行人的设立及发起人简介

(1) 设立情况

第一投资系根据《股份有限公司规范意见》，经1993年2月27日海南省股份制试点领导小组办公室琼股办字[1993]31号文批准，于1993年5月，由一投集团以经评估的经营性净资产45,854,902.99元作为出资、海南川经协作贸易公司以现金200万元作为出资、海南光大信房地产开发有限公司以现金200万元作为出资、海南凤凰机场总公司以现金500万元作为出资，共同发起设立的定向募集股份有限公司。1996年，根据国务院国发[1995]17号文和海南省人民政府琼府[1996]34号文的精神，公司按照《公司法》进行了规范。同年12月，经海南省证券管理办公室琼证办[1996]176号文批准进行了重新登记。

(2) 发起人简介

根据《海南第一投资招商股份有限公司发起人协议书》，公司的发起人为海南第一投资发展有限公司、海南川经协作贸易公司、海南光大信房地产开发有限公司和海南凤凰机场总公司。

一投集团是第一投资的主要发起人和最大股东，现持有第一投资的股份44,128,194股，占第一投资股本总额的42.37%。该公司成立于1988年11月16日，原名海南第一投资发展有限公司，注册号（企）4600001007539，住所为海口市滨海大道南洋大厦7层，法定代表人为蒋华，注册资本为人民币22,000万元，企业类型为有限责任公司，经营范围为高科技及信息产业、工业、农牧渔业、商业、旅游业的投资经营；非融资性租赁业务；房地产

开发、经营；公路运输服务；能源开发。据一投集团提供的未经审计的会计资料，截至 2001 年 12 月 31 日，一投集团总资产为 54,663.63 万元、净资产为 27,168.63 万元，2001 年实现净利润 1,285.36 万元。

其它三家发起人海南川经协作贸易公司、海南光大国信房地产开发有限公司和海南凤凰机场总公司在股份公司成立满三年后，先后将持有的本公司股份依法转让，目前不再是第一投资的股东。

(二) 发行人股本、股权结构变动及其对发行人的影响

1、成立时的股本及股权结构

1993 年 5 月，第一投资设立时严格按照琼股办字[1993]31 号文件定向募集股本金。经海南大正会计师事务所出具的 DZ 验字[1993]第 0039 号验资报告验证，公司共募集股本金 12,400 万元，折合成股本 12,400 万股。其中发起人股 5,485.49 万股、定向法人股 4,434.51 万股、内部职工股 2,480 万股。股本构成情况如下表：

股份类型	股数(万股)	比例(%)
发起人股	5,485.49	44.24
定向法人股	4,434.51	35.76
内部职工股	2,480.00	20.00
合计	12,400.00	100.00

上述股本在 1996 年公司按《公司法》规范时，经海南省证券管理办公室琼证办字[1996]176 号文确认。

2、成立后的股本及股权结构变动

公司成立后，先后发生了送股、缩股、股权置换三次重大的股本、股权变更事项。

(1) 1998 年送股

1997 年 11 月 28 日公司第五届股东大会作出决议，将 1995 年度、1996 年度可分配利润按照 10 送 2 的比例向全体股东派送红股。该方案于 1998 年 4 月 28 日获海南省证券管理办公室琼证办[1998]49 号文批准。由于当时尚有大量股东未办完股份托管手续，因此委托海南证券交易中心办理股份托管手续时间较长，待公司全部股份托管手续基本完毕后，送股方案才得以实施完毕。海南兴平会计师事务所 1999 年 1 月 8 日出具[1999]001012 号验资报告，对该次股本变动情况进行了验证。第一投资于 1999 年 5 月 6 日在海南省工商行政管理局办理了工商登记变更手续。送股后公司股本增加为 14,880 万元，公司的股本结构如下：

股东	持股数 (万股)	股本构成 (%)
发起人股	6,582.59	44.24
定向法人股	5,321.41	35.76
内部职工股	2,976.00	20.00
合计	14,880.00	100.00

(2) 2000 年缩股

2000 年 8 月 29 日，经临时股东大会决议，公司拟按原股份总额的 70% 缩减股本，将注册资本由 14,880 万元缩减至 10,416 万元。该方案获海南省股份制企业办公室琼股办字[2000]45 号文批准。上海大华会计师事务所有限公司 2000 年 9 月 13 日出具华业字(2000)第 1129 号验资报告，对缩股进行了验证。2000 年 9 月 30 日，公司在海南省工商行政管理局办理了工商登记变更手续。缩股后公司的股本结构如下：

股份类型	股数 (万股)	比例 (%)
发起人股	4,607.81	44.24
定向法人股	3,724.99	35.76
内部职工股	2,083.20	20.00
合计	10,416.00	100.00

(3) 2000 年股权置换

根据海南省人民政府办公厅琼府办字[2000]6 号文以及中国证监会证监发行字[2000]28 号文、中国证监会办公厅证监办发[2000]29 号文有关解决原 STAQ 系统和 NET 系统挂牌流通企业遗留问题的精神，2000 年 11 月 13 日，一投集团以持有的第一投资股份 1,142.6175 万股与原东方实业股东持有的东方实业在 NET 系统挂牌的股份 4,570.47 万股，按 1 股换 4 股的置换比例进行了置换。置换股份的集中登记与托管已经海南证券交易中心海证交报字(2001)第 002 号文予以确认。东方实业在 NET 系统挂牌的股份中共有 4.03 万股因其股东自身的原因未参加置换，仅占全部东方实业在 NET 系统挂牌的股份 4,574.50 万股的 0.088%。

置换完成后，通过置换取得第一投资股份的持有东方实业在 NET 系统挂牌股份的股东开始办理股权确认手续，截止 2001 年 3 月 14 日，尚有 90.1675 万股未办理完毕，占全部置换股份的 7.89%，主要系该部分股份的股东未能提供完备、有效和合法的持股证明文件所致。如该部分股份在 2002 年 7 月 9 日 17 时前仍未办理完确权手续，将无法享有新股配售权，但并不影响股权置换结果的有效性。发行完成后，该部分股份的股东仍可到中国证劵登记结算有限公

司上海分公司继续办理股权确认手续。本次股权置换完成后，公司股本结构变更为：

股份类型	股数（万股）	比例（%）
发起人股	3,691.8119	35.44
定向法人股	3,498.3706	33.59
置换后形成的股份	1,142.6175	10.97
内部职工股	2,083.20	20.00
总股本	10,416.00	100.00

3、其它发起人的股份演变情况

（1）海南凤凰机场总公司

海南机场股份有限公司（以下简称“海南机场”）由原海南凤凰机场总公司变更而来，持有发行人 500 万股股份。1997 年 12 月海南机场将其中 300 万股转让给海南亚洲国际租赁公司（后改名为海南同创租赁公司）。1997 年 11 月，海南机场所持 93.27 万股股份已由海南证券交易中心依据海口市振东区人民法院民事调解书（1997 年振经初字第 75 号）抵债转让给海南新产业投资有限公司。2000 年 4 月，海南机场持有的发行人股份 128.076 万股（已 10：2 送股）已由海南证券交易中心依据贵州省贵阳市中级人民法院 2000 年执字第 54 号民事裁定书及人民法院 2000 年执字第 54 号协助执行通知书抵债过户给贵州银辉房地产开发有限公司。至此，海南机场不再持有发行人股份。

（2）海南川经协作贸易公司

海南川经协作贸易公司于 2000 年 4 月将其持有的 240 万股发起法人股（已 10：2 送股）协议转让给海南华成礼品有限公司。海南川经协作贸易公司至此不再持有发行人股份。

（3）海南光大国际信房地产开发有限公司

海南光大国际信房地产开发有限公司现变更为海南光大国际投资总公司（以下简称“光大国际”）。2000 年 8 月，光大国际将其持有的 240 万股发起法人股（已 10：2 送股）中的 190 万股协议转让给一投集团。另外 50 万股也于同年 11 月协议转让给一投集团。至此，光大国际不再持有发行人股份。

4、历次股本及股权结构变动对发行人的影响

上述股本变动未使公司控制股东、董事会和经理层发生变化，也未对公司的治理制度、业务经营、财务政策等产生影响。同时，上述送股、缩股、股权置换和其他发起人持股情况的变化，只影响公司净资产的构成和股东构成，不影响公司的净资产和经营业绩，因此，

未对公司的财务状况产生重大影响。

(三) 发行人设立以来的重大资产重组行为及其对发行人的影响

1、重大资产重组行为

公司 1993 年设立时主要从事房地产开发业务。1994 年 4 月，公司与永卓香港有限公司签定《合作成立“海南第一永安百货有限公司”协议书》，拟涉足商品零售行业。1995 年，与永卓香港有限公司的合作因故未能成功，公司开始独立经营百货业。自 1996 年起，商品零售业就成了公司的主业。为调整资产结构，专注于主业的经营，公司于 1998 年、1999 年分别出让“海南博鳌高尔夫球场项目”的 30% 权益和“北京天麟房地产开发有限公司项目”60% 的权益；于 1998 年通过一投集团整体收购海南省商业集团公司的机会，分别投资控股“海南施达商业公司”、收购“海南省望海国际大酒店”95% 的股权；又于 2000 年通过一投集团收购海南省粮油食品进出口公司全部资产的机会，受让其中“海南可口可乐饮料有限公司”的 37.5% 股权。经过几年调整，公司逐渐搭起了以商品零售业、旅游酒店业为主营业务的产业构架。上述五个重大资产重组事项的详细情况披露如下：

(1) 收购海南省望海国际大酒店 95% 的权益和投资控股海南施达商业有限公司

为推进国有企业改革，1998 年，海南省政府拟将海南省商业集团公司（以下简称“商业集团”）进行整体转让。1998 年 10 月 8 日，第一投资、第一百货商场与商业集团及其下属的海南施达商业公司（以下简称“施达商业”）、海南省望海国际大酒店、海南省商务旅行社、海南省商业集团公司进出口公司、海南省商业集团实业发展公司签署合同，由第一投资、第一百货商场以承债方式兼并上述相关企业。1998 年 10 月 9 日，海南省人民政府以琼府函[1998]66 号文同意上述兼并事宜。深圳市会计师事务所以 1998 年 5 月 30 日为基准日，依法对被兼并企业的资产进行了评估，并出具了相关评估报告，海南省财政厅对上述相关评估报告进行了确认。

在上述拟收购企业中，望海大酒店于 1983 年 12 月 25 日建成开业，系经国家旅游局认定的三星级旅游饭店、中国旅游饭店协会会员单位、海南省最早的涉外旅游酒店之一；施达商业是 1992 年 1 月由商业集团组建的国营商业连锁企业。由于施达商业和望海大酒店与第一投资主营业务相关，资产和业绩较好，而商业集团及其他下属企业与第一投资业务关联度小且存在大量不良资产，为保证股份公司的健康发展，第一投资大股东一投集团和第一投资达成一致意见，决定采取对商业集团及其下属企业采取由一投集团先整体收购，再把其中的施达商业、望海大酒店权益转让给股份公司的做法，以保护股份公司的利益。

1998年11月23日，第一投资、第一百货商场、商业集团与一投集团签署合同，约定将兼并合同中的兼并主体由第一投资、第一百货商场变更为一投集团，合同其余内容不变。此后，恰逢海南省政府机构改革，原主管此事的海南省商业贸易厅后变为海南省对外贸易经济合作厅，具体经管此事的有关人员也发生变动，此次变更事项直至2000年5月19日方经海南省人民政府以琼府办函[2000]20号文批复同意。

根据一投集团兼并相关企业的合同，一投集团整体收购望海大酒店和施达商业后，拥有该两企业100%的权益。为将望海大酒店和施达商业改制为规范化运作的公司制企业，并向第一投资注入优良资产，一投集团未在其兼并商业集团的合同生效后将该两企业变更到一投集团名下，而是在其收购上述企业的资产评估报告的基础上，对施达商业和望海大酒店的不良资产进行了剥离并作调帐处理，然后以调帐后的净资产状况作为定价依据向第一投资转让施达商业和望海大酒店权益，由双方共同将该两企业改制为有限责任公司。现该两公司的工商变更登记手续已办理完毕。

一投集团此次对前述两企业进行不良资产剥离和调帐的具体情况如下：

一投集团兼并望海大酒店时的评估基准总资产为5,280万元，负债为7,396万元，净资产为-2,110万元。兼并后，一投集团对望海大酒店的不良资产进行了剥离，其中长期投资35万元、银行借款4,177.8万元、应付利息1,241.1万元、应付帐款50万元。经过不良资产剥离和调帐后的望海大酒店总资产为5,856.97万元，总负债为2,756.97万元，净资产为3,100万元。

一投集团兼并施达商业时的评估基准总资产为3,674万元，负债为3,274万元，净资产为400万元。兼并后，一投集团对施达商业的不良资产进行了剥离，其中递延资产307万元、在建工程—龙舌坡综合楼332.9万元、待处理财产274万元、有价证券投资55万元、固定资产190万元、其他应收款80万元；剥离了负债银行借款700万元、应付利息10.2万元、应付帐款及其他应付款138.6万元，并以评估价注入大同路1号土地使用权计214.2万元和海秀路6号土地使用权计605.8万元。经过不良资产剥离和调帐后的施达商业总资产为2,899.89万元，总负债为2,080.11万元，净资产为820万元。

前述两企业剥离的资产和债务均由一投集团拥有和承担。相关资产的过户手续及债务的转让手续均已依法定程序办理完毕。

1998年11月25日，经公司董事会批准，公司与一投集团签订了《股权转让协议》，决定受让望海大酒店95%权益并将其改制成海南望海国际大酒店有限公司。在确定转让价格时，考虑到望海大酒店自1983年建成投入使用以来，海口市城市建设和经济发展迅速，

国内物价水平上涨幅度较大，其重置成本较高，确定公司以望海大酒店帐面净资产值上浮 39.38%至 41,046,239.00 元作为受让其 95%权益的价格。同时，本次股权转让一年后，经北京国友大正资产评估有限公司以 1999 年 12 月 31 日为基准日对本公司全部资产和负债所作的评估报告（国友大正评报字[2000]第 026 号《资产评估报告》的评估明细表），望海大酒店净资产评估增值率为 34.08%。由此认定，该项转让价格公允，未损害第一投资及其他股东利益。公司当月以冲抵公司与一投集团往来款的方式支付了全部收购价款，并办完了有关财产交接手续。

1998 年 11 月 25 日，经公司董事会批准，公司与一投集团签订了《股权转让协议》和《改制设立“海南施达商业有限公司”的协议书》，决定受让施达商业部分权益并追加投资将其改制成海南施达商业有限公司。协议确定，以帐面净值为作价依据，公司出资 720 万元受让施达商业的 87.8%权益。同时，第一投资追加投资 1,180 万元，与一投集团共同将施达商业改制成注册资本为 2,000 万元的海南施达商业有限公司，第一投资持 95%股权，一投集团持 5%股权。由于本次转让价款系按帐面值确定，且有关协议未对第一投资设置不平等的限制条件，因此本项关联交易为公允，未损害第一投资及其他股东利益。公司于当月以冲抵公司与一投集团往来款的方式支付了全部收购价款，并办理了有关财产交接手续。

按当时公司章程第三十六条第十二款的规定，公司董事会有权“决定公司 5000 万元(不含 5000 万元)以下的重要交易、关联法人交易和关联人士交易的合同订立、变更或解除”，故上述两项关联交易决策并没有召开股东大会。

经公司与一投集团共同向公司登记机关进行申请，公司登记机关于 1998 年 11 月 28 日核准了望海大酒店和施达商业的工商变更登记，两企业均由隶属于商业集团的全民所有制企业变更为由第一投资和一投集团共同持股的有限责任公司。其中，望海大酒店注册资本为 3,100 万元，第一投资持 95%股权，一投集团持 5%股权。施达商业有限公司注册资本为 2,000 万元（后增资为 4,000 万元），第一投资持 95%股权，一投集团持 5%股权。

前述关联交易发生后，望海大酒店和施达连锁 1998 年 12 月份当月及此后发生的损益列入公司合并报表范围。收购望海大酒店使得公司 1998 年度、1999 年度、2000 年度和 2001 年度主营业务收入分别增加 707,106.95 元、22,074,748.34 元、27,357,745.97 元和 25,370,219.57 元，同期净利润（并表前）分别增加-505,121.69 元、6,287,191.44 元、11,783,756.63 元和 10,247,055.64 元。收购施达连锁使得公司 1998 年度、1999 年度、2000 年度和 2001 年度的主营业务收入分别增加 2,658,005.47 元、20,200,188.32 元、18,832,637.37 元和 29,335,496.25

元，同期净利润（并表前）分别增加-759,357.64 元、915,533.21 元、3,168,754.55 元和 4,653,625.75 元。

（2）出让海南博鳌高尔夫球场 30%权益

海南博鳌高尔夫球场是第一投资和晓奥公司共同投资开发的旅游项目，该项目位于海南省琼海市博鳌镇，毗邻著名的博鳌“亚洲论坛”，是海南省《万泉河口博鳌风景旅游度假区（分区）规划》的组成部分。

1996 年 4 月，第一投资和晓奥公司达成非书面约定，共同投资建设“海南博鳌高尔夫球场”，博鳌球场建成后，晓奥公司享有 70%权益，第一投资享有 30%的权益。1996 年 6 月，由晓奥公司牵头、第一投资参与，成立“海南博鳌高尔夫球场工程指挥部”，开始该项目的开发建设。第一投资从 1996 年 6 月 30 日至 1998 年 1 月 7 日间实际投入（分 10 次投入）的现金共计 16,584,075.80 元，晓奥公司实际投入现金 3,876 万元。

1998 年 6 月 18 日，第一投资和晓奥公司签定《关于设立“海南博鳌高尔夫乡村俱乐部有限责任公司”合同书》（以下简称《设立合同》），确认自 1996 年 6 月至 1998 年 6 月 18 日，双方共投入海南博鳌高尔夫球场 5,534 万元，其中第一投资投入现金人民币 1,658 万元，晓奥公司投入现金人民币 3,876 万元，第一投资和晓奥公司分别根据其投入资金量享有球场的 30%和 70%的权益。鉴于该项目即将建成，双方商定根据投资的现状，设立注册资本为 5,536 万元的“海南博鳌高尔夫乡村俱乐部有限责任公司”，负责球场的经营与管理，其中，认定第一投资出资 1,660 万元，占 30%股份，晓奥公司出资 3,876 万元，占 70%股份，双方截止 1998 年 6 月投入的资金计作各自的出资。暂以晓奥公司名义出让取得的位于海南省琼海市博鳌度假区内面积为 789,254 平方米球场建设用地的土地使用权，待公司成立后过户到海南博鳌高尔夫乡村俱乐部有限责任公司的名下。

1998 年 7 月，海南良大贸易有限公司拟受让《设立合同》的当事方第一投资在《设立合同》项下享有的含对博鳌球场 30%权益在内的所有权利和义务。根据良大公司的企业法人营业执照，良大公司成立于 1996 年 5 月 17 日，系一家注册于海南省海口市海府路 1 号的有限责任公司，注册号 4600002008866，注册资本 400 万元，法人代表辛昌春，经营范围为：装饰材料，建筑材料，五金工具，化工产品及其原料（专营除外），日用百货。为此，公司委托海南振华资产评估事务所以 1998 年 6 月 30 日为基准日对第一投资和晓奥公司自 1996 年 6 月起至 1998 年 6 月 30 日止累计投资形成的球场、土地使用权、房屋及球场设备等资产进行整体评估。因该项目帐务核算不规范，海南振华资产评估事务所在实地盘存的基础上，选取重置价值、市场价值为计价标准，主要采用重置成本法、现行市价法和基准

地价修正法进行评估计算，并用收益现值法进行验证。经科学评估，海南振华资产评估事务出具了琼振评字[1998]第 078 号《资产评估报告》，确定 1998 年 6 月 30 日博鳌球场净资产的评估值为 118,691,732.10 元，比项目投资方第一投资和晓奥公司的原始投资 5,534.40 万元增值 6,334.77 万元，评估增值率为 114.46%。评估增值的主要因素——球场土地使用权——评估增值幅度较大的原因在于：博鳌球场及周边地区原为农村，其土地使用权的出让价为每亩 0.4 万元，后来，后来随着球场周边九曲江温泉资源的开发、数家星级宾馆的开工以及博鳌度假区配套项目的完成，尤其是马尼拉“亚洲论坛筹委会”将博鳌作为“亚洲论坛”首选地之后，上述土地价格迅速增值，该次评估采用的基准地价修正法评估出球场土地使用权价格每亩约 7.91 万元。至评估基准日，博鳌球场的建设已经进入后期阶段。

1998 年 11 月 20 日，第一投资第二届董事会同意以琼振评字[1998]第 078 号《资产评估报告》确定的评估值为基准，按照 3,561 万元的价格将《设立合同》项下含对博鳌球场 30% 权益在内的所有权利和义务转让给良大公司。晓奥公司 1998 年 12 月 6 日出具《确认书》，同意第一投资将博鳌球场的 30% 权益转让给良大公司并撤回项目人员，良大公司派出一名副总和一名财务人员进入项目指挥部。1998 年 12 月 8 日，公司与良大公司正式签订了《权益转让协议书》，按照上述转让价将博鳌球场的 30% 权益转让给良大公司。良大公司依约于 1998 年 12 月 9 日以冲抵往来款（第一投资应付良大公司）的方式结清了首期合同款 1,617.51 万元，并派出有关人员到球场工程指挥部办理移交手续。

博鳌球场于 1999 年初步建成。良大公司 1999 年用现金支付合同款 10.33 万元，2000 年用现金支付合同款 1933.27 万元，结清了和第一投资的其余合同款项。2001 年 5 月 25 日，海南博鳌高尔夫有限公司成立，注册资本 6,000 万元，良大公司持股 30%，晓奥公司持股 70%。本公司在该项转让中共获得 1,878 万元投资收益。

（3）出让北京天麟房地产开发有限公司项目 60% 的权益

1998 年 4 月 24 日，公司与北京首钢宾馆开发公司签订《合作开发建设协议书》，约定由第一投资提供项目开发资金、首钢宾馆提供三通一平的土地，共同开发首钢宾馆拥有的北京西直门南区 10.3 公顷土地。根据协议，公司拥有该项目的 60% 权益，北京首钢宾馆开发公司拥有该项目 40% 的权益。

1998 年 4 月 25 日，公司和北京嘉华科技开发公司（以下简称“嘉华科技”）签定《合作协议》，确认公司与北京首钢宾馆开发公司共同开发上述项目获得的税后利润在对首钢宾馆权益分配完成后，第一投资和嘉华科技“五五分成”。

1998 年 9 月 10 日，公司又与北京首钢宾馆开发公司签订《北京首钢宾馆开发公司海

南第一投资招商股份有限公司合作成立“北京市天麟房地产开发有限责任公司”合同》，约定成立项目公司“北京市天麟房地产开发有限公司”负责上述项目的开发。截至 1999 年 6 月项目转让日，该项目已完成部分拆迁安置工作，其中，嘉华科技共计投入现金 1,700 万元，第一投资于 1997 年 2 月 24 日投入现金 150 万元，另外，第一投资在该项目前期的项目洽谈、接待中有大量的费用支出，嘉华科技同意确认这部分的支出为 150 万元，即嘉华科技实际确认第一投资投入项目的资金为 300 万元。

1999 年 6 月，第一投资与大通房地产开发公司（以下简称“大通公司”）签订《项目转让协议书》。根据大通公司的企业法人营业执照，大通公司成立于 1994 年 6 月 28 日，系一家注册于北京市西城区西长安街 13 号的全民所有制企业，注册号 1000001001658，注册资金 9,000 万元，法人代表张润莹，主营范围为：房地产开发经营；建筑与装修工程的承包；建筑物的装饰装修；房地产及工程技术的咨询服务。《项目转让协议书》约定，第一投资把《合作开发建设协议书》项下含对天麟项目 60% 权益在内的所有权利和义务转让给大通公司。

鉴于该项目地处黄金地段（北京市二环线上），房价一直居高不下，有着良好的投资回报前景。而该项目总建筑面积为 120,000 平方米，增加 2,150 万元开发成本将增加每平方米建筑成本约 180 元，对项目受让方的投资收益不会产生重要影响。作为独立、平等的民事主体，签约双方同时考虑了该项目的投资收益前景和受让方对建筑成本的核算，经平等协商，确定本次转让的总价格为 4,000 万元。根据第一投资与嘉华科技双方的约定，转让收入 4,000 万元人民币中，2,700 万元归嘉华科技所有，1,300 万元归第一投资所有。上述转让得到了项目合作方北京首钢宾馆开发公司的同意。

在签署与前述投资及转让相关的协议前，因签约时间紧迫，难以依正式程序召集董事会会议对前述事项进行审议，在公司董事长蒋会成先生分别征询当时董事会各成员的意见并取得各位董事的明确同意后，公司没有正式召开董事会会议。发行人律师已就此事项向当时董事会的各位董事作了查证，证实在签署前述协议、合同时，蒋会成先生确实就该项目投资及转让的事宜征询了各董事的意见，各董事均明确表示同意。发行人律师同时向第一投资现任董事会全体成员进行了查证，现任董事会成员均认为该投资及转让的各项交易条件符合第一投资的利益，对该投资及转让行为未表示异议。因此，发行人律师认为，前述投资和转让行为虽未能依公司章程规定的程序召开董事会会议进行审议，但并不影响决策程序的合法有效性，亦不影响前述有关协议的合法性和有效性，且交易价格系双方在平等协商的基础上确定的，为独立、平等的民事主体之间的市场交易行为，价格公允。

截至 1999 年 10 月，大通公司支付项目受让款 2,200 万元，其中第一投资收到 1,000 万元（其中 800 万元抵第一投资欠华阳金融租赁公司债务，200 万元为现金），嘉华科技收到 1,200 万元。项目转让后，根据协议约定，大通公司已派员接替第一投资原派驻的项目管理人员，第一投资亦未再对该项目继续投资或进行财务和经营上的控制，也未从该项目中取得相应的收益，即第一投资已将天麟项目财务和经营政策的控制权及主要的风险和报酬转移到大通公司，已满足投资收益的确定条件。

2000 年 2 月 2 日，第一投资与大通公司、北京远坤房地产开发有限公司（“远坤公司”）签署《协议书》，约定大通公司将受让取得的天麟项目权益再行转让给远坤公司，转让价款仍为 4,000 万元，大通公司尚未支付给第一投资的 1,800 万元的款项，由远坤公司向第一投资支付。根据远坤公司的企业法人营业执照，远坤公司成立于 1998 年 10 月 30 日，系一家注册于北京市怀柔县雁栖工业开发区的有限责任公司，注册号 1100001514212（1-1），注册资本 3,000 万元，法人代表李明，经营范围为：房地产项目开发，商品房销售；房地产信息咨询；家居装饰。截至 2000 年 6 月，远坤公司已经全部支付了上述项目转让的余款。其中，第一投资收到现金 300 万元，嘉华科技收到现金 1,500 万元。

负责该项目运作的北京市天麟房地产开发有限公司已于 1999 年 7 月 26 日成立。项目一期工程 26,935 平方米住宅楼已于 2001 年 4 月取得北京市国土资源和房屋管理局颁发的京房内证字第 858 号《北京市商品房销售许可证》。本公司在本次转让中共获利 1,150 万元。

（4）受让海南可口可乐饮料有限公司 37.5%的股权

海南可口可乐饮料有限公司是 1988 年 11 月 14 成立的中外合资企业。该公司注册资本 1,170 万美元，主要从事可口可乐、芬达、雪碧等饮料的生产和销售业务，目前拥有三亚、府城、长沙、昆明、湛江营销部，儋州销售部，茂名、文昌经营部等机构。2000 年 12 月该公司股权结构为：中粮实业发展公司占 37.5%，海南省粮油食品进出口公司占 37.5%，可口可乐（亚洲）控股有限公司占 25%。

为推进国有企业改革，海南省政府 2000 年拟对海南省粮油食品进出口公司进行整体转让，第一投资有意收购粮油公司拥有的可口可乐公司的 37.5%的股权。由于除上述股权外粮油公司还拥有其他企业及大量不良资产，为保证股份公司的健康发展，故采取由一投集团先整体收购粮油公司，再把其中资产优良、业绩良好的可口可乐公司股权转让给股份公司的做法，以保护股份公司的利益。

2000 年 12 月 18 日，一投集团与粮油公司签定《购并合同书》，一投集团收购粮油公司的所有资产（含可口可乐公司权益）并于当日以现金支付了首期收购款。同日，公司与

一投集团签署了《股权转让合同书》，约定一投集团把收购粮油公司即将取得的可口可乐公司 37.5%的股权转让给第一投资。根据一投集团收购粮油公司时海南鄂发会计师事务所有限公司 2000 年 8 月 5 日出具的鄂发会评字（2000）第 328 号《海南可口可乐饮料有限公司整体资产评估报告书》，可口可乐公司 2000 年 6 月 30 日帐面净资产为 74,113,744.28 元，经评估的净值为 83,535,700.00 元（评估增值率为 12.71%）。双方同意，转让以该资产评估报告为作价依据，确定可口可乐公司 37.5%股权的转让价格为 3,132.59 万元。

上述转让业经第一投资第三届董事会临时会议的批准，并取得了可口可乐公司其他股东的同意以及有关政府部门的批准，本公司依照合同于 2000 年 12 月向一投集团支付了收购款首期 2,280 万元，并于 2001 年 6 月将收购款余额结清，全部价款均以现金方式结算。

2001 年 6 月 29 日，海南可口可乐公司完成了股东变更的工商登记手续，第一投资正式成为可口可乐公司的股东，持有其 37.5%的股权。

2、重大资产重组行为对发行人的影响

施达连锁是海南久负盛誉的商业连锁企业。公司通过投资控股施达连锁并对其进行整合，加强了在海南商品零售行业中的地位。望海大酒店是海南省历史最为悠久的三星级酒店，也是第一百货的临街门户。公司收购望海大酒店并将酒店和第一百货纳入综合经营范围，既克服了第一百货缺少临街门户的劣势，又通过酒店和百货业务的相互作用，带动了望海大酒店和第一百货业务的发展。同时，公司通过转让拥有的博鳌球场项目和北京天麟房地产开发有限公司项目的权益，回笼大批资金，及时解决了公司主业发展中的流动资金问题。参股可口可乐公司，有利于公司利用可口可乐这一世界著名品牌扩大企业知名度，拓展新的利润增长点。上述资产重组行为不影响公司的控制权及管理层的稳定，而且使得公司的主营业务更加集中、稳定，主营业务收入不断增长。

望海大酒店和施达连锁自 1998 年 12 月起开始纳入股份公司合并报表范围，因望海大酒店和施达连锁 1998 年 12 月后经营业绩的并入，共使公司 1998 年度、1999 年度、2000 年度和 2001 年度主营业务收入增加 3,365,112.42 元、42,274,936.66 元、46,190,383.34 元和 54,705,715.82 元，净利润（并表前）增加-1,264,479.33 元、7,202,724.65 元、14,952,511.18 元和 14,900,681.39 元。因出让博鳌球场项目使 1998 年度投资收益增加了 1,878 万元，因出让天麟项目的权益使 1999 年度投资收益增加了 1,150 万元。2000 年收购可口可乐公司 37.5%的股权未对公司 2000 年的业绩产生影响，增加公司 2001 年损益 7.33 万元。

（四）发行人历次验资情况、历次资产评估情况及历次审计情况

1、历次验资情况

公司自成立至今，经过三次验资，即 1993 年公司成立时所做的注册验资、1999 年公司实施送股方案所做的股本变更验资、2000 年公司实施缩股方案所做的股本变更验资。三次验资报告摘要如下：

(1) 1993 年公司注册验资报告摘要

1993 年公司成立时，海南大正会计师事务所出具 DZ 验字[1993]第 0039 号验资报告。报告主要内容摘录如下：

“我们接受委托，对贵公司的投入股金进行验证。依照《海南经济特区股份有限公司条例》和《注册会计师验资规则（试行）》的有关规定，根据贵公司提供的《海南第一投资招商股份有限公司发起人协议书》、《海南第一投资招商股份有限公司章程》、《招股通函》以及政府批文、投入股金凭证和其它有关材料，采用规定的程序和方法进行了验证。”发起人“海南第一投资发展有限公司以净资产 45,854,902.99 元折股 45,854,902.99 股，占股份的 36.98%；海南川经协作贸易公司认股 200 万股，占股份总额 1.61%；海南光大国信房地产开发有限公司认股 200 万股，占股份总额 1.61%；三亚凤凰机场总公司认股 500 万股，占股份总额 4.03%”。“截至 1993 年 8 月 18 日止，海南第一投资招商股份有限公司实际收到投入股金人民币壹亿贰仟肆佰万元（RMB124,000,000.00 元）”，其中：海南第一投资发展有限公司以净资产认购发起人股 45,854,902.99 股，占 36.98%；其它发起人以现金认购发起人股 9,000,000 股，占 7.25%；社会法人以现金认购定向法人股 44,345,097.01 股，占 35.77%；内部职工以现金认购内部职工股 24,800,000 股，占 20%。以现金投入股东的缴款银行分别为海南汇通国际信托投资公司和海南港澳国际信托投资公司。“以上投入股金经验证属实，给予证明”。

(2) 1999 年实施送股方案的验资报告摘要

1997 年 11 月 28 日公司第五届股东大会作出决议，并经海南省证券管理办公室琼证办字[1998]49 号文批复，将公司 1995 年度、1996 年度应分配利润向全体股东按照 10 送 2 的比例送红股。海南兴平会计师事务所于 1999 年 1 月 8 日出具[1999]001012 号验资报告，报告主要内容摘录如下：

“我们接受委托，对海南第一投资招商股份有限公司截止 1998 年 4 月 30 日止的注册资本变更的真实性和合法性进行了审验。在审验过程中，我们按照《独立审计实务公告第 1 号 - 验资》的要求，实施了必要的审验程序。海南第一投资招商股份有限公司的责任是提供真实、合法、完整的验资资料，保护资产的完全、完整，我们的责任是按照《独立

审计实务公告第 1 号 - 验资》的要求，出具真实、合法的验资报告”。“根据我们审验，截止 1998 年 4 月 30 日止，海南第一投资招商股份有限公司股本为 148,800,000 元”。

(3) 2000 年公司实施缩股方案的验资报告摘要

2000 年 8 月 29 日公司临时股东大会作出决议，并经海南省股份制企业办公室琼股办 [2000]45 号文批复，将公司注册资本按照 10:7 的比例缩减到 10,416.00 万元（其余股本金转为公司资本公积金），各股东持股比例不变。大华会计师事务所有限公司 2000 年 9 月 13 日出具华业字（2000）第 1129 号验资报告。报告的主要内容摘录如下：

“我们接受委托，对贵公司因缩股所产生的股本变更情况的真实性和合法性进行审验。我们根据《中国注册会计师独立审计实务公告第 1 号 - 验资》的规定，结合贵公司的具体情况，实施了我们认为必要的审验程序。贵公司的责任是提供真实、合法、完整的审验资料，保护资产的完全、完整。我们的责任是在对上述资料进行审验的基础上出具真实、合法的验资报告”。“根据我们的审验，截止 2000 年 9 月 13 日止，贵公司已将缩减的 44,640,000.00 元分别减少‘股本’帐户，增加‘资本公积’帐户。变更后的注册资本为人民币 104,160,000 元”，其中发起人股份 46,078,118.51 元，占 44.24%；定向募集法人股 37,249,881.49 元，占 35.76%；内部职工股 20,832,000.00 元，占 20%”。

2、历次资产评估情况

(1) 公司设立时的资产评估情况

本公司于 1993 年设立时，评估机构海南大正会计师事务所以 1992 年 10 月 31 日为评估基准日，对主发起人一投集团拟投入本公司的全部资产和负债进行了评估，出具了 DZ 评字（1992）第 007 号《资产评估与净资产验证结果报告书》，该报告书摘要如下：

“我所按照委托要求，根据中华人民共和国国务院第 91 号令《国有资产评估管理办法》和海南省财政厅关于资产评估工作的有关规定，本着客观、公正和实事求是的原则，遵循会计核算的一般准则和资产评估的通用办法，对贵公司提供的资产形成法律文件、会计记录和相关资料进行了查验，通过核对帐目、盘点资产、实地观测和市场调查，对贵公司于评估日的全部资产与债权债务进行评估和验证”，其中，“对地产和房产的评估采用现行市价法、对经营性资产的评估采用收益现值法进行评估”，“对交通设备、通讯设备、办公设备及其他设备等固定资产根据核实的帐面价值和该设备的成新率确定重估价值”，“对流动资产中的货币资金、债权、待摊费用以及负债以经核实的帐面值为评估值”，“对流动资产中的有价证券按照评估日的实际成交价确定重估价值”，“对资本按验资报告确认的价值确定评估值”，“综合以上评估和验证，一投集团评估前净资产帐面值为 17,028,101.82

元，评估值为 45,854,902.99 元，增值 28,826,801.17 元，增值率为 169.29%。”

该次评估净资产作为公司设立验资的依据，本公司已按照评估报告进行了账务调整。

(2) 2000 年公司股权置换时的资产评估情况

根据中国证监会证监发行字[2000]28 号文的要求，一投集团持有本公司的法人股与原东方实业的股东持有的东方实业在 NET 系统挂牌的股份进行置换。为此，本公司委托北京国友大正资产评估有限公司以 1999 年 12 月 31 日为基准日，以重置成本法为主要评估方法，对公司的全部资产及负债进行了评估。该评估机构于 2000 年 8 月 30 日出具的国友大正评报字[2000]第 026 号《资产评估报告书》认定，1999 年 12 月 31 日第一投资账面总资产为 26,860.43 万元、负债总额为 5,515.44 万元、净资产为 21,345 万元，经评估第一投资的总资产为 32,132.06 万元、负债总额为 5,516.10 万元、净资产为 26,615.96 万元，净资产的评估增值率为 31.04%。

该次评估净资产作为股权置换的依据，公司没有根据该次评估结果进行账务调整。

3、历次审计情况

(1) 1999 年年度审计情况

海南海昌会计师事务所对公司 1999 年 12 月 31 日的资产负债表及 1999 年度损益表进行了审计，于 1999 年 10 月 18 日出具海昌股审字（2000）第 010002 号标准无保留审计意见的审计报告。

(2) 大华会计师事务所对本公司进行审计的情况

根据公司发行上市的需要，大华会计师事务所以 2001 年 6 月 30 日为审计基准日，对公司前三年又一期的资产负债表和合并资产负债表、利润及利润分配表和合并利润表，2000 年度和 2001 年 1 - 6 月的现金流量表和合并现金流量表进行了审计，并于 2001 年 7 月 14 日出具了华业字（2001）第 996 号标准无保留审计意见的审计报告。2002 年年初，大华会计师事务所在对公司进行追加审计之后，于 2002 年 1 月 10 日出具了以 2001 年 12 月 31 日为审计基准日的华业字（2002）第 358 号标准无保留审计意见的审计报告。

(五) 发行人股本情况

1、发行人股本结构的历次变动情况（详见本章（三））

2、发行前最大 10 名股东名称及其持股数量和比例

根据海南证券交易中心出具的文件确认，截至 2001 年 12 月 31 日，发行人最大 10 名

股东名称及其持股数量和比例如下：

	股东名称	持股数量(万股)	持股比例(%)
1	海南第一投资集团有限公司	4,412.8194	42.37
2	海南康泰投资顾问有限公司	490.7532	4.71
3	三亚亚龙湾开发股份有限公司	168.00	1.61
4	中国教学仪器设备总公司	148.05	1.42
5	海南宝生经济贸易公司	126.00	1.21
6	海南拓江科技投资有限公司	105.00	1.01
7	上海欣奇实业发展有限公司	100.00	0.96
8	海口海越经济开发有限公司	84.063	0.81
9	深圳亚洲实业发展有限公司	84.00	0.81
10	海南佳乐医药公司	84.00	0.81

3、持股量列最大 10 名的自然人及其在发行人单位任职情况(截至 2001 年 12 月 31 日)

	姓名	职务	持股数量(万股)	持股比例(%)
1	范玉龙	无	43.7332	0.42
2	杨树臣	无	31.50	0.30
3	顾蔚玲	无	23.5236	0.23
4	孙和平	无	23.2325	0.22
5	刘金国	无	19.50	0.19
6	林伯霖	无	19.145	0.18
7	陈启枚道	无	15.54	0.15
8	蒋志清	无	14.28	0.14
9	张杏林	无	13.982	0.13
10	圣月娥	无	13.314	0.13

4、本次拟发行的股份及本次发行后公司股本结构

股份类别	本次发行前		本次发行后	
	股数(万股)	比例(%)	股数(万股)	比例(%)
发起人股	3,691.8119	35.44	3,691.8119	23.95

定向法人股	3,498.3706	33.59	3,498.3706	22.70
置换后形成的股份	1,142.6175	10.97	1,142.6175	7.41
内部职工股	2,083.20	20.00	2,083.20	13.51
社会公众股	-	-	5,000.00	32.43
总股本	10,416.00	100.00	15,416.00	100.00

有关本次发行的基本情况参见第三章（一）。经中国证监会证监发行字[2002]74 号文核准，置换后形成的股份将在本次发行的新股（包括定向配售部分和向二级市场投资者定价配售发行部分）上市三年后上市流通。内部职工股将在本次发行的新股发行三年后上市流通。

5、本次发行前持有发行人 5%以上股权的股东及其简要情况

持公司股份 5%以上的股东仅为一投集团。一投集团的简要情况见本章（十二）。

6、主要股东的持股比例及其相互之间的关联关系

公司主要股东的持股比例如本章（二）所示，主要股东之间不存在关联关系。

（六）发行人内部职工股发行、转让情况

1、内部职工股的审批及发行情况

公司内部职工股是根据海南省股份制试点领导小组 1993 年 2 月 27 日琼股办字[1993]31 号文批准向公司内部职工定向发行的，发行数量为 2,480 万股，占募集总股本的 20%。海南大正会计师事务所出具的 DZ 验字[1993]第 0039 号《验资报告》对此进行了验证。

2、内部职工股转移或交易的情况

根据海南省人民政府于 2001 年 2 月琼府函（2001）9 号《关于海南第一投资招商股份有限公司内部职工股清理情况的函》、海南证券交易中心致海南第一投资招商股份有限公司《关于内部职工股过户登记情况的函》，第一投资内部职工股不存在非法过户登记的问题。

3、公司股权托管情况

含内部职工股在内的公司全部股份于 1998 年 5 月 4 日在海南证券交易中心集中托管。公司股权发生过多次变更。根据海南证券交易中心海证交报字[2001]002 号文确认，截止 2000 年 12 月 31 日，公司的总股本为 10,416 万股，其中内部职工股 2,083.2 万股，内部职工股占总股本的比例为 20%。发行前托管的最大 10 名持有人的情况参见本章（五）3。

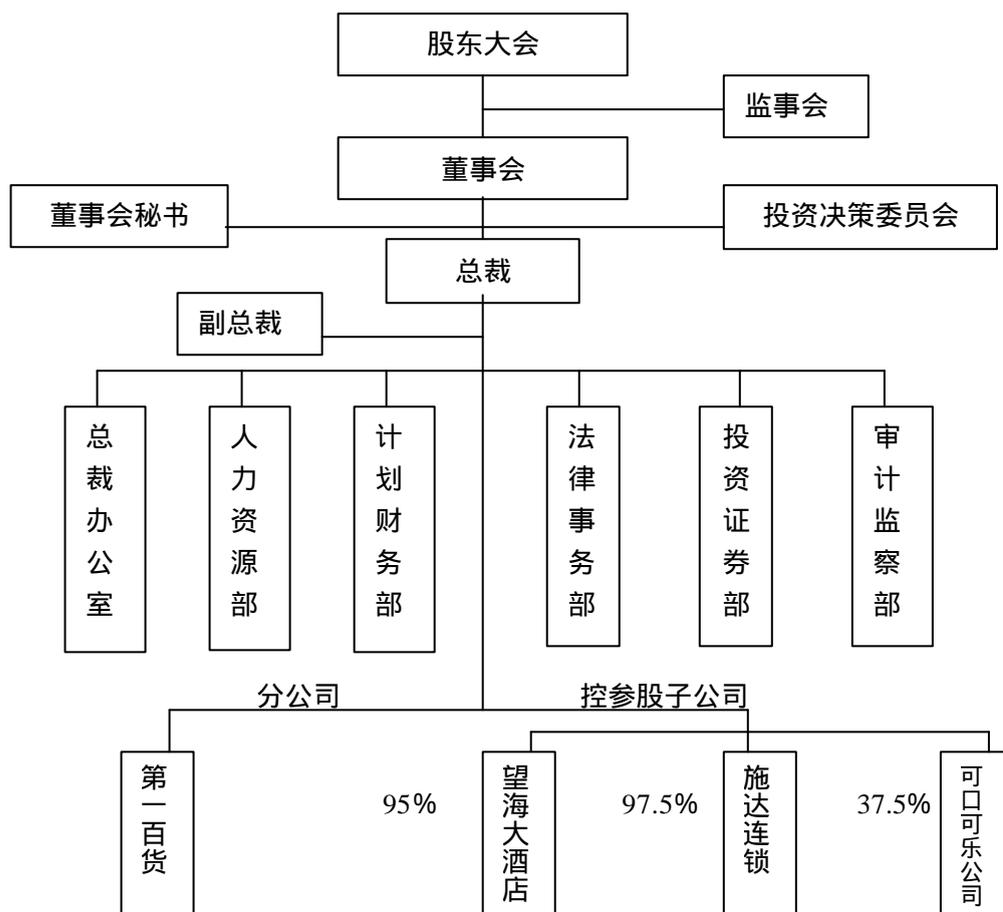
4、是否存在违法违规、潜在问题、风险隐患及工会持股情况

发行人在内部职工股的发行和转让中不存在违法违规情况，无可预见的潜在问题或风

险隐患，亦不存在工会持股或职工持股会持股进行转让的情况。

(七) 发行人的组织结构及运行情况

1、组织结构图



2、关联企业简介(详见第七章)

3、公司内部组织机构设置及运行情况

公司目前设有总裁办公室、人力资源部、计划财务部、审计监察部、投资证券部和法律事务部 6 个职能部门。这些职能机构各司其职，运行正常，其主要职责如下：

(1) 总裁办公室主要职责是：负责与总裁工作有关的综合服务性工作；负责公司信息管理工作；负责公司经营计划的编制和组织实施；负责外联工作；负责总公司领导、各部门、各直属公司的协调工作；负责公司保密工作；负责公司文秘管理；负责公司会议管理；

(2) 人力资源部主要职责是：负责公司人力资源管理工作；负责公司薪资福利管理工作；负责员工晋级、开发与教育培训工作；做好公司有关党群方面组织协调工作；负责员

工绩效考核；负责人力资源调配；负责出国人员政治审查。

(3) 计划财务部主要职责是：按照国家统一的会计制度设置会计科目和会计帐簿；依照会计法规认真及时处理会计事务，编制会计凭证、登记会计帐簿，合并财务报表；办理有关税、费的申报及缴纳事项；正确编制财务计划、及时检查执行情况；合理安排、使用资金；严格执行报帐制度；定期进行财产清查；协调、指导各直属公司的会计工作，加强财务监管；妥善保管会计档案。

(4) 审计监察部主要职责是：对总公司和各直属公司的各项经营管理活动及其财务收支与经营业绩进行审计监督；对各直属公司歇业、兼并、出售、转让前的资产负债情况进行审计监督；对各直属公司总经理离任进行审计监督；对总公司和各直属公司重要专题经济事项进行专项审计监督；对总公司和各直属公司各项基建及装修工程项目进行事前、事中和事后的审计监督；对总公司和各直属公司签订的重要经济合同按要求进行事前审计监督；对总公司制定的各部门、各单位的经济考核指标、经费开支计划等进行事前审计监督；对总公司各部门、各直属公司的计划执行情况的考核奖惩兑现进行事前审计监督；对总公司和各直属公司重大投资项目的可行性报告进行事前审计监督。

(5) 投资证券部主要职责是：负责公司股票上市工作；负责公司股权管理工作；负责公司在资本市场的融资工作；负责公司兼并收购其它企业的具体操作。

(6) 法律事务部主要负责：负责处理公司的各类诉讼法律事务；负责处理公司的各类非诉讼法律事务；组织开展有关法律知识的宣传教育活动；搞好公司有关法律事务档案资料的归档保管工作；完成领导交办的其他工作任务。

(八) 与发行人业务及生产经营有关资产的权属及使用情况

公司目前经营中使用的土地有望海大酒店用地、第一商城用地两处。望海大酒店用地位于海口市海秀路 6 号，系由望海大酒店以出让方式取得的土地使用权，土地使用权证证号为 G0327。第一商城用地位于海口市大同路 1 号，系施达连锁以出让方式取得的土地使用权，土地使用权证的证号为 S0489。

公司第一百货经营使用的房产共计 39,878.45 平方米，均在望海商城，其中，第一百货自有产权的房产 15,610.35 平方米，租赁望海商城公司拥有产权的房产 25,615.10 平方米。施达连锁经营使用的房产共计 7,562.75 平方米，均为施达连锁自有产权房。望海大酒店拥有 17,251.76 平方米的营业用房，均为自有产权。

(九) 发行人员工及其社会保障情况

1、公司现有在册正式员工 1,050 人，其构成如下：

项 目	类 别	人 数	占总人数比例(%)
性别结构	男 性	403	38.38
	女 性	647	61.62
职务结构	高层管理人员	16	1.52
	中低层管理人员	118	11.23
	普通职员	295	28.09
	销售服务人员	621	59.16
学历结构	博士、硕士	14	1.33
	本 科	74	7.06
	大 专	245	23.33
	高中、中专	575	54.76
	初 中	142	13.52
职称结构	高级职称	15	1.43
	中级职称	64	6.10
	初级职称	90	8.57
年 龄	25 岁以下	483	46.00
	25-35	399	38.00
	35-45	126	12.00
	45-55	32	3.00
	55 岁以上	10	1.00

2、劳保及福利

公司及下属各企业按照《职工待业保险暂行办法》、《职工工伤保险暂行办法》、《职工基本医疗保险暂行办法》、《职工生育保险暂行办法》及国家对缴纳养老保险金的有关规定，分别为职工办理了待业保险、工伤保险、医疗保险、生育保险和养老保险。从 1993 年开始，公司养老保险金提取比例为实发工资总额的 18%，失业保险金提取比例为实发工资总额的 1%，工伤保险金提取比例为实发工资总额的 0.5%，医疗保险金提取比例为实发工资总额的 11%，公司职工的福利费每月按职工工资总额的 14% 提取。公司职工每月享有伙食补贴 200 元，并按照职务、工龄等条件的差异，每月享有 200 元 - 1,000 元不等的住房补贴。

(十) 发行人的独立运营能力

第一投资实际从事商品零售和旅游酒店业务，拥有分公司第一百货、控股企业施达连锁、望海大酒店三个经营实体，2001年6月成功参股海南可口可乐饮料有限公司。公司在业务、机构、人员、资产和财务上独立于公司的控股股东。

1、业务独立

公司的主营业务为商品零售和宾馆业，不同于一投集团及其他关联企业所从事的主营业务。公司依靠产权明晰的资产和独立的机构、人员来开展业务经营，具有独立运作、自主经营、面向市场的能力。

2、经营机构独立

第一投资及其下属第一百货商场、望海国际大酒店和施达连锁均根据自身业务开展的需要，设立相应的职能部门，独立地开展业务。

第一投资总部的职能部门有：总裁办公室、人力资源部、计划财务部、法律事务部、投资证券部、审计监察部。第一百货分公司的职能部门有：办公室、人事部、培训中心、业务部、企划部、电脑部、工程部、保安消防部、仓储部、商场管理部、车队、清洁部、贯标办以及超市部、化妆品部等10多个商品销售部门。望海国际大酒店的职能部门有：办公室、财务部、工程部、销售部、人事培训部、保安部、前厅部、贯标办以及客房部、餐饮部等营业部门。施达连锁的职能部门有：办公室、财务部、物业管理部、店务管理中心、商品配送中心和6个连锁店。

一投集团也具有自己独立的组织机构，主要从事对外投资及股权管理，第一投资与一投集团之间机构从组织到运作都相互独立。可口可乐公司作为成立多年的中外合资企业，机构独立，运作规范。

3、人员独立

第一投资的董事会、监事会成员的任职，符合《公司法》、《上市公司章程指引》等法律法规的规定，不存在有关法律法规禁止的任职情况。公司总裁、副总裁、财务部经理等高级管理人员不存在在控股股东一投集团中双重任职的情况。公司财务人员也无在关联单位兼职现象。公司与各经营实体均拥有各自独立的劳动人事工资制度，总部及下属单位的经营管理班子和专业技术人员及职员分别由相应单位聘用并签定劳动合同，在相应单位领取工资。股份公司董事长、高级管理人员和其他员工均在股份公司领取薪金。

4、资产独立

截止2001年12月31日，公司总资产55,942.84万元，包括原值为35,681.81万元的房屋、运输设备等固定资产、价值5,636.19万元的无形资产和账面价值为3,941.99万元的长

期投资。公司合法取得并拥有上述固定资产的产权证明，对被投资单位股权关系明晰。

5、财务独立

第一投资已经按照《会计法》、《会计准则》和《企业会计制度》等法律法规建立了健全的财务制度，制定了会计核算办法。公司的财务管理与会计核算符合国家《会计法》、《会计准则》与《企业会计制度》的要求。公司及下属企业均设有各自独立的财务部，负责相应单位资产管理、资金融通、财务核算、税收申报和纳税等工作。这些单位均在银行开设了独立的银行帐户，独立进行资金结算，亦有独立的税务登记证，独立地进行税务核算、申报和交纳。公司与大股东一投集团之间财务机构、财务人员、银行帐号均相互独立。

(十一) 股东基本情况

1、股东简况

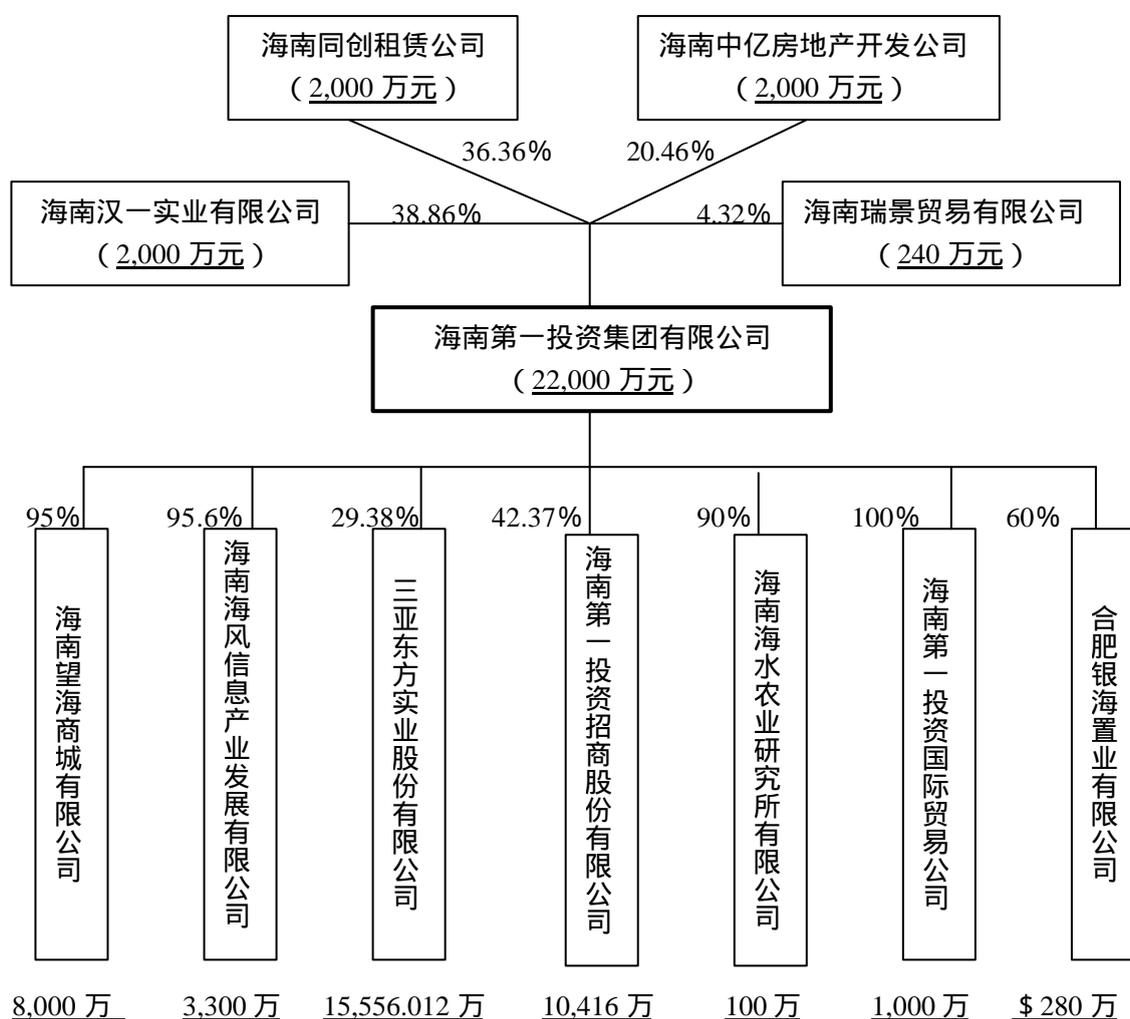
公司四个发起股东除一投集团外的其他三个发起股东因股权转让现均非本公司股东。目前，一投集团是唯一持有本公司 5% 及 5% 以上股权的股东。

一投集团是第一投资的发起人和最大股东，持有公司股份 44,128,194 股，占公司股本总额的 42.37%。目前，一投集团除为第一投资及其子公司银行借款提供还款保证外，不存在其他或有负债或潜在损失，所持本公司的股份无被质押、冻结或其他有争议的问题存在，并承诺在第一投资上市后一年内不将所持第一投资股份对外转让。一投集团已对上述事宜出具了承诺函。

一投集团原名海南第一投资发展有限公司，成立于 1988 年 11 月 16 日，注册号（企）4600001007539，住所为海口市滨海大道南洋大厦 7 层，法定代表人为蒋华，注册资本为人民币 22,000 万元，企业类型为有限责任公司，经营范围为高科技及信息产业、工业、农牧渔业、商业、旅游业的投资经营；非融资性租赁业务；房地产开发、经营；公路运输服务；能源开发，实际上主要从事对外投资的管理。1999 年 11 月 18 日，海南第一投资发展有限公司变更为海南第一投资集团有限公司。据一投集团提供的未经审计的会计资料，截至 2001 年 12 月 31 日，一投集团总资产为 54,663.63 万元、净资产为 27,168.63 万元，2001 年实现净利润 1,285.36 万元。

一投集团董事会由蒋华、蒋会成、段功勋、李跃建和周希祥五人组成，蒋华任董事长，蒋会成任总裁，其余三人任副总裁。目前，一投集团共有四个股东，分别是汉一实业、同创租赁、中亿房产和瑞景贸易，其中汉一实业是其最大股东。再往上追溯，发行人实际控制人为蒋会成先生。同时，一投集团拥有含本公司在内的七家控股或参股企业。

上述企业的注册资本及相应持股比例如下图所示：



一投集团股东、控股或参股企业及发行人实际控制人蒋会成先生的具体情况参见第七章。

2、主要股东及作为股东的董事、监事、高级管理人员的重要承诺

公司大股东一投集团已经出具承诺函，承诺不直接从事，亦不间接通过一个或多个关联单位（本公司除外）从事任何与本公司主营业务存在同业竞争的相关生产经营活动，承诺不利用其对本公司的控制地位损害本公司及本公司其他股东的正当权益。一投集团同时承诺，其不会利用对发行人的控股关系，作出有损发行人利益的任何行为。

作为股东的董事、监事、高级管理人员已经作出承诺，自愿遵守《公司法》第 147 条的规定，如实向公司申报自己所持公司股份，在任职期间及期满后 6 个月内锁定所持股份。

六、业务和技术

(一) 发行人所处行业国内外基本情况

1、行业管理体制

改革开放至今，我国商品零售企业现已完全面向市场，不再受政府指令性计划的约束。相关行业主管部门的部分职能正逐渐被行业协会所代替。1999 年下半年国家经贸委和外经贸部颁布《外商投资商业企业试点办法》后，商业成为逐步开放，市场化程度较高的行业。海南省商业企业的行业主管部门为海南省经贸厅。

2、行业竞争状况

进入 90 年代以来，我国零售商业百货商店独占鳌头的局面已被打破，新的零售业态如超级市场、仓储商店、专卖店、专业店以及大型购物中心纷纷出现。从业态来看，连锁商业发展尤为迅速。1999 年，全国销售额超过 5,000 万元的连锁企业有 117 家，总销售额 612 亿元，同比增长 59%，其中销售额超过 10 亿元的有 14 家。从企业性质来看，近年来，我国商品零售业中个体、私营企业发展迅速，1999 年我国商品零售总额中个体经济所占的比重已达 39.4%，私营经济占 5.7%。随着众多原国有商业企业纷纷上市和越来越多国外商业巨头通过合资、独资等形式涌入我国，我国商业多种经济成份、多层次、多业态并存竞争的格局已经形成。

3、市场容量

据中国商业联合会提供的数据表明，截止 1999 年底，全国各种类型、各种经济成份的商业网点已经有 1,600 万个，从业人员 4,600 万人。中国年社会消费品零售额大约为 3 万亿元。截至 1999 年年底，海南省共有批零商业网点 10.80 万个，从业人员 32.19 万人，当年全省社会商品零售总额达 157.66 亿元，

4、投入与产出

通过对世界沃尔玛、麦德龙、家乐福等前十大零售商的 1998 年营业收入和净利润进行比较，国外零售行业的净利润率一般在 1—3%；国内商业类上市公司零售业务净利润率一般维持在 2—5%之间。

5、技术水平

随着现代科学技术的发展，商业企业应用技术水平得到了大幅度的提高，极大地提高了经营效率。商业技术水平主要体现在：(1) 信息、通讯、情报处理技术：主要包括 MIS

(管理信息系统)、EDI(电子数据交易供方管理库存系统)、EOS(电子订货系统)和多媒体信息技术、计算机网络销售技术等。(2)物流系统机电一体化技术:现代化的配送中心应有现代化的分检技术、传输技术、堆码技术等。(3)自动传感技术:如监控、摄像、报警系统中应用现代最新科技成果。(4)商品包装技术、食品保鲜、杀菌和干燥技术等。

6、行业发展趋势

根据近年来商品零售业发展中呈现出的特征,其未来的发展将会呈现出以下趋势:企业内部管理水平将成为决定企业未来发展的关键;营销方式的创新将成为商业竞争的主要手段;商业企业的多业态经营与多元化发展并举;日用消费品销售的比重将逐步增加;网上销售在零售业中的比重将不断提高。

(二)影响本行业发展的有利、不利因素分析

由于国家一系列刺激消费措施的出台,近年来,我国社会消费品零售总额连续呈现回升态势,消费品市场将继续保持稳定增长是商业行业发展最重要的有利因素。

1、产业政策

依据党的十五大提出的鼓励和引导第三产业加快发展的精神,商品零售业在未来仍具有很大的发展空间。2000年版《当前我国重点鼓励发展的产业、产品和技术目录》将连锁经营列为国家重点鼓励发展的项目,使得连锁经营将成为未来商战的主要竞争手段。《海南省国民经济和社会发展“十五”计划纲要》指出,海南商业今后要“积极引进国内外知名商业、外贸、餐饮、运输企业,推广连锁经营、物流配送、多式联运等新型经营方式,促进传统商业和运输业升级。”

2、消费趋向

信息时代以及新经济时代的到来,拓宽了人们的消费领域,创造了新的消费需求,改变着人们的消费习性和消费方式。随着消费者个人消费水平的提高和消费观念的转变,消费结构和消费预期也发生了变化。同90年代初相比,技术含量高、附加值高的高科技商品,如电脑等科技资讯产品、高质量日用消耗品、汽车和住房等高档耐用消费品以及休闲娱乐、教育等相关产品与服务将会逐渐成为未来消费的主流。

3、购买力水平

收入水平的高低是决定购买力水平高低的主要因素。伴随着经济持续快速增长,我国城乡居民的收入也以较快速度增长,购买力水平获得了显著的提高。但对于城镇与农村、沿海与内地,乃至同一地区的购买力水平仍存在着显著差异。海口市作为经济较发达省会

城市之一，购买力水平在全国居于中游以上，但是常住人口较少，购买力规模受到局限，容易形成买方市场。

4、国际市场冲击

我国即将加入 WTO，我国政府承诺在加入 WTO 后的三到五年的时间内，逐步取消商品流通经营领域的一切限制。除个别商品外，外商可以从事多种商品的零售、批发、代理和特许经营，可以合资合作，也可以独资经营，对外商企业的地域和数量限制也将逐步取消。与我国商业企业相比，国外商业集团具有明显的竞争优势，主要表现在：(1) 外资企业规模大，资金实力雄厚；(2) 技术手段先进，管理机制灵活；(3) 配销体系健全，价格优势明显。加入 WTO，我国商业不可避免将受到外国资本的巨大冲击。

5、行业进入障碍

零售企业要在激烈的市场竞争中取得优势地位，必须具备一定的经营规模、良好的进货渠道和分销渠道、现代化的管理设备和手段、雄厚的资金保障，而这些对中小企业来说是较难做到的，由此形成行业进入障碍。

(三) 发行人面临的竞争状况及市场占有情况

1、发行人面临的竞争状况及自身的竞争优势

公司目前主要面临着来自海口多家单体百货商场和众多小型私营商业企业的竞争。

公司与小型私营商业企业争夺的是日用消费品市场。相对于小型私营商业企业而言，公司的第一百货和施达连锁在品牌上具有优势，但是，和小型私营商业企业相比，公司在营运成本上有相对的劣势。公司针对中高消费层次的消费习惯进行商品定位，克服了自身的劣势，保持了自身的竞争优势。

公司与其他大型单体商场竞争的主要市场是非日用消费品市场。与其他大型单体百货市场相比较，公司的优势在于多年形成的商店品牌、高效的配货系统和合理的市场定位，而在购物环境上稍逊色于新的大型单体商场。公司通过经常性的开展文化、娱乐等各种公关促销活动，营造购物氛围，克服自身不足，增强竞争优势。

2、发行人的市场占有情况

公司商品零售和旅游酒店业面对的是中高收入阶层，其中商品零售业目前面对的主要是海口市场，旅游酒店面对的主要是旅行团体。

根据海南省统计局的统计数据计算，公司近三年分行业市场占有情况如下表：

项 目	2001 年	2000 年	1999 年
公司商业行业收入 (万元)	22,151.18	18,850.71	16,139.99
占公司主营业务收入比重	89.72%	83.46%	80.20%
占海口市批零贸易业零售总额比重	4.88%	4.53%	4.39%
占海南省批零贸易业零售总额比重	1.94%	1.80%	1.73%
占海南省社会商品零售总额比重	1.18%	1.09%	1.02%
公司宾馆旅游业收入 (万元)	2,537.02	2,735.77	2,207.47
占公司主营业务收入比重	10.28%	12.11%	10.97%
占海口市国内旅游总收入比重	0.86%	1.05%	0.90%
占海南省国内旅游总收入比重	0.32%	0.39%	0.35%

(四) 主要业务情况

1、发行人业务范围及主营业务简介

经工商登记部门批准，公司的经营范围为：高科技及信息产业、工业、农牧渔业、商业、旅游业的投资经营，非融资性租赁业务，房地产开发、经营，公路运输服务，能源开发等业务。目前，公司实际从事商品零售和旅游宾馆业务。

2、发行人主要业务的构成

公司实际从事的业务为商品零售业和宾馆旅游业。本公司主营业务收入主要来源于商业行业收入（包括商品销售收入和第一百货、施达连锁租金收入）和酒店收入（包括客房收入和租金收入和餐饮收入）。由于本公司原来主要从事房地产开发业务，公司在 1999 年度和 2000 年度仍有一部分房地产销售收入。

公司近三年业务收入的构成情况如下表所示（单位：万元）：

项目	2001 年度		2000 年度		1999 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
商品销售收入	20,082.96	81.35%	16,960.56	75.09%	14,910.93	74.09%
其中：自购销售	5,480.29	22.20%	5,340.95	23.64%	6,252.33	31.07%
代销保底销售	3,731.16	15.11%	2,687.05	11.90%	1,065.08	5.29%
代销不保底销售	10,871.51	44.04%	8,932.55	39.55%	7,593.52	37.73%
一百施达租金收入	2,068.22	8.38%	1,890.16	8.37%	1,229.06	6.11%
房地产收入	0.00	0.00%	1,000.00	4.43%	1,776.71	8.83%
酒店客房收入	651.24	2.64%	776.86	3.44%	628.67	3.12%
酒店租金收入	1,562.06	6.33%	1,958.91	8.67%	1,578.81	7.85%
酒店餐饮收入	323.73	1.31%	-	-	-	-
合计	24,688.20	100%	22,586.49	100%	20,124.18	100%

3、前三年的主要产品（或服务）及其生产能力

公司目前实际经营的业务为商品零售和旅游酒店业务。公司目前拥有的商品零售业经营实体有第一百货商场和海南施达商业有限公司。其中第一百货商场拥有营业面积 39,878.45 平方米；施达连锁拥有海口大同路店、三亚店、琼海店、儋州店、文昌店、万宁店等 6 个连锁店，营业总面积近 10,000 平方米。公司目前拥有旅游酒店业的经营实体为海南望海国际大酒店有限公司。望海大酒店是国家旅游总局认定的三星级酒店，海南省旅游局认定的旅游定点酒店。酒店营业总面积 17,901.76 平方米，设有标准客房 216 间，餐饮营业面积约 4,050 平方米。

与同行业其他企业相比，公司的主营业务毛利率较高，近三年平均达到 36.58%。其主要原因包括：商品销售结构中利润率高的商品占销售收入的比重大，保底销售比重高且毛利率高，第一百货和大酒店租金收入较高且毛利率一直维持在 90% 以上，商品季节性打折少等。有关公司主营业务毛利率较高的分析详见第十章（十三）。

4、与发行人业务相关的主要固定资产及无形资产

（1）与业务相关的营业用房产

公司拥有的房产明细及其抵押情况如下：

产权归属	房产名称	总面积 (单位：m ²)	抵押情况	抵押面积 (单位：m ²)
第一投资	富南住宅楼	2,388.32	借款抵押	2,047.99
	南洋大厦第15层	1,196.48	借款抵押	1,196.48
	仙乐花园	599.63	无抵押情况	-
第一百货	望海商城第二、三、四层	15,610.35	借款抵押	15,610.35
望海大酒店	望海大酒店底层至12层	17,251.76	借款抵押	12,887.34
施达连锁	儋州商场	521.00	无抵押情况	-
	DC城万国商厦东座8层A、D、E号	402.43	无抵押情况	-
	儋州商品房	85.23	无抵押情况	-
	大同路第一商城	2,910.44	无抵押情况	-
	南洋大厦1-2层、地库	3,643.65	无抵押情况	-

其中，与公司主要业务相关的营业用房产包括：

公司第一百货目前拥有望海商城 15,610.35 平方米营业用房，该房产系第一百货先后通过购买形成的，第一百货拥有这些房产的产权证书。望海商城系于 1994 年年底建成的、海

南省最大的单体商业经营场所，设施一流。

施达连锁目前拥有产权的营业用房面积为 7,562.75 平方米，均为施达连锁自有产权房，其中，海口市大同路 1 号第一商城 2,910.44 平方米的房产为施达连锁自建房，系于 2000 年建成，设施先进；其余的房产均系原海南施达商业公司在 1993 年至 1995 年的外购房产。

望海大酒店拥有海秀路 6 号 17,251.76 平方米的营业用房，这些房产系望海大酒店 1983 年建成的自建房产，目前显得较为陈旧。本次发行募集资金的一部分将用于对望海大酒店的改造。

(2) 与业务相关的土地使用权

公司拥有的地产明细及抵押情况如下：

产权归属	地产名称	面积 (单位：m ²)	抵押情况
第一投资	澄迈县马岛经济开发区东北侧	133,333.29	无抵押情况
第一投资	澄迈县马岛经济开发区东北侧	139,999.75	无抵押情况
第一投资	澄迈县马岛经济开发区东北侧	6,666.37	无抵押情况
望海大酒店	海秀路6号望海楼主楼土地使用权	8,452.88	无抵押情况
施达连锁	大同路1号土地使用权	1,410.15	无抵押情况
施达连锁	海秀路6号土地使用权	6,470.18	无抵押情况

其中：

第一投资拥有的澄迈县马岛经济开发区东北侧的三个地块，系第一投资分别于 2000 年 11 月和 2001 年 11 月向海南清河实业有限公司（310 亩）、于 2000 年 11 月向海南大唐装饰工程有限公司（200 亩）购买取得，并于 2001 年 12 月取得土地使用证，土地使用年限均为 50 年，剩余摊销年限为 49.9 年。

施达连锁拥有的大同路 1 号和海秀路 6 号土地系公司于 1999 年 4 月 28 日与海口市土地管理局签订土地出让合同，并于当年 6 月取得土地使用证，土地使用年限为 40 年，至 2001 年 12 月 31 日止，实际摊销年限为 2.5 年，剩余摊销年限为 37.5 年。

望海大酒店拥有的海秀路 6 号望海楼主楼土地系我公司收购望海大酒店时取得的。海南省商业集团公司于 1998 年 5 月与海口市土地管理局签订土地出让合同，同年我公司收购望海大酒店后，该宗土地转至我公司名下，至 1999 年 4 月取得土地证，使用年限为 40 年。大华会计师事务所在我公司进行审计时，对该宗土地追溯到从 1998 年 5 月开始摊销，至 2001 年 12 月 31 日止，实际累计摊销年限为 3.6 年，剩余摊销年限为 36.4 年。

5、发行人主要产品和服务的质量控制情况

第一投资于 1998 年下半年开始贯彻实施 ISO9000 质量管理体系标准。其中第一百货和望海大酒店分别在 1999 年 11 月和 2000 年 1 月获得 ISO9002 质量管理体系认证。目前，第一投资本部和施达连锁也按照 ISO9002 质量保证模式标准的要求建立了质量管理体系。

6、发行人主要客户及主要供应商

(1) 主要客户

公司的商品零售业主要以常住人口中中等以上学历、中等以上收入者为主，旅游人口为辅；青壮年消费者为主，其它年龄段为辅。望海大酒店主要以接待中高档商务客人、旅游团队和会议团体为主。

(2) 主要供应商

公司目前的主要供应商中，经销类商品的前 5 位供应商是海口海尔工贸有限责任公司、海口市穗港贸易部、上海创思服饰有限公司、海口美都实业公司和海口德丽日用化工有限公司。代销类商品的前 5 位供应商是广州欧诺商贸发展有限公司、海南明珠医药有限公司、琼山新濠服装有限公司、海南致雅服装贸易有限公司和海口红火贸易有限公司。2001 年，这 10 家供应商的供货量占公司采购总金额的 12.04%。

本公司的董事、监事、高级管理人员、主要关联方或持有公司 5% 以上股份的股东在上述的供应商中无任何权益。

(五) 发行前发行人的重大业务和资产重组

发行人发行前的重大资产重组行为及其对发行人业务经营、管理和业绩的影响见第五章(三)2。

七、 同业竞争与关联交易

（一）关联方及关联关系

1、发行人的大股东及其实际控制人

发行人大股东为一投集团。一投集团的四个股东分别为汉一实业、同创租赁、中亿房产和瑞景贸易。发行人实际第一大股东为蒋会成先生。

（1）海南第一投资集团有限公司

一投集团是第一投资的发起人和最大股东，现持有第一投资股份 44,128,194 股，占第一投资股本总额的 42.37%。该关联方与第一投资之间的关联关系为股权关系。一投集团作为第一投资最大的股东，公司董事会现有的 9 名董事中有 4 名董事由其委派，一投集团可以通过董事会对本公司的经营和财务决策产生重大影响。公司董事会认为，一投集团有能力对第一投资进行直接控制。一投集团详细情况参见第五章（十一）。

（2）海南汉一实业有限公司

汉一实业系由吴皖民、蒋会成和蒋华共同投资组建的有限责任公司。该公司注册于海口市滨海大道南洋大厦 7 层，法定代表人为吴皖民，注册资本为人民币 2,000 万元（其中吴皖民持 5%、蒋会成持 85%、蒋华持 10%）。经工商登记部门批准，汉一实业的经营范围为：宾馆，房地产开发与经营；物业管理；商品储运；日用百货，文化用品，五金交电，电子产品，针织品，糖，酒，饮料，农副土特产品，装修材料，建材，珠宝首饰。该公司目前除投资参股一投集团外，没有其他对外投资，也未从事其他业务。汉一实业是一投集团的第一大股东，持有一投集团 38.86% 的股权。未经审计的财务报表显示，截至 2001 年 12 月 31 日，汉一实业的总资产为 9,445.62 万元，净资产为 6,773.77 万元，2001 年度实现净利润 501.46 万元。本关联方与第一投资之间的关联关系为本关联方的控股子公司与第一投资存在股权关系。公司董事会认为，汉一实业有能力通过一投集团对第一投资间接进行控制。

（3）海南同创租赁公司

同创租赁系国有企业。该公司注册于海口市国贸大道 20 号，法定代表人为陈丽虹，注册资本为人民币 2,000 万元，经营范围为：非融资性实物租赁，技术转让。该公司目前除投资参股一投集团和第一投资外，没有其他对外投资。同创租赁是一投集团的第二大股东，

持有一投集团 36.36%的股权。未经审计的财务报表显示，截至 2001 年 12 月 31 日，该公司的总资产为 22,413.58 万元，净资产为 12,605.63 万元，2000 年度实现净利润 564.60 万元。本关联方与第一投资之间的关联关系为直接持股和间接持股的股权关系。公司董事会认为，同创租赁有能力对第一投资施加重大影响。

(4) 海南中亿房地产开发公司

中亿房产系集体所有制企业。该公司注册于海口市望海国际大酒店 115 房，法定代表人为林士竹，注册资本为人民币 2,000 万元，经营范围为：房地产开发经营（贰级），旅游项目开发，装饰装修，建材。该公司主要从事房地产开发业务，目前除投资参一投集团外，没有其他对外投资。中亿房产是一投集团的第三大股东，持有一投集团 20.46%的股权。未经审计的财务报表显示，截至 2001 年 12 月 31 日，该公司的总资产为 6,019.38 万元，净资产为 4,392.17 万元，2001 年度实现净利润 136.45 万元。该公司与第一投资之间的关联关系为其控股的公司与第一投资存在股权关系。公司董事会认为，中亿房产有能力对第一投资施加较大影响。

(5) 海南瑞景贸易有限公司

瑞景贸易系由蒋会成、蒋华共同投资组建的有限责任公司。该公司注册于望海国际大酒店 303 房，法定代表人为蒋会成，注册资本为人民币 240 万元（其中蒋会成持 90%、蒋华持 10%），经营范围为：机械设备，建筑材料，家用电器，办公用品，农副土特产品，汽车配件，五金工具。该公司目前除投资参股一投集团外，未从事任何生产经营活动，也没有其他对外投资。瑞景贸易是一投集团的第四大股东，持有一投集团 4.32%的股权。未经审计的财务报表显示，截至 2001 年 12 月 31 日，该公司的总资产为 2,129.46 万元，净资产为 253.10 万元，2001 年度实现净利润 15.46 万元。该公司与第一投资之间的关联关系为其参股的公司与第一投资存在股权关系、法定代表人为同一人。公司董事会认为，瑞景贸易有能力对第一投资施加较大影响。

(6) 蒋会成

蒋会成通过汉一实业和海南瑞景贸易有限公司共持有一投集团 36.92%的股权，即间接持有第一投资 15.64%的股份，再加上其直接持有第一投资 7.14 万股股份，因此，蒋会成直接和间接持有第一投资 15.71%的股权，是第一投资的实际第一大股东。

蒋会成先生个人情况参见第八章（一）。

2、与发行人属同一母公司的关联方

(1) 海南望海商城有限公司

望海商城公司系一投集团的子公司，一投集团持有该公司 95% 的股权。该公司成立于 1996 年 12 月 19 日，注册号 4600001001234，住所为海口市海秀大道望海商城，法定代表人李跃进，注册资本 8,000 万元，企业类型为有限责任公司，经营范围为物业管理、日用百货、五金交电、办公用品、通讯器材、工艺品、珠宝首饰、糖酒、文体用品、服装、鞋、帽的销售；餐饮服务（凭卫生许可证经营）等。该公司实际上主要从事房产出租和物业管理业务。未经审计的财务报表显示，截至 2001 年 12 月 31 日，望海商城公司的总资产为 32,064.16 万元，净资产为 9,208.06 万元，2001 年度实现净利润 678.65 万元。该关联方与第一投资之间的关联关系为关联方母公司与第一投资间存在股权关系。公司董事会认为，该关联方有能力通过其母公司对第一投资间接施加影响。

(2) 三亚东方实业股份有限公司

东方实业成立于 1992 年 4 月 18 日，注册号为 4600001007747，住所为三亚市河东一路东方大厦，法定代表人为刘中东，注册资本为 15,556.012 万元，企业类型为股份有限公司，经营范围为房地产开发经营；工业投资；旅游服务（凭许可证经营）；种养殖业及销售；建筑材料、装修材料、电子产品、音像设备、办公用品、矿产品（专营外）、化工产品（专营除外）、水产品、针纺织品、日用百货、文体用品的业务。东方实业部分股份曾在原 NET 系统挂牌流通，一投集团因与东方实业在 NET 系统挂牌股份的股东进行股权置换而成为其第一大股东，持有其 29.38% 的股权。未经审计的财务报表显示，截至 2001 年 12 月 31 日，东方实业的总资产为 29,141.52 万元，净资产为 - 615.35 万元，2001 年度实现净利润 - 351.24 万元。该关联方与第一投资之间的关联关系为关联方母公司与第一投资间存在股权关系。公司董事会认为，该关联方有能力通过其母公司对第一投资间接施加影响。

(3) 海南第一投资国际贸易公司

该公司系一投集团的子公司，成立于 1993 年 9 月 15 日，注册号为 4600001004436。公司住所为海口市滨海大道南洋大厦 7 层，法定代表人为李子豫，注册资本为 1,000 万元，企业类型为股份制经济，经营范围为普通机械、建材、金属材料、针纺织品、日用百货、通讯器材、工艺品、电器、化工产品及原料（专营除外）、水产品、汽车配件、五金工具、办公用品、农副产品、文化用品、电子产品的贸易业务；仓储服务；进出口业务（按琼琼进字[93]63 号文审批目录经营）。国贸公司成立以来未从事过任何经济活动。未经审计的财务报表显示，截至 2001 年 12 月 31 日，国贸公司帐面净值为 274,777.19 元。一投集团持有该公司 100% 股权，该关联方与第一投资之间的关联关系为关联方母公司与第一投资间存

在股权关系。公司董事会认为，该关联方有能力通过其母公司对第一投资间接施加影响。

(4) 海南海水农业研究所有限公司

海南海水农业研究所有限公司系一投集团的子公司，成立于 2000 年 3 月 3 日，注册号为 4600001007788。公司住所为海口市沿江五西路怡昌花园凌云阁，法定代表人周希祥，注册资本 100 万元，企业类型为有限责任公司，经营范围为耐盐植物品种的引种、培育、推广及销售（凭许可证经营）；经济耐盐植物的开发利用；海洋生物技术的研究与开发；生物技术的培训与推广应用。该公司成立以来未从事过任何经济活动。未经审计的财务报表显示，截至 2001 年 12 月 31 日，该公司的总资产 154.36 万元，净资产 88.94 万元，2001 年度实现净利润 - 11.06 万元。一投集团持有该公司 90% 的股权，该关联方与第一投资之间的关联关系为关联母公司与第一投资间存在股权关系。公司董事会认为，本关联方有能力通过其母公司对第一投资间接施加影响。

(5) 海南海风信息产业发展有限公司

海南海风信息产业发展有限公司系一投集团的子公司，成立于 1998 年 4 月 6 日，注册号为 4600001001377。公司住所为海口市白龙南路 42 号万福大厦六楼，法定代表人倪定华，注册资本 3,300 万元，企业类型为有限责任公司，经营范围为电脑网络系统集成、软件开发；电子信息产品的开发及咨询服务、培训；电子新技术产品的开发、生产。未经审计的财务报表显示，截至 2001 年 12 月 31 日，该公司的总资产为 6,465.37 万元，净资产为 4,177.13 万元，2001 年度实现净利润 140.60 万元。一投集团持有该公司 95.60% 的股权，该关联方与第一投资之间的关联关系为关联母公司与第一投资间存在股权关系。公司董事会认为，本关联方有能力通过其母公司对第一投资间接施加影响。

(6) 合肥银海置业有限公司

合肥银海置业有限公司系一投集团的子公司，成立于 1997 年 11 月 20 日。公司住所为合肥市亳州路 1 号，法定代表人崔宗均，注册资本 280 万美元，企业类型为中外合资经营企业，经营范围为房地产开发、销售、物业管理；生产销售五金、化工、建材、电子产品及自行车配件。未经审计的财务报表显示，截至 2001 年 12 月 31 日，该公司的总资产为 9,165.46 万元，净资产为 3,734.84 万元，2001 年度实现净利润 412.64 万元。一投集团持有该公司 60% 的股权，该关联方与第一投资之间的关联关系为关联母公司与第一投资间存在股权关系。公司董事会认为，本关联方有能力通过其母公司对第一投资间接施加影响。

3、发行人控股参股的关联方

(1) 望海大酒店

该公司系第一投资的控股子公司，持有其 95% 的股权。其注册号为琼企 4600001005664，住所为海口市海秀路 6 号，法定代表人为蒋会成，注册资本 3,100 万元，企业类型为有限责任公司，经营范围：为客房、车队出租、美容美发、卡拉 OK、歌舞、桑拿按摩、康乐中心、商务中心、餐饮、彩扩摄影、商场出租、大排档场地出租服务；日用百货、文具、烟、酒的零售。根据大华会计师事务所有限公司的审计，截至 2001 年 12 月 31 日，望海大酒店的总资产为 9,536.15 万元，净资产为 4,856.58 万元，2001 年度实现净利润 1,024.71 万元，该公司纳入第一投资的合并报表范围。该关联方与第一投资之间的关联关系为股权关系。公司董事会认为，第一投资有能力对该关联方直接控制。

(2) 施达连锁

该公司系第一投资控股子公司，第一投资持有其 97.5% 的股权。其注册号 4600001005663，住所为海口市 DC 城万国商厦 C 座第八层，法定代表人莫航，注册资本 4,000 万元，企业类型为有限责任公司，经营范围日用百货、五金工具、交电商业、文体用品、玩具、纺织品、服装、鞋帽、钟表、眼镜、食品、罐头、糖、酒、副食品、农副土特产品、冷冻饮品、饮料、音像制品、普通机械及配件的贸易业务；金银首饰、烟的零售；商场出租。根据大华会计师事务所有限公司的审计，截至 2001 年 12 月 31 日，施达连锁的总资产为 5,530.73 万元，净资产为 4,797.86 万元，2001 年度实现净利润 465.36 万元，该公司纳入第一投资的合并报表范围。该关联方与第一投资之间的关联关系为股权关系。公司董事会认为，第一投资有能力对该关联方直接控制。

(3) 海南可口可乐饮料有限公司

该公司系第一投资参股子公司，第一投资持有其 37.5% 的股权。该公司是 1988 年 11 月 14 成立的中外合资企业，注册号企合琼总副字第 000647 号，住所为海南省海口市秀英区滨海大道 155 号，法定代表人董忠心，注册资本 1,170 万美元，主要从事可口可乐、芬达、雪碧等饮料的生产和销售业务，目前拥有三亚、府城、长沙、昆明、湛江营销部，儋州销售部，茂名、文昌经营部等机构。未经审计的财务报表显示，截至 2001 年 12 月 31 日，海南可口可乐公司的总资产为 13,759.67 万元，净资产为 6,044.20 万元，2001 年度实现净利润 515.47 万元。该关联方与第一投资之间的关联关系为股权关系。公司董事会认为，第一投资有能力对该关联方施加重大影响。

4、与董事有密切关系的其他企业

深圳商恩投资有限公司属于与董事有密切关系的其他企业。

该公司是 1997 年成立的一家有限责任公司，注册资本为 1,000 万元，法定代表人为盛扬。该公司经营范围为：投资兴办实业（具体项目另报）；国内商业、物资供销（不含专营、专控、专卖商品）。该公司实际从事业务为投资。该公司未提供其具体财务资料。该公司法定代表人盛扬为本公司现任董事。

公司董事会认为，第一投资及第一投资的其他关联企业和该公司没有产权关系及控制与被控制关系，为一般关联关系。

5、董事、监事、高级管理人员及核心技术人员在关联方单位任职情况

公司董事长蒋会成现任本公司控股股东一投集团总裁兼任汉一实业董事；董事蒋华现任一投集团董事长兼任汉一实业董事；董事李跃建现任一投集团董事、副总裁，望海商城公司董事长；董事周希祥现任一投集团董事、副总裁；监事段功勋现任一投集团董事、副总裁；董事、副总裁莫航现任施达连锁董事长、望海大酒店总经理。

（二）关于同业竞争

1、发行人与关联方之间的同业竞争情况的判断

第一投资与一投集团、望海商城公司营业执照上载明的经营范围部分相同。但一投集团实际上主要从事对外投资的管理，望海商城有限公司实际上主要从事房产出租和物业管理业务，与第一投资不存在同业竞争。包括汉一实业在内的其他关联企业或者未从事任何生产经营活动，或者实际从事的业务与第一投资有较大的区别，也不存在同业竞争问题。

2、避免同业竞争的措施

一投集团、汉一实业已经出具承诺函，承诺不直接从事，亦不间接通过一个或多个关联单位（本公司除外）从事任何与本公司主营业务存在同业竞争的相关生产经营活动，承诺不利用其对本公司的控制地位损害本公司及本公司其他股东的正当权益。

3、律师和主承销商关于避免同业竞争措施的意见

发行人律师和主承销商认为，按照有关法律、法规、规范性文件的规定，第一投资对其存在的同业竞争情况进行了充分的披露，不存在重大遗漏或重大隐瞒。一投集团、汉一实业作出的不与股份公司主营业务进行任何同业竞争的承诺具有法律效力。

（三）关于关联交易

1、公司章程关于对关联交易决策的规定

《公司章程》规定，“董事会运用公司资产所作出的风险投资权限及具体投资风险的防范措施，除应当按照本章程的相关规定执行外，凡投资运用资金超过公司净资产 30%的，必须报股东大会批准”。现行公司章程就董事会和股东大会关于关联交易的决策权利和程序分别作了如下的规定。具体内容如下：

(1) 董事会关于关联交易的决策权利和程序

《公司章程》规定，“董事个人或者其任职的其他企业，直接或者间接与公司已有的或者计划中的合同、交易、安排有关联关系时（聘任合同除外），不论有关事项在一般情况下是否需要董事会批准同意，均应当尽快向董事会披露其关联关系的性质和程度。除非有关联关系的董事按照本条前款的要求向董事会作了披露，并且董事会在不将其计入法定人数，该董事亦未参加表决的会议上批准了该事项，公司有权撤销该合同、交易或者安排，但在对方是善意第三人的情况下除外。”“对于重大关联交易（指公司拟与关联人达成的总额高于 300 万元或高于公司最近经审计净资产值的 5%的关联交易）应由独立董事认可后，提交董事会讨论。”“董事会审议的事项涉及有关联关系的董事时，依照法律、法规规定属于有关联关系的董事可以出席董事会会议，并可以在董事会会议上阐明其观点，但是不应当就该等事项参与投票表决。”“未出席董事会会议的董事如属于有关联关系的董事，不得就该等事项授权其他董事代理表决。”“董事会对与董事有关联关系的事项作出的决议，必须经非关联董事半数通过方为有效。”

(2) 股东大会关于关联交易的决策权利和程序

《公司章程》规定，“股东大会审议有关关联交易事项时，关联股东应主动向股东大会申明此种关联关系并回避而不参与投票表决，其所代表的有表决权的股份数不计入有效表决总数；股东大会决议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，即按本章程第六十九条的规定进行表决，并在股东大会决议公告中作出详细说明”。“股东大会对关联交易事项作出的决议必须经出席股东大会的非关联交易股东所持表决权二分之一以上通过方为有效。但当关联交易事项涉及章程第七十二条规定的事项时，股东大会决议必须经出席股东大会的非关联股东所持表决权的三分之二以上通过方为有效。”

《公司章程》（草案）以及《股东大会议事规则》和《董事会议事规则》就关联交易决策中关联方的回避问题已作了明确的规定，但尚未对不同关联交易额适用的决策权限作出具体规定。公司计划上市后严格按照《上海证券交易所上市规则》等有关规定，进一步完善有关关联交易权利、决策和信息披露的制度。

2、发行人近三年的主要关联交易事项及对发行人财务状况和经营成果的影响

(1) 1998年11月25日，公司与一投集团签订《股权转让协议》，受让望海大酒店95%权益，并将其改制成注册资本3,100万元的“海南望海国际大酒店有限公司”，第一投资持95%股权，一投集团持5%股权。1998年11月25日，公司与一投集团签订了《股权转让协议》和《改制设立“海南施达商业有限公司”的协议书》，确定以帐面净值为作价依据，出资720万元受让施达公司的87.8%权益。同时，第一投资追加投资1,180万元，将施达公司改制成注册资本为2,000万元的“海南施达商业有限公司”，第一投资持95%股权，一投集团持5%股权。前述关联交易详细情况参见本招股说明书第五章（三）1。

(2) 公司与一投集团于1999年签订了《股权转让协议书》，向一投集团出让公司持有海南第一投资国际贸易公司的全部股权。会计资料显示，国贸公司成立以来未从事过任何经济活动。截至1999年12月10日，国贸公司帐面净值为274,777.19元。经双方商定，上述交易价格以国贸公司1999年12月10日帐面净值为依据，于当月以冲抵与一投集团往来款的方式全部结清。该项关联交易未发生损益，转让价格公允。

(3) 公司于1999年10月按照每平方米653.62元的单价，向望海商城公司转让龙源别墅15,708.00平方米房产，转让总金额为10,267,100.00元，于当月以冲抵与望海商城公司往来款的方式全部结清。转让取得的收入全部计入主营业务收入，占当年房地产收入的57.79%，增加公司当年利润5,813,600.00元。在该房屋转让前公司已经缴纳了房产所附着土地使用权的出让金，取得相应的土地使用权证[琼山籍国用（1999）第10-0056号]。该次转让的价格系按市场价确定，转让价格公允。

(4) 公司于1999年12月按照每平方米37.5元的单价，向望海商城公司转让木兰湾开发区199,999.98平方米(300亩)土地使用权，转让金额为7,500,000.00元，于当月以冲抵往来款的方式全部结清。转让取得的收入全部计入主营业务收入，占当年房地产收入的42.21%，增加公司当年利润2,059,651.14元，在该土地转让前公司已缴纳土地使用权出让金，取得相应的《土地使用权证》[文国用（99）字第2200782号、2200783号、2200784号、2200785号]。本次转让的价格系按市场价确定，转让价格公允。

公司之所以把上述转让取得的收入列为主营业务收入，是因为海南省自1993年至2000年期间，取消房地产开发资质证书之规定，全面放开房地产开发业务，任何公司只要营业执照注册范围中包括有房地产开发业务，即可从事房地产开发。第一投资的营业执照注册经营范围包括有房地产开发，且房地产开发原来属于第一投资的主营业务之一，根据财政

部（93）财会字第 02 号文件《关于印发 房地产开发企业会计制度 的通知》之规定：“ 转让、销售土地和商品房，应在土地和商品房已经移交，已将发票结算帐单提交买主时，作为销售实现，列入经营收入科目”，公司把上述转让取得的收入列为主营业务收入。

（5）公司下属分公司第一百货商场于 1999 年 12 月与望海商城公司签订《资产转让协议书》，约定望海商城公司向第一百货转让望海商城的地上第四层房产，转让价格为 65,043,125.00 元。该笔转让价款于以冲抵与望海商城公司往来款的方式全部结清。该转让价系由合同双方协商，按照相应房产的帐面值并考虑层次、市场同类房产价格等因素确定，转让价格公允。该项关联交易增加了发行人 2000 年度累计折旧 1,373,132.64 元，已计入当期损益。

（6）2000 年 7 月第一百货商场与望海商城公司签订《房屋租赁协议》，租赁望海商城中望海商城公司拥有的面积为 24,268.10 平方米的营业用房产，首期租赁期限 10 年。租金为：第一年至第三年每年为人民币 2,021,760.00 元，第三年以后每年支付的租金以第一年的租金为基数，每年递增 3%，租金按年结算。

公司于 2001 年 7 月与海南望海商城有限公司签订的《房屋租赁协议》之补充协议，租赁望海商城中海南望海商城有限公司拥有的面积为 1,347.00 平方米的顶层房产，租赁期限自 2001 年 7 月 1 日起算，至 2009 年 12 月 31 日截止。租金为每年 112,218.57 元。

公司 2000 年度支付租金 2,021,760.00 元，以冲抵与望海商城公司往来款的方式支付；2001 年度以现金方式支付租金 2,077,869.29 元，均已计入当期损益。该关联交易系按照双方商定的价格确定，价格公允。

（7）2000 年 12 月 18 日，公司与一投集团签署了《股权转让合同书》，约定一投集团把收购粮油公司即将取得的可口可乐公司 37.5% 的股权转让给第一投资。根据一投集团收购粮油公司时海南鄂发会计师事务所有限公司 2000 年 8 月 5 日出具的鄂发会评字（2000）第 328 号《海南可口可乐饮料有限公司整体资产评估报告书》，可口可乐公司 2000 年 6 月 30 日帐面净资产为 74,113,744.28 元，经评估的净值为 83,535,700.00 元（评估增值率为 12.71%）。双方同意，转让以该资产评估报告为作价依据，确定可口可乐公司 37.5% 股权的转让价格为 3,132.59 万元。2001 年 6 月 29 日，海南可口可乐公司完成了股东变更的工商登记手续，第一投资正式成为可口可乐公司的股东，持有其 37.5% 的股权。前述关联交易详细情况参见本招股说明书第五章（三）1（4）。

在近三年与关联方的交易中，公司不断通过股权收购形式丰富自身主业，成功实现房地产开发业务向商品销售和宾馆旅游业务的转换，自 1998 年后，公司商品销售业务和宾馆旅游业务都得到了长足的发展，销售收入持续增长。上述关联交易对当年利润都会产生一定影响，但上述关联交易均是在公允的前提下进行的，不会影响投资者对公司当期利润的

判断。另外，虽然 1999 年度的房地产收入全部来源于关联方，但从 2000 年度的房地产收入来源来看，公司房地产收入并不完全依赖于关联方，并且随着公司主营业务的转变，公司有关房地产的关联交易会逐年减少。

3、发行人与各关联方签订的目前仍然有效的协议或合同

第一百货商场与望海商城公司签订的《房屋租赁协议》及《补充协议》，有效期至 2009 年 12 月 31 日。具体见本章（三）4（6）。

4、发行人募集资金投向与关联方的关系

发行人本次发行募集资金投向均系发行人独立投资、自主开发经营，不存在与各关联方合资或项目实施后产生关联交易的情况。

5、发行人减少关联交易的措施

由于发行人在业务、机构、资产、人员以及财务上均独立于各关联企业，因依赖各关联方从而发生关联交易的可能性已大大减少。公司发行上市后，将进一步规范运作，加强信息披露，尽量避免关联交易，保护中小股东利益。对于正常的、有利于公司发展的关联交易，公司将遵循公正、公平、公开的原则，严格按照《公司章程》及公司其它规章制度的有关规定，认真履行关联交易决策程序，确保交易公允，并对该交易予以及时、充分的披露。

6、发行人律师、主承销商对关联交易问题发表的意见

发行人律师认为招股说明书已对发行人的关联方、关联关系和关联交易问题予以了充分披露。存在的关联交易的决策是符合法定程序和公司章程的规定的，关联交易价格的确定是平等民事主体之间平等协商确定的市场公允价格，未损害发行人的利益。前述关联交易的条件和内容符合公平、公正、公开原则，且已签订有关合同，不存在由于本公司与关联企业的关系而影响本公司履行重大合同的可能以及存在损害本公司及本公司其他股东利益的情况。

主承销商认为所披露的关联方、关联关系、关联交易已全面披露，不存在损害发行人及中小股东利益的情形，决策程序合法有效，交易价格公允。

八、董事、监事及高级管理人员

(一) 董事会

本公司董事会由 9 名董事组成，现任董事基本情况如下：

董事长：蒋会成，男，33 岁，研究生学历，副研究员，海南省劳动模范，历任海南第一装饰工程有限公司总经理、一投集团总经理、董事长、本公司董事长兼总裁，海南省政协委员、海口市政协常委、海南省青联副主席、海南省总商会副会长、海南国际商会会长、海口市总商会会长、海南省企业家协会副会长，现任一投集团董事兼总裁、本公司董事长、法定代表人。

董事：许献红，男，37 岁，大专学历，会计师，中共党员，历任江西石城钽铌矿财务科科长、本公司财务部经理、总裁助理、董事副总裁，现任本公司董事兼总裁。

董事：蒋华，男，36 岁，研究生学历，历任安徽合肥晶体管厂助理工程师、深圳合力电源有限公司生产部经理、海南第一百货商场总经理，海口市人大代表、海南省总商会理事、海南省总商会商业委员会主任委员、海南省光彩事业促进会理事、海南十大优秀青年、海口市振东区人大常委会财经委员会委员，现任一投集团董事长、本公司董事。

董事：孙福生，男，48 岁，本科，高级经济师，中共党员，历任沈阳市第三轧钢厂副厂长、辽宁省委组织部主任干事、建设银行辽宁省分行副处级调研员、监察室副主任、人事处处长、葫芦岛分行行长兼党组书记、辽宁省分行副行长兼党组成员、沈阳市分行行长兼党委书记。现任中国信达资产管理公司海口办事处主任兼党委书记、本公司董事。

董事：莫航，男，51 岁，研究生学历，经济师，中共党员，历任海南琼海县二轻工业局干部、海南省纺织品公司纺织部副经理、海南省纺织品公司经理、海南施达商业公司总经理、海南望海国际大酒店总经理，全国内贸系统劳动模范、中国连锁经营协会理事、海口市零售协会会长，现任海南省旅游协会理事、施达连锁董事长、望海大酒店总经理、本公司董事兼副总裁、党委书记。

董事：李跃建，男，43 岁，大专学历，工程师，历任新疆兵团六建科长、副总经理、本公司工程部部长、工程总监、副总裁，海南省经济技术合作促进会副会长，现任一投集团董事兼副总裁、海南望海商城有限公司董事长、本公司董事。

董事：周希祥，男，39 岁，硕士，历任海国投集团有限公司总经理助理、海南立达教

育实业股份有限公司总经理、本公司总裁特别助理，现任一投集团董事兼副总裁、本公司董事。

独立董事：盛扬，男，47岁，本科，中共党员，历任中国农业银行安徽省分行职员、安徽省政府办公厅秘书、安徽省国际信托投资公司投资部经理、银行部经理、安徽省政府驻深圳办事处主任、深圳国际信托投资公司国际金融部副经理、证券发行部副经理、经理、深圳国投证券有限公司董事、副总经理，现任深圳商恩投资有限公司董事长、本公司董事。

独立董事：杜传利，男，35岁，汉族，在职研究生学历，中国注册会计师，中国注册资产评估师，中国注册税务师，现任海南海正会计师事务所所长、中保资产评估有限公司董事长。

（二）监事会

本公司监事会由5名监事组成，现任监事基本情况如下：

监事会主席：吴超群，男，66岁，中共党员，高级经济师，历任浙江临海教育部门干部，海南行政区税务局干部、海南行政区财政局干部、办公室主任、副局长，海南行政区商业局党组书记，局长(副厅级)、海南省商业集团公司党委书记、总经理(副厅级)，现任本公司监事会主席。

监事：段功勋，男，37岁，大专学历，经济师，历任安徽砀山农业银行股长、安徽砀山农机公司办公室主任、海南吉大工贸有限公司办公室主任、海南第一百货商场副总经理、本公司总裁助理、副总裁，现任一投集团董事兼副总裁、本公司监事。

监事：蒋志高，男，44岁，大专学历，审计师，历任湖南宜章食品厂财务科科长、湖南宜章石油公司财务科科长、湖南宜章审计局股长、海南机场股份有限公司审计师、海南第一百货商场审计部经理，现任本公司审计监察部经理、监事。

监事：万伟，女，38岁，大专学历，助理经济师，历任中国工商银行四川江油市支行营业部记帐员、储蓄员、监督员、交通银行海南分行筹备组会计员、金贸办事处业务科科长，现任本公司监事。

监事：兰汉杰，男，44岁，本科，讲师，历任西北大学哲学系管理科学教研室教师、系主任、海口市四海实业总公司四海光缆厂办公室主任、厂长助理、本公司办公室主任、海南第一百货商场办公室主任，现任第一百货副经理、本公司监事。

（三）其他高级管理人员

董事会秘书：张丰山，38岁，本科，经济师，曾任职青海省畜产进出口公司、海南省

畜产进出口公司、海南东方租赁投资股份有限公司、广东新技术开发公司深圳公司、海南第一投资招商股份公司证券部，现任本公司董事会秘书。

财务部经理：蒋小华，女，42岁，大专学历，会计师，历任湖北汉川医药供销公司会计主管、湖北省药用橡胶厂会计主管、财务科长、海口金海发展公司财务科长、本公司财务部科长、副经理，现任本公司财务部经理。

（四）董事、监事和高管人员的持股情况

1、发行前持有公司的股份及近三年的股本变动情况

（单位：股）

人员	1999年末		2000年末		2001年末		发行后 比例	股份质押或 冻结情况
	股数	比例	股数	比例	股数	比例		
蒋会成	102000	0.07%	71,400	0.07%	71,400	0.07%	0.04%	无
蒋 华	48,000	0.03%	33,600	0.03%	33,600	0.03%	0.02%	无
李跃建	44,400	0.03%	31,080	0.03%	31,080	0.03%	0.02%	无
许献红	36,000	0.02%	25,200	0.02%	25,200	0.02%	0.02%	无
莫 航	0		0		0			
周希祥	0		0		0			
杜传利	0		0		0			
孙福生	0		0		0			
盛 扬	0		0		0			
段功勋	54,000	0.04%	37,800	0.04%	37,800	0.04%	0.02%	无
蒋志高	0		0		0			
万 伟	1,200	0.001%	840	0.001%	840	0.001%	0.001%	无
吴超群	0		0		0			
兰汉杰	0		0		0			
张丰山	0		0		0			
蒋小华	12,000	0.008%	8,400	0.008%	8,400	0.008%	0.005%	无

公司上述董事、监事和高级管理人员在发行前及最近三年持有公司内部职工股股份其变动系公司2000年缩股所致，目前不存在质押或冻结的情况。

2、持有公司关联企业股份的情况

除蒋会成分别持有汉一实业85%和海南瑞景贸易有限公司90%的股权，蒋华分别持有

汉一实业 10%和海南瑞景贸易有限公司 90%的股权以外，公司董事、监事和高管人员个人在发行前无持有公司关联企业股权的情况。

(五) 董事、监事和高管人员的其他情况

1、与公司签署协议的情况

公司董事、监事已按公司章程的规定办理有关聘任手续，公司高管人员由董事会聘任，均已签定劳动协议及办理有关手续。公司与上述董事、监事和高管人员之间无借款、担保等协议发生。

2、在公司领取薪酬的具体情况

公司上述 16 名董事、监事和高管人员中共有 7 人专职在股份公司领取薪酬。2001 年度在公司领取薪酬具体情况如下表：

姓名	年薪（元/年）
蒋会成	72,000
许献红	66,000
莫航	60,000
蒋志高	48,000
兰汉杰	48,000
蒋小华	48,000
张丰山	48,000

公司独立董事盛扬、杜传利任职期间每年享受独立董事津贴人民币 18,000 元。独立董事任期内行使职权所需的费用由公司负担。

3、上述人员之间关联关系的说明

公司上述人员中，董事蒋会成先生和董事蒋华先生为同胞兄弟关系，除此外无其他近亲关系的情况。

4、有关声明事项

公司高级管理人员目前没有并均已承诺声明今后也不在公司控股股东一投集团及其下属单位担任有关法律法规禁止或限制的兼职。公司董事、监事和高级管理人员中持有公司股份的人员均已承诺声明，在任职期间及期满后 6 个月内锁定所持股份。

九、公司治理结构

经过多年的运作和规范，公司已建立和完善了董事会、监事会和股东大会的机构和议事规则，及董事会领导下的总经理工作细则，对公司重大投资融资以及生产经营决策作出了具体的规定，并在关联交易和保护中小股东权益方面制定了相应的条款。2000年12月22日召开的股东大会审议通过了公司上市后将适用的《海南第一投资招商股份有限公司章程（草案）》，进一步规范和完善了公司的法人治理结构。2002年6月29日，公司2001年度股东大会通过决议，按照《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》、《上市公司治理准则》等规范性文件，对现行《公司章程》及公司上市后适用的《公司章程（草案）》进行了修改，增加了独立董事制度、投票权征集和累积投票制度等内容。

（一）关于公司股东、股东大会

《公司章程》规定，公司股东为依法持有公司股份的人，按其所持有的股份享有权利，承担义务。公司股东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，参加或者委派股东代理人参加股东会议，依照其所持有的股份份额行使表决权，对公司的经营行为进行监督，提出建议或者质询，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，获得有关信息，在公司终止或者清算时，按其所持有的股份份额参加公司剩余财产的分配，并享有法律、行政法规及公司章程所赋予的其他权利。公司股东必须遵守公司章程，依其所认购的股份和入股方式缴纳股金，除法律、法规规定的情形外，不得退股，并承担法律、行政法规及公司章程规定应当承担的其他义务。特别地，持有公司百分之五以上有表决权股份的股东，将其持有的股份进行质押的，应当自该事实发生之日起三个工作日内，向公司作出书面报告。控股股东对公司及其他股东负有诚信义务。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。控股股东对其所控股的公司应严格依法行使出资人的权利，控股股东不得利用资产重组等方式损害公司和其他股东的合法权益，不得利用其特殊地位谋取额外的利益。

《公司章程》规定，股东大会是公司的权力机构，依法决定公司经营方针和投资计划，选举和更换董事以及由股东代表出任的监事，决定有关董事、监事的报酬事项，审议批准董事会、监事会的报告；公司的年度财务预算方案、决算方案；公司的利润分配方案和弥补亏损方案，对公司增加或者减少注册资本；发行公司债券；聘用、解聘会计师事务所以

及公司合并、分立、解散和清算等事项作出决议，修改公司章程，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及法律、法规和公司章程规定应当由股东大会决定的其他事项。

股东大会分为股东年会和临时股东大会。股东年会每年召开一次，并应于上一个会计年度完结之后的六个月之内举行。公司董事会、独立董事和符合有关条件的股东可向公司股东征集其在股东大会上的投票权。投票权征集应采取无偿的方式进行，并应向被征集人充分披露信息。

《公司章程》对保护中小股东权益的规定主要体现在：公司召开股东大会时，持有或者合并持有公司发行在外有表决权股份总数的百分之五以上的股东，有权向公司提出新的提案；在审议有关关联交易事项时，关联交易股东应主动向股东大会申明此种关联关系并回避而不参与投票表决，其所代表的有表决权的股份数不计入有效表决总数；公司采取有效措施防止股东及其关联方以各种形式占用或转移公司的资金、资产及其他资源。公司不得为股东及其关联方提供担保；对于重大关联交易（指公司拟与关联人达成的总额高于 300 万元或高于公司最近经审计净资产值的 5% 的关联交易）应由独立董事认可后，提交董事会讨论；对于公司的股东、实际控制人及其关联企业对公司现有或新发生的总额高于 300 万元或高于公司最近经审计净资产值的 5% 的借款或其他资金往来，以及其他独立董事认为可能损害中小股东权益的事项，独立董事应向董事会或股东大会发表独立意见。

公司自成立以来，先后按照有关法律法规和《公司章程》的规定召开了 11 次股东大会（含临时股东大会），对《公司章程》的订立和修改、重大生产经营、投资以及财务政策的决策、股利分配、董事会成员的调整、本次股票发行授权、本次发行募集资金投向等作了决议。

（二）关于公司董事会

按照《公司章程》的规定，董事会由 7 - 9 名董事组成（含独立董事两名），设董事长 1 人，副董事长 1 人。持有或者合并持有公司发行在外有表决权股份总数的百分之五以上的股东可以向公司董事会提出董事候选人。公司选举董事采用累积投票制。股东在投票选举董事时，股东所持有的每一股份拥有与应选出的董事人数相等的投票权，股东既可以把全部的投票权集中选举一人，也可以分散选举数人。公司根据董事候选人所获投票权的高低依次决定董事的选聘，直至全部董事聘满为止。董事报酬的数额和方式由董事会提出方案报请股东大会决定。在董事会或薪酬与考核委员会对董事个人进行评价或讨论其报酬时，

该董事应当回避。

公司董事会设独立董事两名。独立董事候选人名单的提出由公司董事会、监事会、单独或者合并持有公司已发行股份 1% 以上的股东按照上述董事候选人的提名方式及程序进行。独立董事每届任期三年，公司给予独立董事适当的津贴。津贴的标准由董事会制订预案，股东大会审议通过。除上述津贴外，独立董事不应从公司及其主要股东或有利害关系的机构和人员处取得额外的、未予披露的其他利益。

董事会负责召集股东大会，执行股东大会的决议，决定公司的经营计划和投资方案，制订公司的年度财务预算方案、决算方案、利润分配方案和弥补亏损方案、增加或者减少注册资本、发行债券或其他证券及上市方案，拟订公司重大收购、回购本公司股票或者合并、分立和解散方案，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，决定公司内部管理机构的设置，聘任或者解聘公司总经理、董事会秘书等高级管理人员，制订公司的基本管理制度、公司章程的修改方案，行使法律、法规或公司章程规定，以及股东大会授予的其他职权。特别地，董事会投资运用资金超过公司净资产 30% 的，必须报股东大会批准。

《公司章程》规定，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。公司成立以来，一直能按照《公司章程》的有关规定召开董事会，很好地行使了法律、法规或公司章程规定以及股东大会授予的其他职权。

（三）关于公司监事会

《公司章程》规定，公司监事会应向全体股东负责，对公司财务以及公司董事、经理和其他高级管理人员履行职责的合法合规性进行监督，维护公司及股东的合法权益。监事由股东代表和公司职工代表担任。公司职工代表担任的监事不得少于监事人数的三分之一，不得超过监事人数的二分之一。《公司法》第 57 条、58 条规定的情形以及被中国证监会确定为市场禁入者，并且禁入尚未解除的，不得担任公司的监事。公司董事、总经理和其他高级管理人员不得兼任监事。

公司监事会由五名监事组成，设监事会主席一名。监事会行使下列职权：检查公司的财务，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、法规、或者章程的行为进行监督；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或违反法律、法规或公司章程时，要求其予以纠正，必要时可以向董事会、股东大会反映，也可以直接向证券监管机构及其他有关部门报告；提议召开临时股东大会；监事有了解公司经营情况

的权利，并承担相应的保密义务。公司应采取措施保障监事的知情权，为监事正常履行职责提供必要的协助，任何人不得干预、阻挠；监事会可要求公司董事、经理及其他高级管理人员、内部及外部审计人员出席监事会会议，回答所关注的问题；列席董事会会议以及公司章程规定或股东大会授予的其他职权。监事会行使职权时，必要时可以聘请律师事务所、会计师事务所等专业性机构给予帮助，由此发生的费用由公司承担。

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。公司成立以来，能按照《公司章程》的有关规定召开监事会，并较好地行使了法律、法规或公司章程规定，以及股东大会授予的其他职权。

（四）重大生产经营决策、对外投资和财务决策的程序和规则

公司章程、股东大会会议事规则、董事会议事规则和总经理工作细则对公司重大生产经营决策的程序和规则作了具体的规定。

股东大会是公司的权力机构，决定公司经营方针和投资计划，审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案。

董事会负责执行股东大会的决议，决定公司的经营计划和投资方案，制订公司的年度财务预算方案、决算方案、利润分配方案和弥补亏损方案，在股东大会授权范围内，决定公司的风险投资（不超过公司净资产 30%）、资产抵押及其他担保事项，并建立严格的审查和决策程序。

总经理是公司管理层的首席负责人和公司生产经营管理目标、计划和方案的最高执行人，全面负责和领导公司日常的经营管理活动，根据公司章程的规定和董事会的决议及授权，主持制定具体实施办法，组织实施公司年度经营计划和投资计划（有权批准 100 万元及 100 万元以下的资金使用），安排和筹划各项经营管理活动，制定权限内的公司政策和规范，保证公司高效、安全、有序、受控、连续地运行，以达到规定的经营发展目标。

公司财务负责人分工主管公司的财务及资产成本、投资评价工作，负责公司的财务预算决算的总审核和投资、借贷项目的专业评审和组织拟定降本增效方案，并负责建立健全会计核算体系，对会计核算和财务实施业务指导，对公司的财务报告和财务信息披露实行把关并承担直接的领导责任。

（五）公司章程有关董事、监事、经理履行诚信义务的限制性规定

《公司章程》规定，董事应当遵守法律、法规和公司章程的规定，忠实履行职责，维护公司利益。当其自身的利益与公司 and 股东的利益相冲突时，应当以公司和股东的最大利

益为行为准则，并保证：在其职责范围内行使权利，不得越权；除经公司章程规定或者股东大会在知情的情况下批准，不得同本公司订立合同或者进行交易；不得利用内幕信息为自己或他人谋取利益；不得自营或者为他人经营与公司同类的业务或者从事损害本公司利益的活动；不得利用职权收受贿赂或者其他非法收入，不得侵占公司的财产；不得挪用资金或者将公司资金借贷给他人；不得利用职务便利为自己或他人侵占或者接受本应属于公司的商业机会；未经股东大会在知情的情况下批准，不得接受与公司交易有关的佣金；不得将公司资产以其个人名义或者以其他个人名义开立帐户储存；不得以公司资产为本公司的股东或者其他个人债务提供担保；未经股东大会在知情的情况下同意，不得泄漏在任职期间所获得的涉及本公司的机密信息；在法律有规定、公众利益要求、该董事本身的合法利益有要求的情形下，可以向法院或者其他政府主管机关披露该信息。

董事应根据公司和全体股东的最大利益，忠实、诚信、勤勉地履行职责，以保证：有足够的时间和精力履行其应尽的职责；以认真负责的态度出席董事会，对所议事项表达明确的意见；遵守有关法律、法规及公司章程的规定，严格遵守其公开作出的承诺；积极参加有关培训，以了解作为董事的权利、义务和责任，熟悉有关法律法规，掌握作为董事应具备的相关知识；公司的商业行为符合国家法律、行政法规的规定，并符合国家各项经济政策的要求，商业活动不超越营业执照规定的经营范围；公平对待所有股东，并关注其他利益相关者的利益；认真阅读公司的各项商务、财务报告，及时了解公司经营管理状况；亲自行使被合法赋予的公司管理处置权，不得受他人操纵；非经法律、行政法规允许或者得到股东大会在知情的情况下批准，不得将其处置权转授他人行使；接受监事会对其履行职责的合法监督和合理建议。

除经公司章程规定或者董事会的合法授权，任何董事不得以个人名义代表公司或者董事会行事。董事以其个人名义行事时，在第三方会合理地认为该董事在代表公司或者董事会行事的情况下，该董事应当事先声明其立场和身份。

董事个人或者其所任职的其他企业直接或者间接与公司已有的或者计划中的合同、交易、安排有关联关系时（聘任合同除外），不论有关事项在一般情况下是否需要董事会批准同意，均应当尽快向董事会披露起关联关系的性质和程度。除非有关关联关系的董事按照本条前款的要求向董事会作了披露，并且董事会在不将其计入法定人数，该董事亦未参加表决的会议上批准了该事项，公司有权撤销该合同、交易或者安排，但在对方是善意第三人的情况除外。董事会审议的事项涉及有关联关系的董事时，依照法律、法规和上海证券交易所股票上市规则规定属于有关联关系的董事可以出席董事会会议，并可以在董事会会议

上阐明其观点，但是不应当就该等事项参与投票表决。未出席董事会会议的董事如属于有关关联关系的董事，不得就该等事项授权其他董事代理表决。董事会对与董事有关关联关系的事项作出的决议，必须经出席董事会会议的非关联关系的董事过半数通过方为有效。

如果公司有关董事在公司首次考虑订立有关合同、交易、安排前以书面形式通知董事会并声明由于通知所列的内容，公司日后达成的合同、交易、安排与通知所列内容有利益关系，则在通知阐明的范围内，应视为有关董事做了前述规定的披露。

董事连续二次未能亲自出席、也不委托其他董事出席董事会会议，独立董事连续三次未亲自出席董事会会议的，视为不能履行职责，董事会应当建议股东大会予以撤换。董事可以在任期届满以前提出辞职。董事辞职应当向董事会提交书面辞职报告。如因董事的辞职导致公司董事会低于法定最低人数或因独立董事辞职导致公司董事会中独立董事所占的比例少于两人时，该董事的辞职报告应当在下任董事填补因其辞职产生的缺额后方能生效。余任董事会应当尽快召集临时股东大会，选举董事以填补因董事辞职产生的空缺。在股东大会未就董事选举作出决议以前，该提出辞职的董事以及余任董事会的职权应当受到合理的限制。

董事提出辞职或者任期届满，其对公司和股东负有的义务在其辞职报告尚未生效或者生效后的合理期间内，以及任期结束后的合理期间内并不当然解除，其对公司商业秘密保密的义务在其任职结束后仍然有效，直至该秘密成为公开信息。其他义务的持续期间应当根据公平的原则决定，视事件发生与离任之间时间的长短，以及与公司的关系在何种情况和条件下结束而定。任职尚未结束的董事，对因其擅自离职使公司造成的损失，应当承担赔偿责任。

《公司章程》规定，公司不以任何形式为董事纳税。

上述有关董事义务的规定，适用于公司监事、总经理和其他高级管理人员。同时，上述高级管理人员须承诺声明不在一投集团及其下属单位兼职，在任职期间及期满后 6 个月内锁定所持股份。

（六）对高级管理人员的选择、考评、激励和约束机制

公司基于业务开拓和长远发展的需要，通过公司章程、股东大会会议事规则、董事会议事规则、总经理工作细则和财务人事岗位管理等规章制度，对高级管理人员的选择、考评、激励和约束形成了一整套行之有效的机制。

1、选择机制

公司董事会由股东大会选举产生。董事会按照适应需要、任人唯贤、竞争择优的原则任免高级管理人员，聘用有真才实学、懂经营、善管理、有特长、品德好和富有经验的人才组成经营管理班子，任期一般为三年。以公开、平等、竞争、择优的原则为优秀人才脱颖而出提供平等的机会。

2、考评机制

总经理与公司其他高级管理人员由董事会负责考核，并由董事长主持，考核原则上每年一次。考核工作坚持客观、公正、民主的原则。工作业绩部分以公司认定或审计中介机构审定的报表等资料为准，工作表现和履行职责方面按职工民主评议、征求工会、职代会的意见相结合的办法进行，年度考核资料列入聘期考核档案。

3、激励机制

公司高级管理人员的收入及待遇与工作业绩挂钩，对业绩突出、有重大贡献的高级管理人员给予重奖，对业绩不佳、造成损失的高级管理人员给予相应处罚。总经理及公司其他高级管理人员的报酬待遇和奖励议案由董事会审议批准。

总经理及其他高级管理人员违反公司章程及国家法规，或者在执行公司规定、董事会决议时由于工作失职或错误行为造成公司损失的，将视错误的性质和损失的大小追究其行政责任和经济责任，严重的将承担民事责任和刑事责任，具体按公司章程有关条款以及国家的法律法规处理。对总经理及其他高级管理人员的行政处分和经济处罚的议案，征求工会和职工的意见后，由监事会提请董事会会议审议批准后实施，需向司法机关提起的也按此程序办理。董事兼任的高级管理人员的当事人，实行回避原则。

4、约束机制

公司通过公司章程、股东大会议事规则、董事会议事规则、总经理工作细则和财务人事岗位管理等规章制度，并与高级管理人员签订劳动合同，对高级管理人员的任职资格、职责、权限及诚信义务作了较为明确的约束。

(七) 董事长、总经理、财务负责人近三年内的变动情况

近三年公司董事长没有发生变动；公司总裁原由董事长蒋会成先生兼任，因工作需要，2000年12月蒋会成先生辞去所兼职务，由董事会聘任董事许献红先生兼任公司总裁；2000年3月公司董事会免去许献红财务部经理职务，2001年3月公司董事会决议聘请蒋小华担任财务部经理。

(八) 公司管理层对内部控制制度的自我评估意见

公司管理层认为，公司目前的内部控制制度是公司成立以来，根据国家的有关法律法规和公司自身的经营特点，在不断完善的基础上建立起来并经过公司内部相应权利部门批准形成的，体系完整、内容合理、能有效地满足经营和管理的需要。

1、完整性。公司内控制度贯穿了经营管理的主要方面，涵盖了供、销、存的全过程。体现了事前运筹、事中控制和事后检查的管理理念，体系较为完整。

2、合理性。公司从自身组织经营特点出发，以力求实用为原则，既突出了管理重点，又体现了具体方法的程序化、规范化、简洁化。公司下属分公司海南第一百货商场及子公司海南望海国际大酒店有限公司均已通过ISO9002验收、母公司及施达商业有限公司已进行了ISO9002贯标。因此，内控制度较为合理，没有重大缺陷。

3、有效性。公司内控制度执行情况良好，如第一百货的“收入与应收帐款”循环、“采购和应付帐款”循环、“固定资产”业务、“存货”业务、“人工成本”业务；母公司的“投资”业务、“融资”业务、“货币资金”业务等程序设计良好，并且得到了有效执行。这些内控制度有效地满足了经营管理的需要，提高了资金的使用效率，又保证了公司资产的安全与完整，同时对提高公司经营效益起到了积极作用。

十、财务会计信息

(一) 会计报表的编制基准及注册会计师意见

本公司是 1993 年 5 月 12 日以定向募集方式设立的股份有限公司，运行已满三年，会计主体未发生变更。1999 年度、2000 年度及 2001 年度会计报表的编制系根据《企业会计制度》及《企业会计准则》编制，反映了公司及下属子公司最近三年的经营业绩和财务状况。

本公司已聘请大华会计师事务所审计了公司 1999 年 12 月 31 日、2000 年 12 月 31 日、2001 年 12 月 31 日的资产负债表和合并资产负债表，1999 年度、2000 年度、2001 年度的利润及利润分配表和合并利润及利润分配表，2001 年度的现金流量表和合并现金流量表，注册会计师已出具标准无保留审计意见的审计报告。

非经特别说明，以下财务会计数据均引自本公司经审计的合并会计报表。本章的财务会计数据及相关分析说明反映了本公司经审计的会计报表及附注的主要内容。

(二) 合并会计报表范围及变化情况

按财政部 1995 年[11]号文《合并会计报表暂行规定》，本公司在编制合并会计报表时，对拥有 50%以上股权并具有实际控制权，或虽然拥有不足 50%以上股权，但具有实际控制权的被投资单位纳入合并会计报表范围，所有重大的集团内部交易和余额在进行合并时已抵消。母公司和子公司执行的会计政策一致。

1、合并会计报表范围的变化情况

第一百货原为股份公司的全资子公司，2000 年 12 月变更为分公司，故报告期内将第一百货会计报表汇总入母公司会计报表。截止 2001 年 12 月 31 日，本公司合并会计报表范围尚未发生变化。

2、纳入合并会计报表范围的子公司情况简介

被投资单位全称	注册资本	实际投资额	母公司持股比例	备注
望海大酒店	3,100 万元	4,104.62 万元	95%	
施达连锁	4,000 万元	3,900.00 万元	97.5%	[注]

注:1999 年 1 月至 2000 年 11 月公司对其持股 95%，2000 年 12 月起股份公司对施达连锁追加投资 2000 万元，控股比例增加至 97.5%。

(三) 简要会计报表

本公司简要会计报表仅反映了本公司最近三年基本的财务状况、经营成果和现金流量情况，如需详细了解本公司的财务状况、经营成果和现金流量情况，请阅读招股说明书附录一财务报告全文。

1、简要合并资产负债表（单位：元）

项 目	2001年12月31日	2000年12月31日	1999年12月31日
资 产			
货币资金	83,134,838.33	73,982,745.64	7,554,750.97
应收帐款	1,144,578.76	1,330,420.27	26,039,012.17
其他应收款	42,289,837.36	45,172,815.76	67,165,248.58
预付帐款	12,285,410.04	16,506,471.13	4,939,024.55
存货	16,361,106.93	15,405,315.74	19,886,749.31
待摊费用	151,055.49	386,838.20	1,386,088.53
其他流动资产			12,914.73
流动资产合计	155,366,826.91	152,784,606.74	126,983,788.84
长期股权投资	39,419,896.36	9,180,355.87	10,339,979.77
长期投资合计	39,419,896.36	9,180,355.87	10,339,979.77
其中：合并价差	8,020,731.97	9,180,355.87	10,339,979.77
固定资产原值	356,818,051.83	364,549,956.63	333,030,517.56
减：累计折旧	76,347,853.74	67,679,150.20	57,677,775.82
固定资产净值	280,470,198.09	296,870,806.43	275,352,741.74
减：固定资产减值准 备	1,485,468.91	1,485,468.91	
固定资产净额	278,984,729.18	295,385,337.52	275,352,741.74
在建工程	18,960,032.35	6,221,097.31	2,267,024.73
固定资产合计	297,944,761.53	301,606,434.83	277,619,766.47
无形资产	56,361,863.60	25,000,371.71	25,659,170.79
长期待摊费用	10,335,040.29	2,997,458.62	2,757,431.94
无形资产及其他资产合计	66,696,903.89	27,997,830.33	28,416,602.73
资产总计	559,428,388.69	491,569,227.77	443,360,137.81
负 债 与 所 有 者 权 益			
短期借款	174,021,200.00	69,621,200.00	51,330,200.00
应付票据			6,000,000.00
应付帐款	33,121,351.01	31,347,657.32	39,549,747.37
预收帐款	6,792,033.61	5,887,522.26	2,480,007.87
应付工资	170,753.60	213,256.61	234,026.71
应付福利费	6,788,991.89	6,166,291.23	5,022,155.97
应付股利	65,970,819.95		650,337.47
应交税金	21,045,877.44	18,631,433.17	19,180,964.99
其他应交款	106,493.02	115,960.68	180,314.15
其他应付款	12,036,790.83	17,057,300.50	25,322,697.22

预提费用	460,344.44	559,596.77	384,905.35
一年内到期的长期负债	43,000,000.00	62,300,000.00	
流动负债合计	363,514,655.79	211,900,218.54	150,335,357.10
长期借款		43,000,000.00	54,000,000.00
应付债券			25,245,030.00
长期负债合计		43,000,000.00	79,245,030.00
负债合计	363,514,655.79	254,900,218.54	229,580,387.10
少数股东权益	4,245,917.94	3,593,414.65	2,846,912.27
股本	104,160,000.00	104,160,000.00	148,800,000.00
股本净额	104,160,000.00	104,160,000.00	148,800,000.00
资本公积	46,890,375.24	46,037,796.94	1,397,796.94
盈余公积	40,617,439.72	33,734,549.12	27,163,382.22
其中：法定公益金	17,206,258.42	14,121,612.82	11,193,131.98
未分配利润	0.00	491,43,248.52	33,571,659.28
股东权益合计	191,667,814.96	233,075,594.58	210,932,838.44
负债及股东权益总计	559,428,388.69	491,569,227.77	443,360,137.81

2、简要合并利润表（单位：元）

项 目	2001 年度	2000 年度	1999 年度
一、主营业务收入	246,882,039.14	225,864,876.33	201,241,756.81
减：主营业务成本	161,137,366.47	141,137,043.67	128,065,455.95
主营业务税金及附加	3,338,386.57	3,621,020.07	3,922,934.77
二、主营业务利润	82,406,286.10	81,106,812.59	69,253,366.09
减：营业费用	19,298,109.81	20,370,251.20	22,489,592.31
管理费用	26,880,504.54	25,471,534.03	28,601,700.66
财务费用	12,935,687.78	10,003,557.14	10,260,514.30
三、营业利润	23,291,983.97	25,261,470.22	7,901,558.82
加：投资收益	-1,086,359.51	-1,159,623.90	12,266,623.75
营业外收入	6,015,001.30	3,961,381.55	6,994,259.78
减：营业外支出	221,185.36	1,904,122.62	719,809.82
四、利润总额	27,999,440.40	26,159,105.25	26,442,632.53
减：所得税	3,660,284.95	3,269,846.73	3,712,140.35
少数股东损益	628,693.42	746,502.38	360,136.23
五、净利润	23,710,462.03	22,142,756.14	22,370,355.95

3、简要合并现金流量表（单位：元）

项 目	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	253,089,013.49
收到的其他与经营活动有关的现金	25,101,234.27
现金流入小计	278,190,247.76
购买商品，接受劳务支付的现金	189,347,801.94
支付给职工以及为职工支付的现金	19,051,733.41
支付的各项税费	16,623,225.19
支付的其他与经营活动有关的现金	20,243,288.67
现金流出小计	245,266,049.21
经营活动产生的现金流量净额	32,924,198.55
二、投资活动产生的现金流量：	
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	13,145,390.00
现金流入小计	13,145,390.00
购建固定资产、无形资产其他长期资产所支付的现金	51,122,039.79
投资所支付的现金	8,525,900.00
现金流出小计	59,647,939.79
投资活动产生的现金流量净额	-46,502,549.79
三、筹资活动产生的现金流量：	
借款所收到的现金	142,400,000.00
现金流入小计	142,400,000.00
偿还债务所支付的现金	100,300,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	12,719,758.12
支付的其他与筹资活动有关的现金	6,637,381.88
现金流出小计	119,657,140.00
筹资活动产生的现金流量净额	22,742,860.00
四、汇率变动对现金的影响	-12,416.07
五、现金及现金等价物净增加额	9,152,092.69
补充资料：	
1. 将净利润调节为经营活动的现金流量：	
净利润	23,710,462.03
加：少数股东本期损益（合并报表填列）（亏损以“-”号表示）	628,693.42
减：未确认的投资损失（合并报表填列）	
加：计提的资产减值准备	1,899,541.06
固定资产折旧	11,027,428.82
无形资产摊销	715,227.83
长期待摊费用摊销	1,974,943.93

待摊费用减少（减增加）	235,782.71
预提费用增加（减减少）	-99,252.33
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减收益）	-6,134,087.92
财务费用	12,751,761.38
投资损失（减收益）	1,086,359.51
存货的减少（减增加）	-1,513,610.18
经营性应收项目的减少（减增加）	-13,956,762.33
经营性应付项目的增加（减减少）	597,710.62
其他	0.00
经营活动产生的现金流量净额	32,924,198.55
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	83,134,838.33
减：现金的期初余额	73,982,745.64
现金及现金等价物增加净额	9,152,092.69

4、简要母公司资产负债表（单位：元）

项 目	2001 年 12 月 31 日	2000 年 12 月 31 日	1999 年 12 月 31 日
资 产			
货币资金	81,860,528.03	71,201,705.61	5,860,181.10
应收帐款	649,453.43	537,583.49	16,269,665.49
其他应收款	37,987,433.04	41,313,912.73	61,401,691.93
预付帐款	12,280,410.04	16,126,291.33	4,938,820.68
存货	14,582,506.07	14,427,090.37	18,761,667.20
待摊费用	140,430.99	375,335.20	570,330.00
流动资产合计	147,500,761.60	143,981,918.73	107,802,356.40
长期股权投资	142,441,613.76	97,477,697.72	64,431,312.82
长期投资合计	142,441,613.76	97,477,697.72	64,431,312.82
固定资产原值	284,215,487.79	284,014,200.94	281,587,243.93
减：累计折旧	52,819,385.24	45,073,230.12	36,733,807.45
固定资产净值	231,396,102.55	238,940,970.82	244,853,436.48
减：固定资产减值准备	1,485,468.91	1,485,468.91	
固定资产净额	229,910,633.64	237,455,501.91	244,853,436.48
在建工程	18,881,024.35	107,097.31	
固定资产合计	248,791,657.99	237,562,599.22	244,853,436.48
无形资产	32,331,025.00		
长期待摊费用	612,124.73	1,563,229.66	1,682,050.87
无形资产及其他资产合计	32,943,149.73	1,563,229.66	1,682,050.87
资产总计	571,677,183.08	480,585,445.33	418,769,156.57
负债与所有者权益			
短期借款	160,400,000.00	56,000,000.00	49,100,000.00
应付票据			6,000,000.00
应付帐款	28,476,899.44	25,363,555.99	24,703,315.46
预收帐款	5,832,033.61	4,927,522.26	2,480,007.87
应付工资	104,753.60	104,753.60	125,523.70
应付福利费	5,542,474.90	5,250,369.46	4,472,053.67
应付股利	65,970,819.95		650,337.47
应交税金	13,244,080.89	13,068,233.31	15,247,995.43
其他应交款	43,140.71	61,268.99	130,769.78
其他应付款	68,895,165.02	48,934,147.14	25,681,284.75
一年内到期的长期负债	31,500,000.00	62,300,000.00	
流动负债合计	380,009,368.12	216,009,850.75	128,591,288.13
长期借款		31,500,000.00	54,000,000.00

应付债券			25,245,030.00
长期负债合计		31,500,000.00	79,245,030.00
负债合计	380,009,368.12	247,509,850.75	207,836,318.13
股本	104,160,000.00	104,160,000.00	148,800,000.00
股本净额	104,160,000.00	104,160,000.00	148,800,000.00
资本公积	46,890,375.24	46,037,796.94	1,397,796.94
盈余公积	35,487,825.87	30,745,733.47	26,317,182.25
其中：法定公益金	15,496,387.13	13,125,340.93	10,911,065.32
未分配利润	5,129,613.85	52,132,064.17	34,417,859.25
股东权益合计	191,667,814.96	233,075,594.58	210,932,838.44
负债及股东权益总计	571,677,183.08	480,585,445.33	418,769,156.57

5、简要母公司利润表（单位：元）

项 目	2001 年度	2000 年度	1999 年度
一、主营业务收入	192,691,703.18	180,720,935.08	160,168,002.33
减：主营业务成本	135,368,390.90	122,853,073.88	107,027,416.83
主营业务税金及附加	1,449,497.54	1,838,976.88	2,274,474.02
二、主营业务利润	55,873,814.74	56,028,884.32	50,866,111.48
减：营业费用	18,081,101.34	19,037,697.33	20,331,181.56
管理费用	14,282,347.60	15,236,140.01	13,795,756.71
财务费用	11,155,086.64	9,334,644.24	10,007,978.70
三、营业利润	12,355,279.16	12,420,402.74	6,731,194.51
加：投资收益	13,185,628.46	13,046,384.90	19,109,212.17
营业外收入	162,183.01	928,769.83	492,233.74
减：营业外支出	50,200.81	1,712,349.03	689,344.81
四、利润总额	25,652,889.82	24,683,208.44	25,643,295.61
减：所得税	1,942,427.79	2,540,452.30	3,272,939.66
五、净利润	23,710,462.03	22,142,756.14	22,370,355.95

6、简要母公司现金流量表（单位：元）

项 目	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	205,426,351.77
收到的其他与经营活动有关的现金	13,571,749.18
现金流入小计	218,998,100.95
购买商品，接受劳务支付的现金	160,721,596.16
支付给职工以及为职工支付的现金	11,036,666.66
支付的各项税费	10,436,034.63
支付的其他与经营活动有关的现金	16,429,090.76
现金流出小计	198,623,388.21
经营活动产生的现金流量净额	20,374,712.74
二、投资活动产生的现金流量：	
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	70,340.00
现金流入小计	70,340.00
购建固定资产、无形资产其他长期资产所支付的现金	47,779,288.73
投资所支付的现金	8,525,900.00
现金流出小计	56,305,188.73
投资活动产生的现金流量净额	-56,234,848.73
三、筹资活动产生的现金流量：	
借款所收到的现金	142,400,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金	22,108,751.78
现金流入小计	164,508,751.78
偿还债务所支付的现金	100,300,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	10,942,234.73
支付的其他与筹资活动有关的现金	6,744,263.72
现金流出小计	117,986,498.45
筹资活动产生的现金流量净额	46,522,253.33
四、汇率变动对现金的影响	-3,294.92
五、现金及现金等价物净增加额	10,658,822.42
补充资料：	
1. 将净利润调节为经营活动的现金流量：	
净利润	23,710,462.03
加：计提的资产减值准备	1,653,482.02
固定资产折旧	8,246,739.09

无形资产摊销	53,975.00
长期待摊费用摊销	1,069,800.13
待摊费用减少(减增加)	234,904.21
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(减收益)	4,407.02
财务费用	10,939,261.61
投资损失(减收益)	-13,185,628.46
存货的减少(减增加)	-630,768.30
经营性应收项目的减少(减增加)	-18,710,731.05
经营性应付项目的增加(减减少)	6,988,809.44
经营活动产生的现金流量净额	20,374,712.74
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	81,860,528.03
减：现金的期初余额	71,201,705.61
现金及现金等价物增加净额	10,658,822.42

(四) 报告期利润形成的有关情况

1、公司主营业务收入构成(单位:万元)

项目	2001 年度		2000 年度		1999 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
商品销售收入	20,082.96	81.35%	16,960.56	75.09%	14,910.93	74.09%
其中:自购销售	5,480.29	22.20%	5,340.95	23.64%	6,252.33	31.07%
代销保底销售	3,731.16	15.11%	2,687.05	11.90%	1,065.08	5.29%
代销不保底销售	10,871.51	44.04%	8,932.55	39.55%	7,593.52	37.73%
一百施达租金收入	2,068.22	8.38%	1,890.16	8.37%	1,229.06	6.11%
房地产收入	0.00	0.00%	1,000.00	4.43%	1,776.71	8.83%
酒店客房收入	651.24	2.64%	776.86	3.44%	628.67	3.12%
酒店租金收入	1,562.06	6.33%	1,958.91	8.67%	1,578.81	7.85%
酒店餐饮收入	323.73	1.31%	-	-	-	-
合计	24,688.20	100%	22,586.49	100%	20,124.18	100%

2、主营业务收入和利润总额的变动趋势及原因

本公司主营业务收入主要来源于商业行业收入(包括商品销售收入和租金收入)和酒店收入。1999 年度、2000 年度和 2001 年度,主营业务收入分别为 201,241,756.81 元、225,864,876.33 元和 246,882,039.14 元,2000 年度和 2001 年度主营业务收入分别较上年同期增加了 12.24%和 9.31%,显示出良好的成长性。

本公司在 1996 年主营业务转为商品零售和宾馆旅游业之前,公司主营房地产开发业务,因此公司在 1999 年度和 2000 年度仍有一部分房地产销售收入,金额分别为 17,767,100.00 元和 10,000,000.00 元,这部分房地产销售收入主要是公司转让龙源别墅和先后三次转让位于海南省文昌市木兰湾的 500 亩土地产生的。1999 年 10 月,公司以每平方米 653.62 元的单价,向望海商城公司转让龙源别墅 15,708.00 平方米的房产,转让价款从第一投资欠望海商城公司往来款中抵扣,取得主营业务收入 10,267,100.00 元;1999 年 12 月 3 日,公司以 25,000 元/亩的价格转让其开发中的木兰湾土地 300 亩给望海商城公司,转让价款从第一投资欠望海商城公司往来款中抵扣,取得主营业务收入 7,500,000.00 元;2000 年 3 月 18 日,公司以 50,000 元/亩的价格转让其开发中的木兰湾土地 150 亩给海南信达工贸有限公司,转让价款用现金结清,取得主营业务收入 7,500,000.00 元;2000 年 6 月 20 日,公司以 50,000 元/亩的价格转让其开发中的木兰湾土地 50 亩给海南华成礼品有限公司,转让价款用现金结清,取得主营业务收入 2,500,000.00 元。

1999 年度、2000 年度和 2001 年度,本公司的利润总额分别为 26,442,632.53 元、26,159,105.25 元和 27,999,440.40 元。公司 1999 年度存在较大的投资收益,是当期利润的重要来源,也是影响公司利润总额变动的重要因素,详细分析见下文。

3、重大投资收益和非经常性损益变动情况

1999 年度、2000 年度和 2001 年度，本公司的投资收益分别为 12,266,623.75 元、-1,159,623.90 元和-1,086,359.51 元，2000 年度和 2001 年度的投资收益仅包括股权投资差额摊销，1999 年度的投资收益主要是股权投资处置损益。从 1996 年开始，公司主营业务逐渐从房地产开发业务转向商品零售和宾馆旅游业务，为给公司商品零售和宾馆旅游业务提供充足的资金支持，加强公司主营业务的发展，公司于 1999 年将所拥有的北京市天麟房地产开发有限公司项目 60% 的权益转让给大通房地产开发公司（后者再转给北京远坤房地产开发有限公司），取得股权投资处置损益 11,500,000.00 元。除投资收益外，本公司非经常性损益还包括营业外收入和营业外支出，1999 年度、2000 年度和 2001 年度，营业外收入分别为 6,994,259.78 元、3,961,381.55 元和 6,015,001.30 元，营业外支出分别为 719,809.82 元、1,904,122.62 元和 221,185.36 元，营业外收入主要是应付帐款清理收益和处理固定资产收益，营业外支出主要是捐赠支出、固定资产减值准备。

4、所得税优惠政策

根据国务院1988年5月4日国发（1988）26号文第十二条的规定，在海南岛举办的企业（国家银行和保险公司除外），从事生产、经营所得和其他所得，均按15%的税率征收企业所得税。本公司属于在海南岛举办的企业，享受15%的所得税税率。

（五）主要资产情况

1、对外投资情况

截止2001年12月31日，本公司的长期投资余额为39,419,896.36元，全部为长期股权投资。其中：2001年新增长期股权投资（可口可乐公司）25,435,208.25元，因望海大酒店和可口可乐公司形成的股权投资差额摊余金额13,984,688.11元。

公司累计投资2001年12月31日余额占同日净资产余额的比例为18.91%。

2、固定资产情况

截止 2001 年 12 月 31 日，本公司主要固定资产情况如下：

类别	折旧方法	折旧年限	原值（元）	净值（元）	净额(元)
房屋及建筑物	直线法	20 - 45 年	320,620,390.83	272,238,275.87	270,752,806.96
运输设备	直线法	5 - 8 年	13,714,391.87	3,231,847.94	3,231,847.94
其他设备	直线法	3 - 10 年	22,483,269.13	5,000,074.28	5,000,074.28
合计	——	——	356,818,051.83	280,470,198.09	278,984,729.18

截止 2001 年 12 月 31 日，本公司在建工程为 18,960,032.35 元，主要是望海大酒店裙

楼立面改造、海南第一农水产品加工冷藏中心工程和望海商城 6 楼装修工程。

3、无形资产情况

发行人 2001 年 12 月 31 日的财务报表中无形资产余额为人民币 56,361,863.60 元，系土地使用权摊销余额，其原始金额为 58,862,262.50 元，本期摊销 715,227.83 元，摊余年限为 37~50 年，均为购买方式取得，摊销年限以使用年限确定，其初始金额、摊销年限、最近一年末的摊余价值及剩余摊销年限如下：

	原始金额	期初数	本期增加	本期摊销	本期转出	累计摊销额	期末数	剩余摊销年限
望海楼主楼 土地使用权	17,951,493.00	16,792,125.84	0.00	448,787.28		1,608,154.44	16,343,338.56	36.4
文昌市文城镇文清 大道土地使用权	325,769.50	315,745.87	0.00	7,465.59	308,280.28	17,489.22	0.00	0.00
大同路 1 号 土地使用权	2,142,000.00	2,061,675.00	0.00	53,550.00		133,875.00	2,008,125.00	37.5
海秀路 6 号 土地使用权	6,058,000.00	5,830,825.00	0.00	151,449.96		378,624.96	5,679,375.04	37.5
第一农水产品加工 冷藏中心项目澄迈	20,385,000.00	0.00	20,385,000.00	33,975.00		33,975.00	20,351,025.00	49.9
第一物流中心项目 澄迈土地使用权	12,000,000.00	0.00	12,000,000.00	20,000.00		20,000.00	11,980,000.00	49.9
合计	58,862,262.50	25,000,371.71	32,385,000.00	715,227.83	308,280.28	2,192,118.62	56,361,863.60	

上述土地使用权原始价值均按评估价入帐，其中：两块本次募集资金项目用地的评估机构为海南海昌会计师事务所，评估方法为基准地价修正系数法；其余地块的土地评估机构为海口市土地管理局不动产估价事务所，评估方法为市场比较法。

4、有形资产净值

截止 2001 年 12 月 31 日，公司总资产 559,428,388.69 元，待摊费用 151,055.49 元，无形资产 56,361,863.60 元和长期待摊费用 10,335,040.29 元，有形资产净值 492,580,429.31 元。

(六) 主要债项

1、短期借款

截止 2001 年 12 月 31 日，本公司短期借款 174,021,200.00 元，主要情况如下：

借款类别	期 末 数			期 初 数		
	币种	原币	本位币	币种	原币	本位币
抵押	人民币		171,900,000.00	人民币		67,000,000.00
担保	人民币		0.00	人民币		500,000.00
担保	港 币	2,000,000.00	2,121,200.00	港 币	2,000,000.00	2,121,200.00
合计			174,021,200.00			69,621,200.00

在上述短期借款中已有 50 万借款逾期，这 50 万借款是公司于 1997 年 2 月 4 日向海口科技城市信用社借入的款项，借款期限 1997.2.4—1998.2.3，用途为商场流动周转金的短期借款，合同上未签定借款利率。海口科技城市信用社于 1997 年 12 月并入海南发展银行，其资产负债和净资产一并转入海南发展银行。1998 年 6 月海南发展银行因经营不善被中国人民银行行政关闭并成立清算组。由于截止 2001 年 6 月 30 日海南发展银行仍处于清算阶段，故公司当时未偿还这笔借款，此笔借款公司已于 2001 年 8 月份还清。

截止 2001 年 12 月 31 日，公司无逾期未偿还的短期借款。

2、一年内到期的长期借款

截止 2001 年 12 月 31 日，公司一年内到期的长期借款 43,000,000.00 元，主要情况如下：

借款单位	期末数		期初数		借款期限	年利率	借款条件
	币种	人民币	币种	人民币			
海南省工商银行	人民币	0.00	人民币	10,000,000.00	98.06-01.06	9.900%	
海南省工商银行	人民币	0.00	人民币	10,000,000.00	99.04-01.04	7.326%	
海南省工商银行	人民币	0.00	人民币	18,000,000.00	99.06-01.06	6.534%	
海南省工商银行	人民币	0.00	人民币	6,000,000.00	99.11-01.11	6.534%	
海南省工商银行	人民币	0.00	人民币	8,300,000.00	00.01-01.12	6.534%	
海南省工商银行	人民币	0.00	人民币	10,000,000.00	99.07-01.07	6.534%	
海南省工商银行	人民币	4,000,000.00	人民币	0.00	00.04-02.04	6.534%	抵押
海南省工商银行	人民币	7,500,000.00	人民币	0.00	00.05-02.05	6.534%	抵押
海南省工商银行	人民币	6,500,000.00	人民币		00.08-02.07	7.722%	抵押、保证
海南省工商银行	人民币	5,000,000.00	人民币		00.09-02.09	7.722%	权利质押、抵押保证
省农行南航支行	人民币	20,000,000.00	人民币		00.10-02.10	6.534%	抵押
合计		43,000,000.00		62,300,000.00			

截止 2001 年 12 月 31 日，公司无逾期的一年内到期的长期借款。

3、长期借款

截止 2001 年 12 月 31 日，本公司长期借款 43,000,000.00 元均已转入“一年内到期长期借款”科目，详细情况见本章（六）2。

4、2002 年 1—5 月银行借款还款及新增情况

2002 年 1—5 月，公司累计还款人民币 3,930 万元、港币 200 万元，累计新增银行借款人民币 3,980 万元。截止 2002 年 5 月 31 日，无逾期银行借款。

5、应交税金

截止 2001 年 12 月 31 日，公司还有应交营业税 3,311,101.40 元，应交房产税 4,029,607.11

元，应交所得税 12,357,867.14 元，应交其他税种 1,347,301.79 元，合计 21,045,877.44 元。2002 年一季度，公司已完成部分应交税金的缴纳工作。经海南省地方税务局的批准，公司计有应交营业税 1,988,608.44 元，应交房产税 2,618,750.32 元，应交所得税 10,146,214.00 元延期至 2002 年 6 月 30 日前缴纳。截止 2002 年 7 月 3 日，公司已缴清上述缓缴税款。

6、对内部人员和关联方的负债

截止 2001 年 12 月 31 日，本公司无应付内部人员的负债，对关联方的负债主要是应付一投集团 27,951,836.41 元的股利。

7、主要合同承诺事项和或有负债

截止 2001 年 12 月 31 日，本公司无重大或有负债。主要合同承诺事项见第十四章(二)。

(七) 股东权益的情况

1、股本变动情况(单位：万股)

股份类别	1999.12.31	2000 年增加	2000 年减少	2000.12.31	2001.12.31	比例(%)
发起人股	6,582.59	0.00	2,890.78	3,691.81	3,691.81	35.44
定向法人股	5,321.41	0.00	1,823.04	3,498.37	3,498.37	33.59
置换后形成的股份	0.00	1,142.62	0.00	1,142.62	1,142.62	10.97
内部职工股	2,976.00	0.00	892.80	2,083.20	2,083.20	20.00
总股本	14,880.00	1,142.62	5,606.62	10,416.00	10,416.00	100.00

2、资本公积、盈余公积、法定公益金的变化情况

(1) 资本公积的变化

项 目	2001.12.31	2000.12.31	1999.12.31
债务重组收益转入	1,397,796.94	1,397,796.94	1,397,796.94
股本转增资本公积	44,640,000.00	44,640,000.00	0.00
被投资单位股权投资准备	452,387.58		
无法支付的应付款	400,190.72		
合计	46,890,375.24	46,037,796.94	1,397,796.94

(2) 盈余公积、法定公益金

项 目	2001.12.31	2000.12.31	1999.12.31
法定盈余公积	18,050,869.88	14,252,624.88	10,609,938.82
法定公益金	17,206,258.42	14,121,612.82	11,193,131.98
任意盈余公积	5,360,311.42	5,360,311.42	5,360,311.42
合计	40,617,439.72	33,734,549.12	27,163,382.22

3、未分配利润的情况

项 目	2001.12.31	2000.12.31	1999.12.31
期初未分配利润	0.00	33,571,659.28	16,521,574.50
加：本期净利润	23,710,462.03	22,142,756.14	22,370,355.95
减：提取法定盈余公积	3,798,245.00	3,642,686.06	2,801,168.91
提取法定公益金	3,084,645.60	2,928,480.84	2,519,102.26
提取任意盈余公积	0.00	0.00	0.00
应付普通股股利	65,970,819.95*	0.00	0.00
转作股本的普通股股利	0.00	0.00	0.00
期末未分配利润	0.00	49,143,248.52	33,571,659.28

*根据公司2000年12月股东大会决议，公司上市前历年完整年度的滚存利润由公司发行前的老股东享有。故将截至2001年12月31日的未分配利润全部列示于“应付股利”科目。

(八) 现金流量情况

公司 2001 年度的经营性现金流入为 278,190,247.76 元，主要为销售商品、提供劳务收到的现金 253,089,013.49 元；经营性现金流出为 245,266,049.21 元，主要为购买商品、接受劳务支付的现金 189,347,801.94 元，支付给职工以及为职工支付的现金 19,051,733.41 元，经营性活动产生的现金流量净额 32,924,198.55 元。

公司 2001 年度投资活动的现金流入为 13,145,390.00 元，全部为处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收到的现金；投资活动的现金流出为 59,647,939.79 元，主要为购建固定资产、澄迈土地支付的现金 51,122,039.79 元，支付受让的海南可口可乐饮料有限公司股权款 8,525,900.00 元，投资活动产生的现金流量净额为-46,502,549.79 元。

公司 2001 年度筹资活动的现金流入为 142,400,000.00 元，全部为借款所收到的现金；筹资活动的现金流出为 119,657,140.00 元，主要为偿还债务支付 100,300,000.00 元，分配股利、利润或偿还利息支付 12,719,758.12 元，筹资活动产生的现金流净额为 22,742,860.00 元。

本公司 2001 年度均无不涉及现金收支的重大筹资和投资活动。

(九) 投资者必须注意的期后事项、重大关联交易、或有事项及其他重要事项

1、期后事项

本公司报告期内无资产负债表日后事项中的非调整事项。

2、重大关联交易事项

1998年11月，本公司受让了有控制关系的关联方海南第一投资集团有限公司的海南望海国际大酒店有限公司、海南施达商业有限公司的股权，受让后，公司持股95%。1999年12月15日，公司下属分公司海南第一百货商场和海南望海商城有限公司签订《资产转让协议书》，约定海南望海商城有限公司向海南第一百货转让望海商城的第四层，转让价格为65,043,125.00元。1999年，公司向不存在控制关系的关联方海南望海商城有限公司转让房产及土地使用权，共产生收益7,873,251.14元。2000年7月，海南望海商城有限公司与海南第一百货商场签订了《房屋租赁协议》，租赁望海商城中海南望海商城有限公司拥有的面积为24,268.10平方米的营业用房产，首期租赁期限10年。租金为：第一年至第三年每年为人民币2,021,760.00元，第三年以后每年支付的租金以第一年的租金为基数，每年递增3%，租金按年结算。第一百货于2001年7月与海南望海商城有限公司签订的《房屋租赁协议》之补充协议，租赁望海商城中海南望海商城有限公司拥有的面积为1,347.00平方米的顶层房产，租赁期限自2001年7月1日起算，至2009年12月31日截止。租金为每年112,218.57元。公司2000年度支付租金2,021,760.00元，以冲抵与望海商城公司往来款的方式支付；2001年度以现金方式支付租金2,077,869.29元，均已计入当期损益。2000年12月，公司与一投集团签订了《海南可口可乐饮料有限公司股权转让协议》，购买一投集团以受让海南省粮油食品进出口公司资产取得的海南可口可乐公司37.5%股权，至2001年6月30日，公司结清了全部合同款，并完成了工商变更登记。

3、或有事项

截止2001年12月31日，公司无重大或有事项。

4、其他重要事项

截止2001年12月31日止，公司以其下属分公司和子公司的房产共31,742.16平方米作抵押，获得人民币158,600,000.00元的短期借款、人民币43,000,000元的一年内到期长期借款。2001年8月18日，公司同海南广和贸易有限公司签订了《房屋买卖合同书》；2001年12月10日，公司同海南省琼山市建筑工程公司签订了《建设工程承包合同》。上述两合同的详细内容参见第十四章（二）。

大华会计师事务所于2002年5月31日出具了《关于“海南第一投资招商股份有限公司”申报会计报表与经审计的原始会计报表差异说明鉴证意见》，对本公司1999年申报会计报表与发行前经审计的原始会计报表差异以及2000年原申报会计报表与按《企业会计制度》调整后的申报会计报表进行了鉴证，并注册会计师经核查认为：公司按资产、负债、所有者权益、收入、费用和利润分类说明的“公司年度审计的原始会计报表与申报会计报表的差异及差异说明”内容属实。

(1) 1999 年经审计的原始会计报表与申报会计报表的主要差异

1999 年会计报表差异情况分析 (单位: 万元)

项 目	申报审计报告数	原审计报告数	差异额	差异原因
资产	44,336	48,378	-4,042	注[1]
负债	22,958	27,051	-4,093	注[2]
收入	22,050	22,189	-139	注[3]
费用	19,406	19,245	161	注[4]
利润	2,644	2,944	-299	注[5]
所有者权益	21,093	21,027	66	注[6]

注[1]: 主要原因在于:(1)按新的企业会计准则,将“代销商品款”与“存货”对冲,调减总资产 4,203 万元;(2)将挂帐“长期待摊费用”的购入房屋第一次装修费 18,694,523.25 元转入“固定资产”科目,每年影响累计折旧 394,662.16 元,至 1999 年底,累计影响 1,183,986.48 元,相应的长期待摊费用及摊销数冲回,致使资产增加 408 万元;(3)将长期待摊费用中的职工安置费按实际发生额一次调整入费用,计 265 万元;(4)他小额调整总计调增资产 18 万元。

注[2]: 主要原因在于:(1)按新的企业会计准则,将“代销商品款”与“存货”对冲,调减总负债 4,203 万元;(2)追溯调增以前年度应补提的税金 132 万元;(3)其他小额调整调减负债 22 万元。

注[3]: 主要原因在于:根据新的会计准则,申报会计报表中,将公司与海南省信托投资公司的债务重组收入 140 万元转入“资本公积”科目。

注[4]: 主要原因在于:(1)将挂帐“长期待摊费用”的购入房屋第一次装修费 18,694,523.25 元转入“固定资产”科目,当期冲回费用 105 万元;(2)申报报告中将职工安置费从长期待摊费用中一次调整计入费用,计 265 万元。

注[5]: 差异原因在于上述收入和费用的调整。

注[6]: 主要原因在于:(1)根据新的会计准则,将公司与海南省信托投资公司的债务重组收入 140 万元转入“资本公积”科目;(2)追溯调整以前年度应补提的税金调减利润 132 万元;(3)第一百货装修费转固定资产追溯调增以前年度损益 272 万元;(4)职工安置费一次调整计入费用并相应调整法定两金计提数,共影响所有者权益减少 252 万元;(5)其他小额调整合计调增所有者权益 38 万元。

(2) 2000 年度原审计报告与按《企业会计制度》调整后的申报报表的主要差异

2000 年会计报表差异情况分析 (单位: 万元)

项 目	调整后的申报审计报告数	原申报审计报告数	差异额	差异原因
资产	49,157	54,549	-5,392	注[1]
负债	25,490	30,504	-5,014	注[2]
收入	22,867	22,867	-	注[3]
费用	20,251	20,138	113	注[4]
利润	26,159	27,290	-113	注[5]
所有者权益	23,308	23,674	-367	注[6]

注[1]: 主要原因在于:(1)根据《企业会计制度》规定,将存货中的“代销商品”与“代销商品款”轧差列示,计 5,014 万元;(2)计提固定资产减值准备 148.5 万元;(3)根据《企业会计制度》规定,将“开办费”21.8 万元、“待摊费用”60 万元、“长期待摊费用”147 万元一次计入费用。

注[2]: 主要原因同注[1]。

注[3]: 无较大差异。

注[4]: 原因在于提取固定资产减值准备 148.5 万元,由于追溯调整了各期的“开办费”、“待摊费用”、“长期待摊费用”而冲回当年摊销数 35.5 万元。

注[5]: 原因同注[4]。

注[6]: 原因在于[注 1]中(1)(2)所述调整事项,累计调减未分配利润 261 万元,相应调减盈余公积 106 万元。

因公司 2001 年度未聘请其他会计师事务所进行审计,故 2001 年度报表不存在差异。

(十) 据以进行帐务调整的资产评估情况

本公司 1993 年设立时,评估机构海南大正会计师事务所对主发起人一投集团作为出资的经营性净资产进行了评估。该评估机构出具了以 1992 年 10 月 31 日为基准日的 DZ 评字(1992)第 007 号《资产评估与净资产验证结果报告书》,主要内容摘录如下:

“我所按照委托要求,根据中华人民共和国国务院第 91 号令《国有资产评估管理办法》和海南省财政厅关于资产评估工作的有关规定,本着客观、公正和实事求是的原则,遵循会计核算的一般准则和资产评估的通用办法,对贵公司提供的资产形成法律文件、会计记录和相关资料进行了查验,通过核对帐目、盘点资产、实地观测和市场调查,对贵公司于评估日的全部资产与债权债务进行评估和验证”,其中,“对地产和房产的评估采用现行市价法、对经营性资产的评估采用收益现值法进行评估”,“对交通设备、通讯设备、办公设备及其他设备等固定资产根据核实的帐面价值和该设备的成新率确定重估价值”,

“对流动资产中的货币资金、债权、待摊费用以及负债以经核实的帐面值为评估值”，“对流动资产中的有价证券按照评估日的实际成交价确定重估价值”，“对资本按验资报告确认的价值确定评估值”，“综合以上评估和验证，一投集团评估前净资产帐面值为 17,028,101.82 元，评估值为 45,854,902.99 元，增值 28,826,801.17 元，增值率为 169.29%。”

该次评估净资产作为公司设立验资的依据，本公司已按照评估报告进行了账务调整。之所以该次评估增值较高，是因为地产、房产等资产按现行市价法评估，长期投资等经营性资产按收益现值法评估，评估增值较高。

报告期内公司未发生过其它根据评估结果进行账务调整的资产评估事宜。

（十一）历次验资报告

发行人历次验资报告及每次资本变动及资金到位情况详见第五章（四）1。

（十二）主要财务指标

指标名称	2001年	2000年	1999年
流动比率	0.43	0.72	0.84
速动比率	0.38	0.65	0.71
应收帐款周转率	199.50	16.50	5.52
存货周转率	10.15	8.00	5.37
资产负债率	66.47%	51.50%	49.63%
每股净资产	1.84元	2.24元	1.42元
每股经营活动的现金流量	0.32元	—	—

以上财务指标中，资产负债率以母公司财务报告的财务数据为基础计算，其余以合并财务报告为基础计算。本公司报告期内均无除土地使用权外的无形资产，因此报告期内，除土地使用权外的无形资产占净资产的比重为 0%。

公司发行前的每股收益为 0.23 元，发行后的每股收益为 0.15 元，公司发行前的净资产收益率 12.37%，发行后的净资产收益率 5.85%（以 2001 年净利润及 2001 年末净资产为计算基准）。

公司前三年的净资产收益率和每股收益指标如下表所示（单位：元）：

报告期 利润	2001年度				2000年度				1999年度			
	净资产 收益率		每股收益		净资产 收益率		每股收益		净资产 收益率		每股收益	
	全面 摊薄	加权 平均	全面 摊薄	加权平 均	全面 摊薄	加权平 均	全面 摊薄	加权平 均	全面 摊薄	加权平 均	全面 摊薄	加权平 均
主营业务利润	0.43	0.34	0.79	0.79	0.35	0.38	0.78	0.59	0.33	0.35	0.47	0.47
营业利润	0.12	0.10	0.22	0.22	0.10	0.12	0.24	0.18	0.04	0.04	0.05	0.05
净利润	0.12	0.10	0.23	0.23	0.10	0.11	0.21	0.16	0.11	0.11	0.15	0.15
扣除非经常性损益后的 净利润	0.09	0.07	0.17	0.17	0.09	0.10	0.19	0.15	0.02	0.02	0.03	0.03

（十三）公司管理层做出的公司财务分析

本公司董事会和管理层结合公司经审计的近三年的财务会计数据作出以下财务分析：

1、经营业绩、盈利能力及前景分析

1999年度、2000年度和2001年度，本公司主营业务收入分别为201,241,756.81元、225,864,876.33元和246,882,039.14元，呈逐渐增长趋势，主要原因在于商品销售收入的增长，1999年度、2000年度和2001年度的商品销售收入分别为148,646,564.43元、167,741,496.03元和200,829,593.55元，呈现出稳定的上升趋势，2000年度和2001年度的商品销售收入分别较上年增长12.85%和19.73%。

第一百货是公司商品零售业务的主要经营实体，其报告期内的综合毛利率一直比较稳定，1999年度、2000年度和2001年度分别为31.79%、30.15%和29.75%，平均为30.56%。其构成情况如下表：

项 目	2001 年度	2000 年度	1999 年度
商品销售毛利率	25.31%	24.27%	24.48%
其中：自购销售	23.54%	22.33%	21.68%
代销保底	33.49%	31.55%	34.66%
代销不保底	23.01%	22.95%	24.60%
租金毛利率	93.03%	94.28%	100.00%
综合毛利率	29.75%	30.15%	31.79%

我们选择了78家业务结构类似于第一百货或商品零售收入在公司收入中占主导地位的商业类上市公司进行分析，其毛利率分布情况如下表：

毛利率区间(%)	0 以下	0-5	5-10	10-15	15-20	20-25	25 以上	总计
2001 年公司数目	1	7	12	24	21	5	8	78
比例(%)	1	9	15	31	27	6	10	100
2000 年公司数目	2	5	13	24	21	8	5	78
比例(%)	3	6	17	31	27	10	6	100
1999 年公司数目	2	3	15	27	20	5	6	78
比例(%)	3	4	19	35	26	6	8	100

78 家上市公司 1999 年度、2000 年度、2001 年度的平均毛利率分别为 12.07%、11.73%、11.19%。其中，在上述期间综合毛利率高于 25% 的分别为 6 家、5 家、8 家，综合毛利率在 20—25% 的分别为 5 家、8 家、5 家。与这些上市公司相比，第一百货上述期间的综合毛利率分别为 29.75%、30.15%、31.79%，处于相对较高水平。主要原因如下：

(1) 商品销售收入结构中毛利较高的商品销售收入占的比重较大。通过对公司商品销售情况的统计，有着较高毛利率的化妆品、超市、女装、针纺、箱包鞋和男装等六种商品占商品销售收入的比重较大，1999 年度、2000 年度和 2001 年度，这六种商品占商品销售收入的比重分别为 69.03%、68.93% 和 68.09%，年平均毛利率分别为 27.84%、27.77% 和 27.55%；

(2) 1999 年度、2000 年度、2001 年度商场租金收入分别占商场主营业务收入的 10.01%、9.52% 和 6.55%。租金收入毛利率很高，1999 年度、2000 年度、2001 年度分别为 100%、94.28%、93.03%，若无租金收入，第一百货上述期间的毛利率将降至 24.48%、24.27%、25.31%。

(3) 第一百货代销商品占全部销售商品的 70% 左右，其中保底销售商品又占代销商品的 70% 左右，代销商品毛利率普遍较高，一般在 22% 以上，而代销保底商品毛利率一般在 31% 以上。

(4) 商场自购销售一般选择在本地或本商场畅销且毛利率较高的商品，因此，其毛利率亦相对较高。

(5) 海南地处热带，几乎不存在换季商品打折。除大型节假日及店庆外，第一百货组织的打折活动少且折扣比率较低。

公司利润来源中，望海大酒店占了较高比重。主要原因是：

(1) 租金收入高。望海大酒店位于海口市中心商业繁华地段，环境优美、交通便利，单位面积租金相对海口市其他地区比较高，目前大致在每月每平方米 200 元左右的价格水

平。望海大酒店利用这一地理优势，将酒店一、二层及附楼全部出租。取得了相当可观的租金收入。1999年度、2000年度、2001年度，酒店分别取得租金收入15,788,067.50元、19,589,107.95元和15,620,600.00元。1999年，出租租户承租时间不足1年故收入略低。2001年，根据市政统一规划要求，大酒店拆除了部分裙楼，影响2001年租金收入减少254万元。剔除该因素影响，2001年与2000年基本持平。

(2) 租金毛利率高。1999年度、2000年度、2001年度，酒店租金毛利率分别为97.75%、98.62%和98.50%。酒店收入主要包括铺面出租收入、客房出租收入，2001年还包括餐饮收入（当年下半年酒店中餐厅因政府改造工程而拆除了临街占道的1100平方米，承包人未继续承包，望海大酒店自营所取得的收入）。望海大酒店毛利率构成情况如下表：

项目	2001年	2000年	1999年
租金毛利率	98.50%	98.62%	97.75%
客房毛利率	-12.28%	-19.28%	-21.81%
餐饮毛利率	56.36%	-	-
综合毛利率	64.69%	65.14%	63.70%

(3) 酒店改制后，因公司在资金和人力资源上的大力支持以及在经营管理方面大刀阔斧的改革，使望海大酒店客房收入也随之有了较大幅度的提高。1999年度、2000年度、2001年度客房收入分别为6,286,680.84元、7,768,638.02元、9,749,619.57元（2001年度客房收入含餐饮收入），客房入住率每年均有提高。

综上所述可见，本公司毛利率虽较高，但仍属正常范围，不会影响公司的持续盈利能力。

本公司的期间费用主要是固定费用，因此随主营业务收入的变动不大，1999年度、2000年度和2001年度分别为51,368,434.16元、46,995,037.12元和47,391,155.45元。

公司因1999年转让所拥有的北京市天麟房地产开发有限公司项目60%的权益而取得的11,500,000.00元的股权投资处置损益也是影响当期经营业绩的主要因素。该股权投资处置收益主要是因为公司从房地产开发业务转向商品零售和宾馆旅游业务时，对房地产项目权益的处置产生的。公司2000年度和2001年度已无股权投资处置收益，非经常性损益对经营业绩的影响已逐渐减小。

公司管理层认为，公司主营业务收入的持续增加和稳定的销售毛利率将为公司利润的增长提供可靠保障。自1999年公司经营达到一定规模后，公司一直保持可靠的营业利润来源，如不存在经营环境的重大变化而导致公司业务规模的变化，公司将保持稳定的盈利能力，盈利前景良好。公司为转化主营业务而处置房地产开发项目所带来的股权投资处置收

益对公司1999年度的经营业绩产生较大影响，但随着公司主营业务的稳定，公司主营业务的盈利能力也趋于稳定。

2、资产质量及资产负债结构分析

截止2001年12月31日，本公司的总资产559,428,388.69元，其中流动资产155,366,826.91元、长期投资39,419,896.36元、固定资产297,944,761.53元、无形资产及其他资产66,696,903.89元。流动资产主要是货币资金、其他应收款、预付帐款和存货，其中货币资金占了流动资产的53.51%，其他应收款、预付帐款和存货所占比例分别为27.22%、7.91%和10.53%。本公司虽存在帐龄三年以上的其他应收款，但金额较小，不会对公司资产质量造成很大影响；预付帐款则帐龄100%在一年以内。存货中第一百货和施达连锁的商品库存占95%以上，其中受托代销商品又占约70%。长期投资主要为对可口可乐公司的其他股权投资，本公司已依法定程序取得上述股权，且目前未出现可收回金额低于帐面值的情况。固定资产主要是办公和营业用房产，这些资产公司均取得了合法的所有权，目前也不存在报废的风险。无形资产主要是营业用房产占用的土地，所有的土地使用权公司均合法取得了相关的产权证书。

公司管理层认为，公司资产产权明确，不存在重大的产权纠纷问题，质量良好，并且公司已根据实际情况，对这些资产提取了足够的减值准备。同时，公司管理层也意识到，由于公司所从事的商品零售业务和宾馆旅游业务资金需要量较大，因此截止2001年12月31日，公司已将帐面净值为243,702,322.51元的房产用作抵押，以取得银行借款，如公司不能按时偿还银行借款，公司将有可能因丧失这些房产的支配权而影响公司的正常经营，为此，公司已采取加快资金周转、和银行建立良好信誉关系以保持较强的融资能力以及良好的资金管理制度等措施来保证公司的到期偿债能力，确保不会因无法偿还到期债务而影响公司资产质量。

截止2001年12月31日，本公司帐面负债总额363,514,655.79元，按母公司报表计算的资产负债率为66.47%。根据《2000年中国统计年鉴》，1999年全国零售贸易企业平均的资产负债率为72.19%，从事零售贸易业务的股份有限公司平均资产负债率为59.42%。由此可见，公司的负债水平稍低于行业平均水平。

公司管理层认为，公司的财务结构合理，只要保持生产经营活动的正常化，就能够保持良好的财务状况，保证资金的正常周转。公司股权结构均衡，并且建立了健全的法人治理结构，不存在大股东控制的情况。

3、现金流量及偿债能力分析

根据经审计的现金流量表，本公司 2001 年度经营活动产生的现金流量净额为 32,924,198.55 元，完全能支持日常经营活动所需的现金量。

截止2001年12月31日，公司负债主要由银行借款、应付帐款、应付股利三个部分组成，这三项负债占公司总负债的86.96%。其中银行借款总额217,021,200.00元，占负债总额的59.70%，由于公司上述借款均提供了足够的资产抵押，多年来能如期支付利息，赢得良好的银行信誉（多年来银行一直授予公司A级以上的信用等级），因此，公司能够不断借新还旧或获得银行展期的许可，保持稳定的银行融资规模。公司2001年12月31日帐面的应付账款为33,121,351.01元，占负债总额的9.11%，公司2001年度经营活动产生的现金流量净额均为正值，充分说明公司的营业状况完全有能力偿付这部分因正常经营活动产生的款项。公司2001年12月31日的应付股利65,970,819.95元，占负债总额的18.15%，系历年滚存利润拟向发行前老股东分配所致。

公司管理层认为，公司现金流正常，目前尚不存在无法偿还到期债务的风险。

4、公司的财务优势和困难

公司目前的主导业务是商品零售业。基于公司优良的内部管理，公司目前在海南商品零售业中已经居于龙头地位，并取得较好的业绩。根据大华会计师事务所有限公司出具的华业字（2002）第358号审计报告，公司主营业务利润2000年比1999年增长17.12%，2001年比2000年增长1.60%。公司1999年、2000年和2001年的主营业务利润率分别为34.41%、35.91%和33.38%，在全国主营业务结构相似的上市公司中，公司的盈利水平居于中上的水平。但是，作为传统行业，商品零售业目前面临着国内消费市场不景气，海南作为岛屿省份的市场规模限制、国内业内竞争激烈、来自于境外大型商业企业的威胁以及新型商业经营模式等诸多因素的影响，公司未来的发展充满风险和不确定性。这也预示着公司未来潜在着较大的财务风险。因此，改善内部管理，增强公司现有业务的竞争能力；改变公司的商业经营模式，引入大物流的业务；涉足新的业务，开辟新的利润增长机会，将降低公司的经营和财务风险，为公司未来的稳定发展创造更好的条件。

十一、业务发展目标

(一) 发行当年及未来两年内的发展计划

1、发行人的发展战略

经过多年的发展，公司已经奠定了在海南商品零售行业的龙头地位。根据公司的发展规划，公司在未来两年将在巩固第一百货已有成绩，提高施达连锁、望海大酒店的经营业绩的基础上，参股海南可口可乐饮料有限公司，发展海南农水产品的加工、冷藏、配送业务和建设现代化的物流中心。公司将在近两年内搭起农水产品的加工配送业务和大物流、大流通相结合的产业架构，在未来五年内通过新建、购并等方式在岛外建立海南农水产品连锁超市，以此突破海南市场局限性给公司的发展带来的制约，将公司的主业市场延伸到大陆，拓展新的发展空间。

2、整体经营目标及主要业务的经营目标

根据发展规划，公司在实施上述战略后，将在近五年内形成以物流业、百货业、农水产品加工业为主业，辅之以旅游酒店业的产业架构。届时，公司的资产规模将超过 15 亿元，年销售收入将达到 10 亿元人民币，每年将实现利润总额 1.5 亿元，成为海南省最具有竞争力的大型商贸企业之一。具体的经营目标如下：

(1) 在商业零售方面，继续保持和提升第一百货和施达连锁的品牌、形象和信誉，在巩固公司在海口市消费品市场的销售份额的基础上，大力拓展全省城乡市场，保持和巩固公司在全省商业行业中的优势地位。

(2) 在宾馆酒店方面，通过对望海大酒店实施装修改建工程，进一步改善酒店的软硬件设施，以充分发挥其地理位置极为优越和“望海楼”的品牌优势，稳定老客户，拓展新客源。

(3) 在农水产品加工方面，充分利用海南独特的气候条件、资源和无污染优势，开发保鲜果蔬、净菜、水产品及速冻产品，拓展公司新的利润增长点。预计 2005 年，海南第一农水产品加工冷藏中心年销售收入达 54,990 万元。

(4) 在物流中心方面，依托海南，立足海南省的资源和需求，面向全国市场，进行岛内与岛外商品的分流和配送。预计 2005 年，海南第一物流中心年营业收入达 17,670 万元。

3、产品开发计划

公司的农水产品加工业务，将在开发以“绿色蔬菜水果、无公害蔬菜水果和反季节瓜果”为特色的保鲜果蔬、净菜、水产品及速冻产品的过程中，实施品牌经营战略，形成公司自主知识产权的产品品牌，提高公司开发的瓜果蔬菜和水产品在全国市场的份额。

4、人员扩充计划

根据发展目标和市场开拓计划，公司将实施以下人员扩充计划：

(1) 海南第一农水产品加工冷藏中心项目：总定员为 970 人，其中，中高级管理人员 50 名，技术人员 48 名，供销人员 50 名，技术工人 822 人。

(2) 海南第一物流中心项目：总定员为 589 人，其中，中高级管理人员 25 人，技术人员 58 人，工人 506 人。

(3) 施达商业新增加的连锁商场：100 人。

上述新增人员除少部分由公司内部调剂安排外，大部分拟从社会上招聘。

对于拟扩充的 75 名中高级管理人员，公司将通过有计划、有步骤、有重点地培养和引进商业营销、酒店管理、市场管理、商业计算机管理、企业管理、进出口贸易、金融投资及外语等专业方面的人才来解决。其中，商贸旅游方面的人才 25 名，蔬菜加工、食品保鲜、网络开发方面的人才 50 名。

5、技术开发与创新计划

公司募集资金成功后，将加快实施投资项目，提高公司自主开发产品的能力和水平。为此，公司将投入一定的资金作为技术开发费用，用于农产品和水产品的深加工及保鲜技术的研究开发。随着科技资金投入的逐步加大，生产经营技术含量的不断提高，公司将加快技术创新，培育高科技产业项目，并加速高科技项目的产业化，带动传统产业，增强公司持续发展的后劲。

6、市场开发计划

为实现上述的目标，公司拟通过增加自购商品的比例，优化商品结构以吸引顾客，提高第一百货的市场占有率；通过调整商品结构、增开小型便利店等方式，拓展岛内工薪阶层的市场份额；通过与岛外大型连锁超市合作的方式，开拓公司农水产品的岛外市场。同时，公司还计划与国内外大型旅游公司合作开拓岛外客源。具体说来：

(1) 改善经营方式。本公司将逐步改变联营和代销为主的销售方式，扩大自营商品的比重。同时开展预约进货、赊售或分期付款等业务活动，逐步分商品、分品牌采取商品买断方式进货，扩大总经销、总代理商品的范围和额度。

(2) 扩大营销网络和开拓新的市场。以企业现有经营格局为基础，形成辐射海南省各主要市县的百货零售业和仓储超市业销售网络；通过建设海南第一物流中心项目，形成强大的物流能力，提高市场份额。本公司在稳固现有市场的同时，利用品牌优势和管理优势，继续发展商贸旅游业，开拓省内农村市场和省外市场。

(3) 提高酒店经营档次。充分发挥望海大酒店位于市中心的优势，对酒店实施改造装修，提升档次，并通过建立环境管理体系，创建绿色饭店。在具体经营中贯彻“稳定（老客户）、拓展（新市场）、变化（促销方式）、灵活（价格策略）”的八字方针，以市场营销为龙头，逐步提高市场份额。

(4) 开拓新项目的市场。以发展农水产品的加工冷藏产业为契机，逐步发展遍及全国各地的销售网络和配送服务队伍，专门从事农水产品的销售经营业务，形成农水产品营销配送网络，扩大市场占有率。

7、融资计划

本次股票发行如若成功，扣除发行费用后实际可募集资金 21,800 万元，可以部分满足上述项目投资的资金需要。除本次发行股票募集资金外，公司还将继续与银行保持长期友好合作关系，充分利用财务杠杆，通过申请贷款的方式解决公司发展资金需要，实现直接融资方式和间接融资方式良好结合。同时，公司将更加注重利用资本市场的筹资功能，争取以良好的业绩为资本市场再融资创造条件。

8、收购兼并及对外扩充计划

根据公司发展战略，公司的收购兼并及对外扩充计划如下：

(1) 积极开拓海南省各主要市县的百货零售业和仓储超市业销售网络，尤其是农村市场和省外市场。争取近期内，开设琼山市府城、澄迈县金江两个百货连锁店；争取在一至两年内，在省内通什市、东方市、临高县、陵水县和广东省湛江市开设多家百货连锁店。

(2) 在未来五年内通过新建、购并等方式在岛外建立海南农水产品连锁超市，以此突破海南市场局限性给公司的发展带来的制约，将公司的主业市场延伸到大陆，拓展新的发展空间。

9、深化改革和组织结构调整的计划

公司在未来两年内将继续进行深化改革和组织结构调整工作，主要包括：

- (1) 进一步深化改革人事用工制度，建立有效的激励约束机制，完善分配制度；
- (2) 适应管理信息化的要求，建立信息技术中心，实现公司信息流、物流、资金流的统一管理，提高公司运营效率；

(3) 根据本次发行募股资金投向，成立“海南第一农水产品加工冷藏中心”、“海南第一物流中心”两个项目办公室，具体领导、组织和实施两个项目。

10、国际化经营的规划

本公司目前尚无国际化经营的规划。

(二) 拟定发展计划所依据的假设条件及实施面临的主要困难

公司拟定上述计划依据的主要假设条件为：宏观经济的正常运行；公司所处的行业发展趋势处于正常的发展状态，不出现巨大变动；本次发行能够顺利完成。

要顺利实现以上发展计划，加强公司人才队伍建设，提高企业管理水平，保证可靠的资金支持是关键，任何环节出现问题将影响本公司实施发展计划的进程。因此，如何积极稳妥地解决上述三个方面的问题是本公司面临的主要困难。

(三) 实现上述业务目标的主要经营理念

“人是我们的第一投资”是公司的主要经营理念。多年来，公司充分认识到人力资本在生产经营中的核心作用，尊重知识，重视人力资源的投资。一方面重视对现有员工不断进行文化素质培训、服务质量意识培训和职业技能培训，提高企业员工的整体素质；另一方面，不断广纳人才，为企业补充新的血液。

(四) 业务发展计划与现有业务的关系

公司业务发展规划与现有业务的关系主要体现在：

(1) 公司业务计划首先立足公司现有业务，把巩固和扩大第一百货、施达连锁和望海大酒店的经营规模和档次，提高其市场地位和经营业绩作为公司的基本发展战略。

(2) 发展海南农水产品的加工、冷藏、配送业务和建设现代化的物流中心、农水产品连锁超市等，都是公司现有业务在新的经营领域的适当延伸。公司从事现有业务的经验、能力和商誉都将为公司开拓新的业务创造良好的条件。

(五) 本次募股资金运用对实现上述业务目标的作用

本次发行将对公司的业务发展产生重大的影响。募集资金的运用将有效改变第一投资原有的业务结构，使其业务在纵向和横向都取得实质性的变化。募集资金投向的实施，将使公司形成新的利润增长点，有助于公司业务目标的顺利实施。募集资金项目的完成将有助

于增强公司的核心竞争力，增强其抵御各种风险的能力，提高经营业绩。因此，公司本次募集资金的运用将大大增强本公司的可持续发展能力。

（六）发行人业务发展趋势

尽管公司目前所处行业属于传统产业，市场竞争激烈。但是从长远来看，公司具有较强的发展后劲和良好的发展前景。公司在新世纪前五年，将致力于发展几大支柱业务，即商业、旅游业、农水产品加工产业和物流业，扩大经营规模和市场领域，并向集团化、连锁化、专业化方向发展，争取成为海南省最具有竞争力的大型企业，成为国内第一流的公司。

首先，通过近八年的规范运作，公司现有的经营规模和灵活的经营管理机制相得益彰，确立了海南商业行业的龙头地位，这种优势还在不断得到巩固和加强。公司拥有海南最大的百货零售商场和最大的连锁商场，触角几乎遍及海南全省，业绩优良，信誉卓著。公司通过确立鲜明的市场定位和经营特色，培养长期客户群；或根据地域差异、城乡差异，不断拓展服务空间，开辟新的市场；或顺应居民消费水平由温饱型向小康型转变的趋势，树立新品开发和导入意识，探索信贷消费等新方式，突出品牌、时尚和延伸服务，使第一百货和施达商场商誉日盛。公司既有的行业优势和地位将在较长一段时间里保证公司现有利润的稳定和增长。

面向新世纪，公司将按照现代企业制度的要求，进一步完善高效的企业组织机构和经营管理机制，巩固增强商贸旅游主业，通过购并、联合、投资等方式做强做大商业零售和百货连锁经营的规模和实力，形成以海口为中心，覆盖全省城乡、辐射粤西、面向全国的经营网络，不断巩固和扩大经营规模，发展新的经营业态，不断更新营销策略，增强经营的领先优势。公司将通过对望海国际大酒店的改造，提升宾馆酒店的档次和服务水平，实现管理的网络化、智能化，在保持 ISO9002 质量体系有效运行的基础上，引进 ISO14001 标准，建立环境管理体系，创建绿色宾馆酒店。

其次，随着我国市场化程度的加速，市场环境日新月异，产业结构也在不断调整，公司充分认识到：面对越来越激烈的市场竞争，仅靠经营单一的传统业务，企业很难取得更大的发展。因此，公司未雨绸缪，反复考证，从海南省和公司的实际情况出发，积极而又谨慎地探索新的产业领域。参股可口可乐公司和本次发行募集资金投向将推动公司实现主营业务的升级换代，建立新的业绩增长点。公司还将大力培育高科技产业项目，以增强公司可持续发展能力。

第三，公司将走资本运营和实体经营相结合的道路，通过资本市场实现资本快速扩张，提高资本回报率，创造良好的经济效益和社会效益，以优良的业绩回报全体股东和社会。本次发行及上市将为公司进一步转变经营机制，健全法人治理结构创造条件。公司发行上市后，多角度、多层次的社会监督机制将促使公司经营管理更加规范；证券市场的持续融资机制，将促使公司对经营业绩孜孜以求，最大限度地为股东和社会谋求回报；公司的市场形象和社会知名度也将因本次发行上市而得到极大的提升，给公司带来各种有形和无形的收益。本次募集资金投向得以实施后，必将为公司带来可观的经济效益，主业更加突出，企业实力进一步加强。

综上所述，公司对未来发展的规划，符合海南和公司的实际，将使公司在保持稳定业绩的情况下，积累发展后劲，逐步向流通业的上下游产业延伸，逐渐达到企业经营战略转型的最终目标。公司如能发挥现在的既有优势，巩固在海南商业行业的既有地位，并充分利用本次发行上市为公司带来的发展机遇，稳扎稳打，做大主业，审时度势，稳中求进，企业今后的发展潜力巨大。

十二、募股资金运用

(一) 募股资金运用计划

1、募集资金总量的预计及依据

本公司本次发行计划公开发行人民币普通股 5,000 万股，经与主承销商商定，发行价格确定为 4.60 元，发行总市值为 23,000 万元。扣除本次公开发行的发行费用（预计为 1,500 万元），本次发行预计可募股资金净收入为 21,500 万元。

2、董事会或股东大会对本次募股资金投向项目的主要意见

经公司董事会提出议案、2000 年临时股东大会批准，本次股票发行预计可实际募集的资金 21,500 万元，公司拟全部用于投资建设海南第一农水产品加工冷藏中心、海南第一物流中心和对望海大酒店进行改造。

根据拟投资项目的可行性研究报告，本次募集资金项目的投资计划如下表所示：

项目名称	项目立项情况	总投资 (万元)	年度投资计划(万元)		
			2002 年	2003 年	2004 年
海南第一物流中心	琼计市经[2000]378 号文	18,910.15	8,164.56	9,215.15	1,530.44
海南第一农水产品加工冷藏中心	琼计农经[2000]615 号文	17,000.00	11,209.59	4,344.25	1,446.16
海南望海国际大酒店改造工程	琼计社会[2001]148 号文	5,000.37	5,000.37	-	-
合 计		40,910.52	24,374.52	13,559.40	2,976.60

项目资金缺口将以公司自有资金或通过银行贷款方式加以解决。

(二) 募集资金运用对发行人财务状况和经营成果的影响

根据发行方案，本次发行实际募集资金21,500万元，公司总股本将由10,416万股增加至15,416万股。按经审计的公司2001年12月31日的财务数据计算，公司净资产将由19,166.78万元增加至40,666.78万元，每股净资产由1.84元增加至2.64元，按合并报表计算的资产负债率由64.98%降低至46.94%。公司2001年度净资产收益率为12.37%，每股收益为0.23元，按2001年净利润计算，本次发行完成后将分别摊薄至5.83%和0.15元。由于本次募股资金投资项目建设期均不少于1年，因此发行当年对公司盈利能力影响不大。本次募股资金投资项目具有

较为广阔的市场前景和较高的投资利润率。项目达产后，将大大拓展公司的业务和利润空间，增强公司市场竞争能力和盈利能力。

（三）实际募集资金量和预计募集资金量差异情况下的对策

鉴于公司对拟投资项目已进行了充分的、科学的论证，对项目的前景看好，一旦发生实际募集资金量和预计募集资金量有差异的情况，公司将按照既定投资计划，积极利用财务杠杆，通过银行间接融资弥补直接融资的不足，确保项目顺利实施。其中，“海南第一农水产品加工冷藏中心”项目和“海南第一物流中心”项目是公司的重点项目。这两个项目的建设，对公司拓展市场、培育竞争优势有重要的意义。因此，在本次发行募集资金不足以满足计划投资全部项目的资金需要时，公司将优先满足上述两个项目建设的资金需要。

（四）募股资金投入项目情况

1、海南第一物流中心项目

（1）项目基本情况

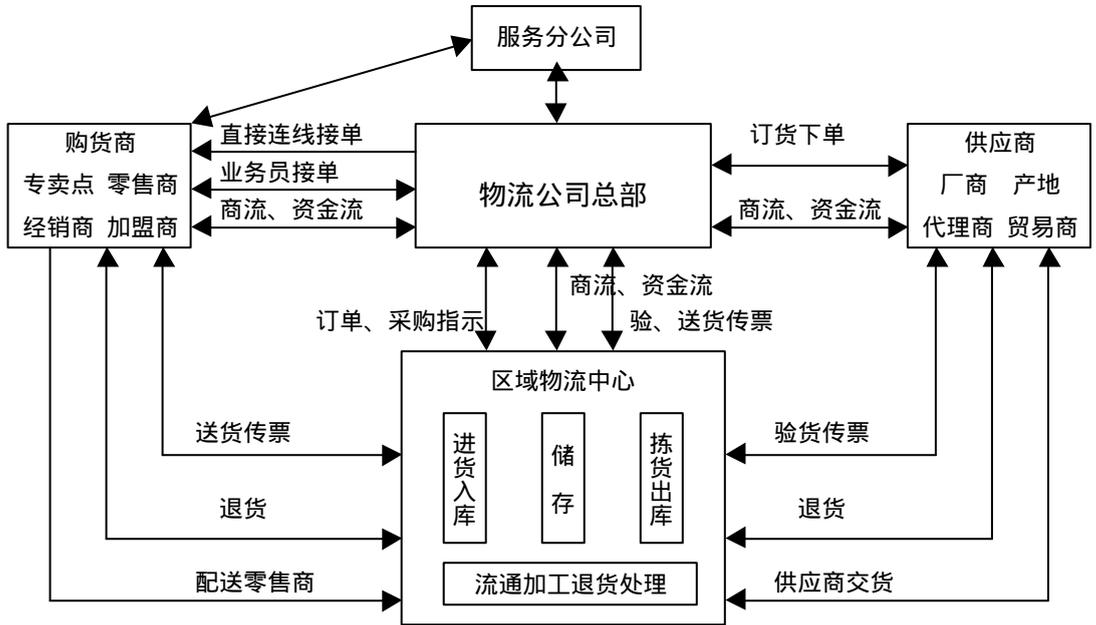
本项目属于经国务院批准并由国家计委、经贸委联合发布的《当前国家重点鼓励发展的产业、产品和技术目录（2000年修订）》第28项“1、现代化配送中心、加工中心、代理经营配套设施建设及连锁经营；3、农产品贸工农、产加销一体化经营及流通设施建设”类项目，业经海南省发展计划厅琼计市经[2000]378号文批准。

本项目的主要功能是订单处理、仓储管理、流通加工、商品配送、运销服务、信息服务、网上交易等。本项目不仅是一种大型的物流项目，而且将可以为公司拟投资的农水产品加工冷藏项目提供配套服务。经过充分的可行性论证，本项目选址地点为海口市荣山乡以东原海榆西线以南地区。该地距粤海铁路火车站、西线高速公路、秀英码头及海口市较近，区位优势，交通方便。地势平展，开挖工程量少。首期规划用地500亩，拟采取购买土地使用权的方式取得。

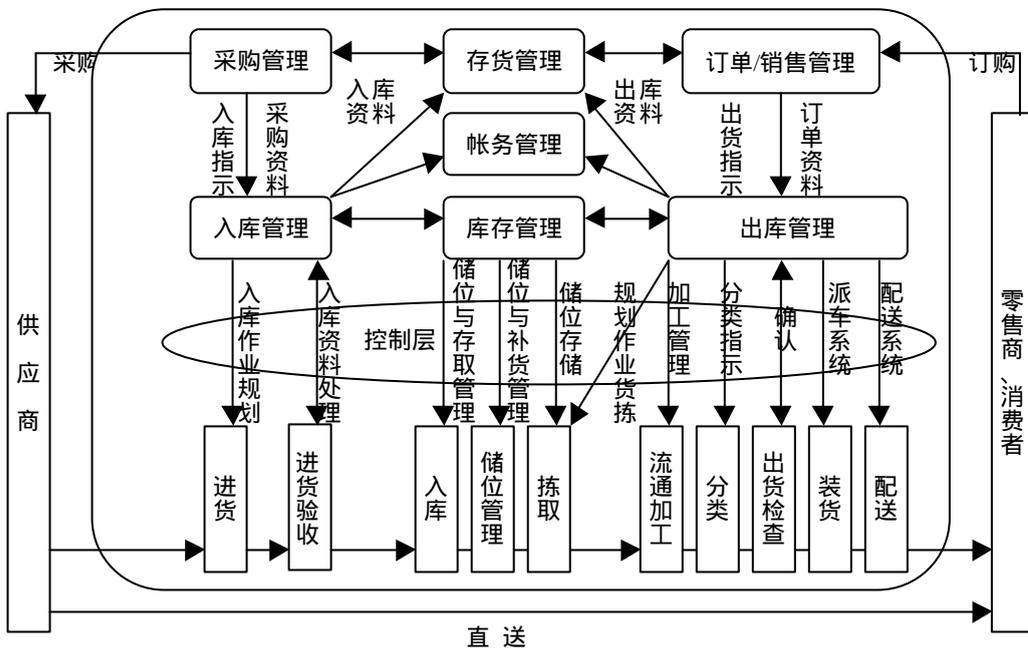
本项目内投资主要包括：综合办公楼8000平方米、综合仓库24000平方米、组合冷库3200平方米、货物堆场10000平方米、收获间1000平方米、验收间1000平方米、分拣包装间2000平方米、制冷车间600平方米、汽修车间600平方米、总调度室1600平方米、其他附属用房600平方米、停车场8000平方米、区场道路10500平方米、绿化工程25000平方米以及运输装载机械、分拣包装设备、145辆各种运输车辆等。

(2) 项目的基本营运图、系统与技术图

基本营运体系图



系统与技术图



(3) 项目投资概算

本项目总投资 18,910.15 万元，其中固定资产投资 15,173.84 万元，配套流动资金 3,060.89 万元。总投资估算结果如下：

序号	工程及费用名称	金额(单位:万元)	备注
1	工程费用	8,542.20	
2	其它费用	5,252.20	
2.1	征地费用	4,800.00	500 亩
3	预备费	1,379.44	
4	建设期利息	675.42	
5	流动资金	3,060.89	
6	总投资	18,910.15	

(4) 项目的市场及竞争情况

作为岛屿省份，地域特殊性构成了海南产品外运和岛外产品进岛的困难。海南目前尚无大型的物流中心和现代化物流体系，传统、落后、简陋、低效率的物流体系，造成物流速度慢、成本高、运转效率和服务质量低下。据统计，2000 年海南省瓜菜水果总产量已达 409.54 吨，水产品总产量达 83.06 万吨。按 75% 的商品率计算，可销售量分别为 307.16 万吨和 62.3 万吨以上。尽管开通了海口到北京和上海两条“绿色通道”，1999 年瓜菜水果出岛量也仅完成外运计划的 60%，水产品外运仅占当年水产品总产量的 46.8%。这表明流通已成为制约海南热带高效农业和海洋产业快速发展的瓶颈。传统的流通手段、流通工具、流通布局、信息服务和组织管理已满足不了现代商品流通产业化的需要，不断上升的生产和需求总量与运销能力有限的矛盾日益加剧，物流体系的落后已是阻碍海南经济快速发展的重要因素之一。因此，大型物流中心的建设对于海南经济的发展具有重要的意义。

市场情况

第一物流中心的市场在于将海南所产农副产品(包括瓜菜、水果、大宗橡胶、砂糖等)及其他优势资源输往大陆市场，并将岛内生产生活所需的各种商品运进岛内。

A、蔬菜市场分析

近十年来我国就地生产、就地消费的蔬菜产销格局已发生根本性变化。南菜北运、东菜西调，反季节生产，品种调剂大副增加，已实现跨区域长距离流通。海南的椒、茄、瓜、豆类蔬菜以露地栽培，其菜形好、质量高、成本低、品种多、上市早，保持着竞争优势。利用冷链运输海南蔬菜瓜果在内地市场占据一定份额，树立了海南冬季瓜菜品牌。1999 年至 2000 年度海南省共有 177.7 万吨冬季瓜菜出岛，计用 12 万辆车次，通过四条绿色通路，销售华南、华中、华东、华北各大城市。海南 2000 年瓜菜总产量达到 304.02 万吨，已成为我国最大的冬季瓜菜生产基地。但市场覆盖面尚待扩大，西北、西南、东北等地市场海南冬季瓜菜还未去占领，即使已占领地区，一些中小城市仍未渗透进去，地近港澳台、新

加坡等区位优势也未充分发挥，因此市场潜力巨大，尚有许多市场空间留待开发。

除了大宗的椒、茄、瓜、豆以外，海南还有一些热带珍稀品种蔬菜如四棱豆、树仔菜、菜用仙人掌、水瓜等都是市场热销产品。这些新优品种丰富了大陆城镇菜篮子的内容，也培育了对海南热带新特优品种蔬菜的巨大需求。这也为海南发展运销物流配送展现了广阔的市场前景。

此外，海外蔬菜市场也为海南提供了新的发展空间。在欧美日、港台以及东南亚等经济发达地区，保鲜净菜、速整蔬菜和冻干蔬菜都是副食品消费的主要品种。近十年来，由于上述地区产业结构调整，蔬菜种植面积减少，蔬菜需求主要依靠进口解决。我国每年出口日本的速冻蔬菜就超过十万吨。海南蔬菜资源丰富、劳动成本低廉，因充分利用其地处亚太中心，接近港澳台和东南亚的区位优势，以及天然温室的气候条件，大力发展加工运销出口，以便有力把握海外市场的契机。

B、水果市场分析

我国是世界上水果生产大国，但水果品种结构严重不合理，“大路货”（苹果、梨、柑桔、葡萄）太多，热带（含亚热带）水果太少。热带水果产量近年占总产量比重一直不足2%，国内热带水果需求相当程度上要通过进口满足。随着2001年粤海铁路的开通，加工保鲜技术的发展，运输成本的降低，以及中国加入WTO等因素，将为海南热带水果在内地市场上替代进口并争取出口提供了良好的机遇。

2000年海南省水果总产量为105.52万吨。海南目前北运大陆的水果主要有：西瓜、洋香瓜、菠萝、香蕉、椰青、芒果等。这些水果都已形成规模种植，是海南在大陆市场享有知名度的品牌水果。其中最具市场潜力的水果是香蕉、菠萝、芒果、椰青等。以贸易量居世界水果首位的香蕉为例，2000年海南香蕉产量为60.03万吨。目前国内香蕉消费量为400万吨，全国香蕉产量不能满足国内市场需求，每年都要进口近100万吨。海南香蕉反季节生产，品质优良，已打进日本市场，运销大陆与出口市场前景十分看好。

芒果、菠萝也是海南在内陆最具竞争力的热带水果，2000年产量分别达到9.32万吨和23.86万吨，深受内地消费者的青睐。椰青水果则是海南具有垄断性生产地位的独特产品，海南正开展百万亩椰林工程，大力种植椰子。除了上述海南输送内陆的大宗水果产品外，海南的珍稀热带水果如毛叶枣、番石榴、红毛丹等也渐成气候，产量及内地需求量逐年上升，也将成为加工运销的主要对象。

C、水产品市场分析

海南省是我国最大的海洋大省，南海有品种众多、数量丰富的优质水产资源，淡水养

殖条件也十分优越，为加工各种速冻水产食品，利用冷链汽车或火车运输北上内陆市场或出口，提供了十分充足的水产原料。

1998年我国水产总量为3,906.82万吨（含藻贝蟹虾），人均占有量为30公斤，接近世界平均水平。海南省2000年水产总量为83.06万吨，人均水产占有量为118.66公斤。由于海南市场狭小，水产品有相当数量要运销出岛，2000年出岛水产品接近40万吨。

近几年，我国进口海水水产品大于出口，表明我国海水水产品总量上仍相对不足，不能充分满足国内市场需求。中国加入WTO以后，预计国外海水水产品进口数量与品种仍会持续增长。而我国海水水产品由于劳动力成本、管理费用相对较低，在国际市场上，保持了一定的竞争力。因此，通过建设加工及物流中心的拉动作用，发展海南省海洋捕捞与养殖，占领内陆广大市场，替代进口，将成为发展海南海洋经济的主要任务。13亿人口的巨大市场，为我省水产品生产与运销流通展现了十分可喜的前景。

D、出岛货物市场分析

海南是我国橡胶最重要生产基地，橡胶产量占全国产量的80%以上。2000年海南产橡胶干胶28.09万吨，绝大多数都运往内陆市场。钛、锆、硅石矿砂是海南主要矿业产品，开采条件优越、品质好、产量大，三种矿砂年产量约30—40万吨，内陆市场需求巨大。海南还是除广西、广东以外的产糖大省，2000年糖蔗产量338.86万吨，内地需求逐年上升。海南还是我国植被覆盖率最高的省份，2000年森林覆盖率达51%，其中人工经济林占有相当大的份额。利用海南人工林轮伐轮植生产的大量木材（木片），也是海南出岛的大宗产品之一。上述产品都需要大量输出岛外，这对海南运销能力提出更高要求，同时也为物流中心项目带来了广阔的市场前景。

E、进岛货物市场分析

海南建省办特区后才开始大规模建设，由于起步较晚，工业基础落后，大企业不多。海南依据资源特点，主要发展热带农业及旅游业，而所需生产资料、工业产品及日用品大多依赖内陆调进，主要品种有玉米原料，成品饲料等。海南基本不产玉米饲料，一年所需30多万吨由大陆运进。本省各种高档建材所产很少，大多靠调进，一年要调进水泥、玻璃、建筑陶瓷、卫生陶瓷、花岗岩板材，装饰材料等50-60万吨。一些钢材制品、日用品以及温带水果均要调进，海南肉猪活羊不能自给，亦要从广西广东调进补充。1998年由内陆调入海南的货品总计536万吨。其中主要大宗产品钢材63.1万吨、粮食62.8万吨、机械与电器产品56.5万吨、农副产品48.8万吨。

随着海南建设的发展，所需的生产资料与生活资料调入量剧增，而且近几年来进岛货运量大于出岛货运量。因此，海南对大陆市场产品需求与日俱增，海岛型经济对物流流通

的依赖性将越来越大。

市场竞争分析

海南省目前尚无大型仓储集散地和现代化物流体系。在省政府有关部门申报、立项的物流中心项目迄今为止只有本公司一家。随着海南省经济的快速增长，因海南孤悬海外的地理因素而导致的信息封闭、交通阻塞、物流不畅的弊端显现无遗，缺乏现代化的信息网络和物流体系已成为制约海南经济发展的瓶颈。目前，一支由私营业主、个体运输专业户、公司企业组成的物流运销大军构成了海南农副水产品运销流通业的主体，现有运输能力为60万吨，有各类运销组织1000多个，运输车辆4000多辆，形成了多元化、多层次的物流运销体系。但是这其中有60%以上的属零星个体运销商，车辆吨位小，运输成本高，缺乏对市场系统开拓的能力。这些个体运销商没有商情信息网络，没有深加工能力，没有仓储设施，难以应对瞬息万变的市场，难以持续、均衡、大批量、畅通无阻地与内地市场进行双向流通。此外海南运销流通业市场秩序较为混乱，监管不力，加之缺乏行业自律，恶性价格竞争时有发生，严重阻塞了流通渠道的畅通，也损害了运销户的自身利益。海南流通环节仍然停留在传统、简陋、无序和低效的运转状态，远远不能适应海南热带高效农业和海洋经济快速增长的需要。

现代物流将运输、仓储、装卸、加工、整理、配送、信息等多方面有机结合起来，形成完整的供应链，能为用户提供多功能、一体化的综合性服务。海南省现阶段运销流通业仍属于物流业发展过程中较为低级的形态，距现代物流业的要求相距甚远，这主要体现在：

a、物流管理技术和装备落后，缺乏能覆盖全省，辐射全国，物畅其流，快捷准时，经济合理的社会化、专业化现代物流服务网络；

b、缺乏按国际通行物流模式，科学组织，合理配置，集仓储、分拣、包装、配送为一体的大型物流中心作为海南现代物流业的竞争主体；

c、海南现有运销流通业的市场主体，如交通运输、仓储配送、货运代理、多式联运等企业分散经营、自成体系，缺乏整体协同和规模优势，价值链不能有效整合，不能提供优质高效的全程物流服务；

d、第三方物流观念尚未普及，工商领域远未实现由企业物流向社会专业物流的转变，企业原材料采购、运输、仓储和产成品加工、整理、配送等物流业务没有有效分离。

以前瞻性、开创性、科学性为特色的第一物流中心项目，是根据海南省实际情况和战略目标，结合社会化大物流的发展趋势而设计立项的。它的目标是成为连接海南各区域商贸中心和与之相配套的全省物流配送网络的枢纽，成为能紧密结合物流、商流、资金流和

信息流，高效运转，集订单处理、仓储管理、流通加工、分拣配置、配送货物、信息服务和寻找客源等多功能为一体的现代化物流企业。系统化、现代化、专业化、自动化的物流中心将在同小规模、零散分布的个体运销商和仓储配送企业的竞争中脱颖而出，同时推动工商领域的企业物流向第三方物流转变，加速海南物流业的现代化过程。预期较长时期内海南不会出现在规模、影响力能与之相竞争的物流项目。海南运销流通业市场将重新分化整合，物流中心的规模优势日益彰显。未来由于物流中心成功运作带来的示范效应可能吸引新资本的进入，进而市场格局可能趋向少数几家垄断物流业市场的态势。

(5) 公司实施本项目的能力和优势

公司的主营业务为商业，有着多年成功组织商品流通的经验，在实施本项目方面具有一定的优势。

首先，公司在商业流通领域已建立起广泛的销售渠道和网络，在供应链的各个环节上都建立起良好的合作关系，遍布海南的商业网点也有助于岛内物流配送业务的开展。同时，公司拥有海南最大的单体百货商场第一百货和最大的连锁企业施达连锁，具有丰富的人才储备，如仓储、商品管理、运输管理、电子商务等领域的人才。

其次，公司同国内许多知名的物流专家进行了广泛深入的接触和探讨，为物流中心项目的顺利实施储备了丰富的外部智力资源，从项目的构思、论证到方案的设计，公司倾注了大量人力物力，已积累了不少组织物流的经验。

第三，本项目拟建设地附近即有长流镇统一建设的 10Kv 供电专线，最近的开关站距场区约 2,000 米，所需电力由马村电厂供给，供电有保证。另外选用两台 300KW 的柴油发电机组作为备用电源。

(6) 项目环保情况

本项目主要污染源为：农水产品清洗、分类、分级时产生的废水；制冷间产生的废水；以及洗车废水。日排放总废水量 1,550 吨/日。拟采取的治理措施包括：

清洗废水中含有菜屑果肉及碎骨、碎鱼肉等，属二类污染物，对环境会造成一定影响。为贯彻集中处理原则，本项目的清洗废水拟排至毗邻的果蔬水产加工厂污水处理厂集中统一处理。

制冷废水尽量采取循环使用，多余部分与洗车废水一起通过雨水排放系统排至场外。

(7) 项目主要财务指标

本项目总投资 18,910.15 万元，建设期 2 年，第 3 年可产生销售收入。项目达产后，每年可实现销售收入 17,677.9 万元、利润总额 4,038.17 万元。项目投资利润率为 20.30%，财

务内部收益率为 27.12%，投资回收期为 6.42 年。

(8) 项目的组织方式及实施进展情况

本项目将由公司成立的“海南第一物流中心项目办公室”具体领导、组织和实施。目前，该项目已经完成项目立项和可行性研究报告的编写，项目办公室已经成立，项目用地已初步落实。

2、海南第一农水产品加工冷藏中心项目

(1) 项目基本情况

本项目属于经国务院批准并由国家计委、经贸委联合发布的《当前国家重点鼓励发展的产业、产品和技术目录（2000 年修订）》第 28 项“1、现代化配送中心、加工中心、代理经营配套设施建设及连锁经营；3、农产品贸工农、产加销一体化经营及流通设施建设”类项目，业经海南省发展计划厅琼计市经[2000]378 号文批准。

本项目的的主要功能是农水产品的加工。本项目生产的产品将通过海南第一物流中心配送给全国主要城市的连锁商场和超市。经过多方厂址比选，本项目选址于澄迈县老城镇附近的老城开发区、原海榆西线以北沿路地段。首期工程占地面积为 99,900 平方米，折合 150 亩。项目地地表平缓，减少了基建成本。周围无污染源存在，交通运输便利。

本项目规划占地 150 亩，定员 970 人，系农产品、海产品的收购、挑选、加工、调配、分装及冷藏项目。主要建设内容为：蔬菜、瓜果、水产品加工房（含办公辅助用房）、蔬菜瓜果速冻（冻干）、保鲜（冷却）生产线各一条，水产品加工速冻生产线一条，3,000 吨冷库一座及其它各种辅助设施。建成达产后，可以年深加工蔬菜、水果及水产品 17 万吨，原辅料都在海南就地采购。具体产品品种及产量为年产速冻蔬菜 5,000 吨，保鲜（净）瓜菜 80,000 吨，保鲜水果 20,000 吨，速冻水产品 3,500 吨。

(2) 项目技术情况及原材料、辅料和能源供应情况

水产品的保鲜与加工技术是本项目的核心技术，主要生产环节包括原料鱼虾、农产品的验收及贮存保管、原料冲洗、及时加工处理、称重、摆盘、冷冻、脱盘和镀冰衣、包装以及冷藏等。农产品的加工冷藏则根据市场需求，选择海南省的优势、优质瓜菜水果品种进行加工，主要生产环节包括农产品的挑选、清洗消毒、分级包装等。为满足项目产品的冷藏、冷冻服务及周转需求，将建设 3,000 吨级冷库一座。本项目将以先进的设备为基础，科学的管理为手段，不断完善生产工艺流程，保障产品质量，

海南省的热带高效农业近年发展较快，蔬菜播种面积从 1980 年的 17,167 公顷增加到 1998 年的 147,068 公顷，年均增长速度 12.7%；产量从 1980 年的 14.64 万吨增长到 1998

年的 223.16 万吨,年均增长速度 16.3%。同期海南省的瓜类播种面积年均增长速度达到 13.79% , 产量的年均增长速度达到 19.29%。水果播种面积和产量也有大幅增加。海南建省十余年来,瓜菜水果产量由 1987 年的年产 67.23 万吨增至 1998 年的 314.2 万吨,年均增长率达 15%。而粮食播种面积在这期间的年均增长速度仅为 0.01% , 面积基本保持不变,粮食产量年均增长速度仅为 3.9%。相比之下蔬菜、瓜类、水果的发展优势十分明显。由于中短期内海南省的可耕地尚能支持播种面积的增长,因此项目生产期内产量达到预测目标的可能性较大,蔬菜、瓜类、水果的供应较有保障。

中国水产品总产量从 1990 年起,连续 11 年位居世界首位。2000 年已达 4122 万吨(不包括台湾和香港),约占世界水产品总量的 1/4,渔业总产值 2524 亿元。其中,海洋渔业发展迅速,2000 年海洋水产量超过了两千万吨。海南省海岸线长达 1528 公里,所辖海域 200 多万平方公里,是陆地面积的 50 多倍,约占全国海洋面积的三分之二,是全国海洋面积最大的省份。海水温度高,海洋生物生长期长,海域水质清新,污染少,有一千多种鱼类资源,年持续可捕捞量约 420 万吨。2000 年海南省水产养殖面积 5.96 万公顷,水产品总产量达 83.06 万吨,其中海水产品产量 67.59 万吨,淡水产品总量 15.47 万吨。海洋捕捞、养殖业及淡水捕捞、养殖业近年均有较大的发展,海洋产业产值的比重越来越大,利用海洋资源发展捕捞业和养殖业有巨大潜力,为水产品加工业提供了极其优越的条件。

本项目主要用电作为生产能源,工程供电电源等级为二级,电压为 380/220 伏。项目地靠近澄迈马村 40 万千瓦火电厂,距离长流变电站仅 2 公里,电源有保证。根据建设用地周围供电线路现状及规划布置情况,本项目拟由长流变电站架空引入一路 10KV 供电电源。另外,拟购置 300KW 柴油发电机组二套,作为备用电源。

(3) 项目投资概算

本项目总投资为 17000 万元,其中工程费用 8,206 万元,其他费用 3,022.6 万元,预备费用 1,459.72 万元,流动资金 4,102.09 万元。投资估算表如下:

序号	工程及费用名称	金额单位:万元
1	工程费用	8,206.00
2	其它费用	3,022.60
2.1	征地费用	1,440.00
3	预备费	1,459.72
4	建设期利息	209.59
5	流动资金	4,102.09
6	总投资	17,000.00

(4) 项目的市场及竞争情况

随着我国经济的发展和人民生活水平的提高，国内农水产品的销售已逐渐从传统的原始产品销售方式，逐渐向经加工的净菜、速冻产品销售方式过渡；销售渠道已逐渐从传统的农贸集市，向大型超级市场或连锁超市过渡。近年来，广大消费者对农水产品的花色品种、产品质量、上市时间等要求不断提高，对保鲜瓜菜、冻干蔬菜以及速冻及鲜活水产品的需求日益扩大。据统计，1998 年国内连锁行业蔬菜水果、各类冷冻速冻食品的销售额超过 300 亿元，约占全国连锁经营销售总额的 30%，并呈增长趋势。同年，全国以鱼虾类为主的速冻食品出口创汇达数十亿美元，有供不应求之势。

独特的自然条件使海南拥有丰富的农水产品的资源。以“绿色农业”和“无公害”为特征的海南冬季瓜菜、热带水果、水产品、热带经济作物等农水产品已经成为众多消费者青睐的食品。海南的农水产品已在国内外市场初步确立了自己的形象。依托海南独特资源优势，发展保鲜果蔬、净菜、速冻水产品及畜禽产品，改进蔬菜水果产后储藏和水产品加工、保鲜水平，不仅可以扩大海南农水产品在国内市场份额和影响，也是海南热带农业和海洋产业发展的战略方向。

市场情况

随着冷藏链的发展和社会生活节奏的加快，速冻食品成为当今世界上发展最快的食品工业之一，近年来，其贸易量每年以 10% - 30% 的速度递增。资料显示，目前世界速冻食品总产量已超过 6000 万吨，品种 3500 种左右。美国是世界上速冻食品行业最发达的国家，各类速冻食品总产量超过 1300 万吨，产值超过 500 亿美元，人均消费量约为 60 公斤，居世界第一。

随着我国人民生活水平不断提高，人们对食物多样化、特色化的要求越来越高。速冻保鲜和深加工的水产品、保鲜蔬菜、速冻、冻干蔬菜及蔬菜汁果汁丰富了广大居民的餐桌，越来越受到国内外城市居民的青睐。随着农水产品加工技术的不断进步，农水产品由过去单一食品类向医学、保健、卫生、饲料工业用途方向发展，市场容量巨大。目前我国已有 20 多个省、市从事速冻食品、冻干食品的生产加工，产量约在 300 万吨左右，大部分产品出口到美国、欧洲和日本等地。90 年代我国速冻食品产量以年均 25% 的速度增长，预计到“十五”期间，我国的速冻食品产量达到一千万吨水平，人年均量 8 公斤，速冻食品占全部食品的消费的比重达到 60%，其发展潜力很大。

速冻食品的各大门类中，瓜果蔬菜和水产加工冷藏品又占据了相当的比重。美国 1998 年速冻食品销售金额中果蔬和水产类速冻食品就占了 53%。在海南省的农、水产品由于地

理上的有利条件，不仅品种多，产量大，而且具有价格上的优势。海南的“无公害”、“反季节”蔬菜和水产品在岛外很受欢迎，非常适合作为果蔬和水产类速冻加工食品的原料。但省内的保鲜、速冻农水产品的加工能力还很低，远远不能满足市场需求，因此在海南建设农产品深加工基地，市场前景广阔。

A、速冻、冻干及保鲜（净菜）蔬菜市场分析

目前我国已是世界蔬菜和水果第一生产大国。2000 年我国蔬菜播种面积为 1467 万公顷，占世界蔬菜播种面积的 35.3%；总产量达 4.4 亿吨，占世界蔬菜产量的 65.7%。当年我国果园面积已达 867 万公顷，占世界果园面积的 18%；水果总产量 6120 万吨，占世界水果产量的 13.3%。2000 年我国蔬菜和水果的人均占有量已分别达到 350 公斤和 50 公斤。2000 年我国出口蔬菜 245 万吨，创汇 15.8 亿美元，出口主要品种为速冻蔬菜、保鲜蔬菜、脱水冻干蔬菜、蔬菜罐头、食用菌类等。2000 年我国水果出口 135.8 万吨，创汇 7.2 亿美元。目前国内生产的速冻蔬菜和水果主要出口欧美及日本。

速冻、冻干、保鲜蔬菜能较大程度地保持蔬菜原有的营养成份和色、香、味等品质，便于长期贮藏和运输。冻干蔬菜在欧美和日本等国非常流行，在国际市场上也发展迅速。我国目前已有 1200 多条方便面生产线，年产量达 1000 万吨，但只有部分产品加配了冻干蔬菜配料，而配有冻干蔬菜的方便面更受欢迎。我国速冻及冻干蔬菜绝大多数用于出口，出口的国家地区数量逐年增多，目前已出口日本、美国和香港等多个国家和地区，保鲜速冻食品在某种程度上代表了二十一世纪人类食品的发展方向。随着我国旅游业的发展和人民生活水平的提高，对保鲜、速冻及冻干蔬菜水果的需求量越来越大。海南是国家公认的绿色岛屿，这里的环境基本无工业污染，用海南生长的蔬菜水果生产保鲜（净菜）、速冻及冻干蔬菜应会大受欢迎。

本项目生产的保鲜(净菜)瓜菜主要满足国内市场需求。近年来，北方城市蔬菜消费迅速向细菜、加工菜转化，价格与质量合理的细菜及加工菜深受北京、上海、天津等大城市居民的欢迎。而这些城市居民目前的蔬菜消费量仅相当于消费的 20%-30%(34 克)，与每天合理的鲜细菜消费量应在 200 克左右相差甚远，由此看来，保鲜瓜菜的市场潜力很大。

B、速冻水产品市场分析

我国水产品产量也居于世界首位。2000 年我国人均水产品占有量达到 32.9 公斤，超过世界平均水平近 10 公斤。目前，我国水产品的消费市场仍以城市为主，且受收入水平、价格及口味的影响，内地城市和沿海地区、北方和南方之间都存在一定的差异。据调查统计，90 年代中期北京市区年人均消费水产品 17.5 公斤，天津市区人均消费 17.5 公斤，广

州市区人均消费 46.7 公斤，哈尔滨市人均消费 12.8 公斤，福州则高达 70.6 公斤。

水产品的速冻保鲜和深加工为人们日常生活提供了方便，丰富了广大居民的餐桌，使消费者一年四季都能吃到肉鲜味美的水产品。但是现阶段我国速冻产品产量较小，人均占有量不到 1 公斤，速冻海鲜更是微乎其微，远远不能满足市场需求。目前，速冻产品正以年均 25% 的速度增长，以我国 12 亿人口的 10% 为水产品消费群计，若人均月消费 3 公斤，则我国水产品的年需求量就是 432 万吨，按目前 25% 以上水产品采用速冻保鲜储存，则速冻水产品的需求将达 110 万吨/年。随着我国农村经济的发展，需求量还会大幅增加。

水产品出口贸易近年发展也很迅速，水产品出口主要以名、特、优产品为主。1998 年全国速冻食品出口创汇达数十亿美元，主要产品有水产类、禽类、蔬菜类，速冻水产品有 20 余种，以鱼类和虾类为主，附加值较高，有供不应求之势。香港、日本、美国、韩国及东南亚地区一直是我国速冻保鲜水产品的出口地，其供应缺口较大。

需求拓展的一个主要原因还在于水产品加工技术的不断进步，水产品由过去单一食品类向医学、保健、卫生、饲料工业用途方向发展。多方面的需求表明,大力发展海南的速冻保鲜水产品，将具有广阔的市场前景。

市场竞争分析

迄今为止海南省还没有一座大规模、现代化的农水产品加工冷藏中心，农水产品加工业技术十分落后，缺乏适应市场需求变化的深加工能力，这与海南省作为热带农水产品生产基地的地位极不相称。以水产品加工业为例，作为全国拥有海洋面积最大的省份，海南存在得天独厚的水产品资源，为水产品加工业提供了极其优越的条件。但是，加工设施的缺乏、加工技术的陈旧落后、产品流通渠道的狭窄却严重制约了海南水产品加工业的发展。目前海南省水产品加工业的组织形态仍以分散型、附着于捕捞业、传统作坊式粗加工为主，加工技术水平十分落后。海南省海洋渔业在加工水平上不仅落后于国外先进的渔业国家和地区，甚至落后于周边一些渔业欠发达国家和国内其他沿海省份。绝大部分渔产品经过盐渍或冰压冷藏等粗加工后就上市销售，附加值低，远不能满足日益多元化、精细化的消费需求结构，造成渔业资源的极大浪费。农产品加工业亦是如此，海南省在发展以反季节瓜菜、热带水果和南繁育种为主的热带高效农业优势明显，但是同样受到加工技术落后的制约，存在产品附加值低、保鲜度差、损耗大、销售不畅等问题。技术手段的落后不可避免地导致海南农水产品加工市场结构的松散，未能真正从产业链中独立出来形成专业化、社会化的发展格局。低水平的市场竞争愈演愈烈，导致海南的资源禀赋优势在价值链的转化过程中耗散严重。

随着人民生活水平的不断提高，人们对食物多样化、特色化的要求也越来越高。国内市场对蔬菜、瓜果、海鲜等农水产品总量需求的增长速度已趋缓，而消费者对农水产品的花色品种、产品质量、上市时间、加工程度等方面的要求却不断提高，对保鲜果蔬、净菜、冷冻及鲜活水产品的需求日益增加。与此同时，以连锁超市和大型超市为主的新型商业经营形态正逐步占据国内商品零售业的主导地位，速冻保鲜食品成为超市中销量最大和最受欢迎的商品之一。国内农水产品的销售正从传统的原产品销售逐步向深加工的保鲜、速冻产品销售过渡；销售渠道则从传统的农贸市场向大型超级市场或连锁超市转变。面对如此广阔的市场空间和深刻的市场变化，海南独特的资源优势却受制于农水加工业欠发达、加工技术陈旧落后的瓶颈而不能充分发挥。

建立集收购、挑选、加工、调配、分装、冷藏于一体的农水产品加工冷藏中心，以深加工技术满足日益多元、精细的消费需求，能有效缓和农水产品市场的结构性供需矛盾。此外，该项目的实施能从组织和技术层次重塑海南农水加工业的竞争主体，实现农水加工业在产业链中的真正独立，推动农水加工业的结构调整和升级，加速海南农水加工业市场的分化与重组。预期在未来较长一段时期内，该中心一方面仍将遇到来自岛内外粗放型加工企业的竞争，其技术与规模的优势将显现无遗；另一方面，面对来自岛外具备较高技术水平和一定规模的加工冷藏企业的竞争，该中心则依托海南独特丰富的农水产品资源，以产品的差异性、多样性和高附加值，以及能低成本组织货源的优势在竞争中取胜。在海南农水产品加工市场的整合过程中，预计该中心将逐步占据市场主导地位。未来长期内不排除其成功示范效应而吸引新资本进入该领域，市场结构将进一步演化。

(5) 公司实施本项目的能力和优势

公司实施本项目的优势在于：

首先，公司在海南商业市场多年成功运作，已积累了丰富的经验，形成了“第一投资”的品牌，其商誉对于公司在新领域拓展具有重要的推动作用。公司本着“人是我们的第一投资”的企业经营理念，尊重知识，广纳人才，重视人力资源的再投资，能不断吸引各种所需人才，为公司业务拓展和项目运作创造条件；

其次，本项目方案经公司组织力量多方论证，切合海南实际，具有较高的科学性和可行性。在方案策划过程中公司已着手人才储备、合作方寻找、项目选址等前期准备工作，也积累了一定的经验。目前，项目用地土地使用权的权证过户手续已办理完毕。

本项目运行成功的关键在于能否以低成本组织原料，以较高价格出售加工制成品。海南丰富的农水产品资源、公司在商业领域广泛的客户网络和高超的谈判能力，有助于项目

实现利润最大化目标。而且公司物流中心可以高效地解决农水加工中心的物流配送和流通问题，同时帮助农水加工中心实现物流、资金流、信息流的整合。

(6) 项目环保情况

本项目建设地环境现状良好，无三废污染。本项目以果蔬、水产品加工为主要内容，生产无公害果蔬食品，并致力于保护水源、植被、土壤等环保工作，并采用点、线、面相结合的绿化方式，建立良性生态环境。果蔬类产品加工洗涤时会排放一些废水，但这些废水不含有害物质，在厂区作适当处理后，可直接排入附近的池塘里净化，用作农田灌溉。生产过程中的果根、叶、皮等废弃物，可以通过堆制有机肥重新回田利用。水产品加工平均加工量为 36 吨/日，按每吨水产品产生 15 吨废水计算，则日废水排放量为 540 吨。根据调查，这类工业废水属高浓度废水，其 COD 含量一般高达 2,400—3,000mg/l，时常还带有某些病原菌，如不加治理随意排放，势必造成环境污染。

根据国家《建设项目环境保护条例》、《海南省环境保护条例》等有关规定，项目对上述废水进行治理，建设污水处理设施，污水处理工艺流程如下：

废水— 格栅池— 沉淀池— 水量调节池— 厌氧池— 水量调节池— 接触氧化池— 二沉池— 达标水排放

通过上述初沉、厌氧、生物滤池和接触氧化池的二级处理工艺流程，可以实现鱼虾加工废水的达标排放（国家二级标准）。

(7) 主要财务指标

本项目建设总投资 17,000 万元，建设期为 1.5 年，第二年全部建成并开始投入使用，第三年达到设计能力。本项目建成达产后，正常生产年年销售收入为 54,990.12 万元，利润总额为 7,061.77 万元，投资利润率为 38.81%，投资内部收益率为 42.18%，投资回收期为 3.83 年。

(8) 项目的组织方式及实施进展情况

本项目将由公司成立的“海南第一农水产品加工冷藏中心项目办公室”具体领导、组织和实施。目前，该项目已经完成项目立项和可行性研究报告的编写，项目办公室已经成立，项目用地已经落实。

3、海南望海国际大酒店改造工程

(1) 项目基本情况

旅游业是海南省三大支柱产业之一，本项目符合海南“一省两地”旅游发展战略，符

合省旅游规划中关于发展星级酒店要减少外延式的增量建设，提倡在原来的基础上实施内涵式改质的要求。本项目业经海南省发展计划厅琼计社会[2001]148号文批准。

本项目将在望海大酒店原来的基础上，比照四星级标准，对酒店主楼和部分出租商场建筑进行全面修缮和装璜，并新建楼顶花园，改建原歌舞厅为多功能会议厅，增设健身房，重新铺设油、汽、水管道；对酒店空调、电梯、厨具、洗干衣、消防等设备予以更新，重新装备酒店旅游车队，对配电、锅炉等设备予以维修保养。本项目实施后，将会提高客房入住率，提高房价，改善企业形象，加快资金周转速度，使“望海楼”这一老招牌焕发新的活力，产生更好的经济效益和社会效益。

(2) 项目投资概算

本项目增量总投资 5,000.365 万元，其中固定资产投资 4,160.660 万元，流动资金 839.705 万元。新增固定资产投资估算情况详见下表：

序号	工程或费用名称	金额（万元）
1	工程费用	3,602.00
2	其他费用	80.00
3	预备费	478.66
4	流动资金	839.705
	合 计	5,000.365

(3) 项目的市场竞争情况

近二十多年来，旅游业因产值超过汽车、石油而成为世界第一大产业。在我国，随着假日经济的兴旺和带薪休假的实施，旅游已经从单一的观光型向观光与度假相结合过渡，与度假旅游相伴相生的会务、商务旅游也不断升温。海南是全国唯一的热带海滨旅游胜地，是全国七大旅游区之一，具有得天独厚的热带旅游资源，作为我国观光、度假、会务、商务旅游胜地的知名度已经初步确立，发展潜力巨大。仅 2000 年，全省旅游接待人数已经突破 1,000 万人次。而作为海南门户的海口，是游客上岛的必经之地。随着近年来对海口本地旅游资源的大力开发，海口已经从过去的纯粹的旅游通道，成为吸引游客流连忘返的热带海滨城市。2000 年，海口接待国内外游客达 324 万人次，旅游收入 14.17 亿元。

目前，海口共有旅游酒店 85 家，共有客房 10,813 间，床位 19,035 张，其中星级酒店 22 家。从海口酒店的数量和规模来看，再盲目进行外延式的增量建设已无必要，而通过对原有酒店进行改造、实施内涵式的改质来提升经营档次，更符合省旅游规划的要求。另一方面，海口四星级酒店在星级酒店中数量相对偏少，比例不尽合理。对条件较好的三星级酒

店进行装修改建，使之达到四星级标准，既符合优化海口酒店星级档次结构的需要，也符合把海口建成外向型国际性城市的需要。

望海大酒店建成于 1983 年，拥有各种客房 216 间，建成后一直是海口地区的著名宾馆酒店之一。2000 年，酒店成为全省首家通过 ISO9002 质量体系认证的三星级宾馆。酒店位于海口市中心繁华商业区的海秀东路，环境优美，交通便捷，区位优势十分优良。海秀东路拥有海南最具代表性的商业窗口与街市景观，曾被命名为海口市“旅游一条街”，荣获全国“文明一条街”称号。但由于望海大酒店建成年代久，多年超负荷运转，饭店设施、设备与外观老化严重，直接影响到酒店的市场竞争力。本项目将通过改造，提高档次，整旧如新，以充分发挥酒店所处黄金地段的地理优势和“望海楼”的品牌优势，提高酒店的市场竞争力。

目前海口市共有旅游涉外定点酒店 85 家，共有房间 10,183 间，床位 19,035 张，旅行社 204 家。其中星级宾馆共 22 家，占 26.50%，其等级和数量分布如下：

星级	五星级		四星级		三星级		二星级		总计	
	数量	比例	数量	比例	数量	比例	数量	比例	数量	比例
酒店	2	9.09	2	9.09	9	40.91	9	40.91	22	100

由上表可见，二、三星级酒店共有 18 家，构成旅游星级酒店主体；五星级酒店 2 家，占 9.09%，高于全国评定五星酒店平均 21%的水平；四星级与五星级酒店数量相同，不尽合理。优化的酒店星级档次结构应当形成正金字塔型，因此海口的旅游酒店档次结构仍有调整的必要性。望海大酒店四星级改造项目走内涵式改质的发展模式，适应了海口市调整旅游酒店星级结构的需要，能充分发挥其地处海口黄金地段的区位优势。目前，海口市旅游业正呈现蓬勃发展的态势，旅游接待人数保持着年均 17.3%的快速增长势头，旅游收入占全市 GDP 的 12%。随着旅游客源档次和品味的提高，高星级旅游酒店市场份额也将逐步提高，改造后的望海大酒店将在海口市旅游酒店业的高端市场面临更多的市场机遇和挑战。

（4）公司具备的能力和优势

- a、望海大酒店是海口市成立较早，具有较高知名度的一家老字号酒店，其品牌在海口具有一定影响力；
- b、酒店地处海口市的中心地带，交通发达、商业繁荣，具有良好的区位优势；
- c、多年经营已积累了丰富的酒店管理经验；
- d、可以利用公司商业、酒店业、旅游业等多元发展的整体协同优势。

(5) 项目环保方面的情况

酒店改建后产生的污染物主要包括污水、废气、噪音和固体废弃物等，数量较小。对生活污水，目前已有成功的治理措施，海口市已建成城市污水处理站，集中处理市内生活污水，可防止污染。废气排放数量也较小，只要采取通风措施不会形成危害。噪声采取消音、隔音措施与材料，影响也有限。三废的重点应放在固体生活垃圾上，加强管理，定时清扫、回收处理，可以还一个洁净的环境。只要严格执行上述保护措施，对三废排放认真进行处理，项目改建对区域生态环境不会产生不利影响。同时，在酒店广场设置的喷泉花坛与副楼顶布置的空中花园，遥相呼应，对改善酒店地区的环境质量将有所帮助。

(6) 主要财务指标

本项目建设总投资 5,000.37 万元，建设期为 1 年，完工后次年便可实现净现金流 641 万元，并逐年增加。实施本项目的增量投资财务内部收益率为 20.20%，大大超过 12% 的基准收益率，增量财务净现值 1,722 万元，投资利润率为 22.18%，投资回收期为 6.1 年。即使在最为敏感性因素运营收入减少 10% 同时经营成本增加 10% 的情况下，本项目内部收益率仍达 12.52%，仍高于当前社会银行综合贷款利率及行业基准收益率。

(7) 项目的组织方式及实施进展情况

本项目将由望海大酒店具体组织、实施。目前，该项目已经完成项目立项和可行性研究报告的编写。

(五) 前次募集资金使用情况

根据第一投资设立时发布的《招股通函》，第一投资设立时定向募集所得资金将主要用于与海南省商业集团公司合作开发的“望海国际商业城”项目和海南省陵水县香水湾川经开发区度假村（香水湾项目）。根据海南大正会计师事务所出具的 DZ 验字[1993]第 0039 号《验资报告》，第一投资设立时实际募集资金为 7,069 万元。有关财务资料显示，截止到 1994 年 10 月 18 日，第一投资用于望海国际商业城建设的资金已达 8,822 万元。望海国际商业城建成后，成为海南省建筑面积最大的单体商业经营场所之一。

鉴于海南省的房地产市场形势已经发生巨变，继续投资香水湾项目已无价值，第一投资董事会于 1994 年 10 月 18 日通过决议，终止了对香水湾项目的投资。发行人律师认为，第一投资终止对香水湾项目的投资业经第一投资董事会决议批准，该项决策的程序、内容无违反当时法律法规规定的情形存在，为真实、合法、有效。

十三、发行定价及股利分配政策

（一）发行定价

1、确定本次股票发行价格的主要因素

（1）公司所处行业及在行业中的地位

本公司主要从事商品零售和旅游酒店服务业，该行业近年来市场竞争激烈，利润率水平呈连续下降的趋势。但公司是海南商业行业的龙头企业，在海南市场有相对的竞争优势。在确定发行价时，充分考虑公司所处行业的特征和公司在海南商业行业中的优势地位。

（2）公司的项目及业务优势

公司本次发行募集资金投资的主要项目“第一农水产品加工冷藏中心”和“第一物流中心”是国家产业政策重点支持的项目。公司投资的这些项目具备行业经验和海南农产品独特资源的优势。这些项目实施后，公司的业务结构得到有效调整，公司凭借项目的前瞻性和科学性重塑核心竞争力，获得竞争优势。

（3）政策导向因素

目前，中国证监会为了进一步规范证券市场，提高一级市场新股发行的市场化程度，缩小证券一二级市场之间的溢价空间，鼓励主承销商和发行人自行确定发行价格。市场化的政策导向将对公司本次股票发行价格的制定产生积极的影响。

（4）发行期大盘的走势

在经历前期深幅下挫后，股市泡沫和种种不规范行为得到有效抑制，在宏观和政策面的驱动下，预计发行期间大盘将止跌企稳，维持箱体整理格局，重新酝酿新一轮上攻行情。

（5）同行业上市公司二级市场的表现

从2002年5月30日之前30个交易日的情况看，深市、沪市可比的同行业股票二级市场的平均市盈率达到40倍左右。根据我们对大盘走势的判断，预计发行期间股指企稳的同时将有一定幅度的恢复上扬空间，市盈率会相应提高，同行业平均市盈率也相应有所增长。同行业上市公司较高的市盈率代表了市场对本行业的认同，这也为此次发行价格的确定提供了充分的市场依据。

2、发行价格的确定

我们采用市盈率法、净资产溢价倍率法和现金流贴现法这三种方法对公司价值进行了

估值，从而得到不同的新股发行价格区间。同时，结合向十家机构投资者（其中包括五家证券投资基金）询价得到的价格区间，并充分考虑到本次发行拟投资项目所需资金总量，发行人同主承销商经充分协商，并经中国证监会核准，确定本次发行的发行价为 4.60 元/股。

根据公司 2001 年全面摊薄每股净收益计算，本次发行市盈率为 20 倍。本次发行完成后，扣除各种中介费用，发行人实际募集资金 21,500 万元。发行前每股净资产为 1.84 元/股，发行后全面摊薄的每股净资产为 2.64 元/股。

（二）股利分配政策

本次发行前后的股利分配政策均按照《公司法》和《上市公司章程指引》的有关规定制定，将不发生变化。主要包括：

（1）股东参与股利分配的权利

公司股东依照所持的股份份额获得股利和其他形式的利益分配。

（2）利润分配顺序

本公司交纳所得税后利润的分配顺序为：弥补以前年度的亏损、提取 10%法定公积金、提取 5% - 10%法定公益金、提取任意公积金、分配股利。

公司法定公积金累计额为公司注册资本的百分之五十以上的，可以不再提取。提取法定公积金、公益金后，是否提取任意公积金由股东大会决定。公司不在弥补公司亏损和提取法定公积金、公益金之前向股东分配利润。

股东大会决议将公积金转为股本时，按股东原有股份比例派送新股。但法定公积金转为股本时，所留存的该项公积金不得少于注册资本的百分之二十五。

（3）公司可以采取现金或股票方式分配股利。

（4）公司董事会必须在股东大会对利润分配方案作出决议后两个月内完成股利派发工作。

（三）历年股利分配情况

公司历年股利分配方案均得到了股东大会的批准，具体情况如下：

（1）1994 年公司第二届股东大会通过决议：公司 1993 年度分配方案为每股派发现金 0.08 元。该方案已实施。

（2）1995 年公司第三届股东大会通过决议：公司 1994 年度分配方案为每股派发现金 0.04 元。该方案已实施。

（3）1997 年公司第五届股东大会通过决议：将 1995 年度、1996 年度应分配利润以送

股方式向全体股东分配；在现有股本 12,400 万股的基础上，以 10 送 2 比例向全体股东送红股。该方案已实施。

(4) 公司 1997 年度股东大会、1998 年度股东大会、1999 年度股东大会和 2000 年度股东大会分别作出决议，1997 年度、1998 年度、1999 年度和 2000 年度本公司不进行股利分配。公司 2001 年度股东大会作出决议，公司 2001 年 12 月 31 日结余未分配利润由公司现登记在册的股东享有，一并结转以后年度以现金方式分配，由董事会制定分配实施方案并拟在 2002 年 8 月 30 前向老股东实施利润分配。

发行人律师和主承销商经充分调查后认为，第一投资历年股利分配的情况符合有关法律、法规、规范性文件及公司章程的规定。

(四) 发行前滚存利润的分配及发行后首次股利分配

(1) 发行前滚存利润的分配

公司 2000 年度和 2001 年度股东大会作出决议，公司本次发行以前年度的滚存利润由本次发行前公司老股东按持股比例享有。预计将在 2002 年 8 月 30 日之前以现金方式分配。

(2) 发行当年股利分配计划

发行当年产生的利润由发行后的新股东和老股东共享，公司将在发行后第二年 8 月 30 日前向新老股东实施第一次利润分配。在具体实施时，由董事会依据公司情况提出分配方案，提交公司年度股东大会审议通过后实施。

十四、其他重要事项

(一)信息披露及为投资者服务计划

1、发行人信息披露制度

本公司上市后，将严格按照《公司法》、《公开发行股票公司信息披露实施细则》以及所有其它有关公司监管和信息披露方面的法规和政策的相关规定，进行信息披露，做到：

- (1)及时披露所有对公司股票价格可能产生重大影响的信息；
- (2)确保信息披露的内容真实、准确、完整而没有虚假、严重误导性陈述或重大遗漏。
- (3)公司披露的信息包括定期报告和临时报告。

(4)公司选定《中国证券报》为公司信息披露的指定报纸，保证在其他公共传媒披露的信息不先于指定报纸，不以新闻发布或答记者问等形式代替公司的正式公告。公司变更指定报纸应在二个工作日内报告上交所。

(5)若公司披露某一信息会损害公司的利益，且该信息对公司股票价格不会产生重大影响；或拟披露的内容可能导致公司违反国家有关法规的，公司将向上交所申请免于披露。

(6)公司对无法确定某项信息是否应当披露时，将向上交所征询意见后，决定是否披露。

(7)公司按上交所要求制作公告文稿，并确保在信息公开披露前的第一时间报送上交所，经交易所同意披露后，按要求公告。不能按预定日期公告时，及时向交易所报告。

(8)公司公告出现任何错误、遗漏或误导时，按上交所要求作出说明并作出更正、补充公告。

(9)公司同时将信息披露文件在公告后备置于指定场所，供公众查阅。

(10)董事会秘书是公司信息披露和信息保密的负责人，内幕信息泄露时，必须及时采取补救措施加以解释和澄清，并向上交所和中国证监会报告。

2、为投资者服务的详细计划

(1)公布为投资者服务的电话号码、传真号码和联系人；

(2)为投资者服务的电话做到有专人接听、记录和答复；

(3)在公司网站建立后，向投资者公布公司网站名，接受投资者访问，公司将在网站上刊载本公司和相关行业的国内外信息，向广大投资者更全面地介绍公司基本面情况和公司

及行业发展的最新动态，同时开辟专栏接受并解答投资者的询问；

(4)建立完善的资料保管制度，收集并妥善保管投资者有权获得的资料，保证投资者在符合有关法律、法规、规定的前提下，能够及时获得需要的信息，以便投资者如实全面地了解本公司的投资价值；

(5)加强对相关人员的培训工作，从人员上保证服务工作的质量。

3、负责部门、负责人和联系电话

本公司的投资证券部为信息披露和接受投资者信息咨询的负责部门，部门负责人张丰山，联系电话为：0898 - 68530096，0898 - 66773381转924。

(二)正在履行的重要合同

1、租赁合同

公司于 2000 年 7 月与海南望海商城有限公司签订的《房屋租赁协议》。该合同约定，第一百货租赁海南望海商城有限公司拥有的面积为 24,268.10 平方米的营业用房产，租赁期限 10 年。租金为：第一年至第三年每年为人民币 2,021,760 元，第三年以后每年支付的租金以第一年的租金为基数，每年递增 3%，租金按年结算，每年分 1 月 5 日前和 7 月 5 日前两次缴付，租金不包括物业管理费、空调、水电、电费、电话费用。该合同还约定，出租方未按合同规定的时间、标准和条件向承租方提供出租房产时，应赔偿承租方实际遭受的损失；承租方逾期交付房租的，每逾期一天，应按月租金的万分之三加付违约金，并如数补交房租。如发生争议，双方应通过友好协商解决，协商不成时，任何一方均有权向人民法院起诉。

公司于 2001 年 7 月与海南望海商城有限公司签订的《房屋租赁协议》之补充协议，租赁望海商城中海南望海商城有限公司拥有的面积为 1,347.00 平方米的顶层房产，租赁期限自 2001 年 7 月 1 日起算，至 2009 年 12 月 31 日截止。租金为每年 112,218.57 元。

2、银行借款合同和抵押担保合同

根据大华会计师事务所有限公司华业字（2002）第 358 号《审计报告》，至 2001 年 12 月 31 日止，公司以其下属分公司和子公司的房产共 31,742.16 平方米作抵押，获得人民币 15,860 万元的短期借款以及人民币 4,300 万元的一年内到期的长期借款。本公司银行借款

情况如下：

贷款单位	金额（元）	借款期限	年利率	借款条件
交通银行海南分行	19,000,000.00	01.06-02.06	7.020%	抵押
海南省工商银行	6,000,000.00	01.04-02.01	6.534%	抵押
海南省工商银行	7,300,000.00	01.06-02.06	6.435%	抵押
海南省工商银行	10,800,000.00	01.06-02.05	6.534%	抵押
海南省工商银行	15,000,000.00	01.07-02.07	6.435%	抵押
海南省工商银行	15,000,000.00	01.08-02.08	6.435%	抵押
海南省工商银行	6,000,000.00	01.12-02.12	6.435%	抵押
海南省工商银行	8,300,000.00	01.12-02.12	6.435%	抵押
深圳发展银行海口分行	5,000,000.00	01.04-02.04	6.435%	抵押
海南省工商银行	6,500,000.00	01.11-02.11	7.605%	抵押、保证
海南省工商银行	5,000,000.00	00.09-01.09	7.605%	抵押
中国银行海南省分行	20,000,000.00	00.12-01.11	6.435%	抵押（现展期至 02.08）
中国建设银行海南分行营业部	48,000,000.00	01.6-02.6	6.435%	抵押
海南省工商银行	4,000,000.00	00.04-02.04	6.534%	抵押
海南省工商银行	7,500,000.00	00.05-02.05	6.534%	抵押
海南省工商银行	6,500,000.00	00.08-02.07	7.722%	抵押保证
海南省工商银行	5,000,000.00	00.09-02.09	7.722%	权利质押、保证、抵押
省农行南航支行	20,000,000.00	00.10-02.10	6.534%	抵押

3、房屋买卖合同

2001年8月18日，公司（合同乙方）同海南广和贸易有限公司（合同甲方）签订了《房屋买卖合同书》。合同约定，甲方将其拥有的位于海口市机场东路5号，紧临望海商城的华宝大厦中总面积为3524平方米的房屋出售给乙方，乙方用于建立员工培训中心、员工培训中心及员工宿舍。房屋转让价格为人民币3500.00元每平方米，总价款为12,687,500.00元。合同签订后的10个工作日内乙方向甲方支付房屋总价款的80%，计10,150,000.00元，其余20%款项在房屋产权证过户后的10个工作日内支付完毕。合同还约定，甲方在收到乙

方第一期房屋价款后七个月内负责办妥上述房屋产权证书，乙方予以协助办理，房屋产权可直接过户至乙方或乙方指定的公司名下。房屋产权证过户后 10 个工作日内，甲方向乙方移交房产。因房屋过户发生的税、费由双方按规定各自负担。甲方应对房屋享有合法的所有权，且未受到法院等司法部门的查封，或其他禁止、限制转让的处分。若因第三人对甲方对房屋的所有权主张权利而导致本合同无效或被撤消的，甲方应自合同被确认无效或被撤消之日起三日内，退回乙方已支付的款项，并按房屋转让价款的 10% 支付违约金。

4、建设工程承包合同

2001 年 12 月 10 日，公司（合同甲方）同海南省琼山市建筑工程公司（合同乙方）
签

订了《建设工程承包合同》。合同约定，由乙方承建甲方拟投资兴建的海南第一农水产品加工冷藏中心工程（以下简称工程）。工程地点位于海南省澄迈县老城大场村，工程开工日期为 2001 年 12 月 20 日，竣工日期为 2003 年 6 月 19 日，总工期为 18 个月。工程总造价人民币 3,900 万元，承包金额中包含按国家及海南省规定的一切税、费。公司在本合同生效后三日内向乙方支付工程总造价的 40%，即 1,560 万元作为工程备料款。乙方进场施工后每月 25 日前向甲方上报该月实际完成工程量的进度，经甲方审核后，在下月 5 日前，按实际完成工程造价的 80% 支付工程进度款，直到工程进度款累计达到总造价的 95%。工程通过竣工验收后，甲乙双方自通过验收之日起 20 个工作日内完成工程决算，除扣押工程造价的 5% 作为保修金外，其余工程款决算完成后 3 日内一次支付给乙方。工程保修期满，如无质量问题，一年后保修金返还给乙方。合同还规定，工程逾期竣工的，每逾期一天，按工程造价的万分之三支付违约金。工程质量不能达到本合同约定标准的，乙方应负责返工，由此造成逾期的，按前述条款承担违约责任。

（三）诉讼或仲裁情况

截至本招股说明书签署之日，本公司、本公司大股东一投集团以及本公司控股子公司并无重大诉讼事项。本公司董事、监事和高级管理人员近三年亦无人受到刑事起诉，或有涉及重大民事、经济或行政案件的情况，亦不存在可预见的重大诉讼、仲裁或行政处罚案件。

第一投资、一投集团、望海大酒店、施达连锁以及公司董事、监事和高级管理人员已对此作出了承诺。

十五、董事及有关中介机构声明

公司全体董事声明：

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

全体董事签字：蒋会成 许献红 蒋华 莫航 李跃建 周希祥 孙福生 盛扬 杜传利

海南第一投资招商股份有限公司

2002年7月8日

公司股票主承销商声明：

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

法人代表（授权代表）：张晓伟

项目经办人：马飞 袁宁

福建省闽发证券有限公司

2002年7月8日

审计机构及经办人声明：

本所及经办会计师保证由本所同意发行人在招股说明书及其摘要中引用的财务报告已经本所审计，确认招股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。

会计事务所负责人：汤云为

经办会计师：陆永炜 秦文君

大华会计师事务所有限公司

2002年7月8日

公司律师声明：

本所及经办律师保证由本所同意发行人在招股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,确认招股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。

律师事务所负责人：卢建康

经办律师：卢建康 陈庚生

北京市凯源律师事务所

2002年7月8日

十六、附录及备查文件

(一) 附录

审计报告及财务报告全文

(二) 备查文件

- 1、本次发行申请的全套文件
- 2、主管部门和证券交易所批准发行上市的文件
- 3、证监会要求的其他文件

(三) 查阅指南

- 1、查阅地点：海南第一投资招商股份有限公司

办公地址：海口市海秀路6号望海国际大酒店924房

联系人：张丰山

电话：0898 - 68530096 0898 - 66773381 转 924

查阅时间：承销期内每个工作日上午9:00 - 11:30，下午2:30 - 5:00。

- 2、查阅地点：福建省闽发证券有限公司投资银行总部

办公地址：上海市浦东新区银城东路139号华能联合大厦33层

联系人：马飞 袁宁 张睿

电话：021 - 68866179

查阅时间：承销期内每个工作日上午9:30 - 11:30，下午1:00 - 3:00