

关于深圳华侨城控股股份有限公司
向特定对象发行股份购买资产暨关联交易
之
独立财务顾问报告书

独立财务顾问

  中信证券股份有限公司

二〇〇九年六月八日

重大事项提示

本部分所述的词语或简称与本独立财务顾问报告“释义”中所定义的词语或简称具有相同的涵义。

本独立财务顾问提请各位股东及投资者关注在此披露的特别提示，并认真阅读与本次交易相关的董事会决议公告、《深圳华侨城控股股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书》、审计报告及资产评估报告等相关信息披露资料。

- 1、华侨城A本次拟向其控股股东华侨城集团非公开发行股份购买华侨城集团所持有的12家标的公司全部股权之事项，构成华侨城A与华侨城集团之间的重大关联交易；本次交易完成之后，华侨城集团内的旅游业务、房地产业务及相关业务将通过华侨城A实现整体上市，从而履行其在华侨城A股权分置改革过程中所作出的承诺。
- 2、华侨城A本次非公开发行A股普通股股票的价格为以2009年6月9日公司第四届董事会第二十六次临时会议决议公告日为定价基准日，发行价格为定价基准日前20个交易日华侨城A股票交易均价，即每股人民币15.16元。
- 3、本次交易中，资产评估机构采用了资产基础法、收益现值法两种评估方法对拟购买的标的公司股权进行了评估，最终选取资产基础法评估结果作为定价参考依据，评估基准日为2008年12月31日，评估价值为737,367.08万元（已经国务院国资委备案）；以上述评估价值为依据，经交易双方协商，本次交易所涉及的12家标的公司股权作价为737,367.08万元；华侨城集团拟认购华侨城A本次非公开发行股份486,389,894股。
- 4、华侨城A的管理层对2009年公司经营盈利情况进行了预测，出具了《深圳华侨城控股股份有限公司2009年备考盈利预测报告》并已经中瑞岳华审核。按照发行后股本总额计算，本次交易后华侨城A在2009年度内预计实现归属于母公司所有者净利润138,619.80万元，按照发行后总股本计算，全面摊薄的每股收益为0.45元。上述盈利预测所采用的基准和假设是根据法规要求而编制及采用的，是华侨城A的管理层在最佳估计假设的基础上编制的；尽管该盈利预测的各项假设遵循了谨慎性原则，但仍

可能出现实际经营结果与盈利预测结果存在差异的情况，投资者在进行投资决策时应谨慎使用。

- 5、华侨城A本次拟收购的标的公司中，有部分房产尚需进一步完善产权手续。根据资产清查和评估结果，纳入本次收购范围的此类房产共计585处，总面积716,017平方米。上述尚需进一步完善产权手续的房产本次的评估值为14,131.74万元，占本次拟收购标的公司整体评估值1,322,484.49万元的1.07%。

针对上述尚需完善产权手续的房产，华侨城集团已出具承诺函，确认并承诺上述各项房产均系由相应标的企业及其下属企业出资建设/购买并占有、使用至今，其权属归相应标的企业及其下属企业所有，并无权属争议及/或权利限制。华侨城集团承诺将促使并协助各标的企业及其下属企业自本次交易交割完成日起约定期限内取得上述房产的相关权属证书或将上述房产过户至实际权利人名下。如未能在承诺期限内取得上述房产的相关权属证书或将上述房产过户至实际权利人名下，华侨城集团将于承诺期限届满之日起6个月内购回上述未取得权属证书的房产，回购价格为上述资产在经国资委备案的评估报告中确定的评估值另加交割日至回购日期间以该评估值为基数计算的银行同期贷款利息；或赔偿实际权利人因上述过户未完成而产生的损失。

上述585处尚需进一步完善产权手续的房产中有398处、面积合计132,634平方米的房产所对应的土地性质为划拨土地，针对该398处位于划拨土地上的房产，华侨城集团承诺自本次交易交割完成日起12个月内按有关规定办理土地使用权出让手续。该类房产本次的评估值未包含土地价格，今后在办理其产权证时，由拟取得房产证的标的公司负责补缴地价，不影响本次评估结果。

请投资者关注本次拟购买的房屋办理产权证书、产权过户手续及到期因未能办理完毕而发生回购所可能导致的风险。

- 6、本次交易中华侨城A拟向华侨城集团定向发行股份以购买其所持标的公司之股权，该方案尚需取得国务院国资委的批准；该方案能否取得国务院国资委的批准存在不确定性。

- 7、本次交易涉及上市公司非公开发行股份并构成上市公司重大资产重组标准，需取得中国证监会核准；本次交易华侨城集团认购华侨城A非公开发行股份之行为属于可向中国证监会申请免于以要约方式增持股份的情形，华侨城集团将向中国证监会提出豁免要约收购之申请。

目 录

重大事项提示.....	1
释 义	5
声 明	10
第一节 与本次收购有关的当事人.....	11
一、资产出让方.....	11
二、资产受让方.....	11
三、独立财务顾问.....	11
四、法律顾问.....	12
五、财务审计机构.....	12
六、资产评估机构.....	12
第二节 本次交易的双方情况.....	13
一、资产购买方.....	13
二、资产出售方.....	21
第三节 本次交易的基本情况.....	27
一、本次交易的背景和目的.....	27
二、本次交易的决策程序.....	28
三、本次交易的基本内容.....	29
第四节 拟购买标的资产情况.....	32
一、拟购买资产总体情况.....	32
二、拟购买资产基本情况.....	34
三、拟购买标的公司债权人同意本次交易情况.....	69
四、拟购买标的公司其他股东放弃认购权情况.....	69
第五节 独立财务顾问意见	70
一、假设前提.....	70
二、本次交易合规性分析.....	70
三、本次交易定价公平合理性分析.....	73
四、本次交易评估合理性分析.....	76
五、本次交易对公司影响的分析.....	79
六、本次交易后公司同业竞争、关联交易分析.....	89
七、本次交易不存在上市公司现金或资产支付后，不能及时获得对价的风险.....	109
八、本次交易构成关联交易及其必要性分析.....	109
九、独立财务顾问内核意见及结论性意见.....	110
第六节 其他提请投资者注意的事项.....	113
一、关于《土地大协议》的情况说明.....	113
二、关于本次拟收购之标的公司需进一步完善产权手续的房产情况.....	114
三、控股股东及其关联方资金、资产占用情况.....	118
四、上市公司对外担保情况.....	120
五、华侨城 A 与华侨城集团关于系列商标使用情况的说明.....	121
第七节 备查文件	122
一、备查文件.....	122
二、查阅方式.....	123

释 义

除非另有说明，以下简称在本报告书当中的含义如下：

公司、上市公司、华侨城 A、受让方、资产购买方	指	深圳华侨城控股股份有限公司
华侨城集团、控股股东、出让方、资产出售方	指	华侨城集团公司
本次重大资产重组/本次重组/本次交易	指	华侨城 A 本次向华侨城集团发行 A 股股份购买其持有的 12 家标的公司全部股权的行为
本报告书/财务顾问报告	指	《关于深圳华侨城控股股份有限公司向特定对象发行股份购买资产暨关联交易之独立财务顾问报告书》
华房公司	指	深圳华侨城房地产有限公司
华侨城投资	指	深圳市华侨城投资有限公司
泰州华侨城	指	泰州华侨城有限公司
上海华侨城	指	上海华侨城投资发展有限公司
成都华侨城	指	成都天府华侨城实业发展有限公司
酒店集团	指	深圳市华侨城酒店集团有限公司
酒店管理公司	指	深圳市华侨城国际酒店管理有限公司
香港华侨城	指	香港华侨城有限公司
国际传媒公司	指	深圳华侨城国际传媒演艺有限公司
物业管理公司	指	深圳市华侨城物业管理有限公司
水电公司	指	深圳华侨城水电有限公司
华中电厂	指	深圳市华中发电有限公司
标的公司/标的企业	指	华侨城集团拟向华侨城 A 出售其持有股权的 12 家公司

标的资产/目标资产	指	华侨城集团拥有的华房公司 60%股权、华侨城投资 51%股权、泰州华侨城 20%股权、上海华侨城 25%股权、成都华侨城 2%股权、酒店集团 82%股权、酒店管理公司 20%股权、香港华侨城 100%股权、国际传媒公司 20%股权、物业管理公司 45%股权、水电公司 100%股权、华中电厂 71.83%股权
收购标的/交易标的/ 标的的股权	指	本次拟收购的华侨城集团持有的 12 家标的公司的全部股权
华侨城旅行社	指	深圳华侨城国际旅行社有限公司
深圳世界之窗	指	深圳世界之窗有限公司
锦绣中华公司	指	深圳锦绣中华发展有限公司
欢乐谷公司	指	深圳华侨城欢乐谷旅游公司
长沙世界之窗	指	长沙世界之窗有限公司
三峡旅游公司	指	长江三峡旅游发展有限责任公司
传媒广告公司	指	深圳华侨城传媒广告有限公司
茶艺度假	指	深圳东部华侨城茶艺度假有限公司
演艺公司	指	深圳歌舞团演艺有限公司
策划公司	指	深圳市华侨城旅游策划顾问有限公司
云南华侨城	指	云南华侨城实业有限公司
北京华侨城	指	北京世纪华侨城实业有限公司
天津华侨城	指	天津华侨城投资有限公司
东部华侨城	指	深圳东部华侨城有限公司
上海天祥华侨城	指	上海天祥华侨城投资有限公司
上海万锦	指	上海万锦置业发展有限公司
招商华侨城	指	深圳招商华侨城投资有限公司
侨城加油站	指	深圳市侨城加油站有限公司
侨香加油站	指	深圳市侨香加油站有限公司
消防安装公司	指	深圳市华侨城消防安装工程有限公司

工程监理公司	指	深圳市侨建工程监理有限公司
高尔夫俱乐部	指	深圳市华侨城高尔夫俱乐部有限公司
工程检测公司	指	深圳华侨城工程检测有限公司
会所管理公司	指	深圳华侨城会所管理有限公司
体育中心	指	深圳市华侨城体育中心有限公司
北京物业	指	北京华侨城物业管理有限公司
东部物业	指	深圳东部华侨城物业有限公司
华侨城大酒店	指	深圳华侨城大酒店有限公司
海景酒店	指	深圳海景奥思廷酒店有限公司
威尼斯酒店	指	深圳市华侨城酒店集团有限公司威尼斯酒店
兴侨实业	指	深圳市华侨城兴侨实业发展有限公司
城市客栈	指	深圳市华侨城城市客栈有限公司
培训中心	指	深圳特区华侨城培训中心
人力资源公司	指	深圳市华侨城人力资源服务有限公司
番禺华力	指	广州市番禺华力友德彩印包装有限公司
华侨城（亚洲）	指	华侨城（亚洲）控股有限公司
深圳华力	指	深圳华力包装贸易有限公司
上海华励	指	上海华励包装有限公司
安徽华力	指	安徽华力包装有限公司
中山华力	指	中山华力包装有限公司
惠州华力	指	惠州华力包装有限公司
深圳华友	指	深圳市华友包装有限公司
康佳集团	指	康佳集团股份有限公司
秋实公司	指	深圳市秋实投资有限公司
南磨房	指	北京南磨房旅游发展有限公司
上海天祥实业公司	指	上海天祥实业有限公司
《土地大协议》	指	原深圳市规划与国土资源局和华侨城集团于 2003 年签订的《关于处理华侨城用地问题的协议》

深圳华侨城区域	指	根据国务院和广东省政府有关华侨城设立及开发的相关文件所确定的由华侨城集团及其下属公司进行整体综合开发的区域，地处深圳市南山区，面积约 4.47 平方公里
《发行股份购买资产协议》	指	《深圳华侨城控股股份有限公司与华侨城集团公司发行股份购买资产协议》
备考会计报表	指	经中瑞岳华会计师事务所有限公司审计、根据中国会计准则编制的华侨城 A 与本次交易所涉及标的公司合并后的 2007 年度-2008 年度备考合并资产负债表和利润表
股东大会	指	深圳华侨城控股股份有限公司股东大会
香港联交所	指	香港联合交易所有限公司
中信证券/独立财务顾问	指	中信证券股份有限公司
审计师/中瑞岳华会计师事务所/中瑞岳华	指	中瑞岳华会计师事务所有限公司
评估师/中企华评估公司/中企华	指	北京中企华资产评估有限责任公司
律师/竞天公诚事务所/竞天公诚	指	北京市竞天公诚律师事务所
国务院国资委	指	国务院国有资产监督管理委员会
商务部	指	中华人民共和国商务部
中国证监会/证监会	指	中国证券监督管理委员会
公司章程	指	深圳华侨城控股股份有限公司章程
公司法	指	《中华人民共和国公司法》
证券法	指	《中华人民共和国证券法》
《重组管理办法》	指	《上市公司重大资产重组管理办法》(证监会令第 53 号)

《收购管理办法》	指	《上市公司收购管理办法》
《财务顾问管理办法》	指	《上市公司并购重组财务顾问业务管理办法》(证监会令第 54 号)
评估基准日	指	2008 年 12 月 31 日
交割	指	本次交易双方办理标的资产的交付手续事宜
交割日	指	《发行股份购买资产协议》中规定的本次购买标的资产的先决条件全部得到满足，或被适当免除后，双方开始办理标的资产的交付手续之日。
交割审计日	指	交割日如在当月十五日或之前则交割审计日为交割日前一个月的最后一日；如交割日在当月十五日之后则交割审计日为交割日所属当月最后一日
期间损益数	指	标的资产于交割审计日相对应的经审计的账面净资产值与标的资产于评估基准日相对应的经审计的帐面净资产值之间的差异数
新会计准则/新准则	指	财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则——基本准则》、《企业会计准则第 1 号——存货》等 38 项具体准则。该准则自 2007 年 1 月 1 日起在上市公司范围内实施。
旧会计准则/旧准则	指	2007 年 1 月 1 日前执行的企业会计准则
元	指	除特别注明外，均指人民币元

声明

中信证券股份有限公司接受深圳华侨城控股股份有限公司董事会的委托，担任本次重大资产重组暨关联交易之独立财务顾问。

本独立财务顾问报告依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上市公司重大资产重组管理办法》、《深圳证券交易所股票上市规则》等相关法律法规的规定，根据有关各方提供的资料编制而成，旨在对本次收购之关联交易进行独立、客观、公正的评价，供广大投资者和有关方参考。

本独立财务顾问报告所依据的资料由华侨城 A 和相关各方提供，提供方对资料的真实性、准确性、完整性和及时性负责，并保证资料无虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

本独立财务顾问已对出具本独立财务顾问报告所依据的事实进行了尽职调查，对本报告内容的真实性、准确性和完整性负有诚实信用、勤勉尽责义务。

本独立财务顾问没有委托和授权任何其他机构和个人提供未在本报告中刊载的信息和对本报告做任何解释或说明。

本独立财务顾问报告不构成对华侨城 A 的任何投资建议，对投资者根据本报告所作出的任何投资决策可能产生的风险，本独立财务顾问不承担任何责任。本独立财务顾问特别提请广大投资者认真阅读公司董事会发布的《深圳华侨城控股股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书》及与本次重大资产重组有关的审计报告、资产评估报告书、法律意见书和盈利预测审核报告等文件全文。

第一节 与本次收购有关的当事人

一、资产出让方

公司名称：华侨城集团公司
注册地址：深圳市南山区华侨城
法定代表人：任克雷
联系人：张海东
电话：（0755）2660 0248
传真：（0755）2660 0936

二、资产受让方

公司名称：深圳华侨城控股股份有限公司
注册地址：深圳市南山区华侨城指挥部大楼 103、105、107、111、112 室
法定代表人：刘平春
联系人：李珂晖 郭金
电话：（0755）2690 9069
传真：（0755）2660 0517

三、独立财务顾问

机构名称：中信证券股份有限公司
注册地址：深圳市福田区深南大道 7088 号招商银行大厦 A 层
法定代表人：王东明
联系人：廖锦强 张东 张冠峰 赵頔 林焕
电话：（0755）8319 9454
传真：（0755）8248 5221

四、法律顾问

机构名称：北京市竞天公诚律师事务所

注册地址：北京市朝阳区朝阳门外大街 20 号联合大厦 15 层

法定代表人：张绪生

联系人：李建辉、牟奎霖

电话：(0755) 2398 2200

传真：(0755) 2398 2211

五、财务审计机构

机构名称：中瑞岳华会计师事务所有限公司

注册地址：北京市西城区金融大街 35 号国际企业大厦 A 座 8-9 层

法定代表人：刘贵彬

联系人：汤其美 刘建华 余慧梅

电话：(0755) 8899 1913

传真：(0755) 8899 7399

六、资产评估机构

机构名称：北京中企华资产评估有限责任公司

注册地址：北京市东城区青龙胡同 35 号

法定代表人：孙月焕

联系人：孙建忠、要勇军

电话：(010) 65881818

传真：(010) 65882651

第二节 本次交易的双方情况

一、资产购买方

(一) 华侨城 A 的基本情况

中文名称：深圳华侨城控股股份有限公司

英文名称：Shenzhen Overseas Chinese Town Holding Company

注册地址：深圳市南山区华侨城指挥部大楼 103、105、107、111、112 室

办公地址：广东省深圳市南山区华侨城办公大楼

股票简称：华侨城 A

股票代码：000069

股票上市地：深圳证券交易所

邮政编码：518053

电话：(0755) 2690 9069

传真：(0755) 2660 0517

信息披露网址：<http://www.cninfo.com.cn>

电子信箱：IR@octrholding.com

(二) 公司历史沿革

华侨城 A 是经国务院侨务办公室侨经发[1997]第 03 号文及深圳市人民政府深府函[1997]第 37 号文批准，由华侨城经济发展总公司（国有独资，即现在的华侨城集团）经过重组其属下部分优质旅游及旅游配套资产，包括其全资下属的深圳特区华侨城中国旅行社、深圳特区华侨城水电公司、深圳华中发电有限公司全部净资产和其拥有的深圳世界之窗有限公司 29% 的权益折股出资，以募集方式独家发起设立的股份有限公司，设立时公司总股本为 19,200 万股。

经中国证监会证监发字[1997]第 396 号文批准，华侨城 A 于 1997 年 8 月 4 日向社会公开发行人民币普通股 5,000 万股，每股面值 1 元，发行价格 6.18 元。同年 9 月 10 日，公司社会公众股（除公司职工股外）在深圳证券交易所上市交

易。经深圳证券交易所批准，公司职工股 4,345,200 股于 1998 年 3 月 16 日上市流通，其余高级管理人员持有的 74,800 股继续冻结。

1998 年 9 月 15 日，经公司 1998 年度第一次临时股东大会决议通过，并经深圳市证券管理办公室批准，华侨城 A 以 1998 年 6 月 30 日的总股本 19,200 万股为基数，用未分配利润向全体股东每 10 股送 2 股红股派 0.5 元人民币现金，同时以资本公积金每 10 股转增 6 股，共送红股 38,400,000 股，转增 115,200,000 股，此次送股及转增后，公司股份总数为 345,600,000 股。

经公司 1999 年第一次临时股东大会通过，并经中国证券监督管理委员会证监公司字[2000]94 号文批准，华侨城 A 于 2000 年 9 月实施了配股方案，社会公众股每 10 股配 3 股，配股价为每股 9 元，共配售 27,000,000 股。配股完成后，公司股份总数增至 372,600,000 股。

2001 年 5 月 10 日，经公司 2000 年度股东大会决议，同意以 2000 年 12 月 31 日的总股本 372,600,000 股为基数，以资本公积金向全体股东按每 10 股转增 2 股，转增后总股本由 372,600,000 股增至 447,120,000 股。

2003 年 4 月 28 日，经公司 2002 年度股东大会决议通过，以 2002 年 12 月 31 日的总股本 447,120,000 股为基数，每 10 股送 6 股红股，每 10 股派现金人民币 1.5 元（含税），以资本公积金每 10 股转增 2 股，送股和转增后总股本由 447,120,000 股增至 804,816,000 股。

2003 年 9 月 23 日，经公司 2003 年度第二次临时股东大会决议通过，以现有总股本 804,816,000 股为基数，向全体股东以资本公积金每 10 股转增 3 股，转增后总股本由 804,816,000 股增至 1,046,260,800 股。

经中国证监会证监发行字[2003]143 号文件核准，公司于 2003 年 12 月 31 日向社会公开发行 4,000,000 张可转换公司债券，每张面值 100 元，发行总额 4 亿元，期限为 3 年，于 2004 年 1 月 6 日起于深圳证券交易所挂牌交易。自 2005 年 1 月 31 日至 2005 年 3 月 8 日，公司股票价格已经连续 20 个交易日的收盘价高于当期转股价格（6.15 元/股）的 30%，符合《可转换公司债券募集说明书》约定的赎回条件，公司于第三届董事会第八次临时会议通过《关于赎回公司可转债的决议》，决定行使侨城转债赎回权。截止赎回日 2005 年 4 月 22 日，共有帐面价值 399,409,600 元可转换公司债券实施转股，导致股本增加 64,944,442 股。转

股赎回完成后，公司总股本由 1,046,260,800 股增加至 1,111,205,242 股。

作为华侨城 A 唯一的非流通股股东，华侨城集团共持有其 728,324,843 股股份，占总股本的 65.54%，其中 717,724,800 股为非流通股，另外还有 10,600,043 股流通股，该部分流通股是 2004 年 9 月至 10 月期间，由华侨城集团通过深圳证券交易所集中竞价的交易方式增持形成。主要原因是由于当时股票市场低迷，华侨城 A 的股票市价被严重低估，为增强投资者对上市公司未来发展的信心，经中国证监会证监公司字[2004]58 号文批准豁免要约收购义务，华侨城集团运用自有资金增持了该部分流通股。

经国务院国有资产监督管理委员会《关于深圳华侨城控股股份有限公司股权分置改革有关问题的批复》（国资产权[2005]1565 号）批准，2005 年 12 月 26 日召开的华侨城 A 2005 年第三次临时股东大会暨相关股东会议审议通过了股权分置改革方案的相关议案。作为华侨城 A 唯一的非流通股股东，华侨城集团执行向股权分置改革方案实施股份变更登记日（2006 年 1 月 5 日）登记在册的全体流通股股东每 10 股送 2.8 股的对价安排，对价安排于 2006 年 1 月 6 日执行完毕。

经公司 2006 年第一次临时股东大会审议通过，公司以发行新股的方式，向董事（不包括独立董事）、高级管理人员及主要业务骨干授予 5,000 万股限制性股票，并授权公司董事会办理相关事宜；经华侨城 A 第四届董事会第三次会议审议，董事会认为限制性股票的授予条件成就，决定对激励对象授予相应额度限制性股票；2007 年 9 月 28 日，公司在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理了限制性股票行权的相关手续，限制性股票正式完成授予。

经公司 2005 年第三次临时股东大会暨相关股东会议审议通过，并经中国证监会证监发行字[2006]125 号文核准，公司向股权分置改革方案实施股权登记日（2006 年 1 月 5 日）登记在册的全体流通股股东以 10: 3.8 的比例免费派发百慕大式认股权证，实际派发的权证数量为 149,522,567 份。经深圳证券交易所《关于深圳华侨城控股股份有限公司认股权证上市交易的通知》（深证上[2006]135 号）同意，认股权证于 2006 年 11 月 24 日在深圳证券交易所上市交易。

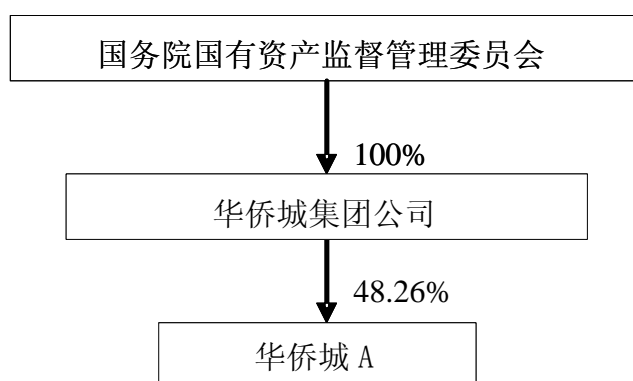
截至 2007 年 11 月 23 日认股权证行权结束，共有 149,338,821 份权证成功行权，占权证发行总量的 99.877%，尚有 183,746 份权证未成功行权，已被注销。

2008 年 3 月 28 日，经公司 2007 年年度股东大会审议通过，同意以公司 2007

年末的总股本 1,310,544,063 股为基数，每 10 股派发现金红利 2.30 元（含税），每 10 股以资本公积金转增 10 股；转增后，公司总股本由 1,310,544,063 股增至 2,621,088,126 股。

（三）控股股东和实际控制人基本情况

华侨城A的控股股东为华侨城集团，实际控制人为国务院国有资产监督管理委员会。公司自设立以来，控股股东、实际控制人没有发生变更。华侨城集团为本次交易的交易对方。华侨城集团的情况详见“本节 二、资产出售方”。



（四）公司董事、监事及高级管理人员的基本情况

1、董事的基本情况

截止本报告书签署日，公司董事（含独立董事）的基本情况如下：

姓名	刘平春	职务	董事长	性别	男	年龄	53	任职起止日期	2006年9月至 2009年9月
从业简历	本科学历，高级政工师。曾任华侨城经济发展总公司总经理助理兼策划部总经理、欢乐谷公司董事长、公司总裁。								
姓名	任克雷	职务	董事	性别	男	年龄	58	任职起止日期	2006年9月至 2009年9月
从业简历	本科学历，经济师、高级政工师。曾任国家经济委员会政策研究室副主任、中国包装总公司副总经理兼中国包装总公司美国公司总裁、深圳市委秘书长兼办公厅主任、深圳特区华侨城建设指挥部主任、华侨城经济发展总公司总经理、华房公司董事长。								
姓名	张整魁	职务	董事	性别	男	年龄	64	任职起止日期	2006年9月至 2008年6月
从业简历	本科学历，高级经济师。曾任国务院侨务办公室处长、党组秘书、深圳特区华侨城建设指挥部副主任、华侨城经济发展总公司副总经理、华侨城集团党委书记、常务副总裁、公司董事长、锦绣中华公司董事长、深圳世界之窗副董事长。								

姓名	郑凡	职务	董事	性别	男	年龄	53	任职起止日期	2006年9月至 2009年9月
从业简历	本科学历，政工师。曾任华侨城集团办公室主任、总经理助理、香港华侨城总经理。								
姓名	陈剑	职务	董事	性别	男	年龄	45	任职起止日期	2006年9月至 2009年9月
从业简历	研究生学历，高级建筑师。曾任华侨城集团总经理助理兼规划建设部总经理、华房公司常务副总经理、总经理。								
姓名	翦迪岸	职务	董事	性别	男	年龄	59	任职起止日期	2006年9月至 2009年9月
从业简历	本科学历，高级会计师、高级经济师。曾任深圳特区华侨城建设指挥部主任助理、华侨城经济发展总公司总经理助理、深圳特区华侨城进出口贸易公司总经理、深圳世界之窗总经理。								
姓名	姚军	职务	董事、 总裁	性别	男	年龄	48	任职起止日期	2006年9月至 2009年9月
从业简历	研究生学历，高级经济师。曾任深圳新华针织服装有限公司董事总经理、锦绣中华公司助理总经理、华侨城集团旅游发展部副总经理、华侨城旅行社总经理、华侨城A副总裁、常务副总裁、锦绣中华公司党委书记、常务副总经理、北京华侨城总经理。								
姓名	董喜生	职务	董事	性别	男	年龄	52	任职起止日期	2006年9月至 2009年9月
从业简历	大专学历。曾任深圳世界之窗副总经理、锦绣中华公司党委书记、常务副总经理、深圳世界之窗总经理。								
姓名	吴斯远	职务	董事	性别	男	年龄	44	任职起止日期	2006年9月至 2009年9月
从业简历	研究生学历。曾任华侨城经济发展总公司办公室副总经理、总经理、华侨城集团人力资源部总监、华侨城A副总裁、欢乐谷公司总经理。								
姓名	高军	职务	董事、 副总裁	性别	男	年龄	42	任职起止日期	2006年9月至 2009年9月
从业简历	研究生学历。曾任欢乐谷公司副总经理、常务副总经理、华侨城A副总裁，北京华侨城常务副总经理。								
姓名	伊志宏	职务	独立 董事	性别	女	年龄	43	任职起止日期	2006年9月至 2009年9月
从业简历	博士。曾任美国哈佛大学、密西根大学高级访问学者。现任中国人民大学商学院院长、财务管理专业教授、博士生导师、南京财经大学兼职教授、安泰科技股份有限公司独立董事。								
姓名	李罗力	职务	独立 董事	性别	男	年龄	61	任职起止日期	2006年9月至 2009年9月
从业简历	硕士研究生学历，南开大学教授，博士生导师。现任中国体改研究会副会长、综合开发研究院（中国·深圳）副理事长、《开放导报》杂志社社长、深圳市城市信息化协会会长、深圳脑库投资管理有限公司副董事长、深圳平安银行独立董事、平安信托投资有限责任公司独立董事、天津九安医疗电子股份有限公司独立董事。								
姓名	王韬	职务	独立 董事	性别	男	年龄	58	任职起止日期	2006年9月至 2009年9月
从业简历	研究生学历。现任华中科技大学教授、博士生导师、财政金融管理系主任、中国税收学会理事、江南证券有限责任公司独立董事。								

姓名	张鸿义	职务	独立董事	性别	男	年龄	63	任职起止日期	2006年9月至 2009年9月
从业简历	本科学历，高级经济师。香港银行学会资深会士，中国人民银行研究生部兼职教授。曾任中国银行深圳分行行长、深圳市人民政府副市长、中国银行港澳管理处副主任、南洋商业银行董事长、华侨商业银行董事长、中国银行澳门分行总经理、大丰银行常务董事、珠海南通银行董事长、澳门银行公会主席、澳门特区政府经济委员会委员。现任综合开发研究院（中国·深圳）常务理事、中国平安保险（集团）股份有限公司独立董事、东亚银行中国有限公司非执行董事、深圳农村商业银行独立董事。								
姓名	韩小京	职务	独立董事	性别	男	年龄	53	任职起止日期	2006年10月至 2009年9月
从业简历	中南政法大学法学学士，中国政法大学法学硕士，律师。1985年至1992年任职中国法律事务中心，1989年至1991年在加拿大齐默尔曼律师事务所学习工作，1991年至1992年在香港廖绮云律师事务所工作。1992年参与设立通商律师事务所，为创始合伙人、律师，现任远洋地产控股有限公司独立董事。								

注：经2008年6月6日公司第四届第十四次董事会临时会议审议通过，同意张整魁先生不再担任公司董事。

2、监事的基本情况

截止本报告书签署日，华侨城A监事的基本情况如下：

姓名	董亚平	职务	监事长	性别	男	年龄	55	任职起止日期	2006年9月至 2009年9月
从业简历	大专学历、高级政工师。曾任监察部外事金融监察司处长，国务院侨务办公室人事监察司处长，华侨城经济发展总公司党委副书记，纪委书记。								
姓名	王晓雯	职务	监事	性别	女	年龄	39	任职起止日期	2006年9月至 2009年9月
从业简历	本科学历。曾任公司董事、财务总监、华侨城集团总裁办公室行政总监。								
姓名	王如泉	职务	监事	性别	男	年龄	54	任职起止日期	2006年9月至 2009年9月
从业简历	大专学历，会计师。曾任国务院侨务办公室财务处处长、华侨城集团总经理助理兼北京办事处主任。								
姓名	丁未明	职务	监事	性别	男	年龄	34	任职起止日期	2006年9月至 2009年9月
从业简历	研究生学历。曾任公司投资发展部业务主管、业务经理、总监助理、副总监。								
姓名	欧阳建昕	职务	监事	性别	男	年龄	33	任职起止日期	2006年9月至 2009年9月
从业简历	本科学历。曾任公司财务金融部业务主管、业务经理、高级业务经理、北京华侨城财务部经理。								

3、高级管理人员的基本情况

公司总裁姚军先生、副总裁高军先生的基本情况请参见上述“1、董事的基本情况”。

截止本报告书签署日，华侨城 A 其他高级管理人员的基本情况如下：

姓名	丁新	职务	副总裁	性别	男	年龄	40	任职起止日期	2006年12月至 2009年1月
从业简历	研究生学历。曾任锦绣中华副总经理、华侨城集团城区规划委员会办公室主任、华房公司副总裁、北京华侨城常务副总经理。								
姓名	陈孟炯	职务	副总裁	性别	男	年龄	59	任职起止日期	2009年1月至 2009年9月
从业简历	大专学历。曾担任深圳世界之窗有限公司总经理、华侨城集团总经理助理、深圳海景酒店有限公司董事长、华侨城酒店集团副董事长、湖北省旅游协会副会长、景区分会会长、长江三峡旅游发展有限责任公司总经理。								
姓名	王刚	职务	副总裁	性别	男	年龄	48	任职起止日期	2006年9月至 2009年9月
从业简历	研究生学历。曾任华侨城集团企管部干部、美国锦绣中华公司办公室主任、华侨城集团旅游发展部业务经理、投资部助理总经理、旅游部总经理。								
姓名	刘丹林	职务	党委副书记	性别	男	年龄	42	任职起止日期	2008年3月至 2009年9月
从业简历	本科学历。曾任华侨城建设指挥部团委干部、指挥部投资部副总经理、华侨城集团企划部副总经理、华侨城集团驻北京办事处首席代表、香港华侨城副总经理、党委副书记、纪委书记。								
姓名	刘升勇	职务	财务总监	性别	男	年龄	41	任职起止日期	2006年9月至 2009年9月
从业简历	研究生学历。曾任普华国际会计事务所高级审计员、深圳特区华侨城建设指挥部投资部业务经理、华侨城经济发展总公司企划部业务经理、华侨城集团审计部副总监、欢乐谷公司财务总监。								
姓名	李珂晖	职务	董事会秘书	性别	男	年龄	34	任职起止日期	2006年9月至 2009年9月
从业简历	本科学历。曾任华侨城经济发展总公司策划部业务主管、公司股证事务部业务主管、业务经理、副总监、证券事务部总监、证券事务代表、公司监事。								

注：经 2009 年 1 月 19 日公司第四届董事会第二十三次临时会议审议通过，同意免去丁新先生公司副总裁职务；同意聘任陈孟炯先生担任公司副总裁职务，任职期限至 2009 年 9 月。

（五）公司主营业务和主要财务指标

华侨城 A 为投资控股型企业，投资领域主要涉及旅游业和房地产业。公司自上市以来一直将旅游业定位于战略发展的主导产业，房地产业务作为旅游关联产业链的一环，是支持公司快速发展的重要手段。

华侨城 A 是华侨城集团于 1997 年重组其部分优质旅游及配套资产组建的上市公司。公司上市后，通过募集资金和自筹资金陆续将华侨城集团所持有的深圳世界之窗公司、锦绣中华公司、欢乐谷公司、长沙世界之窗公司的全部股权装入公司，发展成为专业从事以主题公园为核心的旅游业及其关联产业经营管理的控股公司。经过数年发展，华侨城 A 已成为国内拥有主题公园数量最多、规模最大、效益最好的公司。

为支持公司业务的持续稳定发展，华侨城集团将其属下专业从事房地产业务的全资子公司—华房公司 40%的股权于 2000 年和 2001 年分两次注入上市公司。自此，华侨城 A 介入房地产行业，实现了旅游业与房地产业的优势互补。

公司自 2002 年开始先后投资建设了北京华侨城、东部华侨城、成都华侨城、上海华侨城等大型旅游地产综合项目，确定了以“旅游地产”为核心的发展战略，成功实现了“主题公园+高尚社区”这一模式的开发建设与复制，2009 年起公司将全面进入收益期，这标志着华侨城 A 在国内的第一轮战略布局基本完成。在当前形势下，公司将按照“以快取胜”、“以新领先”、“以异求存”、“以丰致富”、“以大保久”的策略，抓住有利时机，坚定不移地坚持和深化“旅游+地产”商业模式，把握节奏，积极寻求在国内区域中心城市的发展机会，为在全国开展第二轮战略布局储备战略资源。

公司先后聘请深圳大华天诚会计师事务所、大信会计师事务所有限公司和中瑞岳华会计师事务所有限公司分别对公司 2006 年度、2007 年度和 2008 年度的财务报告进行了审计，并均出具了标准无保留意见的审计报告。公司自 2007 年 1 月 1 日开始执行新会计准则。本独立财务顾问报告中 2006 年财务报表已经按照新会计准则进行追溯调整（由大信会计师事务所有限公司在 2007 年度财务审计报告中进行追溯调整），2007 年和 2008 年财务数据为按照新会计准则编制。华侨城 A 最近三年经审计的简要财务数据如下：

1、资产负债表主要数据

（单位：万元）

合并口径	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日	2006 年 12 月 31 日
资产合计	1,394,692.84	1,246,847.27	702,068.74
负债合计	703,568.76	676,274.22	336,487.74
归属于母公司股东权益合计	558,380.68	493,888.01	298,826.95
股东权益合计	691,124.07	570,573.05	365,581.00
母公司口径	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日	2006 年 12 月 31 日
资产合计	632,758.56	569,022.33	338,598.90
负债合计	100,547.99	84,430.75	43,798.05
股东权益合计	532,210.58	484,591.58	294,800.85

2、利润表主要数据

(单位：万元)

合并口径	2008 年度	2007 年度	2006 年度
营业总收入	349,067.89	172,913.69	159,555.59
营业利润	128,336.90	85,237.20	73,691.27
利润总额	128,159.35	85,182.00	73,738.61
净利润	116,911.77	80,395.71	64,551.73
其中：归属于母公司股东的净利润	91,743.53	75,037.05	55,336.03
母公司口径	2008 年度	2007 年度	2006 年度
营业总收入	37,276.14	38,978.83	34,197.06
营业利润	76,459.78	72,282.84	53,204.17
利润总额	76,300.58	71,726.43	53,249.93
净利润	74,869.86	69,766.72	51,946.87

3、现金流量表主要数据

(单位：万元)

合并口径目	2008 年度	2007 年度	2006 年度
经营活动现金流量净额	112,537.05	73,135.66	15,928.00
投资活动现金流量净额	-107,882.56	-260,143.07	-137,651.70
筹资活动现金流量净额	-83,372.44	326,950.16	124,104.92
现金及现金等价物净增加额	-78,710.47	139,917.06	2,385.78
母公司口径	2008 年度	2007 年度	2006 年度
经营活动现金流量净额	26,203.24	16,487.71	16,286.88
投资活动现金流量净额	-36,088.99	-108,031.54	985.85
筹资活动现金流量净额	-30,566.08	153,333.36	-12,068.42
现金及现金等价物净增加额	-40,452.14	61,787.19	5,204.67

二、资产出售方

(一) 华侨城集团的基本情况

名称：华侨城集团公司

企业性质：全民所有制

注册地址：广东省深圳市南山区华侨城

办公地址：广东省深圳市南山区华侨城办公大楼

成立日期：1985 年 11 月 11 日

法定代表人：任克雷

注册资金：200,000 万元

税务登记证号码：深国税字 440300190346175 号

深地税字 440300190346175 号

经营范围：纺织品、轻工业品等商品的出口和办理经特区主管部门批准的特区内自用一类商品、机械设备、轻工业品等商品的进口（按经贸部[92]外经贸管体审证字第 A19024 号文经营），开展补偿贸易，向工业、旅游、房地产、商贸、金融保险行业投资，向包装、装潢、印刷行业投资；出口商品转内销和进口商品的内销业务；旅游、仓库出租、文化艺术、捐赠汽车保税仓，会议展览服务（涉及许可证管理的项目，须取得相关的许可证后方可经营）；汽车（含小轿车）销售。

（二）公司历史沿革

华侨城集团公司前身系经国务院侨务办公室、国务院特区办公室于 1985 年 8 月 28 日签发的（85）侨秘会字 002 号文《关于转发香港中旅集团公司开发建设深圳特区沙河华侨城的报告的通知》批准，由香港中旅集团公司建设的外向型开发区——深圳特区华侨城。

1986 年 5 月 13 日，经深圳市人民政府办公厅深办函（1986）90 号文《关于同意成立深圳特区华侨城经济发展公司的复函》批准，“深圳特区华侨城经济发展总公司”成立，并于 1987 年 12 月 7 日领取了注册号为粤内进法副字 057 号的企业法人营业执照，经济性质为全民所有制，注册资本为人民币 300 万元。1988 年至 1995 年期间，深圳特区华侨城经济发展总公司实收资本从 300 万元增加至人民币 20,000 万元。

1996 年 11 月 14 日，经对外经济贸易合作部[1996]外经贸政审函字第 2689 号文《关于同意深圳特区华侨城经济发展总公司更名的批复》同意，深圳特区华侨城经济发展总公司更名为“华侨城经济发展总公司”，并换领了注册号为 19034617-5 号企业法人营业执照。

1997 年 11 月 12 日，经国家经济贸易委员会国经贸企[1997]745 号文《关于同意成立华侨城集团的批复》和国务院侨务办公室（97）侨经字第 15 号文《关于同意组建“华侨城集团”的批复》同意，华侨城经济发展总公司更名为“华侨城集团公司”，并以华侨城经济发展总公司为核心企业组建“华侨城集团”。1997

年 10 月 22 日，经广东省工商行政管理局核准，华侨城集团公司换领了注册号为 4400001007882 号的企业法人营业执照。

1999 年根据中央关于企业与主管机关脱钩的精神，华侨城集团公司与国务院侨务办公室脱钩，隶属中央大型企业工委管理，财务关系在财政部单列。

2001 年 11 月 20 日，华侨城集团公司换领了注册号为 4403011062068 号、执照号为深企法字 07362 号的企业法人营业执照。

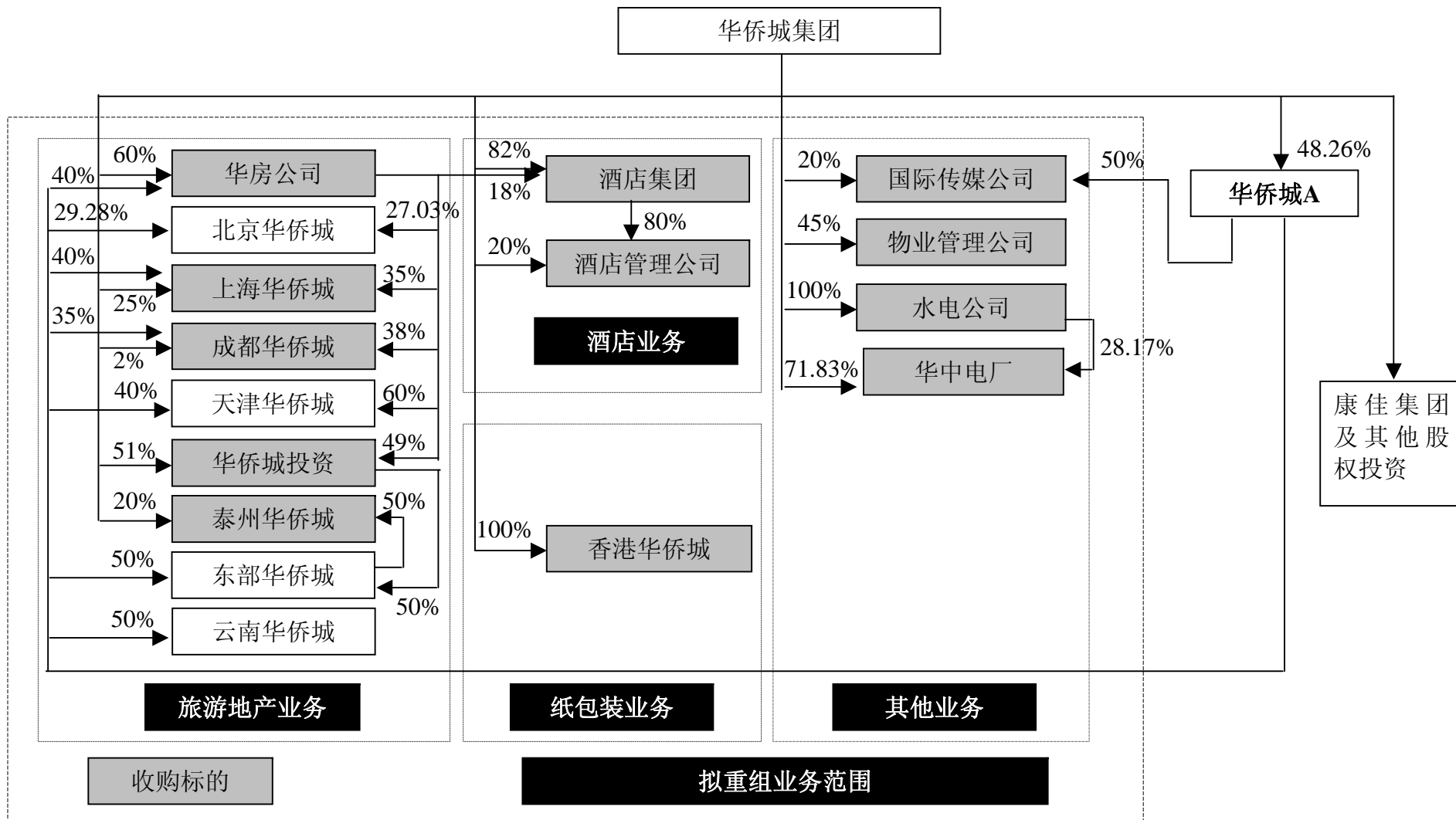
2003 年 3 月，国家机构改革后，华侨城集团公司的隶属关系变更为国务院国有资产监督管理委员会。

2005 年，华侨城集团公司以资本公积、盈余公积转增实收资本至人民币 200,000 万元，转增业经国务院国有资产监督管理委员会国资评价[2006]74 号文批复。截至目前，华侨城集团实收资本未发生变化。

（三）股权结构

在本次交易中，华侨城 A 控股股东华侨城集团拟转让其所持有的 12 家标的公司的全部股权，拟转让业务范围涉及旅游地产、酒店、纸包装及其他关联业务。

本次交易前，上述 12 家标的公司在华侨城集团的业务架构如下图所示：



（四）主要业务发展状况

华侨城集团主营业务包括房地产、酒店开发经营、旅游及相关文化产业经营、包装产品制造、电子业务。拥有华侨城 A (SZ.000069)、康佳集团股份有限公司 (SZ.000016) 和华侨城 (亚洲) 控股有限公司 (HK.3366) 三家境内外上市公司, 并拥有深圳华侨城房地产有限公司、深圳市华侨城酒店集团有限公司、香港华侨城有限公司等多家下属企业。

华侨城集团连续六年入选中国企业 500 强。近年来, 华侨城集团走向全国发展, 投资建设北京华侨城、深圳东部华侨城、上海华侨城、成都华侨城、泰州华侨城等大型综合开发项目。这些大型项目整合了地产、酒店、旅游文化产业等业务, 具有较好的发展前景。

华侨城集团希望通过与上市公司的此次交易, 实现其主营业务的整体上市, 一方面切实履行其在上市公司股权分置改革中所作的承诺, 保护上市公司及全体股东的利益, 另一方面这将有利于华侨城集团及上市公司进一步完善机制、改善经营, 促进大型综合开发项目的建设, 实现华侨城集团及上市公司主营业务的做强做大。

（五）主要财务数据

1、资产负债表主要数据

经中瑞岳华会计师事务所审计, 截止 2008 年 12 月 31 日, 华侨城集团简要财务报表如下:

(单位: 万元)

项目	合并数	母公司数
资产合计	4,086,778.67	1,334,431.29
负债合计	2,597,667.78	751,106.48
归属于母公司所有者权益合计	745,625.65	583,324.81
所有者权益合计	1,489,110.89	583,324.81

2、利润表主要数据

(单位: 万元)

项目	合并数	母公司数
营业收入	2,079,327.01	3,361.11
营业利润	216,760.57	2,485.55
利润总额	217,376.14	2,431.02
净利润	179,971.62	2,431.02
归属于母公司所有者的净利润	87,234.72	2,431.02

3、现金流量表主要数据

(单位: 万元)

项目	合并数	母公司数
经营活动产生的现金流量净额	194,157.13	-7,848.52
投资活动产生的现金流量净额	-371,824.91	-482,694.50
筹资活动产生的现金流量净额	88,019.14	521,041.85
现金及现金等价物净增长额	-92,272.55	30,498.82

(六) 华侨城集团向华侨城 A 推荐董事或高级管理人员的情况

截止本报告书签署日, 华侨城集团推荐在华侨城 A 任职的董事或高级管理人员以及其在华侨城集团任职的情况如下:

姓名	性别	在华侨城 A 职务	任职起止日期	任华侨城集团职务
刘平春	男	董事长	2006 年 9 月至 2009 年 9 月	副总裁
任克雷	男	董事	2006 年 9 月至 2009 年 9 月	首席执行官/总裁
郑 凡	男	董事	2006 年 9 月至 2009 年 9 月	党委书记/首席文化官
陈 剑	男	董事	2006 年 9 月至 2009 年 9 月	副总裁
翦迪岸	男	董事	2006 年 9 月至 2009 年 9 月	副总裁/总会计师
吴斯远	男	董事	2006 年 9 月至 2009 年 9 月	总裁助理

(七) 诉讼与仲裁事项

截止本报告书签署日, 华侨城集团在最近五年内未受到过影响本次收购的证券市场相关行政处罚、刑事处罚, 不存在涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁之情形。

截止本报告书签署日, 华侨城集团的主要管理人员在最近五年内未受到过影响本次收购的证券市场相关行政处罚、刑事处罚, 不存在涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁之情形。

第三节 本次交易的基本情况

一、本次交易的背景和目的

（一）本次交易的背景

为认真贯彻落实党的十六届三中、五中全会精神，加快国有企业改革和发展的步伐，完善国有资本有进有退、合理流动的机制，根据《国务院办公厅转发国资委关于推进国有资本调整和国有企业重组指导意见的通知》中“加快国有企业的股份制改革，大力推进改制上市，提高上市公司质量。积极支持资产或主营业务资产优良的企业实现整体上市，鼓励已经上市的国有控股公司通过增资扩股、收购资产等方式，把主营业务资产全部注入上市公司。”的精神，华侨城集团拟推进主营业务整体上市工作。

华侨城集团在华侨城 A 的《股权分置改革说明书》中特别说明：“华侨城集团计划在华侨城 A 完成股权分置改革后，通过华侨城 A 这一资本平台，积极推进华侨城集团的主营业务整合上市工作。”为切实履行在股权分置改革工作中作出的承诺，拟通过华侨城 A 向华侨城集团非公开发行股份的方式，购买华侨城集团持有的 12 家标的公司的全部股权，实施完成华侨城集团主营业务整体上市目标。

本次主营业务整体上市计划的实施有利于加快国有企业改革和发展的步伐，实现优质国有资产向国有控股的上市公司集中，全面提升上市公司的综合竞争实力。

（二）本次交易的目的

1、通过本次交易履行华侨城集团在上市公司股权分置改革中的承诺

华侨城集团在华侨城 A 股权分置改革方案中承诺：“华侨城集团计划在华侨城 A 完成股权分置改革后，通过华侨城 A 这一资本平台，积极推进华侨城集团的主营业务整合上市工作。”

通过本次交易，华侨城集团将能够确保切实履行在上市公司股权分置改革中

所作出的承诺，维护股权分置改革工作的成果和上市公司股东的利益。

2、通过本次交易实现华侨城集团主营业务的整体上市

通过本次交易，华侨城集团将向华侨城 A 转让所持与主营业务相关的标的公司的全部股权，实现主营业务整体上市，有利于贯彻、落实国务院关于加快国有企业股份制改革的精神，有利于增强上市公司的实力、提高上市公司可持续发展的能力，保护上市公司和全体股东的利益。

3、通过本次交易提高上市公司独立性、提升公司治理水平

通过本次交易，华侨城集团将通过华侨城 A 实现主营业务整体上市，从而从根本上避免了其与上市公司在未来产生同业竞争的可能，并能够大量减少华侨城集团及其关联方与上市公司之间的关联交易，有助于提高上市公司业务经营的独立性，改善公司法人治理结构，提升公司治理水平。

4、通过本次交易进一步提高上市公司的综合竞争力

通过本次交易，上市公司的总资产规模、归属于母公司股东权益规模、总收入以及归属于母公司股东的净利润水平均大幅上升，有利于进一步提升上市公司的综合竞争能力、市场拓展能力、资源控制能力和后续发展能力，改善公司的盈利构成，提升公司的盈利水平，增强上市公司的抗风险能力和可持续发展的能力。

二、本次交易的决策程序

（一）本次交易已获得的授权和批准

1. 2009年5月15日，华侨城集团公司召开总裁办公会议，同意华侨城集团以经国务院国资委备案同意的资产评估报告确定的价格向华侨城 A 转让其持有的 12 家标的公司股权，并形成侨城办纪字[2009]8 号《华侨城集团公司总裁办公会议纪要》；

2. 2009年6月5日，本次交易涉及购买标的资产的评估结果经国务院国资委备案（备案编号：20090033 至 20090044 号）；

3. 2009年6月8日，深圳华侨城控股股份有限公司召开第四届董事会第二十六次临时会议，审议通过了《关于公司发行股份购买资产符合相关法律法规规

定的议案》、《关于发行股份购买资产暨关联交易的具体方案的议案》等相关议案，并提交股东大会进行审议。

(二) 本次交易尚需取得的授权、批准和备案

- 1、本次发行股份购买资产尚需获得国务院国资委之批准；
- 2、本次发行股份购买资产尚需获得上市公司股东大会批准；
- 3、购买香港华侨城有限公司股权尚需商务部批准；
- 4、华侨城 A 申请豁免对于香港华侨城控股的华侨城（亚洲）控股有限公司的强制全面要约义务尚需香港证券及期货事务监察委员会批准；
- 5、本次发行股份购买资产尚需中国证券监督管理委员会核准；
- 6、华侨城集团申请豁免以要约收购方式增持华侨城 A 股份尚需中国证监会批准。

三、本次交易的基本内容

(一) 本次交易方案概述

公司与控股股东华侨城集团于 2009 年 6 月 8 日签署了《发行股份购买资产协议》，拟以 15.16 元/股的发行价格向华侨城集团发行 486,389,894 股股份，用于购买华侨城集团持有的 12 家标的公司的全部股权。本次交易前，华侨城集团持有公司 48.26% 的股权，为华侨城 A 的第一大股东。本次交易后，华侨城集团持有公司 56.36% 的股权，依旧为华侨城 A 的第一大股东。

(二) 本次交易的标的资产定价原则

本次华侨城集团转让其持有的 12 家标的公司股权的价款以经国务院国资委备案确认的评估值为基础确定。根据具有证券从业资格的评估机构北京中企华资产评估有限责任公司出具的中企华评报字(2009)第 140-01 至第 140-12 号资产评估报告，以 2008 年 12 月 31 日为评估基准日所确定的标的资产净资产评估值为 737,367.08 万元。评估结果已经国务院国资委备案。

转让价格明细表如下：

(单位：万元)

标的资产	评估值	转让价款
华房公司 60% 股权	483,621.85	483,621.85
华侨城投资 51% 股权	57,527.95	57,527.95
泰州华侨城 20% 股权	3,860.11	3,860.11
上海华侨城 25% 股权	14,046.12	14,046.12
成都华侨城 2% 股权	2,218.93	2,218.93
酒店集团 82% 股权	83,543.18	83,543.18
酒店管理公司 20% 股权	4,241.85	4,241.85
香港华侨城 100% 股权	74,001.15	74,001.15
国际传媒 20% 股权	722.98	722.98
物业管理公司 45% 股权	787.89	787.89
水电公司 100% 股权	7,788.59	7,788.59
华中电厂 71.83% 股权	5,006.48	5,006.48
合 计	737,367.08	737,367.08

(三) 本次发行股份的定价原则

在获得中国证监会的核准之后，公司拟向华侨城集团非公开发行股份，并以新发行的股票作为支付购买目标资产的对价，发行价格等于定价基准日（华侨城 A 第四届董事会第二十六次临时会议决议公告日）前 20 个交易日华侨城 A 股票交易均价（定价基准日前 20 个交易日股票交易均价=定价基准日前 20 个交易日股票交易总额/定价基准日前 20 个交易日股票交易总量），即每股 15.16 元。若华侨城 A 在定价基准日至发行日期间除权、除息，发行价格应相应调整。

按照上述目标资产定价和股份发行价格，本次交易公司向华侨城集团发行股份 486,389,894 股。

(四) 发行前后上市公司的股权结构

本次交易前，公司的总股本为 2,621,088,126 股，华侨城集团持股比例为 48.26%，为公司第一大股东。本次交易，公司拟向华侨城集团非公开发行 486,389,894 股收购华侨城集团相关资产。

本次交易前后，公司的股本结构如下：

(单位：股)

类型	发行前		发行股份	发行后	
	数量(股)	比例		数量(股)	比例
有限售条件流通股	1,348,868,962	51.46%	486,389,894	1,835,258,856	59.06%
其中：华侨城集团	1,265,088,130	48.26%	486,389,894	1,751,478,024	56.36%
无限售条件流通股	1,272,219,164	48.54%	0	1,272,219,164	40.94%
总计	2,621,088,126	100.00%	486,389,894	3,107,478,020	100.00%

本次交易后，华侨城集团持有公司股权增至 1,751,478,024 股，持股比例达到 56.36%，仍是公司的第一大股东。因此，本次交易不会导致公司控制权发生变化。

(五) 股份限售承诺

本次发行完成后，华侨城集团承诺认购的股份自发行结束之日起 36 个月内不得上市交易或转让。

(六) 目标资产自评估基准日至交割日之间损益的归属

- 1、标的资产自评估基准日至交割日期间形成的损益由华侨城集团享有；
- 2、自评估基准日至交割完成期间，华侨城集团均应妥善维护和正常经营标的公司，除正常经营过程中必须对标的公司进行交易或财产处置外，不得对标的公司作出其他处理；
- 3、华侨城集团及华侨城 A 同意尽快委托境内会计师就有期间损益数的事宜于交割审计日后一个月内根据中国会计准则完成专项审计，并出具有关审计报告；
- 4、对于自评估基准日至交割日期间形成的标的资产损益，应在对于该损益所作的专项审计报告出具之日起 5 个工作日内，由华侨城集团及华侨城 A 结清。

(七) 人员安置

本次交易仅涉及到标的公司股权发生变动，标的公司员工分别与各自标的公司签署的劳动合同继续有效，劳动关系不发生变动。

第四节 拟购买标的资产情况

一、拟购买资产总体情况

(一) 拟购买资产范围

华侨城 A 此次拟向华侨城集团购买的标的资产为华侨城集团持有的 12 家公司的全部股权，该 12 家标的公司股权均不存在抵押、质押、司法冻结的情形。基本情况如下表：

序号	公司名称	注册资本	华侨城集团 持股比例
第 I 类：旅游地产业务			
1	华房公司	100,000万元	60%
2	华侨城投资	20,000万元	51%
3	上海华侨城	40,000万元	25%
4	泰州华侨城	20,000万元	20%
5	成都华侨城	40,000万元	2%
第 II 类：酒店业务			
6	酒店集团	80,000万元	82%
7	酒店管理公司	15,000万元	20%
第 III 类：其他相关业务			
8	香港华侨城	45,500万港元	100%
9	国际传媒公司	5,000万元	20%
10	物业管理公司	600万元	45%
11	水电公司	1,000万元	100%
12	华中电厂	4,257万元	71.83%

(二) 拟购买资产主要财务数据

根据中瑞岳华出具的标的公司 2007-2008 年度审计报告，拟收购的 12 家标的公司的主要财务数据如下：

(单位：万元)

标的公司	总资产		总负债		归属于母公司所有者权益	
	2008年 12月31日	2007年 12月31日	2008年 12月31日	2007年 12月31日	2008年 12月31日	2007年 12月31日
华房公司	1,667,891.07	1,267,757.48	1,137,174.58	828,425.71	415,693.72	336,703.18
华侨城投资	54,548.52	28,452.50	18,810.87	4,500.00	35,737.65	23,952.50
泰州华侨城	67,327.45	13,027.96	49,112.12	6,960.18	18,215.33	6,067.78
上海华侨城	128,587.73	79,489.62	89,347.72	40,738.90	39,240.00	38,750.71

成都华侨城	352,989.66	140,243.32	321,971.34	102,376.37	31,018.31	37,866.95
酒店集团	205,042.34	202,794.86	113,118.50	110,583.51	86,217.13	85,654.59
酒店管理公司	25,795.54	33,416.16	12,280.12	19,039.91	13,468.34	14,337.73
香港华侨城	123,250.35	100,229.84	58,257.73	34,910.51	48,769.52	48,304.50
国际传媒公司	4,781.87	4,391.28	1,165.36	935.21	3,599.47	3,439.89
物业管理公司	10,730.92	9,731.83	9,184.49	8,253.91	1,405.85	1,321.14
水电公司	12,099.83	10,208.36	5,288.77	4,855.09	6,811.06	5,353.27
华中电厂	5,595.07	5,846.99	672.68	754.69	4,922.39	5,092.30

(单位: 万元)

标的公司	营业总收入		利润总额		归属于母公司股东的净利润	
	2008 年度	2007 年度	2008 年度	2007 年度	2008 年度	2007 年度
华房公司	359,884.97	366,775.21	149,616.84	147,388.79	118,581.61	106,878.41
华侨城投资	---	---	11,785.15	4,266.49	11,785.15	4,266.49
泰州华侨城	375.37	254.19	-1,740.30	-605.38	-1,352.45	-432.22
上海华侨城	---	---	669.77	-1,664.35	489.29	-1,249.29
成都华侨城	---	---	-9,836.78	-2,133.05	-6,848.63	-2,133.05
酒店集团	71,520.60	57,825.61	263.66	80.82	562.54	861.88
酒店管理公司	14,675.93	9,268.74	-839.10	-1,632.81	-869.39	-1,666.99
香港华侨城	77,492.94	76,351.36	2,317.76	2,683.19	1,158.58	935.03
国际传媒公司	2,810.83	2,286.55	166.42	118.33	159.59	115.59
物业管理公司	10,483.38	10,191.22	558.07	543.10	468.16	449.29
水电公司	21,161.87	20,144.86	1,713.99	1,534.79	1,457.79	1,281.80
华中电厂	54.42	2.50	-169.91	-223.39	-169.91	-223.39

(三) 本次交易前后华侨城 A 对标的公司持股情况

通过本次交易，华侨城 A 对 12 家标的公司均取得控股权。本次收购前后，华侨城 A 对 12 家标的公司的持股情况对比如下：

序号	公司名称	本次收购前华侨城 A 持股情况			本次收购后华侨城 A 持股情况		
		直接持股	间接持股	合计	直接持股	间接持股	合计
1	华房公司	40%	--	40%	100%	--	100%
2	华侨城投资	--	--	--	51%	49%	100%
3	泰州华侨城	--	50%	50%	20%	50%	70%
4	上海华侨城	40%	--	40%	65%	35%	100%
5	成都华侨城	35%	--	35%	37%	63%	100%
6	酒店集团	--	--	--	82%	18%	100%
7	酒店管理公司	--	--	--	20%	80%	100%
8	香港华侨城	--	--	--	100%	--	100%
9	国际传媒公司	50%	10%	60%	70%	20%	90%
10	物业管理公司	--	--	--	45%	55%	100%
11	水电公司	--	--	--	100%	--	100%
12	华中电厂	--	--	--	71.83%	28.17%	100%

二、拟购买资产基本情况

（一）深圳华侨城房地产有限公司 60%股权

1、华房公司基本情况

名称	深圳华侨城房地产有限公司	法定代表人	陈剑
注册地	深圳市南山区华侨城兴隆街汉唐大厦21-22楼		
主要办公地点	深圳市南山区华侨城兴隆街汉唐大厦21-22楼		
注册资本	人民币10亿元	企业性质	有限责任公司
税务登记证号码	深国税登字440300192177782号 深地税字440300192177782号	成立日期	1986年9月3日

2、华房公司历史沿革

华房公司原名“深圳特区华侨城房地产公司”，于1986年9月3日经深圳市人民政府以深府函[1986]22号文件批准设立，设立时为全民所有制企业，隶属深圳特区华侨城建设指挥部（即华侨城集团公司），注册资本为人民币50万元。

1989年6月，华房公司的注册资本变更为人民币281万元；1991年11月，华房公司的公司名称变更为“深圳特区华侨城房地产开发公司”；1992年9月，华房公司的注册资本变更为人民币2,336万元；2000年4月，华房公司以上级拨入资金人民币17,664万元转增注册资本，变更后的注册资本增加至人民币20,000万元。

2000年9月，华房公司改制为有限责任公司，并进行了工商规范登记，公司名称变更为“深圳华侨城房地产有限公司”；2000年9月25日，华侨城集团与华侨城A签订《资产置换协议》，将华侨城集团持有的华房公司25%股权，与华侨城A持有的水电公司100%权益及华中电厂70%权益进行置换，置换完成后，华侨城集团持有华房公司75%的股权，华侨城A持有华房公司25%的股权。

2001年3月26日，华侨城集团与华侨城A签订《股权转让协议书》，2001年4月16日，华侨城集团与深圳市思众投资有限公司签订《股权转让协议书》，华侨城集团分别向华侨城A和深圳市思众投资有限公司转让其持有的华房公司15%股权；转让完成后，华侨城集团持有华房公司45%的股权，华侨城A持有华房公司40%的股权，深圳市思众投资有限公司持有华房公司15%的股权。

2005年9月，华房公司以累计未分配利润人民币80,000万元转增资本，注

册资本变更为人民币 100,000 万元，公司股权比例不变。

2005 年 9 月 27 日，华侨城集团与深圳思众投资有限公司签订《股权转让协议》，深圳思众投资有限公司向华侨城集团转让其持有的华房公司全部 15% 股权。

截止本报告书签署日，华侨城集团持有华房公司 60% 的股权，华侨城 A 持有其 40% 股权。

3、产权或控制关系

截止本报告书签署日，华房公司的股东结构如下：

股东名称	持有股权比例
华侨城集团公司	60.00%
深圳华侨城控股股份有限公司	40.00%
合计	100.00%

本次交易完成后，华侨城 A 将直接持有华房公司 100% 的股权。

4、主要业务发展情况

华房公司是华侨城集团下属专业从事房地产开发主营业务的子公司，拥有房地产开发企业一级资质。

华房公司在深圳华侨城城区范围内，开发了多个大型商品住宅项目，在深圳华侨城城区范围外，通过合作开发或设立项目公司的方式，在深圳、北京、上海、成都、天津等重点城市从事房地产开发业务及主题旅游综合项目。相关项目情况如下：

(1) “波托菲诺·纯水岸”项目

“波托菲诺·纯水岸”项目是由华侨城 A 和华房公司合作开发，是近年来在深圳华侨城区域内开发的主要房地产项目。华侨城 A 和华房公司对“波托菲诺·纯水岸”项目各投资 50%，双方按投资比例享有税后利润并承担相应风险及责任。由于华侨城 A 同时持有华房公司 40% 股权，因此华侨城 A 直接与间接享有“波托菲诺·纯水岸”项目约 70% 的权益。

截止 2008 年末，波托菲诺项目累计为华侨城 A 贡献投资收益 119,232.59 万元，其中 2006 年—2008 年，波托菲诺项目每年为华侨城 A 贡献的投资收益均超过上市公司当年净利润的 10%：

(单位：万元)

	2008 年度 (已经审计)	2007 年度 (已经审计)	2006 年度 (已经审计)
波托菲诺项目投资收益	39,591.08	24,989.21	11,593.88

(2) 侨城馨苑

侨城馨苑项目为华房公司自主开发的商品住宅项目，位于深圳市南山区华侨城沙河东路东、香山中路南，占地面积为 6,389.9 平方米，规划建设面积为 36,101.66 平方米。该项目用地属于根据《土地大协议》出让给华侨城集团土地的一部分，相应地价款已缴清；2005 年 4 月 30 日，华侨城集团与华房公司签署《关于城内存量用地开发的协议书》，华侨城集团同意将侨城馨苑项目地块（包含在栖湖花园三期地块中）交由华房公司开发，华房公司可直接申请办理相应地块的出让手续。2006 年 8 月 8 日，华房公司与深圳市国土资源和房产管理局签署深地合字（2006）0117 号《土地使用权出让合同书》，深圳市国土资源和房产管理局将侨城馨苑地块面积为 6,389.9 平方米的土地使用权出让给华房公司。

该项目目前正处于施工阶段，其相关证照取得情况如下：

房地产证	尚待办理
建设用地规划许可证	深规许字 01-2006-0176 号
建设工程规划许可证	深规建许字 ZS-2007-0361 号
建筑工程施工许可证	44030020070144001

(3) 东方花园 N1 区

东方花园 N1 区项目为华房公司自主开发的商品住宅项目，位于深圳市南山区华侨城东方花园内，占地面积为 10,653.3 平方米，规划建设面积为 3,689.7 平方米。该项目用地属于根据《土地大协议》出让给华侨城集团土地的一部分，相应地价款已缴清；根据华侨城集团与华房公司在 2005 年 4 月 30 日签署的《关于城内存量用地开发的协议书》及《土地大协议》的相关规定，华侨城集团将东方花园 N1 区地块交由华房公司开发。2003 年 12 月 14 日，华房公司与深圳市规划与国土资源局签署深地合字（2003）3074 号《深圳市土地使用权出让合同书》，深圳市规划与国土资源局将东方花园 N1 区地块面积为 10,653.32 平方米的土地使用权出让给华房公司。

该项目相关证照取得情况如下：

房地产证	深房地字第 4000157201 号
建设用地规划许可证	深规土规许字 04-2003-0053 号
建设工程规划许可证	深规建许字 ZS-2008-0006 号
建筑工程施工许可证	2003112603001

(4) 栖湖花园二期 5 号地块

栖湖花园二期 5 号地块为华房公司自主开发的商品住宅项目，位于华侨城西

北部栖湖花园内，占地面积为 21,476.47 平方米，规划建设面积为 66,446 平方米。该项目用地属于根据《土地大协议》出让给华侨城集团土地的一部分，相应地价款已缴清；根据华侨城集团与华房公司在 2005 年 4 月 30 日签署的《关于城内存量用地开发的协议书》及《土地大协议》的相关规定，华侨城集团将地块交由华房公司开发。2008 年 6 月 13 日，华房公司与深圳市国土资源与房产管理局签署深地合字（2008）0089 号《深圳市土地使用权出让合同书》，深圳市国土资源与房产管理局将栖湖花园二期 5 号地块面积为 21,476.47 平方米的土地使用权出让给华房公司。

该项目目前正处于施工阶段，其相关证照取得情况如下：

房地产证	深房地字第 4000374341 号
建设用地规划许可证	深规许字 01-2006-0027 号
建设工程规划许可证	深规建许字 ZS-2008-0096 号
建筑工程施工许可证	44030020080442001、44030020080442002

（5）侨北苑一期

侨北苑一期为华房公司自主开发的商品住宅项目，位于侨香路南侧，占地面积为 19,494.52 平方米，规划建设面积为 93,192.95 平方米。该项目用地属于根据《土地大协议》出让给华侨城集团土地的一部分，相应地价款已缴清；根据华侨城集团与华房公司在 2005 年 4 月 30 日签署的《关于城内存量用地开发协议书》及《土地大协议》的相关规定，华侨城集团将地块交由华房公司开发。2008 年 7 月 28 日，华房公司与深圳市国土资源与房产管理局签署编号为（2008）8182 号的《增补协议书》，深圳市国土资源与房产管理局确认侨北苑一期面积为 19,494.52 平方米的土地使用权归属于华房公司。

该项目目前正处于施工阶段，其相关证照取得情况如下：

房地产证	尚待取得
建设用地规划许可证	深规许 ZS-2008-0050 号
建设工程规划许可证	深规建许字 ZS-2008-1112 号
建筑工程施工许可证	44030020080497001

（6）栖湖花园二期 7 号地块

栖湖花园二期 7 号地块为华房公司自主开发的商品住宅项目，位于华侨城华夏路东侧，占地面积为 4,566.86 平方米，规划建设面积为 2,510 平方米。该项目用地属于根据《土地大协议》出让给华侨城集团土地的一部分，相应地价款已缴清；根据华侨城集团与华房公司在 2005 年 4 月 30 日签署的《关于城内存量用地

开发的协议书》及《土地大协议》的相关规定，华侨城集团将地块交由华房公司开发。2008年12月19日，华房公司与深圳市国土资源与房产管理局签署编号为（2008）8344号的《增补协议书》，深圳市国土资源与房产管理局确认栖霞花园二期7号地块面积为4,566.68平方米的土地使用权归属于华房公司。

该项目目前正处于施工阶段，其相关证照取得情况如下：

房地产证	深房地字第4000388772号
建设用地规划许可证	深规许ZS-2008-0189号
建设工程规划许可证	深规建许字ZS-2009-0009号
建筑工程施工许可证	44030020090060001

（7）湾厦花园二期项目

湾厦花园二期项目为商品住宅项目，位于深圳市蛇口区湾厦村北侧，地块面积为8,051.1平方米，规划建设面积为62,752.3平方米。该项目由华房公司与深圳市蛇口湾厦实业股份有限公司共同合作开发，双方分别享有该项目79%、21%的权益。

华房公司以出让方式取得项目用地的国有土地使用权。该项目目前正处于施工阶段，其相关证照取得情况如下：

房地产证	深房地字第4000364294号
建设用地规划许可证	深规许ZS-2007-0101号
建设工程规划许可证	深规建许字ZS-2007-0909号
建筑工程施工许可证	44030020060415003、44030020060415004

（8）新浦江城项目

新浦江城项目由华房公司的子公司上海天祥华侨城负责开发建设。上海天祥华侨城系华房公司与上海天祥实业有限公司、上海浦深投资管理有限公司共同出资设立的有限责任公司，截止2008年12月31日，华房公司持有上海天祥华侨城85%的股权。

该项目为商品住宅项目，位于上海市闵行区浦江镇122、123地块，总占地面积为1,163,157平方米。上海天祥华侨城以招拍挂方式取得项目用地，并按照土地出让方实际交付的宗地，分宗签署土地出让合同并支付相应的土地价款。截止本报告书签署日，上海天祥华侨城已签署编号为沪房地闵字（2004）第140号、沪房地闵字（2004）第139号、沪闵房地（2007）第167号、沪闵房地（2007）第168号、沪闵房地（2008）出让合同第19号、沪闵房地（2008）出让合同第20号、沪闵房地（2008）出让合同第21号、沪闵房地（2008）出让合同第22

号的《国有土地使用权出让合同》，共取得 13 宗土地、面积为 831,564.2 平方米的国有土地使用权。

新浦江城项目于 2004 年正式开工，目前正在施工过程中。该项目相关证照取得情况如下：

房地产权证	沪房地闵字（2004）第 085342 号沪、房地闵字（2004）第 085346 号、沪房地闵字（2004）第 085349 号、沪房地闵字（2006）第 003051 号、沪房地闵字（2007）第 011478 号、沪房地闵字（2007）第 011900 号、沪房地闵字（2008）第 046587 号
建设用地规划许可证	沪地闵（2004）1206 号、沪地闵（2004）1207 号、沪地闵（2004）1209 号、沪地闵（2004）1210 号、沪地闵（2008）12080429E00462 号、沪地闵（2008）12080429E00463 号、沪地闵（2008）12080429E00464 号、沪地闵（2008）12080429E00465 号、沪地闵（2008）12080429E00466 号、沪地闵（2008）12080429E00467 号
建设工程规划许可证	沪闵建（2005）12050711F01299 号、沪闵建（2005）12050711F01300 号、沪闵建（2006）12060320F00777 号、沪闵建（2006）12060320F00778 号、沪闵建（2006）12060320F00779 号、沪闵建（2006）12060320F00780 号、沪闵建（2008）12081202F0299 号
建筑工程施工许可证	0401MH0078 D06、0401MH0078 D08、0401MH0078 D10、0401MH0078 D11、0401MH0078 D12、0801MH0046D01
商品房预售许可证	闵行房地（2006）预字 0001330 号、闵行房地（2006）预字 0001115 号、闵行房地（2007）预字 0000451 号、闵行房地（2007）预字 0000667 号、闵行房地（2007）预字 0000954 号、闵行房地（2007）预字 0000958 号

（9）普陀合利坊项目

普陀合利坊项目由华房公司的全资子公司上海万锦负责开发建设。该项目为商品住宅项目，位于上海市普陀区长寿路街道 9 街坊 1/4 丘地块，占地面积为 40,148 平方米，规划建设面积为 112,237 平方米。

上海万锦以出让方式取得项目用地的国有土地使用权，相关证照取得情况如下：

房地产权证	沪房地普字（2005）第 031027 号
建设用地规划许可证	沪地（2003）0006 号
建设工程规划许可证	沪普建（2004）0132 号
建筑工程施工许可证	310107200208290401

（10）曦城项目

曦城项目由华房公司的子公司招商华侨城负责开发建设。招商华侨城系华房公司与深圳招商房地产有限公司共同出资设立的有限责任公司，截止 2008 年 12 月 31 日，华房公司持有招商华侨城 50% 的股权。

曦城项目为商品住宅项目，位于深圳市宝安区尖岗山，总占地面积为 600,048.8 平方米，总规划建筑面积为 301,899 平方米。招商华侨城以招拍挂方式取得项目用地的国有土地使用权，并分别于 2003 年 12 月 30 日及 2004 年 11 月

26 日与深圳市国土资源和房产管理局签署了编号为深地合字（2003）4138 号、深地合字（2004）4108 号的《国有土地使用权出让合同》。

该项目计划分五期开发，目前一期项目已竣工并销售完毕，二期项目已竣工并推向市场销售，商业区北区目前在建，三期项目尚处于规划过程中。其相关证照取得情况如下：

房地产权证	深房地字第 5000147472 号、深房地字第 5000249800 号、深房地字第 5000249793 号、深房地字第 5000249798 号、深房地字第 5000249796 号
建设用地规划许可证	深规许字 05-2005-0038 号、深规许字 05-2006-0112 号、深规许字 05-2006-0082、深规许字 05-2006-0086
建设工程规划许可证	深规建许字 2005B486 号、深规建许字 2005B489 号、深规建许字 2005B490 号、深规建许字 2005B491 号、深规建许字 2005B620 号、深规建许字 2005B621 号、深规建许字 2006B125 号、深规建许字 2006B169 号、深规建许字 2006B126 号、深规建许字 2006B170 号、深规建许字 BA-2007-00041 号、深规建许字 BA-2007-00042 号、深规建许字 BA-2007-0678 号、深规建许字 BA-2008-0087 号
建筑工程施工许可证	XK20050808、XK20050663、XK20050665、XK20050667、XK20050712、XK20050664、XK20050666、XK20050809、XK20060155、XK20060156、XK20070459、XK20070460、XK20070461、XK20070462、XK20070463、XK20070464、XK20070465、XK20070466、XK20070467、XK20070468、XK20070469、XK20070470、XK20070471、XK20070472、XK20070473、XK20070474、XK20070475、XK20070476、XK20070477、XK20070478、XK20070479、XK20070480、XK20070481、XK20070482、XK20070483、XK20070484、XK20070485、XK20070486、XK20070487、XK20070488、XK20070489、XK20070490、XK20070491、XK20070492、XK20070493、XK20070494、XK20070495、XK20070496、XK20070497、XK20070498、XK20070499、XK20070500、XK20070501、XK20070502、XK20070503、XK20070504、XK20070505、XK20070506、XK20070507、XK20070508、XK20070509、XK20080354、XK20080355、XK20080356、XK20080357、XK20080358、XK20080359、XK20080360、XK20080361、XK20080362、XK20080363、XK20080364、XK20080365、XK20080366、XK20080367、XK20080368、XK20080369、XK20080370、XK20080371、XK20080372、XK20080373
商品房预售许可证	深房许字（2006）宝安 18 号、深房许字（2006）宝安 20 号、深房许字（2007）宝安 043 号、深房许字（2008）宝安 038 号

（11）天津华侨城项目

天津华侨城项目由华房公司的子公司天津华侨城负责开发建设。天津华侨城系华侨城 A 与华房公司共同出资设立的有限责任公司，截止 2008 年 12 月 31 日，华侨城 A 持有天津华侨城 40% 的股权，华房公司持有其 60% 的股权。

该项目为商品住宅项目，位于天津市东丽区杨北公路南侧，占地面积为 289,508.2 平方米，规划总建筑面积 318,600 万平方米，目前该项目尚未正式开工。天津华侨城以招拍挂方式取得项目用地的国有土地使用权，并于 2007 年 10 月 18 日与天津市国土资源和房屋管理局签署编号为 CR2007349 的《天津市国有土地使用权出让合同》。

该项目相关证照取得情况如下：

国有土地使用证	东丽单国用(2008)第026号、东丽单国用(2008)第027号、东丽单国用(2008)第028号、东丽单国用(2008)第029号
建设用地规划许可证	2007津地证0289
建设工程规划许可证	2008市建部申字0038
建筑工程施工许可证	尚待取得
商品房预售许可证	尚待取得

(12) 北京华侨城主题旅游综合项目

北京华侨城主题旅游综合项目由华侨城 A 之子公司北京华侨城负责开发建设。该项目位于北京市朝阳区小武基北路,包括欢乐谷主题公园和商品住宅两大板块,其中商品住宅项目总占地面积为 690,968 平方米,计划分三期开发,一期项目建设面积约 15 万平方米,已全部竣工,并基本销售完毕,各项建设手续及项目五证齐备;二期项目建设面积约 15 万平方米,目前正在施工建设过程中,并已销售;三期项目正施工建设中,并开始销售。

该项目相关证照取得情况如下:

国有土地使用证	京朝国用(2004出)第0701号、京朝国用(2004出)第0702号
建设用地规划许可证	2004规地字0193号
建设工程规划许可证	2005规(朝)建字0005号、2004规(朝)建字0633号、2004规(朝)建字0634号、2005规(朝)建字0004号、2007规(朝)建字0065号、2007规(朝)建字0066号、2007规(朝)建字0136号、2008规(朝)建字0250号、2008规(朝)建字0251号、2008规(朝)建字0252号
建筑工程施工许可证	2005建005号、2005建006号、[2007]施(朝)建字0152号、[2007]施(朝)建字0153号、[2007]施(朝)建字0159号、[2007]施(朝)建字0260号
商品房预售许可证	京房售证字(2005)126号、京房售证字(2007)310号、京房售证字(2008)253号

5、最近两年的主要财务数据

华房公司最近两年的主要财务数据如下:

(1) 资产负债表简表

(单位:万元)

项 目	2008年12月31日 (已经审计)	2007年12月31日 (已经审计)
资产总计	1,667,891.07	1,267,757.48
负债合计	1,137,174.58	828,425.71
归属于母公司所有者权益	415,693.72	336,703.18
净资产合计	530,716.49	439,331.77

(2) 利润表简表

(单位:万元)

项 目	2008年度 (已经审计)	2007年度 (已经审计)
营业收入	359,884.97	366,775.21
营业利润	150,188.34	135,463.80
利润总额	149,616.84	147,388.79
净利润	125,996.13	122,982.79
归属于母公司所有者的净利润	78,990.54	81,889.20
“波托菲诺”项目分成利润	39,591.08	24,989.21

6、华房公司 60%股权的评估情况

以 2008 年 12 月 31 日为评估基准日，中企华对华房公司采用资产基础法和收益法进行了评估，并最终选定资产基础法评估结果作为评估结论，出具了“中企华评报字(2009)第 140-01 号”资产评估报告书。根据评估结果，华房公司的净资产评估值为 806,036.41 万元；华房公司 60%股权的评估净值为 483,621.85 万元。华房公司的资产评估结果汇总如下表：

(单位：万元)

项目	账面价值	调整后账面值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C	D=C-B	E=D/B*100%
1、流动资产	405,197.36	405,197.36	439,677.15	34,479.79	8.51
2、非流动资产合计	568,065.30	568,065.30	949,445.16	381,379.86	67.14
3、资产总计	973,262.66	973,262.66	1,389,122.31	415,859.65	42.73
4、流动负债	496,071.38	496,071.38	495,089.63	-981.75	-0.20
5、非流动负债	87,996.27	87,996.27	87,996.27	-	0.00
6、负债总计	584,067.65	584,067.65	583,085.90	-981.75	-0.17
7、净资产	389,195.01	389,195.01	806,036.41	416,841.40	107.10

(二) 深圳市华侨城投资有限公司 51%股权

1、华侨城投资基本情况

名称	深圳市华侨城投资有限公司	法定代表人	王晓雯
注册地	深圳市南山区华侨城集团公司办公楼四楼		
主要办公地点	深圳市南山区华侨城集团公司办公楼四楼		
注册资本	人民币2亿元	企业性质	有限责任公司
税务登记证号码	深国税登字440300750496754号 深地税字440300750496754号	成立日期	2003年6月25日

2、华侨城投资历史沿革

华侨城投资系华侨城集团与华房公司于 2003 年 6 月 25 日共同出资设立的有限责任公司，注册资本为人民币 20,000 万元，其中，华侨城集团出资人民币 10,200 万元，持有 51% 股权，华房公司出资人民币 9,800 万元，持有 49% 股权。自成立以来，华侨城投资的注册资本及股权结构均未发生重大变更。

截止本报告书签署日，华侨城集团持有华侨城投资 51% 的股权，华房公司持有其 49% 的股权。

3、产权或控制关系

截止本报告书签署日，华侨城投资的股东结构如下：

股东名称	持有股权比例
华侨城集团公司	51.00%
深圳华侨城房地产有限公司	49.00%
合计	100.00%

本次交易完成后，华侨城 A 将直接持有华侨城投资 51% 的股权，并通过华房公司持有其 49% 的股权。

4、主要业务发展情况

华侨城投资系华侨城集团下属从事实业投资业务的子公司。华侨城投资与华侨城 A、深圳市秋实投资有限公司共同出资设立了东部华侨城，持有东部华侨城 50% 股权。东部华侨城的主营业务是开发经营东部华侨城主题旅游综合项目。

东部华侨城主题旅游综合项目位于深圳市东部大梅沙、三洲田片区，分为生态旅游景区和低密度住宅区两大板块，其中商品住宅区规划建设面积为 145,600 平方米，计划分为 7 个地块开发多层商品住宅和低密度住宅，目前其中 2 号地块已经竣工，各项建设手续齐备；1 号、7 号地块尚在施工阶段，其他地块尚在规划当中。

截至本报告书签署日，该项目相关证照取得情况如下：

房地产证	深房地字第 7000047632 号、深房地字第 7000047631 号、深房地字第 7000047629 号、深房地字第 7000047628 号、深房地字第 7000047630 号、深房地字第 7000050262 号、深房地字第 7000050263 号
建设用地规划许可证	深规许 BH-2007-0108 号、深规许 BH-2007-0109 号、深规许 BH-2007-0110 号、深规许 BH-2007-0111 号、深规许 BH-2007-0112 号、深规许 BH-2007-0113 号、深规许 BH-2007-0114 号
建设工程规划许可证	深规建许字 BH-2007-0990 号(天麓一区)、深规建许字 BH-2008-0034 号(7 号地块)、深规建许字 BH-2008-0024 号(2 号地块)
建筑工程施工许可证	44030020070099002 (天麓一区)、44030020080137002 (天麓七区)、44030020080137003 (天麓二区)
预售许可证	深房许字(2008)盐田 003 号、深房许字(2008)盐田 004 号

5、最近两年的主要财务数据

华侨城投资最近两年的主要财务数据如下：

(1) 资产负债表简表

(单位：万元)

项 目	2008 年 12 月 31 日 (已经审计)	2007 年 12 月 31 日 (已经审计)
资产总计	54,548.52	28,452.50
负债合计	18,810.87	4,500.00
归属于母公司所有者权益	35,737.65	23,952.50
净资产合计	35,737.65	23,952.50

(2) 利润表简表

(单位：万元)

项 目	2008 年度 (已经审计)	2007 年度 (已经审计)
营业收入	---	---
营业利润	11,785.15	4,266.49
利润总额	11,785.15	4,266.49
净利润	11,785.15	4,266.49
归属于母公司所有者的净利润	11,785.15	4,266.49

6、华侨城投资 51%股权的评估情况

以 2008 年 12 月 31 日为评估基准日，中企华对华侨城投资采用资产基础法和收益法进行了评估，并最终选定资产基础法评估结果作为评估结论，出具了“中企华评报字(2009)第 140-09 号”资产评估报告书。根据评估结果，华侨城投资的净资产评估值为 112,799.91 万元；华侨城投资 51%股权的评估净值为 57,527.95 万元。华侨城投资的资产评估结果汇总如下表：

(单位：万元)

项目	账面价值	调整后账面值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C	D=C-B	E=D/B*100%
1、流动资产	7,723.68	7,723.68	7,723.68	0.00	0.00
2、非流动资产合计	46,820.97	46,820.97	123,883.23	77,062.26	164.59
3、资产总计	54,544.65	54,544.65	131,606.91	77,062.26	141.28
4、流动负债	18,807.00	18,807.00	18,807.00	0.00	0.00
5、非流动负债	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6、负债总计	18,807.00	18,807.00	18,807.00	0.00	0.00
7、净资产	35,737.65	35,737.65	112,799.91	77,062.26	215.63

(三) 泰州华侨城有限公司 20%股权

1、泰州华侨城公司基本情况

名称	泰州华侨城有限公司	法定代表人	翦迪岸
注册地	姜堰市溱湖风景区喜鹊湖度假村		
主要办公地点	姜堰市溱湖风景区喜鹊湖度假村		
注册资本	人民币20,000万元	企业性质	有限责任公司
税务登记证号码	苏地税登字32128479457788X号	成立日期	2006年11月8日

2、泰州华侨城历史沿革

泰州华侨城系华侨城集团、东部华侨城、深圳市朝向东部体育管理有限公司、广东恒丰投资集团有限公司于 2006 年 11 月 8 日共同出资设立的有限责任公司，公司注册资本为人民币 6,500 万元，其中，华侨城集团出资人民币 1,300 万元，持有 20%的股权，东部华侨城出资人民币 3,250 万元，持有 50%的股权，深圳市朝向东部体育管理有限公司出资人民币 975 万元，持有 15%的股权，广东恒丰投资集团有限公司出资人民币 975 万元，持有 15%的股权。

2008 年，深圳市朝向东部体育管理有限公司与广东恒丰投资集团有限公司签署《股权转让协议》，将其持有的泰州华侨城 15%的股权转让给广东恒丰投资集团有限公司；同时，根据 2008 年 9 月 28 日公司召开的股东会决议，公司注册资本增加到 20,000 万元，三家股东同步增资，其中：东部华侨城出资 10,000 万元，持有 50%的股权，广东恒丰投资集团有限公司出资 6,000 万元，持有 30%的股权，华侨城集团出资 4,000 万元，持有 20%的股权，并已于 2008 年 11 月 11 日完成工商变更。

截止本报告书签署日，华侨城集团持有泰州华侨城 20%的股权，华侨城 A 通过控股子公司东部华侨城持有其 50%股权。

3、产权或控制关系

截止本报告书签署日，泰州华侨城的股东结构如下：

股东名称	持有股权比例
华侨城集团公司	20.00%
深圳东部华侨城有限公司	50.00%
广东恒丰投资集团有限公司	30.00%
合计	100.00%

本次交易完成后，华侨城 A 将直接持有泰州华侨城 20% 的股权，并通过控股子公司东部华侨城持有泰州华侨城 50% 股权。

4、主要业务发展情况

泰州华侨城负责开发建设泰州华侨城主题旅游综合项目。泰州华侨城主题旅游综合项目位于江苏省姜堰市溱湖风景区内，计划开发湿地生态旅游综合项目及商品住宅、商业配套设施等。该项目面向长三角地区各大城市，计划建设一个集商务、会议、旅游休闲为一体的、具有国际领先水准的湿地生态综合休闲度假区。目前项目一期工程已于 2008 年 4 月正式动工建设。

5、最近两年的主要财务数据

泰州华侨城最近两年的主要财务数据如下：

(1) 资产负债表简表

(单位：万元)

项 目	2008 年 12 月 31 日 (已经审计)	2007 年 12 月 31 日 (已经审计)
资产总计	67,327.45	13,027.96
负债合计	49,112.12	6,960.18
归属于母公司所有者权益	18,215.33	6,067.78
净资产合计	18,215.33	6,067.78

(2) 利润表简表

(单位：万元)

项 目	2008 年度 (已经审计)	2007 年度 (已经审计)
营业收入	375.37	254.19
营业利润	-1,740.30	-605.38
利润总额	-1,740.30	-605.38
净利润	-1,352.45	-432.22
归属于母公司所有者的净利润	-1,352.45	-432.22

6、泰州华侨城 20% 股权的评估情况

以 2008 年 12 月 31 日为评估基准日，中企华对泰州华侨城采用资产基础法和收益法进行了评估，并出具了“中企华评报字(2009)第 140-6 号”资产评估报告书。根据评估结果，泰州华侨城的净资产评估值为 19,300.53 万元；泰州华侨城 20% 股权的评估净值为 3,860.11 万元。泰州华侨城的资产评估结果汇总如下表：

(单位: 万元)

项目	账面价值	调整后账面值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C	D=C-B	E=D/B*100%
1、流动资产	35,075.62	35,075.62	35,075.62	-	0.00
2、非流动资产合计	32,251.84	32,251.84	33,337.03	1,085.20	3.36
3、资产总计	67,327.45	67,327.45	68,412.65	1,085.20	1.61
4、流动负债	49,112.12	49,112.12	49,112.12	-	0.00
5、非流动负债	-	-	-	-	
6、负债总计	49,112.12	49,112.12	49,112.12	-	0.00
7、净资产	18,215.33	18,215.33	19,300.53	1,085.20	5.96

(四) 上海华侨城投资发展有限公司 25%股权

1、上海华侨城基本情况

名称	上海华侨城投资发展有限公司	法定代表人	刘平春
注册地	上海市松江区佘山林荫大道18号		
主要办公地点	上海市松江区佘山林荫大道18号		
注册资本	人民币4亿元	企业性质	有限责任公司
税务登记证号码	国税沪字310227785897750号 地税沪字310227785897750号	成立日期	2006年3月9日

2、上海华侨城历史沿革

上海华侨城系华侨城 A、华侨城集团、华房公司于 2006 年 3 月 9 日共同出资设立的有限责任公司。公司设立时的注册资本为人民币 4 亿元，其中华侨城集团持有 25% 股权，华房公司持有 35% 股权，华侨城 A 持有 40% 股权。

截止本报告书签署日，华侨城集团持有上海华侨城 25% 的股权。

3、产权或控制关系

截止本报告书签署日，上海华侨城的股东结构如下：

股东名称	持有股权比例
华侨城集团公司	25.00%
深圳华侨城房地产有限公司	35.00%
深圳华侨城控股股份有限公司	40.00%
合计	100.00%

本次交易完成后，华侨城 A 将直接持有上海华侨城 65% 的股权，并通过华房公司持有上海华侨城 35% 股权。

4、主要业务发展情况

上海华侨城负责开发建设上海华侨城主题旅游综合项目。该项目位于上海市松江区佘山国家旅游度假区，总占地面积为 655,084.9 平方米，拟开发佘山旅游度假区的配套设施，包括公建服务区、主题游乐区和主题度假区等。该项目预计将于 2009 年暑期开园。

5、最近两年的主要财务数据

上海华侨城最近两年的主要财务数据如下：

(1) 资产负债表简表

(单位：万元)

项 目	2008 年 12 月 31 日 (已经审计)	2007 年 12 月 31 日 (已经审计)
资产总计	128,587.73	79,489.62
负债合计	89,347.72	40,738.90
归属于母公司所有者权益	39,240.00	38,750.71
净资产合计	39,240.00	38,750.71

(2) 利润表简表

(单位：万元)

项 目	2008 年度 (已经审计)	2007 年度 (已经审计)
营业收入	---	---
营业利润	626.23	-1,883.65
利润总额	669.77	-1,664.35
净利润	489.29	-1,249.29
归属于母公司所有者的净利润	489.29	-1,249.29

6、上海华侨城 25%股权的评估情况

以 2008 年 12 月 31 日为评估基准日，中企华对上海华侨城采用资产基础法和收益法进行了评估，并最终选定资产基础法评估结果作为评估结论，出具了“中企华评报字(2009)第 140-05 号”资产评估报告书。根据评估结果，上海华侨城的净资产评估值为 56,184.46 万元；上海华侨城 25%股权的评估净值为 14,046.12 万元。上海华侨城的资产评估结果汇总如下表：

(单位：万元)

项目	账面价值	调整后账面值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C	D=C-B	E=D/B*100%
1、流动资产	27,217.19	27,217.19	27,217.19	0.00	0.00
2、非流动资产合计	101,370.54	101,370.54	118,314.99	16,944.45	16.72
3、资产总计	128,587.73	128,587.73	145,532.18	16,944.45	13.18

4、流动负债	1,545.90	1,545.90	1,545.90	0.00	0.00
5、非流动负债	87,801.82	87,801.82	87,801.82	0.00	0.00
6、负债总计	89,347.72	89,347.72	89,347.72	0.00	0.00
7、净资产	39,240.01	39,240.01	56,184.46	16,944.45	43.18

(五) 成都天府华侨城实业发展有限公司 2%股权

1、成都华侨城基本情况

名称	成都天府华侨城实业发展有限公司	法定代表人	陈剑
注册地	成都市金牛区沙西线1号		
主要办公地点	成都市金牛区沙西线1号		
注册资本	人民币4亿元	企业性质	有限责任公司
税务登记证号码	川国税字510106780128581号 川地税蓉字510106780128581号	成立日期	2005年10月31日

2、成都华侨城历史沿革

成都华侨城系经成都市对外贸易经济合作局成外经贸资[2005]148号文批准设立的中外合资企业，由华侨城 A、华房公司、OCT Investments Limited、成都锦鹏投资管理有限公司于 2005 年 10 月 31 日共同出资设立，投资总额为人民币 78,000 万元，注册资本为 40,000 万元，其中，华房公司出资人民币 15,200 万元，持有 38%的股权，华侨城 A 出资人民币 14,000 万元，持有 35%的股权，OCT Investments Limited 以折合人民币 10,000 万元的港币出资，持有 25%的股权，成都锦鹏投资管理有限公司出资人民币 800 万元，持有 2%的股权。

2007 年 12 月，经成都市商务局以成商资[2007]221 号文件批准，OCT Investments Limited 将其持有的 25%股权转让给耀豪国际有限公司，成都锦鹏投资管理有限公司将其持有的 2%股权全部转让给华侨城集团。2008 年 5 月 9 日，上述工商变更登记手续办理完毕。

截止本报告书签署日，华侨城集团持有成都华侨城 2%的股权，华侨城 A 持有其 35%的股权。

3、产权或控制关系

截止本报告书签署日，成都华侨城的股东结构如下：

股东名称	持有股权比例
华侨城集团公司	2.00%
深圳华侨城房地产有限公司	38.00%

耀豪国际有限公司	25.00%
深圳华侨城控股股份有限公司	35.00%
合计	100.00%

本次交易完成后，华侨城 A 将直接持有成都华侨城 37% 的股权，并通过华房公司持有 38% 的股权、通过香港华侨城下属的耀豪国际有限公司持有 25% 的股权。

4、主要业务发展情况

成都华侨城主要负责开发建设成都天府华侨城主题旅游综合项目。该项目位于成都市金牛区三环路外沙西线两侧，总占地面积为 2,036,779.1752 平方米，规划开发商品住宅、主题公园、商业配套设施等项目。

成都华侨城主题旅游综合项目分为商品住宅项目及主题公园项目两大板块。其中，主题公园项目占地面积 799,999.99 平方米，规划总建筑面积 199,583.37 平方米。成都欢乐谷已于 2009 年 1 月 18 日已正式面向公众开放。

5、最近两年的主要财务数据

成都华侨城最近两年的主要财务数据如下：

(1) 资产负债表简表

(单位：万元)

项 目	2008 年 12 月 31 日 (已经审计)	2007 年 12 月 31 日 (已经审计)
资产总计	352,989.66	140,243.32
负债合计	321,971.34	102,376.37
归属于母公司所有者权益	31,018.31	37,866.95
净资产合计	31,018.31	37,866.95

(2) 利润表简表

(单位：万元)

项 目	2008 年度 (已经审计)	2007 年度 (已经审计)
营业收入	---	---
营业利润	-9,836.06	-2,133.05
利润总额	-9,836.78	-2,133.05
净利润	-6,848.63	-2,133.05
归属于母公司所有者的净利润	-6,848.63	-2,133.05

6、成都华侨城 2% 股权的评估情况

以 2008 年 12 月 31 日为评估基准日，中企华对成都华侨城采用资产基础法和收益法进行了评估，并最终选定资产基础法评估结果作为评估结论，出具了“中

企华评报字(2009)第 140-02 号”资产评估报告书。根据评估结果，成都华侨城的净资产评估值为 110,946.59 万元；成都华侨城 2% 股权的评估净值为 2,218.93 万元。成都华侨城的资产评估结果汇总如下表：

(单位：万元)

项目	账面价值	调整后账面值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C	D=C-B	E=D/B*100%
1、流动资产	197,192.99	197,192.99	213,986.98	16,793.99	8.52
2、非流动资产合计	154,605.54	154,605.54	217,717.43	63,111.89	40.82
3、资产总计	351,798.53	351,798.53	431,704.41	79,905.88	22.71
4、流动负债	260,757.82	260,757.82	260,757.82	-	0.00
5、非流动负债	60,000.00	60,000.00	60,000.00	-	0.00
6、负债总计	320,757.82	320,757.82	320,757.82	-	0.00
7、净资产	31,040.71	31,040.71	110,946.59	79,905.88	257.42

(六) 深圳市华侨城酒店集团有限公司 82% 股权

1、酒店集团基本情况

名称	深圳市华侨城酒店集团有限公司	法定代表人	王晓雯
注册地	深圳市南山区华侨城世界之窗广场对面		
主要办公地点	深圳市南山区华侨城世界之窗广场对面		
注册资本	人民币8亿元	企业性质	有限责任公司
税务登记证号码	深地税登字44030071524077X号	成立日期	1999年10月18日

2、酒店集团历史沿革

酒店集团的前身为“深圳市华侨城欢乐假日酒店有限公司”，系经深圳市贸易发展局深贸旅[1999]28号文件批准，由华侨城集团、华房公司于1999年10月18日共同出资设立的有限责任公司，设立时的注册资本为人民币10,000万元，其中，华侨城集团出资人民币2,500万元，持有25%的股权，华房公司出资人民币7,500万元，持有75%的股权。2000年4月7日，酒店集团的公司名称变更为“深圳市华侨城威尼斯酒店有限公司”。

2002年3月20日，华侨城集团与华房公司签署《股权转让协议书》，华房公司向华侨城集团转让其持有的酒店集团57%的股权；股权转让后，华侨城集团持有酒店集团82%的股权，华房公司持有酒店集团18%的股权。2002年6月，华侨城集团及华房公司按其持股比例对酒店集团增资人民币20,000万元，酒店集团的注册资本变更为人民币30,000元；增资后酒店集团的股权比例不变；同

时，酒店集团的公司名称变更为“深圳市华侨城威尼斯酒店控股有限公司”。2003年5月，酒店集团进行企业集团注册登记，并将公司名称变更为“深圳市华侨城酒店集团有限公司”。

2007年9月，华侨城集团及华房公司按其持股比例对酒店集团增资人民币50,000万元，酒店集团的注册资本变更为人民币80,000万元，增资后酒店集团的股权比例不变。

截止本报告书签署日，华侨城集团持有酒店集团82%的股权，华房公司持有酒店集团18%的股权。

3、产权或控制关系

截止本报告书签署日，酒店集团的股东结构如下：

股东名称	持有股权比例
华侨城集团公司	82.00%
深圳华侨城房地产有限公司	18.00%
合计	100.00%

本次交易完成后，华侨城 A 将直接持有酒店集团82%的股权，并通过华房公司持有其18%的股权。

4、主要业务发展情况

酒店集团系华侨城集团下属专业从事酒店经营管理业务的子公司。酒店集团主要通过下属分公司或子公司经营威尼斯皇冠假日酒店（五星级）、华侨城洲际大酒店（五星级）、海景奥思廷酒店（四星）及城市客栈连锁酒店（经济型）：

华侨城洲际大酒店由酒店集团的子公司华侨城酒店负责经营管理。华侨城洲际大酒店的前身是深圳湾大酒店，位于深圳华侨城城区范围内，2006年12月26日，华侨城洲际大酒店经改造后重新对外试营业，以西班牙文化为主题，按白金五星级标准建造，拥有客房549间；

威尼斯皇冠假日酒店由酒店集团通过其设立的分公司威尼斯酒店负责经营，位于深圳华侨城范围内，于2001年10月开始试营业，拥有客房377间；

海景奥思廷酒店由酒店集团的子公司海景酒店负责经营管理，成立于1997年12月，2002年完成更新改造，形成东南亚文化主题风格，拥有客房262间，2003年8月，晋升为四星级旅游涉外饭店；

城市客栈连锁酒店由酒店集团子公司酒店管理公司下属的城市客栈负责经

营管理，该连锁酒店立足在经济型酒店领域，目前在深圳、北京、广州、佛山、惠州、中山等地设立了 18 家连锁酒店，总计拥有客房 2,656 间。

5、最近两年的主要财务数据

酒店集团最近两年的主要财务数据如下：

(1) 资产负债表简表

(单位：万元)

项 目	2008 年 12 月 31 日 (已经审计)	2007 年 12 月 31 日 (已经审计)
资产总计	205,042.34	202,794.86
负债合计	113,118.50	110,583.51
归属于母公司所有者权益	86,217.13	85,654.59
净资产合计	91,923.84	92,211.35

(2) 利润表简表

(单位：万元)

项 目	2008 年度 (已经审计)	2007 年度 (已经审计)
营业收入	71,520.60	57,825.61
营业利润	538.48	129.88
利润总额	263.66	80.82
净利润	-287.51	-429.58
归属于母公司所有者的净利润	562.54	861.88

6、酒店集团 82%股权的评估情况

以 2008 年 12 月 31 日为评估基准日，中企华对酒店集团采用资产基础法和收益法进行了评估，并最终选定资产基础法评估结果作为评估结论，出具了“中企华评报字(2009)第 140-07 号”资产评估报告书。根据评估结果，酒店集团的净资产评估值为 101,881.92 万元；酒店集团 82%股权的评估净值为 83,543.18 万元。酒店集团的资产评估结果汇总如下表：

(单位：万元)

项目	账面价值	调整后账面值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C	D=C-B	E=D/B*100%
1、流动资产	51,050.15	51,050.15	41,738.48	-9,311.67	-18.24
2、非流动资产合计	71,227.47	71,227.47	89,816.35	18,588.88	26.10
3、资产总计	122,277.62	122,277.62	131,554.83	9,277.21	7.59
4、流动负债	29,744.29	29,744.29	29,672.91	-71.38	-0.24
5、非流动负债	0.00	0.00	0.00	0.00	
6、负债总计	29,744.29	29,744.29	29,672.91	-71.38	-0.24
7、净资产	92,533.33	92,533.33	101,881.92	9,348.59	10.10

（七）深圳市华侨城国际酒店管理有限公司 20%股权

1、酒店管理公司基本情况

名 称	深圳市华侨城国际酒店管理有限公司	法定代表人	金阳
注册地	深圳市南山区华侨城光侨街新侨大厦三楼西		
主要办公地点	深圳市南山区华侨城光侨街新侨大厦三楼西		
注册资本	人民币15,000万元	企业性质	有限责任公司
税务登记证号码	深国税登字44030019217649号 深地税字44030019217649号	成立日期	1985年6月28日

2、酒店管理公司历史沿革

酒店管理公司前身为“广东省沙河华侨企业公司劳动服务公司”，系 1986 年 6 月 28 日成立的全民所有制企业。1986 年 12 月，公司名称变更为“深圳市华侨城劳动服务公司”。酒店管理公司设立时的注册资金为人民币 3.8 万元。

1989 年 5 月，酒店管理公司的注册资金由人民币 3.8 万元变更为人民币 79 万元，公司名称变更为“深圳特区华侨城劳动服务公司”。1998 年 8 月，深圳特区华侨城劳动服务公司改制为有限责任公司，公司名称变更为“深圳市华侨城劳动服务有限公司”，注册资本由人民币 79 万元变更为人民币 2,280 万元，新增资本由华侨城集团、华侨城集团总部工会委员会认缴；其中，华侨城集团持有 80% 的股权，华侨城集团总部工会委员会持有 20% 的股权。

2003 年 11 月，深圳市华侨城劳动服务有限公司将公司名称变更为“深圳市华侨城新侨实业发展有限公司”。2005 年 4 月，深圳市华侨城新侨实业发展有限公司将公司名称变更为“深圳市华侨城国际酒店管理有限公司”。2006 年 1 月，华侨城集团经国务院国资委批准，将其持有的酒店管理公司 60% 股权转让给酒店集团；同时，华侨城集团总部工会委员会将其持有的酒店管理公司 20% 股权转让给酒店集团；转让完成后，华侨城集团出资人民币 456 万元，持有酒店管理公司 20% 的股权，酒店集团出资人民币 1,824 万元，持有酒店管理公司 80% 的股权。

2007 年 10 月，华侨城集团、酒店集团按其各自的股权比例对酒店管理公司增资，将酒店管理公司的注册资本从人民币 2,280 万元，变更为人民币 15,000 万元；增资后，华侨城集团、酒店集团的股权比例不变。

截止本报告书签署日，华侨城集团持有酒店管理公司 20% 的股权，酒店集团持有 80% 的股权。

3、产权或控制关系

截止本报告书签署日，酒店管理公司的股东结构如下：

股东名称	持有股权比例
华侨城集团公司	20.00%
深圳市华侨城酒店集团有限公司	80.00%
合计	100.00%

本次交易完成后，华侨城 A 将直接持有酒店管理公司 20% 的股权，并通过酒店集团持有其 80% 股权。

4、主要业务发展情况

酒店管理公司目前主要致力于管理城市客栈连锁酒店，负责城市客栈在北京、深圳、广州、佛山、东莞等城市的布点、布局及日常经营管理；物业租赁。同时，酒店管理公司以酒店集团旗下的海景奥思廷酒店为试点，提供酒店管理服务输出，已先后为北京、深圳、昆明、南宁等地多家酒店提供专业酒店管理和顾问服务。

5、最近两年的主要财务数据

酒店管理公司最近两年的主要财务数据如下：

(1) 资产负债表简表

(单位：万元)

项 目	2008 年 12 月 31 日 (已经审计)	2007 年 12 月 31 日 (已经审计)
资产总计	25,795.54	33,416.16
负债合计	12,280.12	19,039.91
归属于母公司所有者权益	13,468.34	14,337.73
净资产合计	13,515.42	14,376.25

(2) 利润表简表

(单位：万元)

项 目	2008 年度 (已经审计)	2007 年度 (已经审计)
营业收入	14,675.93	9,268.74
营业利润	-830.30	-1,587.09
利润总额	-839.10	-1,632.81
净利润	-860.83	-1,677.89
归属于母公司所有者的净利润	-869.39	-1,666.99

6、酒店管理公司 20% 股权的评估情况

以 2008 年 12 月 31 日为评估基准日，中企华对酒店管理公司采用资产基础

法和收益法进行了评估，并最终选定资产基础法评估结果作为评估结论，出具了“中企华评报字(2009)第 140-08 号”资产评估报告书。根据评估结果，酒店管理公司的净资产评估值为 21,209.25 万元；酒店管理公司 20% 股权的评估净值为 4,241.85 万元。酒店管理公司的资产评估结果汇总如下表：

(单位：万元)

项目	账面价值	调整后账面值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C	D=C-B	E=D/B*100%
1、流动资产	8,599.86	8,599.86	8,599.86	0.00	0.00
2、非流动资产合计	14,607.91	14,607.91	19,797.09	5,189.18	35.52
3、资产总计	23,207.77	23,207.77	28,396.95	5,189.18	22.36
4、流动负债	7,201.06	7,201.06	7,187.70	-13.36	-0.19
5、非流动负债	0.00	0.00	0.00	0.00	
6、负债总计	7,201.06	7,201.06	7,187.70	-13.36	-0.19
7、净资产	16,006.71	16,006.71	21,209.25	5,202.54	32.50

(八) 香港华侨城有限公司 100%股权

1、香港华侨城基本情况

名称	香港华侨城有限公司	法定代表人	郑凡
注册地	Suites 3203-3204, 32ndFloor, Tower 6, The Gateway, Harbor City, Canton Road, Tsimshatusi, Kowloon, Hong Kong		
主要办公地点	Suites 3203-3204, 32ndFloor, Tower 6, The Gateway, Harbor City, Canton Road, Tsimshatusi, Kowloon, Hong Kong		
注册资本	港币45,500万元	企业性质	有限责任公司
税务登记证号码	---	成立日期	1997年10月31日

2、香港华侨城历史沿革

香港华侨城系经原对外经济贸易合作部《关于同意在香港设立香港华侨城有限公司的复函》（[1997]外经贸政海函字第 2461 号）批准，于 1997 年 10 月 31 日在香港设立的有限责任公司。设立时的注册资本为港币 100 万元，分为每股面值港币 1 元的普通股 100 万股，由华侨城经济发展总公司（即华侨城集团的前身）持有 999,998 股，何世林先生及郑凡先生各自以信托形式代华侨城经济发展总公司持有 1 股。

2000 年 12 月 12 日，何世林先生将其持有的香港华侨城 1 股股份转让给郭予斌先生。2000 年 12 月 30 日，香港华侨城的注册资本增至 45,500 万股，所增加的 45,400 万股股份全部由华侨城集团出资取得。增资后，华侨城集团持有

454,999,998 股，郑凡先生及郭予斌先生各自以信托形式代华侨城集团持有 1 股。华侨城集团实际持有香港华侨城 45,500 万股，拥有其 100% 股权。

3、产权或控制关系

截止本报告书签署日，香港华侨城的股东结构如下：

股东名称	持有股权比例
华侨城集团公司	100.00%
合计	100.00%

本次交易完成后，华侨城 A 将直接持有香港华侨城 100% 的股权。

4、主要业务发展情况

香港华侨城的经营模式以对外投资为主，主要涉及纸包装业务。纸包装业务包括设计、制造纸包装容器及材料，是香港华侨城投资的主要业务，目前由香港华侨城间接控股的华侨城（亚洲）负责经营管理。华侨城（亚洲）原名“华力控股（集团）有限公司”，系于 2005 年 2 月 28 日在开曼群岛注册成立的有限公司；2005 年 11 月 2 日，华侨城（亚洲）在香港联合交易所有限公司上市，股票代码为 3366。截止 2008 年 12 月 31 日，华侨城（亚洲）总股本为 28,804 万股，其中，香港华侨城在英属维尔京群岛设立的全资子公司 Pacific Climax Limited 持有 68.26% 的股份，Polyfairz Group Limited 持有 5.43% 的股份，剩余 26.31% 股份由公众股东持有。华侨城（亚洲）通过其下属的全资 BVI 公司在中国内地设立的外商投资企业从事纸包装业务，具体情况如下：

公司名称	注册资本	主营业务
深圳华力包装贸易有限公司	港币4,000万元	生产经营国际标准的瓦楞纸板及纸箱；印制商标；包装装潢印刷
上海华励包装有限公司	人民币5,500万元	生产、销售各类瓦楞纸板、纸箱、纸盒和纸制品及塑料制品
安徽华力包装有限公司	港币4,000万元	生产和销售自产的高档纸板、纸箱、纸制品及新型药品包装材料等
中山华力包装有限公司	港币4,000万元	生产、销售：纸板、纸箱、卡板、纸塑等包装产品，包装装潢印刷品印刷
惠州华力包装有限公司	港币9,000万元	生产经营国际标准的瓦楞纸板及纸箱、其他包装制品，包装装潢印刷。
深圳市华友包装有限公司	人民币300万元	生产瓦楞纸板、纸、其他包装纸箱
华励包装（惠州）有限公司	港币1,000万元	生产经营国际标准的瓦楞纸板及纸箱、其他包装制品，包装装潢印刷。

5、最近两年的主要财务数据

香港华侨城最近两年的主要财务数据如下：

(1) 资产负债表简表

(单位: 万元)

项 目	2008年12月31日 (已经审计)	2007年12月31日 (已经审计)
资产总计	123,250.35	100,229.84
负债合计	58,257.73	34,910.51
归属于母公司所有者权益	48,769.52	48,304.50
净资产合计	64,992.62	65,319.34

(2) 利润表简表

(单位: 万元)

项 目	2008年度 (已经审计)	2007年度 (已经审计)
营业收入	77,492.93	76,351.36
营业利润	-1,402.89	2,397.03
利润总额	2,317.76	2,683.19
净利润	1,581.53	2,357.75
归属于母公司所有者的净利润	1,158.58	935.03

6、香港华侨城 100%股权的评估情况

以 2008 年 12 月 31 日为评估基准日，中企华对香港华侨城采用资产基础法和收益法进行了评估，并最终选定资产基础法评估结果作为评估结论，出具了“中企华评报字(2009)第 140-12 号”资产评估报告书。根据评估结果，香港华侨城的净资产评估值为 74,001.15 万元；香港华侨城 100% 股权的评估净值为 74,001.15 万元。香港华侨城的资产评估结果汇总如下表：

(单位: 万元)

项目	账面价值	调整后账面值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C	D=C-B	E=D/B*100%
1、流动资产	47,788.85	47,788.85	47,788.85	-	-
2、非流动资产合计	34,517.55	34,517.55	52,779.27	18,261.72	52.91
3、资产总计	82,306.40	82,306.40	100,568.12	18,261.72	22.19
4、流动负债	26,824.85	26,824.85	26,566.97	-257.88	-0.96
5、非流动负债			-	-	
6、负债总计	26,824.85	26,824.85	26,566.97	-257.88	-0.96
7、净资产	55,481.55	55,481.55	74,001.15	18,519.60	33.38

（九）深圳华侨城国际传媒演艺有限公司 20%股权

1、国际传媒公司基本情况

名 称	深圳华侨城国际传媒演艺有限公司	法定代表人	姚军
注册地	深圳市南山区华侨城集团办公大楼三楼东侧		
主要办公地点	深圳市南山区华侨城集团办公大楼三楼东侧		
注册资本	人民币5,000万元	企业性质	有限责任公司
税务登记证号码	深地税字440300733074875	成立日期	2001年11月14日

2、国际传媒公司历史沿革

国际传媒公司原名“深圳华侨城国际传媒有限公司”，系华侨城集团、华侨城 A、康佳集团和深圳世界之窗于 2001 年 11 月 14 日共同出资设立的有限责任公司；公司设立时的注册资本为人民币 5000 万元，其中，华侨城集团出资人民币 750 万元，持有 15% 股权，华侨城 A 出资人民币 2500 万元，持有 50% 股权，康佳集团出资人民币 1250 万元，持有 25% 股权，世界之窗出资人民币 500 万元，持有 10% 股权。

2007 年 7 月，康佳集团将其持有的国际传媒公司 25% 股权全部转出，其中 5% 股权转让给华侨城集团公司，10% 转让给成都华侨城，10% 转让给上海华侨城。

2007 年 12 月，国际传媒公司将其公司名称变更为“深圳华侨城国际传媒演艺有限公司”。

截止本报告书签署日，华侨城集团持有国际传媒公司 20% 的股权，华侨城 A 持有其 50% 的股权。

3、产权或控制关系

截止本报告书签署日，国际传媒公司的股东结构如下：

股东名称	持有股权比例
华侨城集团公司	20.00%
深圳世界之窗有限公司	10.00%
成都天府华侨城实业发展有限公司	10.00%
上海华侨城投资发展有限公司	10.00%
深圳华侨城控股股份有限公司	50.00%
合计	100.00%

本次交易完成后，华侨城 A 将直接持有国际传媒公司 70% 的股权，并分别通过世界之窗、成都华侨城、上海华侨城持有其共计 30% 的股权。

4、主要业务发展情况

国际传媒公司是华侨城文化产业的窗口之一，主要从事影视剧制作、演艺活动的设计、承办等业务。

2005 年度至 2006 年度期间，国际传媒公司主要专注于影视剧制作方面的业务发展，但是由于缺乏相关方面的管理经验和专业人才，2005-2006 年度期间，国际传媒公司未能完成业务发展计划，所制作的影视剧本滞销，造成当期经营发生亏损。自 2007 年度起，国际传媒公司及时调整经营策略，加强了在影视剧制作方面的投入和人才培养，并同时增加了演艺业务的拓展，其经营情况发生改观，当年实现主营业务收入 2,286.55 万元，净利润 114.94 万元。在影视业务方面，国际传媒公司 2007 年，完成了电视剧《幸福陷阱》、《食人鱼事件》的发行及播出，其中《幸福陷阱》实现发行收入 930.46 万元，《食人鱼事件》实现发行收入 994.48 万元；在演艺业务方面，国际传媒公司目前主要负责统一筹划、组织公司下属旅游主题公园内的演艺、表演活动。2007 年度，国际传媒公司进一步明确了自身演艺业务的发展方向，着手筹备成都华侨城演艺项目，积极参与“欢乐无极”成都版剧场设计，并以着手组建专业演员团队。同时，国际传媒公司 2007 年度积极拓展广告业务，完成了对深圳华侨城传媒广告有限公司的股权收购及增资扩股。2008 年，上市公司董事会确定了国际传媒公司未来发展的经营目标：确立演艺业务在公司未来发展中的主营地位，巩固广告创意业务，清理和暂停影视业务。2008 年当年实现主营业务收入 2,810.83 万元，净利润 160.44 万元，其中影视业务实现收入 1,939.29 万元，广告业务实现收入 857.66 万元，演艺业务实现收入 15.00 万元。

华侨城 A 在本次收购前直接持有国际传媒公司 50% 的股权，并通过下属子公司持有其 30% 股权。公司在本次收购华侨城集团所持国际传媒公司 20% 股权之后，将通过直接和间接方式持有其 90% 股权。本次收购完成后，国际传媒公司将充分利用现有资源、品牌、渠道等方面的优势，有效整合公司旗下传媒演艺资源，与公司旅游地产核心业务紧密结合，互动发展，积极培育新的利润增长点。

5、最近两年的主要财务数据

国际传媒公司最近两年的主要财务数据如下：

(1) 资产负债表简表

(单位: 万元)

项 目	2008年12月31日 (已经审计)	2007年12月31日 (已经审计)
资产总计	4,781.87	4,391.28
负债合计	1,165.36	935.21
归属于母公司所有者权益	3,599.47	3,439.89
净资产合计	3,616.51	3,456.07

(2) 利润表简表

(单位: 万元)

项 目	2008年度 (已经审计)	2007年度 (已经审计)
营业收入	2,810.83	2,286.55
营业利润	160.40	43.33
利润总额	166.42	118.33
净利润	160.44	114.94
归属于母公司所有者的净利润	159.59	115.59

6、国际传媒公司 20%股权的评估情况

以 2008 年 12 月 31 日为评估基准日，中企华对国际传媒公司采用资产基础法和收益法进行了评估，并最终选定资产基础法评估结果作为评估结论，出具了“中企华评报字(2009)第 140-04 号”资产评估报告书。根据评估结果，国际传媒公司的净资产评估值为 3,614.91 万元；国际传媒公司 20%股权的评估净值为 722.98 万元。国际传媒公司的资产评估结果汇总如下表：

(单位: 万元)

项目	账面价值	调整后账面值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C	D=C-B	E=D/B*100%
1、流动资产	4,171.15	4,171.15	4,171.15	0.00	0.00
2、非流动资产合计	515.83	515.83	586.37	70.54	13.68
3、资产总计	4,686.98	4,686.98	4,757.52	70.54	1.51
4、流动负债	1,142.61	1,142.61	1,142.61	0.00	0.00
5、非流动负债	0.00	0.00	0.00	0.00	
6、负债总计	1,142.61	1,142.61	1,142.61	0.00	0.00
7、净资产	3,544.37	3,544.37	3,614.91	70.54	1.99

（十）深圳市华侨城物业管理有限公司 45%股权

1、物业管理公司基本情况

名称	深圳市华侨城物业管理有限公司	法定代表人	张立勇
注册地	深圳市南山区华侨城湖滨花园裙楼1层7号		
主要办公地点	深圳市南山区华侨城湖滨花园裙楼1层7号		
注册资本	人民币600万元	企业性质	有限责任公司
税务登记证号码	深地税字440300192402513	成立日期	1995年12月25日

2、物业管理公司历史沿革

物业管理公司系深圳特区华侨城经济发展总公司（即华侨城集团的前身）与深圳特区华侨城房地产开发公司（即华房公司的前身）于1995年12月25日共同出资设立的有限责任公司，注册资本为人民币600万元。其中：深圳特区华侨城经济发展总公司出资人民币270万元，持有45%股权；深圳特区华侨城房地产开发公司出资人民币330万元，持有55%股权。

截止本报告书签署日，华侨城集团持有物业管理公司45%的股权。

3、产权或控制关系

截止本报告书签署日，物业管理公司的股东结构如下：

股东名称	持有股权比例
华侨城集团公司	45.00%
深圳华侨城房地产有限公司	55.00%
合计	100.00%

本次交易完成后，华侨城 A 将直接持有物业管理公司45%的股权，并通过华房公司持有其55%的股权。

4、主要业务发展情况

物业管理公司的主营业务是为房地产项目提供物业管理服务。目前，物业管理公司在深圳、北京等地为多个房地产项目提供物业管理服务。

5、最近两年的主要财务数据

物业管理公司最近两年的主要财务数据如下：

(1) 资产负债表简表

(单位: 万元)

项 目	2008年12月31日 (已经审计)	2007年12月31日 (已经审计)
资产总计	10,730.92	9,731.83
负债合计	9,184.49	8,253.91
归属于母公司所有者权益	1,405.85	1,321.14
净资产合计	1,546.43	1,477.92

(2) 利润表简表

(单位: 万元)

项 目	2008年度 (已经审计)	2007年度 (已经审计)
营业收入	10,483.38	10,191.22
营业利润	550.24	520.70
利润总额	558.07	543.10
净利润	451.96	445.69
归属于母公司所有者的净利润	468.16	449.29

6、物业管理公司 45%股权的评估情况

以 2008 年 12 月 31 日为评估基准日，中企华对物业管理公司采用资产基础法和收益法进行了评估，并最终选定资产基础法评估结果作为评估结论，出具了“中企华评报字(2009)第 140-3 号”资产评估报告书。根据评估结果，物业管理公司的净资产评估值为 1,750.88 万元；物业管理公司 45% 股权的评估净值为 787.89 万元。物业管理公司的资产评估结果汇总如下表：

(单位: 万元)

项目	账面价值	调整后账面值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C	D=C-B	E=D/B*100%
1、流动资产	8,851.72	8,851.72	8,851.72	-	0.00
2、非流动资产合计	1,156.93	1,156.93	1,166.35	9.42	0.81
3、资产总计	10,008.65	10,008.65	10,018.07	9.42	0.09
4、流动负债	8,357.01	8,357.01	8,110.53	-246.49	-2.95
5、非流动负债	156.67	156.67	156.67	-	0.00
6、负债总计	8,513.68	8,513.68	8,267.20	-246.49	-2.90
7、净资产	1,494.97	1,494.97	1,750.88	255.91	17.12

（十一）深圳华侨城水电有限公司 100%股权

1、水电公司基本情况

名 称	深圳华侨城水电有限公司	法定代表人	谢建明
注册地	深圳市南山区华侨城东北工业区东北B-5栋一、二楼		
主要办公地点	深圳市南山区华侨城东北工业区东北B-5栋一、二楼		
注册资本	人民币1,000万元	企业性质	有限责任公司
税务登记证号码	深国税登字440301192178697 深地税字440301192178697	成立日期	1987年6月10日

2、水电公司历史沿革

水电公司原名广东省沙河华侨水电工程公司，成立于 1984 年 6 月。1986 年 9 月水电公司合并入华侨城建筑消防安装公司，隶属于深圳特区华侨城建设指挥部（即华侨城集团的前身）。1987 年 5 月 9 日经深圳特区华侨城建设指挥部以（1987）侨城发字第 040 号文件批准，水电公司从华侨城建筑消防安装公司划出，并经深圳市工商行政管理局 1987 年 6 月 10 日重新核准登记设立，注册资本为人民币 79.6 万元，全部由深圳特区华侨城建设指挥部出资。

1989 年 7 月 25 日，水电公司的注册资本增加至人民币 153 万元；1994 年 9 月 16 日，水电公司注册资本增加至人民币 1,000 万元；1997 年 5 月 23 日，经国家国有资产管理局以国资企发[1997]94 号文件批准，同意华侨城集团将其持有的水电公司 100% 股权入股筹建深圳华侨城实业发展股份有限公司（即华侨城 A 的前身）；2000 年 10 月 10 日，华侨城 A 经股东大会批准，将其拥有的水电公司 100% 权益与华侨城集团全资拥有的华房公司 25% 权益进行置换。

2008 年 2 月 19 日，根据华侨城集团总裁办公会会议纪要及水电公司修改后的章程规定，水电公司改制为一人有限责任公司。2008 年 7 月 10 日，水电公司完成改制并换领《企业法人营业执照》，注册号为 440301103487257，公司类型为“有限责任公司（法人独资）”。

截止本报告书签署日，华侨城集团持有水电公司 100% 的股权。

3、产权或控制关系

截止本报告书签署日，水电公司的产权结构如下：

股东名称	持有股权比例
华侨城集团公司	100.00%
合计	100.00%

本次交易完成后，华侨城 A 将直接持有水电公司 100% 的股权。

4、主要业务发展情况

水电公司主营业务为在华侨城城区范围内提供供水、供电管理及相关设施设备的维修、检护服务。

5、最近两年的主要财务数据

水电公司最近两年的主要财务数据如下：

(1) 资产负债表简表

(单位：万元)

项 目	2008 年 12 月 31 日 (已经审计)	2007 年 12 月 31 日 (已经审计)
资产总计	12,099.83	10,208.36
负债合计	5,288.77	4,855.09
归属于母公司所有者权益	6,811.06	5,353.27
净资产合计	6,811.06	5,353.27

(2) 利润表简表

(单位：万元)

项 目	2008 年度 (已经审计)	2007 年度 (已经审计)
营业收入	21,161.87	20,144.86
营业利润	1,690.55	1,580.70
利润总额	1,713.99	1,534.79
净利润	1,457.79	1,281.80
归属于母公司所有者的净利润	1457.79	1,281.80

6、水电公司 100% 股权的评估情况

以 2008 年 12 月 31 日为评估基准日，中企华对水电公司采用资产基础法和收益法进行了评估，并最终选定资产基础法评估结果作为评估结论，出具了“中企华评报字(2009)第 140-11 号”资产评估报告书。根据评估结果，水电公司的净资产评估值为 7,788.59 万元；水电公司 100% 股权的评估净值为 7,788.59 万元。水电公司的资产评估结果汇总如下表：

(单位：万元)

项目	账面价值	调整后账面值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C	D=C-B	E=D/B*100%
1、流动资产	9,718.90	9,718.90	9,718.90	-	0.00
2、非流动资产合计	2,380.93	2,380.93	3,313.65	932.72	39.17

3、资产总计	12,099.83	12,099.83	13,032.55	932.72	7.71
4、流动负债	5,288.77	5,288.77	5,243.96	-44.81	-0.85
5、非流动负债	-	-	-	-	
6、负债总计	5,288.77	5,288.77	5,243.96	-44.81	-0.85
7、净资产	6,811.06	6,811.06	7,788.59	977.53	14.35

(十二) 深圳市华中发电有限公司 71.83%股权

1、公司基本情况

名称	深圳市华中发电有限公司	法定代表人	张立勇
注册地	深圳市南山区华侨城新侨大厦318室		
主要办公地点	深圳市南山区华侨城新侨大厦318室		
注册资本	人民币4,257万元	企业性质	有限责任公司
税务登记证号码	深国税登字440301618815252 深地税字440301618815252	成立日期	1990年6月6日

2、公司历史沿革

华中电厂原名深圳华中发电有限公司，系深圳特区华侨城水电公司（深圳华侨城水电有限公司的前身）、香港中旅经济开发有限公司于1990年6月6日共同出资设立的中外合资经营企业，设立时注册资本为港币1,650万元，其中：水电公司出资港币495万元，持有30%股权；香港中旅经济开发有限公司出资港币1,155万元，持有70%股权。

1995年11月11日，华中电厂注册资本增加至港币4,440万元；1997年6月，香港中旅经济开发有限公司将其持有的华中电厂70%的股权转让给华侨城经济发展总公司（即华侨城集团的前身），华中电厂相应变更为内资企业（以注销方式设立内资企业）；同时，华中电厂的公司名称变更为“深圳市华中发电有限公司”，注册资本变更为人民币4,257万元，其中：水电公司出资人民币1,199万元，持有华中电厂28.17%股权，华侨城经济发展总公司出资人民币3,059万元，持有华中电厂71.83%股权。

1997年9月，经原国家国有资产管理局以国资企发[1997]94号文件批准，华侨城经济发展总公司将其持有的华中电厂全部股权及相应资产作为出资，设立“深圳华侨城实业发展股份有限公司”（即华侨城A的前身），华中电厂的股权结构相应变更为水电公司持有华中电厂28.17%股权，深圳华侨城实业发展股份

有限公司持有华中电厂 71.83% 股权。2000 年 9 月，经财政部以财企[2000]386 号文件批准，华侨城 A 将其持有的华中电厂全部权益置换给华侨城集团，华中电厂的股权比例变更为水电公司出资人民币 1,199 万元，持有华中电厂 28.17% 股权，华侨城集团出资人民币 3,058 万元，持有华中电厂 71.83% 的股权。

截止本报告书签署日，华侨城集团持有华中电厂 71.83% 的股权。

3、产权或控制关系

截止本报告书签署日，华中电厂的股东结构如下：

股东名称	持有股权比例
华侨城集团公司	71.83%
深圳华侨城水电有限公司	28.17%
合计	100.00%

本次交易完成后，华侨城 A 将直接持有华中电厂 71.83% 的股权，并通过水电公司持有其 28.17% 的股权。

4、主要业务发展情况

华中电厂主要为深圳华侨城区域内的主题公园群、主题酒店群、住宅、商业地产、医院、大型节庆活动等提供应急备用电源。

由于近年燃油价格大幅度上涨，为避免不必要的发电亏损，华中电厂根据油价走势变化及时调整生产计划，目前处于热待机状态。2005 年度，华中电厂仍处于正常运营状态，但是由于油价上涨而上网电价受政府限价政策限制，造成当年营业利润发生亏损；2006 年度，华中电厂为应对油价持续上涨，及时调整生产经营计划，将发电机组置于热待机状态，根据该情况当年计提有关资产减值准备 2,535 万元，当年形成约 3,000 万元的亏损；2007 年度至今，华中电厂一直处于热待机状态，没有主营业务收入，营业收入仅包括内部借款利息收入、存款利息收入、重油出售款等其他业务收入，同时 2007 年度及 2008 年年度内的亏损金额大幅减少。

由于能源日趋紧张，部分城市已存在区域拉闸限电的情况。华中电厂能够为深圳华侨城区域内的居民正常生活以及医院、商业设施、大型旅游项目正常运营提供备用电源保障和安全保障，是华侨城 A 旅游地产业务的必要配套资产。

本次主营业务整体上市完成后，华中电厂将成为上市公司的下属单位，由上市公司直接管理，继续为华侨城区域提供配套供电服务，并将根据油价及电价的

变动情况相应调整经营计划。

5、最近两年的主要财务数据

华中电厂最近两年的主要财务数据如下：

(1) 资产负债表简表

(单位：万元)

项 目	2008年12月31日 (已经审计)	2007年12月31日 (已经审计)
资产总计	5,595.07	5,846.99
负债合计	672.68	754.69
归属于母公司所有者权益	4,922.39	5,092.30
净资产合计	4,922.39	5,092.30

(2) 利润表简表

(单位：万元)

项 目	2008年度 (已经审计)	2007年度 (已经审计)
营业收入	54.42	2.50
营业利润	-177.83	-226.01
利润总额	-169.91	-223.39
净利润	-169.91	-223.39
归属于母公司所有者的净利润	-169.91	-223.39

6、华中电厂 71.83%股权的评估情况

以 2008 年 12 月 31 日为评估基准日，中企华对华中电厂采用资产基础法进行了评估，并出具了“中企华评报字(2009)第 140-10 号”资产评估报告书。根据评估结果，华中电厂的净资产评估值为 6,969.90 万元；华中电厂 71.83% 股权的评估净值为 5,006.48 万元。华中电厂的资产评估结果汇总如下表：

(单位：万元)

项目	账面价值	调整后账面值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C	D=C-B	E=D/B*100%
1、流动资产	5,093.94	5,093.94	5,056.67	-37.27	-0.73
2、非流动资产合计	501.13	501.13	2,585.91	2,084.79	416.02
3、资产总计	5,595.07	5,595.07	7,642.58	2,047.51	36.59
4、流动负债	361.23	361.23	361.23	-	0.00
5、非流动负债	311.45	311.45	311.45	-	0.00
6、负债总计	672.68	672.68	672.68	-	0.00
7、净资产	4,922.39	4,922.39	6,969.90	2,047.51	41.60

由于近年来油价高，发电生产亏损严重，从 2006 年 2 月份起华中电厂已转为热待机状态。中企华认为，由于无法准确估计油价的变化，无法预测华中电厂

何时能正常生产，故也无法对其未来经营进行预测，无法对其采用收益法进行整体评估。因此，对华中电厂，本次评估仅采用了资产基础法进行评估。

三、拟购买标的公司债权人同意本次交易情况

本次拟购买 12 家标的公司中，持有金融负债的标的公司已取得金融债权人对本次股权变动的同意函。

四、拟购买标的公司其他股东放弃认购权情况

本次交易拟购买的 12 家标的公司均为有限责任公司，各标的公司均已召开股东会审议通过股权转让事宜，各标的公司其他股东均出具了放弃优先购买权的声明。

第五节 独立财务顾问意见

本独立财务顾问认真审阅了本次交易所涉及的资产评估报告、审计报告和有关协议、公告等资料，并在本报告所依据的假设前提成立以及基本原则遵循的前提下，在专业判断的基础上，出具了独立财务顾问报告。

一、假设前提

本独立财务顾问报告所表述的意见基于下述假设前提之上：

- 1、国家现行的法律、法规无重大变化，本次关联交易标的所处行业的国家政策及市场环境无重大变化；
- 2、本次关联交易涉及有关各方所在地区的社会、经济环境无重大变化；
- 3、本次关联交易涉及有关各方提供及相关中介机构出具的文件资料真实、准确、完整；
- 4、本次关联交易各方遵循诚实信用原则，各项合同协议得以充分履行；
- 5、无其它不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

二、本次交易合规性分析

（一）本次交易符合国家产业政策和环保、土地、反垄断等法律法规的规定

华侨城 A 的控股股东华侨城集团为国务院国资委下属企业，华侨城集团将其持有的主业资产注入华侨城 A，做大做强上市公司，符合国务院国资委的相关政策。

本次拟收购的 12 家公司在经营过程中均严格遵守国家有关环境保护方面的法律法规，没有受到过环境保护方面的重大处罚。

本次拟收购的 12 家公司在经营过程中均严格遵守国家有关土地管理方面的法律法规，旅游业务和房地产开发业务的土地使用合法合规，没有受到过土地管理方面的重大处罚。

本次拟收购的标的公司涉及的旅游、房地产开发和包装行业均属于竞争性行

业，在本次交易前后，华侨城 A 在旅游、房地产开发和包装行业均不具有市场支配地位，不存在通过垄断限制市场竞争的行为，符合《中华人民共和国反垄断法》的规定。

本次交易符合《重组管理办法》第十条第（一）项的规定。

（二）本次交易完成后，公司仍具备股票上市条件

实施本次非公开发行后，华侨城 A 的股本总额增加至 3,107,478,020 股，其中无限售条件股份总数为 1,272,219,164 股，占总股本的 40.94%，社会公众股占总股本的 43.64%。控股股东华侨城集团持有公司股权比例由 48.26% 上升至 56.36%，公司控制权未发生变化。公司在最近三年内无重大违法行为，财务会计报告无虚假记载。公司满足《公司法》、《证券法》以及《深圳证券交易所股票上市规则》等法律法规规定的股票上市条件。

本次交易完成后，公司仍具备股票上市的条件，符合《重组管理办法》第十条第（二）项的规定。

（三）本次交易所涉及的资产定价公允，不存在损害上市公司和股东权益的情形

本次拟收购资产的交易价格是以具备证券从业资格的评估机构中企华出具的中企华评报字(2009)第 140-01 号至第 140-12 号评估报告为基础，经国务院国资委备案，并经交易双方协商，确定为 737,367.08 元。

本次交易的标的资产的价格遵循公平原则并履行合法程序，定价公允，不存在损害上市公司和股东合法权益的情形，符合《重组管理办法》第十条第（三）项的规定。

（四）本次交易所涉及的资产权属清晰，资产过户不存在法律障碍，相关债权债务处理合法

本次交易的 12 家标的公司股权，没有权属争议，不存在被质押、拍卖等强制性措施的情形；该等股权过户不存在法律障碍，并且能够在约定期限内办理完毕权属转移手续；标的公司的债权债务关系处理合法合规，银行信贷债务已取得

相关债权人的同意；符合《重组管理办法》第十条第（四）项和第四十一条第（三）项的规定。

（五）本次交易有利于提高上市公司资产质量和增强持续盈利能力

通过本次交易，上市公司的总资产规模、归属于母公司股东权益规模、总收入以及归属于母公司股东的净利润水平均上升；华侨城集团将旅游、地产、酒店等主业资产整体注入上市公司，有利于提升上市公司资产和业务的完整性，有利于增强上市公司的持续盈利能力；根据 2008 年备考合并财务数据，通过本次交易，上市公司的每股收益由 0.35 元提高至 0.46 元，每股净资产由 2.64 元提高至 3.03 元，全面摊薄的净资产收益率为 15.09%，处于较高水平。

本次交易将进一步提升公司的综合竞争能力，实现公司资产和业务的优化，提高公司的持续盈利能力，符合《重组管理办法》第十条第（五）项和第四十一条第（一）项的规定。

（六）本次交易有利于减少关联交易和同业竞争，增强公司的独立性，健全公司的法人治理结构

通过本次交易，华侨城集团实现主营业务的整体上市，集团下属的旅游、地产、酒店等业务完整装入上市公司，集团不再经营与上市公司相同或相似的业务，避免了集团与上市公司之间的同业竞争并减少了关联交易。

通过本次交易，华侨城集团下属的 12 家公司的股权转移至上市公司名下，相应的经营管理和人员也归属上市公司，理顺了集团和上市公司之间的关系，有利于增强上市公司的独立性，也有利于上市公司保持健全有效的法人治理结构。

本次交易符合《重组管理办法》第十条第（六）项、第（七）项和第四十一条第（一）项的规定。

（七）上市公司最近一年的财务会计报告已经审计

华侨城 A 最近一年的财务会计报告已经具有证券从业资格的中瑞岳华会计师事务所审计，并由注册会计师出具了标准无保留审计意见，符合《重组管理办法》第四十一条第（二）项的规定。

三、本次交易定价公平合理性分析

(一) 本次交易的定价基础

本次交易的标的资产以具有证券业务资格的评估机构出具的评估报告作为定价依据，评估基准日为 2008 年 12 月 31 日，评估价值为 737,367.08 万元，经交易双方协商，标的资产作价为 737,367.08 万元。资产评估机构采取资产基础法和收益法对拟购买的标的资产进行评估，各项资产均以资产基础法评估结论作为最终评估结果，具体如下：

标的公司名称	股权比例	账面价值	调整后账面值	评估价值	增减值	增值率%	交易价格
		A	B	C	D=C-B	E=D/B×100%	F=C
华房公司	60.00%	233,517.01	233,517.01	483,621.85	250,104.84	107.10	483,621.85
华侨城投资	51.00%	18,226.20	18,226.20	57,527.95	39,301.75	215.63	57,527.95
泰州华侨城	20.00%	3,643.07	3,643.07	3,860.11	217.04	5.96	3,860.11
上海华侨城	25.00%	9,810.00	9,810.00	14,046.12	4,236.11	43.18	14,046.12
成都华侨城	2.00%	620.81	620.81	2,218.93	1,598.12	257.42	2,218.93
酒店集团	82.00%	75,877.33	75,877.33	83,543.18	7,665.85	10.10	83,543.18
酒店管理公司	20.00%	3,201.34	3,201.34	4,241.85	1,040.51	32.50	4,241.85
香港华侨城	100.00%	55,481.55	55,481.55	74,001.15	18,519.60	33.38	74,001.15
国际传媒	20.00%	708.87	708.87	722.98	14.11	1.99	722.98
物业管理公司	45.00%	672.74	672.74	787.89	115.16	17.12	787.89
水电公司	100.00%	6,811.06	6,811.06	7,788.59	977.53	14.35	7,788.59
华中电厂	71.83%	3,535.75	3,535.75	5,006.48	1,470.73	41.60	5,006.48
合计	---	412,105.74	412,105.74	737,367.08	325,261.34	78.93	737,367.08

(二) 标的资产定价合理性分析

1、标的资产的盈利能力

根据中瑞岳华出具的拟收购标的公司盈利预测审核报告（中瑞岳华专审字[2009]第 1580 号），本次拟收购的标的资产的盈利预测如下：

（单位：万元）

项目	2008 年度已审实现数	2009 年度
归属于拟收购股权的净利润	56,097.64	62,074.22

注：标的资产全部为股权投资，盈利预测仅考虑按照标的资产对被投资单位的持股比例，按照持股比例计算享有的被投资单位的净利润。

2、标的资产定价合理性分析

本次交易标的资产作价 737,367.08 万元。根据经中瑞岳华审核的拟收购标的公司盈利预测报告,拟收购标的资产 2008 年的模拟净利润为 56,097.64 万元,2009 年的预测净利润为 62,074.22 万元。按 2008 年标的资产模拟净利润计算,本次标的资产作价为 13.14 倍市盈率,按 2009 年标的资产预测净利润计算,本次标的资产作价为 11.88 倍市盈率。按标的资产截至 2008 年 12 月 31 日的净资产 412,105.74 万元计算,本次标的资产作价为 1.79 倍市净率。

可比行业平均及华侨城 A 收购前的 2008 年市盈率及市净率如下表所示:

	市盈率(2008)	市净率(2008)
房地产行业平均(整体法)	34.23	3.49
旅游行业平均(整体法)	46.40	4.53
华侨城 A 收购前	46.57	7.65
拟收购标的资产	13.14	1.79

资料来源:WIND 资讯,房地产行业及旅游行业为 WIND 分类。除拟收购标的资产,市值以 2009 年 5 月 18 日收盘价计算。

由上表可以看出,本次拟收购资产的收购市盈率及市净率均显著低于可比行业平均水平及华侨城 A 收购前的水平。

综上所述,本次购买资产定价是较为合理的,充分保障了原有股东的利益。

(三) 本次股份发行定价的合理性分析

1、本次股票发行价格按照市场化原则确定

本次新股发行价格参考公司第四届董事会第二十六次临时会议决议公告日(2009年6月9日)前20个交易日的交易均价,最终确定为每股15.16元,遵循了市场化定价原则。

2、行业可比上市公司情况

市盈率及市净率是股票定价的通用算法,采用上述两种方法进行测算能够较合理分析此次发行价格的情况。为此,我们分别选取沪深两市具有代表性的10家房地产业上市公司及5家旅游业上市公司作为本次交易的可比公司,分析本次股份发行的定价合理性。如下表所示:

证券简称	证券代码	每股价格 (元/股)	每股净资产 (元)	每股收益 (元/股)	市净率	市盈率 (2009E)
地产行业						
万科 A	000002	9.35	2.97	0.37	3.15	25.27
保利地产	600048	21.60	5.74	0.70	3.76	30.86
金地集团	600383	13.44	5.58	0.38	2.41	35.37
招商地产	000024	26.69	8.75	0.94	3.05	28.39
金融街	000402	10.47	5.93	0.43	1.77	24.35
滨江集团	002244	11.96	2.15	0.47	5.56	25.45
万通地产	600246	10.08	2.70	0.52	3.73	19.38
首开股份	600376	16.04	4.69	0.70	3.42	22.91
栖霞建设	600533	6.01	2.49	0.19	2.41	31.63
苏宁环球	000718	11.72	1.45	0.40	8.08	29.30
平均	---	---	---	---	3.73	27.29
旅游行业						
黄山旅游	600054	15.84	2.41	0.40	6.57	39.60
丽江旅游	002033	13.83	3.90	0.46	3.55	30.07
中青旅	600138	11.37	4.88	0.31	2.33	36.68
首旅股份	600258	17.25	5.00	0.47	3.45	36.70
锦江股份	600754	17.90	5.59	0.45	3.20	39.78
平均					3.82	36.56

注：每股价格为截至 2009 年 5 月 19 日前 20 日交易均价，每股净资产为 2009 年一季度数据，每股收益为 2008 年数据。资料来源：WIND 资讯

上述数据显示，按照 2009 年 5 月 19 日前 20 日交易均价计算，10 家代表性房地产业上市公司的市净率算术平均值为 3.73 倍，市盈率平均值为 27.29 倍，5 家代表性旅游业上市公司的市净率算术平均值为 3.82 倍，市盈率平均值为 36.56 倍。

3、发行市盈率、市净率远高于同行业可比上市公司平均水平

公司 2008 年每股净资产为 2.13 元，2008 年每股收益为 0.35 元，因此，相对于增发价格 15.16 元，市净率与市盈率分别为 7.12 和 43.31，均高于房地产行业及旅游行业可比上市公司平均水平。

交易对方以高于同行业可比上市公司平均市净率及市盈率的价格认购上市公司股份，显示了交易对象对交易完成后上市公司发展的信心，同时保障了其他中小股东的权益不受损害，本次交易定价合理。

综上所述，标的资产的定价和发行股份的定价充分考虑了大股东、中小股东的利益，定价合规、合理，不会损害公司及其全体股东的合法权益。

四、本次交易评估合理性分析

（一）评估方法的适当性分析

本次评估中，中企华对标的公司中除华中电厂以外的 11 家公司均采用资产基础法和收益法两种方法进行评估，对华中电厂仅采用资产基础法进行评估。

资产基础法也称成本法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。收益法是指通过将被评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。

由于本次评估中涉及大量房地产、旅游等相关资产，中企华考虑到目前国家对房地产市场正在进行的宏观调控政策、公司在经营过程中各种风险(项目开发风险、筹资风险、销售风险等)，都在一定程度上影响收益法中采用的主要技术参数、指标的判断，从而将导致收益法的评估结论具有不确定性。因此，通过对标的公司中除华中电厂以外的 11 家标的公司的财务状况、经营情况及其主营业务特点的分析研究后，中企华认为，资产基础法更能准确反映评估对象在评估基准日的价值。

对于华中电厂，由于油价高，发电生产亏损严重，从 2006 年 2 月份起其已转为热待机状态。中企华认为，由于无法准确估计油价的变化，无法预测华中电厂何时能正常生产，故也无法对其未来经营进行预测，无法对其采用收益法进行整体评估。因此，对华中电厂，本次评估仅采用了资产基础法进行了评估。

综上，对于本次拟收购的 12 家标的公司，本次评估均采用资产基础法评估结果作为最终评估结论。

（二）评估假设前提

根据中企华出具的本次拟购买资产的资产评估报告书（中企华评报字(2009)第 140-01 号至第 140-12 号），本次评估假设前提如下：

1、本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价格，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。

2、本次评估结论的成立是以在产权明确的情况下，以持续经营为前提条件。

3、本次评估是基于由委托方和被评估单位管理层及其有关人员提供的与评估相关的所有资料而进行的；委托方及被评估单位应对其提供资料的真实性、全面性负责。

（三）资产基础法评估增值合理性分析

（单位：万元）

标的公司名称	股权比例	账面价值	评估价值	增减值	选用的评估方法
华房公司	60.00%	233,517.01	483,621.85	250,104.84	资产基础法
华侨城投资	51.00%	18,226.20	57,527.95	39,301.75	资产基础法
泰州华侨城	20.00%	3,643.07	3,860.11	217.04	资产基础法
上海华侨城	25.00%	9,810.00	14,046.12	4,236.11	资产基础法
成都华侨城	2.00%	620.81	2,218.93	1,598.12	资产基础法
酒店集团	82.00%	75,877.33	83,543.18	7,665.85	资产基础法
酒店管理公司	20.00%	3,201.34	4,241.85	1,040.51	资产基础法
香港华侨城	100.00%	55,481.55	74,001.15	18,519.60	资产基础法
国际传媒	20.00%	708.87	722.98	14.11	资产基础法
物业管理公司	45.00%	672.74	787.89	115.16	资产基础法
水电公司	100.00%	6,811.06	7,788.59	977.53	资产基础法
华中电厂	71.83%	3,535.75	5,006.48	1,470.73	资产基础法
合计	---	412,105.74	737,367.08	325,261.34	---

本次采用资产基础法确定的标的股权的评估价值为 737,367.08 万元，比账面净资产增加 325,261.34 万元，增值率为 78.93%。其中，本次拟收购的华房公司 60% 股权、华侨城投资 51% 股权及香港华侨城 100% 股权的评估增值分别为 250,104.84 万元、39,301.75 万元、18,519.60 万元，分别占标的股权评估增值总额的 76.89%、12.08%、5.69%。

1、华房公司评估增值分析

华房公司账面净资产为 389,195.01 万元，评估值为 806,036.41 万元，评估增值 416,841.40 万元，增值率 107.10%。华房公司评估增值较多的原因如下：

（1）长期股权投资评估增值

华房公司长期股权投资账面价值为 397,630.48 万元，评估值为 585,797.29 万元，评估增值 188,166.81 万元，增值率 47.32%。

评估增值的主要原因是对被投资单位进行整体评估时，因被投资单位有房地产项目在开发导致净资产评估增值，最终形成深圳华侨城房地产有限公司长期投资评估增值。

(2) 投资性房地产评估增值

华房公司投资性房地产账面价值为 92,684.40 万元，评估值为 284,004.43 万元，评估增值 191,320.02 万元，增值率 206.42%。

华房公司投资性房地产主要是历年开发的各个项目中用于出租的商铺、写字楼、车库、厂房、仓库及会所等，建筑面积合计 821,553.58 平方米。评估增值的主要原因是投资性房地产建成年限相对较早，随着近几年房地产市场价格的不不断上升导致评估结果增值。

2、华侨城投资评估增值分析

华侨城投资账面净资产为 35,737.65 万元，评估值为 112,799.91 万元，评估增值 77,062.26 万元，增值率 215.63%。华侨城投资为华侨城集团下属从事实业投资业务的公司，其主要业务和资产是持有东部华侨城 45% 的股权，本次评估增值系其长期股权投资增值所致。

华侨城投资长期股权投资账面价值 46,820.97 万元，评估值为 123,883.23 万元，评估增值 77,062.26 万元，增值率 164.59%。增值原因是：随着东部华侨城的经营发展，其净资产发生了变化。经过对东部华侨城整体评估后并按持股比例计算的长期投资的评估值发生了增减变化。

3、香港华侨城评估增值分析

香港华侨城账面净资产为 55,481.55 万元，评估值为 74,001.15 万元，评估增值 18,519.60 万元，增值率 33.38%。香港华侨城评估增值系其长期股权投资增值所致。

香港华侨城长期股权投资账面价值为 27,082.39 万元，评估值为 45,190.50 万元，评估增值 18,108.11 万元，增值率 66.86%。增值原因是：控股的被投资单位新准则下按照成本法核算，其账面价值为初始投资成本，随着被投资单位的经营和经过整体资产评估后，各被投资单位评估值较初始投资的差异所致。

（四）具体评估情况的说明

截止 2008 年 12 月 31 日，采用资产基础法评估的 12 家标的公司的股权价值为 737,367.08 万元。

华侨城 A 董事会关于本次标的资产评估情况发表意见如下：

“担任本次交易相关资产评估的北京中企华资产评估有限责任公司具有执行证券相关评估业务的资格，与本公司及华侨城集团没有现实的和预期的利益关系，同时与相关各方亦没有个人利益或偏见，是在本着独立、客观的原则、实施了必要的评估程序后出具评估报告的，其出具的评估报告符合客观、独立、公正和科学的原则。本次评估机构的选聘程序合规、评估假设前提合理、评估方法符合相关规定与评估对象的实际情况，评估所采用的参数恰当，符合谨慎性原则，资产评估结果合理。”

华侨城A之独立董事关于本次标的资产评估情况发表意见如下：

“对公司本次发行股份购买资产进行评估的评估机构具有独立性，评估假设前提合理，评估方法与评估目的相关一致，评估定价公允。”

综上所述，本独立财务顾问认为：担任本次交易相关资产评估的评估机构中企华具有执行证券相关评估业务的资格，与公司及华侨城集团没有现实的和预期的利益关系，同时与相关各方亦没有个人利益或偏见，是在本着独立、客观的原则、实施了必要的评估程序后出具评估报告的，其出具的评估报告符合客观、独立、公正和科学的原则；本次评估机构的选聘程序合规，评估假设前提合理，评估方法符合相关规定与评估对象的实际情况，评估结果合理。

五、本次交易对公司影响的分析

（一）本次交易对公司业务构成影响分析

根据中瑞岳华出具的《深圳华侨城控股股份有限公司（2007 年度-2008 年度备考财务报表）审计报告》（中瑞岳华专审字[2009]第 1605 号），2008 年度，公司备考合并营业收入中有 61.09% 来自主题旅游地产销售、有 11.49% 来自旅游业务（包括门票收入和旅游团费收入）、有 13.33% 来自商品销售业务（以纸盒及制品业务为主）、有 9.43% 来自酒店业务，另外 7.05% 来源于其他若干项业务收入。

2008 年度，华侨城 A 与备考合并的收入构成对比如下：

项 目	华侨城 A (合并数)		华侨城 A (备考合并数)		增长率
	金额 (万元)	占营业收入 比例	金额 (万元)	占营业收入 比例	
营业总收入	349,067.89	100.00%	860,698.10	100.00%	146.57%
其中：主题旅游地产销售收入	216,109.71	61.91%	525,765.20	61.09%	143.29%
门票收入	67,560.64	19.35%	67,560.64	7.85%	0.00%
旅游团费收入	31,321.13	8.97%	31,359.74	3.64%	0.12%
商品销售收入	4,181.01	1.20%	114,707.68	13.33%	2,643.54%
酒店收入	13,060.71	3.74%	81,138.18	9.43%	521.24%
租赁收入	3,379.96	0.97%	25,287.92	2.94%	648.17%
物业管理	---	---	10,483.38	1.22%	---
影视收入	2,467.95	0.71%	1,380.05	0.16%	-44.08%
工程	---	---	1,545.32	0.18%	---
广告收入	3,838.44	1.10%	856.26	0.10%	-77.69%
其他收入	14,207.34	4.07%	21,082.26	2.45%	48.39%
减：公司内部抵销数	7,059.00	2.02%	20,468.54	2.38%	189.96%

从上表可以看出，本次重大资产重组完成后，公司的营业总收入大幅增加 511,630 万元，增长幅度为 146.57%，其中主题旅游地产销售收入、酒店业务收入、租赁收入增长幅度分别达到 143.29%、521.24%、648.17%；同时，由于通过本次收购新增纸盒及制品业务，使得商品销售收入也大幅增长，增长幅度高达 2,643.54%。

综上所述，本次重大资产重组完成后，公司的收入结构更趋合理，旅游地产主业更为突出，收入来源的多样化使得公司经营的稳定性和抗风险能力得到提升。

（二）本次交易对公司财务状况的影响分析

1、资产规模影响分析

本次重大资产重组完成后，公司的总资产、净资产规模均较购买前大幅增长。根据截止 2008 年 12 月 31 日购买前后相关数据，公司总资产比购买前增长 110.49%，归属于母公司的股东权益比购买前增长 68.70%，大幅度提升了公司的资产规模，增强了公司的整体实力：

(单位：万元)

项目	华侨城A (合并报表)	华侨城A 备考合并	增长比率
	2008年12月31日	2008年12月31日	
总资产	1,394,692.84	2,935,727.59	110.49%
归属于母公司股东权益合计	558,380.68	942,006.03	68.70%

2、资产结构影响分析

截止 2008 年 12 月 31 日，公司与备考合并的资产结构对比如下：

项 目	华侨城 A (合并数)		华侨城 A (备考合并)		增长比率
	金额 (万元)	占总资产 比例	金额 (万元)	占总资产 比例	
流动资产：					
货币资金	93,125.17	6.68%	188,276.03	6.41%	102.18%
交易性金融资产	---	---	12.83	0.00%	---
应收票据	---	---	5,289.97	0.18%	---
应收账款	3,497.65	0.25%	18,401.73	0.63%	426.12%
预付款项	37,802.89	2.71%	111,088.33	3.78%	193.86%
应收利息	---	--	21.88	0.00%	-
其他应收款	11,693.72	0.84%	22,966.00	0.78%	96.40%
存货	167,799.25	12.03%	1,248,253.80	42.52%	643.90%
其他流动资产	18.00	0.00%	18.00	0.00%	0.00%
流动资产合计	313,936.68	22.51%	1,594,328.57	54.31%	407.85%
非流动资产：					
持有至到期投资	32,000.00	2.29%	---	---	---
长期股权投资	338,397.45	24.26%	43,836.18	1.49%	-87.05%
投资性房地产	23,174.98	1.66%	113,154.48	3.85%	388.26%
固定资产	405,825.73	29.10%	562,133.32	19.15%	38.52%
在建工程	221,926.01	15.91%	384,323.89	13.09%	73.18%
无形资产	52,635.18	3.77%	80,197.64	2.73%	52.37%
商誉	---	---	118,750.00	4.04%	---
长期待摊费用	1,696.95	0.12%	22,223.50	0.76%	1,209.62%
递延所得税资产	3,826.87	0.27%	15,507.01	0.53%	305.21%
其他非流动资产	1,272.98	0.09%	1,272.98	0.04%	0.00%
非流动资产合计	1,080,756.15	77.49%	1,341,399.02	45.69%	24.12%
资产总计	1,394,692.84	100.00%	2,935,727.59	100.00%	110.49%

从上表可以看出，本次重大资产重组完成后，华侨城 A：

①货币资金余额较重组前增长了 95,151 万元，本次重组前后货币资金占资产总额的比重分别为 6.68%和 6.41%，公司资产的流动性状况保持稳定。

②存货余额较重组前增长了 1,080,455 万元，存货占资产总额的比重从重组前的 12.03%增加到重组后的 42.52%，主要是由于合并范围增加后被合并方的拟开发土地和在建商品房项目增加所致。

③预付账款余额较重组前增加了 73,285 万元，预付账款占资产总额的比例从重组前的 2.71%上升到重组后的 3.78%，新增的预付账款主要包括华房公司预付华侨城集团用地补偿款 58,000 万元，该笔款项占备考合并范围预付账款的 52.21%。

④长期股权投资余额较重组前减少了 294,561 万元，长期股权投资占资产总额的比例从重组前的 24.26%下降到重组后的 1.49%，主要是由于长期股权投资

科目下部分子公司在本次交易后纳入合并范围所致。

⑤投资性房产余额较重组前增加了 89,980 万元，投资性房产占资产总额的比例从重组前的 1.66% 上升到重组后的 3.85%，主要是由于合并范围增加后被合并方持有的经营性物业增加所致。

⑥在建工程余额较重组前增加了 162,398 万元，增长幅度为 73.18%，但在建工程占资产总额的比例从重组前的 15.91% 下降到重组后的 13.09%，主要是由于成都华侨城、酒店集团等纳入合并范围后其在建工程增加所致。

⑦流动资产总额较重组前增长了 1,280,392 万元，流动资产占资产总额的比重从重组前的 22.51% 上升到重组后的 54.31%，主要来自存货、货币资金以及预付账款的增加；这也说明，公司在本次重组完成后资产的流动性状况得到较大的改善。

⑧非流动资产余额较重组前增长了 260,643 万元，非流动资产占资产总额比重从重组前的 77.49% 下降到重组后的 45.69%。主要是由于一方面本次重组完成后，公司的固定资产余额较重组前增加 156,308 万元、在建工程余额较重组前增加了 162,398 万元，投资性房地产余额较重组前增加 89,980 万元，而另一方面公司的长期股权投资余额较重组前减少 294,561 万元，由于资产总额的增长幅度高于非流动资产的增长幅度，故非流动资产的比重有所降低。

3、营运能力影响分析

截止 2008 年 12 月 31 日，公司与备考合并的营运能力指标对比如下：

项 目	华侨城 A	华侨城 A 备考合并
应收账款周转率	121.20	45.08
存货周转率	1.35	0.38
流动资产周转率	1.17	0.82
总资产周转率	0.26	0.32

从上表可以看出，本次重大资产重组完成后，公司的应收账款周转率、存货周转率和流动资产周转率均有所下降，总资产周转率略有上升，这主要是因为本次重组完成之后公司的资产规模增长较大，而相应的营业收入及营业成本的增长低于各类资产增长幅度所致。

4、负债结构影响分析

截止 2008 年 12 月 31 日，公司与备考合并的负债结构对比如下：

项 目	华侨城 A (合并数)		华侨城 A (备考合并数)		增长率
	金额 (万元)	占总负债 比例	金额 (万元)	占总负债 比例	
流动负债：					
短期借款	420,000.00	59.70%	917,842.75	48.78%	118.53%
应付票据	19,242.79	2.74%	25,475.80	1.35%	32.39%
应付账款	120,235.05	17.09%	179,273.16	9.53%	49.10%
预收款项	27,531.24	3.91%	129,572.14	6.89%	370.64%
应付职工薪酬	7,706.12	1.10%	17,860.80	0.95%	131.77%
应交税费	18,450.18	2.62%	33,222.60	1.77%	80.07%
应付股利	80.00	0.01%	80.00	0.00%	0.00%
其他应付款	53,232.48	7.57%	304,262.80	16.17%	471.57%
一年内到期的非流动负债	30,000.00	4.26%	101,128.76	5.38%	237.10%
其他流动负债	---	---	---	---	---
流动负债合计	696,477.85	98.99%	1,708,718.79	90.82%	145.34%
非流动负债：					
长期借款	1,090.91	0.16%	112,818.85	6.00%	10,241.73%
长期应付款	6,000.00	0.85%	27,350.09	1.45%	355.83%
递延所得税负债	---	---	529.70	0.03%	---
其他非流动负债	---	---	32,000.00	1.70%	---
非流动负债合计	7,090.91	1.01%	172,698.64	9.18%	2,335.49%
负债合计	703,568.76	100.00%	1,881,417.43	100.00%	167.41%

从上表可以看出，本次重大资产重组完成后，华侨城 A：

①公司的有息负债（短期借款、一年内到期的非流动负债、长期借款）余额较重组前增加了 680,699 万元，主要是由于所购买资产对应的银行借款增加。有息负债占总负债额的比重由重组前的 64.11% 下降到重组后的 60.16%，有息负债相对规模的下降有利于缓解公司财务费用的压力。

②长期借款余额较重组前增长了 111,728 万元，长期借款占负债总额的比重从重组前的 0.16% 上升到重组后的 6.00%，长期借款的增加可以提供与项目相匹配的长期稳定的资金来源，有利于公司业务的稳定发展。

③短期借款余额较重组前增长了 497,843 万元，短期借款占负债总额的比重从重组前的 59.70% 下降到重组后的 48.78%，短期借款占比的下降可以适当降低公司的偿债压力。

④预收账款余额较重组前增长了 102,041 万元，预收账款占负债总额的比重从重组前的 3.91% 上升到重组后的 6.89%，主要是由于合并范围增加后被合并方

预收房款增加所致。

⑤其他应付款余额较重组前增长了 251,030 万元，其他应付款占负债总额的比重从重组前的 7.57% 上升到重组后的 16.17%，主要是由于合并范围增加后被合并方房地产开发项目预提土地增值税增加所致。

5、偿债能力影响分析

截止 2008 年 12 月 31 日，公司与备考合并的偿债能力指标对比如下：

项 目	华侨城 A	华侨城 A 备考合并
资产负债率	50.45%	64.09%
流动比率	0.45	0.93
速动比率	0.21	0.20

从上表可以看出，本次重大资产重组完成后，公司截止 2008 年 12 月 31 日的资产负债率从 50.45% 上升到 64.09%，主要是由于本次购买所新增的纳入合并范围内的公司中有多个房地产开发项目尚处于开工初期或建设期内，这些处于开发周期前段的项目往往需要大量的资金投入，相应也会带来较高的资产负债率。随着项目的陆续进展和资金回笼，负债率会得到相应降低。本次重组完成后，公司截止 2008 年 12 月 31 日的流动比率从 0.45 上升到 0.93，而速动比率从 0.21 变化为 0.20，基本保持一致。总的来看，交易后公司的偿债能力有所改善。

6、盈利能力影响分析

(1) 营业利润构成分析

2008 年度，公司与备考合并的营业利润构成对比如下：

项 目	华侨城 A (合并数)		华侨城 A (备考合并数)		增长率
	金额 (万元)	占营业利润 比例	金额 (万元)	占营业利润 比例	
营业总收入	349,067.89	---	865,732.13	---	148.01%
营业总成本	297,276.07	----	674,424.48	---	126.87%
营业利润	128,336.90	100.00%	198,021.26	100.00%	54.30%
其中：公允价值变动收益	---	---	-20.54	-0.01%	---
投资收益	76,545.08	59.64%	6,734.14	3.40%	-91.20%
加：营业外收入	216.75	0.17%	713.08	0.36%	228.99%
减：营业外支出	394.30	0.31%	1,540.18	0.78%	290.61%
利润总额	128,159.35	99.86%	197,194.15	99.58%	53.87%
减：所得税费用	11,247.57	8.76%	34,927.90	17.64%	210.54%
五、净利润	116,911.77	91.10%	162,266.25	81.94%	38.79%
其中：归属于母公司所有者的净利润	91,743.53	71.49%	142,129.96	71.78%	54.92%
少数股东损益	25,168.24	19.61%	20,136.30	10.17%	-19.99%

从上表可以看出，本次重大资产重组完成后，公司的营业利润增加 69,684 万元，增长幅度为 54.30%；利润总额增加 69,035 万元，增长幅度为 53.87%；净利润增加 45,354 万元，增长幅度 38.79%；归属于母公司股东的净利润增加 50,386 万元，增长幅度 54.92%。

公司主营业务规模的增长带来了备考合并的营业利润、净利润的大幅增长。

(2) 每股收益和净资产收益率

2008 年度，公司与备考合并的每股收益和净资产收益率对比如下：

项目	华侨城 A	华侨城 A 备考合并
每股收益（全面摊薄）	0.35	0.46
净资产收益率（全面摊薄）	16.43%	15.09%

从上表可以看出，经模拟计算，2008 年度，华侨城 A 的每股收益由 0.35 元增加到备考合并后的 0.46 元，增长幅度达 76.09%。

由于本次收购导致公司净资产规模大幅扩张，因此收购后的净资产收益率较收购前的水平略有下降，但仍然保持在较高水平。

(三) 本次交易后华侨城 A 未来盈利能力分析

公司 2009 年度合并盈利预测情况（交易前）与假设本次交易完成之后公司的 2009 年度备考盈利预测情况对比如下：

（单位：万元）

项 目	2009 年 合并预测数	2009 年 备考预测数	增长率
一、营业总收入	365,559.18	1,033,416.81	182.69%
其中：营业收入	365,559.18	1,033,416.81	182.69%
二、营业总成本	313,363.53	862,118.82	175.12%
其中：营业成本	194,084.75	582,112.03	199.93%
营业税金及附加	37,164.46	103,220.90	177.74%
销售费用	16,665.16	38,530.19	131.20%
管理费用	49,888.13	100,087.41	100.62%
财务费用	15,561.03	38,530.19	147.61%
资产减值损失	-	149.36	
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-	
投资收益（损失以“-”号填列）	69,476.71	24,071.96	-65.35%
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	45,342.70	24,443.77	-46.09%
三、营业利润（损失以“-”号填列）	121,672.36	195,369.95	60.57%
加：营业外收入	-	-	
减：营业外支出	-	-	
其中：非流动资产处置损失	-	-	
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	121,672.36	195,369.95	60.57%

减：所得税费用	13,886.74	42,680.53	207.35%
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	107,785.62	152,698.42	41.67%
其中：同一控制下企业合并被合并方在合并日前实现的净利润	-	-	
归属于母公司所有者的净利润	81,900.12	138,619.80	69.25%
少数股东损益	25,885.50	14,069.62	-45.65%

从上表可以看出，华侨城 A 在本次交易中拟购买的标的资产将大幅提升公司未来的盈利能力。以公司 2009 年度交易前后的盈利预测情况为基准，本次交易完成后，公司的营业总收入将增长 182.69%；同时，由于在销售、财务及管理等方面的协同效应的发挥，公司在费用方面的增幅小于收入增长幅度，由此使得公司的营业总成本增长幅度小于营业总收入的增长幅度；另一方面，由于公司在交易前后的合并口径变化较大，使得投资收益产生一定的下降。总体而言，公司在本次交易后的 2009 年归属于母公司所有者的净利润水平将较交易前增长 69.25%，公司的整体盈利水平得到较大幅度的提升。

公司 2008 年度备考合并盈利情况与假设本次交易完成之后公司的 2009 年度备考盈利预测情况对比如下：

（单位：万元）

项 目	2008 年度 备考合并数	2009 年 备考预测数	增长率
一、营业总收入	865,732.13	1,033,416.81	19.37%
其中：营业收入	865,732.13	1,033,416.81	19.37%
二、营业总成本	674,424.48	862,118.82	27.83%
其中：营业成本	417,088.27	582,112.03	39.57%
营业税金及附加	108,619.04	103,220.90	-4.97%
销售费用	30,072.04	38,530.19	28.13%
管理费用	96,108.73	100,087.41	4.14%
财务费用	22,183.97	38,530.19	73.68%
资产减值损失	352.43	149.36	-57.62%
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-20.54	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	6,734.14	24,071.96	257.46%
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	6,801.74	24,443.77	259.38%
三、营业利润（损失以“-”号填列）	198,021.26	195,369.95	-1.34%
加：营业外收入	713.08	-	-
减：营业外支出	1,540.18	-	-
其中：非流动资产处置损失	648.39	-	-
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	197,194.15	195,369.95	-0.93%
减：所得税费用	34,927.90	42,680.53	22.20%
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	162,266.25	152,698.42	-5.90%
其中：同一控制下企业合并被合并方在合并日前实现的净利润	-	-	-
归属于母公司所有者的净利润	142,129.96	138,619.80	-2.47%
少数股东损益	20,136.30	14,069.62	-30.13%

从上表可以看出，华侨城 A 备考合并口径 2009 年度预测的营业总收入较 2008 年营业总收入增长 19.37%；由于公司在 2008 年度贡献利润的产品毛利率水

平较高，而 2009 年度预计贡献利润的产品毛利率水平相对下降，由此造成公司 2009 年预计营业总成本增长 27.83%，高于 2009 年度营业总收入的增长幅度。但总体而言，公司在 2009 年度预计实现的归属于母公司所有者的净利润仅小幅下降 2.47%，公司的整体盈利能力基本能够在较高的水平上保持相对平稳。

（四）本次交易对华侨城 A 的治理机制、独立运作的影响分析

1、本次交易后华侨城 A 拟采取完善公司治理结构的措施

华侨城 A 按照《公司法》、《证券法》和中国证监会有关文件的要求，不断完善公司法人治理结构，规范公司运作，先后制订了《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《董事会专门委员会实施细则》、《监事会议事规则》、《总裁工作细则》和《独立董事工作制度》等管理制度。从总体来看，公司的运作和管理符合《上市公司治理准则》的要求。本次资产重组暨非公开发行完成后，公司将依据《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等法律法规的要求继续完善公司治理结构，拟采取的措施主要包括以下几个方面：

（1）股东与股东大会

本次交易完成后，上市公司将严格按照《公司章程》、《股东大会议事规则》的规定履行股东大会职能，确保所有股东，尤其是中小股东享有法律、行政法规和《公司章程》规定的平等权利，在合法、有效的前提下，通过各种方式和途径，包括充分运用现代信息技术手段，扩大股东参与股东大会的比例，切实保障股东的知情权和参与权。上市公司严格规范公司与关联人之间的关联交易行为，切实维护中小股东的利益。

（2）控股股东与上市公司

本次交易完成后，华侨城 A 将积极督促控股股东严格依法行使出资人的权利，切实履行对公司及其他股东的诚信义务，不直接或间接干预公司的决策和生产经营活动，不利用其控股地位谋取额外的利益，以维护广大中小股东的合法权益。

(3) 董事与董事会

为进一步完善公司治理结构，充分发挥独立董事在规范公司运作、维护中小股东的合法权益、提高公司决策的科学性等方面的积极作用。独立董事的选聘、独立董事工作制度的建立和执行将严格遵守国家有关法律、法规、规章以及《公司章程》的有关规定。

(4) 监事与监事会

本次交易完成后，华侨城 A 将继续严格按照《公司章程》、《监事会议事规则》的要求，为监事正常履行职责提供必要的协助，保障监事会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、合规性进行监督的权利，维护公司及股东的合法权益。

(5) 信息披露与透明度

华侨城 A 已根据有关法律法规的要求，制订了严格的信息披露制度和投资者服务计划，包括《信息披露管理制度》、《关联交易决策管理办法》和《投资者关系管理制度》。公司将切实履行作为公众公司的信息披露义务，不断提升公司运营的透明度，严格遵照信息披露规则，保证信息披露内容的真实性、准确性、完整性和及时性，增强信息披露的有效性，并不断优化投资者关系管理工作。

同时，公司将严格按照法律、法规、公司章程和公司内部制度的规定，及时、真实、完整、准确地披露各类按规定必须对外公开披露的公司信息，包括有关公司治理信息、股东权益等信息。本次交易完成后，公司将继续严格执行法律、法规、公司章程和公司内部制度的规定，及时、真实、完整、准确地披露各类按规定必须对外公开披露的公司信息。

2、本次交易后公司独立运作情况分析

本次交易前，公司已经按照有关法律法规的规定建立了规范的法人治理结构和独立运营的公司管理体制，做到了业务独立、资产独立、财务独立、机构独立、人员独立。本次交易完成后，公司仍将保持业务、资产、财务、人员、机构的独立。对此，公司控股股东华侨城集团承诺如下：

保证华侨城 A 建立健全股份公司法人治理结构，拥有独立、完整的组织机构；保证华侨城 A 的股东大会、董事会、独立董事、监事会、总经理等依照法律、

法规和公司章程独立行使职权；保证从业务、资产、财务、人员、机构等方面保障华侨城 A 的独立性。

六、本次交易后公司同业竞争、关联交易分析

（一）同业竞争

1、公司关于不存在同业竞争的说明

华侨城 A 为投资控股型企业，投资领域主要涉及旅游业和房地产业，公司本部不从事实体性的经营活动，通过下属参控股企业获得收益。

华侨城 A 是华侨城集团于 1997 年重组其部分优质旅游及配套资产组建的上市公司，华侨城集团在华侨城 A 上市时已书面承诺不与公司发生同业竞争。在华侨城 A 上市前，华侨城集团已先后投资建成了锦绣中华、民俗文化村和深圳世界之窗等大型主题公园，并已开始了对欢乐谷的规划设计和投资建设。公司上市后，通过募集资金和自筹资金陆续将华侨城集团所持有的深圳世界之窗、锦绣中华公司、长沙世界之窗和欢乐谷公司的股权全部装入上市公司。华侨城集团内不存在与上市公司从事相同或相近旅游业务的公司，上市公司旅游主业独立，不存在同业竞争的情形。

为支持上市公司业务良性发展，华侨城集团将其属下专业从事房地产业务的全资子公司——华房公司 40% 的股权分两次注入华侨城 A。自此，上市公司的投资领域从单纯的旅游业拓展到房地产业，实现了旅游业和房地产业的优势互补，成功开创了“旅游地产”综合开发的独特经营模式。目前，在房地产业务方面，华侨城 A 主要通过参控股从事房地产经营开发的公司获得收益，或者与该类公司合作开发项目。

华侨城集团通过华房公司从事房地产业务，华侨城 A 与华侨城集团作为华房公司的双方股东，分别持有华房公司 40% 股权和 60% 股权，双方共同合作从事房地产开发经营活动，双方具有共同的利益基础，不存在各自为营、此消彼长的不良竞争关系。在华侨城集团所控制的企业范围内，从事房地产业务的公司都是上市公司下属的控股或参股公司，不存在与上市公司有竞争关系的独立经济实体。因此，华侨城 A 与华侨城集团在房地产业务方面存在同业经营行为，但不

构成实质性的同业竞争。

通过本次收购，华侨城集团将其所持从事房地产业务、旅游业务的公司的全部股权转让给上市公司，利用华侨城 A 的资本平台实现了华侨城集团主营业务整体上市的目标。本次收购完成之后，华侨城集团内不存在与上市公司从事相同或相近业务的实体，与华侨城 A 不存在同业竞争的情形。

2、公司控股股东华侨城集团关于避免同业竞争的承诺

在本次交易完成后，为确保公司及下属子公司业务的持续发展，避免华侨城集团及华侨城集团控制的企业经营的业务与上市公司从事的业务出现同业竞争的情形，华侨城集团根据有关法律、法规的规定，作出如下承诺和保证：

1) 华侨城集团确认及保证不存在与华侨城A直接或间接的同业竞争的情况；

2) 华侨城集团承诺不会在中国境内或境外，直接或间接从事或发展与华侨城A经营范围相同或相类似的业务或项目；

3) 华侨城集团承诺不利用华侨城集团从华侨城A获取的信息从事、直接或间接参与华侨城A相竞争的活动，并承诺不进行任何损害或可能损害华侨城A利益的其他竞争行为；

4) 华侨城集团从任何第三方获得的任何商业机会与华侨城A所从事的业务有实质性竞争或可能有实质性竞争，则华侨城集团将立即通知华侨城A，并将该商业机会让与华侨城A；

5) 如出现因华侨城集团违反上述承诺与保证而导致华侨城A或其他股东权益受到损害的情况，华侨城集团将依法承担相应的赔偿责任；

6) 上述承诺事项自华侨城集团签字盖章之日起生效，在华侨城A于国内证券交易所上市且华侨城集团作为华侨城A的控股股东或主要股东期间持续有效且不可撤销。

经审慎核查并基于华侨城集团上述承诺，本独立财务顾问认为：本次收购完成后，通过华侨城 A 实现了华侨城集团主营业务整体上市，华侨城集团内不存在与华侨城 A 从事相同或相近业务的实体，与华侨城 A 不存在同业竞争的情形。

（二）关联交易

本次重大资产购买完成之后，华侨城集团与旅游相关的主营业务资产，包括主题旅游地产业务、酒店业务及其他相关业务等资产将实现整体上市，因此备考合并后，华侨城 A 与华侨集团等关联方之间的关联交易总额将大幅下降，从而有助于进一步提升上市公司的独立运作能力，极大的增强公司业务经营方面的独立性。

1、本次交易前主要关联方及关联关系

截止 2008 年 12 月 31 日，公司的主要关联方及关联关系如下：

（1）存在控制关系的关联方

①公司的控股股东

关联公司名称	注册资本（元）	法定代表人	持有华侨城 A 的股权比例
华侨城集团	20 亿	任克雷	48.26%

②公司的子公司

子公司名称	业务性质	注册资本（万元）	投资额（万元）	持股比例	表决权比例	是否合并报表
华侨城旅行社	旅游业	1,219	1,219	100.00%	100.00%	是
国际传媒公司	传媒业	5,000	2,700	50.00%	60.00%	是
北京华侨城	旅游业 房地产业	11,100	3,250	29.28%	56.31%	是
东部华侨城	旅游业 房地产业	26,000	20,500	50.00%	50.00%	是
茶艺度假	旅游业	5,000	4,000	80.00%	80.00%	是
演艺公司	旅游业	50	35	70.00%	70.00%	是
泰州华侨城	旅游业	20,000	10,000	50.00%	50.00%	是
上海华侨城	旅游业 房地产业	40,000	16,000	40.00%	75.00%	是
云南华侨城	旅游业	56,000	28,000	50.00%	50.00%	是
东部置业	房地产业	1,000	1,000	100%	100%	是
东部物业	服务业	500	250	50%	50%	是
策划公司	服务业	200	200	100%	100%	是
传媒广告公司	服务业	500	485	97%	97%	是

（2）合营企业及联营企业

①公司的合营企业

合营企业名称	业务性质	持股比例	表决权比例
深圳世界之窗	旅游业	49.00%	50.00%
锦绣中华公司	旅游业	49.00%	50.00%

②公司的联营企业及其他投资公司

公司名称	业务性质	持股比例	表决权比例
华房公司	房地产业	40.00%	40.00%

公司名称	业务性质	持股比例	表决权比例
成都华侨城	旅游业、房地产业	35.00%	35.00%
天津华侨城	房地产业	40.00%	40.00%
长沙世界之窗	旅游业	25.00%	25.00%
波托菲诺项目	房地产业	50.00%	50.00%

(3) 不存在控制关系的关联方

关联公司名称	与华侨城 A 的关系
水电公司	控股公司之子公司
香港华侨城	控股公司之子公司
华侨城投资	控股公司之子公司
康佳集团	控股公司之子公司
酒店管理公司	控股公司之子公司
城市客栈	控股公司之子公司
秋实公司	控股公司之子公司
南磨房	子公司之其他股东

2、最近三年公司的重大关联交易

(1) 经常性关联交易

①购买商品

(单位：万元)

关联方名称	2008 年度		2007 年度		2006 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
水电公司	1,214.20	100%	1,134.65	100%	2,273.27	100%
合 计	1,214.20	100%	1,134.65	100%	2,273.27	100%

注：华侨城 A 之分公司欢乐谷公司按深圳政府规定水电费标准进行计付。

②销售货物

(单位：万元)

关联方名称	2008 年度		2007 年度		2006 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
康佳集团	---	---	4,230.00	6.99%	---	---
华房公司	7,055.00	3.26%	14,130.00	23.34%	---	---
华侨城集团	2,907.00	1.35%	---	---	---	---
合 计	9,962.00	4.61%	18,360.00	30.33%	---	---

注：华侨城 A 之子公司东部华侨城与康佳集团、华房公司签订销售合同，将其开发的位于深圳市盐田区三洲田东部华侨城天麓一区的三套房产（东部华侨城天麓一区房屋）销售给上述公司。定价原则：市场价格。

③提供劳务

(单位：万元)

关联方名称	2008 年度		2007 年度		2006 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
成都华侨城	565.00	0.16%	---	---	---	---
合 计	565.00	0.16%	---	---	---	---

④受托管理及委托管理

i) 受托管理华房公司所持北京华侨城 27.03% 股权

根据 2003 年 12 月 23 日公司第三届董事会第三次临时会议决议，华侨城 A 同意接受华房公司委托，代其行使其所持有的北京华侨城 27.03% 股权所代表的股东权利（股份处置权、收益权除外），托管期自托管协议生效日起至北京华侨城存续期满为止，托管费用为零元。

ii) 受托管理华房公司所持上海华侨城 35% 股权

根据 2006 年 4 月 30 日公司 2005 年度股东大会决议，华侨城 A 同意接受华房公司委托，代其行使其所持有的上海华侨城 35% 股权所代表的股东权利（股份处置权、收益权除外），托管期自托管协议生效日起至上海华侨城存续期满为止，托管费用为零元。

iii) 委托华房公司管理公司所持成都华侨城 35% 股权

根据 2006 年 4 月 30 日公司 2005 年度股东大会决议，华侨城 A 将持有的成都华侨城 35% 股权委托华房公司管理，由其代为行使该部分股份所代表的股东权利（股份处置权、收益权除外），托管期自托管协议生效日起至成都华侨城存续期满为止，托管费用为零元。

iv) 委托酒店管理公司管理公司之子公司东部华侨城下属酒店

根据公司之子公司东部华侨城与酒店集团下属酒店管理公司签订的《茵特拉根温泉酒店管理合同》，将位于深圳市盐田区大梅沙东部华侨城酒店委托给酒店管理公司管理，东部华侨城按约定支付管理费。本年确认相关费用为 333.46 万元。

⑤提供担保

华侨城 A 为长沙世界之窗提供 2,905 万元的借款担保,借款期限为 2008 年 9 月 27 日至 2009 年 3 月 27 日。在 2006 年-2008 年期间，公司为子公司东部华侨城提供贷款担保，具体情况如下：

(单位：万元)

接受担保方	担保贷款金额		
	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日	2006 年 12 月 31 日
东部华侨城	---	40,950.00	41,350.00
长沙世界之窗	2,905.00	---	---

⑥接受担保

i) 公司之子公司东部华侨城接受下列公司提供担保贷款：

(单位: 万元)

担保方	担保贷款金额		
	2008年12月31日	2007年12月31日	2006年12月31日
华侨城投资/秋实公司	3,046.00	40,950.00 *	41,350.00 *
华侨城投资	---	---	1,363.64
华侨城集团	---	---	---
合计	3,046.00	40,950.00	42,713.64

*注: 根据东部华侨城第一届董事会第十一次会议决议, 同意该公司向银行申请综合授信额度由10亿元增加至16亿元。该额度下的贷款由各股东按股权比例分别提供有效担保。

ii) 公司之子公司北京华侨城接受下列公司提供担保贷款:

(单位: 万元)

担保方	担保贷款金额		
	2008年12月31日	2007年12月31日	2006年12月31日
华房公司	---	30,000.00	30,000.00
合计	---	30,000.00	30,000.00

⑦业务合作

i) “波托菲诺”房地产开发项目:

根据公司股东大会决议, 公司与华房公司签订《华侨城“波托菲诺”房地产项目合作经营协议书》, 约定公司与华房公司合作开发华侨城“波托菲诺”房地产项目。根据协议及预算, 该合作项目总建筑面积59万平方米, 预计总投资27.30亿元, 由双方各投资50%。该项目成立领导小组, 所有重大事项由领导小组决定, 小组成员有5名, 公司委派3名。该项目委托华房公司负责开发建设、施工工程管理、销售、产权办理及物业管理。该项目按投资比例由双方享有税后利润并承担相应风险及责任。该合作项目用地由华房公司按约定价格向华侨城集团取得。

根据上述合作协议, 截止2008年12月31日, 华侨城A累计确认投资收益119,232.59万元, 其中2008年度确认投资收益39,591.08万元, 2007年度确认投资收益24,989.21万元, 2006年度确认投资收益11,593.88万元。

ii) 东部华侨城商品房房地产开发项目

根据公司第四届董事会第二次临时会议决议, 公司之子公司东部华侨城与华房公司签署《房地产合作开发协议书》, 合作开发东部华侨城旅游区的房地产项目。在保持土地权属不变的情况下, 东部华侨城提供土地和资金; 华房公司提供人力资源和品牌, 负责组织设计、开发和销售的策划。双方约定, 东部华侨城按建筑面积, 以每平方米500元的标准向华侨城房地产支付开发管理费用, 开发管

理费用分为规划设计、开发建设、竣工销售三个阶段平均支付；同时双方约定按项目税后利润的 7% 向华侨城房地产分成。

截至 2008 年 12 月 31 日，东部华侨城累计确认开发管理费用 1,070 万元。其中 2008 年东部华侨城确认开发管理费用 718 万元，2007 年东部华侨城确认开发管理费用 351 万元，2006 年确认开发管理费用 186 万元。

2008 年东部华侨城向华侨城房地产利润分成 3,247.72 万元，累计利润分成 3,247.72 万元。

⑨ 商标使用费

“华侨城”商标由华侨城集团注册并拥有，根据华侨城 A 与华侨城集团签订的《商标许可使用合同》，华侨城集团许可上市公司及上市公司的分公司、控股子公司及参股子公司使用注册商标，使用期限自 2003 年 1 月 1 日至 2007 年 12 月 31 日止。在华侨城 A 与华侨城集团于 2008 年 8 月 27 日续签的《商标使用许可合同》中约定商标许可使用期限为商标有效期，华侨城集团应于商标有效期到期前 6 个月办理商标续展手续维护其注册效力，并于商标续展申请获得批准后与公司续签《商标使用许可合同》，许可后上市公司继续独占使用上述商标。2006 年华侨城 A 按约定计提商标使用费 184 万元，2007 年计提 46 万元，2008 年计提 50 万元。

⑨ 其他交易

i) 综合授信额度的使用

华侨城 A 已与招商银行华侨城支行、建设银行华侨城支行等七家银行签订了综合授信合同，经银行许可且公司授权，公司之子公司或联营公司可以使用该额度下借款。

(单位：万元)

使用方	与华侨城 A 之关系	综合授信额度使用金额		
		2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日	2006 年 12 月 31 日
东部华侨城	公司之子公司	20,500	30,500	10,000
北京华侨城	公司之子公司	64,000	88,500	74,500
长沙世界之窗	公司之联营公司	---	3,522	3,772

ii) CITY INN 特约加盟费

根据华侨城 A 之合营公司深圳世界之窗与酒店管理公司签订的《世界之窗

CITY INN 特约加盟协议书》，深圳世界之窗以特约加盟方式申请品牌管理，成为 CITY INN 连锁酒店，合作期限自 2005 年 7 月至 2010 年 6 月，按合同约定向酒店管理公司支付品牌管理和市场推广费（总称“加盟费”）。

（单位：万元）

有关各方	与华侨城 A 之关系	加盟费金额		
		2008 年度	2007 年度	2006 年度
深圳世界之窗（支付方）	公司之合营公司	---	---	6.36
酒店管理公司（接受方）	控股公司之子公司			

iii) 租金收入

根据华侨城 A 之分公司欢乐谷公司与城市客栈签订的《房地产租赁合同》，将原欢乐谷青年旅馆房产出租给城市客栈使用，按合同约定每月收取租赁费。

（单位：万元）

有关各方	与华侨城 A 之关系	加盟费金额		
		2008 年度	2007 年度	2006 年度
欢乐谷公司（接受方）	公司之分公司	110.00	110.00	110.00
城市客栈（支付方）	控股公司之子公司			

根据华侨城 A 之分公司欢乐谷公司与城市客栈签订的《房地产租赁合同》，公司之子公司北京华侨城与城市客栈签订的《房屋租赁合同》，将位于北京市朝阳区东四环小武基北路的维吉奥商业广场北区楼宇出租给其使用。

（单位：万元）

有关各方	与华侨城 A 之关系	租赁费金额		
		2008 年度	2007 年度	2006 年度
北京华侨城（接受方）	公司之子公司	677.41	---	---
城市客栈（支付方）	控股公司之子公司			

iv) 2006 年-2008 年其他与华侨城集团的关联交易情况

（单位：万元）

关联公司名称	交易性质	2008 年度	2007 年度	2006 年度
华侨城集团	土地使用费（注 1）	---	---	525.75
	租金（注 2）	874.00	932.58	1,272.51
	华侨城中小学办学经费（注 3）	---	---	32.26

注 1：华侨城集团按照规定向深圳市国土资源与房产管理局计缴华侨城片区整体土地的土地使用费，根据华侨城 A 之子公司锦绣中华公司和华侨城旅行社所占用的土地面积应计的土地使用费由该两公司承担；

注 2：华侨城 A 及子公司国际传媒公司、华侨城旅行社办公所用之场地归属华侨城集团公司，根据华侨城 A 与华侨城集团公司签定的《房屋租赁合同》，向华侨城集团支付房屋租金；华侨城 A 之合营公司深圳世界之窗经营场地占用的土地使用权归属华侨城集团，根据该公司与华侨城集团签定的《公司用地租赁合同》及其补充协议，向华侨城集团支付租赁费；华侨城 A 之分公司欢乐谷公司经营场地占用的土地使用权归属华侨城集团，根据该公司与华侨城集团签定的《土地使用权租赁合同》，向华侨城集团支付租赁费。

注 3：华侨城 A 及分公司欢乐谷公司，合营公司锦绣中华公司、深圳世界之窗因员工子女就学，承担华侨城中小学的部分办学经费。

(2) 偶发性关联交易

①2006年—2008年与关联方之间提供资金情况

(单位：万元)

2008年度	向关联方提供资金		关联方向华侨城A提供资金	
	发生额	余额	发生额	余额
华侨城集团	---	---	160,000.00	160,000.00
华侨城投资	---	---	---	5,400.00
秋实公司	---	---	600.00	600.00
华房公司	20,419.18	---	15,000.00	---
天津华侨城	2,295.08	32,000.00	---	---
合计	22,714.26	32,000.00	175,600.00	166,000.00
2007年度	向关联方提供资金		关联方向华侨城A提供资金	
	发生额	余额	发生额	余额
南磨房	-40.15	---	---	---
华侨城投资	---	---	---	5,400.00
合计	-40.15	---	---	5,400.00
2006年度	向关联方提供资金		关联方向华侨城A提供资金	
	发生额	余额	发生额	余额
南磨房	-57.43	40.15	---	---
华侨城投资	---	---	---	5,400.00
合计	-57.43	40.15	---	5,400.00

②购买商品以外的其他资产

(单位：万元)

关联方名称	2008年度		2007年度		2006年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
香港华侨城	26,878.31	100%	7,188.99	100%	78.29	100%
合计	26,878.31	100%	7,188.99	100%	78.29	100%

i) 根据华侨城A之子公司北京华侨城第一届六次董事会决议，该公司与香港华侨城签定设备购买及服务设计合同2,339.44万美元，折合人民币19,395.67万元，截止2006年12月31日止，已支付完毕，其中2006年度支付78.29万元；

ii) 华侨城A之子公司上海华侨城与香港华侨城签署了游乐设备进口委托代理协议，根据协议规定，该公司与游乐设备的海外供应商就设备购买和设计服务合同独立进行洽谈，待各项条款议定后，香港华侨城作为该公司进口游乐设备的海外代理，代表该公司与海外供应商签署合同，代理采购进口设备，按付款金额的2%收取代理佣金。

2007 年度，上海华侨城与香港华侨城签定设备购买及服务设计合同 1,712.90 万美元，折合人民币 13,018.04 万元，截止 2007 年 12 月 31 日止，已支付 7,188.99 万元。按已付款金额计算，支付香港华侨城代理佣金为 143.78 万元。

2008 年度，上海华侨城与香港华侨城签订设备购买及服务设计合同美元 847.60 万元，欧元 1,310.37 万元，共计折合人民币 20,347.22 万元；累计签署美元 1,801.40 万元，欧元 2,300.87 万元，瑞士法郎 667.9 万元，共计折合人民币 42,127.09 万元，截止 2008 年 12 月 31 日，已累计支付人民币 34,067.30 万元，尚未支付人民币 8,059.79 万元。按已付款金额计算，累计代理佣金为人民币 681.35 万元。

③销售商品以外的其他资产

根据华侨城 A 2004 年第三届董事会第四次会议决议，同意向华侨城集团转让公司所拥有的三宗土地（土地证号分别为：“深房地字第 4000044630”、“深房地字第 4000044631”、“深房地字第 4000044632”）的土地使用权。转让价格在截止 2004 年 9 月 30 日止资产评估价值基础上确认，双方确认交易价格为人民币 357.59 万元。华侨城 A 于 2006 年收到上述款项，产权变更手续尚未完成。截止目前，上述土地使用权的过户手续尚未办理完毕，由于华侨城集团拟将水电公司、华中电厂的股权转让给华侨城 A，为避免土地使用权再次发生转移，经双方协商，决定终止履行已签署的《土地使用权转让合同》，待本次交易完成后，将在上市公司体系内实现房地合一。

④共同投资

i) 2006 年度投资成立上海华侨城、泰州华侨城

根据华侨城 A 2005 年第二次临时股东大会决议，华侨城 A 与华房公司、香港华侨城共同出资设立上海华侨城，主要开发上海主题旅游综合项目。该公司注册资本为 40,000 万元，股东持股比例分别为 40%、35%、25%。华侨城 A 第三届董事会第七次会议对上述投资的投资方进行了变更，由华侨城集团代替香港华侨城进行投资，持股比例不变。该公司于 2006 年 3 月 9 日注册成立。

根据华侨城 A 第四届董事会第二次临时会议决议，华侨城 A 之子公司东部华侨城、华侨城集团、深圳市朝向东部体育管理有限公司、广东恒丰投资集团有限公司共同投资成立泰州华侨城，主要开发建设泰州华侨城综合旅游休闲项目。

该公司注册资本 6,500 万元，股东持股比例分别为 50%、20%、15% 和 15%。该公司于 2006 年 11 月 8 日注册成立。

ii) 2007 年度投资成立天津华侨城

根据华侨城 A 2007 年第二次临时股东大会决议，华侨城 A 与华房公司共同出资设立天津华侨城，主要以自有资产向房地产行业投资、房地产开发、销售。该公司注册资本为人民币 100,000 万元，股东持股比例分别为 40% 和 60%。该公司 2007 年 11 月 28 日注册成立。

⑤委托贷款

(单位：万元)

委托方	借款方	贷款银行	借款金额	借款期限
华侨城集团	东部华侨城	中国农业银行华侨城支行	20,000	2005 年 11 月 16 日—2007 年 11 月 14 日
华侨城集团	东部华侨城	招商银行华侨城支行	5,000	2005 年 12 月 16 日—2007 年 12 月 16 日
华侨城 A	天津华侨城	中国建设银行深圳市分行	32,000	2007 年 12 月 19 日—2008 年 12 月 18 日
华侨城集团	东部华侨城	招商银行华侨城支行	5,000	2007 年 12 月 7 日—2008 年 12 月 7 日
华侨城集团	东部华侨城	中国农业银行华侨城支行	20,000	2007 年 11 月 15 日—2008 年 11 月 15 日
华房公司	东部华侨城	中国建设银行沙头角支行	10,000	2007 年 9 月 25 日—2008 年 9 月 25 日
水电公司	东部华侨城	中国农业银行华侨城支行	2,600	2007 年 11 月 28 日—2008 年 11 月 28 日
华侨城集团	东部华侨城	中国建设银行沙头角支行	20,000	2008 年 9 月 16 日—2009 年 9 月 16 日
华侨城集团	东部华侨城	中国建设银行沙头角支行	100,000	2008 年 7 月 25 日—2009 年 7 月 10 日
华侨城集团	泰州华侨城	中国建设银行华侨城支行	13,000	2008 年 8 月 15 日—2009 年 7 月 10 日
华侨城集团	泰州华侨城	中国建设银行华侨城支行	7,000	2008 年 9 月 16 日—2009 年 7 月 10 日
华侨城集团	泰州华侨城	中国建设银行华侨城支行	20,000	2008 年 12 月 1 日—2009 年 11 月 10 日

(3) 最近一年关联往来余额

(单位：万元)

项目	关联公司名称	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日	2006 年 12 月 31 日
应收账款	华侨城集团	166.93	44.63	---
	华房公司	13.55	16.99	---
	城市客栈	677.41	---	---
	北京物业	139.89	---	---
其他应收款	华侨城集团	26.05	62.35	30.26
	华房公司	---	---	42.20
	南磨房	---	---	40.15
	天津华侨城	24.65	---	---
应付账款	华侨城集团	---	---	19.60
	水电公司	---	---	14.23

其他应付款	华侨城集团	5.00	740.29	900.14
	酒店管理公司	109.25	74.37	---
	华房公司	3,698.61	---	---
长期应付款	华侨城投资	5,400.00	5,400.00	5,400.00
	秋实公司	600.00	---	---
持有至到期投资	天津华侨城	32,000.00	---	---

3、华侨城 A 备考合并后的主要关联方

(1) 存在控制关系的关联方

① 公司的控股股东

关联公司名称	注册资本(万元)	法定代表人	持有华侨城 A 的股权比例
华侨城集团	200,000	任克雷	48.26%

② 公司的控股子公司

子公司名称	业务性质	注册资本(万元)	投资额(万元)	持股比例	表决权比例	是否合并报表
华侨城旅行社	旅游业	1,219	1,219	100%	100%	是
国际传媒公司	传媒业	5,000	2,700	89.21%	90%	是
北京华侨城	旅游业 房地产业	11,100	3,250	63.25%	66.22%	是
东部华侨城	旅游业 房地产业	26,000	20,500	100%	100%	是
茶艺度假	旅游业	5,000	4,000	80%	80%	是
演艺公司	旅游业	50	35	70%	70%	是
泰州华侨城	旅游业	20,000	10,000	70%	70%	是
上海华侨城	旅游业 房地产业	40,000	16,000	100%	100%	是
云南华侨城	旅游业	56,000	28,000	70%	70%	是
东部置业	房地产业	1,000	1,000	100%	100%	是
东部物业	服务业	500	250	85.30%	100%	是
策划公司	服务业	200	200	100%	100%	是
传媒广告公司	服务业	500	485	97%	97%	是
侨城加油站	商业	77	321.69	60%	60%	是
北京物业	服务业	500	300	60%	60%	是
北京四方	投资公司	1,150	2,787.4	70%	70%	是
上海万锦	房地产业	5,000	32,500	100%	100%	是
侨建监理	建筑业	300	300	100%	100%	是
物业管理公司	服务业	600	331.84	100%	100%	是
侨香加油站	商业	200	240	60%	60%	是
消防安装公司	工业	350	350	100%	100%	是
建筑安装公司	建筑业	2,000	3,028.26	100%	100%	是
高尔夫俱乐部	娱乐业	100	90	100%	100%	是
装饰工程公司	建筑业	44	44	100%	100%	是
上海天祥华侨城	房地产业	71,333.39	216,912.68	85%	85%	是
招商华侨城	房地产业	10,000	5,000	50%	50%	是
华侨城会所	服务业	200	200	100%	100%	是
成都华侨城	旅游业房 地产业	40,000	15,200	92.07%	100%	是
天津华侨城	房地产业	100,000	60,000	100%	100%	是
工程检测公司	建筑业	100	100	100%	100%	是

子公司名称	业务性质	注册资本 (万元)	投资额 (万元)	持股比例	表决权比例	是否合并 报表
成都天府华侨城湖滨商业管理有限公司	商业	1,000	1,000	100%	100%	是
成都天府华侨城创展商业区管理有限公司	商业	1,000	1,000	100%	100%	是
成都天府华侨城大剧院管理有限公司	剧院	1,000	1,000	100%	100%	是
成都天府华侨城万汇商城管理有限公司	娱乐	1,000	1,000	100%	100%	是
成都天府华侨城都市娱乐有限公司	商业	1,000	1,000	100%	100%	是
成都天府华侨城公园广场管理有限公司	商业	1,000	1,000	100%	100%	是
成都天府华侨城酒店管理有限公司	酒店	1,000	1,000	100%	100%	是
成都天府华侨城纯水岸商业管理有限公司	商业	1,000	1,000	100%	100%	是
成都天府华侨城商业广场管理有限公司	商业	1,000	1,000	100%	100%	是
华侨城大酒店	服务业	HK9,000	6,194.04	100%	100%	是
海景酒店	服务业	12,000	10,128	100%	100%	是
酒店管理公司	服务业	15,000	15,767.7	100%	100%	是
番禺华力	制造业	300	300	100%	100%	是
城市客栈	服务业	13,140	13,140	100%	100%	是
兴侨实业	制造业	1,000	1,000	100%	100%	是
城培训中心	服务业	20	20	100%	100%	是
人力资源公司	服务业	300	300	100%	100%	是
Pacific Climax Limited	投资	USD5	USD0.0001	100%	100%	是
OCT Travel Investment Limited	投资	USD5	USD0.0001	100%	100%	是
宽利发展有限公司	投资	USD0.0001	USD0.0001	100%	100%	是
华侨城(亚洲)	投资	HKD20,000	HKD2,880	68.261%	68.261%	是
深圳港威置业策划有限公司	投资	HKD500	HKD500	100%	100%	是
华侨城企业有限公司	投资	HKD0.0001	HKD0.0001	100%	100%	是
群陞发展有限公司	投资	HKD0.0001	HKD0.0001	100%	100%	是
盈丰有限公司	投资	USD5	USD0.0001	68.261%	68.261%	是
OCT Investments Limited	投资	USD5	USD0.01	68.261%	68.261%	是
Forever Galaxies Limited	投资	USD5	USD0.0001	68.261%	68.261%	是
裕冠国际有限公司	投资	USD5	USD0.0001	68.261%	68.261%	是
Miracle Stone Development Limited	投资	USD5	USD0.0001	68.261%	68.261%	是
华力控股(集团)有限公司	投资	HKD100	HKD100	68.261%	68.261%	是
Grand Signal Limited	投资	USD5	USD0.0001	68.261%	68.261%	是
耀豪国际有限公司	投资	HKD0.0001	HKD0.0001	68.261%	68.261%	是
荣添投资有限公司	投资	HKD0.0001	HKD0.0001	68.261%	68.261%	是
汇骏发展有限公司	投资	HKD0.01	HKD0.0001	68.261%	68.261%	是
兴永投资有限公司	投资	HKD0.01	HKD0.01	68.261%	68.261%	是

子公司名称	业务性质	注册资本 (万元)	投资额 (万元)	持股比例	表决权比例	是否合并 报表
锐振有限公司	投资	HKD0.0001	HKD0.0001	68.261%	68.261%	是
创力发展有限公司	投资	HKD0.0001	HKD0.0001	68.261%	68.261%	是
深圳华力	制造业	HKD4000	HKD6,000	68.261%	68.261%	是
上海华励	制造业	HKD5500	5,500	68.261%	68.261%	是
中山华力	制造业	HKD4,000	HKD4,000	68.261%	68.261%	是
安徽华力	制造业	HKD4,000	HKD4,000	68.261%	68.261%	是
惠州华力	制造业	HKD9,000	HKD9,000	68.261%	68.261%	是
华励包装(惠州)有限公司	制造业	HKD1,000	HKD1,000	68.261%	68.261%	是
深圳华友	制造业	300	300	68.261%	68.261%	是
华侨城投资	投资	20,000.00	20,000.00	100%	100%	是
华中电厂	制造业	4,257.00	4,257.00	100%	100%	是
水电公司	服务业	1,000.00	1,000.00	100%	100%	是

(2) 合营及联营企业

① 公司的合营企业

合营企业名称	业务性质	持股比例	表决权比例
深圳世界之窗	旅游业	49.00%	50.00%
锦绣中华公司	旅游业	49.00%	50.00%
深圳招商华侨城物业管理有限公司	服务业	50%	50%

② 公司的联营企业及其他投资公司

公司名称	业务性质	持股比例	表决权比例
长沙世界之窗	旅游业	25%	25%
体育中心	服务业	46.67%	46.67%
深圳星美机电科技实业公司	电器生产	50%	50%
深圳物业管理研究所	服务业	5.25%	5.25%
华夏演出	服务业	10%	10%
湖北大厦	服务业	3%	3%

③ 不存在控制关系的关联方

关联公司名称	与华侨城 A 的关系
康佳集团	同受母公司控制
深圳华侨城医院	同受母公司控制
华夏艺术中心	同受母公司控制
长沙世界之窗	公司之联营公司
上海天祥实业公司	上海天祥华侨城之少数股东

4、公司备考合并 2008 年度的关联交易

公司备考合并后的关联交易情况根据公司 2008 年度实际发生的关联交易情况,按照本次交易完成之后公司与华侨城集团等关联方之间仍然存在的相关关联交易确定。

(1) 经常性关联交易

① 采购货物

(单位: 万元)

关联方名称	2008 年度	
	金额	比例
康佳集团及其所属子公司	2,171.00	100%
合 计	2,171.00	100%

注: 定价原则按照市场价格确定。

② 销售货物

(单位: 万元)

关联方名称	2008 年度	
	金额	比例
康佳集团及其所属子公司	10,018.12	98.76%
深圳华侨城医院	126.18	1.24%
合 计	10,144.29	100.00%

注: 定价原则按照市场价格确定。

③ 销售房地产

(单位: 万元)

关联方名称	2008 年度	
	金额	比例
康佳集团	2,907.00	100.00%
合 计	2,907.00	100.00%

注: 华侨城 A 之子公司东部华侨城与康佳集团签订销售合同, 将其开发的位于深圳市盐田区三洲田东部华侨城天麓一区的一套房产销售给康佳集团; 定价原则按照市场价格确定。

④ 物业租赁收入

2008 年度, 公司备考合并后之子公司物业管理公司根据协议向锦绣中华公司、康佳集团收取物业租赁费:

(单位: 万元)

关联方名称	2007 年度	
	金额	比例
康佳集团	127.21	44.85%
锦绣中华公司	156.43	55.15%
合 计	283.64	100.00%

⑤ 商标使用费

“华侨城”商标由华侨城集团注册并拥有, 根据华侨城 A 与华侨城集团签订的《商标许可使用合同》, 华侨城集团许可华侨城 A 及其分公司、控股子公司及参股子公司使用注册商标, 使用期限自 2003 年 1 月 1 日至 2007 年 12 月 31 日止。在华侨城 A 与华侨城集团于 2008 年 8 月 27 日续签的《商标使用许可合同》中约定商标许可使用期限为商标有效期, 华侨城集团于商标有效期到期前 6 个月办理商标续展手续维护其注册效力, 并于商标续展申请获得批准后与华侨城 A

续签《商标使用许可合同》，签订许可合同后华侨城 A 继续使用上述商标。华侨城 A 每年按约定计提商标使用费 50 万元。

⑥ 土地租赁费

(单位：万元)

关联方名称	2008 年度	
	金额	比例
华侨城集团	874.00	100.00%
合计	874.00	100.00%

a) 公司办公场所产权归属华侨城集团，根据公司与其签订的《房屋租赁合同》，本期向华侨城集团支付房屋租金为 132 万元。

b) 公司之分公司欢乐谷公司经营场地占用的土地使用权归属华侨城集团，根据与其签订的《欢乐谷园区及配套用地土地使用权租赁协议书》，本期向华侨城集团支付租赁费为 742 万元。

⑦ 接受担保

a) 截至 2008 年 12 月 31 日，华侨城投资接受下列公司提供担保贷款：

(单位：万元)

担保方	担保贷款金额
华侨城集团	7,650.00
华侨城集团/华房公司	14,000.00
合计	21,650.00

截至 2008 年 12 月 31 日，华侨城投资接受华侨城集团及华房公司按持股比例提供担保的银行借款额度为 150,000,000.00 元，实际借款余额为 140,000,000.00 元。

b) 截至 2008 年 12 月 31 日，成都华侨城接受下列公司提供担保贷款：

(单位：万元)

担保方	担保贷款金额
华房公司	40,000.00
华房公司/香港华侨城	40,000.00
合计	80,000.00

成都华侨城与中国建设银行股份有限公司深圳市分行于 2007 年 2 月 1 日签订了金额为人民币 40,000 万元固定资产长期借款合同，用于“成都华侨城主题旅游公园”项目的建设。合同约定借款期限自 2007 年 2 月 1 日起至 2012 年 1 月 31 日止，成都华侨城可分次提取该合同下所借款项。华房公司及香港华侨城共同为该借款提供连带责任保证，担保金额分别为 30,000 万元、10,000 万元。

c) 截至 2008 年 12 月 31 日，香港华侨城接受下列公司提供担保贷款：

(单位: 万元)

担保方	担保贷款金额
华侨城集团	19,842.75
合计	19,842.75

华侨城集团为香港华侨城于 Seng Heng Bank Limited 以及经其审批同意办理融资担保的其他境外银行办理融资业务提供担保, 该担保种类为内保外贷项下的融资类保函 (含备用信用证), 担保金额为港币 470,000,000.00 元, 担保期限自 2008 年 11 月 24 日起至 2009 年 12 月 23 日止。截至 2008 年 12 月 31 日, 香港华侨城已使用人民币 198,427,500.00 元。

此外, 截至 2008 年 12 月 31 日, 华力包装、上海华励联合为华侨城 (亚洲) 提供担保, 担保金额为人民币 61,733,000.00 元。

d) 截至 2008 年 12 月 31 日, 华侨城大酒店接受下列公司提供担保贷款:

(单位: 万元)

担保方	担保贷款金额
酒店集团	7,000
合计	7,000

华侨城大酒店与深圳发展银行签订了综合授信额度合同, 由酒店集团提供担保, 担保金额为人民币 150,000,000.00 元, 截止 2008 年 12 月 31 日, 华侨城大酒店在该项授信合同下向银行短期借款 70,000,000.00 元。

e) 截至 2008 年 12 月 31 日, 东部华侨城接受下列公司提供担保贷款:

(单位: 万元)

担保方	担保贷款金额
华侨城投资	1,500
合计	1,500

截至 2008 年 12 月 31 日, 东部华侨城与深圳市财政局于 2006 年 1 月 26 日签订了《三洲田欢乐茶山基础设施建设项目利用转贷资金协议》, 协议约定深圳市财政局将中央转贷深圳市的国债资金的 1,500 万转贷给东部华侨城, 东部华侨城作为该转贷资金的债务人, 负责向深圳市财政局还本付息, 由华侨城投资提供担保。

⑧ 提供担保

华侨城 A 为长沙世界之窗提供 2,905 万的借款担保; 借款期限为 2008 年 9 月 27 日至 2009 年 3 月 27 日。

⑨ 综合授信额度的使用

华侨城 A 已与招商银行华侨城支行、建设银行华侨城支行等七家银行签订

了综合授信合同，经银行许可且公司授权，公司之子公司或联营公司可以使用该额度下借款。

(单位：万元)

使用方	与华侨城 A 之关系	综合授信额度使用金额
东部华侨城	公司之子公司	20,500
北京华侨城	公司之子公司	64,000

(2) 偶发性关联交易

① 委托贷款

(单位：万元)

委托方	借款方	借款金额
华侨城集团	华房公司	222,000.00
华侨城集团	北京华侨城	50,000.00
华侨城集团	成都华侨城	50,000.00
华侨城集团	上海天祥华侨城	70,000.00
华侨城集团	东部华侨城	120,000.00
华侨城集团	华侨城大酒店	50,000.00
华侨城集团	华侨城 A	5,000.00
华侨城集团	泰州华侨城	40,000.00

② 其他交易

根据华房公司与华侨城集团签订的《华侨城区内存量用地开发协议书》，华房公司独家开发经营华侨城区内房地产用地，并根据华侨城集团的统一规划和开发要求分期开发，向华侨城集团缴付用地补偿款。华房公司首期开发华侨城西北部商品房用地约 15.4 万平方米，建筑面积约 59.75 万平方米，并已根据协议约定支付用地补偿款 5.8 亿元。

③ 2008 年关联往来余额

(单位：万元)

项目	关联公司名称	余额
应收账款	华侨城集团	---
	康佳集团及所属子公司	1,673.60
应收账款-坏账准备	康佳集团及所属子公司	11.88
应收票据	康佳集团及所属子公司	4,464.99
预付款项	华侨城集团	58,000.00
其他应收款	华夏艺术中心	6,350.85
	华侨城集团	181.11
应付账款	康佳集团	1,354.90
其他应付款	华侨城集团	14,038.85
	康佳集团及所属子公司	132.52

5、规范关联交易的措施

本次交易之前，根据经营需要，公司与相关关联方之间发生的关联交易均是为了满足日常经营的需要，该等关联交易符合相关法律法规及制度的规定，相关

交易行为也是在市场经济的原则下公平合理地进行，该等交易没有损害上市公司及非关联股东的利益。

本次重大资产重组完成后，关联交易边界将发生变化。上市公司与相关关联方就之后仍将存在的关联交易重新签订相关关联交易协议，该等协议待本次交易完成后生效。新的关联交易将严格按照关联交易协议中规定的定价原则进行。

(1) 《公司章程》对规范关联交易的安排

华侨城 A《公司章程》对规范关联交易作了如下安排：

《公司章程》4.1.12 条规定：“公司控股股东、实际控制人员不得利用其关联关系损害公司利益。违反规定的，给公司造成损失的，应当承担赔偿责任。”

《公司章程》4.6.5 规定：“股东大会审议有关关联交易事项时，关联股东不应当参与投票表决，其所代表的有表决权的股份数不计入有效表决总数；股东大会表决的公告应当充分披露非关联股东的表决情况。如有特殊情况关联股东无法回避时，公司在征得有权部门的同意后，可以按照正常程序进行表决，并在股东大会决议公告中作出详细说明。”

《公司章程》5.1.7 条规定：“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。”

《公司章程》5.1.9 条规定：“公司董事会审议关联交易事项时，关联董事应当回避表决。关联董事回避后董事会不足法定人数时，应当由全体董事（含关联董事）就将该等交易提交公司股东大会审议等程序性问题作出决议，由股东大会对该等交易作出相关决议。”

《公司章程》5.2.3 条规定：“公司重大关联交易、聘用或解聘会计师事务所，应由二分之一以上独立董事同意后，方可提交董事会讨论。”

(2) 《关联交易管理制度》对关联交易的规范

《关联交易管理制度》对关联交易定价原则的规定：（1）关联交易的定价主要遵循市场价格的原则；如果没有市场价格，按照成本加成定价；如果既没有市场价格，也不适合采用成本加成定价的，按照协议定价。（2）交易双方根据关联交易事项的具体情况确定定价方法，并在相关的关联交易协议中予以明确。

《关联交易管理制度》对关联交易决策程序的规定：（1）公司关联交易事项按规定需提交董事会审议的，应由二分之一以上独立董事同意以后，方可提交董事会讨论；需提交股东大会审议的，董事会通过后提交股东大会审批。公司披露的关联交易公告依照《深圳证券交易所股票上市规则》的要求应当包括独立董事的事前认可情况和发表的独立意见。公司董事会审议关联交易事项时，关联董事应当回避表决，也不得代理其他董事行使表决权。该董事会会议由过半数的非关联董事出席即可举行，董事会会议所做决议须经非关联董事过半数通过。出席董事会的非关联董事人数不足三人的，应当由全体董事（含关联董事）就将该等交易提交股东大会审议等程序性问题作出决议，由股东大会对该等交易作出相关决议；（2）股东大会审议关联交易事项时，关联股东应当回避表决；（3）公司与关联人发生的交易金额在 3,000 万元以上，且占上市公司最近一期经审计净资产绝对值 5% 以上的关联交易，公司应当聘请具有执行证券、期货相关业务资格的中介机构对交易标的进行评估或审计。

（3）控股股东华侨城集团本次交易完成之后可能与华侨城 A 发生的关联交易所做的承诺

公司控股股东华侨城集团对于在本次交易完成之后其可能与上市公司发生的关联交易做出如下承诺：

- 1) 本次交易完成后，华侨城集团对存在的关联交易进行规范梳理，对于确有必要存在的关联交易，其关联交易价格按照公平合理及市场化原则确定并签订相关关联交易协议，确保华侨城 A 及其他股东利益不受侵害；
- 2) 华侨城集团严格遵守相关法律法规、华侨城 A 章程、股东大会议事规则及华侨城 A 关联交易决策制度等规定，履行关联交易决策、回避表决等公允决策程序；
- 3) 如出现因华侨城集团违反上述承诺与保证而导致华侨城 A 或其他股东权益受到损害的情况，华侨城集团将依法承担相应的赔偿责任；
- 4) 本承诺事项自华侨城集团签字盖章之日起生效，在华侨城 A 于国内证券

交易所上市且华侨城集团作为华侨城 A 的控股股东或主要股东期间持续有效且不可撤销。

经审慎核查并基于华侨城集团上述承诺，本独立财务顾问认为：本次交易完成后，公司与控股股东及其他关联方的关联交易大幅减少，有助于提升上市公司的盈利能力和核心竞争力，有利于上市公司的长期持续发展，符合全体股东的长远利益。本次交易后，若上市公司能够按照法律、法规、规范性文件及公司章程、《关联交易管理制度》等内部制度的规定，上市公司及中小股东的利益将不因本次关联交易而受到损害。

七、本次交易不存在上市公司现金或资产支付后，不能及时获得对价的风险

本次交易方式为发行股份购买资产，不存在现金收购。只有在标的资产顺利办理至公司名下后，才办理公司相关股权登记事宜。所以不存在上述风险。

八、本次交易构成关联交易及其必要性分析

本次交易为上市公司向发行对象华侨城集团非公开发行股份购买资产，本次上市公司股份发行对象和资产出让方均为上市公司控股股东，因此本次交易构成关联交易。

华侨城集团在华侨城 A 的《股权分置改革说明书》中特别说明：“华侨城集团计划在华侨城 A 完成股权分置改革后，通过华侨城 A 这一资本平台，积极推进华侨城集团的主营业务整合上市工作。”通过本次交易，华侨城集团可以切实履行在股权分置改革工作中作出的承诺，实现优质国有资产向国有控股的上市公司集中，通过将下属房地产、旅游等主营业务资产整体注入上市公司，全面提升上市公司的综合竞争实力。

因此，本次关联交易是必要的。

综上所述，本独立财务顾问认为：本次公司向控股股东华侨城集团发行股份购买资产构成关联交易。本次交易实现了华侨城集团主营业务整体上市，有利于完善上市公司的治理结构，提升上市公司经营业绩及竞争力，促进上市公司持续健康发展。

九、独立财务顾问内核意见及结论性意见

（一）中信证券内部审核程序及内核意见

1、内部审核程序

中信证券按照《收购管理办法》、《重组管理办法》、《财务顾问管理办法》等相关法规的要求成立内核工作小组，对本次重大资产重组实施了必要的内部审核程序，在向中信证券内核小组提出书面内核申请后，首先由内核工作小组专职审核人员进行审核，审核人员根据上市公司重大资产重组相关法律法规的要求，对本次申报材料进行审核，在审核过程中对于不详问题及时向项目财务顾问主办人及项目组成员进行了解，并在 2-3 个工作日内完成审核，形成内核工作小组内部讨论报告。审核完成后，审核人员及时向内核小组负责人报告审核情况，内核小组负责人根据情况安排内核工作小组会议。内核工作小组会议通过后，出具独立财务顾问专业意见或报告。

中信证券出具的独立财务顾问专业意见或报告由财务顾问主办人和项目协办人、投资银行业务部门负责人、内核负责人、法定代表人（或授权代表人）签名并加盖公章。

2、内核意见

中信证券内核小组对本次重大资产重组的内核意见如下：

1、针对《收购管理办法》、《重组管理办法》、《财务顾问管理办法》等法律法规的规定，内核小组认为华侨城 A 符合上述规定中关于申请非公开发行股份购买资产的具体条件。

2、根据对本次购买资产所处行业状况、经营状况和发展前景的分析，内核小组认为本次交易实现了华侨城集团主营业务整体上市，有利于进一步完善上市公司法人治理结构，彻底避免同业竞争、减少关联交易行为；本次购买的目标资产经营状况良好，具有竞争优势，运作规范，具有良好的发展前景，有助于提高公司的市场竞争能力和盈利能力，实现公司持续健康发展。

3、内核小组认为项目组在尽职调查的基础上，出具了真实、准确、完整的信息披露文件，同意出具独立财务顾问报告。

（二）结论性意见

华侨城A 聘请北京竞天公诚律师事务所作为公司本次交易的法律顾问，出具了法律意见书：“

（一）本次发行股份购买资产的交易双方均依法有效存续，具备相应的主体资格。

（二）本次发行股份购买资产已履行的批准或授权程序合法有效；本次发行股份购买资产构成关联交易，并已依法履行必要的信息披露义务和审议批准程序；本次发行股份购买资产尚需发行人股东大会的批准，发行人购买香港华侨城有限公司股权尚需商务部批准，发行人申请豁免对于香港华侨城有限公司控股的华侨城(亚洲)控股有限公司的强制全面要约义务尚需香港证券及期货事务监察委员会批准，本次发行股份购买资产尚需中国证监会的核准，华侨城集团申请豁免以要约收购方式增持发行人股份尚需中国证监会批准。

（三）本次发行股份购买资产涉及的标的股权权属清晰，不存在纠纷和潜在纠纷，办理股权变更登记不存在法律障碍；标的股权所涉及企业的部分资产存在权属证书不完备或其他权利受到限制的情形，根据华侨城集团出具的相关《承诺函》、相关主管部门出具的证明及本所律师适当核查，上述情形不构成本次发行股份购买资产的实质性法律障碍。

（四）本次发行股份购买资产的相关合同内容和形式合法、有效。本次发行股份购买资产所涉及的债权债务的处理及其他相关权利、义务的处理合法有效，其实施或履行不存在法律障碍和风险。

（五）就本次发行股份购买资产，发行人及交易对方已履行了法定的披露和报告义务，不存在应披露而未披露的合同、协议、安排或其他事项。

（六）本次发行股份购买资产符合《重组办法》和相关规范性文件规定的原则和实质性条件。

（七）参与本次发行股份购买资产活动的证券服务机构具备必要的资格。

（八）本次发行股份购买资产符合相关法律、法规、规章和规范性文件的规定，不存在对本次交易构成重大影响的实质性法律障碍。”

综上所述，本独立财务顾问认为：“华侨城A本次非公开发行股份购买资产遵守了国家相关法律、法规及现有关联交易程序的要求、履行了必要的信息披露

义务、符合《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》和《深圳证券交易所股票上市规则》等相关法律、法规的规定，交易定价公平合理，不存在明显损害上市公司和全体股东利益的情形。同时，本次交易能够扩大公司的资产规模和经营规模，增强公司的持续盈利能力和抵御风险能力，有利于公司的可持续发展。

综上所述，本次交易公平、合理、合法，有利于华侨城A和全体股东的长远利益。”

鉴于上述原因，本独立财务顾问同意对本次华侨城A向华侨城集团发行股份购买资产暨关联交易出具专业意见。

第六节 其他提请投资者注意的事项

作为本次交易之独立财务顾问，中信证券认为在本次交易中还存在以下事项需提请投资者关注：

一、关于《土地大协议》的情况说明

1985 年，华侨城集团成立之初，由国务院侨办批准，深圳市政府整体划拨深圳华侨城区域用地给华侨城集团，华侨城集团同时行使政府行政职能。1999 年，深圳市统一收回全市各个开发区的自主规划权，受市政府委托，原深圳市规划与国土资源局和华侨城集团于 2003 年签订了《关于处理华侨城用地问题的协议》，该协议充分考虑深圳华侨城区域开发建设的历史状况，妥善解决了深圳华侨城区域土地问题。

协议中约定深圳华侨城区域的土地使用权共 4.47 平方公里，其中在建或尚未完成开发程序的用地由华侨城集团缴纳土地出让金后变更为出让用地，2004 年依据协议，华侨城集团缴纳了出让土地的全部土地出让金。

《土地大协议》规定，在协议中约定的出让地须分宗签订《土地使用权出让合同书》，在签订《土地使用权出让合同书》时，华侨城集团作为土地使用权受让方；经华侨城集团同意，可将华房公司或华侨城集团下属全资子公司作为土地使用权受让方；涉及行政划拨地改为有偿使用性质或改变用地功能时，按当时市场地价标准计收，并于签订《土地使用权出让合同书》时补交。

深圳市国土资源和房产管理局直属分局于 2008 年 3 月 5 日出具的“深国房直函[2008]76 号”《关于华侨城集团土地情况证明的复函》证明：“华侨城城区土地一直由华侨城集团及下属公司占有并经营使用，其用地权属清晰不存在争议，按《关于处理华侨城用地问题的协议》的有关约定及相关土地政策可以办理用地手续；华侨城片区内 33 宗行政划拨土地，在改为有偿使用性质时，可按《关于处理华侨城用地问题的协议》的有关约定，缴纳市场地价后，依法办理出让手续及产权登记手续”。

二、关于本次拟收购之标的公司需进一步完善产权手续的房产情况

华侨城 A 本次拟收购的标的公司中，有部分房产尚需进一步完善产权手续。根据资产清查和评估结果，纳入本次收购范围的此类房产共计 585 处，总面积 716,017 平方米，具体类型及分布情况如下表所示：

类型	华房公司		酒店集团		酒店管理公司		华中电厂		水电公司	
	数量 (处)	面积 (m ²)	数量 (处)	面积 (m ²)	数量 (处)	面积 (m ²)	数量 (处)	面积 (m ²)	数量 (处)	面积 (m ²)
无证房产（土地属于划拨性质）	393	126,487	5	6,147	0	0	0	0	0	0
无证房产（土地归属于华侨城集团）	111	74,993	2	34,205	3	6,349	0	0	0	0
无证房产（土地归属于标的企业）	30	128,058	0	0	0	0	0	0	0	0
无证房产（车库、会所及其他配套物业）	31	305,951	0	0	0	0	0	0	0	0
证载权利人与实际权利人不一致	0	0	1	546	5	21,015	2	2,146	2	10,120
小计	565	635,489	8	40,898	8	27,364	2	2,146	2	10,120
合计	数量：585 处					面积：716,017 m ²				

针对上述不同类型的仍需进一步完善产权手续的房产的形成原因及解决措施的说明如下：

1、由于土地属于划拨性质、土地归属于华侨城集团及土地归属于标的企业的原因形成的无证房产

1985 年，华侨城集团成立之初，由国务院侨办批准，深圳市政府整体划拨深圳华侨城城区用地给华侨城集团，华侨城集团同时行使政府行政职能。1999 年，深圳市统一收回全市各个开发区的自主规划权，受市政府委托，原深圳市规划与国土资源局和华侨城集团于 2003 年签订了《土地大协议》，该协议充分考虑深圳华侨城区域开发建设的历史状况，妥善解决了深圳华侨城区域土地问题。

协议中约定深圳华侨城区域的土地使用权共 4.47 平方公里，其中在建或尚未完成开发程序的用地由华侨城集团缴纳土地出让金后变更为出让用地，2004 年依据协议，华侨城集团缴纳了出让土地的全部土地出让金。

《土地大协议》规定，在协议中约定的出让用地须分宗签订《土地使用权出让合同书》，在签订《土地使用权出让合同书》时，华侨城集团作为土地使用权受让方；经华侨城集团同意，可将华房公司或华侨城集团下属全资子公司作为土地使用权受让方；涉及行政划拨地改为有偿使用性质或改变用地功能时，按当时市场地价标准计收，并于签订《土地使用权出让合同书》时补交。

深圳市国土资源和房产管理局直属分局于 2008 年 3 月 5 日出具的“深国房直函[2008]76 号”《关于华侨城集团土地情况证明的复函》证明：“华侨城城区土地一直由华侨城集团及下属公司占有并经营使用，其用地权属清晰不存在争议，按《土地大协议》的有关约定及相关土地政策可以办理用地手续；深圳华侨城区域内 33 宗行政划拨土地，在改为有偿使用性质时，可按《土地大协议》的有关约定，缴纳市场地价后，依法办理出让手续及产权登记手续”。

上述由于建设于划拨土地上而未取得完备权属证书的房产共计 398 处，面积 132,634 平方米。针对此类房产，华侨城集团承诺自本次交易交割完成日起 12 个月内按有关规定办理土地使用权出让手续，并以适当的方式注入标的企业或其下属企业；华侨城集团承诺促使并协助标的企业或其下属企业于办理完毕土地使用权出让手续之日起 12 个月内取得划拨土地上房产的相关权属证书。华侨城集团确认上述划拨土地上的房产系由相应标的企业或其下属企业出资建设/购买并占

有、使用至今，其权属归相应标的企业或其下属企业所有，并无权属争议及/或权利限制。如未能在上述承诺的期限内取得划拨土地上房产的相关权属证书，华侨城集团将于上述承诺期限届满之日起 6 个月内购回上述未取得权属证书的房产，回购价格为上述资产在经国资委备案的评估报告中确定的评估值另加交割日至回购日期间以该评估值为基数计算的银行同期贷款利息。该类房产本次的评估值未包含土地价格，今后在办理其产权证时，由拟取得房产证的标的公司负责补缴地价，不影响本次评估结果。

上述由于土地归属于华侨城集团而未取得完备权属证书的房产共计 116 处，面积 115,547 平方米。针对此类房产，华侨城集团承诺拥有上述房产所对应的土地使用权，其同意在主营业务整体上市完成后以适当的方式将土地使用权注入相应标的企业，实现房地权属合一，并承诺促使并协助各标的企业及其下属企业自本次交易交割完成日起 24 个月内办理并取得相关权属证书。如未能在上述承诺的期限内取得上述房产的相关权属证书，华侨城集团将于上述承诺期限届满之日起 6 个月内购回上述未取得权属证书的房产，回购价格为上述资产在经国资委备案的评估报告中确定的评估值另加交割日至回购日期间以该评估值为基数计算的银行同期贷款利息。

上述由于土地归属于标的公司而未取得完备权属证书的房产共计 30 处，面积 128,058 平方米。针对此类房产，华侨城集团承诺促使并协助各标的企业及其下属企业自本次交易交割完成日起 24 个月内办理并取得相关权属证书。如未能在上述承诺的期限内取得上述房产的相关权属证书，华侨城集团将于上述承诺期限届满之日起 6 个月内购回上述未取得权属证书的房产，回购价格为上述资产在经国资委备案的评估报告中确定的评估值另加交割日至回购日期间以该评估值为基数计算的银行同期贷款利息。

2、车库、会所及其他配套物业等暂时无法办理权属证书的无证房产

该类无证房产共计 31 处，面积 305,951 平方米，均归属于华房公司。

根据华房公司提供的有关资料及华侨城集团出具的承诺函，上述资产系由华房公司出资建设并占有、使用至今，其面积未作为公共面积进行分摊，也未将建造费用分摊在房屋的销售价格中；该等物业权属归华房公司所有，并无权属争议及/或权利限制；因相关地方性法规尚未出台，上述停车场（车库）、会所及其他

配套物业暂时无法办理权属证书；如上述物业无法取得权属证书及/或存在权属争议及/或权利限制的情形，由此给华侨城 A 造成损失的由华侨城集团承担。

3、由于证载权利人与实际权利人不一致的原因形成的房产

该类房产共计 10 处，面积 33,827 平方米，具体情况如下：

(1) 酒店集团及其控股子公司（含酒店管理公司及其控股子公司）拥有的房产权属证书所载明的权利人与实际权利人不一致的房产共 6 处，面积 21,561 平方米。

针对上述房产，根据酒店集团提供的有关资料、华侨城集团出具的承诺函，上述房产系由相应标的公司及其下属公司出资建设/购买并占有、使用至今，其权属归相应标的公司及其下属公司所有，并无权属争议及/或权利限制；华侨城集团承诺促使并协助各标的企业及其下属企业自本次交易交割完成日起 12 个月内将上述房产过户至实际权利人名下，使证载权利人与实际权利人一致。如未能在上述承诺的期限内将上述房产过户至实际权利人名下，华侨城集团同意赔偿实际权利人因上述过户未完成而产生的损失。

(2) 华中电厂拥有的房产权属证书所载明的权利人与实际权利人不一致的房产共计 2 处，面积合计为 2,146 平方米。

其中，1 处建筑面积 78 平方米的房产（深房地字第 4000002425 号）目前权属证书载明的权利人为华侨城集团，实际权利人为华中电厂。针对该处房产，华侨城集团确认深房地字第 4000002425 号房地产证项下的土地使用权及房产由华中电厂出资建设/购买并占有、使用至今，其权属归华中电厂所有；华侨城集团承诺自本次交易交割完成日起 24 个月内协助办理深房地字第 4000002425 号房地产证项下的相关房产证手续并将房产过户给华中电厂；如由于任何原因不能办理上述产权过户手续，华侨城集团不会因持有深房地字第 4000002425 号房地产证向华中电厂主张任何权利，并赔偿华中电厂因不能取得权属证书而产生的损失。

另一处建筑面积 2,068 平方米的房屋（深房地字第 4000044632 号）目前权属证书载明的权利人为华侨城 A，实际权利人为华中电厂。该处房产是由于华侨城 A 设立时华侨城集团以上述房地产证项下土地使用权、房产作为出资折合股份投入而形成的。

经华侨城 A 于 2000 年 10 月 10 日召开的 2000 年第一次临时股东大会审议

通过，华侨城 A 将属下水电公司 100% 权益及华中电厂 70% 权益与华侨城集团全资拥有的华房公司 25% 的股权进行置换，上述房地产证项下的建筑物已作为水电公司、华中电厂的资产置换出去，但置换资产未包括上述房地产证项下的土地使用权，因此相应土地的使用权归属华侨城 A。由于深圳市采用的是房地权属合一的房地产证，导致华中电厂在工商年检时面临着办公和生产用房权属不明的问题。为解决这一问题，经华侨城 A 第三届董事会第四次会议审议通过，2005 年 5 月 11 日发行人与华侨城集团签订了《土地使用权转让合同》，华侨城 A 将上述房地产证项下的土地使用权转让给华侨城集团。华侨城集团受让上述土地使用权后，将继续交由华中电厂作为其办公及生产用房使用，使其房地权属合一。截至目前，该土地使用权的过户手续尚未办理完毕。本次交易中，华侨城集团拟将其所持有的华中电厂的全部股权转让给华侨城 A，为避免土地使用权再次发生转移，经双方协商，决定终止履行已签署的《土地使用权转让合同》，待本次交易完成后，将在华侨城 A 体系内实现房地合一。

(3) 水电公司拥有的房产权属证书所载明的权利人与实际权利人不一致的房产共计 2 处（深房地字第 4000044630 号、深房地字第 4000044631 号），面积合计为 10,120 平方米。

上述房产权属证书所载明的权利人为华侨城 A，实际权利人为水电公司；该种产权状况的形成原因及处理办法与上述华中电所拥有的深房地字第 4000044632 号房产情况一致。本次交易完成后，上述房屋资产将在华侨城 A 的体系内实现房地合一。

三、控股股东及其关联方资金、资产占用情况

2009年3月26日，中瑞岳华会计师事务所出具了《关于深圳华侨城控股股份有限公司关联方占用上市公司资金情况的专项审核报告》（中瑞岳华专审字[2009]第0777号），其根据华侨城A的实际情况，对关联方资金占用及往来情况进行了专项审核。经审核，截止2008年12月31日，华侨城A与控股股东及其关联方之间的资金占用及往来情况如下：

(单位: 万元)

非经营性资金占用	资金占用方名称	与上市公司的关联关系	2008年度期末余额	占用形成原因	占用性质
其他关联方	天津华侨城	华房公司之子公司	32,000.00	委托贷款展期	非经营性占用
小计	-	-	32,000.00	-	-
其他关联资金往来	资金往来方名称	与上市公司的关联关系	2008年度期末余额	往来形成原因	往来性质
大股东及其附属企业	华侨城集团	控股股东	26.05	房屋租赁保证金	经营性往来
	华侨城集团	控股股东	166.93	消费款项	经营性往来
	华房公司	同受华侨城集团控制	13.55	消费款项	经营性往来
上市公司之子公司	云南华侨城	子公司	312.27	筹建期款项	非经营性往来
	上海华侨城	子公司	87,818.05	前次募集资金拨付	非经营性往来
其他关联人	天津华侨城	华房公司之子公司	24.65	筹建期款项	经营性往来
	城市客栈	同受华侨城集团控制	677.41	租金	经营性往来
	北京华侨城物业公司	同受华侨城集团控制	139.89	租金	经营性往来
小计	-	-	89,178.80	-	-

(一) 关于天津华侨城非经营性资金占用 3.2 亿元的情况说明

天津华侨城系由华侨城A、华房公司共同出资组建，其中华侨城A持股40%，华房公司持股60%。在天津华侨城成立初期，因地产项目面积较大，需投入较大规模资金，为保证天津华侨城能够持续开发经营，经双方股东协商，决定按持股比例为天津华侨城提供股东借款。

2007年10月29日，经华侨城A第四届董事会第七次临时会议审议通过，同意根据与华房公司协商确定的结果，为天津华侨城提供股东借款8亿元人民币，按照银行同期利率下浮10%收取利息，其中华侨城A提供股东借款3.2亿元，华房公司提供股东借款4.8亿元。此后，华侨城A委托中国建设银行深圳市分行向天津华侨城发放委托贷款3.2亿元，借款期限为2007年12月19日至2008年12月18日止。2008年度，天津华侨城为上述股东借款已向华侨城A支付资金利息2,295.08万元；上述委托贷款到期后，经双方股东协商一致后同意对其进行展期。

华侨城A董事会认为，为天津华侨城按股权比例提供股东借款，能更好地支持该公司的发展，进一步提高公司的投资收益水平；天津房地产项目在市场、环境与资源上具备较好的可行性；本次提供股东借款面临的风险在可承受范围内。

本次交易完成后，华房公司将成为华侨城A直接持股100%的全资子公司，天津华侨城将由此成为华侨城A间接持股100%的下属公司，从而使得上述“其他关联方的非经营性资金占用”问题得到彻底解决。

（二）关于与上海华侨城非经营性往来 8.78 亿元的情况说明

上海华侨城系由华侨城A、华房公司、华侨城集团共同出资组建，其中华侨城A持股40%，华房公司持股35%、华侨城集团持股25%。根据2006年4月30日公司2005年度股东大会决议，华侨城A同意接受华房公司委托，代其行使其所持有的上海华侨城35%股权所代表的股东权利（股份处置权、收益权除外），托管期自托管协议生效日起至上海华侨城存续期满为止。因此，华侨城A取得上海华侨城生产经营的实际控制权，并将其纳入合并报表范围。

上海华侨城主要负责开发上海华侨城旅游综合项目，该项目为华侨城 A 前次发行认股权证及限制性股票行权的募集资金 13.78 亿元的拟投资项目。截至 2008 年 12 月 31 日，华侨城 A 已将前次募集资金 8.78 亿元拨付上海华侨城，由其投入上海华侨城项目的建设，由此形成上述“与子公司之间的非经营性资金往来”；华侨城 A 前次募集资金剩余部分、不超过 5 亿元已经其 2008 年第四次临时股东大会审议通过，暂时用于公司补充流动资金，使用期限不超过 6 个月。截至目前，该笔 5 亿元资金已归还到募集资金专项账户。

四、上市公司对外担保情况

截止2008年12月31日，华侨城A的对外担保情况如下：

（单位：万元）

担保对象	与上市公司关系	持股比例	担保金额	担保类型
长沙世界之窗	参股公司	25%	2,905	银行贷款担保
东部华侨城	子公司	50%	1,523	票据及信用证担保
合计	---	---	4,428	---

华侨城A已建立了较为完善的、针对对外担保行为的内部控制制度，其不仅在《公司章程》中明确规定了董事会、股东大会对于对外担保的审批权限及对外担保的决策程序，并制定了《对外担保制度》，进一步规范了其对外担保的各项审批程序。

2008年度，华侨城A的对外担保额度上限为25亿元；截止2008年12月31日，实际担保金额为4,428万元；上述华侨城A对下属公司的担保事项均为按照持股比例与其他股东共同提供，且已履行相应的审批程序。

截止2008年12月31日，长沙世界之窗净资产为10,004万元，营业收入为7,357万元，净利润1,958万元；东部华侨城净资产为77,909万元，营业收入为197,301万元，净利润为26,909万元。从财务状况分析，上述两公司均具备较好的偿债能力。

截止2008年末，上市公司未对非关联公司提供担保。

五、华侨城 A 与华侨城集团关于系列商标使用情况的说明

华侨城集团拥有的原“华侨城”系列商标，已授权许可华侨城 A 有偿使用，后因对“华侨城”品牌资源进行重新整合与设计，对原有商标文字及图案有所变更。目前新“华侨城”系列商标正在申请中。

为保持华侨城 A 资产的完整性，对于该部分商标的使用，华侨城集团已出具《承诺函》，承诺华侨城集团之新“华侨城”系列商标注册成功后将授权许可华侨城 A 使用，许可使用期限为商标的有效期限。

第七节 备查文件

一、备查文件

1. 华侨城A、华侨城集团的营业执照和税务登记证(复印件);
2. 华侨城集团公司总裁办公会议纪要(侨城办纪字[2009]8号);
3. 华侨城A第四届董事会第二十六次临时会议决议;
4. 华侨城A之独立董事就本次交易所出具的独立董事意见;
5. 华侨城A与华侨城集团签订的《发行股份购买资产协议》;
6. 中瑞岳华会计师事务所出具的华侨城A 2008年度审计报告(中瑞岳华审字[2009]第03401号);
7. 中瑞岳华会计师事务所出具的拟收购标的公司2007-2008年度审计报告(中瑞岳华专审字[2009]第1579号、中瑞岳华专审字[2009]第1581-1591号);
8. 中瑞岳华会计师事务所出具的华侨城A备考财务报表及审计报告(中瑞岳华专审字[2009]第1605号);
9. 中瑞岳华会计师事务所出具的华侨城A 2009年备考盈利预测审核报告(中瑞岳华专审字[2009]第1577号);
10. 中瑞岳华会计师事务所出具的华侨城集团公司2008年度财务报表及审计报告(中瑞岳华审字[2009]第05378号);
11. 北京中企华资产评估有限责任公司出具的本次拟购买资产的资产评估报告书(中企华评报字(2009)第140-01号至第140-12号);
12. 北京市竞天公诚律师事务所出具的《关于深圳华侨城控股股份有限公司向特定对象发行股份购买资产暨关联交易的法律意见书》;
13. 其他与本次交易有关的重要文件。

二、查阅方式

投资者可在下列地点查阅独立财务顾问报告和有关备查文件：

1、深圳华侨城控股股份有限公司

注册地址：广东省深圳市南山区华侨城办公楼

法定代表人：刘平春

联系人：李珂晖 郭金

电话：（0755）2690 9069

传真：（0755）2660 0517

2、独立财务顾问：中信证券股份有限公司

注册地址：深圳市福田区深南大道 7088 号招商银行大厦 A 层

法定代表人：王东明

联系人：廖锦强 张东 张冠峰 赵頔 林焕

电话：（0755）8319 9454

传真：（0755）8248 5221

（此页无正文，为中信证券股份有限公司《关于深圳华侨城控股股份有限公司向特定对象发行股份购买资产暨关联交易之独立财务顾问报告书》签字盖章页）

项目主办人：

项目协办人：

内核负责人：

投资银行业务部门负责人：

法定代表人（授权代表人）：

中信证券股份有限公司

2009年 月 日