

上市地点: 深圳证券交易所

股票简称: 华侨城 A

股票代码: 000069



深圳华侨城控股股份有限公司

Shenzhen Overseas Chinese Town Holding Company

(深圳市南山区华侨城办公大楼)

发行股份购买资产暨关联交易 报告书 (草案)

资产出让方名称: 华侨城集团公司

住 所: 深圳市南山区华侨城

通 讯 地 址: 深圳市南山区华侨城办公大楼

独立财务顾问

  **中信证券股份有限公司**

报告书签署日期: 二零零九年六月八日

公司声明

本公司及董事会全体成员保证本报告内容的真实、准确、完整，并对报告书的虚假记载、误导性陈述或重大遗漏负连带责任。

公司负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本报告书中财务会计报告真实、准确、完整。

中国证监会、其它政府机关对本次重大资产购买所作的任何决定和意见，均不表明其对本公司股票的价值或投资者收益的实质性判断或保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

本次重大资产重组完成后，本公司经营与收益的变化，由本公司自行负责；因本次重大资产购买引致的投资风险，由投资者自行负责。投资者若对本报告存在任何疑问，应咨询自己的股票经纪人、律师、专业会计师、或其它专业顾问。

目 录

重大事项提示.....	1
第一节 释义.....	3
第二节 本次交易概述.....	7
一、本次交易的背景和目的.....	7
（一）本次交易的背景.....	7
（二）本次交易的目的.....	7
二、本次交易的决策过程.....	8
三、本次交易概况.....	9
（一）交易对方.....	9
（二）交易标的.....	9
（三）交易价格及溢价情况.....	9
（四）本次交易构成本公司与控股股东华侨城集团之间的关联交易.....	10
（五）按《重组管理办法》规定计算的相关指标.....	10
（六）本公司董事会及股东大会表决情况.....	11
第三节 华侨城 A 基本情况.....	12
一、本公司概况.....	12
二、本公司设立、股权变动及资产重组情况.....	13
（一）本公司设立及上市情况.....	13
（二）本公司上市后的股本变动情况.....	13
（三）本公司最近三年资产重组情况.....	17
三、本公司的主营业务情况.....	18
（一）本公司业务范围及经营模式.....	18
（二）本公司的营业收入及构成情况.....	19
（三）本公司旅游业务概况.....	20
（四）本公司房地产业务概况.....	22
四、本公司最近三年主要财务数据.....	32
（一）财务报表简表.....	32

（二）主要财务指标.....	33
六、本公司实际控制人及控股股东概况.....	34
第四节 华侨城集团基本情况.....	35
一、华侨城集团概况.....	35
二、华侨城集团历史沿革.....	35
三、华侨城集团主营业务情况.....	36
四、华侨城集团主要财务数据.....	37
（一）资产负债表主要数据.....	37
（二）利润表主要数据.....	37
（三）现金流量表主要数据.....	37
五、华侨城集团主要资产情况.....	38
（一）华侨城集团控股子公司持股情况.....	38
（二）华侨城集团在标的资产出售前后的股权结构图.....	38
六、华侨城集团向本公司推荐董事或高级管理人员的情况.....	41
七、华侨城集团及主要管理人员最近五年重大民事诉讼、仲裁和处罚情况.....	41
第五节 拟购买资产情况.....	42
一、拟购买资产总体情况.....	42
（一）拟购买资产范围.....	42
（二）拟购买资产主要财务数据.....	42
（三）本次交易前后华侨城 A 对标的公司持股情况.....	43
二、拟购买资产基本情况.....	44
（一）深圳华侨城房地产有限公司 60% 股权	44
（二）深圳市华侨城投资有限公司 51% 股权	47
（三）泰州华侨城有限公司 20% 股权	49
（四）上海华侨城投资发展有限公司 25% 股权	52
（五）成都天府华侨城实业发展有限公司 2% 股权	54
（六）深圳市华侨城酒店集团有限公司 82% 股权	56
（七）深圳市华侨城国际酒店管理有限公司 20% 股权	59
（八）香港华侨城有限公司 100% 股权	61

（九）深圳华侨城国际传媒演艺有限公司 20% 股权	64
（十）深圳市华侨城物业管理有限公司 45% 股权	67
（十一）深圳华侨城水电有限公司 100% 股权	69
（十二）深圳市华中发电有限公司 71.83% 股权	71
三、拟购买标的资产的权属情况.....	74
（一）标的股权的权属情况.....	74
（二）标的公司拥有的重大生产经营设备的权属情况.....	74
（三）本次拟收购标的公司需进一步完善产权手续的房产情况.....	74
四、拟购买标的公司债权人同意本次交易情况.....	79
五、拟购买标的公司其他股东放弃认购权情况.....	79
六、财务数据有较大变化的公司情况说明.....	79
第六节 本次发行股份情况.....	81
一、本次发行新股有关情况.....	81
（一）发行股票类型.....	81
（二）股票面值.....	81
（三）发行对象.....	81
（四）定价原则和发行价格.....	81
（五）发行数量.....	81
（六）锁定期安排.....	81
二、本次发行股份前后公司主要财务数据对比.....	81
三、本次发行股份前后公司股权结构变化情况.....	82
第七节 本次发行股份收购资产协议的主要内容.....	83
一、协议主体和签订时间.....	83
二、资产收购及其对价支付.....	83
（一）标的资产范围.....	83
（二）标的资产的定价.....	83
（三）发行股份的定价和数量.....	84
（四）认购方式.....	84
三、交割安排.....	85
（一）交割的先决条件.....	85

（二）交割程序安排.....	85
四、标的资产自评估基准日至交割日期间损益归属和变动安排.....	86
（一）损益归属.....	86
（二）资产变动安排.....	86
五、人员安置.....	86
六、税费承担.....	86
七、协议生效条件.....	86
（一）协议生效条件.....	86
（二）协议解除和终止.....	87
第八节 本次交易的合规性和合理性分析.....	88
一、本次交易的合规性分析.....	88
（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.....	88
（二）本次交易完成后，公司仍具备股票上市条件.....	88
（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.....	89
（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.....	89
（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.....	89
（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.....	90
（七）上市公司最近一年财务会计报告已经审计.....	90
二、本次交易定价公平合理性分析.....	90
（一）本次交易的定价基础.....	90
（二）标的资产定价合理性分析.....	91
（三）本次股份发行的合理性分析.....	92
（四）董事会对评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的的相关性及评估定价的公允性的意见.....	93
（五）独立董事对评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的的相关性及评估定价的公允性的意见.....	94

第九节 业务与技术	95
一、交易标的资产所处行业概况.....	95
（一）房地产行业概况.....	95
（二）旅游行业概况.....	109
二、本次交易后公司的竞争力及行业地位.....	114
（一）公司的主要竞争优势.....	114
（二）公司的主要竞争劣势及面临的挑战.....	115
（三）近三年公司的市场占有率情况及未来变化趋势.....	115
三、拟购买资产主营业务情况.....	116
（一）房地产开发业务情况.....	116
（二）旅游业务情况.....	121
四、本次交易完成后公司的发展规划.....	124
第十节 本次交易对公司的影响	127
一、本次交易对公司财务状况的影响.....	127
（一）资产规模影响分析.....	127
（二）资产结构影响分析.....	127
（三）营运能力影响分析.....	129
（四）负债结构影响分析.....	129
（五）偿债能力影响分析.....	130
（六）盈利能力影响分析.....	131
二、本次交易后公司未来盈利能力分析.....	133
第十一节 财务会计信息	136
一、拟购买资产最近两年财务信息.....	136
（一）深圳华侨城房地产有限公司.....	136
（二）深圳市华侨城投资有限公司.....	142
（三）泰州华侨城有限公司.....	147
（四）上海华侨城投资发展有限公司.....	151
（五）成都天府华侨城实业发展有限公司.....	155
（六）深圳华侨城酒店集团有限公司.....	160
（七）深圳市华侨城国际酒店管理有限公司.....	165

（八）香港华侨城有限公司.....	170
（九）深圳华侨城国际传媒演艺有限公司.....	175
（十）深圳市华侨城物业管理有限公司.....	179
（十一）深圳华侨城水电有限公司.....	184
（十二）深圳华中发电有限公司.....	188
二、本公司最近一年备考合并财务信息.....	192
（一）2008 年备考合并资产负债表.....	194
（二）2008 年度备考合并利润表.....	196
三、本次重大资产重组的盈利预测信息.....	197
（一）本公司 2009 年度盈利预测表.....	197
（二）本次拟收购资产 2009 年度盈利预测表.....	199
（三）本公司 2009 年度备考盈利预测表.....	201
第十二节 同业竞争与关联交易.....	203
一、同业竞争.....	203
（一）本公司关于不存在同业竞争的说明.....	203
（二）本公司控股股东华侨城集团关于避免同业竞争的承诺.....	204
二、关联交易.....	204
（一）本公司主要关联方及关联关系.....	204
（二）最近三年本公司的重大关联交易.....	206
（三）本次重大资产重组的关联交易.....	214
（四）本次重组完成后本公司关联交易的变化情况.....	214
（五）本次重组完成后本公司主要关联交易的形成原因及必要性.....	222
（六）本次重组完成后本公司关联交易的定价原则.....	223
（七）本次重组完成后规范关联交易的措施.....	224
（八）独立董事对关联交易的意见.....	226
第十三节 本次交易对公司治理机制的影响.....	228
一、本次交易对公司治理结构的影响.....	228
二、公司治理情况.....	228
三、本次资产重组后公司拟采取的完善公司治理结构的措施.....	229
四、华侨城集团对本公司“五分开”的承诺.....	230

第十四节 其他重要事项	232
一、控股股东及其关联方资金、资产占用情况.....	232
二、本公司为实际控制人及其关联人提供担保情况.....	234
三、负债结构合理性的说明.....	234
四、最近十二个月内资产交易情况的说明.....	235
五、本次交易相关各方及相关人员在公司股票停牌前 6 个月内买卖华侨城 A 股票的情况.....	235
（一）华侨城 A 及其董事、监事和高级管理人员的证券买卖行为.....	235
（二）华侨城集团总裁办公会成员证券买卖行为.....	237
（三）本次发行股份购买资产的证券服务机构及其相关人员的证券买卖行为.....	238
六、其他影响股东及其他投资者作出合理判断的有关本次交易的信息.....	238
（一）关于《土地大协议》的情况说明.....	238
（二）关于“华侨城”系列商标使用情况的说明.....	239
第十五节 风险因素	240
一、本次重大资产重组不成功的风险.....	240
二、宏观经济波动的风险.....	240
三、收购风险.....	240
（一）标的公司中部分资产权属不完善的风险.....	240
（二）盈利预测的风险.....	241
四、政策风险.....	241
（一）国家法定节假日政策调整风险.....	241
（二）住房供应结构调整引致的风险.....	241
（三）税收政策调整引致的风险.....	242
五、行业风险.....	242
（一）旅游行业风险.....	242
（二）房地产行业风险.....	243
六、管理风险.....	244
七、控股股东控制风险.....	245
八、短期偿债能力风险.....	245

九、外汇风险.....	246
十、股市风险.....	246
第十六节 公司及中介机构对本次交易的意见.....	247
一、独立董事对本次发行股份购买资产暨关联交易的意见.....	247
二、独立财务顾问对本次发行股份购买资产暨关联交易的意见.....	248
三、法律顾问对本次发行股份购买资产暨关联交易的意见.....	248
第十七节 与本次交易有关的当事人.....	250
一、资产出让方.....	250
二、资产受让方.....	250
三、独立财务顾问.....	250
四、法律顾问.....	251
五、财务审计机构.....	251
六、资产评估机构.....	251
第十八节 董事及相关中介机构的说明.....	252
一、公司董事声明.....	252
二、资产转让人声明.....	253
三、独立财务顾问声明.....	254
四、法律顾问声明.....	255
五、财务审计机构声明.....	256
六、资产评估机构声明.....	257
第十九节 备查文件及查阅方式.....	258
一、备查文件.....	258
二、查阅方式.....	259

重大事项提示

本部分所述的词语或简称与本报告书“释义”中所定义的词语或简称具有相同的涵义。

本公司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、本报告书全文、审计报告及资产评估报告等相关信息披露资料。

1、公司本次拟向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，构成本公司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、地产及其相关业务将通过本公司实现整体上市，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、公司本次非公开发行股票的价格为以 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 本次非公开发行股票 486,389,894 股。

4、公司的管理层对 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。本次交易后华侨城 A 在 2009 年度内预计可实现归属于母公司所有者的净利润 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相关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、公司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。

本次交易涉及上市公司非公开发行股票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。

第一节 释义

在本报告书中，除非上下文另有所指，下列简称具有如下含义：

华侨城 A/本公司/本公司/公司	指	深圳华侨城控股股份有限公司
华侨城集团/集团/控股股东	指	华侨城集团公司
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
华夏艺术中心	指	深圳华夏艺术中心有限公司
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
华夏演出	指	深圳华夏演出有限公司
信息宽带公司	指	重庆网通信息宽带网络有限公司

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
建筑安装公司	指	深圳特区华侨城建筑安装工程公司
装饰工程公司	指	深圳特区华侨城装饰工程公司
侨建监理	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
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 家标的公司股权的行为
本报告书	指	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
标的公司/标的企业	指	华侨城集团拟向本公司出售其持有股权的 12 家公司
收购标的/交易标的/标的的股权/标的资产	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
《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—2008 年两个会计年度的备考合并财务报表
股东大会	指	深圳华侨城控股股份有限公司股东大会
独立财务顾问/中信证券	指	中信证券股份有限公司
审计师/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	指	北京中企华资产评估有限责任公司
法律顾问/律师/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
国家发改委	指	国家发展与改革委员会
商务部	指	中华人民共和国商务部
建设部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部

深圳市国土资源局	指	深圳市国土资源和房产管理局(原深圳市规划与国土资源局)
中国证监会/证监会	指	中国证券监督管理委员会
香港证监会	指	香港证券及期货事务监察委员会
深交所	指	深圳证券交易所
公司章程/本章程	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）
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的最后一日
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

第二节 本次交易概述

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。

华侨城集团在本公司的《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本公司股权分置改革中的承诺

华侨城集团在本公司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本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，有利于进一步提升本公司在国内外市场的综合竞争能力、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、本次交易的决策过程

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5月19日，公司刊登重大事项停牌公告，华侨城 A 股票停牌；

3、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）；

4、2009年6月8日，公司召开第四届董事会第二十六次临时会议，审议通过《关于公司非公开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》等非公开发行股份购买资产之相

关议案，并提交股东大会进行审议；

5、2009年6月8日，华侨城集团与华侨城A签署《发行股份购买资产协议》；

三、本次交易概况

（一）交易对方

本次交易对方为华侨城集团公司。截至本报告书签署日，华侨城集团持有本公司1,265,088,130股，占本公司总股本的48.26%，是本公司的控股股东。

（二）交易标的

根据本公司与华侨城集团于2009年6月8日签订的《发行股份购买资产协议》，本公司拟购买的交易标的如下表所示：

序号	标的公司名称	注册资本 (万元)	拟购买 股权比例	主营业务
第 I 类：旅游地产业务				
1	深圳华侨城房地产有限公司	100,000	60.00%	房地产
2	深圳市华侨城投资有限公司	20,000	51.00%	投资
3	泰州华侨城有限公司	20,000	20.00%	旅游、房地产
4	上海华侨城投资发展有限公司	40,000	25.00%	旅游、房地产
5	成都天府华侨城实业发展有限公司	40,000	2.00%	旅游、房地产
第 II 类：酒店业务				
6	深圳市华侨城酒店集团有限公司	80,000	82.00%	酒店服务业
7	深圳市华侨城国际酒店管理有限公司	15,000	20.00%	酒店服务业
第 III 类：其他相关业务				
8	香港华侨城有限公司	HK45,500	100.00%	纸包装及制造
9	深圳华侨城国际传媒有限公司	5,000	20.00%	传媒业
10	深圳市华侨城物业管理有限公司	600	45.00%	服务业
11	深圳特区华侨城水电公司	1,000	100.00%	服务业
12	深圳市华中发电有限公司	4,257	71.83%	制造业

（三）交易价格及溢价情况

华侨城集团与本公司一致同意，聘请具有证券从业资格的中瑞岳华会计师事务所有限公司、具有证券从业资格的北京中企华资产评估有限责任公司为公司本

次发行股份购买资产的审计机构、评估机构，对本次交易所涉及的12家标的公司进行审计、评估。

华侨城集团与本公司一致同意，根据经国务院国有资产监督管理委员会备案的资产评估结果为基础，确定本次交易标的资产的交易价格。

依据中企华出具的中企华评报字(2009)第140-01、140-02、140-03、140-04、140-05、140-06、140-07、140-08、140-09、140-10、140-11、140-12号《资产评估报告书》，本公司本次拟通过向华侨城集团发行股份购买标的资产的评估值为737,367.08万元（评估基准日为2008年12月31日），该评估结果已经国务院国资委备案。

据此，本次交易所涉及标的公司相关股权的交易价格确定为737,367.08万元；标的资产交易价格相对定价基础没有溢价。

本次交易所涉及12家标的公司股权账面价值、评估价值、评估增减值、评估增减值率及交易价格具体如下：

（单位：万元）

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
国际传媒公司	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

（四）本次交易构成本公司与控股股东华侨城集团之间的关联交易

（五）按《重组管理办法》规定计算的相关指标

通过本次交易后，本公司对拟收购的12家标的公司均取得控股权。本次交易

所涉及标的公司2008年12月31日的资产总额、2008年度所产生的营业收入、2008年12月31日的净资产总额分别为2,658,640.35万元、558,460.31万元、842,256.06万元，占本公司2008年度合并财务会计报告的资产总额、营业收入及净资产总额的比例分别为190.63%、159.99%及121.87%。

根据《重组管理办法》的相关规定，本次交易构成重大资产重组，须经上市公司并购重组审核委员会审核，并经中国证监会核准。

（六）本公司董事会及股东大会表决情况

1、本公司第四届董事会第二十六次临时会议表决情况

2009年6月8日，本公司召开第四届董事会第二十六次临时会议，审议通过了《关于公司非公开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》等非公开发行股份购买资产之相关议案。

因本次购买属于关联交易，本公司董事会审议相关议案时，关联董事履行了回避义务。

2、本次重大资产重组的相关议案尚须获得公司股东大会审议通过。

第三节 华侨城 A 基本情况

本次交易的资产受让方和股份发行人为华侨城 A。

一、公司概况

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

截至 2008 年 12 月 31 日，本公司的股本结构为：

	数量	比例
一、有限售条件股份	1,348,868,962	51.46%
1、国家持股	0	0%
2、国有法人持股	1,265,088,130	48.26%
3、其他内资持股	83,780,832	3.20%
其中：		
境内法人持股	0	0%
境内自然人持股	83,780,832	3.20%
二、无限售条件股份	1,272,219,164	48.54%
1、人民币普通股	1,272,219,164	48.54%
三、股份总数	2,621,088,126	100.00%

二、本公司设立、股权变动及资产重组情况

（一）本公司设立及上市情况

本公司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，本公司于 1997 年 8 月 4 日向社会公开本公司人民币普通股 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。

首次公开发行后，本公司的股本结构如下：

	数量（股）	比例
一、 发起人股	142,000,000	73.96%
其中：国家股	4,130,000	2.15%
国有法人股	137,870,000	71.81%
二、 已上市流通股	50,000,000	26.04%
其中：公司职工股	4,420,000	2.30%
三、 股份总数	192,000,000	100.00%

（二）本公司上市后的股本变动情况

本公司自 1997 年 A 股上市以来，历次的股本变动情况如下：

1、1998 年中期利润分配引起的股本变动情况

1998 年 9 月 15 日，经公司 1998 年度第一次临时股东大会决议通过，并经深圳市证券管理办公室批准，本公司以 1998 年 6 月 30 日的总股本 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。

2、2000 年配股引起的股本变动情况

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，本公司于 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。

3、2000 年度利润分配引起的股本变动情况

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。

4、2002 年度利润分配引起的股本变动情况

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。

5、2003 年中期利润分配引起的股本变动情况

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。

6、可转换公司债券转股引起的股本变动情况

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。

可转换公司债券转股完成后，本公司的股本结构如下：

	数量（股）	比例
一、 未上市流通股	717,724,800	64.59%
其中：国家股	20,874,672	1.88%
国有法人股	696,850,128	62.71%
二、 已上市流通股	393,480,442	35.41%
其中：人民币普通股	393,314,174	35.40%
其他	166,268	0.01%
三、 股份总数	1,111,205,242	100.00%

作为本公司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，本公司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。

7、股权分置改革方案实施引起的股本变动情况

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 日召开的本公司 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。作为本公司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。

股权分置改革方案实施后，本公司的股本结构如下：

	数量（股）	比例
一、 有限售条件股份	621,331,155	55.92%
其中：国家股	17,670,330	1.59%
国有法人股	603,448,032	54.31%
境内自然人持股	212,823	0.02%
二、 无限售条件股	489,874,087	44.08%
其中：人民币普通股	489,874,087	44.08%
三、 股份总数	1,111,205,242	100.00%

8、限制性股票激励计划实施引起的股本变动情况

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。

限制性股票激励计划实施后，本公司的股本结构如下：

	数量（股）	比例
一、有限售条件股份	671,331,155	57.81%
其中：国家股	17,670,330	1.52%
国有法人股	603,448,032	51.97%
境内自然人持股	50,212,823	4.32%
二、无限售条件股	489,874,087	42.19%
其中：人民币普通股	489,874,087	42.19%
三、股份总数	1,161,205,242	100.00%

9、认股权证行权引起的股本变动情况

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。

认股权证行权完成后，本公司的股本结构如下：

	数量（股）	比例
一、有限售条件股份	675,325,122	51.53%
其中：国有法人股	625,146,348	47.70%
境内自然人持股	50,178,774	3.83%
二、无限售条件股	635,218,941	48.47%
其中：人民币普通股	635,218,941	48.47%
三、股份总数	1,310,544,063	100.00%

10、2007 年度利润分配引起的股本变动情况

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，本公司总股本由 1,310,544,063 股增至 2,621,088,126 股。

（三）本公司最近三年资产重组情况

1、2006 年度资产购买及出售情况

策划公司由本公司、本公司工会委员会以及高军、曹珊等 10 名自然人共同出资成立，投资比例分别为 19%、28%、53%，注册资本 200 万元，于 2003 年 5 月 26 日经深圳市工商行政管理局核准成立。

2006 年 10 月 27 日，根据公司第四届董事会第一次临时会议决议，公司分别受让公司工会委员会和高军等 10 名自然人持有的策划公司 81% 的股权。各方股东在该公司对 2005 年及以前年度利润进行分配后，以 2005 年 12 月 31 日净资产为基准价格确定股权转让价格为 173 万元。受让完成后，本公司持有该公司 100% 股权。

2、2007 年度资产购买及出售情况

（1）购买传媒广告公司股权事项

传媒广告公司由本公司之子公司国际传媒公司、吴澧波、李姝、朱桦共同出资设立，投资比例分别为 40%、20%、25%、15%，注册资本 100 万元，于 2004 年 4 月 5 日经深圳工商行政管理局核准登记成立。

2007 年 7 月 25 日，根据本公司之子公司国际传媒公司的董事会决议，国际传媒公司与吴澧波签订《股权转让协议》，国际传媒公司以传媒广告公司 2006 年 12 月 31 日净资产为基准价格，收购了吴澧波所持有的该公司 20% 股权，收购价格为 307,636.75 元，收购完成后国际传媒公司持有传媒广告公司 60% 的股权。2007 年 8 月 1 日，根据国际传媒公司第七次股东会议决议，国际传媒公司对传媒广告公司增资 400 万元，注册资本增至 500 万元，增资完成后国际传媒公司持股比例增至 92%。2007 年 11 月 28 日，国际传媒公司分别与朱桦、李姝签订《股权转让协议》，分别受让其持有的传媒广告公司 2%、3% 的股权。上述收购完成

后，国际传媒公司持有传媒广告公司的股权比例增至 97%。

（2）出售信息宽带公司 7.76% 股权事项

依据本公司第四届董事会第二次临时会议决议，为调整投资结构，全力发展公司主业，公司将所持有的信息宽带公司 7.76% 的股权，以 1,566 万元的价格转让给中国网络通信（控股）有限公司。

3、2008 年度资产购买及出售情况

依据本公司第四届董事会第二十一次临时会议决议，鉴于三峡旅游外部环境发生变化，为规避投资风险，本公司决定将持有的三峡旅游 35% 的股权全部转让，该股权评估价值为 6,245 万元（中联资产评估有限公司出具的中联评报字[2008]第 548 号评估报告），经北京市产权交易所挂牌转让给长江三峡投资发展有限责任公司，转让价款为 6,250 万元。转让对公司的经营影响很小，转让收益 747 余万元占公司利润总额的比例为 0.5%。

三、本公司的主营业务情况

（一）本公司业务范围及经营模式

本公司为投资控股型企业，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。

本公司是华侨城集团于 1997 年重组其部分优质旅游及配套资产组建的上市公司。本公司上市后，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、欢乐谷公司、长沙世界之窗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，本公司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。

为支持本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 年分两次注入本公司。自此，本公司介入房地产行业，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。

（二）本公司的营业收入及构成情况

1、本公司最近三年营业收入、营业利润及净利润水平

最近三年，本公司在营业收入、营业利润、净利润等方面均保持不断增长的趋势，经营业绩良好：

（单位：万元）

项目	2008 年度 (已经审计)	2007 年度 (已经审计)	2006 年度 (已经审计)
营业收入	349,067.89	172,913.69	159,555.59
营业利润	128,336.90	85,237.20	73,691.27
归属于母公司股东的净利润	91,743.53	75,037.05	55,336.03
项目	2008 年 12 月 31 日 (已经审计)	2007 年 12 月 31 日 (已经审计)	2006 年 12 月 31 日 (已经审计)
总资产	1,394,692.84	1,246,847.27	702,068.74
归属于母公司股东权益	558,380.68	493,888.01	298,826.95

2、本公司最近三年营业收入构成情况

2006 年度以前，本公司的营业收入仅有旅游业务相关的收入来源，收入结构单一；2006 年本公司之子公司北京华侨城投入运营以及旅游地产开始销售后，公司营业收入构成中增加了房地产业务相关收入，收入结构更加合理。2007 年度，本公司之子公司东部华侨城投入运营，为本公司带来酒店业务收入。2008 年度，由于东部华侨城全年营业，所以景区及酒店等旅游收入都有所提高；另外，由于地产结算面积的增加，地产的销售收入也相应的大幅增加。最近三年以来，本公司的收入结构逐步实现多元化：

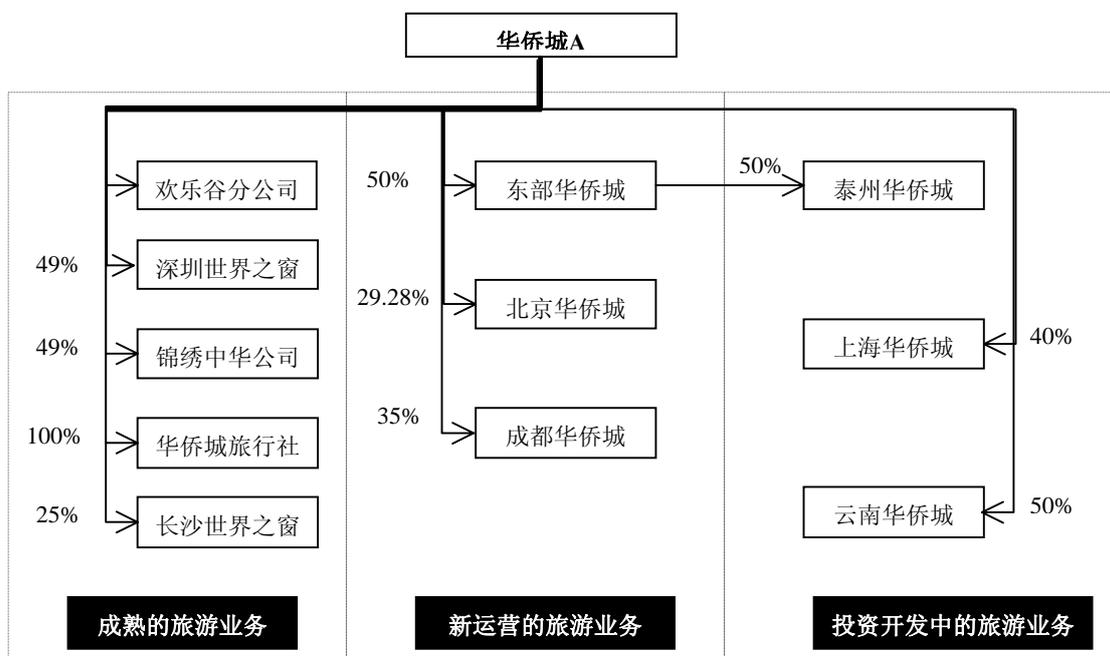
（单位：万元）

收入类别	2008 年度 (已经审计)	2007 年度 (已经审计)	2006 年度 (已经审计)
主题旅游地产销售收入	216,109.71	60,524.14	95,136.26
门票收入	67,560.64	62,694.20	40,013.89

旅游团费收入	31,321.13	21,149.74	17,447.27
商品销售收入	4,181.01	4,196.44	3,153.47
酒店收入	13,060.71	4,582.76	---
其它收入	20513.73	16,617.88	1,995.16
租赁收入	3,379.96	3,280.85	1,849.38
小计	356,126.89	173,046.01	159,595.44
内部抵消	7,059.00	132.32	39.85
合计	349,067.89	172,913.69	159,555.59
其中：向前5名客户销售收入总额	38,039.00	33,120.00	371.01
占全部销售收入的比例	10.90%	19.15%	0.23%

（三）本公司旅游业务概况

本公司旅游业务的架构可以分为既有的成熟旅游业务、新投入运营的旅游业务和仍在投资开发的旅游业务三大块：



1、既有的成熟旅游业务

既有的成熟旅游业务是指本公司自上市以来积累形成并已处于营运中的业务，主要包括欢乐谷公司、深圳世界之窗、锦绣中华公司、长沙世界之窗和华侨城旅行社。最近三年，上述公司旅游业务总体经营情况良好，营业收入和净利润等指标呈上升趋势：

（单位：万元）

公司	2008 年度		2007 年度		2006 年度	
	营业收入	净利润	营业收入	净利润	营业收入	净利润
欢乐谷公司	37,276.14	10,540.40	38,978.83	11,519.01	34,197.06	9,788.64
深圳世界之窗	29,298.49	8,656.61	30,269.42	8,968.36	27,375.72	8,359.43
锦绣中华公司	15,761.89	4,356.83	16,919.17	4,366.33	16,301.02	4,163.69
长沙世界之窗	7,356.67	1,958.43	6,187.03	754.36	---	---
华侨城旅行社	31,837.46	276.73	21,639.87	350.79	17,719.01	284.42
合计	121,530.65	25,789.00	135,995.04	26,483.05	95,592.81	22,596.18

2、新投入运营的旅游业务

新投入运营的旅游业务是指经过前期建设，在近年内投入运营但仍未完成全部项目建设的旅游业务，主要包括北京华侨城旅游综合项目、东部华侨城旅游综合项目及成都华侨城旅游综合项目，均采用“旅游+地产”综合开发模式：

（1）北京华侨城旅游综合项目

北京华侨城主题旅游综合项目由本公司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，其中欢乐谷主题公园已建成，并于 2006 年 7 月正式对外营业。

（2）东部华侨城旅游综合项目

东部华侨城主题旅游综合项目由本公司之子公司东部华侨城负责开发建设。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，计划开发茶溪谷、大侠谷、云海谷等项目。

目前东部华侨城旅游项目的生态旅游景区正在施工过程中，其中茵特拉根小镇、茶溪谷茶文化生态旅游基地、云海谷体育公园项目基本建成，并于 2007 年 9 月 28 日正式运营。大侠谷项目基本完工，并于 2009 年 5 月 1 日对外试营业。

（3）成都华侨城主题旅游综合项目

成都华侨城主题旅游综合项目由成都华侨城负责开发建设。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 2,036,779.18 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 日正式面向公众开放。

3、仍在投资开发的旅游业务

仍在投资开发的旅游业务是指仍处于投资开发阶段尚未开始营运的业务，也均采取“旅游地产”综合开发模式，包括上海、泰州、云南等旅游综合项目，上述项目的陆续建成及投入运营将保证本公司旅游业务的持续稳定增长：

（1）上海华侨城主题旅游综合项目

上海华侨城主题旅游综合项目由本公司之子公司上海华侨城负责开发建设。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。

（2）泰州华侨城主题旅游综合项目

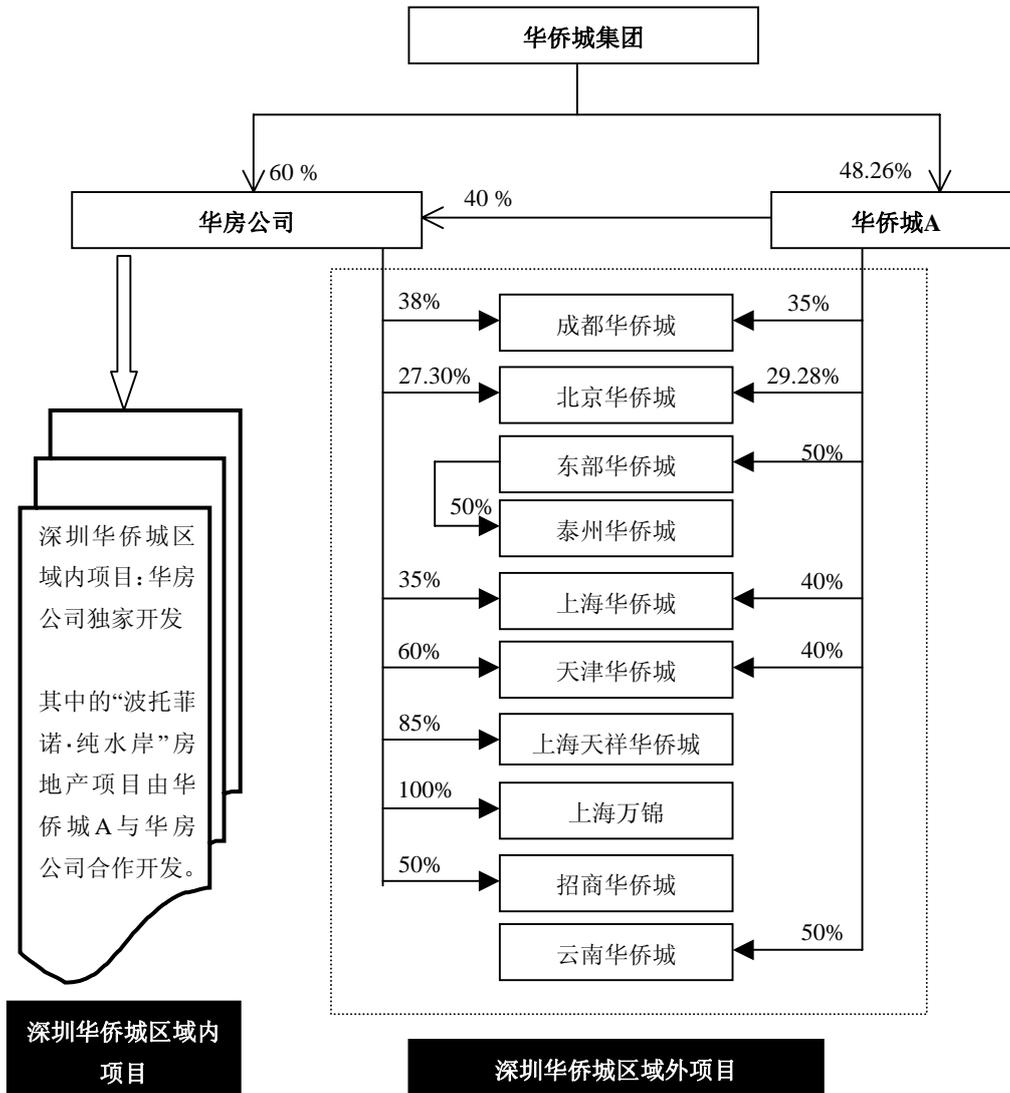
泰州华侨城主题旅游综合项目由本公司之子公司泰州华侨城负责开发建设。泰州华侨城主题旅游综合项目位于江苏省姜堰市溱湖风景区内，计划开发湿地生态旅游综合项目及商品住宅、商业配套设施等。该项目面向长三角地区各大城市，计划建设一个集商务、会议、旅游休闲为一体的、具有国际领先水准的湿地生态综合休闲度假区。目前项目一期工程已于 2008 年 4 月正式开工建设。

（3）云南华侨城主题旅游综合项目

云南华侨城主题旅游综合项目由本公司之子公司云南华侨城负责开发建设。目前云南华侨城从事昆明阳宗海生态旅游小镇项目的开发。该项目位于昆明市阳宗湖省级旅游度假区内，将以旅游度假区规划为基础，以周围众多的旅游景点为依托，建设一个融旅游、观光、娱乐、度假为一体的高标准的国际化旅游度假胜地。该项目土地已顺利摘牌，并被列为云南省 2008 年重点项目。目前项目土地使用功能概念规划方案与控制性详细规划方案均已完成，同时积极开展前期市场调研与产品策划工作。

（四）本公司房地产业务概况

本公司房地产业务的架构可以分为深圳华侨城区域内的房地产项目和深圳华侨城区域外的房地产项目两大块：



1、深圳华侨城区域内的房地产开发

本公司成立之前，华侨城集团早在 1986 年就设立了全资子公司—华房公司，由华房公司独家负责深圳华侨城区域内的房地产开发经营活动。为支持本公司业务发展，华侨城集团分别于 2000 年和 2001 年将华房公司 25% 和 15% 的股权注入本公司。截至本报告书书签署日，本公司共计持有华房公司 40% 股权。

(1) “波托菲诺·纯水岸”项目

“波托菲诺·纯水岸”项目是由本公司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。本公司和华房公司对“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。由于本公司同时持有华房公司 40% 股权，因此本公司直接与间接享有“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本公司贡献投资收益 119,232.59 万元，其中 2006 年—2008 年，波托菲诺项目每年为本公司贡献的投资收益均超过本公司当年净利润的 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）华房公司在深圳华侨城区域内的其他房地产项目

在深圳华侨城区域内，除上述与本公司合作开发的“波托菲诺”项目之外，华房公司还开发了包括西组团、东组团、东方花园、海景花园、中旅广场、湖滨花园、锦绣花园等项目在内的大型商品住宅项目，目前正在对栖湖花园地块、东方花园地块进行后续开发，在建项目包括侨城馨苑、东方花园 N1 区、栖湖花园二期 5 号地块、栖湖花园二期 7 号地块、侨北苑一期，具体情况如下：

① 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《深圳市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

② 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

③ 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

④ 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 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

⑤ 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湖花园二期 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

2、深圳华侨城区域外的房地产开发

深圳华侨城区域外的项目主要采取“旅游+地产”综合开发模式，主要由本公司与华房公司联合其他投资主体合作开发，由各合作方共同出资设立公司负责开发具体项目，各合作方按其出资比例分享利润、分担风险。

目前，华房公司已在深圳、北京、上海、成都、天津等重点城市开展房地产开发业务，目前在建或拟建项目包括湾厦花园二期、深圳尖岗山曦城、上海新浦江城、上海普陀合利坊、北京华侨城主题旅游综合项目、成都华侨城主题旅游综合项目以及天津华侨城等项目，具体情况如下：

（1）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

（2）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、沪闵地（2008）12080429E00462 号、沪闵地（2008）12080429E00463 号、沪闵地（2008）12080429E00464 号、沪闵地（2008）12080429E00465 号、沪闵地（2008）12080429E00466 号、沪闵地（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

（3）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。该项目的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

（4）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

（5）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。天津华侨城系本公司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，本公司持有天津华侨城 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 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

（6）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本公司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

(7) 成都华侨城主题旅游综合项目

成都华侨城主题旅游综合项目由成都华侨城负责开发建设。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，其中商品住宅项目占地面积 1,036,779.176 平方米，规划总建筑面积约 130 万平方米，分四期开发，目前地产一期工程正在施工过程中。该项目相关证照取得情况如下：

国有土地使用证	成国用（2008）第 677 号、成国用（2008）第 678 号、成国用（2008）第 679 号、成国用（2008）第 872 号、成国用（2008）第 873 号、成国用（2008）第 937 号、成国用（2008）第 938 号、成国用（2008）第 939 号、成国用（2008）第 940 号、成国用（2008）第 941 号、成国用（2008）第 942 号、成国用（2008）第 943 号、成国用（2008）第 944 号、成国用（2008）第 946 号、成国用（2008）第 1132 号
建设用地规划许可证	成规用地[2007]241 号、地字第 510106200820279
建设工程规划许可证	城规建筑[2007]第 378 号、建字第 510106200830403、建字第 510106200830654、建字第 510106200830656、建字第 510106200830656、建字第 510106200830657、建字第 510106200830828
建筑工程施工许可证	510100200801030101 、 510100200801110401 、 510100200801090201 、 510100200811270000
商品房预售许可证	成房预售中心城区字第 5525 号、成房预售中心城区字第 5630 号、成房预售中心城区字第 5609 号、成房预售中心城区字第 5575 号

(8) 东部华侨城主题旅游综合项目

本公司之子公司东部华侨城负责开发的主题旅游综合项目包括生态旅游景区和商品住宅区两大板块，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

四、本公司最近三年主要财务数据

本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事务所有限有限公司分别对公司 2006 年度、2007 年度和 2008 年度的财务会计报告进行了审计，并均出具了标准无保留意见的审计报告。以下引用的财务数据和资料，均引自最近三年已经审计的财务报表。

本公司自 2007 年 1 月 1 日开始执行新会计准则。本申报文件中 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。

（一）财务报表简表

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	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）主要财务指标

根据中国证监会《公开发行证券公司信息披露编报规则第 9 号—净资产收益率和每股收益的计算及披露》的规定，本公司对相关指标的计算如下：

1、最近三年的主要财务指标

本公司在最近三年的各项财务指标情况如下：

项 目	2008 年	2007 年	2006 年
流动比率	0.45	0.44	0.26
速动比率	0.21	0.28	0.11
资产负债率（母公司报表）	15.89%	14.81%	12.94%
资产负债率（合并报表）	50.45%	54.24%	47.93%
应收帐款周转率	121.20	121.81	194.94
存货周转率	1.35	1.00	1.68
基本每股收益（元/股）	0.350	0.660	0.500
稀释每股收益（元/股）	0.350	0.660	0.500
归属于母公司股东每股净资产（元/股）	2.130	3.769	2.689
每股经营活动现金流量净额（元/股）	0.429	0.558	0.143

注：以上财务指标和数据除资产负债率以母公司的报表为基础外，均以合并报表数据为基础计算。

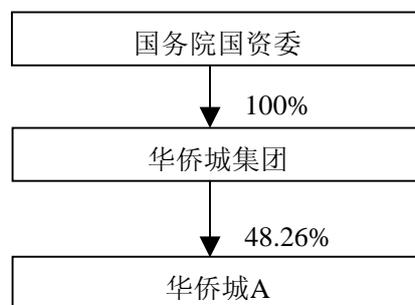
2、最近三年的净资产收益率

本公司 2006—2008 年度净资产收益率计算表如下：

项 目	2008 年	2007 年	2006 年	
			调整后	调整前
归属于母公司的所有者权益（万元）	558,380.68	493,888.01	298,826.95	298,670.73
归属于母公司所有者的净利润（万元）	91,743.53	750,37.05	55,336.03	58,087.72
全面摊薄净资产收益率（%）	16.43%	15.19%	18.52%	19.45%
加权平均净资产收益率（%）	17.65%	21.22%	19.00%	20.79%
非经常性损益净额（万元）	1,79.60	-4,86.71	203.05	203.05
归属于母公司所有者的扣除非经常性损益净额后的净利润（万元）	91,865.70	75,523.76	55,132.98	57,884.67
扣除非经常性损益后全面摊薄净资产收益率（%）	16.45%	15.29%	18.45%	19.38%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	17.68%	21.35%	18.94%	20.71%

六、本公司实际控制人及控股股东概况

本公司由华侨城集团以募集方式独家发起设立。截至本报告书签署日，华侨城集团持有本公司 1,265,088,130 股，占比 48.26%，是本公司的控股股东，华侨城集团是直属国务院国资委的大型国有企业，本公司实际控制人为国务院国资委。



控股股东具体情况见第四节“华侨城集团基本情况”。

第四节 华侨城集团基本情况

本次交易的资产转让方和股份受让方为本公司的控股股东华侨城集团。

一、华侨城集团概况

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

经营范围：主营纺织品、轻工业品等商品的出口和办理经特区主管部门批准的特区内自用一类商品、机械设备。轻工业品等商品的进口（按经贸部[92]外经贸管体审证字第A19024号文经营），开展补偿贸易，向工业、旅游、房地产、商贸、金融保险行业投资，向包装、装潢、印刷行业投资。本公司出口商品转内销和进口商品的内销业务、旅游、仓库出租、文化艺术、捐赠汽车保税仓，会议展览服务（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。

税务登记证号码：深国税字 440300190346175 号

深地税字 440300190346175 号

二、华侨城集团历史沿革

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、华侨城集团主营业务情况

华侨城集团主营业务包括房地产开发、酒店经营、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本公司的此次交易，实现其主营业务的整体上市，一方面切实履行其在本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开发建设，实现华侨城集团及上市公司主营业务的做强做大。

四、华侨城集团主要财务数据

（一）资产负债表主要数据

经中瑞岳华审计，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

（二）利润表主要数据

（单位：万元）

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

（三）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

五、华侨城集团主要资产情况

（一）华侨城集团控股子公司持股情况

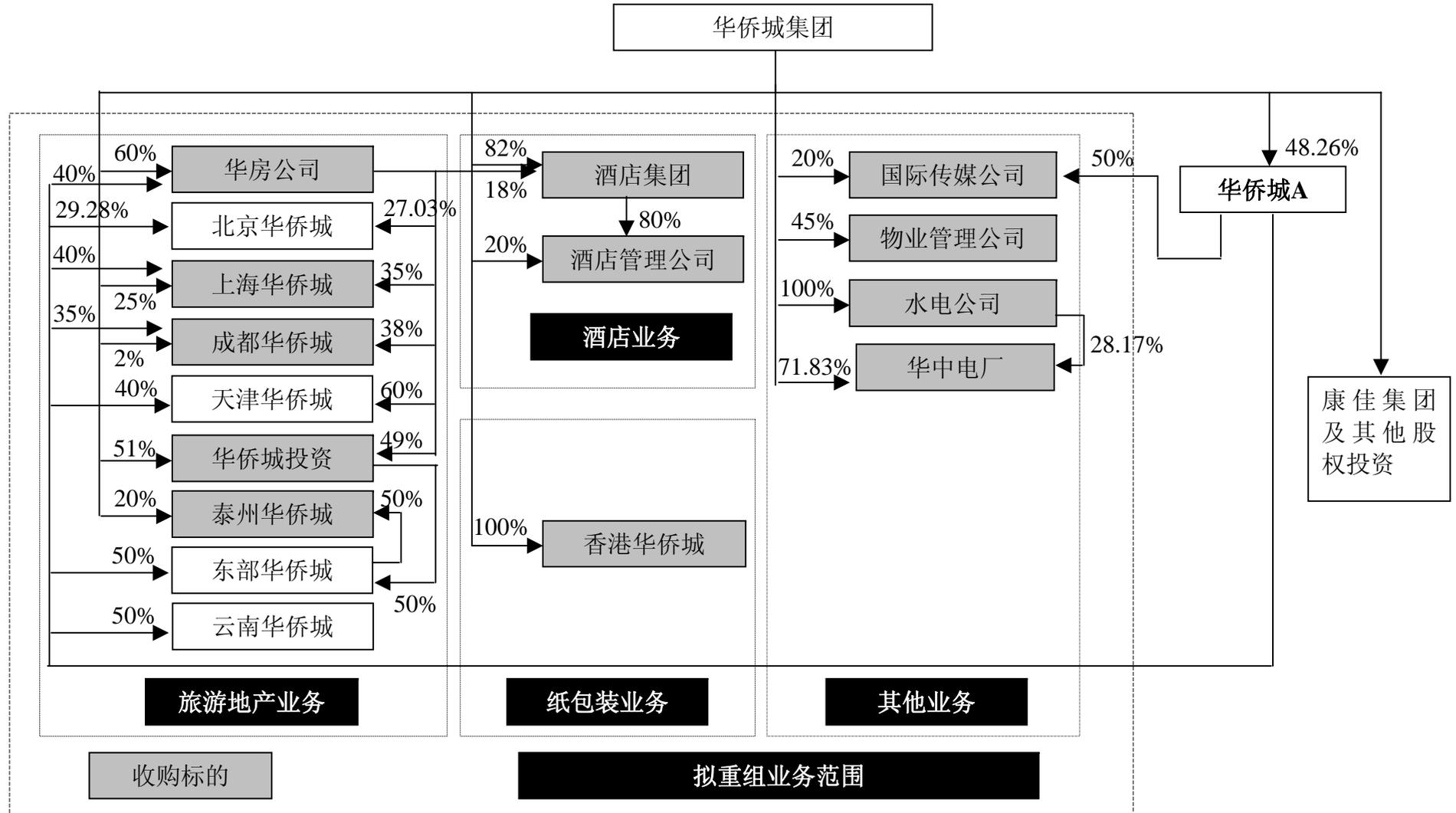
企业名称	集团持股比例(%)	享有表决权比例(%)	注册资本(万元)	投资额(万元)	业务性质	是否控股
康佳集团	16.68	16.68	120,397.28	28,239.02	电子业	是
华侨城 A	48.26	48.26	262,108.81	61,020.07	旅游业、地产业	是
香港华侨城	100.00	100.00	HK45,500	58,530.82	投资管理业、进出口代理	是
华房公司	79.30	100.00	100,000.00	66,770.05	地产业	是
酒店集团	96.27	100.00	80,000.00	65,005.00	服务业	是
水电公司	100.00	100.00	1,000.00	1,000.00	水电供应业	是
华中电厂	100.00	100.00	4,257.33	3,058.04	发电业	是
深圳康佳能源科技有限公司	75.00	75.00	2,000.00	1,650.26	电子业	是
华侨城投资	89.86	100.00	20,000.00	10,200.00	投资兴办业	是
深圳华侨城医院	100.00	100.00	2,500.00	2.90	社会福利业	是
深圳特区华侨城清洁服务公司	100.00	100.00	44.00	44.00	服务业	是
华夏艺术中心	100.00	100.00	300.00	4,500.00	文化、娱乐业	是
深圳华侨城欢乐海岸投资有限公司	100.00	100.00	3,000.00	3,000.00	投资兴办业、服务业	是

（二）华侨城集团在标的资产出售前后的股权结构图

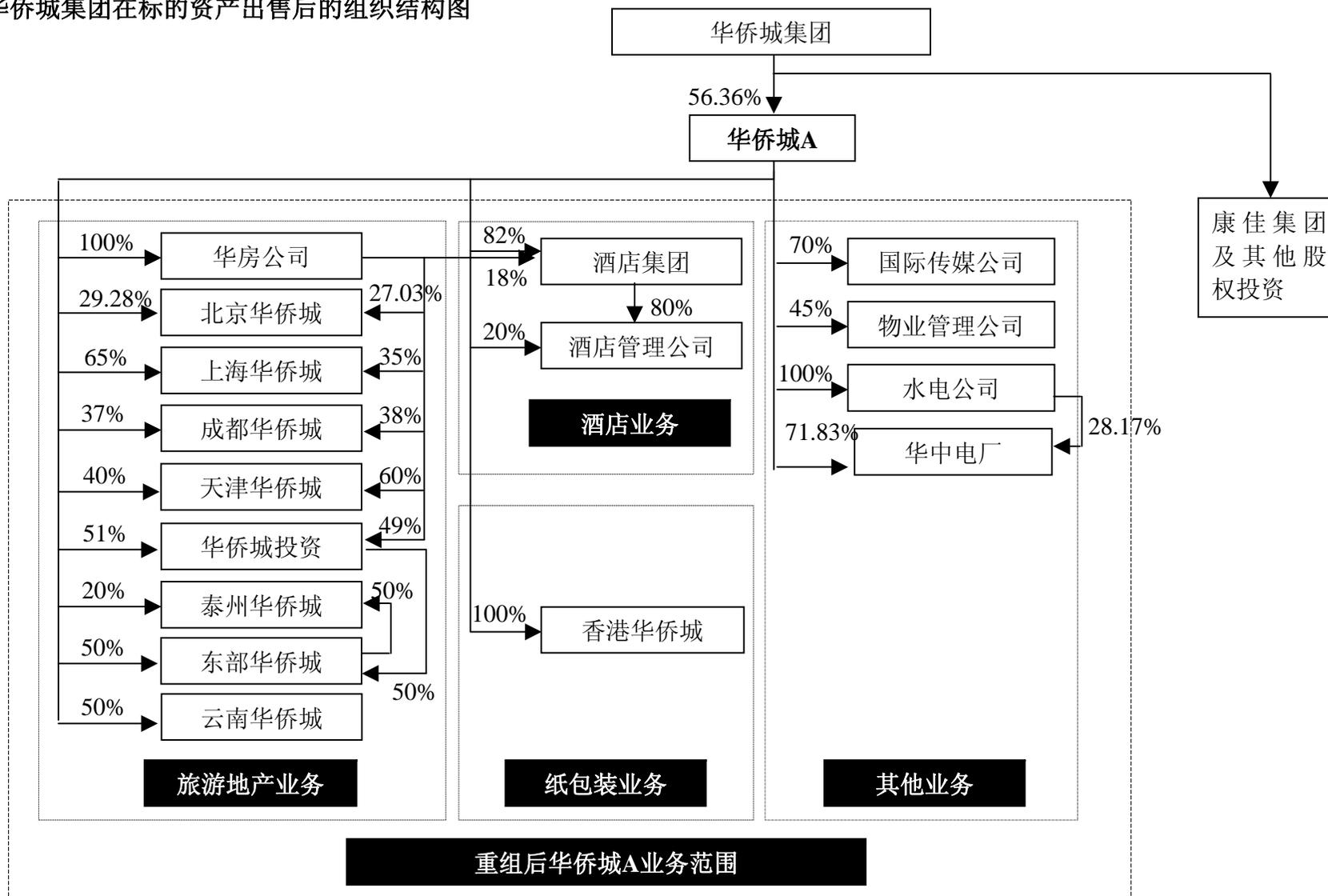
在本次交易中，本公司控股股东华侨城集团拟转让其所持有的 12 家标的公司的全部股权，拟转让业务范围涉及旅游、地产、酒店、纸包装及其他关联业务。

本次交易前后，华侨城集团的股权结构对比如下图所示：

1、华侨城集团在标的资产出售前的组织结构图



2、华侨城集团在标的资产出售后的组织结构图



六、华侨城集团向本公司推荐董事或高级管理人员的情况

截止本报告书签署日，华侨城集团推荐在本公司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	在本公司职务	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、华侨城集团及主要管理人员最近五年重大民事诉讼、仲裁和处罚情况

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。

第五节 拟购买资产情况

一、拟购买资产总体情况

（一）拟购买资产范围

本公司本次拟向华侨城集团购买的标的资产包括华侨城集团持有的 12 家下属公司的全部股权，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：

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	泰州华侨城	20,000万元	20%
4	上海华侨城	40,000万元	25%
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，本公司持有其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，本公司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。

在深圳华侨城城区范围内，华房公司已经开发包括西组团、东组团、东方花园、海景花园、中旅广场、湖滨花园、锦绣花园、波托菲诺等项目在内的大型商品住宅项目，目前正在对栖湖花园地块、东方花园地块进行后续开发，在建项目包括侨城馨苑、侨北苑、东方花园N1区等。

在深圳华侨城城区范围外，华房公司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，目前在建或拟建项目包括湾厦花园二期、深圳尖岗山曦城、上海新浦江城、上海普陀合利坊、北京华侨城主题旅游综合项目、上海华侨城主题旅游综合项目、成都华侨城主题旅游综合项目以及天津华侨城等项目。

上述华房公司负责开发建设的项目情况，请参见本报告书“第三节 华侨城A基本情况”之“三、本公司主营业务情况（四）本公司房地产业务概况”。

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现值法进行了评估，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

华房公司非流动资产账面净资产为 568,065.30 万元，评估值为 949,445.16 万元，评估增值 381,379.86 万元，增值率 67.14%。华房公司非流动资产评估增值较大的原因如下：

（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。

（二）深圳市华侨城投资有限公司 51%股权

1、基本信息

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、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，本公司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。华侨城投资与本公司、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。

上述东部华侨城负责开发建设的项目情况，请参见本报告书“第三节 华侨城 A 基本情况”之“三、本公司主营业务情况（三）本公司旅游业务概况”。

5、最近两年的主要财务数据

华侨城投资最近两年主要财务数据如下：

（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现值法进行了评估，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	-	-	-	-	-
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

华侨城投资非流动资产账面净资产为 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%。华侨城投资非流动资产评估增值较大的原因如下：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。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。

（三）泰州华侨城有限公司 20%股权

1、基本信息

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、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。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，本公司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，本公司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

泰州华侨城主要负责开发建设泰州华侨城湿地生态旅游综合项目。该项目情况请参见本报告书“第三节 华侨城 A 基本情况”之“三、本公司主营业务情况（三）本公司旅游业务概况”。

5、最近两年的主要财务数据

泰州华侨城最近两年主要财务数据如下：

（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、基本信息

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、历史沿革

上海华侨城系本公司、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，本公司持有 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，本公司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

上海华侨城主要负责开发建设上海华侨城主题旅游综合项目。该项目情况请参见本报告书“第三节 华侨城 A 基本情况”之“三、本公司主营业务情况（三）本公司旅游业务概况”。

5、最近两年的主要财务数据

上海华侨城最近两年主要财务数据如下：

(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现值法进行了评估，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、基本信息

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、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，由本公司、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，本公司出资人民币 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，本公司持有其 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，本公司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。该项目情况请参见本报告书“第三节 华侨城 A 基本情况”之“三、本公司主营业务情况”。

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现值法进行了评估，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、基本信息

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、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，本公司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现值法进行了评估，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、基本信息**

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、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，本公司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现值法进行了评估，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、基本信息

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、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，公司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现值法进行了评估，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	0.00	0.00
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	0.00	0.00	0.00	0.00	
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、基本信息

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、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，本公司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，将通过直接和间接的方式持有其 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现值法进行了评估，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	-	-	-	-	-
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、基本信息

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、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，本公司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现值法进行了评估，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、基本信息**

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、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；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，本公司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现值法进行了评估，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、基本信息

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、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，本公司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、拟购买标的资产的权属情况

（一）标的股权的权属情况

本次拟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，本次交易的股权过户不存在法律障碍。

（二）标的公司拥有的重大生产经营设备的权属情况

本次拟收购的 12 家标的公司均拥有完整的生产经营设备，重大生产经营设备权属清晰，标的公司有权占有、使用和处置该等重大生产经营设备。

（三）本次拟收购标的公司需进一步完善产权手续的房产情况

公司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投资建设/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。

四、拟购买标的公司债权人同意本次交易情况

本次拟购买的 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。

五、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。

六、财务数据有较大变化的公司情况说明

本次拟收购的 12 家标的公司中，以下 6 家标的公司 2008 年度经审计的主要财务数据较 2007 年度的数据有较大幅度变动，具体情况和形成原因如下：

1、上海华侨城

（单位：万元）

项目	2008 年数据	2007 年数据	变动比例%
净资产	39,240.00	38,750.71	1.26
营业收入	----	----	----
归属于母公司净利润	489.29	-1,249.29	139.17

归属于母公司净利润增加主要原因是 2008 年度有 1,744.94 万元委托贷款利息收入。

2、成都华侨城

（单位：万元）

项目	2008 年数据	2007 年数据	变动比例%
净资产	31,018.31	37,866.95	-18.09
营业收入	----	----	----
归属于母公司净利润	-6,848.63	-2,133.05	-221.07

归属于母公司净利润减少主要原因是建设期费用增加所致。

3、酒店管理公司

（单位：万元）

项目	2008 年数据	2007 年数据	变动比例%
净资产	13,468.34	14,337.73	-6.06
营业收入	14,675.93	9,268.75	58.34
归属于母公司净利润	-869.39	-1,666.99	47.85

营业收入和归属于母公司净利润增加主要原因是城市客栈本年营业店面增加所致。

4、华房公司

（单位：万元）

项目	2008 年数据	2007 年数据	变动比例%
净资产	415,693.72	336,703.18	23.46
营业收入	359,884.97	366,775.21	-1.88
归属于母公司净利润	78,990.54	81,889.20	-3.54

净资产增加主要原因是本年度经营积累所致。

5、华侨城投资

（单位：万元）

项目	2008 年数据	2007 年数据	变动比例%
净资产	35,737.65	23,952.50	49.20
营业收入	----	----	----
归属于母公司净利润	11,785.15	4,266.49	176.23

净资产增加主要原因是确认对东部华侨城投资收益导致 12,109.00 万元所致；归属母公司净利润增加是因确认东部华侨城投资收益较上年增加 7,609 万元所致。

6、泰州华侨城

（单位：万元）

项目	2008 年数据	2007 年数据	变动比例%
净资产	18,215.33	6,067.78	200.20
营业收入	375.37	254.19	47.67
归属于母公司净利润	-1,352.45	-432.22	-212.91

净资产增加主要原因是本年注册资本从 6,500 万元增加到 20,000 万元所致；归属于母公司净利润减少主要原因是建设期费用增加所致。

第六节 本次发行股份情况

一、本次发行新股有关情况

（一）发行股票类型

本次发行的股票为境内上市的人民币普通股（A股）。

（二）股票面值

本次发行的股票每股面值人民币1元。

（三）发行对象

本次非公开发行股票的发行对象为华侨城集团。

（四）定价原则和发行价格

本次发行价格为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）前二十个交易日公司股票交易均价15.16元。本次发行前如有派息、送股、资本公积转增股本等除权除息事项，将对该发行价格进行除权除息处理。

（五）发行数量

本次发行股票的数量为486,389,894股，占发行后公司总股本的15.65%。

本次发行前如有派息、送股、资本公积转增股本等除权除息事项，本次发行股数随之进行调整。

（六）锁定期安排

华侨城集团承诺，若华侨城集团本次以资产认购华侨城A股份得以完成，华侨城集团通过本次发行认购的股份自发行结束之日起36个月内不得转让。

二、本次发行股份前后公司主要财务数据对比

本次发行股份购买资产前后，公司的主要财务数据如下：

项目	发行前（合并数）	发行后（备考合并数）
资产		
总资产（万元）	1,394,692.84	2,935,727.59
净资产（万元）	691,124.07	1,054,310.16
归属于母公司权益（万元）	558,380.68	942,006.03
收入、利润		
营业收入（万元）	349,067.89	865,732.13
利润总额（万元）	128,159.35	197,194.15
净利润（万元）	116,911.77	162,266.25
归属于母公司所有者净利润（万元）	91,743.53	142,129.96
基本每股收益（元/股）	0.35	0.46
稀释每股收益（元/股）	0.35	0.46
主要指标		
全面摊薄净资产收益率	16.43%	15.09%
加权平均净资产收益率	17.65%	---
销售净利率	33.49%	18.74%
存货周转率	1.35	0.38
资产负债率（合并报表）	50.45%	64.09%
每股净资产（元/股）	2.13	3.03

注：资产负债表项目为 2008 年 12 月 31 日数据，利润表项目为 2008 年度数据。

三、本次发行股份前后公司股权结构变化情况

本次发行股份购买资产前后，公司的股本结构如下：

类型	发行前		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%	1,835,258,856	59.06%
无限售条件流通股	1,272,219,164	48.54%	1,272,219,164	40.94%
总计	2,621,088,126	100%	3,107,478,020	100%

本次发行股份购买资产前后，公司的控股股东华侨城集团持股变化如下：

股东名称	发行前		发行后	
	持股数（股）	占比	持股数（股）	占比
华侨城集团	1,265,088,130	48.26%	1,751,478,024	56.36%

本次发行前，华侨城集团是公司的控股股东，国务院国资委是公司的实际控制人。本次发行后，华侨城集团是公司的控股股东，国务院国资委是公司的实际控制人。本次发行股份没有导致上市公司控制权发生变化。

第七节 本次发行股份收购资产协议的主要内容

一、协议主体和签订时间

本次交易的资产转让方为华侨城集团，资产受让方为华侨城 A。

协议签订时间为 2009 年 6 月 8 日。

二、资产收购及其对价支付

（一）标的资产范围

本次交易的标的资产为华侨城集团所持有的 12 家标的公司的股权：

序号	公司名称	股权比例
1	深圳华侨城房地产有限公司	60%
2	深圳市华侨城投资有限公司	51%
3	泰州华侨城有限公司	20%
4	上海华侨城投资发展有限公司	25%
5	成都天府华侨城实业发展有限公司	2%
6	深圳市华侨城酒店集团有限公司	82%
7	深圳市华侨城国际酒店管理有限公司	20%
8	香港华侨城有限公司	100%
9	深圳华侨城国际传媒演艺有限公司	20%
10	深圳市华侨城物业管理有限公司	45%
11	深圳华侨城水电有限公司	100%
12	深圳市华中发电有限公司	71.83%

（二）标的资产的定价

1、定价原则

本次交易价格以经国务院国资委备案确认的标的资产的评估值（737,367.08 万元）为基础确定。

2、标的资产转让价格

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
国际传媒公司 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）发行股份的定价和数量

1、发行股份的定价原则和交易价格

华侨城 A 本次收购资产发行股份的发行价格为华侨城 A 关于审议通过本次交易的董事会决议公告日前 20 个交易日公司股票交易均价。本次发行前如有派息、送股、资本公积转增股本等除权除息事项，将对该发行价格进行除权除息处理。

交易均价的计算公式为：董事会决议公告日前 20 个交易日公司股票交易均价=决议公告日前 20 个交易日公司股票交易总额÷决议公告日前 20 个交易日公司股票交易总量。

2、发行数量

华侨城 A 本次向华侨城集团发行股份的数量为 486,389,894 股，拟认购资产折股数不足 1 股的余额以现金补足，以中国证监会最终核准的发行数量为准。

（四）认购方式

华侨城集团以其持有的 12 家标的公司的全部股权，按照以 2008 年 12 月 31 日为评估基准日评估并经国务院国资委备案确认的评估值作价，认购华侨城 A 本次发行的股份。

三、交割安排

（一）交割的先决条件

交易双方约定，在下列条件全部得到满足或被华侨城 A 适当免除时才开始并进行交割：

- 1、华侨城集团的总裁办公会批准与本次交易有关的事项；
- 2、标的公司权力机构批准与本次交易有关的事项；
- 3、国资委对资产评估报告进行备案；
- 4、国资委批准本次发行股份购买资产事项；
- 5、华侨城 A 召开股东大会批准与本次发行股份购买资产有关的事项；
- 6、中国证监会核准华侨城 A 本次发行股份购买资产；
- 7、中国证监会同意豁免华侨城集团要约收购义务；
- 8、获得其他有权机关的同意或批准（如适用）。

（二）交割程序安排

先决条件全部得到满足或被适当免除后，双方应按下述程序对标的资产进行交割：

1、为履行与标的资产的交割相关的手续（特别是有关产权过户、审批、工商变更登记手续），双方应密切合作并采取一切必要的行动（包括按照本协议规定的原则根据实际需要签署具体的转让文件、不时签署和交付其他必要或合理的文件），以尽快完成标的资产的变更或移交手续。

2、自标的资产交割日起六个月内，华侨城集团应协助华侨城 A 完成标的资产的权属变更手续。若标的资产未能在交割日起六个月内完成权属变更手续，则对于在办理相关手续的过程中由于华侨城集团过错造成延期办理或补办的，华侨城集团应承担由此给华侨城 A 造成的损失。

3、双方确定：华侨城 A 开始实际控制和取得标的资产的所有权或/及受益权以及基于该等权利而享有和承担的相关全部权利和义务、并取得标的资产的所有文件、档案及记录（包括但不限于营业执照、章程、土地使用证书、房屋产权证、业务许可证、财务账册、业务资料、员工资料及所有合同文件等）之日，为标的资产交割完毕。

4、自标的资产交割日起六个月内，公司向中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理新发股份登记手续，将向华侨城集团发行的新股登记在其名下。

四、标的资产自评估基准日至交割日期间损益归属和变动安排

（一）损益归属

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、华侨城 A 及华侨城集团同意尽快委托合格的会计师事务所就有关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。

3、对于自评估基准日至交割日期间形成的标的资产损益，应在对于期间损益数所作的专项审计报告出具之日起 5 个工作日内，由华侨城 A 及华侨城集团结清。

（二）资产变动安排

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，不得对标的企业作出其他处理。

五、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。

六、税费承担

因本次交易而发生的税负及费用，由双方按照法律规定承担；如果国家没有明文规定的，双方分别承担 50%。

七、协议生效条件

（一）协议生效条件

双方约定，协议应在下述条件全部满足后生效：

1、本协议经双方法定代表人或授权代表依法签署；

- 2、华侨城集团的总裁办公会批准与本次交易有关的事项；
- 3、标的公司权力机构批准与本次交易有关的事项；
- 4、国资委批准对资产评估报告进行备案；
- 5、国资委批准本次发行股份购买资产；
- 6、华侨城 A 召开股东大会批准与本次发行股份购买资产有关的事项；
- 7、中国证监会核准华侨城 A 本次发行股份购买资产；
- 8、中国证监会同意豁免华侨城集团要约收购义务；
- 9、获得其他有权机关的同意或批准（如适用）。

（二）协议解除和终止

双方约定，协议因下列原因而解除或终止：

- 1、因不可抗力致使协议不可履行，经双方书面确认后本协议终止；
- 2、双方协商一致终止协议；
- 3、本协议的一方严重违反协议，致使对方不能实现协议目的，对方有权解除本协议。

第八节 本次交易的合规性和合理性分析

一、本次交易的合规性分析

（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

本公司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本公司，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、140-02、140-03、140-04、140-05、140-06、140-07、140-08、140-09、140-10、140-11、140-12 号《资产评估报告书》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 万元。

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、酒店翰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的业务，减少了集团与上市公司之间的关联交易和同业竞争。

通过本次交易，华侨城集团下属的 12 家标的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。

二、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，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作为评估结果，具体如下：

标的公司名称	投资比例	调整后帐面值	评估值	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
物业管理公司	45.00%	708.87	722.98	14.11	资产基础法
国际传媒	20.00%	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	---

（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 年度预测数
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，收购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）董事会对评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的的相关性及评估定价的公允性的意见

1、关于评估机构的独立性

本次对标的资产进行评估的评估机构中企华，是具有相应证券业务资格的专业评估机构。除业务关系外，中企华与本公司及本次发行股份购买资产的各发行对象无其他关联关系，亦不存在现实的及预期的利益或冲突，具有独立性。

2、关于评估假设前提的合理性

评估报告的假设前提能按照国家有关法规和规定执行、遵循了市场通用的惯例或准则、符合评估对象的实际情况，评估假设前提具有合理性。

3、关于评估方法与评估目的的相关性

本次评估目的是公司拟向出售方购买其拥有的标的资产，评估机构实际评估的资产范围与委托评估的资产范围一致；评估机构在评估过程中实施了相应的评估程序，评估方法选用恰当，评估方法与评估目的的相关性一致。

4、评估定价的公允性

评估机构在评估过程中实施了相应的评估程序，遵循了独立性、客观性、科学性、公正性等原则，运用了合规且符合标的资产实际情况的评估方法，选用的参照数据、资料可靠；资产评估价值公允、准确。

综上所述，董事会认为：公司本次重大资产购买事项中所选聘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的相关性一致，出具的资产评估报告的评估结论合理，评估定价公允。

（五）独立董事对评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的的相关性及评估定价的公允性的意见

独立董事一致认为：“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的相关一致，评估定价公允。”

第九节 业务与技术

通过本次重大资产重组，华侨城 A 主要收购旅游、地产及其他相关业务，重组前后公司的业务体系、经营模式、业务技术水平等方面均没有发生变化。

一、交易标的资产所处行业概况

本次拟购买的标的资产主要涉及地产和旅游业务，以下重点说明地产和旅游行业情况。

（一）房地产行业概况

1、房地产行业的管理体制

本公司的房地产业务主要为与主题旅游相关的物业的开发与经营。目前，国家对房地产行业尚未设置全国性的统一的行业监管部门。国家对房地产行业进行监督管理所涉及的职能部门主要包括建设部、国土资源部、商务部等部门。其中，建设部主要负责制定产业政策、制订质量标准 and 规范；国土资源部主要负责制定国家土地政策以及与土地出让制度相关的政策规定；商务部主要负责外商投资国内房地产市场的监管、审批及相关政策的制定。地方政府对房地产行业进行管理的主要机构是地方发展和改革委员会、国土资源管理部门、各级建设委员会、房屋交易管理部门和规划管理部门，其机构设置和具体管理职能大致相同但存在一定的地区差异性。

具体而言，房地产行业的管理体制主要分为对房地产开发企业的管理和对房地产开发项目的管理两个方面。

（1）对房地产开发企业的管理

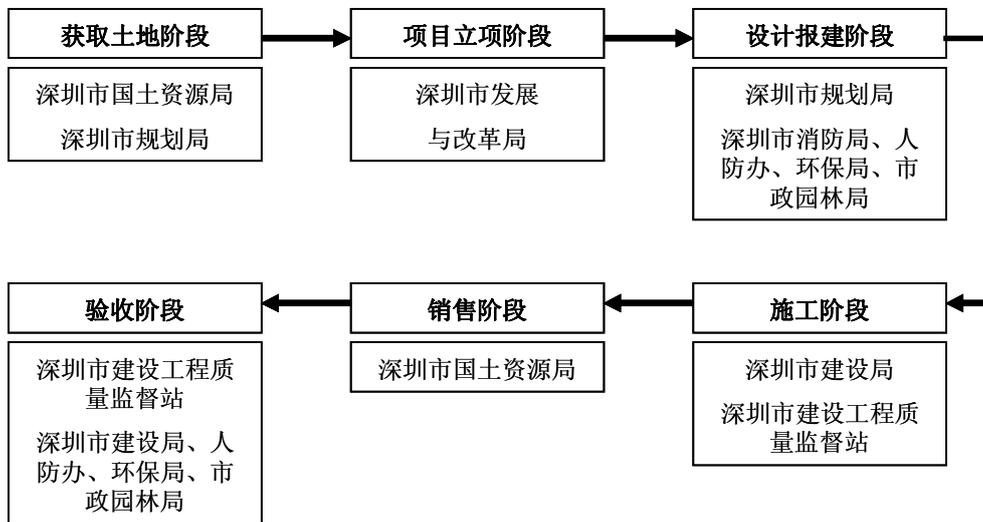
目前，我国房地产企业统一由中华人民共和国建设部进行管理。建设部的主要职能包括拟定城市发展规划、制定行业发展战略、制定行业标准、规范行业市场、实施行业管理等。

根据建设部《房地产开发企业资质管理规定》，未取得房地产开发资质等级证书的企业，不得从事房地产开发经营业务；各资质等级企业应当在规定的业务范围内从事房地产开发经营业务，不得越级承担业务；其中一级资质的房地产开

发企业承担房地产项目的建设规模不受限制，可以在全国范围承揽房地产开发项目；二级资质及以下的房地产开发企业可以承担建筑面积 25 万平方米以下的开发建设项目，承担业务的具体范围由省、自治区、直辖市人民政府建设行政主管部门确定。

（2）对房地产开发项目的管理

2008 年度，公司在华南地区实现的营业收入构成公司营业收入的 72.21%。深圳作为公司基地，房地产市场的市场化程度在我国位居前列，消费群体较为成熟，行业管理较为规范。因此，此处以深圳为例介绍地方政府对房地产开发项目实施管理的情况，简要流程如下：



2、房地产行业主要法律、法规和政策

（1）与房地产行业相关的法律、法规

房地产开发过程中涉及的主要环节包括土地获取、规划设计、建设开发等，与行业直接相关的法律主要包括：《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城乡规划法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》和《中华人民共和国建筑法》等。具体到房地产开发的各个阶段，国家均制订了严格的政策法规进行规范，在开发建设、装修、销售、物业管理、投融资和相关税收等不同阶段和方面均有严格的政策法规。主要相关法规包括：《土地管理法实施条例》、《经济适用房管理办法》、《城市房屋拆迁管理条例》、《住宅室内装饰装修管理办法》、《建设工程质量管理条例》、《房产税暂行条例》、《城市商品房预售管理办法》、《商品房销售管理办法》、《住房公积金管理条例》、《物业管理条

例》等。

（2）近年来房地产行业的宏观调控政策

房地产行业在我国国民经济中具有重要的地位，住房作为一种生活必需品在维护社会稳定和和谐中发挥着重要的作用。近年来在房地产行业取得快速发展的同时，也带来了住房供给结构失调、住房价格上涨速度较快等问题。为引导和促进房地产业持续稳定健康的发展，近年来我国政府采取了一系列宏观调控措施，利用信贷、税收、行政等多种手段对房地产供给和需求进行调节。

① 土地调控政策

自 2003 年至 2008 年 6 月间，国务院、国土资源部、建设部、财政部等部委陆续发布了《关于深化改革严格土地管理的决定》、《关于加强土地调控有关问题的通知》、《国务院办公厅关于切实稳定住房价格的通知》（国八条）、《关于促进节约集约用地的通知》（3 号令）等文件，主要对土地供应方式、稳定住房价格、规范闲置用地以及对违法违规行为的处罚等方面进行了规范；

② 房地产信贷政策

自 2003 年起，国务院、人民银行、银监会、财政部、税务总局等部委陆续下发了《关于进一步加强房地产信贷业务管理的通知》、《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》、《关于加强商业性房地产信贷管理的通知》、《关于加强商业性房地产信贷管理的补充通知》等文件，主要对房地产开发项目资本金比例、房地产开发贷款对象的条件和资质以及个人住房贷款等方面进行了规范；

③ 住房结构调整政策

2005 年起，建设部、财政部、国土资源部、人民银行等部委陆续下发了《关于做好稳定住房价格工作的意见》、《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》、《关于落实新建住房结构比例要求的若干意见》等文件，主要提出严格控制低密度、高档住房的建设，重点发展中低价位、中小套型的普通住房等要求；

④ 税收政策

2006 年 12 月，国家税务总局发布《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》，明确了土地增值税的清算单位、应进行土地增值税清算的情形等内容，并对非直接销售和自用房地产的收入进行了界定；

⑤ 利率政策

近几年来，国家根据宏观经济形势的不同，采取了不同的货币政策，从起初

的防备经济过热而执行适度从紧的货币政策，到后来的应对华尔街金融危机而采取的适度宽松的货币政策。银行存款准备金在 2006 年 7 月至 2008 年 6 月之间，经过 18 次上调，达到 17.5%，为历史最高水平；银行 1 年期存贷款基准利率经过 9 次上调，分别为 4.14% 和 7.47%，个人住房贷款利率相应进行了上调。2008 年下半年以来，银行存款准备金率经过 3 次下调，调整至 13~15% 水平；银行 1 年期存贷款基准利率经过 5 次下调，目前分别为 2.25% 和 5.31%。

3、房地产行业的产业性质与特点

房地产行业是指从事房地产投资、开发、经营、管理和服务等经济活动的行业，是国民经济的基础性传统行业，与建筑、建材等许多行业密切相关，其发展水平是衡量国民经济的重要指标。影响房地产行业的因素是多样的，经济增速、国家宏观调控政策、人口特征、城市化进程、开发成本等都会对房地产行业构成不同程度的影响。房地产行业具有以下主要特点：

（1）人口因素是影响住宅房地产市场发展的重要方面

人是市场的主体，人口总量、人口增长、人口结构的动态变化都影响到住宅房地产市场的需求和经济生活的各个方面。

① 人口总量与人口增长

人口总量与住宅的需求成正比。地区人口总量决定了住宅房地产市场需求的最大容量。人口的增长对于住宅房地产业的影响表现在两方面：

一方面，人口增长速度快，会导致该地区的恩格尔系数上升，削弱居民住房消费的支付能力，减少或延缓对住房消费的需求。同时，人口增长也加剧了资源的稀缺性，使各种资源（包括工作、受教育机会）的人均占有量下降，影响地区经济增长速度，使人均收入水平下降，从而对房地产需求和投资产生影响。人口相对减少，则作用相反。另一方面，人口的增长伴随着城市化的进程，首先表现为城市数量和地域的扩张，其次表现为城市质量和环境的提高。城市人口的增长引发住房真实消费需求上涨，从而促成房地产行业景气度的提升。国际经验表明，城市化程度在 30%—70% 之间，房地产市场将进入高速发展期。

② 人口年龄结构

区域人口年龄结构变化导致需求主体变化。不同年龄结构的购房者对房屋的支付能力、对房屋面积、房型的需求及购房动机有很大的差异。婴儿潮现象就是

一国人口年龄结构影响其房地产行业乃至整个国民经济的具体体现。

婴儿潮时代在经济上的人口红利巨大，在婴儿潮成员进入 30 岁前后，人口红利集中体现在地产红利及其牛市上。婴儿潮时代的地产红利表现为大规模婴儿潮成员对房地产长时间的基本居住需求、消费升级和不动产投资需求。房地产牛市表现为地价和房价的长期上涨。据统计，该种上涨周期持续时间约达 15 年以上，房产消费时代平均每年房地产价格涨幅超过 15%。

二战后众多国家出现婴儿潮，其中以美国、日本和韩国最为典型。婴儿潮从年轻到成年成长的人口结构在很大程度上造就了美国房地产和股市长达 30 年的大牛市，巩固和提高了其世界领导地位；婴儿潮时代亦决定了日本和韩国经济的迅速崛起，并推动两国进入世界强国之列。

（2）土地供应刚性是房地产行业最显著的特性

土地是房地产开发中的最主要资源。城市中土地供给在短期内很难有较大增加，土地具有明显稀缺性和供应刚性，因此房地产商品在短期供给方面缺乏弹性。土地的供应量和容积率将决定最终的住房供应。当可用于开发的土地稀缺性上升时，基本需要和投资性需求之间的冲突将趋于尖锐，而开发企业之间对项目资源的争夺也将更为激烈。另一方面，房地产商品的地域固定性使土地和房产的供需不能在全国范围内调剂和平衡，进一步加剧了供需之间的结构化不平衡。

（3）具有一定的周期性和区域性特征

在成熟的市场经济体中，房地产不完全是消费品，还具有一定的资本品性质。由于宏观经济呈现周期性波动，而资本品行业与国民经济发展之间存在一定的关联性，而且波动幅度比经济周期波动更大。因此房地产行业亦具有一定的周期性特点。一般而言，在宏观经济周期的上升阶段，房地产行业投资前景和市场需求都将看好；反之，则会出现房地产市场需求萎缩，经营风险增大，投资收益下降。

房产品作为不动产，不可移动性使其具有明显的区域性。不同地区的消费群体因其地域差异、文化差异、气候差异对于房产品的需求不尽相同。房产品的区域化特征使房地产企业短期内无法具备规模化批量生产的条件，也使得房产品的价格主要是受当地区域市场内供需关系影响。

（4）受宏观调控影响明显

房地产商品既是大众日常生活必需品也是投资市场中的重要品种之一，兼具消费和投资属性。正是由于它的双重属性会对国计民生产生重要影响，因此历次

国家宏观调控都把对房地产行业的调控作为重点，房地产行业受国家政策的影响明显。

（5）房地产开发周期性强，资本密集程度高

房地产开发的流程较长，涉及的环节较多，包括土地取得、规划设计、施工建造、销售等，每个环节涉及的监管部门和业务部门较多而且不尽相同，每个环节的业务周期都较长，从而使得房地产开发的周期较长。一般而言，房地产项目从取得土地到销售结束，开发周期短则 1—2 年，长则能达到 3—5 年。正是因为房地产开发的周期较长，房地产开发的产品供给与市场需求就存在一定的时滞性，开发商必须在取得土地阶段预测未来若干年的市场情况。

房地产行业属于典型的资本密集型行业，对金融市场具有较强的敏感性。在取得土地、项目开发阶段，开发商都需要投入大量资金支付土地价款、建安成本和期间费用，这对房地产企业的资金实力提出了很高要求。另一方面，房地产产品开发程序复杂，投资周期较长，资金周转率较低，也要求房地产企业具有强大的资本实力和广阔的融资渠道。

4、房地产行业发展状况

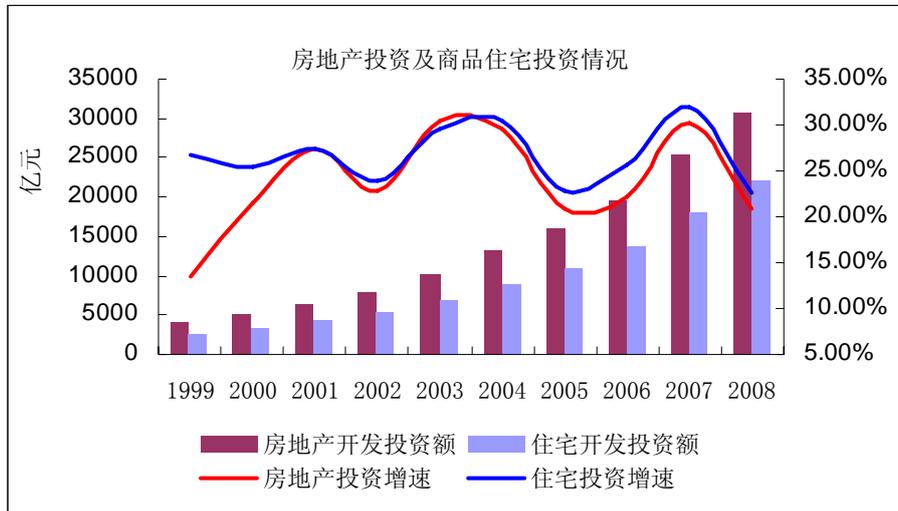
（1）近年来房地产行业发展状况

我国房地产业经过十几年的发展，特别是 2003 年后的爆发性增长后，已经成为我国国民经济发展的支柱产业和重要的经济增长点，随着我国经济的稳步快速发展，居民生活水平的不断提高，城市化建设的持续推进，我国房地产业呈持续、健康、稳定的发展态势，主要表现为以下特征：

① 房地产投资保持较高增长，投资结构以住宅为主

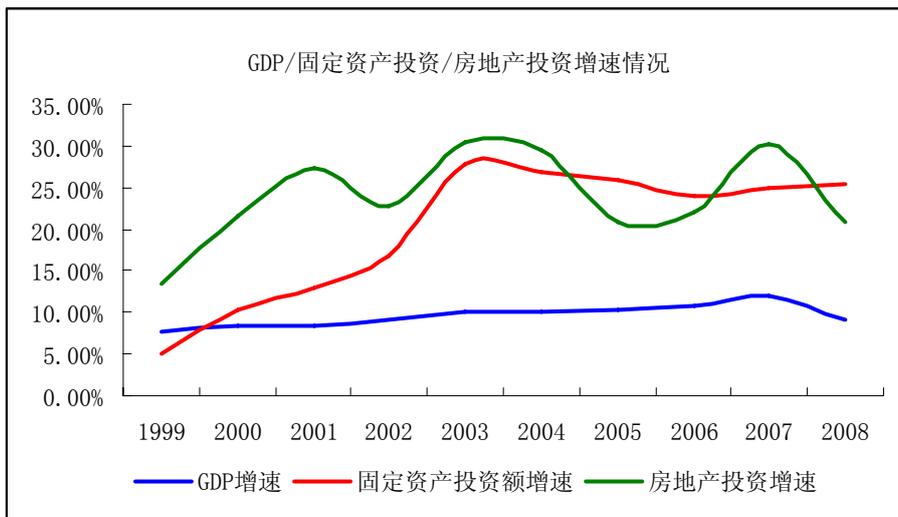
据国家统计局的数据显示，自 1999 年以来，我国房地产投资呈现出高增长的运行态势。1999 年我国房地产投资和商品住宅投资的增长比率在 15% 以下，从 2000 至 2006 年均保持 20% 以上的增长速度。2003—2004 年房地产投资额增速超过 30%。2005 年投资增速有所回落。2007 年房地产投资额出现反弹，达到 25,289 亿元，其中商品住宅投资额为 18,005 亿元；同比增长 30.2% 和 32.0%。2008 年，受宏观经济增速减缓和房地产市场调整影响，房地产开发投资增速再度出现回落，为 30,580 亿元，同比增长 20.9%，其中商品住宅投资额为 22,081 亿元，同比增长 22.6%。从目前市场情况看，房地产投资有回升的态势。

从房地产投资的构成上来看，自 1999 年以来商品住宅投资额占房地产总投资额的比重均保持在 65% 以上，2007 年度更是达到 71.24% 的阶段峰值，这反映出现阶段我国房地产投资以住宅开发投资为主的结构性特征。住宅开发投资是房地产开发投资的重要组成部分，也是拉动房地产开发投资增长的主要动力。



数据来源：WIND 资讯

从 GDP 增速、固定资产投资和房地产投资增速看，从 1999-2004 年，房地产开发投资增速高于 GDP 和固定资产投资增速，是拉动固定资产高速增长的主要因素；2005 年受到宏观调控的影响，房地产投资速度显著减缓，其增速低于固定资产投资增速。2006 年下半年至 2008 年上半年，房地产开发投资增速再次赶超固定资产投资增速。2008 年下半年以来，受宏观经济增速减缓和房地产市场调整影响，房地产开发投资增速再度低于固定资产投资增速。



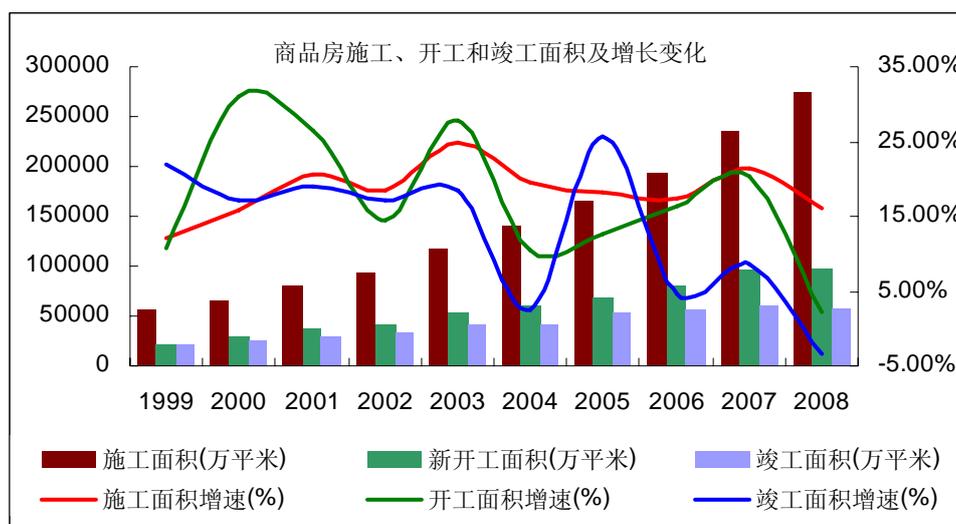
数据来源：WIND 资讯

② 商品房供给和需求持续增长，但商品房销售 2008 年首次出现负增长

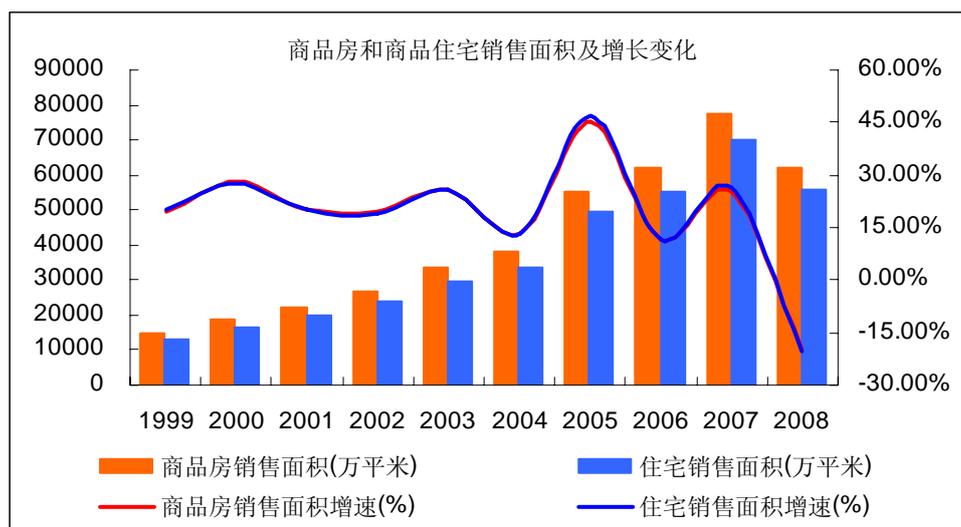
在我国城市化进程加快、收入增加和消费结构升级等因素推动下，商品房的供给和需求都呈现快速增长的局面。

供给方面，1999-2007 年，我国商品房施工面积、新开工面积和竣工面积均保持快速增长，年均增速达 20% 左右；2008 年由于受宏观经济增速减缓和房地产市场调整影响，增速有所回落，施工面积和新开工面积保持正向增长，竣工面积则出现 3.47% 的负增长。

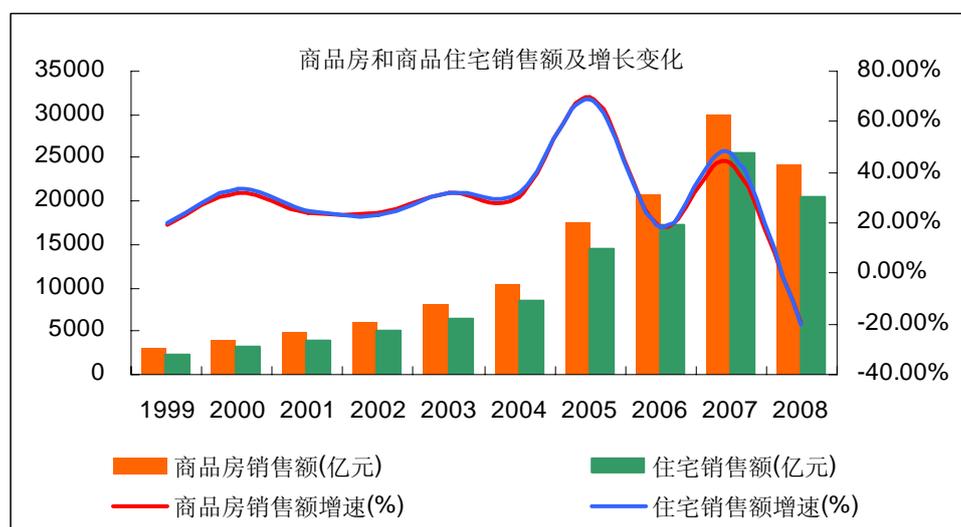
需求方面，1998-2007 年间，全国商品房销售面积和商品房销售金额呈现稳步快速增长的局面，平均增长幅度达 20% 以上，特别是 2005 年以来，由于部分地区房价快速攀升，商品房销售额增长幅度较大。2008 年全国商品房成交量出现萎缩，全国商品房销售面积同比下降了 18.5%，其中商品住宅销售面积同比下降了 19.1%；同期，全国商品房销售额同比下降了 18.7%，其中商品住宅销售额同比下降了 19.3%，均为 1998 年以来首次出现同比下降。从目前市场情况看，商品房销售有回升的态势。



数据来源：WIND 资讯



数据来源：WIND 资讯



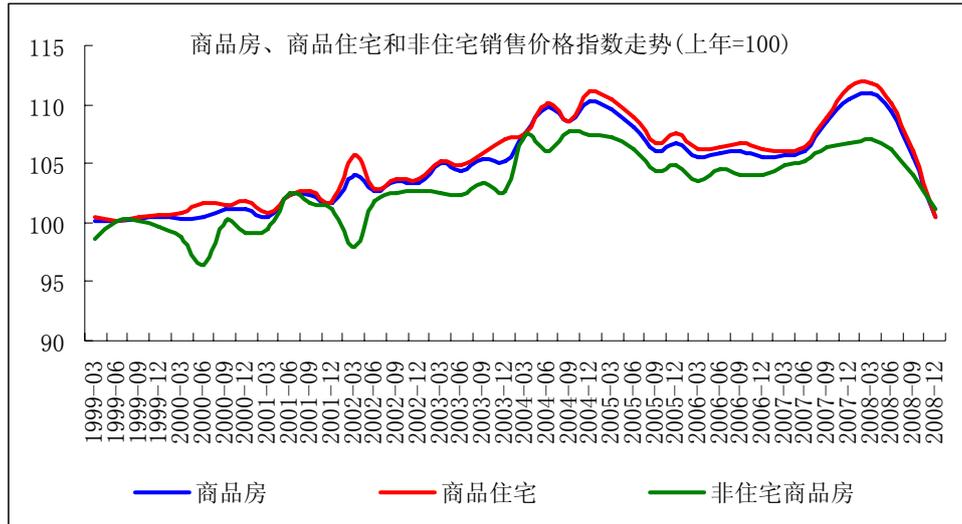
数据来源：WIND 资讯

③ 商品房销售价格持续走高，经过非理性上涨后逐渐回归理性

在我国房地产行业发展的二十余年期间，随着我国经济的不断发展，房价总体而言是不断上涨的。据 WIND 资讯数据显示，我国房价在 1999-2008 年期间呈现持续走高的态势；在 2002 年前表现较为平稳，但在 2003 年下半年房价开始出现了第一轮非理性上涨，甚至出现了两位数的涨幅，并于 2004 年底攀升至阶段性高位。2005 年由于受到国家出台了央行“121 号文”等一系列调控政策的影响，房价涨幅于 2005 年上半年开始下降，并于 2006 年底回落至阶段性低位。

2007 年初，房价开始出现了第二轮非理性上涨，同样出现了两位数的涨幅，并于 2008 年第一季度攀升至阶段性高位，2008 年第一季度，全国商品房售价同

比上涨 10.9%，同比涨幅创历史新高。与第一轮非理性上涨相似，国家出台了第二套住房信贷政策等调控政策，以制止房价非理性上涨。受此影响，全国各主要城市的房价出现了不同程度的调整，不同地区的房价走势出现差异化，珠三角等前期涨幅较大的地区调整的幅度较大。2008 年下半年以来，在宏观调控和市场变化的影响下，我国各主要城市的房价继续调整。从目前市场情况看，2009 年以来房价有止跌回升的态势。

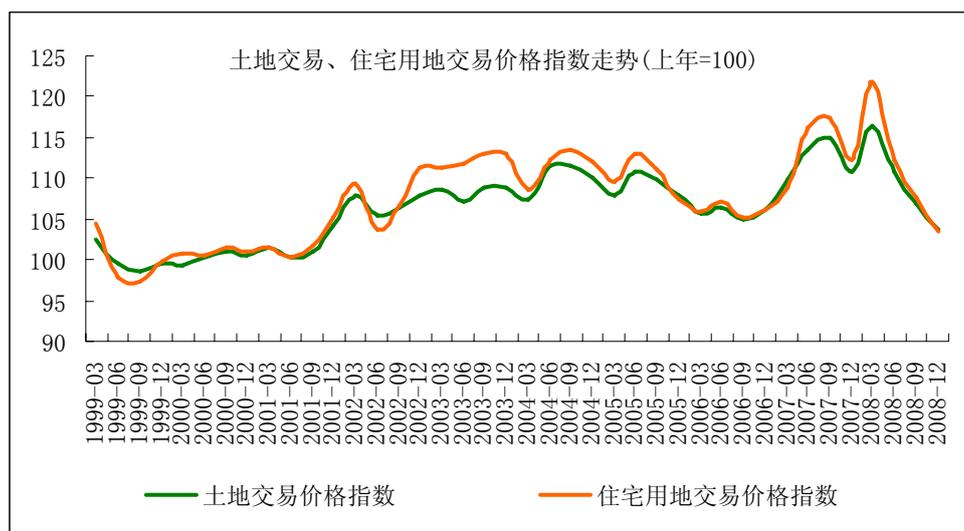


数据来源：WIND 资讯

④ 房地产开发用地价格不断攀升，2007 年底开始有所下降

从房地产业开始发展以来，我国土地出让制度改革使得原本隐藏的土地价格被释放，加之我国地少人多、18 亿亩耕地底线不能动摇、城市拆迁难度逐步加大，以及现有财政体制下地方政府对出让土地收入的分配，在商品房市场需求的拉动下，全国土地交易平均价格呈现不断攀升的走势。

据中国经济信息网统计数据显示，1999-2001 年，土地交易价格呈现平稳增长态势；2001 年下半年，在受到国家推行土地招拍挂制度的影响下，土地交易价格涨幅加大；2007 年，受到国家限制土地供给影响，且房地产企业在房价非理性上涨的情形下，为了能够扩大土地储备，不惜通过高价获取土地，地价节节攀高，“地王”频出，全国土地交易价格因而表现出快速上涨趋势；2007 年底，在国家出台一系列调控政策以及市场预期发生变化的双重影响下，房地产销售速度明显放缓，加之信贷紧缩，房地产企业开始面临越来越大的资金压力，购买土地的能力和动力均受到限制，土地市场骤然降温，土地成交价格涨幅出现回落，土地市场开始逐步回归理性，这也是房价理性回归在土地市场上的必然反应。



数据来源：WIND 资讯

(2) 行业竞争状况

经过近 20 年的发展，房地产行业已经成为国民经济支柱行业之一。2007 年房地产开发投资达到 25,279.65 亿元，占固定资产投资总额 21.53%，凸显房地产行业在国民经济中的重要地位。房地产行业自身也在不断发展演进，截止目前阶段，房地产行业的竞争情况如下：

① 行业集中度低

根据国家统计局的数据显示，2006 年我国房地产开发企业超过 5 万家，企业平均规模不足 1,000 万元，2005 年销售前 10 名企业的市场占有率不到 5%，行业前 500 家开发企业市场占有率不足 30%。和成熟市场比较，我国目前的行业的集中度不到美国的三分之一，不到香港的十分之一。2006—2007 年，万科作为目前中国内地销售规模最大的房地产上市公司，以当年签约销售额占全国商品住宅总销售额的比重计算的市场占有率也仅为 1.25% 和 2.07%。相较成熟市场中规模较大企业的市场份额分布来看，这一比例仍然偏低。优秀企业市场份额仍有较大的提升空间。

② 行业竞争技术含量较低

目前房地产行业施工技术仍处于初级阶段，技术门槛较低。数万家开发商分散在各个城市，实施手工式生产，目前中国住宅业的工厂化程度只有不到 10% 的水平，远低于发达国家 50%—70% 的水平。房地产企业中具有一级开发资质的仅占 2%，二级资质的占 15%，行业产业化水平和科技贡献率偏低，产品同质化现象较为突出。在现有生产方式的限制下，施工误差大，产品质量参差不齐，以

客户需求为导向的竞争模式无法完全建立起来。

③ 行业竞争的关键要素由土地转化为资本

房地产行业属于资金密集型行业，土地占用资金量较大，占用期较长。随着土地出让市场制度的不断完善，以及房地产行业市场竞争的升级，对于土地资源获取的竞争将转化为资金实力和资金使用效率的竞争。资本实力将成为企业竞争的主导因素，实力雄厚、具有相当规模和品牌优势、规范成熟的房地产企业将成为市场的领导者。在资本市场中积累了良好信用品牌的开发企业，将凭借多元化的融资渠道获得竞争优势。

随着政府加大对闲置土地的清理力度，对房地产企业的资本实力提出了更高的要求。资金优势明显的企业不仅可以保持其项目开发进度和拿地计划战略的连贯性，而且还能在闲置土地清理、资金紧缩等调控导致的行业资源兼并整合中获得更多的发展机会。

④ 目前阶段住宅地产行业的竞争程度仍较为有限

尽管目前房地产行业的集中度较低，产品差异化也不明显，但囿于目前房地产市场的区域性，地产品牌号召力匮乏以及资本市场信用支撑的融资能力尚不健全，房地产市场的竞争程度仍然处于低级有限竞争状态中，优秀房地产企业的品牌价值尚未得到全面的体现。

⑤ 房地产竞争区域差异性较大

我国房地产投资主要集中在东部地区，中、西部地区投资量相对较少。东部地区房地产市场容量和需求较大、市场较为成熟，竞争较为充分，而西部地区房地产起步较晚，房地产发展相对滞后。

（3）行业进入壁垒

房地产行业由于集中度很低，也不存在较大的技术障碍，总体而言行业壁垒不高。开展房地产业务所需的主要资源就是土地和资本，由于土地及房产的区域性，只要能够获得土地和一定的资本，就能开展房地产业务。这也是近几年我国出现几万家房地产企业的原因。

近年来，随着土地市场化机制的逐步完善、行业管理体制的日益规范，以及闲置土地清理和房地产行业资金紧缩的行业调控政策的陆续出台，房地产行业竞争门槛正在不断提高，土地和资金出现向具有土地、资金、管理和品牌等优势的大中型龙头企业集中的趋势。

5、我国房地产行业发展趋势分析

我国房地产市场经过前几年的高速发展，行业规模有了较大的增长。未来几年我国国民经济的持续健康发展，人均收入水平、城镇化率的提高，以及人们不断提升的对于住房的改善性需求，将共同促进房地产市场长期持续健康的成长。综合考虑我国宏观社会经济环境、政策环境以及房地产行业自身发展的情况，公司认为我国房地产行业在未来几年将呈现如下的发展趋势：

（1）经济增长和居民收入增加将支撑房地产行业继续在高景气度运行

1994—1998年，全国范围内的市场化住房体制开始建立。在形成商品房市场化之后，经济高速增长和城镇居民可支配收入的增加成为房地产市场有效需求的重要基础和前提。

自上世纪90年代以来，中国经济全面进入快速稳定增长时期。2007年，国内生产总值（GDP）达到24.66万亿元，比2002年增长65.5%，年均增长10.6%，远超过同期全球平均4%-5%的水平。2007年美国次贷危机的爆发以及美国经济衰退的预期对进入2008年的全球经济产生了一定程度的负面影响，但综合来看，美国次贷危机对中国经济的影响有限，预计中国经济仍将保持高位稳定态势。健康发展的中国经济是房地产行业能够继续在高景气运行的根基所在。

在宏观经济向好的大背景下，我国城镇居民可支配收入也呈快速上升之势。1997至2006年十年间，城镇人均可支配收入跃升2.3倍，代表家庭消费和投资能力的居民储蓄水平则扩大了3.5倍。2007年城镇居民人均可支配收入达13,786元，较上年增长17.2%，扣除价格因素，实际增长12.2%。

根据世界银行研究表明，住宅需求与人均GDP有着密切的联系，当一国人均GDP在600—800美元时，房地产进入高速发展期；当人均GDP进入1,300—8,000美元时，房地产进入稳定快速增长期；当一国人均居住面积达到30—35平方米之前，城镇居民将保持旺盛的居住需求。2005—2007年，我国人均GDP分别约为1,700、2,000和2,600美元；2006年城镇人均居住面积27平方米。十一五规划纲要指出：到2010年，我国人均GDP将达到19,270元。我国房地产行业已经进入稳定快速增长期，商品房需求将在较长时间内保持增长势头。

（2）城市化进程为房地产行业创造发展契机

城市化进程构成房地产的真实消费基础。随着城市人口的增长，不断增加的城市住宅需求是维持城市住宅发展的基本动力。

世界城市化发展有一个共同规律，即“纳瑟姆曲线”。纳瑟姆曲线表明发达国家的城市化大体上都经历了类似正弦波曲线上升的过程。这个过程包括二个拐点：当城市化水平在 30% 以下，代表经济发展势头较为缓慢的准备阶段；当城市化水平超过 30% 时，第一个拐点出现，代表经济发展势头极为迅猛的高速阶段；城市化水平继续提高到超过 70% 之后，出现第二个拐点，代表经济发展势头再次趋于平缓的成熟阶段。

依此规律，我国在 1996 年城市化水平达到 30.5%，城市化跨越第一个拐点，进入加速阶段。从统计数据来看，从 1996 年至 2006 年，城市化速度每年平均提高 1.32%，明显高于 1986 年至 1996 年年均 0.54% 的速度，符合纳瑟姆曲线规律。2006 年末我国的城市化水平为 43.9%，正处于城市化水平 30%—70% 的加速发展阶段，在城镇化过程中将产生大量的住房需求。按照“十一五”发展规划，2010 年城镇化率预期为 47%，预计每年有 1,000 万农村人口向城镇转移，届时城镇人口将达到 6.18 亿人。城镇化给住宅带来了两方面的需求：新增城市人口的需求以及城市旧房拆迁所带来的补偿需求。

在城市化进程的推动下，未来房地产市场需求空间将迅速释放，我国房地产行业将迎来一轮发展契机。

（3）行业变革继续深入

中国的房地产行业还处在一个比较初级的阶段，在很多方面尚有待成熟。但也需要看到，这一情况正在发生全面而深刻的变化，一场行业变革已经开始并将继续进行下去。

从制度环境上看，不断深入的宏观调控将促进行业秩序的进一步规范；从居住模式上看，住房保障日益得到重视，未来将会出现廉租房、公共租赁住房、经济适用房以及商品住房（包括限价商品房）多元并存的局面；从产品结构上看，中小套型的住宅供应比例将大幅度提高，购房者将更关注居住品质，精品中小户型将成为未来市场决胜的关键；从生产方式上看，行业将由手工作坊式的传统建造方式转变为技术含量更高的工业化生产方式，产品质量和施工效率将获得提高；从商业模式上看，行业资源将进一步得到整合，市场可能会出现大型综合开发商、专业制造企业、金融企业和配套服务企业并存的局面，分工将更加精细化和专业化。

（4）宏观调控带动行业整合步伐加快，行业集中度提高

自 2006 年年底以来，宏观调控重点由房价转向土地和资金面。因为土地供应紧张，预计闲置土地清理将成为 2008 年一项重要调控政策，同时资金面的继续紧缩也应在预期之中。在国家对房地产行业实施宏观调控的政策背景下，房地产企业将面临新一轮新的洗牌。

受到收缩银根和清理闲置土地的有关调控政策的影响，银行在房地产开发贷款上将继续执行保大放小的政策导向。资金链条紧绷的压力使中小房地产企业由于无力进行开发而面临土地被政府收回的困境；另一方面，二级市场收购作价必然高于政府收回价格，所以中小企业手中的闲置土地将更多地将通过兼并整合进入具有竞争优势的龙头公司。

因此，可以预见未来具有品牌优势和资本实力的上市公司将获得更大的竞争优势并成为行业整合的主导者，而综合实力较弱的企业将逐步被收购兼并而退出；行业的集中度也因此将逐步提高，进而整个市场趋向良性、有序的竞争。

（5）调整住房供应结构是未来房地产调控的主基调

2008 年政府工作报告明确提出抓紧建立住房保障体系。报告中关于房地产政策延续了 07 年下半年以来调控政策的基调，即通过廉租房、经适房的建设，增加中低价位、中小户型商品房的供应；以满足自主性需求为主，打击投资和投机；加大政府对房地产行业的介入力度；通过综合手段抑制房价过快上涨；促进房地产业持续稳定健康发展。这些政策将成为我国房地产行业未来发展的主基调。

（二）旅游行业概况

1、旅游行业的管理体制

本公司的旅游业务主要为主题公园的开发与经营，适用旅游行业行政管理体制。目前，我国旅游业实行“政企分开、统一领导、分级管理”的管理体制。国家旅游局是国务院主管旅游业的直属机构，在国务院领导下，负责统一管理全国旅游工作，对旅游行业进行监督和引导，主要负责研究、拟定旅游业发展的方针、政策和规则，拟定旅游业管理的行政法规、规章并监督实施。各省、自治区、直辖市设立省、地（州、市）、县旅游局三级地方旅游行政管理体制，地方各级旅游局是当地旅游工作的行业归口管理部门，受同级地方政府和上一级旅游局的双

重领导，以地方政府领导为主，负责辖区内的旅游行业管理工作。

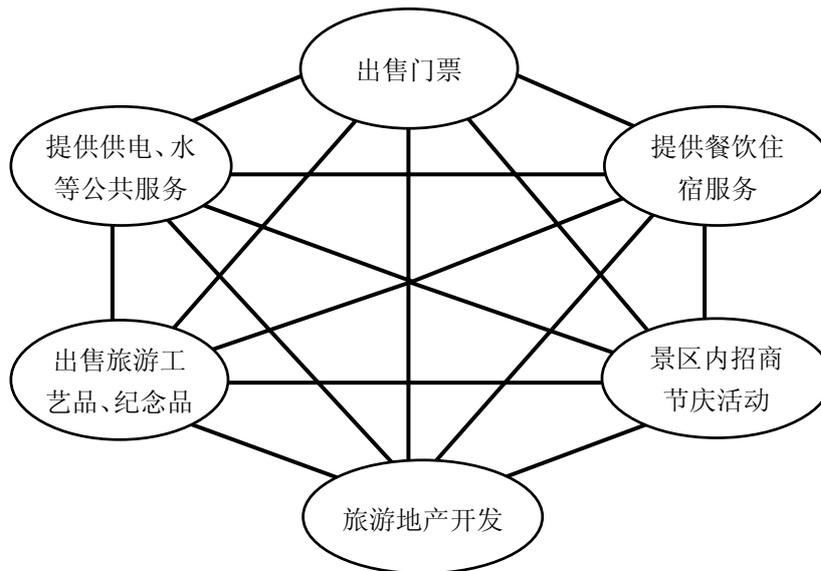
2、旅游行业的主要法律、法规和政策

目前，我国旅游行业的主要法律法规有《旅行社管理条例》、《风景名胜区条例》、《中国旅游饭店行业规范》、《旅游安全管理暂行办法实施细则》等。

3、主题旅游行业的产业性质与特点

（1）行业的特殊经营模式

主题旅游是与传统的山水、历史文化旅游完全不同的旅游产品，主题公园经营者需要在一片没有传统旅游资源的土地上，创造出具有特定主题的舞台化游憩空间，满足游客的体验需求。从本质上来说，独特的情景文化是主题旅游经营者成功发展的核心。一般来说，主题旅游行业的盈利模式主要是以下 6 种方式的组合：



（2）具有一定的季节性特征

旅游行业有一定的季节性特征，这主要是自然气候条件变化以及旅游者闲暇时间的相对集中性引起的。在我国北方地区，主题公园经营的季节性尤其明显。但随着出行方式的日益方便，国家和地区休假制度的调整，主题公园经营者对于产品结构的不断优化，淡季产品以及室内主题产品的推陈出新，上述季节性对本行业经营效益的影响已经日益降低。

（3）具有地域性特征，客流量相对稳定

主题旅游行业另外一大产业特征是其不可移动性。主题公园往往有一个市场半径。例如，香港的迪斯尼乐园以港、澳、珠三角和相邻的亚洲区域为核心市场，而东京的迪斯尼乐园，具有更加明显的地区色彩，其 98% 的游客为日本本土人士。加之受到消费水平、交通状况、休闲时间长短等各种因素的限制，大型主题公园的客流量总是相对固定的。这种特性，使主题公园必须不断在内容上创新，以保证对游客的吸引力，提高重游率。

4、旅游行业发展状况

（1）近年来主题旅游行业发展状况

我国主题旅游行业的发展已有近 30 年的历史。80 年代初期，以广州为中心的长隆乐园和河北正定的西游记宫为代表的第一代主题旅游公园建立。1989 年，随着深圳“锦绣中华”的建立，以华侨城和三国城为代表的第二代主题旅游公园逐渐为游客所知。

近十多年来陆续建设开业的“中国民俗文化村”、“世界之窗”、“欢乐谷”一期等大型文化主题公园，都相继取得成功。大型主题公园在中国开创了新局面，北京的“世界公园”、江苏苏州的“苏州乐园”、浙江杭州的“宋城”和“杭州乐园”、云南昆明的“云南民族村”和“世界园艺博览园”、海南三亚的“南山文化旅游区”、广西桂林的“乐满地”等大型主题旅游公园，都已达到较高水平。黑龙江省哈尔滨市在这几年冰雪节期间创建的“松花江冰雪大世界”，也可称为特定时间段内的大型主题旅游项目，其策划和经营管理水平也已大体与国际接轨。

目前，我国各种主题旅游公园约有 6,000 余个，随着第三代主题旅游公园的兴起，我国主题旅游行业将进入成长期。

（2）主题旅游行业竞争状况

①产品类型丰富，形态多样

按照产品类型分类，我国主题旅游产品可分为微缩景观类、民俗景观、仿古建筑、影视城、动物景观类和主题游乐园类等。不仅有以自然人文资源为基础衍生的各种公园，如各种森林公园、动植物园、地质公园、温泉公园、文化公园、海洋公园、历史文化公园和城市公园等，还有很多人造塑造的游乐园，如华侨城、宋城、民俗文化村、科幻城、大观园，影视城等。主题旅游产品的类型基本涵盖

了科学、历史、文化、生态、游乐等门类。

②地域分布不均

根据主题旅游行业发展的内外条件分析，主题旅游产品的成熟化依赖两个条件：一是经济发展水平；二是自然人文资源的稀缺性。因此，我国主题旅游公园的分布呈以下三级阶梯结构：东部沿海分布较多规模较大；中部分布次多且规模不大，西部分布较少且规模较小。

③管理模式落后，行业发展极不完善

目前我国主题旅游行业的经营管理模式较为落后，大部分属于粗放式建设，项目盲目投资、重复建设现象较为严重，没能很好的发掘主题公园的内涵，使行业内大部分主题公园效益较低甚至亏损，仅有少量企业经营业绩良好，行业发展极不完善。据统计，全国 6000 余个主题公园中，70%处于亏损状态，20%持平，只有 10%左右盈利。目前，经营状况较好的主题公园大多分布在珠江三角洲地区和长江三角洲等经济发达地区，行业面临大规模的整合和重组。

④盈利模式单一

目前国内的主题旅游产品存在严重的盈利模式单一的缺陷。国外很多成熟的主题旅游产业的盈利方式为前文所述六种模式的有机结合，但国内大部分主题旅游公园几乎只有门票收益一种盈利方式来架构其盈利模式。单一的盈利模式给经营者带来了很大的风险，这使得主题旅游产品经营者很难获得有效的融资成果，而设立在主题旅游区内部的各种固定资产，在没有客流的情况下几乎一文不值。

（3）主题旅游行业进入壁垒

主题旅游行业相对于其他传统旅游行业而言，进入壁垒较高。

① 需要鲜明的主题

主题是主题旅游产品的灵魂，是主题旅游区别于其他景点旅游的根本特征。主题旅游产品的主题必须鲜明，必须针对特定的细分市场，满足特定客源的需求。

② 品牌知名度

品牌是促使多数游客做出选择的根本原因，直接影响主题旅游产品在市场上的影响力和感召力。同时，品牌所有者还可以通过品牌经营实现高额回报。成熟的主题旅游产品大多通过品牌连锁经营的发展模式实现快速发展，即通过特定品牌的连锁经营，逐步扩大市场份额。

③ 高额的初始投资

主题公园的初始投资规模一般比较巨大，如香港迪斯尼的投资额高达 141 亿元港币，此外香港政府配套的基建设施投资也达到了 136 亿元港币。庞大的投资额构成了进入主题公园旅游行业的主要壁垒。

④ 高新技术的运用

近年来，高新技术在主题旅游行业具有日益强大的影响力。一方面青年游客需要更大、更高、更快、更刺激、更复杂的游乐产品，另一方面人口老龄化则更倾向比较轻松的娱乐形式。这些不断变化的游客需求都要求主题旅游产品不断采用最新的高科技来满足。

⑤ 有利的区位选择

地理位置的选择对经营成败起到关键作用。区位选择需要考虑到交通、配套设施、周边环境等多种因素。

⑥ 高素质从业人员

主题旅游行业在我国的出现时间较短，行业本身缺乏相关人力资源。随着第三代主题旅游公园的兴起，主题旅游公园专业人才短缺的问题表见得越来越突出。具有多年实践经验具有丰富管理能力的人员将很大程度上影响经营者的盈利能力。

5、我国主题旅游行业发展趋势分析

近年来，我国主题旅游行业的产业集中度和市场进入门槛正在不断提高，集团化主导格局正在形成，有些旅游企业集团已颇具规模。但是，中国主题旅游产业与国际集团相比，仍然存在诸多问题，主题公园产品尚不能满足市场需求，总体运营水平存在较大差距。随着旅游行业的高速发展和主题旅游产业的不断完善，国内的主题旅游行业未来将有很大的产品发展空间和持续的市场成长性。未来主题旅游行业发展趋势如下：

（1）主题趋于多元化

未来主题旅游产品在主题选择方面将更加关注旅游动机的本原，体现旅游行为的本质，突出主题的文化性。跨地域空间的文化、返璞归真的传统文化将成为未来主题的主导方向和价值取向。同时，主题旅游产品对于主题的选择自由度也将随之明显扩大，“一个主题多个次主题”、“一园多个主题”将成为现实。

（2）科技化与智能化进程加快

随着科学技术的加速发展，信息技术和虚拟技术的日益普及，主题旅游产品将不断提高产品的科技含量，技术与技术之间、技术与项目之间、项目与游客之间的互动性将大大增强。在现代技术的导引下，主题旅游产品形态已经进入概念创新的发展阶段：产品形态的多样化；新动力、新材料、新性能的产品成为主流；产品形态的智能化和虚拟化将不断加快进程。

（3）规模凸现扩张性

随着主题旅游文化的多元化、技术的现代化，景区内的活动丰度将不断提高，这样就必然引起主题旅游产品投资额度和用地规模的扩大，甚至形成主题公园群，这种扩大将导致主题公园产业链向房地产、零售业、金融保险业、技术咨询业、文化艺术等领域延伸，出现以主题区群为依托的主题社区，从而成为独立形态的旅游目的地。因此，游客活动时间将从目前的6~7小时明显延长，多日游概念的主题旅游区将成为一种具有扩张潜力的发展模式。

二、本次交易后公司的竞争力及行业地位

（一）公司的主要竞争优势

1、主题旅游行业的绝对领先地位

本公司是中国主题旅游公园的开先河者，在国内主题旅游领域占有绝对优势。通过多年的发展，公司以良好的经济效益和社会效益稳居中国主题旅游业的领先地位。公司旗下所包括的锦绣中华、民俗文化村、深圳世界之窗、欢乐谷等都是主题旅游产品领域的佼佼者，代表着当前国内主题旅游产品发展的最高水平，深圳华侨城旅游度假区是全国主题公园最集中的旅游度假区。公司成立以来，对旅游业投入了巨额资金，在国内大多数主题公园亏损的情况下，保持了优良的盈利状况，先后接待各国领导人百余人，游客来源覆盖全中国和以亚洲为主的世界各国，建立了一整套符合中国国情的主题公园管理制度。

2、高端地产具有高盈利能力

公司地产项目主要处于旅游项目周边地段，受益于旅游景区所带来的规划合理、环境优美、交通便利等综合边际效益，售价较高。同时，由于公司前期建设旅游项目，进入该区域的土地成本相对单纯的城市地产开发商而言较低，因此公

司地产项目毛利率较高。

同时，随着整体国民经济的持续稳定发展，高端客户群体规模呈稳定增长的态势，加之未来高端地产产品供给依然稀缺，因此高端地产产品市场前景可持续看好。

3、“旅游+地产”的独特经营模式

1999年起，公司提出了“旅游+地产”的新经营模式，即用主题旅游公园的手法包装和开发房地产，提升房地产开发水准，推出风格独特的地产项目；利用主题公园改善环境、提升地价；用房地产的快速回收方式支持主题旅游业发展。这一模式大大增强了公司抗风险和即期盈利的能力。

实践证明，“旅游+地产”是有利于两个业务良性互动发展的经营模式。在主题公园产业化发展、扩大市场占有率的过程中，更多地考虑地产、度假设施和主题公园的综合配套开发，公司能够最大限度地获得综合发展效益。

（二）公司的主要竞争劣势及面临的挑战

随着 2007 年底我国旅游业的对外开放，国外主题旅游产业的巨头纷纷来到中国进行战略布局，在长三角、珠三角以及一些热点地区，形成了日趋激烈的竞争格局。

本次交易完成后，公司实现了集团主营业务的整体上市，规模迅速扩张，对于资金的需求大幅增加。由于公司地产项目多以中高端的大户型公寓和低密度住宅为主，售价相对较高，客户群体范围相对较小，对公司的产品销售提出了更高的要求。

（三）近三年公司的市场占有率情况及未来变化趋势

近三年，公司的主题旅游以及旅游地产业务将进入快速成长期。主题旅游业务已初步完成在国内的战略布点布局，有望进入品牌化、规模化、连锁化运营阶段，保持盈利稳定增长。

根据国际主题公园行业权威机构 TEA（主题休闲娱乐行业协会）和 ERA（经济研究事务所）的数据统计，公司在 2007 年的游客接待量为 1,350 万人次，已与美国迪斯尼乐园、英国美林娱乐集团公司、美国环球影城、六旗集团、布什系列公园和西德角连锁主题公园等一起跻身全球旅游景区集团八强，成为亚洲地区

唯一进入“全球旅游景区八强”的公司。2008年，公司各控参股企业全年共接待游客1,219万人次，同比增长5.2%，实现旅游营业收入18.88亿元，同比增长16%。预计2010年以后，在深圳三洲田以及北京、成都、上海等旅游项目全部建成投入运营后，公司将实现接待游客达2,000万人次，2018-2020年接待游客达到3,000万人次的战略目标。

三、拟购买资产主营业务情况

在本次交易中，华侨城集团拟将其所持有的涉及旅游、地产、酒店及其相关业务等主营业务资产整体注入本公司，实现华侨城集团的主营业务整体上市。本次交易完成之后，公司将形成完整的“旅游+地产”的双重驱动模式。

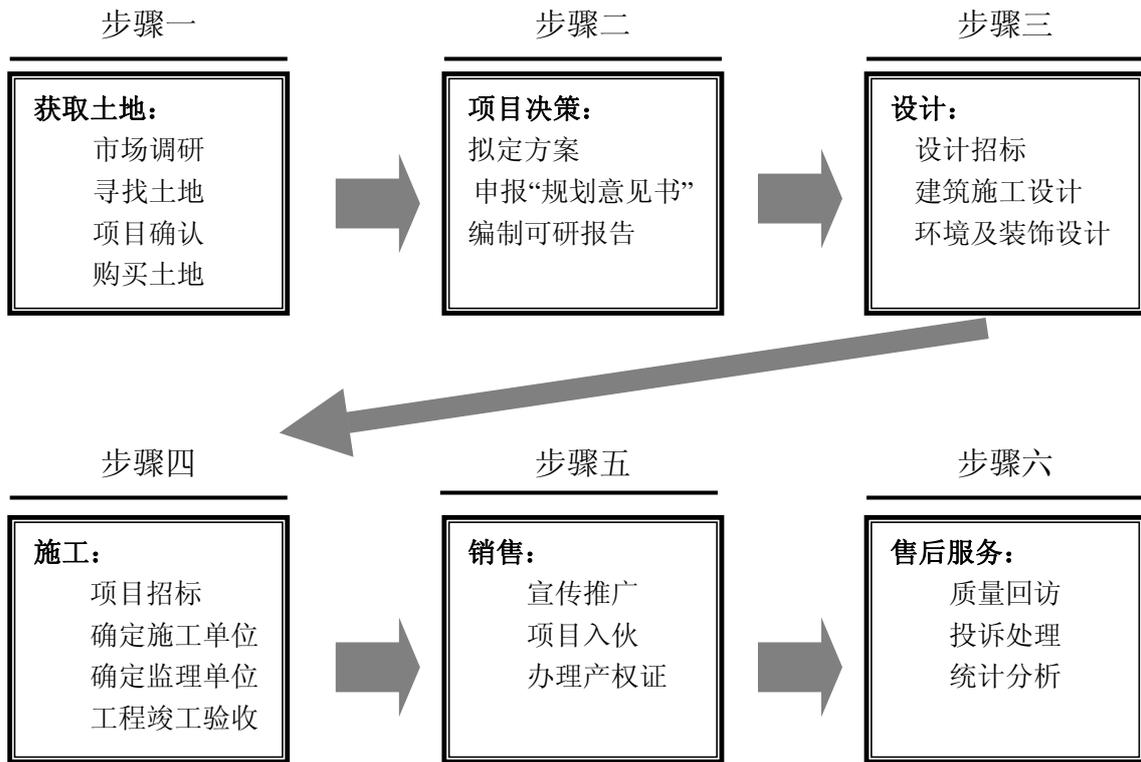
本次交易完成后，主题旅游和地产业务的收入占公司总营业收入的比重约为八成，以下将对旅游和地产业务的情况进行介绍。

（一）房地产开发业务情况

本次交易中本公司拟购买的房地产业务资产，由于收购标的均为权益性股权投资，并且公司在收购完成之前已经持有其中部分公司的部分股权，其业务发展及项目开发情况可参见本报告书“第三节 华侨城A基本情况”之“三、本公司主营业务情况”。

1、房地产业务的业务流程

本公司所属各公司房地产业务的简要业务流程如下图所示：



2、房地产业务的销售情况

（1）销售模式

各公司房地产业务的销售模式根据销售地域划分可分为内销和外销；根据销售主体不同分为独立销售和联合销售。目前，各个商品房项目以内销为主，同时视项目定位和产品特性适度外销。各公司开发的内销项目大多采用独立销售模式，部分项目采用了引进代理公司共同合作的联合销售模式。

（2）定价方式

为保证项目有一个科学的价格体系应对市场竞争、在充分尊重市场和竞争对手的前提下，经营房地产开发业务的各公司对每一个项目的开盘定价都经过严格的市场论证，例如通过一手竞争楼盘调研、二手楼盘成交价格调研、物业价值指标权重评价及各单元户型质素评价等，并在此基础上进行客户调研数据的统计分析，最终结合开发目标、经过专家决策，形成项目销售价格。

（3）房地产业务的定位

① 区域定位

公司房地产业务自 2004 年正式实行全国化战略，目前形成了以深圳华侨城、

上海、成都、京津四个重点区域为核心，辐射珠三角、长三角、环渤海、西南地区的“1+3”战略布局，并将择机进入国内其他重点城市。关于战略布局城市的选择，本公司采取的策略是首选经济发达的城市，特别是直辖市以及省会等一级城市，其次是经济发展潜力较大的其他重点城市。

② 产品定位

公司房地产业务所开发的产品主要可以分为高档住宅、普通住宅、商业、写字楼、厂房、LOFT、公寓等类型。

③ 消费群体定位

公司的房地产业务始终致力于中端和高端房屋的开发和销售，各战略布局城市中的项目的目标客户大多为各类企事业单位的中高级管理人员和专业技术人员、私营企业主、文化艺术工作者、外籍人士等城市主流群体。这一部分客户受过良好的教育，拥有专业技能与知识技能，是推动现代化社会发展、引导社会消费、稳定社会形势、定型社会规范及主流社会价值观的主体力量。

（4）房地产业务的客户集中度情况

本公司属下各公司的房地产业务的客户来源主要以个人为主，公司对各个客户的销售收入占年度销售总额的比重不高，不存在过度依赖单一客户之情况。

3、房地产业务的采购情况

本公司属下各公司房地产业务的采购物资主要为电线电缆、给排水管材管件、电梯、电气设备、主要装饰材料等。

最近三年，房地产业务向前十大供应商采购金额及占比情况如下：

项 目	2008 年	2007 年	2006 年
全年向前十名供应商合计采购金额（万元）	1,796.15	2,867.85	3,749.16
占年度采购总额的比例（%）	77.14%	70.18%	62.98%

本公司董事、监事、高级管理人员和核心技术人员，主要关联方或持有本公司 5%以上股份的股东在上述前 10 名供应商中未占有权益。

4、房地产业务产品和服务的质量控制情况

本公司属下各公司房地产业务主要通过工程管理部 and 监理公司对房地产业务产品和服务的质量管理工作进行指导、监督和考核。

公司以岗位责任制为基础，建立健全了质量管理标准、质量监控体系、投诉处理机制和质量考核评价激励机制，形成了完整的质量运行体系，并于 2002 年通过了 ISO9001 国际质量管理体系认证。

5、房地产业务代为收取的住宅共用部分、共用设施设备维修基金的执行情况

代为收取的住宅共用部分、共用设施设备维修基金的执行和管理严格按照《深圳经济特区物业管理条例》以及《深圳市住宅区公用设施专用基金管理规定》等相关规定，专项用于物业保修期满后，公用部位、公用设施设备的大修、更新、改造，不得挪作他用。目前深圳华侨城城区内住宅公用设施维修基金受业主委员会委托的华侨城物业管理有限公司代管。

6、房地产业务经营管理体制及内控制度

（1）房地产开发项目决策程序

通过前期投资发展部门的土地考察，周边房地产市场的调研，以及项目的经济测算，形成项目可行性分析报告。如果具有投资价值并且适合公司开发，则根据项目的具体情况，按照董事会和股东会的相关规定，最终形成对项目的开发决策。

（2）开发项目管理架构的设置

开发项目主要通过华房公司进行对外投资的形式，在项目当地成立地区性公司，由地区公司负责项目的开发和具体操作。

（3）公司质量控制体系

公司一直以来严格按照国家现行建筑工程验收规范对项目工程进行验收。

7、房地产业务的主要经营策略及市场推广模式

（1）房地产经营的市场定位及主要消费者群体

在产品开发上，培育以高品质的主题住宅物业和商用物业为主，酒店和办公物业以及其它物业为辅的产品结构。住宅物业以中心城市中等收入及以上的客户为主。商用、办公物业则以有一定规模的品牌企业客户为主。

（2）主要从事房地产项目的类型

房地产项目以出售为主，同时在现有基础上，进一步做优做大租赁业务，“主

题地产开发和商业地产经营”两条腿走路。在产品结构上，以从事住宅开发为主。

（3）房地产项目的定价模式和销售理念

依据市场状况合理定价，顺利实现项目开发销售的既定节奏，实现股东的理想回报，同时为后续产品推出起到铺垫和支撑作用，扩大华侨城地产品牌影响力，保持和强化全国一流物业发展商形象和负有社会责任感的企业形象。

（4）采用的主要融资方式

开发项目的融资方式以自有资金和银行贷款为主，资本市场筹资、房地产信托等方式为辅。

（5）采用的主要销售模式

按照国家和地方对于房地产销售的法规、政策规定，采用以预售为主的销售模式，对于高端物业采用现房出售等销售模式。

（6）采用的物业管理模式

根据国家和地方有关规定，公司开发的物业在业主委员会成立之前，由公司选定物业管理公司负责物业管理，而在业主委员会成立之后，由业主委员会选择物业管理公司。

公司开发的小区在业主委员会成立之前，委托华侨城物业管理有限公司进行物业管理。在业主委员会成立之后，由业主委员会根据有关规定自行选择物业管理公司。

（7）公司经营管理、品牌建设、员工素质、企业文化等方面的竞争力

公司经过项目管理流程再造，形成了以项目为核心的一套科学的创新管理体系。公司实行再造流程的真正目的并不在于流程本身，而是它所能形成的核心竞争力，包括企业组织自己拥有的独特的技术、组织管理、市场响应等方面的能力：

① 在经营管理和品牌建设方面，公司一贯着力于通过科学先进的管理手段，建立有效严密的质量控制体系。

② 在提高员工素质方面，公司始终倡导“员工与企业共同成长”的原则，并且安排对员工进行相应专业技能的培训，提倡员工不断充实完善自己。

③ 在企业文化建设方面，公司非常重视企业文化的建设，提出了“敬业乐群”的企业精神，在员工中树立“创建一流企业，争做一流员工”的信念。在员工中创建“在为公司事业而奋斗的过程中，最大限度地实现自我价值”的价值观念。倡导“争做内行、讲求实效、团结协作、合力前进、诚实竞争、追求卓越”的企业风气。

8、在开发过程中涉及的各项具体业务的运行情况

（1）设计单位、设计方案的选择

根据项目定位来考察相关的境内外设计公司，从中择优选取。

设计方案从是否符合项目定位，是否功能上使用便利，是否符合本公司的开发理念这三个方面来确定。

（2）施工单位的选择

按照招投标办法进行公开招标或直接委托华房公司之全资子公司建筑安装公司进行施工。

由各项目子公司设立工程管理部，严格按照国家或深圳市有关建设工程的法律、法规，施工规范，验收规范，安全文明施工的管理规定进行管理。

（3）监理单位的选择

按照招投标办法，进行公开招标或者直接委托华房公司下属的深圳市侨建工程监理有限公司进行监理。

（4）出租物业的经营方式

由各项目公司成立租赁事业部，专门负责租赁物业的宣传策划、活动组织、招租和租赁管理等相关事宜。

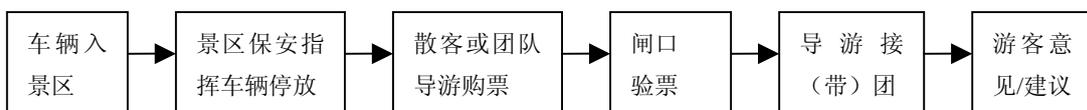
（二）旅游业务情况

本次交易中本公司拟购买的旅游业务资产，由于收购标的均为权益性股权投资，并且公司在收购完成之前已经持有其中部分公司的部分股权，其旅游项目发展情况可参见本报告书“第三节 华侨城 A 基本情况”之“三、本公司主营业务情况”。

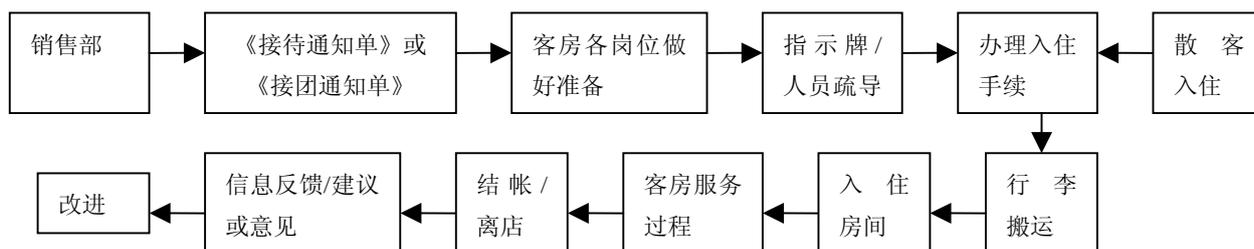
1、旅游业务的业务流程

（1）景区作业流程图

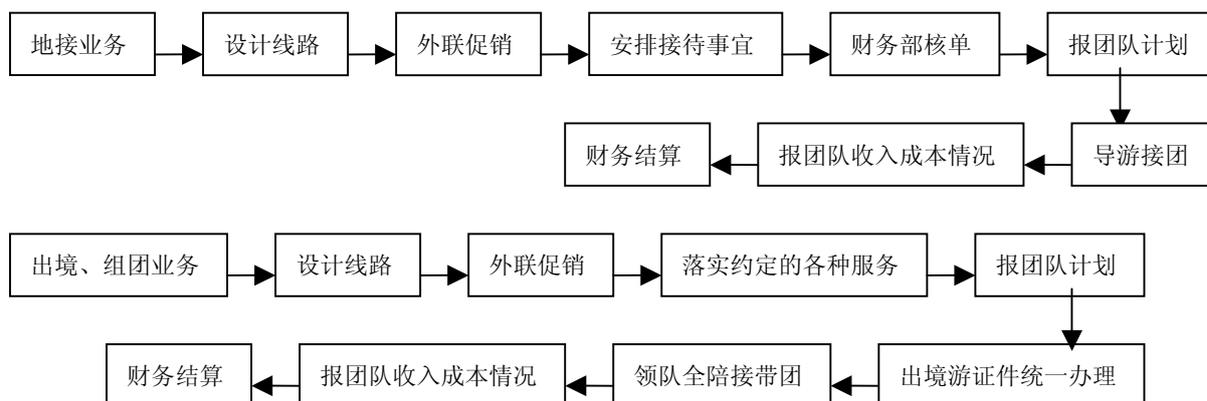
① 景区游览接待流程图



② 景区酒店接待流程图



(2) 旅行社作业流程图



2、旅游业务的销售情况

(1) 销售模式

本公司主要负责“华侨城旅游”和“欢乐谷”连锁品牌的整体形象宣传推广、品牌塑造；各所属企业根据自身产品特点及市场细分定位，有针对性的进行市场推广与销售，销售方式主要包括参与大型旅游产品交易会、拜访企业、旅行社等客户、利用网络营销等。

(2) 定价方式

主要旅游产品均采用“成本+合理利润”的定价策略，并根据不同市场、不同季节进行适当调整，根据批量规模给予不同客户一定优惠。

(3) 客源市场

各地华侨城景区的客源主要以散客为主。为保证景区持续的吸引力，各地华侨城景区每年都开展项目更新改造（新开园的景区计划每年开展项目更新改造），

保证景区吸引力不断提高，随着品牌影响力的不断扩大，游客重游率逐年提高。

（4）游客接待量

最近三年，涉及本次交易的旅游业务游客接待情况如下：

（单位：万人次）

年份	北京 华侨城	东部 华侨城	成都 华侨城
2006	90	---	---
2007	205	82	---
2008	204	180	---

本次拟收购标的公司中成都华侨城于 2009 年正式向游客开放，上海华侨城和泰州华侨城目前正处于建设阶段，尚未向游客开放。

（5）旅游业务的客户集中度情况

各地华侨城景区旅游业务的主要客户为散客，散客门票收入占总门票收入比重较高。因此，本公司的旅游业务不存在过度依赖单一客户之情况。

3、旅游业务的采购情况

各地华侨城景区旅游业务采购的物资主要为景区设备、车辆燃料及景区日常经营所需的物资：下属景区设备采购主要通过本公司控股股东的全资子公司香港华侨城购买，双方交易遵循市场原则，交易定价合理；燃料在加油站购买；其余日常经营性物资实行集中采购。

各地华侨城景区引进设备的关联交易遵循市场原则，交易定价合理，符合公开、公平、公正的原则，不会损害公司的利益和广大股东的利益，也不会对公司的独立性有任何的影响，公司的主要业务也不会因此类交易而对关联方产生依赖或被控制。

本公司旅游业务的采购一般不受到某种资源或其他因素的限制。

4、旅游业务产品和服务的质量控制情况

为提高旅游目的地服务管理标准化和规范化的水平，本公司各景区均引入了 ISO 系列质量管理体系和环境管理体系，并对十几年的旅游发展经验进行了总结和整理，编制了《华侨城旅游服务标准》、《华侨城主题公园运营管理标准》，建立起不断推进旅游目的地发展的软件平台，实现了华侨城旅游管理、服务水平的全面提升。

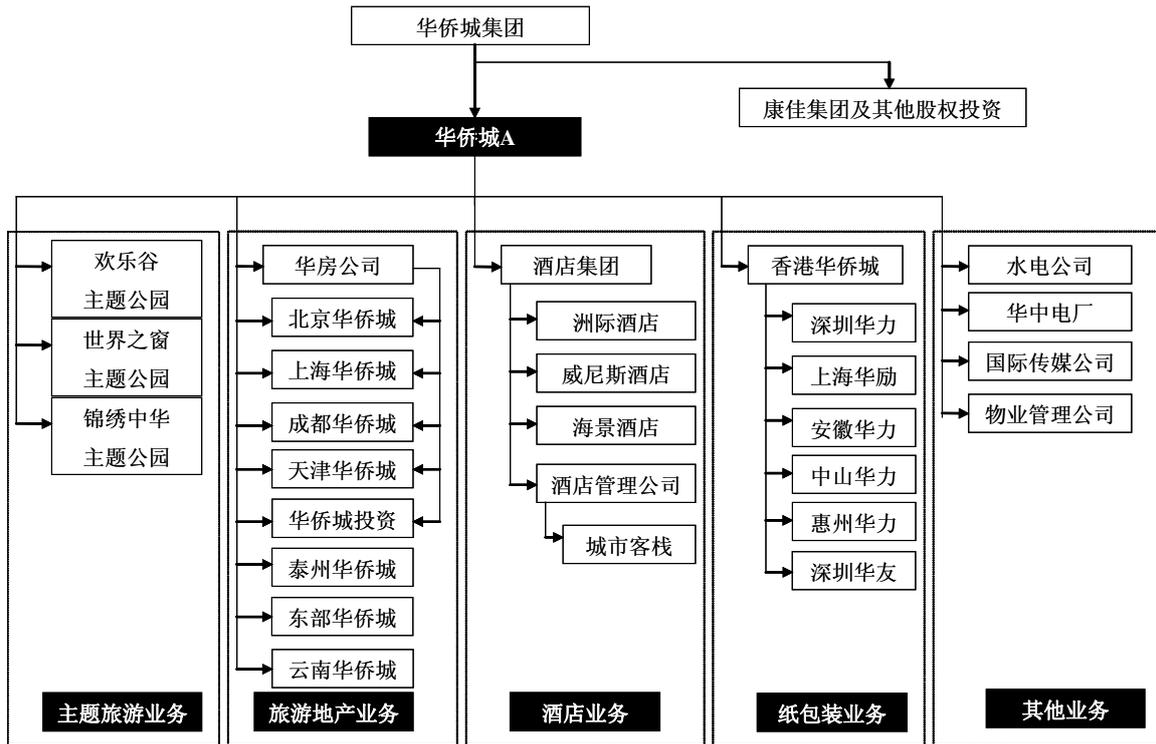
为了实现景区员工的服务与游客体验更好的对接，本公司将服务提升为景区娱乐体验的一部分，员工从工作人员提升为能与游客进行互动的“流动景点”。同时，我们还采取“服务质量现场监控”、“排队区创新服务”等服务形式提高服务质量。

四、本次交易完成后公司的发展规划

本次交易完成之后，本公司将整合优质基因、集中优势资源，继续致力于打造中国最强旅游集团的目标，同时巩固中国旅游主题地产、中国主题酒店市场中的领先地位，努力提升本公司作为优质上市公司形象。

本公司将在本次交易完成之后，对旗下的各业务类型进行进一步梳理和整合，使得本公司所涉及的业务类型更加清晰。

本公司计划上述业务初步整合完成之后的基本业务架构如下图所示，公司将根据组织架构设计进一步深化完善业务结构：



未来 3-5 年，本公司将着力推进和落实以下六项战略举措：

1、深化战略布局

在开创“旅游+地产”模式，抢占北京、上海、成都等战略高地，开发建设北京华侨城、成都华侨城、上海华侨城等主题旅游综合项目，完成“东西南北”

战略布局后，本公司将进一步深化战略布局，扩大发展：

（1）在“国家级生态旅游示范区”——深圳东部华侨城全面进入运营期之后，本公司将加快推进泰州华侨城、云南华侨城的开发建设，引领“旅游+地产”模式的升级发展，继续扩大在二线城市的战略布局。

（2）以北京华侨城、上海华侨城、成都华侨城等为区域平台，本公司将在长三角地区、京津地区、成渝地区继续扩大战略布局，在周边延伸发展主题地产等项目。

（3）本公司将积极研究开发适合二线城市市场的新产品和商业模式，扩大旅游、地产、酒店业务的市场渗透。

2、加大产品创新

本公司将在主业范围内进一步推进产品类型多样化及商业模式多元化：旅游业务要在品牌连锁经营、产品升级、商业模式深化等方面勇于创新，力求更大突破；旅游地产业务要以“成片综合开发”项目和“短平快”项目为互补，加大“短平快”项目拓展步伐；酒店业务要在集中投资建设一批旗舰店后，重点提升经营效益，探索强强联合的新途径；纸包装业务要进一步发挥境外资本平台作用，提升规模，扩大彩印业务比重，与旅游地产进一步融合。

3、整合优质基因

本公司将在旅游、地产优质基因重组，开创“旅游+地产”模式的基础上，深入推进旅游、地产、酒店、文化等优质基因的整合，开发新的商业模式，增创独特优势，发挥协同效应，提升经营效益。

4、夯实品牌经营

本公司多年以来始终坚持精品策略，培育了一批优秀品牌，完成了旅游、酒店品牌连锁经营的成功实践。今后，本公司将继续坚持“精品策略”和“标准化策略”并重，发挥品牌先导作用，实现业务拓展和资本扩张，巩固并提升核心业务的行业领先地位，追求品牌价值，推动品牌经营和规模化协调发展。

5、加快发展节奏

在初步完成全国战略布局和前期规划建设工作的基础上，本公司将进一步高

品质、高效率地推进重点项目开发建设，适度加快项目开发节奏，稳步开展战略资源储备，同时积极探索多元化合作方式，推动规模和效益快速增长。

6、创新管理模式

在按照上述规划加快发展的同时，本公司将进一步完善公司治理结构，深化落实公司自身的《建立跨行业、跨区域管理的创新管理模式》、《关键人才规划项目》和信息化战略规划的“007 工程”，完善功能定位，提高集中管控能力，提升运营效率，增强风险控制能力，为主业持续快速发展提供强有力的管理支撑。

第十节 本次交易对公司的影响

一、本次交易对公司财务状况的影响

（一）资产规模影响分析

本次重大资产重组完成后，本公司的总资产、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	本公司 (合并报表)	本公司 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%

（二）资产结构影响分析

截止 2008 年 12 月 31 日，本公司与本公司备考合并的资产结构对比如下：

项目	本公司 (合并数)		本公司 (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，本公司：

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，本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，本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，而另一方面本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。

（三）营运能力影响分析

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

项 目	本公司	本公司备考合并
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，本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本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。

（四）负债结构影响分析

截止 2008 年 12 月 31 日，本公司与本公司备考合并的负债结构对比如下：

项 目	本公司 (合并数)		本公司 (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，本公司：

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本公司的偿债压力。

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。

（五）偿债能力影响分析

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

项 目	本公司	本公司备考合并
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，本公司截止 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。

（六）盈利能力影响分析

1、收入构成分析

2008 年度，本公司与本公司备考合并的收入构成对比如下：

项 目	本公司 (合并数)		本公司 (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，本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

本次收购本公司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%。

2008 年度，本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。

综上所述，本次重大资产重组完成后，本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。

2、营业利润构成分析

2008 年度，本公司与本公司备考合并的营业利润构成对比如下：

项 目	本公司 (合并数)		本公司 (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，本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。

3、每股收益和净资产收益率

2008 年度，本公司与本公司备考合并的每股收益和净资产收益率对比如下：

项目	本公司	本公司备考合并
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，本公司的每股收益由 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。

二、本次交易后公司未来盈利能力分析

本公司 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本公司的 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，公司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。

本公司 2008 年度备考合并盈利情况与假设本次交易完成之后本公司的 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，本公司备考合并口径 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。

第十一节 财务会计信息

一、拟购买资产最近两年财务信息

（一）深圳华侨城房地产有限公司

华房公司会计报表已经中瑞岳华审计（审计报告编号为“中瑞岳华专审字[2009]第 1579 号”），审计意见为标准无保留意见。

1、2007年-2008年合并资产负债表

（单位：元）

项 目	2008年12月31日	2007年12月31日
流动资产：		
货币资金	596,880,054.17	990,023,250.90
交易性金融资产	-	-
应收票据	-	-
应收账款	13,023,708.25	16,545,541.09
预付款项	638,068,275.26	1,014,812,695.39
应收利息	103,823.21	72,411.84
应收股利	-	588,935.35
其他应收款	52,237,063.84	274,586,348.42
存货	10,717,952,411.82	8,026,183,022.96
一年内到期的非流动资产	-	537,000,000.00
其他流动资产	-	-
流动资产合计	12,018,265,336.55	10,859,812,205.95
非流动资产：		
可供出售金融资产	-	-
持有至到期投资	-	-
长期应收款	-	-
长期股权投资	652,650,378.01	510,067,243.11
投资性房地产	934,542,588.29	886,755,424.35
固定资产	274,792,249.61	220,110,721.68
在建工程	1,564,082,954.12	152,929,724.32
工程物资	-	-
固定资产清理	-	-
生产性生物资产	-	-
油气资产	-	-
无形资产	4,652,449.23	225,937.85
开发支出	-	-
商誉	1,187,500,031.10	47,008,762.44
长期待摊费用	-	-
递延所得税资产	42,424,685.77	664,782.05
其他非流动资产	-	-
非流动资产合计	4,660,645,336.13	1,817,762,595.80
资产总计	16,678,910,672.68	12,677,574,801.75

（单位：元）

项 目	2008年12月31日	2007年12月31日
流动负债：		
短期借款	4,174,000,000.00	3,179,046,079.28
交易性金融负债	-	-
应付票据	-	36,462,542.29
应付账款	436,146,689.77	301,342,246.94
预收款项	998,747,586.99	164,092,422.36
应付职工薪酬	37,867,042.12	35,731,655.27
应交税费	127,956,569.51	91,789,166.24
应付利息	-	-
其他应付款	2,886,003,121.71	1,724,677,789.67
一年内到期的非流动负债	669,088,648.00	452,210,000.00
其他流动负债	-	-
流动负债合计	9,329,809,658.10	5,985,351,902.05
非流动负债：		
长期借款	1,060,000,000.00	1,270,000,000.00
应付债券	-	-
长期应付款	661,936,106.47	592,312,979.93
专项应付款	-	-
预计负债	-	-
递延所得税负债	-	2,592,240.66
其他非流动负债	320,000,000.00	434,000,000.00
非流动负债合计	2,041,936,106.47	2,298,905,220.59
负债合计	11,371,745,764.57	8,284,257,122.64
股东权益：		
股本	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
资本公积	1,907,609.08	1,907,609.08
减：库存股	-	-
盈余公积	696,598,458.97	630,405,205.77
未分配利润	2,458,431,117.64	1,734,719,013.10
外币报表折算差额	-	-
归属于母公司股东权益小计	4,156,937,185.69	3,367,031,827.95
少数股东权益	1,150,227,722.42	1,026,285,851.16
股东权益合计	5,307,164,908.11	4,393,317,679.11
负债和股东权益总计	16,678,910,672.68	12,677,574,801.75

2、2007 年度、2008 年度合并损益表

（单位：元）

项 目	2008 年度	2007 年度
一、营业总收入	3,598,849,666.47	3,667,752,134.36
其中：营业收入	3,598,849,666.47	3,667,752,134.36
二、营业总成本	2,238,067,914.06	2,334,710,671.34
其中：营业成本	1,248,650,951.05	1,399,720,362.76
营业税金及附加	657,869,025.00	697,312,510.02
销售费用	139,879,369.20	47,997,332.41
管理费用	159,390,776.66	131,422,354.73
财务费用	34,821,678.02	55,673,073.55
资产减值损失	-2,543,885.87	2,585,037.87
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）	141,101,648.16	21,596,571.68
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	103,319,027.30	21,117,750.62
三、营业利润（损失以“-”号填列）	1,501,883,400.57	1,354,638,034.70
加：营业外收入	583,590.17	120,178,945.01
减：营业外支出	6,298,571.98	929,099.24
其中：非流动资产处置损失	3,488,160.13	48,513.62
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	1,496,168,418.76	1,473,887,880.47
减：所得税费用	236,207,073.84	244,059,995.68
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	1,259,961,344.92	1,229,827,884.79
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	789,905,357.74	818,892,007.04
少数股东损益	74,145,195.94	161,043,752.62
“波托菲诺”项目分成利润	395,910,791.24	249,892,125.13
六、每股收益：		
(一)基本每股收益	-	-
(二)稀释每股收益	-	-

3、2007 年度、2008 年度合并现金流量表

（单位：元）

项 目	2008 年度	2007 年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	4,571,599,209.23	3,118,156,682.25
收到的税费返还	33,596.96	85,831.80
收到的其他与经营活动有关的现金	906,494,854.78	414,608,289.23
经营活动现金流入小计	5,478,127,660.97	3,532,850,803.28
购买商品、接受劳务支付的现金	3,553,704,987.06	3,503,754,883.31
支付给职工以及为职工支付的现金	140,397,765.77	121,228,582.01
支付的各项税费	478,604,038.17	391,675,427.52
支付其他与经营活动有关的现金	565,879,543.49	434,599,869.32
经营活动现金流出小计	4,738,586,334.49	4,451,258,762.16
经营活动产生的现金流量净额	739,541,326.48	-918,407,958.88
二、投资活动产生的现金流量：	-	-
收回投资收到的现金	102,952,000.00	1,916,777.62
取得投资收益收到的现金	6,203,130.08	1,233,857.43
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的 现金净额		17,933.59
处置子公司及其他营业单位收到的现金净 额	2,952,000.00	
收到其他与投资活动有关的现金	223,000,000.00	132,319,238.55
投资活动现金流入小计	332,155,130.08	135,487,807.19
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的 现金	1,449,144,023.24	282,604,118.44
投资支付的现金	687,927,743.50	96,820,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	23,339,391.50	-
支付的其他与投资活动有关的现金	223,000,000.00	411,538,462.00
投资活动现金流出小计	2,360,071,766.74	790,962,580.44
投资活动产生的现金流量净额	-2,027,916,636.66	-655,474,773.25
三、筹资活动产生的现金流量：	-	-
吸收投资收到的现金	-	400,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	400,000,000.00
取得借款收到的现金	4,832,800,141.00	4,119,046,079.28
收到的其他与筹资活动有关的现金	200,000,000.00	591,663,430.77
筹资活动现金流入小计	5,032,800,141.00	5,110,709,510.05
偿还债务支付的现金	3,745,395,970.28	1,868,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	726,967,333.04	386,960,037.17
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	26,513,765.10	87,027,269.47
支付的其他与筹资活动有关的现金	202,103,682.00	-
	-	-
筹资活动现金流出小计	4,674,466,985.32	2,254,960,037.17

筹资活动产生的现金流量净额	358,333,155.68	2,855,749,472.88
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-101,042.23	
五、现金及现金等价物净增加额	-930,143,196.73	1,281,866,740.75
加：期初现金及现金等价物余额	1,527,023,250.90	245,156,510.15
六、期末现金及现金等价物余额	596,880,054.17	1,527,023,250.90

（二）深圳市华侨城投资有限公司

华侨城投资的会计报表已经中瑞岳华审计（审计报告编号为“中瑞岳华专审字[2009]第 1587 号”），审计意见为标准无保留意见。

1、2007 年-2008 年合并资产负债表

（单位：元）

项 目	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	6,091,462.85	1,024,707.42
交易性金融资产	-	-
应收票据	-	-
应收账款	-	-
预付款项	-	-
应收利息	-	-
其他应收款	60,000,000.00	54,000,000.00
存货	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-
其他流动资产	-	-
流动资产合计	66,091,462.85	55,024,707.42
非流动资产：		
可供出售金融资产	-	-
持有至到期投资	-	-
长期应收款	-	-
长期股权投资	479,393,768.57	229,500,309.47
投资性房地产	-	-
固定资产	-	-
在建工程	-	-
工程物资	-	-
固定资产清理	-	-
生产性生物资产	-	-
油气资产	-	-
无形资产	-	-
开发支出	-	-
商誉	-	-
长期待摊费用	-	-
递延所得税资产	-	-
其他非流动资产	-	-
非流动资产合计	479,393,768.57	229,500,309.47
资产总计	545,485,231.42	284,525,016.89

（单位：元）

项 目	2008年12月31日	2007年12月31日
流动负债：		
短期借款	140,000,000.00	14,000,000.00
交易性金融负债	-	-
应付票据	-	-
应付账款	-	-
预收款项	-	-
应付职工薪酬	-	-
应交税费	-	-
应付利息	-	-
其他应付款	48,108,732.51	31,000,000.00
一年内到期的非流动负债	-	-
其他流动负债	-	-
流动负债合计	188,108,732.51	45,000,000.00
非流动负债：		
长期借款	-	-
应付债券	-	-
长期应付款	-	-
专项应付款	-	-
预计负债	-	-
递延所得税负债	-	-
其他非流动负债	-	-
非流动负债合计	-	-
负债合计	188,108,732.51	45,000,000.00
股东权益：		
股本	200,000,000.00	200,000,000.00
资本公积	-	-
减：库存股	-	-
盈余公积	15,737,649.89	3,952,501.69
未分配利润	141,638,849.02	35,572,515.20
外币报表折算差额	-	-
归属于母公司股东权益小计	357,376,498.91	239,525,016.89
少数股东权益	-	-
股东权益合计	357,376,498.91	239,525,016.89
负债和股东权益总计	545,485,231.42	284,525,016.89

2、2007 年度、2008 年度合并损益表

（单位：元）

项 目	2008 年度	2007 年度
一、营业总收入	-	-
其中：营业收入	-	-
二、营业总成本	3,238,520.50	2,335,446.89
其中：营业成本	-	-
营业税金及附加	-	-
销售费用	-	-
管理费用	21,736.50	31,945.20
财务费用	3,216,784.00	2,303,501.69
资产减值损失	-	-
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）	121,090,002.52	45,000,309.47
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	121,090,002.52	45,000,309.47
三、营业利润（损失以“-”号填列）	117,851,482.02	42,664,862.58
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）	117,851,482.02	42,664,862.58
减：所得税费用	-	-
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	117,851,482.02	42,664,862.58
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	117,851,482.02	42,664,862.58
少数股东损益	-	-
六、每股收益：		
(一)基本每股收益	-	-
(二)稀释每股收益	-	-

3、2007 年度、2008 年度合并现金流量表

（单位：元）

项 目	2008 年度	2007 年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	-	-
收到的税费返还	-	-
收到的其他与经营活动有关的现金	1,080.00	12,836.81
经营活动现金流入小计	1,080.00	12,836.81
购买商品、接受劳务支付的现金	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金	-	-
支付的各项税费		2,150.00
支付其他与经营活动有关的现金	24,287.00	31,176.20
经营活动现金流出小计	24,287.00	33,326.20
经营活动产生的现金流量净额	-23,207.00	-20,489.39
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	-	-
取得投资收益收到的现金	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-
投资活动现金流入小计	-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	-	-
投资支付的现金	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	116,694,724.07	-
支付的其他与投资活动有关的现金	18,000,000.00	-
投资活动现金流出小计	134,694,724.07	-
投资活动产生的现金流量净额	-134,694,724.07	-
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	-	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-
取得借款收到的现金	157,000,000.00	143,000,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金	-	-
筹资活动现金流入小计	157,000,000.00	143,000,000.00
偿还债务支付的现金	14,000,000.00	140,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	3,215,313.50	2,314,957.50
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-
支付的其他与筹资活动有关的现金	-	-
筹资活动现金流出小计	17,215,313.50	142,314,957.50
筹资活动产生的现金流量净额	139,784,686.50	685,042.50
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-

五、现金及现金等价物净增加额	5,066,755.43	664,553.11
加：期初现金及现金等价物余额	1,024,707.42	360,154.31
六、期末现金及现金等价物余额	6,091,462.85	1,024,707.42

（三）泰州华侨城有限公司

泰州华侨城的会计报表已经中瑞岳华审计（审计报告编号为“中瑞岳华专审字[2009]第 1590 号”），审计意见为标准无保留意见。

1、2007 年-2008 年资产负债表

（单位：元）

项 目	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	146,739,951.41	6,759,897.66
交易性金融资产	-	-
应收票据	-	-
应收账款	265,688.78	103,629.31
预付款项	1,509,335.83	29,060.00
应收利息	-	-
应收股利	-	-
其他应收款	200,488,117.61	24,246.76
存货	1,753,065.65	1,168,777.30
一年内到期的非流动资产	-	-
其他流动资产	-	-
流动资产合计	350,756,159.28	8,085,611.03
非流动资产：		
可供出售金融资产	-	-
持有至到期投资	-	-
长期应收款	-	-
长期股权投资	-	-
投资性房地产	-	-
固定资产	30,106,384.26	31,091,831.36
在建工程	89,773,274.59	2,666,140.00
工程物资	-	-
固定资产清理	-	-
生产性生物资产	-	-
油气资产	-	-
无形资产	197,028,636.50	86,704,394.98
开发支出	-	-
商誉	-	-
长期待摊费用	-	-
递延所得税资产	5,610,056.30	1,731,596.68
其他非流动资产	-	-
非流动资产合计	322,518,351.65	122,193,963.02
资产总计	673,274,510.93	130,279,574.05

（单位：元）

项 目	2008年12月31日	2007年12月31日
流动负债：		
短期借款	400,000,000.00	-
交易性金融负债	-	-
应付票据	22,733,092.90	-
应付账款	19,479,750.15	1,492,396.98
预收款项	23,055.00	-
应付职工薪酬	2,601,594.64	990,680.22
应交税费	24,961.47	1,527,129.54
应付利息	-	-
应付股利	-	-
其他应付款	46,258,779.30	65,591,585.34
一年内到期的非流动负债	-	-
其他流动负债	-	-
流动负债合计	491,121,233.46	69,601,792.08
非流动负债：		
长期借款	-	-
应付债券	-	-
长期应付款	-	-
专项应付款	-	-
预计负债	-	-
递延所得税负债	-	-
其他非流动负债	-	-
非流动负债合计	-	-
负债合计	491,121,233.46	69,601,792.08
股东权益：		
股本	200,000,000.00	65,000,000.00
资本公积	-	-
减：库存股	-	-
盈余公积	-	-
未分配利润	-17,846,722.53	-4,322,218.03
股东权益合计	182,153,277.47	60,677,781.97
负债和股东权益总计	673,274,510.93	130,279,574.05

2、2007 年度、2008 年度损益表

（单位：元）

项 目	2008 年度	2007 年度
一、营业收入	3,753,743.78	2,541,931.40
减：营业成本	4,147,583.31	2,563,879.50
营业税金及附加	228,348.84	146,161.08
销售费用	150,787.13	48,627.42
管理费用	15,598,702.40	6,106,744.00
财务费用	1,018,461.55	-271,988.80
资产减值损失	12,824.67	2,322.91
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）	-	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-
二、营业利润（损失以“-”号填列）	-17,402,964.12	-6,053,814.71
加：营业外收入	-	-
减：营业外支出	-	-
其中：非流动资产处置损失	-	-
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-17,402,964.12	-6,053,814.71
减：所得税费用	-3,878,459.62	-1,731,596.68
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-13,524,504.50	-4,322,218.03
五、每股收益：		
（一）基本每股收益	-	-
（二）稀释每股收益	-	-

3、2007 年度、2008 年度现金流量表

（单位：元）

项 目	2008 年度	2007 年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	3,447,149.69	2,438,302.09
收到的税费返还	-	
收到的其他与经营活动有关的现金	3,532,500.00	5,573,575.25
经营活动现金流入小计	6,979,649.69	8,011,877.34
购买商品、接受劳务支付的现金	1,293,643.87	3,761,716.80
支付给职工以及为职工支付的现金	5,696,533.63	625,029.03
支付的各项税费	225,137.32	127,080.39
支付其他与经营活动有关的现金	15,501,683.39	3,053,417.83
经营活动现金流出小计	22,716,998.21	7,567,244.05
经营活动产生的现金流量净额	-15,737,348.52	444,633.29
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	-	-
取得投资收益收到的现金	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	147,159,682.32	-
投资活动现金流入小计	147,159,682.32	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	164,059,346.71	27,430,189.55
投资支付的现金	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-
支付的其他与投资活动有关的现金	330,000,000.00	-
投资活动现金流出小计	494,059,346.71	27,430,189.55
投资活动产生的现金流量净额	-346,899,664.39	-27,430,189.55
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	105,250,000.00	21,125,000.00
取得借款收到的现金	400,000,000.00	-
收到的其他与筹资活动有关的现金	-	-
筹资活动现金流入小计	505,250,000.00	21,125,000.00
偿还债务支付的现金	-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,632,933.34	-
支付的其他与筹资活动有关的现金	22,733,092.90	-
筹资活动现金流出小计	25,366,026.24	-
筹资活动产生的现金流量净额	479,883,973.76	21,125,000.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	117,246,960.85	-5,860,556.26
加：期初现金及现金等价物余额	6,759,897.66	12,620,453.92
六、期末现金及现金等价物余额	124,006,858.51	6,759,897.66

（四）上海华侨城投资发展有限公司

上海华侨城的会计报表已经中瑞岳华审计（审计报告编号为“中瑞岳华专审字[2009]第 1582 号”），审计意见为标准无保留意见。

1、2007 年-2008 年资产负债表

（单位：元）

项 目	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	252,833,108.22	435,364,030.20
交易性金融资产	-	-
应收票据	-	-
应收账款	-	-
预付款项	171,657.84	38,461.60
应收利息	17,449,425.00	-
应收股利	-	-
其他应收款	1,412,826.26	410,762.42
存货	304,849.18	291,112.76
一年内到期的非流动资产	-	-
其他流动资产	-	-
流动资产合计	272,171,866.50	436,104,366.98
非流动资产：		
可供出售金融资产	-	-
持有至到期投资	400,000,000.00	220,000,000.00
长期应收款	-	-
长期股权投资	4,320,000.00	4,320,000.00
投资性房地产	-	-
固定资产	4,781,371.92	3,177,695.44
在建工程	602,151,938.41	100,963,054.86
工程物资	-	-
固定资产清理	-	-
生产性生物资产	-	-
油气资产	-	-
无形资产	106,262.50	26,180,455.35
开发支出	-	-
商誉	-	-
长期待摊费用	-	-
递延所得税资产	2,345,819.30	4,150,598.14
其他非流动资产	-	-
非流动资产合计	1,013,705,392.13	358,791,803.79
资产总计	1,285,877,258.63	794,896,170.77

（单位：元）

项 目	2008年12月31日	2007年12月31日
流动负债：		
短期借款	-	-
交易性金融负债	-	-
应付票据	-	-
应付账款	2,353,633.52	25,191.40
预收款项	-	-
应付职工薪酬	4,524,592.59	3,911,399.14
应交税费	-	49,483.07
应付利息	-	-
应付股利	-	-
其他应付款	8,580,822.88	3,402,967.79
一年内到期的非流动负债	-	-
其他流动负债	-	-
流动负债合计	15,459,048.99	7,389,041.40
非流动负债：		
长期借款	-	-
应付债券	-	-
长期应付款	878,018,171.88	400,000,000.00
专项应付款	-	-
预计负债	-	-
递延所得税负债	-	-
其他非流动负债	-	-
非流动负债合计	878,018,171.88	400,000,000.00
负债合计	893,477,220.87	407,389,041.40
股东权益：		
实收资本	400,000,000.00	400,000,000.00
资本公积	-	-
减：库存股	-	-
盈余公积	-	-
未分配利润	-7,599,962.24	-12,492,870.63
股东权益合计	392,400,037.76	387,507,129.37
负债和股东权益总计	1,285,877,258.63	794,896,170.77

2、2007 年度、2008 年度损益表

（单位：元）

项 目	2008 年度	2007 年度
一、营业收入	-	-
减：营业成本	-	-
营业税金及附加	-	-
销售费用	-	-
管理费用	14,075,345.66	19,580,865.52
财务费用	-2,888,207.89	-766,015.83
资产减值损失	-	21,619.08
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）	17,449,425.00	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-
二、营业利润（损失以“-”号填列）	6,262,287.23	-18,836,468.77
加：营业外收入	435,400.00	2,193,000.00
减：营业外支出	-	-
其中：非流动资产处置损失	-	-
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	6,697,687.23	-16,643,468.77
减：所得税费用	1,804,778.84	-4,150,598.14
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	4,892,908.39	-12,492,870.63

3、2007 年度、2008 年度现金流量表

（单位：元）

项 目	2008 年度	2007 年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	-	-
收到的税费返还	221,596.61	-
收到的其他与经营活动有关的现金	15,110,178.28	5,919,523.02
经营活动现金流入小计	15,331,774.89	5,919,523.02
购买商品、接受劳务支付的现金	-	289,653.96
支付给职工以及为职工支付的现金	7,480,416.89	5,427,829.90
支付的各项税费	-	-
支付其他与经营活动有关的现金	25,557,311.87	10,298,983.13
经营活动现金流出小计	33,037,728.76	16,016,466.99
经营活动产生的现金流量净额	-17,705,953.87	-10,096,943.97
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	-	231,000,000.00
取得投资收益收到的现金	-	2,018,585.40
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	100,000,000.00	-
投资活动现金流入小计	100,000,000.00	233,018,585.40
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	539,979,211.99	102,173,984.94
投资支付的现金	180,000,000.00	89,320,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-
支付的其他与投资活动有关的现金	19,953,785.00	22,863,928.00
投资活动现金流出小计	739,932,996.99	214,357,912.94
投资活动产生的现金流量净额	-639,932,996.99	18,660,672.46
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	-	-
取得借款收到的现金	80,000,000.00	85,000,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金	478,439,971.88	402,193,000.00
筹资活动现金流入小计	558,439,971.88	487,193,000.00
偿还债务支付的现金	80,000,000.00	85,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	421,800.00	2,193,018.75
支付的其他与筹资活动有关的现金	-	-
筹资活动现金流出小计	80,421,800.00	87,193,018.75
筹资活动产生的现金流量净额	478,018,171.88	399,999,981.25
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-179,620,778.98	408,563,709.74
加：期初现金及现金等价物余额	412,500,102.20	3,936,392.46
六、期末现金及现金等价物余额	232,879,323.22	412,500,102.20

（五）成都天府华侨城实业发展有限公司

成都华侨城的会计报表已经中瑞岳华审计（审计报告编号为“中瑞岳华专审字[2009]第 1581 号”），审计意见为标准无保留意见。

1、2007 年-2008 年合并资产负债表

（单位：元）

项 目	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	76,408,554.88	70,646,613.12
交易性金融资产	-	-
应收票据	-	-
应收账款	-	-
预付款项	53,935,804.06	-
应收利息	-	-
其他应收款	7,666,237.22	595,093.10
存货	1,844,079,960.68	1,203,296,391.31
一年内到期的非流动资产	-	-
其他流动资产	-	-
流动资产合计	1,982,090,556.84	1,274,538,097.53
非流动资产：		
可供出售金融资产	-	-
持有至到期投资	-	-
长期应收款	-	-
长期股权投资	4,320,000.00	4,320,000.00
投资性房地产	-	-
固定资产	12,518,096.79	8,640,811.19
在建工程	1,495,501,694.71	114,846,814.32
工程物资	-	-
固定资产清理	-	-
生产性生物资产	-	-
油气资产	-	-
无形资产	103,440.00	87,430.00
开发支出	-	-
商誉	-	-
长期待摊费用	-	-
递延所得税资产	35,362,780.33	-
其他非流动资产	-	-
非流动资产合计	1,547,806,011.83	127,895,055.51
资产总计	3,529,896,568.67	1,402,433,153.04

（单位：元）

项 目	2008年12月31日	2007年12月31日
流动负债：		
短期借款	500,000,000.00	250,000,000.00
交易性金融负债	-	-
应付票据	-	-
应付账款	4,522,477.76	308,740.41
预收款项	707,721,599.00	-
应付职工薪酬	3,303,844.18	324,117.79
应交税费	-7,423,530.26	319,193.33
应付利息	-	-
其他应付款	1,411,589,038.84	372,811,629.82
一年内到期的非流动负债	-	-
其他流动负债	-	-
流动负债合计	2,619,713,429.52	623,763,681.35
非流动负债：		
长期借款	600,000,000.00	400,000,000.00
应付债券	-	-
长期应付款	-	-
专项应付款	-	-
预计负债	-	-
递延所得税负债	-	-
其他非流动负债	-	-
非流动负债合计	600,000,000.00	400,000,000.00
负债合计	3,219,713,429.52	1,023,763,681.35
股东权益：		
股本	400,000,000.00	400,000,000.00
资本公积	-	-
减：库存股	-	-
盈余公积	-	-
未分配利润	-89,816,860.85	-21,330,528.31
外币报表折算差额	-	-
归属于母公司股东权益小计	310,183,139.15	378,669,471.69
少数股东权益	-	-
股东权益合计	310,183,139.15	378,669,471.69
负债和股东权益总计	3,529,896,568.67	1,402,433,153.04

2、2007 年度、2008 年度合并损益表

（单位：元）

项 目	2008 年度	2007 年度
一、营业总收入	-	-
其中：营业收入	-	-
二、营业总成本	98,360,619.38	21,330,528.31
其中：营业成本	-	-
营业税金及附加	-	-
销售费用	58,585,836.62	-
管理费用	39,184,479.05	21,330,528.31
财务费用	417,704.32	-
资产减值损失	172,599.39	-
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）	-	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-
三、营业利润（损失以“-”号填列）	-98,360,619.38	-21,330,528.31
加：营业外收入	-	-
减：营业外支出	7,133.66	-
其中：非流动资产处置损失	7,133.66	-
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-98,367,753.04	-21,330,528.31
减：所得税费用	-29,881,420.50	-
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-68,486,332.54	-21,330,528.31
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	-	-
少数股东损益	-	-
六、每股收益：		
(一)基本每股收益	-	-
(二)稀释每股收益	-	-

3、2007 年度、2008 年度合并现金流量表

（单位：元）

项 目	2008 年度	2007 年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	707,721,599.00	-
收到的税费返还	-	-
收到的其他与经营活动有关的现金	267,226,297.16	252,803,362.27
经营活动现金流入小计	974,947,896.16	252,803,362.27
购买商品、接受劳务支付的现金	551,451,758.17	796,284,146.68
支付给职工以及为职工支付的现金	21,182,472.50	10,499,219.04
支付的各项税费	70,965,382.09	316,726.30
支付其他与经营活动有关的现金	60,113,608.88	7,080,784.97
经营活动现金流出小计	703,713,221.64	814,180,876.99
经营活动产生的现金流量净额	271,234,674.52	-561,377,514.72
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	-	-
取得投资收益收到的现金	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的 现金净额	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-
投资活动现金流入小计	-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的 现金	1,286,397,830.3 7	105,955,062.65
投资支付的现金	-	4,320,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-
支付的其他与投资活动有关的现金	-	-
投资活动现金流出小计	1,286,397,830.3 7	110,275,062.65
投资活动产生的现金流量净额	-1,286,397,830.3 7	-110,275,062.65
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	-	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-
取得借款收到的现金	742,300,000.00	650,000,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金	948,450,250.00	150,000,000.00
筹资活动现金流入小计	1,690,750,250.0 0	800,000,000.00
偿还债务支付的现金	292,300,000.00	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	60,542,841.57	19,590,446.21
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-
支付的其他与筹资活动有关的现金	317,103,682.00	100,000,000.00

筹资活动现金流出小计	669,946,523.57	119,590,446.21
筹资活动产生的现金流量净额	1,020,803,726.43	680,409,553.79
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	121,371.18	-
五、现金及现金等价物净增加额	5,761,941.76	8,756,976.42
加：期初现金及现金等价物余额	70,646,613.12	61,889,636.70
六、期末现金及现金等价物余额	76,408,554.88	70,646,613.12

（六）深圳华侨城酒店集团有限公司

酒店集团的会计报表已经中瑞岳华审计（审计报告编号为“中瑞岳华专审字[2009]第 1586 号”），审计意见为标准无保留意见。

1、2007 年-2008 年合并资产负债表

（单位：元）

项 目	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	88,607,895.05	117,467,862.60
交易性金融资产	-	-
应收票据	1,836,136.07	500,412.99
应收账款	30,959,668.15	30,152,557.36
预付款项	99,296,943.24	102,349,610.67
应收利息	-	-
其他应收款	83,088,421.40	71,930,002.21
存货	19,458,306.17	18,285,272.31
一年内到期的非流动资产	-	-
其他流动资产	-	-
流动资产合计	323,247,370.08	340,685,718.14
非流动资产：		
可供出售金融资产	-	-
持有至到期投资	-	-
长期应收款	-	-
长期股权投资	100,000.00	6,100,000.00
投资性房地产	-	-
固定资产	1,321,883,355.94	1,432,709,429.13
在建工程	2,791,864.08	55,011,926.30
工程物资	-	-
固定资产清理	-	-
生产性生物资产	-	-
油气资产	-	-
无形资产	199,939,665.84	166,140,803.57
开发支出	-	-
商誉	-	-
长期待摊费用	201,715,986.20	27,300,676.08
递延所得税资产	745,138.68	-
其他非流动资产	-	-
非流动资产合计	1,727,176,010.74	1,687,262,835.08
资产总计	2,050,423,380.82	2,027,948,553.22

（单位：元）

负债和股东权益	2008年12月31日	2007年12月31日
流动负债：		
短期借款	786,000,000.00	650,000,000.00
交易性金融负债	-	-
应付票据	-	5,000,000.00
应付账款	64,695,358.04	62,886,202.11
预收款项	11,415,225.69	6,821,083.27
应付职工薪酬	24,600,201.95	27,835,261.20
应交税费	6,873,367.82	6,518,310.87
应付利息	-	-
其他应付款	236,073,369.20	266,290,227.20
一年内到期的非流动负债	-	-
其他流动负债	-	-
流动负债合计	1,129,657,522.70	1,025,351,084.65
非流动负债：		
长期借款	-	70,000,000.00
应付债券	-	-
长期应付款	1,527,485.18	10,483,990.92
专项应付款	-	-
预计负债	-	-
递延所得税负债	-	-
其他非流动负债	-	-
非流动负债合计	1,527,485.18	80,483,990.92
负债合计	1,131,185,007.88	1,105,835,075.57
股东权益：		
股本	800,000,000.00	800,000,000.00
资本公积	7,972,282.70	7,972,282.70
减：库存股	-	-
盈余公积	11,629,134.62	9,627,807.87
未分配利润	42,569,911.59	38,945,831.67
外币报表折算差额	-	-
归属于母公司股东权益小计	862,171,328.91	856,545,922.24
少数股东权益	57,067,044.03	65,567,555.41
股东权益合计	919,238,372.94	922,113,477.65
负债和股东权益总计	2,050,423,380.82	2,027,948,553.22

2、2007 年度、2008 年度合并损益表

（单位：元）

项 目	2008 年度	2007 年度
一、营业总收入	715,205,980.98	578,256,119.43
其中：营业收入	715,205,980.98	578,256,119.43
二、营业总成本	709,821,159.93	576,974,673.20
其中：营业成本	332,184,697.43	247,674,424.49
营业税金及附加	38,142,476.44	31,282,852.08
销售费用	31,113,891.79	35,865,062.63
管理费用	270,186,831.52	246,100,874.93
财务费用	39,273,401.07	13,764,425.10
资产减值损失	-1,080,138.32	2,287,033.97
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）	-	17,396.19
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-
三、营业利润（损失以“-”号填列）	5,384,821.05	1,298,842.42
加：营业外收入	129,638.64	117,578.50
减：营业外支出	2,877,901.18	608,220.80
其中：非流动资产处置损失	2,608,684.42	-
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	2,636,558.51	808,200.12
减：所得税费用	5,511,663.22	5,104,049.58
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-2,875,104.71	-4,295,849.46
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	5,625,406.67	8,618,797.89
少数股东损益	-8,500,511.38	-12,914,647.35
六、每股收益：		
(一)基本每股收益	-	-
(二)稀释每股收益	-	-

3、2007 年度、2008 年度合并现金流量表

（单位：元）

项 目	2008 年度	2007 年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	719,793,756.19	559,893,954.39
收到的税费返还	-	-
收到的其他与经营活动有关的现金	104,227,707.30	6,417,679.76
经营活动现金流入小计	824,021,463.49	566,311,634.15
购买商品、接受劳务支付的现金	218,867,314.70	163,544,425.63
支付给职工以及为职工支付的现金	153,065,042.19	116,625,639.16
支付的各项税费	53,859,162.63	31,670,571.18
支付其他与经营活动有关的现金	224,500,140.12	279,889,033.57
经营活动现金流出小计	650,291,659.64	591,729,669.54
经营活动产生的现金流量净额	173,729,803.85	-25,418,035.39
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	-	2,685,417.66
取得投资收益收到的现金	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	107,779.82	90,335.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-
投资活动现金流入小计	107,779.82	2,775,752.66
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	221,602,677.95	773,899,111.22
投资支付的现金	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-
支付的其他与投资活动有关的现金	-	-
投资活动现金流出小计	221,602,677.95	773,899,111.22
投资活动产生的现金流量净额	-221,494,898.13	-771,123,358.56
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	-	525,440,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	25,440,000.00
取得借款收到的现金	1,239,000,000.00	650,000,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金	-	-
筹资活动现金流入小计	1,239,000,000.00	1,175,440,000.00
偿还债务支付的现金	1,173,000,000.00	310,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	47,077,432.45	26,136,372.68
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-
支付的其他与筹资活动有关的现金	-	-
筹资活动现金流出小计	1,220,077,432.45	336,136,372.68
筹资活动产生的现金流量净额	18,922,567.55	839,303,627.32
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-17,440.82	-

五、现金及现金等价物净增加额	-28,859,967.55	42,762,233.37
加：期初现金及现金等价物余额	117,467,862.60	74,705,629.23
六、期末现金及现金等价物余额	88,607,895.05	117,467,862.60

（七）深圳市华侨城国际酒店管理有限公司

酒店管理公司的会计报表已经中瑞岳华审计（审计报告编号为“中瑞岳华专审字[2009]第 1585 号”），审计意见为标准无保留意见。

1、2007 年-2008 年合并资产负债表

（单位：元）

项 目	2008 年 12 月 31 日	2007 年度 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	12,807,662.27	38,640,284.81
交易性金融资产	-	-
应收票据	1,836,136.07	500,412.99
应收账款	5,086,315.45	4,156,014.10
预付款项	2,942,565.78	2,204,639.38
应收利息	-	-
其他应收款	10,545,841.24	87,527,390.89
存货	779,090.56	1,763,475.56
一年内到期的非流动资产	-	-
其他流动资产	-	-
流动资产合计	33,997,611.37	134,792,217.73
非流动资产：		
可供出售金融资产	-	-
持有至到期投资	-	-
长期应收款	-	-
长期股权投资	-	6,000,000.00
投资性房地产	-	-
固定资产	40,067,884.41	146,614,258.50
在建工程	885,111.26	38,733,495.93
工程物资	-	-
固定资产清理	-	-
生产性生物资产	-	-
油气资产	-	-
无形资产	5,437,274.22	4,455,476.84
开发支出	-	-
商誉	-	-
长期待摊费用	177,062,476.31	3,566,153.25
递延所得税资产	505,083.39	-
其他非流动资产	-	-
非流动资产合计	223,957,829.59	199,369,384.52
资产总计	257,955,440.96	334,161,602.25

（单位：元）

负债和股东权益	2008年12月31日	2007年12月31日
流动负债：		
短期借款	-	115,000,000.00
交易性金融负债	-	-
应付票据	-	-
应付账款	6,990,579.65	4,669,347.78
预收款项	1,718,385.75	741,302.63
应付职工薪酬	7,611,112.76	5,052,051.64
应交税费	1,180,776.02	1,009,299.31
应付利息	-	-
其他应付款	105,300,382.14	63,927,081.59
一年内到期的非流动负债	-	-
其他流动负债	-	-
流动负债合计	122,801,236.32	190,399,082.95
非流动负债：		
长期借款	-	-
应付债券	-	-
长期应付款	-	-
专项应付款	-	-
预计负债	-	-
递延所得税负债	-	-
其他非流动负债	-	-
非流动负债合计	-	-
负债合计	122,801,236.32	190,399,082.95
股东权益：		
实收资本	150,000,000.00	150,000,000.00
资本公积	451,091.10	451,091.10
减：库存股	-	-
盈余公积	4,767,777.17	4,670,026.50
未分配利润	-20,535,493.44	-11,743,854.60
外币报表折算差额	-	-
归属于母公司股东权益小计	134,683,374.83	143,377,263.00
少数股东权益	470,829.81	385,256.30
股东权益合计	135,154,204.64	143,762,519.30
负债和股东权益总计	257,955,440.96	334,161,602.25

2、2007 年度、2006 年度合并损益表

（单位：元）

项 目	2008 年度	2007 年度
一、营业总收入	146,759,274.27	92,687,449.73
其中：营业收入	146,759,274.27	92,687,449.73
二、营业总成本	155,062,256.67	108,575,720.97
其中：营业成本	70,433,249.40	46,269,553.04
营业税金及附加	7,304,051.97	4,404,947.70
销售费用	24,312,457.33	18,429,973.63
管理费用	54,494,210.88	34,311,716.34
财务费用	281,784.85	3,063,437.43
资产减值损失	-1,763,497.76	2,096,092.83
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）	-	17,396.19
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-
三、营业利润（损失以“-”号填列）	-8,302,982.40	-15,870,875.05
加：营业外收入	22,192.67	12,940.38
减：营业外支出	110,219.98	470,169.78
其中：非流动资产处置损失	169.00	45,159.22
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-8,391,009.71	-16,328,104.45
减：所得税费用	217,304.95	450,809.30
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-8,608,314.66	-16,778,913.75
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	-8,693,888.17	-16,669,917.22
少数股东损益	85,573.51	-108,996.53
六、每股收益：	-	-
(一)基本每股收益	-	-
(二)稀释每股收益	-	-

3、2007 年度、2008 年度合并现金流量表

（单位：元）

项 目	2008 年度	2007 年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	148,033,909.05	91,177,565.50
收到的税费返还	-	-
收到的其他与经营活动有关的现金	18,126,091.92	69,624,378.30
经营活动现金流入小计	166,160,000.97	160,801,943.80
购买商品、接受劳务支付的现金	66,075,893.62	32,951,786.46
支付给职工以及为职工支付的现金	33,938,479.29	17,248,253.32
支付的各项税费	9,961,829.13	8,839,822.34
支付其他与经营活动有关的现金	34,909,035.82	120,647,662.17
经营活动现金流出小计	144,885,237.86	179,687,524.29
经营活动产生的现金流量净额	21,274,763.11	-18,885,580.49
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	-	2,318,849.76
取得投资收益收到的现金	-	901,042.58
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	270.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-
投资活动现金流入小计	-	3,220,162.34
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	39,469,628.32	74,982,146.79
投资支付的现金	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-
支付的其他与投资活动有关的现金	-	7,338,016.88
投资活动现金流出小计	39,469,628.32	82,320,163.67
投资活动产生的现金流量净额	-39,469,628.32	-79,100,001.33
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	-	127,200,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-
取得借款收到的现金	40,000,000.00	115,000,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金	121,050,000.00	-
筹资活动现金流入小计	161,050,000.00	242,200,000.00
偿还债务支付的现金	155,000,000.00	110,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	3,687,757.33	5,526,786.73
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-
支付的其他与筹资活动有关的现金	10,000,000.00	-
筹资活动现金流出小计	168,687,757.33	115,526,786.73
筹资活动产生的现金流量净额	-7,637,757.33	126,673,213.27
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-

五、现金及现金等价物净增加额	-25,832,622.54	28,687,631.45
加：期初现金及现金等价物余额	38,640,284.81	9,952,653.36
六、期末现金及现金等价物余额	12,807,662.27	38,640,284.81

（八）香港华侨城有限公司

香港华侨城的会计报表已经大信会计师事务所审计（审计报告编号为“中瑞岳华专审字[2009]第 1591 号”），审计意见为标准无保留意见。

1、2007 年-2008 年合并资产负债表

（单位：元）

项 目	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	182,517,012.99	339,213,132.64
交易性金融资产	128,250.31	7,962,550.99
应收票据	51,063,537.93	29,913,384.44
应收账款	111,801,117.34	130,820,023.31
预付款项	1,026,178.66	1,689,493.48
应收利息	93,600.00	314,643.32
其他应收款	313,640,324.82	24,879,112.98
存货	84,853,377.80	91,865,714.66
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	745,123,399.85	626,658,055.82
非流动资产：		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	179,110,607.36	90,968,161.63
投资性房地产		
固定资产	166,026,099.94	196,246,095.68
在建工程	59,386,036.21	921,019.98
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	71,032,462.88	80,854,700.18
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	1,246,229.30	634,180.40
递延所得税资产	10,578,650.96	6,016,216.54
其他非流动资产		
非流动资产合计	487,380,086.65	375,640,374.41
资产总计	1,232,503,486.50	1,002,298,430.23

（单位：元）

项 目	2008年12月31日	2007年12月31日
流动负债：		
短期借款	198,427,500.00	20,000,000.00
交易性金融负债		
应付票据	62,330,097.17	129,266,752.05
应付账款	74,022,246.89	98,184,775.06
预收款项	2,310,974.12	1,038,217.14
应付职工薪酬	32,564,681.81	17,596,642.62
应交税费	11,615,677.35	4,711,916.27
应付利息		
其他应付款	99,645,279.71	53,585,794.93
一年内到期的非流动负债	42,198,915.00	12,735,040.00
其他流动负债		
流动负债合计	523,115,372.05	337,119,138.07
非流动负债：		
长期借款	57,279,405.00	11,985,920.00
应付债券		
长期应付款		
专项应付款		
预计负债		
递延所得税负债	2,182,556.04	
其他非流动负债		
非流动负债合计	59,461,961.04	11,985,920.00
负债合计	582,577,333.09	349,105,058.07
股东权益：		
股本	486,213,000.00	486,213,000.00
资本公积	9,059,104.31	4,053,094.20
减：库存股		
盈余公积	29,108,360.83	29,108,360.83
未分配利润	8,075,803.85	-3,094,687.15
外币报表折算差额	-44,761,049.65	-33,234,768.12
归属于母公司股东权益小计	487,695,219.34	483,044,999.76
少数股东权益	162,230,934.07	170,148,372.40
股东权益合计	649,926,153.41	653,193,372.16
负债和股东权益总计	1,232,503,486.50	1,002,298,430.23

2、2007 年度、2008 年度合并损益表

（单位：元）

项 目	2008 年度	2007 年度
一、营业总收入	774,929,349.82	763,513,626.87
其中：营业收入	774,929,349.82	763,513,626.87
二、营业总成本	772,488,851.87	734,965,414.33
其中：营业成本	673,528,455.22	656,113,656.84
营业税金及附加	228,722.73	208,751.77
销售费用	33,919,801.65	30,798,847.32
管理费用	58,431,691.22	45,336,403.57
财务费用	142,451.84	-1,784,223.02
资产减值损失	6,237,729.21	4,291,977.85
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-205,399.48	-1,558,055.93
投资收益（损失以“-”号填列）	-16,263,996.62	-3,019,807.66
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-17,018,981.92	-5,332,632.08
三、营业利润（损失以“-”号填列）	-14,028,898.15	23,970,348.95
加：营业外收入	39,486,532.88	4,030,005.81
减：营业外支出	2,280,007.75	1,168,470.00
其中：非流动资产处置损失		53,566.67
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	23,177,626.98	26,831,884.76
减：所得税费用	7,362,284.27	3,254,351.20
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	15,815,342.71	23,577,533.56
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	11,585,761.98	9,350,306.25
少数股东损益	4,229,580.73	14,227,227.31
六、每股收益：		
(一)基本每股收益		
(二)稀释每股收益		

3、2007 年度、2008 年度合并现金流量表

（单位：元）

项 目	2008 年度	2007 年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	756,244,921.82	755,165,578.08
收到的税费返还	1,707,768.44	3,764,483.01
收到的其他与经营活动有关的现金	43,795,247.37	144,075,646.83
经营活动现金流入小计	801,747,937.63	903,005,707.92
购买商品、接受劳务支付的现金	652,782,525.31	585,333,841.60
支付给职工以及为职工支付的现金	73,414,470.70	61,578,381.31
支付的各项税费	6,165,591.61	9,614,381.76
支付其他与经营活动有关的现金	368,070,978.45	185,217,508.51
经营活动现金流出小计	1,100,433,566.07	841,744,113.18
经营活动产生的现金流量净额	-298,685,628.44	61,261,594.74
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	8,794,685.46	9,503,607.66
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的 现金净额	49,261,925.94	33,712.24
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		7,577,644.12
收到其他与投资活动有关的现金	4,356,208.20	9,148,393.56
投资活动现金流入小计	62,412,819.60	26,263,357.58
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的 现金	47,488,276.99	94,044,876.46
投资支付的现金	112,000,000.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付的其他与投资活动有关的现金	1,504,881.17	26,188,506.15
投资活动现金流出小计	160,993,158.16	120,233,382.61
投资活动产生的现金流量净额	-98,580,338.56	-93,970,025.03
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	7,333,631.37	65,953,200.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	286,617,500.00	81,000,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	293,951,131.37	146,953,200.00
偿还债务支付的现金	33,432,640.00	106,467,040.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	7,500,516.57	8,539,715.33
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付的其他与筹资活动有关的现金		426,129.71
筹资活动现金流出小计	40,933,156.57	115,432,885.04
筹资活动产生的现金流量净额	253,017,974.80	31,520,314.96
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-12,448,127.45	-12,510,881.78

五、现金及现金等价物净增加额	-156,696,119.65	-13,698,997.11
加：期初现金及现金等价物余额	339,213,132.64	352,912,129.75
六、期末现金及现金等价物余额	182,517,012.99	339,213,132.64

（九）深圳华侨城国际传媒演艺有限公司

国际传媒公司的会计报表已经中瑞岳华审计（审计报告编号为“中瑞岳华专审字[2009]第 1583 号”），审计意见为标准无保留意见。

1、2007 年-2008 年合并资产负债表

（单位：元）

项 目	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	23,830,895.89	16,279,587.94
交易性金融资产	-	-
应收票据	-	-
应收账款	14,587,708.66	7,816,534.64
预付款项	250,081.80	341,015.56
应收利息	-	-
其他应收款	8,782,092.74	8,731,858.33
存货	1.00	10,168,396.41
一年内到期的非流动资产	-	-
其他流动资产	-	-
流动资产合计	47,450,780.09	43,337,392.88
非流动资产：		
可供出售金融资产	-	-
持有至到期投资	-	-
长期应收款	-	-
长期股权投资	100,000.00	100,000.00
投资性房地产	-	-
固定资产	255,402.84	475,378.83
在建工程	-	-
工程物资	-	-
固定资产清理	-	-
生产性生物资产	-	-
油气资产	-	-
无形资产	-	-
开发支出	-	-
商誉	-	-
长期待摊费用	-	-
递延所得税资产	12,536.07	-
其他非流动资产	-	-
非流动资产合计	367,938.91	575,378.83
资产总计	47,818,719.00	43,912,771.71

（单位：元）

项 目	2008年12月31日	2007年12月31日
流动负债：		
短期借款	-	-
交易性金融负债	-	-
应付票据	-	-
应付账款	8,522,261.50	4,352,673.70
预收款项	-	2,210,850.00
应付职工薪酬	521,075.44	750,014.34
应交税费	686,940.38	582,048.11
应付利息	-	-
其他应付款	14,560.00	1,456,508.10
一年内到期的非流动负债	-	-
其他流动负债	1,908,780.64	-
流动负债合计	11,653,617.96	9,352,094.25
非流动负债：		
长期借款	-	-
应付债券	-	-
长期应付款	-	-
专项应付款	-	-
预计负债	-	-
递延所得税负债	-	-
其他非流动负债	-	-
非流动负债合计	-	-
负债合计	11,653,617.96	9,352,094.25
股东权益：		
股本	50,000,000.00	50,000,000.00
资本公积	-	-
减：库存股	-	-
盈余公积	-	-
未分配利润	-14,005,274.16	-15,601,125.82
外币报表折算差额	-	-
归属于母公司股东权益小计	35,994,725.84	34,398,874.18
少数股东权益	170,375.20	161,803.28
股东权益合计	36,165,101.04	34,560,677.46
负债和股东权益总计	47,818,719.00	43,912,771.71

2、2007 年度、2008 年度合并损益表

（单位：元）

项 目	2008 年度	2007 年度
一、营业总收入	28,108,274.20	22,865,543.30
其中：营业收入	28,108,274.20	22,865,543.30
二、营业总成本	26,504,282.31	22,113,399.16
其中：营业成本	14,116,803.58	16,250,245.98
营业税金及附加	2,013,283.14	1,727,375.07
销售费用	6,624,257.98	2,092,153.40
管理费用	3,974,775.71	2,417,205.58
财务费用	-528,512.63	-392,558.47
资产减值损失	303,674.53	18,977.60
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）	-	-318,874.34
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-
三、营业利润（损失以“-”号填列）	1,603,991.89	433,269.80
加：营业外收入	61,250.00	750,000.00
减：营业外支出	1,046.59	-
其中：非流动资产处置损失	-	-
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	1,664,195.30	1,183,269.80
减：所得税费用	59,771.72	33,881.39
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	1,604,423.58	1,149,388.41
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	1,595,851.66	1,155,894.60
少数股东损益	8,571.92	-6,506.19
六、每股收益：		
(一)基本每股收益	-	-
(二)稀释每股收益	-	-

3、2007 年度、2008 年度合并现金流量表

（单位：元）

项 目	2008 年度	2007 年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	23,296,955.06	18,283,494.76
收到的税费返还	-	-
收到的其他与经营活动有关的现金	389,729.37	991,770.57
经营活动现金流入小计	23,686,684.43	19,275,265.33
购买商品、接受劳务支付的现金	5,833,317.17	13,500,052.52
支付给职工以及为职工支付的现金	4,454,051.93	902,286.77
支付的各项税费	1,965,496.13	1,392,290.21
支付其他与经营活动有关的现金	3,822,251.25	2,430,947.61
经营活动现金流出小计	16,075,116.48	18,225,577.11
经营活动产生的现金流量净额	7,611,567.95	1,049,688.22
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	-	-
取得投资收益收到的现金	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	643,633.13
投资活动现金流入小计	-	643,633.13
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	60,260.00	55,155.00
投资支付的现金	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-
支付的其他与投资活动有关的现金	-	-
投资活动现金流出小计	60,260.00	55,155.00
投资活动产生的现金流量净额	-60,260.00	588,478.13
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	-	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-
取得借款收到的现金	-	-
收到的其他与筹资活动有关的现金	-	-
筹资活动现金流入小计	-	-
偿还债务支付的现金	-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	-	41,339.02
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	41,339.02
支付的其他与筹资活动有关的现金	-	-
筹资活动现金流出小计	-	41,339.02
筹资活动产生的现金流量净额	-	-41,339.02
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	7,551,307.95	1,596,827.33
加：期初现金及现金等价物余额	16,279,587.94	14,682,760.61
六、期末现金及现金等价物余额	23,830,895.89	16,279,587.94

（十）深圳市华侨城物业管理有限公司

物业管理公司的会计报表已经中瑞岳华审计（审计报告编号为“中瑞岳华专审字[2009]第 1588 号”），审计意见为标准无保留意见。

1、2007 年-2008 年合并资产负债表

（单位：元）

项 目	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	71,127,517.81	62,553,297.71
交易性金融资产	-	-
应收票据	-	-
应收账款	4,668,204.80	3,949,438.65
预付款项	341,132.96	332,741.15
应收利息	-	-
应收股利	77,665.24	77,665.24
其他应收款	21,993,405.81	21,752,990.99
存货	119,838.08	228,112.38
一年内到期的非流动资产	-	-
其他流动资产	-	-
流动资产合计	98,327,764.70	88,894,246.12
非流动资产：		
可供出售金融资产	-	-
持有至到期投资	-	-
长期应收款	-	-
长期股权投资	6,847,914.78	6,963,937.99
投资性房地产	-	-
固定资产	2,133,549.64	1,460,124.47
在建工程	-	-
工程物资	-	-
固定资产清理	-	-
生产性生物资产	-	-
油气资产	-	-
无形资产	-	-
开发支出	-	-
商誉	-	-
长期待摊费用	-	-
递延所得税资产	-	-
其他非流动资产	-	-
非流动资产合计	8,981,464.42	8,424,062.46
资产总计	107,309,229.12	97,318,308.58

（单位：元）

项 目	2008年12月31日	2007年12月31日
流动负债：		
短期借款	-	-
交易性金融负债	-	-
应付票据	-	-
应付账款	17,883,972.38	17,029,329.39
预收款项	4,315,479.78	3,779,350.33
应付职工薪酬	8,187,826.99	7,906,449.58
应交税费	1,455,613.80	1,160,736.06
应付利息	-	-
其他应付款	58,435,293.67	52,613,875.42
一年内到期的非流动负债	-	-
其他流动负债	-	-
流动负债合计	90,278,186.62	82,489,740.78
非流动负债：		
长期借款	-	-
应付债券	-	-
长期应付款	1,566,699.31	49,353.77
专项应付款	-	-
预计负债	-	-
递延所得税负债	-	-
其他非流动负债	-	-
非流动负债合计	1,566,699.31	49,353.77
负债合计	91,844,885.93	82,539,094.55
股东权益：		
实收资本	6,000,000.00	6,000,000.00
资本公积	33,380.14	33,380.14
减：库存股	-	-
盈余公积	3,786,390.75	3,343,543.36
未分配利润	4,238,707.76	3,834,478.44
外币报表折算差额	-	-
归属于母公司股东权益小计	14,058,478.65	13,211,401.94
少数股东权益	1,405,864.54	1,567,812.09
股东权益合计	15,464,343.19	14,779,214.03
负债和股东权益总计	107,309,229.12	97,318,308.58

2、2007 年度、2008 年度合并损益表

（单位：元）

项 目	2008 年度	2007 年度
一、营业总收入	104,833,782.55	101,912,220.85
其中：营业收入	104,833,782.55	101,912,220.85
二、营业总成本	99,115,392.51	97,721,779.74
其中：营业成本	90,588,546.61	86,818,315.25
营业税金及附加	5,307,483.66	4,875,880.71
销售费用	-	-
管理费用	5,594,631.56	8,203,800.77
财务费用	-2,375,269.32	-2,176,216.99
资产减值损失	-	-
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）	-216,023.21	1,016,521.52
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-
三、营业利润（损失以“-”号填列）	5,502,366.83	5,206,962.63
加：营业外收入	80,638.24	225,090.99
减：营业外支出	2,332.22	1,036.21
其中：非流动资产处置损失	-	-
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	5,580,672.85	5,431,017.41
减：所得税费用	1,061,065.25	974,087.71
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	4,519,607.60	4,456,929.70
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	4,681,555.15	4,492,897.13
少数股东损益	-161,947.55	-35,967.43
六、每股收益：		
(一)基本每股收益	-	-
(二)稀释每股收益	-	-

3、2007 年度、2008 年度合并现金流量表

（单位：元）

项 目	2008 年度	2007 年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	100,856,572.50	96,141,634.03
收到的税费返还	-	-
收到的其他与经营活动有关的现金	11,386,897.55	12,052,428.16
经营活动现金流入小计	112,243,470.05	108,194,062.19
购买商品、接受劳务支付的现金	50,461,130.80	45,114,690.07
支付给职工以及为职工支付的现金	34,754,880.49	34,891,481.10
支付的各项税费	7,681,215.94	6,375,815.41
支付其他与经营活动有关的现金	5,934,840.28	8,811,737.75
经营活动现金流出小计	98,832,067.51	95,193,724.33
经营活动产生的现金流量净额	13,411,402.54	13,000,337.86
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	-	1,916,777.62
取得投资收益收到的现金	-	349,526.86
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的 现金净额	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净 额	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-
投资活动现金流入小计	-	2,266,304.48
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付 的现金	902,704.00	713,492.72
投资支付的现金	100,000.00	2,500,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-
支付的其他与投资活动有关的现金	-	3,274,904.02
投资活动现金流出小计	1,002,704.00	6,488,396.74
投资活动产生的现金流量净额	-1,002,704.00	-4,222,092.26
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	-	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-
取得借款收到的现金	-	-
收到的其他与筹资活动有关的现金	-	-
筹资活动现金流入小计	-	-
偿还债务支付的现金	-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	3,834,478.44	3,417,620.77
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-
支付的其他与筹资活动有关的现金	-	-
筹资活动现金流出小计	3,834,478.44	3,417,620.77
筹资活动产生的现金流量净额	-3,834,478.44	-3,417,620.77

四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	8,574,220.10	5,360,624.83
加：期初现金及现金等价物余额	62,553,297.71	57,192,672.88
六、期末现金及现金等价物余额	71,127,517.81	62,553,297.71

（十一）深圳华侨城水电有限公司

水电公司的会计报表已经中瑞岳华审计（审计报告编号为“中瑞岳华专审字[2009]第 1584 号”），审计意见为标准无保留意见。

1、2007 年-2008 年资产负债表

（单位：元）

项 目	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	64,631,552.32	22,570,569.14
交易性金融资产	-	-
应收票据	-	-
应收账款	30,473.07	15,313.07
预付款项	215,078.95	205,078.95
应收利息	-	-
应收股利	-	-
其他应收款	21,935,220.47	46,182,860.93
存货	10,376,675.73	9,021,614.35
一年内到期的非流动资产	-	-
其他流动资产	-	-
流动资产合计	97,189,000.54	77,995,436.44
非流动资产：		
可供出售金融资产	-	-
持有至到期投资	-	-
长期应收款	-	-
长期股权投资	14,212,776.68	14,691,424.80
投资性房地产	-	-
固定资产	8,770,510.77	9,205,250.07
在建工程	-	-
工程物资	-	-
固定资产清理	-	-
生产性生物资产	-	-
油气资产	-	-
无形资产	-	-
开发支出	-	-
商誉	-	-
长期待摊费用	163,177.00	191,507.00
递延所得税资产	662,858.88	-
其他非流动资产	-	-
非流动资产合计	23,809,323.33	24,088,181.87
资产总计	120,998,323.87	102,083,618.31

（单位：元）

项 目	2008年12月31日	2007年12月31日
流动负债：		
短期借款	-	-
交易性金融负债	-	-
应付票据	-	-
应付账款	2,161,978.57	-
预收款项	7,935,226.90	6,296,559.75
应付职工薪酬	5,698,125.24	7,076,834.95
应交税费	1,265,010.69	1,711,078.08
应付利息	-	-
应付股利	-	-
其他应付款	35,827,359.81	33,466,435.98
一年内到期的非流动负债	-	-
其他流动负债	-	-
流动负债合计	52,887,701.21	48,550,908.76
非流动负债：		
长期借款	-	-
应付债券	-	-
长期应付款	-	-
专项应付款	-	-
预计负债	-	-
递延所得税负债	-	-
其他非流动负债	-	-
非流动负债合计	-	-
负债合计	52,887,701.21	48,550,908.76
股东权益：		
实收资本	10,000,000.00	10,000,000.00
资本公积	9,045,940.70	9,045,940.70
减：库存股	-	-
盈余公积	13,272,052.01	13,272,052.01
未分配利润	35,792,629.95	21,214,716.84
股东权益合计	68,110,622.66	53,532,709.55
负债和股东权益总计	120,998,323.87	102,083,618.31

2、2007 年度、2008 年度损益表

（单位：元）

项 目	2008 年度	2007 年度
一、营业收入	211,618,741.28	201,448,603.96
减：营业成本	184,564,839.43	173,361,879.65
营业税金及附加	551,341.18	390,644.98
销售费用	-	-
管理费用	11,995,641.34	12,706,354.11
财务费用	-1,601,773.55	-1,582,487.37
资产减值损失	-28,892.36	55,991.49
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）	767,941.88	-709,179.43
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-
二、营业利润（损失以“-”号填列）	16,905,527.12	15,807,041.67
加：营业外收入	235,800.00	7,106.30
减：营业外支出	1,436.57	466,275.99
其中：非流动资产处置损失	1,416.35	462,614.03
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	17,139,890.55	15,347,871.98
减：所得税费用	2,561,977.44	2,529,889.29
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	14,577,913.11	12,817,982.69
五、每股收益：		
(一)基本每股收益	-	-
(二)稀释每股收益	-	-

3、2007年度、2008年度现金流量表

（单位：元）

项 目	2008 年度	2007 年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	233,639,203.17	238,581,556.76
收到的税费返还	-	-
收到的其他与经营活动有关的现金	12,872,513.03	18,315,827.00
经营活动现金流入小计	246,511,716.20	256,897,383.76
购买商品、接受劳务支付的现金	193,600,103.40	202,590,620.32
支付给职工以及为职工支付的现金	18,159,897.15	14,616,746.60
支付的各项税费	10,159,736.85	12,480,484.43
支付其他与经营活动有关的现金	9,558,343.62	2,701,321.84
经营活动现金流出小计	231,478,081.02	232,389,173.19
经营活动产生的现金流量净额	15,033,635.18	24,508,210.57
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	26,000,000.00	-
取得投资收益收到的现金	1,246,590.00	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-
投资活动现金流入小计	27,246,590.00	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	219,242.00	258,090.00
投资支付的现金	-	26,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-
支付的其他与投资活动有关的现金	-	-
投资活动现金流出小计	219,242.00	26,258,090.00
投资活动产生的现金流量净额	27,027,348.00	-26,258,090.00
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	-	-
取得借款收到的现金	-	-
收到的其他与筹资活动有关的现金	-	-
筹资活动现金流入小计	-	-
偿还债务支付的现金	-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	-	-
支付的其他与筹资活动有关的现金	-	-
筹资活动现金流出小计	-	-
筹资活动产生的现金流量净额	-	-
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	42,060,983.18	-1,749,879.43
加：期初现金及现金等价物余额	22,570,569.14	24,320,448.57
六、期末现金及现金等价物余额	64,631,552.32	22,570,569.14

（十二）深圳华中发电有限公司

华中电厂的会计报表已经中瑞岳华审计（审计报告编号为“中瑞岳华专审字[2009]第 1589 号”），审计意见为标准无保留意见。

1、2007 年-2008 年资产负债表

（单位：元）

项 目	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	12,780,539.31	12,997,625.78
交易性金融资产	-	-
应收票据	-	-
应收账款	-	-
预付款项	840,000.00	1,261,716.50
应收利息	-	-
应收股利	-	-
其他应收款	36,426,312.92	36,024,456.33
存货	892,578.50	1,388,105.95
一年内到期的非流动资产	-	-
其他流动资产	-	-
流动资产合	50,939,430.73	51,671,904.56
非流动资产：		
可供出售金融资产	-	-
持有至到期投资	-	-
长期应收款	-	-
长期股权投资	-	-
投资性房地产	-	-
固定资产	5,011,262.64	6,798,010.40
在建工程	-	-
工程物资	-	-
固定资产清理	-	-
生产性生物资产	-	-
油气资产	-	-
无形资产	-	-
开发支出	-	-
商誉	-	-
长期待摊费用	-	-
递延所得税资产	-	-
其他非流动资产	-	-
非流动资产合计	5,011,262.64	6,798,010.40
资产总计	55,950,693.37	58,469,914.96

（单位：元）

项 目	2008年12月31日	2007年12月31日
流动负债：		
短期借款	-	-
交易性金融负债	-	-
应付票据	-	-
应付账款	680,823.58	680,823.58
预收款项	-	-
应付职工薪酬	816,686.70	831,615.67
应交税费	13,576.67	9,893.03
应付利息	-	-
应付股利	-	-
其他应付款	2,101,255.73	2,910,090.62
一年内到期的非流动负债	-	-
其他流动负债	-	-
流动负债合计	3,612,342.68	4,432,422.90
非流动负债：		
长期借款	-	-
应付债券	-	-
长期应付款	-	-
专项应付款	-	-
预计负债	-	-
递延所得税负债	3,114,456.29	3,114,456.29
其他非流动负债	-	-
非流动负债合计	3,114,456.29	3,114,456.29
负债合计	6,726,798.97	7,546,879.19
股东权益：		
股本	42,573,321.89	42,573,321.89
资本公积	11,365,894.86	11,365,894.86
减：库存股	-	-
盈余公积	29,534,662.15	29,534,662.15
未分配利润	-34,249,984.50	-32,550,843.13
股东权益合计	49,223,894.40	50,923,035.77
负债和股东权益总计	55,950,693.37	58,469,914.96

2、2007 年度、2008 年度损益表

（单位：元）

项 目	2008 年度	2007 年度
一、营业收入	544,245.05	24,981.66
减：营业成本	3,598,847.63	3,699,033.40
营业税金及附加	20,227.89	272.93
销售费用	-	-
管理费用	732,941.40	347,302.41
财务费用	-2,420,186.42	-1,761,522.71
资产减值损失	390,682.00	-
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）	-	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-
二、营业利润（损失以“-”号填列）	-1,778,267.45	-2,260,104.37
加：营业外收入	80,060.00	26,704.00
减：营业外支出	933.92	537.08
其中：非流动资产处置损失	625,238.97	52,222.74
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-1,699,141.37	-2,233,937.45
减：所得税费用	-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-1,699,141.37	-2,233,937.45
五、每股收益：		
（一）基本每股收益	-	-
（二）稀释每股收益	-	-

3、2007 年度、2008 年度现金流量表

（单位：元）

项 目	2008 年度	2007 年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	-	22,141.54
收到的税费返还	-	3,764.06
收到的其他与经营活动有关的现金	2,872,389.06	3,780,908.99
经营活动现金流入小计	2,872,389.06	3,806,814.59
购买商品、接受劳务支付的现金	18,110.66	183,889.64
支付给职工以及为职工支付的现金	1,380,783.78	2,838,470.69
支付的各项税费	428,392.92	158,012.85
支付其他与经营活动有关的现金	1,262,188.17	7,486,250.38
经营活动现金流出小计	3,089,475.53	10,666,623.56
经营活动产生的现金流量净额	-217,086.47	-6,859,808.97
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	-	-
取得投资收益收到的现金	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-
投资活动现金流入小计	-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	-	-
投资支付的现金	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-
支付的其他与投资活动有关的现金	-	-
投资活动现金流出小计	-	-
投资活动产生的现金流量净额	-	-
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	-	-
取得借款收到的现金	-	-
收到的其他与筹资活动有关的现金	-	-
筹资活动现金流入小计	-	-
偿还债务支付的现金	-	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	-	-
支付的其他与筹资活动有关的现金	-	-
筹资活动现金流出小计	-	-
筹资活动产生的现金流量净额	-	-
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-217,086.47	-6,859,808.97
加：期初现金及现金等价物余额	12,997,625.78	19,857,434.75
六、期末现金及现金等价物余额	12,780,539.31	12,997,625.78

二、本公司最近一年备考合并财务信息

本公司备考合并会计报表已经中瑞岳华审计（审计报告编号为“中瑞岳华专审字[2009]第 1605 号”），审计意见为标准无保留意见。

根据本次重大资产重组安排，公司拟向控股股东华侨城集团收购其持有的华侨城房地产、酒店集团和香港华侨城及其他与旅游房地产相关的 12 家公司的全部股权。

拟收购股权公司基本情况如下：

目标公司	业务性质	集团持股比例 (%)	注册资本 (万元)	2008 年 12 月 31 日归属母公司所有者的权益 (万元)	2008 年营业收入总额 (万元)	2008 年归属母公司所有者的净利润 (万元)
华房公司	房地产业	60.00	100,000.00	415,693.72	359,884.97	118,581.61
酒店集团	服务业	82.00	80,000.00	86,217.13	71,520.60	562.54
香港华侨城	制造业	100.00	HKD45,500.00	48,769.52	77,492.93	1,158.58
酒店管理公司	服务业	20.00	15,000.00	13,468.34	14,675.93	-869.39
华侨城投资	投资业	51.00	20,000.00	35,737.65	---	11,785.15
上海华侨城	旅游业、房地产业	25.00	40,000.00	39,137.75	---	387.04
成都华侨城	旅游业、房地产业	2.00	40,000.00	31,018.31	---	-6,848.63
物业管理公司	服务业	45.00	600.00	1,405.85	10,483.38	468.16
华中电厂	电力制造业	71.83	4,257.00	4,922.39	54.42	-169.91
水电公司	水电服务业	100.00	1,000.00	6,811.06	21,161.87	1,457.79
泰州华侨城	旅游业	20.00	20,000.00	18,215.33	375.37	-1,352.45
国际传媒公司	传媒业	20.00	5,000.00	3,599.47	2,810.83	159.59

本公司、上海华侨城、泰州华侨城及国际传媒公司自 2007 年 1 月 1 日起执行财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则-基本准则》（财政部令第 33 号）及《财政部关于印发<企业会计准则第 1 号-存货>等 38 项具体准则的通知》（财会[2006]3 号）和 2006 年 10 月 30 日颁布的《财政部关于印发<企业会计准则-应用指南>的通知》（财会[2006]18 号）等规定。其余 9 家拟收购标的公司 2007 年及以前年度实际执行原企业会计准则和《企业会计制度》及其补充规定，自 2008 年 1 月 1 日起开始执行新会计准则。根据中国证监会发布的《重组管理办法》、《关于做好与新会计准则相关财务会计信息披露工作的通知》（证监发

[2006]136号)和《关于发布〈公开发行证券的公司信息披露规范问答第7号-新旧会计准则过渡期间比较财务会计信息的编制和披露〉的通知》(证监会会计字[2007]10号)的规定,拟由上市公司收购的标的公司在编制和披露备考财务报表时,应当采用与上市公司相同的原则和会计政策。根据该规定,本备考合并财务报表假设所有纳入合并范围的公司均自2007年1月1日全面执行新会计准则。

本备考合并财务报表系假设本公司与拟收购标的公司自2007年1月1日开始同属一个经营实体并在一个独立报告主体的基础上编制而成。本备考合并财务报表以本公司业经审计的2007年度、2008年度合并财务报表和拟收购标的公司经审计的2007年度、2008年度的财务报表为基础合并编制而成,并对其在该等期间进行的交易及往来余额在编制本备考合并财务报表时予以抵销。

（一）2008 年备考合并资产负债表

（单位：元）

项 目	2008 年 12 月 31 日
流动资产：	
货币资金	1,882,760,262.63
交易性金融资产	128,250.31
应收票据	52,899,674.00
应收账款	184,017,312.13
预付款项	1,110,883,349.00
应收利息	218,793.69
其他应收款	229,660,035.36
应收股利	-
存货	12,482,538,039.28
一年内到期的非流动资产	-
其他流动资产	180,000.00
流动资产合计	15,943,285,716.40
非流动资产：	
可供出售金融资产	-
持有至到期投资	-
长期应收款	-
长期股权投资	438,361,836.61
投资性房地产	1,131,544,821.91
固定资产	5,621,333,235.49
在建工程	3,843,238,899.00
工程物资	-
固定资产清理	-
生产性生物资产	-
油气资产	-
无形资产	801,976,381.55
开发支出	-
商誉	1,187,500,031.10
长期待摊费用	222,235,022.64
递延所得税资产	155,070,177.71
其他非流动资产	12,729,785.61
非流动资产合计	13,413,990,191.62
资产总计	29,357,275,908.02

（单位：元）

项 目	2008年12月31日
流动负债：	
短期借款	9,178,427,500.00
交易性金融负债	-
应付票据	254,758,020.83
应付账款	1,792,731,550.73
预收款项	1,295,721,376.00
应付职工薪酬	178,607,978.56
应交税费	332,225,954.38
应付利息	-
应付股利	800,000.00
其他应付款	3,042,627,956.44
一年内到期的非流动负债	1,011,287,563.00
其他流动负债	-
流动负债合计	17,087,187,899.94
非流动负债：	
长期借款	1,128,188,497.00
应付债券	-
长期应付款	273,500,929.93
专项应付款	-
预计负债	-
递延所得税负债	5,297,012.33
其他非流动负债	320,000,000.00
非流动负债合计	1,726,986,439.26
负债合计	18,814,174,339.20
股东权益：	
股本	2,621,088,126.00
资本公积	2,355,608,537.19
减：库存股	-
盈余公积	951,473,210.00
未分配利润	3,543,671,337.18
外币报表折算差额	-51,780,889.15
归属于母公司股东权益小计	9,420,060,321.22
少数股东权益	1,123,041,247.61
股东权益合计	10,543,101,568.82
负债和股东权益总计	29,357,275,908.02

（二）2008 年度备考合并利润表

（单位：元）

项 目	2008 年度
一、营业总收入	8,657,321,329.67
其中：营业收入	8,657,321,329.67
二、营业总成本	6,744,244,791.03
其中：营业成本	4,170,882,726.86
营业税金及附加	1,086,190,359.59
销售费用	300,720,448.35
管理费用	961,087,317.42
财务费用	221,839,660.42
资产减值损失	3,524,278.39
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-205,399.48
投资收益（损失以“-”号填列）	67,341,437.71
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	68,017,368.21
三、营业利润（损失以“-”号填列）	1,980,212,576.87
加：营业外收入	7,130,816.16
减：营业外支出	15,401,846.80
其中：非流动资产处置损失	6,483,881.39
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	1,971,941,546.23
减：所得税费用	349,279,006.21
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	1,622,662,540.02
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	1,421,299,563.79
少数股东损益	201,362,976.23
六、每股收益：	
(一)基本每股收益	-
(二)稀释每股收益	-

三、本次重大资产重组的盈利预测信息

（一）本公司 2009 年度盈利预测表

本公司 2009 年度合并盈利预测表已经中瑞岳华审核（审计报告编号为“中瑞岳华专审字[2009]第 1578 号”），审核意见为标准无保留意见。

本公司以经中瑞岳华审计的 2008 年度实际经营业绩为基础，结合本公司 2009 年度的生产计划、销售计划、投资计划、融资计划及其他相关资料，并遵循谨慎性原则编制了 2009 年度盈利预测报告。编制该盈利预测报告所依据的主要会计政策和会计估计均与本公司实际采用的主要会计政策和会计估计相一致。

本备考盈利预测基于以下重要假设：

1、本公司所遵循的国家现行政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；

2、本公司所遵循的税收政策不发生重大变化；

3、本公司适用的金融机构信贷利率以及外汇市场汇率相对稳定；

4、本公司所从事的行业及市场状况不发生重大变化；

5、本公司能够正常营运，组织结构不发生重大变化；

6、本公司经营所需的原材料、能源、劳务等能够取得且价格无重大变化；

7、本公司制定的生产计划、销售计划、投资计划、融资计划等能够顺利执行；

8、无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成重大不利影响。

（单位：万元）

项 目	2008 年实际数	2009 年预测数
一、营业总收入	349,067.89	365,559.18
其中：营业收入	349,067.89	365,559.18
二、营业总成本	297,276.08	313,363.53
其中：营业成本	184,371.89	194,084.75
营业税金及附加	40,034.20	37,164.46
销售费用	9,580.74	16,665.16
管理费用	48,696.41	49,888.13
财务费用	14,537.96	15,561.03
资产减值损失	54.88	-
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）	76,545.08	69,476.71
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	35,332.21	45,342.70
三、营业利润（损失以“-”号填列）	128,336.89	121,672.36
加：营业外收入	216.75	-
减：营业外支出	394.30	-
其中：非流动资产处置损失	38.56	-
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	128,159.34	121,672.36
减：所得税费用	11,247.57	13,886.74
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	116,911.77	107,785.62
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	91,743.53	81,900.12
少数股东损益	25,168.24	25,885.50

（二）本次拟收购资产 2009 年度盈利预测表

本次你收购标的公司盈利预测表已经中瑞岳华审核（审计报告编号为“中瑞岳华专审字[2009]第 1580 号”），审核意见为标准无保留意见。

本公司拟收购标的公司参照经中瑞岳华审计的 2008 年度拟收购的 12 家标的公司的经营业绩，以及 2009 年度的经营计划、投资计划、费用预算等，并假设拟收购的主体在 2009 年 1 月 1 日开始时同属一个经营实体，根据实际发生的交易和事项，按照新企业会计准则进行确认和计量，编制了 2009 年度的盈利预测。

本盈利预测中 2008 年实际数为本公司拟收购的 12 家标的公司 2008 年度经审计的经营业绩。

本公司对华侨城集团持有的 12 家标的公司股权的收购，属同一控制下的企业合并，因此，本盈利预测 2009 年预测数纳入了拟收购标的公司 2009 年 1 月 1 日至 2009 年 12 月 31 日的预测经营成果。

编制本盈利预测所选用的主要会计政策和会计估计在所有重大方面均与中瑞岳华审计的 2007-2008 年度本公司财务报表所采用的会计政策一致。

本备考盈利预测基于以下重要假设：

- 1、本公司及标的公司所遵循的国家现行政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；
- 2、本公司及标的公司所遵循的税收政策不发生重大变化；
- 3、本公司及标的公司适用的金融机构信贷利率以及外汇市场汇率相对稳定；
- 4、本公司及标的公司所从事的行业及市场状况不发生重大变化；
- 5、本公司及标的公司能够正常营运，组织结构不发生重大变化；
- 6、本公司及标的公司经营所需的原材料、能源、劳务等能够取得且价格无重大变化；
- 7、本公司及标的公司制定的生产计划、销售计划、投资计划、融资计划等能够顺利执行；
- 8、无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成重大不利影响。

（单位：万元）

项 目	2008 年实际数	2009 年预测数
一、营业总收入	522,553.96	671,267.45
其中：营业收入	522,553.96	671,267.45
二、营业总成本	386,216.04	549,137.26
其中：营业成本	239,658.25	386,541.19
营业税金及附加	69,681.18	66,056.44
销售费用	20,491.31	21,887.20
管理费用	48,557.55	52,045.16
财务费用	7,530.20	22,457.91
资产减值损失	297.55	149.36
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）	26,392.90	41,235.85
三、营业利润（损失以“-”号填列）	162,710.28	163,366.04
加：营业外收入	496.33	-
减：营业外支出	1,145.89	-
其中：非流动资产处置损失	609.83	-
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	162,060.72	163,366.04
减：所得税费用	24,369.51	28,761.41
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	137,691.21	134,604.63
波托菲诺分利	39,591.08	24,881.44
归属于拟收购股权的净利润	56,097.64	62,074.22

（三）本公司 2009 年度备考盈利预测表

本公司 2009 年度备考盈利预测表已经中瑞岳华审核（审计报告编号为“中瑞岳华专审字[2009]第 1577 号”），审核意见为标准无保留意见。

本公司参照经中瑞岳华审计的 2008 年度本公司的经营业绩、2008 年度经审计“拟收购标的资产”的经营业绩，以及 2009 年度的经营计划、投资计划、费用预算等，并假设本公司与拟收购的主体在 2009 年 1 月 1 日开始时同属一个经营实体，根据实际发生的交易和事项，按照新企业会计准则进行确认和计量，编制了 2009 年度的备考盈利预测。

本备考盈利预测表中 2008 年实际数为本公司及拟收购标的资产 2008 年度经审计的备考合并经营业绩。

本公司对控股股东华侨城集团持有的华房公司、酒店集团和香港华侨城及其他与旅游、房地产相关的共 12 家公司的全部股权的收购，属同一控制下的企业合并，因此，本备考盈利预测 2009 年预测数纳入了本公司原有业务 2009 年度预测数和拟收购标的资产 2009 年 1 月 1 日至 2009 年 12 月 31 日的预测经营成果。

编制本盈利预测所选用的主要会计政策和会计估计在所有重大方面均与中瑞岳华审计的 2007 年度—2008 年度本公司备考财务报表所采用的会计政策一致。

本备考盈利预测基于以下重要假设：

- 1、本公司所遵循的国家现行政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；
- 2、本公司所遵循的税收政策不发生重大变化；
- 3、本公司适用的金融机构信贷利率以及外汇市场汇率相对稳定；
- 4、本公司所从事的行业及市场状况不发生重大变化；
- 5、本公司能够正常营运，组织结构不发生重大变化；
- 6、本公司经营所需的原材料、能源、劳务等能够取得且价格无重大变化；
- 7、本公司制定的生产计划、销售计划、投资计划、融资计划等能够顺利执行；
- 8、无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成重大不利影响。

（单位：万元）

项 目	2008 年实际数	2009 年预测数
一、营业总收入	865,732.13	1,033,416.81
其中：营业收入	865,732.13	1,033,416.81
二、营业总成本	674,424.48	862,118.82
其中：营业成本	417,088.27	582,112.03
营业税金及附加	108,619.04	103,220.90
销售费用	30,072.04	38,530.19
管理费用	96,108.73	100,087.41
财务费用	22,183.97	38,018.93
资产减值损失	352.43	149.36
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
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	6,801.73	24,443.77
三、营业利润（损失以“-”号填列）	198,021.25	195,369.95
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
减：所得税费用	34,927.90	42,680.53
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	162,266.25	152,689.42
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	142,129.95	138,619.80
少数股东损益	20,136.30	14,069.62

第十二节 同业竞争与关联交易

一、同业竞争

（一）本公司关于不存在同业竞争的说明

本公司为投资控股型企业，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。

本公司是华侨城集团于 1997 年重组其部分优质旅游及配套资产组建的上市公司，华侨城集团在本公司上市时已书面承诺不与本公司发生同业竞争。在本公司上市前，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。本公司上市后，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本公司从事相同或相近旅游业务的公司，本公司旅游主业独立，不存在同业竞争的情形。

为支持本公司业务良性发展，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% 的股权分两次注入本公司。自此，本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，本公司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，本公司与华侨城集团作为华房公司的双方股东，双方分别持有华房公司 40% 股权和 60% 股权，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本公司下属的控股或参股公司，不存在与本公司有竞争关系的独立经济实体。因此，本公司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、酒店业务及相关业务

的公司的全部股权转让给本公司，利用本公司的资本平台实现了华侨城集团主营业务整体上市目标。本次收购完成之后，华侨城集团内不存在与本公司从事相同或相近业务的实体，与本公司不存在同业竞争的情形。

（二）本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，为确保本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本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。

二、关联交易

（一）本公司主要关联方及关联关系

截至 2008 年 12 月 31 日，本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) 本公司的控股股东

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

(2) 本公司的子公司

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) 本公司的合营企业**

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) 本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%
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	与本公司的关系
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

（二）最近三年本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：本公司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：本公司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

① 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，本公司同

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。

② 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，本公司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。

③ 委托华房公司管理本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，本公司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。

④ 委托酒店管理公司管理本公司之子公司东部华侨城下属酒店

根据本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

本公司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，本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

① 本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。

② 本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

① “波托菲诺”房地产开发项目：

根据本公司股东大会决议，本公司与华房公司签订《华侨城“波托菲诺”房地产项目合作经营协议书》，约定本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，本公司委派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，本公司累计确认投资收益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。

② 东部华侨城商品房房地产开发项目

根据本公司第四届董事会第二次临时会议决议，本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。

（8）商标使用费

“华侨城”商标由华侨城集团注册并拥有，根据本公司与华侨城集团签订的《商标许可使用合同》，华侨城集团许可本公司及本公司的分公司、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。在本公司与华侨城集团于 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本公司续签《商标使用许可合同》，许可后本公司继续独占使用上述商标。2006 年本公司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

① 综合授信额度的使用

本公司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，经银行许可且本公司授权，本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	与本公司之关系	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	本公司之子公司	20,500	30,500	10,000
北京华侨城	本公司之子公司	64,000	88,500	74,500
长沙世界之窗	本公司之联营公司	---	3,522	3,772

② CITY INN 特约加盟费

根据本公司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	与本公司之关系	加盟费金额		
		2008 年度	2007 年度	2006 年度
深圳世界之窗（支付方）	本公司之合营公司	---	---	6.36
酒店管理公司（接受方）	控股公司之子公司			

③ 租金收入

根据本公司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	与本公司之关系	加盟费金额		
		2008 年度	2007 年度	2006 年度
欢乐谷公司（接受方）	本公司之分公司	110.00	110.00	110.00
城市客栈（支付方）	控股公司之子公司			

根据本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	与本公司之关系	租赁费金额		
		2008 年度	2007 年度	2006 年度
北京华侨城（接受方）	本公司之子公司	677.41	---	---
城市客栈（支付方）	控股公司之子公司			

④ 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，根据本公司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：本公司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，根据本公司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；本公司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；本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：本公司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

（1）2006 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		关联方向本公司提供资金	
	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		关联方向本公司提供资金	
	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		关联方向本公司提供资金	
	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%

（1）根据本公司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；

（2）本公司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

根据本公司 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。本公司于 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本公司，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，将在本公司体系内实现房地合一。

（4）共同投资

① 2006 年度投资成立上海华侨城、泰州华侨城

根据本公司 2005 年第二次临时股东大会决议，本公司与华房公司、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%。本公司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。

根据本公司第四届董事会第二次临时会议决议，本公司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。

② 2007 年度投资成立天津华侨城

根据本公司 2007 年第二次临时股东大会决议，本公司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
本公司	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	---	---

（三）本次重大资产重组的关联交易

本次重大资产重组为关联交易，独立财务顾问认为：

“本次重大资产重组有利于华侨城集团通过华侨城 A 的资本平台，实现与旅游、地产及相关的主营业务资产的整体上市，增强上市公司整体竞争力，减少关联交易，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。

华侨城 A 本次非公开发行股份购买资产遵守国家相关法律、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《公司法》、《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，不存在损害上市公司和全体股东利益的情形。

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。”

本次重大资产重组已经本公司 2009 年第四届董事会第二十六次临时会议审议通过，关联董事已回避表决。

（四）本次重组完成后本公司关联交易的变化情况

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，本公司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，增强本公司业务经营方面的独立性。

1、本公司备考合并后的主要关联方

(1) 存在控制关系的关联方**① 本公司的控股股东**

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

② 本公司的控股子公司

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

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
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
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 本公司的合营企业

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 本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	与本公司的关系
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	本公司之联营公司
上海天祥实业公司	上海天祥华侨城之少数股东

2、本公司备考合并 2008 年度的关联交易

本公司备考合并后的关联交易情况根据本公司 2008 年度实际发生的关联交易情况，按照本次重大资产购买完成之后本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：本公司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，本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	2008 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，根据本公司与华侨城集团签订的《商标许可使用合同》，华侨城集团许可本公司及本公司的分公司、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。在本公司与华侨城集团于 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本公司续签《商标使用许可合同》，签订许可合同后本公司继续使用上述商标。本公司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) 本公司办公场所产权归属华侨城集团，根据本公司与其签订的《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) 本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

本公司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

本公司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，经银行许可且本公司授权，本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	与本公司之关系	综合授信额度使用金额
东部华侨城	本公司之子公司	20,500
北京华侨城	本公司之子公司	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	本公司	5,000.00
华侨城集团	泰州华侨城	40,000.00

② 其他交易

根据华侨城房地产与华侨城集团签订的《华侨城区内存量用地开发协议书》，华侨城房地产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。华侨城房地产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

（五）本次重组完成后本公司主要关联交易的形成原因及必要性

本次重大资产重组完成之后，华侨城集团内与主营业务相关的经营性资产将整体进入本公司；同时，在完成本次交易之后，华侨城集团仍持有康佳集团的股权，仍保留“华侨城”商标的所有权，并且在深圳华侨城区域内仍保留部分土地的使用权。

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部分政府行政职能。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》，该协议充分考虑华侨城片区开发建设的历史状况，妥善解决了华侨

城片区土地问题。

协议中约定华侨城片区的土地使用权共 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。

2008 年 3 月 5 日，深圳市国土资源和房产管理局直属分局针对华侨城集团的有关请示，出具“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”。

鉴于以上情况，在有关土地使用权由华侨城集团转至本公司或本公司下属子公司名下之前，本公司及本公司下属子公司将与华侨城集团产生土地租赁使用等类型的关联交易。

（六）本次重组完成后本公司关联交易的定价原则

本次募集资金运用完成后，由于购买后新公司业务和资产边界将发生变化，因此原有关联交易事项也将随之调整。鉴于该原因，预计在本次交易完成之后将成为本公司下属子公司的相关企业就有关土地使用权与华侨城集团重新签订相关协议，包括：

承租方	用地名称	面积 (平方米)	租赁期限 (年)	起止日期	年租金 (万元)
海景酒店	深圳华侨城海景酒店占地	10,478.26	18	2008 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	112.22
兴侨实业	深圳华侨城东部工业区 E2 厂房	3,189.1	18	2008 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	7.81
华房公司	深圳华侨城香山村 1—5 栋及食堂	16,171	18	2008 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	63.50
华房公司	深圳华侨城保龄球馆	6,759.2	18	2008 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	72.39
华房公司	深圳华侨城华山村 1—5 栋	22,201.7	18	2008 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	87.19
华房公司	深圳华侨城高尔夫练习场	52,235.52	18	2008 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	118.19
华房公司	深圳华侨城工业区厂	109,542.45	18	2008 年 1 月 1 日至	268.16

	房			2025年12月31日	
酒店管理公司	深圳华侨城新侨大厦	1,715	18	2008年1月1日至 2025年12月31日	18.37

上述交易协议已于2008年4月4日签署；本公司预计在本次交易完成之后，上述协议将构成本公司与华侨城集团之间持续的关联交易。

（七）本次重组完成后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，该等交易没有损害本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。本公司将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。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

本公司《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，公司有权撤消该合同、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本公司发生的关联交易所做的承诺

本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本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。

（八）独立董事对关联交易的意见

本公司独立董事认为：公司与关联方既往的关联交易是公司经营活动中所必须的，该等交易合理、公允，履行了法定的批准程序，不存在损害上市公司及其他非关联股东特别是中小股东利益的情况。《公司章程》、《关联交易制度》等文件对关联交易的定价原则、决策权限、程序进行了适当的规范，该等制度符合国家法律、法规和监管机构有关规范性文件的规定，有助于减少和规范公司与关联方的关联交易。

本公司在第四届董事会第二十六次临时会议召开前就本次发行股份购买资产涉及的关联交易事项通知了独立董事，提供了相关资料并进行了必要的沟通，获得了独立董事的认可，认为本次发行股份购买资产的方案切实可行，并发表独立意见如下：

① 公司第四届董事会第二十六次临时会议的召开、表决程序符合相关法律、法规及《公司章程》的规定，本次收购属于关联交易，公司董事会在审议该议案时，关联董事回避了表决，出席会议的非关联董事对相关议案进行表决。会议履行了法定程序。

② 本次购买已聘请具有证券从业资格的评估机构进行评估。评估机构采用

适当方法进行独立评估，评估结果公允、合理；交易价格以国有资产管理部门备案确认的评估净值为基础确定，交易价格合理、公允，不存在损害公司中小投资者利益的情形；新股发行价格的定价原则公平、合理，符合现行有效的法律、法规和规范性文件的规定。

③ 本次购买方案的内容合法有效，不存在违反现行有效的法律、法规和规范性文件强制性规定的情形。

④ 本次购买将进一步提升公司综合竞争能力，减少关联交易，有效避免同业竞争，扩大资产规模，实现公司资产和业务优化，提高公司盈利能力，推动公司持续健康发展。

本次重大资产重组已经本公司 2009 年第四届董事会第二十六次临时会议审议通过，关联董事已回避表决。

第十三节 本次交易对公司治理机制的影响

一、本次交易对公司治理结构的影响

通过本次交易，华侨城集团拟将其所持有的涉及旅游、地产及其他关联业务等主营业务资产注入本公司，实现华侨城集团的主营业务整体上市。从而有利于拓宽公司的经营收入来源，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。

本次交易的收购标的均为权益性股权投资，并且公司在收购完成之前已经持有其中大部分公司的部分股权。本次交易将有利于从根本上避免了华侨城集团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，进一步完善和提升公司的法人治理结构和独立运营的经营机制。

本次交易完成后，华侨城集团将持有本公司 56.36% 的股权，本次发行不会导致本公司控制权的变化。

在本次交易后，华侨城 A 将仍然保持和进一步完善独立的法人治理结构。本公司与华侨城集团及其关联企业之间在资产、业务、人员、财务和机构等方面保持独立。

二、公司治理情况

本公司按照《公司法》、《证券法》及《股票上市规则》等有关法律法规以及中国证监会的要求，设立了股东大会、董事会和监事会，制定了相关议事规则。在董事会建立了独立董事制度，并在董事会下设战略、提名、审计、薪酬与考核等四个委员会。

本公司根据公司发展和外部经营环境的变化，不断加强以上制度的建设，形成了各司其职、有效制衡、决策科学、协调运作的法人治理结构。本公司也根据相关法律、法规和规范性文件和公司章程的要求，结合本公司的实际情况，设置了董事会办公室、审计部、证券事务部、财务金融部、投资发展部、旅游管理部、企业文化部、行政事务部和人力资源部等职能部门。

同时，本公司根据有关法律、法规和规范性文件的要求，制定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》、《投资者关系管理制度》、《关联交易制度》、《重大事项备案制度》。本公司切实履行作为公众公司的信息披露义务，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。

三、本次资产重组后公司拟采取的完善公司治理结构的措施

本公司按照《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》、《监事会议事规则》、《总裁工作条例》和《独立董事制度》等管理制度。从总体来看，本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，本公司将依据《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：

（一）股东与股东大会

本次交易完成后，本公司将严格按照《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。本公司严格规范本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。

（二）控股股东与上市公司

本次交易完成后，本公司将积极督促控股股东严格依法行使出资人的权利，切实履行对本公司及其他股东的诚信义务，不直接或间接干预本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。

（三）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。

（四）监事与监事会

本次交易完成后，本公司将继续严格按照《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。

（五）信息披露与透明度

本公司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》、《关联交易办法》和《投资者关系管理制度》。本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。

四、华侨城集团对本公司“五分开”的承诺

根据华侨城集团出具的承诺函，其在本次交易完成后，将保证与本公司做到资产完整、人员独立、财务独立、机构独立、业务独立。具体承诺如下：

（一）保证华侨城 A 资产完整

1、华侨城 A 拥有或使用的资产产权权属清晰；确保华侨城 A 独立拥有与其经营有关的业务体系及相关资产；

2、华侨城集团不存在违规占用华侨城 A 资产、资金及其他资源的情况。

（二）保证华侨城 A 人员独立

1、华侨城 A 的生产经营和行政管理（包括劳动、人事及工资管理等）完全独立于华侨城集团；

2、华侨城 A 的总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书等高级管理人员专职在华侨城 A 任职，不在华侨城集团兼职及领薪；华侨城 A 的财务人员不

在华侨城集团的其他关联方兼职；

3、华侨城集团推荐出任华侨城 A 的董事和高级管理人员的人选均通过合法的程序进行，华侨城集团不干预华侨城 A 董事会和股东大会已作出的人事任免决定。

（三）保证华侨城 A 财务独立

1、华侨城 A 建立有独立的财务部门和独立财务核算体系，能够独立的作出财务决策，具有规范的财务会计制度和对下属公司的财务管理制度；

2、华侨城 A 在财务决策方面保持独立，华侨城集团不干涉华侨城 A 的资金使用；

3、华侨城 A 拥有自己独立的银行帐户，不存在与华侨城集团共用银行账户的情况；

4、华侨城 A 依法独立履行纳税义务。

（四）保证华侨城 A 机构独立

1、华侨城 A 的机构设置独立于华侨城集团，独立行使经营管理职权；

2、华侨城集团行为规范，不超越股东大会直接或间接干预华侨城 A 的决策和经营。

（五）保证华侨城 A 业务独立

1、华侨城 A 业务独立于华侨城集团，有自己独立的业务体系；

2、华侨城 A 与华侨城集团不存在同业竞争情况；

3、严格遵守规范关联交易规则方面的规定，及本公司出具的《关联交易的承诺》。

第十四节 其他重要事项

一、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），其根据华本公司的实际情况，对关联方资金占用及往来情况进行了专项审核。经审核，截至2008年12月31日，本公司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	-	-

1、关于天津华侨城非经营性资金占用 3.2 亿元的情况说明

天津华侨城系由本公司、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，因地产业项目面积较大，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，经本公司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，为天津华侨城提供的股东借款8亿元人民币，按照银行同期利率下浮10%收取利息，其中本公司提供股东借款3.2亿元，华房公司提供股东借款4.8亿元。此后，本公司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本公司支付资金利息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。

本公司董事会认为，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，华房公司将成为本公司直接持股100%的全资子公司，天津华侨城将由此成为本公司间接持股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。

2、关于与上海华侨城非经营性往来8.78亿元的情况说明

上海华侨城系由本公司、华房公司、华侨城集团共同出资组建，其中本公司持股40%，华房公司持股35%、华侨城集团持股25%。根据2006年4月30日华侨城A 2005年度股东大会决议，本公司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，本公司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，本公司已将前次募集资金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”；本公司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。

二、本公司为实际控制人及其关联人提供担保情况

截止 2008 年 12 月 31 日，本公司的对外担保情况如下：

（单位：万元）

担保对象	与本公司关系	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	---

本公司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，本公司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；上述本公司对下属子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。

截至 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。

截至 2008 年末，上市公司未对非关联公司提供担保。

三、负债结构合理性的说明

根据本公司 2008 年度经审计的财务报表及 2008 年经审计的备考合并财务报表，本次交易前后本公司的主要财务指标如下：

（单位：万元）

项目	重组前（合并） 2008 年 12 月 31 日	重组后（备考合并） 2008 年 12 月 31 日
资产总额	1,394,692.84	2,935,727.59
负债总额	703,568.76	1,881,417.43
所有者权益合计	691,124.07	1,054,310.16
归属母公司所有者权益	558,380.68	942,006.03
少数股东权益	132,743.39	112,304.12
资产负债率（合并）	50.45%	64.09%

本次交易完成后，公司的资产总额和所有者权益都有较大幅度的增加，负债

总额也有一定幅度的增加，资产负债率由交易前的 50.45% 上升至 64.09%。负债的增加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。

本公司不存在因本次交易而增加大量不合理负债的情况。

四、最近十二个月内资产交易情况的说明

依据公司第四届董事会第二十一一次临时会议决议，鉴于三峡旅游外部经营环境发生变化，为规避投资风险，公司决定将持有的三峡旅游 35% 的股权全部转让，该股权评估价值为 6,245 万元（中联资产评估有限公司出具的中联评报字[2008]第 548 号评估报告），经北京市产权交易所挂牌转让给长江三峡投资发展有限责任公司，转让价款为 6,250 万元。转让对公司的经营影响很小，转让收益 747 余万元占公司利润总额的比例为 0.5%。

除上述事项外，截至 2008 年 12 月 31 日，公司在最近 12 个月没有其他资产交易事项。

五、本次交易相关各方及相关人员在公司股票停牌前 6 个月内买卖华侨城 A 股票的情况

（一）华侨城 A 及其董事、监事和高级管理人员的证券买卖行为

本公司于 2009 年 5 月 18 日接到控股股东华侨城集团通知，华侨城集团正在与国务院国资委就华侨城集团主营业务整体上市方案进行政策咨询及方案论证。为避免公司股票价格异常波动，切实维护投资者利益，公司股票自 2009 年 5 月 19 日起停牌。

经公司自查并向中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司核查，公司信息披露义务人在公司股票停牌前 6 个月内买卖股票的情况如下：

姓名	身份	核查期间买卖本公司股票的情况
任克雷	本公司董事	2009年2月11日卖出15,674股； 2009年2月13日卖出20,000股； 2009年2月24日卖出40,000股
王如泉	本公司董事	2009年2月13日卖出80,000股； 2009年4月30日卖出20,000股； 2009年5月4日卖出70,000股； 2009年5月6日卖出20,000股； 2009年5月7日卖出10,000股； 2009年5月12日卖出2,000股
董亚平	本公司监事	2009年2月25日卖出66,600股； 2009年5月7日卖出100,000股； 2009年5月8日卖出50,800股；
吴斯远	本公司董事	2009年2月13日卖出21,000股； 2009年5月8日卖出20,000股
王晓雯	本公司监事	2009年2月24日卖出25,000股； 2009年5月6日卖出50,400股
欧阳建昕	本公司监事	2009年4月30日卖出41,000股； 2009年5月13日卖出5,600股
刘升勇	本公司高级管理人员	2009年2月25日卖出80,000股； 2009年5月11日卖出66,600股
陈剑	本公司董事	2009年2月9日卖出190,000股
郑凡	本公司董事	2009年5月5日卖出266,600股
高军	本公司董事、高级管理人员	2009年2月6日卖出20,000股
陈孟炯	本公司高级管理人员	2009年1月12日卖出700股
王刚	本公司高级管理人员	2009年2月13日卖出6,600股； 2009年4月30日卖出10,000股； 2009年5月6日卖出20,000股； 2009年5月7日卖出10,000股； 2009年5月8日卖出10,000股

上述人员均为公司限制性股票激励对象，卖出股票的行为符合《上市公司董事、监事和高级管理人员所持本公司股份及其变动管理规则》和《公司限制性股票激励计划》的相关规定。依据上述人员出具的声明，上述人员卖出公司股票的行为是基于对二级市场交易情况的自行判断而进行的操作，不是利用内幕信息从事的证券交易活动，其卖出公司股票的行为不具备内幕交易的基本构成要件，不属于《证券法》所禁止的证券交易内幕信息的知情人利用内幕信息从事证券交易的活动。

除上述情况外，公司现任董事、监事、高级管理人员及其直系亲属在核查期间，不存在其他买卖公司股票的情况。

（二）华侨城集团总裁办公会成员证券买卖行为

经华侨城集团自查并向中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司核查，华侨城集团信息披露义务人在“华侨城 A”停牌前 6 个月内买卖股票的情况如下：

姓名	在华侨城集团任职或亲属关系情况	核查期间买卖“华侨城 A”的情况
任克雷	首席执行官兼总裁、党委副书记	2009 年 2 月 11 日卖出 15,674 股 2009 年 2 月 13 日卖出 20,000 股 2009 年 2 月 24 日卖出 40,000 股
郑 凡	党委书记、副总裁	2009 年 5 月 5 日卖出 266,600 股
陈 剑	副总裁、党委常委	2009 年 2 月 9 日卖出 190,000 股
董亚平	副总裁、党委常委	2009 年 2 月 25 日卖出 66,600 股 2009 年 5 月 7 日卖出 100,000 股 2009 年 5 月 8 日卖出 50,800 股
王晓雯	党委常委	2009 年 2 月 24 日卖出 25,000 股 2009 年 5 月 6 日卖出 50,400 股
王如泉	审计部总监	2009 年 2 月 13 日卖出 80,000 股 2009 年 4 月 30 日卖出 20,000 股 2009 年 5 月 4 日卖出 70,000 股 2009 年 5 月 6 日卖出 20,000 股 2009 年 5 月 7 日卖出 10,000 股 2009 年 5 月 12 日卖出 2,000 股
陈红兵	党委常委侯松容配偶	2009 年 1 月 7 日卖出 700 股

上述人员中，除陈红兵为华侨城集团党委常委侯松容的配偶外，其余六位人员均为本公司限制性股票激励对象，卖出股票的行为符合《上市公司董事、监事和高级管理人员所持本公司股份及其变动管理规则》和《深圳华侨城控股股份有限公司限制性股票激励计划》的相关规定，其卖出股票的时间均在华侨城集团总裁办公会议作出进行本次重大资产重组的决定之前，卖出股票的行为是基于对二级市场交易情况的自行判断而进行的操作，不具备内幕交易的基本构成要件，不属于《证券法》所禁止的证券交易内幕信息的知情人利用内幕信息从事证券交易的行为。

华侨城集团党委常委侯松容未参与本次发行股份购买资产的具体决策，其配偶陈红兵已出具书面声明，在核查期间卖出华侨城 A 股票的行为是基于对二级市场交易情况的自行判断而进行的操作，不是利用内幕信息从事的证券交易活动，不具备内幕交易的基本构成要件，不属于《证券法》所禁止的证券交易内幕

信息的知情人利用内幕信息从事证券交易的行为。

除上述情况外，华侨城集团其他信息披露义务人及其直系亲属在核查期间，不存在其他买卖“华侨城 A”股票的情况。

（三）本次发行股份购买资产的证券服务机构及其相关人员的证券买卖行为

根据中信证券、竞天公诚、中瑞岳华、中企华的自查报告及中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司出具的查询报告，本次发行股份购买资产的证券服务机构及其具体业务经办人员在核查期间，不存在买卖本公司股票的情况。

六、其他影响股东及其他投资者作出合理判断的有关本次交易的信息

（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《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“华侨城”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。

第十五节 风险因素

重要提示：投资者在评价本公司本次重大资产重组时，除参考本报告书提供的其它各项资料外，应特别认真地考虑下述各项风险因素。根据重要性原则或可能影响投资决策的程度大小排序，本公司本次重组的有关风险如下：

一、本次重大资产重组不成功的风险

本次重大资产重组为定向发行股份购买资产，需经本公司股东大会审议通过。由于交易对方为公司控股股东，本次交易构成本公司与华侨城集团的关联交易，华侨城集团必须在股东大会审议时回避表决。同时本次交易也必需通过中国证监会的核准，以及国务院国资委的批准。

本次重大资产重组能否通过股东大会审议，以及能否通过中国证监会的核准和国务院国资委的批准，存在不确定性。

二、宏观经济波动的风险

2008年美国爆发上世纪“大萧条”以来规模最大的金融危机，华尔街各大主要金融机构均受到严重影响，部分机构甚至破产倒闭。金融危机的影响迅速波及美国实体经济并蔓延到全球范围，导致国际宏观经济形势迅速恶化，国际贸易快速下滑，美国、欧盟、日本等主要经济体纷纷进入衰退。

国际宏观经济形势的变化对我国也产生巨大影响，国内宏观经济环境随之出现较大变化，出口贸易出现持续的负增长，国内投资规模也迅速下降。我国政府出台一系列措施以避免国内经济出现较大的波动，力求经济能保持一定的增长。

本公司的主营业务及本次拟收购资产涉及的诸如旅游、房地产、酒店等行业，均在不同程度上受宏观经济变化的影响。本公司在经营方面具有较强的市场竞争力，但如果宏观经济形势持续低迷，将对公司的经营业绩产生影响。

三、收购风险

（一）标的公司中部分资产权属不完善的风险

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

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，或赔偿实际权利人因上述过户未完成而产生的损失。

（二）盈利预测的风险

公司盈利预测报告是管理层在合理估计假设的基础上编制的，本公司认为，盈利预测的基础和假设前提是客观的、审慎的，盈利预测结果符合公司和拟收购标的目前的发展状况和未来发展前景。但由于市场状况存在不确定性，如果宏观经济、市场环境、行业政策等方面出现重大不利变化，则未来实际产生的效益可能不能完全达到盈利预测的目标。

四、政策风险

（一）国家法定节假日政策调整风险

自 2008 年 1 月 1 日起，国家法定节假日将按《全国年节及纪念日放假办法》执行。此次法定节假日调整减少了原有的“五一”七天黄金周，会对公司“五一”期间的游客量及住客量产生一定的影响。同时此次调整增加了五个三天的小长假（元旦、清明、五一、端午、中秋），总的节假日天数也较调整前增加了一天，这将会有利于公司全年游客及住客量的增加。

（二）住房供应结构调整引致的风险

2008 年 3 月 5 日，国务院总理温家宝在十一届全国人大一次会议上作政府工作报告时再次指出要抓紧建立住房保障体系，并明确提出要健全廉租住房制度，加快廉租住房建设，增加房源供给，加强经济适用住房建设和管理，积极解

决城市低收入群众住房困难；要增加中低价位、中小套型普通商品住房供应等。

可以预见的是，随着一系列住房保障政策的完善和落实，未来住房供应中保障性住房的比例将显著上升，并在推动住房市场的格局演化中起到重要作用。

作为国内旅游地产行业的领先者，本公司致力于开发中高档商品住宅。上述住房供应结构的调整和随之而来的行业竞争焦点的转移也将对公司未来的生产经营带来一定的不确定性，从而对经营业绩构成一定影响。

（三）税收政策调整引致的风险

政府的税收政策，特别是土地增值税、企业所得税等对房地产行业有特殊要求，其变动情况直接影响房地产开发企业的盈利和资金流情况。

2006年12月28日，国家税务总局颁布《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》，对加强房地产开发企业土地增值税清算管理工作做出了规定，要求土地增值税以国家有关部门审批的房地产开发项目为单位进行清算，对于分期开发的项目，以分期项目为单位清算；强调对所有已售物业应在一定阶段进行清算。公司房地产项目以中高档住宅开发为主，土地增值税清算政策将降低公司房地产项目毛利率水平，对公司的利润产生直接影响。

五、行业风险

（一）旅游行业风险

1、不可抗力所引致的风险

随着国民经济发展和人民生活水平的提高，旅游业已逐步成为人们生活方式的重要部分。这种生活方式的改变使旅游业融入到了人们消费需求的方方面面，从而更加突显了旅游业作为朝阳产业的属性。同时，旅游业也容易受到政治、经济、军事、社会、自然灾害、突发事件、重大疫情等各种重大事件的影响而出现波动，并对企业的经营及其业绩产生影响。特别是重大的国内外政治、经济变化和自然灾害等因素，可能为旅游业的发展带来全面的或局部的风险，如2003年的SARS即对全国的旅游行业造成了严重的影响，2008年南方雪灾对部分地区的旅游业也造成较为严重的影响。

2、市场竞争风险

由于旅游业具有广阔的发展前景，被喻为“朝阳产业”，众多企业纷纷进军旅游业。近年来，全国旅游业的发展速度始终保持着两位数的增长水平，行业的整体规模和单体规模不断扩大，加剧了行业内部的竞争。此外，旅游企业推出新的旅游项目，营造新的旅游概念需要较长的时间；而成功的项目又容易被同行业复制。

虽然本公司充分发挥在旅游品牌方面旅游开发人才方面的优势，不断增强公司旅游项目的社会认同性和市场适应能力，并对现有景区进行更新改造，不断推出新的旅游节目和主题旅游活动，提高游客重游率。但如果上述复制现象发生，将对公司的旅游经营业务造成一定的竞争压力。

3、价格风险

旅游经营具有比较明显的季节性，根据季节的变化，旅游企业普遍根据淡季和旺季采取灵活的价格调节机制。而本公司所经营的旅游项目主要为主题公园，投资规模较大，并且需要不断更新改造，成本相对较高，致使公司旅游项目消费价格的调整将受到一定程度的限制，可能对公司旅游产品的市场竞争力造成一定影响。

4、自然条件变化的风险

自然条件尤其是气候条件是公司旅游业经营中不易把握的因素，特别是在旅游旺季，如果遇上恶劣的天气条件，将直接影响主题公园的入园人数，从而对公司的收益产生影响。

公司一直密切关注和跟踪气候变化趋势，把握好气候条件变化的周期特点，同时，公司也通过改进旅游项目的经营方式和经营条件，适度安排不易受天气及气候影响的旅游项目。但由于天气气候变化很难控制，如果出现旅游旺季持续的恶劣天气，将对公司的收益产生影响。

（二）房地产行业风险

1、市场竞争风险

虽然国家宏观调控政策不断提高了房地产企业在资金、技术等方面的进入门

槛，但仍然有内、外资发展商不断进入市场，房地产行业竞争的激烈程度不断加剧。尤其在北京、上海、深圳等大型城市，房地产企业为数众多，竞争程度日趋激烈。

公司“旅游地产”综合开发的独特经营模式，通过旅游业的扩张营造良好的环境和品牌，提升了房地产项目的整体价值，形成了较强的核心竞争力。而且公司开发的房地产项目所处地理位置良好，开发成本相对较低，具有较强的市场竞争力。但随着房地产行业竞争的日益激烈，公司将在一定程度上面临更大的竞争压力。

2、销售风险

随着我国经济的不断发展，广大消费者对房地产的类型、位置、户型、环境配套设施等方面都将不断地变化，若公司不能及时适应市场和消费者偏好的变化，造成房地产项目定位不准确，将会给公司的房屋销售带来不利影响，从而影响资金周转和销售收入，导致经营业绩出现波动。

3、工程质量风险

房地产项目的开发建设是一个涉及多环节、多部门的过程中，包括勘探、设计、施工、材料、监理等方面，任何一个环节的纰漏都可能导致产品质量问题，从而影响项目的进度以及经济效益。为进一步防范工程质量风险，公司将进一步严密管理体系、严格选择勘察设计、施工、监理及材料设备供应单位，坚持对项目开发全过程进行监督管理，优化施工方案。

六、管理风险

本次重大资产重组完成后，公司规模迅速扩大，投资项目的范围更加广泛，管理链条延长，对公司及时提供人才支持、对下属公司及投资项目进行实时监督和控制等方面提出了更高的要求。随着公司业务规模的扩张，下属公司数量也相应增加。如何实现对众多下属公司的有效管理，将成为影响公司业务稳健性的关键因素之一。公司需要建立适应新的管理架构以及组织能力要求的人力资源储备。尽管公司目前已形成了一套卓有成效的管理体系，但如果未来管理水平和决策效率的提升、管理人才的储备和培养、经营计划流程和信息系统的建设等任一方面的工作有所落后，都有可能成为整体管理体系的缺陷和漏洞，减弱公司总部

对庞大子公司体系和业务规模的驾驭能力。

内部控制体系的建设对于公司稳健发展具有重要意义。公司经过 10 多年的发展，已经建立起的内部控制体系符合《深圳证券交易所内部控制指引》和相关监管部门的要求，在完整性、合理性、有效性等方面不存在重大缺陷。但是，由于内部控制固有的局限性、内部环境以及宏观环境、政策法规持续变化，可能导致原有控制活动不适用或出现错误。如果在公司业务和规模的快速扩张过程中，现有内控体系不能得以补充和完善，将难以实现对公司财务和重点业务活动的有效控制，从而形成管理上的隐患。

七、控股股东控制风险

本次交易前，本公司控股股东华侨城集团持有本公司 48.26% 的股份，处于相对控股地位。本次交易完成后，华侨城集团持有本公司股份比例上升至 56.36%，控制权得到进一步加强。虽然在以往的经营活动中，华侨城集团给予了本公司较大的支持，未出现损害中小股东利益的情形，但并不排除其今后有可能利用对本公司的相对控股地位，作出对中小股东不利的决定。

本公司已经严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等有关法律、法规的规定，规范公司股东大会、董事会、监事会之间的权利与责任，确保公司日常经营管理的独立性。公司章程规定：“公司的控股股东、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。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；股东大会决议的公告应当充分披露非关联股东的表决情况。”同时，为保护其他股东的权益，控股股东已承诺在其经营业务过程中将不利用其在本公司中的控股地位，转移利润或从事其它行为损害公司及其他股东的权益。

八、短期偿债能力风险

根据备考会计报表，截止 2008 年 12 月 31 日，本公司的资产负债率将从原有业务的 50.45% 上升到备考合并后的 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，负债率将会得到相应降低。尽管公司目前融资渠道畅通，同时公司将通过调整负债结构，适当降低短期负债的比例和金额，并尽量科学合理地安排项目资金，降低投资成本，缩短项目的建设期，但如果在经营过程中遭遇房地产市场或融资环境发生重大不利变化，公司可能存在一定的偿债压力和风险。

九、外汇风险

本公司的日常经营中有一定数量的外汇收支，如购买设备、门票收入等，如汇率发生较大的波动，将对公司财务状况产生一定的影响。

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

十、股市风险

本次收购完成以后，本公司股票仍将在深圳证券交易所上市交易。股票价格不仅取决于本公司的经营状况，同时也受国家经济政策调整、利率和汇率的变化、股市的投机行为以及投资者的心理预期波动等影响。由于以上多种不确定性因素的存在，本公司股票可能会产生脱离其本身价值的波动，从而给投资者带来投资风险。

第十六节 公司及中介机构对本次交易的意见

一、独立董事对本次发行股份购买资产暨关联交易的意见

根据《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》、《深圳华侨城控股股份有限公司章程》、《深圳华侨城控股股份有限公司独立董事制度》的有关规定，全体独立董事承诺独立履行职责，未受上市公司主要股东、实际控制人或者与上市公司及其主要股东、实际控制人存在利害关系的单位或个人的影响，并就本公司本次向特定对象发行股份购买资产暨关联交易事宜发表独立意见如下：

1、公司本次向华侨城集团发行股份购买目标资产的行为，符合中国法律法规以及中国证监会的相关规定，方案合理、切实可行，符合公司长远发展，符合公司和全体股东的利益，没有损害中小股东的利益。本次交易方案以及签订的相关协议，符合《公司法》、《证券法》、《上市公司重大资产重组管理办法》、《上市公司证券发行管理办法》及其他有关法律、法规和中国证监会颁布的规范性文件的规定，在取得必要的批准、授权、备案和同意后即可实施。公司本次向控股股东华侨城集团发行股份购买资产的行为构成重大关联交易，董事会在审议本次交易事项时，关联董事均就相关议案的表决进行了回避，董事会表决程序符合有关法律、法规和公司章程的规定。

2、本次交易价格以经国务院国有资产监督管理委员会备案的评估结果为依据确定，本次交易价格的定价原则符合相关法律法规的规定。本次交易是公开、公平、合理的，符合公司和全体股东的利益。

3、通过本次交易，华侨城集团内与旅游、地产业务相关的主营业务及资产整体注入公司，从根本上避免了华侨城集团与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公司之间的关联交易。本次交易的实施有利于进一步提高公司业务和资产的完整性，增强了公司的核心竞争力和可持续发展能力，有利于促进公司的长远发展，符合公司的利益。

4、北京中企华资产评估有限责任公司对公司本次发行股份购买的目标资产进行了评估，并出具了中企华评报字(2009)第 140-01、140-02、140-03、140-04、

140-05、140-06、140-07、140-08、140-09、140-10、140-11、140-12 号资产评估报告书。

中企华为具备证券业务资格的专业评估机构，除业务关系外，中企华与本公司及本次发行股份购买资产的各发行对象无其他关联关系，亦不存在现实的及预期的利益或冲突，具有独立性。评估报告的假设前提能按照国家有关法规和规定执行、遵循了市场通用的惯例或准则、符合评估对象的实际情况，评估假设前提具有合理性。评估机构实际评估的资产范围与委托评估的资产范围一致；评估机构在评估过程中实施了相应的评估程序，遵循了独立性、客观性、科学性、公正性等原则，运用了合规且符合目标资产实际情况的评估方法，选用的参照数据、资料可靠；资产评估价值公允、准确。

因此，我们认为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。

5、我们同意公司发行股份购买资产暨关联交易的有关议案及事项。本次交易尚需获得公司股东大会批准和相关政府主管部门的批准。

二、独立财务顾问对本次发行股份购买资产暨关联交易的意见

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。”

三、法律顾问对本次发行股份购买资产暨关联交易的意见

法律顾问认为：

1、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。

2、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本公司股东大会的批准，本公司购买香港华侨城有限公司股权尚需商务部批准，本公司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本公司股份尚需中国证监会批准。

3、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实质性法律障碍。

4、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。

5、就本次发行股份购买资产，本公司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。

6、本次发行股份购买资产符合《重组管理办法》和相关规范性文件规定的原则和实质性条件。

7、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。

8、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。

第十七节 与本次交易有关的当事人

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：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

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）6588 1818

传真：（010）6588 2651

第十八节 董事及相关中介机构的说明

一、公司董事声明

本公司全体董事承诺《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》不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

本公司董事：

刘平春：_____ 任克雷：_____

郑 凡：_____ 陈 剑：_____

翦迪岸：_____ 姚 军：_____

董喜生：_____ 吴斯远：_____

高 军：_____ 伊志宏：_____

李罗力：_____ 王 韬：_____

张鸿义：_____ 韩小京：_____

深圳华侨城控股股份有限公司

二零零九年 月 日

二、资产转让人声明

华侨城集团承诺《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》不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

法定代表人（或授权代表）：

华侨城集团公司
二零零九年 月 日

三、独立财务顾问声明

本公司保证深圳华侨城控股股份有限公司在《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》中引用的本公司出具的相关内容已经本公司审阅，确认本报告书不致因引用的上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

法定代表人（或授权代表）：

项目负责人：

中信证券股份有限公司
二零零九年 月 日

四、法律顾问声明

本所保证深圳华侨城控股股份有限公司在《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》中引用本所出具的相关内容已经本所律师审阅，确认本报告书不致因引用的上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

单位负责人（或授权代表）：

经办律师：

北京竞天公诚律师事务所
二零零九年 月 日

五、财务审计机构声明

本公司保证深圳华侨城控股股份有限公司在《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》中引用的本公司出具的相关内容已经本公司审阅，确认本报告书不致因引用的上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

法定代表人（或授权代表）：

经办注册会计师：

中瑞岳华会计师事务所有限公司

二零零九年 月 日

六、资产评估机构声明

本公司保证深圳华侨城控股股份有限公司在《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》中引用的本公司出具的相关内容已经本公司审阅，确认本报告书不致因引用的上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

法定代表人（或授权代表）：

经办注册会计师：

北京中企华资产评估有限责任公司

二零零九年 月 日

第十九节 备查文件及查阅方式

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及关联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