

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)

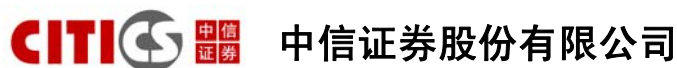
**发行股份购买资产暨关联交易  
报告书摘要  
(草案)**

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**



报告书签署日期: 二零零九年六月八日

## 公司声明

本重大资产重组报告书摘要的目的仅为向公众提供有关本次重组的简要情况，并不包括重大资产重组报告书全文的各部分内容。重大资产重组报告书全文同时刊载于巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）；备查文件的查阅方式为：电子文件刊载于巨潮资讯网，文本文件存放于本公司证券事务部。。

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.....	6
一、本次交易的背景和目的.....	6
（一）本次交易的背景.....	6
（二）本次交易的目的.....	6
二、本次交易的决策过程.....	7
三、本次交易概况.....	8
（一）交易对方.....	8
（二）交易标的.....	8
（三）交易价格及溢价情况.....	8
（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.....	9
（五）按《重组管理办法》规定计算的相关指标.....	9
（六）本公司董事会及股东大会表决情况.....	10
第三节 华侨城 A 基本情况.....	11
一、本公司概况.....	11
二、本公司设立、股权变动及资产重组情况.....	12
（一）本公司设立及上市情况.....	12
（二）本公司上市后的股本变动情况.....	12
（三）本公司最近三年资产重组情况.....	16
三、本公司的主营业务情况.....	17
（一）本公司业务范围及经营模式.....	17
（二）本公司的营业收入及构成情况.....	18
（三）本公司旅游业务概况.....	19
（四）本公司房地产业务概况.....	21
四、本公司最近三年主要财务数据.....	31
（一）财务报表简表.....	31

（二）主要财务指标.....	32
六、本公司实际控制人及控股股东概况.....	33
<b>第四节 华侨城集团基本情况.....</b>	<b>34</b>
一、华侨城集团概况.....	34
二、华侨城集团历史沿革.....	34
三、华侨城集团主营业务情况.....	35
四、华侨城集团主要财务数据.....	36
（一）资产负债表主要数据.....	36
（二）利润表主要数据.....	36
（三）现金流量表主要数据.....	36
五、华侨城集团主要资产情况.....	37
（一）华侨城集团控股子公司持股情况.....	37
（二）华侨城集团在标的资产出售前后的股权结构图.....	37
六、华侨城集团向本公司推荐董事或高级管理人员的情况.....	40
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.....	40
<b>第五节 拟购买资产情况.....</b>	<b>41</b>
一、拟购买资产总体情况.....	41
（一）拟购买资产范围.....	41
（二）拟购买资产主要财务数据.....	41
（三）本次交易前后华侨城 A 对标的公司持股情况.....	42
二、拟购买资产基本情况.....	43
（一）深圳华侨城房地产有限公司 60% 股权 .....	43
（二）深圳市华侨城投资有限公司 51% 股权 .....	46
（三）泰州华侨城有限公司 20% 股权 .....	48
（四）上海华侨城投资发展有限公司 25% 股权 .....	51
（五）成都天府华侨城实业发展有限公司 2% 股权 .....	53
（六）深圳市华侨城酒店集团有限公司 82% 股权 .....	55
（七）深圳市华侨城国际酒店管理有限公司 20% 股权 .....	58
（八）香港华侨城有限公司 100% 股权 .....	60

（九）深圳华侨城国际传媒演艺有限公司 20% 股权 .....	63
（十）深圳市华侨城物业管理有限公司 45% 股权 .....	66
（十一）深圳华侨城水电有限公司 100% 股权 .....	68
（十二）深圳市华中发电有限公司 71.83% 股权 .....	70
三、拟购买标的资产的权属情况.....	73
（一）标的股权的权属情况.....	73
（二）标的公司拥有的重大生产经营设备的权属情况.....	73
（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.....	73
四、拟购买标的公司债权人同意本次交易情况.....	78
五、拟购买标的公司其他股东放弃认购权情况.....	78
六、财务数据有较大变化的公司情况说明.....	78
<b>第六节 本次发行股份情况.....</b>	<b>80</b>
一、本次发行新股有关情况.....	80
（一）发行股票类型.....	80
（二）股票面值.....	80
（三）发行对象.....	80
（四）定价原则和发行价格.....	80
（五）发行数量.....	80
（六）锁定期安排.....	80
二、本次发行股份前后公司主要财务数据对比.....	80
三、本次发行股份前后公司股权结构变化情况.....	81
<b>第七节 财务会计信息.....</b>	<b>82</b>
一、拟购买资产最近两年财务信息.....	82
（一）深圳华侨城房地产有限公司.....	82
（二）深圳市华侨城投资有限公司.....	88
（三）泰州华侨城有限公司.....	93
（四）上海华侨城投资发展有限公司.....	97
（五）成都天府华侨城实业发展有限公司.....	101
（六）深圳华侨城酒店集团有限公司.....	106
（七）深圳市华侨城国际酒店管理有限公司.....	111

（八）香港华侨城有限公司.....	116
（九）深圳华侨城国际传媒演艺有限公司.....	121
（十）深圳市华侨城物业管理有限公司.....	125
（十一）深圳华侨城水电有限公司.....	130
（十二）深圳华中发电有限公司.....	134
二、本公司最近一年备考合并财务信息.....	138
（一）2008 年备考合并资产负债表.....	140
（二）2008 年度备考合并利润表.....	142
三、本次重大资产重组的盈利预测信息.....	143
（一）本公司 2009 年度盈利预测表.....	143
（二）本次拟收购资产 2009 年度盈利预测表.....	145
（三）本公司 2009 年度备考盈利预测表.....	147

## 重大事项提示

本部分所述的词语或简称与本报告书摘要“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

在本报告书摘要中，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
策划公司	指	深圳市华侨城旅游策划顾问有限公司
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
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
城市客栈	指	深圳市华侨城城市客栈有限公司
华侨城（亚洲）	指	华侨城（亚洲）控股有限公司
康佳集团	指	康佳集团股份有限公司
《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
本报告书摘要		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摘要
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》
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
中国证监会/证监会	指	中国证券监督管理委员会
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
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。
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
<b>第 I 类：旅游地产业务</b>				
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
<b>第 II 类：酒店业务</b>				
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
<b>第 III 类：其他相关业务</b>				
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、本公司概况

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
<b>一、有限售条件股份</b>	<b>1,348,868,962</b>	<b>51.46%</b>
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%
<b>二、无限售条件股份</b>	<b>1,272,219,164</b>	<b>48.54%</b>
1、人民币普通股	1,272,219,164	48.54%
<b>三、股份总数</b>	<b>2,621,088,126</b>	<b>100.00%</b>

## 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：

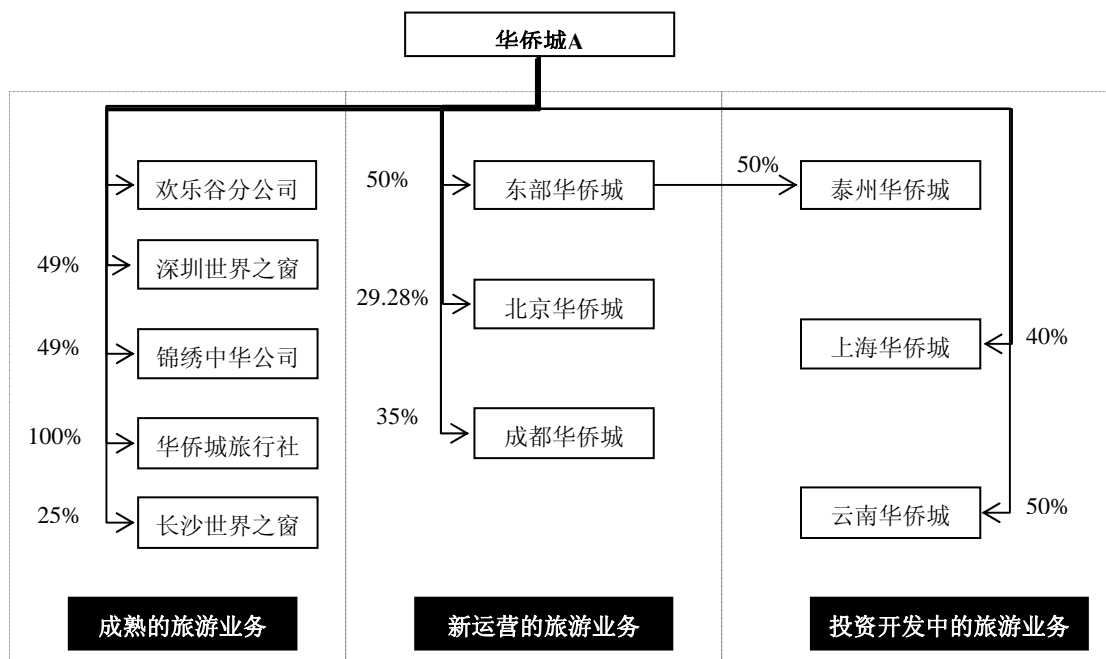


（单位：万元）

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

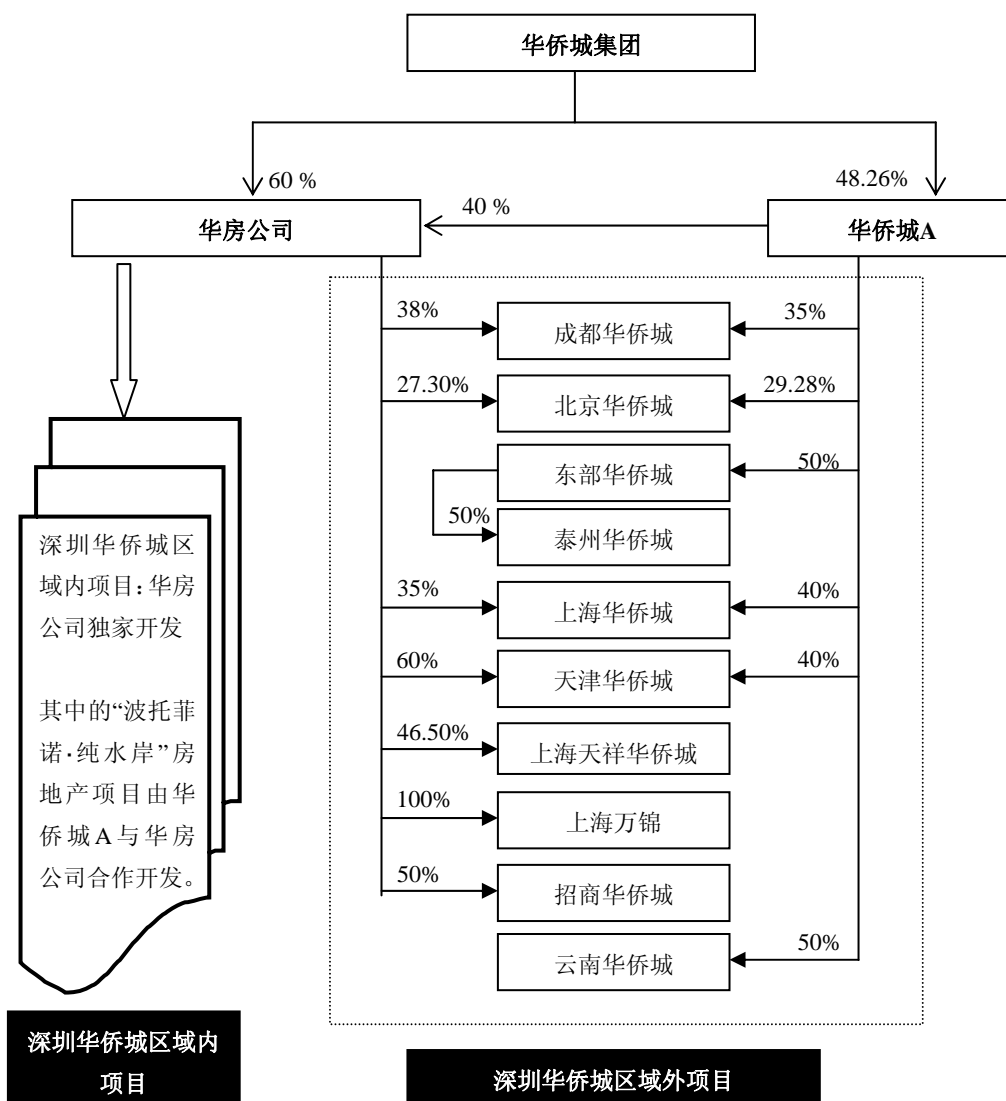
泰州华侨城主题旅游综合项目由本公司之子公司泰州华侨城负责开发建设。泰州华侨城主题旅游综合项目位于江苏省姜堰市溱湖风景区内，计划开发湿地生态旅游综合项目及商品住宅、商业配套设施等。该项目面向长三角地区各大城市，计划建设一个集商务、会议、旅游休闲为一体的、具有国际领先水准的湿地生态综合休闲度假区。目前项目一期工程已于 2008 年 4 月正式开工建设。

#### （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。

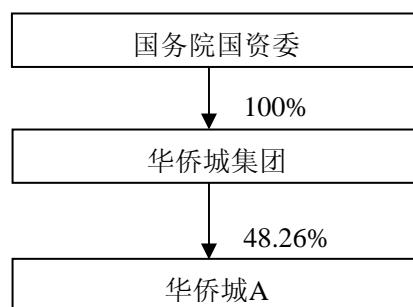
## 2、最近三年的净资产收益率

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

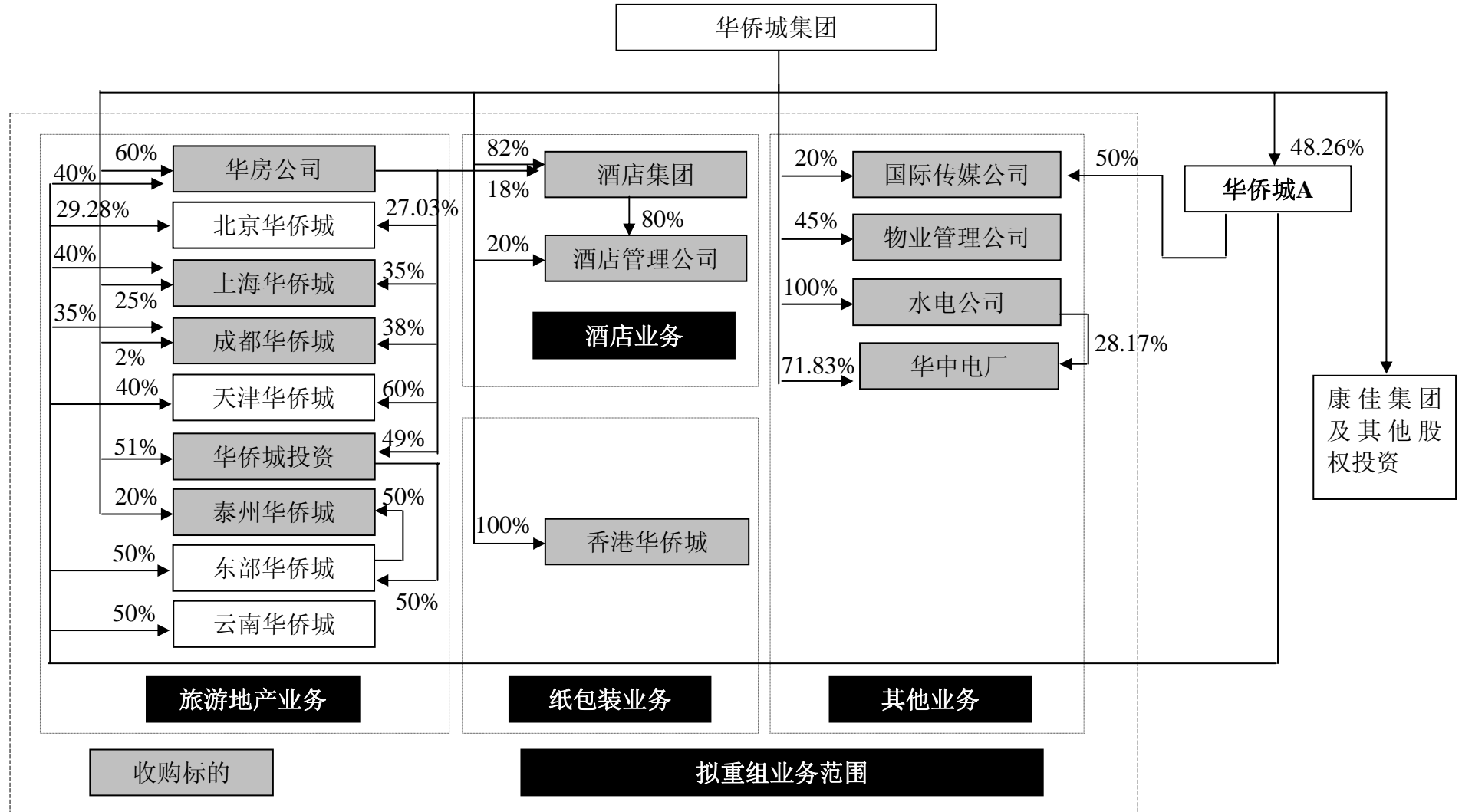
企业名称	集团持股比例(%)	享有表决权比例(%)	注册资本(万元)	投资额(万元)	业务性质	是否控股
康佳集团	16.68	16.68	120,397.28	28,239.02	电子业	是
华侨城 A	48.26	48.26	262,108.81	61,020.07	旅游业、地产业	是
香港华侨城	100.00	100.00	HK45,500	58,530.82	投资管理业、进口代理	是
华房公司	79.30	100.00	100,000.00	66,770.05	地产业	是
酒店集团	96.27	100.00	80,000.00	65,005.00	服务业	是
水电公司	100.00	100.00	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
深圳华夏艺术中心有限公司	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

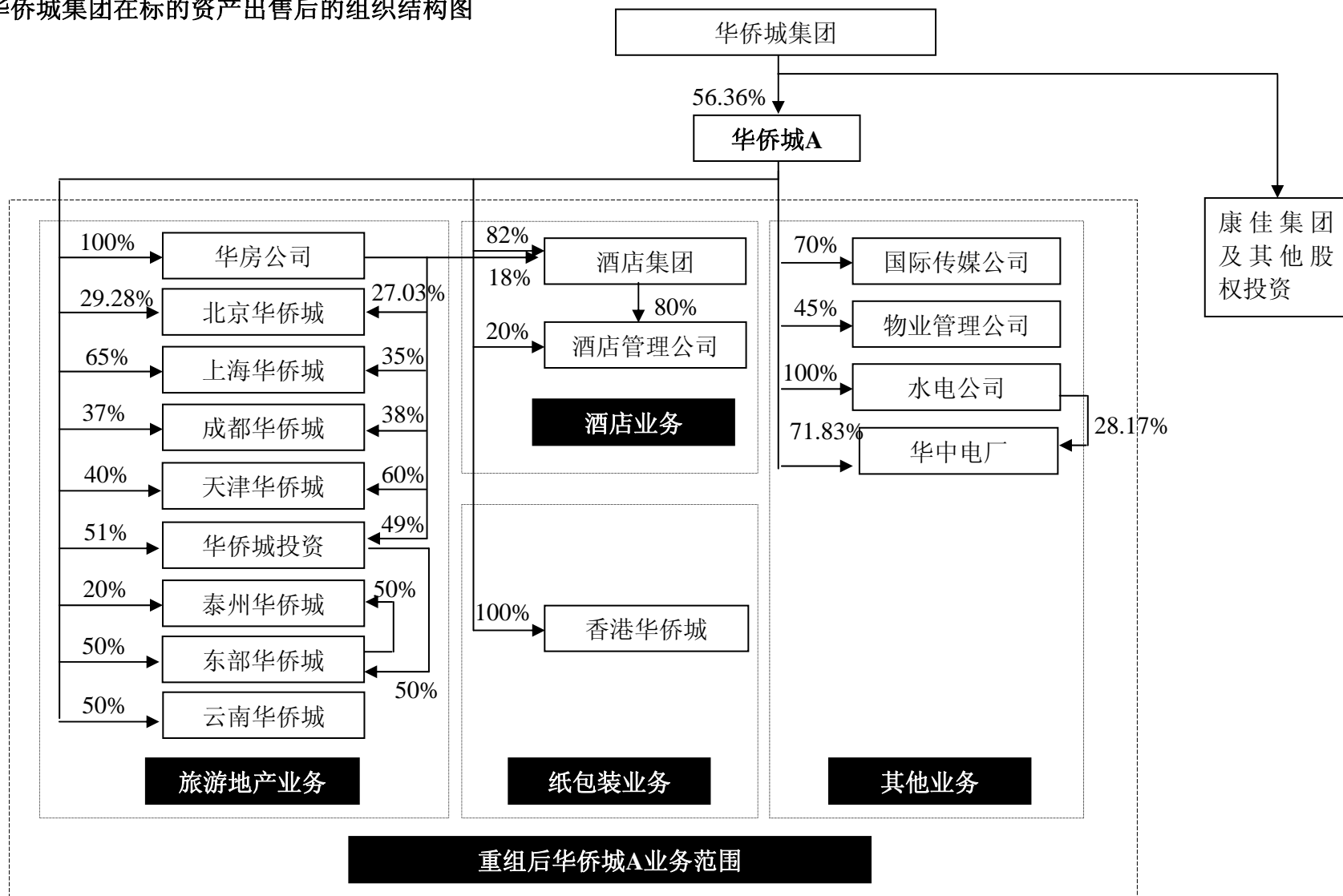
在本次交易中，本公司控股股东华侨城集团拟转让其所持有的 12 家标的公司的全部股权，拟转让业务范围涉及旅游、地产、酒店、纸包装及其他关联业务。

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
<b>第 I 类：旅游地产业务</b>			
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%
<b>第 II 类：酒店业务</b>			
6	酒店集团	80,000万元	82%
7	酒店管理公司	15,000万元	20%
<b>第 III 类：其他相关业务</b>			
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%
<b>合计</b>	<b>100.00%</b>

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桥街新侨大厦三楼西		
主要办公地点	深圳市南山区华侨城光桥街新侨大厦三楼西		
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	1,457.79	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 3059 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 <sup>2</sup> )	数量 (处)	面积 (m <sup>2</sup> )	数量 (处)	面积 (m <sup>2</sup> )	数量 (处)	面积 (m <sup>2</sup> )	数量 (处)	面积 (m <sup>2</sup> )
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 <sup>2</sup>				

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为对象为华侨城集团。

#### （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）
<b>资产</b>		
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
<b>收入、利润</b>		
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
<b>主要指标</b>		
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 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
<b>流动资产：</b>		
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	-	-
<b>流动资产合计</b>	<b>12,018,265,336.55</b>	<b>10,859,812,205.95</b>
<b>非流动资产：</b>		
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	-	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>4,660,645,336.13</b>	<b>1,817,762,595.80</b>
<b>资产总计</b>	<b>16,678,910,672.68</b>	<b>12,677,574,801.75</b>

（单位：元）

项 目	2008年12月31日	2007年12月31日
<b>流动负债：</b>		
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	-	-
<b>流动负债合计</b>	<b>9,329,809,658.10</b>	<b>5,985,351,902.05</b>
<b>非流动负债：</b>		
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
<b>非流动负债合计</b>	<b>2,041,936,106.47</b>	<b>2,298,905,220.59</b>
<b>负债合计</b>	<b>11,371,745,764.57</b>	<b>8,284,257,122.64</b>
<b>股东权益：</b>		
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
<b>股东权益合计</b>	<b>5,307,164,908.11</b>	<b>4,393,317,679.11</b>
<b>负债和股东权益总计</b>	<b>16,678,910,672.68</b>	<b>12,677,574,801.75</b>

## 2、2007 年度、2008 年度合并损益表

（单位：元）

项 目	2008 年度	2007 年度
<b>一、营业总收入</b>	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
<b>二、营业总成本</b>	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
<b>三、营业利润（损失以“-”号填列）</b>	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
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	1,496,168,418.76	1,473,887,880.47
减：所得税费用	236,207,073.84	244,059,995.68
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	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
<b>六、每股收益：</b>		
(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
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
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
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>5,478,127,660.97</b>	<b>3,532,850,803.28</b>
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
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>4,738,586,334.49</b>	<b>4,451,258,762.16</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>739,541,326.48</b>	<b>-918,407,958.88</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>	-	-
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
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>332,155,130.08</b>	<b>135,487,807.19</b>
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
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>2,360,071,766.74</b>	<b>790,962,580.44</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-2,027,916,636.66</b>	<b>-655,474,773.25</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>	-	-
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
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>5,032,800,141.00</b>	<b>5,110,709,510.05</b>
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	-
	-	-
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>4,674,466,985.32</b>	<b>2,254,960,037.17</b>

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
<b>流动资产：</b>		
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	-	-
<b>流动资产合计</b>	<b>66,091,462.85</b>	<b>55,024,707.42</b>
<b>非流动资产：</b>		
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	-	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>479,393,768.57</b>	<b>229,500,309.47</b>
<b>资产总计</b>	<b>545,485,231.42</b>	<b>284,525,016.89</b>

（单位：元）

项 目	2008年12月31日	2007年12月31日
<b>流动负债：</b>		
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	-	-
<b>流动负债合计</b>	<b>188,108,732.51</b>	<b>45,000,000.00</b>
<b>非流动负债：</b>		
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	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>负债合计</b>	<b>188,108,732.51</b>	<b>45,000,000.00</b>
<b>股东权益：</b>		
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	-	-
<b>股东权益合计</b>	<b>357,376,498.91</b>	<b>239,525,016.89</b>
<b>负债和股东权益总计</b>	<b>545,485,231.42</b>	<b>284,525,016.89</b>

## 2、2007 年度、2008 年度合并损益表

（单位：元）

项 目	2008 年度	2007 年度
<b>一、营业总收入</b>	-	-
其中：营业收入	-	-
<b>二、营业总成本</b>	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
<b>三、营业利润（损失以“-”号填列）</b>	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	-	-
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	117,851,482.02	42,664,862.58
减：所得税费用	-	-
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	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	-	-
<b>六、每股收益：</b>		
(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
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
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
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>1,080.00</b>	<b>12,836.81</b>
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
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>24,287.00</b>	<b>33,326.20</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-23,207.00</b>	<b>-20,489.39</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
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	-	-
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
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	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>134,694,724.07</b>	<b>-</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-134,694,724.07</b>	<b>-</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
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	-	-
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>157,000,000.00</b>	<b>143,000,000.00</b>
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	-	-
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>17,215,313.50</b>	<b>142,314,957.50</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>139,784,686.50</b>	<b>685,042.50</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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
<b>流动资产：</b>		
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	-	-
<b>流动资产合计</b>	<b>350,756,159.28</b>	<b>8,085,611.03</b>
<b>非流动资产：</b>		
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	-	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>322,518,351.65</b>	<b>122,193,963.02</b>
<b>资产总计</b>	<b>673,274,510.93</b>	<b>130,279,574.05</b>

（单位：元）

项 目	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
<b>流动负债：</b>		
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	-	-
<b>流动负债合计</b>	<b>491,121,233.46</b>	<b>69,601,792.08</b>
<b>非流动负债：</b>		
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	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>负债合计</b>	<b>491,121,233.46</b>	<b>69,601,792.08</b>
<b>股东权益：</b>		
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
<b>股东权益合计</b>	<b>182,153,277.47</b>	<b>60,677,781.97</b>
<b>负债和股东权益总计</b>	<b>673,274,510.93</b>	<b>130,279,574.05</b>

## 2、2007 年度、2008 年度损益表

（单位：元）

项 目	2008 年度	2007 年度
<b>一、营业收入</b>	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	-	-
<b>二、营业利润（损失以“-”号填列）</b>	-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	-	-
<b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	-17,402,964.12	-6,053,814.71
减：所得税费用	-3,878,459.62	-1,731,596.68
<b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	-13,524,504.50	-4,322,218.03
<b>五、每股收益：</b>		
（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
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
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
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>6,979,649.69</b>	<b>8,011,877.34</b>
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
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>22,716,998.21</b>	<b>7,567,244.05</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-15,737,348.52</b>	<b>444,633.29</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
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	-
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>147,159,682.32</b>	<b>-</b>
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	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>494,059,346.71</b>	<b>27,430,189.55</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-346,899,664.39</b>	<b>-27,430,189.55</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
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	-	-
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>505,250,000.00</b>	<b>21,125,000.00</b>
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	-
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>25,366,026.24</b>	<b>-</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>479,883,973.76</b>	<b>21,125,000.00</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>117,246,960.85</b>	<b>-5,860,556.26</b>
加：期初现金及现金等价物余额	6,759,897.66	12,620,453.92
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>124,006,858.51</b>	<b>6,759,897.66</b>

#### （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
<b>流动资产：</b>		
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	-	-
<b>流动资产合计</b>	<b>272,171,866.50</b>	<b>436,104,366.98</b>
<b>非流动资产：</b>		
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	-	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,013,705,392.13</b>	<b>358,791,803.79</b>
<b>资产总计</b>	<b>1,285,877,258.63</b>	<b>794,896,170.77</b>

（单位：元）

项 目	2008年12月31日	2007年12月31日
<b>流动负债：</b>		
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	-	-
<b>流动负债合计</b>	<b>15,459,048.99</b>	<b>7,389,041.40</b>
<b>非流动负债：</b>		
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	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>878,018,171.88</b>	<b>400,000,000.00</b>
<b>负债合计</b>	<b>893,477,220.87</b>	<b>407,389,041.40</b>
<b>股东权益：</b>		
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
<b>股东权益合计</b>	<b>392,400,037.76</b>	<b>387,507,129.37</b>
<b>负债和股东权益总计</b>	<b>1,285,877,258.63</b>	<b>794,896,170.77</b>



## 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
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
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
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>15,331,774.89</b>	<b>5,919,523.02</b>
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
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>33,037,728.76</b>	<b>16,016,466.99</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-17,705,953.87</b>	<b>-10,096,943.97</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
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	-
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>100,000,000.00</b>	<b>233,018,585.40</b>
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
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>739,932,996.99</b>	<b>214,357,912.94</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-639,932,996.99</b>	<b>18,660,672.46</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
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
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>558,439,971.88</b>	<b>487,193,000.00</b>
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	-	-
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>80,421,800.00</b>	<b>87,193,018.75</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>478,018,171.88</b>	<b>399,999,981.25</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-179,620,778.98</b>	<b>408,563,709.74</b>
加：期初现金及现金等价物余额	412,500,102.20	3,936,392.46
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>232,879,323.22</b>	<b>412,500,102.20</b>

**（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
<b>流动资产：</b>		
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	-	-
<b>流动资产合计</b>	<b>1,982,090,556.84</b>	<b>1,274,538,097.53</b>
<b>非流动资产：</b>		
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	-	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,547,806,011.83</b>	<b>127,895,055.51</b>
<b>资产总计</b>	<b>3,529,896,568.67</b>	<b>1,402,433,153.04</b>

（单位：元）

项 目	2008年12月31日	2007年12月31日
<b>流动负债：</b>		
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	-	-
<b>流动负债合计</b>	<b>2,619,713,429.52</b>	<b>623,763,681.35</b>
<b>非流动负债：</b>		
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	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>600,000,000.00</b>	<b>400,000,000.00</b>
<b>负债合计</b>	<b>3,219,713,429.52</b>	<b>1,023,763,681.35</b>
<b>股东权益：</b>		
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	-	-
<b>股东权益合计</b>	<b>310,183,139.15</b>	<b>378,669,471.69</b>
<b>负债和股东权益总计</b>	<b>3,529,896,568.67</b>	<b>1,402,433,153.04</b>

## 2、2007 年度、2008 年度合并损益表

（单位：元）

项 目	2008 年度	2007 年度
<b>一、营业总收入</b>	-	-
其中：营业收入	-	-
<b>二、营业总成本</b>	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	-	-
<b>三、营业利润（损失以“-”号填列）</b>	-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	-
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	-98,367,753.04	-21,330,528.31
减：所得税费用	-29,881,420.50	-
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	-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	-	-
<b>六、每股收益：</b>		
(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
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
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
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>974,947,896.16</b>	<b>252,803,362.27</b>
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
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>703,713,221.64</b>	<b>814,180,876.99</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>271,234,674.52</b>	<b>-561,377,514.72</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
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	-	-
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
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	-	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>1,286,397,830.3 7</b>	<b>110,275,062.65</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-1,286,397,830.3 7</b>	<b>-110,275,062.65</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
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
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>1,690,750,250.0 0</b>	<b>800,000,000.00</b>
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
<b>流动资产：</b>		
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	-	-
<b>流动资产合计</b>	<b>323,247,370.08</b>	<b>340,685,718.14</b>
<b>非流动资产：</b>		
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	-	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,727,176,010.74</b>	<b>1,687,262,835.08</b>
<b>资产总计</b>	<b>2,050,423,380.82</b>	<b>2,027,948,553.22</b>



（单位：元）

负债和股东权益	2008年12月31日	2007年12月31日
<b>流动负债：</b>		
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	-	-
<b>流动负债合计</b>	<b>1,129,657,522.70</b>	<b>1,025,351,084.65</b>
<b>非流动负债：</b>		
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	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>1,527,485.18</b>	<b>80,483,990.92</b>
<b>负债合计</b>	<b>1,131,185,007.88</b>	<b>1,105,835,075.57</b>
<b>股东权益：</b>		
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
<b>股东权益合计</b>	<b>919,238,372.94</b>	<b>922,113,477.65</b>
<b>负债和股东权益总计</b>	<b>2,050,423,380.82</b>	<b>2,027,948,553.22</b>

## 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
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
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
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>824,021,463.49</b>	<b>566,311,634.15</b>
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
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>650,291,659.64</b>	<b>591,729,669.54</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>173,729,803.85</b>	<b>-25,418,035.39</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
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	-	-
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>107,779.82</b>	<b>2,775,752.66</b>
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	-	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>221,602,677.95</b>	<b>773,899,111.22</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-221,494,898.13</b>	<b>-771,123,358.56</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
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	-	-
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>1,239,000,000.00</b>	<b>1,175,440,000.00</b>
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	-	-
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>1,220,077,432.45</b>	<b>336,136,372.68</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>18,922,567.55</b>	<b>839,303,627.32</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	<b>-17,440.82</b>	<b>-</b>

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
<b>流动资产：</b>		
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	-	-
<b>流动资产合计</b>	<b>33,997,611.37</b>	<b>134,792,217.73</b>
<b>非流动资产：</b>		
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	-	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>223,957,829.59</b>	<b>199,369,384.52</b>
<b>资产总计</b>	<b>257,955,440.96</b>	<b>334,161,602.25</b>

（单位：元）

负债和股东权益	2008年12月31日	2007年12月31日
<b>流动负债：</b>		
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	-	-
<b>流动负债合计</b>	<b>122,801,236.32</b>	<b>190,399,082.95</b>
<b>非流动负债：</b>		
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	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>负债合计</b>	<b>122,801,236.32</b>	<b>190,399,082.95</b>
<b>股东权益：</b>		
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
<b>股东权益合计</b>	<b>135,154,204.64</b>	<b>143,762,519.30</b>
<b>负债和股东权益总计</b>	<b>257,955,440.96</b>	<b>334,161,602.25</b>

## 2、2007 年度、2006 年度合并损益表

（单位：元）

项 目	2008 年度	2007 年度
<b>一、营业总收入</b>	146,759,274.27	92,687,449.73
其中：营业收入	146,759,274.27	92,687,449.73
<b>二、营业总成本</b>	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	-	-
<b>三、营业利润（损失以“－”号填列）</b>	-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
<b>四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）</b>	-8,391,009.71	-16,328,104.45
减：所得税费用	217,304.95	450,809.30
<b>五、净利润（净亏损以“－”号填列）</b>	-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
<b>六、每股收益：</b>	-	-
(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
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
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
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>166,160,000.97</b>	<b>160,801,943.80</b>
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
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>144,885,237.86</b>	<b>179,687,524.29</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>21,274,763.11</b>	<b>-18,885,580.49</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
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	-	-
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>-</b>	<b>3,220,162.34</b>
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
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>39,469,628.32</b>	<b>82,320,163.67</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-39,469,628.32</b>	<b>-79,100,001.33</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
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	-
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>161,050,000.00</b>	<b>242,200,000.00</b>
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	-
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>168,687,757.33</b>	<b>115,526,786.73</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-7,637,757.33</b>	<b>126,673,213.27</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	<b>-</b>	<b>-</b>



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
<b>流动资产：</b>		
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		
<b>流动资产合计</b>	<b>745,123,399.85</b>	<b>626,658,055.82</b>
<b>非流动资产：</b>		
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		
<b>非流动资产合计</b>	<b>487,380,086.65</b>	<b>375,640,374.41</b>
<b>资产总计</b>	<b>1,232,503,486.50</b>	<b>1,002,298,430.23</b>

（单位：元）

项 目	2008年12月31日	2007年12月31日
<b>流动负债：</b>		
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		
<b>流动负债合计</b>	<b>523,115,372.05</b>	<b>337,119,138.07</b>
<b>非流动负债：</b>		
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		
<b>非流动负债合计</b>	<b>59,461,961.04</b>	<b>11,985,920.00</b>
<b>负债合计</b>	<b>582,577,333.09</b>	<b>349,105,058.07</b>
<b>股东权益：</b>		
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
<b>股东权益合计</b>	<b>649,926,153.41</b>	<b>653,193,372.16</b>
<b>负债和股东权益总计</b>	<b>1,232,503,486.50</b>	<b>1,002,298,430.23</b>

## 2、2007 年度、2008 年度合并损益表

（单位：元）

项 目	2008 年度	2007 年度
<b>一、营业总收入</b>	774,929,349.82	763,513,626.87
其中：营业收入	774,929,349.82	763,513,626.87
<b>二、营业总成本</b>	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
<b>三、营业利润（损失以“-”号填列）</b>	-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
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	23,177,626.98	26,831,884.76
减：所得税费用	7,362,284.27	3,254,351.20
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	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
<b>六、每股收益：</b>		
(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
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
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
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>801,747,937.63</b>	<b>903,005,707.92</b>
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
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>1,100,433,566.07</b>	<b>841,744,113.18</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-298,685,628.44</b>	<b>61,261,594.74</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
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
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>62,412,819.60</b>	<b>26,263,357.58</b>
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
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>160,993,158.16</b>	<b>120,233,382.61</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-98,580,338.56</b>	<b>-93,970,025.03</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
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		
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>293,951,131.37</b>	<b>146,953,200.00</b>
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
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>40,933,156.57</b>	<b>115,432,885.04</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>253,017,974.80</b>	<b>31,520,314.96</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	<b>-12,448,127.45</b>	<b>-12,510,881.78</b>

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
<b>流动资产：</b>		
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	-	-
<b>流动资产合计</b>	<b>47,450,780.09</b>	<b>43,337,392.88</b>
<b>非流动资产：</b>		
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	-	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>367,938.91</b>	<b>575,378.83</b>
<b>资产总计</b>	<b>47,818,719.00</b>	<b>43,912,771.71</b>

（单位：元）

项 目	2008年12月31日	2007年12月31日
<b>流动负债：</b>		
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	-
<b>流动负债合计</b>	<b>11,653,617.96</b>	<b>9,352,094.25</b>
<b>非流动负债：</b>		
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	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>负债合计</b>	<b>11,653,617.96</b>	<b>9,352,094.25</b>
<b>股东权益：</b>		
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
<b>股东权益合计</b>	<b>36,165,101.04</b>	<b>34,560,677.46</b>
<b>负债和股东权益总计</b>	<b>47,818,719.00</b>	<b>43,912,771.71</b>



## 2、2007 年度、2008 年度合并损益表

（单位：元）

项 目	2008 年度	2007 年度
<b>一、营业总收入</b>	28,108,274.20	22,865,543.30
其中：营业收入	28,108,274.20	22,865,543.30
<b>二、营业总成本</b>	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	-	-
<b>三、营业利润（损失以“－”号填列）</b>	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	-	-
<b>四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）</b>	1,664,195.30	1,183,269.80
减：所得税费用	59,771.72	33,881.39
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	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
<b>六、每股收益：</b>		
(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
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
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
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>23,686,684.43</b>	<b>19,275,265.33</b>
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
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>16,075,116.48</b>	<b>18,225,577.11</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>7,611,567.95</b>	<b>1,049,688.22</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
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
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>-</b>	<b>643,633.13</b>
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	-	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>60,260.00</b>	<b>55,155.00</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-60,260.00</b>	<b>588,478.13</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
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	-	-
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
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	-	-
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>-</b>	<b>41,339.02</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-</b>	<b>-41,339.02</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>7,551,307.95</b>	<b>1,596,827.33</b>
加：期初现金及现金等价物余额	16,279,587.94	14,682,760.61
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>23,830,895.89</b>	<b>16,279,587.94</b>

**（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
<b>流动资产：</b>		
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	-	-
<b>流动资产合计</b>	<b>98,327,764.70</b>	<b>88,894,246.12</b>
<b>非流动资产：</b>		
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	-	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>8,981,464.42</b>	<b>8,424,062.46</b>
<b>资产总计</b>	<b>107,309,229.12</b>	<b>97,318,308.58</b>

（单位：元）

项 目	2008年12月31日	2007年12月31日
<b>流动负债：</b>		
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	-	-
<b>流动负债合计</b>	<b>90,278,186.62</b>	<b>82,489,740.78</b>
<b>非流动负债：</b>		
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	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>1,566,699.31</b>	<b>49,353.77</b>
<b>负债合计</b>	<b>91,844,885.93</b>	<b>82,539,094.55</b>
<b>股东权益：</b>		
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
<b>股东权益合计</b>	<b>15,464,343.19</b>	<b>14,779,214.03</b>
<b>负债和股东权益总计</b>	<b>107,309,229.12</b>	<b>97,318,308.58</b>

## 2、2007 年度、2008 年度合并损益表

（单位：元）

项 目	2008 年度	2007 年度
<b>一、营业总收入</b>	104,833,782.55	101,912,220.85
其中：营业收入	104,833,782.55	101,912,220.85
<b>二、营业总成本</b>	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	-	-
<b>三、营业利润（损失以“-”号填列）</b>	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	-	-
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	5,580,672.85	5,431,017.41
减：所得税费用	1,061,065.25	974,087.71
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	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
<b>六、每股收益：</b>		
(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
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
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
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>112,243,470.05</b>	<b>108,194,062.19</b>
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
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>98,832,067.51</b>	<b>95,193,724.33</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>13,411,402.54</b>	<b>13,000,337.86</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
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	-	-
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>-</b>	<b>2,266,304.48</b>
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
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>1,002,704.00</b>	<b>6,488,396.74</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-1,002,704.00</b>	<b>-4,222,092.26</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
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	-	-
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
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	-	-
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>3,834,478.44</b>	<b>3,417,620.77</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-3,834,478.44</b>	<b>-3,417,620.77</b>

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
<b>流动资产：</b>		
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	-	-
<b>流动资产合计</b>	<b>97,189,000.54</b>	<b>77,995,436.44</b>
<b>非流动资产：</b>		
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	-	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>23,809,323.33</b>	<b>24,088,181.87</b>
<b>资产总计</b>	<b>120,998,323.87</b>	<b>102,083,618.31</b>



（单位：元）

项 目	2008年12月31日	2007年12月31日
<b>流动负债：</b>		
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	-	-
<b>流动负债合计</b>	<b>52,887,701.21</b>	<b>48,550,908.76</b>
<b>非流动负债：</b>		
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	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>负债合计</b>	<b>52,887,701.21</b>	<b>48,550,908.76</b>
<b>股东权益：</b>		
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
<b>股东权益合计</b>	<b>68,110,622.66</b>	<b>53,532,709.55</b>
<b>负债和股东权益总计</b>	<b>120,998,323.87</b>	<b>102,083,618.31</b>

## 2、2007 年度、2008 年度损益表

（单位：元）

项 目	2008 年度	2007 年度
<b>一、营业收入</b>	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	-	-
<b>二、营业利润（损失以“-”号填列）</b>	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
<b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	17,139,890.55	15,347,871.98
减：所得税费用	2,561,977.44	2,529,889.29
<b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	14,577,913.11	12,817,982.69
<b>五、每股收益：</b>		
（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
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
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
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>246,511,716.20</b>	<b>256,897,383.76</b>
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
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>231,478,081.02</b>	<b>232,389,173.19</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>15,033,635.18</b>	<b>24,508,210.57</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
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	-	-
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>27,246,590.00</b>	<b>-</b>
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	-	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>219,242.00</b>	<b>26,258,090.00</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>27,027,348.00</b>	<b>-26,258,090.00</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
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	-	-
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
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	-	-
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>42,060,983.18</b>	<b>-1,749,879.43</b>
加：期初现金及现金等价物余额	22,570,569.14	24,320,448.57
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>64,631,552.32</b>	<b>22,570,569.14</b>

## （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
<b>流动资产：</b>		
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	-	-
<b>流动资产合</b>	<b>50,939,430.73</b>	<b>51,671,904.56</b>
<b>非流动资产：</b>		
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	-	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>5,011,262.64</b>	<b>6,798,010.40</b>
<b>资产总计</b>	<b>55,950,693.37</b>	<b>58,469,914.96</b>

（单位：元）

项 目	2008年12月31日	2007年12月31日
<b>流动负债：</b>		
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	-	-
<b>流动负债合计</b>	<b>3,612,342.68</b>	<b>4,432,422.90</b>
<b>非流动负债：</b>		
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	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>3,114,456.29</b>	<b>3,114,456.29</b>
<b>负债合计</b>	<b>6,726,798.97</b>	<b>7,546,879.19</b>
<b>股东权益：</b>		
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
<b>股东权益合计</b>	<b>49,223,894.40</b>	<b>50,923,035.77</b>
<b>负债和股东权益总计</b>	<b>55,950,693.37</b>	<b>58,469,914.96</b>

## 2、2007 年度、2008 年度损益表

（单位：元）

项 目	2008 年度	2007 年度
<b>一、营业收入</b>	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	-	-
<b>二、营业利润（损失以“-”号填列）</b>	-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
<b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	-1,699,141.37	-2,233,937.45
减：所得税费用	-	-
<b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	-1,699,141.37	-2,233,937.45
<b>五、每股收益：</b>		
（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
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
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
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>2,872,389.06</b>	<b>3,806,814.59</b>
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
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>3,089,475.53</b>	<b>10,666,623.56</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-217,086.47</b>	<b>-6,859,808.97</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
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	-	-
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
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	-	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
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	-	-
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
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	-	-
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-217,086.47</b>	<b>-6,859,808.97</b>
加：期初现金及现金等价物余额	12,997,625.78	19,857,434.75
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>12,780,539.31</b>	<b>12,997,625.78</b>

## 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
<b>流动资产：</b>	
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
<b>流动资产合计</b>	<b>15,943,285,716.40</b>
<b>非流动资产：</b>	
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
<b>非流动资产合计</b>	<b>13,413,990,191.62</b>
<b>资产总计</b>	<b>29,357,275,908.02</b>

（单位：元）

项 目	2008年12月31日
<b>流动负债：</b>	
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	-
<b>流动负债合计</b>	<b>17,087,187,899.94</b>
<b>非流动负债：</b>	
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
<b>非流动负债合计</b>	<b>1,726,986,439.26</b>
<b>负债合计</b>	<b>18,814,174,339.20</b>
<b>股东权益：</b>	
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
<b>股东权益合计</b>	<b>10,543,101,568.82</b>
<b>负债和股东权益总计</b>	<b>29,357,275,908.02</b>

**（二）2008 年度备考合并利润表**

（单位：元）

项 目	2008 年度
<b>一、营业总收入</b>	8,657,321,329.67
其中：营业收入	8,657,321,329.67
<b>二、营业总成本</b>	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
<b>三、营业利润（损失以“-”号填列）</b>	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
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	1,971,941,546.23
减：所得税费用	349,279,006.21
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	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
<b>六、每股收益：</b>	
（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
<b>一、营业总收入</b>	<b>349,067.89</b>	<b>365,559.18</b>
其中：营业收入	349,067.89	365,559.18
<b>二、营业总成本</b>	<b>297,276.08</b>	<b>313,363.53</b>
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
<b>三、营业利润（损失以“-”号填列）</b>	<b>128,336.89</b>	<b>121,672.36</b>
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	-
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>128,159.34</b>	<b>121,672.36</b>
减：所得税费用	11,247.57	13,886.74
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>116,911.77</b>	<b>107,785.62</b>
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
<b>一、营业总收入</b>	<b>522,553.96</b>	<b>671,267.45</b>
其中：营业收入	522,553.96	671,267.45
<b>二、营业总成本</b>	<b>386,216.04</b>	<b>549,137.26</b>
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
<b>三、营业利润（损失以“-”号填列）</b>	<b>162,710.28</b>	<b>163,366.04</b>
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	-
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>162,060.72</b>	<b>163,366.04</b>
减：所得税费用	24,369.51	28,761.41
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>137,691.21</b>	<b>134,604.63</b>
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
<b>一、营业总收入</b>	865,732.13	1,033,416.81
其中：营业收入	865,732.13	1,033,416.81
<b>二、营业总成本</b>	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
<b>三、营业利润（损失以“-”号填列）</b>	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	-
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	197,194.15	195,369.95
减：所得税费用	34,927.90	42,680.53
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	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

（本页无正文，为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摘要》之盖章页。）

深圳华侨城控股股份有限公司

2009 年 6 月 8 日