

**关于深圳华侨城股份有限公司
前次募集资金使用情况的鉴证报告**

瑞华核字【2015】44010001号

目 录

1、 鉴证报告.....	1
2、 关于前次募集资金使用情况的报告.....	3



通讯地址：北京市东城区永定门西滨河路 8 号院 7 号楼中海地产广场西塔 5-11 层

Postal Address: 5-11/F, West Tower of China Overseas Property Plaza, Building 7, NO.8, Yongdingmen Xibinhe Road, Dongcheng District, Beijing

邮政编码 (Post Code): 100077

电话 (Tel): +86(10)88095588 传真 (Fax): +86(10)88091199

关于深圳华侨城股份有限公司 前次募集资金使用情况的鉴证报告

瑞华核字[2015]第 44010001 号

深圳华侨城股份有限公司全体股东：

我们接受委托，对后附的深圳华侨城股份有限公司（以下简称“华侨城股份公司”）截至 2014 年 12 月 31 日止的《关于前次募集资金使用情况的报告》执行了鉴证工作。

按照中国证券监督管理委员会印发的《关于前次募集资金使用情况报告的规定》（证监发行字[2007]500 号）的规定，编制《关于前次募集资金使用情况的报告》并保证其内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，以及为我们的鉴证工作提供真实、合法、完整的实物证据、原始书面材料、副本材料、口头证言以及我们认为必要的其他证据，是华侨城股份公司董事会的责任。我们的责任是在执行鉴证工作的基础上，对《关于前次募集资金使用情况的报告》提出鉴证结论。

我们按照《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3101 号—历史财务信息审计或审阅以外的鉴证业务》的规定执行了鉴证工作，该准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则，计划和执行鉴证工作以对《关于前次募集资金使用情况的报告》是否不存在重大错报获取合理保证。在鉴证过程中，我们实施了抽查会计记录、重新计算相关项目金额等我们认为必要的程序。我们相信，我们的鉴证工作为提出鉴证结论提供了合理的基础。

我们认为，华侨城股份公司编制的截至 2014 年 12 月 31 日止《关于前次募集资金使用情况的报告》在所有重大方面符合中国证券监督管理委员会印发的《关于前次募集资金使用情况报告的规定》（证监发行字[2007]500 号）的规定。

本鉴证报告仅供华侨城股份公司在报告有效期内申请再融资时使用，不得用

作任何其他用途。我们同意本鉴证报告作为深圳华侨城股份有限公司申请再融资时的必备文件，随其他申报材料一起上报中国证券监督管理委员会。

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：何晓娟

中国·北京

中国注册会计师：汤其美

二〇一五年三月十九日

深圳华侨城股份有限公司 关于前次募集资金使用情况的报告

根据中国证券监督管理委员会印发的《关于前次募集资金使用情况报告的规定》（证监发行字[2007]500号）的规定，深圳华侨城股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”），编制了截至2014年12月31日止前次募集资金使用情况的报告。

一、前次募集资金基本情况

1、经本公司2009年第二次临时股东大会审议通过，并经中国证券监督管理委员会《关于核准深圳华侨城控股股份有限公司向华侨城集团公司发行股份购买资产的批复》（证监许可[2009]1083号）和中国证监会《关于核准豁免华侨城集团公司收购深圳华侨城控股股份有限公司义务的批复》（证监许可[2009]1084号）核准，本公司向华侨城集团公司非公开发行股票486,389,894股，每股面值人民币1元，发行价格为每股人民币15.16元，购买华侨城集团公司所持有的深圳华侨城房地产有限公司（以下简称“华侨城房地产”）60%的股权、深圳市华侨城投资有限公司（以下简称“华侨城投资”）51%的股权、泰州华侨城有限公司（以下简称“泰州华侨城”）20%的股权、上海华侨城投资发展有限公司（以下简称“上海华侨城”）25%的股权、成都天府华侨城实业发展有限公司（以下简称“成都华侨城”）2%的股权、深圳市华侨城酒店集团有限公司（以下简称“酒店集团公司”）82%的股权、深圳市华侨城国际酒店管理有限公司（以下简称“国酒管公司”）20%的股权、香港华侨城有限公司（以下简称“香港华侨城”）100%的股权、深圳华侨城国际传媒演艺有限公司（以下简称“国际传媒公司”）20%的股权、深圳市华侨城物业管理有限公司（后更名为深圳市华侨城物业服务服务有限公司，以下简称“华侨城物业”）45%的股权、深圳华侨城水电有限公司（以下简称“华侨城水电”）100%的股权、深圳市华中发电有限公司（以下简称“华中发电”）71.83%的股权。

截至2009年10月27日，本公司向华侨城集团公司非公开发行股票购买资产的方式，收购华侨城集团公司所持有的华侨城房地产60%的股权、华侨城投资51%的股权、泰州华侨城20%的股权、上海华侨城25%的股权、成都华侨城2%的股权、酒店集团公司82%的股权、国酒管公司20%的股权、香港华侨城100%的股权、国际传媒公司20%的股权、华侨城物业45%的股权、华侨城水电100%的股权、华中发电71.83%的股权已经完成股权过户手续。中瑞岳华

会计师事务所有限公司对于本公司此次非公开发行股份购买资产情况进行了审验，并出具了中瑞岳华验字【2009】第 219 号验资报告。截至 2009 年 11 月 4 日，本公司向华侨城集团公司非公开发行股票 486,389,894 股已经办理完毕股份登记手续，本公司此次非公开发行股份购买资产行为并未涉及募集资金的实际流入，不存在资金到账时间及资金在专项账户的存放情况。

2、发行价格

根据《上市公司重大资产重组管理办法》，向特定对象发行股份其发行价格不得低于定价基准日（本公司 2009 年第四届董事会第二十六次临时会议决议公告日）前二十个交易日公司股票均价的百分之九十。本次发行股份的发行价格为 15.16 元，为本公司董事会决议公告日前二十个交易日均价（交易总额除以交易总量）。

二、前次募集资金实际使用情况

（一）前次募集资金使用情况对照情况

截至 2014 年 12 月 31 日止，前次募集资金实际使用情况对照情况，见附件 1 “前次募集资金使用情况对照表”。

（二）前次募集资金变更情况

截至 2014 年 12 月 31 日止，公司未发生变更募集资金投资项目的情况。

（三）前次募集资金投资项目实现效益情况对照情况

截至 2014 年 12 月 31 日止，前次募集资金投资项目实现效益情况对照情况，见附件 2 “前次募集资金投资项目实现效益情况对照表”。

（四）非公开发行股份购买资产的情况

1、根据本公司与华侨城集团公司签署相关股份转让合同，本次交易中拟购买资产的作价参考北京中企华资产评估有限责任公司出具的中企华评报字(2009)第 140-01 至第 140-12 号资产评估报告所确定的评估值，双方确定的拟购买资产的交易价格以 2008 年 12 月 31 日为评估基准日所确定的标的资产净资产评估值为 737,367.08 万元，其中华侨城房地产 60%的股权、华侨城投资 51%的股权、泰州华侨城 20%的股权、上海华侨城 25%的股权、成都华侨城 2%的股权、酒店集团公司 82%的股权、国酒管公司 20%的股权、香港华侨城 100%的股权、国际传媒公司 20%的股权、华侨城物业 45%的股权、华侨城水电 100%的股权、华中发电 71.83%的股权分别作价 483,621.85 万元、57,527.95 万元、3,860.11 万元、14,046.12 万元、2,218.93 万元、83,543.18 万元、4,241.85 万元、74,001.15 万元、722.98 万元、787.89 万元、7,788.59 万元、5,006.48 万元。

根据上述评估报告，交易标的评估结果如下表：

评估基准日：2008年12月31日

单位：人民币万元

标的资产	账面净资产	评估值	评估增值	增值率
华侨城房地产 60%的股权	233,517.01	483,621.85	250,104.84	107.10%
华侨城投资 51%的股权	18,226.20	57,527.95	39,301.75	215.63%
泰州华侨城 20%的股权	3,643.07	3,860.11	217.04	5.96%
上海华侨城 25%的股权	9,810.00	14,046.12	4,236.12	43.18%
成都华侨城 2%的股权	620.81	2,218.93	1,598.12	257.42%
酒店集团公司 82%的股权	75,877.33	83,543.18	7,665.85	10.10%
国酒管公司 20%的股权	3,201.34	4,241.85	1,040.51	32.50%
香港华侨城 100%的股权	55,481.55	74,001.15	18,519.60	33.38%
国际传媒公司 20%的股权	708.87	722.98	14.11	1.99%
华侨城物业 45%的股权	672.74	787.89	115.15	17.12%
华侨城水电 100%的股权	6,811.06	7,788.59	977.53	14.35%
华中发电 71.83%的股权	3,535.75	5,006.48	1,470.73	41.60%
合计	412,105.73	737,367.08	325,261.35	78.93%

根据上述资产评估结果，标的资产的评估值共计 737,367.08 万元，标的资产的账面净资产共计 412,105.73 万元，评估增值共计 325,261.35 万元，评估增值率为 78.93%。

2、截至 2009 年 10 月 27 日，本公司向华侨城集团公司非公开发行股票购买资产的方式，收购华侨城集团公司所持有的华侨城房地产 60%的股权、华侨城投资 51%的股权、泰州华侨城 20%的股权、上海华侨城 25%的股权、成都华侨城 2%的股权、酒店集团公司 82%的股权、国酒管公司 20%的股权、香港华侨城 100%的股权、国际传媒公司 20%的股权、华侨城物业 45%的股权、华侨城水电 100%的股权、华中发电 71.83%的股权已经完成股权过户手续。

注：本次交易标的的交割的具体情况如下：

标的资产	工商变更完成日期	变更后营业执照注册号	变更后本公司直接或间接持股比例
华侨城房地产 60%的股权	2009 年 10 月 21 日	440301103092209	100.00%
华侨城投资 51%的股权	2009 年 10 月 21 日	440301104321010	100.00%
泰州华侨城 20%的股权	2009 年 10 月 20 日	321284000007518	70.00%
上海华侨城 25%的股权	2009 年 10 月 27 日	27000000201212310041	100.00%
成都华侨城 2%的股权	2009 年 10 月 23 日	510100400016286	100.00%

标的资产	工商变更完成日期	变更后营业执照注册号	变更后本公司直接或间接持股比例
酒店集团公司 82%的股权	2009年10月21日	440301102893727	100.00%
国酒管公司 20%的股权	2009年10月21日	440301102770036	100.00%
香港华侨城 100%的股权	2009年10月21日	2131778100010096	100.00%
国际传媒公司 20%的股权	2009年10月21日	440301103096621	90.00%
华侨城物业 45%的股权	2009年10月21日	440301103062179	100.00%
华侨城水电 100%的股权	2009年10月21日	440301103487257	100.00%
华中发电 71.83%的股权	2009年10月21日	440301103070031	100.00%

3、交易标的资产对应之公司的账面价值变化情况

本公司以非公开发行股票购买资产方式取得的华侨城房地产等 12 家企业于 2008 年 12 月 31 日、2009 年 12 月 31 日、2010 年 12 月 31 日、2011 年 12 月 31 日、2012 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日以及 2014 年 12 月 31 日资产账面价值情况列示如下：

单位：人民币万元

标的资产对应之公司	日期	总资产	总负债	归属于母公司所有者权益
华侨城 房地产 注②	2008年12月31日	1,657,875.55	1,128,006.98	415,693.72
	2009年12月31日	1,591,239.11	1,001,939.52	517,123.00
	2010年12月31日	2,600,745.45	1,825,147.68	696,528.59
	2011年12月31日	3,358,601.96	2,315,953.59	954,587.75
	2012年12月31日	3,697,844.95	2,333,719.66	1,270,461.68
	2013年12月31日	4,954,553.30	3,258,823.32	1,500,190.83
	2014年12月31日	5,199,911.90	3,300,537.31	1,699,048.82
华侨城 投资	2008年12月31日	54,548.52	18,810.87	35,737.65
	2009年12月31日	64,117.13	19,525.79	44,591.34
	2010年12月31日	92,446.45	20,003.87	72,442.58
	2011年12月31日	74,804.18	20,000.00	54,804.18
	2012年12月31日	73,044.55	20,000.00	53,044.55
	2013年12月31日	60,200.07	20,000.00	40,200.07
	2014年12月31日	61,786.52	20,000.00	41,786.52
泰州华	2008年12月31日	67,327.45	49,112.12	18,215.33

标的资产对应之公司	日期	总资产	总负债	归属于母公司所有者权益
侨城 注③	2009年12月31日	98,148.16	81,706.15	16,442.01
	2010年12月31日	161,155.02	144,501.20	16,653.82
	2011年12月31日	179,457.52	152,176.68	27,280.84
	2012年12月31日	181,646.41	168,196.94	13,449.47
	2013年12月31日	168,565.24	165,195.33	3,369.91
	2014年12月31日	168,760.17	183,244.17	-14,484.00
上海华 侨城 注④	2008年12月31日	128,587.73	89,347.72	39,240.01
	2009年12月31日	207,027.29	167,291.97	39,735.32
	2010年12月31日	198,174.65	154,120.33	44,054.32
	2011年12月31日	196,015.99	155,304.50	40,711.49
	2012年12月31日	269,165.07	221,588.86	47,576.21
	2013年12月31日	256,489.39	204,387.37	52,102.02
成都华 侨城 注⑤	2008年12月31日	343,822.06	312,803.74	31,018.31
	2009年12月31日	391,124.61	349,854.95	41,269.66
	2010年12月31日	473,296.10	356,602.76	116,693.34
	2011年12月31日	489,039.65	351,729.78	137,309.86
	2012年12月31日	478,290.19	320,910.43	157,379.76
	2013年12月31日	494,763.28	316,785.32	177,977.96
酒店集 团公司 注⑥	2008年12月31日	205,042.34	113,118.50	86,217.13
	2009年12月31日	199,891.08	108,056.17	86,698.25
	2010年12月31日	---	---	---
	2011年12月31日	---	---	---
	2012年12月31日	---	---	---
	2013年12月31日	---	---	---
国酒管 公司 注⑦	2008年12月31日	25,795.54	12,280.12	13,468.34
	2009年12月31日	27,886.79	14,318.22	13,517.77
	2010年12月31日	24,072.83	10,550.07	13,466.52

标的资产对应之公司	日期	总资产	总负债	归属于母公司所有者权益
	2011年12月31日	37,126.85	11,579.03	25,515.19
	2012年12月31日	36,923.22	10,965.53	25,923.74
	2013年12月31日	38,312.59	11,492.73	26,819.86
	2014年12月31日	40,973.53	12,129.28	28,844.25
香港华侨城 注⑧	2008年12月31日	123,250.35	58,257.73	48,769.52
	2009年12月31日	166,539.62	84,998.15	52,581.85
	2010年12月31日	584,178.57	400,270.27	79,434.59
	2011年12月31日	716,487.80	509,489.09	86,628.39
	2012年12月31日	1,929,342.09	1,440,786.28	174,740.07
	2013年12月31日	2,039,418.06	1,467,079.19	185,543.52
	2014年12月31日	2,157,623.19	1,551,750.30	204,570.36
国际传媒公司 注⑨	2008年12月31日	4,781.87	1,165.36	3,599.47
	2009年12月31日	3,953.44	276.63	3,659.49
	2010年12月31日	4,097.84	223.62	3,856.17
	2011年12月31日	5,455.64	1,171.36	4,284.28
	2012年12月31日	8,933.89	4,009.45	4,924.44
	2013年12月31日	8,374.40	2,649.71	5,724.69
	2014年12月31日	6,677.01	916.09	5,760.91
华侨城物业	2008年12月31日	10,730.92	9,184.49	1,405.85
	2009年12月31日	12,582.35	10,998.10	1,425.77
	2010年12月31日	14,012.97	12,338.97	1,470.78
	2011年12月31日	15,091.60	13,426.74	1,444.12
	2012年12月31日	19,507.82	17,750.64	1,532.40
	2013年12月31日	24,697.92	22,828.70	1,631.61
	2014年12月31日	32,498.28	30,275.79	1,957.32
华侨城水电	2008年12月31日	12,099.83	5,288.77	6,811.06
	2009年12月31日	13,109.36	4,897.82	8,211.54
	2010年12月31日	7,950.77	3,620.82	4,329.95
	2011年12月31日	12,745.39	7,740.10	5,005.29
	2012年12月31日	12,189.99	7,559.48	4,630.51

标的资产对应之公司	日期	总资产	总负债	归属于母公司所有者权益
	2013年12月31日	13,415.69	7,900.48	5,515.21
	2014年12月31日	13,326.98	7,687.09	5,639.89
华中发电	2008年12月31日	5,595.07	672.68	4,922.39
	2009年12月31日	5,360.53	520.06	4,840.47
	2010年12月31日	5,910.83	539.63	5,371.20
	2011年12月31日	7,618.84	553.71	7,065.13
	2012年12月31日	7,710.10	505.61	7,204.49
	2013年12月31日	8,657.00	1,274.42	7,382.58
	2014年12月31日	8,223.51	441.36	7,782.15

注：①上表中 2009 年至 2012 年度财务数据已经中瑞岳华会计师事务所审计，2013 年度、2014 年度的财务数据已经瑞华会计师事务所审计。

②2010 年 3 月 3 日，经本公司决议，同意华侨城房地产注册资本由 100,000.00 万元增加至 150,000.00 万元，变更后本公司出资 150,000.00 万元，持股比例为 100.00%，华侨城房地产于 2010 年 3 月 10 日完成工商变更登记。

2011 年 1 月 10 日，经本公司决议，同意深圳华侨城资产管理有限公司以 2010 年 12 月 31 日为截止日从华侨城房地产分立成为本公司的全资子公司；本次分立后，华侨城房地产的注册资本仍为 15 亿元，经营范围不变；存续的公司与新设的深圳华侨城资产管理有限公司为两个独立、平等的企业法人，独立经营管理并承担民事责任。

2011 年 4 月 8 日，根据本公司决议，同意华侨城房地产注册资本由 150,000.00 万元增加至 350,000.00 万元，变更后本公司出资 350,000.00 万元，持股比例为 100.00%，华侨城房地产于 2011 年 4 月 20 日完成工商变更登记。

③根据 2011 年 1 月泰州华侨城股东会决议和修改后的章程规定，泰州华侨城申请增加注册资本人民币 20,000 万元，各股东按原比例出资缴足，变更后的注册资本为人民币 40,000 万元。其中：深圳东部华侨城有限公司以货币出资 20,000 万元，占注册资本的 50%、广东恒丰投资集团有限公司以货币出资 12,000 万元，占注册资本的 30%、本公司以货币出资 8,000 万元，占注册资本的 20%。泰州华侨城于 2011 年 12 月 30 日完成新增注册资本的工商变更登记。

根据 2013 年 5 月泰州华侨城股东会决议和修改后的章程规定，泰州华侨城申请增加注册资本人民币 7,000 万元，各股东按原比例出资缴足，变更后的注册资本为人民币 47,000 万元。其中：深圳东部华侨城有限公司以货币出资 23,500

万元，占注册资本的 50%、广东恒丰投资集团有限公司以货币出资 14,100 万元，占注册资本的 30%、本公司以货币出资 9,400 万元，占注册资本的 20%。泰州华侨城于 2013 年 10 月 15 日完成新增注册资本的工商变更登记。

④根据上海华侨城 2012 年 12 月股东会决议、增资协议及修改后章程的规定，上海华侨城申请新增的注册资本人民币 4,379.89 万元，新增注册资本全部由股东华侨城集团公司认缴。截至 2012 年 12 月 27 日，上海华侨城已收到华侨城集团公司实际缴纳新增出资额 6,600 万元，其中认缴注册资本人民币 4,379.89 万元，溢价人民币 2,220.11 万元转增资本公积。变更后本公司注册资本为人民币 44,379.89 万元，其中本公司出资人民币 26,000 万元，占变更后注册资本总额的 58.58%；华侨城房地产出资人民币 14,000 万元，占变更后注册资本总额的 31.55%；华侨城集团公司出资人民币 4,379.89 万元，占变更后注册资本总额的 9.87%。

⑤2010年9月，由香港华侨城之子公司耀豪国际有限公司（简称“耀豪国际”）单方对成都华侨城增资，注册资本变更为人民币61,200万元。增资完成后，耀豪国际、华侨城房地产和本公司分别持有成都华侨城51%、24.8%和24.2%的股权。

⑥2010年6月，本公司第五届董事会执行委员会2010年第五次会议审议批准了酒店集团公司的重组方案，由本公司在收购华侨城房地产持有的18%的股权基础上吸收合并并注销酒店集团公司法人资格，2010年12月25日，酒店集团公司完成工商注销登记。

⑦2011年9月，经本公司决议，同意华侨城集团公司出资15,000万元对国酒管公司增资，其中9,502万元用于增加注册资本，5,498万元转为资本公积。华侨城集团公司增资后，华侨城集团公司出资9,502万元，占注册资本38.78%，本公司出资15,000万元，占注册资本61.22%。

2011年9月，经国酒管公司股东会决议，将资本公积5,498万元转增注册资本。转增后华侨城集团公司出资11,634万元，占注册资本38.78%，本公司出资18,366万元，占注册资本61.22%。

⑧2010年1月20日，本公司对香港华侨城增加投入港币34,600.00万元，出资后的实收资本为港币80,100.00万元。2012年，本公司对其投入港币124,105.97万元，增资后实收资本变更为港币204,205.97万元，本公司出资占港币204,205.97万元，占注册资本100%。

⑨2010年9月，经国际传媒公司股东会决议，同意本公司受让深圳世界之窗有限公司持有的10%股权。股权转让完成后，股东变更为本公司、上海华侨城、成都华侨城，持股比例分别为80%、10%、10%。国际传媒公司于2011年2月完成工商变更登记。

4、本公司以非公开发行股票购买资产方式取得的华侨城房地产等 12 家企业 2009 年至 2014 年度实现效益情况列示如下：

单位：人民币万元

标的资产 对应之 公司	日期	营业收入	营业利润	利润总额	净利润	归属于母公 司股东的净 利润
华侨城房 地产	2009 年度	499,665.82	178,142.97	178,729.51	142,946.07	96,624.49
	2010 年度	759,354.24	329,124.15	330,242.09	264,187.95	252,271.54
	2011 年度	1,018,005.40	417,852.84	417,821.74	321,418.95	316,827.60
	2012 年度	1,185,983.88	467,839.32	469,026.67	376,430.38	367,365.12
	2013 年度	1,426,435.54	511,341.60	548,122.91	417,653.17	389,564.36
	2014 年度	1,534,556.05	558,350.85	599,587.00	456,479.65	408,132.42
华侨城投 资	2009 年度	---	8,853.69	8,853.69	8,853.69	8,853.69
	2010 年度	---	27,851.24	27,851.24	27,851.24	27,851.24
	2011 年度	---	-9,912.40	-9,912.40	-9,912.40	-9,912.40
	2012 年度	---	-1,764.10	-1,764.10	-1,764.10	-1,764.10
	2013 年度	---	-12,844.48	-12,844.48	-12,844.48	-12,844.48
	2014 年度	---	-23,413.55	-23,413.55	-23,413.55	-23,413.55
泰州华侨 城	2009 年度	120.13	-2,373.25	-2,292.26	-1,773.31	-1,773.31
	2010 年度	34,430.28	290.13	296.97	211.81	211.81
	2011 年度	15,460.46	-9,381.18	-9,372.98	-9,372.98	-9,372.98
	2012 年度	15,547.94	-13,848.09	-13,831.37	-13,831.37	-13,831.37
	2013 年度	14,710.68	-16,092.46	-16,084.77	-17,079.56	-17,079.56
	2014 年度	9,108.73	-17,843.51	-17,853.91	-17,853.91	-17,853.91
上海华侨 城	2009 年度	11,460.16	1,221.27	1,226.79	495.32	495.32
	2010 年度	31,671.75	5,714.91	5,519.82	4,319.00	4,319.00
	2011 年度	32,924.27	4,208.67	4,218.46	3,060.55	3,060.55
	2012 年度	31,767.05	3,700.03	3,544.04	2,647.19	2,647.19
	2013 年度	38,601.37	5,698.57	6,099.32	4,525.81	4,525.81
	2014 年度	41,808.85	8,814.32	9,302.77	6,661.17	6,661.17
成都华侨 城	2009 年度	159,940.14	13,664.15	13,672.58	10,251.34	10,251.34
	2010 年度	173,936.38	22,527.48	22,342.12	16,623.69	16,623.69
	2011 年度	184,059.71	33,036.74	33,042.51	24,332.96	24,332.96
	2012 年度	209,818.18	35,146.27	34,054.32	25,697.30	25,697.30
	2013 年度	169,456.99	36,735.50	36,215.45	26,917.70	26,917.70
	2014 年度	200,188.09	41,364.70	41,843.91	31,375.38	31,375.38
酒店集团 公司	2009 年度	69,073.87	254.89	251.23	-207.68	372.63
	2010 年度	19,551.37	4,028.59	3,508.66	3,460.51	3,460.51
	2011 年度	---	---	---	---	---

标的资产 对应之 公司	日期	营业收入	营业利润	利润总额	净利润	归属于母公 司股东的净 利润
	2012 年度	---	---	---	---	---
	2013 年度	---	---	---	---	---
	2014 年度	---	---	---	---	---
国酒管公 司	2009 年度	17,244.81	81.24	81.57	9.70	5.98
	2010 年度	18,573.98	17.84	24.45	-45.81	-51.25
	2011 年度	18,519.36	-940.96	-2,847.60	-2,974.94	-2,951.33
	2012 年度	18,478.57	902.04	898.93	409.86	408.55
	2013 年度	17,874.07	1,348.40	1,347.88	896.12	896.12
	2014 年度	14,629.44	1,327.88	1,331.65	1,042.13	1,042.13
香港华侨 城	2009 年度	63,950.60	3,629.56	3,707.43	2,934.64	2,127.91
	2010 年度	251,722.87	24,925.54	24,957.34	17,933.59	6,006.18
	2011 年度	265,787.60	36,465.20	36,809.69	26,974.73	7,827.71
	2012 年度	361,626.24	62,041.40	60,894.30	44,018.26	12,729.84
	2013 年度	424,910.05	80,365.17	80,454.09	56,406.25	14,355.96
	2014 年度	396,209.69	79,497.57	80,018.10	59,571.53	23,743.06
国际传媒 公司	2009 年度	897.58	62.30	62.37	60.30	60.02
	2010 年度	1,515.91	206.04	204.37	197.42	196.68
	2011 年度	1,887.26	432.00	433.88	428.07	428.07
	2012 年度	4,431.74	857.70	857.57	640.16	640.16
	2013 年度	7,586.52	1,101.68	1,107.64	800.25	800.25
	2014 年度	3,898.49	-1,080.47	918.27	705.53	705.53
华侨城物 业	2009 年度	12,075.62	592.39	600.97	461.68	443.79
	2010 年度	13,100.48	650.60	658.35	533.54	488.80
	2011 年度	18,155.95	659.30	679.60	479.66	462.14
	2012 年度	21,604.56	466.23	492.31	365.71	361.66
	2013 年度	27,849.62	617.06	645.99	473.70	460.88
	2014 年度	36,861.02	968.61	970.11	765.16	737.60
华侨城水 电	2009 年度	22,677.36	1,736.25	1,749.67	1,400.47	1,400.47
	2010 年度	23,784.68	1,382.44	1,383.62	1,098.41	1,098.41
	2011 年度	28,286.43	2,171.87	2,191.42	1,773.34	1,773.34
	2012 年度	29,086.97	1,810.69	1,826.17	1,398.22	1,398.22
	2013 年度	30,392.54	1,148.49	1,162.87	884.69	884.69
	2014 年度	31,990.75	2,751.38	2,820.77	2,214.57	2,214.57
华中发电	2009 年度	14.60	-80.34	-81.92	-81.92	-81.92
	2010 年度	627.78	530.72	530.73	530.73	530.73
	2011 年度	3.20	-74.54	1,382.49	1,693.93	1,693.93
	2012 年度	2.69	139.35	139.35	139.35	139.35

标的资产 对应之 公司	日期	营业收入	营业利润	利润总额	净利润	归属于母公 司股东的净 利润
	2013 年度	3.67	178.09	178.09	178.09	178.09
	2014 年度	101.29	448.75	450.18	399.57	399.57

注：2009 年 10 月 27 日至 2014 年 12 月 31 日各标的公司股权信息变更情况见本报告二、（四）、3、注：①至⑨。

5、本公司以非公开发行股票购买资产方式取得的华侨城房地产等 12 家企业分类资产盈利预测实现情况

本公司以非公开发行股票购买资产方式取得的华侨城房地产等 12 家企业采用了假设开发法和收益法评估的相关分类资产 2009 年度盈利预测实现情况如下：

单位：人民币万元

项目名称	实际数	预测数	差额	完成率
分类资产净利润	68,428.24	62,074.22	6,354.02	110.24%

其中，上表中“实际数”一栏内各金额系根据所购买的 12 家目标公司采用了假设开发法和收益法评估的相关分类资产 2009 年度内的实际经营状况，并按照与目标公司盈利预测报告相一致的所购买资产架构基础确定。“预测数”一栏为 12 家目标公司采用了假设开发法和收益法评估的相关分类资产 2009 年盈利预测数。

本公司本次非公开发行股份购买资产的相关项目实际实现利润情况与盈利预测不存在重大差异。

6、效益贡献情况

2009 至 2014 年度，标的资产对本公司的效益贡献如下：

金额单位：人民币万元

项目	2009 年度	2010 年度	2011 年度	2012 年度	2013 年度	2014 年度
标的资产对应之公司 归属于母公司股东净 利润小计	118,780.41	313,007.34	334,169.59	395,791.92	408,659.82	433,743.96
标的资产归属于母公 司股东净利润小计	66,452.27	177,594.12	199,294.28	239,986.10	248,623.37	267,136.42
本公司归属于母公司 股东净利润	170,557.34	303,945.64	317,716.28	384,976.65	440,828.79	477,446.51
标的资产归属于母公	38.96%	58.43%	62.73%	62.34%	56.40%	55.95%

项目	2009 年度	2010 年度	2011 年度	2012 年度	2013 年度	2014 年度
司股东净利润占本公司比重						

注：①上表中 2009 年至 2012 年度财务数据已经中瑞岳华会计师事务所审计，2013 年度、2014 年度的财务数据已经瑞华会计师事务所审计。

②由华侨城房地产分立设立的深圳华侨城资产管理有限公司效益贡献数据已包含在上表中，深圳华侨城资产管理有限公司自分立年度 2011 年起至 2014 年度归属于母公司股东净利润分别为 4,354.73 万元、7,521.99 万元、7,378.09 万元、8,714.30 万元。

7、承诺事项履行情况

公司本次非公开发行股份购买资产过程中，华侨城集团公司于 2009 年 11 月 10 日出具《承诺函》，承诺事项列示如下：

承诺事项	承诺事项的履行情况
(1)、建设于划拨土地上、尚未取得完备权属证书的房产在 2010 年 12 月 31 日前办理完毕土地使用权出让手续；2011 年 12 月 31 日前取得划拨土地上房产的相关权属证书。	
(2)、对于属酒店集团公司的 6 处面积为 21,561 平米的房产，2010 年 12 月 31 日前取得相关权属证书；对于属华中发电的 1 处、面积为 78 平米的房产，在 2011 年 12 月 31 日前取得相关权属证书；对于已属本公司的 3 处面积为 12,189 平米的房产，在本次交易完成后实现房地权属合一。	承诺履行情况
(3)、土地使用权归华侨城集团公司、尚未取得完备权属证书的房产在 2011 年 12 月 31 日前将土地使用权以适当方式注入相应标的企业并取得相关权属证书。	见注①、②
(4)、土地使用权归标的公司、尚未取得完备权属证书的房产在 2011 年 12 月 31 日前取得相关权属证书。	
(5)、停车场（车库）、会所及其他配套物业，暂无法办理权属证书的建筑物，由于相关地方性法规尚未出台，暂时无法办理权属证书。	
(6)、华侨城集团公司承诺避免其及其控制的企业经营的业务与本公司从事的业务出现同业竞争的情形；华侨城集团公司就资产、人员、财务、业务、机构独立于本公司出具承诺；对于确有必要存在的关联交易，其关联交易价格按照公平合理及市场化原则确定并签订相关关联交易协议，确保本公司	不存在违反承诺的情况

承诺事项	承诺事项的履行情况																
<p>及其他股东利益不受侵害，对与本公司发生的关联交易切实履行关联交易决策、回避表决等公允决策程序；华侨城集团公司及本次交易涉及的标的企业自成立以来未受到过影响本次交易的证券市场相关的行政处罚、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，目前不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚事项；华侨城集团公司董事、监事及高级管理人员目前不存在尚未了结的或可预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚事项。</p>																	
<p>(7)、①、本次交易拟购买的 12 家标的公司中采用了假设开发法和收益法评估的相关分类资产 2009 年度、2010 年度和 2011 年度的预测净利润合计数为 246,987.20 万元。针对该部分分类资产，华侨城集团公司承诺：在对本公司的 2009 年、2010 年和 2011 年的年度财务报告进行审计时，将由会计师事务所对该部分相关分类资产的年度盈利情况进行专项审核，若会计师事务所专项审核的该部分相关分类资产 2009 年度至 2011 年度的实际净利润合计数低于上述预测净利润合计数，华侨城集团公司同意在本公司的 2011 年度报告披露后的 30 日内，对差额部分以现金方式补偿予本公司。</p> <p>②、本次交易拟购买的 12 家标的公司中采用了市场比较法评估的相关分类资产的评估值为 58,002.92 万元。具体见下表：</p> <table border="1" data-bbox="236 1312 948 1641"> <thead> <tr> <th>相关分类资产明细</th> <th colspan="2">相关分类资产评估值（万元）</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">华侨城房地产</td> <td>100%股权</td> <td>对应 60%股权</td> </tr> <tr> <td>96,304.81</td> <td>57,782.89</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">国酒管公司</td> <td>100%股权</td> <td>对应 20%股权</td> </tr> <tr> <td>1,100.16</td> <td>220.03</td> </tr> <tr> <td>相关分类资产评估值合计</td> <td>---</td> <td>58,002.92</td> </tr> </tbody> </table> <p>针对该部分分类资产，华侨城集团承诺：在 2009 年、2010 年、2011 年的会计年度结束时，将由具有证券从业资格的资产评估机构参照本次资产评估报告中该部分相关分类资产的评估价值进行减值测试，若比照该评估价值出现减值，华侨城集团同意在本公司年度报告披露后的 30 日内，对差额部分以现金方式补偿予本公司。</p>	相关分类资产明细	相关分类资产评估值（万元）		华侨城房地产	100%股权	对应 60%股权	96,304.81	57,782.89	国酒管公司	100%股权	对应 20%股权	1,100.16	220.03	相关分类资产评估值合计	---	58,002.92	<p>不存在违反承诺的情况</p>
相关分类资产明细	相关分类资产评估值（万元）																
华侨城房地产	100%股权	对应 60%股权															
	96,304.81	57,782.89															
国酒管公司	100%股权	对应 20%股权															
	1,100.16	220.03															
相关分类资产评估值合计	---	58,002.92															
<p>(8)、对于拟转让标的企业及其下属企业华侨城房地产、上</p>	<p>不存在违反承诺的情况</p>																

承诺事项	承诺事项的履行情况
海天祥华侨城投资有限公司、成都华侨城未按时足额缴纳契税情况，前述公司将依据税务主管机关要求及时缴纳其持有的地块相应的契税，如因未按时足额缴纳相应契税而受到税务主管部门处罚，华侨城集团公司将承担由此给本公司造成的损失。	
(9)、华侨城集团公司新“华侨城”系列商标注册成功后将授权许可本公司有偿使用，许可使用期限为商标的有效期限。	不存在违反承诺的情况
(10)、华侨城集团公司本次交易完成后，对本公司拥有权益的股份自本次新股发行股权登记完成之后 3 年内不转让。	不存在违反承诺的情况

说明：上述（1）-（5）项承诺事项所涉及的房产共有 585 处，基本情况如下所示：

类 型	处数（处）	面积（平方米）
建设于划拨土地上、尚未取得完备权属证书的房产	398	132,634
证载权利人与实际权利人不一致的房产	10	33,827
土地使用权归华侨城集团公司、尚未取得完备权属证书的房产	116	115,547
土地使用权归标的公司、尚未取得完备权属证书的房产	30	128,058
停车场（车库）、会所及其他配套物业，暂无法办理权属证书的建筑物	31	305,951
合 计	585	716,017

注①A、截至 2011 年 12 月 31 日，华侨城集团公司已完成办证的房产为 72 处，评估值占比 50%；正在办证的房产为 396 处，评估值占比 24%，该部分房产主要为商业物业和厂房，商业价值较高且与本公司主营业务关联度较高，故华侨城集团公司分别于 2012 年 3 月 21 日和 2013 年 5 月 15 日出具了《补充承诺函》，承诺在 2012 年 12 月 31 日和 2014 年 12 月 31 日前完善相关权属手续，余下的 29 处房产由于无相关办证政策或其它客观因素无法办证，但不会因权属问题产生损害本公司利益的情况，将会继续保留在本公司。上述补充承诺已履行了华侨城集团公司及本公司内部审议程序。

B、对于截至 2011 年 12 月 31 日明确无法办证的房产，该部分房产小计 78 处，依据 2012 年 3 月 21 日出具的《补充承诺函》，华侨城集团公司于 2012 年 6 月 30 日对该部分房产进行回购，回购价格为 6,310.03 万元。对于截至 2012 年 12 月 31 日止明确无法办证的房产，该部分房产小计 65 处，依据 2013 年 5 月 15 日出具的《补充承诺函》，华侨城集团公司于 2013 年 6 月 30 日对该部分房产进行回购，回购价格为 1,956.30 万元。

注②截至本专项报告批准报出日，华侨城集团公司于 2013 年 5 月 15 日出

具《补充承诺函》所承诺的事项仍在履行中。

三、前次募集资金实际使用情况与已公开披露的信息对照情况

本公司前次募集资金实际使用情况已在公司定期报告和其他信息披露文件中披露，前次募集资金实际使用情况与公司定期报告和其他信息披露文件中披露的有关内容不存在差异。

四、结论

董事会认为，本公司按发行股份购买资产暨关联交易报告书披露的募集资金运用方案使用了前次募集资金。本公司对前次募集资金的投向和进展情况均如实履行了披露义务。

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

深圳华侨城股份有限公司董事会

二〇一五年三月十九日

附件 1：前次募集资金使用情况对照表

单位：万元

募集资金总额			737,367.08			已累计使用募集资金总额				737,367.08
变更用途的募集资金总额			-			各年度使用募集资金总额				737,367.08
变更用途的募集资金总额比例			-			其中：2009 年				737,367.08
投资项目			募集资金投资总额			截止日募集资金累计投资额				项目达到 预 定可使用状 态日期（或截 止日项目完 工程度）
序号	承诺投资项目	实际投资项目	募集前承诺 投资金额	募集后承诺投 资金额	实际投资金 额	募集前承诺 投资金额	募集后承诺 投资金额	实际投资金 额	实际投资金 额与募集后 承诺投资金 额的差额	
1	收购深圳华侨城房地产有限公司 60%的股权	收购深圳华侨城房地产有限公司 60%的股权	483,621.85	483,621.85	483,621.85	483,621.85	483,621.85	483,621.85	-	截至 2009 年 10 月 27 日，标的资产均已过户至深圳华侨城股份有限公司。
2	收购深圳市华侨城投资有限公司 51%的股权	收购深圳市华侨城投资有限公司 51%的股权	57,527.95	57,527.95	57,527.95	57,527.95	57,527.95	57,527.95	-	
3	收购泰州华侨城有限公司 20%的股权	收购泰州华侨城有限公司 20%的股权	3,860.11	3,860.11	3,860.11	3,860.11	3,860.11	3,860.11	-	
4	收购上海华侨城投资发展有限公司 25%的股权	收购上海华侨城投资发展有限公司 25%的股权	14,046.12	14,046.12	14,046.12	14,046.12	14,046.12	14,046.12	-	

	股权	的股权								
5	收购成都天府华侨城实业发展有限公司2%的股权	收购成都天府华侨城实业发展有限公司2%的股权	2,218.93	2,218.93	2,218.93	2,218.93	2,218.93	2,218.93	2,218.93	-
6	收购深圳市华侨城酒店集团有限公司82%的股权	收购深圳市华侨城酒店集团有限公司82%的股权	83,543.18	83,543.18	83,543.18	83,543.18	83,543.18	83,543.18	83,543.18	-
7	收购深圳市华侨城国际酒店管理有限公司20%的股权	收购深圳市华侨城国际酒店管理有限公司20%的股权	4,241.85	4,241.85	4,241.85	4,241.85	4,241.85	4,241.85	4,241.85	-
8	收购香港华侨城有限公司100%的股权	收购香港华侨城有限公司100%的股权	74,001.15	74,001.15	74,001.15	74,001.15	74,001.15	74,001.15	74,001.15	-
9	收购深圳华侨城国际传媒演艺有限公司20%的股权	收购深圳华侨城国际传媒演艺有限公司20%的股权	722.98	722.98	722.98	722.98	722.98	722.98	722.98	-
10	收购深圳市华侨城物业管理有限公司45%的股权	收购深圳市华侨城物业管理有限公司45%的股权	787.89	787.89	787.89	787.89	787.89	787.89	787.89	-

11	收购深圳华侨城水电有限公司 100%的股权	收购深圳华侨城水电有限公司 100%的股权	7,788.59	7,788.59	7,788.59	7,788.59	7,788.59	7,788.59	-	
12	收购深圳市华中发电有限公司 71.83%的股权	收购深圳市华中发电有限公司 71.83%的股权	5,006.48	5,006.48	5,006.48	5,006.48	5,006.48	5,006.48	-	
	合计		737,367.08	737,367.08	737,367.08	737,367.08	737,367.08	737,367.08	-	

附件 2：前次募集资金投资项目实现效益情况对照表

单位：万元

实际投资项目		截止日投资项目累计产能利用率	承诺效益	最近三年实际效益（实现归属于母公司净利润）			截止日累计实现效益	是否达到预计效益
序号	项目名称			2012 年	2013 年	2014 年		
1	深圳华侨城房地产有限公司	不适用	根据华侨城集团公司已公告的补充承诺函，本次交易拟购买的 12 家标的公司采用了假设开发法和收益法评估的相关分类资产 2009 年度、2010 年度和 2011 年度的预测净利润合计数为 246,987.20 万元。经审计后，该部分相关分类资产 2009 年度至 2011 年度实现的净利润累计数为 316,540.82 万元，占 2009 年度、2010 年度和 2011 年度的预测净利润合计数的比例为 128.16%。	367,365.12	389,564.36	408,132.42	1,165,061.90	不适用
2	深圳市华侨城投资有限公司			-1,764.10	-12,844.48	-23,413.55	-38,022.13	不适用
3	泰州华侨城有限公司			-13,831.37	-17,079.56	-17,853.91	-48,764.84	不适用
4	上海华侨城投资发展有限公司			2,647.19	4,525.81	6,661.17	13,834.17	不适用
5	成都天府华侨城实业发展有限公司			25,697.30	26,917.70	31,375.38	83,990.38	不适用
6	深圳市华侨城酒店集团有限公司			-	-	-	-	不适用
7	深圳市华侨城国际酒店管理有限公司			408.55	896.12	1,042.13	2,346.80	不适用
8	香港华侨城有限公司			12,729.84	14,355.96	23,743.06	50,828.86	不适用
9	深圳华侨城国际传媒演艺有限公司			640.16	800.25	705.53	2,145.94	不适用

10	深圳市华侨城物业管理有限公司			361.66	460.88	737.60	1,560.14	不适用
11	深圳华侨城水电有限公司			1,398.22	884.69	2,214.57	4,497.48	不适用
12	深圳市华中发电有限公司			139.35	178.09	399.57	717.01	不适用
	合计			395,791.92	408,659.82	433,743.96	1,238,195.70	