

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**

**发行股份购买资产暨关联交易  
实施情况报告书暨股份上市公告书**

报告书签署日期：二〇〇九年十一月

## 公司声明

本公司及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

中国证券监督管理委员会、深圳证券交易所、其他政府机关对本公司股票上市及有关事项的意见，均不表明其对本公司股票的价值或投资者的收益作出实质性判断或者保证。

本实施情况报告书的目的仅为向公众提供有关本次资产重组的简要情况。投资者如欲了解更多信息，应仔细阅读《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》全文。《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》全文刊载于巨潮资讯网站（[www.cninfo.com.cn](http://www.cninfo.com.cn)）。

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；因本次发行股份购买资产引致的投资风险，由投资者自行负责。投资者若对本实施情况报告书存在任何疑问，应咨询自己的股票经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

## 重大事项提示

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

根据深圳证券交易所相关业务规则的规定，2009年11月11日本公司股价不除权，不设涨跌幅限制。

本次非公开发行新增股份486,389,894股为有限售条件的流通股，上市日为2009年11月11日。华侨城集团承诺对本次发行认购的股份自本次发行股权登记完成之日起3年内不转让。

根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《深圳证券交易所上市公司非公开发行股票业务指引》等相关法律、法规和规章的规定，现将本公司重大资产重组实施情况和股份变动情况及上市有关事宜公告如下：

## 第一节 释义

在本报告书中，除非上下文另有所指，下列简称具有如下含义：

华侨城 A/发行人/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
本次重大资产重组/本次资产重组/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
重组报告书	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
本实施情况报告书	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实施情况报告书暨股份上市公告书
标的公司/标的企业	指	华侨城集团拟向本公司出售其持有股权的 12 家公司
收购标的/交易标的/标的的股权/标的资产	指	本次拟收购的华侨城集团持有的 12 家标的公司的全部股权
《发行股份购买资产协议》	指	《深圳华侨城控股股份有限公司与华侨城集团公司发行股份购买资产协议》
备考会计报表	指	经中瑞岳华会计师事务所有限公司审计、根据中国会计准则编制的华侨城 A 与本次交易所涉及标的公司合并后的 2007 年—2008 年两个会计年度及 2009 年 1-3 月的备考合并财务报表
股东大会	指	深圳华侨城控股股份有限公司股东大会

独立财务顾问/中信证券	指	中信证券股份有限公司
审计师/中瑞岳华	指	中瑞岳华会计师事务所有限公司
评估师/中企华	指	北京中企华资产评估有限责任公司
法律顾问/律师/竞天公诚	指	北京市竞天公诚律师事务所
国务院国资委	指	国务院国有资产监督管理委员会
国家发改委	指	国家发展与改革委员会
商务部	指	中华人民共和国商务部
中国证监会/证监会	指	中国证券监督管理委员会
香港证监会	指	香港证券及期货事务监察委员会
深交所	指	深圳证券交易所
公司章程/本章程	指	深圳华侨城控股股份有限公司章程
公司法	指	《中华人民共和国公司法》
证券法	指	《中华人民共和国证券法》
《重组管理办法》	指	《上市公司重大资产重组管理办法》（证监会令第53号）
评估基准日	指	2008年12月31日
交割	指	本次交易双方办理标的资产的交付手续事宜
交割日	指	《发行股份购买资产协议》中规定的本次购买标的资产的先决条件全部得到满足，或被适当免除后，双方开始办理标的资产的交付手续之日。
交割审计日	指	交割日如在当月十五日或之前则交割审计日为交割日前一个月的最后一日；如交割日在当月十五日之后则交割审计日为交割日所属当月的最后一日
新会计准则/新准则	指	财政部于2006年2月15日颁布的《企业会计准则——基本准则》、《企业会计准则第1号——存货》等38项具体准则。该准则自2007年1月1日起在上市公司范围内实施。
旧会计准则/旧准则	指	2007年1月1日前执行的企业会计准则
元	指	除特别注明外，均指人民币元

## 第一节 本次资产重组基本情况

### 一、本次资产重组概况

#### (一) 交易基本情况

##### 1、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）。

##### 2、股票面值

本次发行的股票每股面值人民币 1 元。

##### 3、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。

##### 4、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。

##### 5、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%。

##### 6、锁定期安排

华侨城集团承诺，华侨城集团通过本次发行认购的股份自本次发行股权登记完成之日起 3 年内不转让。

##### 7、本次发行前的滚存未分配利润安排

上市公司自本次资产评估基准日至交割审计日期间产生的利润，华侨城集团按本次非公开发行前原有持股比例享有。

#### (二) 盈利情况及盈利预测

本次重大资产重组完成后，本公司的收入结构更趋合理，主业收入更为突出，盈利规模和盈利能力得到大幅度提升。2008 年度，本公司的每股收益由 0.35 元增加到备考合并后的 0.46 元，增长幅度达 31.43%。

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 0.446 元。

## 二、交易对象情况介绍

### （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）本次认购股份情况

华侨城集团本次认购股份数量为 486,389,894 股，该等股份已于 2009 年 11 月 4 日登记于华侨城集团名下。华侨城集团承诺对该等股份进行锁定，锁定期限自本次新股发行股权登记完成之日起 3 年内不转让。

## 三、本次交易实施前后公司的股本结构变化

本次发行股份购买资产前后，公司股本结构变化如下：

	股份发行前		股份发行后	
	数量(股)	比例(%)	数量(股)	比例(%)
一、有限售条件股份	<b>1,283,776,164</b>	<b>48.98</b>	<b>1,770,166,058</b>	<b>56.96</b>
1、国家持股				
2、国有法人持股	1,215,100,554	46.36	1,701,490,448	54.75
3、其他内资持股				
其中：				
境内法人持股				
境内自然人持股	68,675,610	2.62	68,675,610	2.21
二、无限售条件股份	<b>1,337,311,962</b>	<b>51.02</b>	<b>1,337,311,962</b>	<b>43.04</b>
1、人民币普通股	1,337,311,962	51.02	1,337,311,962	43.04
三、股份总数	<b>2,621,088,126</b>	<b>100.00</b>	<b>3,107,478,020</b>	<b>100.00</b>

#### 四、本次交易实施前后公司控股股东持股比例变化

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本公司控制权发生变化。

#### 五、本次交易实施前后公司每股收益的变化

发行前后公司每股收益情况如下：

	2008年实际数	发行后摊薄数
每股收益(元/股)	0.350	0.295

注：发行后每股收益计算公式：分子为2008年度归属于母公司的净利润，分母为公司当期股本与本次非公开发行股份数之和。



## 第二节 本次资产重组的实施情况

### 一、本次重组的实施过程，相关资产过户或交付、相关债权债务处理以及证券发行登记等事宜的办理状况

#### (一) 本次重组的实施过程

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》。

6、2009年6月19日，本次交易之具体方案获得国务院国资委之批准（国资产权[2009]420号《关于深圳华侨城控股股份有限公司非公开发行股票有关问题的批复》）。

7、根据香港证券及期货事务监察委员会分别于2008年6月5日及2009年6月23日出具的函件，华侨城A申请豁免对于香港华侨城控股的华侨城(亚洲)控股有限公司的强制全面要约义务已获得批准。

8、2009年6月24日，华侨城A召开2009年第二次临时股东大会审议通过了本次发行股份购买资产的相关议案。

9、商务部于2008年7月25日出具《商务部关于同意香港华侨城有限公司股权转让的批复》（商合批[2008]626号文），同意华侨城集团将其持有的香港华

侨城 100%的股权转让给华侨城 A，并要求在接到批文后，换领《中国企业境外投资批准证书》，并凭批准证书于一年内办理其他相关手续。2009 年 8 月，商务部再次批复，同意将批准证书有效期延至 2010 年 9 月 11 日。本次购买香港华侨城 100%股权事宜已获得商务部的批复。

10、2009 年 9 月 11 日，华侨城 A 本次重大资产重组事项经中国证监会并购重组审核委员会 2009 年第 24 次工作会议审核，获得有条件通过。

11、2009 年 10 月 14 日，中国证监会核发“证监许可[2009]1083 号”《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》，核准了本次交易。

12、2009 年 10 月 14 日，中国证监会核发“证监许可[2009]1084 号”《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》，核准豁免本次华侨城集团的要约收购义务。

## （二）相关资产的过户和交付

1、华侨城集团持有的华房公司 60%股权已于 2009 年 10 月 21 日在深圳市市场监督管理局办理完毕股权过户手续，前述股权持有人已变更为发行人。

2、华侨城集团持有的华侨城投资 51%股权已于 2009 年 10 月 21 日在深圳市市场监督管理局办理完毕股权过户手续，前述股权持有人已变更为发行人。

3、华侨城集团持有的泰州华侨城 20%股权已于 2009 年 10 月 20 日在泰州市姜堰工商行政管理局办理完毕股权过户手续，前述股权持有人已变更为发行人。

4、华侨城集团持有的上海华侨城 25%股权已于 2009 年 10 月 27 日在上海市工商行政管理局松江分局办理完毕股权过户手续，前述股权持有人已变更为发行人。

5、就华侨城集团转让其所持有的成都华侨城 2%的股权事宜，已于 2009 年 10 月 22 日取得四川省商务厅出具的《四川省商务厅关于同意成都天府华侨城实业发展有限公司股东股权变更的批复》（川商审批[2009]327 号），于 2009 年 10 月 23 日取得四川省人民政府出具的《中华人民共和国台港澳侨投资企业批准证书》（川府蓉[2005]0014 号），并于 2009 年 10 月 23 日在成都市工商行政管理局办理完毕变更登记手续，前述股权持有人已变更为发行人。

6、华侨城集团持有的酒店集团 82%股权已于 2009 年 10 月 21 日在深圳市市

场监督管理局办理完毕股权过户手续，前述股权持有人已变更为发行人。

7、华侨城集团持有的酒店管理公司 20% 股权已于 2009 年 10 月 21 日在深圳市市场监督管理局办理完毕股权过户手续，前述股权持有人已变更为发行人。

8、根据香港华侨城相关资料，以及香港龙炳坤杨永安律师行于 2009 年 10 月 29 日出具的相关法律意见，华侨城集团将其持有的香港华侨城 100% 股权转让给发行人事宜已于 2009 年 10 月 21 日完成，前述股权持有人已变更为发行人。

9、华侨城集团持有的国际传媒公司 20% 股权已于 2009 年 10 月 21 日在深圳市市场监督管理局办理完毕股权过户手续，前述股权持有人已变更为发行人。

10、华侨城集团持有的物业管理公司 45% 股权已于 2009 年 10 月 21 日在深圳市市场监督管理局办理完毕股权过户手续，前述股权持有人已变更为发行人。

11、华侨城集团持有的水电公司 100% 股权已于 2009 年 10 月 21 日在深圳市市场监督管理局办理完毕股权过户手续，前述股权持有人已变更为发行人。

12、华侨城集团持有的华中电厂 71.83% 已于 2009 年 10 月 21 日在深圳市市场监督管理局办理完毕股权过户手续，前述股权持有人已变更为发行人。

### **（三）相关债权债务的处理**

本次交易是本公司收购 12 家标的公司股权的行为，交易前后公司的业务体系、经营模式、业务技术水平等方面均没有发生变化。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。

因此，本次交易不涉及相关债权债务处理事宜。

### **（四）证券的发行和登记**

1、根据华侨城 A 与华侨城集团于 2009 年 6 月 8 日签署的《发行股份购买资产协议》的相关约定，华侨城 A 向华侨城集团发行股份的发行价格为 15.16 元/股，发行股份的数量为 486,389,894 股，本次发行股份在发行定价基准日（2009 年 6 月 9 日，即华侨城 A 第四届董事会第二十六次临时会议决议公告日）至发行日期间除权、除息的，发行价格随之进行调整，发行数量随之相应调整，以中国证监会最终核准的发行数量为准。

2009 年 10 月 14 日，中国证监会核发“证监许可[2009]1083 号”《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》，核准发华侨城 A 向华侨城集团发行 486,389,894 股股份认购相关资产。

2、2009 年 11 月 4 日，华侨城 A 在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理了本次向华侨城集团非公开发行股份的股权登记手续，中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司出具了《证券登记确认书》。华侨城 A 已办理完毕本次新增股份 486,389,894 股的登记手续。

## **二、相关实际情况与此前披露的信息是否存在差异**

经本公司核查，本次交易资产交割过程中未发现相关实际情况与此前披露的信息（包括有关资产的权属情况及历史财务数据）存在差异的情况。

## **三、董事、监事、高级管理人员的更换情况及其他相关人员的调整情况**

截止本报告书签署之日，本公司尚未对董事、监事、高级管理人员及其他人员做出调整。未来若因经营需要，对须更换的董事、监事和高级管理人员，将在遵循中国证监会、深圳证券交易所和公司《章程》相关规定的前提下，履行必要程序、信息披露和报备义务。

## **四、重组实施过程中，是否发生上市公司资金、资产被实际控制人或其他关联人占用的情形，或上市公司为实际控制人及其关联人提供担保的情形**

经本公司核查，在本次重组过程中，本公司未发生资金、资产被实际控制人或其他关联人占用的情形，也未发生本公司为实际控制人及其关联人提供担保的情形。

## **五、相关协议及承诺的履行情况**

### **1、已经或正在履行的协议及承诺**

华侨城 A 与华侨城集团于 2009 年 6 月 8 日签署的《发行股份购买资产协议》。

截至 2009 年 10 月 14 日，上述协议的生效条件已全部成就，协议生效。《发行股份购买资产协议》在执行过程中无违约情况。

## 2、尚待或继续履行的协议及承诺

根据华侨城集团对尚需进一步完善产权手续的房产出具的相关承诺函；对避免同业竞争、五分开、关联交易、重大诉讼、仲裁及行政处罚出具的综合承诺函；针对采用了假设开发法、收益法和市场比较法评估的相关资产出具的补偿承诺函；对本次拟购买标的中未按时足额缴纳契税事宜出具的承诺函；对本次拟购买标的中未按时足额缴纳契税事宜出具的承诺函；关于商标使用权的承诺函以及股份锁定的承诺函。因该等承诺的条件尚未出现或者承诺期限尚未届满，有待将来承诺人根据情况履行或继续履行。

## 六、相关后续事项的合规性及风险

华侨城 A 尚需就本次发行股份购买资产事宜办理注册资本、公司章程等工商变更登记手续。华侨城集团尚需根据出具的承诺函履行相关承诺事项。

## 七、律师意见和独立财务顾问意见

竞天公诚认为，“本次交易已取得必要的各项批准和授权，已取得的各项批准和授权符合法律、法规和规范性文件的规定；标的资产已过户至发行人名下，相关工商变更登记手续已办理完毕；发行人向华侨城集团发行的人民币普通股股票已于中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完毕证券登记，不存在法律纠纷或潜在的法律风险；发行人就本次交易引致的增资事宜尚需办理工商变更登记；本次交易发行股份未来的上市事宜尚需获得深交所审核同意。”。

中信证券认为：“华侨城 A 本次交易的实施过程操作规范，符合《公司法》、《证券法》、《管理办法》等法律、法规及规范性文件的规定，华侨城 A 已合法取得购买资产的所有权。华侨城 A 向华侨城集团发行的人民币普通股股票已于中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完毕证券登记。本次交易发行股份未来的上市事宜尚需获得深交所审核同意”。

## 第三节 财务会计信息与管理层讨论与分析

### 一、公司主要财务数据

根据本公司最近三年及一期经审计的财务报告(均为按新会计准则编制的数  
据),公司最近三年及一期主要财务数据如下:

#### 1、资产负债表主要数据

(单位:万元)

合并口径	2009年3月31日	2008年12月31日	2007年12月31日	2006年12月31日
资产合计	1,455,478.48	1,394,692.84	1,246,847.27	702,068.74
负债合计	748,259.72	703,568.76	676,274.22	336,487.74
归属于母公司股东 权益合计	577,125.89	558,380.68	493,888.01	298,826.95
股东权益合计	707,218.76	691,124.07	570,573.05	365,581.00
母公司口径	2009年3月31日	2008年12月31日	2007年12月31日	2006年12月31日
资产合计	636,284.02	632,758.56	569,022.33	338,598.90
负债合计	85,014.79	100,547.99	84,430.75	43,798.05
股东权益合计	551,269.23	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	2009年1-3月	2008年度	2007年度	2006年度
营业总收入	41,540.14	349,067.89	172,913.69	159,555.59
营业利润	14,209.47	128,336.90	85,237.20	73,691.27
利润总额	14,455.62	128,159.35	85,182.00	73,738.61
净利润	14,971.21	116,911.77	80,395.71	64,551.73
其中:归属于母公司股东 的净利润	17,621.42	91,743.53	75,037.05	55,336.03
母公司口径	2009年1-3月	2008年度	2007年度	2006年度
营业总收入	7,336.82	37,276.14	38,978.83	34,197.06
营业利润	18,228.61	76,459.78	72,282.84	53,204.17
利润总额	18,226.44	76,300.58	71,726.43	53,249.93
净利润	17,934.87	74,869.86	69,766.72	51,946.87

#### 3、现金流量表主要数据

(单位: 万元)

合并口径目	2009年1-3月	2008年度	2007年度	2006年度
经营活动现金流量净额	15,420.50	112,537.05	73,135.66	15,928.00
投资活动现金流量净额	-16,464.71	-107,882.56	-260,143.07	-137,651.70
筹资活动现金流量净额	12,832.70	-83,372.44	326,950.16	124,104.92
现金及现金等价物净增加额	11,791.69	-78,710.47	139,917.06	2,385.78
母公司口径	2009年1-3月	2008年度	2007年度	2006年度
经营活动现金流量净额	-3,919.52	26,203.24	16,487.71	16,286.88
投资活动现金流量净额	6,600.25	-36,088.99	-108,031.54	985.85
筹资活动现金流量净额	-15,302.69	-30,566.08	153,333.36	-12,068.42
现金及现金等价物净增加额	-12,621.96	-40,452.14	61,787.19	5,204.67

## 二、管理层讨论与分析

### (一) 本次交易对公司业务的影响

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, 实现了主营业务整体上市。本次交易完成后, 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平均大幅上升, 形成和完善了具有较强竞争力的“旅游+ 地产”业务经营模式, 以及完整的业务体系, 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。

华侨城集团将通过华侨城 A 实现主营业务整体上市, 也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。

### (二) 本次交易对公司财务的影响

#### 1、本次交易对公司资产和收益的影响

(单位: 万元)

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

营业总收入	349,067.89	865,732.13	148.01%
归属于母公司所有者的净利润	91,743.53	142,129.96	54.92%
每股收益（全面摊薄）	0.350	0.457	31.43%

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

本次重大资产重组完成后，本公司的营业总收入大幅增加 516,664 万元，增长幅度为 148.01%；归属于母公司股东的净利润增加 50,386 万元，增长幅度 54.92%；本公司的每股收益由 0.350 元增加到备考合并后的 0.457 元，增长幅度达 31.43%。公司主营业务规模的增长带来了备考合并的营业总收入、净利润的大幅增长。

## 2、本次交易对公司偿债能力的影响

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

项 目	本公司	本公司备考合并
资产负债率	50.45%	64.09%
流动比率	0.45	0.93
速动比率	0.21	0.20

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

## 3、本次交易对公司资产营运能力的影响

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



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

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

## 第四节 备查文件及查阅方式

### 一、备查文件

1、中国证监会《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）；

2、中瑞岳华出具的【2009】第219号《验资报告》；

3、中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司《证券登记确认书》；

4、中信证券出具的《关于深圳华侨城控股股份有限公司向特定对象发行股份购买资产暨关联交易实施情况之独立财务顾问意见》；

5、竞天公诚出具的《深圳华侨城控股股份有限公司发行股份购买资产实施结果的法律意见书》；

6、深圳华侨城控股股份有限公司向特定对象发行股份购买资产暨关联交易报告书。

### 二、查阅方式

投资者可在下列地点和网站查阅有关备查文件：

1、深圳华侨城控股股份有限公司

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

法定代表人：刘平春

联系人：李珂晖、郭金

电话：（0755）2690 9069

传真：（0755）2660 0517

2、独立财务顾问：中信证券股份有限公司

注册地址：深圳市福田区深南大道7088号招商银行大厦A层

法定代表人：王东明

联系人：廖锦强、张冠峰、赵頔

电话：（0755）8319 9454

传真：（0755）8248 5221

3、巨潮资讯网站：<http://www.cninfo.com.cn>

深圳华侨城控股股份有限公司

2009年11月10日