



深圳华侨城控股股份有限公司

2009 年年度报告

二〇一〇年四月二十二日

目 录

第一节	重要提示	4
第二节	公司基本情况简介	5
第三节	会计数据和业务数据摘要	10
第四节	股本变动及股东情况	12
第五节	董事、监事、高级管理人员和员工情况	17
第六节	公司治理结构	24
第七节	股东大会情况简介	33
第八节	董事会报告	35
第九节	监事会报告	52
第十节	重要事项	53
第十一节	财务报告	59
第十二节	备查文件目录	125

董事长致辞

尊敬的各位股东：

2009 年已经过去，历史又翻过了新的一页。2009 年是不平凡的一年，我们分享了建国 60 周年举国欢庆的喜悦，也经历了金融海啸余威带来的困难时局。在世界经济环境风云变幻的大背景下，中国政府采取一系列经济刺激措施，令中国经济取得了超预期的增长。

作为一家上市公司，华侨城无法回避全球经济持续动荡所带来的挑战。但令人振奋和欣慰的是，2009 年，我们抢抓国家扩大内需政策所带来的机遇，坚持“为股东创造持续、令人满意的投资回报”的经营宗旨，积极进取，勇于创新，公司经营收入、净利润水平同比去年大幅增长，保持了高速发展的良好态势，也为全体股东带来了较高的价值回报；旅游接待人数突破 1800 万人次，再创历史新高，继 2007、2008 连续两年进入全球旅游景区集团八强后进一步巩固了在主营业务领域的领先地位。

2009 年，也是华侨城里程碑式的一年。华侨城集团成功实现主营业务整体上市，令我们的发展跨入新纪元。优质国有资产实现了向国有控股上市公司集中，为深化资源整合，优化资源配置，加强统筹运作，提高运营效率创造了新的条件；同时将进一步促进公司法人治理结构的完善和治理水平的提升。这一切将对公司加速发展，做强做主营业务，全面提升综合竞争力水平，充分维护全体股东利益带来重大深远的意义。

值得关注的是，我们在全方位发展的同时，始终将履行社会责任与企业战略充分融合。华侨城在关注发展的同时一直致力于提升中国人的生活品质，坚持向社会倡导积极、健康、快乐、环保的生活方式和理念，在价值创造过程中树立中国最具创想文化和影响力企业的公司形象。

中央领导在华侨城调研时，充分肯定了华侨城在文化产业创新实践方面做出的努力和取得的成绩，并寄语华侨城打造“中国文化产业的航空母舰”，发展成为能与国际巨头比肩抗衡的中国企业。这是一个宏伟并具有挑战性的战略目标，在它的指引下，2010 年，我们一方面将在统一的运作平台下，发挥集约化发展优势，建立完善快速发展的内部机制，挖掘各项主营业务的潜力，提高效益；另一方面将继续深化战略布局，积极储备战略资源，为长期可持续发展奠定基础。坚持以市场为导向，全力加快发展速度，努力实现全体股东利益最大化。

展望未来，我们满怀信心，同时深感责任重大。以“优质生活创想家”为己任的华侨城，站在整体上市的新起点，将继续累积二十余年文化产业开发经验，凭栏远眺，精益求精，为中国文化产业自主创新、为民族优质文化品牌塑造创立典范！

第一节 重要提示

一、公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料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。

二、公司于 2010 年 4 月 19 日召开第五届董事会第二次会议，对公司 2009 年年度报告等事项进行了审议，全体董事均出席了本次会议，公司监事及高级管理人员列席了本次会议。

三、中瑞岳华会计师事务所为公司出具了标准无保留意见的审计报告。

四、公司法定代表人任克雷先生、主管会计工作负责人王晓雯女士、会计机构负责人林育德先生声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

第二节 公司基本情况简介

一、公司法定中文名称：深圳华侨城控股股份有限公司

公司法定英文名称：Shenzhen Overseas Chinese Town Holding Company

二、公司法定代表人：任克雷

三、董事会秘书：倪征

证券事务代表：李珂晖

电话：0755—26909069

传真：0755—26600936

联系地址：深圳市南山区华侨城集团办公大楼

E-MAIL: 000069IR@chinaoct.com

四、公司注册地址及办公地址：广东省深圳市南山区华侨城集团办公大楼

邮编：518053

国际互联网网址：<http://www.octholding.com>

五、公司选定的信息披露报纸名称：《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》

登载公司年度报告的中国证监会指定网站的网址：<http://www.cninfo.com.cn>

公司年度报告备置地点：公司董事会秘书处

六、公司股票上市交易所：深圳证券交易所

股票简称：华侨城 A

股票代码：000069

七、公司首次注册登记日期：一九九七年九月二日

公司首次注册登记地点：深圳市工商局

营业执照注册号：440301101382083

税务登记号码：（地税）20040007

组织机构代码：27937410-5

八、公司聘请的会计师事务所名称：中瑞岳华会计师事务所有限公司

办公地址：深圳市福田区深南大道 7006 号富春东方大厦 701、702、703、705

室

九、释义

除非另有说明，以下简称在本报告中之含义如下：

简称	公司
公司/本公司	深圳华侨城控股股份有限公司
华侨城集团	华侨城集团公司
深圳欢乐谷	深圳华侨城欢乐谷旅游公司
深圳世界之窗	深圳世界之窗有限公司
锦绣中华	深圳锦绣中华发展有限公司
东部华侨城	深圳东部华侨城有限公司
北京华侨城	北京世纪华侨城实业有限公司
上海华侨城	上海华侨城投资发展有限公司
成都华侨城	成都天府华侨城实业发展有限公司
华侨城房地产	深圳华侨城房地产有限公司
华侨城旅行社	深圳华侨城国际旅行社有限公司
长沙世界之窗	长沙世界之窗有限公司
国际传媒	深圳华侨城国际传媒演艺有限公司
演艺公司	深圳歌舞团演艺有限公司
旅游策划公司	深圳市华侨城旅游策划顾问有限公司
泰州华侨城	泰州华侨城投资发展有限公司
天津华侨城	天津华侨城实业有限公司
云南华侨城	云南华侨城实业有限公司
酒店集团	深圳市华侨城酒店集团有限公司
香港华侨城	香港华侨城有限公司
传媒广告	深圳华侨城传媒广告有限公司
茶艺度假	深圳东部华侨城茶艺度假有限公司
康佳集团	康佳集团股份有限公司
南磨房	北京南磨房旅游发展有限公司

简称	公司
华侨城投资	深圳华侨城投资有限公司
秋实公司	深圳市秋实投资有限公司
港中投	香港中旅国际投资有限公司
摩信科技	深圳市摩信科技有限公司
华夏演出	深圳华夏演出有限公司
北京物业	北京华侨城物业管理有限公司
东部物业	深圳东部华侨城物业有限公司
信息宽带	重庆网通信息宽带网络有限公司
水电公司	深圳华侨城水电有限公司
酒店管理公司	深圳市华侨城国际酒店管理有限公司
城市客栈	深圳市华侨城城市客栈有限公司
东部置业	深圳东部华侨城置业有限公司
武汉华侨城	武汉华侨城实业发展有限公司
华侨城物业	深圳市华侨城物业管理有限公司
华中发电	深圳市华中发电有限公司
欢乐海岸	深圳华侨城欢乐海岸投资有限公司
三峡旅游	长江三峡旅游发展有限责任公司
星美机电	深圳星美机电科技实业公司
兴侨科技	深圳市华侨城兴侨科技发展有限公司
华夏艺术中心	深圳华夏艺术中心有限公司
侨城加油	深圳市侨城加油站有限公司
北京物业服务	北京华侨城物业服务有限公司
北京四方	北京四方投资管理有限公司
侨建监理	深圳市侨建工程监理有限公司

简称	公司
侨香加油	深圳市侨香加油站有限公司
消防安装	深圳市华侨城消防安装工程有限公司
建筑安装	深圳特区华侨城建筑安装工程公司
华侨城高尔夫	深圳市华侨城高尔夫俱乐部有限公司
侨城装饰	深圳特区华侨城装饰工程公司
上海天祥华侨城	上海天祥华侨城投资有限公司
招商华侨城	深圳招商华侨城投资有限公司
招商华侨城物业	深圳招商华侨城物业管理有限公司
华侨城会所	深圳华侨城会所管理有限公司
体育中心	深圳市华侨城体育中心有限公司
上海万锦置业	上海万锦置业发展有限公司
华侨城工程检测	深圳华侨城工程检测有限公司
华侨城大酒店	深圳华侨城大酒店有限公司
海景酒店	深圳海景奥思廷酒店有限公司
兴侨实业	深圳市华侨城兴侨实业发展有限公司
华侨城培训中心	深圳特区华侨城培训中心
人力资源公司	深圳市华侨城人力资源服务有限公司
番禺华力	广州市番禺华力友德彩印包装有限公司
华力控股	华力控股(集团)有限公司
华力包装	深圳华力包装贸易有限公司
上海华励	上海华励包装有限公司
华励惠州	华励包装(惠州)有限公司
中山华励	中山华励包装有限公司
华侨城亚洲	华侨城(亚洲)控股有限公司

简称	公司
耀豪国际	耀豪国际有限公司
中山华力	中山华力包装有限公司
安徽华力	安徽华力包装有限公司
惠州华力	惠州华力包装有限公司
深圳华友包装	深圳华友包装贸易有限公司
上海浦深	上海浦深投资管理有限公司
西安华侨城	西安华侨城投资有限公司
国资委	国务院国有资产监督管理委员会
中国证监会	中国证券监督管理委员会
深圳证监局	中国证券监督管理委员会深圳监管局

第三节 会计数据和业务数据摘要

一、本年度主要会计数据

单位：人民币元

项目	金额
营业利润	2,378,344,332.12
利润总额	2,380,853,454.31
归属于上市公司股东的净利润	1,705,573,398.55
扣除非经常性损益后的归属于上市公司股东的净利润	1,165,877,742.17
经营活动产生的现金流量净额	7,256,315,254.49
非经常性损益项目	
项目	金额
政府补助	7,775,013.15
非流动资产处置损失	-5,368,120.74
委托他人投资或管理资产的损益	2,236,710.00
处置交易性金融资产取得的投资收益；	97,569.60
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	421,328,862.14
其他营业外收支	6,371,849.81
其他符合非经常性损益定义的损益项目	170,309,758.85
所得税影响	51,994,349.68
少数股东损益影响	11,061,636.75
合计	539,695,656.38

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》，分别按全面摊薄和加权平均法计算的2009年的合并会计报表净资产收益率和每股收益如下：

报告期利润	加权平均净资产 收益率	每股收益（元/股）	
		基本每股收益	稀释每股收益
	（%）	（元）	（元）
归属于公司普通股股东的净利润	17.08%	0.551	0.551
扣除非经常性损益后归属于 公司普通股股东的净利润	16.62%	0.431	0.431

二、截至报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标

单位：人民币元

项目	2009 年度	2008 年度	2007 年度
营业收入	10,956,957,394.27	8,657,321,329.67	6,765,157,624.10
利润总额	2,380,853,454.31	1,960,939,806.82	1,588,855,349.64
归属于上市公司股东的净利润	1,705,573,398.55	1,433,375,210.42	1,113,959,644.26
扣除非经常性损益后的归属于上市公司股东的净利润	1,165,877,742.17	878,308,299.36	692,163,207.62
经营活动产生的现金流量净额	7,256,315,254.49	2,082,271,626.54	-277,917,161.21
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	2.335	0.794	-0.212
基本每股收益（元/股）	0.551	0.461	0.358
总资产	30,744,801,789.20	29,346,464,634.44	24,516,322,426.36
股东权益	10,479,295,993.34	9,296,963,797.03	8,353,102,519.07
归属于上市公司股东每股净资产（元/股）	3.372	3.547	6.374
净资产收益率	17.08%	16.24%	15.98%

第四节 股本变动及股东情况

一、股本变动情况

公司股份变动情况表

截至 2009 年 12 月 31 日 单位：股

	本次变动前		本次变动增减(+, -)				本次变动后	
	数量	比例 (%)	资本公积金转增股本	限制性股票解除限售	其他	小计	数量	比例 (%)
一、有限售条件股份	1,348,868,962	51.46		-16,662,100	+486,389,894	+469,727,794	1,818,596,756	58.52
1、国家持股							0	0
2、国有法人持股	1,265,088,130	48.26		0	+486,389,894	+486,389,894	1,751,478,024	56.36
3、其他内资持股	83,780,832	3.20		-16,662,100		-16,662,100	67,118,732	2.16
其中：								
境内法人持股							0	0
境内自然人持股	83,780,832	3.20		-16,662,100		-16,662,100	67,118,732	2.16
二、无限售条件股份	1,272,219,164	48.54		+16,662,100		+16,662,100	1,288,881,264	41.48
1、人民币普通股	1,272,219,164	48.54		+16,662,100		+16,662,100	1,288,881,264	41.48
三、股份总数	2,621,088,126	100.00	0	0	+486,389,894	+486,389,894	3,107,478,020	100.00

报告期内，公司股份总数及结构均发生了变化，说明如下：

(一) 公司向控股股东华侨城集团非公开发行的 486,389,894 股股份于 2009 年 11 月 11 日上市，公司国有法人持有的有限售条件流通股增加 486,389,894 股。公司股份总数增加至 3,107,478,020 股。

(二) 中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司按规定解除公司第二期限制性股票限售，公司境内自然人持有的有限售条件流通股减少 16,662,100 股，公司无限售条件流通股份相应增加。

限售股份情况变动表

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
华侨城集团	1,265,088,130	0	486,386,894	1,751,478,024	认购公司非公开发行的股份	2011年1月6日原有限售股解除限售,2012年11月11日新增限售股解除限售
刘平春	1,333,400	266,600	0	1,066,800	限制性股票激励计划实施	2008年至2013年分6年匀速解锁
任克雷	1,333,400	266,600	0	1,066,800	限制性股票激励计划实施	同上
郑凡	1,333,400	266,600	0	1,066,800	限制性股票激励计划实施	同上
陈剑	1,333,400	266,600	0	1,066,800	限制性股票激励计划实施	同上
翦迪岸	1,333,400	266,600	0	1,066,800	限制性股票激励计划实施	同上
吴斯远	1,250,000	250,000	0	1,000,000	限制性股票激励计划实施	同上
姚军	1,333,400	266,600	0	1,066,800	限制性股票激励计划实施	同上
董喜生	1,250,000	250,000	0	1,000,000	限制性股票激励计划实施	同上
高军	1,250,000	250,000	0	1,000,000	限制性股票激励计划实施	同上
董亚平	1,333,400	266,600	0	1,066,800	限制性股票激励计划实施	同上
王晓雯	1,250,000	250,000	0	1,000,000	限制性股票激励计划实施	同上
王如泉	1,250,000	250,000	0	1,000,000	限制性股票激励计划实施	同上
丁未明	500,000	100,000	0	400,000	限制性股票激励计划实施	同上
欧阳建昕	333,400	66,600	0	266,800	限制性股票激励计划实施	同上
陈孟炯	833,400	166,600	0	666,800	限制性股票激励计划实施	同上
王刚	833,400	166,600	0	666,800	限制性股票激励计划实施	同上
林树森	833,400	166,600	0	666,800	限制性股票激励计划实施	同上
刘升勇	833,400	166,600	0	666,800	限制性股票激励计划实施	同上
林育德	833,400	166,600	0	666,800	限制性股票激励计划实施	同上
李珂晖	833,400	166,600	0	666,800	限制性股票激励计划实施	同上

说明:

(一) 上表中“本年增加限售股数”系报告期内公司向控股股东华侨城集团非公开发行股份所致。

(二) 关于华侨城集团持有限售股份的解除限售情况说明

1、华侨城集团在公司股改时承诺:

(1) 其持有的股票自股改方案实施后首个交易日(2006年1月6日)起,至少在二十四个月内不上市交易或者转让,在此之后的十二个月内,华侨城集团通过证券交易所挂牌交易出售的股份不超过公司总股本的百分之五。即至2009年1月6日,应有111,120,524股到期解除限售。目前,华侨城集团未提出解除限售申请,亦无挂牌交易出售股份行为。

(2) 之后的二十四个月内华侨城集团通过证券交易所挂牌交易出售的股份不超过公司总股本的百分之十。即至2011年1月6日,有222,241,048股到期解除限售。

2、华侨城集团持有的权证行权时认购的股份及通过二级市场增持的股份(包括公司实施资本公积金转增股本方案新增股份)总数为49,987,576股,已委托中国证券登记结算有限公司深圳分公司进行临时保管并限售,目前已有部分股份到期可解除限售,华侨城集团尚未发出关于解除限售的申请。

3、华侨城集团在公司非公开发行时认购的486,389,894股股份,自发行结束之日起三十六个月不得转让。

(三) 关于公司董事、监事和高级管理人员持有的限售股份的解除限售情况说明

根据公司限制性股票激励计划的规定,禁售期满后的6年,即2008年-2013年为限制性股票解锁期,解锁期内任一年度,若达到限制性股票的解锁条件,激励对象可以申请对其通过本计划所持限制性股票按6年期限匀速解锁的比例而进行转让。报告期内,公司完成了第二期限制性股票的解除限售的相关手续。

二、证券发行与上市情况

1、2007年9月,公司完成了限制性股票激励计划的授予工作,本次限制性股票的发行数量为50,000,000股,公司总股本因此发生变动,增加至1,161,205,242股。

2、公司因股权分置改革时发行的认股权证于2007年11月19日-23日进入行权期,截至2007年11月23日,共有149,338,821份“侨城HQC1”成功行权,183,746份未行权的认股权证注销,公司总股本因此发生变动,增加至1,310,544,063股。

3、公司实施2007年度利润分配及资本公积金转增股本方案,每10股以资本公积

金转增 10 股，公司总股本增加至 2,621,088,126 股。

4、2009 年 11 月 11 日，公司向控股股东华侨城集团非公开发行的 486,389,894 股股份上市，公司总股本增加至 3,107,478,020 股。

5、报告期，公司无内部职工股。

三、股东情况介绍

1、股东总数和前 10 名股东持股情况

股东总数		110,688 户			
前 10 名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
华侨城集团	国有股东	56.36%	1,751,478,024	1,751,478,024	0
融通新蓝筹证券投资基金	其他	1.32%	41,000,000	0	未知
长盛同庆可分离交易股票型证券投资基金	其他	0.78%	24,083,706	0	未知
鹏华价值优势股票型证券投资基金	其他	0.75%	23,314,000	0	未知
华安宏利股票型证券投资基金	其他	0.71%	21,999,949	0	未知
深圳市荣超投资发展有限公司	其他	0.68%	21,163,068	0	未知
鹏华优质治理股票型证券投资基金	其他	0.66%	20,587,955	0	未知
博时新兴成长股票型证券投资基金	其他	0.55%	17,000,743	0	未知
长信金利趋势股票型证券投资基金	其他	0.54%	16,654,073	0	未知
银华优质增长股票型证券投资基金	其他	0.53%	16,400,000	0	未知
前 10 名无限售条件股东持股情况					
股东名称	持有无限售条件股份数量		股份种类		
融通新蓝筹证券投资基金	41,000,000		A 股		
长盛同庆可分离交易股票型证券投资基金	24,083,706		A 股		
鹏华价值优势股票型证券投资基金	23,314,000		A 股		
华安宏利股票型证券投资基金	21,999,949		A 股		
深圳市荣超投资发展有限公司	21,163,068		A 股		
鹏华优质治理股票型证券投资基金	20,587,955		A 股		
博时新兴成长股票型证券投资基金	17,000,743		A 股		
长信金利趋势股票型证券投资基金	16,654,073		A 股		
银华优质增长股票型证券投资基金	16,400,000		A 股		
融通深证 100 指数证券投资基金	15,883,223		A 股		
上述股东 关联关系 或一致行动 的说明	公司控股股东情况：前十名股东中，国有法人股股东华侨城集团与其他股东不存在关联关系，也不属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。流通股股东中已知有关联关系的：融通新蓝筹证券投资基金、融通深证 100 指数证券投资基金同属融通基金管理有限公司管理；鹏华价值优势股票型证券投资基金、鹏华优质治理股票型证券投资基金同属鹏华基金管理有限公司管理。				

2、公司控股股东及实际控制人情况介绍

(1) 公司控股股东：华侨城集团

法定代表人：任克雷

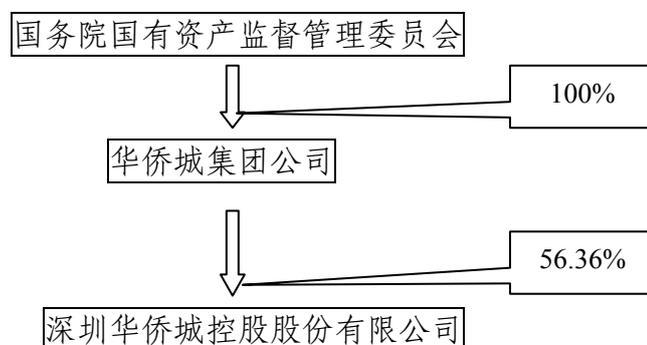
成立日期：1985 年 11 月 11 日

注册资本：人民币 20 亿元

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。

兼营：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。

（2）公司实际控制人情况介绍



3、其他持股在 10%以上(含 10%)的法人股东情况

报告期内，除控股股东华侨城集团外，公司无其他持股在 10%以上(含 10%)的法人股东。

第五节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、董事、监事、高级管理人员情况

(一) 基本情况

1、第四届董事、监事、高级管理人员基本情况

序号	姓名	性别	年龄	职务	任职起止	持股数(股)		限制性股票数量 (股)
						期初	期末	
1	刘平春	男	54	董事长	2006/9-2010/1	1,523,400	1,433,400	1,066,800
2	任克雷	男	59	董事	2006/9-2010/1	1,609,074	1,533,400	1,066,800
3	郑凡	男	54	董事	2006/9-2010/1	1,600,000	1,333,400	1,066,800
4	陈剑	男	46	董事	2006/9-2010/1	1,523,400	1,333,400	1,066,800
5	翦迪岸	男	60	董事	2006/9-2010/1	1,333,400	1,066,800	1,066,800
6	吴斯远	男	45	董事	2006/9-2010/1	1,471,000	1,370,000	1,000,000
7	姚军	男	49	董事、总裁	2006/9-2010/1	1,360,000	1,198,800	1,066,800
8	董喜生	男	53	董事	2006/9-2010/1	1,350,000	1,350,000	1,000,000
9	高军	男	43	董事、副总裁	2006/9-2010/1	1,390,000	1,345,000	1,000,000
10	伊志宏	女	44	独立董事	2006/9-2010/1	0	0	0
11	李罗力	男	62	独立董事	2006/9-2010/1	0	0	0
12	王韬	男	59	独立董事	2006/9-2010/1	0	0	0
13	张鸿义	男	64	独立董事	2006/9-2010/1	0	0	0
14	韩小京	男	54	独立董事	2006/10-2010/1	0	0	0
15	董亚平	男	56	监事长	2006/9-2010/1	1,600,000	1,292,600	1,066,800
16	王晓雯	女	40	监事	2006/9-2010/1	1,549,074	1,359,074	1,000,000
17	王如泉	男	55	监事	2006/9-2010/1	1,480,000	1,257,000	1,000,000
18	丁未明	男	35	监事	2006/9-2010/1	500,000	400,000	400,000
19	欧阳建昕	男	34	监事	2006/9-2010/1	380,000	333,400	266,800
20	陈孟炯	男	41	副总裁	2009/2-2010/1	1,000,000	863,400	666,800
21	王刚	男	49	副总裁	2006/9-2009/7	1,000,000	833,400	666,800
22	林树森	男	51	副总裁	2009/7-2010/1	1,000,000	1,000,000	666,800
23	刘丹林	男	43	党委副书记	2008/3-2010/1	0	0	0
24	刘升勇	男	42	财务总监	2006/9-2009/6	1,000,000	853,400	666,800
25	林育德	男	47	财务总监	2009/6-2010/1	886,400	833,400	666,800
26	李珂晖	男	35	董事会秘书	2006/9-2010/1	900,000	840,000	666,800

公司董事、监事、高级管理人员持股变动原因

报告期内，董事、监事、高级管理人员持股变动的主要原因是 2009 年 10 月限制性股票第二期解除限售而导致股份变化。

2、第五届董事、监事、高级管理人员基本情况

序号	姓名	性别	年龄	职务	任职起止	持股数(股)		限制性股票数量(股)
						期初	期末	
1	任克雷	男	59	董事长	2010/1—2013/1	1,609,074	1,533,400	1,066,800
2	郑凡	男	54	副董事长	2010/1—2013/1	1,600,000	1,333,400	1,066,800
3	董亚平	男	56	副董事长	2010/1—2013/1	1,600,000	1,292,600	1,066,800
4	刘平春	男	54	董事、总裁	2010/1—2013/1	1,523,400	1,433,400	1,066,800
5	陈剑	男	46	董事、副总裁	2010/1—2013/1	1,523,400	1,333,400	1,066,800
6	杜胜利	男	46	独立董事	2010/1—2013/1	0	0	0
7	赵留安	男	61	独立董事	2010/1—2013/1	0	0	0
8	曹远征	男	55	独立董事	2010/1—2013/1	0	0	0
9	谢家瑾	女	62	独立董事	2010/1—2013/1	0	0	0
10	韩小京	男	54	独立董事	2010/1—2013/1	0	0	0
11	苏征	男	53	监事长	2010/1—2013/1	0	0	0
12	郭金	男	40	监事	2010/1—2013/1	0	0	0
13	王晓雯	女	40	副总裁	2010/1—2013/1	1,549,074	1,359,074	1,000,000
14	侯松容	男	41	副总裁	2010/1—2013/1	0	0	0
15	吴斯远	男	45	副总裁	2010/1—2013/1	1,471,000	1,370,000	1,000,000
16	倪征	男	41	董事会秘书	2010/1—2013/1	0	0	0

(二) 现任公司董事、监事和高级管理人员最近 5 年的主要工作经历

1、在股东单位的任职情况

(1) 董事长任克雷，现任公司控股股东华侨城集团总经理、党委副书记，总经理任职期间自 1995 年 7 月至今，党委副书记任职期间自 2008 年 3 月至今。

(2) 董事郑凡，现任公司控股股东华侨城集团党委书记、副总经理，任职期间自 2008 年 3 月至今。

(3) 董事董亚平，现任公司控股股东华侨城集团副总经理、党委常委，副总经理任职期间自 2000 年 7 月至今，党委常委任职期间自 2008 年 3 月至今。

(4) 董事刘平春，现任公司控股股东华侨城集团党委常委，任职期间自 2008 年 3 月至今。

(5) 董事陈剑，现任公司控股股东华侨城集团党委常委，任职期间自 2008 年 3 月至今。

(6) 监事长苏征，现任公司控股股东华侨城集团党委副书记、纪委书记，任职期间自 2008 年 3 月至今。

(7) 副总裁王晓雯，现任公司控股股东华侨城集团党委常委，任职期间自 2008 年

3 月至今。

(8) 副总裁侯松容，现任公司控股股东华侨城集团党委常委，任职期间自 2008 年 3 月至今。

2、主要工作经历和在除股东单位外的其他单位的任职或兼职情况

(1) 董事

任克雷，男，1950 年出生，本科学历，经济师、高级政工师。曾任国家经济委员会政策研究室副主任，中国包装总公司副总经理兼中国包装总公司美国公司总裁，深圳市委秘书长兼办公厅主任，深圳特区华侨城建设指挥部主任，华侨城经济发展总公司总经理、党委书记，华侨城集团首席执行官兼总裁、党委书记，本公司董事长、华侨城房地产董事长、香港华侨城董事长、康佳集团董事局主席。现任华侨城集团总经理、党委副书记，何香凝美术馆馆长，北京华侨城董事，上海华侨城董事，公司董事。

郑凡，男，1955 年出生，本科学历，政工师。曾任中共中央宣传部干部，华侨城集团办公室主任、总经理助理，香港华侨城总经理、董事长，华侨城（亚洲）董事局主席，华侨城集团党委副书记、纪委书记、首席文化官。现任华侨城集团党委书记、副总经理，华侨城房地产监事长，云南华侨城董事长，公司董事。

董亚平，男，1953 年出生，大专学历，经济师、高级政工师。曾任监察部外事金融监察司处长，国务院侨务办公室干部，华侨城集团党委副书记、纪委书记、副总裁，本公司监事长。现任华侨城集团党委常委、副总经理，康佳集团监事长，长沙世界之窗副董事长，成都华侨城董事，东部华侨城监事长，泰州华侨城监事长，公司董事。

刘平春，男，1955 年出生，本科学历，高级政工师。曾任华侨城经济发展总公司总经理助理兼策划部总经理，华侨城集团副总裁，本公司董事兼总裁、董事长，深圳欢乐谷董事长。现任华侨城集团党委常委，锦绣中华董事长，深圳世界之窗副董事长，上海华侨城董事长，华侨城房地产董事，旅游策划公司执行董事，暨南大学深圳旅游学院院长，公司董事、总裁。

陈剑，男，1963 年出生，工学硕士、高级工商管理硕士，高级建筑师。曾任华侨城经济发展总公司总经理助理兼规划建设部总经理，华侨城集团副总裁，深圳特区华侨城房地产开发公司常务副总经理、总经理，成都华侨城董事长。现任华侨城集团党委常委，华侨城房地产董事长，北京华侨城监事长，何香凝美术馆副馆长，招商华侨城副董事长，上海天祥华侨城董事长，欢乐海岸执行董事，公司董事、副总裁。

(2) 独立董事

杜胜利，男，1963 年出生，经济学博士，管理学博士后，会计学副教授。曾任中国纺织机械集团公司总会计师，中纺机集团财务有限公司总经理，曾兼任中国财务公司协会副秘书长，中国总会计师协会副秘书长。现任清华大学会计研究所副所长，兼任中国钢研科技集团有限公司外部董事，公司独立董事。

赵留安，男，1948 年出生，毕业于中国民用航空高级航空学校，专业飞机驾驶，一级飞行员。曾任中国民用航空新疆维吾尔自治区管理局处长，民航乌鲁木齐管理局处长、飞行大队大队长、副局长、局长，新疆航空公司副总经理、总经理，中国南方航空集团公司副总经理，中国南方航空航股份公司董事，重庆航空公司董事长，第十届全国人民代表大会代表，公司独立董事。

曹远征，男，1954 年出生，经济学博士，研究员，国家特殊津贴获得者。曾任国务院经济体制改革委员会国外经济体制司处长，经济体制改革研究院常务副院长，渤海银行、公司独立董事。现任中银国际控股有限公司董事兼首席经济学家，中银国际证券有限责任公司董事，泰康人寿保险公司独立董事，公司独立董事。

谢家瑾，女，1947 年出生，中国科技大学管理科学专业研究生毕业，高级工程师。曾任武汉市房地产管理局副局长，建设部房地产业司副司长，住宅与房地产业司（住房制度改革办公室、住房公积金监管司）司长，建设部总经济师兼住宅与房地产业司（住房制度改革办公室、住房公积金监管司）司长。现任住房与城乡建设部科技委副主任、中国物业管理协会会长、江苏银行高级顾问，公司独立董事。

韩小京，男，1955 年出生，中国政法大学法学硕士，律师。1986 年至 1992 年任职中国法律事务中心，其间，1989 年至 1991 年在加拿大齐默尔曼律师事务所学习工作，1991 年至 1992 年在香港廖绮云律师事务所工作，1992 年参与设立通商律师事务所，为创始合伙人、律师。现兼任远洋地产控股有限公司独立董事，公司独立董事。

（3）监事

苏征，男，1956 年出生，大专学历、高级工程师。曾任中国航天科工集团深圳广宇工业集团党委书记、副总经理，航天科工集团深圳地区资产整合工作小组组长，航天科工深圳（集团）公司党委书记、董事、副董事长、三九企业集团（深圳南方制药厂）党委副书记；现任华侨城集团党委副书记、纪委书记，康佳集团董事、云南华侨城监事长、上海天祥华侨城董事，公司监事长。

郭金，男，1969 年出生，本科学历。曾任吉林省人保南关支公司业务主管，国泰证券海南分公司基金部副经理，公司证券事务部副总监、总监、证券事务代表。现任公

司职工监事。

(4) 高级管理人员

刘平春，参见董事简历。

陈剑，参见董事简历。

王晓雯，女，1969 年出生，本科学历。曾任深圳华侨城实业发展股份有限公司董事、财务总监，华侨城集团总裁办公室行政总监、财务金融部总监、总裁助理，康佳集团监事，华侨城大酒店董事，公司监事。现任华侨城集团党委常委，华侨城房地产董事，酒店集团党委书记、董事长，华侨城投资董事长，康佳集团董事，成都华侨城董事，华联发展集团有限公司董事，蔚深证券有限责任公司监事，欢乐海岸投资公司监事，公司副总裁。

侯松容，男，1968 年出生，研究生学历。曾任康佳集团常务副总裁、总裁、党委书记，康佳集团董事局副主席。现任华侨城集团党委常委，康佳集团党委书记，康佳集团董事局主席，香港华侨城董事长，华侨城亚洲董事局主席，公司副总裁。

吴斯远，男，1964 年出生，研究生学历。曾任华侨城经济发展总公司办公室副总经理、总经理，华侨城集团人力资源部总监，深圳欢乐谷总经理，成都华侨城总经理，华侨城集团总裁助理，公司副总裁、董事。现任成都华侨城董事长，公司副总裁。

倪征，男，1968 年出生，研究生学历。曾任康佳集团董事，华侨城集团投资发展部总经理，深圳华力董事长，上海华励董事长，香港华侨城党委书记。现任华侨城集团党委委员，香港华侨城党委副书记、董事总经理，华侨城亚洲执行董事、总裁，公司董事会秘书。

(三) 年度报酬情况

1、董事、监事和高级管理人员报酬的决策程序及确定依据

公司董事和监事的报酬由股东大会决定，高级管理人员的报酬是由董事会根据公司中长期发展战略目标的实施情况、年度经营目标的实际完成情况以及在公司所担任的职务来确定。

2、报告期内从公司获得报酬的情况

董事、监事及高级管理人员共 11 人按照所任管理职务在公司领取报酬。

姓名	职务	报酬月数	税前报酬 (万元)
姚 军	董事、总裁	12	99.94
高 军	董事、副总裁	12	43.94
陈孟炯	副总裁	11	28.94
王 刚	副总裁	6	37.04
林育德	财务总监	6	12.82
林树森	副总裁	6	12.82
刘丹林	副总裁	10	41.21
刘升勇	财务总监	6	37.04
李珂晖	董事会秘书	12	52.94
丁未明	监 事	12	26.22
欧阳建昕	监 事	12	24.97

3、在公司领取报酬的董事、监事及高级管理人员报酬合计：417.88 万元(不含独立董事报酬)。

4、独立董事年度报酬：8 万元/人/年（税后）。

5、报告期内，董事、监事和公司高级管理人员中，有 10 人未在公司领取报酬，其中董事刘平春、任克雷、郑凡、陈剑、翦迪岸及监事董亚平、王晓雯、王如泉在公司控股股东华侨城集团领取报酬；董事吴斯远在公司控股公司成都华侨城领取报酬；董事董喜生在公司控股公司上海华侨城领取报酬。

6、董事、监事和高级管理人员获得的股权激励情况

公司董事、监事和高级管理人员获得限制性股票的情况详见第二节“限售股份变动情况表”，授予价格为 7 元/股。

（四）报告期内董事、监事及高级管理人员变动情况

1、2009 年 1 月 22 日，经公司第四届董事会第二十三次临时会议审议通过，同意聘任陈孟炯先生为公司副总裁，任期与当届高管人员任期相同。

2、2009 年 6 月 8 日，经公司第四届董事会第二十六次临时会议审议通过，同意免去刘升勇先生公司财务总监职务，聘任林育德先生公司财务总监，任期与当届高管人员任期相同。

3、2009 年 7 月 7 日，经公司第四届董事会第二十七次临时会议审议通过，同意免去王刚先生公司副总裁职务，同意聘任林树森先生担任公司副总裁，任期与当届高管人员任期相同。

4、2010 年 1 月 13 日，经公司职工大会选举郭金先生为公司第五届监事会职工监

事，任期与当届监事会一致。

5、2010年1月21日，经公司2010年第一次临时股东大会审议通过，选举任克雷先生、郑凡先生、董亚平先生、刘平春先生、陈剑先生为公司第五届董事会董事，杜胜利先生、赵留安先生、曹远征先生、谢家瑾女士、韩小京先生为公司第五届董事会独立董事；选举苏征先生为公司第五届监事会监事。

6、2010年1月21日，经公司第五届董事会第一次会议审议通过，选举任克雷先生为公司董事长，郑凡先生、董亚平先生为公司副董事长；聘请刘平春先生担任公司总裁、陈剑先生、王晓雯女士、侯松容先生和吴斯远先生担任公司副总裁，倪征先生担任公司董事会秘书，李珂晖先生担任证券事务代表。

7、2010年3月19日，经公司第五届监事会第一次会议审议通过，选举苏征先生为公司第五届监事会监事长。

（一）截止报告期末，公司（含控股公司）共有员工 16,865 人。

1、按专业构成分类为：管理人员 2,159 人、工程技术人员 715 人、专职审计人员 10 人、市场营销和销售人员 840 人，其他人员 13,141 人；

2、按教育程度分类为：研究生 255 人、本科生 2,139 人、大专生 3,169、中专生及以下 11,302 人。

（二）截止报告期末，公司共有退休人员 499 人。

第六节 公司治理结构

一、公司治理情况

公司始终坚持按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《上市公司章程指引》和《深圳证券交易所股票上市规则》及其它有关上市公司治理的法律法规的要求，不断完善法人治理结构、规范公司运作，公司法人治理结构的实际情况与上述法规的要求不存在差异。

报告期内公司治理情况具体说明如下：

（一）公司依照有关上市公司治理的法律法规，结合公司实际情况，制定和修订了《公司章程》（2009 年修订）、《公司内幕信息知情人登记制度》、《公司会计师事务所选聘制度》等规章制度。

（二）公司严格执行中国证监会颁布的《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》（证监发（2003）56 号），规范执行对外担保的审批程序。公司业务经营运作规范，切实控制和防范了各种风险，确保了公司及广大股东的利益不受任何损害。报告期内公司未发生控股股东资金占用及违规对外担保的情况。

（三）公司严格按照有关规定通知和召开股东大会，确保所有股东能够依法行使股东权利。

（四）公司高级管理人员的聘任符合法律法规和公司章程的要求。

（五）公司董事会和监事会严格按照法律法规和公司章程履行职权。董事会和监事会历次会议的通知、决议和信息披露等工作均按照法定程序完成。公司董事和监事勤勉尽责地履行职责，维护了公司和全体股东的合法权益。

（六）公司董事会下设四个专门委员会正常运作，就公司重大事项进行讨论与研究，为董事会决策提供了专业支持。

（七）报告期内，按照中国证监会的统一部署，对照证券监管部门下发的有关法律法规和公司内部规章制度，在 2008 年持续深入推进上市公司治理专项活动的基础上。2009 年公司积极落实专项活动中要求整改的相关工作。重新梳理了内部治理的各个环节，进一步完善了包括基础性制度和经营管理制度在内的内部控制制度，规范了“三会”运作，加强了信息披露工作，完善了内幕信息知情人登记的管理，并强化了公司董事、监事和高级管理人员的勤勉尽责意识，努力促进了公司治理水平的提高。

（八）关于向大股东、实际控制人提供未公开信息情况的说明

根据国有资产监管部门的要求，公司目前存在向华侨城集团报送年度经营计划、月度参控股企业经营数据、月度参控股企业及重点项目经营及建设情况、黄金周经营情况和财务快报等信息的情况。

二、独立董事履行职责情况

报告期内，公司共召开了 13 次董事会会议，所有独立董事都积极参与董事会决策，从股东利益、特别是中小股东利益出发，作为相关专业的专家，对公司日常经营运作及时跟踪、深入了解、认真监督，对公司发展战略、财务管理、风险控制、治理结构和激励机制等方面积极发表建设性意见，切实履行了独立董事的职责。

独立董事出席董事会的情况：

独立董事姓名	本年应出席董事会次数	亲自出席(次)	委托出席(次)	缺席(次)	备注
伊志宏	13	12	1	0	书面委托
李罗力	13	12	1	0	书面委托
王 韬	13	13	0	0	——
张鸿义	13	13	0	0	——
韩小京	13	13	0	0	——

独立董事对公司有关事项提出异议的情况：没有。

三、报告期内公司独立情况

公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面已做到五分开，并具有独立完整的业务及自主经营能力。

四、报告期内对高管人员的考评、激励机制与相关奖励制度的建立、实施情况

公司高级管理人员的年度报酬主要包括基本年薪和年度奖金。基本年薪中 70%按月发放，30%为风险金，风险金按季度发放。年度奖金由董事会每年根据高管人员对公司中长期发展战略目标的实施情况和年度经营目标的实际完成情况来确定，按一定比例分 2 年发放。

五、内部控制自我评估报告

按照《企业内部控制基本规范》和深圳证券交易所发布的《深圳证券交易所上市公司内部控制指引》、《关于做好上市公司 2009 年年度报告工作的通知》等文件的要求，2009 年，公司以董事会为主导，对公司内部控制制度的建立健全和有效实施进行了系统深入的自查，在此基础上对公司 2009 年度内部控制情况进行了全面客观的评价。

一、内部控制环境

(一) 公司内部控制的组织机构

公司按照《公司法》、《上市公司治理准则》等法律法规的要求设立了股东大会、董事会、监事会和董事会专门委员会，制定了《公司章程》和股东大会、董事会、监事会议事规则及董事会专门委员会实施细则，明确了各级机构在决策、执行、监督等方面的职责权限、程序以及应履行的义务，形成了科学有效、权责明确、相互制衡、相互协调的治理结构。

股东大会是公司的最高权力和决策机构，按照《公司章程》和《股东大会议事规则》等制度规定履行职责，享有法律法规和公司章程规定的合法权利，依法行使对公司经营方针、投资、利润分配等重大事项的表决权。

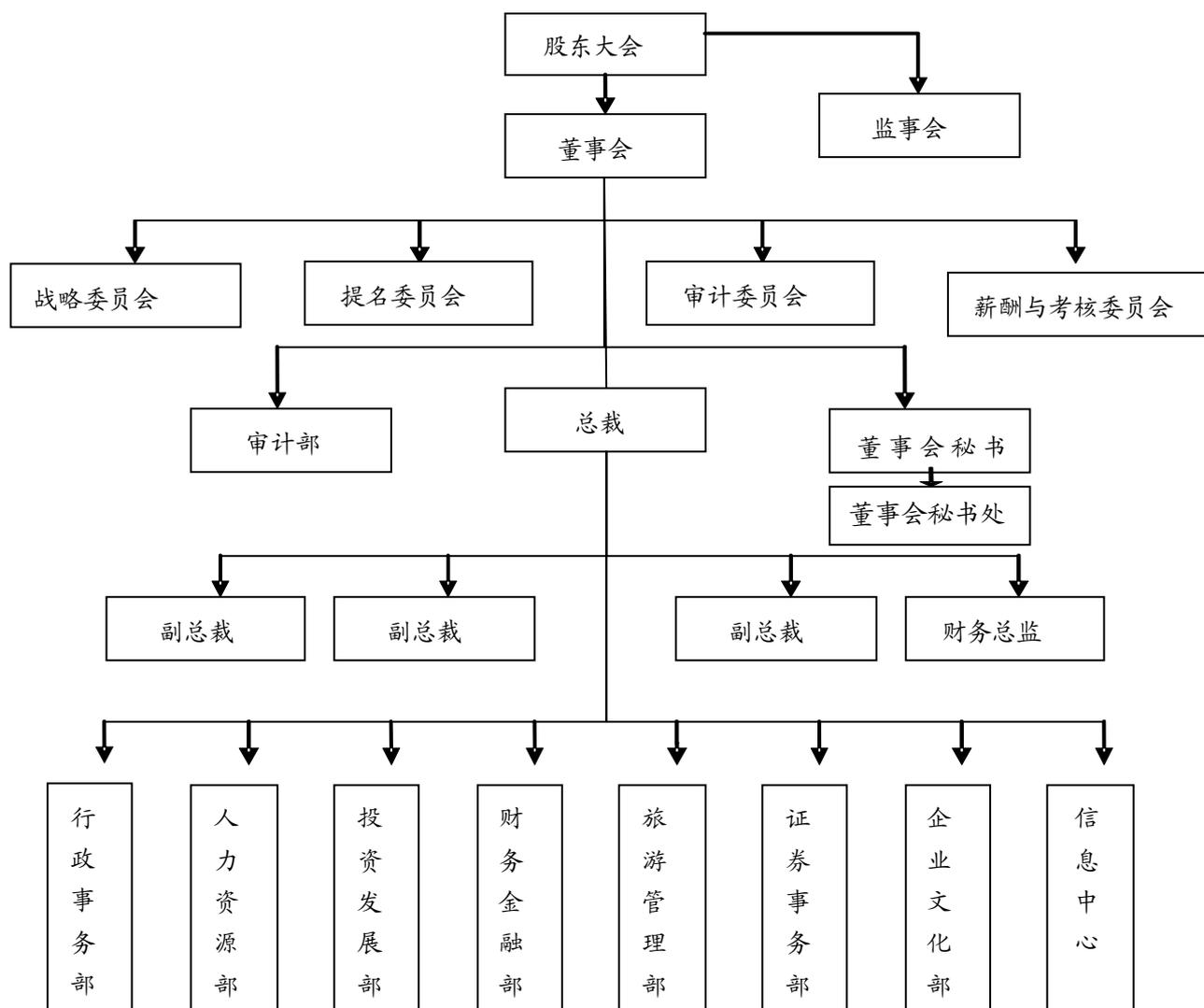
董事会对股东大会负责，其成员由股东大会选举产生，按照《公司章程》、《董事会议事规则》等规定履行职责，在规定范围内行使经营决策权，并负责内部控制的建立健全和有效实施。公司董事会共有 14 名成员，其中董事长 1 名，独立董事 5 名。董事会下设战略委员会、审计委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会四个专门委员会，按照《董事会专门委员会实施细则》履行职责。现有治理结构为独立董事和各专门委员会发挥作用提供了充分的保障。

监事会对股东大会负责，由 5 名监事组成。监事会按照《公司章程》、《监事会议事规则》等规定履行职责，对公司财务以及公司董事、总裁和其他高级管理人员履行职责的合法、合规性进行监督，维护公司及股东的合法权益。

经理层对董事会负责，负责组织实施股东大会、董事会的决议事项，主持公司的日常生产经营管理工作。各职能部门在经理层领导下，负责具体经营管理活动，保证了内部控制体系的正常运转。

公司与控股股东华侨城集团机构、业务、人员、资产、财务分开，符合中国证监会关于上市公司与控股股东之间“五分开”的要求。

报告期末，公司组织架构图如下：



(二) 公司内部控制制度建立健全情况

公司遵循科学、规范、透明的基本原则，按照权责明确、结构合理、权力与责任对等的原则，根据《公司法》、《证券法》、《深圳证券交易所内部控制指引》及《企业内部控制规范》等法律法规和相关规定的要求，并结合旅游、房地产等行业特点及公司业务结构特点制定了涉及行政、人力资源、财务管理、存量资产管理、项目投资管理、审计管理、档案管理、关联交易、对外担保、信息披露及股东大会、董事会、监事会事务管理等方面的内部控制制度。这些内部控制制度贯穿于公司经营管理活动的各层面和各环节，形成了较为完备的内部控制制度体系，确保了各项经营活动有章可循。相关制度的有效执行有力地促进了公司的规范运作，为公司可持续发展奠定了坚实的基础。

(三) 公司内部控制检查监督部门的设置及工作情况

公司董事会下设立审计委员会。审计委员会负责审查企业内部控制，监督内部控制的有效实施和内部控制自我评价情况，协调内部控制审计及其他相关事宜等。

公司设立了独立的内部审计部门，对董事会和审计委员会负责，配备了具备财务、审计和管理等方面专业知识的审计人员，负责内部控制的检查和监督工作。对监督检查中发现的内部控制重大缺陷，有权直接向董事会及审计委员会、监事会报告。2009 年度，公司内部审计部门对公司及下属 12 家参控股企业的管理和财务情况进行了审计，从内部控制、资金管理、财务预算管理、工程管理、市场营销管理、合同管理等方面提出审计意见和建议 50 多项，为公司及参控股企业建立健全内部控制、规范管理、提升效益发挥了重要作用。

(四) 人力资源管理控制情况

公司致力于制定和实施有利于企业可持续发展的人力资源政策，建立和实施了招聘、培训、绩效考核、休假、福利等人事管理制度，明确界定了各部门和各岗位的目标、职责和权限。各关键岗位招聘具备相应专业水准的人员，做到了因事设岗、以岗定人、有规可依、依规办事。同时切实加强员工培训和继续教育，不断提升员工素质。

二、风险管理活动

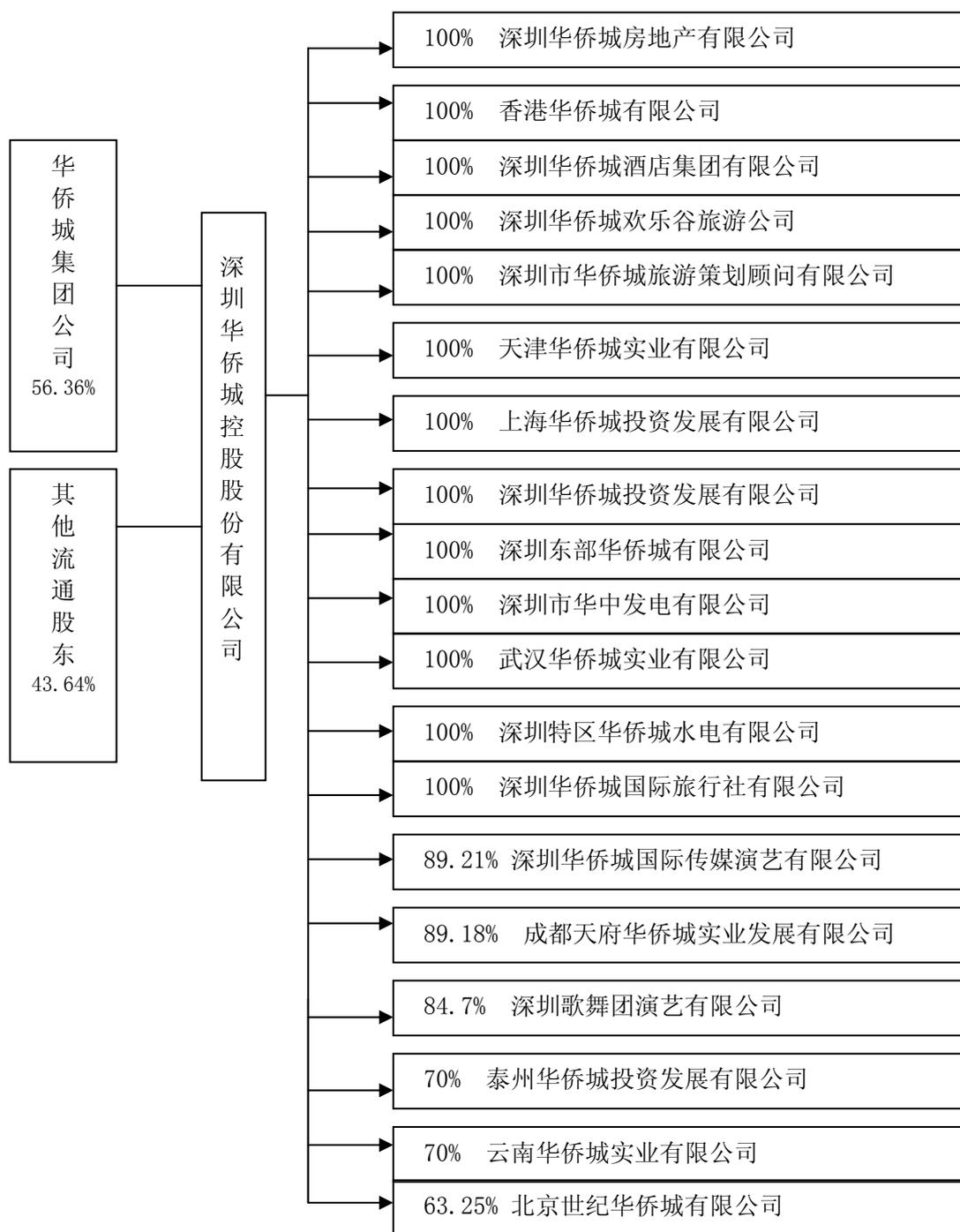
公司围绕总体经营目标，通过在管理的各个环节和经营过程中执行风险管理的基本流程，培育良好的风险管理文化，建立健全风险管理体系。公司建立了风险管理三道防线，即各有关职能部门和业务单位为第一道防线；风险管理职能部门为第二道防线；内部审计部门和董事会下设的审计委员会为第三道防线。在三道防线的管控下，公司针对报告期内金融危机对参控股企业经营形势的影响，充分考虑内、外部风险的相关因素，结合风险承受度，权衡风险与收益，确定风险应对策略，实现了对风险的有效控制。

三、重点控制活动

(一) 对控股子公司的管理控制

公司通过股东会及委派董事、监事、高级管理人员等方式对控股子公司实行管理控制，并明确其职责权限；将财务、重大投资、人事及信息披露等方面工作纳入统一的管理体系，并制定统一的管理制度；公司定期取得各控股子公司的月度、季度、半年度及年度财务报告；公司各职能部门对控股子公司的相关业务和管理进行指导、服务和监督等。报告期内，公司通过预算管理制度、企业经营计划报告制度、统一连锁经营管理标准和规范等，强化对控股子公司经营过程的监控；通过严格贯彻重大经营事项的报告制度，使控股子公司关联交易、对外担保、募集资金使用、重大投资和信息披露等方面的活动能够得到公司的及时监控。

报告期末，公司控股子公司控制结构及持股比例见下表：



(二) 对关联交易的内部控制

公司严格执行《公司章程》和《关联交易制度》，保证公司与关联方之间订立的关联交易合同符合诚实信用、平等、自愿、公平、公开、公允的原则，未损害公司和其他股东的利益，并对关联交易及时履行了信息披露义务。

报告期内，公司通过发布编号为 2009-001、008、011、028、030 和 032 号公告，在《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》上及时披露了华侨城集团为东部华侨城和泰州华侨城提供委托贷款、2009 年日常性关联交易、东部华侨城增加注册资本金、

投资成立武汉华侨城等关联交易事项。公司对关联交易的审议程序和信息披露符合《深圳证券交易所上市公司内部控制指引》和公司相关规章制度的要求。

（三）对外担保的内部控制

公司在《公司章程》中明确规定了股东大会、董事会对于对外担保的审批权限及对外担保的决策程序。制订了《对外担保制度》，规范了公司对外担保的各项审批程序。

报告期内，公司发生的对外担保事项均严格遵循了《公司章程》和《对外担保制度》的规定。

（四）募集资金使用的内部控制

公司募集资金的使用遵循规范、安全、高效、透明的原则，遵守承诺，注重使用效益。公司建立了《募集资金使用管理办法》，对募集资金的存管、使用、审批、变更等进行了明确的规定。公司对募集资金建立了专户存储管理，并严格按照审批程序和管理流程使用募集资金。

报告期内，公司无新募集资金。

经公司 2008 年第四次临时股东大会批准，公司将不超过 50,000 万元的募集资金暂时用于补充流动资金，期限从 2008 年 11 月 28 日到 2009 年 5 月 27 日。2009 年 5 月 21 日，公司已按要求将上述资金归还到募集资金专户。

（五）重大投资的内部控制

公司的重大投资遵循合法、审慎、安全、有效的原则，控制投资风险、注重投资效益。

公司在《公司章程》和《项目投资管理办法》中明确了对外投资的审批权限和流程，并在实际工作中严格执行。公司内部设立了投资发展部，负责对公司重大项目的可行性、投资风险、投资回报等事项进行研究和评估。报告期内，公司对所有新投资项目严格执行前期考察、可行性研究、内部评估及投资决策等程序，重大项目投资的决策均按相关法规履行了股东大会或董事会的审批程序。

2009 年公司发生的重大投资事项主要包括：

1、2009 年 9 月，公司与华侨城房地产有限公司共同投资成立武汉华侨城，共同开发武汉华侨城大型旅游综合项目。武汉华侨城注册资本金 6 亿元，其中公司以现金出资 4.5 亿元人民币，持有 75% 股权，华侨城房地产有限公司以现金出资 1.5 亿元人民币，持有 25% 的股权。

2、2009 年 11 月 11 日，公司非公开发行 486,389,894 股有限售条件的流通股，华侨城集团公司以其持有的 12 家公司的全部股权按照以 2008 年 12 月 31 日为评估基准日评估并经国务院国有资产监督管理委员会备案确认的净资产评估值作价 737,367.08 万元，认购公司本次发行的股份。

（六）信息披露的内部控制

在内部信息沟通传递方面，公司制定了《重大事项备案制度》，明确公司重大事项的范围和内容、各部门沟通的方式和时限等，通过建立重大事项内部传递体系，使得公司内部沟通渠道畅通，信息传递及时，从而保证公司在信息披露的内部控制方面严格、高效。

在对外信息沟通传递方面，公司制定了《信息披露管理制度》，对信息披露工作的内容、流程、责任进行了明确规定，建立了由董事会秘书处制作文稿、董事会秘书审核、董事长审批的信息披露内部责任制。

2009 年，公司制定了《内幕信息知情人登记制度》，进一步规范了公司内幕信息管理行为，加强了公司内幕信息保密工作，维护了信息披露的公平原则。

报告期内，按照《上市公司信息披露管理办法》及公司相关规章制度的规定，公司对应披露的信息进行了真实、准确、完整、及时、公平的披露。

四、问题及整改

通过自我评价及整改，截至 2009 年 12 月 31 日，本公司内部控制体系基本健全，未发现对公司治理、经营管理及发展有重大影响的缺陷及异常事项。

2010 年是华侨城集团主营业务整体上市后的第一个完整的经营年度。整体上市后，更有利于避免华侨城集团与公司在未来产生同业竞争的可能，并能够大量减少华侨城集团及其关联方与本公司之间的关联交易，进一步完善和提升公司的法人治理结构和独立运营的经营机制。公司与华侨城集团及其关联企业之间在资产、业务、人员、财务和机构等方面仍保持独立。

2010 年，公司业务将涵盖旅游、地产、酒店、包装等领域，并将按照事业部、子公司加职能部门的基本组织架构运行。为此，公司将根据自身情况的变化，在今后的工作中不断加强内部控制建设，主要措施如下：

1、加强公司高级管理人员、向参控股公司委派的董事、监事及其他相关人员的培训学习，提高内部控制意识及实施能力。

2、推进公司制度流程修编工作，建立健全满足公司经营发展需要的制度体系。部分制度正在修订中，2010 年将有一批制度经董事会或经理层批准后开始执行。

3、加强信息化建设，打造统一的信息化平台。2010 年，公司将着力打造统一的管理及决策支持平台，提高管理效率，加强内部管控。

五、总体评价

公司根据《公司法》、《证券法》、《深圳证券交易所上市公司内部控制指引》等法律法规的要求，在所有重大方面均建立并运行了较为有效的内部控制，并通过不断的梳理和优化，形成了一套较为完善、有效、合规的内部控制体系，在保证公司正常有序经营、保护资产安全完整、保证会计信息真实准确等方面发挥了重要作用，为公司的可持续发展提供了有力的保障。

第七节 股东大会情况简介

报告期内，公司共召开了 5 次股东大会（包括年度股东大会和临时股东大会）。

一、2008 年度股东大会

公司 2008 年度股东大会现场会议于 2009 年 4 月 17 日上午 9 时 30 分在深圳市南山区华侨城集团大楼五楼会议室召开，会议由公司董事会召集，由刘平春董事长主持。

会议审议通过了公司 2008 年年度报告等 7 项提案，相关股东大会决议公告刊登在 2009 年 4 月 18 日的《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》上。

二、2009 年第一次临时股东大会

公司 2009 年第一次临时股东大会现场会议于 2009 年 1 月 14 日下午 3 时在深圳市南山区华侨城集团大楼五楼会议室召开，会议由公司董事会召集，由刘平春董事长主持。

会议审议通过了关于改聘会计师事务所的提案，相关股东大会决议公告刊登在 2009 年 1 月 15 日的《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》上。

三、2009 年第二次临时股东大会

公司 2009 年第二次临时股东大会现场会议于 2009 年 6 月 24 日下午 2 时 30 分在深圳华侨城洲际大酒店大宴会厅 II 厅召开，会议由公司董事会召集，由刘平春董事长主持。

会议以现场记名投票与网络投票相结合的方式，审议通过了关于发行股份购买资产暨关联交易的具体方案等 7 项提案，相关股东大会决议公告刊登在 2009 年 6 月 25 日的《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》上。

四、2009 年第三次临时股东大会

公司 2009 年第三次临时股东大会现场会议于 2009 年 9 月 30 日上午 9 时 30 分在深圳市南山区华侨城集团办公楼五楼会议室召开，会议由公司董事会召集，由姚军董事总裁主持。

会议审议通过了关于投资成立武汉华侨城实业有限公司的提案等 2 项提案，相关股东大会决议公告刊登在 2009 年 10 月 9 日的《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》上。

五、2009 年第四次临时股东大会

公司 2009 年第四次临时股东大会现场会议于 2009 年 12 月 24 日上午 9 时 30 分在深圳市南山区华侨城集团办公大楼五楼会议室召开，会议由公司董事会召集，由刘平春董事长主持。

会议审议通过了关于授予公司总裁办公会投资权限的提案，相关股东大会决议公告刊登在 2009 年 12 月 25 日的《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》上。

第八节 董事会报告

报告期内，在董事会的领导下，公司在主营业务发展、重点项目建设、新项目拓展、治理水平提升等方面均作出了积极的探索和努力，继续保持了良好的发展态势和领先的市场地位。同时，控股股东华侨城集团以公司为平台实现主营业务整体上市，公司营业收入首次突破 100 亿元，资产规模首次突破 300 亿元，接待游客量首次突破 1800 万人次，为公司实现规模化发展奠定了坚实的基础。

一、报告期内公司经营情况的回顾

(一) 报告期内总体经营情况分析

单位：万元

项目	本年数	上年同期数	增减额	增减率
营业收入	1,095,695.74	865,732.13	229,963.61	26.6%
营业利润	237,834.43	196,921.08	40,913.35	20.8%
归属于母公司净利润	170,557.34	143,337.52	27,219.82	19.0%

报告期内本公司的营业收入、营业利润和净利润同比均有所增长，主要是由于本年度的成都华侨城、上海华侨城等新项目的开业，收入和利润都同比增加。

(二) 公司主营业务及经营状况

本公司目前的主营业务主要是旅游、房地产和纸包装业务。

占公司营业收入 10% 以上的行业为旅游业和房地产业。本报告期内，本公司的营业收入取得了历史最好成绩。本公司在 2009 年度实现营业收入 1,095,695.74 万元，其中主营业务收入 1,089,448.66 万元，实现营业利润 237,834.43 万元。本年度利润构成情况没有发生重大变化。

报告期内公司主营业务的经营情况如下：

1、按业务分类的主营业务情况：

单位：万元

2009 年	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增加	营业成本比上年同期增加	毛利率比上年同期增加
旅游综合收入	705,965.88	406,926.75	42.36%	53.43%	72.0%	-6.21%

房地产收入	325,080.03	136,324.62	58.06%	-5.94%	6.9%	-5.02%
纸包装收入	60,421.23	53,544.07	11.38%	-18.26%	-20.4%	2.43%
小计	1,091,467.14	596,795.44	45.32%	24.08%	38.3%	-5.62%
内部相互抵消	2,018.48	6,483.44				
合计	1,089,448.66	590,312.00	45.82%	26.56%	41.5%	-5.62%

报告期内由于成都华侨城和上海华侨城新开业，东部华侨城全面开业，故旅游综合项目收入大幅增加，房地产收入与去年基本持平，纸包装收入由于受到金融危机的影响，收入略有下降。

公司在报告期收入前五名客户销售额为 28,882 万元，占公司总收入的 2.64%。

(三) 公司资产构成分析

单位：万元

项目	本年数		上年数		增减
	金额	占资产总额比例	金额	占资产总额比例	
应收款项净额	200,546.91	6.52%	157,765.78	5.38%	1.15%
存货	909,933.59	29.60%	1,245,840.17	42.45%	-12.86%
投资性房地产	163,716.09	5.33%	113,074.02	3.85%	1.47%
长期股权投资	72,359.77	2.35%	43,836.18	1.49%	0.86%
固定资产净额	908,905.02	29.56%	561,082.89	19.12%	10.44%
在建工程	171,837.97	5.59%	374,487.56	12.76%	-7.17%
短期借款	375,729.29	12.22%	917,842.75	31.28%	-19.06%
长期借款	275,447.13	8.96%	112,818.85	3.84%	5.11%
总资产	3,074,480.18	100.00%	2,934,646.46	100.00%	0.00%

变动情况说明：公司存货占总资产比例减少的主要原因是本年度地产销售，存货成本结转所致；公司在建工程占总资产比例减少和固定资产占比增加的主要原因是本年度公司的部分新建项目已经进入经营期，在建工程转固定资产所致；短期借款和长期借款总体下降的原因是由于本年度公司的现金流入较大，归还了部分借款。

(四) 公司的期间费用等数据构成分析

单位：万元

项目	本年数	上年同期数	增减额	增减率
销售费用	59,438.90	30,072.04	29,366.86	97.66%
管理费用	99,998.49	95,739.26	4,259.23	4.45%
财务费用	13,146.65	22,183.97	-9,037.32	-40.74%
所得税	51,654.17	34,825.65	16,828.52	48.32%

变动情况说明：本公司本年度销售费用比去年同期增加，是由于本年度的成都、上海等旅游项目新开业，相应的宣传广告费用同比增加；财务费用减少的主要原因是由于公司本年度现金流入较大，借款大幅下降，故利息支出降幅较大；所得税增加的主要原因是本年度利润增加以及深圳地区的所得税率增加所致。

(五) 公司现金流量表相关数据构成分析

单位：万元

项目	本年数	上年同期数	增减额	增减率
经营活动产生的现金流量	725,631.53	208,227.16	517,404.36	248.48%
投资活动产生的现金流量	-234,502.31	-394,716.93	160,214.62	40.59%
筹资活动产生的现金流量	-379,927.40	1,839.62	-381,767.02	-20752.50%
现金及现金等价物净增加额	111,183.05	-185,899.33	297,082.38	159.81%

变动情况说明：本年度经营活动产生的现金流量净额大幅增加，主要是因为地产销售及旅游新项目开业带来大量现金流入；本年度投资活动产生的现金流量净额下降较大，主要是因为随着在建项目的逐渐开业，资金的投入也就逐渐减少；本年度筹资活动产生的现金流量净额下降较大，主要是由于本年度经营现金流量充裕，大量归还借款所致；本年度现金及现金等价物净增加额大幅增加，主要是经营活动产生现金流量增加。

(六) 本公司主要控股公司及参股公司的经营情况及业绩**1、主要控股公司**

(1) 北京华侨城主营业务为建设开发旅游景区、房地产开发、销售自主开发后商品房、自有房产的物业管理、旅游景区、园林的策划设计、设计制作雕塑、组织文化艺术交流活动等，注册资本为 11,100 万元，本公司持股比例为 63.24%。截止 2009 年底，

该公司总资产为 215,981 万元，全年实现营业收入 135,742 万元，实现净利润 29,899 万元。

(2) 东部华侨城主营业务为从事生态旅游项目的投资建设、开发经营；投资兴办旅游业、酒店业、娱乐业、餐饮业、房地产业，注册资本为 26,000 万元，本公司持股比例为 100%。截止 2009 年底，该公司总资产为 683,339 万元，全年实现营业收入 233,680 万元，净利润 19,464 万元。

(3) 上海华侨城主营业务为旅游及其关联产业投资，景区策划、设计、施工，景区景点策划及管理的咨询业务，设计、制作各类广告，利用自有媒体发布广告，房地产投资开发与经营；自有房屋出租、维修，物业管理。注册资本为 40,000 万元，本公司持股比例为 100%。截止 2009 年底，该公司总资产为 207,027 万元，全年实现营业收入 11,460 万元，净利润 495 万元。

(4) 云南华侨城主营业务为投资开发与经营；景区策划；旅游商品的批发与零售；文艺活动策划；台设计；房屋出租；物业管理；建筑材料；装饰材料；水暖器材、电工器材、家具、五金的批发与零售。注册资本为 56,000 万元，本公司持股比例为 70%。截止 2009 年底，该公司总资产为 70,769 万元。目前，该公司处于建设阶段。

(5) 武汉华侨城主营业务为旅游及其关联产业投资；景区策划、设计、施工；景区景点策划及管理的咨询业务；设计、制作各类广告；利用自有媒体发布广告；房地产游资开发与经营；自有房屋出租、维修；物业管理；建筑材料、装饰材料、水暖器材、电工器材、家具、建筑五金销售；从事货物及技术的进出口业务。注册资本为 100,000 万元，本公司持股比例为 100%。截止 2009 年底，该公司总资产为 100,073 万元。目前，该公司处于规划设计阶段。

(6) 华侨城房地产主营业务为在合法取得土地使用权范围内从事房地产开发经营业务；开办管理深圳华侨城商品市场，投资兴办实业，注册资本为 100,000 万元，本公司持股比例为 100%。截止 2009 年底，该公司总资产为 1,591,239 万元，全年实现营业收入 499,666 万元，实现营业利润 178,143 万元，实现净利润 130,910 万元。

(7) 酒店集团主营业务为住宿、中西餐、卡拉 OK、歌舞厅、器械健身、游泳、网球、高尔夫练习场、桌球、棋牌、美容美发、洗衣、零售卷烟、国产及进口酒、兴办实业（具体项目另行申报）、国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）等。注册资本为 80,000 万元，本公司持股比例为 100%。截止 2009 年底，该公司总资产为

199,891 万元，全年实现营业收入 69,074 万元，净利润 373 万元。

(8) 香港华侨城主营业务为从事投资管理，制造及销售纸箱及纸制品、旅游及房地产、进口代理等业务。实收资本为港币 45,500 万元，本公司持股比例为 100%。截止 2009 年底，该公司总资产为 165,645 万元，全年实现营业收入 63,943 万元，净利润 1,608 万元。

2、主要参股公司

(1) 深圳世界之窗主营业务为华侨城世界名胜微缩景区及其配套设施的建设与经营，注册资本为 USD2,950 万元，本公司持股比例为 49%。截止 2009 年底，该公司总资产为 49555 万元，全年实现营业收入 27,085 万元，实现净利润 7,619 万元。

(2) 锦绣中华主营业务为经营景区游览；景点，场景复制销售；国内外旅游代理与咨询；旅游商品制作与销售；饮食烹饪，冷饮，园林雕塑，壁画设计与施工；交通服务等，注册资本为 18,400 万元，本公司持股比例为 49%。截止 2009 年底，该公司总资产为 31,966 万元，全年实现主营业务收入 13,038 万元，实现净利润 723 万元。

(3) 招商华侨城主营业务为房地产开发。截止 2009 年底，该公司总资产为 329,748 万元，全年实现主营业务收入 132,497 万元，实现净利润 40,925 万元。

3、其他控股及参股公司情况见会计报表附注。

二、报告期内公司经营状况分析

报告期内，公司实施完成重大资产重组，导致公司主营业务的经营范围发生变化。

(一) 旅游综合业务加速发展

报告期内，公司旅游综合业务发展迅速，各控参股企业面对种种不利因素，采取行之有效的举措，全力以赴完成各项经营计划。全年共实现旅游综合业务收入 70.6 亿元，共接待游客超过 1,800 万人次，再创历史新高，并进一步巩固了公司全球旅游景区集团八强的位置。

(二) 房地产业务持续增长

报告期内，公司房地产业务竣工面积、销售面积、销售收入和利润均实现历史性的突破。在准确把握行业市场变化的情况下，果断决策、锐意进取，全年实现房地产业务收入 32.5 亿元。公司控股子公司华侨城房地产获得“中国人居 60 年功勋企业”、“深圳房地产企业销售 10 强”等多项荣誉。

(三) 包装印刷业务稳健提升

报告期内，公司控股子公司香港华侨城充分发挥境外资本市场融资优势，积极推进境外资本运作；调整销售策略、严格控制风险、加强成本控制，稳健拓展包装印刷业务，全年实现营业收入 6.04 亿元。

（四）重点项目建设硕果累累

报告期内，公司各重点项目稳步推进。成都华侨城欢乐谷主题公园 1 月率先开业，迅速成为市场热点；东部华侨城 8 月迎来全面开业，大侠谷和主题酒店群进一步丰富了“世界级旅游度假目的地”的吸引力；上海欢乐谷 9 月正式开业；云南华侨城、泰州华侨城、欢乐海岸加快了规划和建设的步伐，为项目如期开业赢得主动。

（五）新项目拓展成绩显著

报告期内，公司加快旅游综合项目拓展步伐。5 月，天津华侨城顺利签约，8 月，西安华侨城和武汉华侨城相继签约。在积极寻求国内区域中心城市发展机会的同时，公司也抓住时机，积极推进深圳、北京、成都、上海等已布局城市的纵深发展。通过卓有成效的战略拓展，进一步增强公司的可持续发展能力，为公司实现规模化发展打下坚实的基础。

（六）提高公司治理水平，加强投资者关系管理

报告期内，公司按照监管要求，进一步完善内控制度建设，制订了《公司内幕信息知情人登记制度》、《公司会计师事务所选聘制度》等项制度，并对《公司章程》等规范文件进行修订，进一步规范了公司内部治理。

报告期内，公司共接待来访投资者 32 批，超过 80 人次，接听投资者电话超过 1,000 次，还通过举办分析师会、主动拜访等多种手段加强与股东和投资者的有效的沟通，取得了良好的效果。

报告期内，公司获得“2009 年度中国上市公司价值百强”、“中国最具社会责任上市公司”等多项荣誉。

（七）成功实现整体上市，公司发展跨入新纪元

报告期内，为贯彻落实国务院国资委关于支持中央企业主业整体上市的指示精神，同时为履行对公司的股改承诺，公司控股股东华侨城集团全力推进其主营业务整体上市相关事宜，并最终于 2009 年 11 月宣告完成。

华侨城集团主营业务整体上市，有助于进一步整合公司文化旅游产业体系，突出旅游综合业务优势，提升旅游及关联产业边际效应。公司站在新的起点，仍将继承以文化旅游发展为主的思路，进一步提升核心竞争能力、抗风险能力和可持续发展能力，充

分整合优势资源，全力实现快速稳定发展，努力为全体股东创造丰厚的回报。

三、新年度业务发展计划

从宏观经济形势看，2010 年，随着国际金融市场渐趋稳定，世界经济有望恢复性增长，但经济复苏基础仍然脆弱，外部环境不稳定、不确定因素依然很多。从国内来看，温家宝总理在政府工作报告中指出，随着我国经济在 09 年取得超预期的增长，市场信心明显增强，但经济社会发展中仍存在如经济增长内生动力不足、自主创新能力不强、结构调整难度加大等突出矛盾和问题。2010 年我国宏观经济政策的主旋律是“转变经济发展方式、调整优化经济结构”，其中将包括加快发展旅游业等服务业、积极拓展新型服务领域等系列举措。

从行业发展环境来看，受益于国民经济的持续走强，人均收入的大幅提高，大众消费观念的改变和提升，文化旅游产品的升级换代，以及国务院《关于促进旅游业发展的意见》的出台，我国文化旅游产业将进入加速发展时期。

从公司自身来看，华侨城集团主营业务整体上市，不仅实现了优质资源的有效整合，实现了优质国有资产向国有控股上市公司集中，给公司创造了统筹运作、提高运营效率、快速发展的内部机制，也给予了公司支持快速发展的资源条件，包括相对丰裕的综合开发资源、较强的融资能力和完善规模化发展的若干产业要素。

综上所述，公司所面临的内外部发展环境，都向公司提出了加快发展的要求。在此背景下，2010 年公司总的发展思路是：牢牢把握公司业务发展机遇期，以华侨城集团主营业务整体上市为契机，深化体制和机制改革，建立起统一、高效的经营运作平台和可持续发展的经营结构。积极依托资本市场，加快发展，做强做大。

（一）充分发挥公司新架构效率，适应快速发展需要

在实现华侨城集团主营业务整体上市后，公司将按照职能部门+事业部（子公司）的组织架构运行。公司按产品线分类设置事业部、子公司，形成若干成本利润中心，围绕不同产品深化专业管理，提高效率，降低成本，提升盈利能力。公司对子公司、事业部的管理将更注重责、权、利的有机统一，从而充分发挥新架构的效率功能，适应公司快速发展的需要。

（二）狠抓各项主营业务经营管理，实现快速稳定发展

1、旅游综合业务

旅游综合业务作为公司各项主营业务的龙头，2010 年在继续抓好存量资产管理和重点项目规划建设的基础上，将实质性探索文化产业领域产业链式发展，重点研究生态

环保型旅游项目产品模式的深化和延伸，全力实现公司旅游综合业务快速可持续发展。

（1）欢乐谷事业部

2010 年，欢乐谷事业部将积极探索新的管控模式；全力推进所属企业深圳欢乐谷、北京华侨城、成都华侨城、上海华侨城、武汉华侨城的规划建设和经营工作；继续强化欢乐谷连锁经营工作，推动信息、市场、人才等各项资源在各公园间的横向配置，做好设备、演艺、主题商品开发、规划设计、活动策划等的统筹协调，降低成本提高效率；改善主题公园的收入结构，提升资产的综合产出效益；实质性探索主题公园产业链式发展，加快探索旅游演艺产品走出主题公园发展的可能性，加快传媒、动漫、网络游戏等产品的研发和产业进入，形成文化产业“内容+渠道”的完整产业链。

（2）旅游事业部

2010 年，旅游事业部将加强和完善存量资产管理，支持和推动所属企业锦绣中华、深圳世界之窗、东部华侨城、泰州华侨城、云南华侨城、长沙世界之窗、华侨城旅行社稳健经营；充分发挥统筹管理作用，降低成本、提高效益，建立高效事业部运营平台；重点培养生态旅游项目策划设计、工程建设、经营管理等能力，形成一整套可供复制输出的发展机制；结合国内外生态旅游产业特点及发展趋势，不断丰富生态旅游产品元素，探索建立以生态旅游为主体的综合项目长期经营模式，提高资产产出效益。

（3）酒店物业事业部

2010 年，酒店物业事业部将继续提升市场竞争能力，保持“中国主题酒店领跑者”地位；梳理品牌体系，调整品牌架构，强化品牌建设；积极把握国资委主导的央企酒店行业整合机遇，力争在资产规模和盈利能力两个方面实现突破；探索新的发展机制，设计合理的资本结构和盈利模式；结合酒店管理经验，提升物业服务水平。

2、房地产业务

房地产业务作为公司重要的利润来源之一，主要由华侨城房地产主导经营。由于 2009 年我国城市房价增长过快，资产价格泡沫的风险开始引起多方面关注。近日《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》等相关调控政策持续出台，对 2010 年我国房地产市场走势将产生重要影响。公司将积极顺应国家行业政策调整，适时调整经营策略，加快项目开发节奏和周转速度。

2010 年，公司将努力探索房地产业务与文化旅游综合业务良性互动的发展模式，在项目规划中充分融入主题文化元素，在产品设计和建设中突出节能环保理念；进一步整合资源，降低成本，建立起完善的专业化运作的流程和体系。

3、包装印刷业务

2010 年，香港华侨城将深入研究包装印刷业务的市场定位和前景，稳健发展包装印刷业务；同时，将继续发挥华侨城亚洲境外融资优势，提高境外市场融资能力和效率。

（三）充分把握旅游业发展机遇，积极拓展旅游综合项目，加快做大做强步伐

随着《国务院关于加快旅游业发展的意见》的出台，旅游业首次上升为国家战略，即将进入全新的发展阶段。公司将充分把握国家大力支持旅游业发展的战略机遇，积极发挥华侨城品牌在文化旅游领域的突出影响力，坚持以旅游项目为主体的成片综合开发模式，进一步加大以深圳为基地的珠三角地区的旅游综合项目储备；深入推进已进入一线及重点城市的旅游综合项目获取；战略性进入一些省会城市以及珠三角、长三角和环渤海三大经济圈的二三线城市，增强公司可持续发展能力；密切关注国家大力扶持的海峡西岸、横琴岛、海南国际旅游岛等区域发展机会，研究布局的可行性、进入时机和发展模式。

（四）创新产品模式，提升核心竞争能力，拓宽快速发展途径

经过多年的实践发展，公司逐步确定了以“旅游项目为主体的成片综合开发”模式，成功实现了“主题公园项目成片开发”、“生态旅游项目成片开发”等文化旅游产品的开发建设与复制。公司将继续深入拓展和丰富核心商业模式，积极研究新的业态组合，拓展和延伸公司演艺及其他文化要素的产业体系，加大在生态资源保护方面的探索力度，不断总结归纳形成可复制操作的投入产出模型，为公司加快发展、做强做大，拓展更多的实现途径。

（五）统筹资金调配，集中财务资源，调整债务结构，满足快速发展前提

2010 年，公司将尝试新的资金管理方式，利用银行交易技术等实现总部对财务资源的统一调配，建立统一的资金平台，构建资金管理信息系统，实现资金全面预算管理，增强资金调控能力；坚决推行业务单位利润按年分配制度，收支两条线，集中管理资金，提高资金周转率。

同时，公司将密切关注金融形势的变化，适时调整债务结构，合理调配中短期贷款、债券、中期票据等的比例，力争实现大型综合性项目开发主要使用中长期资金，改变短贷长投局面，使公司的负债结构更加合理稳健，提高抗风险能力，满足公司快速发展前提条件。

（六）全力提升市值管理工作，配合公司快速发展战略

随着我国资本市场进入全流通时代，上市公司全体股东价值衡量标准趋于一致，市

值成为衡量上市公司实力大小、决定上市公司融资成本基础、以及决定上市公司收购和反收购能力强弱的新标杆。

随着市值成为全面反映上市公司综合竞争能力的指标，作为优质蓝筹上市公司，公司要以市值管理为核心，深入研究影响公司市值的内部及外部因素，不断优化各项主营业务在行业估值体系内的指标，努力实现公司价值创造最大化。同时，公司要采用多种手段提升投资者关系管理水平，提高市场对公司价值的认知程度。通过充分运用市值管理工具，使市值科学、合理、有效地反映公司价值，为股东持续创造财富，让市值资源更好服务于公司快速发展战略。

附表一：截止 2009 年末，公司权益建筑面积情况 单位：万平方米

所在区域	项目名称	产品类型	公司权益比例	公司权益建筑面积
深圳	华侨城本部纯水岸	住宅	100%	85.50
	华侨城本部天鹅堡	住宅	100%	
	华侨城本部其他项目	住宅	100%	
	招华曦城	住宅、商业物业	50%	9.74
	东部华侨城天麓	住宅	100%	9.36
上海	浦江华侨城	住宅、商业物业	86.12%	92.41
	合利坊	住宅	100%	16.06
北京	欢乐嘉园	住宅	63.24%	8.82
成都	纯水岸	住宅、商业物业	89.18%	143.76
云南	云南华侨城	住宅、商业物业	70%	81.22
泰州	泰州华侨城	住宅、商业物业	70%	24.26
武汉	武汉华侨城	住宅、商业物业	100%	192.00
西安	西安华侨城	住宅	100%	8.48
合计	671.61			

注：“公司权益建筑面积”指公司直接和间接持有该项目的权益比例乘以该项目规划建筑面积。

附表二：2010 年度公司地产计划开工与可售面积表 单位：平方米

所在区域	项目名称	产品形态	2010 年计划开工面积 (平方米)	2010 年计划可售面积 (平方米)	
深圳	华侨城本部	纯水岸 8 号地块	低密度住宅	5,632.44	5,632.44
		纯水岸 11 号地块	低密度住宅	2,828.90	2,828.90
		纯水岸 10 号地块	低密度住宅	3,201.12	—
		燕晗花园二期	多层	10,955.00	—
		燕晗花园三期	高层	33,369.00	—
		锦绣花园四期	高层	53,000.00	—

其他	天鹅堡四期	高层	67,156.00	—
	侨城馨苑	高层	—	33,135.00
	香山里花园一期	高层	—	90,000.00
	招华曦城五期	低密度住宅	51,000.00	—
	招华曦城六期	低密度住宅	28,080.00	—
	招华曦城四期	低密度住宅	—	46,982.00
	东部华侨城天麓三区二期	低密度住宅	39,972.00	—
	东部华侨城天麓一区	低密度住宅	—	584.68
	东部华侨城天麓三区一期	低密度住宅	—	11,538.00
	东部华侨城天麓六区	低密度住宅	—	1,423.86
	东部华侨城天麓七区	低密度住宅	—	1,138.41
	东部华侨城天麓八区	低密度住宅	—	14,895.00
	东部华侨城天麓九区	低密度住宅	—	526.10
上海	浦江华侨城二期 122-10 地块	低密度住宅	30,300.00	—
	浦江华侨城二期 122-13 地块	低密度住宅、小高层、商业	110,600.00	—
	浦江华侨城二期 123-1 地块	小高层、商业	94,349.00	—
	浦江华侨城二期 122-8 地块	低密度住宅、小高层	—	29,064.50
	浦江华侨城二期 122-9 地块	低密度住宅、小高层	—	34,682.21
	浦江华侨城二期 122-11 地块	低密度住宅	—	2,182.10
	浦江华侨城二期 122-12 地块	多层、小高层	—	88,617.00
	合利坊	高层	—	53,498.00
成都	纯水岸三期	低密度住宅	31,708.00	31,708.00
		多层	120,070.00	120,070.00
		高层	—	79,565.00
	纯水岸三期	低密度住宅	—	18,605.00
		多层	—	7,030.00
		高层	—	34,479.00
北京	欢乐嘉园三期	高层	—	36,694.00
武汉	地产一期	高层	150,000.00	—
西安	地产一期	低密度住宅	40,000.00	—
昆明	地产一期	低密度住宅	20,000.00	20,000.00
泰州	纯水岸一期第二批	低密度住宅	22,350.00	18,631.97
	纯水岸二期	低密度住宅	20,000.00	—
	纯水岸一期第一批	低密度住宅	—	21,022.00
合计			934,571.46	804,533.17

注：上表因部分开发项目尚未正式命名，故以各地块编号表述。

四、报告期内的投资情况

(一) 报告期内募集资金的使用情况说明

2007 年度公司共募集资金约 13.78 亿元，根据募集说明书要求已全部用于上海华侨城项目的建设。

(二) 报告期内非募集资金投资的重大项目情况说明

无

五、报告期内，中瑞岳华会计师事务所为公司出具了标准无保留意见的审计报告

六、本报告期公司无会计政策变更和会计差错更正，会计估计变更如下：

（一）子公司东部华侨城发生会计估计变更，内容和原因如下：

1. 随着近年来人们生活消费水平的日渐提高，消费者日益追求酒店住宿、高尔夫休闲、温泉水疗等活动的舒适和美观，同时同业竞争迫使商家不断提高装修的标准。为了更公允、准确地反映公司资产状况和经营成果。本公司之子公司东部华侨城根据《企业会计准则》的规定，结合公司资产特性及自然使用寿命的实际情况，东部华侨城第二届董事会审议通过，对酒店（含水疗）、会所的装修类固定资产的折旧年限由 25 年变更为 3-5 年。此会计估计变更采用未来适用法。

2. 随着本公司之子公司东部华侨城 2009 年 8 月所有景区正式全面投入营业，为了细化各类固定资产的折旧年限，更公允、准确地反映公司资产状况和经营成果。东部华侨城根据《企业会计准则》的规定，参照同行业上市公司平均水平，结合公司资产的实际使用情况，东部华侨城第二届董事会审议通过，对酒店（含水疗）、会所的房屋建筑物折旧年限由 25 年变更为 40 年。此会计估计变更采用未来适用法。

（二）. 会计估计变更对当期及以后各期的影响金额

项目	期间	当期计提的折旧	当期计提的折旧	影响金额
		(变更前)	(变更后)	
固定资产-酒店 (含水疗)、会所的装 修	2009 年	9,769,657.41	102,589,856.38	-92,820,198.97
	2010 年	9,769,657.41	78,431,926.16	-68,662,268.75
	2011 年	9,769,657.41	30,116,065.73	-20,346,408.32
	2012 年及以后	201,906,253.19	20,077,377.15	181,828,876.04
	小计	231,215,225.42	231,215,225.42	---
固定资产-酒店 (含水疗)、会所的房 屋建筑物	2009 年	8,494,546.14	5,192,130.79	3,302,415.35
	2010 年	8,494,546.14	5,192,130.79	3,302,415.35
	2011 年	8,494,546.14	5,192,130.79	3,302,415.35
	2012 年及以后	174,846,074.67	184,753,320.70	-9,907,246.04
	小计	200,329,713.08	200,329,713.08	---
	合计	431,544,938.50	431,544,938.50	---

七、报告期内董事会日常工作情况

(一) 报告期内董事会会议情况及决议内容

报告期内，公司共召开了13次董事会会议。

1、公司第四届董事会第二十三次临时会议于2009年1月22日召开，相关决议公告刊登在2009年1月23日的《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》上。

2、公司第四届董事会第五次会议于2009年3月26日召开，相关决议公告刊登在2009年3月28日的《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》上。

3、公司第四届董事会第二十四次临时会议于2009年4月21日召开，相关决议公告刊登在2009年4月22日的《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》上。

4、公司第四届董事会第二十五次临时会议于2009年4月28日召开，会议审议通过了《关于参股江通动画股份有限公司的决议》。

5、公司第四届董事会第二十六次临时会议于2009年6月8日召开，相关决议公告刊登在2009年6月9日《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》上。

6、公司第四届董事会第二十七次临时会议于2009年7月7日召开，相关决议公告刊登在2009年7月8日《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》上。

7、公司第四届董事会第二十八次临时会议于2009年8月6日召开，相关决议公告刊登在2009年8月7日《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》上。

8、公司第四届董事会第二十九次临时会议于2009年9月9日召开，相关决议公告刊登在2009年9月10日《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》上。

9、公司第四届董事会第三十次临时会议于2009年9月14日召开，相关决议公告刊登在2009年7月19日《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》上。

10、公司第四届董事会第三十一次临时会议于2009年9月28日召开，相关决议公告刊登在2009年9月29日《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》上。

11、公司第四届董事会第三十二次临时会议于2009年10月23日召开，相关决议公告刊登在2009年10月24日的《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》上。

12、公司第四届董事会第三十三次临时会议于2009年12月8日召开，相关决议公告刊登在2009年12月9日的《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》上。

13、公司第四届董事会第三十四次临时会议于2009年12月18日召开，相关决议公告刊登在2009年12月19日的《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》上。

(二) 报告期内, 公司股东大会共通过18项决议, 公司董事会均已遵照执行。

(三) 董事会下设审计委员会的履职情况汇总报告

报告期内, 审计委员会按照《审计委员会实施细则》和证监会相关要求, 认真履行职责, 对公司财务信息及其披露、内部审计实施、内控制度执行等情况进行监督审查。现将审计委员会报告期内工作情况汇报如下:

1、报告期内, 审计委员会共召开三次会议, 所有委员均出席了会议并认真履行职责。

(1) 审计委员会 2009 年第一次会议

2009 年 1 月 19 日, 第四届董事会审计委员会 2009 年第一次会议在成都市世纪城洲际大酒店召开, 会议听取了公司对年度财务报告审计工作的进度安排和 2008 年公司内部审计工作的简要汇报, 会议审议通过了《审计委员会 2008 年度履职情况报告》议案, 并将相关报告提交董事会。

(2) 审计委员会 2009 年第二次会议

2009 年 3 月 25 日, 第四届董事会审计委员会 2009 年第二次会议在公司第一会议室召开, 会议审议通过了《中瑞岳华会计师事务所关于公司 2008 年年度财务报告审计意见》、《中瑞岳华会计师事务所关于公司 2008 年年度审计工作的总结报告》、《关于制定公司审计委员会年报工作规程的议案》, 并将相关报告提交董事会。

(3) 审计委员会 2009 年第三次会议

2009 年 9 月 17 日, 第四届董事会审计委员会 2009 年第三次会议以通讯方式召开, 审议通过了《深圳华侨城控股股份有限公司会计师事务所选聘制度》(送审稿), 并将该事项提交公司董事会审议。

2、检查监督公司内控制度的执行情况

审计委员会一直关注公司内控制度的执行情况, 通过审计委员会的日常办事机构——审计部, 检查监督公司对部门的职能设置和人员到位情况, 对公司内部及各参控股公司履行审计职能, 发挥内部审计监督作用, 积极落实审计委员会对公司内控的监督检查工作。2009 年度, 在审计委员会的支持和指导下, 公司审计部认真履行对公司本部及所属参、控股企业实施财务和管理审计的监督职能。先后独立或与外部相关单位配合完成了对公司本部、深圳欢乐谷、北京华侨城、东部华侨城等 12 家企业的财务和管理情况的审计工作。共提出审计意见和建议 50 多项, 涉及企业资金管理、财务预算管理、工程管理、市场营销管理、合同管理等方面, 为促进企业提升管理, 降低风险发挥了重

要作用。

3、审核公司财务信息及其披露的合规性

报告期内，审计委员会按照证监会相关要求，先后两次对年度财务会计报告发表了审阅意见。

在年审注册会计师进场前，审计委员会审阅了公司编制的财务会计报表，发表了首次书面意见。审计委员会认为：公司财务会计报表基本反映了公司报告期的财务状况和经营成果及现金流量，公司报告期财务报表的质量是可以保证的，并同意以此财务报表为基础进行年度的财务审计工作。

在年审注册会计师进场后，审计委员会加强与注册会计师的沟通，在其出具初步审计意见后再一次审阅公司财务会计报表，第二次形成书面意见，确认审计委员会与注册会计师在公司年度财务报告所有重要问题上不存在争议，公司财务报告符合企业会计准则和相关法规规定，同意以此财务报表为基础制作公司年度财务报告及其摘要。

4、沟通督促外部审计工作

报告期内，审计委员会根据证监会相关要求认真开展工作。年度期末，审计委员会经过与会计师事务所沟通，确定了公司年度财务报告审计工作的时间安排；在审计过程中，审计委员会与主要项目负责人进行沟通，了解审计工作进展和会计师关注的问题，及时反馈给公司有关部门。为保证年报审计工作的质量和效率，审计委员会分别于 2009 年 2 月 7 日、2 月 12 日、3 月 12 日三次发函给会计师事务所，要求项目审计人员按照原定的时间表及时推进审计工作。通过对年报审计工作的全程跟踪督促，有效保证了公司财务报告披露的及时性。

5、检查评价外聘审计机构的工作

2009 年 3 月 25 日，公司审计委员会会议听取了《中瑞岳华会计师事务所关于 2008 年度审计工作的总结报告》，并对会计师事务所的年度审计报告初稿进行了审核。审计委员会认为，外审注册会计师能够严格按照审计法规、准则执业，在了解公司内部控制建立健全和实施情况的同时，注重了解公司经营环境，风险意识较强，保持了独立性和谨慎性，较好地完成了 2008 年度公司的财务报表审计工作，出具了客观、公正的审计报告。

（四）董事会下设薪酬与考核委员会履职情况汇总报告

报告期内，薪酬与考核委员会按照《薪酬与考核委员会实施细则》和监管部门相关要求，认真履行职责，进一步完善公司董事（非独立董事）及高级管理人员的考核和薪

酬管理制度，提升公司治理水平。现将薪酬与考核委员会报告期内工作情况汇报如下：

1、薪酬与考核委员会会议召开情况

报告期内，薪酬与考核委员会共召开三次正式会议和一次临时会议。2009 年第一次会议于 2009 年 1 月 19 日在成都世纪城天堂洲际大饭店。第二次会议于 3 月 25 日在华控公司第一会议室召开。第一次临时会议于 9 月 25 日以通讯方式召开。第三次会议于 12 月 18 日在东部华侨城茵特拉根酒店会议室召开。

2、薪酬与考核委员会主要工作情况

(1) 加强了公司高级管理人员业绩考核及奖惩

薪酬与考核委员会根据专业原则，修订了业绩指标下达方式，专注于相关委员会下达的业绩指标对高管人员进行考核。2009 年薪酬与考核委员会按照相关考核暂行办法，认真履行职责，对公司经营班子 2008 年经营业绩考核情况进行了审议，并通过了《关于公司高管人员 2008 年度奖励年薪的议案》，同意将 2008 年度高管人员奖励年薪方案报董事会审议。

(2) 修订限制性股票激励计划实施考核办法，加大与业绩挂钩力度

薪酬与考核委员会根据公司实际及往年限制性股票激励计划实施考核情况，对考核办法进行了修订，加大了业绩与限制性股票激励计划实施考核之间挂钩的力度，修订后既可以实现与经营业绩挂钩、传递经营压力的目的，也可以适当拉开打分差距。另外，修订后的考核办法与被考核人所在单位的履职考核相一致，减少了考核流程，提高了效率。

(3) 审核限制性股票激励对象考核结果

2009 年 8 月，董事会按照修订的《深圳华侨城控股股份有限公司限制性股票激励计划实施考核办法》，对全体激励对象共 130 人进行业绩、职业道德、态度、能力等方面的考核，其考核结果作为限制性股票激励计划的实施依据。经董事会薪酬与考核委员会审议，认为考核过程公平，考核结果公正，符合有关规定及考核办法的要求，可以作为解锁依据，同意提请董事会审议。

(4) 审核限制性股票解锁条件

根据有关规定，薪酬与考核委员会于 2009 年 9 月 25 日召开 2009 年第一次临时会

议，对华侨城 A 限制性股票解锁条件进行了审核，认为限制性股票激励计划的解锁条件均已满足，同意提请董事会审议。

报告期内，薪酬与考核委员会落实了 2008 年有关会议精神，调整了经营班子经营指标下达方式，根据经营业绩考核办法对经营班子 2008 年业绩情况进行了考核并审核通过了高管人员 2008 年度奖励年薪，修订了限制性股票激励计划实施考核办法，薪酬与考核委员会的专业作用得到进一步加强，业绩考核与高管薪酬管控力度进一步增强。

（五）董事会下设战略委员会履职情况汇总报告

报告期内，公司董事会战略委员会共召开了一次正式会议和一次临时会议。会议审议并通过了如下事项：《关于 2008 年度公司董事会战略委员会履职情况的报告》、《关于公司年度投资计划的报告》以及《关于投资成立武汉华侨城实业有限公司的议案》。

（六）董事会下设提名委员会履职情况汇总报告

报告期内，公司董事会提名委员会共召开一次正式会议和三次临时会议，会议审议并通过了如下事项：《提名委员会 2008 年度履职情况的报告》、《关于提名陈孟炯先生担任公司副总裁的提案》、《关于提名林育德先生担任公司财务总监的提案》、《关于提名林树森先生担任公司副总裁的提案》、《关于提名任克雷先生等担任公司董事、独立董事的提案》。

八、2009 年年度利润分配及资本公积金转增股本预案

公司 2009 年年度利润分配及资本公积金转增股本预案为：以公司 2009 年末总股本 3,107,478,020 股为基数，每 10 股派发现金红利 1 元(含税)，拟派发现金红利总额为 310,747,802.00 元，现金分红比例为公司 2009 年当年实现可供股东分配利润的 78.58%。公司 2009 年无资本公积金转增股本预案。

本预案需提交公司 2009 年年度股东大会审议。

公司前三年现金分红情况

单位：（人民币）元

	现金分红金额（含税）	母公司报表的净利润	占母公司报表的净利润的比率
2008 年	314,530,575.12	748,698,574.77	42.01%
2007 年	301,425,134.49	697,667,167.69	43.20%
2006 年	233,353,100.82	580,877,195.51	40.17%

九、公司指定的信息披露报纸为《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》。

第九节 监事会报告

一、报告期内公司监事会的工作情况

报告期内，公司监事会共召开了 5 次会议，即公司第四届监事会第八至十二次次会议。会议审议通过了公司 2008 年监事会工作报告、关于公司 2008 年年度报告的审核意见、公司 2009 年财务预算、关于 2009 年第一季度报告的审核意见、关于公司 2009 年半年度报告的审核意见、关于 2009 年第三季度报告的审核意见等议案。

二、公司监事会对下列事项发表独立意见：

（一）公司依法运作情况

报告期内，公司监事会成员列席了公司各次董事会和股东大会，并依照有关法律法规和公司章程的有关规定，对公司股东大会、董事会的召开程序、议案事项、决议执行情况等进行了监督。

监事会认为：公司在报告期内各项决策程序合法，并进一步完善了内部控制制度，公司董事和其他高管人员在执行公司职务时没有违反法律法规、公司章程或损害公司利益的行为。

（二）检查公司财务情况

监事会认为：中瑞岳华会计师事务所对公司 2009 年财务报告出具的审计意见是客观的，财务报告真实反映了公司的财务状况和经营成果。

（三）本年度实施重大资产重组及出售资产情况

监事会认为：公司本年度实施重大资产重组及出售资产交易事项，定价合理，不存在内幕交易，没有损害股东的权益或造成公司资产流失。

（四）本年度关联交易情况

监事会认为：公司本年度进行的关联交易，价格公平合理，没有损害公司利益。

（五）本年度对限制性股票激励计划激励对象名单的审核意见

经监事会审查，自 2008 年 8 月 7 日董事会向 130 名激励对象授予相应的限制性股票至今，上述 130 名激励对象未发生变化，未出现因不符合相关条件而进行激励对象调整的情况。

第十节 重要事项

一、报告期内，公司无重大诉讼、仲裁事项。

二、报告期内，公司无破产重组相关事项。

三、报告期内，公司无参股商业银行、证券公司、保险公司、信托公司和期货公司等金融企业股权情况

四、报告期内，公司收购、出售资产、吸收合并事项

2009 年 6 月 24 日，本公司 2009 年第二次临时股东大会决议通过了审议通过《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》相关议案，公司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。2009 年 10 月 14 日，中国证监会下发《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）》，核准本公司向华侨城集团发行 486,389,894 股股份购买相关资产，发行价为 15.16 元。其中，对 9 家公司的股权购买形成同一控制下合并，对 3 家公司的股权购买为收购少数股权。

五、报告期内，公司股权激励计划的具体实施情况

根据公司限制性股票激励计划，截至 2008 年 6 月 22 日，公司限制性股票禁售期已满。经公司第四届董事会第十八次临时会议审议，公司第一期限制性股票已完成解除限售。

2009 年 9 月 28 日，经公司第四届董事会第三十一次临时会议审议，公司第二期限制性股票解除销售的条件已经成就，不存在不能解除限售或不得成为激励对象的情形。认为第一期限制性股票解除限售的条件已经成就，不存在不能解除限售或不得成为激励对象的情形。公司于 2009 年 10 月 14 日取得中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司出具的《股权激励股份解除锁定申请受理回执》，公司限制性股票第二期解除限售手续办理完毕。本次解除限售的股份总数为 16,662,100 股，占公司总股本的比例为 0.636%；可上市流通的日期为 2009 年 10 月 15 日。

六、报告期内重大关联交易事项

1、与日常经营相关的重大关联交易

关联方	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	本期发生额		上期发生额	
				金额	占同类交易金额的比例 (%)	金额	占同类交易金额的比例 (%)

关联方	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	本期发生额		上期发生额	
				金额	占同类交易金额的比例 (%)	金额	占同类交易金额的比例 (%)
康佳集团股份有限公司及其子公司和联营公司	销售货物	包装纸箱	协议价格	57,302,426.50	9.48	86,281,141.98	11.67
康佳集团股份有限公司及其子公司和联营公司	采购货物	电视机及系统工程	市场公允价格	24,957,150.00	65.93	21,710,000.00	1.92

2、公司与关联方存在的担保事项

担保方	担保借款种类	被担保方	担保金额 (万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
华侨城集团	短期借款	华侨城投资	15,300	2009-5-15	2010-5-17	否
华侨城集团	长期借款	香港华侨城	HK\$46,800	2009-11-1	2012-11-1	否
本公司	短期借款	长沙世界之窗	2,362	2009-9-24	2010-3-23	否 (报告日担保已履行完毕)
华侨城房地产	短期借款	招商华侨城	2,500	2008.07.14	2009.06.29	是
华侨城房地产	短期借款	招商华侨城	1,000	2008.08.13	2009.06.27	是
华侨城房地产	短期借款	招商华侨城	1,500	2008.09.19	2009.06.27	是
华侨城房地产	短期借款	招商华侨城	5,000	2008.09.14	2009.06.28	是
华侨城房地产	短期借款	招商华侨城	5,000	2009.6.22	2010.6.22	是

3、公司与关联方存在的委托贷款事项

委托方	受托方	贷款方	报告期内累计增加额	余额
①短期借款				
	短期借款			
	中国建设银行沙头角支行	东部华侨城	---	1,000,000,000.00
	中国建设银行华侨城支行	成都华侨城	---	300,000,000.00
华侨城集团	中国建设银行华侨城支行	上海天祥华侨城	---	700,000,000.00
	中国建设银行华侨城支行	泰州华侨城	---	400,000,000.00
	交通银行华侨城支行	华侨城大酒店	---	500,000,000.00
	小计		---	2,900,000,000.00
欢乐海岸	中国建设银行股份有限公司深圳分行	成都华侨城	30,000,000.00	---
②长期借款				

委托方	受托方	贷款方	报告期内累计增 加额	余额
①短期借款				
华侨城集团	工商银行喜年支行	东部华侨城	500,000,000.00	500,000,000.00
	中国建设银行华侨城支行	成都华侨城	800,000,000.00	800,000,000.00
	中国建设银行华侨城支行	泰州华侨城	300,000,000.00	300,000,000.00
	交通银行华侨城支行	华侨城大酒店	145,000,000.00	145,000,000.00
	交通银行华侨城支行	城市客栈	55,000,000.00	55,000,000.00
	工商银行华侨城支行	华侨城房地产	500,000,000.00	500,000,000.00
何香凝美术馆	招商银行深圳华侨城支行(注)	华侨城房地产	---	10,000,000.00
小计			---	2,310,000,000.00
		合计	2,330,000,000.00	5,210,000,000.00

4、其他关联交易事项见会计报表附注。

七、报告期内重大合同及履行情况

1、根据本公司之子公司华侨城房地产与华侨城集团签订的《华侨城区内存量用地开发协议书》，华侨城房地产需向华侨城集团缴付用地补偿款 22.25 亿元。截至 2009 年 12 月 31 日，华侨城房地产已向华侨城集团支付用地补偿款共计 8.38 亿元。

2、其他事项见会计报表附注。

八、报告期内，公司聘任、解聘会计师事务所情况

报告期内，公司于 2009 年 1 月 14 日召开 2009 年第一次临时股东大会，大会以现场记名投票方式审议通过了《关于改聘会计师事务所的提案》。公司改聘中瑞岳华会计师事务所为公司外部审计机构，为公司提供会计报表审计、净资产验证及其他相关咨询服务，聘期一年，年度报酬为 50 万元人民币。相关股东大会决议公告刊登在 2009 年 1 月 15 日的《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》上。

九、报告期内，公司及其董事、监事、高级管理人员、公司控股股东、实际控制人未发生受到中国证监会稽查、中国证监会行政处罚、证券市场禁入、认定为不适当人选被其他行政管理部门处罚及深圳证券交易所公开谴责的情形。

十、报告期内，公司发生的其它属于《公开发行股票公司信息披露实施细则》所列的重大事件

(一)关于公司控股股东华侨城集团主营业务整体上市的事项，该事项的相关进展情况已作为临时公告(编号 2009-013、015、016、023、036)刊登在 2009 年 5 月 19 日、5 月 27 日、6 月 2 日、9 月 9 日、10 月 17 日的《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》上。

(二) 关于华侨城集团对东部华侨城、泰州华侨城提供委托贷款, 公司与华侨城投资共同增资东部华侨城, 以及公司与华侨城房地产共同投资武汉华侨城的的关联交易事项已作为临时公告(编号 2009-001、011、028、030)刊登在 2009 年 1 月 10 日、4 月 23 日、9 月 15 日的《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》上。

(三) 关于公司转让天津华侨城股权的事项已作为临时公告(编号 2009-031)刊登在 2009 年 9 月 23 日的《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》上。

(四) 关于公司完成限制性股票第二期解除限售手续的事项已作为临时公告(编号 2009-035)刊登在 2009 年 10 月 15 日的《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》上。

十一、公司控股股东承诺事项及履行情况

(一) 控股股东在股权分置改革中的承诺事项及履行情况

1、华侨城集团持有的股票自获得上市流通权之日起, 至少在二十四个月内不上市交易或者转让; 在此之后的十二个月内, 通过证券交易所挂牌交易出售的股份不超过公司总股本的百分之五, 之后的二十四个月内通过证券交易所挂牌交易出售的股份不超过公司总股本的百分之十。上述承诺禁售的股份包括华侨城集团原持有的流通股份及因执行对价安排的相应新增股份, 但不包括权证行权所认购的股份。

2、华侨城集团承诺在所持非流通股份获得上市流通权后的 5 年内, 对公司的持股比例不低于 40%。

3、华侨城集团承诺在本次股权分置改革完成后的连续三年, 提出公司现金分红比例不低于当期实现可分配利润的 40% 的年度股东大会议案, 并保证在股东大会表决时对该议案投赞成票。

自股权分置改革方案实施至今, 华侨城集团未发生减持公司股票的情况, 对公司的持股比例不低于 40%。

华侨城集团已经在 2005 年至 2008 年连续 4 年, 提出公司现金分红比例不低于当期实现可分配利润的 40% 的议案, 并在 2005、2006、2007、2008 年年度股东大会表决时对利润分配方案投了赞成票, 上述议案均已通过并实施。

(二) 控股股东在公司重大资产重组涉及标的资产业绩的承诺事项及履行情况

公司收购的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。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，华侨城集团同意在公司的 2011 年年度报告披露后的 30 日内，对差额部分以现金方式补偿给公司。

根据中瑞岳华会计师事务所出具的《关于深圳华侨城控股股份有限公司 2009 年度标的资产业绩承诺执行情况的专项审核报告》（中瑞岳华专审字[2010]第 1006 号），标的资产 2009 年度实现的归属于母公司所有者的净利润为 68,428.24 万元。

（三）控股股东在公司重大资产重组涉及标的资产价值的承诺事项及履行情况

公司收购的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。若在 2009 年、2010 年、2011 年的会计年度结束时，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时出现减值，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给本公司。

履行情况：根据北京中企华资产评估有限责任公司出具的《深圳华侨城控股股份有限公司为财务报告之目的委托房地产评估项目资产评估报告书》（中企华评报字(2010)第 096 号），标的资产 2009 年评估价值为 61,974.99 万元。

（四）公司重大资产重组盈利预测实现情况

根据《上市公司重大资产重组管理办法》（证监会令第 53 号）第十七条的规定，在公司重大资产重组过程中，编制了公司 2009 年备考合并盈利预测报告，预测公司 2009 年实现归属于母公司所有者的净利润 138,619.80 万元。

公司 2009 年财务报告已经中瑞岳华会计师事务所审计并出具了标准无保留意见审计报告（中瑞岳华审字[2010]第 05286 号），经审计的公司 2009 年归属于母公司所有者的净利润为 170,557.34 万元，完成预测利润数的 123.04%。

十二、报告期内公司接待投资者调研情况

报告期内，公司按照《上市公司公平信息指引》的要求，在接待调研及采访时，公司及相关信息披露义务人严格遵守公平信息披露的原则，没有实行差别对待政策，没有有选择地、私下地提前向特定对象披露、透露或泄露非公开信息的情形。

报告期接待调研、沟通、采访等活动情况表

接待时间	接待地点	接待对象	接待方式	接待人员	讨论内容及提供资料
2009 年 1 月	公司办公地点	20 余家机构投资者	机构投资者交流会	财务总监、董事会秘书	公司概况、重大项目进展介绍
2009 年 5 月	上海华侨城	30 余家机构投资者	机构投资者交流会	董事会秘书、上海华侨城负责	公司情况介绍、上海华侨城项

				人	目介绍
2009 年全年	公司办公地点	融通基金、华安基金、银河证券、泰信基金、广发证券、金元比联基金、安信证券、凯基咨询、招商基金、上投摩根、天治基金、长城证券、联合证券、平安证券、华夏基金、广发基金、中金公司、易方达基金、新华资产、国信证券、鹏华基金、银华基金、南方基金、中信证券、招商证券、榕树投资、嘉实基金、太平洋保险、泰康人寿、华夏基金、大成基金、长江证券	实地调研、 座谈	董事会秘书、证 券事务代表	公司情况介绍 以及定期报告 和临时公告等 公开资料
2009 年全年	公司办公地点	投资者	电话沟通 书面询问	董事会秘书、证 券事务代表	

第十一节 财务报告

审计报告

中瑞岳华审字[2010]第 05286 号

深圳华侨城控股股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的深圳华侨城控股股份有限公司（以下简称“华侨城控股公司”）财务报表，包括 2009 年 12 月 31 日的合并及母公司的资产负债表，2009 年度的合并及母公司的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

按照企业会计准则的规定编制财务报表是华侨城控股公司管理层的责任。这种责任包括：（1）设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报；（2）选择和运用恰当的会计政策；（3）作出合理的会计估计。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德规范，计划和实施审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，我们考虑与财务报表编制相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，华侨城控股公司财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大

方面公允反映了华侨城控股公司 2009 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2009 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

中瑞岳华会计师事务所有限公司

中国注册会计师：汤其美

中国·北京

中国注册会计师：刘剑华

2010 年 4 月 19 日

合并资产负债表

2009 年 12 月 31 日

编制单位: 深圳华侨城控股股份有限公司

金额单位: 人民币元

项 目	附注	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金	七、1	2,999,254,441.08	1,882,760,262.63
拆出资金		-	-
交易性金融资产	七、2	225,521.74	128,250.31
应收票据	七、3	56,090,826.06	52,899,674.00
应收账款	七、5	178,872,177.26	184,017,312.13
预付款项	七、7	861,361,137.45	1,110,883,349.00
应收利息		-	-
应收股利	七、4	61,555,628.90	-
其他应收款	七、6	847,589,376.62	229,857,458.57
买入返售金融资产		-	-
存货	七、8	9,099,335,892.33	12,458,401,674.39
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产	七、9	505,910,187.84	180,000.00
流动资产合计		14,610,195,189.28	15,919,127,981.03
非流动资产:			
可供出售金融资产		-	-
持有至到期投资		-	-
长期应收款		-	-
长期股权投资	七、11	723,597,669.97	438,361,836.63
投资性房地产	七、12	1,637,160,884.57	1,130,740,155.33
固定资产	七、13	9,089,050,242.12	5,610,828,949.89
在建工程	七、14	1,718,379,679.51	3,744,875,600.49
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	七、15	1,404,916,480.70	901,976,381.55
开发支出		-	-
商誉	七、16	987,766,283.97	1,187,500,031.10
长期待摊费用	七、17	229,295,197.62	220,094,854.01
递延所得税资产	七、18	308,389,574.88	156,092,693.90
其他非流动资产	七、20	36,050,586.58	36,866,150.51
非流动资产合计		16,134,606,599.92	13,427,336,653.41
资产总计		30,744,801,789.20	29,346,464,634.44

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

合并资产负债表(续)

2009 年 12 月 31 日

编制单位: 深圳华侨城控股股份有限公司

金额单位: 人民币元

项 目	附注	期末余额	年初余额
流动负债:			
短期借款	七、21	3,757,292,923.05	9,178,427,500.00
交易性金融负债		-	-
应付票据	七、22	272,941,931.52	254,758,020.83
应付账款	七、23	2,611,670,161.45	1,792,731,550.73
预收款项	七、24	4,765,900,831.19	1,295,721,376.00
应付职工薪酬	七、25	195,354,471.62	178,607,978.56
应交税费	七、26	814,942,941.66	332,225,954.38
应付利息		-	-
应付股利	七、27	800,000.00	800,000.00
其他应付款	七、28	3,735,705,251.47	3,042,794,486.44
一年内到期的非流动负债	七、29	178,404,705.00	1,011,287,563.00
其他流动负债		-	-
流动负债合计		16,333,013,216.96	17,087,354,429.94
非流动负债:			
长期借款	七、30	2,754,471,288.00	1,128,188,497.00
应付债券		-	-
长期应付款	七、31	4,335,463.59	273,500,929.93
专项应付款	七、32	2,000,000.00	-
预计负债		-	-
递延所得税负债	七、18	3,266,196.49	5,297,012.33
其他非流动负债	七、33	198,000,000.00	320,000,000.00
非流动负债合计		2,962,072,948.08	1,726,986,439.26
负债合计		19,295,086,165.04	18,814,340,869.20
所有者权益(或股东权益):			
实收资本(或股本)	七、34	3,107,478,020.00	2,621,088,126.00
资本公积	七、35	1,344,086,934.86	2,040,249,797.36
减: 库存股		-	-
专项储备		-	-
盈余公积	七、36	1,204,101,014.73	1,160,164,217.38
一般风险准备		-	-
未分配利润	七、37	4,865,785,106.67	3,518,679,080.59
外币报表折算差额		-42,155,082.92	-43,217,424.30
归属于母公司所有者权益合计		10,479,295,993.34	9,296,963,797.03
少数股东权益		970,419,630.82	1,235,159,968.21
所有者权益合计		11,449,715,624.16	10,532,123,765.24
负债和所有者权益总计		30,744,801,789.20	29,346,464,634.44

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

合并利润表

2009 年度

编制单位: 深圳华侨城控股股份有限公司

金额单位: 人民币元

项 目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		10,956,957,394.27	8,657,321,329.67
其中: 营业收入	七、38	10,956,957,394.27	8,657,321,329.67
二、营业总成本		8,861,296,917.84	6,755,247,658.75
其中: 营业成本	七、38	5,907,368,552.28	4,174,616,881.38
营业税金及附加	七、39	1,039,362,805.78	1,097,153,829.59
销售费用		594,389,021.64	450,394,919.26
管理费用		999,984,882.89	1,051,516,797.34
财务费用	七、40	131,466,494.27	221,839,660.42
资产减值损失	七、43	188,725,160.98	3,524,278.39
加: 公允价值变动收益 (损失以“-”号填列)	七、41	97,569.60	-205,399.48
投资收益 (损失以“-”号填列)	七、42	282,586,286.09	67,342,566.02
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		255,739,610.35	68,017,368.24
三、营业利润 (亏损以“-”号填列)		2,378,344,332.12	1,969,210,837.46
加: 营业外收入	七、44	19,328,575.45	7,130,816.16
减: 营业外支出	七、45	16,819,453.26	15,401,846.80
其中: 非流动资产处置损失		12,729,268.09	6,472,759.85
四、利润总额 (亏损总额以“-”号填列)		2,380,853,454.31	1,960,939,806.82
减: 所得税费用	七、46	516,541,680.90	348,256,490.02
五、净利润 (净亏损以“-”号填列)		1,864,311,773.41	1,612,683,316.80
归属于母公司所有者的净利润		1,705,573,398.55	1,433,375,210.42
少数股东损益		158,738,374.86	179,308,106.38
六、每股收益:			
(一) 基本每股收益	七、47	0.551	0.461
(二) 稀释每股收益	七、47	0.551	0.461
七、其他综合收益	七、48	1,062,341.38	4,092,835.39
八、综合收益总额		1,865,374,114.79	1,616,776,152.19
归属于母公司所有者的综合收益总额		1,706,635,739.93	1,437,468,045.81
归属于少数股东的综合收益总额		158,738,374.86	179,308,106.38

本期公司发生同一控制下企业合并的, 被合并方在合并前实现的净利润为: 421,328,862.14 元。

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

合并现金流量表

2009 年度

编制单位: 深圳华侨城控股股份有限公司

金额单位: 人民币元

项 目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		14,865,767,643.57	9,458,708,476.35
收到的税费返还		737,419.09	1,962,962.01
收到其他与经营活动有关的现金	七、49	985,933,076.08	1,152,711,132.30
经营活动现金流入小计		15,852,438,138.74	10,613,382,570.66
购买商品、接受劳务支付的现金		4,489,072,799.76	5,539,233,733.33
支付给职工以及为职工支付的现金		802,721,888.53	721,840,851.97
支付的各项税费		1,353,163,439.26	866,424,233.56
支付其他与经营活动有关的现金	七、49	1,951,164,756.70	1,403,612,125.26
经营活动现金流出小计		8,596,122,884.25	8,531,110,944.12
经营活动产生的现金流量净额		7,256,315,254.49	2,082,271,626.54
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金		399,932,994.32	880,611,392.94
取得投资收益收到的现金		260,626,636.27	61,438,499.04
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,276,383.51	49,457,259.08
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		253,187,989.39	2,952,000.00
收到其他与投资活动有关的现金	七、49	559,373,089.65	557,154,672.14
投资活动现金流入小计		1,474,397,093.14	1,551,613,823.20
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		3,063,541,441.97	3,720,841,347.42
投资支付的现金		717,530,059.50	1,529,302,812.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-58,538,531.75	140,034,115.57
支付其他与投资活动有关的现金	七、49	96,887,267.30	108,604,881.17
投资活动现金流出小计		3,819,420,237.02	5,498,783,156.16
投资活动产生的现金流量净额	七、49	-2,345,023,143.88	-3,947,169,332.96
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金		139,048,900.33	232,614,341.37
其中: 子公司吸收少数股东投资收到的现金		139,048,900.33	7,333,631.37
取得借款收到的现金		8,170,840,639.05	14,692,417,641.00
收到其他与筹资活动有关的现金	七、49	23,489,947.50	4,653,535.38
筹资活动现金流入小计		8,333,379,486.88	14,929,685,517.75
偿还债务支付的现金		11,105,238,636.00	13,695,149,530.28
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		846,246,863.32	1,170,249,235.97
其中: 子公司支付给少数股东的股利、利		58,935,135.28	720,000.00

润			
支付其他与筹资活动有关的现金	七、49	181,168,032.91	45,890,559.90
筹资活动现金流出小计		12,132,653,532.23	14,911,289,326.15
筹资活动产生的现金流量净额		-3,799,274,045.35	18,396,191.60
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-187,591.39	-12,491,780.37
五、现金及现金等价物净增加额	七、49	1,111,830,473.87	-1,858,993,295.19
加：期初现金及现金等价物余额		1,836,973,384.73	3,695,966,679.92
六、期末现金及现金等价物余额		2,948,803,858.60	1,836,973,384.73

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

59,968.21	10,532,123,765.24	1,310,544,063.00	3,483,243,999.21	1,105,250,613.49	2,427,319,378.42	-47,310,259.69	776,073,854.07	9,055,121,648.50
-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-24,799,137.39	-110,123,358.62	124,446,588.75	-	-	-10,475,907.26
59,968.21	10,532,123,765.24	1,310,544,063.00	3,458,444,861.82	995,127,254.87	2,551,765,967.17	-47,310,259.69	776,073,854.07	9,044,645,741.24
40,337.39	917,591,858.92	1,310,544,063.00	-1,418,195,064.46	165,036,962.51	966,913,113.42	4,092,835.39	459,086,114.14	1,487,478,024.00
88,374.86	1,864,311,773.41	-	-	-	1,433,375,210.42	-	179,308,106.38	1,612,683,316.80
-	1,062,341.38	-	-	-	-	4,092,835.39	-	4,092,835.39
88,374.86	1,865,374,114.79	-	-	-	1,433,375,210.42	4,092,835.39	179,308,106.38	1,616,776,152.19
43,576.97	-574,316,545.47	-	-107,551,001.46	-	-	-	280,498,007.76	172,947,006.30
6,948.04	4,107,622,365.34	-	-136,567,564.18	-	-	-	280,498,007.76	143,930,443.58
-	41,951,625.08	-	29,016,562.72	-	-	-	-	29,016,562.72
56,628.93	-4,723,890,535.89	-	-	-	-	-	-	-
5,135.28	-373,465,710.40	-	-	165,036,962.51	-466,462,097.00	-	-720,000.00	-302,145,134.49
-	-	-	-	165,036,962.51	-165,036,962.51	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-
5,135.28	-373,465,710.40	-	-	-	-301,425,134.49	-	-720,000.00	-302,145,134.49
-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	1,310,544,063.00	-1,310,644,063.00	-	-	-	-	-100,000.00
-	-	1,310,544,063.00	-1,310,544,063.00	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-100,000.00	-	-	-	-	-100,000.00

母公司资产负债表

2009 年 12 月 31 日

编制单位: 深圳华侨城控股股份有限公司

金额单位: 人民币元

项 目	附注	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金		69,292,731.06	357,957,559.77
交易性金融资产		-	-
应收票据		-	-
应收账款	十四、1	300,623.69	326,521.77
预付款项		31,200.00	302,652.65
应收利息		-	-
应收股利		-	-
其他应收款	十四、2	1,611,354,927.08	954,782,500.68
存货		2,493,369.27	4,111,671.50
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产		-	-
流动资产合计		1,683,472,851.10	1,317,480,906.37
非流动资产:			
可供出售金融资产		-	-
持有至到期投资		-	320,000,000.00
长期应收款		-	-
长期股权投资	十四、3	8,085,890,371.56	3,001,551,349.93
投资性房地产		-	-
固定资产		526,492,309.34	575,022,963.27
在建工程		12,487,633.54	5,389,315.30
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		-	-
开发支出		-	-
商誉		-	-
长期待摊费用		4,045,632.30	6,831,174.66
递延所得税资产		60,141.51	76,347.26
其他非流动资产		-	-
非流动资产合计		8,628,976,088.25	3,908,871,150.42
资产总计		10,312,448,939.35	5,226,352,056.79

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

母公司资产负债表(续)

2009 年 12 月 31 日

编制单位: 深圳华侨城控股股份有限公司

金额单位: 人民币元

项 目	附注	期末余额	年初余额
流动负债:			
短期借款		1,020,000,000.00	865,000,000.00
交易性金融负债		-	-
应付票据		-	-
应付账款		24,538,464.55	28,650,732.10
预收款项		1,013,025.60	997,698.80
应付职工薪酬		24,922,548.27	24,361,153.49
应交税费		2,891,642.70	3,808,722.50
应付利息		-	-
应付股利		-	-
其他应付款		672,425,893.20	82,661,556.42
一年内到期的非流动负债		-	-
其他流动负债		-	-
流动负债合计		1,745,791,574.32	1,005,479,863.31
非流动负债:			
长期借款		-	-
应付债券		-	-
长期应付款		-	-
专项应付款		-	-
预计负债		-	-
递延所得税负债		-	-
其他非流动负债		-	-
非流动负债合计		-	-
负债合计		1,745,791,574.32	1,005,479,863.31
所有者权益(或股东权益):			
实收资本(或股本)		3,107,478,020.00	2,621,088,126.00
资本公积		4,058,900,740.91	324,342,861.72
减: 库存股		-	-
专项储备		-	-
盈余公积		383,512,889.59	339,576,092.24
一般风险准备		-	-
未分配利润		1,016,765,714.53	935,865,113.52
所有者权益(或股东权益)合计		8,566,657,365.03	4,220,872,193.48
负债和所有者权益(或股东权益)总计		10,312,448,939.35	5,226,352,056.79

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

母公司利润表

2009 年度

编制单位: 深圳华侨城控股股份有限公司

金额单位: 人民币元

项 目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	十四、4	319,307,829.60	372,761,373.69
减: 营业成本	十四、4	131,390,296.02	146,576,320.04
营业税金及附加		9,991,291.28	11,706,632.56
销售费用		12,496,713.91	13,354,221.00
管理费用		141,320,151.84	128,876,977.69
财务费用		44,129,774.63	41,117,522.83
资产减值损失		115,243.66	-
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)	十四、5	467,507,262.63	473,553,562.67
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		48,462,422.15	67,401,025.96
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		447,371,620.89	504,683,262.24
加: 营业外收入		712,727.95	740,785.06
减: 营业外支出		1,746,810.19	2,332,779.89
其中: 非流动资产处置损失		1,732,613.19	231,779.89
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		446,337,538.65	503,091,267.41
减: 所得税费用		6,969,565.17	14,307,231.60
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		439,367,973.48	488,784,035.81
五、每股收益:			
(一) 基本每股收益			
(二) 稀释每股收益			
六、其他综合收益		-	-
七、综合收益总额		439,367,973.48	488,784,035.81

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

母公司现金流量表				
2009 年度				
编制单位: 深圳华侨城控股股份有限公司			金额单位: 人民币元	
项 目	附注	本期金额	上期金额	
一、经营活动产生的现金流量:				
销售商品、提供劳务收到的现金		330,677,226.86	389,770,359.29	
收到的税费返还		-	-	
收到其他与经营活动有关的现金		366,764,671.73	231,427,727.75	
经营活动现金流入小计		697,441,898.59	621,198,087.04	
购买商品、接受劳务支付的现金		33,901,669.90	46,834,851.97	
支付给职工以及为职工支付的现金		68,299,676.90	69,803,064.43	
支付的各项税费		59,841,633.50	76,069,930.37	
支付其他与经营活动有关的现金		325,728,657.29	166,457,864.01	
经营活动现金流出小计		487,771,637.59	359,165,710.78	
经营活动产生的现金流量净额	十四、6	209,670,261.00	262,032,376.26	
二、投资活动产生的现金流量:				
收回投资收到的现金		559,930,000.00	11,816,707.48	
取得投资收益收到的现金		521,023,276.62	331,365,022.88	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		200,622.31	53,240.04	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-	
收到其他与投资活动有关的现金		-	-	
投资活动现金流入小计		1,081,153,898.93	343,234,970.40	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		12,879,107.61	50,942,211.29	
投资支付的现金		1,356,409,299.00	653,182,631.88	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-	
支付其他与投资活动有关的现金		-	-	
投资活动现金流出小计		1,369,288,406.61	704,124,843.17	
投资活动产生的现金流量净额		-288,134,507.68	-360,889,872.77	
三、筹资活动产生的现金流量:				

吸收投资收到的现金		-	-
取得借款收到的现金		2,390,000,000.00	2,185,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		-	
筹资活动现金流入小计		2,390,000,000.00	2,185,000,000.00
偿还债务支付的现金		2,235,000,000.00	2,145,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		355,735,938.12	345,660,770.46
支付其他与筹资活动有关的现金		9,463,745.61	
筹资活动现金流出小计		2,600,199,683.73	2,490,660,770.46
筹资活动产生的现金流量净额		-210,199,683.73	-305,660,770.46
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-898.30	-3,155.01
五、现金及现金等价物净增加额	十四、6	-288,664,828.71	-404,521,421.98
加：期初现金及现金等价物余额		357,957,559.77	762,478,981.75
六、期末现金及现金等价物余额		69,292,731.06	357,957,559.77
法定代表人：	主管会计工作负责人：	会计机构负责人：	

深圳华侨城控股股份有限公司
财务报表附注
2009 年度

(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

一、公司基本情况

1、公司设立情况

深圳华侨城控股股份有限公司(以下简称“本公司”或“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,现名华侨城集团公司,以下简称“华侨城集团”)经重组其属下部分优质旅游及旅游配套资产独家发起设立的、从事旅游业及相关产业经营的股份有限公司。1997 年 7 月 22 日经中国证券监督管理委员会证监发字[1997]第 396 号文批准,公司于 1997 年 8 月 4 日向社会公开发行人民币普通股 5,000 万股(含内部职工股 442 万股),发行价每股人民币 6.18 元。1997 年 9 月 2 日,本公司在深圳市工商行政管理局注册登记,营业执照注册号为 440301103282083,执照号为深司字 N32726,注册资本为人民币 19,200 万元。1997 年 9 月 10 日,社会公众股(除内部职工股外)在深圳证券交易所上市交易,股票简称“华侨城 A”,股票代码“000069”。

2、公司设立后股本变化情况

1998 年 9 月 15 日,经本公司临时股东大会决议,并经深圳市证券管理办公室深证办复[1998]75 号文批准,本公司以 1998 年 6 月 30 日的股份总数 19,200 万股为基数,向全体股东每 10 股送 2 股红股,同时以资本公积每 10 股转增 6 股,共送红股 3,840 万股,转增 11,520 万股,此次送股及转增后,公司股份总数为 34,560 万股,注册资本变更为人民币 34,560 万元。

经本公司 1999 年度第一次临时股东大会决议及中国证券监督管理委员会批准,本公司于 2000 年 9 月实施 1999 年度配股方案,配股价为每股 9 元,共配售 2,700 万股,配股后,公司股份总数为 37,260 万股,注册资本变更为人民币 37,260 万元。

2001 年 5 月 10 日,经本公司 2000 年度股东大会决议,以 2000 年 12 月 31 日的总股本 37,260 万股为基数,用资本公积金向全体股东按每 10 股转增 2 股,转增后公司股份总数为 44,712 万股,注册资本变更为人民币 44,712 万元。

2003 年 4 月 28 日,经本公司 2002 年度股东大会决议,以 2002 年 12 月 31 日的

总股本 44,712 万股为基数，向全体股东每 10 股送 6 股红股，同时以资本公积每 10 股转增 2 股，共送红股 26,827.20 万股，转增 8,942.40 万股，此次送股及转增后，公司股份总数为 80,481.60 万股，注册资本变更为人民币 80,481.60 万元。

2003 年 9 月 23 日，经本公司 2003 年度第二次临时股东大会决议，以 2003 年 6 月 30 日的总股本 80,481.60 万股为基数，以资本公积向全体股东按每 10 股转增 3 股，转增后公司股份总数为 104,626.08 万股，注册资本变更为人民币 104,626.08 万元。

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，共有账面价值 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。

2006 年 6 月 23 日，本公司第一次临时股东大会决议，通过了关于公司限制性股票激励计划，本公司以发行新股的方式，向激励对象授予 5000 万股限制性股票，授予价格为人民币 7.00 元/股。本限制性股票激励计划期限为 6 年，包括等待期 1 年、禁售期 1 年、限售期 4 年，自限制性股票激励计划获批之日起 1 年为授予等待期；等待期满，本公司发行有限售条件股份 5,000.00 万股，注册资本变更为人民币 1,161,205,242 元。

经中国证监会证监发字[2006]125 号文核准，本公司于 2005 年度向股权分置改革方案实施股权登记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，共计 149,522,568 份，截止 2007 年 11 月 23 日交易时间结束时，共有 149,338,821 份“侨城 HQC1”成功行权，占权证总发行数量的 99.877%，尚有 183,746 份“侨城 HQC1”认购权证未成功行权，已被注销。本次认股权行权后，公司注册资本变更为 1,310,544,063 元。

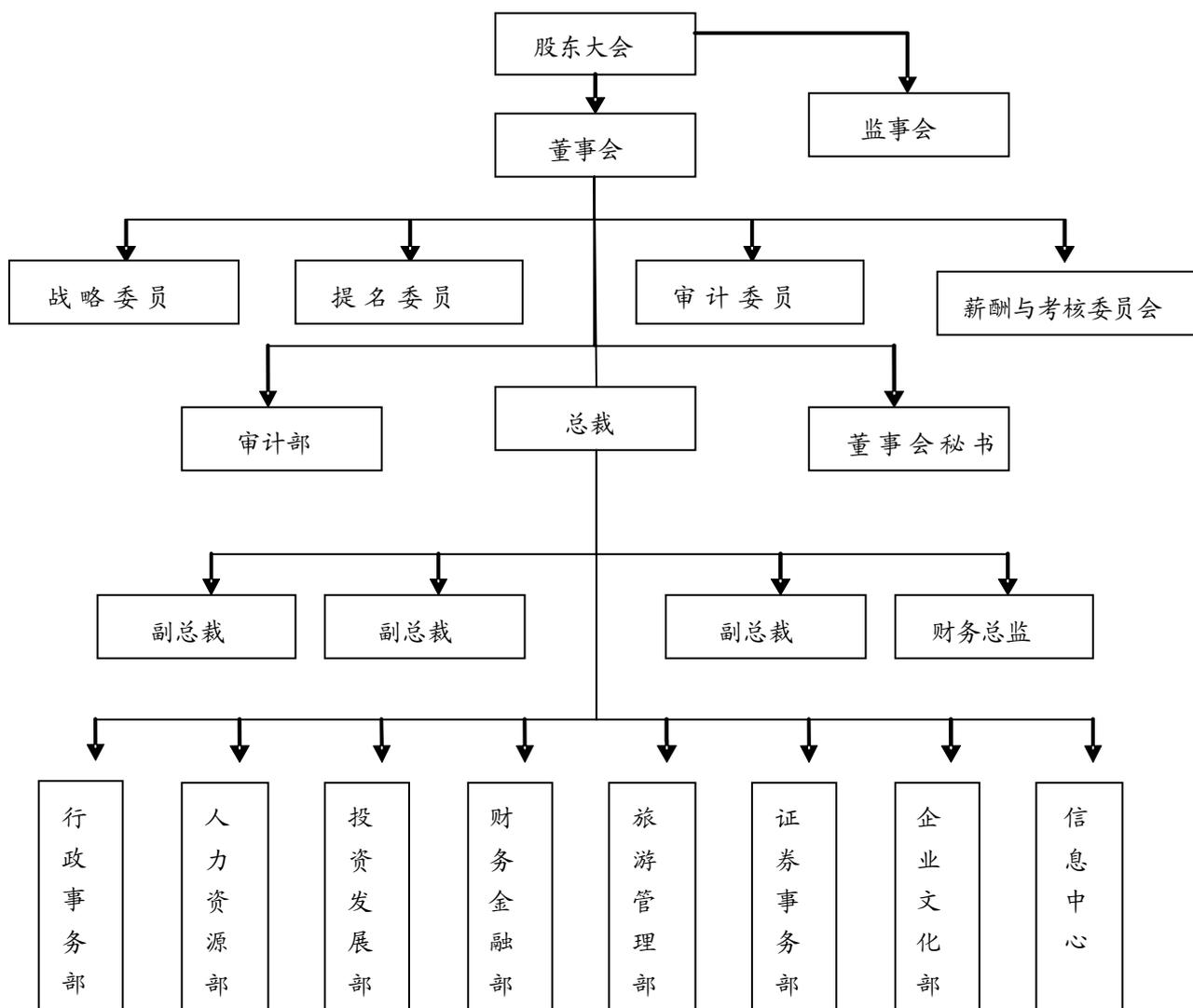
2008 年 3 月 28 日，根据本公司 2007 年年度股东大会决议和修改后的章程规定，公司申请新增注册资本人民币 1,310,544,063.00 元，以 2007 年末总股本 1,310,544,063 股为基数，每 10 股派发现金红利 2.3 元（含税），每 10 股转增 10 股的比例，以资本公积金向全体股东转增股份总额 1,310,544,063 股，每股面值 1 元，合计增加股本 1,310,544,063 元。转增基准日为 2008 年 4 月 10 日，变更后的注册资本为人民币 2,621,088,126.00 元。

经本公司 2009 年第二次临时股东大会决议，并经中国证券监督管理委员会 2009 年 10 月 14 日证监许可[2009]1083 号文《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》、商务部商合批[2008]626 号文《商务部关于同意香港华侨城有限公司股权转让的批复》核准，本公司采取非公开发行股票方式向控股股东华侨城集团公司发行股份 486,389,894 股，华侨城集团公司以资产认购 486,389,894 股，发行价为 15.16 元/股。变更后的注册资本为人民币 3,107,478,020.00 元。

3、公司属旅游服务行业，主要经营主题公园、酒店服务、房地产开发、纸包装等。

4、经营范围包括：旅游及其关联产业的投资和管理；投资兴办实业（具体项目另行申报）；国内商业（不含专营、专控、专卖商品）；经营进出口业务（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目需取得许可后方可经营）。

5、本公司基本组织架构



本公司财务报表于 2010 年 4 月 19 日已经公司董事会批准报出。

二、财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部 2006 年 2 月颁布的《企业会计准则—基本准则》和 38 项具体会计准则、其后颁布的应用指南、解释以及其他相关规定（以下统称“企业会计准则”）编制。

三、遵循企业会计准则的声明

本公司 2009 年度编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2009 年 12 月 31 日的财务状况、2009 年度的经营成果和现金流量等有关信息。此外，本公司的财务报表在所有重大方面同时符合中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）2010 年修订的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号—财务报告的一般规定》有关财务报表及其附注的披露要求。

四、公司主要的会计政策、会计估计和前期差错

1、会计期间

本公司的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本公司会计年度采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

2、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

3、企业合并的会计处理方法

企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

（1）同一控制下企业合并

合并方在企业合并中取得的资产和负债，按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价的账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，不足冲减的则调整留存收益。合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

（2）非同一控制下企业合并

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，以及为企业合并而发生的各项直接相关费用。通过多次交换交易分步实现的企业合并，合并成本为每一单项交易成本之和。在合并合同中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，

也计入合并成本。非同一控制下企业合并中所取得的被购买方可辨认资产、负债及或有负债在收购日以公允价值计量。

合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

4、合并财务报表的编制方法

(1) 合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司能够决定被投资单位的财务和经营政策，并能据以从被投资单位的经营活动中获取利益的权力。本公司对其他单位投资占被投资单位有表决权资本总额 50% 以上（不含 50%）（除有相反证据表明本公司不能控制该被投资单位者外），或虽不足 50% 但有实质控制权的，全部纳入合并范围。

(2) 合并财务报表编制的方法

合并财务报表以母公司和纳入合并范围的子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，按照权益法调整对子公司的长期股权投资，在抵销母公司权益性资本投资与子公司所有者权益中母公司所持有的份额和公司内部之间重大交易及内部往来后编制而成。少数股东权益，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“少数股东权益”项目列示。少数股东损益，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。本公司在编制合并财务报表时，如果子公司所采用的会计政策、会计期间与母公司不一致的，需要按照母公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整；或者要求子公司按照母公司的会计政策和会计期间另行编报财务报表。

母公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司，编制合并资产负债表时，应当调整合并资产负债表的期初数。因非同一控制下企业合并增加的子公司，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数。母公司在报告期内处置子公司，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数。

母公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司，将该子公司合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表。因非同一控制下企业合并增加的子公司，将该子公司购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表。母公司在报告期内处置子公司，将该子公司期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表。

母公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司，将该子公司合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。因非同一控制下企业合并增加的子公司，将该子公司购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。母公司在报告期内处置子公司，将该子公司期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

5、现金及现金等价物的确定标准

本公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本公司持有的期限短（一般为从购买日起，三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

6、外币业务和外币报表折算

（1）外币交易的折算方法

本公司发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率（通常指中国人民银行公布的当日外汇牌价的中间价，下同）折算为人民币金额，但公司发生的外币兑换业务或涉及外币兑换的交易事项，按照实际采用的汇率折算为人民币金额。

（2）对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

在资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，除了按照《企业会计准则第17号—借款费用》的规定，与购建或生产符合资本化条件的资产相关的外币借款产生的汇兑差额予以资本化外，计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。

以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动（含汇率变动）处理，计入当期损益。

（3）外币财务报表的折算方法

本公司按照以下规定，将以外币表示的财务报表折算为人民币金额表示的财务报表。

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益类项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。

利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。处置境外经营时，将与该境外经营相关的外币财务报表折算差额转入处置当期损益，部分处置的按处置比例计算。

按照上述方法折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表中所有者权益项

目下单独列示。

以外币表示的现金流量表采用现金流量发生日的即期汇率/折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列报。

7、金融工具

(1) 金融工具的确认依据

金融工具的确认依据为：公司已经成为金融工具合同的一方。

(2) 金融工具的分类

按照投资目的和经济实质将本公司拥有的金融资产划分为四类：①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产；②持有至到期投资；③贷款和应收款项；④可供出售金融资产。

按照经济实质将承担的金融负债划分为两类：①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债；②其他金融负债。

(3) 金融工具的计量

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债

取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，期末将公允价值变动计入当期损益。

处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

②持有至到期投资

取得时按公允价值（扣除已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间按照摊余成本和实际利率（如实际利率与票面利率差别较小的，按票面利率）计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

③应收款项

本公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及公司持有的其他企业的不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权，包括应收账款、应收票据、其他应收款、长期应收款等，以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额；具有融资性质

的，按其现值进行初始确认。收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

④可供出售金融资产

取得时按公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。期末以公允价值计量且将公允价值变动计入资本公积（其他资本公积）。处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资损益。

⑤其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

但是下列情况除外：

A. 与在活跃市场中没有报价，公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本计量。

B. 不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，或没有指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益并将以低于市场利率贷款的贷款承诺，在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：

a. 《企业会计准则第 13 号—或有事项》确定的金额。

b. 初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号—收入》的原则确定的累计摊销额后的余额。

（4）金融工具转移的确认依据和计量方法

本公司发生金融资产转移时，如已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方，则终止确认该金融资产；如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

①所转移金融资产的账面价值；

②因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在

终止确认部分和未终止确认部分（在此种情况下，所保留的服务资产应当视同未终止确认金融资产的一部分）之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

①终止确认部分的账面价值；

②终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

（5）金融工具公允价值的确定方法

①存在活跃市场的金融资产或金融负债，以活跃市场中的报价确定公允价值。报价按照以下原则确定：

A. 在活跃市场上，公司已持有的金融资产或拟承担的金融负债的报价，为市场中的现行出价；拟购入的金融资产或已承担的金融负债的报价，为市场中的现行要价。

B. 金融资产和金融负债没有现行出价或要价，采用最近交易的市场报价或经调整的最近交易的市场报价，除非存在明确的证据表明该市场报价不是公允价值。

②金融资产或金融负债不存在活跃市场的，公司采用估值技术确定其公允价值。

（6）金融资产减值

在资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。表明金融资产发生减值的客观证据，是指金融资产初始确认后实际发生的、对该金融资产的预计未来现金流量有影响，且公司能够对该影响进行可靠计量的事项。

①持有至到期投资

以摊余成本计量的持有至到期投资发生减值时，将其账面价值减记至预计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）现值（折现利率采用原实际利率），减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益。计提减值准备时，对单项金额重大（指单项金额占期末余额的比例超过 10%）的持有至到期投资单独进行减值测试；对单项金额不重大（指单项金额占期末余额的比例不超过 10%）的持有至到期投资可以单独进行减值测试，或包括在具有类似信用风险特征的组合中，按照信用组合进行减值测试；单独测试未发生减值的持有至到期投资，需要按照包括在具有类似信用风险特征的组合中，按照信用组合再进行测试；已单项确认减值损失的持有至到期投资，不再包括在具有类似信用风险特征的组合中，按照信用组合进行减值测试。

②应收款项

应收款项坏账准备的计提方法见“附注四、8 应收款项”。

③可供出售金融资产

可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降,或在综合考虑各种相关因素后,预期这种下降趋势属于非暂时性的,则按其公允价值低于其账面价值的差额,确认减值损失,计提减值准备。在确认减值损失时,将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出,计入减值损失。

④其他

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资,或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生减值时,将该权益工具投资或衍生金融资产的账面价值,与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额,确认为减值损失,计入当期损益。在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资计提减值准备后,不再转回。

8、应收款项

(1) 坏账准备的确认标准

本公司在资产负债表日对应收款项账面价值进行检查,对存在下列客观证据表明应收款项发生减值的,计提减值准备:①债务人发生严重的财务困难;②债务人违反合同条款(如偿付利息或本金发生违约或逾期等);③债务人很可能倒闭或进行其他财务重组;④其他表明应收款项发生减值的客观依据。

(2) 坏账准备的计提方法

在资产负债表日,本公司对单项金额重大(指单项金额占期末余额的比例超过10%)的应收款项,单独进行减值测试,有客观证据表明其发生了减值的,根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额,确认减值损失,计提坏账准备。短期应收款项的预计未来现金流量与其现值相差很小的,在确定相关减值损失时,不对其预计未来现金流量进行折现。对单项金额不重大(指单项金额占期末余额的比例不超过10%)的应收款项及经单独测试后未发生减值的应收款项,按账龄划分为若干组合,根据应收款项组合余额的一定比例计算确定减值损失,计提坏账准备。

旅游、酒店、房地产等业务:

对应收关联方资金一般不计提坏账准备,除有客观证据表明其发生了减值的;对非关联方资金坏账准备计提比例如下:

账 龄	计提比例
1 年以内(含 1 年,下同)	1-5%

账 龄	计提比例
1-2 年	3-10%
2-3 年	5-30%
3 年以上	5-100%

纸包装业务:

对应收关联方资金一般不计提坏账准备，除有客观证据表明其发生了减值的；对非关联方资金坏账准备计提比例如下：

账 龄	计提比例
信用期内	2%
逾期 0-90 天	5%
逾期 90-180 天	50%
逾期 180 天以上	100%

如有客观证据表明该应收款项价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该应收款项在转回日的摊余成本。

9、存货

(1) 存货分类

本公司存货按房地产开发产品和非房地产开发产品分类。房地产开发产品包括已完工开发产品、在建开发产品和拟开发土地。非房地产开发产品包括原材料、库存商品、低值易耗品、影视剧本、生产成本等。

①已完工开发产品是指已建成、待出售的物业。

②在建开发产品是指尚未建成、以出售为开发目的的物业。

③拟开发土地是指所购入的、已决定将之发展为出售物业的土地。项目整体开发时，全部转入在建开发产品；项目分期开发时，将分期开发用地部分转入在建开发产品，后期未开发土地仍保留在本项目。

④影视剧本是指计划提供拍摄电影或电视剧的文学剧本的实际成本。

⑤库存商品包含电影企业电影片、电影拷贝及其后产品、电视剧等各种产成品的实际成本。

⑥生产成本是指在影片制片、译制、洗印以及工业制造等生产过程所发生的各项生产费用。

(2) 存货取得和发出的计价方法：购入和入库按实际成本计价，发出采用加权平均法核算，惟影视剧产品发出采用计划收入总额比例法核算。

①公共配套设施按实际成本计入开发成本，完工时摊销转入住宅等可售物业的成本，但如具有经营价值且开发商拥有收益权的配套设施并能单独出售和计量的计入“投资性房地产”。

②为开发房地产物业而发生的借款费用的会计政策详见附注四、14 借款费用”

③质量保证金按施工单位工程款的一定比例预留，列入“应付账款”，待工程验收合格并在约定的保质期内无质量问题时，根据实际情况和合同约定支付给施工单位。

④住宅专项维修资金，是指专项用于住宅共用部位、共用设施设备保修期满后的维修和更新、改造的资金；本公司按规定比例提取的公共设施专用基金计入“在建开发产品”核算。

(3) 存货的盘存制度为永续盘存制。

(4) 低值易耗品采用一次摊销法摊销。

(5) 存货跌价准备的确认标准及计提方法

在资产负债表日，本公司存货按照成本与可变现净值孰低计量。

可变现净值为存货的预计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用及相关税费后的金额。

本公司按照单个存货项目计提存货跌价准备。

在资产负债表日，如果存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备，并计入当期损益。如果以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

10、长期股权投资

(1) 长期股权投资的初始成本的确定

本公司通过同一控制下的企业合并取得的长期股权投资按照取得的被合并方所有者权益账面价值的份额做为初始投资成本；通过非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资按照确定的合并成本进行初始计量。其他方式取得的长期股权投资，区分不同的取得方式以实际支付的现金、发行权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定

的价值等确定初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。

本公司通过同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，以合并日取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的账面价值(或发行股份面值总额)的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益，为企业合并发行的债券或承担其他债务支付的手续费、佣金等，计入所发行债券及其他债务的初始计量金额，企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等费用，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。

本公司通过非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，以购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本为购买日本公司为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，以及为企业合并而发生的各项直接相关费用。通过多次交换交易分步实现的企业合并，合并成本为每一单项交易成本之和。在合并合同中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，也计入合并成本。为企业合并发行的债券或承担其他债务支付的手续费、佣金等，计入所发行债券及其他债务的初始计量金额，企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等费用，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。

本公司以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。

本公司以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

本公司投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值作为初始投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。

本公司通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第7号-非货币性资产交换》确定。

本公司通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第12号-债务重组》确定。

本公司进行公司制改建，对资产、负债的账面价值按照评估价值进行了调整，则长期股权投资的初始投资成本以评估价值确认。

除企业合并发生的各项直接费用外，本公司以其他方式取得的长期股权投资的初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。

取得投资时，对于支付的对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润，确认为应收项目，不构成长期股权投资的初始投资成本。

（2）长期股权投资的后续计量及损益确认方法

①本公司对被投资单位能够实施控制，以及不具有共同控制或重大影响的，且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资采用成本法核算。

采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计价。追加或收回投资调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。

②本公司对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资采用权益法核算。长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

本公司取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额，确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值。本公司按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。

本公司确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，本公司负有承担额外损失义务的除外。被投资单位以后实现净利润的，本公司在其收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

本公司在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，按照本公司的会计政策及会计期间，并抵销与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益按照持股比例计算归属于本公司的部分（但内部交易损失属于资产减值损失的，应全额确认），对被投资单位的净利润进行调整后确认。对于首次执行企业会计准则之前已经持有的对联营企业及合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，还应扣除按原剩余期限直线摊销的股权投资借方差额，确认投资损益。

本公司对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益，处置该项投资时将原计入所有者权益的部分（仅指计入资本公积的部分）按相应比例转入当期损益。

（3）确定对被投资单位共同控制、重大影响的依据

①共同控制的确定依据主要包括：任何一个合营方均不能单独控制合营企业的生产经营活动；涉及合营企业基本经营活动的决策需要各合营方一致同意等。

②重大影响的确定依据主要包括：当本公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位 20%（含）以上但低于 50% 的表决权股份时，除非有明确证据表明该种情况下不能参与被投资单位的生产经营决策，不形成重大影响外，均确定对被投资单位具有重大影响；本公司拥有被投资单位 20%（不含）以下的表决权股份，一般不认为对被投资单位具有重大影响。

但符合下列情况的，也确定为对被投资单位具有重大影响：A.在被投资单位的董事会或类似的权力机构中派有代表；B.参与被投资单位的政策制定过程；C.与被投资单位之间发生重要交易；D.向被投资单位派出管理人员；E.向被投资单位提供关键技术资料。

（4）减值测试方法及减值准备计提方法

本公司在资产负债表日根据下述信息判断长期股权投资是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本公司将估计其可收回金额，进行减值测试。

①长期股权投资的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌；

②本公司经营所处的经济、技术或者法律等环境以及长期股权投资所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对本公司产生不利影响；

③市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响本公司计算长期股权投资预计未来现金流量现值的折现率，导致长期股权投资可收回金额大幅度降低；

④长期股权投资已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置；

⑤本公司内部报告的证据表明长期股权投资的经济绩效已经低于或者将低于预期，如长期股权投资所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者亏损）远远低于（或者高于）预计金额等；

⑥其他表明长期股权投资可能已经发生减值的迹象。

可收回金额根据长期股权投资的公允价值减去处置费用后的净额与长期股权投资预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。本公司以单项长期股权投资为基础估计其可收回金额。难以对单项长期股权投资的可收回金额进行估计的，以该项长期股权投资所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其它资产或者资产组的现金流入为依据。

当单项长期股权投资或者长期股权投资所属的资产组的可收回金额低于其账面价值的，本公司将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的长期股权投资减值准备。

长期股权投资减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

11、投资性房地产

本公司投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的建筑物。

本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。采用成本模式进行后续计量的投资性房地产，其折旧政策和摊销方法与相同或同类固定资产、无形资产的折旧政策或摊销方法一致。

本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。采用成本模式计量的建筑物，按直线法平均计算折旧，以估计经济使用年限和估计残值率确定其折旧率，明细列示如下：

资产类别	使用年限	年折旧率
房屋建筑物	5-40年	2.25%-20%

以成本模式计量的土地使用权，采用直线法，按土地使用权的使用年限进行摊销。

本公司在资产负债表日根据下述信息判断投资性房地产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本公司将估计其可收回金额，进行减值测试。

①投资性房地产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌；

②本公司经营所处的经济、技术或者法律等环境以及投资性房地产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对本公司产生不利影响；

③市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响本公司计算投资性房地产预计未来现金流量现值的折现率，导致投资性房地产可收回金额大幅度降低；

④有证据表明投资性房地产已经陈旧过时或者其实体已经损坏；

⑤投资性房地产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置；

⑥本公司内部报告的证据表明投资性房地产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如投资性房地产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者亏损）远远低于（或者高于）预计金额等；

⑦其他表明投资性房地产可能已经发生减值的迹象。

可收回金额根据投资性房地产的公允价值减去处置费用后的净额与投资性房地产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。本公司以单项投资性房地产为基础估计其可收回金额。难以对单项投资性房地产的可收回金额进行估计的，以该项投资性房地产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当单项投资性房地产或者投资性房地产所属的资产组的可收回金额低于其账面价

值的，本公司将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的投资性房地产减值准备。投资性房地产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

12、固定资产

(1) 固定资产的确认条件

本公司固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的、使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时才能确认：①与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；②该固定资产的成本能够可靠地计量。

(2) 固定资产的折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值率和年折旧率如下：

固定资产类别	使用寿命	预计净残值率	年折旧率
房屋及景区建筑物	5-40年	0-10%	2.25-20%
机器设备	5-30年	0-10%	3-20%
电子设备	2-10年	0-10%	9-50%
运输设备	3-10年	0-10%	9-33.33%
其他设备	3-40年	0-10%	2.25-33.33%

已计提减值准备的固定资产，按该项固定资产的原价扣除预计净残值、已提折旧及减值准备后的金额和剩余使用寿命，计提折旧。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的固定资产，按照估计价值确定其成本，并计提折旧；待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不需要调整原已计提的折旧额。

本公司至少于每年年度终了时，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，必要时进行调整。

(3) 减值测试方法及减值准备计提方法

本公司在资产负债表日根据下述信息判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本公司将估计其可收回金额，进行减值测试。

①固定资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌；

②本公司经营所处的经济、技术或者法律等环境以及固定资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对本公司产生不利影响；

③市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响本公司计算固定资产预计未来现金流量现值的折现率，导致固定资产可收回金额大幅度降低；

④有证据表明固定资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏；

⑤固定资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置；

⑥本公司内部报告的证据表明固定资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如固定资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者亏损）远远低于（或者高于）预计金额等；

⑦其他表明固定资产可能已经发生减值的迹象。

可收回金额根据固定资产的公允价值减去处置费用后的净额与固定资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。本公司以单项固定资产为基础估计其可收回金额。难以对单项固定资产的可收回金额进行估计的，以该项固定资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当单项固定资产或者固定资产所属的资产组的可收回金额低于其账面价值的，本公司将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的固定资产减值准备。固定资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

（4）融资租入固定资产

融资租入固定资产认定依据、计价方法及折旧方法见“附注四、21 租赁”。

13、在建工程

本公司在建工程包括施工前期准备工程、正在施工中的建筑工程、安装工程、技术改造、大修理工程等。在建工程按实际成本计价。

在建工程达到预定可使用状态时转入固定资产。

本公司在资产负债表日根据下述信息判断在建工程是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本公司将估计其可收回金额，进行减值测试。

①在建工程的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌；

②本公司经营所处的经济、技术或者法律等环境以及在建工程所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对本公司产生不利影响；

③市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响本公司计算在建工程预计未来现金流量现值的折现率，导致在建工程可收回金额大幅度降低；

④有证据表明在建工程已经陈旧过时或者其实体已经损坏；

⑤在建工程已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置；

⑥本公司内部报告的证据表明在建工程的经济绩效已经低于或者将低于预期，如在建工程所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者亏损）远远低于（或者高于）预计金额等；

⑦其他表明在建工程可能已经发生减值的迹象。

可收回金额根据在建工程的公允价值减去处置费用后的净额与在建工程预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。本公司以单项在建工程为基础估计其可收回金额。难以对单项在建工程的可收回金额进行估计的，以该项在建工程所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当单项在建工程或者在建工程所属的资产组的可收回金额低于其账面价值的，本公司将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的在建工程减值准备。在建工程减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

14、借款费用

借款费用，是指本公司因借款而发生的利息及其他相关成本，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产的成本。其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

（1）借款费用资本化的确认原则

借款费用同时满足下列条件的，才能开始资本化：

- ①资产支出已经发生。
- ②借款费用已经发生。
- ③为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

（2）借款费用资本化期间

资本化期间，是指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化。在中断期间发生的借款费用确认为费用，计入当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始。如果中断是所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态必要的程序，借款费用的资本化继续进行。

购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费

用停止资本化。在符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后所发生的借款费用，在发生时计入当期损益。

（3）借款费用资本化金额的计算方法

在资本化期间内，每一会计期间的利息（包括折价或溢价的摊销）资本化金额，按照下列规定确定：

①为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定。

②为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，本公司根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

本公司专为开发房地产项目而借入资金所发生的利息等借款费用，在开发产品完工之前，计入开发产品成本，在开发产品完工之后，计入当期损益。

15、无形资产

（1）无形资产的初始计量

无形资产按照成本进行初始计量。实际成本按以下原则确定：

①外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除按照《企业会计准则第 17 号-借款费用》可予以资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

②投资者投入无形资产的成本，按照投资合同或协议约定的价值确定，但合同或协议约定价值不公允的除外。

③自行开发的无形资产

自行开发的无形资产，其成本包括自满足无形资产确认规定后至达到预定用途前所发生的支出总额。以前期间已经费用化的支出不再调整。

④非货币性资产交换、债务重组、政府补助和企业合并取得的无形资产的成本，分别按照《企业会计准则第 7 号-非货币性资产交换》、《企业会计准则第 12 号-债务重组》、《企业会计准则第 16 号-政府补助》、《企业会计准则第 20 号-企业合并》的有关规定确定。

（2）无形资产的后续计量

①无形资产使用寿命的估计

本公司拥有或者控制的来源于合同性权利或其他法定权利的无形资产，其使用寿命不超过合同性权利或其他法定权利的期限；合同性权利或其他法定权利在到期时因续约等延续、且有证据表明公司续约不需要付出大额成本的，续约期计入使用寿命；合同或法律没有规定使用寿命的，无形资产的使用寿命参考历史经验或聘请相关专家进行论证等确定。按照上述方法仍无法合理确定无形资产为公司带来经济利益期限的，本公司将该项无形资产作为使用寿命不确定的无形资产。

②无形资产使用寿命的复核

本公司至少于每年年度终了时，对无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。必要时进行调整。

③无形资产的摊销

本公司的无形资产分为土地使用权、软件等，其中取得所购入的、已决定将之发展为出售物业的土地按照取得成本计入存货项目，取得所购入的、已决定将之发展为出租物业，在相关项目建成后，单独出售和计量的土地按照取得成本计入投资性房地产项目，取得非房地产开发用土地按出让年限直线法摊销。使用寿命不确定的无形资产不摊销，每年末均进行减值测试。

(3) 研究开发支出

本公司内部研究开发项目的支出，区分研究阶段支出与开发阶段支出。内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，才能予以资本化：

- A. 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性。
- B. 具有完成该无形资产并使用或出售的意图。
- C. 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，证明其有用性。
- D. 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产。
- E. 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

(4) 减值测试方法及减值准备计提方法

本公司在资产负债表日根据下述信息判断使用寿命有限的无形资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本公司将估计其可收回金额，进行减值测试。对使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

①无形资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用

而预计的下跌;

②本公司经营所处的经济、技术或者法律等环境以及无形资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化,从而对本公司产生不利影响;

③市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高,从而影响本公司计算无形资产预计未来现金流量现值的折现率,导致无形资产可收回金额大幅度降低;

④有证据表明无形资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏;

⑤无形资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置;

⑥本公司内部报告的证据表明无形资产的经济绩效已经低于或者将低于预期,如无形资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润(或者亏损)远远低于(或者高于)预计金额等;

⑦其他表明无形资产可能已经发生减值的迹象。

可收回金额根据无形资产的公允价值减去处置费用后的净额与无形资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。本公司以单项无形资产为基础估计其可收回金额。难以对单项无形资产的可收回金额进行估计的,以该项无形资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定,以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当单项无形资产或者无形资产所属的资产组的可收回金额低于其账面价值的,本公司将其账面价值减记至可收回金额,减记的金额计入当期损益,同时计提相应的无形资产减值准备。无形资产减值损失一经确认,在以后会计期间不再转回。

16、长期待摊费用

长期待摊费用是指公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上(不含一年)的各项费用。长期待摊费用按实际支出入账,在项目受益期内按直线法进行摊销。

17、预计负债

(1) 预计负债的确认标准

当与对外担保、未决诉讼或仲裁、产品质量保证、裁员计划、亏损合同、重组义务、固定资产弃置义务等或有事项相关的业务同时符合以下条件时,确认为负债:

①该义务是本公司承担的现时义务。

②该义务的履行很可能导致经济利益流出企业。

③该义务的金额能够可靠地计量。

(2) 预计负债的计量方法

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量,并综合考

虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。每个资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。有确凿证据表明该账面价值不能反映当前最佳估计数的，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

18、股份支付

（1）股份支付的种类

本公司股份支付包括以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

（2）权益工具的公允价值确定方法

以权益结算的股份支付换取职工提供服务的，以授予职工权益工具的公允价值计量。

① 存在活跃市场的，按照活跃市场中的报价确定；

② 不存在活跃市场的，采用估值技术确定，包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

（3）确认可行权权益工具最佳估计的确定依据

在各个资产负债表日，根据最新取得的可行权人数变动、业绩指标完成情况等后续信息，修正预计可行权的股票期权数量，并以此为依据确认各期应分摊的费用。对于跨越多个会计期间的期权费用，一般按照该期权在某会计期间内等待期长度占整个等待期长度的比例进行分摊。

19、收入

本公司的营业收入主要包括商品销售收入、房地产销售收入、物业出租收入、门票收入、旅游团费收入、让渡资产使用权收入及其他服务收入，其收入确认原则如下：

（1）销售商品收入的确认方法

销售商品收入同时满足下列条件时，才能予以确认：①本公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；②本公司既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；③收入的金额能够可靠计量；④相关经济利益很可能流入本公司；⑤相关的、已发生的或将发生的成本能够可靠计量。

（2）房地产销售收入的确认方法

签订了销售合同，房屋已竣工验收并达到可交付使用状态，同时房款已按合同规定全部收清时确认收入。

（3）物业出租收入的确认方法

物业出租收入的确认方法详见本附注四、21（3）。

(4) 门票收入、旅游团费收入及其他提供劳务服务收入的确认方法

本公司在资产负债表日劳务已经提供，相关票款收入已经收到或取得了收款的证据时，确认门票收入、旅游团费收入及其他提供劳务收入的实现。

(5) 让渡资产使用权收入的确认方法

①让渡资产使用权收入的确认原则

让渡资产使用权收入包括利息收入、使用费收入等，在同时满足以下条件时，才能予以确认：A.与交易相关的经济利益能够流入公司；B.收入的金额能够可靠地计量。

②具体确认方法

A.利息收入金额，按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定。

B.使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

20、政府补助

本公司政府补助包括与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

(1) 政府补助的确认条件

政府补助在同时满足下列条件的，才能予以确认：①公司能够满足政府补助所附条件；②公司能够收到政府补助。

(2) 政府补助的计量

①政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额（1元）计量。

②与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。但是，按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。与收益相关的政府补助，分别情况处理：用于补偿本公司以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益。用于补偿本公司已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

③已确认的政府补助需要返还的，分别情况处理：存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益。不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

21、租赁

(1) 融资租赁和经营租赁的认定标准

符合下列一项或数项标准的，认定为融资租赁：①在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人；②承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定本公司将会行使这种选择权；③即使资产的所有权不转让，但租赁期占租赁资产使用寿命的

大部分（指 75%或 75%以上）；④承租人在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于（指 90%或 90%以上，下同）租赁开始日租赁资产公允价值；出租人在租赁开始日的最低租赁收款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值；⑤租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有本公司（或承租人）才能使用。

经营租赁指除融资租赁以外的其他租赁。

（2）融资租赁的主要会计处理

①承租人的会计处理

在租赁期开始日，将租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的手续费等初始直接费用（下同），计入租入资产价值。未确认融资费用在租赁期内按照实际利率法计算确认当期的融资费用。或有租金在实际发生时计入当期损益。

本公司采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

②出租人的会计处理

在租赁期开始日，出租人将租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。未实现融资收益在租赁期内按照实际利率法计算确认当期的融资收入。或有租金在实际发生时计入当期损益。

（3）经营租赁的主要会计处理

对于经营租赁的租金，出租人、承租人在租赁期内各个期间按照直线法确认为当期损益。出租人、承租人发生的初始直接费用，计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

22、持有待售资产

本公司将同时符合以下条件的非流动资产（不包括金融资产、递延所得税资产）划分为持有待售资产：

- （1）本公司已经就处置该非流动资产作出决议；
- （2）已经与受让方签订了不可撤销的转让协议；
- （3）该项转让将在一年内完成。

划分为持有待售资产的单项资产和处置组（指作为整体出售或其他方式一并处置的一组资产），按照公允价值减去处置费用后的金额计量，但不得超过符合持有待售条件时的原账面价值。原账面价值高于公允价值减去处置费用后的差额，作为资产减值损失计入当期损益。

23、主要会计政策、会计估计的变更

（1）会计政策变更

本期无会计政策变更。

（2）会计估计变更

本公司之子公司东部华侨城会计估计变更

①会计估计变更的内容和原因

A.随着近年来人们生活消费水平的日渐提高，消费者日益追求酒店住宿、高尔夫休闲、温泉水疗等活动的舒适和美观，同时同业竞争迫使商家不断提高装修的标准。为了更公允、准确地反映公司资产状况和经营成果，本公司之子公司东部华侨城根据《企业会计准则》的规定，结合公司资产特性及自然使用寿命的实际情况，东部华侨城第二届董事会审议通过，对酒店（含水疗）、会所的装修类固定资产的折旧年限由 25 年变更为 3-5 年。此会计估计变更采用未来适用法。

B.随着本公司之子公司东部华侨城 2009 年 8 月所有景区正式全面投入营业，为了细化各类固定资产的折旧年限，更公允、准确地反映公司资产状况和经营成果，东部华侨城根据《企业会计准则》的规定，参照同行业上市公司平均水平，结合公司资产的实际使用情况，经东部华侨城第二届董事会审议通过，对酒店（含水疗）、会所的房屋建筑物折旧年限由 25 年变更为 40 年。此会计估计变更采用未来适用法。

②会计估计变更对当期及以后各期的影响金额

项目	期间	当期计提的折旧 (变更前)	当期计提的折旧 (变更后)	影响金额
固定资产-酒店（含水疗）、会所的装修	2009 年	9,769,657.41	102,589,856.38	-92,820,198.97
	2010 年	9,769,657.41	78,431,926.16	-68,662,268.75
	2011 年	9,769,657.41	30,116,065.73	-20,346,408.32
	2012 年及以后	201,906,253.19	20,077,377.15	181,828,876.04
	小计	231,215,225.42	231,215,225.42	---
固定资产-酒店（含水疗）、会所的房屋建筑物	2009 年	8,494,546.14	5,192,130.79	3,302,415.35
	2010 年	8,494,546.14	5,192,130.79	3,302,415.35
	2011 年	8,494,546.14	5,192,130.79	3,302,415.35
	2012 年及以后	174,846,074.67	184,753,320.70	-9,907,246.04
	小计	200,329,713.08	200,329,713.08	---
合计	431,544,938.50	431,544,938.50	---	

24、前期会计差错更正

本期无前期重大会计差错更正。

五、税项

1、增值税

本公司为增值税一般纳税人，增值税应纳税额为当期销项税额抵减可以抵扣的进项税额后的余额，增值税的销项税率为 17%；水电公司供水采用简易办法计缴增值税，税率为 6%。

2、营业税

本公司营业税的适用税率为：

房地产销售、旅游团费、餐饮、设计服务、培训、房租等收入适用营业税，税率为 5%；

门票收入及演艺收入适用营业税，税率为 3%；

游戏机收入、高尔夫收入适用营业税，税率为 20%。

其中，本公司的旅游团费收入以取得的全部价款和价外费用扣除替旅游者支付给其他单位或者个人的住宿费、餐费、交通费、旅游景点门票和支付给其他接团旅游企业的旅游费后的余额为计税营业额。

3、城市维护建设税、教育费附加

城市维护建设税除泰州华侨城按 5%、城市客栈深圳以外分店按 7%计缴外，其他都按实际缴纳流转税额的 1%计缴；教育费附加按实际缴纳流转税额的 3%计缴。

4、企业所得税

(1) 本公司于中国境内注册的企业之企业所得税的适用税率除了深圳注册的公司外税率为 25%。根据开曼群岛及英属维尔京群岛的规则及规例，香港华侨城本报告期内无需缴纳开曼群岛及英属维尔京群岛任何所得税。由于香港华侨城本年度并没有任何香港的应评税溢利，因此没有对香港所得税项计提准备。

(2) 本公司及于深圳注册之子公司企业所得税的适用税率按照国发〔2007〕39号《国务院关于实施企业所得税过渡优惠政策的通知》执行，2009年适用税率为 20%。

(3) 香港华侨城于中国大陆地区注册成立的部分子公司享受的优惠税率列示如下：

享受优惠税率的公司	2009年	2008年	优惠原因
深圳华力	20%	18%	位于经济特区
中山华力①	12.5%	12.50%	第 4、5 个获利年度
安徽华力①	12.5%	0%	第 2、3 个获利年度

上海华励②	20%	18%	位于上海浦东新区
深圳港威置业策划有限公司	20%	18%	位于经济特区
深圳华友包装①	10%	0%	第 2、3 个获利年度

①根据《中华人民共和国外商投资企业所得税法》，深圳华友包装、中山华力、安徽华力从开始获利的年度起，即弥补以前年度可抵扣亏损后仍有应纳税所得额的年度，第 1 年至第 2 年免征企业所得税，第 3 年至第 5 年减半征收企业所得税。

②根据上海市浦东新区国家税务局及地方税务局浦税十二减（2006）文批准，上海华励被认定为先进技术企业，自 2006 年 1 月 1 日至 2007 年 12 月 31 日期间享受 10% 的所得税优惠税率。自 2008 年 1 月 1 日起，公司适用的所得税率由原先享有的优惠税率在 5 年内逐步过渡为法定税率 25%。公司本年度实行优惠税率 20%。

③2008 年 1 月 1 日生效的新《企业所得税实施条例》中规定非居民企业就来源于中国机境内的所得税征收 10% 的企业所得税。如投资者所属地与中国签订双方税收协定可使用较低税率。根据《内地和香港特别行政区关于对所得避免双重征税和防止偷漏税的安排》，香港华侨城从内地取得的股息按 5% 缴纳预提所得税。

5、土地增值税

本公司及下属子公司房地产收入之土地增值税按超率累进税率或核定征收率计算。

6、其他税费

房产税：除上海华侨城按房产原值 80% 为计税依据，本公司以房产原值的 70% 为计税依据，适用税率为 1.2%。

文化事业建设费：游戏机、高尔夫、歌舞厅及音乐茶座按经营收入的 3% 征收。

六、企业合并及合并财务报表

1、子公司情况

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司

							单位金额：人民币万元	
							实质上构成	
							对子公司净	
							投资的其他	
子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际 出资额	项目余额	组织机构 代码证
华侨城旅行社	有限公司	深圳	旅游业	1,219.00	组织旅行团（者）旅游	1,219.00	---	19217844-3
国际传媒①	有限公司	深圳	传媒业	5,000.00	电视综艺、专题、动画故事片制作、复制、发行及电视剧发行	5,000.00	---	73307487-5
北京华侨城②	有限公司	北京	旅游业、房地产业	18,093.00	建设开发旅游景区、房地产开发、销售自主开发商品房、自有房产的物业管理、旅游景区、园林的策划设计、设计制作雕塑、组织文化艺术交流活动等	18,093.00	---	74005033-7
东部华侨城③	有限公司	深圳	旅游业、房地产业	70,000.00	从事生态旅游项目的投资建设、开发经营;投资兴办旅游业、酒店业、娱乐业、餐饮业、房地产业	70,000.00	---	75252879-9
演艺公司	有限公司	深圳	文艺	50.00	文艺演出、文艺活动策划，舞台	50.00	---	76636115-X
上海华侨城	有限公司	上海	旅游业、房地产业	40,000.00	旅游及其关联产业投资；景区策划、设计、施工；景区景点策划及管理的咨询业务；设计、制作各类广告；利用自有媒体发布广告；房地产旅游开发与经营；自有房屋出租、维	40,000.00	---	66829287-5

							单位金额：人民币万元		
							实质上构成 对子公司净 投资的其他 项目余额		
子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际 出资额		组织机构 代码证	
云南华侨城	有限公司	云南	旅游业、房地产业	56,000.00	修；物业管理；建筑材料、装饰材料、水暖器材、电工器材、家具、建筑五金销售；从事货物及技术的进出口业务(上述经营范围涉及行政许可的，凭许可证经营)。 云南华侨城的投资开发与经营，景区策划，旅游商品的批发与零售；文艺活动策划；舞台设计；房屋出租；物业管理；建筑材料、装饰材料、水暖器材、电工器材、家具、五金的批发与零售。(以上经营范围中涉及国家法律、行政法规规定的专项审批，按审批的项目和时限开展经营活动)	56,000.00	---	78589775-0	
武汉华侨城	有限公司	武汉	旅游业、房地产业	100,000.00	旅游及其关联产业投资；景区策划、设计、施工；景区景点策划及管理的咨询业务；设计、制作各类广告；利用自有媒体发布广告；房地产游资开发与经营；自有房屋出租、维修；物业管理；建筑材料、装饰材料、水暖器材、电工器材、家具、建筑五金销售；从事货物及技术的进出口业务	100,000.00	---	69531802-2	
(续)									
子公司名称	直接持股比例 (%)	间接持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中 用于冲减少数股东 损益的金额	从母公司所有者权益冲减 子公司少数股东分担的本 期亏损超过少数股东在该 子公司期初所有者权益中 所享有份额后的余额		

子公司名称	直接持股比例 (%)	间接持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
传媒广告	---	86.25	97.00	是	173,147.11	---	---

②北京华侨城

北京华侨城为本公司、华瀚投资集团有限公司（原名：北京世纪城房地产开发有限公司）、南磨房和华侨城房地产共同出资成立的有限责任公司，投资比例分别为 32.5%、26%、11.5%和 30%，于 2002 年 6 月在北京市工商行政管理局领取 1100001388176 号企业法人营业执照，营业期限 40 年。根据该公司 2003 年第二次股东会决议，增加北京四方为该公司新股东，新增注册资本金人民币 1,100 万元，增资后该公司注册资本金为人民币 11,100 万元，持股比例分别变更为 29.28%、23.42%、10.36%、27.03%和 9.91%。根据 2009 年 4 月 2 日股东会的决议，该公司以未分配利润 6,993 万元按原有的股权比例转增资本，转增后注册资本变更为 18,093 万元。重组后公司持有其 63.25%的股权，表决权比例为 66.22%。

③东部华侨城及其控股子公司

东部华侨城原名为深圳华侨城三洲投资有限公司，系由本公司、华侨城投资和秋实公司共同出资成立的有限责任公司，投资比例分别为 50%、45%和 5%，于 2003 年 7 月在深圳市工商行政管理局领取 4403011118942 号企业法人营业执照，营业期限 40 年。该公司旅游项目主要由体育公园、观光茶园和生态旅游园组成。2009 年重组后公司累计持有其 100%的股权。

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	组织机构代码证
泰州华侨城	有限公司	泰州	旅游业、房地产业	20,000.00	生态旅游项目，酒店、餐饮、娱乐等服务，房地产开发与经营，物业管理，园林工程施工，花木种植，国内贸易，进出口业务，	20,000.00		79457788-X

单位金额：人民币万元

								单位金额：人民币万元	
								实质上构成	
								对子公司净	
								投资的其他	
								项目余额	
								组织机构代码	
子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际 出资额			
					旅游业务咨询和旅游商品开发				
茶艺度假	有限公司	深圳	旅游业	5,000.00	旅游景区及其配套设施的开发与经营	5,000.00			75861530-8
东部置业	有限公司	深圳	服务业	1,000.00	房地产开发、房地产经纪、房地产信息咨询、房屋建筑物工程施工等	1,000.00			67667776-7
东部物业	有限公司	深圳	服务业	500.00	物业管理(含清洁服务、园林绿化、消杀服务、物业机电设备维护)；房地产经纪；停车场经营；汽车美容；旅游纪念品购销；家政服务；国内商业，物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；兴办实业（具体项目另行申报）；物业咨询（不含限制项目）	500.00			66854477-X

(续)

子公司名称	直接持股比例 (%)	间接持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中 用于冲减少数股东 损益的金额	从母公司所有者权益冲减 子公司少数股东分担的本 期亏损超过少数股东在该 子公司期初所有者权益中 所享有份额后的余额	
泰州华侨城 A	20	50	70	是	49,326,051.19	---		---
茶艺度假	---	80	80	是	10,000,000.00	---		---
东部置业	---	100	100	是	---	---		---
东部物业	---	100	100	是	---	---		---

A 泰州华侨城由东部华侨城、华侨城集团、深圳市朝向东部体育管理有限公司、广东恒丰投资集团有限公司共同出资成立，投资

比例分别为 50%、20%、15%和 15%，注册资本 6,500 万元，于 2006 年 11 月在泰州市姜堰工商行政管理局领取 321284000007518 号企业法人营业执照，营业期限 40 年。2008 年 7 月 28 日该公司股权结构变更为：东部华侨城 50%，华侨城集团 20%，广东恒丰投资集团有限公司 30%。根据该公司 2008 年 9 月 28 日股东会临时会议决议，注册资本增至 20,000 万元，三方股东持股比例不变，名称变更为泰州华侨城有限公司。2009 年本公司购入华侨城集团持有的 20%的股权，重组后本公司持有其 70%的股权。

④演艺公司

由本公司和深圳世界之窗共同出资成立，投资比例分别为 70%和 30%，该公司于 2004 年 8 月领取深司字 N95255 号企业法人营业执照，营业期限 40 年。

⑤上海华侨城

由本公司、华侨城房地产、华侨城集团共同出资成立，投资比例分别为 40%、35%和 25%，注册资本 40,000 万元，于 2006 年 2 月 9 日在上海市工商行政管理局松江分局领取 3102271009794 号企业法人营业执照，营业期限 40 年。2009 年本公司购入华侨城集团持有的 25%的股权，重组后公司持有其 100%的股权。

⑥云南华侨城

由本公司、云南省城市建设投资有限公司共同出资设立，投资比例分别为 70%、30%，注册资本 40,000 万元。于 2007 年 12 月 25 日经云南昆明市宜良县工商行政管理局核准成立，领取 5302125000000346 号企业法人营业执照，营业期限 40 年。根据昆明市商务局批准文件以及公司设立合同和修改后的公司章程的规定，增加注册资本 16,000 万元。新增注册资本由股东云南省城市建设投资有限公司、香港华侨城认缴，增资后注册资本变更为人民币 56,000 万元，云南省城市建设投资有限公司、本公司、香港华侨城持股比例分别为 30%、50%、20%。2009 年重组后公司累计持有其 70%的股权。

⑦武汉华侨城

系本公司和华侨城房地产共同出资组建，于 2009 年 10 月 21 日取得武汉工商行政管理局东湖生态旅游风景区分局核发的 420120000 001195 号《企业法人执照》，注册资本人民币 60,000 万元，

实收资本 60,000 万元，公司持有 75%的股权，华侨城房地产持有 25%的股权。12 月 18 日根据股东会议决议和修改后的公司章程的规定，新增注册资本 40,000 万元，其中公司认缴 15,000 万，华侨城房地产认缴 25,000 万，增资后，公司持有其 60%的股权，华侨城房地产持有其 40%的股权。

(2) 同一控制下企业合并取得的子公司

金额单位：人民币万元

子公司名称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	组织机构代码证
华侨城房地产	有限公司	深圳	房地产业	100,000.00	在合法取得土地使用权范围内从事房地产开发经营业务；开办管理深圳华侨城商品市场，投资兴办实业（具体项目另行申报）	100,000.00	---	19217778-2
酒店集团	有限公司	深圳	服务业	80,000.00	住宿、中西餐、卡拉 OK、歌舞厅、器械健身、游泳、网球、高尔夫练习场、桌球、棋牌、美容美发、洗衣、零售卷烟、国产及进口酒、兴办实业（具体项目另行申报）、国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）等。	80,000.00	---	71524077-X
香港华侨城	有限公司	香港	制造业	HKD80,100.00	主要从事投资管理，制造及销售纸箱及纸制品、旅游及房地产、进口代理等业务。	HKD45,500.00	---	X1893756-3
华侨城投资	有限公司	深圳	投资业	20,000.00	投资兴办实业	20,000.00	---	79457788-X
华中发电	有限公司	深圳	电力制造业	4,257.33	生产、经营燃油发电	4,257.33	---	61881525-2
水电公司	有限公司	深圳	水电服务业	1,000.00	供电、供水管理及维修；兼营：电器设备维修、水电安装	1,000.00	---	19217869-7

(续)

子公司名称	直接持股比例 (%)	间接持股比例 (%)	表决权比例	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
华侨城房地产①	100	---	100	是	---	---	---
酒店集团②	82	18	100	是	---	---	---
香港华侨城③	100	---	100	是	---	---	---
华侨城投资④	51	49	100	是	---	---	---
华中发电⑤	71.83	28.17	100	是	---	---	---
水电公司⑥	100	---	100	是	---	---	---

①华侨城房地产及其控股子公司

华侨城房地产经深圳市人民政府深府函(1986)22号文批准,于1986年9月成立,注册资本为人民币100,000.00万元。重组前华侨城集团持有该公司60%的股权,本公司持有该公司40%的股权。2009年重组本公司购入华侨城集团持有的60%的股权,重组后公司持有其100%的股权。

子公司名称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	单位金额:人民币万元 实质上构成 对子公司净 投资的其他 项目余额	组织机构代码证
侨建监理		深圳	建筑业	300.00	承担一般工业与民用建筑项目的建设监理业务	300.00		19234817-4
华侨城物业		深圳	服务业	600.00	物业管理	600.00		19240251-3
侨香加油		深圳	商业	200.00	汽油、柴油、润滑油零售业务	240.00		70849783-3
消防安装		深圳	工业	350.00	承担单体建筑面积5万平方米以内,20层以下房屋建筑物的消防工程施工业务	350.00		70845696-X

							单位金额: 人民币万元	
							实质上构成	
							对子公司净	
							投资的其他	
							组织机构	
子公司名称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际 出资额	项目余额	代码证
建筑安装		深圳	建筑业	2,000.00	房屋建筑、工程施工总承包	3,028.26		19219426-7
华侨城高尔夫		深圳	娱乐业	100.00	高尔夫球练习场; 场地租赁	100.00		72301917-8
侨城装饰		深圳	建筑业	44.00	室内装饰装修, 包装装潢设计, 工艺造型, 华侨城范围的装饰工程设计与施工	44.00		19217987-6
上海天祥 华侨城		上海	房地产业	71,333.39	房地产开发	218,512.68		74805502-8
华侨城会所		深圳	服务业	200.00	提供会所经营管理; 会所场地出租服务	200.00		78136342-8
成都华侨城		成都	旅游业、房 地产业	40,000.00	房地产开发与经营; 旅游设施开发与经营; 餐饮娱乐的管理服务等	40,000.00		78012858-1
天津华侨城		天津	旅游业、房 地产业	100,000.00	房地产开发	50,000.00		66881617-3
华侨城 工程检测		深圳	建筑业	100.00	水泥、砂、石、轻骨料及砼拌合用水的检 验; 简易土工试验	100.00		74887789-X
成都天府华侨 城湖滨商业管 理有限公司		成都	商业	1,000.00	企业管理咨询; 市场营销策划; 餐饮娱乐 项目管理	1,000.00		67965282-1
成都天府华侨 城创展商业区 管理有限公司		成都	商业	1,000.00	企业管理咨询; 市场营销策划; 餐饮娱乐 项目管理	1,000.00		67965285-6
成都天府华侨 城大剧院管理 有限公司		成都	剧院	1,000.00	提供演出场地; 舞美设计	1,000.00		67965280-5
成都天府华侨 城万汇商城管 理有限公司		成都	娱乐	1,000.00	企业管理咨询; 市场营销策划; 餐饮娱乐 项目管理	1,000.00		67965279-2

子公司名称	子公司		业务性质	注册资本	经营范围	期末实际 出资额	单位金额: 人民币万元	组织机构代码证
	类型	注册地					实质上构成 对子公司净 投资的其他 项目余额	
成都天府华侨城都市娱乐有限公司		成都	商业	1,000.00	餐饮娱乐项目管理; 文化交流活动的组织策划	1,000.00		67965278-4
成都天府华侨城公园广场管理有限公司		成都	商业	1,000.00	市场营销策划; 餐饮娱乐项目管理; 文化交流活动组织策划	1,000.00		67965287-2
成都天府华侨城酒店管理有限公司		成都	酒店	1,000.00	酒店、餐饮娱乐项目管理; 企业管理咨询; 市场营销策划	1,000.00		67965291-X
成都天府华侨城纯水岸商业管理有限公司		成都	商业	1,000.00	企业管理咨询; 市场营销策划; 餐饮娱乐项目管理	1,000.00		67965281-3
成都天府华侨城商业广场管理有限公司		成都	商业	1,000.00	企业管理咨询; 市场营销策划; 餐饮娱乐项目管理	1,000.00		67965293-6
西安华侨城		西安	房地产业	10,000.00	房地产开发	10,000.00	---	69383289-6
侨城加油		深圳	商业	77.00	汽油、柴油、润滑油剂、汽车美容产品、副食品销售等	321.69		19219228-8
北京物业		北京	服务业	500.00	物业管理	500.00		76142608-1
北京四方		北京	投资公司	1,150.00	投资管理、企业管理咨询、组织人员培训、接受委托从事物业管理	2,787.40		75013609-7
上海万锦置业		上海	房地产业	5,000.00	房地产开发经营	30,000.00		73852564-7
上海浦深		上海	投资公司	800.00	投资管理	800.00		74618747-3

(续)

子公司名称	直接持股比例 (%)	间接持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
侨建监理	---	100	100	是	---	---	---
华侨城物业 A	45	55	100	是	---	---	---
侨香加油	---	60	60	是	3,850,134.22	---	---
消防安装	---	100	100	是	---	---	---
建筑安装	---	100	100	是	---	---	---
华侨城高尔夫	---	100	100	是	---	---	---
侨城装饰	---	100	100	是	---	---	---
上海天祥华侨城 B	---	86.12	87.24	是	207,162,985.60	---	---
华侨城会所	---	100	100	是	---	---	---
成都华侨城 C	37	52.18	100	是	---	---	---
天津华侨城 D	40	60	100	是	---	---	---
华侨城工程检测	---	100	100	是	---	---	---
成都天府华侨城湖滨商业管理有限公司	---	89.18	100	是	---	---	---
成都天府华侨城创展商业区管理有限公司	---	89.18	100	是	---	---	---
成都天府华侨城大剧院管理有限公司	---	89.18	100	是	---	---	---
成都天府华侨城万汇商城管 理有限公司	---	89.18	100	是	---	---	---
成都天府华侨城都市娱乐有	---	89.18	100	是	---	---	---

子公司名称	直接持股比例 (%)	间接持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
限公司							
成都天府华侨城公园广场管理有限公司	---	89.18	100	是	---	---	---
成都天府华侨城酒店管理有限公司	---	89.18	100	是	---	---	---
成都天府华侨城纯水岸商业管理有限公司	---	89.18	100	是	---	---	---
成都天府华侨城商业广场管理有限公司	---	100	100	是	---	---	---
西安华侨城	---	100	100	是	---	---	---
侨城加油	---	60	60	是	4,423,882.80	---	---
北京物业	---	85.30	100	是	---	---	---
北京四方	---	70	70	是	21,857,708.57	---	---
上海万锦置业	---	100	100	是	---	---	---
上海浦深	---	50	50	是	18,886,427.86	---	---

A 华侨城物业于1995年6月20日成立，领取注册号为4403001103062179号企业法人营业执照。注册资本为人民币600万元，华侨城房地产持有该公司55%的股权，华侨城集团持有该公司45%的股权。2009年购入华侨城集团持有的45%股权，重组后本公司持有其100%的股权。

B 上海天祥华侨城于2003年3月13日成立，领取了上海市工商行政管理局颁发的3101122086814号企业法人营业执照，成立时注册资本为人民币10,000万元。2007年11月10日，股东会决议以资本公积转增资本，注册资本人民币20,000万元。2008年4月28日根

据该公司股东会决议，增加注册资本 51,333.39 万元，由华侨城房地产以货币资金单方增资，本次增资后：注册资本为人民币 71,333.39 万元，其中华侨城房地产持有该公司 85%的股权，上海天祥实业有限公司持有该公司 12.76%的股权，上海浦深持有该公司 2.24%的股权。2009 年重组后本公司持有其 87.24%的股权。

C 成都华侨城于 2005 年 10 月 31 日成立，领取了企合川蓉总字第 003774 号企业法人营业执照。注册资本为人民币 40,000 万元，其中：华侨城房地产持有该公司 38%的股权，本公司持有该公司 35%的股权、耀豪国际持有该公司 25%的股权、华侨城集团持有该公司 2%的股权。2009 年本公司购入华侨城集团持有的 2%股权，重组后本公司持有其 89.18%的股权，表决权比例为 100%。

D 天津华侨城由华侨城房地产和本公司共同出资设立，投资比例分别为 60%和 40%，注册资本为 100,000 万元（实收资本 50,000 万元），并于 2009 年 11 月 18 日经天津市工商行政管理局核准成立，营业执照号 120110000078630，营业期限 50 年。2009 年重组后本公司持有其 100%的股权。

②酒店集团及其控股子公司

酒店集团于 1999 年 10 月 18 日在深圳注册成立，注册资本为人民币 10,000.00 万元，华侨城房地产和华侨城集团分别持有该公司 18.00%和 82.00%的股权。2002 年 6 月 18 日经该公司股东大会决议，注册资本增加至人民币 30,000.00 万元，各股东持股比例不变。2007 年 9 月 21 日经股东大会决议，该公司注册资本由人民币 30,000.00 万元增加至人民币 80,000.00 万元，注册资本变更后，各股东持股比例不变。2009 年本公司从华侨城集团购入其 82%的股权，重组后公司持有其 100%的股权。

单位金额：人民币万元

子公司名称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	组织机构代码证
城市客栈		深圳	服务业	13,140.00	住宿、餐饮	13,140.00		19222398-8
兴侨实业		深圳	制造业	1,000.00	房屋出租	1,000.00		27929828-8
华侨城培训中心		深圳	服务业	20.00	培训	20.00		74661203-8
人力资源公司		深圳	服务业	300.00	求职登记，职业介绍	300.00		76046889-6
华侨城大酒		深圳	服务业	HK9,000.00	住宿，餐饮服务	HK9,000.00		61881633-5

单位金额：人民币万元

子公司名称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	组织机构代码证
店								
海景酒店		深圳	服务业	12,000.00	住宿, 餐饮服务	12,000.00		19245584-2
酒店管理公司		深圳	服务业	15,000.00	酒店管理	15,000.00		19217649-9
番禺华力		广州	制造业	300.00	印刷包装	300.00		72378549-7

(续)

子公司名称	直接持股比例(%)	间接持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
城市客栈 A	---	100	100	是	---	---	---
兴侨实业	---	100	100	是	---	---	---
华侨城培训中心	---	100	100	是	---	---	---
人力资源公司	---	100	100	是	---	---	---
华侨城大酒店 B	---	100	100	是	---	---	---
海景酒店 C	---	100	100	是	---	---	---
酒店管理公司 D	20	80	100	是	---	---	---
番禺华力	---	100	100	是	---	---	---

A 城市客栈系 1993 年 4 月 23 日成立的全民企业，2003 年改制成为有限责任公司，领取深司字 N87231 号企业法人营业执照，注

册资本为 420 万元，股东分别为酒店管理公司及兴侨实业，出资比例分别为 90%和 10%。2007 年 11 月经股东大会决议，将注册资本增加至 13,140.00 万元，增资后各股东持股比例不变。2009 年重组后本公司持有其 100%的股权。

B 华侨城大酒店原名深圳湾大酒店，系经广东省经济特区管理委员会以特管[1981]028 号文批准的中外合作经营企业，于 1984 年 1 月 30 日经工商行政管理部门批准正式成立，领取企作粤深总字第 200271 号企业法人营业执照。2002 年 11 月 15 日，酒店集团分别受让华侨城房地产和香港华侨城持有的华侨城大酒店 55%和 5%的股权。该转让完成后，酒店集团、华侨城房地产和香港华侨城分别持有华侨城大酒店 60%、15%和 25%的股权。2009 年重组后本公司持有其 100%的股权。

C 海景酒店系经深圳市人民政府批准于 1997 年 12 月 25 日成立的有限公司，领取深司字第 N38054 号企业法人营业执照，注册资本为人民币 3000 万元。2002 年 3 月 20 日酒店集团与华侨城房地产签订股权转让协议，华侨城房地产将持有的海景酒店 27%的股权转让给酒店集团，同年 6 月 15 日经海景酒店股东会决议，海景酒店注册资本由 3,000 万元增加到 12,000 万元，增加注册资本后，酒店集团和华侨城房地产分别持有该公司股权的 82%和 18%。2009 年重组后本公司持有其 100%的股权。

D 酒店管理公司系经深圳市工商行政管理局批准于 1985 年 6 月 28 日成立的国有企业。1998 年 8 月改制成为有限责任公司，领取深司字 N53132 号企业法人营业执照，注册资本 2280 万元，由华侨城集团和华侨城总部工会委员会共同出资，出资比例分别为 80%和 20%。2005 年 9 月 15 日华侨城集团将其持有的酒店管理公司 60%的股份转让给酒店集团，华侨城集团总部工会委员会将其持有的酒店管理公司 20%的股份转让给酒店集团。转让完成后，酒店集团持有酒店管理公司 80%的股份，华侨城集团持有酒店管理公司 20%的股份。2007 年 10 月根据酒店管理公司股东大会决议，酒店管理公司的注册资本由人民币 2,280 万元增加至人民币 15,000 万元，增资后各股东持股比例不变。2009 年重组本公司购入华侨城集团持有的 20%股权，重组后公司持有其 100%的股权。

③香港华侨城及其控股子公司

香港华侨城于 1997 年 10 月经中华人民共和国对外贸易经济合作部批准成立，由华侨城集团出资设立，并于 1997 年 10 月 31 日在香港注册，原法定股本为港币 100.00 万元，分为 100.00 万股每股面值港币 1 元的普通股。于 2000 年 12 月 30 日，该公司将法定股本增至港币 45,500.00 万元，分为 45,500.00 万股每股面值港币 1 元的普通股。经中华人民共和国商务部商合批（2008）714 号批复，注册资本变更至港币 80,100.00 万元，总投资变更至港币 80,500.00 万元（实收资本港币 45,500.00 万元）。

2009年重组公司从华侨城集团购入其100%的股权，重组后公司累计持有其100%的股权。

子公司名称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	组织机构代码证
PacificClimaxLimited		英属维尔京群岛	投资	美元1元	投资控股	美元1元		
OCTTravelInvestment Limited		英属维尔京群岛	投资	美元1元	投资控股	美元1元		
宽利发展有限公司		英属维尔京群岛	投资	美元1元	投资控股	美元1元		
华侨城亚洲 A		英属开曼群岛	投资	港币2亿元	投资控股	港币2亿元		
深圳港威置业策划有限公司		深圳	投资	港币500万元	房地项目策划及信息咨询	港币500万元		782751158-8
华侨城企业有限公司		香港	投资	港币1元	投资控股	港币1元		
群陞发展有限公司		香港	投资	港币1元	投资控股	港币1元		
盈丰有限公司		英属维尔京群岛	投资	美元1元	投资控股	美元1元		
OCTInvestmentsLimited		英属维尔京群岛	投资	美元100元	投资控股	美元100元		
ForeverGalaxiesLimited		英属维尔京群岛	投资	美元1元	投资控股	美元1元		
裕冠国际有限公司		英属维尔京群岛	投资	美元1元	投资控股	美元1元		
MiracleStoneDevelopmentLimited		英属维尔京群岛	投资	美元1元	投资控股	美元1元		
华力控股		香港	投资	港币100万元	投资控股	港币100万元		
GrandSignalLimited		英属维尔京群岛	投资	美元1元	投资控股	美元1元		
耀豪国际		香港	投资	港币1元	投资控股	港币1元		
荣添投资有限公司		香港	投资	港币1元	投资控股	港币1元		
汇骏发展有限公司		香港	投资	港币1元	投资控股	港币1元		
兴永投资有限公司		香港	投资	港币100元	投资控股	港币100元		
锐振有限公司		香港	投资	港币1元	投资控股	港币1元		

子公司名称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	组织机构代码证
创力发展有限公司		香港	投资	港币 1 元	投资控股	港币 1 元		
深圳华力		深圳	制造加工	港币 4000 万元	制造及销售纸箱及纸质品	港币 4000 万元		61881654-6
上海华励		上海	制造加工	人民币 5500 万元	制造及销售纸箱及纸质品	人民币 5500 万元		60737971-5
中山华力		中山	制造加工	港币 4000 万元	制造及销售纸箱及纸质品	港币 4000 万元		74367181-7
中山华励		中山	制造加工	港币 500 万元	制造及销售纸箱及纸质品	港币 500 万元		68440258-7
安徽华力		安徽	制造加工	港币 4000 万元	制造及销售纸箱及纸质品	港币 4000 万元		76276957X
惠州华力		惠州	制造加工	港币 9000 万元	制造及销售纸箱及纸质品	港币 9000 万元		79932011-9
华励惠州		惠州	制造加工	港币 1000 万元	制造及销售纸箱及纸制品	港币 1000 万元		68061271-2
深圳华友包装		深圳	制造加工	人民币 300 万元	制造及销售纸箱及纸制品	人民币 300 万元		76198355-8

(续)

子公司名称	直接持股比例 (%)	间接持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
PacificClimaxLimited	---	100	100	是	---	---	---

子公司名称	直接 持股 比例 (%)	间接持股 比例(%)	表决权 比例 (%)	是否 合并 报表	少数股东权益	少数股 东权益 中用于 冲减少 数股东 损益的 金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数 股东分担的本期亏损超过少数股东在 该子公司期初所有者权益中所享有份 额后的余额
OCTTravelInvestmentLimited	---	100	100	是	---	---	---
宽利发展有限公司	---	100	100	是	---	---	---
华侨城亚洲 A	---	56.704	56.704	是	289,554,962.04	---	---
深圳港威置业策划有限公司	---	100	100	是	---	---	---
华侨城企业有限公司	---	100	100	是	---	---	---
群陞发展有限公司	---	100	100	是	---	---	---
盈丰有限公司	---	56.704	100	是	---	---	---
OCTInvestmentsLimited	---	56.704	100	是	---	---	---
ForeverGalaxiesLimited	---	56.704	100	是	---	---	---
裕冠国际有限公司	---	56.704	100	是	---	---	---
MiracleStoneDevelopmentLimited	---	56.704	100	是	---	---	---
华力控股	---	56.704	100	是	---	---	---
GrandSignalLimited	---	56.704	100	是	---	---	---
耀豪国际	---	56.704	100	是	---	---	---
荣添投资有限公司	---	56.704	100	是	---	---	---
汇骏发展有限公司	---	56.704	100	是	---	---	---
兴永投资有限公司	---	56.704	100	是	---	---	---
锐振有限公司	---	56.704	100	是	---	---	---
创力发展有限公司	---	56.704	100	是	---	---	---

子公司名称	直接 持股 比例 (%)	间接持股 比例(%)	表决权 比例 (%)	是否 合并 报表	少数股东权益	少数股 东权益 中用于 冲减少 数股东 损益的 金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数 股东分担的本期亏损超过少数股东在 该子公司期初所有者权益中所享有份 额后的余额
深圳华力 B	---	56.704	100	是	---	---	---
上海华励 B	---	56.704	100	是	---	---	---
中山华力 B	---	56.704	100	是	---	---	---
中山华励 B	---	56.704	100	是	---	---	---
安徽华力 B	---	56.704	100	是	---	---	---
惠州华力 B	---	56.704	100	是	---	---	---
华励惠州 B	---	56.704	100	是	---	---	---
深圳华友包装 B	---	56.704	100	是	---	---	---

A 华侨城亚洲于 2005 年 2 月 28 日根据开曼群岛法例第 22 章公司法（1961 年法例 3（经综合及修订））在开曼群岛注册成立为豁免有限公司，原法定股本为港币 39.00 万元，分为 390.00 万股面值港币 0.10 元的普通股。2005 年期间，通过重组、配售及公开发行股份新增法定股本 199,610 万股，每股面值港币 0.1 元，其法定股本增至港币 20,000 万元。增资后，香港华侨城持有该公司 56.704% 的股权。公司主要从事制造及销售纸箱及纸制品。2009 年重组后本公司持有其 56.704% 的股权。

B 该等公司为华侨城亚洲全资子公司，主要经营范围为：从事生产经营国际标准的瓦楞纸及纸箱及商标印刷业务。

④ 华侨城投资

华侨城投资于 2003 年 6 月 25 日在深圳注册成立，注册资本为人民币 20,000.00 万元，华侨城集团持有 51.00% 的股权，华侨城房地产持有 49.00% 的股权。2009 年重组本公司向华侨城集团购入其持有的 51.00% 的股权，重组后本公司持有其 100% 的股权。秋实公司为华侨城投资的全资子公司。

⑤华中发电

华中发电系经深圳市人民政府外复[1990]163号文批准，于1990年6月6日成立的有限责任公司，注册资本为人民币4,257.33万元，华侨城集团持有其71.83%的股权，水电公司持有其28.17%的股权，营业期限为20年。2009年重组本公司向华侨城集团购入其持有的71.83%股权，重组后本公司持有其100%的股权。

⑥水电公司

水电公司于1989年6月10日在深圳注册成立，注册资本为人民币1,000.00万元，华侨城集团持有其100.00%股权。2009年本公司从华侨城集团购入其100%的股权，重组后本公司持有其100%的股权。

(3) 非同一控制下企业合并取得的子公司

单位金额：人民币万元

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	组织机构代码证
旅游策划公司	有限公司	深圳	服务业	200.00	旅游项目策划、旅游规划业务	200.00	200.00	75045759-5

(续)

子公司名称	直接持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
旅游策划公司	100.00	100.00	是			

旅游策划公司由本公司、深圳华侨城控股股份有限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，领取深司字S86548号企业法人营业执照，营业期限40年。根据本公司第四届董事会第一次临时会议决议，本公司受让深圳华侨城控股股份有限公司工会委员会和高军、曹珊、丁新等10名自然人持有该公司的81%股权，受让后，本公司持有该公司100%的股权。

2、合并范围发生变更的说明

(1) 除本期内发生的企业合并(详见本附注六、4和十三、1)的影响外,本公司2009年合并范围与2008年度合并范围相比新增5家,其中4家为本期新设立公司,自设立起纳入合并范围,分别为中山华励、武汉华侨城、天津华侨城、西安华侨城,另1家系收购上海浦深股权。合并范围变化原因具体如下:

①中山华励于2009年2月1日在广东省中山市注册成立,由华侨城亚洲出资港币500万元,持股比例100%。本公司对其具有控制权,于成立日开始纳入合并范围。

②武汉华侨城由本公司和华侨城房地产于2009年10月21日共同出资设立。本公司对其具有控制权,于成立日开始纳入合并范围。

③西安华侨城于2009年11月28日成立,由华侨城房地产出资设立,本公司通过华侨城房地产持有该公司100.00%的股权,于成立日开始纳入合并范围。

④天津华侨城于2009年11月18日由本公司和华侨城房地产共同出资设立,投资比例分别为40%、60%。本公司对该公司合计持有该公司100%的控制权,于成立日开始纳入合并范围。

⑤2009年3月20日,本公司之子公司华侨城房地产股东会决议同意,以800.00万元收购上海浦深50.00%股权;2009年4月2日,华侨城房地产与杨杰等18位自然人股东签订股权转让协议,受让该等自然人持有的该公司50.00%股权,并于2009年8月5日完成此次股权转让工商变更,于2009年8月31日开始纳入合并范围。

(2) 本公司2009年合并范围与2008年度相比减少2家,分别为招商房地产、天津华侨城投资有限公司。合并范围变化原因如下:

①2009年华侨城房地产对招商华侨城的经营决策权发生改变,不再拥有实际控制权,不将其纳入合并范围。

②2009年7月,本公司及华侨城房地产将其持有的天津华侨城投资有限公司100%的股权全部转让。

3、本期新纳入合并范围的主体和本期不再纳入合并范围的主体

(1) 本期新纳入合并范围的子公司

名称	期末净资产	本期净利润
武汉华侨城	999,823,677.96	-176,322.04
天津华侨城	499,883,841.50	-116,158.50
中山华励	5,840,076.60	1,433,576.60
上海浦深	37,772,855.71	459,117.31
西安华侨城	99,981,182.94	-18,817.06

(2) 本期不再纳入合并范围的子公司

名称	处置日净资产	期初至处置日净利润
天津华侨城投资有限公司	997,186,300.10	-1,639,701.36
招商华侨城 详见附注六、2(2)		

4、本期发生的同一控制下企业合并

被合并方	同一控制的实际控制人	合并本期期初至合并日的收入	合并本期期初至合并日的归属于母公司净利润	合并本期期初至合并日的经营活动现金流量
华侨城房地产	华侨城集团	2,672,974,758.78	620,886,467.34	3,881,034,383.63
酒店集团	华侨城集团	550,111,976.07	-7,117,477.64	127,738,939.70
香港华侨城	华侨城集团	484,106,335.12	1,348,397.50	183,680,050.70
酒店管理公司	华侨城集团	141,590,304.17	518,054.51	30,595,877.55

被合并方	同一控制的实际控制人	合并本期期初至合并日的收入	合并本期期初至合并日的归属于母公司净利润	合并本期期初至合并日的经营活动现金流量
华侨城投资	华侨城集团	-	73,706,443.32	-17,084,423.38
成都华侨城	华侨城集团	1,130,079,783.06	-7,221,311.26	930,067,853.22
华侨城物业	华侨城集团	107,655,727.33	3,418,025.56	30,429,863.54
华中发电	华侨城集团	35,227.00	1,267,018.28	35,445,188.81
水电公司	华侨城集团	194,524,427.55	13,287,234.39	4,584,153.78

注：合并前上述被合并方的实际控制人均为华侨城集团，即本公司之母公司，因此均属于同一控制下的企业合并。

5、本期发生的非同一控制下企业合并

本期发生的非同一控制下企业合并的企业为上海浦深，由于该公司持本公司之子公司上海天祥华侨城 2.243% 股权，且该公司无其他实际业务，所以合并会计处理对照收购少数股权的会计处理方法，视同收购上海天祥华侨城少数股权。收购股权价格为 800 万，收购日公允价值 8,531.37 万元，收购日形成资本公积 3,465.69 万元。

6、会计报表涉及项目的外币折算汇率

币种	报告日中间汇率	
	期末汇率	期初汇率
美元	6.8282	6.8346
港币	0.8805	0.8819
欧元	9.7972	9.659
瑞士法郎	6.8228	6.4624

七、合并财务报表项目注释

以下注释项目（含母公司财务报表主要项目注释）除非特别指出，期末指 2009 年 12 月 31 日，期初指 2009 年 1 月 1 日，本期指 2009 年度，上期指 2008 年度。

1、货币资金

项目	期末数			期初数		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
现金:	---	---	4,544,876.24	---	---	4,070,137.66
其中：人民币	---	---	4,487,903.47	---	---	4,009,936.23
港币	33,889.04	0.8805	29,839.30	34,879.34	0.8819	30,760.09
美元	3,972.69	6.8282	27,126.32	4,307.69	6.8346	29,441.34
欧元	0.73	9.7972	7.15	---	---	---
银行存款:	---	---	2,909,369,301.45	---	---	1,824,761,845.77
其中：人民币	---	---	2,584,339,180.28	---	---	1,707,945,272.12
港币	303,342,477.07	0.8805	267,093,051.06	67,467,123.78	0.8819	59,499,256.46
美元	5,611,548.67	6.8282	38,316,776.63	5,391,763.21	6.8346	36,850,544.84
欧元	2,002,632.87	9.7972	19,620,194.75	877,073.12	9.659	8,471,649.27
瑞士法郎	14.47	6.8228	98.73	1,856,140.61	6.4624	11,995,123.08
其他货币资金:	---	---	85,340,263.39	---	---	53,928,279.20
其中：人民币	---	---	85,340,263.39	---	---	53,928,279.20
合计			2,999,254,441.08			1,882,760,262.63

注：（1）其他货币资金期末数额中包括不可随时支取的各类保证金存款 50,450,582.48 元，其中承兑汇票保证金为 39,455,655.12 元，信用证保证金为 1,167,534.11 元，保函保证金 9,827,393.25 元。

（2）货币资金期末数为 2,999,254,441.08 元，较期初数增加 59.30%，主要系

经营性现金流入增加所致。

2、交易性金融资产

项目	期末公允价值	期初公允价值
交易性权益工具投资-股票投资	225,521.74	128,250.31
合计	225,521.74	128,250.31

3、应收票据

(1) 应收票据分类

种类	期末数	期初数
银行承兑汇票	56,090,826.06	52,899,674.00
合计	56,090,826.06	52,899,674.00

(2) 应收票据期末数中应收其它关联方的款项 22,997,156.28 元，占应收票据总额的比例为 41.00%，该项关联交易的披露见附注八、6。

(3) 应收票据期末数中无已抵押的情况。

(4) 报告期内不存在因出票人无力履约而将票据转为应收账款的情况。

(5) 期末公司已经背书给其他方但尚未到期的票据金额为 15,728,180.63 元。

4、应收股利

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数	未收回的原因	相关款项是否发生减值
应收股利	---	61,555,628.90	---	61,555,628.90	尚未到期结算	否
合计	---	61,555,628.90	---	61,555,628.90		

注：应收股利本期增加主要系应收本公司之合营公司招商华侨城的投资分红款。

5、应收账款

(1) 应收账款按种类列示

种类	期末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大的应收账款	---	---	---	---
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款	---	---	---	---
其他不重大应收账款	201,224,867.77	100.00	22,352,690.51	100.00
合计	201,224,867.77	100.00	22,352,690.51	100.00

(续)

种类	期初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大的应收账款	---	---	---	---
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款	---	---	---	---
其他不重大应收账款	202,448,711.19	100.00	18,431,399.06	100.00
合计	202,448,711.19	100.00	18,431,399.06	100.00

注：单项金额重大的应收账款划分的标准为单项金额大于期末余额的 10%的款项。

(2) 期末坏账准备的计提情况

① 期末无单项金额重大的应收账款坏账准备计提情况

② 期末单独进行减值测试的其他不重大应收账款坏账准备计提情况

应收账款内容	账面金额	坏账准备	计提比例	理由
段文茂	2,657,918.00	2,657,918.00	100.00	无法收回
北京华亿联盟文化传媒投资有限公司	3,007,686.60	3,007,686.60	100.00	收回的可能性小
北京东方正艺影视传播有限公司	5,800,000.00	5,800,000.00	100.00	收回的可能性小
合计	11,465,604.60	11,465,604.60		

③ 期末扣除单独进行减值测试的其他不重大的应收账款坏账准备计提情况

账龄	期末数		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)	
1 年以内	175,113,763.70	92.28	7,004,082.02
1 至 2 年	7,981,422.23	4.21	161,699.65
2 至 3 年	3,360,576.10	1.77	839,178.99
3 至 4 年	51,475.24	0.03	36,054.61
4 至 5 年	453,821.00	0.24	69,969.24
5 年以上	2,798,204.90	1.47	2,776,101.40
合计	189,759,263.17	100.00	10,887,085.91

(3) 按账龄列示应收账款

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1年以内	175,113,763.70	87.01	7,004,082.02	180,189,777.37	89.01	5,371,977.84
1至2年	10,639,340.23	5.29	2,819,617.65	7,291,738.78	3.60	584,972.13
2至3年	3,360,576.10	1.67	839,178.99	2,539,738.13	1.25	619,306.43
3至4年	51,475.24	0.03	36,054.61	6,483,359.41	3.20	6,093,668.20
4至5年	6,253,821.00	3.11	5,869,969.24	5,944,097.50	2.94	5,761,474.46
5年以上	5,805,891.50	2.89	5,783,788.00	---	---	---
合计	201,224,867.77	100.00	22,352,690.51	202,448,711.19	100.00	18,431,399.06

(4) 本报告期实际核销的应收账款情况。

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生
个人	服务费	127,984.72	无法收回	否
合计		127,984.72		

(5) 本报告期应收账款中持有公司5%(含5%)以上表决权股份的股东单位情况

单位名称	期末数		期初数	
	金额	计提坏账金额	金额	计提坏账金额
华侨城集团	3,209,260.60	---	3,462,453.94	---
合计	3,209,260.60	---	3,462,453.94	---

(6) 应收账款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例(%)
北京南磨房旅游发展有限公司	客户	5,981,208.00	3年以内	2.97
北京东方正艺影视传播有限公司	客户	5,800,000.00	4-5年	2.88
海南华利佳实业投资有限公司	客户	5,519,039.00	1年以内	2.74
华为技术有限公司	客户	4,129,264.72	1年以内	2.05
北京华亿联盟文化传媒投资有限公司	客户	3,007,686.60	5年以上	1.49
合计		24,437,198.32		12.13

(7) 应收账款期末数中应收其他关联方的款项为 8,695,899.87 元，占应收账款期末余额的 4.32%，见附注八、6。

6、其他应收款

(1) 其他应收款按种类列示

种类	期末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大的其他应收款	507,746,500.56	56.20	---	---
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款	---	---	---	---
其他不重大其他应收款	395,762,027.87	43.80	55,919,151.81	100.00
合计	903,508,528.43	100.00	55,919,151.81	100.00

(续)

种类	期初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大的其他应收款	95,518,044.50	34.50	26,172,689.86	55.64
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款	---	---	---	---
其他不重大其他应收款	181,377,011.88	65.50	20,864,907.95	44.36
合计	276,895,056.38	100.00	47,037,597.81	100.00

注：单项金额重大的其他应收款划分的标准为单项金额大于期末余额的 10%的款项。

(2) 期末坏账准备的计提情况

① 期末单项金额重大的其他应收款坏账准备计提情况

其他应收款内容	账面金额	坏账准备	理由
天津东方财信投资集团有限公司	507,746,500.56	---	股权转让款，合同约定 2010 年 4 月底前收回
合计	507,746,500.56	---	

② 期末单独进行减值测试的其他不重大的其他应收款坏账准备计提情况

其他应收款内容	账面金额	坏账准备	理由
兴宁华中电力有限公司	26,534,838.93	26,534,838.93	该公司因经营严重亏损进入破产程序，预计难以收回
合计	26,534,838.93	26,534,838.93	

③ 期末扣除单独进行减值测试的其他不重大的其他应收款坏账准备计提情况

账龄	期末数		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)	
1年以内	150,326,941.76	40.71	4,285,026.58
1至2年	178,769,230.43	48.42	6,497,372.94
2至3年	17,315,160.89	4.69	327,420.64
3至4年	3,251,757.61	0.88	533,501.41
4至5年	1,811,802.03	0.49	387,095.74
5年以上	17,752,296.22	4.81	17,353,895.57
合计	369,227,188.94	100.00	29,384,312.88

(3) 按账龄列示的其他应收款

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1年以内	658,073,442.32	72.83	4,285,026.58	121,957,558.79	44.04	2,285,070.31
1至2年	178,769,230.43	19.79	6,497,372.94	91,314,804.45	32.98	516,403.58
2至3年	17,315,160.89	1.92	327,420.64	13,844,527.55	5.00	251,959.76
3至4年	3,251,757.61	0.36	533,501.41	5,100,635.49	1.84	32,978.10
4至5年	1,811,802.03	0.20	387,095.74	390,394.95	0.14	62,451.56
5年以上	44,287,135.15	4.90	43,888,734.50	44,287,135.15	15.99	43,888,734.50
合计	903,508,528.43	100.00	55,919,151.81	276,895,056.38	100.00	47,037,597.81

(4) 本报告期内无实际核销的其他应收款。

(5) 本报告期其他应收款中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况

单位名称	期末数		期初数	
	金额	计提坏账金额	金额	计提坏账金额
华侨城集团	1,416,125.33	---	1,811,148.18	---
合计	1,416,125.33	---	1,811,148.18	---

(6) 其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	性质或内容	占其他应收款总额的比例(%)
天津东方财信投资集团有限公司	非关联方	507,746,500.56	1年以内	股权转让款	56.20
天津市东方鸿业物业管理有限公司	非关联方	56,365,300.11	1年以内	股权转让款	6.24
兴宁华中电力有限公司	非关联方	26,534,838.93	5年以上	借款及往来款	

单位名称	与本公司关系	金额	年限	性质或内容	占其他应收款总额的比例(%)
					2.94
北京市朝阳区市政管理委员会	非关联方	17,970,000.00	1年以内	拆迁款	1.99
深圳市南山区教育局	非关联方	4,500,000.00	1年以内	代垫款项	0.50
合计		613,116,639.60			67.87

(7) 其他应收款期末数中应收其他关联方款项为 26,961,702.79 元，占其他应收款期末余额的 2.98%，见附注八、6。

(8) 其他应收款期末数为 903,508,528.43 元，较期初数增加 226.30%，主要系增加应收天津东方财信投资集团有限公司和天津市东方鸿业物业管理有限公司股权转让款所致。

7、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	390,962,928.61	45.39	435,333,917.71	39.19
1至2年	375,370,779.80	43.58	673,970,803.88	60.67
2至3年	93,908,018.28	10.90	161,000.00	0.01
3年以上	1,119,410.76	0.13	1,417,627.41	0.13
合计	861,361,137.45	100.00	1,110,883,349.00	100.00

注：账龄超过 1 年且金额重大的预付款项，主要系预付的土地出让金。

(2) 预付款项金额的前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	未结算原因
云南省宜良县国土局	非关联方	358,920,000.00	按约定预付土地出让金
曲江管委会	非关联方	300,000,000.00	按约定预付土地出让金
深圳市国土资源局	非关联方	93,116,700.00	按约定预付土地出让金
姜堰市国土资源局	非关联方	40,000,000.00	按约定预付土地出让金
深圳报业集团	非关联方	21,728,171.00	未到期结算
合计		813,764,871.00	

(3) 预付款项期末数中无预付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的款项。

(4) 预付款项期末数中预付其他关联方的款项为 684,000.00 元，占预付款项期末数的 0.08%，见附注八、6。

8、存货

(1) 存货分类

项目	期末数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
房地产开发项目：			
已完工产品	897,660,019.23	---	897,660,019.23
在建开发产品	5,756,508,135.66	---	5,756,508,135.66
拟开发土地	2,272,145,593.62	---	2,272,145,593.62
小计	8,926,313,748.51	---	8,926,313,748.51
非房地产开发项目：			
原材料	98,295,023.99	3,916,927.59	94,378,096.40
影视剧本	18,797,503.34	1,913,000.00	16,884,503.34
低值易耗品	19,372,346.71	---	19,372,346.71
库存商品	41,731,739.52	5,426,186.66	36,305,552.86
在产品	2,357,700.78	---	2,357,700.78
发出商品	3,723,943.73	---	3,723,943.73
小计	184,278,258.07	11,256,114.25	173,022,143.82
合计	9,110,592,006.58	11,256,114.25	9,099,335,892.33

(续)

项目	期初数		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值
房地产开发项目：			
已完工产品	1,689,426,407.40	---	1,689,426,407.40
在建开发产品	5,117,328,049.09	---	5,117,328,049.09
拟开发土地	5,489,707,047.18	---	5,489,707,047.18
小计	12,296,461,503.67	---	12,296,461,503.67
非房地产开发项目：			
原材料	95,777,785.41	3,559,105.19	92,218,680.22
影视剧本	2,324,708.36	1,913,000.00	411,708.36
低值易耗品	28,547,109.44	---	28,547,109.44
库存商品	46,461,922.00	5,991,969.96	40,469,952.04
在产品	---	---	---
发出商品	292,720.66	---	292,720.66
小计	173,404,245.87	11,464,075.15	161,940,170.72
合计	12,469,865,749.54	11,464,075.15	12,458,401,674.39

注：存货期末数中资本化借款费用为 226,034,503.08 元，期初数中资本化借款费用为 457,411,305.39 元。

(2) 存货跌价准备

项目	计提存货跌价准备的依据	本期转回存货跌价准备的原因	本期转回金额占该项存货期末余额的比例
库存商品	账面价值低于可变现净值	原已计提存货跌价准备的存货本期销售转回	2.34

(3) 在建开发成本明细情况

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资(万元)	期初数	期末数
欢乐嘉园项目	2007.02	2011.09	-	429,761,563.79	464,637,277.60
东方花园项目	2009.08	2011.06	12,504.00	14,359,035.41	15,690,173.54
波托菲诺项目	2006.12	2011.12	310,811.00	428,879,308.67	1,490,384,760.13
湾厦花园项目	2007.02	2010.01	32,981.00	205,021,622.92	283,939,584.05
成都纯水岸项目	2007.09		210,497.00	520,252,883.62	190,305,482.36
上海新浦江城项目	2008.04		155,000.00	778,283,690.59	819,741,569.55
上海合利坊项目	2005.02	2010.01	141,502.00	1,248,652,509.85	1,457,895,531.91
天津东丽湖综合项目			---	---	1,337,715.40
曦城项目	2007.03	2009.12	85,507.00	895,927,915.41	---
天麓项目	2008	2010	---	376,916,870.52	878,555,972.61
泰州纯水岸项目	2009	2010	---	---	97,149,384.43
云南华侨城项目	2009		---	---	21,926,355.93
其他				219,272,648.31	34,944,328.15
合计				5,117,328,049.09	5,756,508,135.66

(4) 已完工产品明细情况

项目名称	竣工时间	期初数	本期增加	本期减少	期末数
波托菲诺项目	2008.12	163,784,428.66	357,906,561.90	261,982,257.75	259,708,732.81
曦城项目	2008.12	487,498,137.16	---	487,498,137.16	---
上海新浦江城项目	2009.12	270,818,393.34	772,260,575.80	757,525,712.64	285,553,256.50
成都纯水岸项目	2009.12	---	1,086,778,118.63	936,435,388.65	150,342,729.98
欢乐嘉园项目	2008.12	218,776,432.86	305,115,013.48	425,228,569.20	98,662,877.14
天麓项目	2008.12	493,494,090.58	405,190,576.92	825,205,122.74	73,479,544.76
其他		55,054,924.80	---	25,142,046.76	29,912,878.04
合计		1,689,426,407.40	2,927,250,846.73	3,719,017,234.90	897,660,019.23

(5) 期末数中无用于债务担保的存货。

9、其他流动资产

项目	性质（或内容）	期末数	期初数
待摊费用	杂志费	233,334.68	180,000.00
待摊费用	预交所得税	331,840.80	---
待摊费用	待抵扣增值税	5,345,012.36	---
持有至到期投资[注（1）]	委托贷款	500,000,000.00	---
合计		505,910,187.84	180,000.00

注：（1）公司于2009年10月28日通过交通银行股份有限公司武汉水果湖支行向武汉旅游发展投资集团有限公司提供委托贷款50,000万元，期限从2009年10月28日至2010年4月28日。

（2）其他流动资产期末数为505,910,187.84元，较期初增加2809.61%，主要系6个月内到期的委托贷款转入所致。

10、对合营企业投资和联营企业投资

（1）对合营企业的投资

被投资单位名称	企业类型	注册地	法定代 表人	业务性质	注册资本 （万元）	本企业 持股比 例（%）	本企业在 被投资单 位表决权 比例（%）
深圳世界之窗①	有限公司	中国深圳	卢瑞安	旅游业	22,614.90	49.00	49.00
锦绣中华②	有限公司	中国深圳	刘平春	旅游业	18,400.00	49.00	49.00
招商华侨城物业③	有限公司	中国深圳	陈俊和	服务业	500.00	50.00	50.00
招商华侨城④	有限公司	中国深圳	林少斌	房地产业	10,000.00	50.00	50.00

（续）

被投资单位名称	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总 额	本期营业收入 总额	本期净利润
深圳世界之窗	495,545,391.84	54,895,514.28	440,649,877.56	270,850,597.28	76,189,275.53
锦绣中华	319,658,906.45	46,325,795.47	273,333,110.98	130,376,490.18	7,226,590.60
招商华侨城物业	8,698,612.60	2,842,427.25	5,856,185.35	9,927,079.48	521,114.90
招商华侨城	3,297,482,516.42	2,738,228,453.70	559,254,062.72	1,324,969,411.00	409,254,062.65

①该公司系本公司和港中投共同投资设立的中外合资公司，投资比例分别为49%、51%，本公司与港中投依据合同共同控制该公司。该公司于1992年5月领取企合粤深总字第102706号企业法人营业执照，营业期限40年。

②该公司系本公司和港中投共同投资设立的中外合资公司，投资比例分别为49%、51%，本公司与港中投依据合同共同控制该公司。该公司于1988年5月领取企合粤深总字第100551号企业法人营业执照，营业期限50年。

③该公司系华侨城物业和招商局物业管理有限公司共同投资设立的有限责任公司，投资比例分别为 50%、50%，华侨城物业与招商局物业管理有限公司共同控制该公司。该公司于 2006 年 6 月 1 日领取 4403011228452 号企业法人营业执照，营业期限 30 年。

④该公司系华侨城房地产和深圳招商房地产有限公司共同投资设立的有限责任公司，投资比例分别为 50%、50%，华侨城房地产与深圳招商房地产有限公司共同控制该公司。该公司于 2004 年 11 月 9 日领取深宝司字 N13480 号企业法人营业执照。

(2) 对联营企业的投资

被投资单位名称	企业类型	注册地	法定代 表人	业务性质	注册资本 (万元)	本企业 持股比 例 (%)	本企业在 被投资单 位表决权 比例 (%)
长沙世界之窗	有限公司	中国长沙	魏文彬	旅游业	10,000.00	25.00	25.00

(续)

被投资单位名 称	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入 总额	本期净利润
长沙世界之窗	223,633,170.38	122,178,953.14	101,454,217.24	78,843,712.49	12,979,458.73

11、长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
对合营企业投资	406,750,982.13	284,094,269.76	59,735,914.39	631,109,337.50
对联营企业投资	32,233,854.50	5,898,178.97	---	38,132,033.47
其他股权投资	142,000.00	54,979,299.00	---	55,121,299.00
减：长期股权投资减值准备	765,000.00	---	---	765,000.00
合计	438,361,836.63	344,971,747.73	59,735,914.39	723,597,669.97

(2) 长期股权投资明细情况

被投资单位	核算方法	初始投资成本	期初数	增减变动	期末数
锦绣中华	权益法	105,720,330.44	169,738,319.80	-14,478,757.34	155,259,562.46
深圳世界之窗	权益法	138,368,457.14	234,343,722.69	-1,572,913.87	232,770,808.82
长沙世界之窗	权益法	25,681,050.43	30,762,569.62	4,778,178.97	35,540,748.59
江通动画股份	成本法	54,979,299.00	---	54,979,299.00	54,979,299.00
华夏演出	成本法	100,000.00	100,000.00	---	100,000.00
深圳物业管理研究所	成本法	42,000.00	42,000.00	---	42,000.00
体育中心	成本法	1,400,000.00	280,000.00	1,120,000.00	1,400,000.00
招商华侨城物业	权益法	2,500,000.00	2,668,939.64	260,557.45	2,929,497.09

被投资单位	核算方法	初始投资成本	期初数	增减变动	期末数
招商华侨城	权益法	---	---	240,149,469.13	240,149,469.13
星美机电	成本法	1,000,000.00	426,284.88	---	426,284.88
兴侨科技	成本法	765,000.00	765,000.00	---	765,000.00
减：长期股权投资减值准备		---	765,000.00	---	765,000.00
合计			438,361,836.63	285,235,833.34	723,597,669.97

(续)

被投资单位	在被投资单位持股比例 (%)	在被投资单位享有表决权比例 (%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
锦绣中华	49.00	49.00		---	---	17,260,346.95
深圳世界之窗	49.00	49.00		---	---	42,475,567.44
长沙世界之窗	25.00	25.00		---	---	---
江通动画股份	10.08	10.08		---	---	---
华夏演出	10.00	10.00		---	---	---
深圳物业管理研究所	5.25	5.25		---	---	---
体育中心	46.67	46.67		---	---	---
招商华侨城物业	50.00	50.00		---	---	---
招商华侨城	50.00	50.00		---	---	200,000,000.00
星美机电	50.00	50.00		---	---	---
兴侨科技	45.00	45.00		765,000.00	---	---
合计				765,000.00	---	259,735,914.39

12、投资性房地产

(1) 投资性房地产明细情况

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
采用成本模式进行后续计量的投资性房地产	1,130,740,155.33	759,505,886.94	253,085,157.70	1,637,160,884.57
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产	---	---	---	---
减：投资性房地产减值准备	---	---	---	---
合计	1,130,740,155.33	759,505,886.94	253,085,157.70	1,637,160,884.57

(2) 按成本计量的投资性房地产

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
一、原值合计	1,539,588,990.95	759,505,886.94	167,070,202.53	2,132,024,675.36
房屋、建筑物	1,539,588,990.95	759,505,886.94	167,070,202.53	2,132,024,675.36
土地使用权	---	---	---	---

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
二、累计折旧和摊销合计	408,848,835.62	86,014,955.17	---	494,863,790.79
房屋、建筑物	408,848,835.62	86,014,955.17	---	494,863,790.79
土地使用权	---	---	---	---
三、减值准备合计	---	---	---	---
房屋、建筑物	---	---	---	---
土地使用权	---	---	---	---
四、账面价值合计	1,130,740,155.33			1,637,160,884.57
房屋、建筑物	1,130,740,155.33			1,637,160,884.57
土地使用权	---			---

注：本期折旧和摊销额为 86,014,955.17 元。

(3) 截至 2009 年 12 月 31 日，本公司投资性房地产无账面价值高于可收回金额的情况。

(4) 截至 2009 年 12 月 31 日尚未办妥产权证的房屋建筑物账面价值为 840,932,077.92 元。

13、固定资产

(1) 固定资产情况

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
一、账面原值				
房屋及景区建筑物	4,037,157,928.20	2,458,391,279.60	30,614,116.58	6,464,935,091.22
机器设备	1,933,585,446.59	1,419,817,016.18	25,815,952.51	3,327,586,510.26
运输设备	158,239,045.45	45,375,447.47	12,971,659.32	190,642,833.60
电子设备	316,702,518.77	288,278,950.05	4,966,519.83	600,014,948.99
其他设备	997,950,452.60	88,452,446.56	32,726,384.88	1,053,676,514.28
合计	7,443,635,391.61	4,300,315,139.86	107,094,633.12	11,636,855,898.35
二、累计折旧				
房屋及景区建筑物	473,007,538.42	405,288,403.48	6,152,504.01	872,143,437.89
机器设备	804,473,475.96	213,598,026.75	5,356,598.45	1,012,714,904.26
运输设备	75,329,816.55	20,298,792.07	10,910,599.57	84,718,009.05
电子设备	143,400,441.68	51,114,541.22	2,564,203.86	191,950,779.04
其他设备	295,655,922.13	61,110,377.96	12,076,535.71	344,689,764.38
合计	1,791,867,194.74	751,410,141.48	37,060,441.60	2,506,216,894.62
三、账面净值				
房屋及景区建筑物	3,564,150,389.78			5,592,791,653.33
机器设备	1,129,111,970.63			2,314,871,606.00
运输设备	82,909,228.90			105,924,824.55
电子设备	173,302,077.09			408,064,169.95

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
其他设备	702,294,530.47			708,986,749.90
合计	5,651,768,196.87			9,130,639,003.73
四、减值准备				
房屋及景区建筑物	12,330,745.63	---	---	12,330,745.63
机器设备	28,153,037.51	649,514.63	---	28,802,552.14
运输设备	127,100.00	---	---	127,100.00
电子设备	---	---	---	---
其他设备	328,363.84	---	---	328,363.84
合计	40,939,246.98	649,514.63	---	41,588,761.61
五、账面价值				
房屋及景区建筑物	3,551,819,644.15			5,580,460,907.70
机器设备	1,100,958,933.12			2,286,069,053.86
运输设备	82,782,128.90			105,797,724.55
电子设备	173,302,077.09			408,064,169.95
其他设备	701,966,166.63			708,658,386.06
合计	5,610,828,949.89			9,089,050,242.12

注：本期折旧额为 751,410,141.48 元。本期由在建工程转入固定资产原价为 4,125,393,444.59 元。

(2) 报告期内无暂时闲置的固定资产

(3) 报告期内无通过经营租赁租出的固定资产

(4) 未办妥产权证书的固定资产情况

截至 2009 年 12 月 31 日, 尚未办妥产权证的房屋建筑物账面价值为 3,608,460,487.29 元。

(5) 固定资产期末数中不存在抵押或担保等情况。

14、在建工程

(1) 在建工程基本情况

项目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
公园景区、商业地产等项目	1,684,948,352.88	---	1,684,948,352.88	3,682,697,700.20	---	3,682,697,700.20
酒店装修项目	4,289,480.85	---	4,289,480.85	2,791,864.08	---	2,791,864.08
强夯土方工程	29,141,845.78	---	29,141,845.78	59,386,036.21	---	59,386,036.21
合计	1,718,379,679.51	---	1,718,379,679.51	3,744,875,600.49	---	3,744,875,600.49

(2) 重大在建工程项目变动情况

工程名称	预算数(万元)	期初数	本期增加数	本期转入固定资产数	其他减少数	期末数
上海华侨城项目	162,000.00	502,151,938.41	621,337,778.55	1,003,528,821.94	---	119,960,895.02
云南华侨城项目	24,500.00	---	20,548,310.61	---	---	20,548,310.61
深圳欢乐谷项目	252192	5,490,082.31	13,278,022.04	6,820,470.81	---	11,947,633.54
北京华侨城项目	US\$45.50	---	71,145,015.95	8,027,898.27	---	63,117,117.68
东部华侨城酒店	111,845.00	231,713,803.81	932,356,401.75	492,111,175.68	---	671,959,029.88
东部华侨城生态旅游区	56,039.00	1,377,236,143.25	356,522,880.38	1,449,090,894.56	---	284,668,129.07
欢乐海岸项目	250,000.00	68,480,492.41	282,323,017.52	1,214,184.09	---	349,589,325.84
成都欢乐谷项目	220,692.83	1,218,246,543.08	389,286,307.45	991,229,847.21	459,435,947.78	156,867,055.54
成都商业街项目	60,000.00	279,378,696.93	272,542,122.55	40,522,580.01	506,471,383.77	4,926,855.70
天津东丽湖项目	---	---	1,364,000.00	---	---	1,364,000.00
酒店装修	128,951.72	2,791,864.08	24,452,913.72	13,347,526.79	9,607,770.16	4,289,480.85
强夯土方工程		59,386,036.21	89,255,854.80	119,500,045.23	---	29,141,845.78
合计		3,744,875,600.49	3,074,412,625.32	4,125,393,444.59	975,515,101.71	1,718,379,679.51

(续)

项目	利息资本化累计金额	其中:本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	工程投入占预算的比例(%)	资金来源
东部华侨城酒店	40,753,539.50	12,440,068.40	4.75	57.51	金融机构贷款
东部华侨城生态旅游区	261,539,552.15	42,838,620.51	4.75	50.80	金融机构贷款
成都欢乐谷项目	49,206,126.4	7,188,387.59	4.78	87.50	金融机构贷款
成都商业街项目	15,911,846.52	7,159,345.37	4.78	82.00	金融机构贷款
合计	367,411,064.57	69,626,421.87			

注：在建工程本期其他减少主要系主题公园及配套完工后转入投资性房地产所致。

(3)截至 2009 年 12 月 31 日,本公司在建工程无账面价值高于可收回金额的情况。

15、无形资产

(1) 无形资产情况

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计	945,243,833.57	753,085,989.18	205,589,231.33	1,492,740,591.42
土地使用权	932,951,598.71	750,711,554.97	205,589,231.33	1,478,073,922.35
软件	10,748,234.86	2,242,934.21	---	12,991,169.07
专利及专有技术	250,000.00	---	---	250,000.00
其他	1,294,000.00	131,500.00	---	1,425,500.00
二、累计摊销合计	43,267,452.02	44,556,658.70	---	87,824,110.72
土地使用权	40,725,852.95	42,370,785.50	---	83,096,638.45
软件	2,395,819.48	1,991,423.74	---	4,387,243.22
专利及专有技术	100,000.00	50,000.00	---	150,000.00
其他	45,779.59	144,449.46	---	190,229.05
三、账面净值合计	901,976,381.55			1,404,916,480.70
土地使用权	892,225,745.76			1,394,977,283.90
软件	8,352,415.38			8,603,925.85
专利及专有技术	150,000.00			100,000.00
其他	1,248,220.41			1,235,270.95
四、减值准备合计	---			---
土地使用权	---			---
软件	---			---
专利及专有技术	---			---
其他	---			---
五、账面价值合计	901,976,381.55			1,404,916,480.70
土地使用权	892,225,745.76			1,394,977,283.90
软件	8,352,415.38			8,603,925.85
专利及专有技术	150,000.00			100,000.00
其他	1,248,220.41			1,235,270.95

注: 无形资产本期减少主要系土地使用权转入存货-拟开发土地。

(2) 无形资产期末数中无抵押担保等使用受限情况。

(3) 无形资产期末数为 1,404,916,480.70 元, 较期初增加 55.76%, 主要系土地使用权增加所致。

(4)截至 2009 年 12 月 31 日,本公司无形资产无账面价值高于可收回金额的情况。

16、商誉

(1) 商誉明细情况

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初数	本期增加	本期减少	期末数	期末减值准备
收购上海万锦置业股份	47,008,762.44	---	25,000,000.00	22,008,762.44	---
增持上海天祥华侨城股份	1,140,491,268.66	---	---	1,140,491,268.66	174,733,747.13
合计	1,187,500,031.10	---	25,000,000.00	1,162,500,031.10	174,733,747.13

(2) 商誉减值测试方法和减值准备计提方法

本公司之子公司华侨城房地产增持上海天祥华侨城之股权形成的商誉与该公司开发项目相关，随着项目开发的陆续完成，该商誉中所包含的经济利益逐步实现，故相应计提减值准备。

17、长期待摊费用

项目	期初数	本期增加	本期摊销	其他减少	期末数	其他减少的原因
绿化费	4,426,873.01	---	2,144,542.32	---	2,282,330.69	
演艺创作费	6,428,849.50	48,124,197.28	31,497,799.16	1,358,800.00	21,696,447.62	合同核减
装修费	178,968,459.72	18,707,786.31	19,239,833.70	---	178,436,412.33	
软件许可证费	131,550.00	19,820.00	71,735.00	---	79,635.00	
其他	30,139,121.78	6,856,272.46	10,195,022.26	---	26,800,371.98	
合计	220,094,854.01	73,708,076.05	63,148,932.44	1,358,800.00	229,295,197.62	

18、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

项目	期末数	期初数
递延所得税资产		
因资产的账面价值与计税基础不同而形成的递延所得税资产	119,843,312.65	98,378,376.80
因负债的账面价值与计税基础不同而形成的递延所得税资产	177,532,837.06	51,857,113.87
留抵以后年度抵扣应纳税所得额的所得税资产	10,974,705.66	5,857,203.23
其他	38,719.51	---
小计	308,389,574.88	156,092,693.90
递延所得税负债		
因资产的账面价值与计税基础不同而形成的递延所得税负债（注①）	3,114,456.29	3,114,456.29
因负债的账面价值与计税基础不同而形成的递延所得税负债（注②）	151,740.20	2,182,556.04
小计	3,266,196.49	5,297,012.33

注①：因本公司之子公司华中发电 1997 年改制资产评估形成的预提所得税；

② 因本公司之子公司香港华侨城境内子公司尚未支付的已分配股利形成的预提所得税。

(2) 未确认递延所得税资产明细

项目	期末数	期初数
可抵扣暂时性差异	86,378,971.69	102,291,499.43
可抵扣亏损	107,778,950.16	126,688,247.57
合计	194,157,921.85	228,979,747.00

(3) 引起暂时性差异的资产项目对应的暂时性差异

项目	期末数	期初数
递延所得税资产-暂时性差异		
开办费	72,321,122.65	100,878,932.80
预收房款	739,746,124.32	200,004,315.50
税法规定期内可抵扣亏损	43,600,166.07	30,564,394.24
减值准备	44,737,746.49	15,580,819.57
辞退福利	6,636,165.79	15,000,000.00
内部交易未实现损益	283,950,457.28	253,946,403.27
固定资产折旧	89,549,346.69	---
其他	59,821,406.71	10,546,358.49
合计	1,340,362,536.00	626,521,223.87

19、资产减值准备明细

项目	期初数	本期计提	本期减少		期末数
			转回数	转销数	
一、坏账准备合计	65,468,996.87	13,967,548.39	464,490.39	700,212.55	78,271,842.32
其中：应收账款	18,431,399.06	4,887,505.02	430,859.90	535,353.67	22,352,690.51
其他应收款	47,037,597.81	9,080,043.37	33,630.49	164,858.88	55,919,151.81
二、存货跌价准备合计	11,464,075.15	790,964.84	952,123.62	46,802.12	11,256,114.25
其中：库存商品	5,991,969.96	433,142.44	952,123.62	46,802.12	5,426,186.66
原材料	3,559,105.19	357,822.40	---	---	3,916,927.59
影视剧本	1,913,000.00	---	---	---	1,913,000.00
三、长期股权投资减值准备	765,000.00	---	---	---	765,000.00
四、固定资产减值准备合计	40,939,246.98	649,514.63	---	---	41,588,761.61
其中：房屋、建筑物	12,330,745.63	---	---	---	12,330,745.63
机器设备	28,153,037.51	649,514.63	---	---	28,802,552.14

项目	期初数	本期计提	本期减少		期末数
			转回数	转销数	
运输设备	127,100.00	---	---	---	127,100.00
电子设备	---	---	---	---	---
其他	328,363.84	---	---	---	328,363.84
五、商誉减值准备	---	174,733,747.13	---	---	174,733,747.13
合计	118,637,319.00	190,141,774.99	1,416,614.01	747,014.67	306,615,465.31

20、其他非流动资产

项目	内容	期末数	期初数
新侨大厦经营权	深圳新侨大厦第一层、第二层 25 年经营权	5,130,220.92	7,296,000.70
东园物业经营权	深圳华侨城东园综合大楼 30 年经营权	6,784,000.77	5,433,784.92
架空层	架空层	24,136,364.89	24,136,364.89
合计		36,050,586.58	36,866,150.51

21、短期借款

(1) 短期借款分类

项目	期末数	期初数
委托借款	2,920,000,000.00	4,550,000,000.00
担保借款	164,000,000.00	813,427,500.00
信用借款	673,292,923.05	3,815,000,000.00
合计	3,757,292,923.05	9,178,427,500.00

注：① 担保借款见附注八、5、(2)。

② 关联方的委托借款见附注八、5、(5)

(2) 短期借款期末数为 3,757,292,923.05 元，较期初数减少 59.06%，主要系归还到期的短期借款所致。

22、应付票据

种类	期末数	期初数
银行承兑汇票	272,941,931.52	254,758,020.83
合计	272,941,931.52	254,758,020.83

注：(1) 应付票据期末数中无应付持本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东和其他关联方单位的票据。

(2) 期末银行承兑汇票无逾期情况。

23、应付账款

(1) 应付账款明细情况

项目	期末数	期初数
1年以内	2,283,942,697.23	1,326,073,432.27
1-2年	251,002,232.60	446,455,991.87
2-3年	56,608,787.20	14,895,250.56
3年以上	20,116,444.42	5,306,876.03
合计	2,611,670,161.45	1,792,731,550.73

(2) 应付账款期末数中无应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的款项。

(3) 应付账款期末数中应付其他关联方的款项为 8,038,327.00 元，占应付账款期末数的 0.31%，见附注八、6。

(4) 账龄超过 1 年的大额应付账款情况的说明

应付账款期末数中账龄超过 1 年的大额应付账款主要系未到结算期的应付工程款。

(5) 应付账款期末数为 2,611,670,161.45 元，较期初增加 45.68%，主要系尚未结算的工程款增加所致。

24、预收款项

(1) 预收款项明细情况

项目	期末数	期初数
1年以内	4,706,112,588.64	1,286,497,136.04
1-2年	50,590,627.46	7,010,904.06
2-3年	6,984,279.19	1,021,554.71
3年以上	2,213,335.90	1,191,781.19
合计	4,765,900,831.19	1,295,721,376.00

(2) 预收款项期末数中预收持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东的款项情况。

项目	期末数	期初数
华侨城集团	297,003.00	---
合计	297,003.00	---

(3) 预收款项期末数中预收其他关联方的款项为 2,872,615.87 元，占预收款项期末数的 0.06%，见附注八、6。

(4) 账龄超过 1 年的大额预收款项情况的说明

预收款项期末数中账龄超过 1 年的大额预收款项主要是尚未结算的预收房款。

(5) 预收房款

项目名称	期初数	期末数	预计竣工时间
波托菲诺项目	167,551,593.00	2,193,465,502.00	2010 年
成都纯水岸项目	707,219,938.00	---	已完工
上海新浦江新城项目	1,582,915.64	310,646,567.38	2009 年
湾厦花园项目	---	486,011,984.00	2009 年
天麓项目	46,937,851.00	1,004,461,492.02	2010 年
欢乐嘉园项目	168,056,276.00	624,998,202.50	已完工
其他	11,881,754.00	8,430,034.00	2010 年
合计	1,103,230,327.64	4,628,013,781.90	

(6) 预收款项期末数为 4,765,900,831.19 元，较期初数增加 267.82%，主要系预收房款的增加所致。

25、应付职工薪酬

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
工资奖金	123,540,984.79	663,716,393.17	640,977,420.44	146,279,957.52
职工福利费	20,843,308.69	61,585,736.84	77,208,788.92	5,220,256.61
社会保险费	4,066,706.57	94,489,636.63	79,992,962.48	18,563,380.72
其中：养老保险	3,073,076.38	56,527,744.08	51,676,997.67	7,923,822.79
医疗保险	150,841.66	16,152,153.26	15,400,474.85	902,520.07
工伤保险	33,112.29	1,941,558.20	1,821,606.64	153,063.85
失业保险	58,909.83	2,667,672.54	2,517,244.75	209,337.62
生育保险	8,525.11	1,228,429.54	1,191,138.07	45,816.58
年金缴费	742,241.30	15,972,079.01	7,385,500.50	9,328,819.81
住房公积金	519,117.25	7,909,767.26	7,428,826.31	1,000,058.20
工会经费和职工教育经费	12,384,689.38	13,156,524.09	10,486,478.34	15,054,735.13
非货币性福利	811,795.95	5,239,429.85	5,152,656.47	898,569.33
辞退福利	15,000,000.00	3,413,236.32	11,777,070.53	6,636,165.79
外聘临时工费用	---	82,337.60	79,942.60	2,395.00
股份支付	---	41,951,625.08	41,951,625.08	---
其他补偿	1,441,375.93	24,131,916.68	23,874,339.29	1,698,953.32
合计	178,607,978.56	915,676,603.52	898,930,110.46	195,354,471.62

注：股份支付详见附注九、1。

26、应交税费

项目	期末数	期初数
增值税	2,025,411.54	5,283,499.74
营业税	-7,588,162.21	76,417,753.99
企业所得税	510,961,610.12	319,900,671.88
土地增值税	252,869,081.05	-107,054,534.99
城市维护建设税	903,096.47	1,181,120.43
教育费附加	-655,846.47	3,012,806.48
房产税	1,427,030.70	150,889.15
土地使用税	22,768,022.39	12,454,142.02
个人所得税	21,741,222.68	6,379,602.56
其他	10,491,475.39	14,500,003.12
合计	814,942,941.66	332,225,954.38

注：应交税费期末数为 814,942,941.66 元，较期初增加 145.30%，主要系清算的土地增值税转入及企业所得税增加所致。

27、应付股利

单位名称	期末数	期初数	超过 1 年未支付的原因
深圳市盐田区投资控股有限公司	800,000.00	800,000.00	按协议约定 2010 年 6 月 30 日前支付
合计	800,000.00	800,000.00	

28、其他应付款

(1) 其他应付款明细情况

项目	期末数	期初数
1 年以内	2,138,317,020.78	1,880,329,412.19
1-2 年	1,308,965,156.44	971,991,879.41
2-3 年	158,407,906.62	73,180,694.98
3 年以上	130,015,167.63	117,292,499.86
合计	3,735,705,251.47	3,042,794,486.44

(2) 其他应付款期末数中应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位的款项情况。

项目	期末数	期初数
华侨城集团公司	519,871,403.23	140,388,510.34
合计	519,871,403.23	140,388,510.34

(3) 其他应付款期末数中应付其他关联方的款项为 8,409,360.43 元，占其他应付款期末数的 0.23%，见附注八、6。

(4) 账龄超过 1 年的大额其他应付款情况的说明

债权人名称	金额	未偿还的原因	报表日后是否归还
预提税金—土地增值税	1,097,902,110.97	未清算	否
深圳市宝安区财政局	25,000,000.00	配套资金	否
姜堰市财政局	15,000,000.00	配套资金	否
合计	1,137,902,110.97		

(5) 对于金额较大的其他应付款的说明

①截至 2009 年 12 月 31 日, 本公司应付购买母公司华侨城集团所持 12 家公司股权支付的 2009 年 1-9 月损益对价款余额为人民币 406,464,096.80 元。

②本公司根据国税发 [2006] 187 号文《国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》基于清算口径计提了土地增值税, 2009 年 12 月 31 日余额人民币 1,725,781,989.35 元。

29、1 年内到期的非流动负债

(1) 1 年内到期的长期负债明细情况

项目	期末数	期初数
1 年内到期的长期借款	52,652,704.00	892,198,915.00
租赁收入财产信托 (5 年期) (附注七、33)	125,752,001.00	119,088,648.00
合计	178,404,705.00	1,011,287,563.00

(2) 1 年内到期的长期借款

①1 年内到期的长期借款明细情况

项目	期末数	期初数
担保借款	52,652,704.00	42,198,915.00
信用借款	---	850,000,000.00
合计	52,652,704.00	892,198,915.00

注: 一年内到期的长期借款期末数较期初数减少 94.10%, 主要系上期一年内到期的长期借款本期均已偿还, 且本期借款较上期减少。

②1 年内到期前 3 名的长期借款明细

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	期末数		期初数	
				外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
南洋商业银行	2009-12-27	2010-12-26	港币	40,800,000.00	35,923,584.00	23,800,000.00	20,989,220.00
恒生银行	2009-7-30	2010-7-29	港币	15,000,000.00	13,207,200.00	11,250,000.00	9,921,375.00
恒生银行	2009-8-7	2010-8-6	港币	4,000,000.00	3,521,920.00	12,800,000.00	11,288,320.00

合计	52,652,704.00	42,198,915.00
----	----------------------	----------------------

30、长期借款

(1) 长期借款分类

①长期借款的分类

项目	期末数	期初数
委托借款	2,310,000,000.00	10,000,000.00
质押借款	---	---
保证借款	444,471,288.00	668,188,497.00
信用借款	---	450,000,000.00
合计	2,754,471,288.00	1,128,188,497.00

注：担保借款见附注八、5、(2)；关联方的委托借款见附注八、5、(5)；

②前5名的长期借款明细

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	期末数		期初数	
				外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
中国建设银行股份有限公司深圳分行	2009-9-4	2012-9-4	人民币	---	800,000,000.00	---	400,000,000.00
中国工商银行股份有限公司深圳喜年支行	2009-9-2	2012-8-30	人民币	---	500,000,000.00	---	150,000,000.00
中国工商银行股份有限公司深圳喜年支行	2009-9-2	2012-8-30	人民币	---	500,000,000.00	---	---
中国工商银行亚洲	2009-11-20	2012-11-20	港元	425,000,000.00	374,204,000.00	---	---
中国建设银行深圳华侨城支行	2009-9-9	2012-8-30	人民币	--	300,000,000.00	---	---

(2) 长期借款期末数为 2,754,471,288.00 元，较期初数增加 144.15%，主要系本公司之子公司华侨城房地产及成都华侨城新增委托借款所致。

31、长期应付款

(1) 金额前五名长期应付款情况

种类	款项性质	期末数	期初数
暨南大学中旅学院	借款	---	10,000,000.00
房屋本体维修基金	代管基金	2,807,978.41	1,566,699.31
深圳招商房地产有限公司	股东垫款本金及利息	---	260,406,745.44
其他		1,527,485.18	1,527,485.18
合计		4,335,463.59	273,500,929.93

(2) 长期应付款期末数为 4,335,463.59 元, 较期初减少 98.41%, 主要系本公司对招商华侨城控制权发生变化, 不再纳入合并范围所致。

32、专项应付款

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数	备注
OCT-LOFT 园区建设资金	---	2,000,000.00	---	2,000,000.00	用于园区(基地)基础建设、公共平台建设或企业文化产品的研发及市场推广
合计	---	2,000,000.00	---	2,000,000.00	

注: OCT-LOFT 园区建设资金为深圳市南山区人民政府文化产业发展办公室拨入的专项资金, 该资金专门用于 LOFT 园区基础建设、公共平台建设或企业文化产品的研发及市场推广。

33、其他非流动负债

项目	内容	期末数	期初数
租赁收入财产信托(5年期)	租赁收入财产信托	198,000,000.00	320,000,000.00
合计		198,000,000.00	320,000,000.00

注: 2007年3月28日, 华侨城房地产与中国工商银行股份有限公司深圳分行和中信信托公司合作, 发行“租赁收入财产信托”。华侨城房地产自愿将其合法拥有的基于特定物业的可供出租面积 363,339.56 m² 所享有的收益权作为信托财产, 委托中信信托公司设立发行信托产品, 包括人民币 59,000 万元优先级信托受益权和人民币 6,000 万元次级受益权。其中次级受益权由华侨城房地产购买。信托存续期五年, 每满 6 个月为当期信托利益核算日期, 共 10 个核算期。信托存续期内每期优先信托利益和信托费用足额偿付后, 信托账户中的剩余资金作为次级信托受益分配。

截至 2009 年 12 月 31 日应付信托赎回款及利息余额为 323,752,001.00 元, 其中: 2009 年度应付信托赎回款及本期应付利息 125,752,001.00 元列入一年内到期流动负债, 其余的信托赎回款 198,000,000.00 元列入其他非流动负债。

34、股本

项目	期初数	本期增减变动(+、-)			期末数
		定向增发	其他	小计	
一、有限售条件股份					

项目	期初数	本期增减变动(+、-)			期末数
		定向增发	其他	小计	
1.国家持股					
2.国有法人持股	1,265,088,130.00	486,389,894.00		486,389,894.00	1,751,478,024.00
3.其他内资持股	83,780,832.00		-16,662,100.00	-16,662,100.00	67,118,732.00
其中：境内法人持股					
境内自然人持股	83,780,832.00		-16,662,100.00	-16,662,100.00	67,118,732.00
4.外资持股					
其中：境外法人持股					
境外自然人持股					
有限售条件股份合计	1,348,868,962.00	486,389,894.00	-16,662,100.00	469,727,794.00	1,818,596,756.00
二、无限售条件股份					
1.人民币普通股	1,272,219,164.00		16,662,100.00	16,662,100.00	1,288,881,264.00
2.境内上市的外资股					
3.境外上市的外资股					
4.其他					
无限售条件股份合计	1,272,219,164.00		16,662,100.00	16,662,100.00	1,288,881,264.00
三、股份总数	2,621,088,126.00	486,389,894.00		486,389,894.00	3,107,478,020.00

注：(1)经中国证券监督管理委员会2009年10月14日证监许可[2009]1083号文《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》、商务部商合批[2008]626号文《商务部关于同意香港华侨城有限公司股权转让的批复》核准，公司获准以非公开发行股票方式向控股股东华侨城集团公司发行股份486,389,894股，华侨城集团公司以资产认购486,389,894股，发行价为15.16元/股。本次发行后本公司注册资本变更为人民币3,107,478,020.00元。

(2)上述股本增加业经中瑞岳华会计师事务所有限公司验证，并出具了中瑞岳华验字【2009】第220号验资报告。

35、资本公积

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
资本溢价	1,893,527,629.52	3,727,263,104.11	4,465,377,591.69	1,155,413,141.94
其他资本公积	146,722,167.84	41,951,625.08		188,673,792.92
合计	2,040,249,797.36	3,769,214,729.19	4,465,377,591.69	1,344,086,934.86

注：资本溢价本期增加及减少的内容为：

项目	本期增加	本期减少

同一控制下合并	---	4,421,990,756.96
购买少数股权	34,656,850.00	43,386,834.73
定向增发	3,692,606,254.11	---
合计	3,727,263,104.11	4,465,377,591.69

36、盈余公积

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	1,148,595,649.06	43,936,797.35	---	1,192,532,446.41
任意盈余公积	11,568,568.32	---	---	11,568,568.32
合计	1,160,164,217.38	43,936,797.35	---	1,204,101,014.73

37、未分配利润

(1) 未分配利润变动情况

项目	金额	提取或分配比例
调整前上年末未分配利润	3,518,679,080.59	
调整年初未分配利润合计数(调整+,调减-)	---	
调整后年初未分配利润	3,518,679,080.59	
加:本期归属于母公司所有者的净利润	1,705,573,398.55	
减:提取法定盈余公积	43,936,797.35	母公司税后利润 10%
应付普通股股利	314,530,575.12	1.2 元/10 股
期末未分配利润	4,865,785,106.67	

(2) 利润分配情况的说明

本公司根据 2009 年 4 月 17 日经本公司 2008 年度股东大会批准的《关于公司 2008 年年度利润分配及资本公积金转增股本预案》，以公司 2008 年末总股本 2,621,088,126 股为基数，每 10 股派发现金红利 1.2 元（含税），派发现金红利总额为 314,530,575.12 元，现金分红比例为公司 2008 年度可供股东分配利润的 47%。

(3) 子公司当年提取盈余公积的情况

华侨城旅行社 2009 年度提取盈余公积 324,534.10 元，其中归属于母公司的金额为 324,534.10 元；北京华侨城 2009 年度提取盈余公积 29,898,736.86 元，其中归属于母公司的金额为 18,910,951.06 元；东部华侨城 2009 年度提取盈余公积 20,466,403.26 元，其中归属于母公司的金额为 20,466,403.26 元；旅游策划公司 2009 年度提取盈余公积 164,807.86 元，其中归属于母公司的金额为 164,807.86 元；华侨城酒店集团 2009 年提取盈余公积 879,648.76 元，其中归属于母公司的

金额为 879,648.76 元；华侨城投资 2009 年度提取盈余公积 7,881,302.10 元，其中归属于母公司的金额为 7,881,302.10 元。

38、营业收入和营业成本

(1) 营业收入及营业成本

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	10,894,486,629.75	8,591,596,476.26
其他业务收入	62,470,764.52	65,724,853.41
营业收入合计	10,956,957,394.27	8,657,321,329.67
主营业务成本	5,903,120,020.24	3,928,682,911.34
其他业务成本	4,248,532.04	2,135,262.41
营业成本合计	5,907,368,552.28	3,930,818,173.75

(2) 主营业务（分行业）

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
旅游综合收入	7,059,658,817.94	4,069,267,482.66	4,601,345,825.97	2,115,701,789.33
房地产收入	3,250,800,284.45	1,363,246,224.46	3,456,191,322.54	1,282,651,323.46
纸包装收入	604,212,335.83	535,440,697.36	739,154,927.20	673,004,692.34
小计	10,914,671,438.22	5,967,954,404.48	8,796,692,075.71	4,071,357,805.13
减：内部抵消数	20,184,808.47	64,834,384.24	205,095,599.45	142,674,893.79
合计	10,894,486,629.75	5,903,120,020.24	8,591,596,476.26	3,928,682,911.34

(3) 2009 年度公司前五名客户的营业收入为 288,820,000.00 元，占本公司全部销售收入的比例为 2.64%。

39、营业税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额	计提标准
营业税	473,376,924.60	362,933,264.97	3%、5%、20%
城市维护建设税	7,057,070.63	4,659,643.99	1%、5%、7%
教育费附加	12,255,028.51	10,930,997.32	3%
文化事业建设费	1,730,797.74	1,812,749.47	3%

项目	本期发生额	上期发生额	计提标准
土地增值税	542,494,661.96	715,827,966.40	30%、40%、50%、60%
其他	2,448,322.34	989,207.44	
合计	1,039,362,805.78	1,097,153,829.59	

40、销售费用

销售费用本期金额 594,389,021.64 元，上期金额 450,394,919.26 元，本期较上期增长 31.97%，主要系收入增加，市场推广费及宣传费相应增加所致。

41、财务费用

项目	本期发生数	上期发生数
利息支出	188,850,767.45	267,198,356.84
减：利息收入	66,156,873.29	50,597,310.04
汇兑损失	64,557.94	562,211.64
减：汇兑收入	167,236.63	1,263,701.50
手续费	7,113,130.49	5,552,966.42
其他	1,762,148.31	387,137.06
合计	131,466,494.27	221,839,660.42

注：财务费用本期发生数为 131,466,494.27 元，较上期发生数减少 40.74%，主要系借款减少所致。

42、公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	97,569.60	-205,399.48
合计	97,569.60	-205,399.48

注：公允价值变动收益本期发生额为 97,569.60 元，较上期发生额增加 147.50%，主要系 2009 年度交易性金融资产收益大幅增加所致。

43、投资收益

(1) 投资收益项目明细

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	---	---
权益法核算的长期股权投资收益	253,350,010.93	66,629,493.40
处置长期股权投资产生的投资收益	6,269,620.03	12,676,374.79
持有交易性金融资产期间取得的投资收益	---	-10,698,209.90
持有至到期投资取得的投资收益期间取得的投资收益	14,802,024.60	7,433,327.43
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益	---	---

项目	本期发生额	上期发生额
处置交易性金融资产取得的投资收益	3,407.47	754,985.30
持有至到期投资取得的投资收益	---	---
可供出售金融资产等取得的投资收益	---	---
其他	8,161,223.06	-9,453,405.00
合计	282,586,286.09	67,342,566.02

注：本公司投资收益汇回不存在重大限制。

(2) 按权益法核算的主要长期股权投资收益

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
招商华侨城	204,627,031.33	---	本年不合并该公司，按权益法核算。
合计	204,627,031.33	---	

44、资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	13,503,058.00	-1,422,071.74
存货跌价损失	-161,158.78	1,640,349.07
固定资产减值损失	649,514.63	3,306,001.06
商誉减值损失	174,733,747.13	---
合计	188,725,160.98	3,524,278.39

注：资产减值损失本期发生额为 188,725,160.98 元，较上期发生额增加 5255.00%，主要系商誉减值的增加所致。

45、营业外收入

(1) 营业外收入明细

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置利得合计	1,089,823.62	1,388,543.41
其中：固定资产处置利得	1,089,823.62	1,388,543.41
政府补助	7,775,013.15	2,143,168.44
罚款净收入	390,091.86	1,301,854.99
违约金收入	1,059,942.00	775,117.87
其他	9,013,704.82	1,522,131.45
合计	19,328,575.45	7,130,816.16

注：①营业外收入本期发生额为 19,328,575.45 元，较上期发生数增加 171.06%，主要系收到的政府补助增加所致。

②其他主要系本公司之子公司华侨城房地产收到客户交纳延期支付购房款罚息。

(2) 政府补助明细

项目	本期发生额
北京市朝阳区旅游局拨款	365,000.00
文化创意产业发展专项资金	4,200,013.15
盐田区财政局 CCTV6 爱看电影推介费	2,000,000.00
盐田区财政局市场宣传费	1,000,000.00
盐田区财政局风光互补路灯项目拨款	100,000.00
广东省旅游局<中国精品景区>拍摄工作补助经费	100,000.00
姜堰市财政局“十强投资企业”奖励金	10,000.00
合计	7,775,013.15

46、营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置损失合计	12,729,268.09	6,483,881.39
其中:固定资产处置损失	12,715,071.09	6,483,881.39
其他资产处置损失	14,197.00	---
对外捐赠支出	1,355,760.00	7,811,738.00
罚款支出	2,050,736.03	55,749.69
非常损失	---	14,696.25
其他支出	683,689.14	1,035,781.47
合计	16,819,453.26	15,401,846.80

47、所得税费用

项目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	670,869,377.72	418,506,530.05
递延所得税调整	-154,327,696.82	-70,250,040.03
合计	516,541,680.90	348,256,490.02

注:所得税费用本期发生额为 516,541,680.90 元,较上期发生额增加 48.32%,主要系本期利润总额的增加及深圳地区所得税税率增加所致。

48、基本每股收益和稀释每股收益

报告期利润	本期数		上期数	
	基本每股收益	稀释每股收益	基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	0.551	0.551	0.461	0.461
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.431	0.431	0.335	0.335

注：每股收益计算过程如下：

基本每股收益 = $1,705,573,398.55 \div (2,621,088,126.00 + 474,101,497.00 + 12,288,397.00 \times 2 \div 12) = 0.551$

稀释每股收益 = $1,705,573,398.55 \div (2,621,088,126.00 + 474,101,497.00 + 12,288,397.00 \times 2 \div 12) = 0.551$

49、其他综合收益

项目	本期发生额	上期发生额
外币财务报表折算差额	1,062,341.38	4,092,835.39
减：处置境外经营当期转入损益的净额	---	---
合计	1,062,341.38	4,092,835.39

50、现金流量表项目注释

(1) 收到其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额
利息收入	30,146,237.16
押金、保证金	108,818,269.69
补贴收入	7,775,013.15
购房诚意金	176,826,122.02
代收款项	433,809,025.73
其他	228,558,408.33
合计	985,933,076.08

(2) 支付其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额
银行手续费	5,296,210.71
市场拓展费用	80,663,784.82
购房诚意金	120,070,787.00
押金、保证金	635,627,821.53
土地使用费	17,902,966.25
备用金	45,780,167.94
代收款	448,118,948.65
其他付现费用	597,704,069.80
合计	1,951,164,756.70

(3) 收到其他与投资活动有关的现金

项目	本期金额
收回理财产品	2,000,000.00
代建工程款	220,000,000.00
资金往来款	337,373,089.65

合计		559,373,089.65
(4) 支付其他与投资活动有关的现金		
项目		本期金额
支付工程相关的保证金		25,132,995.70
资金往来款		7,500,000.00
合并范围变化对现金的影响		64,254,271.60
合计		96,887,267.30
(5) 收到其他与筹资活动有关的现金		
项 目		本期金额
银行承兑汇票保证金		22,733,092.90
租赁信托次级收益		756,854.60
合计		23,489,947.50
(6) 支付其他与筹资活动有关的现金		
项目		本期金额
上市相关费用		9,463,745.61
银行承兑汇票保证金		29,441,846.32
付租赁信托次级收益		132,022,440.98
资金往来款		10,000,000.00
其他		240,000.00
合计		181,168,032.91

51、现金流量表补充资料

(1) 将净利润调节为经营活动现金流量的信息

补充资料	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	1,864,311,773.41	1,612,683,316.80
加: 资产减值准备	188,725,160.98	3,524,278.39
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	837,425,096.65	496,663,963.74
无形资产摊销	44,556,658.70	20,189,817.58
长期待摊费用摊销	63,148,932.44	34,068,976.56
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”号填列)	9,902,118.07	5,095,337.98
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	1,735,622.70	---
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-97,569.60	205,399.48
财务费用(收益以“-”号填列)	188,850,767.45	269,067,999.99
投资损失(收益以“-”号填列)	-282,586,286.09	-67,342,566.02

补充资料	本期金额	上期金额
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-152,296,880.98	-72,432,596.07
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-2,030,815.84	2,182,556.04
存货的减少（增加以“-”号填列）	3,127,688,979.76	-3,285,697,751.15
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-877,075,967.89	89,317,367.27
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	2,202,106,039.65	2,945,728,963.23
股份支付计入损益的金额	41,951,625.08	29,016,562.72
经营活动产生的现金流量净额	7,256,315,254.49	2,082,271,626.54
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本	---	---
一年内到期的可转换公司债券	---	---
融资租入固定资产	---	---
3、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	2,948,803,858.60	1,836,973,384.73
减：现金的期初余额	1,836,973,384.73	3,695,966,679.92
加：现金等价物的期末余额	---	---
减：现金等价物的期初余额	---	---
现金及现金等价物净增加额	1,111,830,473.87	-1,858,993,295.19

（2）本期取得或处置子公司及其他营业单位的有关信息

项目	本期发生额	上期发生额
一、取得子公司及其他营业单位有关信息：		
1. 取得子公司及其他营业单位的价格	8,000,000.00	145,207,756.64
2. 取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物	8,000,000.00	141,444,626.29
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	66,538,531.75	1,410,510.72
3. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-58,538,531.75	140,034,115.57
4. 取得子公司的净资产	85,313,738.40	129,175,234.79
其中：流动资产	70,799,203.08	7,410,510.72
非流动资产	29,052,829.46	139,803,456.58
流动负债	14,538,294.14	18,038,732.51
非流动负债	---	---
二、处置子公司及其他营业单位有关信息：		
1. 处置子公司及其他营业单位的价格	1,004,800,000.00	3,652,000.00
2. 处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物	440,000,000.00	2,952,000.00
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	10,812,010.61	---
3. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	429,187,989.39	2,952,000.00
4. 处置子公司的净资产	997,186,300.10	-2,541,701.34
其中：流动资产	1,817,055,642.60	5,076,114.19
非流动资产	1,388,296.85	346,656.30

项目	本期发生额	上期发生额
流动负债	21,257,639.35	7,964,471.83
非流动负债	800,000,000.00	---

(3) 现金及现金等价物的构成

项目	期末数	期初数
一、现金	2,948,803,858.60	1,836,973,384.73
其中：库存现金	4,544,876.24	4,070,137.66
可随时用于支付的银行存款	2,909,369,301.45	1,823,661,845.77
可随时用于支付的其他货币资金	34,889,680.91	9,241,401.30
可用于支付的存放中央银行款项	---	---
存放同业款项	---	---
拆放同业款项	---	---
二、现金等价物	---	---
其中：三个月内到期的债券投资	---	---
三、期末现金及现金等价物余额	2,948,803,858.60	1,836,973,384.73

52、所有者权益变动表项目注释

如附注十三、1所述，公司本期向华侨城集团公司定向增发股票，购买华侨城集团持有的12家标的公司股权，对其中华侨城房地产、酒店集团、成都华侨城、华侨城物业、国际酒店管理、香港华侨城、水电公司、华中发电、华侨城投资9家公司的股权收购形成同一控制下企业合并；对华侨城房地产、成都华侨城的长期股权投资核算方法由权益法变更为成本法，由此进行追溯调整。

八、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

母公司名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质
华侨城集团	国有企业	深圳	任克雷	旅游业、地产业、电子业

(续)

母公司名称	注册资本 (万元)	母公司对本企业 的持股比例(%)	母公司对本企业的 表决权比例(%)	本企业最终控 制方	组织机构代 码
华侨城集团	200,000	56.36	56.36	国资委	19034617-5

2、本公司的子公司

本公司的子公司的相关信息详见附注六、1

3、本公司的合营和联营企业情况

本公司的合营和联营企业情况详见附注七、10

4、本公司的其他关联方情况

关联方名称	与本公司关系
康佳集团	同受母公司控制
华侨城医院	同受母公司控制
欢乐海岸	同受母公司控制
深圳市康佳视讯系统工程有限公司	同受母公司控制
华夏艺术中心	同受母公司控制
锦绣中华	本公司之合营公司
深圳世界之窗	本公司之合营公司
星美机电	本公司之联营公司
长沙世界之窗	本公司之联营公司
上海天祥实业公司	上海天祥华侨城之少数股东
上海美灵中央空调有限公司	其他关联方
兴宁华中电力有限公司	其他关联方
上海汇阳实业有限公司	其他关联方
深圳皮皮王旅游商品开发有限公司	其他关联方
何香凝美术馆	其他关联方
华翰投资集团有限公司	北京华侨城之股东
北京南磨房旅游发展有限公司	北京华侨城之股东
云南省城市投资建设有限公司	云南华侨城之股东
康佳通信科技有限公司	同受母公司控制
广东恒丰投资集团有限公司	泰州华侨城之股东
深圳市华侨城清洁服务有限公司	同受母公司控制

5、关联方交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

关联方	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	本期发生额		上期发生额	
				金额	占同类交易金额的比例 (%)	金额	占同类交易金额的比例 (%)
华侨城集团	销售房地产	天麓房产	公允市价 按深圳市	---	---	29,070,000.00	1.86
华侨城集团	销售货物	水电	政府规定的 水电费 标准定价	1,616,072.76	0.71	159,200.00	0.08
康佳集团股份 有限公司及其 子公司和联营	销售货物	水电	按深圳市 政府规定的 水电费	9,006,052.37	3.97	9,176,985.25	4.34

关联方	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	本期发生额		上期发生额	
				金额	占同类交易金额的比例 (%)	金额	占同类交易金额的比例 (%)
公司			标准定价 按深圳市政府规定的水电费标准定价				
锦绣中华	销售货物	水电	标准定价 按深圳市政府规定的水电费标准定价	8,261,558.63	3.64	7,871,800.49	3.72
华侨城医院	销售货物	水电	标准定价 按深圳市政府规定的水电费标准定价	1,729,360.89	7.22	1,261,757.67 -	0.70
康佳集团股份有限公司及其子公司和联营公司	提供劳务	酒店客房 餐饮	市场公允价格	3,966,715.92	38.54	4,723,032.08	45.73
康佳集团股份有限公司及其子公司和联营公司	销售货物	包装纸箱	协议价格	57,302,426.50	9.48	86,281,141.98	11.67
上海美灵中央空调有限公司	销售货物	包装纸箱	协议价格	---	---	8,733,439.75	1.45
康佳集团股份有限公司及其子公司和联营公司	采购货物	电视机及 系统工程	市场公允价格	24,957,150.00	65.93	21,710,000.00	1.92

(2) 关联担保情况

担保方	担保借款种类	被担保方	担保金额 (万元)	担保 起始日	担保 到期日	担保是否 已经履行完毕
华侨城集团(注①)	短期借款	华侨城投资	15,300	2009-5-15	2010-5-17	否
华侨城集团(注②)	长期借款	香港华侨城	HK\$46,800	2009-11-1	2012-11-1	否
本公司(注③)	短期借款	长沙世界之窗	2,362	2009-9-24	2010-3-23	否(报告日担保已履行完毕)
华侨城房地产	短期借款	招商华侨城	2,500	2008.07.14	2009.06.29	是
华侨城房地产	短期借款	招商华侨城	1,000	2008.08.13	2009.06.27	是
华侨城房地产	短期借款	招商华侨城	1,500	2008.09.19	2009.06.27	是
华侨城房地产	短期借款	招商华侨城	5,000	2008.09.14	2009.06.28	是

华侨城房地产

短期借款 招商华侨城

5,000 2009.6.22 2010.6.22

是(提前偿还)

注：①截至2009年12月31日，华侨城投资接受本公司之母公司华侨城集团及房地产公司提供的综合授信额度为30,000万元的担保，其中集团担保金额15,300万元，华侨城房地产担保金额14,700万元。至期末实际借款金额为16,400万元。授信合同期限自2009年5月15日起至2010年5月17日止，担保期限为合同生效日起直至主合同项下授信期限内每次使用授信届满日后另加两年。

②截至2009年12月31日，本公司之母公司华侨城集团为香港华侨城用于在中国工商银行(亚洲)有限公司以及经其审批同意办理融资担保的其他境外银行办理融资业务提供担保，该担保种类为内保外贷项下的融资类保函(含备用信用证)，担保金额为港币46,800万元，担保期限自2009年11月起至2012年11月止。截至2009年12月31日，香港华侨城已使用港币42,500万元(折人民币37,420.40万元)

③截至2009年12月31日，本公司为长沙世界之窗提供2,362万元的借款担保；借款期限为2009年9月24日至2010年3月23日。

(3) 租入物业

关联方名称	本期发生数	上期发生数
华侨城集团	10,985,080.00	9,673,104.15
合计	10,985,080.00	9,673,104.15

(4) 租出物业

关联方名称	本期发生数	上期发生数
康佳集团股份有限公司	1,566,100.00	1,272,125.00
何香凝美术馆	110,940.00	---
深圳华侨城医院	876,492.00	---
锦绣中华	---	1,564,280.00
合计	2,553,532.00	2,836,405.00

(5) 委托贷款

报告期内，本公司之母公司华侨城集团及其他关联方通过委托贷款方式提供如下贷款

委托方	受托方	贷款方	报告期内 累计增加额	余额
①短期借款				
华侨城集团	中国建设银行沙头角支行	东部华侨城	---	1,000,000,000.00
	中国建设银行华侨城支行	成都华侨城	---	300,000,000.00
	中国建设银行华侨城支行	上海天祥华侨城	---	700,000,000.00

委托方	受托方	贷款方	报告期内	
			累计增加额	余额
	中国建设银行华侨城支行	泰州华侨城	---	400,000,000.00
	交通银行华侨城支行	华侨城大酒店	---	500,000,000.00
	小计		---	2,900,000,000.00
欢乐海岸	中国建设银行股份有限公司深圳分行	成都华侨城	30,000,000.00	---
②长期借款				
	工商银行喜年支行	东部华侨城	500,000,000.00	500,000,000.00
	中国建设银行华侨城支行	成都华侨城	800,000,000.00	800,000,000.00
华侨城集团	中国建设银行华侨城支行	泰州华侨城	300,000,000.00	300,000,000.00
	交通银行华侨城支行	华侨城大酒店	145,000,000.00	145,000,000.00
	交通银行华侨城支行	城市客栈	55,000,000.00	55,000,000.00
	工商银行华侨城支行	华侨城房地产	500,000,000.00	500,000,000.00
何香凝美术馆	招商银行深圳华侨城支行(注)	华侨城房地产	---	10,000,000.00
小计			---	2,310,000,000.00
		合计	2,330,000,000.00	5,210,000,000.00

注：期限自 2005 年 12 月 31 日起至 2015 年 12 月 31 日止。

(6) 商标使用费

“华侨城”商标由华侨城集团注册并拥有，根据本公司与华侨城集团签订的《商标许可使用合同》，华侨城集团许可本公司及本公司的分公司、控股子公司及参股公司使用注册商标，商标许可使用期限为商标有效期，华侨城集团应于商标有效期到期前 6 个月办理商标续展手续维护其注册效力，并于商标续展申请获得批准后与本公司续签《商标使用许可合同》，签订许可合同后本公司继续使用上述商标。本公司每年按约定计提商标使用费 50 万元。

(7) 委托(受托)管理

根据本公司第三届董事会第三次临时会议决议，本公司同意接受华侨城房地产委托，代为行使其所持北京华侨城 27.03% 股权所代表的股东权利（股份处置权、收益权除外）。托管期自托管协议生效日起至该公司存续期满为止，托管费用为零元。

根据本公司 2005 年度股东大会决议，本公司同意接受华侨城房地产委托，代为行使其所持上海华侨城 35.00% 股权所代表的股东权利（股份处置权、收益权除外）。托管期自托管协议生效日起至该公司存续期满为止，托管费用为零元。

根据本公司 2005 年度股东大会决议，本公司将所持的成都华侨城 35.00% 股权托管给华侨城房地产，由其代为行使该部分股份所代表的股东权利（股份处置权、收益权除外）。托管期自托管协议生效日起至该公司存续期满为止，托管费

用为零元。

(8) 其他关联交易

根据本公司之子公司华侨城房地产与华侨城集团签订的《华侨城区内存量用地开发协议书》，华侨城房地产需向华侨城集团缴付用地补偿款 222,500 万元。截至 2009 年 12 月 31 日，华侨城房地产已向华侨城集团支付用地补偿款共计 83,839.925 万元。

6、关联方应收应付款项

项目名称	关联方	期末数	期初数
应收账款			
	康佳集团及所属子公司	2,714,691.87	6,463,748.53
	北京南磨房旅游发展有限公司	5,981,208.00	4,541,432.00
	华侨城集团	3,209,260.60	3,462,453.94
	上海美灵中央空调有限公司	---	701,559.53
合计		11,905,160.47	15,169,194.00
应收账款-坏账准备			
	康佳集团及所属子公司	201,755.35	118,787.30
	上海美灵中央空调有限公司	---	14,031.19
	北京南磨房旅游发展有限公司	191,561.36	86,334.96
合计		393,316.71	219,153.45
应收票据			
	康佳集团及所属子公司	22,997,156.28	38,251,833.02
合计		22,997,156.28	38,251,833.02
预付款项			
	华侨城集团	---	580,000,000.00
	康佳集团及所属子公司	684,000.00	---
合计		684,000.00	580,000,000.00
其他应收款			
	华夏艺术中心	907.20	63,508,478.43
	华侨城集团	1,416,125.33	1,811,148.18
	兴宁华中电力有限公司	26,534,838.93	26,534,838.93
	深圳世界之窗有限公司	62,835.54	28,182.23
	长沙世界之窗有限公司	18,121.12	---
	何香凝美术馆	200,000.00	---
	康佳集团及所属子公司	180,000.00	---
合计		28,412,828.12	91,882,647.77
其他应收款-坏账准备			

	兴宁华中电力有限公司	26,534,838.93	26,534,838.93
合计		26,534,838.93	26,534,838.93
应付账款			
	康佳集团及所属子公司	8,038,327.00	19,818,712.00
合计		8,038,327.00	19,818,712.00
预收款项	项目名称	关联方	期末数
			期初数
	华侨城集团	297,003.00	---
	世界之窗	1,819,313.00	---
	锦绣中华	1,053,302.87	---
合计		3,169,618.87	---
其他应付款			
	华侨城集团	519,871,403.23	140,388,510.34
	康佳集团及所属子公司	2,412,481.19	3,468,543.73
	体育中心	280,000.00	280,000.00
	深圳市华侨城清洁服务有限公司	---	717,189.71
	星美机电	446,455.18	446,455.18
	上海汇阳实业有限公司	---	297,729.90
	深圳皮皮王旅游商品开发有限公司	3,363,830.96	3,363,830.96
	世界之窗	1,756,593.10	1,595,169.71
	广东恒丰投资集团有限公司	150,000.00	150,000.00
合计		528,280,763.66	150,707,429.53

7、关键管理人员薪酬

(1)董事、监事及高级管理人员共 11 人按照所任管理职务在公司领取报酬。

姓名	职务	报酬月数	税前报酬
姚 军	董事、总裁	12	999,400.00
高 军	董事、副总裁	12	439,400.00
陈孟炯	副总裁	11	289,400.00
王 刚	副总裁	6	370,400.00
林育德	财务总监	6	128,200.00
林树森	副总裁	6	128,200.00
刘丹林	副总裁	10	412,100.00
刘升勇	财务总监	6	370,400.00

姓名	职务	报酬月数	税前报酬
李珂晖	董事会秘书	12	529,400.00
丁未明	监 事	12	262,200.00
欧阳建昕	监 事	12	249,700.00

(2) 在公司领取报酬的董事、监事及高级管理人员报酬合计：4,178,800.00 元（不含独立董事报酬）。

(3) 独立董事年度报酬：8 万元/人/年（税后）。

(4) 董事、监事和高级管理人员获得的股权激励情况

公司董事、监事和高级管理人员获得限制性股票的情况详见“附注九”。报告期末收市时“华侨城 A”股票收盘价为 17.17 元。

九、股份支付

1、本公司股份支付情况

2006 年 6 月 23 日，本公司 2006 年第一次临时股东大会决议审议通过了《关于公司限制性股票激励计划有关事项的提案》。本限制性股票激励计划的具体内容、实施情况以及成本费用的确认情况如下：

(1) 计划的具体内容

本公司以发行新股的方式，向激励对象授予 5,000 万股限制性股票，限制性股票数量占本计划签署时公司股本总额的 4.5%，限制性股票的授予价格为 7 元/股。本限制性股票激励计划的期限为 6 年，包括等待期 1 年，禁售期 1 年、限售期 4 年。自本限制性股票激励计划获准实施之日起 1 年为限制性股票授予等待期。若达到限制性股票授予条件，在授予等待期满后，公司方可向激励对象授予限制性股票。自激励对象获授限制性股票之日起 1 年，为限制性股票禁售期，在禁售期内，激励对象根据本计划认购的限制性股票被锁定，不得转让。禁售期满后的 4 年为限制性股票限售期，在限售期内，若达到限制性股票的解锁条件，激励对象每年可以申请对其通过本计划所持限制性股票总数的 25%解锁而进行转让；若未达到限制性股票解锁条件，激励对象当年不得申请限制性股票解锁。限售期满后，未达到解锁条件的限制性股票由公司按认购成本价购回注销。

2008 年 8 月 14 日，本公司 2008 年第三次临时股东大会决议对原《关于公

司限制性股票激励计划有关事项的提案》进行了修改。主要修改内容为“本限制性股票激励计划的期限为 8 年，包括禁售期 2 年和解锁期 6 年。自本限制性股票激励计划获得本公司 2006 年第一次临时股东大会批准实施之日起 2 年，为限制性股票禁售期”。

(2) 计划的实施情况

公司 2006 年度财务会计报告经深圳大华天诚会计师事务所审计，被出具标准无保留意见审计报告，公司 2006 年度扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率为 20.71%，超过计划中确定的不低于 12% 的业绩指标；2006 年度净利润增长率为 20.97%，超过计划中确定的不低于 20% 的业绩指标；2006 年度主营业务收入增长率为 172.42%，超过计划中确定的不低于 20% 的业绩指标。上述指标均已达到本次限制性股票授予条件，经董事会薪酬与考核委员会考核，公司所有激励对象均符合授予条件，公司第四届董事会第三次会议审议通过《关于限制性股票激励计划相关事项的决议》授予激励对象相应股票，公司已于 2007 年 9 月 27 日在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完成了授予限制性股票的相关手续。

(3) 确认成本费用

按照《企业会计准则第 11 号 - 股份支付》的规定，对于权益结算的涉及职工的股份支付，应当按照授予日权益工具的公允价值计入成本费用和资本公积，不确认其后续公允价值变动。

本公司在各个资产负债表日，根据最新取得的可行权人数变动、业绩指标完成情况等后续信息，修正预计可行权的股票期权数量，并以此为依据确认各期应分摊的费用。对于跨越多个会计期间的期权费用，按照该期期权在某会计期间内等待期长度占整个等待期长度的比例进行分摊。

公司授予激励对象股份总数为 5,000 万股，授予价格为 7 元/股，授予日股票价格为 11.68 元/股，故限制性股票的公允价值为 4.68 元/股，5,000 万份限制性股票应确认的总费用为 23,400 万元。截至 2009 年 12 月 31 日，公司累计已确认的费用 154,330,687.81 元，其中 2009 年度确认的费用为 41,951,625.09 元。

2、华侨城亚洲股份支付情况

(1) 华侨城亚洲于 2005 年 10 月 12 日采纳一项认股权计划，据此，华侨城亚洲董事会可全权根据其认为适合的条款向该公司的职员（全职或兼职）、董事、咨询顾问及顾问或公司任何主要股东售出购股权，使彼等可认购该公司股份。购

股权计划将于截至 2015 年 10 月 11 日十年期间内有效，除非该公司股东于股东大会提前终止则另作别论。

(2) 2006 年 2 月 7 日，根据华侨城亚洲的购股权计划，5,400,000 份和 13,900,000 份购股权被发行予若干董事及员工(截至 2005 年 12 月 31 日年度内并无发行购股权)，每份购股权授予持有人认购华侨城亚洲面值港币 0.1 元的普通股的选择并以股份实物支付，购股权即时归属，并可于其后十年间内行使。行使价为港币 1.41 元，按购股权计划中的有关规定，即 A.授出购股权日期于联交所买卖华侨城亚洲股份之收市价；B.紧接授出购股权之日期前五个营业日华侨城亚洲股份之平均收市价；C.于购股权授出日期华侨城亚洲股份之面值，以较高者为准。2006 年度因授予购股权而确认的费用及权益人民币 4,558,369.19 元；2007 年度无授予购股权而确认的费用及权益；2008 年 4 月 21 日，行权合 5,790,000 份购股权；2009 年 7 月 20 日及 9 月 1 日，行权合 1,710,000 份购股权。截至 2009 年 12 月 31 日，累计行使 7,500,000 份购股权，本年内 560,000 份购股权因持有人放弃行权而作废。

(3) 本年度期末剩余购股权均属于有效及可供行使，其剩余合约期限自 2010 年 1 月 1 日起至 2015.10.11 日止。

(4) 购股权的公允价值和假设

于计量日期的公允价值（授予日）	0.2271 港元
股份价格（授予日）	1.41 港元
行使价	1.41 港元
预计波幅	28.30%
到期期限	10 年
购股权持有人预计的行使时期	2 年
预计股息	2.60%
无风险利率（根据外汇基金债券）	3.89%

预计波幅是以香港类似上市纸制品包装公司的持续复合回报率的年度化标准差作出估计。预计股息是由管理层估计。该购股权并无任何附加的市场条件限制。主观参数假设的变动可对公允价值的估计产生重大的影响。

十、或有事项

1、本公司之子公司东部华侨城、北京华侨城和上海天祥华侨城为商品房承

购人向银行提供抵押贷款担保，截至 2009 年 12 月 31 日，尚未结清的担保金额为 261,853.45 万元。

2、华侨城房地产与本公司之母公司华侨城集团按持股比例为华侨城投资提供担保的银行借款额度为 30,000 万元，截至 2009 年 12 月 31 日，实际借款余额为 16,400 万元。

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

4、截至 2009 年 12 月 31 日，本公司为长沙世界之窗提供 2,362 万元的借款担保；借款期限为 2009 年 9 月 24 日至 2010 年 3 月 23 日。

5、除上述或有事项外，截至 2009 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的其他重大或有事项。

十一、承诺事项

1、重大承诺事项

(1) 根据北京华侨城、东部华侨城、上海华侨城、华侨城房地产已签订的有关合同，截至 2009 年 12 月 31 日，该等公司尚需支付的合同价款约 173,755.50 万元。

(2) 根据《上海天祥华侨城投资有限公司重组协议》，华侨城房地产尚需支付上海天祥实业有限公司 9,406.59 万元对价款作为该等公司放弃增资并调减股权的对价。该等款项的支付需根据上海天祥华侨城第三批地的受让情况进行。

(3) 根据本公司之子公司华侨城房地产与华侨城集团签订的《华侨城区内存量用地开发协议书》，华侨城房地产需向华侨城集团缴付用地补偿款 222,500 万元。截至 2009 年 12 月 31 日，华侨城房地产已向华侨城集团支付用地补偿款共计 83,839.925 万元，剩余款项于 2010 年 12 月 31 日前付清。

2、除存在上述承诺事项外，截至 2009 年 12 月 31 日，本公司无其他重大承诺事项。

十二、资产负债表日后事项

1、重要的资产负债表日后事项说明

①本公司之子公司华侨城大酒店2010年1月26日增资港币632,416,979.00元，由本公司实际出资人民币555,470,805.17元缴付。本次增资后华侨城大酒店注册资本港币为722,416,979.00元，其中本公司出资港币686,416,979.00元，占注册资本总额比例95.02%；香港华侨城有限公司出资港币22,500,000.00元，占注册资本总额比例3.11%；华侨城房地产出资港币13,500,000.00元，占注册资本总额比例1.87%。

②2010年2月，本公司之子公司华侨城房地产出资150,000万元投资设立华侨城（上海）置地有限公司。2010年3月1日，该公司完成工商登记手续，注册号为310108000467468，法定代表人张立勇，注册资本为人民币150,000万元。

③2010年2月25日，华侨城（上海）置地有限公司作为开发主体，出资购置苏河湾1街坊项目用地，2010年3月5日，该公司与上海市闸北区规划及土地管理局签订《上海市国有建设用地使用权出让合同》，取得坐落于上海市闸北苏州河北岸东块1街坊地块，宗地编号为20090817842370493，宗地面积35,560.5平方米，取得土地总价款702,000万元。2010年3月12日已支付地价款351,000万元。

④2010年3月5日，本公司向华侨城房地产增资50,000万元，变更后注册资本为150,000万元。业经天健正信会计师事务所深圳分所验（2010）综字第150004号验资报告验证，工商变更于2010年3月10日完成。

2、资产负债表日后利润分配情况说明

2010年4月19日本公司第五届董事会第二次会议决议通过的《关于公司2009年年度利润分配及资本公积金转增股本的议案》，以公司2009年末总股本3,107,478,020.00股为基数，每10股派发现金红利1元（含税），派发现金红利总额为310,747,802.00元，现金分红比例为公司2009年实现可供股东分配利润的78.58%。

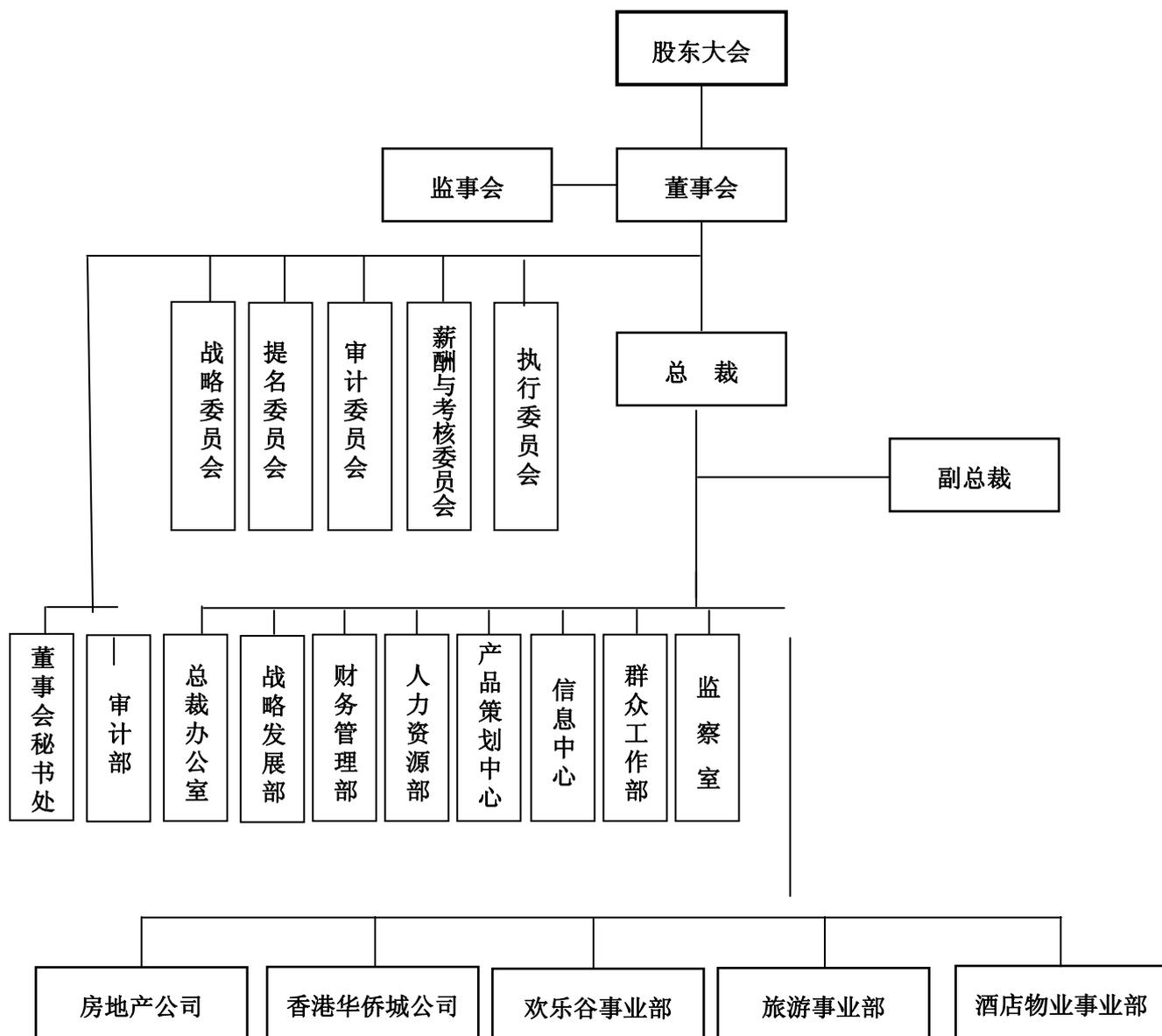
3、更名及新组织架构

①更名事项

根据本公司2010年3月19日第五届董事会第一次临时大会决议通过，将本公司的名称“深圳华侨城控股股份有限公司”更名为“深圳华侨城股份有限公司”英文名称相应由“Shenzhen Overseas Chinese Town Holding Company”变更为

“Shenzhen Overseas Chinese Town Co., Ltd”。本事项需提请公司股东大会审议批准。

②组织架构



① 欢乐谷事业部所属公司包括深圳欢乐谷、北京华侨城、上海华侨城、成都华侨城、武汉华侨城。

② 旅游事业部所属公司包括东部华侨城、泰州华侨城、云南华侨城、华侨城旅行社、世界之窗、锦绣中华。

③ 酒店物业事业部所属公司包括酒店集团、华侨城物业、租赁公司。

4、除存在上述事项外，截至本财务报告报出日，本公司无需要披露的其他重大资产负债表日后事项。

十三、其他重要事项说明

1、企业合并

(1) 决策过程

2009年6月24日，本公司2009年第二次临时股东大会决议通过了审议通过《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》相关议案，公司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。其中，对9家公司的股权购买形成同一控制下合并，对3家公司的股权购买为收购少数股权。

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%的股权转让给本公司，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，商务部同意将批准证书有效期延至2010年9月11日。

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》）的核准。

2009年10月14日，中国证监会下发《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）》，核准本公司向华侨城集团公司发行486,389,894股股份购买相关资产。

(2) 参与合并企业的基本情况。

①合并方为本公司，本公司控股东为华侨城集团公司。合并前华侨城集团公司持本公司48.26%股权，合并后持有本公司56.36%股权。

②被合并方基本情况如下：

序号	被合并企业	注册资本（万元）	购买股权（%）	主营业务	最终控制方
1	华侨城房地产	100,000	60.00	房地产	华侨城集团
2	华侨城投资	20,000	51.00	投资	华侨城集团

序号	被合并企业	注册资本(万元)	购买股权(%)	主营业务	最终控制方
3	成都华侨城	40,000	2.00	旅游、房地产	华侨城集团
4	酒店集团	80,000	82.00	酒店服务业	华侨城集团
5	酒店管理公司	15,000	20.00	酒店服务业	华侨城集团
6	香港华侨城	HK45,500	100.00	纸包装及制造	华侨城集团
7	华侨城物业	600	45.00	服务业	华侨城集团
8	水电公司	1,000	100.00	服务业	华侨城集团
9	华中发电	4,257	71.83	制造业	华侨城集团

(3) 同一控制下企业合并的判断依据。

参与合并的各方，在合并前后均受华侨城集团公司控制，且控制时间均在一年以上。对上表 9 家公司的合并为同一控制下合并。

(4) 合并日的确定。

A、2009 年 10 月 21 日，华侨城集团将持有的华侨城房地产 60%、华侨城投资 51%、酒店集团 82%、酒店管理公司 20%、物业管理公司 45%、水电公司 100%、华中电厂 71.83% 股权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本公司。

B、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本公司。

C、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% 股权转让事宜已于 2009 年 10 月 21 日完成，前述股权持有人已变更为本公司。

D、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。

E、2009 年 11 月 4 日，本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》。

③合并日为 2009 年 10 月 31 日。

(5) 权益性证券的数量及定价原则。

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)。

本公司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。

(6) 被合并方的资产、负债在上一会计期间资产负债表日及合并日的账面价值；被合并方自合并当期期初至合并日的收入、净利润等情况。

单位：元

序号	被合并企业	2008 年 12 月 31 日账面价值	2009 年 10 月 31 日账面价值	期初至合并日收入	期初至合并日归属于母公司净利润
1	华侨城房地产	4,156,937,185.69	4,815,051,015.85	2,672,974,758.78	620,886,467.34
2	华侨城投资	357,376,498.91	431,082,942.23	---	73,706,443.32
3	成都华侨城	310,183,139.15	302,961,827.89	1,130,079,783.06	-7,221,311.26
4	酒店集团	862,171,328.91	855,053,851.27	550,111,976.07	-7,117,477.64
5	酒店管理公司	134,683,374.83	135,201,429.34	141,590,304.17	518,054.51
6	香港华侨城	487,695,219.34	488,192,505.03	484,106,335.12	1,348,397.50
7	华侨城物业	14,058,478.65	13,237,796.45	107,655,727.33	3,418,025.56
8	水电公司	68,110,622.66	81,397,857.05	194,524,427.55	13,287,234.39
9	华中发电	49,223,894.40	50,490,912.68	35,227.00	1,267,018.28

(7) 合并协议约定的损益归属。

本公司自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。

标的资产自评估基准日至交割日期间形成的损益由华侨城集团享有。评估基

准日至交割日期间按标的资产账面价值计算形成的损益为 406,464,096.80 元。

2、2009 年 12 月 25 日，本公司之子公司武汉华侨城作为开发主体，竞拍中标坐落于东湖风景区西北部的地块（宗地面积 211.15 公顷），宗地编号为武汉 P（2009）113 号，拍卖土地总价款为 430,000 万元。截止 2009 年 12 月 31 日，已预付的土地竞标保证金为 25,000 万元。截至本报告报出日，已预付土地款 100,000 万元（含土地竞标保证金）。

3、租赁（以后年度将支付的不可撤销经营租赁的最低租赁付款额）

剩余租赁期	最低租赁付款额
1 年以内（含 1 年）	41,202,632.09
1 年以上 2 年以内（含 2 年）	38,467,737.11
2 年以上 3 年以内（含 3 年）	38,333,887.16
3 年以上	378,712,941.23
合计	496,717,197.59

4、其他对投资者决策有影响的重要事项。

（1）根据本公司之子公司东部华侨城与深圳市盐田区人民政府签订的《土地租赁协议》，该公司租用位于盐田区三洲田附近土地 1,945.19 亩，租赁年限为 40 年。该公司将在租赁山林土地内开展观光等经营活动。

（2）华中发电公司 2007 年至 2009 年度本公司处于停产待热状态。

（3）洲际饭店集团下属公司假日酒店（中国）有限公司、洲际酒店公司分别与本公司之子公司酒店集团及其子公司华侨城大酒店签订管理合同。根据合同约定，管理期限为开业之日起十年，假日酒店（中国）有限公司、洲际酒店公司收取管理费，其中基本管理费按照酒店调整总收入的 2% 计取，鼓励性管理费用按照总营业毛利润的 4%-8% 计取。

5、除上述事项外，截至 2009 年 12 月 31 日，本公司无需披露的其他重要事项。

十四、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

（1）应收账款按种类列示

种类	期末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大的应收账款	---	---	---	---
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款	---	---	---	---
其他不重大应收账款	324,006.64	100.00	23,382.95	100.00
合计	324,006.64	100.00	23,382.95	100.00

(续)

种类	期初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大的应收账款	---	---	---	---
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款	---	---	---	---
其他不重大应收账款	334,543.46	100.00	8,021.69	100.00
合计	334,543.46	100.00	8,021.69	100.00

(2) 期末坏账准备的计提情况。

① 期末无单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的应收账款。

② 期末无单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款。

③ 其他不重大的应收账款

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1年以内	251,658.59	77.67	2,106.13	166,160.18	49.67	3,099.89
1至2年	36,364.37	11.22	85.28	5,769.40	1.72	370.70
2至3年	2,300.00	0.71	---	590.87	0.18	115.00
3至4年	33,683.68	10.40	21,191.54	162,023.01	48.43	4,436.10
4至5年	---	---	---	---	---	---
5年以上	---	---	---	---	---	---
合计	324,006.64	100.00	23,382.95	334,543.46	100.00	8,021.69

(3) 本报告期内无实际核销的应收账款。

(4) 应收账款期末数中无持有本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位欠款。

(5) 应收账款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	占应收账款总额的 比例(%)
深圳市侨帮旅游产品有限公司	租赁关系	100,000.00	30.86
面点王欢乐谷店	租赁关系	89,024.46	27.48
禾味拉面馆欢乐谷店	租赁关系	48,449.50	14.95
香港深圳湾假期有限公司	租赁关系	17,475.76	5.39
E城便利店	租赁关系	15,618.00	4.82
合计		270,567.72	83.50

(6) 应收账款期末数中无应收其他关联方的欠款。

2、其他应收款

(1) 其他应收款按种类列示

种类	期末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大的其他应收款	1,603,938,171.88	99.52	---	---
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款	---	---	---	---
其他不重大其他应收款	7,666,742.75	0.48	249,987.55	100.00
合计	1,611,604,914.63	100.00	249,987.55	100.00

(续)

种类	期初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大的其他应收款	878,018,171.88	91.92	---	---
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款	---	---	---	---
其他不重大其他应收款	77,207,862.08	8.08	443,533.28	100.00
合计	955,226,033.96	100.00	443,533.28	100.00

(2) 期末坏账准备的计提情况

① 期末单项金额重大的其他应收款

单位名称	其他应收款内容	账面金额	坏账准备	计提比例	理由
上海华侨城	拨付上海募集资金	1,378,018,171.88	---	---	管理层认为不存在可回收性问题

天津东方财信投资集团有限公司	应收天津华侨城投资发展有限公司的40%股权转让款	225,920,000.00	---	---	管理层认为不存在可回收性问题
合计		1,603,938,171.88	---		

② 期末不存在单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款

③ 期末其他不重大的其他应收款

账龄	期末数		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)	
1年以内	4,102,678.75	53.51	195,072.88
1至2年	1,606,651.02	20.96	7,362.05
2至3年	1,222,350.63	15.94	9,283.40
3至4年	318,806.35	4.16	26,504.42
4至5年	180,960.00	2.36	---
5年以上	235,296.00	3.07	11,764.80
合计	7,666,742.75	100.00	249,987.55

其他不重大的其他应收款金额 7,666,742.75 元, 计提坏账准备 249,987.55 元。

(3) 其他应收款按账龄列示

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1年以内	730,022,678.75	45.30	195,072.88	528,375,155.95	55.31	105,236.99
1至2年	479,624,822.90	29.76	7,362.05	421,392,898.59	44.11	310,739.48
2至3年	401,222,350.63	24.90	9,283.40	4,877,224.54	0.51	5,995.15
3至4年	318,806.35	0.02	26,504.42	345,458.88	0.04	632.6
4至5年	180,960.00	0.01	---	235,296.00	0.02	20,929.06
5年以上	235,296.00	0.01	11,764.80	---	---	---
合计	1,611,604,914.63	100.00	249,987.55	955,226,033.96	100.00	443,533.28

(4) 本报告期末无实际核销的其他应收款情况。

(5) 其他应收款期末数中包含应收华侨城集团公司(持有公司 56.36% 表决权股份)租赁押金 235,296.00 元。

(6) 其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
上海华侨城	子公司	1,378,018,171.88	3年以内	85.51
天津东方财信投		225,920,000.00	1年以内	14.02

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例 (%)
资集团有限公司				
武汉华侨城	子公司	2,382,932.28	1年以内	0.15
云南华侨城	子公司	2,380,387.11	2年以内	0.15
华侨城集团	母公司	235,296.00	4-5年	0.01
合计		1,608,936,787.27		99.84

(7) 其他应收款期末数中应收其他关联方账款情况

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例 (%)
上海华侨城	子公司	1,378,018,171.88	85.61
武汉华侨城	子公司	2,382,932.28	0.15
云南华侨城	子公司	2,380,387.11	0.15
房地产公司	子公司	58,569.00	0.00
合计		1,382,840,060.27	85.81

(8) 其他应收款期末数为 1,611,604,914.63 元，较期初数增加 68.71%，主要系应收天津华侨城投资发展有限公司股权转让款和应收上海华侨城的往来款增加所致。

3、长期股权投资

被投资单位	核算方法	初始投资成本	期初数	增减变动	期末数
中旅社	成本法	15,040,173.21	15,040,173.21	---	15,040,173.21
华侨城房地产	成本法	3,410,017,169.65	520,986,560.14	2,889,030,609.51	3,410,017,169.65
国际传媒	成本法	32,180,412.71	25,000,000.00	7,180,412.71	32,180,412.71
北京华侨城	成本法	32,500,000.00	32,500,000.00	---	32,500,000.00
旅游策划公司	成本法	2,426,150.93	2,426,150.93	---	2,426,150.93
东部华侨城	成本法	265,000,000.00	205,000,000.00	60,000,000.00	265,000,000.00
歌舞团演艺	成本法	350,000.00	350,000.00	---	350,000.00
上海华侨城	成本法	295,245,340.17	160,000,000.00	135,245,340.17	295,245,340.17
云南华侨城	成本法	280,000,000.00	280,000,000.00	---	280,000,000.00
武汉华侨城	成本法	600,000,000.00	---	600,000,000.00	600,000,000.00
水电公司	成本法	81,397,857.05	---	81,397,857.05	81,397,857.05
酒店集团	成本法	701,144,158.04	---	701,144,158.04	701,144,158.04
华侨城投资	成本法	219,852,300.54	---	219,852,300.54	219,852,300.54
华中发电	成本法	36,267,622.58	---	36,267,622.58	36,267,622.58
香港华侨城	成本法	488,192,505.03	---	488,192,505.03	488,192,505.03
锦绣中华	权益法	105,720,330.44	169,738,319.80	-14,478,757.34	155,259,562.46
深圳世界之窗	权益法	138,368,457.14	234,343,722.69	-1,572,913.87	232,770,808.82

被投资单位	核算方法	初始投资成本	期初数	增减变动	期末数
长沙世界之窗	权益法	25,681,050.43	30,762,569.62	4,778,178.97	35,540,748.59
成都华侨城	成本法	146,059,236.56	140,000,000.00	6,059,236.56	146,059,236.56
天津华侨城实业	成本法	200,000,000.00	---	200,000,000.00	200,000,000.00
国酒管	成本法	27,040,285.87	---	27,040,285.87	27,040,285.87
华侨城物业	成本法	5,957,008.40	---	5,957,008.40	5,957,008.40
泰州华侨城	成本法	35,853,770.16	---	35,853,770.16	35,853,770.16
^波托菲诺^项目	权益法	389,962,661.72	785,873,452.96	-53,057,491.17	732,815,961.79
江通动画股份	成本法	54,979,299.00	---	54,979,299.00	54,979,299.00
天津华侨城	权益法	400,000,000.00	399,530,400.58	-399,530,400.58	---
合计			3,001,551,349.93	5,084,339,021.63	8,085,890,371.56

(续)

被投资单位	在被投资单位持股比例 (%)	减值准备	本期计提减值准备	现金红利
华侨城旅行社	100.00	---	---	5,068,580.04
华侨城房地产	100.00	---	---	---
国际传媒	70.00	---	---	---
北京华侨城	29.28	---	---	49,174,037.85
旅游策划公司	100.00	---	---	---
东部华侨城	50.00	---	---	---
演艺公司	70.00	---	---	---
上海华侨城	65.00	---	---	---
云南华侨城	50.00	---	---	---
武汉华侨城	60.00	---	---	---
水电公司	100.00	---	---	---
酒店集团	82.00	---	---	---
华侨城投资	51.00	---	---	---
华中发电	71.83	---	---	---
香港华侨城	100.00	---	---	---
锦绣中华	49.00	---	---	17,260,346.95
深圳世界之窗	49.00	---	---	42,475,567.44
长沙世界之窗	25.00	---	---	---
成都华侨城	37.00	---	---	---
天津华侨城实业	40.00	---	---	---
酒店管理公司	20.00	---	---	---
华侨城物业	45.00	---	---	---
泰州华侨城	20.00	---	---	---
“波托菲诺”项目	50.00	---	---	395,910,791.24

被投资单位	在被投资单位持股比例 (%)	减值准备	本期计提减值准备	现金红利
江通动画股份	10.08	---	---	---
合计		-	-	509,889,323.52

4、营业收入和营业成本

(1) 营业收入及营业成本

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	319,307,829.60	372,761,373.69
其他业务收入	---	---
营业收入合计	319,307,829.60	372,761,373.69
主营业务成本	131,390,296.02	146,576,320.04
其他业务成本	---	---
营业成本合计	131,390,296.02	146,576,320.04

(2) 主营业务 (分行业)

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
旅游综合收入	319,307,829.60	131,390,296.02	372,761,373.69	146,576,320.04
房地产收入	---	---	---	---
纸包装收入	---	---	---	---
小计	319,307,829.60	131,390,296.02	372,761,373.69	146,576,320.04
减: 内部抵消数	---	---	---	---
合计	319,307,829.60	131,390,296.02	372,761,373.69	146,576,320.04

(3) 公司前五名客户营业收入前五名共计 6,733,710.89 元, 占本期营业收入的 2.11%。

5、投资收益

(1) 投资收益项目明细

被投资单位名称	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	54,243,828.33	---
权益法核算的长期股权投资收益	391,315,722.22	461,923,942.36
处置长期股权投资产生的投资收益	2,389,599.42	8,857,050.14
持有交易性金融资产期间取得的投资收益	-	---
持有至到期投资取得的投资收益期间取得的投资收益	11,396,889.60	22,950,780.07
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益	---	-
处置交易性金融资产取得的投资收益	---	-10,698,209.90
持有至到期投资取得的投资收益	---	---

被投资单位名称	本期发生额	上期发生额
可供出售金融资产等取得的投资收益	---	---
其他	8,161,223.06	-9,480,000.00
合计	467,507,262.63	473,553,562.67

注：本公司投资收益汇回不存在重大限制。

(2) 按成本法核算的主要长期股权投资收益

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
北京华侨城	49,175,248.29	---	本期分红
合计	49,175,248.29	---	

(3) 按权益法核算的主要长期股权投资收益

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
深圳世界之窗	40,902,653.57	41,662,810.99	---
“波托菲诺”项目	342,853,300.07	395,910,791.24	---
合计	383,755,953.64	437,573,602.23	---

6、现金流量表补充资料

补充资料	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	439,367,973.48	488,784,035.81
加：资产减值准备	115,243.66	---
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	54,861,796.10	68,791,247.45
无形资产摊销	---	---
长期待摊费用摊销	3,175,840.10	2,826,644.87
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-138,779.60	164,979.89
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	1,718,770.48	---
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	---	---
财务费用（收益以“-”号填列）	46,527,877.43	56,713,145.97
投资损失（收益以“-”号填列）	-467,507,262.63	-473,553,562.67
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	16,205.75	-36,230.78
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	---	-1,781,252.16
存货的减少（增加以“-”号填列）	1,618,302.23	-944,016.73
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	27,977,546.17	-4,325,040.13
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	59,985,122.75	96,375,862.02
股份支付计入损益的金额	41,951,625.08	29,016,562.72
经营活动产生的现金流量净额	209,670,261.00	262,032,376.26
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本	---	---

补充资料	本期金额	上期金额
一年内到期的可转换公司债券	---	---
融资租入固定资产	---	---
3、现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	69,292,731.06	357,957,559.77
减: 现金的期初余额	357,957,559.77	762,478,981.75
加: 现金等价物的期末余额	---	--
减: 现金等价物的期初余额	---	---
现金及现金等价物净增加额	-288,664,828.71	-404,521,421.98

十五、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益	-5,368,120.74	
越权审批, 或无正式批准文件的税收返还、减免	---	
计入当期损益的政府补助, (与企业业务密切相关, 按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外)	7,775,013.15	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	---	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	---	
非货币性资产交换损益	---	
委托他人投资或管理资产的损益	2,236,710.00	
因不可抗力因素, 如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	---	
债务重组损益	---	
企业重组费用, 如安置职工的支出、整合费用等	---	
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	---	
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	421,328,862.14	
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	---	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外, 持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益, 以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	97,569.60	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	---	
对外委托贷款取得的损益	---	

项目	金额	说明
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	---	
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	---	
受托经营取得的托管费收入	---	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	6,371,849.81	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	170,309,758.85	注
小计	602,751,642.81	
所得税影响额	51,994,349.68	
减：少数股东权益影响额(税后)	11,061,636.75	
合计	539,695,656.38	

注：其他符合非经常性损益的项目主要系本公司根据国税发 [2006] 187 号文《国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》，基于清算口径于 2009 年内实际完成清算的房地产开发项目原先计提的土地增值税超过实际清算金额的部分转回。

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益 (元/股)	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	17.08	0.551	0.551
扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润	16.62	0.431	0.431

注：(1) 加权平均净资产收益率 = $1,705,573,398.55 \div [9,296,963,797.03 + (1,705,573,398.55 \div 2) + (134,892,688.30 \times 2 \div 12) + (41,951,625.08 \div 2) + (1,062,341.38 \div 2) - (314,530,575.12 \times 8 \div 12)] = 17.08\%$

(2) 基本每股收益和稀释每股收益的计算见附注七、48。

第十二节 备查文件目录

一、载有董事长任克雷、董事总裁刘平春和副总裁王晓雯签名并盖章的财务报表；

二、载有中瑞岳华会计师事务所盖章、注册会计师签名的审计报告原件；

三、报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本和公告的原稿。

以上备查文件置于公司董事会秘书处。

董事长：**任克雷**

二〇一〇年四月二十二日