（上接B7版）

（单位：万元）

项 目	2008年12月31日（已经审计）	2007年12月31日（已经审计）
资产总计	123,250.35	100,229.84
负债合计	58,257.73	34,910.51
归属于母公司所有者权益	48,769.52	48,304.50
净资产合计	64,992.62	65,319.34

②利润表简表

（单位：万元）

项 目	2008年度（已经审计）	2007年度（已经审计）
营业收入	77,492.93	76,351.36
营业利润	-1,402.89	2,397.03
利润总额	2,317.76	2,683.19
净利润	1,581.53	2,357.75
归属于母公司所有者的净利润	1,158.58	935.03

6、香港华侨城100%股权的评估情况

以2008年12月31日为评估基准日，中企华对香港华侨城采用资产基础法和收益现值法进行了评估，并最终选定资产基础法评估结果作为评估结论，出具了《中企华评报字（2009）第140-12号"资产评估报告书。根据评估结果，香港华侨城的净资产评估值为74,001.15万元；香港华侨城100%股权的评估净值为74,001.15万元。香港华侨城的资产评估结果汇总如下表：

（单位：万元）

项目	账面价值	调整后账面值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C	D=C-B	E=D/B*100%
1、流动资产	47,788.85	47,788.85	47,788.85	0.00	0.00
2、非流动资产合计	34,517.55	34,517.55	52,779.27	18,261.72	52.91
3、资产总计	82,306.40	82,306.40	100,568.12	18,261.72	22.19
4、流动负债	26,824.85	26,824.85	26,566.97	-257.88	-0.96
5、非流动负债	0.00	0.00	0.00	0.00	
6、负债总计	26,824.85	26,824.85	26,566.97	-257.88	-0.96
7、净资产	55,481.55	55,481.55	74,001.15	18,519.60	33.38

（九）深圳华侨城国际传媒演艺有限公司20%股权

1、基本信息

名 称	深圳华侨城国际传媒演艺有限公司	法定代表人	姚军
注册地	深圳市南山区华侨城集团办公大楼三楼东侧		
主要办公地点	深圳市南山区华侨城集团办公大楼三楼东侧		
注册资本	人民币5,000万元	企业性质	有限责任公司
税务登记证号码	深地税字44030073374875	成立日期	2001年11月14日

2、历史沿革

国际传媒公司原名"深圳华侨城国际传媒有限公司"，系华侨城集团、华侨城A、康佳集团和深圳世界之窗于2001年11月14日共同出资设立的有限责任公司设立时的注册资本为人民币5000万元，其中，华侨城集团出资人民币750万元，持有15%股权，华侨城A出资人民币2500万元，持有50%股权，康佳集团出资人民币1250万元，持有25%股权，世界之窗出资人民币500万元，持有10%股权。

2007年7月，康佳集团将其持有的国际传媒公司25%股权全部转出，其中5%股权转让给华侨城集团公司，10%转让给成都华侨城，10%转让给上海华侨城。

2007年12月，国际传媒公司将其公司名称变更为"深圳华侨城国际传媒演艺有限公司"。

截止本报告书签署日，华侨城集团持有国际传媒公司20%的股权，华侨城A持有其50%的股权。

3、产权或控制关系

截止本报告书签署日，国际传媒公司的股东结构如下：

股东名称	持有股权比例
华侨城集团公司	20.00%
深圳世界之窗有限公司	10.00%
成都天府华侨城实业发展有限公司	10.00%
上海华侨城投资发展有限公司	10.00%
深圳华侨城控股股份有限公司	50.00%
合计	100.00%

本次交易完成后，本公司将直接持有国际传媒公司70%的股权，并分别通过世界之窗、成都华侨城、上海华侨城持有其共计30%的股权。

4、主要业务发展情况

国际传媒公司是华侨城文化产业的窗口之一，主要从事影视剧制作、演艺活动的设计、承办等业务。

2005年度至2006年度期间，国际传媒公司主要专注于影视剧制作方面的业务发展，但是由于缺乏相关方面的管理经验和专业人才，2005-2006年度期间，国际传媒公司未能完成业务发展计划，所制作的影视剧本搁置，造成当期经营发生亏损。自2007年度起，国际传媒公司及时调整经营策略，加强了在影视剧制作方面的投入和人才培养，并同时增加了演艺业务的拓展，其经营情况发生改观，当年实现主营业务收入2,286.55万元，净利润114.94万元。在影视业务方面，国际传媒公司2007年，完成了电视剧《幸福保姆》、《女人重庆》的发行及播出，其中《幸福保姆》实现发行收入930.46万元，《女人重庆》实现发行收入994.48万元；在演艺业务方面，国际传媒公司目前主要负责统一筹划、组织公司下属旅游主题公园内的演艺表演活动。2007年度，国际传媒公司进一步明确了启动演艺业务的发展方向，着手筹备成都华侨城演艺项目，积极参与《公元无极》成都版剧的设计，并以最手组建专业演员团队。同时，国际传媒公司2007年度积极拓展广告业务，完成了对深圳华侨城传媒广告有限公司的股权收购及增资扩股。2008年，上市公司董事会确定了国际传媒公司未来发展的经营目标：确立演艺业务在公司未来发展中的主营地位，巩固广告创意业务，清理和暂停影视业务。2008年当年实现主营业务收入2,810.83万元，净利润160.44万元，其中影视业务实现收入1,939.29万元，广告业务实现收入857.66万元，演艺业务实现收入15.00万元。

华侨城A在本次收购前直接持有国际传媒公司50%的股权，并通过下属子公司持有其30%股权，公司在本次收购华侨城集团所持国际传媒公司20%股权之后，将通过直接和间接的方式持有其90%股权。本次收购完成后，国际传媒公司将充分利用现有资源、品牌、渠道等方面的优势，有效整合公司旗下传媒演艺资源，与公司旅游地产核心业务紧密结合，互动发展，积极培育新的利润增长点。

5、最近两年的主要财务数据

国际传媒公司最近两年的主要财务数据如下：

①资产负债表简表

（单位：万元）

项 目	2008年12月31日（已经审计）	2007年12月31日（已经审计）
资产总计	4,781.87	4,391.28
负债合计	1,165.36	935.21
归属于母公司所有者权益	3,599.47	3,439.89
净资产合计	3,616.51	3,456.07

②利润表简表

（单位：万元）

项 目	2008年度（已经审计）	2007年度（已经审计）
营业收入	2,810.83	2,286.55
营业利润	160.40	43.33
利润总额	166.42	118.33
净利润	160.44	114.94
归属于母公司所有者的净利润	159.59	115.59

6、国际传媒公司20%股权的评估情况

以2008年12月31日为评估基准日，中企华对国际传媒公司采用资产基础法和收益现值法进行了评估，并最终选定资产基础法评估结果作为评估结论，出具了《中企华评报字（2009）第140-04号"资产评估报告书。根据评估结果，国际传媒公司的净资产评估值为3,614.91万元；国际传媒公司20%股权的评估净值为722.98万元。国际传媒公司的资产评估结果汇总如下表：

（单位：万元）

项目	账面价值	调整后账面值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C	D=C-B	E=D/B*100%
1、流动资产	4,171.15	4,171.15	4,171.15	0.00	0.00
2、非流动资产合计	515.83	515.83	586.37	70.54	13.68
3、资产总计	4,686.98	4,686.98	4,757.52	70.54	1.51
4、流动负债	1,142.61	1,142.61	1,142.61	0.00	0.00
5、非流动负债	-	-	-	-	-
6、负债总计	1,142.61	1,142.61	1,142.61	0.00	0.00
7、净资产	3,544.37	3,544.37	3,614.91	70.54	1.99

（十）深圳市华侨城物业管理有限公司45%股权

1、基本信息

名 称	深圳市华侨城物业管理有限公司	法定代表人	张立勇
注册地	深圳市南山区华侨城湖滨花园招楼1层7号		
主要办公地点	深圳市南山区华侨城湖滨花园招楼1层7号		
注册资本	人民币600万元	企业性质	有限责任公司
税务登记证号码	深地税字44030019240251 3	成立日期	1995年12月25日

2、历史沿革

物业管理公司系深圳特区华侨城经济发展总公司（即华侨城集团的前身）与深圳特区华侨城经济发展公司（即华侨公司的前身）于1995年12月25日共同出资设立的有限责任公司，注册资本为人民币600万元。其中：深圳特区华侨城经济发展总公司出资人民币270万元，持有45%股权；深圳特区华侨城房地产开发公司出资人民币330万元，持有55%股权。

截止本报告书签署日，华侨城集团持有物业管理公司45%的股权。

3、产权或控制关系

截止本报告书签署日，物业管理公司的股东结构如下：

股东名称	持有股权比例
华侨城集团公司	45.00%
深圳华侨城房地产有限公司	55.00%
合计	100.00%

本次交易完成后，本公司将直接持有物业管理公司45%的股权，并通过华侨公司持有其55%的股权。

4、主要业务发展情况

物业管理公司的主营业务是为房地产项目提供物业管理服务。目前，物业管理公司在深圳、北京等地为多个房地产项目提供物业管理服务。

5、最近两年的主要财务数据

物业管理公司最近两年的主要财务数据如下：

①资产负债表简表

（单位：万元）

项 目	2008年12月31日（已经审计）	2007年12月31日（已经审计）
资产总计	10,730.92	9,731.83
负债合计	9,184.49	8,253.91
归属于母公司所有者权益	1,405.85	1,321.14
净资产合计	1,546.43	1,477.92

②利润表简表

（单位：万元）

项 目	2008年度（已经审计）	2007年度（已经审计）
营业收入	10,483.38	10,191.22
营业利润	550.24	520.70
利润总额	558.07	543.10
净利润	451.96	445.69
归属于母公司所有者的净利润	468.16	449.29

6、物业管理公司45%股权的评估情况

以2008年12月31日为评估基准日，中企华对物业管理公司采用资产基础法和收益现值法进行了评估，并最终选定资产基础法评估结果作为评估结论，出具了《中企华评报字（2009）第140-3号"资产评估报告书。根据评估结果，物业管理公司的净资产评估值为1,750.88万元；物业管理公司45%股权的评估净值为787.89万元。物业管理公司的资产评估结果汇总如下表：

（单位：万元）

项目	账面价值	调整后账面值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C	D=C-B	E=D/B*100%
1、流动资产	8,851.72	8,851.72	8,851.72	-	0.00
2、非流动资产合计	1,156.93	1,156.93	1,166.35	9.42	0.81
3、资产总计	10,008.65	10,008.65	10,018.07	9.42	0.09
4、流动负债	8,357.01	8,357.01	8,110.53	-246.49	-2.95
5、非流动负债	156.67	156.67	156.67	-	0.00
6、负债总计	8,513.68	8,513.68	8,267.20	-246.49	-2.90
7、净资产	1,494.97	1,494.97	1,750.88	255.91	17.12

（十一）深圳华侨城水电有限公司100%股权

1、基本信息

名 称	深圳华侨城水电有限公司	法定代表人	谢建明
注册地	深圳市南山区华侨城东北工业区东北B-5栋一、二楼		
主要办公地点	深圳市南山区华侨城东北工业区东北B-5栋一、二楼		
注册资本	人民币1,000万元	企业性质	有限责任公司
税务登记证号码	深国税登字4403011921786 97 深地税字4403011921786 97	成立日期	1987年6月10日

2、历史沿革

水电公司原名广东省沙河华侨水电工程公司，成立于1984年6月。1986年9月水电公司合并入华侨城建筑消防安装公司，隶属于深圳特区华侨城建设指挥部（即华侨城集团的前身）。1987年5月9日经深圳特区华侨城建设指挥部以《1987侨城发字第040号文件批准，水电公司从华侨城建筑消防安装公司划出，并经深圳市工商行政管理局1987年6月10日重新核准登记成立，注册资本为人民币79.6万元，隶属由深圳特区华侨城建设指挥部出资。

1989年7月25日，水电公司的注册资本增加至人民币153万元；1994年9月16日，水电公司注册资本增加至人民币1,000万元；1997年5月23日，经国家国有资产管理局以国资企发（1997）84号文件批准，同意华侨城集团将其持有的水电公司100%股权入股筹建深圳华侨城实业发展股份有限公司；2000年10月10日，华侨城A经股东大会批准，将其拥有的水电公司100%权益与华侨城集团全资拥有的华侨公司25%权益进行置换。

2008年2月19日，根据华侨城集团总裁办公会会议纪要及水电公司修改后的章程规定，水电公司改制为一人有限责任公司。2008年7月10日，水电公司完成改制并换领《企业法人营业执照》，注册号为440301103487257，公司类型为"有限责任公司（法人独资）"。

截止本报告书签署日，华侨城集团持有水电公司100%的股权。

3、产权或控制关系截止本报告书签署日，水电公司的产权结构如下：

股东名称	持有股比例
华侨城集团公司	100.00%
合计	100.00%

本次交易完成后，本公司将直接持有水电公司100%的股权。

4、主要业务发展情况

水电公司主营业务为在华侨城城区范围内提供供水、供电管理及相关设施设备的维修、检护服务。

5、最近两年的主要财务数据

水电公司最近两年的主要财务数据如下：

①资产负债表简表

（单位：万元）

项 目	2008年12月31日（已经审计）	2007年12月31日（已经审计）
资产总计	12,099.83	10,208.36
负债合计	5,288.77	4,855.09
归属于母公司所有者权益	6,811.06	5,353.27
净资产合计	6,811.06	5,353.27

②利润表简表

（单位：万元）

项 目	2008年度（已经审计）	2007年度（已经审计）
营业收入	21,161.87	20,144.86
营业利润	1,690.55	1,580.70
利润总额	1,713.99	1,534.79
净利润	1,457.79	1,281.80
归属于母公司所有者的净利润	1457.79	1,281.80

6、水电公司100%股权的评估情况

以2008年12月31日为评估基准日，中企华对水电公司采用资产基础法和收益现值法进行了评估，并最终选定资产基础法评估结果作为评估结论，出具了《中企华评报字（2009）第140-11号"资产评估报告书。根据评估结果，水电公司的净资产评估值为7,788.59万元；水电公司100%股权的评估净值为7,788.59万元。水电公司的资产评估结果汇总如下表：

（单位：万元）

项目	账面价值	调整后账面值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C	D=C-B	E=D/B*100%
1、流动资产	9,718.90	9,718.90	9,718.90	-	0.00
2、非流动资产合计	2,380.93	2,380.93	3,313.65	932.72	39.17
3、资产总计	12,099.83	12,099.83	13,032.55	932.72	7.71
4、流动负债	5,288.77	5,288.77	5,243.96	-44.81	-0.85
5、非流动负债	-	-	-	-	
6、负债总计	5,288.77	5,288.77	5,243.96	-44.81	-0.85
7、净资产	6,811.06	6,811.06	7,788.59	977.53	14.35

（十二）深圳市华中发电有限公司71.83%股权

1、基本信息

名 称	深圳市华中发电有限公司	法定代表人	张立勇
注册地	深圳市南山区华侨城新侨大厦318室		
主要办公地点	深圳市南山区华侨城新侨大厦318室		
注册资本	人民币4,257万元	企业性质	有限责任公司
税务登记证号码	深国税登字44030161881525 2 深地税字44030161881525 2	成立日期	1990年6月6日

2、历史沿革

华中电厂原名深圳华中发电有限公司，系深圳特区华侨城水电公司（深圳华侨城水电有限公司的前身）、香港中旅经济开发有限公司于1990年6月6日共同出资设立的中外合资经营企业，设立时注册资本为港币1,650万元，其中：水电公司出资港币495万元，持有30%股权；香港中旅经济开发有限公司出资港币1,155万元，持有70%股权。

1995年11月11日，华中电厂注册资本增加至港币4,440万元；1997年6月，香港中旅经济开发有限公司将其持有的华中电厂70%的股权转让给华侨城经济发展总公司（即华侨城集团的前身），华中电厂相应变更为内资企业（注销方式设立内资企业）；同时，华中电厂的公司名称变更为"深圳市华中发电有限公司"，注册资本变更为人民币4,257万元，其中：水电公司出资人民币1,199万元，持有华中电厂28.17%股权，华侨城经济发展总公司出资人民币3059万元，持有华中电厂71.83%股权。

1997年9月，经原国家国有资产管理局以国资企发（1997）84号文件批准，华侨城经济发展总公司将其持有的华中电厂全部股权及相应资产作为出资，设立"深圳华侨城实业发展股份有限公司"（即华侨城A的前身），华中电厂的股权结构相应变更为水电公司持有华中电厂28.17%股权，深圳华侨城实业发展股份有限公司持有华中电厂71.83%股权。2000年9月，经财政部以财企［2000］386号文件批准，华侨城A将其持有的华中电厂全部权益置换给华侨城集团，华中电厂的股权比例变更为水电公司出资人民币1,199万元，持有华中电厂28.17%股权，华侨城集团出资人民币3,058万元，持有华中电厂71.83%的股权。

截止本报告书签署日，华侨城集团持有华中电厂71.83%的股权。

3、产权或控制关系

截止本报告书签署日，华中电厂的股东结构如下：

股东名称	持有股权比例
华侨城集团公司	71.83%
深圳华侨城水电有限公司	28.17%
合计	100.00%

本次交易完成后，本公司将直接持有华中电厂71.83%的股权，并通过水电公司持有其28.17%的股权。

4、主要业务发展情况

华中电厂主要为深圳华侨城区域内的主题公园群、主题酒店群、住宅、商业地产、医院、大型节庆活动等提供应急备用电源。

由于近年燃油价格大幅度上涨，为避免不必要的发电亏损，华中电厂根据油价走势变化及时调整生产计划，目前处于热待机状态。2005年度，华中电厂仍处于正常运营状态，但是由于油价上涨而上网电价受政府限价政策限制，造成当年营业利润发生亏损；2006年度，华中电厂为应对油价持续上涨，及时调整生产经营计划，将发电机组置于热待机状态，根据该情况当年计提有关资产减值准备2,535万元，当年形成约3,000万元的亏损；2007年度至今，华中电厂一直处于热待机状态，没有主营业务收入，营业收入仅包括内部借款利息收入、存款利息收入、重油出售款等其他业务收入，同时2007年度及2008年年度内的亏损金额大幅减少。

由于能源日趋紧张，部分城市已存在区域拉闸限电的情况。华中电厂能够为深圳华侨城区域内的居民正常生活以及医院、商业设施、大型旅游项目正常运营提供备用电源保障和安全保障，是华侨城A旅游地产业务的必要配套资产。

本次主营业务整体上市完成后，华中电厂将成为上市公司的下属单位，由上市公司直接管理，继续为华侨城区域提供配套供电服务，并将根据油价及电价的变动情况相应调整经营计划。

5、最近两年的主要财务数据

华中电厂最近两年的主要财务数据如下：

①资产负债表简表

（单位：万元）

项 目	2008年12月31日（已经审计）	2007年12月31日（已经审计）
资产总计	5,595.07	5,846.99
负债合计	672.68	754.69
归属于母公司所有者权益	4,922.39	5,092.30
净资产合计	4,922.39	5,092.30

②利润表简表

（单位：万元）

项 目	2008年度（已经审计）	2007年度（已经审计）
营业收入	54.42	2.50
营业利润	-177.83	-226.01
利润总额	-169.91	-223.39
净利润	-169.91	-223.39
归属于母公司所有者的净利润	-169.91	-223.39

6、华中电厂71.83%股权的评估情况

以2008年12月31日为评估基准日，中企华对华中电厂采用资产基础法进行了评估，并出具了《中企华评报字（2009）第140-10号"资产评估报告书。根据评估结果，华中电厂的净资产评估值为6,969.90万元；华中电厂71.83%股权的评估净值为5,006.48万元。华中电厂的资产评估结果汇总如下表：

（单位：万元）

项目	账面价值	调整后账面值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C	D=C-B	E=D/B*100%
1、流动资产	5,093.94	5,093.94	5,056.67	-37.27	-0.73
2、非流动资产合计	501.13	501.13	2,585.91	2,084.79	416.02
3、资产总计	5,595.07	5,595.07	7,642.58	2,047.51	36.59
4、流动负债	361.23	361.23	361.23	-	0.00
5、非流动负债	311.45	311.45	311.45	-	0.00
6、负债总计	672.68	672.68	672.68	-	0.00
7、净资产	4,922.39	4,922.39	6,969.90	2,047.51	41.60

由于近年来油价高，发电生产亏损严重，从2006年2月份起华中电厂已转为热待机状态。中企华认为，由于无法准确估计油价的变化，无法预测华中电厂何时能正常生产，故也无法对其未来经营进行预测，无法对其采用收益法进行整体评估。因此，对华中电厂，本次评估仅采用了资产基础法进行评估。

三、拟购买标的资产的权属情况

（一）标的股权的权属情况

本次拟购买的标的资产为华侨城集团持有的12家公司的全部股权，该12家标的公司股权均不存在抵押、质押、司法冻结的情形，本次交易的股权过户不存在法律障碍。

（二）标的公司拥有的重大生产经营设备的权属情况

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

（三）本次拟收购标的公司需进一步完善产权手续的房产情况

公司本次拟收购的标的公司中，有部分房产尚需进一步完善产权手续。根据资产清查和评估结果，纳入本次收购范围的此类房产共计585处，总面积716,017平方米，具体类型及分布情况如下表所示：

类型	华侨公司		酒店集团		酒店管理公司		华中电厂		水电公司	
	数量（处）	面积（㎡）	数量（处）	面积（㎡）	数量（处）	面积（㎡）	数量（处）	面积（㎡）	数量（处）	面积（㎡）
无证房产（土地属于划拨性质）	393	126,487	5	6,147	0	0	0	0	0	0
无证房产（土地归属于华侨城集团）	111	74,993	2	34,205	3	6,349	0	0	0	0
无证房产（土地归属于标的企业）	30	128,058	0	0	0	0	0	0	0	0
无证房产（车库、会所及其他配套物业）	31	305,951	0	0	0	0	0	0	0	0
证载权利人与实际权利人不一致	0	0	1	546	5	21,015	2	2,146	2	10,120
小计	565	635,489	8	40,898	8	27,364	2	2,146	2	10,120
合计	数量：585处					面积：716,017㎡				

针对上述不同类型的协商进一步完善产权手续的房产的形成原因及解决措施的说明如下：

1、由于土地属于划拨性质，土地归属于华侨城集团及土地归属于标的企业的原因形成的无证房产

1985年，华侨城集团成立之初，由国务院批办划拨，深圳市政府整体划拨深圳华侨城城区用地给华侨城集团，华侨城集团同时行使政府行政职能。1999年，深圳市统一收回余市各个开发区的国土规划权，受市政府委托，原深圳市规划与国土资源局和华侨城集团于2003年签订了《土地大协议》，该协议充分考虑深圳华侨城区域开发建设的历史状况，妥善解决了深圳华侨城区域土地问题。

协议中约定深圳华侨城区域的土地使用权共4.47平方公里，其中在建或尚未完成开发程序的用地由华侨城集团缴纳土地出让金后变更为出让用地，2004年农转协议（华侨城集团缴纳了出让土地的公益土地出让金）。

《土地大协议》规定，在协议中约定的出让用地领分宗签订《土地使用权出让合同书》，在签订《土地使用权出让合同书》时，华侨城集团作为土地使用权受让方；经华侨城集团同意，可将华侨公司或华侨城集团下属全资子公司作为土地使用权受让方；涉及行政划拨地改为有偿使用性质或改变用地功能时，按当时市场地价标准计收，并于签订《土地使用权出让合同书》时补交。

深圳市国土资源和房产管理局直属分局于2008年3月5日出具的《深国房直函［2008］76号"《关于华侨城集团土地情况证明的复函》证明："华侨城城区土地一直由华侨城集团及下属公司占有并经营使用，其用地权属清晰不存在争议，按《土地大协议》的有关约定及相关土地政策可以办理用地手续；深圳华侨城区域内33宗行政划拨土地，在改为有偿使用性质时，可按《土地大协议》的有关约定，缴纳市场地价后，依法办理出让手续及产权登记手续"。

上述由于建设于划拨土地上而未取得完备权属证书的房产共计398处，面积132,634平方米。针对此类房产，华侨城集团承诺自本次交易交割完成日起12个月内按有关规定办理土地使用权出让手续，并以法当的方式注入标的企业或其下属企业；华侨城集团承诺促使并协助标的企业或其下属企业于办理完毕土地使用权出让手续之日起12个月内取得划拨土地上房产的相关权属证书。华侨城集团确认上述划拨土地上的房产系由相应标的企业或其下属企业出资建设或购买并占有、使用至今，其权属归相应标的企业所有，并无权属争议及或权利限制。如未能在上述承诺的期限内取得上述房产的相关权属证书，华侨城集团将于上述承诺期限届满之日起6个月内取得上述未取得权属证书的房产，回购价格为上述资产在经因资委备案的评估报告中确定的评估值另加交割日至回购日期间以该评估值为基数计算的银行同期贷款利息。该类房产本次的评估值未包含土地价格，今后在办理其产权证时，由取得房产证的标的公司负担缴地价，不影响本次评估结果。

上述由于土地归属于华侨城集团而未取得完备权属证书的房产共计116处，面积115,547平方米。针对此类房产，华侨城集团承诺拥有上述房产所对应的土地使用权，其同意在主营业务整体上市完成后以适当的方式将土地使用权注入相应标的企业，实现房地权属合一，并承诺促使并协助各标的企业及其下属企业自本次交易交割完成日起24个月内办理并取得相关权属证书。如未能在上述承诺的期限内取得上述房产的相关权属证书，华侨城集团将于上述承诺期限届满之日起6个月内回购上述未取得权属证书的房产，回购价格为上述资产在经因资委备案的评估报告中确定的评估值另加交割日至回购日期间以该评估值为基数计算的银行同期贷款利息。

上述由于土地归属于标的公司而未取得完备权属证书的房产共计30处，面积128,058平方米。针对此类房产，华侨城集团承诺促使并协助各标的企业及其下属企业自本次交割完成日起24个月内办理并取得相关权属证书。如未能在上述承诺的期限内取得上述房产的相关权属证书，华侨城集团将于上述承诺期限届满之日起6个月内回购上述未取得权属证书的房产，回购价格为上述资产在经因资委备案的评估报告中确定的评估值另加交割日至回购日期间以该评估值为基数计算的银行同期贷款利息。

2、车库、会所及其他配套物业等暂时无法办理权属证书的不证房产

该类不证房产共计31处，面积305,951平方米，均属工厂华侨公司。

根据华侨公司提供的有关资料及华侨城集团出具的承诺函，上述资产系由华侨公司出资建设并占有、使用至今，其面积未作为公共面积进行分摊，也未将建造费用分摊在房屋的销售价格中；该等物业权属归华侨公司所有，并无权属争议及或权利限制；因相关地方性法规尚未出台，上述停车场（车库）、会所及其他配套物业暂时无法办理权属证书；如上述物业无法取得权属证书及或存在权属争议及或权利限制的情形，由此给华侨城A造成损失的由华侨城集团承担。

3、由于证载权利人与实际权利人不一致的原因形成的房产

该类房产共计10处，面积33,827平方米，具体情况如下：

①通比集团及其控股子公司（含酒店管理公司及其控股子公司）拥有的房产权属证书所载明的权利人与实际权利人不一致的房产共6处，面积21,561平方米。

针对上述房产，根据酒店集团提供的有关资料，华侨城集团出具的承诺函，上述房产系由相应标的公司及其下属公司出资建设购买并占有、使用至今，其权属归相应标的公司及其下属公司所有，并无权属争议及或权利限制；华侨城集团承诺促使并协助各标的企业及其下属企业自本次交易交割完成日起12个月内将上述房产过户至实际权利人名下，使证载权利人与实际权利人一致。如未能在上述承诺的期限内将上述房产过户至实际权利人名下，华侨城集团同意赔偿实际权利人因上述过户未完成而产生的损失。

②郑中电厂拥有的房产权属证书所载明的权利人与实际权利人不一致的房产共计2处，面积合计为2,146平方米。

其中：1处建筑面积78平方米的房产（深房地字第4000002425号）目前权属证书载明的权利人为华侨城集团，实际权利人为华中电厂。针对该处房产，华侨城集团确认（深房地字第4000002425号房地产证项下的土地使用权及房产由华中电厂出资建设并占有、使用至今，其权属归华中电厂所有；华侨城集团承诺自本次交易交割完成日起24个月内协助办理深房地字第4000002425号房地产证手续并将房产过户给华中电厂；如由于任何原因不能办理上述产权过户手续，华侨城集团不会因持有深房地字第4000002425号房地产证向华中电厂主张任何权利，并赔偿华中电厂因不能取得权属证书而产生的损失；

另一处建筑面积2,068平方米的房屋（深房地字第4000044632号）目前权属证书载明的权利人为华侨城A，实际权利人为华中电厂。该处房产是由于华侨城A设立时华侨城集团以上述房地产证项下土地使用权、房产作为出资折合股份投入而形成的。

经华侨城A于2000年10月10日召开的2000年第一次临时股东大会审议通过，华侨城A将属下水电公司100%权益及华中电厂70%权益与华侨城集团全资拥有的相应股份公司25%的股权进行置换。上述房地产证项下建筑物即已作为水电公司出资人的资产置换出去，但置换资产未包括上述房地产证项下的土地使用权，因此相应土地的使用权归属华侨城A，由于深圳市采用的是房地权属合一的房地产证，导致华中电厂在工商年检时面临着办公和生产用房权属不明的问题。为解决这一问题，经华侨城A第三届董事会第四次会议审议通过，2005年5月11日发行人与华侨城集团签订了《土地使用权转让合同》，华侨城A将上述房地产证项下的土地使用权转让给华侨城集团。华侨城集团承诺，在上述土地使用权后，将继续交由华中电厂作为其办公及生产用房使用，使其房地权属合一。截至目前，该土地使用权的过户手续尚未办理完毕。本次交易中，华侨城集团拟将其所持有的华中电厂的全部股权转让给华侨城A，为避免土地使用权本次发生移转，经双方协商，决定终止履行已签署的《土地使用权转让合同》，待本次交易完成后，将在华侨城A体系内实现房地合一。

③水电公司拥有的房产权属证书所载明的权利人与实际权利人不一致的房产共计2处（深房地字第4000044630号、深房地字第4000044631号），面积合计为10,120平方米。

上述房产权属证书所载明的权利人为华侨城A，实际权利人为水电公司；该种产权状况的形成原因及处理办法与上述华中电厂拥有的深房地字第4000044632号房产情况一致。本次交易完成后，上述房屋资产将在华侨城A的体系内实现房地合一。

四、拟购买标的公司债权人同意本次交易情况

本次拟购买的12家标的公司中，持有金融负债的标的公司已取得金融债权人对本次股权变动的同意函。

五、拟购买标的公司其他股东放弃认购权情况

本次交易拟购买的12家标的公司均为有限责任公司，各标的公司均已召开股东会审议通过股权转让事宜，各标的公司其他股东均出具了放弃优先购买权的声明。

六、财务数据有较大变化的公司情况说明

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

1、上海华侨城

（单位：万元）

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

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

2、成都华侨城

（单位：万元）

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

归属于母公司净利润减少主要原因是建设期费用增加所致。

3、酒店管理公司

（单位：万元）

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

营业收入和归属于母公司净利润增加主要原因是城市客栈本年营业店面增加所致。

4、华侨公司

（单位：万元）

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

净资产增加主要原因是本年度经营积累所致。

5、华侨城投资

（单位：万元）

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

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

6、泰州华侨城

（单位：万元）

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

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

第六节 本次发行股份情况

一、本次发行新股有关情况

（一）发行股票类型

本次发行的股票为境内上市的人民币普通股（A股）。

（二）股票面值

本次发行的股票每股面值人民币1元。

（三）发行对象

本次非公开发行股票的发行对象为华侨城集团。

（四）定价原则和发行价格

本次发行价格为公司第四届董事会第二十六次临时会议决议公告日（2009年