证券代码:000069　　证券简称:华侨城A　　公告编号:2011-006

深圳华侨城股份有限公司

2010 年度报告摘要

§1 重要提示

1.1 本公司董事会、监事会及其董事、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、准确性和完整性负个别及连带责任。

本年度报告摘要摘自年度报告全文,报告全文同时刊载于巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)。投资者欲了解详细内容,应当仔细阅读年度报告全文。

1.2 公司年度财务报告已经中瑞岳华会计师事务所审计并被出具了标准无保留意见的审计报告。

1.3 公司负责人任克雷、主管会计工作负责人王晓雯及会计机构负责人(会计主管人员)林育德声明:保证年度报告中财务报告的真实、完整。

§2 公司基本情况简介

2.1 基本情况简介

股票简称	华侨城A
股票代码	000069
上市交易所	深圳证券交易所
注册地址	广东省深圳市南山区华侨城集团办公大楼
注册地址的邮政编码	518053
办公地址	广东省深圳市南山区华侨城集团办公大楼
办公地址的邮政编码	518053
公司国际互联网网址	http://www.octholding.com
电子信箱	000069IR@chinaoct.com

2.2 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	倪征	李珂晖
联系地址	深圳市南山区华侨城集团办公大楼	深圳市南山区华侨城集团办公大楼
电话	0755——26909069	0755——26909069
传真	0755——26600936	0755——26600936
电子信箱	000069IR@chinaoct.com	000069IR@chinaoct.com

§3 会计数据和业务数据摘要

3.1 主要会计数据

单位:元

	2010年	2009年	本年比上年增减(%)	2008年
营业总收入(元)	17,317,671,615.23	10,956,957,394.27	58.05%	8,657,321,329.67
利润总额(元)	4,345,532,808.69	2,380,853,454.31	82.52%	1,960,939,806.82
归属于上市公司股东的净利润(元)	3,039,456,390.71	1,705,573,398.55	78.21%	1,433,375,210.42
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	3,007,973,280.35	1,165,877,742.17	158.00%	878,308,299.36
经营活动产生的现金流量净额(元)	-5,361,569,250.37	7,256,315,254.49	-173.89%	2,082,271,626.54
	2010年末	2009年末	本年末比上年末增减(%)	2008年末
总资产(元)	48,538,233,403.44	30,744,801,789.20	57.87%	29,346,464,634.44
归属于上市公司股东的所有者权益(元)	13,215,869,813.73	10,479,295,993.34	26.11%	9,296,963,797.03
股本(股)	3,107,478,020.00	3,107,478,020.00	0.00%	2,621,088,126.00

3.2 主要财务指标

单位:元

	2010年	2009年	本年比上年增减(%)	2008年
基本每股收益(元/股)	0.978	0.551	77.50%	0.461
稀释每股收益(元/股)	0.978	0.551	77.50%	0.461
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.968	0.551	75.68%	0.335
加权平均净资产收益率(%)	25.71%	17.08%	8.63%	14.64%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	25.44%	16.62%	8.82%	8.97%
每股经营活动产生的现金流量净额(元/股)	-1.725	2.335	-173.88%	0.794
	2010年末	2009年末	本年末比上年末增减(%)	2008年末
归属于上市公司股东的每股净资产(元/股)	4.253	3.372	26.13%	3.547

非经常性损益项目

√ 适用 □ 不适用

单位:元

非经常性损益项目	金额	附注(如适用)
计入当期损益的政府补助,但与公司正常经营业务密切相关,符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	4,124,588.00	
非流动资产处置损益	36,878,709.75	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-14,459,377.01	
所得税影响额	4,953,457.86	
少数股东权益影响额	-14,268.24	
合计	31,483,110.36	-

3.3 境内外会计准则差异

□ 适用 √ 不适用

§4 股本变动及股东情况

4.1 股份变动情况表

单位:股

	本次变动前		本次变动增减(+,-)						本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计		数量	比例
一.有限售条件股份	1,818,596,756	58.52%				-16,662,100	-16,662,100		1,801,934,656	57.99%
1.国家持股										
2.国有法人持股	1,751,478,024	56.36%							1,751,478,024	56.36%
3.其他内资持股	67,118,732	2.16%				-16,662,100	-16,662,100		50,456,632	1.62%
其中:境内非国有法人持股										
境内自然人持股	67,118,732	2.16%				-16,662,100	-16,662,100		50,456,632	1.62%
4.外资持股										
其中:境外法人持股										
境外自然人持股										
5.高管股份										
二.无限售条件股份	1,288,881,264	41.48%				16,662,100	16,662,100		1,305,543,364	42.01%
1.人民币普通股	1,288,881,264	41.48%				16,662,100	16,662,100		1,305,543,364	42.01%
2.境内上市的外资股										
3.境外上市的外资股										
4.其他										
三.股份总数	3,107,478,020	100.00%							3,107,478,020	100.00%

限售股份变动情况表

单位:股

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	1,751,478,024	0	0	1,751,478,024	股改,认购非公开发行股份	认购非公开发行股份2012年11月11日解除限售
任克雷	1,066,800	266,600	0	800,200	限制性股票激励计划实施	2008年至2013年分6年匀速解锁
郑凡	1,066,800	266,600	0	800,200	限制性股票激励计划实施	同上
董亚平	1,066,800	266,600	0	800,200	限制性股票激励计划实施	同上
刘平春	1,066,800	266,600	0	800,200	限制性股票激励计划实施	同上
陈剑	1,066,800	266,600	0	800,200	限制性股票激励计划实施	同上
王晓雯	1,000,000	250,000	0	750,000	限制性股票激励计划实施	同上
吴斯远	1,000,000	250,000	0	750,000	限制性股票激励计划实施	同上
张立勇	666,800	166,600	0	500,200	限制性股票激励计划实施	同上
姚军	1,000,000	250,000	0	750,000	限制性股票激励计划实施	同上
合计	1,760,478,824	2,249,600	0	1,758,229,224	-	-

4.2 前10名股东、前10名无限售条件股东持股情况表

单位:股

股东总数	106,863

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	国有法人	56.36%	1,751,478,024	1,751,478,024	0
长盛同庆可分离交易股票型证券投资基金	境内非国有法人	1.89%	58,663,202	0	
鹏华价值优势股票型证券投资基金	境内非国有法人	0.79%	24,499,936	0	
深圳市荣超投资发展有限公司	境内非国有法人	0.61%	18,900,000	0	
重阳3期证券投资集合资金信托	境内非国有法人	0.61%	18,826,619	0	
易方达深证100交易型开放式指数证券投资基金	境内非国有法人	0.60%	18,650,899	0	
大成蓝筹稳健证券投资基金	境内非国有法人	0.54%	16,809,130	0	
华夏平稳增长混合型证券投资基金	境内非国有法人	0.54%	16,746,996	0	
融通深证100指数证券投资基金	境内非国有法人	0.48%	15,063,704	0	
上海国际信托有限公司-T-0204	境内非国有法人	0.48%	15,054,001	0	

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
长盛同庆可分离交易股票型证券投资基金	58,663,202	人民币普通股
鹏华价值优势股票型证券投资基金	24,499,936	人民币普通股
深圳市荣超投资发展有限公司	18,900,000	人民币普通股
重阳3期证券投资集合资金信托	18,826,619	人民币普通股
易方达深证100交易型开放式指数证券投资基金	18,650,899	人民币普通股
大成蓝筹稳健证券投资基金	16,809,130	人民币普通股
华夏平稳增长混合型证券投资基金	16,746,996	人民币普通股
融通深证100指数证券投资基金	15,063,704	人民币普通股
上海国际信托有限公司-T-0204	15,054,001	人民币普通股
德盛精选股票证券投资基金	13,000,000	人民币普通股
上述股东关联关系或一致行动的说明	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。前十名流通股股东不存在关联关系。	

4.3 控股股东及实际控制人情况介绍

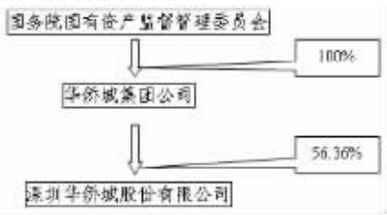
4.3.1 控股股东及实际控制人变更情况

□ 适用 √ 不适用

4.3.2 控股股东及实际控制人具体情况介绍

(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、招赠、汽车保税仓、会议展览服务。
(2)公司实际控制人:国务院国有资产管理委员会

4.3.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



§5 董事、监事和高级管理人员

5.1 董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	变动原因	报告期内从公司领取的报酬总额(万元)(税前)	是否在股东单位或其他关联单位领取薪酬
任克雷	董事长	男	60	2010年01月01日	2013年01月01日	1,533,400	1,533,400		0.00	是
郑凡	董事	男	55	2010年01月01日	2013年01月01日	1,333,400	1,333,400		0.00	是
董亚平	董事	男	57	2010年01月01日	2013年01月01日	1,292,600	1,292,600		0.00	是
刘平春	总经理	男	55	2010年01月01日	2013年01月01日	1,433,400	1,433,400		16.30	否
陈剑	董事	男	47	2010年01月01日	2013年01月01日	1,333,400	1,333,400		16.30	否
杜胜利	独立董事	男	47	2010年01月01日	2013年01月01日	0	0		10.00	否
赵留安	独立董事	男	62	2010年01月01日	2013年01月01日	0	0		8.00	否
曹远征	独立董事	男	56	2010年01月01日	2013年01月01日	0	0		10.00	否
谢家瑾	独立董事	女	63	2010年01月01日	2013年01月01日	0	0		8.00	否
韩小京	独立董事	男	55	2010年01月01日	2013年01月01日	0	0		10.00	否
苏征	监事	男	54	2010年01月01日	2013年01月01日	0	0		0.00	是
叶向阳	监事	男	42	2010年01月01日	2013年01月01日	0	0		20.10	否
郭金	监事	男	41	2010年01月01日	2013年01月01日	0	0		31.60	否
王晓雯	副总经理	女	41	2010年01月01日	2013年01月01日	1,359,074	1,359,074		15.40	否
侯松容	副总经理	男	42	2010年01月01日	2013年01月01日	0	0		0.00	是
吴斯远	副总经理	男	46	2010年01月01日	2013年01月01日	1,370,000	1,370,000		39.60	否
张立勇	副总经理	男	45	2010年10月01日	2013年01月01日	916,700	1,000,000	增持股份	0.00	是
姚军	副总经理	男	50	2010年10月01日	2013年01月01日	1,198,800	1,198,800		127.50	否
倪征	董事会秘书	男	42	2010年01月01日	2013年01月01日	0	0		31.30	否
合计	-	-	-	-	-	11,770,774	11,854,074	-	344.10	-

董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

□ 适用 √ 不适用

5.2 董事出席董事会会议情况

董事姓名	具体职务	应出席次数	现场出席次数	以通讯方式参加会议次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自出席会议
任克雷	董事长	10	5	5	0	0	否
郑凡	副董事长	10	3	4	3	0	否
董亚平	副董事长	10	5	5	0	0	否
刘平春	董事总裁	10	5	5	0	0	否
陈剑	董事副总裁	10	5	5	0	0	否
杜胜利	独立董事	10	5	5	0	0	否
赵留安	独立董事	10	5	5	0	0	否
曹远征	独立董事	10	5	5	0	0	否
谢家瑾	独立董事	10	4	5	1	0	否
韩小京	独立董事	10	5	5	0	0	否

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

年内召开董事会会议次数	10
其中:现场会议次数	5
通讯方式召开会议次数	5
现场结合通讯方式召开会议次数	0

§6 董事会报告

6.1 管理层讨论与分析

报告期内,在董事会的领导下,公司围绕年初既定的目标,在主营业务发展、重点项目建设、新项目拓展、新兴业务实践、公司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,取得了较好的经营成果。

报告期内公司经营状况分析

(一)主营业务加速发展

1.旅游综合业务发展迅猛

公司旅游综合业务发展迅速,欢乐谷事业部、旅游事业部、酒店物业事业部及所属控参股企业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94.5亿元,接待游客首次突破2,000万人次,提前实现公司提出的战略目标。

2.房地产业务持续增长

公司房地产业务准确把握行业市场变化的情况,锐意进取,全年实现地产业务收入70.3亿元。

3.包装印刷业务稳健提升

公司控股子公司香港华侨城通过调整营销策略,扩大内销比例,全年实现营业收入7.6亿元。

(二)重点项目建设齐头并进

公司各重点项目扎实推进。泰州华侨城4月建成开业,迅速成为市场热点,成功实现当年开业当年盈利;武汉华侨城欢乐谷主题公园计划2012年"五一"建成开业;云南华侨城加快规划和建设的步伐,部分项目计划2011年投入运营;欢乐海岸完成项目主体工程,招商工作全面推进,2011年7月试业;西安华侨城抢抓建设进度,实现"当年拿地,当年销售"。

(三)战略布局持续深入

公司大型旅游综合项目加快拓展步伐。7月,公司获取天津华侨城旅游项目综合用地;11月,成立青岛华侨城项目公司。公司还积极对国内重点城市的投资机会进行调研论证。

(四)新兴业务加快探索实践

公司积极探索文化产业链延伸发展新途径:

一是着眼于对公司现有文化产业的资源整合和规模扩张,着手编制公司文化产业发展的战略规划。

二是适时进入儿童教育娱乐消费领域,注册成立哈克文化公司,开发连锁经营的儿童职业体验馆。首批项目计划于2011年底在深圳欢乐海岸与成都华侨城建成开放。

三是探索数字动漫业务,以4D电影、3D剧场、高科技影视游乐项目等为突破口,促进主题公园游乐产品与数字动漫产品的结合,目前已启动相关影片的策划及创意制作。

四是文化演艺业务再上新台阶,东部华侨城(天禅)、北京华侨城(金面王朝)等精品演出的市场开拓效果明显;成都华侨城(天府蜀韵)成功试演;欢乐海岸、武汉华侨城的演艺节目前期策划也按计划积极推进。

(五)提高公司治理水平,加强投资者关系管理

公司按照监管要求,进一步完善内控制度建设,制订了《投资管理办法及执行流程》和《资金审批管理制度》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。

公司共接待来访投资者36批,超过100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、开展投东检阅日活动等多种手段加强与股东和投资者的有效沟通,取得了良好的效果。

公司获得"2010年度中国最受尊敬上市公司"等多项荣誉。

新年度业务发展计划

从宏观经济形势看,自全球金融危机之后,世界经济出现恢复性增长,但经济复苏基础依然脆弱,不确定因素依然很多。"十一五"期间,我国政府紧紧抓住战略机遇期,贯彻落实科学发展观,积极构建和谐社会,令中国经济保持了良好的发展势头;"十二五"时期,将成为我国全面建设小康社会的关键时期,是深化改革开放,加快转变经济发展方式的攻坚时期。2011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。公司将抓住机遇谋求发展,新年度业务发展计划如下:

(一)创新求变,全面提升各项主营业务发展能力

1.旅游综合业务:

旅游综合业务是公司核心主营业务,经过多年的积淀,在这一领域形成的大量文化、旅游、酒店及商业物业资产是公司未来发展的宝贵物质基础,其整体运营效益至关重要。因此,如何推进文化旅游资产的内涵式发展,挖掘潜力扩大产出效益,成为公司需要集中解决的重要课题。

(1)旅游景区业务

2011年,公司将着力于旅游景区业务全方位创新发展,提升经营效益。

积极探索引入国际先进的主题公园经营管理理念和体系,提高现有景区的运营管理水平和接待能力;

借助知名渠道商的市场推选能力和网络平台,加强对市场的有效组织,拓展长期的产品及品牌营销平台;

延伸产业链条,抓紧开发文化创意产品,并以此为源头向主题商品、文化包装等领域渗透,加强以数字娱乐技术为依托的游乐项目研发,形成自主的技术集成能力;

深入推进连锁发展,将连锁经营作为提高经营效益的重要手段,通过对品牌、采购、旅游商品、市场组织等进行整合创造附加价值;

全力实施景区收入倍增计划,将倍增计划作为全面提升景区运营能力和管理水平的系统工程。要调整优化产品结构,提高产品丰富程度,努力实现全天候、全季节运营;要提高精细化管理水平,提供优质服务,提高游客满意度和重游率;建立专业化的市场营销体系,创新渠道挖掘潜在市场机会;优化经营收益模式,寻找商品、餐饮、租赁、服务项目经营等方面的可挖潜空间和具体的拓展措施,提升消费水平,实现景区收入明显增长。力争用3-5年时间,实现公司旅游景区业务再上新台阶。

(2)酒店业务

2011年,公司要抓住策划设计和经营管理两个重点,做好两种能力的培养,将其作为酒店产业化发展的要素支撑。要尽快培养健全专业化运营团队,形成强大的咨询服务和策划设计能力;要强化流程规范和管理规范,健全规章制度和监督考核机制,大力提升酒店经营管理水平,提升服务品质,创造管理品牌。

(3)文化演艺和数字娱乐业务

要致力创新发展演艺产业,学习借鉴国内外演艺运作成功经验,以部分优质演艺产品为试点,强化渠道、品牌建设和市场化运作,力争在演艺产品独立运营环节上取得突破。

要尽快在数字娱乐领域取得实质性进展。要以市场运作为导向,依托主题公园平台,构筑新的业务架构。

要深入研究发展手段问题,尝试搭建文化产业发展资本平台。

2.房地产业务

公司房地产业务在旅游地产领域具有独特优势,通过将旅游、文化、酒店、艺术、创意、地产、公共空间和其他配套资源等进行综合运营,已向市场推出了众多精品项目。

2011年,公司房地产业务要以实现"城市现代服务业综合开发全国领先"为战略目标,坚持突出旅游地产特色,根据各项目所在区域的市场需求特点,加强旅游、文化和都市娱乐资源的融入,充分发挥综合开发的整体竞争优势。

在秉承以人为本、规划先进、配套完善的发展理念同时,旅游地产项目要突出环境优美、低碳环保的特色,文化地产项目要突出文化创意、多元融合的特色,主题商业地产项目要突出时尚娱乐、健康生活的特色,纯住宅项目要坚持优质精品的特色,努力提升项目所在城市品质、提升价值和公众综合生活品质,践行构建和谐社会的企业社会责任。

要继续推进产品标准化和设计标准化等工作,全面提升运营效率;要采取积极措施,准确把握项目开发节奏,针对不同区域市场采用灵活的销售策略,提高资产周转效率。

3.包装印刷业务

2011年,公司要抓住国家生态环保、低碳经济的战略机遇,创新发展,加快从单纯制造商向生产服务商的转变,加强新产品新市场的探索,做好新的布点布局的前期工作,稳步提升包装业务的市场规模和盈利能力。

(二)统筹兼顾,全力推进重点项目建设

2011年,公司将集中优势资源,全力抓好上海苏河湾、欢乐海岸、武汉华侨城、云南华侨城、天津华侨城等重点项目。

1.上海苏河湾:要按照打造上海城市地标的要求,高质量、高效率推进规划设计和工程建设,部分产品早内进入市场。

2.欢乐海岸:要围绕一期项目2011年7月试业的目标,充分做好试运营筹备工作,系统开展品牌推广工作,高品质、高效率推进项目运营前期工作,确保一期项目整体效果和品质,打造中国新型都市娱乐综合体。

3.武汉华侨城:要重点推进欢乐谷、玛雅水公园、商业及配套地产项目的规划建设,要提前着手做好品牌推广、演艺作品制作等运营筹备工作,为2012年实现全面开业奠定坚实基础。

4.云南华侨城:要全面加快推动进度,2011年要完成温泉水公园、湿地公园及生态餐厅、体育公园主体工程,生态花谷、滨水酒店及会议中心要实现开工建设,配套地产项目要实现预销售。

5.天津华侨城:要抓紧推进规划建设,实现冬季狂欢节项目试运营,娱乐高室内外水公园项目主体竣工,同时抓好酒店和家庭娱乐中心项目规划设计,年内实现开工,力争2011年配套地产项目实现销售。

(三)深化研究产品模式,稳步推进战略布局

2011年,公司将继续研究休闲度假、都市娱乐以及文化产业的发展趋势和策略,积极探索新的业态组合,不断总结归纳形成可复制操作的投入产出模型。

同时,公司将继续在国内重点城市及区域中心城市寻求投资机会,稳步推进战略布局,为公司可持续发展奠定基础。

(四)统筹资金管理,改善负债结构

2011年,公司将继续完善资金统一管理平台,加大资金内部统筹力度,增强资金调控能力,提高资金周转率。

同时,公司将密切关注金融市场形势和货币政策变化,积极探索并实质性推进多种渠道融资,优化配置中长期贷款、债券、中期票据等负债比例,使公司整体负债结构趋于合理稳健,降低财务风险。

华侨城亚洲作为公司体系内重要的境外资本平台,要充分发挥境外融资便捷的优势,全面提升融资能力和效率。

(五)深入推进市值管理,持续提升估值水平

公司将通过不断优化在行业估值体系内的各项指标,提升信息披露工作的深度和广度,提高投资者关系管理工作的质量和效率,引导市场深入认识公司价值内涵全力提升公司估值水平,努力为全体股东创造丰厚的投资回报。

6.2 主营业务分行业、产品情况表

单位:万元

主营业务分行业情况						
分行业或分产品	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	毛利率比上年增减(%)
旅游综合收入	944,762.31	493,892.67	47.72%	32.65%	21.24%	4.92%
房地产收入	703,190.69	285,175.04	59.45%	116.31%	109.19%	1.39%
纸包装收入	75,756.67	66,648.65	12.02%	25.38%	24.47%	0.64%
主营业务分产品情况						
旅游综合收入	944,762.31	493,892.67	47.72%	32.65%	21.24%	4.92%
房地产收入	703,190.69	285,175.04	59.45%	116.31%	109.19%	1.39%
纸包装收入	75,756.67	66,648.65	12.02%	25.38%	24.47%	0.64%

6.3 主营业务分地区情况

单位:万元

地区	营业收入	营业收入比上年增减(%)
华北地区	178,345.87	31.39%
华南地区	1,545,363.80	60.98%

(下转D34版)

证券代码:000069　　证券简称:华侨城A　　公告编号:2011—003

深圳华侨城股份有限公司第五届董事会第五次会议决议公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确、完整,没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

深圳华侨城股份有限公司(以下简称"公司")第五届董事会第五次会议通知于2011年2月19日(星期六)以书面、电子邮件的方式发出。会议于2011年3月1日(星期二)上午9时在深圳华侨城洲际大酒店马德里五厅召开。出席会议董事应到10人,实到10人。

会议由任克雷董事长主持,公司监事、高级管理人员列席了会议,会议的召开符合公司法和公司章程的有关规定。

出席会议的董事按会议议程逐项审议并一致通过如下事项:

一、10票同意、0票反对、0票弃权,通过了公司2010年年度报告;

二、10票同意、0票反对、0票弃权,通过了关于公司2010年年度利润分配及资本公积金转增股本的议案;

公司2010年年度利润分配及资本公积金转增股本预案:为公司以2010年12月31日的总股本3,107,478,020股为基数,向全体股东按10.5比例派现金,按10:3比例用资本公积转增股本,并每10股派发现金红利0.60元(含税),以计派发现金股利186,448,681.20元。

三、10票同意、0票反对、0票弃权,通过了关于公司2011年度财务预算的议案;

四、10票同意、0票反对、0票弃权,通过了关于公司申请银行综合授信额度的议案;

同意公司2011-2012年向银行申请综合授信,额度不超过330亿元人民币,其中本年度需续签综合授信额度为230亿元人民币,新增综合授信额度为100亿元人民币。

同意在本届董事会任期内,对于公司不超过人民币400亿元的综合授信额度,可以循环使用。

五、5票同意、0票反对、0票弃权,通过了关于公司2011-2012年度向华侨城集团公司申请委托借款额度的议案;

在符合国家有关法规政策的规定下,同意公司2011-2012年度向华侨城集团公司申请新增加委托借款,额度为130亿元人民币,借款利率不高于公司同期金融机构借款利率。

该事项属于关联交易,出席本次会议的5名关联董事任克雷、郑凡、董亚平、刘平春、陈剑回避了表决。独立董事对此项关联交易发表意见,详见《深圳华侨城股份有限公司委托借款关联交易公告》(公告编号:2011—007)。

六、10票同意、0票反对、0票弃权,通过了关于公司及控股子公司2011-2012年度为控参股公司提供担保额度的议案;

同意公司及控股子公司拟为控参股公司合计提供184.65亿元人民币额度的借款担保,该部分需担保的借款包含在公司向银行申请的综合授信额度内。其中,公司合并单位内部贷款担保额度为184.25亿元人民币;公司按持股比例为参股公司提供贷款担保额度为0.40亿元人民币。

具体情况将会以公告形式在公司2010年度股东大会召开前发布。

七、5票同意、0票反对、0票弃权,通过了关于公司2011年日常性关联交易的的议案;

同意公司拟发生的2011年日常性关联交易,交易总额预计为15,500万元左右。该事项属于关联交易,出席本次会议的5名关联董事任克雷、郑凡、董亚平、刘平春、陈剑回避了表决,独立董事对此项关联交易发表了意见,详见《公司2011年日常性关联交易公告》(公告编号:2011—008)。

八、10票同意、0票反对、0票弃权,通过了关于续聘会计师事务所的议案;

同意续聘中瑞岳华会计师事务所为公司2011年外部审计机构,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,费用为145万元。

九、10票同意、0票反对、0票弃权,通过了关于公司2010年内部控制的自我评价报告的议案;

十、10票同意、0票反对、0票弃权,通过了关于公司2010年企业社会责任报告的议案;

十一、10票同意、0票反对、0票弃权,通过了关于公司向深圳华侨城房地产有限公司增资的议案;

十二、10票同意、0票反对、0票弃权,通过了关于修订《深圳华侨城股份有限公司章程》的议案;

主要修订的内容包括:

(一)第四十条　股东大会是公司的权力机构,依法行使下列职权"增加了二款内容:

"(十四)审议涉及的资产总额超过公司最近一期经审计总资产50%的对外投资(含委托理财、委托贷款、对子公司投资)、租入或租出资产、赠与或受赠资产、债权或债务重组、签订管理方面的合同和许可协议等事项;重大投资项目应当组织有关专家、专业人员进行评审;

(十五)审议公司与关联法人发生的交易(公司获赠现金资产和提供担保除外)金额在3000万元人民币以上,且占上市公司最近一期经审计净资产绝对值5%以上的关联交易;"

(二)原:第四十三条　"有下列情形之一的,公司在事实发生之日起2个月以内召开临时股东大会:

"一)董事人数不足7人;"

修改为:第四十三条　"有下列情形之一的,公司在事实发生之日起2个月以内召开临时股东大会:(一)董事人数不足8人;"

(三)原:第八十三条　……股东大会就选举董事、股东监事进行表决时,可以实行累积投票制。即股东大会选举董事或者股东监事时,每一股份拥有与应选董事或者股东监事人数相同的表决权,股东拥有的表决权可以集中使用。"

修改为:第八十二条　……股东大会就选举两名以上董事、股东监事进行表决时,实行累积投票制。即股东大会选举两名以上董事或者股东监事时,每一股份拥有与应选董事或者股东监事人数相同的表决权,股东拥有的表决权可以集中使用。"

(四)原:第一百一十条　董事会应当确定对外投资、收购出售资产、资产抵押、对外担保事项、委托理财、关联交易的权限,建立严格的审查和决策程序;重大投资项目应当组织有关专家、专业人员进行评审,并报股东大会批准。"

修订为:第一百一十条　董事会应当确定收购出售资产、对外投资(含委托理财、委托贷款、对子公司投资等)、资产抵押、对外担保、关联交易等事项的权限,建立严格的审查和决策程序。根据公司法和深圳证券交易所股票上市规则等有关法律法规的规定,主要包括:

(一)董事会审议交易涉及资产总额不超过公司最近一期经审计总资产30%或不超过公司最近一期经审计净资产50%的收购出售资产事项(以较低者为计算依据)。收购出售的资产不含购买原材料、燃料和动力以及出售产品、商品等与日常经营相关的资产,但资产置换中涉及购买、出售此类资产的,仍包含在内。

(二)董事会审议成交金额或涉及资产总额不超过公司最近一期经审计净资产50%的对外投资、租入或租出资产、赠与或受赠资产、债权或债务重组、签订管理方面的合同和许可协议等交易事项。

公司指定战略发展部负责对公司重大投资项目的可行性、投资风险、投资回报等事宜进行专门研究和评估,监督重大投资项目的执行进展。董事会可制定投资管理办法及执行流程以提高投资决策的科学性,并有效防范投资风险。

公司进行证券投资、委托理财和风险投资等投资事项的,应制定严格的决策程序、报告制度和监控措施,且此类投资事项必须经董事会或股东大会审议批准,不得授权给公司董事个人或经营层。

(三)董事会审议公司与关联法人发生的交易(公司获赠现金资产和提供担保除外)金额不超过公司最近一期经审计净资产绝对值5%的关联交易,依法审议公司与关联自然人发生的交易金额在30万元人民币以上的关联交易。

董事会在审议关联交易事项时,会议主持人应当在表决前提醒关联董事事项回避表决。相关决议须经非关联董事过半数通过,出席董事会的非关联董事人数不足3人的,应当将该交易提交股东大会审议。

董事会在审议关联交易事项前,应详细了解交易标的的真实状况,交易对方的诚信记录、资信状况、履约能力等情况,根据充分的定价依据确定交易价格,必要时可以聘请中介机构对交易标的进行审计或评估。

公司独立董事应对关联交易事项出具事前认可该交易的书面意见和独立董事意见。

(四)董事会审议公司的对外担保事项,董事会应遵循合法、审慎、互利、安全的原则,严格控制担保风险,对违规或失当的对外担保导致的损失依法承担连带责任。

董事会在审议对外担保事项前,应充分调查担保人的经营和资信情况,认真分析被担保人的财务状况、营运状况、行业前景和信用情况,依法审慎做出决定。必要时可以聘请外部专业机构对担保风险进行评估,以作为董事会或者股东大会进行决策的依据。

董事会在表决对外担保事项时,须经出席董事会会议的三分之二以上的董事同意。

公司独立董事当在董事会审议对外担保事项时发表独立意见,对合并范围内子公司提供担保除外。必要时可以聘请会计师事务所对公司累计和当期对外担保情况进行核查。

公司对外担保应当要求对方提供反担保,谨慎判断反担保提供方的实际担保能力和反担保的可执行性,严格控制担保风险。

公司担保的债务到期后需展期并需继续由其提供担保的,应当作为新的对外担保事项,重新履行担保审批程序。

董事会在付使上述权限时,均须依照法律、法规和深圳证券交易所上市规则规定的有关决策权限,需要上股东大会批准的事项先然必须经董事会审议通过。"

(五)章程中涉及到通知发送方式的,原"以书面方式发出、以电子方式发出"现全部修改为"专人送出方式、邮件方式。"

原《深圳华侨城控股股份有限公司章程》2010年修订稿)已全文披露在巨潮资讯网上,公司董事会提请股东大会审议的送审稿将