

深圳华侨城股份有限公司
关于华侨城集团公司对深圳市华侨城国际酒店管理
有限公司增资的关联交易公告

本公司及监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。

一、关联交易概述

华侨城集团公司（以下简称“华侨城集团”）为支持公司酒店业务的发展，计划以现金方式对深圳市华侨城国际酒店管理有限公司（以下简称“酒店管理公司”）增资15,000万元，增资完成后，酒店管理公司注册资本将增至30,000万元。公司持有其股份比例为61.22%，保持控股股东地位，华侨城集团持股比例为38.78%。

鉴于华侨城集团持有公司56.36%的股份，为公司的控股股东。根据深圳证券交易所《股票上市规则》的规定，该增资事项属于公司与华侨城集团发生的关联交易，本次交易需提交股东大会审议。

二、关联方基本情况

华侨城集团基本情况介绍：公司于1985年11月11日成

立，注册资本为人民币 20 亿元，法定代表人为任克雷。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：本公司出口商品转内销和进口商品的内销业务，旅游、仓库出租、文化艺术、捐赠、汽车保税仓、会议展览服务。

三、关联交易标的相关情况

（一）酒店管理公司的基本情况

1、公司概况

深圳市华侨城国际酒店管理有限公司原名深圳市华侨城劳动服务有限公司，成立于 1985 年 6 月，2005 年更名为“深圳市华侨城国际酒店管理有限公司”，注册地址为深圳市南山区华侨城光桥街新侨大厦三楼西，注册资本为 15,000 万元，深圳华侨城股份有限公司（以下简称“华侨城股份”）持股 100%。经营范围包括：开办以劳务性为主的工业、修理业、商业、旅业、饮食业，开展职工培训；进出口贸易；酒店管理；物业租赁。

2、公司财务状况

（1）酒店管理公司合并 2008 年至 2011 年 6 月财务状况如下：

金额单位：人民币万元

项目	2011年1-6月	2010年度	2009年度	2008年度
流动资产	6,318.00	4,701.76	6,267.52	3,399.76
非流动资产	18,396.66	19,371.06	21,619.27	22,395.78
资产总计	24,714.66	24,072.83	27,886.79	25,795.54
流动负债	11,101.18	10,550.07	8,818.22	12,280.12
非流动负债	-	-	5,500.00	-
负债总计	11,101.18	10,550.07	14,318.22	12,280.12
净资产	13,613.48	13,522.76	13,568.57	13,515.42
营业收入	9,043.18	18,573.98	17,244.81	14,675.93
净利润	90.72	-45.81	9.70	-860.83

(2) 酒店管理公司母公司 2008 年至 2011 年 6 月财务状况

如下：

项目	2011年1-6月	2010年度	2009年度	2008年度
流动资产	7,344.76	7,638.66	5,516.10	8,599.86
非流动资产	14,260.95	14,333.34	14,455.84	14,607.91
资产总计	21,605.71	21,972.00	19,971.94	23,207.77

流动负债	5,532.10	6,029.31	4,033.17	7,201.06
非流动负债	-	-	-	-
负债总计	5,532.10	6,029.31	4,033.17	7,201.06
净资产	16,073.61	15,942.69	15,938.76	16,006.70
营业收入	958.87	1,641.89	1,402.23	1,483.44
净利润	130.92	3.93	-81.31	97.75

注：以上酒店管理公司及母公司 2008-2010 年度财务数据已经注册会计师审计，并发表无保留意见审计报告。

(3) 公司所属企业经营情况及主要财务状况

酒店管理公司于评估基准日持有的股权分别为：深圳市华侨城人力资源服务公司（以下简称“人力资源服务公司”）70%股权、广州市番禺华力友德彩印包装有限公司（以下简称“番禺华力”）51%股权、深圳市华侨城城市客栈有限公司（以下简称“城市客栈”）90%股权、深圳市华侨城兴侨实业发展有限公司（以下简称“兴侨实业”）90%股权。

人力资源服务公司主要经营范围为：求职登记，职业介绍，择业指导，劳务派遣，代办社会保险，住房公积金，代办职称，技术等级评定，代办调动手续，代办出国政审，代办护照，代办用工申报及相关业务咨询。经中瑞岳华会计师事务所有限公司审

计，截止 2010 年 12 月 31 日，人力资源服务公司总资产 588.79 万元，总负债 118.54 万元，所有者权益合计 470.25 万元，2010 年实现营业收入 231.02 万元，归属于母公司净利润 34.55 万元。

番禺华力的主要经营范围为：包装装潢印刷品，其他印刷品印刷（在《印刷经营许可证》有效期限内从事经营）；生产、加工、销售：纸盒（经营范围涉及法律、行政法规禁止经营的不得经营；涉及许可经营的未获得许可前不得经营）。经中瑞岳华会计师事务所有限公司审计，截止 2010 年 12 月 31 日，番禺华力总资产 794.22 万元，总负债 323.51 万元，所有者权益合计 470.71 万元，2010 年实现营业收入 1,324.06 万元，归属于母公司净利润 31.85 万元。

城市客栈的主要经营范围为：酒店管理业务顾问咨询及住宿，代售火车票，船票，西餐制售（不含卤熟肉食品，生吃海产品、沙律、西式糕点、裱花蛋糕）。经中瑞岳华会计师事务所有限公司审计，截止 2010 年 12 月 31 日，城市客栈总资产 20,853.58 万元，总负债 11,059.27 万元，所有者权益合计 9,794.31 万元，2010 年实现营业收入 14,672.17 万元，归属于母公司净利润 -233.86 万元。

兴侨实业的主要经营范围为：投资兴办实业（具体项目另报）；国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；计算机软硬件、光纤同轴混合系统的技术开发，购销；经营进出口

业务（具体按深贸管准证字第2002-1323号资格证书办理）；物业租赁。经中瑞岳华会计师事务所有限公司审计，截止2010年12月31日，兴侨实业总资产3,030.36万元，总负债1,236.90万元，所有者权益合计1,793.46万元，2010年实现营业收入931.03万元，归属于母公司净利润112.28万元。

（二）酒店管理公司评估相关情况

1、评估方法及评估结论

根据酒店管理公司资产、经营业务的实际状况，本次对酒店管理公司股权价值评估采用资产基础法和收益法进行评估。

收益法评估股东全部权益价值为16,905.13万元，资产基础法评估的净资产价值为23,678.00万元，两者相差6772.87万元，差异率为28.60%。

两种方法评估结果差异的主要原因是：两种评估方法考虑的角度不同，资产基础法是从资产的再取得途径考虑的，反映的是企业现有资产的重置价值。收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的，反映了企业各项资产的综合获利能力。

酒店管理公司的盈利来源主要是物业租赁收入和酒店管理收入。房租和出租率水平是影响物业租赁收入高低的两个直接因素，酒店管理收入则受制于酒店板块业务发展速度和发展规模的影响。而房租和出租率水平及酒店板块业务发展速度和发展规模则受到宏观经济、市场供求关系、市场竞争程度等多方面因素的

影响。目前酒店管理行业之间的竞争十分激烈，从而使得整个行业的投资回报率相对偏低，从而导致收益法评估结果低于资产基础法评估结果。此外，酒店管理公司的主要资产为长期股权投资，被投资单位采用资产基础法评估的股东全部权益价值高于采用收益法评估的股东全部权益价值是导致收益法评估结果低于资产基础法评估结果的主要因素。考虑到以上因素，本次评估采用资产基础法评估结论。即：

以持续经营为假设前提，在评估基准日2010年12月31日，国酒管公司评估后的净资产为 23,678.00 万元，增值 7,735.31 万元，增值率 48.52 %。

2、资产评估具体结果

酒店管理公司于评估基准日2010年12月31日，在持续经营前提下，经会计师事务所审计的账面价值、评估机构评估价值结果情况如下：

资产评估结果汇总表

评估基准日： 2010 年 12 月 31 日 金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A*100%
一、流动资产	7,638.66	7,638.46	-0.20	0.00
其中：预付账款	18.51	18.31	-0.20	-1.08
二、非流动资产	14,333.34	22,061.25	7,727.91	53.92
其中：长期股权投资	13,218.55	19,238.30	6,019.75	45.54

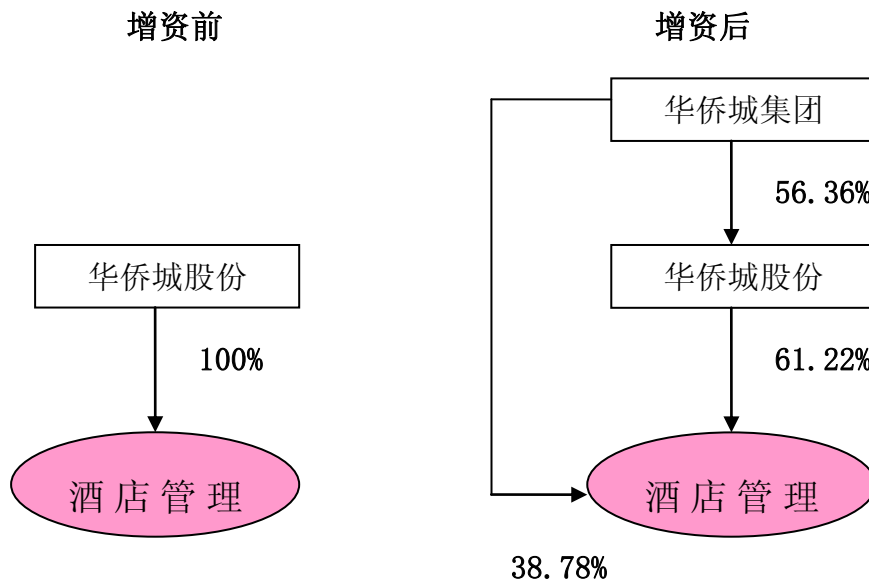
固定资产	897.33	2,666.33	1,769.01	197.14
其他无形资产	135.37	134.00	-1.38	-1.02
长期待摊费用	82.09	22.62	-59.47	-72.44
资产总计	21,972.00	29,699.71	7,727.71	35.17
三、流动负债	6,029.31	6,021.71	-7.60	-0.13
其中：预收账款	345.87	338.27	-7.60	-2.20
负债总计	6,029.31	6,021.71	-7.60	-0.13
净资产	15,942.69	23,678.00	7,735.31	48.52

四、交易的定价依据

本次增资委托北京中企华资产评估有限责任公司，以 2010 年 12 月 31 日为基准日对酒店管理公司股东权益进行了评估。交易标的——酒店管理公司 2010 年 12 月 31 日净资产账面值 15,942.69 万元，评估价值 23,678.00 万元，增值率 48.52%。

五、交易协议的主要内容

本次增资方案为华侨城集团公司依据酒店管理公司评估值向其注资 15,000 万元，增资后酒店管理公司注册资本增加到 30,000 万元，其中，华侨城股份持股 61.22%，华侨城集团公司持股 38.78%。本次增资前后酒店管理公司股东及持股比例如下：



六、交易目的和对上市公司的影响

酒店管理公司为公司100%子公司，主要从事酒店管理输出、经济型酒店投资与运营等业务，是华侨城酒店自主品牌培育的平台。2010年，酒店管理公司实现营业收入18,573.98万元，归属于母公司净利润为-51.25万元，尚处于培育期。

为支持央企的发展，国务院国资委向华侨城集团公司下拨了15,000万元国有资本预算资金，全部为资本性支出，专项用于酒店业务整合和发展补充国有资本。鉴于华侨城酒店业务已经完整注入我司，为支持华侨城酒店业务的发展，经国务院国资委同意，将通过华侨城集团公司向酒店管理公司注资的方式来支持华侨城酒店业务的发展。

基于华侨城集团公司承诺保持华侨城股份对酒店管理公司的控制力，并且华侨城股份对华侨城集团公司持有的酒店管理公

司股权享有优先受让权，公司同意华侨城集团公司以现金方式对酒店管理公司增资15,000万元。

华侨城集团公司此次增资旨在支持和加快华侨城酒店业务未来的培育和发展，对本公司业绩有积极影响。与此同时，本公司依然保持对酒店管理公司的绝对控制力，且对华侨城集团公司持有的酒店管理公司股份拥有优先受让权。

七、当年年初至6月30日与该关联人累计已发生的各类关联交易的总金额

单位：万元

关联交易内容	金额
向关联人支付租金	297.23
向关联人销售水电	80.57
关联人提供担保	HKD42,500.00
关联人提供资金	1,323,000.00
向关联人支付利息	24,703.70

八、独立董事事前认可和独立意见

（一）独立董事事前认可意见

华侨城集团公司对酒店管理公司增资的关联交易，可以保证公司正常稳定的经营，确保公司的整体经济效益。关联交易符合公开、公平、公正的原则，不会损害公司的利益和广大股东的利益，也不会对公司的独立性有任何的影响，公司的主要业务也不

会因此类交易而对关联方产生依赖或控制。

因此，独立董事一致认可公司将上述关联交易提交公司董事会审议，根据《深圳证券交易所股票上市规则》有关规定，参加会议的关联董事须回避表决。

（二）独立董事独立意见

公司实施华侨城集团公司对酒店管理公司增资这一关联交易，可以保证公司正常稳定的经营，确保公司的整体经济效益。关联交易符合公开、公平、公正的原则，不会损害公司和股东的利益，也不会对公司的独立性有任何的影响，公司的主要业务也不会因此项交易而对关联方产生依赖或被控制。在审议该关联交易事项前，公司与独立董事进行了有效沟通，独立董事也出具了事前认可意见，同意公司将该关联交易事项提交公司董事会审议。在审议过程中，关联董事表决时进行了回避，符合《深圳证券交易所股票上市规则》及其它规范的要求。公司董事会关于本次关联交易事项的表决程序合法有效。

九、备查文件

1. 第五届董事会第六次会议决议。
2. 第五届董事会独立董事关于华侨城集团公司对深圳市华侨城国际酒店管理有限公司增资的关联交易的独立意见。
3. 评估报告

深圳华侨城股份有限公司董事会

二〇一一年八月三十一日