
深圳华侨城股份有限公司 公司债发行预案

一、关于公司符合公司债发行条件的说明

根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》和《公司债券发行与交易管理办法》等法律、法规和规范性文件的有关规定，公司董事会将公司的实际情况与上述有关法律、法规和规范性文件的规定逐项对照，董事会认为本公司符合现行公司债券政策和公司债券发行条件的各项规定，具备发行公司债券的条件。

二、本次发行概况

1、本次债券发行的票面金额、发行规模

本次债券票面金额为人民币 100 元。本次发行的公司债券规模不超过人民币 130 亿元（含人民币 130 亿元），具体发行规模提请股东大会授权董事会或董事会授权人士根据公司资金需求情况和发行时市场情况，在前述范围内确定。

2、债券期限

本次发行的公司债券的期限不超过【10】年（含【10】年），可以为单一期限品种，也可以为多种期限的混合品种。本次发行的公司债券的具体期限构成和各期限品种的发行规模提请股东大会授权董事会或董事会授权人士在发行前根据国家有关规定及发行时的市场情况确定。

3、债券利率及还本付息方式

本次债券为固定利率债券，采用单利按年计息，不计复利。本次发行公司债券的票面利率及还本付息方式提请股东大会授权董事会或董事会授权人士与主承销商根据国家有关规定和发行时的市场情况确定。

4、发行方式

本次发行公司债券在经过深圳证券交易所预审无异议及获得中国证券监督管理委员会核准后，以一次或分期形式在中国境内公开发行。具体发行方式提请股东大会授权董事会或董事会授权人士根据公司资金需求情况和发行时市场情况，在前述范围内确定。

5、担保安排

本次发行公司债券是否采用担保及具体担保方式提请股东大会授权董事会或董事会授权人士根据相关规定及市场情况确定。

6、赎回条款或回售条款

本次发行公司债券是否设计赎回条款或回售条款及相关条款具体内容提请股东大会授权董事会或董事会授权人士根据相关规定及市场情况确定。

7、募集资金用途

本次发行公司债券的募集资金扣除发行费用后拟用于偿还金融机构借款、补充流动资金及适用的法律法规允许的其他用途。具体用途提请股东大会授权董事会或董事会授权人士根据公司财务状况与资金需求情况，在上述范围内确定。

8、发行对象及向公司股东配售的安排

本次发行公司债券的发行对象为符合《公司债券发行与交易管理办法》规定的合格投资者。本次发行公司债券不向公司股东优先配售。

9、承销方式及上市安排

本次债券由主承销商组织承销团，采取承销团余额包销的方式承销。本次公司债券发行完成后，在满足上市条件的前提下，公司将申请本次发行的公司债券于深圳证券交易所上市交易。经监管部门批准/核准，在相关法律法规允许的前提下，公司亦可申请本次发行的公司债券于其他交易场所上市交易。

10、公司资信情况及偿债保障措施

公司最近三年资信情况良好。在偿债保障措施方面，提请股东大会授权董事会或董事会授权人士在本次发行的公司债券出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息情况时，将至少作出如下决议并采取如下保障措施：

- 1) 不向股东分配利润；
- 2) 暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- 3) 调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；
- 4) 主要责任人不得调离。

11、决议有效期

本次发行公司债券的股东大会决议有效期为自股东大会审议通过之日起十二个月止。

三、本次发行对董事会的授权事项

为有效协调本次公司债券发行过程中的具体事宜，拟提请股东大会授权董事会及董事会授权人士，根据有关法律法规的规定及监管机构的意见和建议，在股东大会审议通过的原则下，从维护本公司利益最大化的原则出发，全权办理本次发行公司债券的全部事项，包括但不限于：

1、依据国家法律、法规及证券监管部门的有关规定和公司股东大会的决议，根据公司和债券市场的具体情况，制定及调整本次公司债券的具体发行方案，修订、调整本次公司债券的发行条款，包括但不限于具体发行规模、债券期限、债券品种、债券利率及其确定方式、发行时机、发行安排（包括是否分期发行及各期发行的数量等）、担保安排、还本付息的期限和方式、评级安排、具体申购办法、具体配售安排、是否设置赎回条款或回售条款以及设置的具体内容、募集资金用途、偿债保障安排（包括但不限于本次发行方案项下的偿债保障措施）、债券上市等与本次公司债券发行方案有关的全部事宜；

2、决定聘请中介机构，协助公司办理本次发行公司债券的申报及上市相关事宜；

3、为本次发行公司债券选择债券受托管理人，签署债券受托管理协议以及制定债券持有人会议规则；

4、制定、批准、授权、签署、执行、修改、完成与本次公司债券发行及上市相关的所有必要的文件、合同、协议、合约（包括但不限于承销协议、债券受托管理协议、上市协议及其他法律文件等），并根据监管部门的要求对申报文件进行相应补充或调整；

5、在本次公司债券发行完成后，办理本次公司债券的上市、还本付息等事宜；

6、除涉及有关法律、法规及《公司章程》规定须由股东大会重新表决的事项外，依据监管部门意见、政策变化，或市场条件变化，对与本次公开发行公司债券有关的事项进行相应调整，或根据实际情况决定是否继续进行本次发行公司债券的发行工作；

7、办理与本次发行公司债券有关的其他事项。

公司董事会提请股东大会授权董事会，并同意董事会授权董事长或董事长授权的其他人员为本次发行公司债券的获授权人士，代表公司根据股东大会的决议

及董事会授权具体处理与本次发行公司债券有关的事务。

以上授权自股东大会审议通过之日起至上述授权事项办理完毕之日止。

公司董事会提请股东大会同意董事会授权董事段先念及其授权人士为本次债券发行的获授权人士，具体处理与本次发行有关的事务。上述获授权人士有权根据公司股东大会决议确定的授权范围及董事会的授权，代表公司在本次债券发行过程中处理与本次债券发行有关的上述事宜。

四、公司简要财务会计信息

(一) 公司最近三年及一期合并及母公司财务报表

公司 2012 年度、2013 年度及 2014 年度财务报告均按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 41 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《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》（2014 年修订）的披露规定编制。

公司 2012 年度财务报告已经中瑞岳华会计师事务所(特殊普通合伙)审计，中瑞岳华会计师事务所已出具中瑞岳华审字[2013]第 1077 号标准无保留意见的审计报告，公司 2013 年度、2014 年度财务报告已经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，瑞华会计师事务所已出具瑞华审字[2014]第 44040004 号，瑞华审字[2015]44010004 号标准无保留意见的审计报告。公司 2015 年 1-9 月合并及母公司财务报表未经审计。

表 1：公司最近三年及一期合并资产负债表

单位：万元

科目	2015年9月30日	2014年12月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
流动资产：				
货币资金	1,760,980.14	1,431,364.74	940,885.65	918,033.79
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产衍生金融资产			3,168.56	2,265.07
应收票据	3,298.50	9,649.95	13,321.69	14,643.45
应收账款	56,260.68	52,424.71	38,837.00	37,683.18

预付款项	173,818.52	382,148.40	54,733.89	118,679.89
应收股利				1,551.71
其他应收款	233,138.02	170,545.01	198,198.45	23,962.43
买入返售金融资产				
存货	5,076,967.17	4,476,777.76	4,609,335.87	3,513,557.57
其他流动资产				
流动资产合计	7,304,463.03	6,522,910.58	5,858,481.11	4,630,377.09
非流动资产：				
可供出售金融资产	7,047.93	7,047.93		
长期应收款				
长期股权投资	101,472.18	51,239.98	56,149.98	93,427.88
投资性房地产	313,602.30	282,267.33	233,461.41	200,275.24
固定资产	1,508,223.61	1,561,963.08	1,436,433.04	1,260,034.55
在建工程	203,653.11	202,088.08	396,520.70	408,642.71
无形资产	451,751.97	461,929.74	469,201.25	466,894.30
开发支出				
商誉	25,079.03	26,033.71	37,873.08	52,323.29
长期待摊费用	49,262.81	43,411.36	26,626.64	22,019.96
递延所得税资产	349,185.36	327,861.35	272,264.04	164,880.03
其他非流动资产	722.47	783.64	865.20	947.50
非流动资产合计	3,010,000.77	2,964,626.22	2,929,395.34	2,669,445.45
资产总计	10,314,463.80	9,487,536.79	8,787,876.45	7,299,822.54
流动负债：				
短期借款	176,555.47	349,659.47	340,193.29	626,494.96
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债衍生金融负债			2,087.29	816.92
应付票据	18,809.22	58,093.41	26,592.61	26,355.96
应付账款	722,640.93	842,009.07	1,191,599.14	583,534.23
预收款项	1,165,343.79	413,149.54	889,338.54	564,164.75
卖出回购金融资产款				
应付手续费及佣金				
应付职工薪酬	49,915.39	67,136.48	53,468.41	43,163.21
应交税费	61,509.66	247,701.76	189,063.97	149,688.96
应付利息	4,037.88	5,241.01	2,961.31	5,004.75
应付股利	2,850.00	3,144.80	3,052.76	1,850.00
其他应付款	1,860,395.27	1,595,700.38	1,491,268.47	1,102,406.83

一年内到期的非流动负债	527,925.00	515,941.72	193,209.29	112,153.52
其他流动负债				
流动负债合计	4,589,982.62	4,097,777.64	4,382,835.09	3,215,634.09
非流动负债：				
长期借款	2,146,357.44	1,979,086.97	1,510,564.37	1,640,937.57
应付债券	103,706.86	99,676.35		99,928.87
长期应付款	78,652.75	78,652.75	113,152.75	145,652.75
长期应付职工薪酬				
专项应付款	1,922.51	2,065.50	2,662.00	2,122.80
预计负债				
递延所得税负债	3,744.16	5,507.52	13,091.32	2,153.41
递延收益	594.44			
其他非流动负债		197.91	151.06	164.09
非流动负债合计	2,334,978.17	2,164,989.09	1,639,470.43	1,890,795.39
负债合计	6,924,960.79	6,262,766.73	6,022,305.52	5,106,429.48
所有者权益：				
股本	727,134.27	727,134.27	727,149.86	727,149.86
资本公积	61,811.62	69,972.79	69,694.43	61,787.63
减：库存股				
其他综合收益	-8,997.34	-4,767.90		
专项储备				
盈余公积	216,934.99	216,934.99	191,992.96	172,629.74
一般风险准备				
未分配利润	2,001,008.87	1,802,589.45	1,400,212.05	1,034,539.31
外币报表折算差额			-2,822.64	-4,169.63
归属于母公司股东的 所有者权益合计	2,997,892.41	2,811,863.60	2,386,226.65	1,991,936.91
少数股东权益	391,610.60	412,906.46	379,344.28	201,456.15
所有者权益合计	3,389,503.01	3,224,770.07	2,765,570.93	2,193,393.06
负债和所有者权益 总计	10,314,463.80	9,487,536.79	8,787,876.45	7,299,822.54

表 2：公司最近三年及一期合并利润表

单位：万元

科目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
一、营业总收入	1,743,660.95	3,071,819.93	2,815,638.21	2,228,442.62
其中：营业收入	1,743,660.95	3,071,819.93	2,815,638.21	2,228,442.62
二、营业总成本	1,397,187.93	2,379,811.15	2,210,484.05	1,741,286.42
其中：营业成本	854,820.47	1,321,958.68	1,323,650.60	1,069,993.19

利息支出				
手续费及佣金支出				
营业税金及附加	303,961.20	663,685.60	512,011.54	334,633.04
销售费用	65,852.71	126,206.28	133,700.56	121,540.41
管理费用	128,223.35	187,441.60	174,520.23	159,681.28
财务费用	42,824.17	67,314.92	50,099.20	37,963.51
资产减值损失	1,506.04	13,204.07	16,501.92	17,474.99
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			-366.88	-45.81
投资收益（损失以“-”号填列）	39,486.69	43,010.84	43,493.17	43,976.63
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	36,086.69	8,630.47	8,755.33	43,226.63
汇兑收益（损失以“-”号填列）				
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	385,959.70	735,019.63	648,280.46	531,087.03
加：营业外收入	2,650.34	47,149.27	43,873.44	5,410.42
其中：非流动资产处置利得	316.51	91.72	2,822.33	3,191.52
减：营业外支出	805.29	1,477.87	1,291.52	2,456.41
其中：非流动资产处置损失	295.17	438.52	392.10	265.67
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	387,804.75	780,691.02	690,862.38	534,041.03
减：所得税费用	101,708.82	221,607.35	195,248.10	128,371.80
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	286,095.93	559,083.67	495,614.27	405,669.23
归属于母公司所有者的净利润	249,127.59	477,446.51	440,828.79	384,976.65
少数股东损益	36,968.34	81,637.16	54,785.48	20,692.58
六、其他综合收益的税后净额	-4,229.44	-1,945.26	1,346.99	92.40
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-4,229.44	-1,945.26	1,346.99	92.40
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益	-4,229.44	-1,945.26	1,346.99	92.40

外币财务报表折算差额	-4,229.44	-1,945.26	1,346.99	92.40
七、综合收益总额	281,866.49	557,138.41	496,961.26	405,761.62
归属于母公司所有者的综合收益总额	244,898.14	475,501.25	442,175.78	385,069.04
归属于少数股东的综合收益总额	36,968.34	81,637.16	54,785.48	20,692.58
八、每股收益：				
(一)基本每股收益	0.34	0.66	0.61	0.53
(二)稀释每股收益	0.34	0.66	0.61	0.53

表 3：公司最近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

科目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
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	2,578,530.33	2,636,457.73	3,063,569.62	2,470,350.23
收到的税费返还	710.36	129.07	303.63	176.10
收到其他与经营活动有关的现金	309,740.70	314,553.70	182,783.63	199,238.23
经营活动现金流入小计	2,888,981.39	2,951,140.51	3,246,656.88	2,669,764.56
购买商品、接受劳务支付的现金	849,921.52	1,764,155.11	1,474,180.90	1,108,512.59
支付给职工以及为职工支付的现金	154,251.63	179,514.32	167,543.72	148,921.45
支付的各项税费	628,387.23	706,778.66	540,363.35	419,434.59
支付其他与经营活动有关的现金	403,059.10	559,536.81	344,771.94	278,097.83
经营活动现金流出小计	2,035,619.49	3,209,984.90	2,526,859.92	1,954,966.46
经营活动产生的现金流量净额	853,361.91	-258,844.40	719,796.97	714,798.10
二、投资活动产生的现金流量：	85.34	-25.88	71.98	71.48
收回投资收到的现金				
取得投资收益收到的现金	10,144.76	8,382.70	7,876.11	32,232.73

处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	3,283.39	127.21	23,469.58	5,828.15
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		106,648.21		0.15
收到其他与投资活动有关的现金	6,600.00	77,487.08	96,817.42	1,001.92
投资活动现金流入小计	20,028.15	192,645.20	128,163.11	39,062.94
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	121,354.91	162,475.47	216,192.17	282,039.89
投资支付的现金	208,057.44			1,400.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额				19,918.89
支付其他与投资活动有关的现金		1,968.88	85,382.29	4,154.03
投资活动现金流出小计	329,412.35	164,444.35	301,574.46	307,512.81
投资活动产生的现金流量净额	-309,384.20	28,200.85	-173,411.35	-268,449.87
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金			82,275.70	29,482.50
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			82,275.70	29,482.50
取得借款收到的现金	1,143,216.45	1,652,841.11	1,263,800.32	2,255,022.44
发行债券收到的现金		98,845.95		
收到其他与筹资活动有关的现金	1,022.68			13,200.00
筹资活动现金流入小计	1,144,239.12	1,751,687.05	1,346,076.02	2,297,704.94
偿还债务支付的现金	1,176,742.32	804,771.53	1,604,624.53	2,286,960.16
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	117,568.67	193,900.56	221,589.16	157,585.52

其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	23,256.85	15,709.48	49,944.65	21,644.83
支付其他与筹资活动有关的现金	51,820.46	54,892.63	39,621.34	1,580.00
筹资活动现金流出小计	1,346,131.46	1,053,564.72	1,865,835.02	2,446,125.68
筹资活动产生的现金流量净额	-201,892.33	698,122.33	-519,759.00	-148,420.75
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	4,210.71	567.29	-1,063.83	-450.10
五、现金及现金等价物净增加额	346,296.09	468,046.07	25,562.79	297,477.39
加：期初现金及现金等价物余额	1,401,839.78	933,793.71	908,230.92	610,753.54
六、期末现金及现金等价物余额	1,748,135.87	1,401,839.78	933,793.71	908,230.92

表 4：公司最近三年及一期母公司资产负债表

单位：万元

项目	2015 年 9 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	93,809.08	200,338.05	114,112.33	172,409.03
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
衍生金融资产				
应收票据				
应收账款	407.31	395.95	698.28	599.78
预付款项	1,799.20	1,688.22	1,795.17	1,091.03
应收利息	20,977.94	10,164.99	1,518.00	222.75
应收股利	864.33		4,204.49	
其他应收款	246,569.09	248,853.34	278,498.48	233,014.27
存货	867.80	793.97	638.20	542.84
划分为持有待售的资产				
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产				
流动资产合计	365,294.75	462,234.51	401,464.95	407,879.70
非流动资产：				

可供出售金融资产	5,497.93	5,497.93		
持有至到期投资	1,700,741.00	1,267,641.00	890,000.00	1,156,000.00
长期应收款				
长期股权投资	1,621,883.85	1,617,099.29	1,362,781.69	1,237,572.03
投资性房地产				
固定资产	72,608.77	77,976.84	80,034.50	86,605.67
在建工程	2,360.35	209.30		28.85
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	6,052.84	6,223.02	6,441.66	6,669.66
开发支出				
商誉				
长期待摊费用	3,312.81	3,633.13	3,283.87	2,748.59
递延所得税资产		0.00		
其他非流动资产				0.74
非流动资产合计	3,412,457.55	2,978,280.51	2,342,541.73	2,489,625.55
资产总计	3,777,752.30	3,440,515.02	2,744,006.68	2,897,505.25
流动负债：				
短期借款		1,000.00		121,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债				
衍生金融负债				
应付票据				
应付账款	5,269.02	5,343.70	4,510.65	5,327.19
预收款项	1,309.28	496.02	783.17	68.77
应付职工薪酬	7,638.35	10,751.78	8,364.70	8,048.64
应交税费	2,163.12	671.94	765.85	531.93
应付利息	342.30	764.50	479.11	2,200.00
应付股利				
其他应付款	210,922.09	207,137.41	151,824.77	74,447.59
划分为持有待售的负债				
一年内到期的非流动负债	438,758.57	438,758.57	9,192.86	8,344.00
其他流动负债				

流动负债合计	666,402.72	664,923.92	175,921.11	219,968.12
非流动负债：				
长期借款	1,102,000.00	1,112,000.00	1,094,000.00	1,338,000.00
应付债券				
其中：优先股				
永续				
债				
长期应付款	22,204.29	22,204.29	31,962.86	41,156.00
长期应付职工薪酬				
专项应付款				
递延收益				
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	1,124,204.29	1,134,204.29	1,125,962.86	1,379,156.00
负债合计	1,790,607.01	1,799,128.21	1,301,883.97	1,599,124.12
所有者权益：				
股本	727,134.27	727,134.27	727,149.86	727,149.86
其他权益工具				
其中：优先股				
永续				
债				
资本公积	316,461.51	316,461.51	316,474.99	315,465.16
减：库存股				
其他综合收益				
专项储备				
盈余公积	134,876.18	134,876.18	109,934.15	90,570.93
未分配利润	808,673.33	462,914.85	288,563.72	165,195.18
所有者权益合计	1,987,145.29	1,641,386.81	1,442,122.72	1,298,381.13
负债和所有者权益总计	3,777,752.30	3,440,515.02	2,744,006.68	2,897,505.25

表 5：公司最近三年及一期母公司利润表

单位：万元

科目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
一、营业收入	46,022.34	63,002.19	62,811.69	66,194.36
减：营业成本	16,215.43	22,791.55	19,304.99	18,509.56
营业税金及附加	1,926.60	2,631.34	2,642.17	2,831.74

销售费用	2,374.50	3,222.17	6,996.01	6,696.19
管理费用	18,738.78	30,439.43	28,651.60	28,739.61
财务费用	59,096.08	69,858.11	60,831.53	85,257.95
资产减值损失		-4.76	10.50	-16.62
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）	448,976.58	315,402.06	249,179.39	195,404.33
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	10,486.25	10,448.22	9,117.74	8,600.25
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	396,647.53	249,466.40	193,554.29	119,580.27
加：营业外收入	191.62	319.18	116.60	22.49
减：营业外支出	372.50	365.34	38.64	41.09
其中：非流动资产处置损失	234.43	321.10	37.49	39.96
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	396,466.65	249,420.24	193,632.25	119,561.67
减：所得税费用				
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	396,466.65	249,420.24	193,632.25	119,561.67
五、其他综合收益的税后净额				
六、综合收益总额	396,466.65	249,420.24	193,632.25	119,561.67
七、每股收益：				
（一）基本每股收益				
（二）稀释每股收益				

表 6：： 公司最近三年及一期母公司现金流量表

单位：万元

科目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
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	48,308.38	68,291.10	61,621.55	62,931.44
收到的税费返还			160.07	143.14
收到其他与经营活动有关的现金	87,907.25	306,139.78	143,017.37	101,699.22

经营活动现金流入小计	136,215.63	374,430.88	204,798.99	164,773.80
购买商品、接受劳务支付的现金	4,115.42	5,545.40	6,531.87	7,819.31
支付给职工以及为职工支付的现金	15,382.53	23,718.93	24,073.42	25,456.48
支付的各项税费	5,750.02	6,865.50	7,975.91	12,888.30
支付其他与经营活动有关的现金	101,030.36	324,742.78	148,675.16	110,384.14
经营活动现金流出小计	126,278.33	360,872.61	187,256.35	156,548.22
经营活动产生的现金流量净额	9,937.30	13,558.26	17,542.63	8,225.58
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	289,300.00	428,400.00	366,000.00	808,000.00
取得投资收益收到的现金	448,250.41	309,939.60	228,984.03	206,256.27
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1.02		
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	77,566.83	63,199.51	97,900.00	25.04
投资活动现金流入小计	815,117.24	801,540.14	692,884.03	1,014,281.31
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,028.65	6,512.20	3,117.08	4,543.32
投资支付的现金	726,732.44	1,013,791.00	201,900.00	963,226.09
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	62,817.54	21,203.28	110,900.00	
投资活动现金流出小计	792,578.63	1,041,506.48	315,917.08	967,769.40
投资活动产生的现金流量净额	22,538.61	-239,966.34	376,966.96	46,511.90

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	640,000.00	601,000.00	480,000.00	1,509,800.00
发行债券收到的现金				
收到其他与筹资活动有关的现金	95,800.00		224,350.00	
筹资活动现金流入小计	735,800.00	601,000.00	704,350.00	1,509,800.00
偿还债务支付的现金	651,000.00	153,000.00	845,000.00	1,359,280.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	111,174.53	123,081.64	120,033.47	130,080.36
支付其他与筹资活动有关的现金	112,634.02	12,282.33	192,123.47	
筹资活动现金流出小计	874,808.55	288,363.97	1,157,156.94	1,489,360.36
筹资活动产生的现金流量净额	-139,008.55	312,636.03	-452,806.94	20,439.64
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	3.66	-2.24	0.66	
五、现金及现金等价物净增加额	-106,528.97	86,225.71	-58,296.69	75,177.13
加：期初现金及现金等价物余额	200,338.05	114,112.33	172,409.03	97,231.90
六、期末现金及现金等价物余额	93,809.08	200,338.05	114,112.33	172,409.03

（二）公司最近三年及一期合并范围变化情况

公司最近三年及一期合并范围的变化及其原因如下表所示：

1、2015年1-9月合并范围的重大变化

增加公司	变动原因
成都市华鑫环城实业有限公司	新设

2、2014年合并范围的重大变化

增加公司	变动原因
------	------

增加公司	变动原因
深圳市华侨城创意文化酒店有限公司	新设
重庆华侨城置地有限公司	新设
重庆华侨城实业发展有限公司	新设
福州华侨城实业发展有限公司	新设
江苏华侨城控股有限公司	新设
豪力有限公司	新设
资汇控股有限公司	新设
苏州华力环保包装科技有限公司	新设
减少公司	变动原因
深圳市华侨城城市客栈有限公司	挂牌转让
天津天潇投资发展有限公司	仲裁处置

3、2013 年合并范围的重大变化

增加公司	变动原因
宁波华侨城投资发展有限公司	新设
广东顺德华侨城实业发展有限公司	新设
深圳华侨城旅游景区管理有限公司	新设
深圳华侨城国际旅行社湖北有限公司	新设
深圳招商华侨城投资有限公司	非同一控制下企业合并
华港企业有限公司	新设
减少公司	变动原因
深圳特区华侨城培训中心	注销
深圳市华侨城人力资源服务有限公司	注销

4、2012 年合并范围的重要变化

增加公司	变动原因
深圳大鹏华侨城旅游开发有限公司	新设
深圳华侨城文化演艺营销有限公司	新设
深圳市华京投资有限公司	新设
天津天潇投资发展有限公司	非同一控制下企业合并

(三) 公司最近三年及一期主要财务指标

公司最近三年及一期主要财务指标于下表 10 所示：

表 10：公司最近三年及一期主要财务指标

主要财务指标	2015年9月30日	2014年12月31日	2013年12月31日	2012年12月31日
流动比率	1.59	1.59	1.34	1.44
速动比率	0.49	0.5	0.29	0.35
资产负债率(合并报表)	67.14%	66.01%	68.53%	69.95%
应收账款周转率(次/年)	32.09	67.32	73.59	70.22
存货周转率(次/年)	0.18	0.29	0.33	0.32

注：上述财务指标计算方法如下：

- (1) 流动比率=流动资产/流动负债；
- (2) 速动比率=(流动资产-存货)/流动负债；
- (3) 资产负债率=负债总额/资产总额；
- (4) 应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额；(5) 存货周转率=营业成本/存货平均余额；。

(四) 管理层简明财务分析

公司管理层结合公司最近三年及一期合并口径财务报表，对公司资产负债结构、现金流量、盈利能力、未来业务目标以及盈利能力的可持续性进行了如下分析：

1、资产结构分析：

公司最近三年及一期末资产构成情况如下表11所示：

表 11：公司最近三年及一期末主要资产构成情况表

单位：万元

项目	2015年9月30日		2014年12月31日		2013年12月31日		2012年12月31日	
	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)	金额	占比(%)
货币资金	1,760,980.14	17.07	1,431,364.74	15.09	940,885.65	10.71	918,033.79	12.58
存货	5,076,967.17	49.22	4,476,777.76	47.19	4,609,335.87	52.45	3,513,557.57	48.13
流动资产合计	7,304,463.03	70.82	6,522,910.58	68.75	5,858,481.11	66.67	4,630,377.09	63.43
可供出售金融资产	7,047.93	0.07	7,047.93	0.07	7,052.13	0.08	7,052.13	0.1
非流动资产合计	3,010,000.77	29.18	2,964,626.22	31.25	2,929,395.34	33.33	2,669,445.45	36.57
资产总计	10,314,463.80	100.00	9,487,536.79	100	8,787,876.45	100	7,299,822.54	100

公司主营旅游综合、房地产和纸包装业务，报告期内，随着公司业务规模的扩张，公司的资产总额逐年上升，2012-2014年末的年均复合增长率为14.00%。

公司资产主要是与生产经营相关的流动资产，非流动资产所占比例相对较小。随着公司经营规模的扩大，作为公司主要经营性资产的存货增长较快。2012 年末、2013 年末、2014 年末及 2015 年 9 月末，公司的资产结构中，流动资产占资产总额的比例分别为 63.43%、66.67%、68.75% 和 70.82%，其中存货、货币资金等两项资产合计占流动资产总额的 90% 以上。

2、负债结构分析

公司最近三年及一期末负债构成情况如下表12所示：

表 12：公司最近三年及一期末主要负债构成情况表

单位：万元

项目	2015 年 9 月 30 日		2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日		2012 年 12 月 31 日	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
短期借款	176,555.47	2.55	349,659.47	5.58	340,193.29	5.65	626,494.96	12.27
应付账款	722,640.93	10.44	842,009.07	13.44	1,191,599.14	19.79	583,534.23	11.43
预收款项	1,165,343.79	16.83	413,149.54	6.6	889,338.54	14.77	564,164.75	11.05
其他应付款	1,860,395.27	26.87	1,595,700.38	25.48	1,491,268.47	24.76	1,102,406.83	21.59
一年内到期的非流动负债	527,925.00	7.62	515,941.72	8.24	193,209.29	3.21	112,153.52	2.2
流动负债合计	4,589,982.62	66.28	4,097,777.64	65.43	4,382,835.09	72.78	3,215,634.09	62.97
长期借款	2,146,357.44	30.99	1,979,086.97	31.6	1,510,564.37	25.08	1,640,937.57	32.13
应付债券	103,706.86	1.50	99,676.35	1.59	-	-	99,928.87	1.96
非流动负债合计	2,334,978.17	33.72	2,164,989.09	34.57	1,639,470.43	27.22	1,890,795.39	37.03
负债合计	6,924,960.79	100.00	6,262,766.73	100	6,022,305.52	100	5,106,429.48	100

随着公司业务发展，报告期内负债规模也逐年增加。2012 年末、2013 年末、2014 年末及 2015 年 9 月末，公司负债规模分别为 5,106,429.48 万元、6,022,305.52 万元、6,262,766.73 万元和 6,924,960.79 万元。公司负债结构中，主要为短期借款、应付账款、预收款项、其他应付款和长期借款，报告期内上述五项合计金额占负债总额的比重均超过 80%。

3、现金流量分析

公司最近三年及一期的现金流量情况如下：

表 13：公司最近三年及一期的现金流量情况

单位：万元

项目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
经营活动产生的现金流量净额	853,361.91	-258,844.40	719,796.97	714,798.10

项目	2015年1-9月	2014年度	2013年度	2012年度
投资活动产生的现金流量净额	-309,384.20	28,200.85	-173,411.35	-268,449.87
筹资活动产生的现金流量净额	-201,892.33	698,122.33	-519,759.00	-148,420.75
现金及现金等价物净余额	1,748,135.87	1,401,839.78	933,793.71	908,230.92

最近三年及一期，公司经营活动现金流量净额分别为 714,798.10 万元、719,796.97 万元、-258,844.40 万元和 853,361.91 万元。

2014年度公司经营活动产生的现金流净额为负，较2013年度减少978,641.36万元，主要系公司经营活动现金流出较2013年增加683,124.98万元所致。2014年度，公司房地产业务土地投资支出有所提升，且当年偿还2013年收购华侨城集团的土地使用权对价款；此外，公司2014年度部分盈利较强的房地产项目结转收入达到土地增值税清算条件，使得当年支付的税费较2013年度有所增加。

最近三年及一期，公司投资活动产生的现金流量净额分别为-268,449.87万元、-173,411.35万元、28,200.85万元及-309,384.20万元。公司筹资活动产生的现金流量净额分别为-148,420.75万元、-519,759.00万元、698,122.33万元和-201,892.33万元。

4、偿债能力分析

公司最近三年及一期末主要偿债能力指标见下表 14：

表 14：公司最近三年及一期末主要偿债能力指标

项目	2015年1-9月	2014年度	2013年度	2012年度
流动比率	1.59	1.59	1.34	1.44
速动比率	0.49	0.5	0.28	0.35
资产负债率（合并报表）	67.14%	66.01%	68.53%	69.95%

从短期偿债能力指标来看，最近三年末，公司流动比率分别为 1.44、1.34 和 1.59，速动比率分别为 0.35、0.28 和 0.5，整体呈上升趋势。最近一期，公司的流动比率和速动比率分别为 1.59 和 0.49，较 2014 年末基本保持稳定。

从长期偿债能力指标来看，由于公司主营的旅游综合业务及房地产开发业务均属于资金密集型行业，在工程施工方面需要投入较大规模的资金，而公司的主要筹资渠道为银行借款，因此，最近三年，公司资产负债率处于相对较高的水平，分别为 69.95%、68.53% 和 66.01%；扣除预收款项后的资产负债率分别为 67.44%、64.99% 和 64.46%。最近一期，公司的资产负债率和扣除预收款项后的资产负债

率分别为 67.14% 和 62.95%。截至 2015 年 9 月末，公司扣除预收账款后的资产负债率较 2014 年末下降了 1.51 个百分点。

5、盈利能力分析

公司最近三年及一期主要盈利能力指标见下表 15：

表 15：公司最近三年及一期利润分析表

单位：万元

项目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
营业收入	1,743,660.95	3,071,819.93	2,815,638.21	2,228,442.62
营业利润	385,959.70	735,019.63	648,280.46	531,087.03
利润总额	387,804.75	780,691.02	690,862.38	534,041.03
净利润	286,095.93	559,083.67	495,614.27	405,669.23
归属于母公司股东的净利润	281,866.49	557,138.41	496,961.26	405,761.62

旅游综合业务及房地产业务是公司主营业务收入的最重要来源。

受益于我国消费升级对旅游行业的带动作用以及房地产行业的持续繁荣，公司于 2012-2014 年总体保持了持续、快速的业务增长，2012 年及 2013 年公司营业收入分别较上年增长 28.63% 及 26.35%；2014 年公司营业收入较 2013 年同期增加 9.10%；2015 年 1-9 月，公司营业收入同比下降 9.16%。

6、未来业务目标及盈利能力的可持续性

公司定位于“以文化为核心、旅游为主导，中国领先的现代服务业集聚型开发与运营商”，以打造“中国文化旅游业的航空母舰”为目标，以“品质华侨城、幸福千万家”为价值指导，以“文化产业+旅游产业+城镇化”为战略导向，积极适应国家经济发展方式的转变，参与中国新型城镇化建设。始终把握创新发展的主题，进一步深化和丰富现有商业模式，推动各项主营业务实现跨越式发展，巩固和增强在现代服务业集聚型开发与运营领域的领跑优势。

(1) 公司将以“文化产业+旅游产业+城镇化”为导向，继续坚持“旅游+地产”并举的业务模式，积极参与中国新型城镇化建设。

(2) 公司将持续致力于提升各主营业务专业运作能力、提升产出效率。

1) 旅游综合业务：

为应对国际巨头渐次到来和国内同行快速崛起带来的挑战，公司在不断提高经营管理和 service 水准外，正在加快培育巨型公园，并将通过整合营销和连锁经营等统筹手段，丰富景区产品线，“以面对点”、“以多元对单一”，强化市场竞争力，确保行业领先地位。

此外，公司在寻求新的利润增长点，不断做强做大文化旅游新业务，加快文化演艺产业化、市场化发展，打造数字娱乐设备自主创意、设计、研发和制造平台，深入研究已开业儿童体验馆的运营状况、明确盈利模式、加快全国布局。

2) 房地产业务：

一方面，公司坚持高端定位的产品策略，将继续发挥在规划设计、生态环境等方面的传统优势，满足舒适、生态、健康的居住需求，以高端品质获取产品溢价。另一方面，公司将继续探索智慧住宅、智慧社区和养老地产等新产品，并通过智能化平台为业主提供更多个性化增值服务，挖掘社区消费需求，增加收益来源。

公司将进一步以文化主题实现商业地产产品的差异化，打造鲜明的品牌特色，同时加强培育麦鲁小城、海洋奇梦馆等与商业地产配套的自有文化旅游产品。

3) 酒店业务：

公司顺应市场变化，转变经营思路，不断创新产品和服务，聚焦企业会议、私人宴会等市场，调整客源结构，将度假酒店与景区进行整合营销，提升公司整体效益。

公司将继续梳理和规范公司现有酒店品牌，突出主题文化特色，完善并提升酒店品牌体系。

4) 纸包装业务：

公司将继续加强新产品新市场的探索，重视文化创意产品研发推广，提高产品附加值，稳步提升纸包装业务的市场规模和盈利能力。与此同时，公司将对标行业先进企业，降本增效，提升盈利能力。

(3) 公司将继续扩张经营布局、精心储备优质资源。

公司将一线城市作为未来三年投资布局的核心区域，长三角、珠三角地区主要城市列为投资重点目标，其他片区的中心城市列入可选择范围。文化旅游业务方面，公司将加快欢乐谷综合性项目布局节奏，并加快培育大型综合旅游度假区，巩固公司旅游行业龙头地位；房地产业务方面，公司将加大“短平快”住宅项目拓展力度，提高资金周转效率。

五、本次债券发行的募集资金用途

本次公司债券发行规模不超过人民币 130 亿元（含 130 亿元），本次发行公司债券的募集资金扣除发行费用后拟用于偿还金融机构借款、补充流动资金及适用的法律法规允许的其他用途。募集资金的具体用途提请股东大会授权董事会根据公司的具体情况确定。

本次发行公司债券募集资金的运用将有利于优化公司债务结构，拓宽公司融资渠道，促进公司稳步健康发展。

六、其他重要事项

截至 2015 年 9 月 30 日，本公司无重大未决诉讼或仲裁事项。

七、风险提示

本次公司债券发行方案最终能否获得股东大会审议通过、中国证监会的核准及其他有关部门的审核通过尚存在较大的不确定性，提醒投资者注意相关风险。