

## 深圳华侨城股份有限公司关于非公开发行股票有关事项的公告

证券代码:000069

证券简称:华侨城A

公告编号:2015-20

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整,不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

深圳华侨城股份有限公司(以下简称“华侨城”,“本公司”,“公司”)非公开发行A股股票相关事项已获公司2015年3月19日召开的第六届董事会第一次临时会议审议通过。尚待公司股东大会的审议批准。本次非公开发行股票募集资金总额99亿元,其中99.85亿元将用于收购本公司三控股股东公司的少數股东权益;武汉华侨城实业发展有限公司(以下简称“武汉华侨城”,15.15%股权,上海华侨城投资有限公司(以下简称“上海华侨城”,15.15%股权)以及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”,3.87%股权)(以下统称“本次交易”),公司预计将向上述少数股东具体构成说明如下:

(一)交易的基本情况  
1. 基本信息  
公司名称:武汉华侨城实业发展有限公司  
法定代表人:姚军  
注册资本:117,960.45万元  
注册地址:武汉市东湖生态旅游风景区欢乐大道186号

成立日期:2009年09月21日  
经营范围:项目策划、设计、施工与经营;旅游商品制作与销售;园林雕塑、园艺花卉设计与开发;旅游服务、体育运动俱乐部、文艺活动策划、文艺演出、舞台设计、制作与经营;商业服务、餐饮、道具制造;酒店设备与房屋租赁;货物及技术进出口业务;不含国家限制和禁止出口的货物和技术产品;广告设计、制作与发布;房地产投资与经营;房屋出租、维修、物业管理;建筑装饰、材料批发、零售;餐饮服务、预包装食品、乳制品(不含婴幼儿配方奶粉);罐装烟酒、雪茄烟酒、保健食品(不含水、饮料);仅限分支机构对外投资经营。

2. 项目基本情况  
武汉华侨城实业发展有限公司在武汉东湖生态旅游风景区欢乐大道186号设立,公司在武汉投资建设的武汉华侨城大型旅游综合项目位于东湖生态旅游风景区欢乐大道186号,由本公司、华侨城集团、独立公司共同投资建设,是华侨城集团独立公司,开放式的都市文化旅游区,主题酒店及主题公园,都市娱乐、主题乐园、人文艺术、生态居住等多种功能,用“四大公园、四大文化中心、两个主题酒店、一个国际商务区”的产品形象,打造一个创新型的文化旅游示范区和多元化的现代服务业集聚区。

最近三年,武汉华侨城营业收入及盈利情况如下:

项目	2014年	2013年	2012年
营业收入	351,700.60	274,857.71	159,510.18
营业成本	201,356.63	146,979.04	77,923.13
营业利润	67,422.69	60,046.00	36,835.53
净利润	68,313.91	60,097.21	36,719.78
扣除非经常性损益后净利润	51,225.66	45,013.33	28,739.70

3. 股权及控制关系  
(1) 主要股东及持股比例  
截至目前,本公司全资子公司深圳华侨城房地产有限公司,以及华侨城集团分别持有武汉华侨城9.91%、33.94%和15.05%的股权。

(2) 高管人员的安排  
武汉华侨城已完成重组,武汉华侨城高管人员结构不会因本次非公开发行而发生重大变动。

4. 财务情况  
最近两年,武汉华侨城经审计的主要财务数据(合并财务报告口径)如下:

(1) 最近两年的主要财务数据  

项目	2014年12月31日	2013年12月31日
总资产	1,003,388.69	938,349.47
总负债	763,654.39	737,673.78
归属于公司所有者权益	239,734.31	206,675.69

2014年度

2013年度

(2) 主要财务指标  

项目	2014年12月31日/2014年度	2013年12月31日/2013年度
流动比率(倍)	0.99	0.69
速动比率(倍)	0.18	0.05
资产负债率	76.11%	78.61%
毛利率	42.75%	46.53%

单位:万元

(3) 主要负债情况  

项目	2014年12月31日	2013年12月31日
流动负债:		
短期借款	160,000,000	170,000,000
应付票据	30,459.76	9,021.21
应付账款	47,460.27	41,430.08
预收款项	41,398.60	78,012.00
应付职工薪酬	3,473.20	2,763.27
应交税费	-19,893.30	-6,717.98
应付利息	6,910.48	5,402.30
应付股利	-	7,939.00
其他应付款	30,852.38	40,877.99
一年内到期的非流动负债	2,000.00	-
流动负债合计	577,554.39	715,763.78

单位:万元

(4) 主要资本费用情况  

项目	2014年	2013年
营业收入	201,356.63	146,979.04
营业利润	57,318.41	44,133.08
净利润	11,649.00	10,100.37
管理费用	14,261.24	13,328.03
财务费用	-363.89	-

2014年度

2013年度

(5) 其他重要事项  
截至2014年12月31日,武汉华侨城无对外担保情形。

6. 资产减值准备情况  
截至2014年12月31日,武汉华侨城无资产减值准备。

7. 武汉华侨城关联方资金占用情况  
截至2014年12月31日,武汉华侨城不存在除武汉华侨城及其合并范围子公司外的其他关联方资金占用情况。

8. 本次收购定价公允性的讨论与分析  
本次交易的股权转让价格,以具有证券从业资格的资产评估机构出具的、经华侨城集团备案的评估报告结果为最终确定。

9. 评估方法的选择  
评估方法选择的原则是根据评估对象的具体情况,选择最能体现评估对象特性的评估方法。对于流动资产,主要考虑其变现能力,选择市价法;对于固定资产,主要考虑其使用年限,选择收益法;对于长期股权投资,主要考虑其被投资企业的经营状况,选择市盈率法;对于无形资产,主要考虑其剩余经济寿命,选择收益法;对于负债,主要考虑其偿还能力,选择市场法。

10. 评估方法的运用  
评估方法的运用主要是根据评估对象的具体情况,选择最能体现评估对象特性的评估方法。对于流动资产,主要考虑其变现能力,选择市价法;对于固定资产,主要考虑其使用年限,选择收益法;对于长期股权投资,主要考虑其被投资企业的经营状况,选择市盈率法;对于无形资产,主要考虑其剩余经济寿命,选择收益法;对于负债,主要考虑其偿还能力,选择市场法。

11. 评估方法的取舍  
评估方法的取舍主要是根据评估对象的具体情况,选择最能体现评估对象特性的评估方法。对于流动资产,主要考虑其变现能力,选择市价法;对于固定资产,主要考虑其使用年限,选择收益法;对于长期股权投资,主要考虑其被投资企业的经营状况,选择市盈率法;对于无形资产,主要考虑其剩余经济寿命,选择收益法;对于负债,主要考虑其偿还能力,选择市场法。

12. 评估方法的权重  
评估方法的权重主要是根据评估对象的具体情况,选择最能体现评估对象特性的评估方法。对于流动资产,主要考虑其变现能力,选择市价法;对于固定资产,主要考虑其使用年限,选择收益法;对于长期股权投资,主要考虑其被投资企业的经营状况,选择市盈率法;对于无形资产,主要考虑其剩余经济寿命,选择收益法;对于负债,主要考虑其偿还能力,选择市场法。

13. 评估方法的修正系数  
评估方法的修正系数主要是根据评估对象的具体情况,选择最能体现评估对象特性的评估方法。对于流动资产,主要考虑其变现能力,选择市价法;对于固定资产,主要考虑其使用年限,选择收益法;对于长期股权投资,主要考虑其被投资企业的经营状况,选择市盈率法;对于无形资产,主要考虑其剩余经济寿命,选择收益法;对于负债,主要考虑其偿还能力,选择市场法。

14. 评估方法的修正  
评估方法的修正主要是根据评估对象的具体情况,选择最能体现评估对象特性的评估方法。对于流动资产,主要考虑其变现能力,选择市价法;对于固定资产,主要考虑其使用年限,选择收益法;对于长期股权投资,主要考虑其被投资企业的经营状况,选择市盈率法;对于无形资产,主要考虑其剩余经济寿命,选择收益法;对于负债,主要考虑其偿还能力,选择市场法。

15. 评估方法的修正系数  
评估方法的修正系数主要是根据评估对象的具体情况,选择最能体现评估对象特性的评估方法。对于流动资产,主要考虑其变现能力,选择市价法;对于固定资产,主要考虑其使用年限,选择收益法;对于长期股权投资,主要考虑其被投资企业的经营状况,选择市盈率法;对于无形资产,主要考虑其剩余经济寿命,选择收益法;对于负债,主要考虑其偿还能力,选择市场法。

16. 评估方法的修正系数  
评估方法的修正系数主要是根据评估对象的具体情况,选择最能体现评估对象特性的评估方法。对于流动资产,主要考虑其变现能力,选择市价法;对于固定资产,主要考虑其使用年限,选择收益法;对于长期股权投资,主要考虑其被投资企业的经营状况,选择市盈率法;对于无形资产,主要考虑其剩余经济寿命,选择收益法;对于负债,主要考虑其偿还能力,选择市场法。

17. 评估方法的修正系数  
评估方法的修正系数主要是根据评估对象的具体情况,选择最能体现评估对象特性的评估方法。对于流动资产,主要考虑其变现能力,选择市价法;对于固定资产,主要考虑其使用年限,选择收益法;对于长期股权投资,主要考虑其被投资企业的经营状况,选择市盈率法;对于无形资产,主要考虑其剩余经济寿命,选择收益法;对于负债,主要考虑其偿还能力,选择市场法。

18. 评估方法的修正系数  
评估方法的修正系数主要是根据评估对象的具体情况,选择最能体现评估对象特性的评估方法。对于流动资产,主要考虑其变现能力,选择市价法;对于固定资产,主要考虑其使用年限,选择收益法;对于长期股权投资,主要考虑其被投资企业的经营状况,选择市盈率法;对于无形资产,主要考虑其剩余经济寿命,选择收益法;对于负债,主要考虑其偿还能力,选择市场法。

19. 评估方法的修正系数  
评估方法的修正系数主要是根据评估对象的具体情况,选择最能体现评估对象特性的评估方法。对于流动资产,主要考虑其变现能力,选择市价法;对于固定资产,主要考虑其使用年限,选择收益法;对于长期股权投资,主要考虑其被投资企业的经营状况,选择市盈率法;对于无形资产,主要考虑其剩余经济寿命,选择收益法;对于负债,主要考虑其偿还能力,选择市场法。

20. 评估方法的修正系数  
评估方法的修正系数主要是根据评估对象的具体情况,选择最能体现评估对象特性的评估方法。对于流动资产,主要考虑其变现能力,选择市价法;对于固定资产,主要考虑其使用年限,选择收益法;对于长期股权投资,主要考虑其被投资企业的经营状况,选择市盈率法;对于无形资产,主要考虑其剩余经济寿命,选择收益法;对于负债,主要考虑其偿还能力,选择市场法。

21. 评估方法的修正系数  
评估方法的修正系数主要是根据评估对象的具体情况,选择最能体现评估对象特性的评估方法。对于流动资产,主要考虑其变现能力,选择市价法;对于固定资产,主要考虑其使用年限,选择收益法;对于长期股权投资,主要考虑其被投资企业的经营状况,选择市盈率法;对于无形资产,主要考虑其剩余经济寿命,选择收益法;对于负债,主要考虑其偿还能力,选择市场法。

22. 评估方法的修正系数  
评估方法的修正系数主要是根据评估对象的具体情况,选择最能体现评估对象特性的评估方法。对于流动资产,主要考虑其变现能力,选择市价法;对于固定资产,主要考虑其使用年限,选择收益法;对于长期股权投资,主要考虑其被投资企业的经营状况,选择市盈率法;对于无形资产,主要考虑其剩余经济寿命,选择收益法;对于负债,主要考虑其偿还能力,选择市场法。

23. 评估方法的修正系数  
评估方法的修正系数主要是根据评估对象的具体情况,选择最能体现评估对象特性的评估方法。对于流动资产,主要考虑其变现能力,选择市价法;对于固定资产,主要考虑其使用年限,选择收益法;对于长期股权投资,主要考虑其被投资企业的经营状况,选择市盈率法;对于无形资产,主要考虑其剩余经济寿命,选择收益法;对于负债,主要考虑其偿还能力,选择市场法。

24. 评估方法的修正系数  
评估方法的修正系数主要是根据评估对象的具体情况,选择最能体现评估对象特性的评估方法。对于流动资产,主要考虑其变现能力,选择市价法;对于固定资产,主要考虑其使用年限,选择收益法;对于长期股权投资,主要考虑其被投资企业的经营状况,选择市盈率法;对于无形资产,主要考虑其剩余经济寿命,选择收益法;对于负债,主要考虑其偿还能力,选择市场法。

25. 评估方法的修正系数  
评估方法的修正系数主要是根据评估对象的具体情况,选择最能体现评估对象特性的评估方法。对于流动资产,主要考虑其变现能力,选择市价法;对于固定资产,主要考虑其使用年限,选择收益法;对于长期股权投资,主要考虑其被投资企业的经营状况,选择市盈率法;对于无形资产,主要考虑其剩余经济寿命,选择收益法;对于负债,主要考虑其偿还能力,选择市场法。

26. 评估方法的修正系数  
评估方法的修正系数主要是根据评估对象的具体情况,选择最能体现评估对象特性的评估方法。对于流动资产,主要考虑其变现能力,选择市价法;对于固定资产,主要考虑其使用年限,选择收益法;对于长期股权投资,主要考虑其被投资企业的经营状况,选择市盈率法;对于无形资产,主要考虑其剩余经济寿命,选择收益法;对于负债,主要考虑其偿还能力,选择市场法。

27. 评估方法的修正系数  
评估方法的修正系数主要是根据评估对象的具体情况,选择最能体现评估对象特性的评估方法。对于流动资产,主要考虑其变现能力,选择市价法;对于固定资产,主要考虑其使用年限,选择收益法;对于长期股权投资,主要考虑其被投资企业的经营状况,选择市盈率法;对于无形资产,主要考虑其剩余经济寿命,选择收益法;对于负债,主要考虑其偿还能力,选择市场法。

28. 评估方法的修正系数  
评估方法的修正系数主要是根据评估对象的具体情况,选择最能体现评估对象特性的评估方法。对于流动资产,主要考虑其变现能力,选择市价法;对于固定资产,主要考虑其使用年限,选择收益法;对于长期股权投资,主要考虑其被投资企业的经营状况,选择市盈率法;对于无形资产,主要考虑其剩余经济寿命,选择收益法;对于负债,主要考虑其偿还能力,选择市场法。

29. 评估方法的修正系数  
评估方法的修正系数主要是根据评估对象的具体情况,选择最能体现评估对象特性的评估方法。对于流动资产,主要考虑其变现能力,选择市价法;对于固定资产,主要考虑其使用年限,选择收益法;对于长期股权投资,主要考虑其被投资企业的经营状况,选择市盈率法;对于无形资产,主要考虑其剩余经济寿命,选择收益法;对于负债,主要考虑其偿还能力,选择市场法。

30. 评估方法的修正系数  
评估方法的修正系数主要是根据评估对象的具体情况,选择最能体现评估对象特性的评估方法。对于流动资产,主要考虑其变现能力,选择市价法;对于固定资产,主要考虑其使用年限,选择收益法;对于长期股权投资,主要考虑其被投资企业的经营状况,选择市盈率法;对于无形资产,主要考虑其剩余经济寿命,选择收益法;对于负债,主要考虑其偿还能力,选择市场法。

31. 评估方法的修正系数  
评估方法的修正系数主要是根据评估对象的具体情况,选择最能体现评估对象特性的评估方法。对于流动资产,主要考虑其变现能力,选择市价法;对于固定资产,主要考虑其使用年限,选择收益法;对于长期股权投资,主要考虑其被投资企业的经营状况,选择市盈率法;对于无形资产,主要考虑其剩余经济寿命,选择收益法;对于负债,主要考虑其偿还能力,选择市场法。

32. 评估方法的修正系数  
评估方法的修正系数主要是根据评估对象的具体情况,选择最能体现评估对象特性的评估方法。对于流动资产,主要考虑其变现能力,选择市价法;对于固定资产,主要考虑其使用年限,选择收益法;对于长期股权投资,主要考虑其被投资企业的经营状况,选择市盈率法;对于无形资产,主要考虑其剩余经济寿命,选择收益法;对于负债,主要考虑其偿还能力,选择市场法。

33. 评估方法的修正系数  
评估方法的修正系数主要是根据评估对象的具体情况,选择最能体现评估对象特性的评估方法。对于流动资产,主要考虑其变现能力,选择市价法;对于固定资产,主要考虑其使用年限,选择收益法;对于长期股权投资,主要考虑其被投资企业的经营状况,选择市盈率法;对于无形资产,主要考虑其剩余经济寿命,选择收益法;对于负债,主要考虑其偿还能力,选择市场法。

34. 评估方法的修正系数  
评估方法的修正系数主要是根据评估对象的具体情况,选择最能体现评估对象特性的评估方法。对于流动资产,主要考虑其变现能力,选择市价法;对于固定资产,主要考虑其使用年限,选择收益法;对于长期股权投资,主要考虑其被投资企业的经营状况,选择市盈率法;对于无形资产,主要考虑其剩余经济寿命,选择收益法;对于负债,主要考虑其偿还能力,选择市场法。

35. 评估方法的修正系数  
评估方法的修正系数主要是根据评估对象的具体情况,选择最能体现评估对象特性的评估方法。对于流动资产,主要考虑其变现能力,选择市价法;对于固定资产,主要考虑其使用年限,选择收益法;对于长期股权投资,主要考虑其被投资企业的经营状况,选择市盈率法;对于无形资产,主要考虑其剩余经济寿命,选择收益法;对于负债,主要考虑其偿还能力,选择市场法。

36. 评估方法的修正系数  
评估方法的修正系数主要是根据评估对象的具体情况,选择最能体现评估对象特性的评估方法。对于流动资产,主要考虑其变现能力,选择市价法;对于固定资产,主要考虑其使用年限,选择收益法;对于长期股权投资,主要考虑其被投资企业的经营状况,选择市盈率法;对于无形资产,主要考虑其剩余经济寿命,选择收益法;对于负债,主要考虑其偿还能力,选择市场法。

37. 评估方法的修正系数  
评估方法的修正系数主要是根据评估对象的具体情况,选择最能体现评估对象特性的评估方法。对于流动资产,主要考虑其变现能力,选择市价法;对于固定资产,主要考虑其使用年限,选择收益法;对于长期股权投资,主要考虑其被投资企业的经营状况,选择市盈率法;对于无形资产,主要考虑其剩余经济寿命,选择收益法;对于负债,主要考虑其偿还能力,选择市场法。

38. 评估方法的修正系数  
评估方法的修正系数主要是根据评估对象的具体情况,选择最能体现评估对象特性的评估方法。对于流动资产,主要考虑其变现能力,选择市价法;对于固定资产,主要考虑其使用年限,选择收益法;对于长期股权投资,主要考虑其被投资企业的经营状况,选择市盈率法;对于无形资产,主要考虑其剩余经济寿命,选择收益法;对于负债,主要考虑其偿还能力,选择市场法。

39. 评估方法的修正系数  
评估方法的修正系数主要是根据评估对象的具体情况,选择最能体现评估对象特性的评估方法。对于流动资产,主要考虑其变现能力,选择市价法;对于固定资产,主要考虑其使用年限,