（上接B045版）

②上海华侨城

上海华侨城成立于2006年3月9日，法定代表人为刘冠华，住所为上海市松江区佘山林湖路888号，注册资本为人民币44,379.89万元，申请人直接持股比例为58.58%，通过华侨城房地产间接持股比例为31.55%。经营范围：旅游及其关联产业投资；游览景区管理；游乐场；游泳场所开放；景区策划、设计、施工；景区景点策划及管理的咨询业务；设计、制作各类广告，利用自有媒体发布广告；房地产投资开发与经营；自有房屋出租、维修，物业管理；从事货物及技术的进出口业务；组织策划文化艺术活动，系统内职工培训，展览展示服务；设计制作雕塑、演出服装及道具；园林设计；公共停车场经营；建筑材料、装饰材料、水暖器材、电工器材、家具、建筑五金、旅游用品、日用百货、工艺礼品销售；大型饭店（含熟食卤味），快餐店（不含熟食卤味）；本经营场所内从事卷烟、雪茄烟的零售；（以下分支机构经营：预包装食品零售）。

上海华侨城主要从事旅游园区的运营，未来预测的入园人数、门票价格等存在不确定性。企业管理层对未来经营收益预测时根据园区建设情况、未来市场竞争状况特别是上海迪士尼开业对企业经营的影响进行了谨慎的预测，导致收益法下的评估结果相对保守。

由于上海华侨城正在进行水公园二期、大湖水秀及香格里拉区建设，计划2016-2017年投入运营，后续建设开发进度、扩建后预测的入园人数、门票价格等存在不确定性且对收益法估值准确性影响较大，进而影响收益法结果。此外，本次评估实物资产比重较大，资产基础法能较好地体现各项实物资产的市场价值，故本次评估采用资产基础法评估值作为最终的评估结论。

③酒店管理公司

酒店管理公司成立于1985年6月28日，法定代表人为金阳，住所为深圳市南山区华侨城光桥街新侨大厦三楼西，注册资本为人民币30,000万元，其中，申请人持股比例为61.22%。经营范围：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。

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。评估师对酒店管理公司所持有投资性房地产在资产基础法下采用了市场法进行评估，在收益法下采用现金流折现法进行评估，由于深圳当前市场租金售价比存在较大的偏离，按租金测算的评估结果相对保守。

此外，酒店管理收入受制于酒店板块业务发展速度和发展规模的影响，而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，未来市场受宏观经济、市场供求及竞争因素等多方面影响，难以全面度量。资产基础法能较好地体现各项资产特别是房屋建筑物等主要实物资产的市场价值，故本次评估采用资产基础法评估值作为最终的评估结论。

经保荐机构核查，三项标的在两种评估方法下产生的结果差异主要由于评估机构在采用收益法评估时使用的预测假设较为谨慎而导致，并且差异很小，最终选择评估定价方法的原因是相较于收益法的不确定性，资产基础法更能体现各项实物资产的市场价值，以此确定的最终交易价格公允。

3）公司控股股东持有上述少数股东权益的由来

经保荐机构核查，上述少数股东权益的由来如下：

①华侨城集团持有武汉华侨城15.15%股权的由来

武汉华侨城于2009年在武汉注册成立，主营业务是文化旅游、房地产开发与经营。2012年10月，根据国务院国资委“国资收益［2011］1368号”《关于华侨城集团公司2011年国有资本经营预算有关问题的批复》的要求，并经公司第五届董事会第十三次临时会议批准，华侨城集团以武汉华侨城截至2011年12月31日股东全部权益的评估结果对其增资20,800万元后，持有武汉华侨城9.24%的股权。

2013年10月，根据国务院国资委“国资收益［2012］982号”《关于华侨城集团公司2011年国有资本经营预算有关问题的批复》的要求，并经公司第六届董事会第一次临时会议批准，华侨城集团以武汉华侨城截至2012年12月31日股东全部权益的评估结果对其增资20,000万元，增加完成后，华侨城集团持有武汉华侨城的股权由9.24%增加至15.15%。

②华侨城集团持有上海华侨城9.87%股权的由来

上海华侨城于2006年在上海注册成立，主营业务是文化旅游业。2012年10月，根据国务院国资委“国资收益［2011］1368号”《关于华侨城集团公司2011年国有资本经营预算有关问题的批复》的要求，并经公司第五届董事会第十三次临时会议批准，华侨城集团以上海华侨城截至2011年12月31日股东全部权益的评估结果对其增资6,600万元后，持有上海华侨城9.87%的股权。

③华侨城集团持有酒店管理公司38.78%股权的由来

酒店管理有限公司于1985年在深圳注册成立，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。2011年8月，为支持公司酒店业务的发展，华侨城集团以酒店管理有限公司截至2010年12月31日股东全部权益的评估结果对其增资15,000万元后，持有酒店管理公司38.78%的股权。

上述交易属于关联交易，公司已根据法律、法规及《公司章程》的规定，履行了相关内部审批程序及信息披露程序。

3. 根据申请文件，本次募集资金总额为80亿元，其中30亿元拟偿还银行贷款。请申请人提供本次偿还银行贷款的明细（借款主体、金额、借款期间及用途等），如存在提前还款的，请说明是否已取得银行提前还款的同意函。请保荐机构对比本次发行完成后的资产负债率水平与同行业可比上市公司平均水平，说明偿还银行贷款金额是否与实际需求相符，是否有在通过偿还贷款变相补流用于其他用途的情形；请结合上述事项的核查过程及结论，说明本次偿贷金额是否与现有资产、业务规模相匹配，募集资金用途信息披露是否充分合规，本次发行是否满足《上市公司证券发行管理办法》第十条有关规定，是否可能损害上市公司及中小股东的利益。

（1）申请人回复：

公司拟使用募集资金30亿元偿还控股股东华侨城集团提供的委托贷款，具体明细如下表所示：

借款主体	借款机构	借款金额（万元）	拟以募集资金偿还金额（万元）	借款利率	借款期限	借款用途
华侨城	建设银行	30,000	30,000	5.25%	2011.12.20-2016.12.12	资金周转
华侨城	建设银行	100,000	100,000	5.25%	2012.4.17-2016.12.12	资金周转
华侨城	中信银行	100,000	100,000	5.25%	2013.5.21-2016.3.18	归还银行贷款
华侨城	中信银行	70,000	70,000	5.25%	2012.12.6-2016.7.31	归还银行贷款
合计		300,000	300,000			

上述四笔贷款的到期日均在2016年，公司现已获得借款银行出具的《委托贷款提前还款确认函》，根据该等函件，借款银行已确认本次募集资金到位后，公司即可进行偿还，而无需承担任何违约责任或者罚息。

（2）保荐机构核查意见：

1）申请人偿还银行贷款的金额与公司需求相符，不存在变相补流用于其他用途的情形

①申请人以募集资金偿还贷款具有合理性及必要性

a.以募集资金偿还贷款有利于优化申请人的财务结构，降低财务风险

公司主营业务为旅游综合及房地产开发，相关业务的发展需要大规模投资推动，近年来，公司主要通过借款的方式提升资金实力，完善业务的全国布局，由此导致资产负债率持续处于较高水平，并产生了一定的财务风险。

保荐机构根据华侨城A的主营构成及业务模式，分别选择公共设施管理行业2014年度营业收入排名前八的公司及房地产行业2014年营业收入排名前八的公司进行比较。截至2014年末，申请人资产负债率为66.01%，而公共设施管理行业可比公司的资产负债率为35.94%，公司的财务杠杆远高于同行业内可比公司的平均水平；与房地产行业上市公司比，截至2014年末，可比公司平均资产负债率为76.37%，剔除预收账款的资产负债率为68.65%，而申请人剔除预收账款后，资产负债率为64.46%，财务结构已基本接近纯房地产企业。

以2014年末公司合并财务报表数据为基础测算，偿还30亿元银行贷款后，公司的资产负债率将降至64.90%，财务结构得到一定程度优化。

b.有利于缓解公司的偿债压力

截至2015年3月末，公司长期借款及一年内到期的长期借款规模合计达250.91亿元，较2014年末增加4.86亿元，较2013年末增加93.80亿元。因此，以募集资金偿还金融机构借款将有效降低申请人的偿债压力。

c.有利于降低公司财务费用及利息支出

公司拟偿还的4笔贷款的年利率为5.25%，利率水平高于当前市场环境下，公司公开发行债务融资产品的成本。用募集资金偿还上述贷款后，公司每年的利息支出将减少约1.58亿元，财务费用也将有所降低，从而一定程度提升公司盈利能力，维护中小股东利益。

d.有利于减少公司与控股股东的关联交易

公司偿还控股股东的委托贷款，有利于减少公司与控股股东的关联交易规模。公司将充分利用资本市场，通过直接融资推动自身业务发展。

②申请人未通过偿还贷款变相补流用于其他用途

根据保荐机构对公司拟偿还的上述贷款合同的核查情况，及对公司财务部相关人员的访谈，上述债权债务真实存在，公司将以募集资金对上述债务进行偿还。

募集资金到位后，公司将依据《深圳证券交易所上市公司募集资金管理办法》、《深圳华侨城股份有限公司募集资金管理制度》的有关规定，严格管理、使用募集资金。保荐机构及托管银行将严格监督公司募集资金的使用情况。

因此，申请人以募集资金偿还贷款有利于降低公司债压力、优化财务结构、提升盈利能力、减少关联交易。公司偿还银行贷款金额与实际需求相符，并不存在通过偿还贷款变相补流用于其他用途的情形。

2）本次贷款金额与公司现有资产、业务规模相匹配

截至2014年12月31日，公司总资产为948.75亿元，负债合计为626.28亿元，归属于母公司股权权益为281.19亿元；2014年度，公司营业收入为307.18亿元，净利润为55.91亿元，经营活动产生的现金流净额为-25.88亿元。

本次公司拟偿还贷款的规模为30亿元，占公司负债总额的4.79%，偿还贷款后，公司资产负债率将由66.01%降至64.90%。因此，本次偿贷金额未超过公司的实际需求，与公司现有资产、业务规模相匹配。

3）本次发行满足《上市公司证券发行管理办法》第十条的相关规定

①公司本次募集资金总额为80亿元，未超过公司收购三个标的公司股权、建设西北片区2号地、3号地及重庆华侨城一号地块项目及偿还贷款所需资金，符合第十条第一款的规定；

②公司本次募集资金用途符合国家产业政策和有关环境保护、土地管理等法律和行政法规的规定，符合第十条第二款的规定；

③公司本次募集资金使用不涉及持有交易性金融资产和可供出售的金融资产、借予他人、委托理财等财务性投资，未直接或间接投资于以买卖有价证券为主要业务的公司，符合第十条第三款的规定；

④公司本次募集资金将用于收购控股股东持有的少数股权，推动现有项目建设及偿还股东借款，不会因此而与控股股东或实际控制人产生同业竞争或影响公司生产经营的独立性，符合第十条第四款的规定；

⑤公司已建立募集资金专项存储制度，本次非公开发行募集资金将存放于公司董事会决定的专项账户，符合第十条第五款的规定。

经核查，保荐机构认为，申请人偿还银行贷款金额与实际需求相符，与现有资产、业务规模相匹配，不存在通过偿还贷款变相补流用于其他用途的情形，本次发行满足《上市公司证券发行管理办法》第十条有关规定，未损害上市公司及中小股东利益。

4. 根据媒体报道，康佳与华侨城之间因土地问题引发竞争，康佳小股东欲进入康佳董事会。截止2015年6月1日，华侨城并未在交易所网站上公开披露此事。请保荐机构及申请人会计师核查说明：康佳董事会的变动情况是否影响到华侨城对康佳的控制权；是否影响华侨城投表的合并范围；并结合报告期数据分析说明上述变化将对华侨城未来利润的影响。

（1）保荐机构的核查意见：

经核查，截止2014年12月31日，申请人财务报表的合并范围不包括康佳集团有限公司（以下简称“康佳集团”），申请人对康佳集团无控制权。

经核查，截止2015年3月31日，华侨城集团持有康佳集团21.75%的股份，而申请人并不直接持有康佳集团股份。申请人不将康佳集团纳入合并报表范围，康佳集团小股东推荐的董事进入康佳集团董事会，康佳集团董事会的变化不会对申请人的未来利润产生重大影响。

（2）会计师的核查意见：

会计师核查了申请人与康佳集团之间的股权关系等资料。经核查，截止2014年12月31日，申请人与康佳集团为华侨城集团公司下属一级子公司，申请人与康佳集团不存在股权关系，2014年度康佳集团财务报表由华侨城集团公司合并，不会影响申请人财务报表的合并范围。

2015年6月4日康佳集团第八届董事局第一次会议决议公告，康佳集团小股东推荐的董事进入康佳集团董事会，康佳集团董事会这次变动不会影响到申请人财务报表的合并范围，不会对申请人未来利润产生重大影响。

5. 本次发行完成后，发行对象前海人寿将成为公司5%以上股东。前海人寿在2014年11月24日、12月16日、2015年1月14日合计卖出申请人51.12万股。请保荐机构和申请人律师就前海人寿在定价基准日前六个月内存在减持情况是否有在影响本次发行定价，违反《上市公司证券发行管理办法》第三十九条第七项的规定发表明确意见。

（1）申请人回复：

（前海人寿在定价基准日前六个月减持申请人股票的情况及未来持股计划

申请人于2015年3月19日召开董事会审议本次非公开发行事宜，并于2015年3月21日公告董事会决议，本次发行定价基准日为董事会决议公告日。根据前海人寿提供的资料并经查验，前海人寿在定价基准日前六个月减持公司股票的情况如下：

交易日期	交易类别	成交股数（股）	流通股结余股数（股）	成交均价（元/股）
2014.11.24	卖出	71,200	440,000	6.1200
2014.12.16	卖出	340,000	100,000	6.7300
2015.01.14	卖出	100,000	0	7.5651
合计		511,200	-	-

根据前海人寿于2015年6月18日出具的承诺函，前海人寿在认购本次非公开发行的股票后，将遵守相关法律、法规的规定，如将持有的申请人的股票在买入后六个月内卖出，或者在卖出后六个月内又买入的，由此所得收益归申请人所有。

① 前海人寿减持行为对本次非公开发行股票的定价的影响

申请人于2015年1月22日就非公开发行股票等相关事项申请停牌，停牌前20个交易日申请人股票的均价为7.64元/股。2015年3月19日，申请人召开第六届董事会第八次临时会议审议非公开发行股票事项，并于2015年3月21日公告董事会决议、申请复牌。本次非公开发行股票的价格为2015年3月21日前20个交易日公司A股股票均价的90%，即6.88元/股。

前海人寿定价基准日前六个月内减持申请人股票当日申请人股票的成交情况如下表所示：

交易日期	成交金额（元）	当日总成交金额*（元）	前海人寿交易金额占比（%）	成交均价（元/股）	当日升跌*（%）
2014.11.24	435,744.00	1,602,065,330.63	0.027	6.1200	4.44
2014.12.16	2,288,200.00	871,393,983.15	0.263	6.7300	0.88
2015.01.14	756,510.00	576,446,102.43	0.131	7.5651	0.66

*当日总成交金额及当日升跌的数据来源于深圳证券交易所公开信息披露网站（http://www.szse.cn）。

在前海人寿减持当日申请人股价、旅游行业指数和房地产行业指数涨跌情况如下表所示（鉴于申请人主要从事旅游、房地产业务，选取“中证旅游”指数和“巨潮地产”指数以作为参照）：

名称	2014年11月24日涨跌	2014年12月16日涨跌	2015年1月14日涨跌
中证旅游	1.84%	-0.17%	-0.44%
巨潮地产	6.31%	1.62%	0.56%
华侨城A	4.44%	0.88%	0.66%

根据上述交易数据，前海人寿减持当日成交金额占总成交金额的比例均不到0.3%。另外，前海人寿减持申请人股票当日，申请人股票价格均有不同程度的涨幅、相比行业指数未出现大幅异常波动。因此，保荐机构和申请人律师认为，前海人寿在定价基准日前六个月内减持申请人股票的行为，不存在影响本次发行定价的情形。

② 前海人寿减持情况的说明

前海人寿在2015年1月22日申请人停牌之前并未就非公开发行股票事宜与申请人进行过协商，对申请人筹划非公开发行股票事宜亦不知情；前海人寿在定价基准日前六个月内三次减持申请人股票的加权平均价格为6.81元/股，低于本次非公开发行的认购价格6.88元/股，不存在操纵股价以利于本次认购非公开发行股票的行为，不存在损害中小投资者利益的行为。

③ 前海人寿减持股份及认购本次非公开发行股票的合规性

根据前海人寿提供的说明，截至2015年1月22日申请人就非公开发行股票等相关事项申请停牌。定价基准日前六个月内前海人寿持有申请人的股份累计达到申请人总股本的5%，前海人寿在定价基准日前六个月买卖公司股票的行为，不违反《证券法》第四十七条的规定。

前海人寿参与认购本次非公开发行股票已根据相关法律、法规及《公司章程》的规定经申请人董事会、股东大会审议通过，并及时依法履行了信息披露公告等义务。前海人寿已承诺此次非公开发行认购的股票自非公开发行结束之日起36个月内不得转让。

（2）保荐机构核查意见：

前海人寿在定价基准日前六个月内减持股票未对申请人当日股票价格构成重大影响，不影响本次发行定价，未损害投资者合法权益和社会公共利益，不违反《上市公司证券发行管理办法》第三十九条第七项的规定。

（3）申请人律师核查意见：

申请人律师认为，前海人寿在定价基准日前六个月内的减持申请人股票的行为不存在影响本次发行定价的情形，未损害投资者的合法权益，不违反《上市公司证券发行管理办法》第三十九条第七项的规定。

6. 请保荐机构及申请人律师核查本次募投项目中的房地产开发项目所需的资格文件是否齐备，包括但不限于建筑工程施工许可证等。如尚未取得，请保荐机构及申请人律师就相关资格文件的取得是否存在重大不确定性，是否对本次发行构成重大影响发表核查意见。

（1）申请人回复：

经查验，截至本反馈意见回复出具日期间，申请人子公司取得的本次募投项目中房地产开发项目所需的资格文件情况如下：

投资主体	募投项目	土地使用权证	建设用地规划许可证	建设工程规划许可证	建筑工程施工许可证
华侨公司	西北片区2号地项目	深房地字第4000595144号	深规土许ZG-2013-0059号	深规土建许字ZG-2014-0027号	440300201303601
华侨公司	西北片区3号地项目	深房地字第4000613958号	深规土许ZG-2014-0038号	尚未取得	尚未取得
重庆华侨城	重庆华侨城一号地块项目	房地籍号：BX0130040039000、BX0130040040000、BX0130040041000、BX0130040042000	地字第500141201500029号	尚未取得	尚未取得

因项目开发进度原因，华房公司尚未向深圳市规划和国土资源委员会提交办理西北片区3号地项目建设工程规划许可证的相关材料，华房公司计划于2015年10月份向深圳市规划和国土资源委员会提交相关材料，并预计于2015年12月底前获得西北片区3号地项目建设工程规划许可证。华房公司将在取得建设工程规划许可证后，尽快申请办理建筑工程施工许可证。申请人及华房公司承诺，西北片区3号地项目取得建设工程规划许可证和建筑工程施工许可证并不存在重大不确定性，不会对本次发行构成重大影响。

因规划调整原因，重庆华侨城尚未向重庆市规划局提交办理建设工程规划许可证所需要的相关材料，重庆华侨城计划于2015年9月份向重庆市规划局提交相关材料，并预计于2015年10月底前获得重庆华侨城一号地块项目建设工程规划许可证。重庆华侨城将在取得建设工程规划许可证后，尽快申请办理建筑工程施工许可证。申请人及重庆华侨城承诺，重庆华侨城一号地块项目取得建设工程规划许可证和建筑工程施工许可证并不存在重大不确定性，不会对本次发行构成重大影响。

（2）保荐机构核查意见：

经核查，本次募投项目中的房地产开发项目西北片区2号地项目已取得建设用地使用权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证和建筑工程施工许可证；西北片区3号地项目、重庆华侨城一号地块项目尚未取得建设工程规划许可证和建筑工程施工许可证，但已经根据项目进度取得了建设用地使用权证和建设用地规划许可证。根据申请人及项目公司出具的承诺函，上述房地产开发项目的相关资格文件取得不存在重大不确定性，不会对本次发行构成重大影响。

（3）申请人律师核查意见：

经申请人律师查验，本次募投项目中房地产开发项目都已取得了按目前项目工程开发进度所必需的开发资格文件，虽然西北片区3号地项目及重庆华侨城一号地块项目尚未取得建设工程规划许可证及建筑工程施工许可证，但是申请人及项目公司都已出具承诺，说明上述房地产项目开发资格文件的取得不存在重大不确定性，不会对本次发行构成重大不利影响。

二、一般问题：

1. 请保荐机构对申请人落实《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》的内容逐条发表核查意见，并督促申请人在年度股东大会上落实《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》的相关要求。

（1）申请人回复：

（申请人对于《公司章程》中现金分红政策的完善

为规范公司现金分红，增强现金分红透明度，根据《公司法》、《证券法》、《上市公司章程指引（2014年修订）》、《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》、《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》等相关法律、法规及规范性文件的有关规定，并结合公司的实际情况，公司第六届董事会第二次会议于2014年3月11日审议通过了《关于修订<公司章程>的议案》，对公司章程的相关内容进行修订。修订后的公司章程经公司2013年年度股东大会审议通过后生效。该次《公司章程》修改主要针对《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》的相关要求，在《公司章程》中明确了公司处于不同发展阶段时应采用的差异化现金分红政策。

（申请人2014年度现金分红方案

公司于2015年3月18日召开的第六届董事会第四次会议审议通过了《关于公司2014年年度利润分配及资本公积金转增股本的议案》。根据该议案，公司拟于2014年12月31日公司总股本7,271,342,722股为基数，向全体股东每10股派发现金红利0.7元（含税），合计派发现金股利508,993,990.54元；拟不进行资本公积金转增股本。该议案已提交公司拟于2015年6月26日召开的2014年年度股东大会审议。

2. 请申请人公开披露本次发行当年每股收益、净资产收益率等财务指标与上年同期相比，可能发生的变化趋势和相关情况，如上述财务指标可能出现下降的，应对于本次发行摊薄即期回报的情况进行风险提示。同时，请申请人公开披露将采用何种措施以保证此次募集资金有效使用、有效防范即期回报被摊薄的风险、提高未来的回报能力。如有承诺的，请披露具体内容。

（1）申请人回复：

本次募集资金投资计划已经过管理层的详细论证，符合国家产业政策及公司整体战略发展方向，不仅有利于巩固公司的行业地位，更有利于提升公司的经营能力，增强公司综合实力及核心竞争力。

然而，由于部分募集资金投资项目建设需要一定周期，建设期间股东回报还是主要通过现有业务实现。本次发行完成后，在公司股本和净资产均增加的情况下，如果2015年公司业务未获得相应幅度的增长，每股收益、净资产收益率等指标将出现一定幅度的下降。本次募集资金到位后申请人即期回报存在被摊薄的风险。

基于上述情况，公司测算了本次非公开发行摊薄即期回报对主要财务指标的影响并针对本次非公开发行摊薄即期回报的情况采取了积极有效的措施，具体情况如下：

① 本次非公开发行A股股票摊薄即期回报对公司主要财务指标的影响分析

A. 本次非公开发行基本情况

本次非公开发行股票数量为1,162,790,699股，非公开发行股票的发行价格为人民币6.88元/股，拟募集资金总额为人民币8,000,000,009元。

B. 主要假设

a. 本次非公开发行股票数量按1,162,790,699股、募集资金总额按照8,000,000,009元计算，发行价格按照定价基准日前20个交易日公司A股股票交易均价的90%，即6.88元/股计算；

b. 本次发行预计于2015年7月底完施完毕，拟收购资产（即武汉华侨城实业发展有限公司15.15%的股权、上海华侨城投资发展有限公司9.87%的股权和深圳市华侨城国际酒店管理有限公司38.78%的股权，下同）的股权交割也在同一月份完成；发行完成时间和股权交割时间仅为本公司估计，最终实际发行完成时间和股权交割时间受到中国证监会核准等多方面因素影响。

c. 本次发行前公司总股本为7,271,342,722股。

d. 公司披露的2014年归属于上市公司股东的净利润为4,774,465,095.86元，归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润为4,262,372,006.68元。由于公司业绩受到宏观经济、行业周期以及业务发展状况等多重因素影响，2015年公司整体收益情况较难预测，因此假设2015年全年归属于上市公司股东的净利润与2014年全年归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润一致，即4,262,372,006.68元。

公司对2015年度净利润的假设分析并不构成公司的盈利预测，投资者不应据此进行投资决策，投资者据此进行投资决策造成损失的，公司不承担赔偿责任。

e. 未考虑本次发行募集资金到账后，对公司生产经营、财务状况（如财务费用、投资收益）等的影响。

f. 在预测公司本次发行后净资产时，未考虑除募集资金、净利润和分红之外的其他因素对净资产的影响；假设分红实施日期为2015年7月。

g. 因非经常性损益金额不可预测，上述测算中的净利润未考虑非经常性损益因素影响。

h. 不考虑发行费用对本测算的影响。

i. 在计算2015年发行后每股指标时，按照全面摊薄每股收益的口径计算。

j. 本次拟收购资产的净资产账面价值以评估报告截至2014年12月31日的数据为准，根据会计准则处理方式，收购价相对账面价值的增值额冲减资本公积，最终减少当期归属于上市公司所有者权益。

C. 本次非公开发行A股股票摊薄即期回报对公司主要财务指标的影响

基于上述情况，公司测算了本次非公开发行摊薄即期回报对主要财务指标的影响，具体情况如下：

项目	2014年度（截止2014年12月31日）	2015年度（截止2015年12月31日）	
		假设未进行本次发行	假设本次发行完成
总股本（股）	7,271,342,722.00	7,271,342,722.00	8,434,133,421.00
期初归属于上市公司所有者权益（元）	23,862,266,506.49	28,118,636,027.07	28,118,636,027.07
本次发行募集资金总额（元）	-	-	8,000,000,009.00
归属于上市公司的净利润（元）	4,774,465,095.86	4,262,372,006.68	4,262,372,006.68
本期分红（元）	501,270,827.63	508,993,990.54	508,993,990.54
收购资产评估增值对净资产的冲减（元）	-	-	459,086,093.44
期末归属于上市公司所有者权益（元）	28,118,636,027.07	31,872,014,043.21	39,412,927,958.77
基本每股收益（元/股）	0.66	0.59	0.55
期末每股净资产（元/股）	3.87	4.38	4.67
加权平均净资产收益率	18.40%	14.19%	12.85%

注：1、期初归属于上市公司所有者权益=截止2014年12月31日归属于上市公司所有者权益

2、期末归属于上市公司所有者权益＝期初归属于上市公司所有者权益＋归属于上市公司股东的净利润＋本次非公开发行融资额-本期分红-收购资产评估增值对净资产的冲减；

3、本次发行前基本每股收益=当期归属于上市公司所有者净利润/发行前总股本；本次发行后基本每股收益=当期归属于上市公司所有者净利润/（发行前总股本+新增净资产次数×起至报告期期末的累计月数/12*本次新增发行股份数）；

4、本次发行前期末每股净资产=期末归属于上市公司所有者权益/发行前总股本；本次发行后期末每股净资产=期末归属于上市公司所有者权益/（发行前总股本+本次新增发行股份数）；

5、期末净资产收益率=当期归属于上市公司股东的净利润/期末归属于上市公司股东的净资产；

6、加权平均净资产收益率=当期归属于上市公司股东的净利润/（期初归属于上市公司股东的净资产+当期归属于上市公司所有者净利润/2+新增净资产次数×起至报告期期末的累计月数/12*净资产增加额-减少净资产次数×起至报告期期末的累计月数/12*净资产减少额）。

根据上述测算，本次发行后本公司2015年的基本每股收益从0.59元/股下降至0.55元/股，2015年的期末净资产收益率从13.37%下降至10.81%，2015年的加权平均净资产收益率从14.19%下降至12.84%。

② 对于本次非公开发行A股股票摊薄即期回报的风险提示

本次非公开发行A股股票募集资金到位后，公司的总股本和净资产将会有一定幅度的增加。由于募集资金投资项目需要一定的开发周期，项目产生效益需要一定的时间，建设期间股东回报主要还是通过现有业务实现。在公司总股本和净资产均增加的情况下，若公司业务规模和净利润未能获得相应幅度的增长，每股收益和加权平均净资产收益率等指标将出现一定幅度的下降。特此提醒投资者关注本次非公开发行A股股票可能摊薄即期回报的风险。

③公司应对本次非公开发行A股股票摊薄即期回报采取的措施

为降低本次非公开发行股票摊薄即期回报的影响，公司在募集资金到位后拟采取以下措施提高回报投资者的能力：

A. 加快募投项目的投资进度，提高资金使用效率，加强对募集资金的管理，防范募集资金使用风险

本次募集资金投资项目围绕公司主营业务，经过严谨科学的可行性分析，并获得公司董事会的批准，符合公司长期的发展战略。本次发行的募集资金将用于收购公司控股股东华侨城集团持有的武汉华侨城15.15%股权、上海华侨城9.87%股权、酒店管理公司38.78%股权、投资于西北片区2号地项目、西北片区3号地项目、重庆华侨城一号地块项目以及偿还借款，根据募投项目的可行性分析，项目建成投产后公司收入规模和盈利能力将相应提高。本次发行的募集资金到位后，公司将积极推进募投项目的顺利建设，尽快产生效益回报股东。

为保障公司规范、有效地使用募集资金，公司将严格根据相关法规，将募集资金存放于募集资金专项账户并审慎管理，保证募集资金按照约定的用途合理、规范地使用。

B. 优化公司资本结构，改善财务状况

截至2014年12月31日，公司资产负债率达66.01%，超过房地产行业64.28%的平均水平及旅游行业36.84%的平均水平。本次非公开发行股票部分募集资金将用于偿还借款，有助于公司降低资产负债率、改善财务结构、节约财务费用、降低偿债风险，为公司的健康、稳定发展提供坚实的保障。

C. 不断完善公司治理，为公司发展提供制度保障

公司将严格遵循《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等法律、法规和规范性文件的要求，不断完善公司治理结构，确保股东能够充分行使权利，确保董事会能够按照法律、法规和公司章程的规定行使职权、作出科学、迅速和谨慎的决策，确保独立董事能够认真履行职责，维护公司整体利益，尤其是中小股东的合法权益，为公司发展提供制度保障。

D. 完善现金分红政策，强化投资者回报机制

为规范公司现金分红，增强现金分红透明度，根据《公司法》、《证券法》、《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》、《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》等相关法律、法规及规范性文件的有关规定，并结合公司的实际情况，公司第六届董事会第二次会议于2014年3月11日审议通过了《关于修订<公司章程>的议案》，对《公司章程》的相关内容进行修订。修订后的公司章程经公司2013年年度股东大会审议通过后生效。

修订后的《公司章程》进一步明确了公司利润分配尤其是现金分红的具体条件、比例、分配形式和股票股利分配条件等，完善了公司利润分配的决策程序和机制以及利润分配政策的调整原则，强化了中小投资者权益保障机制；公司已建立了健全有效的股东回报机制，以保证股东分红的及时性与合理性。本次发行完成后，公司将严格执行现行分红政策，在符合利润分配条件的情况下，积极推动对股东的利润分配，努力提升对股东的回报。

3. 请申请人公开披露最近五年被证券监管部门和交易所采取处罚或监管措施的情况，以及相应整改措施；同时请保荐机构就相应事项及整改措施进行核查，并就整改效果发表核查意见。

（1）申请人回复：

最近五年，公司不存在被证券监管部门和交易所采取处罚的情况。公司被证券监管部门和交易所采取监管措施的情况以及相应的整改措施包括：

① 2010年5月《关于对深圳华侨城控股股份有限公司的年报问询函》

A. 主要问题

2010年5月19日，基于对年报的审查，深圳证券交易所（以下简称“深交所”）公司管理部下发公司部年报问询函[2010]第268号《关于对深圳华侨城控股股份有限公司的年报问询函》，要求公司：（1）说明上海天祥华侨城房地产公司商誉计提1.75亿元减值准备的减值测试过程和计提依据，及其对以后年度的拟益影响；（2）说明上海万锦置业股份公司商誉本期减少2500万元的原因。

B. 公司反馈

公司对两个问题作了及时回复，主要内容如下：

（a）商誉减值计提依据：与该公司开发项目有关。随着开发项目的陆续完成，该商誉中所包含的经济利益逐步实现，因此根据该次增持股权中新增的开发项目的累计结算销售面积占预计全部可售面积的比例，在每年末测试该商誉的减值金额，结合对企业股权价值的评估，以孰高原则确认商誉减值金额。

测试过程：该次增持上海天祥股权形成的商誉为1,140,491,268.65元，按累计结算销售面积占预计总可售建筑面积的比例，在2009年末测试商誉的减值金额应为174,733,743.13元。实际销售面积与预计可售面积的差异计入最后一期的减值金额中。

对以后年度的影响：预计2010年-2012年需对商誉分别计提减值准备2亿元、2.6亿元及3.3亿元。

（b）根据收购上海万锦置业发展有限公司的股权转让协议，其中2,500万元作为风险担保金，如不能在双方约定日期前完成全部拆迁工作，则股权收购方无须再支付该风险担保金2,500万元。截止2009年12月31日，因对方没有按约定日期完成全部拆迁工作，并经对方确认无需支付该等风险担保金，于此，公司在2009年将不需支付的其他应付款-风险担保金2500万元冲减了商誉。

② 2011年1月《关于公司现场检查的监管意见》

A. 中国证券监督管理委员会深圳监管局于2010年9月10日起对公司进行了现场检查，并于2011年1月6日对公司下发了《关于公司现场检查的监管意见》（深证局公司字[2011]4号，以下简称“监管意见”）。监管意见提出的主要问题如下：

“一、公司治理和规范运作方面存在的主要问题：

（一）公司独立性没有得到充分保障：1、公司控股股东华侨城集团公司（以下简称“华侨城集团”）委派人员对公司进行内部审计；2、公司在重大投资方面向华侨城集团进行书面请示和报告

（二）“三会”运作存在不规范的情况：1、部分对外投资事项未提交董事会审议；2、董事会运作存在的其他问题

（三）公司制度需要进一步完善：1、公司相关制度对董事会、董事会执行委员会、经理层的授权不明确或不适当；2、公司对子公司的管理和内控制度不够完善；3、投资者关系管理制度未及时修订

（四）公司在内部控制制度执行方面存在的问题：1、内幕信息知情人档案不健全；2、内部审计部门与董事会审计委员会的沟通汇报机制不完善

二、信息披露方面存在的主要问题：

（一）向控股股东提供未公开信息；

（二）部分信息披露不及时

三、募集资金管理与使用存在的主要问题：

（一）募集资金管理制度修订不及时；

（二）募集资金使用情况的统计口径有误；

四、财务管理与会计核算方面存在的主要问题及整改方案：

（一）房地产收入确认政策披露不明晰；

（二）商誉的产生及减值事项没有在年报附注中充分披露；

（三）借款费用资本化核算制度不完善；

（四）酒店集团固定资产折旧核算不规范

五、财务会计基础工作方面存在的主要问题及整改方案：

（一）部分子公司财务系统管理授权不当；

（二）部分子公司票据管理不到位；

（三）部分子公司对于以间接法编制现金流量表的编制方法存在错误”

B. 公司反馈

接到监管意见后，公司董事会立即组织董事、监事、高级管理人员及相关部门认真学习，对照监管意见制定了专项整改工作计划，并明确了相关的责任人和整改期限。公司采取的具体整改措施主要包括：1.研究公司及控参股企业股权转让的程序并确定执行；2.确定内部审计的工作流程；3.修订《公司章程》；4.修订《董事会执行委员会工作规则》；5.修订《总裁工作条例》；6.完成执行董事管理暂行规定的审批程序；7.修订《投资者关系管理制度》；8.修订《募集资金管理制度》；9.建立完整的内幕信息知情人档案；10.专题研究对子公司资金运用，尤其是大笔资金的管控问题，一并考虑审批程序及信息披露触发点的确定问题；11.建立审计部与董事会审计委员会的沟通汇报机制；12.专题研究关于房地产收入确认的会计政策是否修订；13.在2010年报中补充披露商誉的产生及减值事项等；14.调整财务系统管理授权不当的情形；15.加强财务会计基础