

信用等级公告

联合[2010] 068 号

联合资信评估有限公司通过对华侨城集团公司 2010 年度第一期短期融资券的信用状况进行综合分析和评估, 确定

华侨城集团公司
2010 年度第一期短期融资券的信用等级为
A-1

特此公告。

联合资信评估有限公司
二零一零年一月二十六日



地址: 北京市朝阳区建国门外大街2号中国人保财险大厦17层

电话: (010) 85679696

传真: (010) 85679228

邮编: 100022

网址: www.lianheratings.com.cn

信用评级报告声明

一、除因本次评级事项联合资信评估有限公司（联合资信）与华侨城集团公司构成委托关系外，联合资信、评级人员与华侨城集团公司不存在任何影响评级行为独立、客观、公正的关联关系。

二、联合资信与评级人员履行了实地调查和诚信义务，有充分理由保证所出具的评级报告遵循了真实、客观、公正的原则。

三、本信用评级报告的评级结论是联合资信依据合理的内部信用评级标准和程序做出的独立判断，未因华侨城集团公司和其他任何组织或个人的不当影响改变评级意见。

四、本信用评级报告用于相关决策参考，并非是某种决策的结论、建议等。

五、本信用评级报告中引用的企业相关资料主要由华侨城集团公司提供，联合资信不保证引用资料的真实性及完整性。

六、华侨城集团公司 2010 年度第一期短期融资券信用等级自本期短期融资券发行之日起至到期兑付日有效；根据跟踪评级的结论，在有效期内信用等级有可能发生变化。

联合资信评估有限公司
二零一零年一月二十六日



华侨城集团公司

2010 年度第一期短期融资券信用评级报告

评级结果: A-1
发行额度: 20 亿元
期限: 1 年
评级时间: 2010 年 1 月 26 日

财务数据

项 目	2006 年	2007 年	2008 年	09 年 9 月
现金类资产(亿元)	50.89	80.18	69.83	119.34
资产总额(亿元)	233.57	352.69	408.68	476.99
所有者权益(含少数股东权益)(亿元)	99.36	132.53	148.91	154.29
短期债务(亿元)	80.36	132.19	150.92	121.55
全部债务(亿元)	85.20	148.83	162.20	161.08
主营业务收入(营业收入)(亿元)	183.84	188.25	207.93	146.26
利润总额(亿元)	15.87	19.36	21.74	14.30
EBITDA(亿元)	21.31	28.18	34.82	--
经营性净现金流(亿元)	14.49	-11.84	19.42	66.13
净资产收益率(%)	16.85	12.56	12.09	--
资产负债率(%)	57.46	62.42	63.56	67.65
速动比率(%)	53.65	54.72	39.44	50.33
EBITDA 利息倍数(倍)	29.43	16.50	7.36	--
经营现金流负债比(%)	11.25	-6.02	8.02	--
现金偿债倍数(倍)	1.02	1.60	1.40	2.39

注: 公司 2008 年 1 月 1 日起执行新会计准则, 并对期初数进行了追溯调整。上表中 2007 年数据为 2008 年年初调整数, 2009 年 9 月财务数据未经审计。

分析师

谢凌艳 张成
lianhe@lhratings.com
电话: 010-85679696
传真: 010-85679228

地址: 北京市朝阳区建国门外大街 2 号 PICC
大厦 17 层 (100022)

Http: //www.lianheratings.com.cn

评级观点

经联合资信评估有限公司(以下简称“联合资信”)评定, 华侨城集团公司(以下简称“公司”)拟发行的 2010 年度第一期短期融资券的信用级别为 A-1。基于对公司主体长期信用以及本期短期融资券偿还能力的综合分析, 联合资信认为, 公司本期短期融资券到期不能偿还的风险低。

优势

1. 公司是隶属于国务院国资委管理的大型中央企业。作为中国旅游业的龙头企业, 公司独特的“旅游+地产”经营模式行之有效, 政府支持力度大, 形成了良好的规模经济效益。
2. 公司流动资产占总资产比重较大, 资产整体流动性好。
3. 公司现金类资产充裕, 经营活动现金流流入量大, 对本期短期融资券覆盖程度良好。

关注

1. 房地产政策变动以及市场有效需求的波动对公司经营产生一定的影响。
2. 公司投资规模和融资需求较大。
3. 公司经营性现金流净额存在一定的波动性。

一、主体概况

华侨城集团公司（以下简称“华侨城集团”或“公司”）原名为“深圳华侨城经济发展总公司”，系根据国务院侨务办公室和国务院特区办公室（85）侨秘会字002号文等文件有关规定，于1986年5月13日成立的外向型经济开发区全民所有制企业。1996年8月，经广东省工商行政管理局核准公司更名为“华侨城经济发展总公司”。1997年10月，经广东省工商行政管理局核准公司更名为华侨城集团公司。1999年根据中央关于企业与主管机关脱钩的精神，公司与国务院侨务办公室脱钩，隶属中央大型企业工委管理。2003年3月，国家机构改革后，公司成为隶属于国务院国有资产监督管理委员会管理的大型中央企业之一。公司为全民所有制企业，截至2008年底，公司注册资本20亿元。

公司经营范围：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，向包装、装潢、印刷行业投资。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（涉及许可证管理的项目，须取得相关的许可证后方可经营）；汽车（含小轿车）销售。

截至2008年底，公司本部设总裁办公室、战略发展部、规划建设部、财务部、审计部、信息中心等10个职能部门；拥有二级子公司13家。公司拥有深圳华侨城控股股份有限公司（股票代码000069.SZ，以下简称“华侨城控股”）、华侨城（亚洲）控股有限公司（股票代码3366.HK，以下简称“华侨城（亚洲）控股”）、康佳集团股份有限公司（股票代码000016.SZ、200016.SZ，以下简称“康佳集团”）三家上市公司。

截至2008年底，公司（合并）资产总额

408.68亿元，所有者权益合计148.91亿元（其中少数股东权益74.35亿元）；2008年公司实现营业收入207.93亿元，净利润18.00亿元（归属于母公司所有者的净利润8.72亿元）。

截至2009年9月底，公司（合并）资产总额476.99亿元，所有者权益合计154.29亿元（其中少数股东权益73.96亿元）；2009年1~9月，公司实现营业收入146.26亿元，净利润11.57亿元（归属于母公司所有者的净利润6.19亿元）。

公司注册地址：广东省深圳市南山区华侨城；法定代表人：任克雷。

二、本期短期融资券概况

公司计划2010年度发行第一期20亿元短期融资券，期限1年（以下简称“本期短期融资券”）。本期短期融资券无担保。

本期短期融资券募集资金50%将用于偿还公司本部及下属子公司的现有银行贷款，以改善融资结构、降低财务成本；50%将用于补充公司下属子公司的营运资金。

三、企业主体长期信用状况

近年来，中国经济持续稳定发展，人均可支配收入不断增加，良好的外部环境带动了中国旅游业的快速发展，随着旅游产业政策的推进完善，未来中国旅游业将面临新的发展机遇，行业前景良好。

公司是隶属于国务院国资委管理的大型中央企业，主营旅游及相关文化产业经营、电子及配套包装产品制造、房地产及酒店开发经营等业务，2009年顺利完成旅游地产主营业务整合上市工作，进一步完善了公司治理结构。作为中国旅游业的龙头企业，公司独特的“旅游+地产”经营模式得到地方政府的大力支持，陆续获得了大量优质低成本的土地资源储备。公司实行欢乐谷品牌连锁经营，已完成在北京、上海、成都等城市的第一轮战略布局，经营规

模持续扩大。随着康佳集团昆山液晶模组基地的投产，公司彩电业务生产成本控制能力增强，产业链进一步完善。

目前公司资产质量良好，资产构成合理，主营业务收入持续增长，整体盈利能力较强，货币资金充裕，债务负担适中。联合资信也注意到，公司营业收入占比较大的电子板块盈利能力偏弱；房地产板块对公司利润贡献较大，房地产政策变动以及市场有效需求的波动对公司经营有一定的影响。

经联合资信评定，公司主体长期信用等级为 AAA，评级展望为稳定。

四、企业主体短期信用分析

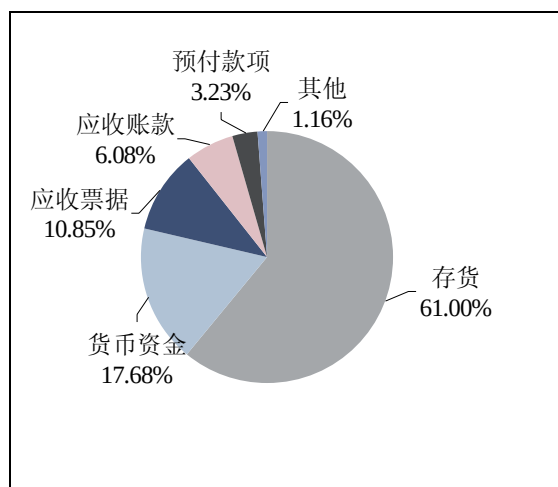
公司提供的2006年度财务报表已经深圳大华天诚会计师事务所（现已更名为广东大华德律会计师事务所）审计，并出具了标准无保留意见的审计意见；2007年度财务报表已经湖北大信会计师事务所有限公司审计，并出具了标准无保留意见的审计意见；2008年度财务报表已经中瑞岳华会计师事务所审计，并出具了标准无保留意见的审计意见；公司2009年三季度财务报表未经审计。

公司下属的华侨城控股、康佳集团从2007年开始执行新会计准则，公司本部和其他下属子公司仍执行原有会计准则，合并报表参照新会计准则格式予以调整编制并对期初数进行了追溯调整。2008年公司本部及合并范围内的所有下属企业均执行新会计准则，合并报表依据新会计准则编制并对期初数进行了追溯调整。另外，公司2008年财务报表合并范围在2007年基础上减少1家和新增17家。因此，为增强数据的可比性，以下财务分析主要基于2008年度合并财务报表，相关比较以追溯调整过的年初数作为比较基数。2009年三季度财务数据作为补充分析。

1. 资产流动性

截至2008年底，公司（合并）资产总额408.68亿元，较年初增长15.88%，其中流动资产合计占59.90%。公司流动资产合计244.80亿元，较年初增长7.96%，主要是由于存货较大幅度增加所致。公司流动资产主要包括存货、货币资金、应收票据和应收账款（见图1），其中存货占比高。

图1 2008年底公司流动资产构成



资料来源：公司审计报告

截至2008年底，公司货币资金43.27亿元，较年初下降13.77%，主要是由于公司2008年归还贷款以及对主题公园和地产项目的投资付现所致。公司货币资金中不可随时支取的各类保证金存款12.64亿元，占货币资金总额的29.21%。公司货币资金较为充足。

截至2008年底，公司应收票据26.56亿元，较年初下降9.88%，主要为银行承兑汇票（占99.90%）。公司应收票据中14.76亿元用于质押，其中向中国银行股份有限公司深圳市分行授信额度质押的票据中有14.75亿元。

截至2008年底，公司应收账款余额17.09亿元，较年初增长18.42%，主要为下属子公司康佳集团的应收货款，占比为89.23%。从账龄上看，1年以内的占85.67%，账龄较短。2008年底公司对应收账款提取2.21亿元坏账准备。

截至2008年底，公司存货余额为153.04亿元，较年初增长25.31%，主要是因为公司加

大房地产项目的开发投入所致，在建房地产开发产品和完工开发产品大幅增长。截至 2008 年底，公司拥有房地产拟开发土地约 463.68 万平方米，主要集中在深圳（华侨城区内、东部华侨城及曦城合计 165.33 万平方米）、上海（114.47 万平方米）、成都（138.45 万平方米）、天津（31.48 万平方米）等经济较发达的城市。截至 2008 年底，公司存货余额构成中拟开发土地占 36.01%，在建开发产品占 33.60%，库存商品占 12.33%，完工开发产品占 10.16%，原材料占 6.66%，在产品和其他占 1.24%。截至 2008 年底，公司共计提存货跌价准备 3.70 亿元，无用于债务担保的存货。公司存货中占比较大的拟开发土地部分拿地时间早的地块成本低，新增的“旅游+地产”项目土地储备在地方政府支持下获取价格也较优惠。考虑到公司独特的“旅游+地产”经营模式，旅游业务的发展有效拉动了周边配套房地产项目的销售价格，公司在建开发产品跌价的风险不大。

截至 2009 年 9 月底，公司资产总额 476.99 亿元，其中流动资产合计占 61.09%，较 2008 年底略有上升，非流动资产占 38.91%。公司流动资产 291.40 亿元，较上年底增长 19.03%，主要源于货币资金的增加；与 2008 年底相比，公司流动资产构成中，货币资金占比上升 14.89 个百分点，应收票据和存货占比分别下降 2.46 和 9.23 个百分点。

总体看，公司流动资产在总资产中占较大比重。流动资产中，以现金类资产和存货为主；存货中拟开发土地占和在建开发产品所占比重较大，应收款项平均账龄较短，资产整体流动性较好。

2. 现金流分析

从经营活动来看，2007 年和 2008 年公司经营活动产生的现金流入分别为 202.31 亿元和 240.81 亿元，规模较大；经营活动产生的现金流量净额波动较大，分别为-11.84 亿元和 19.42 亿元。公司经营活动包括房地产投资，2007 年

公司房地产投资项目较多，主要包括北京华侨城和天津华侨城等项目，经营活动现金流出较大，经营活动产生的现金流量净额为负；2008 年随着项目陆续完工并销售，经营活动现金流入较上年增长 19.03%，经营活动产生的现金流量净额由负转正。

从收入实现质量指标看，2007 年和 2008 年，公司现金收入比率分别 105.12% 和 111.44%，目前公司收入的实现质量有所提高，处于一般水平。

从投资活动来看，2007 年和 2008 年公司投资活动产生的现金流量净额分别为 -29.49 亿元和 -37.18 亿元，公司投资项目增加，逐步扩大购买固定资产、无形资产和其他长期资产的现金支出规模，使得公司投资活动产生的现金流量净额均为负值。

2007 年和 2008 年公司筹资活动前现金流量净额分别为 -41.34 亿元和 -17.77 亿元，公司外部融资需求较大。

从筹资活动看，2007 年和 2008 年公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 63.65 亿元和 8.80 亿元。由于 2008 年公司对现有银行借款的还本付息大幅增加，筹资活动产生的现金流出达到 197.20 亿元。2007 年和 2008 年公司现金及现金等价物净增加额波动较大，分别为 22.16 亿元和 -9.22 亿元。

2009 年 1~9 月，公司经营活动现金流净额、投资活动产生的现金流净额和筹资活动产生的现金流净额分别为 66.13 亿元，-19.80 亿元和 -9.91 亿元，现金及现金等价物净增加额为 36.34 亿元；现金收入比上升至 153.92%。

总体看，公司经营活动现金流入规模较大，经营活动获取现金的能力增强，投资规模和外部融资需求较大。

3. 短期偿债能力分析

截至 2008 年底，公司债务总额 162.20 亿元，短期债务和长期债务占比分别为 93.04% 和 6.96%。截至 2009 年 9 月底，公司全部债务

161.08 亿元，较上年底略有减少；“09 华侨城 MTN1”的发行使得长期债务占比上升至 24.54%。

从短期偿债能力指标看，由于 2008 年公司流动负债增长较快，流动比率较上年下降较快，2007 年和 2008 年公司流动比率分别为 115.27% 和 101.15%；由于公司流动资产中存货占比大，且持续增加，2008 年公司速动比率较上年下降较快，2007 年和 2008 年公司速动比率分别为 54.72% 和 39.44%；2007~2008 年，公司经营现金流动负债比分别为 -6.02% 和 8.02%。截至 2009 年 9 月底，公司流动比率和速动比率有所上升，分别为 104.39% 和 50.33%。考虑到公司较大规模的经营活动现金流入、充足的货币资金和股票投资等因素，总体看，公司短期支付能力较强。

五、本期短期融资券偿债能力

公司计划于 2010 年发行本期 20 亿元短期融资券，占 2009 年 9 月底公司全部债务的 12.42%，对公司现有债务有一定影响。

截至 2009 年 9 月底，公司资产负债率和全部债务资本化比率分别为 67.65% 和 51.08%。以 2009 年 9 月底财务数据为基础，在不考虑其他因素的情况下，本期短期融资券发行后，公司资产负债率和全部债务资本化比率将分别为 68.59% 和 53.99%，公司债务负担将有所加重，但仍然在合理范围。

截至 2009 年 9 月底，公司现金类资产合计 119.34 亿元，为本期短期融资券发行规模的 5.97 倍，为一年内待偿还债券总额（20 亿元本期短期融资券+30 亿元“09 华侨城 CP01”）的 2.39 倍，公司现金类资产对本期短期融资券保障程度较好。

以 2008 年财务数据为基础，公司 EBITDA、经营活动现金流入和经营活动现金流量净额对本期计划发行 20 亿元短期融资券的保护倍数分别为 1.74 倍、12.04 倍和 0.97 倍。总体看，公司经营活动现金流入量和 EBITDA 对本期短期融

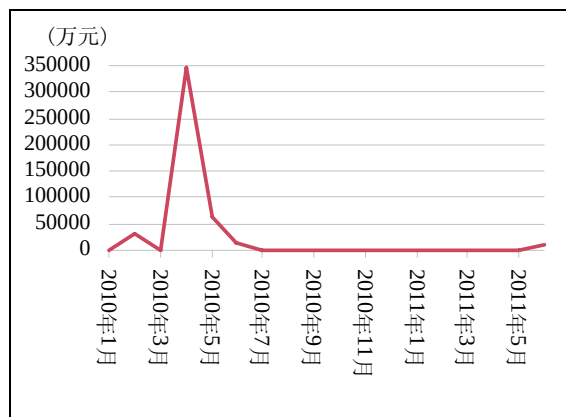
资券覆盖程度良好。

对外担保方面，公司下属子公司成都天府华侨城实业发展有限公司、深圳东部华侨城有限公司及上海天祥华侨城有限公司为商品房承购人向银行提供抵押贷款担保，截至 2009 年 12 月底，尚未结清的担保金额为 18.72 亿元。由于借款人房产已抵押给借款银行，根据历年的情况，该等公司没有发生由于担保连带责任而发生损失的情形，因此公司认为该担保事项将不会对公司财务状况造成重大影响。

公司与各家银行保持合作关系。截至 2009 年 12 月底，公司共获得各家商业银行授信额度总量为 349 亿元，尚未使用的额度为 289 亿元。公司拥有三家境内外上市公司，直接、间接融资渠道通畅。

未来一年内，公司各月应偿还的借款数额如图 2 所示。2010 年 4 月偿还金额较大，主要是由于到期偿付 30 亿元“09 华侨城 CP01”所致，其他各月还款金额分布基本合理，有利于公司安排到期债务的偿还。

图 2 公司未来一年债务偿还期限分布



资料来源：公司提供

总体看，公司本期 20 亿元短期融资券发行后将对公司现有债务有一定影响。公司经营性现金流量净额波动性较大，但现金类资产、经营活动现金流流入量对本期短期融资券保障程度良好，公司直接和间接融资渠道畅通。联合资信认为，公司对于本期短期融资券具有较强的偿还能力。

六、综合评价

公司是跨区域、跨行业经营的大型中央直属企业集团，独特的“旅游+地产”开发模式具备较强的竞争优势，政府支持力度大，主体信用风险很低。目前，公司资产整体流动性较好，现金类资产充裕，直接、间接融资渠道畅通，经营活动现金流流入量大，对本期短期融资券覆盖程度好。

综合看，本期短期融资券到期不能偿还的风险低。

附件 1 资产负债表（2006 年）

（单位：人民币万元）

资 产	2006 年	负债及所有者权益	2006 年
流动资产		流动负债	
货币资金	191498.81	短期借款	339766.18
交易性金融资产	—	应付票据	433402.34
短期投资净额	66.31	应付账款	197266.25
应收票据	317348.68	预收账款	76065.91
应收股利	—	应付工资	18901.83
应收利息	150.33	应付福利费	7381.39
应收账款	109352.25	应付股利	115.30
其他应收款	15082.87	应交税金	7104.23
预付账款	52550.75	其他应交款	42.22
应收补贴款	—	其他应付款	111480.21
存货净额	754637.29	预提费用	66459.53
待摊费用	5101.11	预计负债	—
其他流动资产	—	一年内到期的长期负债	30366.39
流动资产合计	1445788.40	流动负债合计	1288351.77
长期投资		长期负债	
长期股权投资	49239.54	长期借款	48416.04
长期债权投资	—	长期应付款	2242.78
长期投资合计	49239.54	专项应付款	2751.30
长期投资净额	49239.54	长期负债合计	53410.13
固定资产		递延税项	
固定资产原值	695453.14	递延税项贷项	319.36
减：累计折旧	278415.49	负债合计	1342081.25
固定资产净值	417037.65		
固定资产净值减值准备	4611.09	少数股东权益	485612.94
固定资产净额	412426.56		
工程物资	—		
在建工程	272957.79	所有者权益	
固定资产合计	685384.35	实收资本（或股本）	200000.00
		资本公积	137748.84
无形资产及其他资产		盈余公积	140123.02
无形资产	42350.34	其中：公益金	—
长期待摊费用	15376.70	未确认的投资损失	-7369.98
股权分置流通权	41305.92	未分配利润	38507.43
其他长期资产	55985.01	外币报表折算差额	-985.36
无形资产及其他资产合计	155017.97	股东权益合计	508023.95
递延税项借项	287.88		
资产总计	2335718.14	负债及所有者权益合计	2335718.14

附件 2 利润及利润分配表（2006 年）

（单位：人民币万元）

项 目	2006 年	项 目	2006 年
一、主营业务收入	1838418.73	减：营业外支出	3554.59
减：折扣与折让；		其他支出	
主营业务收入净额	1838418.73	四、利润总额	158715.50
减：主营业务成本	1341444.11	减：所得税	32136.65
主营业务税金及附加	54038.44	少数股东损益	42616.40
其他		加：未确认的投资损失	1642.80
二、主营业务利润	442936.19	五、净利润	85605.25
加：其他业务利润	8242.47	加：年初未分配利润	23889.23
减：存货跌价损失		盈余公积转入数	
营业费用	168148.29	减：合资企业提取奖福基金	
管理费用	116800.33	六、可供分配的利润	109494.48
财务费用	7092.30	减：提取法定盈余公积	7098.70
其他		提取法定公益金	—
三、营业利润	159137.72	七、可供股东分配的利润	102395.77
加：投资收益	2032.39	减：应付优先股股利	
补贴收入	254.35	提取任意盈余公积	63888.34
营业外收入	845.62	应付普通股股利	
以前年度调整		转作股本的普通股股利	
其他		八、未分配利润	38507.43

附件3-1 2007年~2009年9月公司资产负债表（资产）

（单位：人民币万元）

	2007 年 (调整数)	2008 年	变动率(%)	2009 年 9 月
流动资产：				
货币资金	501841.52	432736.71	-13.77	948895.74
交易性金融资产	5325.61	12.83	-99.76	22.54
短期投资				
应收票据	294679.12	265576.18	-9.88	244526.40
应收账款	123886.05	148795.19	20.11	150798.03
预付账款	72042.17	79005.57	9.67	32768.71
应收利息	1286.50	2010.33	56.26	12.52
应收股利	58.89	—	—	—
其他应收款	23586.08	26477.31	12.26	28096.64
存货	1191074.61	1493421.54	25.38	1508836.70
一年内到期的非流动资产	53700.00	—	—	—
其他流动资产	—	—	—	—
流动资产合计	2267480.55	2448035.66	7.96	2913957.28
非流动资产：				
可供出售金融资产	6162.16	1065.66	-82.71	1112.24
持有至到期投资	10000.00	—	—	—
长期应收款				
长期股权投资	71516.98	78288.39	9.47	127598.74
股权分置流通权				
投资性房地产	96688.21	97882.75	1.24	92621.29
固定资产	722921.26	711085.33	-1.64	928561.36
生产性生物资产				
在建工程	152598.80	385170.32	152.41	304930.76
油气资产				
无形资产	79580.16	97510.04	22.53	130676.41
开发支出				
商誉	65315.77	192310.73	194.43	190332.24
长期待摊费用	14259.29	25793.85	80.89	26914.74
递延所得税资产	39005.00	48362.97	23.99	50195.58
其他非流动资产	1354.53	1272.98	-6.02	3011.81
非流动资产合计	1259402.16	1638743.01	30.12	1855955.18
资产总计	3526882.71	4086778.67	15.88	4769912.46

附件3-2 2007年~2009年9月公司资产负债表

(负债与所有者权益)

(单位: 人民币万元)

	2007 年 (调整数)	2008 年	变动率(%)	2009 年 9 月
流动负债:				
短期借款	905755.58	610480.31	-32.60	357113.48
交易性金融负债	4008.98	1248.19	-68.87	—
应付票据	369622.15	289244.00	-21.75	336782.57
应付账款	230770.93	334052.32	44.75	380292.66
预收账款	69689.38	147593.99	111.79	737265.06
应付职工薪酬	35309.32	38027.10	7.70	31404.84
应交税费	26512.03	35156.71	32.61	24112.05
应付利息	2235.68	824.72	-63.11	6.78
应付股利	2303.22	790.87	-65.66	855.84
其他应付款	274467.47	353317.92	28.73	402099.32
一年内到期的非流动负债	46494.50	101128.76	117.51	11837.91
其他流动负债	—	508290.11	—	509774.00
流动负债合计	1967169.25	2420154.99	23.03	2791544.52
非流动负债:				
长期借款	166425.86	112818.85	-32.21	94838.50
应付债券				300443.08
长期应付款	20387.78	27350.09	34.15	868.60
递延收益				
专项应付款				200.38
预计负债				
递延所得税负债	815.73	586.01	-28.16	488.06
其他非流动负债	46783.00	36757.84	-21.43	38580.34
非流动负债合计	234412.38	177512.79	-24.27	435418.96
负债合计	2201581.63	2597667.78	17.99	3226963.47
所有者权益:				
实收资本 (股本)	200000.00	200000.00	0.00	200000.00
资本公积	180805.11	169962.92	-6.00	170159.56
盈余公积	134540.26	134783.36	0.18	134783.36
未分配利润	156145.96	243761.67	56.11	301324.12
外币报表折算差额	-1633.30	-2882.30	76.47	-2919.63
归属于母公司所有者权益	669858.03	745625.65	11.31	803347.40
少数股东权益	655443.06	743485.24	13.43	739601.59
所有者权益合计	1325301.08	1489110.89	12.36	1542948.99
负债和所有者权益合计	3526882.71	4086778.67	15.88	4769912.46

附件 4 2007 年~2009 年 9 月公司利润表

(单位: 人民币万元)

	2007 年 (调整数)	2008 年	变动率(%)	2009 年 1~9 月
一、营业收入	1882533.39	2079327.01	10.45	1462577.67
减: 营业成本	1273251.75	1385777.79	8.84	1005086.18
营业税金及附加	87427.55	110211.22	26.06	64550.14
销售费用	179339.97	182679.04	1.86	153902.16
管理费用	136156.05	153600.04	12.81	102735.56
财务费用	14876.01	29602.91	99.00	16236.49
资产减值损失	8139.00	8175.96	0.45	-329.29
加: 公允价值变动收益	-942.17	-1268.73	34.66	1072.08
投资收益	10680.99	8749.23	-18.09	19274.25
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益	7003.73	6811.60	-2.74	—
汇兑收益				
二、营业利润	193081.88	216760.57	12.26	140742.76
加: 营业外收入	2605.26	3556.15	36.50	2986.53
减: 营业外支出	2101.43	2940.58	39.93	771.89
其中: 非流动资产处置净损失	1035.88	1314.25	26.87	—
三、利润总额	193585.72	217376.14	12.29	142957.40
减: 所得税费用	27160.61	37404.51	37.72	27282.31
加: 未确认的投资损失				
四、净利润	166425.11	179971.62	8.14	115675.09
其中: 归属于母公司所有者的净利润	91194.40	87234.72	-4.34	61912.45
少数股东损益	75230.71	92736.91	23.27	53762.64
五、每股收益				
基本每股收益				
稀释每股收益				

附件 5-1 现金流量表（2006 年~2009 年 9 月）

（单位：人民币万元）

项 目	2006 年	2007 年	2008 年	09 年 1~9 月
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	2068538.89	1978999.59	2317113.26	2251214.34
收到的税费返还	—	8248.82	7981.23	7173.24
收到的其他与经营活动有关的现金	32730.83	35865.40	82961.69	115680.45
经营活动现金流入小计	2101269.72	2023113.82	2408056.18	2374068.03
购买商品、接受劳务支付的现金	1549388.16	1577705.77	1649598.23	1170188.35
支付给职工以及为职工支付的现金	115714.71	147030.14	166581.65	125873.89
支付的各项税费	154807.26	144853.52	191651.69	225685.67
支付的其他与经营活动有关的现金	136447.13	271957.23	206067.47	190987.97
经营活动现金流出小计	1956357.27	2141546.65	2213899.05	1712735.88
经营活动产生的现金流量净额	144912.46	-118432.84	194157.13	661332.16
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资所收到的现金	13346.19	14334.28	156470.14	22409.68
取得投资收益收到的现金	700.75	19910.01	17370.32	7101.54
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金	1213.34	468.55	4066.79	1045.13
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	—	757.76	295.20	—
收到的其他与投资活动有关的现金	320.45	343436.97	56579.76	53644.67
投资活动现金流入小计	15580.73	378907.58	234782.21	84201.01
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	267698.20	273851.46	382807.42	253178.02
投资支付的现金	65016.05	45806.12	200613.51	22569.61
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	—	—	14003.41	—
支付的其他与投资活动有关的现金	71885.26	354173.84	9182.78	6415.69
投资活动现金流出小计	404599.51	673831.43	606607.13	282163.32
投资活动产生的现金流量净额	-389018.78	-294923.85	-371824.91	-197962.31
三、筹资活动产生的现金流量				
吸收投资收到的现金	1462.50	145122.45	24008.36	821.82
取得借款收到的现金	571257.83	1295900.93	1924341.45	1164743.09
收到的其他与筹资活动有关的现金	—	59716.34	111667.44	796502.55
筹资活动现金流入小计	572720.33	1500739.73	2060017.26	1962067.47
偿还债务所支付的现金	366148.91	785789.25	1727981.96	1710923.51
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	23572.98	78385.81	120818.44	68414.47
支付的其他与筹资活动有关的现金	1061.49	42.61	123197.71	281808.94
筹资活动现金流出小计	390783.38	864217.67	1971998.11	2061146.92
筹资活动产生的现金流量净额	181936.95	636522.05	88019.14	-99079.46
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-947.07	-1574.05	-2623.91	-856.18
五、现金及现金等价物净增加额	-63116.44	221591.32	-92272.55	363434.21

附件 5-2 现金流量补充表（2006 年~2008 年）

（单位：人民币万元）

项 目	2006 年	2007 年	2008 年
一、将净利润调节为经营活动的现金流量			
净利润	85605.25	166425.11	179971.62
加：少数股东损益	42616.40		
减：未确认的投资损失	1642.80		
加：计提的坏帐准备或转销的坏帐	85605.25		
资产减值准备	9236.55	8139.00	8175.96
固定资产折旧	37743.28	51185.35	70974.91
无形资产摊销	1548.95	2080.52	2951.29
长期待摊费用摊销	7812.97	17849.88	9529.17
待摊费用减少(减:增加)	2919.89	—	—
预提费用增加(减:减少)	38627.11	—	—
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(减:收益)	255.67	1035.88	912.37
固定资产报废损失		140.29	—
公允价值变动损失（减：收益）		942.17	1268.73
财务费用	7975.33	12638.81	43637.62
投资损失(减:收益)	-2081.66	-10680.99	-8749.23
递延税款贷项(减:借项)	-60.31	—	—
递延所得税资产减少（减：增加）		-32241.17	-9357.96
递延所得税负债增加（减:减少）		815.73	-229.72
存货的减少(减:增加)	1961.89	-422154.94	-282900.37
经营性应收项目的减少(减:增加)	-85520.88	-46404.38	-11190.64
经营性应付项目的增加(减:减少)	2838.16	126235.77	186261.72
其他	-4923.34	5560.13	2901.66
经营性活动产生的现金流量净额	144912.46	-118432.84	194157.13
二、不涉及现金收支的投资和筹资活动			
债务转为资本			
一年内到期的可转换公司债券			
融资租赁固定资产			
三、现金及现金等价物净增加情况			
货币资金的期末余额	191498.81	398618.01	306345.46
减：货币资金的期初余额	254615.25	177026.69	398618.01
现金等价物的期末余额			
减：现金等价物的期初余额			
现金及现金等价物净增加额	-63116.44	221591.32	-92272.55

附件 6 主要计算指标

项 目	2006 年	2007 年	2008 年	2009 年 9 月
经营效率				
销售债权周转次数(次)	4.52	4.45	4.99	--
存货周转次数 (次)	1.69	1.31	1.03	--
总资产周转次数 (次)	0.70	0.64	0.55	--
现金收入比 (%)	112.52	105.12	111.44	153.92
盈利能力				
主营业务利润率 (营业利润率) (%)	24.09	27.72	28.05	26.87
总资本收益率 (%)	7.34	6.07	6.30	--
净资产收益率 (%)	16.85	12.56	12.09	--
财务构成				
长期债务资本化比率 (%)	4.65	11.16	7.04	20.39
全部债务资本化比率 (%)	46.16	52.90	52.14	51.08
资产负债率 (%)	57.46	62.42	63.56	67.65
偿债能力				
流动比率 (%)	112.22	115.27	101.15	104.39
速动比率 (%)	53.65	54.72	39.44	50.33
经营现金流动负债比(%)	11.25	-6.02	8.02	--
EBITDA 利息倍数 (倍)	29.43	16.50	7.36	--
全部债务/EBITDA (倍)	4.00	5.28	4.66	--
筹资活动前现金流量净额债务保护倍数 (倍)	-0.29	-0.28	-0.11	0.29
筹资活动前现金流量净额利息偿还能力 (倍)	-33.72	-24.21	-3.75	--
本期短期融资券偿债能力				
经营活动现金流入量偿债倍数(倍)	4.20	4.05	4.82	4.75
经营活动现金流量净额偿债倍数(倍)	0.29	-0.24	0.39	1.32
筹资活动前现金流量净额偿债倍数(倍)	-0.49	-0.83	-0.36	0.93
现金偿债倍数(倍)	1.02	1.60	1.40	2.39

注：上表中 2007 年数据为 2008 年初调整数据，2009 年 9 月财务数据未经审计。

附件 7 有关计算指标的计算公式

指 标 名 称	计 算 公 式
增长指标	
资产总额年复合增长率	
净资产年复合增长率	(1) 2 年数据: 增长率 = (本期 - 上期) / 上期 × 100%
营业收入年复合增长率	(2) n 年数据: 增长率 = [(本期 / 前 n 年)^(1/(n-1)) - 1] × 100%
利润总额年复合增长率	
经营效率指标	
销售债权周转次数	营业收入 / (平均应收账款净额 + 平均应收票据)
存货周转次数	营业成本 / 平均存货净额
总资产周转次数	营业收入 / 平均资产总额
现金收入比	销售商品、提供劳务收到的现金 / 主营业务收入 × 100%
盈利指标	
总资本收益率	(净利润 + 利息支出) / (所有者权益 + 长期债务 + 短期债务) × 100%
净资产收益率	净利润 / 所有者权益 × 100%
营业利润率	(营业收入 - 营业成本 - 营业税金及附加) / 营业收入 × 100%
债务结构指标	
资产负债率	负债总额 / 资产总计 × 100%
全部债务资本化比率	全部债务 / (长期债务 + 短期债务 + 所有者权益) × 100%
长期债务资本化比率	长期债务 / (长期债务 + 所有者权益) × 100%
担保比率	担保余额 / 所有者权益 × 100%
长期偿债能力指标	
EBITDA 利息倍数	EBITDA / 利息支出
全部债务 / EBITDA	全部债务 / EBITDA
筹资活动前现金流量净额债务保护倍数	筹资活动前现金流量净额 / 全部债务
短期偿债能力指标	
流动比率	流动资产合计 / 流动负债合计 × 100%
速动比率	(流动资产合计 - 存货) / 流动负债合计 × 100%
经营现金流动负债比	经营活动现金流量净额 / 流动负债合计 × 100%
筹资活动前现金流量净额利息偿还能力	筹资活动前现金流量净额 / 利息支出
现金偿债倍数	现金类资产 / 一年内到期的债券 (含短期融资券) 待偿还额
经营活动现金流入量偿债倍数	经营活动产生的现金流入量 / 一年内到期的债券 (含短期融资券) 待偿还额
经营活动现金流量净额偿债倍数	经营活动现金流量净额 / 一年内到期的债券 (含短期融资券) 待偿还额

注: 现金类资产 = 货币资金 + 交易性金融资产 / 短期投资 + 应收票据
 短期债务 = 短期借款 + 交易性金融负债 + 一年内到期的长期负债 + 应付票据
 长期债务 = 长期借款 + 应付债券
 全部债务 = 短期债务 + 长期债务
 EBITDA = 利润总额 + 费用化利息支出 + 固定资产折旧 + 摊销
 利息支出 = 资本化利息支出 + 费用化利息支出
 筹资活动前现金流量净额 = 经营活动产生的现金流量净额 + 投资活动产生的现金流量净额
 企业执行新会计准则后, 所有者权益 = 归属于母公司所有者权益 + 少数股东权益

附件 8 短期债券信用等级的定义

根据中国人民银行 2006 年 3 月 29 日发布的“银发〔2006〕95 号”文《中国人民银行信用评级管理指导意见》，以及 2006 年 11 月 21 日发布的《信贷市场和银行间债券市场信用评级规范》等文件的有关规定，银行间债券市场短期债券信用等级划分为四等六级，符号表示分别为：A-1、A-2、A-3、B、C、D，每一个信用等级均不进行微调。

级别设置	含 义
A-1	为最高级短期债券，其还本付息能力最强，安全性最高
A-2	还本付息能力较强，安全性较高
A-3	还本付息能力一般，安全性易受不良环境变化的影响
B	还本付息能力较低，有一定的违约风险
C	还本付息能力很低，违约风险较高
D	不能按期还本付息

联合资信评估有限公司关于 华侨城集团公司 2010 年度第一期短期融资券的跟踪评级安排

根据有关要求，联合资信评估有限公司（联合资信）将在本期短期融资券存续期内进行定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

华侨城集团公司应按联合资信跟踪评级资料清单的要求，提供相关资料。华侨城集团公司如发生重大变化，或发生可能对信用等级产生较大影响的重大事件，应及时通知联合资信并提供有关资料。

联合资信将密切关注华侨城集团公司的经营管理状况及相关信息，如发现华侨城集团公司出现重大变化，或发现其存在或出现可能对信用等级产生较大影响的重大事件时，联合资信将落实有关情况并及时评估其对信用等级产生的影响，据以确认或调整本期短期融资券的信用等级。

如华侨城集团公司不能及时提供上述跟踪评级资料及情况，联合资信将根据有关情况进行分析并调整信用等级，必要时，可公布信用等级暂时失效，直至华侨城集团公司提供相关资料。

在跟踪评级过程中，如本期短期融资券信用等级发生变化调整时，联合资信将在本公司网站予以公布，同时出具跟踪评级报告报送华侨城集团公司、主管部门、交易机构等。

