

信用等级公告

联合[2014] 144 号

联合资信评估有限公司通过对华侨城集团公司 2014 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
2014 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
二零一四年一月二十三日



华侨城集团公司

2014 年度第一期短期融资券信用评级报告

评级结果:

主体长期信用等级: AAA

评级展望: 稳定

本期短期融资券信用等级: A-1

本期短期融资券发行额度: 10 亿元

本期短期融资券期限: 365 天

偿还方式: 到期一次性还本付息

发行目的: 置换银行贷款, 补充营运资金

评级时间: 2014 年 1 月 23 日

财务数据

项目	2010 年	2011 年	2012 年	13 年 9 月
现金类资产(亿元)	142.18	170.46	175.13	205.22
资产总额(亿元)	671.79	846.41	931.11	1033.99
所有者权益(亿元)	195.94	231.78	274.98	320.11
短期债务(亿元)	172.53	255.39	234.93	157.67
全部债务(亿元)	280.29	372.47	352.01	314.02
营业收入(亿元)	344.24	335.53	406.65	318.79
利润总额(亿元)	43.52	47.07	57.44	49.17
EBITDA(亿元)	65.73	71.37	81.21	--
经营性净现金流 (亿元)	-45.62	-37.00	63.50	107.38
净资产收益率(%)	17.43	15.54	15.92	--
资产负债率(%)	70.83	72.62	70.47	69.04
速动比率(%)	55.99	47.63	42.22	49.71
EBITDA 利息倍数 (倍)	10.83	10.85	9.78	--
经营现金流流动负债 比率(%)	-12.47	-7.47	11.82	--
现金偿债倍数(倍)	14.22	17.05	17.51	20.52

注: 公司 2013 年三季度财务数据未经审计; 短期债务及相关指标计算包含“其他流动负债”; 2012 年-2013 年 9 月长期债务计算包含“长期应付款”。

分析师

董鏊洋 李 阳

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
中国人保财险大厦 17 层 (100022)

Http: //www.lhratings.com

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 2014 年度第一期短期融资券的信用等级为 A-1。基于对公司主体长期信用状况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极低。

优势

1. 公司是隶属于国务院国资委管理的大型中央企业, 政府支持力度大, 形成了良好的规模经济效应。
2. 公司现金类资产充裕, 经营活动现金流入量大, 对本期短期融资券覆盖程度良好。

关注

1. 旅游行业易受外部环境影响, 同时突发安全事故对公司旅游业务也会造成不利影响。
2. 公司存货规模增长较快。
3. 公司经营性现金流净额波动较大。

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 2014 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。

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2009年底，公司注册资本20.0亿元。2010年，经国务院国有资产监督管理委员会国资评价【2010】1122号文批准，公司以资本公积、盈余公积、未分配利润转增实收资本至54.5亿元。2011年，公司注册资本增至56亿元，增长部分系财政部下拨国有资本预算支出资金对公司增资所致。2012年1月，经国务院国资委国资收益【2011】1368号文批复，公司以货币资金增加实收资本5亿元，实收资本增至61亿元。2013年4月，经国务院国资委国资收益【2012】982号文批复，公司以货币资金增加实收资本2亿元，实收资本增至63亿元。截至2013年9月底，公司实收资本63亿元。

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、印刷行业及其关联产业投资和管理。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2012年底，公司拥有一级子公司6家；拥有深圳华侨城股份有限公司（股票代码000069.SZ，以下简称“华侨城股份”）、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2012年底，公司（合并）资产总额931.11亿元，所有者权益合计274.98亿元（其中少数股东权益137.94亿元）；2012年公司实现营业收入406.65亿元，利润总额57.44亿元。

截至2013年9月底，公司合并资产总额为1033.99亿元，所有者权益合计为320.11亿元（其中少数股东权益163.99亿元）。2013年1~9月，公司实现营业收入318.79亿元，利润总额49.17亿元。

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

公司计划于2014年注册短期融资券度发行额度100亿元，本期计划发行2014年度第一期短期融资券，10亿元，期限365天（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10亿元，其中2亿元用于置换公司本部银行贷款，8亿元用于补充下属公司营运资金。

三、主体长期信用状况

近年来，中国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。公司完成旅游地产主营业务整合上市工作后，治理结构进一步完善，资产规模逐步上升，盈利能力较强。作为中国旅游业的龙头企业，公司采取“旅游+地产”经营模式，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。

目前公司资产以流动资产为主，资产质量较好，主营业务收入构成较为稳定，整体盈利能力较强，货币资金充裕，债务负担适宜。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。

未来公司将继续加大大型旅游综合项目投资，随着重点投资项目的陆续建成使用，公司综合竞争力有望提升。

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、主体短期信用分析

公司提供的2010~2012年度财务报表已经中瑞岳华会计师事务所审计，并均出具了标准无保留意见的审计意见；公司2013年三季度财务报表未经审计。

截至2012年底，公司（合并）资产总额931.11亿元，所有者权益合计274.98亿元（其中少数股东权益137.94亿元）；2012年公司实现营业收入406.65亿元，利润总额57.44亿元。

截至2013年9月底，公司合并资产总额为1033.99亿元，所有者权益合计为320.11亿元（其中少数股东权益163.99亿元）。2013年1~9月，公司实现营业收入318.79亿元，利润总额49.17亿元。

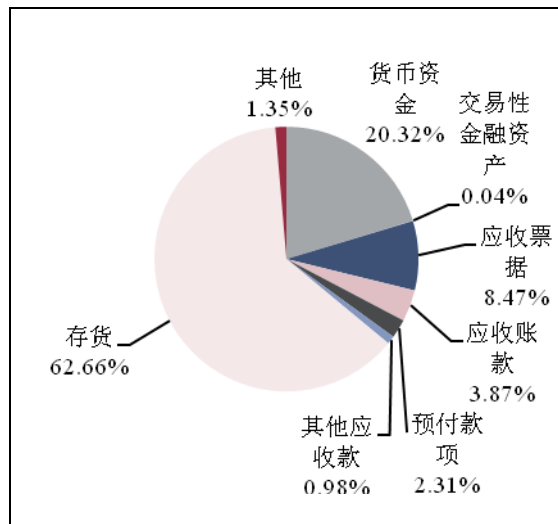
1. 资产流动性

2010~2012年，公司资产总额年均复合增长17.73%；截至2012年底，公司（合并）资产总额931.11亿元，其中流动资产合计占65.26%，非流动资产合计占34.74%。公司资产构成以流动资产为主。

流动资产

2010~2012年，公司流动资产年均复合增长20.35%；截至2012年底，公司流动资产合计607.64亿元，主要构成以货币资金和存货为主。

图1 截至2012年底公司流动资产构成



资料来源：公司审计报告

2010~2012年，公司货币资金年均复合增长10.98%。截至2012年底，公司货币资金123.45亿元，以银行存款为主（占91.54%）；外币资金6.45亿元（占5.22%），主要是美元和港币；使用受限的货币资金为10.03亿元（占8.12%），主要为各类保证金存款。

截至2012年底，公司应收票据51.46亿元，其中银行承兑汇票占99.99%、商业承兑汇票占0.01%；公司应收账款账面原值26.45亿元，规模不大，主要为康佳集团的应收货款。按账龄分析法计提坏账准备的应收账款25.11亿元，账龄在1年以内的占85.47%、1~2年的占4.89%、2~3年的占1.03%、3年以上的占8.61%。公司账龄3年以上的应收账款主要为应收北京盘古氏

投资有限公司的诉讼款项。截至2012年底，公司计提应收账款坏账准备2.94亿元。

2010~2012年，公司预付款项年均下降38.27%，主要是由于公司购买土地预付的土地出让金转入土地相关资产所致。截至2012年底，公司预付款项14.03亿元。

2010~2012年，公司存货年均增长33.20%，主要是由于房地产开发项目成本及库存商品大幅增长所致。截至2012年底，公司存货账面余额为388.49亿元，主要包括房地产开发项目（占88.07%）、库存商品（占6.88%）和原材料（占4.27%）；公司土地储备主要集中在深圳、上海、天津、云南和武汉等经济较发达的城市，房地产开发项目未计提跌价准备，公司对非房地产开发项目共计提存货跌价准备7.73亿元。

截至2012年底，公司一年内到期的非流动资产8.00亿元，是公司委托中国建设银行向天津华侨城投资有限公司发放的委托贷款。

截至2013年9月底，公司资产总额1033.99亿元，其中流动资产合计占66.44%，非流动资产占33.56%，流动资产占比小幅上升；公司“旅游+地产”项目逐步推进，存货及固定资产较上年底均有所增长，公司其他应收款29.12亿元，比2012年底大幅增长387.23%，主要是因为一方面公司拆借联营企业8.47亿元，另一方面公司合并范围变动带动增加4.05亿元。

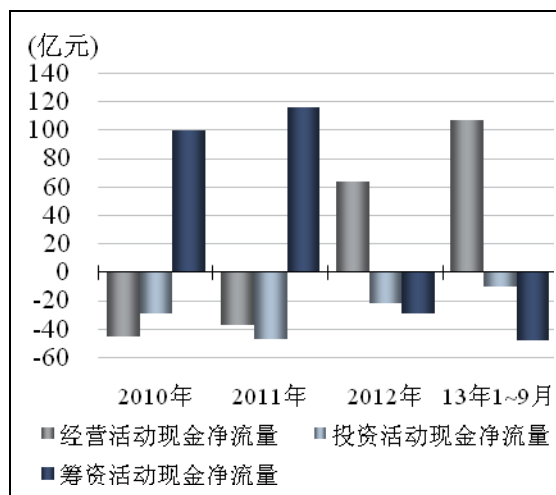
总体看，公司资产以流动资产为主。流动资产中，以现金类资产和存货为主；存货中拟开发土地和在开发产品所占比重较大。公司整体资产质量良好，资产流动性适宜。

2. 现金流分析

从经营活动来看，2010~2012年，公司经营活动现金流入量分别为398.94亿元、378.11亿元、453.55亿元，主要为销售商品、提供劳务收到的现金；经营活动产生的现金流出分别为444.56亿元、415.12亿元、390.05亿元，主要为购买商品、接受劳务支付的现金。近三年来，公司预收类款项及应付类款项增长快，经

营活动产生的现金流量净额由负转正，分别为-45.62亿元、-37.00亿元、63.50亿元。从收入实现质量指标来看，2010~2012年，公司现金收入比分别为100.85%、100.00%、104.61%，主要是受到房地产预收房款收入波动所致。

图2 公司近年现金流情况



资料来源：公司审计报告

从投资活动来看，2010~2012年，公司投资活动以现金流出为主，其中主要是购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金，近三年投资活动现金流出分别为47.52亿元、51.82亿元、35.16亿元；2012年公司收到其他与投资活动有关的现金9.48亿元，主要是康佳集团短期理财产品到期收到的现金。近三年，公司投资活动产生的现金流量净额均为负值，分别为-29.37亿元、-47.01亿元、-21.47亿元。

2010~2012年，公司筹资活动前现金流量净额分别为-74.99亿元、-84.01亿元、42.04亿元，随着2012年公司经营活动现金流量净额由负转正，公司对外部融资依赖程度下降，对外部融资压力不大。

从筹资活动看，公司筹资活动以现金流入为主，主要是借款及发行债券收到的现金；近三年，公司筹资活动现金流入分别为340.88亿元、409.51亿元、409.39亿元；公司筹资活动现金流出主要是偿还债务、利息等支付的现金。公司近三年筹资活动产生的现金流量净额分别为100.01亿元、116.42亿元、-28.77亿元。

2013年1~9月, 公司经营活动现金流入399.36亿元, 经营活动净现金流为107.38亿元; 公司投资活动净现金流为-10.02亿元; 公司筹资活动产生的现金流量净额为-47.98亿元。

总体看, 公司经营活动现金流入规模较大, 经营活动产生现金流波动大, 公司对外部融资压力不大。

3. 短期偿债能力分析

从短期偿债能力指标看, 2010~2012年, 公司流动比率及速动比率的平均值分别为113.81%、46.60%; 截至2012年底, 上述指标分别为113.09%和42.22%; 截至2013年9月底, 分别为123.79%和49.71%。2010~2012年, 公司经营现金流动负债比分别为-12.47%、-7.47%和11.82%。考虑到公司大规模的现金流入及充沛的现金类资产, 公司短期偿债能力较强。

五、本期短期融资券偿债能力

公司计划于2014年发行本期10亿元短期融资券, 占2013年9月底公司全部债务的3.18%、短期债务的6.34%, 对公司现有债务影响小。

截至2013年9月底, 公司资产负债率和全部债务资本化比率分别为69.04%和49.52%, 预计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上升至69.34%、50.30%, 债务负担有所加重。考虑到本期短期融资券募集资金部分将用于置换银行贷款, 实际指标可能低于预估值。

截至2013年9月底, 公司现金类资产合计205.22亿元, 扣除受限资金3.39亿元, 为本期短期融资券发行规模的20.18倍, 公司现金类资产对本期短期融资券保障程度良好。2010~2012年, 公司经营活动现金流入量对本期短期融资券的保护倍数分别为39.89倍、37.81倍和45.36倍; 经营活动现金流量净额对本期短期融资券的保护倍数分别为-4.56倍、-3.70倍和6.35

倍。总体看, 公司经营活动现金流入量及现金类资产对本期短期融资券覆盖程度良好。

对外担保方面, 截至2013年9月底, 公司无对外担保情况。

公司与各家银行保持合作关系。截至2013年9月底, 公司共获得各家商业银行授信额度总量为670.06亿元, 尚未使用的额度为501.09亿元。公司拥有三家境内外上市公司, 直接、间接融资渠道通畅。

根据中国人民银行企业信用报告, 截至2013年12月11日, 公司无未结清和已结清的不良信贷信息记录, 过往债务履约情况良好。

总体看, 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极强的偿还能力。

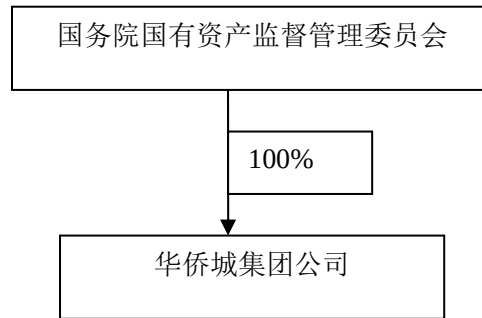
六、结论

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, 主体信用风险极低。

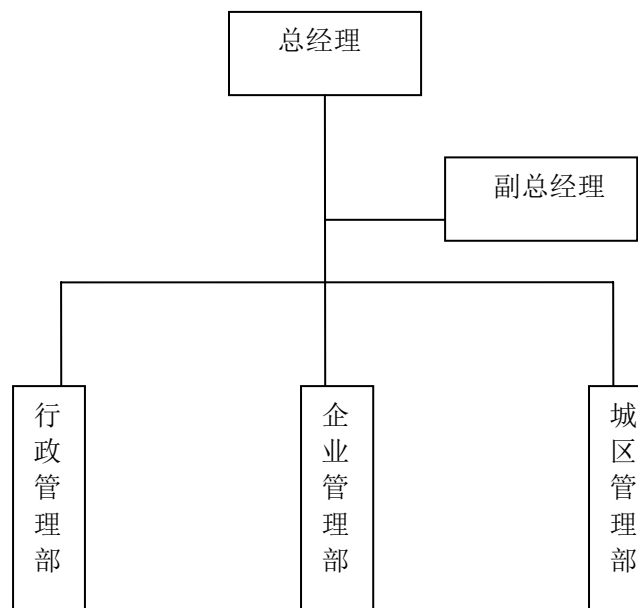
目前, 公司现金类资产充裕, 直接、间接融资渠道畅通, 经营活动现金流入量大, 对本期短期融资券覆盖程度良好。

综合看, 本期短期融资券到期不能偿还的风险极低。

附件 1-1 公司股权结构图



附件 1-2 公司组织机构图



附件 2-1 合并资产负债表（资产）

（单位：人民币万元）

项目	2010 年	2011 年	2012 年	变动率(%)	2013 年 9 月
流动资产：					
货币资金	1002268.53	1211668.09	1234463.36	10.98	1662461.60
交易性金融资产		1937.25	2265.07		2265.07
应收票据	419525.51	490985.53	514569.85	10.75	387463.20
应收账款	216071.12	214451.51	235120.01	4.31	289841.44
预付款项	368111.34	209939.57	140273.32	-38.27	85704.27
应收利息	2529.80	4362.66	717.20	-46.76	209.77
应收股利			1551.71		
其他应收款	40438.68	53948.10	59758.45	21.56	291162.50
存货	2146167.69	3311737.88	3807642.99	33.20	4111043.76
一年内到期的非流动资产		81862.00	80000.00		40000.00
其他流动资产		91100.00			
流动资产合计	4195112.68	5671992.59	6076361.96	20.35	6870151.61
非流动资产：					
可供出售金融资产	183.06	640.81	118.72	-19.47	107.10
持有至到期投资	80000.00				
长期应收款					
长期股权投资	130692.12	142625.46	173809.13	15.32	136930.84
投资性房地产	150931.45	175299.43	214629.69	19.25	234476.29
固定资产	1240846.92	1348642.65	1455752.91	8.31	1650216.59
在建工程	212046.83	307074.75	413711.00	39.68	349936.31
工程物资					
固定资产清理					0.12
生产性生物资产					
油气资产					
无形资产	315315.01	415446.83	506116.75	26.69	497029.54
开发支出					
商誉	135588.96	129527.75	112938.18	-8.73	100615.79
合并价差					
长期待摊费用	24379.79	25203.75	27944.61	7.06	32158.29
递延所得税资产	229426.61	246617.86	328729.75	19.70	467440.90
其他非流动资产	3422.93	1029.91	947.50	-47.39	885.58
非流动资产合计	2522833.67	2792109.18	3234698.23	13.23	3469797.37
资产总计	6717946.35	8464101.77	9311060.19	17.73	10339948.98

附件 2-2 合并资产负债表（负债与所有者权益）

（单位：人民币万元）

项目	2010 年	2011 年	2012 年	变动率(%)	2013 年 9 月
流动负债：					
短期借款	1015668.62	1586548.56	1241130.11	10.54	1146297.79
短期融资券	6495.71	2653.41	816.92	-64.54	816.92
应付票据	239844.02	87907.84	107651.38	-33.00	94652.49
应付账款	622133.26	734415.32	856386.50	17.33	888035.72
预收款项	384179.33	344128.85	609092.77	25.91	1183784.80
应付职工薪酬	51886.17	68773.60	75281.00	20.45	55057.14
应交税费	202721.89	172540.02	212942.16	2.49	198424.36
应付利息	3031.35	4539.33	7516.30	57.46	6871.60
应付股利		785.00	1850.00		1770.00
其他应付款	670292.07	1076191.79	1260564.67	37.14	1639334.12
一年内到期的非流动负债	17642.65	322896.98	343153.52	341.02	125687.91
其他流动负债	445680.60	553940.45	656563.27	21.37	209230.99
流动负债合计	3659575.68	4955321.14	5372948.58	21.17	5549963.84
非流动负债：					
长期借款	570470.94	577410.31	323937.57	-24.64	512069.00
应付债券	507123.06	593323.36	698164.82	17.33	902367.29
长期应付款	3153.13	3154.77	148652.75	586.62	149052.75
专项应付款	200.00	1944.40	2123.18	225.82	3229.68
预计负债		2016.34	251.18		251.18
递延收益					
递延所得税负债	764.44	1159.49	2209.72	70.02	8217.33
其他非流动负债	17289.68	11982.02	12974.35	-13.37	13673.66
非流动负债合计	1099001.24	1190990.68	1188313.56	3.98	1588860.89
负债合计	4758576.91	6146311.82	6561262.14	17.42	7138824.73
所有者权益：					
实收资本(或股本)	545000.00	560000.00	610000.00	5.80	630000.00
资本公积	127125.81	125634.75	124832.72	-0.91	125323.74
减：库存股					
盈余公积	120179.58	120917.93	122660.75	1.03	122660.75
专项储备					
未分配利润	97275.07	288773.04	514958.62	130.08	685871.96
外币报表折算差额	-2832.22	-2186.87	-2088.29		-2650.69
归属于母公司权益合计	886748.24	1093138.84	1370363.80	24.31	1561205.75
少数股东权益	1072621.20	1224651.10	1379434.26	13.40	1639918.50
所有者权益合计	1959369.44	2317789.95	2749798.05	18.47	3201124.25
负债和所有者权益总计	6717946.35	8464101.77	9311060.19	17.73	10339948.98

附件 3 合并利润表

(单位: 人民币万元)

项目	2010 年	2011 年	2012 年	变动率(%)	2013 年 1~9 月
一、营业收入	3442353.69	3355299.80	4066486.06	8.69	3187928.45
减: 营业成本	2277852.49	2123468.85	2539596.22	5.59	1961148.77
营业税金及附加	248244.91	256835.46	342482.03	17.46	318645.17
销售费用	275815.59	306288.63	353650.15	13.23	271948.79
管理费用	188938.01	210122.01	231281.28	10.64	166877.02
财务费用	33755.95	39223.22	58640.34	31.80	29049.00
资产减值损失	45866.05	21846.11	39984.82	-6.63	17414.00
加: 公允价值变动收益	-6863.03	5779.55	2164.31		
投资收益	53696.46	44061.36	50476.54	-3.04	50206.64
其中: 对合营企业投资收 益	39893.34	38127.46	43882.95	4.88	
汇兑收益					
二、营业利润	418714.12	447356.43	553492.07	14.97	473052.35
加: 营业外收入	23056.27	26921.75	24605.70	3.31	20238.92
减: 营业外支出	6557.32	3582.94	3741.34	-24.46	1561.47
其中: 非流动资产处置损 失	2695.04	1913.09	796.79	-45.63	
三、利润总额	435213.08	470695.23	574356.43	14.88	491729.79
减: 所得税费用	93736.78	110515.02	136497.22	20.67	136529.32
四、净利润	341476.30	360180.21	437859.21	13.24	355200.47
其中: 归属于母公司的净利润	171402.76	207662.33	246618.39	19.95	193109.01
少数股东损益	170073.54	152517.88	191240.82	6.04	162091.47

附件 4-1 合并现金流量表

(单位: 人民币万元)

项目	2010 年	2011 年	2012 年	变动率 (%)	2013 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	3471702.65	3355432.14	4253778.31	10.69	3711671.48
收到的税费返还	26512.08	33429.49	33558.02	12.51	33374.24
收到其他与经营活动有关的现金	491194.65	392285.35	248173.22	-28.92	248573.45
经营活动现金流入小计	3989409.38	3781146.98	4535509.56	6.62	3993619.17
购买商品、接受劳务支付的现金	3279185.47	3008185.07	2501575.56	-12.66	1616244.88
支付给职工以及为职工支付的现金	218792.60	272703.25	307333.38	18.52	252092.31
支付的各项税费	396921.60	516598.74	692893.63	32.12	542341.38
支付其他与经营活动有关的现金	550705.24	353671.00	398688.26	-14.91	509125.09
经营活动现金流出小计	4445604.91	4151158.06	3900490.83	-6.33	2919803.67
经营活动产生的现金流量净额	-456195.53	-370011.08	635018.73		1073815.50
二、投资活动产生的现金流量:					
收回投资收到的现金	114869.61	380.66	2127.73	-86.39	41513.77
取得投资收益收到的现金	40239.87	44177.74	38310.71	-2.43	7361.90
处置固定资产和其他长期资产收回的现金净额	21724.38	2593.64	1737.98	-71.72	3034.64
处置子公司及其他单位收到的现金净额		402.42	0.15		2081.87
收到其他与投资活动有关的现金	4692.18	506.88	94770.92	349.42	95563.42
投资活动现金流入小计	181526.05	48061.34	136947.49	-13.14	149555.60
购建固定资产、无形资产等支付的现金	462707.05	406636.21	305858.54	-18.70	249770.89
投资支付的现金	12504.84	20434.35	21680.00	31.67	
取得子公司等支付的现金净额			19918.89		
支付其他与投资活动有关的现金		91100.00	4154.03		
投资活动现金流出小计	475211.89	518170.55	351611.46	-13.98	249770.89
投资活动产生的现金流量净额	-293685.85	-470109.21	-214663.98		-100215.30
三、筹资活动产生的现金流量:					
吸收投资收到的现金	41315.27	14912.47	22082.50	-26.89	62275.70
取得借款收到的现金	2438914.07	2567733.67	2260812.81	-3.72	1146413.26
发行债券收到的现金	640000.00	920000.00	1234940.00	38.91	540000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	288525.35	592461.69	576066.37	41.30	114359.55
筹资活动现金流入小计	3408754.68	4095107.83	4093901.68	9.59	1863048.51
偿还债务支付的现金	1987896.39	2321381.89	3755208.88	37.44	2107964.69
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	97848.72	165505.99	166046.96	30.27	183783.49
支付其他与筹资活动有关的现金	322865.49	444007.27	460377.97	19.41	51102.66
筹资活动现金流出小计	2408610.60	2930895.15	4381633.81	34.88	2342850.84
筹资活动产生的现金流量净额	1000144.08	1164212.68	-287732.13		-479802.33
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-1534.40	-1331.39	-1369.52	-5.53	1159.94
五、现金及现金等价物净增加额	248728.30	322761.00	131253.10	-27.36	494957.81
加: 期初现金及现金等价物余额	431427.76	680156.06	1002917.06	52.47	1134170.16
六、期末现金及现金等价物余额	680156.06	1002917.06	1134170.16	29.13	1629127.97

附件 4-2 现金流量补充表

(单位: 人民币万元)

项目	2010 年	2011 年	2012 年	变动率 (%)
1、将净利润调为经营活动现金流量:				
净利润	341476.30	360180.21	437859.21	13.24
加: 资产减值准备	45866.05	21846.11	39984.82	-6.63
固定资产折旧及其他	145319.67	160140.93	136243.66	-3.17
无形资产摊销	7876.06	9159.60	17811.67	50.38
长期待摊费用摊销	8155.57	9641.78	8454.99	1.82
处置固定资产、无形资产等损失	-7921.33	-5322.21	-399.97	
固定资产报废损失				
公允价值变动损失	6863.03	-5779.55	-2164.31	
财务费用	60709.59	43439.21	58812.26	-1.58
投资损失	-53696.46	-44059.35	-50476.54	
递延所得税资产减少	-61452.60	-17191.25	-82111.89	
递延所得税负债增加	306.95	271.76	1050.23	84.97
待摊费用减少				
预提费用增加				
存货的减少	-977887.90	-1110234.93	-516183.06	
经营性应收项目的减少	-406703.89	-22729.66	19603.07	
经营性应付项目的增加	431390.61	230628.30	565542.26	14.50
其他	3502.82		992.33	-46.77
经营活动产生的现金流量净额	-456195.53	-370009.08	635018.73	
2、无现金收支的重大投资筹资活动:				
债务转为资本				
一年内到期的可转换公司债券				
融资租入固定资产				
3、现金及现金等价物净变动情况:				
现金的期末余额	680156.06	1002917.06	1134170.16	29.13
减: 现金的期初余额	431427.76	680156.06	1002917.06	52.47
加: 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	248728.30	322761.00	131253.10	-27.36

附件 5 公司主要财务指标

项目	2010 年	2011 年	2012 年	平均值	2013 年 9 月
经营效率					
销售债权周转次数(次)	6.45	5.00	5.59	5.58	--
存货周转次数(次)	1.37	0.78	0.71	0.86	--
总资产周转次数(次)	0.60	0.44	0.46	0.48	--
现金收入比(%)	100.85	100.00	104.61	102.47	116.43
盈利能力					
营业利润率(%)	26.62	29.06	29.13	28.60	28.49
总资本收益率(%)	8.45	7.02	8.18	7.89	--
净资产收益率(%)	17.43	15.54	15.92	16.11	--
财务构成					
长期债务资本化比率(%)	35.48	33.56	29.86	32.10	32.81
全部债务资本化比率(%)	58.86	61.64	56.14	58.34	49.52
资产负债率(%)	70.83	72.62	70.47	71.19	69.04
偿债能力					
流动比率(%)	114.63	114.46	113.09	113.81	123.79
速动比率(%)	55.99	47.63	42.22	46.60	49.71
经营现金流动负债比(%)	-12.47	-7.47	11.82	1.18	--
EBITDA 利息倍数(倍)	10.83	10.85	9.78	10.31	--
全部债务/EBITDA(倍)	4.26	5.22	4.33	4.59	--
筹资前现金流量净额债务保护倍数(倍)	-0.27	-0.23	0.12	-0.06	--
筹资前现金流量净额利息偿还能力(倍)	-12.35	-12.78	5.06	-3.77	--
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)	39.89	37.81	45.36	42.00	--
经营活动现金流量净额偿债倍数	-4.56	-3.70	6.35	1.15	--
筹资活动前现金流量净额偿债倍数	-7.50	-8.40	4.20	-1.92	--
现金偿债倍数(倍)	14.22	17.05	17.51	16.71	20.52

注：公司 2013 年三季度财务数据未经审计；短期债务及相关指标计算包含“其他流动负债”；2012 年-2013 年 9 月长期债务计算包含“长期应付款”。

附件 6 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	(1) 2 年数据: 增长率= (本期-上期) / 上期×100% (2) n 年数据: 增长率=[(本期/前 n 年) ^{1/(n-1)} -1]×100%
净资产年复合增长率	
营业收入年复合增长率	
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
本期短期融资券偿债能力	
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/本期短期融资券到期偿还额
经营活动现金流量净额偿债倍数	经营活动现金流量净额/本期短期融资券到期偿还额
筹资活动前现金流量净额偿债倍数	筹资活动前现金流量净额/本期短期融资券到期偿还额
现金偿债倍数	现金类资产/本期短期融资券到期偿还额

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(非流动) 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 7 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 2014 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每半年进行一次定期跟踪评级，并根据情况开展不定期跟踪评级。

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跟踪评级资料，导致联合资信无法对信用等级变化情况做出判断，联合资信有权撤销信用等级。

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。

