

競天公誠律師事務所  
JINGTIAN & GONGCHENG  
ATTORNEYS AT LAW

关于深圳华侨城控股股份有限公司  
发行股份购买资产的法律意见书

**北京:**

北京市朝阳区门外大街 20 号联合大厦 15 层 100020

Tel: (86-10) 6588-2200 Fax: (86-10) 6588-2211

<http://www.jingtian.com>

**上海:**

上海市淮海中路 1010 号嘉华中心 3505 室 200031

Tel: (86-21) 5404-9930 Fax: (86-21) 5404-9931

<http://www.jingtian.com>

**深圳:**

深圳市福田区益田路 6009 号新世界中心 2401-2402 室 518026

Tel: (86-755) 2398-2200 Fax: (86-755) 2398-2211

<http://www.jingtian.com>

**北京市竞天公诚律师事务所**  
**关于深圳华侨城控股股份有限公司**  
**发行股份购买资产的法律意见书**

致：深圳华侨城控股股份有限公司

北京市竞天公诚律师事务所（以下简称“本所”）依据与深圳华侨城控股股份有限公司（以下简称“华侨城 A”或“发行人”）签订的《专项法律顾问合同》，作为发行人本次发行股份购买资产事宜（以下简称“本次发行股份购买资产”或“本次交易”）的专项法律顾问。本所律师根据《中华人民共和国公司法》（以下简称“《公司法》”）、《中华人民共和国证券法》（以下简称“《证券法》”）、中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）颁布的《上市公司证券发行管理办法》（以下简称“《管理办法》”）、《上市公司重大资产重组管理办法》（以下简称“《重组办法》”）、《上市公司收购管理办法》（以下简称“《收购办法》”）、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 26 号—上市公司重大资产重组申请文件》（以下简称“《重组申请文件》”）等法律、法规和规范性文件的规定，就发行人本次发行股份购买资产事宜，出具本法律意见书。

**为出具本法律意见书，本所律师作如下声明：**

1. 本所律师是依据本法律意见书出具日以前已经发生或者存在的事实和中国现行法律、法规和中国证监会的有关规定发表法律意见。
2. 本所律师已经对与出具本法律意见书有关的文件资料及证言进行审查判断，并据此出具法律意见。对于出具本法律意见书至关重要而又无法得到独立的证据支持的事实，本所律师依赖于有关政府部门、发行人或者其他有关单位出具的证明文件出具本法律意见。
3. 本所律师已经严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对发行人的行为以及本次发行股份购买资产的合法、合规、真实、有效性进行了充分

的核查验证，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

4. 本所律师仅就发行人本次发行股份购买资产的有关法律问题发表意见，并不对有关会计、审计等非法律专业事项发表意见。本法律意见书中对有关会计报告、审计报告等非法律专业文件中某些数据和结论的引述，并不表明本所律师对该等数据、结论的真实性和准确性作出任何明示或默示的保证或确认。对发行人本次发行股份购买资产所涉及的上述非法律专业事项，本所律师依赖于有关中介机构所出具的专业报告。

5. 为出具本法律意见书，本所律师已得到发行人如下保证：即发行人已向本所律师提供了为出具本法律意见书所必需的、真实有效的原始书面材料、副本材料或者口头证言，有关材料上的签名和/或盖章是真实有效的，有关副本材料或者复印件与正本材料或原件一致，均不存在虚假内容和重大遗漏。

6. 本所律师已对发行人编制的《深圳华侨城控股股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书》（以下简称“《发行股份购买资产暨关联交易报告书》”）及其摘要进行审慎审阅，本所律师同意发行人部分或全部在《发行股份购买资产暨关联交易报告书》及其摘要中自行引用或按中国证监会审核要求引用本法律意见书的内容，但发行人作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。

7. 本法律意见书仅供发行人为本次发行股份购买资产之目的使用，不得用作任何其他目的。

8. 本所律师同意将本法律意见书作为发行人本次发行股份购买资产所必备的法律文件，随同其他申报材料一起上报，并依法对所出具的法律意见承担相应的法律责任。

**基于以上所述，本所律师根据《证券法》第二十条的要求，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，对发行人提供的有关文件和事实进行核查和验证，现出具法律意见如下：**

在本法律意见书内，除非另有说明，下述单位全称和简称如下：

华侨城集团	指华侨城集团公司
华房公司	指深圳华侨城房地产有限公司
华侨城投资	指深圳市华侨城投资有限公司
华侨城物业	指深圳市华侨城物业管理有限公司
上海华侨城	指上海华侨城投资发展有限公司
成都华侨城	指成都天府华侨城实业发展有限公司
泰州华侨城	指泰州华侨城有限公司
酒店集团	指深圳市华侨城酒店集团有限公司
酒店管理公司	指深圳市华侨城国际酒店管理有限公司
香港华侨城	指香港华侨城有限公司
水电公司	指深圳华侨城水电有限公司
华中电厂	指深圳市华中发电有限公司
国际传媒公司	指深圳华侨城国际传媒演艺有限公司
标的公司	指华房公司、华侨城投资、华侨城物业、上海华侨城、成都华侨城、泰州华侨城、酒店集团、酒店管理公司、香港华侨城、水电公司、华中电厂、国际传媒公司的合称
标的资产	指华侨城 A 拟购买华侨城集团持有的标的公司股权的合称
天津华侨城	指天津华侨城投资有限公司
华侨城大酒店	指深圳华侨城大酒店有限公司
康佳集团	指康佳集团股份有限公司
东部华侨城	指深圳东部华侨城有限公司
北京华侨城	指北京世纪华侨城实业有限公司
长沙世界之窗	指长沙世界之窗有限公司
欢乐谷公司	指深圳华侨城欢乐谷旅游公司
城市客栈	指深圳市华侨城城市客栈有限公司
秋实公司	指深圳市秋实投资有限公司

南磨房	指北京南磨房旅游发展有限公司
海景酒店	指深圳海景奥思廷酒店有限公司
兴侨实业	指深圳市华侨城兴侨实业发展有限公司
独立财务顾问/ 中信证券	指中信证券股份有限公司，为发行人本次发行股份购买资产的独立财务顾问
审计机构/ 中瑞岳华	指中瑞岳华会计师事务所有限公司，为发行人本次发行股份购买资产的审计机构
资产评估机构/ 中企华	指北京中企华资产评估有限责任公司，为发行人本次发行股份购买资产的资产评估机构
国资委	指国务院国有资产监督管理委员会
中国证监会	指中国证券监督管理委员会
商务部	指中华人民共和国商务部
深交所	指深圳证券交易所
元	除特别注明外，均指人民币元

## 一、本次发行股份购买资产方案的主要内容

发行人第四届董事会第第二十六次会议（临时）于 2009 年 6 月 8 日审议通过了《关于公司发行股份购买资产符合相关法律法规规定的议案》、《关于发行股份购买资产暨关联交易的具体方案的议案》、《关于〈深圳华侨城控股股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）〉的议案》、《关于公司与华侨城集团签订〈发行股份购买资产协议〉的议案》、《关于批准本次重大资产重组有关财务报告和盈利预测报告的议案》、《关于对资产评估相关问题发表意见的议案》、《关于提请股东大会非关联股东批准华侨城集团免于发出要约的议案》、《关于提请股东大会授权董事会全权办理本次发行股份购买资产相关事宜的议案》及《关于召开公司 2009 年第二次临时股东大会的议案》议案，并决定召开 2009 年第二次临时股东大会审议本次发行股份购买资产相关议案。根据上述议案，本次发行股份购买资产的具体内容如下：

### （一）发行股票的种类和面值

本次发行股票的种类为境内上市的人民币普通股（A 股），每股面值人民币 1 元。

## （二）发行方式

本次发行采用向特定对象发行股份的方式，在中国证监会核准后 6 个月内发行。

## （三）发行对象、认购方式、交易标的和交易价格

### 1、发行对象

本次发行股份的发行对象为发行人的控股股东华侨城集团。

### 2、认购方式

华侨城集团以其持有的 12 家公司的全部股权，按照以 2008 年 12 月 31 日为评估基准日评估并经国资委备案确认的净资产评估值作价，认购发行人本次发行的股份。

### 3、交易标的和交易价格

本次交易标的为华侨城集团持有的 12 家公司的全部股权。

本次交易价格以经国资委备案确认的交易标的净资产评估值（737,367.08 万元）为基础确定。

中企华以 2008 年 12 月 31 日为评估基准日对本次交易标的进行了评估，评估结果已经国资委备案确认。交易标的及其评估结果的详情如下表：

序号	公司名称	注册资本	华侨城集团 持股比例	拟转让股权 的评估净值 (万元)
1	深圳华侨城房地产有限公司	100,000万元	60%	483,621.85
2	深圳市华侨城投资有限公司	20,000万元	51%	57,527.95
3	泰州华侨城有限公司	20,000万元	20%	3,860.11
4	上海华侨城投资发展有限公司	40,000万元	25%	14,046.12
5	成都天府华侨城实业发展有限公司	40,000万元	2%	2,218.93
6	深圳市华侨城酒店集团有限公司	80,000万元	82%	83,543.18
7	深圳市华侨城国际酒店管理有限公司	15,000万元	20%	4,241.85
8	香港华侨城有限公司	45,500万港元	100%	74,001.15

9	深圳华侨城国际传媒演艺有限公司	5,000万元	20%	722.98
10	深圳市华侨城物业管理有限公司	600万元	45%	787.89
11	深圳华侨城水电有限公司	1,000万元	100%	7,788.59
12	深圳市华中发电有限公司	4,257万元	71.83%	5,006.48
13	<b>合计</b>			<b>737,367.08</b>

#### （四）发行价格

本次发行的发行价格为发行人第四届董事会第二十六次会议决议公告日（2009年6月9日）前二十个交易日公司股票交易均价15.16元。本次发行前如有派息、送股、资本公积转增股本等除权除息事项，将对上述发行价格进行除权除息处理。

董事会提请股东大会授权董事会根据实际情况确定最终发行价格。

#### （五）发行数量

根据标的资产的交易价格737,367.08万元及拟发行股份的价格（15.16元/股）计算，本次发行股份数量为486,389,894股。

最终发行数量提请股东大会授权董事会根据实际情况确定。

#### （六）期间损益的归属

交易标的自评估基准日至交割日期间形成的损益由华侨城集团享有。

#### （七）相关财产办理权属转移的合同义务及违约责任

本次交易涉及的《非公开发行股票购买资产协议》约定，在协议签署之后至交割之前，如发生任何情形而可能对本次交易或标的资产有重大不利影响时，协议有关一方应立即书面通知另一方。该等情形包括（但不限于）任何有可能对本次交易有重大不利影响的对华侨城集团或标的公司提起的诉讼、仲裁、调查或其它程序，或任何政府部门发出的可能影响本次交易完成的批文或指示，或任何标的资产的灭失或毁损。如出现上述情形，由双方协商确定是否交割。

在协议所列交割的先决条件全部得到满足或被适当免除后，双方应按照下述程序对标的资产进行交割：（1）为履行与标的资产的交割相关的手续（特别是有关产权过户、审批、工商变更登记手续），双方应密切合作并采取一切必要的行

动（包括按照本协议规定的原则根据实际需要签署具体的转让文件、不时签署和交付其他必要或合理的文件），以尽快完成标的资产的变更或移交手续。（2）自标的资产交割日起六个月内，华侨城集团应协助发行人完成标的资产的权属变更手续。若标的资产未能在交割日起六个月内完成权属变更手续，则对于在办理相关手续的过程中由于华侨城集团过错造成延期办理或补办的，华侨城集团应承担由此给发行人造成的损失。（3）本协议双方确定：发行人开始实际控制和取得标的资产的所有权或/及受益权以及基于该等权利而享有和承担的相关全部权利和义务、并取得标的资产的所有文件、档案及记录（包括但不限于营业执照、章程、土地使用证书、房屋产权证、业务许可证、财务账册、业务资料、员工资料及所有合同文件等）之日，为标的资产交割完毕。

自标的资产交割日起六个月内，发行人向中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理新发股份登记手续，将向华侨城集团发行的新股登记在其名下。

任何一方对因其违反本协议或其项下任何声明或保证而使对方承担或遭受的任何损失、索赔及费用，应向对方进行足额赔偿。

#### （八）本次发行股份前滚存未分配利润安排

发行人在本次发行前的滚存未分配利润，将由本次发行完成后的新老股东共享。

#### （九）锁定期安排

华侨城集团通过本次发行认购的股份自发行结束之日起三十六个月内不得转让。

#### （十）上市地点

在锁定期满后，本次发行的股份将在深圳证券交易所上市交易。

#### （十一）本决议有效期

本决议的有效期为自发行人股东大会审议通过《关于发行股份购买资产的方案》之日起十二个月。

本所律师认为，本次发行股份购买资产方案符合法律、法规和规范性文件以



及发行人章程的规定。

## 二、 本次发行股份购买资产各方的主体资格

本次发行股份购买资产的主体包括股份发行人和股份发行对象、资产购买方和资产出售方。

### （一） 华侨城 A 既为股份发行人，亦为资产购买方

华侨城 A 系经国务院侨务办公室侨经发（1997）第 03 号文及深圳市人民政府深府函[1997]第 37 号文批准，由华侨城经济发展总公司（华侨城集团之前身）经过重组其属下部分优质旅游及旅游配套资产独家发起设立的从事旅游业及相关产业的股份有限公司。经中国证券监督管理委员会证监发字[1997]第 396 号文批准，华侨城 A 于 1997 年 8 月 4 日向社会公开发行人民币普通股 5,000 万股（含内部职工股 442 万股）。1997 年 9 月 2 日，华侨城 A 在深圳市工商行政管理局注册登记，营业执照注册号为 440301101382083，注册资本为人民币 19,200 万元。1997 年 9 月 10 日，社会公众股（除内部职工股外）在深圳证券交易所上市交易，股票简称“华侨城 A”，股票代码“000069”。

之后华侨城 A 经送红股、公积金转增股本、配股、发行可转换公司债券以及股权分置改革等事项，华侨城 A 的股本发生了多次变动。截至本法律意见书出具之日，华侨城 A 总股本 2,621,088,126 股，其中华侨城集团持有 1,265,088,130 股，占华侨城 A 总股本的 48.26% 。

华侨城 A 现持有深圳市工商行政管理局核发的注册号为 44030110382083 的《企业法人营业执照》，住所：深圳市南山区华侨城指挥部大楼 103、105、107、111、112 室；法定代表人：刘平春；注册资本：人民币 262,108.8126 万元；实收资本：人民币 262,108.8126 万元；公司类型：股份有限公司（上市）；经营范围：旅游及其关联产业的投资和管理；投资兴办实业（具体项目另行申报）；国内商业（不含专营、专控、专卖商品）；经营进出口业务（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）；营业期限：自一九九七年九月二日至二〇四七年九月二日。

经本所律师核查,华侨城 A 已通过深圳市工商行政管理局 2008 年年度检验,系依法成立并有效存续的企业法人,不存在根据法律、法规或其公司章程规定需要终止的情形,依法具有本次发行股份购买资产的主体资格。

(二) 华侨城集团既为股份发行对象,亦为资产出售方

华侨城集团前身系经国务院侨务办公室、国务院特区办公室于 1985 年 8 月 28 日签发“(85)侨秘会字 002 号”《关于转发香港中旅集团公司开发建设深圳特区沙河华侨城的报告的通知》,批准由香港中旅集团公司建设外向型开发区——深圳特区华侨城。后经深圳市人民政府深办函(1986)90 号文批准设立,并于 1987 年 12 月 7 日在广东省工商行政管理局登记注册的全民所有制企业。

1997 年 11 月 12 日,国家经济贸易委员会签发“国经贸企(1997)745 号”《关于同意成立华侨城集团的批复》、国务院侨务办公室签发“(97)侨经字第 15 号”《关于同意组建“华侨城集团”的批复》,同意组建“华侨城集团”并将“华侨城经济发展总公司”更名为“华侨城集团公司”。

华侨城集团现持有深圳市工商行政管理局颁发的注册号为 4403011062068 的《企业法人营业执照》,住所:深圳市南山区华侨城;法定代表人:任克雷;注册资本:人民币 200,000 万元;实收资本:人民币 200,000 万元;经济性质:全民;经营方式:生产、进出口(自营、代理)、批发、零售、三来一补、仓储、服务;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。兼营:本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。营业期限:自一九八七年十二月七日至二〇三七年十二月七日。

经本所律师核查,华侨城集团已通过深圳市工商行政管理局 2008 年年度检验,系依法成立并有效存续的企业法人,不存在根据法律、法规或公司章程规定需要终止的情形,依法具有本次发行股份购买资产的主体资格。

### 三、 本次发行股份购买资产的授权与批准

#### （一） 已经取得的授权和批准

1. 2009年6月8日，发行人召开了第四届董事会第二十六次会议，审议通过了《关于公司发行股份购买资产符合相关法律法规规定的议案》、《关于发行股份购买资产暨关联交易的具体方案的议案》、《关于〈深圳华侨城控股股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）〉的议案》、《关于公司与华侨城集团签订〈发行股份购买资产协议〉的议案》、《关于批准本次重大资产重组有关财务报告和盈利预测报告的议案》、《关于对资产评估相关问题发表意见的议案》、《关于提请股东大会非关联股东批准华侨城集团免于发出要约的议案》、《关于提请股东大会授权董事会全权办理本次发行股份购买资产相关事宜的议案》及《关于召开2009年第二次临时股东大会的议案》等议案。鉴于本次发行股份购买资产属于关联交易，发行人董事会审议相关议案时，关联董事履行了回避义务，发行人独立董事对本次发行股份购买资产事宜发表了独立意见。

经本所律师核查，发行人第四届董事会第二十六次会议的召集、召开、表决、公告等程序符合《公司法》等有关法律、法规、规范性文件及发行人章程的规定，会议所作决议内容合法有效。

2. 2009年5月15日，华侨城集团召开总裁办公会议，审议并批准华侨城集团以经国资委备案的标的股权净资产评估值向华侨城A转让其所持有的标的公司股权，并形成侨城办纪字[2009]8号《华侨城集团公司总裁办公会议纪要》。

3. 2009年6月5日，国资委对本次交易涉及的12家标的公司评估报告予以备案，备案编号为20090033、20090034、20090035、20090036、20090037、20090038、20090039、20090040、20090041、20090042、20090043及20090044号。

#### （二） 尚需取得的授权和批准

1. 本次发行股份购买资产尚需国资委批准；

2. 本次发行股份购买资产尚需发行人股东大会批准；
3. 发行人购买香港华侨城股权尚需商务部批准；
4. 发行人申请豁免对于香港华侨城控股的华侨城(亚洲)控股有限公司的强制全面要约义务尚需香港证券及期货事务监察委员会批准；
5. 发行人本次发行股份购买资产尚需中国证监会核准；
6. 华侨城集团申请豁免以要约收购方式增持发行人股份尚需中国证监会批准。

#### 四、本次发行股份购买资产的相关协议

发行人与华侨城集团于 2009 年 6 月 8 日签订《发行股份购买资产协议》，协议对标的资产的范围、定价原则、支付方式、交割的先决条件、交割安排、债权债务及正在履行的合同或协议的处理、协议双方的声明、承诺及保证、标的公司人员安置、违约责任、法律适用及争议解决、协议的生效、解除或终止等事项进行了具体约定。《发行股份购买资产协议》主要条款如下：

##### 1. 标的资产的定价

华侨城 A 应向华侨城集团支付的购买标的资产价款为经国资委备案的资产评估报告所确定的标的资产净资产评估值，即 737,367.08 万元。

##### 2. 标的资产价款支付方式

(1) 华侨城 A 以向华侨城集团发行的股票作为标的资产购买对价。华侨城 A 向华侨城集团发行股票面值为人民币 1.00 元/股，发行价格为人民币 15.16 元/股（即华侨城 A 第四届董事会第二十六次会议（临时）决议公告日前 20 个交易日公司股票交易均价）。华侨城 A 股份在发行定价基准日（即华侨城 A 第四届董事会第二十六次会议（临时）决议公告日）至发行日期间除权、除息的，发行价格随之进行调整；

(2) 华侨城 A 向华侨城集团发行的股票数量为 486,389,894 股，拟认购资产

折股数不足 1 股的余额以现金补足，以中国证监会最终核准的发行数量为准；

(3) 华侨城 A 向华侨城集团发行的股票的限售期为自发行结束之日起 36 个月。

(4) 因本协议而发生的税负及费用，由双方按照法律规定承担；如果国家没有明文规定的，双方分别承担 50%。

### 3. 交割及相关安排

(1) 在本协议签署之后至交割之前，如发生任何情形而可能对本次交易或标的资产有重大不利影响时，本协议有关一方应立即书面通知另一方。该等情形包括（但不限于）任何有可能对本次交易有重大不利影响的对华侨城集团或标的公司提起的诉讼、仲裁、调查或其它程序，或任何政府部门发出的可能影响本次交易完成的批文或指示，或任何标的资产的灭失或毁损。如出现上述情形，由双方协商确定是否交割。

(2) 在本协议第四条所列先决条件全部得到满足或被适当免除后，双方应按照下述程序对标的资产进行交割。

① 为履行与标的资产的交割相关的手续（特别是有关产权过户、审批、工商变更登记手续），双方应密切合作并采取一切必要的行动（包括按照本协议规定的原则根据实际需要签署具体的转让文件、不时签署和交付其他必要或合理的文件），以尽快完成标的资产的变更或移交手续。

② 自标的资产交割日起六个月内，华侨城集团应协助华侨城 A 完成标的资产的权属变更手续。若标的资产未能在交割日起六个月内完成权属变更手续，则对于在办理相关手续的过程中由于华侨城集团过错造成延期办理或补办的，华侨城集团应承担由此给华侨城 A 造成的损失。

③ 本协议双方确定：华侨城 A 开始实际控制和取得标的资产的所有权或/及受益权以及基于该等权利而享有和承担的相关全部权利和义务、并取得标的资产的所有文件、档案及记录（包括但不限于营业执照、章程、土地使用证书、房屋产权证、业务许可证、财务账册、业务资料、员工资料及所有合同文件等）之日，为标的资产交割完毕

(3) 自标的资产交割日起六个月内，华侨城 A 向中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理新发股份登记手续，并向华侨城集团发行的新股登记在其名下。

#### 4. 债权债务及正在履行的合同或协议的处理

(1) 本协议项下交易完成后，标的公司承继其在本协议项下交易完成前的原有全部债权债务。

(2) 本协议项下交易完成后，标的公司继续履行其在本协议项下交易完成前签订的合同、协议。

#### 5. 关于评估基准日至交割日之间的资产的变动

(1) 自评估基准日至交割完成期间，华侨城集团均应妥善维护和正常经营标的公司，除正常经营过程中必须对标的公司进行交易或财产处置外，不得对标的公司作出其他处理。

(2) 标的资产自评估基准日至交割日期间形成的损益由华侨城集团享有

(3) 本协议双方同意尽快委托合格的会计师事务所就有关期间损益数的事宜于交割审计日后一个月内根据中国会计准则完成专项审计，并出具有关审计报告。

(4) 对于自评估基准日至交割日期间形成的标的资产损益，应在对于期间损益数所作的专项审计报告出具之日起 5 个工作日内，由协议双方结清。

#### 6. 人员安置

本次交易仅涉及到标的公司股权发生变动，标的公司员工分别与各自标的公司签署的劳动合同继续有效，劳动关系未发生变动。

#### 7. 协议生效条件

(1) 本协议经双方法定代表人或授权代表依法签署；

(2) 华侨城集团的总裁办公会批准与本次交易有关的事项；

(3) 标的公司权力机构批准与本次交易有关的事项；

- (4) 国资委对资产评估报告进行备案；
- (5) 国资委批准本次发行股份购买资产事项；
- (6) 华侨城 A 召开股东大会批准与本次发行股份购买资产有关的事项；
- (7) 中国证监会核准华侨城 A 本次发行股份购买资产事宜；
- (8) 中国证监会同意豁免华侨城集团要约收购义务；
- (9) 获得其他有权机关的同意或批准（如适用）。

综上，经本所律师核查，上述《发行股份购买资产协议》内容和形式合法、有效。

## 五、 本次发行股份购买资产所涉及的标的资产

### （一） 标的资产范围

发行人拟购买华侨城集团所持有以下 12 家标的公司的股权，拟购买的标的公司股权如下表所示：

序号	公司名称	注册资本（万元）	持股比例
1	深圳华侨城房地产有限公司	100,000	60%
2	深圳市华侨城投资有限公司	20,000	51%
3	深圳市华侨城物业管理有限公司	600	45%
4	深圳市华侨城酒店集团有限公司	80,000	82%
5	深圳市华侨城国际酒店管理有限公司	15,000	20%
6	深圳华侨城国际传媒演艺有限公司	5,000	20%
7	深圳市华中发电有限公司	4,257	71.83%
8	深圳华侨城水电有限公司	1,000	100%
9	香港华侨城有限公司	45,500（港币）	100%
10	上海华侨城投资发展有限公司	40,000	25%

11	泰州华侨城有限公司	20,000	20%
12	成都天府华侨城实业发展有限公司	40,000	2%

## (二) 标的股权

### 1. 华房公司

华侨城集团持有华房公司 60% 股权。华房公司现时持有深圳市工商行政管理局颁发的注册号为 440301103092209 的《企业法人营业执照》，住所：深圳市南山区华侨城兴隆街汉唐大厦 21-22 楼；法定代表人：陈剑；注册资本：人民币拾亿元；实收资本：人民币拾亿元；企业类型：有限责任公司；经营范围：在合法取得土地使用权范围内从事房地产开发经营业务；自有物业租赁；开办管理深圳华侨城商品市场，投资兴办实业（具体项目另行申报）；营业期限：自一九八六年九月三日至二〇一四年七月二十七日。

### 2. 华侨城投资

华侨城集团持有华侨城投资 51% 股权。华侨城投资现时持有深圳市工商行政管理局颁发的注册号为 4403011116109 的《企业法人营业执照》，公司住所：深圳市南山区华侨城集团公司办公楼四楼；法定代表人：王晓雯；注册资本：人民币贰亿元；实收资本：人民币贰亿元；公司类型：有限责任公司；经营范围：投资兴办实业（具体项目另行申报）；营业期限：自二〇〇三年六月二十五日至二〇四三年六月二十五日。

### 3. 华侨城物业

华侨城集团持有华侨城物业 45% 股权。华侨城物业现时持有深圳市工商行政管理局颁发的注册号为 440301103062179 的《企业法人营业执照》，公司住所：深圳市南山区华侨城湖滨花园裙楼 1 层 7 号；法定代表人：张立勇；注册资本：人民币陆佰万元；实收资本：人民币陆佰万元；公司类型：有限责任公司；经营范围：物业管理；国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；兴办实业（具体项目另行申报）；灭白蚁、除“四害”的消杀业务；营业期限：自一九九五年十二月二十五日至二〇一五年十二月二十五日。

### 4. 酒店集团



华侨城集团持有酒店集团 82% 股权。酒店集团现时持有深圳市工商行政管理局颁发的注册号为 440301102893727 的《企业法人营业执照》，公司住所：深圳市南山区华侨城世界之窗广场对面；法定代表人：王晓雯；注册资本：人民币捌亿元；实收资本：人民币捌亿元；公司类型：有限责任公司；经营范围：住宿、中西餐。卡拉 OK、歌舞厅、器械健身、游泳、网球、高尔夫练习场、桌球、棋牌、美容美发、洗衣；零售卷烟、国产及进口酒料；兴办实业（具体项目另行申报）；国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；营业期限：自一九九九年十月十八日至二〇一九年十月十八日。

#### 5. 酒店管理公司

华侨城集团持有酒店管理公司 80% 股权。酒店管理公司现时持有深圳市工商行政管理局颁发的注册号为 440301102770036 的《企业法人营业执照》，公司住所：深圳市南山区华侨城光桥街新侨大厦三楼西；法定代表人：金阳；注册资本：人民币壹亿伍仟万元；实收资本：人民币壹亿伍仟万元；公司类型：有限责任公司；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。营业期限：自一九八五年六月二十八日至二〇三五年六月二十八日。

#### 6. 国际传媒公司

华侨城集团持有国际传媒公司 20% 股权。国际传媒公司现时持有深圳市工商行政管理局颁发的注册号为 440301103096621 《企业法人营业执照》，公司住所：深圳市南山区华侨城集团办公楼三楼东侧；法定代表人：郑凡；注册资本：人民币伍仟万元；实收资本：人民币伍仟万元；公司类型：有限责任公司；经营范围：电视综艺、专题、动画故事片的制作、复制、发行及电视剧发行；经营演出及经纪业务；广告设计、制作、代理、发布；其他文化、娱乐、传媒、演艺产业的投资；营业期限：自二〇〇一年十一月十四日至二〇三一年十一月十四日。

#### 7. 华中电厂

华侨城集团持有华中电厂 71.83% 股权。华中电厂现时持有深圳市工商行政管理局颁发的注册号为 440301103070031 的《企业法人营业执照》，公司住所：

深圳市南山区华侨城新侨大厦 318 室；法定代表人：张立勇；注册资本：人民币肆仟贰佰伍拾柒万元；实收资本：人民币肆仟贰佰伍拾柒万元；企业类型：有限责任公司；经营范围：生产、经营燃油发电。营业期限：自一九九〇年六月六日至二〇一〇年六月六日。

#### 8. 水电公司

华侨城集团持有水电公司 100% 股权。水电公司现时持有深圳市工商行政管理局颁发的注册号为 440301103487257 的《企业法人营业执照》，公司住所：深圳市南山区华侨城东北工业区东北 B-5 栋一、二楼；法定代表人：谢建明；注册资本：人民币壹仟万元；实收资本：人民币壹仟万元；经济性质：有限责任公司（法人独资）；经营范围：供电、供水管理及维修；国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）。电器设备维修、水电安装；供电、供水工程项目及节能减排的技术咨询（不含限制项目）；自有物业租赁。营业期限：自一九八七年六月十日至二〇二七年六月十日。

#### 9. 香港华侨城

华侨城集团持有香港华侨城 100% 股权。香港华侨城现时持有香港政府公司注册处签发的编号为 No.628488 的《公司注册证书》及香港政府商业登记署颁发的登记证号码为 21317781-000-10-08-1 的《商业登记证》，公司目前注册办事处地址：Suites 3203-3204, 32ndFloor, Tower 6, The Gateway, Harbor City, Canton Road, Tsimshatusi, Kowloon, Hong Kong；公司法定股本：港币 8.01 亿元，已发行股份 4.55 亿股普通股，每股面值港币 1 元，已发行股份的已缴股款总值（不包括溢价）为 4.55 亿元；业务性质：Corporation；公司主营业务为投资管理，投资范围包括：纸制品印刷及包装、旅游及房地产、金融服务等。1997 年 10 月经中华人民共和国对外贸易经济合作部批准成立。

股票登记信息显示华侨城集团公司持有香港华侨城 454,999,998 股普通股；郑凡持有香港华侨城 1 股普通股；郭予斌持有香港华侨城 1 股普通股。郑凡、何世林于 1997 年 10 月 31 日分别签署的《股份声明书》，声明其各自所持有之香港华侨城一股股份、权益及利益完全系受华侨城经济发展总公司之信托，该一股股份、权益及利益实际上属于华侨城集团，本次一并由华侨城集团转让给华侨城 A。

## 10. 上海华侨城

华侨城集团持有上海华侨城 25% 股权。上海华侨城现时持有上海市工商行政管理局松江分局颁发的注册号为 3102271009794 的《企业法人营业执照》，公司住所：上海市松江区佘山林荫大道 18 号；法定代表人：刘平春；注册资本：人民币肆亿元；实收资本：人民币肆亿元；公司类型：有限责任公司（国内合资）；经营范围：旅游及其关联产业投资，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。建筑材料，装饰材料，水暖器材，电工器材，家具，建筑五金销售，从事货物及技术的进出口业务（上述经营范围涉及行政许可的，凭许可证经营）；营业期限：自二〇〇六年三月九日至二〇四六年三月八日。

## 11. 泰州华侨城

华侨城集团持有泰州华侨城 20% 股权。泰州华侨城现时持有泰州市姜堰工商行政管理局颁发的注册号为 321284000007518 的《企业法人营业执照》，公司住所：姜堰市溱湖风景区喜鹊湖度假村；法定代表人：翦迪岸；注册资本：人民币贰亿元；实收资本：人民币贰亿万元；公司类型：有限责任公司；经营范围：投资经营湿地生态旅游项目、体育公园（包括水上运动中心、球类运动中心、体能拓展训练营、开发体育公园关联产品）；投资经营酒店业、餐饮业、温泉中心、娱乐业（具体项目另行申报）；从事房地产开发与经营；物业管理；园林工程施工；花木种植；国内贸易（国家有专项规定的除外）；自营和代理各类商品和技术的进出口业务（国家限定公司经营和禁止进出口的商品及技术除外）；从事旅游业务咨询及旅游商品的综合开发。（以上范围涉及行政许可和国家专项规定的，待取得相关许可证和批准文件后方可经营）；营业期限：自二〇〇六年十一月八日至二〇四六年十一月七日。

## 12. 成都华侨城

华侨城集团持有成都华侨城 2% 股权。成都华侨城现时持有成都市对外经济贸易局颁发的注册号为商外资川府蓉字[2005]0014 号《外商投资企业批准证书》及成都市工商行政管理局颁发的注册号为企合川蓉总字第 003774 号的《企业法

人营业执照》，公司住所：成都市金牛区沙西线 1 号；法定代表人：陈剑；注册资本：人民币肆亿元；实收资本：人民币肆亿元；公司类型：有限责任公司（台港澳与境内合资）；经营范围：旅游设施的开发与经营；旅游项目策划、设计；房地产开发与经营；餐饮娱乐的管理服务；文化活动的组织策划；舞美设计制作；艺术培训；旅游工艺品制作与销售自产产品；旅游信息服务；苗木栽培与园林设计，策划。（以上经营范围凡涉及国有专项专营规定的从其规定）；营业期限：自二〇〇五年十月三十一日至二〇四五年十月三十日。

综上，依据华侨城集团出具的承诺及本所律师的适当核查，本所律师认为，上述 12 家标的公司已通过工商行政管理部门 2008 年年度检验，系依法成立并有效存续的企业法人，不存在根据法律、法规或其公司章程规定需要终止的情形；华侨城集团依法持有上述标的公司的股权，标的公司股权的权属清晰、合法有效，不存在质押、司法冻结等事项。

### （三） 标的公司已经履行的程序

1. 2009 年 5 月 8 日，华房公司通过股东会决议同意华侨城集团向华侨城 A 转让华房公司 60% 股权。

2. 2009 年 5 月 8 日，华侨城投资通过股东会决议同意华侨城集团向华侨城 A 转让华侨城投资 51% 股权，华侨城投资其他股东华房公司出具书面声明放弃优先购买权。

3. 2009 年 5 月 8 日，华侨城物业通过股东会决议同意华侨城集团向华侨城 A 转让华侨城物业 45% 股权，华侨城物业其他股东华房公司出具书面声明放弃优先购买权。

4. 2009 年 5 月 8 日，酒店集团通过股东会决议同意华侨城集团向华侨城 A 转让酒店集团 82% 股权，酒店集团其他股东华房公司出具书面声明放弃优先购买权。

5. 2009 年 5 月 8 日，酒店管理公司通过股东会决议同意华侨城集团向华侨城 A 转让酒店管理公司 20% 股权，酒店管理公司其他股东酒店集团出具书面

声明放弃优先购买权。

6. 2009年5月8日，国际传媒公司通过股东会决议同意华侨城集团向华侨城 A 转让国际传媒公司 20% 股权，国际传媒公司其他股东上海华侨城、成都华侨城、深圳世界之窗有限公司出具书面声明放弃优先购买权。

7. 2009年5月8日，华中电厂通过股东会决议同意华侨城集团向华侨城 A 转让华中电厂 71.83% 股权，华中电厂其他股东水电公司出具书面声明放弃优先购买权。

8. 2009年5月8日，上海华侨城通过股东会决议同意华侨城集团向华侨城 A 转让上海华侨城 25% 股权，上海华侨城其他股东华房公司出具书面声明放弃优先购买权。

9. 2009年5月8日，泰州华侨城通过股东会决议同意华侨城集团向华侨城 A 转让泰州华侨城 20% 股权，泰州华侨城其他股东深圳东部华侨城有限公司、广东恒丰投资集团有限公司出具书面声明放弃优先购买权。

10. 2009年5月8日，成都华侨城通过董事会决议同意华侨城集团向华侨城 A 转让成都华侨城 2% 股权，成都华侨城其他股东华房公司、耀豪国际有限公司出具书面声明放弃优先购买权。

11. 2009年5月8日，香港华侨城通过股东会决议同意华侨城集团向华侨城 A 转让香港华侨城 100% 股权。

12. 2009年5月8日，水电公司通过股东会决议同意华侨城集团公司向华侨城 A 转让水电公司 100% 股权。

综上，标的公司已经按照法定程序对本次发行股份购买资产涉及的标的公司股权转让进行了内部审议；标的公司为多元股权的，其他股东已出具了放弃优先购买权的书面声明。本所律师认为，上述 12 家标的公司已分别就其股权转让事项履行了必要的批准程序，上述批准合法、有效。

#### （四）标的公司主要资产

##### 1. 标的公司对外投资情况

(1) 华房公司

华房公司拥有的全资、控股子公司及参股公司股权如下表所列：

序号	公司名称	注册资本（万元）	持股比例
1	深圳特区华侨城装饰工程公司	44	100%
2	深圳特区华侨城建筑安装工程公司	2,000	100%
3	深圳市华侨城高尔夫俱乐部有限公司	100	90%
4	深圳市华侨城消防安装工程有限公司	350	90%
5	深圳市侨建工程监理有限公司	300	90%
6	深圳市侨香加油站有限公司	200	60%
7	深圳市侨城加油站有限公司	77	60%
8	深圳华侨城会所管理有限公司	200	60%
9	深圳市华侨城物业管理有限公司	600	55%
10	深圳招商华侨城投资有限公司	10,000	50%
11	深圳市华侨城投资有限公司	20,000	49%
12	上海天祥华侨城投资有限公司	71,333	85%
13	成都天府华侨城实业发展有限公司	40,000	38%
14	上海华侨城投资发展有限公司	40,000	35%
15	北京世纪华侨城实业有限公司	11,100	27.03%
16	深圳海景奥思廷酒店有限公司	12,000	18%
17	深圳市华侨城酒店集团有限公司	80,000	18%
18	深圳华侨城大酒店有限公司	9,000 万（港币）	15% <sup>[1]</sup>
19	深圳华侨城工程检测有限公司	100	10%
20	深圳市华侨城体育中心有限公司	60	46.67%
21	上海万锦置业发展有限公司	5,000	100%
22	天津华侨城投资有限公司	100,000	60%
23	北京四方投资管理有限公司	1,150	70%

注：[1] 华侨城集团以不作价提供 62,717 平方米土地使用权作为合作条件持有合作权益；酒店集团持有注册资本 60%的出资；华房公司持有注册资本 15%的出资；香港华侨城持有注

册资本 25%的出资，利润分配比例为华侨城集团持有 20%、酒店集团持有 56%、华房公司持有 15%、香港华侨城持有 9%。2007 年 12 月，华侨城集团与华房公司、香港华侨城、酒店集团约定，华侨城集团将其持有华侨城大酒店 20%的利润分配权及相应权利义务由华房公司、香港华侨城、酒店集团承继，该方案已经国资委批准，目前正在办理相应的变更手续。变更后合作方利润分配比例与注册资本比例一致。

## (2) 华侨城投资

华侨城投资拥有的全资、控股子公司及参股公司股权如下表所列：

序号	公司名称	注册资本（万元）	持股比例
1	深圳东部华侨城有限公司	26,000	45%
2	深圳市秋实投资有限公司	1,300	100%

## (3) 华侨城物业

华侨城物业拥有的全资、控股子公司及参股公司股权如下表所列：

序号	公司名称	注册资本（万元）	持股比例
1	北京华侨城物业管理有限公司	500	60%
2	深圳招商华侨城物业管理有限公司	500	50%
3	深圳市华侨城消防安装工程公司	350	10%
4	深圳市侨建工程监理有限公司	200	10%
5	深圳华侨城会所管理有限公司	200	40%
6	深圳物业管理研究所	80	5.25%
7	深圳东部华侨城物业管理有限公司	500	50%

## (4) 酒店集团

酒店集团拥有的全资、控股子公司及参股公司股权如下表所列：

序号	公司名称	注册资本（万元）	持股比例
1	深圳市华侨城国际酒店管理有限公司	15,000	80%

2	深圳海景奥思廷酒店有限公司	12,000	82%
3	深圳华侨城大酒店有限公司	9,000 (港币)	60% <sup>[1]</sup>
4	深圳市华侨城高尔夫俱乐部有限公司	100	10%

(5) 酒店管理公司

酒店管理公司拥有的全资、控股子公司及参股公司股权如下表所列：

序号	公司名称	注册资本 (万元)	持股比例
1	深圳市华侨城人力资源服务有限公司	300	70%
2	深圳市华侨城兴侨实业发展有限公司	1,000	90%
3	深圳市华侨城城市客栈有限公司	13,140	90%
4	广州市番禺华力友德彩印包装有限公司	300	51%

(6) 国际传媒公司

国际传媒公司拥有的全资、控股子公司及参股公司股权如下表所列：

序号	公司名称	注册资本 (万元)	持股比例
1	深圳华夏演出有限公司	100	10%
2	深圳市华侨城传媒广告有限公司	500	97%

(7) 水电公司

水电公司拥有的全资、控股子公司及参股公司股权如下表所列：

序号	公司名称	注册资本 (万元)	持股比例
1	深圳市华中发电有限公司	4,257	28.17%
2	深圳星美机电科技实业有限公司	200	70%

(8) 香港华侨城

香港华侨城拥有的全资、控股子公司及参股公司股权如下表所列：



序号	公司名称	股本/注册资本	持股比例
1	OCT Travel Investment Limited	法定股本：5 万美元； 已发行股本：1 美元	100%
2	Pacific Climax Limited <sup>[2]</sup>	法定股本：5 万美元； 已发行股本：1 美元	100%
3	Widen Profit Development Limited	法定股本：5 万美元； 已发行股本：1 美元	100%
4	深圳华侨城大酒店有限公司	注册资本：9000 元港币	25%

注：[2] Pacific Climax Limited 持有华侨城（亚洲）控股有限公司(股票代码 03366)（以下简称“华侨城（亚洲）”）196,620,000 股股份，占华侨城（亚洲）总股本 68.26%。

华侨城（亚洲）系 2004 年 8 月 17 日经国务院国有资产监督管理委员会出具“国资产权[2004]782 号《关于香港华侨城有限公司分拆重组设立华力控股有限公司的批复》”批准设立。2005 年 2 月 28 日根据开曼群岛公司法第 22 章在开曼群岛注册成立为 Exempted Company(获豁免有限公司)，其目前持有由开曼群岛公司注册处处长签发的编号为 CR-145682 的《公司注册证书》，公司在开曼群岛的注册办事处地址为 Clifton House, 75 Fort Street, PO Box 1350 GT, George Town, Grand Cayman, Cayman Islands。华侨城（亚洲）在香港九龙尖沙嘴广东道海港城港威大厦第六座 3203-4 室设立总办事处及主要营业地点，并于 2005 年 4 月 27 日根据香港法例第 32 章公司条例第 XI 部在香港注册为海外公司，华侨城（亚洲）于 2005 年 11 月 2 日在香港联交所主板上市，股份代码为 3366.HK，其目前持有香港政府公司注册处处长签发的编号为 No.F13980 的《海外公司登记证明书》及由香港政府商业登记署签发的登记证号码为 35575686-000-04-09-7 的《商业登记证》；公司董事长：郑凡；法定股本：20 亿股，每股面值 0.1 港元，已发行股本：251,790,000 股，已发行股份的已缴股款总值（不包括溢价）为 25,179,000 港元。

#### (9) 上海华侨城

上海华侨城拥有的全资、控股子公司及参股公司股权如下表所列：

序号	公司名称	注册资本（万元）	持股比例
1	深圳华侨城国际传媒演艺有限公司	5,000	10%

(10) 成都华侨城

成都华侨城拥有的全资、控股子公司及参股公司股权如下表所列：

序号	公司名称	注册资本（万元）	持股比例
1	深圳华侨城国际传媒演艺有限公司	5,000	10%
2	成都天府华侨城商业广场管理有限公司	1,000	100%
3	成都天府华侨城纯水岸商业管理有限公司	1,000	100%
4	成都天府华侨城湖滨商业管理有限公司	1,000	100%
5	成都天府华侨城万汇商城管理有限公司	1,000	100%
6	成都天府华侨城创展商业区管理有限公司	1,000	100%
7	成都天府华侨城公园广场管理有限公司	1,000	100%
8	成都天府华侨城大剧院管理有限公司	1,000	100%
9	成都天府华侨城都市娱乐有限公司	1,000	100%
10	成都天府华侨城酒店管理有限公司	1,000	100%

2. 标的公司及其控股子公司拥有的国有土地使用权和房屋所有权

(1) 标的公司及其控股子公司已取得完备权属证书的国有土地使用权和房屋所有权

标的公司	权利人	国有土地使用权		房屋所有权		备注
		数量（处）	面积（m <sup>2</sup> ）	数量（处）	面积（m <sup>2</sup> ）	
华房公司及其控股子公司	华房公司	--	--	1	2,395.28	固定资产类房屋
		--	--	457	189,347.08	投资性房地产
	深圳特区华侨城建筑安装工程公司	--	--	1	51.84	
	深圳招商华侨城投资有限公司	5	600,048.8	1	1,048.27	
	上海天祥华侨城投资有限公司	2	114,706	1	3,982.95	

	上海万锦置业发展有限公司	1	40,148	--	--	
	天津华侨城	4	289,508.2	--	--	
酒店集团	酒店集团	1	12,423.69	17	47,636.38	
香港华侨城控股子公司	安徽华力包装有限公司	1	66,667	5	20,782.22	
	上海华励包装有限公司	1	26,455	1	12,321.80	
	惠州华力包装有限公司	4	212,672.6	--	--	
	中山华力包装有限公司	2	51,725.10	1	28,531.98	
上海华侨城	上海华侨城	3	655,084.90	--	--	
泰州华侨城	泰州华侨城	4	494,319.50	2	9,941.65	
成都华侨城	成都华侨城	15	1,184,624.18	--	--	

(2) 标的公司及其控股子公司正在办理产权手续的土地使用权和房屋所有权及其他

标的公司	权利人	国有土地使用权		房屋所有权		备注
		数量(处)	面积(m <sup>2</sup> )	数量(处)	面积(m <sup>2</sup> )	
华房公司及其控股子公司	华房公司	--	--	3	2,110.85	固定资产类房屋，为外购位于深圳市盐田区新洲田的天麓一区 19 栋、天麓一区 20 栋、天麓七区 26 栋房产。上述房产系外购商品房，已签订合法有效的《商品房买卖合同》，取得权属证书不存在法律障碍。
	深圳特区华侨城装饰工程有限公司	--	--	1	3,300	为临时性简易厂房，无权属证书，系该公司出资建设并使用至今。依据华侨城集团提供的说明及本所律师的适当核查，该房屋并无权属争议及/或权利限制的情况，上述情形不构成本次发行股份购买资产的实质性法律障碍。
	上海天祥华侨城投资有限公司	6	456,193.2	--	--	上海天祥华侨城投资有限公司已与上海市闵行区房屋土地管理局签订相应的《上海市国有土地使用权出让合同》，土地出让金已支付完毕，国有土地使用权证正在办理中，依据华侨城集团提供的说明及本所律师的适当核查，取得有关国有土地使用权证不存在法律障碍。
酒店集团及其控股子公司	酒店集团	1	21,174.67	--	--	酒店集团已与深圳市市国土资源与房产管理局签订《深圳市土地使用权出让合同》（深地合字（2007）4030

						号), 依据华侨城集团提供的说明及本所律师的适当核查, 取得有关国有土地使用权证不存在法律障碍。
	华侨城大酒店	1	62,717.1	1	79,524.69	该土地使用权及地上建筑物原对应深房地字第 4000014983 号《房地产权证》, 该地上建筑物目前处于改建过程, 改建完成后将办理新的房地产权证(房地合一); 依据华侨城集团提供的说明及本所律师的适当核查, 该处土地及其地上建筑物取得新的房地产权证不存在法律障碍。
酒店管理公司	酒店管理公司	--	--	1	1,146	位于深圳湖北大厦内的房产, 尚未办理产权变更手续, 依据湖北省人民政府驻深圳办事处出具证明, 该等房产为酒店管理公司所有, 上述情形不构成本次发行股份购买资产的实质性障碍。
成都华侨城	成都华侨城	1	852,154.99	4	4,720	成都华侨城已与成都市国土资源局签订《国有土地使用权出让合同》(编号为 5101 金牛(2006) 出让合同第 47 号), 国有土地使用权证正在办理中, 依据华侨城集团提供的说明及本所律师的适当核查, 取得有关国有土地使用证不存在法律障碍。 房屋系成都华侨城从当地街道办事处购入的临时建筑, 无权属证书, 亦无权属争议。上述情形不构成本次发行股份购买资产的实质性法律障碍。

(3) 标的公司及其控股子公司尚需完备产权手续的土地使用权和房屋所有权

类型	华房公司及其控股子公司		酒店集团及其控股子公司		酒店管理公司及其控股子公司		华中电厂		水电公司	
	数量(处)	面积(m <sup>2</sup> )	数量(处)	面积(m <sup>2</sup> )	数量(处)	面积(m <sup>2</sup> )	数量(处)	面积(m <sup>2</sup> )	数量(处)	面积(m <sup>2</sup> )
建设于划拨土地上、尚未取得完备权属证书的房产	393	126,487	5	6,147	--	--	--	--	--	--
土地使用权归华侨城集团、尚未取得完备	111	74,993	2	34,205	3	6,349	--	--	--	--

权属证书的房产										
土地使用权归标的公司、尚未取得完备权属证书的房产	30	128,058	--	--	--	--	--	--	--	--
停车场（车库）、会所及其他配套物业，暂无法办理权属证书的建筑物	31	305,951	--	--	--	--	--	--	--	--
权属证书所载明的权利人与实际权利人不一致的房产	--	--	1	546	5	21,015	2	2,146	2	10,120
小计	565	635,489	8	40,898	8	27,364	2	2,146	2	10,120
合计	数量：585					面积：716,017				

上述尚需完备产权手续的土地使用权和房屋所有权具体情况说明如下：

① 关于上表所列前三种类型的尚未取得完备权属证书的房产

背景概述：

2003年1月28日，华侨城集团与深圳市规划与国土资源局签订《关于处理华侨城用地问题的协议》，该协议是依据华侨城片区开发建设的历史状况、为妥善解决华侨城片区土地问题而签订。根据协议约定，华侨城片区的土地使用权共4.47平方公里，其中在建或尚未完成开发程序的用地由华侨城集团缴纳土地出让金后变更为出让用地。对于在前述出让范围内且华侨城集团已支付全部土地出让金的用地须分宗签订《土地使用权出让合同书》，在签订《土地使用权出让合同书》时，华侨城集团作为国有土地使用权受让方；经华侨城集团同意，华房公司或华侨城集团下属全资子公司作为国有土地使用权受让方；涉及行政划拨地改为有偿使用性质或改变用地功能时，国有土地使用权出让金按当时市场地价标准计收，并于签订《土地使用权出让合同书》时补缴。根据深圳市国土资源和房产管理局直属分局于2008年3月5日出具的“深国房直函[2008]76号”《关于华侨城集团土地情况证明的复函》，华侨城城区土地一直由华侨城集团及其下属公司占有并经营使用，其用地权属清晰不存在争议，按《关于处理华侨城用地问题的协议》的有关约定及相关土地政策可以办理用地手续；华侨城片区内33宗行政划拨土地，在改为有偿使用性质时，可按《关于处理华侨城用地问题的协议》的有

关约定，缴纳市场地价后，依法办理出让手续及产权登记手续。

具体分为以下三种类型：

#### I 建设于划拨地上、尚未取得权属证书的房产

根据《关于处理华侨城用地问题的协议》、深国房直函[2008]76号《关于华侨城集团土地情况证明的复函》及标的公司或其下属企业提供的有关资料、华侨城集团出具的承诺函，上述房产对应的土地为划拨地，华侨城集团承诺自本次交易交割完成日起12个月内按有关规定办理土地使用权出让手续，并以适当的方式注入标的公司或其下属企业；并承诺促使并协助标的公司或其下属企业于办理完毕土地使用权出让手续之日起12个月内取得划拨土地上房产的相关权属证书。华侨城集团确认上述划拨地上的房产系由相应标的公司或其下属企业出资建设/购买并占有、使用至今，其权属归相应标的公司或其下属企业所有，并无权属争议及/或权利限制；如未能在上述承诺期限内取得划拨土地上房产的相关权属证书，华侨城集团将于上述承诺期限届满之日起6个月内购回上述未取得权属证书的房产。回购价格为上述资产在经国资委备案的《评估报告》中确定的评估值另加交割日至回购日期间以该评估值为基数计算的银行同期贷款利息。华侨城集团对发行人所作的上述承诺合法有效，可以有效保证发行人不受损失；因此，上述情形不构成本次发行股份购买资产的实质性法律障碍。

#### II 土地使用权归华侨城集团、尚未取得完备权属证书的房产

根据《关于处理华侨城用地问题的协议》，就上述房产对应的土地使用权，华侨城集团已支付相应土地出让金并分宗签订《土地使用权出让合同书》，华侨城集团已取得上述房产对应的土地使用权，但未取得土地使用权证书。根据标的公司或其下属企业提供的有关资料、华侨城集团出具的承诺函，上述房产为标的公司或其下属企业出资建设/购买且实际占有和使用至今，其权属归相应标的公司及其下属企业所有，并无权属争议及/或权利限制，华侨城集团拥有上述房产所对应的土地使用权，华侨城集团同意在主营业务整体上市完成后以适当的方式将土地使用权注入相应标的公司，实现房地权属合一，并承诺促使并协助各标的公司及其下属企业自本次发行股份购买资产交割完成日起24个月内办理并取得相关权属证书，如未能在上述承诺的期限内取得上述房产的相关权属证书，华侨

城集团将于上述承诺期限届满之日起 6 个月内购回上述未取得权属证书的房产。回购价格为上述资产在经国资委备案的《评估报告》中确定的评估值另加交割日至回购日期间以该评估值为基数计算的银行同期贷款利息。华侨城集团对发行人所作的上述承诺合法有效，可以有效保证发行人不受损失；因此，上述情形不构成本次发行股份购买资产的实质性法律障碍。

### III 土地使用权归标的公司、尚未取得完备权属证书的房产

根据《关于处理华侨城用地问题的协议》，就上述房产对应的土地使用权，华侨城集团已支付相应土地出让金并分宗签订《土地使用权出让合同书》，华侨城集团已取得上述房产对应的土地使用权，标的公司已就上述土地使用权与华侨城集团付款结算并取得上述房产对应的土地使用权，但尚未取得土地使用权证书。根据标的公司或其下属企业提供的有关资料、华侨城集团出具的承诺函，上述房产为标的公司或其下属企业出资建设/购买且实际占有和使用至今，其权属归相应标的公司及其下属企业所有，并无权属争议及/或权利限制，华侨城集团承诺促使并协助各标的公司及其下属企业自本次发行股份购买资产交割完成日起 24 个月内办理并取得相关权属证书；如未能在上述承诺的期限内取得上述房产的相关权属证书，华侨城集团将于上述承诺期限届满之日起 6 个月内购回上述未取得权属证书的房产。回购价格为上述资产在经国资委备案的《评估报告》中确定的评估值另加交割日至回购日期间以该评估值为基数计算的银行同期贷款利息。华侨城集团对发行人所作的上述承诺合法有效，可以有效保证发行人不受损失；因此，上述情形不构成本次发行股份购买资产的实质性法律障碍。

#### ② 关于停车场（车库）、会所及其他配套物业等暂无法办理权属证书的建筑物

根据华房公司提供的有关资料、华侨城集团出具的承诺函，上述建筑物系由华房公司出资建设并占有、使用至今，其面积未作为公共面积进行分摊，也未将建造费用分摊在房屋的销售价格中；该等建筑物权属归华房公司所有，并无权属争议及/或权利限制。因相关地方性法规尚未出台，上述停车场（车库）、会所及其他配套物业暂时无法办理权属证书。如上述建筑物无法取得权属证书及/或存在权属争议及/或权利限制的情形，由此给华侨城 A 造成的损失将由华侨城集团

承担。华侨城集团对发行人所作的上述承诺合法有效，可以有效保证发行人不受损失；因此，上述情形不构成本次发行股份购买资产的实质性法律障碍。

③ 关于权属证书所载明的权利人与实际权利人不一致的房产

I 酒店集团及其控股子公司（含酒店管理公司及其控股子公司）拥有的权属证书所载明的权利人与实际权利人不一致的房产

根据酒店集团及酒店管理公司提供的有关资料、华侨城集团出具的承诺函，上述房产系由相应标的公司及其下属企业出资建设/购买并占有、使用至今，其权属归相应标的公司及其下属企业所有，并无权属争议及/或权利限制；华侨城集团承诺促使并协助各标的公司及其下属企业自本次交易交割完成日起 12 个月内将上述房屋过户至实际权利人名下，使权属证书载明的权利人与实际权利人一致，如未能在上述承诺期限内将上述房产过户至实际权利人名下，华侨城集团同意赔偿实际权利人因过户未完成而遭受的损失。华侨城集团对发行人所作的上述承诺合法有效，可以有效保证发行人不受损失；上述情形不构成本次发行股份购买资产的实质性障碍。

II 华中电厂拥有的权属证书所载明的权利人与实际权利人不一致的房产

其中 1 处建筑面积 78.1 平方米的房屋（不含土地），目前权属证书所载明的权利人为华侨城经济发展总公司（华侨城集团之前身），但该房屋的实际权利人为华中电厂。根据华侨城集团出具的承诺函，华侨城集团确认深房地字第 4000002425 号房地产证项下的房产属华中电厂所有，并同意立即着手办理房产证手续及产权过户手续，如由于其他原因不能办理房产证手续及产权过户手续，华侨城集团不会因持有该深房地字第 4000002425 号房地产证向华中电厂主张任何权利，并赔偿华中电厂因不能取得权属证书而产生的损失。因此，上述情形不构成本次发行股份购买资产的实质性法律障碍。

另一处建筑面积 2,068.34 平方米的房屋（不含土地使用权），目前房产权属证书所载明的权利人为发行人，但实际权利人为华中电厂。根据发行人提供的书面说明，上述产权状况是由于发行人设立时华侨城集团以上述房地产证项下土地使用权、房产作为出资折合股份投入发行人而形成的。



经发行人于2000年10月10日召开的2000年第一次临时股东大会审议批准，发行人将其于水电公司100%权益及华中电厂70%权益与华侨城集团全资拥有的华房公司25%股权进行置换，上述房地产证项下的建筑物已作为华中电厂的资产被置换，但置换资产并不包括上述房地产证项下的土地使用权，因此相应土地的使用权仍归属发行人。

由于深圳市采用的是房地权属合一的房地产证，导致华中电厂在工商年检时面临着办公和生产用房权属不明的问题。为解决这一问题，经发行人第三届董事会第四次会议审议批准，发行人与华侨城集团于2005年5月11日签订《土地使用权转让合同》，发行人将上述房地产证项下的土地使用权转让给华侨城集团。华侨城集团受让上述土地使用权后，将继续交由华中电厂作为其办公及生产用房使用，使其房地权属合一。截至目前，该土地使用权的过户手续尚未办理完毕。由于华侨城集团拟将拥有华中电厂的股权（权益）转让给发行人，为避免土地使用权再次发生移转，经双方协商，决定终止履行已签署的《土地使用权转让合同》；待本次发行股份购买资产完成后，将在发行人体系内实现房地合一。

### III 水电公司拥有的权属证书所载明的权利人与实际权利人不一致的房产

该等房产的状况与上述第II项华中电厂拥有的建筑面积为2,068.34平方米的房产的情况相同。待本次发行股份购买资产完成后，将在发行人体系内实现房地合一。

#### (4) 华房公司房地产开发项目

① 已建成未全部销售完毕房地产开发项目：该等项目主要包括锦绣花园一期项目、海景花园项目、东方花园项目、桂花苑、燕含花园、荔枝苑、纯水岸四期、天鹅堡项目、湖滨花园项目、中旅广场一期项目、荔海楼项目、汇文楼项目、光侨街项目、湾厦花园项目、纯水岸六期项目。

其中燕含花园、天鹅堡项目、汇文楼项目、湾厦花园项目，建筑面积合计为7,874.05平方米，已经取得权属证书；纯水岸四期、纯水岸六期项目，建筑面积合计为20,555.35平方米，已取得土地使用权证，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、销售许可证，目前待售中。

锦绣花园一期项目、海景花园项目、东方花园项目、桂花苑、荔枝苑、湖滨花园项目、荔海楼项目、光侨街项目，建筑面积合计为 2,452.02 平方米，尚未取得权属证书，已包含在上述“五、（四）2.(3)标的公司及其控股子公司尚需完备产权手续的房屋所有权--②上述建设于划拨地上尚未取得权属证书的房产”所述情形中。

中旅广场一期项目，建筑面积合计为 5,907.72 平方米，已经签订相关土地出让合同，并取得深圳市国土资源和房产管理局出具的《房地产登记业务受理通知书》，有关权属证书正在办理中。依据华侨城集团提供的说明及本所律师的适当核查，该项目取得有关权属证书不存在法律障碍。

② 拟建或在建房地产开发项目：该等项目主要包括东方花园 H 区项目、东方花园 N1 区项目、栖湖花园二期 5 号地块(纯水岸七期)项目、栖湖花园二期 6 号地块项目、纯水岸壹号项目、华侨城大厦项目、侨城馨苑项目、侨北苑一期、侨北苑二期项目、栖湖花园 7 号地块项目、栖湖花园 8 号地块项目、栖湖花园 9 号地块项目、湾厦花园二期项目。

其中东方花园 H 区项目、栖湖花园二期 6 号地块项目、纯水岸壹号项目、华侨城大厦项目、侨北苑二期项目、栖湖花园 8 号地块项目、栖湖花园 9 号地块项目为拟建项目，目前尚处于立项审批阶段。

东方花园 N1 区项目：2003 年 12 月 14 日，华房公司与深圳市规划与国土资源局签订深地合字（2003）3074 号《深圳市土地使用权出让合同书》，取得宗地面积 10,653.32 平方米土地使用权，该项目已取得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、房地产证。

栖湖花园二期 5 号地块(纯水岸七期)项目：2008 年 6 月 13 日，华房公司与深圳市国土资源与房产管理局签署深地合字（2006）0089 号《深圳市土地使用权出让合同书》，取得宗地面积 21,476.47 平方米土地使用权，该项目已取得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、房地产证。

湾厦花园二期项目：1997 年 7 月 10 日，深圳市规划国土局与本项目合作方华房公司、深圳市蛇口湾厦实业股份有限公司、深圳市雅莲丰投资有限公司签订

《深圳市土地使用权出让合同书》，取得宗地面积 8,051.1 平方米土地使用权，该项目已取得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、房地产证。

栖湖花园 7 号地块项目：2008 年 12 月 19 日，华房公司与深圳市国土资源与房产管理局签署编号为(2008)8344 号的《增补协议书》，取得宗地面积 4,566.68 平方米的土地使用权，该项目已取得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、房地产证。

侨城馨苑项目：2006 年 8 月 8 日，华房公司与深圳市国土资源和房产管理局签订深地合字（2006）0117 号《深圳市土地使用权出让合同书》，取得宗地面积 6,389.9 平方米的土地使用权，项目目前正处于施工阶段，已取得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，房地产证正在办理中，依据华侨城集团提供的说明及本所律师的适当核查，取得有关权属证书不存在法律障碍。

侨北苑一期项目：2008 年 7 月 28 日，华房公司与深圳市国土资源与房产管理局签署编号为（2008）8182 号的《增补协议书》，取得宗地面积 19,494.52 平方米土地使用权，项目目前正处于施工阶段，已取得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，房地产证正在办理中，依据华侨城集团提供的说明及本所律师的适当核查，取得有关权属证书不存在法律障碍。

### 3. 标的公司拥有的重大生产经营设备

根据发行人及华侨城集团的承诺并经适当核查，本所律师认为，标的公司拥有完整的生产经营设备，重大生产经营设备权属清晰，标的公司有权占有、使用和处置该等重大生产经营设备。

### 4. 重大财产的产权风险

根据华侨城集团的承诺并经适当核查，本所律师认为，标的公司的重大财产不存在产权纠纷或潜在纠纷。

### 5. 重大财产的权利限制

华房公司与中信信托投资有限责任公司（以下简称“中信信托”）签订《深

圳华侨城租赁收入财产信托合同》，设立“华侨城地产租赁收入财产信托”，将华房公司拥有的 363,339.56 平方米租赁物业（以下简称“特定物业”）的租赁收入委托给中信信托管理、运用和处分，该信托项下包括 5.9 亿元优先级信托受益权和 0.6 亿元次级信托受益权，信托受益权存续期为 5 年。华房公司承诺在信托期限内对“特定物业”不得进行转让、赠与、抵押等处置行为。信托有效期至 2012 年 4 月 2 日止。

根据发行人及华侨城集团的承诺并经适当核查，本所律师认为，除上述披露事项外，标的公司的重大财产不存在设置抵押、质押及其他权利受到限制的情形。

#### （五） 标的公司的重大债权债务

本次发行股份购买资产完成后，标的公司承继其在本本次发行股份购买资产完成前的原有全部债权债务并继续履行其在发行股份购买资产完成前签订的合同、协议。因此，本次发行股份购买资产不涉及债权债务的转移。

#### （六） 标的公司的人员

本次发行股份购买资产仅涉及到标的公司股权变动，标的公司员工分别与各自标的公司签署的劳动合同继续有效，劳动关系未发生变动。因此，本次发行股份购买资产不涉及人员转移或人员安置问题。

#### （七） 标的公司的守法经营情况

根据标的公司的说明、相关主管部门出具的证明并经本所律师的适当核查，标的公司近三年没有因违反有关法律、法规和规范性文件而受到处罚的情形。

#### （八） 标的公司纳税情况

经标的公司税务主管机关出具相关证明及本所适当核查，标的公司不存在违反税务相关法律、法规和规范性文件规定而导致对其产生或可能产生重大不利影响之情形。

#### （九） 标的公司重大诉讼及仲裁

根据标的公司说明及本所律师的适当核查，标的公司目前不存在符合《深圳证券交易所股票上市规则》应当予以披露的正在进行或尚未了结的或可预见的导

致对其产生或可能产生重大不利影响的重大诉讼或仲裁。

## 六、 本次发行股份购买资产的信息披露

经核查，2009年5月19日，发行人发布了《重大事项停牌的公告》；2009年5月27日、2009年6月3日发行人分别发布《重大资产重组进展公告》；2009年6月8日，发行人第四届董事会第二十六次会议（临时）审议通过了本次发行股份购买资产相关议案，上述董事会决议及相关文件于2009年6月9日及时公告。

本所律师认为，截至本法律意见书出具之日，发行人履行了法定的信息披露义务，发行人和交易对方之间不存在应当披露而未披露的合同、协议、安排或其他事项。

## 七、 本次发行股份购买资产的实质性条件

### （一） 本次发行股份购买资产符合《重组办法》规定的相关条件

1. 根据标的公司出具的说明、相关主管部门出具的证明及本所律师的适当核查，标的公司在最近三年内不存在违反工商、税收、环境保护、质量监督、社会保障以及其他法律、行政法规，受到行政处罚且情节严重的情形；也不存在涉嫌犯罪被司法机关立案侦查，尚未有明确结论意见的情形。

据此，本所律师认为，本次交易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《重组办法》第十条第一项的要求。

2. 截至本法律意见书出具之日，发行人的股本总额为 2,621,088,126 股股份。本次交易完成后，发行人的股本总额将增至 3,107,478,020 股股份；华侨城集团持有发行人 1,751,478,024 股股份，持股比例为 56.36%，持股 10% 以下的社会公众股东合计持股比例为 43.64%，高于 25%。

据此，本所律师认为，本次交易完成后，发行人的股本总额和股权分布符合《证券法》和《深圳证券交易所股票上市规则》的规定，本次交易不会导致发行

人不符合股票上市条件，符合《重组办法》第十条第二项的要求。

3. 经核查，本次发行股份购买资产的价格是经国资委备案的资产评估报告所确定的标的产权净资产评估值，本次交易中发行人发行股份的价格为有关本次交易的第四届董事会第二十六次会议（临时）决议公告日前的 20 个交易日发行人的股票交易均价。发行人的独立董事发表的独立意见认为，本次交易的评估机构独立，评估假设前提合理，评估定价公允。

据此，本所律师认为，本次交易定价公允，截至本法律意见书出具之日不存在损害发行人和其股东利益的情形，符合《重组办法》第十条第三项的要求。

4. 经适当核查，本所律师认为，本次交易所涉及的标的股权权属清晰，不存在纠纷和潜在纠纷，标的股权的过户和转移不存在法律障碍，符合《重组办法》第十条第四项的要求。

5. 本次交易完成后，标的公司成为发行人的直接或间接全资子公司，发行人的主营业务不发生变化。经核查，标的公司所涉业务符合国家产业政策，不存在违反法律、法规和规范性文件而导致其无法持续经营的情形。

根据中瑞岳华出具的《盈利预测审核报告》（中瑞岳华专审字[2009]第 1580 号），本次交易完成后，发行人具有持续经营能力。

据此，本所律师认为，本次交易有利于发行人增强持续经营能力，不存在可能导致发行人在本次交易后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形，符合《重组办法》第十条第五项的要求。

6. 经核查，发行人业务、资产、财务、人员、机构等方面均独立于发行人控股股东、实际控制人及其控制的其他企业。华侨城集团已出具《承诺函》，承诺将从业务、资产、财务、人员、机构等方面保障发行人的独立性。

据此，本所律师认为，本次交易符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定，符合《重组办法》第十条第六项的要求。

7. 经核查，目前发行人已经按照《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规定，设置了股东大会、董事会、监事会等组

织机构，制定了相应的组织管理制度，组织机构健全。发行人上述规范法人治理的措施不因本次发行股份购买资产而发生重大变化，本次发行股份购买资产完成后，发行人仍将严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等法律、法规和规范性文件及《章程》的要求规范运作，保持并不断完善健全有效的法人治理结构。

据此，本所律师认为，本次交易符合《重组办法》第十条第七项的要求。

8. 根据发行人为本次发行股份购买资产编制的《深圳华侨城控股股份有限公司向特定对象发行股份购买资产暨关联交易报告书》和《盈利预测审核报告》（中瑞岳华专审字[2009]第 1580 号），本次发行股份购买资产完成后，发行人的资产规模、业务规模、盈利能力及抵御风险的能力将大幅增强。华侨城集团已就减少和规范与发行人的关联交易、避免与发行人同业竞争、保障发行人的独立性分别出具承诺函。

据此，本所律师认为，本次发行股份购买资产符合《重组办法》第四十一条第一款第一项的规定。

9. 中瑞岳华就发行人 2008 年度财务会计报告出具标准无保留意见《审计报告》；发行人不存在最近一年及一期财务会计报告被注册会计师出具保留意见、否定意见或者无法表示意见的审计报告的情形。

据此，本所律师认为，本次发行股份购买资产符合《重组办法》第四十一条第一款第二项的规定。

10. 发行人本次发行股份购买资产以发行股份方式支付资产购买对价，购买资产为标的公司的股权。标的公司的股权权属清晰，标的公司为持续经营的企业法人，标的公司的股权在约定期限内办理完毕权属转移手续不存在法律障碍。

据此，本所律师认为，本次发行股份购买资产符合《重组办法》第四十一条第一款第三项的规定。

11. 根据《发行股份购买资产协议书》，本次发行股份的发行价格为 15.16 元/股，为发行人第四届董事会第二十六次会议（临时）决议公告日（2009 年 6 月 9 日）前 20 个交易日的股票交易均价。

据此，本所律师认为，本次发行股份的发行价格符合《重组办法》第四十二条的规定。

12. 华侨城集团出具了《承诺函》，承诺自本次发行结束之日起三十六个月内不转让本次向其发行的股份。

据此，本所律师认为，华侨城集团的上述承诺符合《重组办法》第四十三条的规定。

(二) 本次发行股份购买资产符合《管理办法》规定的相关条件

1. 本次发行股份购买资产符合《管理办法》第三十七条的规定：

(1) 本次发行股份购买资产方案确定的特定对象是华侨城集团，待发行人股东大会审议通过本次发行股份购买资产方案后，华侨城集团即可作为本次发行股份购买资产的特定对象享有权利和承担义务；

(2) 本次发行股份购买资产的特定对象为华侨城集团，符合发行对象不超过十名的规定。

2. 本次发行股份购买资产符合《管理办法》第三十八条的规定

(1) 发行价格为定价基准日前二十个交易日发行人股票均价；

(2) 本次发行的股份自发行结束之日起 36 个月不进行转让；

(3) 本次发行股份购买的资产为华侨城集团持有的 12 家标的公司的股权，上述资产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；不会与控股股东或实际控制人产生新的同业竞争或影响公司生产经营的独立性；

(4) 本次发行股份购买资产完成后华侨城集团将持有发行人 1,751,478,024 股股份，占发行人总股本的 56.36%，华侨城集团将按照《收购办法》第六十二条之相关规定，经发行人股东大会批准后，向中国证监会提出豁免要约收购义务申请；

3、本次发行股份购买资产符合《管理办法》第三十九条规定



(1) 发行人本次发行股份购买资产的申请文件不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；

(2) 发行人不存在权益被控股股东或实际控制人严重损害且尚未消除的情形；

(3) 发行人及其子公司不存在违规对外提供担保且尚未解除的情形；

(4) 发行人现任董事、高级管理人员最近三十六个月内未受到过中国证监会的行政处罚。

(5) 发行人现任董事、高级管理人员不存在因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查的情形；

(6) 发行人最近一年及一期财务报表未被注册会计师出具保留意见、否定意见或无法表示意见的审计报告。

(7) 发行人未发生严重损害投资者合法权益和社会公共利益的其他情形。

(三) 本次发行股份购买资产符合《收购办法》的有关规定

本次发行股份购买资产前，华侨城集团持有发行人 1,265,088,130 股股份，占发行人总股本的 48.26%；本次发行股份购买资产完成后，华侨城集团将持有发行人 1,751,478,024 股股份，占发行人总股本的 56.36%，华侨城集团承诺自本次发行结束之日起三十六个月内不转让本次向其发行的股份。根据《收购办法》第六十二条之相关规定，经发行人股东大会批准后，华侨城集团将据此向中国证监会提出豁免要约收购义务申请。

## 八、 本次发行股份购买资产涉及的关联交易及同业竞争

### (一) 关联交易

#### 1. 本次发行股份购买资产涉及的关联交易

鉴于本次发行股份购买资产的交易双方为华侨城 A 及其控股股东华侨城集团，本次发行股份购买资产构成华侨城集团与华侨城 A 的关联交易。经本所律

师适当核查，华侨城 A 及华侨城集团已就本次发行股份购买资产事宜签订《发行股份购买资产协议》（详见本法律意见书“四、本次发行股份购买资产涉及的协议”）。

本次发行股份购买资产涉及的关联交易，已经华侨城 A 于 2009 年 6 月 8 日召开的第四届董事会第二十六次会议在关联董事回避的情况下审议通过，并提交华侨城 A 2009 年第二次临时股东大会审议。华侨城 A 全体独立董事已就本次发行股份购买资产涉及的关联交易发表独立意见，认为发行人本次发行股份购买资产的行为，符合中国法律法规以及中国证监会的相关规定，方案合理、切实可行，符合发行人长远发展，符合发行人和全体股东的利益，没有损害中小股东的利益；通过本次交易，华侨城集团内与旅游、地产业务相关的主营业务及资产整体注入发行人，从根本上避免了华侨城集团与发行人在未来产生同业竞争的可能，并能够大量减少华侨城集团及其关联方与发行人之间的关联交易；本次交易的实施有利于进一步提高发行人业务和资产的完整性，增强了发行人的核心竞争力和可持续发展能力，有利于促进发行人的长远发展，符合发行人的利益。

根据《发行股份购买资产协议》的相关条款及华侨城 A 独立董事发表的独立意见，并经本所律师适当核查，本所律师认为，发行人本次发行股份购买资产涉及的关联交易除尚待发行人股东大会在关联股东回避的情况下审议通过外，已经履行了相关法律程序，符合法律、法规和规范性文件以及发行人章程及相关关联交易管理制度的规定。

## 2. 本次交易完成前三年存在的关联交易

### (1) 经常性关联交易

#### 1) 购买商品

（单位：万元）

关联方名称	2008 年度		2007 年度		2006 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
水电公司	1,214.20	100%	1,134.65	100%	2,273.27	100%
合计	1,214.20	100%	1,134.65	100%	2,273.27	100%

注：华侨城 A 之分公司欢乐谷公司按深圳政府规定水电费标准进行计付。

#### 2) 销售货物

(单位: 万元)

关联方名称	2008 年度		2007 年度		2006 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
康佳集团	---	---	4,230.00	6.99%	---	---
华房公司	7,055.00	3.26%	14,130.00	23.34%	---	---
华侨城集团	2,907.00	1.35%	---	---	---	---
合 计	9,962.00	4.61%	18,360.00	30.33%	---	---

注: 华侨城 A 之子公司东部华侨城与康佳集团、华房公司签订销售合同, 将其开发的位于深圳市盐田区三洲田东部华侨城天麓一区的三套房产(东部华侨城天麓一区房屋)销售给上述公司。定价原则: 市场价格。

### 3) 提供劳务

(单位: 万元)

关联方名称	2008 年度		2007 年度		2006 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
成都华侨城	565.00	0.16%	---	---	---	---
合 计	565.00	0.16%	---	---	---	---

### 4) 受托管理及委托管理

#### ① 受托管理华房公司所持北京华侨城 27.03% 股权

2003 年 12 月 29 日, 华侨城 A 与华房公司签订《股权托管协议》, 约定华侨城 A 同意接受华房公司委托, 代其行使其所持有的北京华侨城 27.03% 股权所代表的股东权利(股份处置权、收益权除外), 托管期限自托管协议生效日起至北京华侨城存续期满为止, 托管费用为零元, 该项关联交易已经华侨城 A 第三届董事会第三次临时会议审议通过。

#### ② 受托管理华房公司所持上海华侨城 35% 股权

2006 年 5 月 18 日, 华侨城 A 与华房公司签订《上海华侨城投资发展有限公司股权托管协议》, 约定华侨城 A 同意接受华房公司委托, 代其行使其所持有的上海华侨城 35% 股权所代表的股东权利(股份处置权、收益权除外), 托管期限自托管协议生效日起至上海华侨城存续期满为止, 托管费用为零元。该项关联交易已经华侨城 A 2005 年度股东大会审议通过。

#### ③ 委托华房公司管理华侨城 A 所持成都华侨城 35% 股权

2006年5月18日，华侨城A与华房公司签订《成都天府华侨城实业发展有限公司》，约定华侨城A将其持有的成都华侨城35%股权所代表的股东权利（股份处置权、收益权除外）委托华房公司管理，托管期限自托管协议生效日起至成都华侨城存续期满为止，托管费用为零元。该项关联交易已经华侨城A2005年度股东大会审议通过。

④ 委托酒店管理公司管理华侨城A之子公司东部华侨城下属酒店

2005年11月21日，东部华侨城酒店管理公司签订的《茵特拉根温泉酒店管理合同》，约定东部华侨城将位于深圳市盐田区大梅沙东部华侨城酒店委托给酒店管理公司管理，东部华侨城按约定支付管理费。

5) 提供担保

华侨城A为长沙世界之窗提供2,905万元的借款担保，借款期限为2008年9月27日至2009年3月27日。在2006年-2008年期间，华侨城A为子公司东部华侨城提供贷款担保，具体情况如下：

(单位：万元)

接受担保方	担保贷款金额		
	2008年12月31日	2007年12月31日	2006年12月31日
东部华侨城	---	40,950.00	41,350.00
长沙世界之窗	2,905.00	---	---

6) 接受担保

① 华侨城A之子公司东部华侨城接受下列公司提供担保贷款：

(单位：万元)

担保方	担保贷款金额		
	2008年12月31日	2007年12月31日	2006年12月31日
华侨城投资/秋实公司	3,046.00	40,950.00 *	41,350.00 *
华侨城投资	---	---	1,363.64
华侨城集团	---	---	---
合计	3,046.00	40,950.00	42,713.64

注：根据东部华侨城第一届董事会第十一次会议决议，同意该公司向银行申请综合授信额度由10亿元增加至16亿元。该额度下的贷款由各股东按股权比例分别提供有效担保。

② 华侨城A之子公司北京华侨城接受下列公司提供担保贷款：

(单位：万元)

担保方	担保贷款金额		
	2008年12月31日	2007年12月31日	2006年12月31日
华房公司	---	30,000.00	30,000.00
合计	---	30,000.00	30,000.00

## 7) 业务合作

### ① “波托菲诺”房地产开发项目

2001年10月31日，华侨城A与华房公司签订《华侨城“波托菲诺”房地产项目合作经营协议书》，约定华侨城A与华房公司合作开发华侨城“波托菲诺”房地产项目。根据协议及预算，该合作项目总建筑面积59万平方米，预计总投资27.30亿元，由双方各投资50%。该合作项目用地由华房公司按约定价格向华侨城集团取得。上述关联交易已经华侨城A2001年第二次临时股东大会审议通过。

### ② 东部华侨城商品房房地产开发项目

2004年9月6日，华侨城A之控股子公司东部华侨城与华房公司签署《房地产合作开发协议书》，约定东部华侨城与华房公司合作开发东部华侨城商品房（别墅、公寓）房地产开发项目，在保持土地权属不变的情况下，东部华侨城提供土地和资金；东部华侨城按建筑面积以每平方米500元的标准向华房公司支付开发管理费用，开发管理费用分为规划设计、开发建设、竣工销售三个阶段平均支付；同时双方利润分配比例为东部华侨城93%、华房公司7%。上述关联交易已经华侨城A第四届董事会第二次临时会议审议通过。

## 8) 商标使用费

“华侨城”商标由华侨城集团注册并拥有，根据华侨城A与华侨城集团签订的《商标许可使用合同》，华侨城集团许可华侨城A及华侨城A的分公司、控股子公司及参股子公司使用注册商标，使用期限自2003年1月1日至2007年12月31日止。在华侨城A与华侨城集团于2008年8月27日续签的《商标使用许可合同》中约定商标许可使用期限为商标有效期，华侨城集团应于商标有效期到期前6个月办理商标续展手续维护其注册效力，并于商标续展申请获得批准后

与华侨城 A 续签《商标使用许可合同》，许可后华侨城 A 继续独占使用上述商标。2006 年华侨城 A 按约定计提商标使用费 184 万元，2007 年计提 46 万元，2008 年计提 50 万元。

## 9) 其他交易

### ① 综合授信额度的使用

华侨城 A 已与招商银行华侨城支行、建设银行华侨城支行等七家银行签订了综合授信合同，经银行许可且华侨城 A 授权，华侨城 A 之子公司或联营公司可以使用该额度下借款。

(单位：万元)

使用方	与华侨城 A 之关系	综合授信额度使用金额		
		2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日	2006 年 12 月 31 日
东部华侨城	华侨城 A 之子公司	20,500	30,500	10,000
北京华侨城	华侨城 A 之子公司	64,000	88,500	74,500
长沙世界之窗	华侨城 A 之联营公司	---	3,522	3,772

### ② CITY INN 特约加盟费

2005 年 5 月 16 日，华侨城 A 之合营公司深圳世界之窗与酒店管理公司签订的《世界之窗 CITY INN 特约加盟协议书》，深圳世界之窗以特约加盟方式申请品牌管理，成为 CITY INN 连锁酒店，合作期限自 2005 年 7 月至 2010 年 6 月，按合同约定向酒店管理公司支付品牌管理和市场推广费（总称“加盟费”）。

(单位：万元)

有关各方	与华侨城 A 之关系	加盟费金额		
		2008 年度	2007 年度	2006 年度
深圳世界之窗（支付方）	华侨城 A 之合营公司	---	---	6.36
酒店管理公司（接受方）	控股公司之子公司			

### ③ 租金收入

根据华侨城 A 之分公司欢乐谷公司与城市客栈签订的《房地产租赁合同》，将原欢乐谷青年旅馆房产出租给城市客栈使用，按合同约定每月收取租赁费。

(单位：万元)

有关各方	与华侨城 A 之关系	加盟费金额

		2008 年度	2007 年度	2006 年度
欢乐谷公司（接受方）	华侨城 A 之分公司	110.00	110.00	110.00
城市客栈（支付方）	控股公司之子公司			

根据华侨城 A 之子公司北京华侨城与城市客栈签订的《房屋租赁合同》，将位于北京市朝阳区东四环小武基北路的维吉奥商业广场北区楼宇出租给其使用。

（单位：万元）

有关各方	与华侨城 A 之关系	租赁费金额		
		2008 年度	2007 年度	2006 年度
北京华侨城（接受方）	华侨城 A 之子公司	677.41	---	---
城市客栈（支付方）	控股公司之子公司			

#### ④ 2006 年-2008 年其他与华侨城集团的关联交易情况

（单位：万元）

关联公司名称	交易性质	2008 年度	2007 年度	2006 年度
华侨城集团	土地使用费（注 1）	---	---	525.75
	租金（注 2）	874.00	932.58	1,272.51
	华侨城中小学办学经费（注 3）	---	---	32.26

注 1：华侨城集团按照规定向深圳市国土资源与房产管理局计缴华侨城片区整体土地的土地使用费，根据华侨城 A 之子公司锦绣中华公司和华侨城旅行社所占用的土地面积应计的土地使用费由该两公司承担；

注 2：华侨城 A 及子公司国际传媒公司、华侨城旅行社办公所用之场地归属华侨城集团公司，根据华侨城 A 与华侨城集团公司签定的《房屋租赁合同》，向华侨城集团支付房屋租金；华侨城 A 之合营公司深圳世界之窗经营场地占用的土地使用权归属华侨城集团，根据该公司与华侨城集团签定的《公司用地租赁合同》及其补充协议，向华侨城集团支付租赁费；华侨城 A 之分公司欢乐谷公司经营场地占用的土地使用权归属华侨城集团，根据该公司与华侨城集团签定的《土地使用权租赁合同》，向华侨城集团支付租赁费。

注 3：华侨城 A 及分公司欢乐谷公司，合营公司锦绣中华公司、深圳世界之窗因员工子女就学，承担华侨城中小学的部分办学经费。

#### (2) 偶发性关联交易

##### 1) 2006 年—2008 年与关联方之间提供资金情况

（单位：万元）

2008 年度	向关联方提供资金		关联方向华侨城 A 提供资金	
	发生额	余额	发生额	余额
华侨城集团	---	---	160,000.00	160,000.00
华侨城投资	---	---	---	5,400.00
秋实公司	---	---	600.00	600.00
华房公司	20,041.92	---	15,000.00	---

天津华侨城	2,295.08	32,000.00	---	---
合 计	22,337.00	32,000.00	175,600.00	166,000.00
2007 年度	向关联方提供资金		关联方向华侨城 A 提供资金	
	发生额	余额	发生额	余额
南磨房	-40.15	---	---	---
华侨城投资	---	---	---	5,400.00
合 计	-40.15	---	---	5,400.00
2006 年度	向关联方提供资金		关联方向华侨城 A 提供资金	
	发生额	余额	发生额	余额
南磨房	-57.43	40.15	---	---
华侨城投资	---	---	---	5,400.00
合 计	-57.43	40.15	---	5,400.00

## 2) 购买商品以外的其他资产

(单位：元)

关联方名称	2008 年度		2007 年度		2006 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
香港华侨城	26,878.31	100%	7,188.99	100%	78.29	100%
合 计	26,878.31	100%	7,188.99	100%	78.29	100%

注：根据华侨城 A 之子公司北京华侨城第一届六次董事会决议，该公司与香港华侨城签定设备购买及服务设计合同 2,339.44 万美元，折合人民币 19,395.67 万元，截止 2006 年 12 月 31 日止，已支付完毕，其中 2006 年度支付 78.29 万元；

华侨城 A 之子公司上海华侨城与香港华侨城签署了游乐设备进口委托代理协议，根据协议规定，该公司与游乐设备的海外供应商就设备购买和设计服务合同独立进行洽谈，待各项条款议定后，香港华侨城作为该公司进口游乐设备的海外代理，代表该公司与海外供应商签署合同，代理采购进口设备，按付款金额的 2% 收取代理佣金。

2007 年度，上海华侨城与香港华侨城签定设备购买及服务设计合同 1,712.90 万美元，折合人民币 13,018.04 万元，截止 2007 年 12 月 31 日止，已支付 7,188.99 万元。按已付款金额计算，支付香港华侨城代理佣金为 143.78 万元。

2008 年度，上海华侨城与香港华侨城签订设备购买及服务设计合同美元 847.60 万元，欧元 1,310.37 万元，共计折合人民币 20,347.22 万元；累计签署美元 1,801.40 万元，欧元 2,300.87 万元，瑞士法郎 667.9 万元，共计折合人民币 42,127.09 万元，截止 2008 年 12 月 31 日，已累计支付人民币 34,067.30 万元，尚未支付人民币 8,059.79 万元。按已付款金额计算，累计代理佣金为人民币 681.35 万元。

## 3) 销售商品以外的其他资产

经华侨城 A 第三届董事会第四次会议审议通过，华侨城 A 向华侨城集团转让华侨城 A 所拥有的三宗土地（房地产证号分别为：“深房地字第 4000044630”、“深房地字第 4000044631”、“深房地字第 4000044632”）的土地使用权。转让价



格在截止 2004 年 9 月 30 日止资产评估价值基础上确认，双方确认交易价格为人民币 357.59 万元。华侨城 A 于 2006 年收到上述款项，产权变更手续尚未完成。截止目前，上述土地使用权的过户手续尚未办理完毕，由于华侨城集团拟将水电公司、华中电厂的股权转让给华侨城 A，为避免土地使用权再次发生转移，经双方协商，决定终止履行已签署的《土地使用权转让合同》，待本次交易完成后，将在华侨城 A 体系内实现房地合一。

#### 4) 共同投资

##### ① 投资设立上海华侨城

经华侨城 A 2005 年第二次临时股东大会审议通过，华侨城 A 与华房公司、香港华侨城共同投资设立上海华侨城，主要开发上海主题旅游综合项目，上海华侨城注册资本为人民币 40,000 万元，持股比例分别为 40%、35%、25%。华侨城 A 第三届董事会第七次会议同意上述投资的投资方进行了变更，由华侨城集团代替香港华侨城进行投资，持股比例不变，上海华侨城于 2006 年 3 月 9 日注册成立。

##### ② 投资设立泰州华侨城

经华侨城 A 第四届董事会第二次临时会议审议通过，华侨城 A 之子公司东部华侨城、华侨城集团、深圳市朝向东部体育管理有限公司、广东恒丰投资集团有限公司共同投资设立泰州华侨城，持股比例依次为 50%、20%、15% 和 15%；泰州华侨城注册资本为人民币 6,500 万元，主要开发建设泰州华侨城综合旅游休闲项目，于 2006 年 11 月 8 日注册成立。

##### ③ 投资设立天津华侨城

经华侨城 A 2007 年第二次临时股东大会审议通过，华侨城 A 与华房公司共同投资设立天津华侨城，持股比例依次为 40% 和 60%。天津华侨城注册资本为人民币 40,000 万元，主要以自有资产向房地产行业投资、房地产开发、销售，于 2007 年 11 月 28 日注册成立。

#### 5) 委托贷款

(单位：万元)

委托方	借款方	贷款银行	借款金额	借款期限
华侨城集团	东部华侨城	中国农业银行华侨城支行	20,000	2005年11月16日-2007年11月14日
华侨城集团	东部华侨城	招商银行华侨城支行	5,000	2005年12月16日-2007年12月16日
华侨城A	天津华侨城	中国建设银行深圳市分行	32,000	2007年12月19日-2008年12月18日
华侨城集团	东部华侨城	招商银行华侨城支行	5,000	2007年12月7日-2008年12月7日
华侨城集团	东部华侨城	中国农业银行华侨城支行	20,000	2007年11月15日-2008年11月15日
华房公司	东部华侨城	中国建设银行沙头角支行	10,000	2007年9月25日-2008年9月25日
水电公司	东部华侨城	中国农业银行华侨城支行	2,600	2007年11月28日-2008年11月28日
华侨城集团	东部华侨城	中国建设银行沙头角支行	20,000	2008年9月16日-2009年9月16日
华侨城集团	东部华侨城	中国建设银行沙头角支行	100,000	2008年7月25日-2009年7月10日
华侨城集团	泰州华侨城	中国建设银行华侨城支行	13,000	2008年8月15日-2009年7月10日
华侨城集团	泰州华侨城	中国建设银行华侨城支行	7,000	2008年9月16日-2009年7月10日
华侨城集团	泰州华侨城	中国建设银行华侨城支行	20,000	2008年12月1日-2009年11月10日

### (3) 最近一年关联往来余额

(单位：万元)

项目	关联公司名称	2008年12月31日	2007年12月31日	2006年12月31日
应收账款	华侨城集团	166.93	44.63	---
	华房公司	13.55	16.99	---
	城市客栈	677.41	---	---
	北京物业	139.89	---	---
其他应收款	华侨城集团	26.05	62.35	30.26
	华房公司	---	---	42.20
	南磨房	---	---	40.15
	天津华侨城	24.65	---	---
应付账款	华侨城集团	---	---	19.60
	水电公司	---	---	14.23
其他应付款	华侨城集团	5.00	740.29	900.14
	酒店管理公司	109.25	74.37	---
	华房公司	3,698.61	---	---
长期应付款	华侨城投资	5,400.00	5,400.00	5,400.00
	秋实公司	600.00	---	---
持有至到期投资	天津华侨城	32,000.00	---	---

### 3. 本次交易完成后的关联交易

本次交易完成之后，华侨城集团内与主营业务相关的经营性资产将整体进入华侨城A；同时，在完成本次交易之后，华侨城集团仍持有康佳集团的股权，仍

保留“华侨城”商标的所有权，并且在深圳华侨城区域内仍保留部分土地的土地使用权。因此，在有关土地使用权、商标所有权由华侨城集团转至华侨城 A 或下属子公司名下之前，华侨城 A 及下属子公司将与华侨城集团产生土地使用权租赁、商标使用许可等类型的关联交易。

将成为华侨城 A 下属子公司的相关企业于 2008 年 4 月 4 日就有关土地使用权租赁与华侨城集团订立的相关协议如下表所列：

承租方	用地名称	面积 (平方米)	租赁期限 (年)	起止日期	年租金 (万元)
海景酒店	深圳华侨城海景酒店占地	10,478.26	18	2008 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	112.22
兴侨实业	深圳华侨城东部工业区 E2 厂房	3,189.1	18	2008 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	7.81
华房公司	深圳华侨城香山村 1—5 栋及食堂	16,171	18	2008 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	63.50
华房公司	深圳华侨城保龄球馆	6,759.2	18	2008 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	72.39
华房公司	深圳华侨城华山村 1—5 栋	22,201.7	18	2008 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	87.19
华房公司	深圳华侨城高尔夫练习场	52,235.52	18	2008 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	118.19
华房公司	深圳华侨城工业区厂房	109,542.45	18	2008 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	268.16
酒店管理公司	深圳华侨城新侨大厦	1,715	18	2008 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	18.37

预计本次发行股份购买资产结束后，将成为华侨城 A 下属子公司的相关企业就有关土地使用权与华侨城集团重新签订上述协议，该等协议将构成发行人与华侨城集团之间新增的持续性关联交易。

华侨城集团对于在本次交易完成后可能与华侨城 A 发生的关联交易作出如下承诺：

1) 本次交易完成后，华侨城集团对存在的关联交易进行规范梳理，对于确有必要存在的关联交易，其关联交易价格按照公平合理及市场化原则确定并签订相关关联交易协议，确保华侨城 A 及其他股东利益不受侵害；

2) 华侨城集团严格遵守相关法律法规、华侨城 A 公司章程、股东大会事规则及华侨城 A 关联交易决策制度等规定，履行关联交易决策、回避表决等公

允决策程序；

3) 如出现因华侨城集团违反上述承诺与保证而导致华侨城 A 或其他股东权益受到损害的情况，华侨城集团将依法承担相应的赔偿责任；

4) 本承诺事项自华侨城集团签字盖章之日起生效，在华侨城 A 于国内证券交易所上市且华侨城集团作为华侨城 A 的控股股东或主要股东期间持续有效且不可撤销。

本所律师认为，华侨城集团的上述承诺合法有效。华侨城集团遵从该承诺将有利于规范发行人本次交易完成后的关联交易并保证华侨城 A 及其他股东利益不会受到侵害。

## （二） 同业竞争

1. 本次交易不会导致华侨城集团与华侨城 A 之间产生新的同业竞争。

2. 华侨城集团在发行人设立时已书面承诺不与发行人发生同业竞争。经本所律师核查，华侨城集团虽通过华房公司从事房地产业务，但发行人亦是华房公司股东，与发行人有着共同利益基础，不存在各自为营、此消彼长的不良竞争。在华侨城集团体系内，从事房地产业务的公司均为发行人的控股或参股公司，不存在与发行人有竞争关系的独立关联方。因此，发行人与华侨城集团在房地产业务方面存在同业经营行为，但不构成实质性的同业竞争。本次发行所涉及的资产收购完成后，华房公司将成为发行人全资子公司，华侨城集团与发行人不存在同业竞争的情形。

3. 华侨城集团关于避免同业竞争的承诺

在本次交易完成后，为确保华侨城 A 及下属子公司业务的持续发展，避免华侨城集团及华侨城集团控制的企业经营的业务与华侨城 A 从事的业务出现同业竞争的情形，华侨城集团根据有关法律、法规的规定，作出如下承诺和保证：

(1) 华侨城集团确认及保证不存在与华侨城 A 直接或间接的同业竞争的情况；

(2) 华侨城集团承诺不会在中国境内或境外，直接或间接从事或发展与华侨

城 A 经营范围相同或相类似的业务或项目；

(3) 华侨城集团承诺不利用华侨城集团从华侨城 A 获取的信息从事、直接或间接参与华侨城 A 相竞争的活动,并承诺不进行任何损害或可能损害华侨城 A 利益的其他竞争行为；

(4) 华侨城集团从任何第三方获得的任何商业机会与华侨城 A 所从事的业务有实质性竞争或可能有实质性竞争,则华侨城集团将立即通知华侨城 A,并将该商业机会让与华侨城 A；

(5) 如出现因华侨城集团违反上述承诺与保证而导致华侨城 A 或其他股东权益受到损害的情况,华侨城集团将依法承担相应的赔偿责任；

(6) 上述承诺事项自华侨城集团签字盖章之日起生效,在华侨城 A 于国内证券交易所上市且华侨城集团作为华侨城 A 的控股股东或主要股东期间持续有效且不可撤销。

## **九、 本次发行股份购买资产触发的要约收购义务及其豁免**

就本次发行股份购买资产,发行人需向华侨城集团发行 486,389,894 股股份作为标的资产购买对价。本次发行股份购买资产完成后,华侨城集团将持有 1,751,478,024 股发行人股份,占发行人总股本的 56.36%,前述情形已触发《收购办法》规定的要约收购义务,对此华侨城集团已出具承诺函,承诺自本次发行结束之日起三十六个月内不转让本次向其发行的股份。待发行人股东大会在关联股东回避表决下同意华侨城集团免于发出收购要约后,华侨城集团可依据《收购办法》第六十二条之相关规定申请豁免以要约收购方式增持发行人股份。该等要约收购豁免事项尚需经发行人股东大会在关联股东回避表决下批准及中国证监会批准。

## **十、 本次发行股份购买资产涉及的证券服务机构及其资格**

经本所律师核查,参与发行人本次发行股份购买资产的证券服务机构如下：

(一) 独立财务顾问

发行人本次发行股份购买资产的独立财务顾问为中信证券。经本所律师核查，中信证券具有合法的执业资格。

(二) 审计机构

发行人本次发行股份购买资产的审计机构为中瑞岳华。经本所律师核查，中瑞岳华具有合法的执业资格。

(三) 资产评估机构

发行人本次发行股份购买资产的资产评估机构为中企华。经本所律师核查，中企华具有合法的执业资格。

(四) 法律顾问

本所担任发行人本次发行股份购买资产的法律顾问，本所具有合法的执业资格。

经核查，本所律师认为，参与本次发行股份购买资产活动的独立财务顾问、审计机构、资产评估机构及法律顾问均具有必备的执业资格。

## 十一、相关当事人证券买卖行为的核查

(一) 发行人及其董事、监事和高级管理人员的证券买卖行为

根据发行人的自查报告及中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司出具的查询报告，除下述情况外，发行人现任董事、监事、高级管理人员及其直系亲属在核查期间（2008年12月19日至2009年5月19日），不存在买卖发行人股票的情况：

公司	姓名	身份	核查期间买卖发行人股票的情况
发行人	任克雷	发行人董事	2009年2月11日卖出15,674股； 2009年2月13日卖出20,000股； 2009年2月24日卖出40,000股
	王如泉	发行人董事	2009年2月13日卖出80,000股； 2009年4月30日卖出20,000股；

			2009年5月4日卖出70,000股； 2009年5月6日卖出20,000股； 2009年5月7日卖出10,000股； 2009年5月12日卖出2,000股
	董亚平	发行人监事	2009年2月25日卖出66,600股； 2009年5月7日卖出100,000股； 2009年5月8日卖出50,800股；
	吴斯远	发行人董事	2009年2月13日卖出21,000股； 2009年5月8日卖出20,000股
	王晓雯	发行人监事	2009年2月24日卖出25,000股； 2009年5月6日卖出50,400股
	欧阳建昕	发行人监事	2009年4月30日卖出41,000股； 2009年5月13日卖出5,600股
	刘升勇	发行人高级管理人员	2009年2月25日卖出80,000股； 2009年5月11日卖出66,600股
	陈剑	发行人董事	2009年2月9日卖出190,000股
	郑凡	发行人董事	2009年5月5日卖出266,600股
	高军	发行人董事、高级管理人员	2009年2月6日卖出20,000股
	陈孟炯	发行人高级管理人员	2009年1月12日卖出700股
	王刚	发行人高级管理人员	2009年2月13日卖出6,600股； 2009年4月30日卖出10,000股； 2009年5月6日卖出20,000股； 2009年5月7日卖出10,000股； 2009年5月8日卖出10,000股

经核查：

经深交所审核同意，发行人股票于2009年5月19日停牌。2009年6月8日，发行人召开董事会会议，审议通过本次发行股份购买资产的有关议案。上述卖出发行人股票人员所卖出之股票均为其作为股权激励对象而取得的股票，其卖出发行人股票行为符合《上市公司董事、监事和高级管理人员所持本公司股份及其变动管理规则》及《公司限制性股票激励计划》的相关规定。依据上述人员出具的声明，上述人员卖出发行人股票的行为是基于对二级市场交易情况的自行判断而进行的操作，不是利用内幕信息从事的证券交易活动。

综上所述，本所律师认为，上述发行人董事、监事、高级管理人员卖出发行人股票的行为系基于对二级市场交易情况的自行判断而进行的操作，不是利用内

幕信息从事的证券交易活动，其卖出发行人股票的行为不具备内幕交易的基本构成要件，不属于《证券法》所禁止的证券交易内幕信息的知情人利用内幕信息从事证券交易的活动。

## （二） 华侨城集团总裁办公会成员证券买卖行为

根据华侨城集团的自查报告及中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司出具的查询报告，除下述情况及已经在发行人及其董事、监事和高级管理人员的证券买卖行为中披露的华侨城集团总裁办公会成员卖出的发行人股票的情况外，华侨城集团现任总裁办公会成员及其直系亲属在核查期间，不存在买卖发行人股票的情况：

公司	姓名	身份	核查期间买卖发行人股票的情况
华侨城集团	陈红兵	华侨城集团 党委常委候松容 配偶	2009年1月7日卖出700股

2009年5月15日，华侨城集团总裁办公会审议本次发行股份购买资产事宜，在本次会议前，候松容未参与本次发行股份购买资产的具体决策。其配偶陈红兵已出具书面声明，在核查期间内卖出发行人股票是基于对二级市场交易情况的自行判断而进行的操作，不是利用内幕信息从事的证券交易活动。综上所述，本所律师认为，陈红兵卖出发行人股票的行为不具备内幕交易的基本构成要件，不属于《证券法》所禁止的证券交易内幕信息的知情人利用内幕信息从事证券交易的活动。

## （三） 本次发行股份购买资产的证券服务机构及其相关人员的证券买卖行为

根据中信证券、中企华、中瑞岳华、本所的自查报告及中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司出具的查询报告，本次发行股份购买资产的证券服务机构及其具体业务经办人员在核查期间，不存在买卖发行人股票的情况。

## 十二、 结论意见

综上所述，本所律师认为：



(一) 本次发行股份购买资产的交易双方均依法有效存续，具备相应的主体资格。

(二) 本次发行股份购买资产已履行的批准或授权程序合法有效；本次发行股份购买资产构成关联交易，并已依法履行必要的信息披露义务和审议批准程序；本次发行股份购买资产尚需发行人股东大会的批准，发行人购买香港华侨城有限公司股权尚需商务部批准，发行人申请豁免对于香港华侨城有限公司控股的华侨城(亚洲)控股有限公司的强制全面要约义务尚需香港证券及期货事务监察委员会批准，本次发行股份购买资产尚需中国证监会的核准，华侨城集团申请豁免以要约收购方式增持发行人股份尚需中国证监会批准。

(三) 本次发行股份购买资产涉及的标的股权权属清晰，不存在纠纷和潜在纠纷，办理股权变更登记不存在法律障碍；标的股权所涉及企业的部分资产存在权属证书不完备或其他权利受到限制的情形，根据华侨城集团出具的相关《承诺函》、相关主管部门出具的证明及本所律师适当核查，上述情形不构成本次发行股份购买资产的实质性法律障碍。

(四) 本次发行股份购买资产的相关合同内容和形式合法、有效。本次发行股份购买资产所涉及的债权债务的处理及其他相关权利、义务的处理合法有效，其实施或履行不存在法律障碍和风险。

(五) 就本次发行股份购买资产，发行人及交易对方已履行了法定的披露和报告义务，不存在应披露而未披露的合同、协议、安排或其他事项。

(六) 本次发行股份购买资产符合《重组办法》和相关规范性文件规定的原则和实质性条件。

(七) 参与本次发行股份购买资产活动的证券服务机构具备必要的资格。

(八) 本次发行股份购买资产符合相关法律、法规、规章和规范性文件的规定，不存在对本次交易构成重大影响的实质性法律障碍。

(以下无正文)