

中信证券股份有限公司
关于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实施情况
之
独立财务顾问意见

独立财务顾问

  中信证券股份有限公司

二〇〇九年十一月

声 明

中信证券接受华侨城A的委托，担任华侨城A本次向特定对象发行股份购买资产暨关联交易之独立财务顾问。

本独立财务顾问本着诚实信用、勤勉尽责的精神，认真查阅了本次交易各方提供的相关文件、资料和其他依据，进行了合理的分析，并在此基础上出具了关于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实施情况之独立财务顾问核查意见。本次交易各方已向本独立财务顾问保证，所提供的为出具本独立财务顾问意见所依据的所有文件和材料真实、准确、完整、及时，不存在重大遗漏、虚假记载或误导性陈述，并对其真实性、准确性、完整性和及时性负责。

本独立财务顾问意见不构成对华侨城A的任何投资建议，投资者根据本独立财务顾问意见所做出的任何投资决策而产生的相应风险，本独立财务顾问不承担任何责任。

本独立财务顾问未委托或授权其他任何机构或个人提供未在本独立财务顾问意见中列载的信息和对本独立财务顾问意见做任何解释或者说明。

本独立财务顾问特别提请广大投资者认真阅读华侨城A董事会发布的与本次交易有关的文件全文。

释 义

除非另有说明，以下简称在本报告书中的含义如下：

公司、上市公司、华侨城 A、发行人	指	深圳华侨城控股股份有限公司
华侨城集团	指	华侨城集团公司
本次重大资产重组/本次重组/本次交易	指	华侨城 A 本次向华侨城集团发行 A 股股份购买其持有的 12 家标的公司全部股权的行为
本核查意见	指	《关于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实施情况之独立财务顾问意见》
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
泰州华侨城	指	泰州华侨城有限公司
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
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
国际传媒公司	指	深圳华侨城国际传媒演艺有限公司
物业管理公司	指	深圳市华侨城物业管理有限公司
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
标的公司/标的企业	指	华侨城集团拟向华侨城 A 出售其持有股权的 12 家公司

标的资产/目标资产	指	华侨城集团拥有的华房公司 60% 股权、华侨城投资 51% 股权、泰州华侨城 20% 股权、上海华侨城 25% 股权、成都华侨城 2% 股权、酒店集团 82% 股权、酒店管理公司 20% 股权、香港华侨城 100% 股权、国际传媒公司 20% 股权、物业管理公司 45% 股权、水电公司 100% 股权、华中电厂 71.83% 股权
《发行股份购买资产协议》	指	《深圳华侨城控股股份有限公司与华侨城集团公司发行股份购买资产协议》
股东大会	指	深圳华侨城控股股份有限公司股东大会
香港联交所	指	香港联合交易所有限公司
中信证券/独立财务顾问	指	中信证券股份有限公司
中瑞岳华会计师事务所/中瑞岳华	指	中瑞岳华会计师事务所有限公司
中企华评估公司/中企华	指	北京中企华资产评估有限责任公司
竞天公诚事务所/竞天公诚	指	北京市竞天公诚律师事务所
国务院国资委	指	国务院国有资产监督管理委员会
商务部	指	中华人民共和国商务部
中国证监会/证监会	指	中国证券监督管理委员会
公司法	指	《中华人民共和国公司法》
证券法	指	《中华人民共和国证券法》
《重组管理办法》	指	《上市公司重大资产重组管理办法》(证监会令第 53 号)
《收购管理办法》	指	《上市公司收购管理办法》
交割	指	本次交易双方办理标的资产的交付手续事宜
元	指	除特别注明外, 均指人民币元

正文

一、本次重组的实施过程，相关资产过户或交付、相关债权债务处理以及证券发行登记等事宜的办理状况

经核查：

（一）本次重组的实施过程

1、2009年5月15日，华侨城集团公司召开总裁办公会议，同意华侨城集团以经国务院国资委备案同意的资产评估报告确定的价格向华侨城A转让其持有的12家标的公司股权，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》。

2、2009年5月19日，华侨城A刊登重大事项停牌公告，华侨城A股票停牌。

3、2009年6月5日，本次交易涉及购买标的资产的评估结果经国务院国资委备案（备案编号：20090033至20090044号）。

4、2009年6月8日，华侨城A召开第四届董事会第二十六次临时会议，审议通过《关于公司非公开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》等非公开发行股份购买资产之相关议案，并提交股东大会进行审议。

5、2009年6月8日，华侨城集团与华侨城A签署《发行股份购买资产协议》。

6、2009年6月19日，本次交易之具体方案获得国务院国资委之批准（国资产权[2009]420号《关于深圳华侨城控股股份有限公司非公开发行股票有关问题的批复》）。

7、根据香港证券及期货事务监察委员会分别于2008年6月5日及2009年6月23日出具的函件，华侨城A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已获得批准。

8、2009年6月24日，华侨城A召开2009年第二次临时股东大会审议通过

了本次发行股份购买资产的相关议案。

9、商务部于 2008 年 7 月 25 日出具《商务部关于同意香港华侨城有限公司股权转让的批复》（商合批[2008]626 号文），同意华侨城集团将其持有的香港华侨城 100%的股权转让给华侨城 A，并要求在接到批文后，换领《中国企业境外投资批准证书》，并凭批准证书于一年内办理其他相关手续。2009 年 8 月，商务部再次批复，同意将批准证书有效期延至 2010 年 9 月 11 日。本次购买香港华侨城 100%股权事宜已获得商务部的批复。

10、2009 年 9 月 11 日，华侨城 A 本次重大资产重组事项经中国证监会并购重组审核委员会 2009 年第 24 次工作会议审核，获得有条件通过。

11、2009 年 10 月 14 日，中国证监会核发“证监许可[2009]1083 号”《关于核准深圳华侨城控股股份有限公司向华侨城集团公司发行股份购买资产的批复》，核准了本次交易。

12、2009 年 10 月 14 日，中国证监会核发“证监许可[2009]1084 号”《关于核准豁免华侨城集团公司收购深圳华侨城控股股份有限公司义务的批复》，核准豁免本次华侨城集团的要约收购义务。

（二）相关资产过户或交付

1、华侨城集团持有的华房公司 60%股权已于 2009 年 10 月 21 日在深圳市市场监督管理局办理完毕股权过户手续，前述股权持有人已变更为发行人。

2、华侨城集团持有的华侨城投资 51%股权已于 2009 年 10 月 21 日在深圳市市场监督管理局办理完毕股权过户手续，前述股权持有人已变更为发行人。

3、华侨城集团持有的泰州华侨城 20%股权已于 2009 年 10 月 20 日在泰州市姜堰工商行政管理局办理完毕股权过户手续，前述股权持有人已变更为发行人。

4、华侨城集团持有的上海华侨城 25%股权已于 2009 年 10 月 27 日在上海市工商行政管理局松江分局办理完毕股权过户手续，前述股权持有人已变更为发行人。

5、就华侨城集团转让其所持有的成都华侨城 2%的股权事宜，已于 2009 年 10 月 22 日取得四川省商务厅出具的《四川省商务厅关于同意成都天府华侨城实

业发展有限公司股东股权变更的批复》(川商审批[2009]327号),于2009年10月23日取得四川省人民政府出具的《中华人民共和国台港澳侨投资企业批准证书》(川府蓉[2005]0014号),并于2009年10月23日在成都市工商行政管理局办理完毕变更登记手续,前述股权持有人已变更为发行人。

6、华侨城集团持有的酒店集团82%股权已于2009年10月21日在深圳市市场监督管理局办理完毕股权过户手续,前述股权持有人已变更为发行人。

7、华侨城集团持有的酒店管理公司20%股权已于2009年10月21日在深圳市市场监督管理局办理完毕股权过户手续,前述股权持有人已变更为发行人。

8、经核查香港华侨城相关资料,并根据香港龙炳坤杨永安律师行于2009年10月29日出具的相关法律意见,华侨城集团将其持有的香港华侨城100%股权转让给发行人事宜已于2009年10月21日完成,前述股权持有人已变更为发行人。

9、华侨城集团持有的国际传媒公司20%股权已于2009年10月21日在深圳市市场监督管理局办理完毕股权过户手续,前述股权持有人已变更为发行人。

10、华侨城集团持有的物业管理公司45%股权已于2009年10月21日在深圳市市场监督管理局办理完毕股权过户手续,前述股权持有人已变更为发行人。

11、华侨城集团持有的水电公司100%股权已于2009年10月21日在深圳市市场监督管理局办理完毕股权过户手续,前述股权持有人已变更为发行人。

12、华侨城集团持有的华中电厂71.83%已于2009年10月21日在深圳市市场监督管理局办理完毕股权过户手续,前述股权持有人已变更为发行人。

(三) 相关债权债务处理

本次交易是华侨城A收购12家标的公司股权的行为,交易前后公司的业务体系、经营模式、业务技术水平等方面均没有发生变化。本次拟购买的12家标的公司中,持有金融负债的标的公司已取得金融债权人对本次股权变动的同意函。

因此,本次交易不涉及相关债权债务处理事宜。

（四）证券发行登记事宜的办理状况

1、根据华侨城 A 与华侨城集团于 2009 年 6 月 8 日签署的《发行股份购买资产协议》的相关约定，华侨城 A 向华侨城集团发行股份的发行价格为 15.16 元/股，发行股份的数量为 486,389,894 股，本次发行股份在发行定价基准日（2009 年 6 月 9 日，即华侨城 A 第四届董事会第二十六次临时会议决议公告日）至发行日期间除权、除息的，发行价格随之进行调整，发行数量随之相应调整，以中国证监会最终核准的发行数量为准。

2009 年 10 月 14 日，中国证监会核发“证监许可[2009]1083 号”《关于核准深圳华侨城控股股份有限公司向华侨城集团公司发行股份购买资产的批复》，核准发华侨城 A 向华侨城集团发行 486,389,894 股股份认购相关资产。

2、2009 年 11 月 4 日，华侨城 A 在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理了本次向华侨城集团非公开发行股份的股权登记手续，中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司出具了《证券登记确认书》。华侨城 A 已办理完毕本次新增股份 486,389,894 股的登记手续。

二、相关实际情况与此前披露的信息是否存在差异

经核查：本次交易资产交割过程中未发现相关实际情况与此前披露的信息（包括有关资产的权属情况及历史财务数据）存在差异的情况。

三、董事、监事、高级管理人员的更换情况及其他相关人员的调整情况

经核查：截止本核查意见签署之日，华侨城 A 尚未对董事、监事、高级管理人员及其他人员做出调整。未来若因经营需要，对须更换的董事、监事和高级管理人员，将在遵循中国证监会、深圳证券交易所和公司《章程》相关规定的前提下，履行必要程序、信息披露和报备义务。

四、重组实施过程中，是否发生上市公司资金、资产被实际控制人或其他关联人占用的情形，或上市公司为实际控制人及其关联人提供担保的情形

经核查：在本次重组过程中，未发生上市公司资金、资产被实际控制人或其他关联人占用的情形，或上市公司为实际控制人及其关联人提供担保的情形。

五、相关协议及承诺的履行情况

经核查，相关协议及承诺的履行情况如下：

（一）已经或正在履行的协议及承诺

华侨城 A 与华侨城集团于 2009 年 6 月 8 日签署的《发行股份购买资产协议》。截至 2009 年 10 月 14 日，上述协议的生效条件已全部成就，协议生效。《发行股份购买资产协议》在执行过程中无违约情况。

（二）尚待或继续履行的协议及承诺

根据华侨城集团对尚需进一步完善产权手续的房产出具的相关承诺函；对避免同业竞争、五分开、关联交易、重大诉讼、仲裁及行政处罚出具的综合承诺函；针对采用了假设开发法、收益法和市场比较法评估的相关资产出具的补偿承诺函；对本次拟购买标的中未按时足额缴纳契税事宜出具的承诺函；对本次拟购买标的中未按时足额缴纳契税事宜出具的承诺函；关于商标使用权的承诺函以及股份锁定的承诺函。因该等承诺的条件尚未出现或者承诺期限尚未届满，有待将来承诺人根据情况履行或继续履行。

六、相关后续事项的合规性及风险

经核查：华侨城 A 尚需就本次发行股份购买资产事宜办理注册资本、公司章程等工商变更登记手续。华侨城集团尚需根据出具的承诺函履行相关承诺事

项。

七、结论性意见

本独立财务顾问认为，华侨城 A 本次交易的实施过程操作规范，符合《公司法》、《证券法》、《重组管理办法》及《收购管理办法》等法律、法规及规范性文件的规定，本次拟购买的 12 家标的公司的股权已完成过户手续，华侨城 A 已合法取得该等股权的所有权。华侨城 A 向华侨城集团发行的人民币普通股股票已于中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完毕证券登记。本次交易发行股份未来的上市事宜尚需获得深交所审核同意。

备查文件及查阅方式

一、备查文件

1、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实施情况报告书。

2、中瑞岳华出具的【2009】第 219 号《验资报告》。

3、竞天公诚律师事务所出具的《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行为实施情况的法律意见书》。

4、中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司《证券变更登记证明》。

5、中国证监会《关于核准深圳华侨城控股股份有限公司向华侨城集团公司发行股份购买资产的批复》（证监许可[2009]1083 号）和中国证监会《关于核准豁免华侨城集团公司收购深圳华侨城控股股份有限公司义务的批复》（证监许可[2009]1084 号）。

6、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。

二、查阅方式

投资者可在下列地点和网站查阅有关备查文件：

1、深圳华侨城控股股份有限公司

注册地址：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

联系人：李珂晖、郭金

电话：（0755）2690 9069

传真：（0755）2660 0517

2、独立财务顾问：中信证券股份有限公司

注册地址：深圳市福田区深南大道 7088 号招商银行大厦 A 层

法定代表人：王东明

联系人：廖锦强、张冠峰、赵頔

电话：（0755）8319 9454

传真：（0755）8248 5221

3、指定信息披露报刊：《中国证券报》、《证券时报》和《上海证券报》

4、指定信息披露网址：巨潮资讯网站：<http://www.cninfo.com.cn>

（此页无正文，为中信证券股份有限公司《关于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实施情况之独立财务顾问意见》之盖章页。）

中信证券股份有限公司

2009年11月10日