

中国国际金融股份有限公司
关于深圳华侨城股份有限公司
部分变更募集资金用途的专项核查意见

根据《证券发行上市保荐业务管理办法》、《深圳证券交易所上市公司保荐工作指引》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引》等相关规定，中国国际金融股份有限公司（以下简称“中金公司”、“保荐机构”）作为深圳华侨城股份有限公司（以下简称“华侨城”、“公司”）2015年非公开发行 A 股股票的保荐机构，为履行持续督导工作的职责，对部分变更募集资金用途事项进行了核查。具体情况如下：

一、变更募集资金用途的概述

根据公司 2015 年 4 月 24 日第一次临时股东大会决议，并经中国证监会《关于核准深圳华侨城股份有限公司非公开发行股票批复》（证监许可[2015]2880 号文）核准，公司采取非公开发行股票方式向控股股东华侨城集团公司、前海人寿保险股份有限公司、深圳市钜盛华股份有限公司发行股份 851,688,693 股，发行价格为 6.81 元/股，其中华侨城集团公司以货币资金方式认购 146,842,878 股，前海人寿保险股份有限公司以货币资金方式认购 587,371,513 股，深圳市钜盛华股份有限公司以货币资金方式认购 117,474,302 股。公司共募集资金人民币 5,799,999,999.33 元，扣除证券承销与保荐费人民币 72,000,000.00 元后，余额人民币 5,727,999,999.33 元，本次募集资金于 2015 年 12 月 23 日到账。另减除与发行有关的验资费及登记费人民币 815,168.87 元后，净募集资金共计人民币 5,727,184,830.46 元。2015 年 12 月 23 日，瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）就公司本次非公开发行募集资金到账事项出具了瑞华验字【2015】44040019 号验资报告。

本次募集资金使用计划及截至 2017 年 6 月 30 日已使用情况如下：

序号	项目名称	投资总额 (万元)	拟使用 募集资金 (万元)	已使用 募集资金 (万元)
1	收购武汉华侨城 15.15% 股权	59,678.76	59,678.76	59,678.76
2	收购上海华侨城 9.87% 股权	9,929.76	9,929.76	9,929.76
3	收购酒店管理公司 38.78% 股权	28,909.06	28,909.06	28,909.06
4	西北片区 2 号地项目	174,743.34	70,000.00	32,395.79
5	西北片区 3 号地项目	220,857.27	100,000.00	19,310.71
6	重庆华侨城一号地块项目	458,878.42	231,482.41	40,129.07
7	偿还借款	80,000.00	80,000.00	80,000.00
	合计	1,032,996.61	580,000.00	270,353.16

截至 2017 年 6 月 30 日，公司已投入募集资金 270,353.16 万元，剩余 302,365.32 万元募集资金尚未使用。为进一步提高募集资金使用效率，降低公司财务成本，在不影响原有募投项目进度的情况下，公司拟将西北片区 2 号地项目拟投入募集资金变更为 32,500.00 万元，西北片区 3 号地项目拟投入募集资金变更为 60,000.00 万元，重庆华侨城一号地块项目拟投入的募集资金变更为 128,982.41 万元，其余资金由公司自筹解决，并将本次变更的合计 180,000.00 万元的募集资金投入新的项目。本次变动充分考虑了原有募投项目的投资计划，不会影响原有募投项目的进度及预期收益。

本次变更后拟投入的新项目为深圳华侨城房地产有限公司所属的“天鹅湖 4 号地”、“西北片区 4 号地项目”，重庆华侨城实业发展有限公司所属的“重庆华侨城 2 号地项目”，合计拟投入募集资金金额为 180,000.00 万元。

变更后募集资金使用计划为：

序号	项目名称	投资总额 (万元)	变更前拟使用募 集资金 (万元)	变更后拟使用募 集资金 (万元)
1	收购武汉华侨城 15.15% 股权	59,678.76	59,678.76	59,678.76
2	收购上海华侨城 9.87% 股权	9,929.76	9,929.76	9,929.76
3	收购酒店管理公司 38.78% 股 权	28,909.06	28,909.06	28,909.06
4	西北片区 2 号地项目	174,743.34	70,000.00	32,500.00
5	西北片区 3 号地项目	220,857.27	100,000.00	60,000.00
6	重庆华侨城一号地块项目	458,878.424	231,482.41	128,982.41
7	偿还借款	80,000.00	80,000.00	80,000.00

序号	项目名称	投资总额 (万元)	变更前拟使用募 集资金(万元)	变更后拟使用募 集资金 (万元)
8	天鹅湖4号地项目	320,069.22		70,000.00
9	西北片区4号地项目	271,804.83		70,000.00
10	重庆华侨城2号地项目	202,923.00		40,000.00
	合计	1,827,793.66	580,000.00	580,000.00

本次变更不涉及关联交易。

二、原募集资金投资项目情况

(一) 西北片区2号地项目

项目总投资：17.47 亿元

项目建设周期：2014 年 6 月至 2016 年 12 月

项目开发主体：深圳华侨城房地产有限公司

规划用地面积：24,734.40 m²

总建筑面积：75,864 m²

西北片区 2 号地项目实施主体为深圳华侨城房地产有限公司，截至 2017 年 6 月 30 日该项目累计已投入募集资金 32,395.79 万元。项目已于 2016 年 12 月竣工。

(二) 西北片区3号地项目

项目总投资：22.09 亿元

项目建设周期：2015 年 12 月至 2017 年 12 月

项目开发主体：深圳华侨城房地产有限公司

规划用地面积：22,614.35 m²

总建筑面积：106,892 m²

西北片区 3 地项目实施主体为深圳华侨城房地产有限公司，截至 2017 年 6 月 30 日该项目累计已投入募集资金 19,310.71 万元。该项目目前为在建状态，预计将于 2017 年 12 月竣工。

(三) 重庆华侨城一号地块项目

项目总投资：45.89 亿元

项目建设周期：2015 年 12 月至 2021 年 12 月

项目开发主体：重庆华侨城实业发展有限公司

规划用地面积：217,948 m²

总建筑面积：550,122 m²

重庆华侨城一号地块项目实施主体为重庆华侨城实业发展有限公司，截至 2017 年 6 月 30 日该项目累计已投入募集资金 40,129.07 万元。该项目目前为在建状态，预计将于 2021 年 12 月竣工。

三、变更募集资金用途的原因

截止 2017 年 6 月 30 日，公司原募投项目西北片区 2 号地已于 2016 年 12 月竣工，西北片区 3 号地项目和重庆华侨城一号地块项目仍为在建状态。截至 2017 年 6 月 30 日，公司募集资金合计已投入 270,353.16 万元，剩余 302,365.32 万元募集资金尚未使用。为进一步提高募集资金使用效率，降低公司财务成本，在不影响原有募投项目进度的情况下，公司拟将西北片区 2 号地项目拟投入募集资金变更为 32,500.00 万元，西北片区 3 号地项目拟投入募集资金变更为 60,000.00 万元，重庆华侨城一号地块项目拟投入的募集资金变更为 128,982.41 万元，其余资金由公司自筹解决，并将本次变更的合计 180,000.00 万元的募集资金投入新的项目。本次变动充分考虑了原有募投项目的投资计划，不会影响原有募投项目的进度及预期收益。

四、新募投项目情况说明

（一）天鹅湖 4 号地项目

1、项目情况要点

项目总投资：32.01 亿元

项目建设周期：2017 年 1 月至 2019 年 9 月

项目开发主体：深圳华侨城房地产有限公司

规划用地面积：40,271.80 m²

总建筑面积：292,575.08 m²

2、项目基本情况

天鹅湖 4 号地项目地块位于深圳市华侨城片区，片区内小学、商业等设施规

划配套齐全，区位优势。项目定位于超高层住宅区含商业。用地面积 40,271.80 m²，总建筑面积 292,575.08 m²，包括 3 座超高层住宅，以及层次丰富的商业建筑。

3、资格文件取得情况

天鹅湖 4 号地项目已取得立项批文（文号：深发改核准【2012】0371 号）、环评批复（文号：深环评【2013】100044 号）、不动产权证（文号：深圳市不动产权第 0010987 号）、建设用地规划许可证（文号：深规土许 ZG-2013-0048 号）。其他资格文件按照有关部门的相关规定正在陆续办理。

4、项目市场前景

本项目所在地深圳市是我国华南区域的中心城市，是改革开放以来建立的第一个经济特区，是中国改革开放的窗口。当前深圳正在进行产业升级，高新技术、金融、物流、服务业成为了深圳四大支柱产业，未来将以高新技术、先进制造业为基础，实现构建以现代服务业为支撑的现代产业创新体系的目标。经济快速发展，形成前往深圳居住的人口净流入，在人口增长带来的新增住房需求支持下，深圳房地产市场发展前景较好。

本项目定位为超高层住宅区，拟充分整合利用区域内各种有利资源，以自然条件、历史文脉及时尚元素为载体，打造成南中国最高端的城市住宅；并以此为契机，塑造华侨城北门户的整体形象，使其成为华侨城北区的标志，深圳市新的区域地标，进一步提升华侨城的城市地位及社会形象。

该项目交通条件便利，片区内幼儿园、小学、商业等设施规划配套齐全。项目周边自然景观和文化艺术资源十分丰富，项目选址周边有天鹅湖、燕晗山，天鹅堡、波托菲诺等生活区，更兼具何香凝美术馆、OCT 当代艺术中心、华夏艺术中心、欢乐谷、世界之窗等主题公园群、医院、体育中心等。综上所述，本项目前景十分广阔。

5、项目投资估算

单位：万元

项目	金额	占比
土地成本	60,203.60	18.81%
建安成本	216,867.18	67.76%
开发费用	40,709.23	12.72%
其他费用	2,289.22	0.71%

项目	金额	占比
总投资额	320,069.22	100.00%

6、项目进度情况与资金筹措

本项目已于 2017 年 1 月开工，计划竣工时间为 2019 年 9 月。截至 2017 年 6 月 30 日，该项目已投入 66,849.41 元。项目计划使用募集资金 7 亿元，其余由公司自筹解决。

7、项目经济评价

项目	指标
总收入（万元）	688,300.26
总投资（万元）	320,069.22
净利润（万元）	137,718.55
销售净利率	20.00%
投资净利率	43.03%

（二）西北片区 4 号地项目

1、项目情况要点

项目总投资：27.18 亿元

项目建设周期：2016 年 7 月至 2018 年 11 月

项目开发主体：深圳华侨城房地产有限公司

规划用地面积：36,824.80 m²

总建筑面积：191,568.70 m²

2、项目基本情况

西北片区 4 号地项目位于深圳华侨城西北角，区位优势。项目定位于超高层住宅区。西北片区 4 号地规划用地面积 36,824.80 m²，总建筑面积 191,568.70 m²，包括 3 座超高层住宅。

3、资格文件取得情况

西北片区 4 号地项目已取得立项批文（文号：深发改核准【2013】0334 号）、环评批复（文号：深南环水批【2015】185 号）、不动产权证（文号：深圳市不动产权第 0010988 号）、建设用地规划许可证（文号：深规土许 NS-2016-0033 号）、建设工程规划许可证（文号：深规土建许字 NS-2016-0022）、建筑工程施工许可

证（文号：440300201621004）。其他资格文件按照有关部门的相关规定正在陆续办理。

4、项目市场前景

本项目位于深圳华侨城西北角，交通条件便利，片区内幼儿园、小学、商业等各项设施规划配套齐全。此外，项目周边自然景观和文化艺术资源也十分丰富，项目选址周边有天鹅湖、燕晗山，天鹅堡、波托菲诺等生活区，以及欢乐谷、世界之窗等著名景点，更兼具何香凝美术馆、OCT 当代艺术中心、华夏艺术中心以及主题公园群、学校、医院、体育中心等。华侨城独特的生态环境和景观资源，具备较强竞争优势。综上所述，本项目前景十分广阔。

5、项目投资估算

单位：万元

项目	金额	占比
土地成本	125,334.15	46.11%
建安成本	114,652.05	42.18%
开发费用	30,569.17	11.25%
其他费用	1,249.46	0.46%
总投资额	271,804.83	100.00%

6、项目进度情况与资金筹措

本项目已于 2016 年 7 月开工，计划竣工时间为 2018 年 11 月。截至 2017 年 6 月 30 日，该项目已投入 127,203.86 万元。项目计划使用募集资金 7 亿元，其余由公司自筹解决。

7、项目经济评价

项目	指标
总收入（万元）	540,267.02
总投资（万元）	271,804.83
净利润（万元）	102,303.47
销售净利率	18.94%
投资净利率	37.64%

（三）重庆华侨城 2 号地块项目

1、项目情况要点

项目名称：重庆华侨城 2 号地块项目

项目总投资：20.29 亿元

项目建设周期：2016 年 7 月至 2019 年 12 月

项目开发主体：重庆华侨城实业发展有限公司

规划用地面积：18.26 万 m²

总建筑面积：26.81 万 m²

2、项目基本情况

重庆华侨城 2 号地块项目位于重庆市北部新区礼嘉商务区，区位优势优越。定位于重庆首个主题文化综合型项目，规划用地面积 18.26 万 m²，总建筑面积 26.81 万 m²，包含住宅及商业配套设施。

3、资格文件取得情况

该项目已取得重庆市企业投资项目备案证（编号：NO.0052998）、环评文件（渝（两江）环准【2015】140 号）、国有土地使用权证（证号：渝（2016）两江新区不动产权第 000482950 号）、建设用地规划许可证（证号：地字第 500141201600013 号）、建设工程规划许可证（证号：建字第 500141201600083 号、建字第 500141201700114 号）、建筑工程施工许可证（证号：500123201606220101、500118201708090201、500118201708040101）。其他资格文件按照相关文件正在陆续办理。

4、项目市场前景

2017 年上半年，重庆市商品房市场整体延续量价齐升的旺销态势，销售面积同比增长 51.7%，销售价格同比增长 26.5%。目前重庆城市北拓是发展核心，北部新区礼嘉板块迎来城市发展的黄金时刻。随着城市改善型需求的逐渐释放，中高端的低密度产品如别墅、洋房需求持续走高。2017 年 1-7 月，礼嘉板块别墅成交量环比增长 43%，洋房成交量环比增长 320%。重庆华侨城 2 号地块以低密度一线临江高端住宅为主，资源稀缺、产品高端。综上所述，本项目前景十分广阔。

5、项目投资估算

单位：万元

项目	金额	占比
土地成本	67,923	33.47%

项目	金额	占比
建安成本	101,971	50.25%
开发费用	28,795	14.19%
其他费用	4,234	2.09%
总投资额	202,923	100.00%

6、项目进度情况与资金筹措

本项目已于 2016 年 7 月开工，计划竣工时间为 2018 年 11 月。截至 2017 年 6 月 30 日，该项目已投入 128,445.74 万元，项目计划使用募集资金 4 亿元，其余由公司自筹解决。

7、项目经济评价

项目	指标
总收入（万元）	264,041
总投资（万元）	202,923
净利润（万元）	28,736
销售净利率	10.88%
投资净利率	14.16%

四、公司履行的决策程序

本次部分变更募集资金用途的事项，已经公司第七届董事会第三次会议审议通过，公司独立董事、监事会对该事项发表了同意意见。本次部分变更募集资金用途事项尚待股东大会审议通过后实施。

五、保荐机构意见

经核查，保荐机构认为：

本次部分变更募集资金用途事项已经公司第七届董事会第三次会议审议通过，公司独立董事、监事会对该事项发表了同意意见，尚待股东大会审议通过后方能实施。截至目前的审议程序符合有关法律法规及公司《公司章程》的规定。公司本次拟变更部分募投项目，未违反中国证监会、深圳证券交易所和公司关于募集资金使用的有关规定，有利于提高募集资金的使用效率，符合公司的发展战略和股东利益，本保荐机构对上述事项无异议。

（此页无正文，为《中国国际金融股份有限公司关于深圳华侨城股份有限公司部分变更募集资金用途的专项核查意见》之签字盖章页）

保荐代表人签字：_____

许 佳

刘之阳

中国国际金融股份有限公司

年 月 日