

## 长城证券有限责任公司关于 广东宝利来投资股份有限公司重大资产重组相关方 的承诺事项及履行情况的核查意见

长城证券有限责任公司（下称“长城证券”）接受委托，担任广东宝利来投资股份有限公司（下称“ST宝利来”或“上市公司”）向控股股东深圳市宝安宝利来实业有限公司（下称“宝利来实业”）非公开发行股份购买其持有的深圳市宝利来投资有限公司（下称“宝利来投资”）100%股权（下称“本次重大资产重组”）的独立财务顾问（下称“本独立财务顾问”）。

根据相关法律法规及深圳证券交易所的有关要求，本独立财务顾问就本次重大资产重组中重组相关方作出的承诺及其履行情况出具核查意见。

### 一、宝利来实业关于新增股份锁定期的承诺

宝利来实业承诺本次发行取得的上市公司股份，自股份上市之日起 36 个月内不转让，在此之后按中国证监会及深交所的有关规定执行。目前，宝利来实业本次认购公司股份锁定事宜已办理完毕。

经核查，本独立财务顾问认为：截至本核查意见出具日，上述承诺仍在履行过程中，承诺人无违反该承诺的情况，本独立财务顾问将继续督促其履行相关承诺。

### 二、宝利来实业对标的资产价值的承诺

宝利来实业承诺：在补偿期限内，各年期末评估的标的资产价值，将均不低于标的资产本次交易的定价 5.4 亿元。若低于 5.4 亿元，宝利来实业将以现金的方式补足差额。补偿期限为本次交易完成后三年（含交易完成当年）。

如在补偿期限内各当年期末评估的标的资产价值低于标的资产的本次交

---

易定价，宝利来实业应按照下列计算公式计算其应支付的现金补偿金额，并在上市公司年报披露后 15 个工作日内向上市公司补偿：

当年现金补偿金额的计算公式为：期末减值额－已补偿现金金额

经核查，本独立财务顾问认为：截至本核查意见出具日，该承诺仍在履行过程中，承诺人无违反该承诺的情况，本独立财务顾问将继续督促其履行相关承诺。

### 三、宝利来实业关于与上市公司避免同业竞争的承诺

为了避免未来可能产生的同业竞争，保护中小股东利益，宝利来实业承诺如下：

“1、在本公司直接或间接与上市公司保持实质性股权控制关系期间，本公司保证不利用本公司对上市公司的控制关系从事或参与从事有损上市公司及其中小股东利益的行为。

2、本公司及除上市公司外本公司控制的其他企业未直接或间接从事与上市公司相同或相似的业务；亦未对任何与上市公司存在竞争关系的其他企业进行投资或进行控制。

3、为保护上市公司及其投资者的合法权益，在本次交易实施完毕后，一旦本公司控股子公司深圳市宝利来贸易有限公司（以下简称“宝利来贸易”）名下位于深圳市光明新区的酒店用地取得《建设工程规划许可证》、《建设项目施工许可证》等相关建设项目许可，具备施工和建设的条件，本公司将尽快就该情况书面通知上市公司，并由上市公司在下述两种方案中作出选择：

（1）本公司将持有的宝利来贸易 98.68% 的股权转让给上市公司，转让价格以具备证券从业资格的评估机构出具的评估报告中确定的评估值为基础，由双方协商确定，且不会附加任何不合理条件。本公司将无条件配合上市公司完成工商变更登记等相关手续。

（2）如上市公司不同意受让宝利来贸易 98.68% 的股权，则本公司承诺将在取得上市公司不同意受让的书面回复之后 12 个月内将上述股权转让给与本公司无关联关系的第三方。

---

4、除上述第3点所述事宜外，本次交易完成后，本公司及本公司控制的其他企业将不直接或间接从事与上市公司业务构成或可能构成同业竞争的活动。

5、无论何种原因，如本公司或本公司控制的其他企业获得可能与上市公司构成同业竞争的业务机会，本公司将尽最大努力，促使该等业务机会转移给上市公司。若该等业务机会尚不具备转让给上市公司的条件，或因其他原因导致上市公司暂无法取得上述业务机会，上市公司有权选择以书面确认的方式要求本公司或本公司控制的其他企业放弃该等业务机会，或采取法律、法规及中国证券监督管理委员会许可的其他方式加以解决。”

经核查，本独立财务顾问认为：截至本核查意见出具日，上述承诺仍在履行过程中，承诺人无违反该承诺的情况，本独立财务顾问将继续督促其履行相关承诺。

#### **四、宝利来实业关于规范和减少与上市公司的关联交易的承诺**

为规范和减少本次交易后与公司之间的关联交易，宝利来实业承诺如下：

“1、本公司将尽量避免本公司以及本公司实际控制或施加重大影响的公司与上市公司之间产生关联交易事项，对于不可避免发生的关联业务往来或交易，将在平等、自愿的基础上，按照公平、公允和等价有偿的原则进行，交易价格将按照市场公认的合理价格确定。

2、本公司将严格遵守上市公司《公司章程》中关于关联交易事项的回避规定，所涉及的关联交易均将按照上市公司关联交易决策程序进行，并将履行合法程序，及时对关联交易事项进行信息披露。

3、本公司保证不会利用关联交易转移上市公司利润，不会通过影响上市公司的经营决策来损害上市公司及其他股东的合法权益。

4、鉴于宝利来投资的全资子公司深圳市宝利来酒店管理有限公司（以下简称“宝利来酒管”）租用本公司之物业用于宝利来商务酒店的经营，为保护上市公司及其投资者的合法权益，本公司承诺：

（1）在本公司与宝利来酒管约定的租赁期限内，若本公司拟出售上述用于

---

宝利来商务酒店经营之物业，则上市公司拥有优先受让权；若上市公司放弃该优先该受让权，则本公司将确保上述物业的受让方继续将上述物业按原有的合同租赁给宝利来酒管直至原租赁期限届满；

(2) 在本公司与宝利来酒管约定的租赁期限届满后，若上市公司要求继续租赁上述物业，则本公司将按届时的公允价格与上市公司或其指定的全资子公司续签租赁协议；若上市公司无意继续租赁上述物业，则本公司承诺将上述物业转让给与本公司无关联关系的第三方，或将上述物业转为非酒店用途；

(3) 本次交易完成后，若上市公司向本公司提出收购上述用于宝利来商务酒店经营之物业的要求，本公司承诺将上述物业全部产权转让给上市公司或其指定的全资子公司，转让价格以具有证券从业资格的评估机构出具的评估报告中确定的评估值为基础由双方协商确定，且不会附加任何不合理条件。本公司将无条件配合上市公司或其指定的受让方完成产权变更相关手续。”

经核查，本独立财务顾问认为：截至本核查意见出具日，上述承诺仍在履行过程中，承诺人无违反该承诺的情况，本独立财务顾问将继续督促其履行相关承诺。

## 五、宝利来实业关于宝利来投资应收账款的承诺

宝利来实业承诺：“若宝利来投资截至 2012 年 3 月 31 日的应收账款和其他应收款未来发生坏账损失，则本公司将以现金方式向上市公司全额补偿其对应损失；若宝利来投资截至 2012 年 3 月 31 日的应收账款和其他应收款在 2013 年 3 月 31 日前未能收回，则本公司将以现金方式按账面原值向宝利来投资收购对应的债权。”

经核查，本独立财务顾问认为：截至本核查意见出具日，宝利来投资截至 2012 年 3 月 31 日的应收账款和其他应收款尚未发生坏账损失，上述承诺仍在履行过程中，承诺人无违反该承诺的情况，本独立财务顾问将继续督促其履行相关承诺。

## 六、宝利来实业关于本次交易过渡期的相关承诺

根据 ST 宝利来与宝利来实业签署的《发行股份购买资产协议》，宝利来实

---

业作出如下保证：“在过渡期间，未经上市公司书面同意，宝利来实业不得就标的资产（包括宝利来投资拥有的各重要资产）设置抵押、质押等任何第三方权利，不得进行资产处置、对外担保、对外投资、增加债务或放弃债权等导致标的资产对应净资产价值减损的行为。

在过渡期间，宝利来实业承诺不会改变宝利来投资的生产经营状况，将保证宝利来投资根据以往惯常的方式经营、管理、使用和维护其自身的资产及相关业务，并保证宝利来投资在过渡期间资产完整，不会发生重大不利变化。”

经核查，本独立财务顾问认为：截至本核查意见出具日，宝利来投资 100% 股权的交割已经完成工商登记，宝利来实业已履行完毕上述相关承诺。

### 七、宝利来实业关于过渡期损益的相关承诺

根据 ST 宝利来与宝利来实业签署的《发行股份购买资产协议》，双方就本次交易的过渡期损益所处如下安排：“本次交易完成后，上市公司将聘请具有证券从业资格的审计机构对标的资产自评估基准日至资产交割日期间的损益进行专项审计（以下简称“过渡期专项审计”）。标的资产在过渡期间产生的收益由上市公司享有，在过渡期间产生的亏损由宝利来实业在过渡期专项审计报告出具后十日内以现金方式补偿，补偿金额为标的资产过渡期专项审计报告中列示的实际亏损金额。”

本次交易的过渡期为 2012 年 3 月 31 日至 2012 年 12 月 7 日。根据标的公司提供的未经审计的财务报表，自 2012 年 3 月 31 至 2012 年 11 月 30 日，标的公司共实现归属母公司所有者的净利润 29,063,051.59 元。根据《发行股份购买资产协议》，标的资产在过渡期间产生的收益由上市公司享有。目前，大华正在对标的公司进行过渡期专项审计，目前未产生违背该承诺情形。

经核查，本独立财务顾问认为：上述承诺仍在履行过程中，承诺人无违反该承诺的情况，本独立财务顾问将继续督促其履行相关承诺。

### 八、宝利来实业及文炳荣关于保持上市公司独立性的承诺

本次重大资产重组完成后，为继续保持和完善公司的独立性，宝利来实业及其实际控制人文炳荣承诺：

---

“1、保证上市公司人员独立。

(1) 保证上市公司的总经理、副总经理、财务总监、董事会秘书等高级管理人员均专职在上市公司任职并领取薪酬，不在本人及本公司、本公司之全资附属企业或控股公司担任经营性职务。

(2) 保证上市公司的劳动、人事及工资管理与本公司之间完全独立。

(3) 本公司向上市公司推荐董事、监事、经理等高级管理人员人选均通过合法程序进行，不干预上市公司董事会和股东大会行使职权作出人事任免决定。

2、保证上市公司资产独立完整。

(1) 保证上市公司具有独立完整的资产。

(2) 保证本人、本公司及关联公司不违规占用上市公司资产、资金及其他资源。

3、保证上市公司的财务独立。

(1) 保证上市公司建立独立的财务部门和独立的财务核算体系。

(2) 保证上市公司具有规范、独立的财务会计制度。

(3) 保证上市公司独立在银行开户，不与本公司共用银行账户。

(4) 保证上市公司的财务人员不在本公司兼职。

(5) 保证上市公司依法独立纳税。

(6) 保证上市公司能够独立作出财务决策，本公司不干预上市公司的资金使用。

4、保证上市公司机构独立。

(1) 保证上市公司建立健全股份公司法人治理结构，拥有独立、完整的组织机构。

(2) 保证上市公司的股东大会、董事会、独立董事、监事会、总经理等依照法律、法规和公司章程独立行使职权。

---

## 5、保证上市公司业务独立。

(1) 保证上市公司拥有独立开展经营活动的资产、人员、资质和能力，具有面向市场独立自主持续经营的能力。

(2) 保证本公司除通过行使股东权利之外，不对上市公司的业务活动进行干预。

(3) 保证本人、本公司及其直接、间接控制的公司、企业不从事与上市公司构成实质性同业竞争的业务和经营。

(4) 保证尽量减少本人、本公司及本公司其他控股子公司或本公司的其他关联公司与上市公司的关联交易；无法避免的关联交易则按照“公开、公平、公正”的原则依法进行。”

经核查，本独立财务顾问认为：截至本核查意见出具日，上述承诺仍在履行过程中，承诺人无违反该承诺的情况，本独立财务顾问将继续督促其履行相关承诺。

## 九、文炳荣先生关于与上市公司避免同业竞争的承诺

为了避免未来可能产生的同业竞争，保护中小股东利益，上市公司实际控制人文炳荣先生承诺如下：

“1、在本人直接或间接与上市公司保持实质性股权控制关系期间，本人保证不利用本人对上市公司的控制关系从事或参与从事有损上市公司及其中小股东利益的行为。

2、本人及除上市公司外本人控制的其他企业未直接或间接从事与上市公司相同或相似的业务；亦未对任何与上市公司存在竞争关系的其他企业进行投资或进行控制。

3、为保护上市公司及其投资者的合法权益，在本次交易实施完毕后，一旦深圳市宝利来贸易有限公司（以下简称“宝利来贸易”）名下位于深圳市光明新区的酒店用地取得《建设工程规划许可证》、《建设项目施工许可证》等相关建设项目许可，具备施工和建设的条件，本人将促使宝利来实业尽快就该情况书面通

---

知上市公司，并由上市公司在下述两种方案中作出选择：

(1) 宝利来实业将持有的宝利来贸易 98.68% 的股权转让给上市公司，转让价格以具备证券从业资格的评估机构出具的评估报告中确定的评估值为基础，由双方协商确定，且不会附加任何不合理条件。本人将促使宝利来实业无条件配合上市公司完成工商变更登记等相关手续。

(2) 如上市公司不同意受让宝利来贸易 98.68% 的股权，则本人将促使宝利来实业在取得上市公司的书面回复之后 12 个月内将上述股权转让给与本人无关联关系的第三方。

本人将尊重上市公司的选择，并无条件促使宝利来实业、宝利来贸易等相关各方依据上市公司选择办理相关事宜。

4、除上述第 3 点所述事宜外，本次交易完成后，本人及本人控制的其他企业将不直接或间接从事与上市公司业务构成或可能构成同业竞争的活动。

5、无论何种原因，如本人或本人控制的其他企业获得可能与上市公司构成同业竞争的业务机会，本人将尽最大努力，促使该等业务机会转移给上市公司。若该等业务机会尚不具备转让给上市公司的条件，或因其他原因导致上市公司暂无法取得上述业务机会，上市公司有权选择以书面确认的方式要求本人或本人控制的其他企业放弃该等业务机会，或采取法律、法规及中国证券监督管理委员会许可的其他方式加以解决。”

经核查，本独立财务顾问认为：截至本核查意见出具日，上述承诺仍在履行过程中，承诺人无违反该承诺的情况，本独立财务顾问将继续督促其履行相关承诺。

#### **十、文炳荣关于规范和减少与上市公司的关联交易的承诺**

为规范和减少本次交易后与公司之间的关联交易，上市公司实际控制人文炳荣承诺如下：

“1、本人将尽量避免本人以及本人实际控制或施加重大影响的公司与上市公司之间产生关联交易事项（领取薪酬或津贴的情况除外），对于不可避免发生

---

的关联业务往来或交易，将在平等、自愿的基础上，按照公平、公允和等价有偿的原则进行，交易价格将按照市场公认的合理价格确定。

2、本人将严格遵守上市公司《公司章程》中关于关联交易事项的回避规定，所涉及的关联交易均将按照上市公司关联交易决策程序进行，并将履行合法程序，及时对关联交易事项进行信息披露。

3、本人保证不会利用关联交易转移上市公司利润，不会通过影响上市公司的经营决策来损害上市公司及其他股东的合法权益。”

经核查，本独立财务顾问认为：截至本核查意见出具日，上述承诺仍在履行过程中，承诺人无违反该承诺的情况，本独立财务顾问将继续督促其履行相关承诺。

#### 十一、深圳市宝利来贸易有限公司关于与上市公司避免同业竞争的承诺

为了避免未来可能产生的同业竞争，保护中小股东利益，深圳市宝利来贸易有限公司承诺如下：

“1、为保护上市公司及其投资者的合法权益，本次交易实施完毕后，一旦本公司名下位于深圳市光明新区的酒店用地取得《建设工程规划许可证》、《建设项目施工许可证》等相关建设项目许可，具备施工和建设的条件，本公司将尽快就该情况书面通知宝利来实业及上市公司，且：

(1) 如经上市公司同意，宝利来实业将其持有的本公司 98.68% 的股权转让给上市公司，本公司将无条件配合上市公司完成工商变更登记等相关手续。

(2) 如上市公司不同意受让宝利来贸易 98.68% 的股权、宝利来实业依据其承诺在取得上市公司书面回复之后 12 个月内将上述股权转让给无关联关系的第三方，本公司将无条件配合完成工商变更登记等相关手续。

2、除上述第 1 点所述事宜外，本次交易完成后，本公司及本公司控制的其他企业将不直接或间接从事与上市公司业务构成或可能构成同业竞争的活动。

3、无论何种原因，如本公司或本公司控制的其他企业获得可能与上市公司构成同业竞争的业务机会，本公司将尽最大努力，促使该等业务机会转移给上市

---

公司。若该等业务机会尚不具备转让给上市公司的条件，或因其他原因导致上市公司暂无法取得上述业务机会，上市公司有权选择以书面确认的方式要求本公司或本公司控制的其他企业放弃该等业务机会，或采取法律、法规及中国证券监督管理委员会许可的其他方式加以解决。”

经核查，本独立财务顾问认为：截至本核查意见出具日，上述承诺仍在履行过程中，承诺人无违反该承诺的情况，本独立财务顾问将继续督促其履行相关承诺。

## 十二、文宝宝关于与上市公司避免同业竞争的承诺

为了避免未来可能产生的同业竞争，保护中小股东利益，宝利来贸易股东文宝宝承诺如下：

“为保护上市公司及其投资者的合法权益，在本次交易实施完毕后，一旦深圳市宝利来贸易有限公司（以下简称“宝利来贸易”）名下位于深圳市光明新区的酒店用地取得《建设工程规划许可证》、《建设项目施工许可证》等相关建设项目许可，具备施工和建设的条件，且如经上市公司同意，宝利来实业将其持有的宝利来贸易 98.68%的股权转让给上市公司，本人将放弃相关优先受让权，并同时无条件将本人持有的宝利来贸易 1.32%的股权以同样的价格全部转让给上市公司，且不会附加任何不合理条件；本人将无条件配合上市公司完成工商变更登记等相关手续。

如上市公司不同意受让宝利来贸易全部 98.68%的股权、宝利来实业依据其承诺将在取得上市公司书面回复之后 12 个月内将上述股权转让给无关联关系的第三方，本人将放弃相关优先受让权，并将本人持有的宝利来贸易 1.32%的股权转让给上述受让方。”

上市公司承诺：“本公司将及时披露宝利来实业、宝利来贸易、文炳荣、文宝宝关于避免同业竞争所作的上述承诺的履行情况。”

经核查，本独立财务顾问认为：截至本核查意见出具日，上述承诺仍在履行过程中，承诺人无违反该承诺的情况，本独立财务顾问将继续督促其履行相关承诺。

---

### 十三、ST 宝利来关于信息披露的承诺

ST 宝利承诺：“本公司将及时披露宝利来实业、宝利来贸易、文炳荣、文元宝关于避免同业竞争所作的上述承诺的履行情况。”

经核查，本独立财务顾问认为：截至本核查意见出具日，上述承诺仍在履行过程中，承诺人无违反该承诺的情况，本独立财务顾问将继续督促其履行相关承诺。

---

（本页无正文，为《重组相关方关于广东宝利来投资股份有限公司重大资产重组的承诺事项》之独立财务顾问长城证券有限责任公司签署页）

法定代表人：\_\_\_\_\_

黄耀华

财务顾问主办人：\_\_\_\_\_

夏泉贵

\_\_\_\_\_

黄玲雨

财务顾问协办人：\_\_\_\_\_

程 诚

长城证券有限责任公司

签署日期： 2012年12月28日