

中信证券股份有限公司
关于
深圳华侨城股份有限公司
重大资产重组
盈利承诺实现情况的核查意见

独立财务顾问

  中信证券股份有限公司

二〇一二年三月

经中国证券监督管理委员会（以下简称“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）核准，深圳华侨城股份有限公司（以下简称“华侨城A”、“公司”，此次重大资产重组实施之前，公司原名“深圳华侨城控股股份有限公司”，后于2010年7月9日更名为现名）于2009年11月4日向华侨城集团公司（以下简称“华侨城集团”）发行486,389,894股人民币普通股，购买华侨城集团持有的深圳华侨城房地产有限公司等12家下属公司的全部股权（以下简称“标的公司”、“标的资产”），实现了华侨城集团内旅游、地产及其相关业务整体上市之目标。

中信证券股份有限公司（以下简称“独立财务顾问”）作为华侨城A此次重大资产重组的独立财务顾问，依照《上市公司重大资产重组管理办法》（中国证券监督管理委员会令第53号）、《上市公司并购重组财务顾问业务管理办法》（中国证券监督管理委员会令第54号）之有关规定，本着诚实信用、勤勉尽责的态度，已对华侨城A履行了持续督导职责，在2009年度和2010年度的持续督导报告中对相关情况进行了详细说明并发表了明确的持续督导意见，详细内容见华侨城A分别于2010年5月7日和2011年3月19日公告的《中信证券股份有限公司关于华侨城A重大资产重组持续督导报告书》。

在本次重大资产重组过程中，华侨城集团出具了《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》（以下简称“盈利承诺”），本次交易中采用假设开发法和收益法评估的相关标的公司2009-2011年度的预测净利润合计数为246,987.20万元，采用市场比较法评估的相关标的资产评估值为58,002.92万元。根据盈利承诺，在对华侨城A的2009年、2010年和2011年的年度财务报告进行审计时，将由会计师事务所对该部分相关分类资产的年度盈利情况进行专项审核，若会计师事务所专项审核的该部分相关分类资产2009年度至2011年度的实际净利润合计数低于上述预测净利润合计数，华侨城集团同意在华侨城A的2011年度报告披露后的30日内，对差额部分以现金方式补偿予华侨城A；对于本次购买中采用了市场比较法评估的标的资产，在2009年、2010年、2011年的会计年度结束时，将由具有证券从业资格的资产评估机构参照本次资产

评估报告中该部分相关分类资产的评估价值进行减值测试，若比照该评估价值出现减值，华侨城集团同意在华侨城A年度报告披露后的30日内，对差额部分以现金方式补偿予华侨城A。

本独立财务顾问对华侨城集团履行该项盈利承诺的情况进行了详细核查，现将核查意见发表如下：

根据中瑞岳华会计师事务所有限公司出具的《关于深圳华侨城控股股份有限公司2009年度标的资产业绩承诺执行情况的专项审核报告》（中瑞岳华专审字[2010]第1006号）、《关于深圳华侨城股份有限公司2010年度标的资产业绩承诺执行情况的专项审核报告》（中瑞岳华专审字[2011]第0296号）和《关于深圳华侨城股份有限公司2011年度标的资产业绩承诺执行情况的专项审核报告》（中瑞岳华专审字[2012]第0538号），标的资产2009-2011年度实现的归属于母公司所有者的净利润为316,540.82万元，高于盈利承诺中采用假设开发法和收益法评估的相关标的公司2009-2011年度的预测净利润合计数246,987.20万元。

根据北京中企华资产评估有限责任公司出具的《深圳华侨城控股股份有限公司为财务报告之目的委托房地产评估项目资产评估报告书》（中企华评报字[2010]第096号）、《深圳华侨城股份有限公司为财务报告之目的委托房地产评估项目资产评估报告书》（中企华评报字[2011]第055号）和《深圳华侨城股份有限公司为财务报告目的委托房地产评估项目资产评估报告书》（中企华评报字(2012)第[3060]号），标的资产2009年、2010年和2011年评估值分别为61,974.99万元、64,998.22万元和72,962.92万元，相对于盈利承诺中采用市场比较法评估的相关标的资产评估值为58,002.92万元，均未发生减值。

经核查，本独立财务顾问认为，标的资产所产生的净利润数和相关资产评估值数符合盈利承诺，不存在违反《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》的情形。

（本页无正文，为《中信证券股份有限公司关于深圳华侨城股份有限公司重大资产重组盈利承诺实现情况的核查意见》之盖章页）

项目主办人：廖锦强

中信证券股份有限公司

二零一二年三月