证券代码： 000069　　证券简称：华侨城 A　　公告编号：2012-16

深圳华侨城股份有限公司关于华侨城集团对公司重大资产补充承诺预案的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露内容的真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

2009 年 11 月，公司完成重大资产重组，控股股东华侨城集团以公司为平台实现主营业务整体上市。依据重大资产重组时的公告文件，华侨城集团对华侨城片区内共计 585 处、总面积 716,017 平方米、总评估值 141,317 万元、尚需进一步完善权属手续的房产出具了《承诺函》，承诺在约定期限内完善相关权属手续。

一、华侨城集团完善产权承诺的主要内容

根据公司于2009年11月10日披露的《深圳华侨城控股股份有限公司关于华侨城集团公司承诺公告书》，华侨城集团出具了《对尚需进一步完善产权手续的房产出具的相关承诺》，具体承诺情况如下:

承诺事项	承诺的主要内容	对上市公司可能产生的补偿
建设于划拨土地上、尚未取得完备权属证书的房产	2010 年12 月31 日前办理完毕土地使用权出让手续; 2011 年12 月31前取得划拨土地上房产的相关权属证书。	如未能在承诺的期限内取得划拨土地上房产的相关权属证书，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。
证载权利人与实际权利人不一致的房产	对于属酒店集团的6 处面积为21561 平米的房产，2010 年12 月31 日前取得相关权属证书; 对于属华中电厂的1	如未能在上述承诺的期限内将上述房产过户至实际权利人名下，华侨城集团同意现金赔偿实际权利人因上述过户未完成而产生的损失。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

	处、面积为78 平米的房产，2011 年12 月31 日前取得相关权属证书；对于已属华侨城A 的3 处面积为12189 平米的房产，在本次交易完成后实现房地权属合一。	
土地使用权归华侨城集团、尚未取得完备权属证书的房产	2011 年12 月31 日前将土地使用权以适当方式注入相应标的企业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。
土地使用权归标的公司、尚未取得完备权属证书的房产	2011 年12 月31 日前取得相关权属证书。	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。
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	相关地方性法规尚未出台，暂时无法办理权属证书。	如无法取得上述建筑物权属证书及/或存在权属争议及/或权利限制的情形，由此给华侨城A 造成损失的由华侨城集团以现金方式赔偿。

上述待进一步完善产权手续的房产共有585处、总面积716,017平方米，总评估值141,317.42万元，基本情况如下:

类型	处数（处）	面积（平米）
建设于划拨土地上、尚未取得完备权属证书的房产	398	132,634
证载权利人与实际权利人不一致的房产	10	33,827
土地使用权归华侨城集团、尚未取得完备权属证书的房产	116	115,547
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
合计	585	716,017

二、华侨城集团完善产权承诺的履行情况

1、权属手续的办理情况

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

重大资产重组实施完毕后，华侨城集团成立了专门的办证工作小组负责完善上述房产的产权手续。截止2011年12月31日，上述房产权属手续的办理情况具体如下:

指标/办理情况	处数(处)	面积（平米）	评估值（万）	评估值占比
已办证的房产	72	207,706	70,074	50%
暂无政策办证的房产	29	293,590	29,560	21%
正在办证的房产	396	169,698	34,599	24%
无法办证的房产	93	45,023	7,084	5%
合计	590 注	716,017	141,317	100%

注：原披露房产总数为585处，上表为590处，增加的原因是有5处房产均已部分办理权属手续，剩余部分因历史原因无法办理，故该5处房产分别在“已办证的房产”和“无法办证的房产”中分列出，但房产总面积未变。

2、承诺履行及处理方案

（1）已完成办证手续的房产

截至2011年12月31日，已完成办证手续的房产共计72处，面积合计207,706平方米，该类房产的评估值占当年重大资产重组总房产评估值的50%。

（2）暂无政策办证的房产

该类房产主要为停车场、会所及其他配套物业，合计29处，面积合计293,590平方米，该类房产的评估值占当年重大资产重组总房产评估值的21%。由于深圳市相关地方性法规尚未出台，对于停车场、会所及其他配套物业暂时无法办理权属证书。截止目前，尚未出现由于无法取得上述建筑物权属证书及/或存在权属争议及/或权利限制

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

而给公司造成损失的情形。

（3）正在办证的房产

该类房产主要为商业物业和厂房，合计396处，面积合计169,698平方米，该类房产的评估值占当年重大资产重组总房产评估值的24%。根据完善产权承诺的时间安排，该类房产应于2011年12月31日前完成产权手续的办理工作。目前该类房产尚未按完善产权承诺的期限办理完毕权属手续的原因为:

1985 年，华侨城集团成立之初，由国务院侨办批准，深圳市政府整体划拨深圳华侨城片区用地（约4.47平方公里）给华侨城集团，华侨城集团对该区域具有自主规划权和开发权，1999年，深圳市统一收回全市各个开发区的自主规划权。该类房产多为在华侨城集团行使自主规划权期间建造的，当时无须办理权属证书。为妥善解决深圳华侨城片区用地问题，原深圳市规划与国土资源局和华侨城集团于2003年签订了《关于处理华侨城用地问题的协议》，该协议约定华侨城集团按协议缴纳地价后，可以依法办理出让手续及产权登记手续。

重大资产重组实施完成后，华侨城集团积极与相关部门沟通落实该类房产的产权问题，但因该类房产建造时间早，其产权手续的办理过程比较复杂。2011年，华侨城集团与深圳市规划和国土资源委员会第二直属分局就《关于处理华侨城用地问题的协议》中涉及的相关问题进行了认真梳理和有效沟通，在此项工作完成前，上述待办证房产的土地合同审批暂停，拖延了办证工作进度。此外，在完善产权承诺的期间，深圳市华侨城片区的《法定图则》一直处于修编状态，直至

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn
中国证监会指定信息披露网站

2012年年初才经深圳市城市规划委员会正式审批通过，而上述待办证房产的用地性质须经其所属区域《法定图则》确认，因此给整个手续办理的进程带来了很大影响，未能在完善产权承诺期限届满之前如期完成。

完成上述房产证的办理需经过国土规划确认、土地出让合同签署、产权初始登记和出具房产证等主要环节，目前绝大部分正在办证项目已处于土地出让合同签署、产权初始登记及后续办理阶段，上述项目均按照政府流程正常推进，无重大办理障碍，华侨城集团预计于2012年12月31日前完成上述正在办证房产的权属办理手续；同时，华侨城集团出具关于延期办理权属手续的《补充承诺函》，承诺促使并协助各标的公司及其下属公司在2012年12月31日前办理并取得相关权属证书，如未能在承诺的期限内取得该等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个月内购回仍未办完权属证书的房产，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。截至目前，没有因该类房产的权属情况而对公司造成损失。

（4）无法办证的房产

该类房产主要为建设时间较早的房产，合计93处，面积合计45,023平方米，具体情况如下：

物业类型	数量（处）	面积（平米）	评估值（元）
加油站	1	772.54	11,340,000.00
出租性商业	2	34,577.10	44,644,470.00
出租性宿舍	90	9,673.28	14,863,274.52
合计	93	45,022.92	70,847,744.52

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

上述物业无法办证的主要原因为:

加油站:该类物业的原土地合同已经过期,但政府尚无办理合同延续的政策,为保证土地的继续合法使用,公司签订了临时土地租赁合同,无法办理房产证。

出租性商业:该类物业由于初始登记等历史资料的缺失,导致在现有政策下无法启动整套物业的房产证办理手续,从而无法办理房产证。

出租性宿舍:该类物业由于建设时期早、分布零散,同区内的其他物业持有人已将物业出售给小业主,导致相关登记资料的完整搜集难度很大,无法重新进行测量手续,从而无法办理房产证。

该类房产的评估值占当年重大资产重组总房产评估值的5%,截至目前,没有因该类房产的权属情况而对公司造成损失。

在上述无法办证的93处物业中,均不涉及政府城市更新改造计划,其中91处为加油站和出租性宿舍,主要为与公司主营业务关联度不高的非经营性物业,随着时间的推移,上述无法办证房产的现有价值较公司重大资产重组时的评估价值或存在一定程度的差异,但并未发生较大变化。华侨城集团将根据完善产权承诺对该类房产进行回购,回购价格为“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。”

三、华侨城集团的补充承诺预案

1、上述第(1)、(2)项类型的房产权属办理情况及处理方案,

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn
中国证监会指定信息披露网站

均属于华侨城集团原完善产权承诺的范围，不存在违反相关承诺的情形。

2、上述第（3）项正在办证房产虽未能按原承诺如期完善产权手续，但属于客观原因导致原承诺无法按期履行完毕，且截至目前未因该类房产权属问题对公司造成损失和不利影响。对于该类房产的后续处理方案，华侨城集团拟出具《补充承诺函》（该补充承诺须经公司股东大会审议通过），承诺将通过延期的方式在2012年12月31日之前继续完成该等房产的办证工作，补充承诺明确约定了后续办证时间、回购价格等因素，该承诺切实可行。该类房产多为商业物业、厂房等经营性资产，与公司主营业务关联度较高，保留在上市公司内更有利于保持资产完整性，促进公司的持续经营，符合公司股东的共同利益。

3、对上述第（4）项无法办证的房产，由于该类房产确因客观原因无法办理权属手续，继续由公司持有存在法律风险。该类房产不涉及城市更新改造计划，且多为与公司主营业务关联度不高的非经营性物业，对比重大资产重组时房产价值未发生较大变化，相对于公司继续持有该类房产，华侨城集团依据《承诺函》实施回购符合上市公司利益并履行了原承诺事项。华侨城集团已经总裁办公会表决同意按原完善产权承诺对该类房产实施回购，回购价格为当初重大资产重组经国资委备案的评估报告中确定的该等房产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。

该预案已经公司第五届董事会第七次会议审议通过，公司独立董事发表了独立意见。

中信证券股份有限公司对该事项出具了核查报告，相关结论性意

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn
中国证监会指定信息披露网站

见如下:

1、上述第（1）、（2）项类型的房产权属办理情况及处理方案，均属于华侨城集团原完善产权承诺的范围，不存在违反相关承诺的情形。

2、上述第（3）项正在办证房产虽未能按原承诺如期完善产权手续，但属于客观原因导致原承诺无法按期履行完毕，且截至目前未因该类房产权属问题对公司造成损失和不利影响。对于该类房产的后续处理方案，华侨城集团已出具《补充承诺函》（该补充承诺须经公司股东大会审议通过），承诺将通过延期的方式在2012年12月31日之前继续完成该等房产的办证工作，补充承诺明确约定了后续办证时间、回购价格等因素，该承诺切实可行。该类房产多为商业物业、厂房等经营性资产，与公司主营业务关联度较高，保留在上市公司内更有利于保持资产完整性，促进公司的持续经营，符合公司股东的共同利益。

3、对上述第（4）项无法办证的房产，由于该类房产确因客观原因无法办理权属手续，继续由公司持有存在法律风险。该类房产不涉及城市更新改造计划，且多为与公司主营业务关联度不高的非经营性物业，对比重大资产重组时房产价值未发生较大变化，相对于公司继续持有该类房产，华侨城集团依据《承诺函》实施回购符合上市公司利益并履行了原承诺事项。华侨城集团已经总裁办公会表决同意按原完善产权承诺对该类房产实施回购，回购价格为当初重大资产重组经国资委备案的评估报告中确定的该等房产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。

北京市竞天公诚(深圳)律师事务所对该事项出具了法律意见书，

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn
中国证监会指定信息披露网站

相关结论性意见如下:

1、上述第（1）、（2）项类型的房产权属办理情况及处理方案，均属于华侨城集团原完善产权承诺的范围，不存在违反相关承诺的情形。

2、上述第（3）项正在办证房产虽未能按原承诺如期完善产权手续，但属于客观原因导致原承诺无法按期履行完毕，对于该类房产的后续处理方案，华侨城集团已出具《补充承诺函》（该补充承诺仍须经公司股东大会审议通过），承诺将通过延期的方式在 2012 年 12 月 31 日之前继续完成该等房产的办证工作。华侨城集团的补充承诺明确了后续办证时间、回购价格等要素，切实可行，涵盖了原承诺给上市公司、中小投资者带来的收益。补充承诺所涉及房产多为商业物业、厂房等经营性资产，与公司主营业务关联度较高，保留在上市公司内更有利于保持公司资产的完整性，有利于公司的持续经营，符合公司股东利益。

3、对上述第（4）项无法办证的房产，由于该类房产确因客观原因无法办理权属手续，均未在政府公布的城市更新改造计划之中，且多为与公司主营业务关联度不高的非经营性物业，华侨城集团依据《承诺函》实施回购符合上市公司利益并履行了原承诺事项。华侨城集团已经总裁办公会表决同意按原完善产权承诺对该类房产实施回购，回购价格为当初重大资产重组经国资委备案的评估报告中确定的该等房产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。

该预案将提交公司 2011 年度股东大会以特别决议方式审议，华侨城集团须回避表决。

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn
中国证监会指定信息披露网站

特此公告。

深圳华侨城股份有限公司

董事会

二〇一二年三月三十一日

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn
中国证监会指定信息披露网站

附件：华侨城集团拟出具的《补充承诺函》

本公司作为华侨城 A 重大资产重组所涉及资产的转让方，对转让标的企业及其下属企业尚未取得权属证书的房产，作出如下确认及补充承诺：

一、 华侨城 A 重大资产重组时，标的企业及其下属企业尚未取得权属证书的合计 585 处，建筑面积合计 716,017 平方米的房产，系由相应标的企业及其下属企业出资建设/购买并占有、使用至今，其权属归相应标的企业及其下属企业所有，并无权属争议及/或权利限制。本公司在华侨城 A 重大资产重组时出具《承诺函》承诺促使并协助各标的企业及其下属企业自在 2011 年 12 月 31 日前办理并取得相关权属证书，如未能在承诺的期限内取得上述房产的相关权属证书，本公司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。

二、 截至 2011 年 12 月 31 日，前述房产中：无须办证和已办证的房产合计 72 处，建筑面积合计 207,706 平方米，已在承诺期限内完善了权属手续，由华侨城 A 持有；由于深圳市相关地方性法规尚未出台，暂时无法办理权属证书的房产合计 29 处，建筑面积合计 293,590 平方米，截止目前未出现由于无法取得上述建筑物权属证书及/或存在权属争议及/或权利限制而给华侨城 A 造成损失的情形，由华侨城 A 持有；确实无法办理权属证书的房产合计 93 处，建筑面积合计 45,023 平方米，由本公司依据《承诺函》在 2012 年 6 月 30 日前进行回购，回购价格为“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；

三、 截至 2011 年 12 月 31 日，前述房产中，正在办证的房产合计 396 处，建筑面积合计 169,698 平方米，该部分房产用途与华侨城 A 主营业务关联度较高，由华侨城 A 继续持有，有利于保持资产完整性，有利于华侨城 A 持续经营，有利

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

于维护全体股东利益，截止目前没有因该类房产权属情况给华侨城 A 造成任何损失，本公司正按政府相关办理流程积极推进相关工作，办理进度可以预期。本公司承诺促使并协助各标的企业及其下属企业在 2012 年 12 月 31 日前办理并取得相关权属证书，如未能在承诺的期限内取得该等房产的相关权属证书，本公司将于上述承诺期限届满之日起 6 个月内购回仍未办完权属证书的房产。

特此确认及承诺。

承诺人：华侨城集团公司

二〇一二年三月

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn
中国证监会指定信息披露网站