
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
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



长城证券有限责任公司

二零一二年十二月

声明与承诺

长城证券有限责任公司（以下简称“长城证券”）接受委托，担任广东宝利来投资股份有限公司（以下简称“ST 宝利来”或“上市公司”）本次发行股份购买资产的独立财务顾问（以下简称“本独立财务顾问”）。

本核查意见是根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上市公司重大资产重组管理办法》、《深圳证券交易所股票上市规则》等法律、法规的有关规定，按照证券行业公认的业务标准、道德规范和诚实信用、勤勉尽责精神，遵循客观、公正原则，在认真审阅相关资料和充分了解本次交易行为的基础上，发表独立财务顾问意见，旨在就本次交易行为实施情况做出独立、客观和公正的评价，以供上市公司全体股东及有关各方参考。本独立财务顾问特作如下声明：

1、本核查意见所依据的文件、材料由相关各方向本独立财务顾问提供，相关各方对所提供资料的真实性、准确性、完整性负责，相关各方保证不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对所提供资料的合法性、真实性、完整性承担个别和连带责任。本独立财务顾问出具的核查意见是在假设本次交易的各方当事人均按相关协议的条款和承诺全面履行其所有义务的基础上提出的，若上述假设不成立，本独立财务顾问不承担由此引起的任何风险责任。

2、本独立财务顾问已对出具核查意见所依据的事实进行了尽职调查，对本核查意见内容的真实性、准确性和完整性负有诚实信用、勤勉尽责义务。

3、本独立财务顾问提请投资者注意，本报告旨在就本次交易实施情况对上市公司全体股东是否公平、合理做出客观、公正的评价并发表意见，本独立财务顾问的职责范围并不包括应由上市公司董事会负责的对本次交易事项在商业上的可行性评论，不构成对上市公司的任何投资建议，对投资者依据本报告所做出的任何投资决策可能产生的风险，本独立财务顾问不承担任何责任。

4、本独立财务顾问所表达的意见基于下述假设前提之上：国家现行法律、

法规无重大变化，本次交易各方提供及中介机构出具的文件资料真实、准确、完整；本次交易各方遵循诚实信用原则，各项合同协议得以顺利履行；本次交易能得到有关部门的批准/核准，不存在其它障碍，并能顺利完成。

5、本独立财务顾问未委托和授权任何其它机构和个人提供未在本核查意见中刊载的信息和对本报告做任何解释或者说明。

6、本独立财务顾问提请广大投资者认真阅读 ST 宝利来董事会发布的关于《广东宝利来投资股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书》和与本次交易有关的审计报告、资产评估报告书、法律意见书、盈利预测审核报告等文件全文。

本独立财务顾问特别承诺如下：

1、本独立财务顾问依据本核查意见出具日前已经发生或存在的事实以及我国现行法律、法规及中国证监会的有关规定发表独立财务顾问意见。

2、本独立财务顾问已严格履行法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用的原则，对上市公司本次发行股份购买资产的合法、合规、真实和有效进行了充分核查验证，保证本核查意见不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

3、本独立财务顾问已经审阅了为出具本独立财务顾问意见所需的有关文件和资料，仅就与本次发行股份购买资产实施结果所涉的相关问题发表独立财务顾问意见，并不对有关会计审计、资产评估、盈利预测、投资决策、财产法律权属等专业事项发表意见，在本独立财务顾问意见中涉及该等内容时，均为严格按照有关中介机构出具的报告或发行人的文件引述。

4、本独立财务顾问意见仅供上市公司本次发行股份购买资产之目的使用，不得用作任何其他用途。本独立财务顾问根据现行法律、法规及中国证监会发布的规范性文件的要求，按照独立财务顾问行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，对本次交易实施结果的相关文件和事实进行了核查和验证，出具本核查意见。

目 录

声明与承诺.....	1
目 录.....	3
释 义.....	4
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.....	6
二、相关实际情况与此前披露的信息是否存在差异.....	9
三、人员更换或调整情况.....	9
四、是否存在资金占用和违规担保情形.....	9
五、相关协议的履行情况.....	9
六、相关承诺及其履行情况.....	11
七、相关后续事项的合规性及风险.....	19
八、独立财务顾问结论意见.....	20

释 义

除非另有说明，以下简称在本核查意见中的含义如下：

公司、上市公司、ST宝利来	指	广东宝利来投资股份有限公司
交易对方、控股股东、宝利来实业	指	深圳市宝安宝利来实业有限公司
标的公司、宝利来投资	指	深圳市宝利来投资有限公司
标的资产、拟注入资产、交易标的	指	深圳市宝利来投资有限公司100%的股权
本次发行、本次重组、本次交易、本次重大资产重组	指	ST宝利来向宝利来实业发行股份购买其持有的宝利来投资100%股权的交易行为
本独立财务顾问、长城证券	指	长城证券有限责任公司
实际控制人	指	自然人文炳荣先生
宝利来酒管	指	深圳市宝利来酒店管理有限公司
宝利来贸易	指	深圳市宝利来贸易有限公司
宝利来商务酒店	指	深圳市宝利来酒店管理有限公司宝利来商务酒店
核查意见、本核查意见	指	《广东宝利来投资股份有限公司董事会关于发行股份购买资产暨关联交易实施情况报告书》
《发行股份购买资产框架协议》		《广东宝利来投资股份有限公司与深圳市宝安宝利来实业有限公司关于广东宝利来投资股份有限公司发行股份购买资产框架协议》
《发行股份购买资产协议》	指	《广东宝利来投资股份有限公司与深圳市宝安宝利来实业有限公司关于广东宝利来投资股份有限公司发行股份购买资产协议》
《发行股份购买资产之补偿协议》	指	《广东宝利来投资股份有限公司与深圳市宝安宝利来实业有限公司关于广东宝利来投资股份有限公司发行股份购买资产之补偿协议》
审计及评估基准日	指	2012年3月31日（补充审计基准日为2012年6月30日）
资产交割日	指	标的资产过户至上市公司之日
北京康达、法律顾问	指	北京市康达律师事务所
大华、审计机构	指	大华会计师事务所有限公司
德正信、评估机构	指	深圳市德正信资产评估有限公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所

《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》
《重组办法》	指	《上市公司重大资产重组管理办法》
《公司章程》	指	《广东宝利来投资股份有限公司章程》
元	指	人民币元

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

（一）本次交易的实施过程

2012年3月15日，宝利来实业召开董事会，通过以其持有的宝利来投资100%的股权认购ST宝利来非公开发行的股份的议案。

2012年3月16日，宝利来实业召开股东会，通过以其持有的宝利来投资100%的股权认购上市公司非公开发行股份的议案，并授权宝利来实业董事会办理与本次交易相关的具体事宜并签署相关协议。

2012年3月16日，ST宝利来与宝利来实业签订《发行股份购买资产框架协议》，对本次交易的相关事项进行了初步约定。

2012年3月16日，ST宝利来召开第十届董事会2012年第一次临时会议，审议通过了《发行股份购买资产框架协议》、《广东宝利来投资股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易预案》等关于本次交易的相关议案，关联董事回避表决，公司独立董事发表了独立意见。

2012年6月19日，宝利来实业召开股东会，审议通过了与ST宝利来签署《发行股份购买资产协议》及《发行股份购买资产之补偿协议》等议案。

2012年6月19日，ST宝利来与宝利来实业签订《发行股份购买资产协议》及《发行股份购买资产之补偿协议》，对本次交易相关事项进行了具体约定。

2012年6月19日，ST宝利来召开第十届董事会2012年第二次临时会议，审议通过了《发行股份购买资产协议》、《关于<广东宝利来投资股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）>及其摘要的议案》等关于本次交易的相关议案，并决议将上述议案提交公司股东大会审议表决，关联董事回避表决，公司独立董事发表了独立意见。

2012 年 7 月 6 日，ST 宝利来召开 2012 年度第一次临时股东大会，审议通过了《发行股份购买资产协议》、《关于<广东宝利来投资股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书（草案）>及其摘要的议案》、《关于提请股东大会审议深圳市宝安宝利来实业有限公司免于以要约方式增持公司股份的议案》等关于本次交易的相关议案，关联股东回避表决。

2012 年 11 月 22 日，公司收到中国证监会《关于核准广东宝利来投资股份有限公司向深圳市宝安宝利来实业有限公司发行股份购买资产的批复》（证监许可[2012]1534 号），核准公司发行股份购买资产方案。

2012 年 12 月 7 日，宝利来投资 100%股权过户至公司名下，相关工商变更登记手续办理完毕，本次交易资产交割完成。

根据中登公司深圳分公司出具的《证券预登记确认书》，上市公司已于 2012 年 12 月 18 日就本次增发股份向中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司提交相关登记材料。经确认，本次增发股份将于该批股份上市日的前一交易日日终登记到账，并正式列入上市公司的股东名册。

公司尚需就本次发行股份购买资产暨关联交易事宜办理注册资本、公司章程等工商登记变更手续。

经核查，本独立财务顾问认为：本次交易的实施过程履行了法定的决策、审批、核准程序，符合《公司法》、《证券法》、《重组管理办法》等相关法律法规的要求，得到了监管部门的批准，实施过程合法、合规。

（二）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

1、相关资产过户或交付、相关债权债务处理

2012 年 12 月 7 日，宝利来投资 100%股权过户至公司名下，相关工商变更登记手续已办理完毕。

2012 年 12 月 11 日，大华出具了大华验字 [2012] 358 号《验资报告》。经其审验，截至 2012 年 12 月 10 日止，ST 宝利来向宝利来实业发行 78,147,612 股股份购买其持有的宝利来投资 100% 股权，宝利来投资在合并日的所有者权益账面价值为 474,177,831.62 元，扣除与发行有关费用 11,082,000.00 元，ST 宝利来实际新增出资净额为 463,095,831.62 元，其中计入“股本”78,147,612.00 元，计入“资本公积-股本溢价”384,948,219.62 元。截至 2012 年 12 月 10 日，ST 宝利来变更后的累计注册资本为 151,800,820.00 元。

本次交易的标的资产是宝利来投资的 100% 股权，因此不涉及相关债权债务处理问题。

2、证券发行登记等事宜的办理状况

根据中登公司深圳分公司出具的《证券预登记确认书》，上市公司已于 2012 年 12 月 18 日就本次增发股份向中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司提交相关登记材料。经确认，本次增发股份将于该批股份上市日的前一交易日日终登记到账，并正式列入上市公司的股东名册。

本次定向发行新增股份的性质为有限售条件流通股，上市日为 2012 年 12 月 31 日。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。关于本次股份发行情况请关注公司发布的《新增股份变动报告及上市公告书》。

3、关于期间损益的认定及其实施结果

根据《发行股份购买资产协议》，标的资产在过渡期间产生的损益按如下原则处理：

本次交易交割完成后，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：交易对方与上市公司已经完成标的资产的交付与过户，宝利来投资已经完成相应的工商变更；上市公司已经完成验资；上市公司本次发行股份购买资产新增的 78,147,612 股股份已在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司登记，合法有效。本次交易涉及的相关资产过户或交付完毕、相关债权债务处理以及证券发行登记等事宜的办理程序合法有效。

二、相关实际情况与此前披露的信息是否存在差异

经本独立财务顾问审慎核查，本次交易实施过程中未发现相关实际情况与此前披露的信息（包括相关资产的权属情况及历史财务数据、相关盈利预测或者管理层预计达到的目标等）存在差异的情况。

三、人员更换或调整情况

经核查，本独立财务顾问认为：截至本核查意见出具日，上市公司及标的公司的董事、监事、高级管理人员未因本次重组发生更换。

四、是否存在资金占用和违规担保情形

经核查，在本次重组过程中，上市公司不存在资金、资产被实际控制人或其他关联人占用的情形；也不存在为实际控制人及其关联人提供担保的情形。

五、相关协议的履行情况

交易双方关于本次重组的协议包括上市公司与交易对方签署的《发行股份购

买资产协议》及《发行股份购买资产之补偿协议》。

1、根据《发行股份购买资产协议》相关约定，宝利来实业及 ST 宝利来已完成标的资产的过户以及本次发行的股份登记事宜；ST 宝利来尚需就本次发行事宜办理其注册资本、《公司章程》相关工商变更登记手续。

根据《发行股份购买资产协议》相关约定，标的资产在过渡期间产生的损益按如下原则处理：

本次交易交割完成后，ST 宝利来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过渡期专项审计。标的资产在过渡期间产生的收益由 ST 宝利来享有，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 10 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。

经核查，本独立财务顾问认为：截至本核查意见出具日，宝利来实业及 ST 宝利来已完成标的资产的过户以及本次发行的股份登记事宜。该协议仍在履行过程中，交易对方无违反该协议的情况，本独立财务顾问将继续督促其履行相关承诺。

2、《发行股份购买资产协议之补偿协议》主要内容及履行情况

根据《发行股份购买资产协议之补偿协议》，宝利来实业承诺：在补偿期限内，各年期末经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 3 年（含交易完成当年）。

经核查，本独立财务顾问认为：截至本核查意见出具日，该协议仍在履行过

程中，交易对方无违反该协议的情况，本独立财务顾问将继续督促其履行相关承诺。

六、相关承诺及其履行情况

（一）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，各年期末经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经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。

（二）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。”

实际控制人文炳荣承诺如下：

“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。”

宝利来贸易承诺如下：

“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。”

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。

（三）关于减少及规范与上市公司关联交易的承诺

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。”

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。

（四）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。

(五) 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。

（六）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。

七、相关后续事项的合规性及风险

（一）后续工商变更登记事项

上市公司就本次发行股份购买资产暨关联交易事宜已办理完成新增股份登记手续，上市公司尚需向工商管理机关办理注册资本、实收资本、公司章程等事宜的变更登记手续，该等工商变更登记不存在无法办理完成的风险。

（二）相关方需继续履行承诺

本次交易过程中，相关各方签署了多项协议，出具了多项承诺，对于协议或承诺期限尚未届满的，需继续履行；对于履行协议或承诺前提条件尚未出现的，需视条件出现与否，确定是否需要实际履行。

经核查，本独立财务顾问认为：上市公司发行股份购买资产暨关联交易相关后续事项在合规性方面不存在重大障碍；本次交易相关后续事项不存在重大风险。本独立财务顾问将督促交易各方切实履行其在本次交易中所作出的相关承诺。

八、独立财务顾问结论意见

综上所述，本独立财务顾问认为：上市公司本次发行股份购买资产暨关联交易已经实施完成，实施过程操作规范，符合《公司法》、《证券法》和《重组办法》等法律、法规及规范性文件的规定，相关资产已完成过户或交付、证券发行登记等事宜办理完毕，相关实际情况与此前披露的信息不存在差异，相关协议及承诺已切实履行或正在履行中；重组实施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，亦未发生上市公司为实际控制人及其关联人提供担保的情形；相关后续工商变更登记事项的办理不存在风险和障碍。

同时，根据《公司法》、《证券法》、《重组办法》等法律、法规及规范性文件的规定，本独立财务顾问认为 ST 宝利来具备非公开发行股票及相关股份上市的基本条件，同意推荐 ST 宝利来本次非公开发行股票在深圳证券交易所上市。

另外，根据本财务顾问与 ST 宝利来签署的《广东宝利来投资股份有限公司与长城证券有限责任公司关于发行股份购买资产之财务顾问协议》，本财务顾问将履行以下持续督导义务：在 ST 宝利来本次发行股份购买资产实施完毕后的第一个会计年度的年报披露之日后 15 日内，对相关资产的交付或者过户情况、交易各方当事人承诺的履行情况、盈利预测的实现情况、管理层讨论与分析部分提及的各项业务的发展现状、公司治理结构与运行情况以及其他与已公布的重组方案存在差异的事项等出具持续督导意见，向中国证监会派出机构报告，并予以公告；结合本次发行股份购买资产实施完毕后的第二、三个会计年度的年报，自 ST 宝利来年报披露之日起 15 日内，对上述除相关资产交付或者过户情况以外的其他事项出具持续督导意见，向中国证监会派出机构报告，并予以公告。

（本页无正文，为《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》之签署页）

法定代表人：_____

黄耀华

项目主办人：_____

夏泉贵

黄玲雨

项目协办人：_____

程诚

长城证券有限责任公司

2012 年 12 月 28 日