

競天公誠律師事務所
JINGTIAN & GONGCHENG

深圳市福田区益田路 6009 号新世界中心 2401-2402 室 518026
电话: (86-755) 2398-2200 传真: (86-755) 2398-2211

北京市竞天公诚(深圳)律师事务所
关于华侨城集团公司补充承诺的法律意见书

致：深圳华侨城股份有限公司

北京市竞天公诚(深圳)律师事务所(以下简称“本所”)接受深圳华侨城股份有限公司(以下简称“华侨城 A”或“公司”)的委托，对华侨城集团公司(以下简称“华侨城集团”)所出具的补充承诺出具本法律意见书。

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，华侨城 A 于 2009 年 11 月 4 日向华侨城集团发行 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，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。

在此次重大资产重组过程中，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函》(以下简称“完善产权承诺”)和《补充承诺函》。截止 2012 年 12 月 31 日，补充承诺的期限届满，华侨城集团尚有部分承诺事项未完成，为此，华侨城集团再次出具了《补充承诺函》。本所经向华侨城 A 调查了解华侨城集团完善产权承诺的履行情况，就华侨城集团所出具的补充承诺出具法律意见。

本法律意见书的出具已得到公司如下保证：

1、公司已经提供了本所及经办律师为出具本法律意见书所要求公司提供的原始书面材料、副本材料、复印材料、确认函或证明。

2、公司提供给本所及经办律师的文件和材料（包含副本和复印件）是真实、准确、完整和有效的，并无隐瞒、虚假和重大遗漏之处。

对于本法律意见书至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，本所及经办律师依赖有关政府部门、公司或其他有关单位出具的证明文件出具法律意见。

本所及经办律师依据《证券法》、《律师事务所从事证券法律业务管理办法》和《律师事务所证券法律业务执业规则》等规定及本法律意见书出具日以前已经发生或者存在的事实，严格履行了法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，进行了充分的核查验证，保证本法律意见所认定的事实真实、准确、完整，所发表的结论性意见合法、准确，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担相应法律责任。

本所及经办律师按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，对公司提供的有关文件和事实进行了核查和验证，现出具法律意见如下：

一、完善产权承诺的主要内容

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在2011年底完善相关权属手续的承诺函。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、办证承诺履行情况

（一）首次承诺履行情况

截止2011年12月31日，华侨城集团已完成办证的房产为72处，评估值占比超过50%；正在办证的房产为396处，评估值占比24%，该部分房产主要为商业物业和厂房，商业价值较高且与本公司主营业务关联度较高，故华侨城集团于2012年3月出具了补充承诺函，承诺在2012年12月31日内完善相关权属手续，并对已经明确无法办证的78处，面积为41,524平方米，评估值为5,415的房产实施了回购，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”；余下的29处房产由于无相关办证政策或其它客观因素无法办证，但不会因权属问题产生损害本公司利益的情况，将会继续保留在公司。

（二）补充承诺履行情况

截止2012年12月31日，前述房产权属手续办理情况如下：

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	344	303,796	87,041	62%
暂无政策办证的房产	29	293,590	29,560	21%
正在办证的房产	59	63,595	17,679	12%
无法办证的房产	75	13,564	1,623	1%
已于2012年回购的房产	78	41,524	5,415	4%
合 计	585	716,017	141,317	100%

三、2012年办证情况和处理方案

（一）已完成办证手续的房产

截至2012年12月31日，已完成办证手续的房产共计359处，面积合计304,189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62%。

（二）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，由公司持有。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/或权利限制而给公司造成损失的情形。

（三）正在办证的房产

该类房产主要为商业物业和厂房，合计59处，面积合计63,595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12%。鉴于：

1、该部分房产用途多为商业物业、厂房等，与公司主营业务关联度较高。由公司继续持有，有利于保持资产完整性，有利于上市公司持续经营，有利于维护全体股东利益。

2、华侨城集团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。该等物业主要由于存在各类消防改造、质量检测报告等技术环节、商业用地的补地价评估等情况，造成产权完善手续需时较长。

3、截止目前没有因该类房产权属情况给公司造成任何损失。

拟由华侨城集团出具《补充承诺函》（2013年）承诺继续办证的房产是59处，建筑面积合计63,595平方米，评估价值为17,679万元；承诺办证期限为2年；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。

（四）无法办证的房产

该部分房产小计75处，面积13,564平方米，评估价值为1,623万元，目前估计无法继续办证。截至目前，没有因该类房产的权属情况而对公司造成损失。华侨城集团将依据2012年3月出具的《补充承诺函》进行回购，回购价格为1,858万元。

查验方法：为核实上述内容，本所律师向华侨城集团和华侨城A的产权证经办人员进行了调查了解，并查验了相关房产证和办理房产证的回执、华侨城集团回购房产的协议书等文件。

四、结论意见

经适当核查，本所律师认为：

1、上述处理方案第（一）、（二）、（四）项，属于华侨城集团的原承诺范围，不存在违反《承诺函》的情形。

2、上述处理方案第（三）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，华侨城集团已另行出具《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2014年12月31日之前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、回购期限等要素，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，有利于维护全体公司股东利益。

本法律意见书一式三份。

（以下无正文）

[此页为北京市竞天公诚(深圳)律师事务所《关于华侨城集团公司补充承诺的法律意见书》的签字页，无正文]

北京市竞天公诚(深圳)律师事务所

经办律师：

孔雨泉

黄 亮

二〇一三年五月十四日