

## 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。

深圳华侨城股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）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，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。

### 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日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平方米的房产，2010年12月31日前取得相关权属证书；对于属华中电厂的1处、面积为78平方米的房产，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平方米的房产，在本次交易完成后实现房地权属合一。	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。
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（平方米）
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

### (一) 首次承诺履行办证情况

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 万元的房产实施了回购；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) 2012 年补充承诺履行情况

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 (平方米)	评估值 (万元)	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%
<b>合计</b>	<b>585</b>	<b>716,017</b>	<b>141,317</b>	<b>100%</b>

说明：

#### 1. 已办证的房产

截至 2012 年 12 月 31 日，已完成办证手续的房产共计 344 处，面积合计 303,796 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%。

## 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 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%。

## 4. 无法办证的房产

该部分房产小计 75 处，面积合计 13,564 平方米，评估价值为 1,623 万元，目前估计无法继续办证，将依据补充承诺函，由华侨城集团进行回购，回购价格为 1,858 万元。

## 5. 已于 2012 年回购的房产

该部分房产合计 78 处，面积合计 41,524 平方米，评估价值为 5,415 万元，已于 2012 年 6 月前完成回购手续。

上述 1、2、4、5 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。

## 三、华侨城集团的补充承诺预案

(一) 对于上述 2012 年补充承诺履行情况中正在办证的房产，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)(详见附件)，承诺的对象是59处，建筑面积合计63,595平方米，评估价值为17,679万元尚在办证的房产；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。

该承诺事项须提交公司2012年度股东大会审议批准后生效。

(二) 对于上述2012年补充承诺履行情况中无法办证的房产，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，将依据补充承诺函，由华侨城集团进行回购，回购价格为1,858万元。

#### 四、公司履行的审批程序

公司于2013年5月14日以通讯方式召开第五届董事会第十五次临时会议，5票同意，0票反对，0票弃权，全票通过了《关于

华侨城集团对公司重大资产重组补充承诺及关联交易的议案》。

根据《深圳证券交易所股票上市规则》有关规定，公司独立董事就该事项发表以下独立意见：

截止2012年12月31日，有关办证承诺的履行情况中，已经办理、暂无政策办理和2012年已回购的部分属于华侨城集团的原承诺范围，不存在违反承诺的情形。

华侨城集团拟对59处，建筑面积为63,595平方米，评估价值为17,679万元尚在办证的房产出具《补充承诺函》，明确了后续办证时间、回购期限等要素，涵盖了原承诺给上市公司、中小投资者带来的收益。特别是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，有利于维护公司和全体公司股东利益。

对于无法办证的75处，面积13,564平方米，评估价值为1,623万元的房产，将依据承诺由华侨城集团进行回购，回购价格依据“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”，确定为1,858万元。

在审议该关联交易事项前，公司与我们进行了有效沟通，我们也出具了事前认可意见，同意公司将该关联交易事项提交公司董事会审议。在审议过程中，关联董事表决时进行了回避，符合《深圳证券交易所股票上市规则》及其它规范的要求。公司董事会关于本次关联交易事项的表决程序合法有效。

#### 四、备查文件

1. 第五届董事会第十五次临时会议决议
2. 独立董事关于公司重大资产重组有关承诺事项的事前认可意见
3. 独立董事关于华侨城集团对公司重大资产重组补充承诺暨关联交易的独立意见

特此公告。

深圳华侨城股份有限公司

董事会

二〇一三年五月十五日

附件：

## 补充承诺函 (2013年)

2009年11月，本公司的控股子公司深圳华侨城股份有限公司（以下简称“华侨城A”）完成重大资产重组，本公司是华侨城A重大资产重组的资产转让方。在该次重大资产重组方案实施时，转让资产中的位于华侨城片区内共计585处、总面积716,017平方米、总评估值141,317万元的房产尚需进一步完善权属手续。本公司先后于2009年11月10日和2012年3月21日分别公告了《承诺函》和《补充承诺函》，承诺在约定期限内完善相关权属手续。

本公司依照承诺积极推进完善权属手续的相关工作，已办理完毕大部分房产的权属证书，但因该类房产历史形成时间长、办证程序复杂，截止目前尚有少部分房产的产权手续未能及时办理完毕。对于截止目前尚未取得权属证书的房产，本公司作出如下确认及追加承诺：

根据2012年3月21日公告的《补充承诺函》，本公司对于截至2011年12月31日确认无法办证的合计78处，建筑面积合计41,524平方米的房产于2012年中期实施了回购，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。

截至2012年12月31日，前述房产中：无须办证和已办证的房产合计 344处，建筑面积合计303,744平方米，已按照承诺完善了权属手续，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，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。

截至2012年12月31日，前述房产中，尚在办证的房产合计59处，建筑面积合计63,595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，预期可以妥善办理完毕。本公司承诺促使并协助各标的企业及其下属企业在2014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。

截至2012年12月31日，在前述房产中，本公司确认有合计75处，建筑面积合计13,564平方米的房产今后无法办证，本公司承诺函在2013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。”

特此确认及承诺。

承诺人：华侨城集团公司

2013年5月15日