

中信证券股份有限公司

关于

深圳市长城投资控股股份有限公司

详式权益变动报告书

之

财务顾问核查意见



二〇一三年十一月

声 明

1、本财务顾问已按照规定履行尽职调查义务，有充分理由确信所发表的专业意见与详式权益变动报告书中信息披露义务人披露的文件内容不存在实质性差异；

2、本财务顾问已对详式权益变动报告书中信息披露义务人披露的文件进行核查，确信披露文件的内容与格式符合要求；

3、本财务顾问有充分理由确信信息披露义务人委托本财务顾问出具意见的权益变动方案符合法律、法规和中国证监会及深圳证券交易所的相关规定，所披露的信息真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；

4、本财务顾问出具的有关本次权益变动事项的财务顾问专业意见已提交本财务顾问公司内部核查机构审查，并同意出具此专业意见；

5、本财务顾问在与信息披露义务人接触后到担任财务顾问期间，已采取严格的保密措施，严格执行风险控制和内部隔离制度，不存在内幕交易、操纵市场和证券欺诈问题；

6、本财务顾问特别提醒投资者注意，本财务顾问核查意见不构成对本次权益变动各方及其关联公司的任何投资建议；投资者根据本财务顾问核查意见所做出的任何投资决策而产生的相应风险，本财务顾问不承担任何责任。

目 录

声 明	2
一、释 义	4
二、绪 言.....	5
三、权益变动方式	6
四、中信证券对本次权益变动相关事项的核查意见.....	7

一、释 义

除非文意另有所指或另有说明，下列简称在本核查意见中具有如下含义：

权益变动报告书	指	《深圳市长城投资控股股份有限公司详式权益变动报告书》
信息披露义务人	指	深圳市中洲房地产有限公司
中洲集团	指	深圳中洲集团有限公司，为信息披露义务人控股股东
上市公司、深长城	指	深圳市长城投资控股股份有限公司，股票代码：000042
本次权益变动	指	信息披露义务人通过证券交易所集中交易和大宗交易方式增持上市公司股份，致使信息披露义务人成为深长城第一大股东的行为
本财务顾问	指	中信证券股份有限公司
本核查意见、核查意见	指	中信证券股份有限公司关于《深圳市长城投资控股股份有限公司详式权益变动报告书》之财务顾问核查意见
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
深证所、交易所	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》
《收购办法》	指	《上市公司收购管理办法》
《准则15号》	指	《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第15号——权益变动报告书》
《准则16号》	指	《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第16号——上市公司收购报告书》
《上市规则》	指	《深圳证券交易所股票上市规则（2012年修订）》
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

二、绪 言

2013 年 11 月 7 日，深长城公告《深圳市长城投资控股股份有限公司详式权益变动报告书》：信息披露义务人于 2013 年 10 月 28 日至 2013 年 11 月 1 日间，通过证券交易所集中交易方式累计买入 433,000 股深长城股票；信息披露义务人 2013 年 11 月 5 日通过证券交易所大宗交易方式增持 10,779,000 股深长城股票。上述增持交易完成后，中洲地产合计持有深长城 68,182,503 股，持股比例 28.47%，中洲地产成为深长城第一大股东。

根据《上市公司收购管理办法》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 15 号—权益变动报告书》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 16 号—上市公司收购报告书》等法规要求，中洲地产履行了披露详式权益变动报告书等信息披露义务。

根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上市公司收购管理办法》等相关法律及规范性文件的规定，中信证券股份有限公司接受委托，担任本次财务顾问，并就其披露的详式权益变动报告书有关内容出具核查意见。

本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、勤勉尽责之义务。

三、权益变动方式

1、本次权益变动前后信息披露义务人在上市公司中拥有权益的数量和比例

(1) 本次权益变动前拥有权益的数量和比例

本次权益变动前，信息披露义务人中洲地产持有深长城5,697.05万股股份，占深长城总股本的23.79%，为深长城第二大股东。

(2) 本次权益变动后拥有权益的数量和比例

本次权益变动后，信息披露义务人中洲地产持有深长城6,818.25万股股份，占深长城总股本的28.47%，为深长城第一大股东。

2、本次权益变动具体情况

中洲地产于2013年10月28日至2013年11月1日间，通过二级市场累计买入433,000股深长城股份，占深长城总股本的0.18%。

2013年11月5日，中洲地产通过证券交易所大宗交易方式增持10,779,000股深长城股份，占深长城总股本的4.50%。

综上，信息披露义务人通过证券交易所集中交易和大宗交易方式合计增持上市公司4.68%股份。

四、中信证券对本次权益变动相关事项的核查意见

（一）对信息披露义务人本次详式权益变动报告书内容的核查

在对权益变动信息披露义务人进行了审慎的尽职调查和认真审阅信息披露义务人提供的相关资料的基础上，本财务顾问认为《深圳市长城投资控股股份有限公司详式权益变动报告书》符合《上市公司收购管理办法》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第15号—权益变动报告书》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第16号—上市公司收购报告书》等有关法律法规的要求，所披露的内容真实、准确、完整。

（二）对本次权益变动目的及未来12个月内是否继续增加上市公司拥有的权益的核查

经核查，本次中洲地产增持深长城股份主要基于对深长城投资价值判断。此外，信息披露义务人中洲地产及控股股东中洲集团将凭借其在房地产行业丰富的运营经验，为深长城提供更多支持，以提高其在项目选择、项目获取、项目市场营销及物业经营方面的实力，从而增强深长城的盈利能力，为其股东增加回报。

经征询，信息披露义务人在未来12个月内将根据自身战略发展需要决定是否继续增持深长城股份。

（三）对信息披露义务人是否具备主体资格，是否具备收购的经济实力，是否具备规范运作上市公司的管理能力，是否存在不良诚信记录的核查

根据信息披露义务人提供的所有必备证明文件，本财务顾问对信息披露义务人主体资格、从事的主要业务、持续经营状况、财务状况和诚信情况进行了核查。情况如下：

1、主体资格

中洲地产成立于1997年，注册资本2亿元，企业类型为有限责任公司，主营业务为房地产开发。

经核查，本财务顾问认为：信息披露义务人不存在《收购管理办法》第六条规定情形，及法律、行政法规规定以及中国证监会认定的不得收购上市公司的其他情

形，具备收购上市公司的主体资格。

2、经济实力

根据审计机构出具的中洲地产和中洲集团审计报告，截止2012年12月31日，中洲集团总资产为175.84亿元（流动资产为84.54亿元），净资产为52.81亿元；中洲地产总资产为21.47亿元（流动资产为17.15亿元），净资产为4.14亿元。

经核查，本财务顾问认为：信息披露义务人及其控股股东具备收购上市公司的经济实力。

3、规范运作上市公司的能力

经核查，中洲地产未有严重违反证券监管法律法规的行为，信息披露义务人有能力按照相关法律法规要求规范运作上市公司。

4、诚信记录

根据《收购管理办法》及《准则15号》要求，本财务顾问对中洲地产进行了必要的核查与了解。经核查并经信息披露义务人说明，本财务顾问认为中洲地产及其关联方最近五年未有受到行政处罚且情节严重的情况；亦未有严重的证券市场失信行为。不存在法律、行政法规规定及中国证监会认定的不得收购上市公司的情形。

5、是否需要承担其他附加义务及是否具备履行相关义务的能力

中洲地产不需要承担其他附加义务。

（四）对信息披露义务人的产权及控制关系的核查

经核查，本财务顾问认为，信息披露义务人在《深圳市长城投资控股股份有限公司详式权益变动报告书》中已充分披露了各自的产权及控制关系。

（五）信息披露义务人收购资金来源及其合法性的核查

经核查并经信息披露义务人说明，信息披露义务人收购深长城股份的资金系自有资金及向控股股东中洲集团借款。

（六）对信息披露义务人是否以证券支付收购价款，有关证券发行人的信息披露是否真实、准确、完整以及该证券交易是否便捷的核查

经核查，本次收购的价款采取现金支付方式，不存在以证券支付收购款的情况，有关信息披露真实、准确、完整。

（七）对信息披露义务人本次收购上市公司股份的授权和批准的核查

经核查，信息披露义务人已召开董事会通过了批准本次股权受让事宜的决议，因此本财务顾问认为，信息披露义务人履行的内部相关规定程序真实、有效。

（八）信息披露义务人未来 12 个月内上市公司资产、业务、人员、组织结构、公司章程等进行调整的后续计划的核查

截至详式权益变动报告书签署日，信息披露义务人没有在未来 12 个月内对深长城主营业务进行重大改变或调整的计划。

截至详式权益变动报告书签署日，信息披露义务人暂无在未来 12 个月内，对深长城或其子公司的资产和业务进行出售、合并、与他人合资或合作的计划，或拟购买或置换资产的重组计划。此外，信息披露义务人控股股东中洲集团将在未来时机成熟时，在法律法规允许的范围内，将其下属与深长城业务相关的优质资产注入深长城。

截至详式权益变动报告书签署日，信息披露义务人目前已根据 2013 年 6 月 14 日披露的《深圳市长城投资控股股份有限公司详式权益变动报告书》披露的计划向深长城推荐合格的董事、监事和高级管理人员候选人，深长城于 2013 年 10 月 25 日完成了董事会及监事会的换届，并聘任了新一届上市公司高级管理人员。除 2013 年 6 月 14 日披露的《深圳市长城投资控股股份有限公司详式权益变动报告书》第四节、二、8 项之外，收购人与上市公司其他股东之间没有就董事、高级管理人员的任免存在任何合同或者默契。

截至详式权益变动报告书签署日，信息披露义务人将根据业务发展需要，对深长城的章程进行修改。

截至详式权益变动报告书签署日，信息披露义务人没有对深长城现有员工聘用作重大变动的计划。

截至详式权益变动报告书签署日，信息披露义务人没有调整深长城现有分红政策的计划。

截至详式权益变动报告书签署日，信息披露义务人没有其他对深长城业务和组织结构有重大影响的计划。

截至详式权益变动报告书签署日，除详式权益变动报告书已披露的事项外，信

息披露义务人并无其他对深长城有重大影响的计划。

经核查，本财务顾问认为，信息披露义务人的后续发展计划有利于改善深长城的生产经营状况，有利于增强深长城的持续发展能力，有利于深长城全体股东的长远利益。

（九）信息披露义务人与上市公司业务是否存在同业竞争、关联交易的核查

1、对同业竞争的核查

本次权益变动完成后，中洲地产为上市公司第一大股东。中洲地产及控股股东中洲集团均存在房地产开发等业务，该类业务与上市公司深长城从事的业务相同。

根据信息披露人出具的说明，中洲地产及中洲集团将利用自身资源和资本优势，积极推动深长城业务的发展，最终达到促进深长城良性发展、为股东创造更大回报的目的。

此外，信息披露义务人控股股东中洲集团承诺不再新增与深长城相关的业务，并承诺在可能与深长城存在竞争的业务领域中出现新的业务发展机会时给予深长城，未来将其下属与深长城业务相关的业务资产注入上市公司。

本财务顾问认为，中洲地产及控股股东中洲集团均存在房地产开发等业务，该类业务与上市公司深长城从事的业务存在同业竞争。同时信息披露义务人控股股东中洲集团为解决与深长城的同业竞争出具了相关承诺。

2、对关联交易的核查

本次权益变动完成后，预计深长城与信息披露义务人之间不会出现重大关联交易。如深长城与信息披露义务人之间发生关联交易，则该等交易将在符合《深圳证券交易所股票上市规则（2012 年修订）》、《公司章程》、《上市公司治理准则》等相关规定的前提下进行，同时将及时履行相关信息披露义务。

经核查，本财务顾问认为，未来信息披露义务人与深长城发生持续性关联交易的可能性较小，且信息披露义务人和深长城都已经建立了较为完善的法人治理结构和较为规范的管理体系，形成了较为规范的决策机制，可以在制度上保证关联交易的公允性。

（十）关于在收购标的上是否设定其他权利，是否在收购价款之外还作出其他

补偿安排

经核查，信息披露义务人持有的股份未设定其他权利，不存在其他协议，亦未作出其他补偿安排。

(十一)对收购前 24 个月内信息披露义务人与上市公司之间是否进行重大交易，信息披露义务人与上市公司的董事、监事、高级管理人员是否就其未来任职安排达成某种协议或者默契的核查

经核查，并经信息披露义务人出具声明函，信息披露义务人及其董事、监事、高级管理人员（或者主要负责人）在报告日前 24 个月内不存在与深长城及其子公司进行资产交易的合计金额高于 3,000 万元或者高于深长城最近经审计的合并财务报表净资产 5%以上的交易。

经核查，并经信息披露义务人出具声明函，除 2013 年 6 月 14 日披露的《深圳市长城投资控股股份有限公司详式权益变动报告书》第四节、二、9 项之外，信息披露义务人及其董事、监事、高级管理人员（或者主要负责人）在报告日前 24 个月内不存在与深长城的董事、监事、高级管理人员进行的合计金额超过 5 万元以上的交易。

经核查，并经信息披露义务人出具声明函，信息披露义务人及其董事、监事、高级管理人员（或者主要负责人）在报告日前 24 个月内不存在对拟更换的深长城董事、监事、高级管理人员进行补偿或者存在其他任何类似安排。

经核查，并经信息披露义务人出具声明函，信息披露义务人及其董事、监事、高级管理人员（或者主要负责人）在报告日前 24 个月内不存在其他对深长城有重大影响的正在签署或者谈判的合同、默契或者安排。

(十二) 关于前 6 个月内通过证券交易所的证券交易买卖上市公司股票的核查

经相关方自查，在《深圳市长城投资控股股份有限公司详式权益变动报告书》公告日前 6 个月内（以下简称“核查期间”），信息披露义务人于 2013 年 10 月 28 日至 2013 年 11 月 1 日间，通过二级市场累计买入 433,000 股深长城股票；信息披露义务人于 2013 年 11 月 5 日通过证券交易所大宗交易方式增持 10,779,000 股深长城股票。除此之外，信息披露义务人没有通过证券交易所的证券交易方式买卖深长

城上市交易股份的情况。信息披露义务人在核查期间买入深长城股票之行为未利用任何内幕信息，且本次增持计划已在 2013 年 6 月 14 日公告的《深圳市长城投资控股股份有限公司详式权益变动报告书》中披露：“信息披露义务人未来 12 个月内没有对外处置现有深长城股份的计划，信息披露义务人拟在未来 12 个月择机继续增持深长城股份并成为上市公司第一大股东。”

此外，信息披露义务人董事、监事、高级管理人员及其直系亲属在核查期间没有通过深圳证券交易所买卖深长城股票的行为。

（十三）对上市公司经营独立性的核查

经核查，本财务顾问认为，本次交易完成后，深长城具有独立的法人资格，具有较为完善的法人治理结构，继续具有独立经营运转系统，信息披露义务人与深长城在人员、资产、财务、业务和组织结构上完全独立，因此，本次权益变动对于深长城的独立经营能力并无实质性影响。

综上所述，本财务顾问认为，信息披露义务人主体资格符合《上市公司收购管理办法》的有关规定，具备本次上市公司权益变动所需投资的资金实力，信息披露义务人具备经营管理上市公司的能力；信息披露义务人本次权益变动行为不会损害上市公司的利益。

（本页无正文，为《中信证券股份有限公司关于<深圳市长城投资控股股份有限公司
详式权益变动报告书>之财务顾问核查意见》之签署页）

法定代表人（或授权代表人）：_____

闫建霖

内核负责人：

黄立海

部门负责人：

张 剑

财务顾问主办人：

何 洋

成 希

中信证券股份有限公司

2013年11月7日