(上接B4版)

27	曦城三、四、五期、曦城商业北区、曦城商业南区	国有土地使用权证	深房地字第5000249800号
			深房地字第5000249796号
			深房地字第5000249798号
			深房地字第5000249793号
		建设用地规划许可证	深规许字05-2006-0082号
			深规许字05-2006-0086号
			深规许字05-2006-0113号
			深规许字05-2006-0112号
		建设工程规划许可证	深规土建许字BA-2009-0017号
			深规土建许字BA-2010-0082号
			深规土建许字BA-2010-0083号
			深规土建许字BA-2010-0084号
			深规土建许字BA-2011-0117号
			深规土建许字BA-2011-118号
			深规土建许字BA-2013-0010号
			深规土建许字BA-2011-0017号
			深规土建许字BA-2011-0018号
		建筑工程施工许可证	XK20090094、XK20090095、XK20090096、XK20090097
			XK20090098、XK20090099、XK20090100、XK20090101
			XK20090102、XK20090103、XK20090104、XK20090105
			XK20090106、XK20090107、XK20090108、XK20090109
			XK20090110、XK20090111、XK20090112、XK20090113
			XK20090114、XK20090115、XK20090116、XK20090117
			XK20090119、XK20090120、XK20090121
			XK20090122、XK20090123、XK20090124、XK20090125
			XK20090126、XK20090127、XK20090128、XK20090129
			XK20090130、XK20090131、XK20090132、XK20090133
			XK20090134、XK20090135、XK20090136、XK20090137
			XK20090138、XK20090139、XK20090140、XK20100023
			XK20100024、XK20100025、XK20100026、XK20100027
			XK20100028
			XK20100513
			XK20100514
			XK20100515
			XK20100516
			XK20100517
			XK20100518
			XK20120103
			XK20080354、XK20080355、XK20080356
			XK20080357、XK20080358、XK20080359
			XK20080360、XK20080361、XK20080362
			XK20080363、XK20080364、XK20080365
			XK20080366、XK20080366、XK20080367
			XK20080368、XK20080369、XK20080370
			XK20080371、XK20080372、XK20080373
		商品房预售许可证	深房许字〔2009〕Z宝安022号
			深房许字〔2010〕Z宝安023号
			深房许字〔2010〕Z宝安026号
			深房许字第〔2014〕Z宝安004号
28	曦谷花园	国有土地使用权证	深房地字第5000424590号
		建设用地规划许可证	深规土许BA-2009-0157号
		建设工程规划许可证	深规土建许字BA-2011-0089号
		建筑工程施工许可证	XK20110030
		商品房预售许可证	深房许字〔2012〕003号
29	前海颐大厦	国有土地使用权证	深房地字第5000549012号
		建设用地规划许可证	深规土许BA-2010-0127号
		建设工程规划许可证	深规土建许字BA-2012-0001号
		建筑工程施工许可证	项目一期 440300201200180001
			项目二期 440300201203020001
		商品房预售许可证	深房许字〔2013〕宝安003号〕
30	鲁利坊"旧城改造	国有土地使用权证	沪房地闵字(2012)第009261
			沪房地闵字(2013)第009260
		建设用地规划许可证	沪地闵〔2004〕0271
		建设工程规划许可证	沪普建〔2004〕0132号
			沪普建设〔2009〕字A31010720091871
		建筑工程施工许可证	1101MH0012D01
			310112201104122019
		商品房预售许可证	普陀房管〔2011〕预字0290号
31	天麓三区莱茵庄园[注一]	国有土地使用权证	深房地字第7000056293
		建设用地规划许可证	深规许BH-2009-0006
		建设工程规划许可证	深规土建许字BH-2010-0023
		建筑工程施工许可证	440300201005590001

（2）保荐机构核查意见：

保荐机构审阅了公司报告期内各项目的预售许可证等资格文件，抽查了相关项目的主要销售合同，查阅了公司年度报告、财务报告等相关公告文件，并与公司董事会秘书及财务部相关人员进行了沟通确认。经核查，保荐机构认为，公司报告期内所开发的主要房地产项目按开发进度取得了应有的资格文件；各项目报告期内收入确认符合《企业会计准则》的规定。

2. 根据申请文件，本次募集资金拟收购的股权（收购由公司控股股东华侨城集团持有的武汉华侨城15.15%股权、上海华侨城9.87%股权、酒店管理公司38.78%股权）均采用资产基础法与收益法两种方法评估，最终收购价格均选取了评估值较高的资产基础法。请保荐机构核查说明、收益法评估值低于资产基础法评估值，是否表明上述资产在在减值迹象，最终交易价格是否公允；公司控股股东持有上述少数股东权益的由来。

（1）保荐机构核查意见：

1）本次募集资金收购的资产是否存在减值迹象

①申请人本次募集资金拟收购的三项标的按照资产基础法和收益法评估结果如下表：

序号	评估对象	资产基础法	收益法	差异额	差异率
1	武汉华侨城15.15%股权	59,678.76	59,137.29	541.47	0.92%
2	上海华侨城9.87%股权	9,929.76	9,544.53	385.23	4.04%
3	酒店管理公司38.78%股权	28,909.06	27,408.80	1,500.26	5.47%
	合计	98,517.58	96,090.62	2,426.96	2.53%

本次募集资金拟收购的股权均采用资产基础法与收益法两种方法评估，最终收购价格均选取了资产基础法评估结果，上述标的资产采用收益法低于资产基础法的评估结果，差异率为0.92~5.47%，整体差异率为2.53%，两种方法评估的差异率较小。

②根据《企业会计准则第8号-资产减值》规定，存在以下迹象时，表明资产可能发生了减值：

（一）资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌。

（二）企业经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对企业产生不利影响。

（三）市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响企业计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低。

（四）有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏。

（五）资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置。

（六）企业内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者亏损）远远低于（或者高于）预计金额等。

（七）其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

经核查：

a.未发现本次评估资产基础法中采用市场法评估之资产在市价大幅下跌的情况；b.目前拟收购标的公司经营正常，未发现该等标的资产所处的市场发生对标的资产之不利影响；c.未发现市场利率明显提高导致资产可回收金额降低的情况；d.未发现证据表明资产已经陈旧过时或实体损坏；e.目前拟收购标的公司经营正常，未发现相关资产闲置或需处置的情况；f.评估师在收益法评估时根据管理层的预测做了谨慎假设，目前未发现证据表明标的公司的经济绩效已经低于或者将低于预期；g.未发现其他表明资产发生减值的证据。

因此上述标的资产并未存在资产减值的迹象。

2）本次募集资金收购股权最终交易价格的公允性

企业价值评估方法主要有收益法、市场法和资产基础法。

企业价值评估的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

企业价值评估的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

企业价值评估的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

按照《资产评估准则—企业价值》，注册资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或者多种资产评估基本方法。

本次评估目的是为华侨城集团公司拟转让所持有的相关公司股权提供参考依据，其评估对象是各公司的股东全部权益。目前国内资本市场仅华侨城股份为旅游加地产模式的上市公司，且从公开市场获取交易案例的相关数据比较困难，因此市场法不适用。

由于资产基础法能够反映被评估单位在评估基准日的重置成本，且被评估单位各项资产、负债等相关资料易于搜集，所以具备资产基础法评估的条件；另外，管理层能够提供未来收益预测数据，从预期获利能力的角度反映企业整体价值，故本次选择资产基础法和收益法进行评估。

三项标的按收益法评估的结果略低于按资产基础法评估的主要原因是：

①武汉华侨城

武汉华侨城成立于2009年10月21日，法定代表人为姚军，住所为武汉市东湖生态旅游风景区欢乐大道186号，注册资本为人民币117,860.45万元，其中，申请人直接持股比例为50.91%，通过华侨城房地产间接持股33.94%。经营范围：旅游及关联产业投资；景区策划、设计、施工与经营；旅游商品制作与销售；园林雕塑，园艺、花卉设计与开发；旅游交通服务；体育运动俱乐部；文艺活动策划，文艺演出、舞台设计、制作，演出服装、道具制作；酒店投资开发与经营；货物及技术进出口业务（不含国家禁止和限制进出口的货物和技术）；广告设计、制作与发布；房地产投资开发与经营，房屋出租、维修，物业管理；建筑材料、装饰材料、五金水暖、电工器材、家具销售（国家有专项规定的项目经审批后或凭有效许可证方可经营）；停车服务、餐饮服务、预包装食品、乳制品（不含婴幼儿配方乳粉）、国产卷烟、雪茄烟零售、体育健身（游泳、水上娱乐）（仅限分支机构凭有效资质证经营）。

武汉华侨城主要经营旅游园区和酒店的运营，由于经营相关的未来入园流量、门票价格存在不确定性，企业管理层预测时，对于入园人数和门票价格、酒店入住率、酒店平均房价等进行了谨慎的预测，导致收益法下的评估结果相对保守。

在评估过程中，资产基础法侧重于当前市场价值，收益法结论反映的是资产未来盈利能力，由于武汉华侨城尚有待开发房地产项目，未来房地产开发与销售进度对收益法估值准确性影响较大，因此对于该部分项目使用假设开发法进行评估，同时未来欢乐谷、水公园入园流量、门票价格与预测数也存在不确定性，将对企业的未来收益产生直接影响，进而影响收益法结果。此外，本次评估实物资产比重较大，资产基础法能较好地体现净资产的市场价值，故本次评估采用资产基础法评估值作为最终的评估结论。

②上海华侨城

上海华侨城成立于2006年3月9日，法定代表人为刘冠华，住所为上海市松江区佘山林湖路888号，注册资本为人民币44,379.89万元，申请人直接持股比例为58.58%，通过华侨城房地产间接持股比例为31.55%。经营范围：旅游及其关联产业投资；游览景区管理；游乐场；游泳场所开放；景区策划、设计、施工；景区景点策划及管理的咨询业务；设计、制作各类广告，利用自有媒体发布广告；房地产投资开发与经营；自有房屋出租、维修，物业管理；从事货物及技术的进出口业务；组织策划文化艺术活动，系统内职工培训，展览展示服务；设计制作雕塑、演出服装及道具；园林设计；公共停车场经营；建筑材料、装饰材料、水暖器材、电工器材、家具、建筑五金、旅游用品、日用百货、工艺礼品销售；大型饭店（含熟食卤味）、快餐店（不含熟食卤味）；本经营场所内从事卷烟、雪茄烟的零售；（以下分支机构经营：预包装食品零售）。

上海华侨城主要从事旅游园区的运营，未来预测的入园人数、门票价格等存在不确定性。企业管理层对未来经营收益预测时根据园区建设情况、未来市场竞争状况特别是上海迪士尼开业对企业经营的影响进行了谨慎的预测，导致收益法下的评估结果相对保守。

由于上海华侨城正在进行水公园二期、大湖水秀及香格里拉区建设，计划2016~2017年投入运营，后续建设开发进度、扩建后预测的入园人数、门票价格等存在不确定性且对收益法估值准确性影响较大，进而影响收益法结果。此外，本次评估实物资产比重较大，资产基础法能较好地体现净资产的市场价值，故本次评估采用资产基础法评估值作为最终的评估结论。

③酒店管理公司

酒店管理公司成立于1985年6月28日，法定代表人为金阳，住所为深圳市南山区华侨城光荣街新侨大厦三楼西，注册资本为人民币30,000万元，其中，申请人持股比例为61.22%。经营范围：开办以劳务性为主的工业、修理业、商业、旅业、饮食业，开展职工培训；进出口贸易；酒店管理；物业租赁。

酒店管理公司的盈利来源主要是物业租赁收入和酒店管理收入。评估师对酒店管理公司所持有投资性房地产在资产基础法下采用了市场法进行评估，在收益法下采用现金流折现法进行评估，由于深圳当前市场租金售价比存在较大的偏离，按租金测算的评估结果相对保守。

此外，酒店管理收入受制于酒店板块业务发展速度和发展规模的影响，而酒店板块业务发展速度和发展规模则受到宏观经济、市场供求关系、市场竞争程度等多方面因素的影响。目前酒店管理行业之间的竞争十分激烈，从而使得整个行业的投资回报率相对偏低，未来市场受宏观经济、市场供求及竞争因素等多方面影响，难以全面覆盖。资产基础法能较好地体现各项资产特别是房屋建筑物等主要实物资产的市场价值，故本次评估采用资产基础法评估值作为最终的评估结论。

经保荐机构核查，三项标的在两种评估方法下产生的结果差异主要由于评估机构在采用收益法评估时使用的预测假设较为谨慎而导致，并且差异很小，最终选择评估定价方法的原因是相较于收益法的不确定性，资产基础法更能体现各项实物资产的市场价值，以此确定的最终交易价格公允。

3）公司控股股东持有上述少数股东权益的由来

经保荐机构核查，上述少数股东权益的由来如下：

①华侨城集团持有武汉华侨城15.15%股权的由来

武汉华侨城于2009年在武汉注册成立，主营业务是文化旅游、房地产开发与经营，2012年10月，根据国务院国资委"国资收益［2011］1368号"《关于华侨城集团公司2011年国有资本经营预算有关问题的批复》的要求，并经公司第五届董事会第十三次临时会议批准，华侨城集团以上海华侨城截至2011年12月31日股东全部权益的评估结果对其增资，持有武汉华侨城9.82%的股权。

2013年10月，根据国务院国资委"国资收益［2012］982号"《关于华侨城集团公司2011年国有资本经营预算有关问题的批复》的要求，并经公司第六届董事会第一次临时会议批准，华侨城集团以武汉华侨城截至2012年12月31日股东全部权益的评估结果对其增资20,000万元，增加完成后，华侨城集团持有武汉华侨城的股权由9.24%增加至15.15%。

②华侨城集团持有上海华侨城9.87%股权的由来

上海华侨城于2006年在上海注册成立，主营业务是文化旅游业。2012年10月，根据国务院国资委"国资收益［2011］1368号"《关于华侨城集团公司2011年国有资本经营预算有关问题的批复》的要求，并经公司第五届董事会第十三次临时会议批准，华侨城集团以上海华侨城截至2011年12月31日股东全部权益的评估结果对其增资6,600万元后，持有上海华侨城9.87%的股权。

③华侨城集团持有酒店管理公司38.78%股权的由来

酒店管理有限公司于1985年在深圳注册成立，经营范围包括：开办以劳务性为主的工业、修理业、商业、旅业、饮食业，开展职工培训；进出口贸易；酒店管理；物业租赁。2011年8月，为支持公司酒店业务的发展，华侨城集团以酒店管理有限公司截至2010年12月31日股东全部权益的评估结果对其增资15,000万元后，持有酒店管理公司38.78%的股权。

上述交易属于关联交易，公司已根据法律、法规及《公司章程》的规定，履行了相关内部审批程序及信息披露程序。

3. 根据申请文件，本次募集资金总额为80亿元，其中30亿元拟偿还银行贷款。请申请人提供本次偿还银行贷款的明细（借款主体、金额、借款期间及用途等），如存在提前还款的，请说明是否已取得银行提前还款的同意函。请保荐机构对比本次发行完成后的资产负债率水平与同行业可比上市公司平均水平，说明偿还银行贷款金额是否与实际需求相符，是否有在通过偿还贷款变相补流用于其他用途的情形；请结合上述事项的核查过程及结论，说明本次偿贷金额是否与现有资产、业务规模相匹配，募集资金用途信息披露是否充分合规，本次发行是否满足《上市公司证券发行管理办法》第十条有关规定，是否可能损害上市公司及中小股东的利益。

（1）申请人回复：

公司拟使用募集资金30亿元偿还控股股东华侨城集团提供的委托贷款，具体明细如下表所示：

借款主体	借款机构	借款金额（万元）	拟以募集资金偿还金额（万元）	借款利率	借款期限	借款用途
华侨城	建设银行	30,000	30,000	5.25%	2011.12.20-2016.12.12	资金周转
华侨城	建设银行	100,000	100,000	5.25%	2012.4.17-2016.12.12	资金周转
华侨城	中信银行	100,000	100,000	5.25%	2013.5.21-2016.3.18	归还银行贷款
华侨城	中信银行	70,000	70,000	5.25%	2012.12.6-2016.7.31	归还银行贷款
合计		?	300,000	300,000	?	?	?

上述四笔贷款的到期日均在2016年，公司现已获得借款银行出具的《委托贷款提前还款确认函》，根据该等函件，借款银行已确认本次募集资金到位后，公司即可进行偿还，而无需承担任何违约责任或者罚息。

（2）保荐机构核查意见：

1）申请人偿还银行贷款的金额与公司需求相符、不存在变相补流用于其他用途的情形

①申请人以募集资金偿还贷款具有合理性及必要性

a.以募集资金偿还贷款有利于优化申请人的财务结构，降低财务风险

公司主营业务为旅游综合及房地产开发，相关业务的发展需要大规模投资推动，近年来，公司主要通过借款的方式提升资金实力，完善业务的全国布局，由此导致资产负债率持续处于较高水平，并产生了一定的财务风险。

保荐机构根据华侨城A的主营构成及业务模式，分别选择公共设施管理行业2014年度营业收入排名前八的公司及房地产行业2014年营业收入排名前八的公司进行比较。截至2014年末，申请人资产负债率为66.01%，而公共设施管理行业可比公司的资产负债率为35.94%，公司的财务杠杆远高于同行业内可比公司的平均水平；与房地产行业上市公司比，截至2014年末，可比公司平均资产负债率为76.37%，剔除预收账款的资产负债率为68.65%，而申请人剔除预收账款后，资产负债率为64.46%，财务结构已基本接近纯房地产企业。

以2014年末公司合并财务报表数据为基础测算，偿还30亿元银行贷款后，公司的资产负债率将降至64.90%，财务结构得到一定程度优化。

b.有利于缓解公司的偿债压力

截至2015年3月末，公司长期借款及一年内到期的长期借款规模合计达250.91亿元，较2014年末增加4.86亿元，较2013年末增加93.80亿元。因此，以募集资金偿还金融机构借款将有效降低申请人的偿债压力。

c.有利于降低公司财务费用及利息支出

公司拟偿还的4笔贷款的年利率为5.25%，利率水平高于当前市场环境下，公司公开发行债务融资产品的成本。用募集资金偿还上述贷款后，公司每年的利息支出将减少约1.58亿元，财务费用也将有所降低，从而一定程度提升公司盈利能力，维护中小股东利益。

d.有利于减少公司与控股股东的关联交易

公司偿还控股股东的委托贷款，有利于减少公司与控股股东的关联交易规模。公司将充分利用资本市场，通过直接融资推动自身业务发展。

②申请人未通过偿还贷款变相补流用于其他用途

根据保荐机构对公司拟偿还的上述贷款合同的核查情况，及对公司财务部相关人员的访谈，上述借权借务真实存在，公司将以募集资金对上述债务进行偿还。

募集资金到位后，公司将依据《深圳证券交易所上市公司募集资金管理办法》、《深圳华侨城股份有限公司募集资金管理制度》的有关规定，严格管理、使用募集资金。保荐机构及托管银行将严格监督公司募集资金的使用情况。

因此，申请人以募集资金偿还贷款有利于降低公司偿债压力、优化财务结构、提升盈利能力、减少关联交易。公司偿还银行贷款金额与实际需求相符，并不存在通过偿还贷款变相补流用于其他用途的情形。

2）本次偿贷金额与公司现有资产、业务规模相匹配

截至2014年12月31日，公司总资产为948.75亿元，负债合计为626.28亿元，归属于母公司股权权益为281.19亿元；2014年度，公司营业收入为307.18亿元，净利润为55.91亿元，经营活动产生的现金流净额为-25.88亿元。

本次公司拟偿还贷款的规模为30亿元，占公司负债总额的4.79%，偿还贷款后，公司资产负债率将由66.01%降至64.90%。因此，本次偿贷金额未超过公司的实际需求，与公司现有资产、业务规模相匹配。

3）本次发行满足《上市公司证券发行管理办法》第十条的相关规定

①公司本次募集资金总额为80亿元，未超过公司收购三个标的公司股权、建设西北片区2号地、3号地及重庆华侨城一号地块项目及偿还贷款所需资金，符合第十条第一款的规定；

②公司本次募集资金用途符合国家产业政策和有关环境保护、土地管理等法律和行政法规的规定，符合第十条第二款的规定；

③公司本次募集资金使用不涉及持有交易性金融资产和可供出售的金融资产、借予他人、委托理财等财务性投资，未直接或间接投资于以买卖有价证券为主要业务的公司，符合第十条第三款的规定；

④公司本次募集资金将用于收购控股股东持有的少数股权，推动现有项目建设及偿还股东借款，不会因此而与控股股东或实际控制人产生同业竞争或影响公司生产经营的独立性，符合第十条第四款的规定；

⑤公司已建立募集资金专项存储制度，本次非公开发行募集资金将存放于公司董事会决定的专项账户，符合第十条第五款的规定。

经核查，保荐机构认为，申请人偿还银行贷款金额与实际需求相符，与现有资产、业务规模相匹配，不存在通过偿还贷款变相补流用于其他用途的情形，本次发行满足《上市公司证券发行管理办法》第十条有关规定，未损害上市公司及中小股东利益。

4. 根据媒体报道，康佳与华侨城之间员土地问题引发竞争，康佳小股东欲进入康佳董事会。截止2015年6月11日，华侨城并未在交易所网站上公开披露此事。请保荐机构及申请人会计师核查说明：康佳董事会的变动情况是否影响到华侨城对康佳的控制权；是否影响华侨城报表的合并范围；并结合报告期数据分析说明上述变化将对华侨城未来利润的影响。

（1）保荐机构的核查意见；

经核查，截止2014年12月31日，申请人财务报表的合并范围不包括康佳集团有限公司（以下简称"康佳集团"），申请人对康佳集团无控制权。

经核查，截止2015年3月31日，华侨城集团持有康佳集团21.75%的股份，而申请人并不直接持有康佳集团股份。申请人不将康佳集团纳入合并报表范围，康佳集团小股东推荐的董事进入康佳集团董事会，康佳集团董事会的变化不会对申请人的未来利润产生重大影响。

（2）会计师的核查意见；

会计师核查了申请人与康佳集团之间的股权关系等资料，经核查，截止2014年12月31日，申请人与康佳集团为华侨城集团公司下属一级子公司，申请人与康佳集团不存在股权关系，2014年度康佳集团财务报表由华侨城集团公司合并，不会影响申请人财务报表的合并范围。

2015年6月4日康佳集团第八届董事局第一次会议决议公告，康佳集团小股东推荐的董事进入康佳集团董事会，康佳集团董事会这次变动不会影响到申请人财务报表的合并范围，不会对申请人未来利润产生重大影响。

5. 本次发行完成后，发行对象前海人寿将成为公司5%以上股东。前海人寿在2014年11月24日、12月16日、2015年1月14日合计卖出申请人51.12万股。请保荐机构和申请人律师就前海人寿在定价基准日前六个月内存在减持情况是否有在影响本次发行定价，违反《上市公司证券发行管理办法》第三十九条第七项的规定发表明确意见。

（1）申请人回复：

前海人寿在定价基准日前六个月减持申请人股票的情况及未来持股计划

申请人于2015年3月19日召开董事会审议本次非公开发行事宜，并于2015年3月21日公告董事会决议，本次发行定价基准日为董事会决议公告日。根据前海人寿提供的资料并经查验，前海人寿在定价基准日前六个月减持公司股票的情况如下：

交易日期	交易类别	成交股数（股）	流通股结余股数（股）	成交均价（元/股）
2014.11.24	卖出	71,200	440,000	6.1200
2014.12.16	卖出	340,000	100,000	6.7300
2015.01.14	卖出	100,000	0	7.5651
合计		511,200	-	-

根据前海人寿于2015年6月18日出具的承诺函，前海人寿在认购本次非公开发行的股票后，将遵守相关法律、法规的相关规定，如将其持有的申请人的股票在买入后六个月内卖出，或者在卖出后六个月内又买入的，由此所得收益归申请人所有。

前海人寿减持行为对本次非公开发行股票的定价的影响

申请人于2015年1月22日就非公开发行股票等相关事项申请停牌，停牌前20个交易日申请人股票的均价为7.64元/股。2015年3月19日，申请人召开第六届董事会第八次临时会议审议非公开发行股票事项，并于2015年3月21日公告董事会决议、申请复牌。本次非公开发行股票的价格为2015年3月21日前20个交易日公司A股股票均价的90%，因6.88元/股。

前海人寿定价基准日前六个月内减持申请人股票当日申请人股票的成交情况如下表所示：

交易日期	成交金额（元）	当日总成交金额*（元）	前海人寿交易金额占比（%）	成交均价（元/股）	当日升跌*（%）
2014.11.24	435,744.00	1,602,065,330.63	0.027	6.1200	4.44
2014.12.16	2,288,200.00	871,393,983.15	0.263	6.7300	0.88
2015.01.14	756,510.00	576,446,102.43	0.131	7.5651	0.66

*当日总成交金额及当日升跌的数据来源于深圳证券交易所公开信息披露网站（http://www.szse.cn）。

在前海人寿减持当日申请人股价、旅游行业指数和房地产行业指数涨跌情况如下表所示（鉴于申请人主要从事旅游、房地产业务，选取"中证旅游"指数和"巨潮地产"指数以作为参照）：

名称	2014年11月24日涨跌	2014年12月16日涨跌	2015年1月14日涨跌
中证旅游	1.84%	-0.17%	-0.44%
巨潮地产	6.31%	1.62%	0.56%
华侨城A	4.44%	0.88%	0.66%

根据上述交易数据，前海人寿减持当日成交金额占总成交金额的比例均不到0.3%。另外，前海人寿减持申请人股票当日，申请人股票价格均有不同程度的涨幅，相比行业指数未出现大幅异常波动。因此，保荐机构和申请人律师认为，前海人寿在定价基准日前六个月内减持申请人股票的行为，不存在影响本次发行定价的情形。

前海人寿减持情况的说明

前海人寿在2015年1月22日申请人停牌之前并未就非公开发行股票事宜与申请人进行过协商，对申请人筹划非公开发行股票事宜亦不知情；前海人寿在定价基准日前六个月内三次减持申请人股票的加权平均价格为6.81元/股，低于本次非公开发行的认购价格6.88元/股，不存在操纵股价以利于本次认购非公开发行股票的行为，不存在损害中小投资者利益的行为。

前海人寿减持股份及认购本次非公开发行股票的合规性

根据前海人寿提供的说明，截至2015年1月22日申请人就非公开发行股票等相关事项申请停牌。定价基准日前六个月内前海人寿持有申请人的股票从未达到申请人总股本的5%，前海人寿在定价基准日前六个月买卖公司股票的行为，不违反《证券法》第四十七条的规定。

前海人寿参与认购本次非公开发行股票已根据相关法律、法规及《公司章程》的规定经申请人董事会、股东大会审议通过，并及时依法履行了信息披露公告等义务。前海人寿已承诺此次非公开发行认购的股票自非公开发行结束之日起36个月内不得转让。

（2）保荐机构核查意见；

前海人寿在定价基准日前六个月内减持股票未对其本次非公开发行股票价格构成重大影响，不影响本次发行定价，未损害投资者合法权益和社会公共利益，不违反《上市公司证券发行管理办法》第三十九条第七项的规定。

（3）申请人律师核查意见；

申请人律师认为，前海人寿在定价基准日前六个月内的减持申请人股票的行为不存在影响本次发行定价的情形，未损害投资者的合法权益，不违反《上市公司证券发行管理办法》第三十九条第七项的规定。

6. 请保荐机构及申请人律师核查本次募投项目中的房地产开发项目所需的资格文件是否齐备，包括但不限于建筑工程施工许可证等。如尚未取得，请保荐机构及申请人律师就相关资格文件的取得是否存在重大不确定性，是否对本次发行构成重大影响发表核查意见。

（1）申请人回复；

经查验，截至本反馈意见回复日共且期间，申请人子公司取得的本次募投项目中房地产开发项目所需的资格文件情况如下：

投资主体	募投项目	土地使用权证	建设用地规划许可证	建设工程规划许可证	建筑工程施工许可证
华侨公司	西北片区2号地项目	深房地字第4000595144号	深规土许ZG-2013-0059号	深规土建许字ZG-2014-0027号	440300201303660 1
华侨公司	西北片区3号地项目	深房地字第4000613958号	深规土许ZG-2014-0038号	尚未取得	尚未取得
重庆华侨城	重庆华侨城一号地块项目	房地籍号：BX01300400390 00、BX01300400400 00、BX01300400410 00、BX01300400420 00	地字第500141201500029号	尚未取得	尚未取得

因项目开发进度原因，华侨公司尚未向深圳市规划和国土资源委员会提交办理西北片区3号地项目建设工程规划许可证的相关材料，华侨公司计划于2015年10月份向深圳市规划和国土资源委员会提交相关材料，并预计于2015年12月底前获得西北片区3号地项目建设工程规划许可证。华侨公司将在取得建设工程规划许可证后，尽快申请办理建筑工程施工许可证。申请人及华侨公司承诺，西北片区3号地项目取得建设工程规划许可证和建筑工程施工许可证并不存在重大不确定性，不会对本次发行构成重大影响。

因规划调整原因，重庆华侨城尚未向重庆市规划局提交办理建设工程规划许可证所需要的相关材料，重庆华侨城计划于2015年9月份向重庆市规划局提交相关材料，并预计于2015年10月底前获得重庆华侨城一号地块项目建设工程规划许可证。重庆华侨城将在取得建设工程规划许可证后，尽快申请办理建筑工程施工许可证。申请人及重庆华侨城承诺，重庆华侨城一号地块项目取得建设工程规划许可证和建筑工程施工许可证并不存在重大不确定性，不会对本次发行构成重大影响。

（2）保荐机构核查意见；

经核查，本次募投项目中的房地产开发项目西北片区2号地项目已取得建设用地使用权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证和建筑工程施工许可证；西北片区3号地项目、重庆华侨城一号地块项目尚未取得建设工程规划许可证和建筑工程施工许可证，但已经根据项目进度取得了建设用地使用权证和建设用地规划许可证。根据申请人及项目公司出具的承诺函，上述房地产开发项目的相关资格文件取得不存在重大不确定性，不会对本次发行构成重大影响。

（3）申请人律师核查意见；

经申请人律师查验，本次募投项目中房地产开发项目都已取得了按目前项目工程开发进度所必需的开发资格文件，虽然西北片区3号地项目及重庆华侨城一号地块项目尚未取得建设工程规划许可证及建筑工程施工许可证，但是申请人及项目公司都已出具承诺，说明上述房地产项目开发资格文件的取得不存在重大不确定性，不会对本次发行构成重大不利影响。

四、上市公司应当严格执行公司章程确定的现金分红政策以及股东大会审议批准的现金分红具体方案。确有必要对公司章程确定的现金分红政策进行调整或者变更的，应当满足公司章程规定的条件，经过详细论证后，履行相应的决策程序，并经出席股东大会的股东所持表决权的2/3以上通过。	申请人报告期内历次现金分红均严格执行《公司章程》确定的现金分红政策以及股东大会审议批准的现金分红具体方案。申请人报告期内对《公司章程》所载的现金分红政策进行了一次调整，该次调整系根据《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》的要求明确了公司处于不同发展阶段时应采用的差异化现金分红政策，该次调整已经申请人2013年年度股东大会审议，并经出席股东大会股东所持表决权的99.9112%通过。 保荐机构认为：申请人切实履行了《通知》第四条的相关要求。
五、上市公司应当在定期报告中详细披露现金分红政策的制定及执行情况，说明是否符合公司章程的规定或者股东大会决议的要求，分红标准和比例是否明确和清晰，相关的决策程序和机制是否完备，独立董事是否尽职履责并发挥了应有的作用，中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，中小股东的合法权益是否得到充分维护等。对现金分红政策进行调整或变更的，还要详细说明调整或变更的条件和程序是否合规和透明等。	申请人报告期各年年度报告均在《第四节董事会报告"的"公司利润分配及分红派息情况"部分详细披露了现金分红政策的制定及执行情况，说明公司严格执行《公司章程》中对现金分红的要求。 保荐机构认为：申请人切实履行了《通知》第五条的相关要求。
六、首次公开发行股票公司应当在招股说明书中做好利润分配相关信息披露工作： （一）披露公司章程（草案）中利润分配相关内容。 （二）披露董事会关于股东回报事宜的专项研究论证情况以及相应的规划安排理由等信息。 （三）披露公司利润分配政策制定时的主要考虑因素及已经履行的决策程序，利润分配政策中明确不采取现金分红或者有现金分红最低比例安排的，应当进一步披露制定相关政策或者比例时的主要考虑因素。申请人利润主要来源于控股子公司的，应当披露控股子公司的财务管理制度、章程中利润分配条款内容以及能否保证申请人未来具备现金分红能力。申请人应结合自身生产经营情况详细说明未分配利润的使用安排情况。 （四）披露公司是否有未来3年具体利润分配计划。如有，应当进一步披露计划的具体内容、制定的依据和可行性。申请人应结合自身生产经营情况详细说明未分配利润的使用安排情况。 （五）披露公司长期回报规划的具体内容，以及规划制定时主要考虑因素。分红回报规划应当着眼于公司的长远和可持续发展，在综合分析企业经营发展实际、股东要求和意愿、社会资金成本、外部融资环境等因素的基础上，充分考虑公司目前及未来盈利规模、现金流量状况、发展所处阶段、项目投资资金需求、本次发行融资、银行信贷及债权融资环境等情况，建立对投资者持续、稳定、科学的回报机制，保持利润分配政策的连续性和稳定性。 （六）在招股说明书中作"重大事项提示"，提醒投资者关注公司发行上市后的利润分配政策、现金分红的最低比例（如有）、未来3年具体利润分配计划（如有）和长期回报规划，并提示详细参阅招股说明书中的具体内容。 保荐机构应当在保荐工作报告中反映申请人利润分配政策的完善情况，对申请人利润分配的决策机制是否符合本规定，对申请人利润分配政策和未来分红规划是否注重给予投资者合理回报，是否有利于保护投资者合法权益等发表明确意见。	申请人不适用此条规定。
七、拟发行证券的上市公司应制定对股东回报的合理规划，对经营利润用于自身发展和回报股东要合理平衡，要重视提高现金分红水平，提升对股东的回报。 上市公司应当在募集说明书或发行预案中增加披露利润分配政策尤其是现金分红政策的制定及执行情况、最近3年现金分红金额及比例、未分配利润使用安排情况，并作"重大事项提示"，提醒投资者关注上述情况。保荐机构应当在保荐工作报告中对上市公司利润分配政策的决策机制是否合规，是否建立了对投资者持续、稳定、科学的回报机制，现金分红的承诺是否履行，本通知的要求是否已经落实发表明确意见。 对于最近3年现金分红水平较低的上市公司，申请人及保荐机构应结合不同行业和不同类型公司的特点和经营模式、公司所处发展阶段、盈利水平、资金需求等因素说明公司现金分红水平较低的原因，并对公司是否充分考虑了股东要求和意愿，是否给予了投资者合理回