

中信证券股份有限公司关于华远地产股份有限公司

未来可能涉及的关联交易的核查意见

根据中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）《证券发行上市保荐业务管理办法》、《上海证券交易所股票上市规则》等规定，中信证券股份有限公司（以下简称“中信证券”或“保荐机构”）作为华远地产股份有限公司（以下简称“华远地产”或“公司”）向原股东配售 A 股股票并上市的保荐机构，对华远地产可能发生的关联交易进行了审慎核查，核查情况如下：

一、本次交易基本情况

为挖掘公司沉淀资产的市场价值，盘活公司存量资产、实现创新性融资，公司拟将全资子公司北京华远盈都房地产开发有限公司（以下简称“华远盈都”）的全部相关权益最终转让给恒泰证券股份有限公司（以下简称“恒泰证券”）作为管理人设立的专项计划，以开展创新型资产运作。

华远盈都目前主要持有位于北京市海淀区知春路甲 48 号的盈都大厦 4 号楼 D110 室商业及地下车库（以下简称“盈都大厦 4 号楼”）。

北京中天华资产评估有限责任公司以 2016 年 6 月 30 日作为基准日，采用资产基础法对华远盈都 100% 股权进行评估，出具了“中天华资评报字[2016]第 1449 号”评估报告，确定华远盈都 100% 股权的评估价值为 60,560.72 万元。公司拟以上述评估结果为基础，以不低于 60,560.72 万元的价格，将华远盈都全部相关权益最终转让给专项计划。

本次交易主要为公司拟将持有优质物业资产的华远盈都的全部相关权益最终转让给专项计划，公司按照市场公允价值确定交易对价，可获得优质物业增值收益和现金回笼。

同时，公司将与恒泰证券或其下属基金管理公司签署关于优先收购权的相关协议，公司或公司指定的主体在约定期间内将享有优先收购专项计划项下特定种类资产支持证券或华远盈都相关权益的权利，公司或公司指定的主体将为此支付资金，作为权利维持费。

为提高该专项计划产品的信用水平，公司控股股东北京市华远集团有限公司

（以下简称“华远集团”）将为专项计划提供流动性支持等增信措施，并可能购买部分专项计划份额。若未来华远集团确定为专项计划提供流动性支持等增信措施，并购买部分专项计划份额，则将构成关联交易。

至本次交易为止，过去 12 个月内公司与同一关联方无其他相同交易类别的关联交易事项。

二、交易对方基本情况

（一）本次交易可能涉及的关联方的基本情况

1、华远集团：

公司名称：北京市华远集团有限公司

注册地址：北京市西城区南礼士路 36 号（华远大厦 7 层）

法定代表人：杜凤超

注册资本：127,675.4979 万元

主要经营范围：资产管理；信息咨询服务（中介除外）；仓储服务；销售百货等。

截至 2015 年 12 月 31 日，华远集团总资产为 26,441,931,215.19 元，归属于母公司所有者的权益为 5,030,041,284.28 元，2015 年度营业收入为 7,659,974,093.8 元，归属于母公司股东的净利润为 410,656,945.21 元。

华远集团为公司控股股东，现持有公司 1,088,584,808 股，占公司总股本的 46.40%，是公司的关联方。

（二）本次交易涉及其他方的基本情况

1、恒泰证券

华远盈都的全部相关权益最终将转让给恒泰证券作为管理人设立的专项计划。专项计划将通过一定交易结构安排从公司获得并持有华远盈都的全部相关权益，以达到为专项计划的投资者提供投资机会的目的。目前该专项计划尚未设立，

将在公司股东大会审议通过本次交易，且交易方案获得相关监管部门审核通过后设立。

恒泰证券于 1998 年 12 月 28 日成立，注册资本人民币 219,470.7412 万元，经营范围为：证券自营；代理证券买卖业务；代理证券还本付息和红利的支付；证券投资咨询；资产管理；融资融券；代销金融产品；发起设立证券投资基金和基金管理公司；中国证监会批准的其他业务。

截至本核查意见出具之日，恒泰证券与公司不存在关联关系。

三、本次交易投资标的的情况及履约安排

（一）本次交易标的基本情况

1、本次交易标的为公司对华远盈都享有的全部相关权益。

2、本次交易的标的权属清晰，不存在抵押、质押及其他任何限制转让的情况，不涉及诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施，不存在妨碍权属转移的其他情况。

3、华远盈都情况如下：

（1）华远盈都成立于 2002 年 12 月 24 日，由本公司的全资子公司北京市华远置业有限公司（以下简称“华远置业”）持有 100%股权，注册资本为 2,000 万元，住所位于北京市门头沟区石龙经济开发区永安路 20 号 3 号楼 B1-4468 室，经营范围为：房地产开发；物业管理；销售商品房；房地产信息咨询（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动）。

（2）经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计后的华远盈都 2015 年度审计报告显示，截至 2015 年 12 月 31 日，华远盈都的资产总额为 269,886,837.59 元，负债总额为 209,442,000.49 元，所有者权益为 60,444,837.10 元，2015 年度营业收入为 82,518,987.74 元，净利润为 21,919,569.13 元。立信会计师事务所（特殊普通合伙）具备从事证券、期货相关业务资格。截至 2016 年 6 月 30 日，华远盈都的资产总额为 265,495,524.41 元，负债总额为 195,116,234.98 元，所有者权益为 70,379,289.43 元，2016 年 1-6 月营业收入为 37,440,954.13 元，净利润为

9,934,452.33 元。华远盈都 2016 年 1-6 月财务报表未经审计。

4、截至 2016 年 6 月 30 日，盈都大厦 4 号楼资产状况为：资产原值为 276,576,102.91 元；累计折旧为 76,876,260.30 元；资产净值为 199,699,842.61 元。上述数据未经审计。

（二）本次交易的履约安排

本次交易将在公司董事会审议通过后提交公司股东大会审议，并上报相关监管部门审核。在公司股东大会审议通过本次交易、且交易方案获得相关监管部门审核通过后，公司将与恒泰证券或其指定的控股子公司签署相关交易合同并按合同完成交易。

本次交易不涉及人员安置、土地租赁情况。

根据本次交易安排，公司全资子公司华远置业将受华远盈都等相关方委托提供物业运营服务，包括协助选聘监督物业管理方、向物业承租人催收租金费用、监督协调物业整修等。

四、交易定价政策及定价依据

公司聘请北京中天华资产评估有限责任公司以 2016 年 6 月 30 日作为基准日，采用资产基础法对华远盈都 100%股权进行评估。北京中天华资产评估有限责任公司具备从事证券、期货相关业务资格，交易标的于评估基准日的评估价值为人民币 60,560.72 万元。

公司董事会认为，上述评估结果经过评估公司的资料审核、收集和整理评估对象信息等评估程序，所采用的评估方法适当，评估假设前提合理，评估结果公允。

公司以上述评估价值作为股权交易标的的定价依据与受让方协商定价，但最终交易价格不低于 60,560.72 万元。

本次交易遵循一般商业原则，符合公平交易原则，没有损害公司及公司股东的利益。

五、交易目的以及对公司的影响

（一）本次交易的目的及意义

在我国经济转型升级的大环境下，资产证券化是激活存量资产、提高资金配置效率的重要工具。近几年资产证券化业务在市场上的发展规模持续增长，在备案制、注册制、试点规模扩容等利好政策的推动下，市场发行日渐常态化，流动性明显提升，创新迭出，基础资产类型持续丰富，市场参与主体类型更加多样，产品结构设计更加丰富。

因此，公司决定及时把握国内资本市场的发展变化趋势，经过充分研究，拟借助于资产证券化方兴未艾之势，择机开展资产证券化发行工作，以创新融资模式，推动企业轻资产化发展，进而使公司盘活存量资产、实现创新性融资，进一步强化公司创新、高效的上市公司形象。

（二）本次交易对公司财务状况的影响

华远盈都及其持有的盈都大厦是公司重要资产之一，本次交易将对公司财务状况产生一定影响，预计将使公司税后净收益实现一定幅度增长。作为本次交易安排的一部分，华远置业将与华远盈都签署《物业运营管理协议》，本次交易事项不会影响盈都大厦的日常经营业务开展。综合来看，本次交易将使得公司在交易完成当年确认利润的基础上，为公司降低资产负债率、改善各项财务指标，并实现现金流入，增加营运资金。

六、决策程序

公司第六届董事会于2016年9月12日以通讯表决方式召开第三十二次会议审议了上述交易，会议应到董事9名，实到董事9名，其中独立董事3名。鉴于公司控股股东华远集团将为专项计划提供流动性支持等增信措施，并可能购买部分专项计划份额，因此在审议该项交易时，关联董事孙秋艳、孙怀杰、杨云燕、张蔚欣回避表决，其余董事一致审议通过了《关于以商业物业为标的资产开展创新型资产运作模式的议案》。

公司独立董事陈淮、王巍、朱海武对上述交易事前出具了独立董事声明认可该交易，并出具了独立董事意见。

本次交易将提交公司股东大会审议批准。

七、独立董事意见

公司独立董事陈淮、王巍、朱海武对上述交易事前出具了独立董事声明认可该交易，并出具了独立董事意见如下：

“本公司拟将所持北京华远盈都房地产开发有限公司（以下简称‘华远盈都’）的全部相关权益，以不低于 60,560.72 万元的价格，最终转让给恒泰证券股份有限公司（以下简称‘恒泰证券’）作为管理人设立的资产支持专项计划，开展创新型资产运作。

经核实，上述转让以华远盈都 100%股权的评估价值为定价依据，华远盈都 100%股权已由北京中天华资产评估有限责任公司进行评估，该评估机构具有证券期货相关业务资格，工作严谨、规范，不存在影响其为公司提供服务的利益关系，具有充分的独立性。该评估机构所采用的评估方法适当，评估假设前提合理，评估结果公允。

基于上述，我们认为，公司择机开展资产证券化发行工作，以创新融资模式，推动企业轻资产化发展，可以使公司盘活存量资产、实现创新性融资。本次交易价格以评估价值为基准，经交易双方协商确定，符合公平交易原则，交易价格合理、公允；本次交易不会损害公司及股东利益。

鉴于公司控股股东北京市华远集团有限公司未来将为专项计划提供流动性支持等增信措施，并可能购买部分专项计划份额，因此在审议该项交易时，关联董事孙秋艳、孙怀杰、杨云燕、张蔚欣回避表决，表决程序符合有关法律法规的规定。”

八、保荐机构出具的核查意见

华远地产将所持全资子公司华远盈都的全部相关权益最终转让给恒泰证券作为管理人设立的资产支持专项计划，以开展创新型资产运作，本次交易价格以评估价值为基准，经交易双方协商确定，符合公平交易原则，交易价格合理、公允，不会损害公司及股东利益。若未来华远集团确定为专项计划提供流动性支持等增信措施，并购买部分专项计划份额，则将构成关联交易。该关联交易未来在提交公司董事会审议前，需先征得公司独立董事的书面认可，在董事会审议时关联董事需回避表决，独立董事需发表独立董事意见，在董事会审议通过后仍需提

交股东大会审议通过的，则关联股东需回避表决。届时保荐机构将根据《公司法》、《上海证券交易所股票上市规则》等相关法律法规及《公司章程》的要求，对上述关联交易事项的定价的公允性及程序安排的合规性进行核查，并发表保荐机构意见。

（以下无正文）

（此页无正文，为《中信证券股份有限公司关于华远地产股份有限公司未来可能涉及的关联交易的核查意见》之签章页）

保荐代表人签字：



丁勇才



梁宗保

中信证券股份有限公司

2016 年 9 月 18 日