

国信证券股份有限公司

关于泰禾集团股份有限公司

对子公司提供担保、对外提供财务资助的核查意见

国信证券股份有限公司（以下简称“国信证券”或“保荐机构”）作为泰禾集团非公开发行股票及持续督导阶段的保荐机构，根据《证券发行上市保荐业务管理办法》、《深圳证券交易所上市公司保荐工作指引》、《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引》等相关法律、法规和规范性文件的规定，对泰禾集团对下属子公司提供担保的事项、对外提供财务资助进行了核查，核查意见如下：

一、对下属子公司提供担保的情况概述

（一）被担保人基本情况

1、福州泰禾房地产开发有限公司

注册地址：福州市鼓楼区湖东路43号奥林匹克教学楼七层

注册资本：50,000万人民币

设立时间：2003年7月12日

经营范围：房地产开发、销售；建筑材料批发、代购代销；室内外设计、装饰装修；建筑、市政绿化、园林景观的设计；建筑工程技术、园林绿化工程技术、室内设计、劳务信息、企业管理、企业营销、人力资源信息、酒店管理、财务信息的咨询。

股权结构：公司持股100%。

经营状况：

单位：万元

项目名称	2016年9月30日 (未经审计)	2015年12月31日 (经审计)
资产总额	2,565,411.41	1,525,581.75

负债总额	2,445,201.06	1,417,680.15
其中：银行贷款总额	-	20,000.00
流动负债总额	2,445,201.06	1,393,013.48
净资产	120,210.35	107,901.60
项目名称	2016 年 1-9 月 (未经审计)	2015 年度 (经审计)
营业收入	20,658.50	67,398.05
营业利润	-245.74	38,373.20
净利润	-2,691.25	34,466.01

2、苏州禾发房地产开发有限公司

注册地址：苏州市西环路3068号（4号楼1017室）

注册资本：10,000万元

设立时间：2016年5月5日

经营范围：房地产开发经营，建筑装修装饰建设，工程专业施工，建设工程设计与施工，市政公用建设工程施工，园林绿化工程，景观工程，企业管理咨询。

股权结构：福州泰禾持股50%、上海铎福创盛置业有限公司持股50%。

经营状况：

单位：万元

项目名称	2016 年 9 月 30 日 (未经审计)
资产总额	322,375.45
负债总额	312,484.89
其中：银行贷款总额	-
流动负债总额	115,484.89
净资产	9,890.56
项目名称	2016 年 1-9 月 (未经审计)
营业收入	-
营业利润	-145.91
净利润	-109.44

（二）担保的主要内容

1、关于为福州泰禾提供担保

现为满足下一步运营的资金需求，福州泰禾拟与金融机构合作，公司同意为其在与金融机构合作中所涉及的全部负债和义务提供连带责任担保，担保额度最高不超过 300,000 万元，担保期限三年。担保协议尚未签署，其主要内容如下：

(1) 借款人：福州泰禾房地产开发有限公司

保证人：泰禾集团股份有限公司

担保额度：不超过300,000万元

担保期限：三年

担保方式：连带责任担保

2、关于为苏州禾发追加担保额度

公司第七届董事会第五十次会议及 2016 年第五次临时股东大会审议通过了《关于为下属公司融资提供担保额度的议案》（详见公司 2016-89 号及 2016-98 号公告），公司同意为苏州禾发在与江苏银行合作中所涉及的负债和义务按持股比例提供连带责任担保，担保额度最高不超过 100,470 万元，担保期限两年。

现因苏州禾发在与金融机构合作中拟增加融资规模，拟向金融机构申请融资总额 160,000 万元，公司同意为其在与金融机构合作中所涉及的全部负债和义务追加提供 80,000 万元额度的连带责任担保，担保期限六年。另一股东上海铎福创盛置业有限公司按其持股比例提供担保。截止 2016 年 12 月 14 日，公司为其担保余额为 98,500 万元。担保协议尚未签署，其主要内容如下：

(1) 借款人：苏州禾发房地产开发有限公司

保证人：泰禾集团股份有限公司

担保额度：追加80,000万元

担保期限：六年

担保方式：连带责任担保

(三) 审议情况

2016年12月14日，公司第八届董事会第十次会议审议通过了《关于为下属公司融资提供担保额度的议案》。本次担保不构成关联交易，根据《股票上市规则》等相关规定，本议案尚需提交公司股东大会审议。

二、对外提供财务资助的情况概述

（一）对参股子公司提供财务资助事项概述

为满足公司参股公司房地产项目开发的资金需求，公司董事会同意为参股公司提供合计人民币490,000.00万元额度的财务资助，具体情况如下：

参股公司	持股比例	金额（单位：万元）	借款利率
厦门泰世房地产开发有限公司	50%	200,000.00	约定利率
苏州禾发房地产开发有限公司	50%	100,000.00	约定利率
长乐泰城房地产开发有限公司	47%	50,000.00	约定利率
杭州泰峪房地产开发有限公司	49%	80,000.00	约定利率
上海泰瓴置业有限公司	45%	50,000.00	约定利率
北京祥筑房地产开发有限公司	40%	10,000.00	约定利率
合计	-	490,000.00	-

公司为参股公司提供财务资助主要用于支付参股公司房地产项目土地出让金（含契税）及满足后续项目开发的营运资金需求。参股公司各股东均按权益比例提供同等条件的财务资助，并按约定利率向参股公司收取借款利息。财务资助对象的基本情况如下：

1、厦门泰世房地产开发有限公司

注册地址：厦门市同安区汀溪镇文化中心211室

注册资本：1,000万人民币

法定代表人：刘枫

设立时间：2016年10月14日

经营范围：房地产开发经营；建筑装饰业；其他未列明建筑安装业；市政

道路工程建筑；园林景观和绿化工程施工；其他未列明土木工程建筑（不含须经许可审批的事项）；未列明的其他建筑业；园林景观和绿化工程设计；建设工程勘察设计；建材批发；其他室内装饰材料零售；其他未列明批发业（不含须经许可审批的经营项目）；其他未列明零售业（不含须经许可审批的项目）。

股权结构：公司全资下属公司福州美鸿林业有限公司与上海茗淼企业管理有限公司各持股50%。

厦门泰世房地产开发有限公司（以下简称“厦门泰世”）为新设立公司，尚未实现营收。截止2016年11月30日，总资产为298,376.62万元，净资产为-141.29万元。

公司副总裁朱进康先生担任厦门泰世董事，根据《深圳证券交易所股票上市规则》相关规定，本次公司为厦门泰世提供财务资助构成关联交易。

2、苏州禾发房地产开发有限公司

注册地址：苏州市西环路3068号(4号楼1017室)

注册资本：10,000万人民币

法定代表人：向宇

设立时间：2016年5月5日

经营范围：房地产开发经营，建筑装修装饰建设，工程专业施工，建设工程设计与施工，市政公用建设工程施工，园林绿化工程，景观工程，企业管理咨询（依法需经批准的项目，经相关部门批准后方可展开经营活动）。

股权结构：公司全资下属公司福州泰禾房地产开发有限公司与上海铂福创盛置业有限公司各持股50%。

经营状况：

单位：万元

项目名称	2016年9月30日 (未经审计)
资产总额	322,375.45
负债总额	312,484.89

其中：银行贷款总额	197,000.00
流动负债总额	115,484.89
净资产	9,890.56
项目名称	2016 年 1-9 月 (未经审计)
营业收入	-
营业利润	-145.91
净利润	-109.44

3、长乐泰城房地产开发有限公司

注册地址：长乐市首占镇首占村新民路61号办公楼二层A5

注册资本：3,000万人民币

法定代表人：冷文斌

设立时间：2016年2月4日

经营范围：综合房地产开发（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

股权结构：公司全资下属公司福鼎泰禾房地产开发有限公司持股47%、长乐名城房地产开发有限公司持股50%、福州吉耀腾宇实业有限公司持股3%。

经营状况：

单位：万元

项目名称	2016 年 9 月 30 日 (未经审计)
资产总额	23,408.87
负债总额	20,543.91
其中：银行贷款总额	-
流动负债总额	20,543.91
净资产	2,864.96
项目名称	2016 年 1-9 月 (未经审计)
营业收入	-
营业利润	-135.04
净利润	-135.04

4、杭州泰峪房地产开发有限公司

注册地址：杭州市余杭区仓前街道绿汀路1号1幢759室

注册资本：1,000万人民币

法定代表人：黄文忠

设立时间：2015年8月11日

经营范围：房地产开发与经营。 服务：室内装饰装修设计及施工，建筑、园林景观设计，物业管理；批发、零售：建筑材料。

股权结构：公司全资下属公司福建中维房地产开发有限公司间接持股49%、黄文忠间接持股50%、陈晓丹间接持股1%。

经营状况：

单位：万元

项目名称	2016年9月30日 (未经审计)	2015年12月31日 (经审计)
资产总额	108,770.77	94,146.54
负债总额	108,627.31	93,407.11
其中：银行贷款总额	-	-
流动负债总额	55,627.31	42,857.11
净资产	143.46	739.43
项目名称	2016年1-9月 (未经审计)	2015年度 (经审计)
营业收入	-	-
营业利润	-881.49	-199.09
净利润	-595.97	-199.09

5、上海泰瓴置业有限公司

注册地址：上海市杨浦区军工路1436号64幢一层K141室

注册资本：10,000万人民币

法定代表人：张红海

设立时间：2015年12月22日

经营范围：房地产开发经营，房地产咨询，建筑材料、五金交电的销售，从事货物及技术的进出口业务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展

经营活动)。

股权结构：公司间接持股45%，信达地产股份有限公司间接持股55%。

经营状况：

单位：万元

项目名称	2016年9月30日 (未经审计)
资产总额	804,343.38
负债总额	792,915.52
其中：银行贷款总额	-
流动负债总额	19,688.52
净资产	11,427.86
项目名称	2016年1-9月 (未经审计)
营业收入	-
营业利润	-572.14
净利润	-572.14

6、北京祥筑房地产开发有限公司

注册地址：北京市房山区长阳镇京良路2号

注册资本：5,100万人民币

法定代表人：张建新

设立时间：2013年8月21日

经营范围：房地产开发；物业管理；销售自行开发的商品房；酒店管理；承办展览展示活动；设计、制作、代理、发布广告；市场营销策划；机动车公共停车场服务；销售服装、鞋帽、箱包、化妆品、工艺品、五金交电、文化用品、体育用品（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）。

股权结构：公司全资子公司福州泰禾房地产开发有限公司持股40%，北京万科企业有限公司持股35%，北京东亚标志投资有限公司持股25%。

经营状况：

单位：万元

项目名称	2016 年 9 月 30 日 (未经审计)	2015 年 12 月 31 日 (经审计)
资产总额	223,538.96	196,102.31
负债总额	222,057.15	194,141.12
其中：银行贷款总额	33,000.00	-
流动负债总额	189,057.15	194,141.12
净资产	1,481.81	1,961.19
项目名称	2016 年 1-9 月 (未经审计)	2015 年度 (经审计)
营业收入	202.37	37.13
营业利润	-548.66	-1,628.00
净利润	-479.38	-1,260.27

公司董事、副总裁葛勇先生、公司副总裁沈力男先生担任北京祥筑房地产开发有限公司（以下简称“北京祥筑”）董事，根据《深圳证券交易所股票上市规则》相关规定，本次公司为北京祥筑提供财务资助构成关联交易。

（二）对无关联被资助人的财务资助

1、无关联被资助人基本情况

深圳信润房地产开发有限公司

注册地址：深圳市坪山新区坑梓街道沙田社区秀沙路65号

注册资本：1,000万人民币

法定代表人：刘炜

设立时间：2016年1月12日

经营范围：在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营；物业管理；房地产经纪；房地产信息咨询；自有物业租赁；自有房地产经营活动；房屋租赁；场地租赁(不含仓储)；投资兴办实业（具体项目另行申报）。

股权结构：深圳信达置业有限公司持股20%、深圳坤润投资有限公司持股80%。深圳信润房地产开发有限公司为信达地产股份有限公司（600657.SH）（以

下简称“信达地产”) 2016年新设立的下属三级子公司, 深圳信达置业有限公司为信达地产下属子公司。

2、经营状况:

单位: 万元

项目名称	2016年9月30日 (未经审计)
资产总额	321,456.24
负债总额	321,462.02
其中: 银行贷款总额	-
流动负债总额	18,462.02
净资产	-5.78
项目名称	2016年1-9月 (未经审计)
营业收入	-
营业利润	-
净利润	-0.04

3、深圳信润股东与公司、公司控股股东及实际控制人不存在关联关系, 亦不存在其他可能或已经造成上市公司对其利益倾斜的其他关系。

(三) 审议情况

2016年12月14日, 公司第八届董事会第十次会议审议通过了《关于对外提供财务资助的议案》。本次财务资助构成关联交易, 根据《股票上市规则》等相关规定, 本议案尚需提交公司股东大会审议。

(四) 风险控制措施

为满足房地产项目开发的资金需求, 参股公司各股东均按出资比例为项目公司提供同等条件的财务资助; 按照合作协议及借款协议约定, 深圳信达、深圳坤润需向深圳信润提供不超过 82,500 万元股东借款, 深圳泰禾向深圳信润提供借款作为项目开发建设资金并按约定收取利息, 且明确了该笔借款的偿还保证, 符合房地产项目开发惯例。公司所提供财务资助的项目均位于一、二线核心城市, 市场前景良好, 整体风险可控, 公司提供的财务资助可以得到有效保证。

(五) 董事会意见

公司董事会审核后认为：为满足房地产项目开发的资金需求，公司与参股公司合作方按出资比例为项目公司提供同等条件的财务资助；深圳信润股东和深圳泰禾向深圳信润提供股东借款、开发建设资金借款，且明确了该笔借款的偿还保证，保证了双方合作的顺利履行，符合房地产项目开发惯例。本次财务资助有助于项目的顺利开发经营，更好地保证公司权益实现，且资助对象资产质量优良，经营形势稳定，所开发项目前景良好，偿债能力、信用状况良好，整体风险可控，符合公司利益。

（六）上市公司承诺

公司承诺在此项对外提供财务资助后的十二个月内，不使用闲置募集资金暂时补充流动资金、将募集资金投向变更为永久性补充流动资金、将超募资金永久性用于补充流动资金或者归还银行贷款。

（七）独立董事意见

独立董事封和平先生、蒋杰宏先生和郑新芝先生就上述财务资助事项发表独立意见：本次公司为参股公司提供财务资助是为了满足其项目开发的资金需求，有利于增强其可持续发展能力，公司与合作方按出资比例为项目公司提供同等条件的财务资助；按照合作协议及借款协议约定，深圳信达、深圳坤润需向深圳信润提供不超过 82,500 万元股东借款，深圳泰禾向深圳信润提供借款作为项目开发建设资金并按约定收取利息，且明确了该笔借款的偿还保证，均符合房地产项目开发惯例。公司提供财务资助的项目均位于一、二线核心城市，市场前景良好，整体风险可控，公司提供的财务资助可以得到有效保证。公司关联董事在审议该议案时回避表决，相关决策符合公司内部控制制度、《公司章程》及有关法律法规的规定，不存在违规财务资助的情形，未损害上市公司及中小股东的利益，因此我们同意上述财务资助事项。

三、保荐机构的核查意见

经核查，本保荐机构认为：

（一）泰禾集团对下属子公司融资提供担保的议案已经上市公司第八届董事会第十次会议审议通过，审议程序符合《深圳证券交易所主板上市公司规范运作

指引》，该担保事项尚须获得股东大会的批准。

本保荐机构提示公司做好下属子公司的风险管理，及时向本保荐机构通报担保事项可能存在的不利变化。

本保荐机构同意公司对下属子公司融资提供担保。

（二）公司为参股子公司依据房地产项目开发的资金需求，按照参股公司各股东权益比例为厦门泰世等六家企业提供同等条件的财务资助；公司子公司深圳泰禾与信用资质良好的央企中国信达资产管理股份有限公司控股的上市公司信达地产（600657.SH）的子公司合作，向深圳信润提供借款作为项目开发建设资金并按约定收取利息。根据深圳信润与公司签署的借款协议，协议中约定深圳信润的股东在其无法按期足额偿还泰禾集团财务资助时承担连带还款义务。

上述两类事项已经泰禾集团第八届董事会第十次会议审议通过，涉及关联交易的议案关联董事回避了表决，同时公司独立董事发表了独立意见，履行了必要的法律程序，符合《深圳证券交易所股票上市规则》、《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引》等有关审议程序和审批权限的规定。上述事项均需提交泰禾集团股东大会审议，审议关联交易议案时关联股东需回避表决。

本保荐机构对泰禾集团对外财务资助行为给予风险提示如下：

1、请董事会落实好已制定的风险防范措施，上述措施作为议案的组成部分提交股东大会审议。

2、请董事会及负责财务资助事宜的高级管理人员，持续跟踪被资助方的偿债能力以及被资助方投资项目的进展，跟进信息需及时向董事会、监事会、独立董事以及本保荐机构通报。

本保荐机构同意公司对下属参股公司因其项目开发所需的财务资助，以及公司出于对外合作目的、履行协议而对深圳信润的财务资助。

（以下无正文）

（本页无正文，为国信证券股份有限公司关于泰禾集团股份有限公司对子公司提供担保并对外提供财务资助的核查意见）

保荐代表人：

孟繁龙

魏安胜

国信证券股份有限公司

2016 年 12 月 14 日