

中信证券股份有限公司 关于华远地产股份有限公司 对外担保事项的核查意见

中信证券股份有限公司（以下简称“中信证券”或“本保荐人”）作为华远地产股份有限公司（以下简称“华远地产”或“公司”）配股的持续督导保荐机构，根据《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》、《上海证券交易所上市公司持续督导工作指引》等相关规定，对华远地产拟对外担保事项进行了审慎核查，核查情况及核查意见如下：

一、担保情况概述

根据华远地产子公司北京市华远置业有限公司（以下简称“华远置业”）与广东中力集团有限公司（以下简称“广东中力”）于2016年12月21日签订的《股权转让框架协议书》（详见公司于2016年12月22日披露的《收购资产公告》），华远置业将收购广东中力所持有的广州高雅房地产开发有限公司（以下简称“广州高雅”）100%股权及债权。股权转让将分两次完成，首次将转让49%股权，第二次转让余下51%股权。

由于2016年9月广东中力将所持有的广州高雅100%股权全部质押给长安银行股份有限公司（以下简称“长安银行”），为深圳平安大华汇通财富管理有限公司、长安银行发放给广州高雅的贷款73,100万元（以下简称“委托贷款”）提供质押担保，因完成上述广州高雅股权转让手续需先行办理广州高雅全部股权的解质押手续，故在广州高雅100%股权重新全部质押给长安银行之前，根据长安银行的要求，华远置业需提供共计78,000万元的担保保证金。上述担保在华远置业受让广州高雅股权并全部质押给长安银行后即解除。

华远置业在受让广州高雅股权后将继续将所持股权质押给长安银行，为委托贷款提供担保。

二、被担保人基本情况

（一）被担保人广州高雅成立于2005年7月7日，注册地址为广州市白云区白云大道北大一大街23号，法定代表人为周雪飞，注册资本为3,000万元。公司主

要业务为房地产开发经营；房地产咨询服务；货物进出口（专营专控商品除外）；技术进出口；室内装饰、装修；（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）。

根据由立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的广州高雅最近一期经审计财务报告（信会师报字[2016]第250472号，详见公司于2016年12月22日披露的《收购资产公告》附件），截至2016年8月31日，广州高雅经审计的资产总额为337,929万元，负债总额为350,426万元，银行贷款总额为138,070万元，流动负债总额为211,146万元，资产净额为-12,497万元；2016年1-8月营业收入为0元，净利润为-6,328万元，扣除非经常性损益后的净利润为-3,399万元。

三、担保的主要内容

上述担保为华远置业向长安银行提供78,000万元保证金，在华远置业受让广州高雅股权后解除担保；华远置业再以取得的广州高雅股权向长安银行提供股权质押担保，质押将分两次进行，首次质押华远置业受让的广州高雅49%股权，共计1,470万股；第二次质押余下受让的51%股权，共计1,530万股。

根据华远置业与广东中力签订的《股权转让框架协议》，华远置业将分两次收购广东中力所持有的广州高雅100%股权，首次将收购49%股权，同时广州高雅除法定代表人、总经理、财务负责人之外的董事、监事、高级管理人员等均更换为华远置业指定人员；第二次收购余下51%股权，广州高雅将成为公司全资子公司华远置业的全资子公司。

四、本次担保事项的审批情况

公司第六届董事会于2017年1月6日以通讯表决方式召开第三十六次会议，全体董事一致审议通过了本次交易相关议案。

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

“经核实，上述担保事项是华远置业为实现收购广州高雅全部股权之目的所做出，是顺利收购的必要程序。预计未来广州高雅将在母公司华远置业协助下实现良性运营，按期偿还上述委托贷款。”

上述担保事项将提交公司2017年第一次临时股东大会审议。

五、对外担保累计金额及逾期担保的累计金额

截至本核查意见出具之日，华远地产及控股子公司对外担保总额为531,345万元，全部为华远地产对控股子公司提供的担保，占华远地产最近一期经审计净资产的比例为112.87%，无逾期担保。

六、保荐机构意见

经核查，中信证券认为：本次担保对象为华远地产拟收购的公司，结合担保对象的经营情况、资信状况，本次担保风险可控，有利于华远地产本次收购广州高雅事项的顺利完成，并有利于促进公司主营业务的持续稳定发展，符合公司整体利益。该事项内部审议程序符合法律法规及相关文件的规定。

综上，中信证券对本次华远地产对外担保事项无异议。

（以下无正文）

（本页无正文，为《中信证券股份有限公司关于华远地产股份有限公司对外担保事项的核查意见》之签字盖章页）

保荐代表人：

丁勇才

丁勇才

梁宗保

梁宗保

中信证券股份有限公司

2017 年 1 月 13 日