

华泰联合证券有限责任公司关于深圳市皇庭国际企业股份有限公司

关联交易事项的核查意见

华泰联合证券有限责任公司（以下简称“华泰联合”或“保荐机构”）作为深圳市皇庭国际企业股份有限公司（以下简称“皇庭国际”或“公司”）2014年度非公开发行股份的保荐机构，根据《证券发行上市保荐业务管理办法》、《深圳证券交易所股票上市规则（2014年修订）》、《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引》等相关规定，对本次关联交易事项进行了审慎核查，核查情况及意见如下：

一、 关联交易基本情况

1、 租赁代理

公司下属全资子公司深圳市皇庭不动产管理有限公司（以下简称“皇庭不动产”）与公司实际控制人郑康豪先生控制的深圳市皇庭房地产开发有限公司（以下简称“皇庭房地产”）签订了《深圳皇庭中心项目租赁代理协议》，独家为深圳市皇庭中心写字楼部分（以下简称“该物业”）提供租赁代理服务。

2017年4月14日，公司召开第八届董事会2017年第四次临时会议，关联董事郑康豪先生、唐若民先生回避表决，其余7名非关联董事一致审议通过《关于签订〈租赁代理协议〉暨关联交易的议案》。公司独立董事事前认可并发表了独立意见。

本次关联交易无需股东大会批准。

上述事项未达到中国证监会《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组标准，上述交易无需报中国证监会审核。

2、 工程委托

2017年1月，深圳市皇庭房产建设管理有限公司（以下简称“皇庭房产建设公司”）与东莞市向隆实业投资有限公司（以下简称“东莞向隆”）签署了《“东莞寮步东纵”项目工程委托管理合同》，为东莞寮步东纵项目提供工程管理服务。合同涉及总金额为1200万元。

2017年3月，公司实际控制人郑康豪先生控制的深圳市皇庭天朗房地产开发有限公司受让了东莞向隆原股东刘拥军持有的东莞向隆70%的股权，2017年3月底，上述股权变更事项在工商行政管理机关办理完毕变更登记手续。东莞向隆

成为公司实际控制人郑康豪先生控制的企业，根据《深圳证券交易所股票上市规则》的 10.1.1、10.1.3 条规定，上述股权变更事项导致皇庭房产建设公司与东莞向隆的交易事项构成关联交易，应提交公司董事会审议。

2017 年 4 月 14 日，公司召开第八届董事会 2017 年第四次临时会议，关联董事郑康豪先生、唐若民先生回避表决，其余 7 名非关联董事一致审议通过《关于追认与东莞向隆签订<工程委托管理合同>暨关联交易的议案》。公司独立董事事前认可并发表了独立意见。

本次关联交易无需股东大会批准。

上述事项未达到中国证监会《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组标准，上述交易无需报中国证监会审核。

二、 关联交易主要内容

1、 租赁代理

(1) 代理内容：独家为深圳市皇庭中心写字楼部分提供租赁代理服务。

(2) 委托期限：一年。

(3) 代理费用：从服务期开始后，皇庭房地产应向皇庭不动产每月支付固定月服务费 50 万元；皇庭不动产成功推介该物业出租后，皇庭房地产应向皇庭不动产支付相当于最终签署的租赁合同所约定的首年首月合同租金（免租期除外）金额的 150%，不包括其他费用（如推广费、物业管理费、空调费等）。

2、 工程委托服务

(1) 委托事项：皇庭房产建设公司为东莞向隆所持有的东莞寮步东纵项目提供工程管理服务，东莞寮步东纵项目地块位于东莞市寮步镇横坑环城路与东纵大道交汇处，宗地面积：19,978.7 m²。

(2) 委托服务内容：包括进行项目日常运营管理、工程管理、成本管理、设计管理及报建管理。

(3) 服务费用：合同金额 1,200 万元，东莞向隆每月固定向皇庭房产建设公司支付委托管理费人民币 100 万元。

(4) 服务期限：自 2017 年 1 月 1 日起至 2017 年 12 月 31 日止，期限届满，双方另行协商续约事宜并签署书面协议。

三、 关联方基本情况

1、深圳市皇庭房地产开发有限公司

住所：深圳市福田区金田路 2028 号皇岗商务中心主楼 58 楼 08 单元

注册号：440301103833009

企业性质：有限责任公司

注册地：深圳

法定代表人：郑康豪

注册资本：62,300 万元

主要股东：华建国际实业（深圳）有限公司持股 67.1%，深圳市皇庭天祥投资有限公司持股 32.5%，自然人郑小燕持股 0.4%

实际控制人：郑康豪

经营范围：在合法取得的土地上从事房地产开发经营。投资兴办实业（具体项目另行申报）；物业出租；国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；各类经济信息咨询（不含限制项目）。（以上经营范围根据国家规定需要审批的，获得审批后方可经营）

皇庭房地产成立于 2004 年 8 月 9 日，主营业务为房地产开发经营，物业出租等。截至 2016 年 12 月 31 日，皇庭房地产未经审计的总资产为 876,487.46 万元，净资产为 239,668.06 万元，营业收入为 475.47 万元，净利润为-28,009.69 万元。

因皇庭房地产系公司实际控制人郑康豪先生控制的公司，故该公司为公司的关联法人，此项交易构成关联交易。该关联人符合《股票上市规则》第 10.1.3 条规定的关联关系情形。

2、东莞市向隆实业投资有限公司

住所：东莞市寮步镇横坑社区横坑二路（金湖花园侧）1 楼

注册号：441900003060032

企业性质：其他有限责任公司

注册地：东莞

法定代表人：刘玉英

注册资本：1,000 万元人民币

主要股东：深圳市皇庭天郎房地产开发有限公司持股 70%，惠州市靖升投资实业有限公司持股 30%

实际控制人：郑康豪

经营范围：实业投资、房地产开发经验、园林绿化、物业管理；销售：汽车、五金、建材、塑料制品。（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）

东莞向隆的主要业务为对东莞寮步东纵项目进行开发。截至 2016 年 12 月 31 日，东莞向隆未经审计的总资产为 3,160.09 万元，净资产为 1,000 元，营业收入为 0 万元，净利润为 0 万元。

东莞向隆成立于 2016 年 5 月 10 日，2017 年 3 月，公司实际控制人郑康豪先生控制的皇庭天朗房地产受让了东莞向隆原股东刘拥军持有的东莞向隆 70% 的股权，2017 年 3 月底，上述股权变更事项在工商行政管理机关办理完毕变更登记手续。东莞向隆成为公司实际控制人郑康豪先生控制的企业，根据《深圳证券交易所股票上市规则》的 10.1.1、10.1.3 条规定，上述股权变更事项导致皇庭房产建设与东莞向隆的交易事项构成关联交易，应提交公司董事会审议。

四、 交易的定价政策及定价依据

（1）租赁代理

此次关联交易与关联方租赁代理服务的价格经双方协商确定，实行市场定价，不存在利用关联方关系损害上市公司利益的行为。

（2）工程委托服务

公司与关联方交易的定价依据是以市场价格为基础，经双方协商确定，实行市场定价，不存在利用关联方关系损害上市公司利益的行为。

五、 独立董事事前认可和独立意见

公司董事会在审议上述议案前取得了我们的事前认可，我们认为本次关联交易客观真实，定价公允合理，符合公司及全体股东的利益，不影响公司的正常生产经营活动。本次关联交易履行了必要的审批程序，程序合法有效，符合《公司法》、《证券法》、《深圳证券交易所股票上市规则》等法律规定。同意进行上述签订租赁代理协议及工程委托管理合同的关联交易。

六、 保荐机构进行的核查工作

保荐机构保荐代表人及项目组成员通过与皇庭国际部分董事、高级管理人员等人员交谈，查阅了《深圳皇庭中心项目租赁代理协议》、《“东莞寮步东纵”项目工程委托管理合同》等相关合同、关联交易的信息披露文件、相关董事会决议、独立董事意见，对此次关联交易的合理性、必要性、有效性进行了核查。

七、保荐机构的核查意见

经核查，保荐机构认为：

1、因租赁代理形成的关联交易已经公司 2017 年 4 月 14 日召开的第八届董事会 2017 年第四次临时会议审议批准，全体独立董事发表了同意意见，履行了必要的审批程序，符合《证券发行上市保荐业务管理办法》、《深圳证券交易所股票上市规则（2014 年修订）》、《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引》和《公司章程》等相关规定的要求；

2、因工程委托服务形成的关联交易已经公司 2017 年 4 月 14 日召开的第八届董事会 2017 年第四次临时会议审议批准，全体独立董事发表了同意意见，履行了必要的审批程序，符合《证券发行上市保荐业务管理办法》、《深圳证券交易所股票上市规则（2014 年修订）》、《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引》和《公司章程》等相关规定的要求；

3、上述关联交易价格按市场价格确定，交易价格公允，交易方式符合市场规则，没有损害公司及公司非关联股东，特别是中小股东的利益。

保荐机构对公司上述关联交易无异议。

