

广州证券股份有限公司关于广州粤泰集团股份有限公司 转让部分募集资金投资项目的核查意见

广州证券股份有限公司（以下简称“广州证券”或“独立财务顾问”）作为广州粤泰集团股份有限公司（以下简称“粤泰股份”或“公司”）发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易之独立财务顾问，根据中国证监会《上市公司监管指引第2号——上市公司募集资金管理和使用的监管要求》、《上海证券交易所股票上市规则》、《上海证券交易所上市公司募集资金管理办法（2013年修订）》等有关规定，对粤泰股份转让部分募集资金投资项目进行了核查，现将核查情况说明如下：

一、独立财务顾问进行的核查工作

独立财务顾问项目组成员通过与粤泰股份相关人员交谈，查阅了转让募投项目的信息披露文件、相关合同、交易标的相关资料、相关董事会决议、独立董事意见及监事会意见，以及各项业务和管理规章制度，对其转让募投项目的原因、转让项目的情况、对上市公司的影响以及内部审批程序进行了核查。

二、粤泰股份转让部分募集资金投资项目的原因为

（一）募集资金的基本情况

公司2013年向广州粤泰控股集团有限公司及其关联方发行股份购买其持有的房地产业务经营性资产（以下简称“重大资产重组”）。在上述重大资产重组中，公司取得了淮南仁爱天鹅湾置业有限公司90%的股权，淮南仁爱天鹅湾置业

有限公司拥有位于淮南市田家庵区洞山中路南侧、两淮路东侧的淮南天鹅湾(西)地块项目及淮南天鹅湾(中)地块项目两个房地产开发项目¹。

根据中国证券监督管理委员会《关于核准广州东华实业股份有限公司向广州粤泰集团有限公司等发行股份购买资产并募集配套资金的批复》(证监许可[2015]1786号)核准,公司在发行股份购买资产的同时可募集资金不超过144,391.55万元,主要用于发展标的资产的业务,具体用于标的资产在建项目和拟建项目建设及运营资金安排,以提高本次重组项目整合绩效,增强重组后上市公司持续经营能力。

2016年3月29日,立信会计师事务所(特殊普通合伙)出具了信会师报字[2016]第410307号《验资报告》。经审验,截至2016年3月28日,公司向五名特定投资者非公开发行人民币普通股(A股)194,597,776股,募集配套资金合计人民币1,443,915,497.92元,扣除各项发行费用人民币22,003,320.25元后,募集资金净额为人民币1,421,912,177.67元。募集资金总体用途如下:

序号	项目名称	投资总额 (万元)	募集资金拟投入 金额(万元)	募集资金拟投入金额 占募集资金总额比例
1	淮南天鹅湾(西)项目、 淮南天鹅湾(中)项目	652,725.64	97,491.55	67.52%
2	海南白马天鹅湾项目	171,572.21	26,900.00	18.63%
3	广州天鹅湾项目二期	182,987.52	20,000.00	13.85%
合计		1,007,285.38	144,391.55	100.00%

(二) 粤泰股份转让部分募集资金投资项目的原

结合公司目前房地产开发项目储备以及市场情况,公司本次转让淮南天鹅湾(中)项目,主要原因如下:鉴于公司目前房地产开发项目储备中位于安徽淮南的土地储备比例偏大,根据目前公司项目的分布情况及国内房地产行业市场行情,

¹2017年1月6日,公司第八届董事会第五十二次会议审议通过了《关于控股子公司淮南仁爱天鹅湾置业有限公司变更分立方案的议案》,淮南仁爱天鹅湾置业有限公司采用存续分立方式,分立后该公司拥有位于田家庵区舜耕中路北侧、学院南路西侧的安理大旧校区中地块的开发权;以安理大旧校区西地块资产及相关联的债务组建独立的新公司,名称为“淮南粤泰天鹅湾置业有限公司”,分立后该公司拥有田家庵区洞山中路南侧、两淮路东侧的安理大旧校区西地块的开发权;以安理大旧校区北地块及相关联的债务组建独立的新公司,名称为“淮南恒升天鹅湾置业有限公司”,分立后该公司拥有位于田家庵区姚南村西侧、曹咀村东侧、湖滨西路北侧的安理大旧校区北地块的开发权。

考虑到公司目前的土地储备多数位于三、四线城市的实际情况，为了能更好地盘活公司资产，分散风险，合理地布局公司在一线城市与三、四线城市的房地产项目资源比重，公司拟转让淮南天鹅湾（中）项目。

三、粤泰股份已使用募集资金投资该项目的金额

截至本核查意见出具之日，粤泰股份已使用募集资金投入淮南天鹅湾（中）项目的金额为 72,287.35 万元。

四、项目的完工程度和实现效益情况

截至本核查意见出具之日，淮南天鹅湾（中）项目尚处于在建阶段，项目尚未产生效益。

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》第 39 条规定，以出让方式取得土地使用权的，转让房地产时，应当按照出让合同约定进行投资开发，完成开发投资总额的百分之二十五以上。截止本核查意见出具日，公司正在对本次转让募投项目的开发投资总额进行专项审计。

五、项目转让的定价依据及对上市公司影响

根据湖北众联资产评估有限公司出具的众联评报字[2017]第 1036 号评估报告，淮南天鹅湾（中）项目的评估值为 220,902.60 万元。本次交易作价参照评估结果，并由交易双方协商确定本次交易的转让作价为 222,841.50 万元。

本次部分募投项目转让符合公司发展战略部署和实际发展经营需要，有助于公司盘活存量土地储备，分散经营风险，有利于公司合理布局在一线城市及三、四线城市的房地产项目资源，不存在损害股东利益的情况。

六、粤泰股份本次转让部分募集资金投资项目已执行的内部程序情况

粤泰股份本次转让淮南天鹅湾（中）项目已执行的内部审批程序如下：

1、2016 年 12 月 12 日，公司召开第八届董事会第四十八次会议，审议通过

《关于拟提请股东大会授权出售公司淮南部分土地资产的议案》，决议内容为公司董事会拟提请股东大会审议以不低于 21.19 亿元人民币的交易价格，授权公司经营管理层具体操作出售公司淮南控股子公司的淮南天鹅湾（中）项目；

2016 年 12 月 12 日，公司独立董事对《关于拟提请股东大会授权出售公司淮南部分土地资产事项》发表了明确意见，本次拟出售资产的审议程序符合相关法律法规、规范性文件和公司相关制度规定，不存在损害公司和全体股东利益的情形，同意将该议案提交股东大会审议；

2、2016 年 12 月 28 日，公司召开 2016 年第四次临时股东大会，审议通过《关于拟提请股东大会授权出售公司淮南部分土地资产的议案》，同意授权公司经营管理层具体操作出售公司淮南控股子公司的淮南天鹅湾（中）项目；

3、2017 年 3 月 22 日，公司召开第八届董事会第五十九次会议，审议通过《关于出售公司控股子公司项目资产》的议案。同日，该议案获公司第七届监事会第十六次会议审议通过，公司独立董事对该议案发表了明确同意意见。

七、独立财务顾问核查意见

经核查，独立财务顾问认为：粤泰股份本次转让部分募集资金投资项目已经公司董事会、监事会、股东大会审议通过，独立董事发表了明确同意意见，履行了必要的审批程序。本次募投项目转让符合公司发展战略部署和实际发展经营需要，有助于公司盘活资产和资金，不存在损害股东利益的情况。本次募投项目转让不影响其他募集资金投资项目的正常实施，不存在损害股东利益的情况。

本次转让募投项目需满足《中华人民共和国城市房地产管理法》第 39 条要求，相关的开发投资总额专项审计正在进行中。除此之外，独立财务顾问对公司本次转让淮南天鹅湾（中）项目事项无异议。

（广州证券股份有限公司关于广州粤泰集团股份有限公司转让部分募集资金投资项目的核查意见）

