



通讯地址：北京市东城区永定门西滨河路 8 号院 7 号楼中海地产广场西塔 5-11 层

Postal Address: 5-11/F, West Tower of China Overseas Property Plaza, Building 7, NO.8, Yongdingmen

Xibinhe Road, Dongcheng District, Beijing

邮政编码 (Post Code): 100077

电话 (Tel): +86(10)88095588 传真 (Fax): +86(10)88091199

关于泰禾集团股份有限公司 对产业并购基金纳入合并报表的专项核查意见

深圳证券交易所：

按照贵所“关于对泰禾集团股份有限公司的问询函”（公司部问询函（2018）第 184 号）第 2 条的要求，本所对泰禾集团股份有限公司（以下简称“泰禾集团”）及全资子公司嘉兴泰禾投资管理有限公司（以下简称“嘉兴泰禾”）拟与泰禾集团控股股东泰禾投资集团有限公司（以下简称“泰禾投资”）下属公司嘉兴泰禾永盛投资有限公司（以下简称“泰禾永盛投资”）共同出资设立“泰禾产业并购基金合伙企业（有限合伙）”（以下简称“并购基金”）一事核查情况为：

泰禾集团拟设立的并购基金总规模为不超过人民币 200.05 亿元，其中普通合伙人（执行事务合伙人）嘉兴泰禾认缴出资不超过 500 万元，有限合伙人泰禾永盛投资认缴出资不超过 160 亿元，泰禾集团作为有限合伙人认缴出资不超过 40 亿元。泰禾集团本次设立并购基金事项按照关联交易审议程序经公司第八届董事会第五十九次会议及第八届董事会第六十次会议审议通过。

根据泰禾集团有关协议以及发布的《泰禾集团股份有限公司关于与关联方共同投资设立产业并购基金暨关联交易的公告（变更后）》（公告编号：2018-115 号）披露的信息，该并购基金具有如下特点：

基金成立目的：

该并购基金成立的目的是“为通过获取控股股东的资金支持，并搭建项目并购平台，为公司拓展土地储备，以提升公司综合竞争力，推动公司可持续发展。”

基金决策权：

泰禾集团披露该并购基金的投资决策机制：执行事务合伙人负责组建投资决策委员会，对项目投资的立项、投资及退出进行专业决策，投资决策委员会是并购基金对外投资及投后管理的最终决策机构。投资决策委员会由 3 名成员组成，泰禾集团委派 2 名委员，泰禾永盛投资委派 1 名委员。投资决策必须经过全体委员三分之二以上（含）的票数通过。

由上述拟签署协议的投资决策机制相关条款可见，泰禾集团在并购基金的投资决策委员会占据 2 名席位的事实，实质上掌握了对该并购基金的经营活动的决策权。

对可变回报的影响能力以及与决策权的关系：

公告中披露项目的管理方式是：各方同意，并购基金投资获取的项目均由泰禾集团或泰禾集团之控股公司负责运营管理。

由上述拟签署协议的项目管理及投资决策机制相关条款可见，泰禾集团可以通过在并购基金的投资决策委员会占据 2 名席位形成对外投资及投后管理决议，从而影响该并购基金的经营成果而享有其可变回报。

退出机制

公告中披露该并购基金的退出机制：

并购基金可以将投资所取得的标的股权通过对外出售或上市公司并购等方式退出；并购基金在对外出售标的股权时，在同等条件下泰禾集团有权优先选择收购……泰禾永盛投资以不低于上市公司入伙价格引入新的投资者时，在不损失上市公司利益的前提下，泰禾集团同意新的合伙人入伙。

由上可见，该基金的运作包括退出就是基于上市公司房地产业务并为上市公司服务。

根据企业会计准则相关规定，合并财务报表的合并范围应当以控制为基础予以确定。控制，是指投资方拥有对被投资方的权利，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。

基于以上对于并购基金成立的目的、决策权、对可变回报的影响能力以及与决策权的关系和退出机制等方面的分析以及我们能获取的资料判断,我们认为泰禾集团将该并购基金纳入合并财务报表的合并范围,符合企业会计准则的相关规定。

瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)

二〇一八年五月二十四日

