

国泰君安证券股份有限公司关于 江苏中南建设集团股份有限公司收购 南京花城房地产公司少数股东权益 的关联交易的核查意见

国泰君安证券股份有限公司（以下简称“国泰君安”或“保荐机构”）作为江苏中南建设集团股份有限公司（以下简称“中南建设”或“公司”）2016年度非公开发行股票持续督导的保荐机构，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》、《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》等有关规定，就中南建设收购南京花城房地产公司少数股东权益的关联交易事项进行了审慎尽职调查，并出具核查意见如下：

一、收购事项概述

为规范上市公司治理，减少关联交易和财务资助等事项的发生，中南建设拟以现金 23,000 万元人民币收购控股股东中南控股集团有限公司（以下简称“中南控股”）持有的南京花城房地产开发有限公司 46%的股权。

公司于 2016 年 8 月 17 日召开第六届董事会第四十二次会议审议本次收购少数股东权益的关联交易议案，由于中南控股是公司控股股东，因此上述事项构成关联交易，交易金额未超过最近一期经审计净资产 5%，本项关联交易经公司董事会审议通过后实施股权变更手续，本次交易不涉及重大资产重组相关事项。

二、交易对手方情况

中南控股集团有限公司基本情况：

法定代表人：陈锦石；

注册资本：10,200 万元；

单位性质：有限责任公司；

主要业务和产品：对制造业、房地产业、建筑业、批发零售业、服务业、交通运输业进行投资；建材批发零售；

关联关系：中南控股集团有限公司为公司的控股股东中南城市投资建设有限公司控股股东。

2015 年 12 月 31 日，中南控股集团有限公司未经审计的总资产为 8,805,442.78 万元，净资产为 898,624.81 万元，营业收入为 2,460,070.96 万元；净利润为 83,380.41 万元。

三、投资标的的基本情况

（一）设立公司基本情况

公司名称：南京中南世纪花城房地产开发有限公司；

注册资本：50,000 万元人民币；

注册地址：南京江宁麒麟街道袁家边路 18 号；

公司性质：有限责任公司；

经营范围：房地产开发、经营。

主要资产情况：项目公司主要持有待开发土地一块：该地块位于南京江宁麒麟镇青龙地铁小镇。该地块出让面积为 89,198.50 平方米，规划用地性质为二类居住用地，容积率 1.01-1.7，2016 年 1 月以出让方式获取土地，土地成交价格 19.3 亿元；

标的公司主要财务指标（截止 2016 年 6 月 30 日未经审计数据）：总资产 392,199.23 万元、存货（待开发土地）96,725.10 万元、长期借款 94,500 万元、净资产 49,902.68 万元、营业收入 0 元、营业利润-97.32 万元。

（二）出资人及出资情况

股东	持股比例	出资额（万元）
江苏中南建设集团股份有限公司	50%	25,000
中南控股集团有限公司	46%	23,000
华信信托有限公司	4%	2,000

（三）收购股权转让价格及定价合理性

该项目公司资产较为单一，主要为待开发土地，且土地获取时间为 2016 年 2 月份，考虑到土地获取时间离股权转让日期较短，因此双方协商，不进行评估，按照控股股东对标的公司原始出资 23,000 万元进行转让。

四、交易协议的主要内容

公司受让控股股东持有的南京花城房地产开发有限公司 46% 股权，受让价格 23,000 万元，计划在 1 个月内以现金方式支付并办理股权变更手续。

五、涉及收购、出售资产的其他安排

南京花城现管理运营团队均为本公司派出，收购完成后，本公司将持有南京花城公司 96% 的权益，控股股东将不再南京花城公司持有任何权益。南京花城公司不存在为控股股东及其关联方提供担保和财务资助的行为。

六、该关联交易的目的及对公司的影响

公司本次受让控股股东持有的南京花城公司股权，符合公司发展需要，有利于公司治理，且该项目地处南京江宁片区，预计未来该项目将对公司业绩有较好的提升作用。

七、当年年初至披露日与该关联人累计已发生的各类关联交易的总金额

本年年初至披露日与该关联人累计已发生的各类交易总金额为 14,486.91 万元，其中 13,375.24 万元为日常关联交易，其他为本公司将物业公司转让与控股公司。

八、审议程序

公司于 2016 年 8 月 17 日召开的第六届董事会第四十二次会议，以 3 票通过，

6 票回避表决，0 票反对，0 票弃权，审议通过了《关于收购南京花城房地产公司少数股东权益的关联交易议案》，在审议该议案时关联董事陈锦石、陈小平、智刚、陈昱含、李若山、涂子沛回避了表决。

公司独立董事发表独立意见：通过对南京花城房地产开发公司财务报告和山景花城房地产项目的了解，该项目目前处于施工阶段，尚未预售，预计销售前景良好，且收购价款定价按照公司实收资本占权益比例，不存在损害中小股东利益，关联交易程序合法，同意公司收购南京花城公司少数股东权益的关联交易议案。

九、保荐机构核查

经核查，保荐机构认为：公司本次受让控股股东持有的南京花城公司股权，符合公司发展需要，有利于公司治理，不存在损害股东权益的情况。公司董事会在审议上述关联交易时，所有关联董事均回避表决，审批程序符合相关法律、法规及《公司章程》的规定；同时，独立董事确认并发表了明确同意意见。保荐机构对公司本次受让控股股东持有的南京花城公司股权的关联交易事项无异议。

（以下无正文）

（本页无正文，为《国泰君安证券股份有限公司关于江苏中南建设集团股份有限公司收购南京花城房地产公司少数股东权益的关联交易的核查意见》之签章页）

保荐代表人：



傅冠男



孙兴涛



国泰君安证券股份有限公司

2016年 8 月 19 日