

**长城证券股份有限公司**  
**关于金科地产集团股份有限公司**  
**关联交易事项的核查意见**

长城证券股份有限公司（以下简称“长城证券”或“保荐机构”）作为金科地产集团股份有限公司（以下简称“金科股份”或“公司”）2015 年度非公开发行股票的保荐机构，现金科股份拟与重庆融创基业房地产开发有限公司（以下简称“重庆融创”）签署项目合作开发协议，双方约定共同对重庆融创全资子公司南宁融创世承置业有限公司（以下简称“项目公司”或“南宁融创”）增资，本次增资构成关联交易；同时，公司拟按照股权比例为南宁融创向金融机构借款提供担保，预计担保额度不超过 13 亿，该事项构成关联担保，根据《证券法》、《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》、《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引》等相关法律、法规和规范性文件的规定，长城证券对本次关联交易进行了审慎核查，具体情况如下：

**一、关于公司对外投资暨关联交易的情况**

**（一）关联交易概述**

金科股份拟与重庆融创签署项目合作开发协议，双方约定共同对重庆融创全资子公司南宁融创增资，合作开发位于广西省南宁市的安吉南项目。增资完成后，公司持有南宁融创 49%的股权，重庆融创持有南宁融创 51%的股权。

天津聚金物业管理有限公司（以下简称“天津聚金”）为持有金科股份 16.96%股份的股东，属于公司关联方，重庆融创与天津聚金同受融创中国控股有限公司（以下简称“融创中国”）控制，根据深交所《股票上市规则》等相关规定，本次交易构成关联交易。

金科股份本次投资金额为 49,000 万元，占最近一期经审计净资产的比例为 3.81%，根据深交所《股票上市规则》和公司《关联交易管理制度》的规定，本次交易需提交公司董事会审议，无需再提交公司股东大会审议。本次关联交易事

项亦不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组，亦无需提交公司股东大会审议。

## （二）关联方基本情况

1、公司名称：重庆融创基业房地产开发有限公司

2、统一社会信用代码：915000007474974732

3、法定代表人：商羽

4、成立日期：2003 年 4 月 24 日

5、注册地址：重庆市经济技术开发区经开园办公楼

6、注册资本：100,000 万元

7、主营业务范围：房地产开发及物业管理；销售建筑材料。

8、关联关系：天津聚金为持有本公司 16.96%股份的股东，属于公司关联方，重庆融创与天津聚金同受融创中国控制。

## （三）关联交易标的基本情况

1、公司名称：南宁融创世承置业有限公司

2、统一社会信用代码：91450100MA5KEE5N9U

3、法定代表人：商羽

4、成立日期：2016 年 10 月 25 日

5、注册地址：南宁市高新四路 9 号办公综合楼 A408 号房

6、注册资本：3,000 万元

7、主营业务范围：房地产开发经营；物业服务；销售：建筑材料。

8、股东情况：重庆融创持有其 100%的股权。

9、最近一年及一期主要财务数据：南宁融创系新成立公司，尚无最近一年及一期财务数据。

#### （四）交易的定价政策及定价依据

本次关联交易的定价遵循公平、公正、公开的原则，参照市场平均价格水平自愿协商确定投资金额。

本次增资各方的增资价格均为 1 元/注册资本，折算成持有南宁融创的出资额。

#### （五）交易协议的主要条款

##### 1、项目概况

重庆融创于 2016 年 10 月 12 日通过挂牌方式公开竞得位于广西省南宁市高新区吉兴西路宗地一块，该地块用地面积为 82,683.74 平方米（折合 124.026 亩），土地价款为 182,317.6467 万元，主要规划设计条件为容积率 $>4$ 且 $\leq 5.0$ 。

##### 2、增资扩股事宜

交易协议签订后 10 个工作日内双方同时对项目公司进行增资，重庆融创增资金额为 48,000 万元，公司增资金额为 49,000 万元，完成增资后，项目公司注册资本为 100,000 万元，重庆融创持有项目公司 51%股权，公司持有项目公司 49%股权。合作双方按照股权比例分担风险并共享收益。股东出资情况见下表：

| 股 东  | 增资前     |       | 增资后     |       |
|------|---------|-------|---------|-------|
|      | 出资额（万元） | 占比（%） | 出资额（万元） | 占比（%） |
| 重庆融创 | 3,000   | 100   | 51,000  | 51    |
| 金科股份 | 0       | 0     | 49,000  | 49    |
| 合 计  | 3,000   | 100   | 100,000 | 100   |

双方均应在上述约定时间内将增资款实缴至项目公司，完成实缴后 1 个工作日内双方应备齐关于本次增资扩股的工商变更材料，且项目公司应在全套工商变更材料备齐后 5 个工作日内完成对应的股权工商变更。

##### 3、项目公司治理结构

##### （1）股东会

项目公司股东会由全体股东组成，为该公司的最高权力机构。

## （2）董事会

项目公司董事会由 5 人组成，重庆融创提名 3 人，公司提名 2 人。设董事长 1 名，由重庆融创提名并经董事会选举产生。董事长为该公司法定代表人。

## （3）监事

项目公司不设监事会，设监事 2 人，双方分别委派 1 人。

## （4）高级管理人员

项目公司设总经理 1 名，由重庆融创提名，董事会聘任。重庆融创委派财务负责人 1 人（部门正职），公司委派财务负责人 1 人（部门副职），经董事会聘任产生。项目公司实行财务双签制，即项目公司财务有关管理事项由部门正职与部门副职共同签署有效。公司就项目公司成本、营销板块各派 1 人（非部门正职），参与项目公司日常生产经营。

## 4、项目建设资金来源及资金安排

项目公司在项目开发、建设和运营过程中出现资金缺口（包括偿还当期应付的股东借款本息所需的资金缺口），应首先由项目公司通过项目融资和销售回款解决，若项目融资和销售回款无法满足项目开发建设需求，则由双方按持股比例以股东投入方式（增资）提供资金补足，若遇特殊情况，具体方式双方另行商定。

若项目公司存在盈余资金，应当优先偿还股东超股权比例投入的资金本息；若项目公司仍存在盈余资金，应当归还双方股东借款的资金本息；若仍有剩余，可由双方按股权比例进行拆借，双方是否需向项目公司支付资金利息由双方协商决定。

重庆融创负责拟定项目公司的融资方案，经双方协商一致后，本公司同意无条件配合进行融资，包括但不限于向融资方按股权比例提供担保、在股东会决议（或董事会决议）、融资文件上加盖公章等。双方以实际提供的担保额为基数按照 2%/年的标准向项目公司收取担保费用。如任一方未按照股权比例提供相应担保的，未提供或未足额提供担保方应向另一方按约定支付担保费。

## 5、资金占用利息

重庆融创已于2016年10月10日支付的目标地块竞买保证金17,000万转为项目公司缴纳的竞买保证金，即重庆融创对项目公司享有17,000万元的债权，项目公司应于公司增资完成后（以完成工商变更为标志）1个工作日内归还重庆融创17,000万元，同时以17,000万为本金按照年息7.0%向重庆融创支付从2016年10月10日起到归还之日止期间的资金占用利息。

## 6、管理费用和营销费用

项目公司管理费用（含开发间接费用）和营销费用由重庆融创按项目总销售额的5%包干使用，重庆融创可在总的销售周期内平衡各年度费用预算，原则上超出5%比例部分由重庆融创承担，不足5%比例的结余部分由重庆融创享有；若遇市场发生重大变化则由双方另行商议管理费用和营销费用标准。

## 7、品牌及服务费

项目公司由重庆融创操盘，项目对外推广、销售时，项目公司使用“融创、金科”联合品牌，双方均不向项目公司收取品牌使用费。

## 8、利润分配

项目公司按双方持股比例进行分配利润。

# 二、关于公司对参股公司提供关联担保的情况

## （一）关联担保概述

为进一步做大做强房地产主业，公司拟与重庆融创签署项目合作开发协议，双方约定共同对南宁融创增资，合作开发位于广西省南宁市的安吉南项目。增资完成后，公司持有南宁融创49%的股权，重庆融创持有南宁融创51%的股权。

上述对外投资事项经公司董事会审议通过并生效后，根据合作开发协议的相关约定及项目开发建设需要，公司拟按照股权比例为南宁融创向金融机构借款提供担保，预计担保额度不超过13亿，并以实际提供的担保额为基数按照2%/年的标准向南宁融创收取担保费用。

融创中国下属全资子公司天津聚金物业管理有限公司持有公司 16.96%股份，重庆融创为融创中国下属全资子公司，故重庆融创属公司关联方。本次担保事项是公司为与关联方共同投资的公司提供担保，根据深交所《股票上市规则》等相关规定，本次对外担保构成关联担保。

## （二）被担保人基本情况

公司名称：南宁融创世承置业有限公司

统一社会信用代码：91450100MA5KEE5N9U

法定代表人：商羽

成立日期：2016 年 10 月 25 日

注册地址：南宁市高新四路 9 号办公综合楼 A408 号房

注册资本：3,000 万元

主营业务范围：房地产开发经营；物业服务；销售：建筑材料。

股东情况：目前重庆融创持有其 100%的股权。

投资项目情况：具体开发广西省南宁市高新区吉兴西路的房地产项目。项目为 2016 年 10 月新拿地项目，尚处于前期开发阶段。

公司最近一年及一期主要财务数据：南宁融创系新成立公司，尚无最近一年及一期财务数据。

## （三）担保协议的主要内容

公司目前尚未与贷款机构签订担保协议，最终担保金额将以实际签署的协议为准。公司将按照相关规定，在上述担保事项实际发生后再根据实际情况履行信息披露义务。

## 三、本次关联交易目的和影响

为进一步做大做强公司的房地产主业，公司通过开展合资合作，有利于分散项目投资的风险，提升资金周转效率，对公司整体战略实施、提升经济效益具有

促进作用。此次合作有助于发挥强强联合优势，打造项目整体形象，将对公司未来的经营业绩产生积极影响。

#### **四、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**

自本年年初至本关联交易披露日，公司与重庆融创及其关联方累计发生关联交易总额为 0 万元（不含本次交易金额）。

#### **五、关联交易履行的决策程序**

（一）在公司董事会审议本次交易前，公司全体独立董事出具了同意将该等关联交易事项提交董事会审议的事前独立意见；在公司董事会审议通过了该等关联交易事项后，公司全体独立董事发表了明确同意的独立意见。

（二）该等关联交易已经公司第九届董事会三十八次会议审议通过。

#### **六、保荐机构核查意见**

经核查，本保荐机构认为：

1、该等关联交易符合《公司法》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引》等相关规范运作的要求，同时应履行必要的法律程序。该等交易已经公司董事会审议批准，独立董事亦发表了同意意见；

2、上述关联交易的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。

综上，保荐机构对金科股份本次对外投资暨关联交易及关联担保事项无异议。

（以下无正文）

（本页无正文，为《长城证券股份有限公司关于金科地产集团股份有限公司关联交易事项的核查意见》之盖章页）

保荐代表人：

---

白毅敏

---

胡跃明

长城证券股份有限公司

2016 年 11 月 15 日