

中德证券有限责任公司
关于南国置业股份有限公司
向关联方提供担保暨关联交易的核查意见

中德证券有限责任公司（以下简称“中德证券”或“保荐机构”）作为南国置业股份有限公司（以下简称“南国置业”或“公司”）2016年非公开发行A股股票的保荐机构，根据《证券发行上市保荐业务管理办法》、《深圳证券交易所上市公司保荐工作指引（2014年修订）》、《深圳证券交易所中小企业板上市公司规范运作指引（2015年修订）》等相关规定，中德证券对南国置业向关联方武汉洛悦房地产有限公司提供担保暨关联交易事项进行了审慎核查，核查情况如下：

一、保荐机构核查过程

本保荐机构保荐代表人通过与南国置业董事、监事、高级管理人员等人员交谈，查阅了南国置业本次董事会和监事会决议、独立董事发表的相关意见，以及各项业务和管理规章制度，对其关联交易的合理性、必要性、有效性进行了核查。

二、关联交易基本情况

南国置业持有武汉洛悦房地产有限公司（以下简称“洛悦地产”）26%股权。为支持洛悦地产项目开发，在不影响公司正常经营的情况下，公司及与中国电建地产集团有限公司（以下简称“电建地产”）及武汉地产控股有限公司（以下简称“武汉地产”）拟按持股比例向洛悦地产提供融资担保共计45.00亿元。其中，公司不超过11.70亿元人民币，电建地产不少于11.25亿元人民币，武汉地产不少于22.05亿元人民币，担保费率按年千分之三执行。洛悦地产为公司不超过11.70亿元的担保提供反担保。

2017 年 2 月 10 日，南国置业召开第四届董事会第三次临时会议，审议通过了《关于向关联方提供担保的预案》，关联董事薛志勇、秦普高、周涛回避表决。公司独立董事对该关联交易事项事前认可并出具了同意的独立意见。

本次关联交易尚需提交股东大会审议，与该关联交易有利害关系的关联人将在股东大会上回避表决。

本次关联交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

三、关联关系

南国置业持有洺悦地产 26%股权，且控股股东电建地产持有洺悦地产 25%股权，根据《深圳证券交易所股票上市规则》的规定，洺悦地产是南国置业的关联方，南国置业向洺悦地产提供担保构成关联交易。

四、担保对象的基本情况

项目公司：武汉洺悦房地产有限公司

注册地址：武汉市东湖新技术开发区珞瑜路 546 号

法定代表人：钟永红

注册资本：5,000 万元

经营范围：房地产开发、销售、咨询；物业管理；房屋装饰。（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）

与公司的关系：系公司参股子公司。

洺悦地产的股权结构为：公司持股 26%、电建地产持股 25%、武汉地产持股 49%。

截至 2016 年 9 月 30 日，洛悦地产资产总额 608,888.13 万元，负债总额 603,908.61 万元，股东权益 4,979.52 万元，营业收入 0 万元，净利润-17.5 万元。

五、关联担保的基本情况

1、担保债权：公司及电建地产、武汉地产拟向洛悦地产按股权比例提供融资担保共计 45.00 亿元。其中，公司不超过 11.70 亿元人民币，电建地产不少于 11.25 亿元人民币，武汉地产不少于 22.05 亿元人民币，担保费率按年千分之三执行。

2、担保范围：借款本金及利息、违约金、赔偿以及履行债权的费用等。

3、担保方式：连带责任保证。

4、担保期限：主债务履行期限届满之日后两年止。

六、累计对外担保数量及逾期担保的数量

截至目前，公司累计对外担保总额为 293,720.00 万元（其中公司对控股子公司提供担保的总额为 202,720.00 万元），占公司最近一期经审计净资产（按公司 2015 年度经审计净资产 319,377.89 万元计）的 91.97%。

公司及控股子公司无逾期对外担保、无涉及诉讼的对外担保及因担保被判决败诉而应承担损失的情形。

七、公司决策程序及信息披露情况

本次关联交易经公司第四届董事会第三次临时会议和第四届监事会第八次会议审议通过，关联董事回避表决，独立董事已发表独立意见，根据相关规定，该项交易经董事会审议后尚需提交公司股东大会审议，本次交易的决策程序及信息披露情况符合法规要求。

八、保荐机构核查意见

经核查，本保荐机构认为：上述关联交易事项已经南国置业第四届董事会第三次临时会议和第四届监事会第八次会议审议通过，公司独立董事发表了同意意见，履行了必要的法律程序，符合《深圳证券交易所股票上市规则（2014 年修订）》、《深圳证券交易所中小企业板上市公司规范运作指引（2015 年修订）》等有关审议程序和审批权限的规定，本保荐机构对上述关联交易事项无异议；该事项尚需提交公司股东大会审议。

（本页无正文，为《中德证券有限责任公司关于南国置业股份有限公司向关联方提供担保暨关联交易的核查意见》之签署页）

保荐代表人： 刘晓宁

刘晓宁

田文涛

田文涛

