

**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控股股东
向南通锦益置业有限公司
提供借款并受让其部分股权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，就公司控股股东向南通锦益置业有限公司（以下简称“南通锦益置业”）提供借款并受让其部分股权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、关联交易概述

1、中南建设全资子公司南通锦益置业拟在南通获取土地，此次引入公司控股股东中南控股集团有限公司（以下简称“中南控股”）为投资人，公司拟以现金9,800万元向中南控股转让公司持有的南通锦益置业49%的股权，中南控股将以股东借款的形式，在未来3年内南通锦益置业发展需要时，以10%的年利率财务资助其20,200万元。

2、根据《深圳证券交易所股票上市规则》规定，中南控股为公司控股股东，南通锦益置业为公司全资子公司。因此中南控股向南通锦益置业提供借款并受让其部分股权构成关联交易事项。

3、本次关联交易预计金额为15,860万元（包含借款利息6,060万元及上市公司部分股权转让关联金额9,800万元），占公司最近一期经审计净资产的1.75%，公司与中南控股累计十二个月内发生关联交易金额已超过公司最近一期经审计净资产的5%，根据《深圳证券交易所股票上市规则》及公司《关联交易管理制度》的规定，董事会审批通过后，需提交公司股东大会审批。

公司于2017年3月15日召开第六届董事会第五十三次会议，会议以3票同意、6票回避、0票反对、0票弃权的表决结果审议通过了《关于公司控股股东向南通锦

益置业有限公司提供借款并受让其部分股权的关联交易的议案》。本议案为关联交易议案，关联董事陈锦石先生、陈昱含女士、陈小平先生、智刚先生、涂子沛先生、李若山先生予以回避表决。

公司独立董事对上述关联交易已事前认可并发表了同意的独立意见。

4、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、借壳，不需要经过有关部门批准。

二、关联方基本情况

1、中南控股集团有限公司基本情况：

住所：海门市常乐镇

类型：有限责任公司(自然人投资或控股)

登记机关：海门市市场监督管理局

法定代表人：陈锦石

注册资本：10,200 万人民币

统一社会信用代码：91320684713296606K

经营范围：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。

实际控制人：陈锦石

2、财务数据：

单位：万元

	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
2015 年度 (经审计)	8,805,442.78	898,624.81	2,460,070.96	104,649.45	83,380.41
2016 年 三季度	11,087,816.36	1,170,494.81	2,301,730.03	103,890.16	68,337.85

3、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。

三、关联交易标的基本情况

1、公司名称：南通锦益置业有限公司

公司成立日期：2016 年 12 月 28 日

公司注册地点：南通市开发区星湖大道 1692 号 21（22）幢 12202 室

公司法定代表人：唐晓东

公司注册资本：20,000 万元人民币

公司主营业务：房地产开发经营；日用百货销售；物业管理；自有房屋租赁；房地产经纪；商务信息咨询；企业管理服务；工程技术咨询服务；展览展示服务。

2、公司股东情况：江苏中南建设集团股份有限公司持股 100%。

3、公司情况：目前仅成立公司，净资产为 20,000 万元，暂无土地。

4、拟转让股权价格：公司拟以现金 9,800 万元向中南控股转让公司持有的南通锦益置业 49%的股权。

5、本次交易完成后，公司仍持有对南通锦益置业的控制权。

四、交易的定价政策及定价依据

1、公司于 2016 年 9 月 21 日披露了《关于对公司控股子公司足额担保暨关联合作方提供反担保的关联交易公告》（公告编号：2017-139），无关联第三方安信乾盛财富管理（深圳）有限公司向控股子公司宁波菩石置业有限公司发放借款年利率为 13.09%，公司提供足额担保，公司关联合作方提供反担保。

2、南通锦益置业为新成立公司，净资产为 20,000 万元，暂无土地，因此双方协商，不进行评估，按照公司对标的公司原始出资 20,000 万元的 49%，即 9,800 万元进行转让。

3、综上所述，交易各方遵循公平、合理、公允的原则，通过协商确定本次借款的年利率及股权转让价款。本次关联交易的借款方式、利率以及股权转让价款符合市场规则，通过此次交易有效的补充了子公司的流动资金，有利于公司的可持续发展，符合上市公司利益，未损害公司中小股东的利益。

五、股权转让协议的主要内容

公司向控股股东转让其持有的南通锦益置业 49%股权，转让价格为 9,800 万元，在董事会审议通过后，双方签订股权转让协议，并在 7 日内以现金方式支付转让价款，资金到账之日起 7 日内办理股权变更手续。

六、涉及关联交易的其他安排

南通锦益置业现管理运营团队均为公司派出，向中南控股转让49%股权后，公司将持有南通锦益置业51%的权益，仍持有对南通锦益置业的控制权。

七、交易目的和影响

公司本次引入投资人，向中南控股转让其持有的南通锦益置业部分股权，符合南通锦益置业未来发展需要，项目拟在南通获取土地，投资金额较大，此次部分股权转让能够有效降低公司风险。

八、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 0 万元。

九、独立董事事前认可和独立意见

通过对南通房地产市场近况的了解，独立董事认为南通房地产市场发展健康，仍有较大的潜力，公司设立南通锦益公司发展南通房地产市场符合公司区域深耕的发展策略，考虑到南通锦益置业拟在南通获取土地，后续投资金额较大，为分散风险，提升投资收益率，同意通过与控股股东合作方式设立公司。本次转让部分股权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，同意公司控股股东向南通锦益置业有限公司提供借款并受让其部分股权的关联交易议案。

十、保荐机构意见结论

经核查，保荐机构认为：公司控股股东向南通锦益置业提供借款并受让其部分股权的关联交易事项，履行了必要的决策程序。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。保荐机构对公司控股股东向南通锦益置业提供借款并受让其部分股权的关联交易事项无异议。

（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控股股东向南通锦益置业有限公司提供借款并受让其部分股权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

年 月 日