

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对联营企业 海门锦嘉置业有限公司提供担保的核查意见

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保荐机构，根据《公司法》、《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》等有关法律法规和规范性文件的要求，就中南建设对联营企业海门锦嘉置业有限公司（以下简称“海门锦嘉置业”）提供担保的事项进行了审慎核查，并出具核查意见如下：

一、担保情况的概述

中南建设联营企业海门锦嘉置业拟与江苏银行股份有限公司海门支行（以下简称“江苏银行”）签订《借款合同》，由江苏银行提供60,000万元借款，用于润园住宅小区项目建设。借款期限不超过3年，年利率为5.225%。

为保证江苏银行在上述协议中权益的实现，海门锦嘉置业拟与江苏银行签订《最高额抵押合同》，抵押其所持有的土地使用权；海门锦嘉置业各股东按照比例为项目公司融资向江苏银行提供按比例担保并签署相应的《最高额担保合同》。中南建设与跟投公司南通锦元信息咨询中心（有限合伙）（以下简称“锦元信息”）合计持股35%，公司按照35%的比例为海门锦嘉置业提供不高于21,000万元的担保额度，担保期限为债务履行期限届满之日起2年，且锦元信息质押其股份提供反担保。

公司于2017年8月22日召开第七届董事会第七次会议，会议以12票同意、0票反对、0票弃权的表决结果审议通过了《关于对联营企业海门锦嘉置业有限公司提供担保的议案》。根据《深圳证券交易所股票上市规则》的规定，上述议案尚需提交公司股东大会审议。

二、被担保人的情况

1、基本情况

公司名称：海门锦嘉置业有限公司

公司成立日期：2017年03月14日

公司注册地点：海门市海门街道上海路899号

公司法定代表人：曹永忠

公司注册资本：5,000万元人民币

公司主营业务：房地产开发经营。

2、股东情况

公司名称	持股比例	备注
江苏中南建设集团股份有限公司	33.36%	中南方合计持有 35%股权
南通锦元信息咨询中心（有限合伙）	1.64%	
上海新碧房地产开发有限公司	29.75%	新碧方合计持有 35%股权
长兴新碧投资管理合伙企业（有限合伙）	3.5%	
佛山市顺德区共享投资有限公司	1.225%	
佛山市顺德区碧盈管理咨询有限公司	0.525%	
江苏港龙房地产开发有限公司	30%	-
合计	100%	-

3、公司信用情况：海门锦嘉置业不是失信责任主体。

4、公司财务情况：

单位：万元

时间	资产总额	负债总额	净资产	营业收入	营业利润	净利润	或有事项涉及的总额
2017 年 半年度	71,329.1	71,484.44	-155.33	0	-155.33	-155.33	0

三、担保的主要内容

1、协议方：中南建设与江苏银行

2、协议主要内容：为确保江苏银行在此项合作中权益的实现，公司本次为海门锦嘉置业的借款金额的 35%提供保证担保。

3、保证范围：债务人在主合同项下发生的全部债务，包括但不限于本金、利息、复利、罚息、手续费、违约金、损害赔偿金、律师费、公证费、税金、诉讼费、差旅费、评估费、拍卖费、财产保全费、强制执行费、公告费、送达费、鉴定费及债权人为实现债权所支付的其他相关费用等款项。

4、协议有效期：自本合同生效之日起至借款合同项下的债务到期（包括展期到期）后满两年之日止。

四、董事会意见

董事会审议认为：公司为其联营企业海门锦嘉置业提供担保额度的行为，是基于联营公司项目开发需要，目前联营公司项目开发正常，且按照比例提供担保金额，担保比例合理，担保风险较可控，不存在损害公司及其他股东，特别是中小股东的利益的情形。

五、独立董事意见

通过对海门锦嘉置业的了解和审阅其财务报表情况，该项融资确系海门锦嘉置业经营发展所需，上述担保及其它相关事项也是海门锦嘉置业业务正常开展的必要条件。海门锦嘉置业提供土地抵押担保，公司按照比例提供担保金额，锦元信息为此提供反担保，我们认为担保比例合理，担保风险较可控。海门锦嘉置业不是失信责任主体，具有良好的债务偿还能力，该项担保未损害中小股东在内的全体股东及公司的利益，本次公司为海门锦嘉置业提供担保的财务风险处于公司可控范围之内。因此，同意公司对海门锦嘉置业的本次担保。

六、保荐机构的核查意见

国泰君安通过核查公司董事会决议、独立董事意见及其他相关资料，对公司本次对外担保事项进行了核查。经核查，保荐机构认为：公司上述对外担保事项决策程序合法，符合《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》等有关法律法规的要求和《公司章程》的规定；国泰君安同意中南建设对联营企业海门锦嘉置业提供担保。

（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对联营企业海门锦嘉置业有限公司提供担保的核查意见》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