

长城证券股份有限公司
关于金科地产集团股份有限公司
收购房地产项目公司股权暨关联交易并按股权比例提供
财务资助的核查意见

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”）2016 年度非公开发行股票的保荐机构，现公司全资子公司成都金科房地产开发有限公司（以下简称“成都金科”）拟与重庆天磊投资有限公司（以下简称“天磊投资”）签订《股权转让协议》，受让天磊投资持有成都中晖投资有限公司（以下简称“中晖投资”或“项目公司”）80%的股权，并按股权比例向其提供财务资助，该交易属于关联交易并且存在财务资助的情况，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，长城证券对上述事项进行了审慎核查，具体情况如下：

一、本次交易的基本情况

鉴于公司经营发展需要，进一步深耕成都区域，提高市场占用率，增加城市土地储备，公司全资子公司成都金科拟与天磊投资签订《股权转让协议》，受让天磊投资持有中晖投资 80%的股权。交易完成后，成都金科和天磊投资分别持有中晖投资 80%和 20%的股权。

天磊投资为本公司实际控制人黄红云先生之直系亲属黄一峰先生控制的企业。根据深圳证券交易所《股票上市规则》的相关规定，天磊投资与公司构成关联方，本次交易构成了关联交易。本次交易的价格为不超过 28,000 万元，其中含股权转让价款 96 万元和按股权比例承接项目公司债务 27,904 万元，同时按照《股权转让协议》的约定，公司将按股权比例承担项目公司债务，根据《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》的相关规定，本次收购房地产项目公司股权暨关联交易并按股权比例提供财务资助事项

需提交股东大会审议。本次交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

二、关联方基本情况

公司名称：重庆天磊投资有限公司

统一社会信用代码：91500102588037356L

成立日期：2011年12月21日

注册地址：重庆市涪陵区兴华中路55号（宏富大厦）负1-1号

注册资本：50万元

主营业务范围：利用自有资金从事建筑业、房地产业、农业、林业、旅游业、酒店业、运输业项目的投资。

根据天磊投资提供的资料，截止2016年末，未经审计总资产为49.06万元，净资产为49.06万元，2016年实现营业收入0万元，净利润0万元。

截止2017年6月末，未经审计总资产为49.01万元，净资产为49.01万元，2017年1-6月实现营业收入0万元，净利润-0.04万元。

股东情况：重庆中坤房地产开发有限公司持有其100%的股权。

与上市公司关联关系：系金科股份实际控制人黄红云先生之直系亲属黄一峰先生控制的企业。

三、投资标的基本情况

（一）本次交易标的为中晖投资80%股权，上述股权不存在质押，不存在重大争议、诉讼或仲裁事项，也不存在被查封、冻结等司法措施的情形。

（二）标的公司基本情况

公司名称：成都中晖投资有限公司

统一社会信用代码：91510132587581966C

注册资本：100万元人民币

成立时间：2012 年 01 月 05 日

注册地址：成都市新津县五津镇五津西路 105 号

经营范围：项目投资与管理、项目投资咨询；房屋建筑工程设计施工；房地产开发等。

获取项目情况：

中晖投资通过公开招拍挂方式取得新津国用（2012）第 3898 号和新津国用（2012）第 958 号两宗土地合计 123.1155 亩的国有土地权。上述土地作为担保物，处于抵押状态。

股东情况：天磊投资持有其 100%的股权。

与上市公司关联关系：本公司实际控制人黄红云先生之直系亲属黄一峰先生控制的企业。

根据具有证券期货业务资格的亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告（亚会 C 审字（2017）0766 号），中晖投资财务数据如下：

截止 2016 年末，资产总额为 19,513.95 万元，负债总额为 33,228.88 万元，应收款项总额为 247.44 万元，净资产为-13,714.93 万元，2016 年实现营业收入 0 万元，净利润-3,470.94 万元，经营活动产生的现金流量净额为 0.07 万元。

截止 2017 年 6 月末，资产总额为 19,516.14 万元，负债总额为 34,952.51 万元，应收款项总额为 247.44 万元，或有事项涉及的总额为 12,500 万元，净资产为-15,436.37 万元，2017 年 1-6 月实现营业收入 0 万元，净利润-1,721.44 万元，经营活动产生的现金流量净额为 2.20 万元。

交易标的评估情况：

1、具有证券期货业务资格的万隆（上海）资产评估有限公司出具了资产评估报告书（万隆评报字（2017）第 1639 号）。

2、评估方法

上述评估选用资产基础法。

3、评估依据

上述资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等。

4、主要资产及评估增减值情况

截至评估基准日 2017 年 6 月 30 日，中晖投资主要资产为存货。存货账面值为 19,261.80 万元，评估值为 34,834.81 万元，增值 15,573.01 万元。

5、评估结论

截至评估基准日 2017 年 6 月 30 日，总资产评估值为 35,087.09 万元，增值 15,570.95 万元，增值率 79.78%；总负债评估值为 34,952.91 万元，无评估增减值；所有者权益评估值为 134.58 万元，增值 15,570.95 万元。

三、股权转让协议的主要内容

（一）股权转让比例

成都金科同意受让天磊投资持有的项目公司 80%股权，受让价款共计为人民币 96 万元。

（二）项目公司债务

天磊投资承诺项目公司在股权转让之日对外负债不超过 34,952 万元。

（三）股东借款

1、在双方按本协议约定完成项目公司印章及资料移交后 5 个工作日内，由成都金科向股权转让后的项目公司提供股东借款人民币 15,736 万元用于归还天磊投资关联方重庆中科控股有限公司（以下简称“中科控股”）的借款。天磊投资负责在中科控股收到上述款项后 30 个工作日内完成土地解押手续。

2、完成项目公司的土地解押后 3 个工作日内，由成都金科向股权转让后的项目公司提供股东借款人民币 12,168 万元用于偿还中科控股的借款。

3、项目公司经营所需全部资金首先从其注册资本和股东借款中列支，不足部分，可由项目公司采取融资的方式获取资金，不能通过融资解决的，由双方按

各自所持项目公司的股权比例以增加股东借款的方式同比投入。

(1) 双方按股权比例以股东借款的方式向项目公司的出资，出资方有权按10%年化率计算向项目公司收取资金占用费。

(2) 双方的任何一方未根据前述约定以股东借款的方式同比例向项目公司出资的，违约方应向项目公司支付赔偿金。守约方超过股权比例多出资的股东借款，守约方还有权按年10%计算向项目公司收取资金占用费。

(四) 公司治理结构

项目公司依法设立董事会。董事会由5人组成，天磊投资提名1人，成都金科提名4人。项目公司设董事长1名，由成都金科提名的董事担任。

(五) 技术服务费与管理费

公司对该项目的融资、设计、营销、策划、工程管控、成本核算、开发过程控制等工作提供技术支持和服务，项目公司及该项目可以使用“金科”品牌实施开发和营销。为此，项目公司每年按照当年签约销售总收入（不含持有物业）的0.8%向公司支付技术服务费。

(六) 利润分配

当项目每期建设完成且项目公司累计实现正的现金流入的当年，或者股东借款本息全部清偿完毕后该项目运作不存在资金缺口的当年，在符合该项目结算要求的前提下经股东会审议通过后可根据双方股权比例进行当期利润分配。

(七) 资金使用

在项目公司经营过程中，在满足未来三个月生产经营计划中所需支出资金后，如还有富余资金，该富余资金按以下方式使用：

1、若双方均足额提供目标公司所需注册资金、股权转让款和股东借款的，双方按股权比例，归还股东借款(含资金占用费)；

2、若天磊投资未按照股权比例足额提供项目公司所需注册资金和股东借款的，不足部分由成都金科垫付，项目公司富余资金应优先偿还成都金科的全部股

东借款(含资金占用费)，且天磊投资不得调用。

3、经双方一致同意，项目公司也可继续投资新的项目，双方按出资比例分配新项目收益；

4、双方均不得单独以项目公司名义对外借款。

5、项目公司富余资金，仅由成都金科股东有权向目标公司调用资金并支付利息。调用方应按 10%年化率计算向目标公司支付资金占用费，其它各股东无权调用富余资金。

（八）担保事项

成都金科同意为股权转让后的目标公司履行本协议约定的付款义务提供保证担保。

四、本次关联交易的定价原则和定价依据

本次关联交易定价以独立第三方审计、评估结果为依据，遵循自愿、公平合理、协商一致的原则。

五、财务资助的风险防控措施

公司为收购完成后的控股子公司中晖投资提供财务资助不影响自身正常经营。中晖投资负责“新津国用（2012）第 3898 号”和“新津国用（2012）第 958 号”地块的开发，该项目区位优势明显，发展潜力较大，且项目由公司操盘开发建设，能有效控制和防范相关风险。根据《股权转让协议》的约定，除公司以外的股东均按股权比例向中晖投资提供同等条件的财务资助。

上市公司承诺在此项对外提供财务资助后的十二个月内，不使用闲置募集资金暂时补充流动资金、将募集资金投向变更为永久性补充流动资金、将超募资金永久性用于补充流动资金或者归还银行贷款。

六、本次关联交易的目的和对上市公司的影响

（一）本次对收购房地产项目公司股权暨关联交易的目的及对公司的影响

本次交易系公司鉴于经营发展需要，进一步深耕成都区域，增加土地储备，

提高市场占用率。项目成功收购后，公司将根据《员工跟投房地产项目公司管理办法》实施跟投，有利于控制项目的经营风险。本次对收购房地产项目公司股权暨关联交易，严格遵循了公平、公正、公允、自愿、诚信的原则，不存在损害公司及公司股东利益的情况，不会对公司独立性产生影响，目前对公司业绩也不会产生重大影响。

（二）本次财务资助对公司的影响

本次对项目公司按股权比例提供财务资助款项主要用于开发建设，有利于推动项目公司业务的开展和经济效益的提升，对公司发展有着积极的影响，其他股东也按股权比例提供同等条件的财务资助，不存在损害公司及其他股东利益，特别是中小股东利益的情况。

七、与关联方累计已发生的各类关联交易的总金额

从年初至今，公司与天磊投资及关联方累计发生各类关联交易总金额为456.60万元（不含本次交易）。

八、累计对外提供财务资助金额

截止目前，公司因房地产开发项目建设需要累计对外提供财务资助余额为140,518.98万元，无逾期未收回的资金。

九、本次交易履行的决策程序

本次交易的交易标的已经具有证券期货业务资格的资产评估机构对标的资产进行评估，资产评估机构的选聘程序合规，资产评估机构及其经办评估师与公司和关联方均没有现实的及预期的利益或冲突，独立董事对该关联交易事项进行了事前审核，发表了同意的意见，公司第十届董事会第九次会议审议通过了相关事项，全体独立董事发表了独立意见，明确同意本次交易，本次财务资助事宜尚需提交公司临时股东大会审议。

十、保荐机构核查意见

经核查，本保荐机构认为：

1、针对此次收购房地产项目公司股权暨关联交易并按股权比例提供财务资

助事项，公司已按照有关规定履行了决策程序，本次财务资助事项已经公司第十届董事会第九次会议审议通过，独立董事发表了独立意见。本次关联交易并提供财务资助事项的决策程序符合《深圳证券交易所股票上市规则》及《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引》等有关规定。

2、本次关联交易并提供财务资助为是为了进一步深耕成都区域，提高市场占用率，增加城市土地储备和满足地产项目开发需要，风险可控，不存在损害公司及股东，特别是中小股东利益的情形。

综上，保荐机构对本次公司收购房地产项目公司股权暨关联交易并按股权比例提供财务资助的事项无异议。

（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收购房地产项目公司股权暨关联交易并按股权比例提供财务资助的核查意见》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

2017 年 9 月 29 日