长城证券股份有限公司

关于金科地产集团股份有限公司转让全资子公司股权暨关联交易的核查意见

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，现公司拟与重庆新宜汇实业有限公司（以下简称 “重庆新宜汇”）签订《股权转让协议》，转让持有重庆天豪门窗有限公司（以下简称“天豪门窗”或“目标公司”）100%的股权，该交易构成关联交易，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》等相关法津、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

为了进一步聚焦公司核心业务，提高主营业务核心竞争力，公司拟与重庆新宜汇签订《股权转让协议》，转让持有天豪门窗 100%的股权。交易完成后，公司不再持有天豪门窗股权。

受让方重庆新宜汇为公司实际控制人黄红云先生之一致行动人陶虹遐女士控制的企业，根据《深圳证券交易所股票上市规则》的相关规定，重庆新宜汇与公司构成关联方，本次交易构成关联交易。

本次股权转让涉及的总价款为 16,590.14 万元，其中包含股权转让款 5,951.38 万元，收回基准日股东借款净额 10,638.76 万元，上述合计金额占公司最近一期经审计净资产的比例为 0.83%，根据《深圳证券交易所股票上市规则》和公司《关联交易管理制度》的相关规定，本次交易需提交公司董事会审议，无需提交公司股东大会审议。

本次关联交易事项不构成《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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

二、关联方基本情况

公司名称：重庆新宜汇实业有限公司

成立日期： 2015 年 04 月 02 日

注册地址：重庆市渝北区人和金科天籁城美社第 6 幢 1-302 号

企业性质：有限责任公司

法定代表人：陶虹遐

注册资本：5,000 万元

统一社会信用代码：91500000331639108R

主营业务：房地产营销策划；货物及技术进出口；利用互联网销售百货；旅游信息咨询；计算机软硬件开发、销售及技术咨询等。

根据重庆新宜汇提供的资料，截止 2016 年末，未经审计总资产为 427.71 万元，净资产为-7.08 万元，2016 年实现营业收入 0 万元，净利润-2.87 万元。

截止 2017 年 9 月末，未经审计总资产为 427.72 万元，净资产为-7.47 万元，2017 年 1-9 月实现营业收入 0 万元，净利润-0.39 万元。

股东情况：自然人陶虹遐持有其 99.90%的股权，自然人陶国林持有其 0.10%的股权。

与本公司关联关系：重庆新宜汇为公司实际控制人黄红云先生之一致行动人陶虹遐女士控制的企业，属本公司关联法人。

三、交易标的基本情况

（一）本次关联交易标的概况

1. 交易标的：本公司持有的天豪门窗 100%的股权。

2. 交易标的权属状况：本次关联交易标的不存在任何抵押、质押或者其他第三人权利，无重大争议、诉讼或仲裁事项，无查封、冻结等司法措施，不存在妨碍权属转移的其他情况。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

3. 标的公司基本情况：

公司名称：重庆天豪门窗有限公司

统一社会信用代码：915001127907479844

法定代表人：廖云

成立日期： 2006 年 08 月 31 日

注册地址：重庆市渝北区回兴街道银锦路 68 号 2 幢 1-1

注册资本：4,500 万元

股东情况：公司持有其 100%的股权，不存在享有优先受让权的其他股东。

主营业务：金属门窗工程专业承包；建筑幕墙生产、制作、安装；栏杆制作、安装；钢衬的生产、销售；钢结构加工、制作、安装；生产、销售：铝合金，塑钢型材，五金配件，建筑材料、装饰材料等；铝合金门窗、塑钢门窗的制作、安装；保温材料生产、制作、安装、销售；中空玻璃制作、销售。

4. 财务情况

具有证券期货业务资格的天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）出具了审计报告（天职业字[2018]463 号），天豪门窗财务数据如下：

截止 2016 年末，资产总额为 82,209.54 万元，负债总额为 77,341.91 万元，应收款项总额为 68,833.80 万元，净资产为 4,867.62 万元，2016 年实现营业收入 17,322.55 万元，营业利润为-482.13 万元，净利润为-150.78 万元，经营活动产生的现金流量净额为 2,292.42 万元。

截止 2017 年 10 月 31 日，资产总额 19,049.09 万元，负债总额为 14,590.90 万元，应收款项总额为 11,103.51 万元，或有事项涉及的总额为 536.45 万元，净资产为 4,458.19 万元，2017 年 1-10 月实现营业收入为 8,875.11 万元，营业利润为-730.55 万元，净利润为-410.77 万元，经营活动产生的现金流量净额为 9,377.64 万元。

5. 标的股权最近三年又一期无其他交易或权益变动及评估情况，公司对其

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

无历史反向交易。

6.评估情况

（1）评估报告

具有证券期货业务资格的重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司出具了资产评估报告书（重康评报字（2017）第275号）。

（2）评估方法

本次评估选用资产基础法。

（3）评估依据

本次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10月31日，天豪门窗主要资产为存货、固定资产和无形资产。存货账面值为3,923.10万元，评估值为4,545.14万元，增值622.04万元；固定资产账面值为2,126.21万元，评估值为2,429.81万元，增值303.60万元；无形资产账面值为693.59万元，评估值为1,261.14万元，增值567.55万元。

（5）具体评估汇总情况：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2017年10月31日　　单位：人民币万元

项　　目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	16,030.07	16,652.11	622.04	3.88
非流动资产	3,019.02	3,890.17	871.15	28.86
其中：固定资产	2,126.21	2,429.81	303.60	14.28
在建工程	7.84	7.84	-	-
无形资产	693.59	1,261.14	567.55	81.83
递延所得税资产	191.38	191.38	-	-
资产总计	19,049.09	20,542.28	1,493.19	7.84

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

项　　目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动负债	14,590.90	14,590.90	-	-
负债合计	14,590.90	14,590.90	-	-
股东全部权益（所有者权益）	4,458.19	5,951.38	1,493.19	33.49

（6）评估结论

截至评估基准日 2017 年 10 月 31 日，天豪门窗经审计后的资产总额 19,049.09 万元，负债总额 14,590.90 万元，股东全部权益 4,458.19 万元。

经本次评估，资产总额 20,542.28 万元，负债总额 14,590.90 万元，股东全部权益 5,951.38 万元，评估增值 1,493.19 万元，增值率 33.49%。

（7）评估增值原因

本次评估，评估增值 1,493.19 元，增值率 33.49%，主要系存货增值、固定资产摊销年限调整、无形资产价值调整所致。

（二）其他重要事项

本次交易完成后，公司将不再持有天豪门窗股权，导致公司合并报表范围发生变更，公司及控股子公司不存在为天豪门窗提供担保、委托理财的情况。

截至目前，公司向天豪门窗提供股东借款余额累计 11,310.72 万元，已在本次交易中安排为股权交割前置条件，在收到上述股东借款及股权转让价款后 3 日内办理工商变更手续。

本次交易完成后，公司与天豪门窗仍可能持续存在经营性往来，发生日常关联交易。从评估基准日至产权交割日，公司与天豪门窗预计发生交易金额为 2,000 万元（截止目前实际已发生 1,173.43 万元），此等日常关联交易不会导致天豪门窗和/或关联方对公司资金的非经营性占用，公司不存在以经营性资金往来的形式变相为天豪门窗或关联方提供财务资助情形。

四、关联交易定价依据与依据

本次关联交易定价以独立的第三方审计、评估结果为依据，本次交易定价符合公开、公平、公正的原则，不会损害上市公司及中小投资者利益。

五、关联交易相关协议的主要内容

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

1. 协议签署各方

转让方：金科地产集团股份有限公司 （以下简称“甲方”）

受让方：重庆新宜汇实业有限公司（以下简称“乙方”）

2. 转让标的及比例；

公司持有的天豪门窗 100%股权

3. 股权转让价款及支付方式

关联方参照评估机构出具的评估报告所载明的评估值，即以5,951.38万元的股权转让价款受让公司持有的天豪门窗100%的股权。

支付方式：受让方在签订协议后 10 个工作日内，一次性支付股权转让款 5,951.38 万元；天豪门窗在协议签订后 10 个工作日内，一次性偿还目前对公司的全部股东借款 11,310.72 万元。

4. 代偿股东借款安排：由受让方在协议签订后 2 日内向天豪门窗提供资金 11,310.72 万元，作为代偿款项并用于偿还本公司股东借款。

5. 协议生效条件：经双方签字并盖章后生效。

6. 交易标的交付和过户安排：只有当交割日前天豪门窗对公司的所有应付欠款及股权转让款均已到达公司指定账户后，公司才办理股权变更手续。

7. 基准日安排：本次股权转让基准日为 2017 年 10 月 31 日。双方确定，自基准日起目标公司的经营结果归乙方享有，基准日之后目标公司所产生的负债由乙方承担。

8. 违约责任

甲方或乙方未按合同约定履行义务或违法合同相关约定的，守约方有权选择继续履行合同或解除合同。守约方选择继续履行合同的，有权按逾期时间及股权转让总价款的日万分之三计算向违约方收取违约金，守约方选择解除本合同的，有权按股权转让总价款的 10%向违约方收取违约金。

9. 员工安置：双方一致同意，甲方不负责处理目标公司员工的劳动合同关

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

系，目标公司员工由股权转让后的目标公司与乙方负责承接，包括股权转让前所欠付的劳动报酬、绩效奖励、欠缴的五险及对劳动者的赔偿金或补偿金均由股权转让后的目标公司及乙方承担。

六、本次关联交易目的和对公司的影响

公司本次转让天豪门窗股权，旨在进一步聚焦公司核心业务，提高房地产主业核心竞争力。一方面，符合公司目前总体发展战略规划，有利于公司的长远发展和股东利益；另一方面，公司将收回对天豪门窗的投资和股东借款，有利于盘活公司资源，对公司的财务状况和经营成果将产生正面影响。

本次交易符合公司及全体股东的利益，不会损害中小股东的利益；本次关联交易事项遵循了公平公允的原则，对公司本期以及未来财务状况、经营成果没有不利影响，对公司的独立性亦无不利影响。

七、关联交易的必要性及其他事项

基于公司战略规划需要，公司通过剥离部分非主营业务从而进一步聚焦公司房地产主业，并根据市场化的商业谈判达成本次交易，且交易对方具备向公司支付股权转让款及代偿股东借款的能力，不存在该等款项无法收回的风险。

八、年初至披露日与该关联方累计已发生的各类关联交易的总金额

从年初至今，公司与重庆新宜汇及关联方累计发生各类关联交易总金额为 0 万元（不含本次交易）。

九、本次交易履行的决策程序

公司已聘请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，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十二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。

十、保荐机构核查意见

经核查，本保荐机构认为：

1、针对此次转让全资子公司股权暨关联交易事项，公司已按照有关规定履

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

行了决策程序，已经公司第十届董事会第十二次会议审议通过，独立董事发表了独立意见。本次关联交易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、本次关联交易是为了进一步聚焦公司核心业务，提高主营业务核心竞争力，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。

3、保荐机构对本次公司转让全资子公司股权暨关联交易事项无异议。

（以下无正文）

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn
中国证监会指定信息披露网站

（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转让全资子公司股权暨关联交易的核查意见》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

2018 年 1 月 9 日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站