长城证券股份有限公司
关于金科地产集团股份有限公司
为参股公司提供担保事项的核查意见

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，现金科股份为了支持参股公司的经营发展，拟对参股公司融资提供担保，合计对外担保金额不超过14.54亿元，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，长城证券对公司本次为参股公司提供担保事项进行了审慎核查，具体情况如下：

一、对外担保概述

为了提高参股公司的运营效率，加快房地产项目建设速度，公司拟对参股公司融资提供担保，本次对外担保金额合计不超过14.54亿元。具体情况如下：

单位：万元

被担保公司名称	已审议通过的担保金额	已公告担保发生额	资产负债率	本次新增担保金额	剩余担保金额
天津骏业共创置业有限公司	-	-	100%	26,400	26,400
成都市盛部房地产开发有限公司	-	-	新公司	35,000	35,000
云南诚鼎房地产开发有限公司	-	-	94.15%	84,000	84,000
合计	**-**	**-**		**145,400**	**145,400**

1、公司拟按股权比例为全资子公司天津金科骏旭房地块开发有限公司持有33%股权的参股公司天津骏业共创置业有限公司（以下简称“天津骏业”）向金融机构融资提供担保，期限不超过3年。公司将根据融资需要，按照33%的股权比例所对应的担保范围提供连带责任保证担保，最高担保金额不超过2.64亿元。

2、成都市盛部房地产开发有限公司（以下简称“成都盛部”）目前为成都旭辉企业管理有限公司（以下简称“成都旭辉”）全资子公司，按照合作协议的约

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

定，公司控股子公司成都市江龙投资有限公司（以下简称“江龙投资”）持有成都盛部 33%的股权，成都旭辉持有其 34%的股权，平安不动产有限公司（以下简称“平安不动产”）持有其 33%的股权。鉴于本次贷款系由平安不动产通过委托贷款方式发放，根据经营需要及股东协商，由江龙投资和成都旭辉对主债权承担全部担保责任，其中公司包括不限于以持有成都盛部 33%的股权提供质押担保，并按照主债权 49.25%的比例所对应的担保范围提供连带责任保证担保；旭辉以持有成都盛部 34%的股权提供质押担保，并按照主债权 50.75%的比例所对应的担保范围提供连带责任保证担保，公司提供担保期限不超过 3 个月，担保金额不超过 3.5 亿元。

3、云南诚鼎房地产开发有限公司（以下简称 “云南诚鼎”）为洪家营城中村改造项目一级开发整理主体，公司全资子公司云南金科宏图置业有限公司持有云南诚鼎房地产开发有限公司（以下简称“云南诚鼎”）80%股权，自然人张艳芬持有云南诚鼎 20%的股权。为了尽快推动昆明洪家营片区城中村开发改造项目（以下简称“洪家营城中村改造项目”），进而获取相关地块进行开发建设，为了实现优势互补、合作共赢，充分发挥各方股东的资源优势，根据合作协议的相关约定，云南诚鼎相关经营决策事项需由其董事会一致决议通过，公司虽然占比 80%，但是不能控制云南诚鼎的经营决策，因此云南诚鼎系公司参股公司，为了提高云南诚鼎公司融资征信，降低融资成本，根据融资需要，公司包括不限于以持有云南诚鼎 80%的股权提供质押担保，并按照 100%的比例所对应的担保范围提供连带责任保证担保，期限不超过 2 年，担保金额不超过 8.4 亿元。为防范担保风险，公司将要求参股公司股东或项目公司提供反担保等措施。

二、被担保人基本情况

1、公司名称：天津骏业共创置业有限公司

成立日期：2017年09月01日

注册地址：天津经济技术开发区黄海路249号1号单体5层

法定代表人：耿梅

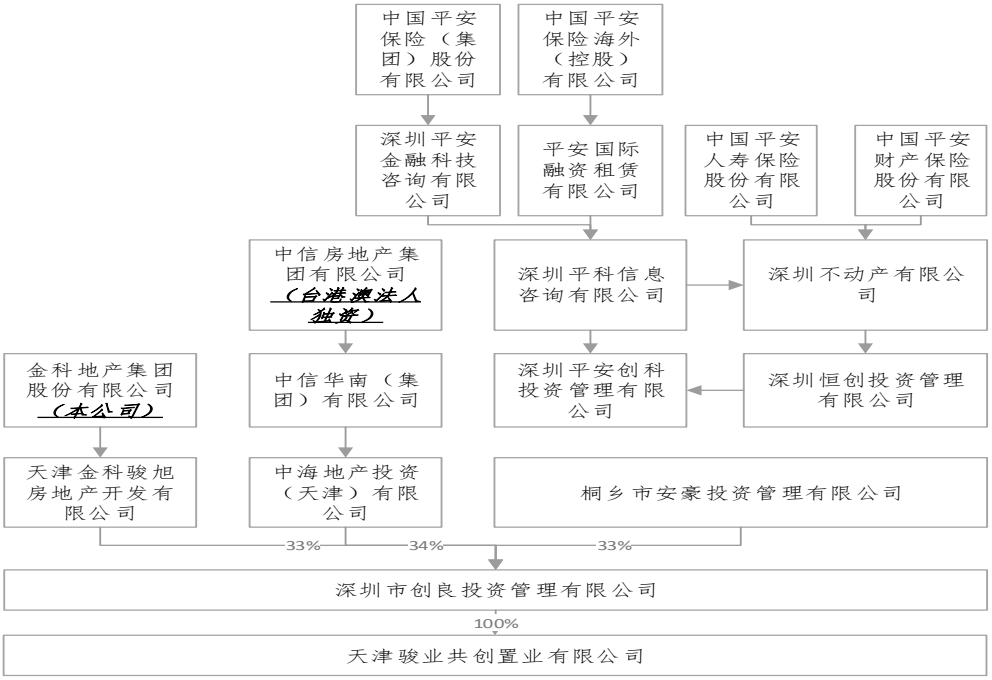
注册资本：3,000万元

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

主营业务：房地产开发；商品房销售；物业管理；房屋租赁。

与本公司关系：公司持有其33%的股权，中海地产投资（天津）有限公司持有其34%的股权，桐乡市安豪投资管理有限公司持有其33%的股权。公司与其他股东不存在关联关系。

股权结构：



根据天津骏业提供的资料，截止2017年12月末，未经审计资产总额为109,680.40万元，负债总额为109,680.73万元，净资产为-0.33万元，2017年1-9月实现营业收入0万元，利润总额-0.33万元，净利润-0.33万元。

2、公司名称：成都市盛部房地产开发有限公司

成立日期： 2018年01月15日

注册地址：成都市双流区东升街道三强东路一段49号欧城花园4栋3层1号

法定代表人：林祝波

注册资本：1,000万元

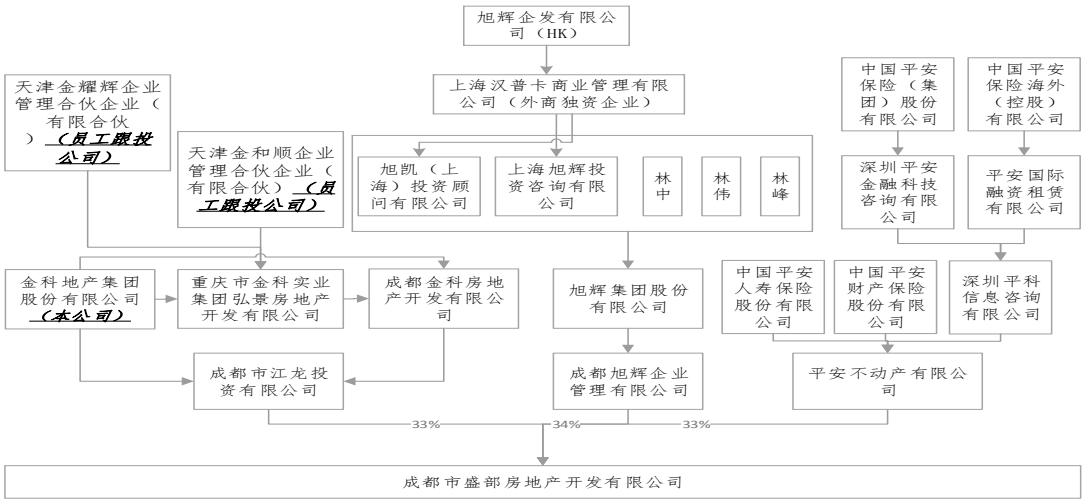
主营业务：房地产开发；企业管理；商务信息咨询；市场营销策划；工程项

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

目管理；会务服务；酒店管理；企业形象策划；机械设备租赁。

与本公司关系：目前成都旭辉持有其100%的股权，按照《合资合作协议》安排，公司控股子公司江龙投资持有成都盛部33%的股权，成都旭辉持有其34%的股权，平安不动产持有其33%的股权。公司与其他股东不存在关联关系。

按照《合资合作协议》安排的股权结构：



该公司为2018年1月新成立的公司，无最近一年及一期财务数据。

3、公司名称：云南诚鼎房地产开发有限公司

成立日期： 2006年05月23日

注册地址：云南省昆明市高新区戛纳小镇博泰大厦DB-3-9

法定代表人：黄伯伟

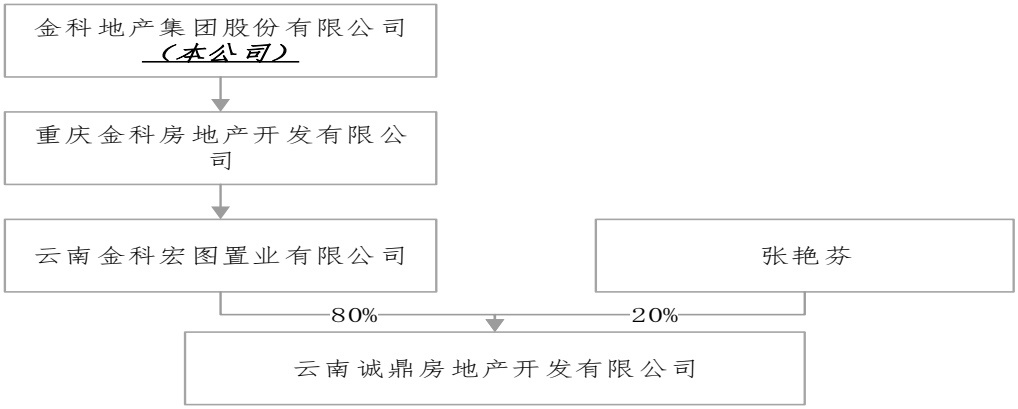
注册资本：10,000万元

主营业务：房地产开发与经营；建筑工程施工；交通设施、建筑材料、金属材料、园林设备、矿产品、五金交电的销售。

与本公司关系：公司持有其80%的股权，自然人张艳芬持有其20%的股权。公司与其他股东不存在关联关系。

股权结构：

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



根据云南城鼎提供的资料，截止 2017 年 12 月末，未经审计资产总额为 9,825.45 万元，负债总额为 9,250.36 万元，净资产为 575 万元，2017 年 1-12 月实现营业收入 0 万元，利润总额-53 万元，净利润-53 万元。

三、担保协议的主要内容

截止目前相关担保协议尚未签署，担保协议的主要内容将由公司、被担保对象与金融机构协商确定。公司将按照相关规定，在上述担保事项实际发生后再根据实际情况履行信息披露义务。

四、对外担保的目的及背景

本次被担保对象为公司重要参股公司，公司或公司控股子公司为上述参股公司提供担保是满足金融机构要求、支持参股公司经营发展，有利于参股公司的开发建设，符合公司整体利益。

公司根据融资需要按规定为其融资提供担保，且其他股东方按股权比例提供担保、提供反担保或提供其他征信措施，担保公平、对等。公司为其提供担保的参股公司，公司均安排专人参与经营管理，严控财务风险，并且上述参股公司开发的项目前景良好，资产优良，具有较强的偿债能力，不存在不能按期偿还金融机构借款的风险，公司担保风险可控。本次提供担保所融得的资金全部用于参股公司生产经营，风险可控，不存在与中国证监会证监发[2003]56 号文《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》及证监发[2005]120 号文《关于规范上市公司对外担保行为的通知》相违背的情况。

五、累计对外担保数量及逾期担保的数量

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

截止 2018 年 2 月末，本公司及子公司不存在逾期担保和涉及诉讼的担保。本公司对参股公司提供的担保余额为 433,759 万元，对子公司、子公司相互间及子公司对公司提供的担保余额为 3,851,204 万元，合计担保余额为 4,284,963 万元，占本公司最近一期经审计净资产的 214.18%，占总资产的 39.22%。

六、本次对外担保履行的决策程序

本次担保事项已经公司第十届董事会第十四次会议审议通过，全体独立董事发表了独立意见，明确同意本次对外担保事宜，本次对外担保事宜尚需提交公司临时股东大会审议。

七、保荐机构核查意见

经核查，本保荐机构认为：

1、该交易符合《公司法》、《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》等相关规范运作的要求，同时应履行必要的法律程序。该等交易已经公司第十届董事会第十四次会议审议批准，尚需提交公司股东大会审议，独立董事亦发表了同意意见；

2、上述为参股公司提供担保符合市场规则，没有损害公司及公司广大股东，特别是中小股东的利益。

综上，保荐机构对金科股份本次为参股公司提供担保事项无异议。

（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为参股公司提供担保事项的核查意见》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 3 月 28 日

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