

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
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，就公司以下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、关于 2017 年年度日常关联交易执行情况及 2018 年日常关联交易预计

（一）日常关联交易基本情况

1、日常关联交易概述

2018年，中南建设与控股股东中南控股集团有限公司（以下简称“中南控股”）下属的其他子公司将会发生日常经营性关联交易。关联交易具体范围包括：装饰工程承包、市政工程承包、房地产销售代理、物业管理服务等日常经营性业务。上述交易均以市场的公允价为交易价，预计关联交易金额不超过82,000万元。2017年，中南建设与控股股东中南控股下属的其他子公司共发生日常经营性关联交易68,255.75万元，未超过2017年5月16日经公司2016年年度股东大会审批的90,000万元的累计金额。

公司于2018年4月25日召开第七届董事会十八次会议，会议以4票同意、7票回避、0票反对、0票弃权的表决结果审议通过了《江苏中南建设集团股份有限公司关于2017年度关联交易执行情况及2018年度日常关联交易预计的议案》，公司关联董事陈锦石、鲁贵卿、陈小平、智刚、陈昱含、钱军、李若山回避并未参与本关联交易议案的表决。

2018年日常关联交易预计尚须获得最近一次股东大会批准，与上述关联交易有利害关系的公司控股股东中南城市建设投资有限公司、关联股东陈昱含将放弃

在股东大会上对相关议案的投票权。

2、2018年预计日常关联交易类别和金额

单位：万元

关联交易类别	关联人		关联交易内容	关联交易定价原则	合同签订金额或预计金额	截至披露日已发生金额	上年发生金额
向关联人提供或接受劳务等	中南控股集团有限公司及其关联子公司		接受、提供建设工程劳务、酒店服务等	市场价原则	不超过5000	478.98	2568.63
接受关联人提供的劳务	金丰环球装饰工程(天津)有限公司		提供工程装饰施工劳务	市场价原则	不超过20000	2986.33	25367.58
	江苏中南建设装饰有限公司		提供工程装饰施工劳务	市场价原则	不超过10000	353.49	10513.03
	北京城建中南土木工程集团有限公司及下属子公司	北京城建中南土木工程集团有限公司	提供市政工程施工劳务	市场价原则	不超过15000	1967.70	7839.97
		北京城建中南市政工程有限公司	提供市政工程施工劳务	市场价原则	不超过10000	1056.88	2985.27
		北京城建中南岩土工程有限公司	提供市政工程施工劳务	市场价原则	不超过2000	0	374.44
	江苏中南物业服务集团有限公司(原名:南通中南世纪城物业管理有限公司)及其子公司	青岛中南物业管理有限公司	提供物业管理服务	市场价原则	不超过3000	328.90	4200.63
		江苏中南物业服务集团有限公司	提供物业管理服务	市场价原则	不超过10000	1865.71	11959.66
		海南中南物业服务集团有限公司	提供物业管理服务	市场价原则	不超过2000	132.12	705.18
		唐山中南国际旅游度假物业服务有限责任公司	提供物业管理服务	市场价原则	不超过1000	186.55	963.52
		南充市世纪城物业管理有限公司	提供物业管理服务	市场价原则	不超过500	188.76	431.94
		海门中南物业管理有限公司	提供物业管理服务	市场价原则	不超过500	190.09	345.90
	其他新设立物业管理公司		提供物业管理服务	市场价原则	不超过3000	0	0
	小计		-	-	不超过82000	9735.51	68255.75

3、2017年日常关联交易实际发生情况

公司2017年度日常关联交易实际发生情况如下：

单位：万元

关联交易类别	关联人		关联交易内容	实际发生金额（万元）	预计金额（万元）	实际发生额占同类业务比例（%）	实际发生额与预计金额差异（%）	披露日期及索引
向关联人提供、采购劳务	中南控股集团有限公司及其关联子公司		提供(接受)建设工程劳务、酒店服务等	2568.63	不超过5000	0.077%	-48.63%	刊登于2017年4月25日和2017年5月10日巨潮资讯网,《关于2016年年度日常关联交易执行情况及2017年日常关联交易预计公告》(公告编号:2017-051)和《关于2016年年度日常关联交易执行情况及2017年日常关联交易预计的补充公告》(公告编号:
接受关联人提供的劳务	金丰环球装饰工程(天津)有限公司		提供工程装饰施工劳务	25367.58	不超过20000	0.64%	26.84%	
	江苏中南建设装饰有限公司		提供工程装饰施工劳务	10513.03	不超过10000	0.36%	5.13%	
	北京城建中南土木工程集团有限公司及下属子公司	北京城建中南土木工程集团有限公司	提供市政工程施工劳务	7839.97	不超过23000	0.09%	-65.91%	
		北京城建中南市政工程有限公司	提供市政工程施工劳务	2985.27	不超过10000	0.11%	-70.15%	
		北京城建中南岩土工程有限公司	提供市政工程施工劳务	374.44	不超过2000	0	-81.28%	
	江苏中南物业服务集团有限公司(原名:南通中南世纪城物业管理有限公司)及其子公司	青岛中南物业管理有限公司	提供物业管理服务	4200.63	不超过7000	9.31%	-39.99%	
		江苏中南物业服务集团有限公司	提供物业管理服务	11959.66	不超过8000	69.35%	49.50%	
		海南中南物业服务集团有限公司	提供物业管理服务	705.18	不超过3000	5.04%	-76.49%	
		唐山中南国际旅游度假物业服务有限	提供物业管理服务	963.52	不超过800	6.88%	20.44%	

		责任公司						2017-066)
		南充市世纪城物业管理有限公司	提供物业管理服务	431.94	不超过800	3.09%	-46.10%	
		海门中南物业管理有限公司	提供物业管理服务	345.90	不超过400	1.95%	-13.51%	
	小计			68255.75	不超过90000	-	-24.16%	
公司董事会对日常关联交易实际发生情况与预计存在较大差异的说明（如适用）				总体未超预计额度，但部分日常关联交易预计数与实际数差异较大，其中与北京中南土木集团业务金额差距较大，主要是关联方企业战略调整，由地基市政工程转向政府 PPP 项目、地铁项目为主，本公司房地产地基业务市场化招标，双方合作减少。				
公司独立董事对日常关联交易实际发生情况与预计存在较大差异的说明（如适用）				日常关联交易预计与实际发生数存在一定的差异，需加强对关联交易的预计性，及时调整，同时尽量减少和规范日常关联交易行为。				

（二）关联人介绍和关联关系

1、各关联方基本情况介绍

关联方	主营业务	注册资本	法定代表人	企业性质	注册地址
金丰环球装饰工程（天津）有限公司	室内外装饰工程设计、施工；电梯、空调、音响及监控防盗系统的安装；铝合金门窗、塑钢门窗的设计、制造、安装；建筑幕墙工程的设计、施工	1900 万元	陈锦石	有限责任公司	天津经济技术开发区洞庭路益商大厦 13 号
江苏中南建筑装饰有限公司	建筑装修装饰工程设计与施工、建筑幕墙工程设计与施工、机电设备安装工程、建筑智能化工程；铝合金门窗、石材、木制品的设计、生产、销售、安装	5050 万元	陈锦石	有限责任公司	海门市常乐镇
北京城建中南土木工程集团有限公司	地铁盾构及市政工程施工总承包、专业承包、普通货物运输、投资管理、信息咨询；机械设备租赁、销售建筑材料、	20000 万元	李兴正	有限责任公司	北京市丰台区中关村丰台园

	金属材料、机械电器设备；仓储服务；劳务服务				
北京城建中南市政工程有限公司	施工总承包；专业承包；租赁机械设备；销售建筑材料、金属材料、机械设备、电子产品；仓储服务；劳务服务	3000 万元	张飞	有 限 责 任 公 司	北京市昌平区北七家镇定泗路北侧雅安商厦 C 号
北京城建中南岩土工程有限公司	施工总承包；专业承包；租赁机械设备；销售建筑材料、金属材料、机械设备、电子产品；仓储服务；劳务服务	1000 万元	袁文广	有 限 责 任 公 司	北京市昌平区北七家镇定泗路北侧雅安商厦 C 号
中南控股集团有限公司	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	10200 万元	陈锦石	有 限 责 任 公 司	海门市常乐镇
江苏中南物业服务集团有限公司	物业管理服务	1000 万元	蔡凯宁	有 限 责 任 公 司	江苏南通
青岛中南物业管理有限公司	物业管理服务	500 万元	凌军	有 限 责 任 公 司	山东省青岛市黄岛区
海南中南物业服务集团有限公司	物业管理服务	1000 万元	凌军	有 限 责 任 公 司	海南省文昌市清澜镇高隆湾中南森海湾
唐山中南国际旅游度假物业服务有限责任公司	物业管理服务	500 万元	凌军	有 限 责 任 公 司	唐山湾国际旅游岛区域内潮河以东，滨海景观道以南
南充市世纪城物业管理有限公司	物业管理服务	50 万元	凌军	有 限 责 任 公 司	南充市顺庆区滨江大道一段 236 号
海门中南物业管理有限公司	物业管理服务	50 万元	凌军	有 限 责 任 公 司	海门市浦江路东人民路北

2、与关联方之关联关系说明

关联方	关联方股东及持股比例	关联关系类型
金丰环球装饰工程（天津）有限公司	中南控股集团有限公司 50.25% 怡星国际集团有限公司 25% 陈锦石等 25 名自然人 24.75%	同受公司控股股东控制

	总计 100%	
江苏中南建筑装饰有限公司	中南控股集团有限公司 100%	同受公司控股股东控制
北京城建中南土木工程集团有限公司	中南控股集团有限公司 83% 北京城建集团有限公司 6% 土木集团公司管理层 11% 总计 100%	同受公司控股股东控制
北京城建中南市政工程有限公司	北京城建中南土木工程集团有限公司 100%	同受公司控股股东控制
北京城建中南岩土工程有限公司	北京城建中南土木工程集团有限公司 100%	同受公司控股股东控制
中南控股集团有限公司	陈锦石 55.43% 沈国章等 48 名自然人 44.57% 总计 100%	控股股东
江苏中南物业服务有限公司	中南城市建设投资有限公司 100%	同受公司控股股东控制
青岛中南物业管理有限公司	江苏中南物业服务有限公司 100%	同受公司控股股东控制
海南中南物业服务有限公司	江苏中南物业服务有限公司 100%	同受公司控股股东控制
唐山中南国际旅游度假物业服务有限责任公司	江苏中南物业服务有限公司 100%	同受公司控股股东控制
南充市世纪城物业管理有限公司	江苏中南物业服务有限公司 100%	同受公司控股股东控制
海门中南物业管理有限公司	江苏中南物业服务有限公司 100%	同受公司控股股东控制

3、履约能力分析

关联方	履约能力分析
金丰环球装饰工程（天津）有限公司 江苏中南建筑装饰有限公司	金丰环球：建筑装饰装修工程施工壹级、建筑幕墙工程施工壹级、建筑装饰设计甲级、幕墙设计甲级资质企业，为公司部分房地产、总承包项目提供装修施工劳务，工期、品质有保障。该代表项目有：天津信托国际金融培训大厦、天津移通大厦、中国人民保险公司营业楼南通体育会展中心等。 江苏中南装饰：为便于在江苏地区承接工程而设立的装饰公司，与金丰环球属于同一团队。
北京城建中南土木工程集团有限公司 （北京城建地铁地基市政工程有限公司）	市政公用工程总承包壹级企业，为公司公共设施+房地产开发打包的开发模式提供市政工程施工劳务。该公司代表项目：北京天安门广场改造、王府井大街市政改造、首都机场第二高速路、山东济南高架桥等。
中南控股集团有限公司	租用集团公司中南大厦办公大楼。中南大厦办公大楼无线网络全覆盖、提供各种视频、音频系统，更有远程监控系统，可以 24 小时对项目现场进行有效监控。
江苏中南物业服务有限公司	国家一级物业管理资质企业

（三）关联交易主要内容

1、定价政策和定价依据

中南建设与关联方的定价总体按照如下原则：国家规定的定价标准；无国家规定标准的按照行业价格标准；无可适用的行业标准的按所在地市场价格执行。

2、关联交易协议签署情况

中南建设与中南控股就上述日常关联交易事项签署了框架性协议，具体协议有待于项目实际发生时，根据建筑业相关法律法规以及公司内部招标的要求履行必要的程序后签订。

（四）关联交易目的和对上市公司的影响

此议案所涉及的关联交易为中南建设与实际控制人及其控股企业之间因业务合作而形成的日常持续性关联交易。交易有利于公司利用集团内部资源优势，拓展公司业务。

公司与关联方交易价格公平合理，不存在损害公司及全体股东利益的行为。上述关联交易没有形成对公司独立性的影响，公司主要业务也没有因此交易而对关联人形成依赖。

（五）独立董事意见

公司独立董事进行了事前审核，发表独立意见：本议案内容涉及关联交易，表决程序合法，关联董事履行了回避表决义务。公司2017年度日常关联交易发生总额在审批额度以内，但部分交易实际发生数与预计数有较大差异，公司需加强对关联交易的预计和事中统计。公司2018年度所涉及关联交易预计为公司日常关联交易，没有发现损害公司和股东利益的情形，决策程序符合有关法律法规的规定。我们同意公司将《江苏中南建设集团股份有限公司关于2017年度关联交易执行情况暨2018年度日常关联交易预计的议案》提交董事会、股东大会审议。

（六）保荐机构意见

经核查，保荐机构认为：

公司2017年度日常关联交易发生总额在审批额度以内，2018年度所涉及关联交易预计为公司日常关联交易，发生的关联交易事项合理、必要，不存在违反相关法律、法规、公司章程及损害股东权益的情况。

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。保荐机构对公司2017年年度日常关联交易执行情况及2018年日常关联交易预计事项无异议。

二、关于公司出售子公司股权暨关联交易

（一）交易概述

1、本次交易的基本情况

中南建设于2017年4月与美国硅谷区块链公司PEERNOVA合作成立智链数据科技（南通）有限公司（以下简称“智链”），注册资本1500万美元，公司持股比例51%，美国硅谷区块链公司PEERNOVA持股比例49%。截止目前，公司累计投入金额1000万元。智链致力于区块链底层技术的研发，其区块链服务平台产品目前运用于善粮味道项目。

公司与中南控股拟签署《股权转让协议》，向中南控股转让智链51%的股权，标的股权的交易对价为1,100万元。

2、本次交易构成关联交易

根据《深圳证券交易所股票上市规则》相关规定，中南控股作为公司控股股东，为中南建设关联方，公司向中南控股转让子公司股权行为构成关联交易事项。

3、本次交易的审议程序

本次关联交易预计金额为1,100万元，占公司最近一期经审计净资产（2016年度）的0.08%，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，经公司董事会审批通过即可，无需提交股东大会审议。

公司于2018年4月25日召开第七届董事会第十七次会议，会议以4票通过，7票回避，0票反对，0票弃权的表决结果审议通过了《关于公司出售子公司股权暨关联交易的议案》，本议案为关联交易议案，关联董事陈锦石先生、鲁贵卿先生、陈昱含女士、陈小平先生、智刚先生、钱军先生、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

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

时间	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
2016 年度 (经审计)	11,837,763.22	2,498,948.05	3,973,592.68	166,991.10	129,193.07
2017 年 三季度	15,055,865.57	2,564,997.15	2,293,948.46	108,589.36	66,049.10

3、关联关系：中南控股为中南建设的控股股东中南城市建设投资有限公司的控股股东。

4、公司信用情况：不是失信责任主体。

(三) 关联交易标的基本情况

1、公司名称：智链数据科技（南通）有限公司

统一信用代码：91320691MA1NT5YLX1

公司成立日期：2017 年 4 月 18 日

企业性质：有限责任公司（中外合资）

公司注册地点：南通开发区

法定代表人：董宁

公司注册资本：1500 万元美元

公司主营业务：技术开发、技术推广、技术转让、技术咨询、技术服务；计算机系统服务；基础软件服务；应用软件开发（不含医疗软件）；软件开发；产品

设计；模型设计；包装装潢设计；教育咨询（不含出国留学和中介服务）；经济贸易咨询；公共关系服务；工艺美术设计；电脑图文设计、制作；企业策划；设计、制作、代理、发布广告；市场调查；企业管理咨询；组织文化艺术交流（不含演出）；文艺创作；承办展览展示活动；会议服务；翻译服务；自然科学研究；工程和技术研究；农业科学研究；医学研究；数据处理；非职业非学历技能培训。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

2、主要股东：中南建设持有智链51%的股份，PEERNOVA INC持有智链49%的股份。

3、拟转让股权价格：

公司拟以现金1100万元向中南控股转让公司拥有的智链51%的股权。

4、其他说明：

权属情况：智链不存在抵押、质押或者其他第三人权利，不存在涉及有关资产的重大争议、诉讼或仲裁事项，不存在查封、冻结等司法措施等情况。

优先受让权处理：目前智链的股份不存在优先受让权。

本次交易不涉及债权债务转移，交易完成后，公司将失去对中南区块链的控制权，会导致公司财务报表合并范围变更。

公司未向智链提供担保、财务资助、委托该公司理财以及其他该公司占用上市公司资金的情况。

公司与智链不存在经营性往来情况，本次交易完成后也不存在以经营性资金往来的形式变相为他人提供财务资助情形。

5、主要财务数据

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
2017 年度 (经审计)	15.44	172	-156.56	12.55	-656.56	-656.56
2018 年 3 月 31 日 (未经审计)	197	0	197	11	-265	-265

（四）交易的定价政策及定价依据

智链为公司于 2017 年成立的科技公司，2017 年净利润为负，截至 2018 年 3 月 31 日净资产为 197 万元，因此双方协商，不进行评估，按照公司对智链设立以来的累计总投资额 1000 万元上浮 10%，即 1100 万元进行转让。

综上所述，公司从实际出发，本着遵循公平、合理、公允的原则，通过成本加合理资金使用费的方式定价，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）交易协议的主要内容

公司向控股股东转让其持有的智链 51%的股权，转让价格为 1100 万元。在董事会审议通过后，双方签订转让协议，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

本次交易不涉及人员安置、土地租赁等情况；本次交易完成后，上市公司将不再持有目标公司股权，智链为区块链溯源平台开发技术类公司，转让后不会与公司其他区块链公司产生同业竞争；本次交易不涉及上市公司股权转让或者高层人事变动计划。

（七）交易目的和影响

公司未来将战略重点放在以房地产开发为主的现有业务，减少非主营业务的投入，将来逐步对区块链类公司进行剥离以减少公司在新产业投资风险，保护上市公司投资者利益。

（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 9,735.51 万元。

（九）独立董事事前认可和独立意见

公司独立董事针对本次关联交易事项发表了独立意见：经核查，本次交易旨在降低投资不确定性的影响，更好的保护公司股东尤其是中小股东的利益；交易价格以原始投资为基础上浮，不存在利用关联方关系损害上市公司利益的情形，也不存在损害公司股东特别是中小股东利益的情形。本次关联交易履行了必要的审批程序，关联董事回避表决，交易及决策程序符合《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》、《公司章程》

的有关规定。独立董事一致同意公司本次出售子公司股权暨关联交易的事项。

（十）保荐机构意见

经核查，保荐机构认为：公司向控股股东出售子公司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。保荐机构对公司向控股股东出售子公司股权的关联交易事项无异议。

（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