

海通证券股份有限公司
关于中国长城科技集团股份有限公司控股子公司
拟为购买其开发项目的按揭贷款客户
提供阶段性担保事宜的核查意见

海通证券股份有限公司（以下简称“海通证券”）作为中国长城科技集团股份有限公司（以下简称“中国长城”、“公司”）的独立财务顾问，根据《上市公司重大资产重组管理办法》、《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引》和《深圳证券交易所股票上市规则》等有关法律法规的规定，在持续督导期内，对中国长城控股子公司长沙中电软件园有限公司（以下简称“中电软件园”）拟为购买其开发项目的按揭贷款客户提供阶段性担保事宜的核查意见进行了专项核查，核查情况如下：

一、担保情况概述

1、中电软件园开发的“长沙中电软件园一期”项目，位于长沙高新开发区尖山路 39 号。该项目已分别于 2014 年 9 月及 2015 年 11 月依法取得了湘新住建委《商品房预售许可证》，并对外公开预售。在销售中，已积累了相当数量的需要按揭贷款购房客户。为了加快该项目销售以及银行按揭资金的回笼，中电软件园向长沙银行股份有限公司科技支行、中国工商银行股份有限公司湘雅三医院支行、中国银行股份有限公司长沙市松桂园支行、上海浦东发展银行股份有限公司麓谷科技支行共四家银行（以下简称“贷款银行”）申请办理按揭贷款购房客户的按揭贷款。

贷款银行同意向购买上述预售商品房的购房人（即借款人）提供按揭贷款。按照银行为客户提供按揭贷款的商业惯例和相关规定，中电软件园在每位贷款购买上述房屋的购房人与贷款银行签订《固定资产借款合同》时与贷款银行签订相应的《保证合同》为购房人（借款人）向贷款银行申请的按揭贷款提供阶段性担保，担保总额不超过人民币贰亿元，担保期限一年。同时被担保客户根据约定为中电软件园提供相应的反担保措施。

2、公司董事会已审议通过前述担保事项，该事项尚需提交公司股东大会批准。

二、各方基本情况

（一）担保人

1、公司名称：长沙中电软件园有限公司

2、成立日期：2009年5月5日

3、企业性质：其他有限责任公司

4、注册地址：长沙高新开发区尖山路39号

5、法定代表人：戴湘桃

6、经营范围：房地产开发经营；自有房地产经营活动；房屋租赁；场地租赁；计算机技术开发、技术服务；能源技术研究、技术开发服务；电子技术研发；通讯技术研发；卫星通信技术的研发；信息系统集成服务；信息技术咨询服务；科技企业技术扶持服务；会议及展览服务；建设工程设计；贸易代理；货物仓储；仓储代理服务；数据处理和存储服务；经济与商务咨询服务；电子商务平台的开发建设；自营和代理各类商品及技术的进出口；通讯设备及配套设备批发；计算机、软件及辅助设备、电子产品的销售。

7、注册资本：15,000万元人民币

8、股权关系：为中国长城下属控股70%的子公司，非关联方长沙软件园持股30%。

9、主要财务数据：2017年末资产总额为69,343万元，净资产为23,087万元，2017年实现营业收入18,219万元，净利润3,777万元。

（二）被担保人

中电软件园本次担保的被担保人系符合贷款银行贷款条件、购买中电软件园公司开发的“长沙中电软件园一期”项目的按揭贷款购房人。

上述被担保人若与公司存在关联关系，公司将根据规定及时履行相应的程序

及信息披露义务。

（三）贷款银行

1、长沙银行股份有限公司科技支行

（1）营业住所：长沙市高新开发区文轩路 27 号麓谷企业广场

（2）法定代表人/负责人：宋成

（3）经营范围：吸收公众存款；发放短期、中期和长期贷款等。

2、中国工商银行股份有限公司湘雅三医院支行

（1）营业住所：长沙市岳麓区桐梓坡路 118 号

（2）法定代表人/负责人：倪立

（3）经营范围：吸收公众存款；发放短期、中期和长期贷款等。

3、中国银行股份有限公司长沙市松桂园支行

（1）营业住所：长沙市芙蓉中路一段 456 号

（2）法定代表人/负责人：司马莉

（3）经营范围：吸收公众存款；发放短期、中期和长期贷款等。

4、上海浦东发展银行股份有限公司麓谷科技支行

（1）营业住所：文轩路 27 号长沙麓谷企业广场创业大楼 1 楼

（2）法定代表人/负责人：李征

（3）经营范围：吸收公众存款；发放短期、中期和长期贷款等。

上述贷款银行与公司不存在任何关联关系。

三、担保合同的主要内容

（一）担保合同的主要内容

根据贷款银行提供的《担保合同》（格式合同文本），其主要内容如下：

1、主债权

主合同项下发生的债权构成担保合同之主债权，包括本金、利息（包括法定利息、约定利息、复利、罚息）、违约金、赔偿金、实现债权的费用（包括但不限于诉讼费用、律师费用、公证费用、执行费用等）、因债务人违约而给债权人造成的损失和其他所有应付费用。

2、保证方式

担保合同保证方式为阶段性连带责任保证。

3、保证责任的发生

如果债务人在任何正常还款日或提前还款日未按约定向债权人进行清偿，债权人有权要求保证人履行保证责任。

主债务在担保合同之外同时存在其他物的担保或保证的，不影响债权人担保合同项下的任何权利及其行使，债权人有权决定各担保权利的行使顺序，保证人应按照担保合同的约定承担担保责任，不得以存在其他担保及行使顺序等抗辩债权人。

4、保证期间

担保合同保证期间为自放款之日起，直至办妥《房产证》、《国土证》和《他项权证》，并将三证收押债权人保管为止。

5、担保合同与主合同的关系

主合同双方解除主合同或者使主合同提前到期的，保证人对于主合同项下已发生的债权承担担保责任。

主合同双方协议变更主合同的，除涉及币种、利率、金额、期限或其他变更导致增加主债权金额或延展主合同履行期限的情形外，需征得保证人的同意，保证人应对变更后的主合同承担保证责任。

（二）反担保情况说明

由按揭贷款购房人根据约定，以其资产或股权提供相应的反担保。

四、累计对外担保数量及逾期担保的数量

截至 2017 年 12 月 31 日，公司及控股子公司没有为公司控股股东及其他关联方、任何个人提供担保的情况，公司及下属子公司尚在担保期间的累计对外担保余额为 5,600.70 万元（不含公司为下属公司提供或下属子公司之间的担保），约占公司 2017 年末经审计净资产的比例为 0.84%。

公司第七届董事会第二次会议审议通过的对外担保（不含公司为下属公司提供或下属子公司之间的担保）总额为不超过人民币 20,000 万元（按公司对下属公司权益比例折算，公司需承担的担保额度为不超过人民币 14,000 万元）。

公司无逾期担保情况。

五、核查意见

经核查相关协议、独立董事意见、董事会材料等相关资料，海通证券认为：本次对外担保事项已经公司董事会审议通过，独立董事对该事项发表了独立意见。除尚需股东大会批准外，本次对外担保已履行了必要的审批程序，符合《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》等相关规定的要求。海通证券对公司本次对外担保事项无异议。

（此页无正文，为《海通证券股份有限公司关于中国长城科技集团股份有限公司控股子公司拟为购买其开发项目的按揭贷款客户提供阶段性担保事宜的核查意见》之签署页）

项目主办人：李世文 刘 君

海通证券股份有限公司

2018年4月27日