

广州证券股份有限公司

关于北京电子城投资开发集团股份有限公司

及子公司为购房客户提供按揭贷款担保的核查意见

广州证券股份有限公司（以下简称“广州证券”、“保荐机构”）作为北京电子城投资开发集团股份有限公司（以下简称“电子城”、“公司”）非公开发行股票保荐机构，根据《证券发行上市保荐业务管理办法》、《上海证券交易所上市公司持续督导工作指引》、《上海证券交易所股票上市规则》等有关规定，对电子城及子公司为购房客户提供按揭贷款担保进行了审慎核查，核查情况及保荐意见如下：

一、担保情况概述

为保障市场销售的顺利进行，公司及控股子公司拟自公司 2016 年年度股东大会通过为购房客户提供按揭贷款担保的议案之日（暨 2017 年 4 月 21 日）起至下一年度公司股东大会召开时止，为购房客户按揭贷款提供阶段性担保，担保期限为自贷款发放之日起至客户所购房产办理抵押登记完毕之日止。

二、被担保人基本情况

公司的被担保人系贷款银行向其发放贷款的公司购房客户，担保期限为自贷款发放之日起至客户所购房产办理抵押登记完毕之日止。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、担保协议的主要内容

公司及子公司将根据业务开展情况，就购房客户申请按揭贷款逐笔与合作银行签署担保协议或约定担保条款，担保范围以购房客户取得的购房按揭贷款而形成的全部债权为限（如有最高额限定的，从其具体约定）承担连带责任保证；担保期限一般为自贷款发放之日起至客户所购房产办理抵押登记完毕之日止（如贷款银行有其他约定的从其具体约定）。

四、累计对外担保数量及逾期担保的数量

截至 2017 年 6 月 30 日，公司及子公司没有为公司控股股东及其他关联方提供担保的情况，公司及下属子公司尚在担保期间的累计对外担保为 66,086.20 万元（不含公司为下属公司提供或下属子公司之间的担保），公司对控股子公司提供的担保总额为 145,000.00 万元，分别占公司最近一期经审计净资产的 10.91%、23.93%。公司无逾期担保情况。

五、本次担保事项的相关审议程序

本次担保事项涉及相关担保议案已经公司于 2017 年 3 月 29 日召开的公司第十届董事会第十五次会议审议通过，公司独立董事发表了明确的同意意见。并经 2017 年 4 月 21 日公司 2016 年度股东大会审议通过。

六、保荐机构核查意见

经核查，广州证券认为，根据房地产行业经营惯例，公司及子公司为购房客户提供按揭贷款阶段性担保是商业银行向公司及子公司购房客户发放房屋贷款的必要条件。公司及子公司为购房客户提供按揭贷款阶段性担保，有利于公司主营业务的顺利开展，符合公司正常发展经营的需要，没有损害公司及其他非关联股东的利益，该事项已履行了必要的审批程序，符合《上海证券交易所股票上市规则》和《公司章程》的有关规定。广州证券对电子城上述担保事宜无异议。

（以下无正文）

（本页无正文，为《广州证券股份有限公司关于北京电子城投资开发集团股份有限公司及子公司为购房客户提供按揭贷款担保的核查意见》之签章页）

保荐代表人：

陈焱

陈志宏

广州证券股份有限公司

2017年8月29日