

中信证券股份有限公司
关于江苏国泰国际集团国贸股份有限公司
控股股东承诺变更暨关联交易的核查意见

独立财务顾问



二〇一八年十一月

中信证券股份有限公司（以下简称“中信证券”、“本独立财务顾问”）作为江苏国泰国际集团国贸股份有限公司（以下简称“江苏国泰”、“上市公司”、“公司”）发行股份及支付现金购买资产暨关联交易（以下简称“本次交易”、“本次重大资产重组”）的独立财务顾问，根据《上市公司重大资产重组管理办法》、《上市公司监管指引第4号—上市公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及上市公司承诺及履行》、《深圳证券交易所中小企业板上市公司规范运作指引》等法律法规的相关要求，对江苏国泰控股股东江苏国泰国际集团有限公司（以下简称“国泰集团”）拟变更其于2016年5月6日就本次重大资产重组涉及标的公司房屋所有权权属办理事宜所做出的相关承诺暨关联交易事项进行了核查，具体如下：

一、控股股东原承诺内容

1、原承诺具体内容

上市公司于2016年实施了向控股股东国泰集团等交易对方发行股份及支付现金购买资产（以下简称“本次重组”）。在本次重组过程中，国泰集团就重大资产重组涉及标的公司房屋所有权权属办理事宜于2016年5月6日做出如下承诺：

相关标的公司将于2017年12月31日前办理完成截至本承诺函出具之日尚未取得房屋所有权证的房屋的产权登记手续，并承担因上述事项产生的各项税费；对于因前述房产事宜造成任何对第三方的侵权、损害或导致标的公司及其分、子公司遭受任何相关主管政府部门处罚或因此导致标的公司生产经营遭受的经济损失，国泰集团将对上述款项承担连带责任，并赔偿因此给上市公司造成的损失。

上市公司于2018年4月24日及2018年5月17日分别召开了第七届董事会第十五次会议、2017年年度股东大会审议通过了《关于控股股东变更承诺履行期限的议案》，同意国泰集团变更了上述承诺履行期限，变更后的承诺如下：

相关标的公司将于2018年12月31日前办理完成国泰集团于2016年5月6日相关承诺涉及的尚未取得房屋所有权证的房屋的产权登记手续，并承担因上述事项产生的各项税费；对于因前述房产事宜造成任何对第三方的侵权、损害或导致标的公司及其分、子公司遭受任何相关主管政府部门处罚或因此导致标的公司

生产经营遭受的经济损失，国泰集团将对上述款项承担连带责任，并赔偿因此给上市公司造成的损失。

除上述变更承诺期限事项外，国泰集团其余承诺事项不变。

2、承诺涉及的标的公司房产

序号	所有权人	房产用途	房产坐落	建筑面积(m ²)	房屋产权证取得情况
1	华盛实业	宿舍	张家港市城北加油站北侧 5套拆迁置换房	707.81	已取得
2	亿达实业	仓储及辅助	张家港市杨舍镇农联村	5,649.54	已整体转让
3	华盛实业	员工宿舍	张家港市港城大道与南二 环交叉处人才公寓第A幢 14层	583.64	尚未取得
4	国华实业	员工宿舍	张家港市港城大道与南二 环交叉处人才公寓第A幢 7-9层	1,750.92	尚未取得
5	国泰华博	员工宿舍	张家港市港城大道与南二 环交叉处人才公寓第A幢 4层	583.64	尚未取得
6	汉帛贸易	员工宿舍	张家港市港城大道与南二 环交叉处人才公寓第A幢 15-16、18层	1,584.46	尚未取得
7	亿达实业	员工宿舍	张家港市港城大道与南二 环交叉处人才公寓第A幢 5-6层	1,167.28	尚未取得
8	国华实业	办公	张家港市港城大道与滨河 路交界处国泰金融广场A 幢13-25层	27,156.39	已取得
9	国华实业	车库	张家港市港城大道与滨河 路交界处国泰金融广场 3-4层、地下1层	9,933.75	已取得

其中，江苏国泰华盛实业有限公司（“华盛实业”）、江苏国泰国华实业有限公司（“国华实业”）、江苏国泰华博进出口有限公司（“国泰华博”）、江苏国泰汉帛贸易有限公司（“汉帛贸易”）、江苏国泰亿达实业有限公司（“亿达实业”）拥

有的位于张家港市港城大道与南二环交叉处人才公寓第 A 幢的房产系向控股股东国泰集团购买所得。

二、本次控股股东拟变更承诺的原因

华盛实业、国华实业、国泰华博、汉帛贸易、亿达实业于 2013 年 8 月向国泰集团购买位于张家港市港城大道与南二环交叉处人才公寓第 A 幢的房产，该等房产系国泰集团和张家港市悦丰投资开发建设有限公司（隶属于张家港经济技术开发区，江苏省张家港经济开发区实业总公司持有其 99.8% 的股权）联合建设，由张家港市悦丰投资开发建设有限公司具体经办，项目立项时建设单位为张家港市悦丰投资开发建设有限公司，项目备案确认为公租房。签署《房屋买卖合同》前，国泰集团与相关产权登记部门确认该房产可过户至国泰集团下属企业，现因政策变化，该房屋不能销售和转让，故无法办理产权登记证书。

因此，华盛实业、国华实业、国泰华博、汉帛贸易、亿达实业拥有的房产无法在 2018 年 12 月 31 日前办理完毕房屋产权登记证书。国泰集团作出相关承诺存在客观上不能实际履行的情形。

三、本次控股股东承诺变更的解决方案及涉及关联交易的概述

（一）控股股东承诺变更暨关联交易情况概述

因上市公司子公司华盛实业、国华实业、国泰华博、汉帛贸易、亿达实业拥有的房产无法办理房屋产权登记证书。为了保护上市公司及其投资者的合法权益，经上市公司、国泰集团及华盛实业、国华实业、国泰华博、汉帛贸易、亿达实业协商一致同意，华盛实业、国华实业、国泰华博、汉帛贸易、亿达实业向国泰集团购买的人才公寓第 A 幢的房产退还至国泰集团。

2018 年 11 月 1 日，国泰集团与华盛实业、国华实业、国泰华博、汉帛贸易、亿达实业分别签订了《房屋买卖合同之解除协议》（以下统称“《解除协议》”）。

《解除协议》主要约定内容如下：

1、国泰集团向华盛实业、国华实业、国泰华博、汉帛贸易、亿达实业退还购房款本金及参照银行同期贷款基准利率向华盛实业、国华实业、国泰华博、汉帛贸易、亿达实业支付利息（利息自本金支付之日起至 2018 年 11 月 15 日），华盛

实业、国华实业、国泰华博、汉帛贸易、亿达实业按照市场价格向国泰集团支付房产交付日至 2018 年 11 月 15 日期间的房屋租金，上述购房款、利息与房屋租金轧差后由国泰集团一次性于 2018 年 11 月 15 日前分别向华盛实业、国华实业、国泰华博、汉帛贸易、亿达实业支付人民币 3,911,833.00 元、11,207,523.00 元、3,619,774.00 元、10,768,093.00 元、7,327,665.00 元，国泰集团价款支付完毕后，华盛实业、国华实业、国泰华博、汉帛贸易、亿达实业向国泰集团退还购买的房屋。

2、本次房屋买卖合同经交易各方友好协商后一致同意决定解除，不构成任何一方违约。各方互不承担任何违约责任、损失赔偿责任、补偿责任以及任何连带责任等，各方在《房屋买卖合同》项下再无任何纠纷。

（二）本次交易构成关联交易

本次交易的交易对方为国泰集团，系江苏国泰的控股股东。根据《深圳证券交易所股票上市规则》的相关规定，本次交易构成关联交易。

（三）本次交易不构成重大资产重组

根据上市公司经审计的 2017 年财务数据以及本次交易作价情况，按照《上市公司重大资产重组管理办法》的规定，本次交易不构成前述办法规定的上市公司重大资产重组。

四、本次控股股东承诺变更暨关联交易的审议情况

本次承诺变更事项及关联交易已经公司第七届董事会第二十一次（临时）会议及公司第七届监事会第十二次（临时）会议审议通过，公司独立董事对本次控股股东承诺变更暨关联交易事项进行了事前认可，并对本次事项发表了同意的独立意见。

根据相关规定，本次控股股东承诺变更暨关联交易事项尚须获得公司 2018 年第四次临时股东大会的批准，与本次交易有利害关系的关联方将放弃在股东大会上对该议案的投票权。

本次承诺变更事项及关联交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规

定的重大资产重组，无需经过有关部门批准。

五、关联方的基本情况

本次交易的交易对方为国泰集团，其住所为张家港市杨舍镇国泰大厦，统一社会信用代码为91320000134850828X，法定代表人为何胜旗，注册资本为80,000万元，公司类型为有限责任公司（法人独资），主要作为国有资产投资主体，对授权范围内的对外投资进行管理。

国泰集团成立于1992年9月8日，截至2017年12月31日，国泰集团总资产为2,327,209.28万元，净资产为369,795.42万元，2017年度的营业收入为3,506,385.01万元，净利润为130,739.83万元。截至2018年9月30日，国泰集团总资产为2,464,234.96万元，净资产为1,064,778.69万元，2018年1-9月的营业收入为2,971,100.47万元，净利润为132,731.27万元。国泰集团为上市公司控股股东，截至目前国泰集团持有上市公司33.38%股份。

六、关联交易标的基本情况

1、标的涉及资产的名称及地点

序号	所有权人	房产用途	房产坐落	建筑面积 (m ²)	资产类别	房屋产权证 取得情况
1	华盛实业	员工宿舍	张家港市港城大道与南二环交叉处人才公寓第A幢14层	583.64	固定资产	尚未取得
2	国华实业	员工宿舍	张家港市港城大道与南二环交叉处人才公寓第A幢7-9层	1,750.92	固定资产	尚未取得
3	国泰华博	员工宿舍	张家港市港城大道与南二环交叉处人才公寓第A幢4层	583.64	固定资产	尚未取得
4	汉帛贸易	员工宿舍	张家港市港城大道与南二环交叉处人才公寓第A幢15-16、18层	1,584.46	固定资产	尚未取得
5	亿达实业	员工宿舍	张家港市港城大道与南二环交叉处人才公寓第A幢5-6层	1,167.28	固定资产	尚未取得

2、标的内容

本次关联交易的标的系华盛实业、国华实业、国泰华博、汉帛贸易、亿达实业与国泰集团解除双方于2013年签订的《房屋买卖合同》，国泰集团一次性分别向华盛实业、国华实业、国泰华博、汉帛贸易、亿达实业支付价款3,911,833.00元、11,207,523.00元、3,619,774.00元、10,768,093.00元、7,327,665.00元，华盛实业、国华实业、国泰华博、汉帛贸易、亿达实业退还该等房屋给国泰集团。

七、关联交易的定价政策及定价依据

本次关联交易系解除华盛实业、国华实业、国泰华博、汉帛贸易、亿达实业与控股股东国泰集团于2013年签订的《房屋买卖合同》，国泰集团同意退还华盛实业、国华实业、国泰华博、汉帛贸易、亿达实业的购房款本金及参照同期银行贷款基准利率向华盛实业、国华实业、国泰华博、汉帛贸易、亿达实业支付利息，同时华盛实业、国华实业、国泰华博、汉帛贸易、亿达实业参照房屋周边市场价格向国泰集团支付房屋使用期间的租金（具体金额及约定参见“八、交易协议的主要内容”）。该等交易符合市场化交易原则，不存在任何一方利用关联关系损害另一方利益的情形。

八、交易协议的主要内容

（一）、甲方：江苏国泰国际集团有限公司

乙方：江苏国泰华盛实业有限公司

1、自本协议签署生效之日起，《房屋买卖合同》解除。

2、乙方于2013年10月向甲方支付的全部购房款391.04万元由甲方全额退还给乙方，同时甲方参照银行同期贷款基准利率向乙方支付利息983,452.00元（利息计算至2018年11月15日）。

3、该等房屋已由甲方于2014年5月30日交付给乙方使用，乙方同意按照市场价格向甲方支付租赁费用（租赁使用期间自2014年5月30日至2018年11月15日），租赁费用标准为377.00元/平方米·年，乙方应向甲方支付的租赁费用为982,007.00元。

4、上述甲方应支付给乙方的购房款本金及利息与乙方应支付给甲方的房屋租金轧差后，由甲方于 2018 年 11 月 15 日前向乙方一次性支付 3,911,833.00 元。

5、双方同意：本次房屋买卖合同经双方友好协商后一致同意决定解除，不构成任何一方违约。双方互不承担任何违约责任、损失赔偿责任、补偿责任以及任何连带责任等，双方在《房屋买卖合同》项下再无任何纠纷。

6、本协议自双方签字盖章之日起成立并经双方履行完毕内部审议决策程序后生效。

(二)、甲方：江苏国泰国际集团有限公司

乙方：江苏国泰国华实业有限公司

1、自本协议签署生效之日起，《房屋买卖合同》解除。

2、乙方于 2013 年 8 月向甲方支付的全部购房款 1,120.59 万元由甲方全额退还给乙方，同时甲方参照银行同期贷款基准利率向乙方支付利息 2,892,956.00 元（利息计算至 2018 年 11 月 15 日）。

3、该等房屋已由甲方于 2014 年 5 月 30 日交付给乙方使用，乙方同意按照市场价格向甲方支付租赁费用（租赁使用期间自 2014 年 5 月 30 日至 2018 年 11 月 15 日），租赁费用标准为 370.00 元/平方米 年，乙方应向甲方支付的租赁费用为 2,891,321.00 元。

4、上述甲方应支付给乙方的购房款本金及利息与乙方应支付给甲方的房屋租金轧差后，由甲方于 2018 年 11 月 15 日前向乙方一次性支付 11,207,523.00 元。

5、双方同意：本次房屋买卖合同经双方友好协商后一致同意决定解除，不构成任何一方违约。双方互不承担任何违约责任、损失赔偿责任、补偿责任以及任何连带责任等，双方在《房屋买卖合同》项下再无任何纠纷。

6、本协议自双方签字盖章之日起成立并经双方履行完毕内部审议决策程序后生效。

(三)、甲方：江苏国泰国际集团有限公司

乙方：江苏国泰华博进出口有限公司

1、自本协议签署生效之日起，《房屋买卖合同》解除。

2、乙方于 2013 年 9 月向甲方支付的全部购房款 361.86 万元由甲方全额退还给乙方，同时甲方参照银行同期贷款基准利率向乙方支付利息 915,488.00 元（利息计算至 2018 年 11 月 15 日）。

3、该等房屋已由甲方于 2014 年 5 月 30 日交付给乙方使用，乙方同意按照市场价格向甲方支付租赁费用（租赁使用期间自 2014 年 5 月 30 日至 2018 年 11 月 15 日），租赁费用标准为 351.00 元/平方米 年，乙方应向甲方支付的租赁费用为 914,282.00 元。

4、上述甲方应支付给乙方的购房款本金及利息与乙方应支付给甲方的房屋租金轧差后，由甲方于 2018 年 11 月 15 日前向乙方一次性支付 3,619,774.00 元。

5、双方同意：本次房屋买卖合同经双方友好协商后一致同意决定解除，不构成任何一方违约。双方互不承担任何违约责任、损失赔偿责任、补偿责任以及任何连带责任等，双方在《房屋买卖合同》项下再无任何纠纷。

6、本协议自双方签字盖章之日起成立并经双方履行完毕内部审议决策程序后生效。

(四)、甲方：江苏国泰国际集团有限公司

乙方：江苏国泰汉帛贸易有限公司

1、自本协议签署生效之日起，《房屋买卖合同》解除。

2、乙方于 2013 年 9 月向甲方支付的全部购房款 1,076.60 万元由甲方全额退还给乙方，同时甲方参照银行同期贷款基准利率向乙方支付利息 2,724,603.00 元（利息计算至 2018 年 11 月 15 日）。

3、该等房屋已由甲方于 2014 年 5 月 30 日交付给乙方使用，乙方同意按照市场价格向甲方支付租赁费用（租赁使用期间自 2014 年 5 月 30 日至 2018 年 11

月 15 日), 租赁费用标准为 385.00 元/平方米 年, 乙方应向甲方支付的租赁费用为 2,722,515.00 元。

4、上述甲方应支付给乙方的购房款本金及利息与乙方应支付给甲方的房屋租金轧差后, 由甲方于 2018 年 11 月 15 日前向乙方一次性支付 10,768,093.00 元。

5、双方同意: 本次房屋买卖合同经双方友好协商后一致同意决定解除, 不构成任何一方违约。双方互不承担任何违约责任、损失赔偿责任、补偿责任以及任何连带责任等, 双方在《房屋买卖合同》项下再无任何纠纷。

6、本协议自双方签字盖章之日起成立并经双方履行完毕内部审议决策程序后生效。

(五)、甲方: 江苏国泰国际集团有限公司

乙方: 江苏国泰亿达实业有限公司

1、自本协议签署生效之日起, 《房屋买卖合同》解除。

2、乙方于 2013 年 9 月向甲方支付的全部购房款 732.47 万元由甲方全额退还给乙方, 同时甲方参照银行同期贷款基准利率向乙方支付利息 1,883,644.00 元(利息计算至 2018 年 11 月 15 日)。

3、该等房屋已由甲方于 2014 年 5 月 30 日交付给乙方使用, 乙方同意按照市场价格向甲方支付租赁费用(租赁使用期间自 2014 年 5 月 30 日至 2018 年 11 月 15 日), 租赁费用标准为 361.00 元/平方米 年, 乙方应向甲方支付的租赁费用为 1,880,661.00 元。

4、上述甲方应支付给乙方的购房款本金及利息与乙方应支付给甲方的房屋租金轧差后, 由甲方于 2018 年 11 月 15 日前向乙方一次性支付 7,327,665.00 元。

5、双方同意: 本次房屋买卖合同经双方友好协商后一致同意决定解除, 不构成任何一方违约。双方互不承担任何违约责任、损失赔偿责任、补偿责任以及任何连带责任等, 双方在《房屋买卖合同》项下再无任何纠纷。

6、本协议自双方签字盖章之日起成立并经双方履行完毕内部审议决策程序

后生效。

九、交易目的和对上市公司的影响

本次关联交易系华盛实业、国华实业、国泰华博、汉帛贸易、亿达实业解除与控股股东国泰集团于2013年签订的《房屋买卖合同》，国泰集团同意退还华盛实业、国华实业、国泰华博、汉帛贸易、亿达实业的购房款本金及参照同期银行贷款基准利率向公司支付利息；同时，华盛实业、国华实业、国泰华博、汉帛贸易、亿达实业参照周边房屋租赁市场价格向国泰集团支付使用期间的租金。本次交易系房屋不能销售和转让，无法办理产权登记证书而解除房屋买卖合同，对公司本期和未来财务状况和经营成果无重大影响。

十、今年年初至 2018 年 10 月 31 日与该关联人累计已发生的各类关联交易的总金额

今年年初至 2018 年 10 月 31 日，公司与国泰集团累计已发生的各类关联交易的总金额为 6,841.07 万元。

十一、独立董事事前认可意见和独立意见

1. 独立董事事前认可意见

独立董事发表事前认可意见如下：

我们与公司就本次股东承诺变更暨关联交易进行了事前沟通，并认真审阅了拟提交公司第七届董事会第二十一一次（临时）会议审议的《关于控股股东承诺变更暨关联交易的议案》，经充分讨论后认为：

本次控股股东承诺变更暨关联交易事宜是对公司重大资产重组期后事项的妥善处理，有效解决了公司重组的历史遗留问题，具有合理性和必要性，不存在损害公司及其股东特别是中小股东利益的情形。我们同意将相关议案提交公司第七届董事会第二十一一次（临时）会议审议表决，公司关联董事应按规定予以回避。

2. 独立董事独立意见

独立董事在公司第七届董事会第二十一一次（临时）会议上发表独立意见如下：

(1) 本次承诺变更暨关联交易事项在提交公司董事会审议前，已经独立董事事前认可。

(2) 本次控股股东承诺变更暨关联交易事宜是对公司重大资产重组期后事项的妥善处理，有效解决了公司重组的历史遗留问题，具有合理性和必要性，不存在损害公司及其股东特别是中小股东利益的情形，不存在违反相关法律和法规的情形。

(3) 公司董事会在审议议案时，本次关联交易决策及表决程序合法，关联交易不存在损害公司和股东尤其是中小股东利益的情形。

据此，我们同意公司董事会审议通过的《关于控股股东承诺变更暨关联交易的议案》，并同意董事会将议案提交公司股东大会审议。

十一、独立财务顾问核查意见

经核查，独立财务顾问认为：

(1) 本次江苏国泰控股股东国泰集团承诺变更暨关联交易的事项已经上市公司董事会审议通过，独立董事及监事会发表了同意意见，并将提交股东大会审议。上述事项履行了必要的法律程序，决策程序合法合规。

(2) 本次国泰集团承诺变更暨关联交易事宜是对公司重大资产重组期后事项的妥善处理。本次交易对上市公司财务状况和经营成果无重大影响。

(3) 基于以上意见，中信证券对本次国泰集团承诺变更暨关联交易的事项无异议。本次变更事项尚需提交股东大会审议。

（本页无正文，为《中信证券股份有限公司关于江苏国泰国际集团国贸股份有限公司控股股东承诺变更暨关联交易的核查意见》之盖章页）

中信证券股份有限公司

年 月 日