

国金证券股份有限公司

关于鸿博股份有限公司

购买房产暨关联交易的核查意见

国金证券股份有限公司（以下简称“国金证券”、“保荐机构”）作为鸿博股份有限公司（以下简称“鸿博股份”、“上市公司”、“公司”）2016年度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》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《深圳证券交易所中小企业板上市公司规范运作指引》及《深圳证券交易所上市公司保荐工作指引》等相关法律法规的规定，对鸿博股份购买房产暨关联交易的事项进行了核查，核查意见如下：

一、交易概述

鸿博股份拟购买福建鸿博房地产开发有限公司（以下简称“鸿博房地产”）所拥有的位于福州市仓山区南江滨西大道南侧江城锦绣商务住宅项目（鸿博·梅岭观海）B#楼20层及21层的办公地产，建筑面积合计1,069.98平方米（暂计数据，最终以房地产权属证书为准），房产交易单价为26,000.00元/平方米，房产交易总价为2,781.95万元（暂计数据）。公司于2018年2月6日召开第四届董事会2018年第一次临时会议审议通过了《鸿博股份有限公司关于购买房产暨关联交易的议案》，同意公司购买鸿博房地产所拥有的上述办公地产。

鸿博房地产为公司控股股东、实际控制人之一尤玉仙通过鸿博集团有限公司（以下简称：鸿博集团）间接控股的公司，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》、《公司章程》等规定，本次交易（含关联交易累计金额）未超出董事会审批范围，本议案无需提交股东大会审议。

根据《上市公司重大资产重组管理办法》的规定，本次关联交易不构成重大资产重组。

二、关联方的基本情况

（一）关联关系

尤玉仙持有鸿博集团 69.25% 股权，鸿博集团持有本次交易对方鸿博房地产 100% 股权；尤玉仙同时担任鸿博房地产的执行董事、法定代表人。

在上市公司层面，尤玉仙系上市公司的控股股东、实际控制人之一。

（二）关联方基本情况

鸿博房地产基本情况如下：

公司名称	福建鸿博房地产开发有限公司
成立日期	2010 年 4 月 19 日
注册资本	44,500 万元
股权结构	鸿博集团持有 100% 股权
公司住所	福州市仓山区建新镇金达路 136 号 2 号楼二层
公司类型	有限责任公司（法人独资）
法定代表人	尤玉仙
经营范围	房地产的开发；商品房销售；房屋租赁；物业管理。（以上经营范围涉及许可经营项目的，应在取得有关部门的许可后方可经营）
统一社会信用代码	91350000553241090N

鸿博房地产主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
资产总额	167,210.92	160,874.74
负债总额	134,151.64	126,562.14
净资产	33,059.28	34,312.60
项目	2017 年度	2016 年度
营业收入	-	-
净利润	-1,246.52	-2,132.74

注：以上数据未经审计。

三、交易标的的基本情况

（一）交易标的的基本情况

江城锦绣商务住宅项目（鸿博·梅岭观海）位于福建省福州市南江滨西大道南侧，观海路与积善巷交汇处，面朝闽江，紧邻烟台山公园，东西两侧的交通干道分别是解放大桥、闽江大桥，交通便利，地理位置优越。项目规划为五栋中高层建筑，为集写字楼、住宅、商业于一体的现代化城市综合体。

本次鸿博股份拟购买的为该项目 B#楼第 20 层及 21 层的办公地产。江城锦绣商务住宅项目（鸿博·梅岭观海）B#楼建筑面积为 10,162.86 平方米，用途均为办公。土地用途为商服用地-批发零售用地（商场）、商务金融用地（办公楼）、住宅用地-城镇住宅用地（普通住宅），土地使用权终止日期为：商服用地：至 2051-01-05；住宅用地：至 2081-01-05。

该房产均取得了相应的《土地使用权证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《商品房预售许可证》等文件。

（二）标的资产登记过户安排

截至本核查意见出具日，江城锦绣商务住宅项目（鸿博·梅岭观海）正在办理总体竣工验收手续，其建设手续齐全、合规。本次拟购买的办公地产未涉及诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施，同时也不存在妨碍权属转移的其他情况。对于鸿博房地产将房产抵押予福建海峡银行股份有限公司用于开发贷的担保，公司将督促鸿博房地产在解除相关房产抵押手续并验收后，及时为公司办理房地产权属证书。

四、交易的定价政策及定价依据

鸿博股份本次拟购买的办公地产位于福州市南江滨西大道南侧，目前该楼盘附近区域写字楼的销售均价在 29,000-37,000 元/平方米之间，具体情况如下：

单位：元/平方米

写字楼名称	位置	开盘时间	均价	销售情况
台江 商都汇	台江福州市五一南路与瀛滨路交叉口	2017 年 12 月 24 日	29,000	在售

三盛滨江国际	仓山南江滨大道（三盛巴厘岛东侧）	2017年11月12日	37,000	在售
恒丰大厦	台江金融街光明路与曙光支路交叉口	2014年10月	30,000	在售

注：以上数据来源于搜房网（www.sofang.com）。

江城锦绣商务住宅项目（鸿博•梅岭观海）办公楼备案价格在3万元/平方米左右。

本次房产的转让价格以鸿博房地产备案价格为基础，参照周边办公楼盘交易价格，经双方友好协商，同时鸿博地产给予公司特别折扣优惠，最终确定交易价格为26,000元/平方米，交易总价为2,781.95万元（暂计数据），遵循了客观、公平、公允的定价原则。

五、交易协议的主要内容

公司将在董事会审议通过后与鸿博房地产签署《认购协议书》。合同主要内容如下：

1、合同主体

出卖人（以下简称下称甲方）：福建鸿博房地产开发有限公司；

买受人（以下简称乙方）：鸿博股份有限公司。

2、建筑面积：1,069.98平方米（暂计数据）；房产总价：27,819,480.00元。

3、付款方式：

一次性付款：乙方应于签订本认购协议之日起15日内，付清全部的购房款。

4、其他：乙方应在接到甲方书面通知之日起三日内，携此协议书及身份证或其他有效证件至甲方处与甲方签订《商品房买卖合同》并办理网络签约。本认购协议经甲乙双方签字盖章、乙方支付定金后生效，于甲、乙双方签订《商品房买卖合同》后自行失效。

六、交易目的和对公司的影响

公司本部现所属地块已成为福州市核心生活区之一，用作办公已不能有效发挥资产的最大价值。综合考虑到公司日常经营办公需要，公司拟以自有资金向鸿博房地产购买部分办公房产用于日常办公，符合公司长远发展战略。

本次交易为关联交易，交易价格以目前市场价格为基础确定，交易价格公允，不存在损害中小股东利益的情形。

七、年初至披露日与关联人累计已发生的各类关联交易的总金额

2017年，公司与鸿博房地产累计发生关联交易金额为1.34万元（含税），交易内容为销售红酒。2018年初至公告日公司与鸿博房地产尚未发生关联交易。

八、独立董事事前认可和独立意见

公司事前向独立董事提交了相关资料，独立董事进行了事前审查，同意将该关联交易事项提交第四届董事会2018年第一次临时会议审议。

独立董事针对该关联交易事项发表独立意见如下：本次购买房产，是为了满足公司未来发展战略对经营场地的需求，有利于公司的持续长远发展。本次房产转让定价依照市场价值的原则，关联交易遵循了客观、公平、公允的定价原则，不存在损害公司和全体股东利益的情形，不影响公司独立性。该关联交易已经公司第四届董事会2018年第一次临时会议审议通过，其程序是合法、合规的。我们同意该关联交易事项。

九、保荐机构核查意见

1、本次关联交易已经公司董事会审议批准、独立董事发表了同意意见、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》、《深圳证券交易所中小企业板上市公司规范运作指引》等相关规定的要求。

2、本次购买房产的关联交易是为了满足公司经营发展的需要，有利于公司的持续长远发展，本次房产转让定价依照市场价值的原则，关联交易价格公允，不存在损害公司和全体股东利益的情形。保荐机构对上述关联交易事项无异议。

十、保荐机构进行的核查工作

1、与公司董事长等谈话，询问本次关联交易的具体情况，并实地查看拟购买的办公房产；


2、核查拟购买办公房产的《土地使用权证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《商品房预售许可证》等文件；

3、查询比对拟购买办公房产附近区域在售写字楼的销售均价；

4、查阅鸿博房地产的工商资料等文件。

（以下无正文）

(本页无正文,为《国金证券股份有限公司关于鸿博股份有限公司购买房产暨关联交易的核查意见》之签字盖章页)

保荐代表人(签字): 

李 鸿



胥 娟

保荐机构(公章): 国金证券股份有限公司



2018年 2月 7日