

中原证券股份有限公司
关于河南清水源科技股份有限公司
关联交易事项的核查意见

中原证券股份有限公司（以下简称“中原证券”或“保荐机构”）作为河南清水源科技股份有限公司（以下简称“清水源”或“公司”）首次公开发行股票并在创业板上市的保荐机构和持续督导机构，根据《证券发行上市保荐业务管理办法》、《深圳证券交易所创业板股票上市规则》、《深圳证券交易所创业板上市公司规范运作指引》等相关法律、法规和规范性文件的要求，对清水源拟以自有资金购买新华联控股有限公司开发的房产所涉及关联交易的事项进行了审慎核查，具体情况如下：

一、关联交易概述

清水源拟购买新华联控股有限公司（以下简称“新华联控股”或“甲方”）开发的位于北京市通州区台湖镇外郎营村北京民企总部基地项目2套独栋房产。该两栋房产合计预测建筑面积4,981.46平方米（含地下室），合计购买价款为56,476,650.00元，总价最终按照房产竣工验收后的实测建筑面积进行结算，超出或少于合同约定的预测建筑面积的部分按合同约定的建筑单价进行结算。

本次交易对方新华联控股是持有清水源5%以上股份股东北京新华联产业投资有限公司的控股股东，故本次交易构成关联交易。本次交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

公司第三届董事会第七次会议、第三届监事会第五次会议审议通过了《关于公司向关联方购买办公用房的议案》，本交易事项已事先获得独立董事认可并发表了明确同意的意见，审议该交易事项时，独立董事发表了同意意见，关联董事郑柏梁、关联监事钟国奇进行了回避，议案经非关联董事过半数审议通过。决议程序符合《深圳证券交易所创业板股票上市规则》、《深圳证券交易所创业板上市公司规范运作指引》以及《公司章程》等有关规定。

本次交易尚需取得清水源股东大会审议通过，与该关联交易有关关联关系的股东将回避表决。

二、交易对方及关联方的基本情况

（一）交易对方概况

公司名称：新华联控股有限公司

法定代表人：傅军

注册号：1100000002756634

注册资本：人民币80,000万元

实收资本：人民币80,000万元

成立日期：2001年6月15日

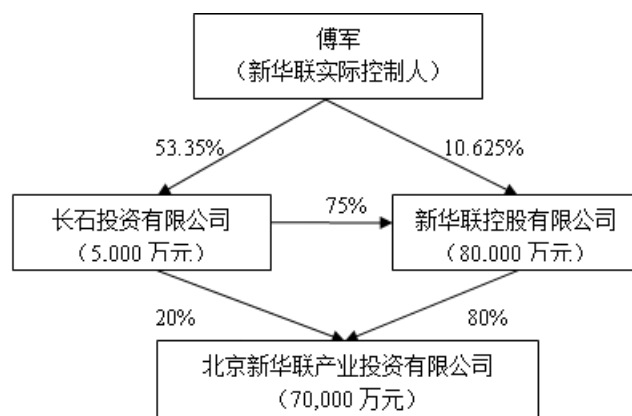
公司类型：其他有限责任公司

住所：北京市朝阳区东四环中路道家园18号新华联大厦17层

经营范围：批发预包装食品（食品流通许可证有效期至2016年09月24日）；餐饮、住宿（仅限分支机构经营）；房地产开发；销售自行开发的商品房；投资；接受委托进行企业经营管理；技术开发；技术转让；技术咨询；技术培训；销售百货、机械电器设备、金属材料、木材、建筑材料、装饰材料、五金交电、工艺美术品、针纺织品；出租商业用房。（领取本执照后，应到市住建委取得行政许可；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。）

（二）关联关系说明

本次交易对方新华联控股是持有清水源5%以上股份股东北京新华联产业投资有限公司的控股股东，其持有北京新华联产业投资有限公司80%的股权，公司实际控制人为傅军先生，股权结构图如下：



因此，本次交易构成关联交易。

三、交易标的基本情况

本次交易的标的为新华联控股开发的位于北京市通州区台湖镇外郎营村北京民企总部基地2套独栋房地产，该2栋房产所在房产开发项目已办理了国有建设用地使用证（编号为京通国用（2007出）第153号），建设用地规划许可证（编号为2008规（通）字地第0027号），建设工程规划许可证（编号为：建字第110112201300042号，2013规（通）建字第0029号），建筑工程施工许可证（编号为2013施（通）建字第0045号）。该开发项目已在政府相关部门召开的“2014年第2次研发、工业项目联审会”上通过，可以正常销售及合同备案。

根据清水源与新华联控股有限公司签署的《北京民企总部基地房屋定制合同》，清水源拟购买其21号、31号独栋房产，其中21号楼预测建筑面积为2,912.96平方米，其中地上面积为2,225.18平方米，地下面积为687.78平方米，地上四层，地下一层（上述面积数据最终以实测建筑面积（含公摊）为准）；31号楼预测建筑面积为 2,068.5平方米，其中地上面积为1,539.93平方米，地下面积为528.57平方米，地上三层，地下一层（上述面积数据最终以实测建筑面积（含公摊）为准）。

四、交易协议的主要内容

根据清水源与新华联控股有限公司签署的《北京民企总部基地房屋定制合同》，合同主要条款如下：

（一）交易标的物基本情况

清水源拟购买其21号、31号独栋房产，房产的使用功能为办公及研发、生

产。

21号楼预测建筑面积为2,912.96平方米，地上面积为2,225.18平方米，地下面积为687.78平方米，其中地上四层，地下一层（上述面积数据最终以实测建筑面积（含公摊）为准）。

31号楼预测建筑面积为2,068.5平方米，地上面积为1,539.93平方米，地下面积为528.57平方米，其中地上三层，地下一层（上述面积数据最终以实测建筑面积（含公摊）为准）。

（二）购买价款及支付方式

1、21号楼购买价款及支付方式

（1）21号楼购买单价为人民币 11,458.35元/平方米，合同总价为人民币大写：叁仟叁佰叁拾柒万柒仟柒佰元整（小写¥33,377,700.00元）（交易标的物总价最终按照交易标的物竣工验收后的实测建筑面积进行结算，超出或少于本合同约定的预测建筑面积的部分按本条款中建筑单价进行结算）。

（2）支付方式：

合同生效后，于5日内付款20%，金额为（人民币大写）陆佰陆拾柒万伍仟伍佰肆拾元整（¥6,675,540元）；2016年1月15日前付款30%，金额为（人民币大写）壹仟零壹万叁仟叁佰壹拾元整（¥10,013,310元）；2016年6月30日前付款30%，金额为（人民币大写）壹仟零壹万叁仟叁佰壹拾元整（¥10,013,310元）；2016年12月15日前付款20%，金额为（人民币大写）陆佰陆拾柒万伍仟伍佰肆拾元整（¥6,675,540元）。

交易标的物取得竣工验收备案表后5个工作日内，双方按照交易标的物实测建筑面积对购买价款进行据实结算，多退少补。清水源应自结算之日或视为结算之日起5个工作日内按结算总价向甲方付清尾款。

（3）购买价款结算

交易标的物取得竣工验收备案表后5个工作日内，甲方按照实测建筑面积编制制物购买总价结算书并送达清水源，清水源应自收到结算书之日起5个工作日内向甲方书面反馈确认意见或提出书面异议意见。前述期限届满，清水源既未

向甲方书面反馈确认意见也没提出书面异议意见的，交易双方一致同意，交易标的物购买总价按甲方编制的结算书确定的金额为准。该期限届满之日即视为双方结算之日。

2、31号楼购买价款及支付方式

（1）31号楼购买单价为人民币 11,167 元/平方米，合同总价为人民币大写：贰仟叁佰零玖万捌仟玖佰伍拾元整（小写¥23,098,950.00元）（交易标的物总价最终按照交易标的物竣工验收后的实测建筑面积进行结算，超出或少于本合同约定的预测建筑面积的部分按本条款中建筑单价进行结算）。

（2）支付方式：

合同生效后，于5日内付款20%，金额为（人民币大写）肆佰陆拾壹万玖仟柒佰玖拾元整（¥4,619,790元）；2016年1月15日前付款30%，金额为（人民币大写）陆佰玖拾贰万玖仟陆佰捌拾伍元整（¥6,929,685元）；2016年6月30日前付款30%，金额为（人民币大写）陆佰玖拾贰万玖仟陆佰捌拾伍元整（¥6,929,685元）；2016年12月15日前付款20%，金额为（人民币,大写）肆佰陆拾壹万玖仟柒佰玖拾元整（¥4,619,790元）。

交易标的物取得竣工验收备案表后5个工作日内，双方按照交易标的物实测建筑面积对购买价款进行据实结算，多退少补。清水源应自结算之日或视为结算之日起5个工作日内按结算总价向甲方付清尾款。

（3）购买价款结算

交易标的物取得竣工验收备案表后5个工作日内，甲方按照实测建筑面积编制制物购买总价结算书并送达清水源，清水源应自收到结算书之日起5个工作日内向甲方书面反馈确认意见或提出书面异议意见。前述期限届满，清水源既未向甲方书面反馈确认意见也没提出书面异议意见的，交易双方一致同意，交易标的物购买总价按甲方编制的结算书确定的金额为准。该期限届满之日即视为双方结算之日。

（三）交易标的物的交付

甲方应于合同生效后5日内向清水源交付交易标的物。

1、交易标的物交付条件

(1) 交易标的物取得建设工程竣工验收备案表。（另行有约定或提前进场装修准备的除外）

(2) 交易标的物满足合同约定的交付标准。

(3) 清水源已全额付清全部购买价款。

2、交易标的物满足上述约定交付条件的，甲方应不少于合同约定的交付时间前的7天书面通知清水源办理交易标的物交接手续。清水源应在甲方书面通知规定的交付日或之前到甲方指定的地点与甲方办理标的物交付手续，清水源不得借故拒绝或拖延办理交付手续。交易双方交接钥匙、签署该标的物之交接单，即视为该标的物交付完毕。清水源未能在交付使用通知书载明的最后期限与甲方办理标的物交付手续的，自该期限届满之次日起视为甲方已按照本合同约定向清水源交付交易标的物。自该期限届满之次日至第365日，清水源仍未办理交付手续的，甲方有权自行将该交易标的物另行处置，已收取的购买价款不予返还。

3、交易标的物交付时，如有未妥善之处，交易双方应在进行验收交接时签署清单确认。未列入确认清单中的，清水源日后无权要求甲方返修或向甲方索赔（属隐蔽性的质量缺陷除外）。清水源对交易标的物质量有异议的，应与甲方共同委托具备相应检测资质的第三方鉴定机构对交易标的物质量进行鉴定。经鉴定，若交易标的物符合本合同约定的定制要求及交付标准的，鉴定费用由清水源承担；若交易标的物不符合本合同约定的定制要求及交付标准的，鉴定费用由甲方承担，甲方还应予以免费修复。但清水源不得因对交易标的物的质量有异议拒绝办理交易标的物的交付手续。

4、交易标的物交付至清水源前，交易标的物毁损、灭失等相关风险由甲方承担；交易标的物交付或视为交付至清水源后，自交付之日起或视为交付之日起，交易标的物毁损、灭失等相关风险即转移至清水源承担。

5、交易标的物交付至清水源后，清水源即应按照国家法律、法规及甲方对本项目管理的相关规定交纳费用

（四）合同生效条件

协议经双方签字并盖章且经清水源股东大会审议通过之日起生效。如果在2015年8月10日之前，清水源仍未召开股东大会审议通过该项关联交易事项，则另行协商解决。

五、定价依据

清水源聘请了具有证券期货评估业务资格的中财宝信（北京）资产评估有限公司对本次交易涉及的房产进行评估，并出具了《河南清水源科技股份有限公司拟购买新华联控股有限公司房地产项目资产评估报告书》（中财评报字[2015]第078号）。评估机构采用市场法及收益法评估的拟购买房产于评估基准日2015年6月30日的市场价值为56,512,778.56元。

交易双方根据评估结果，经协商确定该两栋房产的交易价格合计金额为56,476,650.00元。评估结果与交易价款的差异率为0.064%，两者基本一致。

六、关联交易履行的审批程序

本次关联交易已经公司第三届董事会第七次会议、第三届监事会第五次会议审议通过，独立董事事前认可并发表了明确同意的意见，与该关联交易事项有利害关系的董事和监事回避表决。

公司第三届董事会第七次会议审议

七、保荐机构核查意见

中原证券核查了清水源关于本次关联交易事项的董事会、监事会会议资料和独立董事发表的独立意见、清水源与相关方签署的协议、评估机构出具的资产评估报告，并与公司相关人员进行沟通。

经核查，本保荐机构认为：本次交易定价以中财宝信（北京）资产评估有限公司出具的《河南清水源科技股份有限公司拟购买新华联控股有限公司房地产项目资产评估报告书》（中财评报字[2015]第078号）确定的评估值为依据，双方协商后确定，交易定价公允，不存在损害公司及全体股东，尤其是中小股东利益的情形。

本次关联交易已经公司董事会、监事会审议通过、独立董事事前认可并发表了明确同意的意见，本次关联交易事项决策程序符合《深圳证券交易所创业板股

票上市规则》、《深圳证券交易所创业板上市公司规范运作指引》以及《公司章程》等有关规定。

综上，本保荐机构对本次关联交易事项无异议。

（以下无正文。）

（本页无正文，为《中原证券股份有限公司关于河南清水源科技股份有限公司关联交易事项的核查意见》之签字盖章页。）

保荐代表人：_____

林泽言

武佩增

中原证券股份有限公司

年 月 日