

中信证券股份有限公司

关于杭州滨江房产集团股份有限公司

向合作开发项目收取项目管理服务费暨关联交易事项之核查意见

中信证券股份有限公司（以下简称“中信证券”或“保荐机构”）作为杭州滨江房产集团股份有限公司（以下简称“滨江集团”或“公司”）2015 年非公开发行业股票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》、《深圳证券交易所股票上市规则（2014 年修订）》、《深圳证券交易所上市公司保荐工作指引（2014 年修订）》、《深圳证券交易所中小企业板上市公司规范运作指引（2015 年修订）》等有关规定，对滨江集团向合作开发项目收取项目管理服务费暨关联交易事项进行了核查，具体如下：

一、关联交易概述

1、基本情况

为充分发挥公司管理和品牌优势，实现合作开发项目的利益最大化，滨江集团与合作方合作开发的项目通常由滨江集团提供开发管理服务并向滨江集团支付管理服务费。

滨江集团部分合作开发项目的开发主体为公司参股子公司，公司关联自然人担任该等参股子公司的董事，故滨江集团向该等合作开发项目提供开发管理服务并收取管理服务费构成关联交易。关联交易具体情况如下：

关联方名称	项目名称	管理服务费
杭州万家之星房地产开发有限公司	万家之星	按项目总销售额的 2.5%向公司支付项目管理费用。
杭州京滨置业有限公司	江南之星	按项目销售收入的 4%向公司支付项目管理费用和销售费用。
杭州信达地产有限公司	信达滨江·壹品	按项目总销售回款的 3.7%向公司支付项目管理费用和销售费用。
杭州滨保房地产开发有限公司	翡翠海岸	按项目总销售回款的 3.5%向公司支付项目管理费和销售费用。

2、关联关系说明

1) 杭州万家之星房地产开发有限公司系公司参股子公司，公司持有其 35%

的股权，公司常务副总经理余忠祥先生担任该公司董事。

2) 杭州京滨置业有限公司系公司参股子公司，公司持有其 33%的股权，公司董事、总经理朱慧明先生担任该公司董事。

3) 杭州信达地产有限公司系公司参股子公司，公司间接持有其 20%的股权，公司董事、总经理朱慧明先生担任该公司董事，公司常务副总经理张洪力先生担任该公司董事。

4) 杭州滨保房地产开发有限公司系公司参股子公司，公司持有其 33%的股权，公司董事、总经理朱慧明先生担任该公司董事。

根据《深圳证券交易所股票上市规则》的相关规定，杭州万家之星房地产开发有限公司、杭州京滨置业有限公司、杭州信达地产有限公司、杭州滨保房地产开发有限公司系公司关联方。

3、董事会审议情况

公司第四届董事会第二十六次会议审议通过了《关于收取项目管理服务费暨关联交易的议案》，关联董事朱慧明先生回避表决。该议案已得到独立董事的事前认可。

4、本次关联交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

二、关联方基本情况

1、杭州万家之星房地产开发有限公司

公司名称：杭州万家之星房地产开发有限公司

成立时间：2016 年 2 月 23 日

法定代表人：汝海林

注册资本：5,000.00 万元

股权结构：滨江集团持有其 35%的股权，杭州滨林企业管理有限公司持有其 35%的股权，杭州西湖房地产集团有限公司持有其 30%的股权

注册地址：杭州市余杭区良渚街道时代大厦 1409 室

经营范围：房地产开发经营，房屋租赁

2、杭州京滨置业有限公司

公司名称：杭州京滨置业有限公司

成立时间：2015 年 11 月 12 日

法定代表人：包海利

注册资本：5,000.00 万元

股权结构：滨江集团持有其 33%的股权，中铁房地产集团浙江京城投资有限公司持有其 34%的股权，深圳联新投资管理有限公司持有其 33%的股权

注册地址：杭州市萧山区北干街道建设一路 1 号中栋国际银座 1 幢 1005-1 室

经营范围：房地产开发经营，投资管理

3、杭州信达地产有限公司

公司名称：杭州信达地产有限公司

成立时间：2016 年 3 月 7 日

法定代表人：张维民

注册资本：10,000 万元

股权结构：滨江集团间接持有其 20%的股权，浙江信达地产有限公司直接和间接合计持有其 80%的股权

注册地址：杭州市上城区秋涛路 178 号 5 号楼 319 室

经营范围：房地产开发经营，房屋租赁

4、杭州滨保房地产开发有限公司

公司名称：杭州滨保房地产开发有限公司

成立时间：2016 年 7 月 6 日

法定代表人：陈冬桔

注册资本：10,000 万元

股权结构：滨江集团持有其 33%的股权，浙江保利房地产开发有限公司持有 34%的股权，杭州滨岚企业管理有限公司持有其 33%的股权

注册地址：杭州市上城区钱江路 639 号 1148 室

经营范围：房地产开发经营

三、关联交易的定价政策及定价依据

本次关联交易价格根据公司项目管理费的收取标准，结合开发管理项目具体情况，由公司与项目合作方协商确定。

四、本次关联交易对公司的影响

本次关联交易符合公司通过管理输出和品牌输出获取稳定管理费的发展战略，将增加公司的利润来源。

五、年初至披露日与该关联人累计已发生的各类关联交易的总金额

年初至披露日，公司与上述关联人累计已发生的各类关联交易总金额为 1,500 万元。

六、独立董事事前认可和独立意见

独立董事对本次关联交易进行了事前认可，并发表如下独立意见：本次关联交易符合公司通过管理输出和品牌输出获取稳定管理费的发展战略，将增加公司的盈利点。董事会在审议上述该事项时，关联董事回避表决。本次关联交易决策程序合规、定价公允，不存在损害公司及中小股东利益的情形，我们同意本次关联交易。

七、保荐机构的保荐意见

保荐机构对滨江集团向关联方收取项目管理费的关联交易事项进行了核查，

认为：

本次关联交易事项已经公司第四届董事会第二十六次会议审议通过，关联董事回避了表决，公司独立董事已事前认可并发表了同意意见，履行了必要的审批程序，符合《深圳证券交易所中小企业板上市公司规范运作指引（2015 年修订）》等相关法律法规及《公司章程》规定，决策程序合法有效。保荐机构对公司向关联方收取项目管理费的关联交易事项无异议。

（此页无正文，为《中信证券股份有限公司关于杭州滨江房产集团股份有限公司
向合作开发项目收取项目管理服务费暨关联交易事项之核查意见》之签字盖章页）

保荐代表人（签名）：_____

石 衡

计玲玲

中信证券股份有限公司

2017 年 4 月 15 日