

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提请股东大会授权董事会 批准控股子公司为其股东提供财务资助额度的核查意见

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 A 股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）》及《中小企业板信息披露业务备忘录第 27 号：对外提供财务资助》等有关规定，对滨江集团提请股东大会授权董事会批准控股子公司为其股东提供财务资助额度的事项进行了核查，具体如下：

一、财务资助事项概述

滨江集团部分项目由公司与合作方共同设立项目公司（目前该等项目公司均为公司控股子公司，以下简称“项目公司”）进行合作开发。鉴于房地产项目开发周期较长的特点，在合作项目预售后，为提高资金的使用效率，保护合作各方的合法经济利益，项目公司将在充分保证项目后续建设和项目公司正常经营所需资金的前提下，按股权比例向公司及合作方提供财务资助。

为提高上述财务资助事项的实施效率，经公司第四届董事会第二十六次会议审议通过，同意提请股东大会授权公司董事会批准自 2016 年年度股东大会作出决议之日起至 2018 年召开 2017 年年度股东大会前项目公司为合作方股东提供财务资助的额度为人民币 69 亿元。具体情况如下：

（一）上述授权董事会批准项目公司为合作方股东提供财务资助，包括以下情形：

- 1、为资产负债率超过 70%的资助对象提供的财务资助；
- 2、单次财务资助金额或者连续十二个月内累计提供财务资助金额超过公司

最近一期经审计净资产 10%;

3、公司章程或深圳证券交易所规定的其他情形。

(二) 项目公司将按股权比例向公司及合作方股东提供财务资助。各项目公司向合作方股东提供财务资助金额预计如下:

项目公司名称	合作项目	合作方名称	股权比例		向合作方提供财务资助金额(亿元)
			公司	合作方	
杭州滨绿房地产开发有限公司	武林壹号项目	杭州绿智科技有限公司、杭州添惠投资管理有限公司	50%	50%	21.00(预估)
杭州滨江商博房地产开发有限公司	华家池公寓	浙江中国小商品城集团股份有限公司	51%	49%	7.00(预估)
浙江锦绣天成置业有限公司	锦绣之城	河北天成房地产开发有限公司、河北融投置业有限公司	51%	49%	12.00(预估)

杭州滨润房地产开发有限公司	东方星城	杭州润枫置业有限公司、德清凯悦投资合伙企业（有限合伙）、浙江华威建材有限公司、杭州张生记艺苑餐饮有限公司、杭州美澜酒店管理有限公司	30%	70%	15.00(预估)
杭州滨通房地产开发有限公司	东方名府	杭州滨汇企业管理有限公司、杭州滨谷企业管理有限公司、杭州梁悦置业有限公司	26%	74%	5.00（预估）
杭州滨旭置业有限公司	东方悦府	杭州旭州投资管理有限公司、杭州旭兆	32%	68%	6.00（预估）

		投资管理 有限公司、 上海旭登 实业有限公司、杭州 旭高投资管理有限 公司			
杭州春盛 置业有限公司	大江名府	明盛控股集团有限 公司、杭州 江凯投资管理有限 公司等	31%	69%	3.00（预估）
合计金额	--	--	--	--	69.00（预估）

（三）以上经股东大会授权的由董事会批准的提供财务资助事项，必须经出席董事会的三分之二以上的董事同意并做出决议。

（四）项目公司与公司及合作方就提供财务资助签订具体实施协议时，将对如下事项进行约定：

1、如项目公司在后续经营过程中需要追加投资或归还银行贷款，而项目公司账面资金不足以支付时，公司与合作方将按投资比例及时补足资金。

2、如项目公司完成合作项目的开发，公司与合作方可用从项目公司应分得之利润抵付财务资助款。

（五）财务资助的风险控制措施

项目公司与公司及合作方就提供财务资助签订具体实施协议时，公司与合作方将在协议中明确约定：归还财务资助款项的义务由接受财务资助对象或其它第三方提供担保。

(六) 项目公司与公司及合作方就提供财务资助签订具体实施协议时，公司将按相关规定及时履行信息披露义务。

上述授权尚需提交公司股东大会审议。

二、接受财务资助对象的基本情况

接受财务资助对象为公司和相关项目的合作方，公司与相关项目合作方不存在关联关系。相关项目合作方情况如下：

1、杭州绿智科技有限公司和杭州添惠投资管理有限公司

杭州绿智科技有限公司和杭州添惠投资管理有限公司为武林壹号项目的合作方，上述合作方合计持有公司控股子公司杭州滨绿房地产开发有限公司 50% 的股权。

杭州绿智科技有限公司，住所：杭州市拱墅区沈半路 230 号，法定代表人：寿柏年，注册资本：4980 万美元，经营范围：软件开发、网络技术开发。

杭州添惠投资管理有限公司，住所：杭州市拱墅区沈半路 230 号，法定代表人：寿柏年，注册资本：380,000,000.00 元，经营范围：房地产咨询、投资管理（除证券、期货），物业管理（以上经营范围不含国家法律法规规定禁止、限制和许可经营的项目）

2、浙江中国小商品城集团股份有限公司

浙江中国小商品城集团股份有限公司系公司华家池项目的合作方，持有公司控股子公司杭州滨江商博房地产开发有限公司 49% 的股权。

浙江中国小商品城集团股份有限公司具体情况如下：注册地址：浙江省义乌市福田路 105 号海洋商务楼，注册资本：5,443,214,176 元；法定代表人：朱旻；经营范围：许可经营项目：无，一般经营项目：实业投资开发，投资管理，市场开发经营，市场配套服务，金属材料、建筑装饰材料、百货、针纺织品、五金交电化工、办公设备通信设备（不含无线）、机电设备的销售，提供网上交易平台和服务，网上交易市场开发经营，信息咨询服务。自营和代理内销商品范围内商品的进出口业务。经营进料加工和“三来一补”业务，经营对销贸易和转口贸

易，含下属分支机构的经营范围。（上述经营范围不含国家法律法规规定禁止、限制和许可经营的项目。）

3、河北天成房地产开发有限公司、河北融投置业有限公司

河北天成房地产开发有限公司和河北融投置业有限公司是锦绣之城项目的合作方，上述合作方合计持有公司控股子公司浙江锦绣天成置业有限公司 49% 的股权。

河北天成房地产开发有限公司具体情况：住所：石家庄市新华区新华路 32 号天成商港；法定代表人：赵勇强；注册资本：叁仟万元整；经营范围：房地产开发与经营；建筑装饰材料批发、零售。

河北融投置业有限公司具体情况：住所：石家庄市建设南大街 163 号；法定代表人：程耿；注册资本：壹亿元；经营范围：房地产开发、经营、租赁及物业服务（凭资质证书经营）；房地产销售策划代理；对工业、商业、交通运输业、采矿业、科技、能源、房地产、农业的投资及管理；企业管理，资产并购、重组咨询服务；园林绿化工程、土石方工程、房屋建筑工程、地基基础工程、室内外装饰装修工程施工（凭资质证书经营）；酒店管理服务。

4、杭州润枫置业有限公司、德清凯悦投资合伙企业（有限合伙）、浙江华威建材集团有限公司、杭州张生记艺苑餐饮有限公司、杭州美澜酒店管理有限公司

杭州润枫置业有限公司、德清凯悦投资合伙企业（有限合伙）、浙江华威建材集团有限公司、杭州张生记艺苑餐饮有限公司、杭州美澜酒店管理有限公司系公司东方星城项目的合作方，上述合作方合计持有公司控股子公司杭州滨润房地产开发有限公司 70% 的股权。

杭州润枫置业有限公司具体情况：住所：杭州市江干区航海路 255 号一楼；法定代表人：张德明；注册资本：2000 万元；经营范围：房地产开发经营。

德清凯悦投资合伙企业（有限合伙）具体情况：主要经营场所：湖州市德清县武康镇志远南路 425 号 A303 室。执行事务合伙人：浙江凯银投资管理有限公司（委派代表：朱红）。合伙企业类型：有限合伙企业，经营范围：实业投资，

投资管理（除证券、期货）。

浙江华威建材集团有限公司具体情况：住所：杭州市经济技术开发区下沙街道围垦街 436 号；法定代表人：童志华；注册资本：7000 万元；经营范围：许可经营范围：生产：混凝土；一般经营范围：实业投资；批发、零售；水泥制品，建筑材料，钢材，沥青，混凝土外加剂。

杭州张生记艺苑餐饮有限公司具体情况：住所：上城区飞云江路 45 号一、二层；法定代表人：张国伟；注册资本：50 万元；经营范围：服务：中餐制售。

杭州美澜酒店管理有限公司具体情况：住所：杭州市江干区大世界五金城 17 幢 1 单元 301 室；法定代表人：黄妙福；注册资本：200 万元；经营范围：服务：酒店管理，会晤服务，房产中介，物业管理。

5、杭州滨汇企业管理有限公司、杭州滨谷企业管理有限公司、杭州梁悦置业有限公司

杭州滨汇企业管理有限公司具体情况：住所：杭州市江干区秋涛北路 67 号 209 室；法定代表人：唐云龙；注册资本：2 万元；经营范围：服务：企业管理咨询。

杭州滨谷企业管理有限公司具体情况：住所：杭州市江干区秋涛北路 67 号 210 室；法定代表人：吴立平；注册资本：2 万元；经营范围：服务：企业管理咨询。

杭州梁悦置业有限公司具体情况：住所：拱墅区湖墅南路 186 号 1102 室；法定代表人：王晓敬；注册资本：10000 万元；经营范围：房地产开发、经营；酒店管理；企业管理咨询；自有房屋租赁；物业管理；房地产中介服务；建筑工程、道路交通设施工程、土石方工程、室内外装饰工程的设计、施工（凭资质证书经营）；广告设计；企业管理咨询；市场营销策划；会展服务；会务服务；制冷设备的技术开发、上门安装（凡涉及许可证、资质证书的，凭有效许可证、资质证书经营）。

6、杭州旭州投资管理有限公司、杭州旭兆投资管理有限公司、上海旭登实业有限公司、杭州旭高投资管理有限公司

杭州旭州投资管理有限公司具体情况：住所：杭州萧山科技城 205-20 室（萧山区钱江农场）；法定代表人：吴立平；注册资本：10 万元；经营范围：投资管理、投资咨询（除证券、期货、基金）；计算机技术开发、网络技术开发。

杭州旭兆投资管理有限公司具体情况：住所：杭州萧山科技城 205-18 室（萧山区钱江农场）；法定代表人：朱慧明；注册资本：10 万元；经营范围：投资管理、投资咨询（除证券、期货、基金）；计算机技术开发、网络技术开发。

杭州旭高投资管理有限公司具体情况：住所：杭州萧山科技城 309-11 室（萧山区钱江农场）；法定代表人：汤西蓉；注册资本：100 万元；经营范围：投资管理、投资咨询（除证券、期货、基金）；计算机技术开发、网络技术开发。

7、明盛控股集团有限公司、杭州江凯投资管理有限公司

明盛控股集团有限公司具体情况：住所：杭州市萧山区义蓬街道外六工段；法定代表人：邵建明；注册资本：5200 万元；经营范围：生产：颜料、化工产品中间体（除化学危险品及易制毒化学品）；经销：化工产品（除危险化学品及易制毒化学品）；经营本企业自产产品及技术的出口业务和本企业所需的机械设备、零配件、原辅材料及技术的进口业务，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外

杭州江凯投资管理有限公司具体情况：住所：杭州市江干区秋涛北路 109、111 号一楼 40 座；法定代表人：贺叶江；注册资本：300 万元；经营范围：服务：投资管理、投资咨询（除期货、证券），市场营销策划，企业形象策划，商务信息咨询（除商品中介），企业管理咨询，摄影服务，图文制作（除制版），国内广告代理；批发零售：文化用品，办公设备，日用百货，家用电器，五金交电，电子产品，计算机软硬件，音响器材，照相器材，机电设备，金属材料，建材，家居，体育用品，通讯器材及设备；其他无需报经审批的一切合法项目。

三、提供财务资助的风险控制

项目公司与公司及合作方就提供财务资助签订具体实施协议时，公司与合作方将在协议中明确约定：归还财务资助款项的义务由接受财务资助对象或其它第三方提供担保。

四、董事会意见

项目公司在充分保证项目后续建设及项目公司营运所需资金的前提下按股权比例向公司及合作方提供财务资助，有利于双方的合作，也有利于提高资金的使用效率，更好地保护合作各方的合法经济利益。

鉴于：1) 上述合作方经济实力强，经营情况和信用状况良好，具备良好的偿债能力；2) 项目公司与公司及合作方就提供财务资助签订具体实施协议时，将对如下事项做出约定：如项目公司在后续经营过程中需要追加投资或归还银行贷款，而项目公司账面资金不足以支付时，公司与合作方将按投资比例及时补足资金。如项目公司完成合作项目的开发，公司与合作方可用从项目公司应分得之利润抵付财务资助款，且归还财务资助款项的义务由接受财务资助对象或其它第三方提供担保。董事会认为财务资助风险可控。

五、公司承诺事项

(一) 在以下期间，公司不得对外提供财务资助（委托贷款）：

- 1、使用闲置募集资金暂时补充流动资金期间。
- 2、将募集资金投向变更为永久性补充流动资金后十二个月内。
- 3、将超募资金永久性用于补充流动资金或者归还银行贷款后的十二个月内。

(二) 公司对外提供财务资助（委托贷款）后的十二个月内，不使用闲置募集资金暂时补充流动资金，不将募集资金投向变更为永久性补充流动资金，不将超募资金永久性用于补充流动资金或者归还银行贷款。

六、履行的审批程序

公司第四届董事会第二十次会议审议通过了《关于提请股东大会授权董事会批准控股子公司为其股东提供财务资助额度的议案》，同意提请股东大会授权公司董事会批准自2016年年度股东大会作出决议之日起至2018年召开2017年年度股东大会前项目公司为合作方股东提供财务资助的额度为人民币69亿元。其中全体董事三分之二以上和独立董事三分之二以上同意，并将《关于提请股东大会

授权董事会批准控股子公司为其股东提供财务资助额度的议案》提交公司2016年度股东大会审议。

独立董事对公司关于提请股东大会授权董事会批准控股子公司为其股东提供财务资助额度的事项发表了同意意见。

七、独立董事的独立意见

独立董事发表独立意见如下：

项目公司在充分保证项目后续建设及项目公司营运所需资金的前提下按股权比例向公司及合作方提供财务资助，有利于提高资金的使用效率，更好地保护合作各方的合法经济利益，也有利于双方的合作。

合作方经济实力强，经营情况和信用状况良好，具备良好的偿债能力。项目公司与公司及合作方就提供财务资助签订具体实施协议时，将对如下事项进行约定：1）如项目公司在后续经营过程中需要追加投资或归还银行贷款，而项目公司账面资金不足以支付时，公司与合作方将按投资比例及时补足资金。2）如项目公司完成合作项目的开发，公司与合作方可用从项目公司应分得之利润抵付财务资助款，3）归还财务资助款项的义务由接受财务资助对象或其它第三方提供担保。鉴于上述情况，此类财务资助风险处于可控范围内。

本次授权事项经公司第四届董事会二十六次会议审议通过后，尚需提交公司股东大会审议，其决策程序合法有效。

八、公司累计对外提供财务资金金额及逾期情况

截至本公告日，公司控股子公司向其股东累计提供的财务资助金额为190,856.38万元。公司对外提供财务资助不存在逾期情况。

九、保荐机构意见

保荐机构对上述财务资助授权批准事项的相关情况进行了核查，认为：

1、公司上述财务资助授权批准事项已经公司第四届董事会第二十六次会议审议通过，独立董事发表了同意意见，相关程序符合《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）》等法律法规的规定；

2、项目公司在充分保证项目后续建设及项目公司营运所需资金的前提下按股权比例向公司及合作方提供财务资助，有利于提高资金的使用效率，有利于更好地保护合作各方的合法经济利益。公司财务资助对象经济实力强，经营情况和信用状况良好，具备良好的偿债能力，且与滨江集团不存在关联关系。同时，公司采取了被资助对象或者其他第三方就财务资助（委托贷款）事项提供担保等风险防范措施，不存在损害公司及全体股东利益的情形。

综上所述，保荐机构对公司提请股东大会授权批准公司控股公司为其股东提供财务资助额度的事项无异议。

（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提请股东大会授权董事会批准控股子公司为其股东提供财务资助额度的核查意见》之签字盖章页）

保荐代表人：

石衡

计玲玲

中信证券股份有限公司

2017 年 4 月 15 日