

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

预计 2018 年度日常性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，对滨江集团预计 2018 年度日常性关联交易事项进行了核查，具体如下：

一、日常关联交易基本情况

（一）关联交易概述

滨江集团于 2018 年 3 月 15 日召开第四届董事会第四十四次会议审议通过《关于预计 2018 年度日常性关联交易的议案》，对公司 2018 年拟与关联方杭州滨江物业管理有限公司（以下简称“滨江物业”）、杭州滨江餐饮管理有限公司（以下简称“滨江餐饮”）发生的日常性关联交易进行了预计，关联董事戚金兴、朱慧明、莫建华回避表决。

根据《深圳证券交易所股票上市规则》、《深圳证券交易所中小板规范运作指引》和《公司章程》相关规定，本次关联交易事项在董事会的审批权限范围内，无需提交公司股东大会审议。

（二）预计 2018 年关联交易类别和金额

单位：万元

关联交易类别	关联人	关联交易内容	关联交易定价原则	合同签订金额或预计金额	上年发生金额
接受关联人提供的劳务	杭州滨江物业管理有限公司	接受劳务	市场价	9,500.00	4,631.84
向关联人出租房屋	杭州滨江物业管理有限公司	租赁	市场价	60.00	17.33
接受关联人提	杭州滨江餐饮	接受劳务	市场价	450.00	329.91

关联交易类别	关联人	关联交易内容	关联交易定价原则	合同签订金额或预计金额	上年发生金额
供的劳务	管理有限公司				
合计				10,010.00	4,979.08

(三) 上一年度日常关联交易实际发生情况

单位：人民币：万元

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额
杭州滨江物业管理有限公司	母公司滨江控股公司之子公司	接受劳务	物业管理服务	市场价	市场价	4,631.84
杭州滨江物业管理有限公司	母公司滨江控股公司之子公司	租赁	向关联人出租房屋	市场价	市场价	17.33
杭州滨江餐饮管理有限公司	母公司滨江控股公司之子公司	接受劳务	餐饮服务	市场价	市场价	297.85
合计						4,979.08

二、关联人介绍和关联关系

(一) 杭州滨江物业管理有限公司

- 1、法定代表人：朱立东
- 2、注册地址：浙江省杭州市江干区秋涛北路 79 号 401 室
- 3、注册资本：2000 万元
- 4、成立日期：1997 年 04 月 21 日
- 5、企业类型：有限责任公司(台港澳法人独资)

6、经营范围：服务：物业管理，房产中介，停车场管理（凭登记证经营），餐饮企业管理，餐饮服务（凭许可证经营），家政服务，水电上门安装及维修，游泳(凭有效许可证经营)，室内装饰工程，家电上门安装及维修；批发、零售：建筑、装饰材料，家具，家用电器；会展服务。（涉及国家规定实施准入特别管理措施的除外）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

7、与公司的关联关系：滨江物业系公司控股股东杭州滨江投资控股有限公司之全资子公司，根据《深圳证券交易所股票上市规则》等相关规定，滨江物业

系公司关联方。

8、履约能力分析：滨江物业是依法注册成立，依法存续的法人主体，经营正常，具备正常的履约能力。

（二）杭州滨江餐饮管理有限公司

1、法定代表人：朱慧明

2、注册地址：杭州市江干区秋涛北路 67 号 302 室

3、注册资本：300 万元

4、成立日期：2011 年 07 月 18 日

5、企业类型：一人有限责任公司（私营法人独资）

6、经营范围：服务：餐饮管理；含下属分支机构经营范围。

7、与公司的关联关系：滨江餐饮系公司控股股东杭州滨江投资控股有限公司之全资子公司；公司董事、总经理朱慧明先生担任滨江餐饮之执行董事、法定代表人，根据《深圳证券交易所股票上市规则》的规定，滨江餐饮系公司关联方。

8、履约能力分析：滨江餐饮是依法注册成立，依法存续的法人主体，经营正常，具备正常的履约能力。

三、关联交易的定价政策

接受滨江物业提供物业服务的价格在参考下述因素的基础上，由双方协商确定：所需物业服务项目具体情况、物业服务的成本、独立第三方提供类似服务的价格。

向关联方出租房屋之交易价格系在参考出租房屋附近的类似物业的当前市价基础上，由双方协商确定。

接受滨江餐饮提供劳务的价格根据市场价格确定。

四、关联交易的目的和对公司的影响

上述关联交易有利于充分利用关联方拥有的资源为公司的生产经营服务，实现优势互补。关联交易遵循公平、公开、公正原则，未损害公司利益，不会对公司本期及未来的财务状况、经营成果产生重大的影响，不会影响公司的独立性。

五、独立董事的独立意见

公司董事会审议表决该议案时，关联董事回避表决，本次关联交易事项的表决程序符合《公司法》、《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》等规范性文件的要求及《公司章程》的有关规定。本次关联交易是在公开、公平、互利的基础上进行的，交易价格按照市场化原则确定，不存在损害公司和其他股东利益的情形。公司确定的 2018 年日常关联交易金额符合公司业务发展的客观情况。我们同意本次关联交易事项。

六、保荐机构的核查意见

保荐机构对公司预计 2018 年度日常性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四十四次会议审议通过，关联董事回避了表决，公司独立董事发表同意意见，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。本次关联交易是在公开、公平、互利的基础上进行的，交易价格按照市场化原则确定，不存在损害公司和其他股东利益的情形。保荐机构对公司预计 2018 年年度日常性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
预计 2018 年度日常性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

2018 年 3 月 16 日