

杭州滨江房产集团股份有限公司

非公开发行股票申请文件反馈意见的回复

中国证券监督管理委员会：

贵会于 2015 年 10 月 23 日出具的《杭州滨江房产集团股份有限公司非公开发行股票申请文件反馈意见》（以下简称“反馈意见”）已收悉。杭州滨江房产集团股份有限公司（以下简称“发行人”、“公司”）会同中信证券股份有限公司（以下简称“保荐机构”）、天健会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“会计师事务所”）等有关中介机构对反馈意见所列的问题进行了逐项核查、落实和说明，现答复如下，请予以审核。

本反馈意见答复中的报告期特指 2012 年、2013 年、2014 年和 2015 年 1-6 月。

本专项核查报告的字体情况如下：

反馈意见所列问题	黑体
对问题的回答	宋体
中介机构意见	宋体、加粗

一、重点问题

1. 华家池项目开发主体为滨江商博公司，为申请人控股子公司，持股比例 51%。本项目预计总投资为 721,313 万元，计划使用募集资金 130,000 万元，投入方式为申请人单方向项目公司提供委托贷款。

请申请人说明与少数股东关于该项目的合作协议中项目出资有关内容的安排，并说明由申请人单方向项目公司提供委托贷款是否损害上市公司及中小股东的利益。

答复：

（一）关于华家池项目的协议安排

滨江商博公司少数股东浙江中国小商品城集团股份有限公司（以下简称“小商品城”）系 A 股上市公司，股票代码为“600415.SH”，股票简称为“小商品城”。2013 年 9 月，发行人与小商品城合作通过招拍挂方式竞得杭政储出（2013）59 号地块，为开发上述地块，双方签订《杭政储出（2013）59 号地块项目投资协议书》，共同投资设立项目公司，约定发行人现金出资 25,500 万元，占注册资本的 51%，小商品城现金出资 24,500 万元，占注册资本的 49%。

2014 年 1 月，发行人与小商品城签订《杭政储出（2013）59 号地块项目合作开发协议书》，约定双方按照股权比例投入项目公司注册资本以及后续开发建设所需资金，实现项目地块的合作开发。双方还约定项目公司经营所需的资金，除注册资本金、追加注册资本金以及股东已经投入的其他资金外，其余资金由项目公司自行承担并筹措，双方均有义务利用自身资源为项目公司融资提供便利条件。

2015 年 6 月，针对华家池项目后续开发建设资金，发行人与小商品城签订《杭州滨江商博房地产开发有限公司股东单方提供委托贷款的协议书》，作为原有合作协议的补充，双方约定：1、发行人将通过非公开发行股票方式募集资金，并以募集资金中不超过 13 亿元通过委托贷款方式用于华家池项目建设；2、若发行人以非公开发行股票募集资金向项目公司提供委托贷款，则就该部分投入资金，小商品城无需同比例投入；3、单方委托贷款年利率为 7.06%；4、在发行人非公开募集资金到位之前，可以以自有资金通过委托贷款方式先行投入，并在募

集资金到位后予以置换；4、除发行人以非公开发行募集资金发放不超过 13 亿元的单方委托贷款外（包括发行人在募集资金到位之前先行投入并明确今后拟以募集资金置换的部分），项目公司其他资金短缺应由双方股东按照持股比例投入，或由项目公司自行通过融资解决；6、如因任何原因导致发行人非公开发行融资未获审批或未成功发行等募集资金无法到位的情况发生，发行人不承担违约责任。

（二）关于发行人单方委托贷款的必要性分析

1、华家池项目存在较大规模的资金缺口

华家池项目预计总投资为 721,313 万元，其中土地成本 452,328 万元，建设施工费用 198,472 万元，期间费用及资本化利息 70,513 万元。

在滨江商博公司设立及项目开始后，发行人和小商品城按照股权比例投入注册资本和股东借款，滨江商博公司利用上述资金及自行融资获得的资金开发华家池项目。截至本次非公开发行的董事会决议公告日（即 2015 年 6 月 6 日），华家池项目已投入 462,108 万元，资金缺口为 259,205 万元。该等资金缺口较大，需要股东协助项目公司共同解决，方可保证项目顺利进行，进而有利于股东获得投资回报。

2、合作方小商品城基于经营战略考虑未进行等比例出资

华家池项目的合作方小商品城系在 A 股上市的商业服务业公司，业务范围包括市场经营、商品销售、酒店服务、展览广告和房地产销售等，其中，市场经营及商品销售是构成小商品城营业收入的主要来源，2015 年 1-6 月占营业收入的比重为 73.77%。总体而言，小商品城的主业为商业服务业，而非房地产行业，小商品城对滨江商博公司的投资为长期股权投资，投资目的为获得财务投资回报，因此，小商品城基于自身的经营战略以及资金情况的考虑，并与发行人协商后确定此次不进行等比例投资，由发行人以委托贷款方式进行单方面投资。

综上，华家池项目存在较大规模的资金缺口，而合作方小商品城基于自身经营战略及资金情况的考虑未进行等比例投资，因此，经双方协商后，决定由发行人向华家池项目提供单方委贷，从而保证华家池项目的顺利推进。

（三）关于发行人单方委托贷款是否损害上市公司及中小股东利益的分析

经发行人与小商品城协商，双方同意本次由发行人向华家池项目提供单方委托贷款，委托贷款的年利率为 7.06%，该等委托贷款方式及利率情况可以保障华家池项目的顺利推进及发行人、发行人股东的利益不受损害：

1、本次单方委托贷款符合现行法规要求

《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）》规定：“3.3.13 董事在审议为控股子公司（上市公司合并报表范围内且持股比例超过 50%的控股子公司除外）、参股公司提供财务资助时，应当关注控股子公司、参股公司的其他股东是否按出资比例提供财务资助且条件同等，是否存在直接或者间接损害公司利益的情形，以及公司是否按规定履行审批程序和信息披露义务。”；“7.4.5 上市公司不得为董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人及其控股子公司等关联人提供资金等财务资助。上市公司为其持股比例不超过 50%的控股子公司、参股公司提供资金等财务资助的，该控股子公司、参股公司的其他股东原则上应当按出资比例提供同等条件的财务资助。”由前述规定可见，上市公司对其持股比例超过 50%的控股子公司提供借款，并不属于现行法规要求其他股东进行同比例借款的情形范畴。因此，本次发行人向华家池项目提供单方委托贷款未违反现行法规，符合有关法规要求。

2、本次单方委托贷款利率高于同期银行贷款基准利率及滨江商博公司同类用途贷款的利率

本次单方委托贷款系债权性质，用途为项目开发建设，与项目开发贷款用途相同。根据中国人民银行最新贷款利率，一至五年（含五年）的中长期贷款的基准利率为 4.75%。同时，根据滨江商博公司最新于 2014 年 12 月 31 日签订的开发贷合同，其 5 年期的开发贷利率为同期贷款基准利率加上 1.06%，按照最新的一至五年（含 5 年）贷款基准利率 4.75% 计算，该笔贷款实际利率为 5.81%。因此，本次单方委托贷款利率（7.06%）高于同期银行贷款基准利率，且高于项目现有开发贷款利率。

3、本次单方委托贷款利率高于发行人平均银行贷款利率

截至 2015 年 9 月 30 日，发行人加权平均的银行贷款利率为 6.80%。2015 年 7 月 22 日，发行人新取得的农业银行萧山分行及交通银行萧山分行三年期开发贷的贷款利率仅为 6.00%。2015 年以来，中国人民银行五次下调存贷款基准利率，发行人现有银行贷款的贷款利率将根据合同约定的利率调整机制进行调整，相应的加权平均贷款利率也将呈现不断下降的趋势。根据测算，至 2016 年 1 月，根据调整后的贷款利率，发行人加权平均的银行贷款利率将下降至 6.14%。因此，本次单方委托贷款利率（7.06%）高于发行人平均银行贷款利率。

4、委托贷款利率与项目投资回报率也较为匹配

本项目预计的投资回报率为 9.97%，而本次委托贷款利率为 7.06%，两者体现了股权、债权投资不同的风险收益关系，项目投资回报系股权资本的投资回报，其风险高于债权投资，收取的回报水平也应更高，具有合理性。

5、本次委托贷款具有安全稳定的还款来源，有利于维护发行人及广大股东的整体利益

发行人在募集资金到位后，将以委托贷款的方式将募集资金借予滨江商博公司，有利于推动华家池项目的建设。滨江商博公司将以华家池项目的销售回款作为前述借款的偿债来源。根据发行人董事会和股东大会审议通过的《滨江集团股份有限公司非公开发行 A 股股票募集资金使用的可行性分析报告》，华家池项目计划实现销售额 867,094 万元，为募集资金 130,000 万元的 6.67 倍，项目实施前景良好，可为前述借款提供充分的保障。

滨江商博公司为发行人的控股子公司，本次单方委托贷款有利于推动华家池项目的顺利运作，保证发行人通过控股关系获得相应的回报，提升发行人整体盈利能力，从而维护发行人及广大股东的整体利益。

经核查，保荐机构认为：发行人向华家池项目的单方委托贷款符合现行法规要求，定价公允，高于同期银行贷款基准利率及滨江商博公司同类用途贷款的利率，也高于发行人平均银行贷款利率；募集资金投入华家池项目后，有利于推动华家池项目的顺利运作，具有安全稳定的还款来源，有利于项目公司通过股权控制关系获得相应的回报，提升发行人整体盈利能力，未损害上市公司

及中小股东的利益。

2、按申报材料，申请人本次非公开发行股票募集资金总额不超过 280,000 万元，其中不超过 50,000 万元将用于偿还借款。

请申请人提供本次偿还公司借款明细（借款主体、金额、借款期间及用途等），如存在提前还款的，请说明是否需要取得对方提前还款的同意函。

请保荐机构对上述事项进行核查。

请保荐机构对比本次发行完成后的资产负债率水平与同行业可比上市公司平均水平，说明偿还公司借款金额是否与实际需求相符，是否存在通过偿还贷款变相补流用于其他用途的情形。

请结合上述事项的核查过程及结论，说明偿贷金额是否与现有资产、业务规模相匹配，募集资金用途信息披露是否充分合规，本次发行是否满足《上市公司证券发行管理办法》第十条有关规定，是否可能损害上市公司及中小股东的利益。

答复：

（一）申请人本次偿还公司借款明细（借款主体、金额、借款期间及用途等），及提前还款是否需要取得对方同意函的情况

本次公司拟以 50,000 万元募集资金用于偿还下述 3 笔银行贷款中的部分金额：

序号	贷款主体	贷款银行	截止目前贷款余额 (万元)	贷款用途	利率	借款期间
1	杭州千岛湖滨江度假酒店有限公司	中国银行股份有限公司淳安支行	26,600	置换前期酒店建设资金及支付工程款	人民银行五年以上贷款基准利率上浮 25%	自 2013 年 1 月 14 日起 120 个月，每年 6 月 15 日和 12 月 15 日偿还 1,000 万元到 2,700 万元不等的本金
2	杭州滨江房产集团股份有限公司	中国银行股份有限公司杭州	63,000	置换他行贷款及归还股东借款	人民银行五年以上贷款基准利率上浮 20%	自 2014 年 6 月 25 日起 120 个月，每年 6 月 25 日及 12 月 25 日偿还 500 万元到

序号	贷款主体	贷款银行	截止目前 贷款余额 (万元)	贷款用途	利率	借款期间
		市城东支行				5,000 万元不等的本金，2023 年 3 月 25 日偿还 10,000 万本金
3	杭州友好饭店有限公司	中国建设银行股份有限公司秋涛支行	24,700	归还股东借款、二期工程改建、整体装修改造及经营周转	人民银行五年以上贷款基准利率	2013 年 12 月 16 日起 120 个月，每年上半年各归还 100 万元本金
合计			114,300	——	——	——

上述贷款的主体均系发行人或其全资子公司。上述贷款均已取得了贷款银行出具的《关于提前还款的同意函》，贷款银行同意在发行人本次非公开发行股票募集资金到位后，根据非公开发行资金募集情况偿还上述《借款合同》项下的全部或部分借款。

经核查，保荐机构经认为：发行人本次拟以募集资金偿还的银行借款均为真实存在，发行人已经取得贷款银行出具的同意提前还款的同意函。

(二)对比本次发行完成后的资产负债率水平与同行业可比上市公司平均水平，说明偿还公司借款金额是否与实际需求相符，是否存在通过偿还贷款变相补流用于其他用途的情形

1、本次发行前后资产负债率水平与同行业上市公司比较情况，偿还公司借款金额是否与实际需求相符

截至 2015 年 6 月 30 日，证监会行业分类的房地产行业 A 股上市公司平均资产负债率（合并报表，下同）为 63.44%，发行人资产负债率为 74.51%，高于同行业上市公司平均水平。

本次募集资金总额为 280,000 万元，其中 50,000 万元用于偿还银行贷款，不考虑其他因素，以发行人截至 2015 年 6 月 30 日未经审计的财务数据测算，则本次发行前后公司合并报表口径资产负债率水平对比如下：

单位：万元

项目	发行前	发行后
总负债	2,947,263.82	2,897,263.82
净资产	1,008,450.36	1,288,450.36
总资产	3,955,714.19	4,185,714.19
资产负债率	74.51%	69.22%

本次发行完成后发行人资产负债率水平将有所下降，但仍高于房地产行业上市公司平均水平。

2012年至今，公司面对国家对房地产市场的调控和浙江地区的限购政策，为降低经营风险，积极降低资产负债率，提出了“一开源、两节流”、“两稳健、两完善、两突破”、“两保持、两下降”等企业经营战略战术，强调企业经营稳健和财务运行安全稳健。另外，公司还提出“三分之一合作，三分之一代建，三分之一自有”的战术，大力推行轻资产运营的代建管理业务。报告期内资产负债率逐步降低，分别为79.97%、78.55%、75.92%和74.51%。因此，募集股权资金并部分用于偿还银行借款以降低资产负债率是企业强调经营稳健、向轻资产运营模式转移的战略的体现，与实际需求相符。

此外，本次拟用于偿还的银行借款为具有专门用途的固定资产贷款和商业物业抵押贷款。公司以募集资金偿还银行贷款能有效降低公司整体财务成本，符合公司实际经营需要。

综上，发行人目前的资产负债率水平高于同行业上市公司平均水平，本次发行完成后发行人资产负债率水平会有一定程度下降，但仍高于房地产行业上市公司平均水平，公司偿还借款金额与发行人发展战略和实际需求相符。

2、是否存在通过偿还贷款变相补流用于其他用途的情形。

经核查发行人拟偿还银行贷款明细，本次非公开发行股票募集资金用于偿还银行贷款部分，为发行人及下属全资子公司向银行借入的具有专门用途的固定资产贷款和商业物业抵押贷款，属于专门贷款，具有明确资金用途，并非流动资金贷款，因此，发行人不存在通过偿还贷款变相补流用于其他用途的情形。

经核查，保荐机构认为：发行人目前的资产负债率水平高于同行业上市公司平均水平，本次发行完成后发行人资产负债率水平会有一定程度的下降，但仍高于房地产行业上市公司平均水平。综合考虑发行人实际经营情况及公司现行

发展战略，募集资金偿还银行借款金额与实际需求相符，且不存在通过偿还借款变相补流用于其他用途的情形。

(三) 结合上述事项的核查过程及结论，说明偿贷金额是否与现有资产、业务规模相匹配，募集资金用途信息披露是否充分合规，本次发行是否满足《上市公司证券发行管理办法》第十条有关规定，是否可能损害上市公司及中小股东的利益。

1、偿贷金额是否与现有资产、业务规模相匹配

截至 2015 年 6 月 30 日，公司总资产为 3,955,714.19 万元，总负债为 2,947,263.82 万元，归属于母公司所有者权益为 827,625.96 万元；2015 年 1-6 月，公司营业收入为 594,516.25 万元，净利润为 65,696.98 万元，经营活动产生的现金流净额为 221,054.17 万元。

本次公司拟偿还贷款的规模为 50,000 万元，占公司负债总额的 1.70%，占比较小；以公司截至 2015 年 6 月 30 日未经审计的财务数据测算，偿还贷款后公司资产负债率将由 74.51% 降至 69.22%。因此，不存在募集资金偿还银行贷款金额与公司现有资产、业务规模不匹配的情形。

2、募集资金用途信息披露是否充分合规

发行人已就本次非公开发行股票的募集资金使用情况，在《杭州滨江房产集团股份有限公司 2015 年度非公开发行 A 股股票预案》和《杭州滨江房产集团股份有限公司非公开发行股票募集资金使用可行性分析报告》中予以充分说明。相关文件已于 2015 年 6 月 6 日进行了公告，其信息披露符合真实、准确、完整性要求，披露充分且合规。

3、本次发行满足《上市公司证券发行管理办法》第十条有关规定

(1) 发行人拟以本次募集资金中的 230,000 亿元投资于 4 个房地产开发项目，该等项目的投资总额合计为 1,339,187 万元，募集资金未超过项目需要量。发行人拟以本次募集资金中的其余 50,000 万元用于偿还银行贷款，截至 2015 年 6 月 30 日，公司一年内到期的非流动负债为 188,317.43 万元，长期借款为 526,774.00 万元，合计 715,091.43 万元，用于偿还银行贷款部分的募集资金数额没有超过项

目需要量。因此，发行人本次发行募集资金符合《上市公司证券发行管理办法》第十条第一款的规定。

(2) 发行人本次募集资金拟用于投资房地产开发项目和偿还银行贷款，其中，拟投资的房地产开发项目已取得了立项或备案批复、国有土地使用权证、环评批复等文件，拟偿还的银行贷款具有专门用途的固定资产贷款和商业物业抵押贷款，均不存在违反国家产业政策和有关环境保护、土地管理等法律和行政法规的规定，符合《上市公司证券发行管理办法》第十条第二款的规定。

(3) 发行人本次募集资金用途为房地产开发项目和偿还银行贷款，不存在为持有交易性金融资产和可供出售的金融资产、借予他人、委托理财等财务性投资，或直接或间接投资于以买卖有价证券为主要业务的公司的公司的情形，符合《上市公司证券发行管理办法》第十条第三款的规定。

(4) 发行人本次募集资金拟投资的房地产开发项目和拟偿还的银行贷款不存在与控股股东或实际控制人产生同业竞争或影响公司生产经营的独立性的情形，符合《上市公司证券发行管理办法》第十条第四款的规定。

(5) 发行人已根据中国证监会《上市公司监管指引第 2 号——上市公司募集资金管理和使用的监管要求》、深圳证券交易所《深圳证券交易所中小企业板上市公司规范运作指引》等文件的要求，制定了《募集资金管理办法》，建立了募集资金专项存储制度。本次非公开发行募集资金到位后，将存放于公司董事会决定的专项账户，符合《上市公司证券发行管理办法》第十条第五款的规定。

综上，保荐机构认为：发行人偿还贷款金额与现有资产、业务规模相匹配，募集资金用途信息披露充分合规，本次发行满足《上市公司证券发行管理办法》第十条有关规定，未损害上市公司及中小股东的利益。

3、报告期内，申请人营业收入分别为 641,112.31 万元、1,038,191.64 万元、1,175,856.96 万元和 594,516.25 万元，实现净利润分别为 168,522.00 万元、197,062.83 万元、116,127.90 万元和 91,658.10 万元，营业收入大幅增长的同时出现净利润的波动下滑。请申请人结合同行业可比上市公司说明其原因

及合理性，并说明申请人未来的经营是否存在较大的风险。

请保荐机构发表意见。

答复：

（一）报告期内申请人营业收入大幅增长的同时出现净利润的波动下滑之原因及合理性

1、与同行业上市公司的比较情况

报告期内发行人出现营业收入大幅增长的同时净利润的波动下滑，即体现在销售净利率的波动下滑，报告期内发行人销售净利率分别为 19.39%、14.03%、6.85%和 11.05%。同期证监会行业分类的房地产行业上市公司销售净利率的中位数分别为 13.01%、12.90%、10.21%和 8.41%，发行人和同行业上市公司的销售净利率变动趋势较为一致。如下表所示：

	2015年1-6月	2014年	2013年	2012年
发行人销售净利率	11.05%	6.85%	14.03%	19.39%
房地产行业销售净利率中位数	8.41%	10.21%	12.90%	13.01%

2、发行人营业收入大幅增长的同时出现净利润的波动下滑的具体分析

报告期内，发行人销售毛利率、营业利润率和销售净利率的变动趋势基本一致，具体如下：

	2015年1-6月	2014年	2013年	2012年
销售毛利率	27.10%	22.50%	30.45%	45.08%
营业利润率	15.42%	9.88%	18.98%	26.29%
销售净利率	11.05%	6.85%	14.03%	19.39%

因此，发行人销售净利率的变化主要来自于销售毛利率的变化。另外，发行人的营业收入中房地产开发业务占比超过 94%，因此销售净利率的变化主要来自于房地产开发业务盈利能力的变化。

从宏观上来看，一方面近年来竞争激烈的房地产市场使开发商的土地成本和建安成本增加，另一方面房屋售价在国家及杭州当地限购等调控政策下增速放缓，导致地产公司近年来结转项目的毛利率有所降低，从而进一步导致销售净利

率的降低，这也符合整个行业利润率下降的趋势；从公司房地产开发的区域结构来看，公司的业务主要集中在杭州及周边城市，近两年浙江主要城市商品房呈现供给过剩的态势，多数地区由于限购等因素，房价增速放缓，导致新开盘项目毛利空间受到挤压，使得公司房地产开发业务的整体利润率有所下滑。报告期内每期，发行人营业收入和毛利率、净利率变化的具体原因如下：

2012年，发行人销售收入同比增长79.82%，销售净利率高于房地产行业上市公司中位数6.38个百分点，这一方面是由于“一开源、二节流”政策初见成效，公司一手抓销售一手抓成本控制，另一方面也因为当年主要实现收入的楼盘，如万家星城、绍兴金色家园等，其土地取得时间较早，土地取得价格相对较低，使得公司营业成本较低，销售毛利率及净利率较高。

2013年，发行人销售收入同比增长61.94%，销售净利率下降5.36个百分点，但仍高于房地产行业上市公司中位数1.13个百分点。2011年以来国家出台了一系列房地产市场宏观调控政策，导致整个行业的销售净利率水平均有所下滑，面对这样的市场情况，公司在战略上提出“一个巩固，三个提升”，在战术上具体表现为“两稳健、两完善、两突破”，保持企业经营稳健和财务运行安全稳健，销售市场受众面更广的高品质刚需产品配置，虽然刚需产品销售去化更快，但由于该类项目利润率相对不高，随着这部分产品的结转收入，如金色黎明等，使得公司整体销售净利率有所下降。

2014年，发行人销售收入同比增长13.26%，销售净利率下降7.18个百分点，低于房地产行业上市公司中位数3.36个百分点。该公司定下了“两保持、两下降”的指标，加大库存消化速度，对部分房地产项目进行了灵活定价，当年结转的产品中包括了较高比例的高周转、低毛利率产品，如曙光之城、金华金色蓝庭等，使得公司在保持销售收入持续增长的同时盈利水平有所下降。该年发行人主要房地产开发项目毛利率明细情况如下：

项目	收入（万元）	占房地产开发业务收入总额比重（%）	毛利率（%）
城市之星	373,074.87	33.14	29.80
曙光之城	245,703.08	21.83	7.35
凯旋门	195,557.53	17.37	20.65
金华金色蓝庭	95,046.98	8.44	16.82

项目	收入（万元）	占房地产开发业务收入总额比重（%）	毛利率（%）
湘湖壹号	86,766.67	7.71	30.28
合计	996,149.13	88.50	——

2015年1-6月，发行人销售净利率增加4.2个百分点，高于房地产行业上市公司中位数2.64个百分点，除了市场因素以外，发行人当期结转的项目主要是毛利率较高的武林壹号、凯旋门等项目，且杭州市场限购的放开、市场回暖也推动公司毛利率的回升，并且代建业务增长迅速，1-6月实现毛利约1.1亿元，已接近2014年全年水平。2015年1-9月，发行人销售净利率增长1%，至12.05%，高于房地产行业上市公司中位数4.2个百分点。

经核查，保荐机构认为：报告期内申请人营业收入大幅增长的同时出现净利润的波动下滑，主要是由于房地产市场的调控政策以及公司根据市场变化进行的产品结构调整所致。结合同行业上市公司平均水平，发行人销售净利率的变动趋势与同行业基本一致。

（二）说明申请人未来的经营是否存在较大的风险

1、从宏观调控政策来看，2015年以来政策暖风频吹，有助于巩固房地产市场的回暖：央行连续下调存贷款基准利率和存款准备金率；2015年3月31日起，个人住房转让营业税征税时限由此前的5年下调为2年；央行、住建部、银监会联合发布通知，放松信贷门槛，对拥有1套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通自住房，最低首付款比例调整为不低于40%。上述政策调整有助于释放住房需求，促进市场平稳健康发展。

2、从公司经营层面来看，公司2015年上半年销售净利率为增长至11.05%，且1-9月销售净利率进一步提升至12.05%，盈利能力已经有了明显改善。2015年上半年公司累计销售合同金额76.74亿元，销售面积34.23万平方米，其中武林壹号项目位居杭州市销售金额的冠军，万家名城项目位列杭州市区销售面积第二名，金色黎明位列主城销售套数第五名，其他在售楼盘也有优异的成绩。2015年上半年公司拍得建筑面积为12.68万平方米的杭政储出（2015）3号地块，以及合计建筑面积63.12万平方米的平湖地区四宗地块。良好的预售和拿地情况

对公司未来的经营业绩提供保障。

3、从公司战略层面来看，公司 2014 年提出了“三分之一合作，三分之一代建，三分之一自有”的战术，大力推行轻资产运营的代建管理业务，2014 年实现代建业务收入 11,998.82 万元，同比增长 214.80%；2015 年 1-6 月实现代建业务收入 11,323.79 万元。根据公司业务规划，代建业务未来将占公司房地产业务 30% 以上，项目利润空间主要来自运营、品牌溢价和资金管理，抢占市场份额的同时可进一步降低房地产行业运营风险。

4、从对外合作来看，公司与平安不动产签订《战略合作备忘录》，将对双方均认可的潜在地产项目进行开发经营，共同开发、共同获益，同时分散公司经营风险；另外公司还引入天堂硅谷，作为公司管理升级、产业拓展的战略合作方。

经核查，保荐机构认为：2015 年以来房地产行业的宏观环境有所好转，公司的经营上也有了明显改善，并且积极推行轻资产运营和对外合作，发行人未来的经营不存在较大的风险。

4、本次募投项目“千岛湖东方海岸项目 8、9#地块”经淳安县发展和改革局备案的项目建设起止年限为 2011 年 5 月至 2016 年 5 月。建设期限将近，请申请人补充说明该项目的投建情况，到期未建设完成是否需要重新取得有权部门的批复。

请保荐机构进行核查，并就上述事项是否对募投项目的实施构成实质影响发表查核意见。

答复：

（一）项目投建情况

千岛湖东方海岸项目 8、9#地块已于 2011 年 12 月开工，预计总投资为 120,627 万元，总建筑面积为 227,300 平方米，预计竣工时间为 2016 年底。截至 2015 年 9 月 30 日，已投资 52,610.50 万元，投资进度为 43.61%；已建设 164,299.95 平方米（取得建筑施工许可证的建筑面积），建设进度为 72.28%，与计划进度基本一致。

（二）关于延期是否需要重新取得相关批复

根据《国家发展改革委关于实行企业投资项目备案制指导意见的通知》（发改投资〔2004〕2656号），已办理备案手续的项目，如果在实施过程中原备案内容发生重大变化，应当重新备案。

保荐机构查阅了法律、法规、规章的相关规定，该等文件均未对应当重新备案的重大变化内容做出明确界定，但参照《浙江省企业投资项目核准和备案暂行办法》的相关规定：“第十八条……已核准项目发生重大变更的，应当重新办理核准手续。有下列情形之一的，为重大变更：（一）项目投资主体发生变更的；（二）项目建设地点发生变更的；（三）项目建设规模、产品方案发生重大变更的；（四）总投资超过原核准投资额20%以上的；（五）由于项目许可权限变更需要变更许可机关的”。

同时，淳安县发展和改革局于2015年10月30日出具证明说明：

“1、千岛湖东方海岸项目已在备案文件有效期内开工建设，项目备案文件不存在自动失效情形；

2、千岛湖东方海岸项目延长建设起止年限事宜不构成重大变更事项，不需要重新备案。”

参照《浙江省企业投资项目核准和备案暂行办法》的相关规定，并结合淳安县发展和改革局出具的证明文件，千岛湖东方海岸项目8、9#地块延长建设起止年限并不构成重大变更事项，不需要重新备案。

经核查，保荐机构认为：截至2015年9月30日，千岛湖东方海岸项目8、9#地块投资进度为43.61%，建设进度为72.28%，与计划进度基本一致；该项目延长建设起止年限事宜不需要重新备案，也不会对募投项目的实施构成实质影响。

5、申报材料显示，2015年6月，24户自然人（作为原告）因衢州月亮湾项目的《商品房买卖合同》纠纷，向衢州市柯城区人民法院提起诉讼，要求法院撤销其与滨江衢州公司签订的《〈商品房买卖合同〉补充协议》中部分条款。请申请

人补充说明：(1)上述诉讼的进展情况，申请人是否根据交易所《股票交易规则》履行了信息披露义务；(2)上述诉讼是否对本次募投项目的销售造成不利影响，从而导致项目经济效益预测不准确。

请保荐机构核查并发表意见。

答复：

(一) 诉讼进展情况及发行人的信息披露义务

2015年6月，曾进、李勋峰等24名购买了滨江衢州公司衢州月亮湾项目商品房的购房者，以商品房买卖合同纠纷为由向衢州市柯城区人民法院诉讼，要求法院撤销其与滨江衢州公司签订的《<商品房买卖合同>补充协议》中的部分条款。前述购房者提出要求撤销的《补充协议》条款，部分为商品房开发过程中合理的规划、设计变更且依照约定无需通知购房者的条款，如第四条第8款，出卖人可根据项目开发建设的具体情况及需要，对建筑区划内的物业服务用房的面积、功能、用途、坐落位置等作一定的调整；部分为公共利益和相邻权保护的正当要求，如第六条第1款，出卖人因城市建设等涉及公共利益之需要，而必须在该商品房及楼宇周围的地面、地下及地上埋（架）设电力、电讯及其它有关装置时，买受人应予同意和理解；部分为对原有《商品房买卖合同》条款的具体内容展开，并未扩大衢州公司的免责范围也没有不合理的缩小购房者的权利，如第七条第8款，建筑区划内所设的基础设施与公共配套建筑，包括但不限于电力设施、弱电系统、供水设施、供气设施、车库安全疏散口、垃圾房、排风竖井等设施的位置，以政府及电力、煤气、卫生等相关部门最终确定为准。2015年7月，新增三起相同事由的诉讼。上述27宗案件分别于2015年6月23日、2015年6月30日以及2015年8月28日分批开庭审理，截至本反馈意见回复报告出具之日，上述27宗案件仍在衢州市柯城区人民法院一审中。

根据《深圳证券交易所股票上市规则》第11.1.1条的规定：“上市公司发生的重大诉讼、仲裁事项涉及金额占公司最近一期经审计净资产绝对值10%以上，且绝对金额超过一千万元的，应当及时披露。未达到前款标准或者没有具体涉案金额的诉讼、仲裁事项，董事会基于案件特殊性认为可能对公司股票及其衍生品种交易价格产生较大影响，或者深圳证券交易所认为有必要的，以及涉及公司股

东大会、董事会决议被申请撤销或者宣告无效的诉讼的，公司也应当及时披露。”上述诉讼中原告请求为撤销其与滨江衢州公司签订的《<商品房买卖合同>补充协议》中部分条款，涉案金额及诉讼影响力并未达到《深圳证券交易所股票上市规则》第 11.1.1 条应当披露的标准。基于上述判断，发行人未就上述诉讼进行专项披露，符合《深圳证券交易所股票上市规则》关于信息披露的要求。

（二）项目销售情况及所受影响

2015 年 1-6 月，衢州月亮湾项目累积签约销售高层住宅 122 套，销售均价为 7,260 元/平方米；累积签约销售排屋 10 套，销售均价为 14,881 元/平方米。2015 年 6-7 月发生上述诉讼以来，衢州月亮湾项目的销售情况及销售均价并未受到不良影响，2015 年三季度累积签约销售高层住宅 86 套，销售均价为 7,472 元/平方米；累积签约销售排屋 2 套，销售均价为 10,793 元/平方米，销售情况较为良好，销售均价略有不同主要系销售房产所处位置不同所致。截至 2015 年 9 月 30 日，衢州月亮湾项目的销售率（销售率=房地产项目合同签约面积/该项目总规划可售面积，下同）达到 69.87%，整体销售情况良好。

经核查，保荐机构认为：关于衢州月亮湾项目的相关诉讼，由于涉案金额及诉讼影响力并未达到《深圳证券交易所股票上市规则》第 11.1.1 条应当披露的标准，因此发行人未就上述诉讼进行专项披露，符合《深圳证券交易所股票上市规则》关于信息披露的要求；同时，上述诉讼事宜未对募投项目的销售造成较大不利影响，项目经济效益预测预计可以实现。

二、一般问题

1、请保荐机构说明申请人报告期内已开发、在开发和拟开发的房地产项目受当地行业变化趋势及现状的影响，披露目前房地产业务平均资金成本，确保本次募集资金合法合规使用的具体措施和可行性，补充核查房地产区域风险对申请人存量房地产项目效益及本次募投项目效益的影响，督促申请人以简明的语言说明并补充披露房地产业务的区域风险及本次募投项目相关风险。

答复：

（一）发行人报告期内已开发、在开发和拟开发的房地产项目受当地行业变化趋势及现状的影响

1、发行人及其下属子公司已完工且主要在报告期内销售的项目、截至报告期末在建及拟建的项目情况

（1）已完工项目

序号	项目名称	开发主体	地理位置	土地用途	土地面积 (万m ²)	建筑面积 (万m ²)
1	万家星城二期	万家星城公司	杭州	住宅、商业	5.5766	19.18
2	万家星城三期	万家星城公司	杭州	住宅	8.4623	28.61
3	城市之星	发行人	杭州	住宅、商业、办公	4.7455	30.72
4	曙光之城	曙光公司	杭州	住宅	4.6487	19.57
5	凯旋门公寓	滨凯公司	杭州	住宅、商业	3.9745	15.89
6	金色黎明一期	滨江城东公司	杭州	住宅	7.7459	23.54
7	金色黎明二期	滨江三花公司	杭州	住宅	5.9283	19.45
8	绍兴金色家园	滨江置业公司	绍兴	住宅、商业、办公	8.0644	23.26
9	衢州春江月	滨江衢州公司	衢州	住宅、商业	7.8433	19.50
10	金华金色蓝庭	金华蓝庭公司	金华	住宅、商业、办公	11.0524	24.69

（2）在建项目

序号	项目名称	开发主体	地理位置	土地用途	土地面积 (万m ²)	建筑面积 (万m ²)
1	西溪明珠	滨江西部公司	杭州	住宅	7.1393	12.90
2	武林壹号	滨绿公司	杭州	住宅、办公、商业	10.4070	45.39
3	金色黎明三期	滨江三花公司	杭州	住宅	5.8321	19.08
4	华家池	滨江商博公司	杭州	住宅、商业	4.7274	27.51
5	湘湖壹号	滨江盛元公司	杭州	住宅、商业	24.1340	30.34
6	金色江南	滨江南部公司	杭州	住宅	3.8744	14.50
7	萧山东方海岸	盛元海岸公司	杭州	住宅、商业	8.7386	32.92
8	千岛湖东方海岸	东方海岸公司	杭州	住宅、商业	25.7230	26.20
9	绍兴金色蓝庭	绍兴蓝庭公司	绍兴	住宅	8.7370	15.45
10	上虞城市之星	上虞置业公司	绍兴	住宅	9.4508	26.48
11	衢州月亮湾	滨江衢州公司	衢州	住宅、商业	18.2365	39.25
12	平湖万家花城项目H	平湖公司	平湖	住宅、商业	5.0995	17.36

注：湘湖壹号项目包含 28 号地块及 32 号地块两块土地。

（3）拟建项目

序号	项目名称	开发主体	地理位置	土地用途	土地面积 (万m ²)	建筑面积 (万m ²)
1	杭政储出(2015)3号 地块	滨润公司	杭州	住宅	4.8780	12.68
2	平湖万家花城项目 F1	平湖公司	平湖	住宅、商服	22.3036	60.59
3	平湖万家花城项目 G-1	平湖公司	平湖	住宅、商业	3.2772	13.30
4	平湖万家花城项目 G-2	平湖公司	平湖	住宅、商业	5.0739	20.60
5	平湖万家花城项目 F2-1	平湖公司	平湖	住宅	3.8287	10.91
6	平湖万家花城项目 F2-2	平湖公司	平湖	住宅、商服	6.4261	18.31

注：平湖万家花城项目 F1 包含 F1-1、F1-2、F1-3 及 F1-4 四块土地；其于 2015 年 7 月 30 日及 2015 年 8 月 18 日分别取得《建筑工程施工许可证》。

综上，发行人及其下属子公司已完工且主要在报告期内销售的项目、截至报告期末在建及拟建的项目均位于浙江省，并主要集中在杭州、衢州、绍兴、金华及平湖五个城市。报告期内，公司房地产业务收入分地区情况如下：

单位：万元

地区	2015 年 1-6 月		2014 年		2013 年		2012 年	
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)
杭州	509,845.18	90.81	962,333.74	85.49	782,672.52	78.29	439,136.30	71.84
衢州	7,486.78	1.33	49,037.45	4.36	48,898.92	4.89	64,839.54	10.61
绍兴	5,102.87	0.91	19,222.88	1.71	168,198.19	16.82	107,333.66	17.56
金华	38,984.20	6.94	95,046.98	8.44	-	-	-	-
平湖	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	561,419.03	100.00	1,125,641.05	100.00	999,769.63	100.00	611,309.50	100.00

报告期内，发行人房地产业务收入主要集中于杭州地区；近三年及一期，公司杭州地区房地产业务收入占公司房地产业务收入比重分别为 71.84%、78.29%、85.49%和 90.81%；报告期内，公司位于平湖的房地产项目暂未结转收入。

2、上述城市房地产市场行业现状及报告期内的变化趋势

(1) 公司所在区域的房地产开发投资情况

地区	城市房地产开发投资额（亿元）				走势分析
	2012 年度	2013 年度	2014 年度	2015 年 1-6 月	
浙江	5,226.27	6,216.25	7,262.38	3,530.71	总体呈上升趋势，近三年复合增长率为 17.88%
杭州	1,597.36	1,853.28	2,301.08	1,178.47	总体呈上升趋势，近三年复合增长率为 20.02%
衢州	75.79	88.82	95.17	51.13	总体呈上升趋势，近三年复合增长率为 12.06%

地区	城市房地产开发投资额（亿元）				走势分析
	2012年度	2013年度	2014年度	2015年1-6月	
绍兴	467.71	536.99	613.51	295.44	总体呈上升趋势,近三年复合增长率为14.53%
金华	285.19	384.97	367.67	169.57	总体呈上升趋势,2014年略有下滑,近三年复合增长率为13.54%
平湖	45.70	50.90	61.20	35.60	总体呈上升趋势,近三年复合增长率为15.72%

数据来源: Wind 资讯、浙江统计信息网、平湖统计信息网

2012年至2015年上半年,发行人房地产开发项目所在省份及五个城市的房地产开发投资额总体呈上涨趋势;近三年,杭州地区房地产开发投资额年复合增长率超过20%,其他四个城市的年复合增长率均超过10%。

(2) 公司所在区域的商品房开工情况

地区	城市商品房新开工面积（万平方米）				走势分析
	2012年度	2013年度	2014年度	2015年1-6月	
浙江	7,816.80	9,315.10	9,676.14	2,809.03	2012至2014年呈上升趋势
杭州	1,816.03	2,039.06	2,411.72	793.04	2012至2014年呈上升趋势
衢州	102.79	288.58	195.98	-	2012至2014年有一定波动,呈小幅下降趋势
绍兴	678.82	1,019.15	1,094.53	362.52	2012至2014年呈上升趋势
金华	453.49	519.11	673.33	-	2012至2014年呈上升趋势
平湖	75.84	103.94	101.32	-	2012至2014年总体呈上升趋势

数据来源: Wind 资讯、浙江统计信息网、衢州统计公报、金华统计公报、平湖统计公报、嘉兴统计年鉴

近三年,浙江省商品房新开工面积呈上升趋势,年复合增长率达11.26%;杭州、绍兴、金华及平湖商品房新开工面积总体呈上涨趋势;衢州商品房新开工面积存在一定波动。

(3) 公司所在区域的商品房竣工情况

地区	城市商品房竣工面积（万平方米）				走势分析
	2012年度	2013年度	2014年度	2015年1-6月	
浙江	4,292.94	4,692.34	6,390.17	2,061.89	2012至2014年呈上升趋势
杭州	1,055.09	1,172.24	1,501.64	652.54	2012至2014年呈上升趋势
衢州	132.03	138.55	143.01	92.04	2012至2014年呈上升趋势
绍兴	488.18	462.09	775.82	155.00	2012至2014年有一定波动,总体呈上升趋势
金华	257.64	211.21	346.69	-	2012至2014年有一定波动,总体呈上升趋势
平湖	56.90	94.90	74.30	-	2012至2014年有一定波动

数据来源：Wind 资讯、浙江统计信息网、衢州统计公报、金华统计公报、平湖统计公报、嘉兴统计年鉴

近三年，浙江省商品房竣工面积呈上升趋势，年复合增长率达 22.01%；杭州、衢州、绍兴及金华商品房竣工面积总体呈上涨趋势；平湖商品房竣工面积存在一定波动。

(4) 公司所在区域的房屋销售金额情况

地区	城市商品房销售金额（亿元）				走势分析
	2012年度	2013年度	2014年度	2015年1-6月	
浙江	4,263.00	5,396.00	4,923.00	2,688.66	存在小幅波动，2014 年略有下降，总体呈上升趋势
杭州	1,361.60	1,615.90	1,543.90	939.14	存在小幅波动，2014 年略有下降，总体呈上升趋势
衢州	70.24	115.86	109.15	51.36	2012 至 2014 年有一定波动
绍兴	418.91	568.65	440.26	241.00	存在小幅波动，2014 年略有下降，总体呈上升趋势
金华	315.93	374.20	-	135.00	总体呈上升趋势
平湖	34.87	51.41	43.20	-	2012 至 2014 年有一定波动

数据来源：Wind 资讯、浙江统计信息网、衢州统计公报、金华统计公报、平湖统计公报、嘉兴统计年鉴

近三年，浙江地区的商品房销售金额存在一定波动，2014 年较 2013 年同期略有下降，但 2015 年 1-6 月商品房销售金额已超过 2014 年全年的 50%；五座城市商品房销售金额走势与浙江省基本相符，其中，杭州及绍兴虽 2014 年商品房销售金额较 2013 年略有下降，但 2015 年 1-6 月已超过 2014 年全面的 50%，整体呈上升态势；衢州、金华及平湖商品房销售金额呈小幅下降趋势。

(5) 公司所在区域的房屋销售面积情况

地区	城市商品房销售面积（万平方米）				走势分析
	2012年度	2013年度	2014年度	2015年1-6月	
浙江	4,005.00	4,887.00	4,677.00	2,566.00	存在小幅波动，2014 年略有下降，总体呈上升趋势
杭州	1,089.62	1,139.13	1,121.13	651.24	基本稳定，总体呈上升趋势
衢州	104.12	170.19	166.81	75.26	存在小幅波动，2014 年略有下降，总体呈上升趋势
绍兴	483.74	607.74	531.73	293.68	存在小幅波动，2014 年略有下降，总体呈上

地区	城市商品房销售面积（万平方米）				走势分析
	2012年度	2013年度	2014年度	2015年1-6月	
					升趋势
金华	322.51	392.68	336.60	135.81	2012至2014年有一定波动
平湖	56.63	77.50	60.70	-	2012至2014年有一定波动

数据来源：Wind 资讯、浙江统计信息网、衢州统计公报、金华统计公报、平湖统计公报、嘉兴统计年鉴

近三年，浙江地区的商品房销售面积存在小幅波动，2014 年较 2013 年同比销售面积略有下降，但 2015 年 1-6 月的销售面积已超过 2014 年全年的 50%；杭州、衢州及绍兴地区商品房销售面积基本保持稳定，总体呈上升趋势，去化情况良好；绍兴及平湖最近三年的销售面积出现小幅波动，2014 年较 2013 年同期有不同程度的下降，但均未超过 25%。

（6）公司所在区域的房屋销售价格情况

地区	城市商品房销售价格（元/米）				走势分析
	2012年度	2013年度	2014年度	2015年上1-6月	
浙江	10,644.19	11,041.54	10,525.98	10,478.02	基本保持稳定，呈小幅下降趋势
杭州	12,496.10	14,185.39	13,770.93	14,420.80	总体呈上涨趋势
衢州	6,746.06	6,807.69	6,543.37	6,824.34	基本稳定
绍兴	8,659.82	9,356.80	8,279.77	8,206.21	存在一定波动，呈小幅下降趋势
金华	9,795.98	9,529.39	-	9,940.36	总体呈上涨趋势
平湖	6,157.51	6,633.55	7,116.97	-	总体呈上涨趋势

数据来源：Wind 资讯、浙江统计信息网、衢州统计公报、金华统计公报、平湖统计公报、嘉兴统计年鉴

近三年及一期，浙江地区的商品房销售价格（销售价格=商品房销售金额/商品房销售面积）基本保持稳定；杭州、金华及平湖地区的房价呈现不同程度的上涨趋势，其中，杭州及平湖的涨幅较大；衢州地区商品房价格基本保持稳定；绍兴地区的商品房价格存在一定程度波动，总体呈小幅下降态势。

3、区域房地产行业现状及变化趋势对公司已开发、在开发、拟开发项目的影响

近年来，针对房地产市场规模的迅速增长及局部过热情况，国家通过出台一系列宏观调控措施，合理引导住房消费，平衡市场供需，促进房地产行业平稳健康发展。上述房地产调控政策对整个房地产市场发展产生较大影响，并使得市场

发生一定程度的短期波动。

2014年4月开始，房地产市场行政调控政策相继放松或退出。2014年8月，发行人房地产项目主要所在城市杭州取消限购。2014年9月和10月，中国人民银行会同银监会、财政部、住建部等部门下发通知，放松商业贷款和住房公积金贷款的限制政策，支持居民家庭合理的住房贷款需求。2015年3月，中国人民银行、住建部、银监会发布《关于个人住房贷款政策有关问题的通知》，财政部发布《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》，有效支持居民自住和改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展。2015年4月以来，中国人民银行实行灵活适度的货币政策，连续降准降息，并降低二套房首付，构建宽松的金融信贷环境，降低购房压力。去库存、促消费、稳增长，是未来我国房地产政策的主要基调，随着我国经济发展进入新常态，房地产行业的调控也将更为市场化。

报告期内，发行人分地区房屋销售均价与所在地房屋销售均价比较如下：

单位：万元

公司项目所在重点区域	2012年度		2013年度		2014年度		2015年1-6月	
	公司销售均价	地区销售均价	公司销售均价	地区销售均价	公司销售均价	地区销售均价	公司销售均价	地区销售均价
浙江	19,719.56	10,644.19	20,586.08	11,041.54	18,474.18	10,525.98	21,676.87	10,478.02
杭州	21,624.37	12,496.10	30,454.33	14,185.39	27,729.30	13,770.93	34,066.60	14,420.80
衢州	8,611.63	6,746.06	11,796.98	6,807.69	6,968.82	6,543.37	9,201.22	6,824.34
绍兴	10,629.05	8,659.82	10,100.28	9,356.80	11,117.70	8,279.77	10,192.72	8,206.21
金华	11,575.30	9,795.98	11,662.56	9,529.39	13,185.07	-	13,864.82	9,940.36
平湖	-	6,157.51	-	6,633.55	6,959.78	7,116.97	7,154.24	-

数据来源：Wind 资讯、衢州统计公报、金华统计公报、平湖统计公报、嘉兴统计年鉴、公司销售数据

发行人一直坚持精确细分客户需求与房地产开发产品多样化，从而能够有效覆盖各层次消费者；同时，发行人一贯注重产品品质，力求打造完美产品，其高质量产品在社会上创立了良好的信誉，近年来发行人已逐步发展成为高品质住宅的区域领导者。报告期内，发行人的房屋销售均价除平湖外均显著高于项目所在地重点区域房屋销售均价，同时，受各期销售的物业形态（住宅、商业等）及房地产项目定位差异的影响，报告期内发行人各区域销售均价存在一定波动性。

发行人 2014 年平湖区域的房屋销售均价略低于所在地房屋销售均价，主要系平湖万家花城项目（H 地块）是发行人在平湖地区开发的首个项目，该项目定

位于合理改善性需求住房并于 2014 年首次开盘销售，一期销售均为高层公寓住宅，户型集中在 79-119 m²，故销售价格相对较低；2015 年 1-6 月，二期开始销售位置及景观较好的小高层住宅，同时因一期产品得到市场认可，故而平均价格有所上升。截至 2015 年 9 月 30 日，该项目销售率已达 90.92%。

经核查，保荐机构认为：发行人房地产项目所在省份及城市市场环境保持稳定，房地产成交价格大多呈现上涨或平稳态势，且成交金额及成交面积均不存在大幅下降的情形，开竣工面积与销售面积亦基本匹配，对发行人已开发、在开发、拟开发的房地产项目不会造成重大影响。

（二）发行人目前房地产业务的平均资金成本，确保本次募集资金合法合规使用的具体措施和可行性

1、发行人目前房地产业务平均资金成本

截至 2015 年 9 月 30 日，发行人房地产业务加权平均资金成本为 6.74%。

2、发行人确保本次募集资金合法合规使用的具体措施和可行性

为了规范募集资金的管理和使用，保护投资者合法权益，提高资金使用效率和效益，公司依照《公司法》、《证券法》、《上市公司证券发行管理办法》、《关于前次募集资金使用情况报告的规定》、《上市公司监管指引第 2 号——上市公司募集资金管理和使用的监管要求》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《深圳证券交易所上市公司募集资金管理办法》等法律、法规的要求，结合公司实际情况，制定了《募集资金管理办法》，并于 2015 年 6 月 29 日经公司 2015 年度第二次临时股东大会审议通过，对募集资金专户存储、使用、投向变更、管理与监督以及信息披露等方面进行了详细严格的规定。

为保障公司规范、有效使用募集资金，本次非公开发行募集资金到位后，公司董事会将持续监督公司对本次募集资金的使用和管理，保障募集资金用于指定的用途、定期对募集资金进行内部审计、配合监管银行和保荐机构对募集资金使用的检查和监督，以保证本次募集资金合理规范使用，防范募集资金使用风险，具体措施如下：

公司将审慎选择存放本次募集资金的商业银行并开设募集资金专项账户进

行专项存储。在募集资金到账后一个月以内，公司或实施募投项目的控股子公司将与保荐机构、存放募集资金的商业银行签订募集资金三方监管协议，并在募集资金监管协议中明确约定：将按照发行申请文件中承诺的募集资金投资计划使用募集资金，专户内资金不得用于上述募投项目以外的其他业务支出，并由保荐机构对公司募集资金予以监管。

公司将严格按照《募集资金管理办法》，明确本次募集资金使用的分级审批权限及决策程序，保障募集资金的使用符合本次非公开发行申请文件中规定的用途。公司募投项目如果需要发生变更的，应当经董事会、股东大会审议通过，且经独立董事、保荐机构、监事会发表明确同意意见后方可变更。

公司会计部门对募集资金的使用情况设立台账，详细记录募集资金的支出情况和募集资金项目的投入情况；公司审计部门定期对募集资金的存放与使用情况进行检查，并及时向董事会审计委员会报告检查结果；公司董事会、独立董事、董事会审计委员会及监事会将切实履行《募集资金管理办法》规定的相关职责，加强事后监督检查，持续关注募集资金实际管理与使用情况，并且确保募集资金投资的项目公司严格遵守《募集资金管理办法》。

公司将真实、准确、完整地披露募集资金的存放与实际使用情况。公司董事会每半年度全面核查并披露募投项目的进展情况。公司当年存在募集资金运用的，董事会应当出具半年度及年度募集资金的存放与使用情况专项报告；会计师事务所对公司年度的募集资金存放与使用情况出具鉴证报告；保荐机构每半年度对公司募集资金的存放与使用情况进行一次现场调查，并于每个会计年度结束后对公司年度募集资金存放与使用情况出具专项核查报告。

经核查，保荐机构认为：发行人根据上述相关规定规范使用募集资金是切实可行的。

（三）保荐机构补充核查房地产区域风险对申请人存量房地产项目效益及本次募投项目效益的影响

1、房地产区域风险对申请人存量房地产项目效益的影响

保荐机构通过审核房地产行业研究报告、研究发行人现有项目所处区域房地

产市场数据，分析发行人重点业务所在区域房地产市场发展趋势的基础上，结合发行人未来发展战略、产品定位、本次募投项目可行性分析、现有项目建设开发情况等资料，对发行人已开发、在开发和拟开发房地产业务进行了分析。

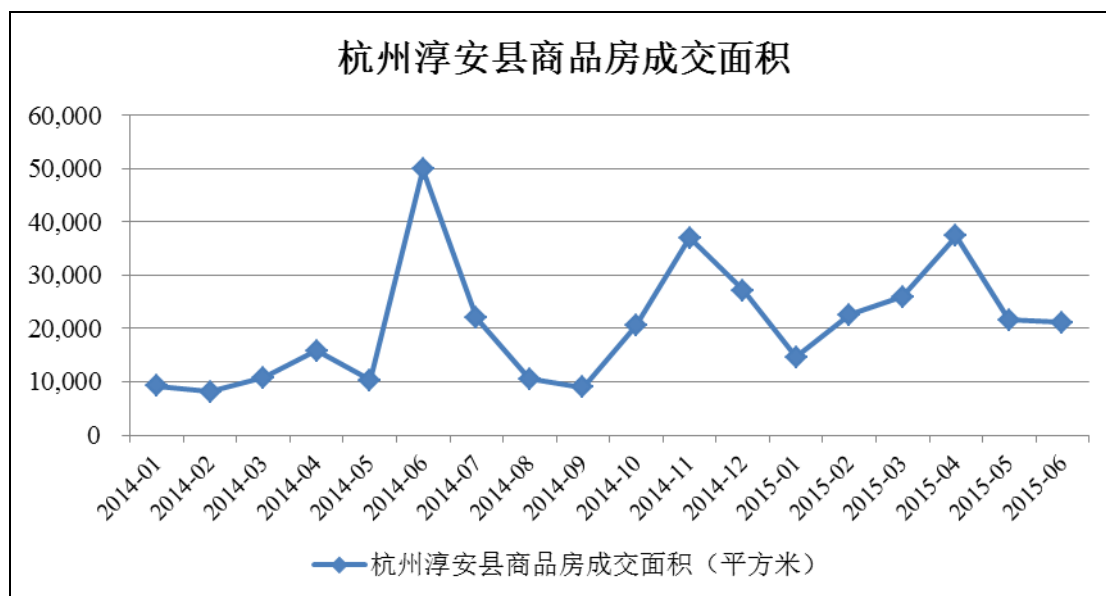
经核查，保荐机构认为：发行人定位于“区域市场领导者”，坚持“立足杭州市场、深耕长三角核心区域”的战略布局，区域房地产市场前景较好，未来仍有较大发展空间，目前未出现下行趋势；同时发行人坚持精确细分客户需求，房地产开发产品多样化，能够有效覆盖各层次消费者，从而有效降低发行人房地产业务的区域风险，公司存量房地产项目效益不会受到房地产业务区域风险的重大影响。

2、房地产区域风险对募投项目效益的影响

(1) 千岛湖东方海岸项目 8、9#地块

千岛湖东方海岸项目 8、9#地块位于浙江省淳安县¹千岛湖青溪新城核心区域，西至千岛湖镇主城区，东临千岛湖客运中心，北临睦州大道，南面千岛湖湖区，自然景观具有一定稀缺性。

2015 年以来，杭州市淳安县商品房交易活跃，除 2015 年 6 月以外，均较 2014 年同期有较大幅度的增长，杭州市淳安县商品房月度交易面积如下图所示：



数据来源：Wind 资讯

¹ 浙江省淳安县自 2013 年开始取消 GDP 考核，故缺失相关统计数据

千岛湖东方海岸项目 8、9#地块部分已开始预售，其中，高层公寓的销售均价约为 7,800 元/平方米，排屋的销售均价约为 12,800 元/平方米。千岛湖东方海岸项目在测算投资效益（预计售价）时主要参考前期预售价格以及周边可比项目的售价，可比项目金基观岛、六合浅山项目的具体情况如下：

	募投项目	周边可比项目 1	周边可比项目 2
项目名称	千岛湖东方海岸项目 8、9#地块	金基观岛	六合浅山
性质/用途	高层住宅、排屋	高层住宅、小院墅	高层住宅、排屋
规模（面积）	227,300 平方米	120,000 平方米	250,000 平方米
户型	90-128 平米中户型； 200-250 平米大户型	50-87 平米小户型；107、 153 平米大中户型；别 墅大户型	79-132 平米中小户型； 143、167 平米大户型
销售价格	高层预计平均售价 7,800 元/平方米；排屋预计平 均售价 13,000 元/平方米	高层 9,000-11,000 元/平 方米；临湖小院墅 17,000 元/平方米	高层 8,500 元/平方米；排 屋 20,000 元/平方米

综上，千岛湖东方海岸项目 8、9#地块投资效益测算较为谨慎，预计售价符合前期预售价格及周边可比项目实际销售价格情况。

（2）衢州市月亮湾项目

衢州市月亮湾项目位于衢州西区新城核心地段。衢州市 2014 年 GDP 为 1,121.01 亿元，同比增长 6.1%；固定资产投资额为 782.10 亿元，同比增长 7.1%；房地产投资额为 95.17 亿元，同比增长 12.2%；城镇居民人均可支配收入为 30,583 元，同比增长 9.3%，增速位居浙江省前列。2014 年，衢州市商品房销售面积 166.81 万平方米，同比下滑 1.99%；商品房销售额 109.15 亿元，同比减少 5.79%；销售均价为 6,543.37 元/平方米，同比较为平稳。

衢州市月亮湾分期进行预售，其中，高层住宅的销售均价因位置不同，分别为 6,500-8,500 元/平方米，排屋销售均价约为 13,000 元/平方米。衢州市月亮湾项目在测算投资效益（预计售价）时主要参考前期预售价格以及周边可比项目的售价，可比的恒大御景半岛、南湖景城项目的具体情况如下：

	募投项目	周边可比项目 1	周边可比项目 2
项目名称	衢州市月亮湾项目	恒大御景半岛	南湖景城
性质/用途	高层、排屋	高层	高层
规模（面积）	392,480.49 平方米	449,667 平方米	800,000 平方米

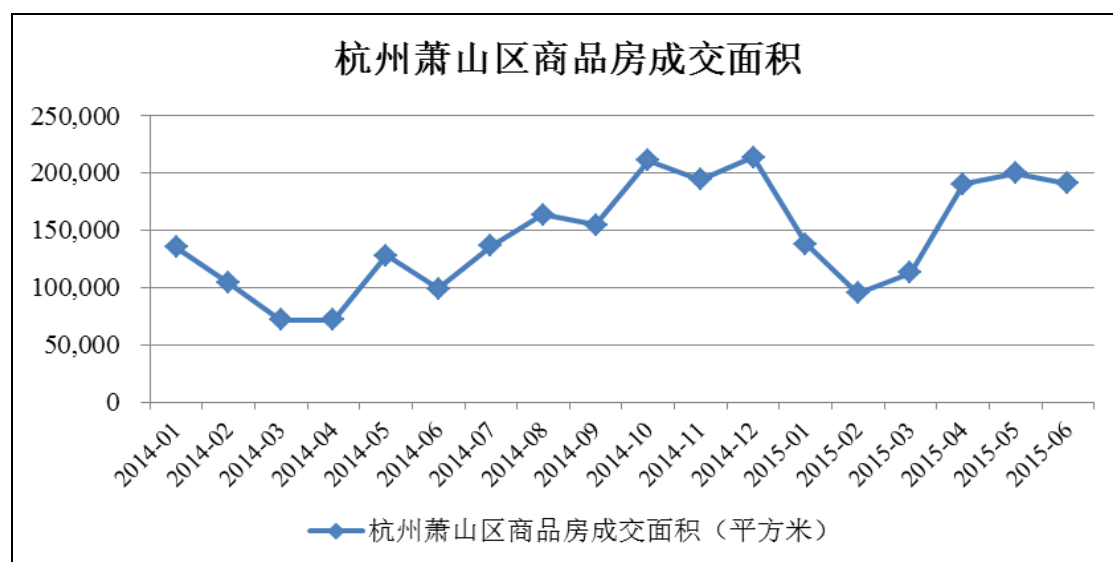
	募投项目	周边可比项目 1	周边可比项目 2
户型	99-143 平米中小户型； 大户型排屋	82-143 平米中小户型	55-142 平米中小户型
销售价格	高层预计平均售价 8,100 元/平方米；排屋预计平均售价 13,000 元/平方米	高层 7,900-9,500 元/平方米	高层 8,000-9,000 元/平方米

综上，衢州月亮湾项目投资效益测算较为谨慎，预计售价符合前期预售价格及周边可比项目实际销售价格情况。

(3) 萧山东方海岸项目

萧山东方海岸项目位于杭州市萧山区湘湖新城板块，湘湖新城板块与滨江接壤，拥有湘湖、钱塘江双自然景观，具有一定的稀缺性。萧山区 2014 年 GDP 为 1,728.32 亿元，同比增长 8.1%；固定资产投资额为 850.85 亿元，同比增长 28.6%；房地产投资额为 318.74 亿元，同比增长 37.5%；城镇居民人均可支配收入为 47,195 元，同比增长 10.1%。

2015 年以来，杭州市萧山区商品房交易活跃，除 2015 年 2 月以外，均较 2014 年同期有较大幅度的增长，杭州市萧山区商品房月度交易面积如下图所示：



数据来源：Wind 资讯

萧山东方海岸项目在测算投资效益（预计售价）时主要参考了周边可比的中粮云涛名苑、中南白马湖壹号项目的售价，具体情况如下：

	募投项目	周边可比项目 1	周边可比项目 2
--	------	----------	----------

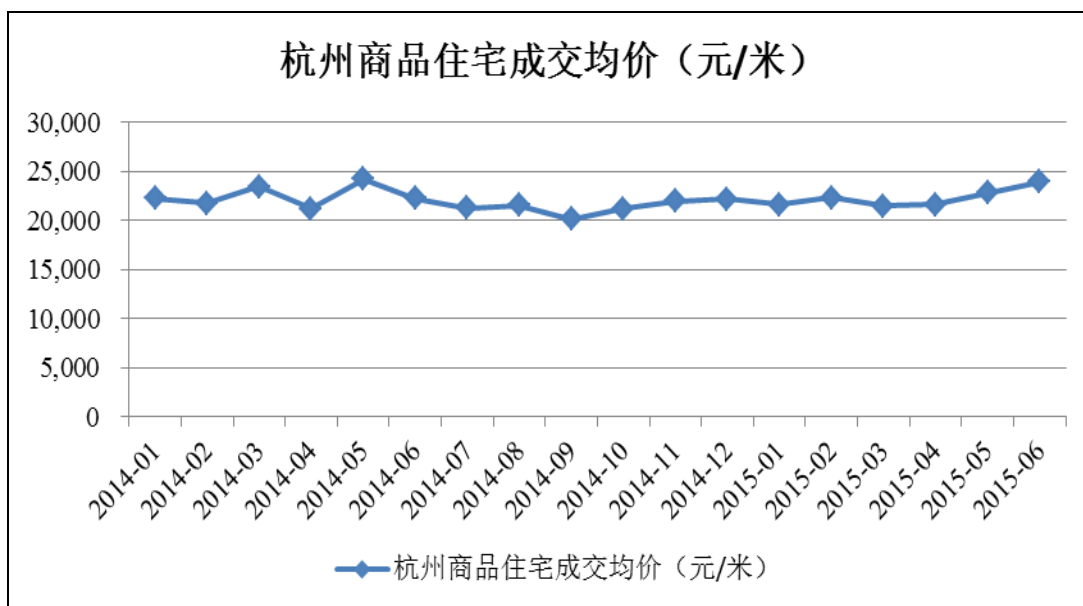
	募投项目	周边可比项目 1	周边可比项目 2
项目名称	萧山东方海岸项目	中粮云涛名苑	中南白马湖壹号
性质/用途	高层公寓、排屋	高层、酒店式公寓、排屋	高层住宅
规模（面积）	329,174.18 平方米	120,244 平方米	287,196 平方米
户型	89-135 平米中小户型； 大户型排屋	89-139 平米中小户型；大 户型排屋	68-118 平米中小户型
销售价格	高层公寓预计平均售价 12,000 元/平方米；排屋 预计平均售价 20,000 元/ 平方米	酒店式公寓 9,000 元/平方 米；高层公寓 13,000 元/ 平方米；排屋 23,000/平方 米	高层公寓 14,000 元/平方 米

同时，萧山东方海岸项目已于 2015 年 6 月开始预售，已预售高层公寓的销售均价约为 12,100 元/平方米，与前期预计售价较为一致，因此该项目前期投资效益测算较为严谨。

（4）华家池项目

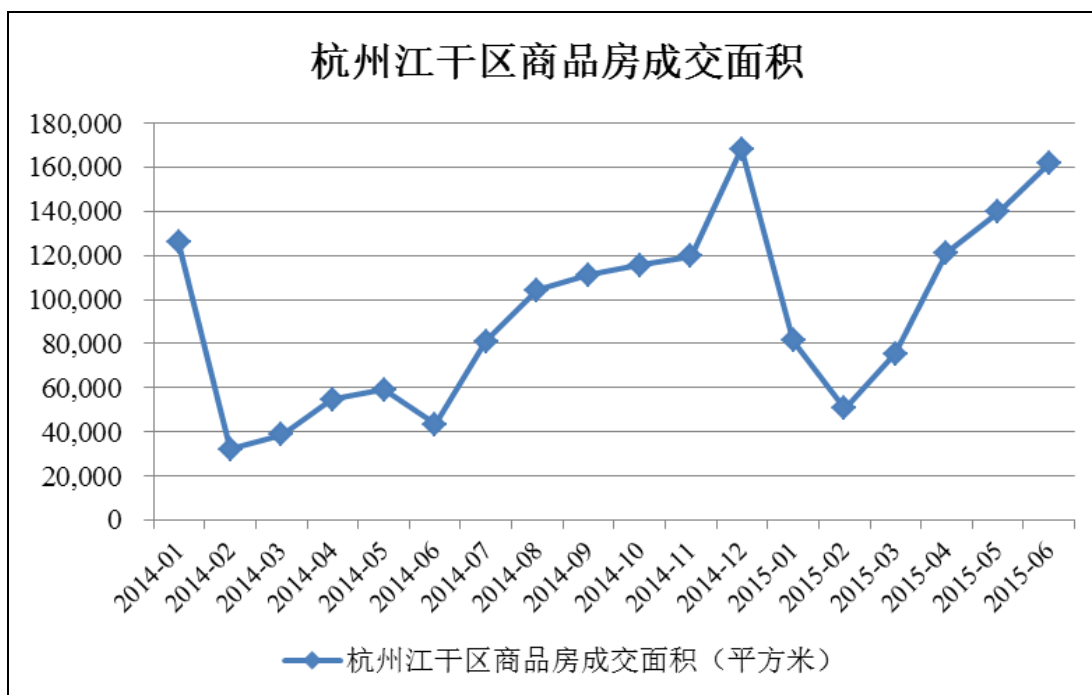
华家池项目位于杭州市主城区，为江干区核心地段，靠近浙江大学华家池校区，北揽运河，南赏华家池，西看贴沙河，毗邻艮山运河公园、城东公园、凯体育文化公园三大城市公园，具有良好的人文及自然环境。杭州市 2014 年 GDP 为 9,201.16 亿元，同比增长 10.28%；固定资产投资额为 4,952.70 亿元，同比增长 16.16%；房地产投资额为 2,301.08 亿元，同比增长 24.16%，占当年固定资产投资的 46.46%；杭州市 2014 年城镇常住居民人均可支配收入为 44,632 元，位居全国前列。

2014 年以来，杭州商品住宅成交均价在 20,000 元/平方米至 25,000 元/平方米范围内波动。2015 年 1-6 月，杭州商品房成交均价呈小幅上涨趋势，月复合增长率为 2.03%。



数据来源：Wind 资讯

2015 年以来，杭州市江干区商品房交易活跃，除 2015 年 1 月以外，均较 2014 年同期有较大幅度的增长，杭州市江干区商品房月度交易面积所示：



数据来源：Wind 资讯

华家池项目在测算投资效益(预计售价)时主要参考了周边可比的绿城兰园、世贸天宸项目的售价，具体情况如下：

	募投项目	周边可比项目 1	周边可比项目 2
项目名称	华家池项目	绿城兰园	世贸天宸

	募投项目	周边可比项目 1	周边可比项目 2
性质/用途	高层住宅、酒店式公寓 (精装)	高层住宅(精装)	高层住宅(精装、毛胚)
规模(面积)	275,130.73 平方米	220,000 平方米	14,417 平方米
户型	125-220 平米中大户型	90 平米小户型以及 160-190 平米大户型	90 平米小户型
销售价格	住宅预计平均售价 45,000 元/平方米; 单身 公寓预计平均售价 33,000 元/平方米	小户型 40,000-55,000 元/平方米; 大户型 56,000 元/平方米	精装 42,000 元/平方米; 毛胚 37,000 元/平方米

注: 绿城兰园项目的销售时间及销售价格为最近一期推盘的时间及价格为准。

同时, 华家池项目已于 2015 年 7 月开始预售, 已预售住宅的销售均价约为 47,200 元/平方米, 与前期预计售价较为一致, 因此该项目前期投资效益测算较为严谨。

经核查, 保荐机构认为: 发行人本次募投项目所在城市经济状况良好、房地产行业市场环境保持稳定, 不存在大幅下行的风险。发行人本次募投项目效益测算符合目前的市场状况, 在未来房地产价格走势、市场环境、当地房地产政策未发生重大不利变化的情况下, 本次募投项目预期效益具有可实现性。

(四) 发行人对房地产业务的区域风险及本次募投项目相关风险的补充说明与披露

1、房地产业务的区域风险

报告期内, 公司房地产开发项目均位于浙江省, 主要集中在杭州地区, 并重点布局衢州、绍兴、金华及平湖四个城市, 房地产投资项目的市场集中度较高。近年来, 上述城市受宏观经济状况及行业调控政策影响较大, 其房地产市场发生了一定波动。如果未来上述城市的房地产市场环境恶化, 而公司又无法采取有效的应对措施, 则可能对公司的盈利能力、经营业绩及未来发展产生不利影响。

2、募集资金投资项目的风险

公司本次募集资金拟投向千岛湖东方海岸 8、9#号地块、衢州市月亮湾项目、萧山东方海岸项目及华家池项目。尽管公司本次募集资金投资项目已经过严格的前期论证决策过程, 但项目从开工到交付需要 2-3 年的时间, 且房地产项目在开发过程中存在各种不确定因素, 因此在实施过程中仍有可能面临一定的风险。

同时，上述募集资金投资项目均为住宅类项目，目标客户群对资金的倚重性较强，若上述区域金融环境、经济发展水平与房地产行业相关政策发生不利变化、信贷政策收紧，则目标客户群购买力将受到一定抑制，将可能导致项目存在无法实现预期盈利水平的风险。

2、鉴于申请人为购买商品房业主按揭贷款提供担保，请会计师结合申请人房地产项目的收入结转情况、预收款情况对申请人房地产业务收入确认政策的执行情况予以核查；并按产品类型对申请人房地产销售收入确认是否符合会计准则规定、成本结转是否符合配比原则发表明确意见。

答复：

（一）发行人房地产业务收入的确认政策

1、公司房地产销售收入确认的基本原则

在开发产品已经完工并验收合格，签订了销售合同并履行了合同规定的义务，在同时满足开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权和对已售出的开发产品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

2、公司房地产销售收入确认的具体标准

（1）销售合同已明确约定风险报酬转移条款的，则按合同约定进行确认；

（2）销售合同未明确约定风险报酬转移条款，但约定交付条件、具体交接流程及未交付的处理方法的，在交付条件满足，房产交接流程已完成时确认，对于由于购房人原因未能办理房产交付手续的，在公司已履行合同约定的处理程序且销售款基本结清时确认；

（3）销售合同未明确约定风险报酬转移条款，也未约定交付程序未能履行的处理方法的，在房产实际交付且根据通常情况不存在退货风险时确认。

经核查，天健会计师事务所（特殊普通合伙）认为：发行人房地产业务收

入确认的政策符合《企业会计准则第 14 号——收入》的规定。

(二) 对发行人报告期内房地产收入结转情况、预收款情况及房地产销售收入确认政策的执行情况进行的核查

1、 发行人报告期内预售房款及结转收入的情况

单位：万元

项 目	2012 年		2013 年		2014 年		2015 年 1-6 月	
	从预收结转的收入	预收账款期末余额	从预收结转的收入	预收账款期末余额	从预收结转的收入	预收账款期末余额	从预收结转的收入	预收账款期末余额
千岛湖湖滨花园项目	10,231.60	3,472.14	3,511.14					
上虞金色家园项目	24,841.18	60,594.26	78,184.33					
金色海岸项目	55.00		32.00		21.00		10.00	
万家花城项目	2,511.20	34.10	678.20		262.00			
御景苑项目	181.00		321.51					
万家花园项目	12.89		5.33		59.67			
金色家园项目	326.06		126.00		11.06			
万家星城项目	425,827.56	21,877.82	88,610.18	6,157.15	42,603.07	15,308.60	47,092.86	17,759.59
绍兴金色家园项目	82,492.48	79,796.09	56,960.38	24,716.15	9,476.96	17,846.32	4,066.20	15,797.35
绍兴星城大厦项目		35,127.53	33,053.49	10,063.74	9,745.93	3,056.19	1,036.67	
衢州春江月项目	64,830.54	17,074.04	48,895.98	1,044.27	3,972.80	132.34	1,156.56	96,092.51
衢州月亮湾项目				34,198.24	45,064.65	85,250.14	6,330.21	
阳光海岸项目			31.00					
金色黎明一期项目		257,086.01	263,574.97	17,250.90	18,628.51	60.00	353.30	60.00
金色黎明二三期项目		4,920.21		185,166.59		255,141.88	226,627.32	106,836.25
城市之星项目		763,121.90	422,854.81	372,065.24	372,721.14	36,436.00	10,223.14	45,385.05
金华金色蓝庭项目		16,696.22		106,838.14	95,046.98	46,671.20	38,984.20	26,218.23
湘湖壹号项目		60,493.09		116,020.60	86,679.70	72,866.17	1,182.27	124,790.65
曙光之城项目		230,238.15		244,918.29	245,703.08	4,023.10	2,936.04	1,567.17
滨江凯旋门项目		138,874.46		304,121.93	195,547.18	114,062.88	105,502.13	9,299.15
武林壹号项目		34,279.82		194,986.98		413,074.62	113,445.38	527,362.86

项 目	2012 年		2013 年		2014 年		2015 年 1-6 月	
	从预收结转的 收入	预收账款期 末余额	从预收结转的 收入	预收账款期 末余额	从预收结转 的收入	预收账款期 末余额	从预收结转的 收入	预收账款期 末余额
绍兴金色蓝庭项目				18,396.68		40,760.86		57,057.74
上虞城市之星项目				43,426.80		81,262.33		138,699.30
千岛湖东方海岸项目						40,801.61		47,248.90
金色江南项目						73,694.00		122,294.38
平湖家和苑项目						21,473.96		67,472.32
西溪明珠项目						18,084.60		32,669.98
华家池项目								4,512.00
小 计	611,309.51	1,723,685.84	996,839.30	1,679,371.71	1,125,543.73	1,340,006.78	558,946.29	1,441,123.41

2、会计师事务所审计过程中对发行人房地产业务收入确认政策执行情况进行了核查，执行了包括但不限于以下程序：

（1）对公司销售与收款循环的内部控制进行了测试，通过了解控制活动、实施穿行测试、设计并实施控制测试；

（2）通过公开信息获取商品房预售许可证、商品房网签备案记录并抽查核对商品房买卖合同、销售收款等确定预收账款期末余额的正确性和合理性；

（3）取得竣工验收表或相关文件，核实商品房是否已经达到合同约定的交付条件；

（4）对于当期结转收入的，核查客户是否已签订商品房买卖合同并且该合同是否经过合法备案。

（5）核查公司发出交房通知书的邮寄记录；

（6）检查业主交款记录及余下房款的付款安排；

（7）检查经客户签字确认的交接单。

（8）未取得交接单的，核查销售合同及交房通知书中是否已明确约定风险报酬转移条款。

经核查，天健会计师事务所（特殊普通合伙）认为：发行人实际执行的房地产业务收入确认政策与公司所披露的会计政策一致，公司房地产业务收入确认符合会计准则的相关要求。

（三）发行人房地产销售收入确认、成本结转的配比

1、发行人房地产销售的类型主要分为住宅销售、车位销售、储藏室销售和商铺的销售。

2、发行人住宅和商铺的销售均以交接单和购房合同、交房通知书上的限定交房日期孰早作为销售收入确认的时点。车位和储藏室销售收入确认均与对应住宅的销售确认时点保持一致。

3、发行人的成本一般包括土地获得价款、开发前期准备费、主体建筑工程

费、主体安装工程费、社区管网工程费、园林环境工程费、配套设施费及开发间接费用。该些成本费用通过会计科目“开发成本”设置明细项目进行归集。待房产项目完工后，将完工产品成本根据实际发生或需承担的项目总成本结转至“开发产品”明细项下。开发产品的总金额按住宅和商铺可售面积进行分摊确认单方成本，车位和储藏室不再分摊成本。根据收入成本配比的原则，根据销售确认的面积确认结转的成本。

4、针对发行人成本确认及结转情况，会计师事务所进行了详细核查，包括但不限于以下程序：

(1) 了解发行人房产项目的成本归集、分配、结转的方法，判断是否合理；

(2) 取得土地出让合同、土地使用权证，检查土地出让金支付情况，确认项目土地成本入账是否完整；

(3) 从工程项目了解项目整体成本构成，取得主要工程施工合同及设备采购合同、单项工程预算资料及大项变更资料和工程完工进度报告，检查账面成本发生及入账是否真实准确。

(4) 检查借款费用资本化金额的计算和分配是否正确；

(5) 对于已完工项目，结合之前了解的项目整体成本构成情况，检查是否对完工项目根据合同、变更联系单和施工方报审的结算资料对项目总成本进行了暂估。

(6) 取得公司成本结转表，复核所用的结转方法是否合理，检查结转成本的面积是否与销售面积一致；

(7) 对重要施工单位进行函证，检查公司是否已及时调整暂估成本与结算审计结果之间的差异。

经核查，天健会计师事务所（特殊普通合伙）认为：发行人报告期内房地产业务成本核算归集方法合理，房地产业务收入确认和成本结转是匹配的，符合公司会计政策和企业会计准则的规定。

（四）发行人为购买商品房业主按揭贷款提供担保对发行人房地产业务收入确认的影响

截止 2015 年 6 月 30 日，发行人及其子公司为购买商品房业主的按揭贷款提供担保的余额为 471,738.60 万元，公司按照房地产行业经营惯例，为购买公司项目产品的、符合银行贷款条件的按揭贷款客户提供阶段性担保，担保金额为贷款本金、利息（包括罚息）及银行为实现债权而发生的有关费用，担保金额随着借款人逐期还款而相应递减，担保期限自业主与银行签订的借款合同生效之日起，至公司为业主办妥所购住房的《房屋所有权证》并办妥房屋抵押登记之日止。在担保期内，如果购房客户出现违约，不能履行还款义务，按照担保合同，公司在履行承担担保责任后，有权取得并变卖相关抵押房产，变卖所得首先偿付公司代违约客户支付给银行的相关款项，扣除违约金后剩余部分返还给违约客户。在担保期内，若购房客户按时支付按揭贷款，直至购房业主办完房屋权属证明并通过上述权属证明办理房产抵押登记手续，则公司释放在按揭担保购房者提供担保的风险。

综上，公司自签订按揭担保合同至在按揭贷款担保责任解除前，若购房者发生违约，公司有权处置相关房产，故公司按揭担保的风险相对可控；同时，开发商提供的阶段性担保属于行业惯例，不同于一般对外担保，被担保的客户分散，单笔按揭贷款额度较小，期限较短，担保风险较小，公司及其控股子公司历年亦没有发生由于按揭担保连带责任而发生损失的情形。按揭担保事项对发行人的财务状况无重大影响，对收入确认不构成重要影响。

通过上述对发行人房地产业务收入确认政策的核查、收入成本配比性的核查及按揭担保事项的核查，天健会计师事务所（特殊普通合伙）认为：发行人房地产业务收入确认的政策符合《企业会计准则第 14 号——收入》规定，并在实际操作过程中严格按此政策执行，房地产业务收入确认和成本结转是匹配的，且按揭担保事项对公司房地产业务收入确认不会构成重要影响。

3、请申请人公开披露首发上市以来被证券监管部门和交易所采取处罚或监管措施的情况，以及相应整改措施；同时请保荐机构就相应事项及整改措施进

行核查，并就整改效果发表核查意见。

答复：

发行人自 2008 年 5 月首发上市以来未被证券监管部门和交易所处罚，发行人所受到的监管措施情况如下：

2015 年 6 月 15 日深交所出具《关于对杭州滨江房产集团股份有限公司的监管关注函》（中小板关注函[2015]第 243 号），中小板公司管理部对发行人 2015 年 6 月 10 日与宁波天堂硅谷时通股权投资合伙企业（有限合伙）（简称“天堂硅谷”）签署股份转让协议和战略咨询、管理咨询及并购整合服务协议表示关注，并请发行人持续做好信息披露工作，真实、准确、完整、及时、公平地披露相关事项进展情况并提示相关风险，以及做好相关信息保密工作，切实防范内幕交易。

就发行人与天堂硅谷签署股份转让协议和战略咨询、管理咨询及并购整合服务协议，发行人按照规定已于 2015 年 6 月 10 日发布《关于与浙江天堂硅谷资产管理集团有限公司签署<战略咨询、管理咨询及并购整合服务协议>的公告》、《关于股东协议转让部分公司股份的提示性的公告》、《简式权益变动报告书（一）》、《简式权益变动报告书（二）》等公告，真实、准确、完整、及时、公平地披露该事项进展情况并提示了风险。发行人将按照国家法律、法规、深交所《股票上市规则》和《中小企业板上市公司规范运作指引》等规定，诚实守信，规范运作，一如既往地严格执行信息披露管理制度，确保持续做好信息披露工作，做好信息保密工作，防范内幕交易。

经核查，保荐机构认为：发行人自首发上市以来不存在被证券监管部门和交易所处罚的情况；深交所对发行人的监管关注函（中小板关注函[2015]第 243 号）系中小板公司管理部提示发行人做好重要事项的信息披露工作，发行人已按照规定就该等事项进行了披露。发行人已根据《上市公司治理准则》、《深圳证券交易所股票上市规则》以及《上市公司信息披露管理办法》等法规之规定，结合《公司章程》和公司实际情况，制定了《信息披露管理制度》，并可以有效执行。上述事项不会对本次非公开造成影响。

杭州滨江房产集团股份有限公司

2015 年 11 月 19 日