

中国银河证券股份有限公司

关于杭州宋城旅游发展股份有限公司 租赁杭州宋城实业有限公司部分场地构成关联交易 的核查意见

中国银河证券股份有限公司（以下简称“银河证券”、“保荐机构”）作为杭州宋城旅游发展股份有限公司（简称“宋城股份”、“公司”）首次公开发行股票并在创业板上市的保荐机构，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》等相关规定，对宋城股份租赁杭州宋城实业有限公司（简称“宋城实业”）部分场地用作停车场构成关联交易的事项进行了核查，有关情况如下：

一、本次关联交易概述

文化类主题公园宋城景区（核心产品为《宋城千古情》）是宋城股份经营的主要业务板块之一，随着游客人数的快速增长，宋城景区现有停车场车位数量已无法满足宋城景区的日常经营需求。

为了顺应宋城景区游客人数快速增长的趋势，满足其日常经营需求，宋城股份曾于2011年4月21日与宋城实业签署《停车场租赁合同》，租赁宋城实业面积为11,000平方米的场地，用作宋城景区的停车场，现因原有停车场仍不能满足宋城景区实际经营的需求，需增加停车场面积，宋城股份与宋城实业另行签订16,667平方米场地的租赁合同，用于停放游客车辆。

二、关联方基本情况

（一）基本情况

宋城实业系杭州宋城集团控股有限公司（简称“宋城控股”）的控股子公司，成立于1998年5月21日，注册资本3,500万元，法定代表人刘惠岚，住所为杭州市

之江路148号，主要从事商业地产开发与经营业务。

(二) 与公司的关联关系

宋城实业由宋城控股持股90%，杭州南奥旅游置业有限公司（简称“南奥置业”）持股10%。黄巧灵先生作为宋城股份的实际控制人，除直接持有宋城股份1,530万股股份，占股本总额的9.11%外，同时还持有宋城股份控股股东宋城控股55.53%的股权和宋城股份第二大股东南奥置业65.38%的股权。因此，宋城实业与宋城股份同受实际控制人黄巧灵先生控制，构成关联方关系。

三、本次关联交易的主要内容

为了满足宋城景区游客人数快速增长的需要，2012年6月28日宋城股份与宋城实业签署《停车场租赁合同》，租赁宋城实业面积为16,667平方米的场地，用作宋城景区的停车场，停放游客车辆，具体协议内容如下：

(一) 租赁场地

宋城实业拥有的坐落在杭州之江路148号土地证号为“杭西国用(2010)第200010号”的部分场地，面积16,667平方米，用途为停车场。

(二) 租赁期限

租赁期为三年，自2012年7月1日起至2015年7月1日止。

(三) 租金

租金为人民币181.82万元/年；租金每半年支付一次，支付时间为6月30日和12月30日。

(四) 定价依据

由于杭州市之江区的土地租赁价格差异较大，无实际参考价值，本次关联交易的交易价格参考以下事项进行确定：

1、宋城股份曾于2011年4月21日与宋城实业签署《停车场租赁合同》，租赁宋城实业面积为11,000平方米的场地，用作宋城景区的停车场，租金为120万元/年，单位面积的租金约为0.3元/天/平米，租赁期限为2011年4月22日至2016年4月

21日。该项交易已经宋城股份第四届董事会第六次会议审议通过。按照上述价格计算，16,667平方米的停车场地租金约为181.82万元。

2、考虑到目前杭州市居民小区单个车位的销售价格普遍在30万元左右（家用轿车，停车位面积一般为15平方米以下），公司租赁宋城实业16,667平方米的场地可规划可用于经营的大型客车停车位300个（单个车位面积为55平方米）。按每个大型客车停车位30万元的销售价格测算（约5,455元/平方米），面积为16,667平方米的场地销售总价为9,000万元。如按50年摊销，则每年摊销金额180万元（不考虑相关税费）。

因此，综合考虑上述事项，公司向宋城实业租赁16,667平方米场地用作停车场，每年支付租金181.82万元，价格合理、公允。

四、保荐机构关于本次关联交易的核查意见

经核查，银河证券认为：

1、宋城股份与宋城实业签订《停车场租赁合同》，租赁宋城实业面积为16,667平方米的场地用作宋城景区的停车场，是基于宋城景区日常经营需要的正常商业行为。本次场地租赁的租赁价格181.82万元/年，是宋城股份根据其既有经常性关联交易为比照，并以杭州市车位的普遍销售价格为依据模拟测试进行确定。

本次关联交易以市场价格为依据，定价公允、合理，没有违反公开、公平、公正的原则，对宋城股份的生产经营没有构成不利影响，不存在损害宋城股份利益的情形。

2、本次关联交易事项已经宋城股份第四届董事会第六次会议审议通过，关联董事在审议该关联交易事项时履行了回避义务，独立董事已对本次关联交易事项明确发表了同意意见，审议程序符合法律、法规、《公司章程》和《关联交易关联制度》等相关规定。

（此页无正文，为中国银河证券股份有限公司《关于杭州宋城旅游发展股份有限公司租赁杭州宋城实业有限公司部分场地构成关联交易的核查意见》之签章页）

保荐代表人签名：

郑 炜

徐子庆

中国银河证券股份有限公司

2012年6月28日