

浙江天册律师事务所  
关于杭州滨江房产集团股份有限公司  
首次公开发行人民币普通股股票并上市的  
补充法律意见书（之四）

编号：TCYJS2008H006号

致：杭州滨江房产集团股份有限公司

浙江天册律师事务所（以下简称“本所”）接受杭州滨江房产集团股份有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）的委托，参与公司首次公开发行人民币普通股股票并上市的工作，并已出具了 TCYJS2007H061号《律师工作报告》、TCYJS2007H060号《法律意见书》、TCYJS2007H106号《补充法律意见书（之一）》、TCYJS2007H116号《补充法律意见书（之二）》、TCYJS2007H127《补充法律意见书（之三）》。

现根据中国证监会的要求，公司将补充上报2007年年度财务报告。浙江天健会计师事务所为此出具了浙天会审[2008]36号《审计报告》（以下简称“《审计报告》”）。本所律师对本所于2007年10月12日出具的 TCYJS2007H116号《补充法律意见书（之三）》至本补充法律意见书出具日期间（以下简称“期间”）的有关重大事项进行了核查，现特出具本补充法律意见书（以下简称“补充法律意见书”）。

除本补充法律意见书关于《审计报告》释义的说明外，本所 TCYJS2007H060号《法律意见书》和 TCYJS2007H061号《律师工作报告》中所述的法律意见书出具依据、律师声明事项、释义等相关内容适用于本补充法律意见书。

#### 一、关于发行人本次发行上市的实质条件

##### 1.1 发行人符合《证券法》规定的公开发行新股并申请股票上市的条件

1.1.1 发行人已依法设立股东大会、董事会、监事会，选举了独立董事、职工监事，聘请了总经理、董事会秘书等高级管理人员，具备健全且运行良好的组织机构，相关机构和人员能够依法履行职责。

1.1.2 根据浙江天健出具的《审计报告》，发行人2005年度、2006年度、2007年度连续盈利，发行人具有持续盈利能力，财务状况良好。

1.1.3 根据浙江天健出具的《审计报告》及发行人的承诺，发行人最近三年财务会计文件无虚假记载且无其他重大违法行为。

1.1.4 发行人本次发行前股本总额为46,000万元，不少于3,000万元。

1.1.5 发行人拟向境内社会公众发行的股份数不少于本次A股发行后发行人股份总数的10%。

1.2 发行人符合《管理办法》规定的首次公开发行股票并上市的条件

1.2.1 主体资格

1.2.1.1 经本所律师核查，发行人于2006年12月6日由有限责任公司按原账面净资产折股整体变更设立为股份有限公司，并已通过历次工商年检，是依法设立且合法存续的股份有限公司。

1.2.1.2 发行人前身是1996年8月22日成立的滨江集团，于2006年12月6日按原账面净资产折股整体变更为股份有限公司。发行人持续经营时间已逾三年。

1.2.1.3 根据浙江天健于2006年11月27日出具的“浙天会验（2006）第108号”《验资报告》及2007年3月27日出具的“浙天会验（2007）第23号”《验资报告》，发行人的注册资本已足额缴纳。发行人系由有限责任公司整体变更设立的股份有限公司，发行人变更为股份有限公司前的原有资产已由发行人合法承继。经本所律师核查，发行人主要资产不存在重大权属纠纷。

1.2.1.4 经本所律师核查，发行人的生产经营符合法律、行政法规和《公司章程》的规定，符合国家产业政策。

1.2.1.5 经本所律师核查，发行人最近3年内主营业务和董事、高级管理人员没有发生重大变化，实际控制人没有发生变更。

1.2.1.6 经本所律师核查，发行人的股权清晰，控股股东和受控股股东、实

际控制人支配的股东持有的发行人股份不存在重大权属纠纷。

### 1.2.2 独立性

1.2.2.1 经本所律师核查，发行人具有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力。

1.2.2.2 经发行人确认，并经本所律师核查，发行人的资产完整。发行人拥有与其业务经营有关的土地、房屋以及商标等知识产权的所有权或者使用权，具备与经营有关的业务体系及相关资产。

1.2.2.3 经发行人确认，并经本所律师核查，发行人的人员独立。不存在发行人的总经理、副总经理、财务负责人和董事会秘书等高级管理人员在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中担任除董事、监事以外的其他职务，或在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业领薪；亦不存在发行人的财务人员在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中兼职的情形。

1.2.2.4 根据浙江天健出具的《审计报告》，并经本所律师核查，发行人的财务独立。发行人建立了独立的财务核算体系，能够独立作出财务决策，具有规范的财务会计制度和对分公司、子公司的财务管理制度；不存在发行人与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户的情形。

1.2.2.5 经发行人确认，并经本所律师核查，发行人的机构独立。发行人建立了健全的内部经营管理机构，独立行使经营管理职权，不存在与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业间机构混同的情形。

1.2.2.6 经发行人确认，并经本所律师核查，发行人的业务独立。发行人的业务独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业，发行人与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业间不存在同业竞争或者显失公平的关联交易。

1.2.2.7 经本所律师核查，发行人在独立性方面不存在其他严重缺陷。

### 1.2.3 规范运作

1.2.3.1 经本所律师核查，发行人已经依法建立健全股东大会、董事会、监事会、独立董事、董事会秘书制度，相关机构和人员能够依法履行职责。

1.2.3.2 经发行人确认，并经本所律师核查，发行人的董事、监事和高级管

理人员已经了解与股票发行上市有关的法律法规，知悉上市公司及其董事、监事、高级管理人员的法定义务和责任。

1.2.3.3 经发行人确认，并经本所律师核查，发行人的董事、监事和高级管理人员符合法律、行政法规和规章规定的任职资格，且不存在下列情形：

- (1) 被中国证监会采取证券市场禁入措施尚在禁入期的；
- (2) 最近36个月内受到中国证监会行政处罚，或者最近12个月内受到证券交易所公开谴责；
- (3) 因涉嫌犯罪被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规被中国证监会立案调查，尚未有明确结论意见。

1.2.3.4 根据浙江天健出具的无保留结论的“浙天会审[2008]38号”《内部控制鉴证报告》并经本所律师核查，发行人的内部控制制度健全且被有效执行，能够合理保证财务报告的可靠性、生产经营的合法性、营运的效率与效果。

1.2.3.5 根据发行人确认并经本所律师核查，发行人不存在下列情形：

- (1) 最近36个月内未经法定机关核准，擅自公开或者变相公开发行过证券；或者有关违法行为虽然发生在36个月前，但目前仍处于持续状态；
- (2) 最近36个月内违反工商、税收、土地、环保、海关以及其他法律、行政法规，受到行政处罚，且情节严重；
- (3) 最近36个月内曾向中国证监会提出发行申请，但报送的发行申请文件有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；或者不符合发行条件以欺骗手段骗取发行核准；或者以不正当手段干扰中国证监会及其发行审核委员会审核工作；或者伪造、变造发行人或其董事、监事、高级管理人员的签字、盖章；
- (4) 本次报送的发行申请文件有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；
- (5) 涉嫌犯罪被司法机关立案侦查，尚未有明确结论意见；
- (6) 严重损害投资者合法权益和社会公共利益的其他情形。

1.2.3.6 发行人《公司章程》已明确对外担保的的审批权限和审议程序，经发行人确认，并经本所律师核查，发行人不存在为控股股东、实际控制人及其控

制的其他企业进行违规担保的情形。

1.2.3.7 根据《审计报告》，并经本所律师核查，发行人有严格的资金管理制度，不存在资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业以借款、代偿债务、代垫款项或者其他方式占用的情形。

#### 1.2.4 财务与会计

1.2.4.1 根据《审计报告》及发行人承诺，发行人资产质量良好，资产负债结构合理，盈利能力较强，现金流量正常。

1.2.4.2 根据《内部控制鉴证报告》及发行人承诺，发行人的内部控制所有重大方面是有效的，浙江天健出具了无保留结论的内部控制鉴证报告。

1.2.4.3 根据《审计报告》及发行人承诺，发行人会计基础工作规范，财务报表的编制符合企业会计准则和相关会计制度的规定，在所有重大方面公允地反映了发行人的财务状况、经营成果和现金流量，浙江天健出具了无保留意见的审计报告。

1.2.4.4 根据《审计报告》及发行人承诺，发行人编制财务报表以实际发生的交易或者事项为依据；在进行会计确认、计量和报告时保持应有的谨慎；对相同或者相似的经济业务，选用一致的会计政策，未进行随意变更。

1.2.4.5 根据《审计报告》及发行人确认，发行人已完整披露关联方关系并按重要性原则恰当披露关联交易，关联交易价格公允，不存在通过关联交易操纵利润的情形。

1.2.4.6 根据《审计报告》，并经本所律师核查，发行人符合下列条件：

(1) 最近3个会计年度扣除非经常性损益的净利润均为正数且累计超过人民币3,000万元；

(2) 最近3个会计年度经营活动产生的现金流量净额累计超过人民币5,000万元；最近3个会计年度营业收入累计超过人民币3亿元；

(3) 发行前股本总额不少于人民币3,000万元；

(4) 截至2007年12月31日，无形资产（扣除土地使用权后）占净资产的比例不高于20%；

(5) 截至2007年12月31日，发行人不存在未弥补亏损。

1.2.4.7 根据发行人、发行人子公司所在地的税务机关出具的证明，并经本所律师核查，发行人依法纳税，未享受税收优惠。发行人经营成果对税收优惠不存在严重依赖。

1.2.4.8 根据《审计报告》，并经发行人确认及本所律师核查，发行人不存在重大偿债风险，不存在影响持续经营的担保、诉讼以及仲裁等重大或有事项。

1.2.4.9 根据《审计报告》、《招股说明书（申报修改稿）》等发行申报文件及发行人的承诺，发行人申报文件中不存在下列情形：

- (1) 故意遗漏或虚构交易、事项或者其他重要信息；
- (2) 滥用会计政策或者会计估计；
- (3) 操纵、伪造或篡改编制财务报表所依据的会计记录或者相关凭证。

1.2.4.10 根据《审计报告》，并经发行人的确认，发行人不存在下列影响持续盈利能力的情形：

(1) 发行人的经营模式、产品或服务的品种结构已经或者将发生重大变化，并对发行人的持续盈利能力构成重大不利影响；

(2) 发行人的行业地位或发行人所处行业的经营环境已经或者将发生重大变化，并对发行人的持续盈利能力构成重大不利影响；

(3) 发行人最近1个会计年度的营业收入或净利润对关联方或者存在重大不确定性的客户存在重大依赖；

(4) 发行人最近1个会计年度的净利润主要来自合并财务报表范围以外的投资收益；

(5) 发行人在用的商标、专利、专有技术以及特许经营权等重要资产或技术的取得或者使用存在重大不利变化的风险；

(6) 其他可能对发行人持续盈利能力构成重大不利影响的情形。

#### 1.2.5 募集资金运用

1.2.5.1 根据发行人2008年第一次临时股东大会决议，发行人本次募集资金

将用于发行人及其控股子公司的房地产开发项目。本次募集资金有明确的使用方向，并全部用于发行人的主营业务。

1.2.5.2 经发行人确认，并经本所律师核查，发行人募集资金数额和投资项目与发行人现有生产经营规模、财务状况、技术水平和管理能力等相适应。

1.2.5.3 经发行人确认，并经本所律师核查，发行人募集资金投资项目符合国家产业政策、投资管理、环境保护、土地管理以及其他法律、法规和规章的规定。

1.2.5.4 发行人董事会已对募集资金投资项目的可行性进行认真分析，根据发行人提供的可行性研究报告，确信投资项目具有较好的市场前景和盈利能力，可以有效防范投资风险，提高募集资金使用效益。

1.2.5.5 经发行人确认，并经本所律师核查，募集资金投资项目实施后，不会产生同业竞争或者对发行人的独立性产生不利的影 响。

1.2.5.6 经发行人确认，发行人将建立募集资金专用存储制度，募集资金将存放于董事会决定的专项账户。

综上所述，本所律师认为，发行人具备本次发行上市的实质条件。

## 二、发行人在期间内新增子公司情况

### 2.1 东方海岸（淳安）房地产开发有限公司（以下简称“东方海岸公司”）

东方海岸公司设立于2007年11月14日，现持有“商外资浙府资杭字（2007）05880号”《台港澳侨投资企业批准证书》及工商注册号为330100400013217的《企业法人营业执照》；住所为浙江省淳安县千岛湖镇新安东路601号299室；经营范围为筹建；在浙江省淳安县千岛湖镇乌嘴洞岛地块（淳土让字[2007]22号）从事普通住宅的建设、开发、销售及物业管理。东方海岸公司投资总额为22000万元人民币，注册资本为22000万元人民币，其中发行人以人民币出资3700万元，占注册资本的16.82%；杭州欣盛房地产开发有限公司（以下简称“欣盛公司”）以人民币出资3300万元，占注册资本的15%；恒通实业有限公司（以下简称“恒通公司”）以相当于15000万元人民币的港币现汇出资，占注册资本的68.18%。根据永盛联

合会计师事务所出具“淳永会验(2007)0190号”《验资报告》，截至2007年12月18日，东方海岸公司的注册资本均已缴足。

欣盛公司于2007年9月22日与淳安县国土资源局签署“淳土让字(2007)21-25号”《国有土地使用权出让合同》及《补充协议》，取得宗地总面积为257230平方米的国有土地使用权，用途为商住和住宅用地。土地出让金为80300万元。根据2007年12月10日签署的《关于淳土让字(2007)21-25号出让合同受让方变更的补充协议》，上述土地出让合同的受让方变更为东方海岸公司。

2007年11月1日发行人与欣盛公司、恒通公司签署了《关于共同投资开发“千岛湖乌嘴洞”地块项目之协议书》，约定合作成立东方海岸公司作为乌嘴洞地块项目开发主体。乌嘴洞项目土地款由项目公司各股东按照实际出资比例承担。各方股东视项目进展资金需求对东方海岸公司进行增资，增资时发行人具有优先增资权，有权将股权比例增至51%。

### 三、发行人在期间内新增的关联交易事项

#### 3.1 物业管理

期间内，关联方杭州滨江物业管理有限公司与千岛湖公司和万家花城公司签署《前期物业服务合同》，分别为千岛湖湖滨花园住宅项目和万家花城二期项目提供前期物业管理，物业管理费用执行国家、省、市有关物业管理服务费用的相关规定。

根据《审计报告》，期间内发行人及其控股子公司向杭州滨江物业管理有限公司支付的金额为1,689,771.67元。

#### 3.2 销售商品

3.2.1 2006年1月20日，杭州滨江房屋建设开发公司（出卖人）与江帆（买受人，发行人现任监事）签署《商品房买卖合同》（合同编号2006预834709），由买受人购买御景苑1幢2单元1502室房产，合同总价款为522,528元，期间内进行了交房结算，最终结算价为521,685.00元。经本所律师核查，合同签署当时，江帆尚未担任公司监事。



3.2.2 2006年1月14日，杭州滨江房屋建设开发公司（出卖人）与赵军（买受人，发行人现任监事）、丁伟琴（买受人）签署《商品房买卖合同》（合同编号2006预834151），由买受人购买御景苑2幢7单元703室房产，合同总价款为1,111,315元，期间内进行了交房结算，最终结算价为1,109,540.00元。经本所律师核查，合同签署当时，赵军尚未担任公司监事。

3.2.3 2006年1月8日，杭州滨江房屋建设开发公司（出卖人）与沈伟东（买受人，发行人现任财务总监）、卢慧（买受人）签署《商品房买卖合同》（合同编号2006预833566），由买受人购买御景苑1幢2单元902室房产，合同总价款为1,257,190元，期间进行了交房结算，最终结算价为1,405,161.00元。经本所律师核查，合同签署当时，沈伟东尚未担任公司高级管理人员。

期间内新增的上述关联交易事项/关联交易发生金额已由发行人第一届董事会第十五次会议进行了确认。在该等董事会会议的表决过程中，关联董事实施了回避表决。根据上述会议的确认意见及本所律师对发行人提供的关联交易情况进行审查后认为，上述关联交易的内容及价格公允，不存在由于发行人与关联方之间的关联交易而损害中小股东利益的情况，不会影响发行人本次发行上市。

#### 四、发行人在期间内的主要财产变化情况

##### 4.1 发行人拥有的土地使用权、在建工程和待售房产

###### 4.1.1 金色海岸项目

金色海岸项目分三期交付，一期已全部于2007年9月交付。

###### 4.1.2 御景苑项目

御景苑项目已通过竣工验收。截至2007年12月31日，本项目下尚余价值29,961,918.43元的房产未完成交付。

###### 4.1.3 北景东苑项目

北景东苑项目已通过竣工验收。截至2007年12月31日，本项目下全部房产均

已交付。

#### 4.1.4 庆春发展大厦项目

发行人控股子公司滨江房产与杭州汽轮动力集团有限公司于2007年10月29日签署了2007销936482、936483、936664、936570、936608、936614、936492、936537、936610、936485号商品房买卖合同，将位于杭州市庆春东路68号庆春发展大厦A楼房产1001-1301、1501-1801、1901、2001号总建筑面积8224.69平方米的商品房现房转让给杭州汽轮动力集团有限公司，房产转让价款总金额为人民币89391377元。该等房产均已销售完毕。

#### 4.1.5 湖滨花园住宅项目

千岛湖公司于2007年12月13日取得淳安县建设局核发的“淳售许字（2007）第12号”《商品房预售证》，获准预售面积为14015.3平方米。

#### 4.1.6 万家花城二期项目

万家花城公司于2007年12月16日取得杭州市房产管理局核发的“杭售许字（2007）第0141号”《商品房预售证》，获准预售本项目7-13号楼商品房屋，其中预售普通住宅48590.76平方米，预售商贸楼1534.8平方米。

#### 4.1.7 阳光海岸项目

2007年11月7日，杭州市建设委员会出具“杭建钱（2007）75号”《关于杭政储出（2005）42号地块、阳光海岸（F-07）初步设计的批复》，原则同意浙江城建设计集团编制的初步设计。

2007年12月5日，阳光海岸公司取得杭州市建设委员会核发的“330100200712050101号”《建筑工程施工许可证》，许可阳光海岸项目打桩工程施工。

#### 4.1.8 镜湖新区外滩2号项目

2007年11月，发行人通过拍卖竞得绍兴市镜湖新区外滩2号地块的国有土地使用权，成交价为70,000万元。相关土地出让合同尚在签订之中。

#### 4.1.9 萧储（2007）28号地块项目

2007年12月，发行人通过拍卖竞得杭州市萧山区萧储（2007）28号地块的国有土地使用权，成交价为188,000万元。相关土地出让合同尚在签订之中。

本所律师认为，发行人及其控股子公司已根据房地产项目的开发进度依法签署相关土地合同、支付土地款项、取得土地使用权属证书、建设工程有关许可、批准、证书及确认文件等。截至本补充法律意见书出具之日，该等文件不存在被吊销、修改、废除或撤销的情形。

4.2 发行人持有的第5486092号商标之申请人名义已经国家工商行政管理总局商标局核准，由“杭州滨江房产集团有限公司”变更为“杭州滨江房产集团股份有限公司”。

## 五、发行人在期间内新增的重大债权债务

### 5.1 租赁合同

5.1.1 2007年10月29日，滨江房开与华泰财产保险股份有限公司浙江省分公司（承租人）签署《房屋租赁合同》与《补充合同（一）》、《补充合同（二）》、《补充合同（三）》，滨江房开将其位于庆春东路66号庆春发展大厦15层约797.22平方米物业出租给承租人作为办公用房，租赁期限自2007年12月29日至2012年12月28日止，年租金为529,593元，承租人另行支付年附属设施设备使用费226,968元。前三年租金和年附属设施设备使用费保持不变，从第四年起每三年上调8%。

该出租房屋已于2007年11月16日在杭州市江干区房产管理局登记备案，取得“江房租证（2007）第1725号”《房屋租赁备案证》。

5.1.2 2007年10月30日，滨江房开与杭州美升服装有限公司（承租人）签署《房屋租赁合同》与《补充合同》，滨江房开将其位于庆春东路66号庆春发展大厦10层约797.22平方米物业出租给承租人作为办公使用，租赁期限自2008年1月1日至2010年12月31日止，年租金为488,855元，承租人另行支付年附属设施设备使用费209,509元。

该出租房屋已于2007年11月16日在杭州市江干区房产管理局登记备案，取得

“江房租证（2007）第1726号”《房屋租赁备案证》。

发行人及其控股子公司签署的上述租赁合同合法有效，不存在潜在风险。

## 5.2 建设工程合同

5.2.1 2007年12月29日，新城时代公司与深圳市科源建设集团有限公司（承包方）签署《滨江·新城时代广场幕墙工程——幕墙施工合同》（合同编号KYHZ20071208），约定由承包人负责滨江·新城时代广场3幢、4幢幕墙施工，合同工期180天，工程工期无条件服从新城时代公司统一进度安排，合同总价款为4,835.4297万元。

5.2.2 2007年10月25日，发行人与浙江亚厦装饰集团有限公司（承包人）签署《建设工程施工合同》，约定由承包人负责金色海岸精装修二期工程（2#、4#、9#楼），合同工期总日历天数150天，开工和竣工日期具体以开工、竣工报告为准，合同总价款为7,712.4974万元。

5.2.3 2007年10月25日，发行人与上海城建建设实业（集团）有限公司（承包人）签署《建设工程施工合同》，约定由承包人负责杭州市滨江·金色海岸8#、12#楼户内精装修工程（含电梯厅），合同工期150天，合同总价款为3,084.2194万元。

发行人及其控股子公司签署的上述建设工程合同合法有效，不存在潜在风险。

## 5.3 借款合同

5.3.1 2007年11月30日，新城时代公司（借款人）与中国建设银行股份有限公司杭州秋涛支行（贷款人）签署《人民币资金借款合同》（合同编号1273200702），由贷款人向借款人提供15,000万元人民币借款用于新城时代广场项目开发，借款利率为浮动利率，借款期限自2007年11月30日至2009年11月29日。

5.3.2 2007年11月30日，新城时代公司（借款人）与中国建设银行股份有限公司杭州秋涛支行（贷款人）签署《人民币资金借款合同》（合同编号1273200703），由贷款人向借款人提供20,000万元人民币借款用于新城时代广场项目开发，借款利率为浮动利率，借款期限自2007年11月30日至2009年11月29日。

发行人及其控股子公司签署的上述借款合同合法有效，不存在潜在风险。

## 5.4 担保合同

5.4.1 2007年11月30日，阳光海岸公司（抵押人）与中国建设银行股份有限公司杭州秋涛支行（抵押权人）签署《最高额抵押合同》（合同编号1273200702），抵押人同意以其持有的“杭土国用（2007）第000158号、000159号、000160号”《国有土地使用证》项下土地使用权为新城时代公司于2007年11月30日至2010年11月29日期间在抵押权人处签署的主合同项下的一系列债务在最高额人民币49,000万元范围内提供最高额抵押担保。

5.4.2 2007年11月30日，发行人（保证人）与中国建设银行股份有限公司杭州秋涛支行（债权人）签署《保证合同》（合同编号1273200703），保证人同意为新城时代公司与债权人签署的编号1273200703的《人民币资金借款合同》项下的债务提供连带责任保证。

5.4.3 2007年11月30日，发行人（保证人）与中国建设银行股份有限公司杭州秋涛支行（债权人）签署《保证合同》（合同编号1273200702），保证人同意为新城时代公司与债权人签署的编号1273200702的《人民币资金借款合同》项下的债务提供连带责任保证。

5.4.4 发行人及其控股子公司作为房地产项目开发主体，为购房人向提供按揭贷款的商业银行提供保证担保。截至2007年12月31日，发行人及其控股子公司为其开发房地产项目的业主提供保证所涉及的借款余额为179,356万元。

上述对外担保事项已经发行人2007年第六次临时股东大会审议批准。发行人及其控股子公司签署的上述担保合同合法有效，不存在潜在风险。

## 5.5 其他重大合同

### 5.5.1 杭汽发项目协议书

2007年11月6日，为杭汽发项目开发需要，发行人与GREEN SEA INTERNATIONAL LIMITED签署《关于共同投资组建“杭汽发”地块项目公司之协议书》，约定对滨绿公司和绿滨公司进行重组，并由重组后的滨绿公司作为“杭汽发”地块的项目开发主体。绿滨公司通过股权调整成为GREEN SEA INTERNATIONAL LIMITED之全资子公司，滨绿公司股权结构调整为：发行人持股50%、绿滨公司持股25%、GREEN SEA INTERNATIONAL LIMITED之另一全资子公司杭州添惠置业有限公司持股25%。

滨绿公司的股东将分两次同比例对滨绿公司增资至约4亿美元。目前该协议书在正常履行过程中。

## 5.6 其他应收、应付款

### 5.6.1 应收绿滨公司316,998,000.00元

该笔款项实际系发行人承担的杭汽发地块土地款。按照约定，杭汽发地块的土地出让金及开发补偿费共计36.3亿元人民币由发行人和GREEN SEA INTERNATIONAL LIMITED各按50:50的比例予以承担，在按约组成项目公司后，双方各自承担的土地出让金及补偿款均计入项目公司的土地成本。因杭汽发地块项目公司滨绿公司按照《关于共同投资组建“杭汽发”地块项目公司之协议书》进行的股权重组和增资尚未完成，杭汽发项目土地款仍由发行人及GREEN SEA INTERNATIONAL LIMITED通过滨绿公司和绿滨公司支付，其中发行人承担的50%土地款已付部分通过滨绿公司支付60%，通过绿滨公司支付40%，形成对绿滨公司应收款。该笔款项系因正常的生产经营活动发生，在项目公司股权重组和增资完成后可得核销，合法有效。

### 5.6.2 应收东方海岸公司5000万

2007年11月7日，发行人代东方海岸公司支付乌嘴洞项目土地款5000万元人民币。2008年1月17日，东方海岸公司已将上述款项全额归还，不会对发行人经营产生任何实质性影响。

5.6.3 应收杭州市物业维修资金管理中心16,071,059.25元，应付杭州市物业维修资金管理中心9,015,085.00元。

按照《杭州市物业管理条例》、《关于贯彻落实〈浙江省物业专项维修资金管理办办法〉等省政府文件精神的通知》的有关规定，该等款项为发行人及其控股子公司代收代付的物业维修基金和预付保证金，系因正常生产经营活动产生，合法有效。

### 5.6.4 应收杭州市墙体材料改革办公室5,744,493.76元

截至2007年12月31日，发行人及其控股子公司向杭州市墙体材料改革办公室缴纳墙体材料押金5,744,493.76元，该等款项系因正常生产经营活动产生，合法

有效。

## 六、发行人在期间内召开的股东大会、董事会、监事会会议情况

经本所律师核查，发行人在期间内陆续召开了以下董事会、监事会及股东大会：

### 6.1 董事会

6.1.1 2007年10月21日，发行人召开第一届董事会第十一次会议，审议通过《关于参加杭政储出[2007]59号地块国有土地使用权竞买议案》、《关于合作开发千岛湖乌嘴洞项目的议案》、《关于投资组建“杭汽发”地块项目公司的议案》、《关于为杭州万家花城房地产开发有限公司提供担保的议案》、《关于为杭州新城时代广场房产有限公司提供担保的议案》、《关于召开公司2007年第六次临时股东大会的议案》。

6.1.2 2007年11月25日，发行人召开第一届董事会第十二次会议，审议通过《关于参加绍兴市镜湖新区外滩2号地块国有建设用地使用权竞买的议案》、《关于参加绍兴市镜湖新区外滩3-1号地块国有建设用地使用权竞买的议案》。

6.1.3 2007年12月9日，发行人召开第一届董事会第十三次会议，审议通过《关于参加萧储（2007）28号地块国有土地使用权竞买的议案》、《关于投资成立绍兴滨江镜湖置业有限公司的议案》。

6.1.4 2007年12月25日，发行人召开第一届董事会第十四次会议，审议通过《关于调整公司首次公开发行股票募集资金投资项目的议案》、《关于召开公司2008年第一次临时股东大会的议案》。

6.1.5 2008年1月13日，发行人召开第一届董事会第十五次会议，审议通过《公司2007年度总经理工作报告》、《公司2007年度董事会工作报告》、《公司2007年度审计报告》、《公司2007年度财务决算报告》、《公司2007年度利润分配预案》、《关于聘任浙江天健会计师事务所有限公司为公司2008年度财务审计机构的议案》、《关于确认关联交易事项的议案》、《关于计提资产减值准备的议案》、《关于召开公司2007年度股东大会的议案》。

## 6.2 监事会

6.2.1 2007年11月6日，发行人召开第一届监事会第三次会议，审议通过《关于确认公司董事、高级管理人员执行职务情况的议案》、《关于确认公司财务制度和财务状况的议案》。

6.1.5 2008年1月13日，发行人召开第一届监事会第四次会议，审议通过《关于确认公司董事、高级管理人员执行职务情况的议案》、《关于确认公司财务制度和财务状况的议案》、《公司2007年监事会工作报告》。

## 6.3 股东大会

6.3.1 2007年11月6日，发行人召开2007年第六次股东大会，审议通过《关于投资组建“杭汽发”地块项目公司的议案》、《关于为杭州万家花城房地产开发有限公司提供担保的议案》、《关于为杭州新城时代广场房产有限公司提供担保的议案》。

6.3.2 2008年1月10日，发行人召开2008年第一次股东大会，审议通过《关于调整公司首次公开发行股票募集资金投资项目的议案》。

本所律师核查了发行人提供的上述会议材料，认为上述会议的召集、召开程序、决议内容及签署合法、合规、真实、有效。

## 七、发行人的税务

2008年1月1日前，发行人及其子公司按照33%的税率计缴企业所得税。2008年1月1日后，按照现行《中华人民共和国企业所得税法》的规定适用25%的企业所得税税率。

## 八、发行人在期间内获得的政府补助

根据发行人提供的文件和说明，发行人及其控股子公司在期间内获得下列政府补助：



8.1 根据杭州市江干区财政局“江财发（2007）52号”《江干区财政局关于下达2007年度企业发展项目财政资助资金的通知》，发行人享受财政资助资金1200万元。

8.2 2007年12月29日，万家花城公司收到杭州市祥符镇人民政府财政扶持资金500万元。

经本所律师核查，发行人及其控股子公司获得的上述政府补贴收入来源合法、合规、真实、有效。

## 九、关于发行人募集资金投资项目的变更

根据发行人于2008年1月10日召开的2008年第一次股东大会决议，发行人决定调减本次发行的募集资金投资项目，调减后的募集资金投资项目为3个：（1）城市之星项目，拟投入募集资金150,000万元；（2）阳光海岸项目，拟投入募集资金30,000万元；（3）金色蓝庭项目，拟投入募集资金45,000万元。

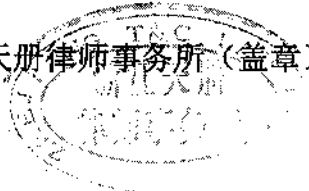
本补充法律意见书出具日期为2008年1月20日。

本补充法律意见书正本五份，无副本。

（下接签署页）

(本页无正文, 为杭州滨江房产集团股份有限公司首次公开发行人民币普通股股票并上市的补充法律意见书(之四)签署页)

浙江天册律师事务所(盖章)



负责人: 章靖忠

签署:

Handwritten signature of Zhang Jingzhong in black ink.

承办律师: 吕崇华

签署:

Handwritten signature of Lü Chonghua in black ink.

承办律师: 叶志坚

签署:

Handwritten signature of Ye Zhijian in black ink.