

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

用募集资金置换预先已投入的自筹资金事项的保荐意见

中信证券股份有限公司（以下“中信证券”或“我公司”）作为杭州滨江房产集团股份有限公司（以下简称“滨江集团”、“公司”）首次公开发行股票保荐人，根据《证券发行上市保荐制度暂行办法》、《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块保荐工作指引》、《中小企业板上市公司募集资金管理细则》等有关规定和滨江集团与中信证券签署的《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（A股）之承销与保荐协议书》等文件的有关约定，就滨江集团第一届董事会第二十一次会议审议的《关于以募集资金置换预先已投入募集资金投资项目的自筹资金的议案》所涉及的事项，经审慎尽职调查，发表如下独立保荐意见：

一、滨江集团在首次公开发行股票的《招股说明书》中对募集资金投向的承诺

经中国证券监督管理委员会证监许可[2008]624号文核准，并经深圳证券交易所同意，滨江集团由我公司采用网下向询价对象询价配售和网上向社会公众投资者定价发行相结合的方式发行人民币普通股(A股)股票60,000,000股，每股发行价格为20.31元，应募集资金总额为1,218,600,000.00元，扣除主承销商承销佣金35,340,000.00元后，主承销商(保荐人)中信证券于2008年5月22日划入公司开立在中国农业银行杭州庆春支行的人民币账户（账号19005601040009961）1,183,260,000.00元，另扣减其余发行费用14,250,750.00元后，募集资金净额为1,169,009,250.00元。上述募集资金到位情况业经浙江天健会计师事务所有限公司验证，并出具浙天会验[2008]46号《验资报告》。

公司首次公开发行后，将根据《招股说明书》和公司整体规划，按项目的轻重缓急，拟将募集资金用于投资城市之星、阳光海岸、金色蓝庭共3个项目。上述3个项目预计总投资548,212.00万元，至2007年3月31日已完成投资67,969.00万元，尚需投资480,243.00元。公司《首次公开发行股票招股说明书》

披露的首次公开发行股票募集资金投资项目及募集资金使用计划如下：

单位：人民币万元

项目名称	2007年	2008年	2009年	合计
城市之星项目	50,000	27,000	23,000	100,000
阳光海岸项目	8,000	10,000	2,000	20,000
金色蓝庭项目	12,000	13,000	5,000	30,000
合计	70,000	50,000	30,000	150,000

若实际募集资金不足，在不改变拟投资项目的前提下，董事会可对上述单个或多个投资项目的拟投入募集资金金额进行调整，不足部分由公司自行筹措资金解决；若有剩余，则超出部分将用于补充公司流动资金。募集资金到位之前，贵公司将根据项目进度的实际情况以自筹资金先行投入上述项目，并在募集资金到位之后予以偿还。

如项目投资初期存在部分募集资金闲置，授权董事会制订周密的项目资金运用管理制度，在其投资权限内根据证监会的有关规定用于补充公司流动资金。

二、我公司关于滨江集团用募集资金置换预先已投入的自筹资金事项的保荐意见

滨江集团本次拟用募集资金置换预先已投入阳光海岸项目的自筹资金4,683.06万元，我公司本次对阳光海岸项目以自筹资金预先投入情况进行了核查。

1、募集资金投资项目——阳光海岸项目投资情况

根据滨江集团提供的数据和我们的审慎调查，截至2008年6月10日，公司募集资金投资项目——阳光海岸项目的投资情况如下：

本项目预计总投资125,857万元，其中土地出让款44,596万元，契税1,338万元，建造成本74,014万元，期间费用5,909万元。计划用募集资金投入20,000万元，本次拟用募集资金先投入10,400万元。公司为抓住市场机会，解决募集资金短期未能到位问题，公司以自筹资金预先投入阳光海岸项目的开发建设。截至2008年6月10日止，已完成投资49,897万元。

2、阳光海岸项目募集资金置换情况

阳光海岸项目由公司控股子公司杭州阳光海岸房地产开发有限公司（以下简

称“阳光海岸公司”)开发。阳光海岸公司注册资本 5,000 万元,公司与浙江城建房地产集团有限公司(简称“浙江城建”)分别持有该公司 52%、48%的股权。根据公司和浙江城建于 2007 年 4 月 6 日签署的股东增资协议,本项目总投资中的剩余部分由公司和浙江城建按照在阳光海岸公司的股权比例追加投资。公司在首次公开发行后,计划对本项目投入募集资金,根据协议,公司与浙江城建将按双方在阳光海岸公司中的股权比例增加后续资金;增资后双方按照在阳光海岸公司的股权比例享有股东权益,承担股东风险。

2008 年 6 月 3 日,公司与浙江城建签订《杭州阳光海岸房地产开发有限公司股东增资协议》,该协议约定:双方按股权比例同比例增资,公司以募集资金向项目公司增资人民币 10,400 万元,浙江城建以自有货币资金对阳光海岸公司增资人民币 9,600 万元。

滨江集团第一届董事会二十一次会议审议通过了《关于以募集资金向杭州阳光海岸房地产开发有限公司增资的议案》,同意公司用募集资金向阳光海岸公司增资 10,400 万元,其中,增加注册资本 26 万元,其余 10,374 万元作为资本溢价;浙江城建以自有货币资金对阳光海岸公司增资人民币 9,600 万元,其中,增加注册资本 24 万元,其余 9,576 万元作为公司资本溢价。本次增资后阳光海岸公司注册资本将变更为 3,050 万元,公司持股比例保持 52%,浙江城建持股比例保持 48%。此次增资尚须阳光海岸公司股东会决议通过,并在工商管理部门办理相关手续。

公司第一届董事会第二十一次会议审议通过了《关于以募集资金置换预先已投入募集资金投资项目的自筹资金的议案》,同意:为了提高资金利用效率,减少财务费用支出,公司按照募集资金使用计划,拟使用募集资金置换公司预先投入阳光海岸项目的自筹资金计 4,683.06 万元,(该数据截至到 2008 年 6 月 10 日)。上述置换投资款均不包括项目投资中已支付的土地出让款。置换后募集资金余额存储于专户用于募集资金项目建设。

3、上述调查结果与浙江天健会计师事务所有限公司出具的浙天会审[2008]1840 号《关于杭州滨江集团股份有限公司以自筹资金预先投入募投项目的鉴证报告》所反映的情况一致。

4、上述置换行为未违反滨江集团本次首次公开发行股票《招股说明书》

中募集资金投向的承诺，且未违反《证券发行上市保荐制度暂行办法》、《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块保荐工作指引》、《中小企业板上市公司募集资金管理细则》等有关规定。

5、本次置换行为目的主要为加快资金周转和使用效率，滨江集团决策层在决定本次置换事宜前，与我公司进行了充分沟通，且将按照《深圳证券交易所股票上市规则》、《公司章程》的要求，履行法定程序的审议并进行信息披露。

我们认为，滨江集团本次募集资金使用的置换行为是真实、合规的。

（本页无正文，系《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用募集资金置换预先已投入募集资金投资项目的自筹资金事项的保荐意见》的签字盖章页）

保荐代表人：

张宁

陈淑绵

中信证券股份有限公司

2008年6月11日