

中信证券股份有限公司
关于招商局地产控股股份有限公司
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（以下简称“中信证券”或“本保荐人”）作为招商局地产控股股份有限公司（以下简称“招商地产”或“公司”）2008年公开增发的保荐人，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》、《关于进一步规范上市公司募集资金使用的通知》、《深圳证券交易所上市公司募集资金管理办法》等有关规定和招商地产于中信证券签署的《招商地产控股股份有限公司与中信证券股份有限公司关于公开发行人民币普通股（A股）并上市之保荐协议》等文件的有关约定，就招商地产第六届董事会2008第五次临时会议审议的《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、招商地产在2008年公开增发股票的《招股意向书》中对募集资金投向的承诺

经中国证券监督管理委员会《关于核准招商局地产控股股份有限公司增发股票的批复》证监许可[2008]989号文核准，并经深圳证券交易所同意，招商地产由主承销商（保荐人）中信证券采用原A股股东全额优先配售与网上、网下定价发行相结合的方式发行人民币普通股（A股）股票450,000,000股，每股发行价为人民币13.20元，募集资金总额人民币5,940,000,000.00元，扣除承销费、保荐费等发行费用人民币162,779,443.92元，募集资金净额为人民币5,777,220,556.08元。上述募集资金到位情况业经开元信德会计师事务所有限公司验证，并出具了开元信德深验资字(2008)第124号验资报告。

公司本次发行扣除发行费用后，将根据公司整体规划，将本次募集资金投向花园城数码大厦项目和花园城五期项目等十四个地产项目。上述十四个项目预计总投资1,714,174万元，拟投入募集资金851,302万元，若实际募集资金不能满足上述投资需要，资金缺口将通过公司自筹解决。

公司《增发招股意向书》披露的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

序号	项目名称	拟投入募集资金金额			项目投资总额	项目内容
		收购土地款	后续开发投资金额	拟投入募集资金合计		
1	花园城数码大厦项目	13,509	15,518	29,027	30,152	科技研发厂房
2	花园城五期项目	20,874	9,865	30,739	33,779	住宅为主
3	科技大厦二期项目	14,461	15,306	29,767	32,113	科技研发厂房
4	领航塔项目	50,246	24,834	75,080	130,285	写字楼、商住
5	领航园项目	36,770	13,255	50,025	63,580	住宅为主
6	雍景湾项目	124,321	44,452	168,773	204,934	住宅为主
7	招商观园项目	-	87,569	87,569	195,073	住宅为主
8	招商澜园项目	-	91,532	91,532	155,498	住宅为主
9	卫津南路项目	-	84,523	84,523	343,762	住宅为主
10	招商江湾城项目	-	40,633	40,633	144,443	住宅为主
11	依云水岸三期项目	-	26,093	26,093	40,783	住宅为主
12	珠海招商花园城二期	-	57,003	57,003	138,096	住宅为主
13	南桥项目	-	35,472	35,472	78,944	住宅
14	颀桥项目	-	45,066	45,066	122,732	住宅为主
	合计	260,181	591,121	851,302	1,714,174	

公司《增发招股意向书》还披露，本次增发募集资金将按上述项目顺序投入，在不改变本次募投项目的前提下，公司董事会可根据项目的实际需求，对上述项目的募集资金投入顺序和金额进行适当调整。本次增发募集资金到位之前，公司将根据项目进度的实际情况以自筹资金先行投入，并在募集资金到位之后予以偿还。

二、本次募集资金在募集资金投资项目中的分配调整情况

依照公司第五届董事会第二十一次会议和 2007 年度股东大会审议通过的募集资金用途，本次增发的部分募集资金将用于收购公司控股股东招商局蛇口工业区有限公司（以下简称“蛇口工业区”或“控股股东”）拥有的六宗土地使用权，拟收购土地使用权价款共计 260,181 万元。

考虑到公司此次增发实际募集资金较原计划募集资金存在较大缺口，蛇口工业区为了持续支持公司业务发展，提高募集资金使用的整体收益率，增强公司在经济下行周期的抗风险能力，蛇口工业区决定调减公司以募集资金购买其六块土地使用权的价格人民币 51,996 万元，幅度为 19.98%，调整后的价格为人民币 208,185 万元。此外，由于本次增发实际的募集资金总额小于公司公开增发《招

股说明书》中披露的拟投入募集资金总额，公司第六届董事会 2008 第五次临时会议审议通过《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》，调整后的募集资金投向项目及投资金额如下：

单位：人民币万元

位置	序号	项目名称	拟投入募集资金金额			项目投资总额	项目内容
			收购土地款	后续开发投资金额	拟投入募集资金合计		
深圳	1	花园城数码大厦项目	13,250	9,472	22,722	29,893	科技研发厂房
	2	花园城五期项目	15,010	6,990	22,000	27,915	住宅为主
	3	科技大厦二期项目	14,173	1,827	16,000	31,825	科技研发厂房
	4	领航塔项目	42,767	1,233	44,000	122,806	写字楼、商住
	5	领航园项目	30,425	3,575	34,000	57,235	住宅为主
	6	雍景湾项目	92,560	37,440	130,000	173,173	住宅为主
	7	招商观园项目		40,000	40,000	195,073	住宅为主
	8	招商澜园项目		70,000	70,000	155,498	住宅为主
天津	9	卫津南路项目		60,000	60,000	343,762	住宅为主
重庆	10	招商江湾城项目		40,000	40,000	144,443	住宅为主
苏州	11	依云水岸三期项目		26,000	26,000	40,783	住宅为主
上海	12	南桥项目		35,000	35,000	78,944	住宅
	13	颛桥项目		38,000	38,000	122,732	住宅为主
		合计	208,185	369,537	577,722	1,524,082	

三、本保荐人关于招商地产用募集资金置换预先已投入的自筹资金事项的保荐意见

1、募集资金投资项目实际投资情况

经本保荐人对招商地产募集资金投资项目以自筹资金预先投入情况进行了核查，截至 2008 年 12 月 15 日止，公司募集资金投资项目的实际情况如下：

单位：人民币万元

序号	项目名称	项目投资总额	截至 2008 年 12 月 15 日以自筹资金实际投入			
			土地款及税金	建造成本	期间费用	合计
1	花园城数码大厦项目	29,893		2,868.45	-	2,868.45
2	花园城五期项目	27,915		3,595.65	-	3,595.65
3	科技大厦二期项目	31,825		341.78	-	341.78
4	领航塔项目	122,806		1,038.25	-	1,038.25
5	领航园项目	57,235		474.19	-	474.19
6	雍景湾项目	173,173		459.91	-	459.91
7	招商观园项目	195,073	77,400	13,710.39	-	91,110.39
8	招商澜园项目	155,498	49,500	32,220.60	-	81,720.60
9	卫津南路项目	343,762	124,000	25,697.95	1,406.68	151,104.63

10	招商江湾城项目	144,443	42,200	22,175.72	1,823.39	66,199.11
11	依云水岸三期项目	40,783	10,800	14,936.82	-	25,736.82
12	南桥项目	78,944	36,500	9,487.34	156.8	46,144.14
13	颛桥项目	122,732	54,700	10,833.36	337.87	65,871.23
	合计	1,524,082	395,100	137,840.41	3,724.74	536,665.15

2、募集资金投资资金置换情况

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上述十三个项目的自筹资金共计 141,565.15 万元，具体如下表（数据截至到 2008 年 12 月 15 日）。

单位：人民币万元

序号	项目名称	自筹资金实际投入			本次募集资金置换预先投资金额
		建造成本	期间费用	合计	
1	花园城数码大厦项目	2,868.45	-	2,868.45	2,868.45
2	花园城五期项目	3,595.65	-	3,595.65	3,595.65
3	科技大厦二期项目	341.78	-	341.78	341.78
4	领航塔项目	1,038.25	-	1,038.25	1,038.25
5	领航园项目	474.19	-	474.19	474.19
6	雍景湾项目	459.91	-	459.91	459.91
7	招商观园项目	13,710.39	-	13,710.39	13,710.39
8	招商澜园项目	32,220.60	-	32,220.60	32,220.60
9	卫津南路项目	25,697.95	1,406.68	27,104.62	27,104.62
10	招商江湾城项目	22,175.72	1,823.39	23,999.11	23,999.11
11	依云水岸三期项目	14,936.82	-	14,936.82	14,936.82
12	南桥项目	9,487.34	156.80	9,644.15	9,644.15
13	颛桥项目	10,833.36	337.87	11,171.23	11,171.23
	合计	137,840.41	3,724.74	141,565.15	141,565.15

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。

上述调查结果与开元信德会计师事务所有限公司出具的开元信德深专审字(2008)第 161 号《关于招商局地产控股股份有限公司自筹资金预先投入募集资金投资项目情况的专项审核报告》所反映的情况一致。公司第六届董事会 2008 第五次临时会议审议通过了《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》，同意公司按照募集资金使用计划，使用募集资金置换公司预

先投入的自筹资金共计 141,565.15 元。置换后募集资金余额存储于专户用于募集资金项目建设。

上述置换行为未违反招商地产本次公开增发股票的《招股意向书》中募集资金投向的承诺，且未违反《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》、《关于进一步规范上市公司募集资金使用的通知》、《深圳证券交易所上市公司募集资金管理办法》等有关规定。

招商地产决策层在决定本次置换事宜前，与本保荐人进行了充分沟通，且按照《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。

中信证券认为，招商地产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招商局地产控股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 剑

宋家俊

中信证券股份有限公司
二零零八年十二月二十九日