

关于深圳华侨城控股股份有限公司
前次募集资金使用情况的专项审核报告

专项审核报告

深华(2006)专审字 068 号

深圳华侨城控股股份有限公司董事会：

我们接受委托，对 贵公司于 2004 年 1 月 7 日募集到位，截止 2005 年 12 月 31 日前的募集资金投入情况进行专项审核。 贵公司董事会的责任是对《关于前次募集资金使用情况的说明》（以下简称“情况说明”）的真实性、合法性、完整性负责，并提供真实、合法、完整的实物证据、原始书面材料、副本材料、口头证据以及我们认为必要的其它证明证据。我们的责任是对 贵公司情况说明发表审核意见，并对本报告的真实性、准确性、完整性负责。我们的审核是根据中国证券监督管理委员会《上市公司新股发行管理办法》的要求进行的。在审核过程中，我们参照《中国注册会计师独立审计准则》实施了包括凭证抽查、口头询问等我们认为必要的审核程序。

（一）前次募集资金的数额和资金到位时间。

贵公司经中国证券监督管理委员会证监发行字[2003]143 号文核准，于 2003 年 12 月向社会公开发行人 400 万张可转换公司债券，每张面值 100 元，发行总额 40,000 万元，期限为 3 年，于 2004 年 1 月 6 日起于深圳证券交易所挂牌交易。应募集资金总额为 400,000,000.00 元，扣除与发行有关的费用 10,037,338.28 元，实际可使用募集资金 389,962,661.72 元。该募集资金已于 2004 年 1 月 7 日全部到位，并业经深圳鹏城会计师事务所深鹏所特字[2004]03 号验资报告验证。

(二) 前次募集资金的实际使用情况:

1. 资金实际使用情况

经审核, 本次募集资金总额为人民币 400,000,000.00 元, 扣除与发行有关的费用人民币 10,037,338.28 元, 实际可使用募集资金人民币 389,962,661.72 元。根据 贵公司可转换公司债券募集说明书, 本次募集资金用于投资“波托菲诺”项目一期工程, 即“波托菲诺·纯水岸”项目。

根据可转换公司债券募集说明书, “波托菲诺”项目总建筑面积 59 万平方米, 预计总投资 27.3 亿元人民币, 项目合作双方决定以滚动开发方式进行项目的开发建设。该项目总工期约为 4 年, 共分三期开发, 一期投资 86,000 万元, 二期投资 108,000 万元, 三期投资 79,000 万元。本次募集资金投资的“波托菲诺·纯水岸”项目以联排别墅及多层住宅为主, 其中多层住宅和公寓 12 栋, 建筑面积 79,100 平方米, 联排别墅 4 组, 建筑面积 24,230 平方米。

经深圳市计划局深计投资[2001]601 号文批准, “波托菲诺·纯水岸”项目计划总投资人民币 86,000 万元。根据 贵公司与深圳华侨城房地产有限公司签订的《华侨城“波托菲诺”房地产项目合作经营协议书》, 贵公司需投资 43,000 万元。募集资金到位以前, 贵公司对“波托菲诺”房地产项目累计投入人民币 30,800 万元, 其中 2000 年投入人民币 5,000 万元, 2001 年投入人民币 5,000 万元, 2002 年投入人民币 20,800 万元。募集资金到位后, 贵公司分别于 2004 年 1 月和 6 月将募集资金人民币 389,962,661.72 元全部投入深圳华侨城房地产有限公司该项目, 以前年度投入资金人民币 30,800 万元已全部收回。

2. 截至 2005 年 12 月 31 日止, 前次募集资金的实际使用情况与招股说明书比较如

下: (单位: 人民币万元)

项目名称	招股说明书 承诺投资额	实际使用情况	差异 *
“波托菲诺·纯水岸”项目	40,000.00	38,996.27	1,003.73
合计	40,000.00	38,996.27	1,003.73

* 此差异产生原因为发行可转换公司债券而发生的相关费用。

3. 截至 2005 年 12 月 31 日止，募集资金项目实际收益与招股说明书承诺收益对比情况：（单位：人民币万元）

项目名称	招股说明书承诺收益		募集资金实际投资收益*		实际完工进度**
	销售收入	贵公司可分配利润	销售收入	贵公司分得利润	
“波托菲诺·纯水岸”项目	98,334	16,198	105,305	18,740	97%
合 计	98,334	16,198	105,305	18,740	

* 募集资金历年实际投资收益情况如下：

	2002 年		2003 年		2004 年		2005 年		累计	
	销售收入	贵公司分得利润	销售收入	贵公司分得利润	销售收入	贵公司分得利润	销售收入	贵公司分得利润	销售收入	贵公司分得利润
“波托菲诺·纯水岸”项目	30,947	6,408	64,535	10,765	9,198	1,419	625	148	105,305	18,740
合 计	30,947	6,408	64,535	10,765	9,198	1,419	625	148	105,305	18,740

** 实际完工进度根据已结转销售的建筑面积占募集资金项目预计建筑面积的比例计算。目前，募集资金项目规划中的公寓尚未对外销售。

4. 募集资金实际使用情况与 贵公司历年度报告披露的情况及董事会《关于前次募集资金使用情况的说明》对照如下：（单位：人民币万元）

(1) 与历年年度报告披露情况对照：

项目名称	2004 年度报告		2004 年度实际投资情况		2005 年度报告		2005 年度实际投资情况	
	已投资金额	已结算投资收益率	已投资金额	已结算投资收益率	已投资金额	已结算投资收益率	已投资金额	已结算投资收益率
“波托菲诺·纯水岸”项目	38,996	47.68%	38,996	47.68%	38,996	48.06%	38,996	48.06%
合 计	38,996	47.68%	38,996	47.68%	38,996	48.06%	38,996	48.06%

(2) 将前次募集资金的实际使用情况与 贵公司董事会《关于前次募集资金使用情况的说明》的内容对照，不存在差异。

(三) 前次募集资金使用结余情况

贵公司前次发行可转换公司债券募集资金 389,962,661.72 元,截至 2005 年 12 月 31 日止,已全部投入承诺项目,募集资金结余 0 元。

在可转换公司债券转股期间,债券持有人将持有的可转换公司债券账面价值人民币 399,409,600.00 元,按每股 6.15 元的价格共转增股本 64,944,442 股(每股面值 1 元)。

根据 贵公司可转换公司债券募集说明书及第三届董事会第八次临时会议决议,贵公司行使债券赎回权。债券赎回完成后,可转换公司债券于 2005 年 4 月 29 日在深圳证券交易所摘牌。

(四) 审核意见

我们认为,贵公司董事会《关于前次募集资金使用情况的说明》及有关信息披露文件中关于前次募集资金使用情况的披露与实际使用情况基本相符。

需要说明的是,根据我们与 贵公司的约定,本专项审核报告仅供 贵公司本次发行认股权证之目的使用,不得用作任何其他目的。我们同意将本专项审核报告作为 贵公司申请发行认股权证所必备的文件,随其他申报材料一起上报。

深圳大华天诚会计师事务所

中国注册会计师

中国

深圳

中国注册会计师

2006 年 3 月 27 日