

开元信德会计师事务所有限公司
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

二零零八年十二月二十九日

审核报告

中国 深圳

招商局地产控股股份有限公司董事会：

我们接受委托，对招商局地产控股股份有限公司(以下简称“贵公司”)截至二零零八年十二月十五日止以自筹资金预先投入二零零八年度公开发行股票募集资金投资项目情况进行了专项审核。贵公司董事会的责任是提供真实、合法、完整的实物证据、原始书面材料、专项说明材料、口头证言以及我们认为必要的其他证据；我们的责任是对 贵公司以自筹资金预先投入二零零八年度公开发行股票募集资金投资项目情况发表专项审核意见。

本专项报告系根据《深圳证券交易所上市公司募集资金管理办法》的要求出具，所发表的专项审核意见是我们在进行了审慎调查，实施了必要的审核程序的基础上，根据审核过程中所取得的材料做出的职业判断。

现将我们对 贵公司以自筹资金预先投入二零零八年度公开发行股票募集资金投资项目审核情况报告如下：

一、 募集资金的数额和到位时间

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，贵公司由主承销商(保荐人) 中信证券股份有限公司采用原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。

二、 招股意向书中对募集资金投向的承诺情况

贵公司本次发行扣除发行费用后，将根据公司整体规划，拟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。 贵公司承诺投资项目情况如下：

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	

三、 募集资金在募投项目中的分配调整情况

根据 贵公司第六届董事会第五次临时会议决议公告：鉴于本次实际募集资金数额与计划募集资金数额存在差额，依据股东大会已批准的授权，在不改变募投项目的前提下，董事会同意公司按照相关项目的实际需要调整对募集资金投入顺序和金额进行适当调整。确定募集资金投向项目及投资金额调整如下：

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	13,250	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
9	卫津南路项目	-	60,000	60,000	343,762	住宅为主
10	招商江湾城项目	-	40,000	40,000	144,443	住宅为主
11	依云水岸三期项目	-	26,000	26,000	40,783	住宅为主
12	南桥项目	-	35,000	35,000	78,944	住宅
13	颀桥项目	-	38,000	38,000	122,732	住宅为主

	合计	208,185	369,537	577,722	1,524,082
--	----	---------	---------	---------	-----------

四、以自筹资金预先投入募集资金投资项目情况

截至二零零八年十二月十五日止，公司已以自筹资金预先投入募集资金投资项目的实际投资额为 141,565.15 万元，具体情况如下：

单位：人民币万元

序号	项目名称	自筹资金实际投入		
		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	花园城五期项目	3,595.65	-	3,595.65
3	科技大厦二期项目	341.78	-	341.78
4	领航塔项目	1,038.25	-	1,038.25
5	领航园项目	474.19	-	474.19
6	雍景湾项目	459.91	-	459.91
7	招商观园项目	13,710.39	-	13,710.39
8	招商澜园项目	32,220.60	-	32,220.60
9	卫津南路项目	25,697.95	1,406.68	27,104.62
10	招商江湾城项目	22,175.72	1,823.39	23,999.11
11	依云水岸三期项目	14,936.82	-	14,936.82
12	南桥项目	9,487.34	156.80	9,644.15
13	颀桥项目	10,833.36	337.87	11,171.23
	合计	137,840.41	3,724.74	141,565.15

五、以自筹资金预先投入募集资金投资项目情况与董事会专项说明的比较

将以自筹资金预先投入募集资金投资项目情况与 贵公司董事会关于《招商局地产控股股份有限公司以自筹资金预先投入募集资金投资项目情况的专项说明》的内容逐项对照，两者相符。

六、 审核结论

经审核，我们认为，贵公司董事会关于《招商局地产控股股份有限公司以自筹资金预先投入募集资金投资项目情况的专项说明》中的披露与实际使用情况相符。

本专项报告仅供 贵公司用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之目的使用，不得用作任何其他目的。

(此页无正文)

开元信德会计师事务所有限公司

中国注册会计师

中国注册会计师

中国 北京

二零零八年十二月二十九日