

# 招商局地产控股股份有限公司

## 募集资金的存放及使用情况的专项说明

根据中国证券监督管理委员会证监发行字[2007]500号《关于前次募集资金使用情况报告的规定》、深圳证券交易所《上市公司募集资金管理办法》及其他相关法规的规定，招商局地产控股股份有限公司（下称“公司”）对公司2007年非公开发行股票和2008年公开发行股票募集资金的存放和使用情况说明如下：

### 一、2007年非公开发行股票募集资金存放及使用的情况

#### （一）募集资金的数额、到账时间和存放情况

经中国证券监督管理委员会证监发行字[2007]299号文核准，公司于2007年9月19日在深圳证券交易所以每股人民币20.77元的发行价格非公开发售110,736,639股人民币普通股(A股)，募集资金共计人民币230,000万元，扣除承销费、推介费及上网发行费共计人民币650万元后，公司实际收到上述A股的募股资金人民币229,350万元，扣除由公司支付的其他发行费用后，实际募集资金净额为人民币229,217万元。上述资金于2007年9月19日全部到账，业经深圳天健信德会计师事务所验证并出具了信德验资报字(2007)第054号《验资报告》。

按照深圳证券交易所《上市公司募集资金管理办法》的规定，公司将上述募集资金存放在招商银行的专用账户中，账号为2280222310003。初始存放金额为人民币229,350万元(其中包括尚未支付的其他发行费用计人民币133万元)。2008年12月31日余额为人民币25,323万元(其中募集资金余额为人民币24,490万元，账户派生利息收入为人民币833万元)。由于此次募集资金尚未使用完毕，公司已与保荐人、招商银行补签了《募集资金三方监管协议》。

## (二) 募集资金使用情况对照表

单位：人民币万元

募集资金总额：229,217						已累计使用募集资金总额：204,727				
变更用途的募集资金总额：0						各年度使用募集资金总额：				
变更用途的募集资金总额比例：0%						2007年：		173,040		
						2008年：		31,687		
投资项目			募集资金投资总额			截止日募集资金累计投资额				项目达到 预定可使用 状态日期(或 截止日项目 完工程度)
序号	承诺投资项 目	实际投资项 目	募集前承诺 投资金额	募集后承诺 投资金额	实际投资 金额	募集前承诺 投资金额	募集后承诺 投资金额	实际投资 金额	实际投资金 额与募集后 承诺投资金 额的差额	
1	收购深圳招商房地产有限公司(以下简称“深圳招商地产”)5%股权	收购深圳招商地产 5% 股权	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000	-	100%
2	收购新时代广场写字楼	收购新时代广场写字楼	88,000	88,000	88,000	88,000	88,000	88,000	-	100%
3	收购美伦公寓土地使用权并开发建设	收购美伦公寓土地使用权并开发建设	25,000	25,000	25,000	23,228	23,228	14,666	(8,562) (注 3)	2009.12
4	海月华庭	海月华庭	33,000	33,000	33,000	33,000	33,000	18,844	(14,156) (注 3)	2009.07
5	依云溪谷(1-2 期) (注 1)	依云溪谷(1-2 期) (注 1)	44,000	43,217 (注 2)	43,217 (注 2)	44,000	43,217	43,217	-	100%
合计			230,000	229,217	229,217	228,228	227,445	204,727	(22,718)	

注 1：依云溪谷(1-2 期)项目系原南京仙林(1-2 期)项目于 2008 年度更名。

注 2：公司董事会根据股东大会授权，将依云溪谷(1-2 期)项目的募集资金投入由原计划的人民币 44,000 万元变更为人民币 43,217 万元。

注 3：因为募集资金到位时间比预计的晚，美伦公寓、海月华庭的募集资金使用进度比预计延后。

注 4：公司不存在以闲置募集资金补充流动资金的情况，也不存在募集资金投向变更的情况。

### (三) 募集资金投资项目实现效益情况对照表

单位：人民币万元

实际投资项目		截止日投资项目累计产能利用率(注1)	承诺效益					最近三年实际效益			截止日累计实现效益	是否达到预计效益
序号	项目名称		2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2007年	2008年	2009年		
1	收购深圳招商地产5%股权	-	不适用					2,483	2,894	-	5,377	注2
2	收购新时代广场写字楼	-	2,955	3,121	3,293	3,470	3,652	659	2,226	-	2,885	注3
3	收购美伦公寓土地使用权并开发建设	-	不适用		6,793	-	-	-	-	-	-	注4
4	海月华庭	-	不适用		14,733	-	-	-	-	-	-	注4
5	依云溪谷(1-2期)	-	-	4,945	11,171	-	-	-	4,144	-	4,144	注5
	合计	-	2,955	8,066	35,990	3,470	3,652	3,142	9,264	-	12,406	

注1：公司非公开发行A股股票募集资金所投资的项目为股权收购和房地产开发项目，不适用产能利用率。

注2：公司2006年度股东大会决议及《2007年度非公开发行A股发行情况报告书暨上市公告书》(以下简称“上市公告书”)中披露了深圳招商地产2004年至2006年已实现净利润情况，并预计2007年之后净利润可保持稳定增长。但是由于2008年经济形势有背于预期，并受深圳招商地产新开工项目尚未达到收入确认条件等因素的影响，2008年度深圳招商地产实现的归属于母公司的净利润为人民币57,876万元，低于2007年度的净利润。

注3：2008年新时代广场写字楼收益为人民币2,226万元。由于公司购入新时代广场后采用更为稳健的折旧政策，该楼宇年折旧额较上市公告书中测算效益相关的年折旧额高人民币850万元，且上市公告书中测算效益时使用的税率系15%，公司2008年度适用的所得税税率已增加至18%，如按上市公告书中折旧和税率口径计算，2008年新时代广场收益为人民币3,029万元，接近预期收益水平。

注4：截至2008年12月31日止，美伦公寓、海月华庭正在开发中，尚未产生效益。

注5：依云溪谷承诺效益包括两期项目收益，公司在上市公告书中承诺的2008年利润4,945万元是依云溪谷一期预期可实现的净利润。2008年度依云溪谷一期实际结转收入的比例为该项目预计收入总额的74%，实际净利润为人民币4,144万元。该项目全部实现销售时，预计实现的净利润将超过原承诺收益水平。截至2008年12月31日止，依云溪谷二期正在开发中，尚未产生效益。

#### (四) 募集资金使用情况与公司年度报告已披露信息的比较(截至 2008 年 12 月 31 日止)

单位：人民币万元

项目名称	募集资金实际使用情况		年度报告披露情况	
	2007 年度	2008 年度	2007 年度	2008 年度
收购深圳招商地产 5% 股权	40,000	-	40,000	-
收购新时代广场写字楼	88,000	-	88,000	-
收购美伦公寓土地使用权并开发建设	12,388	2,278	12,388	2,278
海月华庭	4,145	14,699	4,145	14,699
依云溪谷(1-2 期)	28,507	14,710	28,507	14,710
合计	173,040	31,687	173,040	31,687

#### (五) 尚未使用募集资金情况

截至 2008 年 12 月 31 日止, 公司尚未使用的募集资金为人民币 24,490 万元, 占所募集资金总额的 11%。上述尚未全部使用的募集资金将按计划于 2009 年陆续投入于美伦公寓、海月华庭项目中。

#### (六) 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情况

公司不存在用自筹资金预先投入本次非公开发行募集资金投资项目的情况。

#### (七) 其他

公司对本次非公开发行股票募集的资金的存放、使用和管理, 不存在其他违规情形。

### 二、2008 年公开发行股票募集资金存放及使用的情况

#### (一) 募集资金的数额、到账时间和存放情况

经中国证券监督管理委员会证监发行字[2008] 989 号文核准, 公司于 2008 年 11 月 26 日在深圳证券交易所以每股人民币 13.20 元的发行价格公开增发 450,000,000 股人民币普通股(A 股), 募集资金总额计人民币 594,000 万元, 扣除承销费、推介费及上网发行费共计人民币 15,582 万元后, 公司实际收到上述 A 股的募股资金人民币 578,418 万元, 扣除由公司支付的其他发行费用后, 实际募集资金净额为人民币 577,722 万元。上述募集资金于 2008 年 12 月 5 日全部到

账，并由开元信德会计师事务所有限公司验证并出具了信德验资报字(2008)第 124 号《验资报告》。

按照深圳证券交易所《上市公司募集资金管理办法》的规定，公司将前述募集资金存放在招商银行、中国银行、工商银行、农业银行、建设银行、兴业银行的专用账户中。

初始存放金额为人民币 577,722 万元。2008 年 12 月 31 日余额为 316,482 万元(其中募集资金余额为人民币 316,372 万元，账户派生利息收入为人民币 110 万元)。对于以自有资金投入到募集资金投资项目的资金计人民币 85,474 万元，公司尚未从募集资金账户中置换转出。募集资金到位后，公司与保荐机构、上述募集资金开户行签订了《募集资金三方监管协议》。

## (二) 募集资金使用情况对照表

单位：人民币万元

募集资金总额：577,722(注 1)						已累计使用募集资金总额：346,824				
变更用途的募集资金总额：0						各年度使用募集资金总额：				
变更用途的募集资金总额比例：0%						2008 年：346,824(注 2)				
投资项目			募集资金投资总额			截止日募集资金累计投资额				项目达到预定可使用状态日期(或截止日项目完工程度)
序号	承诺投资项目	实际投资项目	募集前承诺投资金额	募集后承诺投资金额	实际投资金额	募集前承诺投资金额	募集后承诺投资金额	实际投资金额	实际投资金额与募集后承诺投资金额的差额	
1	花园城数码大厦项目	花园城数码大厦项目	29,027	22,722	22,722	23,111	22,722	16,118	(6,604)	2009.09
2	花园城五期项目	花园城五期项目	30,739	22,000	22,000	25,433	19,569	18,605	(964)	2010.06
3	科技大厦二期项目	科技大厦二期项目	29,767	16,000	16,000	19,779	16,000	13,342	(2,658)	2010.03
4	领航塔项目	领航塔项目	75,080	44,000	44,000	53,889	44,000	43,038	(962)	2012.03
5	领航园项目	领航园项目	50,025	34,000	34,000	38,368	32,023	30,474	(1,549)	2012.04
6	雍景湾项目	雍景湾项目	168,773	130,000	130,000	134,551	102,790	92,460	(10,330)	2012.06
7	招商观园项目	招商观园项目	87,569	40,000	40,000	36,813	36,813	13,710	(23,103)	2011.08
8	招商澜园项目	招商澜园项目	91,532	70,000	70,000	40,482	40,482	32,221	(8,261)	2009.12
9	卫津南路项目	卫津南路项目	84,523	60,000	60,000	39,651	39,651	27,105	(12,546)	2013.09
10	招商江湾城项目	招商江湾城项目	40,633	40,000	40,000	19,377	19,377	23,999	4,622	2012.10
11	依云水岸三期项目	依云水岸三期项目	26,093	26,000	26,000	16,425	16,425	14,937	(1,488)	2009.03
12	珠海招商花园城二期项目	-	57,003	-	-	23,749	-	-	-	-
13	南桥项目	南桥项目	35,472	35,000	35,000	13,072	13,072	9,644	(3,428)	2010.03
14	颍桥项目	颍桥项目	45,066	38,000	38,000	16,751	16,751	11,171	(5,580)	2011.11
合计			<b>851,302</b>	<b>577,722</b>	<b>577,722</b>	<b>501,451</b>	<b>419,675</b>	<b>346,824</b>	<b>(72,851)</b>	

注 1：公司公开增发 A 股股票实际募集资金净额为人民币 577,722 万元。因实际募集资金数额减少，根据股东大会授权，并经公司第六届董事会 2008 年第五次临时会议决议批准，公

公司在综合考虑了募集资金投放项目的最新情况(包括项目进度、资金使用安排等)的基础上,相应调整了募集资金的投资顺序并调减了募集资金投入数额。

注 2: 截至 2008 年 12 月 31 日止, 公司募集资金投资项目实际投资额为人民币 346,824 万元, 包括预先以自筹资金投入募集资金投资项目的金额人民币 141,565 万元。在该等预先投入募集资金投资项目的自筹资金中, 已使用募集资金置换的自筹资金金额计人民币 56,091 万元, 尚未以募集资金置换的自筹资金金额为人民币 85,474 万元。

上述以募集资金置换预先已投入的自筹资金事项业经公司第六届董事会 2008 年第五次临时会议决议批准。中信证券股份有限公司对该事项出具了《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》, 开元信德会计师事务所有限公司对以自筹资金预先投入募集资金投资项目进行了专项审核, 并出具了开元信德深专审字(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》。

注 3: 公司不存在以闲置募集资金补充流动资金的情况, 也不存在募集资金投向变更的情况。

### (三) 募集资金投资项目实现效益情况对照表

单位: 人民币万元

募集资金总额: 577,722(注 1)						已累计使用募集资金总额: 346,824				
变更用途的募集资金总额: 0						各年度使用募集资金总额:				
变更用途的募集资金总额比例: 0%						2008 年:				346,824(注 2)
投资项目			募集资金投资总额			截止日募集资金累计投资额				项目达到预定可使用状态日期(或截止日项目完工程度)
序号	承诺投资项目	实际投资项目	募集前承诺投资金额	募集后承诺投资金额	实际投资金额	募集前承诺投资金额	募集后承诺投资金额	实际投资金额	实际投资金额与募集后承诺投资金额的差额	
1	花园城数码大厦项目	花园城数码大厦项目	29,027	22,722	22,722	23,111	22,722	16,118	(6,604)	2009.09
2	花园城五期项目	花园城五期项目	30,739	22,000	22,000	25,433	19,569	18,605	(964)	2010.06
3	科技大厦二期项目	科技大厦二期项目	29,767	16,000	16,000	19,779	16,000	13,342	(2,658)	2010.03
4	领航塔项目	领航塔项目	75,080	44,000	44,000	53,889	44,000	43,038	(962)	2012.03
5	领航园项目	领航园项目	50,025	34,000	34,000	38,368	32,023	30,474	(1,549)	2012.04
6	雍景湾项目	雍景湾项目	168,773	130,000	130,000	134,551	102,790	92,460	(10,330)	2012.06

7	招商观园项目	招商观园项目	87,569	40,000	40,000	36,813	36,813	13,710	(23,103)	2011.08
8	招商澜园项目	招商澜园项目	91,532	70,000	70,000	40,482	40,482	32,221	(8,261)	2009.12
9	卫津南路项目	卫津南路项目	84,523	60,000	60,000	39,651	39,651	27,105	(12,546)	2013.09
10	招商江湾城项目	招商江湾城项目	40,633	40,000	40,000	19,377	19,377	23,999	4,622	2012.10
11	依云水岸三期项目	依云水岸三期项目	26,093	26,000	26,000	16,425	16,425	14,937	(1,488)	2009.03
12	珠海招商花园城二期项目	-	57,003	-	-	23,749	-	-	-	-
13	南桥项目	南桥项目	35,472	35,000	35,000	13,072	13,072	9,644	(3,428)	2010.03
14	颀桥项目	颀桥项目	45,066	38,000	38,000	16,751	16,751	11,171	(5,580)	2011.11
合计			<b>851,302</b>	<b>577,722</b>	<b>577,722</b>	<b>501,451</b>	<b>419,675</b>	<b>346,824</b>	<b>(72,851)</b>	

注 1：公司公开发行 A 股股票募集资金所投资的项目为房地产开发项目，不适用产能利用率。

注 2：花园城数码大厦项目全部用于出租，投资回收期约为 14 年(含建设期)，承诺的内部收益率为 8.93%。

注 3：科技大厦二期项目全部用于出租，投资回收期约为 14 年(含建设期)，承诺内部收益率为 8.88%。

注 4：截至 2008 年 12 月 31 日止，以上项目均在开发中，尚未实现效益。

#### (四) 募集资金使用情况与公司年度报告已披露信息的比较(截至 2008 年 12 月 31 日止)

单位：人民币万元

项目名称	募集资金实际使用情况	年度报告披露情况
	2008 年度	2008 年度
花园城数码大厦项目	16,118	16,118
花园城五期项目	18,605	18,605
科技大厦二期项目	13,342	13,342
领航塔项目	43,038	43,038
领航园项目	30,474	30,474
雍景湾项目	92,460	92,460
招商观园项目	13,710	13,710
招商澜园项目	32,221	32,221
卫津南路项目	27,105	27,105
招商江湾城项目	23,999	23,999

依云水岸三期项目	14,937	14,937
南桥项目	9,644	9,644
颀桥项目	11,171	11,171
<b>合计</b>	<b>346,824</b>	<b>346,824</b>

### （五）尚未使用募集资金情况

截至 2008 年 12 月 31 日止，除投入到募集资金投资项目的自筹资金计人民币 85,474 万元尚待从募集资金专用账户置换转出外，公司尚未使用的募集资金为人民币 230,898 万元，占所募集资金总额的 40%。

上述尚未全部使用的募集资金将按计划于 2009 年至 2010 年陆续投入以上 13 个项目中。

2009 年 3 月 27 日，公司已将募集资金专用账户中的资金计人民币 85,474 万元转出，用于置换投入募集资金投资项目的自有资金。

### （六）其他

公司对本次公开发行股票募集的资金的存放、使用和管理，不存在其他违规情形。

## 三、结论

公司董事会认为，公司 2007 年非公开发行 A 股股票和 2008 年公开发行 A 股股票募集资金到位后，公司严格按照《中华人民共和国公司法》、《公司章程》和募集资金存放及使用管理的有关法律法规，对募集资金的存放、使用、披露和管理做到了专户存放、规范使用、如实披露和严格管理。募集资金的使用情况与募集资金计划保持一致，公司募集资金的管理和使用效果良好。

招商局地产控股股份有限公司

董 事 会

二〇〇九年三月二十七日

