

招商局地产控股股份有限公司

非公开发行 A 股股票募集资金  
使用情况的审核报告  
2009 年 12 月 31 日

## 审核报告

德师报(核)字(10)第 E0026 号

招商局地产控股股份有限公司董事会：

我们审核了后附的招商局地产控股股份有限公司(以下简称“招商地产”)截至 2009 年 12 月 31 日止的非公开发行 A 股股票募集资金使用情况报告(以下简称“前次募集资金使用情况报告”)。

### 一、董事会对前次募集资金使用情况报告的责任

按照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》编制前次募集资金使用情况报告，并保证前次募集资金使用情况报告的内容真实、准确、完整，且不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏是招商地产董事会的责任。

### 二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施审核工作的基础上对前次募集资金使用情况报告发表意见。我们按照《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3101 号- 历史财务信息审计或审阅以外的鉴证业务》的规定执行了审核工作。该准则要求我们遵守职业道德规范，计划和实施审核工作以对前次募集资金使用情况报告是否不存在重大错报获取合理保证。

在审核过程中，我们实施了我们认为必要的审核程序，以获取有关前次募集资金使用情况报告金额和披露的证据。我们相信，我们的审核工作为发表意见提供了合理的基础。

### 三、审核意见

我们认为，招商地产的前次募集资金使用情况报告已经按照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》的规定编制，在所有重大方面真实反映了招商地产前次募集资金的实际使用情况。

### 四、本报告的使用范围

本报告仅供招商地产本次向中国证券监督管理委员会申请发行人民币普通股之目的使用，不得用作任何其他目的。

德勤华永会计师事务所有限公司

中国注册会计师

中国·上海

中国注册会计师

2010年4月18日

## 一、 编制基础

本前次募集资金使用情况报告是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》编制的。

## 二、 前次募集资金的数额、到账时间和存放情况

2007 年 9 月 19 日，经中国证券监督管理委员会证监发行字[2007]299 号文核准，招商局地产控股股份有限公司(以下简称“公司”)于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)，募集资金总额计人民币 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，公司实际共收到上述 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，并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》。

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 812280222310003。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)。2009 年 12 月 31 日，该专用账户余额计人民币 9,091 万元(其中募集资金余额为人民币 8,051 万元，账户派生利息收入为人民币 1,040 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》。

前次募集资金使用情况报告  
截至 2009 年 12 月 31 日止

## 三、 前次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：221,166				
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		
						2009年：		16,439		
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	25,000	25,000	16,949	(8,051) (注 3)	2010.07
4	海月华庭	海月华庭	33,000	33,000	33,000	33,000	33,000	33,000	-	100%
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	230,000	229,217	221,166	(8,051)	

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迟于预期，美伦公寓项目募集资金使用进度比预计延后。

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。

## 四、 前次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 3 年的实际效益			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	5,874	11,251	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	2,417	5,302	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	-	-	-	-	15,137	15,137	
5	依云溪谷 (1-2 期)	-	-	4,945	11,171	-	-	-	4,144	17,206	21,350	注 5
	合计	-	2,955	8,066	35,990	3,470	3,652	3,142	9,264	40,634	53,040	

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 年之后归属于母公司的净利润可保持稳定增长。深圳招商地产 2007 年度、2008 年度和 2009 年度实现的归属于母公司股东的净利润分别为人民币 91,473 万元、人民币 57,876 万元和人民币 117,487 万元，2009 年度的净利润高于 2008 年度的净利润。

注 3：新时代广场写字楼于 2007 年度、2008 年度及 2009 年度实现收益分别为人民币 659 万元、人民币 2,226 万元及人民币 2,417 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 782 万元，且上市公告书中测算效益时使用的税率系 15%，低于实际税率，如按上市公告书中折旧和税率口径计算，2007 年度、2008 年度及 2009 年度年新时代广场实现收益基本达到预期收益水平。

注 4：因为募集资金到位比预计的晚，美伦公寓项目的募集资金使用进度比预计的延后。截至 2009 年 12 月 31 日止，美伦公寓项目正在开发中，尚未产生效益。

注 5：依云溪谷承诺效益包括两期项目收益，共计人民币 16,116 万元，其中承诺依云溪谷一期净利润为人民币 4,945 万元，依云溪谷二期净利润为人民币 11,171 万元。截至 2009 年 12 月 31 日止，依云溪谷一期累计结转销售面积比例为 98%，依云溪谷二期累计结转销售面积比例为 100%，两期项目共实现净利润人民币 21,350 万元，达到预期收益水平。

五、 前次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 2009 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	2009 年度	2007 年度	2008 年度	2009 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	2,283	12,388	2,278	2,283
海月华庭	4,145	14,699	14,156	4,145	14,699	14,156
依云溪谷(1-2 期)	28,507	14,710	-	28,507	14,710	-
合计	173,040	31,687	16,439	173,040	31,687	16,439

六、 尚未使用募集资金情况

截至 2009 年 12 月 31 日止，公司尚未使用的募集资金为人民币 8,051 万元，占所募集资金总额的 3.51%。尚未使用的募集资金将于 2010 年陆续投入于美伦公寓项目中。

七、 其他

公司对本次非公开发行股票募集的资金已遵照深圳证券交易所《上市公司募集资金管理办法》的相关规定存放、使用和管理，不存在违规情形。

招商局地产控股股份有限公司董事会

2010 年 4 月 18 日

---