

招商局地产控股股份有限公司

公开发行 A 股股票募集资金
使用情况的审核报告
2010 年 12 月 31 日

审核报告

德师报(核)字(11)第 E0009 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 2010 年 12 月 31 日止公开发行 A 股股票的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《关于前次募集资金使用情况报告的规定》(证监发行字[2007]500 号)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《关于前次募集资金使用情况报告的规定》(证监发行字[2007]500 号)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向相关监管部门报告募集资金的使用情况时使用，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·上海

中国注册会计师

中国注册会计师

2011 年 3 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《关于前次募集资金使用情况报告的规定》(证监发行字[2007]500 号)编制的。

二、 前次募集资金的数额、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,招商局地产控股股份有限公司(以下简称“公司”)2008 年 11 月 26 日于深圳证券交易所每股人民币 13.20 元的发行价格公开增发 450,000,000 股人民币普通股(A 股),股款计人民币 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,公司实际共收到上述 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,并经开元信德会计师事务所有限公司验证并出具信德验资报字(2008)第 124 号《验资报告》。

公司将前述募集资金存放在以下 6 家银行的专用账户中,明细如下:

银行名称	专用账户账号	初始存放金额	2010 年 12 月 31 日余额
		人民币万元	人民币万元
招商银行深圳新时代支行	021900152210301	300,000	35,174
中国银行蛇口支行	811100441208092001	73,000	522
中国建设银行蛇口支行	44201502800052529924	70,000	4,824
中国农业银行蛇口支行	41015400040040086	50,000	44
中国工商银行蛇口支行	4000020229200302003	44,722	56
兴业银行深圳分行营业部	337150100100040289	40,000	-
合计		577,722	40,620

该等专用账户的初始存放金额合计为人民币 577,722 万元。2010 年 12 月 31 日余额为人民币 40,620 万元(其中募集资金余额为人民币 38,119 万元,账户派生利息收入为人民币 2,501 万元)。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》。

前次募集资金使用情况报告
截至 2010 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：577,722(注 1)						已累计使用募集资金总额：539,603				
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		
						2009 年：		140,889		
						2010 年：		51,890		
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	29,027	22,722	22,722	-	100%
2	花园城 5 期项目	花园城 5 期项目	30,739	22,000	22,000	30,739	22,000	22,000	-	100%
3	科技大厦 2 期项目	科技大厦 2 期项目	29,767	16,000	16,000	29,767	16,000	16,000	-	100%
4	招商局广场项目(注 2)	招商局广场项目	75,080	44,000	44,000	75,080	44,000	44,000	-	2012.11
5	伍兹公寓项目(注 3)	伍兹公寓项目	50,025	34,000	34,000	50,025	34,000	34,000	-	2012.12
6	雍景湾项目	雍景湾项目	168,773	130,000	130,000	168,773	130,000	99,706	(30,294) (注 8)	2012.08
7	招商观园项目	招商观园项目	87,569	40,000	40,000	87,569	40,000	39,863	(137) (注 7)	2011.10
8	招商澜园项目	招商澜园项目	91,532	70,000	70,000	91,532	70,000	67,153	(2,847) (注 7)	100%
9	天津星城项目(注 4)	天津星城项目	84,523	60,000	60,000	84,523	60,000	59,921	(79) (注 7)	2014.09
10	招商江湾城项目	招商江湾城项目	40,633	40,000	40,000	40,633	40,000	40,000	-	2013.10
11	依云水岸 3 期项目	依云水岸 3 期项目	26,093	26,000	26,000	26,093	26,000	21,238	(4,762) (注 7)	100%
12	珠海招商花园城 2 期项目	-	57,003	-	-	57,003	-	-	-	-
13	招商南桥雅苑项目(注 5)	招商南桥雅苑项目	35,472	35,000	35,000	35,472	35,000	35,000	-	100%
14	招商雍华苑项目(注 6)	招商雍华苑项目	45,066	38,000	38,000	45,066	38,000	38,000	-	2011.09
合计			851,302	577,722 (注 1)	577,722	851,302	577,722	539,603	(38,119)	

三、 前次募集资金使用情况对照表 - 续

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: 招商局广场项目系原领航塔项目。

注 3: 伍兹公寓项目系原领航园项目。

注 4: 天津星城项目系原卫津南路项目。

注 5: 招商南桥雅苑项目系原南桥项目。

注 6: 招商雍华苑项目系原颀桥项目。

注 7: 该等项目的募集资金使用进度比预期延后, 截止本报告批准报出日, 招商观园项目、招商澜园项目、天津星城项目的募集资金已经使用完毕。

注 8: 因工期延后, 预计雍景湾项目完工时间推迟至 2011 年 12 月, 募集资金使用进度比预期延后。

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			2008 年	2009 年	2010 年		
1	花园城数码大厦项目	-	8.93%	-	(206)	853	647	注 2
2	花园城 5 期项目	-	8,830	-	-	17,324	17,324	注 3
3	科技大厦 2 期项目	-	8.88%	-	-	(525)	(525)	注 4
4	招商局广场项目	-	31,973	-	-	-	-	不适用
5	伍兹公寓项目	-	13,462	-	-	-	-	不适用
6	雍景湾项目	-	52,198	-	-	-	-	不适用
7	招商观园项目	-	50,523	-	-	-	-	不适用
8	招商澜园项目	-	37,115	-	-	21,569	21,569	注 5
9	天津星城项目	-	111,088	-	7,455	8,614	16,069	注 6
10	招商江湾城项目	-	68,424	-	-	6,185	6,185	注 7
11	依云水岸 3 期项目	-	15,088	-	7,610	-	7,610	注 8
12	招商南桥雅苑项目	-	18,653	-	-	18,177	18,177	注 9
13	招商雍华苑项目	-	27,485	-	-	3,896	3,896	注 10

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%。花园城数码大厦于 2009 年 11 月开始对外出租，2010 年度开始盈利。

注 3：截至 2010 年 12 月 31 日止，花园城五期项目累计结转住宅销售面积 84%，实现净利润人民币 17,324 万元，已达到预期收益。

注 4：科技大厦 2 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%。科技大厦 2 期于 2010 年 3 月开始对外招租，由于租赁初期出租率较低，因此 2010 年尚未达到预期收益。

注 5：截至 2010 年 12 月 31 日止，招商澜园项目累计结转住宅销售面积 79%，实现净利润人民币 21,569 万元，预计全部结转时可达到预期收益。

四、 前次募集资金投资项目实现效益情况对照表 - 续

注 6: 截至 2010 年 12 月 31 日止, 天津星城项目累计结转住宅销售面积 15%, 实现净利润人民币 16,069 万元, 预计全部结转时可达到预期收益。

注 7: 截至 2010 年 12 月 31 日止, 招商江湾城项目累计结转住宅销售面积 18%, 实现净利润人民币 6,185 万元, 预计全部结转时可达到预期收益。

注 8: 截至 2010 年 12 月 31 日止, 依云水岸 3 期累计结转销售面积 100%, 实现净利润人民币 7,610 万元。依云水岸 3 期于 2008 年 8 月开盘销售, 由于 2008 年度经济形势有悖于预期, 因此实际收益未达到预期收益。

注 9: 截至 2010 年 12 月 31 日止, 招商南桥雅苑项目累计结转住宅销售面积 99%, 实现净利润人民币 18,177 万元, 预计全部结转时可达到预期收益。

注 10: 截至 2010 年 12 月 31 日止, 招商雍华苑项目累计结转住宅销售面积 41%, 实现净利润人民币 3,896 万元, 预计全部结转时可达到预期收益。

截至 2010 年 12 月 31 日止, 除以上项目外, 其他募集资金投资项目均在开发中, 尚未实现效益。

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 2010 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	2009 年度	2010 年度	2008 年度	2009 年度	2010 年度
花园城数码大厦项目	16,118	4,888	1,716	16,118	4,888	1,716
花园城 5 期项目	18,605	3,395	-	18,605	3,395	-
科技大厦 2 期项目	13,342	2,658	-	13,342	2,658	-
招商局广场项目	43,038	962	-	43,038	962	-
伍兹公寓项目	30,474	1,612	1,914	30,474	1,612	1,914
雍景湾项目	92,460	1,200	6,046	92,460	1,200	6,046
招商观园项目	13,710	8,105	18,048	13,710	8,105	18,048
招商澜园项目	32,221	28,432	6,500	32,221	28,432	6,500
天津星城项目	27,105	28,269	4,547	27,105	28,269	4,547
招商江湾城项目	23,999	16,001	-	23,999	16,001	-
依云水岸 3 期项目	14,937	5,469	832	14,937	5,469	832
招商南桥雅苑项目	9,644	21,096	4,260	9,644	21,096	4,260
招商雍华苑项目	11,171	18,802	8,027	11,171	18,802	8,027
合计	346,824	140,889	51,890	346,824	140,889	51,890

六、 尚未使用募集资金情况

截至 2010 年 12 月 31 日止，公司尚未使用的募集资金为人民币 38,119 万元，占所募集资金总额的 6.60%。上述尚未全部使用的募集资金将于 2011 年陆续投入未完工的项目中。

七、 其他

公司对本次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

2011年3月18日