

招商局地产控股股份有限公司

募集资金存放与实际使用情况的
专项报告及审核报告
截至 2011 年 12 月 31 日止

审核报告

德师报(核)字(12)第 E0016 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 2011 年 12 月 31 日止的公司募集资金存放与实际使用情况的专项报告(以下简称“募集资金存放与实际使用情况报告”)。

一、董事会对募集资金存放与实际使用情况报告的责任

按照深圳证券交易所《上市公司募集资金管理办法》的规定编制募集资金存放与实际使用情况报告，并保证募集资金存放与实际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募集资金存放与实际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募集资金存放与实际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，以获取有关募集资金存放与实际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，招商地产的募集资金存放与实际使用情况报告按照深圳证券交易所《上市公司募集资金管理办法》的规定编制，在所有重大方面真实反映了招商地产募集资金的存放与实际使用情况。

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存放与实际使用情况时使用，不得用作任何其他目的。

德勤华永会计师事务所有限公司

中国注册会计师

中国·上海

中国注册会计师

2012年3月16日

招商局地产控股股份有限公司

关于募集资金存放与实际使用情况的专项报告

招商局地产控股股份有限公司(以下简称“公司”)及董事会全体成员保证信息披露内容真实、准确和完整,没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

一、募集资金基本情况

- 1、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2007年9月19日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),股款计人民币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。上述募集资金于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信德验资报字(2007)第054号《验资报告》。

截至2011年12月31日止,上述募集资金已全部使用完毕,其中以前年度累计使用人民币226,412万元,2011年使用人民币2,805万元。

- 2、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2008年11月26日于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),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》。

截至2011年12月31日止,公司累计使用募集资金人民币572,196万元,其中以前年度累计使用人民币539,603万元,2011年使用人民币32,593万元。尚未使用的募集资金余额计人民币8,384万元(其中包含募集资金产生的利息收入人民币2,858万元)。

二、募集资金存放和管理情况

- 1、公司将2007年非公开发行A股股票募集资金存放在招商银行专用账户中,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)。2011年12月31日,该专用账户余额为零。

二、 募集资金存放和管理情况 - 续

2、 公司将 2008 年公开发行 A 股股票募集的资金存放在以下 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	2011 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	3,013
中国银行蛇口支行	811100441208092001	73,000	524
中国建设银行蛇口支行	44201502800052529924	70,000	4,847
中国农业银行蛇口支行	41015400040040086	50,000	-
中国工商银行蛇口支行	4000020229200302003	44,722	-
兴业银行深圳分行营业部	337150100100040289	40,000	-
合计		577,722	8,384

上述募集资金到位后, 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》, 明确各方的权利和义务。

三、 本年度募集资金的实际使用情况表

详见附表 1 及附表 2。

四、 变更募投项目的资金使用情况

截至 2011 年 12 月 31 日止, 公司无变更募集资金投资项目的资金使用情况。

五、 募集资金使用及披露中存在的问题

公司已披露的相关信息不存在不及时、不真实、不准确、不完整披露的情况。

招商局地产控股股份有限公司董事会

2012 年 3 月 16 日

附表 1：公司 2007 年非公开发行 A 股股票的募集资金使用情况表

单位：人民币万元

募集资金总额		229,217		本年度投入募集资金总额		2,805				
报告期内变更用途的募集资金总额		0		已累计投入募集资金总额		229,217				
累计变更用途的募集资金总额		0								
累计变更用途的募集资金总额比例		0%								
承诺投资项目和超募资金投向	是否已变更项目(含部分变更)	募集资金承诺投资总额	调整后投资总额(1)	本年度投入金额	截至期末累计投入金额(2)	截至期末投资进度(%)=(2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期(或截止日项目完工程度)	本年度实现的效益	是否达到预计效益	项目可行性是否发生重大变化
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	否	40,000	40,000	-	40,000	100%	100%	6,212	注 1	否
2. 收购新时代广场写字楼	否	88,000	88,000	-	88,000	100%	100%	2,658	注 2	否
3. 收购美伦公寓土地使用权并开发建设	否	25,000	25,000	2,805	25,000	100%	100%	(829)	注 3	否
4. 深圳海月华庭	否	33,000	33,000	-	33,000	100%	100%	33	是	否
5. 南京依云溪谷(1-2 期)	否	43,217	43,217	-	43,217	100%	100%	242	是	否
合计		229,217	229,217	2,805	229,217	100%	100%	8,316		
未达到计划进度或预计收益的情况和原因(分具体项目)	<p>注 1：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。深圳招商地产 2009 年度、2010 年度和 2011 年度实现的归属于母公司股东的净利润分别为人民币 117,487 万元、人民币 148,050 万元和人民币 124,238 万元。2009 年至 2010 年净利润稳定增长，2011 年度由于深圳招商地产派生分立并将租赁业务转至新成立的深圳招商商置投资有限公司，净利润稍有下降。</p> <p>注 2：新时代广场写字楼于 2009 年度、2010 年度及 2011 年度实现收益分别为人民币 2,417 万元、人民币 2,271 万元及人民币 2,658 万元。由于公司购入新时代广场写字楼后采用更为稳健的折旧政策，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%，公司 2011 年度适用的所得税税率已增加至 24%，如按上市公告书中折旧和税率口径计算，2009 年度、2010 年度及 2011 年度新时代广场写字楼实现收益基本达到预期收益水平。</p> <p>注 3：由于目前美伦公寓尚处开业初期，出租率较低，需承担的各项支出和摊销较大，2011 年度出现亏损。</p>									
项目可行性发生重大变化的情况说明	无									
超募资金的金额、用途及使用进展情况	无									
募集资金投资项目实施地点变更情况	无									
募集资金投资项目实施方式调整情况	无									
募集资金投资项目先期投入及置换情况	无									
用闲置募集资金暂时补充流动资金情况	无									
项目实施出现募集资金结余的金额及原因	不适用									
尚未使用的募集资金用途及去向	无									
募集资金使用及披露中存在的问题或其他情况	无									

附表 2：公司 2008 年公开发行 A 股股票的募集资金使用情况表

单位：人民币万元

募集资金总额			577,722			本年度投入募集资金总额	32,593			
报告期内变更用途的募集资金总额			0			已累计投入募集资金总额	572,196			
累计变更用途的募集资金总额			0							
累计变更用途的募集资金总额比例			0%							
承诺投资项目和超募资金投向	是否已变更项目(含部分变更)	募集资金承诺投资总额	调整后投资总额(1)	本年度投入金额	截至期末累计投入金额(2)	截至期末投资进度(%) (3) = (2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期(或截止日项目完工程度)	本年度实现的效益	是否达到预计效益	项目可行性是否发生重大变化
1. 深圳招商花园城数码大厦项目	否	22,722	22,722	-	22,722	100%	100%	1,512	注 1	否
2. 深圳招商花园城 5 期项目	否	22,000	22,000	-	22,000	100%	100%	3,605	是	否
3. 科技大厦 2 期项目	否	16,000	16,000	-	16,000	100%	100%	1,057	注 2	否
4. 深圳招商局广场项目	否	44,000	44,000	-	44,000	100%	2012.11	-	不适用	否
5. 深圳伍兹公寓项目	否	34,000	34,000	-	34,000	100%	2012.12	-	不适用	否
6. 深圳雍景湾项目	否	130,000	130,000	29,530	129,236	99%	2012.08	-	不适用	否
7. 深圳招商观园项目	否	40,000	40,000	137	40,000	100%	2012.06	-	不适用	否
8. 深圳招商澜园项目	否	70,000	70,000	2,847	70,000	100%	100%	11,579	注 3	否
9. 天津星城项目	否	60,000	60,000	79	60,000	100%	2014.09	12,778	注 4	否
10. 重庆招商·江湾城项目	否	40,000	40,000	-	40,000	100%	2012.12	25,077	注 5	否
11. 苏州依云水岸 3 期项目	否	26,000	26,000	-	21,238	82%	100%	-	注 6	否
12. 上海招商南桥雅苑项目	否	35,000	35,000	-	35,000	100%	100%	247	注 7	否
13. 上海招商雍华苑项目	否	38,000	38,000	-	38,000	100%	100%	23,843	是	否
合计		577,722	577,722	32,593	572,196	99%		79,698		
未达到计划进度或预计收益的情况和原因(分具体项目)	<p>注 1：深圳招商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%。该项目于 2010 年 11 月开始对外出租，连续两年盈利。</p> <p>注 2：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%。该项目于 2011 年 3 月开始对外招租，由于租赁初期出租率较低，因此 2010 年未达到预期收益，2011 年度开始盈利。</p> <p>注 3：截至 2011 年 12 月 31 日止，深圳招商澜园项目累计结转住宅销售面积 99.4%，实现净利润人民币 33,148 万元，预计全部结转后的实际效益略低于预期效益。</p> <p>注 4：截至 2011 年 12 月 31 日止，天津星城项目累计结转住宅销售面积 31%，实现净利润人民币 28,847 万元。</p> <p>注 5：截至 2011 年 12 月 31 日止，重庆招商·江湾城项目累计结转住宅销售面积 41%，实现净利润人民币 31,262 万元。</p> <p>注 6：截至 2011 年 12 月 31 日止，苏州依云水岸 3 期累计结转销售面积 100%，实现净利润人民币 7,610 万元。该项目于 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。</p> <p>注 7：截至 2011 年 12 月 31 日止，上海招商南桥雅苑项目累计结转住宅销售面积 100%，实现净利润人民币 18,424 万元，基本达到预期收益。</p>									

项目可行性发生重大变化的情况说明	无
超募资金的金额、用途及使用进展情况	无
募集资金投资项目实施地点变更情况	无
募集资金投资项目实施方式调整情况	无
募集资金投资项目先期投入及置换情况	公司预先以自筹资金投入募集资金投资项目的金额为人民币 141,565 万元，并于 2009 年进行了置换。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》。
用闲置募集资金暂时补充流动资金情况	无
项目实施出现募集资金结余的金额及原因	苏州依云水岸 3 期项目实际投资总额低于预算，故原预计使用的募集资金额度仍有结余，结余金额为人民币 4,762 万元。
尚未使用的募集资金用途及去向	剩余资金将陆续投入未完工项目中。
募集资金使用及披露中存在的问题或其他情况	无