

证券代码：600048

证券简称：保利地产

公告编号：2011-008

债券代码：122012

债券简称：08 保利债



## 关于 2010 年度募集资金存放与实际使用情况的专项报告

本公司及董事会全体成员、监事会全体成员、高级管理人员保证公告内容真实、准确和完整，并对公告中的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏承担责任。

### 一、募集资金基本情况

经中国证券监督管理委员会 2009 年 6 月 26 日《关于核准保利房地产(集团)股份有限公司非公开发行股票的批复》（证监许可[2009]573 号文）核准，公司于 2009 年 7 月 6 日非公开发行人民币普通股（A 股）331,674,958 股，每股发行价格为人民币 24.12 元，募集资金总额人民币 7,999,999,986.96 元，扣除发行费用人民币 184,650,002.82 元，募集资金净额为人民币 7,815,349,984.14 元。募集资金已于 2009 年 7 月 10 日存入公司董事会决定的专项账户。大信会计师事务所有限公司对公司此次非公开发行的实际募集资金情况以及新增注册资本实收情况出具了大信验字[2009]第 1-0018 号《验资报告》。

### 二、募集资金管理情况

根据《上海证券交易所上市公司募集资金管理规定》的要求，结合公司实际情况，公司修订了《募集资金管理办法》，并经 2009 年 2 月 16 日召开的公司第二届董事会第十四次会议和 2009 年 3 月 10 日召开的 2008 年度股东大会审议通过。

2009 年 7 月 21 日，公司按照上海证券交易所《募集资金专户存储三方监管协议（范本）》，分别与保荐机构中信证券股份有限公司、中国银行股份有限公司广州东山支行、中国光大银行股份有限公司广州分行、中国工商银行股份有限公司广州西华路支行签订了《募集资金专户存储三方监管协议》。公司严格按照相关规定存放、使用和管理募集资金，并履行了相关义务。截至 2010 年 12 月 31 日，募集资金在各银行专户的存储情况如下：

金额单位：人民币元

银行	账号	初始存放金额	账户余额
中国银行股份有限公司广州东山支行	820026452228094001	3,500,000,000.00	0.00
中国光大银行股份有限公司广州分行	38610188000178350	2,518,649,984.14	0.00
中国工商银行股份有限公司广州西华路支行	3602004529200410948	1,800,000,000.00	0.00
合计		7,818,649,984.14	0.00

募集资金专项存储账户的初始存放金额为人民币 7,818,649,984.14 元，其中中国光大银行股份有限公司广州分行账户中包括用于支付本次非公开发行费用的 3,300,000.00 元，截至 2010 年 12 月 31 日，上述三个账户资金余额为 0 元，并均已销户。

### 三、2010年度募集资金的实际使用情况

#### (一) 募集资金在募集资金投资项目中的分配调整情况

由于2009年非公开发行实际募集资金金额与计划使用募集资金金额存在差异，公司2009年第4次临时董事会会议审议通过《关于明确公司2009年向特定对象非公开发行股票募集资金用途的议案》，在不改变募集资金投资项目的前提下，对募集资金用途进行了明确。调整后的募集资金投资项目及投资金额如下：

项目名称	项目总投资(万元)	拟投入募集资金(万元)
上海保利叶上海项目	582,778	240,000
上海保利林语溪项目	158,911	70,000
广州保利V座项目	102,345	30,000
顺德保利百合花园项目 (原佛山顺德保利合园项目)	80,767	40,000
天津保利上河雅颂项目	365,846	131,534.998414
长沙保利麓谷林语项目	427,732	110,000
成都保利公园198一期项目 (原成都公园198项目)	200,458	80,000
长春保利罗兰香谷项目	205,137	80,000

(二) 2010年度募集资金的实际使用情况详见附表1（募集资金使用情况对照表）。

#### (三) 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

经大信会计师事务所有限公司审核，截至 2009 年 6 月 30 日公司以自筹资金预先投入募集资金投资项目的建设成本及费用的实际金额为 240,355.17 万元，具体情况如下：

项目名称	以自筹资金预先投入的建设成本及费用(万元)
上海保利叶上海项目	22,313.05
上海保利林语溪项目	10,555.36
广州保利 V 座项目	13,944.38
顺德保利百合花园项目	7,630.21
天津保利上河雅颂项目	36,710.70
长沙保利麓谷林语项目	12,807.57
成都保利公园 198 一期项目	50,561.82
长春保利罗兰香谷项目	85,832.08
<b>合计</b>	<b>240,355.17</b>

为了提高资金利用效率，减少财务费用支出，公司2009年第4次临时董事会会议审议通过了《关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的议案》，同意公司按照募集资金使用计划，使用募集资金234,523.09万元置换公司已预先投入募集资金投资项目建设成本及费用的自筹资金，具体如下表：

项目名称	募集前承诺投资金额(万元)	募集后承诺投资金额(万元)	以自筹资金预先投入的建设成本及费用(万元)	使用募集资金置换的金额(万元)
上海保利叶上海项目	240,000	240,000.00	22,313.05	22,313.05
上海保利林语溪项目	70,000	70,000.00	10,555.36	10,555.36
广州保利 V 座项目	30,000	30,000.00	13,944.38	13,944.38
顺德保利百合花园项目	40,000	40,000.00	7,630.21	7,630.21
天津保利上河雅颂项目	150,000	131,534.99841	36,710.70	36,710.70
长沙保利麓谷林语项目	110,000	110,000.00	12,807.57	12,807.57
成都保利公园 198 一期项目	80,000	80,000.00	50,561.82	50,561.82
长春保利罗兰香谷项目	80,000	80,000.00	85,832.08	80,000.00
<b>合计</b>	<b>800,000</b>	<b>781,534.99841</b>	<b>240,355.17</b>	<b>234,523.09</b>

中信证券对该事项出具了《关于保利房地产（集团）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》，大信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，并出具了大信专字[2009]1-0061号《保利房地产(集团)股份有限公司截至2009年6月30日止预先已投入募集资金投资项目资金使用情况的专项审核报告》。2009年8月9日，公司已将募集资金专用账户中的资金计人民币234,523.09万元转出，用于置换投入募集资金投资项目的自有资金。

#### (四) 募集资金投资项目实现效益情况

截至2010年12月31日，按照与承诺效益一致的计算口径、计算方法对实现效益进行计算，公司前次募集资金投资项目实现效益情况具体见下表：

金额单位：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	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			2008年度	2009年度	2010年度		
1	上海保利叶上海项目	注 1	89,172	-552.80	-2,741.37	44,726.79	41,465.03	注 2
2	上海保利林语溪项目	注 1	22,624	-115.29	-1,403.64	-3,111.27	-4,630.20	注 2
3	广州保利 V 座项目	注 1	44,525	-47.83	-182.49	-886.69	-1,117.01	注 2
4	顺德保利百合花园项目	注 1	10,263	-14.68	-188.57	-402.14	-607.36	注 2
5	天津保利上河雅颂项目	注 1	49,842	-1,070.00	5,637.00	19,342.00	23,909.00	注 2
6	长沙保利麓谷林语项目	注 1	64,259	0.00	-1,419.16	2,494.38	1,075.22	注 2
7	成都保利公园 198 一期项目	注 1	50,084	-2,067.00	12,846.00	13,306.17	23,864.17	注 2
8	长春保利罗兰香谷项目	注 1	31,164	3,142.80	13,024.21	8,502.64	24,243.76	注 2
	合计		361,933	-724.80	25,571.98	83,971.88	108,202.61	

注 1：公司此次非公开发行募集资金投资项目均为房地产开发项目，不适用产能利用率。

注 2：由于房地产项目开发周期较长，因此截至 2010 年 12 月 31 日，公司会计报表中只反映了募投项目已确认的部分收入和利润。现各募投项目均按照预定计划逐步实施开发建设，并已取得了良好的销售业绩。截至 2010 年 12 月 31 日，各募投项目销售情况如下：

金额单位：人民币万元

项目名称	截至 2010 年累计签约金额
上海保利叶上海项目	771,712
上海保利林语溪项目	278,184
广州保利 V 座项目	97,499
顺德保利百合花园项目	105,295
天津保利上河雅颂项目	346,631
长沙保利麓谷林语项目	252,325
成都保利公园 198 一期项目	245,159
长春保利罗兰香谷项目	282,280
合计	2,379,085

四、公司及时、真实、准确、完整地披露了募集资金的相关信息，募集资金管理不存在违规情形。

五、保荐人对公司 2010 年度募集资金存放与使用情况所出具专项核查报告的结论性意见

保荐机构中信证券股份有限公司为公司出具了《中信证券股份有限公司关于

保利房地产（集团）股份有限公司2010年度募集资金存放与使用情况之专项核查报告》，保荐机构认为：

发行人上述募集资金存放与使用情况符合《上海证券交易所上市公司募集资金管理规定》等相关法律法规的规定，不存在违规使用募集资金的情形。

特此公告。

保利房地产（集团）股份有限公司

董事会

二〇一一年三月一日

附表 1：募集资金使用情况对照表

金额单位：人民币万元

募集资金总额：			781,534.998414			已累计使用募集资金总额：			781,534.998414	
						各年度使用募集资金总额：			781,534.998414	
变更用途的募集资金总额：						2009 年			735,537.153524	
						2010 年：			45,997.84489	
投资项目			募集资金投资总额			截止日募集资金累计投资额			实际投资金额与 募集后承诺投资 金额的差额	项目达到预定可 使用状态日期
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		
1	上海保利叶上海项目	上海保利叶上海项目	240,000	240,000	240,000	240,000	240,000	240,000	0	2014 年 3 月
2	上海保利林语溪项目	上海保利林语溪项目	70,000	70,000	70,000	70,000	70,000	70,000	0	2011 年 3 月
3	广州保利 V 座项目	广州保利 V 座项目	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	0	2011 年 8 月
4	顺德保利百合花园项目	顺德保利百合花园项目	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000	0	2011 年 12 月
5	天津保利上河雅颂项目	天津保利上河雅颂项目	150,000	131,534.998414	131,534.998414	150,000	131,534.998414	131,534.998414	0	2013 年 8 月
6	长沙保利麓谷林语项目	长沙保利麓谷林语项目	110,000	110,000	110,000	110,000	110,000	110,000	0	2015 年 12 月
7	成都保利公园 198 一期项目	成都保利公园 198 一期项目	80,000	80,000	80,000	80,000	80,000	80,000	0	2011 年 12 月
8	长春保利罗兰香谷项目	长春保利罗兰香谷项目	80,000	80,000	80,000	80,000	80,000	80,000	0	2011 年 6 月
	合计	合计	800,000	781,534.998414	781,534.998414	800,000	781,534.998414	781,534.998414	0	

截至 2010 年 12 月 31 日，公司未使用募集资金余额为 0 元，所有募集资金均已使用完。