

保利房地产（集团）股份有限公司

前次募集资金使用情况鉴证报告

信会师报字[2015]第 720300 号

保利房地产（集团）股份有限公司  
前次募集资金使用情况鉴证报告

2014 年度

	目 录	页 次
一	鉴证报告	1-2
二	前次募集资金使用情况报告	1-4
三	附表	1-2

# 前次募集资金使用情况鉴证报告

信会师报字[2015]第720300号

保利房地产（集团）股份有限公司全体股东：

我们审核了后附的保利房地产（集团）股份有限公司（以下简称“保利地产”）董事会编制的截至2014年12月31日止的《前次募集资金使用情况报告》。

## 一、对报告使用者和使用目的的限定

本鉴证报告仅供保利地产申请融资之目的使用，不得用作任何其他目的。我们同意将本鉴证报告作为保利地产申请融资的必备文件，随同其他申报文件一起上报。

## 二、董事会的责任

保利地产董事会的责任是提供真实、合法、完整的相关资料，按照中国证监会《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）编制截至2014年12月31日止的《前次募集资金使用情况报告》，并保证其内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

## 三、注册会计师的责任

我们的责任是在实施鉴证工作的基础上对保利地产董事会编制的上述报告独立地提出鉴证结论。

## 四、工作概述

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》的规定执行了鉴证业务。该准则要求我们计划和实施鉴证工作，以对鉴证对象信息是否不存在重大错报获取合理保证。在鉴证过程中，我们实施了包括核查会计记录等我们认为必要的程序。我们相信，我们的鉴证工作为发表意见提供了合理的基础。

## 五、鉴证结论

我们认为，保利地产董事会编制的截至2014年12月31日止的《前次募集资金使用情况报告》符合中国证监会《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，在所有重大方面如实反映了保利地产截至2014年12月31日止的前次募集资金使用情况。

立信会计师事务所（特殊普通合伙） 中国注册会计师：祁涛

中国·上海

中国注册会计师：邓艳明

二〇一五年三月十五日

## 保利房地产（集团）股份有限公司

截至2014年12月31日止的

### 前次募集资金使用情况报告

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）的规定，本公司将截至 2014 年 12 月 31 日止的前次募集资金使用情况报告如下：

#### 一、前次募集资金基本情况

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批复》证监许可[2009]573 号文核准，保利地产采取向 8 名特定投资者非公开发行股票的方式发行人民币普通股（A 股）331,674,958 股，每股发行价为人民币 24.12 元，募集资金总额 7,999,999,986.96 元人民币，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。上述募集资金到位情况业经大信会计师事务所有限公司验证，并出具了大信验字[2009]第 1-0018 号《验资报告》。为了规范募集资金的管理和使用，保护投资者权益，本公司依照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上市公司证券发行管理办法》、《关于进一步规范上市公司募集资金使用的通知》、《上海证券交易所股票上市规则》和《上海证券交易所上市公司募集资金管理规定》等法律法规和规范性文件以及公司章程的规定，于 2006 年制定了《募集资金专项存储和使用制度》，并于 2009 年修订为《募集资金管理办法》。依据新修订的《上海证券交易所上市公司募集资金管理办法（2013 年修订）》，本公司制定了《保利房地产（集团）股份有限公司募集资金管理办法》，并经 2015 年 3 月 15 日召开的本公司第四届董事会第十五次会议审议通过，待提交公司股东大会审议通过后开始实行。

为了规范公司于 2009 年 7 月非公开发行人民币普通股 331,674,958 股（A 股）股票所筹集资金的管理，公司分别与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和中信证券股份有限公司（以下简称“中信证券”或“保荐人”）于 2009 年 7 月 21 日签署了《募集资金专户存储三方监管协议》，并在上述银行开设了 3 个专户存储募集资金。

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。截止至 2010 年 12 月 31 日，三个初始募集资金专项存储账户资金余额全部为 0 元，并均已销户。

## 二、 前次募集资金的实际使用情况

### (一) 前次募集资金使用情况对照表

截至 2014 年 12 月 31 日止，前次募集资金使用情况对照表详见本报告附表 1。

### (二) 前次募集资金实际投资项目变更情况

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向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	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	200,458	80,000
长春保利罗兰香谷项目	205,137	80,000

### (三) 前次募集资金投资项目对外转让或置换情况

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
合计	240,355.17

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	240,000.00	240,000.00	22,313.05	22,313.05
上海保利林语溪项目	70,000.00	70,000.00	10,555.36	10,555.36
广州保利 V 座项目	30,000.00	30,000.00	13,944.38	13,944.38
顺德保利百合花园项目	40,000.00	40,000.00	7,630.21	7,630.21
天津保利上河雅颂项目	150,000.00	131,534.998414	36,710.70	36,710.70
长沙保利麓谷林语项目	110,000.00	110,000.00	12,807.57	12,807.57
成都保利公园 198 一期项目	80,000.00	80,000.00	50,561.82	50,561.82
长春保利罗兰香谷项目	80,000.00	80,000.00	85,832.08	80,000.00
合计	800,000.00	781,534.998414	240,355.17	234,523.09

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合计人民币 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) 暂时闲置募集资金使用情况

无该类情况。

### 三、 前次募集资金投资项目产生的经济效益情况

#### (一) 前次募集资金投资项目实现效益情况对照表

详见附表 2。

#### (二) 前次募集资金投资项目无法单独核算效益的原因及其情况

无该类情况。

**(三) 前次募集资金投资项目的累计实现收益与承诺累计收益的差异情况**

详见附表 2。

**四、 前次募集资金投资项目的资产运行情况**

无该类情况。

**五、 前次募集资金实际使用情况的信息披露对照情况**

公司前次募集资金实际使用情况与公司信息披露文件中披露的有关内容不存在差异。

**六、 报告的批准报出**

本报告业经公司董事会于 2015 年 3 月 15 日批准报出。

**附表 1：募集资金使用情况对照表**

**附表 2：募集资金投资项目实现效益情况对照表**

保利房地产（集团）股份有限公司

董事会

2015年3月15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：		781,534,998,414		已累计使用募集资金总额：		781,534,998,414			
变更用途的募集资金总额：				各年度使用募集资金总额：		781,534,998,414			
				2009 年		735,537,153,524			
				2010 年		45,997,844,889			
序号	投资项目	募集资金投资总额				截止日募集资金累计投资总额		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
		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	募集前承诺投资金额	募集后承诺投资金额		
1	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	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	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	0	2012 年 2 月
4	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	131,534,998,414	131,534,998,414	131,534,998,414	131,534,998,414	131,534,998,414	131,534,998,414	0	2013 年 8 月
6	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	80,000	80,000	80,000	80,000	80,000	80,000	0	2012 年 4 月
8	长春保利罗兰香谷项目	80,000	80,000	80,000	80,000	80,000	80,000	0	2012 年 5 月
	合计	800,000	781,534,998,414	781,534,998,414	781,534,998,414	800,000	781,534,998,414	0	

附表 2:

## 募集资金投资项目实现效益情况对照表

金额单位：人民币万元

序号	实际投资项目 项目名称	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
				2012 年度	2013 年度	2014 年度		
1	上海保利叶上海项目	注 1	89,172.00	77,097.16	57,949.77	64,238.54	246,376.69	是
2	上海保利林语溪项目	注 1	22,624.00	-772.86	-13.92	724.08	56,697.72	是
3	广州保利 V 座项目	注 1	44,525.00	28,846.02	-477.98	27,658.14	131,099.41	是
4	顺德保利百合花园项目	注 1	10,263.00	-674.06	-24.79	-4.73	21,031.01	是
5	天津保利上河雅颂项目	注 1	49,842.00	-1,854.00	2,443.86	0.36	60,128.22	是
6	长沙麓谷林语项目	注 1	64,259.00	29,322.62	20,324.74	3,519.48	66,463.63	是
7	成都公园 198 项目	注 1	50,084.00	-559.99	-14.45	-137.67	26,996.58	注 2
8	长春保利罗兰香谷项目	注 1	31,164.00	-3,787.90	459.80	364.38	42,934.90	是
	合 计		361,933.00	127,616.99	80,647.03	96,362.58	651,728.16	

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：该项目除已销售物业实现的效益外，还包括一座由公司持有的酒店。若考虑该酒店市场价值较账面价值的溢价，则该项目效益基本与预期相符。该酒店已于 2012 年投入使用，目前经营情况良好，未来可以为公司带来持续经营收入。