# 保利发展控股集团股份有限公司

公司代码:600048 公司简称:保利地产

## 2020半年度报告摘要

一 重要提示

1 本半年度报告摘要来自半年度报告全文,为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划、公司债券等相关事项,投资者应当到上海证券交易所网站等中国证监会指定媒体上仔细阅读半年度报告全文。

2 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证半年度报告内容的真实、准确、完整,不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并承担个别和连带的法律责任。

3 公司全体董事出席董事会会议。

4 本半年度报告未经审计。

5 经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

无

二 公司基本情况

2.1 公司简介

| 股票种类 | 股票上市交易所 | 股票简称 | 股票代码 |
|---|---|---|---|
| A股 | 上海证券交易所 | 保利地产 | 600048 |

| 联系人和联系方式 | 董事会秘书 | 证券事务代表 |
|---|---|---|
| 姓名 | 阮海 | 旷煜、黄承琰 |
| 电话 | 020-89898833 | |
| 办公地址 | 广东省广州市海珠区阅江中路832号保利天幕广场 | |
| 电子信箱 | stock@poly.com.cn | |

2.2 公司主要财务数据

单位:元 币种:人民币

| | 本报告期末 | 上年度末 | 本报告期末比上年度末增减(%) |
|---|---|---|---|
| 总资产 | 1,095,165,010,941.73 | 1,033,208,719,569.41 | 6.00 |
| 归属于上市公司股东的净资产 | 162,657,715,188.60 | 156,021,944,764.20 | 4.25 |

| | 本报告期(1-6月) | 上年同期 | 本报告期比上年同期增减(%) |
|---|---|---|---|
| 经营活动产生的现金流量净额 | -25,243,844,314.18 | 16,227,722,462.53 | -255.56 |
| 营业收入 | 73,677,439,925.14 | 71,121,404,321.93 | 3.59 |
| 归属于上市公司股东的净利润 | 10,123,675,706.77 | 9,955,212,667.19 | 1.69 |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 | 9,715,564,593.61 | 9,671,383,112.38 | 0.46 |
| 加权平均净资产收益率(%) | 6.23 | 7.91 | 减少1.68个百分点 |
| 基本每股收益(元/股) | 0.85 | 0.84 | 1.37 |
| 稀释每股收益(元/股) | 0.85 | 0.84 | 1.37 |

2.3 前十名股东持股情况表

单位:股

| 截止报告期末股东总数(户) | | | | | | 166,310 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 前10名股东持股情况 | | | | | | |
| 股东名称 | 股东性质 | 持股比例(%) | 持股数量 | 持有有限售条件的股份数量 | 质押或冻结的股份数量 | |
| 保利南方集团有限公司 | 国有法人 | 37.81 | 4,511,874,673 | 0 | 无 | 0 |
| 香港中央结算有限公司 | 其他 | 4.52 | 539,717,321 | 0 | 无 | 0 |
| 泰康人寿保险有限责任公司-分红-个人分红-019L-FH002沪 | 其他 | 4.12 | 491,870,268 | 0 | 无 | 0 |
| 中国证券金融股份有限公司 | 国有法人 | 2.99 | 357,138,847 | 0 | 无 | 0 |
| 中国保利集团有限公司 | 国有法人 | 2.80 | 334,587,645 | 0 | 无 | 0 |
| 华夏国际投资有限公司 | 境内非国有法人 | 1.84 | 219,089,184 | 0 | 质押 | 115,900,000 |
| 中央汇金资产管理有限责任公司 | 国有法人 | 1.51 | 179,655,800 | 0 | 无 | 0 |
| 泰康人寿保险有限责任公司-传统-普通保险产品-019L-CT001沪 | 其他 | 1.15 | 137,536,654 | 0 | 无 | 0 |
| 泰康人寿保险有限责任公司-万能-个险万能 | 其他 | 0.96 | 115,137,295 | 0 | 无 | 0 |
| 民金银行股份有限公司-民金新视野灵活配置定期开放混合型发起式证券投资基金 | 其他 | 0.85 | 100,871,058 | 0 | 无 | 0 |
| 上述股东关联关系或一致行动的说明 | 本公司第五大股东中国保利集团有限公司持有本公司第一大股东保利南方集团有限公司100%的股权;本公司第三大股东泰康人寿保险有限责任公司-分红-个人分红-019L-FH002沪、本公司第八大股东泰康人寿保险有限责任公司-传统-普通保险产品-019L-CT001沪和本公司第九大股东泰康人寿保险有限责任公司-万能-个险万能同为泰康人寿保险有限责任公司管理;本知其它股东之间是否存在关联关系,也未知其它股东是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。 | | | | | |

2.4 截止报告期末的优先股股东总数、前十名优先股股东情况表

□适用 √不适用

2.5 控股股东或实际控制人变更情况

□适用 √不适用

2.6 未到期及逾期未兑付公司债情况

√适用 □不适用

重要提示:本半年度报告摘要来自公司半年度报告全文,为全面了解本公司债券相关事项、经营和财务状况,投资者应当到上海证券交易所网站仔细阅读半年度报告全文。

单位:亿元 币种:人民币

| 债券名称 | 简称 | 代码 | 发行日 | 到期日 | 债券余额 | 利率(%) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 保利房地产(集团)股份有限公司2015年公司债券(第一期) | 15保利01 | 136087 | 2015年12月11日 | 2020年12月11日 | 3.19 | 3.40 |
| 保利房地产(集团)股份有限公司2015年公司债券(第二期) | 15保利02 | 136088 | 2015年12月11日 | 2022年12月11日 | 20 | 3.68 |
| 保利房地产(集团)股份有限公司2016年公司债券(第一期) | 16保利01 | 136151 | 2016年1月15日 | 2021年1月15日 | 21.72 | 4.00 |
| 保利房地产(集团)股份有限公司2016年公司债券(第二期) | 16保利02 | 136152 | 2016年1月15日 | 2023年1月15日 | 25 | 3.19 |
| 保利房地产(集团)股份有限公司2016年公司债券(第三期) | 16保利03 | 136233 | 2016年2月25日 | 2021年2月25日 | 19.97 | 3.98 |
| 保利房地产(集团)股份有限公司2016年公司债券(第四期) | 16保利04 | 136234 | 2016年2月25日 | 2026年2月25日 | 30 | 4.19 |
| 保利发展控股集团股份有限公司2020年公司债券(第一期) | 20保利01 | 163301 | 2020年4月1日 | 2025年4月1日 | 20 | 3.00 |
| 保利发展控股集团股份有限公司2020年公司债券(第二期) | 20保利03 | 163633 | 2020年6月22日 | 2025年6月22日 | 15 | 3.14 |
| 保利发展控股集团股份有限公司2020年公司债券(第三期) | 20保利04 | 163634 | 2020年6月22日 | 2027年6月22日 | 5 | 3.78 |

反映发行人偿债能力的指标:

√适用 □不适用

| 主要指标 | 本报告期末 | 上年度末 |
|---|---|---|
| 资产负债率 | 77.66 | 77.79 |
| | 本报告期(1-6月) | 上年同期 |
| EBITDA利息保障倍数 | 2.55 | 2.60 |

关于逾期债项的说明

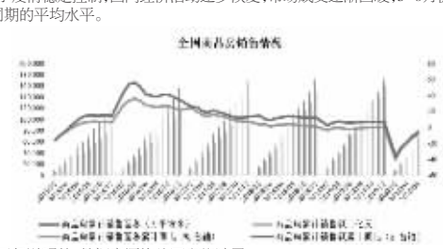
□适用 √不适用

三 经营情况讨论与分析

3.1 经营情况的讨论与分析

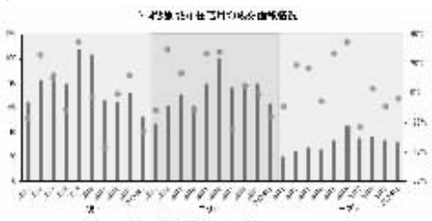
(一)市场回顾与展望

2020年初以来,新冠肺炎疫情对宏观经济及房地产行业造成冲击,市场成交规模经历深度调整,2020年上半年全国商品房销售金额6.69万亿元,同比减少5.4%,商品房销售面积6.94亿平方米,同比减少8.4%,销售金额及面积增速分别较2019年同期降低11.0、6.7个百分点。3月份以来,得益于疫情稳定控制,国内经济活动逐步恢复,市场成交逐渐回暖,5-6月份成交量已超过近三年同期的平均水平。



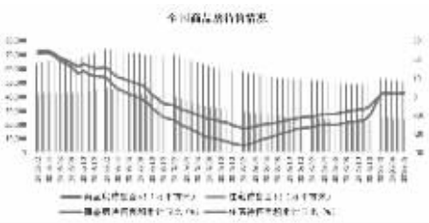

注:除另行说明外,数据来源均为国家统计局

市场成交自3月以来持续回暖,但区域恢复速度分化明显。一线城市回暖速度较慢,至6月份实现单月成交面积同比转增,但在去年高基数影响下,月均销售面积同比下降26%。二三线城市5月份均实现单月成交面积同比转增,其中三线城市市场恢复程度较好,月均成交基本与去年同期持平。

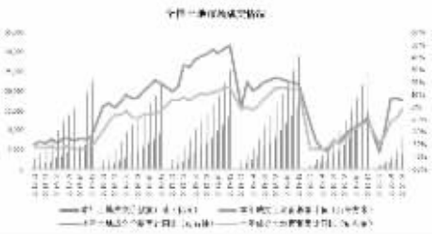


数据来源:中国指数研究院。根据中指院统计:代表城市50个,一线城市:北京、上海、广州、深圳。二线城市:天津、重庆、杭州、武汉、大连、苏州、厦门、成都、南京、三亚、贵阳、温州、哈尔滨、海口、长春、合肥、青岛、福州、西安、南宁、郑州、沈阳、无锡、长沙、南昌25个城市,主要是各省会城市和计划单列市。三线城市:三明、莆田、中山、惠州、淮安、肇庆、汕头、镇江、绍兴、宿州、韶关、包头、佛山、徐州、唐山、泉州、泸州、芜湖、东莞、扬州、南通21个城市,主要是地级市。

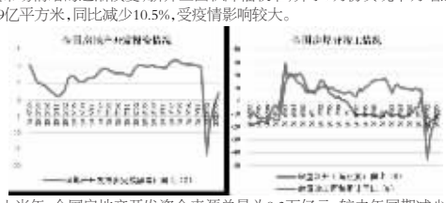
受疫情影响,房地产销售速度放缓,库存商品房面积自2016年11月以来首次同比增加。进入3月份市场逐步回暖,库存去化速度恢复,库存商品房面积持续下降。截至2020年6月末,全国商品房待售面积为5.1亿平方米,同比增加1.8%。其中,住宅待售面积2.4亿平方米,同比增加27%。



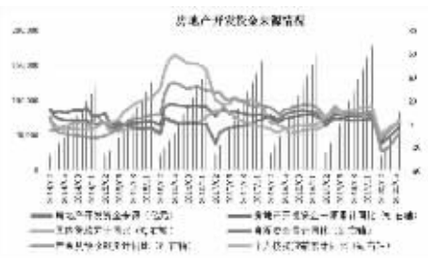

2020年上半年,全国土地成交0.4万亿元,同比增加5.9%。其中,一季度受疫情影响,房企销售收入下降,现金周转压力增大,叠加政府土地供应规模减少,导致土地成交规模有所下降。二季度以来各地供地力度加大,同时受益于流动性宽松及房地产销售回暖,企业拿地信心提振,供需两端发力使土地市场成交放量。土地成交价款、成交楼面均价显著上涨,其中住宅用地土地成交价款、成交楼面均价创近年来单季度新高。



2020年上半年,全国房地产开发投资完成额6.3万亿元,与2019年同期相比增加1.9%,增速大幅下降9个百分点。全国房屋新开工面积9.8亿平方米,同比减少7.6%,自3月份开始,随行业复工复产及市场情绪的逐渐恢复,新开工面积降幅收窄,并于5月份实现单月增速同比转正;竣工面积2.9亿平方米,同比减少10.5%,受疫情影响较大。



2020年上半年,全国房地产开发资金来源总量为8.3万亿元,较去年同期减少0.16万亿元,同比减少1.9%。在房地产开发资金总量下降的情况下,国内贷款达1.4万亿元,同比增长3.5%,占比提升0.9个百分点至16.6%,体现出上半年宽松的融资环境;房企自筹资金2.7万亿元,同比增长0.8%,占比提升0.9个百分点至32.3%;定金及预收款2.6万亿元,同比减少7.0%,占比下降1.7个百分点至31.8%;个人按揭贷款1.3万亿元,同比增长3.1%,占比提升0.77个百分点至15.8%。



2020年以来,面对突如其来的新冠肺炎疫情冲击和复杂严峻的国内外形势,央行加大货币政策逆周期调节力度,确保"六稳"措施见效。房地产行业继续保持"房住不炒"和"一城一策"的调控思路,区域市场表现分化,但受益于整体流动性宽松,和居民购房需求释放,疫情带来的负面影响相对有限,行业整体保持平稳运行。

展望下半年,新冠疫情、国际关系摩擦对于经济发展的冲击仍将持续,流动性相对宽松与行业调控偏紧将并存,行业仍存在一定的不确定性。但中长期来看,房地产行业发展的根本驱动力仍然没有改变,中国城镇化率仍有较大的提升空间,特别是都市圈和城市群的加速形成,将对行业产生重要影响。在未来一段时间内,作为国民经济重要产业,房地产行业仍将发挥宏观经济"稳定器"和"调节器"的作用,行业仍将保持稳定健康发展。

(二)报告期内主要经营情况

1、多措并举推进复工复产,积极销售保障行业龙头地位

报告期内,为应对新冠肺炎疫情对宏观经济及房地产行业的巨大冲击,公司明确了"一手抓疫情防控,一手抓复工复产"的经营目标。积极落实材料供应,点对点包车接送劳务返岗,加快项目及时复工复产,重点保主力盘进度、保竣工交付。公司迅速搭建线上销售体系,多渠道保障项目正常销售,同时,积极把握五一、端午窗口期,进行集中推货,取得良好市场效果。二季度以来,公司销售持续向好,4月份签约金额同比转增,5-6月签约金额同比增加10%,其中6月实现签约金额688.53亿元,创历史单月销售新高。2020年上半年,公司实现签约金额2245.36亿元,销售规模位列行业前四。

报告期内,公司聚焦的38个核心城市销售贡献达到76%,区域结构保持稳定,其中珠三角、长三角签约销售均超过550亿,销售占比分别提升至28%和25%,广州实现销售金额超260亿元,佛山超150亿元,杭州、南京、成都超100亿元,北京、上海、青岛、厦门等11城超50亿元,城市深耕效果显著。

2、坚持深耕"中心城市+城市群",持续优化资源结构

报告期内,公司以现金流管理为核心,坚持"中心城市+城市群"深耕战略,根据销售回笼、资源储备情况动态补充土地资源。上半年实现拓展项目44个,新增容积率面积984万平方米,拓展成本820亿元,拓展面积及金额较去年同期分别提升19%、54%。

新增资源结构中,公司38个核心城市拓展金额占比达86%,较去年提升7个百分点,受此影响拓展平均楼面地价为8328元/平方米。期间,公司拓展溢价率为22%,与去年同期持平。公司注重提升拓展质量和权益比例,报告期内,新增货量中住宅货量占比86%,资源结构持续优化;拓展金额权益比例提升2个百分点至73%。同时,通过产业合作、旧改、收购等多元化拓展方式获取优质项目,有效控制土地拓展成本。

报告期内,公司实现新开工面积2866万平方米,竣工面积1213万平方米。截至报告期末,公司待开发面积6727万平方米,其中38个核心城市占比达58%。

3、有效应对疫情冲击,业绩稳健增长,利润率保持平稳

报告期内,受疫情影响公司房地产项目开竣工部分工期滞后。公司积极采取复工复产措施,保持业绩稳健增长。2020年上半年实现营业总收入737.06亿元,同比增长3.6%;净利润133.22亿元,同比增长2.8%;归母净利润101.24亿元,同比增长1.7%。

报告期内,公司毛利率为35.72%;随着合作项目增多并陆续进入项目结转期,公司实现投资收益21.06亿元,同比大幅增长139%;净利率同比小幅下降0.15个百分点至18.07%,利润率相对保持稳定。

4、以现金流管理为核心,把握融资节奏,降低融资成本

报告期内,公司强化以经营性现金流管理为核心,一方面,充分预估回笼工作的困难,加大考核激励力度,细致组织督导,鼓励做大回笼绝对值,保证现金流平稳健康。公司上半年累计实现销售回笼2023亿元,回笼率达90.1%。另一方面,公司把握融资节奏,抓住市场利率窗口期融资,累计发行40亿元公司债券、45亿元中期票据,融资成本均为同期市场较低水平,以低成本储备长期发展资金。

持续优化资产负债结构,强化抗风险能力。报告期末,公司资产负债率77.66%,扣除预收账款资产负债率66.05%,为业内较低水平。截至报告期末账面有息负债3021亿元,有息负债综合成本仅约4.84%,较年初降低0.11个百分点,继续保持业内领先优势。货币资金达1257亿元,为短期借款及一年内到期债务的1.96倍,资金结构安全。

5、两翼业务积极抗击疫情,推进复工复产,履行社会责任

面对疫情,保利物业迅速反应、部署,制定了全面疫情防疫工作体系,积极做好住宅、商办、公服项目的防疫措施,有效保障了在管社区业主生活,助力商业、写字楼复工,保障交通场站、城镇、农贸等公服业态安全运营及居民生活所需。截止报告期末,保利物业在管面积达3.17亿平方米,合同面积达4.93亿平方米,物业管理签约项目1647个。报告期内实现营业收入36.01亿元,同比增长27.6%,净利润4.11亿元,同比增长28.0%。根据中国指数研究院2020年的综合实力排名,保利物业在中国物业服务百强企业中排名第三,央企物管公司中排名第一。

商业管理板块迅速成立防疫工作领导小组和专项工作组,全面推进防疫工作,积极驰援方舱医院建设,同时实施了"一铺一策"的租金扶持计划、帮助商家拓宽线上销售渠道等,助力租户经营恢复。截止报告期末,公司商业管理面积达287万平方米,管理业态囊括购物中心、酒店、会展、公寓等,并以轻资产模式实现品牌及管理输出。

销售代理平台合富中国持续推进业务融合,加强市场化拓展,销售代理业务覆盖全国200多个城市,代理项目近2000个,代理销售规模2300亿,市场竞争力持续提升。

不动产金融方面,公司在管基金管理规模超1300亿元,其中信保基金多次被评为"中国房地产基金十强"。

6、公司2020年上半年房地产项目汇总表(详见半年报全文)

"(三)主营业务分析"至"(九)公司控制的结构化主体情况"详见半年报全文

3.2 可能面对的风险

在"房住不炒"的主基调下,房地产领域将继续保持从严监管的调控思路,货币政策由新冠疫情期间的合理充裕向经济恢复期的总量适度转换,未来将更加注重通过直达实体经济的结构性货币政策工具来实现"定向滴灌"效果,政策手段也将从"宽货币"向"宽信用"转变,房地产企业融资风险进一步加大。

另一方面,受益于年初流动性宽松及销售复苏的影响,土地市场竞争激烈,整体呈现出高起拍价、高成交价、高溢价率的"三高"特征,而在当前从严的调控环境下,土地成本端的上升压力将更加考验企业投资、运营能力,房地产企业经营风险将有所上升。

面对宏观经济的下行压力和行业的短期风险,公司将坚持以现金流管理为核心,促销售、抓回款,拓宽多元融资渠道,持续优化资产负债结构,强化抗风险能力;坚持谨慎投资,积极做好市场研判和投资项目测算,保证投资质量,同时积极推进提质增效,提高周转效率,强化运营管控能力,持续提升公司盈利能力;坚持"中心城市+城市群"深耕战略,积极做好区域市场研判,及时调整产品结构、营销策略及区域布局,扩大市场份额。

3.3 与上一会计期间相比,会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况、原因及其影响

√适用 □不适用

财政部于2017年7月5日发布了《企业会计准则第14号—一收入》(2017修订)(财会[2017]22号)(以下简称"新收入准则"),要求境内上市企业自2020年1月1日起施行。公司本次执行新收入准则对收入确认方式无重大影响,对财务状况、经营成果和现金流量的反映亦无重大变动,仅对相关科目分类和计量作出部分调整,详见半年度报告全文第十一节"三、重要会计政策及会计估计-(三十二)重要会计政策和会计估计的变更"。

3.4 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况、更正金额、原因及其影响。

□适用 √不适用

证券代码:600048 证券简称:保利地产 公告编号:2020-049

## 保利发展控股集团股份有限公司 2020年第4次临时董事会决议公告

**本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。**

保利发展控股集团股份有限公司于2020年8月21日以传真表决方式召开2020年第4次临时董事会,会议应参加表决董事九名,实际参加表决董事九名。会议的召集和召开符合《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》及《公司章程》的有关规定,会议审议通过了以下议案:

一、董事会以9票同意、0票反对、0票弃权通过《关于2020年半年度报告及摘要的议案》。

2020年半年度报告及摘要详见上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)。

二、董事会以9票同意、0票反对、0票弃权通过《关于2020年半年度募集资金存放与实际使用情况的专项报告的议案》。

具体内容详见同日披露的《保利发展控股集团股份有限公司关于2020年半年度募集资金存放与实际使用情况的专项报告》(公告编号2020-051)。

三、董事会以9票同意、0票反对、0票弃权通过《关于修订〈募集资金管理办法〉的议案》。

《募集资金管理办法》详见上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)。

以上第三项议案须提交公司股东大会审议。

特此公告。

保利发展控股集团股份有限公司
董事会
二〇二〇年八月二十五日

证券代码:600048 证券简称:保利地产 公告编号:2020-050

## 保利发展控股集团股份有限公司 第六届监事会第五次会议决议公告

**本公司监事会及全体监事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。**

保利发展控股集团股份有限公司(以下简称"公司"或"本公司")于2020年8月21日以传真表决方式召开第六届监事会第五次会议,会议由监事会主席付俊女士召集,会议应参加表决监事三名,实际参加表决监事三名,会议的召集和召开符合《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》及《公司章程》的规定,会议审议通过如下议案:

一、监事会以3票同意,0票反对,0票弃权审议通过了《关于2020年半年度报告及摘要的议案》,并对公司2020年半年度报告的编制过程提出书面审核意见如下:

1、报告编制和审议程序符合相关法律、法规、公司章程和公司内部管理制度的各项规定;

2、报告内容和格式符合中国证券监督管理委员会和上海证券交易所的各项规定,报告真实地反映了公司2020年半年度的经营管理和财务状况等事项;

3、参与编制报告的人员没有违反保密规定的行为。

2020年半年度报告及摘要详见上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)。

二、监事会以3票同意,0票反对,0票弃权审议通过了《关于2020年半年度募集资金存放与实际使用情况专项报告的议案》。

具体内容详见同日披露的《保利发展控股集团股份有限公司关于2020年半年度募集资金存放与实际使用情况的专项报告》(公告编号2020-051)。

特此公告。

保利发展控股集团股份有限公司
监事会
二〇二〇年八月二十五日

证券代码:600048 证券简称:保利地产 公告编号:2020-051

## 保利发展控股集团股份有限公司 关于2020年半年度募集资金存放与实际使用情况的专项报告

**本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。**

根据《上市公司监管指引第2号—一上市公司募集资金管理和使用的监管要求》、《上海证券交易所上市公司募集资金管理办法》等有关规定,现将公司2020年半年度募集资金存放与实际使用情况说明如下:

一、募集资金基本情况

(一)实际募集资金金额、资金到账时间

经中国证券监督管理委员会2016年1月6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[2016]42号)核准,保利发展控股集团股份有限公司(以下简称"公司")采取非公开发行股票的方式发行人民币普通股(A股)1,098,901,172股,每股发行价为人民币8.19元,募集资金总额人民币9,000,000,598.68元,扣除发行费用后的募集资金净额为人民币8,907,890,708.56元。本次非公开发行募集资金已于2016年6月15日存入公司的募集资金专户,立信会计师事务所(特殊普通合伙)已出具《验资报告》(信会师报字[2016]第728165号)。

(二)募集资金在募集资金投资项目中的分配调整情况

鉴于本次非公开发行实际募集资金净额与计划使用募集资金金额存在差异,经公司第五届董事会第六次会议审议通过,在不改变募集资金投资项目的前提下,对募集资金在募集资金投资项目中的分配进行了调整。调整情况如下:

| 序号 | 项目名称 | 项目总投资(万元) | 原计划投入募集资金(万元) | 调整后投入募集资金(万元) |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 南京保利中央公园 | 524,415 | 100,000 | 100,000 |
| 2 | 南京保利棠悦 | 453,455 | 80,000 | 80,000 |
| 3 | 珠海保利国际广场 | 398,261 | 150,000 | 130,000 |
| 4 | 佛山保利西雅图 | 456,047 | 80,000 | 80,000 |
| 5 | 合肥保利海上五月花 | 491,618 | 130,000 | 90,789.070856 |
| 6 | 合肥保利西山林语 | 385,905 | 120,000 | 120,000 |
| 7 | 无锡保利罗兰公馆 | 187,934 | 60,000 | 60,000 |
| 8 | 福州保利西江林语 | 300,014 | 100,000 | 100,000 |
| 9 | 成都保利蔷薇花语 | 164,116 | 60,000 | 55,000 |
| 10 | 成都保利玫瑰花语 | 223,540 | 60,000 | 35,000 |
| 11 | 成都保利叶语 | 211,710 | 60,000 | 40,000 |
| | 合计 | 3,797,015 | 1,000,000 | 890,789.070856 |

(三)募集资金置换先已投入募集资金投资项目的自筹资金情况

根据公司2014年年度股东大会决议,本次非公开发行A股股票募集资金到位之前,公司将根据项目进度的实际情况以自筹资金先行投入,并在募集资金到位之后予以置换。

经立信会计师事务所(特殊普通合伙)出具的《募集资金置换专项审核报告》(信会师报字[2016]第728179号)审核,公司本次非公开发行董事会决议公告日(2015年3月17日)至2016年5月31日期间,公司以自筹资金预先投入募集资金投资项目的实际投资额为人民币478,783.18万元。经公司第五届董事会第六次会议审议通过,公司以拟投入募集资金额为上限,使用募集资金置换已投入自筹资金人民币478,112.98万元。截至2016年6月30日,上述募集资金置换预先已投入自筹资金已完成,具体情况如下:

| 序号 | 项目名称 | 调整后的拟投入募集资金(万元) | 自筹资金投入金额(万元) | 置换金额(万元) |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 南京保利中央公园 | 100,000.00 | 57,711.16 | 57,711.16 |
| 2 | 南京保利棠悦 | 80,000.00 | 28,876.34 | 28,876.34 |
| 3 | 珠海保利国际广场 | 130,000.00 | 45,997.17 | 45,997.17 |
| 4 | 佛山保利西雅图 | 80,000.00 | 80,670.20 | 80,000.00 |
| 5 | 合肥保利海上五月花 | 90,789.070856 | 60,544.54 | 60,544.54 |
| 6 | 合肥保利西山林语 | 120,000.00 | 43,196.75 | 43,196.75 |
| 7 | 无锡保利罗兰公馆 | 60,000.00 | 26,371.97 | 26,371.97 |
| 8 | 福州保利西江林语 | 100,000.00 | 50,486.43 | 50,486.43 |
| 9 | 成都保利蔷薇花语 | 55,000.00 | 29,985.92 | 29,985.92 |
| 10 | 成都保利玫瑰花语 | 35,000.00 | 24,009.69 | 24,009.69 |
| 11 | 成都保利叶语 | 40,000.00 | 30,933.01 | 30,933.01 |
| | 合计 | 890,789.070856 | 478,783.18 | 478,112.98 |

(四)使用闲置募集资金临时补充流动资金

为提高募集资金使用效率,降低公司财务成本,2016年募集资金到账至今,公司共召开5次董事会会议审议通过使用闲置募集资金临时用于补充流动资金。截至2020年6月30日,公司用于临时补充流动资金的募集资金余额合计人民币55,000万元。历次临时补充流动资金情况详见本公告末附表:募集资金使用情况对照表。

(五)2020年上半年募集资金使用情况

2020年1-6月,公司实际使用募集资金人民币6,000万元,此外用于临时补充流动资金的募集资金余额为人民币55,000万元。截至2020年6月30日,公司募集资金存储专户余额为人民币3,265,602.36元(含相关利息收入)。

二、募集资金管理情况

(一)《募集资金管理制度》的制定和执行情况

为规范公司募集资金的管理和使用,保护投资者的合法权益,公司于2006年建立了《募集资金专项存储和使用制度》,经2008年度股东大会审议修订为《募集资金管理办法》,并经2014年年度股东大会审议修订,对募集资金的存放、使用、监督管理等方面做出了具体明确的规定。公司始终高度重视募集资金的规范管理,严格执行上述管理规定。

(二)募集资金专户存储情况

截至2020年6月30日,募集资金专户余额情况如下:

单位:元

| 开户行名称 | 银行账号 | 余额 |
|---|---|---|
| 兴业银行股份有限公司广州东城支行 | 391070100100155377 | 287,494.91 |
| 中国银行股份有限公司广州东山支行 | 684767346482 | 2,742,755.57 |
| 中国光大银行股份有限公司广州分行 | 38610188000549655 | 102,869.75 |
| 中国农业银行股份有限公司广州城南支行 | 44048101040018814 | 132,482.13 |
| 合计 | | 3,265,602.36 |

(三)募集资金专户监管情况

根据有关规定,公司及公司募集资金投资项目对应的子公司、保荐机构中信证券股份有限公司分别与募集资金专户开户行兴业银行股份有限公司广州东城支行、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、中国农业银行股份有限公司广州城南支行于2016年6月22日签订了《募集资金专户存储三方监管协议》,协议内容与上海证券交易所制订的《募集资金专户存储三方监管协议(范本)》不存在重大差异。截至2020年6月30日,公司均严格按照监管协议的规定,存放和使用募集资金。

三、本年度募集资金的实际使用情况

截至2020年6月30日,公司本年度累计使用募集资金人民币6,000万元。详见本公告末附表:募集资金使用情况对照表。

四、变更募投项目的资金使用情况

报告期内,公司不存在变更募投项目资金使用的情况。

五、募集资金使用及披露中存在的问题

报告期内,公司严格按照有关规定存放与使用募集资金,并已及时、真实、准确、完整披露募集资金管理情况,不存在募集资金管理违规情形。

特此公告。

保利发展控股集团股份有限公司
董事会
二〇二〇年八月二十五日

附表:

募集资金使用情况对照表

单位:万元

| 募集资金总额 | | | | 890,789.070856 (注1) | | 本年度投入募集资金总额 | | | 6,000 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 变更用途的募集资金总额 | | | | 0 | | 已累计投入募集资金总额 | | | 835,789.070856 | | |
| 变更用途的募集资金总额比例 | | | | 0 | | | | | | | |
| 承诺投资项目 | 募集资金承诺投资总额 | 调整后投资总额 | 截至期末承诺投入金额(1)(注2) | 本年度投入金额 | 截至期末累计投入金额(2) | 截至期末累计投入金额与承诺投入金额的差额(3)=(2)-(1) | 截至期末投入进度(%)(4)=(2)/(1) | 项目达到预定可使用状态日期 | 本年度实现的效益 | 截至期末累计实现的效益 | 项目可行性是否发生重大变化 |
| 南京保利中央公园 | 100,000 | 100,000 | 不涉及 | 6,000 | 97,000 | 不涉及 | 不涉及 | 2019年6月 | 517.58 | 113,308.81 | 是 |
| 南京保利棠悦 | 80,000 | 80,000 | 不涉及 | 0 | 80,000 | 不涉及 | 不涉及 | 2019年6月 | 793.91 | 147,570.89 | 是 |
| 珠海保利国际广场 | 150,000 | 130,000 | 不涉及 | 0 | 130,000 | 不涉及 | 不涉及 | 2019年6月 | -2,540.46 | 116,756.09 | 是 |
| 佛山保利西雅图 | 80,000 | 80,000 | 不涉及 | 0 | 80,000 | 不涉及 | 不涉及 | 2017年12月 | 234.69 | 161,265.60 | 是 |
| 合肥保利海上五月花 | 130,000 | 90,789.070856 | 不涉及 | 0 | 90,789.070856 | 不涉及 | 不涉及 | 2018年12月 | -540.50 | 83,441.49 | 是 |
| 合肥保利西山林语 | 120,000 | 120,000 | 不涉及 | 0 | 99,000 | 不涉及 | 不涉及 | 2018年12月 | -11.57 | 91,450.43 | 是 |
| 无锡保利罗兰公馆 | 60,000 | 60,000 | 不涉及 | 0 | 44,500 | 不涉及 | 不涉及 | 2019年12月 | -408.88 | 18,249.12 | 是 |
| 福州保利西江林语 | 100,000 | 100,000 | 不涉及 | 0 | 100,000 | 不涉及 | 不涉及 | 2018年12月 | 1,161.68 | 37,317.20 | 是 |
| 成都保利蔷薇花语 | 60,000 | 55,000 | 不涉及 | 0 | 45,500 | 不涉及 | 不涉及 | 2019年12月 | 580.09 | 24,051.98 | 注3 |
| 承诺投资项目 | 募集资金承诺投资总额 | 调整后投资总额 | 截至期末承诺投入金额(1) | 本年度投入金额 | 截至期末累计投入金额(2) | 截至期末累计投入金额与承诺投入金额的差额(3)=(2)-(1) | 截至期末投入进度(%)(4)=(2)/(1) | 项目达到预定可使用状态日期 | 本年度实现的效益 | 截至期末累计实现的效益 | 是否达到预计效益 | 项目可行性是否发生重大变化 |
| 成都保利玫瑰花语 | 60,000 | 35,000 | 不涉及 | 0 | 30,500 | 不涉及 | 不涉及 | 2019年12月 | 301.01 | 29,835.19 | 注3 | 否 |
| 成都保利叶语 | 60,000 | 40,000 | 不涉及 | 0 | 38,500 | 不涉及 | 不涉及 | 2019年12月 | -672.60 | 15,970.67 | 注3 | 否 |
| 合计 | 1,000,000 | 890,789.070856 | — | 6,000 | 835,789.070856 | — | — | — | -585.05 | 839,217.47 | — | — |
| 未达到计划进度原因(分具体募投项目) | | | 不适用 | | | | | | | | | |
| 项目可行性发生重大变化的情况说明 | | | 不适用 | | | | | | | | | |
| 募集资金投资项目先期投入及置换情况 | | | 2016年6月22日,经公司第五届董事会第六次会议审议,同意使用募集资金置换预先投入募集资金投资项目的自筹资金人民币478,112.98万元。截至2016年6月30日,公司实际使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金额为人民币478,112.98万元。 | | | | | | | | | |
| 用闲置募集资金暂时补充流动资金情况 | | | 2016年6月22日,经公司第五届董事会第六次会议审议,同意公司以不超过人民币350,000万元的闲置募集资金临时用于补充流动资金,使用期限自董事会审议通过之日起不超过12个月。截至2017年6月21日,公司已将上述用于临时补充流动资金的募集资金人民币350,000万元全部归还至募集资金专用账户。<br>2017年6月22日,经公司2017年第4次临时董事会审议,同意公司以不超过人民币185,000万元的闲置募集资金临时用于补充流动资金,使用期限自董事会审议通过之日起不超过12个月。截至2018年6月21日,公司已将上述用于临时补充流动资金的募集资金人民币185,000万元全部归还至募集资金专用账户。<br>2018年6月21日,经公司2018年第5次临时董事会审议通过,同意公司以不超过人民币117,000万元闲置募集资金临时用于补充流动资金,使用期限自公司董事会审议通过之日起不超过12个月。截至2019年6月20日,公司已将上述用于临时补充流动资金的募集资金人民币117,000万元全部归还至募集资金专用账户。<br>2019年6月21日,经公司2019年第6次临时董事会审议通过,在确保不影响募集资金投资项目建设进度的前提下,公司可使用不超过人民币61,000万元闲置募集资金临时用于补充流动资金,使用期限自公司董事会审议通过之日起不超过12个月。截至2020年6月18日,公司已将上述用于临时补充流动资金的募集资金人民币61,000万元全部归还至募集资金专用账户。<br>2020年6月19日,经公司2020年第3次临时董事会审议通过,在确保不影响募集资金投资项目建设进度的前提下,公司可使用不超过人民币55,000万元闲置募集资金临时用于补充流动资金,使用期限自公司董事会审议通过之日起不超过12个月。截至2020年6月30日,公司用于临时补充流动资金的募集资金金额为人民币55,000万元。 | | | | | | | | | |
| 对闲置募集资金进行现金管理,投资相关产品情况 | | | 不适用 | | | | | | | | | |
| 用超募资金永久补充流动资金或归还银行贷款情况 | | | 不适用 | | | | | | | | | |
| 募集资金结余的金额及形成原因 | | | 不适用 | | | | | | | | | |
| 募集资金其他使用情况 | | | 不适用 | | | | | | | | | |

注1:附表中"募集资金总额"为扣除发行费用后的募集资金净额。

注2:公司未承诺募集资金的各期投入金额,因此不涉及"截至期末承诺投入金额"及其相关科目。

注3: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,项目开发周期较长,因此截至报告期末,公司会计报表中只反映募投项目已确认的部分收入和利润。

证券代码:600048 证券简称:保利地产 公告编号:2020-052

## 保利发展控股集团股份有限公司 关于2020年度对外提供担保的公告

**本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。**

重要内容提示:

● 被担保人:保利发展控股集团股份有限公司(以下简称"公司"或"本公司")及下属子公司及参股公司(含其下属公司,下同)

● 担保金额:经公司2019年年度股东大会审议通过,公司及其控股子公司对外担保额度预计在2019年12月31日的担保余额1829.89亿元的基础上净增加700亿元(含控股子公司为本公司担保和子公司间相互担保),其中2020年上半年新