

股票简称：保利发展

股票代码：600048



保利发展控股集团股份有限公司  
2023 年度向特定对象发行 A 股股票  
募集说明书  
(注册稿)

保荐机构（主承销商）



广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

二〇二三年六月

## 声 明

本公司及全体董事、监事、高级管理人员承诺募集说明书及其他信息披露资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性及完整性承担连带赔偿责任。

公司负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人保证募集说明书中财务会计资料真实、完整。

中国证券监督管理委员会、上海证券交易所对本次发行所作的任何决定或意见，均不表明其对申请文件及所披露信息的真实性、准确性、完整性作出保证，也不表明其对发行人的盈利能力、投资价值或者对投资者的收益作出实质性判断或保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

根据《证券法》的规定，证券依法发行后，发行人经营与收益的变化，由发行人自行负责。投资者自主判断发行人的投资价值，自主作出投资决策，自行承担证券依法发行后因发行人经营与收益变化或者证券价格变动引致的投资风险。

## 重大事项提示

公司特别提醒投资者注意以下风险扼要提示，欲详细了解，请认真阅读本募集说明书“第五节 与本次发行相关的风险因素”

### 一、政策风险

#### （一）房地产行业调控政策变化的风险

房地产是国民经济的支柱产业，房地产行业的发展与国民经济的发展密切相关。房地产行业受行业政策、税收、金融、信贷等多种宏观政策影响，公司在经营过程中，充分重视对行业调控政策基调的研判与响应，较好地适应了行业调控政策基调的变化。由于房地产行业受政策调控影响较大，如果公司在未来经营中不能有效应对行业调控政策的变化，公司业务经营将面临一定的风险。

#### （二）信贷政策变化的风险

公司所处的行业为房地产行业，房地产行业的发展与我国宏观经济及货币政策密切相关。一方面，房地产行业属于资金密集型行业，房地产公司在项目开发过程中需要较多的开发资金来支撑项目的运营；另一方面，银行按揭贷款仍是我国消费者购房的重要付款方式，购房按揭贷款政策的变化对房地产销售有非常重要的影响。因此，银行信贷政策的变化将直接影响到消费者的购买能力以及房地产企业项目开发成本。

#### （三）土地政策变化的风险

随着我国城市化进程的不断推进，城市建设开发用地总量日趋减少。如政府未来执行更为严格的土地政策或降低土地供应规模，则公司将可能无法及时获得项目开发所需的土地储备或出现土地成本的进一步上升，公司业务发展的可持续性和盈利能力的稳定性将受到一定程度的不利影响。

#### （四）税收政策变化的风险

房地产行业受税收政策的影响较大，土地增值税、企业所得税、个人住房转让营业税、契税等税种的征管，对房地产行业有特殊要求，其变动情况将直接影响公司销售、盈利及现金流情况。

## 二、经营风险

### （一）房地产项目开发的风险

房地产项目开发周期长，投资大，涉及相关行业广，合作单位多，要接受规划、国土、建设、房管、消防和环保等多个政府部门的审批和监管，这对公司的项目开发控制能力提出较高要求。尽管公司具备较强的项目操作能力以及较为丰富的项目操作经验，但如果项目的某个开发环节出现问题，如产品定位偏差、政府部门沟通不畅、施工方案选定不科学、合作单位配合不力、项目管理和组织不力等，均可能会直接或间接地导致项目开发周期延长、成本上升，造成项目预期经营目标难以如期实现。

### （二）产品、原材料价格波动导致项目收益率波动的风险

房地产开发的主要原材料为土地与建材，土地成本与建材价格的波动将直接影响房地产开发成本及项目收益率。如果未来土地成本或建材价格波动较大，可能会导致公司产生存货跌价或者因购买原材料而现金流不稳定的风险。

### （三）市场竞争的风险

经过多轮房地产调控之后，购房者愈发理性和成熟，对于产品品牌、产品品质、户型设计、物业管理和服务等提出了更高的要求。能否准确市场定位、满足购房者的需求，是房地产企业提升产品竞争力的关键。在日益激烈的市场竞争环境中，公司需密切关注市场环境变化，及时进行战略调整，充分重视因市场竞争激烈导致潜在业绩下滑的风险。

### （四）业绩下滑的风险

近年来，受国内经济增速下滑等因素影响，我国房地产行业开发投资总额、销售面积与金额等增速放缓甚至出现下滑，房地产企业经营业绩普遍出现下降。公司 2022 年度营业总收入为 28,110,823.83 万元，同比下降 1.37%，归属于上市公司股东的净利润为 1,834,681.95 万元，同比下降 33.01%。尽管 2022 年下半年以来相关政府部门陆续出台相关政策支持房地产企业合理融资，促进“保交楼、保民生”，但我国房地产行业仍面临调整，若未来上述情形未得到改善，公司存在经营业绩增长放缓甚至下滑的风险。

## 三、财务风险

### （一）资产负债率较高的风险

报告期各期末，公司负债合计分别为 98,474,154.30 万元、109,701,859.14 万元和

114,827,290.07 万元；公司合并口径的资产负债率分别为 78.69%、78.36%和 78.09%。公司最近三年资产负债率相对稳定，持续符合“三道红线”绿档标准，财务管理的稳健性较强。但是如果公司持续融资能力受到限制或者未来房地产市场出现重大波动，可能面临偿债的压力从而使其业务经营活动受到不利影响。

## （二）经营活动产生的现金流量波动较大的风险

报告期各期末，公司经营活动产生的现金流量净额分别为 1,515,589.53 万元、1,055,121.72 万元和 742,237.71 万元。若未来公司项目拓展和开发策略与销售回笼情况之间无法形成较好的匹配，则公司或将面临经营活动产生的现金流量净额波动较大的风险。

## （三）存货减值风险

房地产项目投资在产品销售并结转收入以前都以存货形式存在，因此房地产企业存货规模往往较大。同时随着公司业务规模的持续扩大，公司存货规模持续快速增长。报告期各期末，公司存货账面价值分别为 74,147,538.37 万元、80,965,646.27 万元和 87,789,319.33 万元，占资产总额的比重分别为 59.25%、57.84%和 59.70%。公司存货的变现能力直接影响到公司的资产流动性及偿债能力，如果公司因在售项目销售迟滞导致存货周转不畅，将对其偿债能力和资金调配带来较大压力。此外，若未来因为宏观经济环境、信贷政策、产业政策等因素影响，相关房地产项目价格出现下滑，可能会造成存货减值跌价的风险亦对公司财务表现产生不利影响。

## （四）营业毛利率下滑的风险

报告期各期，公司主营业务毛利率分别为 32.26%、26.55%和 21.79%，受结转项目结构的影响，毛利率呈波动下降趋势。公司近一年毛利率下滑主要系部分低毛利率项目集中于今年结算所致，与行业趋势吻合。如果未来因为宏观经济环境、信贷政策、产业政策等因素影响，房地产行业毛利率空间持续压缩，将对公司经营业绩造成不利影响。

## （五）债务偿付风险

发行人目前经营和财务状况良好。公司债务偿付能力的保持依赖于公司资金管理能力、经营活动产生现金流量的能力以及银行贷款到期后能否继续获得银行支持等因素，如公司管理层不能有效管理资金支付、未来公司经营情况发生重大不利变化或未来宏观经济环境、资本市场状况、国家相关政策等外部因素导致公司的运营状况、盈利能力和

现金流量等发生变化，公司将面临一定债务偿付风险。

## 四、本次向特定对象发行股票的相关风险

### （一）审批风险

本次向特定对象发行股票方案已获得上海证券交易所审核通过，尚需中国证监会作出同意注册决定。能否获得中国证监会作出同意注册决定，及最终取得批准时间均存在不确定性。

### （二）发行风险

本次向特定对象发行受证券市场整体波动、公司股票价格走势、投资者对本次向特定对象发行方案的认可程度等多种因素的叠加影响，故公司本次向特定对象发行存在不能足额募集资金的风险。

### （三）短期内净资产收益率和每股收益摊薄的风险

本次向特定对象发行完成后，公司股本和净资产将有较大幅度增长，而短期内公司净利润有可能无法与股本和净资产同步增长，从而导致公司的每股收益和净资产收益率存在被摊薄的风险。

### （四）募集资金投资项目风险

针对本次向特定对象发行的募集资金投资项目，公司已进行了充分的调研论证，并编制了可行性研究报告。但在项目实施及后续经营过程中，如果市场环境出现重大不利变化，募投项目的销售量、销售价格达不到预期水平，将有可能影响募投项目的投资效益，进而对公司整体经营业绩产生影响。

本次募集资金投资项目系公司已预售未交付的存量项目，累计投入资金占总投入的比例较高。发行人通过本次募集资金及自筹资金进行后续项目开发建设，同时采取了相关风险应对措施，交付不确定性较小。但仍存在因未来可能出现的市场下行、销售不及预期、新增融资困难、施工供应链条支付要求趋严或其他不可抗力因素致使募投项目出现交付困难或无法交付的风险。

## 目 录

声 明 .....	1
重大事项提示 .....	2
一、政策风险.....	2
二、经营风险.....	3
三、财务风险.....	3
四、本次向特定对象发行股票的相关风险.....	5
目 录 .....	6
释 义 .....	8
第一节 发行人基本情况 .....	9
一、发行人基本情况.....	9
二、股权结构、控股股东及实际控制人情况.....	9
三、公司主要业务模式、产品或服务的主要内容.....	12
四、公司所处行业的主要特点及行业竞争情况.....	14
五、公司现有业务发展安排及未来发展战略.....	22
六、财务性投资基本情况.....	25
七、同业竞争情况.....	28
第二节 本次证券发行概要 .....	32
一、本次发行的背景和目的.....	32
二、发行对象及与发行人的关系.....	33
三、附生效条件的股份认购合同摘要.....	34
四、本次向特定对象发行股票方案概要.....	36
五、本次发行是否构成关联交易.....	39
六、本次发行是否将导致公司控制权发生变化.....	39
七、保利集团关于本次发行认购资金来源的承诺.....	39
八、保利集团关于特定期间不减持发行人股份的承诺.....	40
九、本次发行方案取得有关主管部门批准的情况以及尚需呈报批准的程序.....	40
第三节 董事会关于本次募集资金使用的可行性分析 .....	42
一、本次向特定对象发行募集资金使用计划.....	42

二、本次募集资金投资项目与现有业务或发展战略的关系.....	42
三、本次募集资金使用的必要性和可行性分析.....	43
四、募投项目效益预测的假设条件及主要计算过程.....	71
五、募投项目合作方基本情况.....	73
六、募投项目结论性意见.....	77
<b>第四节 董事会关于本次发行对公司影响的讨论与分析 .....</b>	<b>79</b>
一、本次发行后公司业务及资产、公司章程、股东结构、高管人员结构和业务收入结构变化情况.....	79
二、公司财务状况、盈利能力及现金流量的变动情况.....	80
三、公司与控股股东及其关联人之间关系的变化情况.....	80
四、本次向特定对象发行后资金、资产占用及担保情况.....	80
五、本次向特定对象发行对公司负债情况的影响.....	81
<b>第五节 与本次发行相关的风险因素 .....</b>	<b>82</b>
一、政策风险.....	82
二、经营风险.....	83
三、管理风险.....	86
四、财务风险.....	87
五、本次向特定对象发行股票的相关风险.....	89
六、不可抗力风险.....	90
<b>第六节 与本次发行相关的声明 .....</b>	<b>91</b>
一、发行人及全体董事、监事、高级管理人员声明.....	91
二、发行人控股股东、实际控制人声明.....	101
三、保荐机构（主承销商）声明.....	103
四、申报会计师声明.....	106
五、发行人律师声明.....	107
六、发行人董事会声明.....	108



## 释 义

在本募集说明书中，除非另有说明，下列简称具有如下含义：

一般释义		
保利发展、发行人、公司、上市公司、本公司	指	保利发展控股集团股份有限公司
保利南方集团、保利南方、控股股东	指	保利南方集团有限公司
保利集团、实际控制人	指	中国保利集团有限公司
国务院	指	中华人民共和国国务院
公司章程	指	《保利发展控股集团股份有限公司章程》
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
保荐机构	指	中信证券股份有限公司
发行人律师	指	北京德恒律师事务所
申报会计师	指	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）
A 股	指	面值人民币 1.00 元的记名式人民币普通股
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《上市规则》	指	《上海证券交易所股票上市规则》
《证券期货法律适用意见第 18 号》	指	《<上市公司证券发行注册管理办法>第九条、第十条、第十一条、第十三条、第四十条、第五十七条、第六十条有关规定的适用意见——证券期货法律适用意见第 18 号》
董事会	指	保利发展控股集团股份有限公司董事会
监事会	指	保利发展控股集团股份有限公司监事会
股东大会	指	保利发展控股集团股份有限公司股东大会
本次向特定对象发行、本次发行、本次非公开发行	指	保利发展控股集团股份有限公司本次向特定对象发行 A 股股票的行为
报告期、报告期各期、最近三年	指	2020 年、2021 年及 2022 年
报告期各期末	指	2020 年末、2021 年末及 2022 年末

## 第一节 发行人基本情况

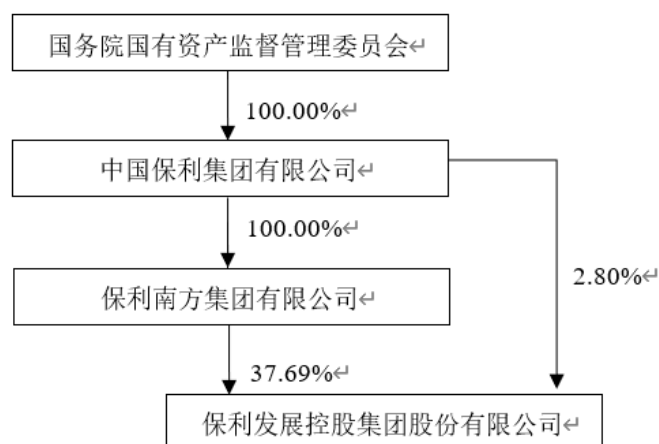
### 一、发行人基本情况

公司名称	保利发展控股集团股份有限公司
英文名称	Poly Developments and Holdings Group Co., Ltd.
注册资本	1,197,044.3418 万元人民币
股票上市地	上海证券交易所
A 股股票简称	保利发展
A 股股票代码	600048.SH
法定代表人	刘平
注册地址	广东省广州市海珠区阅江中路 832 号保利发展广场 53-59 层
经营范围	房地产开发经营；物业管理；房屋租赁；建筑物拆除（不含爆破作业）；房屋建筑工程设计服务；铁路、道路、隧道和桥梁工程建筑；建筑工程后期装饰、装修和清理；土石方工程服务；建筑物空调设备、通风设备系统安装服务；酒店管理；商品批发贸易（许可审批类商品除外）；商品零售贸易（许可审批类商品除外）

### 二、股权结构、控股股东及实际控制人情况

#### （一）股权结构

截至 2022 年 12 月 31 日，公司股权结构如下图：



#### （二）发行人的前十大股东情况

截至 2022 年 12 月 31 日，公司前十大股东持股情况如下：

序号	股东名称	股东性质	持股数量（股）	持股比例（%）
1	保利南方集团有限公司	国有法人	4,511,874,673	37.69

序号	股东名称	股东性质	持股数量（股）	持股比例（%）
2	泰康人寿保险有限责任公司一分红一个人分红-019L-FH002 沪	其他	491,870,268	4.11
3	香港中央结算有限公司	其他	457,873,947	3.83
4	中国证券金融股份有限公司	国有法人	357,138,810	2.98
5	中国保利集团有限公司	国有法人	335,087,645	2.80
6	华美国际投资集团有限公司	境内非国有法人	205,234,466	1.71
7	中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	175,821,300	1.47
8	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	137,536,654	1.15
9	兴业银行股份有限公司-兴全趋势投资混合型证券投资基金	其他	125,816,232	1.05
10	中国人寿保险股份有限公司-传统-普通保险产品-005L-CT001 沪	其他	117,287,484	0.98
合计			<b>6,915,541,479</b>	<b>57.77</b>

### （三）发行人的控股股东、实际控制人情况

#### 1、发行人控股股东、实际控制人基本情况

##### （1）控股股东基本情况介绍

截至本募集说明书签署日，公司控股股东为保利南方集团，持有公司 4,511,874,673 股股份，占公司总股本的 37.69%，其基本情况如下：

公司名称	保利南方集团有限公司
成立时间	1992 年 7 月 9 日
注册资本	10,050.00 万元
注册地址	广州市海珠区阅江中路 832 号保利发展广场 4707 房
统一社会信用代码	91440101190472278T
经营范围	企业自有资金投资;企业管理服务（涉及许可经营项目的除外）;商品零售贸易（许可审批类商品除外）;商品批发贸易（许可审批类商品除外）;房地产中介服务;物业管理;房地产开发经营

截至本募集说明书签署日，保利南方集团的股权结构如下：

序号	股东姓名	出资额（万元）	出资比例（%）
1	中国保利集团有限公司	10,050.00	100.00
合计		<b>10,050.00</b>	<b>100.00</b>

## (2) 实际控制人基本情况介绍

截至本募集说明书签署日，保利集团直接持有公司股份 335,087,645 股，占公司总股本的 2.80%，通过全资子公司保利南方集团持有公司股份 4,511,874,673 股，占公司总股本的 37.69%，保利集团实际直接和间接持有公司的股份合计为 4,846,962,318 股，占公司总股本的 40.49%，为公司的实际控制人。保利集团基本情况如下：

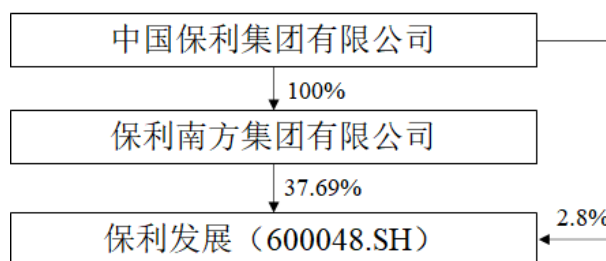
公司名称	中国保利集团有限公司
成立时间	1993 年 2 月 9 日
注册资本	200,000.00 万元
注册地址	北京市东城区朝阳门北大街 1 号 28 层
统一社会信用代码	911100001000128855
经营范围	国有股权经营与管理;实业投资、资本运营、资产管理;受托管理;对集团所属企业的生产经营活动实施组织、协调、管理;承办中外合资经营、合作生产;进出口业务;会议服务;承办展览展示活动;与以上业务相关的投资、咨询、技术服务、信息服务等。(企业依法自主选择经营项目,开展经营活动;依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

截至本募集说明书签署日，保利集团的股权结构如下：

序号	股东姓名	出资额（万元）	出资比例（%）
1	国务院国有资产监督管理委员会	200,000.00	100.00
	合计	200,000.00	100.00

## (3) 公司与控股股东及实际控制人的股权控制关系图

截至本募集说明书签署日，公司与实际控制人及控股股东之间的控制关系框图如下：



## 2、控股股东主营业务情况及最近一年简要财务状况

保利南方集团主营业务为股权投资管理，无其他实际经营业务。

保利南方集团最近一年的主要财务数据情况如下：

单位：亿元

项目	2022 年 12 月 31 日/2022 年度
总资产	14,713.27
净资产	3,228.48
净利润	270.22

注：2022 年财务数据未经审计。

### 三、公司主要业务模式、产品或服务的主要内容

#### （一）公司主营业务概览

##### 1、经营范围

公司经营范围为房地产开发经营；物业管理；房屋租赁；建筑物拆除（不含爆破作业）；房屋建筑工程设计服务；铁路、道路、隧道和桥梁工程建筑；建筑工程后期装饰、装修和清理；土石方工程服务；建筑物空调设备、通风设备系统安装服务；酒店管理；商品批发贸易（许可审批类商品除外）；商品零售贸易（许可审批类商品除外）。

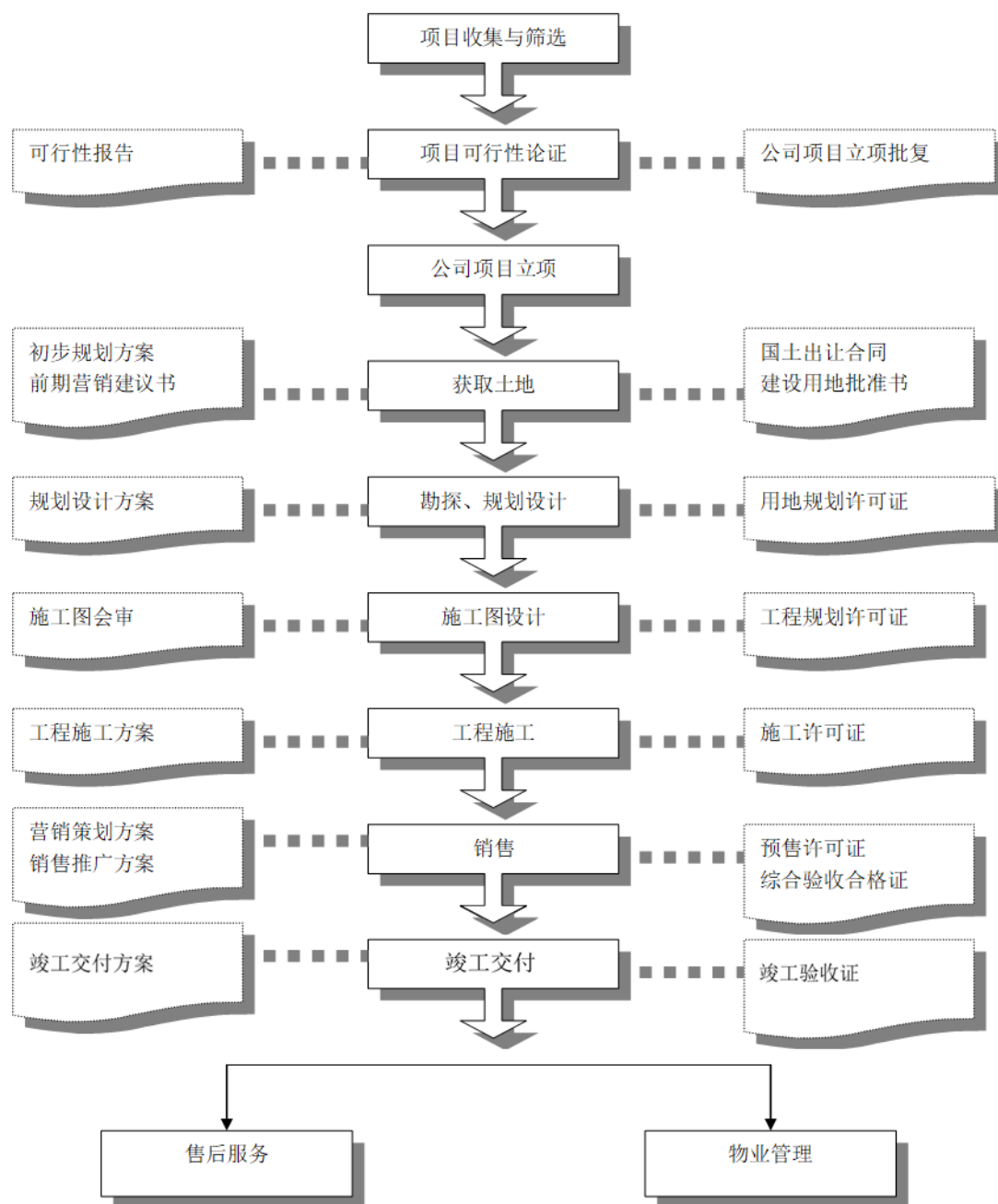
##### 2、主营业务及变化情况

公司主营业务为房地产开发与销售，并以此为基础构建成涵盖物业服务、全域化管理、销售代理、商业管理、不动产金融等在内的多元产业体系。报告期内，公司主营业务收入主要为房地产销售收入。报告期内，公司主营业务无重大变化。

#### （二）主要业务模式

##### 1、业务流程

房地产开发流程较为复杂，涉及政府部门和合作单位较多，要求开发商有较强的项目管理和协调能力。公司房地产开发简要流程如下图所示：



## 2、采购模式

房地产开发所需的原材料主要为建筑材料及相关设备，由于发行人房地产开发项目的施工主要是采用招标等方式总包给施工承包商，因此建筑材料主要由承包商负责采购。

发行人自行集中采购的商品主要为电梯、园林及精装项目所需的装饰装修材料及设备。近年来，随着公司的标准化工作完成由“单一技术模块”向“产品线模块”的过渡，发行人集团采购工作也进入新的阶段。公司在不断增加集团采购规模的同时，积极推动采购范围由材料、设备扩展到工程服务。

通过建立并推进集团采购制度，进一步规范并优化采购流程，对招标范围、供方选择、招标流程、管理责任等进行明确规定，发行人有效提升了公司的运营管理能力和采购效率。发行人集团采购制度建立了合格供方名单，通过对供应商的综合评估，进一步加强了对供应商的管理能力。通过集团采购，公司对部分材料、设备及工程实现了规模采购，进一步提升了与主要供应商的议价能力，加强了采购成本及质量控制。

## 四、公司所处行业的主要特点及行业竞争情况

按照国民经济行业分类划分，公司属于“K70—房地产业”项下的“7010—房地产开发经营”。

### （一）发行人所处行业的主要特点

#### 1、行业概述

房地产行业是一个具有高度综合性和关联性的行业，其产业链较长、产业关联度较大，其发展态势关系整个国民经济的稳定发展和金融安全。过去二十年，国民经济持续稳定增长，人均收入水平稳步提高，快速城市化带来的城市新增人口的住房需求，以及人们生活水平不断提高带来的住宅改善性需求，构成了我国房地产市场快速发展的原动力。

房地产行业受政策影响较大，政府既可以通过金融等间接手段影响房地产市场，也可以直接通过行政干预的方式调控市场，相应的管理和调控力度也较大，政府土地出让制度、土地规划条件、行业管理政策、税费政策、交易管理等相关政策法规都直接影响房地产行业的发展。近年来，国家坚持“房住不炒”政策，落实房地产市场长效调控管理机制，调控政策保持常态化严格化。需求端限购、限贷、限售、限签，满足购房条件的客户基数削减，常态化严控价格上涨。供给端土地竞拍要求自持、现房销售、政策性住房等，变相增加土地成本，降低周转速度，融资监管也日趋严格。

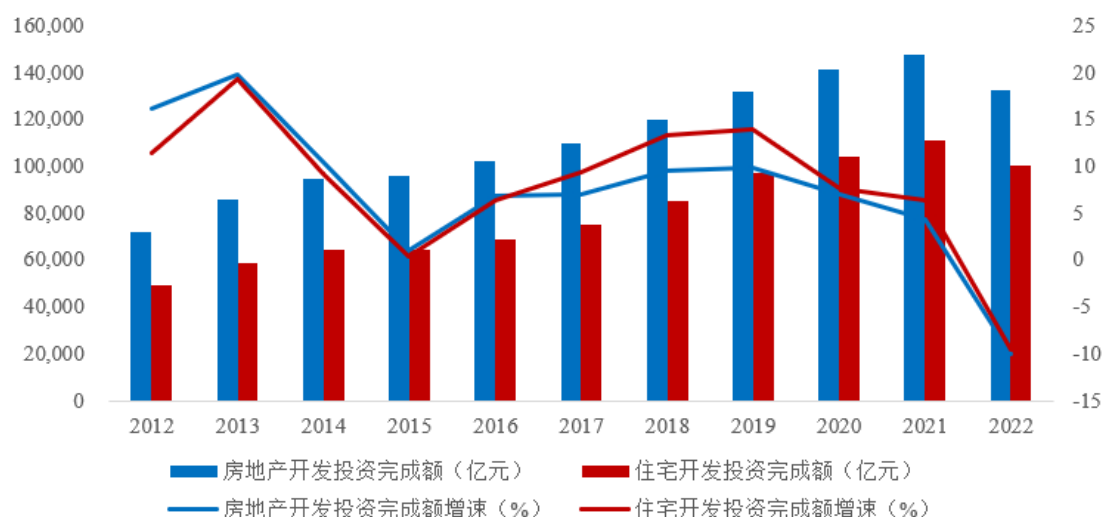
#### 2、行业基本情况

##### 1) 全国房地产开发投资总体运行态势稳定，2022 年以来稍有下降

在房地产投资方面，2019 年全国房地产开发投资 132,194 亿元，比上年增长 9.9%，其中，住宅投资 97,071 亿元。2020 年全国房地产开发投资 141,443 亿元，比上年增长 7.0%，其中住宅投资 104,446 亿元，均有所增加。2021 年全国房地产开发投资 147,602

亿元，比上年增长 4.3%，其中住宅投资 111,173 亿元，均有所增加。2022 年，全国房地产开发投资 132,895 亿元，同比下降 10.0%；其中，住宅投资 100,646 亿元，下降 9.5%。2019 年-2021 年全国经济增长稳定，全国房地产开发投资总体平稳，运行态势稳定；2022 年受宏观经济形势和行业调控政策等影响，全国房地产开发投资稍有下降。

2012-2022 年房地产和住宅开发投资情况



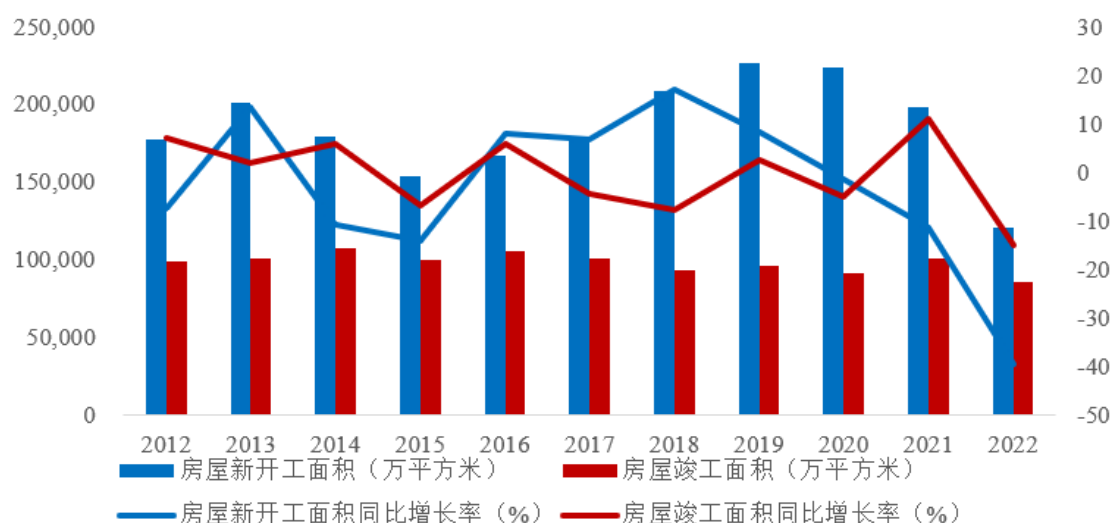
数据来源：国家统计局

## 2) 全国房地产项目新开工进度受房地产调控政策影响减速明显

近期受房地产调控政策影响，住宅销售规模下降，行业流动性承压，房企投资支出收缩，开工意愿减弱，项目新开工进度减速。2019 年房屋新开工面积完成 227,154 万平方米，同比增长 8.5%，增速比 2018 年减少 8.7 个百分点。2020 年房屋新开工面积完成 224,433 万平方米，同比下降 1.2%。2021 年房屋新开工面积完成 198,895 万平方米，同比下降 11.4%。2022 年，房屋新开工面积 120,587 万平方米，同比下降 39.4%。



## 2012-2022 年房屋新开工面积和房屋竣工面积情况

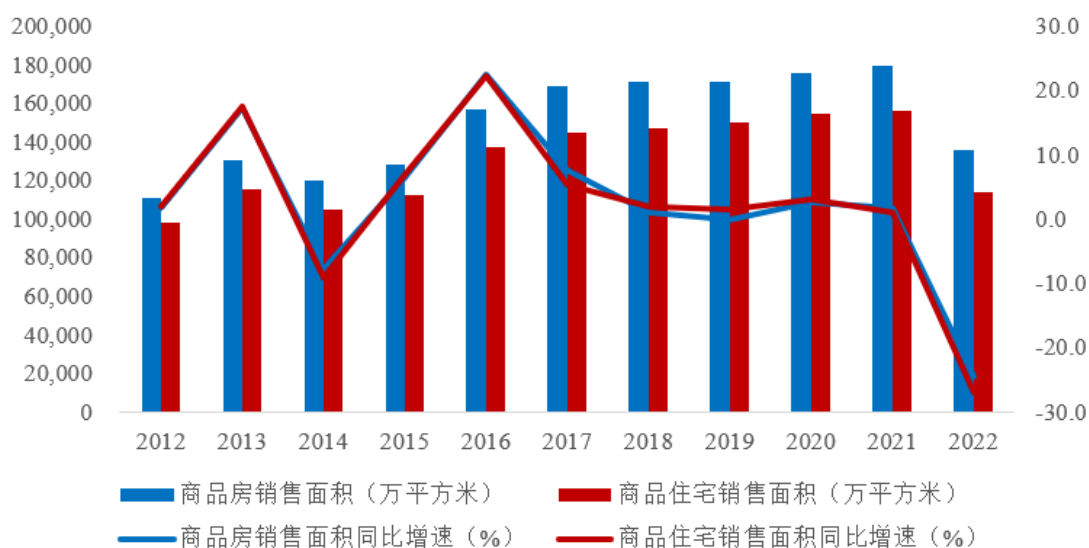


数据来源：国家统计局

### 3) 全国商品房销售情况维持增长趋势，2022 年以来稍有下降

从销售情况看，2019 年-2021 年商品房销售面积和销售额保持了正增长的趋势，但增速稍有回落。2019 年，商品房销售面积 171,558 万平方米，比上年下降 0.1%；商品房销售额 159,725 亿元，增长 6.5%。2020 年，商品房销售面积 176,086 万平方米，比上年增长 2.6%；商品房销售额 173,613 亿元，增长 8.7%。2021 年，商品房销售面积 179,433 万平方米；商品房销售额 181,930 亿元，增长 4.8%。2022 年，一方面受经济增速放缓影响居民购买力及收入预期减弱，购房等大宗消费需求延后影响，另一方面受房企到期债务无法偿付等因素影响，购房者对行业的信心仍在修复，观望情绪较重，商品房销售面积 135,837 万平方米，同比下降 24.3%，商品房销售额 133,308 亿元，同比下降 26.7%。

## 2012-2022 年商品房销售情况



数据来源：国家统计局

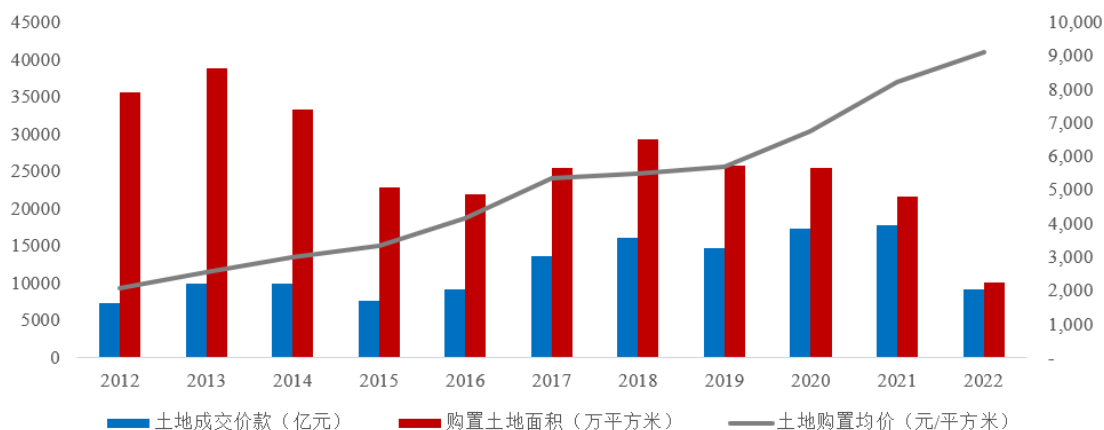
#### 4) 全国商品房库存以 2020 年为拐点，呈现上升趋势

商品房库存方面，2019 年末，全国商品房待售面积为 49,821 万平方米，较上年末减少 2,593 万平方米。2020 年末，全国商品房待售面积为 49,850 万平方米，较上年末增加 29 万平方米。2021 年末，全国商品房待售面积为 51,023 万平方米，较上年末增加 1,173 万平方米。2022 年末，商品房待售面积 56,366 万平方米，同比增长 10.5%。

5) 全国土地成交市场受政策及宏观环境影响较大，呈现持续下降趋势；房企土地购置成本稳步上升，2022 年以来稍有回落

土地市场方面，受土地市场竞争激烈，叠加土拍要求趋严，带动成本持续上涨和行业资金面承压影响，房企投资能力减弱，减少了土地成本的支出。报告期各期，我国房地产业开发企业购置土地面积分别为 25,536 万平方米、21,590 万平方米和 10,052 万平方米，同比增速分别-1.1%、-15.5%和-53.4%；同期土地成交价款分别为 17,269 亿元、17,756 亿元和 9,166 亿元，同比增速分别为 17.4%、2.8%和-48.4%；房地产企业土地购置成本分别为 6,762 元/平方米、8,224 元/平方米和 9,119 元/平方米，同比分别增长 18.7%、21.6%和 10.9%。

2012-2022 年土地成交情况



数据来源：国家统计局

### 3、行业特点

受益于人口红利、经济增长推动的需求上升以及住房货币化改革等政策红利带来的需求释放，中国房地产市场在过去十几年间经历了高速增长。目前中国城镇化率提升放缓，房地产行业容量总体稳定，在行业竞争日趋激烈的趋势下，龙头企业集中度将进一步提升。2019 年，全国 TOP10 房企销售额市占率为 28%，过去 3 年市占率每年提升 1.5-2 个百分点。预计到“十四五”期末，资源将进一步向行业头部企业集中，头部房地产开发企业中长期前景依然向好。

#### (1) 行业增速将放缓

2019 年中国房地产行业由高速增长向平稳增长过渡。同时，受益一二线城市新增供应预期增加、需求充裕且支付能力较高，一线城市成交保持低位回升、二线整体平稳。城市市场回调的压力主要集中在需求透支和购买力不足的大部分三四线城市和部分弱二线城市。

2021 年以来，政府多次重申“房住不炒”定位，房地产市场调控措施不断趋严，行业基本面进入下行周期，商品房销售呈现增速放缓趋势。2021 年以来商品房销售面积、销售额增速逐月回落；同时，房地产开发投资动力减弱，房价同比涨幅也继续回落。此外，房企主体违约事件自 2021 年起加速，2022 上半年持续发生。虽然信用端仍有诸多问题尚待解决，整体来看近期国家政策持续发力，鼓励支持房地产企业的合理融资诉求且在需求端部分城市放开限购限贷政策，未来房地产行业增速将放缓，但总体容量将保持稳定。

## **(2) 供需改善保障自住性需求**

随着房地产市场的发展，房地产企业以市场为导向，创新意识逐步提高；而政府对行业的宏观调控力度以及行业自律性也将加强，房地产市场供需关系将更具效率地调节，使市场供需关系日趋合理。随着我国经济以及房地产市场持续快速、健康、稳定的发展，我国居民自住性房地产将得以保障并逐步增长。同时，由于房贷政策、房屋买卖税收等政策的变化及调整提高了投资者的投资成本，抑制了投资性需求。在国家鼓励普通商品住房、经济适用房、廉租房发展的政策下，住房供应体系将逐步实现多样化。

## **(3) 行业集中度将进一步提高**

经过多年的发展，我国房地产行业已经涌现出相当一批具有良好口碑、资金实力雄厚、具备高水平开发能力的企业。同时，土地供应市场日益规范，并愈趋市场化，有实力的房地产企业将具备更强的竞争优势。行业的进入门槛将越来越高，行业集中度将不断提高，规模化、集团化和品牌化将成为主要企业的发展方向，未来的行业格局可能在竞争态势、商业模式等方面出现较大转变，重点市场将进入品牌主导下的精细化竞争态势，实力较弱的中小企业将逐渐难以在与行业巨头的竞争中取得先机。部分优质房企通过收并购，可以降低成本获取大量土地储备或其他优质资源，资源转而向行业龙头优势企业聚集，行业集中度将进一步提高。同时，行业领导企业将逐渐明确定位，在房地产细分领域不断提升实力，进行差异化竞争。

## **(4) 房地产企业相关多元化发展已成趋势**

行业增速放缓背景下，房企逐步加大开拓新业务板块，依托原有的房地产开发资源，通过谋求主业相关多元化发展以谋求新的利润增长点。众多房企主要是以地产业务为核心进行延伸，如目前已初具规模的长租公寓、产业地产、养老地产、物业管理等细分领域。可预见的人口结构、消费结构、居住结构的转变将支撑相关产业成为房企新的利润增长点。

## **(5) 结构性市场分化成为常态**

长三角、粤港澳、京津冀、长江中游、成渝五大城市群占据我国房地产市场较大份额，受城市发展阶段、因城施策及城市规划利好等因素影响，其市场行情也显现分化格局。行业去金融化、回归居住属性的背景下，人口、经济发展、教育医疗资源、政策扶持力度等城市基本面是决定市场行情的核心变量，城市分化将成为常态。

## （二）行业竞争情况

### 1、行业壁垒

#### （1）资金壁垒

房地产行业属于资金密集型行业，占用资金量大，占用时间长。一方面，土地出让制度和各项交易规则的不断完善，使得原本隐藏的土地价格被释放，房地产开发商获取土地成本逐步抬高。另一方面，房地产开发企业资金来源主要依靠自有资金、银行贷款和预售回款，融资渠道单一。在上述背景下，资本实力和资金运作力已经成为房地产开发经营的核心竞争要素，对于土地资源获取的竞争逐渐转化为资本实力和资金运作力的竞争。因此，在资本市场中积累了良好信用品牌的房地产企业，能够凭借多元化的融资渠道获得竞争优势。

#### （2）规模壁垒

近年来，宏观调控加速了房地产企业优胜劣汰，我国房地产行业集中度逐步提高。在房地产行业市场竞争更趋激烈的情况下，行业的集中度进一步加强，市场份额将更加集中于领先梯队企业。同其他资本密集型行业具有规模经济特征一样，房地产业呈现明显的规模经济特征。卓越的战略管理能力、内部经营管理能力和灵活的市场应变能力是房地产企业运营中控制单位成本的关键要素。房地产企业要到达规模经济效益，同一地区的项目需达到一定规模，并构建高效的营销网络及合理的管理策略，以降低长期平均成本。

#### （3）管理壁垒

在“房住不炒”和房地产行业去金融化的背景下，居民消费信心复苏疲软，房地产市场整体供需两弱，房地产开发行业整体发展速度减缓，同行业上市公司利润率下降，对于同行业公司的经营管理能力和成本管控能力提出了更高的要求。房地产开发公司全面提升开发运营效率，提高公司周转速度，是公司高质量发展的必要前提。

### 2、公司竞争优势

#### （1）前瞻的战略规划和执行

公司牢牢地把握住中国城镇化进程及行业发展机遇，在成立之初即前瞻性地确立了以房地产开发为主业，坚持普通住宅开发和核心城市深耕，近年来重点布局的 38 城货

量储备始终保持在 75% 以上，住宅货量占比超 80%。正确的战略方向与坚定的战略执行，助力公司穿越多轮周期，实现了长期可持续发展。

## **(2) 专业的开发运营能力**

公司深耕房地产行业 30 余年，积累了丰富的项目开发经验，形成了强大的业务体系与专业开发能力。公司始终以客户需求为中心，开发产品涵盖了住宅、公寓、写字楼、购物中心、星级酒店、展馆、体育场馆、旅游地产等，业态多样、产品系不断迭代升级，形成了从前端设计、开发、建设、销售，到物业服务、资产运营等的全链条闭环管理能力，还有与之相适应的完备的供应链体系，综合的成本管控能力，多年积淀铸就了公司高效的专业开发优势。

## **(3) 稳定的团队和高效的架构**

自公司创立以来，管理团队长期保持稳定，与公司共同成长，更能深刻理解行业发展规律，更能秉承长期主义，确保公司经营理念、战略方向得以坚定的贯彻执行，有效穿越行业周期。同时，公司管理团队能长期保持拼搏进取的企业家精神，不断根据市场变化进行自我创新与突破，助力公司克服行业波动，实现平稳健康发展；公司员工对企业文化高度认可，与企业价值判断高度一致，团队成员间同心协作，乐于奉献，形成了强大的团队凝聚力。

公司多年管理经验沉淀出“总部+城市平台”扁平的两级管理架构，并得以长期稳定和坚持，既保障了总部敏锐的市场触觉和对公司业务全局的把控，有效降低信息不对称、提高决策和管理效率，又保障了公司上下步调一致的强大执行力和快速的应变调整能力，成为行业头部企业中少有的组织架构，也是公司能有效应对历次市场调控、穿越周期保持稳健经营的一个重要优势。

## **(4) 稳健经营铸就的融资优势**

公司始终秉承稳健经营理念，强化风险防范，筑牢安全边界。在发展中保持健康的资产负债结构，各项指标长期满足“三道红线”的绿档企业标准，兼顾风险防范与规模扩张能力。公司现金流管理水平突出，连续多年保持经营活动现金流为正，销售回笼率长期保持行业较高水平。在拓展端保持投资定力，不追高，不盲从，聚焦核心城市提升拓展质量，降低经营风险。

踏实稳健的管理风格和国资央企的品牌信用铸就了公司突出的融资优势，一方面保

障公司在行业流动性承压时，保持多元、通畅的融资渠道，银行授信、公司债、中票等均具备充足的授信额度；另一方面公司融资成本优势持续彰显，各类融资成本均始终保持行业领先水平，有效保障了公司的资金安全和盈利能力。

### **（5）行业领先的品牌信用**

公司是大型中央企业中国保利集团控股的房地产上市公司，优质的房地产央企是公司特色鲜明的品牌符号，尤其在行业信用体系重构的当下，强大的品牌信用进一步提升了市场对于公司的信赖度与认可度，使公司在市场竞争中具备更强的比较优势。多年来，公司也通过优质的产品与服务不断增强客户对公司的认可，推动品牌价值持续提升，领先行业。

### **（6）创新进取的企业精神**

“敢于创新、积极进取”是公司保持基业长青的核心优势之一，公司始终保持奋发向上的拼搏姿态，不断根据市场变化进行自我创新与突破。公司积极推进市场化的激励考核机制，在管理层持股、股权激励、员工跟投等方面均为央企地产的先行者和领先者。

公司坚持以体系改革、机制创新、资本运作等为手段，持续提升业务市场化水平及竞争力。公司在拥抱竞争的同时，始终对市场保持开放的合作态度，致力于与其他优质房企合作共赢，共同享受行业发展的红利。

## **五、公司现有业务发展安排及未来发展战略**

### **（一）公司制定的发展战略**

公司结合行业发展新趋势与市场新特点，基于“打造具有卓越竞争力的不动产生态平台”战略愿景，坚持以不动产投资开发为主，美好生活服务、产业金融等业务集群共进，实现企业高质量发展。

不动产投资开发是公司坚定的主业方向，公司将坚持做强做优开发业务。在“房住不炒”的政策引领下，坚持产品的刚性及改善性需求定位，回归房屋居住属性，不断提升产品设计与配套服务水平；坚持“中心城市+城市群”的城市深耕策略，提升城市研判精准度，把握区域市场结构性机会；发挥央企资源整合优势，创新拓展方式，加大城市更新等多元化拓展力度；加快项目开发建设进程，落地精益管理模式，细化考核与激励机制，促进运营效率提升。

以不动产投资开发为原点，围绕“让美好生活更美好”的企业使命，公司将积极发展和培育不动产产业链业务，在做好主业协同的基础上，持续提升不动产生态产业核心竞争力及市场化水平，聚力打造新的行业标杆。一方面，以产业链价值挖掘与资产经营为主线，持续优化产业布局和资源配置，巩固物业等板块的龙头地位，提升商管、公寓、会展等板块的运营能力与市场化程度，大力孵化健康养老等产业，完善综合服务布局；强化自持物业管理，打通全周期经营管理机制，提高资产收益水平。另一方面，以产业金融服务为基础，持续提升房地产基金管理规模 and 市场化程度，加强产业链投资及资本运作能力，推动产融结合，充分发挥产业金融在探索布局新兴战略业务领域的引领作用，打造新的利润增长点。

## （二）报告期内为实现战略目标采取的措施及实施效果

秉承“积厚成器、迈向卓越”的发展理念，坚持“和者筑善”的核心价值观，塑造行业领军、客户喜爱、社会尊重的领导力品牌，打造质量更高、效益更佳、结构更优的成熟的不动产生态平台，发展成为具有全球竞争力的卓越上市公司。

为实现公司的上述战略目标，公司已采取如下措施及取得如下实施效果：

### 1、加强城市研判，加大深耕力度，确保规模优势

深化国内布局，坚持“中心城市+城市群”城市深耕策略。继续做强珠三角、长三角、环渤海三大城市群布局，努力做大中部、西南、海陕等发展迅速的经济圈规模。加大城市更新力度，提高项目有效转化。重点深耕粤港澳大湾区，强化全国重点一类城市，鼓励有政策环境的子公司稳健介入。健全城市更新体制机制，提高项目转化效率。

### 2、坚决贯彻标准化，强化经营意识，做实精细化管理

加速开发建设，提高周转效率。一是持续完善货量结构，控制商办物业、自持物业的获取数量，保证持续的优质资源供应；二是提高项目前期效率，加强市场及客户研判，提高定位效率及质量；三是实现住宅产品 80% 标准化应用率，落实“四个一套”标准化；四是提高去化率，加强市场研判和营销能力，管控供货节奏。

扎实专业基本功，落地精细化管理。一是做好大军团、高周转增长下的品质管理提升，工程品质保持稳定；二是进一步推动建造体系升级，建造效率达到行业先进水平；三是落地客户战略，确保交付品质持续向好、客户满意度处于稳定水平。



### 3、以成本管理创造价值为中心，三步走打造成成本领先优势

一是储备资源，修炼内功。实行标准化下的五位一体，促进各专业线形成全成本意识。二是开拓资源，精益求精。对内实行精细化运作，落实责任成本管控。对外拓宽供方招募渠道，推行在线招投标系统。三是扩大领先优势，强化竞争力。打造合作共赢的生态链体系，培育、扶持、收购相关产业链公司，提升上下游整体协同效率。

经过多年的发展，公司已成为房地产行业的龙头企业，综合实力连续多年稳居行业前五，央企第一。2022 年，保利发展位居《福布斯》世界排名第 190 位，位居 2023 年中国房地产百强企业首位。根据中指研究院数据，2022 年保利发展销售额排名行业第二。

#### （三）未来拟采取的措施

##### 1、打造价值创造型财务管理体系，提升财务运营引导作用

抓好以资产效益效率提升为核心的财务结构管理，做好资产负债率管理，匹配好经营资产与持有资产的比例，实施全面预算管理，提高资金使用效率。抓好以财务指标为核心的全流程财务运营管理，从“投融管退”全流程动态分析和监控财务指标，提供风险预警，建立管理报告体系。优化财务组织架构，保持总部-平台的两层财务管理架构和财务条线垂直管理不变，在总部财务金融中心设立集中支付中心，并逐步形成全国整体的共享中心架构模式。

##### 2、强化自持物业管理，提高资产收益水平

加强资源统筹，开展全系统资产盘查，优化自持物业结构。完善平台公司资产管理组织保障，增加自持物业的二次立项、二次定位，形成统一管控体系。不断优化调整产品定位、成本投资和经营方案，持续提升经营管理效益，形成经验沉淀。搭建统一平台，多方位探索资产证券化、REITs 等金融退出渠道，打通“投、融、管、退”的全周期经营管理机制。

##### 3、加大房地产相关产业培育力度，集中资源打造行业标杆

加强行业趋势研判，为公司战略决策提供依据。建立赛马机制，进行适当的行业聚焦，持续优化产业布局和资源配置，加速培育行业标杆。物业、经纪板块要巩固龙头地位，谋求更高增长；购物中心、会展、酒店及公寓要力争进入行业前列，大力孵化健康

养老等产业。推动产融结合，充分发挥产业金融在探索布局新兴战略业务领域的引领作用，将产业金融板块打造成为公司十四五期间新的利润增长点。

## 六、财务性投资基本情况

### （一）自本次发行相关董事会决议日前六个月起至今，公司实施或拟实施的财务性投资及类金融的具体情况

自本次发行相关董事会决议日（即 2022 年 12 月 30 日）前六个月起至本募集说明书签署日，公司不存在实施或拟实施的财务性投资及类金融的情况。

### （二）公司最近一期末不存在持有金额较大、期限较长的交易性金融资产和可供出售的金融资产、借予他人款项、委托理财等财务性投资的情形

公司围绕“一主两翼”的发展战略，构建“以不动产投资开发为主、以综合服务与不动产金融为翼”的不动产生态平台。基于以上发展战略，公司的投资主要围绕着房地产开发业务或通过其他综合服务、不动产金融服务协同主业发展，截至 2022 年 12 月 31 日，公司不存在持有金额较大、期限较长的交易性金融资产和可供出售的金融资产、借予他人款项、委托理财等财务性投资的情形，具体如下：

单位：万元

序号	项目	账面金额	其中：财务性投资金额	财务性投资占最近一期末归母净利润比例
1	交易性金融资产	14,955.02	135.82	0.00%
2	衍生金融资产	18,299.00	-	-
3	其他非流动金融资产	176,873.63	80,349.80	0.41%
4	其他权益工具投资	33,181.94	-	-
5	长期股权投资	10,624,964.16	53,006.56	0.27%
	合计	10,868,273.75	133,492.18	0.68%

截至 2022 年 12 月 31 日，公司合并报表的归母净利润金额为 19,626,440.69 万元，财务性投资占比为 0.68%，不属于期末存在金额较大的财务性投资的情形，符合《证券期货法律适用意见第 18 号》有关规定，具体如下：

#### 1、交易性金融资产

截至 2022 年 12 月 31 日，公司交易性金融资产账面金额为 14,955.02 万元，主要为公司发行的 ABS 或者基金公司作为资产发起机构发行的 ABS 等资产证券化产品；公

司在收购建筑工程施工类公司时依据合同约定产生的或有对价，不属于财务性投资。

此外，发行人投资保利文化，系希望加强在文化教育产业的协同。由此，发行人投资保利文化系围绕主营业务的发展与延伸。但考虑到保利文化系港股上市公司，发行人对保利文化的持股比例极低，基于谨慎性的考虑，将发行人对上述公司的出资认定为财务性投资。

## 2、衍生金融资产

截至 2022 年 12 月 31 日，公司账面外币货币资金折算人民币余额 231,754.51 万元，其中美元折算人民币余额 202,517.39 亿元。公司衍生金融资产账面金额为 18,299.00 万元，均为发行人开展国际业务中为对冲外汇波动风险持有的外汇套期保值工具，对应的底层资产均为境外房地产开发项目，不属于财务性投资。

## 3、其他非流动金融资产

截至 2022 年 12 月 31 日，公司其他非流动金融资产账面金额为 176,873.63 万元，主要系从事房地产开发服务或围绕其产业链上下游开展投资，其中，涉及财务性投资金额合计 80,349.80 万元，具体如下：

序号	项目	账面金额	主营业务	是否为财务性投资
1	广东省高速公路发展股份有限公司 (以下简称“粤高速 A”)	79,149.80	高速公路、桥梁的建设施工，公路、桥梁的收费和养护管理业务等	是
2	韶山光大村镇银行股份有限公司 (以下简称“韶山光大”)	1,200.00	货币金融服务	是

注：粤高速 A 的期末账面金额较 2022 年 9 月 30 日有所增加，主要系期末公允价值变动，非追加投资所致

粤高速 A 系 A 股上市公司，公司投资粤高速 A 是基于高速公路沿线土地规划设计与开发的战略考虑。由此，公司投资上述公司系围绕主营业务的发展与延伸。但考虑到公司与粤高速 A 尚未有具体的合作项目落地，基于谨慎性的考虑，将该笔投资认定为财务性投资。

韶山光大主要由光大银行、三一集团、保利发展、韶山市城乡建设发展集团有限公司等投资，为韶山市城市建设等发展提供金融支持。但考虑到其主要从事货币金融业务，与公司主营业务关联度较低，因此将该笔投资认定为财务性投资。

#### 4、其他权益工具投资

截至 2022 年 12 月 31 日，公司其他权益工具投资账面金额为 33,181.94 万元，为对中央企业贫困地区产业投资基金股份有限公司、北京市石景山区鲁谷和悦会养老照料中心、太原市晋源区和熹老年公寓及太原市晋源区青运和悦会养老服务中心的投资。

其中，中央企业贫困地区产业投资基金股份有限公司系根据《中共中央国务院关于打赢脱贫攻坚战的决定》及其分工落实方案，由国务院国资委牵头、财政部参与发起，有关中央企业共同出资设立，其主要投资于欠发达地区资源开发利用、产业园区建设、新型城镇化发展等。公司对其的投资系响应中央脱贫号召，且与主营业务相关，不属于财务性投资。北京市石景山区鲁谷和悦会养老照料中心主要从事养老业务，提供养老生活护理、居家养老上门以及老年营养餐等服务。太原市晋源区和熹老年公寓及太原市晋源区青运和悦会养老服务中心为老年人提供养老照料、餐饮、生活护理等服务。公司对健康养老产业的投资系对养老地产、养老服务业务的进一步延伸，推动综合服务发展，进一步与主营业务绑定。公司对其的投资系围绕发行人房地产开发主营业务的上下游产业链开展，有利于主营业务的发展，不属于财务性投资。

#### 5、长期股权投资

截至 2022 年 12 月 31 日，公司长期股权投资账面金额为 10,624,964.16 万元，主要系从事房地产开发服务或围绕其产业链上下游开展投资，其中，涉及财务性投资金额合计 53,006.56 万元，具体如下：

单位：万元

序号	项目	账面金额	主要投资方向
1	广东粤财金融云科技股份有限公司	28,900.46	投资粤财金科，旨在双方围绕社区消费等普惠金融业务共同打造小微零售金融云平台，为业主提供更丰富的社区金融服务。但鉴于发行人仅参股粤财金科，且与其业务协同规模较小，因此从谨慎性的角度，将发行人对粤财金科的投资认定为财务性投资
2	珠海信保晨星卓越股权投资合伙企业（有限合伙）	186.68	投资珠海金智维信息科技有限公司，其主营业务为提供企业级 RPA 平台等的数字员工整体解决方案。但鉴于与发行人主营业务关联度较低，从谨慎性角度将该笔投资认定为财务性投资
3	珠海利晖股权投资合伙企业（有限合伙）	23,919.42	投资珠海利晖股权投资合伙企业（有限合伙），旨在希望加强为公司服务的住户提供出行服务，提升综合服务能力，但鉴于发行人仅参股珠海利晖股权投资合伙企业（有限合伙），且与其业务协同规模较小，因此从谨慎性的角度，将发行人对其的投资认定为财务性投资。

注：广东粤财金融云科技股份有限公司的期末金额较 2022 年 9 月 30 日有所增加，系权益法核算下确认的投资收益，非追加投资所致。截至本募集说明书出具之日，公司已不持有粤财金科的股权。

综上，截至 2022 年 12 月 31 日，发行人合并报表的归母净资产金额为 19,626,440.69 万元，财务性投资占比为 0.68%，不属于期末存在金额较大的财务性投资的情形，符合《证券期货法律适用意见第 18 号》及《监管规则适用指引——发行类第 7 号》等有关规定。

## 七、同业竞争情况

### （一）公司是否存在与控股股东、实际控制人及其控制的企业从事相同、相似业务的情况

#### 1、公司主营业务情况

公司主营业务为房地产开发与销售、租赁及物业管理等。

#### 2、保利集团及下属其他企业从事房地产业务情况

公司控股股东保利南方集团及实际控制人保利集团本级并不从事房地产开发业务，保利集团控制的其他企业中仅有保利置业及其下属子公司从事房地产开发业务。

保利南方集团及保利集团控制的其他下属企业中国工艺集团有限公司等多家公司经营范围涉及房地产开发业务，但该等公司实际并不从事房地产开发业务。

保利置业的基本情况如下：

保利置业为一家在香港联合交易所上市的综合性投资企业（股票代码：0119.HK）。截至本募集说明书签署日，保利（香港）控股有限公司是保利置业的间接控股股东，保利集团是保利置业的实际控制人。

保利置业前身为新海康航业投资有限公司，主营业务为航运，后来业务拓展为包括投资性物业经营、热电能源、航运、酒店经营、文化传媒、软件增值、保险、金融服务及证券投资等业务，并在后续发展过程中伴随产生了房地产开发业务，目前主要从事房地产开发业务。

尽管保利置业目前在国内部分地区从事房地产开发业务，但从房地产行业竞争的特殊性以及房地产产品本身的特殊属性等方面而言，保利置业与公司之间并不存在实质性的同业竞争，保利置业的业务发展不会对保利发展的利益造成实质性的损害，主要原

因如下：

(1) 保利置业为一家香港上市公司，其经营独立于保利集团，保利集团只能够通过其持有保利置业的股权，在符合上市公司决策程序的基础上，对保利置业的经营决策施加影响，而不能利用控股股东地位直接干预保利置业的正常经营。保利置业的生产经营决策均在符合其公司自身决策程序的基础上独立制定，保利置业的业务经营完全独立。

(2) 我国房地产行业是高度分散化和充分竞争的行业，房地产企业面临着市场上其他所有同行的竞争。房地产开发过程中的主要环节，包括土地资源的获取、工程建设和产品销售等，均由政府或公开市场主导决定，并不能由某一市场主体单独决定。保利集团不拥有房地产开发所必须的土地资源，也无法控制公司或保利置业房地产项目的开发建设和销售。保利置业在房地产市场上与公司之间的关系，和市场上数万家房地产开发企业与公司之间的关系并无区别。

(3) 2017 年 11 月，保利集团以保利发展为核心对保利集团境内房地产业务进行整合，将其全资子公司（即保利置业之间接控股股东）保利（香港）控股有限公司 50% 股权转让给保利发展。上述股权转让交割工作已于 2018 年 6 月完成。

综上所述，经核查，截至本募集说明书出具之日，公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业之间不存在实质性的同业竞争。

### 3、已作出的避免同业竞争承诺及其履行情况

保利集团、保利南方集团等公司在保利发展首次公开发行 A 股股票过程中，分别与保利发展签署了《关于避免同业竞争的协议》，并做出相关安排，承诺避免与保利发展发生同业竞争，且未从事与保利发展形成实质性同业竞争的业务。具体承诺内容已在保利发展首次公开发行股票招股说明书和 2007 年公开增发招股说明书中予以披露，具体承诺内容如下：

2003 年 5 月，保利集团、保利南方集团分别与公司签署了《关于避免同业竞争的协议》，就避免可能产生的同业竞争问题，保利集团、保利南方集团承诺如下：

保利集团、保利南方集团分别承诺将不会，并将促使其所控制的企业不会，在公司从事主营业务的地区内，单独或与他人合作从事或参与任何对公司及其所控制的企业已有的有关住宅用房、商业用房、写字楼的房地产开发、销售、租赁及其物业管理

业务构成或可能构成直接或间接竞争的业务。

该协议签订前已存在的与公司相同或相似的业务，保利集团、保利南方集团承诺并促使其所控制的企业，该等业务一旦与公司构成竞争，将采取由公司优先选择控股或收购的方式进行，如果公司放弃该等优先权，则保利集团、保利南方集团将通过注销或以不优惠于其向公司提出的条件转让股权给第三方等方式，解决该等同业竞争问题。

如果保利集团、保利南方集团及其所控制的企业拥有或可能拥有公司主营业务范围内的项目机会、新业务、新技术及其相关知识产权，公司对该等竞争性业务及技术享有优先购买权或独占使用权。但如果公司放弃该等优先权，则保利集团、保利南方集团有权以不优惠于其向公司提出的条件向他人转让或许可独占使用该等竞争性业务及技术。

2009 年，保利集团探讨把保利置业私有化后将其资产通过定向增发注入保利发展的方案。2010 年，保利集团承诺积极推进保利发展和保利置业两个房地产业务平台的整合。2015 年 6 月，保利集团出具《承诺函》，承诺在 2018 年底前进行房地产业务板块的整合。

为履行上述承诺，2017 年 11 月，为避免保利置业或保利集团控制的其他企业与保利发展未来可能出现的同业竞争，保利集团以保利发展为核心对保利集团境内房地产业务进行整合，将其全资子公司（即保利置业之间接控股股东）保利（香港）控股有限公司 50%股权转让给保利发展，保利发展向保利（香港）控股有限公司委派两名董事；同时约定，自股权转让合同生效之日起，以保利发展为核心对保利集团境内房地产业务进行整合，未来保利集团及下属企业在境内新增的房地产开发项目均由保利发展为主进行开发。

上述股权转让交割工作已于 2018 年 6 月完成。保利集团认为，“本次整合后，保利发展持有保利置业控股股东 50%股权，比较有效地解决了保利置业和保利发展的潜在同业竞争”。且自整合完成以来至本募集说明书签署日，保利集团及下属企业在境内新增的房地产开发项目均由保利发展为主进行开发。

为有效防止保利置业与保利发展未来的潜在同业竞争，保利集团于 2023 年 1 月出具相关承诺，保利集团及其下属企业未来境内新增的房地产开发项目均由保利发展为

主进行开发，并在符合相关监管要求及不损害中小股东利益的基础上，保利集团将进一步推进业务整合，有效防止保利置业和保利发展未来的潜在同业竞争。

综上所述，公司实际控制人保利集团为避免自身及其控制的其他企业与保利发展之间可能出现同业竞争情况出具了相关承诺，且采取多项措施积极履行，并在 2023 年做出进一步承诺。在目前房地产行业高度分散和充分竞争的情况下，保利置业与保利发展作为独立经营的上市公司，保利置业不存在实质性损害保利发展经营业务的情况。因此，截至本募集说明书签署日，公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业之间不存在实质性的同业竞争，公司控股股东、实际控制人已采取较为完善的措施避免潜在的同业竞争，并积极履行其做出的承诺，不存在违反承诺的情况，不存在侵害中小股东利益的情形。

## **（二）本次募投项目的实施是否新增同业竞争**

公司主营业务为房地产开发与销售、租赁及物业管理等，公司与保利集团及其控制的其他企业之间不存在实质性的同业竞争，同时，保利集团承诺其自身及其控制的其他企业未来在境内新增的房地产开发项目均由保利发展为主进行开发，并将进一步推进业务整合，有效防止保利置业与保利发展未来的潜在同业竞争。本次发行的募集资金投向公司已经开工建设并预售的房地产开发项目，因此，本次募投项目的实施不会新增同业竞争。

## **（三）独立董事对公司是否存在同业竞争和避免同业竞争措施的有效性所发表的意见**

本次发行募集资金投资项目实施后，不会与公司控股股东、实际控制人及其控制的其他企业新增产生同业竞争。截至本募集说明书签署日，公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业之间不存在实质性同业竞争。公司独立董事认为，“公司与实际控制人中国保利集团有限公司（‘保利集团’）及其控制的其他企业之间不存在实质性的同业竞争，保利集团已就其自身及受其控制的企业与公司之间可能出现的同业竞争情况作出了相关承诺，该承诺可有效避免可能出现的同业竞争”。



## 第二节 本次证券发行概要

### 一、本次发行的背景和目的

#### （一）本次向特定对象发行股票的背景

##### 1、行业迎来积极政策，将更好服务稳定宏观经济大盘

2022 年 11 月 28 日，为贯彻落实党中央、国务院决策部署，积极发挥资本市场功能，支持实施改善优质房企资产负债表计划，加大权益补充力度，促进房地产市场盘活存量、防范风险、转型发展，更好服务稳定宏观经济大盘。中国证监会决定在股权融资方面调整优化 5 项措施，包括恢复上市房企和涉房上市公司再融资。优质房企有责任落实中央政策，积极发挥资本市场作用，在“保交楼、保民生”领域做出积极贡献。

##### 2、房地产行业走向良性发展，市场趋势逐渐明朗

房地产行业作为我国国民经济的重要支柱产业，在拉动投资、促进消费、保持国民经济持续增长中发挥了重要作用。近年来，中央坚定落实“房住不炒”，强化土地、金融、财税端的调控力度，不断巩固房地产长效机制成果。随着行业长效机制的不断健全，多层次住房供应体系的不断丰富，房地产行业逐步进入良性循环和健康发展阶段。

#### （二）本次向特定对象发行股票的目的

##### 1、响应“保交楼、保民生”号召，积极践行央企社会责任

2022 年 11 月 28 日，中国证监会发布的“5 项措施”提出“允许上市房企非公开方式再融资，引导募集资金用于政策支持的房地产业务，包括与‘保交楼、保民生’相关的房地产项目，经济适用房、棚户区改造或旧城改造拆迁安置住房建设，以及符合上市公司再融资政策要求的补充流动资金、偿还债务等。”本次向特定对象发行募集资金拟投入广州保利领秀海、西安保利天汇、大连保利城等 14 个房地产开发项目和补充流动资金，作为央企上市公司，公司将积极响应国家提出的关于房地产行业“保交楼、保民生”相关政策号召，为房地产行业改善“保交楼”问题，实现“保民生”的目的提供坚实助力。

##### 2、优化公司资本结构，增强公司资金实力

公司拟通过本次向特定对象发行，改善自身资本结构，降低资产负债率，减少利息

支出压力，从而提高公司的盈利能力和抗风险能力，进一步提高公司综合竞争力，增强公司应对未来市场变化的能力，实现股东利益最大化。

此外，房地产开发企业属于资金密集型企业，充足的现金流对企业的发展至关重要。保利发展作为全国领先的房地产开发企业，开发项目分布广泛，产品类型丰富，拥有大量优质土地储备。通过本次向特定对象发行股票募集资金，公司的资金实力将获得大幅提升，为房地产项目开发建设提供有力的资金保障。

## 二、发行对象及与发行人的关系

### （一）发行对象的基本情况

本次发行的发行对象为包括实际控制人保利集团在内的不超过 35 名符合中国证监会规定的特定对象。保利集团基本情况如下：

公司名称	中国保利集团有限公司
成立时间	1993 年 2 月 9 日
注册资本	200,000.00 万元
注册地址	北京市东城区朝阳门北大街 1 号 28 层
统一社会信用代码	911100001000128855
经营范围	国有股权经营与管理;实业投资、资本运营、资产管理;受托管理;对集团所属企业的生产经营活动实施组织、协调、管理;承办中外合资经营、合作生产;进出口业务;会议服务;承办展览展示活动;与以上业务相关的投资、咨询、技术服务、信息服务等。（企业依法自主选择经营项目,开展经营活动;依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

### （二）发行对象与发行人的关系

截至本募集说明书签署日，保利集团直接持有公司 335,087,645 股；通过保利南方集团持有公司 4,511,874,673 股，合计持有公司 4,846,962,318 股，持股比例为 40.49%，为公司的实际控制人。保利集团的具体情况详见本募集说明书“第一节发行人基本情况”之“二、股权结构、控股股东及实际控制人情况”之“（三）发行人的控股股东、实际控制人情况”的相关内容。

除保利集团外，截至本募集说明书签署日，本次发行的其他发行对象尚未确定，因而无法确定其他发行对象与公司的关系。其他发行对象与公司的关系将在发行结束后公告的发行情况报告中予以披露。

### （三）本募集说明书披露前十二个月内，发行对象及其控股股东、实际控制人与上市公司之间的重大交易情况

#### 1、与保利集团之间的重大交易情况

本募集说明书签署日前十二个月内，公司及其子公司与保利集团之间不存在未经披露的重大关联交易。

#### 2、与保利南方集团之间的重大交易情况

本募集说明书签署日前十二个月内，公司及其子公司与保利南方之间不存在未经披露的重大关联交易。

### 三、附生效条件的股份认购合同摘要

2022 年 12 月 30 日，公司与保利集团签订了《保利发展控股集团股份有限公司 2023 年度非公开发行 A 股股票认购协议》（以下简称“《股票认购协议》”），主要内容如下：

#### （一）合同主体和签订时间

##### 1、合同主体

甲方（发行人）：保利发展控股集团股份有限公司

乙方（认购人）：中国保利集团有限公司

2、签订时间：2022 年 12 月 30 日

#### （二）认购情况

1、认购方式：乙方以现金方式认购甲方本次发行的股票。

2、认购价格：本次非公开发行过程中向认购人发行的发行价格与向其他特定对象发行的发行价格相同。该发行价格应不低于定价基准日（即发行期首日）前 20 个交易日发行人股票交易均价的 80%和截至定价基准日发行人最近一期未经审计的归属于母公司普通股股东的每股净资产值的较高者（即“发行底价”，按“进一法”保留两位小数）。在发行人取得中国证券监督管理委员会等证券监管部门就本次非公开发行的核准批文后，按照《上市公司非公开发行股票实施细则》规定的竞价程序进行竞价，认购人接受根据竞价结果确定的最终发行价格且不参与竞价，根据竞价结果由发行人董事会与

保荐机构（主承销商）协商确定发行价格。在无人报价或未能通过竞价方式产生发行价格的情形下，保利集团将以发行底价（定价基准日前 20 个交易日公司股票均价的 80% 和截至定价基准日发行人最近一期末经审计的归属于母公司普通股股东的每股净资产值的较高者）继续参与认购。

3、认购数量：本次非公开发行过程中，发行人将向认购人和其他特定对象同时发行股份，本次公开发行的股票数量合计不超过 81,914 万股（含 81,914 万股）。认购人承诺以不低于人民币 1 亿元并且不超过人民币 10 亿元的现金、并且按前述条款所述与其他认购对象相同的价格认购本次发行的股票，具体认购股票数量在本协议约定的认购价格确定之日起三个工作日内由双方签订补充协议最终确定。

4、限售期：认购人认购的股票在本次非公开发行完成后 18 个月内不得转让。本次非公开发行完成后，由于发行人送红股、资本公积金转增股本等原因增加的发行人股份，亦应遵守上述限售期安排。认购人认购的股票在上述锁定期限届满后，其转让和交易依照届时有效的法律法规和上海证券交易所的相关规则办理，发行人对此不作出任何保证和承诺。

5、支付方式：认购人应在本协议生效条件所述的全部批准均已获得并与发行人就具体认购股份数量签订补充协议后，按照发行人与保荐机构（主承销商）公告的具体缴款日期，将认购资金全额缴付至保荐机构（主承销商）指定的账户，验资完毕后，扣除相关费用再划入发行人募集资金专项存储账户。

### （三）合同的生效条件和生效时间

本协议在以下条件均获得满足后生效：

- 1、本次非公开发行已经发行人董事会和股东大会批准。
- 2、发行人本次非公开发行事项已取得有权国资监管单位批准。
- 3、本次非公开发行已经中国证券监督管理委员会等证券监管部门核准。

如本次发行结束前，监管部门对本次发行适用的法律、法规予以修订，提出其他强制性审批要求或豁免部分行政许可事项的，则以届时生效的法律、法规为准进行调整。

### （四）违约责任

各方应按本协议的规定履行协议。

一方违反本协议规定，应依法赔偿由此造成对方的全部损失。

## 四、本次向特定对象发行股票方案概要

### （一）发行股票的种类和面值

本次向特定对象发行股票的种类为境内上市的人民币普通股（A 股），每股面值人民币 1.00 元。

### （二）发行方式和发行时间

本次发行将全部采用向特定对象发行 A 股股票的方式进行，将在中国证监会同意注册后的有效期内选择适当时机向特定对象发行。

### （三）发行对象及认购方式

本次发行的发行对象为包括保利集团在内的不超过 35 名（含 35 名）的特定对象，其中，保利集团拟以现金方式认购本次发行股份金额不低于人民币 1 亿元且不超过 10 亿元。除保利集团以外的其他发行对象包括证券投资基金管理公司、证券公司、保险机构投资者、信托投资公司、财务公司、合格境外机构投资者及其他符合法律法规规定的合格投资者。其中，证券投资基金管理公司、证券公司、合格境外机构投资者、人民币合格境外机构投资者以其管理的两只以上基金认购的，视为一个发行对象；信托投资公司作为发行对象的，只能以自有资金认购（若发行时法律、法规或规范性文件对发行对象另有规定的，从其规定）。

除保利集团外，其他最终发行对象将在本次发行经上海证券交易所审核通过并经中国证监会同意注册后，由公司董事会及其授权人士在股东大会的授权范围内，与保荐机构（主承销商）根据相关法律、法规和规范性文件的规定以竞价方式确定。

本次发行的发行对象均以现金方式并以相同价格认购本次发行股票。

### （四）定价基准日、发行价格及定价原则

本次向特定对象发行股票的定价基准日为发行期首日。发行价格不低于定价基准日前 20 个交易日公司 A 股股票交易均价的 80% 和截至定价基准日发行人最近一期末经审计的归属于母公司普通股股东的每股净资产值的较高者（即“发行底价”，按“进一法”保留两位小数）。

定价基准日前 20 个交易日公司 A 股股票交易均价=定价基准日前 20 个交易日公司 A 股股票交易总额÷定价基准日前 20 个交易日 A 股股票交易总量。若公司在本次发行定价基准日至发行日期间发生派息、送股、资本公积金转增股本等除权、除息事项，本次发行股票的价格将作相应调整。

在前述发行底价的基础上，最终发行价格由公司董事会及其授权人士在股东大会授权范围内本次发行经上海证券交易所审核通过并经中国证监会同意注册后，按照中国证监会的相关规定，根据发行对象申购报价情况与保荐机构（主承销商）协商确定。

保利集团接受根据竞价结果确定的最终发行价格且不参与竞价。在无人报价或未能通过竞价方式产生发行价格的情形下，保利集团将以发行底价（定价基准日前 20 个交易日公司股票均价的 80%和截至定价基准日发行人最近一期末经审计的归属于母公司普通股股东的每股净资产值的较高者）继续参与认购。

#### （五）发行数量

上市公司总股本为 11,970,443,418 股。本次向特定对象发行的股票数量不超过 81,914 万股（含 81,914 万股），最终发行数量将由公司董事会及其授权人士在股东大会授权范围内，在本次发行获得上海证券交易所审核通过并经中国证监会同意注册后，按照中国证监会的相关规定，与保荐机构（主承销商）协商确定。

若公司股票在关于本次发行的董事会决议公告日至发行日期间发生送股、资本公积金转增股本等除权事项，以及其他事项导致公司总股本发生变化的，则本次发行数量上限将进行相应调整。

#### （六）募集资金规模及用途

本次向特定对象发行股票募集资金总额不超过 1,250,000.00 万元（含本数），扣除发行费用后的净额拟投资于以下项目：

单位：万元

序号	项目名称	总投资金额	募集资金拟投入金额
1	广州保利领秀海	669,782	145,000
2	西安保利天汇	558,010	125,000
3	大连保利城	321,844	110,000
4	合肥保利和光熙悦	312,835	90,000
5	中山保利天汇	486,121	85,000

序号	项目名称	总投资金额	募集资金拟投入金额
6	南京保利阅云台	485,964	85,000
7	西安保利锦上	311,323	80,000
8	南京保利燕璟和颂	522,964	80,000
9	合肥保利拾光年	255,498	65,000
10	广州保利和悦滨江	333,469	55,000
11	广州保利锦上	256,696	50,000
12	南京保利扬子萃云台	383,332	50,000
13	合肥保利珺悦	151,373	40,000
14	莆田保利建发棠颂和府	416,492	40,000
15	补充流动资金	150,000	150,000
-	总计	<b>5,615,703</b>	<b>1,250,000</b>

本次向特定对象发行股票募集资金净额少于项目总投资的部分，公司将利用其他方式予以解决。本次发行募集资金到位之前，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。如果本次实际募集资金净额相对于拟募集资金投资额存在不足，在不改变拟投资项目的前提下，董事会可对上述单个或多个投资项目的拟投入募集资金金额进行调整，或者通过自筹资金弥补不足部分。

若本次向特定对象发行募集资金总额因监管政策变化或发行注册文件的要求予以调整的，则届时将相应调整。

### （七）限售期

本次向特定对象发行股票完成后，保利集团认购的股份自发行结束之日起 18 个月内不得转让。其余认购对象所认购的本次发行的 A 股股份自发行结束之日起 6 个月内不得转让。本次发行结束后，由于公司送红股、资本公积金转增股本等原因增加的公司股份，亦应遵守上述限售期安排。

本次发行的发行对象因本次发行取得的公司股份在限售期届满后减持还需遵守法律、法规、规范性文件、上交所相关规则以及《公司章程》的相关规定。

### （八）股票上市地点

本次向特定对象发行的股份将在上海证券交易所主板上市交易。

### **（九）本次发行前滚存未分配利润的安排**

本次发行前的滚存未分配利润由本次发行完成后的新老股东按照发行后的股份比例共享。

### **（十）本次发行决议的有效期限**

本次发行决议的有效期为公司股东大会审议通过本次发行方案之日起 12 个月内有效。若国家法律、法规对向特定对象发行股票有新的规定，公司将按新的规定进行相应调整。

## **五、本次发行是否构成关联交易**

本次发行的发行对象中包含保利集团，保利集团为公司实际控制人，因此保利集团为公司的关联方，其参与本次发行的认购构成关联交易。公司董事会在审议本次向特定对象发行 A 股股票事项时，关联董事回避表决，独立董事对本次关联交易发表了事前认可意见和同意的独立意见。公司股东大会在审议本次发行事项时，关联股东将对相关议案回避表决。公司将严格遵照法律法规以及公司内部规定履行关联交易的审批及披露程序。

截至本募集说明书签署日，除上述发行对象以外，本次向特定对象发行的其他发行对象尚未确定，最终是否存在因其他关联方认购公司本次向特定对象发行股份构成关联交易的情形，将在发行结束后公告的发行情况报告中披露。

## **六、本次发行是否将导致公司控制权发生变化**

截至本募集说明书签署日，公司总股本为 11,970,443,418 股，保利南方集团持有公司 4,511,874,673 股，占公司总股本的 37.69%，为公司的控股股东；保利集团持有保利南方集团 100% 股份，并直接持有公司 335,087,645 股，占公司总股本的 2.80%，合计持有公司 40.49% 股份，为公司的实际控制人。

本次发行前后，公司的控股股东均为保利南方集团，实际控制人均为保利集团。本次发行不会导致公司的控制权发生变化。

## **七、保利集团关于本次发行认购资金来源的承诺**

保利集团于 2023 年 4 月出具《关于参与保利发展股份有限公司 2023 年度向特定对



象发行股份情况的承诺》，具体如下：

“保利发展控股集团股份有限公司（以下简称“保利发展”）拟向特定对象发行 A 股股票（以下简称“本次发行”），本公司作为保利发展实际控制人，并拟参与认购本次发行的股票，在此郑重承诺：

1、本公司参与保利发展本次认购的资金为自有资金，资金来源合法、合规，不存在对外募集、代持、结构化安排或者间接使用保利发展及其关联方用于本次发行认购的情形，不存在保利发展直接或通过其利益相关方向本公司提供财务资助、补偿、承诺收益或其他协议安排的情形；

2、本公司参与保利发展本次认购不存在以下情形：

- （1）法律法规规定禁止持股；
- （2）本次发行的中介机构或其负责人、高级管理人员、经办人员等违规持股；
- （3）不当利益输送。”

## 八、保利集团关于特定期间不减持发行人股份的承诺

保利集团于 2023 年 1 月出具《中国保利集团有限公司关于特定期间不减持保利发展控股集团股份有限公司股份的承诺》，具体如下：

“本公司作为保利发展控股集团股份有限公司（以下简称“保利发展”）实际控制人，为参与保利发展 2023 年度非公开发行 A 股股票（以下简称“本次发行”）认购之目的，出具承诺如下：

1、本公司在保利发展审议本次发行的董事会决议公告日前六个月至本承诺出具日，不存在减持本公司所持保利发展股份的情况；

2、自本承诺出具日至本次发行的股票上市之日起六个月内不存在减持计划，不会进行减持，上述锁定期满后，如涉及减持事项，本公司将按中国证监会和上海证券交易所的有关规定执行。”

## 九、本次发行方案取得有关主管部门批准的情况以及尚需呈报批准的程序

本次发行相关事项已经公司 2022 年第 12 次临时董事会、2023 年第 1 次董事会、2023 年第一次临时股东大会、2023 年第二次临时股东大会审议通过；公司已取得有权

国资监管单位保利集团关于本次发行的同意；本次向特定对象发行股票方案**已获得上海证券交易所审核通过；尚需**中国证监会作出予以注册决定。

### 第三节 董事会关于本次募集资金使用的可行性分析

#### 一、本次向特定对象发行募集资金使用计划

本次向特定对象发行 A 股股票发行募集资金总额不超过 1,250,000.00 万元（含本数），扣除发行费用后拟投入以下项目：

序号	项目名称	总投资金额 (万元)	募集资金拟投入 金额(万元)
1	广州保利领秀海	669,782	145,000
2	西安保利天汇	558,010	125,000
3	大连保利城	321,844	110,000
4	合肥保利和光熙悦	312,835	90,000
5	中山保利天汇	486,121	85,000
6	南京保利阅云台	485,964	85,000
7	西安保利锦上	311,323	80,000
8	南京保利燕璟和颂	522,964	80,000
9	合肥保利拾光年	255,498	65,000
10	广州保利和悦滨江	333,469	55,000
11	广州保利锦上	256,696	50,000
12	南京保利扬子萃云台	383,332	50,000
13	合肥保利珺悦	151,373	40,000
14	莆田保利建发棠颂和府	416,492	40,000
15	补充流动资金	150,000	150,000
-	总计	<b>5,615,703</b>	<b>1,250,000</b>

本次向特定对象发行股票募集资金净额少于项目总投资的部分，公司将利用其他方式予以解决。本次向特定对象发行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。

如果本次实际募集资金净额相对于拟募集资金投资额存在不足，在不改变拟投资项目的前提下，董事会可对上述单个或多个投资项目的拟投入募集资金金额进行调整，或者通过自筹资金弥补不足部分。

#### 二、本次募集资金投资项目与现有业务或发展战略的关系

公司本次募集资金投资项目广州保利领秀海、西安保利天汇、大连保利城等 14 个

房地产开发项目和补充流动资金项目，均与公司主业紧密相连，符合公司的业务发展方向和发展战略，符合行业发展趋势和国家产业政策，具有较好的市场前景和盈利能力。本次发行完成后，发行人的主营业务保持不变，不存在因本次发行而导致的业务及资产整合计划。

### 三、本次募集资金使用的必要性和可行性分析

#### 1、广州保利领秀海项目

##### (1) 项目情况要点

项目名称	广州保利领秀海
项目总投资（万元）	669,782
项目预计开发周期	2021 年 12 月至 2026 年 12 月
项目经营主体	由全资子公司广州穗隆置业有限公司开发经营
规划用地面积（平方米）	114,724
总建筑面积（平方米）	408,643
预计销售额（万元）	738,573

##### (2) 项目基本情况

本项目位于广州市番禺区，东北面临狮子洋，南至山海连城项目，西至汽车小镇项目。本项目规划用地面积 114,724 平方米，总建筑面积 408,643 平方米，容积率 2.6，为普通住宅项目。

##### (3) 项目的市场前景

本项目位于广州市番禺区石碁板块，临近莲花站枢纽，可快速接驳新化快速路、华南快速路、新光快速路等，项目交通便捷，与主城通达性强；项目周边教育资源丰富，有广大附中番禺实验学校等。项目主要满足当地与周边地区的刚性及改善性需求，具备较好的市场前景。

本项目属公司在建项目，部分已取得预售许可证，项目计划于 2024 年 7 月开始交付。

##### (4) 资格文件取得情况

公司以挂牌的方式取得该项目国土使用权。该项目国土出让合同及相关资格文件取得情况如下：

文件名称	文件编号
国有土地使用权出让合同	440113-2021-000044
国有土地使用权证	粤（2022）广州市不动产权第 07027355 号
建设用地规划许可证	地字第 440113202201190 号
建设工程规划许可证	建字第 440113202215205 号、 建字第 440113202215203 号、 建字第 440113202215394 号、 建字第 440113202215407 号、 建字第 440113202215408 号、 建字第 440113202215405 号、 建字第 440113202217887 号、 建字第 440113202217878 号、 建字第 440113202217889 号、 建字第 440113202218664 号、 建字第 440113202218665 号、 建字第 440113202219663 号、 建字第 440113202219661 号、 建字第 440113202219658 号、 建字第 440113202219659 号
建筑工程施工许可证	440113202207060101、440113202208180201、440113202209300101、 440113202204060501、440113202204060401、440113202209140301、 440113202211250401、440113202208180101、440113202203070201
立项备案	2112-440113-04-01-313866
环评备案	无需办理
预售证	穗房预（网）字第 20220328 号、 穗房预（网）字第 20220327 号、 穗房预（网）字第 20220329 号、 穗房预（网）字第 20220499 号、 穗房预（网）字第 20220491 号、 穗房预（网）字第 20220487 号、 穗房预（网）字第 20220492 号、 穗房预（网）字第 20220688 号、 穗房预（网）字第 20230027 号、 穗房预（网）字第 20230056 号

### （5）投资估算

本项目的总投资预计为 669,782 万元，其中土地成本为 398,105 万元，开发前期费为 6,093 万元，建设安装工程费为 162,911 万元，配套设施建设费为 21,208 万元，期间费用为 71,907 万元，其他费用为 9,558 万元。

### （6）项目进展情况与资金筹措

本项目目前已开工。项目计划使用募集资金 145,000 万元，其余资金公司将通过自有资金、银行贷款等途径解决。

## (7) 项目经济评价

本项目预计实现销售额 738,573 万元，实现净利润 50,737 万元，销售净利率为 6.87%。项目各项经济指标良好，经济性上可行。

项目经济效益指标一览表

序号	内容	指标
1	总销售收入（万元）	738,573
2	总投资（万元）	669,782
3	净利润（万元）	50,737
4	项目销售净利率（%）	6.87

## 2、西安保利天汇项目

### (1) 项目情况要点

项目名称	西安保利天汇
项目总投资（万元）	558,010
项目预计开发周期	2022 年 6 月至 2027 年 6 月
项目经营主体	由全资子公司西安中尚硕房地产开发有限公司开发经营
规划用地面积（平方米）	99,560
总建筑面积（平方米）	390,383
预计销售额（万元）	654,426

### (2) 项目的基本情况

本项目位于西安市高新区，天谷五路与云水六路东南。本项目规划用地面积 99,560 平方米，总建筑面积 390,383 平方米，容积率 2.8，为普通住宅项目。

### (3) 项目的市场前景

项目位于西安市高新区软件新城板块，紧邻高新区核心片区，有华为、比亚迪、中兴、三星、美光等企业入驻。项目周边有绕城高速，地铁 3 号线、6 号线等轨道交通，周边有高新一中、高新医院等配套资源，项目主要满足当地与周边地区的改善性需求，具有较大开发潜力。

本项目属公司在建项目，部分已取得预售许可证，项目计划于 2025 年 3 月开始交付。

#### (4) 资格文件取得情况

公司以挂牌的方式取得该项目国土使用权。该项目国土出让合同及相关资格文件取得情况如下：

文件名称	文件编号
国有土地使用权出让合同	GX02160
土地使用权证	陕（2022）西安市不动产权第0452951号
建设用地规划许可证	地字第610113202220151GX号
建设工程规划许可证	建字第610113202230409GX号
建筑工程施工许可证	610130202210130101、610130202212090101、610130202212090201
立项备案	2207-610161-04-01-840127
环评备案	无需办理
预售证	高新预售字第2022466号、 高新预售字第2022418号、 高新预售字第2023072号、 高新预售字第2023073号

#### (5) 投资估算

本项目的总投资预计为 558,010 万元，其中土地成本为 365,499 万元，开发前期费为 4,918 万元，建设安装工程费为 127,762 万元，配套设施建设费为 19,229 万元，期间费用为 30,673 万元，其他费用为 9,929 万元。

#### (6) 项目进展情况与资金筹措

本项目目前已开工。项目计划使用募集资金 125,000 万元，其余资金公司将通过自有资金、银行贷款等途径解决。

#### (7) 项目经济评价

本项目预计实现销售额 654,426 万元，实现净利润 62,800 万元，销售净利率为 9.60%。项目各项经济指标良好，经济性上可行。

项目经济效益指标一览表

序号	内容	指标
1	总销售收入（万元）	654,426
2	总投资（万元）	558,010
3	净利润（万元）	62,800
4	项目销售净利率（%）	9.60

### 3、大连保利城项目

#### (1) 项目情况要点

项目名称	大连保利城
项目总投资（万元）	321,844
项目预计开发周期	2021 年 7 月至 2026 年 12 月
项目经营主体	由全资子公司大连保睿房地产开发有限公司开发经营
规划用地面积（平方米）	185,448
总建筑面积（平方米）	433,700
预计销售额（万元）	358,223

#### (2) 项目的基本情况

本项目位于大连市金普新区拥政街道，东至经四路，西至永安大街，北至纬一路，南至纬二路。本项目规划用地面积 185,448 平方米，总建筑面积 433,700 平方米，容积率 2.0，为普通住宅项目。

#### (3) 项目的市场前景

项目位于大连市金普新区金州产业新园，是集居住、教育、商业、产业等于一体的综合性园区。项目临近大连地铁 3 号线九里站，距离金州湾机场 10 公里，交通出行便利。项目周边教育资源丰富，项目西侧为大连市金州高级中学。项目主要满足当地与周边地区的刚性及改善性需求，具备较好的市场前景。同时，为保障居民回迁安置需求，本项目将建设不少于 130 套 70-100 平方米的回迁安置房。

本项目属公司在建项目，部分已取得预售许可证，项目计划于 2023 年 12 月开始交付。

#### (4) 资格文件取得情况

公司以挂牌的方式取得该项目国土使用权。该项目国土出让合同及相关资格文件取得情况如下：

文件名称	文件编号
国有土地使用权出让合同	大政地（金）出字（2021）24号、 大政地（金）出字（2021）52号
土地使用权证	辽（2021）金普新区不动产权第01900219号、 辽（2022）金普新区不动产权第0900093号
建设用地规划许可证	地字第210213202100031号、 地字第210213202100046号



文件名称	文件编号
建设工程规划许可证	建字第210213202110111号、 建字第210213202210060号
建筑工程施工许可证	210219202109300101、 210219202208090201
立项备案	大金普发改备〔2021〕119号、 大金普发改备〔2021〕149号
环评备案	无需办理
预售证	大房预许字第2022046号、 大房预许字第2022047号、 大房预许字第2022061号、 大房预许字第2022069号、 大房预许字第2023015号、 大房预许字第2023016号

### (5) 投资估算

本项目的总投资预计为 321,844 万元，其中土地成本为 111,793 万元，开发前期费为 6,430 万元，建设安装工程费为 126,138 万元，配套设施建设费为 30,909 万元，期间费用为 29,153 万元，其他费用为 17,421 万元。

### (6) 项目进展情况与资金筹措

本项目目前已开工。项目计划使用募集资金 110,000 万元，其余资金公司将通过自有资金、银行贷款等途径解决。

### (7) 项目经济评价

本项目预计实现销售额 358,223 万元，实现净利润 24,370 万元，销售净利率为 6.80%。项目各项经济指标良好，经济性上可行。

项目经济效益指标一览表

序号	内容	指标
1	总销售收入（万元）	358,223
2	总投资（万元）	321,844
3	净利润（万元）	24,370
4	项目销售净利率（%）	6.80

## 4、合肥保利和光熙悦项目

### (1) 项目情况要点

项目名称	合肥保利和光熙悦
------	----------

项目总投资（万元）	312,835
项目预计开发周期	2022 年 6 月至 2027 年 6 月
项目经营主体	由全资子公司合肥和汇房地产开发有限公司开发经营
规划用地面积（平方米）	63,441
总建筑面积（平方米）	219,651
预计销售额（万元）	361,681

## （2）项目的基本情况

本项目位于合肥市包河区，东至上海路，北至牯牛降路。本项目规划用地面积 63,441 平方米，总建筑面积 219,651 平方米，容积率 2.4，为普通住宅项目。

## （3）项目的市场前景

本项目位于合肥市包河区，隶属淝河板块，临近地铁 4 号线站点、上海路与包河大道（主干道）。项目紧邻合肥第五十六中学，教育资源丰富；临近合肥市第三人民医院，医疗资源较优；临近智慧中央公园，生态景观资源较优。项目主要满足当地与周边地区的刚性及改善性需求，具备较好的市场前景。同时，为响应当地政府人才引进政策号召，保障引入人才的居住需求，本项目配套建设 14,000 平方米的保障性租赁住房。

本项目属公司在建项目，部分已取得预售许可证，计划于 2025 年 6 月开始交付。

## （4）资格文件取得情况

文件名称	文件编号
国有土地使用权出让合同	合地包河经营〔2022〕138号
土地使用权证	皖（2022）合肥市不动产权第1238092号、 皖（2022）合肥市不动产权第1238090号
建设用地规划许可证	地字第340111202200095号
建设工程规划许可证	建字第340111202200722号、 建字第340111202200721号、 建字第340111202200736号、 建字第340111202200718号、 建字第340111202200719号、 建字第340111202200735号、 建字第340111202200734号、 建字第340111202200720号、 建字第340111202200732号、 建字第340111202200738号、 建字第340111202200739号、 建字第340111202200737号、 建字第340111202200733号

文件名称	文件编号
建筑工程施工许可证	340111202211183701、340111202212120401
立项备案	2208-340111-04-01-825395
环评备案	无需办理
预售证	合房预售证第20221323号、 合房预售证第20221324号、 合房预售证第20221325号、 合房预售证第20221415号、 合房预售证第20221416号、 合房预售证第20230089号、 合房预售证第20230132号、 合房预售证第20230210号、 合房预售证第20230211号、 合房预售证第20230212号

### (5) 投资估算

本项目的总投资预计为 312,835 万元，其中土地成本为 188,281 万元，开发前期费为 2,534 万元，建设安装工程费为 92,972 万元，配套设施建设费为 10,890 万元，期间费用为 16,881 万元，其他费用为 1,277 万元。

### (6) 项目进展情况与资金筹措

本项目目前已开工。项目计划使用募集资金 90,000 万元，其余资金公司将通过自有资金、银行贷款等途径解决。

### (7) 项目经济评价

本项目预计实现销售额 361,681 万元，实现净利润 30,502 万元，销售净利率为 8.43%。项目各项经济指标良好，经济性上可行。

#### 项目经济效益指标一览表

序号	内容	指标
1	总销售收入（万元）	361,681
2	总投资（万元）	312,835
3	净利润（万元）	30,502
4	项目销售净利率（%）	8.43

## 5、中山保利天汇项目

### (1) 项目情况要点

项目名称	中山保利天汇
项目总投资（万元）	486,121
项目预计开发周期	2019 年 12 月至 2025 年 12 月
项目经营主体	由全资子公司中山市和瑞实业投资有限公司开发经营
规划用地面积（平方米）	83,597
总建筑面积（平方米）	345,250
预计销售额（万元）	571,637

### (2) 项目的基本情况

本项目位于中山市翠亨新区起步区，南至翠亨快线，西至翠江路，东至翠微路。本项目规划用地面积 83,597 平方米，总建筑面积 345,250 平方米，容积率 3.0，为普通住宅项目。

### (3) 项目的市场前景

项目位于中山市翠亨新区起步区，为深圳向西外溢的桥头堡。深中通道预计 2024 年通车，通车后，项目到深圳车程缩短到 30 分钟，到南沙车程缩短到 15 分钟。翠亨新区作为中山市重点规划及产业升级片区，近年来不断发力已形成临海装备制造产业基地、哈工大机器人产业园等，后续将继续引入众多高新科技园区。未来马鞍岛将有大量产业人口涌入，在商业、医疗、教育规划方面也较为齐全。项目主要满足当地与周边地区的刚性及改善性需求，具备较好的市场前景。

本项目属公司在建项目，部分已取得预售许可证，项目计划于 2023 年 8 月开始交付。

### (4) 资格文件取得情况

公司以挂牌的方式取得该项目国土使用权。该项目国土出让合同及相关资格文件取得情况如下：

文件名称	文件编号
国有土地使用权出让合同	442000-2019-001087
土地使用权证	粤（2020）中山市不动产权第0093750号
建设用地规划许可证	地字第131122019120002号

文件名称	文件编号
建设工程规划许可证	建字第442000202003065号、 建字第442000202003066号、 建字第442000202003067号、 建字第442000202101295号、 建字第442000202101296号、 建字第442000202101297号
建筑工程施工许可证	442000202005120501、 442000202008251601、 442000202011100501、 442000202004282001、 442000202005291601、 442000202008281601、 442000202012312201
立项备案	2020-442000-70-03-006341
环评备案	202044200100000504
预售证	中建房（预）字第2020364号、 中建房（预）字第2020365号、 中建房（预）字第2020367号、 中建房（预）字第2021231号、 中建房（预）字第2021340号、 中建房（预）字第2021344号

### (5) 投资估算

本项目的总投资预计为 486,121 万元，其中土地成本为 236,042 万元，开发前期费为 5,673 万元，建设安装工程费为 169,865 万元，配套设施建设费为 17,512 万元，期间费用为 53,408 万元，其他费用为 3,621 万元。

### (6) 项目进展情况与资金筹措

本项目目前已开工。项目计划使用募集资金 85,000 万元，其余资金公司将通过自有资金、银行贷款等途径解决。

### (7) 项目经济评价

本项目预计实现销售额 571,637 万元，实现净利润 43,781 万元，销售净利率为 7.66%。项目各项经济指标良好，经济性上可行。

#### 项目经济效益指标一览表

序号	内容	指标
1	总销售收入（万元）	571,637
2	总投资（万元）	486,121

序号	内容	指标
3	净利润（万元）	43,781
4	项目销售净利率（%）	7.66

## 6、南京保利阅云台项目

### （1）项目情况要点

项目名称	南京保利阅云台
项目总投资（万元）	485,964
项目预计开发周期	2021 年 9 月至 2025 年 6 月
项目经营主体	由全资子公司南京保华房地产开发有限公司开发经营
规划用地面积（平方米）	64,102
总建筑面积（平方米）	207,680
预计销售额（万元）	554,900

### （2）项目的基本情况

本项目位于南京市江北新区，东至规划道路，南至康安路，西至丰字河，北至镇南河。本项目规划用地面积 64,102 平方米，总建筑面积 207,680 平方米，容积率 2.4，为普通住宅项目。

### （3）项目的市场前景

本项目位于南京市江北新区，属于青奥板块，临近长江隧道及地铁 10 号线临江·青奥体育公园站，交通便捷。项目紧邻大悦城及砂之船奥特莱斯，商业配套丰富，教育及生活配套完善。项目主要满足当地与周边地区的刚性及改善性需求，具备较好的市场前景。

本项目属公司在建项目，部分已取得预售许可证，计划于 2024 年 6 月开始交付。

### （4）资格文件取得情况

公司以挂牌的方式取得该项目国土使用权。该项目国土出让合同及相关资格文件取得情况如下：

文件名称	文件编号
国有土地使用权出让合同	3201092021CR0040
国有土地使用权证	苏（2021）宁浦不动产权第 0063330 号
建设用地规划许可证	地字第 320111202100116 号

文件名称	文件编号
建设工程规划许可证	建字第 320111202100395 号、 建字第 320111202100396 号
建筑工程施工许可证	320195202112101201、320195202207291101、320195202112131201
立项备案	宁新区管审备[2021]646 号
环评备案	无需办理
预售证	2022700013、2022700019、2022700036、2022700051、 2023700005

### (5) 投资估算

本项目的总投资预计为 485,964 万元，其中土地成本为 337,965 万元，开发前期费为 3,042 万元，建设安装工程费为 102,396 万元，配套设施建设费为 12,484 万元，期间费用为 25,393 万元，其他费用为 4,684 万元。

### (6) 项目进展情况与资金筹措

本项目目前已开工。项目计划使用募集资金 85,000 万元，其余资金公司将通过自有资金、银行贷款等途径解决。

### (7) 项目经济评价

本项目预计实现销售额 554,900 万元，实现净利润 42,448 万元，销售净利率为 7.65%。项目各项经济指标良好，经济性上可行。

#### 项目经济效益指标一览表

序号	内容	指标
1	总销售收入（万元）	554,900
2	总投资（万元）	485,964
3	净利润（万元）	42,448
4	项目销售净利率（%）	7.65

## 7、西安保利锦上项目

### (1) 项目情况要点

项目名称	西安保利锦上
项目总投资（万元）	311,323
项目预计开发周期	2021 年 10 月至 2026 年 12 月
项目经营主体	由全资子公司西安荣骏置业有限公司开发经营

规划用地面积（平方米）	96,158
总建筑面积（平方米）	329,353
预计销售额（万元）	363,308

## （2）项目的基本情况

本项目位于西安市国际港务区，东至和泰路，南至港兴三路。本项目规划用地面积 96,158 平方米，总建筑面积 329,353 平方米，容积率 2.5，为普通住宅项目。

## （3）项目的市场前景

本项目位于西安市国际港务区，属于国际港务区核心奥体中心板块。项目南侧接壤地铁 14 号线新寺站，交通便捷、通达性强；项目周边有陕西师范大学附属中学陆港校区，交大第二附属医院陆港院区，生活、医疗、教育配套齐全，居住环境良好。项目主要满足当地与周边地区的刚性及改善性需求，具备较好的市场前景。

本项目属公司在建项目，部分已取得预售许可证，项目计划于 2024 年 6 月开始交付。

## （4）资格文件取得情况

公司以挂牌的方式取得该项目国土使用权。该项目国土出让合同及相关资格文件取得情况如下：

文件名称	文件编号
国有土地使用权出让合同	GW01626、GW01621
土地使用权证	陕（2022）西安市不动产权第0010494号、 陕（2022）西安市不动产权第0010495号
建设用地规划许可证	地字第610111202120261GW号、 地字第610111202120266GW号
建设工程规划许可证	建字第610111202230065GW号、 建字第610111202230101GW号
建筑工程施工许可证	610149202203180201、 610149202203250201、 610149202205200101
立项备案	西港经发[2021]83号、 西港经发[2021]88号
环评备案	无需办理
预售证	港务预售字第2022160号、 港务预售字第2022236号、 港务预售字第2022159号、 港务预售字第2022449号、 港务预售字第2022380号、



文件名称	文件编号
	港务预售字第2022327号、 港务预售字第2022198号、 港务预售字第2022412号、 港务预售字第2022135号、 港务预售字第2022134号、 港务预售字第2023049号、 港务预售字第2023083号、 港务预售字第2023084号

### (5) 投资估算

本项目的总投资预计为 311,323 万元，其中土地成本为 140,959 万元，开发前期费为 4,096 万元，建设安装工程费为 105,884 万元，配套设施建设费为 17,189 万元，期间费用为 21,133 万元，其他费用为 22,062 万元。

### (6) 项目进展情况与资金筹措

本项目目前已开工。项目计划使用募集资金 80,000 万元，其余资金公司将通过自有资金、银行贷款等途径解决。

### (7) 项目经济评价

本项目预计实现销售额 363,308 万元，实现净利润 35,346 万元，销售净利率为 9.73%。项目各项经济指标良好，经济性上可行。

项目经济效益指标一览表

序号	内容	指标
1	总销售收入（万元）	363,308
2	总投资（万元）	311,323
3	净利润（万元）	35,346
4	项目销售净利率（%）	9.73

## 8、南京保利燕璟和颂项目

### (1) 项目情况要点

项目名称	南京保利燕璟和颂
项目总投资（万元）	522,964
项目预计开发周期	2022 年 7 月至 2026 年 12 月
项目经营主体	由控股子公司南京盛宁房地产开发有限公司开发经营
规划用地面积（平方米）	61,125

总建筑面积（平方米）	222,464
预计销售额（万元）	597,098

## （2）项目基本情况

本项目位于南京市栖霞区，南至寅春西路，西至燕园路。本项目规划用地面积 61,125 平方米，容积率 2.6，总建筑面积 222,464 平方米，为普通住宅项目。

## （3）项目的市场前景及销售情况

本项目位于南京市栖霞区，属于燕子矶板块，位于南京城北商业中心，紧邻地铁 1 号线北延（在建）吉祥庵站；地铁 6、7 号线（在建）换乘站万寿站。地块西侧及南侧为南外燕子矶分校及晓庄小学，紧邻招商花园城及华润万象汇。项目主要满足当地与周边地区的刚性及改善性需求，具备较好的市场前景。

本项目属公司在建项目，部分已取得预售许可证，项目计划于 2026 年 3 月开始交付。

## （4）资格文件取得情况

公司以挂牌的方式取得该项目国土使用权。该项目国土出让合同及相关资格文件取得情况如下：

文件名称	文件编号
国有土地使用权出让合同	3201012022CR0067
国有土地使用权证	苏（2022）宁栖不动产权第 0046482 号
建设用地规划许可证	地字第 320113202200032 号
建设工程规划许可证	建字第 320113202200572 号
建筑工程施工许可证	320113202209131101、320113202303171201
立项备案	栖行审备（2022）192 号
环评备案	无需办理
预售证	2023100001、2023100018、2023100035、2023100049

## （5）投资估算

本项目的总投资预计为 522,964 万元，其中土地成本为 343,185 万元，开发前期费为 3,330 万元，建设安装工程费为 111,336 万元，配套设施建设费为 14,227 万元，期间费用为 46,232 万元，其他费用为 4,654 万元。

### （6）项目进展情况与资金筹措

本项目目前已开工。项目计划使用募集资金 80,000 万元，其余资金公司将通过自有资金、银行贷款等途径解决。

### （7）项目经济评价

本项目预计实现销售额 597,098 万元，实现净利润 47,587 万元，销售净利率为 7.97%。项目各项经济指标良好，经济性上可行。

项目经济效益指标一览表

序号	内容	指标
1	总销售收入（万元）	597,098
2	总投资（万元）	522,964
3	净利润（万元）	47,587
4	项目销售净利率（%）	7.97

## 9、合肥保利拾光年项目

### （1）项目情况要点

项目名称	合肥保利拾光年
项目总投资（万元）	255,498
项目预计开发周期	2021 年 8 月至 2026 年 6 月
项目经营主体	由全资子公司合肥和蓬房地产开发有限公司开发经营
规划用地面积（平方米）	69,953
总建筑面积（平方米）	202,556
预计销售额（万元）	301,271

### （2）项目基本情况

本项目位于合肥市肥西县，东至规划支路，北至石门路。本项目规划用地面积 69,953 平方米，总建筑面积 202,556 平方米，容积率 2.0，为普通住宅项目。

### （3）项目的市场前景

本项目位于合肥市肥西县，毗邻政务区，紧邻石门路、金寨路、莲花路等干道。项目周边有多个大型商业，紧邻尚泽大都会、百乐门广场、正大广场。项目周边有丰富的医疗资源，并规划了幼儿园以及中小学。项目主要满足当地与周边地区的刚性及改善性

需求，具备较好的市场前景。同时，为响应当地政府人才引进政策号召，保障引入人才的居住需求，本项目配套建设 9,400 平方米的保障性租赁住房。

本项目属公司在建项目，已取得部分预售许可证，计划于 2023 年 11 月开始交付。

#### (4) 资格文件取得情况

公司以挂牌的方式取得该项目国土使用权。该项目国土出让合同及相关资格文件取得情况如下：

文件名称	文件编号
国有土地使用权出让合同	肥土出字经（2021）8 号
国有土地使用权证	皖（2021）肥西县不动产权第 0078650 号
建设用地规划许可证	地字第 340123202100053 号
建设工程规划许可证	建字第 340123202110080 号、 建字第 340123202210001 号、 建字第 340123202110085 号、 建字第 340123202110086 号
建筑工程施工许可证	340123202201270101、340123202202250101
立项备案	2110-340123-04-01-124023
环评备案	无需办理
预售证	肥西预售证第 20220025 号、 肥西预售证第 20220026 号、 肥西预售证第 20220027 号、 肥西预售证第 20220044 号、 肥西预售证第 20220045 号、 肥西预售证第 20220059 号、 肥西预售证第 20220060 号、 肥西预售证第 20220061 号、 肥西预售证第 20220062 号、 肥西预售证第 20220074 号、 肥西预售证第 20220075 号、 肥西预售证第 20220076 号、 肥西预售证第 20220077 号、 肥西预售证第 20220131 号、 肥西预售证第 20220133 号、 肥西预售证第 20220223 号

#### (5) 投资估算

本项目的总投资预计为 255,498 万元，其中土地成本为 139,929 万元，开发前期费为 2,687 万元，建设安装工程费为 85,348 万元，配套设施建设费为 14,527 万元，期间费用为 11,539 万元，其他费用为 1,468 万元。

### （6）项目进展情况与资金筹措

本项目目前已开工。项目计划使用募集资金 65,000 万元，其余资金公司将通过自有资金、银行贷款等途径解决。

### （7）项目经济评价

本项目预计实现销售额 301,271 万元，实现净利润 28,749 万元，销售净利率为 9.54%。项目各项经济指标良好，经济性上可行。

项目经济效益指标一览表

序号	内容	指标
1	总销售收入（万元）	301,271
2	总投资（万元）	255,498
3	净利润（万元）	28,749
4	项目销售净利率（%）	9.54

## 10、广州保利和悦滨江项目

### （1）项目情况要点

项目名称	广州保利和悦滨江
项目总投资（万元）	333,469
项目预计开发周期	2022 年 7 月至 2027 年 6 月
项目经营主体	由全资子公司广州市保越房地产开发有限公司开发经营
规划用地面积（平方米）	27,686
总建筑面积（平方米）	147,497
预计销售额（万元）	380,264

### （2）项目的基本情况

本项目位于广州市荔湾区广钢新城西南侧，北面临近荔塿批发市场，西侧临近花地河，南至元邦明月水岸。本项目规划用地面积 27,686 平方米，总建筑面积 147,497 平方米，容积率 3.8，为普通住宅项目。

### （3）项目的市场前景

本项目位于广州市荔湾区，西南侧临近花地河，具备独特景观资源。项目位于核心主城，临近地铁西塿站，现有 1 号线、广佛线，在建 10 号线及 22 号线，交通便捷。项

目周边有中海花湾天地、广百百货等丰富的大型商业项目，以及广州市第一人民医院鹤洞分院等医疗资源。项目主要满足当地与周边地区的刚性及改善性需求，具备较好的市场前景。

本项目属公司在建项目，部分已取得预售许可证，项目计划于 2025 年 4 月开始交付。

#### (4) 资格文件取得情况

文件名称	文件编号
国有土地使用权出让合同	440103-2022-000004
土地使用权证	粤（2022）广州市不动产权第05020684号
建设用地规划许可证	地字第 440103202201451 号
建设工程规划许可证	建字第440103202218992号、 建字第440103202218507号、 建字第440103202218506号、 建字第440103202218534号、 建字第440103202320408号、 建字第440103202220313号、 建字第440103202321473号
建筑工程施工许可证	440103202208170301、440103202209070101、 440103202209070201、440103202209300301、 440103202301120101
立项备案	2208-440103-04-01-885528
环评备案	无需办理
预售证	穗房预（网）字第20220648号、 穗房预（网）字第20230013号、 穗房预（网）字第20230045号

#### (5) 投资估算

本项目的总投资预计为 333,469 万元，其中土地成本为 243,986 万元，开发前期费为 2,063 万元，建设安装工程费为 57,735 万元，配套设施建设费为 6,174 万元，期间费用为 19,874 万元，其他费用为 3,637 万元。

#### (6) 项目进展情况与资金筹措

本项目目前已开工。项目计划使用募集资金 55,000 万元，其余资金公司将通过自有资金、银行贷款等途径解决。

#### (7) 项目经济评价

本项目预计实现销售额 380,264 万元，实现净利润 38,050 万元，销售净利率为

10.01%。项目各项经济指标良好，经济性上可行。

### 项目经济效益指标一览表

序号	内容	指标
1	总销售收入（万元）	380,264
2	总投资（万元）	333,469
3	净利润（万元）	38,050
4	项目销售净利率（%）	10.01

## 11、广州保利锦上项目

### （1）项目情况要点

项目名称	广州保利锦上
项目总投资（万元）	256,696
项目预计开发周期	2022 年 7 月至 2027 年 12 月
项目经营主体	由全资子公司广州保隆置业有限公司开发经营
规划用地面积（平方米）	46,909
总建筑面积（平方米）	142,409
预计销售额（万元）	281,201

### （2）项目的基本情况

本项目位于广州市黄埔区，北侧为开源大道，东侧为广大附中与广大附小、西侧为越秀岭南雅筑，南侧为绿地杉禾田。本项目规划用地面积 46,909 平方米，总建筑面积 142,409 平方米，容积率 2.5，为普通住宅项目。

### （3）项目的市场前景

本项目位于广州市黄埔区，项目周边居住氛围浓厚，交通体系完善，距京港澳高速出入口车程较近，可便捷通达珠江新城、琶洲。项目周边有广大附小、附中等丰富的教育资源。项目主要满足当地与周边地区的刚性及改善性需求，具备较好的市场前景。同时，本项目将建设 9,705 平方米的政策性住房，并由政府回购。

本项目属公司在建项目，已取得部分预售许可证，项计划于 2024 年 11 月开始交付。

**(4) 资格文件取得情况**

文件名称	文件编号
国有土地使用权出让合同	穗国地出合440116-2022-000027号
土地使用权证	粤（2022）广州市不动产权第06067783号、 粤（2022）广州市不动产权第06067782号
建设用地规划许可证	地字第 440112202201447 号
建设工程规划许可证	建字第440112202219145号、 建字第440112202219718号、 建字第440112202219719号、 建字第440112202219690号、 建字第440112202219692号、 建字第440112202219696号、 建字第440112202219694号、 建字第440112202219852号、 建字第440112202219697号、 建字第440112202320518号、 建字第440112202320517号、 建字第440112202320536号、 建字第440112202320519号、 建字第440112202320811号、 建字第440112202320816号
建筑工程施工许可证	440112202208080101、440112202212010201、 440112202208290201、440112202211160201、 440112202302240401、440112202302240501
立项备案	2207-440112-04-01-767581
环评备案	无需办理
预售证	穗房预（网）字第20220660号、 穗房预（网）字第20220659号-1、 穗房预（网）字第20220658号

**(5) 投资估算**

本项目的总投资预计为 256,696 万元，其中土地成本为 166,118 万元，开发前期费为 2,352 万元，建设安装工程费为 58,830 万元，配套设施建设费为 6,580 万元，期间费用为 16,114 万元，其他费用为 6,702 万元。

**(6) 项目进展情况与资金筹措**

本项目目前已开工。项目计划使用募集资金 50,000 万元，其余资金公司将通过自有资金、银行贷款等途径解决。

**(7) 项目经济评价**

本项目预计实现销售额 281,201 万元，实现净利润 18,929 万元，销售净利率为



6.73%。项目各项经济指标良好，经济性上可行。

### 项目经济效益指标一览表

序号	内容	指标
1	总销售收入（万元）	281,201
2	总投资（万元）	256,696
3	净利润（万元）	18,929
4	项目销售净利率（%）	6.73

## 12、南京保利扬子萃云台项目

### （1）项目情况要点

项目名称	南京保利扬子萃云台
项目总投资（万元）	383,332
项目预计开发周期	2022 年 7 月至 2026 年 6 月
项目经营主体	由控股子公司南京盛新房地产开发有限公司开发经营
规划用地面积（平方米）	41,532
总建筑面积（平方米）	143,253
预计销售额（万元）	441,296

### （2）项目的基本情况

本项目位于南京市江北新区，东至规划道路，西至晴樾府，南至广西埂大街，北至规划道路。本项目规划用地面积 41,532 平方米，总建筑面积 143,253 平方米，容积率 2.8，为普通住宅项目。

### （3）项目的市场前景

本项目位于南京市江北新区，属于核中核板块，临近扬子江隧道，紧邻地铁 4 号线、11 号线换乘站中央商务区，交通便捷。项目周边教育资源丰富，有鼓楼幼儿园分园、南京一中江北新区小学、南京一中高中部；商业产业配套齐全，临近卓悦汇、京东 Mall、华润商业综合体与江北地下城 CBD 商圈；医疗资源丰富，有鼓楼医院江北分院、江苏省肿瘤医院；周边有江北图书馆、南京美术馆等文娱配套。项目主要满足当地与周边地区的刚性及改善性需求，具备较好的市场前景。

本项目属公司在建项目，部分已取得预售许可证，计划于 2025 年 8 月开始交付。

#### (4) 资格文件取得情况

公司以挂牌的方式取得该项目国土使用权。该项目国土出让合同及相关资格文件取得情况如下：

文件名称	文件编号
国有土地使用权出让合同	3201092022CR0014
国有土地使用权证	苏（2022）宁浦不动产权第 0046888 号、 苏（2022）宁浦不动产权第 0046886 号、 苏（2022）宁浦不动产权第 0046887 号
建设用地规划许可证	地字第 320111202200103 号
建设工程规划许可证	建字第 320111202200328 号、 建字第 320111202200329 号、 建字第 320111202200330 号
建筑工程施工许可证	320195202209011101、320195202303241201
立项备案	宁新区管审备（2022）487 号
环评备案	无需办理
预售证	2022700060、2023700009

#### (5) 投资估算

本项目的总投资预计为 383,332 万元，其中土地成本为 248,316 万元，开发前期费为 2,322 万元，建设安装工程费为 84,870 万元，配套设施建设费为 9,992 万元，期间费用为 34,471 万元，其他费用为 3,361 万元。

#### (6) 项目进展情况与资金筹措

本项目目前已开工。项目计划使用募集资金 50,000 万元，其余资金公司将通过自有资金、银行贷款等途径解决。

#### (7) 项目经济评价

本项目预计实现销售额 441,296 万元，实现净利润 36,756 万元，销售净利率为 8.33%。项目各项经济指标良好，经济性上可行。

项目经济效益指标一览表

序号	内容	指标
1	总销售收入（万元）	441,296
2	总投资（万元）	383,332
3	净利润（万元）	36,756

序号	内容	指标
4	项目销售净利率（%）	8.33

### 13、合肥保利珺悦项目

#### （1）项目情况要点

项目名称	合肥保利珺悦
项目总投资（万元）	151,373
项目预计开发周期	2022 年 6 月至 2026 年 6 月
项目经营主体	由全资子公司合肥和颂房地产开发有限公司开发经营
规划用地面积（平方米）	35,619
总建筑面积（平方米）	95,529
预计销售额（万元）	173,853

#### （2）项目基本情况

本项目位于合肥市包河区，西至北京路，南至乌鲁木齐路。本项目规划用地面积 35,619 平方米，总建筑面积 95,529 平方米，容积率 2.0，为普通住宅项目。

#### （3）项目的市场前景

本项目位于合肥市包河区，隶属产业园板块，紧邻 5 号线义兴站与繁华大道，连通包河大道、上海路。项目紧邻实验学校，教育资源丰富；毗邻万泓中心 MALL、贡街商业街区，生活配套完善；临近骆岗中央公园，生态景观资源较优。项目主要满足当地与周边地区的刚性及改善性需求，具备较好的市场前景。

本项目属公司在建项目，已取得部分预售许可证，计划于 2025 年 6 月开始交付。

#### （4）资格文件取得情况

公司以挂牌的方式取得该项目国土使用权。该项目国土出让合同及相关资格文件取得情况如下：

文件名称	文件编号
国有土地使用权出让合同	合地包河经营〔2022〕140 号
国有土地使用权证	皖〔2022〕合肥市不动产权第 1238096 号、 皖〔2022〕合肥市不动产权第 1238204 号
建设用地规划许可证	地字第 340111202200094 号
建设工程规划许可证	建字第 340111202200749 号、 建字第 340111202200750 号、

文件名称	文件编号
	建字第 340111202200757 号、 建字第 340111202200751 号、 建字第 340111202200752 号、 建字第 340111202200753 号、 建字第 340111202200754 号、 建字第 340111202200755 号、 建字第 340111202200756 号、 建字第 340111202200758 号、 建字第 340111202200744 号、 建字第 340111202200742 号、 建字第 340111202200741 号、 建字第 340111202200740 号、 建字第 340111202200743 号、 建字第 340111202200746 号、 建字第 340111202200745 号
建筑工程施工许可证	340111202212230501
立项备案	2208-340111-04-01-384952
环评备案	无需办理
预售证	合房预售证第 20221393 号、 合房预售证第 20221394 号、 合房预售证第 20221395 号、 合房预售证第 20230090 号、 合房预售证第 20230118 号、 合房预售证第 20230213 号、 合房预售证第 20230214 号、 合房预售证第 20230215 号

### (5) 投资估算

本项目的总投资预计为 151,373 万元，其中土地成本为 92,236 万元，开发前期费为 1,189 万元，建设安装工程费为 43,384 万元，配套设施建设费为 4,915 万元，期间费用为 8,971 万元，其他费用为 678 万元。

### (6) 项目进展情况与资金筹措

本项目目前已开工。项目计划使用募集资金 40,000 万元，其余资金公司将通过自有资金、银行贷款等途径解决。

### (7) 项目经济评价

本项目预计实现销售额 173,853 万元，实现净利润 13,707 万元，销售净利率为 7.88%。项目各项经济指标良好，经济性上可行。

## 项目经济效益指标一览表

序号	内容	指标
1	总销售收入（万元）	173,853
2	总投资（万元）	151,373
3	净利润（万元）	13,707
4	项目销售净利率（%）	7.88

## 14、莆田保利建发棠颂和府项目

## (1) 项目情况要点

项目名称	莆田保利建发棠颂和府
项目总投资（万元）	416,492
项目预计开发周期	2021 年 11 月至 2027 年 6 月
项目经营主体	由控股子公司莆田中玺投资有限公司开发经营
规划用地面积（平方米）	69,288
总建筑面积（平方米）	354,760
预计销售额（万元）	498,971

## (2) 项目的基本情况

本项目位于莆田市荔城区，北临城市主干道八二一北街。本项目规划用地面积 69,288 平方米，总建筑面积 354,760 平方米，容积率 4.3，为普通住宅项目。

## (3) 项目的市场前景

本项目位于莆田市荔城区，北临城市主干道八二一北街，路网密集，出行较为便捷。项目周边有绶溪公园、莆田学院附属医院、莆田四中等，配套设施完善。项目主要满足当地与周边地区的刚性及改善性需求，具备较好的市场前景。同时，为保障居民安置需求，本项目将建设 16,300 平方米的安置房及配套设施，并由政府进行回购。

本项目属公司在建项目，部分已取得预售许可证，计划于 2025 年 5 月开始交付。

## (4) 资格文件取得情况

公司以挂牌的方式取得该项目国土使用权。该项目国土出让合同及相关资格文件取得情况如下：

文件名称	文件编号
国有土地使用权出让合同	莆自然2021年出字27号
土地使用权证	闽〔2022〕莆田市不动产权第LC004739号
建设用地规划许可证	地字第350300202100033号
建设工程规划许可证	建字第350300202200002号、 建字第350300202200003号
建筑工程施工许可证	350304202202230101
立项备案	闽发改备[2021]B020091号
环评备案	无需办理
预售证	(2022)莆房许字第30号、(2022)莆房许字第45号、 (2022)莆房许字第53号、(2022)莆房许字第65号、 (2022)莆房许字第66号、(2022)莆房许字第79号、 (2022)莆房许字第92号、(2022)莆房许字第96号、 (2023)莆房许字第6号、(2023)莆房许字第14号

### (5) 投资估算

本项目的总投资预计为 416,492 万元，其中土地成本为 255,384 万元，开发前期费为 3,867 万元，建设安装工程费为 121,367 万元，配套设施建设费为 15,468 万元，期间费用为 18,604 万元，其他费用为 1,802 万元。

### (6) 项目进展情况与资金筹措

本项目目前已开工。项目计划使用募集资金 40,000 万元，其余资金公司将通过自有资金、银行贷款等途径解决。

### (7) 项目经济评价

本项目预计实现销售额 498,971 万元，实现净利润 47,080 万元，销售净利率为 9.44%。项目各项经济指标良好，经济性上可行。

项目经济效益指标一览表

序号	内容	指标
1	总销售收入（万元）	498,971
2	总投资（万元）	416,492
3	净利润（万元）	47,080
4	项目销售净利率（%）	9.44

## 15、补充流动资金项目

### (1) 补充流动资金基本情况

根据公司经营实际及资金规划，为满足公司营运资金的基本需求，降低财务风险，增强持续盈利能力，公司拟将本次募集资金中的 150,000.00 万元用于补充流动资金，占募集资金总额的比例为 12%，未超过募集资金总额的 30%，符合《上市公司证券发行注册管理办法》等法规要求。

### (2) 补充流动资金的必要性

#### 1) 补充营运资金，满足业务增长需求，强化公司战略实施

房地产行业属于资金密集型行业，截至 2022 年 12 月末，公司房地产项目在建面积 1.47 亿平方米，公司保有货币资金主要用于项目建设、财务费用、日常管理费用、营销费用及税费支出等刚性支出，符合行业特点。考虑到履约保证金存款等资金受限及全国各省市对房地产项目的预售资金监管要求，公司仍需要必要的营运资金来满足业务的正常开展。

2020-2022 年，公司的签约销售金额分别为 5,028 亿元、5,349 亿元和 4,573 亿元，受行业整体下行趋势影响最近一年签约销售金额有所下滑。报告期各期，公司经营活动产生的现金流量净额分别为 1,515,589.53 万元、1,055,121.72 万元和 742,237.71 万元，公司经营活动产生的现金流量净额存在一定程度的下滑，主要原因为公司在手项目建设资金投入加大，同时当期签约销售金额增速放缓，资金回笼压力较大，公司对营运资金仍有需求的缺口。通过本次向特定对象发行 A 股股票，募集部分资金用于补充流动资金，为公司正常业务开展提供资金保障。

#### 2) 降低公司财务费用，改善盈利水平

近年来，公司通过银行借款、债券融资等多种方式筹集资金为推动公司持续发展、提升市场竞争力提供了资金支持和保障，但由此产生的财务费用呈现逐年上升趋势。2020 年、2021 年及 2022 年，公司财务费用分别为 31.60 亿元、33.86 亿元和 36.86 亿元。

本次向特定对象发行 A 股股票募集资金部分将用于补充流动资金，有利于降低公司债务融资规模，减轻财务费用开支，进而提高公司利润率及持续盈利能力。

## 四、募投项目效益预测的假设条件及主要计算过程

### 1、效益预测的假设条件

- (1) 国家现行法律、法规无重大变化，行业的政策及监管法规无重大变化；
- (2) 募投项目主要经营所在地及业务涉及地区的社会、经济环境无重大变化；
- (3) 行业未来形势及市场情况无重大变化；
- (4) 人力成本价格不存在重大变化；
- (5) 行业涉及的税收政策将无重大变化；
- (6) 募投项目未来能够按预期及时竣工交付；
- (7) 募投项目销售量即按照建设量测算；
- (8) 无其他不可抗力及不可预见因素造成的重大不利影响。

### 2、效益预测的主要计算过程



序号	项目名称	规划用地面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	总销售收入(万元)⑨	总投资(万元) ①=②+③+④+⑤+⑥+⑦	土地成本(万元)②	开发前期费用(万元)③	建设安装工程费用(万元)④	配套设施建设费用(万元)⑤	期间费用(万元)⑥	其他费用(万元)⑦	净利润(万元)⑧	项目销售净利率(%)⑩=⑧/⑨
1	广州保利领秀海	114,724	408,643	738,573	669,782	398,105	6,093	162,911	21,208	71,907	9,558	50,737	6.87
2	西安保利天汇	99,560	390,383	654,426	558,010	365,499	4,918	127,762	19,229	30,673	9,929	62,800	9.60
3	大连保利城	185,448	433,700	358,223	321,844	111,793	6,430	126,138	30,909	29,153	17,421	24,370	6.80
4	合肥保利和光熙悦	63,441	219,651	361,681	312,835	188,281	2,534	92,972	10,890	16,881	1,277	30,502	8.43
5	中山保利天汇	83,597	345,250	571,637	486,121	236,042	5,673	169,865	17,512	53,408	3,621	43,781	7.66
6	南京保利阅云台	64,102	207,680	554,900	485,964	337,965	3,042	102,396	12,484	25,393	4,684	42,448	7.65
7	西安保利锦上	96,158	329,353	363,308	311,323	140,959	4,096	105,884	17,189	21,133	22,062	35,346	9.73
8	南京保利燕璟和颂	61,125	222,464	597,098	522,964	343,185	3,330	111,336	14,227	46,232	4,654	47,587	7.97
9	合肥保利拾光年	69,953	202,556	301,271	255,498	139,929	2,687	85,348	14,527	11,539	1,468	28,749	9.54
10	广州保利和悦滨江	27,686	147,497	380,264	333,469	243,986	2,063	57,735	6,174	19,874	3,637	38,050	10.01
11	广州保利锦上	46,909	142,409	281,201	256,696	166,118	2,352	58,830	6,580	16,114	6,702	18,929	6.73
12	南京保利扬子萃云台	41,532	143,253	441,296	383,332	248,316	2,322	84,870	9,992	34,471	3,361	36,756	8.33
13	合肥保利珺悦	35,619	95,529	173,853	151,373	92,236	1,189	43,384	4,915	8,971	678	13,707	7.88
14	莆田保利建发棠颂和府	69,288	354,760	498,971	416,492	255,384	3,867	121,367	15,468	18,604	1,802	47,080	9.44

注 1：项目总投资=土地成本+开发前期费用+建设安装工程费用+配套设施建设费用+期间费用+其他费用

注 2：项目销售净利率=净利润/总销售收入

本次发行募投项目充分考虑发行人发展战略及未来发展趋势，相关参数和指标设定合理。募集资金均投向各项目于公司董事会召开日之后的资本性支出。对于非全资项目，募投项目拟投资额仅考虑未来公司需支付部分。本次募集资金中资本性支出、非资本性支出构成以及补充流动资金占募集资金的比例分别为 88%、0% 和 12%。

## 五、募投项目合作方基本情况

本次向特定对象发行股票募投项目中共有三个合作项目，项目实施主体基本情况、项目合作方基本情况以及公司与其他股东签订合作协议具体情况如下：

### 1、南京保利扬子萃云台

#### (1) 项目实施主体基本情况

公司名称	南京盛新房地产开发有限公司		
住所及主要经营地	中国（江苏）自由贸易试验区南京片区浦滨路 91 号 A1-007		
注册资本	125,000 万元		
实收资本	125,000 万元		
法定代表人	闫志强		
成立日期	2022 年 7 月 28 日		
经营范围	许可项目:房地产开发经营;建设工程施工;住宅室内装饰装修（依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,具体经营项目以审批结果为准） 一般项目:物业管理;住房租赁;非居住房地产租赁（除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动）		
股权结构	股东名称	认缴出资额（万元）	比例
	保利江苏房地产发展有限公司	87,500	70%
	南京扬子江开发置业有限公司	37,500	30%
	合计	125,000	100%

注：南京盛新设董事会，董事会由 3 名董事组成，其中保利江苏房地产发展有限公司委派 2 名董事，南京扬子江开发置业有限公司委派 1 名董事，由股东会选举产生。

南京盛新不设监事会，设监事 2 名，保利江苏房地产发展有限公司委派 1 名监事，南京扬子江开发置业有限公司委派 1 名监事。

#### (2) 项目合作方基本情况

公司名称	南京扬子江开发置业有限公司
住所	中国（江苏）自由贸易试验区南京片区万寿路 15 号 D4 栋 B-296
注册资本	50,000 万元
法定代表人	仲涛
成立日期	2021 年 8 月 12 日

<b>经营范围</b>	许可项目:建设工程施工(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,具体经营项目以审批结果为准)一般项目:物业管理;非居住房地产租赁;互联网数据服务;区块链技术相关软件和服务;科技推广和应用服务;大数据服务;数据处理服务;信息系统集成服务(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)		
<b>与发行人是否存在关联关系</b>	合作方与发行人不存在关联关系		
<b>股权结构</b>	<b>股东名称</b>	<b>认缴出资额(万元)</b>	<b>比例</b>
	南京扬子国资投资集团有限责任公司	50,000	100%
	<b>合计</b>	<b>50,000</b>	<b>100%</b>

### (3) 公司与其他股东签订合作协议具体情况

根据保利江苏房地产发展有限公司与南京扬子江开发置业有限公司签订的《关于南京市 N0.新区 2022G09 地块之合作协议》，双方约定“经友好协商，双方拟按照甲方 70%：乙方 30%的股权比例合作开发本项目（以下简称“合作股权比例”），按照持股比例承担本项目的投入，共享利益、共担风险。”

## 2、莆田保利建发棠颂和府

### (1) 项目实施主体基本情况

<b>公司名称</b>	莆田中玺投资有限公司		
<b>住所及主要经营地</b>	福建省莆田市荔城区拱辰街道西洪北街 398 号拱辰街道办事处 503 室		
<b>注册资本</b>	200,000 万元		
<b>实收资本</b>	200,000 万元		
<b>法定代表人</b>	沈永明		
<b>成立日期</b>	2021 年 11 月 26 日		
<b>经营范围</b>	一般项目:以自有资金从事投资活动;物业管理;房地产评估;土地使用权租赁(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)许可项目:房地产开发经营(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)		
<b>股权结构</b>	<b>股东名称</b>	<b>认缴出资额(万元)</b>	<b>比例</b>
	保利(莆田)房地产开发有限公司	102,000	51%
	厦门兆澄垚投资有限公司	98,000	49%
	<b>合计</b>	<b>200,000</b>	<b>100%</b>

注：莆田中玺董事会由 5 名董事组成。其中，保利（莆田）房地产开发有限公司委派 3 名董事，厦门兆澄垚投资有限公司委派 2 名董事。

莆田中玺不设监事会，设监事 2 名，保利（莆田）房地产开发有限公司与厦门兆澄垚投资有限公司各委派 1 名，监事应当按照适用法律的规定行使和履行其职权。

**(2) 项目合作方基本情况**

公司名称	厦门兆澄垚投资有限公司		
住所	厦门市思明区环岛东路 1699 号建发国际大厦 33 楼 A 区之七		
注册资本	1,000 万元		
法定代表人	彭勇		
成立日期	2020 年 12 月 11 日		
经营范围	一般项目:以自有资金从事投资活动;自有资金投资的资产管理服务;物业管理。(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)。许可项目:房地产开发经营。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)。		
与发行人是否存在关联关系	合作方与发行人不存在关联关系		
股权结构	股东名称	认缴出资额(万元)	比例
	厦门益悦置业有限公司	950	95%
	厦门兆翊蓉房地产开发有限公司	50	5%
	合计	1,000	100%

**(3) 公司与其他股东签订合作协议具体情况**

根据保利(莆田)房地产开发有限公司与厦门兆澄垚投资有限公司签订的《关于莆田市 PS 拍-2021-22 号地块之合作协议》，双方约定“根据相关法律规定，双方就合作开发项目地块及其相关事宜协商一致，按照甲方 51%：乙方 49%的股权比例合作开发项目地块，对等投入、共担风险、共享收益，特订立本协议，以兹共同遵照执行。”

**3、南京保利燕璟和颂****(1) 项目实施主体基本情况**

公司名称	南京盛宁房地产开发有限公司
住所及主要经营地	南京市栖霞区燕子矶街道和燕路 408 号晓庄国际广场 1 幢 520 室-Z135
注册资本	233,100 万元
实收资本	233,100 万元
法定代表人	闫志强
成立日期	2022 年 7 月 25 日
经营范围	许可项目:房地产开发经营;建设工程施工;住宅室内装饰装修(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,具体经营项目以审批结果为准)一般项目:物业管理(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)

股权结构	股东名称	认缴出资额（万元）	比例
	保利江苏房地产发展有限公司	178,088.4	76.4%
	佛山峪昇企业管理合伙企业（有限合伙）	31,079.9223	13.3333%
	厦门晟舸企业管理合伙企业（有限合伙）	23,310	10%
	西藏轩屿实业有限公司	621.6777	0.2667%
	<b>合计</b>	<b>233,100</b>	<b>100%</b>

注：南京盛宁设董事会，董事会由 5 名董事组成，其中保利江苏房地产发展有限公司委派 3 名董事，厦门晟舸企业管理合伙企业（有限合伙）委派 1 名董事，佛山峪昇企业管理合伙企业（有限合伙）委派 1 名董事，由股东会选举产生。

南京盛宁不设监事会，设监事 1 名，由保利江苏房地产发展有限公司委派。

## （2）项目合作方基本情况

### 1) 佛山峪昇企业管理合伙企业（有限合伙）

公司名称	佛山峪昇企业管理合伙企业（有限合伙）		
住所	佛山市南海区桂城街道灯湖西路 20 号 14 楼 1402 房之一		
注册资本	500,000 万元		
成立日期	2020 年 10 月 23 日		
经营范围	一般项目：企业管理；以自有资金从事实业投资、产业投资、项目投资、创业投资、股权投资。		
与发行人是否存在关联关系	佛山峪昇为发行人持股 40% 并实施控制的信保基金控制的企业作为 GP 的有限合伙企业		
股权结构	股东名称	认缴出资额（万元）	比例
	西藏信昇股权投资合伙企业（有限合伙）	485,000	97%
	西藏轩屿实业有限公司	15,000	3%
	<b>合计</b>	<b>500,000</b>	<b>100%</b>

### 2) 厦门晟舸企业管理合伙企业（有限合伙）

公司名称	厦门晟舸企业管理合伙企业（有限合伙）		
住所	厦门市思明区台南路 71 号 2101 室 D5		
注册资本	204,005 万元		
成立日期	2021 年 9 月 23 日		
经营范围	一般项目：企业管理；企业管理咨询；社会经济咨询服务；以自有资金从事投资活动。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。		
与发行人是否存在关联关系	厦门晟舸为发行人持股 45% 的保利资本控制的企业作为 GP 的有限合伙企业		
股权结构	股东名称	认缴出资额（万元）	比例
	厦门宸尚企业管理合伙企业（有限合伙）	200,000	98.04%
	广州嘉佑企业管理有限公司	4,000	1.96%

	海南晟迈企业管理咨询有限公司	5	0.00%
	<b>合计</b>	<b>204,005</b>	<b>100%</b>

### 3) 西藏轩屿实业有限公司

公司名称	西藏轩屿实业有限公司		
住所	拉萨市柳梧新区普曲路普曲路 8 号互达好城一期 12 幢 1 单元 2 层 201 室		
注册资本	5,000 万元		
法定代表人	邓晓川		
成立日期	2016 年 8 月 29 日		
经营范围	房地产信息服务；信息科技开发及服务；日用百货的销售；企业管理服务（不含投资管理和投资咨询）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）		
与发行人是否存在关联关系	西藏轩屿为发行人持股 40% 并实施控制的信保基金控制的企业		
股权结构	股东名称	认缴出资额（万元）	比例
	佛山永晟投资有限公司	5,000	100%
	<b>合计</b>	<b>5,000</b>	<b>100%</b>

### (3) 公司与其他股东签订合作协议具体情况

根据《南京市栖霞区燕子矶嵩山路东侧 G32 地块项目合作协议》保利江苏房地产发展有限公司与厦门晟舸企业管理合伙企业（有限合伙）、佛山峪昇企业管理合伙企业（有限合伙）、西藏轩屿实业有限公司约定标的项目后续投入由甲、乙、丙三方按股权比例对等投入，公司全资子公司保利江苏房地产发展有限公司持股比例为 76.4%。

本次发行募投项目中三个合作项目已与其他股东约定均按股权比例对等投入资金，不存在可能损害上市公司中小股东利益的情况。

## 六、募投项目结论性意见

综上所述，公司本次向特定对象发行 A 股股票发行股票募集资金使用计划符合相关政策和法律法规，以及未来公司整体战略发展规划，具备必要性和可行性。本次募集资金的到位和投入使用，有利于满足公司业务发展的资金需求，提升公司整体实力及盈利能力，增强公司后续融资能力和可持续发展能力，为公司发展战略目标的实现奠定基础，符合公司及全体股东的利益。

本次发行募集资金投资项目实施后，不会与公司控股股东、实际控制人及其控制的其他企业新增产生同业竞争。截至本募集说明书签署日，公司与控股股东、实际控制人

及其控制的其他企业之间不存在实质性同业竞争。公司独立董事认为，“公司与实际控制人中国保利集团有限公司（‘保利集团’）及其控制的其他企业之间不存在实质性的同业竞争，保利集团已就其自身及受其控制的企业与公司之间可能出现的同业竞争情况作出了相关承诺，该承诺可有效避免可能出现的同业竞争”。

## 第四节 董事会关于本次发行对公司影响的讨论与分析

### 一、本次发行后公司业务及资产、公司章程、股东结构、高管人员结构和业务收入结构变化情况

#### （一）对公司业务及资产的影响

本次向特定对象发行股票募集资金中 1,100,000 万元将用于建设广州保利领秀海、西安保利天汇、大连保利城等 14 个房地产开发项目，有助于公司进一步提升业务布局，为公司持续发展、积极参与市场竞争提供保障。募集资金中 150,000 万元将用于补充流动资金，将进一步优化公司资本结构，促进公司的长期可持续健康发展。

本次向特定对象发行股票募集资金投资项目不会对公司主营业务结构产生重大影响，发行完成后将进一步巩固公司主营业务、增强公司核心竞争力，有助于公司提升盈利能力，扩大市场份额，为公司的持续发展奠定良好基础。

#### （二）对公司章程的影响

本次发行完成后，公司将按照发行的实际情况对《公司章程》中与注册资本、股本相关的条款进行修改，并办理工商变更登记。

#### （三）对股东结构的影响

本次发行不会导致公司实际控制权的变化，也不会导致公司股权分布不具备上市条件。随着股本增加，公司股东结构将发生一定变化，一方面是增加与发行数量等量的有限售条件流通股份，另一方面是发行前公司原有股东持股比例将有所变化。

#### （四）对高管人员结构的影响

本次发行不会对公司高级管理人员结构造成重大影响。本次发行后，若公司拟调整高级管理人员，将根据有关规定，履行必要的法律程序和信息披露义务。

#### （五）对业务收入结构的影响

本次向特定对象发行股票的募集资金将主要用于建设广州保利领秀海、西安保利天汇、大连保利城等 14 个房地产开发项目和补充流动资金，公司主营业务仍然为房地产开发和经营，本次发行完成后，公司主营业务保持不变，业务收入结构亦不会发生重大变化。



## 二、公司财务状况、盈利能力及现金流量的变动情况

### （一）对公司财务状况的影响

本次发行完成后，公司的资产总额与净资产总额将同时增加，公司的资金实力将进一步提升，有利于优化公司财务结构，增强公司抵御财务风险的能力，为公司的持续发展提供良好的保障。

### （二）对公司盈利能力的影响

本次向特定对象发行股票发行募集资金主要用于建设广州保利领秀海、西安保利天汇、大连保利城等 14 个房地产开发项目，将有效扩大公司业务规模、提升市场竞争力，为公司的业务持续增长提供坚实保障；由于募集资金投资项目的经营效益一般需在项目建成后的一段时期内才能完全释放，短期内公司的每股收益可能会被摊薄，净资产收益率可能会有所下降。公司已制定关于本次向特定对象发行摊薄即期回报填补的具体措施。从长远来看，随着募集资金投资项目效益的实现，公司的可持续发展能力和盈利能力将会进一步增强。此外，本次募集资金扣除发行费用后还将用于补充流动资金，将有效满足公司在主营业务不断发展的过程中对流动资金的需求，控制财务费用，提高盈利水平。

### （三）对公司现金流量的影响

本次向特定对象发行完成后，公司筹资活动现金流入将有所增加，有效缓解业务增长带来的现金需求压力，且随着募集资金的到位及使用效益的释放，未来经营活动现金流入也将有所增加，为公司的长期战略发展奠定坚实基础，全面提升公司抗风险能力。

## 三、公司与控股股东及其关联人之间关系的变化情况

本次发行完成后，公司与控股股东及其关联人之间的业务关系、管理关系、关联交易及同业竞争等情况，均不会发生变化。

## 四、本次向特定对象发行后资金、资产占用及担保情况

截至本募集说明书签署日，公司不存在资金、资产被控股股东及其关联人违规占用的情形，也不存在为控股股东及其关联人提供违规担保的情形。

本次向特定对象发行完成后，公司不会存在资金、资产被控股股东及其关联方占用

的情形，亦不会存在公司为控股股东及其关联方进行违规担保的情形。

## **五、本次向特定对象发行对公司负债情况的影响**

本次发行完成后，公司的资产负债率将有所下降，不存在通过本次发行大量增加负债（包括或有负债）的情况。公司财务结构将更趋合理，抵御风险能力将进一步增强。

## 第五节 与本次发行相关的风险因素

### 一、政策风险

#### （一）房地产行业调控政策变化的风险

房地产是国民经济的支柱产业，房地产行业的发展与国民经济的发展密切相关。房地产行业受行业政策、税收、金融、信贷等多种宏观政策影响，公司在经营过程中，充分重视对行业调控政策基调的研判与响应，较好地适应了行业调控政策基调的变化。由于房地产行业受政策调控影响较大，如果公司在未来经营中不能有效应对行业调控政策的变化，公司业务经营将面临一定的风险。

#### （二）信贷政策变化的风险

公司所处的行业为房地产行业，房地产行业的发展与我国宏观经济及货币政策密切相关。一方面，房地产行业属于资金密集型行业，房地产公司在项目开发过程中需要较多的开发资金来支撑项目的运营；另一方面，银行按揭贷款仍是我国消费者购房的重要付款方式，购房按揭贷款政策的变化对房地产销售有非常重要的影响。因此，银行信贷政策的变化将直接影响到消费者的购买能力以及房地产企业项目开发成本。

#### （三）土地政策变化的风险

随着我国城市化进程的不断推进，城市建设开发用地总量日趋减少。如政府未来执行更为严格的土地政策或降低土地供应规模，则公司将可能无法及时获得项目开发所需的土地储备或出现土地成本的进一步上升，公司业务发展的可持续性和盈利能力的稳定性将受到一定程度的不利影响。

#### （四）税收政策变化的风险

房地产行业受税收政策的影响较大，土地增值税、企业所得税、个人住房转让营业税、契税等税种的征管，对房地产行业有特殊要求，其变动情况将直接影响公司销售、盈利及现金流情况。

#### （五）需求端政策变化的风险

房地产行业受到需求端政策的影响较大，限贷、限价、限购的政策变动情况会对房地产行业的整体需求造成影响。公司根据需求政策端的变化及时调整经营策略并不断完

善产品类型，及时应对需求端政策导致的市场变动，但若未来政策进一步收紧，公司的产品销售可能会受到限贷、限价、限购等需求端政策的影响。

## 二、经营风险

### （一）有效应对宏观经济、行业周期性波动的风险

房地产行业的周期长期内受经济增长、收入水平、城市化进程、人口数量和结构等长期变量的影响，而短期内主要受利率、抵押贷首付比、税收、土地政策、信贷政策等相关因素的影响。一般而言，在宏观经济周期的上升阶段，房地产业投资前景和市场需求都看好，通货膨胀率会随着经济的增长而上升，房地产价格相应上涨；反之，则会出现市场需求萎缩，房地产价格相应下跌，经营风险增大，投资收益下降。公司主要收入来源于房地产项目销售，受宏观经济发展周期以及上述影响地产行业的长短期因素的影响较大，因此，公司能否针对行业的周期转换及时采取有效的经营策略，并针对宏观经济与行业发展周期各个阶段的特点相应调整公司的经营策略和投资行为，将在一定程度上影响公司业绩。

### （二）投资拓展阶段风险

#### 1、土地拓展风险

开发建设用地是房地产企业生存和发展的基础，其稀缺性十分明显，土地的价格波动将直接影响着房地产企业的开发成本。在我国开发建设用地实行“招拍挂”公开出让制度的背景下，房地产企业在获取项目建设用地过程中面临较为激烈的竞争。

公司坚持等量拓展的土地储备原则，满足未来两到三年的项目开发需要。但公司在取得土地资源的过程中可能面临土地政策和土地市场变化的风险。若未来土地供应政策出现调整或土地价格出现大幅波动，将可能对公司土地拓展形成挑战。如果公司无法及时获得进行项目开发所需的土地以及动态地维持持续发展所需的土地，将会制约公司的发展，影响公司的持续增长。

#### 2、产品、原材料价格波动导致项目收益率波动的风险

房地产开发的主要原材料为土地与建材，土地成本与建材价格的波动将直接影响房地产开发成本及项目收益率。如果未来土地成本或建材价格波动较大，可能会导致公司产生存货跌价或者因购买原材料而现金流不稳定的风险。

### （三）开发生产阶段风险

#### 1、房地产项目开发的风险

房地产项目开发周期长，投资大，涉及相关行业广，合作单位多，要接受规划、国土、建设、房管、消防和环保等多个政府部门的审批和监管，这对公司的项目开发控制能力提出较高要求。尽管公司具备较强的项目操作能力以及较为丰富的项目操作经验，但如果项目的某个开发环节出现问题，如产品定位偏差、政府部门沟通不畅、施工方案选定不科学、合作单位配合不力、项目管理和组织不力等，均可能会直接或间接地导致项目开发周期延长、成本上升，造成项目预期经营目标难以如期实现。

#### 2、跨地区进行房地产开发的风险

作为全国性房地产综合开发企业，截至本募集说明书签署之日，公司已在广州、北京、上海、杭州、南京、成都、天津、厦门等多个国内大中型城市从事房地产开发业务，树立了良好的品牌和市场形象。此外，公司已进入了澳大利亚悉尼、墨尔本、美国洛杉矶和英国伦敦等境外市场。

未来公司将坚持以核心城市及城市群为主的战略布局，深耕国家重点发展区域，持续推进城市群深耕。由于房地产开发的地域性较强，各地气候地质条件、居民生活习惯、购房偏好、市场情况、地方开发政策和管理法规均存在一定的差异性；境外项目还受到项目所在地区法律、税收政策、产业政策等因素影响。公司标准化的产品定位、管理流程、开发模式等存在是否能有效运行的风险。当公司进入新城市或新区域时，也存在如何适应当地开发环境的风险。

#### 3、安全生产的风险

房地产在施工阶段存在一定的安全风险，如设备失灵、土方塌陷、火灾等；加之人工操作问题，施工环境存在一定的危险性，可能出现人身伤害、业务中断、财产及设备损坏、环境污染或破坏事故。公司十分注重安全生产管理，建立完善的安全生产管理制度体系及监督机制，但若公司安全生产管理制度未能有效运行或出现制度外的突发情况，可能会造成安全生产事故，进而对公司的市场声誉及项目收益造成不利影响。

#### 4、项目融资的风险

房地产开发项目通常投资规模较大，且前期投入和销售资金回笼之间存在一定的时

间周期。公司主要依靠银行借款、发行债券等多元化融资方式筹集资金用于项目建设。公司与国内主要商业银行均建立了稳固的战略合作关系，融资渠道通畅。但若行业融资政策或金融市场出现重大不利变化，导致公司无法及时、足额筹集项目建设资金，相关项目的开发进度将会受到不利影响，进而对公司的盈利能力和偿债能力造成不利影响。

#### **（四）销售阶段风险**

##### **1、房地产项目销售的风险**

伴随部分城市和区域内房地产市场供需矛盾的变化，购房者对于开发产品的多元化、个性化需求已成为影响销售的重要因素。如果公司在项目定位、规划设计等方面不能准确把握消费者需求变化并作出快速反应，可能造成产品滞销的风险。

如果政府房地产政策发生调整，如商品房预售标准、交易契税、商品房按揭贷款标准的提高，将增加商品房交易成本，影响消费者购房心理及支付能力，可能加大公司的销售风险。

##### **2、产品质量的风险**

公司在项目开发中全面推行 ISO9001 质量认证体系，建立起了完善的质量管理体系和控制标准，在设计、施工和监理等专业领域均优选行业内的领先企业。最近三年，公司未发生重大工程质量问题。但是，房地产开发项目的质量未来仍然存在因管理不善或质量监控漏洞等原因而出现问题的风险。同时，根据我国政府相关规定，公司对其销售的产品应按照《质量保证书》规定的保修期限和保修范围承担保修责任，如果开发的产品因质量问题造成客户经济损失的，公司应按约定赔偿客户。因此，公司开发的商品房如出现质量问题，将损害公司品牌声誉和市场形象，并使公司遭受不同程度的经济损失。

##### **3、市场竞争的风险**

经过多轮房地产调控之后，购房者愈发理性和成熟，对于产品品牌、产品品质、户型设计、物业管理和服务等提出了更高的要求。能否准确市场定位、满足购房者的需求，是房地产企业提升产品竞争力的关键。在日益激烈的市场竞争环境中，公司需密切关注市场环境变化，及时进行战略调整，充分重视因市场竞争激烈导致潜在业绩下滑的风险。

#### **（五）业绩下滑的风险**

近年来，受国内经济增速下滑等因素影响，我国房地产行业开发投资总额、销售面

积与金额等增速放缓甚至出现下滑，房地产企业经营业绩普遍出现下降。公司 2022 年度营业总收入为 28,110,823.83 万元，同比下降 1.37%，归属于上市公司股东的净利润为 1,834,681.95 万元，同比下降 33.01%。尽管 2022 年下半年以来相关政府部门陆续出台相关政策支持房地产企业合理融资，促进“保交楼、保民生”，但我国房地产行业仍面临调整，若未来上述情形未得到改善，公司存在经营业绩增长放缓甚至下滑的风险。

### 三、管理风险

#### （一）经营规模快速扩大的风险

报告期各期末，公司资产总额分别为 125,144,099.39 万元、139,993,305.29 万元和 147,046,440.85 万元。预计未来几年，公司仍将继续保持良好发展的趋势，开发项目的数量有望进一步扩大。此外，公司除住宅开发外，还围绕不动产投资开发，搭建了覆盖物业管理、销售代理、商业管理等十余个综合服务板块，以及以房地产基金、普惠金融为主的不动产金融平台。公司纳入财务报表合并范围的子公司数量较多，且分布于我国多个省、自治区、直辖市以及数个国家和地区。公司经营规模的扩大和业务范围的拓宽对企业的管理能力、治理结构、决策制度、风险识别控制能力、融资能力等提出了更高的要求。如果公司管理能力无法跟上其经营扩张的步伐，其可能面临无法有效管理的风险。

公司的核心管理人员和技术骨干是其实现大规模、跨区域、专业化运作的必要保障，如出现主要骨干人才的大规模集中流失，将可能会影响公司运作效率，进而造成经济损失。随着公司经营规模的不断扩大，开发项目数量持续增加，如果公司不能及时有效地培养和夯实人才队伍，可能会对其经营产生一定的影响。

此外，房地产作为资金密集型行业，在土地获取、施工建设等阶段均需要大量的资金投入。公司主要通过自有资金以及外部金融机构借款等方式筹集资金。但公司的外部融资渠道和融资成本直接受到国家房地产政策、货币政策以及商业银行监管政策等影响，且目前各主要城市均要求对房地产企业预售款项进行专户管理，预售款项使用的灵活性较低。公司在国内外多个城市进行跨区域经营，各区域的资金监管及使用要求均存在差异。尽管公司对资金实行统一管理，以提升资金使用效率，但上述因素对公司的资金管理和调配能力提出较高的要求。如若公司无法有效应对相关政策变化，及时监控和平衡公司整体的资金需求，其经营情况和财务情况或将受到不利影响。

## （二）项目合作风险

报告期内，公司为整合资源，合作开发项目较多，符合行业特点。公司存在对联营合营公司的往来款、子公司合作方股东往来款以及押金、保证金等项目。报告期内，公司能有效参与联营合营企业的经营管理，且其开发的房地产项目具有较好的经济效益，子公司合作方股东往来款由于股东之间相互制约、权利义务对等，款项无法收回的可能性较低。公司对押金、保证金实行专项管理，确保款项收回的及时性。但若公司与合作方联合开发的项目因市场变化等原因出现经济效益恶化，或子公司合作方股东出现信用恶化，存在无法收回往来款项的风险，可能会对公司经营业绩造成不利影响。

## 四、财务风险

### （一）资产负债率较高的风险

报告期各期末，公司负债合计分别为 98,474,154.30 万元、109,701,859.14 万元和 114,827,290.07 万元；公司合并口径的资产负债率分别为 78.69%、78.36%和 78.09%。公司最近三年资产负债率相对稳定，持续符合“三道红线”绿档标准，财务管理的稳健性较强。但是如果公司持续融资能力受到限制或者未来房地产市场出现重大波动，可能面临偿债的压力从而使其业务经营活动受到不利影响。

### （二）存货减值风险

房地产项目投资在产品销售并结转收入以前都以存货形式存在，因此房地产企业存货规模往往较大。同时随着公司业务规模的持续扩大，公司存货规模持续快速增长。报告期各期末，公司存货账面价值分别为 74,147,538.37 万元、80,965,646.27 万元和 87,789,319.33 万元，占资产总额的比重分别为 59.25%、57.84%和 59.70%。公司存货的变现能力直接影响到公司的资产流动性及偿债能力，如果公司因在售项目销售迟滞导致存货周转不畅，将对其偿债能力和资金调配带来较大压力。此外，若未来因为宏观经济环境、信贷政策、产业政策等因素影响，相关房地产项目价格出现下滑，可能会造成存货减值跌价的风险亦对公司财务表现产生不利影响。

### （三）所有权受限资产规模较大的风险

公司所有权受限资产主要为银行借款设定的担保资产，包括存货、投资性房地产和固定资产等。截至 2022 年 12 月 31 日，公司所有权受限资产账面价值合计 17,417,150.97 万元，占期末资产总额的 11.84%。总体来看，公司所有权受限资产规模较大，相关资



产的可变现能力相应受到一定影响。虽然公司声誉和信用记录良好，与多家商业银行有良好的合作关系，不存在银行借款本息偿付违约情况，但如果因流动性不足等原因导致公司不能按时、足额偿还银行借款或其他债务，有可能导致受限资产被银行冻结甚至处置，将对公司声誉及正常经营造成不利影响。

#### **（四）未来资本支出规模较大的风险**

房地产开发项目往往投资周期较长，投资规模较大，属于资金密集型业务。公司坚持以核心城市及城市群为主的战略布局，深耕国家重点发展区域，持续推进城市群深耕。截至 2022 年 12 月 31 日，公司拟建和在建项目共计 506 个。大规模、多元化的优质土地储备为公司未来持续发展提供了坚实基础，但是相关项目的后续开发及项目资源的补充需要公司未来持续的资金投入。因此，总体来看公司未来面临一定的资本支出压力，如若公司内、外部融资能力受宏观经济环境、信贷政策、产业政策、资本市场波动等因素的不利影响，公司未来经营目标的实现将受到影响。

#### **（五）营业毛利率下滑的风险**

报告期各期，公司主营业务毛利率分别为 32.26%、26.55%和 21.79%，受结转项目结构的影响，毛利率呈波动下降趋势。公司近一年毛利率下滑主要系部分低毛利率项目集中于今年结算所致，与行业趋势吻合。如果未来因为宏观经济环境、信贷政策、产业政策等因素影响，房地产行业毛利率空间持续压缩，将对公司经营业绩造成不利影响。

#### **（六）投资收益波动的风险**

公司通过合营、联营企业开发运作了部分项目，相关企业实现的盈利归属于公司部分通过投资收益方式予以确认。报告期各期，公司分别实现投资净收益 614,142.14 万元、621,115.34 万元和 420,100.84 万元。虽然投资收益为公司的盈利提供了一定的补充，但是投资收益可能因相关项目的开发节奏、收益情况等因素出现波动，从而影响公司盈利能力的稳定性。

#### **（七）经营活动产生的现金流量波动较大的风险**

报告期各期末，公司经营活动产生的现金流量净额分别为 1,515,589.53 万元、1,055,121.72 万元和 742,237.71 万元。若未来公司项目拓展和开发策略与销售回笼情况之间无法形成较好的匹配，则公司或将面临经营活动产生的现金流量净额波动较大的风险。

## （八）销售按揭担保的风险

目前，购房者在购买商品住房时，银行按揭是主要的付款方式之一。按照房地产行业的惯例，在购房人以银行按揭方式购买商品住房，购房人支付了首期房款、且将所购商品住房作为向银行借款的抵押物后，办妥他项权证前，商业银行还要求房地产开发企业为购房人的银行借款提供担保。截至 2022 年 12 月 31 日，公司合并口径累计按揭担保余额为 18,537,420.91 万元。在担保期间内，如购房人无法继续履行银行贷款偿还义务，且其抵押物价值不足以抵偿相关债务，公司将承担一定的经济损失。

## （九）债务偿付风险

发行人目前经营和财务状况良好。公司债务偿付能力的保持依赖于公司资金管理能力、经营活动产生现金流量的能力以及银行贷款到期后能否继续获得银行支持等因素，如公司管理层不能有效管理资金支付、未来公司经营情况发生重大不利变化或未来宏观经济环境、资本市场状况、国家相关政策等外部因素导致公司的运营状况、盈利能力和现金流量等发生变化，公司将面临一定债务偿付风险。

# 五、本次向特定对象发行股票的相关风险

## （一）审批风险

本次向特定对象发行股票方案已获得上海证券交易所审核通过，尚需中国证监会作出同意注册决定。能否获得中国证监会作出同意注册决定，及最终取得批准时间均存在不确定性。

## （二）发行风险

本次向特定对象发行受证券市场整体波动、公司股票价格走势、投资者对本次向特定对象发行方案的认可程度等多种因素的叠加影响，故公司本次向特定对象发行存在不能足额募集资金的风险。

## （三）短期内净资产收益率和每股收益摊薄的风险

本次向特定对象发行完成后，公司股本和净资产将有较大幅度增长，而短期内公司净利润有可能无法与股本和净资产同步增长，从而导致公司的每股收益和净资产收益率存在被摊薄的风险。

#### **（四）募集资金投资项目风险**

针对本次向特定对象发行的募集资金投资项目，公司已进行了充分的调研论证，并编制了可行性研究报告。但在项目实施及后续经营过程中，如果市场环境出现重大不利变化，募投项目的销售量、销售价格达不到预期水平，将有可能影响募投项目的投资效益，进而对公司整体经营业绩产生影响。

本次募集资金投资项目系公司已预售未交付的存量项目，累计投入资金占总投入的比例较高。发行人通过本次募集资金及自筹资金进行后续项目开发建设，同时采取了相关风险应对措施，交付不确定性较小。但仍存在因未来可能出现的市场下行、销售不及预期、新增融资困难、施工供应链条支付要求趋严或其他不可抗力因素致使募投项目出现交付困难或无法交付的风险。

### **六、不可抗力风险**

严重自然灾害以及突发性公共卫生事件会对公司的财产、人员造成损害，并有可能影响公司的正常生产经营。

## 第六节与本次发行相关的声明

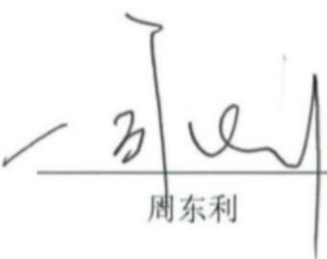
### 一、发行人及全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司及全体董事、监事、高级管理人员承诺本募集说明书内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，按照诚信原则履行承诺，并承担相应的法律责任。

全体董事签名：

  
刘平

\_\_\_\_\_  
陈关中

  
周东利

\_\_\_\_\_  
於晓冬

\_\_\_\_\_  
陈育文

  
胡征新

\_\_\_\_\_  
李非

\_\_\_\_\_  
戴德明

\_\_\_\_\_  
章靖忠

  
保利发展控股集团股份有限公司  
2023年6月11日

## 第六节与本次发行相关的声明

### 一、发行人及全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司及全体董事、监事、高级管理人员承诺本募集说明书内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，按照诚信原则履行承诺，并承担相应的法律责任。

全体董事签名：

<hr/>		<hr/>
刘平	陈关中	周东利
<hr/>		<hr/>
於骁冬	陈育文	胡在新
<hr/>	<hr/>	<hr/>
李非	戴德明	章靖忠



保利发展控股集团股份有限公司  
保利发展控股集团股份有限公司  
2023年6月11日

## 第六节与本次发行相关的声明

### 一、发行人及全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司及全体董事、监事、高级管理人员承诺本募集说明书内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，按照诚信原则履行承诺，并承担相应的法律责任。

全体董事签名：

_____ 刘平	_____ 陈关中	_____ 周东利
_____ 於骁冬	_____ 陈育文	_____ 胡在新
_____  李非	_____ 戴德明	_____  章靖忠

  
保利发展控股集团股份有限公司  
2023 年 6 月 11 日

## 第六节与本次发行相关的声明

### 一、发行人及全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司及全体董事、监事、高级管理人员承诺本募集说明书内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，按照诚信原则履行承诺，并承担相应的法律责任。

全体董事签名：

_____	_____	_____
刘平	陈关中	周东利
_____	_____	_____
於骁冬	陈育文	胡在新
_____		_____
李非	戴德明	章靖忠



2023年6月11日

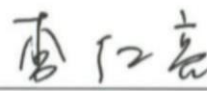
## 一、发行人及全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司及全体董事、监事、高级管理人员承诺本募集说明书内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，按照诚信原则履行承诺，并承担相应的法律责任。

全体监事签名：

  
\_\_\_\_\_  
孔峻峰

\_\_\_\_\_  
龚健

  
\_\_\_\_\_  
李红亮

  
保利发展控股集团股份有限公司  
2023年6月11日



### 一、发行人及全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司及全体董事、监事、高级管理人员承诺本募集说明书内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，按照诚信原则履行承诺，并承担相应的法律责任。

全体监事签名：

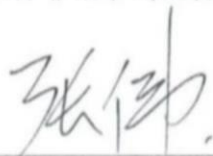
		
孔峻峰	龚健	李红亮



## 一、发行人及全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司及全体董事、监事、高级管理人员承诺本募集说明书内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，按照诚信原则履行承诺，并承担相应的法律责任。

全体非董事高级管理人员签名：



张 伟

王 夫

黄 海

潘志华

张艳华

刘颖川

唐 翔




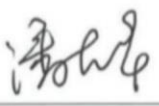


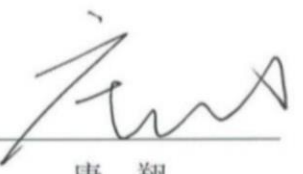

陈 刚



## 一、发行人及全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司及全体董事、监事、高级管理人员承诺本募集说明书内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，按照诚信原则履行承诺，并承担相应的法律责任。

全体非董事高级管理人员签名：

 _____ 张 伟	 _____ 王一夫	 _____ 黄 海
 _____ 潘志华	 _____ 张艳华	 _____ 刘颖川
 _____ 唐 翔	 _____ 陈 刚	

保利发展控股集团股份有限公司  
  
2023年6月11日

## 一、发行人及全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司及全体董事、监事、高级管理人员承诺本募集说明书内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，按照诚信原则履行承诺，并承担相应的法律责任。

全体非董事高级管理人员签名：

张 伟

王一夫

黄 海

潘志华

张艳华

刘颖川

唐 翔

陈 刚



## 一、发行人及全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司及全体董事、监事、高级管理人员承诺本募集说明书内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，按照诚信原则履行承诺，并承担相应的法律责任。

全体非董事高级管理人员签名：

_____	_____	_____
张 伟	王一夫	黄 海
_____	_____	_____
潘志华	张艳华	刘颖川
_____		
唐 翔	陈 刚	



## 二、发行人控股股东、实际控制人声明

本公司承诺本募集说明书内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，按照诚信原则履行承诺，并承担相应的法律责任。

控股股东：保利南方集团有限公司

法定代表人：



徐琼

保利发展控股集团股份有限公司



## 二、发行人控股股东、实际控制人声明

本公司承诺本募集说明书内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，按照诚信原则履行承诺，并承担相应的法律责任。

实际控制人：中国保利集团有限公司

法定代表人：



刘化龙



保利发展控股集团股份有限公司



### 三、保荐机构（主承销商）声明

本公司已对募集说明书进行了核查，确认本募集说明书内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

保荐代表人：

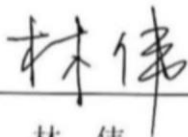


石衡



马滨

项目协办人：



林伟

法定代表人：



张佑君



中信证券股份有限公司

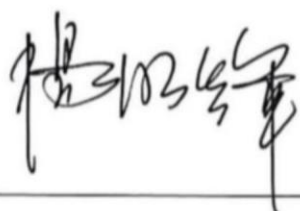
2023 年 6 月 11 日



## 保荐机构总经理声明

本人已认真阅读募集说明书的全部内容，对募集说明书进行了核查，确认本募集说明书内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

总经理：



杨明辉



中信证券股份有限公司

2023 年 6 月 11 日

## 保荐机构董事长声明

本人已认真阅读募集说明书的全部内容，对募集说明书进行了核查，确认本募集说明书内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

董事长：



张佑君



中信证券股份有限公司

2023年6月11日

审计声明

## 会计师及审计机构声明

本所及签字注册会计师已阅读保利发展控股集团股份有限公司 2023 年度向特定对象发行 A 股股票募集说明书，确认募集说明书与本所出具的《审计报告》（天职业字[2023]17511 号）的内容无矛盾之处。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书中引用的上述报告的内容无异议，确认募集说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。



中国·北京

二〇二三年六月一日

会计师事务所负责人：



中国注册会计师：




中国注册会计师：



## 五、发行人律师声明

本所及经办律师已阅读募集说明书，确认募集说明书的内容与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及经办律师对发行人在募集说明书中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书不因引用上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

经办律师：



朱敏



吴莲花



荣秋立

律师事务所负责人：



王丽



2023 年 6 月 11 日

## 六、发行人董事会声明

### （一）本次发行摊薄即期回报的，发行人董事会按照国务院和中国证监会有关规定兑现填补回报的具体措施

根据《国务院关于进一步促进资本市场健康发展的若干意见》（国发[2014]17号）《国务院办公厅关于进一步加强资本市场中小投资者合法权益保护工作的意见》（国办发[2013]110号）以及《关于首发及再融资、重大资产重组摊薄即期回报有关事项的指导意见》（证监会公告[2015]31号），为维护广大投资者的利益，降低即期回报被摊薄的风险，增强对股东的长期回报能力，公司将加强经营管理和内部控制，加强对募集资金的管理和使用，不断完善公司治理，强化投资者回报机制，具体措施如下：

#### 1、加强经营管理和内部控制，提升经营效率和盈利能力

公司结合行业发展新趋势与市场新特点，基于“打造具有卓越竞争力的不动产生态平台”战略愿景，坚持以不动产投资开发为主，美好生活服务、产业金融等业务集群共进，实现企业高质量发展。公司也将深入挖掘自身潜力，加强成本管理，并积极进行必要的技术研究及培训，提升技术实力。同时，公司将加强日常经营管理和内部控制，不断完善治理结构，加强预算、投资管理，全面提升公司日常经营效率，降低公司运营成本，提升经营业绩。

#### 2、加强对募集资金的管理和使用，防范募集资金使用风险

为规范公司募集资金的使用与管理，确保募集资金的使用规范、安全、高效，根据《公司法》《证券法》《上市公司监管指引第2号——上市公司募集资金管理和使用的监管要求》等相关法律法规的规定，公司制定了《募集资金管理制度》及相关内部控制制度。

本次发行结束后，募集资金将按照制度要求存放于董事会指定的专项账户中，专户专储、专款专用，以保证募集资金合理规范使用，防范募集资金使用风险。公司未来将努力提高资金的使用效率，完善并强化投资决策程序，设计更合理的资金使用方案，合理运用各种融资工具和渠道，控制资金成本，提升资金使用效率，节省公司的各项费用支出，全面有效地控制公司经营和管控风险，提升经营效率和盈利能力。

### 3、不断完善公司治理，为公司发展提供制度保障

公司将严格遵循《公司法》《证券法》《上海证券交易所股票上市规则》等法律、法规和规范性文件的要求，不断完善公司治理结构，确保股东能够充分行使权利，确保董事会能够按照法律、法规和公司章程的规定行使职权，做出科学、迅速和谨慎的决策，确保独立董事能够认真履行职责，维护公司整体利益，尤其是中小股东的合法权益，确保监事会能够独立有效地行使对董事、经理和其他高级管理人员及公司财务的监督权和检查权，为公司发展提供制度保障。

### 4、不断完善利润分配制度，强化投资者回报机制

根据中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》相关要求，以及《公司章程》利润分配政策的有关规定，公司在关注公司自身发展的同时，高度重视股东的合理投资回报，制定了相关分红计划。公司将严格执行公司制定的分红政策及股东回报规划，努力提升对股东的投资回报。

## （二）关于填补回报措施能够得到切实履行的承诺

根据《国务院关于进一步促进资本市场健康发展的若干意见》（国发[2014]17号）《国务院办公厅关于进一步加强资本市场中小投资者合法权益保护工作的意见》（国办发[2013]110号）和《关于首发及再融资、重大资产重组摊薄即期回报有关事项的指导意见》（证监会公告[2015]31号）的要求，公司全体董事、高级管理人员及公司控股股东、实际控制人就保障公司填补即期回报措施切实履行出具承诺，具体如下：

1、为保证公司本次发行完成后填补摊薄即期回报的措施能够得到切实履行，公司董事、高级管理人员做出如下承诺：

“1、本人承诺不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害公司利益；

2、本人承诺对职务消费行为进行约束；

3、本人承诺不动用公司资产从事与履行职责无关的投资、消费活动；

4、本人承诺由董事会或薪酬委员会制定的薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩；

5、本人承诺如公司未来拟实施股权激励，拟公布的公司股权激励的行权条件与公司填补回报措施的执行情况相挂钩；

6、本承诺出具日后至公司本次非公开发行实施完毕前，若中国证监会作出关于填补回报措施及其承诺的其他新监管规定的，且上述承诺不能满足中国证监会该等规定时，本人承诺届时将按照中国证监会的最新规定出具补充承诺；

7、本人承诺切实履行公司制定的有关填补回报措施以及本人对此作出的任何有关填补回报措施的承诺，若本人违反该等承诺并给公司或者投资者造成损失的，本人愿意依法承担相应的法律责任。”

2、为保证公司本次发行完成后填补摊薄即期回报的措施能够得到切实履行，根据中国证监会的相关规定，公司的控股股东保利南方集团有限公司、实际控制人中国保利集团有限公司作出以下承诺：

“1、本公司承诺不越权干预公司的经营管理活动，不侵占公司利益，切实履行本公司填补摊薄即期回报的相关措施；

2、自本承诺出具日至公司本次非公开发行股票实施完毕前，若中国证监会作出关于填补回报措施及其承诺的其他新监管规定的，且上述承诺不能满足中国证监会该等规定时，本公司承诺届时将按照中国证监会的最新规定出具补充承诺。”

若本公司违反上述承诺或拒不履行上述承诺，本公司同意中国证监会和上海证券交易所等证券监管机构按照其制定或发布的有关规定、规则，对本公司作出相关处罚或采取相关监管措施。”

保利发展控股集团股份有限公司董事会

