

证券代码：600048

证券简称：保利发展



**保利发展控股集团股份有限公司  
向特定对象发行可转换公司债券  
募集资金运用可行性分析报告**

二零二四年八月

## 一、本次募集资金使用计划

本次向特定对象发行可转换公司债券募集资金总额（含发行费用）不超过950,000.00万元（含本数），拟用募集资金投入以下项目：

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	上海保利海上臻悦	720,968	100,000
2	北京保利颐璟和煦	367,857	90,000
3	佛山保利琅悦	495,913	85,000
4	长春保利和煦	197,899	70,000
5	北京保利天汇	748,611	70,000
6	天津保利西棠和煦二期	223,941	65,000
7	合肥保利海上臻悦	218,051	60,000
8	莆田保利臻悦	258,692	55,000
9	成都保利西棠和煦	184,684	45,000
10	上海保利西郊和煦	244,147	40,000
11	太原保利璞悦	188,346	40,000
12	广州保利云境	224,553	35,000
13	佛山保利广佛湾堂悦	175,466	35,000
14	大连保利东港天珺	158,609	30,000
15	广州保利琅悦	115,860	30,000
16	补充流动资金	100,000	100,000
-	<b>总计</b>	<b>4,623,597</b>	<b>950,000</b>

房地产开发项目的开发成本构成包括土地成本、房地产开发所必需的勘察及设计等前期成本、房地产主体及水电煤暖等配套设施建设的工程投入，前述成本均为资本性支出。公司本次向特定对象发行可转换公司债券募集资金中用于房地产开发项目的，仅用于资本性支出中与房地产工程建设支出相关的部分，即建设安装工程费及配套设施建设费。

本次向特定对象发行可转换公司债券募集资金净额少于项目总投资金额的部分，公司将以其他方式解决。本次向特定对象发行可转换公司债券募集资金到位之前，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募集资金拟投入金额存在不足，公司将通过自筹资金弥补不足部分。

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募集资金拟投入金额进行调整。

## 二、本次募集资金投资项目可行性分析

### （一）上海保利海上臻悦项目

#### 1、项目情况要点

项目名称	上海保利海上臻悦
项目总投资（万元）	720,968
项目预计开发周期	2023年7月至2027年6月
项目经营主体	由全资子公司上海保镡置业有限公司开发经营
规划用地面积（平方米）	57,239
总建筑面积（平方米）	210,017
预计销售额（万元）	928,899

#### 2、项目基本情况

本项目位于上海市宝山区，东至瑞丰南路，南至丰皓路，西至大场路，北至丰翔路。本项目规划用地面积 57,239 平方米，总建筑面积 210,017 平方米，容积率 2.60，为普通住宅项目。

#### 3、项目的市场前景

本项目位于上海市宝山区，属于南大智慧城核心区域。项目紧邻上海地铁 15 号线丰翔路站与 22 号线地铁站（规划），连通外环与中环，交通便捷；项目周边有山姆会员超市、弘基文化休闲广场等商业项目，生活便利；项目紧邻上海宝山区南大实验学校、上海大学附属学校，教育资源丰富；项目临近南大公园，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，部分已取得预售许可证，计划于 2026 年 6 月开始交付。

#### 4、资格文件取得情况

公司以招拍挂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	沪宝国有建设用地使用合同（2023）3 号
国有土地使用权证	沪（2023）宝字不动产权第 028508 号
建设用地规划许可证	沪宝地（2023）EA310113202300516
建设工程规划许可证	沪宝建（2023）FA310113202300761
建筑工程施工许可证	310113202307180101、310113202307250101
立项备案	2305-310113-04-01-250513
环评备案	无需办理 <sup>1</sup>
预售证	宝山房管（2023）预字 0000298 号、 宝山房管（2023）预字 0000393 号、 宝山房管（2024）预字 0000074 号、 宝山房管（2024）预字 0000195 号

注1：根据中华人民共和国生态环境部于2020年11月30日颁布的《建设项目环境影响评价分类管理名录（2021年版）》（生态环境部令第16号），自2021年1月1日起，除涉及环境敏感区的房地产开发项目需编制环境影响评价报告表外，其余房地产开发项目无需再编制环境影响报告书和填报环境影响登记表。

#### 5、投资估算

本项目的总投资预计为 720,968 万元，其中土地成本为 504,756 万元，开发前期费为 4,073 万元，建设安装工程费为 132,879 万元，配套设施建设费为 17,238 万元，期间费用为 50,580 万元，其他费用为 11,441 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 100,000 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 928,899 万元，实现净利润 126,596 万元，销售净利率为 13.63%。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）	928,899
2	总投资（万元）	720,968
3	净利润（万元）	126,596
4	项目销售净利率（%）	13.63

### （二）北京保利颐璟和煦项目

#### 1、项目情况要点

项目名称	北京保利颐璟和煦
项目总投资（万元）	367,857
项目预计开发周期	2024 年 3 月至 2027 年 12 月
项目经营主体	由全资子公司北京保顺善筑置业有限公司开发经营 <sup>1</sup>
规划用地面积（平方米）	64,793
总建筑面积（平方米）	147,780
预计销售额（万元）	395,578

注 1：2024 年 7 月，北京保顺善筑置业有限公司已在北京产权交易所公告引入外部投资者的增资计划，截至本报告出具日，该增资事项尚未实施完成。

#### 2、项目基本情况

本项目位于北京市顺义区，东至右堤路，西至丰乐路，北至顺兴街。本项目规划用地面积 64,793 平方米，总建筑面积 147,780 平方米，容积率 1.60，为普通住宅项目。

#### 3、项目的市场前景

本项目位于北京市顺义区，属于马坡板块。项目道路交通较便捷，临近通顺路、白马路等城区干线道路；项目周边有金宝 PARK 天阶、鲁能美丽汇、北京鲲鹏熙汇等商业项目，生活便利；项目紧邻首都师范大学附属顺义实验小学、顺义区

第十五中学，教育资源丰富；项目临近北京中医医院，医疗资源较优；项目紧邻潮白河景观绿化带，生态环境较优。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，部分已取得预售许可证，计划于 2026 年 9 月开始交付。

#### 4、资格文件取得情况

公司以招拍挂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	京规自出（合）字（2023）第 0104 号
国有土地使用权证	京（2024）顺不动产权第 0007702 号、 京（2024）顺不动产权第 0007705 号
建设用地规划许可证	无需办理 <sup>1</sup>
建设工程规划许可证	建字第 110113202400008 号、 建字第 110113202400011 号、 建字第 110113202400012 号、 建字第 110113202400017 号
建筑工程施工许可证	110113202403210201、110113202403210301、 110113202403270301、110113202403270201
立项备案	京发改（核）（2024）12 号
环评备案	无需办理
预售证	京房售证字（2024）36 号

注 1：根据《北京市城乡规划条例》，无需办理建设用地规划许可。

#### 5、投资估算

本项目的总投资预计为 367,857 万元，其中土地成本为 207,270 万元，开发前期费为 4,102 万元，建设安装工程费为 113,303 万元，配套设施建设费为 12,920 万元，期间费用为 25,774 万元，其他费用为 4,487 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 395,578 万元，实现净利润 18,188 万元，销售净利率为 4.60%。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）	395,578
2	总投资（万元）	367,857
3	净利润（万元）	18,188
4	项目销售净利率（%）	4.60

### （三）佛山保利琅悦项目

#### 1、项目情况要点

项目名称	佛山保利琅悦
项目总投资（万元）	495,913
项目预计开发周期	2023 年 8 月至 2027 年 7 月
项目经营主体	由全资子公司佛山南海桂城保璞悦地产发展有限公司开发经营
规划用地面积（平方米）	75,062
总建筑面积（平方米）	312,849
预计销售额（万元）	588,662

#### 2、项目基本情况

本项目位于佛山市南海区，东至桂澜路，南至绿景路，西至南海大道。本项目规划用地面积 75,062 平方米，总建筑面积 312,849 平方米，容积率 3.00，为普通住宅项目。

#### 3、项目的市场前景

本项目位于佛山市南海区桂城街道，属于石肯板块。项目经桂澜路可快速到达南海区政府、广东金融高新区，交通便捷；项目紧邻鄱阳城众创小镇、顺联公园里等商业项目，生活便利；项目临近怡海第五小学，教育资源丰富；项目周边

有佛山市第一人民医院，医疗资源较优。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，部分已取得预售许可证，计划于 2025 年 10 月开始交付。

#### 4、资格文件取得情况

公司以招拍挂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	440605-2023-000058
国有土地使用权证	粤（2024）佛南不动产权第 0011409 号、 粤（2024）佛南不动产权第 0013734 号、 粤（2024）佛南不动产权第 0013735 号、 粤（2024）佛南不动产权第 0013736 号
建设用地规划许可证	地字第 4406052023YG0001328 号、 地字第 4406052023YG0034318 号
建设工程规划许可证	建字第 4406052023GG0224335 号、 建字第 4406052023GG0362359 号、 建字第 4406052023GG0364327 号、 建字第 4406052023GG0373363 号、 建字第 4406052024GG0194434 号、 建字第 4406052024GG0324474 号、 建字第 4406052023GG0366389 号、 建字第 4406052023GG0372397 号
建筑工程施工许可证	440605202308110201、440605202308290501、 440605202308030101
立项备案	2307-440605-04-01-251544
环评备案	无需办理
预售证	南房预字第 2024000902 号、 南房预字第 2024001802 号、 南房预字第 2024001102 号、 南房预字第 2024001002 号

## 5、投资估算

本项目的总投资预计为 495,913 万元，其中土地成本为 291,778 万元，开发前期费为 6,020 万元，建设安装工程费为 132,006 万元，配套设施建设费为 20,490 万元，期间费用为 41,346 万元，其他费用为 4,273 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 588,662 万元，实现净利润 51,494 万元，销售净利率为 8.75%。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）	588,662
2	总投资（万元）	495,913
3	净利润（万元）	51,494
4	项目销售净利率（%）	8.75

### （四）长春保利和煦项目

#### 1、项目情况要点

项目名称	长春保利和煦
项目总投资（万元）	197,899
项目预计开发周期	2024 年 3 月至 2027 年 10 月
项目经营主体	由全资子公司长春和雅房地产开发有限公司开发经营
规划用地面积（平方米）	91,414 <sup>1</sup>
总建筑面积（平方米）	241,082
预计销售额（万元）	234,359

注 1：《国有建设用地使用权出让合同》约定出让宗地地上面积 91,414 平方米，地下面积 73,132 平方米。

## 2、项目基本情况

本项目位于长春市经开区，东至金桥街，南至吉林省药品监督管理局，西至仙台大街，北至北海路。本项目规划用地面积 91,414 平方米，总建筑面积 241,082 平方米，容积率 2.20，为普通住宅项目。

## 3、项目的市场前景

本项目位于长春市经开区，属于赛德广场板块。项目临近轻轨 3 号线吉林广电站，紧邻城市主干道仙台大街、卫星路，交通便捷；项目紧邻摩天活力城等商业项目，生活便利；项目周边有北海小学、东北师范大学附属实验学校、长春市九十七赫行实验中学，教育资源丰富；项目临近北海公园、北海湿地公园，生态环境较优。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，部分已取得预售许可证，计划于 2026 年 7 月开始交付。

## 4、资格文件取得情况

公司以招拍挂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	长规自经出【2023】005号
土地使用权证	吉（2024）长春市不动产权第0082625号、 吉（2024）长春市不动产权第0082939号、 吉（2024）长春市不动产权第0082282号、 吉（2024）长春市不动产权第0082537号
建设用地规划许可证	地字第2201052023YG0022319号
建设工程规划许可证	建字第2201052024GG0007456号
建筑工程施工许可证	220171202403200101
立项备案	2311-220171-04-01-393547
环评备案	无需办理
预售证	长房售证（2024）第031号、 长房售证（2024）第032号、

文件名称	文件编号
	长房售证（2024）第061号

## 5、投资估算

本项目的总投资预计为 197,899 万元，其中土地成本为 84,164 万元，开发前期费为 2,686 万元，建设安装工程费为 75,854 万元，配套设施建设费为 15,608 万元，期间费用为 16,003 万元，其他费用为 3,584 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 70,000 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 234,359 万元，实现净利润 22,372 万元，销售净利率为 9.55%。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）	234,359
2	总投资（万元）	197,899
3	净利润（万元）	22,372
4	项目销售净利率（%）	9.55

## （五）北京保利天汇项目

### 1、项目情况要点

项目名称	北京保利天汇
项目总投资（万元）	748,611
项目预计开发周期	2023 年 9 月至 2027 年 6 月
项目经营主体	由控股子公司北京朝新和筑置业有限公司开发经营
规划用地面积（平方米）	43,244
总建筑面积（平方米）	149,664
预计销售额（万元）	852,400

## 2、项目基本情况

本项目位于北京市朝阳区，东至兴坝路，西至兴坝西街。本项目规划用地面积 43,244 平方米，总建筑面积 149,664 平方米，容积率 2.31，为普通住宅项目。

## 3、项目的市场前景

本项目位于北京市朝阳区，属于东坝板块。项目紧邻北京地铁 3 号线、12 号线换乘站东风站（在建），接驳东五环、第二机场高速，交通便捷；项目周边有东坝万达广场、金隅嘉品 Mall 等商业项目，生活便利；项目临近朝阳区实验小学东坝校区、北京中学东坝校区，教育资源丰富；项目周边有安贞东方医院，医疗资源较优。项目主要满足当地与周边地区的改善性需求，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 11 月开始交付。

## 4、资格文件取得情况

公司以招拍挂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	京规自出（合）字（2023）第0046号、 京规自出（合）字（2023）第0047号
土地使用权证	京（2023）朝不动产权第0090967号、 京（2023）朝不动产权第0090972号
建设用地规划许可证	无需办理 <sup>1</sup>
建设工程规划许可证	建字第110105202300159号、 建字第110105202300160号
建筑工程施工许可证	110105202309080301、110105202309080401
立项备案	京朝阳发改（核）（2023）43号、 京朝阳发改（核）（2023）44号
环评备案	无需办理
预售证	京房售证字（2023）108号、 京房售证字（2023）109号、 京房售证字（2024）3号、 京房售证字（2024）4号

注 1：根据《北京市城乡规划条例》，无需办理建设用地规划许可。

## 5、投资估算

本项目的总投资预计为 748,611 万元，其中土地成本为 595,838 万元，开发前期费为 4,814 万元，建设安装工程费为 95,861 万元，配套设施建设费为 10,264 万元，期间费用为 39,813 万元，其他费用为 2,021 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 70,000 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 852,400 万元，实现净利润 67,892 万元，销售净利率为 7.96%。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）	852,400
2	总投资（万元）	748,611
3	净利润（万元）	67,892
4	项目销售净利率（%）	7.96

### （六）天津保利西棠和煦二期项目

#### 1、项目情况要点

项目名称	天津保利西棠和煦二期
项目总投资（万元）	223,941
项目预计开发周期	2024 年 4 月至 2029 年 3 月
项目经营主体	由全资子公司天津广隆房地产开发有限公司开发经营
规划用地面积（平方米）	105,899
总建筑面积（平方米）	189,053
预计销售额（万元）	249,183

## 2、项目基本情况

本项目位于天津市津南区，南至同硕路，西至宁慧路，北至同心路。本项目规划用地面积 105,899 平方米，总建筑面积 189,053 平方米，容积率 1.25，为普通住宅项目。

## 3、项目的市场前景

项目位于天津市津南区，属于海教园板块。项目周边有天津地铁 6 号线和慧路站，临近津港高速、天津大道，交通便捷；项目周边有卢浮广场、新城吾悦广场、津南永旺等商业项目，生活便利；项目临近海河医院、津南医院，医疗资源丰富。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 2026 年 5 月开始交付。

## 4、资格文件取得情况

公司以招拍挂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	TJ11442024001、TJ11122024003
土地使用权证	津（2024）津南区不动产权第0230685号、 津（2024）津南区不动产权第0230687号、 津（2024）津南区不动产权第0230689号
建设用地规划许可证	地字第2024津南地证申字0008号、 地字第2024津南地证申字0014号
建设工程规划许可证	建字第2024津南建证申字0029号、 建字第2024津南建证申字0030号
建筑工程施工许可证	1200002024040201120、 1201122024042306121
立项备案	2402-120112-89-01-379254、 2403-120112-89-01-775523
环评备案	无需办理
预售证	津住建房售许字（2024）第0380-001号、 津住建房售许字（2024）第0400-001号、 津住建房售许字（2024）第0401-001号、

文件名称	文件编号
	津住建房售许字（2024）第0447-001号

## 5、投资估算

本项目的总投资预计为 223,941 万元，其中土地成本为 106,070 万元，开发前期费为 3,204 万元，建设安装工程费为 71,844 万元，配套设施建设费为 19,801 万元，期间费用为 18,197 万元，其他费用为 4,826 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 249,183 万元，实现净利润 20,508 万元，销售净利率为 8.23%。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）	249,183
2	总投资（万元）	223,941
3	净利润（万元）	20,508
4	项目销售净利率（%）	8.23

## （七）合肥保利海上臻悦项目

### 1、项目情况要点

项目名称	合肥保利海上臻悦
项目总投资（万元）	218,051
项目预计开发周期	2024 年 5 月至 2026 年 10 月
项目经营主体	由全资子公司合肥和禹房地产开发有限公司开发经营
规划用地面积（平方米）	50,588
总建筑面积（平方米）	145,322
预计销售额（万元）	262,198

## 2、项目基本情况

本项目位于合肥市包河区，南至歙县路，西至上海路，北至郎溪路。本项目规划用地面积 50,588 平方米，总建筑面积 145,322 平方米，容积率 2.17，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，隶属淝河东新板块。项目周边有地铁 4 号线工经学院站、6 号线唐大楼站，临近郎溪路高架、上海路快速路，交通便捷；项目紧邻杉杉奥特莱斯（在建）、合肥市三院新区（在建），生活便利；项目周边有屯溪路小学祁门路校区、四十八中祁门路校区，教育资源丰富；项目临近淝河智慧公园，生态环境较优。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，部分已取得预售许可证，计划于 2026 年 5 月开始交付。

## 4、资格文件取得情况

公司以招拍挂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【2024】002 号
国有土地使用权证	皖（2024）合肥市不动产权第 1053057 号、 皖（2024）合肥市不动产权第 1053096 号
建设用地规划许可证	地字第 340111202400022 号
建设工程规划许可证	建字第 340111202400331 号、 建字第 340111202400332 号、 建字第 340111202400333 号、 建字第 340111202400334 号、 建字第 340111202400335 号、 建字第 340111202400336 号、 建字第 340111202400337 号、 建字第 340111202400352 号、 建字第 340111202400353 号、

文件名称	文件编号
	建字第 340111202400354 号、 建字第 340111202400355 号、 建字第 340111202400356 号、 建字第 340111202400357 号、 建字第 340111202400358 号、 建字第 340111202400359 号、 建字第 340111202400360 号、 建字第 340111202400361 号、 建字第 340111202400362 号
建筑工程施工许可证	340111202405170303
立项备案	2402-340111-04-01-546759
环评备案	无需办理
预售证	合房预售证第 20240252 号、 合房预售证第 20240253 号、 合房预售证第 20240254 号、 合房预售证第 20240315 号、 合房预售证第 20240316 号、 合房预售证第 20240330 号、 合房预售证第 20240415 号、 合房预售证第 20240416 号

## 5、投资估算

本项目的总投资预计为 218,051 万元，其中土地成本为 119,787 万元，开发前期费为 1,929 万元，建设安装工程费为 71,358 万元，配套设施建设费为 9,380 万元，期间费用为 13,806 万元，其他费用为 1,791 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 60,000 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 262,198 万元，实现净利润 27,315 万元，销售净利率为 10.42%。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）	262,198
2	总投资（万元）	218,051
3	净利润（万元）	27,315
4	项目销售净利率（%）	10.42

## （八）莆田保利臻悦项目

### 1、项目情况要点

项目名称	莆田保利臻悦
项目总投资（万元）	258,692
项目预计开发周期	2024年1月至2028年1月
项目经营主体	由全资子公司莆田中荔投资有限公司开发经营
规划用地面积（平方米）	58,453
总建筑面积（平方米）	232,515
预计销售额（万元）	303,612

### 2、项目基本情况

本项目位于莆田市荔城区，东至西洪北街，南至规划道路，西至海丰北街，北至南郊路。本项目规划用地面积 58,453 平方米，总建筑面积 232,515 平方米，容积率 3.06，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，属于城东板块绶溪片区。项目临近西洪路，经主干道可快速通达全城，交通较为便捷；项目周边有馨宜新天地商圈、红星美凯龙、1971 文创园等商业项目，生活便利；项目紧邻中山中学新校区、莆田四中、荔城区第一实验小学，教育资源丰富；项目临近莆田学院附属医院新院区、莆田九十五医院，医疗资源较优。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，部分已取得预售许可证，计划于 2026 年 9 月开始

交付。

#### 4、资格文件取得情况

公司以招拍挂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2023年出字9号、 莆自然2023年出字10号
土地使用权证	闽（2024）莆田市不动产权第LC001216号、 闽（2024）莆田市不动产权第LC005905号
建设用地规划许可证	地字第350300202300011号、 地字第350300202300012号
建设工程规划许可证	建字第350300202400002号、 建字第350300202400012号
建筑工程施工许可证	350304202401110101
立项备案	2311-350304-04-01-812777、 2311-350304-04-01-962312
环评备案	无需办理
预售证	（2024）莆房许字第7号、 （2024）莆房许字第8号、 （2024）莆房许字第9号、 （2024）莆房许字第14号、 （2024）莆房许字第16号、 （2024）莆房许字第17号、 （2024）莆房许字第19号、 （2024）莆房许字第23号

#### 5、投资估算

本项目的总投资预计为 258,692 万元，其中土地成本为 163,527 万元，开发前期费为 2,896 万元，建设安装工程费为 65,750 万元，配套设施建设费为 10,736 万元，期间费用为 14,114 万元，其他费用为 1,668 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 303,612 万元，实现净利润 30,955 万元，销售净利率为 10.20%。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）	303,612
2	总投资（万元）	258,692
3	净利润（万元）	30,955
4	项目销售净利率（%）	10.20

### （九）成都保利西堂和煦项目

#### 1、项目情况要点

项目名称	成都保利西堂和煦
项目总投资（万元）	184,684
项目预计开发周期	2024 年 1 月至 2027 年 1 月
项目经营主体	由全资子公司成都保鑫投资有限公司开发经营
规划用地面积（平方米）	42,705
总建筑面积（平方米）	125,007
预计销售额（万元）	192,271

#### 2、项目基本情况

本项目位于成都市金牛区，东至金水一街，南至金禧三路，西至金水二街，北至金禧二路。本项目规划用地面积 42,705 平方米，总建筑面积 125,007 平方米，容积率 2.00，为普通住宅项目。

#### 3、项目的市场前景及销售情况

本项目位于成都市金牛区，属于国宾板块外围规划区。项目紧邻城西北主干道蜀西路，临近地铁 2 号线金周路站，交通便利；项目周边有中海购物中心、熙悦汇、爱琴海购物中心等商业项目，生活便利；项目临近茶店子小学金禧分校、

金牛中学,教育资源丰富;项目周边有四川省人民医院金牛医院,医疗资源较优。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,部分已取得预售许可证,计划于2026年6月开始交付。

#### 4、资格文件取得情况

公司以招拍挂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	510100-2023-B-036(金)
国有土地使用权证	川(2024)成都市不动产权第0090182号
建设用地规划许可证	地字第510106202421071号
建设工程规划许可证	建字第510106202430086号
建筑工程施工许可证	510106202401300501、 510106202401300401、510106202405210501
立项备案	川投资备【2312-510106-89-01-880523】FGQB-0290号
环评备案	无需办理
预售证	蓉预售字第510106202472573号、 蓉预售字第510106202473215号、 蓉预售字第510106202473289号

#### 5、投资估算

本项目的总投资预计为184,684万元,其中土地成本为107,901万元,开发前期费为2,372万元,建设安装工程费为54,882万元,配套设施建设费为6,799万元,期间费用为9,360万元,其他费用为3,369万元。

#### 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45,000万元,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 192,271 万元，实现净利润 6,721 万元，销售净利率为 3.50%。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）	192,271
2	总投资（万元）	184,684
3	净利润（万元）	6,721
4	项目销售净利率（%）	3.50

### （十）上海保利西郊和煦项目

#### 1、项目情况要点

项目名称	上海保利西郊和煦
项目总投资（万元）	244,147
项目预计开发周期	2024 年 1 月至 2028 年 1 月
项目经营主体	由全资子公司上海保邨置业有限公司开发经营
规划用地面积（平方米）	40,262
总建筑面积（平方米）	99,207
预计销售额（万元）	283,941

#### 2、项目基本情况

本项目位于上海市松江区，东至泗砖南路，南至河道，西至张泾路，北至莘砖公路。本项目规划用地面积 40,262 平方米，总建筑面积 99,207 平方米，容积率 1.50，为普通住宅项目。

#### 3、项目的市场前景

本项目位于上海市松江区，属于洞泾板块。项目紧邻沈海高速、沪昆高速，可快速通达外环进入市区，交通较为便捷。项目周边有松江万达广场、印象城等商业项目，生活便利；项目临近洞泾学校、洞泾外国语实验学校，教育资源丰富；

项目周边有第一人民医院松江分院，医疗资源较优。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，部分已取得预售许可证，计划于 2026 年 8 月开始交付。

#### 4、资格文件取得情况

公司以招拍挂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	沪松国有建设用地使用合同（2023）48号
土地使用权证	沪（2024）松字不动产权第003477号
建设用地规划许可证	沪松地（2024）EA310117202400079
建设工程规划许可证	沪松建（2024）FA310117202400104、 沪松建（2024）FA310117202400181
建筑工程施工许可证	310117202401290401、310117202402050101、 310117202403140301
立项备案	2311-310117-04-01-940451
环评备案	无需办理
预售证	松江房管（2024）预字0000157号

#### 5、投资估算

本项目的总投资预计为 244,147 万元，其中土地成本为 154,058 万元，开发前期费为 2,267 万元，建设安装工程费为 54,008 万元，配套设施建设费为 7,714 万元，期间费用为 21,698 万元，其他费用为 4,401 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 283,941 万元，实现净利润 26,518 万元，销售净利率为 9.34%。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）	283,941
2	总投资（万元）	244,147
3	净利润（万元）	26,518
4	项目销售净利率（%）	9.34

（十一）太原保利璞悦项目

1、项目情况要点

项目名称	太原保利璞悦
项目总投资（万元）	188,346
项目预计开发周期	2023年9月至2028年10月
项目经营主体	由控股子公司太原利晋房地产开发有限公司开发经营
规划用地面积（平方米）	53,074
总建筑面积（平方米）	244,058
预计销售额（万元）	223,807

2、项目基本情况

本项目位于太原市晋源区，东至和平南路，南至吴家堡南街，西至化工路，北至吴家堡北街。本项目规划用地面积 53,074 平方米，总建筑面积 244,058 平方米，容积率 4.20，为普通住宅项目。

3、项目的市场前景

本项目位于太原市晋源区，地处城市二环主干道交界处，属于太原市重点发展区域。项目临近西中环、南中环双快速路，紧邻地铁 3 号线吴家堡北街站（规划），交通便捷；项目周边有万象城、长风商务区等商业项目，生活便利；项目周边有青年路小学、南堰城改小学、双西小学、山大附中晋源校区，教育资源丰富。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 2026 年 6 月开始交付。

#### 4、资格文件取得情况

公司以招拍挂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	1401102022010
土地使用权证	晋（2022）太原市不动产权第0501846号
建设用地规划许可证	地字第140100202220065号
建设工程规划许可证	建字第140100202330354号、 建字第140100202330355号、 建字第140100202330373号、 建字第140100202330426号、 建字第140100202330427号、 建字第140100202330428号、 建字第140100202330479号、 建字第140100202330480号、 建字第140100202330481号、 建字第140100202330482号、 建字第140100202330483号、 建字第140100202330484号、 建字第140100202330485号、 建字第140100202330486号、 建字第140100202330487号、 建字第140100202330488号、 建字第140100202330489号、 建字第140100202330490号、 建字第140100202330491号
建筑工程施工许可证	140103202309130201、140103202309260101 140103202310310201、140100202402050301
立项备案	并审管投备（2022）190号
环评备案	无需办理
预售证	（2023）并商房预售字第0195号、 （2023）并商房预售字第0208号、 （2023）并商房预售字第0232号、 （2024）并商房预售字第0045号、 （2024）并商房预售字第0046号、 （2024）并商房预售字第0092号、 （2024）并商房预售字第0093号

## 5、投资估算

本项目的总投资预计为 188,346 万元，其中土地成本为 68,809 万元，开发前期费为 4,274 万元，建设安装工程费为 89,683 万元，配套设施建设费为 11,337 万元，期间费用为 10,996 万元，其他费用为 3,248 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 223,807 万元，实现净利润 18,224 万元，销售净利率为 8.14%。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）	223,807
2	总投资（万元）	188,346
3	净利润（万元）	18,224
4	项目销售净利率（%）	8.14

### （十二）广州保利云境项目

#### 1、项目情况要点

项目名称	广州保利云境
项目总投资（万元）	224,553
项目预计开发周期	2023 年 11 月至 2027 年 6 月
项目经营主体	由全资子公司广州穗联置业有限公司开发经营
规划用地面积（平方米）	26,147
总建筑面积（平方米）	113,565
预计销售额（万元）	258,825

## 2、项目基本情况

本项目位于广州市白云区，东至规划道路，南至祥景花园雍翠园小区，西至江景路，北至金泰创意园。本项目规划用地面积 26,147 平方米，总建筑面积 113,565 平方米，容积率 3.00，为普通住宅项目。

## 3、项目的市场前景

本项目位于广州市白云区，属于白云大道北板块。项目周边有在建地铁 14 号线创意园站、马务站，经鹤联街可通达白云新城，交通较为便捷；项目周边有 YH 城购物中心、白云汇广场，生活便利；项目临近南方医院白云分院，医疗资源较优。项目主要满足当地与周边地区的刚性及初步改善需求，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 2026 年 8 月开始交付。

## 4、资格文件取得情况

公司以招拍挂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	440111-2023-000022
国有土地使用权证	粤（2023）广州市不动产权第 04035409 号
建设用地规划许可证	地字第 4401112023YG0013340 号
建设工程规划许可证	建字第 4401112023GG0202397 号、 建字第 4401112023GG0348335 号、 建字第 4401112023GG0259345 号、 建字第 4401112023GG0415397 号、 建字第 4401112023GG0200325 号、 建字第 4401112023GG0187316 号
建筑工程施工许可证	440111202311030201、440111202311240201、 440111202312080101、440111202312210101
立项备案	2309-440111-17-01-571518
环评备案	无需办理
预售证	穗房预（网）字第 20240046 号、

文件名称	文件编号
	穗房预（网）字第 20240085 号、 穗房预（网）字第 20240131 号、 穗房预（网）字第 20240149 号

## 5、投资估算

本项目的总投资预计为 224,553 万元，其中土地成本为 155,741 万元，开发前期费为 2,153 万元，建设安装工程费为 46,812 万元，配套设施建设费为 5,573 万元，期间费用为 11,590 万元，其他费用为 2,685 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 35,000 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 258,825 万元，实现净利润 24,568 万元，销售净利率为 9.49%。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）	258,825
2	总投资（万元）	224,553
3	净利润（万元）	24,568
4	项目销售净利率（%）	9.49

## （十三）佛山保利广佛湾堂悦项目

### 1、项目情况要点

项目名称	佛山保利广佛湾堂悦
项目总投资（万元）	175,466
项目预计开发周期	2023 年 8 月至 2027 年 6 月
项目经营主体	由全资子公司佛山保启置业有限公司开发经营
规划用地面积（平方米）	30,610

总建筑面积（平方米）	105,306
预计销售额（万元）	198,754

## 2、项目基本情况

本项目位于佛山市大沥镇，东至五金城仓储中心，南至广佛路，西至渤海路，北至凯民茶博城。本项目规划用地面积 30,610 平方米，总建筑面积 105,306 平方米，容积率 2.80，为普通住宅项目。

## 3、项目的市场前景

本项目位于佛山市大沥镇，属于黄岐板块。项目紧邻广佛路，可快速接驳佛山一环、广州环城高速，交通较为便捷；项目周边有和华 180 购物公园、金铂广场、嘉洲广场等商业项目，生活便利；项目临近黄岐中心小学、黄岐中学，教育资源丰富。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 6 月开始交付。

## 4、资格文件取得情况

公司以招拍挂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	440605-2023-000050
土地使用权证	粤（2023）佛南不动产权第0137704号、 粤（2023）佛南不动产权第0137705号、 粤（2023）佛南不动产权第0137706号、 粤（2023）佛南不动产权第0137707号、 粤（2023）佛南不动产权第0137708号、 粤（2023）佛南不动产权第0137709号、 粤（2023）佛南不动产权第0137710号、 粤（2023）佛南不动产权第0137711号
建设用地规划许可证	地字第 440605202300045 号
建设工程规划许可证	建字第4406052023GG0136392号、 建字第4406052023GG0137325号、

文件名称	文件编号
	建字第4406052023GG0138310号、 建字第4406052023GG0643314号、 建字第4406052023GG0644313号、 建字第4406052023GG0737318号、 建字第4406052023GG0739312号、 建字第4406052024GG0263417号、 建字第4406052024GG0264415号、 建字第4406052024GG0325444号、 建字第4406052024GG0568434号
建筑工程施工许可证	440605202308290701、440605202308290901、 440605202308290801
立项备案	2305-440605-04-01-103120
环评备案	无需办理
预售证	南房预字第2023011402号、 南房预字第2023013202号、 南房预字第2024000602号、 南房预字第2024002902号、 南房预字第2024004602号

## 5、投资估算

本项目的总投资预计为 175,466 万元，其中土地成本为 107,680 万元，开发前期费为 2,117 万元，建设安装工程费为 46,000 万元，配套设施建设费为 6,830 万元，期间费用为 11,379 万元，其他费用为 1,460 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 35,000 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 198,754 万元，实现净利润 12,527 万元，销售净利率为 6.30%。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）	198,754

2	总投资（万元）	175,466
3	净利润（万元）	12,527
4	项目销售净利率（%）	6.30

#### （十四）大连保利东港天珺项目

##### 1、项目情况要点

项目名称	大连保利东港天珺
项目总投资（万元）	158,609
项目预计开发周期	2023年10月至2028年9月
项目经营主体	由全资子公司大连保利滨港房地产开发有限公司开发经营
规划用地面积（平方米）	25,459
总建筑面积（平方米）	76,160
预计销售额（万元）	185,341

##### 2、项目基本情况

本项目位于大连市中山区，东至港东三街，南至港隆路，西至港东二街，北至港兴路。本项目规划用地面积 25,459 平方米，总建筑面积 76,160 平方米，容积率 2.38，为普通住宅项目。

##### 3、项目的市场前景

本项目位于大连市中山区，属于东港板块。项目紧邻大连地铁 2 号线东港站，经南北侧城市主干道可通达人民路中央商务区，交通便捷；项目周边有威尼斯水城、凯丹广场等商业中心，生活便利；项目紧邻东港第二小学，教育资源较优；项目临近大型三级综合医院（在建），医疗资源较优。项目主要满足当地与周边地区的改善性需求，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 2026 年 6 月开始交付。

#### 4、资格文件取得情况

公司以招拍挂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	2102022023A005
土地使用权证	辽（2023）大连市内四区不动产权第9226488号
建设用地规划许可证	地字第2102022023YG0002332号
建设工程规划许可证	建字第2102022023GG0011399号
建筑工程施工许可证	210202202310130101、210202202312060101、 210202202312060201
立项备案	大中发改备（2023）54号
环评备案	无需办理
预售证	大房预许字第20240010号、 大房预许字第20240014号、 大房预许字第20240015号、 大房预许字第20240016号、 大房预许字第20240017号、 大房预许字第20240018号、 大房预许字第20240019号

#### 5、投资估算

本项目的总投资预计为 158,609 万元，其中土地成本为 94,932 万元，开发前期费为 1,331 万元，建设安装工程费为 41,531 万元，配套设施建设费为 5,749 万元，期间费用为 12,605 万元，其他费用为 2,462 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 30,000 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 185,341 万元，实现净利润 17,774 万元，销售净利率为 9.59%。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）	185,341
2	总投资（万元）	158,609
3	净利润（万元）	17,774
4	项目销售净利率（%）	9.59

（十五）广州保利琅悦项目

1、项目情况要点

项目名称	广州保利琅悦
项目总投资（万元）	115,860
项目预计开发周期	2024年1月至2027年9月
项目经营主体	由全资子公司广州保泰实业发展有限公司开发经营
规划用地面积（平方米）	22,021
总建筑面积（平方米）	79,982
预计销售额（万元）	128,438

2、项目基本情况

本项目位于广州市花都区，东至广州市花都区技工学校，北至体育路。本项目规划用地面积 22,021 平方米，总建筑面积 79,982 平方米，容积率 2.50，为普通住宅项目。

3、项目的市场前景

本项目位于广州市花都区，属于区府板块。项目临近广州地铁 9 号线花果山公园站，经体育路接驳至云山大道，交通较为便捷；项目位于花都老城区，生活设施完善，居住氛围浓厚；项目紧邻新华街第三小学，教育资源较优；项目临近花都区人民医院，医疗资源较优。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，部分已取得预售许可证，计划于 2026 年 7 月开始交付。

#### 4、资格文件取得情况

公司以招拍挂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	440114-2023-000059
国有土地使用权证	粤（2024）广州市不动产权第 08016294 号
建设用地规划许可证	地字第 4401142024YG0001422 号
建设工程规划许可证	建字第 4401142024GG0131489 号、 建字第 4401142024GG0140414 号、 建字第 4401142024GG0162469 号、 建字第 4401142024GG0176428 号、 建字第 4401142024GG0184482 号、 建字第 4401142024GG0402411 号、 建字第 4401142024GG0403454 号
建筑工程施工许可证	440114202401260101、440114202404250201、 440114202404250301、440114202404250401、 440114202407050101、440114202407050201
立项备案	2312-440114-99-01-208117
环评备案	无需办理
预售证	穗房预（网）字第 20240151 号、 穗房预（网）字第 20240152 号、 穗房预（网）字第 20240191 号

#### 5、投资估算

本项目的总投资预计为 115,860 万元，其中土地成本为 58,451 万元，开发前期费为 2,157 万元，建设安装工程费为 39,908 万元，配套设施建设费为 6,192 万元，期间费用为 7,632 万元，其他费用为 1,519 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 30,000 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 128,438 万元，实现净利润 10,420 万元，销售净利率为 8.11%。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）	128,438
2	总投资（万元）	115,860
3	净利润（万元）	10,420
4	项目销售净利率（%）	8.11

### （十六）补充流动资金项目

房地产行业属于资金密集型行业，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，公司需要必要的营运资金来满足业务的正常开展。

根据公司经营实际情况及资金规划，为满足公司营运资金的基本需求，降低财务风险，增强持续稳健发展能力，公司拟将本次募集资金中的 100,000 万元用于补充流动资金，占募集资金总额的比例为 10.53%，未超过募集资金总额的 30%，符合《注册管理办法》等法规要求。

## 三、本次募集资金运用对公司经营管理、财务状况等的影响

### （一）对公司经营管理的影响

本次向特定对象发行可转换公司债券的募集资金运用围绕公司现有主营业务展开，符合国家相关的产业政策与公司整体战略发展规划。本次募集资金投资项目具有良好的市场发展前景与经济效益，将进一步提升公司的市场竞争力，符合公司及全体股东的利益。

## **（二）对公司财务状况的影响**

本次发行完成后，公司的资产总额与负债总额将同时增加，由于可转换公司债券兼具股权与债权两种性质，债券持有人可选择是否将所持有的债券进行转股。假设其他财务数据不变的情况下，在债券持有人完成转股后，公司的净资产将有所增加，资产负债率将有所下降，公司的资本实力将进一步提升，偿债风险也随之降低，为公司的持续发展提供良好的保障。

## **（三）对公司盈利能力的影响**

本次向特定对象发行可转换公司债券的募集资金用于建设北京、上海、佛山等城市的 15 个房地产开发项目及补充流动资金，有助于公司增强抗风险能力，进一步提升核心竞争力和可持续发展能力。本次募集资金到位后，其产生经济效益需要一定的时间，预计公司基本每股收益、稀释每股收益及净资产收益率等指标在此期间将可能出现一定程度的下降，即期回报将会出现一定程度摊薄。但从中长期看，本次向特定对象发行可转换公司债券募集资金到位后，有助于增强公司资本实力、充实公司营运资金。随着募集资金的充分运用和主营业务的进一步发展，有助于提升市场占有率，提升盈利能力，增强公司风险防范能力和整体竞争力，巩固公司的行业地位。

## **（四）对公司现金流量的影响**

本次向特定对象发行可转换公司债券完成后，公司筹资活动现金流入将有所增加，有效缓解业务发展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。

## **四、可行性结论**

综上所述，公司本次向特定对象发行可转换公司债券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。

（本页无正文，为《保利发展控股集团股份有限公司向特定对象发行可转换公司债券募集资金运用可行性分析报告》之盖章页）

保利发展控股集团股份有限公司

董事会

2024年【】月【】日