

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
2023 年度向特定对象发行 A 股股票
募集资金运用可行性分析报告
（修订稿）

二零二三年二月

一、本次募集资金使用计划

本次向特定对象发行预计发行数量不超过 81,914 万股（含 81,914 万股），本次募集资金总额（含发行费用）不超过 1,250,000.00 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	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	5,615,703	1,250,000

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必要性与可行性分析

（一）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

文件名称	文件编号
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

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

（二）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

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

（三）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
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

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

（四）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
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

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

（五）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
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
3	净利润（万元）	43,781
4	项目销售净利率（%）	7.66

（六）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
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

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

（七）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、 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

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

（八）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
立项备案	栖行审备（2022）192 号
环评备案	无需办理
预售证	2023100001

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

（九）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

（十）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，北面临近荔塑批发市场，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，临近地铁西塱站，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

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

（十一）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
建筑工程施工许可证	440112202208080101、440112202212010201、 440112202208290201、440112202211160201
立项备案	2207-440112-04-01-767581

文件名称	文件编号
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、 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

（十二）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

文件名称	文件编号
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

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
4	项目销售净利率（%）	8.33

（十三）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、 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、

文件名称	文件编号
	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

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

（十四）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

文件名称	文件编号
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

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

（十五）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 9 月末，公司房地产项目在建面积 1.39 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。

2019-2022 年 9 月，公司的签约销售金额分别为 4,618 亿元、5,028 亿元、5,349 亿元和 3,201 亿元，呈现稳步增长的趋势。报告期各期，公司经营活动产生的现金流量净额分别为 3,915,531.57 万元、1,515,589.53 万元、1,055,121.72 万元和 -2,985,689.71 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。2019 年、2020 年、2021 年及 2022 年 1-9 月，公司财务费用分别为 25.82 亿元、31.60 亿元、33.86 亿元和 30.29 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。

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的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股票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股票完成后，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。

四、可行性结论

综上所述，公司本次向特定对象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。