

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
2025 年度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

二零二五年十二月

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500,000.00万元（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	杭州保利天奕	657,758	150,000
2	石家庄保利裕华天珺	240,601	75,000
3	广州保利辰园湖境	325,211	55,000
4	中山保利琅悦	172,665	55,000
5	长春保利景阳和煦	186,893	50,000
6	佛山保利锦鲤堂悦	244,189	45,000
7	上海保利虹桥和颂三期	159,331	35,000
8	天津保利珺璟和煦	88,649	25,000
9	石家庄保利长安琅悦	146,770	10,000
-	总计	2,222,067	500,000

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仅用于商品住宅的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）杭州保利天奕项目

1、项目情况要点

项目名称	杭州保利天奕
项目总投资（万元）	657,758
项目预计开发周期	2025 年 8 月至 2030 年 4 月
项目经营主体	由全资子公司杭州保冠置业有限公司开发经营
规划用地面积（平方米）	82,657
总建筑面积（平方米）	283,529
预计销售额（万元）	682,521

2、项目基本情况

本项目位于杭州市余杭区，东至高教路，南至绿汀路，西至规划道路，北至规划道路。本项目规划用地面积 82,657 平方米，总建筑面积 283,529 平方米，容积率 2.40，为普通住宅项目。

3、项目的市场前景

本项目位于杭州市余杭区，属于未来科技城板块。项目紧邻高教路、绿汀路等城市主干道，可快速通达未来科技城与主城核心区，紧邻地铁 12 号线（在建）水乡南路站，交通较为便捷；项目周边有西溪欢乐城等商业项目，生活便利；项目紧邻五常湿地公园，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 2027 年 12 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	3301102025A21062
土地使用权证	浙（2025）杭州市不动产权第0444138号
建设用地规划许可证	地字第 3301102025YG0051588 号
建设工程规划许可证	建字第3301102025GG0135533号
建筑工程施工许可证	330110202508270201
立项备案	2504-330110-04-01-166942
环评备案	无需办理 ¹
预售证	余杭房预许字（2025）第00444号、 余杭房预许字（2025）第00491号、 余杭房预许字（2025）第00578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 657,758 万元，其中土地成本为 438,069 万元，开发前期费为 4,954 万元，建设安装工程费为 149,050 万元，配套设施建设费为 21,567 万元，期间费用为 41,022 万元，其他费用为 3,095 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 150,000 万元，仅用于商品住宅部分的项目建设安装工程费及配套设施建设费支出，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 682,521 万元，实现净利润 32,931 万元，销售净利率为 4.82%。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）	682,521
2	总投资（万元）	657,758
3	净利润（万元）	32,931

4	项目销售净利率（%）	4.82
---	------------	------

（二）石家庄保利裕华天珺项目

1、项目情况要点

项目名称	石家庄保利裕华天珺
项目总投资（万元）	240,601
项目预计开发周期	2025 年 3 月至 2029 年 3 月
项目经营主体	由全资子公司石家庄珺翊房地产开发有限公司开发经营
规划用地面积（平方米）	55,615
总建筑面积（平方米）	189,815
预计销售额（万元）	267,908

2、项目基本情况

本项目位于石家庄市裕华区，东至东二环路，南至槐中路，西至铺西街，北至槐北路。本项目规划用地面积 55,615 平方米，总建筑面积 189,815 平方米，容积率 2.59，为普通住宅项目。

3、项目的市场前景

本项目位于石家庄市裕华区，属于跃进板块。项目区位条件优越，配套资源丰富，紧邻地铁 6 号线二十里铺站（在建），临近东二环，交通较为便捷；项目周边有长安万达广场、东胜广场，生活较为便利；项目临近裕东小学（天玺校区）、石家庄市第四十四中学，教育资源较优。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 2027 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	〔2024〕074 号

文件名称	文件编号
国有土地使用权证	冀（2025）石家庄市不动产权第 0017775 号
建设用地规划许可证	地字第 1301082025YG0008529 号
建设工程规划许可证	建字第 1301082025GG0015553 号、 建字第 1301082025GG0011557 号
建筑工程施工许可证	130101202503270101、130101202503280101
立项备案	石行审投资核字（2025）74 号
环评备案	无需办理
预售证	石行审预售许决（2025）089 号、 石行审预售许决（2025）096 号、 石行审预售许决（2025）098 号、 石行审预售许决（2025）147 号、 石行审预售许决（2025）148 号、 石行审预售许决（2025）149 号、 石行审预售许决（2025）263 号

5、投资估算

本项目的总投资预计为 240,601 万元，其中土地成本为 100,166 万元，开发前期费为 3,848 万元，建设安装工程费为 98,814 万元，配套设施建设费为 13,909 万元，期间费用为 20,730 万元，其他费用为 3,133 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 75,000 万元，仅用于商品住宅部分的项目建设安装工程费及配套设施建设费支出，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 267,908 万元，实现净利润 13,153 万元，销售净利率为 4.91%。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）	267,908
2	总投资（万元）	240,601
3	净利润（万元）	13,153

序号	内容	指标
4	项目销售净利率（%）	4.91

（三）广州保利辰园湖境项目

1、项目情况要点

项目名称	广州保利辰园湖境
项目总投资（万元）	325,211
项目预计开发周期	2025 年 6 月至 2028 年 9 月
项目经营主体	由全资子公司广州金地房地产开发有限公司开发经营
规划用地面积（平方米）	35,608
总建筑面积（平方米）	111,934
预计销售额（万元）	349,550

2、项目基本情况

本项目位于广州市天河区，东至聆湖路，南至品辰路，北至观辰路。本项目规划用地面积 35,608 平方米，总建筑面积 111,934 平方米，容积率 2.07，为普通住宅项目。

3、项目的市场前景

本项目位于广州市天河区，属于天河智慧城板块。项目紧邻广州环城高速、广园快速路，交通较为便捷；项目周边有优托邦购物中心、广百广场等商业项目，生活较为便利；项目临近天河外国语学校，教育资源较优。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 2027 年 12 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	440106-2025-000005

文件名称	文件编号
土地使用权证	粤（2025）广州市不动产权第00115876号
建设用地规划许可证	地字第4401062025YG0019552号
建设工程规划许可证	建字第4401062025GG0349519号、 建字第4401062025GG0362520号、 建字第4401062025GG0363521号、 建字第4401062025GG0373548号、 建字第4401062025GG0374567号、 建字第4401062025GG0386571号、 建字第4401062025GG0350594号、 建字第4401062025GG0398520号
建筑工程施工许可证	440106202506060401、440106202508110101、 440106202508110201、440106202509030201、 440106202509030301、440106202509190201、 440106202509190301、440106202510130101
立项备案	2506-440106-04-01-955087
环评备案	无需办理
预售证	穗房预（网）字第20250262号、 穗房预（网）字第20250319号、 穗房预（网）字第20250336号

5、投资估算

本项目的总投资预计为 325,211 万元，其中土地成本为 232,853 万元，开发前期费为 2,845 万元，建设安装工程费为 63,442 万元，配套设施建设费为 9,200 万元，期间费用为 14,847 万元，其他费用为 2,025 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，仅用于商品住宅部分的项目建设安装工程费及配套设施建设费支出，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 349,550 万元，实现净利润 17,144 万元，销售净利率为 4.90%。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）	349,550
2	总投资（万元）	325,211
3	净利润（万元）	17,144
4	项目销售净利率（%）	4.90

（四）中山保利琅悦项目

1、项目情况要点

项目名称	中山保利琅悦
项目总投资（万元）	172,665
项目预计开发周期	2025 年 1 月至 2029 年 2 月
项目经营主体	由全资子公司中山市和越实业投资有限公司开发经营
规划用地面积（平方米）	41,656
总建筑面积（平方米）	157,174
预计销售额（万元）	196,985

2、项目基本情况

本项目位于中山市，南至华川街，西至起湾道，北至富湾东路。本项目规划用地面积 41,656 平方米，总建筑面积 157,174 平方米，容积率 2.50，为普通住宅项目。

3、项目的市场前景

本项目位于中山市，隶属东区行政板块。项目临近起湾道、长江路、孙文东路等城市主干道，交通较为便捷；项目周边有石岐万象汇、假日广场等商业项目，生活便利；项目周边有水云轩小学，教育资源较优。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 2027 年 4 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	442000-2024-000961
国有土地使用权证	粤（2025）中山市不动产权第 0314398 号
建设用地规划许可证	地字第 4420002025YG0029544 号
建设工程规划许可证	建字第 4420002025GG1641514 号、 建字第 4420002025GG1648586 号、 建字第 4420002025GG1649565 号、 建字第 4420002025GG1982533 号、 建字第 4420002025GG1983597 号、 建字第 4420002025GG1984588 号
建筑工程施工许可证	442000202501240601、442000202501240701、 442000202510280301、442000202510280401、 442000202510280501
立项备案	2501-442000-04-01-675917
环评备案	无需办理
预售证	001-442002-2025-00004-1、 001-442002-2025-00005-9、 001-442002-2025-00006-7、 001-442002-2025-00007-5、 001-442002-2025-00008-3、 001-442002-2025-00009-0、 001-442002-2025-00010-4、 001-442002-2025-00012-1

5、投资估算

本项目的总投资预计为 172,665 万元，其中土地成本为 73,075 万元，开发前期费为 2,231 万元，建设安装工程费为 72,676 万元，配套设施建设费为 8,771 万元，期间费用为 12,790 万元，其他费用为 3,122 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，仅用于商品住宅部分的项目建设安装工程费及配套设施建设费支出，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 196,985 万元，实现净利润 16,905 万元，销售净利率为 8.58%。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）	196,985
2	总投资（万元）	172,665
3	净利润（万元）	16,905
4	项目销售净利率（%）	8.58

（五）长春保利景阳和煦项目

1、项目情况要点

项目名称	长春保利景阳和煦
项目总投资（万元）	186,893
项目预计开发周期	2025 年 2 月至 2029 年 3 月
项目经营主体	由全资子公司长春保利房地产开发有限公司开发经营
规划用地面积（平方米）	91,757
总建筑面积（平方米）	225,440
预计销售额（万元）	219,753

2、项目基本情况

本项目位于长春市汽开区，东至和平大街，南至吉林省工商技师学院，西至康泰街，北至吉林省税务干部学院。本项目规划用地面积 91,757 平方米，总建筑面积 225,440 平方米，容积率 2.00，为普通住宅项目。

3、项目的市场前景

本项目位于长春市汽开区，属于汽车厂板块。项目道路交通较便捷，临近地铁 2 号线和平大街站，紧邻景阳大路、和平大街等城区干线道路；项目周边有欧亚春城购物中心、吾悦广场等商业项目，生活便利；项目紧邻长春市十一高中、长春市第八十七中学，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 2027 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	长规自汽出【2024】第 003 号
国有土地使用权证	吉（2025）长春市不动产权第 0038731 号、 吉（2025）长春市不动产权第 0039564 号
建设用地规划许可证	地字第 2201062024YG0021444 号
建设工程规划许可证	建字第 2201062025GG0006565 号
建筑工程施工许可证	220109202502240101、220109202505270101
立项备案	2411-220174-04-01-691042
环评备案	无需办理
预售证	长房售证（2025）第 015 号、 长房售证（2025）第 038 号、 长房售证（2025）第 048 号、 长房售证（2025）第 082 号、 长房售证（2025）第 099 号、 长房售证（2025）第 103 号、 长房售证（2025）第 104 号、 长房售证（2025）第 105 号、 长房售证（2025）第 106 号

5、投资估算

本项目的总投资预计为 186,893 万元，其中土地成本为 77,046 万元，开发前期费为 2,980 万元，建设安装工程费为 73,508 万元，配套设施建设费为 14,982 万元，期间费用为 15,031 万元，其他费用为 3,346 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，仅用于商品住宅部分的项目建设安装工程费及配套设施建设费支出，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 219,753 万元，实现净利润 20,017 万元，销售净利率为 9.11%。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）	219,753
2	总投资（万元）	186,893
3	净利润（万元）	20,017
4	项目销售净利率（%）	9.11

（六）佛山保利锦鲤堂悦项目

1、项目情况要点

项目名称	佛山保利锦鲤堂悦
项目总投资（万元）	244,189
项目预计开发周期	2024 年 12 月至 2029 年 3 月
项目经营主体	由全资子公司佛山市禅城区盈恒置业有限公司开发经营
规划用地面积（平方米）	52,269
总建筑面积（平方米）	226,280
预计销售额（万元）	279,721

2、项目基本情况

本项目位于佛山市禅城区，东至名汇嘉园，南至文沙南路。本项目规划用地面积 52,269 平方米，总建筑面积 226,280 平方米，容积率 3.10，为普通住宅项目。

3、项目的市场前景及销售情况

本项目位于佛山市禅城区，属于鲤鱼沙板块。项目紧邻城市主干道南海大道，临近地铁 3 号线叠滘站，交通较为便利；项目周边有鸿大广场、万达广场等商业项目，生活便利；项目临近海三路小学、佛山市第一中学，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 2026 年 12 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	440600-2024-000489
国有土地使用权证	粤（2025）佛禅不动产权第 0026111 号
建设用地规划许可证	地字第 4406042025YG0002515 号
建设工程规划许可证	建字第 4406042025GG0038535 号、 建字第 4406042025GG0039568 号、 建字第 4406042025GG0040579 号、 建字第 4406042025GG0087515 号、 建字第 4406042025GG0214510 号
建筑工程施工许可证	440604202412310101、440604202501090101、 440604202501090201、440604202501210201、 440604202501240101、440604202503060101、 440604202503060201、440604202503180101、 440604202503180201、440604202505080101、 440604202505130101、440604202508210101
立项备案	2412-440604-04-01-966225
环评备案	无需办理
预售证	禅房预字第 2025001401 号、 禅房预字第 2025001501 号、 禅房预字第 2025001601 号、 禅房预字第 2025001701 号、 禅房预字第 2025004501 号

5、投资估算

本项目的总投资预计为 244,189 万元，其中土地成本为 125,860 万元，开发前期费为 3,676 万元，建设安装工程费为 77,079 万元，配套设施建设费为 13,973 万元，期间费用为 21,395 万元，其他费用为 2,206 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，仅用于商品住宅部分的项目建设安装工程费及配套设施建设费支出，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 279,721 万元，实现净利润 20,787 万元，销售净利率为 7.43%。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）	279,721
2	总投资（万元）	244,189
3	净利润（万元）	20,787
4	项目销售净利率（%）	7.43

（七）上海保利虹桥和颂三期项目

1、项目情况要点

项目名称	上海保利虹桥和颂三期
项目总投资（万元）	159,331
项目预计开发周期	2025 年 6 月至 2029 年 6 月
项目经营主体	由全资子公司上海保颐置业有限公司开发经营
规划用地面积（平方米）	27,114
总建筑面积（平方米）	82,877
预计销售额（万元）	187,204

2、项目基本情况

本项目位于上海市青浦区，东至代建绿地，西至福店路，北至迅达路。本项目规划用地面积 27,114 平方米，总建筑面积 82,877 平方米，容积率 2.00，为普通住宅项目。

3、项目的市场前景

项目位于上海市青浦区，属于重固板块。项目临近崧泽高架、北青公路、赵重公路等城市主干道，临近示范区线（在建）赵重公路站，交通较为便捷；项目周边有中建孚泉生活广场、新世纪商业广场等商业项目，生活较为便利；项目临近重固小学、重固中学等学校，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 2027 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	沪青国有建设用地使用合同（2025）21号
土地使用权证	沪（2025）青字不动产权第013029号
建设用地规划许可证	沪青地（2025）EA310118202500377
建设工程规划许可证	沪青建（2025）FA310118202500476
建筑工程施工许可证	310118202506300201、310118202507170201
立项备案	2505-310118-04-01-220886
环评备案	无需办理
预售证	青浦房管（2025）预字0000236号、 青浦房管（2025）预字0000306号、 青浦房管（2025）预字0000381号

5、投资估算

本项目的总投资预计为 159,331 万元，其中土地成本为 87,053 万元，开发前期费为 2,032 万元，建设安装工程费为 45,544 万元，配套设施建设费为 7,631 万元，期间费用为 13,265 万元，其他费用为 3,805 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，仅用于商品住宅

部分的项目建设安装工程费及配套设施建设费支出，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 187,204 万元，实现净利润 17,774 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）	187,204
2	总投资（万元）	159,331
3	净利润（万元）	17,774
4	项目销售净利率（%）	9.49

（八）天津保利珺璟和煦项目

1、项目情况要点

项目名称	天津保利珺璟和煦
项目总投资（万元）	88,649
项目预计开发周期	2025 年 3 月至 2030 年 3 月
项目经营主体	由全资子公司天津保利广源房地产开发有限公司开发经营
规划用地面积（平方米）	27,654
总建筑面积（平方米）	67,642
预计销售额（万元）	90,549

2、项目基本情况

本项目位于天津市西青区，南至规划道路，北至梨双路。本项目规划用地面积 27,654 平方米，总建筑面积 67,642 平方米，容积率 1.55，为普通住宅项目。

3、项目的市场前景

项目位于天津市西青区，属于大寺板块。项目周边有天津地铁 7 号线张道口站，临近外环南路、解放南路、友谊南路，交通便捷；项目周边有印象城、山姆

会员店、大岛商业广场等商业项目，生活便利。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，已全部取得预售许可证，计划于 2026 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	TJ11112025002
土地使用权证	津（2025）西青区不动产权第0090217号
建设用地规划许可证	地字第2025西青地证申字0007号
建设工程规划许可证	建字第2025西青建证申字0019号、 建字第2025西青建证申字0020号
建筑工程施工许可证	1201112025032812121、1201112025040102121
立项备案	2412-120111-89-05-246582
环评备案	无需办理
预售证	津住房售许字[2025]第0385—001号、 津住房售许字[2025]第0386—001号、 津住房售许字[2025]第0387—001号、 津住房售许字[2025]第0459—001号、 津住房售许字[2025]第0518—001号、 津住房售许字[2025]第0704—001号、 津住房售许字[2025]第0914—001号、 津住房售许字[2025]第0964—001号

5、投资估算

本项目的总投资预计为 88,649 万元，其中土地成本为 42,653 万元，开发前期费为 1,071 万元，建设安装工程费为 26,764 万元，配套设施建设费为 8,062 万元，期间费用为 8,534 万元，其他费用为 1,564 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 25,000 万元，仅用于商品住宅部分的项目建设安装工程费及配套设施建设费支出，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 90,549 万元，实现净利润 4,242 万元，销售净利率为 4.68%。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）	90,549
2	总投资（万元）	88,649
3	净利润（万元）	4,242
4	项目销售净利率（%）	4.68

（九）石家庄保利长安琅悦项目

1、项目情况要点

项目名称	石家庄保利长安琅悦
项目总投资（万元）	146,770
项目预计开发周期	2025 年 6 月至 2029 年 6 月
项目经营主体	由全资子公司石家庄保珺房地产开发有限公司开发经营
规划用地面积（平方米）	49,290
总建筑面积（平方米）	131,354
预计销售额（万元）	158,471

2、项目基本情况

本项目位于石家庄市长安区，东至胜利北大街，南至华新路，西至工人街。本项目规划用地面积 49,290 平方米，总建筑面积 131,354 平方米，容积率 1.96，为普通住宅项目。

3、项目的市场前景

本项目位于石家庄市长安区，属于胜北板块。项目临近地铁 2 号线与 5 号线（在建）建和桥站，紧邻城市主干道胜利北街，交通便捷；项目紧邻鑫利广场、荣盛广场等商业项目，生活便利；项目周边有石家庄市实验小学首府校区、石家

庄市第二十三中学，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 2027 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	〔2025〕008号
土地使用权证	冀（2025）石家庄市不动产权第0132872号、 冀（2025）石家庄市不动产权第0132875号
建设用地规划许可证	地字第1301022025YG0024518号
建设工程规划许可证	建字第1301022025GG0066542号、 建字第1301022025GG0065516号、 建字第1301022025GG67547号
建筑工程施工许可证	130101202506300101、130101202509110201
立项备案	石行审投资核字〔2025〕163号
环评备案	无需办理
预售证	石行审预售许决〔2025〕193号、 石行审预售许决〔2025〕201号、 石行审预售许决〔2025〕224号、 石行审预售许决〔2025〕233号

5、投资估算

本项目的总投资预计为 146,770 万元，其中土地成本为 62,375 万元，开发前期费为 2,901 万元，建设安装工程费为 60,347 万元，配套设施建设费为 9,296 万元，期间费用为 9,668 万元，其他费用为 2,183 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 10,000 万元，仅用于商品住宅部分的项目建设安装工程费及配套设施建设费支出，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 158,471 万元，实现净利润 5,595 万元，销售净利率为 3.53%。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）	158,471
2	总投资（万元）	146,770
3	净利润（万元）	5,595
4	项目销售净利率（%）	3.53

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上海、杭州、广州和佛山等城市的 9 个房地产开发项目，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。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。

保利发展控股集团股份有限公司

董事会

二〇二五年十二月十二日