

保利发展控股集团股份有限公司

截至 2025 年 9 月 30 日止

前次募集资金使用情况报告的鉴证报告

信会师报字[2025]第 ZG12985 号



目 录

页 次

一、	前次募集资金使用情况报告的鉴证报告	1-2
二、	前次募集资金使用情况报告	1-7





关于保利发展控股集团股份有限公司截至2025年9月30日止 前次募集资金使用情况报告的鉴证报告

信会师报字[2025]第ZG12985号

保利发展控股集团股份有限公司全体股东：

我们接受委托，对后附的保利发展控股集团股份有限公司（以下简称“保利发展”）截至2025年9月30日止前次募集资金使用情况报告（以下简称“前次募集资金使用情况报告”）执行了合理保证的鉴证业务。

一、管理层的责任

保利发展管理层的责任是根据《上市公司募集资金监管规则》《上海证券交易所上市公司自律监管指引第1号——规范运作》等相关规定编制前次募集资金使用情况报告。这种责任包括设计、执行和维护与前次募集资金使用情况报告编制相关的内部控制，确保前次募集资金使用情况报告真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行鉴证工作的基础上对前次募集资金使用情况报告发表鉴证结论。

三、工作概述

我们按照《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3101号——历史财务信息审计或审阅以外的鉴证业务》的规定执行了鉴证业务。该准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德规范，计划和实施鉴证工作，以对前次募集资金使用情况报告是否在所有重大方面按照根据《上市公司募集资金监管规则》《上海证券交易所上市公司自律监管指引第1号——规范运作》等相关规定编制，如实反映保利发展截至2025年9月30日止前次募集资金使用情况获取合理保证。在执行鉴证





立信会计师事务所(特殊普通合伙)
BDO CHINA SHU LUN PAN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

工作过程中,我们实施了包括询问、检查会计记录等我们认为必要的程序。我们相信,我们的鉴证工作为发表鉴证结论提供了合理的基础。

四、鉴证结论

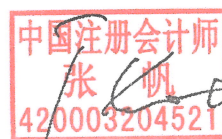
我们认为,保利发展截至2025年9月30日止前次募集资金使用情况报告在所有重大方面按照根据《上市公司募集资金监管规则》《上海证券交易所上市公司自律监管指引第1号——规范运作》等相关规定编制,如实反映了保利发展截至2025年9月30日止前次募集资金使用情况。

五、报告使用限制

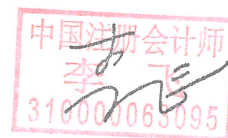
本报告仅供保利发展为申请向特定对象发行可转换公司债券之用,不适用于任何其他目的。



中国注册会计师:



中国注册会计师:



中国·上海

2025 年 12 月 12 日



保利发展控股集团股份有限公司截至2025年9月30日止
前次募集资金使用情况报告

根据《上市公司募集资金监管规则》《上海证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号——规范运作》等有关规定，现将公司截至 2025 年 9 月 30 日的前次募集资金使用情况报告如下：

一、前次募集资金的募集及存放情况

经中国证券监督管理委员会《关于同意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注册的批复》（证监许可（2025）853 号）予以同意注册，并经上海证券交易所同意，保利发展控股集团股份有限公司（以下简称“公司”）于 2025 年 5 月 15 日向特定对象发行可转换公司债券 85,000,000 张，每张面值 100 元，按面值发行。本次向特定对象发行可转换公司债券，共募集资金人民币 8,500,000,000.00 元，扣除发行费用（含增值税）人民币 21,250,000.00 元，实际募集资金净额为人民币 8,478,750,000.00 元。中国国际金融股份有限公司已于 2025 年 5 月 21 日将扣除尚需支付的发行费用（含增值税）后的余款人民币 8,478,750,000.00 元汇入公司指定账户。

截至 2025 年 9 月 30 日，前次募集资金专户余额情况如下：

单位：元

开户行名称	银行账号	初始存放金额	余额
中国民生银行股份有限公司广州白云支行	62****680	4,239,375,000.00	47,110.19
中国光大银行股份有限公司广州分行	3861018800****857	4,239,375,000.00	47,110.19
交通银行股份有限公司上海市分行营业部	31006666101300****975	-	40,725,324.79
中国农业银行股份有限公司北京德茂支行	1111210104****016	-	76,353,905.37
中国民生银行股份有限公司广州白云支行	65****508	-	15,562,011.13
中国邮政储蓄银行股份有限公司前进大街支行	92201701303****999	-	20,715,630.46
中国工商银行股份有限公司北京东城支行	020008071902****826	-	44,272,086.74



开户行名称	银行账号	初始存放金额	余额
中国民生银行股份有限公司天津分行	65****081	-	14,256,334.77
中国民生银行股份有限公司合肥分行	65****411	-	18,351,605.20
中国民生银行股份有限公司莆田分行	62****182	-	23,489,241.38
中国建设银行股份有限公司成都新华支行	5105018708360****470	-	12,621,732.92
交通银行股份有限公司上海市分行营业部	31006666101300****802	-	18,439,884.27
交通银行股份有限公司太原桃北支行	14114123001300****381	-	486,033.27
中国民生银行股份有限公司广州白云支行	65****571	-	39,148,963.02
中国民生银行股份有限公司广州白云支行	65****435	-	9,134,525.93
中国民生银行股份有限公司大连分行营业部	62****666	-	29,762,962.51
中国民生银行股份有限公司广州白云支行	65****196	-	10,666,779.03
中国农业银行股份有限公司广州城南支行	4404810104****635	-	-
中国工商银行股份有限公司广州西华路支行	360200452920****792	-	-
兴业银行股份有限公司广州珠江支行	39128010010****843	-	-
上海浦东发展银行股份有限公司广州分行	8201007880160****979	-	-
合计		8,478,750,000.00	374,081,241.17

注：上述余额包含前次募集资金专户的结转利息。

二、前次募集资金使用情况

截至 2025 年 9 月 30 日，公司累计使用前次募集资金 2,883,933,456.31 元，一是使用 1,640,782,065.13 元募集资金置换 2025 年 5 月 16 日前预先投入募投项目的自筹资金，二是前次募集资金到账后至 2025 年 9 月 30 日期间使用 1,243,151,391.18 元募集资金投入募投项目。详见本报告末附表 1：前次募集资金使用情况对照表。

前次募集资金项目的实际投资总额与承诺的差异主要系募集资金投资项目部分工程款尚未达到支付节点或募集资金投资项目尚未完工所致。



三、前次募集资金变更情况

公司于 2025 年 5 月 28 日召开 2025 年第 6 次临时董事会和第七届监事会第十一次会议审议通过《关于明确可转换公司债券募集资金用途的议案》，同意公司根据募投项目的实际情况，在不改变募集资金用途的前提下，对北京保利颐璟和煦项目的募集资金拟投入金额进行适当调整，募集资金拟投入金额由 900,000,000.00 元调整为 878,750,000.00 元，其他募投项目的募集资金拟投入金额保持不变。详见本报告末附表 1：前次募集资金使用情况对照表。

四、前次募集资金投资先期投入项目转让及置换情况

公司于 2025 年 5 月 28 日召开 2025 年第 6 次临时董事会和第七届监事会第十一次会议审议通过《关于使用募集资金置换预先投入自筹资金的议案》，同意公司使用募集资金置换预先投入募集资金投资项目的建设安装工程费及配套设施建设费实际投资金额共计 1,640,782,065.13 元。上述事项在公司董事会审批权限范围内，无需提交股东大会审议。保荐人中国国际金融股份有限公司对上述事项发表了明确同意意见。立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具了《保利发展控股集团股份有限公司募集资金置换专项审核报告》（信会师报字[2025]第 ZG12454 号）。

除上述事项外，截至 2025 年 9 月 30 日，公司不存在其他对外转让或置换前次募集资金投资项目的情况。

五、前次募集资金投资项目最近三年实现效益的情况

（一）前次募集资金投资项目实现效益情况

前次募集资金投资项目最近三年实现效益的情况详见本报告末附表 2：前次募集资金投资项目实现效益情况对照表。对照表中实现效益的计算口径、计算方法与承诺效益的计算口径、计算方法一致。

（二）前次募集资金投资项目累计实现收益低于承诺效益的情况说明

公司前次募集资金投资项目均为房地产开发项目，项目开发周期较长。截至 2025 年 9 月 30 日，项目仍处于建设期，尚未大规模交付和结转收入，会计报表仅反映已交付并结转部分的收入，故累计实现收益低于预计效益。



六、前次发行涉及以资产认购股份的相关资产运行情况

截至 2025 年 9 月 30 日，公司前次发行不涉及以资产认购的情况。

七、闲置募集资金的使用

公司于 2025 年 5 月 28 日召开 2025 年第 6 次临时董事会和第七届监事会第十一次会议审议通过《关于使用部分闲置募集资金临时补充流动资金的议案》，同意公司使用不超过 6,837,967,934.87 元闲置募集资金临时补充流动资金，使用期限自公司董事会审议通过之日起不超过 12 个月。上述事项在公司董事会审批权限范围内，无需提交股东大会审议。保荐人中国国际金融股份有限公司对上述事项发表了明确同意意见。

截至 2025 年 9 月 30 日，临时补充流动资金的募集资金未超过董事会审议通过的使用期限，公司已归还临时补流募集资金 1,616,696,179.92 元，未归还余额 5,221,271,754.95 元。

八、前次募集资金结余及节余募集资金使用情况

公司向特定对象发行可转换公司债券募集资金总额 8,500,000,000.00 元,扣除发行费用后募集资金净额为 8,478,750,000.00 元。截至 2025 年 9 月 30 日，公司前次募集资金尚未使用完毕，未使用金额 5,594,816,543.69 元，占前次募集资金净额的比例为 65.99%。前次募集资金项目的实际投资总额与承诺的差异主要系募集资金投资项目部分工程款尚未达到支付节点或募集资金投资项目尚未完工所致。

剩余资金将存放于募集资金专户，严格按照《募集资金管理办法》和承诺投资项目实际需求，在满足付款条件时及时支付，确保专款专用。

九、前次募集资金使用的其他情况

截至 2025 年 9 月 30 日，公司不存在募集资金使用的其他情况。

保利发展控股集团股份有限公司

2025年12月12日





附表 1:

前次募集资金使用情况对照表

单位: 万元

募集资金总额 (注 1):		847,875.00	已累计使用募集资金总额:				288,393.35
变更用途的募集资金总额:		-	各年度使用募集资金总额:				288,393.35
变更用途的募集资金比例:		-	2022 年:				-
			2023 年:				-
			2024 年:				-
			2025 年 1-9 月:				288,393.35
投资项目		募集资金投资总额				项目达到预定可使用状态日期 (或截止日项目完工程度)	
序 号	承诺投资项目	实际投资项目	募集前承诺投资金额	募集后承诺投资金额	实际投资金额	截止日募集资金累计投资总额	实际投资金额与募集后承诺投资金额的差 额
1	上海保利海上臻悦	上海保利海上臻悦	100,000.00	100,000.00	43,006.70	100,000.00	-56,993.30
2	北京保利颐璟和煦	北京保利颐璟和煦	90,000.00	87,875.00	55,251.48	90,000.00	-34,748.52
3	佛山保利琅悦	佛山保利琅悦	85,000.00	85,000.00	19,446.78	85,000.00	-65,553.22
4	长春保利和煦	长春保利和煦	70,000.00	70,000.00	10,109.43	70,000.00	-59,890.57
5	北京保利天汇	北京保利天汇	70,000.00	70,000.00	57,981.60	70,000.00	-12,018.40
6	天津保利西棠和煦二期	天津保利西棠和煦二期	65,000.00	65,000.00	8,026.43	65,000.00	-56,973.57
7	合肥保利海上臻悦	合肥保利海上臻悦	60,000.00	60,000.00	7,737.93	60,000.00	-52,262.07
8	莆田保利臻悦	莆田保利臻悦	55,000.00	55,000.00	8,935.79	55,000.00	-46,064.21
9	成都保利西棠和煦	成都保利西棠和煦	45,000.00	45,000.00	8,317.98	45,000.00	-36,682.02
10	上海保利西郊和煦	上海保利西郊和煦	40,000.00	40,000.00	16,543.36	40,000.00	-23,456.64





投资项目		募集资金投资总额				截止日募集资金累计投资额			实际投资金额 与募集后承诺 投资金额的差 额	项目达到预定 可使用状态日 期(或截止日项 目完工程度)
序 号	承诺投资项目	实际投资项目	募集前承诺 投资金额	募集后承诺 投资金额	实际投资金 额	募集前承诺 投资金额	募集后承诺 投资金额	实际投资金 额		
11	太原保利璞悦	太原保利璞悦	40,000.00	40,000.00	14,358.48	40,000.00	40,000.00	14,358.48	-25,641.52	2028 年 10 月
12	广州保利云境	广州保利云境	35,000.00	35,000.00	9,330.50	35,000.00	35,000.00	9,330.50	-25,669.50	2027 年 6 月
13	佛山保利广佛 湾堂悦	佛山保利广佛湾 堂悦	35,000.00	35,000.00	12,902.25	35,000.00	35,000.00	12,902.25	-22,097.75	2027 年 6 月
14	大连保利东港 天珺	大连保利东港天 珺	30,000.00	30,000.00	11,748.69	30,000.00	30,000.00	11,748.69	-18,251.31	2028 年 9 月
15	广州保利琅悦	广州保利琅悦	30,000.00	30,000.00	4,695.95	30,000.00	30,000.00	4,695.95	-25,304.05	2027 年 9 月
合计			850,000.00	847,875.00	288,393.35	850,000.00	847,875.00	288,393.35	-559,481.65	—

注 1：附表中“募集资金总额”为扣除发行费用后的募集资金净额。





保利发展控股集团股份有限公司
截至 2025 年 9 月 30 日止
前次募集资金使用情况报告

附表 2:

前次募集资金投资项目实现效益情况对照表

单位: 万元

序号	实际投资项目 项目名称	截止日投资项目 累计产能利用率	承诺效益 (净利润)	最近三年实际效益 (注 3)			截止日 累计实现 效益	是否达到 预计效益
				2022 年度	2023 年度	2024 年度	2025 年 1-9 月	
1	上海保利海上臻悦	注 1	126,596	不适用	不适用	不适用	-1,729.19	注 2
2	北京保利颐璟和煦	注 1	18,188	不适用	不适用	不适用	-4,151.73	注 2
3	佛山保利琅悦	注 1	51,494	不适用	不适用	不适用	-1,942.14	注 2
4	长春保利和煦	注 1	22,372	不适用	不适用	不适用	-725.31	注 2
5	北京保利天汇	注 1	67,892	不适用	不适用	不适用	-716.22	注 2
6	天津保利西棠和煦二期	注 1	20,508	不适用	不适用	不适用	-6,509.16	注 2
7	合肥保利海上臻悦	注 1	27,315	不适用	不适用	不适用	-1,293.94	注 2
8	莆田保利臻悦	注 1	30,955	不适用	不适用	不适用	275.15	注 2
9	成都保利西堂和煦	注 1	6,721	不适用	不适用	不适用	-990.42	注 2
10	上海保利西郊和煦	注 1	26,518	不适用	不适用	不适用	-868.69	注 2
11	太原保利璞悦	注 1	18,224	不适用	不适用	不适用	-913.59	注 2
12	广州保利云境	注 1	24,568	不适用	不适用	不适用	-2,990.72	注 2
13	佛山保利广佛湾堂悦	注 1	12,527	不适用	不适用	不适用	-1,184.10	注 2
14	大连保利东港天珺	注 1	17,774	不适用	不适用	不适用	-1,243.15	注 2
15	广州保利琅悦	注 1	10,420	不适用	不适用	不适用	-990.08	注 2

注 1: 截止日投资项目累计产能利用率不适用房地产行业。

注 2: 公司前次募集资金投资项目均为房地产开发项目, 项目开发周期较长。截至 2025 年 9 月 30 日, 项目仍处于建设期, 尚未大规模交付和结转收入, 会计报表仅反映已交付并结转部分的收入, 故累计实现收益低于预计效益。

注 3: 附表中“最近三年实际效益”仅列示前次募集资金到账年度起实际效益的情况。

