

证券代码：600048
转债代码：110817

证券简称：保利发展
转债简称：保利定转

公告编号：2025-106



关于前次募集资金使用情况的专项报告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担法律责任。

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 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	1111210104****016	-	76,353,905.37

开户行名称	银行账号	初始存放金额	余额
限公司北京德茂支行			
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
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2025年5月17日至9月30日期间使用1,243,151,391.18元募集资金投入募投项目。详见本公告末附表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 元调整为 878,750,000 元，其他募投项目的募集资金拟投入金额保持不变。详见本公告末附表 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公告末附表 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。

特此公告。

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

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	
						各年度使用募集资金总额：			288,393.35	
变更用途的募集资金总额：			-			2022 年：			-	
						2023 年：			-	
变更用途的募集资金比例：			-			2024 年：			-	
						2025 年 1-9 月：			288,393.35	
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		
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	100,000.00	43,006.70	-56,993.30	2027 年 6 月
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	87,875.00	55,251.48	-34,748.52	2027 年 12 月
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	85,000.00	19,446.78	-65,553.22	2027 年 7 月
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	70,000.00	10,109.43	-59,890.57	2027 年 10 月
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	70,000.00	57,981.60	-12,018.40	2027 年 6 月
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	65,000.00	8,026.43	-56,973.57	2029 年 3 月
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	60,000.00	7,737.93	-52,262.07	2026 年 10 月
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	55,000.00	8,935.79	-46,064.21	2028 年 1 月
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	45,000.00	8,317.98	-36,682.02	2027 年 1 月
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	40,000.00	16,543.36	-23,456.64	2028 年 1 月
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

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		
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。										

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

实际投资项目		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
序号	项目名称			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	-5,266.34	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	-5,710.62	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	-3,775.08	注 2
4	长春保利和煦	注 1	22,372	不适用	不适用	不适用	-725.31	-2,350.23	注 2
5	北京保利天汇	注 1	67,892	不适用	不适用	不适用	-716.22	-6,546.20	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	-7,862.16	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	-6,042.54	注 2
8	莆田保利臻悦	注 1	30,955	不适用	不适用	不适用	275.15	-2,162.89	注 2
9	成都保利西棠和煦	注 1	6,721	不适用	不适用	不适用	-990.42	-2,545.15	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	-2,248.63	注 2
11	太原保利璞悦	注 1	18,224	不适用	不适用	不适用	-913.59	-3,708.45	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	-9,373.34	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	-3,412.10	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	-1,964.60	注 2
15	广州保利琅悦	注 1	10,420	不适用	不适用	不适用	-990.08	-3,038.75	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。									