

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

2025 年度

信会师报字[2025]第 ZG12454 号

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

目 录

页次

一、	专项审核报告	1-2
二、	关于以募集资金置换预先投入募投项目的专项说明	1-2

募集资金置换专项审核报告

信会师报字[2025]第 ZG12454 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”）管理层编制的截至 2025 年 5 月 16 日《关于以募集资金置换预先投入募投项目的专项说明》进行了专项审核。

一、管理层的责任

按照中国证券监督管理委员会《上市公司监管指引第 2 号——上市公司募集资金管理和使用的监管要求(2022 年修订)》及《上海证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号——规范运作》等相关规定要求编制《关于以募集资金置换预先投入募投项目的专项说明》，并保证自筹资金投入募投项目报告的内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏是保利发展管理层的责任。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施审核工作的基础上对保利发展管理层编制的《关于以募集资金置换预先投入募投项目的专项说明》发表独立的鉴证结论。

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》的规定执行了审核工作，以对《关于以募集资金置换预先投入募投项目的专项说明》是否不存在重大错报获取合理保证。我们根据《上市公司监管指引第 2 号——上市公司募集资金管理和使用的监管要求(2022 年修订)》及《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，对保利发展管理层编制的《关于以募集资金置换预先投入募投项目的专项说

明》的相关内容进行了审慎调查，实施了包括检查有关资料与文件、核查会计记录等我们认为必要的审核程序，在此基础上依据所取得的资料做出职业判断。我们相信，我们的审核工作为发表意见提供了合理的基础。

四、鉴证结论

我们认为，保利发展管理层编制的《关于以募集资金置换预先投入募投项目的专项说明》符合《上市公司监管指引第2号——上市公司募集资金管理和使用的监管要求(2022年修订)》及《上海证券交易所上市公司自律监管指引第1号——规范运作》的相关规定，在所有重大方面如实反映了保利发展以自筹资金预先投入募集资金投资项目的实际情况。

五、报告使用范围

本报告仅供保利发展用于以募集资金置换预先投入募投项目使用，不得用作任何其他用途，因使用不当造成的后果，与执行本审核业务的注册会计师及本会计师事务所无关。

立信会计师事务所（特殊普通合伙） 中国注册会计师：

中国·上海

中国注册会计师：

2025年5月26日

保利发展控股集团股份有限公司
关于以募集资金置换预先投入募投项目的专项说明
(截至 2025 年 5 月 16 日)

根据《上市公司监管指引第 2 号——上市公司募集资金管理和使用的监管要求(2022 年修订)》及《上海证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号——规范运作》的相关规定，保利发展控股集团股份有限公司（以下简称“本公司”）现将以募集资金置换预先投入募投项目的自筹资金具体情况说明如下：

一、募集资金基本情况

经中国证券监督管理委员会出具的《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)核准，本公司向特定对象发行可转换公司债券 8500.00 万张，本次可转换公司债券每张面值 100 元人民币，按面值发行，共募集资金人民币 8,500,000,000.00 元，扣除本次发行的承销及保荐费用人民币 21,250,000.00 元（含税），实际募集资金净额为人民币 8,478,750,000.00 元。上述募集资金到位情况已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审验，并出具了信会师报字[2025]第 ZG12401 号验资报告。

二、募集资金投向的承诺情况

根据本公司 2025 年 4 月 29 日发布的《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说明书》披露，本公司本次向特定对象发行可转换公司债券募集资金扣除发行费用后，将投资于以下项目（仅用于项目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）：

序号	项目名称	项目投资总额（万元）	募集资金拟投入金额（万元）	募集资金扣除保荐承销费后拟投入金额（万元）
1	上海保利海上臻悦	720,968.00	100,000.00	100,000.00
2	北京保利颐璟和煦	367,857.00	90,000.00	87,875.00
3	佛山保利琅悦	495,913.00	85,000.00	85,000.00
4	长春保利和煦	197,899.00	70,000.00	70,000.00
5	北京保利天汇	748,611.00	70,000.00	70,000.00
6	天津保利西棠和煦二期	223,941.00	65,000.00	65,000.00
7	合肥保利海上臻悦	218,051.00	60,000.00	60,000.00
8	莆田保利臻悦	258,692.00	55,000.00	55,000.00
9	成都保利西棠和煦	184,684.00	45,000.00	45,000.00
10	上海保利西郊和煦	244,147.00	40,000.00	40,000.00
11	太原保利璞悦	188,346.00	40,000.00	40,000.00
12	广州保利云境	224,553.00	35,000.00	35,000.00
13	佛山保利广佛湾堂悦	175,466.00	35,000.00	35,000.00
14	大连保利东港天珺	158,609.00	30,000.00	30,000.00

保利发展控股集团股份有限公司
关于以募集资金置换预先投入募投项目的专项说明

序号	项目名称	项目投资总额(万元)	募集资金拟投入金额(万元)	募集资金扣除保荐承销费后拟投入金额(万元)
15	广州保利琅悦	115,860.00	30,000.00	30,000.00
合计		4,523,597.00	850,000.00	847,875.00

根据《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说明书》，本次募集资金到位前，本公司将根据项目进度的实际情况以自有资金或自筹资金先行投入，并在募集资金到位后予以置换。

三、自筹资金预先投入募集资金投资项目情况

自2024年8月17日（2024年8月16日第七届董事会第七次会议审议通过《关于公司向特定对象发行可转换公司债券方案的议案》）至2025年5月16日，本公司以自筹资金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为1,640,782,065.13元。具体情况如下：

序号	项目名称	2024年8月17日至2025年5月16日自筹资金预先投入金额(元)	本次置换金额(元)
1	上海保利海上臻悦	324,247,941.57	324,247,941.57
2	北京保利颐璟和煦	328,905,174.08	328,905,174.08
3	佛山保利琅悦	144,474,668.32	144,474,668.32
4	长春保利和煦	17,808,179.42	17,808,179.42
5	北京保利天汇	400,079,624.49	400,079,624.49
6	天津保利西棠和煦二期	19,060,944.89	19,060,944.89
7	合肥保利海上臻悦	34,497,213.34	34,497,213.34
8	莆田保利臻悦	28,064,897.87	28,064,897.87
9	成都保利西棠和煦	22,785,893.27	22,785,893.27
10	上海保利西郊和煦	53,017,611.24	53,017,611.24
11	太原保利璞悦	89,070,673.86	89,070,673.86
12	广州保利云境	58,192,039.25	58,192,039.25
13	佛山保利广佛湾堂悦	78,352,890.24	78,352,890.24
14	大连保利东港天珺	38,155,932.88	38,155,932.88
15	广州保利琅悦	4,068,380.41	4,068,380.41
合计		1,640,782,065.13	1,640,782,065.13

四、使用募集资金置换预先投入募集资金投资项目的实施

根据《上市公司监管指引第2号——上市公司募集资金管理和使用的监管要求(2022年修订)》及《上海证券交易所上市公司自律监管指引第1号——规范运作》等有关法律、法规和制度的规定，本公司以募集资金置换预先已投入募集资金投资项目的自筹资金，须经本公司董事会审议通过，注册会计师出具鉴证报告及独立董事、监事会、保荐人发表明确同意意见并履行信息披露义务后方可实施。

保利发展控股集团股份有限公司
2025年5月26日