



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

挂牌转让公告书

保荐人（联席主承销商）



联席主承销商



二〇二五年六月

特别提示

一、发行数量及价格

- 1、发行数量：8,500.00 万张
- 2、发行价格：100 元人民币/张
- 3、认购方式：现金
- 4、募集资金总额：8,500,000,000.00 元
- 5、募集资金净额：8,478,750,000.00 元

二、本次发行可转换公司债券预计挂牌转让时间

本次发行可转换公司债券预计将于 2025 年 6 月 19 日在上海证券交易所挂牌转让。

三、新增可转换公司债券的限售安排

本次发行可转换公司债券无限售安排。本次可转债持有人将其持有的可转债转股的，所转股票自本次可转债发行结束之日起 18 个月内不得转让。

目 录

特别提示	1
目 录	2
释 义	4
第一节 本次发行的基本情况.....	5
一、发行人基本情况	5
二、本次新增可转换公司债券发行情况	5
第二节 本次新增可转换公司债券挂牌转让情况.....	23
一、新增可转换公司债券挂牌转让批准情况.....	23
二、新增可转换公司债券的证券简称、证券代码和挂牌转让地点.....	23
三、新增可转换公司债券的挂牌转让时间	23
四、新增可转换公司债券的限售安排	23
第三节 股份变动情况及其影响.....	24
一、本次发行前后股东情况	24
二、公司董事、高级管理人员发行前后持股变动情况.....	26
三、本次发行对主要财务指标的影响	26
第四节 财务会计信息和管理层讨论与分析.....	28
一、财务会计信息	28
二、管理层讨论与分析	29
第五节 偿债措施	31
第六节 本次发行符合挂牌转让条件的说明.....	32
一、本次发行已经国务院证券监督管理机构同意注册.....	32
二、公司符合再融资及向特定对象发行可转换公司债券的发行条件.....	32
三、公司最近三年无重大违法行为，财务会计报告无虚假记载.....	32
第七节 本次新增证券发行及挂牌转让相关机构.....	33
一、保荐人（联席主承销商）	33
二、联席主承销商	33
三、发行人律师	33
四、审计机构及验资机构	34
五、评级机构	34
第八节 保荐人的挂牌转让推荐意见.....	35
一、保荐协议签署和指定保荐代表人情况	35
二、保荐人对本次发行证券挂牌转让的推荐意见.....	35

第九节 其他重要事项	36
第十节 备查文件	37
一、备查文件	37
二、备查地点	37

释 义

除非另有说明，下列简称在本挂牌转让公告书中的含义如下：

本挂牌转让公告书	指	《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挂牌转让公告书》
公司、保利发展、发行人、上市公司	指	保利发展控股集团股份有限公司，其股票在上交所上市，股票代码“600048”
本次向特定对象发行可转债/本次向特定对象发行/本次发行可转债/本次发行	指	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
中金公司、保荐人（联席主承销商）	指	中国国际金融股份有限公司
中信证券	指	中信证券股份有限公司
中信建投证券	指	中信建投证券股份有限公司
联席主承销商、主承销商	指	中国国际金融股份有限公司、中信证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司
发行人律师	指	北京德恒律师事务所
会计师事务所、验资机构	指	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
董事会	指	保利发展控股集团股份有限公司董事会
股东大会	指	保利发展控股集团股份有限公司股东大会
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《注册管理办法》	指	《上市公司证券发行注册管理办法》
《实施细则》	指	《上海证券交易所上市公司证券发行与承销业务实施细则》
《公司章程》	指	《保利发展控股集团股份有限公司章程》
《发行方案》	指	《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发行与承销方案》
《认购邀请书》	指	《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认购邀请书》
《缴款通知书》	指	《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缴款通知书》
元、千元、万元、亿元	指	人民币元、人民币千元、人民币万元、人民币亿元

注：本报告中若出现总数与各分项数值之和尾数不符的情况，均为四舍五入原因造成的尾差

第一节 本次发行的基本情况

一、发行人基本情况

(一) 公司概况

中文名称	保利发展控股集团股份有限公司
英文名称	Poly Developments and Holdings Group Co., Ltd.
法定代表人	刘平
成立日期	1992年9月14日
股票上市地	上海证券交易所
股票简称	保利发展
股票代码	600048.SH
上市时间	2006年7月31日
注册资本	1,197,044.3418 万元
注册地址	广东省广州市海珠区阅江中路 832 号保利发展广场 53-59 层
办公地址	广东省广州市海珠区阅江中路 832 号保利发展广场 53-59 层
邮政编码	510308
董事会秘书	黄海
电话号码	020-89898833
传真号码	020-89898833
公司网址	www.polycn.com
统一社会信用代码	91440101741884392G
经营范围	房地产开发经营；物业管理；房屋租赁；建筑物拆除（不含爆破作业）；房屋建筑工程设计服务；铁路、道路、隧道和桥梁工程建筑；建筑工程后期装饰、装修和清理；土石方工程服务；建筑物空调设备、通风设备系统安装服务；酒店管理；商品批发贸易（许可审批类商品除外）；商品零售贸易（许可审批类商品除外）

(二) 公司主营业务

公司主营业务为房地产开发与销售，并以此为基础构建成涵盖物业服务、全域化管理、销售代理、商业管理等在内的多元产业体系。

二、本次新增可转换公司债券发行情况

(一) 发行证券类型、面值

本次发行证券的类型为可转换为公司股票的公司债券。每张面值 100 元人民币

币，按面值发行。

（二）本次发行履行的相关程序和发行过程简述

1、上市公司已履行的决策和审批程序

发行人于2024年8月16日召开第七届董事会第七次会议、2024年12月30日召开2024年第11次临时董事会、2025年3月28日召开2025年第4次临时董事会，并于2024年9月5日召开2024年第三次临时股东大会，审议通过了《关于公司符合向特定对象发行可转换公司债券条件的议案》《关于公司向特定对象发行可转换公司债券方案的议案》《关于公司向特定对象发行可转换公司债券预案的议案》《关于公司向特定对象发行可转换公司债券方案的论证分析报告的议案》《关于公司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的议案》《关于公司向特定对象发行可转换公司债券摊薄即期回报、采取填补措施及相关主体承诺的议案》《关于公司无需编制前次募集资金使用情况报告的议案》《关于制定公司<可转换公司债券持有人会议规则>的议案》《关于提请股东大会授权董事会全权办理本次向特定对象发行可转换公司债券有关事宜的议案》《关于公司向特定对象发行可转换公司债券方案（修订稿）的议案》《关于公司向特定对象发行可转换公司债券预案（修订稿）的议案》《关于公司向特定对象发行可转换公司债券方案的论证分析报告（修订稿）的议案》《关于公司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（修订稿）的议案》《关于公司向特定对象发行可转换公司债券摊薄即期回报、采取填补措施及相关主体承诺（修订稿）的议案》《关于公司向特定对象发行可转换公司债券方案（二次修订稿）的议案》《关于公司向特定对象发行可转换公司债券预案（二次修订稿）的议案》《关于公司向特定对象发行可转换公司债券方案的论证分析报告（二次修订稿）的议案》《关于公司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（二次修订稿）的议案》《关于公司向特定对象发行可转换公司债券摊薄即期回报、采取填补措施及相关主体承诺（二次修订稿）的议案》等与本次发行相关的议案，并授权董事会及董事会授权人士，全权办理与本次发行的相关事宜，授权的有效期为发行人股东大会审议通过之日起十二个月。

2、监管部门的审批程序

2025年1月16日，上海证券交易所核发了《关于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审核意见的通知》，审核同意发行人本次向特定对象发行可转换公司债券的申请。

2025年4月21日，中国证券监督管理委员会出具了《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），同意发行人本次向特定对象发行可转换公司债券的注册申请。

3、本次发行的发行过程简述

（1）《认购邀请书》发送情况

公司及联席主承销商于2025年5月12日向上交所报送《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发行与承销方案》及《会后事项承诺函》，并启动本次发行。

在发行人律师的见证下，发行人、保荐人及联席主承销商于2025年5月12日向符合相关法律法规要求的105名投资者发出了《认购邀请书》，《认购邀请书》发送名单包括发行人2025年5月10日收市后在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记在册的前20名股东（剔除上市公司和联席主承销商的控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员及其控制或者施加重大影响的关联方，未剔除重复机构）；证券投资基金管理公司20家；证券公司32家；保险公司10家；其他投资者23家。

经核查，保荐人、联席主承销商认为，《认购邀请书》的内容及发送对象的范围符合《证券发行与承销管理办法》《上海证券交易所上市公司证券发行与承销业务实施细则》等相关法规以及发行人股东大会关于本次发行相关决议的规定。同时，《认购邀请书》真实、准确、完整地事先告知了竞价对象关于本次选择发行对象、确定债券利率、分配数量的具体规则和时间安排等相关信息。

（2）申购报价情况

根据《认购邀请书》的约定，本次发行接收申购文件的时间为2025年5月15日9:00-12:00，本次发行人律师进行了全程见证。保荐人、联席主承销商共收到26个认购对象提交的申购相关文件。

经保荐人、联席主承销商和发行人律师的共同核查确认，26 个认购对象按照《认购邀请书》的规定提交了《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申购报价单》及其他附件并按时足额缴纳了申购保证金(如需)，均为有效申购。

有效时间内全部有效申购簿记数据情况如下：

序号	认购对象全称	申购报价 (%)	申购金额 (万元)	是否缴纳保证金	是否有效申购
1	申万宏源证券有限公司	2.20	88,000.00	-	是
2	民生证券股份有限公司	2.20	24,500.00	-	是
3	国信证券股份有限公司	2.20	136,000.00	-	是
4	华宝证券股份有限公司	2.40	30,000.00	-	是
5	中国人寿养老保险股份有限公司	2.20	50,000.00	-	是
		2.47	52,000.00		
		2.48	56,000.00		
6	贵阳银行股份有限公司	2.20	30,000.00	是	是
7	西部证券股份有限公司	2.20	30,000.00	-	是
8	首创证券股份有限公司	2.50	25,000.00	-	是
9	中邮理财有限责任公司	2.47	24,500.00	-	是
		2.54	29,500.00		
		2.62	74,500.00		
10	浙商证券股份有限公司	2.20	54,000.00	-	是
		2.40	90,000.00		
11	工银瑞信基金管理有限公司	2.20	165,800.00	-	是
		2.48	169,400.00		
12	创金合信基金管理有限公司	2.71	34,000.00	-	是
		2.81	85,000.00		
13	上海国泰君安证券资产管理有限公司	2.50	25,000.00	是	是
		2.55	30,000.00		
		2.60	35,000.00		
14	长江养老保险股份有限公司	2.57	21,200.00	-	是
		2.67	243,100.00		
		2.87	245,400.00		
15	广发证券股份有限公司	2.20	41,000.00	-	是
16	光大永明资产管理股份有限公司 —光大永明资产永聚固收 217 号 固定收益类资产管理产品	2.20	28,000.00	-	是
17	中国人寿资产管理有限公司	3.15	24,500.00	-	是
18	财通基金管理有限公司	2.20	36,600.00	-	是
19	安联保险资产管理有限公司	2.68	30,000.00	-	是
		2.78	56,000.00		
		2.98	69,000.00		
20	招商证券股份有限公司	2.39	24,500.00	-	是
21	国金证券资产管理有限公司	2.50	25,000.00	是	是
		2.55	30,000.00		
		2.60	35,000.00		
22	申万宏源集团股份有限公司	2.20	42,000.00	是	是
23	民生理财有限责任公司	2.48	255,000.00	-	是

序号	认购对象全称	申购报价 (%)	申购金额 (万元)	是否缴纳保证金	是否有效申购
24	诺德基金管理有限公司	2.20	25,500.00	-	是
		2.54	65,500.00		
		2.58	121,500.00		
25	东方基金管理股份有限公司	2.60	30,000.00	-	是
		2.70	60,000.00		
26	平安养老保险股份有限公司	2.20	100,000.00	-	是
		2.30	220,000.00		
		2.45	400,000.00		

(3) 发行价格、发行对象及获配情况

根据投资者申购报价情况，并严格按照发行方案及认购邀请书中确定的发行价格、发行对象及获配证券数量的程序和规则，确定本次发行首年票面利率为2.20%。按照“利率优先、边际投资者等比例配售”的原则，最终确定14名投资者获得配售，成为本次发行的发行对象，详情如下：

序号	认购对象全称	获配数量 (张)	获配金额 (元)
1	工银瑞信基金管理有限公司	16,556,570	1,655,657,000
2	国信证券股份有限公司	13,576,880	1,357,688,000
3	平安养老保险股份有限公司	9,983,000	998,300,000
4	申万宏源证券有限公司	8,785,040	878,504,000
5	浙商证券股份有限公司	5,390,820	539,082,000
6	中国人寿养老保险股份有限公司	4,991,500	499,150,000
7	申万宏源集团股份有限公司	4,192,860	419,286,000
8	广发证券股份有限公司	4,093,030	409,303,000
9	财通基金管理有限公司	3,653,770	365,377,000
10	贵阳银行股份有限公司	2,994,900	299,490,000
11	西部证券股份有限公司	2,994,900	299,490,000
12	光大永明资产永聚固收217号固定收益类资产管理产品	2,795,240	279,524,000
13	诺德基金管理有限公司	2,545,660	254,566,000
14	民生证券股份有限公司	2,445,830	244,583,000
合计		85,000,000	8,500,000,000

经核查，保荐人、联席主承销商认为，在本次发行定价及配售过程中，发行价格（首年票面利率）的确定、发行对象的选择、证券数量的分配均遵循了方案及认购邀请书确定的程序和规则。在定价和配售过程中坚持了公司和全体股东利

益最大化的原则，不存在采用任何不合理的规则人为操纵发行价格、调控发行数量等损害投资者利益的情况。

（三）发行方式

本次发行采用向特定对象发行可转换公司债券的方式。

（四）发行数量及发行规模

根据投资者申购报价情况，本次向特定对象发行可转换公司债券的实际发行数量为 85,000,000 张，未超过公司董事会及股东大会审议通过并经中国证监会同意注册的最高发行数量，且发行数量超过本次《发行方案》中规定的拟发行证券数量上限的 70%，符合公司董事会、股东大会决议的相关规定，满足《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）的相关要求。

（五）发行对象认购方式

根据投资者申购报价情况，本次发行可转债发行对象共计 14 名，不超过 35 名，符合《注册管理办法》《实施细则》等相关法规以及发行人股东大会关于本次发行相关决议的规定。所有发行对象均以现金方式认购本次向特定对象发行的可转换公司债券。

（六）募集资金金额和发行费用

本次发行的发行费用仅包括保荐承销费，本次发行的募集资金总额为人民币 850,000.00 万元，扣除保荐承销费用（含增值税）人民币 2,125.00 万元后，实际募集资金净额为人民币 847,875.00 万元。本次发行募集资金未超过公司董事会及股东大会审议通过并经中国证监会注册的募集资金总额，未超过本次发行方案中规定的本次募集资金上限 850,000.00 万元。

（七）债券期限

本次可转债期限为发行之日起六年。

（八）债券利率

本次发行采用阶梯式票面利率，其中，第一年票面利率通过竞价方式确定为2.20%；第二年至第六年的票面利率分别在前一年票面利率的基础上固定增加0.05%。

第一年 利率	第二年 利率	第三年 利率	第四年 利率	第五年 利率	第六年 利率
2.20%	2.25%	2.30%	2.35%	2.40%	2.45%

（九）转股期限

本次可转债转股期自本次可转债发行结束之日满六个月后的第一个交易日起至本次可转债到期日止。债券持有人对转股或者不转股有选择权，并于转股的次日成为公司股东。

（十）转股价格的确定及其调整

1、初始转股价格的确定依据

本次可转债的初始转股价格不低于发行期首日前二十个交易日公司股票交易均价 8.72 元/股（前二十个交易日公司股票交易总额/该二十个交易日公司股票交易总量）和前一个交易日公司股票交易均价 8.28 元/股（前一交易日公司股票交易总额/该日公司股票交易总量），且不低于认购邀请书发出前最近一期末经审计的每股净资产 16.0809 元/股，即为 16.09 元/股。

2、转股价格的调整方式及计算公式

在本次可转债发行之后，若公司发生派送股票股利、转增股本、增发新股（不包括因本次发行的可转债转股而增加的股本）、配股以及派发现金股利等情况，将按上述情况出现的先后顺序，按照下述公式依次对转股价格进行调整（保留小数点后两位，最后一位四舍五入）：

派送股票股利或转增股本： $P_1 = P_0 / (1+n)$ ；

增发新股或配股： $P_1 = (P_0 + A \times k) / (1+k)$ ；

上述两项同时进行： $P_1 = (P_0 + A \times k) / (1+n+k)$ ；

派送现金股利： $P_1 = P_0 - D$ ；

上述三项同时进行： $P_1 = (P_0 - D + A \times k) / (1 + n + k)$ 。

其中： P_0 为调整前转股价， n 为送股或转增股本率， k 为增发新股或配股率， A 为增发新股价或配股价， D 为每股派送现金股利， P_1 为调整后转股价。

当公司出现上述股份和/或股东权益变化情况时，将依次进行转股价格调整，并在上交所网站和符合中国证监会规定条件的信息披露媒体上刊登相关公告，并于公告中载明转股价格调整日、调整办法及暂停转股期间（如需）。当转股价格调整日为本次可转债持有人转股申请日或之后、转换股票登记日之前，则该持有人的转股申请按公司调整后的转股价格执行。

当公司可能发生股份回购、合并、分立或任何其他情形使公司股份类别、数量 and/或股东权益发生变化从而可能影响本次可转债持有人的债权利益或转股衍生权益时，公司将视具体情况按照公平、公正、公允的原则以及充分保护本次可转债持有人权益的原则调整转股价格。有关转股价格调整内容及操作办法将依据当时国家有关法律法规及证券监管部门的相关规定来制订。

（十一）转股价格修正条款

本次可转债存续期间不设置转股价格修正条款。

（十二）到期赎回条款

在本次可转债期满后五个交易日内，公司将按债券面值 100 元加上当期利息赎回全部未转股的本次可转债。

（十三）限售期安排

本次发行可转债无限售安排。本次可转债持有人将其持有的可转债转股的，所转股票自本次可转债发行结束之日起 18 个月内不得转让。

若上述限售期安排与证券监管机构的监管意见不相符，将根据相关证券监管机构的监管意见进行相应调整。上述限售期届满后，将按照中国证监会及上交所的有关规定执行。

（十四）担保事项

本次可转债不提供担保。

(十五) 评级事项

中诚信国际信用评级有限责任公司对本次发行可转债进行了信用评级,根据中诚信国际信用评级有限责任公司出具的信用评级报告,公司主体长期信用等级为 AAA,本次发行可转债信用等级为 AAA,评级展望为稳定。

受评债项存续期内,中诚信国际信用评级有限责任公司将定期或不定期对评级对象进行跟踪评级,根据跟踪评级情况决定维持、变更评级结果或暂停、终止评级等。

(十六) 本次发行募集资金到账及验资情况

根据立信会计师事务所(特殊普通合伙)于 2025 年 5 月 21 日出具的《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验资报告》(信会师报字[2025]第 ZG12400 号),截至 2025 年 5 月 21 日,保荐人(联席主承销商)指定的收款银行 11001085100059507008 账户已收到保利发展本次向特定对象发行可转换公司债券申购资金人民币 8,500,000,000.00 元。

2025 年 5 月 21 日,保荐人(联席主承销商)在扣除尚需支付的保荐承销费用(含增值税)后向发行人指定账户划转了认购款项。

根据立信会计师事务所(特殊普通合伙)于 2025 年 5 月 21 日出具的《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验资报告》(信会师报字[2025]第 ZG12401 号),截至 2025 年 5 月 21 日,保利发展本次向特定对象发行可转换公司债券总数量为 85,000,000 张,募集资金总额为人民币 8,500,000,000.00 元,扣除保荐承销费用(含增值税)人民币 21,250,000.00 元后,实际募集资金净额为人民币 8,478,750,000.00 元。

(十七) 募集资金专用账户设立和募集资金监管协议签署情况

公司已开立募集资金专用账户,用于本次向特定对象发行可转换公司债券募集资金的存放、管理和使用,并已根据相关规定,与存放募集资金的商业银行、保荐人签订募集资金监管协议。

（十八）新增可转换公司债券登记托管情况

2025年5月30日，公司本次发行新增的85,000,000张可转换公司债券在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完成登记托管。

（十九）发行对象情况

1、发行对象基本情况

（1）工银瑞信基金管理有限公司

企业名称	工银瑞信基金管理有限公司
企业类型	有限责任公司（中外合资）
注册地址	北京市西城区金融大街5号、甲5号9层甲5号901
注册资本	20,000 万元人民币
主要经营场所	北京市西城区金融大街5号新盛大厦A座9层
法定代表人	赵桂才
统一社会信用代码	91110000717856308U
经营范围	（1）基金募集；（2）基金销售；（3）资产管理；（4）中国证监会许可的其他业务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）
获配数量（张）	16,556,570

（2）国信证券股份有限公司

企业名称	国信证券股份有限公司
企业类型	股份有限公司（上市）
注册地址	深圳市罗湖区红岭中路1012号国信证券大厦十六层至二十六层
注册资本	961,242.9377 万元人民币
主要经营场所	深圳市福田区福华一路125号国信金融大厦
法定代表人	张纳沙
统一社会信用代码	914403001922784445
经营范围	证券经纪；证券投资咨询；与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问；证券承销与保荐；证券自营；融资融券；证券投资基金代销；金融产品代销；为期货公司提供中间介绍业务；证券投资基金托管业务；股票期权做市；上市证券做市交易。
获配数量（张）	13,576,880

(3) 平安养老保险股份有限公司

企业名称	平安养老保险股份有限公司
企业类型	股份有限公司（非上市、国有控股）
注册地址	中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴环路 1333 号 12 楼、20 楼、21 楼、24 楼
注册资本	1,160,341.9173 万元人民币
主要经营场所	中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴环路 1333 号 12 楼、20 楼、21 楼、24 楼
法定代表人	甘为民
统一社会信用代码	913100007702124991
经营范围	团体养老保险及年金业务;团体人寿保险及年金业务; 团体长期健康保险业务, 个人养老保险及年金业务;个人长期健康保险业务; 短期健康保险业务; 意外伤害保险业务; 上述业务的再保险业务; 国家法律、法规允许的保险资金运用业务; 养老保险资产管理产品业务; 受托管理委托人委托的以养老保障为目的的人民币、外币资金; 与健康保险有关的咨询服务业务及代理业务; 与资产管理业务相关的咨询业务; 经中国保监会批准的其他业务。【依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动】
获配数量(张)	9,983,000

(4) 申万宏源证券有限公司

企业名称	申万宏源证券有限公司
企业类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
注册地址	上海市徐汇区长乐路 989 号 45 层
注册资本	5,350,000 万元人民币
主要经营场所	上海市长乐路 989 号世纪商贸广场 45 层
法定代表人	张剑
统一社会信用代码	913100003244445565
经营范围	许可项目：证券业务；证券投资咨询；证券投资基金销售服务；证券投资基金托管。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：证券公司为期货公司提供中间介绍业务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
获配数量(张)	8,785,040

(5) 浙商证券股份有限公司

企业名称	浙商证券股份有限公司
------	------------

企业类型	股份有限公司（上市、国有控股）
注册地址	浙江省杭州市江干区五星路 201 号
注册资本	387,816.8795 万元人民币
主要经营场所	浙江省杭州市江干区五星路 201 号
法定代表人	吴承根
统一社会信用代码	91330000738442972K
经营范围	许可项目：证券业务；证券投资基金托管（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）。一般项目：证券公司为期货公司提供中间介绍业务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。
获配数量（张）	5,390,820

(6) 中国人寿养老保险股份有限公司

企业名称	中国人寿养老保险股份有限公司
企业类型	股份有限公司（非上市、国有控股）
注册地址	北京市西城区金融大街 12 号
注册资本	340,000 万元人民币
主要经营场所	北京市西城区金融大街 12 号
法定代表人	余贤群
统一社会信用代码	91100000710934529H
经营范围	团体养老保险及年金业务；个人养老保险及年金业务；短期健康保险业务；意外伤害保险业务；上述业务的再保险业务；国家法律、法规允许的保险资金运用业务；养老保险资产管理产品业务；受托管理委托人委托的以养老保障为目的的人民币、外币资金；经中国保监会批准的其他业务。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）
获配数量（张）	4,991,500

(7) 申万宏源集团股份有限公司

企业名称	申万宏源集团股份有限公司
企业类型	其他股份有限公司（上市）
注册地址	新疆乌鲁木齐市高新区北京南路 358 号大成国际大厦 20 楼 2001 室
注册资本	2,503,994.456 万元人民币
主要经营场所	新疆乌鲁木齐市高新区北京南路 358 号大成国际大厦 20 楼 2001 室

法定代表人	黄昊
统一社会信用代码	91650000132278661Y
经营范围	投资管理，实业投资，股权投资，投资咨询，房屋租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
获配数量（张）	4,192,860

(8) 广发证券股份有限公司

企业名称	广发证券股份有限公司
企业类型	股份有限公司（上市、自然人投资或控股）
注册地址	广东省广州市黄埔区中新广州知识城腾飞一街2号618室
注册资本	760,584.5511 万元人民币
主要经营场所	广东省广州市天河区马场路26号广发证券大厦
法定代表人	林传辉
统一社会信用代码	91440000126335439C
经营范围	许可项目：证券业务；公募证券投资基金销售；证券公司为期货公司提供中间介绍业务；证券投资基金托管。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
获配数量（张）	4,093,030

(9) 财通基金管理有限公司

企业名称	财通基金管理有限公司
企业类型	其他有限责任公司
注册地址	上海市虹口区吴淞路619号505室
注册资本	20,000 万元人民币
主要经营场所	上海市浦东新区银城中路68号45楼
法定代表人	吴林惠
统一社会信用代码	91310000577433812A
经营范围	基金募集、基金销售、特定客户资产管理、资产管理及中国证监会许可的其他业务。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】
获配数量（张）	3,653,770

(10) 贵阳银行股份有限公司

企业名称	贵阳银行股份有限公司
企业类型	其他股份有限公司（上市）

注册地址	贵州省贵阳市观山湖区长岭北路中天·会展城 B 区金融商务区东区 1-6 栋
注册资本	365,619.8076 万元人民币
主要经营场所	贵州省贵阳市观山湖区长岭北路中天·会展城 B 区金融商务区东区 1-6 栋
法定代表人	张正海
统一社会信用代码	9152010021449398XY
经营范围	法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营；法律、法规、国务院决定规定应当许可（审批）的，经审批机关批准后凭许可（审批）文件经营；法律、法规、国务院决定规定无需许可（审批）的，市场主体自主选择经营。（人民币业务：吸收公众存款；发放短期、中期和长期贷款；办理国内结算；办理票据贴现、承兑；发行金融债券；代理发行、代理兑付、承销政府债券；买卖政府债券；从事同业拆借；提供信用证服务及担保；代理收付款项及代理保险业务；提供保险箱业务；办理地方财政信用周转使用资金的委托贷款业务；基金销售；经监管机构批准的各项代理业务。外汇业务：外汇存款；外汇贷款；外汇汇款；国际结算；外币兑换；同业外汇拆借；结汇、售汇；资信调查、咨询和见证业务。经监管机构批准的其他业务。）
获配数量（张）	2,994,900

(11) 西部证券股份有限公司

企业名称	西部证券股份有限公司
企业类型	股份有限公司（上市）
注册地址	陕西省西安市新城区东大街 319 号 8 幢 10000 室
注册资本	446,958.1705 万元
主要经营场所	陕西省西安市新城区东大街 319 号 8 幢 10000 室
法定代表人	徐朝晖
统一社会信用代码	91610000719782242D
经营范围	证券经纪；证券投资咨询；与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问；证券承销与保荐；证券自营；证券资产管理；融资融券；证券投资基金代销；为期货公司提供中间介绍业务；代销金融产品；股票期权做市。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
获配数量（张）	2,994,900

(12) 光大永明资产管理股份有限公司-光大永明资产永聚固收 217 号固定收益类资产管理产品

企业名称	光大永明资产管理股份有限公司
------	----------------

企业类型	其他股份有限公司（非上市）
注册地址	北京市石景山区实兴大街30号院8号楼3层307号房间
注册资本	50,000 万元人民币
主要经营场所	北京市丰台区西三环南路14号院2号楼首科大厦B座10-12层
法定代表人	程锐
统一社会信用代码	91110000593839361K
经营范围	受托管理委托人委托的人民币、外币资金；管理运用自有人民币、外币资金；开展保险资产管理产品业务；中国保监会批准的其他业务；国务院其他部门批准的业务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）
获配数量（张）	2,795,240

（13）诺德基金管理有限公司

企业名称	诺德基金管理有限公司
企业类型	其他有限责任公司
注册地址	中国（上海）自由贸易试验区富城路99号18层
注册资本	10,000 万元人民币
主要经营场所	上海市浦东新区富城路99号震旦国际大楼18楼
法定代表人	潘福祥
统一社会信用代码	91310000717866186P
经营范围	（一）发起、设立和销售证券投资基金；（二）管理证券投资基金；（三）经中国证监会批准的其他业务。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】
获配数量（张）	2,545,660

（14）民生证券股份有限公司

企业名称	民生证券股份有限公司
企业类型	其他股份有限公司（非上市）
注册地址	中国（上海）自由贸易试验区浦明路8号
注册资本	1,137,287.846 万元人民币
主要经营场所	中国（上海）自由贸易试验区浦明路8号
法定代表人	顾伟
统一社会信用代码	9111000017000168XK
经营范围	许可项目：证券业务；证券投资咨询。（依法须经批准的项目

	目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：证券财务顾问服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
获配数量（张）	2,445,830

2、发行对象与发行人关联关系、最近一年重大交易情况及未来交易安排

（1）发行对象与发行人的关联关系

本次发行对象不包含发行人和联席主承销商的控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员及其控制或者施加重大影响的关联方。

（2）最近一年重大交易情况及未来交易安排

本次发行的最终发行对象与公司均不存在关联关系，与公司最近一年不存在重大交易情况；截至本挂牌转让公告书出具日，公司与发行对象不存在未来交易安排。对于未来可能发生的交易，公司将严格按照《公司章程》及相关法律法规的要求，履行相应的决策程序，并作充分的信息披露。

（二十）保荐人（联席主承销商）关于本次发行过程和发行对象合规性的结论性意见

保荐人（联席主承销商）中金公司认为：

“本次发行履行了必要的内部决策及外部审批程序，本次发行的组织过程严格遵守相关法律和法规，以及发行人董事会、股东大会及中国证监会同意注册批复的要求；

本次发行的定价、可转债配售过程，包括《认购邀请书》发送对象的范围和发送过程、发送缴款通知书、缴款和验资过程符合《公司法》《证券法》《注册管理办法》《实施细则》等法律、法规及规范性文件以及发行人关于本次发行的董事会、股东大会决议及本次发行的《发行方案》的相关规定；

本次发行对认购对象的选择公平、公正，符合上市公司及其全体股东的利益，符合《证券法》《注册管理办法》《实施细则》等法律、法规的规定及本次发行的《发行方案》的相关规定。发行对象不存在发行人和联席主承销商的控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员及其控制或者施加重大影响的关联方。

发行人和联席主承销商的控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员及其控制或者施加重大影响的关联方未通过直接或间接方式参与本次发行认购。本次发行对象认购资金来源的信息真实、准确、完整，认购资金安排能够有效维护发行人及中小股东合法权益，符合《证券法》《注册管理办法》《实施细则》等法律法规的规定。

发行人本次向特定对象发行在发行过程和认购对象选择等各个方面，符合发行人关于本次发行的董事会、股东大会决议和《发行方案》的相关规定，充分体现了公平、公正原则，符合上市公司及全体股东的利益。”

(二十一) 联席主承销商关于本次发行过程和发行对象合规性的结论性意见

联席主承销商中信证券、中信建投证券认为：

“本次发行履行了必要的内部决策及外部审批程序，本次发行的组织过程严格遵守相关法律和法规，以及发行人董事会、股东大会及中国证监会同意注册批复的要求；

本次发行的定价、可转债配售过程，包括《认购邀请书》发送对象的范围和发送过程、发送缴款通知书、缴款和验资过程符合《公司法》《证券法》《注册管理办法》《实施细则》等法律、法规及规范性文件以及发行人关于本次发行的董事会、股东大会决议及本次发行的《发行方案》的相关规定；

本次发行对认购对象的选择公平、公正，符合上市公司及其全体股东的利益，符合《证券法》《注册管理办法》《实施细则》等法律、法规的规定及本次发行的《发行方案》的相关规定。发行对象不存在发行人和联席主承销商的控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员及其控制或者施加重大影响的关联方。发行人和联席主承销商的控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员及其控制或者施加重大影响的关联方未通过直接或间接方式参与本次发行认购。本次发行对象认购资金来源的信息真实、准确、完整，认购资金安排能够有效维护发行人及中小股东合法权益，符合《证券法》《注册管理办法》《实施细则》等法律法规的规定。

发行人本次向特定对象发行在发行过程和认购对象选择等各个方面，符合发

行人关于本次发行的董事会、股东大会决议和《发行方案》的相关规定，充分体现了公平、公正原则，符合上市公司及全体股东的利益。”

（二十二）发行人律师关于本次发行过程和发行对象合规性的结论性意见

发行人律师北京德恒律师事务所认为：

“本次发行已获得必要的批准和授权；本次发行的发行过程和认购对象符合《注册管理办法》《发行承销办法》《发行承销细则》等规定及发行人董事会、股东大会相关决议，符合中国证监会同意本次发行注册批复的要求；本次发行过程涉及的《认购邀请书》《申购报价单》《认购协议》等法律文件真实、合法、有效。”

第二节 本次新增可转换公司债券挂牌转让情况

一、新增可转换公司债券挂牌转让批准情况

根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司于 2025 年 5 月 30 日出具的《证券登记证明》，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司已完成与本次发行相关的证券变更登记。

二、新增可转换公司债券的证券简称、证券代码和挂牌转让地点

证券简称：保利定转

证券代码：110817

挂牌转让地点及挂牌转让板块：上交所

三、新增可转换公司债券的挂牌转让时间

本次发行可转换公司债券预计将于 2025 年 6 月 19 日在上海证券交易所挂牌转让。

四、新增可转换公司债券的限售安排

本次发行可转债无限售安排。本次可转债持有人将其持有的可转债转股的，所转股票自本次可转债发行结束之日起 18 个月内不得转让。

第三节 股份变动情况及其影响

一、本次发行前后股东情况

(一) 本次发行前后股份变动情况

本次发行为向特定对象发行可转换公司债券，不考虑其他情况，持有人转股前，不会影响公司股本结构。

本次发行完成前，公司总股本为 11,970,443,418 股，假设全部发行对象按照初始转股价格将全部可转换债券转股，不考虑其他因素，则转股完成后，公司总股本将增至 12,498,721,846 股，公司股本结构变动情况如下：

项目	本次发行前 (截至 2025 年 3 月 31 日)		本次发行后 (假设全部发行对象按照初始转股价格将全部可转换债券转股)	
	股份数量(股)	比例	股份数量(股)	比例
有限售流通股	-	-	528,278,428	4.23%
无限售流通股	11,970,443,418	100.00%	11,970,443,418	95.77%
合计	11,970,443,418	100.00%	12,498,721,846	100.00%

(二) 本次发行前上市公司前十大股东持股情况

本次发行完成前，截至 2025 年 3 月 31 日，发行人前十大股东的持股情况如下：

序号	股东名称	股份性质	持股总数 (股)	持股比例 (%)	持有有限售条件股份数量 (股)	质押、标记或冻结情况	
						股份状态	数量
1	保利南方集团有限公司	无限售条件股份	4,511,874,673	37.69	-	无	
2	中国保利集团有限公司	无限售条件股份	363,067,789	3.03	-	无	
3	中国证券金融股份有限公司	无限售条件股份	357,138,810	2.98	-	无	
4	香港中央结算有限公司	无限售条件股份	350,557,026	2.93	-	无	
5	华美国际投资集团有限公司	无限售条件股份	202,472,515	1.69	-	质押	120,670,000
6	中央汇金资产管理有限责任公司	无限售条件股份	175,821,300	1.47	-	无	

序号	股东名称	股份性质	持股总数 (股)	持股比例 (%)	持有有 限售条 件股份 数量 (股)	质押、标记或冻结 情况	
						股份 状态	数量
7	中国工商银行—上 证 50 交易型开放式 指数证券投资基金	无限售条件 股份	131,460,179	1.1	-	无	
8	中国工商银行股份 有限公司—华泰柏 瑞沪深 300 交易型 开放式指数证券投 资基金	无限售条件 股份	117,453,473	0.98	-	无	
9	全国社保基金四一 三组合	无限售条件 股份	108,731,512	0.91	-	无	
10	中国建设银行股份 有限公司—易方达 沪深 300 交易型开 放式指数发起式证 券投资基金	无限售条件 股份	82,149,873	0.69	-	无	
合计			6,400,727,150	53.47	-	-	120,670,000

(三) 本次发行后上市公司前十大股东持股情况

本次发行为向特定对象发行可转换公司债券，假设以上述截至 2025 年 3 月 31 日股东持股情况为基础，不考虑其他情况，持有人转股前，不会影响公司股本结构。

本次发行完成前，公司总股本为 11,970,443,418 股，假设全部发行对象按照初始转股价格将全部可转换债券转股，不考虑其他因素，则转股完成后，公司总股本将增至 12,498,721,846 股，公司前十大股东持股情况如下：

序号	股东名称	股份性质	持股总数 (股)	持股比例 (%)	持有有 限售条 件股份 数量 (股)	质押、标记或冻结 情况	
						股份 状态	数量
1	保利南方集团有限 公司	无限售条件 股份	4,511,874,673	36.10	-	无	
2	中国保利集团有限 公司	无限售条件 股份	363,067,789	2.90	-	无	
3	中国证券金融股份 有限公司	无限售条件 股份	357,138,810	2.86	-	无	
4	香港中央结算有限 公司	无限售条件 股份	350,557,026	2.80	-	无	

序号	股东名称	股份性质	持股总数 (股)	持股比例 (%)	持有有 限售条 件股份 数量 (股)	质押、标记或冻结 情况	
						股份 状态	数量
5	华美国际投资集团有限公司	无限售条件 股份	202,472,515	1.62	-	质押	120,670,000
6	中央汇金资产管理 有限责任公司	无限售条件 股份	175,821,300	1.41	-	无	
7	中国工商银行—上 证 50 交易型开放 式指数证券投资基金	无限售条件 股份	131,460,179	1.05	-	无	
8	中国工商银行股份 有限公司—华泰柏 瑞沪深 300 交易 型开放式指数证券 投资基金	无限售条件 股份	117,453,473	0.94	-	无	
9	全国社保基金四一 三组合	无限售条件 股份	108,731,512	0.87	-	无	
10	中国建设银行股份 有限公司—易方达 沪深 300 交易 型开放式指数发起 式证券投资基金	无限售条件 股份	82,149,873	0.66	-	无	
合计			6,400,727,150	51.21	-	-	120,670,000

注：转股后前十大股东持股情况以新增股份登记后中国证券登记结算有限责任公司上海分公司提供的数据为准；本次发行的发行对象以实际持股的产品情况进行测算

二、公司董事、高级管理人员发行前后持股变动情况

公司董事和高级管理人员未参与此次认购，本次发行前后，公司董事和高级管理人员持股数量未因本次发行而发生变化。

三、本次发行对主要财务指标的影响

以 2023 年度、2024 年度归属于母公司所有者的净利润，以及截至 2023 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日归属于上市公司股东的每股净资产为基准，并考虑本次发行新增净资产，以本次发行后可转债完成转股、股本全面摊薄计算，本次发行前后公司归属于上市公司股东的每股净资产和每股收益对比情况如下：

项目	2024 年度/2024 年 12 月 31 日		2023 年度/2023 年 12 月 31 日	
	发行前	发行后 (已转股)	发行前	发行后 (已转股)
基本每股收益 (元/股)	0.42	0.40	1.01	0.97
归属于上市公司股东的每股净资产 (元/股)	16.08	16.08	16.16	16.16

注 1: 发行前基本每股收益=归属于母公司股东净利润/加权股本

注 2: 发行后基本每股收益 (已转股)=归属于母公司股东净利润/(加权股本+可转债转股后新增股本)

注 3: 发行前归属于上市公司股东的每股净资产=(归属于母公司股东权益-其他权益工具)/报告期末总股本

注 4: 发行后归属于上市公司股东的每股净资产 (已转股)=(归属于母公司股东权益-其他权益工具+募集资金净额)/(报告期末总股本+可转债转股后新增股本)

注 5: 可转债转股后新增股本系募集资金净额除以初始转股价格后向下取整

第四节 财务会计信息和管理层讨论与分析

一、财务会计信息

(一) 合并资产负债表主要数据

单位：万元

项 目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
资产总额	133,510,801.56	143,691,179.03	147,135,297.39
负债总额	99,257,818.84	109,988,514.61	114,920,386.19
少数股东权益	14,493,333.30	13,848,354.73	12,592,150.67
归属于母公司的所有者权益	19,759,649.41	19,854,309.69	19,622,760.52

(二) 合并利润表主要数据

单位：万元

项 目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
营业收入	31,166,631.99	34,682,813.29	28,101,669.82
营业利润	1,514,109.75	2,431,801.86	3,469,322.81
利润总额	1,558,095.64	2,462,613.09	3,530,060.29
净利润	973,788.81	1,789,922.06	2,698,744.96
归属于母公司股东的净利润	500,118.33	1,206,715.68	1,832,016.19

(三) 合并现金流量表主要数据

单位：万元

项 目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
经营活动产生的现金流量净额	625,731.06	1,393,000.75	742,237.71
投资活动产生的现金流量净额	-133,086.31	726,572.08	63,732.05
筹资活动产生的现金流量净额	-1,898,963.84	-4,996,168.11	-301,540.75
现金及现金等价物净增加额	-1,411,787.02	-2,882,636.40	518,194.78

(四) 主要财务指标

项 目	2024 年度/ 2024 年 12 月 31 日	2023 年度/ 2023 年 12 月 31 日	2022 年度/ 2022 年 12 月 31 日
流动比率（倍）	1.62	1.56	1.54
速动比率（倍）	0.51	0.49	0.50
资产负债率（母公司报表）	85.35%	84.28%	85.84%
资产负债率（合并报表）	74.34%	76.55%	78.11%
应收账款周转率（次）	67.05	83.79	73.93

项 目		2024 年度/ 2024 年 12 月 31 日	2023 年度/ 2023 年 12 月 31 日	2022 年度/ 2022 年 12 月 31 日
存货周转率（次）		0.32	0.33	0.26
每股净资产（元）		16.08	16.16	15.64
每股经营活动现金流量（元）		0.52	1.16	0.62
每股现金流量（元）		-1.18	-2.41	0.43
扣除非经常性 损益前每股收 益（元）	基本每股收益	0.42	1.01	1.53
	稀释每股收益	0.42	1.01	1.53
扣除非经常性 损益前净资产 收益率（%）	全面摊薄	2.53	6.08	9.34
	加权平均	2.53	6.13	9.16
扣除非经常性 损益后每股收 益（元）	基本每股收益	0.36	0.98	1.50
	稀释每股收益	0.36	0.98	1.50
扣除非经常性 损益后净资产 收益率（%）	全面摊薄	2.15	5.94	9.14
	加权平均	2.16	5.99	8.97

注 1：按照中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 9 号——净资产收益率和每股收益的计算及披露（2010 年修订）》（中国证券监督管理委员会公告[2010]2 号）、《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益（2023 年修订）》（中国证券监督管理委员会公告[2023]65 号）要求计算的净资产收益率和每股收益

注 2：流动比率=流动资产/流动负债

速动比率=（流动资产-存货账面价值）/流动负债

资产负债率=负债总计/资产总计

应收账款周转率=营业收入/应收账款平均账面余额

存货周转率=营业成本/存货平均账面余额

每股经营活动产生的现金流量=经营活动产生的现金流量净额/期末总股本

每股现金流量=现金及现金等价物净增加额/报告期末总股本

每股净资产=（归属于母公司股东权益-其他权益工具）/报告期末总股本

二、管理层讨论与分析

1、资产负债整体状况分析

截至 2022 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日，发行人资产总额分别为 147,135,297.39 万元、143,691,179.03 万元和 133,510,801.56 万元，资产总额保持平稳，流动资产占资产总额的比例分别为 88.38%、88.28%和 87.41%，比例保持稳定。

截至 2022 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日，发行人负债总额分别为 114,920,386.19 万元、109,988,514.61 万元和 99,257,818.84 万元，负债规模保持相对稳定，流动负债占负债总额的比例分别为 73.29%、73.98%和

72.80%，比例保持稳定。

2、盈利能力分析

2022-2024 年度，发行人归属于母公司所有者的净利润分别为 1,832,016.19 万元、1,206,715.68 万元及 500,118.33 万元，整体呈现下降趋势，主要系主营业务毛利率下降、存货资产减值准备计提增加所致。2022-2024 年度，全国商品房销售额分别同比下降 26.7%、26.9%与 12.9%。全国房地产销售增速减缓给房地产企业的结算和收款带来了一定程度的影响，导致公司营业收入下滑。此外，公司 2022-2024 年度交付结转的主要为以前年度获取的项目，前期土地市场竞争激烈，项目土地成本相对较高，期间材料、人工等价格也出现一定上涨，成本压力提升，而项目单位售价增长的幅度低于单位成本增长的幅度，随着低利润率项目结转占比提升，项目毛利率整体呈现一定的下降趋势。同时，房地产市场承压导致公司部分项目所在区域市场销售去化缓慢，公司基于谨慎性原则对于部分资产计提了减值准备。

第五节 偿债措施

截至 2022 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日，发行人偿债能力指标情况如下：

项 目	2024 年度/ 2024 年 12 月 31 日	2023 年度/ 2023 年 12 月 31 日	2022 年度/ 2022 年 12 月 31 日
流动比率（倍）	1.62	1.56	1.54
速动比率（倍）	0.51	0.49	0.50
资产负债率（母公司报表）	85.35%	84.28%	85.84%
资产负债率（合并报表）	74.34%	76.55%	78.11%

注：流动比率=流动资产/流动负债

速动比率=（流动资产-存货账面价值）/流动负债

资产负债率=负债总计/资产总计

截至 2022 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日，发行人流动比率分别为 1.54、1.56 和 1.62，速动比率分别为 0.50、0.49 和 0.51，合并报表口径资产负债率分别为 78.11%、76.55%和 74.34%。公司经营状况良好，融资渠道通畅，偿债风险可控，偿债能力能够有效保障本次发行可转债的利息兑付与到期未转股债券本金的清偿。

第六节 本次发行符合挂牌转让条件的说明

本次发行符合《公司法》《证券法》《注册管理办法》《可转换公司债券管理办法》《上海证券交易所上市公司自律监管指引第12号——可转换公司债券》等法律法规及规范性文件所规定的挂牌转让要求。

一、本次发行已经国务院证券监督管理机构同意注册

公司本次发行已取得中国证监会《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）。

二、公司符合再融资及向特定对象发行可转换公司债券的发行条件

本次发行前公司2022年、2023年及2024年的归母净利润分别为183.47亿元、120.67亿元及50.01亿元，最近三年平均可分配利润足以支付公司债券一年的利息。公司截至2025年3月末的净资产为3,452.36亿元，本次发行完成后累计债券余额不超过最近一期末净资产的50%。公司属于房地产行业，不受破发、破净及亏损限制，满足向特定对象发行可转换公司债券的发行条件。

三、公司最近三年无重大违法行为，财务会计报告无虚假记载

公司最近三年无重大违法行为。公司最近三年财务报告已经会计师事务所审计，并出具了标准无保留意见审计报告。

第七节 本次新增证券发行及挂牌转让相关机构

一、保荐人（联席主承销商）

机构名称	中国国际金融股份有限公司
法定代表人	陈亮
办公地址	北京市朝阳区建国门外大街1号国贸大厦2座27层及28层
电话	010-65051166
传真	010-65051156
保荐代表人	马丰明、刘昀
项目协办人	郑典
项目组成员	李晓晨、陈彬彬、刘桦、黄凯、周意祥、戎静、王淇晨

二、联席主承销商

（一）中信证券股份有限公司

机构名称	中信证券股份有限公司
法定代表人	张佑君
办公地址	北京市朝阳区亮马桥路48号中信证券大厦
电话	010-60838888
传真	010-60836029
项目组成员	石衡、丁勇才、林伟、陈嘉明、高一珂、宋雨晴

（二）中信建投证券股份有限公司

机构名称	中信建投证券股份有限公司
法定代表人	刘成
办公地址	广东省深圳市福田区鹏程一路广电金融中心大厦35层
电话	0755-23953863
传真	0755-23953850
项目组成员	彭欢、何新苗、刘建亮、俞鹏、陈嘉辉、徐晨豪、付天钰、李杰锋

三、发行人律师

机构名称	北京德恒律师事务所
机构负责人	王丽
办公地址	北京市西城区金融街19号富凯大厦B座12层
电话	010-52682888

传真	010-52682999
经办律师	朱敏、吴莲花、荣秋立、崔满长

四、审计机构及验资机构

机构名称	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
机构负责人	杨志国
办公地址	上海市黄浦区南京东路 61 号
电话	021-23280000
传真	021-63392558
经办注册会计师	张帆、李飞

五、评级机构

机构名称	中诚信国际信用评级有限责任公司
机构负责人	岳志岗
办公地址	北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢 60101
电话	010-66428877
传真	010-66426100
资信评级人员	余璐、黎小琳

第八节 保荐人的挂牌转让推荐意见

一、保荐协议签署和指定保荐代表人情况

公司与中金公司签署了《保利发展控股集团股份有限公司（作为发行人）与中国国际金融股份有限公司（作为保荐机构）关于可转换公司债券发行与上市之保荐协议》。

中金公司指定马丰明、刘昀为保利发展本次证券发行的保荐代表人。

上述两位保荐代表人执业情况如下：

马丰明：于 2013 年取得保荐代表人资格，曾经担任岳阳林纸股份有限公司上海证券交易所主板非公开发行 A 股股票、浙江亚厦装饰股份有限公司深圳证券交易所主板非公开发行股票、深圳市中洲投资控股股份有限公司深圳证券交易所主板非公开发行 A 股股票、厦门信达股份有限公司向特定对象发行 A 股股票并在深圳证券交易所主板上市等项目的保荐代表人，在保荐业务执业过程中严格遵守《保荐办法》等相关规定，执业记录良好。

刘昀：于 2012 年取得保荐代表人资格，曾经担任上海浦东发展银行股份有限公司上海证券交易所主板非公开发行优先股、保利发展控股集团股份有限公司上海证券交易所主板非公开发行 A 股股票、北京首都开发股份有限公司上海证券交易所主板非公开发行 A 股股票等项目的保荐代表人，在保荐业务执业过程中严格遵守《保荐办法》等相关规定，执业记录良好。

二、保荐人对本次发行证券挂牌转让的推荐意见

保荐人中国国际金融股份有限公司认为，发行人本次发行符合《公司法》《证券法》《注册管理办法》《可转换公司债券管理办法》《上海证券交易所上市公司自律监管指引第 12 号——可转换公司债券》等法律法规及规范性文件的相关要求。本次发行的证券具备在上交所挂牌转让的条件。保荐人同意推荐发行人本次发行的证券在上交所挂牌转让。

第九节 其他重要事项

自本次发行获得中国证监会同意注册之日起至本挂牌转让公告书刊登前，未发生对公司有较大影响的其他重要事项。发行人、保荐人承诺，发行人不存在影响本次发行与挂牌转让的重大事项。

第十节 备查文件

一、备查文件

- (一) 保荐人出具的发行保荐书、发行保荐工作报告和尽职调查报告；
- (二) 发行人律师出具的法律意见书和律师工作报告；
- (三) 保荐人、联席主承销商关于本次发行过程和认购对象合规性的报告；
- (四) 发行人律师关于本次发行过程和认购对象合规性的法律意见书；
- (五) 具有执行证券、期货相关业务资格的会计师事务所出具的验资报告；
- (六) 中国证监会注册文件；
- (七) 其他与本次发行有关的重要文件。

二、备查地点

投资者可在交易日 9:00-11:30、14:00-17:00 于下列地点查阅上述文件。

保利发展控股集团股份有限公司

办公地址：广东省广州市海珠区阅江中路 832 号保利发展广场 53-59 层

电话：020-89898833

传真：020-89898666-8831

(以下无正文)

（此页无正文，为《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挂牌转让公告书》之盖章页）

发行人：保利发展控股集团股份有限公司



（此页无正文，为《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挂牌转让公告书》之盖章页）

保荐人（联席主承销商）：中国国际金融股份有限公司



（此页无正文，为《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挂牌转让公告书》之盖章页）

联席主承销商：中信证券股份有限公司



（此页无正文，为《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挂牌转让公告书》之盖章页）

联席主承销商：中信建投证券股份有限公司

