公司代码:600048　　公司简称:保利发展

# 保利发展控股集团股份有限公司

## 【2024】半年度报告摘要

### 第一节 重要提示

1.1本半年度报告摘要来自半年度报告全文,为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划,投资者应当到www.sse.com.cn网站仔细阅读半年度报告全文。

1.2本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证半年度报告内容的真实性、准确性、完整性,不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并承担个别和连带的法律责任。

1.3公司全体董事出席董事会会议。

1.4本半年度报告未经审计。

1.5董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

无

### 第二节 公司基本情况

1.公司简介

| 公司股票简况 | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 股票种类 | 股票上市交易所 | 股票简称 | 股票代码 | 变更前股票简称 |
| A股 | 上海证券交易所 | 保利发展 | 600048 | 保利地产 |

| 联系人和联系方式 | 董事会秘书 | 证券事务代表 |
|---|---|---|
| 姓名 | 黄海 | 旷煜,黄承瑛 |
| 电话 | 020-89898833 | |
| 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63层董事会办公室 | |
| 电子信箱 | stock@polycn.com | |

2.主要财务数据

单位:万元　币种:人民币

| | 本报告期末 | 上年度末 | 本报告期末比上年度末增减(%) |
|---|---|---|---|
| 总资产 | 138,998,432.26 | 143,691,179.03 | -3.27 |
| 归属于上市公司股东的净资产 | 20,027,321.23 | 19,854,309.69 | 0.92 |
| | 本报告期 | 上年同期 | 本报告期比上年同期增减(%) |
| 营业收入 | 13,924,918.07 | 13,697,820.80 | 1.66 |
| 归属于上市公司股东的净利润 | 741,987.53 | 1,222,247.34 | -39.29 |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 | 722,973.63 | 1,172,621.43 | -38.36 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -1,714,801.06 | 714,597.08 | -339.97 |
| 加权平均净资产收益率(%) | 3.69 | 6.16 | 减少2.47个百分点 |
| 基本每股收益(元/股) | 0.62 | 1.02 | -38.89 |
| 稀释每股收益(元/股) | 0.62 | 1.02 | -38.89 |

3.前10名股东持股情况表

单位:股

| 截至报告期末股东总数(户) | | | | | | 146,215 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 前10名股东持股情况 | | | | | | |
| 股东名称 | 股东性质 | 持股比例(%) | 持股数量 | 持有有限售条件的股份数量 | 质押、标记或冻结的股份数量 | |
| 保利南方集团有限公司 | 国有法人 | 37.69 | 4,611,874,673 | 0 | 无 | |
| 泰康人寿保险有限责任公司-分红-个人分红-019L-FH002沪 | 其他 | 3.46 | 412,929,252 | 0 | 无 | |
| 香港中央结算有限公司 | 境外法人 | 3.44 | 411,212,170 | 0 | 无 | |
| 中国保利集团有限公司 | 国有法人 | 3.02 | 361,867,788 | 0 | 无 | |
| 中国证券金融股份有限公司 | 国有法人 | 2.98 | 357,138,810 | 0 | 无 | |
| 华夏国际投资集团有限公司 | 境内非国有法人 | 1.69 | 202,472,515 | 0 | 无 | 157,670,000 |
| 中央汇金资产管理有限责任公司 | 国有法人 | 1.47 | 176,821,300 | 0 | 无 | |
| 泰康人寿保险有限责任公司-传统-普通保险产品-019L-CT001沪 | 其他 | 1.04 | 123,896,806 | 0 | 无 | |
| 中国工商银行-上证50交易型开放式指数证券投资基金 | 其他 | 0.96 | 115,280,549 | 0 | 无 | |
| 泰康人寿保险有限责任公司-万能-个险万能 | 其他 | 0.81 | 97,478,595 | 0 | 无 | |
| 上述股东关联关系或一致行动的说明 | 本公司第四大股东中国保利集团有限公司持有本公司第一大股东保利南方集团有限公司100%的股权。本公司第二大股东泰康人寿保险有限责任公司-分红-个人分红-019L-FH002沪、第八大股东泰康人寿保险有限责任公司-万能-个险万能四方泰康人寿保险有限责任公司管理;未知其它股东之间是否存在关联关系,也未知其它股东是否属于《上市公司收购管理办法(2020年修正)》规定的一致行动人。 | | | | | |
| 表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明 | 不涉及 | | | | | |

注:公司回购专户持股情况未在“前10名股东持股情况”中列示。截至2024年6月30日,公司回购专用证券账户持有公司股份105,031,578股,占公司总股本的0.88%。

4.截至报告期末的优先股股东总数、前10名优先股股东情况表

□适用 √不适用

5.控股股东或实际控制人变更情况

□适用 √不适用

6.在半年度报告批准报出日存续的债券情况

√适用 □不适用

单位:亿元　币种:人民币

| 债券名称 | 简称 | 代码 | 发行日 | 到期日 | 债券余额 | 利率(%) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2016年公司债券(第二期)(品种二) | 16保利04 | 136234 | 2016-02-25 | 2026-02-25 | 30 | 4.19 |
| 2020年公司债券(第一期)(品种一) | 20保利01 | 163301 | 2020-04-01 | 2025-04-01 | 2.13 | 3.00 |
| 2020年公司债券(第二期) | 20保利02 | 163633 | 2020-06-22 | 2025-06-22 | 0.1 | 2.80 |
| | 20保利04 | 163634 | 2020-06-22 | 2027-06-22 | 5 | 3.78 |
| 2020年公司债券(第三期) | 20保利06 | 175181 | 2020-09-29 | 2027-09-29 | 16.1 | 4.18 |
| 2021年公司债券(第一期) | 21保利02 | 175727 | 2021-01-29 | 2028-01-29 | 9 | 3.98 |
| 2021年公司债券(第二期) | 21保利03 | 175858 | 2021-03-16 | 2028-03-16 | 7.663 | 3.10 |
| | 21保利05 | 175859 | 2021-03-16 | 2028-03-16 | 9.4 | 3.90 |
| 2021年公司债券(第三期) | 21保利06 | 188171 | 2021-06-01 | 2028-06-01 | 20 | 2.95 |
| | 21保利07 | 188172 | 2021-06-01 | 2028-06-01 | 5.3 | 3.70 |
| 2021年住房租赁专项公司债券(第一期) | 21保利07 | 188371 | 2021-07-16 | 2028-07-16 | 6 | 2.66 |
| | 21保利08 | 188372 | 2021-07-16 | 2028-07-16 | 5.9 | 3.46 |
| 2022年公司债券(第一期)(专项用于并购) | 22保利01 | 185693 | 2022-04-21 | 2027-04-21 | 5 | 2.96 |
| | 22保利02 | 185694 | 2022-04-21 | 2029-04-21 | 10 | 3.59 |
| 2022年公司债券(第二期) | 22保利03 | 185826 | 2022-06-01 | 2027-06-01 | 15 | 2.89 |
| | 22保利04 | 185827 | 2022-06-01 | 2029-06-01 | 15 | 3.40 |
| 2022年公司债券(第三期) | 22保利05 | 185913 | 2022-06-28 | 2027-06-28 | 10 | 3.00 |
| | 22保利06 | 185914 | 2022-06-28 | 2029-06-28 | 10 | 3.40 |
| 2022年公司债券(第四期) | 22保利07 | 137528 | 2022-07-22 | 2027-07-22 | 15 | 2.89 |
| | 22保利08 | 137529 | 2022-07-22 | 2029-07-22 | 5 | 3.28 |
| 2022年公司债券(第五期) | 22保利09 | 137622 | 2022-08-26 | 2027-08-26 | 10 | 2.80 |
| | 22保利10 | 137623 | 2022-08-26 | 2029-08-26 | 3 | 3.40 |
| 2022年公司债券(第六期)(品种一) | 22保利11 | 138718 | 2022-12-14 | 2027-12-14 | 15 | 2.30 |
| 2023年公司债券(第一期) | 23保利01 | 115141 | 2023-03-28 | 2028-03-28 | 15 | 3.20 |
| 2023年公司债券(第二期) | 23保利02 | 115422 | 2023-05-29 | 2028-05-29 | 15 | 3.00 |
| 2024年公司债券(第一期) | 24保利01 | 240684 | 2024-02-02 | 2029-02-02 | 15 | 2.90 |
| 2024年公司债券(第二期) | 24保利02 | 240759 | 2024-03-21 | 2029-03-21 | 12 | 2.99 |
| | 24保利03 | 240760 | 2024-03-21 | 2031-03-21 | 8 | 3.20 |
| 2024年公司债券(第三期) | 24保利04 | 240819 | 2024-04-02 | 2029-04-02 | 9 | 2.99 |
| | 24保利05 | 240820 | 2024-04-02 | 2031-04-02 | 10 | 3.20 |
| 2020年第三期中期票据 | 20保利发展MTN003 | 102000761 | 2020-04-22 | 注 | 6 | 3.49 |
| 2021年第三期中期票据 | 21保利发展MTN003 | 102102252 | 2021-11-04 | 2024-11-04 | 30 | 3.25 |
| 2021年度第四期中期票据 | 21保利发展MTN004 | 102102331 | 2021-11-17 | 2026-11-17 | 20 | 3.55 |
| 2022年度第一期中期票据 | 22保利发展MTN001A | 102281007 | 2022-04-28 | 2025-04-28 | 15 | 2.95 |
| | 22保利发展MTN001B | 102281008 | 2022-04-28 | 2027-04-28 | 5 | 3.51 |
| 2022年度二期绿色中期票据 | 22保利发展MTN002(绿色) | 102281121 | 2022-05-26 | 2025-05-26 | 30 | 2.80 |
| 2022年度第三期中期票据 | 22保利发展MTN003A | 102281293 | 2022-06-17 | 2025-06-17 | 15 | 2.95 |
| | 22保利发展MTN003B | 102281294 | 2022-06-17 | 2027-06-17 | 10 | 3.38 |
| 2022年度第四期中期票据 | 22保利发展MTN004 | 102281528 | 2022-07-13 | 2025-07-13 | 20 | 2.90 |
| 2022年度第五期绿色中期票据 | 22保利发展MTN005(绿色) | 102281993 | 2022-08-31 | 2025-08-31 | 5 | 2.75 |
| 2022年度第六期中期票据 | 22保利发展MTN006A | 102282619 | 2022-12-01 | 2025-12-01 | 20 | 2.30 |
| | 22保利发展MTN006B | 102282620 | 2022-12-01 | 2027-12-01 | 5 | 2.80 |
| 2022年度第七期中期票据 | 22保利发展MTN007A | 102282643 | 2022-12-07 | 2025-12-07 | 20 | 2.35 |
| | 22保利发展MTN007B | 102282644 | 2022-12-07 | 2027-12-07 | 5 | 2.80 |
| 2024年度第一期中期票据 | 24保利发展MTN001A | 102480267 | 2024-01-24 | 2027-01-24 | 20 | 3.00 |
| | 24保利发展MTN001B | 102480268 | 2024-01-24 | 2029-01-24 | 5 | 3.20 |
| 2024年度第二期中期票据 | 24保利发展MTN002 | 102480782 | 2024-03-08 | 2027-03-08 | 19 | 2.78 |
| 2024年度第三期中期票据 | 24保利发展MTN003 | 102481215 | 2024-03-27 | 2027-03-27 | 25 | 2.95 |
| 2024年度第四期中期票据 | 24保利发展MTN004 | 102482095 | 2024-05-30 | 2027-05-30 | 20 | 2.52 |
| 2024年度第五期绿色中期票据 | 24保利发展MTN005(绿色) | 102482699 | 2024-06-24 | 2027-06-24 | 6 | 2.34 |
| 2024年度第一期知identity资券 | 24保利发展CP001 | 042480028 | 2024-01-15 | 2024-10-11 | 25 | 2.49 |
| 2024年度第二期知identity资券 | 24保利发展CP003 | 042480412 | 2024-08-16 | 2024-11-14 | 25 | 2.15 |

注:为5+N年期永续中票,依据发行条款约定赎回时到期。

反映发行人偿债能力的指标:

□适用 √不适用

### 第三节 重要事项

1.公司应当根据重要性原则,说明报告期内公司经营情况的重大变化,以及报告期内发生的对公司经营情况有重大影响和预计未来会有重大影响的事项

□适用 √不适用

报告期内,公司实现签约金额1733.36亿元,同比减少26.81%;营业总收入1392.49亿元,同比增长1.62%;净利润106.98亿元,同比减少29.00%;归母净利润74.20亿元,同比减少39.29%。截止报告期末,公司总资产13,899.84亿元,较报告期初减少3.27%,归母净资产2003.73亿元,较报告期初增长0.92%。公司扣除预收款的资产负债率为65.67%、净负债率为66.18%、现金短债比为1.22,保持稳健的资产负债结构。

报告期内公司主要经营情况详见《2024年半年度报告》第三节“管理层讨论与分析”的相关内容。图片列表:

证券代码:600048　股票简称:保利发展　公告编号:2024-063

## 保利发展控股集团股份有限公司第七届监事会第六次会议决议公告

本公司监事会及全体监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。

保利发展控股集团股份有限公司(以下简称“公司”)第七届监事会第六次会议于2024年8月16日在广州市保利发展广场会议室、北京市新保利大厦会议室等地以现场结合视频会议方式召开,会议召集人为公司监事会主席孔峻峰先生,会议应参加表决监事三名,实际参加表决监事三名。会议的召集和召开符合《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》及《公司章程》的有关规定,会议审议通过了以下议案:

一、监事会以3票同意、0票反对、0票弃权通过《关于2024年半年度报告及摘要的议案》。

1.报告编制和审议程序符合相关法律、法规、公司章程和公司内部管理制度的各项规定;

2.报告内容和格式符合中国证券监督管理委员会和上海证券交易所的各项规定,报告真实地反映了公司2024年半年度的经营管理和财务状况等事项;

3.参与编制报告的人员没有违反保密规定的行为。

具体内容详见公司于上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)同日公告的《2024年半年度报告》及摘要。

二、监事会以3票同意、0票反对、0票弃权通过《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》

根据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《上市公司证券发行注册管理办法》等法律法规、规范性文件的有关规定,对照上市公司向特定对象发行可转换公司债券的相关资格、条件的要求,经认真自查,认为公司符合向特定对象发行可转换公司债券的条件。

三、监事会以3票同意、0票反对、0票弃权通过《关于公司向特定对象发行可转换公司债券方案的议案》。

同意公司向特定对象发行可转换公司债券,具体方案如下:

(一)本次发行证券的种类

本次发行证券的种类为可转换为公司股票的公司债券。

(二)发行数量

本次可转债拟发行数量为不超过9,500.00万张(含本数)。

(三)发行规模

本次可转债发行总额不超过950,000.00万元(含本数),具体发行规模由公司股东大会授权公司董事会(或由董事会授权的人士)在上述额度范围内确定。

(四)票面金额和发行价格

本次可转债每张面值100元人民币,按面值发行。

(五)债券期限

本次可转债期限为发行之日起六年。

(六)债券利率

本次可转债的票面利率采用竞价方式确定,具体票面利率确定方式提请公司股东大会授权公司董事会(或由董事会授权的人士)在发行前根据国家政策、市场状况和公司具体情况与保荐机构(主承销商)协商确定。

保利集团不参与本次发行的竞价过程,但承诺接受其他发行对象申购竞价结果,并与其他发行对象以相同价格与相同利率认购公司本次发行的可转换公司债券。

(七)还本付息的期限和方式

本次可转债采用每年付息一次的付息方式,到期归还本金和支付最后一年利息。可转债期满后五个工作日内办理完毕偿还债券余额本息的事项。

1、计息年度的利息计算

计息年度的利息(以下简称“年利息”)指本次可转债持有人按持有的本次可转债票面总金额自本次可转债发行首日起每满一年可享受的当期利息。

年利息的计算公式为:I=B×i

I:指年利息额;

B:指本次可转债持有人在计息年度(以下简称“当年”或“每年”)付息债权登记日持有的本次可转债票面总金额;

i:指本次可转债当年票面利率。

2、付息方式

(1)本次可转债采用每年付息一次的付息方式,计息起始日为本次可转债发行首日。

(2)付息日:每年的付息日为自本次可转债发行首日起每满一年的当日。如该日为法定节假日或休息日,则顺延至下一个交易日,顺延期间不另付息。每相邻的两个付息日之间为一个计息年度。

(3)付息债权登记日:每年的付息债权登记日为每年付息日的前一交易日,公司将在每年付息日之后的五个交易日内支付当年利息。在付息债权登记日前(包括付息债权登记日)申请转换成公司股票的本次可转债,公司不再向其持有人支付本计息年度及以后计息年度的利息。

(4)本次可转债持有人所获得利息收入的应付税项由持有人承担。

(八)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。

(九)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认购邀请书发出前二十个交易日公司股票交易均价(若在该二十个交易日内发生过因除权、除息引起股价调整的情形,则对调整前交易日的交易均价按经过相应除权、除息调整后的价格计算)和前一个交易日公司股票交易均价,且不低于认购邀请书发出前最近一期未经审计的每股净资产和股票面值,具体初始转股价格提请公司股东大会授权公司董事会(或由董事会授权的人士)在本次发行前根据市场状况与保荐机构(主承销商)协商确定。

前二十个交易日公司股票交易均价=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;前一交易日公司股票交易均价=前一交易日公司股票交易总额/该日公司股票交易总量。

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:P1=P0/(1+n);

增发新股或配股:P1=(P0+A×k)/(1+k);

上述两项同时进行:P1=(P0+A×k)/(1+n+k);

派送现金股利:P1=P0-D;

上述三项同时进行:P1=(P0-D+A×k)/(1+n+k)。

其中:P0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,P1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,并在上海证券交易所网站和符合中国证券监督管理委员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、数量和/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行生权益时,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)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。

(十一)转股股数确定方式

本次可转债持有人在转股期内申请转股时,转股数量的计算方式为:Q=V/P,并以去尾法取一股的整数倍。

其中:Q为可转债的转股数量;V为可转债持有人申请转股的可转债票面总金额;P为申请转股当日有效的转股价格。

本次可转债持有人申请转换成的股份须是整数股。转股时不足转换为一股的本次可转债余额,公司将按照上海证券交易所、证券登记机构等部门的有关规定,在本次可转债持有人转股当日后的五个交易日内以现金兑付该不足转换为一股的本次可转债余额。该不足转换为一股的本次可转债余额对应的当期应计利息(当期应计利息的计算方式参见第十二条赎回条款的相关内容)的支付将根据证券登记机构等部门的有关规定办理。

(十二)赎回条款

1、到期赎回条款

在本次可转债期满后五个交易日内,公司将赎回全部未转股的本次可转债。具体赎回价格由股东大会授权董事会(或由董事会授权的人士)根据发行前市场情况与保荐机构(主承销商)协商确定。

2、有条件赎回条款

在本次可转债转股期内,如果公司股票连续三十个交易日中至少有十五个交易日的收盘价格不低于当期转股价格的130%(含130%),公司有权按照可转债面值加当期应计利息的价格赎回全部或部分未转股的可转债。

当期应计利息的计算公式为:IA=B×i×t/365

IA:指当期应计利息;

B:指本次可转债持有人持有的本次可转债票面总金额;

i:指本次可转债当年票面利率;

t:指计息天数,即从上一个计息日起至本计息年度赎回日止的实际日历天数(算头不算尾)。

若在前述三十个交易日内发生过转股价格调整的情形,则在调整日前的交易日按调整前的转股价格和收盘价格计算,调整日及之后的交易日按调整后的转股价格和收盘价格计算。

此外,当本次可转债未转股余额不足人民币3,000万元时,公司董事会(或由董事会授权的人士)有权决定以面值加当期应计利息的价格赎回全部未转股的本次可转债。

(十三)回售条款

1、附加回售条款

若本次可转债募集资金运用的实施情况与公司在募集说明书中的承诺相比出现重大变化,且该变化被中国证券监督管理委员会或上海证券交易所认定为改变募集资金用途的,本次可转债持有人享有一次以面值加上当期应计利息的价格向公司回售其持有的部分或者全部本次可转债的权利。在上述情形下,本次可转债持有人可以在公司公告后的回售申报期内进行回售,回售申报期内不实施回售的,自动丧失该回售权。

2、有条件回售条款

在本次可转债最后一个计息年度内,如果公司股票收盘价在任何连续三十个交易日低于当期转股价格的70%时,本次可转债持有人有权将其持有的本次可转债全部或部分以面值加上当期应计利息回售给公司。若在上述交易日内发生过转股价格因发生派送股票股利、转增股本、增发新股(不包括因本次发行的可转换公司债券转股而增加的股本)、配股以及派发现金股利等情况而调整的情形,则在调整日前的交易日按调整前的转股价格和收盘价格计算,在调整日及之后的交易日按调整后的转股价格和收盘价格计算。当期应计利息的计算方式参见第十二条赎回条款的相关内容。

最后一个计息年度可转债持有人在回售条件首次满足后可按上述约定条件行使回售权一次,若在首次满足回售条件而可转债持有人未在公司届时公告的回售申报期内申报并实施回售的,该计息年度不能再行使回售权。可转债持有人不能多次行使部分回售权。

(十四)转股年度有关股利的归属

因本次可转债转股而增加的公司股票享有与原股票同等的权益,在股利分配股权登记日当日登记在册的所有股东(含因本次可转债转股形成的股东)均享受当期股利。

(十五)发行方式及发行对象

本次可转债的具体发行方式将由公司董事会及其授权人士在股东大会授权范围内与保荐机构(主承销商)根据法律、法规的相关规定协商确定。本次可转债发行对象为包括中国保利集团有限公司(以下简称“保利集团”)在内的不超过35名(含35名)符合中国证券监督管理委员会及上海证券交易所规定条件的特定对象。其中,保利集团拟以现金方式认购本次向特定对象发行的可转换公司债券金额不超过人民币10亿元。

除保利集团以外的其他发行对象范围为符合中国证券监督管理委员会及上海证券交易所规定的证券投资基金管理公司、证券公司、保险机构投资者、信托公司、财务公司、合格境外机构投资者以及其他符合法律法规规定的法人、自然人或其他合格机构投资者。其中,证券投资基金管理公司、证券公司、合格境外机构投资者、人民币合格境外机构投资者以其管理的两只以上产品认购的,视为一个发行对象;信托公司作为发行对象的,只能以自有资金认购(若发行时法律、法规或规范性文件对发行对象另有规定的,从其规定)。

除保利集团外的其他发行对象将在本次发行经上海证券交易所审核通过并经中国证券监督管理委员会同意注册后,由公司董事会及其授权人士在股东大会的授权范围内,与保荐机构(主承销商)根据相关法律、法规和规范性文件的规定以竞价方式确定。

本次可转债的发行对象均以现金方式并以相同价格与相同利率认购本次发行的可转债。

(十六)锁定期安排

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十八个月内不得转让。

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,将按照中国证券监督管理委员会及上海证券交易所的有关规定执行。

(十七)本次募集资金用途

本次发行募集资金不超过950,000.00万元(含本数)。本次发行的募集资金在扣除发行费用后的净额将全部用于以下项目:

| 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 | 上海保利海上臻悦 | 720,968 | 100,000 |
| 2 | 北京保利颐堤和拙 | 367,857 | 90,000 |
| 3 | 佛山保利熙悦 | 496,913 | 85,000 |
| 4 | 长春保利和煦 | 197,899 | 70,000 |
| 5 | 北京保利天汇 | 748,611 | 70,000 |
| 6 | 天津保利西棠和拙二期 | 223,941 | 65,000 |
| 7 | 合肥保利海上臻悦 | 218,061 | 60,000 |
| 8 | 莆田保利臻悦 | 258,692 | 55,000 |
| 9 | 成都保利西棠和拙 | 184,684 | 45,000 |
| 10 | 上海保利西郊和拙 | 244,147 | 40,000 |
| 11 | 大原保利璞悦 | 188,346 | 40,000 |
| 12 | 广州保利云璟 | 224,563 | 35,000 |
| 13 | 佛山保利广佛湾堂悦 | 175,466 | 35,000 |
| 14 | 大连保利东港天珺 | 168,609 | 30,000 |
| 15 | 广州保利熙悦 | 115,860 | 30,000 |
| 16 | 补充流动资金 | 100,000 | 100,000 |
| - | 总计 | 4,623,597 | 950,000 |

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。

(十八)募集资金存管

公司已经制定募集资金使用管理制度。本次发行的募集资金将存放于公司董事会或其授权人士决定的专项账户中,具体开户事宜在发行前由公司董事会或其授权人士确定。

(十九)债券持有人会议相关事项

公司将在募集说明书中约定保护债券持有人权利的办法,以及债券持有人会议的权限、程序和决议生效条件。

1、债券持有人的权利

(1)根据募集说明书约定的条件将所持有的本次可转债转为公司股票;

(2)根据募集说明书约定的条件行使回售权;

(3)依照法律、行政法规及公司章程的规定转让、赠与或质押其所持有的本次可转债;

(4)依照法律、公司章程的规定获得有关信息;

(5)按募集说明书约定的期限和方式要求公司偿付本次可转债本息;

(6)依照法律、行政法规等相关规定参与或委托代理人参与债券持有人会议并行使表决权;

(7)法律、行政法规、部门规章、规范性文件及公司章程所赋予的其作为公司债权人的其他权利。

2、债券持有人的义务

(1)遵守公司所发行本次可转债条款的相关规定;

(2)依其所认购的本次可转债数额缴纳认购资金;

(3)遵守债券持有人会议形成的有效决议;

(4)除法律、法规规定及募集说明书约定之外,不得要求公司提前偿付本次可转债的本金和利息;

(5)法律、法规及公司章程规定应当由债券持有人承担的其他义务。

3、在本次可转债存续期间内,当出现以下情形之一时,应当召集债券持有人会议

(1)公司拟变更募集说明书的约定;

(2)拟修改债券持有人会议规则;

(3)拟变更债券受托管理人或受托管理协议的主要内容;

(4)公司已经或预计不能按期支付本息;

(5)公司发生减资(因实施员工持股计划、股权激励或履行业绩承诺导致股份回购的减资,以及为维护公司价值及股东权益所必需回购股份导致的减资除外)、合并等可能导致偿债能力发生重大不利变化,需要决定或者授权采取相应措施;

(6)公司分立、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序;

(7)公司提出债务重组方案;

(8)公司管理层不能正常履行职责,导致公司债务清偿能力面临严重不确定性;

(9)保证人(如有)、担保物(如有)或者其他偿债保障措施发生重大变化;

(10)公司、单独或者合计持有本次可转债未偿还债券面值总额10%以上的债券持有人书面提议召开;

(11)募集说明书约定的其他应当召开债券持有人会议的情形;

(12)发生其他对债券持有人权益有重大实质影响的事项;

(13)根据法律、法规、中国证券监督管理委员会、上海证券交易所及本次可转债债券持有人会议规则的规定,应当由债券持有人会议审议并决定的其他事项。

4、下列机构或人士可以书面提议召开债券持有人会议

(1)公司董事会;

(2)债券受托管理人;

(3)单独或合计持有本次可转债未偿还债券面值总额10%以上的债券持有人;

(4)法律、法规及证券监管机构规定的其他机构或人士。

(二十)担保事项

本次可转债不提供担保。

(二十一)评级事项

资信评级机构将为本次可转债出具资信评级报告。

(二十二)本次发行决议的有效期

本次发行的决议有效期为公司股东大会审议通过本次向特定对象发行可转换公司债券方案之日起12个月内。若国家法律、法规对向特定对象发行可转换公司债券有新的规定,公司将按新的规定进行相应调整。

四、监事会以3票同意、0票反对、0票弃权通过《关于公司向特定对象发行可转换公司债券预案的议案》。

具体内容详见公司于上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)同日公告的《保利发展控股集团股份有限公司关于公司向特定对象发行可转换公司债券预案披露的提示性公告》(公告编号2024-064)和《保利发展控股集团股份有限公司2024年度向特定对象发行可转换公司债券预案》。

五、监事会以3票同意、0票反对、0票弃权通过《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》。

具体内容详见公司于上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)同日公告的《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方案的论证分析报告》。

六、监事会以3票同意、0票反对、0票弃权通过《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》。

具体内容详见公司于上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)同日公告的《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资金运用可行性分析报告》。

七、监事会以3票同意、0票反对、0票弃权通过《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》。

具体内容详见公司于上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)同日公告的《保利发展控股集团股份有限公司关于向特定对象发行可转换公司债券摊薄即期回报的风险提示与填补措施及相关主体承诺的公告》(公告编号2024-065)。

八、监事会以3票同意、0票反对、0票弃权通过《关于公司无需编制前次募集资金使用情况报告的议案》。

具体内容详见公司于上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)同日公告的《保利发展控股集团股份有限公司关于公司无需编制前次募集资金使用情况报告的公告》(公告编号2024-066)。

九、监事会以3票同意、0票反对、0票弃权通过《关于与特定对象签订附条件生效的可转换公司债券认购协议暨关联交易的议案》。

具体内容详见公司于上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)同日公告的《保利发展控股集团股份有限公司关于与中国保利集团有限公司签订附条件生效的可转换公司债券认购协议暨关联交易的公告》(公告编号2024-067)。

十、监事会以3票同意、0票反对、0票弃权通过《关于制定公司(可转换公司债券持有人会议规则)的议案》。

具体内容详见公司于上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)同日公告的《保利发展控股集团股份有限公司可转换公司债券持有人会议规则》。

以上第二至第十项议案须提交公司股东大会审议。

特此公告。

保利发展控股集团股份有限公司

监事会

二〇二四年八月二十日

证券代码:600048　股票简称:保利发展　公告编号:2024-064

## 保利发展控股集团股份有限公司关于公司向特定对象发行可转换公司债券预案披露的提示性公告

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。

保利发展控股集团股份有限公司(以下简称“公司”)于2024年8月16日召开第七届董事会第七次会议及第七届监事会第六次会议,审议通过了关于公司向特定对象发行可转换公司债券的相关议案。《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预案》(以下简称“预案”)及相关文件已在上海证券交易所网站上披露,敬请投资者注意查阅。

本次预案披露不代表审批机关对于本次向特定对象发行可转换公司债券相关事项的实质性判断、确认或批准,预案所述本次向特定对象发行可转换公司债券相关事项的生效和完成尚需国资有权监管单位批准、公司股东大会审议通过、上海证券交易所审核通过及取得中国证券监督管理委员会同意注册的批复。敬请广大投资者注意投资风险。

特此公告。

保利发展控股集团股份有限公司

董事会

二〇二四年八月二十日

证券代码:600048　股票简称:保利发展　公告编号:2024-066

## 保利发展控股集团股份有限公司关于公司无需编制前次募集资金使用情况报告的公告

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。

保利发展控股集团股份有限公司(以下简称“公司”)于2024年8月16日召开第七届董事会第七次会议及第七届监事会第六次会议,审议通过了关于公司向特定对象发行可转换公司债券的相关议案。现就公司本次发行事项无需编制前次募集资金使用情况报告的说明披露如下:

中国证券监督管理委员会发布的《监管规则适用指引——发行类第7号》规定:“前次募集资金使用情况报告对前次募集资金到账时间距今未满五个会计年度的历次募集资金实际使用情况进行说明,一般以年度末作为报告出具基准日,如截止最近一期末募集资金使用发生实质性变化,发行人也可提供截止最近一期末经鉴证的前募报告”。

公司最近五个会计年度不存在通过配股、增发、发行可转换公司债券等方式募集资金到账的情形,公司前次募集资金到账至今已超过五个会计年度。因此,公司本次向特定对象发行可转换公司债券无需编制前次募集资金使用情况报告,亦无需聘请会计师事务所对前次募集资金使用情况出具鉴证报告。

特此公告。

保利发展控股集团股份有限公司

董事会

二〇二四年八月二十日

证券代码:600048　股票简称:保利发展　公告编号:2024-071

## 保利发展控股集团股份有限公司关于2024年度“提质增效重回报”行动方案的公告

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。

保利发展控股集团股份有限公司(以下简称“公司”)为深入贯彻党的二十大和中央金融工作会议精神,落实国务院《关于进一步提高上市公司质量的意见》和国务院国资委关于提高央企控股上市公司质量有关工作要求,积极响应上海证券交易所《关于开展沪市公司“提质增效重回报”专项行动的倡议》,推动企业以高质量发展切实保障股东回报,特制定2024年度“提质增效重回报”行动方案,具体如下:

一、稳经营、提质效,推动房地产开发主业高质量发展

公司一贯以卓越的战略规划和执行力赢得竞争优势、把握发展机遇,并随着行业的快速发展实现了跨越式成长,跻身行业龙头。2021年以来,公司敏锐地把握行业发展的转折和变化,前瞻性提出“五化”判断,即去金融化、制造业化、极致专业化、功能民生化、竞争格局分化,并相应调整经营策略,积极去库存、调结构,2021-2023年公司累计实现库存销售去化1.41万亿元、回笼1.36万亿元,为公司有效应对本轮行业深度调整、保持稳健经营赢得了有力的战略先机。

2023年,公司实现商品房销售金额4222亿元,销售规模首次位居行业第一,市场占有率持续提升;全年聚焦核心城市新拓展项目103个,总地价1632亿元,总货量逾3000亿元,市场确定性强、销售兑现度高,具备显著优于存量资源的盈利能力,为公司持续健康发展注入了强大动能。

2024年,公司仍将贯彻落实既定的战略方针,稳经营、提质效,推动房地产开发主业强基健体、高质量发展,在保持经营规模和业绩稳健的同时,积聚更强、更可持续的发展动能。一是以产品焕新推动销售去化,稳定经营规模。面对房地产供求关系的重大变化,积极把握行业政策转向、供给和需求两端支持举措不断加码的市场机会,围绕客户需求不断迭代焕新产品带动销售,坚定不移推进库存去化,保障销售规模平稳,为调整优化存货结构腾挪空间,为未来收入和盈利规模保持合理稳定奠定基础。二是牢牢把握确定性做优增量投资,增强持续发展动能。公司始终坚持发展才是硬道理,通过做深、做精客户研