
北京德恒律师事务所
关于
保利发展控股集团股份有限公司
2025 年度向特定对象发行可转换公司债券的
法律意见



北京德恒律师事务所
DeHeng Law Offices

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 邮编:100033

目 录

一、 本次发行的批准和授权.....	5
二、 本次发行的主体资格.....	7
三、 本次发行的实质条件.....	7
四、 发行人的设立.....	12
五、 发行人的独立性.....	12
六、 发行人的控股股东和实际控制人.....	12
七、 发行人的股本及演变.....	14
八、 发行人的业务.....	14
九、 关联交易及同业竞争.....	15
十、 发行人的主要资产.....	18
十一、 发行人的重大债权债务.....	18
十二、 重大资产变化及收购兼并.....	20
十三、 发行人章程的制定与修改.....	20
十四、 发行人法人治理结构及规范运作.....	21
十五、 发行人董事、监事、高级管理人员及其变化.....	21
十六、 发行人的税务	22
十七、 发行人的环境保护和产品质量、技术等标准.....	22
十八、 发行人募集资金的运用.....	23
十九、 发行人业务发展目标	25
二十、 诉讼、仲裁或行政处罚.....	25
二十一、 需要说明的其他事项	26
二十二、 发行人本次发行申请文件法律风险的评价.....	26
二十三、 结论意见	26

释义

在本法律意见中，除非上下文另有规定，下列词汇具有以下含义：

德恒/本所	指	北京德恒律师事务所
发行人/公司/保利发展	指	保利发展控股集团股份有限公司
本次发行	指	发行人 2025 年度向特定对象发行可转换公司债券
本次可转债	指	发行人本次向特定对象发行的可转换公司债券
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
交易商协会	指	中国银行间市场交易商协会
中登公司上海分公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
国务院国资委	指	国务院国有资产监督管理委员会
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》及对其不时做出的修订
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》及对其不时做出的修订
《注册管理办法》	指	《上市公司证券发行注册管理办法》
《可转债管理办法》	指	《可转换公司债券管理办法》
《第 18 号法律适用意见》	指	《<上市公司证券发行注册管理办法>第九条、第十条、第十一条、第十三条、第四十条、第五十七条、第六十条有关规定的适用意见——证券期货法律适用意见第 18 号》
《第 7 号监管指引》	指	《监管规则适用指引—发行类第 7 号》
《上交所上市规则》	指	《上海证券交易所股票上市规则（2025 年 4 月修订）》
《自律监管指引第 5 号》	指	《上海证券交易所上市公司自律监管指引第 5 号——交易与关联交易（2025 年 3 月修订）》

《募集说明书》	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募集说明书》
保利集团	指	中国保利集团有限公司
近三年	指	2022 年度、2023 年度、2024 年度
近三年及一期/报告期	指	2022 年度、2023 年度、2024 年度及 2025 年 1 月 1 日至 9 月 30 日
立信	指	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
《2022 年度审计报告》	指	公司年审会计师于 2023 年 3 月 29 日出具的《保利发展控股集团股份有限公司审计报告》
《2023 年度审计报告》	指	立信于 2024 年 9 月 22 日出具的《保利发展控股集团股份有限公司审计报告及财务报表 2023 年度》（信会师报字[2024]ZG12040 号）
《2024 年度审计报告》	指	立信于 2025 年 4 月 27 日《保利发展控股集团股份有限公司审计报告及财务报表 2024 年度》（信会师报字[2025]ZG11531 号）
《2025 年三季度报告》	指	《保利发展控股集团股份有限公司 2025 年第 三季度报告》
《公司章程》	指	《保利发展控股集团股份有限公司公司章程》及其不时之修订
《关联交易决策制度》	指	《保利发展控股集团股份有限公司关联交易决策制度》及其不时之修订
元	指	人民币元

北京德恒律师事务所
关于保利发展控股集团股份有限公司
2025年度向特定对象发行可转换公司债券的
法律意见

德恒 01F20252010-01 号

致：保利发展控股集团股份有限公司

德恒受发行人委托，担任发行人 2025 年度向特定对象发行可转换公司债券事项的专项法律顾问。本所根据《证券法》《公司法》以及中国证监会发布的《注册管理办法》《可转债管理办法》以及国务院国有资产监督管理委员会、中华人民共和国财政部、中国证监会联合颁布的《上市公司国有股权监督管理办法》等相关法律、法规、部门规章和规范性文件的规定，并按照中国证监会关于《公开发行证券公司信息披露的编报规则第 12 号—公开发行证券的法律意见书和律师工作报告》的要求，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就本次发行相关事宜出具本法律意见。

对本法律意见，本所及本所律师作出如下声明：

1. 为出具本法律意见，本所律师对发行人提供的与本次发行有关的文件资料内容的真实性、准确性、完整性进行了审慎的核查，就有关事项询问了发行人的相关负责人员和经办人员并进行了必要的讨论。发行人已向本所承诺：（1）其提供的文件资料的复印件与原件在形式上和内容上完全一致；（2）文件资料的内容真实、准确、完整、有效且无遗漏；（3）文件资料上的签字和/或印章真实、有效；（4）签署该等文件的各方已就该等文件的签署取得并完成所需的各项授权及批准程序；（5）一切对本法律意见有影响的事实和文件资料均已向本所律师披露，无任何隐瞒、遗漏、虚假或误导之处，该等事实和文件于提供给本所之日及本法律意见出具日，未发生任何变更。

2. 在进行上述核查的基础上，对于本法律意见至关重要而又无法获得独立证据支持的事实，或者基于本所及本所律师专业无法核查及作出判断的重要事实，本所依赖于政府部门、发行人、其他有关单位或有关人士出具或提供的证明

文件书面说明或专业意见等出具本法律意见。

3. 本所律师依据本法律意见出具日以前已经发生或存在的事实和中国现行法律、法规和规范性文件的有关规定发表法律意见。

4. 本所律师已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，恪守律师职业道德和执业纪律，对发行人本次发行申请的合法、合规、真实、有效性进行了充分的核查，保证本法律意见不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏，并保证所出具文件的真实性、准确性、完整性。

5. 本所在本法律意见中仅就与本次发行有关的法律问题发表意见，并不对会计、审计、资产评估、投资决策、财务分析等法律之外的专业事项和报告发表意见；本所在本法律意见中对于有关财务报表、财务审计和资产评估等文件中的某些数据和结论的引用，并不意味着本所对这些数据和结论的真实性和准确性作出任何明示或默示的保证，对于该等内容本所及本所律师无核查和作出判断的适当资格。对于从国家机关、具有管理公共事务职能的组织、会计师事务所、资产评估机构、资信评级机构、公证机构（统称“公共机构”）直接取得或本所律师从公共机构抄录、复制的文书或材料，本所律师直接作为出具本法律意见的依据；对于不是从公共机构直接取得或未经确认的文书，经本所律师核查后方作为出具本法律意见的依据。本所律师保证引用上述文书或材料时，已对与法律相关的业务事项履行了法律专业人士特别的注意义务，对其他业务事项履行了普通人一般的注意义务。

6. 本所同意将本法律意见作为本次发行申请所必备的法律文件，随同其他申请材料一同上报中国证监会及上海证券交易所，并依法对所出具的法律意见的真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

7. 本所同意发行人部分或全部在本次发行申请文件中自行引用或按中国证监会、上海证券交易所的审查要求引用本法律意见的内容，但发行人作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。

8. 本法律意见仅供发行人为本次发行申请之目的使用，未经本所书面同意，任何人不得向第三方披露本法律意见的内容或作片面的、不完整的引述，也不得

用于任何其他目的。

基于上述，本所律师根据现行法律、法规、部门规章和规范性文件的要求，按照中国律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就本次发行相关事宜出具法律意见。

一、本次发行的批准和授权

(一) 已经取得的批准和授权

1. 发行人董事会依法定程序审议通过了本次发行方案

(1) 2025年12月12日，发行人召开了2025年第11次临时董事会，会议审议通过了与本次发行有关的议案。发行人于2025年12月12日将上述董事会决议进行了公告。

经核查，本所律师认为，发行人上述董事会决议及本次发行预案的披露符合《注册管理办法》第四十一条的规定，发行人上述董事会决议事项已包括《注册管理办法》第十六条规定事项，并已提请股东会批准，符合《注册管理办法》第十六条的规定。

(2) 经本所律师核查，发行人上述董事会会议审议通过的《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论证分析报告的议案》内容包括《注册管理办法》第十七条规定事项，符合《注册管理办法》第十七条的规定。

2. 保利集团批准本次发行

《上市公司国有股权监督管理办法》第七条规定，国家出资企业负责管理国有控股股东所持上市公司股份公开征集转让、发行可交换公司债券及所控股上市公司发行证券，未导致其持股比例低于合理持股比例的事项。

根据本次发行方案，并经过合理测算，本次发行完成后，保利集团及其控制的企业合计持有保利发展的股份比例未低于保利集团备案的合理持股比例，因此发行人本次发行需取得国家出资企业保利集团的批准。

2025年12月23日，保利集团出具了《关于保利发展向特定对象发行可转

换公司债券有关问题的批复》（保集字[2025]837号），同意发行人本次发行方案。

经核查，本所律师认为，发行人本次发行事宜已获得国有资产监管单位的批准，符合有关国有资产监督管理法律法规的规定，合法有效。

3. 发行人股东会依法定程序审议通过了本次发行方案

2025年12月29日，发行人召开了2025年第六次临时股东会。本次股东会逐项审议通过了与本次发行有关的议案。

上述股东会会议决议同意发行人向不超过35名（含35名）符合中国证监会及上交所规定条件的特定对象发行数量为不超过5,000万张，募集资金总额不超过500,000万元（含本数）的可转换公司债券，具体发行规模由公司股东会授权公司董事会（或由董事会授权的人士）在上述额度范围内确定。

经核查，本所律师认为，发行人上述股东会会议的决议事项已包括《注册管理办法》第十九条规定须提交股东会批准的事项；上述股东会的召集和召开程序、表决程序、决议的内容均符合有关法律、法规、部门规章和规范性文件以及发行人《公司章程》的规定。

4. 发行人股东会就本次发行事宜对董事会的授权事项

发行人2025年第六次临时股东会授权董事会全权办理本次发行相关事宜，并明确了具体授权事项和授权期限。

经核查，本所律师认为，上述股东会对董事会的授权范围及程序合法有效。

5. 本次发行方案的主要内容

经核查，本所律师认为，发行人本次发行方案的内容符合《公司法》《证券法》《注册管理办法》《可转债管理办法》的相关规定。

（二）尚需取得的批准和授权

发行人本次发行尚需经上交所审核通过，并经中国证监会同意注册。

基于上述，本所律师认为，发行人本次发行已取得必要的批准和授权，尚需

经上交所审核通过，并经中国证监会同意注册。

二、本次发行的主体资格

(一) 发行人是经批准依法设立并有效存续的股份有限公司，其发行的人民币普通股股票已经依法在上交所上市交易，证券代码为“600048”。

(二) 经对发行人目前持有的《营业执照》及《公司章程》等文件的审查，截至本法律意见出具日，发行人不存在应当或可能终止的情形。

基于上述，本所律师认为，发行人为一家依据中国法律在中国境内合法设立并有效存续且其股票已经依法在上交所上市交易的上市公司，具备《公司法》《证券法》以及《注册管理办法》《可转债管理办法》等相关法律、法规、部门规章和规范性文件规定的作为向特定对象发行可转换公司债券的发行人的主体资格。

三、本次发行的实质条件

本次发行是上市公司向特定对象发行可转换公司债券，本所律师根据《公司法》《证券法》《注册管理办法》《可转债管理办法》《第18号法律适用意见》《第7号监管指引》等相关法律、法规及其他规范性文件的规定，对本次发行的实质条件进行了逐项核查，认为本次发行符合如下所述的向特定对象发行可转换公司债券的条件：

(一) 发行人符合《公司法》规定的相关条件

1. 本次可转债已经公司股东会审议通过，并在《募集说明书》中明确了具体的转换办法，符合《公司法》第二百零二条的规定。
2. 本次可转债将按《募集说明书》约定的转换办法向债券持有人换发股票，债券持有人可以选择是否转换，符合《公司法》第二百零三条的规定。

(二) 发行人符合《证券法》规定的相关条件

1. 经本所律师核查，发行人已设立股东会、董事会等组织机构且运行良好，符合《证券法》第十五条第一款第一项之规定。
2. 经本所律师核查，发行人本次发行募集资金总额不超过50亿元(含本数)，

按发行规模上限 50 亿元测算，预计发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润不少于发行人债券一年的利息，符合《证券法》第十五条第一款第二项之规定。

3. 如本法律意见第三章“本次发行的实质条件”之“（三）发行人符合《注册管理办法》规定的相关条件”部分所述，发行人本次发行符合《证券法》第十二条第二款、第十五条第一款第三项及第十五条第三款之规定。

（三）发行人符合《注册管理办法》规定的相关条件

1. 根据《注册管理办法》第十五条的规定，上市公司发行可转换公司债券，募集资金使用应当符合《注册管理办法》第十二条的规定，且不得用于弥补亏损和非生产性支出，具体如下：

（1）本次募集资金拟用于房地产开发项目，符合国家产业政策和有关环境保护、土地管理等法律和行政法规的规定，符合《注册管理办法》第十二条第（一）项的规定。

（2）本次募投项目不存在为持有财务性投资的情形，亦不存在直接或间接投资于以买卖有价证券为主要业务的公司的情形，符合《注册管理办法》第十二条第（二）项的规定。

（3）本次募投项目实施后，不会与控股股东或实际控制人及其控制的其他企业新增构成重大不利影响的同业竞争、显失公平的关联交易，或者严重影响发行人生产经营的独立性，符合《注册管理办法》第十二条第（三）项的规定。

（4）公司本次募集资金未用于弥补亏损或非生产性支出，符合《注册管理办法》第十五条的规定。

2. 经本所律师核查，发行人组织机构健全、运行良好，符合《注册管理办法》第十三条第一款第（一）项的规定。

3. 经本所律师核查发行人近三年《审计报告》及本次发行方案测算，发行人最近三年平均可分配利润足以支付本次发行可转换公司债券一年的利息，符合《注册管理办法》第十三条第一款第（二）项的规定。

4. 经本所律师核查发行人近三年《审计报告》及本次发行方案测算，发行人具有合理的资产负债结构和正常的现金流量，本次发行完成后，发行人累计债券余额未超过发行人最近一期末净资产的百分之五十，符合《注册管理办法》第十三条第一款第（三）项的规定。

5. 根据《注册管理办法》第十三条第二款的规定，本次发行应同时满足《注册管理办法》第十一条的规定。经本所律师核查，发行人不存在《注册管理办法》第十一条规定的以下情形：

- （1）擅自改变前次募集资金用途未作纠正，或者未经股东会认可；
- （2）最近一年财务报表的编制和披露在重大方面不符合企业会计准则或者相关信息披露规则的规定；最近一年财务会计报告被出具否定意见或者无法表示意见的审计报告；最近一年财务会计报告被出具保留意见的审计报告，且保留意见所涉及事项对公司的重大不利影响尚未消除；
- （3）公司现任董事、高级管理人员最近三年内受到中国证监会的行政处罚，或者最近一年内受到证券交易所公开谴责；
- （4）公司或其现任董事、高级管理人员因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规正在被中国证监会立案调查；
- （5）公司控股股东、实际控制人最近三年存在严重损害公司利益或者投资者合法权益的重大违法行为；
- （6）公司最近三年存在严重损害投资者合法权益或者社会公共利益的重大违法行为。

6. 经本所律师核查，发行人不存在《注册管理办法》第十四条规定的下列情形：

- （1）对已公开发行的公司债券或者其他债务有违约或者延迟支付本息的事实，仍处于继续状态；
- （2）违反《证券法》规定，改变公开发行公司债券所募资金的用途。

（四）发行人符合《可转债管理办法》规定的相关条件

1. 根据本次可转债的发行方案，本次可转债所转换的股票自可转债发行结束之日起十八个月内不得转让，符合《可转债管理办法》第四条的规定；
2. 根据本次可转债的发行方案，本次可转债自发行结束之日起六个月后方可转换为公司股票，债券持有人对转换股票或者不转换股票有选择权，并于转股的次日成为公司的股东，符合《可转债管理办法》第八条的规定；
3. 根据本次发行的发行方案，本次可转债的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和前一个交易日均价，且不得向下修正，符合《可转债管理办法》第九条第二款的规定；
4. 本次可转债《募集说明书》中约定了转股价格调整的原则及方式，本次可转债发行完成后，因派送股票股利、转增股本、增发新股（不包括因本次可转债转股而增加的股本）、配股等情况使公司股份发生变动的，应当同时调整转股价格，符合《可转债管理办法》第十条第一款的规定；
5. 本次可转债《募集说明书》中约定了赎回条款，规定公司可按事先约定的条件和价格赎回尚未转股的可转换公司债券，符合《可转债管理办法》第十一条第一款的规定；
6. 本次可转债《募集说明书》中约定了回售条款，规定债券持有人可按事先约定的条件和价格将所持债券回售给公司，公司改变公告的募集资金用途的，赋予债券持有人一次回售的权利，符合《可转债管理办法》第十一条第二款的规定；
7. 本次可转债《募集说明书》中约定了受托管理事项，符合《可转债管理办法》第十六条的规定；
8. 本次可转债《募集说明书》中约定了债券持有人会议规则，并明确可转债持有人通过可转债持有人会议行使权利的范围，可转债持有人会议的召集、通知、决策机制和其他重要事项，符合《可转债管理办法》第十七条的规定；
9. 本次可转债《募集说明书》中约定了构成债券违约的情形、违约责任及其承担方式以及可转债发生违约后的诉讼、仲裁或其他争议解决机制，符合《可转债管理办法》第十九条的规定。

（五）本次发行符合《第18号法律适用意见》的相关规定

根据发行人 2025 年第六次临时股东会审议通过的本次发行方案，并经本所律师核查发行人提供的相关资料和书面说明，发行人不存在违反《第 18 号法律适用意见》对上市公司再融资要求的情形，具体如下：

1. 截至 2025 年 9 月 30 日，发行人持有的财务性投资主要为基于业务合作的目的持有的少数股权投资，投资金额占发行人最近一期合并报表归属于母公司净资产的比例未超过 30.00%，因此，发行人最近一期末不存在金额较大的财务性投资，符合《第 18 号法律适用意见》关于《注册管理办法》第九条的理解与适用；
2. 发行人控股股东、实际控制人最近三年不存在欺诈发行、虚假陈述、内幕交易、操纵市场等严重损害发行人利益或者投资者合法权益的重大违法行为；发行人最近三年不存在欺诈发行、虚假陈述、内幕交易、操纵市场等严重损害投资者合法权益的重大违法行为，在国家安全、公共安全、生态安全、生产安全、公众健康安全等领域不存在严重损害社会公共利益的重大违法行为，符合《第 18 号法律适用意见》关于《注册管理办法》第十一条的理解与适用；
3. 经本所律师核查发行人近三年《审计报告》及本次发行方案测算，本次发行完成后，发行人累计债券余额未超过发行人最近一期末净资产的百分之五十，且发行人最近三年期末现金及现金等价物的年均余额为 1,515.19 亿元，发行人具有合理的资产负债结构和正常的现金流量，符合《第 18 号法律适用意见》关于《注册管理办法》第十三条的理解与适用。

（六）本次发行符合《第7号监管指引》的相关规定

《第 7 号监管指引》规定：“除人民银行、银保监会、证监会批准从事金融业务的持牌机构为金融机构外，其他从事金融活动的机构均为类金融机构。类金融业务包括但不限于：融资租赁、融资担保、商业保理、典当及小额贷款等业务”。经本所律师核查，截至报告期末，发行人不存在开展类金融业务的情形，符合《第 7 号监管指引》第 7-1 条的相关规定。

基于上述，本所律师认为，发行人本次发行符合《公司法》《证券法》《注

册管理办法》《可转债管理办法》《第 18 号法律适用意见》《第 7 号监管指引》等相关法律、法规、部门规章和规范性文件规定的上市公司向特定对象发行可转公司债券的实质条件。

四、发行人的设立

发行人的前身是广州保利房地产开发公司，由保利南方集团全额出资，经广州市城乡建设委员会“穗建开复[1992]125号”文件批准，于 1992 年 9 月 14 日在广州市工商行政管理局注册成立，设立时的注册资本为 1,000 万元。

经核查，本所律师认为，发行人的设立符合其设立当时的法律、法规和规范性文件的规定，并已得到有权部门的批准。

五、发行人的独立性

经核查，本所律师认为，发行人能够独立作出生产经营决策，业务、资产、人员、财务、机构独立完整，自主完成其业务经营，具有独立面向市场自主经营的能力。

六、发行人的股东

(一) 发行人前十大股东持股情况

根据发行人提供的资料，截至 2025 年 9 月 30 日，发行人的总股本为 11,970,443,418 股，发行人前十大股东持股情况如下：

股东名称（全称）	股东性质	比例（%）	持股总数（股）	持有有限售条件股份数量	质押、标记或冻结情况	
					股份状态	数量（股）
保利南方集团有限公司	国有法人	37.69	4,511,874,673	0	无	—
中国保利集团有限公司	国有法人	3.03	363,067,789	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	—
华美国际投资集团有限公司	境内非国有法人	1.69	202,472,515	0	质押	62,820,000
香港中央结算有限公司	境外法人	1.51	180,938,334	0	无	—
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	1.47	175,821,300	0	无	—

股东名称（全称）	股东性质	比例（%）	持股总数（股）	持有有限售条件股份数量	质押、标记或冻结情况	
					股份状态	数量（股）
任公司						
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	1.15	137,187,900	0	无	—
全国社保基金四一三组合	其他	1.04	123,947,712	0	无	—
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	其他	1.02	122,657,405	0	无	—
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	其他	0.74	88,389,978	0	无	—

注：上表中保利南方所持发行人 37.69% 的股份已无偿划转至保利集团，根据保利集团与保利南方签署的《国有股权无偿划转协议》约定，上述股权的划转基准日为 2025 年 8 月 31 日，自划转基准日起，上述股份的权益和义务由保利集团享有和承担。截至 2025 年 9 月 30 日上述无偿划转的股份过户登记手续尚未办理完毕；2025 年 12 月，该等股份过户登记手续办理完毕。

（二）发行人主要股东的股份质押情况

经核查，截至 2025 年 9 月 30 日，持有发行人 5% 以上股份的主要股东未将其持有的发行人股份进行质押。

（三）控股股东和实际控制人

经本所律师核查，截至 2025 年 9 月 30 日，保利集团直接持有发行人股份 4,874,942,462 股，占发行人总股本的 40.72%，为发行人的控股股东、实际控制人。

经核查，本所律师认为，截至本法律意见出具日，发行人控股股东、实际控制人保利集团不存在依据法律、法规、部门规章和规范性文件或其公司章程规定需要终止或解散的情形，为在中国境内依法设立并有效存续的有限责任公司，具有作为发行人控股股东、实际控制人的资格。

七、发行人的股本及演变

发行人改制设立为股份有限公司时的股权设置及股本结构为：股本总额 20,000 万股，每股 1 元。其中，国有法人股 15,011.4761 万股；法人股 3,038.5239 万股；自然人股 1,950 万股。上述股权设置及股本结构已得到财政部“财企[2002]256 号”文的批准。

2005 年，发行人实施派发红股及资本公积转增股本，发行人总股本从 20,000 万股增加至 40,000 万股。

2006 年 7 月 4 日，经中国证监会《关于核准保利房地产（集团）股份有限公司首次公开发行股票的通知》（证监发行字[2006]30 号）核准，发行人首次向社会公开发行 15,000 万股人民币普通股股票。2006 年 7 月 31 日，发行人首次公开发行股票中的无限售股票在上交所上市交易，股票简称为“保利地产”，股票代码为“600048”。

发行人首次公开发行股票并上市后，于 2006 年至本法律意见出具日期间，进行了多次资本公积转增股本、公开增发股票、送红股、非公开发行股票、股票期权激励计划的行权等股权变动。

经核查，本所律师认为，发行人历次股本变动均履行了相关法律手续，股本变动合法、合规，真实、有效。

八、发行人的业务

(一) 经核查，本所律师认为，发行人的经营范围和经营方式已经有关部门批准，发行人具有从事经营范围内业务的相关资质，符合有关法律、法规、部门规章和规范性文件的规定。

(二) 经核查，发行人在中国香港设立直接控股的境外子公司恒利（香港）置业有限公司、恒福（香港）发展有限公司，发行人控股子公司保利物业服务股份有限公司在中国香港设立恒远（香港）服务有限公司、信保（广州）私募基金管理有限公司在中国香港设立中保信（香港）有限公司，上述境外子公司已经按照中国有关法律、法规及规范性文件的要求取得了对外投资管理部门关于中国企业在境外投资的批准，发行人的对外投资合法有效。

(三) 经本所律师核查发行人近三年及一期的定期报告、报告期内的股东大会会议文件及报告期内换发的营业执照，发行人报告期内的经营范围未发生过变化，发行人的主营业务“房地产开发与销售、租赁及物业管理等”报告期内未发生变化。

(四) 根据发行人《2022 年度审计报告》《2023 年度审计报告》及《2024 年度审计报告》，发行人 2022 年度、2023 年度、2024 年度的主营业务收入占营业收入的比例分别为 99.67%、99.57%、99.56%，发行人近三年的主营业务突出。

(五) 截至 2025 年 9 月 30 日，发行人重要子公司（报告期内主营业务收入或净利润占比超过 5%的并表子公司）共计 40 家，该等重要子公司为合法有效存续的有限责任公司或股份公司，发行人持有的上述重要子公司的股权中部分股权存在因为自身或子公司借款提供担保而被质押的情形，不存在司法冻结、查封、权属争议等权利限制情形。

(六) 根据发行人现行有效的《公司章程》及《营业执照》，发行人为永久存续的股份有限公司，经本所律师核查，发行人不存在需要终止的情形，不存在持续经营的法律障碍。根据发行人近三年的《审计报告》及发行人《2025 年三季度报告》，发行人近三年及一期连续盈利。

基于上述，本所律师认为，发行人的主营业务突出，不存在持续经营的法律障碍。

九、关联交易及同业竞争

(一) 发行人的关联方

根据《上交所上市规则》《自律监管指引第 5 号》《公司章程》及《关联交易决策制度》的规定，本所律师对发行人的关联法人、关联自然人进行了核查。发行人的主要关联方情况如下：

1. 直接或者间接控制发行人的法人或其他组织

截至 2025 年 9 月 30 日，保利集团持有发行人 40.72% 的股份，为发行人的控股股东、实际控制人。发行人与保利集团之间存在基于股权的关联关系。

2. 由保利集团直接或者间接控制的除发行人及其控股子公司以外的法人或其他组织

3. 发行人的关联自然人

发行人的关联自然人包括：发行人、保利集团的董事、监事和高级管理人员，以及前述人士的关系密切的家庭成员（包括配偶、父母、年满十八周岁的子女及其配偶、兄弟姐妹及其配偶、配偶的父母、兄弟姐妹、子女配偶的父母）。

4. 发行人的关联自然人直接或者间接控制的，或者由关联自然人担任董事（不含同为双方的独立董事）、高级管理人员的除发行人及其控股子公司以外的法人或其他组织

5. 直接或间接持有发行人 5%以上股份的法人或其他组织

经核查，除控股股东、实际控制人保利集团外，发行人不存在其他直接或间接持有发行人 5%以上股份的法人或其他组织。

6. 其他关联方

经核查，报告期内，保利集团控制的保利（横琴）资本管理有限公司及其子公司作为执行事务合伙人或管理的合伙企业与发行人或其控股子公司发生吸收股权投资（共同投资）等关联交易，基于谨慎性原则，本所律师将上述合伙企业及/或该等合伙人企业投资的子公司（发行人控股子公司除外）认定为发行人关联方。

（二）关联交易

根据发行人提供的《审计报告》及关联交易相关资料并经本所律师核查，发行人报告期内与关联方之间存在的主要关联交易包括：

1. 发行人与控股股东、实际控制人的关联交易

经本所律师核查，报告期内发行人与保利集团之间的关联交易主要为接受劳务及提供物业服务，经核查，上述关联交易金额未达到《上交所上市规则》和《公司章程》《关联交易决策制度》规定的应履行董事会、股东大会审议批准及信息

披露义务的标准，无需履行董事会、股东大会关联交易决策程序。发行人在定期报告中披露了上述关联交易事项。

2. 发行人与控股股东、实际控制人控制的其他企业的关联交易

经本所律师核查，报告期内，发行人与控股股东、实际控制人控制的其他企业之间发生的关联交易主要为接受劳务、采购商品、提供物业服务、设计服务、关联资金拆借（借入）、出租物业、租赁物业、存放存款和购买股权投资等，发行人已根据《上交所上市规则》和《公司章程》《关联交易决策制度》的规定，履行了发行人与上述关联方之间关联交易事项的关联交易决策程序或无需履行董事会、股东大会关联交易决策程序，并履行了信息披露义务。

3. 发行人与关联自然人直接或间接控制及关联自然人担任董事、高级管理人员的除发行人及其控股子公司以外的企业的关联交易

经本所律师核查，报告期内发行人与关联自然人担任董事、高级管理人员的除发行人及其控股子公司和上述控股股东、实际控制人及其控制的其他企业以外的企业的关联交易主要为接受劳务、购买商品、出租物业、承租物业、提供管理服务、物业服务、设计服务、承接工程、提供担保、吸收股权投资等，发行人已根据《上交所上市规则》和《公司章程》《关联交易决策制度》的规定，履行了发行人与上述关联方之间关联交易的关联交易决策程序，并履行了信息披露义务。

4. 发行人与其他关联方的关联交易

经本所律师核查，报告期内发行人与其他关联方的主要关联交易为接受劳务、提供物业服务、设计服务、承接工程、承租物业、吸收股权投资（共同投资）等，发行人已根据《上交所上市规则》和《公司章程》《关联交易决策制度》的规定，履行了发行人与上述关联方之间关联交易的关联交易决策程序，并履行了信息披露义务。

5. 发行人上述关联交易均遵循等价有偿及市场公正、公平、公开的原则进行，关联交易的价格未偏离市场独立第三方的标准。因此，该等关联交易是公允的和合法、有效的，并不存在损害发行人及其他股东利益的情况。

6. 上述关联交易的一方有发行人股东或其下属企业。为维护发行人及关联股东以外的其他股东的利益，上述关联交易事项已分别按照《公司章程》《关联交易决策制度》的规定履行了相关批准程序，不存在损害发行人及其他股东利益的情形。

7. 发行人在《公司章程》《关联交易决策制度》中规定了关联交易公允决策程序，包括但不限于发行人审议关联交易事项时股东大会上关联股东回避、董事会上关联董事回避及关联交易的审批权限、关联交易的表决程序等。

（三）同业竞争

经本所律师核查，截至本法律意见出具日，发行人与控股股东、实际控制人保利集团及其控制的其他企业之间不存在实质性的同业竞争。

经核查发行人近三年年度报告、董事会及股东大会决议文件、本次发行申请文件，发行人披露了有关解决同业竞争的承诺或措施，不存在重大遗漏或重大隐瞒的情形。

十、发行人的主要资产

经本所律师核查，截至 2025 年 9 月 30 日，发行人及其控股子公司拥有的主要资产为土地使用权、房屋所有权、知识产权、主要生产经营设备等。发行人取得上述主要资产的所有权或使用权的方式合法有效。对于具备取得权属证书条件的资产均已取得相应的权属证书或正在办理申请手续，对于尚不具备条件的，在相关合同得以完整履行时，发行人或其控股子公司申办相应的权属证书不存在法律障碍。

十一、发行人的重大债权债务

（一）发行债务融资工具/债券

经本所律师核查，截至 2025 年 9 月 30 日，发行人尚未履行完毕的已发行债务融资工具/债券情况如下：

1. 发行中期票据

根据发行人说明及本所律师核查，截至本法律意见出具日，发行人发行的尚

未到期的中期票据未发生还本付息违约情形，亦未处于延迟支付本息的状态。

2. 发行公司债券（含可转换公司债券）

根据发行人说明及本所律师核查，截至本法律意见出具日，发行人发行的尚未到期的公司债券（含可转换公司债券）未发生还本付息违约情形，亦未处于延迟支付本息的状态。

经本所律师核查，截至本法律意见出具日，发行人上述已发行债务融资工具/公司债券（含可转换公司债券）合法、有效，不存在延迟还本付息情形。

（二）重大合同

本所律师审查了发行人提供的重大合同资料，截至 2025 年 9 月 30 日，发行人正在履行中的重大合同具体情况如下：

1. 重大国有土地使用权出让合同

根据发行人提供的相关土地出让合同等资料并经本所律师核查，截至 2025 年 9 月 30 日，发行人正在履行的重大国有建设用地使用权出让合同的合同内容和形式均合法有效，当事人权利义务明确，合同的履行不存在法律障碍。

2. 重大借款合同

根据发行人提供的借款合同等资料并经本所律师核查，截至 2025 年 9 月 30 日，发行人及其子公司正在履行中的重大借款合同的合同内容和形式均合法有效，当事人权利义务明确，合同的履行不存在法律障碍。

3. 对外担保

经本所律师核查，报告期内发行人对外担保主要为发行人及控股子公司按照持股比例对合营、联营企业提供的担保和按照房地产经营惯例为商品房承购人提供阶段性抵押贷款担保以及纳入合并口径计算的发行人为控股子公司提供担保、控股子公司之间相互提供担保。针对上述对外担保事项，发行人已根据《公司法》《上交所上市规则》《公司章程》的相关规定履行了必要的董事会、股东大会审议程序，程序合法、合规。

经本所律师核查，上述发行人正在履行的重大合同的内容和形式均合法有

效，当事人权利义务明确，不存在潜在纠纷。

(三) 上述重大合同及交易的主体一方为发行人或其控股子公司，合同的履行不存在法律障碍。

(四) 根据发行人说明并经本所律师核查，发行人不存在因环境保护、知识产权、产品质量、劳动安全等原因产生的侵权之债。

(五) 截至 2025 年 9 月 30 日，除本法律意见正文第九条“关联交易及同业竞争”所述有关关联交易外，发行人与关联方之间不存在其他重大债权债务关系，也不存在为股东和其他关联方提供担保的情况。

(六) 根据发行人提供的相关资料和发行人的说明，并经本所律师核查，截至 2025 年 9 月 30 日，发行人金额较大（前五名）的其他应收款、其他应付款均因正常的生产经营活动而发生，合法有效。

十二、重大资产变化及收购兼并

(一) 发行人设立至本法律意见出具日，不存在合并、分立、减少注册资本等行为；存在增资扩股行为，均已履行必要的法律手续，符合当时的法律、法规和规范性文件的规定。

(二) 根据发行人近三年《审计报告》并经本所律师核查发行人报告期内的董事会决议以及股东大会决议等文件，报告期内，发行人未发生购买、出售的资产总额、资产净额及营业收入占发行人最近一个会计年度经审计的合并财务会计报告期末的相应指标 50%以上等中国证监会颁布的《上市公司重大资产重组管理办法（2025 修正）》所规定的重大购买或出售资产的情况。

(三) 经本所律师核查并经发行人说明，截至本法律意见出具日，发行人现时未有中国证监会颁布的《上市公司重大资产重组管理办法（2025 修正）》规定的重大资产置换、重大资产剥离、重大资产收购或出售的计划。

十三、发行人章程的制定与修改

经本所律师核查，发行人《公司章程》的制定和报告期内的修改，均履行了相关法定程序，合法有效，其内容符合《公司法》《上市公司章程指引（2025

修订)》及国家现行有关法律、法规及规范性文件的有关规定。

十四、发行人法人治理结构及规范运作

(一) 根据发行人提供的《公司章程》及其他制度文件并经本所律师核查，发行人的最高权力机构是股东会，由股东会选举产生的董事组成董事会，并成立了战略委员会、提名委员会、审计委员会、薪酬与考核委员会共计4个董事会专门委员会；公司不设监事会及监事，由董事会审计委员会行使监事会职能。由董事会聘任总经理、副总经理、财务总监、董事会秘书，并组建具体的经营管理职能部门，发行人具有健全的组织机构。

(二) 经本所律师核查，发行人已根据《公司章程》制定《股东会议事规则》《董事会议事规则》，上述议事规则符合相关法律、法规和规范性文件的规定。

(三) 经本所律师核查，发行人自2022年1月1日至本法律意见出具日召开的股东大会/股东会、董事会、监事会会议程序合法、合规，真实、有效。

(四) 经本所律师核查，发行人自2022年1月1日至本法律意见出具日由股东大会/股东会、董事会作出的授权或重大决策等行为合法、合规、真实、有效。

十五、发行人董事、监事、高级管理人员及其变化

(一) 发行人现任董事及高级管理人员

根据发行人说明并经本所律师核查，发行人的总经理、副总经理、财务总监、董事会秘书均未在股东单位担任除董事之外的其他职务，均未在股东单位领取薪酬，发行人董事、高级管理人员的任职符合法律、法规和规范性文件以及《公司章程》的规定。

(二) 发行人董事、监事、高级管理人员自2022年1月1日至本法律意见出具日的变化情况

经核查，本所律师认为，报告期内发行人的董事、监事、高级管理人员的变化符合法律、法规和规范性文件以及《公司章程》的规定，已履行了必要的法律

手续，合法有效。

（三）独立董事情况

发行人现有3名独立董事，占发行人董事总数的1/3以上，分别为章靖忠、张峥、张俊生，其中张俊生为会计专业人士。经核查，本所律师认为，该等独立董事的任职资格和职权范围符合有关法律、法规和规范性文件的规定。

十六、发行人的税务

（一）发行人执行的主要税种、税率情况

经核查，本所律师认为，发行人及其境内控股子公司执行的税种、税率符合现行法律、法规和规范性文件的要求。

（二）发行人享受的税收优惠

经本所律师核查，发行人控股子公司享受的企业所得税、增值税税收优惠符合现行法律、法规和规范性文件的要求。

（三）发行人报告期内依法纳税情况

根据发行人及其重要子公司所在地国家税务局出具的书面证明，并经本所律师核查国家税务总局官方网站“重大税收违法案件信息公布栏”公布的税收违法案件信息，无与发行人及其重要子公司相关的税收违法案件信息；发行人报告期内能够遵守中国税收法律、法规，依法纳税，无偷税、漏税、抗税及拖欠税款的违法行为，未出现因违反国家和地方税收法律、法规而被税务部门处以重大处罚的情况。

（四）发行人享受的财政补贴

经本所律师核查，发行人及其控股子公司报告期内享受的主要财政补贴符合相关法律法规规定，合法合规、真实有效。

十七、发行人的环境保护和产品质量、技术等标准

（一）根据《中华人民共和国环境保护法》《建设项目环境保护管理条例》《建设项目环境影响评价分类管理名录》等规范性文件的规定，2021年1月1

日前，房地产开发建设项目在取得建筑工程施工许可证之前须满足建设项目环境影响评价的要求，自 2021 年 1 月 1 日起，除涉及环境敏感区的房地产开发项目需编制环境影响评价报告表外，其余房地产开发项目无需再编制环境影响报告书和填报环境影响登记表。经核查，发行人及其控股子公司已就其开发的房地产项目取得相关环境保护行政管理部门出具的环境影响评价文件审批意见或无需取得环境影响评价文件审批意见。本所律师认为，发行人的生产经营活动符合有关环境保护的要求。

（二）根据发行人说明并经本所律师核查公开披露的信息，发行人报告期内不存在因违反环境保护方面的法律、法规和规范性文件而被处以重大行政处罚的情形。

（三）发行人生产的产品是商品房，根据有关规定，在其交付给购房人之前，需要报经主管部门验收并出具建设项目综合验收合格文件。根据发行人说明并经本所律师核查，发行人不存在因违反有关产品质量和技术监督标准而受到重大行政处罚的情形。

十八、 发行人募集资金的运用

（一）本次募集资金数额及用途

根据发行人 2025 年第 11 次临时董事会决议和 2025 年第六次临时股东会决议，发行人本次发行拟募集资金总额不超过 500,000 万元（含本数），扣除发行费用后的募集资金净额将全部投向以下项目：

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	杭州保利天奕	657,758	150,000
2	石家庄保利裕华天珺	240,601	75,000
3	广州保利辰园湖境	325,211	55,000
4	中山保利琅悦	172,665	55,000
5	长春保利景阳和煦	186,893	50,000
6	佛山保利锦鲤堂悦	244,189	45,000
7	上海保利虹桥和颂三期	159,331	35,000

序号	项目名称	总投资金额 (万元)	募集资金 拟投入金额 (万元)
8	天津保利珺璟和煦	88,649	25,000
9	石家庄保利长安琅悦	146,770	10,000
-	总计	2,222,067	500,000

经核查，本所律师认为，发行人上述募集资金拟投资项目已按项目进度获得相应的政府批准文件及开发证照，符合国家产业政策和有关环境保护、土地管理等法律和行政法规的规定。

(二) 经本所律师核查，截至本法律意见出具日，上述募集资金拟投资项目均由发行人全资子公司开发建设，不涉及合作开发的项目。

(三) 经本所律师核查，上述募集资金拟投资项目均为发行人全资子公司开发建设的房地产开发项目，募集资金系用于发行人主营业务，上述募投项目实施后，不会与控股股东或实际控制人及其控制的其他企业新增构成重大不利影响的同业竞争。上述募集资金拟投资项目的实施不涉及关联方及关联交易，不会影响公司生产经营的独立性。

(四) 发行人前次募集资金的运用情况

经中国证监会 2025 年 4 月 21 日签发的《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，发行人采取向 14 名特定投资者发行股票的方式发行可转换公司债券 85,000,000 张，首年票面利率确定为 2.20%，募集资金总额 8,500,000,000 元，扣除发行费用后的募集资金净额为 8,478,750,000.00 元。募集资金已于 2025 年 5 月 21 日存入发行人的募集资金专项账户。上述募集资金到位情况业经立信验证，并出具了《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验资报告》(信会师报字[2025]第 ZG12401 号)。

根据公司出具的《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》，并经本所律师核查募集资金使用的相关资料，截至 2025 年 9 月 30 日，发行人已经累计使用募集资金 2,883,933,456.31 元，募集资金存储专户余额为 374,081,241.17 元(含相关利息收入)，此外用于临时补充

流动资金的募集资金余额为 5,221,271,754.95 元。立信出具了《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及鉴证报告》（信会师报字[2025]第 ZG12985 号），对发行人前次募集资金使用情况进行了鉴证。

经本所律师核查，发行人前次募集资金使用符合法律法规的要求，发行人不存在未经批准变更募集资金用途的情况。

十九、发行人业务发展目标

经核查，本所律师认为，发行人的业务发展目标与其主营业务一致，发行人的业务发展目标符合国家法律、法规和规范性文件的规定，不存在潜在的法律风险。

二十、诉讼、仲裁或行政处罚

（一）发行人诉讼、仲裁或行政处罚情况

1. 诉讼、仲裁情况

经本所律师核查，截至本法律意见出具日，发行人不存在对其业务及持续经营产生重大不利影响的尚未了结的或可合理预见的重大诉讼、仲裁案件。

2. 行政处罚情况

经本所律师核查，发行人近三年及一期不存在因重大违法、违规行为而受到相关行政主管部门处罚的情形；截至本法律意见出具日，发行人不存在尚未了结的或可合理预见的重大行政处罚案件。

3. 被证券监管部门和交易所采取监管措施或处罚情况

经本所律师核查，发行人最近五年未被证券监管部门和交易所采取监管措施或处罚。

（二）控股股东、实际控制人诉讼、仲裁或行政处罚情况

经本所律师核查，截至本法律意见出具日，发行人控股股东、实际控制人保利集团不存在尚未了结的或可预见的对发行人的持续经营产生重大影响的重大

诉讼、仲裁或行政处罚案件。

（三）发行人董事、高级管理人员诉讼、仲裁或行政处罚情况

经本所律师核查，截至本法律意见出具日，发行人董事、高级管理人员不存在尚未了结的或可合理预见的重大诉讼、仲裁或行政处罚案件。

二十一、 需要说明的其他事项

经本所律师核查，发行人无对本次发行构成实质性影响的需要说明的其他事项。

二十二、 发行人本次发行申请文件法律风险的评价

本所律师参与了本次发行申请文件的编制和讨论，并特别对其引用律师工作报告和本法律意见相关内容进行了审阅，本所律师认为，截至本法律意见出具日，发行人本次发行申请文件引用的本法律意见及律师工作报告相关内容与本法律意见及律师工作报告无矛盾之处。本所及本所律师对发行人本次发行申请文件引用本法律意见及律师工作报告的相关内容无异议，确认发行人本次发行申请文件不会因引用本法律意见及律师工作报告的内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

二十三、 结论意见

综上所述，本所律师认为，发行人本次发行符合《公司法》《证券法》《注册管理办法》《可转债管理办法》及其他有关法律法规、规范性文件的规定，具备向特定对象发行可转换公司债券的条件。但发行人本次发行能否实际进行，尚有待于上交所、中国证监会的最后审核意见。

本法律意见正本一式贰份，经由本所负责人及承办律师签字并加盖本所公章后生效。

（以下无正文）

(本页无正文，为《北京德恒律师事务所关于保利发展控股集团股份有限公司
2025年度向特定对象发行可转换公司债券的法律意见》之签署页)



负责人: 王丽

王丽

承办律师: 朱敏

朱敏

承办律师: 吴莲花

吴莲花

承办律师: 荣秋立

荣秋立

2025年12月30日