
保利发展控股集团股份有限公司

2023 年度第一期中期票据募集说明书



发行人：	保利发展控股集团股份有限公司
注册额度：	人民币伍拾亿元整 (RMB5,000,000,000)
本期发行金额：	人民币贰拾伍亿元整 (RMB2,500,000,000)
发行期限：	3 年期
担保情况：	无担保
发行人主体评级：	AAA

牵头主承销商/簿记管理人：中国工商银行股份有限公司

ICBC  中国工商银行

联席主承销商：中国农业银行股份有限公司

 **中国农业银行**
AGRICULTURAL BANK OF CHINA

二〇二三年九月

声明与承诺

发行人发行本期中期票据已在中国银行间市场交易商协会注册，注册不代表交易商协会对本期中期票据的投资价值作出任何评价，也不表明对本期中期票据的投资风险作出任何判断。凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性、完整性和及时性进行独立分析，并据以独立判断中期票据的投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

发行人董事会已批准本募集说明书，并承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，对其真实性、准确性、完整性、及时性承担个别和连带法律责任。

企业及时、公平地履行信息披露义务，企业及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员保证募集说明书信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员不能保证所披露的信息真实、准确、完整的，应披露相应声明并说明理由。全体董事、监事、高级管理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》及协会相关自律管理要求履行了相关内部程序。

发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本募集说明书所述财务信息真实、准确、完整和及时。

发行人或其授权的机构已就募集说明书中引用中介机构意见的

内容向相关中介机构进行了确认,中介机构确认募集说明书所引用的内容与其就本期债券发行出具的相关意见不存在矛盾,对所引用的内容无异议。若中介机构发现未经其确认或无法保证一致性或对引用内容有异议的,企业和相关中介机构应对异议情况进行披露。

凡通过认购、受让等合法手段取得并持有发行人发行的本期中期票据均视同自愿接受本募集说明书对本期中期票据各项权利义务的约定。包括债券持有人会议规则及募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人(如有)或履行同等职责的机构等主体权利义务的相关约定等。

发行人承诺根据法律法规的规定和本募集说明书的约定履行义务,接受投资者监督。

截至募集说明书签署日,除已披露信息外,无其他影响偿债能力的重大事项。

目 录

目 录	4
重要提示	7
一、 核心风险提示	7
二、 情形提示	8
三、 投资人保护机制相关提示	8
四、 受托管理人机制	9
五、 违约、风险情形及处置	9
第一章 释义	10
第二章 风险提示及说明	16
一、 本期中期票据的投资风险	16
二、 发行人相关的风险	16
第三章 发行条款	27
一、 主要发行条款	27
二、 发行安排	29
第四章 募集资金用途	31
一、 募集资金用途	31
二、 本期中期票据募集资金的账户监管	31
三、 发行人承诺	34
四、 偿债保障措施	34
第五章 发行人基本情况	36
一、 发行人基本情况	36
二、 发行人历史沿革	37
三、 发行人股东情况	44
四、 发行人独立性情况	49
五、 发行人重要权益投资情况	50
六、 发行人治理情况	53
七、 发行人企业人员基本情况	62
八、 发行人业务范围及主营业务情况	67
九、 发行人安全生产情况	111
十、 发行人在建项目及拟建项目情况	111
十一、 发行人的经营方针和战略	111
十二、 发行人所在行业状况	113
十三、 发行人的行业地位与竞争优势	127
第六章 发行人主要财务情况	130
一、 发行人财务报表	130
二、 发行人主要财务指标	154
三、 发行人财务情况分析	154
四、 发行人主要财务指标分析	174
五、 发行人有息债务情况	175

六、关联方关系及其交易	179
七、或有事项	205
八、发行人衍生产品交易情况	214
九、发行人重大投资理财产品情况	214
十、发行人海外投资及海外业务情况	215
十一、发行人其他直接债务融资计划	216
第七章 发行人资信情况	217
一、信用评级情况	217
二、发行人其他资信情况	217
三、发行人发行及偿付直接债务融资工具的历史情况	218
四、发行人存续永续债情况	223
五、其他资信重要事项	223
第八章 本期中期票据的信用增进情况	224
第九章 税项	225
一、投资债务融资工具所缴纳税项	225
（一）增值税	225
（二）所得税	225
（三）印花税	225
二、声明	225
第十章 主动债务管理	226
第十一章 信息披露安排	227
一、本次发行相关文件	227
二、定期财务报告	228
三、重大事项	228
四、本息兑付	229
五、其他事项安排	230
第十二章 持有人会议机制	231
一、持有人会议的目的与效力	231
二、持有人会议的召开情形	231
三、持有人会议的召集	232
四、持有人会议参会机构	234
五、持有人会议的表决和决议	235
六、其他	236
第十三章 受托管理人机制	238
第十四章 违约、风险情形及处置	239
一、构成债务融资工具违约事件	239
二、违约责任	239
三、偿付风险	239
四、发行人义务	239
五、发行人应急预案	240
六、风险及违约处置基本原则	240
七、处置措施	240

八、不可抗力	240
九、争议解决机制	241
十、弃权	241
第十五章 本次中期票据发行的有关机构	242
第十六章 备查文件及查询地址	245
一、备查文件	245
二、查询地址	245
三、平台	245
附录：计算公式	247

重要提示

一、核心风险提示

（一）经营风险

房地产开发项目通常投资规模较大，且前期投入和销售资金回笼之间存在一定的周期。公司主要依靠银行借款、发行债券等融资方式筹集资金用于项目建设。公司与国内主要商业银行均建立了稳固的战略合作关系，融资渠道通畅。但若行业融资政策或金融市场出现重大不利变化，导致公司无法及时、足额筹集项目建设资金，相关项目的开发进度将会受到不利影响，进而对公司的盈利能力和偿债能力造成不利影响。

（二）财务风险

截至2020年12月31日、2021年12月31日、2022年12月31日和2023年6月30日，发行人负债总额分别为98,473,703.51万元、109,701,859.14万元、114,827,290.07万元和110,234,009.60万元，资产负债率分别为78.69%、78.36%、78.09%和76.99%；扣除预收款项及合同负债后，其他负债占资产总额的比重分别为49.40%¹、48.58%、50.01%和46.07%。总体来看，近年来为满足项目建设开发投入的需要，发行人债务融资规模较大，资产负债水平较高，但最近三年及一期及一期资产负债率和负债结构基本保持稳定，说明发行人已逐步进入稳定发展期，财务管理稳定性较强。但是如果发行人持续融资能力受到限制或者未来房地产市场出现重大波动，可能面临偿债的压力从而使其业务经营活动受到不利影响。

（三）行业风险

地产行业的长期周期受经济增长、收入水平、城市化进程、人口数量和结构等长期变量的影响，而短期主要受利率、抵押贷首付比、税收、土地政策等相关因素的影响。一般而言，在宏观经济周期的上升阶段，房地产业投资前景和市场需求都看好，通货膨胀率会随着经济的增长而攀升，房地产价格相应上涨；反之，则会出现市场需求萎缩，房地产价格相应下跌，经营风险增大，投资收益下降。而近几年，影响房地产行业的短期因素如金融环境等对我国地产业构成的影响超过了宏观因素的影响，因此，在目前经济周期内我国地产行业也出现较大的波动。公司主要收入来源于房地产项目销售，受宏观经济发展周期以及上述影响地产行业的长短期因素的影响较大，因此，公司能否针对行业的周期转换及时采取有效

¹扣除预收款项后的其他负债占资产总额的比例=（负债总额-合同负债-预收款项）/资产总额

的经营策略,并针对宏观经济与行业发展周期各个阶段的特点相应调整公司的经营策略和投资行为,将在相当程度上影响着公司的业绩。

(四)“三道红线”指标情况

发行人近一年剔除预收款后资产负债率为68.4%,净负债率为63.6%,现金短债比为1.57,近一期剔除预收款后资产负债率为65.3%,净负债率为63.1%,现金短债比为1.38,各项指标均符合“三道红线”中绿档企业标准。

最近一年及一期净负债率控制在较低水平,货币资金对短期债务覆盖情况较好,财务情况目前相对稳健。若未来随发行人房地产开发业务规模扩张,财务杠杆水平持续增加,或货币资金储备有所降低,将导致发行人偿债指标下滑,对发行人未来偿债能力产生不利影响。

本期中期票据无担保,能否按期兑付取决于发行人信用。

二、情形提示

按照中国银行间市场交易商协会发布的《非金融企业债务融资工具公开发行注册文件表格体系(2020版)》中的MQ.4表《涉及重大资产重组信息披露表》、MQ.7表《涉及重要事项信息披露表》和MQ.8表《涉及股权委托管理信息披露表》的要求进行排查,截至募集说明书签署日,发行人近一年未涉及重大资产重组;2022年发行人营业利润346.93亿元,较2021年的496.70亿元减少149.77亿元,同比降幅30.15%,具体变动情况及原因详见募集说明书第六章之“三、发行人财务情况分析”之“(五)利润表分析”。除上述事项外,发行人近一年及一期未涉及其他重大事项变化;发行人近一年及一期未涉及股权委托管理情形。

三、投资人保护机制相关提示

(一) 持有人会议机制

本期中期票据募集说明书在“持有人会议机制”章节中明确,除法律法规另有规定外,持有人会议所审议通过的决议对本期债务融资工具全部持有人具有同等效力和约束力。

本期中期票据募集说明书在“持有人会议机制”章节中设置了对投资者实体权利影响较大的特别议案,按照本募集说明书约定,特别议案的决议生效条件为持有本期中期票据表决权超过总表决权数额90%的持有人同意。因此,存在特别议案未经全体投资人同意而生效的情况下,个别投资人虽不同意但已受生效特别议案的约束,如变更债务融资工具发行文件中与本息偿付相关的发行条款,新增或变更发行文件中的选择权条款、投资人保护机制或投资人保护条款,解聘、变更受托管理人(如有)或变更涉及持有人权利义务的受托管理协议条款及其他变

更发行文件中可能会严重影响持有人收取债务融资工具本息的约定,自身实体权益存在因服从绝大多数人利益可能受到不利影响的可能性。特别议案包括:

- 1、变更债务融资工具发行文件中与本息偿付相关的发行条款,包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进协议及安排;
- 2、新增或变更发行文件中的选择权条款、投资人保护机制或投资人保护条款;
- 3、解聘、变更受托管理人(如有)或变更涉及持有人权利义务的受托管理协议条款;
- 4、同意第三方承担债务融资工具清偿义务;
- 5、授权受托管理人(如有)以外的第三方代表全体持有人行使相关权利;
- 6、其他变更发行文件中可能会严重影响持有人收取债务融资工具本息的约定。

四、受托管理人机制

无。

五、违约、风险情形及处置

本期中期票据募集说明书“违约、风险情形及处置”章节约定,当发行人发生风险或违约事件后,发行人可以与持有人协商采取以下风险及违约处置措施:

【重组并变更登记要素】在发行人无异议的情况下,持有人会议可按照90%的表决比例通过决议,来调整本期中期票据的基本偿付条款,该决议将约束本期中期票据项下所有持有人。

请投资人仔细阅读相关内容,知悉相关风险。

第一章 释义

在本募集说明书中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

保利发展/发行人/本公司/公司	指	保利发展控股集团股份有限公司
控股股东、保利南方集团	指	保利南方集团有限公司
实际控制人、保利集团	指	中国保利集团有限公司
广州保利地产	指	广州保利房地产开发公司、保利发展控股集团股份有限公司的前身
华美国际	指	广东华美教育投资集团有限公司,后更名为广东华美国际投资集团有限公司
上海三利	指	上海三利实业有限公司
保利（香港）控股	指	保利（香港）控股有限公司
华南实业	指	保利华南实业有限公司
湖南保利	指	湖南保利房地产开发有限公司
保利物业	指	保利物业管理有限公司
盛世鑫和	指	天津盛世鑫和置业有限公司
北京屹泰	指	北京屹泰房地产开发有限公司
福建中联盛	指	福建中联盛房地产开发有限公司
河南天之东	指	河南天之东置业有限公司
南京学尚	指	南京学尚置业有限公司
武汉清能	指	武汉清能意盛置业有限公司
长春溪之谷	指	长春万科溪之谷房地产开发有限公司
招商珑原	指	佛山招商珑原房地产有限公司
顺德万科	指	佛山市顺德区万科房地产有限公司
广州保奥	指	广州保奥房地产开发有限公司
三亚中铁	指	三亚中铁保丰置业有限公司
广州越鸿	指	广州越鸿房地产开发有限公司
广州中耀	指	广州中耀实业投资有限公司
广物美通	指	广州物产美通贸易有限公司
广物前通	指	广州物产前通贸易有限公司
保利仁泰	指	北京首开保利仁泰置业有限公司
福州中鼎	指	福州中鼎投资有限公司
洛阳利业	指	洛阳利业房地产开发有限公司
睦南秋实	指	天津睦南秋实实业有限公司
杭州金睦	指	杭州金睦房地产开发有限公司
东莞和越	指	东莞市和越投资有限公司
东莞万宏	指	东莞市万宏房地产有限公司
莆田中辰	指	莆田中辰房地产开发有限公司
信保基金	指	信保（天津）股权投资基金管理有限公司

东莞和宏	指	东莞市和宏投资有限公司
杭州安泽	指	杭州安泽房地产开发有限公司
保利财务	指	保利财务有限公司
保利横琴资本	指	保利（横琴）资本管理有限公司
上海暄熹	指	上海暄熹房地产开发有限公司
鑫和隆昌	指	天津鑫和隆昌置业有限公司
信保保嘉	指	佛山信保保嘉股权投资合伙企业
信保智盈	指	佛山信保智盈股权投资合伙企业
信保中鸿	指	佛山信保中鸿股权投资合伙企业
嘉兴德运	指	嘉兴德运股权投资基金合伙企业
成都金蓉	指	成都金蓉投资有限公司
上海保运荣	指	上海保运荣股权投资基金合伙企业
信保宁泰	指	佛山顺德信保宁泰股权投资合伙企业
信保悦雅	指	佛山信保悦雅股权投资合伙企业
信保东信	指	佛山信保东信股权投资合伙企业
万盈嘉晟	指	佛山万盈嘉晟股权投资合伙企业
信保佳昊	指	佛山信保佳昊股权投资合伙企业
信保佳誉	指	佛山信保佳誉股权投资合伙企业
信保博雅	指	佛山信保博雅股权投资合伙企业
信保鸿雅	指	佛山信保鸿雅股权投资合伙企业
信保凯隆	指	佛山信保凯隆股权投资合伙企业
信保宁建	指	佛山顺德信保宁建股权投资合伙企业
嘉兴德朗	指	嘉兴德朗股权投资基金合伙企业
顺德万嘉	指	佛山顺德万嘉股权投资合伙企业
嘉兴德业	指	嘉兴德业股权投资基金合伙企业
嘉兴华灿	指	嘉兴华灿股权投资基金合伙企业
信保诚韬	指	佛山信保诚韬股权投资合伙企业
佛山凯悦	指	佛山凯悦股权投资合伙企业
嘉兴惠悦	指	嘉兴信保惠悦股权投资合伙企业
信保有限合伙	指	信保（天津）股权投资基金合伙企业
横琴创投	指	保利（横琴）创新产业投资管理有限公司
北京昭泰	指	北京昭泰房地产开发有限公司
上海启贤	指	上海启贤置业有限公司
北京知泰	指	北京知泰房地产开发有限责任公司
广州保瑞	指	广州保瑞医疗技术有限公司
佛山信雅	指	佛山信雅房地产有限公司
信保东利	指	佛山信保东利股权投资合伙企业
信保鑫蓉	指	佛山信保鑫蓉股权投资合伙企业
信保高雅基金	指	信保高雅（天津）股权投资基金合伙企业
信保东宏	指	广州信保东宏股权投资基金合伙企业

广州宏嘉	指	广州宏嘉房地产开发有限公司
鸿雅投资	指	上海鸿雅投资咨询有限公司
广州宏轩	指	广州宏轩房地产开发有限公司
信保建弘	指	深圳信保建弘股权投资基金合伙企业
信保鑫汇	指	佛山信保鑫汇股权投资合伙企业
西藏信保	指	西藏信保股权投资合伙企业
信保富翎	指	佛山信保富翎股权投资合伙企业
信保弘康	指	信保弘康（天津）股权投资基金合伙企业
信保弘盛	指	信保弘盛（天津）股权投资基金合伙企业
信保诚基金	指	信保诚（天津）股权投资基金管理有限公司
信保弘耀	指	信保弘耀（天津）股权投资基金合伙企业
信保思雅	指	佛山信保思雅股权投资合伙企业
信保光晟	指	佛山信保光晟股权投资合伙企业
信保诚贤	指	佛山信保诚贤股权投资合伙企业
信保葆华	指	佛山信保葆华股权投资合伙企业
信保诚赐	指	佛山信保诚赐股权投资合伙企业
信保通兴	指	佛山信保通兴股权投资合伙企业
信保淳雅	指	佛山信保淳雅股权投资合伙企业
珠海和乐	指	珠海和乐教育有限公司
嘉兴同达	指	嘉兴同达股权投资基金合伙企业
信保铭润	指	嘉兴信保铭润股权投资基金合伙企业
信保康居	指	佛山信保康居股权投资中心
北京致泰	指	北京致泰房地产开发有限公司
佛山源泰	指	佛山保利源泰房地产有限公司
佛山百隆	指	佛山市百隆房地产开发有限公司
佛山茂兴	指	佛山市茂兴房地产开发有限公司
大岭山房地产开发	指	东莞市大岭山镇房地产开发有限公司
南京广阅	指	南京新城广阅房地产有限公司
北京茂丰	指	北京茂丰置业有限公司
莆田中涵	指	莆田中涵房地产开发有限公司
佛山骏雅	指	佛山信保骏雅股权投资合伙企业
广州璟晔	指	广州璟晔房地产开发有限公司
大岭山实业	指	东莞市大岭山实业发展总公司
信保信盛	指	佛山信保信盛股权投资合伙企业
信保银泰	指	佛山信保银泰股权投资合伙企业
信保中港	指	佛山信保中港股权投资合伙企业
信保通德	指	佛山信保通德股权投资合伙企业
信保通盈	指	佛山信保通盈股权投资合伙企业
鑫盈嘉晟	指	佛山鑫盈嘉晟股权投资合伙企业
信保瀚雅	指	佛山信保瀚雅股权投资合伙企业

江门康盛	指	江门信保康盛文化体育投资有限公司
融创恒基	指	北京融创恒基地产有限公司
上海裕憬	指	上海裕憬房地产开发有限公司
利民基金	指	保利利民(天津)股权投资基金合伙企业(有限合伙)
天津瑞赐	指	天津瑞赐企业管理咨询服务有限公司
成都瑞驰	指	成都瑞驰宝骏企业管理咨询有限公司
浙江锐驰	指	浙江锐驰投资管理有限公司
阳江瑞驰	指	阳江瑞驰投资发展有限公司
南京瑞赐	指	南京瑞赐置业投资有限公司
珠海东粤	指	珠海东粤投资有限公司
重庆葆珺	指	重庆葆珺企业管理有限公司
工商银行	指	中国工商银行股份有限公司
“非金融企业债务融资工具/债务融资工具”	指	具有法人资格的非金融企业在银行间债券市场发行的,约定在一定期限内还本付息的有价证券
“中期票据”	指	具有法人资格的非金融企业在银行间债券市场按照计划分期发行的,约定在一定期限还本付息的债务融资工具
“注册金额”	指	发行人向中国银行间市场交易商协会注册的伍拾亿元人民币中期票据额度
“本期中期票据”	指	发行额度为叁拾亿元的“保利发展控股集团股份有限公司 2023 年度第一期中期票据”
“实名记账式中期票据”	指	采用上海清算所的登记托管系统以记账方式登记和托管的中期票据
“本次发行”	指	本期中期票据的发行
“募集说明书”	指	发行人为发行本期中期票据并向投资者披露本期中期票据发行相关信息而制作的《保利发展控股集团股份有限公司 2023 年度第一期中期票据募集说明书》
“发行文件”	指	在本次发行过程中必需的文件、材料或其他资料及其所有修改和补充文件(包括但不限于本募集说明书及发行公告)
“申购配售说明”	指	发行人为本期中期票据的发行而根据有关法律法规制作的《保利发展控股集团股份有限公司 2023 年度第一期中期票据申购和配售办法说明》
“簿记管理人”	指	制定集中簿记建档流程及负责具体集中簿记建档操作的机构,本期中期票据发行期间由中国工商银行股份有限公司担任

“簿记建档”	指 发行人、主承销商和联席主承销商协商确定利率（价格）区间后，承销团成员发出申购定单，由簿记管理人记录承销团成员认购本期中期票据利率（价格）及数量意愿，按约定的定价和配售方式确定最终发行利率（价格）并进行配售的行为。集中簿记建档是簿记建档的一种实现形式，通过集中簿记建档系统实现簿记建档过程全流程线上化处理
“主承销商”	指 中国工商银行股份有限公司
“联席主承销商”	指 中国农业银行股份有限公司
“北金所”	指 北京金融资产交易所有限公司
“审计机构”	指 立信会计师事务所（特殊普通合伙）、天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）
“发行人律师”	指 北京金诚同达律师事务所
“评级机构/中诚信国际”	指 中诚信国际信用评级有限责任公司
“承销团”	指 由主承销商、联席主承销商为本次发行根据承销团协议组织的、由主承销商、联席主承销商和承销团其他成员组成的承销团
“承销协议”	指 发行人与主承销商、联席主承销商签订的《保利发展控股集团股份有限公司 2023-2025 年度中期票据承销协议》
“余额包销”	指 本期中期票据的主承销商、联席主承销商按照《保利发展控股集团股份有限公司非金融企业债务融资工具承销协议》规定，在规定的发行日后，将未售出的本期中期票据全部自行购入
“交易商协会”	指 中国银行间市场交易商协会
“银行间债券市场”	指 中国银行间债券市场
“人民银行”	指 中国人民银行
“上海清算所”	指 银行间市场清算所股份有限公司
“《公司章程》”	指 《保利发展控股集团股份有限公司公司章程》
“《公司法》”	指 《中华人民共和国公司法》
“国务院”	指 中华人民共和国国务院
“财政部”	指 中华人民共和国财政部
“国家发改委”	指 中华人民共和国国家发展和改革委员会
“住建部”	指 中华人民共和国住房和城乡建设部
“国土资源部”	指 中华人民共和国国土资源部
“国家统计局”	指 中华人民共和国国家统计局
“中国银保监会”	指 中国银行保险监督管理委员会
“中国证监会”	指 中国证券监督管理委员会

“法定节假日”	指 中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日 (不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日或休息日)
“工作日”	指 中华人民共和国商业银行的对公营业日(不包括法定 节假日)
“元”	指 如无特别说明,指人民币元
“最近三年及一期”	指 2020 年度、2021 年度、2022 年度和 2023 年 1-6 月
“最近三年及一期末”	指 2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日和 2023 年 6 月 30 日

本募集说明书中任何表格中若出现总计数与所列数值总和不符,均为四舍五入所致。

第二章 风险提示及说明

特别风险提示

本期中期票据无担保，能否按期兑付取决于发行人信用。

投资者在评价发行人此次发行的中期票据时，除本募集说明书提供的各项资料外，应特别认真地考虑下述各项风险因素。

一、本期中期票据的投资风险

（一）利率风险

本期中期票据存续期内，受国民经济总体运行状况、国家宏观经济环境、金融政策、货币政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。市场利率的波动可能使本期中期票据的实际投资收益具有一定的不确定性。

（二）流动性风险

本期中期票据将在银行间债券市场上进行流通，在转让时存在一定的交易流动性风险，可能由于无法找到交易对象而难以将持有的中期票据变现。

（三）偿付风险

本期中期票据的存续期限内，如果由于发行人自身的相关风险或不可控制的因素，如市场环境发生变化，发行人的现金流与预期有可能发生一定偏差，从而可能影响到本期中期票据的偿付。

二、发行人相关的风险

（一）财务风险

1、资产负债率较高的风险

最近三年及一期末，发行人负债合计分别为 98,473,703.51 万元、109,701,859.14 万元、114,827,290.07 万元和 110,234,009.60 万元；发行人合并口径的资产负债率分别为 78.69%、78.36%、78.09% 和 76.99%。总体来看，近年来为满足项目建设开发投入的需要，发行人债务融资规模较大，资产负债水平较高，但最近三年及一期末的资产负债率和负债结构基本保持稳定，说明发行人已逐步进入稳定发展期，财务管理稳定性较强。如果发行人持续融资能力受到限制或者未来房地产市场出现重大波动，可能面临偿债的压力从而使其业务经营活动受到不利影响。

2、汇率风险

发行人目前已进入海外城市发展房地产业务，在境外有控股子公司同时控股子公司利润反应在境内。如果汇率市场波动较大，对发行人的盈利会有一定的影响。

3、存货减值风险

房地产项目投资在产品销售并结转收入以前都以存货形式存在，因此房地产企业存货规模往往较大。同时随着发行人业务规模的持续扩大，公司存货规模持续快速增长。最近三年及一期末，发行人存货账面价值分别为74,147,538.37万元、80,965,646.27万元、87,789,319.33万元和85,463,299.90万元，占资产总额的比重分别为59.25%、57.84%、59.70%和59.69%。发行人存货的变现能力直接影响到公司的资产流动性及偿债能力，如果发行人因在售项目销售迟滞导致存货周转不畅，将对其偿债能力和资金调配带来较大压力。

此外，如果未来因为宏观经济环境、信贷政策、产业政策等因素影响，相关房地产项目价格出现大幅下滑，发行人的存货将面临跌价风险，亦对其财务表现产生不利影响。

4、经营活动产生的现金流量波动较大的风险

最近三年及一期，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为1,515,047.76万元、1,055,121.72万元、742,237.71万元和714,597.08万元。最近三年及一期，经营活动产生的现金流量净额持续下降，主要原因是保利发展的项目投资规模不断增加，支付合作单位往来款随之大幅增加，虽然现金流入有小幅上升，但现金流量净额持续缩窄。若未来发行人项目拓展和开发策略与销售回笼情况之间无法形成较好的匹配，则发行人或将面临经营活动产生的现金流量净额波动较大的风险。

5、所有权受限资产规模较大的风险

发行人所有权受限资产主要为银行借款设定的担保资产，包括存货、投资性房地产和固定资产等。截至2022年12月31日，发行人所有权受限资产账面价值合计17,417,150.97万元，占期末资产总额的11.84%。总体来看，发行人所有权受限资产规模较大，相关资产的可变现能力相应受到一定影响。虽然发行人声誉和信用记录良好，与多家商业银行有良好的合作关系，不存在银行借款本息偿付违约情况，但如果因流动性不足等原因导致发行人不能按时、足额偿还银行借款或其他债务，有可能导致受限资产被银行冻结甚至处置，将对发行人声誉及正常经营造成不利影响。

6、投资收益波动的风险

发行人通过合营、联营企业开发运作了部分项目，相关企业实现的盈利归属于发行人部分通过投资收益方式予以确认。最近三年及一期，发行人分别实现投资净收益 614,142.14 万元、621,115.34 万元、420,100.84 万元和 102,667.38 万元。虽然投资收益为发行人的盈利提供了一定的补充，但是投资收益可能因相关项目的开发节奏、收益情况等因素出现波动，从而影响发行人盈利能力的稳定性。

7、销售按揭担保的风险

目前，购房者在购买商品住房时，银行按揭是主要的付款方式之一。按照房地产行业的惯例，在购房人以银行按揭方式购买商品住房，购房人支付了首期房款、且将所购商品房作为向银行借款的抵押物后，办妥他项权证前，商业银行还要求房地产开发企业为购房人的银行借款提供担保。截至 2022 年 12 月 31 日，发行人合并口径累计按揭担保余额为 1,853.74 亿元。在担保期间内，如购房人无法继续履行银行贷款偿还义务，且其抵押物价值不足以抵偿相关债务，共同债务人将承担一定的经济损失。

8、未来资本支出规模较大的风险

房地产开发项目往往投资周期较长，投资规模较大，属于资金密集型业务。发行人坚持以核心城市及城市群为主的战略布局，深耕国家重点发展区域，持续推进城市群深耕。截至 2022 年 12 月 31 日，发行人境内在建、拟建项目合计 812 个。大规模、多元化的优质土地储备为发行人未来持续发展提供了坚实基础，但是相关项目的后续开发及项目资源的补充需要发行人未来持续的资金投入。因此，总体来看发行人未来面临一定的资本支出压力，如若发行人内、外部融资能力受宏观经济环境、信贷政策、产业政策、资本市场波动等因素的不利影响，发行人未来经营目标的实现将受到影响。

(二) 经营风险

1、关联交易风险

最近三年及一期末，发行人关联交易包括向关联方购销商品、提供和接受劳务、担保、提供资金拆借等。截至 2022 年末，保利发展主要关联交易事项为与中国保利集团有限公司、保利财务有限公司、合营联营企业、保利发展及联营企业控制的合伙企业及相关主体、其他受中国保利集团有限公司控制的关联方、其他由关联自然人担任董事或高管的关联方发生的关联交易余额合计 1,197.94 亿元。保利发展关联方往来金额较大，若未来保利发展存在未能及时充分披露关联交易的相关信息、与关联方交易未按照市场化原则定价等情况，可能给保利发展

带来一定的经营、财务、税务和法律风险，并进而对保利发展的生产经营活动和市场声誉造成不利影响。

2、对外担保风险

截至 2022 年末，发行人对外担保为对合营、联营企业的担保余额为 1,611,193.83 万元，截止募集说明书签署日担保情况正常，但若未来被担保企业经营困难，出现不能按时偿付到期债务的问题，公司存在一定的代偿风险，将对公司经营产生一定的不利影响。

3、海外房地产项目开发风险

发行人目前已进入英国、澳大利亚等国家的房地产市场。由于海外房地产市场和国内在社会和文化背景上的差异、不同的法律政策环境，发行人在经营决策上可能面临当地政策变化风险、客户群风险等，同时政治动荡等国别风险也存在于海外房地产项目的开发中。

4、有效应对宏观经济、行业周期性波动的风险

地产行业的长期周期受经济增长、收入水平、城市化进程、人口数量和结构等长期变量的影响，而短期主要受利率、抵押贷首付比、税收、土地政策等相关因素的影响。一般而言，在宏观经济周期的上升阶段，房地产业投资前景和市场需求都看好，通货膨胀率会随着经济的增长而攀升，房地产价格相应上涨；反之，则会出现市场需求萎缩，房地产价格相应下跌，经营风险增大，投资收益下降。而近几年，影响房地产行业的短期因素如金融环境等对我国地产业构成的影响超过了宏观因素的影响，因此，在目前经济周期内我国地产行业也出现较大的波动。公司主要收入来源于房地产项目销售，受宏观经济发展周期以及上述影响地产行业的长短期因素的影响较大，因此，公司能否针对行业的周期转换及时采取有效的经营策略，并针对宏观经济与行业发展周期各个阶段的特点相应调整公司的经营策略和投资行为，将在相当程度上影响着公司的业绩。

5、跨地区进行房地产开发的风险

作为全国性房地产综合开发企业，截至 2022 年末发行人已在广州、北京、上海、武汉、南京、成都、天津、厦门等多个国内大中型城市从事房地产开发业务，树立了良好的品牌和市场形象。此外，发行人也已进入了澳大利亚悉尼、墨尔本和英国伦敦等境外市场。

未来发行人将坚持一、二线中心城市的发展战略，实施差异化拓展策略，持续推进城市群深耕。由于房地产开发的地域性较强，各地气候地质条件、居民生活习惯、购房偏好、市场情况、地方开发政策和管理法规均存在一定的差异性；

境外项目还受到项目所在地区法律、税收政策、产业政策等因素影响。发行人标准化的产品定位、管理流程、开发模式等存在是否能有效运行的风险。当发行人进入新城市或新区域时，也存在如何适应当地开发环境的风险。

6、房地产项目开发的风险

房地产项目开发周期长，投资大，涉及相关行业广，合作单位多，要接受规划、国土、建设、房管、消防和环保等多个政府部门的审批和监管，这对发行人的项目开发控制能力提出较高要求。尽管发行人具备较强的项目操作能力以及较为丰富的项目操作经验，但如果项目的某个开发环节出现问题，如产品定位偏差、政府部门沟通不畅、施工方案选定不科学、合作单位配合不力、项目管理和组织不力等，均可能会直接或间接地导致项目开发周期延长、成本上升，造成项目预期经营目标难以如期实现。

7、房地产项目销售的风险

伴随部分城市和区域内房地产市场供需矛盾的变化，购房者对于开发产品的多元化、个性化需求已成为影响销售的重要因素。如果发行人在项目定位、规划设计等方面不能准确把握消费者需求变化并作出快速反应，可能造成产品滞销的风险。

如果政府房地产政策发生调整，如商品房预售标准、交易契税、商品房按揭贷款标准的提高，将增加商品房交易成本，影响消费者购房心理及支付能力，可能加大发行人的销售风险。

8、产品、原材料价格波动导致项目开发经营的风险

随着住房制度改革和城镇化步伐的不断加快，国内房地产价格整体上涨，一些热点地区甚至出现房地产价格快速上涨的情况。随着部分城市和区域内房地产市场供需矛盾的变化，房地产价格曾出现一段时间的理性回归，但近期地产价格出现了新一轮快速上涨。房地产价格的快速上涨可能导致行业投资过热。虽然发行人房地产业务采取了稳妥的立项决策程序，具备较强的抗风险能力，但是房地产市场的波动仍可能在一定程度上影响到发行人经营业绩的稳定性。

房地产的主要原材料——土地和建材的价格波动，将直接影响着房地产开发成本。近年来土地价格普遍上涨，在一定程度上推动了房价的上涨。虽然，发行人在房地产业务上采取了稳妥的立项决策程序，具备较强的抗风险能力，但是如果未来土地价格持续上涨，可能在一定程度上影响到发行人经营业绩的稳定性。

9、土地拓展风险

开发建设用地是房地产企业生存和发展的基础，其稀缺性十分明显，土地的价格波动将直接影响着房地产企业的开发成本。在我国开发建设用地实行“招拍挂”公开出让制度的背景下，房地产企业在获取项目建设用地过程中面临十分激烈的竞争。

发行人坚持等量拓展的土地储备原则，满足未来两到三年的项目开发需要。但发行人在取得土地资源的过程中可能面临土地政策和土地市场变化的风险。若未来土地供应政策出现调整或土地价格出现大幅波动，将可能对发行人土地拓展形成挑战。如果发行人无法及时获得进行项目开发所需的土地以及动态地维持持续发展所需的土地，将会制约公司的发展，影响公司的持续增长。

此外，在目前土地公开出让制度下，要求房地产企业地价支付的周期进一步缩短。如若发行人土地拓展过于集中，或将在短期内面临一定的资金支付压力，进而影响其短期流动性。

10、产品质量的风险

发行人在项目开发中全面推行 ISO9001 质量认证体系，建立起了完善的质量管理体系和控制标准，在设计、施工和监理等专业领域均挑选行业内的领先企业。最近三年及一期，发行人未发生重大工程质量问题。但是，房地产开发项目的质量未来仍然存在因管理不善或质量监控漏洞等原因而出现问题的风险。同时，根据我国政府相关规定，公司对其销售的产品应按照《质量保证书》规定的保修期限和保修范围承担保修责任，如果开发的产品因质量问题造成客户经济损失的，公司应按约定赔偿客户。因此，发行人开发的商品房如出现质量问题，将损害发行人品牌声誉和市场形象，并使公司遭受不同程度的经济损失。

11、项目融资的风险

房地产开发项目通常投资规模较大，且前期投入和销售资金回笼之间存在一定的时间周期。公司主要依靠银行借款、发行债券等融资方式筹集资金用于项目建设。公司与国内主要商业银行均建立了稳固的战略合作关系，融资渠道通畅。但若行业融资政策或金融市场出现重大不利变化，导致公司无法及时、足额筹集项目建设资金，相关项目的开发进度将会受到不利影响，进而对公司的盈利能力和偿债能力造成不利影响。

12、市场竞争的风险

由于行业壁垒较低，国内拥有资金、土地资源的企业以及拥有资金、技术、管理优势的境外地产基金和开发商均积极介入国内房地产市场。同时，经过多轮

房地产调控之后，购房者愈发理性和成熟，对于产品品牌、产品品质、户型设计、物业管理和服务等提出了更高的要求。市场竞争加剧可能导致对土地需求的增加，土地获取成本的上升以及经营成本的增加，同时可能导致商品房供给阶段性过剩、销售价格阶段性下降，进而对发行人业务和经营业绩造成不利影响。

13、项目建设风险

发行人项目投资金额较大，且项目较多。在项目的建设期间，如出现原材料价格、资金成本、劳动力成本上涨，或者遇到不可抗拒的自然灾害、意外事故或政府政策、利率政策的改变以及其他不可预见的困难或情况，都有可能对项目状况偏离预计目标，出现收益下降的风险，从而对项目建设完工造成不利影响。

14、项目安全生产的风险

房地产在施工阶段存在一定的安全风险，如设备失灵、土方塌陷、火灾等；加之人工操作问题，施工环境存在一定的危险性，可能出现人身伤害、业务中断、财产及设备损坏、环境污染或破坏事故。虽然发行人十分注重安全生产管理，已设立工程管理中心，建立完善的安全生产管理制度体系及监督机制。但若发行人安全生产管理制度未能有效运行或出现制度外的突发情况，可能会造成安全生产事故，进而对发行人的市场声誉及项目收益造成不利影响。

15、项目合规性风险

发行人始终高度重视项目合规工作，确保在建项目均具备合规性，本次募投项目均按照相关管理要求办理了合规性文件，未发现违规行为。但仍然不能排除未来由于各种原因，出现合规性风险。

16、土地闲置风险

近年来，国家出台了多项针对土地闲置的处置政策，包括 2002 年 5 月国土资源部颁布的《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》、2004 年 10 月国务院发布的《关于深化改革严格土地管理的决定》和 2008 年 1 月颁布的《国务院关于促进节约集约用地的通知》、2010 年 9 月国土资源部颁布的《关于进一步加强房地产用地和建设管理调控的通知》、同期住建部颁布的《进一步贯彻落实国务院坚决遏制部分城市房价过快上涨通知提出四项要求》等，加大了对土地闲置的处置力度。根据 2012 年 5 月国土资源部修订通过的《闲置土地处置办法》等相关规定，属于政府、政府有关部门的行为造成动工开发延迟的除外。虽然公司一贯遵守国家政策，严格在规定的时间内实现房地产开发项目的动工开发和销售，但是若公司未来对所拥有的项目资源未能按规定限动工开发，将使公司面临土地闲置处罚甚至土地被无偿收回的风险。

17、突发事件²引发的经营风险

发行人在复杂多变的经营环境中，易受各种突发事件的影响，例如事故灾难、安全生产事件、社会安全事件、公司管理层无法履行职责等事项，可能造成发行人社会形象受到影响，人员生命及财产安全受到危害，并由此对发行人的偿债能力产生影响。

（三）管理风险

1、经营规模快速扩大的风险

最近三年及一期末，发行人资产总额分别为 125,137,491.91 万元、139,993,305.29 万元、147,046,440.85 万元和 143,183,903.90 万元。预计未来几年，发行人仍将保持良好发展的趋势，开发项目的数量有望进一步扩大。此外，共同债务人除住宅开发外，还计划继续大力推动商业地产、房地产基金和养老地产等业务发展。发行人经营规模的扩大和业务范围的拓宽对企业的管理能力、治理结构、决策制度、风险识别控制能力、融资能力等提出了更高的要求。如果发行人管理能力无法跟上其经营扩张的步伐，其可能面临无法有效管理的风险。

2、子公司管理的风险

截至 2022 年末，发行人纳入财务报表合并范围的子公司数量为 1151 家，分布于我国多个省、自治区、直辖市以及数个国家和地区。虽然发行人已建立了完善的管理流程及内部控制体系，但仍有可能因管理制度执行不到位等因素导致对子公司管理不力引发的风险，并进而影响发行人的战略实施和风险控制。

3、声誉风险

发行人坚持普通住宅产品定位和快速周转开发策略，在过去 20 多年的经营活动中保持持续发展的态势，在国内享有较高知名度，具有良好的声誉。但若未来公司对外部政策及自身经营策略未能准确把握及优化调整，或发生对公司声誉不利影响的事件，将可能会对公司的生产经营产生不利影响。

4、人力资源管理的风险

发行人的核心管理人员和技术骨干是其实现大规模、跨区域、专业化运作的必要保障，如出现主要骨干人才的大规模集中流失，将可能会影响公司运作效率，

²突发事件仅限于发行人外部客观因素导致的突发性事件，具体包括以下四种情形：（1）自然力量引起的事故如水灾、火灾、地震、海啸等；（2）社会异常事故如战争、罢工、恐怖袭击等；（3）公司实际控制人（自然人）、董事、监事、高级管理人员涉嫌重大违法违规行为，或已被执行司法程序；（4）公司实际控制人（自然人）、董事、监事、高级管理人员丧失民事行为能力。

进而造成经济损失。随着发行人经营规模的不断扩大，开发项目数量持续增加，如果发行人不能及时有效地培养和夯实人才队伍，可能会对其经营产生一定的影响。

5、资金管理的风险

房地产作为资金密集型行业，在土地获取、施工建设等阶段均需要大量的资金投入。发行人主要通过自有资金以及外部金融机构借款等方式筹集资金。但发行人的外部融资渠道和融资成本直接受到国家房地产政策、货币政策以及商业银行监管政策等影响，且目前各主要城市均要求对房地产企业预售款项进行专户管理，预售款项使用的灵活性较低。同时，发行人在国内 75 个城市进行跨区域经营，各区域的资金监管及使用要求均存在差异。尽管发行人对资金实行统一管理，以提升资金使用效率，但上述因素对发行人的资金管理和调配能力提出较高的要求。如若发行人无法有效应对相关政策变化，及时监控和平衡公司整体的资金需求，其经营情况和财务情况或将受到不利影响。

6、突发事件引发公司治理结构突然变化的风险

发行人已经建立了比较规范的公司治理结构，但如发生突发事件，例如事故灾难、安全生产事件、公司高级管理人员被执行强制措施或因故无法履行职责等，将可能造成发行人治理机制不能顺利运作，对发行人的管理造成不利的影响。

（四）政策风险

1、房地产行业调控政策变化的风险

房地产是国民经济的支柱产业，房地产行业的发展与国民经济的发展密切相关。房地产行业受行业政策、税收、金融、信贷等多种宏观政策影响，公司在经营过程中，充分重视对行业调控政策基调的研判与响应，较好地适应了行业调控政策基调的变化。由于房地产行业受政策调控影响较大，如果公司在未来经营中不能有效应对行业调控政策的变化，公司业务经营将面临一定的风险。

2、信贷政策变化的风险

发行人所处的行业为房地产行业，房地产行业的发展与我国宏观经济及货币政策密切相关。一方面，房地产行业属于资金密集型行业，房地产公司在项目开发过程中需要较多的开发资金来支撑项目的运营；另一方面，银行按揭贷款仍是我国消费者购房的重要付款方式，购房按揭贷款政策的变化对房地产销售有非常重要的影响。因此，银行信贷政策的变化将直接影响到消费者的购买能力以及房地产企业项目开发成本。

(1) 购房按揭贷款政策变化会对公司的产品销售产生影响

购房按揭贷款利率的变化会对所有购房者成本产生影响,而首付款比例的政策变化将较大程度上影响购房者的购买能力。如果购房按揭贷款政策在未来进一步发生变化,将对公司产品销售带来不确定性。同时,公司销售受银行按揭贷款规模影响较大,如受国家政策调整、银行自身流动性变化、银行风险控制变化等因素影响,出现银行按揭贷款规模或比例缩小等情况,将导致消费者不能从银行获得按揭贷款,从而对公司房地产项目的销售造成重大不利影响。

(2) 贷款政策变化会影响公司的资金渠道和融资成本

房地产行业是一个资金密集型行业,资金占用周期较长,银行贷款是房地产企业重要的资金来源。未来,国家可能通过调高房地产项目开发贷款的资本金比例等措施,以及对金融机构的房地产信贷收紧等方式直接或间接地收紧包括公司在内的房地产公司的资金渠道,该等政策可能会对房地产公司的业务运营和财务经营成果造成不利影响。

3、土地政策变化的风险

土地是房地产开发必不可少的资源,涉及土地规划和城市建设等多个政府部门。近年来,我国政府出台了一系列土地宏观调控政策,进一步规范土地市场。土地供应政策、土地供应结构、土地使用政策等发生变化,将对房地产开发企业的生产经营产生重要影响。

随着我国城市化进程的不断推进,城市建设开发用地总量日趋减少。如政府未来执行更为严格的土地政策或降低土地供应规模,则发行人将可能无法及时获得项目开发所需的土地储备或出现土地成本的进一步上升,公司业务发展的可持续性和盈利能力的稳定性将受到一定程度的不利影响。

4、税收政策变化的风险

房地产行业受税收政策的影响较大,土地增值税、企业所得税、个人住房转让营业税、契税等税种的征管,对房地产行业有特殊要求,其变动情况将直接影响公司销售、盈利及现金流情况。

5、需求端政策变化的风险

房地产行业受到需求端政策的影响较大,限贷、限价、限购的政策变动情况会对房地产行业的整体需求造成影响。公司根据需求政策端的变化及时调整经营策略并不断完善产品类型,及时应对需求端政策导致的市场变动,但若未来政策进一步收紧,公司的产品销售可能会受到限贷、限价、限购等需求端政策的影响。

(五) 不可抗力风险

严重自然灾害以及突发性公共卫生事件会对发行人的财产、人员造成损害，并有可能影响公司的正常生产经营。

第三章 发行条款

一、主要发行条款

本期中期票据名称	保利发展控股集团股份有限公司 2023 年度第一期中期票据
发行人	保利发展控股集团股份有限公司
待偿还债务融资余额	截至本募集说明书签署日,发行人及其合并报表范围内子公司待偿还直接债务融资余额为美元 10 亿元和人民币 668.39 亿元,其中 10 亿美元为在境外发行的固息债券,668.39 亿元人民币为在境内发行的 270 亿元中期票据、6 亿元长期限含权中期票据、50 亿元短期融资券、290.23 亿元公司债券、52.16 亿元 ABS 及 ABN
注册通知书文号	中市协注【 】MTN【 】号
注册金额	人民币 50 亿元 (RMB5,000,000,000 元)
本期发行金额	人民币 25 亿元 (RMB2,500,000,000 元)
本期中期票据期限	3 年期
计息年度天数	平年为 365 天,闰年为 366 天
票面金额	人民币壹佰元 (RMB100.00 元)
发行方式	本期中期票据由主承销商组织承销团,通过集中簿记建档、集中配售的方式在全国银行间债券市场公开发行
主承销商	由中国工商银行股份有限公司担任
联席主承销商	由中国农业银行股份有限公司担任
簿记管理人	由中国工商银行股份有限公司担任
存续期管理机构	由中国工商银行股份有限公司担任
集中簿记建档系统技术支持机构	北京金融资产交易所有限公司
托管机构	由银行间市场清算所股份有限公司担任
托管方式	实名记账式
承销方式	主承销商以余额包销的方式承销本期中期票据
票面利率	票面利率为固定利率,由集中簿记建档结果确定

发行对象	全国银行间债券市场的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）
发行价格	按面值平价发行，发行价格为 100 元
公告日	2023 年【 】月【 】日至 2023 年【 】月【 】日
发行日	2023 年【 】月【 】日至 2023 年【 】月【 】日
起息日	2023 年【 】月【 】日
缴款日	2023 年【 】月【 】日
债权债务登记日	2023 年【 】月【 】日
上市流通日	2023 年【 】月【 】日
付息日	2024 年至 2026 年每年的【 】月【 】日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日，顺延期间不另计息）。
兑付价格	按中期票据面值兑付，按票面利率付息
兑付方式	<p>（1）利息的支付</p> <p>本期中期票据的利息付息日为存续期内每年的【 】月【 】日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日，顺延期间不另计息）。</p> <p>本期中期票据利息的支付通过托管人办理。利息支付的具体事项按照国家有关规定，由发行人在有关主管部门指定媒体上发布的付息公告中加以说明。</p> <p>根据国家税收法律法规，投资人投资中期票据应缴纳的有关税费由投资人自行承担。</p> <p>（2）本金的兑付</p> <p>本期中期票据到期一次还本。本期中期票据到期日前 5 个工作日，由发行人按有关规定在主管部门指定的信息媒体上刊登“兑付公告”。本期中期票据本息的兑付由债券托管人办理。本息兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在有关主管部门指定媒体上发布的兑付公告中加以说明。</p>
兑付日	2026 年【 】月【 】日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日，顺延期间不另计息）
信用评级机构及评级结果	经中诚信国际综合评定，发行人主体信用级别为 AAA 级，评级展望为稳定；
担保情况	本期中期票据无担保
适用法律	本期债务融资工具发行的有关解释、争议解决均适用中华人民共和国法律

税务提示	根据国家有关税收法律法规的规定,投资者投资本中期票据所应缴纳的税款由投资者承担
------	---

二、发行安排

经中国银行间市场交易商协会注册,发行人在银行间债券市场发行保利发展控股集团股份有限公司 2023 年度第一期中期票据。

本期中期票据的发行对象为合格机构投资者(国家法律、法规另有规定的除外)。投资者办理认购手续时,不需缴纳任何附加费用;在办理登记和托管手续时,须遵循债券托管机构的有关规定。

(一) 集中簿记建档安排

1、2023 年【】月【】日 9:00 至 2023 年【】月【】日 17:00 为本期中期票据簿记建档时间。本期中期票据的承销团成员必须在规定的时间内通过集中簿记建档系统向簿记管理人提交《保利发展控股集团股份有限公司 2023 年度第一期中期票据申购要约》(以下简称“申购要约”),申购时间以在集中簿记建档系统中将《申购要约》提交至簿记管理人的时间为准。

2、每一承销团成员申购金额的下限为 1,000 万元(含 1,000 万元),申购金额超过 1,000 万元的必须是 1,000 万元的整数倍。

本期债务融资工具簿记建档截止时间不得晚于簿记截止日 18:00。本期债务融资工具簿记建档时间经披露后,原则上不得调整。如遇不可抗力、技术故障,经发行人与簿记管理人协商一致,可延长一次簿记建档截止时间,延长时长应不低于 30 分钟,延长后的簿记建档截止时间不得晚于 18:30。

簿记管理人于【】月【】日向获得配售的承销团成员发出《缴款通知书》,通知承销团成员本期中期票据承销数量及通过簿记建档确定的发行利率。

(二) 分销安排

2023 年【】月【】日至 2023 年【】月【】日为本期中期票据分销期,承销团成员应在分销期内,将各自承销额度内的本期中期票据分销至合格投资者。

(三) 缴款和结算安排

1、认购本期中期票据的机构投资者应在上海清算所开立 A 类或 B 类持有人账户,或通过全国银行间市场的结算代理人在上海清算所开立 C 类持有人账户。本期中期票据发行结束后,中期票据认购人可按照有关主管机构的规定进行中期票据的转让、质押;

2、若“（三）缴款和结算安排”与任何现行或不时修订、颁布的法律法规、上海清算所等机构的有关规定有任何冲突或抵触，应以现行或不时修订、颁布的法律法规、上海清算所等机构的有关规定为准。

3、获得配售的承销商应于缴款日 2023 年【】月【】日下午 17:00 前，将按簿记管理人的缴款通知书中明确的承销额对应的募集款项足额划至以下指定账户：

资金开户行：中国工商银行总行清算中心

资金账号：110400382

户名：中国工商银行股份有限公司

人行支付系统号：102100099996

汇款用途：保利发展控股集团股份有限公司 2023 年度第一期中期票据承销款

4、簿记管理人按照《承销协议》指定的划款路径，于缴款日将本期中期票据募集款项划付至发行人指定账户。

5、本期中期票据发行结束后，中期票据认购人可按照有关主管机构的规定进行中期票据的转让、质押。

6、2023 年【】月【】日（缴款日）下午 17:00 之前，发行人向上海清算所提供本期中期票据的资金到账确认书。

（四）登记托管安排

上海清算所为本期中期票据的登记、托管机构。

投资者认购的本期中期票据在上海清算所开立持有人账户中托管记载，本期中期票据发行结束后，由簿记管理人向上海清算所统一办理本期中期票据的登记托管工作。在办理登记和托管手续时，须遵循中期票据托管机构的有关规定。

（五）上市流通安排

本期中期票据发行结束后将在银行间债券市场上市流通。上市流通日为中期票据债权债务登记日的次一工作日，即 2023 年【】月【】日。

第四章 募集资金用途

发行人申请注册发行本次中期票据，所募集资金用于符合国家法律法规及政策要求的企业生产经营活动。

一、募集资金用途

(一) 注册额度募集资金用途

发行人注册的 50 亿元中期票据计划用于偿还发行人 2022 年-2023 年到期的银行间市场存续债务融资工具、项目开发建设等，发行人将加强募集资金管控，严格按照约定用途使用募集资金，募集资金用途不违反国家相关产业政策和法律规定。

拟偿还或提前置换的债务融资工具清单如下：

单位：亿元

序号	债项	金额	票面利率	起息日	到期日	拟使用募集资金偿还金额
1	23 保利发展 CP001	25	2.26%	2023/2/17	2023/11/14	25
2	20 保利发展 MTN005	20	3.98%	2020/11/19	2023/11/19	5
3	23 保利发展 CP002	25	2.26%	2023/3/17	2023/12/12	5
	合计	70	-	-	-	35

拟用于项目开发的清单如下：

单位：万元

序号	项目名称	城市	项目公司	项目类型	普通商品房占比	计划开工时间	计划竣工时间	截至募集说明书出具日项目去化率	拟使用募集资金金额	五证、环评、立项是否齐全	项目是否符合所在地对普通商品房的规定
1	西安保利天悦项目	西安	西安荣尚晟置业有限公司	住宅、商业	83%	2020 年 8 月	2028 年 10 月	47%	50,000	是	是
2	南京保利阅云台项目	南京	南京保华房地产开发有限公司	住宅	73.00%	2021 年 10 月	2024 年 6 月	87%	100,000	是	是
合计	-	-	-	-	-	-	-	-	150,000	-	-

续表 1：

单位：万元

序号	项目名称	总投资	截至 2023 年 6 月已投资	自有资本 金	自有资本 金比例	自有资 金到位 情况	未来三年投资计划				项目建设进度
							2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	
1	西安保利天悦项目	578,162	408,226	227,429	39.34%	已到位	56,000	52,000	45,000	25,000	50%
2	南京保利阅云台项目	532,500	388,705	337,840	63.44%	已到位	50,000	70,000	20,000	3,795	75%
合计	-	1,110,662	796,931	565,269	-	-	106,000	122,000	65,000	28,795	-

续表 2:

序号	项目名称	立项	环评	土地证	建设用地规划许可证	建设工程规划许可证	建筑工程施工许可证	预售许可证
1	西安保利天悦项目	2020-61016 1-70-03-044 374	202136 010400 000042	陕(2020)西安 市不动产权第 0285260 号	地字第 61011320202 0093GX 号	建字第 6101132020030214 GX 号	610130202010280 901	高新预售字第 2021070 号
2	南京保利阅云台项目	2110-32016 1-89-01-327 716	无需环 评	苏(2021)宁浦 不动产权第 0063330 号	地字第 32011120210 0116 号	建字第 320111202100395 号; 建字第 320111202100396 号	320195202112131 201; 320195202112101 201;32019520220 1271201;3201952 02207291101	2022700051;202270001 3;2022700036;20227000 19

本期募集资金拟用于地产项目均为一二线城市普通商品房项目，不涉及地王项目，除部分项目可免于环评外³，其余项目五证、环评、立项证件齐全，项目合法合规，项目企业自有资金比例不低于项目总投资的 30%。项目套型建筑面积和价格符合所在地城建、税务部门对普通商品房的规定。具体如下：

西安保利天悦项目由西安荣尚晟置业有限公司负责实施开发，位于西安市，项目去化率约为 47%。项目总投资金额约 57.82 亿元，其中自有资本金 22.74 亿元，拟使用募集资金约 5 亿元，拟使用募集资金金额不超过普通商品房所占比例对应的用款金额。

³ 根据生态环境部《建设项目环境影响评价分类管理名录（2021 年版）》，对于房地产开发，仅涉及环境敏感区的需要编制建设项目环境影响报告表，其余不纳入建设项目环境影响评价管理。

南京保利阅云台项目由南京保华房地产开发有限公司负责实施开发，位于南京市，项目去化率约为 87%。项目总投资金额约 53.25 亿元，其中自有资本金约 33.78 亿元，拟使用募集资金约 10 亿元，拟使用募集资金金额不超过普通商品房所占比例对应的用款金额。

（二）本期中期票据募集资金用途

发行人将加强募集资金管控，严格按照约定用途使用募集资金，募集资金用途不违反国家相关产业政策和法律规定。发行人计划将本期中期票据募集的 25 亿元用于偿还以下到期债务融资工具：

序号	债项	金额	票面利率	起息日	到期日	拟使用募集资金偿还金额
1	23 保利发展 CP001	25	2.26%	2023/2/17	2023/11/14	25

二、本期中期票据募集资金的账户监管

发行人已与中国工商银行股份有限公司广州西华路支行签署了《保利发展控股集团股份有限公司 2023-2025 年度中期票据募集资金账户监管协议》（以下简称“《资金监管协议》”），具体内容如下：

1、发行人在中国工商银行股份有限公司广州西华路支行开设的资金账户，该账户用于保利发展控股集团股份有限公司 2023-2025 年度中期票据募集资金的归集，本金、利息偿付及相关费用收付。资金账户信息如下：

账户名称：保利发展控股集团股份有限公司

开户银行：中国工商银行股份有限公司广州西华路支行

银行账号：【】

开户行行号：102581000169

2、发行人及资金监管银行应当共同遵守中国银行间市场交易商协会关于银行间债券市场非金融企业债务融资工具公开发行规则、相关法律、法规及规定。

3、发行人承诺其募集资金的使用将根据募集说明书中约定的用途使用。

4、发行人承诺：在本次债券存续期每年付息日或兑付日两个工作日前将每年应付的利息/本金足额归集至资金账户。

5、资金账户的变更和撤销。在发行人未全额清偿本次债券本息时，发行人不得向资金监管银行要求办理变更、销户等业务。

6、募集资金净额划付到募集资金专用账户后，发行人按照当期募集说明书

披露的募集资金用途,向资金监管银行提出资金账户监管协议划款申请及用款资料证明文件,资金监管行将相关资料与募集用途清单核对无误后,资金监管行以受托支付方式从募集资金监管账户中划拨相应募集资金到指定账户。资金监管行仅对发行人提供的划款申请及相关用款资料进行形式审查,资金划拨后,发行人负责监督资金按照募集说明书披露的用途使用。

7、资金监管银行应当指定代表人或其他工作人员对发行人募集资金使用情况进行监督。资金监管银行应当依据本协议的规定履行其督导职责,并可以采取现场调查、书面问询等方式行使监督权。发行人应当配合资金监管银行的调查与查询。

8、若发行人未按募集说明书约定用途使用募集资金,资金监管银行有权书面通知发行人在限定时间内予以纠正。如发行人在限定时间内不能纠正募集资金的使用,资金监管银行可按照相关规定召集债券持有人会议,共同协商解决。

三、发行人承诺

为了充分、有效地维护和保障中期票据持有人的利益,发行人承诺将加强募集资金管控,募集资金采取账户资金监管模式,严格按照约定用途使用募集资金。本期中期票据发行所募集资金仅用于本章所述用途,不得挪用,不得用作土地款等其他用途,不用于资金拆借业务,不用于三、四线城市,不用于购买理财产品,亦不用于“地王”项目有关支出,不用于委托贷款、股权、股票、期货等领域,不用于衍生品金融工具和理财产品投资。

发行人承诺本期债务融资工具存续期间,募集资金仅用于本章所述用途;若发生募集资金用途变更,保证变更后的募集资金符合法律法规和国家政策要求。

在本期中期票据存续期间,在变更上述资金用途前,将通过上海清算所网站、中国货币网和其他中国银行间市场交易商协会指定的平台及时披露有关信息。

四、偿债保障措施

(一) 募集资金的到期偿付归集方式

公司财务部门负责本期中期票据募集资金的总体调度和安排,对募集资金支付情况及时做好相关会计记录。财务部门将不定期对相关单位募集资金使用情况进行现场检查核实,确保资金做到专款专用。同时内部审计部门将对募集资金使用情况进行日常监督。公司根据募集资金发行期限,结合子公司生产经营特点,合理核定用款期限。中期票据兑付本息时,本公司将通过运营资金、下属子公司投资分红、银行贷款等多种渠道筹集资金予以偿付。

（二）偿债保障计划及偿债资金来源

为了充分、有效地维护债券持有人利益，发行人为本期中期票据的按时、足额偿付制定了一系列计划，包括确定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调等，努力形成一套确保债券安全兑付的内部机制。

本期中期票据还款资金主要来源于公司自身经营活动现金流。发行人将严格按照当期中期票据发行条款的约定，凭借自身日趋增强的运营能力、融资能力，在债券到期时筹措相应的兑付资金，履行到期还本付息的义务。

第五章 发行人基本情况

一、发行人基本情况

公司名称：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09月14日

注册资本：1,197,044.3418万元人民币

实缴资本：1,197,044.3418万元人民币

注册地址：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

互联网网址：www.polycn.com、www.gzpoly.com

公司类型：股份有限公司（上市、自然人投资或控股）

所属行业：房地产业

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）；（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）

股票上市交易所：上海证券交易所

股票简称：保利发展

股票代码：600048

统一社会信用代码：91440101741884392G

截至2022年12月末，保利发展经审计的资产总额为147,046,440.85万元，所有者权益合计为32,219,150.78万元（其中归属母公司所有者权益合计为19,626,440.69万元），负债合计为114,827,290.07万元。2022年度，保利发展实现营业总收入28,110,823.83万元，实现净利润2,701,109.53万元（其中归属母公司所

有者的净利润为1,834,681.95万元)。

截至2023年6月末,保利发展总资产143,183,903.90万元,所有者权益合计32,949,894.30万元(其中归属母公司所有者权益合计为19,940,282.93万元),负债合计为110,234,009.60万元。

二、发行人历史沿革

发行人的前身是广州保利房地产开发公司,由保利集团全资子公司保利南方集团(当时名称为“保利科技南方公司”)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的全民所有制企业,注册资本1,000万元。

1997年9月,保利南方集团对广州保利地产进行增资,其中以现金增资4,959.72万元,以盈余公积金转入注册资本40.28万元。本次增资完成后,广州保利地产注册资本为6,000万元。

2002年3月31日,为了突出拟设立公司的核心资产和主业,保利南方集团将其下属主要的房地产开发经营资产和业务纳入广州保利地产,同时将广州保利地产的非房地产开发经营资产和业务剥离。

2002年8月20日,经原国家经济贸易委员会“国经贸企改[2002]616”号文件批准,由保利南方集团作为主发起人,联合华美国际和张克强等16位自然人共同发起设立保利房地产股份有限公司。其中,保利南方集团以广州保利地产经评估的截至2002年3月31日的净资产22,517.21万元作为出资,华美国际及张克强等16位自然人以货币资金7,482.79万元作为出资,并按照66.67%的比例折为股本,合计折为股本20,000.00万股。

2005年12月,发行人以截至2005年6月30日公司总股本20,000万股为基数,每10股派发5股股票股利,同时每10股以资本公积金转增5股。本次派发股票股利和资本公积金转增股本完成后,发行人注册资本增加至40,000.00万元。上述增资事项已经深圳大华天诚会计师事务所于2005年12月31日出具的“深华-1[2005]验字第519号”《验资报告》验证,并办理了相应的工商变更登记手续。

经2005年度股东大会审议通过,并经中国证监会“证监发行字[2006]30号”文件核准,发行人于2006年7月首次公开发行A股15,000万股,每股面值1元。2006年7月,发行人A股股票在上交所上市交易,证券代码600048,股票简称“保利地产”。本次A股股票发行后,发行人注册资本增加至55,000.00万元。上述增资事项已经深圳大华天诚会计师事务所于2006年7月25日出具的“深华[2006]验字第903号”《验资报告》验证,并办理了相应的工商变更登记手续。

经 2006 年度股东大会审议通过，发行人于 2007 年 4 月以截至 2006 年 12 月 31 日公司总股本 55,000 万股为基数，每 10 股以资本公积金转增 10 股。本次资本公积金转增股本完成后，发行人注册资本增加至 110,000.00 万元。上述增资事项已经深圳大华天诚会计师事务所于 2007 年 4 月 4 日出具的“深华[2007]验字 028 号”《验资报告》验证，并办理了相应的工商变更登记手续。

经 2006 年度股东大会审议通过，并经中国证监会“证监发行字[2007]202 号”文件核准，发行人于 2007 年 8 月以公开募集股份的方式发行 A 股 126,171,593 股，每股面值 1 元。本次公开募集股份完成后，发行人注册资本增加至 1,226,171,593 元。上述增资事项已经深圳大华天诚会计师事务所于 2007 年 8 月 7 日出具的“深华（2007）验字 904 号”《验资报告》验证，并办理了相应的工商变更登记手续。

经 2007 年度股东大会审议通过，发行人于 2008 年 3 月以截至 2007 年 12 月 31 日公司总股本 1,226,171,593 股为基数，每 10 股以资本公积金转增 10 股。本次资本公积金转增股本完成后，发行人注册资本增加至 2,452,343,186 元。上述增资事项已经大信会计师事务所有限公司于 2008 年 3 月 11 日出具的“大信京验字[2008]0004 号”的《验资报告》予以验证，并办理了相应的工商变更登记手续。

经 2008 年度股东大会审议通过，发行人于 2009 年 4 月以截至 2008 年 12 月 31 日公司总股本 2,452,343,186 股为基数，每 10 股派发 3 股股票股利，同时每 10 股派发现金红利 1.32 元（含税）。本次派发股利完成后，发行人注册资本增加至 3,188,046,142 元。上述增资事项已经大信会计师事务所有限公司于 2009 年 5 月 4 日出具的“大信验字[2009]第 1-0011 号”的《验资报告》予以验证，并办理了相应的工商变更登记手续。

经 2008 年度股东大会审议通过，并经中国证监会“证监许可[2009]573 号”文件核准，发行人于 2009 年 7 月向保利集团、南方基金管理有限公司等 8 名特定对象非公开发行 A 股股票 331,674,958 股，每股面值 1 元。本次非公开发行股票完成后，发行人注册资本增加至 3,519,721,100 元。上述增资事项已经大信会计师事务所有限公司于 2009 年 7 月 10 日出具的“大信验字[2009]第 1-0018 号”《验资报告》验证，并办理了相应的工商变更登记手续。

经 2009 年度股东大会审议通过，发行人于 2010 年 4 月以截至 2009 年 12 月 31 日公司总股本 3,519,721,100 股为基数，每 10 股以资本公积金转增 3 股。本次资本公积金转增股本完成后，发行人注册资本增加至 4,575,637,430 元。上述增资事项已经大信会计师事务所有限公司于 2010 年 5 月 4 日出具的“大信验字[2010]

第 1-0022 号”的《验资报告》予以验证，并办理了相应的工商变更登记手续。

经 2010 年度股东大会审议通过，发行人于 2011 年 5 月以截至 2010 年 12 月 31 日公司总股本 4,575,637,430 股为基数，每 10 股以资本公积金转增 3 股。本次资本公积金转增股本完成后，发行人注册资本增加至 5,948,328,659 元。上述增资事项已经立信会计师事务所有限公司于 2011 年 5 月 24 日出具的“立信验字[2011]第 1-0046 号”《验资报告》予以验证，并办理了相应的工商变更登记手续。

经 2011 年度股东大会审议通过，发行人于 2012 年 6 月以截至 2011 年 12 月 31 日公司总股本 5,948,328,659 股为基数，每 10 股以资本公积金转增 2 股。本次资本公积金转增股本完成后，发行人注册资本增加至 7,137,994,391 元。上述增资事项已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）于 2012 年 6 月 19 日出具的“信会师报字[2012]第 210559 号”《验资报告》予以验证，并办理了相应的工商变更登记手续。

经 2013 年度股东大会审议通过，发行人于 2014 年 5 月以截至 2013 年 12 月 31 日公司总股本 7,137,994,391 股为基数，每 10 股以资本公积金转增 5 股。本次资本公积金转增股本完成后，发行人注册资本增加至 10,706,991,587 元。上述增资事项已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）于 2014 年 5 月 23 日出具的“信会师报字[2014]第 711000 号”《验资报告》予以验证，并办理了相应的工商变更登记手续。

经第四届董事会第十一次会议审议通过，2014 年 9 月发行人在首个行权期第一次行权时向激励对象定向发行 A 股股票 19,633,320 股。本次股权激励行权完成后，发行人注册资本增加至 10,726,624,907 元。上述增资事项业经立信会计师事务所（特殊普通合伙）于 2014 年 9 月 11 日出具的“信会师报字[2014]第 711193 号”《验资报告》予以验证，并办理了相应的工商变更登记手续。

2014 年 11 月，发行人在首个行权期第二次行权时向激励对象定向发行 A 股股票 3,120,120 股。本次股权激励行权完成后，发行人实收资本增加至 10,729,745,027 元。上述增资事项已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）于 2014 年 11 月 24 日出具的“信会师报字[2014]第 724153 号”《验资报告》予以验证，并办理了相应的工商变更登记手续。

2015 年 1 月，发行人在首个行权期第三次行权时向激励对象定向发行 A 股股票 4,030,290 股。本次股权激励行权完成后，发行人实收资本增加至 10,733,775,317 元。上述增资事项已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）于 2015 年 2 月 2 日出具的“信会师报字[2015]第 720103 号”《验资报告》予以验证，并办

理了相应的工商变更登记手续。

2015 年 6 月，发行人在首个行权期第四次和第二个行权期第一次行权时向激励对象定向发行 A 股股票 18,911,536 股。本次股权激励行权完成后，发行人实收资本增加至 10,752,686,853 元。上述增资事项已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）于 2015 年 6 月 9 日出具的“信会师报字[2015]第 725189 号”《验资报告》予以验证。

2015 年 9 月，发行人在首个行权期第五次和第二个行权期第二次行权时向激励对象定向发行 A 股股票 2,559,090 股。本次股权激励行权完成后，发行人实收资本增加至 10,755,245,943 元。上述增资事项已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）于 2015 年 9 月 6 日出具的“信会师报字[2015]第 725477 号”《验资报告》予以验证，并办理了相应的工商变更登记手续。

2015 年 12 月，发行人在首个行权期第六次和第二个行权期第三次行权时向激励对象定向发行 A 股股票 1,469,250 股。本次股权激励行权完成后，发行人实收资本增加至 10,756,715,193 元。上述增资事项已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）于 2015 年 12 月 16 日出具的“信会师报字[2015]第 725726 号”《验资报告》予以验证。

2016 年 6 月，发行人经中国证监会《关于核准保利发展控股集团股份有限公司非公开发行股票批复》（证监许可[2016]42 号）核准，面向保利集团、泰康资产管理有限责任公司、张远捷和东吴证券股份有限公司等发行对象非公开发行 A 股股票 1,098,901,172 股。本次非公开发行股票完成后，发行人实收资本增加至 11,855,616,365 元。上述增资事项已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）于 2016 年 6 月 16 日出具的“信会师报字[2016]第 728165 号”《验资报告》予以验证。

2016 年 7 月，发行人在第二个行权期第四次行权时向激励对象定向发行 A 股股票 2,195,713 股。本次股权激励行权完成后，发行人实收资本增加至 11,857,812,078 元。上述增资事项已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）于 2016 年 7 月 15 日出具的“信会师报字[2016]第 728219 号”《验资报告》予以验证。

2017 年 1 月，发行人在第二个行权期第五次行权时向激励对象定向发行股票新增股份 628,983 股。本次股权激励行权完成后，发行人实收资本增加至 11,858,441,061 元。上述增资事项已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）于 2017 年 1 月 17 日出具的“信会师报字[2017]第 ZG10006 号”《验资报告》予以验证。

2018 年 5 月，根据股东大会审议通过的公司 2017 年度利润分配及资本公积

金转增股本方案，公司向全体股东每 10 股派发现金红利 4.00 元（含税），相应股票期权行权价格由 8.41 元调整为 8.01 元，股本总额为 11,858,441,100 股。

2018 年 9 月，发行人在第一个行权期第一次行权时向激励对象定向发行股票新增股份 33,823,364 股。本次股权激励行权完成后，发行人实收资本增加至 11,892,264,425.00 元。上述增资事项已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）于 2018 年 9 月 4 日出具的“信会师报字[2018]第 ZG11746 号”《验资报告》予以验。

2018 年 10 月，根据公司 2018 年第二次临时股东大会决议，公司名称由“保利房地产（集团）股份有限公司”变更为“保利发展控股集团股份有限公司”。截至 2018 年 10 月 10 日，公司已完成工商变更登记手续，并取得广州市工商行政管理局换发的《营业执照》。公司名称变更后，公司债券的名称、简称和代码均不变，与公司债券相关的债权债务关系由保利发展控股集团股份有限公司继承。

2018 年 12 月，发行人在第一个行权期第二次行权时向激励对象定向发行股票新增股份 2,764,673 股。本次股权激励行权完成后，发行人实收资本增加至 11,895,029,098 元。上述增资事项已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）于 2018 年 12 月 11 日出具的“信会师报字[2018]第 ZG29782 号”《验资报告》予以验证。

2019 年 6 月，发行人在第一个行权期第三次行权时向激励对象定向发行股票新增股份 1,228,966 股。本次股权激励行权完成后，发行人实收资本增加至 11,896,258,064 元。上述增资事项已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）于 2019 年 6 月 25 日出具的“信会师报字[2019]第 ZG29883 号”《验资报告》予以验证。

2019 年 9 月，发行人在第一个行权期第四次行权和第二个行权期第一次行权时向激励对象定向发行股票新增股份 500,199 股和 34,339,189 股。本次股权激励行权完成后，发行人实收资本增加至 11,931,097,452 元。上述增资事项已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）于 2019 年 9 月 5 日出具的“信会师报字[2019]第 ZG210330 号”《验资报告》予以验证。

2019 年 12 月，保利发展在第一个行权期第五次行权和第二个行权期第二次行权公司分别向激励对象定向发行股票新增股份 109,315 股和 1,468,395 股。本次股权激励行权完成后，保利发展实收资本增加至 11,932,675,162 元。上述增资事项已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）于 2019 年 12 月 3 日出具的“（信会师报字[2019]第 ZG11841 号”《验资报告》予以验证，并办理了相应的工商变更登记手续。

2020 年 6 月第二期股票期权激励计划第一个行权期第六次行权及第二个行权期第三次行权，根据发行人于 2020 年 6 月 24 日发布的《第二期股票期权激励

计划第一个行权期第六次行权及第二个行权期第三次行权结果暨股份上市公告》，发行人向激励对象定向发行股票新增股份 1,554,927 股人民币普通股，其中第一个行权期第六次行权和第二个行权期第三次行权公司分别向激励对象定向发行股票新增股份 27.4282 万股和 128.0645 万股，合计新增股份 155.4927 万股，上述行权结束后，发行人总股本由 1,193,267.5162 万股增加至 1,193,423.0089 万股。经核查，上述增资事项业经立信出具的“信会师报字[2020]第 ZL10407 号”《验资报告》验证。本次行权新增股份已于 2020 年 6 月 22 日在中登公司上海分公司办理了股份登记手续。

2020 年 9 月第二个行权期第四次行权和第三个行权期第一次行权，根据发行人于 2020 年 9 月 18 日发布的《第二期股票期权激励计划第二个行权期第四次行权及第三个行权期第一次行权结果暨股份上市公告》，发行人向激励对象定向发行股票新增股份 32,659,924 股人民币普通股，其中第二个行权期第四次行权和第三个行权期第一次行权公司分别向激励对象定向发行股票新增股份 189,478 股和 32,470,446 股，合计新增股份 32,659,924 股。上述行权结束后，发行人总股本由 1,193,423.0089 万股增加至 1,196,689.0013 万股。经核查，上述增资事项业经立信出具的“信会师报字[2020]第 ZL20323 号”《验资报告》验证。本次行权新增股份已于 2020 年 9 月 16 日在中登公司上海分公司办理了股份登记手续。

2020 年 11 月第二个行权期第五次行权和第三个行权期第二次行权，根据发行人于 2020 年 11 月 10 日发布的《第二期股票期权激励计划第二个行权期第五次行权及第三个行权期第二次行权结果暨股份上市公告》，发行人向激励对象定向发行股票新增股份 725,678 股人民币普通股，其中第二个行权期第五次行权和第三个行权期第二次行权公司分别向激励对象定向发行股票新增股份 19,876 股和 705,802 股，合计新增股份 725,678 股。上述行权结束后，发行人总股本由 1,196,689.0013 股增加至 1,196,761.5691 万股。经核查，上述增资事项业经立信出具的“信会师报字[2020]第 ZL21012 号”《验资报告》验证。本次行权新增股份已于 2020 年 11 月 6 日在中登公司上海分公司办理了股份登记手续。

2021 年 2 月第二个行权期第六次行权及第三个行权期第三次行权，根据发行人于 2021 年 2 月 4 日发布的《第二期股票期权激励计划第二个行权期第六次行权及第三个行权期第三次行权结果暨股份上市公告》，发行人向激励对象定向发行股票新增股份 1,877,597 股人民币普通股，其中第二个行权期第六次行权和第三个行权期第三次行权公司分别向激励对象定向发行股票新增股份 142,441 股和 1,735,156 股，合计新增股份 1,877,597 股。上述行权结束后，发行人总股本由 11,967,615,691 股增加至 11,969,493,288 万股。经核查，上述增资事项业经立信

出具的“信会师报字[2021]第 ZL20007 号”《验资报告》验证。本次行权新增股份已于 2021 年 2 月 2 日在中登公司上海分公司办理了股份登记手续。截至本募集说明书签署日，发行人股本总额为 11,969,493,288 股。

2021 年 7 月第二个行权期第七次行权及第三个行权期第四次行权，根据发行人于 2021 年 7 月 8 日发布的《第二期股票期权激励计划第二个行权期第七次行权及第三个行权期第四次行权结果暨股份上市公告》，发行人向激励对象定向发行股票新增股份 614,295 股人民币普通股，其中第二个行权期第七次行权和第三个行权期第四次行权公司分别向激励对象定向发行股票新增股份 46,376 股和 567,919 股，合计新增股份 614,295 股。上述行权结束后，发行人总股本由 11,969,493,288 股增加至 11,970,107,583 股。经核查，上述增资事项业经立信出具的“信会师报字[2021]第 ZL21914 号”《验资报告》验证。本次行权新增股份已于 2021 年 2 月 2 日在中登公司上海分公司办理了股份登记手续。2021 年 10 月 19 日，公司完成工商变更登记手续，并取得广州市市场监督管理局换发的《营业执照》，公司注册资本为 11,970,107,583 元人民币。

2022 年 1 月第二期股票期权激励计划第三个行权期第五次行权，根据发行人于 2022 年 1 月 21 日发布的《第二期股票期权激励计划第三个行权期第五次行权结果暨股份上市公告》，发行人向激励对象定向发行股票新增股份 176,109 股人民币普通股。上述行权结束后，发行人总股本由 11,970,107,583 股增加至 11,970,283,692 股。经核查，上述增资事项业经立信出具的“信会师报字[2022]第 ZL20003 号”《验资报告》验证。本次行权新增股份已于 2022 年 1 月 19 日在中登公司上海分公司办理了股份登记手续。

2022 年 7 月第二期股票期权激励计划第三个行权期第六次行权，根据发行人于 2022 年 7 月 29 日发布的《第二期股票期权激励计划第三个行权期第六次行权结果暨股份上市公告》，发行人向激励对象定向发行股票新增股份 159,726 股人民币普通股。上述行权结束后，发行人总股本由 11,970,283,692 股增加至 11,970,443,418 股。经核查，上述增资事项业经立信出具的“信会师报字[2022]第 ZL20031 号”《验资报告》验证。本次行权新增股份已于 2022 年 7 月 27 日在中登公司上海分公司办理了股份登记手续。

发行人注册资本变更为 1,197,044.34 万元（人民币）的事项，已于 2022 年 10 月 25 日完成工商变更。截至本募集说明书签署日，发行人股本总额为 11,970,443,418 股。

三、发行人股东情况

(一) 股权结构

截至 2023 年 6 月末，公司股本总额为 11,970,443,418 股，股本结构如下表所示：

截至 2023 年 6 月末发行人股本结构

单位：股

股份类型	持股数量	持股比例
一、有限售条件股份	-	-
1、国家持股	-	-
2、国有法人持股	-	-
3、其他内资持股	-	-
4、外资持股	-	-
二、无限售条件流通股份	11,970,443,418	100%
1、人民币普通股	11,970,443,418	100%
2、境内上市的外资股	-	-
3、境外上市的外资股	-	-
4、其他	-	-
三、股本总数	11,970,443,418	100.00%

截至 2023 年 6 月末，发行人前十大股东持股情况如下：

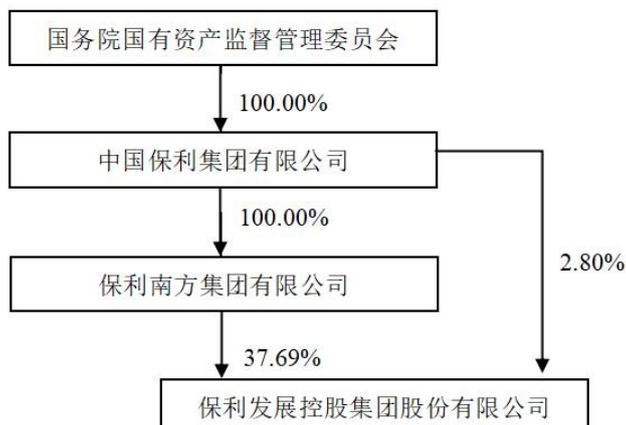
截至 2023 年 6 月末发行人前十大股东持股情况

单位：股

序号	股东名称	持股数量	持股比例	股东性质	持有限售股数量
1	保利南方集团有限公司	4,511,874,673	37.69%	国有法人	-
2	泰康人寿保险有限责任公司—分红—个人分红—019L—FH002 沪	491,870,268	4.11%	其他	-
4	中国证券金融股份有限公司	357,138,810	2.98%	国有法人	-
5	中国保利集团有限公司	335,087,645	2.80%	国有法人	-
3	香港中央结算有限公司	331,095,827	2.77%	其他	-
6	华美国际投资集团有限公司	209,542,466	1.75%	境内非国有法人	-
7	中央汇金资产管理有限责任公司	175,821,300	1.47%	国有法人	-
10	中国人寿保险股份有限公司—传统—普通保险产品—005L—CT001 沪	149,976,834	1.25%	其他	-
8	泰康人寿保险股份有限公司—传统—普通保险产品—019L—CT001 沪	137,536,654	1.15%	其他	-
9	兴业银行股份有限公司—兴全趋势投资混合型证券投资基金	125,816,232	1.05%	其他	-
	合计	6,825,760,709	57.02%	-	-

截至 2023 年 6 月末，发行人股权结构如下图所示：

截至 2023 年 6 月末发行人股权结构



(二) 控股股东及实际控制人情况

1、控股股东情况

(1) 基本情况

截至 2023 年 6 月末，保利南方集团持有发行人 37.69% 的股权，是发行人的控股股东。保利南方集团的基本情况如下：

注册名称：保利南方集团有限公司

成立日期：1992 年 7 月 9 日

注册地址：广州市天河区临江大道 5 号第 36 层 01 单元

注册资本：人民币 10,050.00 万元

工商登记号：440101000145319

法定代表人：徐琼

经营范围：企业自有资金投资；企业管理服务（涉及许可经营项目的除外）；商品零售贸易（许可审批类商品除外）；商品批发贸易（许可审批类商品除外）；房地产中介服务；物业管理；房地产开发经营（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）。

截至 2023 年 6 月末，保利南方集团直接持有的发行人股份不存在权属争议、质押和冻结情况。

(2) 历史沿革

保利南方集团有限公司，原名保利南方总公司，成立于 1992 年，原注册资本人民币 1000 万元，1996 年注册资本变更为 10000 万元，全部为中国保利集团

公司投入。依据中国保利集团公司报集字[2001]22、49号文件批复，公司名称由保利南方总公司变更为现名，注册资本增加至人民币 10,050 万元，其中：中国保利集团公司出资 10,050 万元，持股 100%。

(3) 经营情况

保利南方主营业务为投资与资产管理，作为中国保利集团一级全资子公司，其本身的主营业务在逐渐弱化，已基本转型为以投资、融资、管理为主要职能。由于背景优越，资信较好，对外拓展营销能力较强且具备一定的抗风险能力。近年来，公司以“发展”为主题，稳健投资，提升规模效益，秉承“务实、创新、规范、卓越”的经营理念，扎实经营，和谐发展，始终如一地以创造社会经济效益为根本发展目标，依法纳税；积极发展，稳健投资。公司是中国保利集团公司在南方地区的投资管理公司，主要经营业务为投资与资产管理。

截至 2022 年 12 月末，保利南方集团资产总计 14,713.27 亿元，负债合计 11,484.78 亿元，所有者权益合计 3,228.48 亿元。2022 年度，保利南方集团实现营业总收入 2,810.34 亿元，净利润 270.22 亿元。

2、实际控制人情况

(1) 基本情况

截至 2023 年 6 月末，保利集团持有保利南方集团 100.00%的股权，是公司的实际控制人。截至 2023 年 6 月末，保利集团直接持有公司 334,587,645 股；通过保利南方集团持有公司 4,511,874,673 股，合计持有公司 4,846,462,318 股，持股比例为 40.49%。

保利集团是经国务院批准，直属国务院国有资产监督管理委员会管理的大型中央企业，实际控制人为国资委。保利集团的基本情况如下：

注册名称：中国保利集团有限公司

成立日期：1993 年 2 月 9 日

注册地址：北京市朝阳区朝阳门北大街 1 号 28 层

注册资本：人民币 200,000.00 万元

工商登记号：100000000012881

法定代表人：刘化龙

经营范围：对集团所属企业的生产经营活动实施组织、协调、管理；所属企业生产所需设备、原材料的代购、供应、销售；所属企业生产产品的批发、代销；与以上业务相关的技术咨询、技术服务、信息服务；进出口业务。（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。）

截至 2023 年 6 月末，保利集团直接持有的公司股份不存在权属争议、质押和冻结情况。

（2）历史沿革

中国保利集团有限公司前身是保利科技有限公司。1984 年 1 月，根据党中央、国务院、中央军委领导的指示精神，原总参装备部和中信公司共同出资成立保利科技有限公司，专门从事军事装备的引进和出口业务。

保利科技有限公司于 1983 年 12 月正式在国家工商局登记注册，1984 年 1 月正式对外开展经营活动。保利科技有限公司自成立以来，在军委、总参的正确领导下，在总部机关的大力支持和帮助下，严格遵守国家的政治、外交、军事、经济等各方面政策和纪律，发扬白手起家、艰苦创业的精神，积极工作，不断进取，圆满完成了大量的军队装备出口创汇、装备引进和对俄易货贸易等任务，在“八五”和“九五”期间为我军装备现代化建设做出了很大贡献。

1992 年，根据国家改革开放的形势和为我军装备建设弥补资金不足的需要，经国务院、中央军委批准，中国保利集团有限公司在保利科技有限公司的基础上正式组建。1993 年 1 月 15 日，经国务院经济贸易办公室批准，同意成立中国保利集团和中国保利集团公司。1993 年 2 月 9 日，中国保利集团有限公司在国家工商局正式注册，注册资本金 15 亿元人民币。1993 年 3 月 19 日，经中央外事工作领导小组办公室、国务院外事办批准，授予中国保利集团公司外事审批权。1993 年 11 月 7 日，经国家计委批准，中国保利集团成为国家计划单列企业集团。

中国保利集团公司自成立以来，一贯坚持以党的路线方针和军委、总部首长指示为指导，以国家的各项方针政策为依据，以提高经济效益为中心，经过多年的实践，中国保利集团公司已初步建立了较为完善、配套、正规的企业决策、计划、财务、人事、党建、纪检、行政等经营管理规章制度，在探索责、权、利分明、产权关系清晰、管理渠道顺畅、实行法人治理结构等现代企业管理模式方面取得了较大进展。1999 年 3 月 10 日，根据党中央、国务院、中央军委关于“军队、武警部队一律不再从事经商活动”的决定，经全国军队武警部队和政法机关企业交接工作办公室批准，中国保利集团公司由原隶属总装备部正式划归中央大型企业工作委员会领导管理。从 2000 年起，中国保利集团公司成为中央企业工委领导的国有重要骨干企业之一。

2010 年 4 月，经国资委报国务院批准，中国新时代控股（集团）公司下辖

军贸、民爆和军工咨询服务等涉军业务剥离并入中国保利集团公司，新时代集团持有的上述涉军业务的子企业股权划转给中国保利集团公司。

2010 年底，国资委任命彭碧宏继张振高出任中国保利集团公司总会计师；按照国资委对央企整合要求，接收新时代下辖军品贸易和民爆业务，最近已完成资产整合。

根据国务院国有资产监督管理委员会国资收益[2012]993 号文件的批复和相关规定，国资委于 2012 年 12 月 24 日对保利集团增资 3 亿元。增资完成后，公司注册资本变更为 20 亿元。

经过 30 多年的不断发展，目前保利集团已形成以军民品贸易、房地产开发、文化艺术经营、矿产资源领域投资开发、民爆器材生产与爆破服务为主业的“五业并举”的发展格局。

2016 年 12 月，保利集团与中国航空工业集团公司完成了地产相关业务资产的重组整合方案，保利发展以近 20.3 亿元价格收购中航地产 9 个资产包，收购资产价值 420 亿元。

2017 年 5 月，为落实国家供给侧改革的要求，按照国资委关于非专业涉煤央企退出煤炭行业的统一部署，保利能源正式并入中煤集团，至此，保利集团五大业务板块变为四业并举。

2017 年 8 月 21 日，经报国务院批准，中国轻工集团公司、中国工艺（集团）公司整体并入保利集团，成为其全资子公司。中国轻工集团公司与中国工艺（集团）公司不再作为国资委直接监管企业。

2017 年 11 月 30 日，保利发展发布公告，公司第五届董事会第十五次会议审议通过了《关于收购保利（香港）控股有限公司 50%股权的议案》，拟采用现金方式收购母公司保利集团持有的保利香港控股 50%股权，成交价格为 23.82 亿元，并按照 50%的持股比例承接保利香港控股应偿还保利集团的股东借款本金和应付未付利息 27.71 亿元，总计价款 51.53 亿元。而保利香港控股的主要资产为持有保利置业 39.66%股份（实际拥有 40.39%的表决权），这一议案的通过，预示着以保利发展为核心对保利集团境内房地产业务进行整合，且未来境内新增的房地产开发项目均由保利发展为主进行开发，已逐步解决保利发展和保利置业潜在的同业竞争。

（3）经营情况

截至 2022 年 12 月 31 日，保利集团资产总计 18,284.89 亿元，负债合计 14,285.73 亿元，所有者权益合计 3,999.15 亿元。2022 年度，保利集团实现营业

收入 4,541.31 亿元，净利润 291.27 亿元。（以上财务数据均已经审计）。

四、发行人独立性情况

发行人自主经营、独立核算、自负盈亏，具有独立的企业法人资格。发行人在资产、业务经营、机构、人员和财务方面拥有充分的独立性。

（一）资产方面

发行人的资产独立、完整。发行人的控股股东、实际控制人及其各自控制的其他企业不存在占用发行人的资金、资产和其他资源的情况。

（二）业务经营方面

发行人具有独立完整的房地产开发业务体系，项目立项、土地储备、规划设计、工程施工、材料采购、销售、物业管理等各环节的运作均独立于控股股东、实际控制人及其各自控制的其他企业。

（三）机构方面

发行人的生产经营和办公机构与控股股东、实际控制人及其各自控制的其他企业完全分开，不存在混合经营、合署办公的情形，也不存在控股股东、实际控制人及其各自控制的其他企业干预公司机构设置的情况。发行人根据自身发展需要建立了完整独立的内部组织结构和职能体系，各部门之间职责分明、相互协调，成为完全独立运行的机构体系。

（四）人员方面

发行人所有员工独立于控股股东、实际控制人及其各自控制的其他企业。发行人总经理、财务总监专职在公司工作并领取薪酬，未在控股股东、实际控制人中担任除董事、监事以外的其他行政职务，也未在持有公司 5%以上股权的股东单位及其下属企业担任除董事、监事以外的任何职务；财务人员未在公司的控股股东、实际控制人及其各自控制的其他企业兼任任何职务。发行人建立了独立的人事档案、人事聘用和任免制度以及考核、奖惩制度，与全体员工签订了劳动合同，建立了独立的工资管理、福利与社会保障体系。

（五）财务方面

发行人建立了独立的财务核算体系，独立做出财务决策和安排，具有规范的财务会计制度和财务管理制度；发行人的财务与控股股东、实际控制人及其各自控制的其他企业严格分开，实行独立核算，控股股东及实际控制人依照《公司法》、《公司章程》等规定行使股东权利，不越过股东大会、董事会、监事会等公司合法表决程序干涉公司正常财务管理与会计核算；发行人财务机构独立，财务负责

人和财务人员由公司独立聘用和管理；发行人独立开设银行账户，不与控股股东、实际控制人及其各自控制的其他企业共用银行账户；发行人独立办理纳税登记，独立申报纳税。

五、发行人重要权益投资情况

（一）发行人子公司情况

截至 2022 年 12 月 31 日发行人合并范围内主要子公司基本情况如下：

2022 年 12 月 31 日发行人合并范围内主要子公司基本情况

序号	子公司名称	注册地	业务性质	持股比例(%)	
				直接	间接
1	保利广州房地产开发有限公司	广州市	房地产开发、经营等	51	-
2	保利增城房地产开发有限公司	广州市	房地产开发、经营等	100	-
3	广东保利城市发展有限公司	广州市	房地产开发、经营等	100	-
4	广州保利和泰金融控股有限公司	广州市	房地产开发、经营等	99.9	0.1
5	广州金地房地产开发有限公司	广州市	房地产开发、经营等	100	-
6	西藏和泰企业管理有限公司	拉萨市	其他房地产业	100	-
7	河南保利发展有限公司	郑州市	房地产开发、经营等	100	-
8	保利（东莞）房地产开发有限公司	东莞市	房地产开发、经营等	100	-
9	广州琶洲项目部	广州市	房地产开发、销售等	80	-
10	保利（东莞）投资有限公司	东莞市	房地产开发、经营等	80	-
11	保利（中山）房地产开发有限公司	中山市	房地产开发、经营等	100	-
12	广州物产前通贸易有限公司	广州市	房地产开发、经营等	50	-
13	恒利（香港）置业有限公司	香港	房地产开发、经营等	100	-
14	广州市保利国贸投资有限公司	广州市	房地产开发、经营等	51	-
15	广州市琶洲投资有限公司	广州市	房地产开发、经营等	80	-
16	广州保利城改投资有限公司	广州市	房地产开发、经营等	100	-
17	辽宁保利实业有限公司	沈阳市	房地产开发、经营等	100	-
18	保利（沈阳）房地产开发有限公司	沈阳市	房地产开发、经营等	60	-
19	辽宁保利房地产开发有限公司	沈阳市	房地产开发、经营等	80	20
20	沈阳广田房地产开发有限公司	沈阳市	房地产开发、经营等	100	-
21	保利（大连）房地产开发有限公司	大连市	房地产开发、经营等	100	-
22	保利（长春）恒富房地产开发有限公司	长春市	房地产开发、经营等	100	-
23	长春市轻轨六合房地产开发有限公司	长春市	房地产开发、经营等	80	-
24	河北保利房地产开发有限公司	石家庄市	房地产开发、经营等	90	-
25	保利（北京）房地产开发有限公司	北京市	房地产开发、经营等	100	-
26	上海保利城市发展有限公司	上海市	房地产开发、经营等	61	-
27	上海保利建锦房地产有限公司	上海市	房地产开发、经营等	100	-
28	保利华南实业有限公司	佛山市	房地产开发、经营等	100	-
29	保利（重庆）投资实业有限公司	重庆市	房地产开发、经营等	100	-
30	保利（天津）房地产开发有限公司	天津市	房地产开发、经营等	100	-

31	保利（武汉）房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发、经营等	100	-
32	保利博高华（武汉）房地产股份有限公司	武汉市	房地产开发、经营等	70	-
33	广州市新谭房地产开发有限公司	广州市	房地产开发、经营等	70	-
34	浙江保利城市发展有限公司	杭州市	房地产开发、经营等	100	-
35	保利（四川）投资发展有限公司	成都市	房地产开发、经营等	100	-
36	成都市保蓉房地产开发有限公司	成都市	房地产开发、经营等	51	-
37	湖南保利房地产开发有限公司	长沙市	房地产开发、经营等	100	-
38	保利（湖南）投资有限公司	长沙市	房地产开发、经营等	100	-
39	保利江苏房地产发展有限公司	南京市	房地产开发、经营等	100	-
40	江苏保利宁远房地产开发有限公司	南京市	房地产开发、经营等	100	-
41	无锡保利致远房地产开发有限公司	无锡市	房地产开发、经营等	51	-
42	保利酒店管理有限公司	广州市	酒店管理等	100	-
43	保利发展（山东）有限公司	青岛市	房地产开发、经营等	100	-
44	广州物产美通贸易有限公司	广州市	房地产开发、经营等	50	-
45	湛江兴晟投资有限公司	湛江市	房地产开发、经营等	40	-
46	陕西保利房地产开发有限公司	西安市	房地产开发、经营等	100	-
47	郑州恒天兴华房地产有限公司	郑州市	房地产开发、经营等	50	-
48	保利（包头）房地产开发有限公司	包头市	房地产开发、经营等	55	-
49	合肥保利房地产开发有限公司	合肥市	房地产开发、经营等	51	49
50	合肥保利和新房地产有限公司	合肥市	房地产开发、经营等	85	-
51	合肥保利和恒房地产开发有限公司	合肥市	房地产开发、经营等	51	49
52	安徽保利房地产开发有限公司	合肥市	房地产开发、经营等	100	-
53	福建保利投资发展有限公司	福州市	房地产开发、经营等	100	-
54	南昌瑞达置业有限公司	南昌市	房地产开发、经营等	100	-
55	保利（江西）金通泰置业有限公司	南昌市	房地产开发、物业管理等	75	-
56	南昌铭雅欧洲城实业有限公司	南昌市	房地产开发、旅游景点开发等	60	-
57	保利（江西）房地产开发有限公司	南昌市	房地产开发、经营等	100	-
58	保利（三亚）房地产开发有限公司	三亚市	房地产开发、经营等	100	-
59	保利湾区投资发展有限公司	东莞市	房地产开发、经营等	100	-
60	保利（甘肃）实业投资有限公司	兰州市	房地产开发、经营等	100	-
61	新疆保新房地产开发有限公司	乌鲁木齐市	房地产开发、经营等	100	-
62	保利发展（山西）有限公司	太原市	房地产开发、经营等	100	-
63	恒福（香港）发展有限公司	香港	房地产开发、经营、管理	100	-
64	保利商业地产投资管理有限公司	广州市	房地产开发、中介服务等	100	-
65	富利建设集团有限公司	广州市	土木工程建筑、建筑设计等	100	-
66	济南保逸房地产开发有限公司	济南市	房地产开发、经营等	100	-
67	济南保兴置业有限公司	济南市	房地产开发、经营等	100	-
68	保利物业服务股份有限公司	广州市	物业管理等	68.675	3.614
69	广州市保利锦汉展览有限公司	广州市	展览服务、场地出租等	51	-
70	广东省重工建筑设计院有限公司	广州市	建筑工程设计等	60	-
71	上海保利建霖房地产有限公司	上海市	房地产开发、经营等	100	-

72	保利(重庆)文化旅游产业发展管理有限公司	重庆市	高尔夫球场经营等	90	10
73	信保(天津)股权投资基金管理有限公司	天津市	投资控股	40	-
74	广州保利小额贷款股份有限公司	广州市	货币金融服务	94	-
75	保利(横琴)创新产业投资管理有限公司	珠海市	投资管理	100	-
76	保利瑞驰(横琴)资产管理有限公司	珠海市	资本管理等	100	-
77	保利浙南房地产开发有限公司	台州市	房地产开发、经营等	100	-
78	保利淮海房地产发展有限公司	徐州市	房地产开发、经营等	100	-
79	成都保利天府实业有限公司	成都市	房地产开发、经营等	100	-
80	保利京津冀实业有限公司	沧州市	房地产开发、经营等	100	-
81	保利(海南)旅游发展有限公司	海口市	房地产开发、经营等	100	-
82	珠海横琴保利利盛实业投资有限公司	珠海市	房地产开发、经营等	100	-
83	广州市瑞平企业管理有限公司	广州市	企业管理服务	100	-
84	广州市瑞咨企业管理有限公司	广州市	企业管理服务	100	-
85	广州市瑞富企业管理有限公司	广州市	企业管理服务	100	-
86	广州市睿驰企业管理有限公司	广州市	企业管理服务	100	-
87	昆山建律置业有限公司	昆山市	房地产开发、经营等	100	-
88	保利(广州)旅游产业有限公司	广州市	旅游业务等	51	49
89	云南保利实业有限公司	云南自贸区	房地产开发、经营等	100	-
90	保利粤东投资发展有限公司	汕头市	房地产开发、经营等	100	-
91	保利江南实业有限公司	无锡市	房地产开发、经营等	100	-
92	中丝集团上海商业管理有限公司	上海市	丝绸及其制品、丝绸配套商品等	100	-
93	保利海西实业有限公司	厦门市	房地产开发、经营等	100	-
94	厦门保利实业有限公司	厦门市	房地产开发、经营等	100	-

(二) 发行人的合营、联营企业情况

截至 2022 年 12 月 31 日, 发行人重要的合营、联营企业基本情况如下表所示:

截至 2022 年 12 月 31 日发行人重要的合营、联营企业基本情况

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
合营企业						
大连金泓旭房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发	-	50	权益法
珠海弘璟投资有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发	-	50	权益法
云南保晟房地产开发有限公司	昆明市	昆明市	房地产开发	-	50	权益法
上海天艺文化投资发展有限公司	上海市	上海市	商务服务业	-	58	权益法
联营企业						
北京知泰房地产开发有限责任公司	北京市	北京市	房地产开发	-	33	权益法
太仓市筑瓴商务咨询有限公司	上海市	上海市	房地产开发	-	35	权益法
保利(香港)控股有限公司	香港	香港	投资控股	50	-	权益法

洛阳都利置业有限公司	洛阳市	洛阳市	房地产开发		44.45	权益法
------------	-----	-----	-------	--	-------	-----

发行人重要的合营、联营企业近一年主要财务数据如下表所示：

最近一年发行人重要的合营、联营企业主要财务数据

单位：万元

公司名称	2022 年 12 月 31 日			2022 年 1-12 月	
	总资产	总负债	所有者权益	营业收入	净利润
大连金泓旭房地产开发有限公司	651,241.37	405,494.61	245,746.76	60,863.28	3,592.85
珠海弘璟投资有限公司	345,374.01	109,267.37	236,106.64	63,176.27	10,808.89
云南保晟房地产开发有限公司	157,967.84	51,243.56	106,724.28	3,776.76	-749.92
上海天艺文化投资发展有限公司	383,019.20	196,301.95	186,717.25	-	-855.77
北京知泰房地产开发有限责任公司	371,372.32	67,935.37	303,436.95	16,438.89	-200.19
太仓市筑筑商务咨询有限公司	358,506.17	27,327.19	331,178.98	360,126.21	-100.08
保利（香港）控股有限公司	19,628,929.23	16,378,896.89	3,250,032.34	4,165,709.92	157,248.30
洛阳都利置业有限公司	154,855.56	96,686.68	58,168.88	189,541.47	-250.04

注：发行人部分重要合营、联营企业近一年净利润为负值的，主要因为项目建设工程尚未完工结算及交楼，因此未结转收入，净利润为负值。

六、发行人治理情况

（一）发行人法人治理结构

发行人按照《公司法》及现代企业制度要求，不断完善公司法人治理结构，制定了《公司章程》并建立了由股东大会、董事会、监事会、经营层组成的治理结构体系；同时构建了较为完善的制度体系，规范各项议事规则和程序，形成了集中控制、分级管理、责权利分明的管理机制，确保公司经营工作有序、高效地进行。

1、股东大会

根据《公司章程》，股东大会是公司的权力机构，依法行使下列职权：

决定公司的经营方针和投资计划；

选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；

审议批准董事会的报告；

审议批准监事会报告；

审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；

审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

对公司增加或者减少注册资本作出决议；

对发行公司债券作出决议；

对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；

修改《公司章程》；

对公司聘用、解聘会计师事务所作出决议；

审议批准《公司章程》第四十二条规定的担保事项；

审议公司在一年内购买、出售重大资产超过公司最近一期经审计总资产30%的事项；

审议批准变更募集资金用途事项；

审议股权激励计划；

审议法律、行政法规、部门规章或《公司章程》规定应当由股东大会决定的其他事项。

2、董事会

根据《公司章程》，发行人董事会由9名董事组成，其中独立董事3名。董事会行使下列职权：

召集股东大会，并向股东大会报告工作；

执行股东大会的决议；

决定公司的经营计划和投资方案；

制订公司的年度财务预算方案、决算方案；

制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

制订公司增加或者减少注册资本、发行债券或其他证券及上市方案；

拟订公司重大收购、收购公司股票或者合并、分立、解散及变更公司形式的方案；

在股东大会授权范围内，决定公司对外投资、收购出售资产、资产抵押、对外担保事项、委托理财、关联交易等事项；

决定公司内部管理机构的设置；

聘任或者解聘公司总经理、董事会秘书；根据总经理的提名，聘任或者解聘公司副总经理、财务总监等高级管理人员，并决定其报酬事项和奖惩事项；

制订公司的基本管理制度；

制订《公司章程》的修改方案；

管理公司信息披露事项；

向股东大会提请聘请或更换为公司审计的会计师事务所；

听取公司总经理的工作汇报并检查总经理的工作；

独立董事提名权；

法律、行政法规、部门规章或《公司章程》授予的其他职权。

董事会决定公司重大问题，应事先听取公司党委的意见。超过股东大会授权范围的事项，应当提交股东大会审议。

3、总经理

根据《公司章程》，发行人设总经理1名，由董事会聘任或解聘。总经理对董事会负责，行使下列职权：

主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议，并向董事会报告工作；

提交董事会公司年度预决算方案预案、经营计划预案和项目的前期论证，并认真组织落实董事会决议、公司年度计划和投资方案；

拟订公司内部管理机构设置方案；

拟订公司的基本管理制度；

制定公司的具体规章；

提请董事会聘任或者解聘公司副总经理、财务总监；

决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；

拟定公司职工的工资、福利、奖惩，决定公司职工的聘用和解聘；

提议召开董事会临时会议；

《公司章程》或董事会授予的其他职权。

总经理列席董事会会议

4、监事会

根据《公司章程》，发行人监事会由3名监事组成，其中职工监事的比例不低于1/3。监事会行使下列职权：

应当对董事会编制的公司定期报告进行审核并提出书面审核意见；

检查公司财务；

对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法

规、《公司章程》或者股东大会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；

当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；

提议召开临时股东大会，在董事会不履行《公司法》规定的召集和主持股东大会职责时召集和主持股东大会；

向股东大会提出提案；

依照《公司法》第一百五十二条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；

发现公司经营情况异常，可以进行调查；必要时，可以聘请会计师事务所、律师事务所等专业机构协助其工作，费用由公司承担；

提议召开临时董事会、列席董事会会议；

《公司章程》规定的其他职权。

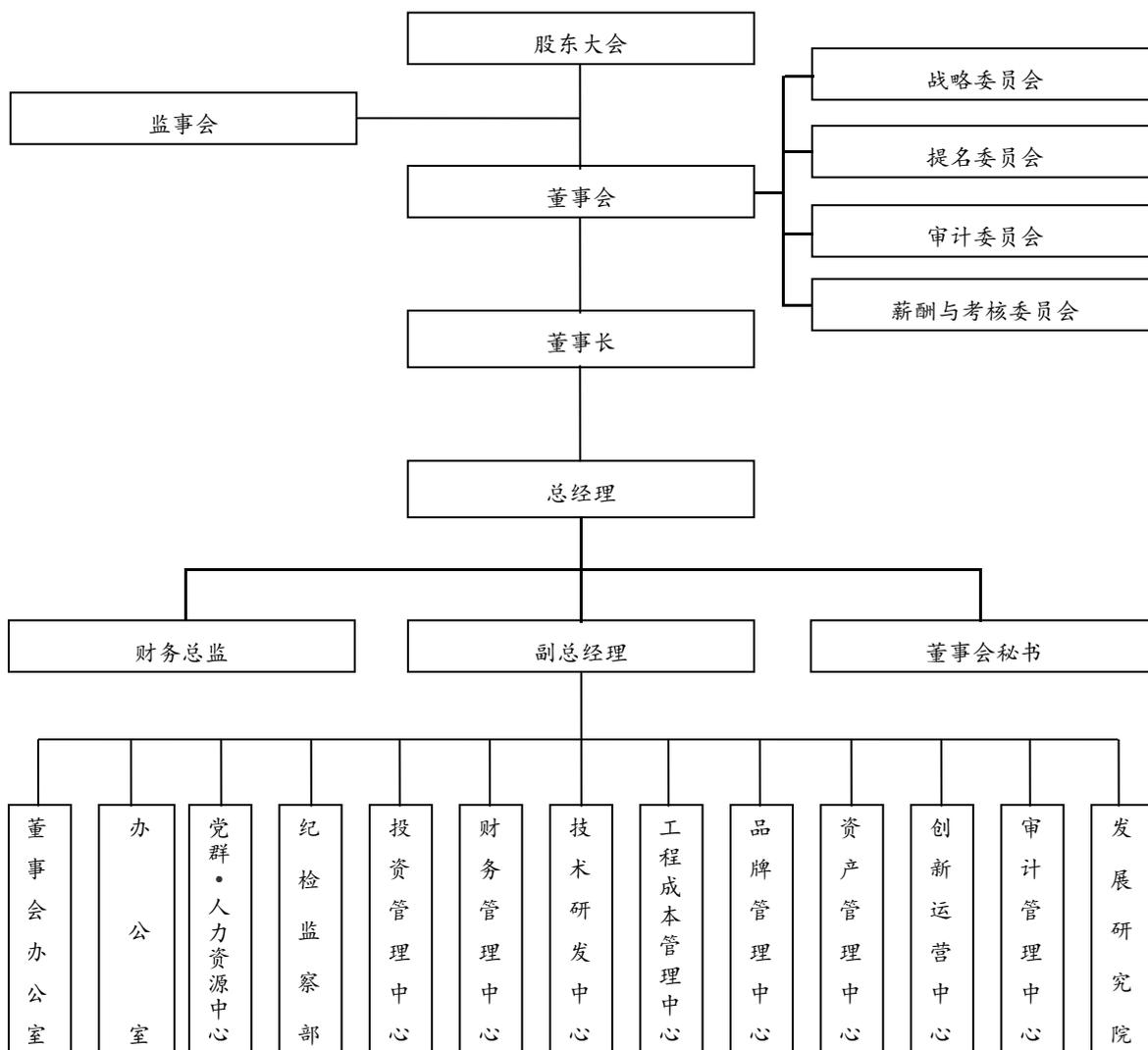
发行人建立了完善的“三会”工作制度，相关规定均得到有效执行。发行人股东大会审议通过了《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》等，对“三会”的会议规则、会议议程、表决程序等做出了明确、详尽的规定，对于保证发行人“三会”规范、高效、平稳运作，确保董事会、监事会有效行使职权起到了很好的指导作用。发行人建立了完善的“三会”工作制度，相关规定均得到有效执行。

自设立以来，股东、董事会、监事、经营层等机构或人员均能够按照有关法律、法规、《公司章程》等规定，有效地进行运作并切实履行应尽的职责和义务。

（二）发行人组织架构

发行人组织架构如下图所示：

发行人组织架构图



发行人的各职能部门主要职能如下：

1、董事会办公室

董事会办公室负责公司股东大会、董事会、监事会的组织筹备、对子企业法人治理的指导和管理、资本市场融资、信息披露、投资者关系维护等。

2、办公室

办公室负责日常公文处理、对外联络和公关、组织公司大型活动或会议、印章和资料管理、办公秩序的管理、后勤保障等。

3、党群·人力资源中心

党群·人力资源中心负责协助公司党委开展下属各基层党组织的党建和党务工作，统筹组织群团工作，梳理宣贯企业文化，统筹实施招聘、人员配置、薪酬福利管理、员工培训、员工绩效考核等。

4、纪检监察部

纪检监察部负责组织开展党风廉政建设责任制工作、组织开展廉政文化宣传教育及相关活动等。

5、投资管理中心

投资管理中心负责经营业务拓展、项目投资测算、经营计划的编制和管理、经营数据统计分析、法律事务管理、对下属子公司相关业务的管理和指导等。

6、财务管理中心

财务管理中心负责公司的资金管理、银行与信托融资、日常会计核算、定期财务报告编制、财务预算、财务决算、财务分析、税务管理和研究、资产管理、对下属子公司财务工作的管理和指导等。

7、技术研发中心

技术研发中心负责重点项目的规划和设计管理、标准化产品的研发推广、新拓展项目技术可行性论证等。

8、工程成本管理中心

工程成本管理中心负责全流程成本管理、集团采购和信息化建设、工程职能管理、安全生产、产品品质提升等。

9、品牌管理中心

品牌管理中心负责公司的品牌建设、品牌宣传推广、媒体公关、内刊制作、项目立项市场调研、项目销售管理工作、销售数据的统计分析、物业管理和销售代理管理等。

10、资产管理中心

资产管理中心负责统筹公司留存物业经营管理，实施资产整合、改造、处置方案，指导经营性项目立项、定位和后续管理运营。

11、创新运营中心

组织创新产业战略的拟定与推进实施，统筹创新业务经营管理，统筹创新产业发展计划落实及投资执行等。

12、审计管理中心

审计管理中心负责内部审计工作的开展、内部控制建设的组织和实施等。

13、发展研究院

发展研究院负责统筹宏观政策及市场研究、企业发展及战略转型等。

（三）发行人内部控制制度

经过多年发展，发行人已经建立了一套符合现代企业管理要求的内部控制制度，涉及财务管理、人力资源管理、子公司管理、对外投资管理、产品质量管理、采购管理、销售管理、信息披露及投资者关系管理等多个方面。发行人通过岗位职能的科学设置形成了科学的决策机制、执行机制和监督机制，确保发行人经营管理目标的实现；同时建立了行之有效的风险控制体系，强化风险管理，提高风险意识，确保发行人各项业务活动的健康运行。

1、对财务的管理控制

发行人建立起了“制度、规定和指引”三级财务制度体系，涵盖会计基础工作规范、财务预算管理、资金管理、费用管理、资产管理、税务管理、财务信息系统管理、融资管理、会计核算、财务报告等全部重要方面。

在会计核算与财务报告方面，发行人严格按照会计制度及相关规定要求，使用统一的核算系统、设置统一的会计科目进行核算，并在此基础上通过规范各项具体业务核算方法，不断提高账务处理准确性和严谨性，确保会计信息质量。同时，发行人建立了完整的财务报告体系，编制月度财务报表和财务分析报告，并严格按照信息披露要求开展定期报告披露工作，持续强化财务信息保密机制。

在资金管理方面，发行人实行严格的资金审批程序，各类款项支付均需履行相应的审批程序，严格控制银行账户的开立和撤销，严格控制外部融资权限。发行人通过运用财务信息化系统及时编制资金日报表、资金周报、资金月报等，及时监控和平衡公司整体的资金安排。

在资产管理方面，发行人设立资产管理中心，在各区域公司设立资产管理岗，形成上下互通的二级管理架构，通过财务信息系统对存货、固定资产等进行全面、高效管理。公司定期对各项实物资产进行盘点，保证账实相符，确保各项资产得到有效利用。

在预算管理方面，发行人在资金安排、费用控制、资产处置、盈利规划等重要方面实行严格的预算机制，对预算执行情况及差异及时分析，实现对预算的有效监控，促进公司全面预算目标的实现。同时，公司制定预算考核责任书，明确考核指标、考核范围、考核办法及管理要求，充分发挥预算管理在推动公司实现发展战略过程中的积极作用。

在融资管理方面，发行人拥有多元化的融资渠道，综合权衡融资方式，降低融资成本，合理确定公司资本及债务结构。发行人总部财务管理中心负责本部的长、短期负债融资，并对各子公司的所有借款和资金使用进行集中管理，统筹调

度，提升资金使用效率。

2、对人力资源的管理控制

发行人高度重视打造专业、高效的组织和团队，以建立规范化的人力资源管理为切入点，编制了人力资源制度汇编，包含制度与管理文件41项。在规范制度基础上，发行人结合自身实际建立了由招聘、培训、考核、激励等组成的人力资源管理机制，明确岗位的任职条件、人员的胜任能力及评价标准、培训措施，建立了关键岗位员工定期轮岗机制，并在考核与激励上推行目标管理，将考核结果与激励措施挂钩，有效调动员工积极性，培养人力资源队伍、健全公司激励约束机制。此外，发行人借助E-HR系统实现人力资源的信息化管理，建立了公司核心人员的动态简历库，为干部选聘提供保障。

3、对对外投资的管理控制

发行人的对外投资活动主要为房地产项目投资，具有单笔金额大、区域分布广、行业政策波动性强等突出特点。

不论项目的获取方式及股权比例，发行人均执行集团化统一管控，由董事会统一决策，真正将项目投资立项作为风险防控的核心。同时，发行人相应制订《重大投资决策制度》、《项目拓展手册》等规范制度，明确了项目投资的基本原则、可行性研究方式、决策权限及程序、监控与后评价机制、奖励与责任追究等具体操作方法，不断提升项目市场调研、规划方案、成本测算的准确度和科学性，加强对项目运作过程中重大节点的把控，逐步健全项目后评估机制，着力推进投资管理的精细化，构建全过程的投资管理体系。

4、对产品质量的管理控制

发行人以“打造保利精品、真诚服务业主、创造和谐生活”为质量方针，引入了房地产企业ISO9001全面质量管理体系，并在此基础上制定了《工程管理细则》、《设计管理纲要》、《品牌管理守则》、《商品住宅质量管理手册》、《考核验收办法》等质量管理制度，形成了公司科学全面的质量管理体系。针对项目规划设计、施工建设、材料设备采购、工程验收等环节实施全过程质量控制并开展严格考评，定期进行质量目标实现情况评审，限期整改发现问题，有效保障了发行人的产品质量。

5、对采购的管理控制

目前，发行人已经建立了包括《集团采购管理规定》、《招投标管理规定》和《采购合作单位合作情况评估制度》等在内的规范性采购和招投标管理制度。公司房地产项目开发建设过程中发生的外包及采购业务，原则上均须通过招标确

定合作单位。此外，发行人已建立起了合格供应商的数据库，定期对合格供应商进行考评，强化招投标过程中的质量控制。在每项招投标过程中，发行人均相应成立由技术工程、成本控制、财务等跨部门的评标和开标小组，实行技术标和经济标双线评定，确保招投标环节的公平、公正。

6、对合同的管理控制

发行人制定了《合同管理规定》等制度要求，对合同洽谈、合同拟定、合同审核与签订、合同存档与使用、合同履行及合同结算等合同管理的关键环节进行了规范，并在此基础上，进一步明确重大合同的管理要求。

7、对销售与收款的管理控制

发行人制定了《定价工作指引》、《签约管理规范》、《销售变更处理规范》、《销售人员管理制度》、《房地产销售过程控制程序》、《销售培训及考核规范》、《房款回笼控制程序》等管理制度和流程，对房地产项目认购、签约、回款等关键环节进行规范。发行人通过销售定价审核与具体销售业务相分离、销售签约与销售收款相分离等职责分离机制及多层次的复核监督机制，强化对销售过程的管控力度。同时，借助销售系统信息化平台，公司全面实现了开盘信息化，在提高效率的同时有效提升了销售环节的控制力度和控制效率，并通过销售报表自动化和日销售信息的自动报送，提升对销售情况的监控能力。此外，发行人建立了房款回笼管理与考核体系，综合待收款账龄、按揭平均回收期等关键指标，不断提升销售收款管理力度。

8、对子公司的管理控制

在对子公司的管理控制方面，发行人坚持“抓大放小、充分授权”的原则，针对项目投资决策、子公司董事、监事和高级管理人员配备、财务资金管理、品牌管理四大方面实行集团化统一管控，保持公司经营管理的统一性，并在项目具体的设计开发、销售策划等方面给予子公司高度的自主权，充分调动子公司积极性，有利于其根据市场形势快速反应，灵活经营。

同时，针对子公司业务和经营管理的重要领域，发行人制定了《二级公司管理办法》、《开发进度管理办法》等一系列规范指导文件，并将法人治理规范化建设引入区域平台公司层面，形成了公司的二级法人治理架构。随着相关管理制度、决策程序、授权机制的持续完善，发行人对子公司的管理效率和效果逐步得到提升。

9、安全生产制度

发行人按照国家以及有关部委颁布的与安全生产有关的各项规章制度，并结

合自身安全生产实际，制定了《劳动安全守则》，遵循以“安全第一”的原则，确保个人人身安全、公司财产安全。

10、对关联交易的管理控制

发行人根据《公司法》、《上海证券交易所股票上市规则》等法律、法规及规范性文件的要求，制定了《关联交易决策制度》，确保关联交易定价公允，审批及决策流程合规完整，并充分发挥独立董事的监督作用，严格履行关联董事、股东回避表决程序，及时履行信息披露义务。

11、对对外担保的管理控制

发行人根据中国证监会《关于规范上市公司对外担保行为的通知》、《上海证券交易所股票上市规则》等规范性文件要求，制定了《担保管理规定》等管理制度，明确了担保业务申请、审批、执行等环节的控制要求，对担保业务进行严格控制。原则上公司除因住宅销售业务对部分业主提供按揭担保外，不对外（非关联方）提供担保；特定担保事项则在提交股东大会审议通过后，方可予以实施。

12、对信息披露管理的控制

发行人制定了涵盖《信息披露管理办法》、《董事会审计委员会年度审计工作规程》、《年报信息披露重大差错责任追究制度》在内的信息披露制度体系，从制度规范和操作流程上确保信息披露的真实、准确、完整、及时和公平。此外，发行人针对投资者关注的重要信息积极开展主动信息披露，主要包括月度销售数据、获取房地产项目情况、澄清公告及重大事项的进展公告等。

13、突发事件应急管理制度

发行人通过加强内控、完善各项制度中对于应对突发事件条例的管控，形成了决策层和管理层相互配合，相互制衡的较为完善的公司治理结构，能够有效应对突发事件。发行人对接中国保利集团有限公司各项管控措施，实现公司内部一体化管理，在完善的管理体系下，若发生突发事件，如管理层变动等事项，能快速应对，维持公司治理结构的稳定，确保公司治理机制顺利运作，不会对发行人的经营造成不利影响。

七、发行人企业人员基本情况

（一）发行人董事、监事和高级管理人员的基本情况

截至2022年末，发行人现任董事、监事和高级管理人员的任职情况如下表所示：

发行人董事、监事和高级管理人员的任职情况

姓名	职务	性别	任期起始日期	任期终止日期
刘平	董事长	男	2021 年 7 月 29 日	/
陈关中	董事	男	2021 年 10 月 28 日	/
周东利	董事	男	2021 年 8 月 17 日	/
	总经理		2021 年 8 月 17 日	/
胡在新	董事	男	2021 年 10 月 28 日	/
陈育文	董事	男	2022 年 12 月 29 日	/
李非	独立董事	男	2018 年 9 月 28 日	/
戴德明	独立董事	男	2018 年 9 月 28 日	/
章靖忠	独立董事	男	2022 年 5 月 10 日	/
孔峻峰	监事会主席	男	2022 年 1 月 14 日	/
龚健	监事	男	2021 年 9 月 15 日	/
郭猛超	职工监事	男	2015 年 5 月 28 日	/
张伟	副总经理	男	2012 年 4 月 26 日	/
王一夫	财务总监	男	2021 年 8 月 17 日	/
黄海	董事会秘书	男	2012 年 4 月 26 日	/
潘志华	副总经理	男	2019 年 4 月 4 日	/
张艳华	副总经理	女	2019 年 11 月 19 日	/
刘颖川	副总经理	男	2020 年 5 月 19 日	/
唐翔	副总经理	男	2022 年 3 月 9 日	/
陈刚	副总经理	男	2022 年 12 月 31 日	/

(二) 发行人董事、监事和高级管理人员的主要工作经历

截至 2022 年末，发行人现任董事、监事、高级管理人员的主要工作经历情况如下：

1、董事

刘平：男，董事长，经济学学士，高级审计师。历任广东省审计厅直属分局科长，保利地产计划部经理，总经理办公室主任，总经理助理，董事会秘书，副总经理。现任保利发展董事长。

陈关中：男，董事，经济学学士，正高级会计师。1990 年参加工作，历任中国化学工程第六建设公司财务部副主任、主任、审计室主任、副总会计师、总会计师，中国电力工程顾问集团公司总会计师，中国能源建设集团有限公司副总会计师、总会计师。现任保利发展董事。

周东利：男，董事、总经理，工商管理硕士。1995 年参加工作，历任保利建设开发总公司财务部副经理，保利（北京）房地产开发有限公司财务部经理，上海海洋水族馆内审部经理，保利文化艺术有限公司财务部副经理，海南海视旅

游卫视传媒有限责任公司财务总监兼运营中心总监，保利影业投资有限公司常务副总经理，中国保利集团财务部副主任，保利投资控股有限公司总会计师，保利发展财务总监。现任保利发展董事、总经理。

胡在新：男，董事，传媒经济学博士，经济师。历任保利地产销售部经理、营销中心总经理，助理总经理兼品牌管理中心总经理，副总经理；2009年4月起，担任保利物业发展股份有限公司董事长。现任保利发展董事。

陈育文：男，董事，经济学学士。1986年参加工作，历任保利科技有限公司计财部总经理、总会计师助理，保利能源控股有限公司监事，上海三利实业有限公司监事，保利集团审计监察部主任、纪检监察办公室主任，保利国际控股有限公司党委副书记、纪委书记，保利文化集团股份有限公司监事会主席，保利化工控股有限公司、保利国际控股有限公司、中国中丝集团有限公司、中国轻工集团有限公司、中国工艺集团有限公司等公司监事。现任本公司董事，中国保利集团有限公司子公司专职外部董事、保利投资控股有限公司董事、保利置业集团有限公司董事、中国工艺集团有限公司董事。现任保利发展董事。

李非：男，独立董事，经济管理学博士。历任中山大学管理学院教授、博士生导师；兼任四川东材科技集团股份有限公司、广州粤泰集团股份有限公司独立董事；曾兼任金发科技股份有限公司、广州海格通信集团股份有限公司等上市公司独立董事。现任保利发展独立董事。

戴德明：男，独立董事，会计学博士。历任中南财经大学会计系讲师、中国人民大学会计系讲师、副教授、系主任。现任保利发展独立董事，中国人民大学商学院会计系教授；兼任中国会计学会副会长，海尔智家股份有限公司、中国电力建设股份有限公司和浙商银行股份有限公司独立董事、中信建投证券股份有限公司独立非执行董事。现任保利发展独立董事。

章靖忠：男，独立董事，高级工商管理硕士。毕业于美国亚利桑那州立大学，曾任职于浙江省委政法委员会研究室。现任浙江天册律师事务所主任，浙江省人大法制委员会委员，杭州仲裁委员会主任。现任本公司独立董事，兼任上海晨光文具股份有限公司、甘肃皇台酒业股份有限公司独立董事，宋都服务集团有限公司独立非执行董事。

2、监事

孔峻峰：男，监事会主席，工商管理硕士，高级经济师，高级会计师。1996年参加工作，历任保利建设开发总公司总经济师，总会计师，保利山东置业集团

有限公司总经理，董事长，保利置业集团黑龙江有限公司董事长，中国保利集团行政管理中心主任。现任保利发展监事会主席。

龚健：男，监事，经济学硕士。1986 年参加工作，历任保利文化艺术有限公司办公室主任，中国保利集团房地产部副主任、副部长，现任保利发展监事，中国保利集团战略投资中心副总监。

郭猛超：男，职工监事，工学硕士。2011 年进入保利地产工作，历任保利地产投资管理中心企业管理部高级经理，保利（横琴）资本管理有限公司地产金融事业部部门经理。现任保利发展职工监事，保利（横琴）资本管理有限公司助理总经理。

3、高级管理人员

张伟：男，副总经理，文学学士。1998 年参加工作，历任保利科技有限公司职员，中国保利集团综合事务部经理、高级经理、副主任级秘书。现任保利发展副总经理。

王一夫：男，财务总监，经济学硕士，中国注册会计师协会非执业会员及英国特许公认会计师协会资深会员，并持有中国法律职业资格证书。1998 年参加工作，历任中国水利投资公司项目经理，中国保利集团财务部项目经理，高级经理，保利财务有限公司总审计师、副总经理、董事。现任保利发展财务总监。

黄海：男，董事会秘书，工商管理硕士。1997 年参加工作，历任深圳沃发医学新技术发展有限公司金融部业务经理、广州兴达通讯有限公司汕头分公司市场部经理、中山公用科技股份有限公司证券部经理及证券事务代表，保利发展证券部副总经理、董秘办主任。现任保利地产董事会秘书兼董事会办公室主任、保利物业服务股份有限公司董事长、广东省高速公路发展股份有限公司董事。

潘志华：男，副总经理，管理学博士，高级经济师。2001 年参加工作，历任河北保利房地产开发有限公司总经理，山西保利房地产开发有限公司总经理，保利发展战略投资管理中心总经理。现任保利发展副总经理。

张艳华：男，副总经理，45 岁，工学博士，高级工程师，国家一级注册建筑师。2001 年参加工作，历任上海黄海建筑设计有限公司建筑师，同济大学国家历史文化名城研究中心规划师及建筑师，上海同济城市规划设计研究院四所规划师，联合国教科文组织亚太地区世界遗产培训与研究中心助理主任，保利置业集团有限公司产品管理部总监、投资管理部总监、运营管理中心总经理及产品管理中心总经理。现任保利发展副总经理。

刘颖川：男，副总经理，工学学士，中级工程师。历任广州科学城房地产开发有限公司工程技术部部门经理，保利(重庆)投资实业有限公司计划管理部部门副经理，副总经理，常务副总经理，保利(福建)房地产投资有限公司总经理，广东保利房地产开发有限公司总经理，河南保利发展有限公司董事长，河北保利房地产开发有限公司董事长，陕西保利房地产开发有限公司董事长，保利(甘肃)实业投资有限公司董事长。现任保利发展副总经理。

唐翔：男，副总经理，建筑学学士。2006 年进入保利发展工作，历任保利发展技术研发中心副总经理、总经理，保利华南实业有限公司常务副总经理、总经理、董事长。现任本公司副总经理、浙江保利城市发展有限公司董事长、保利浙南房地产开发有限公司董事长。

陈刚：男，副总经理，工商管理硕士。2007 年进入保利发展工作，历任浙江保利房地产开发有限公司副总经理、常务副总经理、总经理、董事长，保利浙南房地产开发有限公司董事长。现任本公司副总经理，兼任保利华南实业有限公司董事长。

发行人董事、监事和高级管理人员的任职均符合《公司法》和《公司章程》的规定。

(三) 企业人员结构

截至 2022 年末，发行人母公司和主要子公司在职员工合计 67,260 名。

1、教育程度构成

截至 2022 年末，发行人母公司和主要子公司在职员工教育程度构成情况如下表所示：

截至 2022 年 12 月末发行人母公司和主要子公司在职员工教育程度构成情况

学历	员工人数 (人)	占比
研究生及以上	3,338	4.96%
本科	16,240	24.15%
大专及以下	47,682	70.89%
合计	61,854	100.00%

2、专业构成

截至 2022 年末，发行人母公司和主要子公司在职员工专业构成情况如下表所示：

截至 2022 年末，发行人母公司和主要子公司在职员工专业构成情况

专业	员工人数 (人)	占比
----	----------	----

企业管理	1,231	1.83%
财务管理	1,193	1.77%
综合管理	507	0.75%
工程管理	4,449	6.61%
建筑设计	1,762	2.62%
销售管理	9,008	13.39%
商业管理与经营	5,677	8.44%
物业服务	43,433	64.57%
合计	67,260	100.00%

八、发行人业务范围及主营业务情况

（一）经营范围

根据发行人企业法人营业执照，发行人的经营范围为：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）；（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）。

（二）主营业务整体经营情况

1、主营业务收入分析

发行人坚持普通住宅产品定位和快速周转开发策略，依托专业的开发能力和强大的品牌声誉，并通过创新销售模式积极抢占市场，销售业绩持续稳步增长，为公司结算收入和利润的增长打下了坚实的基础。

最近三年及一期，发行人分别实现营业总收入 24,320,786.19 万元、28,502,410.42 万元、28,110,823.83 万元和 13,697,820.80 万元，其中主营业务收入分别为 24,180,791.82 万元、28,385,602.03 万元、28,008,018.51 万元和 13,652,864.89 万元。

（1）板块构成

最近三年及一期，发行人主营业务收入按板块构成情况如下表所示：

最近三年及一期发行人主营业务收入构成（按板块）

单位：万元

项目	2023 年 1-6 月		2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产销售	12,552,755.85	91.94%	25,657,754.74	91.61%	26,076,721.67	91.87%	22,637,604.51	93.62%
其他	1,100,109.04	8.06%	2,350,263.77	8.39%	2,308,880.36	8.13%	1,543,187.30	6.38%

主营业务收入合计	13,652,864.89	100%	28,008,018.51	100%	28,385,602.03	100%	24,180,791.82	100%
----------	---------------	------	---------------	------	---------------	------	---------------	------

房地产开发是发行人的核心业务板块。最近三年及一期，发行人地产销售业务分别实现营业收入 22,637,604.51 万元、26,076,721.67 万元、25,657,754.74 万元和 12,552,755.85 万元，对同期主营业务收入的贡献分别为 93.62%、91.87%、91.61%和 91.94%。

(2) 区域构成

最近三年及一期，发行人的主营业务收入（房地产板块）按区域构成情况如下表所示：

最近三年及一期发行人主营业务收入构成（按区域）

单位：万元

区域	2023 年 1-6 月		2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
广东	3,702,098.95	27.12%	8,895,691.49	31.76%	10,009,777.35	35.26%	7,336,122.98	30.34%
北京	-	-	441,805.59	1.58%	478,570.35	1.69%	525,243.68	2.17%
四川	512,885.12	3.76%	1,003,730.99	3.58%	1,456,226.05	5.13%	2,065,590.11	8.54%
上海	960,984.46	7.04%	916,156.31	3.27%	420,117.92	1.48%	1,274,180.07	5.27%
湖北	365,906.04	2.68%	1,656,545.79	5.91%	1,797,483.37	6.33%	1,449,836.86	6.00%
重庆	99,345.77	0.73%	610,529.82	2.18%	678,928.02	2.39%	1,045,940.57	4.33%
江苏	415,980.77	3.05%	690,073.75	2.46%	737,374.97	2.60%	845,995.70	3.50%
浙江	2,097,433.06	15.36%	2,378,712.40	8.49%	1,424,839.96	5.02%	299,886.12	1.24%
辽宁	329,272.71	2.41%	1,254,939.59	4.48%	1,088,168.18	3.83%	905,596.29	3.75%
山东	673,236.95	4.93%	1,280,092.17	4.57%	713,980.72	2.52%	588,720.26	2.43%
江西	278,642.52	2.04%	663,613.57	2.37%	882,026.44	3.11%	601,409.73	2.49%
湖南	405,969.86	2.97%	740,742.93	2.64%	765,442.91	2.70%	824,711.89	3.41%
吉林	261,718.55	1.92%	504,929.19	1.80%	326,614.81	1.15%	325,493.04	1.35%
河北	279,357.34	2.05%	493,749.85	1.76%	779,251.16	2.75%	670,566.52	2.77%
安徽	656,645.00	4.81%	1,076,091.10	3.84%	430,577.42	1.52%	709,611.40	2.93%
河南	701,081.32	5.14%	418,542.51	1.49%	751,101.06	2.65%	319,550.9	1.32%
陕西	442,103.00	3.24%	737,672.04	2.63%	646,213.95	2.28%	720,349.44	2.98%
福建	649,928.19	4.76%	1,085,034.06	3.87%	1,529,181.05	5.39%	1,549,562.38	6.41%
海南	118,621.87	0.87%	875,330.88	3.13%	1,019,404.98	3.59%	418,071.39	1.73%
甘肃	84,448.25	0.62%	433,296.41	1.55%	396,086.25	1.40%	393,454.06	1.63%
山西	430,841.09	3.16%	622,023.88	2.22%	1,519,666.86	5.35%	653,707.14	2.70%
云南	-	-	327,154.09	1.17%	74,401.13	0.26%	349,698.83	1.45%
天津	114,031.57	0.84%	596,704.31	2.13%	266,713.96	0.94%	221,378.34	0.92%
内蒙古	-	-	-	-	13,700.64	0.05%	10,853.76	0.04%
新疆	-	-	158,407.01	0.57%	105,263.64	0.37%	9,135.00	0.04%

其他	72,332.52	0.53%	146,448.79	0.52%	74,488.88	0.26%	66,125.35	0.27%
主营业务收入合计	13,652,864.89	100%	28,008,018.51	100%	28,385,602.03	100.00%	24,180,791.81	100%

发行人主营业务收入中广东、浙江、上海等核心区域占比相对较高，与发行人布局核心城市+城市群的战略相符。

2、营业成本分析

最近三年及一期，发行人营业总成本分别为19,805,838.57万元、24,195,564.75万元、24,954,825.34万元和10,781,578.97万元。发行人业务成本发展趋势与实现的业务收入发展趋势基本保持一致。

(1) 板块构成

最近三年及一期，发行人主营业务成本按板块构成情况如下表所示：

最近三年及一期公司主营业务成本构成（按板块）

单位：万元

项目	2023年1-6月		2022年度		2021年度		2020年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产销售	9,866,141.32	91.51%	20,066,448.68	91.60%	19,001,039.92	91.13%	15,059,591.46	91.93%
其他	915,437.65	8.49%	1,839,288.98	8.40%	1,849,079.57	8.87%	1,321,994.87	8.07%
主营业务成本合计	10,781,578.97	100%	21,905,737.66	100%	20,850,119.50	100%	16,381,586.33	100%

最近三年及一期，发行人房地产开发业务分别结算营业成本 15,059,591.46 万元、19,001,039.92 万元、20,066,448.68 万元和 9,866,141.32 万元，对同期主营业务成本的贡献分别为 91.93%、91.13%、91.60%和 91.51%。

(2) 区域构成

最近三年及一期，发行人主营业务成本按区域构成情况如下表所示：

近三年发行人主营业务成本构成（按区域）

单位：万元

区域	2023年1-6月		2022年度		2021年度		2020年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
广东	2,751,454.95	25.52%	7,146,443.60	32.62%	7,643,036.98	36.66%	4,862,639.22	29.68%
北京	-	-	364,840.20	1.67%	347,121.03	1.66%	370,781.26	2.26%
四川	433,493.27	4.02%	757,227.10	3.46%	1,013,135.58	4.86%	1,391,045.36	8.49%
上海	612,652.90	5.68%	609,672.74	2.78%	327,344.57	1.57%	1,048,256.22	6.40%
湖北	309,479.00	2.87%	1,142,351.47	5.21%	1,125,423.19	5.40%	870,779.12	5.32%
重庆	80,233.03	0.74%	526,949.12	2.41%	542,595.75	2.60%	732,274.11	4.47%
江苏	368,414.43	3.42%	551,773.33	2.52%	557,852.55	2.68%	627,225.88	3.83%
浙江	1,808,641.02	16.78%	2,021,315.49	9.23%	1,148,414.73	5.51%	256,751.89	1.57%

辽宁	251,780.84	2.34%	963,664.89	4.40%	744,234.82	3.57%	600,323.67	3.66%
山东	477,223.06	4.43%	976,373.45	4.46%	536,021.10	2.57%	398,711.46	2.43%
江西	263,016.77	2.44%	557,465.86	2.54%	691,697.08	3.32%	454,122.05	2.77%
湖南	330,977.00	3.07%	608,284.82	2.78%	552,563.22	2.65%	536,134.50	3.27%
吉林	218,609.28	2.03%	394,224.30	1.80%	213,670.65	1.02%	198,716.05	1.21%
河北	257,396.26	2.39%	379,992.35	1.73%	562,964.63	2.70%	358,520.74	2.19%
安徽	555,595.04	5.15%	955,468.97	4.36%	379,582.07	1.82%	570,700.07	3.48%
河南	566,383.68	5.25%	299,944.57	1.37%	590,995.47	2.83%	198,977.94	1.21%
陕西	336,034.77	3.12%	526,498.41	2.40%	460,581.66	2.21%	447,817.74	2.73%
福建	547,127.43	5.07%	867,623.43	3.96%	1,164,589.32	5.59%	1,227,377.00	7.49%
海南	73,255.36	0.68%	451,517.69	2.06%	532,538.83	2.55%	197,448.84	1.21%
甘肃	73,230.03	0.68%	330,791.07	1.51%	288,378.73	1.38%	223,328.73	1.36%
山西	305,481.77	2.83%	410,951.92	1.88%	1,005,385.86	4.82%	341,364.42	2.08%
天津	98,047.23	0.91%	573,775.16	2.62%	207,653.01	1.00%	155,917.04	0.95%
新疆	-	-	118,742.18	0.54%	84,620.08	0.41%	6,140.67	0.04%
云南	-	-	239,435.23	1.09%	46,304.15	0.22%	245,821.13	1.50%
其他区域	63,051.86	0.58%	130,410.32	0.60%	83,414.42	0.40%	60,411.24	0.37%
主营业务成本合计	10,781,578.97	100%	21,905,737.66	100%	20,850,119.50	100%	16,381,586.33	100%

3、毛利润和毛利率分析

最近三年及一期，发行人毛利及毛利率情况按板块构成情况如下表所示：

单位：万元

项目	2023年1-6月		2022年度		2021年度		2020年度	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
房地产销售	2,686,614.53	21.40%	5,591,306.06	21.79%	7,075,681.75	27.13%	7,578,013.05	33.48%
其他	184,671.39	16.79%	510,974.79	21.74%	459,800.79	19.91%	221,192.43	14.33%
合计	2,871,285.92	21.03%	6,102,280.85	21.79%	7,535,482.53	26.55%	7,799,205.49	32.25%

最近三年及一期，发行人主营业务分别实现毛利润 7,799,205.49 万元、7,535,482.53 万元、6,102,280.85 万元和 2,871,285.92 万元。发行人主营业务毛利润主要来源于房地产销售业务。最近三年及一期，房地产销售业务分别实现毛利润 7,578,013.05 万元、7,075,681.75 万元、5,591,306.06 万元和 2,686,614.53 万元，对公司同期主营业务毛利润的贡献分别为 97.16%、93.90%、91.63%和 93.57%。

最近三年及一期，发行人主营业务毛利率分别为 32.25%、26.55%、21.79%和 21.03%，毛利率呈下降趋势。房地产收入结转存在明显的滞后现象，报告期内交付结转的主要为以前年度新增加的项目，前期土地市场竞争激烈，项目土地成本相对较高，期间材料、人工等价格也出现快速上涨，成本压力提升，加之受

多地执行限价政策等因素影响，项目毛利率整体呈现下降趋势。报告期内，发行人毛利率下降趋势与同行业趋势相符。

（三）房地产开发业务情况

房地产开发经营是发行人的核心业务板块，近三年都占发行人主营业务收入的 90%左右。

发行人房地产开发业务中包含部分保障房业务，该保障房业务为部分住宅项目配套建设的商品房，在建设户型、销售价格方面存在一定限制，在业务模式、盈利模式以及合规性等方面与普通住宅开发建设一致。

1、发行人房地产业务经营概况

近年来，发行人业务发展迅速，经济效益显著。公司坚持以一、二线中心城市为主的战略布局和以销定产的原则，审慎控制开工节奏，逐步完善区域布局。最近三年及一期，发行人房地产业务经营概况如下表所示：

最近三年及一期发行人房地产业务经营概况

项目	2023 年 1-6 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
新开工面积 (万平方米)	626	2,375	5,155	4,630
竣工面积 (万平方米)	1,586	3,974	4,193	3,986
销售面积 (万平方米)	1,383	2,747	3,333	3,409
销售金额 (亿元)	2,368	4,573	5,349	5,028
签约销售均价 (万元/平方米)	1.71	1.66	1.60	1.47
结算金额 (亿元)	1,723	2,565	2,608	2,264
结算面积 (万平方米)	1,173	2,043	2,198	2,069

发行人除部分正在与有关部门申请办理的许可文件以外，发行人相关项目公司不存在未按房地产开发项目开发进度取得相关立项批文/备案、办理相应的国有建设用地使用权证/建设用地规划许可证/工程规划许可证/施工许可证/竣工备案表从而对本次中期票据发行造成实质影响的情形。

2021年度，发行人实现签约销售面积3,333万平方米，同比减少2.23%；实现签约销售金额5,349亿元，同比增加6.38%；签约销售均价1.60万元/平方米，同比增长8.84%。2022年度，发行人实现签约销售面积2,747万平方米，同比下降17.58%；实现签约销售金额4,573亿元，同比下降14.51%；签约销售均价1.66万元/平方米，同比增长3.75%。

2、房地产开发业务合规情况

（1）房地产项目的开发资质

发行人不直接从事房地产开发经营，均通过其直接或间接控制的控股子公司从事房地产开发业务，发行人从事房地产开发的主要并表子公司均具备从事房地产开发业务的相应资质。发行人下属主要房地产开发经营主体资质如下：

序号	公司名称	资质级别	开发资质编号
1	保利（北京）房地产开发有限公司	一级	建开企[2009]894号
2	保利（武汉）房地产开发有限公司	一级	建开企[2010]1012号
3	湖南保利房地产开发有限公司	一级	建开企[2011]1132号
4	保利华南实业有限公司	一级	建开企[2019]2092号
5	保利（四川）投资发展有限公司	一级	建开企[2019]2082号
6	上海保利建锦房地产有限公司	二级	沪房管开第 01259 号
7	保利（重庆）投资实业有限公司	一级	建开企[2019]1991号
8	保利江苏房地产发展有限公司	二级	南京 KF10754
9	保利（天津）房地产开发有限公司	二级	津建房证[2008]第 S1400 号
10	保利（长春）恒富房地产开发有限公司	二级	JFK-A0432
11	安徽保利房地产开发有限公司	二级	FKA20202020
12	保利（江西）房地产开发有限公司	三级	赣建房开字 5862 号

（2）信息披露的合规性

发行人在信息披露中不存在未披露或者失实披露违法违规行为，不存在因重大违法行为受到行政处罚或受到刑事处罚等情况。

（3）诚信合法经营情况

A、发行人不存在取得限制用地目录或禁止用地目录土地等违反供地政策的行为；

B、发行人不存在以租代征农民用地、应当有偿而无偿、应当招拍挂而协议出让取得、对外转让未达到规定条件的项目土地使用权或出让主体为开发区管委会、分割等违法违规取得土地使用权的情形；

C、发行人不存在未按合同定时缴纳、合同期满仍未缴清且数额较大、未缴清地价款但取得土地证等拖欠土地款的情形。

D、发行人已取得的土地使用权项目土地权属不存在第三方主张权利等权属问题；

E、发行人不存在未经国土部门同意且未补缴出让金而改变容积率和规划的情形。

F、发行人截至目前尚未实际动工建设的房地产开发项目不存在因超过约定动工日期满一年而受到国土部门就土地闲置做出行政处罚的情形，发行人截至目前已经动工建设尚未竣工的房地产开发项目中，超过项目土地出让合同约定动工

日期已满一年的，不存在因项目完成开发面积未已达到1/3或资金投入比例已达到1/4而受到国土部门就土地闲置做出行政处罚的情形。

G、发行人不存在如相关批文不齐全或先建设后办证，自有资金比例不符合要求、未及时到位等情形，所开发的项目的合法合规性。

H、发行人不存在“囤地”、“捂盘惜售”、“哄抬房价”、“信贷违规”、“销售违规”、“无证开发”等问题，不存在受到监管机构处分的记录或造成严重社会负面的事件出现。

2018年7月31日，国家住房和城乡建设部根据七部委联合发布的《关于在部分城市先行开展打击侵害群众利益违法违规行为治理房地产市场乱象专项行动的通知》（建房[2018]58号），在国家住房和城乡建设部网站公布了一批各地查处的违法违规房地产开发企业和中介机构名单，其中相关企业包括发行人并表子公司保利（长沙）西海岸置业有限公司。经发行人自查，工商银行、邮储银行尽调以及律所合规性审查，该子公司项目开盘时间早于政策出台时间，当地住建部门最终未下发处罚通知，发行人不存在“囤地”、“捂盘惜售”、“哄抬房价”、“信贷违规”、“销售违规”、“无证开发”等问题，发行人及其子公司未受到住建部等相关监管机构的处分或重大行政处罚，未造成严重社会负面影响，相关事项对发行人实际经营情况无重大影响。

I、发行人不存在违反《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发〔2013〕17号）规定的违法违规行为。

3、经营模式

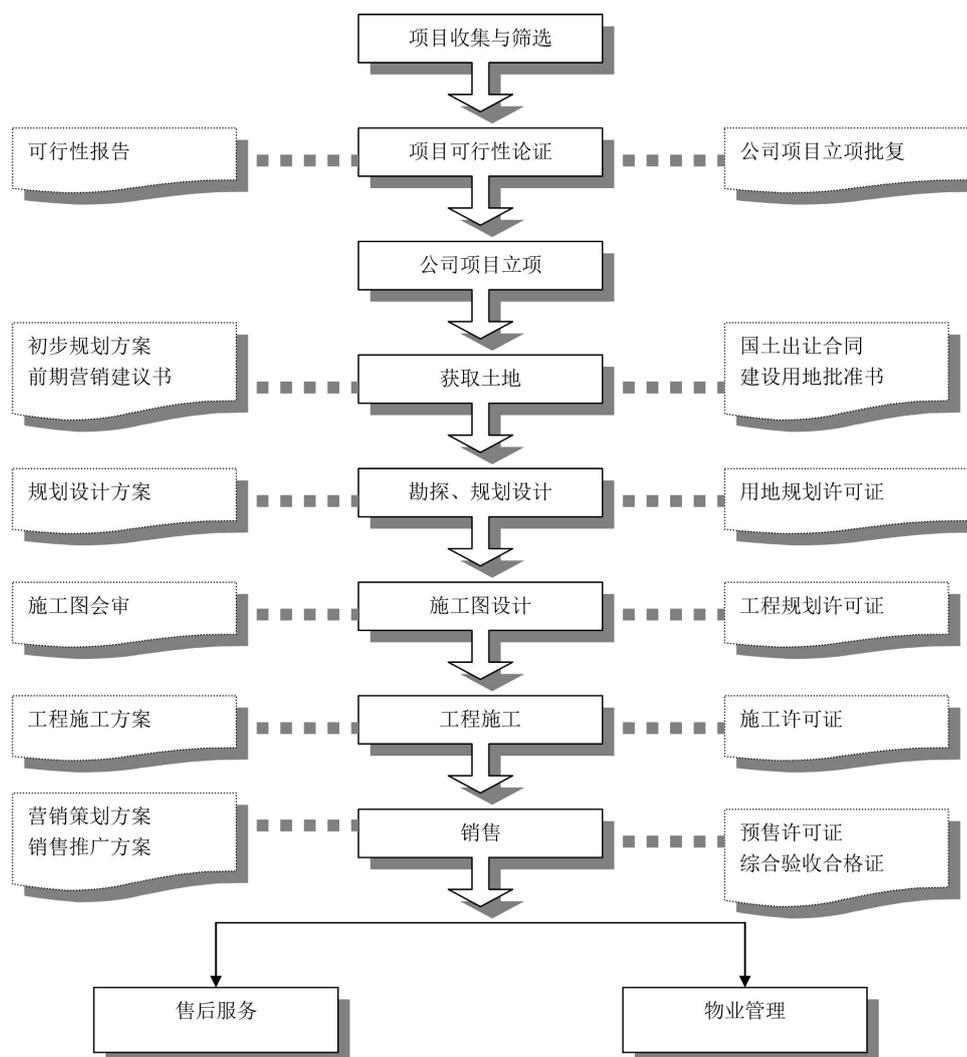
（1）业务定位

发行人目前房地产开发模式主要分为自主开发和合作开发，具体开发模式的选择根据各个项目具体情况确定。项目开发的实施主体主要为项目公司，自主开发与联合开发是根据该项目公司是否有股权合作来分类，如项目归属于发行人独资的项目公司，则纳入自主开发范畴，若项目公司是拥有少数股东或合联营企业，则纳入联合开发范畴。发行人建立了与部分优质企业的合作开发房地产项目的机制，通过与相关企业开展广泛深入的战略合作，整合资源，优势互补，提高市场份额，分担风险，促进公司均衡发展。在合作开发项目中，发行人与合作企业签订合作协议，共同成立合资公司，发行人根据合作协议按照股权比例对项目公司提供相应的建设资金支持，在项目具体运营建设中一般根据各合作方事先签署的合作开发协议进行合资公司和项目的操盘管理。项目公司设董事会，董事会由各方委派人员组成，制定公司整体运营计划。各合作方按出资比例承担成本费用，

分享项目收益和利润。

房地产开发流程较为复杂，涉及政府部门和合作单位较多，要求房地产开发企业拥有较强的项目管理和协调能力。发行人典型的房地产开发项目简要流程如下图所示：

发行人典型的房地产开发项目简要流程



A、项目收集和筛选

发行人建立起了公司总部和地区子公司两级的项目筛选体制。发行人总部拥有专门团队密切监测全国各主要城市的土地供应信息。同时，发行人各地区子公司在各自负责区域内收集土地供应信息，并关注合作开发与项目收购机会。

B、项目可行性分析及项目立项

发行人地区子公司负责具体实施项目的可行性分析。可行性分析通常包括地区经济实力分析、项目定位分析、项目用地分析、项目规划方案分析、营销方案、

经济效益分析等。地区子公司编制可行性分析报告,并向公司总部发起立项申请。发行人总部对可行性报告进行审阅,并将符合要求的立项申请提交公司总经理办公会和董事会决策立项。

C、项目获取

发行人地区子公司严格在立项授权范围内获取项目。发行人获取项目的方式主要包括“招拍挂”方式和收购方式等。

D、项目设计

发行人设有专门的设计管理团队全程参与每个开发项目的设计工作,根据项目定位和项目所处的产品线负责总体设计和概念设计,并与国内知名的建筑、装饰、园林等设计单位合作,完成项目具体的规划设计和施工图设计,提交相关主管部门审核。

E、项目施工

发行人主要的住宅项目由下属子公司广州富利建筑安装工程有限公司负责组织施工。同时,发行人与国内其他知名建筑施工企业保持了良好的合作关系,通过规范的招投标程序确定项目施工团队,对工程质量和工程进度进行明确约定。发行人通常要求施工单位提交详细的施工方案,同时对施工人员进行全面的岗前培训,确保工程质量。

F、项目销售

发行人在获取项目时即制定前期营销方案建议书。通过对区域市场、竞争格局、目标客户行为特点等进行深入研究,营销部门与设计团队、施工管理团队共同确定项目总体规划以及项目定位。

发行人通常采用双销售代理模式,除通过下属的房地产销售代理公司组织销售之外,还引入区域内一家有实力的房地产中介进行合作,以更好地推进项目销售。

G、售后服务及物业管理

发行人高度重视售后服务工作,通过高品质的售后服务不断提高公司的品牌认可度和客户忠诚度。发行人向业主发放客户服务手册,帮助其了解售后服务与设施的最新动态,并通过客服专员具体落实客户需求。同时,发行人将物业管理作为售后服务的重要组成部分,通过全资子公司保利物业管理有限公司(以下简称“保利物业”)提供全方位的物业管理服务。保利物业具有国家物业管理一级资质并已通过 ISO9001 质量管理体系认证和 ISO14001 环境管理体系认证。保利物

业秉承“亲情和院”的服务理念，从“安全、便捷、融洽、舒适”四大方面全面提升物业服务水平，赢得了业主的广泛认可。根据 2013 年 10 月中国物业管理协会发布的《物业管理发展报告》，保利物业位居综合实力 TOP200 第二名。根据 2016 年 6 月中国物业管理协会发布的《2016 中国物业服务百强企业研究报告》，保利物业位居 2016 中国物业服务百强企业名单 TOP100 第三名。

（2）销售模式

根据规定，发行人所开发的房地产项目应在达到规定的预售条件并取得《商品房预售许可证》后方可组织销售。此外，保利发展所有项目在推向市场时，都已具备良好的工程形象和销售形象，让客户能切身感受到项目价值和前景，以增强客户的购买信心。

保利发展采用“自主策划、委托代理”的销售模式，在充分吸取外部专业策划建议的基础上，由发行人制定销售推广计划，并通过双销售代理的模式进行具体销售。

（3）市场定位

区域定位方面，发行人实施“3+2+X”全国化布局战略，保持广州、北京、上海三大城市核心地位，形成珠三角、长三角和京津冀等三大核心城市圈；稳步推动以成渝（成都、重庆）、武汉为中心的中西部区域发展，形成成渝和中部地区等两大城市群；持续深入关注沿海城市及二、三线城市的商机，形成若干个重点销售区域。

产品定位方面，发行人以普通住宅为主，聚焦包括刚性需求在内的居民普通居住需求并适度开发商业物业；同时积极参与保障性住房建设，履行企业社会责任。发行人一直坚持精品策略，持续提升产品质量和居住品质，加快推进绿色节能技术的应用及社区智能化建设，提升产品的环保和科技水平。

（4）定价方式

发行人坚持立足项目实际、以市场导向为原则的定价策略，保持合理的产品性价比，通过高品质的产品与合理的市场价格攫取竞争优势。

立项阶段，做好前期定位。发行人在项目立项时，综合把控项目的规划条件、地理位置、景观条件、交通配套、产品设计、装修情况等因素，结合成本核算、开发计划全面分析项目的整体素质，确定项目的立项价格；

销售阶段，坚持市场导向。精准把握目标客户的心理预期，通过增加产品附加值综合提升产品素质；同时，科学、客观、系统地研究竞争项目情况，坚持随行就市原则，保持合理的产品性价比；

在具体的项目定价方式上，发行人在综合平衡项目价格、利润与销售速度的基础上，对项目规划布局、产品构成、楼层高度、户型比例、面积设置、单位朝向、户外景观、装修格调和用材品质等具体因素进行全面的权衡分析，实现项目客观、合理的定价。

4、经营情况

(1) 经营概览

公司坚定落实城市深耕战略，持续加大核心城市及重点城市群的渗透深耕，近年来 38 个核心城市储备资源始终保持在 70%以上，住货量宅占比超 80%，待开发面积可满足公司 2-3 年的开发需求，为公司的可持续发展提供保障。

(2) 经营资质情况

发行人为住建部批准的一级房地产开发企业（资质证书编号：建开企 2001[052]号），承担房地产项目的建设规模不受任何限制，可以在全国范围承揽房地产开发项目；发行人下属各主要的房地产开发经营主体均取得了相应的资质，具体情况如下：

发行人子公司下属各主要的房地产开发经营主体资质情况

序号	公司名称	资质等级	资质证书编号
1	保利（北京）房地产开发有限公司	一级	建开企[2009]894 号
2	保利（武汉）房地产开发有限公司	一级	建开企[2010]1012 号
3	湖南保利房地产开发有限公司	一级	建开企[2011]1132 号
4	保利华南实业有限公司	一级	建开企[2019]2092 号
5	保利（四川）投资发展有限公司	一级	建开企[2019]2082 号
6	上海保利建锦房地产有限公司	二级	沪房管开第 01259 号
7	保利（重庆）投资实业有限公司	一级	建开企[2019]1991 号
8	保利江苏房地产发展有限公司	二级	南京 KF10754
9	保利（天津）房地产开发有限公司	二级	津建房证[2008]第 S1400 号
10	保利（长春）恒富房地产开发有限公司	二级	JFK-A0432
11	安徽保利房地产开发有限公司	二级	FKA20202020
12	保利（江西）房地产开发有限公司	三级	赣建房开字 5862 号

(3) 已完工项目情况

发行人近三年主要已完工房地产开发项目情况如下表所示：

最近三年发行人主要已完工项目情况

单位：平方米、万元

序号	项目名称	开发主体/业主方	出资比例	开发模式	项目所在地	项目类别	可售容积率面积	截至 2022 年末累计销售容积率面积	截至 2022 年末累计销售金额	截至 2022 年末销售进度	未完成销售的原因	截至 2022 年末累计销售回款金额	截至 2022 年末回款进度	后续销售安排及资金回笼计划	项目批文情况	业务定位	收益分成
1	深圳保利香槟苑	深圳市保利房地产投资有限公司	100	自主开发	深圳市大鹏新区	住宅	37,809	37,527	99,166	99%	尾盘在售	96,851	98%	持续销售	已取得“六证”	保利发展主导	同股同权
2	莆田保利紫荆公馆	莆田中涵房地产开发有限公司	40	合作开发	莆田市涵江区	住宅	52,485	52,351	55,797	100%	尾盘在售	55,519	100%	持续销售	已取得“六证”	保利发展主导	同股同权
3	金华御西湖	金华德信置业有限公司	50	合作开发	金华市婺城区	住宅	94,092	91,871	173,787	98%	尾盘在售	173,584	100%	持续销售	已取得“六证”	保利发展主导	同股同权
4	连云港保利西山林语	连云港保利海连房地产开发有限公司	100	自主开发	连云港市海州区	住宅	59,240	59,240	77,244	100%	已全部销售	77,157	100%	销售完毕	已取得“六证”	保利发展主导	同股同权
5	长春保利堂悦	保利(长春)恒富房地产开发有限公司	100	自主开发	长春市净月区	住宅	113,938	113,069	136,976	99%	尾盘在售	136,612	100%	持续销售	已取得“六证”	保利发展主导	同股同权
6	南昌保利春天里二期	南昌豫苑置业有限公司	70	合作开发	南昌市南昌县	住宅	161,924	161,332	147,948	100%	尾盘在售	147,950	100%	持续销售	已取得“六证”	保利发展主导	同股同权
7	南昌保利春天里一	江西鼎邦置业有限公司	70	合作开发	南昌市南昌县	住宅	96,519	96,093	66,416	100%	尾盘在售	66,426	100%	持续销售	已取得“六证”	保利发展主导	同股同权

序号	项目名称	开发主体/业主方	出资比例	开发模式	项目所在地	项目类别	可售容积率面积	截至 2022 年末累计销售容积率面积	截至 2022 年末累计销售金额	截至 2022 年末销售进度	未完成销售的原因	截至 2022 年末累计销售回款金额	截至 2022 年末回款进度	后续销售及资金回笼计划	项目批文情况	业务定位	收益分成
	期																
8	西安保利林语溪	陕西永兴房地产开发有限公司	100	自主开发	西安市灞桥区	住宅	114,922	114,889	103,350	100%	尾盘在售	103,137	100%	持续销售	已取得“六证”	保利发展主导	同股同权
9	武汉保利时代	武汉市星盛达投资有限公司	64	合作开发	武汉市东湖开发区	住宅	80,114	80,114	232,395	100%	已全部销售	232,396	100%	销售完毕	已取得“六证”	保利发展主导	同股同权
10	清远保利中央公馆	英德市时代兴业房地产开发有限公司	100	自主开发	清远市英德市	住宅	166,555	166,555	117,621	100%	已全部销售	117,623	100%	销售完毕	已取得“六证”	保利发展主导	同股同权
11	徐州保利观澜别苑	徐州鑫众房地产开发有限公司	34	合作开发	徐州市云龙区	住宅	143,260	143,260	242,311	100%	已全部销售	242,575	100%	销售完毕	已取得“六证”	保利发展主导	同股同权
12	成都保利天府和悦	新津悦雅房地产开发有限公司	50	合作开发	成都市新津县	住宅	52,238	52,238	64,349	100%	已全部销售	64,349	100%	销售完毕	已取得“六证”	保利发展主导	同股同权
13	佛山保利中环	佛山保利恒顺置业有限公司;佛山市保利恒信房地产有限公司	51	合作开发	佛山市顺德区	综合	704,265	704,265	758,347	100%	已全部销售	658,461	87%	销售完毕	已取得“六证”	保利发展主导	同股同权
14	郑州保利珑熙	郑州新启辰房地产开发有限公司	70	合作开发	郑州市金水区	住宅	100,303	100,303	498,421	100%	已全部销售	483,344	97%	销售完毕	已取得“六证”	保利发展主导	同股同权
15	莆田保利	莆田中涵房地产	40	合作	莆田市涵	住	73,609	73,609	85,394	100%	已全部销	85,409	100%	销售完	已取得	保利发	同股同

序号	项目名称	开发主体/业主方	出资比例	开发模式	项目所在地	项目类别	可售容积率面积	截至 2022 年末累计销售容积率面积	截至 2022 年末累计销售金额	截至 2022 年末销售进度	未完成销售的原因	截至 2022 年末累计销售回款金额	截至 2022 年末回款进度	后续销售安排及资金回笼计划	项目批文情况	业务定位	收益分成
	城七期	开发有限公司		开发	江区	宅					售			毕	“六证”	展主导	权
16	汕尾保利大都汇	汕尾市誉城房地产开发有限公司	80	合作开发	汕尾市城区	综合	47,457	44,695	38,965	94%	尾盘在售	38,970	100%	持续销售	已取得“六证”	保利发展主导	同股同权
17	常德保利中央公园二期	常德保利房地产开发有限公司	51	合作开发	常德市武陵区	住宅	277,683	277,100	269,068	100%	尾盘在售	269,006	100%	持续销售	已取得“六证”	保利发展主导	同股同权
18	赣州保利康桥	赣州航城置业有限公司	51	合作开发	赣州市章江新区	住宅	170,772	170,772	178,290	100%	已全部销售	178,229	100%	销售完毕	已取得“六证”	保利发展主导	同股同权
19	临沂保利堂悦	临沂广金置业有限公司	70	合作开发	临沂市兰山区	住宅	132,312	132,312	150,130	100%	已全部销售	150,131	100%	销售完毕	已取得“六证”	保利发展主导	同股同权
20	武汉保利大都会(含卓刀泉南路地块)	武汉林云房地产开发有限公司	51	合作开发	武汉市洪山区	住宅	296,072	296,072	814,583	100%	已全部销售	819,953	101%	销售完毕	已取得“六证”	保利发展主导	同股同权
21	邯郸保利堂悦	邯郸保利筑善房地产开发有限公司	90	合作开发	邯郸市丛台区	住宅	152,347	150,957	188,723	99%	尾盘在售	188,717	100%	持续销售	已取得“六证”	保利发展主导	同股同权
22	湖州保利堂悦	湖州保利实业有限公司	100	自主开发	湖州市吴兴区	住宅	128,792	127,079	240,984	99%	尾盘在售	240,640	100%	持续销售	已取得“六证”	保利发展主导	同股同权

序号	项目名称	开发主体/业主方	出资比例	开发模式	项目所在地	项目类别	可售容积率面积	截至 2022 年末累计销售容积率面积	截至 2022 年末累计销售金额	截至 2022 年末销售进度	未完成销售的原因	截至 2022 年末累计销售回款金额	截至 2022 年末回款进度	后续销售安排及资金回笼计划	项目批文情况	业务定位	收益分成
23	沈阳保利云禧	沈阳和禧房地产开发有限公司	100	自主开发	沈阳市铁西区	住宅	173,000	172,754	264,524	100%	尾盘在售	262,577	99%	持续销售	已取得“六证”	保利发展主导	同股同权
24	天水保利上河雅颂	天水保利堃顺房地产开发有限公司	80	合作开发	天水市麦积区	住宅	174,267	174,267	148,196	100%	已全部销售	146,779	99%	销售完毕	已取得“六证”	保利发展主导	同股同权
25	揭阳保利锦绣花园	保利(揭阳)实业投资有限公司	100	自主开发	揭阳市榕城区	住宅	229,502	226,510	181,475	99%	尾盘在售	181,123	100%	持续销售	已取得“六证”	保利发展主导	同股同权
26	金华保利大国璟	金华保润置业有限公司	100	自主开发	金华市婺城区	住宅	123,140	122,082	338,753	99%	尾盘在售	337,607	100%	持续销售	已取得“六证”	保利发展主导	同股同权
27	厦门保利壹海里	厦门中璟房地产开发有限公司	100	自主开发	厦门市同安区	住宅	208,825	207,014	808,691	99%	尾盘在售	761,128	94%	持续销售	已取得“六证”	保利发展主导	同股同权
28	佛山保利麓园	佛山市保利兴隆房地产有限公司	100	自主开发	佛山市南海区	住宅	214,965	214,965	361,902	100%	已全部销售	360,791	100%	销售完毕	已取得“六证”	保利发展主导	同股同权
29	莆田保利云上	莆田中璟投资有限公司	100	自主开发	莆田市涵江区	住宅	65,691	65,691	71,761	100%	已全部销售	71,889	100%	销售完毕	已取得“六证”	保利发展主导	同股同权
30	长沙保利麓谷林语	湖南保利房地产开发有限公司	100	自主开发	长沙市岳麓区	住宅	1,236,567	1,227,432	682,036	99%	尾盘在售	681,794	100%	持续销售	已取得“六证”	保利发展主导	同股同权
31	九江保利壹号公馆	九江鄱湖置业有限公司	90	合作开发	九江市濂溪区	住宅	76,744	76,743	59,566	100%	尾盘在售	58,364	98%	持续销售	已取得“六证”	保利发展主导	同股同权

序号	项目名称	开发主体/业主方	出资比例	开发模式	项目所在地	项目类别	可售容积率面积	截至 2022 年末累计销售容积率面积	截至 2022 年末累计销售金额	截至 2022 年末销售进度	未完成销售的原因	截至 2022 年末累计销售回款金额	截至 2022 年末回款进度	后续销售安排及资金回笼计划	项目批文情况	业务定位	收益分成
32	长春保利润天观湖	长春中金华泰房地产开发有限公司	51	合作开发	长春市南关区	住宅	99,549	98,711	114,660	99%	尾盘在售	112,732	98%	持续销售	已取得“六证”	保利发展主导	同股同权
33	兰州保利理想城	兰州天坤房地产开发有限公司	65	合作开发	兰州市七里河区	住宅	191,848	191,848	228,861	100%	已全部销售	227,342	99%	销售完毕	已取得“六证”	保利发展主导	同股同权
34	张家港保利艾庐	张家港鼎瀚房地产有限公司	100	自主开发	苏州市张家港市	住宅	89,824	89,824	118,129	100%	已全部销售	116,861	99%	销售完毕	已取得“六证”	保利发展主导	同股同权
35	重庆保利金香槟	重庆葆盛房地产开发有限公司	100	自主开发	重庆市九龙坡区	住宅	167,146	165,684	138,181	99%	尾盘在售	137,455	99%	持续销售	已取得“六证”	保利发展主导	同股同权
36	沈阳保利和光尘樾	沈阳林海房地产开发有限公司	100	自主开发	沈阳市浑南区	住宅	115,586	115,517	189,195	100%	尾盘在售	186,320	98%	持续销售	已取得“六证”	保利发展主导	同股同权
37	长沙保利香槟国际	长沙天骄房地产开发有限公司	100	自主开发	长沙市长沙县	住宅	827,993	826,745	580,644	100%	尾盘在售	575,204	99%	持续销售	已取得“六证”	保利发展主导	同股同权
38	长春保利天誉	长春国联南都房地产开发有限公司	75	合作开发	长春市南关区	住宅	131,190	131,190	198,271	100%	已全部销售	195,770	99%	销售完毕	已取得“六证”	保利发展主导	同股同权
39	成都保利大国璟	保利(四川)投资发展有限公司	100	自主开发	成都市武侯区	住宅	49,051	48,981	120,580	100%	尾盘在售	120,580	100%	持续销售	已取得“六证”	保利发展主导	同股同权
40	成都保利	成都兴光创智实	90	合作	成都市郫	住	175,148	173,471	252,111	99%	尾盘在售	252,161	100%	持续销	已取得	保利发	同股同

序号	项目名称	开发主体/业主方	出资比例	开发模式	项目所在地	项目类别	可售容积率面积	截至 2022 年末累计销售容积率面积	截至 2022 年末累计销售金额	截至 2022 年末销售进度	未完成销售的原因	截至 2022 年末累计销售回款金额	截至 2022 年末回款进度	后续销售安排及资金回笼计划	项目批文情况	业务定位	收益分成
	熙园	业有限公司		开发	都区	宅								售	“六证”	展主导	权
41	南昌保利梧桐语	南昌保望房地产开发有限公司	100	自主开发	南昌市新建区	住宅	20,216	19,648	18,693	97%	尾盘在售	18,732	100%	持续销售	已取得“六证”	保利发展主导	同股同权
42	厦门保利和光悦	中饶(厦门)置业有限公司	100	自主开发	厦门市翔安区	住宅	72,672	72,179	265,091	99%	尾盘在售	264,893	100%	持续销售	已取得“六证”	保利发展主导	同股同权
43	合肥保利公元天下	合肥和桂房地产有限公司	34	合作开发	合肥市滨湖新区	住宅	292,742	272,772	423,848	93%	尾盘在售	408,677	96%	持续销售	已取得“六证”	保利发展主导	同股同权
44	石家庄保利西山御园	河北省省直纪元房地产开发有限公司	60	合作开发	石家庄市鹿泉区	住宅	504,153	504,153	675,968	100%	已全部销售	674,827	100%	销售完毕	已取得“六证”	保利发展主导	同股同权
45	韶关保利中滨花园	保利韶关房地产有限公司	51	合作开发	韶关市武江区	住宅	116,223	115,679	102,935	100%	尾盘在售	102,346	99%	持续销售	已取得“六证”	保利发展主导	同股同权
46	汕尾保利金町湾	汕尾市保利房地产开发有限公司	100	自主开发	汕尾市城区	综合	672,948	612,139	500,294	91%	尾盘在售	498,883	100%	持续销售	已取得“六证”	保利发展主导	同股同权
47	盐城保利罗兰春天	保利盐城房地产发展有限公司	100	自主开发	盐城市亭湖区	住宅	79,731	79,274	95,666	99%	尾盘在售	94,796	99%	持续销售	已取得“六证”	保利发展主导	同股同权
48	襄阳保利海上五月花	襄阳风神房地产有限公司	50	合作开发	襄阳市高新区	住宅	251,266	251,266	229,215	100%	已全部销售	228,826	100%	销售完毕	已取得“六证”	保利发展主导	同股同权

序号	项目名称	开发主体/业主方	出资比例	开发模式	项目所在地	项目类别	可售容积率面积	截至 2022 年末累计销售容积率面积	截至 2022 年末累计销售金额	截至 2022 年末销售进度	未完成销售的原因	截至 2022 年末累计销售回款金额	截至 2022 年末回款进度	后续销售安排及资金回笼计划	项目批文情况	业务定位	收益分成
49	成都保利西堂里院	保利(四川)投资发展有限公司	100	自主开发	成都市武侯区	住宅	48,156	47,738	129,765	99%	尾盘在售	128,655	99%	持续销售	已取得“六证”	保利发展主导	同股同权
50	成都保利珑堂里院	成都市保华鑫悦房地产开发有限公司	100	自主开发	成都市成华区	住宅	69,934	69,726	132,777	100%	尾盘在售	131,884	99%	持续销售	已取得“六证”	保利发展主导	同股同权
51	东莞保利东岸花园	保利(东莞)房地产开发有限公司	100	自主开发	东莞市茶山镇	住宅	118,879	118,879	200,763	100%	已全部销售	200,816	100%	销售完毕	已取得“六证”	保利发展主导	同股同权
52	济南保利和光山语	济南保兴置业有限公司	100	自主开发	济南市高新区	住宅	17,908	17,908	46,193	100%	已全部销售	46,193	100%	销售完毕	已取得“六证”	保利发展主导	同股同权
53	邢台保利茉莉公馆	邢台保邢房地产开发有限公司	41	合作开发	邢台市桥西区	住宅	94,211	92,387	86,865	98%	尾盘在售	85,935	99%	持续销售	已取得“六证”	保利发展主导	同股同权
54	广州保利和光晨樾二期	广州保晋置业有限公司	100	自主开发	广州市荔湾区	住宅	76,661	74,847	407,810	98%	尾盘在售	405,737	99%	持续销售	已取得“六证”	保利发展主导	同股同权
55	广州保利大都汇	广州市宏和房地产开发有限公司	100	自主开发	广州市番禺区	综合	228,951	211,340	489,076	92%	尾盘在售	491,263	100%	持续销售	已取得“六证”	保利发展主导	同股同权
56	广州保利思泰花园	广州市思泰房地产开发有限公司	100	自主开发	广州市南沙区	住宅	53,085	48,839	167,088	92%	尾盘在售	166,472	100%	持续销售	已取得“六证”	保利发展主导	同股同权
57	上海保利	上海保利建霖房	100	自主	上海市宝	住	553,925	540,085	971,639	98%	尾盘在售	959,479	99%	持续销	已取得	保利发	同股同

序号	项目名称	开发主体/业主方	出资比例	开发模式	项目所在地	项目类别	可售容积率面积	截至 2022 年末累计销售容积率面积	截至 2022 年末累计销售金额	截至 2022 年末销售进度	未完成销售的原因	截至 2022 年末累计销售回款金额	截至 2022 年末回款进度	后续销售及资金回笼计划	项目批文情况	业务定位	收益分成
	叶上海	地产有限公司		开发	山区	宅								售	“六证”	展主导	权
58	晋中保利壹号公馆	晋中保利房地产开发有限公司	100	自主开发	晋中市榆次区	住宅	533,286	533,286	383,979	100%	已全部销售	379,134	99%	销售完毕	已取得“六证”	保利发展主导	同股同权
59	佛山保利翡翠公馆	佛山保利房地产开发有限公司	100	自主开发	佛山市禅城区	住宅	335,803	335,803	546,894	100%	已全部销售	544,177	100%	销售完毕	已取得“六证”	保利发展主导	同股同权
60	佛山保利东滨花园	佛山市保利鑫诚房地产开发有限公司	93	合作开发	佛山市顺德区	综合	596,196	546,089	682,566	92%	尾盘在售	682,414	100%	持续销售	已取得“六证”	保利发展主导	同股同权
61	佛山保利西山林语	佛山市臻明置业有限公司	100	自主开发	佛山市高明区	住宅	70,463	70,422	56,091	100%	尾盘在售	47,021	84%	持续销售	已取得“六证”	保利发展主导	同股同权
62	东莞保利湖悦花园	东莞市和旭实业投资有限公司	100	自主开发	东莞市东坑镇	综合	51,877	51,048	94,775	98%	尾盘在售	93,133	98%	持续销售	已取得“六证”	保利发展主导	同股同权
63	梅州保利江南和府	保利(梅州)房地产开发有限公司	100	自主开发	梅州市梅江区	住宅	291,845	288,102	244,875	99%	尾盘在售	244,883	100%	持续销售	已取得“六证”	保利发展主导	同股同权
64	惠州保利云山堂悦	惠州市和筑投资有限公司	100	自主开发	惠州市博罗县	住宅	111,239	106,680	93,565	96%	尾盘在售	89,245	95%	持续销售	已取得“六证”	保利发展主导	同股同权
65	江门保利中央公馆	台山市保利宏鑫房地产开发有限公司	100	自主开发	江门市台山市	住宅	320,295	320,295	270,463	100%	已全部销售	270,469	100%	销售完毕	已取得“六证”	保利发展主导	同股同权

序号	项目名称	开发主体/业主方	出资比例	开发模式	项目所在地	项目类别	可售容积率面积	截至 2022 年末累计销售容积率面积	截至 2022 年末累计销售金额	截至 2022 年末销售进度	未完成销售的原因	截至 2022 年末累计销售回款金额	截至 2022 年末回款进度	后续销售安排及资金回笼计划	项目批文情况	业务定位	收益分成
66	韶关保利心语花园	韶关市季华地产有限公司	100	自主开发	韶关市浈江区	住宅	281,500	266,272	165,395	95%	尾盘在售	162,938	99%	持续销售	已取得“六证”	保利发展主导	同股同权
67	福州保利和光尘樾	福州中和投资发展有限公司	100	自主开发	福州市晋安区	住宅	120,602	120,602	293,323	100%	已全部销售	255,689	87%	销售完毕	已取得“六证”	保利发展主导	同股同权
68	福州保利阅云台	福州中邑置业有限公司	100	自主开发	福州市闽侯县	综合	56,740	54,075	124,192	95%	尾盘在售	122,841	99%	持续销售	已取得“六证”	保利发展主导	同股同权
69	厦门保利阅云台	厦门中玮房地产开发有限公司	100	自主开发	厦门市同安区	住宅	49,180	45,528	145,041	93%	尾盘在售	144,969	100%	持续销售	已取得“六证”	保利发展主导	同股同权
70	泉州保利天汇	泉州中鲤置业有限公司	100	自主开发	泉州市丰泽区	住宅	239,592	239,592	269,019	100%	已全部销售	237,485	88%	销售完毕	已取得“六证”	保利发展主导	同股同权
71	杭州保利欣品华庭	杭州保颐置业有限公司	100	自主开发	杭州市萧山区	住宅	188,374	184,008	552,852	98%	尾盘在售	547,543	99%	持续销售	已取得“六证”	保利发展主导	同股同权
72	杭州保利时光印象	杭州保颐置业有限公司	100	自主开发	杭州市萧山区	住宅	101,090	98,210	254,059	97%	尾盘在售	253,312	100%	持续销售	已取得“六证”	保利发展主导	同股同权
73	杭州保利潮起云上府	杭州保旭置业有限公司	100	自主开发	杭州市萧山区	住宅	141,394	140,385	550,919	99%	尾盘在售	548,478	100%	持续销售	已取得“六证”	保利发展主导	同股同权
74	绍兴保利大国璟	绍兴保泓置业有限公司	100	自主开发	绍兴市上虞区	住宅	298,006	298,006	620,608	100%	已全部销售	620,637	100%	销售完毕	已取得“六证”	保利发展主导	同股同权

序号	项目名称	开发主体/业主方	出资比例	开发模式	项目所在地	项目类别	可售容积率面积	截至 2022 年末累计销售容积率面积	截至 2022 年末累计销售金额	截至 2022 年末销售进度	未完成销售的原因	截至 2022 年末累计销售回款金额	截至 2022 年末回款进度	后续销售安排及资金回笼计划	项目批文情况	业务定位	收益分成
75	台州保利大国璟	台州保泓置业有限公司	100	自主开发	台州市黄岩区	住宅	268,449	268,449	644,406	100%	已全部销售	579,041	90%	销售完毕	已取得“六证”	保利发展主导	同股同权
76	温州保利大国璟	温州和悦置业有限公司	100	自主开发	温州市鹿城区	住宅	227,543	227,543	521,790	100%	已全部销售	469,620	90%	销售完毕	已取得“六证”	保利发展主导	同股同权
77	金华保利天汇	金华保骏置业有限公司	100	自主开发	金华市婺城区	住宅	225,670	224,473	651,002	99%	尾盘在售	639,423	98%	持续销售	已取得“六证”	保利发展主导	同股同权
78	南通保利香槟国际	保利地产南通有限公司	100	自主开发	南通市港闸区	住宅	448,139	444,496	466,319	99%	尾盘在售	466,082	100%	持续销售	已取得“六证”	保利发展主导	同股同权
79	连云港保利海上五月花	保利连云港房地产开发有限公司	100	自主开发	连云港市连云区	住宅	310,489	310,489	184,470	100%	已全部销售	184,463	100%	销售完毕	已取得“六证”	保利发展主导	同股同权
80	常州保利公园九里	保利常州房地产发展有限公司	100	自主开发	常州市钟楼区	住宅	218,163	218,163	215,586	100%	已全部销售	215,583	100%	销售完毕	已取得“六证”	保利发展主导	同股同权
81	合肥保利罗兰香谷	合肥和淮房地产有限责任公司	100	自主开发	合肥市新站区	住宅	211,101	211,101	314,264	100%	已全部销售	310,515	99%	销售完毕	已取得“六证”	保利发展主导	同股同权
82	合肥保利柏林之春	合肥和德房地产有限公司	100	自主开发	合肥市高新区	住宅	309,602	309,602	554,054	100%	已全部销售	548,442	99%	销售完毕	已取得“六证”	保利发展主导	同股同权
83	合肥保利堂悦	合肥和玺房地产开发有限公司	100	自主开发	合肥市蜀山区	住宅	50,728	50,728	123,627	100%	已全部销售	123,628	100%	销售完毕	已取得“六证”	保利发展主导	同股同权

序号	项目名称	开发主体/业主方	出资比例	开发模式	项目所在地	项目类别	可售容积率面积	截至 2022 年末累计销售容积率面积	截至 2022 年末累计销售金额	截至 2022 年末销售进度	未完成销售的原因	截至 2022 年末累计销售回款金额	截至 2022 年末回款进度	后续销售安排及资金回笼计划	项目批文情况	业务定位	收益分成
84	沧州保利花园	保利丽景沧州房地产开发有限公司	90	合作开发	沧州市运河区	住宅	292,250	291,761	337,071	100%	尾盘在售	337,079	100%	持续销售	已取得“六证”	保利发展主导	同股同权
85	沈阳保利白沙林语	沈阳林海房地产开发有限公司	100	自主开发	沈阳市东陵区	住宅	401,056	401,056	315,936	100%	已全部销售	304,206	96%	销售完毕	已取得“六证”	保利发展主导	同股同权
86	沈阳保利紫荆公馆	沈阳林海房地产开发有限公司	100	自主开发	沈阳市东陵区	综合	237,799	227,067	208,322	95%	尾盘在售	203,469	98%	持续销售	已取得“六证”	保利发展主导	同股同权
87	沈阳保利溪湖林语	沈阳保利溪湖房地产开发有限公司	92	合作开发	沈阳市皇姑区	住宅	816,714	816,382	441,578	100%	尾盘在售	441,668	100%	持续销售	已取得“六证”	保利发展主导	同股同权
88	沈阳保利海德公园	沈阳保利和鸿房地产开发有限公司	100	自主开发	沈阳市于洪区	住宅	351,595	351,595	378,147	100%	已全部销售	371,826	98%	销售完毕	已取得“六证”	保利发展主导	同股同权
89	大连保利堂悦	大连保睿房地产开发有限公司	100	自主开发	大连市金普新区	住宅	153,396	148,557	146,442	97%	尾盘在售	146,097	100%	持续销售	已取得“六证”	保利发展主导	同股同权
90	长春保利香槟花园	保利(长春)恒富房地产开发有限公司	100	自主开发	长春市净月区	住宅	276,096	276,096	219,809	100%	已全部销售	213,632	97%	销售完毕	已取得“六证”	保利发展主导	同股同权
91	长春保利中央公园	长春保利房地产开发有限公司	100	自主开发	长春市绿园区	综合	338,175	321,153	276,414	95%	尾盘在售	260,938	94%	持续销售	已取得“六证”	保利发展主导	同股同权

序号	项目名称	开发主体/业主方	出资比例	开发模式	项目所在地	项目类别	可售容积率面积	截至 2022 年末累计销售容积率面积	截至 2022 年末累计销售金额	截至 2022 年末销售进度	未完成销售的原因	截至 2022 年末累计销售回款金额	截至 2022 年末回款进度	后续销售安排及资金回笼计划	项目批文情况	业务定位	收益分成
92	武汉保利海上五月花	武汉保利百合房地产开发有限公司;武汉保利五月花房地产开发有限公司	100	自主开发	武汉市江夏区	住宅	501,454	480,648	293,701	96%	尾盘在售	293,772	100%	持续销售	已取得“六证”	保利发展主导	同股同权
93	长沙保利金香槟	长沙天骄房地产开发有限公司	100	自主开发	长沙市长沙县	住宅	101,609	101,609	85,385	100%	已全部销售	80,860	95%	销售完毕	已取得“六证”	保利发展主导	同股同权
94	长沙保利堂悦	湖南华源房地产开发有限公司	100	自主开发	长沙市开福区	住宅	100,803	97,973	99,213	97%	尾盘在售	92,872	94%	持续销售	已取得“六证”	保利发展主导	同股同权
95	九江保利庐山林语	九江保浔置业有限公司	100	自主开发	九江市濂溪区	住宅	440,972	433,940	286,196	98%	尾盘在售	277,639	97%	持续销售	已取得“六证”	保利发展主导	同股同权
96	重庆保利爱尚里	重庆葆成房地产开发有限公司	100	自主开发	重庆市九龙坡区	住宅	899,784	899,784	779,991	100%	已全部销售	766,505	98%	销售完毕	已取得“六证”	保利发展主导	同股同权
97	成都保利中石油项目	四川华宇房地产开发有限公司	100	自主开发	成都市新都区	综合	638,853	632,470	505,388	99%	尾盘在售	469,124	93%	持续销售	已取得“六证”	保利发展主导	同股同权
98	成都保利国宾首府	成都市保鑫泉盛房地产开发有限公司	100	自主开发	成都市金牛区	综合	174,377	174,303	243,380	100%	尾盘在售	243,377	100%	持续销售	已取得“六证”	保利发展主导	同股同权
99	成都保利	成都航逸置业有	100	自主	成都市天	住	116,717	113,055	279,998	97%	尾盘在售	280,002	100%	持续销	已取得	保利发	同股同

序号	项目名称	开发主体/业主方	出资比例	开发模式	项目所在地	项目类别	可售容积率面积	截至 2022 年末累计销售容积率面积	截至 2022 年末累计销售金额	截至 2022 年末销售进度	未完成销售的原因	截至 2022 年末累计销售回款金额	截至 2022 年末回款进度	后续销售安排及资金回笼计划	项目批文情况	业务定位	收益分成
	天空之城二期	限公司		开发	府新区	宅								售	“六证”	展主导	权
100	德阳保利广悦府	广汉和筑房地产开发有限公司	100	自主开发	德阳市广汉市	住宅	193,362	193,362	126,693	100%	已全部销售	126,562	100%	销售完毕	已取得“六证”	保利发展主导	同股同权
101	三亚保利国际广场	三亚保瑞实业发展有限公司	100	自主开发	三亚市吉阳区	写字楼	45,399	44,031	142,627	97%	尾盘在售	135,481	95%	持续销售	已取得“六证”	保利发展主导	同股同权
102	兰州保利堂悦	保利(甘肃)实业投资有限公司	100	自主开发	兰州市西固区	住宅	252,041	246,477	254,539	98%	尾盘在售	254,539	100%	持续销售	已取得“六证”	保利发展主导	同股同权
103	库尔勒保利·石油花园	库尔勒保新房地产开发有限公司	100	自主开发	巴州库尔勒市	住宅	318,171	318,171	187,801	100%	已全部销售	187,987	100%	销售完毕	已取得“六证”	保利发展主导	同股同权
合计							23,586,393	23,256,928	29,174,254			28,590,729					

注 1：“六证”指国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、商品房销售（预售）许可证和竣工验收备案证。

注 2：上述已完工项目发行人自有资金投入比例均达到或超过 30%。

注 3：开发模式是以项目公司是否纳入发行人合并报表范围确定。

(4) 在建项目情况

截至 2022 年末，公司纳入合并报表范围内的在建、拟建项目合计 812 个，其中在建项目为 776 个。同期末公司主要并表在建项目共计 88 个，总投资金额为 3,585.04 亿元，尚需投入金额为 1,476.70 亿元；在建项目主要施工方包括富力建设集团有限公司、中建三局集团有限公司和中国建筑第五工程局有限公司等。

截至 2022 年末发行人纳入合并报表范围内的主要在建房地产开发项目情况

单位：平方米、万元

序号	项目名称	开发主体	开发模式	项目类别	所在地	预计建设期	总投资金额	累计完成投资金额	投资进度
1	广州保利湖光悦色	广州穗鸿置业有限公司	自主开发	住宅	广州市海珠区	2022.1-2024.1	530,442	418,435	79%
2	广州保利锦绣公馆	广州穗泰置业有限公司	自主开发	综合	广州市白云区	2021.1-2024.1	592,795	377,690	64%
3	广州保利和悦滨江	广州市保越房地产开发有限公司	自主开发	住宅	广州市荔湾区	2022.8-2025.1	333,469	249,838	75%
4	广州保利锦上	广州保隆置业有限公司	自主开发	住宅	广州市黄埔区	2022.8-2025.1	256,696	168,963	66%
5	广州保利悦公馆	广州穗兴置业有限公司	自主开发	住宅	广州市番禺区	2020.6-2023.1	893,481	703,396	79%
6	广州保利领秀海	广州穗隆置业有限公司	自主开发	住宅	广州市番禺区	2022.4-2025.1	669,782	427,139	64%
7	广州保利天际	广州保增投资有限公司	自主开发	综合	广州市增城区	2019.6-2026.1	607,476	393,913	65%
8	广州保利水木芳华	广州市保昊房地产开发有限公司	自主开发	住宅	广州市增城区	2022.2-2026.1	404,424	237,143	59%
9	苏州保利和光山语	苏州保泓置业有限公司	自主开发	住宅	苏州市高新区	2021.4-2023.1	278,352	214,560	77%
10	苏州保利时光印象	苏州鼎玺置业有限公司	自主开发	住宅	苏州市高新区	2021.5-2026.1	406,244	259,087	64%
11	苏州保利天和珺庭	苏州保鑫置业有限公司	自主开发	住宅	苏州市工业园区	2022.12-2025.1	226,553	159,615	70%
12	张家口保利中央公园	张家口和筑房地产开发有限公司	自主开发	住宅	张家口市桥东区	2019.6-2023.1	309,931	239,021	77%
13	佛山保利灯湖天珺	佛山保玥置业有限公司	自主开发	住宅	佛山市南海区	2022.11-2027.1	1,063,230	332,423	31%
14	佛山保利新汇城	佛山市禅城区保君置业有限公司	自主开发	住宅	佛山市禅城区	2021.11-2025.1	355,553	232,681	65%
15	佛山三龙湾保利和颂	佛山市禅城区保君置业有限公司	自主开发	住宅	佛山市禅城区	2022.11-2025.1	202,375	121,532	60%
16	佛山保利珺悦府	佛山保誉置业有限公司	自主开发	住宅	佛山市顺德区	2023.1-2027.1	438,887	122,702	28%
17	佛山保利御江南	佛山市三水高富地产开发有限公司	合作开发	住宅	佛山市三水区	2020.12-2029.1	755,743	203,391	10%

序号	项目名称	开发主体	开发模式	项目类别	所在地	预计建设期	总投资金额	累计完成投资金额	投资进度
18	佛山保利天汇	佛山保珺置业有限公司	自主开发	住宅	佛山市南海区	2022.2-2026.1	870,159	544,016	63%
19	河源保利阅江台	保利（河源）投资发展有限公司	自主开发	住宅	河源市江东新区	2022.4-2027.1	269,443	68,865	26%
20	东莞保利堂悦	东莞市和惠投资有限公司	自主开发	住宅	东莞市清溪镇	2021.7-2024.1	236,949	185,574	78%
21	东莞保利阅江台	东莞市保望投资有限公司	自主开发	住宅	东莞市望牛墩镇	2022.3-2024.1	260,299	161,902	62%
22	东莞保利紫云	东莞市保盈实业投资有限公司	自主开发	住宅	东莞市桥头镇	2021.12-2025.1	204,477	141,569	69%
23	中山保利天汇	中山市和瑞实业投资有限公司	自主开发	住宅	中山市翠亨新区	2020.4-2024.1	486,121	370,461	76%
24	中山保利天汇 左岸	中山市宜欣房地产开发有限公司	自主开发	住宅	中山市翠亨新区	2020.12-2025.1	301,565	239,538	79%
25	中山保利和光尘樾	中山市和旭实业投资有限公司	自主开发	住宅	中山市古镇镇	2021.11-2026.1	294,090	175,333	60%
26	中山保利天璿	中山市和越实业投资有限公司	自主开发	住宅	中山市东区	2021.5-2025.1	500,044	350,648	70%
27	珠海保利华南总部大厦	珠海横琴保利利盛实业投资有限公司	自主开发	写字楼	珠海市横琴新区	2019.6-2025.1	212,423	126,039	59%
28	汕尾保利海德公馆	汕尾市和越投资发展有限公司	合作开发	住宅	汕尾市海丰县	2019.9-2023.1	256,940	183,275	71%
29	汕头保利天汇（东地块）	汕头弘城投资有限公司	自主开发	住宅	汕头市龙湖区	2021.9-2029.1	421,023	225,279	54%
30	梅州保利江南苑二期	保利（梅州）房地产开发有限公司	自主开发	住宅	梅州市梅江区	2019.5-2025.1	257,613	125,401	49%
31	茂名保利云禧	茂名市保运置业有限公司	自主开发	综合	茂名市茂南区	2021.2-2027.1	523,245	274,739	53%
32	江门保利云上西棠	江门财神体育发展有限公司	自主开发	住宅	江门市蓬江区	2019.6-2028.1	305,711	184,748	60%
33	清远保利和悦滨江	清远保励置业有限公司	合作开发	住宅	清远市清城区	2021.2-2028.1	369,227	168,725	46%
34	肇庆保利珑湾花园	肇庆保隆置业有限公司	合作开发	住宅	肇庆市高新区	2019.6-2028.1	374,026	215,052	57%
35	莆田保利天汇	保利（莆田）房地产开发有限公司	自主开发	综合	莆田市荔城区	2021.3-2023.1	726,562	510,833	70%
36	莆田保利堂悦	莆田中璟投资有限公司	自主开发	综合	莆田市涵江区	2020.12-2024.1	311,697	218,580	70%
37	泉州保利时光印象	泉州保投置业有限公司	自主开发	住宅	泉州市台商区	2020.6-2023.1	350,651	250,430	71%
38	宁波保利和颂文华	宁波保汇城市发展有限公司	自主开发	住宅	宁波市镇海区	2022.11-2025.1	271,579	170,534	63%
39	绍兴保利和光屿湖	绍兴保欣置业有限公司	自主开发	住宅	绍兴市镜湖新区	2022.1-2025.1	533,344	382,850	72%
40	舟山保利自在海	舟山保泓生态文化旅游区开发有限公司	合作开发	综合	舟山市普陀区	2020.5-2030.1	807,170	262,895	33%
41	舟山保利云上	舟山宝骏城市发展有限公司	自主开发	住宅	舟山市定海区	2021.8-2024.1	228,058	151,499	66%

序号	项目名称	开发主体	开发模式	项目类别	所在地	预计建设期	总投资金额	累计完成投资金额	投资进度
42	台州保利凤起云城	台州保悦置业有限公司	自主开发	住宅	台州市路桥区	2021.11-2026.1	726,409	378,170	52%
43	温州保利和府	温州保源置业有限公司	自主开发	住宅	温州市龙湾区	2021.8-2024.1	288,031	173,046	60%
44	金华保利堂悦	金华保骏置业有限公司	自主开发	住宅	金华市婺城区	2021.4-2023.1	246,464	190,694	77%
45	南京保利阅云台	南京保华房地产开发有限公司	自主开发	住宅	南京市江北新区	2021.12-2024.1	485,964	365,283	75%
46	扬州保利堂悦	扬州悦城置业有限公司	自主开发	住宅	扬州市广陵区	2022.3-2027.1	208,045	103,869	50%
47	常州保利大都汇	常州东晟房地产发展有限公司	自主开发	住宅	常州市经开区	2022.1-2025.1	256,179	170,418	67%
48	常州保利天汇	常州常旭房地产发展有限公司	自主开发	住宅	常州市新北区	2022.1-2027.1	387,694	275,123	71%
49	淮安保利堂悦	保利淮安房地产发展有限公司	自主开发	住宅	淮安市清江浦区	2020.3-2023.1	275,554	219,461	80%
50	合肥保利和光尘樾	合肥和禹房地产开发有限公司	自主开发	住宅	合肥市滨湖新区	2020.2-2023.1	801,799	336,343	42%
51	合肥保利和光熙悦	合肥和汇房地产开发有限公司	自主开发	住宅	合肥市包河区	2022.11-2025.1	312,835	190,186	61%
52	芜湖保利时光印象	芜湖保鸿置业有限公司	合作开发	住宅	芜湖市鸠江区	2020.9-2023.1	215,052	146,261	68%
53	阜阳保利大国璟	阜阳和熙房地产开发有限公司	自主开发	住宅	阜阳市颍州区	2021.9-2024.1	275,155	149,026	54%
54	天津保利和光尘樾	天津保利广源房地产开发有限公司	自主开发	住宅	天津市西青区	2020.9-2024.1	703,099	522,257	74%
55	包头保利公园壹号	包头保利发展投资有限公司	自主开发	住宅	包头市九原区	2020.4-2025.1	314,196	207,680	66%
56	石家庄保利天珺	石家庄保珺房地产开发有限公司	自主开发	住宅	石家庄市长安区	2023.4-2026.1	323,891	84,050	26%
57	固安保利云上	廊坊保清房地产开发有限公司	自主开发	综合	廊坊市固安县	2021.4-2028.1	362,769	222,666	61%
58	邯郸保利时光印象	邯郸保利和筑房地产开发有限公司	合作开发	住宅	邯郸市复兴区	2020.2-2023.1	214,741	154,196	72%
59	邯郸保利阅云台	邯郸保邯房地产开发有限公司	自主开发	住宅	邯郸市经开区	2021.6-2026.1	333,901	162,940	49%
60	沈阳保利天汇	沈阳保利香樾房地产开发有限公司	自主开发	住宅	沈阳市沈河区	2019.12-2025.12	361,177	277,352	77%
61	沈阳保利和光屿湖	沈阳保利和鸿房地产开发有限公司	自主开发	住宅	沈阳市于洪区	2019.12-2027.10	391,509	297,640	76%
62	沈阳保利云上	沈阳林海房地产开发有限公司	自主开发	住宅	沈阳市浑南区	2020.11-2028.10	320,461	201,683	63%
63	大连保利城	大连保睿房地产开发有限公司	自主开发	住宅	大连市金州区	2021.9-2026.1	321,844	146,814	46%
64	长春保利朗阅	保利（长春）恒富房地产开发有限公司	自主开发	综合	长春市净月区	2021.6-2025.1	253,569	164,377	65%
65	长春保利朗阅三期	长春和茂房地产开发有限公司	自主开发	住宅	长春市净月区	2021.10-2026.1	211,751	124,508	59%

序号	项目名称	开发主体	开发模式	项目类别	所在地	预计建设期	总投资金额	累计完成投资金额	投资进度
66	长春保利阅云台	长春和筑房地产开发有限公司	自主开发	住宅	长春市绿园区	2021.1-2027.1	434,159	248,560	57%
67	长春保利城·和琰、和焯	长春和鸿房地产开发有限公司	自主开发	住宅	长春市朝阳区	2021.10-2028.1	284,399	105,836	37%
68	荆州保利武汉公园壹号	荆州金海置业有限公司	自主开发	住宅	荆州市荆北新区	2019.6-2027.1	565,207	351,467	62%
69	长沙保利中环广场	湖南保芙置业有限公司	合作开发	综合	长沙市芙蓉区	2020.4-2023.1	379,599	297,793	78%
70	长沙保利北中心保利时代	湖南保福置业有限公司	合作开发	住宅	长沙市开福区	2021.9-2028.1	1,043,864	439,459	42%
71	常德保利时代	常德利常实业发展有限公司	自主开发	综合	常德市武陵区	2020.11-2024.1	206,141	132,317	64%
72	南昌保利紫云项目	南昌保望房地产开发有限公司	自主开发	住宅	南昌市新建区	2020.8-2025.1	258,657	202,765	78%
73	南昌保利天汇	南昌保云置业有限公司	自主开发	综合	南昌市青云谱区	2021.4-2026.1	356,340	225,917	63%
74	南昌市新建区青石路南側项目	南昌保裕置业有限公司	自主开发	住宅	南昌市新建区	2023.8-2026.1	226,294	111,152	49%
75	郑州保利和光屿湖	郑州展利置业有限公司	自主开发	住宅	郑州市高新区	2020.11-2025.1	232,430	153,779	66%
76	郑州保利璞悦	郑州展硕置业有限公司	自主开发	住宅	郑州市郑东新区	2022.10-2024.1	225,445	144,286	64%
77	洛阳保利堂悦	洛阳展鹏置业有限公司	自主开发	住宅	洛阳市老城区	2021.7-2030.1	351,917	143,618	41%
78	洛阳保利和府	洛阳展通置业有限公司	自主开发	住宅	洛阳市伊滨区	2021.10-2026.1	227,391	104,791	46%
79	成都保利和颂	成都保双置业有限公司	自主开发	住宅	成都市双流区	2022.7-2026.1	485,496	304,851	63%
80	西安保利天悦悦峯	西安荣尚晟置业有限公司	自主开发	综合	西安市高新区	2020.10-2028.1	570,551	375,613	66%
81	西安保利天汇	西安中尚硕房地产开发有限公司	自主开发	住宅	西安市高新区	2022.10-2025.1	558,010	377,588	68%
82	西安保利国际广场	西安荣泽实业有限公司	自主开发	综合	西安市西咸新区	2022.5-2028.1	210,109	33,460	16%
83	西安保利锦上	西安荣骏置业有限公司	自主开发	住宅	西安市国际港务区	2022.3-2024.1	311,323	199,222	64%
84	三亚保利·栖棠	三亚保锦实业发展有限公司	自主开发	住宅	三亚市海棠区	2021.11-2023.1	317,907	175,869	55%
85	兰州保利大都汇	兰州天乾实业投资有限公司	自主开发	住宅	兰州市七里河区	2020.4-2027.1	476,784	264,163	55%
86	昆明保利和光屿湖	昆明欣江合达城市建设有限公司	合作开发	综合	昆明市晋宁区	2019.8-2030.1	1,361,041	576,971	42%
87	广州保利时光印象	广州市保辉房地产开发有限公司	自主开发	住宅	广州市南沙区	2022.9-2025.1	172,220	103,552	60%
88	上海保利中企和颂	上海保锦润房地产有限公司	合作开发	住宅	上海市宝山区	2022.12-2025.1	305,186	195,993	64%
合计							35,850,408	21,083,379	

注 1：开发模式是以项目公司是否纳入发行人合并报表范围确定。

截至 2022 年末发行人纳入合并报表范围内的主要在建房地产开发项目情况

单位：万元

序号	项目名称	投资计划				资金来源		主要项目批文情况		
		2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	自筹	借款	项目立项/ 备案	国有土地使 用证	环评批复/ 备案
1	广州保利湖光悦色	12,512	21,645	12,352	31,713	383,562	149,890	已获取	已获取	已获取
2	广州保利锦绣公馆	32,044	35,851	34,123	9,303	308,718	263,550	已获取	已获取	已获取
3	广州保利和悦滨江	18,754	30,713	7,061	2,914	243,712.42	60,000	已获取	已获取	已获取
4	广州保利锦上	15,655	19,125	26,226	4,738	162,413	205,000	已获取	已获取	已获取
5	广州保利悦公馆	111,247	21,341	20,000	3,215	590,614.54	224,920	已获取	已获取	已获取
6	广州保利领秀海	52,006	57,042	35,516	30,153	397,744.09	194,843.70	已获取	已获取	已获取
7	广州保利天际	18,290	15,740	29,083	90,664	396,555	0	已获取	已获取	已获取
8	广州保利水木芳华	43,108	23,939	19,927	16,784	262,283	100,000	已获取	已获取	已获取
9	苏州保利和光山语	20,581	8,244	9,749	2,143	178,352	100,000	已获取	已获取	已获取
10	苏州保利时光印象	38,089	31,820	30,988	12,255	308,244	98,000	已获取	已获取	已获取
11	苏州保利天和珺庭	14,030	26,522	14,534	2,141	111,553	115,000	已获取	已获取	已获取
12	张家口保利中央公园	25,123	14,475	10,000	1,234	123,972	185,959	已获取	已获取	已获取
13	佛山保利灯湖天珺	372,202	82,210	83,389	117,337	332,423	0	已获取	已获取	已获取
14	佛山保利新汇城	21,573	22,400	28,997	33,662	217,143.83	87,656	已获取	已获取	已获取
15	佛山三龙湾保利和颂	11,725	18,500	31,240	2,134	119,775.06	30,000	已获取	已获取	已获取
16	佛山保利珺悦府	145,724	30,010	35,000	37,000	120,327	0	已获取	未获取	已获取
17	佛山保利御江南	145,770	152,897	88,381	103,413	115,929	166,657	已获取	已获取	已获取

序号	项目名称	投资计划				资金来源		主要项目批文情况		
		2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	自筹	借款	项目立项/ 备案	国有土地使 用证	环评批复/ 备案
18	佛山保利天汇	49,414	70,043	70,043	67,896	522,433	223,300	已获取	已获取	已获取
19	河源保利阅江台	12,314	26,900	31,900	40,488	65,410	60,000	已获取	已获取	已获取
20	东莞保利堂悦	12,148	6,088	2,351	2,351	184,849	52,100	已获取	已获取	已获取
21	东莞保利阅江台	25,325	57,007	3,913	3,913	144,000	113,900	已获取	已获取	已获取
22	东莞保利紫云	23,202	25,021	2,132	1,243	128,998	75,479	已获取	已获取	已获取
23	中山保利天汇	12,442	18,000	30,995	8,328	256,121	230,000	已获取	已获取	已获取
24	中山保利天汇 左岸	21,442	17,685	10,688	3,816	162,996	203,300	已获取	已获取	已获取
25	中山保利和光尘樾	22,914	21,600	21,467	16,237	213,090	81,000	已获取	已获取	已获取
26	中山保利天璜	12,423	24,300	37,455	7,075	293,444	206,600	已获取	已获取	已获取
27	珠海保利华南总部大厦	12,342	17,760	14,072	7,880	102,423	110,000	已获取	已获取	已获取
28	汕尾保利海德公馆	14,870	20,585	21,743	7,562	77,082	179,858	已获取	已获取	已获取
29	汕头保利天汇（东地块）	14,849	66,118	7,593	6,677	191,229	229,794	已获取	已获取	已获取
30	梅州保利江南苑二期	68,177	19,387	16,006	3,986	104,000	0	已获取	已获取	已获取
31	茂名保利云禧	32,141	22,447	75,417	56,225	202,099	223,200	已获取	已获取	已获取
32	江门保利云上西棠	34,431	20,805	6,000	9,400	235,211	70,500	已获取	已获取	已获取
33	清远保利和悦滨江	16,468	47,600	38,700	26,123	139,050	80,600	已获取	已获取	已获取
34	肇庆保利珑湾花园	21,421	42,631	45,639	29,878	87,550	179,600	已获取	已获取	已获取
35	莆田保利天汇	53,819	61,795	12,708	5,295	486,562	240,000	已获取	已获取	已获取
36	莆田保利堂悦	21,278	36,533	5,101	5,101	211,697	100,000	已获取	已获取	已获取
37	泉州保利时光印象	16,716	34,561	17,618	2,453	266,505	180,000	已获取	已获取	已获取
38	宁波保利和颂文华	32,644	26,550	20,000	3,780	168,083	90,000	已获取	已获取	已获取
39	绍兴保利和光屿湖	14,610	26,353	23,000	12,771	349,500	179,000	已获取	已获取	已获取
40	舟山保利自在海	45,870	90,900	70,800	146,081	116,620	190,000	已获取	已获取	已获取

序号	项目名称	投资计划				资金来源		主要项目批文情况		
		2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	自筹	借款	项目立项/ 备案	国有土地使 用证	环评批复/ 备案
41	舟山保利云上	12,314	18,696	16,599	13,533	126,169	80,000	已获取	已获取	已获取
42	台州保利凤起云城	65,766	71,003	71,520	72,000	380,000	260,000	已获取	已获取	已获取
43	温州保利和府	24,643	37,808	14,009	14,709	148,000	98,000	已获取	已获取	已获取
44	金华保利堂悦	11,709	18,486	1,328	2,131	250,000	60,000	已获取	已获取	已获取
45	南京保利阅云台	27,959	20,798	17,837	24,137	195,323	169,960	已获取	已获取	已获取
46	扬州保利堂悦	15,447	20,304	20,002	14,292	81,869	22,000	已获取	已获取	无
47	常州保利大都汇	10,879	15,683	32,526	3,525	196,179	60,000	已获取	已获取	已获取
48	常州保利天汇	11,727	14,947	19,459	23,142	317,694	70,000	已获取	已获取	已获取
49	淮安保利堂悦	12,425	18,039	5,200	1,321	149,461	70,000	已获取	已获取	已获取
50	合肥保利和光尘樾	339,940	19,964	14,976	9,982	467,279	98,500	已获取	已获取	无
51	合肥保利和光熙悦	28,510	26,968	32,458	12,594	182,235	60,500	已获取	已获取	无
52	芜湖保利时光印象	17,465	9,850	722	2,134	84,800	0	已获取	已获取	无
53	阜阳保利大国璟	13,018	28,654	16,247	16,247	122,217	99,000	已获取	已获取	无
54	天津保利和光尘樾	24,648	47,923	10,450	7,606	410,000	130,000	已获取	已获取	已获取
55	包头保利公园壹号	16,321	20,000	24,191	12,344	133,680	74,000	已获取	已获取	已获取
56	石家庄保利天珺	100,467	44,307	38,016	38,016	174,824	0	已获取	已获取	已获取
57	固安保利云上	18,546	34,938	31,981	19,211	171,736	34,100	已获取	已获取	已获取
58	邯郸保利时光印象	12,412	9,206	9,928	1,655	82,182	0	已获取	已获取	已获取
59	邯郸保利阅云台	38,721	58,854	36,770	6,783	123,968	44,000	已获取	已获取	已获取
60	沈阳保利天汇	20,850	26,378	19,069	2,803	195,900	100,000	已获取	已获取	已获取
61	沈阳保利和光屿湖	9,505	9,330	56,875	1,646	219,500	80,000	已获取	已获取	已获取
62	沈阳保利云上	14,039	15,477	0	0	160,500	70,000	已获取	已获取	已获取
63	大连保利城	20,328	43,127	47,200	21,951	111,800	168,000	已获取	已获取	无

序号	项目名称	投资计划				资金来源		主要项目批文情况		
		2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	自筹	借款	项目立项/ 备案	国有土地使 用证	环评批复/ 备案
64	长春保利朗阅	22,026	18,005	13,732	4,511	128,005	35,000	已获取	已获取	无
65	长春保利朗阅三期	17,238	16,604	17,476	15,599	114,803	0	已获取	已获取	无
66	长春保利阅云台	21,314	24,434	28,194	28,194	190,292	51,000	已获取	已获取	已获取
67	长春保利城·和琰、和焜	21,415	23,751	31,667	28,501	120,473	0	已获取	已获取	无
68	荆州保利武汉公园壹号	17,543	35,000	35,000	25,882	225,207	200,000	已获取	已获取	已获取
69	长沙保利中环广场	12,432	26,890	11,633	12,138	190,000	180,000	已获取	已获取	已获取
70	长沙保利北中心保利时代	51,998	94,523	106,107	91,108	310,000	150,000	已获取	已获取	已获取
71	常德保利时代	18,616	27,983	15,646	4,231	60,317	72,000	已获取	已获取	已获取
72	南昌保利紫云项目	21,421	13,265	14,418	4,561	154,217	96,920	已获取	已获取	已获取
73	南昌保利天汇	18,170	27,639	22,250	19,916	181,363	39,800	已获取	已获取	已获取
74	南昌市新建区青石路南侧项目	12,314	23,845	21,957	18,390	110,473	0	已获取	未获取	未获取
75	郑州保利和光屿湖	26,669	35,218	5,124	3,214	104,770	76,700	已获取	已获取	无
76	郑州保利璞悦	16,245	14,213	15,454	21,975	150,354	80,000	已获取	已获取	无
77	洛阳保利堂悦	15,732	50,237	42,782	-14,336	125,300	67,000	已获取	已获取	无
78	洛阳保利和府	13,509	17,642	14,527	35,332	87,369	90,000	已获取	已获取	无
79	成都保利和颂	35,407	31,044	38,159	22,512	289,363	170,000	已获取	已获取	已获取
80	西安保利天悦悦峯	28,767	87,713	19,256	12,431	227,410	148,203	已获取	已获取	无
81	西安保利天汇	45,110	46,771	19,707	18,592	365,187	12,401	已获取	已获取	无
82	西安保利国际广场	54,112	33,112	21,412	33,589	16,330	17,130	已获取	已获取	无
83	西安保利锦上	27,578	44,110	11,760	1,380	140,740	58,482	已获取	已获取	无
84	三亚保利·栖棠	27,601	48,136	12,034	2,131	126,718	19,151	已获取	已获取	已获取
85	兰州保利大都汇	14,112	65,116	50,490	50,910	153,000	143,400	已获取	已获取	无
86	昆明保利和光屿湖	41,435	39,777	37,377	321,451	416,542	82,000	已获取	已获取	已获取

序号	项目名称	投资计划				资金来源		主要项目批文情况		
		2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	自筹	借款	项目立项/ 备案	国有土地使 用证	环评批复/ 备案
87	广州保利时光印象	16,992	13,754	19,240	2,528	97,227	45,000	已获取	已获取	已获取
88	上海保利中企和颂	29,562	29,701	17,327	9,600	203,642	0	已获取	已获取	无
合计		3,184,650	2,932,366	2,281,999	2,071,464	17,440,149	8,961,953			

注：1、上述在建项目发行人自有资金投入比例均达到或超过 30%。

2、根据生态环境部 2020 年 11 月 30 日公布的《建设项目环境影响评价分类管理名录（2021 年版）》，自 2021 年 1 月 1 日起，房地产业除涉及环境敏感区的项目，无需编制建设项目环境影响报告书、环境影响报告表或环境影响登记表等环评文件。根据《建设项目环境保护分类管理名录（试行）》的规定，环境敏感区包括：（1）需特殊保护地区：指国家或地方法律法规确定的、县级以上人民政府划定的需特殊保护的地区，如水源保护区、风景名胜区、自然保护区、森林公园、国家重点保护文物、历史文化保护地（区）、水土流失重点预防保护区、基本农田保护区。（2）生态敏感与脆弱区：指水土流失重点治理及重点监督区、天然湿地、珍稀动植物栖息地或特殊环境、天然林、热带雨林、红树林、珊瑚礁、产卵场、渔场等重要生态系统或自然资源。（3）社会关注区：指文教区、疗养地、医院等区域以及具有历史、科学、民族、文化意义的保护地。（4）环境质量已达不到环境功能区划要求的地区

项目工程款支付及结算方式如下：工程项目的承包人在充分了解发包人的具体情况后，经双方协商，通过协议方式约定工程款支付的具体方式和时间。一般流程为：工程进度款按照当月工程形象进度的一定比例进行支付。工程项目的工程量在本月由发包人进行核实确认后，在下一月进行支付。工程竣工验收全部合格并竣工备案完成后，承包人在协议约定的时间内向发包人提交工程结算资料，发包人在签收结算资料一定期限内完成复核并答复承包人，双方确认无误后，即进行项目结算。公司无拖欠工程款等行为。

项目收入确认原则如下：物业销售在物业完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，在客户取得相关商品控制权时点，确认销售收入的实现。对于满足在某一时段内履行履约义务条件的，在该段时间内按履约进度确认收入。

（5）拟建项目情况

截至 2022 年末，纳入合并报表范围内的主要拟建房地产开发项目共计 27 个。主要拟建房地产开发项目情况如下表所示：

截至 2022 年末发行人纳入合并报表范围内的主要拟建房地产开发项目情况

单位：平方米、万元

序号	项目名称	开发主体	开发模式	项目所在地	项目类别	开工时间	竣工时间	总建筑面积	未开工面积	总投资金额	已投金额	资本金是否已落实
1	广州市海珠区新港东路南侧项目	广州琶资置业有限公司	合作开发	广州市海珠区	综合	2023/2/30	2025/1/1	135,188	135,188	330,783	51,403	否
2	广州保利四季和颂	广州华皇房地产开发有限公司	自主开发	广州市海珠区	住宅	2023/2/28	2025/1/1	26,032	26,032	179,687	71,897	否
3	上海保利滨江天珺	上海锦岸汇置业有限公司	合作开发	上海市徐汇区	住宅	2023/2/28	2025/1/1	77,081	77,081	462,705	360,140	是
4	北京保利和光煦境	北京建保常筑置业有限公司	合作开发	北京市朝阳区	住宅	2023/4/10	2025/6/30	73,872	73,872	351,846	255,300	否
5	太原保利璞悦	太原利晋房地产开发有限公司	合作开发	太原市晋源区	住宅	2023/1/31	2024/12/30	244,058	244,058	182,026	68,743	否
6	佛山保利香槟园	保利华南实业有限公司	自主开发	佛山市南海区	住宅	2023/3/27	2027/9/30	357,155	357,155	191,560	70,343	是
7	佛山市禅城区雾岗路北侧项目	佛山市清皓置业有限公司	合作开发	佛山市禅城区	综合	2023/12/15	2024/3/21	424,884	424,884	562,018	174,125	否
8	佛山保利珺悦府	佛山保誉置业有限公司	自主开发	佛山市顺德区	住宅	2023/1/13	2027/11/30	304,590	304,590	438,887	122,702	否
9	河源市源城区沿江西路西侧项目	保利（河源）投资发展有限公司	自主开发	河源市江东新区	综合	2023/6/30	2027/1/30	59,484	59,484	44,510	6,204	是
10	汕头保利天汇（西地块）	保利（汕头）房地产投资有限公司	自主开发	汕头市龙湖区	住宅	2023/4/6	2027/10/3	191,258	191,258	156,938	52,487	是
11	揭阳保利金都花园	揭阳市宜华房地产开发有限公司	合作开发	揭阳市榕城区	住宅	2023/5/1	2026/4/6	201,075	201,075	123,045	100	是
12	福州中泰中心	福州中泰投资有限公司	合作开发	福州市鼓楼区	综合	2023/2/28	2024/11/1	43,103	43,103	63,548	32,500	否
13	福州保利天珺	福州中沁置业有限公司	自主开发	福州市鼓楼区	住宅	2023/3/30	2025/1/30	28,866	28,866	81,742	50,100	否
14	福州长乐保利阅江台	福州中乐投资有限公司	自主开发	福州市长乐区	住宅	2023/4/27	2025/1/1	361,181	361,181	390,680	212,966	否
15	泉州保利海上银滩项目	豪隆（晋江）置业有限公司	合作开发	泉州市晋江市	住宅	2023/5/1	2025/11/28	270,802	270,802	137,361	125	是
16	石家庄保利天珺	石家庄保璟房地产开发有限公司	自主开发	石家庄市长安区	住宅	2023/4/20	2025/6/1	216,256	216,256	323,891	174,824	是
17	石家庄保利名人山庄项目	石家庄市名人房地产开发有限公司	合作开发	石家庄市鹿泉区	住宅	2027/6/6	2026/12/30	131,444	131,444	95,147	6,659	否
18	石家庄市元氏县蟠龙湖项目	元氏县碧盛房地产开发有限公司	合作开发	石家庄市元氏县	住宅	2023/9/1	2026/12/30	520,995	520,995	318,926	26,305	否
19	大连市中山区长江东路南侧项目	大连盈盛房地产开发有限公司	自主开发	大连市中山区	住宅	2023/4/30	2025/11/30	63,740	63,740	113,613	13,902	是

序号	项目名称	开发主体	开发模式	项目所在地	项目类别	开工时间	竣工时间	总建筑面积	未开工面积	总投资金额	已投金额	资本金是否已落实
20	武汉保利·维塔	湖北品信房地产开发有限公司	合作开发	武汉市武昌区	综合	2024/9/4	2025/8/30	106,092	106,092	147,296	38,251	是
21	长沙保利天珺	湖南利湘置业有限公司	自主开发	长沙市岳麓区	住宅	2023-2-30	2027/4/20	254,543	254,543	296,791	25,656	是
22	南昌市新建区青石路南侧项目	南昌保裕置业有限公司	自主开发	南昌市新建区	住宅	2023/8/30	2023/5/11	253,669	253,669	226,294	111,152	是
23	成都保利新石象湖项目	成都恒湖房地产开发有限公司;成都双湖房地产开发有限公司	合作开发	成都市蒲江县	住宅	2024/10/17	2026/8/30	242,826	242,826	107,770	15,033	否
24	西安保利阅云台	西安中尚璟房地产开发有限公司	合作开发	西安市长安区	住宅	2023/2/27	2025/12/25	179,615	179,615	157,041	53,147	是
25	海口保利和颂	海口保利房地产开发有限公司	自主开发	海口市琼山区	住宅	2023/4/10	2024/5/13	50,428	50,428	66,580	32,924	是
26	兰州保利时代	兰州陇融房地产开发有限公司	合作开发	兰州市安宁区	住宅	2023/4/15	2024/5/13	1,150,842	1,150,842	750,035	129,765	否
27	昆明市五华区春湖国际二期项目	云南恒诺赛鑫投资有限公司	合作开发	昆明市五华区	综合	2023/5/1	2030/2/28	478,551	478,551	302,751	60,961	是
合计								6,447,630	6,447,630	6,603,471	2,217,714	

注 1：开发模式是以项目公司是否纳入发行人合并报表范围确定。

截至 2022 年末发行人纳入合并报表范围内的主要拟建房地产开发项目情况（续）

单位：万元

序号	项目名称	预计未来三年投资	资金来源		项目立项/备案	环评批复/备案	国有土地使用证
			自筹	借款			
1	广州市海珠区新港东路南侧项目	246,301	51,403	0	已获取	已获取	已获取
2	广州保利四季和颂	89,088	71,897	0	已获取	已获取	已获取
3	上海保利滨江天珺	56,294	373,970	0	已获取	已获取	已获取
4	北京保利和光煦境	61,361	131,300	124,000	已获取	已获取	已获取
5	太原保利璞悦	113,282	13,282	100,000	已获取	已获取	已获取

6	佛山保利香槟园	82,905	70,343	0	已获取	已获取	已获取
7	佛山市禅城区雾岗路北側项目	387,892	172,250	0	已获取	已获取	已获取
8	佛山保利珺悦府	228,407	120,327	0	已获取	已获取	已获取
9	河源市源城区沿江西路西側项目	29,403	29,403	0	已获取	已获取	已获取
10	汕头保利天汇（西地块）	73,062	52,539	20,523	已获取	已获取	已获取
11	揭阳保利金都花园	110,640	33,640	77,000	已获取	已获取	已获取
12	福州中泰中心	31,047	12,500	20,000	已获取	已获取	已获取
13	福州保利天珺	23,467	15,100	35,000	已获取	已获取	已获取
14	福州长乐保利阅江台	138,645	152,966	60,000	已获取	已获取	已获取
15	泉州保利海上银滩项目	123,499	23,326	0	已获取	已获取	已获取
16	石家庄保利天珺	207,451	174,824	0	已获取	已获取	已获取
17	石家庄保利名人山庄项目	78,972	0	0	已获取	已获取	已获取
18	石家庄市元氏县蟠龙湖项目	260,728	0	0	已获取	已获取	已获取
19	大连市中山区长江东路南側项目	88,349	8,349	80,000	已获取	已获取	已获取
20	武汉保利·维塔	94,315	63,010	30,000	已获取	已获取	已获取
21	长沙保利天珺	211,776	111,776	100,000	已获取	已获取	已获取
22	南昌市新建区青石路南側项目	115,141	110,473	0	已获取	未获取	未获取
23	成都保利新石象湖项目	81,959	15,033	0	已获取	已获取	已获取
24	西安保利阅云台	88,189	53,147	0	未获取	无	未获取
25	海口保利和颂	33,656	32,924	0	已获取	已获取	已获取
26	兰州保利时代	620,269	129,765	0	已获取	已获取	仅获取部分地块
27	昆明市五华区春湖国际二期项目	120,689	91,000	100,000	已获取	已获取	已获取
合计		3,796,787	2,114,547	746,523			

(6) 海外项目情况

截至 2022 年末，公司纳入合并报表范围内的海外房地产项目共计 11 个。

截至 2022 年末发行人纳入合并报表范围内的海外房地产开发项目情况

单位：平方米、万澳元

序号	项目名称	开发主体	持股比例	开发模式	项目类别	预计建设期	总投资金额	累计完成投资金额	投资进度
1	悉尼保利胜地项目	Wynyard 048 Service Pty Ltd ATF Wynyard 048 Trust (AUS)	100%	自主开发	住宅	2018.6-2022.9	AUD 29,333	AUD 28,324	97%
2	悉尼保利宾士镇项目	Kitchener 048 Service Pty Ltd as trustee for Kitchener 048 Trust Kitchener (AUS)	100%	合作开发	住宅	2019.12-2024.1	AUD 31,820	AUD 19,983	63%
3	伦敦保利磨山公园项目	Kingston 048 Limited (UK)	100%	自主开发	住宅	2019.12-2024.11	GBP 37,616	GBP 18,358	49%
4	悉尼保利劳斯山项目	Terry 048 Service Pt ATF Terry 048 Trust (AUS)	100%	自主开发	住宅	2020.6-2022.09	AUD 12,200	AUD 3,742	31%
5	悉尼保利吉宫项目	Cudgegong 048 Service Pt ATF Cudgegong 048 Trust (AUS)	100%	自主开发	住宅	2020.6-2022.09	AUD 8,034	AUD 5,080	63%
6	墨尔本保利千禧	Millennium 048 Service Pty Ltd ATF Millennium 048 Trust (AUS)	100%	自主开发	住宅	2019.6-2022.2	AUD 26,592	AUD 25,580	96%
7	墨尔本保利列治文	Richmond 048 Service Pty Ltd as trustee for Richmond 048 Trust (AUS)	100%	自主开发	住宅	2021.10-2022.9	AUD 3,825	AUD 3,624	95%
8	墨尔本列治文区白金汉街项目	Buckingham 048 Service Pty Ltd ATF Buckingham 048 Trust (AUS)	100%	自主开发	住宅	2019.12-2022.9	AUD 10,766	AUD 10,435	97%
9	布里斯班市依格牧场区莱明顿街项目	Ascot 048 Service Pty Ltd (AUS)	100%	自主开发	住宅	2019.12-2022.9	AUD 15,782	AUD 10,532	67%
10	墨尔本保利白马路项目	Whitehorse 048 Service Pty Ltd ATF Whitehorse 048 Trust (AUS)	100%	自主开发	住宅	2021.10-2023.1	AUD 24,749	AUD 4,532	18%
11	悉尼保利温特沃斯项目	Wentworthville 048 Service Pty Ltd ATF	100%	自主开发	住宅	2021.10-2023.3	AUD 33,638	AUD 9,296	28%

		Wentworthville 048 Trust (AUS)						
--	--	--------------------------------	--	--	--	--	--	--

公司通过在香港成立的全资子公司恒福（香港）置业有限公司控股了上述项目公司。公司在澳洲开发项目，需成立持地公司及管理公司，持地公司拥有项目公司股权，管理公司通过与持地公司签订管理协议进行项目管理开发。

(7) 土地储备情况

近三年及一期公司新增土地储备建筑面积分别为 3,186 万平方米、2,722 万平方米、1,054 万平方米和 385 万平方米，当年地价支出金额分别为 2,353 亿元、1,857 亿元、1,613 亿元和 709 亿元。土地储备情况如下：

类别	2023 年 1-6 月	2022 年	2021 年	2020 年
当年新拓展项目（个）	41	91	145	146
当年新增土地储备（万平方米）	385	1,054	2,722	3,186
当年末土地储备总面积（万平方米）	1,455	16,455	18,064	17,096
当年拿地金额（亿元）	709	1,613	1,857	2,353

注：土地储备总面积=总建筑面积-累计签约面积

发行人为 A 股上市公司，上市公司每月公告《关于本公司获得房地产项目的公告》，2022 年 1 月至 2023 年 6 月，发行人通过“招拍挂”方式共拿地 126 个，土地竞拍具体情况如下所示：

单位：万元、平方米

序号	披露时间	所在地	项目/地块名称	项目类型	土地面积	成交总价	截至 2022 年末已交出让金	后续出让金计划	资金来源
1	2022 年 1 月	佛山	佛山市南海区桂城夏南路东侧地块	商住	104,947	503,748	503,748	出让金已支付完毕	自筹
2	2022 年 1 月	东莞	东莞市望牛墩镇莲湖路北侧地块	商住	64,619	143,300	143,300	出让金已支付完毕	自筹
3	2022 年 1 月	中山	中山市古镇镇同兴路西侧地块	住宅	60,987	153,377	153,377	出让金已支付完毕	自筹

4	2022 年 1 月	南京	南京市江北新区浦滨路东侧地块	住宅	64,102	328,000	328,000	出让金已支付完毕	自筹
5	2022 年 1 月	温州	温州市龙湾区兴工路西侧地块	商住	74,194	140,290	140,290	出让金已支付完毕	自筹
6	2022 年 1 月	常州	常州市天宁区东方西路南侧地块	商住	43,219	92,735	92,735	出让金已支付完毕	自筹
7	2022 年 1 月	绍兴	绍兴市上虞区蒋丰路东侧地块	商住	78,901	62,790	62,790	出让金已支付完毕	自筹
8	2022 年 1 月	台州	台州市路桥区财富大道西侧地块	商住	221,083	302,700	302,700	出让金已支付完毕	自筹
9	2022 年 1 月	石家庄	石家庄市桥西区保晋南街西侧地块	商住	36,492	42,900	0	预计 2023 年完成支付	自筹
10	2022 年 1 月	济宁	济宁市邹城区崇义路北侧地块	商住	91,852	4,653	4,653	出让金已支付完毕	自筹
11	2022 年 1 月	福州	福州市晋安区福马路南侧地块	住宅	25,147	73,797	73,797	出让金已支付完毕	自筹
12	2022 年 1 月	莆田	莆田市荔城区八二一北街南侧地块	商住	65,155	123,420	123,420	出让金已支付完毕	自筹
13	2022 年 1 月	漳州	漳州市台商投资区角美大道东侧地块	商住	31,797	72,100	72,100	出让金已支付完毕	自筹
14	2022 年 1 月	郑州	郑州市金水区柳林路东侧地块	商住	128,635	154,466	154,466	出让金已支付完毕	自筹
15	2022 年 1 月	郑州	郑州保利文化广场项目三期	商住	49,755	78,285	78,285	出让金已支付完毕	自筹
16	2022 年 1 月	太原	太原市小店区长治路东侧地块	商住	46,044	44,483	44,483	出让金已支付完毕	自筹
17	2022 年 1 月	太原	太原市小店区真武路西侧地块	商住	33,939	30,317	30,317	出让金已支付完毕	自筹
18	2022 年 2 月	合肥	合肥市滨湖区科学城福州路南侧地块	住宅、教育	89,103	125,063	125,063	出让金已支付完毕	自筹
19	2022 年 2 月	常州	常州市新北区黄河中路南侧地块	住宅	74,180	244,800	244,800	出让金已支付完毕	自筹
20	2022 年 2 月	厦门	厦门市湖里区金宝路西侧地块	商住	72,476	398,400	398,400	出让金已支付完毕	自筹
21	2022 年 2 月	三亚	三亚市天涯区海润路西侧地块	住宅	78,960	32,867	32,867	出让金已支付完毕	自筹
22	2022 年 2 月	琼海	琼海市嘉积镇金海北路东侧地块	住宅	38,188	8,030	8,030	出让金已支付完毕	自筹
23	2022 年 3 月	广州	广州市番禺区连海路北侧地块	住宅	114,724	383,548	383,548	出让金已支付完毕	自筹
24	2022 年 3 月	广州	广州市增城区朱村大街西侧地块	住宅	75,569	205,400	189,408	预计 2023 年完成支付	自筹
25	2022 年 3 月	广州	广州市海珠区华洲路南侧地块	住宅	33,581	383,562	383,562	出让金已支付完毕	自筹
26	2022 年 3 月	北京	北京市顺义区站前北街东侧地块	住宅	51,410	83,000	83,000	出让金已支付完毕	自筹
27	2022 年 3 月	佛山	佛山市南海区沙溪路北侧地块	商住	22,573	90,300	90,300	出让金已支付完毕	自筹

28	2022 年 3 月	南京	南京市建邺区新亭街西侧地块	住宅	22,402	102,000	102,000	出让金已支付完毕	自筹
29	2022 年 3 月	合肥	合肥市肥西县苏家埠路南侧地块	住宅	51,922	74,379	74,379	出让金已支付完毕	自筹
30	2022 年 4 月	北京	北京市朝阳区化工路北侧地块	住宅	36,849	212,000	212,000	出让金已支付完毕	自筹
31	2022 年 4 月	福州	福州市晋安区前横路东侧地块	住宅(社会租赁)、交通场站	8,934	6,090	6,090	出让金已支付完毕	自筹
32	2022 年 5 月	东莞	东莞市横沥镇育才路北侧地块	商住	38,816	88,529	88,529	出让金已支付完毕	自筹
33	2022 年 5 月	济宁	济宁市任城区凤园路西侧地块	商住	33,147	9,016	9,016	出让金已支付完毕	自筹
34	2022 年 5 月	成都	成都市双流区华府大道西侧地块	住宅	90,117	279,363	279,363	出让金已支付完毕	自筹
35	2022 年 5 月	成都	成都市天府新区通州路东侧地块	住宅	27,071	66,002	66,002	出让金已支付完毕	自筹
36	2022 年 5 月	莆田	莆田市荔城区文献东路南侧地块	商住	35,775	26,350	26,350	出让金已支付完毕	自筹
37	2022 年 5 月	莆田	莆田市荔城区荔涵中大道北侧地块	住宅	25,447	24,255	24,255	出让金已支付完毕	自筹
38	2022 年 5 月	赣州	赣州市蓉江新区迎春花路北侧地块	商住	26,148	20,895	20,895	出让金已支付完毕	自筹
39	2022 年 6 月	佛山	佛山市禅城区东平路北侧地块	商住	12,829	69,210	69,210	出让金已支付完毕	自筹
40	2022 年 6 月	南昌	南昌市青山湖区艾溪湖南路东侧地块	住宅	56,881	83,104	83,104	出让金已支付完毕	自筹
41	2022 年 6 月	厦门	厦门市思明区环岛干道西侧地块	住宅	10,974	48,180	48,180	出让金已支付完毕	自筹
42	2022 年 6 月	福州	福州市晋安区岳峰北路西侧地块	住宅	16,096	81,200	81,200	出让金已支付完毕	自筹
43	2022 年 7 月	南京	南京市雨花台区横一路北侧地块	住宅	34,941	131,000	131,000	出让金已支付完毕	自筹
44	2022 年 7 月	南京	南京市秦淮区汇景西路西侧地块	住宅	16,515	73,500	73,500	出让金已支付完毕	自筹
45	2022 年 7 月	合肥	合肥市滨湖区万象河南侧地块	住宅	61,182	177,553	177,553	出让金已支付完毕	自筹
46	2022 年 7 月	合肥	合肥市经开区苏家埠路南侧地块	住宅	48,947	55,873	55,873	出让金已支付完毕	自筹
47	2022 年 7 月	芜湖	芜湖市鸠江区中江大道东侧地块	住宅	98,991	100,200	100,200	出让金已支付完毕	自筹
48	2022 年 7 月	温州	温州市鹿城区学院东路北侧地块	商住、教育	57,669	137,317	137,317	出让金已支付完毕	自筹
49	2022 年 7 月	石家庄	石家庄市鹿泉区青龙山大道南侧地块	住宅	62,496	33,750	0	预计 2023 年完成支付	自筹
50	2022 年 7 月	郑州	郑州市郑东新区三全路南侧地块	住宅	37,264	130,896	130,896	出让金已支付完毕	自筹

51	2022 年 7 月	重庆	重庆市两江新区兰桂大道北侧地块	住宅	89,023	58,975	58,975	出让金已支付完毕	自筹
52	2022 年 7 月	厦门	厦门市翔安区蓬莱路南侧地块	商住、教育	42,568	91,290	91,290	出让金已支付完毕	自筹
53	2022 年 7 月	厦门	厦门市集美区集美大道南侧地块	商住	15,203	36,050	36,050	出让金已支付完毕	自筹
54	2022 年 7 月	泉州	泉州市丰泽区南华路南侧地块	商住	35,671	46,155	46,155	出让金已支付完毕	自筹
55	2022 年 8 月	上海	上海市杨浦区兰州路东侧地块	住宅	22,487	140,941	140,941	出让金已支付完毕	自筹
56	2022 年 8 月	上海	上海市杨浦区眉州路西侧地块	住宅	35,976	238,738	238,738	出让金已支付完毕	自筹
57	2022 年 8 月	上海	上海市普陀区东新支路西侧地块	住宅	20,741	119,700	119,700	出让金已支付完毕	自筹
58	2022 年 8 月	上海	上海市闵行区柳安路东侧地块	住宅	24,718	103,145	103,145	出让金已支付完毕	自筹
59	2022 年 8 月	上海	上海市嘉定区康丰北路东侧地块	住宅	73,521	237,145	237,145	出让金已支付完毕	自筹
60	2022 年 8 月	宁波	宁波市海曙区薛家南路东侧地块	住宅	31,247	96,241	96,241	出让金已支付完毕	自筹
61	2022 年 8 月	佛山	佛山市禅城区桂澜路东侧地块	商住	28,942	115,770	115,770	出让金已支付完毕	自筹
62	2022 年 8 月	青岛	青岛市黄岛区江山南路东侧地块	商住	25,115	33,684	33,684	出让金已支付完毕	自筹
63	2022 年 8 月	成都	成都市武侯区聚龙路东侧地块	住宅	26,862	83,271	83,271	出让金已支付完毕	自筹
64	2022 年 8 月	西安	西安市高新区天谷六路北侧地块	住宅	99,560	353,000	353,000	出让金已支付完毕	自筹
65	2022 年 8 月	武汉	武汉市洪山区白沙洲大道北侧地块	住宅	13,735	44,056	44,056	出让金已支付完毕	自筹
66	2022 年 8 月	长沙	长沙市岳麓区潇湘南大道西侧地块	住宅	90,024	53,835	53,835	出让金已支付完毕	自筹
67	2022 年 8 月	厦门	厦门市湖里区虎仔山西路南侧地块	商住	5,981	29,600	29,600	出让金已支付完毕	自筹
68	2022 年 8 月	泉州	泉州市丰泽区安吉南路东侧地块	商住	57,654	96,303	96,303	出让金已支付完毕	自筹
69	2022 年 9 月	广州	广州市黄埔区隧南路北侧地块	住宅	46,909	157,203	157,203	出让金已支付完毕	自筹
70	2022 年 9 月	广州	广州市荔湾区兴渔路东侧地块	住宅	27,686	236,614	236,614	出让金已支付完毕	自筹
71	2022 年 9 月	广州	广州市南沙区金岭南路西侧地块	住宅	34,571	94,340	94,340	出让金已支付完毕	自筹
72	2022 年 9 月	上海	上海市闵行区元江路北侧地块	商住	272,711	237,163	237,163	出让金已支付完毕	自筹
73	2022 年 9 月	东莞	东莞市万江镇花街路北侧地块	商住	31,071	92,760	92,760	出让金已支付完毕	自筹
74	2022 年 9 月	杭州	杭州市拱墅区皇蒋路东侧地块	住宅	34,025	70,624	70,624	出让金已支付完毕	自筹

75	2022 年 9 月	南京	南京市建邺区新亭街西侧地块	住宅	19,275	102,000	102,000	出让金已支付完毕	自筹
76	2022 年 9 月	合肥	合肥市肥西县丹霞路北侧地块	住宅	122,584	267,540	267,540	出让金已支付完毕	自筹
77	2022 年 9 月	青岛	青岛市市北区大沙路东侧地块	商住	61,660	45,853	45,853	出让金已支付完毕	自筹
78	2022 年 9 月	太原	太原市小店区王村南路北侧地块	商住	22,056	23,247	23,247	出让金已支付完毕	自筹
79	2022 年 10 月	上海	上海市徐汇区天钥桥南路东侧地块	住宅	19,729	216,084	216,084	出让金已支付完毕	自筹
80	2022 年 10 月	上海	上海市宝山区飞航路西侧地块	住宅	39,642	97,045	97,045	出让金已支付完毕	自筹
81	2022 年 10 月	杭州	杭州市拱墅区康宁街北侧地块	住宅	19,455	85,984	85,984	出让金已支付完毕	自筹
82	2022 年 10 月	南京	南京市江北新区九袱洲路东侧地块	住宅	38,659	168,700	168,700	出让金已支付完毕	自筹
83	2022 年 10 月	苏州	苏州市工业园区跨春路南侧地块	住宅	63,829	166,212	166,212	出让金已支付完毕	自筹
84	2022 年 10 月	合肥	合肥市瑶海区幸福路西侧地块	住宅	43,445	67,280	67,280	出让金已支付完毕	自筹
85	2022 年 10 月	合肥	合肥市包河区北京路东侧地块	住宅、幼儿园	35,619	89,275	89,275	出让金已支付完毕	自筹
86	2022 年 10 月	合肥	合肥市包河区上海路西侧地块	住宅	63,441	182,235	182,235	出让金已支付完毕	自筹
87	2022 年 10 月	莆田	莆田市荔城区玉湖路南侧地块	住宅、幼儿园	20,471	33,813	33,813	出让金已支付完毕	自筹
88	2022 年 11 月	广州	广州市海珠区广州大道南侧地块	住宅	10,245	135,656	71,898	预计 2023 年完成支付	自筹
89	2022 年 11 月	佛山	佛山市南海区大沥桂澜路西侧地块	商住	129,355	621,700	310,850	预计 2023 年完成支付	自筹
90	2022 年 11 月	佛山	佛山市顺德区美的大道南侧地块	商住	58,647	240,654	120,327	预计 2023 年完成支付	自筹
91	2022 年 11 月	东莞	东莞市厚街镇莞太路东侧地块	商住	20,978	50,660	50,660	预计 2023 年完成支付	自筹
92	2022 年 11 月	杭州	杭州市拱墅区茶汤路东侧地块	住宅	29,766	107,239	107,239	出让金已支付完毕	自筹
93	2022 年 11 月	苏州	苏州市工业园区东宏路南侧地块	住宅	30,998	153,890	153,890	出让金已支付完毕	自筹
94	2022 年 11 月	福州	福州市晋安区前横路西侧地块	商住	38,736	98,240	98,240	出让金已支付完毕	自筹
95	2022 年 11 月	福州	福州市鼓楼区福沁路西侧地块	商住	9,479	50,100	50,100	出让金已支付完毕	自筹
96	2022 年 12 月	宁波	宁波市镇海区东昌路东侧地块	住宅	55,411	160,826	160,826	出让金已支付完毕	自筹
97	2022 年 12 月	西安	西安市长安区长安大道西侧地块	住宅	38,932	28,000	28,000	出让金已支付完毕	自筹
98	2022 年 12 月	郑州	郑州市金水区丽水路南侧地块	住宅	153,639	220,770	110,385	预计 2023 年完成支付	自筹

99	2022 年 12 月	太原	太原市晋源区和平南路西侧地块	商住	53,074	40,045	40,045	出让金已支付完毕	自筹
100	2022 年 12 月	海口	海口市琼山区龙昆南路东侧地块	住宅	12,548	31,119	31,119	出让金已支付完毕	自筹
101	2023 年 1 月	北京	北京市朝阳区朝阳北路北侧地块	住宅	19,604	127,650	0	预计 2023 年完成支付	自筹
102	2023 年 1 月	广州	广州市海珠区新港东路南侧地块	商办	26,017	153,922	0	预计 2023 年完成支付	自筹
103	2023 年 1 月	南京	南京市秦淮区神机营路东侧地块	商住	27,376	126,000	0	预计 2023 年完成支付	自筹
104	2023 年 1 月	南京	南京市栖霞区寅春西路北侧地块	住宅	61,125	254,412	0	预计 2023 年完成支付	自筹
105	2023 年 1 月	合肥	合肥市包河区南二环路南侧地块	住宅	44,516	72,800	0	预计 2023 年完成支付	自筹
106	2023 年 1 月	石家庄	石家庄市长安区光华路南侧地块	商住	80,481	168,100	0	预计 2023 年完成支付	自筹
107	2023 年 1 月	大连	大连市中山区长江东路南侧地块	住宅	16,425	69,512	0	预计 2023 年完成支付	自筹
108	2023 年 1 月	长沙	长沙市岳麓区雪松路南侧地块	住宅	59,856	134,678	0	预计 2023 年完成支付	自筹
109	2023 年 3 月	广州	广州市天河区科韵路西 侧地块	住宅	71,207	958,066	0	预计 2023 年完成支付	自筹
110	2023 年 3 月	苏州	苏州市高新区吴越路东 侧地块	住宅	13,826	42,807	0	预计 2023 年完成支付	自筹
111	2023 年 3 月	西安	西安市长安区航天北路 北侧地块	住宅	62,140	159,000	0	预计 2023 年完成支付	自筹
112	2023 年 3 月	天水	天水保利时光印象项目 二期	住宅	6,751	1,258	0	预计 2023 年完成支付	自筹
113	2023 年 4 月	南京	南京市秦淮区佳营路南 侧地块	住宅	29,215	122,910	0	预计 2023 年完成支付	自筹
114	2023 年 4 月	成都	成都市天府新区益州大 道西侧地块	住宅	30,917	110,396	0	预计 2023 年完成支付	自筹
115	2023 年 4 月	西安	西安市高新区富鱼路南 侧地块	住宅	79,218	276,700	0	预计 2023 年完成支付	自筹
116	2023 年 4 月	南昌	南昌市西湖区云天路南 侧地块	住宅	34,911	60,641	0	预计 2023 年完成支付	自筹
117	2023 年 5 月	上海	上海市宝山区丰皓路 北侧地块	住宅	57,239	488,740	0	预计 2023 年完成支付	自筹
118	2023 年 5 月	上海	上海市闵行区秀莲路 西侧地块	住宅	12,958	66,759	0	预计 2023 年完成支付	自筹
119	2023 年 5 月	行长	杭州市拱墅区蒋家浜 路北侧地块	住宅	18,411	62,669	0	预计 2023 年完成支付	自筹
120	2023 年 5 月	成都	成都市新都区踏水路 北侧地块	住宅	35,296	35,649	0	预计 2023 年完成支付	自筹
121	2023 年 5 月	石家庄	石家庄市裕华区槐北 路南侧地块	住宅	33,759	26,580	0	预计 2023 年完成支付	自筹
122	2023 年 6 月	佛山	佛山市南海区广佛路 北侧地块	住宅	27,194	103,699	0	预计 2023 年完成支付	自筹

123	2023 年 6 月	中山	中山市东区博爱路南侧地块	住宅	18,986	45,567	0	预计 2023 年完成支付	自筹
124	2023 年 6 月	苏州	苏州市工业园区跨塘 葑亭大道北侧地块	住宅	21,279	94,744	0	预计 2023 年完成支付	自筹
125	2023 年 6 月	成都	成都市金牛区九里堤 中路东侧地块	商住	39,506	68,080	0	预计 2023 年完成支付	自筹
126	2023 年 6 月	厦门	厦门市湖里区钟鸣路 南侧地块	商住	16,117	99,000	0	预计 2023 年完成支付	自筹

发行人及其并表子公司获取新增的土地不涉及被自然资源主管部门认定为在重点调控的热点城市竞拍“地王”、哄抬地价且发出关于认定“地王”哄抬地价的文件或处罚通知。

(8) 股权并购取得土地情况

除招拍挂外，2022 年 1 月至 2023 年 6 月，发行人通过受让股权取得的主要项目如下所示：

单位：平方米、万元

序号	披露时间	所在地	项目/地块名称	用地性质	土地面积	成交总价	已交出让金	后续出让金计划	资金来源	转让目的	转让形式	定价依据	会计科目变化
1	2022 年 9 月	青岛	青岛市市北区大沙路东侧地块	商住	184,805	45,853	45,853	已支付完毕	自筹	开发建设	股权协议转让	评估	纳入合并范围

发行人及其并表子公司通过股权并购方式获得的土地不涉及被自然资源主管部门认定为在重点调控的热点城市竞拍“地王”、哄抬地价且发出关于认定“地王”哄抬地价的文件或处罚通知。

九、发行人安全生产情况

发行人建立了工程管理中心，制定了完善的安全生产管理制度体系及监督机制。由发行人工程管理中心牵头管理在工程项目各个阶段的的安全管理工作，这些工作包括且不限于以下几项：项目准备阶段的安全施工环境费用预算工作，施工单位进场阶段对施工单位的安全审核、安全方案编制督促工作，对施工单位安全生产状况检查，施工、竣工过程中的安全文明管理工作，以及安全文明事故处置工作。发行人近三年及一期未发生重大生产事故。

十、发行人在建项目及拟建项目情况

截至 2022 年末，发行人纳入合并报表范围内的在建、拟建项目合计 812 个，其中在建项目 776 个，拟建项目 36 个。发行人在建、拟建项目主要以住宅业态为主。发行人在建、拟建项目情况见“八、发行人业务范围及主营业务情况”相关部分。

发行人房地产开发项目已按其开发进度取得了相关立项批文/备案、办理了相应的国有建设土地使用权证/建设用地规划许可证/工程规划许可证/施工许可证/竣工备案表等有关证照，发行人投入房地产开发项目的自有资金比例符合要求且及时到位，所开发的项目合法合规。

十一、发行人的经营方针和战略

发行人将始终贯彻“务实、创新、规范、卓越”的企业宗旨，坚持“以发展为主题，以经济效益为中心、以房地产为主业”的指导思想，弘扬团结拼搏、锐意进取、务实创新的企业精神，围绕“三个为主”和“三个结合”的企业经营方针，突出经营特色，培育自身的核心竞争优势，保持企业平稳、快速、健康发展，向“打造中国地产长城”的品牌愿景不断迈进。

“三个为主”，一是以房地产开发为主，拓展相关产业；二是以省会及中心城市为主，逐步辐射有经济发展潜力的二三线城市；三是以住宅开发为主，有计划地增持中心城市的商业地产。

“三个结合”，一是扩大经营规模与提高开发效益相结合，坚持结合市场形势合理扩大企业经营规模，同时不断推进精细化管理，实现开发效率的提升和企业盈利能力的增强；二是开发性收入与经营性收入相结合，通过滚动开发商品住宅项目，加快资金周转，同时在重点城市适度开发建设标志性的物业，形成稳定的经营性收入；三是资产经营与资本运营相结合，以扎实的资产经营为基础，依托资本市场融资，快速增强综合开发实力。

在发行人战略指导思想与经营发展方针指引下，公司未来将保持战略的持续稳定性，保障公司的持续健康发展：

在投资发展战略上，发行人将坚持全国化战略，努力扩大经营规模；坚持做强做大区域中心，努力提高周边经济发达的二三线城市的覆盖率，打造覆盖珠三角、长三角、环渤海等城市群布局；坚持住宅的滚动开发为主，适度提高优质持有商业比例；保证公司土地储备总量始终满足未来两至三年滚动发展需要。

在产品战略上，发行人将坚持以普通住宅开发为主，聚焦居民普通居住需求，同时有计划地逐步加大国家中心城市商业地产投入比例；积极研究实践养老公寓、旅游地产等开发模式，有计划地进行试点并逐步推广；密切关注保障性住房政策方向，积极参与保障性住房开发建设，履行企业社会责任。同时发行人将关注房地产市场需求的发展趋势，保持准确的产品定位；注重产品创新，进一步加大产品研发力度，提升研发速度；坚持“以人为本”的设计理念，完善各类型产品的企业设计标准、质量标准，提升产品设计生产管理体系的精细化和规范化；坚持并逐步扩大集团采购范围，建立更加全面、稳定和高效的产品生产线，保障产品品质，有效降低成本；建立和完善以顾客价值为核心的质量管理体系。

在品牌战略上，发行人秉承“和谐生活，自然舒适”的品牌宗旨，提出“和者筑善”的品牌理念。以和为道，追求建筑、人与社会的和谐共生，营造业主的和美生活，促进企业的和谐发展；以筑立业，品质为先，追求卓越，不断创造与构筑理想生活与丰美人生；以善为达，心存感恩，诚待他人，关爱社会，着力打造中国地产长城。发行人将推行以客户需求为中心的品牌战略，树立品质至上的品牌观，完善品质管理的组织体系；建立健全物业服务标准，在专业服务的基础上打造“亲情和院”特色服务品牌；建立系统的客户关系管理体系，创新客户关系管理模式，进一步加强客户资源利用，并通过有效的品牌传播实现品牌形象和品牌价值的全面提升；推动公司物业服务、商业经营、会展等子品牌的整合提升，构建完善的子品牌体系。

在人才战略上，发行人将致力于加强人力资源战略规划，不断推进人员的专业化和知识化；合理预测人才需求，优化人才结构，加大储备干部培养力度；建立具有市场竞争力的薪酬体系和多方位多层次的长效激励机制，完善考核机制；加强员工培训和培养，提高人员专业化水平；加强企业文化和员工关系管理，提升员工满意度。

随着行业环境的变化，2016 年公司在“三个为主，三个结合”发展战略的基础上，结合十三五期间的发展需求和市场特点，进一步确立了以房地产开发经营为主、以房地产金融和社区消费服务为翼的“一主两翼”的业务板块布局。通过三者协同作用，逐步构建“多元”的利润增长模式。

房地产开发主业方面，公司将坚持以北、上、广等国家中心城市为核心，完善珠三角、长三角、环渤海的城市群战略布点；努力做大中部经济圈、西南、海陝西岸经济区等国家经济发展重点区域的规模；结合国内经济战略走向，前瞻性布局国家重点发展区域：在城市的选择上，公司将坚持以市场容量大、需求较为旺盛一二线城市为主，重点关注人口持续流入、有产业、政策支撑的区域。在项目选择上，提炼城中村改造、城市综合开发、产业地产等的开发经验，实现异地复制。

此外，在继续加大合作开发力度、抢占市场份额的同时，公司将积极参与行业整合，争取实现对全国或区域规模性房企的并购，并且积极寻求产业链上下游的投资并购机会，尤其是在健康养老、物业管理、工程建设、智能家居、核心地段优质商用物业等领域。深化“走出去”战略，向欧美等发达国家寻求拓展机会，通过核心资产收购与住宅开发并举的方式平衡海外资产结构，扩大海外市场规模。

房地产金融方面，公司将形成信保基金、保利资本、养老基金并驾齐驱的发展模式；增强专业基金对外资金募集能力，结合地产开发和基金投资方式，实现对更多外部资源的撬动，助力公司主业规模扩张及业绩增长；在行业监管政策允许的情况下，整合公司优质资产，利用 ABS、REITs、基金等手段，实现自持物业的融资功能。

社区消费服务方面，公司将坚定实施居家、社区、机构养老“三位一体”的发展战略，逐步形成养老地产开发、养老服务、老年用品销售、介护培训等成熟商业盈利模式。并且在社区配套服务领域充分挖掘业户资源的消费能力和消费需求，形成涵盖物业管理、增值服务、社区商业的综合服务商。

十二、发行人所在行业状况

（一）行业概述

房地产行业是一个具有高度综合性和关联性的行业，其产业链较长、产业关联度较大，其发展态势关系整个国民经济的稳定发展和金融安全。过去二十年，国民经济持续稳定增长，人均收入水平稳步提高，快速城市化带来的城市

新增人口的住房需求，以及人们生活水平不断提高带来的住宅改善性需求，构成了我国房地产市场快速发展的原动力。

房地产行业受政策影响较大，政府既可以通过金融等间接手段影响房地产市场，也可以直接通过行政干预的方式调控市场，相应的管理和调控力度也较大，政府土地出让制度、土地规划条件、行业管理政策、税费政策、交易管理等相关政策法规都直接影响房地产行业的发展。近年来，国家坚持“房住不炒”政策，落实房地产市场长效调控管理机制，调控政策保持常态化严格化。需求端限购、限贷、限售、限签，满足购房条件的客户基数削减，常态化严控价格上涨。供给端土地竞拍要求自持、现房销售、政策性住房等，变相增加土地成本，降低周转速度，融资监管也日趋严格。

（二）行业基本情况

1、全国房地产开发投资总体运行态势稳定，2022 年以来稍有下降

在房地产投资方面，2019 年全国房地产开发投资 132,194 亿元，比上年增长 9.9%，其中，住宅投资 97,071 亿元。2020 年全国房地产开发投资 141,443 亿元，比上年增长 7.0%，其中住宅投资 104,446 亿元，均有所增加。2021 年全国房地产开发投资 147,602 亿元，比上年增长 4.3%，其中住宅投资 111,173 亿元，均有所增加。2022 年，全国房地产开发投资 132,895 亿元，同比下降 10.0%；其中，住宅投资 100,646 亿元，下降 9.5%。2019 年-2021 年全国经济增长稳定，全国房地产开发投资总体平稳，运行态势稳定；2022 年受宏观经济形势和行业调控政策等影响，全国房地产开发投资稍有下降。

2、全国房地产项目新开工进度受房地产调控政策影响减速明显

近期受房地产调控政策影响，住宅销售规模下降，行业流动性承压，房企投资支出收缩，开工意愿减弱，项目新开工进度减速。2019 年房屋新开工面积完成 227,154 万平方米，同比增长 8.5%，增速比 2018 年减少 8.7 个百分点。2020 年房屋新开工面积完成 224,433 万平方米，同比下降 1.2%。2021 年房屋新开工面积完成 198,895 万平方米，同比下降 11.4%。2022 年，房屋新开工面积 120,587 万平方米，同比下降 39.4%。

3、全国商品房销售情况维持增长趋势，2022 年以来稍有下降

从销售情况看，2019 年-2021 年商品房销售面积和销售额保持了正增长的趋势，但增速稍有回落。2019 年，商品房销售面积 171,558 万平方米，比上年增长 0.1%；商品房销售额 159,725 亿元，增长 6.5%。2020 年，商品房销售面积 176,086 万平方米，比上年增长 2.6%；商品房销售额 173,613 亿元，增长 8.7%。

2021 年，商品房销售面积 179,433 万平方米；商品房销售额 181,930 亿元，增长 4.8%。2022 年，一方面受经济增速放缓影响居民购买力及收入预期减弱，购房等大宗消费需求延后影响，另一方面受房企到期债务无法偿付等因素影响，购房者对行业的信心仍在修复，观望情绪较重，商品房销售面积 135,837 万平方米，同比下降 24.3%，商品房销售额 133,308 亿元，同比下降 26.7%。

4、全国商品房库存以 2020 年为拐点，呈现上升趋势

商品房库存方面，2019 年末，全国商品房待售面积为 49,821 万平方米，较上年末减少 2,593 万平方米。2020 年末，全国商品房待售面积为 49,850 万平方米，较上年末增加 29 万平方米。2021 年末，全国商品房待售面积为 51,023 万平方米，较上年末增加 1,173 万平方米。2022 年末，商品房待售面积 56,366 万平方米，同比增长 10.5%。

5、全国土地成交市场受政策及宏观环境影响较大，呈现持续下降趋势；房企土地购置成本稳步上升，2022 年以来稍有回落

土地市场方面，受土地市场竞争激烈，叠加土拍要求趋严，带动成本持续上涨和行业资金面承压影响，房企投资能力减弱，减少了土地成本的支出。报告期各期，我国房地产业开发企业购置土地面积分别为 25,536 万平方米、21,590 万平方米和 10,052 万平方米，同比增速分别-1.1%、-15.5%和-53.4%；同期土地成交价款分别为 17,269 亿元、17,756 亿元和 9,166 亿元，同比增速分别为 17.4%、2.8%和-48.4%；房地产企业土地购置成本分别为 6,762 元/平方米、8,224 元/平方米和 9,119 元/平方米，同比分别增长 18.7%、21.6%和 10.9%。

（三）行业监管政策

房地产行业受国家宏观调控政策影响较大。近年来房地产行业属国家重点调控对象。国家对土地、住宅供应结构、税收、信贷等领域进行的政策调整，都将对房地产企业在土地取得、项目开发、产品设计、融资以及保持业绩稳定等方面产生相应的影响。

1、土地供应方式

近年来土地供应方式政策出台情况

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
2016 年 10 月 30 日	《关于完善农村土地所有权承包经营权分置办法的意见》	中共中央办公厅、国务院办公厅	科学界定“三权”内涵、权利边界及相互关系，逐步建立规范高效的“三权”运行机制，健全归属清晰、权能完整、流转顺畅、保护严格的农村土地产权制度，优化土地资源配置，培育新型经营主体，促进适度规模经营发展。

2017 年 5 月 8 日	《土地利用总体规划管理办法》	国土资源部	明确土地利用总体规划是国家空间规划体系的重要组成部分，是实施土地用途管制，保护土地资源，统筹各项土地利用活动的重要依据。城乡建设、区域发展、基础设施建设、产业发展、生态环境保护、矿产资源勘查开发等各类与土地利用相关的规划，应当与土地利用总体规划相衔接。
2017 年 8 月 21 日	《利用集体建设用地建设租赁住房试点方案》	国土资源部、住房城乡建设部	根据地方自愿，确定第一批在北京、上海、沈阳、南京、杭州、合肥、厦门、郑州、武汉、广州、佛山、肇庆、成都等 13 个城市开展利用集体建设用地建设租赁住房试点。
2018 年 1 月 3 日	《土地储备管理办法》	国土资源部、财政部、中国人民银行、中国银行业监督管理委员会	为落实加强自然资源资产管理和防范风险的要求，进一步规范土地储备管理，增强政府对城乡统一建设用地的调控和保障能力，促进土地资源的高效配置和合理利用，管理办法规定各地应当制定年度土地储备计划，并对土地储备计划的制定和后续管理执行提出要求。
2018 年 3 月 9 日	《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》	国土资源部	规范国有建设用地使用权出让地价评估行为，对包括出让地价评估定义、出让地价评估目的、评估原则、评估方法、评估程序以及评估报告规范作出了限定。
2019 年 8 月 26 日	《中华人民共和国土地管理法》(2019 年修订)	十三届全国人大常委会第十二次会议	新《土地管理法》坚持土地公有制不动摇，坚持农民利益不受损，坚持最严格的耕地保护制度和最严格的节约集约用地制度，在充分总结农村土地制度改革试点成功经验的基础上，做出了多项重大突破(1) 破除集体经营性建设用地进入市场的法律障碍;(2) 改革土地征收制度;(3) 完善农村宅基地制度;(4) 为“多规合一”改革预留法律空间;(5) 将基本农田提升为永久基本农田;(6) 合理划分中央和地方土地审批权限;(7) 土地督察制度正式入法。
2020 年 6 月 2 日	《自然资源部关于 2020 年土地利用计划管理的通知》	国家自然资源部	为改革 2020 年土地利用计划管理方式，以真实有效的项目落地作为配置土地计划的依据，提出以下要求：（1）坚持土地要素跟着项目走。在控制总量的前提下，计划指标跟着项目走，切实保障有效投资用地需求；（2）坚持节约集约用地。既算“增量”账，更算“存量”账，统筹安排新增和存量建设用地，推动全面高质量发展；（3）坚持分类保障。对纳入重点保障的项目用地，在用地批准时配置计划指标。对未纳入重点保障的项目用地，以当年处置存量土地规模作为核定计划指标的依据，加大存量盘活力度。
2021 年 2 月 23 日-2 月 25 日	《关于做好 2021 年住宅用地集中出让有关工作的通知》	国家自然资源部土地市场动态监测与监管系统及 22 个重点城市自然资源和规划局	国家自然资源部发布住宅用地分类调控文件，文件要求 22 个重点城市住宅用地实现“两集中”（即集中发布出让公告、集中组织出让）：一是集中发布出让公告，且 2021 年发布住宅用地公告不能超过 3 次；二是集中组织出让活动。22 个重点城市包含北京、上海、深圳、广州、南京、苏州、杭州、厦门、福州、重庆、

			成都、武汉、郑州、青岛、济南、合肥、长沙、沈阳、宁波、长春、天津、无锡。国土空间规划和城乡规划的日益精细及保证 18 亿亩耕地的红线，使得城市的土地资源变得越来越稀缺。“两集中”政策使土地溢价率下降，为平稳房价起到重要作用。
--	--	--	--

2、土地供应总量和结构

近年来土地供应总量和结构政策出台情况

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
2016 年 2 月 23 日	《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》	财政部、国土资源部、中国人民银行、银监会	自 2016 年 1 月 1 日起，各地不得再向银行业金融机构举借土地储备贷款。
2016 年 2 月 22 日	《中共中央国务院关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》	国务院	指出要依法制定城市规划，加强城市总体规划和土地利用总体规划的衔接，推进两图合一；原则上不再建设封闭住宅小区；树立“窄马路、密路网”的城市道路布局理念；实现中心城区公交站点 500 米内全覆盖；城市公园原则上要免费向居民开放等。
2016 年 4 月 14 日	《“十三五”规划纲要》	国土资源部	在住房供求关系紧张地区适度增加用地规模；对房地产库存较高的城市，减少直至停止住房用地供应。允许尚未开工房地产项目用地按照有关规定改变用途，用于棚改安置房和公共租赁住房建设。
2016 年 5 月 11 日	《关于下达〈2016 年全国土地利用计划〉的通知》	国土资源部	今年起要加强土地计划管理，统筹未来 3 年各类各业用地安排，逐步减少新增建设占用耕地，加大盘活存量用地和补充耕地的力度，对各省区市 2015 年未完成处置的闲置土地，等面积扣减 2016 年计划。
2016 年 12 月 31 日	《关于扩大国有土地有偿使用范围的意见》	国土资源部、国家发展和改革委员会、财政部、住房和城乡建设部、农业部、中国人民银行、国家林业局、银监会	严格落实国有农用地、建设用地和未利用地用途管制。扩大国有建设用地有偿使用范围，推进国有农用地有偿使用，规范国有未利用地使用管理。完善国有土地有偿使用方式，健全公平开放透明的国有土地市场规则。
2018 年 5 月 19 日	《关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》	住房和城乡建设部	一线、二线城市要在 2018 年底前编制完成 2018 年至 2022 年住房发展规划，切实提高中低价位、中小套型普通商品住房在新建商品住房供应中的比例。同时要求热点城市住房用地比例应不低于建设用地的 25%，力争用 3-5 年时间，租赁住房 and 共有产权住房用地供应在新增住房用地供应中的比例达到 50% 以上
2019 年 4 月 17 日	《关于〈做好 2019 年住宅用地“五类”调控目标实施工作〉通知》	自然资源部	商品住房库存消化周期在 36 个月以上的，应停止供地；36-18 个月的，要适当减少供地；18-12 个月的，维持供地持平水平；12-6 个月的，要增加供地；6 个月以下的，要显著增加并加快供地
2020 年 11 月 5 日	《土地征收成片开发标准（试行）》	自然资源部	涉及占用永久基本农田的、市县区域内存在大量批而未供或者闲置土地的、各类开发区、城市新区土地利用效率低下的、已批准实施的土地征收成片开发连续两年未完成方案安排的年度实施计划的不得批准土

			地征收成片开发方案。
2021 年 8 月 30 日	《住房和城乡建设部关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题的通知》	住房和城乡建设部	实施城市更新行动要顺应城市发展规律,尊重人民群众意愿,以内涵集约、绿色低碳发展为路径,转变城市建设方式,坚持“留改拆”并举、以保留利用提升为主,加强修缮改造,补齐城市短板,注重提升功能,增强城市活力。近期,各地积极推动实施城市更新行动,但有些地方出现继续沿用过度房地产化的开发建设方式、大拆大建、急功近利的倾向,随意拆除老建筑、搬迁居民、欧伐老树,变相抬高房价,增加生活成本,产生了新的城市问题。

3、土地审批权限

近年来土地审批权限政策出台情况

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
2016 年 11 月 29 日	《关于修改《建设用地审查报批管理办法》的决定》	国土资源部	为进一步简化建设用地审批程序,减少审批要件,提高审批效率,对《建设用地审查报批管理办法》中申请材料和审查内容等作出部分修改。
2016 年 11 月 29 日	《关于修改《建设项目用地预审管理办法》的决定》	国土资源部	为进一步简化建设用地预审审查内容,减少审批要件,提高审批效率,对《建设项目用地预审管理办法》中申请材料和审查内容等作出部分修改。
2020 年 3 月 12 日	《关于授权和委托用地审批权的决定》	国务院	将国务院可以授权的永久基本农田以外的农用地转为建设用地审批事项授权各省、自治区、直辖市人民政府批准。要求在严格保护耕地、节约集约用地的前提下,进一步深化“放管服”改革,改革土地管理制度

4、土地使用成本

近年来土地使用成本政策出台情况

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
2016 年 2 月 2 日	《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》	财政部、国土资源部、中国人民银行、银监会	要求清理压缩现有土地储备机构、进一步规范土地储备行为、合理确定土地储备总体规模、妥善处置存量土地储备债务、调整土地储备筹资方式、规范土地储备资金使用管理。
2016 年 4 月 18 日	《农村集体经营性建设用地土地增值收益调节金征收使用管理暂行办法》	财政部、国土资源部	农村集体经济组织通过出让、租赁、作价出资(入股)等方式取得农村集体经营性建设用地入市收益,以及入市后的农村集体经营性建设用地土地使用权人,以出售、交换、赠与、出租、作价出资(入股)或其他视同转让等方式取得再转让收益时,向国家缴纳调节金。
2019 年 7 月 6 日	《关于完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场的指导意见》	国务院办公厅	建立产权明晰、市场定价、信息集聚、交易安全、监管有效的土地二级市场,市场规则健全完善,交易平台全面形成,服务和监管落实到位,市场秩序更加规范,制度性交易成本明显降低,土地资源配资效率显著提高,形成一、二级市场协调发展、规范有序、资源利用集约高效的现代土地市场体系。

5、住宅价格和供给结构

近年来住宅价格和供给结构政策出台情况

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
2016年3月31日	《关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》	国务院	制定城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设三年计划。2015—2017年，改造包括城市危房、城中村在内的各类棚户区住房1,800万套(其中2015年580万套)，农村危房1,060万户(其中2015年432万户)，加大棚改配套基础设施建设力度，使城市基础设施更加完备，布局合理、运行安全、服务便捷。
2016年7月11日	《关于进一步做好棚户区改造工作有关问题的通知》	住建部、财政部、国土资源部	要求加速推进棚改，要在原来工作基础上，进一步加大棚改推进力度，确保早开工、早见效；确保提高棚改货币化安置比例；确保落实棚改信贷支持政策；确保棚改资金安全高效利用。
2016年12月8日	《关于做好城镇住房保障家庭租赁补贴工作的指导意见》	住建部、财政部	要求以建立购房与租房并举、市场配置与政府保障相结合的住房制度为主要方向，进一步完善住房保障制度。城镇住房保障采取实物配租与租赁补贴相结合的方式，逐步转向以租赁补贴为主。
2016年12月27日	《建设工程质量保证金管理办法》	住建部、财政部	要求发包人与承包人在建设工程承包合同中约定，从应付的工程款中预留一定资金，用以保证承包人在缺陷责任期内对建设工程出现的缺陷进行维修。
2017年3月1日	《建筑节能与绿色建筑发展“十三五”规划》	住建部	以加快提高建筑节能标准及执行质量、全面推动绿色建筑发展量质齐升、稳步提升既有建筑节能水平、深入推进可再生能源建筑应用、积极推进农村建筑节能为主要任务。
2017年4月1日	《关于加强近期住房及用地供应管理和调控有关工作的通知》	住建部、国土资源部	坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”这一定位，加强和改进住房及用地供应管理，改善住房供求关系，稳定市场预期，促进房地产市场平稳健康发展，要求合理安排住宅用地供应、科学把握住房建设和上市节奏、加大住房保障力度、强化地方主体责任
2019年3月5日	《2019政府工作报告》	-	提出要更好解决群众住房问题，落实城市主体责任，改革完善住房市场体系和保障体系，促进房地产市场平稳健康发展
2021年7月24日	《关于持续整治规范房地产市场秩序的通知》	住房和城乡建设部等8部门	住房和城乡建设部、国家发展和改革委员会等八部委联合发布了《关于持续整治规范房地产市场秩序的通知》，提出了房地产市场秩序三年实现明显好转的目标以及具体整治范围、措施和机制。

6、房地产信贷

近年来房地产信贷政策出台情况

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
2016年2月2日	《关于调整个人住房贷款政策有关问	人民银行、银监会	在不实施“限购”措施的城市，居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，原则上最低首付款比例为

	题的通知》		25%，各地可向下浮动 5 个百分点；对拥有 1 套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通住房，最低首付款比例调整为不低于 30%。对于实施“限购”措施的城市，个人住房贷款政策按原规定执行。 在此基础上，人民银行、银监会各派出机构应按照“分类指导，因地施策”的原则，加强与地方政府的沟通，指导各省级市场利率定价自律机制结合当地不同城市实际情况自主确定辖区内商业性个人住房贷款的最低首付款比例。
2016 年 11 月 2 日	《关于做好 2017 年度使用售房款发放住房补贴计划申报有关工作的通知》	中央国家机关住房公积金管理中心	规范 2017 年使用售房款发放住房补贴计划申报工作流程，包括申报条件、申报及使用流程。
2017 年 1 月 24 日	《关于推进开发性金融支持小城镇建设的通知》	住建部、国开行	加快培育 1000 个左右各具特色、富有活力的休闲旅游、商贸物流、现代制造、教育科技、传统文化、美丽宜居的特色小镇。大力支持 3675 个重点镇建设，提升发展质量，逐步完善一般小城镇的功能，将一批产业基础较好、基础设施水平较高的小城镇打造成特色小镇。探索创新小城镇建设运营及投融资模式，充分发挥市场主体作用，打造一批具有示范意义的小城镇建设项目。
2017 年 3 月 17 日	《关于完善商品住房销售和差别化信贷政策的通知》	北京市住房和城乡建设委员会、中国人民银行营业管理部、中国银行业监督管理委员会北京监管局、北京住房公积金管理中心	一、企业购买的商品住房再次上市交易，需满 3 年及以上，若其交易对象为个人，按照本市限购政策执行。 二、居民家庭名下在本市无住房且无商业性住房贷款记录、公积金住房贷款记录的，购买普通自住房的执行现行首套房政策，即首付款比例不低于 35%，购买非普通自住房的首付款比例不低于 40%（自住型商品住房、两限房等政策性住房除外）。 居民家庭名下在本市已拥有 1 套住房，以及在本市无住房但有商业性住房贷款记录或公积金住房贷款记录的，购买普通自住房的首付款比例不低于 60%，购买非普通自住房的首付款比例不低于 80%。 三、暂停发放贷款期限 25 年（不含 25 年）以上的个人住房贷款（含住房公积金贷款）。
2017 年 3 月 24 日	《关于加强北京地区住房信贷业务风险管理的通知》	中国人民银行营业管理部、中国银行业监督管理委员会北京监管局、北京市住房和城乡建设委员会、北京住房公积金管理中心	要求严格落实各项房地产信贷调控措施、对离婚一年内的贷款人实施差别化住房信贷政策，从严防控信贷风险、认真查询住房贷款记录和公积金贷款记录，严格执行首套房贷认定标准、严格审核个人住房贷款首付款资金来源，严禁各类“加杠杆”金融产品用于购房首付款、严格审核借款人还款能力，防范投资投机购房带来的信贷风险、合理评估房屋价值，增强住房信贷风险的识别和防范能力等事宜。
2017 年 4 月 10 日	《关于银行业风险防控工作的指导意见》	中国银监会	提出应分类实施房地产信贷调控。认真落实中央经济工作会议精神，明确住房居住属性。坚持分类调控、因城施策，严厉打击“首付贷”等行为，切实抑制热点城市房

			地产泡沫，建立促进房地产健康发展的长效机制。在房地产风险管控方面，银行业金融机构要建立全口径房地产风险监测机制，将房地产企业贷款、个人按揭贷款、以房地产为抵押的贷款、房地产企业债券，以及其他形式的房地产融资纳入监测范围，定期开展房地产压力测试。加强房地产业务合规性管理，严禁资金违规流入房地产领域。各级监管机构要重点关注房地产融资占比高、贷款质量波动大的银行业金融机构，以及房地产信托业务增量较大、占比较高的信托公司。对于房地产押品管理方面，银行业金融机构要完善押品准入管理机制，建立健全房地产押品动态监测机制，及时发布内部预警信息，采取有效应对措施。
2017 年 11 月 6 日	《关于规范购房融资和加强反洗钱工作的通知》	住房和城乡建设部、 人民银行、银监会	提出严禁房地产开发企业、房地产中介机构违规提供购房首付融资，严禁互联网金融从业机构、小额贷款公司违规提供“首付贷”等购房融资产品或服务，严禁房地产中介机构、互联网金融从业机构、小额贷款公司违规提供房地产场外配资，严禁个人综合消费贷款等资金挪用于购房。要求银行业金融机构加大对首付资金来源和借款人收入证明真实性的审核力度，严格对个人住房贷款和个人综合消费贷款实行分类管理，强化对个人综合消费贷款、经营性贷款、信用卡透支等业务的额度和资金流向管理，严格按照合同约定监控贷款用途，严禁挪用资金购房。
2018 年 8 月 10 日	《中国银保监会关于扩大老年人住房反向抵押养老保险开展范围的通知》	中国银保监会	将老年人住房反向抵押养老保险从此前的试点扩大到全国范围开展。
2019 年 5 月 17 日	《关于开展“巩固治乱象成果促进合规建设”工作的通知》	银保监会	限制表内外资金直接或变相用于土地出让金融资；整治通过影子银行渠道违规流入房地产市场；禁止通过股权投资+股东借款、股权投资+债权认购劣后、应收账款、特定资产收益权等方式变相提供融资
2019 年 8 月 25 日	中国人民银行公告（2019）第 16 号	中国人民银行	自 10 月 8 日起，新发放商业性个人住房贷款利率以最近一个月相应期限的贷款市场报价利率(LPR)为定价基准加点形成。
2020 年 8 月 28 日	重点房地产企业座谈会通知	住房和城乡建设部、 人民银行	监管层收紧房企融资，控制房地产行业的有息债务增长，并设置了“三道红线”。红线一是剔除预收款的资产负债率不得大于 70%，红线二是净负债率不得大于 100%，红线三是现金短债比不得小于 1 倍。
2020 年 12 月 31 日	《关于建立银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度的通知》	人民银行、银保监会	将银行业金融机构分为 5 档进行监管，分别设置房地产贷款、个人住房贷款的占比上限，以增强银行业金融机构抵御房地产市场波动的能力，防范金融体系对房地产贷款过度集中带来的潜在系统性风险，提高银行业金融机构稳定性。在此政策影响下，房地产企业投资会更加谨慎，房地产行业内部预期迎来进一步分化。
2021 年 3 月	《关于防止经营用	银保监会	落实好党中央、国务院关于促进房地产市场平稳健康发

26 日	《关于规范金融机构资产管理业务的指导意见》		展的决策部署,防止经营用途贷款违规流入房地产领域。
2021 年 7 月 23 日	《关于持续整治规范房地产市场秩序的通知》	住房和城乡建设部等 8 部门	力争用 3 年左右时间,实现房地产市场秩序明显好转。违法违规行为得到有效遏制,监管制度不断健全,监管信息系统基本建立,部门齐抓共管工作格局逐步形成,群众信访投诉量显著下降。
2022 年 2 月 8 日	《关于保障性租赁住房有关贷款不纳入房地产贷款集中度管理的通知》	银保监会	保障性租赁住房贷款不纳入房贷集中度管理;2022 年工作会议提出因城施策促进房地产业良性循环和健康发展;保障性租赁住房有关贷款不纳入房地产贷款集中度管理;银行业金融机构要加大对保障性租赁住房的支持力度。
2022 年 11 月 8 日	-	交易商协会	交易商协会宣布继续推进并扩大民营企业债券融资支持工具,支持包括房地产企业在内的民营企业发债融资。
2022 年 11 月 23 日	《关于做好当前金融支持房地产市场平稳健康发展工作的通知》(即“金融 16 条”)	人民银行、银保监会	为贯彻落实党中央、国务院决策部署,坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,全面落实房地产长效机制,因城施策支持刚性和改善性住房需求,保持房地产融资合理适度,维护住房消费者合法权益,促进房地产市场平稳健康发展:(1)稳定房地产开发贷款投放;(2)支持个人住房贷款合理需求;(3)稳定建筑企业信贷投放;(4)支持开发贷款、信托贷款等存量融资合理展期;(5)保持债券融资基本稳定;(6)保持信托等资管产品融资稳定;(7)支持开发性政策性银行提供“保交楼”专项借款;(8)鼓励金融机构提供配套融资支持等。
2022 年 11 月 28 日	证监会新闻发言人就资本市场支持房地产市场平稳健康发展答记者问	中国证监会	中国证监会决定在股权融资方面调整优化 5 条措施。5 条股权融资方面的调整优化举措包括:恢复涉房上市公司并购重组及配套融资;恢复上市房企和涉房上市公司再融资;调整完善房地产企业境外市场上市政策;进一步发挥 REITs 盘活房企存量资产作用;积极发挥私募股权投资基金作用。

7、房地产税费

近年来房地产税费政策出台情况

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
2016 年 2 月 4 日	《关于公共租赁住房税收优惠政策的通知》	财政部、国家税务总局	对公共租赁住房免征房产税,对经营公共租赁住房所取得的租金收入,免征营业税。对公共租赁住房建设期间用地及公共租赁住房建成后占地免征城镇土地使用税。对公共租赁住房经营管理单位免征建设、管理公共租赁住房涉及的印花税。对公共租赁住房经营管理单位购买住房作为公共租赁住房,免征契税、印花税;对公共租赁住房租赁双方免征签订租赁协议涉及的印花税。对企事业单位、社会团体以及其他组织转让旧房作为公共租赁住房房源,且增值额未超过扣除项目金额 20%的,免征土地增值税。

2016 年 2 月 19 日	《关于调整房地产交易环节契税营业税优惠政策的通知》	财政部、国家税务总局、住房城乡建设部	家庭唯一住房，90 平以下减按 1%征收契税；90 平以上减按 1.5%征收契税。除北上广深，二套房，90 平以下的减按 1%征收契税；90 平以上减按 2%征收契税。除北上广深，购买不足 2 年的住房对外销售的，全额征收营业税；购买 2 年以上（含 2 年）的住房对外销售的，免征营业税。
2016 年 3 月 24 日	《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》	财政部、国家税务总局	除北上广深四个一线城市，购买不足 2 年的住房对外销售，按照 5%的征收率全额缴纳增值税，购买 2 年以上（含 2 年）的住房对外销售的，免征增值税。北上广深四个一线城市的规定为：购买不足 2 年的住房对外销售，按照 5%的征收率全额缴纳增值税；购买 2 年以上（含 2 年）的非普通住房对外销售，以销售收入减去购买住房价款后的差额按照 5%的征收率缴纳增值税；购买 2 年以上（含 2 年）的普通住房对外销售，免征增值税。
2018 年 8 月 31 日	《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国个人所得税法〉的决定》	十三届全国人大常委会第五次会议	优化税率结构，调整税率级距，增加子女教育支出、继续教育支出、大病医疗支出、赡养老人支出、住房贷款利息和住房租金等专项附加扣除个人所得税。
2019 年 7 月 16 日	《中华人民共和国土地增值税法（征求意见稿）》	财政部、国家税务总局	拟规定转让土地使用权、地上建筑物及其附着物，出让集体土地使用权、地上建筑物及其附着物，或以集体土地使用权、地上建筑物及其附着物作价出资、入股，应依照税法规定缴纳土地增值税
2021 年 6 月 4 日	《关于将国有土地使用权出让收入、矿产资源专项收入、海域使用金、无居民海岛使用金四项政府非税收入划转税务部门征收有关问题的通知》	财政部	2021 年 7 月起，我国将开始在河北等地展开试点，把自然资源部门负责征收的土地出让收入划转给税务部门，明年将全面实施征管划转；按照法律规定或者合同约定，两个或两个以上企业合并为一个企业，且原企业投资主体存续的，对原企业将房地产转移、变更到合并后的企业，暂不征土地增值税。
2021 年 7 月 8 日	《中华人民共和国契税法》	财政部、税务总局	自 2021 年 9 月 1 日起施行契税法，其中提出限于直接用于为老年人提供养护、康复、托管等服务的土地、房屋可享免税优惠；在新建商品房交付时，因实际交付面积小于合同约定面积需退还房价款的，可依照有关法律法规申请退税。
2021 年 10 月 23 日	《全国人民代表大会常务委员会关于授权国务院在部分地区开展房地产税改革试点工作的决定》	全国人大常委会	授权国务院在部分地区开展房地产税改革试点工作。

8、住房租赁

住房租赁相关政策

出台时间	主要政策名称	发布部门	主要内容
------	--------	------	------

2016 年 5 月	《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》	国务院办公厅	建立购租并举的住房制度为主要方向，健全以市场配置为主、政府提供基本保障的住房租赁体系。支持住房租赁消费，促进住房租赁市场健康发展。目标是到 2020 年，基本形成供应主体多元、经营服务规范、租赁关系稳定的住房租赁市场体系。
2017 年 7 月	《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》	住建部、发改委、财政部等九部委	加大对住房租赁企业的金融支持力度，拓宽直接融资渠道，支持发行企业债券、公司债券、非金融企业债务融资工具等公司信用类债券及资产支持证券，专门用于发展住房租赁业务
2017 年 8 月	《利用集体建设用地建设租赁住房试点方案》	国土资源部、住建部	确定第一批在北京、上海、沈阳、南京、杭州、合肥、厦门、郑州、武汉、广州、佛山、肇庆、成都等 13 个城市开展利用集体建设用地建设租赁住房试点。
2018 年 4 月	《关于推进住房租赁资产证券化相关工作的通知》	证监会、住建部	对开展住房租赁资产证券化的基本条件、政策优先支持领域、资产证券化开展程序以及资产价值评估方法等作出明确，并将在审核领域设立“绿色通道”
2018 年 5 月	《关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》	住建部	热点城市大幅增加租赁住房、共有产权住房用地供应
2018 年 10 月	《关于印发推行政府购买公租房运营服务试点方案的通知》	住建部、财政部	确定在浙江、安徽、山东、湖北、广西、四川、云南、陕西等 8 个省（区）开展政府购买公租房运营管理服务试点工作。通过试点，在试点地区建立健全公租房运营管理机制，完善政府购买公租房运营管理服务的管理制度与流程，形成一批可复制、可推广的试点成果，为提升公租房运营管理能力提供支撑
2019 年 7 月 18 日	《2019 年中央财政支持住房租赁市场发展试点入围城市名单公示》	财政部、住建部	明确北京、长春、上海、南京、杭州、合肥、福州、厦门、济南、郑州、武汉、长沙、广州、深圳、重庆、成都 16 个城市进入 2019 年中央财政支持住房租赁市场发展试点范围
2021 年 6 月 29 日	《关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点工作的通知》（发改投资〔2021〕958 号）	国家发改委	针对原《关于做好基础设施领域不动产投资信托基金试点项目申报工作的通知发改办投资〔2020〕586 号》（简称“586 号文”）颁布以来的指导意见做了总结及更新：1、区域扩大：试点区域放开全国范围，符合条件均可申报；2、资产范围扩大：新增能源基础设施、保障性租赁住房、水利设施、景区资产等，并将停车场纳入市政基础设施范围；3、最低规模要求：“10+20”，原则上首发不低于 10 亿元，并新增可扩募不低于首发两倍规模的规模要求；4、申报路径更新：央企多地打包项目经所在地省级发改委审核后可以直接报送国家发改委，虽仍须附项目所在地省级发展改革委意见但无需由省级发改委转报，鼓励央企积极开展公募 REITs 项目；5、募集资金投向：要求 90% 的净回收资金用于新建项目，并明确计算口径。
2021 年 7 月 2 日	《关于加快发展保障性租赁住房的意见》	国务院	提出以下支持政策：一是进一步完善土地支持政策；二是简化审批流程；三是中央给予补助资金支持；四是降低税费负担并执行民用水电气价格；五是进一步加强金

融支持。

（四）行业发展趋势

我国房地产市场的长期发展本质上来源于城镇化过程中城市人口对住房的巨大需求，稳定增长的宏观经济和持续推进的城镇化进程是推动我国房地产市场发展的主要因素。目前来看，随着我国人均可支配收入的稳定增长，国内经济不断向前发展，以及持续快速的城镇化进程，我国房地产市场的未来发展依然坚定向好。但经过多年的高速发展，我国房地产业正处于结构性转变的关键时期，行业供需矛盾通过一系列的宏观调控逐渐趋于缓和，行业发展逐渐趋于理性。随着市场环境的逐渐改变，一部分不能适应变化的企业逐渐被淘汰，行业内的并购整合会逐渐增多，行业集中度逐渐得到提高。而且随着房地产金融的逐渐发展，企业的运营模式也会逐渐向“轻资产”进行转变，使得行业的运营模式得到不断的创新。

1、行业增速将放缓

2019 年中国房地产行业由高速增长向平稳增长过渡。同时，受益一二线城市新增供应预期增加、需求充裕且支付能力较高，一线城市成交保持低位回升、二线整体平稳。城市市场回调的压力主要集中在需求透支和购买力不足的大部分三四线城市和部分弱二线城市。

2021 年以来，政府多次重申“房住不炒”定位，房地产市场调控措施不断趋严，行业基本面进入下行周期，商品房销售呈现增速放缓趋势。2021 年以来商品房销售面积、销售额增速逐月回落；同时，房地产开发投资动力减弱，房价同比涨幅也继续回落。此外，房企主体违约事件自 2021 年起加速，2022 上半年持续发生。虽然信用端仍有诸多问题尚待解决，整体来看近期国家政策持续发力，鼓励支持房地产企业的合理融资诉求且在需求端部分城市放开限购限贷政策，未来房地产行业增速将放缓，但总体容量将保持稳定。

2、供需改善保障自住性需求

随着房地产市场的发展，房地产企业以市场为导向，创新意识逐步提高；而政府对行业的宏观调控力度以及行业自律性也将加强，房地产市场供需关系将更具效率地调节，使市场供需关系日趋合理。随着我国经济以及房地产市场持续快速、健康、稳定的发展，我国居民自住性房地产将得以保障并逐步增长。同时，由于房贷政策、房屋买卖税收等政策的变化及调整提高了投资者的投资成本，抑制了投资性需求。在国家鼓励普通商品住房、经济适用房、廉租房发展的政策下，住房供应体系将逐步实现多样化。

3、行业集中度将进一步提高

经过多年的发展，我国房地产行业已经涌现出相当一批具有良好口碑、资金实力雄厚、具备高水平开发能力的企业。同时，土地供应市场日益规范，并愈趋市场化，有实力的房地产企业将具备更强的竞争优势。行业的进入门槛将越来越高，行业集中度将不断提高，规模化、集团化和品牌化将成为主要企业的发展方向，未来的行业格局可能在竞争态势、商业模式等方面出现较大转变，重点市场将进入品牌主导下的精细化竞争态势，实力较弱的中小企业将逐渐难以在与行业巨头的竞争中取得先机。部分优质房企通过收并购，可以降低成本获取大量土地储备或其他优质资源，资源转而向行业龙头优势企业聚集，行业集中度将进一步提高。同时，行业领导企业将逐渐明确定位，在房地产细分领域不断提升实力，进行差异化竞争。

4、房地产企业相关多元化发展已成趋势

行业增速放缓背景下，房企逐步加大开拓新业务板块，依托原有的房地产开发资源，通过谋求主业相关多元化发展以谋求新的利润增长点。众多房企主要是以地产业务为轴心进行延伸，如目前已初具规模的长租公寓、产业地产、养老地产、物业管理等细分领域。可预见的人口结构、消费结构、居住结构的转变将支撑相关产业成为房企新的利润增长点。

5、结构性市场分化成为常态

长三角、粤港澳、京津冀、长江中游、成渝五大城市群占据我国房地产市场较大份额，受城市发展阶段、因城施策及城市规划利好等因素影响，其市场行情也显现分化格局。行业去金融化、回归居住属性的背景下，人口、经济发展、教育医疗资源、政策扶持力度等城市基本面是决定市场行情的核心变量，城市分化将成为常态。

（五）行业竞争状况

1、行业资金壁垒

房地产行业属于资金密集型行业，占用资金量大，占用时间长。一方面，土地出让制度和各项交易规则的不断完善，使得原本隐藏的土地价格被释放，房地产开发商获取土地成本逐步抬高。另一方面，房地产开发企业资金来源主要依靠自有资金、银行贷款和预售回款，融资渠道单一。在上述背景下，资本实力和资金运作力已经成为房地产开发经营的核心竞争要素，对于土地资源获取的竞争逐渐转化为资本实力和资金运作力的竞争。因此，在资本市场中积累了良好信用品牌的房地产企业，能够凭借多元化的融资渠道获得竞争优势。

2、行业规模壁垒

近年来，宏观调控加速了房地产企业优胜劣汰，我国房地产行业集中度逐步提高。在房地产行业市场竞争更趋激烈的情况下，行业的集中度进一步加强，市场份额将更加集中于领先梯队企业。同其他资本密集型行业具有规模经济特征一样，房地产业呈现明显的规模经济特征。卓越的战略管理能力、内部经营管理能力和灵活的市场应变能力是房地产企业运营中控制单位成本的关键要素。房地产企业要到达规模经济效益，同一地区的项目需达到一定规模，并构建高效的营销网络及合理的管理策略，以降低长期平均成本。

3、行业管理壁垒

在“房住不炒”和房地产行业去金融化的背景下，居民消费信心复苏疲软，房地产市场整体供需两弱，房地产开发行业整体发展速度减缓，同行业上市公司利润率下降，对于同行业公司的经营管理能力和成本管控能力提出了更高的要求。房地产开发公司全面提升开发运营效率，提高公司周转速度，是公司高质量发展的必要前提。

十三、发行人的行业地位与竞争优势

（一）发行人在行业所处地位

公司连续 14 年保持房地产行业央企第一，排名《福布斯》2022 年度全球 2000 强企业 190 位，位居 2023 年中国房地产百强企业首位。根据中指研究院数据，2022 年保利发展销售额排名行业第二。

（二）发行人主要竞争优势

1、前瞻的战略规划和执行

公司牢牢地把握住中国城镇化进程及行业发展机遇，在成立之初即前瞻性地确立了以房地产开发为主业，坚持普通住宅开发和核心城市深耕，近年来重点布局的 38 城货量储备始终保持在 75% 以上，住宅货量占比超 80%。正确的战略方向与坚定的战略执行，助力公司穿越多轮周期，实现了长期可持续发展。

2、专业的开发运营能力

公司深耕房地产行业 30 余年，积累了丰富的项目开发经验，形成了强大的业务体系与专业开发能力。公司始终以客户需求为中心，开发产品涵盖了住宅、公寓、写字楼、购物中心、星级酒店、展馆、体育场馆、旅游地产等，业态多样、产品系不断迭代升级，形成了从前端设计、开发、建设、销售，到物业服

务、资产运营等的全链条闭环管理能力，还有与之相适应的完备的供应链体系，综合的成本管控能力，多年积淀铸就了公司高效的专业开发优势。

3、稳定的团队和高效的架构

自公司创立以来，管理团队长期保持稳定，与公司共同成长，更能深刻理解行业发展规律，更能秉承长期主义，确保公司经营理念、战略方向得以坚定的贯彻执行，有效穿越行业周期。同时，公司管理团队能长期保持拼搏进取的企业家精神，不断根据市场变化进行自我创新与突破，助力公司克服行业波动，实现平稳健康发展；公司员工对企业文化高度认可，与企业价值判断高度一致，团队成员间同心协作，乐于奉献，形成了强大的团队凝聚力。

公司多年管理经验沉淀出“总部+城市平台”扁平的两级管理架构，并得以长期稳定和坚持，既保障了总部敏锐的市场触觉和对公司业务全局的把控，有效降低信息不对称、提高决策和管理效率，又保障了公司上下步调一致的强大执行力和快速的应变调整能力，成为行业头部企业中少有的组织架构，也是公司能有效应对历次市场调控、穿越周期保持稳健经营的一个重要优势。

4、稳健经营铸就的融资优势

公司始终秉承稳健经营理念，强化风险防范，筑牢安全边界。在发展中保持健康的资产负债结构，各项指标长期满足“三道红线”的绿档企业标准，兼顾风险防范与规模扩张能力。公司现金流管理水平突出，连续多年保持经营活动现金流为正，销售回笼率长期保持行业较高水平。在拓展端保持投资定力，不追高，不盲从，聚焦核心城市提升拓展质量，降低经营风险。

踏实稳健的管理风格和国资央企的品牌信用铸就了公司突出的融资优势，一方面保障公司在行业流动性承压时，保持多元、通畅的融资渠道，银行授信、公司债、中票等均具备充足的授信额度；另一方面公司融资成本优势持续彰显，各类融资成本均始终保持行业领先水平，有效保障了公司的资金安全和盈利能力。

5、行业领先的品牌信用

公司是大型中央企业中国保利集团控股的房地产上市公司，优质的房地产央企是公司特色鲜明的品牌符号，尤其在行业信用体系重构的当下，强大的品牌信用进一步提升了市场对于公司的信赖度与认可度，使公司在市场竞争中具备更强的比较优势。多年来，公司也通过优质的产品与服务不断增强客户对公司的认可，推动品牌价值持续提升，领先行业。

6、创新进取的企业精神

“敢于创新、积极进取”是公司保持基业长青的核心优势之一，公司始终保持奋发向上的拼搏姿态，不断根据市场变化进行自我创新与突破。公司积极推进市场化的激励考核机制，在管理层持股、股权激励、员工跟投等方面均为央企地产的先行者和领先者。

公司坚持以体系改革、机制创新、资本运作等为手段，持续提升业务市场化水平及竞争力。公司在拥抱竞争的同时，始终对市场保持开放的合作态度，致力于与其他优质房企合作共赢，共同享受行业发展的红利。

第六章 发行人主要财务情况

发行人2020年度、2021年度、和2022年度财务报告已经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了编号为“天职业字[2021]20842号”、“天职业字[2022]7952号”、“天职业字[2023]17511号”的标准无保留意见审计报告，发行人2023年半年度财务报告未经审计。发行人报告期内不存在变更审计机构事项。

本章所引用的财务数据，均引自发行人经审计的最近三年经审计的公司财务报表及2023年半年度未经审计的财务报表。

除非特别说明，本募集说明书所涉及2020年度、2021年度、2022年度及2023年半年度财务数据表述口径均为发行人合并会计报表口径。

在阅读下面财务数据中的信息时，应当参阅经审计的财务报表（包括发行人的相关报表、注释），以及募集说明书中其它部分对于发行人的经营与财务状况的简要说明。

一、发行人财务报表

（一）会计报告编制基础

发行人以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及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15号—财务报告的一般规定》的披露规定编制2020-2022年合并及母公司财务报表。2020-2022年度审计报告均以持续经营假设为基础、会计核算以权责发生制为基础。

（二）合并报表范围变化情况

1、2020 年度发行人财务报表合并范围变动情况

截至2020年12月31日，发行人财务报表合并范围内的子公司共949家，其中149家为本期新纳入合并范围的子公司。另有11家子公司在本期不再纳入合并范围。具体情况如下表所示：

2020 年 1-12 月发行人财务报表合并范围变动情况

序号	公司名称	变动情况	变动原因
1	连云港启辉房地产开发有限公司	新纳入	增资扩股
2	南昌市钜美房地产开发有限公司	新纳入	增资扩股
3	凯歌（晋江）置业有限公司	新纳入	增资扩股

4	中山市和越实业投资有限公司	新纳入	新设
5	中山市宜欣房地产开发有限公司	新纳入	新设
6	郑州源利置业有限公司	新纳入	新设
7	郑州隆顺置业有限公司	新纳入	新设
8	郑州展利置业有限公司	新纳入	新设
9	郑州展飞置业有限公司	新纳入	新设
10	郑州展达置业有限公司	新纳入	新设
11	长沙利湖置业有限公司	新纳入	新设
12	长沙湘保辉煌咨询有限公司	新纳入	新设
13	长沙湘保飞腾咨询有限公司	新纳入	新设
14	长春和筑房地产开发有限公司	新纳入	新设
15	益阳保益实业发展有限公司	新纳入	新设
16	徐州晟府建筑工程咨询有限公司	新纳入	新设
17	徐州晟沐建筑工程咨询有限公司	新纳入	新设
18	陕西荣嘉利置业有限公司	新纳入	新设
19	西安荣尚晟置业有限公司	新纳入	新设
20	陕西荣嘉宝置业有限公司	新纳入	新设
21	武汉林泓置业有限公司	新纳入	新设
22	武汉保平金丰置业有限公司	新纳入	新设
23	芜湖保鸿置业有限公司	新纳入	新设
24	温州保宸置业有限公司	新纳入	新设
25	温州保祥置业有限公司	新纳入	新设
26	天水陇嘉房地产开发有限公司	新纳入	新设
27	天津保利广和房地产开发有限公司	新纳入	新设
28	天津保利广源房地产开发有限公司	新纳入	新设
29	太原利华房地产开发有限公司	新纳入	新设
30	太原利锦房地产开发有限公司	新纳入	新设
31	太原太化西环房地产开发有限公司	新纳入	新设
32	太仓致睿商务咨询有限公司	新纳入	新设
33	石家庄保盈房地产开发有限公司	新纳入	新设
34	上海建万置业有限公司	新纳入	新设
35	保利粤东投资发展有限公司	新纳入	新设
36	厦门保利实业有限公司	新纳入	新设
37	厦门同璟房地产开发有限公司	新纳入	新设
38	三亚保锦实业发展有限公司	新纳入	新设
39	泉州中鲤置业有限公司	新纳入	新设
40	泉州保投置业有限公司	新纳入	新设
41	琼海保合实业发展有限公司	新纳入	新设
42	清远璟瑞置业有限公司	新纳入	新设
43	青岛利盛置业有限公司	新纳入	新设
44	保利（山东）物业服务有限公司	新纳入	新设
45	南京东之合房地产开发有限公司	新纳入	新设
46	保利（江苏）物业服务发展有限公司	新纳入	新设
47	南昌保云置业有限公司	新纳入	新设

48	南昌保和置业有限公司	新纳入	新设
49	南昌保明置业有限公司	新纳入	新设
50	南昌保悦置业有限公司	新纳入	新设
51	南昌保瑞置业有限公司	新纳入	新设
52	茂名市保昌置业有限公司	新纳入	新设
53	茂名市保运置业有限公司	新纳入	新设
54	连云港保润房地产发展有限公司	新纳入	新设
55	廊坊保清房地产开发有限公司	新纳入	新设
56	兰州天乾实业投资有限公司	新纳入	新设
57	九江濂投保利晖创城市服务有限公司	新纳入	新设
58	山西金利慧丰置业有限公司	新纳入	新设
59	金华保鑫置业有限公司	新纳入	新设
60	江门宏昌置业有限公司	新纳入	新设
61	广茂（济宁）产业发展有限公司	新纳入	新设
62	淮安晟儒置业有限公司	新纳入	新设
63	保利（怀化）城市运营管理有限公司	新纳入	新设
64	保利安徽物业服务有限公司	新纳入	新设
65	杭州保滨置地有限公司	新纳入	新设
66	广州市保翔置业有限公司	新纳入	新设
67	广州穗泰置业有限公司	新纳入	新设
68	广州市保田置业有限公司	新纳入	新设
69	广州保泓置业有限公司	新纳入	新设
70	广州鑫保房地产开发有限公司	新纳入	新设
71	广州市保惠置业有限公司	新纳入	新设
72	广州白云保利物业服务有限公司	新纳入	新设
73	广州保盈达置业有限公司	新纳入	新设
74	广州穗昭置业有限公司	新纳入	新设
75	赣州众星晟房地产开发有限公司	新纳入	新设
76	赣州保达房地产开发有限公司	新纳入	新设
77	福州中保兴实业发展有限公司	新纳入	新设
78	福州中和投资发展有限公司	新纳入	新设
79	福州中泰投资有限公司	新纳入	新设
80	福州中闽置业有限公司	新纳入	新设
81	福州中欣投资有限公司	新纳入	新设
82	福州中邑置业有限公司	新纳入	新设
83	福清中煦投资有限公司	新纳入	新设
84	佛山市皓能置业有限公司	新纳入	新设
85	佛山市清皓置业有限公司	新纳入	新设
86	佛山南海祁昭置业有限公司	新纳入	新设
87	佛山市南海区保旭置业有限公司	新纳入	新设
88	佛山市容睿物业管理有限公司	新纳入	新设
89	东莞市和盛实业投资有限公司	新纳入	新设
90	东莞弘璟实业投资有限公司	新纳入	新设
91	大同保藏房地产开发有限公司	新纳入	新设

92	大连保盛发展有限公司	新纳入	新设
93	大连保洋发展有限公司	新纳入	新设
94	大连保创发展有限公司	新纳入	新设
95	大连保通发展有限公司	新纳入	新设
96	成都和峰利泉房地产开发有限公司	新纳入	新设
97	成都青白江保腾房地产开发有限公司	新纳入	新设
98	成都保锦置业有限公司	新纳入	新设
99	成都泓莱悦房地产开发有限责任公司	新纳入	新设
100	常熟耀泰房地产有限公司	新纳入	新设
101	常德利常实业发展有限公司	新纳入	新设
102	常德保陵实业发展有限公司	新纳入	新设
103	新疆保利晖创城市服务有限公司	新纳入	新设
104	北京致兴房地产开发有限公司	新纳入	新设
105	Poly (Australia) Investment Management Pty Ltd.	新纳入	新设
106	Goulburn 048 Service Pty Ltd. ATF Goulburn 048 Trust	新纳入	新设
107	九江市城投置业有限公司	新纳入	收购
108	陕西乐塬湾房地产开发有限公司	新纳入	收购
109	淮安市联融置业发展有限公司	新纳入	收购
110	东莞云投置业有限公司	新纳入	收购
111	杭州保商御盛商业管理有限公司	新纳入	收购
112	杭州保商御泽商业管理有限公司	新纳入	收购
113	杭州滨颂企业管理有限公司	新纳入	收购
114	西双版纳云城置业有限公司	新纳入	收购
115	昆明欣江合达城市建设有限公司	新纳入	收购
116	西安荣庆实业有限公司	新纳入	收购
117	天津和晟房地产开发有限公司	新纳入	收购
118	广州华皇房地产开发有限公司	新纳入	收购
119	Goulburn 048 Service Pty Ltd. ATF Goulburn 048 Target Trust	新纳入	收购
120	成都鼎骏睿宇置业有限公司	新纳入	收购
121	临汾市西关房地产开发有限公司	新纳入	收购
122	郑州展辉置业有限公司	新纳入	收购
123	佛山市三水高富地产开发有限公司	新纳入	收购
124	深圳市裕和投资有限公司	新纳入	收购
125	广州君御房地产开发有限公司	新纳入	收购
126	长春市吉塔房地产开发有限公司	新纳入	收购
127	大连金泓舟房地产开发有限公司	新纳入	收购
128	成都华昌物业发展有限责任公司	新纳入	收购
129	苏州建馨置业有限公司	新纳入	收购
130	保利(资阳)城市综合服务有限公司	新纳入	取得控制权
131	青岛广林置业有限公司	新纳入	取得控制权
132	青岛保润置业有限公司	新纳入	取得控制权
133	海南台达旅业开发有限公司	新纳入	取得控制权
134	广州中耀实业投资有限公司	新纳入	取得控制权
135	广州保骏置业有限公司	新纳入	取得控制权

136	东莞保越实业投资有限公司	新纳入	取得控制权
137	南京承天通途置业有限公司	新纳入	取得控制权
138	云南广晟曼飞龙旅游度假开发有限公司	新纳入	取得控制权
139	青岛广臻置业有限公司	新纳入	取得控制权
140	广州诚品置业有限公司	新纳入	取得控制权
141	佛山市顺德区龙光润悦房地产有限公司	新纳入	取得控制权
142	佛山市中交保利房地产有限公司	新纳入	取得控制权
143	北京融筑房地产开发有限公司	新纳入	取得控制权
144	广东中油洁能新能源有限公司	新纳入	取得控制权
145	广东宜华房地产开发有限公司	新纳入	取得控制权
146	三亚碧海锦晟酒店管理有限公司	新纳入	取得控制权
147	三亚碧海锦诚商业管理有限公司	新纳入	取得控制权
148	东莞国铁保利实业发展有限公司	新纳入	取得控制权
149	重庆央鼎置业有限公司	新纳入	取得控制权
150	台州和悦置业有限公司	不在纳入	清算
151	赣州中航置业有限公司	不在纳入	清算
152	清远旺恒旅游投资有限公司	不在纳入	清算
153	广州市保资昇华置业有限公司	不在纳入	清算
154	广州市保毅房地产开发有限公司	不在纳入	清算
155	北京保利成房地产开发有限公司	不在纳入	清算
156	保利安信（青岛）房地产开发有限公司（“青岛安信”）	不在纳入	清算
157	广东金坤房地产发展有限公司	不在纳入	出售转让
158	Jack&Judy Real Estate Pty Ltd.	不在纳入	出售转让
159	珠海天志发展置业有限公司	不在纳入	出售转让
160	保利协鑫（徐州）投资开发有限公司	不在纳入	出售转让

2、2021 年度发行人财务报表合并范围变动情况

截至 2021 年 12 月 31 日，发行人财务报表合并范围内的子公司共 1077 家，其中 163 家为本期新纳入合并范围的子公司。另有 35 家子公司在本期不再纳入合并范围。具体情况如下表所示：

2021 年 1-12 月发行人财务报表合并范围变动情况

序号	公司名称	变动情况	变动原因
1	北京睿斯企业管理有限公司	新纳入	收购
2	山西保景鑫房地产开发有限公司	新纳入	增资扩股
3	温州升聚投资管理有限公司	新纳入	取得控制权
4	绍兴鸿雅置业有限公司	新纳入	增资扩股
5	湖北品信房地产开发有限公司	新纳入	取得控制权
6	兰州天盈房地产开发有限责任公司	新纳入	增资扩股
7	汕尾市睿驰咨询服务有限公司	新纳入	收购
8	成都市美府房地产开发有限公司	新纳入	收购
9	成都锐驰企业管理有限公司	新纳入	收购
10	天津锐斯企业管理有限公司	新纳入	收购

11	江西明月山温泉生态康养发展有限公司	新纳入	增资扩股
12	武汉世纪泓博房地产开发有限公司	新纳入	增资扩股
13	长沙宝西瑞思管理咨询有限公司	新纳入	收购
14	长沙保湖瑞思管理咨询有限公司	新纳入	收购
15	重庆睿焱企业管理有限公司	新纳入	收购
16	陕西瑞思房地产咨询有限公司	新纳入	收购
17	沈阳瑞赐雅骏企业管理有限公司	新纳入	收购
18	三亚睿思房地产投资有限公司	新纳入	收购
19	四川利达建设工程有限公司	新纳入	增资扩股
20	豪隆（晋江）置业有限公司	新纳入	增资扩股
21	广州市瑞思企业管理有限公司	新纳入	收购
22	陕西华盛新科置业有限公司	新纳入	取得控制权
23	兰州陇臻房地产开发有限公司	新纳入	增资扩股
24	甘肃兴融房地产开发有限公司	新纳入	收购
25	元氏县碧盛房地产开发有限公司	新纳入	收购
26	山西保景御房地产开发有限公司	新纳入	增资扩股
27	佛山市锦汇隆光房地产开发有限公司	新纳入	收购
28	湖南利晟置业有限公司	新纳入	增资扩股
29	天津瑞赐企业管理咨询服务服务有限公司	新纳入	收购
30	河北万茂房地产开发有限公司	新纳入	收购
31	南京瑞赐置业投资有限公司	新纳入	收购
32	浙江锐驰投资管理有限公司	新纳入	收购
33	济宁广汇置业有限公司	新纳入	取得控制权
34	珠海东粤投资有限公司	新纳入	收购
35	阳江瑞驰投资发展有限公司	新纳入	增资扩股
36	重庆荣丰吉联房地产开发有限公司	新纳入	收购
37	重庆葆琚企业管理有限公司	新纳入	收购
38	重庆悦岚房地产开发有限公司	新纳入	取得控制权
39	成都新都区廖家湾轨道城市发展有限公司	新纳入	收购
40	北京融筑房地产开发有限公司	不在纳入	控制权移交
41	南京保禹置业有限公司	不在纳入	控制权移交
42	广东中成化工有限公司	不在纳入	控制权移交
43	三亚碧海锦晟酒店管理有限公司	不在纳入	控制权移交
44	三亚碧海锦诚商业管理有限公司	不在纳入	控制权移交
45	青岛广嘉置业有限公司	不在纳入	控制权移交
46	诺楠紫乐轩置业（惠州）有限公司	不在纳入	控制权移交
47	北京保利通房地产开发有限公司	不在纳入	控制权移交
48	北京未来科技 城保昌置业有限公司	不在纳入	控制权移交
49	江西鼎邦置业有限公司	不在纳入	控制权移交
50	南昌豫苑置业有限公司	不在纳入	控制权移交
51	北京和信金泰房地产开发有限公司	不在纳入	控制权移交
52	Action Dragon Holdings Limited	不在纳入	控制权移交
53	C23 Treasure Island 048 Holdings LLC	新纳入	新设
54	B1 Treasure Island 048 Holdings LLC	新纳入	新设

55	北京望和润致置业有限公司	新纳入	新设
56	北京保营善筑置业有限公司	新纳入	新设
57	北京金顺保筑置业有限公司	新纳入	新设
58	北京兴和航泰置业有限公司	新纳入	新设
59	天津广隆房地产开发有限公司	新纳入	新设
60	天津顺鑫房地产开发有限公司	新纳入	新设
61	石家庄保丰房地产开发有限公司	新纳入	新设
62	石家庄保冶房地产开发有限公司	新纳入	新设
63	邯郸东筑房地产开发有限公司	新纳入	新设
64	邯郸保邯房地产开发有限公司	新纳入	新设
65	太原保君利城房地产开发有限公司	新纳入	新设
66	太原保华利舰房地产开发有限公司	新纳入	新设
67	山西保华利舰房地产开发有限公司	新纳入	新设
68	临汾利升房地产开发有限公司	新纳入	新设
69	山西中安利君房地产开发有限公司	新纳入	新设
70	包头市保泰利升置业有限公司	新纳入	新设
71	内蒙古保利爱之蒙物业服务有限公司	新纳入	新设
72	沈阳和雅房地产开发有限公司	新纳入	新设
73	沈阳和润房地产开发有限公司	新纳入	新设
74	沈阳和裕房地产开发有限公司	新纳入	新设
75	沈阳辽河保创物业综合服务有限公司	新纳入	新设
76	辽宁晖创物业管理有限公司	新纳入	新设
77	辽宁和润房地产开发有限公司	新纳入	新设
78	长春和茂房地产开发有限公司	新纳入	新设
79	长春和鸿房地产开发有限公司	新纳入	新设
80	上海锦雍置业有限公司	新纳入	新设
81	昆山锦瑾置业有限公司	新纳入	新设
82	南京悦成房地产开发有限公司	新纳入	新设
83	南京保鼎装饰有限公司	新纳入	新设
84	南京保华房地产开发有限公司	新纳入	新设
85	保利江南实业有限公司	新纳入	新设
86	徐州保悦置业有限公司	新纳入	新设
87	常州青珺房地产发展有限公司	新纳入	新设
88	常州常旭房地产发展有限公司	新纳入	新设
89	常州东晟房地产发展有限公司	新纳入	新设
90	苏州保泓置业有限公司	新纳入	新设
91	苏州鼎玺置业有限公司	新纳入	新设
92	太仓锦雍置业有限公司	新纳入	新设
93	太仓锦颂置业有限公司	新纳入	新设
94	太仓保耀置业有限公司	新纳入	新设
95	连云港保华房地产发展有限公司	新纳入	新设
96	淮安保鸿置业有限公司	新纳入	新设
97	淮安保联悦置业有限公司	新纳入	新设
98	扬州悦城置业有限公司	新纳入	新设

99	杭州保融置业有限公司	新纳入	新设
100	杭州保汇置业有限公司	新纳入	新设
101	温州保悦置业有限公司	新纳入	新设
102	温州保源置业有限公司	新纳入	新设
103	保利（嘉善）城市运营服务有限公司	新纳入	新设
104	保利（嘉善）综合服务管理有限公司	新纳入	新设
105	绍兴保欣置业有限公司	新纳入	新设
106	金华保霖置业有限公司	新纳入	新设
107	舟山保骏城市发展有限公司	新纳入	新设
108	舟山保欣城市发展有限公司	新纳入	新设
109	台州保悦置业有限公司	新纳入	新设
110	合肥和宸房地产开发有限公司	新纳入	新设
111	合肥和蓬房地产开发有限公司	新纳入	新设
112	阜阳和熙房地产开发有限公司	新纳入	新设
113	宣城荣保房地产开发有限公司	新纳入	新设
114	福州中晋投资有限公司	新纳入	新设
115	福州中瑾置业有限公司	新纳入	新设
116	福州中乐投资有限公司	新纳入	新设
117	厦门沧珩实业有限公司	新纳入	新设
118	莆田中玺投资有限公司	新纳入	新设
119	泉州保创发展有限公司	新纳入	新设
120	漳州中昇房地产开发有限公司	新纳入	新设
121	龙岩保润房地产开发有限公司	新纳入	新设
122	宁德中悦投资有限公司	新纳入	新设
123	南昌保裕置业有限公司	新纳入	新设
124	青岛聚信产业园投资运营有限公司	新纳入	新设
125	青岛聚诚产业园管理有限公司	新纳入	新设
126	郑州展骏置业有限公司	新纳入	新设
127	郑州展博置业有限公司	新纳入	新设
128	洛阳展鹏置业有限公司	新纳入	新设
129	洛阳展通置业有限公司	新纳入	新设
130	保恒筑铭（武汉）科技产业有限公司	新纳入	新设
131	湖南保麓管理咨询有限公司	新纳入	新设
132	湖南保嘉置业有限公司	新纳入	新设
133	湖南保福置业有限公司	新纳入	新设
134	长沙市保城置业有限公司	新纳入	新设
135	广州市誉东置业有限公司	新纳入	新设
136	深圳市保名投资发展有限公司	新纳入	新设
137	深圳重诚项目管理有限公司	新纳入	新设
138	选房宝（珠海横琴）数字科技有限公司	新纳入	新设
139	珠海保金置业有限公司	新纳入	新设
140	汕头弘城投资有限公司	新纳入	新设
141	佛山市禅城区保宸置业有限公司	新纳入	新设
142	佛山市禅城区保君置业有限公司	新纳入	新设

143	佛山南海保祁置业有限公司	新纳入	新设
144	佛山市南海区保狮置业有限公司	新纳入	新设
145	佛山保璟置业有限公司	新纳入	新设
146	佛山市保睿驰企业管理有限公司	新纳入	新设
147	江门保兴置业有限公司	新纳入	新设
148	茂名市保冀置业有限公司	新纳入	新设
149	惠州市和越置业发展有限公司	新纳入	新设
150	保利（河源）投资发展有限公司	新纳入	新设
151	广东保利粤湾物业服务服务有限公司	新纳入	新设
152	东莞市和惠投资有限公司	新纳入	新设
153	东莞市保弘实业投资有限公司	新纳入	新设
154	东莞市保盈实业投资有限公司	新纳入	新设
155	东莞市保望投资有限公司	新纳入	新设
156	东莞市保煜实业投资有限公司	新纳入	新设
157	中山市和旭实业投资有限公司	新纳入	新设
158	洋浦保旭实业发展有限公司	新纳入	新设
159	儋州保俊实业发展有限公司	新纳入	新设
160	重庆葆和房地产开发有限公司	新纳入	新设
161	成都重诚项目管理有限公司	新纳入	新设
162	四川保创国经物业服务服务有限公司	新纳入	新设
163	四川保利物业服务服务有限公司	新纳入	新设
164	宜宾市保宜昊运房地产开发有限公司	新纳入	新设
165	保利陕西物业服务服务有限公司	新纳入	新设
166	西安荣骏置业有限公司	新纳入	新设
167	甘肃陇盈房地产开发有限公司	新纳入	新设
168	兰州陇融房地产开发有限公司	新纳入	新设
169	天水陇旭房地产开发有限公司	新纳入	新设
170	富利建设集团第一建设有限公司	新纳入	新设
171	富利建设集团第二建设有限公司	新纳入	新设
172	富利建设集团第三建设有限公司	新纳入	新设
173	富利建设集团第四建设有限公司	新纳入	新设
174	富利建设集团第五建设有限公司	新纳入	新设
175	富利建设集团第六建设有限公司	新纳入	新设
176	富利易采科技有限公司	新纳入	新设
177	中鸿泰（香港）有限公司	不在纳入	清算
178	守鸿有限公司	不在纳入	清算
179	佛山信保中港股权投资合伙企业（有限合伙）	不在纳入	清算
180	佛山信保航宸股权投资合伙企业（有限合伙）	不在纳入	清算
181	天津鑫和健身服务有限公司	不在纳入	清算
182	成都两湖房地产开发有限公司	不在纳入	清算
183	上海保利建融房地产有限公司	不在纳入	清算
184	陕西荣嘉宝置业有限公司	不在纳入	清算
185	徐州晟沐建筑工程咨询有限公司	不在纳入	清算
186	徐州晟府建筑工程咨询有限公司	不在纳入	清算

187	武汉保利康桥房地产开发有限公司	不在纳入	清算
188	Yarra 048 Pty Ltd.	不在纳入	清算
189	Poly Agency Victoria Pty Ltd.	不在纳入	清算
190	Docklands 048 Service Pty Ltd. ATF Docklands 048 Trust	不在纳入	清算
191	D&A Milray Pty Ltd. ATF D&A Milray Unit Trust	不在纳入	清算
192	Poly Agency NSW Pty Ltd.	不在纳入	清算
193	St.Leonards 048 Service Pty Ltd. ATF St.Leonards 048 Trust	不在纳入	清算
194	Yarra 048 Real Estate Developments Pty Ltd.	不在纳入	清算
195	Hongtai Capital Limited	不在纳入	清算
196	富利建设集团贵阳有限公司	不在纳入	清算
197	大连睿思企业管理有限公司	不在纳入	清算
198	大连保洋发展有限公司	不在纳入	清算

3、2022 年度发行人财务报表合并范围变动情况

截至 2022 年 12 月 31 日,发行人财务报表合并范围内的子公司共 1151 家,其中 108 家为本期新纳入合并范围的子公司。另有 34 家子公司在本期不再纳入合并范围。具体情况如下表所示:

序号	公司名称	变动情况	变动原因
1	清远保奕置业有限公司	新纳入	取得控制权
2	成都锦华悦投资有限公司	新纳入	取得控制权
3	大连保润房地产开发有限公司	新纳入	取得控制权
4	广州黄埔区大塍更新改造投资有限公司	新纳入	取得控制权
5	南京保迪置业有限公司	新纳入	取得控制权
6	太仓锦意置业有限公司	新纳入	取得控制权
7	苏州锦钿置业有限公司	新纳入	取得控制权
8	东莞市保汇实业投资有限公司	新纳入	取得控制权
9	南安市源利房地产开发有限公司	新纳入	取得控制权
10	曲水天熠实业发展有限公司	新纳入	取得控制权
11	安徽保利爱家置业有限公司	新纳入	收购
12	杭州保源置业有限公司	新纳入	收购
13	成都瑞驰保骏企业管理咨询有限公司	新纳入	收购
14	湖南保沙瑞驰咨询管理有限公司	新纳入	收购
15	广州市瑞赐企业管理有限公司	新纳入	收购
16	佛山市中医院康复护理医院有限公司	新纳入	收购
17	佛山市中医院老年病医院有限公司	新纳入	收购
18	上海鼎骏商务信息咨询有限公司	新纳入	收购
19	长春市瑞驰实业有限公司	新纳入	收购
20	沈阳瑞赐投资有限公司	新纳入	收购
21	苏州鑫捷置业有限公司	新纳入	取得控制权
22	武汉瑞赐鼎骏企业管理咨询有限公司	新纳入	收购

23	北京望和润致置业有限公司	不再纳入	转让
24	福州中隆泰实业有限公司	不再纳入	转让
25	PacificDragonInvestmentsCompanyLimited	不再纳入	转让
26	杭州保融置业有限公司	不再纳入	转让
27	东莞弘璟实业投资有限公司	不再纳入	转让
28	佛山化纤集团有限公司	不再纳入	转让
29	长沙湘保中环咨询有限公司	不再纳入	转让
30	长沙湘保茉莉咨询有限公司	不再纳入	转让
31	东莞保恒实业投资有限公司	不再纳入	转让
32	重庆葆阅企业管理有限公司	不再纳入	转让
33	成都新都区利牧归房地产开发有限公司	不再纳入	转让
34	成都市保裕泰和房地产开发有限公司	不再纳入	转让
35	白银保卫利环境服务有限公司	新纳入	新设
36	北京保管和筑置业有限公司	新纳入	新设
37	北京建保常筑置业有限公司	新纳入	新设
38	北京葆颐房地产经纪有限公司	新纳入	新设
39	北京和悦睿斯企业管理咨询有限公司	新纳入	新设
40	常州保通建筑工程咨询有限公司	新纳入	新设
41	常州煦通建筑工程咨询有限公司	新纳入	新设
42	常州旭通建筑工程咨询有限公司	新纳入	新设
43	常州常通建筑工程咨询有限公司	新纳入	新设
44	成都保双置业有限公司	新纳入	新设
45	成都市保裕泰和房地产开发有限公司	新纳入	新设
46	四川保润爱家房地产经纪有限公司	新纳入	新设
47	成都新都区利牧归房地产开发有限公司	新纳入	新设
48	东莞市泓樾实业投资有限公司	新纳入	新设
49	东莞保恒实业投资有限公司	新纳入	新设
50	佛山保启置业有限公司	新纳入	新设
51	佛山保玥置业有限公司	新纳入	新设
52	佛山保誉置业有限公司	新纳入	新设
53	福州中沁置业有限公司	新纳入	新设
54	福州中寓投资有限公司	新纳入	新设
55	赣州保蓉置业有限公司	新纳入	新设
56	广州穗隆置业有限公司	新纳入	新设
57	广州穗鸿置业有限公司	新纳入	新设
58	广州保荔物业发展有限公司	新纳入	新设
59	保利商旅产业发展有限公司	新纳入	新设
60	保利和润房地产投资顾问有限公司	新纳入	新设
61	广东和汇商业运营管理有限公司	新纳入	新设
62	广州琶资置业有限公司	新纳入	新设

63	广州保韵置业有限公司	新纳入	新设
64	广州黄埔保利物业服务有限公司	新纳入	新设
65	广州保隆置业有限公司	新纳入	新设
66	广东保润爱家房地产经纪有限公司	新纳入	新设
67	浙江和寓企业管理有限公司	新纳入	新设
68	杭州保润房地产顾问有限公司	新纳入	新设
69	合肥和冉房地产开发有限公司	新纳入	新设
70	合肥和汇房地产开发有限公司	新纳入	新设
71	合肥和颂房地产开发有限公司	新纳入	新设
72	合肥和墩房地产开发有限公司	新纳入	新设
73	合肥和辉房地产开发有限公司	新纳入	新设
74	梅州市梅江区睿驰咨询服务有限公司	新纳入	新设
75	南昌保丰置业有限公司	新纳入	新设
76	南京盛悦房地产开发有限公司	新纳入	新设
77	南京盛宁房地产开发有限公司	新纳入	新设
78	南京盛新房地产开发有限公司	新纳入	新设
79	宁波保汇城市发展有限公司	新纳入	新设
80	莆田中利建筑装修工程有限公司	新纳入	新设
81	莆田中嘉置业有限公司	新纳入	新设
82	莆田泽顺置业有限公司	新纳入	新设
83	青岛广保佳创置业有限公司	新纳入	新设
84	泉州隆利房地产开发有限公司	新纳入	新设
85	泉州保莲房地产开发有限公司	新纳入	新设
86	保利（海南经济特区）物业服务有限公司	新纳入	新设
87	厦门保昕房地产开发有限公司	新纳入	新设
88	厦门保联椿莲房地产开发有限公司	新纳入	新设
89	汕尾市瑞思咨询服务有限公司	新纳入	新设
90	汕尾市瑞赐咨询服务有限公司	新纳入	新设
91	上海锦岸汇置业有限公司	新纳入	新设
92	上海保锦润房地产有限公司	新纳入	新设
93	上海锦协置业有限公司	新纳入	新设
94	上海蔡秀房地产开发有限公司	新纳入	新设
95	保利环境服务（广东）有限公司	新纳入	新设
96	辽宁保润爱家房地产经纪有限公司	新纳入	新设
97	河北保润房地产经纪有限公司	新纳入	新设
98	石家庄保琚房地产开发有限公司	新纳入	新设
99	保利苏通实业发展有限公司	新纳入	新设
100	苏州保鑫置业有限公司	新纳入	新设
101	山西保君养老服务有限公司	新纳入	新设
102	太原利晋房地产开发有限公司	新纳入	新设

103	西安中尚璟房地产开发有限公司	新纳入	新设
104	西安中尚硕房地产开发有限公司	新纳入	新设
105	西安中嘉置业有限公司	新纳入	新设
106	西安中皓置业有限公司	新纳入	新设
107	阳江融驰企业管理有限公司	新纳入	新设
108	岳阳惠华保创城市服务有限公司	新纳入	新设
109	长春维升投资有限公司	新纳入	新设
110	长沙湘保中环咨询有限公司	新纳入	新设
111	长沙湘保茉莉咨询有限公司	新纳入	新设
112	郑州展硕置业有限公司	新纳入	新设
113	中山市保望商业管理有限公司	新纳入	新设
114	中山市保名商业管理有限公司	新纳入	新设
115	重庆葆阅企业管理有限公司	新纳入	新设
116	重庆市保润爱家房地产经纪有限公司	新纳入	新设
117	和家互联（珠海）数字科技有限公司	新纳入	新设
118	保华（珠海横琴）商业管理有限公司	新纳入	新设
119	珠海市和熹养老服务有限公司	新纳入	新设
120	保利粤中发展有限公司	新纳入	新设
121	北京飞翔家航空文化有限公司	不再纳入	清算
122	成都青白江保腾房地产开发有限公司	不再纳入	清算
123	成都宏浦创智实业有限公司	不再纳入	清算
124	大连保利会展管理有限公司	不再纳入	清算
125	大连保利锦桐房地产开发有限公司	不再纳入	清算
126	东莞市保业实业投资有限公司	不再纳入	清算
127	佛山保利弘雅房地产开发有限公司	不再纳入	清算
128	佛山市保利东龙房地产有限公司	不再纳入	清算
129	佛山市恒胤企业管理有限公司	不再纳入	清算
130	广州塑盈置业有限公司	不再纳入	清算
131	广州市保投房地产开发有限公司	不再纳入	清算
132	杭州滨保房地产开发有限公司	不再纳入	清算
133	杭州保利建嘉房地产开发有限公司	不再纳入	清算
134	合肥和谨房地产开发有限公司	不再纳入	清算
135	合肥保利和新房地产有限公司	不再纳入	清算
136	淮安晟儒置业有限公司	不再纳入	清算
137	上海保利建镇投资咨询有限公司	不再纳入	清算
138	天津保宁置业有限公司	不再纳入	清算
139	武汉保利百合房地产开发有限公司	不再纳入	清算
140	阳江保瑞驰物业有限公司	不再纳入	清算
141	岳阳建桥投资置业有限公司	不再纳入	清算
142	珠海斗门佳利建设有限公司	不再纳入	清算

3、2023 年 1-6 月发行人财务报表合并范围变动情况

截至 2023 年 6 月 30 日，发行人财务报表合并范围内的子公司共 1158 家，其中 34 家为本期新纳入合并范围的子公司。另有 27 家子公司在本期不再纳入合并范围。具体情况如下表所示：

序号	公司名称	变动情况	变动原因
1	肥西县国信置业发展有限责任公司	新纳入	新设
2	湖南保旭公寓管理有限公司	新纳入	新设
3	佛山保寓管理有限公司	新纳入	新设
4	广州市和寓公寓管理有限公司	新纳入	新设
5	辽宁保润爱家房地产经纪有限公司	新纳入	新设
6	石家庄保润爱家房地产经纪有限公司	新纳入	新设
7	重庆市保润爱家房地产经纪有限公司	新纳入	新设
8	四川保润爱家房地产经纪有限公司	新纳入	新设
9	安徽保润爱家房地产经纪有限公司	新纳入	新设
10	广东保润爱家房地产经纪有限公司	新纳入	新设
11	南昌保鼎置业有限公司	新纳入	新设
12	厦门利椿房地产开发有限公司	新纳入	新设
13	广州和悦置业有限公司	新纳入	新设
14	石家庄保之信房地产开发有限公司	新纳入	新设
15	湖南利湘置业有限公司	新纳入	新设
16	佛山保城企业管理有限公司	新纳入	新设
17	苏州保鼎房地产开发有限公司	新纳入	新设
18	上海保玥房地产有限公司	新纳入	新设
19	上海保鐔置业有限公司	新纳入	新设
20	昆山保瑞房地产开发有限公司	新纳入	新设
21	中山市保望商业管理有限公司	新纳入	新设
22	中山市保名商业管理有限公司	新纳入	新设
23	保莲（瓦房店）市容环境服务有限公司	新纳入	新设
24	广州南沙保物物业管理有限公司	新纳入	新设
25	吉林恒富保利物业服务服务有限公司	新纳入	新设
26	江苏保川环境服务有限公司	新纳入	新设
27	泉州隆泽房地产开发有限公司	新纳入	新设
28	福州中瀚置业有限公司	新纳入	新设
29	浙江鲲海酒店管理有限公司	新纳入	新设
30	南京盛文房地产开发有限公司	新纳入	新设
31	南京盛合房地产开发有限公司	新纳入	新设
32	三亚保鸿实业发展有限公司	新纳入	新设
33	广东和臻商贸发展有限公司	新纳入	新设
34	成都市保椿置业有限公司	新纳入	新设

35	青岛聚信产业园投资运营有限公司	不再纳入	清算
36	青岛广驰锐置业有限公司	不再纳入	清算
37	珠海保利天悦投资控股有限公司	不再纳入	清算
38	保利（珠海）房地产开发有限公司	不再纳入	清算
39	珠海富利建筑安装工程有限公司	不再纳入	清算
40	上海保利建臻房地产有限公司	不再纳入	清算
41	吉林富利建筑安装有限公司	不再纳入	清算
42	佛山南海保祁置业有限公司	不再纳入	转让
43	河北省省直纪元房地产开发有限公司	不再纳入	转让
44	临沂广金置业有限公司	不再纳入	转让
45	曲水天熠实业发展有限公司	不再纳入	转让
46	湖南新滨湖房地产开发有限公司	不再纳入	转让
47	温州升聚投资管理有限公司	不再纳入	转让
48	中山祥越实业投资有限公司	不再纳入	转让
49	珠海和筑房地产开发有限公司	不再纳入	转让
50	珠海市碧弘碧桂园房地产开发有限公司	不再纳入	转让
51	长沙保湖瑞思管理咨询有限公司	不再纳入	转让
52	长沙宝西瑞思管理咨询有限公司	不再纳入	转让
53	成都锐驰企业管理有限公司	不再纳入	转让
54	重庆睿炽企业管理有限公司	不再纳入	转让
55	广州市保瑞驰实业投资有限公司	不再纳入	转让
56	广州市瑞平企业管理有限公司	不再纳入	转让
57	广州市瑞思企业管理有限公司	不再纳入	转让
58	汕尾市睿驰咨询服务有限公司	不再纳入	转让
59	佛山市保睿驰企业管理有限公司	不再纳入	转让
60	广州保利小额贷款股份有限公司	不再纳入	转让
61	南通市通州区碧保置业有限公司	不再纳入	转让

（三）重要会计政策和会计估计的变更

1、会计政策变更的性质、内容和原因

（1）发行人自 2020 年 1 月 1 日采用《企业会计准则第 14 号——收入》（财会〔2017〕22 号）相关规定，根据累积影响数，调整年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。会计政策变更导致影响如下：

会计政策变更的 内容和原因	受影响的报表项目名称和金额	
	合并	母公司

发行人自 2020 年 1 月 1 日首次执行新收入准则对 2020 年 1 月 1 日报表项目影响	其他流动资产：增加 2,571,730,875.98 元 预收款项：减少 327,516,142,524.56 元 合同负债：增加 301,726,039,559.29 元 其他流动负债：增加 25,790,102,965.27 元 递延所得税负债：增加 666,749,371.77 元 年初未分配利润：增加 1,329,477,824.68 元 少数股东权益：增加 575,503,679.53 元	其他流动资产：增加 913,537.64 元 预收款项：减少 103,128,910.38 元 合同负债：增加 98,440,371.82 元 其他流动负债：增加 4,688,538.56 元 递延所得税负债：增加 232,149.05 元 年初未分配利润：增加 681,388.59 元
--	---	---

(2) 除境外子公司及保利物业已于 2019 年 1 月 1 日执行新租赁准则外，发行人及其他各子公司自 2021 年 1 月 1 日采用《企业会计准则第 21 号——租赁》（财会〔2018〕35 号）相关规定，根据累积影响数，调整使用权资产、租赁负债及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。会计政策变更导致影响如下：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
发行人自 2021 年 1 月 1 日首次执行新租赁准则对 2021 年 1 月 1 日报表项目影响	预付款项：减少 22,737,744.62 元 使用权资产：增加 3,926,310,008.43 元 一年内到期的非流动负债：增加 173,461,894.85 元 租赁负债：增加 3,730,110,368.96 元

根据新租赁准则的规定，对于首次执行日前已存在的合同，发行人选择不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。

发行人选择仅对 2021 年 1 月 1 日尚未完成的租赁合同的累积影响数进行调整。首次执行的累积影响金额调整首次执行当期期初（即 2021 年 1 月 1 日）的相关财务报表项目金额，对可比期间信息不予调整。

首次执行日之前的融资租赁，发行人按照融资租入资产和应付融资租赁款的原账面价值，分别计量使用权资产和租赁负债；

对于首次执行日之前的经营租赁，发行人根据剩余租赁付款额按首次执行日的增量借款利率折现的现值计量租赁负债，同时每项租赁按照与租赁负债相等的金额，并根据预付租金进行必要调整确定使用权资产。

发行人按照资产减值相关规定对使用权资产进行减值测试并进行相应的会计处理。

发行人对首次执行日之前租赁资产属于低价值资产的经营租赁或将于 12 个月内完成的经营租赁，采用简化处理，未确认使用权资产和租赁负债。此外，发行人对于首次执行日之前的经营租赁，采用了下列简化处理：

计量租赁负债时，具有相似特征的租赁可采用同一折现率；使用权资产的计量可不包含初始直接费用；

存在续租选择权或终止租赁选择权的，发行人根据首次执行日前选择权的实际行使及其他最新情况确定租赁期；

作为使用权资产减值测试的替代，发行人评估包含租赁的合同在首次执行日前是否为亏损合同，并根据首次执行日前计入资产负债表的亏损准备金额调整使用权资产；

首次执行日前的租赁变更，发行人根据租赁变更的最终安排进行会计处理。

发行人按 2021 年 1 月 1 日发行人作为承租人的增量借款利率折现的现值，与 2021 年 1 月 1 日计入资产负债表的租赁负债的差异调整过程如下：

单位：元

2020 年 12 月 31 日重大经营租赁最低租赁付款额	5,615,157,090.16
减：采用简化处理的最低租赁付款额	46,484,300.49
其中：短期租赁	16,111,246.13
剩余租赁期少于 12 个月的租赁	30,373,054.36
2021 年 1 月 1 日经营租赁付款额	5,568,672,789.67
加权平均增量借款利率	4.77%
2021 年 1 月 1 日租赁负债（含一年到期部分）	3,903,572,263.81

(3) 发行人自 2021 年 1 月 1 日采用《企业会计准则解释第 14 号》（财会〔2021〕1 号）相关规定，根据累积影响数，调整期初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。上述会计政策变更对发行人财务报表不产生影响。

(4) 发行人自 2021 年 1 月 1 日采用《企业会计准则解释第 15 号》（财会〔2021〕35 号）中“关于资金集中管理相关列报”相关规定，解释发布前企业的财务报表未按照上述规定列报的，应当按照本解释对可比期间的财务报表数据进行相应调整。上述会计政策变更对发行人财务报表不产生影响。

(5) 发行人自 2022 年 1 月 1 日采用《企业会计准则解释第 15 号》（财会〔2021〕35 号）中“关于亏损合同的判断”相关规定。上述会计政策变更对本公司财务报表无重大影响。

(6) 发行人自 2022 年 1 月 1 日起采用《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号）中“关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理”相关规定。上述会计政策变更对本公司财务报表无重大影响。

2、重要会计估计变更

发行人报告期内无重要会计估计变更。

(四) 合并财务报表**1、合并资产负债表****最近三年及一期发行人合并资产负债表**

单位：万元

项目	2023 年 6 月末	2022 年 12 月末	2021 年 12 月末	2020 年 12 月末
流动资产：				
货币资金	14,858,139.04	17,653,707.92	17,138,445.60	14,600,764.57
交易性金融资产	41,714.48	14,955.02	12,337.57	50,722.73
衍生金融资产	2,583.56	18,299.00	11,412.15	29,473.50
应收票据	242.74	1,069.55	1,500.90	150
应收账款	447,777.34	404,362.96	317,864.68	245,031.51
预付款项	3,748,064.28	2,255,637.31	4,268,591.05	4,219,666.60
其他应收款	15,391,364.81	15,742,568.03	15,784,867.31	15,324,511.11
其中：应收利息	-	22.26	3,242.38	2,761.99
应收股利	20,968.98	1,645.68	12,883.39	24,895.40
存货	85,463,299.90	87,789,319.33	80,965,646.27	74,147,538.37
合同资产	30,498.08	27,337.96	47,843.64	154,353.13
一年内到期的非流动资产	0.00	-	55.68	-
其他流动资产	6,117,801.49	6,132,804.54	6,185,620.12	4,850,340.60
流动资产合计	126,101,485.71	130,040,061.63	124,734,184.97	113,622,552.12
非流动资产：				
发放贷款及垫款	-	118,504.79	69,794.89	179,195.24
长期应收款	-	-	63.71	-
长期股权投资	10,955,292.69	10,624,964.16	9,508,937.93	7,254,988.54
其他权益工具投资	33,168.94	33,181.94	33,168.94	33,122.67
其他非流动金融资产	177,205.04	176,873.63	284,592.97	232,971.13
投资性房地产	3,072,732.46	3,078,487.84	2,729,465.95	2,123,195.42
固定资产	877,692.06	1,014,675.61	1,127,520.68	765,899.99
在建工程	57,394.25	57,106.37	57,106.37	54,646.25
使用权资产	501,716.06	523,381.00	418,244.24	4,021.96
无形资产	36,698.07	37,096.76	40,416.42	42,976.68
商誉	6,682.41	6,682.41	6,682.41	6,682.41
长期待摊费用	32,274.18	36,967.38	49,824.68	55,906.69
递延所得税资产	1,330,679.51	1,297,560.39	933,107.34	761,332.81
其他非流动资产	882.53	896.95	193.79	-
非流动资产合计	17,082,418.19	17,006,379.21	15,259,120.32	11,514,939.79
资产总计	143,183,903.90	147,046,440.85	139,993,305.29	125,137,491.91
流动负债：				
短期借款	136,014.59	119,733.82	409,356.25	477,701.15

交易性金融负债	-	-	602.72	-
衍生金融负债	-	-	1,181.42	2,115.89
应付票据	56,115.62	65,655.49	946,982.91	1,491,876.90
应付账款	14,230,535.35	16,204,736.25	13,012,701.42	13,656,376.69
预收款项	93,965.97	89,383.33	85,171.45	86,843.99
合同负债	44,176,856.56	41,201,928.78	41,601,690.55	36,563,082.24
应付职工薪酬	66,682.09	70,249.19	50,168.63	41,072.74
应交税费	421,427.54	1,299,205.81	1,322,562.82	-362,750.58
其他应付款	10,971,059.16	13,523,515.39	14,741,385.21	13,898,474.38
其中：应付利息	-	-	128,260.73	132,008.41
应付股利	16,416.31	332,317.46	34,966.39	21,654.80
一年内到期的非流动负债	5,996,594.87	7,994,729.20	6,057,490.01	5,979,936.68
其他流动负债	4,425,266.94	3,658,905.97	3,652,419.11	3,187,407.30
流动负债合计	80,574,518.69	84,228,043.22	81,881,712.49	75,175,800.59
非流动负债：				
长期借款	24,108,327.47	24,248,245.90	23,190,360.36	20,716,040.98
应付债券	4,897,016.22	5,771,629.93	4,161,955.44	2,506,634.20
租赁负债	479,773.03	507,979.54	408,639.72	2,823.21
长期应付职工薪酬	2,306.91	2,498.63	2,435.32	-
递延收益	6,255.53	5,807.45	5,408.49	5,787.85
递延所得税负债	165,811.75	63,085.40	51,347.34	66,616.67
非流动负债合计	29,659,490.91	30,599,246.85	27,820,146.65	23,297,902.92
负债合计	110,234,009.60	114,827,290.07	109,701,859.14	98,473,703.51
所有者权益：				
实收资本	1,197,044.34	1,197,044.34	1,197,010.76	1,196,761.57
其他权益工具	510,100.00	900,100.00	1,868,000.00	2,018,000.00
其中：永续债	510,100.00	900,100.00	1,868,000.00	2,018,000.00
资本公积	1,764,621.87	1,762,624.98	1,781,747.08	1,831,303.24
其他综合收益	32,224.03	4,858.72	-3,265.05	19,157.79
盈余公积	607,437.35	607,437.35	607,437.35	511,103.94
未分配利润	15,828,855.34	15,154,375.29	14,105,162.65	12,446,783.31
归属母公司所有者权益合计	19,940,282.93	19,626,440.69	19,556,092.78	18,023,109.86
少数股东权益	13,009,611.36	12,592,710.09	10,735,353.36	8,640,678.54
所有者权益合计	32,949,894.30	32,219,150.78	30,291,446.14	26,663,788.40
负债和所有者权益总计	143,183,903.90	147,046,440.85	139,993,305.29	125,137,491.91

2、合并利润表

最近三年及一期发行人合并利润表

单位：万元

项目	2023 年 1-6 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
----	--------------	---------	---------	---------

一、营业总收入	13,702,670.79	28,110,823.83	28,502,410.42	24,320,786.19
其中：营业收入	13,697,820.80	28,101,669.82	28,493,313.63	24,309,486.85
利息收入	1,735.44	4,551.75	7,239.36	5,905.57
手续费及佣金收入	3,114.55	4,602.27	1,857.44	5,393.77
二、营业总成本	11,899,839.91	24,954,825.34	24,195,564.75	19,805,838.57
其中：营业成本	10,785,559.04	21,922,800.79	20,863,076.41	16,395,107.19
税金及附加	404,405.08	1,312,119.44	1,568,461.76	1,849,537.09
销售费用	303,193.41	752,974.79	738,400.32	687,662.33
管理费用	224,229.62	474,435.16	543,403.56	431,504.32
研发费用	4,660.37	123,847.63	143,578.33	126,047.02
财务费用	177,792.39	368,647.53	338,644.37	315,980.62
加：其他收益	5,935.11	23,859.63	18,648.76	15,193.88
投资收益	102,667.38	420,100.84	621,115.34	614,142.14
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	82,215.76	350,573.65	574,958.01	505,408.28
公允价值变动收益	500.87	-14,184.89	24,622.20	5,338.65
信用减值损失	-2,567.76	-12,181.94	-15,254.31	-7,050.06
资产处置收益	21,142.29	11,292.92	1,580.39	-1,008.73
资产减值损失	-487.73	-115,562.25	9,453.10	84,903.36
三、营业利润	1,930,021.05	3,469,322.81	4,967,011.17	5,226,466.87
加：营业外收入	51,608.42	78,126.11	51,151.30	40,913.46
减：营业外支出	5,713.63	17,388.63	14,666.27	13,604.79
四、利润总额	1,975,915.85	3,530,060.29	5,003,496.20	5,253,775.54
减：所得税费用	469,187.32	828,950.76	1,284,548.62	1,248,954.78
五、净利润	1,506,728.54	2,701,109.53	3,718,947.58	4,004,820.76
归属于母公司所有者的净利润	1,222,247.34	1,834,681.95	2,738,783.66	2,894,842.99
少数股东损益	284,481.19	866,427.58	980,163.92	1,109,977.77
六、其他综合收益的税后净额	27,365.31	8,130.00	-22,422.84	21,164.93
七、综合收益总额	1,534,093.84	2,709,239.53	3,696,524.74	4,025,985.68
归属于母公司所有者的综合收益总额	1,249,612.65	1,842,805.73	2,716,360.81	2,916,007.91
归属于少数股东的综合收益总额	284,481.19	866,433.80	980,163.92	1,109,977.77
八、每股收益：				
（一）基本每股收益（元/股）	1.02	1.53	2.29	2.42
（二）稀释每股收益（元/股）	1.02	1.53	2.29	2.42

3、合并现金流量表

最近三年及一期发行人合并现金流量表

单位：万元

项目	2023年1-6月	2022年度	2021年度	2020年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	18,247,643.48	29,717,061.43	37,892,450.93	32,297,063.74

收取利息、手续费及佣金的现金	5,719.90	9,154.01	9,102.89	11,317.06
收到的税费返还	128,904.23	664,342.88	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	3,363,183.48	14,509,193.74	12,968,044.48	8,742,920.51
经营活动现金流入小计	21,745,451.09	44,899,752.06	50,869,598.31	41,051,301.31
购买商品、接受劳务支付的现金	11,337,907.23	25,313,246.98	29,246,300.33	24,453,560.25
客户贷款及垫款净增加额	31,828.67	49,560.34	-110,588.90	132,090.97
支付给职工以及为职工支付的现金	537,086.01	977,040.76	934,413.27	814,653.87
支付的各项税费	2,298,427.10	4,084,617.90	5,283,594.95	4,549,933.48
支付其他与经营活动有关的现金	6,825,604.99	13,733,048.36	14,460,756.93	9,586,014.96
经营活动现金流出小计	21,030,854.02	44,157,514.35	49,814,476.58	39,536,253.55
经营活动产生的现金流量净额	714,597.08	742,237.71	1,055,121.72	1,515,047.76
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	133,577.71	105,909.66	190,929.64	106,566.60
取得投资收益收到的现金	40,195.69	296,752.96	22,029.10	84,057.32
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	361.18	8,051.41	13,622.55	101,851.59
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	167,210.11	197,300.78	58,343.62	3,000.00
收到其他与投资活动有关的现金	49,431.22	323,488.73	118,583.36	361,742.47
投资活动现金流入小计	390,775.91	931,503.55	403,508.27	657,217.97
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	6,206.44	18,619.15	27,162.74	39,746.74
投资支付的现金	41,135.44	542,162.20	1,990,608.35	760,363.62
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	281.52	208,574.59	126,370.52	253,086.94
支付其他与投资活动有关的现金	125,878.39	98,415.56	258,024.93	296,764.69
投资活动现金流出小计	173,501.78	867,771.49	2,402,166.54	1,349,961.99
投资活动产生的现金流量净额	217,274.13	63,732.05	-1,998,658.27	-692,744.01
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	509,902.71	267,360.80	2,133,813.60	792,892.63
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	509,902.71	266,932.37	2,130,158.68	246,716.73
取得借款收到的现金	6,360,708.35	16,814,217.94	17,814,819.39	15,134,008.50
筹资活动现金流入小计	6,870,611.06	17,081,578.74	19,948,632.99	15,926,971.13
偿还债务支付的现金	8,418,704.21	13,094,567.16	12,488,491.06	13,131,043.93
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,665,027.98	3,121,631.58	3,618,377.05	2,903,534.02
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	324,325.07	603,239.67	807,721.55	245,241.64
支付其他与筹资活动有关的现金	509,974.84	1,166,920.75	395,986.89	80,186.89
筹资活动现金流出小计	10,593,707.02	17,383,119.48	16,502,855.00	16,114,764.84
筹资活动产生的现金流量净额	-3,723,095.96	-301,540.75	3,445,777.99	-187,793.71
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	3,696.64	13,765.76	-5,257.15	-3,953.99
五、现金及现金等价物净增加额	-2,787,528.11	518,194.78	2,496,984.29	630,556.05
加：期初现金及现金等价物余额	17,544,224.67	17,026,029.90	14,529,045.60	13,897,427.85

六、期末现金及现金等价物余额	14,756,696.56	17,544,224.67	17,026,029.90	14,527,983.90
----------------	---------------	---------------	---------------	---------------

(五) 母公司财务报表

1、母公司资产负债表

最近三年及一期发行人母公司资产负债表

单位：万元

项目	2023 年 6 月末	2022 年末	2021 年末	2020 年末
流动资产：				
货币资金	1,272,167.76	3,015,002.88	3,306,567.21	2,628,565.61
交易性金融资产	40,827.48	14,237.48	12,237.48	45,040.00
应收账款	5,269.60	9,106.00	4,406.70	6,086.98
预付款项	72,620.48	72,121.57	77,123.90	105,223.07
其他应收款	29,943,298.87	30,024,664.91	37,137,972.10	32,258,997.58
应收股利	39,544.09	900.00	1,787,170.41	1,063,949.18
存货	176,616.22	159,719.36	122,389.69	85,540.43
其他流动资产	48,432.66	48,546.81	36,662.54	17,332.78
流动资产合计	31,559,233.07	33,343,399.01	40,697,359.63	35,146,786.46
非流动资产：				
长期股权投资	2,974,205.72	3,063,036.57	3,007,970.63	2,799,270.32
其他权益工具投资	33,000.00	33,000.00	33,000.00	33,000.00
其他非流动金融资产	2,996.97		64,295.07	68,689.93
投资性房地产	214,077.50	218,150.96	226,308.57	111,361.19
固定资产	43,350.48	44,179.07	45,918.39	20,334.80
无形资产	2,982.02	3,793.24	4,386.44	4,610.29
长期待摊费用	319.18	277.89	257.02	296.07
递延所得税资产	14,225.48	1,596.88	1,373.72	1,240.95
非流动资产合计	3,285,157.35	3,367,031.59	3,383,509.85	3,038,803.54
资产总计	34,844,390.42	36,710,430.59	44,080,869.48	38,185,590.00
流动负债：				
应付账款	25,239.77	26,425.56	46,323.99	75,311.20
预收款项	17,180.74	22,711.96	24,490.65	-
合同负债	2,728.77	2,800.82	3,967.58	3,478.88
应付职工薪酬	2,067.89	5,006.29	2,154.10	2,221.29
应交税费	34,938.87	32,685.30	24,570.71	-14,605.96
其他应付款	21,383,310.99	23,223,021.98	32,890,882.64	26,822,867.19
其中：应付利息	0.00		75,531.61	65,629.66
应付股利	865.64	11,327.57	16,884.03	17,529.13
一年内到期的非流动负债	1,024,843.86	656,401.51	807,680.13	1,651,951.85
其他流动负债	500,116.30	120.42	173.81	244.75
流动负债合计	22,990,427.19	23,969,173.84	33,800,243.62	28,541,469.20
非流动负债：				
长期借款	2,024,405.00	2,107,622.00	1,358,162.00	2,167,000.82
应付债券	4,897,016.22	5,424,375.11	3,210,177.51	1,535,229.72

项目	2023 年 6 月末	2022 年末	2021 年末	2020 年末
长期应付职工薪酬	1,032.78	1,032.78	953.00	-
递延所得税负债	9,874.65	9,874.65	8,851.16	8,193.39
非流动负债合计	6,932,328.65	7,542,904.54	4,578,143.67	3,710,423.93
负债合计	29,922,755.85	31,512,078.37	38,378,387.29	32,251,893.13
所有者权益：				
实收资本	1,197,044.34	1,197,044.34	1,197,010.76	1,196,761.57
其他权益工具	510,100.00	900,100.00	1,868,000.00	2,018,000.00
资本公积	1,565,686.38	1,565,797.75	1,562,368.01	1,629,285.50
其他综合收益	-2,410.74	-5,496.47	1,036.21	-1,356.34
盈余公积	607,437.35	607,437.35	607,437.35	511,103.94
未分配利润	1,043,777.24	933,469.24	466,629.87	579,902.20
所有者权益合计	4,921,634.57	5,198,352.22	5,702,482.19	5,933,696.87
负债和所有者权益总计	34,844,390.42	36,710,430.59	44,080,869.48	38,185,590.00

2、母公司利润表

最近三年及一期发行人母公司利润表

单位：万元

项目	2023 年 1-6 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
一、营业收入	11,481.05	209,780.85	169,817.60	239,619.94
减：营业成本	5,948.31	-5,527.74	20,331.73	17,548.94
税金及附加	1,344.62	12,213.72	-13,773.54	8,055.68
销售费用	1,764.01	3,540.72	3,532.10	8,361.39
管理费用	14,244.13	31,237.79	38,578.55	30,930.31
研发费用	0.00	-	-	-
财务费用	43,629.29	132,663.06	91,255.99	95,361.47
加：其他收益	346.17	140.12	663.18	154.26
投资收益	707,954.10	1,228,889.75	940,859.84	1,231,034.09
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	15,617.07	46,872.68	51,291.34	39,357.60
公允价值变动收益	0.00	-	4,978.88	8,057.13
信用减值损失	-1,372.97	-738.47	421.92	-277.34
资产减值损失	0.00	-	-	-
资产处置收益	14.96	2.07	8.77	-0.25
二、营业利润	651,492.95	1,263,946.77	976,825.36	1,318,330.06
加：营业外收入	0.22	42.07	137.11	376.8
减：营业外支出	1,590.86	1,562.69	1,864.87	2,604.30
三、利润总额	649,902.31	1,262,426.16	975,097.60	1,316,102.56
减：所得税费用	-13,972.15	10,117.48	11,763.55	2,787.07
四、净利润	663,874.46	1,252,308.68	963,334.05	1,313,315.49
五、其他综合收益的税后净额	3,085.73	-6,532.67	2,392.55	8,618.25

六、综合收益总额	666,960.19	1,245,776.00	965,726.60	1,321,933.73
----------	------------	--------------	------------	--------------

3、母公司现金流量表

最近三年及一期发行人母公司现金流量表

单位：万元

项目	2023 年 1-6 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	9,480.65	220,715.65	110,702.63	30,099.76
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	21,227,671.84	58,366,805.97	17,726,551.62	15,070,740.13
经营活动现金流入小计	21,237,152.49	58,587,521.62	17,837,254.26	15,100,839.89
购买商品、接受劳务支付的现金	2,536.57	2,034.23	6,511.21	5,569.57
支付给职工以及为职工支付的现金	13,514.54	17,427.12	21,577.36	16,206.32
支付的各项税费	15,538.58	32,296.57	49,920.95	102,833.54
支付其他与经营活动有关的现金	22,740,431.37	57,034,914.10	15,871,293.80	13,243,510.54
经营活动现金流出小计	22,772,021.06	57,086,672.02	15,949,303.31	13,368,119.96
经营活动产生的现金流量净额	-1,534,868.57	1,500,849.60	1,887,950.94	1,732,719.92
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	32,063.11	2,111,922.95	256,794.92	40,600.00
取得投资收益收到的现金	657,379.02	111,755.67	134,544.03	63,407.31
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	20.86	8.23	14.93	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流入小计	689,462.99	2,223,686.85	391,353.88	104,007.31
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	53.65	1,227.34	767.38	2,168.62
投资支付的现金	60,690.00	4,711,712.00	349,188.69	53,990.00
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流出小计	60,743.65	4,712,939.34	349,956.07	56,158.62
投资活动产生的现金流量净额	628,719.34	-2,489,252.49	41,397.82	47,848.68
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	0.00	428.43	1,666.83	473,335.49
取得借款收到的现金	850,000.00	3,583,000.00	2,154,574.00	1,366,500.00
筹资活动现金流入小计	850,000.00	3,583,428.43	2,156,240.83	1,839,835.49
偿还债务支付的现金	558,705.00	911,671.89	2,193,479.31	1,892,368.22
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	736,210.88	1,006,234.35	1,213,246.67	1,344,801.07
支付其他与筹资活动有关的现金	391,770.00	968,683.63	862	-
筹资活动现金流出小计	1,686,685.88	2,886,589.88	3,407,587.99	3,237,169.29
筹资活动产生的现金流量净额	-836,685.88	696,838.56	-1,251,347.16	-1,397,333.80
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-1,742,835.12	-291,564.33	678,001.60	383,234.81

加：期初现金及现金等价物余额	3,015,002.88	3,306,567.21	2,628,565.61	2,245,330.81
六、期末现金及现金等价物余额	1,272,167.76	3,015,002.88	3,306,567.21	2,628,565.61

二、发行人主要财务指标

最近三年及一期发行人主要财务指标

项目	2023年6月30日 /2023年1-6月	2022年12月31日 /2022年度	2021年12月31日 /2021年度	2020年12月31日 /2020年度
资产负债率	76.99%	78.09%	78.36%	78.69%
流动比率	1.57	1.54	1.52	1.51
速动比率	0.50	0.50	0.53	0.53
EBIT 利息保障倍数 (倍)	-	2.41	3.09	3.66
EBITDA 利息保障倍数 (倍)	-	2.55	3.21	3.74
应收账款周转率 (次/年)	64.30	77.82	101.24	113.18
存货周转率 (次/年)	0.25	0.26	0.27	0.25
营业利润率	14.08%	12.34%	17.43%	21.49%
净利润率	11.00%	9.61%	13.05%	16.47%
净资产收益率	4.62%	8.38%	12.28%	15.02%
总资产收益率	76.99%	1.84%	2.66%	3.20%

三、发行人财务情况分析

(一) 资产结构分析

最近三年及一期及近一期发行人资产结构情况

单位：万元、%

项目	2023年6月30日		2022年12月31日		2021年12月31日		2020年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产	126,101,485.71	88.07	130,040,061.63	88.43	124,734,184.97	89.10	113,622,552.12	90.8
非流动资产	17,082,418.19	11.93	17,006,379.21	11.57	15,259,120.32	10.90	11,514,939.79	9.20
总资产	143,183,903.90	100	147,046,440.85	100	139,993,305.29	100	125,137,491.91	100

近年来，由于公司业务规模的不断扩大带动存货等科目余额持续上升，公司资产总额保持着快速增长的态势。近三年及一期末，公司资产总额分别为125,137,491.91万元、139,993,305.29万元、147,046,440.85万元和143,183,903.90万元。

公司资产结构稳定增长，同时呈现出流动资产占比较高，非流动资产占比较低的特点，其中流动资产主要由存货、货币资金、预付款项等科目构成，符合房地产行业的业务特点。近三年及一期末，公司流动资产合计分别为113,622,552.12万元、124,734,184.97万元、130,040,061.63万元和126,101,485.71万元，占资产总额的比重分别为90.80%、89.10%、88.43%和88.07%；同期，公司非流动资产合计分别为11,514,939.79万元、15,259,120.32万元、

17,006,379.21 万元和 17,082,418.19 万元，占资产总额的比重分别为 9.20%、10.90%、11.57% 和 11.93%。总体来看，公司资产结构较为稳定，同时呈现出流动资产占比较高，非流动资产占比较低的特点，符合公司从事房地产开发业务的特点。

1、流动资产分析

最近三年及一期及近一期末发行人流动资产结构情况

单位：万元、%

项目	2023 年 6 月 30 日		2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	14,858,139.04	10.38	17,653,707.92	12.01	17,138,445.60	12.24	14,600,764.57	11.67
交易性金融资产	41,714.48	0.03	14,955.02	0.01	12,337.57	0.01	50,722.73	0.04
衍生金融资产	2,583.56	0.00	18,299.00	0.01	11,412.15	0.01	29,473.50	0.02
应收票据	242.74	0.00	1,069.55	0.00	1,500.90	0.00	150	0.00
应收账款	447,777.34	0.31	404,362.96	0.27	317,864.68	0.23	245,013.51	0.20
预付款项	3,748,064.28	2.62	2,255,637.31	1.53	4,268,591.05	3.05	4,219,666.60	3.37
其他应收款	15,391,364.81	10.75	15,742,568.03	10.71	15,784,867.31	11.28	15,296,853.73	12.22
其中：应收利息	0.00	0.00	22.26	0.00	3,242.38	0.00	2,761.99	0.00
应收股利	20,968.98	0.01	1,645.68	0.00	12,883.39	0.01	24,895.40	0.02
存货	85,463,299.90	59.69	87,789,319.33	59.70	80,965,646.27	57.84	74,147,538.37	59.25
其他流动资产	6,117,801.49	4.27	6,132,804.54	4.17	6,185,620.12	4.42	4,850,340.60	3.88
流动资产合计	126,101,485.71	88.07	130,040,061.63	88.43	124,734,184.97	89.10	113,622,552.12	90.80

(1) 货币资金

货币资金是构成发行人流动资产的重要科目之一。截至 2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日和 2023 年 6 月 30 日，发行人货币资金期末余额分别为 14,600,764.57 万元、17,138,445.60 万元、17,653,707.92 万元和 14,858,139.04 万元，占资产总额的比重分别为 11.67%、12.24%、12.01% 和 10.38%。2022 年末，发行人货币资金期末余额较 2021 年末增加 515,262.32 万元，增幅为 3.01%。2023 年 6 月末，发行人货币资金期末余额较 2022 年末减少 2,795,568.88 万元，降幅为 15.84%。

总体来看，发行人货币资金总体稳定，反映了公司财务管理的稳健性，发行人良好多元化的融资渠道为公司提供了充足的资金来源，这也将为公司未来业务的开展提供有力的支持和保障。

截至 2023 年 6 月 30 日，公司货币资金构成情况如下表所示：

截至 2023 年 6 月 30 日公司货币资金构成情况

单位：万元

项目	金额	占比
----	----	----

现金	147.19	0.00%
银行存款	14,726,583.49	99.11%
其他货币资金	131,408.35	0.88%
合计	14,858,139.04	100.00%

截至 2023 年 6 月 30 日，发行人存在抵押、质押、冻结等对使用有限制款项 101,442.48 万元，主要为发行人履约保证金存款，除此之外不存在其他受限、质押的货币资金。

(2) 应收账款

发行人应收账款主要系应收商品房销售款。截至 2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日和 2023 年 6 月 30 日，发行人应收账款期末净额分别为 245,031.51 万元、317,864.68 万元、404,362.96 万元和 447,777.34 万元，占资产总额的比重分别为 0.20%、0.23%、0.27%和 0.31%。2022 年末，发行人应收账款期末净额较 2021 年末增加 86,498.28 万元，增幅为 27.21%，主要原因为应收物业管理费规模增加。2023 年 6 月末，发行人应收账款期末净额较 2022 年末增加 43,414.38 万元，增幅为 10.74%。

截至 2023 年 6 月 30 日，公司应收账款账龄结构如下表所示：

截至 2023 年 6 月 30 日公司应收账款账龄结构

单位：万元		
项目	账面余额	占比
1 年以内（含 1 年）	393,848.70	83.56%
1-2 年（含 2 年）	46,628.32	9.89%
2-3 年（含 3 年）	14,083.05	2.99%
3 年以上	16,784.50	3.56%
合计	471,344.57	100.00%

(3) 预付款项

发行人预付款项主要为预付拆迁款、土地保证金和土地预付款等。截至 2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日和 2023 年 6 月 30 日，发行人预付款项期末余额分别为 4,219,666.60 万元、4,268,591.05 万元、2,255,637.31 万元和 3,748,064.28 万元，占资产总额的比重分别为 3.37%、3.05%、1.53%和 2.62%。2022 年末发行人预付款项期末余额较 2021 年末减少 2,012,953.74 万元，降幅为 47.16%，主要原因为预付房地产项目合作款、土地款等减少。2023 年 6 月末发行人预付款项期末余额较 2022 年末增加 1,492,426.97 万元，增幅为 66.16%，主要原因为预付房地产项目合作款、土地款等增加。

截至 2023 年 6 月 30 日，公司预付款项账龄结构如下表所示：

截至 2023 年 6 月 30 日公司预付款项账龄结构

单位：万元

账龄	金额	占比
1 年以内（含 1 年）	2,295,649.90	61.25%
1-2 年（含 2 年）	613,291.79	16.36%
2-3 年（含 3 年）	226,853.71	6.05%
3 年以上	612,268.88	16.34%
合计	3,748,064.28	100.00%

从预付款项账龄结构来看，最近三年及一期末，发行人预付款项账龄主要在 1 年以内（含 1 年）。账龄超过一年且金额重大的预付款项主要为房地产项目合作款、预付土地款、工程款等，因项目处于前期开发阶段。

(4) 其他应收款

截至 2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日和 2023 年 6 月 30 日，发行人其他应收款期末净额分别为 15,324,511.11 万元、15,784,867.31 万元、15,742,568.03 万元和 15,391,364.81 万元，占资产总额的比重分别为 12.25%、11.28%、10.71%和 10.75%。2022 年末发行人其他应收款期末净额较 2021 年末同口径减少 42,299.28 万元，降幅为 0.27%。2023 年 6 月末发行人其他应收款期末净额较 2022 年末同口径减少 351,203.23 万元，降幅为 2.23%。

截至 2023 年 6 月 30 日，公司其他应收款结构如下表所示：

截至 2023 年 6 月 30 日公司其他应收款净额构成

单位：万元

类别	期末数	
	金额	占比
应收股利	20,968.98	0.14%
其他应收款	15,370,395.83	99.86%
合计	15,391,364.81	100.00%

截至 2023 年 6 月 30 日公司其他应收款账面余额构成

单位：万元

类别	期末数	
	金额	占比
外部单位往来款	8,215,537.88	53.17%
关联方往来款	6,521,007.09	42.20%
保证金押金等	715,055.37	4.63%
合计	15,451,600.34	100.00%

截至 2023 年 6 月 30 日，公司其他应收款账龄结构如下表所示：

截至 2023 年 6 月 30 日公司其他应收款账龄结构

单位：万元		
账龄	金额	占比
1 年以内（含 1 年）	4,535,204.90	29.35%
1-2 年（含 2 年）	3,413,337.28	22.09%
2-3 年（含 3 年）	2,980,591.43	19.29%
3 年以上	4,522,466.73	29.27%
合计	15,451,600.34	100.00%

截至 2023 年 6 月 30 日，公司其他应收款金额前五名单位情况如下表所示：

截至 2022 年 12 月 31 日公司其他应收款金额前五名单位情况

单位：万元，%				
单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款总额的比例
广州福兴房地产开发有限公司	项目开发资金投入	754,622.77	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3 年以上	4.88
上海华轶实业有限公司	项目开发资金投入	453,815.41	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3 年以上	2.94
西藏信昇股权投资合伙企业(有限合伙)	与子公司合作方股东的往来款	290,982.50	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3 年以上	1.88
北京望和润致置业有限公司	项目开发资金投入	204,969.73	1 年以内、1-2 年	1.33
苏州润泓置业有限公司	项目开发资金投入	185,226.20	1 年以内	1.2
合计	/	1,889,616.61	/	12.23

2023 年 6 月 30 日，公司其他应收款中无持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项。

（5）存货

存货是发行人资产的最重要组成部分，主要包括开发成本、开发产品、原材料、库存商品和低值易耗品。开发成本和开发产品中包括土地使用权、建筑安装工程费、资本化的借款费用、其他直接和间接开发费用等。截至 2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日和 2023 年 6 月 30 日，发行人存货账面价值分别为 74,147,538.37 万元、80,965,646.27 万元、87,789,319.33 万元和 85,463,299.90 万元，占资产总额的比重分别为 59.25%、57.84%、59.70% 和 59.69%。2022 年末发行人存货账面价值较 2021 年末增加 6,823,673.06 万元，增幅为 8.43%。2023 年 6 月末发行人存货账面价值较 2022 年末减少 2,326,019.43 万元，降幅 2.65%。最近三年末，发行人存货账面价值持续稳步增长，主要由

于发行人房地产开发业务规模持续扩大，导致待开发项目、处于开发中的项目产品以及已完成开发待结转的项目产品规模相应增长所致。

截至 2023 年 6 月 30 日，公司存货结构如下表所示：

截至 2023 年 6 月 30 日公司存货结构

单位：万元

项目	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	806.20	0.00	806.20
库存商品	51,176.30	0.00	51,176.30
开发成本	73,090,168.74	89,720.10	73,000,448.65
开发产品	12,451,000.01	40,571.02	12,410,428.99
低值易耗品	439.75	0.00	439.75
合计	85,593,591.02	130,291.12	85,463,299.90

根据发行人会计政策，资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照单项存货成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。直接用于出售的存货，在正常生产经营过程中以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；需要经过加工的存货，在正常生产经营过程中以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

(6) 其他流动资产

公司其他流动资产主要系预缴、待转及可抵扣增值税及合同取得成本。截至 2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日和 2023 年 6 月 30 日，公司其他流动资产期末净额分别为 4,850,340.60 万元、6,185,620.12 万元、6,132,804.54 万元和 6,117,801.49 万元，占资产总额的比重分别为 3.88%、4.42%、4.17%和 4.27%。

截至 2023 年 6 月 30 日，公司其他流动资产明细如下表所示：

截至 2023 年 6 月 30 日公司其他流动资产

单位：万元

项目	账面余额	占比
预缴、待转及可抵扣增值税	5,427,204.02	88.71%
合同取得成本	690,597.47	11.29%
合计	6,117,801.49	100.00%

2、非流动资产结构分析

最近三年及一期及近一期末非流动资产结构情况

单位：万元、%

项目	2023 年 6 月 30 日		2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
发放贷款及垫款	0.00	0.00	118,504.79	0.08	69,794.89	0.05	179,195.24	0.14
长期股权投资	10,955,292.69	7.65	10,624,964.16	7.23	9,508,937.93	6.79	7,254,988.54	5.80
其他权益工具投资	33,168.94	0.02	33,181.94	0.02	33,168.94	0.02	33,122.67	0.03
其他非流动金融资产	177,205.04	0.12	176,873.63	0.12	284,592.97	0.20	232,971.13	0.19
投资性房地产	3,072,732.46	2.15	3,078,487.84	2.09	2,729,465.95	1.95	2,123,195.42	1.70
固定资产	877,692.06	0.61	1,014,675.61	0.69	1,127,520.68	0.81	765,899.99	0.61
在建工程	57,394.25	0.04	57,106.37	0.04	57,106.37	0.04	54,646.25	0.04
使用权资产	501,716.06	0.35	523,381.00	0.36	418,244.24	0.30	4,021.96	0.00
无形资产	36,698.07	0.03	37,096.76	0.03	40,416.42	0.03	42,976.68	0.03
商誉	6,682.41	0.00	6,682.41	0.00	6,682.41	0.00	6,682.41	0.01
长期待摊费用	32,274.18	0.02	36,967.38	0.03	49,824.68	0.04	55,906.69	0.04
递延所得税资产	1,330,679.51	0.93	1,297,560.39	0.88	933,107.34	0.67	761,332.81	0.61
非流动资产总计	17,082,418.19	11.93	17,006,379.21	11.57	15,259,120.32	10.90	11,514,939.79	9.20
总资产	143,183,903.90	100.00	147,046,440.85	100.00	139,993,305.29	100.00	125,137,491.91	100.00

(1) 长期股权投资

公司长期股权投资主要系其对合营企业、联营企业等的投资。截至 2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日和 2023 年 6 月 30 日，发行人长期股权投资期末余额分别为 7,254,988.54 万元、9,508,937.93 万元、10,624,964.16 万元和 10,955,292.69 万元，占资产总额的比重分别为 5.80%、6.79%、7.23%和 7.65%。2022 年末发行人长期股权投资期末余额较 2021 年末增加 1,116,026.23 万元，增幅为 11.74%。2023 年 6 月 30 日发行人长期股权投资期末余额较 2022 年末增加 330,328.52 万元，增幅为 3.11%

(2) 无形资产

公司最近三年及一期末的无形资产分别为 42,976.68 万元、40,416.42 万元、37,096.76 万元和 36,698.07 万元，占总资产比例分别为 0.03%、0.03%、0.03%和 0.03%。公司无形资产主要包括系统软件、土地使用权、其他等。2022 年末公司无形资产较 2021 年末减少 3,319.66 万元，降幅 8.21%，主要是无形资产摊销所致。

(3) 递延所得税资产

公司最近三年及一期末的递延所得税资产分别为 761,332.81 万元、933,107.34 万元、1,297,560.39 万元和 1,330,679.51 万元，占总资产比例分别为

0.61%、0.67%、0.88%和 0.93%。递延所得税资产反映账面价值与计税基础不一致而产生的可抵扣暂时性差异。2022 年末递延所得税资产较 2021 年末增加 364,453.05 万元，增幅 39.06%，主要因为可抵扣亏损、未实现内部利润、预提费用等产生的可抵扣暂时性差异有所增加。2023 年 6 月末递延所得税资产较 2022 年末减少 103,518.42 万元，降幅 7.22%。

(4) 投资性房地产

公司的投资性房地产科目项下全部为房屋、建筑物。根据《企业会计准则第 3 号——投资性房地产》，公司在投资性房地产科目下核算的房屋、建筑物均为赚取租金或资本增值，或者两者兼有而持有的。公司对投资性房地产科目按照成本进行初始计量，并采用成本模式进行后续计量。截至 2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日和 2023 年 6 月 30 日，发行人投资性房地产账面价值分别为 2,123,195.42 万元、2,729,465.95 万元、3,078,487.84 万元和 3,072,732.46 万元，占资产总额的比重分别为 1.70%、1.95%、2.09%和 2.15%。2022 年末发行人投资性房地产账面价值较 2021 年末增加 349,021.89 万元，增幅 12.79%，主要原因为用于自持经营的物业增加。2023 年 6 月末发行人投资性房地产账面价值较 2022 年末减少 5,755.38 万元，降幅 0.19%。

(5) 固定资产

公司固定资产包括房屋及建筑物、运输工具、电子及办公设备、其他设备等。截至 2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日和 2023 年 6 月 30 日，发行人固定资产账面价值分别为 765,899.99 万元、1,127,520.68 万元、1,014,675.61 万元和 877,692.06 万元，占资产总额的比重分别为 0.61%、0.81%、0.69%和 0.61%。2022 年末发行人固定资产账面价值较 2021 年减少 112,845.07 万元，降幅为 10.01%，主要系持有物业规模减少。2023 年 6 月末发行人固定资产账面价值较 2022 年减少 136,983.54 万元，主要系持有物业规模减少。

截至 2023 年 6 月 30 日，公司固定资产构成情况如下表所示：

截至 2023 年 6 月 30 日公司固定资产构成情况

单位：万元

项目	账面价值	占比
房屋及建筑物	838,107.26	95.49%
运输工具	9,345.44	1.06%
电子及办公设备	10,053.55	1.15%
其他设备	20,185.81	2.30%
合计	877,692.06	100.00%

(二) 负债结构分析

最近三年及一期末发行人负债结构情况

单位：万元

项目	2023 年 6 月 30 日		2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债合计	80,574,518.69	73.09%	84,228,043.22	73.35%	81,881,712.49	74.64%	75,175,800.59	76.34%
非流动负债合计	29,659,490.91	26.91%	30,599,246.85	26.65%	27,820,146.65	25.36%	23,297,902.92	23.66%
负债合计	110,234,009.60	100.00%	114,827,290.07	100.00%	109,701,859.14	100.00%	98,473,703.51	100.00%

随着发行人房地产业务规模的快速增长，负债规模也相应扩大，最近三年及一期末，发行人负债合计分别为 98,473,703.51 万元、109,701,859.14 万元、114,827,290.07 万元和 110,234,009.60 万元。负债规模增长一方面系公司业务增长带来的融资需求增加，另一方面则源于销售规模扩大带来的合同负债、其他流动负债等经营负债科目相应增加，该类款项不会对公司造成财务压力。

发行人的负债结构主要以流动负债为主。截至 2022 年 12 月 31 日，发行人流动负债占负债总额的比例为 73.35%，其中短期借款、应付票据、应付账款、预收款项、合同负债和其他应付款分别占负债总额的 0.10%、0.06%、14.11%、0.08%、35.88%和 11.78%；非流动负债中以长期借款为主，非流动负债占负债总额的比例为 26.65%。截至 2022 年 12 月 31 日，发行人流动负债占负债总额的比例为 73.09%，非流动负债占负债总额的比例为 26.91%。

1、流动负债结构分析

最近三年及一期末发行人负债结构情况

单位：万元

项目	2023 年 6 月 30 日		2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	136,014.59	0.12%	119,733.82	0.10%	409,356.25	0.37%	477,701.15	0.49%
应付票据	56,115.62	0.05%	65,655.49	0.06%	946,982.91	0.86%	1,491,876.90	1.52%
应付账款	14,230,535.35	12.91%	16,204,736.25	14.11%	13,012,701.42	11.86%	13,656,376.69	13.87%
预收款项	93,965.97	0.09%	89,383.33	0.08%	85,171.45	0.08%	86,843.99	0.09%
合同负债	44,176,856.56	40.08%	41,201,928.78	35.88%	41,601,690.55	37.92%	36,563,082.24	37.13%
应付职工薪酬	66,682.09	0.06%	70,249.19	0.06%	50,168.63	0.05%	41,072.74	0.04%
应交税费	421,427.54	0.38%	1,299,205.81	1.13%	1,322,562.82	1.21%	-362,750.58	-0.37%
其他应付款	10,971,059.16	9.95%	13,523,515.39	11.78%	14,741,385.21	13.44%	13,898,474.38	14.11%
应付利息	0.00	0.00%	-	-	128,260.73	0.12%	132,008.41	0.13%
应付股利	16,416.31	0.01%	332,317.46	0.29%	34,966.39	0.03%	21,654.80	0.02%
一年内到期的非流动负债	5,996,594.87	5.44%	7,994,729.20	6.96%	6,057,490.01	5.52%	5,979,936.68	6.07%
其他流动负债	4,425,266.94	4.01%	3,658,905.97	3.19%	3,652,419.11	3.33%	3,187,407.30	3.24%

流动负债合计	80,574,518.69	73.09%	84,228,043.22	73.35%	81,881,712.49	74.64%	75,175,800.59	76.34%
--------	---------------	--------	---------------	--------	---------------	--------	---------------	--------

(1) 短期借款

截至 2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日和 2023 年 6 月 30 日，发行人短期借款期末余额分别为 477,701.15 万元、409,356.25 万元、119,733.82 万元和 136,014.59 万元，占负债总额的比重分别为 0.49%、0.37%、0.10%和 0.12%，公司短期借款的变化与公司的经营情况和还债安排相关。2022 年末发行人短期借款期末余额较 2021 年末减少 289,622.43 万元，降幅为 70.75%，主要原因为发行人 2022 年末集中归还短期借款所致。2023 年 6 月末发行人短期借款期末余额较 2022 年末增加 16,280.78 万元，增幅为 13.60%。

公司短期借款主要为保证借款和信用借款，均按照借款合同约定使用，不存在短贷长用的情况。

截至 2023 年 6 月 30 日，公司短期借款构成情况如下表所示：

截至 2023 年 6 月 30 日公司短期借款构成情况

单位：万元

项目	金额	占比
保证借款	71,988.00	52.93%
信用借款	64,026.59	47.07%
合计	136,014.59	100.00%

(2) 应付账款

发行人应付账款主要包括应付工程款项以及预提成本费用等。其中预提成本费用主要包括项目竣工时计提的成本及销售代理佣金等。

截至 2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日和 2023 年 6 月 30 日，发行人应付账款期末余额分别为 13,656,376.69 万元、13,012,701.42 万元、16,204,736.25 万元和 14,230,535.35 万元，占负债总额的比重分别为 13.87%、11.86%、14.11%和 12.91%。2022 年末发行人应付账款期末余额较 2021 年末增加 3,192,034.83 万元，增幅 24.53%，主要原因为发行人尚未支付的工程款及预提成本费用随着业务规模扩大而增加。2023 年 6 月末发行人应付账款期末余额较 2022 年末减少 1,974,200.91 万元，降幅 12.81%。

(3) 预收款项

截至 2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日和 2023 年 6 月 30 日，发行人预收款项期末余额分别为 86,843.99 万元、85,171.45 万元、89,383.33 万元和 93,965.97 万元，占负债总额的比重分别为 0.09%、0.08%、0.08%和 0.09%。报告期内，发行人预收款项主要为预收租金。2022 年末发行人预收

款项期末余额较 2021 年末增加 4,211.88 万元，增幅为 4.95%。最近三年及一期末，发行人预收账款总体保持稳定。

截至 2023 年 6 月 30 日，公司预收款项款项结构如下表所示：

截至 2023 年 6 月 30 日公司预收款项款项结构

单位：万元

项目	金额	占比
租金	93,965.97	100.00%
合计	93,965.97	100.00%

截至 2023 年 6 月 30 日，公司预收款项中无持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项。

(4) 合同负债

合同负债主要系预收房款，截至 2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日和 2023 年 6 月 30 日，发行人合同负债期末余额分别为 36,563,082.24 万元、41,601,690.55 万元、41,201,928.78 万元和 44,176,856.56 万元，占负债总额的比重分别为 37.13%、37.92%、35.88%和 40.08%。2022 年末发行人合同负债期末余额较 2021 年末减少 399,761.77 万元，降幅为 0.96%。2023 年 6 月末发行人合同负债期末余额较 2022 年末增加 2,974,927.79 万元，增幅为 7.22%。

截至 2023 年 6 月 30 日，公司合同负债结构如下表所示：

截至 2023 年 6 月 30 日公司合同负债结构

单位：万元、%

项目	金额	占比
预收房款	43,856,508.77	99.27%
其他	320,347.80	0.73%
合计	44,176,856.56	100.00%

(5) 应交税费

公司应交税费主要包括应交增值税、营业税、企业所得税、土地增值税等。截至 2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日和 2023 年 6 月 30 日，发行人应交税费期末余额分别为 -362,750.58 万元、1,322,562.82 万元、1,299,205.81 万元和 421,427.54 万元，占负债总额的比重分别为 -0.37%、1.21%、1.13%和 0.38%。发行人应交税费 2020 年末余额为负值主要是由于公司预收房款时尚未确认收入，但按照税法要求预缴企业所得税、土地增值税等相关税费所致。2021 年末发行人应交税费期末余额较 2020 年末增加 1,685,313.40 万元，

主要原因为预提税费重分类，预缴税费下降。2022 年末发行人应交税费期末余额较 2021 年末减少 23,357.01 万元，降幅为 1.77%。

截至 2023 年 6 月 30 日，发行人应交税费明细如下：

单位：万元

项目	余额	占比
增值税	401,613.34	95.30%
企业所得税	-1,373,331.61	-325.88%
个人所得税	12,945.10	3.07%
城市维护建设税	-50,529.13	-11.99%
房产税	-1,827.54	-0.43%
教育费附加（含地方教育附加）	-37,713.81	-8.95%
土地增值税	1,478,818.38	350.91%
其他税费	-8,547.18	-2.03%
合计	421,427.54	100.00%

（6）其他应付款

公司其他应付款主要包括子公司少数股东对合作项目的对等投入借款、保利集团及合营联营企业往来款、各项目建设工程中的工程质保金、押金等。截至 2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日和 2023 年 6 月 30 日，发行人其他应付款期末余额（不含应付利息及应付股利）分别为 13,898,474.38 万元、14,578,158.09 万元、13,191,197.93 万元和 10,954,642.85 万元，占负债总额的比重分别为 14.11%、13.29%、11.49%和 9.94%。2022 年末发行人其他应付款期末余额较 2021 年末减少 1,386,960.16 万元，降幅为 9.51%。2023 年 6 月末发行人其他应付款期末余额较 2022 年末减少 2,236,555.08 万元，降幅为 16.95%。

截至 2023 年 6 月 30 日，公司其他应付款构成如下表所示：

截至 2023 年 6 月 30 日公司其他应付款项目分类情况

单位：万元

项目	2022 年末余额	占比
房地产合作方往来款	3,316,157.55	30.27%
联营合营企业及其他关联方往来款	5,524,418.98	50.43%
保证金	1,016,758.55	9.28%
其他	1,097,307.77	10.02%
合计	10,954,642.85	100.00%

（7）一年内到期的非流动负债

截至 2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日和 2023 年 6 月 30 日，发行人一年内到期的非流动负债期末余额分别为 5,979,936.68 万

元、6,057,490.01 万元、7,994,729.20 万元和 5,996,594.87 万元，占负债总额的比重分别为 6.07%、5.52%、6.96%和 5.44%。2022 年末发行人一年内到期的非流动负债期末余额较 2021 年末增加 1,937,239.19 万元，增幅为 31.98%，主要原因为一年内到期的应付债券金额增加。2023 年 6 月末发行人一年内到期的非流动负债期末余额较 2022 年末减少 1,998,134.33 万元，降幅为 24.99%，主要原因为一年内到期的长期借款金额减少。

(8) 其他流动负债

截至 2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日和 2023 年 6 月 30 日，发行人其他流动负债期末余额分别为 3,187,407.3 万元、3,652,419.11 万元、3,658,905.97 万元和 4,425,266.94 万元。2022 年末其他流动负债期末余额较 2021 年末增加 6,486.86 万元，增幅 0.18%。2023 年 6 月末其他流动负债期末余额较 2022 年末增加 766,360.97 万元，增幅 20.95%。

2、非流动负债结构分析

最近三年及一期末发行人非流动负债结构情况

单位：万元

项目	2023 年 6 月 30 日		2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期借款	24,108,327.47	21.87%	24,248,245.90	21.12%	23,190,360.36	21.14%	20,716,040.98	21.04%
应付债券	4,897,016.22	4.44%	5,771,629.93	5.03%	4,161,955.44	3.79%	2,506,634.20	2.55%
递延所得税负债	165,811.75	0.15%	63,085.40	0.05%	51,347.34	0.05%	66,616.67	0.07%
非流动负债合计	29,659,490.91	26.91%	30,599,246.85	26.65%	27,820,146.65	25.36%	23,297,902.92	23.66%

(1) 长期借款

截至 2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日和 2023 年 6 月 30 日，发行人长期借款期末余额分别为 20,716,040.98 万元、23,190,360.36 万元、24,248,245.90 万元和 24,108,327.47 万元，占负债总额的比重分别为 21.04%、21.14%、21.12%和 21.87%。2022 年末发行人长期借款期末余额较 2021 年末增加 1,057,885.54 万元，增幅为 4.56%。2023 年 6 月末发行人长期借款期末余额较 2022 年末减少 139,918.43 万元，降幅为 0.58%。

截至 2023 年 6 月 30 日，公司长期借款构成情况如下表所示：

截至 2023 年 6 月 30 日公司长期借款构成情况

单位：万元

项目	金额	占比
保证借款	3,842,514.14	15.94%
抵押借款	5,882,699.28	24.40%

质押借款	10,096,565.04	41.88%
信用借款	4,286,549.02	17.78%
合计	24,108,327.47	100.00%

(2) 应付债券

近年来，公司努力拓宽直接融资渠道，通过发行美元债券、中期票据和公司债券等方式，降低融资成本，优化债务结构，提高直接融资比例。截至 2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日和 2023 年 6 月 30 日，发行人应付债券期末余额分别为 2,506,634.20 万元、4,161,955.44 万元、5,771,629.93 万元和 4,897,016.22 万元，占负债总额的比例分别为 2.55%、3.79%、5.03% 和 4.44%。2022 年末发行人应付债券期末余额较 2021 年末增加 1,609,674.49 万元，增幅为 38.68%，主要原因为 2022 年度公司新发公司债券和中期票据。2023 年 6 月末发行人应付债券期末余额较 2022 年末减少 874,613.71 万元，降幅为 15.15%。

(3) 递延所得税负债

截至 2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日和 2023 年 6 月 30 日，发行人递延所得税负债余额分别为 66,616.67 万元、51,347.34 万元、63,085.40 万元和 165,811.75 万元。2022 年末发行人递延所得税负债较 2021 年末增加 11,738.06 万元，增幅 22.86%，主要是交易性金融工具、衍生金融工具账面价值于计税基础不同产生的应纳税暂时性差异。2023 年 6 月末发行人递延所得税负债较 2022 年末减少 28,112.01 万元，降幅 14.50%。

(三) 所有者权益分析

近三年及一期公司所有者权益结构

单位：万元

项目	2023 年 6 月 30 日		2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
所有者权益：								
实收资本	1,197,044.34	3.63%	1,197,044.34	3.72%	1,197,010.76	3.95%	1,196,761.57	4.49%
其它权益工具	510,100.00	1.55%	900,100.00	2.79%	1,868,000.00	6.17%	2,018,000.00	7.57%
资本公积	1,764,621.87	5.36%	1,762,624.98	5.47%	1,781,747.08	5.88%	1,831,303.24	6.87%
其他综合收益	32,224.03	0.10%	4,858.72	0.02%	-3,265.05	-0.01%	19,157.79	0.07%
盈余公积	607,437.35	1.84%	607,437.35	1.89%	607,437.35	2.01%	511,103.94	1.92%
未分配利润	15,828,855.34	48.04%	15,154,375.29	47.04%	14,105,162.65	46.56%	12,446,783.31	46.68%
归属母公司所有者权益合计	19,940,282.93	60.52%	19,626,440.69	60.92%	19,556,092.78	64.56%	18,023,109.86	67.59%
少数股东权益	13,009,611.36	39.48%	12,592,710.09	39.08%	10,735,353.36	35.44%	8,640,678.54	32.41%

所有者权益合计	32,949,894.30	100.00%	32,219,150.78	100.00%	30,291,446.14	100.00%	26,663,788.40	100.00%
---------	---------------	---------	---------------	---------	---------------	---------	---------------	---------

截至 2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日和 2023 年 6 月 30 日，公司所有者权益合计分别为 26,663,788.40 万元、30,291,446.14 万元、32,219,150.78 万元和 32,949,894.30 万元。2022 年同比增长 6.36%，这主要是由于最近三年及一期公司经营情况良好带动未分配利润持续增长同时加大并购力度所致。

1、实收资本

截至 2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日和 2023 年 6 月 30 日，公司实收资本期末余额分别为 1,196,761.57 万元、1,197,010.76 万元、1,197,044.34 万元和 1,197,044.34 万元，占所有者权益总额的比重分别为 4.49%、3.95%、3.72%和 3.63%。

2、资本公积

截至 2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日和 2023 年 6 月 30 日，公司资本公积期末余额分别为 1,831,303.24 万元、1,781,747.08 万元、1,762,624.98 万元和 1,764,621.87 万元，占所有者权益总额的比重分别为 6.87%、5.88%、5.47%和 5.36%。2022 年末公司资本公积期末余额较 2021 年末减少 19,122.10 万元，降幅为 1.07%，略有减少。

3、盈余公积

截至 2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日和 2023 年 6 月 30 日，公司盈余公积期末余额分别为 511,103.94 万元、607,437.35 万元、607,437.35 万元和 607,437.35 万元，占所有者权益总额的比重分别为 1.92%、2.01%、1.89%和 1.84%。2021 年末公司盈余公积较 2020 年末增加 96,333.41 万元，增幅为 18.85%。2022 年末公司盈余公积与 2021 年末保持一致。

4、未分配利润

截至 2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日和 2023 年 6 月 30 日，公司未分配利润期末余额分别为 12,446,783.31 万元、14,105,162.65 万元、15,154,375.29 万元和 15,828,855.34 万元，占所有者权益总额的比重分别为 46.68%、46.56%、47.04%和 48.04%。2021 年末公司未分配利润期末余额较 2020 年末增加 1,658,379.34 万元，增幅为 13.32%。2022 年末公司未分配利润期末余额较 2021 年末增加 1,049,212.64 万元，增幅 7.44%。最近三年及一期，公司未分配利润余额保持快速增长，这主要是因为公司经营情况良好，净利润持续转入所致。

5、少数股东权益

截至 2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日和 2023 年 6 月 30 日，公司少数股东权益期末余额分别为 8,640,678.54 万元、10,735,353.36 万元、12,592,710.09 万元和 13,009,611.36 万元，占所有者权益总额的比重分别为 32.41%、35.44%、39.08%和 39.48%。2021 年末公司少数股东权益期末余额较 2020 年末增长 2,094,674.82 万元，增幅为 24.24%。2022 年末公司少数股东权益期末余额较 2021 年末增长 1,867,536.73 万元，增幅 17.30%。公司少数股东权益期末余额持续增长，这主要是由于公司部分下属子公司的少数股东增资以及公司新增部分非全资控股子公司所致。

（四）利润表分析

最近三年及一期发行人利润表结构

单位：万元

项目	2023 年 1-6 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
一、营业总收入	13,702,670.79	28,110,823.83	28,502,410.42	24,320,786.19
其中：营业收入	13,697,820.80	28,101,669.82	28,493,313.63	24,309,486.85
二、营业总成本	11,899,839.91	24,954,825.34	24,195,564.75	19,805,838.57
其中：营业成本	10,785,559.04	21,922,800.79	20,863,076.41	16,395,107.19
营业税金及附加	404,405.08	1,312,119.44	1,568,461.76	1,849,537.09
销售费用	303,193.41	752,974.79	738,400.32	687,662.33
管理费用	224,229.62	474,435.16	543,403.56	431,504.32
研发费用	4,660.37	123,847.63	143,578.33	126,047.02
财务费用	177,792.39	368,647.53	338,644.37	315,980.62
加：其他收益	5,935.11	23,859.63	18,648.76	15,193.88
投资净收益	102,667.38	420,100.84	621,115.34	614,142.14
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	82,215.76	350,573.65	574,958.01	505,408.28
公允价值变动收益	500.87	-14,184.89	24,622.20	5,338.65
信用减值损失	-2,567.76	-12,181.94	-15,254.31	-7,050.06
资产处置收益	21,142.29	11,292.92	1,580.39	-1,008.73
资产减值损失	-487.73	-115,562.25	9,453.10	84,903.36
三、营业利润	1,930,021.05	3,469,322.81	4,967,011.17	5,226,466.87
加：营业外收入	51,608.42	78,126.11	51,151.30	40,913.46
减：营业外支出	5,713.63	17,388.63	14,666.27	13,604.79
四、利润总额	1,975,915.85	3,530,060.29	5,003,496.20	5,253,775.54
减：所得税费用	469,187.32	828,950.76	1,284,548.62	1,248,954.78
五、净利润	1,506,728.54	2,701,109.53	3,718,947.58	4,004,820.76

1、营业收入分析

最近三年及一期,公司分别实现营业收入 24,309,486.85 万元、28,493,313.63 万元、28,101,669.82 万元和 13,702,670.79 万元,近三年年均复合增长率达到 7.52%。2022 年度,发行人实现营业收入较 2021 年减少 391,643.81 万元,同比降低 1.37%。2023 年 1-6 月,发行人实现营业收入较上年同期增加 2,626,410.62 万元,增幅 23.71%。

2、营业成本分析

最近三年及一期,公司分别发生营业成本 16,395,107.19 万元、20,863,076.41 万元、21,922,800.79 万元和 11,899,839.91 万元。总体来看,发行人营业成本的变动趋势和营业收入的基本一致。房地产营业成本主要由土地成本和开发建设及其他成本等两大部分组成。

3、营业税金及附加分析

最近三年及一期,公司发生的营业税金及附加分别为 1,849,537.09 万元、1,568,461.76 万元、1,312,119.44 万元和 404,405.08 万元。公司营业税金及附加主要包括土地增值税、营业税等。

最近三年及一期公司营业税金及附加构成如下表所示。

最近三年及一期公司营业税金及附加构成

单位:万元

项目	2023 年 1-6 月		2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业税	-	-	1,555.01	0.12%	1,590.24	0.10%	1,793.22	0.10%
土地增值税	308,053.14	76.17%	1,100,320.91	83.86%	1,303,690.54	83.12%	1,618,944.29	87.53%
城市维护建设税	32,480.08	8.03%	57,861.14	4.41%	81,755.02	5.21%	71,360.59	3.86%
教育费附加	23,368.11	5.78%	43,646.52	3.33%	60,188.11	3.84%	52,811.77	2.86%
其他	40,503.75	10.02%	108,735.86	8.29%	121,237.85	7.73%	104,627.22	5.66%
合计	404,405.08	100.00%	1,312,119.44	100.00%	1,568,461.76	100.00%	1,849,537.09	100.00%

4、期间费用分析

最近三年及一期公司期间费用情况

单位:万元

项目	2023 年 1-6 月		2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
销售费用	303,193.41	2.21%	752,974.79	2.68%	738,400.32	2.59%	687,662.33	2.83%
管理费用	224,229.62	1.64%	474,435.16	1.69%	543,403.56	1.91%	431,504.32	1.78%
研发费用	4,660.37	0.03%	123,847.63	0.44%	143,578.33	0.50%	126,047.02	0.52%

财务费用	177,792.39	1.30%	368,647.53	1.31%	338,644.37	1.19%	315,980.62	1.30%
合计	709,875.79	5.18%	1,719,905.11	6.12%	1,764,026.58	6.19%	1,561,194.29	6.42%

注：表中占比指占营业收入的比重

最近三年及一期，公司期间费用合计分别为 1,561,194.29 万元、1,764,026.58 万元、1,719,905.11 万元和 709,875.79 万元，占同期营业收入的比例分别为 6.42%、6.19%、6.12%和 5.18%。总体来看，最近三年及一期发行人期间费用占营业收入的比例相对比较稳定，说明发行人对期间费用的管控能力较强。

发行人销售费用主要为各房地产开发项目的销售代理费、销售现场费用和广告费。随着公司销售规模的扩大，最近三年及一期发行人发生的销售费用金额呈现逐年小幅增长趋势，但是得益于公司在行业内良好的企业形象及品牌声誉，销售费用占营业收入的比例始终保持在较低水平。最近三年及一期，发行人发生的销售费用分别为 687,662.33 万元、738,400.32 万元、752,974.79 万元和 303,193.41 万元，占同期营业收入的比例分别为 2.83%、2.59%、2.68%和 2.21%。

发行人管理费用主要为职工薪酬、折旧费用、税费等。随着公司经营规模的扩大、各地子公司的设立、机构和人员的增加，最近三年及一期发行人发生的管理费用金额整体呈现增长态势，但管理费用占营业收入的比例始终保持在较低水平。最近三年及一期，发行人发生的管理费用分别为 431,504.32 万元、543,403.56 万元、474,435.16 万元和 224,229.62 万元，占同期营业收入的比例分别为 1.78%、1.91%、1.69%和 1.64%。

发行人财务费用主要包括利息支出、汇兑损失和其他。最近三年及一期，发行人发生的财务费用分别为 315,980.62 万元、338,644.37 万元、368,647.53 万元和 177,792.39 万元，占同期营业收入的比例分别为 1.30%、1.19%、1.31%和 1.30%，总体保持稳定。

5、投资收益分析

最近三年及一期，发行人分别实现投资净收益 614,142.14 万元、621,115.34 万元、420,100.84 万元和 102,667.38 万元，这主要是发行人联营、合营企业当期实现的盈利中归属于发行人的部分。2021 年，发行人投资收益较 2020 年增加 6,973.20 万元，增幅为 1.14%。2022 年，发行人投资收益较 2021 年减少 201,014.50 万元，降幅为 32.36%，主要系发行人联营、合营企业当期实现的盈利中归属于发行人的部分减少所致。

6、资产减值损失分析

最近三年及一期，发行人资产减值损失分别为 84,903.36 万元、9,453.10 万元、-115,562.25 万元和 -487.73 万元。2022 年，发行人存货跌价损失为 -88,628.48 万元，原因为发行人参考目前市场价格状况，对开发项目可变现净值进行了测试，对济南保逸房地产开发有限公司、珠海和誉实业有限公司、天津宁盛建筑工程有限公司 2022 年度合计计提跌价准备 88,628.48 万元；2022 年，发行人长期股权投资减值损失为 -27,270.53 万元，原因为发行人长期股权投资中对合营企业的投资计提减值准备 27,270.53 万元。

7、利润分析

最近三年及一期，发行人分别实现营业利润 522.65 亿元、496.70 亿元、346.93 亿元和 193.00 亿元；净利润 400.48 亿元、371.89 亿元、270.11 亿元和 150.67 亿元。2022 年度，发行人实现营业利润 346.93 亿元，同比下降 30.15%；净利润 270.11 亿元，同比下降 27.37%；归母净利润 183.47 亿元，同比下降 33.01%。主要为前期低利润项目成为结转主力，导致毛利率水平、投资收益规模下降。在行业利润率普遍下行的情况下，公司积极落实施工工艺标准化、共享中心集约管理等措施，并结合集采优势，压降成本支出。同时，持续加强各项费用管控，管理费用率下降 0.22 个百分点，营销、财务费用率也均位于行业低位，部分降低了利润率下行的影响。2023 年 1-6 月，发行人实现营业利润 193.00 亿元，同比增加 0.57%，净利润 150.67 亿元，同比增加 0.80%。

（五）现金流量表分析

最近三年及一期及近一期公司现金流量表情况

单位：万元

项目	2023 年 1-6 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
经营活动现金流入小计	21,745,451.09	44,899,752.06	50,869,598.31	41,051,301.31
经营活动现金流出小计	21,030,854.02	44,157,514.35	49,814,476.58	39,536,253.55
经营活动产生的现金流量净额	714,597.08	742,237.71	1,055,121.72	1,515,047.76
投资活动现金流入小计	390,775.91	931,503.55	403,508.27	657,217.97
投资活动现金流出小计	173,501.78	867,771.49	2,402,166.54	1,349,961.99
投资活动产生的现金流量净额	217,274.13	63,732.05	-1,998,658.27	-692,744.01
筹资活动现金流入小计	6,870,611.06	17,081,578.74	19,948,632.99	15,926,971.13
筹资活动现金流出小计	10,593,707.02	17,383,119.48	16,502,855.00	16,114,764.84
筹资活动产生的现金流量净额	-3,723,095.96	-301,540.75	3,445,777.99	-187,793.71
汇率变动对现金及现金等价物的影响	3,696.64	13,765.76	-5,257.15	-3,953.99
现金及现金等价物净增加额	-2,787,528.11	518,194.78	2,496,984.29	630,556.05

1、经营活动产生的现金流量分析

最近三年及一期,发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 1,515,047.76 万元、1,055,121.72 万元、742,237.71 万元和 714,597.08 万元,其中经营活动现金流入分别为 41,051,301.31 万元、50,869,598.31 万元、44,899,752.06 万元和 21,745,451.09 万元;经营活动现金流出分别为 39,536,253.55 万元、49,814,476.58 万元、44,157,514.35 万元和 21,030,854.02 万元。

2021 年度发行人经营活动产生的现金流量净额较 2020 年度减少 459,926.04 万元,降幅为 30.36%,主要是项目投资支出增加所致。2022 年度发行人经营活动产生的现金流量净额较 2021 年度减少 312,884.01 万元,降幅为 29.65%,主要因为发行人销售回笼减少。2023 年 1-6 月发行人经营活动产生的现金流量净额较上年同期增加 2,960,597.66 万元。

2、投资活动产生的现金流量分析

最近三年及一期,发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-692,744.01 万元、-1,998,658.27 万元、63,732.05 万元和 217,274.13 万元,其中投资活动现金流入分别为 657,217.97 万元、403,508.27 万元、931,503.55 万元和 390,775.91 万元;投资活动现金流出分别为 1,349,961.99 万元、2,402,166.54 万元、867,771.49 万元和 173,501.78 万元。总体来看,受发行人对外投资活动以及被投资企业分红等因素影响,其投资活动产生的现金流量净额表现出一定的波动性。

最近三年及一期,发行人投资活动产生的现金流量净额波动较大并且 2020 年和 2021 年净额为负且绝对值较大,这主要是因为公司扩大对外投资规模所致。2021 年度,发行人投资活动产生的现金流量净额较 2020 年度减少 1,305,914.26 万元,降幅为 188.51%,主要由于对不并表公司的投资支出增加。2022 年度,发行人投资活动产生的现金流量净额较 2021 年度增加 2,062,390.32 万元,扭负为正,主要因为发行人对不并表公司的投资支出减少。

3、筹资活动产生的现金流量分析

最近三年及一期,发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为-187,793.71 万元、3,445,777.99 万元、-301,540.75 万元和-3,723,095.96 万元。2021 年度,发行人筹资活动产生的现金流量净额较上年同期增加了 3,633,571.70 万元,增幅为 1,934.87%,主要是因为融资规模增加,合作方投入增加。2022 年度,发行人筹资活动产生的现金流量净额较上年同期减少了 3,747,318.74 万元,主要是因为合作方投入减少,赎回永续债增加。

四、发行人主要财务指标分析

(一) 偿债能力指标分析

最近三年及一期公司偿债能力指标分析

项目	2023年6月30日 /2023年1-6月	2022年12月31日 /2022年度	2021年12月31日 /2021年度	2020年12月31日 /2020年度
资产负债率	76.99%	78.09%	78.36%	78.69%
流动比率	1.57	1.54	1.52	1.51
速动比率	0.50	0.50	0.53	0.53
EBIT 利息保障倍数 (倍)	-	2.41	3.09	3.66
EBITDA 利息保障倍数 (倍)	-	2.55	3.21	3.74

从短期偿债能力指标来看，截至 2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日和 2023 年 6 月 30 日，发行人流动比率分别为 1.51、1.52、1.54 和 1.57，速动比率分别为 0.53、0.53、0.50 和 0.50。总体来看，发行人流动比率一直保持在较高水平，表现出公司具有较好的短期偿债能力。此外，发行人房地产开发与销售业务因预售房屋产生大量的预售房款，其是流动负债中合同负债和其他流动负债的主要组成部分，不会对公司造成财务压力。

从资产负债结构方面来看，截至 2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日和 2023 年 6 月 30 日，发行人合并口径的资产负债率分别为 78.69%、78.36%、78.09%和 76.99%，相对平稳，反映出发行人财务管理的稳健性。

公司始终坚持稳健可持续的发展理念，兼顾规模增长及风险防范，保持健康的资产负债结构，自“三道红线”政策实施以来，公司各项指标均符合绿档企业标准。

公司始终保持稳健的资产负债结构，2022 年末，扣除预收款的资产负债率为 68.4%、净负债率为 63.6%、现金短债比为 1.57；2023 年 6 月末，扣除预收款的资产负债率为 65.31%、净负债率为 63.06%、现金短债比为 1.38，各项指标均符合“三道红线”中绿档企业标准。

(二) 盈利能力指标分析

最近三年公司盈利能力指标分析

项目	2023年1-6月	2022年度	2021年度	2020年度
营业利润率	14.08%	12.34%	17.43%	21.49%
净利润率	11.00%	9.61%	13.05%	16.47%
净资产收益率	4.62%	8.64%	13.06%	16.14%
总资产收益率	1.04%	1.88%	2.81%	3.51%

最近三年及一期，发行人营业利润率分别为 21.49%、17.43%、12.34%和 14.08%；净利润率分别为 16.47%、13.05%、9.61%和 11.00%；净资产收益率分别为 16.14%、13.06%、8.64%和 4.62%，总资产收益率分别为 3.51%、2.81%、1.88%和 1.04%。在行业利润率受土地、人力和建材成本上升以及房地产价格增速放缓等因素影响出现趋势性下滑的背景下，发行人严控成本，提升管理效益，始终保持较好的盈利能力及较稳定的利润率水平。

五、发行人有息债务情况

（一）发行人有息债务余额情况

截至 2022 年 12 月 31 日，发行人有息负债余额为 3,813.43 亿元，期限结构如下表所示：

截至 2022 年 12 月 31 日保利发展有息负债期限结构

单位：亿元

项目	短期借款	一年内到期的非流动负债	长期借款	应付债券	有息负债合计
1 年以内	11.97	799.47	-	-	811.45
1-2 年	-	-	930.44	114.16	1,044.60
2-3 年	-	-	832.76	167.00	999.76
3 年以上	-	-	661.63	296.00	957.63
合计	11.97	799.47	2,424.82	577.16	3,813.43

（二）发行人有息负债担保方式情况

截至 2022 年 12 月 31 日，公司有息债务担保方式情况如下表所示：

截至 2022 年 12 月 31 日公司有息债务担保方式情况

单位：亿元

项目	短期借款	一年内到期的非流动负债	长期借款	应付债券	合计
保证借款	10.56	580.48	1,226.38	34.82	1,852.24
质押借款	-	15.93	242.66	-	258.59
抵押借款	-	101.79	614.8	-	716.59
信用借款	1.42	101.27	340.99	542.34	986.01
合计	11.97	799.47	2,424.83	577.16	3,813.43

（三）发行人借款明细

1、银行借款

截至 2023 年 6 月 30 日，公司短期借款总额为 136,014.59 万元，银行借款明细如下表所示：

截至 2023 年 6 月 30 日公司主要短期银行借款明细

单位：万元

借款单位	贷款单位	借款种类	借款利率	到期时间	借款余额
恒利（香港）置业有限公司	农业银行香港分行	流动性贷款	3.70%	2023/8/5	4,178.00

截至 2023 年 6 月 30 日，公司长期借款总额为 24,108,327.47 万元，主要长期银行借款明细如下表所示：

截至 2023 年 6 月 30 日公司主要长期银行借明细

单位：万元

借款单位	贷款单位	借款利率	借款种类	到期时间	借款余额
保利（重庆）投资实业有限公司	招商银行	3.60%	开发贷	2025/7/21	18,000.00
宁波保汇城市发展有限公司	光大银行	2.90%	开发贷	2024/11/21	160,170.00
宁波保利实业投资有限公司	民生银行	2.95%	开发贷	2024/5/27	111,600.00
西安中尚硕房地产开发有限公司	中国银行	3.53%	开发贷	2025/10/19	152,000.00
上海锦雍置业有限公司	中国银行	3.55%	开发贷	2026/6/24	150,000.00
上海隰秀房地产开发有限公司	建设银行	2.95%	开发贷	2024/11/21	160,170.00
中山市和越实业投资有限公司	兴业银行	4.15%	开发贷	2024/5/27	111,600.00
佛山南海祁昭置业有限公司	农业银行	3.90%	开发贷	2025/2/6	87,980.00
佛山市保利华创房地产开发有限公司	农业银行	3.65%	开发贷	2025/9/9	59,150.00
佛山市南海区保狮置业有限公司	中信银行	4.20%	开发贷	2024/12/29	114,400.00

由于长期借款笔数较多，仅披露公司主要长期借款明细。

2、非传统融资情况

截至 2023 年 6 月 30 日，公司非传统融资余额无非银行短期借款，均为非银行长期借款，明细如下表所示：

截至 2023 年 6 月 30 日公司主要非银行长期借款明细

单位：万元

序号	借款单位	贷款单位	到期时间	借款余额
1	保利华南实业有限公司	生命资管	2027/4/12	80,000
2	保利（大连）房地产开发有限公司	光大永明资管	2025/10/28	150,000
3	西安荣尚晟置业有限公司	中意资管	2025/5/27	225,000
4	浙江保利城市发展有限公司	华泰资管	2026/11/29	150,000
5	佛山市保利恒信房地产有限公司	生命资管	2024/4/18	80,000
6	清远保泓置业有限公司	生命资管	2025/2/4	95,000

截至 2023 年 6 月 30 日，公司无夹层融资、名股实债等各类其他融资情况。

(四) 发行人存续期内的直接债务融资工具发行情况

截至本募集说明书出具日，公司存续期内的直接债务融资情况如下表所示：

截至本募集说明书出具日公司存续期内的直接债务融资情况

单位：亿元、亿美元、%

公司	债券简称	存续余额	起息日	到期日	票面利率
保利发展控股 集团股份有限 公司	16 保利 04	30	2016/2/25	2026/2/25	4.19
	20 保利 01	2.13	2020/4/1	2025/4/1	3
	20 保利 04	5	2020/6/22	2027/6/22	3.78
	20 保利 03	0.1	2020/6/22	2025/6/22	3.14
	20 保利 06	16.1	2020/9/29	2027/9/29	4.18
	20 保利 05	7	2020/9/29	2025/9/29	3.72
	21 保利 02	9	2021/1/29	2028/1/29	3.98
	21 保利 01	16.3	2021/1/29	2026/1/29	3.68
	21 保利 04	9.4	2021/3/16	2028/3/16	3.9
	21 保利 03	10	2021/3/16	2026/3/16	3.65
	21 保利 06	5.3	2021/6/1	2028/6/1	3.7
	21 保利 05	25	2021/6/1	2026/6/1	3.39
	21 保利 08	5.9	2021/7/16	2028/7/16	3.45
	21 保利 07	6	2021/7/16	2026/7/16	3.17
	22 保利 02	10	2022/4/21	2029/4/21	3.59
	22 保利 01	5	2022/4/21	2027/4/21	2.96
	22 保利 04	15	2022/6/1	2029/6/1	3.4
	22 保利 03	15	2022/6/1	2027/6/1	2.89
	22 保利 06	10	2022/6/28	2029/6/28	3.4
	22 保利 05	10	2022/6/28	2027/6/28	3
	22 保利 08	5	2022/7/22	2029/7/22	3.28
	22 保利 07	15	2022/7/22	2027/7/22	2.89
	22 保利 10	3	2022/8/26	2029/8/26	3.4
	22 保利 09	10	2022/8/26	2027/8/26	2.8
	22 保利 11	15	2022/12/14	2027/12/14	2.3
	23 保利 01	15	2023/3/28	2028/3/28	3.2
	23 保利 02	15	2023/5/29	2028/5/29	3
	公司债小计	290.23	-	-	-
	20 保利发展 MTN003	6	2020/4/22	2025/4/22	3.49
	20 保利发展 MTN005	20	2020/11/19	2023/11/19	3.98
	21 保利发展 MTN001	25	2021/3/31	2024/3/31	3.63
	21 保利发展 MTN002	25	2021/4/22	2024/4/22	3.55
	21 保利发展 MTN003	30	2021/11/4	2024/11/4	3.25
21 保利发展 MTN004	20	2021/11/17	2026/11/17	3.55	
22 保利发展 MTN001B	5	2022/4/28	2027/4/28	3.51	
22 保利发展 MTN001A	15	2022/4/28	2025/4/28	2.95	

	22 保利发展 MTN002(绿色)	30	2022/5/26	2025/5/26	2.8
	22 保利发展 MTN003B	10	2022/6/17	2027/6/17	3.38
	22 保利发展 MTN003A	15	2022/6/17	2025/6/17	2.95
	22 保利发展 MTN004	20	2022/7/13	2025/7/13	2.9
	22 保利发展 MTN005(绿色)	5	2022/8/31	2025/8/31	2.75
	22 保利发展 MTN006B	5	2022/12/1	2027/12/1	2.8
	22 保利发展 MTN006A	20	2022/12/1	2025/12/1	2.3
	22 保利发展 MTN007B	5	2022/12/7	2027/12/7	2.8
	22 保利发展 MTN007A	20	2022/12/7	2025/12/7	2.35
	23 保利发展 CP001	25	2023/2/17	2023/11/14	2.26
	23 保利发展 CP002	25	2023/3/17	2023/12/12	2.26
	中票短融小计	326	-	-	-
	人民币存续债券合计	616.23	-	-	-
Poly Real Estate Finance Ltd	恒利置业香港 3.875% B20240325	5 亿美元	2019/3/25	2024/3/25	3.88
	恒利置业 4.75% B20230917	5 亿美元	2018/9/17	2023/9/17	4.75
	美元存续债券合计	10 亿美元	-	-	-

注 1: Poly Real Estate Finance Ltd 所发行的美元债券均在 Reg S 规则下发行。

截至本募集说明书出具日，保利集团合并口径下其他存续期内的直接债务融资情况如下表所示：

截至本募集说明书出具日保利集团合并口径下其他存续期内的主要直接债务融资情况

单位：亿元、%

发行主体	债券简称	发行规模	期限	起息日	到期日	票面利率
中国保利集团有限公司	19 保利 02	5.00	5 年	2019/8/29	2024/8/29	3.80
合计	5.00	-	-	-	-	

发行人存量永续票据情况如下：

发行人于 2020 年 4 月 20 日成功发行保利发展控股集团股份有限公司 2020 年度第三期中期票据（债券简称：20 保利发展 MTN003），期限 5+N 年，于在发行人依据发行条款的约定赎回时到期，金额 6 亿元。

发行人根据企业会计准则和相关规定，将上述中期票据计入所有者权益项下的其他权益工具科目。截至募集说明书签署日，除上述永续票据之外，发行人无其他存续永续票据。

六、关联方关系及其交易

(一) 发行人的关联方

1、发行人的控股股东

发行人的控股股东为保利南方。截至 2022 年末，保利南方持有发行人 37.69%的股权，享有 37.69%的表决权。

2、发行人的实际控制人

发行人的实际控制人为保利集团。

3、发行人的子公司

截至 2022 年末，发行人子公司的具体情况参见本募集说明书“第五章发行人基本情况”中“五、发行人重要权益投资情况”相关内容。

4、发行人的合营和联营企业

截至 2022 年末，发行人合营和联营企业的具体情况参见本募集说明书“第五章发行人基本情况”中“五、发行人重要权益投资情况”相关内容。

5、发行人的其他关联方

截至 2022 年末，发行人其他关联方情况如下表所示：

发行人其他关联方情况

序号	关联方名称	与公司关联关系
1	保利（北京）剧院建设工程咨询有限公司（“保利北京剧院”）	同受保利集团控制
2	保利财务有限公司（“保利财务”）	同受保利集团控制
3	保利大厦有限公司（“保利大厦”）	同受保利集团控制
4	保利南方(四川)投资开发有限公司（“保利南方投资”）	同受保利集团控制
5	保利文化集团股份有限公司（“保利文化”）	同受保利集团控制
6	保利新能源科技(北京)有限公司（“保利新能源”）	同受保利集团控制
7	保利影业投资有限公司（“保利影业”）	同受保利集团控制
8	保利长大工程有限公司（“保利长大”）	同受保利集团控制
9	保利长大海外工程有限公司（“保利长大海外”）	同受保利集团控制
10	北京保利艺术投资管理有限公司（“北京保利艺术投资”）	同受保利集团控制
11	大连保利剧院管理有限公司（“大连剧院”）	同受保利集团控制
12	佛山市亨泰置业有限公司（“佛山亨泰”）	同受保利集团控制
13	广东保利拍卖有限公司（“广东保利拍卖”）	同受保利集团控制
14	广东保利资产管理有限公司（“广东保利资产”）	同受保利集团控制
15	广东长大资产运营管理有限公司（“广东长大”）	同受保利集团控制
16	广州保骏房地产开发有限公司（“广州保骏房地产”）	同受保利集团控制
17	广州保利国际影城有限公司（“广州保利影城”）	同受保利集团控制

18	广州达顺置业有限公司 (“广州达顺”)	同受保利集团控制
19	广州东灏房地产开发有限公司 (“广州东灏”)	同受保利集团控制
20	合肥保利大剧院管理有限公司 (“合肥保利大剧院”)	同受保利集团控制
21	河南保利艺术中心管理有限公司 (“河南保利艺术”)	同受保利集团控制
22	湖南长顺项目管理有限公司 (“湖南长顺”)	同受保利集团控制
23	中国华信邮电科技有限公司 (“华信邮电”)	同受保利集团控制
24	济宁保利剧院管理有限公司 (“济宁剧院”)	同受保利集团控制
25	南京保利大剧院管理有限公司 (“南京剧院”)	同受保利集团控制
26	南宁市柳沙房地产开发有限公司 (“南宁柳沙”)	同受保利集团控制
27	宁波保盈置业有限公司 (“宁波保盈”)	同受保利集团控制
28	青岛嘉瑞德园区运营管理有限公司 (“青岛嘉瑞”)	同受保利集团控制
29	中国轻工业成都设计工程有限公司 (“轻工业成都”)	同受保利集团控制
30	中国轻工业武汉设计工程有限责任公司 (“轻工业设计”)	同受保利集团控制
31	上海中艺抽纱有限公司 (“上海中艺抽纱”)	同受保利集团控制
32	深圳市保利房地产开发有限公司 (“深圳保利开发”)	同受保利集团控制
33	深圳市保卓房地产开发有限公司 (“深圳保卓”)	同受保利集团控制
34	沈阳保利影城有限公司 (“沈阳保利影城”)	同受保利集团控制
35	武汉保置房地产开发有限责任公司 (“武汉保置”)	同受保利集团控制
36	北京央版传媒有限公司 (“央版传媒”)	同受保利集团控制
37	中国抽纱品进出口(集团)有限公司 (“中国抽纱进出口集团”)	同受保利集团控制
38	中国工艺集团有限公司 (“中国工艺”)	同受保利集团控制
39	中国工艺品进出口有限公司 (“中国工艺品”)	同受保利集团控制
40	中国丝绸服装文化集团有限公司 (“中国丝绸”)	同受保利集团控制
41	中国中金科技股份有限公司 (“中国中金”)	同受保利集团控制
42	中国轻工业广州工程有限公司 (“中轻广州工程”)	同受保利集团控制
43	中国中轻国际工程有限公司 (“中轻国际”)	同受保利集团控制
44	中丝帝锦文化(北京)有限公司 (“中丝帝锦”)	同受保利集团控制
45	珠海城建保利大剧院管理有限公司 (“珠海剧院”)	同受保利集团控制
46	南京保利影城有限公司 (“南京保利影城”)	同受保利集团控制
47	佛山保利影城有限公司 (“佛山保利影城”)	同受保利集团控制
48	北京新保利大厦房地产开发有限公司 (“新保利大厦”)	同受保利集团控制
49	湖北卓宝建筑节能科技有限公司 (“湖北卓宝”)	公司的母公司保利南方的联营企业
50	深圳市卓宝科技股份有限公司 (“深圳卓宝”)	公司的母公司保利南方的联营企业
51	佛山市承源企业管理合伙企业(有限合伙) (“佛山承源”)	保利横琴资本的联营企业
52	佛山市骏韶股权投资合伙企业(有限合伙) (“佛山骏韶”)	保利横琴资本的联营企业
53	佛山市璿度股权投资合伙企业(有限合伙) (“佛山璿度”)	保利横琴资本的联营企业
54	佛山市璿骏股权投资合伙企业(有限合伙) (“佛山璿骏”)	保利横琴资本的联营企业
55	佛山市璿青股权投资合伙企业(有限合伙) (“佛山璿青”)	保利横琴资本的联营企业

56	佛山市珺御股权投资合伙企业(有限合伙) (“佛山珺御”)	保利横琴资本的联营企业
57	佛山市翔鸿企业管理合伙企业(有限合伙) (“佛山翔鸿”)	保利横琴资本的联营企业
58	佛山市旭晋股权投资合伙企业(有限合伙) (“佛山旭晋”)	保利横琴资本的联营企业
59	佛山市旭棠股权投资合伙企业(有限合伙) (“佛山旭棠”)	保利横琴资本的联营企业
60	佛山市御煦股权投资合伙企业(有限合伙) (“佛山御煦”)	保利横琴资本的联营企业
61	海南辰新企业管理合伙企业(有限合伙) (“海南辰新”)	保利横琴资本的联营企业
62	海南泓宸企业管理合伙企业(有限合伙) (“海南泓宸”)	保利横琴资本的联营企业
63	海南景安企业管理合伙企业(有限合伙) (“海南景安”)	保利横琴资本的联营企业
64	海南景励企业管理合伙企业(有限合伙) (“海南景励”)	保利横琴资本的联营企业
65	嘉兴泓塘投资合伙企业(有限合伙) (“嘉兴泓塘”)	保利横琴资本的联营企业
66	嘉兴利安一期投资合伙企业(有限合伙) (“嘉兴利安一期”)	保利横琴资本的联营企业
67	厦门辰禧企业管理合伙企业(有限合伙) (“厦门辰禧”)	保利横琴资本的联营企业
68	厦门景禧企业管理合伙企业(有限合伙) (“厦门景禧”)	保利横琴资本的联营企业
69	厦门凯赋企业管理合伙企业(有限合伙) (“厦门凯赋”)	保利横琴资本的联营企业
70	厦门凯研企业管理合伙企业(有限合伙) (“厦门凯研”)	保利横琴资本的联营企业
71	西藏守中企业管理合伙企业(有限合伙) (“西藏守中”)	保利横琴资本的联营企业
72	新疆陆铁港投资(集团)有限公司 (“新疆陆铁港”)	保利横琴资本的联营企业
73	珠海保川股权投资基金合伙企业(有限合伙) (“珠海保川”)	保利横琴资本的联营企业
74	珠海保江投资合伙企业(有限合伙) (“珠海保江”)	保利横琴资本的联营企业
75	珠海德嵘投资合伙企业(有限合伙) (“珠海保利德荣”)	保利横琴资本的联营企业
76	珠海崇安股权投资基金合伙企业(有限合伙) (“珠海崇安”)	保利横琴资本的联营企业
77	珠海崇承企业管理合伙企业(有限合伙) (“珠海崇承”)	保利横琴资本的联营企业
78	珠海崇灏企业管理合伙企业(有限合伙) (“珠海崇灏”)	保利横琴资本的联营企业
79	珠海崇和企业管理有限公司 (“珠海崇和”)	保利横琴资本的联营企业
80	珠海崇铭企业管理合伙企业(有限合伙) (“珠海崇铭”)	保利横琴资本的联营企业
81	珠海鼎礼企业管理合伙企业(有限合伙) (“珠海鼎礼”)	保利横琴资本的联营企业
82	珠海鼎宇股权投资基金合伙企业(有限合伙) (“珠海鼎宇”)	保利横琴资本的联营企业
83	珠海固融投资合伙企业(有限合伙) (“珠海固融”)	保利横琴资本的联营企业
84	珠海浩瀚股权投资基金合伙企业(有限合伙) (“珠海浩瀚”)	保利横琴资本的联营企业
85	珠海灏恒企业管理合伙企业(有限合伙) (“珠海灏恒”)	保利横琴资本的联营企业
86	珠海和楦企业管理合伙企业(有限合伙) (“珠海和楦”)	保利横琴资本的联营企业
87	珠海和际企业管理合伙企业(有限合伙) (“珠海和际”)	保利横琴资本的联营企业
88	珠海恒铭企业管理合伙企业(有限合伙) (“珠海恒铭”)	保利横琴资本的联营企业
89	珠海嘉禧股权投资基金合伙企业(有限合伙) (“珠海嘉禧”)	保利横琴资本的联营企业
90	珠海嘉悦股权投资基金合伙企业(有限合伙) (“珠海嘉悦”)	保利横琴资本的联营企业
91	珠海市骏澜股权投资基金合伙企业(有限合伙) (“珠海骏澜”)	保利横琴资本的联营企业
92	珠海市骏昭投资合伙企业(有限合伙) (“珠海骏昭”)	保利横琴资本的联营企业
93	珠海利康投资合伙企业(有限合伙) (“珠海利康”)	保利横琴资本的联营企业
94	珠海利庆投资合伙企业(有限合伙) (“珠海利庆”)	保利横琴资本的联营企业
95	珠海联彦股权投资基金合伙企业(有限合伙) (“珠海联彦”)	保利横琴资本的联营企业

96	珠海联筑股权投资基金合伙企业(有限合伙) (“珠海联筑”)	保利横琴资本的联营企业
97	珠海墨恒企业管理合伙企业(有限合伙) (“珠海墨恒”)	保利横琴资本的联营企业
98	珠海墨泓企业管理合伙企业(有限合伙) (“珠海墨泓”)	保利横琴资本的联营企业
99	珠海墨骏企业管理合伙企业(有限合伙) (“珠海墨骏”)	保利横琴资本的联营企业
100	珠海墨润企业管理合伙企业(有限合伙) (“珠海墨润”)	保利横琴资本的联营企业
101	珠海墨文企业管理合伙企业(有限合伙) (“珠海墨文”)	保利横琴资本的联营企业
102	珠海墨新企业管理合伙企业(有限合伙) (“珠海墨新”)	保利横琴资本的联营企业
103	珠海墨泽企业管理合伙企业(有限合伙) (“珠海墨泽”)	保利横琴资本的联营企业
104	珠海骐荣股权投资合伙企业(有限合伙) (“珠海骐荣”)	保利横琴资本的联营企业
105	珠海保融投资合伙企业(有限合伙) (“珠海融合”)	保利横琴资本的联营企业
106	珠海睿宪企业管理合伙企业(有限合伙) (“珠海睿宪”)	保利横琴资本的联营企业
107	珠海润槟企业管理合伙企业(有限合伙) (“珠海润槟”)	保利横琴资本的联营企业
108	珠海润灏股权投资基金合伙企业(有限合伙) (“珠海润灏”)	保利横琴资本的联营企业
109	珠海时宏股权投资基金合伙企业(有限合伙) (“珠海时宏”)	保利横琴资本的联营企业
110	珠海顺富股权投资基金合伙企业(有限合伙) (“珠海顺富”)	保利横琴资本的联营企业
111	珠海顺君股权投资基金合伙企业(有限合伙) (“珠海顺君”)	保利横琴资本的联营企业
112	珠海顺熙股权投资基金合伙企业(有限合伙) (“珠海顺熙”)	保利横琴资本的联营企业
113	珠海顺彦股权投资基金合伙企业(有限合伙) (“珠海顺彦”)	保利横琴资本的联营企业
114	珠海信长投资合伙企业(有限合伙) (“珠海信长”)	保利横琴资本的联营企业
115	珠海旭广股权投资基金合伙企业(有限合伙) (“珠海旭广”)	保利横琴资本的联营企业
116	珠海旭弘股权投资基金合伙企业(有限合伙) (“珠海旭弘”)	保利横琴资本的联营企业
117	珠海旭吉企业管理合伙企业(有限合伙) (“珠海旭吉”)	保利横琴资本的联营企业
118	珠海旭彦企业管理合伙企业(有限合伙) (“珠海旭彦”)	保利横琴资本的联营企业
119	珠海阳禄企业管理合伙企业(有限合伙) (“珠海阳禄”)	保利横琴资本的联营企业
120	珠海阳熙企业管理合伙企业(有限合伙) (“珠海阳熙”)	保利横琴资本的联营企业
121	珠海翊哲企业管理合伙企业(有限合伙) (“珠海翊哲”)	保利横琴资本的联营企业
122	珠海韵泽投资合伙企业(有限合伙) (“珠海韵泽”)	保利横琴资本的联营企业
123	嘉兴泓平投资合伙企业(有限合伙) (“资本嘉兴泓平”)	保利横琴资本的联营企业
124	珠海宝益投资合伙企业(有限合伙) (“资本珠海宝益”)	保利横琴资本的联营企业
125	珠海保骏投资合伙企业(有限合伙) (“资本珠海保骏”)	保利横琴资本的联营企业
126	珠海泓枫企业管理合伙企业(有限合伙) (“资本珠海泓枫”)	保利横琴资本的联营企业
127	珠海泓进企业管理合伙企业(有限合伙) (“资本珠海泓进”)	保利横琴资本的联营企业
128	珠海泓隆企业管理合伙企业(有限合伙) (“资本珠海泓隆”)	保利横琴资本的联营企业
129	保利地产投资顾问有限公司 (“保投顾”)	公司联营合营企业的子公司
130	大连金嵘房地产开发有限公司 (“大连金嵘”)	公司联营合营企业的子公司
131	东莞隽瑞房地产开发有限公司 (“东莞隽瑞”)	公司联营合营企业的子公司
132	广州市番禺惠兴信房地产建设有限公司 (“番禺惠兴信”)	公司联营合营企业的子公司
133	佛山晟弘企业管理有限责任公司 (“佛山晟弘”)	公司联营合营企业的子公司
134	佛山云鼎科技有限责任公司 (“佛山云鼎”)	公司联营合营企业的子公司
135	福州中环房地产开发有限公司 (“福州中环”)	公司联营合营企业的子公司

136	广州碧臻房地产开发有限公司（“广州碧臻”）	公司联营合营企业的子公司
137	广州嘉佑企业管理有限公司（“广州嘉佑”）	公司联营合营企业的子公司
138	广州居恒信息科技有限公司（“广州居恒”）	公司联营合营企业的子公司
139	广州绿嵘房地产开发有限公司（“广州绿嵘”）	公司联营合营企业的子公司
140	广州市启坤房地产开发有限公司（“广州启坤”）	公司联营合营企业的子公司
141	开封国控宋都置业有限公司（“国控宋都”）	公司联营合营企业的子公司
142	杭州保欣置业有限公司（“杭州保欣”）	公司联营合营企业的子公司
143	杭州臻毅投资有限公司（“杭州臻毅”）	公司联营合营企业的子公司
144	和乐明德教育(珠海)有限公司（“和乐明德教育（珠海）”）	公司联营合营企业的子公司
145	嘉兴优臻智股权投资合伙企业(有限合伙)（“嘉兴优臻智”）	公司联营合营企业的子公司
146	润鼎(平潭)股权投资有限公司（“平潭润鼎”）	公司联营合营企业的子公司
147	青岛慧博置业有限公司（“青岛慧博”）	公司联营合营企业的子公司
148	青岛慧联置业有限公司（“青岛慧联”）	公司联营合营企业的子公司
149	上海暄熹房地产开发有限公司（“上海暄熹”）	公司联营合营企业的子公司
150	上海筑堃房地产开发有限公司（“上海筑堃”）	公司联营合营企业的子公司
151	绍兴鸿雅置业有限公司（“绍兴鸿雅”）	公司联营合营企业的子公司
152	绍兴雅宏置业有限公司（“绍兴雅宏”）	公司联营合营企业的子公司
153	台州保宸置业有限公司（“台州保宸”）	公司联营合营企业的子公司
154	唐山市保利青少年宫企业管理有限公司（“唐山保利”）	公司联营合营企业的子公司
155	西藏赢凯房产咨询有限公司（“西藏赢凯”）	公司联营合营企业的子公司
156	天津鑫和隆昌置业有限公司（“鑫和隆昌”）	公司联营合营企业的子公司
157	佛山市瑞信麟实业有限公司（“信保瑞信”）	公司联营合营企业的子公司
158	湛江市霞山区和乐明雅原景幼儿园有限公司（“原景幼儿园”）	公司联营合营企业的子公司
159	珠海孚厚基金管理有限公司（“珠海孚厚”）	公司联营合营企业的子公司
160	珠海浩鸿企业管理合伙企业(有限合伙)（“珠海浩鸿”）	公司联营合营企业的子公司
161	珠海鸿运置业有限公司（“珠海鸿运”）	公司联营合营企业的子公司
162	西藏博华企业管理有限责任公司（“资本西藏博华”）	公司联营合营企业的子公司
163	天津龙湖睿沣置业有限公司（“龙湖睿沣”）	公司联营合营企业的子公司
164	长春市保利和乐林语幼儿园有限公司（“保利和乐”）	公司联营合营企业的子公司
165	和乐雅美教育咨询发展(广州)有限公司（“和乐雅美教育（广州）”）	公司联营合营企业的子公司

（二）发行人的关联交易情况

发行人的关联交易定价是以公开招投标的形式或市场定价的方式确定。

1、关联交易情况

公司本部与纳入合并报表范围的子公司之间的关联交易，以及其相互间的关联交易已在合并报表编制过程中按相关会计政策与制度对冲抵消。2022 年度公司与未纳入合并报表范围的关联方交易情况如下：

（1）购销商品、提供和接受劳务的关联交易

截至 2022 年末，公司购销商品、提供和接受劳务的关联交易情况如下表所示：

截至 2022 年末公司采购商品/接受劳务情况

单位：万元

关联方名称	关联交易内容	关联交易金额	
		2022 年度	2021 年度
保投顾	接受劳务	164,353.53	137,875.54
深圳卓宝	接受劳务	23,427.72	21,456.55
西藏爱家	接受劳务	26,768.04	52,074.73
合富中国	接受劳务	1,094.60	8,182.48
保利国际生态	接受劳务	7,840.97	17,674.54
西藏赢凯	接受劳务	4,535.25	1,594.74
轻工业设计	接受劳务	-	98.89
山西德奥电梯	接受劳务	-	66.39
华信邮电	购买商品	-	68.98
名门锁业	购买商品	178.36	435.58
丝绸服装	购买商品	-	20.82
合肥保利大剧院	接受劳务	-	88.23
河南保利艺术	接受劳务	-	9.34
国铁设计院	接受劳务	-	2,431.48
上海天艺文化	接受劳务	-	1,385.27
太原晋善	接受劳务	-	928.54
湖南长顺	接受劳务	152.4	131.01
南安源利	接受劳务	-	58.85
南京剧院	接受劳务	86	50
太平投资	接受劳务	-	23.58
保利影业	接受劳务	-	11.89
济宁剧院	接受劳务	-	9
上海中艺抽纱	接受劳务	-	2.99
深圳卓宝	购买商品	2,199.80	2,605.22
杭州滨保	购买商品	-	566.04
广州居恒	接受劳务	15,781.11	-
德才装饰	接受劳务	3,016.41	-
中轻广州工程	接受劳务	30	-
名门锁业	接受劳务	29.45	-
西藏爱家	购买商品	63.72	-
沈阳保利影城	购买商品	3	-
中国工艺	购买商品	0.22	-
合计		249,560.58	247,850.68

截至 2022 年末公司出售商品/提供劳务情况

单位：万元

关联方名称	关联交易内容	关联交易金额	
		2022 年度	2021 年度
珠海天志	承接工程	23,152.44	328.41
抚州华章	承接工程	21,911.38	14,196.31
昆山建宝	承接工程	21,063.60	9,221.38
广州启坤	承接工程	14,623.32	24,363.02
广州穗江	承接工程	14,145.03	16,554.61
金华金卓	承接工程	10,279.15	-
南京锦新	承接工程	9,896.10	7,230.27
大连盈合	承接工程	9,663.97	-
广州穗云	承接工程	9,468.56	24,124.75
广州保顺	承接工程	9,400.47	49.33
广州保穗	承接工程	9,243.67	5,898.56
北京未来科技城	承接工程	8,898.31	29.59
漳州金座	承接工程	6,987.79	8,823.49
广州保丰	承接工程	6,839.57	16,157.56
天津保创	承接工程	6,764.76	13,255.32
泉州中住	承接工程	6,552.80	10,320.12
常熟筑虞	承接工程	6,315.58	318.61
常州金悦晟	承接工程	5,279.42	7,179.93
云南保晟	承接工程	5,146.14	9,350.10
诺楠紫乐轩	承接工程	4,863.64	2,660.44
连云港辉耀	承接工程	4,829.53	7,267.59
珠海弘璟	承接工程	4,716.06	9,301.91
南京中悦	承接工程	4,550.30	2,597.74
北京朝来天陆	承接工程	4,266.15	8.22
上海华轶	承接工程	4,228.06	583.36
广州合锦嘉苑	承接工程	4,116.87	180.84
郑州风神	承接工程	3,923.41	7,701.47
佛山南海祁禹	承接工程	3,532.69	9,150.64
南京徽珀	承接工程	3,519.91	-
成都汇保实业	承接工程	3,423.08	486.24
福州中环	承接工程	3,337.77	8,877.77
国控宋都	承接工程	3,317.35	0.14
南京徽琥	承接工程	3,311.93	-
清远雅建	承接工程	3,298.09	8,353.67
莆田中澜	承接工程	3,232.77	17,117.99
重庆葆昌	承接工程	2,915.28	7,642.27
北京兴筑	承接工程	2,733.06	433.30

珠海鸿运	承接工程	2,302.96	971.78
四川府河华益	承接工程	2,284.23	643.04
广州保奥	承接工程	2,126.04	6,638.84
杭州融欣	承接工程	1,970.29	4,346.00
莆田中乘	承接工程	1,862.36	1,165.55
台州保宸	承接工程	1,779.79	1,092.51
佛山信雅	承接工程	1,648.07	1,015.90
北京和信丰泰	承接工程	1,579.28	491.33
武汉南部新城	承接工程	1,456.15	1,031.17
天津利创	承接工程	1,404.86	11,050.33
北京知泰	承接工程	1,284.93	5,330.05
南方财经	承接工程	1,229.64	3,221.01
沧州保盛	承接工程	1,183.43	56.01
广州绿嵘	承接工程	1,170.60	83.24
南京矿利金	承接工程	1,144.65	2,194.46
成都金泽鑫悦	承接工程	1,043.08	7,657.45
沈阳溪岸	承接工程	981.02	188.92
和信金泰	承接工程	878.4	272.15
洛阳都利	承接工程	876.29	911.22
成都保悦	承接工程	846.68	5,278.76
惠州利华	承接工程	837.66	564.32
北京致泰	承接工程	837.38	8,570.64
沈阳和悦	承接工程	803.62	958.72
青岛开投	承接工程	769.79	4,804.10
广州宏嘉	承接工程	741.17	245.56
北京平筑	承接工程	599.66	677.51
佛山源泰	承接工程	396.12	20.49
福州鸿腾	承接工程	213.72	169.00
四川物流	承接工程	200.31	87.34
佛山浩鹏	承接工程	185.11	1,085.42
成都高投	承接工程	182.07	247.07
惠州和腾	承接工程	161.95	169.72
长沙恒泰地产	承接工程	154.05	507.23
漳州中世	承接工程	141.05	3,883.02
福州世茂泽欣	承接工程	128.35	213.97
北京博睿宏业	承接工程	111.39	411.80
上海启贤	承接工程	84.46	3,982.84
佛山正高	承接工程	78.7	20.17
北京屹泰	承接工程	56.2	19.83
广州保瑞	承接工程	54.61	41.36
和信兴泰	承接工程	46.64	-
佛山骏隆	承接工程	12.15	571.33

保投顾	承接工程	5.14	112.99
协鑫投资	承接工程	0.45	-
佛山保晟置业	承接工程	0.25	158.95
西藏信昇	管理服务	9,207.38	8,851.21
郑州风神	管理服务	1,179.25	7,701.47
嘉兴长享	管理服务	921.51	84.91
西藏鹏鼎	管理服务	636.79	-
泰州嘉凯	管理服务	580.88	37.74
西藏信轩达	管理服务	500.47	215.25
西藏永峻	管理服务	493.05	493.05
西藏悦雅	管理服务	458.65	451.54
西藏汇久	管理服务	370.9	132.38
信保悦雅	管理服务	365.47	1,249.25
深圳润陇	管理服务	353.46	23.58
信保佳兆	管理服务	204.36	29.46
佛山葆创	管理服务	178.3	236.60
西藏宏耀	管理服务	143.93	-
凰朝鹏宇私募	管理服务	133.74	0.16
佛山摩码	管理服务	120.75	-
佛山信保泓源	管理服务	110.38	220.75
佛山葆鑫九骏	管理服务	110.38	-
信盈 4 号私募	管理服务	94.69	496.96
北京保利艺术投资	管理服务	75.25	93.26
信保圆梦	管理服务	62.1	73.02
信盈 1 号私募	管理服务	59.48	-
凰朝坤宇私募	管理服务	46.47	73.02
嘉兴长茂	管理服务	38.73	31.84
佛山保业	管理服务	37.74	75.47
嘉兴长耀	管理服务	33.58	33.58
佛山信保科金	管理服务	29.28	-
西藏东轩	管理服务	27.12	214.96
珠海信保	管理服务	22.3	4.41
信扬 1 号私募	管理服务	17.16	84.92
嘉兴长明	管理服务	14.13	-
信保光晟	管理服务	6.37	-
嘉兴诚鼎宏	管理服务	0.01	34.79
珠海天志	设计服务	338.69	328.41
广州粤合	设计服务	297.94	-
广州穗云	设计服务	235.61	24,124.75
广州启坤	设计服务	154.35	24,363.02
广州保穗	设计服务	126.54	5,898.56
广州保顺	设计服务	106.22	49.33

成都高投	设计服务	103.45	247.07
珠海鸿运	设计服务	91.77	971.78
广州宏嘉	设计服务	87.88	245.56
广州保瑞	设计服务	83.12	41.36
佛山南海祁禹	设计服务	81.01	9,150.64
惠州利华	设计服务	76.54	564.32
南京和颐	设计服务	57.21	-
郑州风神	设计服务	57.01	7,701.47
四川府河华益	设计服务	55.14	643.04
润嘉置业	设计服务	54.36	3,219.00
深圳保卓	设计服务	47.76	-
广州达顺	设计服务	46.3	-
惠州和腾	设计服务	41.04	169.72
重庆葆悦	设计服务	39.4	-
成都天府	设计服务	38.76	-
东莞利泓	设计服务	36.44	-
东莞隽瑞	设计服务	33.62	-
珠海弘璟	设计服务	28.02	9,301.91
佛山保晟置业	设计服务	25.15	158.95
成都汇保实业	设计服务	22.22	486.24
广州华美	设计服务	19.41	-
清远雅建	设计服务	18.87	8,353.67
广州穗江	设计服务	15.29	16,554.61
广州东灏	设计服务	12.67	-
佛山亨泰	设计服务	12.07	-
广州宏轩	设计服务	9.27	489.92
广州绿嵘	设计服务	8.75	83.24
广州璟晔	设计服务	3.91	24.49
东莞岐若	设计服务	3.19	177.42
东莞和瑞	设计服务	2.84	4,850.86
广州保奥	设计服务	0.48	6,638.84
保投顾	物业服务	1,761.26	112.99
四川府河华益	物业服务	1,254.36	643.04
佛山骏隆	物业服务	861.68	571.33
保利长大海外	物业服务	852.25	121.42
和信金泰	物业服务	689.23	272.15
广州启坤	物业服务	591.34	24,363.02
上海华辕	物业服务	580.22	583.36
珠海天志	物业服务	577.27	328.41
莆田中澜	物业服务	547.16	17,117.99
盛世鑫和	物业服务	541.13	822.68
武汉南部新城	物业服务	510.43	1,031.17

佛山南海祁禹	物业服务	497.87	9,150.64
广州保顺	物业服务	480.01	49.33
成都天府	物业服务	442.61	-
成都汇保实业	物业服务	439.32	486.24
西藏爱家	物业服务	422.7	24.54
北京博睿宏业	物业服务	418.53	411.80
广州保奥	物业服务	413.49	6,638.84
漳州金座	物业服务	406.4	8,823.49
上海暄熹	物业服务	402.08	2,603.64
青岛慧联	物业服务	377.95	385.49
中国工艺品	物业服务	370.07	-
福州融衡	物业服务	363.56	195.68
成都悦湖	物业服务	347.43	334.10
厦门中泓	物业服务	341.64	34.74
昆山建宝	物业服务	338.1	9,221.38
北京兴筑	物业服务	337.21	433.30
郑州展腾	物业服务	328.87	-
四川物流	物业服务	321.72	87.34
广州穗云	物业服务	316.96	24,124.75
北京和信仁泰	物业服务	311.4	-
广州居恒	物业服务	302.36	-
无锡融利	物业服务	300.89	390.44
保利横琴资本	物业服务	295.91	102.18
珠海剧院	物业服务	291.56	292.02
青岛利和	物业服务	287.71	8.48
青岛嘉瑞	物业服务	278.34	94.15
济南元贺	物业服务	265.5	255.68
苏州保璟置业	物业服务	262.76	-
常熟筑虞	物业服务	260.81	318.61
抚州华章	物业服务	260.65	14,196.31
扬州颐瑞居	物业服务	258.75	68.72
合肥和逸	物业服务	258.44	-
常州金悦晟	物业服务	256.35	7,179.93
济宁广嘉产业	物业服务	248.12	218.52
上海天艺文化	物业服务	241.63	26.75
唐山保利	物业服务	241.35	411.62
台州保宸	物业服务	232.36	1,092.51
科创青岛	物业服务	231.17	249.62
无锡铭润	物业服务	224.02	-
郑州风神	物业服务	221.27	7,701.47
长沙恒泰地产	物业服务	214.25	507.23
成都高投	物业服务	208.98	247.07

中国抽纱进出口集团	物业服务	208.59	38.24
广州绿嵘	物业服务	206.19	83.24
北京知泰	物业服务	204.9	5,330.05
温州保祥	物业服务	202.43	-
北京屹泰	物业服务	201.8	19.83
成都新联	物业服务	198.57	168.68
莆田联中百	物业服务	196.62	-
南京保宁	物业服务	195.03	148.85
佛山源泰	物业服务	191.95	20.49
杭州保欣	物业服务	191.49	2,840.89
诺楠紫乐轩	物业服务	189.93	2,660.44
厦门保润	物业服务	186.64	-
无锡润泰	物业服务	184.28	152.27
漳州市粤	物业服务	183.09	122.12
南京中悦	物业服务	182.97	2,597.74
洛阳都利	物业服务	180.88	911.22
济南稳胜	物业服务	179.5	-
东莞弘璟	物业服务	178.46	-
成都金蓉	物业服务	178.1	29.41
北京朝来天陆	物业服务	176.69	8.22
东莞金航	物业服务	176.55	654.19
济宁广源	物业服务	173.52	101.44
北京和信丰泰	物业服务	173.07	491.33
南方财经	物业服务	170.76	3,221.01
东莞岐若	物业服务	170.12	177.42
徐州碧城	物业服务	169.53	194.92
珠海弘璟	物业服务	167.51	9,301.91
青岛开投	物业服务	160.09	4,804.10
广州嘉佑	物业服务	158.09	10.42
东莞保华	物业服务	157.64	109.61
惠州利华	物业服务	156.29	564.32
福州鸿腾	物业服务	153.24	169.00
珠海鸿运	物业服务	153.16	971.78
肥西和顺	物业服务	144.76	-
中山祥盛	物业服务	143.08	103.08
保利集团	物业服务	140.06	-
绍兴保泽	物业服务	137.42	-
大连开泰	物业服务	135.87	86.83
成都保悦	物业服务	135.46	5,278.76
广东中成化工	物业服务	134.43	98.29
芜湖保瑞	物业服务	131.94	-
南安骏荣	物业服务	125.8	188.38

重庆保南	物业服务	123.65	83.00
南京盛利	物业服务	121.3	135.90
烟台广茂	物业服务	115.94	-
天津蓝光宝珩	物业服务	115.6	225.10
南通鼎熹	物业服务	114.39	48.24
济宁广济	物业服务	114.39	-
南京和颐	物业服务	113.89	-
沧州保盛	物业服务	112.13	56.01
湖南嘉宇	物业服务	111.64	140.58
珠海和乐	物业服务	105.28	-
徐州汉和	物业服务	102.96	-
广州越鸿	物业服务	100.51	74.98
成都金泽鑫悦	物业服务	94.74	7,657.45
南京联锦	物业服务	93.75	-
泉州万龙	物业服务	93.04	-
广东保利拍卖	物业服务	90.87	12.32
信保悦雅	物业服务	89.08	1,249.25
天津利创	物业服务	86.4	11,050.33
南京徽琥	物业服务	85.28	-
青岛广润	物业服务	80.9	285.00
和信兴泰	物业服务	77.25	-
广州保瑞	物业服务	75.89	41.36
珠海孚厚	物业服务	75.44	13.52
鑫和隆昌	物业服务	69.33	156.79
东莞和越	物业服务	62.37	69.80
杭州浙灵	物业服务	59.9	-
泉州中住	物业服务	59.15	10,320.12
长沙交虹	物业服务	58.95	-
福州中环	物业服务	56.32	8,877.77
润嘉置业	物业服务	55.41	3,219.00
武汉滨江臻毅	物业服务	54.65	-
南京保禹	物业服务	50.67	158.64
广州宏嘉	物业服务	49.94	245.56
徐州合利	物业服务	48.96	91.78
广东保利资产	物业服务	46.6	10.18
佛山信雅	物业服务	43.46	1,015.90
绍兴雅宏	物业服务	40.89	-
佛山浩鹏	物业服务	38.32	1,085.42
厦门联保嘉悦	物业服务	36.29	-
北京未来科技城	物业服务	35.66	29.59
上海筑堃	物业服务	34.39	-
成都悦东	物业服务	34.27	-

广州晨轲	物业服务	33.96	33.96
上海启贤	物业服务	32.92	3,982.84
重庆葆昌	物业服务	30.53	7,642.27
东莞隽瑞	物业服务	29.67	-
广州穗海	物业服务	29.24	8.52
莆田中乘	物业服务	26.68	1,165.55
大连盈合	物业服务	25.57	-
沈阳和悦	物业服务	25	958.72
邯郸美融	物业服务	23.28	-
佛山保晟置业	物业服务	22.07	158.95
福州中鼎	物业服务	15.95	21.29
惠州和腾	物业服务	15.52	169.72
无锡致弘	物业服务	14.19	86.27
山西德奥电梯	物业服务	14.15	14.98
番禺惠兴信	物业服务	13.58	-
广州璟晔	物业服务	13.07	24.49
广州宏轩	物业服务	12.15	489.92
东莞和宏	物业服务	11.74	38.64
沈阳溪岸	物业服务	11.54	188.92
新疆陆铁港	物业服务	10.12	11.61
潍坊保泰信	物业服务	6.55	55.75
大连金灿	物业服务	6.54	89.74
杭州滨兴	物业服务	5.67	-
太平投资	物业服务	5.44	7.01
南京弘保	物业服务	5.19	-
南京悦霖	物业服务	5.19	-
云南保晟	物业服务	5.04	9,350.10
国控宋都	物业服务	4.92	0.14
清远雅建	物业服务	3.03	8,353.67
上海兴美	物业服务	3.02	-
杭州滨文	物业服务	2.33	-
天津保创	物业服务	1.42	13,255.32
济南党晟	物业服务	0.98	-
中国中金	物业服务	0.66	-
宁乡城发	物业服务	0.25	-
招商珑原	物业服务	0.23	108.73
合计		361,680.29	753,273.16

上述关联交易的定价政策按照市场价格确定。

(2) 关联托管情况

截至 2022 年末，发行人无应披露而未披露关联方托管情况。

(3) 关联租赁情况

截至 2022 年末，公司关联方租赁情况如下表所示：

A. 本公司作为出租方：

单位：万元

承租方名称	租赁物	确认的租赁收益	
		2022 年度	2021 年度
保利和乐	长春保利和乐幼儿园	-	10.67
保利横琴资本	蓟门壹号写字楼	282.95	505.78
保利横琴资本	广州保利发展广场	216.78	143.33
保利横琴资本	广州保利国际广场写字楼	-	65.55
保利南方	广州保利中心写字楼	-	173.81
保利艺术教育	北京保利国际广场	20.34	122.02
保利影业	南海保利水城影城	22.64	60.95
保利影业	石家庄保利影城	18.35	91.74
保利长大海外	广州保利中心写字楼	730.83	609.02
保投顾	广州保利发展广场	763.73	693.17
保投顾	广州保利国际广场写字楼	391.6	538.93
保投顾	上海保利西岸中心写字楼	209.76	237.91
保投顾	蓟门壹号写字楼	144.56	144.56
保投顾	青岛保利中心写字楼	59.94	37.34
保投顾	武汉保利国际中心写字楼	50.68	58.01
保投顾	江苏保利中心写字楼	49.74	49.74
保投顾	南昌保利中心写字楼	33.83	-
保投顾	石家庄保利广场写字楼	24.5	24.5
保投顾	沈阳保利中心	15.74	-
保投顾	重庆保利中心写字楼	15.15	-
保投顾	保利广州天悦和熹会	1.3	-
保投顾	沈阳保利十二橡树写字楼	-	4.74
北京朝来天陆	蓟门壹号写字楼	94.05	99.77
北京朝来天陆	北京保利海德公馆写字楼	-	-
北京和信丰泰	蓟门壹号写字楼	343.46	360.63
北京和信丰泰	北京保利海德公馆写字楼	-	-
北京和信仁泰	蓟门壹号写字楼	71.1	35.55
北京金兴保筑	蓟门壹号写字楼	154.83	-
北京未来科技城	蓟门壹号写字楼	276.89	276.89
北京知泰	北京国际广场写字楼	-	53.52
北京知泰	蓟门壹号写字楼	-	-
北京兴筑	蓟门壹号写字楼	327.24	343.6
北京屹泰	蓟门壹号写字楼	-	24.34
成都金泽鑫悦	成都保利中心写字楼	-	53.88

佛山保利影城	中山保利影城	92.45	45.87
广东保利拍卖	广州保利中心写字楼	75.9	62.91
广东保利资产	广州保利中心写字楼	38.97	51.96
广州保利影城	广州中环广场影城	57.14	104.76
广州保轩	广州保利世贸博览馆	216.19	251.72
广州嘉佑	广州保利发展广场写字楼	114.15	-
合富中国	广州保利国际广场	-	8.84
和乐稚美教育（广州）	阳江保利共青湖销售中心	-	0.36
南京保利影城	合肥瑶海保利影城	71.43	65.45
平潭润鼎	上海保利西岸中心写字楼	86.61	-
上海华轅	上海保利西岸中心写字楼	411.65	-
上海天艺文化	上海保利西岸写字楼	186.61	183.9
上海暄熹	上海保利西岸写字楼	-	147.74
四川府河华益	成都保利中心写字楼	-	177.29
太平投资	上海保利时尚中心写字楼	104.81	201.4
西藏爱家	广州保利国际广场写字楼	90.27	95.66
西藏爱家	广州九里公园商铺	18.75	-
西藏爱家	保利心语商铺	18.3	-
西藏爱家	广州瀚海花园商铺	15.54	14.65
西藏爱家	石家庄保利国际广场写字楼	5.17	5.17
西藏爱家	重庆保利中心写字楼	4.54	-
西藏爱家	甘肃保利领秀山项目商铺	1.96	-
西藏爱家	石家庄西悦春天商铺	1.75	0.13
西藏爱家	重庆市保利云禧	1.1	-
西藏爱家	重庆市保利康桥	0.88	-
西藏爱家	沈阳保利海上五月花商铺	-	0.27
西藏爱家	西安市保利爱尚里商铺	-	0.28
西藏爱家	广州星海小镇项目商铺	-	1.49
信保悦雅	广州保利中心写字楼	89.08	89.08
原景幼儿园	湛江原点广场商铺	-	94.25
珠海孚厚	广州保利发展广场	63.63	67
合计		6,086.84	6,490.14

B. 本公司作为承租方：

单位：万元

出租方名称	租赁物	确认的租赁成本	
		2022 年度	2021 年度
盛世鑫和	天津和平保利广场	1,575.44	3,775.15
杭州滨保	杭州上品公寓	263.94	-
保利大厦	保利大厦办公楼	39.25	-
青岛广瑞	青岛茉莉公馆	26.59	26.73
保投顾	成都保利中心办公楼	17.11	-

北京保利通	北京通州大都汇	-	934.23
合肥和融	合肥瑶海保利广场	-	269.35
合计		1,922.33	5,005.46

上述关联交易的定价政策按照市场价格确定。

(4) 关联担保情况

A、公司本部为子公司提供担保

截至 2022 年末，公司本部对子公司担保余额合计 16,435,422.29 万元。

B、子公司为公司本部提供担保

截至 2022 年末，公司子公司没有对本部担保事项。

C、子公司为子公司提供担保

截至 2022 年末，公司子公司对子公司担保余额合计 2,083,974.79 万元。

D、公司本部为合营、联营企业提供担保

截至 2022 年末，公司本部对合营、联营企业担保余额合计 1,611,193.83 万元，具体情况见“或有事项”中相关部分。

(5) 关联方资金拆借

截至 2022 年末，公司关联方资金拆借情况如下表所示：

截至 2022 年末公司关联方资金拆借情况

单位：万元

关联方	拆借金额(万元)	起始日	到期日	说明
本期借入：				
保利财务	30,000.00	2022/1/4	2025/1/4	利率按同期贷款基准利率下浮 11.58%
保利财务	2,767.00	2022/1/28	2026/12/20	利率按同期贷款基准利率下浮 10.02%
保利财务	30,000.00	2022/2/22	2025/2/22	利率按同期贷款基准利率下浮 11.58%
保利财务	40,000.00	2022/2/25	2025/2/25	利率按同期贷款基准利率下浮 11.58%
保利财务	25,000.00	2022/2/28	2025/2/28	利率按同期贷款基准利率下浮 11.58%
保利财务	20,000.00	2022/3/2	2025/3/2	利率按同期贷款基准利率下浮 11.58%
保利财务	40,000.00	2022/3/10	2025/3/10	利率按同期贷款基准利率下浮 11.58%
保利财务	40,000.00	2022/3/22	2025/3/22	利率按同期贷款基准利率下浮 16.84%
保利财务	20,000.00	2022/4/25	2025/4/5	利率按同期贷款基准利率下浮 13.00%
保利财务	11,000.00	2022/4/25	2025/4/25	利率按同期贷款基准利率下浮 12.89%
保利财务	25,000.00	2022/4/27	2023/9/6	利率按同期贷款基准利率下浮 12.89%
保利财务	20,000.00	2022/4/30	2025/4/30	利率按同期贷款基准利率下浮 12.89%
保利财务	40,000.00	2022/5/17	2025/5/17	利率按同期贷款基准利率下浮 12.89%
保利财务	1,000.00	2022/5/18	2025/5/18	利率按同期贷款基准利率下浮 12.89%
保利财务	1,000.00	2022/5/18	2023/5/18	利率按同期贷款基准利率下浮 12.89%

保利财务	1,000.00	2022/5/18	2023/11/18	利率按同期贷款基准利率下浮 12.89%
保利财务	1,000.00	2022/5/18	2024/5/18	利率按同期贷款基准利率下浮 12.89%
保利财务	1,000.00	2022/5/18	2024/11/18	利率按同期贷款基准利率下浮 12.89%
保利财务	15,000.00	2022/5/18	2025/5/18	利率按同期贷款基准利率下浮 12.89%
保利财务	60,000.00	2022/5/26	2025/5/26	利率按同期贷款基准利率下浮 12.89%
保利财务	20,000.00	2022/5/27	2025/5/27	利率按同期贷款基准利率下浮 12.89%
保利财务	40,000.00	2022/5/27	2025/5/27	利率按同期贷款基准利率上浮 13.68%
保利财务	80,000.00	2022/6/8	2025/6/8	利率按同期贷款基准利率下浮 15.00%
保利财务	60,000.00	2022/6/22	2037/6/21	利率按同期贷款基准利率下浮 31.63%
保利财务	50,000.00	2022/6/29	2025/6/29	利率按同期贷款基准利率下浮 15.79%
保利财务	30,000.00	2022/8/9	2024/12/28	利率按同期贷款基准利率下浮 28.42%
保利财务	30,000.00	2022/8/29	2025/8/29	利率按同期贷款基准利率下浮 15.79%
保利财务	15,000.00	2022/9/7	2025/5/18	利率按同期贷款基准利率下浮 12.89%
保利财务	20,000.00	2022/9/8	2025/9/8	利率按同期贷款基准利率下浮 20.00%
保利财务	20,000.00	2022/9/13	2025/9/13	利率按同期贷款基准利率下浮 20.00%
保利财务	25,000.00	2022/9/14	2025/9/14	利率按同期贷款基准利率下浮 20.00%
保利财务	92,000.00	2022/9/14	2025/9/14	利率按同期贷款基准利率下浮 20.00%
保利财务	25,000.00	2022/9/15	2025/9/15	利率按同期贷款基准利率下浮 20.00%
保利财务	29,000.00	2022/9/26	2025/9/26	利率按同期贷款基准利率下浮 20.00%
保利财务	30,000.00	2022/9/28	2025/9/28	利率按同期贷款基准利率下浮 26.31%
保利财务	25,000.00	2022/10/28	2025/10/28	利率按同期贷款基准利率下浮 20.00%
保利财务	10,000.00	2022/11/1	2025/9/14	利率按同期贷款基准利率下浮 20.00%
保利财务	30,000.00	2022/11/10	2025/11/10	利率按同期贷款基准利率下浮 36.84%
本期归还:				
保利财务	36,182.72	2018/12/21	2022/7/1	2018 年借款 3.62 亿元, 本期偿清
保利财务	29,688.53	2018/12/21	2022/7/1	2018 年借款 2.97 亿元, 本期偿清
保利财务	37,000.00	2020/4/20	2022/4/20	2020 年借款 4 亿元, 本期偿清
保利财务	28,500.00	2020/4/23	2022/4/22	2020 年借款 3 亿元, 本期偿清
保利财务	28,500.00	2020/4/28	2022/4/28	2020 年借款 3 亿元, 本期偿清
保利财务	47,000.00	2020/5/20	2022/5/20	2020 年借款 5 亿元, 本期偿清
保利财务	34,000.00	2020/5/25	2022/5/24	2020 年借款 3.7 亿元, 本期偿清
保利财务	12,000.00	2020/5/25	2022/5/25	2020 年借款 1.5 亿元, 本期偿清
保利财务	12,000.00	2020/6/2	2022/6/2	2020 年借款 1.5 亿元, 本期偿清
保利财务	23,500.00	2020/6/3	2022/6/3	2020 年借款 2.5 亿元, 本期偿清
保利财务	38,000.00	2020/8/10	2022/8/10	2020 年借款 4 亿元, 本期偿清
保利财务	38,000.00	2020/8/14	2022/8/14	2020 年借款 4 亿元, 本期偿清
保利财务	1,000.00	2020/8/17	2022/8/17	2020 年借款 4 亿元, 本期偿清
保利财务	37,000.00	2020/8/17	2022/8/17	2020 年借款 4 亿元, 本期偿清
保利财务	58,000.00	2020/8/24	2022/8/24	2020 年借款 6 亿元, 本期偿清
保利财务	1,000.00	2020/8/26	2022/8/26	2020 年借款 2 亿元, 本期偿清
保利财务	17,000.00	2020/8/26	2022/8/26	2020 年借款 2 亿元, 本期偿清
保利财务	48,000.00	2020/11/24	2022/11/24	2020 年借款 5 亿元, 本期偿清

保利财务	20,000.00	2020/12/1	2022/8/26	2020 年借款 2 亿元，本期偿清
保利财务	1,000.00	2020/12/28	2022/6/28	2020 年借款 4 亿元，本期偿清
保利财务	37,000.00	2020/12/28	2022/12/28	2020 年借款 4 亿元，本期偿清
保利财务	2,000.00	2021/1/14	2024/1/14	2021 年借款 4 亿元，本期部分偿还
保利财务	2,000.00	2021/2/5	2024/2/5	2021 年借款 4.5 亿元，本期部分偿还
保利财务	2,000.00	2021/2/24	2023/2/24	2021 年借款 4 亿元，本期部分偿还
保利财务	2,000.00	2021/4/20	2024/4/20	2021 年借款 2.5 亿元，本期部分偿还
保利财务	2,000.00	2021/4/22	2023/4/22	2021 年借款 5 亿元，本期部分偿还
保利财务	39,000.00	2021/4/22	2023/4/22	2021 年借款 4 亿元，本期偿清
保利财务	2,000.00	2021/4/23	2024/4/23	2021 年借款 6 亿元，本期部分偿还
保利财务	2,000.00	2021/6/29	2023/6/29	2021 年借款 6 亿元，本期部分偿还
保利财务	60,000.00	2021/7/7	2023/7/7	2021 年借款 6 亿元，本期偿清
保利财务	2,000.00	2021/7/9	2023/7/8	2021 年借款 5 亿元，本期部分偿还
保利财务	30,000.00	2021/7/28	2023/7/28	2021 年借款 3 亿元，本期部分偿还
保利财务	50,000.00	2021/8/30	2023/8/30	2021 年借款 5 亿元，本期偿清
保利财务	40,000.00	2021/8/30	2023/8/30	2021 年借款 4 亿元，本期偿清
保利财务	1,000.00	2021/9/6	2023/9/6	2021 年借款 2.5 亿元，本期部分偿还
保利财务	1,000.00	2021/9/6	2023/9/6	2021 年借款 2.5 亿元，本期部分偿还
保利财务	1,000.00	2021/9/9	2023/9/9	2021 年借款 4 亿元，本期部分偿还
保利财务	1,000.00	2021/9/9	2023/9/9	2021 年借款 4 亿元，本期部分偿还
保利财务	14,000.00	2021/11/8	2023/11/8	2021 年借款 3 亿元，本期部分偿还
保利财务	1,000.00	2021/11/23	2024/11/23	2021 年借款 4 亿元，本期部分偿还
保利财务	1,000.00	2021/11/23	2024/11/23	2021 年借款 4 亿元，本期部分偿还
保利财务	2,000.00	2021/11/29	2024/11/29	2021 年借款 3 亿元，本期部分偿还
保利财务	1,000.00	2021/11/29	2024/11/29	2021 年借款 3 亿元，本期部分偿还
保利财务	1,000.00	2021/11/29	2024/11/29	2021 年借款 2 亿元，本期部分偿还
保利财务	1,000.00	2021/11/29	2022/11/29	2021 年借款 3 亿元，本期偿清
保利财务	1,000.00	2021/11/29	2022/11/29	2021 年借款 2 亿元，本期偿清
保利财务	2,000.00	2021/12/8	2024/12/8	2021 年借款 3 亿元，本期部分偿还
保利财务	2,000.00	2021/12/28	2024/12/27	2021 年借款 3 亿元，本期部分偿还
保利财务	2,000.00	2021/12/28	2024/12/28	2021 年借款 5 亿元，本期部分偿还
保利财务	31,000.00	2021/12/30	2024/12/30	2021 年借款 5 亿元，本期部分偿还
保利财务	2,000.00	2021/12/30	2024/12/29	2021 年借款 2 亿元，本期部分偿还
保利财务	1,000.00	2022/1/4	2025/1/4	2022 年借款 3 亿元，本期部分偿还
保利财务	1,000.00	2022/2/22	2025/2/22	2022 年借款 3 亿元，本期部分偿还
保利财务	1,000.00	2022/2/25	2025/2/25	2022 年借款 4 亿元，本期部分偿还
保利财务	1,000.00	2022/2/28	2025/2/28	2022 年借款 2.5 亿元，本期部分偿还
保利财务	1,000.00	2022/3/2	2025/3/2	2022 年借款 2 亿元，本期部分偿还
保利财务	1,000.00	2022/3/10	2025/3/10	2022 年借款 4 亿元，本期部分偿还
保利财务	1,000.00	2022/3/22	2025/3/22	2022 年借款 4 亿元，本期部分偿还
保利财务	1,000.00	2022/4/25	2025/4/25	2022 年借款 1.1 亿元，本期部分偿还
保利财务	1,000.00	2022/4/25	2025/4/25	2022 年借款 2 亿元，本期部分偿还

保利财务	1,000.00	2022/4/30	2025/4/30	2022 年借款 2 亿元，本期部分偿还
保利财务	1,000.00	2022/5/17	2025/5/17	2022 年借款 4 亿元，本期部分偿还
保利财务	1,000.00	2022/5/18	2022/11/18	2022 年借款 3.5 亿元，本期偿清
保利财务	1,000.00	2022/5/26	2025/5/26	2022 年借款 6 亿元，本期部分偿还
保利财务	1,000.00	2022/5/27	2025/5/27	2022 年借款 2 亿元，本期部分偿还
保利财务	1,000.00	2022/5/27	2025/5/27	2022 年借款 4 亿元，本期部分偿还
保利财务	1,000.00	2022/6/8	2025/6/8	2022 年借款 8 亿元，本期部分偿还
保利财务	450.00	2022/6/22	2037/6/21	2022 年借款 6 亿元，本期部分偿还
保利财务	1,000.00	2022/6/29	2025/6/29	2022 年借款 5 亿元，本期部分偿还

(6) 债务重组情况

截至 2022 年末，发行人无应披露而未披露债务重组情况。

(7) 其他关联交易

2022 年 1-12 月，发行人其他关联交易情况如下表所示：

2022 年 1-12 月发行人其他关联交易情况

单位：万元

关联方	交易类型	金额	占该项目比例
保利财务（其他说明 1）	存放存款	6,333,837.34	35.88%
西藏信保	购买股权投资	36,181.83	11.06%
西藏永峻	购买股权投资	15,967.60	4.88%
广州和泽	吸收股权投资	139,430.00	6.43%
西藏信昇	吸收股权投资	114,225.01	5.27%
珠海骏澜	吸收股权投资	49,506.93	2.28%
信盈 3 号私募	吸收股权投资	34,780.26	1.60%
珠海浩瀚	吸收股权投资	20,530.00	0.95%
佛山领峰	吸收股权投资	19,761.50	0.91%
珠海崇和	吸收股权投资	16,635.79	0.77%
珠海嘉禧	吸收股权投资	15,580.00	0.72%
佛山德峰	吸收股权投资	9,485.50	0.44%
苏州廷沛	吸收股权投资	8,000.00	0.37%
珠海信融利	吸收股权投资	4,000.00	0.18%
信保悦雅	吸收股权投资	2,225.00	0.10%
佛山永旭	吸收股权投资	1,300.00	0.06%
信雅私募	吸收股权投资	75.00	0.00%

其他说明 1：截至 2022 年 12 月 31 日，公司存放于保利财务的存款余额共 6,333,837.34 万元，存款利率按照人民银行的相关规定执行。

2、关联方应收应付款项

截至 2022 年 12 月 31 日，公司关联方应收应付款项余额情况如下表所示：

截至 2022 年 12 月 31 日公司关联方应收应付款项余额情况

(1) 应收项目

单位：万元

序号	关联方	关联方应收账款余额	
		2022 年末	2021 年末
1	天津利创	774.58	11,295.84
2	珠海天志	1,394.29	908.48
3	常熟筑虞	2,954.81	1,066.59
4	福州中环	674.45	4,136.05
5	国控宋都	3,279.52	-
6	三亚不夜城	-	1,694.20
7	招商珑原	27.2	27.2
8	鑫和隆昌	19.2	-
9	洛阳都利	3,944.55	0.61
10	广州穗云	426.87	2,775.85
11	润嘉置业	105.57	-
12	保利阳江	-	-
13	漳州金座	1,201.67	2,347.33
14	西藏永峻	-	1,765.91
15	云南保晟	2,026.16	2,988.11
16	杭州保欣	1,453.47	303.33
17	信保宁泰	1,081.80	-
18	福州鸿腾	-	22.58
19	郑州风神	903.17	1,170.82
20	南京裕鸿	242.17	227.17
21	成都金蓉	184.04	-
22	重庆葆昌	1,464.00	2,372.32
23	南方财经	270.49	471.51
24	泰州嘉凯	615.74	40
25	上海建衡	-	736.78
26	常州金悦晟	2,644.28	27.32
27	珠海鸿运	405.01	283
28	上海启贤	247.61	233.8
29	协鑫投资	275.41	274.94
30	沧州保盛	435.59	112.3
31	青岛开投	827.92	1,230.93
32	杭州融欣	1,859.01	1,939.01
33	武汉清能	-	2.06
34	保利通化	-	557
35	广州越鸿	20.28	304.49
36	清远雅建	485.57	1,019.63
37	沈阳和悦	67.45	9.93

38	大连盈合	4,398.25	-
39	佛山源泰	1,217.63	379.23
40	西藏恒禧	334.63	334.63
41	广州启坤	3,851.24	2,098.39
42	绍兴保骏	-	64.59
43	漳州中世	328.53	813.71
44	青岛利和	314.84	8.99
45	广州保奥	1,032.45	2,036.76
46	保运荣基金	-	334.99
47	上海筑堃	36.45	-
48	莆田中澜	166.5	1,970.55
49	重庆保南	126.75	103.81
50	广州保顺	749.82	1,365.52
51	北京知泰	743.26	900.43
52	佛山浩鹏	190.21	144.2
53	西藏东腾	183.65	242.4
54	广州保瑞	92.76	31.15
55	惠州利华	479.56	452.32
56	东莞和瑞	25.88	25.88
57	信保淳雅	0.07	0.07
58	佛山正高	168.13	168.13
59	佛山粤保盈	224.61	224.61
60	广州保丰	1,153.21	1,399.76
61	信业私募	-	0.19
62	天津保创	5,030.35	3,836.00
63	青岛慧联	365.25	-
64	济宁广嘉产业	33.79	-
65	济南元贺	27.67	44.88
66	北京碧和信泰	115.5	115.5
67	广州宏嘉	60.07	63.2
68	无锡融利	-	285.77
69	西藏悦雅	252.05	31.62
70	长春恒信	-	96.99
71	西藏东鼎	54.67	54.67
72	科创青岛	32.32	-
73	北京致泰	163.8	638.11
74	无锡润泰	127.07	185.79
75	长沙永峰	-	67.47
76	佛山德峰	-	105.72
77	广州宏轩	28.91	59.71
78	东莞和越	14.35	18.98
79	信保佳兆	-	93.14

80	大连金灿	-	6.91
81	南京学尚	39.97	54.85
82	北京屹泰	-	53.64
83	佛山信雅	65.79	189.44
84	南京盛利	172.86	24.06
85	成都高投	94.19	74.81
86	泉州中住	2,566.50	8,791.01
87	抚州华章	1,029.44	901.68
88	北京博睿宏业	11.42	100.67
89	东莞保华	11.98	83.32
90	广州璟晔	5.53	7.97
91	南京金拓	7.66	7.66
92	盛世鑫和	-	309.25
93	大连开泰	121.68	84.43
94	信保悦雅	-	92.08
95	中山祥盛	312.99	122.11
96	上海暄熹	1,305.95	1,975.58
97	惠州和腾	30.08	44.18
98	珠海弘璟	1,000.73	371.23
99	北京兴筑	572.26	658.48
100	福州中鼎	9.06	-
101	西藏致梦	8.74	8.74
102	保利仁泰	-	1.47
103	嘉兴长辰	9.03	9.03
104	粤保瑞私募	11.6	11.6
105	佛山禅城正华	189.35	95.35
106	青岛慧博	12.99	7.2
107	紫薇花园	5.27	-
108	武汉泰达	-	4.26
109	广州绿嵘	76.92	81.82
110	成都保悦	8.34	19.34
111	西藏东轩	258.77	230.02
112	无锡致弘	-	91.45
113	佛山骏隆	652.14	40.74
114	信保宁建	1.56	1.56
115	西藏永泉	-	1.21
116	信装私募	-	0.6
117	佛山粤保嘉	38.63	38.63
118	西藏爱家	13.74	6.5
119	成都金泽鑫悦	99.42	55.69
120	信保诚赐	-	-
121	广东宜华	-	-

122	信保诚基金	-	-
123	台州保宸	820.77	2,768.67
124	广州穗海	21.75	-
125	西藏拓越	53.36	53.36
126	广州碧臻	-	-
127	四川府河华益	715.68	-
128	莆田中乘	-	875.6
129	成都新联	41.12	-
130	南京锦新	1,867.21	1,577.05
131	连云港辉耀	6.5	1,357.92
132	广州保穗	409.46	1,324.34
133	昆山建宝	743.73	1,239.54
134	广州穗江	2,031.02	704.7
135	诺楠紫乐轩	1,905.46	586.88
136	南京中悦	15	460.5
137	广州大塿更新改造	-	430.79
138	凰朝荣悦私募	339.22	339.22
139	北京平筑	170.87	256.98
140	佛山葆创	252	250.79
141	东莞金航	215.32	237.69
142	厦门沧奎	-	209.44
143	沈阳溪岸	378	208.92
144	佛山南海祁禹	1,222.85	198.69
145	广州合锦嘉苑	-	197.12
146	武汉南部新城	1,102.35	125.73
147	西藏汇久	-	118.02
148	西藏隆尚	59.78	105.31
149	成都锦华悦	-	100.7
150	信盈4号私募	-	98.67
151	四川物流	87.63	87.34
152	佛山保业	-	80
153	佛山信保泓源	78	78
154	南京矿利金	727.93	72.44
155	长沙恒泰地产	372.6	71.61
156	扬州颐瑞居	51.44	70.79
157	北京未来科技城	34.92	66.05
158	南京保宁	35.15	57.65
159	和信金泰	708.32	49.14
160	徐州碧城	107.18	43.13
161	唐山保利	-	42.67
162	青岛广润	9.22	33.69
163	潍坊保泰信	-	32.27

164	杭州建申	31.12	31.12
165	福州融衡	52.11	29.98
166	广州保骏房地产	-	26.24
167	珠海剧院	35.31	25.8
168	济宁广源	82.82	24.24
169	北京朝来天陆	183.57	7.48
170	佛山保晟置业	1.16	7.27
171	福州世茂泽欣	-	5
172	金华金卓	4,292.11	-
173	芜湖保瑞	1,052.67	-
174	成都天府	462.02	-
175	成都悦湖	274.2	-
176	上海天艺文化	227.78	-
177	苏州保璟置业	219.01	-
178	郑州展腾	211.81	-
179	合肥和逸	192.83	-
180	大连剧院	187.5	-
181	肥西和顺	153.45	-
182	成都汇保实业	153.3	-
183	徐州汉和	129.85	-
184	烟台广茂	121.69	-
185	南通鼎熹	121.26	-
186	济宁广济	121.26	-
187	佛山葆鑫九骏	117	-
188	杭州滨文	115.52	-
189	绍兴雅宏	106.67	-
190	东莞隽瑞	94.84	-
191	南京徽琥	90.4	-
192	东莞弘璟	85.35	-
193	北京和信丰泰	82.48	-
194	泉州万龙	72.73	-
195	厦门中泓	63.23	-
196	保投顾	62.99	-
197	信保圆梦	61.34	-
198	武汉滨江臻毅	57.92	-
199	佛山摩码	56	-
200	成都悦东	51.78	-
201	南京联锦	51.6	-
202	上海华轶	46.7	-
203	济南稳胜	39.15	-
204	广州粤合	33.74	-
205	上海兴美	31.51	-

206	无锡铭润	29.08	-
207	徐州合利	26.61	-
208	嘉兴长享	24	-
209	和信兴泰	21.78	-
210	广州达顺	20.79	-
211	广州华美	20.57	-
212	中国抽纱进出口集团	16	-
213	嘉兴长明	14.98	-
214	番禺惠兴信	14.4	-
215	广州东灏	13.43	-
216	佛山亨泰	12.8	-
217	南京徽珀	12.49	-
218	广东中成化工	12.14	-
219	南京和颐	8.39	-
220	苏州恺星钰	8.16	-
221	信保光晟	6.75	-
222	北京和信仁泰	5.27	-
223	徐州和锦	4.32	-
224	广州晨轲	3	-
225	保利横琴资本	2.68	-
226	新疆陆铁港	2.68	-
227	南安骏荣	2.16	-
228	莆田联中百	0.03	-
合计		85,674.83	88,570.06

(2) 应付项目

单位：万元

序号	关联方	关联方应付账款余额	
		2022 年末	2021 年末
1	保投顾	19,652.69	14,878.98
2	深圳卓宝	12,588.94	9,449.28
3	保利国际生态	15,297.39	1,428.93
4	盛世鑫和	365.4	1,220.42
5	合富中国	157.56	728.88
6	西藏爱家	982.82	3,144.63
8	天津利创	-	21.81
9	山西德奥电梯	367.43	253.69
10	西藏赢凯	80.18	-
11	华信邮电	30.57	30.57
13	丝绸服装	-	20.18
14	保利新能源	8.85	19.07
18	名门锁业	718.19	363.91

19	济宁剧院	9	9
20	诺楠紫乐轩	-	8.02
21	上海中艺抽纱	1.59	2.99
22	广东长大	-	2.74
23	中丝帝锦	0.45	0.21
24	合肥和融	6,517.91	-
25	德才装饰	1,946.53	-
26	广州居恒	791.63	-
27	衢州城投	382.84	-
28	宁乡城发	189.14	-
29	中航物业	102	-
30	保利北京剧院	67	-
31	中国工艺	0.34	-
32	保利集团	0.3	-
合计		60,258.75	31,583.31

七、或有事项

(一) 未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

截至 2022 年 12 月 31 日，公司不存在对其生产经营或偿债能力产生重大影响的未决诉讼或未决仲裁。

(二) 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

1、担保政策

公司为了规范对外担保行为，确保资产安全，降低经营风险，促进公司健康稳定发展，全部按照《担保法》和公司的相关规定进行对外担保，公司对所有的对外担保按照公司章程规定权限经过董事会或股东大会批准后才能实施。

2、对内担保情况

截至 2022 年 12 月 31 日，公司对内担保情况具体见“关联方关系及其交易”相关部分。

3、对外担保情况

截至 2022 年 12 月 31 日，保利发展对外担保为对合营、联营企业的担保余额为 1,611,193.83 万元，占公司净资产的比例为 5.00%，具体情况如下表所示：

单位：万元

提供担保方	被担保方	担保余额	担保期限		担保是否已经履行完毕
			担保起始日	担保到期日	
保利（北京）房地产开发有限公司	北京未来科技城	90,000.00	2018/4/27	2033/4/26	尚未到期
保利（北京）房地产开发有限公司	北京未来科技城	207,960.00	2022/9/9	2037/9/9	尚未到期

保利（北京）房地产开发有限公司	和信金泰	77,541.00	2022/12/16	2052/12/16	尚未到期
保利发展	佛山南海祁禹	4,920.00	2020/7/16	2023/7/16	尚未到期
保利发展	佛山南海祁禹	19,500.00	2020/7/24	2023/7/16	尚未到期
保利发展	佛山南海祁禹	24,100.00	2020/10/27	2024/10/20	尚未到期
保利发展	佛山南海祁禹	3,750.00	2020/11/13	2023/11/11	尚未到期
保利发展	佛山南海祁禹	10,000.00	2020/11/26	2024/11/23	尚未到期
保利发展	佛山南海祁禹	5,205.60	2021/2/26	2024/10/13	尚未到期
保利发展	佛山南海祁禹	24,600.00	2021/5/19	2025/5/16	尚未到期
保利发展	佛山南海祁禹	22,500.00	2021/5/21	2024/5/10	尚未到期
保利发展	佛山南海祁禹	22,500.00	2021/9/3	2024/5/10	尚未到期
保利发展	佛山南海祁禹	5,400.00	2021/10/26	2024/10/19	尚未到期
保利发展	佛山禅城正华	19,950.00	2020/12/17	2023/12/17	尚未到期
保利发展	福州榕升	28,000.00	2022/12/23	2025/12/23	尚未到期
保利发展	抚州华章	7,140.00	2022/9/27	2025/9/27	尚未到期
保利发展	杭州滨保	24,750.00	2022/1/25	2042/1/24	尚未到期
保利发展	昆山建宝	662.5	2020/10/29	2023/4/30	尚未到期
保利发展	昆山建宝	487.5	2020/10/29	2023/10/31	尚未到期
保利发展	昆山建宝	1,295.00	2020/11/20	2023/10/31	尚未到期
保利发展	昆山建宝	705	2020/11/20	2024/4/30	尚未到期
保利发展	昆山建宝	2,350.00	2020/11/30	2024/4/30	尚未到期
保利发展	昆山建宝	445	2021/1/8	2024/4/30	尚未到期
保利发展	昆山建宝	1,150.00	2021/1/8	2024/10/31	尚未到期
保利发展	昆山建宝	575	2021/1/8	2025/4/30	尚未到期
保利发展	昆山建宝	230	2021/1/8	2025/10/28	尚未到期
保利发展	昆山建宝	509	2021/7/30	2024/4/30	尚未到期
保利发展	昆山建宝	10	2021/7/30	2024/10/31	尚未到期
保利发展	昆山建宝	674.5	2021/9/1	2023/4/30	尚未到期
保利发展	昆山建宝	3,438.00	2021/10/29	2023/4/30	尚未到期
保利发展	昆山建宝	1,562.00	2021/10/29	2023/10/31	尚未到期
保利发展	昆山建宝	2,080.50	2021/11/30	2023/10/31	尚未到期
保利发展	昆山建宝	3,640.00	2021/11/30	2024/10/31	尚未到期
保利发展	昆山建宝	1,825.00	2021/11/30	2025/4/30	尚未到期
保利发展	昆山建宝	60	2021/11/30	2025/10/19	尚未到期
保利发展	昆山建宝	544.5	2021/11/30	2025/10/28	尚未到期
保利发展	昆山建宝	200	2021/12/2	2025/10/19	尚未到期
保利发展	南安骏荣	1,815.00	2021/1/21	2023/1/11	尚未到期
保利发展	南安骏荣	660	2021/1/21	2023/7/12	尚未到期
保利发展	南安骏荣	3,960.00	2021/7/9	2024/1/11	尚未到期
保利发展	南京联锦	1,000.00	2021/10/29	2023/4/21	尚未到期
保利发展	南京联锦	1,000.00	2021/10/29	2023/10/21	尚未到期
保利发展	南京联锦	1,000.00	2021/10/29	2024/4/21	尚未到期
保利发展	南京联锦	4,750.00	2021/10/29	2024/10/21	尚未到期

保利发展	南京联锦	500	2021/11/29	2023/4/21	尚未到期
保利发展	南京联锦	500	2021/11/29	2023/10/21	尚未到期
保利发展	南京联锦	500	2021/11/29	2024/4/21	尚未到期
保利发展	南京联锦	3,000.00	2021/11/29	2024/10/21	尚未到期
保利发展	南京中悦	2,070.43	2021/10/29	2023/6/21	尚未到期
保利发展	南京中悦	3,546.33	2021/10/29	2023/12/21	尚未到期
保利发展	南京中悦	6,043.40	2021/10/29	2024/5/9	尚未到期
保利发展	南京中悦	24.87	2021/12/29	2023/6/21	尚未到期
保利发展	南京中悦	42.43	2021/12/29	2023/12/21	尚未到期
保利发展	南京中悦	73.15	2021/12/29	2024/5/9	尚未到期
保利发展	南京中悦	5.09	2022/4/8	2023/6/21	尚未到期
保利发展	南京中悦	42.47	2022/4/8	2023/12/21	尚未到期
保利发展	南京中悦	73.22	2022/4/8	2024/5/9	尚未到期
保利发展	清远雅建	8,545.00	2020/1/22	2023/1/21	尚未到期
保利发展	厦门保润	116,480.00	2022/7/12	2026/7/12	尚未到期
保利发展	厦门中泓	4.9	2021/3/16	2023/3/10	尚未到期
保利发展	厦门中泓	49	2021/3/16	2023/6/21	尚未到期
保利发展	厦门中泓	24.5	2021/3/16	2023/9/10	尚未到期
保利发展	厦门中泓	1,216.18	2021/3/16	2023/9/15	尚未到期
保利发展	厦门中泓	24.5	2021/3/16	2023/12/21	尚未到期
保利发展	厦门中泓	24,328.50	2021/4/2	2026/3/15	尚未到期
保利发展	厦门中泓	39,600.82	2021/5/16	2026/3/15	尚未到期
保利发展	厦门中泓	34,202.00	2021/9/26	2026/3/15	尚未到期
保利发展	苏州璟璟置业	1,046.50	2021/11/30	2023/5/30	尚未到期
保利发展	苏州璟璟置业	1,046.50	2021/11/30	2023/11/30	尚未到期
保利发展	苏州璟璟置业	8,372.00	2021/11/30	2024/9/14	尚未到期
保利发展	苏州璟璟置业	422.79	2021/12/29	2023/5/30	尚未到期
保利发展	苏州璟璟置业	422.78	2021/12/29	2023/11/30	尚未到期
保利发展	苏州璟璟置业	3,382.29	2021/12/29	2024/9/14	尚未到期
保利发展	苏州璟璟置业	983.71	2021/12/31	2023/5/30	尚未到期
保利发展	苏州璟璟置业	983.71	2021/12/31	2023/11/30	尚未到期
保利发展	苏州璟璟置业	7,869.68	2021/12/31	2024/9/14	尚未到期
保利发展	苏州恺星钰	2,022.75	2021/9/29	2023/3/28	尚未到期
保利发展	苏州恺星钰	2,022.75	2021/9/29	2023/9/28	尚未到期
保利发展	苏州恺星钰	22,924.50	2021/9/29	2026/9/22	尚未到期
保利发展	苏州恺星钰	675	2021/10/19	2023/3/28	尚未到期
保利发展	苏州恺星钰	7,650.00	2021/10/19	2026/9/22	尚未到期
保利发展	苏州恺星钰	675	2021/10/29	2023/3/28	尚未到期
保利发展	苏州恺星钰	1,350.00	2021/10/29	2023/9/28	尚未到期
保利发展	苏州恺星钰	4,650.00	2021/10/29	2026/9/22	尚未到期
保利发展	苏州恺星钰	3,000.00	2022/1/14	2026/9/22	尚未到期
保利发展	太仓颐泽	4,480.00	2021/11/30	2023/5/30	尚未到期

保利发展	太仓颐泽	4,480.00	2021/11/30	2023/11/30	尚未到期
保利发展	太仓颐泽	16,560.00	2021/11/30	2025/9/14	尚未到期
保利发展	太仓颐泽	14,000.00	2022/1/7	2025/9/14	尚未到期
保利发展	太仓颐泽	800	2022/5/20	2025/9/14	尚未到期
保利发展	徐州碧城	3,000.00	2020/12/11	2023/12/11	尚未到期
保利发展	徐州汉和	1,000.00	2022/2/28	2023/12/30	尚未到期
保利发展	徐州汉和	3,500.00	2022/2/28	2024/12/30	尚未到期
保利发展	济宁新嘉	9,297.17	2021/7/26	2024/6/21	尚未到期
保利发展	济宁广源	15,880.00	2021/7/1	2024/6/28	尚未到期
保利发展	济宁广源	35,200.00	2021/9/28	2024/9/21	尚未到期
保利发展	盛世鑫和	50,000.00	2021/4/21	2024/4/21	尚未到期
保利发展	常州晟金	12,628.00	2021/12/29	2024/12/29	尚未到期
保利发展	大连开泰	40	2020/6/30	2023/3/21	尚未到期
保利发展	大连开泰	2,000.00	2020/6/30	2023/6/29	尚未到期
保利发展	河南润正	3,885.55	2020/10/16	2023/10/15	尚未到期
保利发展	河南润正	9,800.00	2020/10/16	2023/3/21	尚未到期
保利发展	河南润正	10,900.00	2020/10/16	2023/9/21	尚未到期
保利发展	河南润正	1,494.38	2020/10/28	2023/10/15	尚未到期
保利发展	河南润正	2,988.89	2020/11/27	2023/10/15	尚未到期
保利发展	河南润正	2,988.89	2020/12/18	2023/10/15	尚未到期
保利发展	大连金灿	8,875.00	2020/4/1	2023/3/31	尚未到期
保利发展	大连金灿	25	2020/12/25	2023/6/24	尚未到期
保利发展	大连金灿	5,900.00	2020/12/25	2023/12/24	尚未到期
保利发展	无锡铭润	19,602.00	2021/12/24	2024/12/24	尚未到期
保利发展	长沙恒泰地产	3,875.00	2020/8/14	2023/2/13	尚未到期
保利发展	长沙恒泰地产	3,375.00	2020/8/14	2023/8/13	尚未到期
保利发展	长沙恒泰地产	10,000.00	2020/8/26	2023/8/26	尚未到期
保利发展	太原利泽	630	2020/3/25	2023/3/23	尚未到期
保利发展	太原利泽	420	2020/4/15	2023/3/23	尚未到期
保利发展	太原利泽	1,050.00	2020/7/16	2023/3/23	尚未到期
保利发展	太原利泽	1,176.00	2021/5/24	2023/3/23	尚未到期
保利发展	太原利泽	3,724.00	2021/5/28	2023/3/23	尚未到期
保利发展	天津蓝光宝珩	7,027.68	2020/4/26	2023/4/26	尚未到期
保利发展	无锡润泰	6,600.00	2021/6/25	2023/6/25	尚未到期
保利发展	珠海天志	30,361.00	2022-9-31	2025/10/30	尚未到期
保利发展	珠海天志	8,075.00	2019/9/30	2024/9/24	尚未到期
保利发展	珠海天志	13,497.50	2020/1/16	2023/1/15	尚未到期
保利发展	珠海天志	18,500.00	2020/3/18	2023/3/17	尚未到期
保利发展	珠海天志	36,718.23	2020/10/21	2023/10/20	尚未到期
保利发展	珠海天志	20,000.00	2021/10/28	2024/10/27	尚未到期
保利海西实业有限公司	厦门联保嘉悦	11,200.00	2022/10/8	2025/10/8	尚未到期
保利华南实业有限公司	佛山禅城正华	24,250.00	2020/8/20	2023/12/11	尚未到期

保利华南实业有限公司	佛山禅城正华	20,000.00	2020/11/24	2023/11/8	尚未到期
保利华南实业有限公司	佛山禅城正华	9,337.50	2020/12/11	2023/11/6	尚未到期
保利江苏房地产发展有限公司	南京和颐	4,050.00	2022/3/31	2023/3/19	尚未到期
保利江苏房地产发展有限公司	南京和颐	4,050.00	2022/3/31	2023/9/19	尚未到期
保利江苏房地产发展有限公司	南京和颐	4,050.00	2022/3/31	2024/3/19	尚未到期
保利江苏房地产发展有限公司	南京和颐	4,050.00	2022/3/31	2024/9/19	尚未到期
保利江苏房地产发展有限公司	南京和颐	24,300.00	2022/3/31	2025/3/19	尚未到期
保利江苏房地产发展有限公司	南京和颐	450	2022/4/1	2023/3/19	尚未到期
保利江苏房地产发展有限公司	南京和颐	450	2022/4/1	2023/9/19	尚未到期
保利江苏房地产发展有限公司	南京和颐	450	2022/4/1	2024/3/19	尚未到期
保利江苏房地产发展有限公司	南京和颐	450	2022/4/1	2024/9/19	尚未到期
保利江苏房地产发展有限公司	南京和颐	2,700.00	2022/4/1	2025/3/19	尚未到期
保利江苏房地产发展有限公司	南京和颐	1,000.00	2022/5/30	2023/3/19	尚未到期
保利江苏房地产发展有限公司	南京和颐	1,000.00	2022/5/30	2023/9/19	尚未到期
保利江苏房地产发展有限公司	南京和颐	1,000.00	2022/5/30	2024/3/19	尚未到期
保利江苏房地产发展有限公司	南京和颐	1,000.00	2022/5/30	2024/9/19	尚未到期
保利江苏房地产发展有限公司	南京和颐	6,000.00	2022/5/30	2025/3/19	尚未到期
保利江苏房地产发展有限公司	南京弘保	3.4	2021/10/29	2023/3/21	尚未到期
保利江苏房地产发展有限公司	南京弘保	4,620.60	2021/10/29	2023/9/21	尚未到期
保利江苏房地产发展有限公司	南京弘保	2,312.00	2021/10/29	2024/3/21	尚未到期
保利江苏房地产发展有限公司	南京弘保	4,624.00	2021/10/29	2024/9/21	尚未到期
保利江苏房地产发展有限公司	南京弘保	4,624.00	2021/10/29	2025/3/21	尚未到期
保利江苏房地产发展有限公司	南京弘保	4,624.00	2021/10/29	2025/9/21	尚未到期
保利江苏房地产发展有限公司	南京弘保	336.6	2022/9/9	2023/3/21	尚未到期
保利江苏房地产发展有限公司	南京弘保	680	2022/9/9	2023/9/21	尚未到期
保利江苏房地产发展有限公司	南京弘保	340	2022/9/9	2024/3/21	尚未到期
保利江苏房地产发展有限公司	南京弘保	680	2022/9/9	2024/9/21	尚未到期
保利江苏房地产发展有限公司	南京弘保	680	2022/9/9	2025/3/21	尚未到期
保利江苏房地产发展有限公司	南京弘保	680	2022/9/9	2025/9/21	尚未到期
保利江苏房地产发展有限公司	南京锦新	1,120.00	2021/11/8	2023/4/28	尚未到期
保利江苏房地产发展有限公司	南京锦新	3,400.00	2021/11/8	2023/10/28	尚未到期
保利江苏房地产发展有限公司	南京锦新	1,120.00	2021/11/8	2024/4/27	尚未到期
保利江苏房地产发展有限公司	扬州颐瑞居	1,225.00	2021/10/29	2023/12/20	尚未到期
保利江苏房地产发展有限公司	扬州颐瑞居	3.5	2022/12/19	2023/6/19	尚未到期
保利江苏房地产发展有限公司	扬州颐瑞居	1,248.41	2022/12/19	2023/12/19	尚未到期
保利江苏房地产发展有限公司	扬州颐瑞居	3.5	2022/12/19	2024/6/19	尚未到期
保利江苏房地产发展有限公司	扬州颐瑞居	3,752.25	2022/12/19	2024/12/19	尚未到期
保利江苏房地产发展有限公司	扬州颐瑞居	3.5	2022/12/19	2025/6/19	尚未到期
保利江苏房地产发展有限公司	扬州颐瑞居	7,507.99	2022/12/19	2025/12/13	尚未到期
保利里城有限公司	南京保禹	3,217.44	2020/7/2	2023/12/2	尚未到期
上海保利建锦城市发展有限公司	上海锦宝发	2,352.00	2022/12/27	2024/6/21	尚未到期
上海保利建锦城市发展有限公司	上海锦宝发	5,716.67	2022/12/27	2024/6/27	尚未到期

上海保利建锦城市发展有限公司	上海锦宝发	2,352.00	2022/12/27	2024/12/21	尚未到期
上海保利建锦城市发展有限公司	上海锦宝发	5,716.67	2022/12/27	2024/12/27	尚未到期
上海保利建锦城市发展有限公司	上海锦宝发	7,056.00	2022/12/27	2025/6/21	尚未到期
上海保利建锦城市发展有限公司	上海锦宝发	11,433.33	2022/12/27	2025/6/27	尚未到期
上海保利建锦城市发展有限公司	上海锦宝发	27,440.00	2022/12/27	2025/12/21	尚未到期
上海保利建锦城市发展有限公司	上海锦宝发	11,433.33	2022/12/27	2025/12/27	尚未到期
浙江保利城市发展有限公司	绍兴雅宏	21,904.00	2021/3/25	2024/3/24	尚未到期
合计		1,611,193.83	-	-	-

其他说明：保利发展与第三方共同为商用物业一期类 REITS 专项计划提供差额补足，专项计划规模 22.52 亿元，优先级规模 20.268 亿元。保利发展与第三方分别持有次级比例 49.9% 与 50.1%，互相之间按照次级持有比例分摊差额补足义务。

发行人发生的前述对外担保事项已根据《公司法》、中国证监会和上交所的有关规定、《公司章程》以及内部规章制度履行了必要的批准程序，不存在违法违规的情况。

4、银行按揭贷款担保

发行人本部及下属地产子公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保，截至 2022 年 12 月 31 日累计担保余额为人民币 1,853.74 亿元。担保类型分为阶段性担保和全过程担保，阶段性担保期限为自保证合同生效之日起至商品房抵押登记办妥并交银行执管之日止。截至 2022 年 12 月 31 日，本公司承担阶段性担保额为人民币 1,853.74 亿元，承担全过程担保额为人民币 0.00 元。

截至 2022 年 12 月 31 日，除上述担保事项外，公司无应披露而未披露的其他担保事项。

(三) 其他或有负债及其财务影响

截至 2022 年 12 月 31 日，公司所有权受限资产主要是金融机构借款而设定的抵押资产，包括存货、固定资产和投资性房地产等。此外，公司部分货币资金为履约保证金存款，在履约期间使用权受到限制。具体情况如下表所示：

受限资产类型	受限资产名称	账面价值(万元)
存货	上海静安天悦	1,051,310.00
存货	温州滨江云谷	650,500.00
存货	北京和锦诚园	628,717.03
存货	厦门云禧 (原厦门市海沧区东孚南路西侧项目)	511,910.00
存货	上海嘉悦云上	474,290.00
存货	天津保利拾光年	442,721.50
存货	温州保利天悦	367,700.00
存货	北京保利锦上	342,536.03
存货	绍兴保利和光屿湖 (原绍兴市镜湖新区凤林西路北侧项目)	320,550.46

存货	台州保利凤起云城 (原台州市路桥区财富大道西侧项目)	302,700.00
存货	成都保利和颂	292,313.72
存货	苏州保利天汇	262,977.54
存货	太原保利天悦	258,817.48
存货	莆田保利建发棠颂和府 (原莆田市荔城区八二一北街南侧项目)	254,977.58
存货	常州保利天汇	253,534.88
存货	温州保利大国璟	242,300.00
存货	北京和锦华宸 (原北京市顺义区大营二街北侧项目)	233,339.79
存货	杭州保利都和轩 (原杭州市拱墅区康华路西侧项目)	199,780.00
存货	沈阳保利天汇 (公园壹号) (原沈阳市沈河区高官台街东侧项目)	189,128.93
存货	合肥天珺	187,094.15
存货	合肥保利和光熙悦	180,581.93
存货	三亚保利·栖棠	178,532.95
存货	常熟保利首开云璟	176,582.14
存货	淮安保利国联和府	170,366.97
存货	西安保利锦上	170,032.81
存货	北京和悦璞云 (原北京市大兴区祥和路东侧项目)	161,009.59
存货	长沙保利和光尘樾	159,503.18
存货	固安保利云上	158,522.97
存货	南昌保利和光璞悦 (原南昌市青云谱区上海路西侧项目)	157,358.37
存货	常州保利大都汇 (原常州市经开区山水路南侧项目)	157,267.70
存货	金华保利阅云台 (原金华市金东区李渔路南侧项目)	156,514.82
存货	上海保利云湖壹号	147,606.13
存货	杭州保利和著风华里	147,579.00
存货	南昌保利紫云项目	141,974.32
存货	重庆保利中交云上雅集 (原重庆市九龙坡区石美路东侧项目)	141,833.41
存货	金华保利阅江台	141,349.22
存货	温州保利和府 (原温州市龙湾区兴工路西侧项目)	140,290.00
存货	三亚保利·栖悦 (原三亚市崖州区甘农大道南侧项目)	137,205.45
存货	湘潭湘江保利时代	136,577.34
存货	青岛保利领秀山	133,436.07
存货	常州保利天珺 (原常州市天宁区东方西路南侧项目)	123,475.13
存货	太原保利云上 (原太原市晋源区吴家堡南街南侧项目)	114,670.40
存货	天津保利朗阅 (原天津市武清区华源道南侧项目)	107,604.94
存货	厦门锦上	106,090.00
存货	宜宾保利阅江台	102,757.93
存货	宁波保利和光城樾二期	102,172.00
存货	佛山保利天汇 (原佛山市南海区桂城夏南路东侧项目)	99,444.34
存货	淮安保利国联里院	99,174.31
存货	长春保利天汇	98,703.04
存货	大连保利时代金地城 (原大连市甘井子区旅顺北路北侧项目)	98,602.39
存货	儋州保利云上 (原儋州市那大镇体育北路南侧项目)	98,205.57
存货	江西航都 (和光、时光、洪都里)	97,317.94
存货	宁波保利和颂望悦	96,240.76

存货	三亚保利国际广场	95,936.43
存货	南京保利阅云台 (原南京市江北新区浦滨路东侧项目)	94,818.05
存货	青岛保利大国璟 (未来之城) (原青岛市城阳区虹桥路北侧项目)	91,622.59
存货	合肥保利和光逸境	90,045.20
存货	太原保利天珺 (原太原市小店区长治路东侧项目)	89,661.50
存货	成都保利锦城和颂	87,264.72
存货	南昌保利艾溪湖	85,628.72
存货	厦门保利国贸沁原	85,571.43
存货	淮安保利通银时光印象	82,201.83
存货	武汉保利庭瑞阅江台 B	78,724.81
存货	舟山保利锦上 (原舟山市定海区体育路东侧项目)	77,132.00
存货	扬州保利堂悦 (原扬州市广陵区龙王路南侧项目)	76,628.61
存货	沈阳保利时光印象 (原沈阳市苏家屯区丁香街西侧项目)	76,447.64
存货	长春保利城二期	76,166.00
存货	莆田玉湖和悦	74,483.04
存货	连云港保利通银时光印象	73,949.54
存货	青岛保利领秀山二期	72,310.75
存货	昆明保利春湖国际项目	69,835.61
存货	成都保利璟园	69,445.80
存货	九江保利天汇	69,054.10
存货	太原保利珑樾 (原太原市小店区化章街北侧项目)	68,893.04
存货	南昌航行 (洪都里项目)	67,552.90
存货	沈阳保利拾光年 (原沈阳市苏家屯区雪莲街西侧项目)	64,061.51
存货	南昌航飞 (和光、时光)	62,436.37
存货	天津保利时代 (原天津市津南区荣辉路西侧项目)	62,432.44
存货	衡阳保利阅江台	60,615.12
存货	南昌保利天珺 (原南昌九龙湖文化艺术城)	60,136.66
存货	临汾保利时光印象 (原临汾市尧都区五一东路南侧项目)	59,914.93
存货	天津保利锦上 (原天津市武清区振华西道南侧项目)	59,249.95
存货	重庆保利拾光年	59,165.22
存货	晋中保利锦上	58,314.88
存货	西安三一云城	57,831.22
存货	合肥保利拾光年 (原合肥市经开区石门路南侧项目)	55,206.42
存货	合肥保利紫云	54,981.17
存货	兰州保利大都汇	53,549.70
存货	长春保利城一期	52,623.78
存货	成都保利云上	52,132.91
存货	武汉保利庭瑞阅江台 A	51,202.89
存货	揭阳保利大都汇	50,871.57
存货	汕头保利宜华城项目	49,274.60
存货	茂名保利云禧	49,218.81
存货	南京保利和光晨樾	48,543.88
存货	汕头保利天汇 (东地块) (原汕头市龙湖区中阳大道南侧项目二期)	47,993.03
存货	晋城保利和光尘樾	47,871.56

存货	汕尾保利金町湾三期	47,164.93
存货	武汉保利锦上	45,251.63
存货	琼海保利·时代	40,612.89
存货	太原保利悦公馆(原太原市晋源区锦言斋项目)	39,343.20
存货	重庆中央雲璟	38,124.75
存货	石家庄保利锦上(原石家庄市藁城区四明街西侧项目)	38,020.00
存货	南昌保利大都汇(原南昌市青云谱区上海路东侧项目)	37,905.02
存货	晋中保利时光印象	36,088.00
存货	成都保利北新时区花园(原成都市新都区兴贸大道南侧项目)	34,926.39
存货	长沙保利檀樾(原长沙市长沙县思源路北侧项目)	34,364.92
存货	兰州保利和光尘樾	33,889.60
存货	佛山保利维塔二期	33,244.25
存货	河源保利林语花园四五六期	32,815.82
存货	南昌保利和府	29,192.84
存货	石家庄保利天汇	28,012.54
存货	晋中保利金地水木芳华	27,387.08
存货	武汉保利云璟(原武汉市江岸区张公堤路东侧项目)	26,048.22
存货	大连保利拾光年	25,024.98
存货	昆明保利和光屿湖	24,607.14
存货	南京保利扬子萃云台	24,100.00
存货	琼海保利时代·人才公寓二期	22,833.89
存货	合肥保利海上明悦	21,866.10
存货	南京保利·文华	21,000.00
存货	江门保利江海大都汇	17,695.88
存货	青岛保利和府	16,611.14
存货	福州保利和光屿湖	15,850.00
存货	西双版纳保利雨林澜山	15,687.01
存货	佛山保利御江南	13,488.78
存货	茂名保利高州奥体项目	11,282.90
存货	广州保利阅云台	7,561.45
存货	福州保利和寓公馆	6,111.00
存货	清远保利奥体大都汇	5,916.44
存货	武汉保利天珺(原武汉市江岸区解放大道东侧项目)	5,753.92
存货	南京山和九著府	4,271.36
存货	石家庄保利珑堂里院(原石家庄元氏县旅游路西侧项目)	3,243.00
存货	广州保利南沙天汇	3,210.76
存货	佛山保利阅江台	2,907.82
存货	福州融创保利公园壹号	2,478.37
存货	佛山保利智慧云城	1,697.92
存货	中山保利和光尘樾(原中山市古镇镇同兴路西侧项目)	1,395.78
存货	郑州华润凯旋门	987.63
存货	广州保利萝塑悦居	720.9
存货	佛山保利南海中环	346.15
存货	兰州保利领秀山	8.73

小计		10,172,686.28
固定资产	广州亭角村融资区土地	183,839.70
固定资产	广州保利电商港厂房	67,266.02
固定资产	佛山保利云上 A 区球场	5,586.93
固定资产	佛山保利锦上售楼部	4,717.44
固定资产	佛山保利洲际酒店	1,285.31
小计		195,429.38
投资性房地产	上海保利时光里商业	215,098.82
投资性房地产	北京保利大都汇写字楼	184,750.55
投资性房地产	北京保利国际广场写字楼	167,607.66
投资性房地产	三亚国际财经论坛会议中心	95,235.32
投资性房地产	广州保利中环购物广场	56,451.87
投资性房地产	北京蓟门桥项目写字楼	52,753.84
投资性房地产	佛山保利东湾商业	52,105.58
投资性房地产	南京樾广场集中商业	38,692.47
投资性房地产	佛山保利水城乐园	35,135.00
投资性房地产	武汉保利国际中心写字楼	33,616.39
投资性房地产	佛山保利洲际酒店	30,056.16
投资性房地产	上海香槟苑商业	21,163.90
投资性房地产	保利漫月山保利中心商业	15,102.03
投资性房地产	成都保利公园皇冠假日酒店	15,011.46
小计		567,457.03
货币资金	履约保证金存款	109,483.25
总计		11,045,055.94

截至 2022 年 12 月 31 日，除以上披露的受限资产之外，公司无应披露而未披露的其他可对抗第三人的优先偿付负债。

（四）重大承诺事项

截至 2022 年 12 月 31 日，发行人已签订合同（主要为土地和建安合同）但未付的约定资本项目支出共计人民币 1459.17 亿元，需在合同他方履行合同约定义务的同时，在若干年内支付。除上述事项外，发行人不存在其他应披露而未披露的重大承诺事项。

八、发行人衍生产品交易情况

截至 2022 年 12 月 31 日，发行人无应披露而未披露的衍生产品交易情况。

九、发行人重大投资理财产品情况

截至 2022 年 12 月 31 日，发行人无应披露而未披露的重大投资理财产品情况。

十、发行人海外投资及海外业务情况

截至 2022 年 12 月 31 日，发行人纳入合并报表范围内的海外房地产开发项目情况如下表所示：

截至 2022 年 12 月 31 日发行人纳入合并报表范围内的海外房地产开发项目

项目名称	开发主体	持股比例	开发模式	项目类别	预计建设期	总投资金额	累计投资金额	投资进度
悉尼保利胜地项目	Wynyard 048 Service Pty Ltd ATF Wynyard 048 Trust (AUS)	100%	自主开发	住宅	2018.6-2022.9	AUD 29,333	AUD 28,324	97%
悉尼保利宾士镇项目	Kitchener 048 Service Pty Ltd as trustee for Kitchener 048 Trust Kitchener (AUS)	100%	合作开发	住宅	2019.12-2024.1	AUD 31,820	AUD 19,983	63%
伦敦保利磨山公园项目	Kingston 048 Limited (UK)	100%	自主开发	住宅	2019.12-2024.11	GBP 37,616	GBP 18,358	49%
悉尼保利劳斯山项目	Terry 048 Service Pt ATF Terry 048 Trust (AUS)	100%	自主开发	住宅	2020.6-2022.09	AUD 12,200	AUD 3,742	31%
悉尼保利吉宫项目	Cudgegong 048 Service Pt ATF Cudgegong 048 Trust (AUS)	100%	自主开发	住宅	2020.6-2022.09	AUD 8,034	AUD 5,080	63%
墨尔本保利千禧	Millennium 048 Service Pty Ltd ATF Millennium 048 Trust (AUS)	100%	自主开发	住宅	2019.6-2022.2	AUD 26,592	AUD 25,580	96%
墨尔本保利列治文	Richmond 048 Service Pty Ltd as trustee for Richmond 048 Trust (AUS)	100%	自主开发	住宅	2021.10-2022.9	AUD 3,825	AUD 3,624	95%
墨尔本列治文区白金汉街项目	Buckingham 048 Service Pty Ltd ATF Buckingham 048 Trust (AUS)	100%	自主开发	住宅	2019.12-2022.9	AUD 10,766	AUD 10,435	97%
布里斯班市依格牧场区莱明顿街项目	Ascot 048 Service Pty Ltd (AUS)	100%	自主开发	住宅	2019.12-2022.9	AUD 15,782	AUD 10,532	67%
墨尔本保利白马路项目	Whitehorse 048 Service Pty Ltd ATF Whitehorse 048 Trust (AUS)	100%	自主开发	住宅	2021.10-2023.1	AUD 24,749	AUD 4,532	18%
悉尼保利温特沃斯项目	Wentworthville 048 Service Pty Ltd ATF Wentworthville 048 Trust (AUS)	100%	自主开发	住宅	2021.10-2023.3	AUD 33,638	AUD 9,296	28%

发行人主要海外投资企业简介如下：

发行人海外项目主要通过恒福(香港)置业有限公司(以下简称“恒福香港”)投资控股。恒福(香港)置业有限公司成立于 2010 年 10 月，目前注册资本为 229,734.50 万人民币。发行人持有恒福香港 100% 的股权。恒福香港的经营范围为房地产开发及投融资等。恒福香港目前主要在澳洲及英国投资了克莱蒙项目、高地项目、列志文项目、悉尼埃平项目、英国伦敦写字楼项目等。

发行人海外设立的子公司，业务开展资金为发行人自有资金或海外公司自

身进行融资或以内保外贷的方式进行融资等，相关融资经营行为符合国家外汇管理政策，履行了相应的审批程序，公司经营的海外投资合法合规。

十一、发行人其他直接债务融资计划

除本期直接债务融资计划外，发行人另有一期中期票据拟报送注册，金额 50 亿元。

第七章 发行人资信情况

一、信用评级情况

(一) 历史评级情况

年度	评级机构	主体评级情况	评级展望
2020	中诚信国际信用评级有限责任公司	AAA	稳定
2021	中诚信国际信用评级有限责任公司	AAA	稳定
2022	中诚信国际信用评级有限责任公司	AAA	稳定
2023	中诚信国际信用评级有限责任公司	AAA	稳定

中诚信国际信用评级有限责任公司（以下简称“中诚信国际”）连续多年对发行人进行评级，发行人主体信用等级评级结果均为 AAA，评级展望为稳定，表明发行人偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

(二) 评级报告揭示的主要风险

- 1、房地产行业政策变化对公司经营提出更高挑战；
- 2、公司合作项目维持较大规模，对公司项目运作及资金管理等方面提出更高水平要求。

(三) 跟踪评级安排

根据国际惯例和主管部门的要求，中诚信国际将在发行人的评级有效期内进行跟踪评级。

中诚信国际将在评级对象的评级有效期内对其风险程度进行全程跟踪监测。中诚信国际将密切关注发行人公布的季度报告、年度报告及相关信息。如发行人发生可能影响信用等级的重大事件，应及时通知中诚信国际，并提供相关资料，中诚信国际将就该项进行实地调查或电话访谈，及时对该项进行分析，确定是否要对信用等级进行调整，并根据监管要求进行披露。

二、发行人其他资信情况

(一) 发行人银行借款授信情况

公司与多家银行保持了良好的合作关系。截至 2022 年 12 月 31 日，公司共获得的授信总额合计 5,390 亿元。其中，已使用授信额度 2,860 亿元，剩余未使用授信额度为 2,530 亿元，未来现金流入对有息债务的覆盖情况良好。

公司主要银行借款授信情况

单位：亿元

序号	金融机构名称	总授信额度	已使用额度	未使用额度
1	工商银行	600	270.5	329.5
2	农业银行	590	229.1	360.9
3	建设银行	570	384.2	185.8
4	中国银行	560	337.2	222.8
5	邮储银行	480	230.0	250
6	兴业银行	400	217.6	182.4
7	招商银行	320	148.4	171.6
8	中信银行	300	121.4	178.6
9	浦发银行	268	115.8	152.2
10	光大银行	250	32	218
11	平安银行	240	46.6	193.4
12	交通银行	230	171.5	58.5
13	广发银行	190	50.6	139.4
14	浙商银行	120	2	118
15	北京银行	120	0	120
16	华夏银行	90	42.9	47.1
17	民生银行	55	32.8	22.2

(二) 发行人债务违约记录

最近三年及一期，发行人本部及下属子公司债务均按时还本付息，不存在债务违约情况。

三、发行人发行及偿付直接债务融资工具的历史情况⁴

截至 2022 年末，发行人发行及偿付直接债务融资工具的情况如下：

2022 年 12 月，公司发行 2022 年第六期公司债券（品种一）15 亿元，期限为 5 年，尚未到期。

2022 年 12 月，公司发行 2022 年第七期中期票据（品种二）5 亿元，期限为 5 年，尚未到期。

2022 年 12 月，公司发行 2022 年第七期中期票据（品种一）20 亿元，期限为 3 年，尚未到期。

⁴注：2016 年 5 月 27 日，发行人以传真表决方式召开 2016 年第五次临时董事会，同意授权公司经营层选择合适的市场窗口开展境外美元债券负债管理工作。截至 2016 年 6 月 14 日，发行人已完成 2018 年到期、金额为 141,713,000 美元和 2019 年到期、金额为 101,595,000 美元的境外美元债券的回购交割工作，相应债务已解除。

2022 年 12 月，公司发行 2022 年第六期中期票据（品种二）5 亿元，期限为 5 年，尚未到期。

2022 年 12 月，公司发行 2022 年第六期中期票据（品种一）20 亿元，期限为 3 年，尚未到期。

2022 年 8 月，公司发行 2022 年第五期绿色中期票据 5 亿元，期限为 3 年，尚未到期。

2022 年 8 月，公司发行 2022 年第五期公司债券（品种二）3 亿元，期限为 7 年，尚未到期。

2022 年 8 月，公司发行 2022 年第五期公司债券（品种一）10 亿元，期限为 5 年，尚未到期。

2022 年 7 月，公司发行 2022 年第四期公司债券（品种二）5 亿元，期限为 7 年，尚未到期。

2022 年 7 月，公司发行 2022 年第四期公司债券（品种一）15 亿元，期限为 5 年，尚未到期。

2022 年 7 月，公司发行 2022 年第四期中期票据 20 亿元，期限为 3 年，尚未到期。

2022 年 6 月，公司发行 2022 年第三期公司债券（品种二）10 亿元，期限为 7 年，尚未到期。

2022 年 6 月，公司发行 2022 年第三期公司债券（品种一）10 亿元，期限为 5 年，尚未到期。

2022 年 6 月，公司发行 2022 年第三期中期票据（品种二）10 亿元，期限为 5 年，尚未到期。

2022 年 6 月，公司发行 2022 年第三期中期票据（品种一）15 亿元，期限为 3 年，尚未到期。

2022 年 6 月，公司发行 2022 年第二期公司债券（品种二）15 亿元，期限为 7 年，尚未到期。

2022 年 6 月，公司发行 2022 年第二期公司债券（品种一）15 亿元，期限为 5 年，尚未到期。

2022 年 5 月，公司发行 2022 年第二期中期票据 30 亿元，期限为 3 年，尚未到期。

2022 年 4 月，公司发行 2022 年第一期中期票据（品种一）15 亿元，期限为 3 年，尚未到期。

2022 年 4 月，公司发行 2022 年第一期中期票据（品种二）5 亿元，期限为 5 年，尚未到期。

2022 年 4 月，公司发行 2022 年度第一期公司债（专项用于并购）（品种一）5 亿元，期限为 3+2 年，尚未到期。

2022 年 4 月，公司发行 2022 年度第一期公司债（专项用于并购）（品种二）10 亿元，期限为 5+2 年，尚未到期。

2021 年 11 月，公司发行 2021 年第四期中期票据 20 亿元，期限为 5 年，尚未到期。

2021 年 11 月，公司发行 2021 年第三期中期票据 30 亿元，期限为 3 年，尚未到期。

2021 年 7 月，公司发行 2021 年住房租赁专项公司债券（第一期）（品种一）6 亿元，期限为 5 年，尚未到期。

2021 年 7 月，公司发行 2021 年住房租赁专项公司债券（第一期）（品种一）5.9 亿元，期限为 7 年，尚未到期。

2021 年 6 月，公司发行 2021 年第三期公司债（品种二）5.3 亿元，期限为 7 年，尚未到期。

2021 年 6 月，公司发行 2021 年第三期公司债（品种一）25 亿元，期限为 5 年，尚未到期。

2021 年 4 月，公司发行 2021 年第二期中期票据 25 亿元，期限为 3 年，尚未到期。

2021 年 3 月，公司发行 2021 年第一期中期票据 25 亿元，期限为 3 年，尚未到期。

2021 年 3 月，公司发行 2021 年第二期公司债（品种二）9.4 亿元，期限为 7 年，尚未到期。

2021 年 3 月，公司发行 2021 年第二期公司债（品种一）10 亿元，期限为 5 年，尚未到期。

2021 年 1 月，公司发行 2021 年第一期公司债（品种二）9 亿元，期限为 7 年，尚未到期。

2021 年 1 月，公司发行 2021 年第一期公司债（品种一）16.3 亿元，期限为 5 年，尚未到期。

2020 年 11 月，公司发行 2020 年第五期中期票据 20 亿元，期限为 3 年，尚未到期。

2020 年 9 月，公司发行 2020 年第三期公司债券（品种二）16.1 亿元，期限为 7 年，尚未到期。

2020 年 9 月，公司发行 2020 年第三期公司债券（品种一）7 亿元，期限为 5 年，尚未到期。

2020 年 6 月，公司发行 2020 年第二期公司债券（品种二）5 亿元，期限为 7 年，尚未到期。

2020 年 6 月，公司发行 2020 年第二期公司债券（品种一）15 亿元，期限为 5 年，尚未到期。

2020 年 5 月 26 日，公司发行了总额为 15 亿元的“保利发展控股集团股份有限公司 2020 年度第四期债务融资工具”，债券期限 3+N 年，已足额兑付。

2020 年 4 月 21 日，公司发行了总额为 6 亿元的“保利发展控股集团股份有限公司 2020 年度第三期债务融资工具”，债券期限 5+N 年，尚未到期。

2020 年 4 月 10 日，公司发行了总额为 15 亿元的“保利发展控股集团股份有限公司 2020 年度第二期债务融资工具”，债券期限 3+N 年，已足额兑付。

2020 年 4 月 1 日，公司发行 2020 年第一期公司债券 20 亿元，期限为 5 年，利率 3.00%，尚未到期。

2020 年 2 月 21 日，公司发行了总额为 9 亿元的“保利发展控股集团股份有限公司 2020 年度第一期债务融资工具”，债券期限 3+N 年，已足额兑付。

2019 年 3 月 18 日，公司全资子公司恒利（香港）置业有限公司再次通过其全资子公司 PolyRealEstateFinanceLtd 在境外发行 5 亿美元五年期固息债券，尚未到期。

2019 年 1 月 17 日，公司发行了总额为 15 亿元的“保利发展控股集团股份有限公司 2019 年度第一期债务融资工具”，债券期限 3 年，已足额兑付。

2018 年 11 月 27 日，公司发行了总额为 15 亿元的“保利发展控股集团股份有限公司 2018 年度第四期债务融资工具”，债券期限 3+N 年，已足额兑付。

2018 年 9 月 17 日，公司全资子公司恒利（香港）置业有限公司再次通过其全资子公司 PolyRealEstateFinanceLtd 在境外发行 5 亿美元五年期固息债券，尚未到期。

2018 年 7 月 9 日，公司发行了总额为 25 亿元的“保利发展控股集团股份有限公司 2018 年度第三期债务融资工具”，债券期限 3 年，已足额兑付。

2018 年 5 月 4 日，公司发行了总额为 20 亿元的“保利发展控股集团股份有限公司 2018 年度第二期债务融资工具”，债券期限 3 年，已足额兑付。

2018 年 4 月 20 日，公司发行了总额为 5 亿元的“保利发展控股集团股份有限公司 2018 年度第一期债务融资工具”，债券期限 3 年，已按期足额兑付。

2018 年 1 月 31 日，公司全资子公司恒利（香港）置业有限公司通过其境外全资子公司 PolyEstateFinanceLtd 在境外发行 5 亿美元期固息债券，期限为 5 年，尚未到期。

2017 年 11 月 2 日，公司发行了总额为 25 亿元的“保利发展控股集团股份有限公司 2017 年度第二期债务融资工具”，债券期限 5+N 年，已足额赎回兑付。

2017 年 10 月 19 日，公司发行了总额为 25 亿元的“保利发展控股集团股份有限公司 2017 年度第一期债务融资工具”，债券期限 5+N 年，已足额赎回兑付。

2016 年 11 月 7 日，公司发行了总额为 30 亿元的“保利发展控股集团股份有限公司 2016 年度第一期债务融资工具”，债券期限 5 年，已按期足额兑付。

2016 年 2 月 25 日，公司发行了总额为 50 亿的公司债券，品种一发行金额为 20 亿，期限“2+3”年，已按期足额兑付；品种二发行金额 30 亿元，期限“10”年，尚未到期。

2016 年 1 月 22 日，公司发行了总额为 50 亿的公司债券，品种一发行金额为 25 亿，期限“2+3”年，已按期足额兑付；品种二发行金额 25 亿元，期限“5+2”年，已按期足额兑付。

2015 年 12 月 11 日，公司发行了总额为 50 亿的公司债券，品种一发行金额为 30 亿，期限“2+3”年，已按期足额兑付；品种二发行金额 20 亿元，期限“5+2”年，已按期足额兑付。

2015 年 5 月 22 日，公司发行了总额为 30 亿元的“保利发展控股集团股份有限公司 2015 年度第二期债务融资工具”，债券期限 5 年，已按期足额兑付。

2015 年 2 月 12 日，公司发行了总额为 30 亿元的“保利发展控股集团股份有限公司 2015 年度第一期债务融资工具”，债券期限 5 年，已按期足额兑付。

2014 年 12 月 26 日，公司发行了总额为 10 亿元的“保利发展控股集团股份有限公司 2014 年度第一期债务融资工具”，债券期限 5 年，已按期足额兑付。

2014 年 4 月 25 日，公司全资子公司恒利（香港）置业有限公司再次通过其全资子公司 PolyRealEstateFinanceLtd 在境外发行 5 亿美元五年期固息债券，已按期足额兑付。

2013 年 8 月 6 日，公司全资子公司恒利（香港）置业有限公司通过其全资子公司 PolyRealEstateFinanceLtd 在境外发行 5 亿美元五年期固息债券，已按期足额兑付。

四、发行人存续永续债情况

截至本募集说明书签署之日，发行人存续永续债余额为人民币 6 亿元，具体情况如下：

2020 年 4 月 20 日，发行人发行了总额为 6 亿元的“保利发展控股集团股份有限公司 2020 年度第三期中期票据”，票面利率 3.49%，期限 5+N 年，清偿顺序为“本期中期票据的本金和利息在破产清算时的清偿顺序优先于发行人股东对公司剩余破产财产的分配”，利率调整机制为“当期票面利率=当期基准利率+初始利差+300BPS”，计入所有者权益科目。

五、其他资信重要事项

截至本募集说明书签署之日，本期中期票据的经办律师事务所、经办律师未受到有关部门的处罚，发行主体评级未进行下调或评级展望负向调整。

第八章 本期中期票据的信用增进情况

本期中期票据无担保。

第九章 税项

一、投资债务融资工具所缴纳税项

本期中期票据的持有人应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本“税项”是依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定作出的。如果相关的法律、法规发生变更，本“税项”中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。下列这些说明仅供参考，不构成对投资者的法律或税务建议，也不涉及投资本期中期票据可能出现的税务后果。投资者如果准备购买本期中期票据，投资者应就有关事项咨询财税顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。投资者所应缴纳的下列税项不与中期票据的各项支出构成抵销。

（一）增值税

根据财税〔2016〕36号文，自2016年5月1日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（以下称营改增）试点，对有偿证券的买卖业务应以卖出价减去买入价后的余额作为销售额，缴纳增值税。

（二）所得税

根据2008年1月1日起实施的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，一般企业投资者来源于中期票据的利息所得应缴纳企业所得税。企业应将当期应收取的中期票据利息计入当期收入，核算当期损益后缴纳企业所得税。

（三）印花税

根据2022年7月1日实施的《中华人民共和国印花税法》的规定，在我国境内书立应税凭证、进行证券交易的单位和个人，为印花税的纳税人，应当缴纳印花税。前述证券交易，是指转让在依法设立的证券交易所、国务院批准的其他全国性证券交易场所交易的股票和以股票为基础的存托凭证。

但对中期票据在全国银行间债券市场进行的交易，《中华人民共和国印花税法》尚未列举对其征收印花税。因此，截至本募集说明书出具之日，投资者买卖、赠与或继承中期票据时，应不需要缴纳印花税。发行人无法预测国家是否或将会于何时决定对有关债券交易征收印花税，也无法预测将会适用税率水平。

二、声明

上述税项不构成对投资者的纳税建议和投资者纳税依据。投资者应就有关事项咨询财税顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。

第十章 主动债务管理

本期中期票据无特别约定主动债务管理方式。

第十一章 信息披露安排

公司已根据中国人民银行《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》、中国银行间市场交易商协会《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》等法律法规要求，制定了《保利发展控股集团股份有限公司非金融企业债务融资工具披露信息事务管理制度》，明确了债务融资工具相关信息披露管理机制，确定了信息披露的总体原则、职责分工、披露内容和标准及管理要求。信息披露负责人信息如下：

信息披露负责人：旷煜

职务：证券事务代表

联系地址为：广州市海珠区琶洲新马路保利发展广场 53 层

电话：020-89898989

传真：020-89898989

电子邮箱：stock@polycn.com

公司将严格根据中国人民银行《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》及中国银行间市场交易商协会《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》《非金融企业债务融资工具存续期信息披露表格体系》等文件的相关规定，进行本期债务融资工具存续期间各类财务报表、审计报告及可能影响债务融资工具投资者实现其债务融资工具兑付的重大事项的披露工作，披露内容不晚于在其他地方的披露。

一、本次发行相关文件

发行人将严格按照中国银行间市场交易商协会的相关规定，在本次中期票据发行日至少 2 个工作日前，通过中国货币网（www.chinamoney.com.cn）和上海清算所网站（www.shclearing.com）向全国银行间债券市场披露下列有关信息：

（一）保利发展控股集团股份有限公司 2023 年度第一期中期票据募集说明书；

（二）保利发展控股集团股份有限公司 2023 年度第一期中期票据法律意见书；

（三）保利发展控股集团股份有限公司 2020-2022 年度经审计的财务报告；

（四）保利发展控股集团股份有限公司 2023 年半年度未经审计的合并及母公司财务报表

(五) 中国银行间市场交易商协会要求的其他需披露的文件。

二、定期财务报告

发行人将严格按照中国银行间市场交易商协会的相关规定，在中期票据存续期间，通过中国货币网（www.chinamoney.com.cn）和上海清算所网站

（www.shclearing.com）定期披露下列有关信息：

(一) 每年 4 月 30 日以前，披露上一年度的年度报告和审计报告；

(二) 每年 8 月 31 日以前，披露本年度上半年的资产负债表、利润表和现金流量表；

(三) 每年 4 月 30 日和 10 月 31 日以前，披露本年度第一季度和第三季度的资产负债表、利润表及现金流量表。

(四) 定期报告的财务报表部分应当至少包含资产负债表、利润表和现金流量表。编制合并财务报表的企业，除提供合并财务报表外，还应当披露母公司财务报表。

第一季度信息披露时间不早于上一年度信息披露时间。上述信息的披露时间应当不晚于企业在境内外证券交易场所、媒体或其他场合披露的时间。

三、重大事项

发行人将严格按照中国银行间市场交易商协会的相关规定，在中期票据存续期间，企业发生可能影响债务融资工具偿债能力或投资者权益的重大事项时，应当及时披露，并说明事项的起因、目前的状态和可能产生的影响。所称重大事项包括但不限于：

(一) 企业名称变更；

(二) 企业生产经营状况发生重大变化，包括全部或主要业务陷入停顿、生产经营外部条件发生重大变化等；

(三) 企业变更财务报告审计机构、债务融资工具受托管理人（如有）、信用评级机构；

(四) 企业 1/3 以上董事、2/3 以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；

(五) 企业法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；

(六) 企业控股股东或者实际控制人变更，或股权结构发生重大变化；

(七) 企业提供重大资产抵押、质押, 或者对外提供担保超过上年末净资产的 20%;

(八) 企业发生可能影响其偿债能力的资产出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为、重大资产重组;

(九) 企业发生超过上年末净资产 10% 的重大损失, 或者放弃债权或者财产超过上年末净资产的 10%;

(十) 企业股权、经营权涉及被委托管理;

(十一) 企业丧失对重要子公司的实际控制权;

(十二) 债务融资工具信用增进安排发生变更;

(十三) 企业转移债务融资工具清偿义务;

(十四) 企业一次承担他人债务超过上年末净资产 10%, 或者新增借款超过上年末净资产的 20%;

(十五) 企业未能清偿到期债务或企业进行债务重组;

(十六) 企业涉嫌违法违规被有权机关调查, 受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织做出的债券业务相关的处分, 或者存在严重失信行为;

(十七) 企业法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施, 或者存在严重失信行为;

(十八) 企业涉及重大诉讼、仲裁事项;

(十九) 企业发生可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况;

(二十) 企业拟分配股利, 或发生减资、合并、分立、解散及申请破产的情形;

(二十一) 企业涉及需要说明的市场传闻;

(二十二) 债务融资工具信用评级发生变化;

(二十三) 企业订立其他可能对其资产、负债、权益和经营成果产生重要影响的重大合同;

(二十四) 发行文件中约定或企业承诺的其他应当披露事项;

(二十五) 其他可能影响其偿债能力或投资者权益的事项。

四、本息兑付

发行人将在本期中期票据本息兑付日前 5 个工作日，通过中国货币网和上海清算所公布本金兑付和付息事项。

债务融资工具偿付存在较大不确定性的，发行人应当及时披露付息或兑付存在较大不确定性的风险提示公告。

债务融资工具未按照约定按期足额支付利息或兑付本金的，发行人应在当日披露未按期足额付息或兑付的公告；存续期管理机构应当不晚于次 1 个工作日披露未按期足额付息或兑付的公告。

债务融资工具违约处置期间，发行人及存续期管理机构应当披露违约处置进展，发行人应当披露处置方案主要内容。发行人在处置期间支付利息或兑付本金的，应当在 1 个工作日内进行披露。

五、其他事项安排

本期中期票据存续期内定期信息披露、本息兑付信息披露以及发生可能影响偿债能力的重大事项时向市场披露的信息，披露时间不晚于企业在证券交易所、指定媒体或其他场合向市场公开披露的时间。信息披露内容不低于《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》要求。

如有关信息披露管理制度发生变化，发行人将依据其变化对信息披露作出相应调整。

第十二章 持有人会议机制

一、持有人会议的目的与效力

(一) 【会议目的】债务融资工具持有人会议由本期债务融资工具持有人或其授权代表参加，以维护债务融资工具持有人的共同利益，表达债务融资工具持有人的集体意志为目的。

(二) 【决议效力】除法律法规另有规定外，持有人会议所审议通过的决议对本期债务融资工具持有人，包括所有出席会议、未出席会议、反对议案或者放弃投票权、无表决权的持有人，以及在相关决议通过后受让债务融资工具的持有人，具有同等效力和约束力。

二、持有人会议的召开情形

(一) 【召集人及职责】中国工商银行股份有限公司为本期债务融资工具持有人会议的召集人。

(二) 【召开情形】在债务融资工具存续期间，出现以下情形之一的，召集人应当召集持有人会议：

1、发行人发行的债务融资工具或其他境内外债券的本金或利息未能按照约定按期⁵足额兑付；

2、发行人拟转移债务融资工具清偿义务；

3、发行人拟变更债务融资工具信用增进安排，或信用增进安排、提供信用增进服务的机构（如有）偿付能力发生重大不利变化；

4、发行人拟减资（因⁶回购注销导致减资的且在债务融资工具存续期内累计减资比例低于发行时注册资本的 5%的除外）、合并、分立、解散，申请破产、被责令停产停业、被暂扣或者吊销许可证、暂扣或者吊销执照；

5、发行人因拟进行的资产出售、转让、无偿划转、债务减免、会计差错更正、会计政策（因法律、行政法规或国家统一的会计制度等要求变更的除外）或会计估计变更等原因可能导致发行人净资产减少单次超过最近一期经审计净资产的 10%或者 24 个月内累计超过净资产（以首次导致净资产减少行为发生时对应的最近一期经审计净资产为准）的 10%，或者虽未达到上述指标，但对发行人营业收入、净利润、现金流、持续稳健经营等方面产生重大不利影响；

⁵债务融资工具或其他债券条款设置了宽限期的，以宽限期届满后未足额兑付为召开条件。

⁶如实施股权激励计划、实施业绩承诺补偿等。

- 6、发行人发生可能导致其丧失对重要子公司实际控制权的情形；
- 7、发行人拟进行重大资产重组；
- 8、拟解聘、变更受托管理人或变更涉及持有人权利义务的受托管理协议条款（如有）；
- 9、单独或合计持有 30%以上同期债务融资工具余额的持有人书面提议召开；
- 10、法律、法规及相关自律规则规定的其他应由持有人会议做出决议的情形。

（三）【强制召集】召集人在知悉上述持有人会议召开情形后，应在 5 个工作日内与相关方沟通持有人会议召集安排，在实际可行的最短期限内召集持有人会议，拟定会议议案。

发行人或者提供信用增进服务的机构（如有）发生上述情形的，应当告知召集人、在知悉该等事项发生之日起或应当知悉该等事项发生之日起【10】个工作日内书面告知召集人，发行人披露相关事项公告视为已完成书面告知程序。持有人会议的召集不以发行人或者提供信用增进服务的机构履行告知义务为前提。

召集人不能履行或者不履行召集职责的，单独或合计持有 30%以上同期债务融资工具余额的持有人、发行人、提供信用增进服务的机构（如有）、均可以自行召集持有人会议，履行召集人的职责。

（四）【主动和提议召集】在债务融资工具存续期间，发行人或提供信用增进服务的机构（如有）出现《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》列明的重大事项或信息披露变更事项情形之一的（上述约定须持有人会议召开情形除外），召集人可以主动召集持有人会议，也可以根据单独或合计持有 10%以上同期债务融资工具余额的持有人、发行人或提供信用增进服务的机构（如有）向召集人发出的书面提议召集持有人会议。

召集人收到书面提议的，应自收到提议之日起 5 个工作日内向提议人书面回复是否同意召集持有人会议。如召集人书面同意召开持有人会议，应于书面回复日起【5】个工作日内发出持有人会议召开公告，如召集人不同意召开持有人会议，应书面回复不同意的理由。

三、持有人会议的召集

(一)【召集公告披露】召集人应当至少于持有人会议召开日前 10 个工作日在交易商协会认可的渠道披露召开持有人会议的公告。召开持有人会议的公告内容包括但不限于下列事项：

- 1、本期债务融资工具发行情况、持有人会议召开背景；
- 2、会议召集人、会务负责人姓名及联系方式；
- 3、会议时间和地点；
- 4、会议召开形式：持有人会议可以采用现场、非现场或两者相结合的形式；
- 5、会议议事程序：包括持有人会议的召集方式、表决方式、表决截止日和其他相关事宜；
- 6、债权登记日：应为持有人会议召开日前一工作日；
- 7、提交债券账务资料以确认参会资格的截止时点：债务融资工具持有人在持有人会议召开前未向召集人证明其参会资格的，不得参加持有人会议和享有表决权；
- 8、参会证明要求：参会人员应出具参会回执、授权委托书、身份证明及债权登记日债券账务资料，在授权范围内参加持有人会议并履行受托义务。

(二)【初始议案发送】召集人应与发行人、持有人、提供信用增进服务的机构（如有）、受托管理人等相关方沟通，并拟定持有人会议议案。

召集人应当至少于持有人会议召开日前 7 个工作日将议案发送至持有人。

议案内容与发行人、提供信用增进服务的机构（如有）、受托管理人等机构有关的，议案应同时发送至相关机构。

持有人及相关机构如未收到议案，可向召集人获取。

(三)【补充议案】发行人、提供信用增进服务的机构（如有）、受托管理人、单独或合计持有 10%以上同期债务融资工具余额的持有人可以于会议召开日前 5 个工作日以书面形式向召集人提出补充议案。

召集人可对议案进行增补，或在不影响提案人真实意思表示的前提下对议案进行整理，形成最终议案，并提交持有人会议审议。

(四)【最终议案发送及披露】召集人应当在不晚于会议召开前 3 个工作日将最终议案发送至持有人及相关机构，并披露最终议案概要。

最终议案概要包括议案标题、议案主要内容、议案执行程序及答复时限要求。

(五) 【**议案内容**】持有人会议议案应有明确的决议事项，遵守法律法规和银行间市场自律规则，尊重社会公德，不得扰乱社会经济秩序、损害社会公共利益及他人合法权益。

(六) 【**召集程序的缩短**】若发行人披露债务融资工具本息兑付的特别风险提示公告、出现公司信用类债券违约以及其他严重影响持有人权益的突发情形，召集人可在有利于持有人权益保护的情形下，合理缩短持有人会议召集程序。

符合上述缩短召集程序情形的，召集人应在持有人会议召开前披露持有人会议召开公告，并将议案发送至持有人及相关机构，同时披露议案概要。

若发行人未发生上述情形，但召集人拟缩短持有人会议召集程序的，需向本次持有人会议提请审议缩短召集程序的议案持有人，与本次持有人会议的其他议案一同表决，经持有本期债务融资工具表决权超过总表决权数额【90】%的持有人同意后方可生效。

四、持有人会议参会机构

(一) 【**债权确认**】债务融资工具持有人应当向登记托管机构查询本人债权登记日的债券账务信息，并于会议召开前提供相应债券账务资料以证明参会资格。

召集人应当对债务融资工具持有人或其授权代表的参会资格进行确认，并登记其名称以及持有份额。

(二) 【**参会资格**】除法律、法规及相关自律规则另有规定外，在债权登记日确认债权的债务融资工具持有人有权出席持有人会议。

(三) 【**其他参会机构**】发行人、债务融资工具清偿义务承继方、提供信用增进服务的机构（如有）等相关方应当配合召集人召集持有人会议，并按照召集人的要求列席持有人会议。

受托管理人应当列席持有人会议，及时了解持有人会议召开情况。

信用评级机构可应召集人邀请列席会议。

经召集人邀请，其他有必要的机构也可列席会议。

(四) 【**律师见证**】持有人会议应当至少有 2 名律师进行见证。

见证律师对会议的召集、召开、表决程序、出席会议人员资格、表决权有效性、议案类型、会议有效性、决议生效情况等事项出具法律意见书。法律意见书应当与持有人会议决议一同披露。

五、持有人会议的表决和决议

(一) **【表决权】** 债务融资工具持有人及其授权代表行使表决权，所持每一债务融资工具最低面额为一表决权。未出席会议的持有人不参与表决，其所持有的表决权数额计入总表决权数额。

(二) **【关联方回避】** 发行人及其重要关联方持有债务融资工具的，应主动向召集人表明关联关系，并不得参与表决，其所持有的表决权数额不计入总表决权数额。利用、隐瞒关联关系侵害其他人合法利益的，承担相应法律责任。重要关联方包括但不限于：

- 1、发行人控股股东、实际控制人；
- 2、发行人合并范围内子公司；
- 3、债务融资工具清偿义务承继方；
- 4、为债务融资工具提供信用增进服务的机构（如有）；
- 5、其他可能影响表决公正性的关联方。

(三) **【特别议案】** 下列事项为特别议案：

- 1、变更债务融资工具发行文件中与本息偿付相关的发行条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进协议及安排；
- 2、新增或变更发行文件中的选择权条款、投资人保护机制或投资人保护条款；
- 3、解聘、变更受托管理人或变更涉及持有人权利义务的受托管理协议条款；
- 4、同意第三方承担债务融资工具清偿义务；
- 5、授权受托管理人以外的第三方代表全体持有人行使相关权利；
- 6、其他变更发行文件中可能会严重影响持有人收取债务融资工具本息的约定。

(四) **【参会比例】** 除法律法规另有规定外，出席持有人会

议的债务融资工具持有人所持有的表决权数额应超过本期债务融资工具总表决权数额的【50】%，会议方可生效。出席持有人会议的债务融资工具持有人未达会议生效标准的，召集人应当继续履行会议召集召开与后续信息披露义务。

(五) 【审议程序】持有人会议对列入议程的各项议案分别审议，逐项表决。持有人会议不得对公告和议案中未列明的事项进行决议。持有人会议的全部议案应当在会议召开首日后的 3 个工作日内表决结束。

(六) 【表决统计】召集人应当向登记托管机构查询表决截止日持有人名册，并核对相关债项持有人当日债券账务信息。表决截止日终无对应债务融资工具面额的表决票视为无效票，无效票不计入总表决权的统计中。

持有人未做表决、投票不规范或投弃权票的，视为该持有人放弃投票权，其所持有的债务融资工具面额计入关于总表决权的统计中。

(七) 【表决比例】除法律法规另有规定外，持有人会议决议应当由持有本期债务融资工具表决权超过总表决权数额【50】%的持有人同意后方可生效；针对特别议案的决议，应当由持有本期债务融资工具表决权超过总表决权数额【90】%的持有人同意后方可生效。

(八) 【会议记录】持有人会议应有书面会议记录作为备查文件。持有人会议记录由出席会议的召集人代表和见证律师签名。

(九) 【决议披露】召集人应当在持有人会议表决截止日后的 2 个工作日内将会议决议公告在交易商协会认可的渠道披露。会议决议公告包括但不限于以下内容：

- 1、出席会议的本期债务融资工具持有人所持表决权情况；
- 2、会议有效性；
- 3、各项议案的概要、表决结果及生效情况。

(十) 【决议答复与披露】发行人应对持有人会议决议进行答复，决议涉及提供信用增进服务的机构（如有）、受托管理人或其他相关机构的，上述机构应进行答复。

召集人应在会议表决截止日后的 2 个工作日内将会议决议提交至发行人及相关机构，并及时就有关决议内容与相关机构进行沟通。

相关机构应当自收到会议决议之日后的 5 个工作日内对持有人会议决议情况进行答复。

召集人应于收到相关机构答复的次一工作日内在交易商协会认可的渠道披露。

六、其他

(一) 【释义】本节所称以上、以下，包括本数。

(二) 【保密义务】召集人、参会机构对涉及单个债务融资工具持有人的持券情况、投票结果等信息承担保密义务。

(三) 【承继方、增进机构及受托人义务】本期债务融资工具发行完毕进入存续期后，债务融资工具清偿义务承继方应按照本节中对发行人的要求履行相应义务；新增或变更后的提供信用增进服务的机构（如有）以及受托管理人应按照本节中对提供信用增进服务的机构以及受托管理人的要求履行相应义务。

(四) 【兜底条款】本节关于持有人会议的约定与《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程（2019 版）》要求不符的，或本节内对持有人会议规程约定不明的，按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程（2019 版）》要求执行。

第十三章 受托管理人机制

本期中期票据无受托管理人。

第十四章 违约、风险情形及处置

一、构成债务融资工具违约事件

(一) 以下事件构成本期债务融资工具项下的违约事件：

1、在本募集说明书约定的本金到期日、付息日、回售行权日等本息应付日，发行人未能足额偿付约定本金或利息；

2、因发行人触发本期募集说明书中其他条款的约定(如有)或经法院裁判、仲裁机构仲裁导致本期债务融资工具提前到期，或发行人与持有人另行合法有效约定的本息应付日届满，而发行人未能按期足额偿付本金或利息；

3、在本期债务融资工具获得全部偿付或其他使得债权债务关系终止的情形前，法院受理关于发行人的破产申请；

4、本期债务融资工具获得全部偿付或发行其他使得债权债务关系终止的情形前，发行人为解散而成立清算组或法院受理清算申请并指定清算组，或因其它原因导致法人主体资格不存在。

二、违约责任

(一) 持有人有权启动追索

如果发行人发生前款所述违约事件的，发行人应当依法承担违约责任；持有人有权按照法律法规及本募集说明书约定向发行人追偿本金、利息以及违约金。

(二) 违约金

发行人发生上述违约事件，除继续支付利息之外(按照前一计息期利率，至实际给付之日止)，还须向债务融资工具持有人支付违约金，法律另有规定除外。违约金自违约之日起(约定了宽限期的，自宽限期届满之日起)到实际给付之日止，按照应付未付本息乘以日利率 0.21‰ 计算。

三、偿付风险

本募集说明书所称“偿付风险”是指，发行人按本期发行文件等与持有人之间的约定以及法定要求按期足额偿付债务融资工具本金、利息存在重大不确定性的情况。

四、发行人义务

发行人应按照募集说明书等协议约定以及协会自律管理规定进行信息披露，真实、准确、完整、及时、公平地披露信息；按照约定和承诺落实投

资人保护措施、持有人会议决议等；配合中介机构开展持有人会议召集召开、跟踪监测等违约及风险处置工作。发行人应按照规定及时筹备偿付资金，并划付至登记托管机构指定账户。

五、发行人应急预案

发行人预计出现偿付风险或“违约事件”时应及时建立工作组，制定、完善违约及风险处置应急预案，并开展相关工作。

应急预案包括但不限于以下内容：工作组的组织架构与职责分工、内外部协调机制与联系人、信息披露与持有人会议等工作安排、付息兑付情况及偿付资金安排、拟采取的违约及风险处置措施、增信措施的落实计划（如有）、舆情监测与管理。

六、风险及违约处置基本原则

发行人出现偿付风险及发生违约事件后，应按照国家法律法规、公司信用类债券违约处置相关规定以及协会相关自律管理要求，遵循平等自愿、公平清偿、公开透明、诚实守信等原则，稳妥开展风险及违约处置相关工作，本募集说明书有约定从约定。

七、处置措施

发行人出现偿付风险或发生违约事件后，可与持有人协商采取下列处置措施：

【重组并变更登记要素】发行人与持有人或有合法授权的受托管理人（如有）协商拟变更债务融资工具发行文件中与本息偿付相关的发行条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进协议及安排的，并变更相应登记要素的，应按照国家法律法规、公司信用类债券违约处置相关规定以及协会相关自律管理要求，按照以下流程执行：

1、将重组方案作为特别议案提交持有人会议，按照特别议案相关程序表决。议案经由持有本期债务融资工具表决权超过总表决权数额 90%的持有人同意后生效。议案应明确重组后债券基本偿付条款调整的具体情况。本条关于持有人会议未尽事宜依据前述第十一章“持有人会议机制”执行。

2、重组方案表决生效后，发行人应及时向中国外汇交易中心和银行间市场清算所股份有限公司提交变更申请材料。

3、发行人应在登记变更完成后的 2 个工作日内披露变更结果。

八、不可抗力

（一）不可抗力是指本债务融资工具计划公布后，由于当事人不能预见、

不能避免并不能克服的情况，致使债务融资工具相关责任人不能履约的情况。

(二) 不可抗力包括但不限于以下情况：

- 1、自然力量引起的事故如水灾、火灾、地震、海啸等；
- 2、国际、国内金融市场风险事故的发生；
- 3、交易系统或交易场所无法正常工作；
- 4、社会异常事故如战争、罢工、恐怖袭击等。

(三) 不可抗力事件的应对措施

1、不可抗力发生时，发行人或主承销商应及时通知投资者及债务融资工具相关各方，并尽最大努力保护债务融资工具投资者的合法权益。

2、发行人或主承销商应召集债务融资工具持有人会议磋商，决定是否终止债务融资工具或根据不可抗力事件对债务融资工具的影响免除或延迟相关义务的履行。

九、争议解决机制

任何因募集说明书产生或者与本募集说明书有关的争议，由各方协商解决。协商不成的，由发行人所在地有管辖权的法院管辖。

十、弃权

任何一方当事人未能行使或延迟行使本文约定的任何权利，或宣布对方违约仅适用某一特定情势，不能视作弃权，也不能视为继续对权利的放弃，致使无法对今后违约方的违约行为行使权利。任何一方当事人未行使任何权利，也不会构成对对方当事人的弃权。

第十五章 本次中期票据发行的有关机构

发行人和与本期中期票据发行有关的中介机构，及其负责人、高级管理人员、经办人员之间，不存在直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。

一、发行人

名称：保利发展控股集团股份有限公司

住所：广州市海珠区阅江中路 823 号保利发展广场 53-59 层

法定代表人：刘平

联系人：何亚玮、李亮宇

电话：020-89898989-6767

传真：020-89898822

二、牵头主承销商/簿记管理人

名称：中国工商银行股份有限公司

联系地址：北京市西城区复兴门内大街 55 号

法定代表人：陈四清

联系人：陈泽侗

电话：010-66108040

传真：010-66107567

三、联席主承销商

名称：中国农业银行股份有限公司

地址：北京市东城区建国门内大街 69 号

法定代表人：谷澍

联系人：刘兆莹

电话：010-85109688

传真：/

邮政编码：100005

四、律师事务所

名称：北京金诚同达律师事务所

住所：北京市朝阳区建国门外大街 1 号

联系人：许照松

电话：010-57068398

传真：：010-57068585

五、信用评级机构

名称：中诚信国际信用评级有限责任公司

住所：北京市东城区朝阳门内大街南竹竿胡同 2 号银河 SOHO6 号楼

法定代表人：闫衍

联系人：闫衍

电话：010-66428877

传真：010-66426100

六、审计机构

名称：天职会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市海淀区车公庄西路 19 号外文文化创意园 12 号楼

负责人：邱靖之

联系人：张小勤

电话：18612686069

七、登记、托管、结算机构

名称：银行间市场清算所股份有限公司

地址：上海市黄浦区中山南路 318 号东方国际金融广场 33-34 层

法人代表：谢众

联系人：发行岗

联系电话：021-23198694

传真：021-63326661

邮政编码：200010

八、集中簿记建档系统技术支持机构

名称：北京金融资产交易所有限公司

地址：北京市西城区金融大街乙 17 号

法定代表人：郭欠

联系人：发行部

电话：010-57896722、010-57896516

传真：010-57896726

邮政编码：100032

九、存续期管理机构

名称：中国工商银行股份有限公司

联系地址：北京市西城区复兴门内大街 55 号

法定代表人：陈四清

联系人：陈泽侗

电话：010-66108040

传真：010-66107567

发行人与本次发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系及其他重大利害关系。

第十六章 备查文件及查询地址

一、备查文件

本募集说明书的备查文件如下：

- （一）关于保利发展控股集团股份有限公司发行中期票据的接受注册通知书（中市协注〔2023〕MTN【**】号）；
- （二）保利发展控股集团股份有限公司 2023 年度第一期中期票据募集说明书；
- （三）保利发展控股集团股份有限公司 2020-2022 年度经审计的合并及母公司财务报告、2023 年 1 季度合并及母公司财务报表；
- （四）保利发展控股集团股份有限公司 2023 年度第一期中期票据法律意见书；
- （五）保利发展控股集团股份有限公司有权机构决议；
- （六）中国银行间市场交易商协会要求披露的其他文件。

二、查询地址

（一）保利发展控股集团股份有限公司

联系地址：广东省广州市海珠区阅江中路 832 号保利发展广场 60 楼财务管理中心

法定代表人：刘平

联系人：何亚玮、李亮宇

电话：020-89898989-6767

传真：020-89898822

邮政编码：510312

（二）中国工商银行股份有限公司

地址：北京市西城区复兴门内大街 55 号

法定代表人：陈四清

联系人：陈泽侗

电话：010-66108040

传真：010-66107567

三、平台

投资者可通过中国货币网（<http://www.chinamoney.com.cn>）或上海清算所网站（www.shclearing.com）下载本募集说明书，或者在本次债务融资工具发行期内工作日的一般办公时间，到上述地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件。

附录：计算公式

一、偿债能力
流动比率=流动资产/流动负债
速动比率=(流动资产-存货)/流动负债
资产负债率=负债总额/资产总额
EBIT=利润总额+计入财务费用的利息支出
EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销
EBIT 利息保障倍数=EBIT/(计入财务费用的利息支出+资本化利息支出)
EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/(计入财务费用的利息支出+资本化利息支出)
二、盈利能力
营业利润率=营业利润/营业收入
净利润率=净利润/营业收入
总资产收益率=净利润/[(期初资产总额+期末资产总额) /2]
净资产收益率=净利润/[(期初净资产+期末净资产) /2]
三、运营效率
存货周转率=营业成本/平均存货=营业成本/[(期初存货+期末存货) /2]
应收账款周转率=营业收入/平均应收账款余额=营业收入/[(期初应收账款+期末应收账款) /2]
总资产周转率=销售收入/总资产

(本页以下无正文)

(此页无正文, 为《保利发展控股集团股份有限公司 2023 年度第一期中期
票据募集说明书》盖章页)

保利发展控股集团股份有限公司

2023 年 9 月 11 日

