

股票简称：保利发展

股票代码：600048

保利发展控股集团股份有限公司

POLY DEVELOPMENTS AND HOLDINGS GROUP CO., LTD

广州市海珠区阅江中路 832 号保利发展广场 53-59 层



2022 年面向专业投资者公开发行公司债券 募集说明书

注册金额	98 亿元
增信情况	无担保
发行人主体信用等级	-
信用评级机构	-

牵头主承销商/簿记管理人/
债券受托管理人



住所：广东省深圳市福田区中心
三路 8 号卓越时代广场（二期）
北座

联席主承销商



住所：北京市朝阳区建国门外
大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层
及 28 层

联席主承销商



住所：广东省广州市黄埔区
中新广州知识城腾飞一街 2
号 618 室

联席主承销商



住所：深圳市前海深港合作
区南山街道桂湾五路 128 号
前海深港基金小镇 B7 栋 401

联席主承销商



住所：北京市朝阳区安立路
66 号 4 号楼

签署日期： 年 月 日

声 明

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书信息披露真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

主承销商已对本募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

中国证监会对公司债券发行的注册及上海证券交易所对公司债券发行出具的审核意见，不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。凡欲认购本次债券的投资者，应当认真阅读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、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

投资者认购或持有本次公司债券视作同意本募集说明书关于权利义务的约定，包括债券受托管理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。

发行人承诺根据法律法规和本募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中“风险因素”等有关章节。

一、与发行人相关的重大事项

（一）发行人基本财务情况

最近三年及一期，发行人合并口径营业收入分别为 1,945.14 亿元、2,359.34 亿元、2,430.95 亿元和 1,383.87 亿元；息税折旧摊销前利润（EBITDA）分别为 413.17 亿元、563.94 亿元、597.03 亿元和 290.64 亿元；归属于母公司所有者的净利润分别为 189.04 亿元、279.59 亿元、289.48 亿元和 135.83 亿元；经营活动产生的现金流净额分别为 118.93 亿元、391.55 亿元、151.50 亿元和 -187.54 亿元。虽然发行人目前的经营情况、财务状况和资产质量良好，但在本次债券存续期内，如若发行人未来销售资金不能及时回笼、融资渠道不畅等，将可能会影响本次债券本息的按期兑付。

（二）发行人资产负债率较高

房地产企业普遍存在资产负债率较高的特点。最近三年及一期末，发行人合并口径的资产负债率分别为 77.97%、77.79%、78.69% 和 77.93%，报告期内较为稳定，反映出公司财务管理的稳健性。同时，发行人资产负债结构中房屋预售取得的预收款项占比较高，该类款项为经营负债，不会对公司造成财务压力。最近三年及一期末，发行人扣除预收款项后的其他负债占资产总额的比例分别为 42.55%、45.97%、46.86% 和 42.12%。发行人资产对债务具备较强的保障能力。

最近三年及一期，发行人 EBIT 利息保障倍数分别为 2.89 倍、3.78 倍、3.66 倍和 2.87 倍；EBITDA 利息保障倍数分别为 2.97 倍、3.87 倍、3.74 倍和 2.90 倍，总体来看发行人经营活动对有息负债利息支出的保障能力较强。若未来房地产市场出现重大波动，可能对公司房地产业务的销售情况和资金回笼产生不利影响，导致公司流动资金紧张，财务风险加大，进而对公司的正常经营产生不利影响。

（三）发行人经营性活动现金流波动较大

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 1,189,332.14 万元、

3,915,531.57 万元、1,515,047.76 万元和-1,875,425.28 万元。2019 年度发行人经营活动产生的现金流量净额较 2018 年度增加 2,726,199.43 万元，增幅为 229.22%，主要是销售回笼增加及收到合作单位往来款增加所致。2020 年度发行人经营活动产生的现金流量净额较 2019 年度减少 2,400,483.81 万元，降幅为 61.31%，主要是项目投资规模增加，支付合作单位往来款增加所致。若未来发行人项目拓展和开发策略与销售回笼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。

（四）投资活动产生的现金流量净额存在一定波动性

最近三年及一期，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-1,345,917.36 万元、-1,049,837.49 万元、-692,744.01 万元和-2,059,225.19 万元。总体来看，受发行人对外投资活动因素影响，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，发行人投资活动产生的现金流量净额为负值且绝对金额较大，这主要是因为公司扩大对外投资规模所致。适度的对外投资有助于保障发行人的持续发展潜力，但也将给公司带来一定的资金支出压力和资金周转风险。

二、与本次债券相关的重大事项

（一）本次债券为无担保债券

本次债券为无担保债券。在本次债券的存续期内，若受国家政策法规、行业及市场等不可控因素的影响，发行人未能如期从预期的还款来源中获得足够资金，可能将影响本次债券本息的按期偿付。若发行人未能按时、足额偿付本次债券的本息，债券持有人亦无法从除发行人以外的第三方处获得偿付。

（二）本次债券投资者范围及交易方式

本次债券面向专业投资者公开发行，发行结束后，发行人将积极申请本次债券在交易所上市流通。由于具体上市事宜需要在本次债券发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本次债券一定能够按照预期在交易所交易流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布和投资者交易意愿等因素的影响，本次债券仅限于专业投资者范围内交易，发行人亦无法保证本次债券在交易所上市后，本次债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。

（三）对投资者权益影响较大的条款

债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对于所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让取得本次债券的持有人）均有同等约束力。在本次债券存续期间，债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含债券受托管理人在内的其他任何主体就该有效决议内容做出的决议和主张。债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本次债券均视作同意并接受公司为本次债券制定的《债券受托管理协议》《债券持有人会议规则》等对本次债券各项权利义务的规定。

（四）投资适当性

根据《证券法》等相关规定，本次债券仅面向专业投资者发行，普通投资者不得参与发行认购。本次债券上市/挂牌后将被实施投资者适当性管理，仅限专业投资者参与交易，普通投资者认购或买入的交易行为无效。

（五）债券上市交易

本次发行结束后，公司将尽快向上海证券交易所提出关于本次债券上市交易的申请。

因公司经营与收益等情况变化引致的投资风险和流动性风险，由债券投资者自行承担，本次债券不能在除上海证券交易所以外的其他交易场所上市。

（六）评级情况

本次债券申报阶段无评级。

（七）质押式回购

本次债券申报时不进行债项评级，发行时拟进行债项评级，本次债券发行时预计符合进行新质押式回购交易的基本条件，本次债券新质押式回购相关申请尚需有关部门最终批复，具体折算率等事宜按上交所及证券登记机构的相关规定执行。

目 录

重大事项提示.....	2
一、与发行人相关的重大事项.....	2
二、与本次债券相关的重大事项.....	3
目 录.....	5
释 义.....	8
第一节 风险提示及说明.....	16
一、发行人的相关风险.....	16
二、与本次债券相关的投资风险.....	26
第二节 发行条款.....	28
一、本次债券的基本发行条款.....	28
二、本次债券的特殊发行条款.....	29
第三节 募集资金运用.....	30
一、本次债券的募集资金规模.....	30
二、本次债券募集资金使用计划.....	30
三、募集资金的现金管理.....	35
四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施.....	35
五、本次债券募集资金专项账户管理安排.....	35
六、募集资金运用对发行人财务状况的影响.....	35
七、发行人关于本次债券募集资金的承诺.....	36
八、前次公司债券募集资金使用情况.....	36
第四节 发行人基本情况.....	38
一、发行人基本情况.....	38
二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况.....	39
三、发行人的股权结构.....	46
四、发行人权益投资情况.....	49
五、发行人的治理结构等情况.....	54
六、发行人的董监高情况.....	63
七、发行人主营业务情况.....	65
八、其他与发行人主体相关的重要情况.....	129
第五节 发行人主要财务情况.....	131
一、发行人财务报告总体情况.....	131

二、发行人财务会计信息及主要财务指标.....	165
三、发行人财务状况分析.....	176
第六节 发行人信用状况.....	333
一、发行人获得主要贷款银行的授信情况及使用情况.....	333
二、发行人及其主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况.....	333
三、发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况.....	333
四、其他影响资信情况的重大事项.....	335
第七节 增信情况.....	336
第八节 税项.....	337
一、增值税.....	337
二、所得税.....	337
三、印花税.....	337
第九节 信息披露安排.....	339
第十节 投资者保护机制.....	344
一、发行人偿债保障措施承诺.....	344
二、救济措施.....	344
三、调研发行人.....	345
第十一节 违约事项及纠纷解决机制.....	347
一、违约责任情形的认定.....	347
二、违约责任及免除.....	347
第十二节 持有人会议规则.....	349
一、总则.....	349
二、债券持有人会议的权限范围.....	350
三、债券持有人会议的筹备.....	352
四、债券持有人会议的召开及决议.....	356
五、债券持有人会议的会后事项与决议落实.....	360
六、特别约定.....	362
七、发行人违约责任.....	364
八、附则.....	365
第十三节 受托管理人.....	366
一、债券受托管理人.....	366
二、债券受托管理协议主要内容.....	367
第十四节 发行有关机构.....	383
一、发行人：.....	383

二、牵头承销机构：	383
三、联席承销机构：	383
四、联席主承销商：	384
五、联席主承销商：	384
六、联席主承销商：	385
七、簿记管理人	385
八、发行人律师：	385
九、会计师事务所：	386
十、会计师事务所：	386
十一、公司债券登记、托管、结算机构：	387
十二、受托管理人：	387
十三、公司债券申请上市的证券交易场所	387
十四、募集资金专项账户开户银行：	388
十六、发行人与主承销商、证券服务机构及相关人员的股权关系及其他重大利害关系	388
第十五节 发行人、主承销商、证券服务机构及相关人员声明	390
第十六节 备查文件	417
一、备查文件内容	417
二、投资者可在以下地址或网站查询本次债券募集说明书全文及上述备查文件：	417

释 义

除非特别提示，本募集说明书的下列词语含义如下

发行人、公司、保利发展	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（原名：中国保利集团公司）
本次债券	指	指发行人本次公开发行的规模不超过人民币 98 亿元（含 98 亿元）的“保利发展控股集团股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券”
本期债券	指	采用分期发行的本次债券的每一期
本次发行	指	本次债券的发行
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本次债券而制作的《保利发展控股集团股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券募集说明书》
募集说明书摘要	指	发行人根据有关法律、法规为发行本次债券而制作的《保利发展控股集团股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券募集说明书摘要》
《公司章程》	指	保利发展控股集团股份有限公司章程
股东大会	指	保利发展控股集团股份有限公司股东大会
董事会	指	保利发展控股集团股份有限公司董事会
监事会	指	保利发展控股集团股份有限公司监事会
三会	指	保利发展控股集团股份有限公司股东大会、董事会、监事会
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
证券登记机构、中国证券登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
财政部	指	中华人民共和国财政部
国土资源部	指	中华人民共和国国土资源部
住建部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部
人民银行	指	中国人民银行
银监会	指	中国银行业监督管理委员会
银保监会	指	中国银行保险监督管理委员会

国务院国资委	指	国务院国有资产监督管理委员会
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
审计署	指	中华人民共和国审计署
监察部	指	中华人民共和国监察部
上交所	指	上海证券交易所
邮储银行	指	中国邮政储蓄银行
建设银行	指	中国建设银行
工商银行	指	中国工商银行
农业银行	指	中国农业银行
交通银行	指	中国交通银行
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
华南实业	指	保利华南实业有限公司
保利物业	指	保利物业发展股份有限公司
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
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
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
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
东莞和宏	指	东莞市和宏投资有限公司
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
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
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
信保高雅基金	指	信保高雅（天津）股权投资基金合伙企业
广州信保东宏	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
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
佛山信保鑫汇	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	珠海和乐科技有限公司
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	指	东莞市大岭山镇房地产开发公司
南京广阔	指	南京新城广阔房地产有限公司
北京茂丰	指	北京茂丰置业有限公司
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
天津瑞赐	指	天津瑞赐企业管理咨询服务服务有限公司
成都瑞驰	指	成都瑞驰保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
青岛实业	指	保利（青岛）实业有限公司
保利湾区	指	保利湾区投资发展有限公司
香港恒利	指	恒利（香港）置业有限公司
沧州保盛	指	沧州保盛房地产开发有限公司
成都金泽鑫悦	指	成都市金泽鑫悦房地产开发有限公司
大连金灿	指	大连金灿房地产开发有限公司
大连开泰	指	大连旅顺口开泰置业有限公司
大连盈合	指	大连盈合置业有限公司
东莞金航	指	东莞市金航房地产开发有限公司

佛山禅城正华	指	佛山市禅城区正华置业有限公司
佛山南海祁禹	指	佛山南海祁禹置业有限公司
福州鸿腾	指	福州市鸿腾房地产开发有限公司
福州中泓盛	指	福州中泓盛实业有限公司
抚州华章	指	抚州华章文化发展有限公司
广州保顺	指	广州保顺置业有限公司
广州穗海	指	广州穗海置业有限公司
广州穗云	指	广州市穗云置业有限公司
河南润正	指	河南润正房地产开发有限公司
昆山建宝	指	昆山建宝置业有限公司
洛阳都利	指	洛阳都利置业有限公司
南京新保弘	指	南京新保弘房地产有限公司
清远雅建	指	清远雅建房地产开发有限公司
沈阳和悦	指	沈阳和悦投资有限公司
沈阳金地风华	指	沈阳金地风华房地产开发有限公司
天津保创	指	天津保创房地产开发有限公司
天津蓝光宝珩	指	天津蓝光宝珩房地产开发有限公司
天津利创	指	天津利创房地产开发有限公司
无锡融利	指	无锡融利房地产开发有限公司
无锡润泰	指	无锡润泰置业有限公司
徐州金碧	指	徐州金碧房地产开发有限公司
增城润昱	指	广州增城区润昱置业有限公司
长沙恒泰地产	指	长沙先导恒泰房地产开发有限公司
中山祥盛	指	中山祥盛房地产开发有限公司
珠海天志	指	珠海天志发展置业有限公司
珠海昱恒	指	珠海市昱恒房地产开发有限公司
珠海弘璟	指	珠海弘璟投资有限公司
佛山骏隆	指	佛山市骏隆房地产有限公司
科创青岛	指	科创（青岛）科技园投资发展有限公司
惠州利华	指	惠州市利华房地产有限公司

广州新合	指	广州新合房地产有限责任公司
合锦嘉富	指	广州合锦嘉富房地产开发有限公司
润嘉置业	指	广州润嘉置业有限公司
资本珠海泓进	指	珠海泓进企业管理合伙企业（有限合伙）
长沙永峰	指	长沙永峰房地产开发有限公司
《债券持有人会议规则》	指	发行人为本次债券制定的《保利发展控股集团股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券持有人会议规则》
《债券受托管理协议》	指	发行人与债券受托管理人签署的《保利发展控股集团股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券受托管理协议》及其变更和补充
投资者、持有人	指	就本次债券而言，通过认购、受让、接受赠与、继承等合法途径取得并持有本次债券的主体
主承销商	指	中信证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司、广发证券股份有限公司、华泰联合证券有限责任公司、中信建投证券股份有限公司
牵头主承销商、债券受托管理人、中信证券	指	中信证券股份有限公司
联席主承销商	指	中国国际金融股份有限公司、广发证券股份有限公司、华泰联合证券有限责任公司、中信建投证券股份有限公司
簿记管理人	指	中信证券股份有限公司
发行人律师	指	北京德恒律师事务所
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）
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
最近一年	指	2020 年度
最近一年末	指	2020 年 12 月 31 日
最近一期	指	2021 年 1-9 月
最近一期末	指	2021 年 9 月末
最近三年	指	2018 年度、2019 年度和 2020 年度
最近三年末	指	2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 12 月 31 日
最近三年及一期	指	2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2021 年 1-9 月

最近三年及一期末	指	2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日和 2021 年 9 月 30 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)
交易日	指	上海证券交易所的营业日
法定节假日或休息日	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地区的法定节假日和/或休息日)
元/万元/亿元	指	人民币元/万元/亿元
四证	指	土地使用权证书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证和建筑工程施工许可证

本募集说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

第一节 风险提示及说明

一、发行人的相关风险

（一）财务风险

1. 资产负债率较高的风险

截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日和 2021 年 9 月 30 日，发行人负债合计分别为 65,999,956.72 万元、80,368,671.10 万元、98,473,703.51 万元和 109,095,731.28 万元；发行人合并口径的资产负债率分别为 77.97%、77.79%、78.69% 和 77.93%。最近三年及一期末，发行人扣除预收款项¹后的其他负债占资产总额的比例分别为 42.55%、45.97%、46.86% 和 42.12%。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，但最近三年资产负债率相对稳定，说明发行人财务管理的稳健性较强。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。

2. 经营活动产生的现金流量波动较大的风险

2018 年度、2019 年度、2020 年度及 2021 年 1-9 月，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 1,189,332.14 万元、3,915,531.57 万元、1,515,047.76 万元和 -1,875,425.28 万元。2018-2019 年，发行人销售规模同比均有所增长，销售回笼同步增加经营性现金流转为正值。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。

3. 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 2020 年 12 月 31 日，发行人在建和拟建项目共计 768 个。大规模、多元化的

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 - 预收款项）/资产总额。因发行人 2020 年会计政策变更，故预收款项包括预收款项和合同负债、其他流动负债。

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。

4、存货规模较大且增长较快的风险

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。截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日和 2021 年 9 月 30 日，发行人存货账面价值分别为 47,450,508.57 万元、58,400,143.50 万元、74,147,538.37 万元和 83,957,517.04 万元，占资产总额的比重分别为 56.06%、56.52%、59.25% 和 59.97%。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。

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 2021 年 9 月 30 日，发行人所有权受限资产账面价值合计 10,951,782.79 万元，占期末资产总额的 7.82%。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。2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2021 年 1-9 月，发行人分别实现投资净收益 268,974.85 万元、370,158.67 万元、614,142.14 万元和 240,218.86 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、且将所购商品住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 2021 年 9 月 30 日，发行人合并口径累计按揭担保余额为 1,761.56 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，发行人将承担一定的经济损失。

8、营业毛利率下滑的风险

2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2021 年 1-9 月，发行人主营业务毛利率分别为 32.24%、34.76%、32.25%和 29.34%，受结转项目结构的影响，毛利率呈波动下降趋势。发行人近一期毛利率下滑主要系上游原材料成本上涨、部分低毛利率项目集中于今年结算所致，与行业趋势吻合。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，房地产行业毛利率空间持续压缩，将对发行人经营业绩造成不利影响。

（二）经营风险

1、有效应对宏观经济、行业周期性波动的风险

房地产行业的周期长期内受经济增长、收入水平、城市化进程、人口数量和结构等长期变量的影响，而短期内主要受利率、抵押贷首付比、税收、土地政策、信贷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上升，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。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。

2、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，截至目前，发行人已在广州、北京、上海、杭州、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、美国洛杉矶和英国伦敦等境外市场。

未来发行人将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。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。

3、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。

4、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。

5、产品、原材料价格波动导致项目开发经营的风险

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。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，但是如果未来土地价格快速上涨，可能在一定程度上影响到发行人经营业绩的稳定性。

6、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。

7、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优选行业内的领先企业。最近三年，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《质量证明书》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。

8、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、发行债券等多元化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。

9、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。

10、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，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。

（三）管理风险

1、经营规模快速扩大的风险

截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日和 2021 年 9 月 30 日，发行人资产总额分别为 84,649,392.32 万元、103,320,871.96 万元、125,137,491.91 万元和 139,988,285.92 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，发行人除住宅开发外，还围绕不动产投资开发，搭建了覆盖物业管理、销售代理、商业管理等十余个综合服务板块，以及以房地产基金、普惠金融为主的不动产金融平台。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 2021 年 9 月 30 日，发行人纳入财务报表合并范围的子公司数量 1,012 家，且分布于我国多个省、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、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，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。

4、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。发行人在国内外多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。

（四）政策风险

1、房地产行业调控政策变化的风险

自 1998 年以来，为抵御金融危机，提振国内经济，政府启动住房市场化改革，房地产成为拉动经济的重要手段，房地产进入快速发展阶段。2008 年，为对冲金融危机，政府再次采取刺激房地产需求，同时对房企融资端进行松绑的调控政策，房地产行业迅速反弹。此后，在经济下行压力下，中央房地产政策未明显放松，地方也展开政策微调，新一轮降息降准再次推动房地产市场，一二三线城市房价轮动上涨。

经过宏观经济和房地产行业多年快速发展，中国经济步入“新常态”，自 2016 年开始，中央对房地产市场调控政策定调为“房住不炒”，“因城施策”贯彻始终，坚决执行不将房地产作为短期刺激经济的手段，并逐步建立房地产长效机制。货币政策严控资金流入房地产，供给端重点改革土地制度和住房租赁市场，融资端监管持续强化，力促市场回归理性，引导行业健康发展。

2020 年，中央坚持“房住不炒”调控基调，精准施策保障行业平稳健康发展。受疫情影响，经济下行压力加大，政府在供需两端出台政策助力行业有效应对冲击。随着局部地区市场转热，地价、房价迅速升温，地方政府因城施策调控力度加强，市场过热的情况得到控制；而中央则通过“三道红线”、“房地产贷款集中度管理制度”等宏观调控进一步完善行业长效机制与房地产金融监管体系，力促市场回归理性，引导行业健康发展。

2021 年，中央坚持“房住不炒”原则，遏制房地产行业持续扩张。上半年，在三道红线、房地产贷款集中度管理、土地供应“两集中”等政策影响下，房地产盈利能力下降，部分房企经营不善出现债券违约。2021 年 9 月，中国人民银行、银保监会召开了房地产金融工作座谈会；10 月 23 日，第十三届全国人民代表大会常务委员会第三十一次会议作出决定，授权国务院在部分地区开展房地产税改革试点工作，房地产税试点工作的开展，引导着居民、房企、地方政府各部门的理性预期，促使房地产行业进入平稳发展的新阶段。

由上可见，政府坚持房住不炒的主基调不变，但是会出现阶段性调整。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。央行、银保监会发布《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》，根据机构资产规模、类型、区域分布等因素，分 5 档设定房地产贷款集中度管理要求。《通知》的出台使得房地产开发贷直接受限，对房地产开发资金存在边际负面影响的风险。

(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，如果国家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。

目前，国家已经从土地持有、开发、转让和个人二手房转让等房地产各个环节采取税收调控措施，若国家进一步提高相关税费标准，将进一步影响商品房的购买需求，从而对房地产市场和发行人产品的销售带来不利影响。

5、环境保护政策变化的风险

房地产项目在施工过程中不同程度地影响周边环境，产生粉尘、噪音、废料等。虽然发行人根据我国有关法律法规的要求，所有房地产项目施工前均进行环境影响评价，并向地方主管部门提交环境影响评价报告书(表)，完成环境影响评价备案或取得批复，

但是随着我国环境保护力度日趋提升，发行人可能会因环境保护政策的变化而增加环保成本，部分房地产项目进度亦可能会延迟，进而对发行人经营造成不利影响。

6、房屋拆迁及补偿政策变化的风险

发行人积极参与旧城改造项目建设，承担了部分项目的房屋拆迁及回迁安置工作，相关房屋拆迁及回迁补偿方案需由发行人、地方政府及被拆迁方共同协商确定。若房屋拆迁及补偿政策出现变化，将可能会出现项目拆迁及补偿成本上升、项目进度延缓等不利影响，从而影响房地产项目收益水平。

（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。

二、与本次债券相关的投资风险

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济环境、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本次债券可能跨越一个以上的利率波动周期，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本次债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

（二）流动性风险

本次债券发行结束后，发行人将积极申请在上交所上市流通。由于具体上市审批或核准事宜需要在本次债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批或核准，公司目前无法保证本次债券一定能够按照预期在上交所交易流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，公司亦无法保证本次债券在上交所上市后，本次债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。因此，本次债券的投资者在购买本次债券后，可能面临由于债券不能及时上市流通而无法立即出售本次债券的流动性风险，或者由于债券上市流通后交易不活跃甚至出现无法持续成交的情况，而不能以某一价格足额出售其希望出售的本次债券所带来的流动性风险。

（三）偿付风险

发行人目前经营和财务状况良好。在本次债券存续期内，宏观经济环境、资本市场状况、国家相关政策等外部因素以及公司本身的生产经营存在着一定的不确定性。这些因素的变化会影响到发行人的运营状况、盈利能力和现金流量，可能导致公司无法如期从预期的还款来源获得足够的资金按期支付本次债券本息，从而使投资者面临一定的偿付风险。

（四）本次债券偿债安排所特有的风险

发行人拟依靠自身良好的经营业绩、流动资产变现、多元化融资渠道以及良好的银企关系保障本次债券的按期偿付。但是，如果在本次债券存续期内，发行人自身的经营业绩出现波动，流动资产不能快速变现或者由于金融市场的变化导致公司融资能力削弱，

则将可能影响本次债券的按期偿付。

（五）资信风险

发行人目前资信状况良好，能够按时偿付债务本息，在最近三年与其主要客户发生的重要业务往来中，未曾发生任何严重违约。在未来的业务经营中，发行人将继续秉承诚信经营的原则，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。但在本次债券存续期内，如果因客观原因导致发行人资信状况发生不利变化，将可能使本次债券投资者的利益受到不利影响。

第二节 发行条款

一、本次债券的基本发行条款

(一) 发行人全称：保利发展控股集团股份有限公司。

(二) 债券全称：保利发展控股集团股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券

(三) 发行金额：本次债券发行总额不超过人民币 98 亿元（含 98 亿元），拟分期发行。

(四) 债券期限：本次债券期限不超过 10 年（含 10 年），可为单一期限品种，也可多种期限的混合品种，并可设置投资者回售选择权、发行人赎回选择权等条款。

(五) 票面金额及发行价格：本次债券面值为 100 元，按面值平价发行。

(六) 债券利率及其确定方式：本次债券为固定利率债券，债券票面利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与主承销商协商确定，本次债券可设置发行人票面利率调整选择权。

(七) 发行对象：本次债券面向专业投资者公开发行。

(八) 发行方式：本次债券发行方式为簿记建档发行。

(九) 承销方式：本次债券由主承销商以余额包销方式承销。

(十) 付息方式：本次债券采用单利计息，付息频率为按年付息。

(十一) 兑付金额：本次债券到期一次性偿还本金。

(十二) 偿付顺序：本次债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

(十三) 增信措施：本次债券不设定增信措施。

(十四) 信用评级机构及信用评级结果：本次债券申报阶段无评级。

(十五) 募集资金用途：本次公司债券募集资金拟将用于偿还有息债务、补充流动资金、项目建设、收购地产项目及适用的法律法规允许的其他用途。

具体募集资金用途详见“第三节 募集资金运用”。

(十六) 质押式回购安排：本次公司债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构

的规定进行债券质押式回购。

（十七）税务提示：根据国家税收法律、法规，投资者投资本次债券应缴纳的有关税金由投资者自行承担。

二、本次债券的特殊发行条款

无。

第三节 募集资金运用

一、本次债券的募集资金规模

经发行人股东大会和董事会审议通过，并经中国证券监督管理委员会注册（证监许可[2022]【】号），本次债券注册总额不超过 98 亿元，采取分期发行。

二、本次债券募集资金使用计划

本次公司债券募集资金拟将用于偿还有息债务、补充流动资金、项目建设及运营和收购地产项目；根据本次债券发行时间和实际发行规模、募集资金到账时间、公司债务结构调整计划及其他资金使用需求等情况，发行人未来可能调整用于偿还到期债务、补充流动资金、项目建设及运营和收购地产项目等的具体金额或调整具体明细。

（一）偿还到期债务

本次债券募集资金中拟用于偿还有息负债，因本次债券的发行时间及实际发行规模尚有一定不确定性，发行人将综合考虑本次债券发行时间及实际发行规模、募集资金的到账情况、相关债务本息偿付要求、公司债务结构调整计划等因素，本着有利于优化公司债务结构和节省财务费用的原则，未来可能调整偿还有息负债的具体金额和明细。

在有息债务偿付日前，发行人可在不影响偿债计划的前提下，根据公司财务管理制度，将闲置的债券募集资金用于补充流动资金（单次补充流动资金最长不超过 12 个月）。

拟偿还或提前置换的债券包括但不限于如下：

证券代码	证券简称	当前余额 (亿元)	票面利率 (%)	起息日	行权日	到期日
136152	16 保利 02	21.40	3.95	2016-01-15	-	2023-01-15
136088	15 保利 02	0.50	3.00	2015-12-11	-	2022-12-11
合计	-	21.90	-	-	-	-

拟偿还或提前置换的有息负债包括但不限于如下：

借款人	借款机构	借款余额 (万元)	起始日	到期日	计划使用募集资金偿还金额 (万元)
温州和悦置业有限公司	邮储银行、工商银行、建设银行	166,480	2020.3.10	2023.3.6	166,000

借款人	借款机构	借款余额 (万元)	起始日	到期日	计划使用募集资金偿还金额(万元)
温州保鑫置业有限公司	中国银行、建设银行、邮储银行	171,964	2020.7.10	2023.6.21	143,000
广州保泰实业发展有限公司	建设银行	132,600	2018.7.30	2023.7.29	132,000
金华保骏置业有限公司	中国银行、建设银行、农业银行、交通银行	117,964	2020.1.14	2022.12.25	117,000
石家庄保盈房地产开发有限公司	邮储银行	150,000	2020.11.04	2023.11.03	90,000
合计					648,000

注：上述银行借款皆为分期偿还，且发行人可以进行提前偿付。

(二) 住房租赁项目

发行人募集资金拟投资项目情况如下：

表：募集资金投向概况

单位：亿元

项目名称	项目总投资额	保障房/住房租赁部分投资规模	拟使用本期债券资金	开工状态	预计投入使用时间	保障房/住房租赁部分建筑面积	土地性质	无偿移交/自持情况
上海市静安区灵石路北侧地块	148.27	5.17	1.40	已于2021年开工	2024年	1.13万平方米	商住	配建保障住房占总住宅建筑面积5%（7,091.23平方米）以上，建成后无偿移交给政府有关部门
青岛市城阳区虹桥路北侧地块	25.45	1.98	1.30	已于2021年开工	2024年	2.52万平方米	商住	自持租赁型人才住房建面不小于19,257.5平方米，自持年限为70年
上海市浦东新区宝溪路南侧项目	39.00	1.95	0.80	已于2021年开工	2023年	0.93万平方米	住宅	配建保障性住房建筑面积应当占该出让地宗地规划总住宅建筑面积的5%以上，计5,829.87平方米以上。建成后无偿移交给政府有关部门
合计	212.72	9.10	3.50	-	-	-	-	-

1、上海市静安区灵石路北侧地块

该项目位于上海市静安区，土地性质为商住用地，发行人承诺本期债券募集资金仅用于无偿移交的保障住房部分。根据国有建设用地使用权出让合同，发行人配建保障住

房占总住宅建面 5%（7,091.23 平方米）以上，建成后无偿移交给静安区住房保障机构或者公共租赁住房运营机构。

上海市静安区灵石路北侧地块项目占地面积 7.10 万平方米，总建筑面积 32.27 万平方米。该项目用于住房租赁部分项目投资规模约为 5.17 亿元，建筑面积约 1.13 万平方米。该项目工程主体于 2021 年开工，预计于 2024 年无偿移交，该项目目前按开发计划正常进行。

该项目已取得的主管部门批准情况如下：

批文类型	批文名称	文号	发文机关	印发时间
立项	上海市企业投资项目备案证明	2107-310106-04-01-797192	上海市静安区发展和改革委员会	2021 年 11 月 09 日

2、青岛市城阳区虹桥路北侧地块

该项目位于青岛市城阳区，土地性质为商住用地，发行人承诺本期债券募集资金仅用于居住用地的自持部分。根据国有建设用地使用权出让合同，发行人自持租赁型人才住房建面不小于 19,257.5 平方米，自持年限为 70 年。

青岛市城阳区虹桥路北侧地块项目占地面积 9.91 万平方米，总建筑面积 32.37 万平方米。该项目用于住房租赁部分项目投资规模约为 1.98 亿元，建筑面积约 2.52 万平方米。该项目工程主体于 2021 年正式开工，预计于 2024 年投入使用，该项目目前按开发计划正常进行。

该项目已取得的主管部门批准情况如下：

批文类型	批文名称	文号	发文机关	印发时间
立项	企业投资项目备案证明	2110-370214-04-01-398139	城阳区发展和改革局	2021 年 10 月 14 日
规划	建设用地规划许可证	地字第 370200202115122	青岛市自然资源和规划局	2021 年 10 月 27 日
	建设用地规划许可证	地字第 370200202115121	青岛市自然资源和规划局	2021 年 10 月 27 日

3、上海市浦东新区宝溪路南侧项目

该项目位于上海市浦东新区，该项目的不动产权证书已取得，土地性质为住宅用地，发行人承诺本期债券募集资金仅用于无偿移交的保障性生活住房部分。根据国有建设用地使

用权出让合同，发行人配建保障性住房建筑面积应当占该出让地宗地规划总住宅建筑面积的 5%以上，建成后无偿移交给浦东新区住房保障机构或者公共租赁住房运营机构。

上海市浦东新区宝溪路南侧项目占地面积 5.83 万平方米，总建筑面积 18.56 万平方米。该项目用于住房租赁部分项目投资规模约为 1.95 亿元，建筑面积约 0.93 万平方米。该项目工程主体于 2021 年正式开工，预计于 2023 年无偿移交，该项目目前按开发计划正常进行。

该项目已取得的主管部门批准情况如下：

批文类型	批文名称	文号	发文机关	印发时间
立项	上海市企业投资项目备案证明	2020-310115-70-03-008381	浦东新区发展和改革委员会	2020 年 10 月 16 日
土地	不动产权证书	沪（2021）浦字不动产权第 010809 号	上海市自然资源确权登记局	2021 年 1 月 21 日
规划	建设用地规划许可证	沪浦规地川（2020）EA310365202000060	上海市浦东新区规划和自然资源局	2020 年 11 月 16 日

根据募投项目建设进度，公司可根据公司财务管理制度履行内部决策程序，在不影响项目建设的前提下，将闲置的债券募集资金用于补充流动资金（单次补充流动资金最长不超过 12 个月）。补充流动资金到期日之前，发行人承诺将该部分资金归还至募集资金专项账户。

募集资金用于约定的投资项目且使用完毕后有节余的，发行人可将节余部分用于补充流动资金和偿还公司债务。

（三）补充流动资金

本次债券募集资金除用于偿还有息负债、项目建设和收购地产项目外，剩余资金拟用于补充公司开展业务等日常生产经营所需流动资金，且不用于新股配售、申购，或用于股票及其衍生品种、可转换公司债券等的交易及其他非生产性支出，不用于购置土地及国家有权部门明文限制的行业和领域。根据公司财务状况和资金使用需求，公司未来可能调整部分流动资金用于偿还有息债务。

根据银监会《流动资金贷款管理暂行办法》：

营运资金量 = 上年度销售收入 × (1 - 上年度销售利润率) × (1 + 预计销售收入年增

长率) / 营运资金周转次数;

其中: 营运资金周转次数 = $360 / (\text{存货周转天数} + \text{应收账款周转天数} - \text{应付账款周转天数} + \text{预付账款周转天数} - \text{预收账款周转天数})$;

周转天数 = $360 / \text{周转次数}$;

应收账款周转次数 = $\text{销售收入} / \text{平均应收账款余额}$;

预收账款周转次数 = $\text{销售收入} / \text{平均预收账款余额}$;

存货周转次数 = $\text{销售成本} / \text{平均存货余额}$;

预付账款周转次数 = $\text{销售成本} / \text{平均预付账款余额}$;

应付账款周转次数 = $\text{销售成本} / \text{平均应付账款余额}$

发行人 2021 年度合并口径流动资金需求测算结果如下表:

销售收入 (万元)	24,309,486.85
预计销售收入年增长率	11.79%
营业利润率	21.50%
应收账款周转天数	3.18
预收账款周转天数	538
存货周转天数	1,455
预付账款周转天数	93.26
应付账款周转天数	265.57
营运资金周转次数	0.47
营运资金量 (万元)	45,388,992.87

由于发行人 2018-2020 年度营业收入分别为 19,451,384.25 万元、23,593,356.46 万元和 24,309,486.85 万元, 年均增长率为 11.79%。假设下年度销售收入增长率为 11.79%, 通过测算, 发行人营运资金量为 4,538.90 亿元。

发行人新增流动资金贷款额度 = 营运资金量 - 借款人自有资金 - 现有流动资金贷款 - 其他渠道提供的营运资金。截至 2020 年末, 发行人货币资金余额为 1,460.08 亿元; 发行人可以提取的授信额度约 2,818 亿元, 因此发行人营运资金需求为 260.82 亿元。

（四）收购地产项目

本次债券募集资金拟用于收购地产项目。

三、募集资金的现金管理

在不影响募集资金使用计划正常进行的情况下，发行人经公司董事会或者董事会授权人士批准，可将暂时闲置的募集资金进行现金管理，投资于安全性高、流动性好的产品，如国债、政策性银行金融债、地方政府债、交易所债券逆回购等。

四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施

经发行人董事会或者根据公司章程、管理制度授权的其他决策机构同意，本次公司债券募集资金使用计划调整的申请、分级审批权限、决策程序、风险控制措施如下：

公司如需变更募集资金用途的，变更用途事项需经董事会授权人员审批通过，并履行相应的信息披露义务。在实施募集资金变更方案之前，公司须根据法律法规与监管机构的要求完成募集资金用途变更的法定程序。

五、本次债券募集资金专项账户管理安排

发行人将在发行前签订《募集资金及偿债专户存储三方监管协议》，并设立专项账户，用于募集资金的接收、存储和划转以及债券利息和本金的归集、支付，并聘请本次债券的募集资金与偿债保障金专项账户监管人。

六、募集资金运用对发行人财务状况的影响

本次债券发行是公司通过资本市场直接融资渠道募集资金，是加强资产负债结构管理的重要举措之一，通过本次债券的发行使公司的资产负债期限结构得以优化，拓展了公司的融资渠道，为公司的业务发展以及盈利增长奠定了良好的基础。

本次发行公司债券募集资金运用对公司财务状况将产生如下影响：

（一）有利于降低公司债务融资成本

与银行贷款等间接融资方式相比，公司债券作为资本市场直接融资品种，具有一定的成本优势，发行人通过本次发行固定利率的公司债券，有利于降低公司财务成本，避

免贷款利率波动风险。同时，将使公司获得长期稳定的经营资金，减轻短期偿债压力，使公司获得持续稳定的发展。

（二）有利于拓宽公司融资渠道，促进公司的长期稳定发展

房地产行业属于资金密集型行业，资金需求量较大，而货币政策的变化给公司资金来源带来一定的不确定性，提高公司资金的使用成本。而公司通过发行公司债券可以拓展公司融资渠道，获得长期稳定经营资金，减轻短期偿债压力，有利于公司长期稳定发展。

七、发行人关于本次债券募集资金的承诺

发行人承诺将严格按照募集说明书约定的用途使用本次债券的募集资金，不用于弥补亏损和非生产性支出。

发行人承诺，如在存续期间变更募集资金用途，将及时披露有关信息，在实施募集资金变更方案之前，公司须根据法律法规与监管机构的要求完成募集资金用途变更的法定程序。

八、前次公司债券募集资金使用情况

根据《保利房地产（集团）有限公司公开发行 2015 年公司债券（第一期）募集说明书》、《保利房地产（集团）有限公司公开发行 2016 年公司债券（第一期）募集说明书》和《保利房地产（集团）有限公司公开发行 2016 年公司债券（第二期）募集说明书》的相关内容，公司发行的各期公司债券募集资金均严格按照约定用于补充公司流动资金。“15 保利 01/02”、“16 保利 01/02”和“16 保利 03/04”募集资金已按约定时间划入公司指定银行账户，并全部用于补充公司流动资金。截至 2016 年 12 月 31 日，上述募集资金已使用完毕。

截至 2021 年 9 月 30 日，“20 保利 01”的 20 亿元募集资金已使用 8.11 亿元用于住房租赁项目建设，6 亿元用于补充公司流动资金，尚有暂时闲置募集资金余额 5.89 亿元。2021 年 5 月 25 日经董事会获授权人士批准，暂时闲置募集资金已用于临时补充流动资金，使用期限自 2021 年 5 月 25 日起不超过 12 个月，只用于与主营业务相关的生产经营使用，不用于股权投资、购置土地。

截至 2021 年 9 月 30 日，“20 保利 03/04”20 亿元募集资金已使用 7.62 亿元用于住

房租赁项目建设,6 亿元用于补充公司流动资金,尚有暂时闲置募集资金余额 6.38 亿元。2021 年 7 月 13 日经董事会获授权人士批准,暂时闲置募集资金已用于临时补充流动资金,使用期限自 2021 年 7 月 13 日起不超过 12 个月,只用于与主营业务相关的生产经营使用,不用于股权投资、购置土地。

截至 2021 年 9 月 30 日,“20 保利 05/06”23.1 亿元的募集资金已按约定使用完毕,其中 3.1 亿元用于偿还 15 保利 01 到期公司债本金,19.5 亿元用于偿还 15 保利 02 回售部分公司债本金,0.5 亿元用于偿还 16 保利 01 到期公司债本金。

截至 2021 年 9 月 30 日,“21 保利 01/02”25.3 亿元的募集资金已按约定使用完毕,其中 21.2 亿元用于偿还 16 保利 01 到期公司债本金,3.6 亿元用于偿还 16 保利 02 回售部分公司债本金,0.5 亿元用于偿还 16 保利 03 到期公司债本金。

截至 2021 年 9 月 30 日,“21 保利 03/04”19.4 亿元的募集资金已按约定使用完毕,全部用于偿还 16 保利 03 的到期公司债本金。

截至 2021 年 9 月 30 日,“21 保利 05/06”30.3 亿元的募集资金,已使用 6.62 亿元用于住房租赁项目建设,9.09 亿元用于补充公司流动资金,尚有暂时闲置募集资金余额 14.59 亿元。2021 年 6 月 11 日经董事会获授权人士批准,暂时闲置募集资金已用于临时补充流动资金,使用期限自 2021 年 6 月 11 日起不超过 12 个月,只用于与主营业务相关的生产经营使用,不用于股权投资、购置土地。

截至 2021 年 9 月 30 日,“21 保利 07/08”11.9 亿元的募集资金,已使用 2.68 亿元用于住房租赁项目建设,3.57 亿元用于补充公司流动资金,尚有暂时闲置募集资金余额 5.65 亿元。2021 年 7 月 22 日经董事会获授权人士批准,暂时闲置募集资金已用于临时补充流动资金,使用期限自 2021 年 7 月 22 日起不超过 12 个月,只用于与主营业务相关的生产经营使用,不用于股权投资、购置土地。

发行人上述公司债券募集资金使用严格履行内部相关审批程序,募集资金专项账户运作情况正常,发行人募集资金使用和募集资金专项账户运作情况均与募集说明书一致,不存在违规使用募集资金的情况。

第四节 发行人基本情况

一、发行人基本情况

注册名称	保利发展控股集团股份有限公司
法定代表人	刘平
注册资本	11,970,107,583元人民币
实缴资本	11,970,283,692元人民币
设立（工商注册）日期	1992年09月14日
统一社会信用代码	91440101741884392G
住所（注册地）	广东省广州市海珠区阅江中路832号保利发展广场53-59层
邮政编码	510308
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）
电话号码	020-8989 8833
传真号码	020-8989 8666-8831

注：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》，发行人总股本由 11,970,107,583 股增加为 11,970,283,692，本次增资事项已经立信出具的“信会师报字[2022]第 ZL20003 号”《验资报告》验证，但尚未进行工商变更登记，故导致发行人实缴资本与注册资本差异。

发行人信息披露事务负责人及信息披露事务联系人信息如下：

表：发行人信息披露事务负责人及信息披露事务联系人

项目	信息披露事务负责人	信息披露事务联系人
	董事会秘书	证券事务代表
姓名	黄海	旷煜、黄承琰
联系地址	广州市海珠区阅江中路 832 号保利发展广场	
电话	020-8989 8833	

传真	020-8989 8666-8831
电子信箱	stock@polycn.com

二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况

（一）发行人设立情况

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。

（二）发行人历史沿革

发行人历史沿革事件主要如下：

发行人历史沿革信息			
序号	发生时间	事件类型	基本情况
1	1992年9月	前身设立	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。
2	1997年9月	前身增资	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。
3	2002年3月	前身业务重组	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。
4	2002年8月	发起设立	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。

发行人历史沿革信息			
序号	发生时间	事件类型	基本情况
5	2005 年 12 月	增资	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。
6	2007 年 4 月	增资	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。
7	2007 年 8 月	增资	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。
8	2008 年 3 月	增资	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。
9	2009 年 4 月	增资	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。
10	2009 年 7 月	增资	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。

发行人历史沿革信息			
序号	发生时间	事件类型	基本情况
11	2010 年 4 月	增资	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。
12	2011 年 5 月	增资	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。上述增资事项已经大信会计师事务所有限公司于 2011 年 5 月 24 日出具的“大信验字[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。
13	2012 年 6 月	增资	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。
14	2014 年 5 月	增资	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。
15	2014 年 9 月	增资	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。
16	2014 年 11 月	增资	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。

发行人历史沿革信息			
序号	发生时间	事件类型	基本情况
17	2015 年 1 月	增资	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。
18	2015 年 6 月	增资	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，并办理了相应的工商变更登记手续。
19	2015 年 9 月	增资	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。
20	2015 年 12 月	增资	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，并办理了相应的工商变更登记手续。
21	2016 年 6 月	增资	2016 年 6 月，发行人经中国证监会《关于核准保利房地产（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，并办理了相应的工商变更登记手续。
22	2016 年 7 月	增资	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，并办理了相应的工商变更登记手续。

发行人历史沿革信息			
序号	发生时间	事件类型	基本情况
23	2017 年 1 月	增资	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，并办理了相应的工商变更登记手续。
24	2018 年 9 月	增资	2018 年 9 月第二期股票期权激励计划的行权经发行人于 2016 年 8 月 12 日召开了 2016 年第一次临时股东大会、2018 年 9 月 1 日召开的 2018 年第 10 次临时董事会会议审议通过，公司以向 617 名激励对象定向发行公司股票的方式，进行第二期股票期权激励计划的第一次行权。根据发行人于 2018 年 9 月 12 日发布的《第二期股票期权激励计划第一个行权期第一次行权结果暨股份上市公告》，发行人第二期股票期权激励计划第一个行权期第一次行权共计行权 3,382.3364 万股，上述行权结束后，发行人总股本由 1,185,844.1061 万股增加至 1,189,226.4425 万股。上述增资事项业经立信于 2018 年 9 月 4 日出具的“信会师报字[2018]第 ZG11746 号”《验资报告》验证。本次行权新增股份已于 2018 年 9 月 11 日在中登公司上海分公司办理了股份登记手续，并办理了上述行权增资的工商变更登记手续。
25	2018 年 10 月	名称变更	经公司 2018 年第二次临时股东大会决议，公司名称变更为“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》。
26	2018 年 12 月	增资	2018 年 12 月第二期股票期权激励计划第一个行权期第二次行权，根据发行人于 2018 年 12 月 19 日发布的《第二期股票期权激励计划第一个行权期第二次行权结果暨股份上市公告》，发行人第二期股票期权激励计划第一个行权期第二次行权共计行权 276.4673 万股，上述行权结束后，发行人总股本由 1,189,226.4425 万股增加至 1,189,502.9098 万股。经核查，上述增资事项业经立信于 2018 年 12 月 11 日出具的“信会师报字[2018]第 ZG29782 号”《验资报告》验证。本次行权新增股份已于 2018 年 12 月 17 日在中登公司上海分公司办理了股份登记手续。
27	2019 年 7 月	增资	2019 年 7 月第二期股票期权激励计划第一个行权期第三次行权，根据发行人于 2019 年 7 月 10 日发布的《第二期股票期权激励计划第一个行权期第三次行权结果暨股份上市公告》，发行人第二期股票期权激励计划第一个行权期第三次行权共计行权 122.8966 万股，上述行权结束后，发行人总股本由 1,189,502.9098 万股增加至 1,189,625.8064 万股。经核查，上述增资事项业经立信于 2019 年 6 月 25 日出具的“信会师报字[2019]第 ZG29883 号”《验资报告》验证。本次行权新增股份已于 2019 年 7 月 5 日在中登公司上海分公司办理了股份登记手续。

发行人历史沿革信息			
序号	发生时间	事件类型	基本情况
28	2019 年 9 月	增资	2019 年 9 月第二期股票期权激励计划第一个行权期第四次行权及第二个行权期第一次行权，根据发行人于 2019 年 9 月 21 日发布的《第二期股票期权激励计划第一个行权期第四次行权及第二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 34,839,388 股人民币普通股，其中第一个行权期第四次行权和第二个行权期第一次行权发行人分别向激励对象定向发行股票新增股份 50.0199 万股和 3,433.9189 万股，合计新增股份 3,483.9388 万股，上述行权结束后，发行人总股本由 1,189,625.8064 万股增加至 1,193,109.7452 万股。经核查，上述增资事项业经立信于 2019 年 9 月 5 日出具的“信会师报字[2019]第 ZG210330 号”《验资报告》验证。本次行权新增股份已于 2019 年 9 月 19 日在中登公司上海分公司办理了股份登记手续。
29	2019 年 12 月	增资	2019 年 12 月第二期股票期权激励计划第一个行权期第五次行权及第二个行权期第二次行权，根据发行人于 2019 年 12 月 18 日发布的《第二期股票期权激励计划第一个行权期第五次行权及第二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 157.7710 万股人民币普通股，其中第一个行权期第五次行权和第二个行权期第二次行权发行人分别向激励对象定向发行股票新增股份 10.9315 万股和 146.8395 万股，合计新增股份 157.7710 万股，上述行权结束后，发行人总股本由 1,193,109.7452 万股增加至 1,193,267.5162 万股。经核查，上述增资事项业经立信出具的“信会师报字[2019]第 ZG11841 号”《验资报告》验证。本次行权新增股份已于 2019 年 12 月 16 日在中登公司上海分公司办理了股份登记手续。2020 年 6 月 5 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 11,932,675,162 元人民币。
30	2020 年 6 月	增资	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。

发行人历史沿革信息			
序号	发生时间	事件类型	基本情况
31	2020 年 9 月	增资	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。
32	2020 年 11 月	增资	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。
33	2021 年 2 月	增资	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 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。

发行人历史沿革信息			
序号	发生时间	事件类型	基本情况
34	2021 年 7 月	增资	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。
35	2022 年 1 月	增资	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。截至本募集说明书签署日，发行人股本总额为 11,970,283,692 股。

发行人于 2006 年 7 月在上海证券交易所上市，股票代码为 600048。

（三）重大资产重组情况

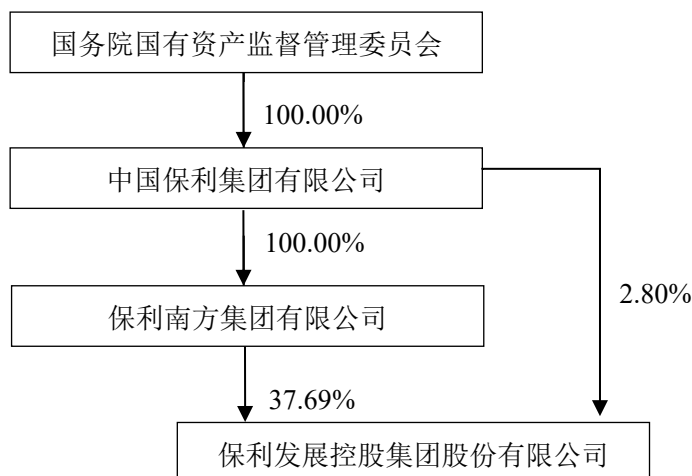
报告期内，发行人未发生导致公司主营业务和经营性资产实质变更的重大资产购买、出售、置换情形。

三、发行人的股权结构

（一）股权结构

截至 2021 年 9 月 30 日，发行人的股权结构如下：

图：截至 2021 年 9 月 30 日发行人股权结构图



（二）控股股东基本情况

截至 2021 年 9 月 30 日，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：张万顺

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。

截至 2020 年 12 月 31 日，保利南方集团资产总计 12,523.79 亿元，负债合计 9,854.88 亿元，所有者权益合计 2,668.92 亿元。2020 年度，保利南方集团实现营业总收入 2,432.54 亿元，净利润 401.16 亿元。（以上财务数据均经审计）

截至 2021 年 9 月 30 日，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。

（三）发行人实际控制人的情况

截至 2021 年 9 月 30 日，保利集团持有保利南方集团 100.00% 的股权，是发行人的实际控制人。截至 2021 年 9 月 30 日，保利集团直接持有发行人 335,087,645 股；通过保利南方集团持有发行人 4,511,874,673 股，合计持有发行人 4,846,962,318 股，持股比例为 40.49%。

保利集团是经国务院批准设立，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。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：北京市东城区朝阳门北大街 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：张振高

经营范围：国有股权经营与管理；实业投资、资本运营、资产管理；受托管理；对集团所属企业的生产经营活动实施组织、协调、管理；承办中外合资经营、合作生产；进出口业务；会议服务；承办展览展示活动；与以上业务相关的投资、咨询、技术服务、信息服务等。（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 2020 年 12 月 31 日，保利集团资产总计 15,704.85 亿元，负债合计 12,408.92 亿元，所有者权益合计 3,295.93 亿元。2020 年度，保利集团实现营业总收入 4,007.00 亿元，净利润 440.37 亿元。（以上财务数据均已经审计）

截至 2021 年 9 月 30 日，保利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。

四、发行人权益投资情况

（一）主要子公司情况

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人主要子公司为 1 家，基本情况如下表所示：

表：2020 年末发行人主要子公司具体情况

单位：万元

序号	公司名称	持股比例	板块	2020 年末 资产总计	2020 年末 负债总计	2020 年末 所有者权益	2020 年度 营业收入	2020 年度 净利润	是否存在 重大增减 变动
1	保利华南实业有限公司	100.00%	房地产开发、经营	18,504,608.30	15,685,796.59	2,818,811.71	2,821,340.83	540,160.20	否

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人存在 6 家表决权比例不低于 50%但未纳入合并范围的子公司，主要原因为：

公司名称	表决权比例	未纳入合并范围的原因
佛山正高	60.00%	持股比例 60%，股东会表决事项需经所有股东一致同意后方可生效，对股东会无法达到控制，因而未纳入发行人财务报表合并范围。
上海天艺文化	58.00%	股东会表决事项需经过三分之二以上表决权方可通过，对股东会无法达到控制，因而未纳入发行人财务报表合并范围。
陕西华盛新科	65.00%	
济宁广汇	60.00%	股东会、董事会部分重大表决事项需经一致通过方可，因而未纳入发行人财务报表合并范围。
青岛利和	51.00%	
青岛广郡	75.00%	

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人存在 50 家表决权比例不超过 50%但纳入合并范围的子公司，主要原因为：

公司名称	表决权比例	纳入合并范围的原因
北京和信金泰	49.92%	董事会有 3 名成员，我方派有 2 名、在董事会中占有多数表决权，并通过多数表决权控制重
北京致兴	50.00%	
顺德龙光润悦	50.00%	
金禾茂	50.00%	

公司名称	表决权比例	纳入合并范围的原因
嘉兴顺添	50.00%	大经营财务事项，因而纳入发行人财务报表合并范围。
广州鑫保	50.00%	
江苏宁宇	40.00%	董事会有 5 名成员，我方均派有 3 名、在董事会中占有多数表决权，并通过多数表决权控制重大经营财务事项，因而纳入发行人财务报表合并范围。
江苏宁炫	40.00%	
郑州恒天	50.00%	
东莞碧桂园	33.34%	
武汉康桥	50.00%	
北京朗泰	50.00%	
重庆葆翔	50.00%	
杭州滨保房开	34.00%	
长沙西海岸	50.00%	
江门宏信	50.00%	
三亚论坛	50.00%	
电商港	50.00%	
广州穗昭	50.00%	
佛山恒升	50.00%	
北京融筑	34.00%	
上海磐臣	50.00%	
武汉二零四九	50.00%	
广州诚品置业	50.00%	
三亚广兴	45.00%	
重庆星畔	50.00%	
莆田中涵	40.00%	
武汉金万	50.00%	
重庆绿城致臻	50.00%	
徐州鑫众	34.00%	
甘肃升融	50.00%	
浙江润昇	50.00%	
徐州晟荣	50.00%	
武汉林泓	50.00%	
福清中煦	50.00%	
南京东之合	22.00%	董事会有 9 名成员，我方派有 5 名、在董事会中占有多数表决权，并通过多数表决权控制重大经营财务事项，因而纳入发行人财务报表合并范围。
广州君御	49.00%	董事会有 7 名成员，我方派有 4 名、在董事会中占有多数表决权，并通过多数表决权控制重
佛山顺源	50.00%	
重庆央鼎	40.00%	
青岛双峰	50.00%	

公司名称	表决权比例	纳入合并范围的原因
青岛广诚	45.00%	大经营财务事项，因而纳入发行人财务报表合并范围。
福州中隆泰	40.00%	
西藏东保	50.00%	董事会有 6 名成员，我方派有 4 名、在董事会中占有多数表决权，并通过多数表决权控制重大经营财务事项，因而纳入发行人财务报表合并范围。
上海泓钧	49.00%	董事会有 5 名成员，我方派有 4 名、在董事会中占有多数表决权，并通过多数表决权控制重大经营财务事项，因而纳入发行人财务报表合并范围。
成都保华	49.00%	董事会成员为 5 人，其中我方占 5 人，在董事会中占有多数表决权，并通过多数表决权控制重大经营财务事项，因而纳入发行人财务报表合并范围。
广州越隆	49.00%	
物产前通	50.00%	项目由我方负责开发且我方利润分配比例超过 70%，因而纳入发行人财务报表合并范围。
物产美通	50.00%	
东莞国铁	40.00%	协议约定合作方董事会表决意见与我方一致，通过多数表决权控制重大经营财务事项，因而纳入发行人财务报表合并范围。
青岛广臻	46.00%	母公司青岛实业股权穿透后持有青岛广臻 70.30% 的股权，对股东会达到控制，因而纳入发行人财务报表合并范围。

（二）参股公司情况

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人拥有 74 家合营企业，254 家联营企业。截至 2020 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：

表：截至 2020 年 12 月 31 日发行人重要的合营、联营企业基本情况

公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		会计处理方法
				直接	间接	
合营企业						
天津保创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
天津盛世鑫和置业有限公司	天津市	天津市	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
武汉滨江臻毅置业有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发	-	36	权益法
北京和信兴泰房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发	-	50	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
合富辉煌（中国）房地产顾问有限公司	广州市	广州市	房屋销售代理	43.9	-	权益法

表：截至 2020 年 12 月 31 日发行人重要的合营、联营企业基本情况（续）

单位：万元

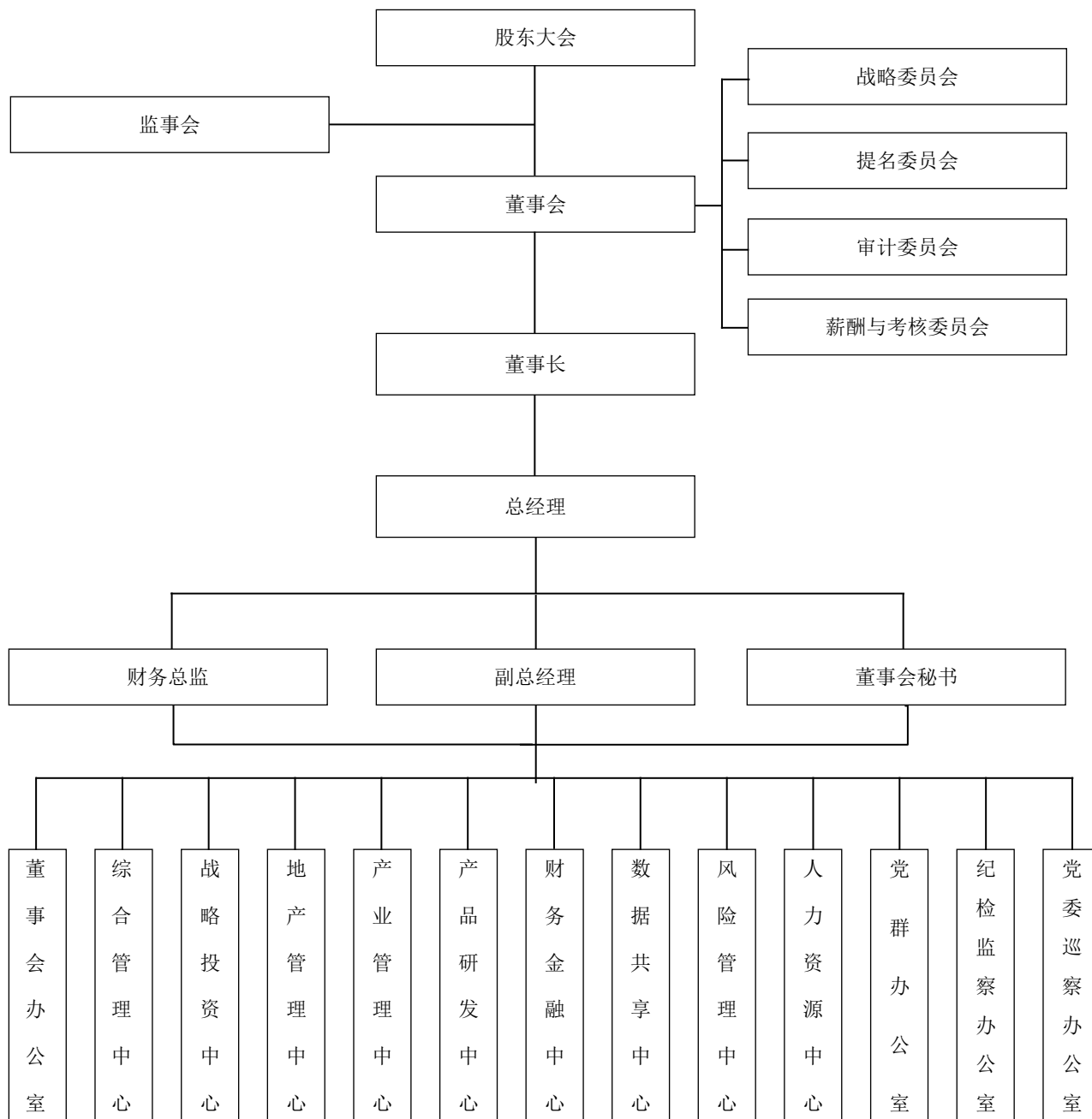
公司名称	2020 年 12 月 31 日		2020 年度		是否存在重大增减变动
	总资产	总负债	营业收入	净利润	
合营企业					
天津保创房地产开发有限公司	556,571.95	394,678.48	131,777.04	-49,912.12	否
珠海弘璟投资有限公司	548,919.03	415,239.09	166,461.58	4,242.73	否
云南保晟房地产开发有限公司	280,540.40	185,511.69	121,511.82	18,197.60	否
天津盛世鑫和置业有限公司	362,291.81	110,234.10	9,722.19	-1,553.61	否
上海天艺文化投资发展有限公司	259,999.47	131,763.02	162.78	-604.05	否
联营企业					
北京知泰房地产开发有限责任公司	396,366.19	91,263.18	177,147.78	13,995.03	否
武汉滨江臻毅置业有限公司	711,287.24	473,454.04	-	-1,762.61	否
北京和信兴泰房地产开发有限公司	1,021,070.11	615,250.99	-	1,786.23	否

公司名称	2020 年 12 月 31 日		2020 年度		是否存在重大增减变动
	总资产	总负债	营业收入	净利润	
保利（香港）控股有限公司	16,531,056.06	14,198,556.28	2,765,367.56	225,696.89	否
合富辉煌（中国）房地产顾问有限公司	481,415.03	213,319.13	516,853.24	25,730.62	否

五、发行人的治理结构等情况

（一）治理结构、组织机构设置及运行情况

图：截至目前发行人组织结构图



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，制订了《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、公司治理结构

(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：

1. 决定公司的经营方针和投资计划；
2. 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；
3. 审议批准董事会的报告；
4. 审议批准监事会报告；
5. 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
6. 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
7. 对公司增加或者减少注册资本作出决议；
8. 对发行公司债券作出决议；
9. 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
10. 修改《公司章程》；
11. 对公司聘用、解聘会计师事务所作出决议；
12. 审议批准《公司章程》第四十二条规定的担保事项；
13. 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；
14. 审议批准变更募集资金用途事项；
15. 审议股权激励计划；
16. 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：

- 1.召集股东大会，并向股东大会报告工作；
- 2.执行股东大会的决议；
- 3.决定公司的经营计划和投资方案；
- 4.制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- 5.制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- 6.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；
- 7.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；
- 8.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；
- 9.决定公司内部管理机构的设置；
- 10.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；
- 11.制订公司的基本管理制度；
- 12.制订《公司章程》的修改方案；
- 13.管理公司信息披露事项；
- 14.向股东大会提请聘请或更换为公司审计的会计师事务所；
- 15.听取公司总经理的工作汇报并检查总经理的工作；
- 16.独立董事提名权；
- 17.法律、行政法规、部门规章或《公司章程》授予的其他职权。

公司董事会设立审计委员会、战略委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会等相关专门委员会。专门委员会对董事会负责，按照本章程和董事会授权履行职责，提案应当提交董事会审议决定。专门委员会成员全部由董事组成，其中审计委员会、提名委员会中独立董事占多数并担任召集人，薪酬与考核委员会委员全由独立董事担任，审计委员会的召集人为会计专业人士。董事会负责制定专门委员会工作细则，规定专门委员会的运作。

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：

- 1.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；
- 2.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，并认真组织实施董事会决议、公司年度计划和投资方案；
- 3.拟订公司内部管理机构设置方案；
- 4.拟订公司的基本管理制度；
- 5.制定公司的具体规章；
- 6.提请董事会聘任或者解聘公司副总经理、财务总监；
- 7.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；
- 8.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；
- 9.提议召开董事会临时会议；
- 10.《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：

- 1.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；
- 2.检查公司财务；
- 3.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；
- 4.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；
- 5.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；

6.向股东大会提出提案；

7.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；

8.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；

9.提议召开临时董事会、列席董事会会议；

10.《公司章程》规定的其他职权。

2、公司组织机构情况

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、资本运作、信息披露、投资者关系维护等。

2) 综合管理中心

综合管理中心负责文秘工作、办文办会、重要工作督查督办、精益管理统筹、行政后勤管理、档案管理等工作。

3) 战略投资中心

战略投资中心负责投资管理、战略研究、企业法人管理等工作。

4) 地产管理中心

地产管理中心负责公司资产管理、相关产业经营管理、推动产业科技创新等工作。

5) 产业管理中心

产业管理中心负责公司资产管理、相关产业经营管理、推动产业科技创新等工作。

6) 产品研发中心

产品研发中心负责产品研发、技术管理、战略招采等工作。

7) 财务金融中心

财务金融中心负责金融、资金和税务、会计、财务运营、资金集中支付管理等工作。

8) 数据共享中心

数据共享中心负责信息化建设、统计管理等工作。

9) 风险管理中心

风险管理中心负责风控合规、合约管理、内审、内控、管理巡检、安全管理等工作。

10) 人力资源中心

人力资源中心负责招聘、人事关系管理、薪酬管理、员工培训、考勤、员工绩效考核、员工文化活动的组织、岗位职责梳理等。

11) 党群办公室

党群办公室负责党务管理、群团工作、品牌及企业宣传管理等工作。

12) 纪检监察办公室

纪检监察办公室负责纪检、监察等工作。

13) 党委巡察办公室

党委巡察办公室负责党委巡察等工作。

(二) 内部管理制度

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。

3、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，有效保障了公司的产品质量。

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

发行人制订了《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。在对合同业务的监管方面，发行人建立起了电子化的合同管理台帐，对合同进行分类管理，对履约情况进行动态监督，并在年末开展重大合同履行情况的综合评估，形成《合同履行情况报告》，总结管理经验，提升管理水平。

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、对信息披露及投资者关系管理的控制

为规范公司及相关信息披露义务人的信息披露工作，确保信息披露真实、准确、完

整、及时、公平，发行人已根据《公司法》、《证券法》、《上市公司信息披露管理办法》、《上海证券交易所上市规则》、《公司章程》等相关规定，制订并实施了《信息披露管理办法》、《投资者关系管理制度》、《内幕信息及知情人管理制度》，明确了内外部信息沟通和披露的工作流程及各岗位的职责权限，认真履行了信息披露义务，并通过接待股东来访、回答咨询等其他方式增强信息披露的透明度。

《信息披露管理办法》明确公司公开披露的信息必须在第一时间将有关公告和相关备查文件报送上交所，在其它公开传媒披露的信息不得先于指定报纸和指定网站。

（三）与控股股东及实际控制人之间的相互独立情况

发行人已按照《公司法》、《证券法》和中国证监会的规章及规范性文件等的要求，建立了较为完善的法人治理结构，具有独立完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力，在业务、人员、资产、机构、财务等方面独立于控股股东及实际控制人。

1、业务独立

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。

2、资产独立

发行人的资产独立、完整，公司的控股股东、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。

3、人员独立

发行人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。公司总经理、副总经理、财务总监、董事会秘书等高级管理人员专职在公司工作并领取薪酬，未在控股股东、实际控制人及其各自控制的其他企业中担任除董事、监事以外的其他职务，公司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。

4、机构独立

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形。发行人根据自身发展需要建立了完整独立的内部组织机构和职能体系，各部门之间职责分明，相互协调，独立运行。

5、财务独立

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。公司的财务与控股股东、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；公司财务机构独立，财务负责人和财务人员由公司独立聘用和管理；公司独立开设银行账户，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；公司独立办理纳税登记，独立申报纳税。

（四）信息披露事务相关安排

具体安排详见本募集说明书“第九节 信息披露安排”。

六、发行人的董监高情况

截至目前，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：

表：截至目前发行人现任董事、监事和高级管理人员的任职情况

姓名	现任职务	任期	设置是否符合《公司法》等相关法律法规及公司章程相关要求	是否存在重大违纪违法情况
刘平	董事长	2021.7.29-2022.10.30	是	否
陈关中	董事	2021.10.28-2022.10.30	是	否
周东利	董事	2021.9.15-2022.10.30	是	否
	总经理	2021.8.17-2022.10.30	是	否
胡在新	董事	2021.10.28-2022.10.30	是	否
赵子高	董事	2021.9.15-2022.10.30	是	否
邢怡	董事	2016.12.29-2022.10.30	是	否
朱征夫	独立董事	2014.4.21-2022.10.30	是	否
李非	独立董事	2018.9.28-2022.10.30	是	否

姓名	现任职务	任期	设置是否符合《公司法》等相关法律法规及公司章程相关要求	是否存在重大违纪违法情况
戴德明	独立董事	2018.9.28-2022.10.30	是	否
孔峻峰	监事	2022.1.14-2022.10.30	是	否
龚健	监事	2021.9.15-2022.10.30	是	否
郭猛超	职工监事	2015.5.28-2022.10.30	是	否
张伟	副总经理	2012.4.26-2022.10.30	是	否
王一夫	财务总监	2021.8.17-2022.10.30	是	否
黄海	董事会秘书	2012.4.26-2022.10.30	是	否
潘志华	副总经理	2019.4.4-2022.10.30	是	否
刘文生	副总经理	2019.7.29-2022.10.30	是	否
张艳华	副总经理	2019.11.19-2022.10.30	是	否
刘颖川	副总经理	2020.5.19-2022.10.30	是	否

2018 年以来发行人董监高变动情况如下：

- 1、2018 年 9 月，公司原独立董事谭劲松、张礼卿因任期届满辞去独立董事职位。股东大会选举李非、戴德明任独立董事。
- 2、2019 年 1 月，公司原副总经理王健因工作调整原因，辞去公司副总经理职务。
- 3、2019 年 3 月，公司原董事彭碧宏因工作调整，辞去董事职务。
- 4、2019 年 4 月，董事会聘任孔峻峰、潘志华任公司副总经理。
- 5、2019 年 7 月，公司原副总经理胡在新因工作调整辞去副总经理职务，董事会聘任刘文生为副总经理，免去副总经理吴章焰。
- 6、2019 年 10 月，股东大会选举傅俊元任董事。
- 7、2019 年 11 月，董事会聘任张艳华为公司副总经理。
- 8、2020 年 4 月，公司原副总经理陈冬桔因退休，辞去公司副总经理职务。
- 9、2020 年 5 月，董事会聘任刘颖川为公司副总经理。
- 10、2021 年 7 月，公司原董事长、董事宋广菊因年龄原因辞去董事长、董事职务，

董事会选举刘平任董事长。

11、2021 年 8 月，公司原董事张振高因工作调整辞去董事职务，原监事会主席付俊因退休、监事刘军才因工作调整辞去监事职务，原总经理刘平因工作调整辞去总经理职务，原财务总监周东利因工作调整辞去财务总监职务。董事会聘任周东利为总经理，王一夫为财务总监。

12、2021 年 9 月，股东大会选举周东利、赵子高任公司董事，王全良、龚健任公司监事。监事会选举王全良任监事会主席。公司原董事傅俊元因退休、张万顺因工作调整辞去董事职务。

13、2021 年 10 月，股东大会选举陈关中、胡在新任公司董事。

14、2022 年 1 月，股东大会选举孔峻峰任公司监事，公司原监事王全良因退休辞去公司监事职务，孔峻峰因工作调整辞去公司副总经理职务。

七、发行人主营业务情况

（一）发行人营业总体情况

1、发行人的经营范围

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）。

2、发行人的主要产品和类型

发行人坚持以商品住宅开发为主，适度发展持有经营性物业。在“保利发展”母品牌下，构建了 59 个产品、服务子品牌，覆盖 12 个业务板块。住宅产品形成“尊居、善居、康居”系列，代表品牌有“天字”系、“新国风”系等；写字楼产品形成“保利中心”、“保利国际广场”系列等。目前发行人已形成多元化优质住宅、商办产品品牌格局，覆盖中高端住宅、公寓、写字楼等多种住宅及商业物业形态。

凭借出色的建设、运营、服务实力，在酒店、商贸会展、购物中心、城市公建及旧城改造方面具备着综合开发运营实力，保利物业形成了“东方礼遇、亲情和院、星云企

服、镇兴中国”，保利酒店打造了包括“诺雅、雅途、郡雅、悦雅”的民族酒店产品品牌体系，大健康业务的“和熹会”多次担当国内、国际大型赛事服务商，为推动行业创新和城市发展做出重要贡献。

（二）发行人最近三年及一期营业收入、毛利润及毛利率情况

1、营业收入分析

最近三年及一期，发行人分别实现营业收入 19,451,384.25 万元、23,593,356.46 万元、24,309,486.85 万元和 13,838,705.78 万元，近三年年均复合增长率达到 11.79%。总体来看，近年来发行人主营业务收入呈现出平稳增长的趋势。

最近三年及一期，发行人主营业务收入构成情况（按板块）如下表所示：

表：最近三年及一期发行人主营业务收入构成情况

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务收入	13,738,941.52	99.28%	24,180,791.81	99.47%	23,503,775.81	99.62%	19,374,877.45	99.61%
其他业务收入	99,764.26	0.72%	128,695.05	0.53%	89,580.65	0.38%	76,506.80	0.39%
营业收入合计	13,838,705.78	100.00%	24,309,486.85	100.00%	23,593,356.46	100.00%	19,451,384.25	100.00%

表：最近三年及一期发行人主营业务收入构成情况（按板块）

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产销售	12,223,471.71	88.97%	22,637,604.51	93.62%	22,373,131.15	95.19%	18,249,776.59	94.19%
其他	1,515,469.81	11.03%	1,543,187.30	6.38%	1,130,644.66	4.81%	1,125,100.86	5.81%
主营业务收入合计	13,738,941.52	100.00%	24,180,791.81	100.00%	23,503,775.81	100.00%	19,374,877.45	100.00%

房地产开发是发行人的主业。最近三年及一期，发行人地产销售业务分别实现营业收入 18,249,776.59 万元、22,373,131.15 万元、22,637,604.51 万元和 12,223,471.71 万元，对同期主营业务收入的贡献分别为 94.19%、95.19%、93.62%和 88.97%。

发行人其他收入包括物业管理、建筑、装饰、酒店、展览、设计费、租赁等收入。

最近三年，发行人主营业务收入构成情况（按区域）如下表所示：

表：最近三年发行人主营业务收入构成情况（按区域）

单位：万元

区域	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
华南片区	8,103,893.20	33.51%	8,077,583.19	34.37%	7,577,581.59	39.11%
华东片区	4,679,235.68	19.35%	5,166,820.77	21.98%	5,037,267.86	26.00%
西部片区	4,234,469.19	17.51%	4,190,019.49	17.83%	2,288,878.09	11.81%
中部片区	3,195,509.38	13.22%	2,931,652.51	12.47%	1,559,267.71	8.05%
华北片区	2,670,469.70	11.04%	2,004,050.43	8.53%	2,249,830.57	11.61%
东北片区	1,231,089.33	5.09%	1,096,826.74	4.67%	478,939.41	2.47%
海外片区	66,125.34	0.27%	36,822.69	0.16%	183,112.23	0.95%
合计	24,180,791.81	100.00%	23,503,775.81	100.00%	19,374,877.45	100.00%

发行人主营业务收入中华南、华东、西部、中部、华北等核心区域占比较高，与发行人布局主要经济中心区域的战略相符。

2、营业成本分析

最近三年及一期，发行人营业成本构成情况如下表所示：

表：最近三年及一期发行人营业成本构成情况

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务成本	9,708,030.28	99.91%	16,381,586.33	99.92%	15,334,198.38	99.93%	13,127,664.30	99.95%
其他业务成本	8,891.32	0.09%	13,520.87	0.08%	10,765.25	0.07%	6,215.53	0.05%
营业成本合计	9,716,921.60	100.00%	16,395,107.19	100.00%	15,344,963.63	100.00%	13,133,879.83	100.00%

最近三年及一期，发行人分别发生营业成本 13,133,879.83 万元、15,344,963.63 万元、16,395,107.19 万元和 9,716,921.60 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。

最近三年及一期，发行人主营业务成本占营业成本的比例分别为 99.95%、99.93%、

99.92%和 99.91%，营业成本和营业收入的结构较为匹配。

最近三年及一期，发行人主营业务成本构成情况（按板块）如下表所示：

表：最近三年及一期发行人主营业务成本构成情况（按板块）

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产销售	8,899,913.26	91.68%	15,059,591.46	91.93%	14,458,292.82	94.29%	12,284,874.76	93.58%
其他	808,117.02	8.32%	1,321,994.87	8.07%	875,905.56	5.71%	842,789.54	6.42%
主营业务成本合计	9,708,030.28	100.00%	16,381,586.33	100.00%	15,334,198.38	100.00%	13,127,664.30	100.00%

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 12,284,874.76 万元、14,458,292.82 万元、15,059,591.46 万元和 8,899,913.26 万元，对同期主营业务成本的贡献分别为 93.58%、94.29%、91.93%和 91.68%。

3、毛利润和毛利率分析

最近三年及一期，发行人分别实现毛利润 6,317,504.42 万元、8,248,392.83 万元、7,914,379.66 万元和 4,121,784.18 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 5,964,901.83 万元、7,914,838.33 万元、7,578,013.06 万元和 3,323,558.45 万元，对公司同期主营业务毛利润的贡献分别为 95.48%、96.88%、97.16%和 82.45%。

最近三年及一期，发行人主营业务毛利率分别为 32.24%、34.76%、32.25%和 29.34%，受结转项目结构的影响，毛利率呈波动下降趋势。

（三）主要业务板块

1、发行人房地产业务经营概况

经过近 30 年的稳健发展，公司已形成以不动产投资开发为主，以综合服务与不动产金融为翼的业务板块布局，综合实力连续多年稳居行业前五，央企第一。

截至 2020 年末，发行人已进入国内外多个城市，在建、拟建项目合计 768 个，上述项目区域布局和产品结构合理，产品具备较高的经济价值，是公司未来几年快速发展的坚实保障。

最近三年及一期，发行人房地产业务经营概况如下表所示：

表：最近三年及一期发行人房地产业务经营概况

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
新开工面积（万平方米）	3,659	4,630	4,983	4,396
竣工面积（万平方米）	2,544	3,986	2,973	2,217
签约销售金额（亿元）	4,102	5,028	4,618	4,048
签约销售面积（万）	2,544	3,409	3,123	2,766
签约销售均价（万元/平方米）	1.61	1.47	1.48	1.46
结算金额（亿元）	1,222	2,264	2,237	1,825
结算面积（万平方米）	1,020	2,069	1,766	1,519

2020 年度，发行人实现签约销售面积 3,409 万平方米，同比增长 9.16%；实现签约销售金额 5,028 亿元，同比增长 8.88%；签约销售均价 1.47 万元/平方米，同比下降 0.68%。

2021 年 1-9 月，发行人实现签约销售面积 2,544 万平方米，同比增长 4.08%；实现签约销售金额 4,102 亿元，同比增长 11.66%；签约销售均价 1.61 万元/平方米，同比增长 7.33%。

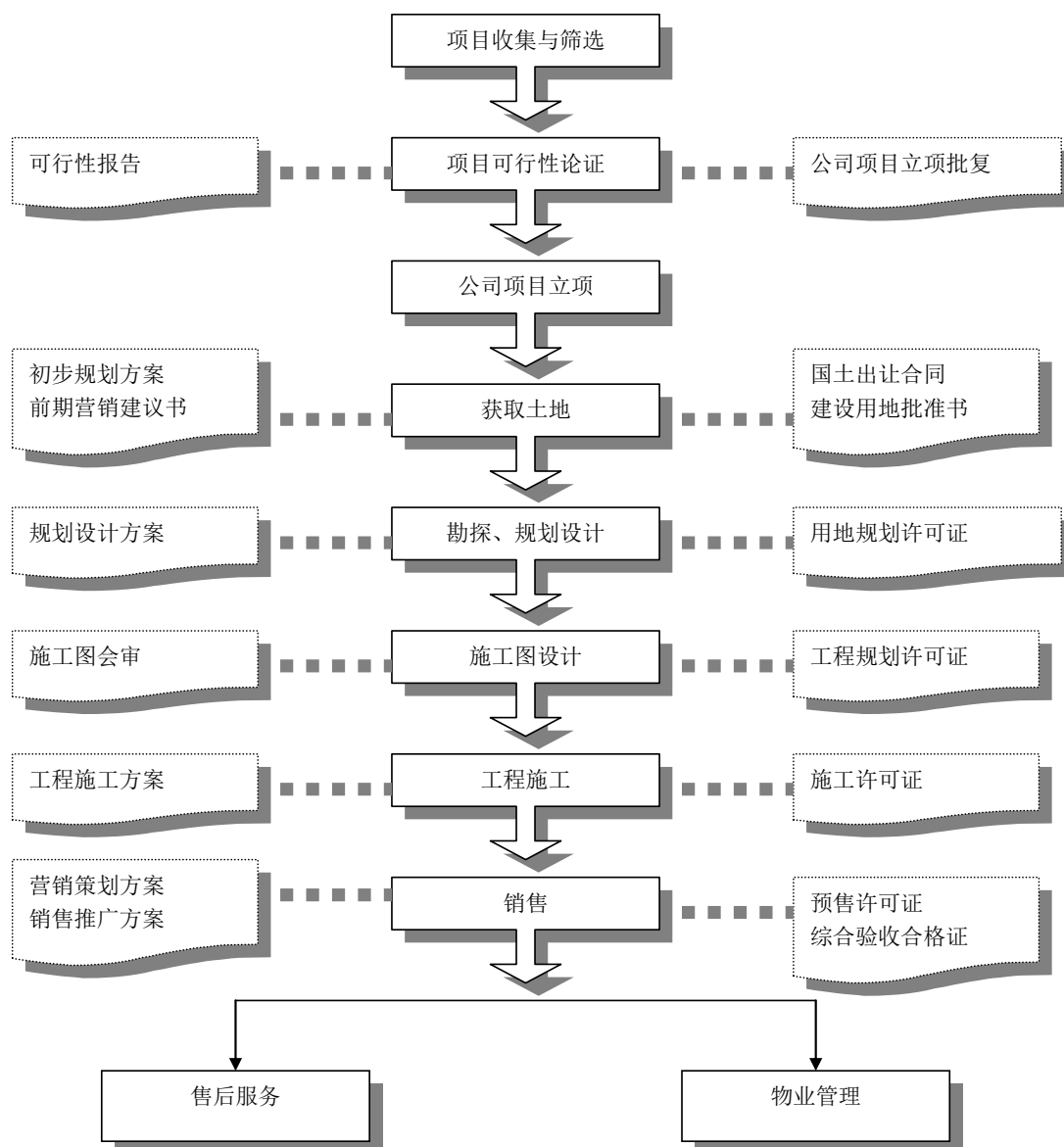
2、发行人房地产业务资质情况

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。

3、发行人房地产业务流程

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:

图：发行人典型的房地产开发项目简要流程



①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。

②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根据公司审批权限提交有权机构决策立项。

③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、收并购、合作开发、旧城改造等。

④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。

⑤项目施工

发行人主要的住宅项目由下属子公司富力建设集团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。

⑥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。

⑦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，通过子公司保利物业发展股份有限公司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。根据中国指数研究院 2021 年上半年发布的《2020 中国物业服务百强企业研究报告》，保利物业综合实力排名全国第三。

4、发行人房地产业务采购情况

房地产开发所需的原材料主要为建筑材料及相关设备，由于发行人房地产开发项目的施工主要是采用招标方式总包给施工承包商，因此建筑材料主要由承包商负责采购。

发行人自行集中采购的商品主要为电梯、园林及精装项目所需的装饰装修材料及设备。近年来，随着公司的标准化工作完成由“单一技术模块”向“产品线模块”的过渡，发行人集团采购工作也进入新的阶段。公司在不断增加集团采购规模的同时，积极推动采购范围由材料、设备扩展到工程服务。

通过建立并推进集团采购制度，进一步规范并优化采购流程，对招标范围、供方选择、招标流程、管理责任等进行明确规定，发行人有效提升了公司的运营管理能力和采购效率。发行人集团采购制度建立了合格供方名单，通过对供应商的综合评估，进一步加强了对供应商的管理能力。通过集团采购，公司对部分材料、设备及工程实现了规模采购，进一步提升了与主要供应商的议价能力，加强了采购成本及质量控制。

最近三年及一期，发行人向前五名供应商采购情况如下表所示：

表：最近三年及一期发行人向前五名供应商采购情况

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
前五名供应商采购金额合计	61,364.69	78,459.95	62,708.38	85,144.63
占采购总额比重	11.23%	10.93%	10.27%	13.83%
占主营业务成本比重	0.63%	0.48%	0.41%	0.65%

最近三年及一期，发行人不存在严重依赖个别供应商的情况，亦不存在重大关联采购。

5、发行人房地产业务销售情况

①销售特点

发行人经过二十余年的房地产专业开发和市场化运作，已形成适合公司自身发展的销售特点：

贴近市场，客户导向。从前期项目定位到产品的设计、推广都始终贴近市场，挖掘、迎合客户的需求，并不断优化规划设计，最大程度地满足社会和客户的需求。

品质为先，专业开发。销售不盲目追求短期利润，而是实现价格、销售速度与利润

的平衡。专业的房地产开发团队，以品牌带动销售，以品质提高产品的售价。

销售体验，以客为尊。注重销售创新，提升展示区客户体验和销售服务标准，所有项目在推向市场时，都必须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。

联合代理，引入竞争。实行销售联合代理，引入竞争机制，不断提升销售团队素质，提高销售服务品质；实现销售过程的统一管理，坚持项目品牌形象及风格的一致性。

②品牌形象

A. 清晰的品牌定位及规划

发行人自成立以来始终坚持“和谐、自然、舒适”的开发理念与产品特色，并将“和谐”提升至公司品牌建设战略的高度，构建了以“美好生活同行者”为品牌愿景、以“和者筑善”为品牌理念的品牌体系，致力于打造“不动产生态发展平台”，以不动产投资开发、资产运营、资本运作为基础，提供基于行业生态系统的综合服务。

在产品方面，发行人拥有全业态的开发经验，在住宅开发方面全国树立了比如天悦系、大国璟系、和光系等标杆优质产品系品牌；在商业地产方面，发行人采用领先的设计理念和建筑技术，建设并运营城市高端写字楼、体验式购物中心、展馆、超五星酒店等商业地产项目，在各大核心城市中心区位打造了一系列地标建筑，如北京望京保利国际广场、上海外滩保利 ONE56、广州保利国际广场、保利发展广场、成都保利中心。

B. 完善的品牌管理体系

为推动品牌建设，发行人建立起与之相适应的品牌管理构架，通过“自然和美、亲情和院、和你成长、和乐中国、和基金”的“五和”品牌价值渠道的塑造和建设，让“和谐”渗透到经营管理的各个环节。发行人品牌战略覆盖了产品开发、物业服务、品牌活动、慈善公益、投资者关系、员工关怀等各个企业发展环节，其核心载体是产品，做最优质的产品是企业不断发展的立足之本；其核心受众是客户，做最贴心到位的客户服务是企业基业长青的关键。发行人品牌战略强调品牌打造与一线营销推广的结合互动、为其品牌建设和销售推广提供助力。同时，发行人坚持年度品牌稽核及满意度调研，使品牌不断传承、发展与提升。

C. “地产央企、军旅使命”的品牌属性

发行人一直以来十分重视将自有文化资源与地产优势有机结合，寻求差异化发展的

创新点。从“和者筑善”的品牌理念的提出，到“和乐中国”品牌活动关注青少年文化艺术素养的培养，公司品牌战略带有较深的文化烙印。在品牌战略思考上，发行人不忘央企使命，在树立行业品质标杆、履行央企社会责任方面身先力行，并将其融入到企业品牌之中。此外，发行人品牌还秉承了军旅文化，形成了独具特色的企业文化。

③市场定位

区域定位方面，发行人实施全国化布局战略，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，适度开发优质商用物业和改善型住宅；同时积极参与保障性住房建设，履行企业社会责任。公司坚持打造精品项目策略，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定价模式

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获取竞争优势。

A.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；

B.销售阶段，坚持市场导向。发行人通过精准把握目标客户和心理预期，通过优化产品，增加产品附加值综合提升产品素质；同时，经过科学、客观、系统地研究竞争项目情况，坚持一切判断依据来源于市场，随行就市，不追高，保持合理的产品性价比以获取竞争优势；

C.具体的项目定价方式。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。

⑤向前五大客户销售情况

最近三年及一期，发行人向前五名客户销售情况如下表所示：

表：最近三年及一期发行人向前五名客户销售情况

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
前五名客户销售金额合计	283,654.37	366,741.22	464,382.01	614,231.02
占销售总额比重	1.15%	1.51%	2.03%	3.16%

最近三年及一期，发行人不存在严重依赖个别客户的情况，亦不存在重大关联销售。

6、发行人房地产开发项目情况

截至 2020 年末，发行人在建、拟建项目合计 768 个。截至 2020 年 12 月 31 日，发行人拥有在手资源 17,096 万平方米，其中 38 个核心城市占比 65%；其中待开发面积 7,747 万平方米，可满足公司 2-3 年的开发需求。项目概况如下表所示：

表：2020 年房地产在建、拟建项目汇总表

单位：平方米

序号	楼盘名称	地址	类别	项目状态	项目权益	待开发面积
1	广州保利创融广场	广州市天河区	综合	在建	100.00%	-
2	广州保利中融广场	广州市天河区	综合	在建	100.00%	-
3	广州保利金融大都汇二期	广州市天河区	综合	在建	50.00%	-
4	广州保利天汇	广州市天河区	住宅	在建	70.00%	249,681
5	广州市天河区科韵路西侧项目★	广州市天河区	住宅	拟建	41.67%	136,526
6	广州保利天悦	广州市海珠区	综合	在建	80.00%	19,879
7	广州市海珠区广州大桥西侧项目★	广州市海珠区	住宅	在建	100.00%	-
8	广州市海珠区新港东路北侧项目★	广州市海珠区	综合	拟建	50.00%	136,833
9	广州保利华润紫云	广州市白云区	住宅	在建	16.66%	-
10	广州保利阅云台	广州市白云区	住宅	在建	50.00%	138,765
11	广州市白云区健康城项目（原广州市白云区钟落潭镇项目）	广州市白云区	住宅	在建	25.00%	193,090
12	广州市白云区大源南路东侧项目★	广州市白云区	综合	拟建	100.00%	331,502

序号	楼盘名称	地址	类别	项目状态	项目权益	待开发面积
13	广州市白云区白云湖东侧项目★	广州市白云区	住宅	拟建	50.00%	209,260
14	广州保利和光晨樾	广州市荔湾区	住宅	在建	70.00%	-
15	广州保利花海湾	广州市荔湾区	住宅	在建	25.50%	-
16	广州保利东郡	广州市荔湾区	住宅	在建	70.00%	-
17	广州保利东郡 PRO	广州市荔湾区	住宅	在建	70.00%	-
18	广州保利堂悦	广州市荔湾区	住宅	在建	70.00%	-
19	广州保利碧桂园公园大道	广州市荔湾区	住宅	在建	16.67%	-
20	广州保利天珺花园（原广州市荔湾区南岸路西侧项目）	广州市荔湾区	住宅	在建	25.00%	-
21	广州保利和光晨樾二期（原广州市荔湾区芳村大道南侧项目）	广州市荔湾区	住宅	在建	100.00%	50,617
22	广州市荔湾区芳村大道西侧项目★	广州市荔湾区	综合	拟建	50.00%	162,578
23	广州保利罗兰国际	广州市黄埔区	住宅	在建	60.00%	-
24	广州越秀保利爱特城	广州市黄埔区	住宅	在建	50.00%	-
25	广州保利鱼珠项目	广州市黄埔区	综合	在建	50.00%	-
26	广州保利中新知识城	广州市黄埔区	住宅	在建	25.00%	74,845
27	广州市黄埔区开创大道西侧项目	广州市黄埔区	住宅	拟建	51.00%	674,366
28	广州保利大都汇	广州市番禺区	综合	在建	100.00%	-
29	广州保利番禺汉溪村项目	广州市番禺区	综合	在建	50.00%	42,615
30	广州番禺黄金海岸项目	广州市番禺区	住宅	拟建	49.00%	154,458
31	广州保利碧桂园藏珑府	广州市番禺区	综合	在建	14.28%	-
32	广州汽车小镇（原广州市番禺区化龙镇现代产业园项目）	广州市番禺区	综合	在建	25.00%	67,390
33	广州保利悦公馆（原广州市番禺区新光快速路项目★）	广州市番禺区	住宅	在建	100.00%	149,308
34	广州保利桃花源	广州市从化区	住宅	在建	100.00%	43,842
35	广州保利花城纪	广州市从化区	住宅	在建	100.00%	-
36	广州保利花城纪二期	广州市从化区	住宅	在建	100.00%	-
37	广州招商金茂保利和府	广州市从化区	住宅	在建	50.00%	305,873

序号	楼盘名称	地址	类别	项目状态	项目权益	待开发面积
38	广州保利合锦嘉苑	广州市增城区	住宅	在建	35.00%	-
39	广州保利小楼山水大院	广州市增城区	住宅	在建	100.00%	-
40	广州保利中航城	广州市增城区	住宅	在建	80.00%	-
41	广州保利塔岗项目	广州市增城区	住宅	在建	100.00%	-
42	广州招商保利臻园	广州市增城区	住宅	在建	33.00%	-
43	广州保利天际（原广州保利增城东部枢纽经济总部项目）	广州市增城区	综合	在建	100.00%	224,481
44	广州保利增城区小楼大院二期项目	广州市增城区	综合	拟建	100.00%	31,006
45	广州保利中海金地大国璟	广州市增城区	住宅	在建	25.00%	271,389
46	广州招商远洋保利东湾	广州市增城区	住宅	在建	30.00%	-
47	广州润府	广州市增城区	住宅	在建	20.00%	14,925
48	广州保利思泰花园	广州市南沙区	住宅	在建	100.00%	42,612
49	广州保利蕉门岛南项目	广州市南沙区	住宅	在建	100.00%	-
50	广州合锦嘉泓天宇广场	广州市南沙区	住宅	在建	15.00%	50,908
51	广州保利南沙天汇（原广州市南沙区亭角大桥北侧项目）	广州市南沙区	住宅	在建	58.00%	138,810
52	广州保利国际金融中心	广州市花都区	写字楼	在建	100.00%	2,723
53	上海保利叶上海	上海市宝山区	住宅	在建	100.00%	-
54	上海市杨浦区飞虹路北侧项目	上海市杨浦区	住宅	在建	100.00%	-
55	上海保利颂	上海市浦东新区	住宅	在建	49.00%	-
56	上海保利玲珑公馆	上海市浦东新区	住宅	在建	80.00%	12,286
57	上海保利世博项目	上海市浦东新区	住宅	在建	50.00%	100,010
58	上海保利浦东新区世纪大道南侧项目	上海市浦东新区	综合	在建	58.00%	-
59	上海市浦东新区宝溪路南侧项目★	上海市浦东新区	住宅	拟建	100.00%	185,664
60	上海保利公园悦府	上海市奉贤区	住宅	在建	50.00%	-
61	上海保利玲玥公馆	上海市奉贤区	住宅	在建	100.00%	-
62	上海保利云上	上海市嘉定区	住宅	在建	100.00%	-
63	上海保利云上澄光（原上海市嘉定区江桥镇卧龙路项目★）	上海市嘉定区	住宅	在建	100.00%	-

序号	楼盘名称	地址	类别	项目状态	项目权益	待开发面积
64	上海天悦（原上海市徐汇区康健街道项目）	上海市徐汇区	住宅	在建	35.00%	-
65	上海铂翠廷（原上海市金山区金山新城项目）	上海市金山区	住宅	在建	40.00%	-
66	上海保利锦上	上海市闵行区	住宅	在建	100.00%	-
67	上海市静安区宝源路南侧项目★	上海市静安区	住宅	拟建	33.00%	110,110
68	张家港保利艾庐（原张家港保利金港项目）	苏州市张家港市	住宅	在建	100.00%	-
69	张家港保利珑樾花园	苏州市张家港市	住宅	在建	30.00%	-
70	张家港保利熙悦	苏州市张家港市	住宅	在建	50.00%	-
71	常熟和光宸樾（原常熟市南部新城沈青路西侧项目）	苏州市常熟市	住宅	在建	53.00%	18,717
72	常熟市新世紀大道西侧项目★	苏州市常熟市	住宅	在建	67.00%	180,304
73	昆山市开发区富春江路西侧项目★	苏州市昆山市	住宅	在建	50.00%	278,286
74	昆山九方城项目	苏州市昆山市	综合	在建	100.00%	153,929
75	苏州保利云上（原苏州市吴江区汾湖高新区项目★）	苏州市吴江区	住宅	在建	70.00%	132,576
76	苏州市高新区潇湘路西侧项目★	苏州市高新区	住宅	拟建	100.00%	150,703
77	南通保利观澜景苑	南通市通州区	住宅	在建	50.00%	17,262
78	南通上悦城	南通市通州区	住宅	在建	25.00%	-
79	南通海门江海都会	南通市海门市	住宅	在建	25.00%	20,461
80	南通海门保利云禧	南通市海门市	住宅	在建	65.00%	14,664
81	北京念坛嘉园	北京市大兴区	综合	在建	34.00%	-
82	北京保利熙悦林语	北京市大兴区	住宅	在建	49.93%	-
83	北京熙悦林语（南地块）（原北京大兴区旧宫镇南项目）	北京市大兴区	住宅	在建	49.94%	13,583
84	北京保利瀛海府	北京市大兴区	综合	在建	34.00%	-
85	北京四季盛景园	北京市大兴区	住宅	在建	34.00%	5,931
86	北京和悦华锦	北京市大兴区	住宅	在建	33.00%	-
87	北京金悦府	北京市大兴区	综合	在建	25.00%	-

序号	楼盘名称	地址	类别	项目状态	项目权益	待开发面积
88	北京和悦春风（原北京市大兴区甜园路北侧项目★）	北京市大兴区	住宅	在建	50.00%	31,421
89	北京和锦诚园（原北京市大兴区德广路南侧项目★）	北京市大兴区	住宅	在建	50.00%	182,436
90	北京保利大都汇	北京市通州区	综合	在建	65.00%	-
91	北京保利未来科技城项目	北京市昌平区	综合	在建	60.00%	-
92	北京和悦华玺	北京市昌平区	住宅	在建	33.00%	-
93	北京保利和光尘越	北京市朝阳区	住宅	在建	33.00%	-
94	北京保利和锦薇棠	北京市朝阳区	住宅	在建	50.00%	-
95	北京门头沟区潭柘寺项目	北京市门头沟区	综合	拟建	10.00%	369,992
96	北京大悦春风里、槐新雅筑	北京市丰台区	综合	在建	20.00%	-
97	北京保利和光逸境	北京市丰台区	住宅	在建	60.00%	-
98	北京熙悦天寰（原北京市丰台区长辛店项目）	北京市丰台区	住宅	在建	33.00%	-
99	北京金茂府二期（原北京市丰台区南苑石榴庄项目）	北京市丰台区	住宅	在建	25.00%	-
100	北京保利桃源香谷	北京市平谷区	住宅	在建	35.00%	-
101	北京和棠瑞著	北京市平谷区	住宅	在建	25.00%	-
102	北京金樾和著	北京市房山区	住宅	在建	20.00%	-
103	北京永定府	北京市东城区	住宅	拟建	17.00%	116,257
104	张家口保利中央公园	张家口市桥东区	住宅	在建	100.00%	7,319
105	太原保利茉莉公馆	太原市小店区	住宅	在建	70.00%	17,166
106	太原保利东郡	太原市小店区	住宅	在建	70.00%	36,551
107	太原保利和光尘樾	太原市小店区	住宅	在建	70.00%	464,414
108	太原保利海德公园	太原市万柏林区	住宅	在建	70.00%	8,522
109	太原市万柏林区新晋祠路东侧项目★	太原市万柏林区	住宅	在建	70.00%	161,012
110	太原保利梧桐语	太原市晋源区	住宅	在建	70.00%	-
111	太原保利西江月	太原市晋源区	住宅	在建	70.00%	37,629
112	太原保利西湖林语	太原市晋源区	住宅	在建	70.00%	-

序号	楼盘名称	地址	类别	项目状态	项目权益	待开发面积
113	太原保利西湖林语 68 号（原太原市晋源区贾家庄西路项目）	太原市晋源区	住宅	在建	70.00%	111,023
114	太原锦言斋项目（原太原市晋源区南中环路北侧项目★）	太原市晋源区	综合	在建	30.00%	33,726
115	太原市晋源区吴家堡南街南侧项目★	太原市晋源区	综合	拟建	51.10%	452,351
116	太原保利金地迎泽上品项目	太原市迎泽区	住宅	在建	35.00%	137,715
117	太原南固碾村项目（原太原市尖草坪区大同路西侧项目★）	太原市尖草坪区	综合	在建	60.00%	279,058
118	晋中保利壹号公馆	晋中市榆次区	住宅	在建	100.00%	44,013
119	晋中保利心语	晋中市榆次区	住宅	在建	55.00%	7,750
120	晋中保利时光印象	晋中市榆次区	住宅	在建	70.00%	120,673
121	晋中市榆次区定阳路西侧项目★	晋中市榆次区	综合	拟建	70.00%	191,965
122	晋中市榆次区辽阳路东侧项目★	晋中市榆次区	住宅	在建	42.00%	106,544
123	晋中市榆次区广安街北侧项目★	晋中市榆次区	住宅	在建	70.00%	124,002
124	晋中市榆次区凤翔东街南侧项目★	晋中市榆次区	综合	拟建	55.00%	288,126
125	大同市云洲区柳莺路东侧项目★	大同市云洲区	综合	拟建	70.00%	372,977
126	临汾滨河西路项目（原临汾市尧都区站北路北侧项目★）	临汾市尧都区	住宅	在建	52.80%	129,395
127	佛山保利紫山花园	佛山市南海区	综合	在建	60.00%	273,678
128	佛山保利紫山国际	佛山市南海区	住宅	在建	39.00%	54,361
129	佛山保利香槟国际	佛山市南海区	住宅	拟建	100.00%	357,156
130	佛山保利麓园	佛山市南海区	住宅	在建	100.00%	21,669
131	佛山保利珑门广场	佛山市南海区	综合	在建	40.00%	-
132	佛山保利美华中心项目	佛山市南海区	综合	在建	50.00%	-
133	佛山保利翔海国际	佛山市南海区	综合	在建	50.00%	-
134	佛山保利青年荟项目	佛山市南海区	综合	在建	55.00%	-
135	佛山保利玥上（原佛山保利兴业渔村项目）	佛山市南海区	综合	在建	51.00%	-

序号	楼盘名称	地址	类别	项目状态	项目权益	待开发面积
136	佛山保利和光花园	佛山市南海区	住宅	在建	100.00%	29,503
137	佛山保利紫宸花园	佛山市南海区	住宅	在建	39.00%	-
138	佛山保利天悦	佛山市南海区	综合	在建	79.50%	348,223
139	佛山保利融创紫誉	佛山市南海区	住宅	在建	60.00%	-
140	佛山保利华侨城云禧	佛山市南海区	住宅	在建	50.00%	220,925
141	佛山市南海区夏平路北侧项目★	佛山市南海区	综合	拟建	100.00%	602,044
142	佛山保利南海中环（原佛山市南海区穗盐路南侧项目★）	佛山市南海区	综合	拟建	51.00%	137,823
143	佛山保利碧桂园学府里（原佛山市南海区工业大道南侧项目★）	佛山市南海区	综合	拟建	50.00%	263,850
144	佛山保利芳华苑	佛山市禅城区	住宅	在建	60.00%	-
145	佛山保利翡翠公馆	佛山市禅城区	住宅	在建	100.00%	2,181
146	佛山保利碧桂园天汇花园	佛山市禅城区	住宅	在建	50.00%	-
147	佛山保利华苑	佛山市禅城区	住宅	在建	100.00%	6,097
148	佛山金茂绿岛湖	佛山市禅城区	住宅	在建	35.00%	26,405
149	佛山保利中交大都汇	佛山市禅城区	住宅	在建	50.00%	377,112
150	佛山保利时代天珀	佛山市禅城区	住宅	在建	50.00%	74,870
151	佛山市禅城区雾岗路北侧项目★	佛山市禅城区	综合	拟建	50.00%	424,884
152	佛山保利东湾一期	佛山市顺德区	综合	在建	100.00%	-
153	佛山万科金域滨江广场	佛山市顺德区	综合	在建	25.50%	-
154	佛山保利中环	佛山市顺德区	综合	在建	51.00%	-
155	佛山保利拉菲	佛山市顺德区	住宅	在建	100.00%	-
156	佛山保利东滨花园	佛山市顺德区	综合	在建	93.00%	-
157	佛山保利中悦花园	佛山市顺德区	综合	在建	25.50%	72,591
158	佛山保利碧桂园悦公馆	佛山市顺德区	住宅	在建	50.00%	2,993
159	佛山保利西悦湾	佛山市顺德区	住宅	在建	50.00%	-
160	佛山保利和光尘樾	佛山市顺德区	综合	在建	50.00%	-

序号	楼盘名称	地址	类别	项目状态	项目权益	待开发面积
161	佛山保利龙光集成和光尘樾 (原佛山保利顺德区集成项目)	佛山市顺德区	写字楼	在建	52.10%	-
162	佛山保利中睿名苑	佛山市顺德区	住宅	在建	100.00%	10,307
163	佛山市顺德区华阳路东侧项目★	佛山市顺德区	综合	在建	49.00%	253,690
164	佛山保利中央公园	佛山市三水区	综合	在建	51.00%	371,817
165	佛山保利中央公园二期	佛山市三水区	综合	在建	51.00%	70,510
166	佛山保利云上	佛山市三水区	住宅	在建	51.00%	88,539
167	佛山保利和乐花园(原佛山市三水区映海路西侧项目)	佛山市三水区	住宅	在建	51.00%	-
168	佛山保利清能和府(原佛山市三水区映海路东侧项目★)	佛山市三水区	综合	在建	50.00%	268,256
169	佛山保利御江南(原佛山市三水区金泉大道南侧项目★)	佛山市三水区	住宅	在建	95.00%	1,064,917
170	佛山美的明湖北湾二期	佛山市高明区	住宅	在建	33.00%	-
171	佛山保利西山林语	佛山市高明区	住宅	在建	100.00%	10,852
172	佛山保利文玥花园	佛山市高明区	住宅	在建	50.00%	-
173	阳江保利银滩	阳江市闸波镇	综合	在建	100.00%	63,247
174	阳江保利中央公园	阳江市江城区	住宅	在建	100.00%	13,461
175	阳江保利中央公馆	阳江市江城区	综合	在建	100.00%	36,477
176	河源保利林语花园	河源市源城区	住宅	在建	75.00%	26,248
177	河源市源城区万绿湖大道南侧项目★	河源市源城区	住宅	拟建	75.00%	437,643
178	东莞保利南城大都会	东莞市南城區	综合	在建	51.00%	-
179	东莞保利欢乐大都汇(原东莞市南城區环城路西南側项目)	东莞市南城區	综合	在建	100.00%	-
180	东莞保利天际	东莞市万江区	综合	在建	70.00%	-
181	东莞市万江街道四环路东侧项目★	东莞市万江鎮	综合	在建	33.00%	83,892
182	东莞保利中惠悦城	东莞市寮步鎮	住宅	在建	50.00%	-
183	东莞保利卓越中环广场(原东莞市寮步鎮龙勝路西侧项目)	东莞市寮步鎮	住宅	在建	50.00%	30,000
184	东莞保利金地領峯(原东莞市寮步鎮松山湖大道东侧项目)	东莞市寮步鎮	住宅	在建	50.00%	56,338

序号	楼盘名称	地址	类别	项目状态	项目权益	待开发面积
185	东莞保利东岸花园	东莞市茶山镇	住宅	在建	100.00%	23,134
186	东莞保利紫岸花城	东莞市洪梅镇	住宅	在建	86.34%	34,332
187	东莞保利月湖园	东莞市生态产业园区	住宅	在建	100.00%	-
188	东莞保利香槟颂	东莞市桥头镇	住宅	在建	25.00%	2,349
189	东莞金地时代艺境（原东莞常平镇卢屋村项目）	东莞市常平镇	住宅	在建	16.67%	-
190	东莞松湖悦府（原东莞大朗镇富民北路南侧项目）	东莞市大朗镇	住宅	在建	20.00%	-
191	东莞保利湖悦花园	东莞市东坑镇	综合	在建	100.00%	2,058
192	东莞保利黄江叁悦花园	东莞市黄江镇	住宅	在建	5.00%	-
193	东莞保利滨湖堂悦（原东莞市麻涌镇兴南路南侧项目）	东莞市麻涌镇	住宅	在建	90.00%	32,314
194	东莞市虎门镇莞太路东侧项目★	东莞市虎门镇	综合	拟建	51.25%	1,503,346
195	东莞市石排镇公园南路西侧项目★	东莞市石排镇	住宅	在建	85.00%	64,981
196	东莞市凤岗镇东深路东侧项目	东莞市凤岗镇	综合	拟建	50.00%	124,329
197	东莞市谢岗镇花园大道北侧项目	东莞市谢岗镇	综合	拟建	40.00%	292,088
198	中山保利林语（原中山保利春天里）	中山市火炬开发区	住宅	在建	51.00%	37,431
199	中山保利国际广场	中山市港口镇	住宅	在建	100.00%	4,211
200	中山保利领岸花园	中山市南朗镇	住宅	在建	51.00%	16,888
201	中山碧桂园保利天启	中山市南朗镇	住宅	在建	49.00%	-
202	中山保利天汇（原中山市翠亨新区翠亨快线北侧项目）	中山市翠亨新区	住宅	在建	100.00%	43,641
203	中山和筑左岸花园（原中山市翠亨新区和信路南侧项目）	中山市翠亨新区	住宅	在建	100.00%	542,169
204	珠海九州保利天和	珠海市金湾区	住宅	在建	50.00%	332,177
205	中山市东区沙湾路东侧项目★	中山市东区	住宅	拟建	100.00%	347,088
206	珠海保利横琴新区十字门大道东侧项目	珠海市横琴新区	写字楼	在建	100.00%	-
207	珠海时代保利中环广场	珠海市香洲区	综合	在建	50.00%	-

序号	楼盘名称	地址	类别	项目状态	项目权益	待开发面积
208	珠海市香洲区宝业路西侧项目	珠海市香洲区	写字楼	在建	70.00%	1,814
209	珠海碧桂园保利海悦天境花园	珠海市高栏港经济 济区	住宅	在建	51.00%	-
210	珠海保利碧桂园海棠花园	珠海市高栏港经济 济区	住宅	在建	51.00%	4,780
211	珠海保利百合花园	珠海市斗门区	住宅	在建	62.50%	-
212	珠海保利茉莉花园	珠海市斗门区	住宅	在建	62.50%	3,129
213	珠海时代天韵花园	珠海市斗门区	住宅	在建	50.00%	-
214	珠海时代水畔雅苑	珠海市斗门区	住宅	在建	50.00%	-
215	南昆山保利锦里	龙门县南昆山镇	综合	在建	51.00%	-
216	汕尾保利金町湾	汕尾市城区	综合	在建	100.00%	79,314
217	汕尾保利大都汇	汕尾市城区	综合	在建	80.00%	-
218	汕尾保利金町湾二期	汕尾市城区	综合	在建	80.00%	712,406
219	汕尾市汕马路金町段北侧项目	汕尾市城区	住宅	拟建	100.00%	1,512,821
220	汕尾保利海德公馆（原汕尾市海丰县鹰地山项目）	汕尾市海丰县	住宅	在建	85.00%	128,015
221	汕尾保利林语花园（原汕尾陆河东坑项目）	汕尾市陆河县	住宅	在建	45.00%	143,233
222	深圳保利香槟苑	深圳市大鹏新区	住宅	在建	100.00%	-
223	深圳保利青谷项目（原深圳市龙岗区惠深沿海高速南侧项目★）	深圳市龙岗区	综合	在建	40.00%	184,903
224	汕头保利和府	汕头市龙湖区	住宅	在建	100.00%	-
225	汕头保利宜华城项目	汕头市龙湖区	住宅	在建	51.00%	229,132
226	汕头保利宜华林语苑	汕头市金平区	住宅	在建	51.00%	4,345
227	梅州保利江南和府	梅州市梅江区	住宅	在建	100.00%	-
228	梅州保利公园里	梅州市梅江区	住宅	在建	100.00%	-
229	梅州保利江南苑二期	梅州市梅江区	住宅	在建	100.00%	-
230	揭阳保利和府	揭阳市普宁市	住宅	在建	80.00%	6,872
231	揭阳保利西海岸	揭阳市渔湖片区	住宅	在建	50.00%	139,952
232	揭阳保利榕江悦府	揭阳市渔湖片区	住宅	在建	50.00%	200,775

序号	楼盘名称	地址	类别	项目状态	项目权益	待开发面积
233	揭阳保利锦绣花园	揭阳市榕城区	住宅	在建	100.00%	-
234	揭阳保利金都花园	揭阳市榕城区	住宅	拟建	51.00%	201,075
235	揭阳保利大都汇（原揭阳市揭东区环市北路北侧项目）	揭阳市揭东区	住宅	在建	68.00%	578,422
236	惠州保利和悦华锦（原惠州保利惠城区小金口项目）	惠州市惠城区	住宅	在建	100.00%	-
237	惠州保利锦城（原惠州惠城区潼侨镇项目）	惠州市惠城区	住宅	在建	51.00%	103,072
238	惠州保利万象天汇广场	惠州市惠城区	综合	在建	33.00%	466,144
239	惠州保利云山堂悦（原惠州保利博罗县长宁镇罗浮大道东侧项目）	惠州市博罗县	住宅	在建	100.00%	6,325
240	惠州保利百合花园	惠州市惠东县	住宅	在建	33.33%	-
241	茂名保利大都会	茂名市电白县	住宅	在建	80.00%	129,332
242	茂名保利奥体大都汇	茂名市电白县	住宅	在建	65.00%	833,023
243	茂名保利东湾	茂名市茂南区	住宅	在建	100.00%	191,015
244	茂名保利中环广场	茂名市茂南区	住宅	在建	51.00%	47,174
245	茂名保利天寰	茂名市茂南区	住宅	在建	51.00%	185,873
246	茂名市茂南区东粤路项目★	茂名市茂南区	综合	拟建	100.00%	561,650
247	茂名保利堂悦	茂名市宾西小区	住宅	在建	100.00%	2,843
248	江门保利大都会	江门市蓬江区	综合	在建	50.00%	649,615
249	江门保利悦公馆	江门市蓬江区	住宅	在建	50.00%	2,200
250	江门保利云上西棠	江门市蓬江区	住宅	在建	100.00%	233,614
251	江门保利天汇	江门市蓬江区	综合	在建	100.00%	18,852
252	江门鹤山保利中央花园	江门市鹤山市	住宅	在建	100.00%	71,757
253	江门保利中央公馆	江门市台山市	住宅	在建	100.00%	-
254	江门保利中央公馆三期	江门市台山市	住宅	在建	100.00%	6,646
255	江门保利西海岸	江门市新会区	住宅	在建	51.00%	608,281
256	江门保利玥府	江门市古井镇	住宅	在建	100.00%	3,378
257	江门保利江海大都汇（原江门市江海区滘头西路项目★）	江门市江海区	综合	在建	60.00%	251,856
258	清远保利花园	清远市清新区	住宅	在建	51.00%	-

序号	楼盘名称	地址	类别	项目状态	项目权益	待开发面积
259	清远保利天汇	清远市清城区	综合	在建	54.00%	213,406
260	清远保利麓湖	清远市清城区	住宅	在建	100.00%	87,554
261	清远保利奥体大都汇（原清远市清城区清晖北路东侧项目）	清远市清城区	住宅	在建	65.00%	715,352
262	清远雅居乐保利锦城	清远市清城区	住宅	在建	50.00%	-
263	清远保利英德市中央公馆	清远市英德市	住宅	在建	100.00%	-
264	韶关保利芙蓉新城	韶关市武江区	综合	在建	51.00%	554,217
265	韶关保利中滨花园	韶关市武江区	住宅	在建	51.00%	25,449
266	韶关保利时光印象	韶关市武江区	住宅	在建	51.00%	465,282
267	韶关保利心语花园	韶关市浈江区	住宅	在建	100.00%	-
268	韶关保利东湾	韶关市浈江区	住宅	在建	65.00%	116,242
269	湛江保利原点广场	湛江市霞山区	综合	在建	65.00%	705,050
270	湛江保利西海岸	湛江市赤坎区	综合	在建	70.00%	541,295
271	肇庆保利花园	肇庆市肇庆新区	住宅	在建	51.00%	-
272	肇庆保利和悦湖畔（原肇庆保利花园东侧项目）	肇庆市肇庆新区	住宅	在建	100.00%	20,228
273	肇庆保利爱乐小镇	肇庆市高新区	住宅	在建	51.00%	342,720
274	肇庆保利时光印象花园	肇庆市高新区	住宅	在建	100.00%	115,968
275	肇庆保利珑湾花园	肇庆市高新区	住宅	在建	75.00%	418,147
276	肇庆保利端州区砚都大道东侧项目	肇庆市端州区	住宅	拟建	90.00%	293,657
277	肇庆保利金凯盛誉城	肇庆市四会市	住宅	在建	50.00%	-
278	福州保利天城花园	福州市晋安区	住宅	在建	20.00%	-
279	福州保利熙悦府	福州市晋安区	住宅	在建	20.00%	-
280	福州浣溪山里	福州市晋安区	综合	在建	40.00%	-
281	福州保利公园左岸	福州市晋安区	住宅	在建	33.30%	1,950
282	福州保利和光尘樾★	福州市晋安区	住宅	在建	100.00%	1,474
283	福州三江理想城	福州市仓山区	综合	在建	33.00%	-
284	福州保利天悦花园	福州市鼓楼区	综合	在建	100.00%	28,851
285	福州保利乌山九巷	福州市鼓楼区	综合	在建	40.00%	13,430

序号	楼盘名称	地址	类别	项目状态	项目权益	待开发面积
286	福州保利天悦二期（原福州市鼓楼区江厝路南侧项目★）	福州市鼓楼区	住宅	在建	60.00%	125,494
287	福州和光屿湖（原福州市闽侯县闽兴街北侧项目）	福州市闽侯县	综合	在建	40.00%	269,840
288	福州保利堂悦（原福州市闽侯县荆溪大道西侧项目★）	福州市闽侯县	住宅	在建	100.00%	3,056
289	福州市闽侯县广贤路西侧项目★	福州市闽侯县	综合	拟建	100.00%	77,675
290	福州市福清市清荣大道南侧项目★	福州市福清市	综合	拟建	50.00%	314,025
291	福州市福清市创业大道南侧项目★	福州市福清市	综合	拟建	50.00%	149,482
292	福州市永泰县三环路北侧项目★	福州市永泰县	综合	拟建	60.00%	174,152
293	福州市长乐区万沙路西侧项目★	福州市长乐区	综合	拟建	51.00%	124,800
294	厦门保利壹海里	厦门市同安区	住宅	在建	100.00%	-
295	厦门保利和光屿海（原厦门保利同安新城通福路北项目）	厦门市同安区	住宅	在建	100.00%	-
296	厦门保利天汇（原厦门保利同安新城通福路南项目）	厦门市同安区	住宅	在建	100.00%	-
297	厦门保利天汇	厦门市同安区	住宅	在建	100.00%	-
298	厦门保利时光印象（原厦门市同安区凤祥路北侧项目★）	厦门市同安区	综合	在建	51.00%	1,717
299	厦门保利和光城悦	厦门市翔安区	住宅	在建	100.00%	-
300	厦门市翔安区滨海东大道北侧项目★	厦门市翔安区	综合	拟建	49.00%	229,559
301	厦门保利中央公园	厦门市海沧区	住宅	在建	25.00%	6,111
302	厦门中航当代半岛	厦门市思明区	住宅	在建	40.00%	-
303	莆田保利中央公园	莆田市荔城区	住宅	在建	100.00%	-
304	莆田市荔城区八二一街北侧项目★	莆田市荔城区	综合	拟建	100.00%	901,238
305	莆田保利城	莆田市涵江区	综合	在建	51.00%	-
306	莆田保利拉菲公馆	莆田市涵江区	住宅	在建	40.00%	-
307	莆田保利城项目五期	莆田市涵江区	综合	在建	20.00%	-
308	莆田保利紫荆公馆	莆田市涵江区	住宅	在建	40.00%	-

序号	楼盘名称	地址	类别	项目状态	项目权益	待开发面积
309	莆田保利城六期	莆田市涵江区	住宅	在建	52.00%	2,481
310	莆田保利云上（原莆田保利云上项目(原涵江区南环城路项目)）	莆田市涵江区	住宅	在建	100.00%	1,076
311	莆田保利城七期	莆田市涵江区	住宅	在建	40.00%	-
312	莆田保利城八期	莆田市涵江区	住宅	在建	51.00%	5,181
313	莆田保利城九期	莆田市涵江区	住宅	在建	40.00%	15,367
314	莆田保利堂悦（原莆田市涵江区工业路西侧项目★）	莆田市涵江区	综合	在建	100.00%	233,424
315	泉州保利壹号公馆	泉州市丰泽区	住宅	在建	100.00%	-
316	泉州保利天汇	泉州市丰泽区	住宅	在建	100.00%	33,727
317	泉州市丰泽区田安南路北侧项目★	泉州市丰泽区	综合	拟建	50.00%	195,185
318	泉州保利海上罗兰	泉州市南安市	住宅	在建	39.00%	-
319	南安保利丰盛家园（原泉州市南安市新华南路南侧项目★）	泉州市南安市	综合	在建	49.00%	5,122
320	泉州市南安市彭埔路东侧项目★	泉州市南安市	综合	在建	33.00%	145,949
321	泉州保利自在海（原泉州市晋江市海上银滩项目★）	泉州市晋江市	综合	在建	50.00%	455,156
322	泉州保利时光印象★	泉州市台商区	住宅	在建	100.00%	207,303
323	晋江中航城	泉州市晋江市	住宅	在建	80.00%	213,106
324	晋江保利上城项目（原晋江市池店镇绿城路西侧项目）	泉州市晋江市	住宅	在建	80.00%	5,174
325	漳州保利和院里	漳州市长泰县	住宅	在建	100.00%	-
326	漳州保利长泰县古湖生态城	漳州市长泰县	住宅	在建	40.00%	41,851
327	漳州保利大国璟	漳州市长泰县	住宅	在建	40.00%	-
328	漳州璀璨滨江	漳州市龙文区	住宅	在建	49.00%	153,545
329	杭州保利滨江上品	杭州市上城区	住宅	在建	49.50%	-
330	杭州保利澄品	杭州市上城区	住宅	在建	25.00%	-
331	杭州保利欣品华庭（原杭州市萧山区新街镇项目）	杭州市萧山区	住宅	在建	100.00%	-
332	杭州保利时光印象（原杭州市萧山区国槐路西侧项目★）	杭州市萧山区	住宅	在建	100.00%	30,000

序号	楼盘名称	地址	类别	项目状态	项目权益	待开发面积
333	杭州君品（原杭州市萧山区利丰路西侧项目★）	杭州市萧山区	住宅	在建	25.50%	-
334	杭州保利潮起云上府（原杭州市萧山区庆丰路项目★）	杭州市萧山区	住宅	在建	100.00%	-
335	杭州保利天汇	杭州市滨江区	住宅	在建	100.00%	-
336	杭州保利和光尘樾	杭州市余杭区	住宅	在建	50.00%	-
337	杭州市下城区绍兴路东侧项目★	杭州市下城区	住宅	在建	33.00%	378,558
338	慈溪保利堂悦	宁波市慈溪市	住宅	在建	60.00%	-
339	宁波保利天悦	宁波市海曙区	住宅	在建	100.00%	-
340	奉化保利和光城樾（原宁波市奉化区长汀西路北侧项目）	宁波市奉化区	住宅	在建	51.00%	-
341	湖州保利堂悦	湖州市吴兴区	住宅	在建	100.00%	5,078
342	湖州保利棠禧	湖州市吴兴区	住宅	在建	100.00%	-
343	绍兴保利迪荡湖壹号	绍兴市越城区	住宅	在建	25.00%	50,061
344	绍兴市越城区会稽路西侧项目★	绍兴市越城区	综合	在建	26.00%	261,312
345	绍兴上虞保利大国璟	绍兴市上虞区	住宅	在建	100.00%	14,737
346	舟山保利自在海（原舟山市普陀区庙箬线西侧项目）	舟山市普陀区	住宅	在建	85.00%	1,270,583
347	台州保利碧桂园西江月	台州市黄岩区	住宅	在建	50.00%	-
348	台州保利大国璟	台州市黄岩区	住宅	在建	100.00%	5,732
349	台州玖章台	台州市椒江区	住宅	在建	50.00%	-
350	温州云著	温州市瓯海区	住宅	在建	25.00%	-
351	温州翡翠天地	温州市瓯海区	住宅	在建	20.00%	-
352	温州保利大国璟	温州市鹿城区	住宅	在建	100.00%	-
353	温州保利天悦（原温州市鹿城区南汇街道中央绿轴项目）	温州市鹿城区	住宅	在建	83.60%	-
354	金华御西湖	金华市婺城区	住宅	在建	50.00%	-
355	金华保利大国璟	金华市婺城区	住宅	在建	100.00%	-
356	金华保利天汇（原金华市婺城区解放西路南侧项目）	金华市婺城区	住宅	在建	100.00%	-
357	金华保利阅江台（原金华市金东区艾青路南侧项目★）	金华市金东区	综合	在建	51.00%	113,790

序号	楼盘名称	地址	类别	项目状态	项目权益	待开发面积
358	南京新保弘天宸	南京市江宁区	住宅	在建	33.00%	2,988
359	南京新招保悦峯	南京市江宁区	住宅	在建	33.00%	-
360	南京保利梅龙湖项目	南京市江宁区	住宅	在建	100.00%	-
361	南京保利湖光晨樾	南京市江宁区	住宅	在建	16.28%	2,134
362	南京上坊天云路以南项目	南京市江宁区	住宅	在建	20.00%	-
363	南京保利樾山林语园（原南京市江宁区定林路西侧项目）	南京市江宁区	住宅	在建	48.00%	-
364	南京保利蔚蓝	南京市栖霞区	住宅	在建	50.10%	1,613
365	南京中航国际社区	南京市栖霞区	住宅	在建	80.00%	-
366	南京市栖霞区乐江路南侧项目★	南京市栖霞区	住宅	拟建	49.00%	120,937
367	南京保利云际	南京市建邺区	住宅	在建	33.00%	-
368	南京保利云上	南京市秦淮区	住宅	在建	51.00%	35,211
369	南京悦风华	南京市浦口区	住宅	在建	49.00%	-
370	南京江山大境	南京市浦口区	住宅	在建	30.00%	-
371	南京保利小桃园	南京市鼓楼区	住宅	在建	31.00%	23,059
372	南京长江华府	南京市鼓楼区	住宅	在建	32.00%	-
373	南京保利和光晨樾	南京市鼓楼区	综合	在建	51.00%	27,164
374	南京保利观棠和府	南京市六合区	住宅	在建	100.00%	10,513
375	南京印悦府	南京市高新区	住宅	在建	20.00%	-
376	南京市江北新区新浦路东侧项目★	南京市江北新区	住宅	拟建	25.00%	69,061
377	南京市江北新区江苑路北侧项目★	南京市江北新区	住宅	在建	20.00%	4,019
378	无锡太湖如院	无锡市滨湖区	住宅	在建	33.00%	6,232
379	无锡万科天一新著	无锡市惠山区	住宅	在建	26.50%	-
380	无锡保利融侨时光印象	无锡市梁溪区	住宅	在建	49.00%	1,241
381	无锡保利吴樾东方	无锡市新吴区	住宅	在建	20.00%	-
382	南通保利香槟国际	南通市港闸区	住宅	在建	100.00%	-
383	连云港保利海上五月花	连云港市连云区	住宅	在建	100.00%	-
384	连云港保利西山林语	连云港市海州区	住宅	在建	100.00%	-

序号	楼盘名称	地址	类别	项目状态	项目权益	待开发面积
385	连云港保利金辉高新云璟	连云港市高新区	住宅	在建	50.00%	21,341
386	常州保利公园九里	常州市钟楼区	住宅	在建	100.00%	-
387	常州保利和光晨樾	常州市钟楼区	住宅	在建	100.00%	3,181
388	常州桃李东方	常州市钟楼区	住宅	在建	49.00%	7,206
389	常州金科保利北郡	常州市新北区	住宅	在建	45.00%	-
390	常州保利紫荆公馆	常州市金坛区	住宅	在建	100.00%	-
391	盐城保利紫荆公馆	盐城市亭湖区	住宅	在建	100.00%	-
392	盐城保利罗兰春天	盐城市亭湖区	住宅	在建	100.00%	-
393	镇江句容碧桂园保利天汇时代	镇江市句容市	住宅	在建	30.00%	-
394	镇江句容天悦府	镇江市句容市	住宅	在建	18.00%	-
395	徐州保利合景珑湾	徐州市贾汪区	住宅	在建	50.00%	-
396	徐州保利观澜别苑	徐州市云龙区	住宅	在建	34.00%	-
397	徐州保利水沐堂悦★	徐州市云龙区	住宅	在建	60.00%	30,000
398	徐州凤凰原著	徐州市铜山区	住宅	在建	33.00%	-
399	徐州梧桐公馆	徐州市铜山区	住宅	在建	25.00%	83,008
400	徐州保利万科时代之光	徐州市铜山区	住宅	在建	50.00%	-
401	徐州市铜山区赵庄路东侧项目	徐州市铜山区	住宅	在建	50.00%	-
402	徐州保利和府	徐州市泉山区	住宅	在建	100.00%	6,513
403	淮安保利堂悦	淮安市清江浦区	住宅	在建	100.00%	57,380
404	淮安市清江浦区承德路西侧项目★	淮安市清江浦区	住宅	在建	51.00%	423,731
405	合肥保利公元天下	合肥市滨湖新区	住宅	在建	34.00%	-
406	合肥时光印象	合肥市滨湖新区	住宅	在建	33.00%	-
407	合肥保利和光尘樾	合肥市滨湖新区	住宅	在建	100.00%	52,354
408	合肥保利海上明悦	合肥市瑶海区	住宅	在建	100.00%	32,037
409	合肥保利熙悦府	合肥市瑶海区	综合	在建	100.00%	-
410	合肥保利罗兰香谷	合肥市新站区	住宅	在建	100.00%	-
411	合肥保利柏林之春	合肥市高新区	住宅	在建	100.00%	-
412	合肥西子曼城	合肥市高新区	住宅	在建	9.50%	-

序号	楼盘名称	地址	类别	项目状态	项目权益	待开发面积
413	合肥保利堂悦	合肥市蜀山区	住宅	在建	100.00%	-
414	合肥保利时代	合肥市长丰县	住宅	在建	100.00%	-
415	合肥保利溪湖林语（原合肥市庐江县伍乔路北侧项目）	合肥市庐江县	住宅	在建	100.00%	6,196
416	合肥保利和府（原合肥市庐江县合铜路东侧项目）	合肥市庐江县	住宅	在建	51.00%	74,764
417	芜湖保利信达熙悦府	芜湖市鸠江区	住宅	在建	51.00%	-
418	芜湖保利香颂庄园	芜湖市鸠江区	住宅	在建	100.00%	-
419	芜湖保利时光印象（原芜湖市鸠江区经五路东侧项目★）	芜湖市鸠江区	住宅	在建	82.00%	152,007
420	阜阳保利堂悦	阜阳市颍州区	住宅	在建	85.00%	132,746
421	天津保利大都会	天津市和平区	综合	在建	50.00%	-
422	天津保利溪湖林语	天津市武清区	住宅	在建	70.00%	14,449
423	天津保利梧桐语	天津市武清区	住宅	在建	51.00%	-
424	天津保利梧桐大道项目	天津市武清区	住宅	在建	33.00%	25,931
425	天津保利金融街诺丁山	天津市西青区	住宅	在建	50.00%	-
426	天津锦庐	天津市西青区	住宅	在建	33.00%	-
427	天津保利和光尘樾（原天津市西青区学府中路东侧项目★）	天津市西青区	住宅	在建	100.00%	368,148
428	天津保利海上五月花	天津市滨海新区	住宅	在建	100.00%	-
429	天津保利东郡	天津市滨海新区	住宅	在建	50.00%	-
430	天津华远堂悦	天津市滨海新区	住宅	在建	50.00%	-
431	天津保利九里晴川	天津市滨海新区	住宅	在建	12.50%	-
432	天津保利拾光年★	天津市滨海新区	住宅	在建	100.00%	-
433	天津保利云庐	天津市宁河区	住宅	在建	60.00%	4,776
434	天津保利天汇	天津市宁河区	住宅	在建	60.00%	69,385
435	天津保利公元大观	天津市红桥区	住宅	在建	50.00%	65,834
436	天津保利云禧	天津市南开区	住宅	在建	82.20%	-
437	天津保利和山正院（正园） （原天津保利蓟州区湖东大道项目）	天津市蓟州区	住宅	在建	0.00%	-
438	天津保利和山正院	天津市蓟州区	住宅	在建	0.00%	-

序号	楼盘名称	地址	类别	项目状态	项目权益	待开发面积
439	秦皇岛北戴河新区保利海公园项目	秦皇岛市北戴河新区	住宅	在建	51.00%	290,125
440	秦皇岛保利和堂	秦皇岛市北戴河新区	综合	在建	51.00%	7,521
441	秦皇岛保利观潮	秦皇岛市北戴河新区	综合	在建	51.00%	-
442	包头保利百合花园	包头市东河区	住宅	在建	55.00%	86,005
443	包头保利南海公园	包头市东河区	住宅	在建	55.00%	22,240
444	包头保利公园壹号	包头市九原区	住宅	在建	100.00%	247,704
445	石家庄保利花园	石家庄市长安区	综合	在建	90.00%	84,340
446	石家庄保利和光尘樾	石家庄市裕华区	住宅	在建	49.50%	1,177
447	石家庄保利西山御园	石家庄市鹿泉区	住宅	在建	60.30%	6,512
448	石家庄保利鹿泉区名人山庄项目	石家庄市鹿泉区	住宅	拟建	45.90%	131,444
449	石家庄保利城	石家庄市鹿泉区	住宅	在建	63.00%	119,895
450	石家庄保利堂悦	石家庄市藁城区	住宅	在建	67.50%	6,343
451	石家庄保利时光印象	石家庄市藁城区	住宅	在建	66.96%	29,043
452	石家庄保利云上（原石家庄市新华区宁安路南侧项目）	石家庄市新华区	住宅	在建	100.00%	-
453	沧州保利花园	沧州市运河区	住宅	在建	90.00%	2,753
454	沧州保利拉菲公馆	沧州市高新区	住宅	在建	50.00%	-
455	沧州荣盛名邸	沧州市高新区	住宅	在建	50.00%	-
456	沧州保利香槟国际	沧州市新华区	住宅	在建	100.00%	38,775
457	沧州保利堂悦	沧州市沧县	住宅	在建	100.00%	-
458	德州保利黄河国际生态城	德州市齐河县	住宅	在建	90.00%	217,309
459	廊坊市固安县信息道南侧项目★	廊坊市固安县	综合	拟建	100.00%	396,279
460	衡水保利拉菲公馆	衡水市桃城区	住宅	在建	90.00%	183,535
461	衡水市桃城区中湖大道西侧项目★	衡水市桃城区	住宅	拟建	100.00%	173,144
462	邢台保利茉莉公馆	邢台市桥西区	住宅	在建	40.50%	-
463	邢台国宾府	邢台市桥西区	住宅	在建	27.00%	-

序号	楼盘名称	地址	类别	项目状态	项目权益	待开发面积
464	邢台保利云上（原邢台市桥东区开元路东侧项目）	邢台市桥东区	住宅	在建	51.00%	75,512
465	邢台保利时光印象	邢台市桥西区	住宅	在建	51.00%	92,754
466	邯郸保利堂悦	邯郸市丛台区	住宅	在建	90.00%	-
467	邯郸盛世天城	邯郸市邯山区	住宅	在建	36.90%	-
468	邯郸保利时光印象	邯郸市复兴区	住宅	在建	90.00%	17,043
469	邯郸保利云上（原邯郸市复兴区铁西大街西侧项目）	邯郸市复兴区	住宅	在建	51.00%	-
470	青岛保利天汇	青岛市市北区	住宅	在建	45.00%	-
471	青岛保利时代（原青岛市市北区宜昌路北侧项目★）	青岛市市北区	住宅	在建	70.30%	163,868
472	青岛保利天珺（原青岛市市北区长沙路南侧项目★）	青岛市市北区	综合	在建	60.00%	100,980
473	青岛保利茉莉公馆	青岛市李沧区	综合	在建	10.00%	-
474	青岛保利中央公园	青岛市李沧区	综合	在建	100.00%	-
475	青岛保利观堂	青岛市城阳区	住宅	在建	42.00%	-
476	青岛胶州保利叁仟栋	青岛市胶州市	住宅	在建	100.00%	124,550
477	青岛胶州保利云禧	青岛市胶州市	住宅	在建	100.00%	266,641
478	青岛胶州市李哥庄镇桃源大街东侧项目	青岛市胶州市	住宅	在建	47.50%	1,128
479	青岛胶州保利胶东机场项目	青岛市胶州市	住宅	在建	47.50%	-
480	青岛保利和光尘樾（原青岛市胶州市青州路南侧项目）	青岛市胶州市	住宅	在建	60.00%	222,984
481	青岛保利和府（原青岛市胶州市五里堆路南侧项目）	青岛市胶州市	住宅	在建	51.00%	1,672
482	青岛保利领秀山	青岛市黄岛区	住宅	在建	51.00%	168,547
483	青岛保利开投徕卡公园	青岛市黄岛区	住宅	在建	30.00%	12,133
484	青岛保利领秀山二期	青岛市黄岛区	住宅	在建	51.00%	184,347
485	青岛保利香颂	青岛市即墨区	住宅	在建	51.00%	-
486	青岛保利科创（原青岛保利高新区清控科创项目）	青岛市高新区	综合	在建	40.00%	119,168
487	青岛保利大国璟	青岛市市北区	住宅	在建	50.00%	-
488	青岛漫悦湾	青岛市平度市	住宅	在建	30.00%	-

序号	楼盘名称	地址	类别	项目状态	项目权益	待开发面积
489	青岛保利国宾府	青岛市平度市	住宅	在建	30.00%	-
490	青岛保利红岛湾	青岛市红岛经济 区	综合	在建	30.00%	378,222
491	临沂保利堂悦	临沂市兰山区	住宅	在建	70.00%	-
492	济宁保利时光印象	济宁市任城区	住宅	在建	60.00%	-
493	济宁保利和府★	济宁市任城区	住宅	在建	50.00%	-
494	济宁保利堂悦	济宁市邹城区	住宅	在建	57.00%	4,897
495	济宁保利城（原济宁市高新区 崇文大道北侧项目★）	济宁市高新区	住宅	在建	40.00%	215,840
496	济宁市高新区开源路南侧项目 ★	济宁市高新区	综合	拟建	40.00%	630,707
497	济宁市高新区海川路西侧项目 ★	济宁市高新区	综合	拟建	35.00%	173,995
498	潍坊保利梧桐语	潍坊市潍城区	住宅	在建	33.00%	4,713
499	潍坊保利海棠	潍坊市寒亭区	住宅	在建	51.00%	23,800
500	济南保利和唐悦色	济南市历城区	住宅	在建	100.00%	117,131
501	济南保利和光山语	济南市高新区	住宅	在建	100.00%	-
502	济南章丘百脉悦府	济南市章丘市	住宅	在建	24.75%	233,393
503	烟台保利悦尚海	烟台市高新区	住宅	在建	85.00%	136,343
504	烟台市莱阳市富山路南侧项目 ★	烟台市莱阳市	综合	拟建	49.00%	113,653
505	沈阳保利十二橡树庄园	沈阳市东陵区	住宅	在建	100.00%	37,813
506	沈阳保利白沙林语	沈阳市东陵区	住宅	在建	100.00%	-
507	沈阳保利紫荆公馆	沈阳市东陵区	综合	在建	100.00%	5,772
508	沈阳保利海上五月花	沈阳市沈河区	住宅	在建	60.00%	-
509	沈阳保利天汇	沈阳市沈河区	住宅	在建	100.00%	135,593
510	沈阳保利溪湖林语	沈阳市皇姑区	住宅	在建	92.00%	48,538
511	沈阳保利大都会	沈阳市皇姑区	综合	在建	100.00%	82,412
512	沈阳保利茉莉公馆	沈阳市和平区	住宅	在建	100.00%	-
513	沈阳保利海德公园	沈阳市于洪区	住宅	在建	100.00%	-
514	沈阳保利和光屿湖	沈阳市于洪区	住宅	在建	100.00%	135,799

序号	楼盘名称	地址	类别	项目状态	项目权益	待开发面积
515	沈阳保利云禧	沈阳市铁西区	住宅	在建	100.00%	1,426
516	沈阳市铁西区洪湖北街东侧项目★	沈阳市铁西区	住宅	拟建	100.00%	74,441
517	沈阳保利中粮堂悦	沈阳市大东区	住宅	在建	49.00%	-
518	沈阳金地保利半山麓	沈阳市大东区	住宅	在建	50.00%	21,267
519	沈阳保利和光尘樾	沈阳市浑南区	住宅	在建	100.00%	-
520	沈阳保利云上（原沈阳市浑南区祝科街西侧项目★）	沈阳市浑南区	住宅	拟建	100.00%	227,069
521	丹东保利锦江林语	丹东市振兴区	住宅	在建	46.92%	9,823
522	丹东保利香槟国际	丹东市振兴区	住宅	在建	46.92%	-
523	营口保利香槟花园	营口市老边区	住宅	在建	95.00%	654,252
524	大连保利西山林语	大连市甘井子区	住宅	在建	100.00%	5,565
525	大连保利梧桐语	大连市甘井子区	住宅	在建	100.00%	-
526	大连保利罗兰	大连市甘井子区	住宅	在建	100.00%	-
527	大连保利海上五月花	大连市甘井子区	住宅	在建	100.00%	110,633
528	大连悦和山海（原大连市甘井子区东方路南侧项目）	大连市甘井子区	住宅	在建	36.00%	22,122
529	大连星光照澜（原大连市甘井子区东北路东侧项目★）	大连市甘井子区	综合	在建	36.00%	70,889
530	大连市甘井子区旅顺北路北侧项目★	大连市甘井子区	综合	拟建	50.00%	1,864,212
531	大连保利堂悦（原大连市金普新区渤海大道东侧 2、4 号项目）	大连市金普新区	住宅	在建	100.00%	11,461
532	大连湖光山语一期三期（原大连市金普新区寨子沟 A、C 项目）	大连市金普新区	住宅	在建	50.00%	123,602
533	大连市金普新区寨子沟 B 项目	大连市金普新区	住宅	在建	50.00%	3,982
534	大连市旅顺凤栖台	大连市旅顺口区	住宅	在建	40.00%	58,208
535	大连保利天禧	大连市东港区	综合	在建	100.00%	107,678
536	大连保利熙悦	大连市西岗区	住宅	在建	100.00%	1,800
537	长春保利香槟花园	长春市净月区	住宅	在建	100.00%	-
538	长春保利净月和府	长春市净月区	综合	在建	100.00%	-

序号	楼盘名称	地址	类别	项目状态	项目权益	待开发面积
539	长春惠斯勒小镇	长春市净月区	住宅	在建	50.00%	59,720
540	长春保利堂悦	长春市净月区	住宅	在建	100.00%	-
541	长春保利和光尘樾	长春市净月区	住宅	在建	75.00%	3,588
542	长春保利拾光年★	长春市净月区	住宅	在建	100.00%	30,000
543	长春保利天汇★	长春市净月区	住宅	在建	60.00%	264,399
544	长春市净月区滨河路东侧项目★	长春市净月区	综合	拟建	100.00%	269,478
545	长春市朝阳区阜丰大街南侧项目★	长春市朝阳区	综合	拟建	60.00%	132,617
546	长春保利天誉	长春市南关区	住宅	在建	75.00%	-
547	长春保利润天观湖	长春市南关区	住宅	在建	51.00%	-
548	长春保利溪湖林语	长春市南关区	住宅	在建	100.00%	-
549	长春保利中央公园	长春市绿园区	综合	在建	100.00%	7,496
550	长春保利云上	长春市绿园区	住宅	在建	100.00%	3,144
551	长春市绿园区富民大街北侧项目★	长春市绿园区	住宅	拟建	100.00%	491,171
552	长春保利熙悦	长春市汽开区	住宅	在建	51.00%	-
553	长春保利时光印象	长春市经开区	住宅	在建	60.00%	5,020
554	武汉保利大都会（含卓刀泉南路地块）	武汉市洪山区	住宅	在建	51.00%	4,353
	武汉保利新武昌	武汉市洪山区	住宅	在建	51.00%	-
555	武汉金地保利褐石公馆	武汉市洪山区	住宅	在建	25.00%	-
556	武汉保利滨江中心（原武汉保利洪山区友谊大道西北侧项目）	武汉市洪山区	综合	在建	80.00%	-
557	武汉市万科保利理想城市	武汉市洪山区	住宅	在建	25.50%	1,244,341
558	武汉保利云上（原武汉市洪山区园林路西侧项目）	武汉市洪山区	住宅	在建	50.00%	50,854
559	武汉保利关山村 K26 项目	武汉市东湖开发区	综合	在建	80.00%	-
560	武汉保利时代	武汉市东湖开发区	住宅	在建	80.00%	-
561	武汉保利圆梦城	武汉市新洲区	住宅	在建	70.00%	1,183,128

序号	楼盘名称	地址	类别	项目状态	项目权益	待开发面积
562	武汉保利星港城（原武汉保利新洲区阳逻经济开发区环湖路东侧项目）	武汉市新洲区	住宅	拟建	20.00%	471,714
563	武汉保利海上五月花	武汉市江夏区	住宅	在建	100.00%	16,866
564	武汉保利西海岸	武汉市江夏区	住宅	在建	50.00%	-
	武汉保利西海岸二期	武汉市江夏区	住宅	在建	50.00%	-
565	武汉保利军运城（含原军运村二期项目）	武汉市江夏区	住宅	在建	40.00%	-
566	武汉万科保利理想星光	武汉市江夏区	住宅	在建	20.00%	4,132
567	武汉万科保利理想星光	武汉市江夏区	住宅	在建	24.00%	6,761
568	武汉保利和光晨樾	武汉市江夏区	住宅	在建	42.72%	20,685
569	武汉保利时光印象（原武汉市江夏区 162 号地块项目）	武汉市江夏区	住宅	在建	51.00%	258,057
570	武汉保利香颂	武汉市汉阳区	综合	在建	50.00%	1,136,894
571	武汉绿城金地凤起听澜（原武汉汉阳区四新南路南侧项目）	武汉市汉阳区	住宅	在建	36.00%	4,788
572	武汉保利庭瑞阅江台 A	武汉市汉阳区	住宅	在建	40.80%	169,050
573	武汉保利庭瑞阅江台 B	武汉市汉阳区	住宅	在建	40.80%	307,931
574	宜昌保利山海大观	宜昌市夷陵区	住宅	在建	80.00%	-
575	宜昌保利香槟国际	宜昌市夷陵区	住宅	在建	63.00%	-
576	宜昌保利罗兰香谷	宜昌市夷陵区	住宅	在建	63.00%	-
577	荆州保利堂悦	荆州市沙市区	住宅	在建	82.00%	1,475
578	荆州保利武汉公园壹号	荆州市荆北新区	住宅	在建	100.00%	488,738
579	襄阳保利海上五月花	襄阳市高新区	住宅	在建	50.00%	-
580	孝感保利香颂	孝感市孝南区	住宅	在建	70.00%	12,318
581	孝感市临空经济区孝汉大道西侧项目★	孝感市临空经济区	综合	拟建	100.00%	604,897
582	长沙保利麓谷林语	长沙市岳麓区	住宅	在建	100.00%	-
583	长沙保利西海岸	长沙市岳麓区	综合	在建	50.00%	114,959
584	长沙保利海德公园	长沙市岳麓区	综合	在建	80.00%	7,846
585	长沙保利时光印象★	长沙市岳麓区	综合	在建	50.00%	256,094

序号	楼盘名称	地址	类别	项目状态	项目权益	待开发面积
586	长沙保利天汇（原长沙市岳麓区连山路北侧项目★）	长沙市岳麓区	综合	在建	60.00%	401,657
587	长沙保利香槟国际	长沙市长沙县	住宅	在建	100.00%	21,011
588	长沙保利东郡	长沙市长沙县	住宅	在建	100.00%	-
589	长沙市长沙县湘龙路北侧项目★	长沙市长沙县	住宅	拟建	100.00%	133,034
590	长沙保利大都会	长沙市雨花区	住宅	在建	25.00%	265,303
591	长沙中航城	长沙市雨花区	住宅	在建	40.08%	130,037
592	长沙保利茉莉公馆	长沙市雨花区	住宅	在建	100.00%	1,643
593	长沙保利中环广场	长沙市芙蓉区	综合	在建	95.00%	36,171
594	长沙保利堂悦	长沙市开福区	住宅	在建	100.00%	1,861
595	岳阳保利中央公园	岳阳市岳阳楼区	住宅	在建	100.00%	-
596	岳阳保利堂悦	岳阳市岳阳楼区	住宅	在建	100.00%	-
597	常德保利中央公园	常德市武陵区	住宅	在建	51.00%	-
598	常德保利中央公园二期	常德市武陵区	住宅	在建	51.00%	15,451
599	常德保利中央公园三期	常德市武陵区	住宅	在建	51.00%	21,911
600	常德保利时代（原常德市武陵区万寿路南侧项目★）	常德市武陵区	综合	在建	100.00%	390,634
601	益阳保利中央公馆	益阳市赫山区	住宅	在建	51.00%	-
602	益阳保利桃花仑项目	益阳市赫山区	住宅	在建	60.00%	-
603	益阳保利时光印象（原益阳市高新区蓉园路西侧项目★）	益阳市高新区	综合	在建	51.00%	346,506
604	湘潭湘江保利时代	湘潭市经开区	住宅	在建	70.00%	548,960
605	南昌保利半山国际花园	南昌市湾里区	住宅	在建	75.00%	217,354
606	南昌保利梧桐语	南昌市新建区	住宅	在建	100.00%	-
607	南昌保利紫云项目（原南昌市新建区长坪路南侧项目★）	南昌市新建区	住宅	在建	100.00%	199,247
608	南昌保利春天里二期	南昌市南昌县	住宅	在建	70.00%	-
609	南昌保利春天里一期	南昌市南昌县	住宅	在建	70.00%	-
610	江西航都（和光、时光、洪都里）（原南昌保利洪都航都地块项目）	南昌市青云谱区	住宅	在建	51.00%	201,019

序号	楼盘名称	地址	类别	项目状态	项目权益	待开发面积
611	南昌洪都瑶湖南区安置房项目	南昌市青云谱区	住宅	在建	51.00%	-
612	南昌航飞（和光、时光）（原南昌保利洪都航飞地块项目）	南昌市青云谱区	住宅	在建	51.00%	161,301
613	南昌航行（洪都里项目）（原南昌保利洪都航行地块项目）	南昌市青云谱区	住宅	在建	51.00%	231,073
614	南昌保利美的云筑★	南昌市青云谱区	住宅	在建	51.00%	-
615	南昌保利时光印象（原南昌市青云谱区广州路南侧项目★）	南昌市青云谱区	综合	拟建	100.00%	96,403
616	南昌市青云谱区上海路东侧项目★	南昌市青云谱区	综合	拟建	70.00%	105,215
617	南昌保利天汇（原南昌市青云谱区广州路北侧项目★）	南昌市青云谱区	综合	拟建	100.00%	418,322
618	南昌保利鸿翔阁（原南昌市高新区环湖东路东侧项目★）	南昌市高新区	住宅	在建	51.00%	-
619	赣州保利康桥	赣州市章江新区	住宅	在建	51.00%	-
620	赣州市章江新区长征大道西侧项目★	赣州市章江新区	综合	拟建	70.00%	448,000
621	赣州保利嘉福领秀山	赣州市赣县区	住宅	在建	35.70%	158,185
622	赣州保利天汇★	赣州市经开区	住宅	在建	100.00%	293,417
623	赣州市章贡区和谐大道北侧项目★	赣州市章贡区	综合	拟建	70.00%	108,623
624	赣州市蓉江新区赣南大道北侧项目★	赣州市蓉江新区	综合	拟建	70.00%	316,091
625	赣州市蓉江新区平安大道北侧项目★	赣州市蓉江新区	综合	拟建	70.00%	140,764
626	九江中航城项目	九江市八里湖新区	住宅	在建	100.00%	-
627	九江保利八里翡翠	九江市八里湖新区	住宅	在建	51.00%	57,794
628	九江保利天汇（原九江市八里湖区长虹西大道南侧项目★）	九江市八里湖区	住宅	拟建	45.00%	552,459
629	九江保利庐山林语	九江市濂溪区	住宅	在建	100.00%	13,439
630	九江保利壹号公馆	九江市濂溪区	住宅	在建	90.00%	-
631	抚州保利香颂	抚州市站前新区	住宅	在建	50.00%	307,713
632	郑州保利保利金茂时光悦	郑州市经开区	住宅	在建	51.00%	-
633	郑州保利天汇（原郑州市经开区经北五路南侧项目★）	郑州市经开区	住宅	在建	50.00%	8,825

序号	楼盘名称	地址	类别	项目状态	项目权益	待开发面积
634	郑州文化广场二期（原郑州市经开区经北六路南侧项目★）	郑州市经开区	住宅	在建	50.00%	-
635	郑州市经开区经北二路南侧项目★	郑州市经开区	住宅	拟建	100.00%	111,708
636	郑州保利心语花园	郑州市中原区	住宅	在建	100.00%	-
637	郑州保利珑熙	郑州市金水区	住宅	在建	70.00%	-
638	郑州保利杓袁项目	郑州市金水区	住宅	在建	70.00%	-
639	郑州市高新区木荷路西侧项目★	郑州市高新区	住宅	在建	100.00%	111,019
640	郑州金茂如意府（原郑州保利文化广场项目二期★）	郑州市高新区	综合	在建	60.00%	30,000
641	郑州市高新区青梅街北侧项目★	郑州市高新区	住宅	拟建	100.00%	125,606
642	郑州华润凯旋门（原郑州市金水区龙湖内环南路南侧项目★）	郑州市金水区	住宅	在建	51.00%	5,526
643	郑州市二七区双铁路南侧项目★	郑州市二七区	住宅	拟建	100.00%	158,444
644	郑州市二七区同心路北侧项目★	郑州市二七区	住宅	拟建	100.00%	156,982
645	洛阳保利和园项目	洛阳市老城区	住宅	在建	80.00%	104,651
646	洛阳保利大都会	洛阳市西工区	住宅	在建	44.45%	14,810
647	开封保利城	开封市龙亭区	住宅	在建	15.30%	669,216
648	许昌保利堂悦花园	许昌市东城区	住宅	在建	100.00%	12,696
649	重庆保利江上明珠	重庆市江北区	住宅	在建	100.00%	2,751
650	重庆保利观澜	重庆市江北区	住宅	在建	50.00%	-
651	重庆保利阅江台（原重庆市江北区盘溪路西侧项目★）	重庆市江北区	住宅	在建	100.00%	52,399
652	重庆中央雲璟	重庆市两江新区	住宅	在建	40.00%	105,251
653	重庆保利和光尘樾	重庆市两江新区	住宅	在建	100.00%	174,779
654	重庆保利天珺	重庆市两江新区	住宅	在建	100.00%	109,793
655	重庆保利拾光年（原重庆市两江新区悦融路西侧项目★）	重庆市两江新区	住宅	拟建	100.00%	300,892
656	重庆保利爱尚里	重庆市九龙坡区	住宅	在建	100.00%	-
657	重庆保利金香槟	重庆市九龙坡区	住宅	在建	100.00%	2,105

序号	楼盘名称	地址	类别	项目状态	项目权益	待开发面积
658	重庆保利观承	重庆市北碚区	住宅	在建	50.00%	-
659	重庆保利茵梦湖	重庆市北碚区	住宅	在建	50.00%	48,397
660	重庆保利观塘	重庆市南岸区	综合	在建	51.00%	-
661	重庆保利堂悦	重庆市南岸区	住宅	在建	100.00%	29,766
662	重庆保利堂悦北项目	重庆市南岸区	住宅	在建	100.00%	33,541
663	重庆保利云禧	重庆市巴南区	住宅	在建	50.00%	-
664	重庆保利大国璟	重庆市巴南区	住宅	在建	100.00%	2,494
665	重庆保利大国璟二期	重庆市巴南区	住宅	在建	100.00%	5,272
666	重庆冉家坝项目	重庆市渝北区	住宅	在建	50.00%	-
667	成都保利石象湖项目	成都市蒲江县	住宅	在建	90.00%	279,634
668	成都保利石象湖 1136 亩项目	成都市蒲江县	住宅	拟建	90.00%	242,826
669	成都保利·中央峰景	成都市大邑县	住宅	在建	60.00%	-
670	成都保利公园 198 四期(拉斐庄园)	成都市新都区	住宅	在建	90.00%	-
671	成都保利狮子湖	成都市新都区	住宅	在建	51.00%	35,452
672	成都保利狮子湖二期	成都市新都区	住宅	在建	100.00%	21,906
673	成都保利中央郡/爱尚里	成都市新都区	综合	在建	100.00%	30,000
674	成都保利大都汇	成都市新都区	综合	在建	100.00%	-
675	成都市新都区成金青快速路西侧项目★	成都市新都区	住宅	拟建	33.00%	131,061
676	成都保利国际广场	成都市高新区	写字楼	在建	100.00%	37,140
677	成都保利锦外小户	成都市高新区	综合	在建	25.00%	22,867
678	成都保利星荟	成都市高新区	综合	在建	100.00%	-
679	成都保利宸光和悦	成都市高新区	住宅	在建	26.00%	-
680	成都保利天悦	成都市武侯区	综合	在建	89.00%	-
681	成都保利大国璟	成都市武侯区	住宅	在建	100.00%	-
682	成都保利西堂里院	成都市武侯区	住宅	在建	100.00%	-
683	成都保利珑堂里院	成都市成华区	住宅	在建	100.00%	-
684	成都市成华区二仙桥北路东侧项目★	成都市成华区	综合	拟建	50.00%	454,681

序号	楼盘名称	地址	类别	项目状态	项目权益	待开发面积
685	成都市高新区新程大道北侧项目	成都市高新区	住宅	在建	51.00%	-
686	成都保利公园里	成都市金牛区	住宅	在建	50.00%	-
687	成都保利国宾首府	成都市金牛区	综合	在建	50.00%	-
688	成都保利天汇	成都市金牛区	住宅	在建	100.00%	-
689	成都保利天玺	成都市金牛区	住宅	在建	100.00%	-
690	成都保利天和	成都市金牛区	住宅	在建	50.00%	-
691	成都保利时代	成都市金牛区	综合	在建	0.00%	294,902
692	成都保利金茂悦	成都市金堂县	住宅	在建	50.00%	-
693	成都保利堂悦府	成都市金堂县	住宅	在建	50.00%	-
694	成都保利天空之城	成都市天府新区	综合	在建	100.00%	139,577
695	成都保利和光屿湖	成都市天府新区	住宅	在建	100.00%	-
696	成都保利天府新区 30 亩项目	成都市天府新区	综合	在建	100.00%	-
697	成都保利翡翠和悦	成都市天府新区	住宅	在建	50.00%	-
698	成都保利天空之城二期	成都市天府新区	住宅	在建	100.00%	6,644
699	成都市天府新区梓州大道西侧项目★	成都市天府新区	综合	拟建	33.66%	482,969
700	成都保利熙园	成都市郫都区	住宅	在建	90.00%	-
701	成都市郫都区新犀路西侧项目★	成都市郫都区	住宅	在建	50.00%	276,594
702	成都保利天府和悦	成都市新津县	住宅	在建	50.00%	-
703	成都市青白江区凤凰大道北侧项目★	成都市青白江区	住宅	在建	80.00%	326,666
704	成都市龙泉驿区车城大道东侧项目★	成都市龙泉驿区	住宅	拟建	100.00%	93,637
705	德阳保利国际城	德阳市经济技术开发区	综合	在建	95.00%	390,144
706	德阳保利广悦府	德阳市广汉市	住宅	在建	100.00%	2,615
707	眉山保利仁里二期	眉山市仁寿县	住宅	在建	100.00%	-
708	西藏保利林芝项目	林芝县鲁朗镇	综合	在建	100.00%	39,578
709	遂宁市河东新区青云路北侧项目★	遂宁市河东新区	综合	拟建	51.00%	178,387
710	西安保利拉菲公馆	西安市未央区	综合	在建	90.00%	-

序号	楼盘名称	地址	类别	项目状态	项目权益	待开发面积
711	西安保利中央公园	西安市未央区	综合	在建	41.00%	-
712	西安保利天悦	西安市高新区	住宅	在建	100.00%	-
713	西安市高新区丈八北路西侧项目★	西安市高新区	综合	在建	100.00%	433,517
714	西安保利心语	西安市浐灞区	住宅	在建	67.00%	-
715	西安保利林语溪	西安市灞桥区	住宅	在建	100.00%	-
716	西安保利熙岸林语（原西安市灞桥区灞河西路西侧项目★）	西安市灞桥区	住宅	在建	51.00%	33,701
717	西安保利国际广场	西安市西咸新区	综合	拟建	100.00%	240,828
718	西安保利和光宸悦	西安市西咸新区	住宅	在建	100.00%	146,986
719	西安保利时光印象（原西安市西咸新区兰池大道北侧项目★）	西安市西咸新区	住宅	在建	51.00%	-
720	渭南保利锦悦和府	渭南市高新区	住宅	在建	51.00%	3,459
721	三亚保利论坛项目	三亚市海棠湾区	综合	在建	50.00%	-
722	三亚保利海棠湾项目	三亚市海棠区	综合	在建	100.00%	-
723	三亚海上大都会	三亚市天涯区	住宅	在建	17.00%	101,259
724	三亚市海棠区南田路南侧项目★	三亚市海棠区	住宅	拟建	100.00%	371,298
725	三亚保利悦府	三亚市吉阳区	住宅	在建	35.00%	35,895
726	三亚保利国际广场	三亚市吉阳区	写字楼	在建	100.00%	-
727	三亚保利崖州湾太阳城项目	三亚市崖州区	住宅	在建	45.00%	131,849
728	三亚保利崖州湾项目	三亚市崖州区	住宅	在建	75.00%	87,965
729	海口保利秀英港 1 号地	海口市秀英区	综合	在建	60.00%	-
730	海口保利六千树（原海口保利琼山区海榆东线西侧项目）	海口市琼山区	综合	在建	51.00%	400,029
731	琼海保利·时代（原琼海市嘉积镇金海路东侧项目★）	琼海市嘉积镇	综合	在建	70.00%	714
732	兰州保利领秀山	兰州市安宁区	住宅	在建	50.00%	541,404
733	兰州保利理想城	兰州市七里河区	住宅	在建	65.00%	1,377
734	兰州保利天宸湾	兰州市七里河区	住宅	在建	51.00%	4,868
735	兰州保利大都汇★	兰州市七里河区	住宅	在建	100.00%	419,809
736	兰州保利堂悦	兰州市西固区	住宅	在建	100.00%	47,611

序号	楼盘名称	地址	类别	项目状态	项目权益	待开发面积
737	天水保利成纪新城	天水市麦积区	住宅	在建	80.00%	-
738	天水保利堂悦（原天水市麦积区区政府西南侧项目）	天水市麦积区	住宅	在建	100.00%	-
739	天水市秦州区羲皇大道北侧项目★	天水市秦州区	综合	在建	60.00%	80,746
740	乌鲁木齐保利西山林语	乌鲁木齐市沙依巴克区	住宅	在建	51.00%	5,865
741	乌鲁木齐保利海上五月花	乌鲁木齐市头屯河区	住宅	在建	57.00%	244,951
742	乌鲁木齐中航翡翠城项目	乌鲁木齐市新市区	综合	在建	100.00%	289,497
743	库尔勒保利·石油花园	巴州库尔勒市	住宅	在建	100.00%	-
744	昆明中航玺樾	昆明市北市区	住宅	在建	40.80%	-
745	昆明保利阳光城翡丽公园	昆明市经开区	住宅	在建	50.00%	-
746	昆明保利堂悦（原昆明保利天御花园项目）	昆明市官渡区	住宅	在建	70.00%	35,601
747	昆明保利春湖国际项目	昆明市五华区	住宅	在建	55.00%	340,572
748	昆明市五华区春湖国际二期项目★	昆明市五华区	综合	拟建	55.00%	478,552
749	昆明保利檀樾	昆明市安宁市	住宅	在建	80.00%	-
750	昆明保利和光屿湖	昆明市晋宁区	综合	在建	60.00%	2,261,056
751	西双版纳保利雨林澜山	西双版纳景洪市	综合	在建	90.00%	872,754
752	西双版纳保利曼飞龙国际康养小镇项目（原西双版纳景洪市允大公路东侧项目）	西双版纳景洪市	住宅	在建	60.00%	135,452
753	贵阳保利大国璟	贵阳市观山湖区	住宅	在建	100.00%	-
国内项目合计						77,077,072
754	墨尔本保利千禧	澳洲墨尔本市	住宅	在建	100.00%	5,749
755	墨尔本保利列治文	澳洲墨尔本市	住宅	拟建	100.00%	7,500
756	墨尔本保利唐卡斯特项目	澳洲墨尔本市	住宅	在建	100.00%	-
757	墨尔本列治文区白金汉街项目	澳洲墨尔本市	住宅	在建	100.00%	-
758	墨尔本保利白马路项目	澳洲墨尔本市	住宅	拟建	100.00%	61,527
759	悉尼保利胜地项目	澳洲悉尼市	写字楼	在建	100.00%	-

序号	楼盘名称	地址	类别	项目状态	项目权益	待开发面积
760	悉尼保利宾士镇项目	澳洲悉尼市	住宅	在建	100.00%	-
761	悉尼保利高嘉华项目	澳洲悉尼市	住宅	在建	100.00%	-
762	悉尼保利劳斯山项目	澳洲悉尼市	住宅	在建	100.00%	2,363
763	悉尼保利吉宫项目	澳洲悉尼市	住宅	在建	100.00%	-
764	悉尼保利温特沃斯项目	澳洲悉尼市	综合	拟建	100.00%	104,652
765	布里斯班市依格牧场区莱明顿街项目	澳洲布里斯班市	住宅	在建	100.00%	3,898
766	伦敦保利磨山公园项目	英国伦敦市	综合	在建	100.00%	52,439
767	洛杉矶希望街 1133 号项目	美国洛杉矶市	住宅	在建	50.00%	-
768	旧金山金银岛项目	美国旧金山市	住宅	在建	40.00%	149,801
其他项目合计						-
全部项目合计						77,465,002

注 1：加“★”为 2020 年公司新拓展项目；

注 2：2020 年公司签约均价约为 1.47 万元/平方米；

注 3：上述项目可能因引入合作方共同开发等原因导致公司在项目中的权益比例发生变化；

注 4：上述项目可能因规划调整等原因导致项目的计划投资及可售容积率面积等指标发生变化。

表：2021 年 1-9 月发行人购入土地情况

单位：平方米，万元

披露时间	取得方式	所在地	地块名称	土地面积	土地成本	权益比例	资金来源	土地用途
2021 年 1 月	挂牌	佛山	佛山市禅城区东平路北侧地块	35,346	223,300	100%	自有资金	综合
2021 年 1 月	挂牌	清远	清远市清城区环城东路东侧地块	181,920	132,436	90%	自有资金	住宅
2021 年 1 月	挂牌	茂名	茂名市高州市高水路北侧地块	78,354	17,204	65%	自有资金	住宅
2021 年 1 月	挂牌	茂名	茂名市高州市东方大道西侧地块	55,927	12,298	65%	自有资金	住宅
2021 年 1 月	挂牌	杭州	杭州市拱墅区顾扬路西侧地块	49,432	261,481	100%	自有资金	住宅
2021 年 1 月	挂牌	苏州	苏州市高新区程河庄路南侧地块	104,858	214,045	100%	自有资金	住宅
2021 年 1 月	挂牌	金华	金华市婺城区人民西路南侧地块	51,687	159,248	100%	自有资金	商住

披露时间	取得方式	所在地	地块名称	土地面积	土地成本	权益比例	资金来源	土地用途
2021 年 1 月	挂牌	连云港	连云港市海州区振海路西侧地块	34,244	37,340	100%	自有资金	住宅
2021 年 1 月	拍卖	南昌	南昌市红谷滩区九龙大道西侧地块	196,141	104,151	51%	自有资金	综合
2021 年 1 月	挂牌	武汉	武汉市东西湖区八方路东侧地块	45,628	80,430	55%	自有资金	住宅
2021 年 1 月	挂牌	邯郸	邯郸市经开区响堂路南侧地块	150,454	119,200	100%	自有资金	住宅
2021 年 1 月	挂牌	邯郸	邯郸市经开区联纺路北侧地块	75,811	51,180	100%	自有资金	住宅
2021 年 1 月	收购	济宁	济宁市高新区宁安大道东侧地块	12,942	5,072	40%	自有资金	住宅
2021 年 1 月	挂牌	洛阳	洛阳市老城区邙岭大道北侧地块	108,942	118,060	100%	自有资金	商住
2021 年 1 月	挂牌	天水	天水市秦州区岷山路南侧地块	36,725	95,577	100%	自有资金	住宅
2021 年 2 月	挂牌	北京	北京市顺义区大营二街北侧地块	57,209	205,000	50%	自有资金	住宅
2021 年 2 月	收购	石家庄	石家庄市元氏县旅游路西侧地块	266,180	29,947	51%	自有资金	住宅
2021 年 2 月	挂牌	太原	太原市小店区真武路西侧地块	49,164	43,310	70%	自有资金	住宅
2021 年 2 月	收购	长治	长治市潞州区太行西街南侧地块	91,315	104,000	51%	自有资金	住宅
2021 年 2 月	合作	南京	南京市江北新区天浦路北侧地块	39,268	222,000	40%	自有资金	住宅
2021 年 2 月	挂牌	淮安	淮安市清江浦区延安路南侧地块	68,910	108,100	51%	自有资金	商住
2021 年 2 月	合作	温州	温州市鹿城区市府大道南侧地块	20,062	95,000	60%	自有资金	综合
2021 年 2 月	挂牌	长沙	长沙市长沙县思源路北侧地块	86,684	32,455	100%	自有资金	住宅
2021 年 2 月	拍卖	南昌	南昌市南昌县迎富大道东侧地块	57,676	26,127	51%	自有资金	住宅
2021 年 2 月	挂牌	成都	成都市龙泉驿区汽车城大道东侧地块	250,522	199,391	50%	自有资金	商住
2021 年 2 月	挂牌	成都	成都市新都区兴贸大道南侧地块	100,737	102,551	66%	自有资金	住宅
2021 年 2 月	挂牌	重庆	重庆市两江新区方家坪路北侧地块	148,330	396,644	70%	自有资金	商住

披露时间	取得方式	所在地	地块名称	土地面积	土地成本	权益比例	资金来源	土地用途
2021 年 2 月	挂牌	惠州	惠州市博罗县罗浮大道东侧地块	40,769	24,475	100%	自有资金	住宅
2021 年 2 月	挂牌	琼海	琼海市嘉积镇新海路南侧地块	69,921	21,480	70%	自有资金	住宅
2021 年 2 月	挂牌	儋州	儋州市洋浦经济开发区新英大道东侧地块	25,046	8,581	100%	自有资金	商业、商务
2021 年 3 月	挂牌	南京	南京市溧水区中山东路北侧地块	43,233	60,000	39%	自有资金	商住
2021 年 3 月	联合挂牌	北京	北京市顺义区安宁街南侧地块	105,144	677,700	50%	自有资金	住宅
2021 年 3 月	拍卖	南昌	南昌市南昌县银良北路北侧地块	53,333	30,480	51%	自有资金	住宅
2021 年 3 月	挂牌	太原	太原市小店区化章街北侧地块	73,416	72,470	60%	自有资金	住宅
2021 年 3 月	合作	兰州	兰州市安宁区金茂街南侧地块	465,644	278,155	50%	自有资金	商住
2021 年 3 月	挂牌	乌鲁木齐	乌鲁木齐市高新区迎宾东路南侧地块	140,726	74,150	100%	自有资金	住宅
2021 年 3 月	挂牌	长春	长春市朝阳区育民路西侧地块	69,291	26,317	60%	自有资金	住宅
2021 年 3 月	挂牌	包头	包头市昆都仑区兵工路北侧地块	90,398	54,555	100%	自有资金	住宅
2021 年 4 月	挂牌	清远	清远市清新区太和路西侧地块	44,983	20,568	50.00%	自有资金	住宅
2021 年 4 月	挂牌	汕尾	汕尾市城区站前东二路东侧地块	198,610	138,810	100.00%	自有资金	商住
2021 年 4 月	合作	南京	南京市建邺区庐山路南侧地块	16,810	131,000	35.00%	自有资金	住宅
2021 年 4 月	合作	扬州	扬州市广陵区江都北路东侧地块	53,568	122,135	35.00%	自有资金	住宅
2021 年 4 月	挂牌	金华	金华市金东区李渔路南侧地块	45,301	156,515	100.00%	自有资金	商住
2021 年 4 月	挂牌	石家庄	石家庄市桥西区汇丰路南侧地块	72,846	119,500	60.00%	自有资金	住宅
2021 年 4 月	拍卖	石家庄	石家庄市藁城区四明街西侧地块	53,769	38,020	100.00%	自有资金	住宅
2021 年 4 月	挂牌	石家庄	石家庄市鹿泉区青龙山大道北侧地块	50,695	31,400	100.00%	自有资金	住宅
2021 年 4 月	收购	重庆	重庆市南岸区弹广路南侧地块	187,147	130,241	100.00%	自有资金	商住

披露时间	取得方式	所在地	地块名称	土地面积	土地成本	权益比例	资金来源	土地用途
2021 年 4 月	拍卖	宜宾	宜宾市三江新区滨江大道北侧地块	165,330	99,198	51.00%	自有资金	住宅
2021 年 4 月	收购	武汉	武汉市江岸区张公堤路东侧地块	49,654	89,630	60.00%	自有资金	住宅
2021 年 4 月	合作	兰州	兰州市城关区雁东路南侧地块	45,248	55,910	50.35%	自有资金	住宅
2021 年 4 月	挂牌	三亚	三亚市海棠区南田路南侧二期地块	4,035	4,456	100.00%	自有资金	住宅
2021 年 4 月	拍卖	昆明	昆明市经开区石龙路西侧地块	12,883	14,716	50.00%	自有资金	住宅
2021 年 4 月	挂牌	库尔勒	库尔勒市南市区塔指东路东侧地块	68,873	5,269	100.00%	自有资金	住宅
2021 年 5 月	联合挂牌	北京	北京市大兴区祥和路东侧地块	48,408	145,800	40.00%	自有资金	住宅
2021 年 5 月	拍卖	青岛	青岛市北区大港二路南侧地块	32,044	98,428	20.00%	自有资金	住宅
2021 年 5 月	挂牌	杭州	杭州市拱墅区康华路西侧地块	38,818	199,780	100.00%	自有资金	住宅
2021 年 5 月	合作	苏州	苏州市相城区永青路北侧地块	60,292	196,082	60.00%	自有资金	住宅
2021 年 5 月	拍卖	宁波	宁波市奉化区法兴路北侧地块	48,938	99,148	51.00%	自有资金	住宅
2021 年 5 月	联合挂牌	温州	温州市鹿城区会展路西侧地块	115,733	650,500	50.00%	自有资金	住宅
2021 年 5 月	拍卖	舟山	舟山市定海区海天大道北侧地块	53,274	121,951	100.00%	自有资金	商住
2021 年 5 月	拍卖	阜阳	阜阳市颍州区河滨西路南侧地块	106,229	122,217	100.00%	自有资金	住宅
2021 年 5 月	挂牌	惠州	惠州市博罗县博园路北侧地块	30,939	60,350	100.00%	自有资金	住宅
2021 年 5 月	拍卖	福州	福州市鼓楼区天泉路东侧地块	11,570	31,200	60.00%	自有资金	综合
2021 年 5 月	拍卖	福州	福州市长乐区西洋路东侧地块	84,658	101,500	100.00%	自有资金	住宅
2021 年 5 月	拍卖	福州	福州市长乐区洋占路北侧地块	82,972	111,100	100.00%	自有资金	住宅
2021 年 5 月	拍卖	福州	福州市闽侯县侯官大道南侧地块	48,927	125,300	100.00%	自有资金	住宅
2021 年 5 月	拍卖	龙岩	龙岩市新罗区龙腾北路西侧地块	27,706	40,800	100.00%	自有资金	住宅

披露时间	取得方式	所在地	地块名称	土地面积	土地成本	权益比例	资金来源	土地用途
2021 年 5 月	合作	宜春	宜春市袁州区上吉线西侧地块	391,077	25,360	51.00%	自有资金	住宅
2021 年 5 月	挂牌	大连	大连市旅顺口区学城路北侧地块	52,829	23,845	50.00%	自有资金	住宅
2021 年 6 月	挂牌	佛山	佛山市南海区桂丹路南侧地块	83,206	234,450	50.00%	自有资金	商住
2021 年 6 月	挂牌	佛山	佛山市禅城区佛罗路南侧地块	54,383	209,375	100.00%	自有资金	住宅
2021 年 6 月	挂牌	佛山	佛山市南海区联河路西侧地块	25,200	127,500	51.00%	自有资金	商住
2021 年 6 月	挂牌	茂名	茂名市高州市东方大道西侧项目二期	137,629	30,536	65.00%	自有资金	住宅
2021 年 6 月	拍卖	合肥	合肥市长丰县魏武路北侧地块	42,786	52,628	40.00%	自有资金	住宅
2021 年 6 月	拍卖	重庆	重庆市两江新区同茂大道南侧地块	112,000	250,000	51.00%	自有资金	住宅
2021 年 6 月	拍卖	重庆	重庆市九龙坡区石美路东侧地块	62,153	166,000	51.00%	自有资金	住宅
2021 年 6 月	挂牌	郑州	郑州市中牟县柳云路东侧地块	35,917	25,093	100.00%	自有资金	住宅
2021 年 6 月	拍卖	洛阳	洛阳市伊滨区道湛街西侧地块	72,993	80,933	100.00%	自有资金	商住
2021 年 6 月	挂牌	长沙	长沙市开福区芙蓉北路东侧地块	314,102	341,000	89.99%	自有资金	住宅
2021 年 6 月	挂牌	临汾	临汾市尧都区五一东路南侧地块	101,722	60,903	70.00%	自有资金	住宅
2021 年 6 月	挂牌	长春	长春市净月区滨河东街西侧地块	89,864	101,864	100.00%	自有资金	住宅
2021 年 6 月	挂牌	三亚	三亚市崖州区甘农大道南侧地块	58,774	62,389	100.00%	自有资金	住宅
2021 年 6 月	挂牌	儋州	儋州市那大镇体育北路南侧地块	43,827	13,271	100.00%	自有资金	商住
2021 年 6 月	拍卖	宁德	宁德市蕉城区闲云路南侧地块	22,889	37,500	100.00%	自有资金	住宅
2021 年 7 月	挂牌	上海	上海市静安区灵石路北侧地块	71,019	1,051,310	65%	自有资金	商住
2021 年 7 月	挂牌	苏州	苏州市高新区科达路北侧地块	57,164	176,590	42%	自有资金	住宅
2021 年 7 月	挂牌	东莞	东莞市黄江镇公常路东侧地块	76,576	651,151	40%	自有资金	商住

披露时间	取得方式	所在地	地块名称	土地面积	土地成本	权益比例	资金来源	土地用途
2021 年 7 月	挂牌	东莞	东莞市大岭山镇长富街南侧地块	3,319	19,462	100%	自有资金	商住
2021 年 7 月	挂牌	河源	河源市江东新区东江东路东侧地块	118,125	56,764	100%	自有资金	商住
2021 年 7 月	拍卖	厦门	厦门市海沧区东孚南路西侧地块	64,117	497,000	51%	自有资金	商住
2021 年 7 月	拍卖	泉州	泉州市洛江区万虹路东侧地块	58,085	10,800	25%	自有资金	商住
2021 年 7 月	收购	武汉	武汉市武昌区乐业路北侧地块	7,339	29,357	99%	自有资金	商业
2021 年 7 月	挂牌	武汉	武汉市武昌区中北路西侧地块	8,270	34,290	99%	自有资金	商业
2021 年 7 月	挂牌	太原	太原市晋源区南中环街北侧地块	6,058	8,220	30%	自有资金	商住
2021 年 7 月	挂牌	湘潭	湘潭市经开区潭州大道东侧地块	328,009	143,228	70%	自有资金	商住
2021 年 7 月	挂牌	长春	长春市朝阳区育民南路西侧地块	189,611	91,059	100%	自有资金	住宅
2021 年 7 月	挂牌	大连	大连市金州区永安大街东侧地块	55,876	31,391	100%	自有资金	住宅
2021 年 8 月	挂牌	南京	南京市秦淮区天华路东侧地块	36,501	244,000	67%	自有资金	住宅
2021 年 8 月	挂牌	茂名	茂名市茂南区茂名大道东侧地块	51,856	45,133	100%	自有资金	商住
2021 年 8 月	挂牌	汕头	汕头市龙湖区中阳大道南侧地块	32,090	69,200	100%	自有资金	住宅
2021 年 8 月	挂牌	大连	大连市金州区永安大街东侧二期地块	129,523	75,227	100%	自有资金	住宅
2021 年 8 月	拍卖	沈阳	沈阳市苏家屯区雪莲街西侧地块	57,747	61,327	80%	自有资金	住宅
2021 年 8 月	拍卖	沈阳	沈阳市沈河区高官台街东侧地块	113,934	181,222	60%	自有资金	商住
2021 年 8 月	拍卖	沈阳	沈阳市苏家屯区丁香街西侧地块	83,906	70,481	80%	自有资金	住宅
2021 年 8 月	挂牌	沈阳	沈阳市沈抚新区沈中线东侧地块	134,414	40,782	50%	自有资金	住宅
2021 年 9 月	挂牌	东莞	东莞市清溪镇东环路西侧地块	30,194	155,595	50%	自有资金	商住
2021 年 9 月	挂牌	汕头	汕头市龙湖区中阳大道南侧项目二期	46,324	115,200	100%	自有资金	商住

披露时间	取得方式	所在地	地块名称	土地面积	土地成本	权益比例	资金来源	土地用途
2021 年 9 月	挂牌	汕头	汕头市龙湖区武夷山路西侧地块	30,568	50,300	100%	自有资金	商住
2021 年 9 月	拍卖	南昌	南昌市新建区青石路南侧地块	76,220	106,213	100%	自有资金	商住
2021 年 9 月	拍卖	南昌	南昌市青云谱区上海路西侧地块	48,434	69,381	100%	自有资金	住宅
2021 年 9 月	挂牌	郑州	郑州市郑东新区龙湖内环北路北侧地块	48,488	195,000	33%	自有资金	住宅
2021 年 9 月	联合拍卖	青岛	青岛市城阳区虹桥路北侧地块	99,076	84,234	85%	自有资金	商住
2021 年 9 月	拍卖	绍兴	绍兴市镜湖新区凤林西路北侧地块	64,991	349,400	100%	自有资金	住宅

注：由于项目开发过程中存在各种不确定性，上述数据可能与定期报告披露的数据存在差异，相关数据以公司定期报告为准。

（四）发行人发展战略

公司是专注于房地产业务的国有控股上市公司，是中国保利集团下属主要的房地产开发业务平台。经过近 30 年的稳健发展，公司已形成以不动产投资开发为主，以综合服务与不动产金融为翼的业务板块布局，综合实力连续多年稳居行业前五，央企第一。

在主业不动产投资开发领域，公司以国家战略为导向，助力社会与行业发展。公司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，助力国家新型城镇化建设；始终以解决居民住房需求为己任，聚焦刚性和改善性需求，坚持以中小户型普通住宅为主的产品策略，并积极参与保障性住房、长租公寓、大健康产业等民生项目建设与投入，践行央企社会责任。公司秉承可持续发展理念，持续加大绿色节能、建筑科技技术的应用及智慧化社区的推广，在提升居住品质，创造绿色、智慧的居住环境等方面不断发力。

围绕美好生活同行者的愿景，以不动产投资开发为原点，公司搭建了覆盖物业服务、全域化管理、销售代理、商业管理等十余个板块的综合服务翼，以及以不动产基金、普惠金融为主的不动产金融平台，满足居民对生活品质的追求。在做好主业协同的基础上，持续提升两翼产业核心竞争力和市场化水平，聚力打造新的行业标杆。

（五）发行人所处行业的基本情况

1、行业发展概况

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。我国目前正处于工业化和快速城市化的发展阶段，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。房地产行业具有政策敏感性特征，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。在房地产投资方面，2018年以来，各线城市调控政策未出现明显放松，加之外部融资环境持续收紧，房企为尽快回笼资金，加快房地产开发建设节奏，2018年全国房地产开发投资较上年同期增长9.53%至120,264亿元，增速较上年同期上升2.49个百分点。2019年全国房地产开发投资132,194亿元，比上年增长9.90%，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7.00%，其中住宅投资104,446亿元，均有所增加。近年来全国经济增长稳定，全国房地产开发投资总体平稳，运行态势稳定，去库存周期逐渐触底。

房地产开发投资资金的到位情况方面，2018-2020年房地产开发企业到位资金分别为165,963亿元、178,609亿元和193,115亿元，年均复合增长率7.35%；同期增速分别为6.4%、7.6%和8.1。从资金来源来看，房企资金来源中自筹资金规模占比较高，分别为55,831亿元、58,158亿元和63,377亿元，占比分别为33.6%、32.6%和32.8%，具体明细如下表所示：

指标	2018年	2019年	2020年
资金来源合计	165,963	178,609	193,115
同比增长(%)	6.4	7.6	8.1
其中：			
自筹资金	55,831	58,158	63,377
占比(%)	33.6	32.6	32.8

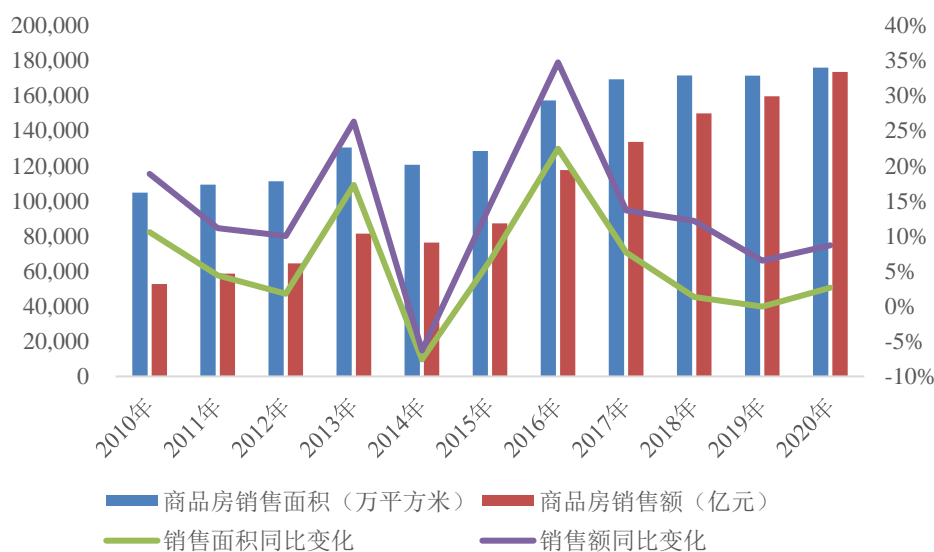
同比增长 (%)	9.7	4.2	9.0
国内贷款	24,005	25,229	26,676
占比 (%)	14.5	14.1	13.8
同比增长 (%)	-4.9	5.1	5.7
利用外资	108	176	192
占比 (%)	0.1	0.1	0.1
同比增长 (%)	-35.8	63.0	9.3
定金及预收款	55,418	61,359	66,547
占比 (%)	33.4	34.4	34.5
同比增长 (%)	16.1	10.7	8.5
个人按揭贷款	23,906	27,281	29,976
占比 (%)	15.3	15.3	15.5
同比增长 (%)	-2.0	14.1	9.9

数据来源：国家统计局

施工方面，近年房地产新开工面积呈现稳步增长态势。在外部融资环境持续收紧的背景下，基于对内部流动性资金的需求，房企加快了项目新开工进度，2018 年房屋新开工面积完成 209,342 万平方米，同比增长 17.2%，增速比 2017 年提高 10.2 个百分点。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%，增速比 2019 年减少 9.7 个百分点。

从销售情况看，2018 年，商品房销售面积 171,654 万平方米，比上年增长 1.3%，增速比上年回落 6.4 个百分点。商品房销售额 149,973 亿元，增长 12.2%，增速比上年回落 1.5 个百分点。2019 年，商品房销售面积 171,558 万平方米，比上年下降 0.1%，增速比上年回落 1.4 个百分点。商品房销售额 159,725 亿元，增长 6.5%，增速比上年回落 5.7 个百分点。2020 年，商品房销售面积 176,086 万平方米，比上年增长 2.6%，增速比上年提高 2.7 个百分点。商品房销售额 173,613 亿元，增长 8.7%，增速比上年提高 2.2 个百分点。

2010-2020 年商品房销售情况



数据来源：国家统计局

商品房库存方面，2018年以来全国商品房待售面积进一步下降，截至2018年末为52,414万平方米，较上年末减少6,510万平方米。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。

土地市场方面，在外部融资环境趋紧的背景下，近年来房地产开发企业加快了开工建设及去化节奏，推动了房企补充库存的意愿，2018-2020年我国房地产业开发企业购置土地面积分别为29,142万平方米和25,822万和25,536万平方米，同比增速分别14.25%、-11.4%和-1.1%；同期土地成交价款分别为16,102亿元、14,709亿元和17,269亿元，增速分别为18.02%、-8.7%和17.4%。土地购置成本增速亦有回调，2018-2020年房地产企业土地购置成本分别为5,525.36元/平方米和5,696.31元/平方米和6,762.61元/平方米，同比分别增长3.31%、0.02%、18.7%。

2、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

表：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权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市场的调控和保障能力，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。

(2) 土地供应总量和结构

表：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

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
			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。

（3）土地审批权限

表：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

表：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

表：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	《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、

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
			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

(6) 房地产信贷

表：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题的通知》	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 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》	中央国家机关住房资金管理中心	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 1,000 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 3,675 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	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

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
		局、北京住房公积金管理中心	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异化住房信贷政策，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

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
			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 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》	中国人民银行、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

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
			进一步分化。

(7) 房地产税费

表：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稅。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，免征契稅、印花稅；对公共租赁住房租赁双方免征签订租赁协议涉及的印花稅。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，免征土地增值稅。
2016 年 2 月 19 日	《关于调整房地产交易环节契稅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%征收契稅；90 平以上减按 1.5%征收契稅。除北上广深，二套房，90 平以下的减按 1%征收契稅；90 平以上减按 2%征收契稅。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稅试点的通知》	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稅，购买 2 年以上（含 2 年）的住房对外销售的，免征增值稅。北上广深四个一线城市的規定为：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稅；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%的征收率缴纳增值稅；购买 2 年以上（含 2 年）的普通住房对外销售，免征增值稅。

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
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 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

住房租赁相关政策主要包括：

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”

出台时间	主要政策名称	发布部门	主要内容
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 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

3、行业发展趋势

受益于人口红利和经济增长推动的需求上升和住房货币化改革等政策红利带来的需求释放，中国房地产市场在过去十几年间经历了高速增长；放眼未来，快速的城市化进程是支撑中国房地产行业持续发展的主要动力。因此，我国房地产行业的中长期前景依然向好。但是，经过多年的高速发展，在宏观调控政策的推动下，我国房地产行业正处于结构性调整的关键时期。

（1）行业增速将放缓

自 2018 年下半年以来，中央多次强调并重申“房住不炒”与“坚决遏制房价上涨”，强化了调控常态化的预期、市场降温明显。从成交结构来看，2018 年各能级城市市场分化明显，三四线城市依然是商品房成交主力。但受棚改货币化安置的收紧及购买力限制，下半年三四线城市的成交略显疲软。

2019 年中国房地产行业将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，一线城市成交将保持低位回升、二线整体平稳。城市市场回调的压力将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

分二线城市。

2020 年受疫情影响，房地产停工停售，2020 年前 5 个月全国房地产开发投资增速负增长。随着疫情好转，房地产投资增速正不断回暖，开发投资同比增速连续 6 个月维持正值。

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，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，到 7 月份商品房销售面积、销售额的月度增速由正转负，8 月后降幅进一步扩大；同时，房地产开发投资动力减弱，房价同比涨幅也继续回落。

（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）房地产行业并购重组加剧，集中度将进一步提高

经过 30 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。随着市场化程度的加深，资本实力强大并且运作规范的房地产企业将逐步获得更大的竞争优势，综合实力弱小的企业将逐步被收购兼并退出市场。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）房地产企业转型发展已成趋势

行业增速放缓背景下，房企纷纷开拓新业务板块，通过谋求多元化转型以谋求新的利润增长点。当前房企转型的发展模式也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。此外，科技等未来产业也将吸引部分企业进场。

（5）结构性市场分化格局显现

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五成份额，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：长三角、粤港澳地区需求支撑度高，在严格调控影响下房地产市场整体稳中有所震荡，受益于区域规划利好及调控边际优化影响，短期市场存一定回升动力；京津冀市场规模在深化调整后有所回升；长江中游及成渝城市群销售端疲态显现，在周期轮动作用下短期销售疲态或将延续，鉴于其城镇化仍在快速推进，需求仍存在较高支撑力，市场整体将呈现稳中波动态势。

4、行业竞争状况

（1）告别黄金增长期，市场化竞争促使行业出现全方位变革和资源整合

尽管与主要发达国家相比，中国房地产市场起步较晚，但经济增长和城镇化进程的继续将为房地产市场长期健康发展提供坚实的基础。然而自住房分配货币化改革以来，历经约 20 年的高速发展，市场供求和竞争状况正在发生全面而深刻的变化，一场行业变革已经开始并将持续。

从供求关系看，随着人均住宅面积的上升以及城镇人口增速的放缓，总体需求将告别过去 20 年的高速增长，进入一个平稳发展时期，区域之间的分化将更为明显；从市场环境上看，历经多轮宏观调控周期后，地产行业政策和监管体系逐渐成熟，而市场竞争下的优胜劣汰将使得实力弱、规范性低的小型开发商逐步退出市场，促进行业秩序的进一步建立和规范；从产品结构上看，伴随着我国各年龄段人口结构的变动，尤其是婴儿潮效应的弱化导致的刚性需求增速下降，改善性人群比例增长及经济增长带来其购买力的增加，购房群体将更关注居住品质，产品质量和施工效率将获得提高，改善性产品或将成为房地产企业在未来市场中决胜的关键；而从商业模式上看，随着供求关系的调

整、行业整体增速的下降，区域分化、公司分化的局面日益显著，具备强大的资源实力、资金实力和执行力的企业逐步在竞争中胜出，行业资源将进一步得到整合。目前正在涌现出更多的大型综合开发商及各具特点的可持续盈利模式，并且分工将更加精细化和专业化，实力较强的大型开发商将持续提升市场份额，具备转型和创新能力的开发商也将市场中占据有利位置。

（2）宏观调控与市场激烈竞争的压力下，企业需要更注重运营效率的提升

近年来房地产市场的高速发展带来了房价的攀升及土地价格的高涨，地价占售价的比例也在不断上升；为促进房地产市场长期健康发展，自 2006 年年底以来，政府将土地和资金面作为地产行业调控政策的重点之一。2012 年颁布的《土地闲置处置办法》加大了对开发商土地闲置的管理和处罚力度，使得囤地的难度加大；银行等传统融资渠道对地产商借贷的管理严格，信托等影子银行产品则要求较高的融资成本。严格的土地监管政策和资金成本的压力使开发商纷纷由低价拿地等待增值的商业模式转向快周转模式，执行力和运营效率成为开发商获取竞争优势的关键因素之一。

（3）行业集中度大幅提高，行业竞争进一步加剧

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大幅提高。根据克尔瑞地产研究发布的《2020 年中国房地产企业销售 TOP200 排行榜》，2020 年，百强规模房企竞争持续，各梯队企业保持了一定的分化格局。2020 年，前 100 强房企销售操盘金额集中度为 65.60%。

预计未来房地产行业集中度进一步提高仍将是顺势所趋。在国内市场竞争日趋激烈的情况下，大型房地产公司在拿地、融资能力和消费者认可方面具备明显优势，而小型房企因持续拿地能力弱、资金面紧张、运作效率低等多种原因，在市场竞争中将逐步被淘汰，大型房企市场份额有望继续提升。

八、其他与发行人主体相关的重要情况

（一）发行人执行国务院房地产调控政策规定的情况

1、关于是否涉及闲置土地

经自查，报告期内，公司及下属公司报告期内列入自查范围的房地产开发项目不存在因闲置土地被行政处罚的情形，符合《房地产管理法》、国发[2008]3 号文、国发[2010]10

号文、国办发[2013]17 号文、现行《闲置办法》及《监管政策》的有关规定。

2、关于是否涉及炒地行为

经自查，报告期内，公司及下属公司不存在因炒地被行政处罚的情形，符合国发[2010]10 号文、国办发[2011]1 号文的有关规定。

3、关于是否涉及捂盘惜售、哄抬房价行为

经自查，公司及下属公司报告期内列入自查范围的商品住房开发项目不存在因捂盘惜售、哄抬房价被行政处罚的情形，符合国发[2010]10 号文、国办发[2010]4 号文、国办发[2013]17 号文及建房[2010]53 号文的有关规定。

4、关于是否涉及竞拍“地王”现象

根据公司对自身业务开展的自查以及对新闻媒体报道的查询，认为报告期内公司及下属公司不存在扰乱房地产行业秩序等违法违规情形，报告期内公司不存在于重点调控的热点城市竞拍“地王”的相关行为。

（二）发行人违法违规及受处罚情况

报告期内发行人、发行人控股股东或实际控制人不存在重大负面舆情或被媒体质疑事项。

第五节 发行人主要财务情况

一、发行人财务报告总体情况

（一）发行人财务报告编制基础、审计情况、财务会计信息适用《企业会计准则》情况等

发行人 2018 年度、2019 年度、2020 年度以及 2021 年第三季度的财务报告均按照财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他有关规定编制。

发行人 2018 年度和 2019 年度财务报告已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并分别出具了编号为“信会师报字[2019]第 ZG11027 号”和“信会师报字[2020]第 ZG10772 号”的标准无保留意见审计报告。发行人 2020 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”的标准无保留意见审计报告。发行人 2021 年三季度财务报表未经审计。

发行人变更会计师事务所是由于立信自 2012 年担任公司年度财务报告和内部控制审计机构，已连续为公司服务 8 年，根据国务院国有资产监督管理委员会（以下简称“国务院国资委”）的规定以及公司内部控制规范建设要求，公司拟将 2020 年度财务报告和内部控制审计机构变更为天职国际。变更前后会计政策和会计估计不存在重大变化。

本节及本文所引用的 2018 年、2019 年、2020 年以及 2021 年三季度财务数据分别来自于上述经审计的财务报告和 2021 年三季度未经审计的财务报表。

（二）重大会计政策变更、会计估计变更、会计差错更正情况

1、会计政策变更

1. 会计政策变更的性质、内容和原因

财政部于 2017 年 7 月 5 日发布了《企业会计准则第 14 号——收入》（2017 修订）（财会[2017]22 号）（以下简称“新收入准则”），要求境内上市企业自 2020 年 1 月 1 日起施行。公司本次执行新收入准则对收入确认方式无重大影响，对财务状况、经营成果和现金流量的反映亦无重大变动，仅对相关科目分类和计量作出部分调整。

财政部于 2019 年 4 月 30 日发布了《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》2019 年半年度报告（财会〔2019〕6 号），对一般企业财务报表格式进行了修订。本集团在资产负债表中，将“应收票据和应收账款”重分类至新增的“应收票据”和“应收账款”中；将“应付票据和应付账款”重分类至新增的“应付票据”和“应付账款”中。企业按照相关规定采用追溯调整法，对可比会计期间的比较数据进行相应调整。

财政部于 2018 年 6 月 15 日发布了《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15 号）以及《关于 2018 年度一般企业财务报表格式有关问题的解读》，对一般企业财务报表格式进行了修订。本集团在资产负债表中，将“应收票据”和“应收账款”重分类至新增的“应收票据和应收账款”中；将“应收利息”、“应收股利”重分类至“其他应收款”中；将“固定资产清理”重分类至“固定资产”中；将“工程物资”重分类至“在建工程”中；将“应付票据”和“应付账款”重分类至新增的“应付票据和应付账款”中；将“应付利息”、“应付股利”重分类至“其他应付款”中；将“专项应付款”重分类至“长期应付款”中；在利润表中，将“管理费用”项下的“研发费用”单独分拆出来。在财务费用项目下分拆“利息费用”和“利息收入”明细项目；企业按照相关规定采用追溯调整法，对可比会计期间的比较数据进行相应调整。

财政部于 2017 年陆续修订并发布了《企业会计准则第 22 号-金融工具确认和计量》，《企业会计准则第 23 号金融资产转移》，《企业会计准则第 24 号-套期会计》，《企业会计准则第 37 号-金融工具列报》四项金融工具相关会计准则，自 2018 年 1 月 1 日起在境内外同时上市的企业，以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报告的企业施行，自 2019 年 1 月 1 日起在其他境内上市企业施行。本集团于 2019 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则。对金融资产的分类和计量作出如下调整：将原分类为“可供出售金融资产”，依据新金融工具准则规定，分类调整至“以公允价值计量且其变动计入公允价值变动损益的金融资产”，报表列报的项目为“交易性金融资产”。

财政部于 2017 年 6 月 12 日发布了《企业会计准则解释第 9 号——关于权益法下投资净损失的会计处理》、《企业会计准则解释第 10 号-关于以使用固定资产产生的收入为基础的折旧方法》、《企业会计准则解释第 11 号-关于以使用无形资产产生的收入为基础的摊销方法》以及《企业会计准则解释第 12 号-关于关键管理人员服务的提供方与接受方是否为关联方》，根据该四项会计准则解释规定，自 2018 年 1 月 1 日起实施，除解释 9 号应进行追溯调整外，无需对比较数据进行追溯调整。

2. 发行人执行财会〔2018〕15 号文对 2018 年和各个列报前期财务报表中受影响的项目名称和调整金额。

单位：万元

序号	报表项目	合并资产负债表			
		2017 年 12 月 31 日	重分类金额	重新计量调整金额	2018 年 1 月 1 日
1	应收票据	1,825.00	-1,825.00	-	-
2	应收账款	185,501.05	-185,501.05	-	-
3	应收票据及应收账款	-	187,326.05	-	187,326.05
4	应收利息	12.49	-12.49	-	-
5	应收股利	70,520.51	-70,520.51	-	-
6	其他应收款	6,383,645.84	70,533.00	-	6,454,178.84
7	应付票据	135,747.19	-135,747.19	-	-
8	应付账款	4,548,192.25	-4,548,192.25	-	-
9	应付票据及应付账款	-	4,683,939.44	-	4,683,939.44
10	应付利息	101,441.66	-101,441.66	-	-
11	应付股利	37,755.61	-37,755.61	-	-
12	其他应付款	6,812,969.44	139,197.27	-	6,952,166.71

3. 执行财会〔2018〕15 号文、财会〔2019〕6 号、执行新金融工具准则追溯调整前期比较数据的影响如下表

单位：万元

合并资产负债表					
序号	报表项目	2018 年 12 月 31 日	重分类金额	重新计量调整金额	2019 年 1 月 1 日
1	应收票据	-	3,796.00	-	3,796.00
2	应收账款	-	200,585.45	-	200,585.45
3	应收票据及应收账款	204,381.45	-204,381.45	-	-
4	应付票据	-	463,686.31	-	463,686.31
5	应付账款	-	4,604,946.95	-	4,604,946.95

合并资产负债表					
6	应付票据及应付账款	5,068,633.27	-5,068,633.27	-	-
7	交易性金融资产	-	162,842.97	-	162,842.97
8	可供出售金融资产	162,842.97	-162,842.97	-	-
9	其他综合收益	16,133.67	-24,969.66	-	-8,835.99
10	未分配利润	8,455,916.34	24,969.66	-	8,480,886.01
母公司资产负债表					
序号	报表项目	2018年12月31日	重分类金额	重新计量调整金额	2019年1月1日
1	应收账款	-	3,591.05	-	3,591.05
2	应收票据及应收账款	3,591.05	-3,591.05	-	-
3	应付账款	-	161,314.49	-	161,314.49
4	应付票据及应付账款	161314.4868	-161314.4868	0	0

4.保利物业及其子公司因 2019 年在香港联交所主板上市而按照国际会计准则委员会颁布的《国际会计准则》编制财务报表，因此在境内按照财政部颁布的《企业会计准则》编制 2019 年报表时提前执行新收入准则《企业会计准则第 14 号-收入》和新租赁准则《企业会计准则第 21 号——租赁》。

发行人境外子公司按照国际会计准则委员会颁布的《国际会计准则》编制财务报表，因此在对其财务报表按照财政部颁布的《企业会计准则》进行调整时适用新租赁准则《企业会计准则第 21 号——租赁》。

发行人执行财政部修订的《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》、《企业会计准则第 12 号——债务重组》，在 2019 年内无重大影响。

5.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、同一控制下企业合并的调整

发行人 2018 年度发生同一控制下企业合并，因将成都市保邑房地产开发有限公司纳入合并范围，调整合并财务报表期初归母所有者权益 3,567.17 万元，少数股东权益-6,160.05 万元；因将保利协鑫（徐州）投资开发有限公司纳入合并范围，调整合并财务报表期初归母所有者权益-9,240.08 万元，少数股东权益 4,187.55 万元。

上述调整对 2018 年年初数和 2017 年期末数的影响如下：

报表项目	2017 年期末数	2018 年年初数	调整影响数
	（调整前上期金额）	（调整后上期金额）	同一控制下企业合并的调整
资产总额	69,645,175.09	69,763,466.85	118,291.76
负债总额	53,821,208.52	53,947,145.69	125,937.18
归属于母公司所有者权益总额	10,697,979.82	10,692,306.91	-5,672.91
其中：实收资本	1,185,844.11	1,185,844.11	-
其他权益工具	500,000.00	500,000.00	-
资本公积	1,546,245.90	1,556,845.90	10,600.00
其他综合收益	26,594.99	26,594.99	-
盈余公积	313,227.98	313,227.98	-
未分配利润	7,126,066.84	7,109,793.93	-16,272.91
少数股东权益	5,125,986.76	5,124,014.25	-1,972.51

营业总收入	14,634,181.61	14,665,858.50	31,676.88
利润总额	2,569,944.93	2,571,614.22	1,669.28
归属于母公司所有者的净利润	1,562,588.62	1,563,355.79	767.17
少数股东损益	405,131.35	406,031.98	900.63

报告期内，除上述会计政策变更及同一控制企业合并之外，发行人不存在其他因会计政策调整对财务报表产生影响的情形。

（三）发行人合并报表范围变化情况

截至 2021 年 9 月 30 日，发行人纳入财务报表合并范围的子公司数量 1,012 家。

1、2021 年 1-9 月发行人合并报表范围变化情况

表：2021 年 1-9 月发行人合并报表范围变化情况

序号	公司名称	变动情况	变动原因	所属行业	持股变化情况
1	河北万茂房地产开发有限公司	新纳入	收购	房地产开发	0%至 51%
2	山西保景鑫房地产开发有限公司	新纳入	收购	房地产开发、经营等	0%至 51%
3	杭州保融置业有限公司	新纳入	取得控制权	房地产开发、经营等	0%至 50%
4	汕尾市睿驰咨询服务有限公司	新纳入	收购	企业管理咨询	0%至 100%
5	兰州天盈房地产开发有限公司	新纳入	收购	房地产开发经营	0%至 95%
6	成都锐驰企业管理有限公司	新纳入	收购	资产管理	0%至 100%
7	绍兴鸿雅置业有限公司	新纳入	增资扩股	房地产开发、经营等	0%至 52%
8	天津锐斯企业管理有限公司	新纳入	收购	企业管理、物业服务、房地产经纪	0%至 100%
9	长沙宝西瑞思管理咨询有限公司	新纳入	收购	房地产开发、经营等	0%至 100%
10	长沙保湖瑞思管理咨询有限公司	新纳入	收购	房地产开发、经营等	0%至 100%
11	三亚睿思房地产投资有限公司	新纳入	收购	公寓经营	0%至 100%
12	四川利达建设工程有限公司	新纳入	收购	房屋建筑、市政公用施工	0%至 70%

序号	公司名称	变动情况	变动原因	所属行业	持股变化情况
13	北京睿斯企业管理有限公司	新纳入	收购	房地产租赁	0%至 100%
14	广州市瑞思企业管理有限公司	新纳入	收购	养老公寓	0%至 100%
15	武汉世纪泓博房地产开发有限公司	新纳入	增资扩股	房地产开发	0%至 60%
16	重庆睿焱企业管理有限公司	新纳入	收购	公寓经营	0%至 100%
17	陕西瑞思房地产咨询有限公司	新纳入	收购	房地产开发经营	0%至 100%
18	江西明月山温泉生态康养发展有限公司	新纳入	增资扩股	房地产开发经营	0%至 51%
19	沈阳瑞赐雅骏企业管理有限公司	新纳入	收购	企业管理咨询	0%至 100%
20	陕西华盛新科置业有限公司	新纳入	取得控制权	房地产开发、经营等	0%至 65%
21	甘肃兴融房地产开发有限公司	新纳入	收购	房地产开发经营	0%至 50%
22	兰州陇臻房地产开发有限公司	新纳入	增资扩股	房地产开发经营	0%至 99%
23	元氏县碧盛房地产开发有限公司	新纳入	收购	房地产开发经营	0%至 60%
24	湖北品信房地产开发有限公司	新纳入	收购	房地产开发经营	0%至 99%
25	诺楠紫乐轩置业（惠州）有限公司	不再纳入	处置	房地产开发、经营等	-
26	广东中成化工有限公司	不再纳入	处置	批发业	-
27	北京保利通房地产开发有限公司	不再纳入	处置	房地产开发、经营等	100%至 0%
28	北京未来科技城保昌置业有限公司	不再纳入	处置	房地产开发、经营等	-
29	南京保禹置业有限公司	不再纳入	处置	房地产开发、经营等	-
30	青岛广嘉置业有限公司	不再纳入	处置	房地产开发、物业管理等	85%至 50%
31	温州保祥置业有限公司	不再纳入	处置	房地产开发、经营等	-
32	长春和茂房地产开发有限公司	新纳入	新设	房地产开发、经营等	0%至 100%
33	金华保霖置业有限公司	新纳入	新设	房地产开发、经营等	0%至 100%
34	温州保源置业有限公司	新纳入	新设	房地产开发、经营等	0%至 100%

序号	公司名称	变动情况	变动原因	所属行业	持股变化情况
35	温州保悦置业有限公司	新纳入	新设	房地产开发、经营等	0%至 50%
36	苏州鼎玺置业有限公司	新纳入	新设	房地产开发、经营等	0%至 100%
37	阜阳和熙房地产开发有限公司	新纳入	新设	房地产开发、经营等	0%至 100%
38	湖南保嘉置业有限公司	新纳入	新设	房地产开发、经营等	0%至 94%
39	湖南保福置业有限公司	新纳入	新设	房地产开发、经营等	0%至 95%
40	汕头弘城投资有限公司	新纳入	新设	房地产开发、经营等	0%至 100%
41	东莞市和惠投资有限公司	新纳入	新设	房地产开发	0%至 100%
42	珠海保金置业有限公司	新纳入	新设	房地产开发	0%至 70%
43	惠州市和越置业发展有限公司	新纳入	新设	房地产开发	0%至 100%
44	洋浦保旭实业发展有限公司	新纳入	新设	房地产开发	0%至 100%
45	包头市保泰利升置业有限公司	新纳入	新设	房地产开发	0%至 100%
46	郑州展骏置业有限公司	新纳入	新设	房地产开发	0%至 100%
47	洛阳展鹏置业有限公司	新纳入	新设	房地产开发	0%至 100%
48	洛阳展通置业有限公司	新纳入	新设	房地产开发	0%至 100%
49	淮安保鸿置业有限公司	新纳入	新设	房地产开发	0%至 60%
50	淮安保联悦置业有限公司	新纳入	新设	房地产开发	0%至 51%
51	连云港保华房地产发展有限公司	新纳入	新设	房地产开发	0%至 70%
52	邯郸东筑房地产开发有限公司	新纳入	新设	房地产开发	0%至 100%
53	邯郸保邯房地产开发有限公司	新纳入	新设	房地产开发	0%至 100%
54	石家庄保丰房地产开发有限公司	新纳入	新设	房地产开发	0%至 100%
55	石家庄保冶房地产开发有限公司	新纳入	新设	房地产开发	0%至 100%
56	福州中乐投资有限公司	新纳入	新设	房地产开发、经营等	0%至 100%
57	龙岩保润房地产开发有限公司	新纳入	新设	房地产开发、经营等	0%至 100%

序号	公司名称	变动情况	变动原因	所属行业	持股变化情况
58	泉州保创发展有限公司	新纳入	新设	房地产开发、经营等	0%至 50%
59	甘肃陇盈房地产开发有限公司	新纳入	新设	房地产开发经营	0%至 53%
60	兰州陇融房地产开发有限公司	新纳入	新设	房地产开发经营	0%至 100%
61	天水陇旭房地产开发有限公司	新纳入	新设	房地产开发经营	0%至 100%
62	广州市誉东置业有限公司	新纳入	新设	房地产开发、经营等	0%至 99%
63	保利江南实业有限公司	新纳入	新设	房地产开发、经营等	0%至 100%
64	苏州锦钿置业有限公司	新纳入	新设	房地产开发	0%至 100%
65	上海建贤置业有限公司	新纳入	新设	房地产开发	0%至 100%
66	太仓锦雍置业有限公司	新纳入	新设	房地产开发	0%至 100%
67	上海锦雍置业有限公司	新纳入	新设	房地产开发	0%至 100%
68	太仓锦颂置业有限公司	新纳入	新设	房地产开发	0%至 100%
69	太仓保耀置业有限公司	新纳入	新设	房地产开发	0%至 100%
70	太仓锦意置业有限公司	新纳入	新设	房地产开发	0%至 100%
71	苏州保泓置业有限公司	新纳入	新设	房地产开发	0%至 100%
72	南昌保裕置业有限公司	新纳入	新设	房地产开发经营	0%至 100%
73	宜宾市保宜昊运房地产开发有限公司	新纳入	新设	房地产开发经营	0%至 51%
74	大连保润房地产开发有限公司	新纳入	新设	房地产开发	0%至 100%
75	沈阳和雅房地产开发有限公司	新纳入	新设	房地产开发、经营等	0%至 100%
76	沈阳和裕房地产开发有限公司	新纳入	新设	房地产开发、经营等	0%至 100%
77	杭州保汇置业有限公司	新纳入	新设	房地产开发、经营等	0%至 100%
78	杭州保源置业有限公司	新纳入	新设	房地产开发、经营等	0%至 100%
79	佛山南海保祁置业有限公司	新纳入	新设	房地产开发	0%至 50%
80	茂名市保冀置业有限公司	新纳入	新设	房地产开发	0%至 65%
81	江门保兴置业有限公司	新纳入	新设	房地产开发	0%至 70%
82	佛山市禅城区保宸置业有限公司	新纳入	新设	房地产开发	0%至 50%

序号	公司名称	变动情况	变动原因	所属行业	持股变化情况
83	清远保奕置业有限公司	新纳入	新设	房地产开发	0%至 50%
84	佛山市南海区保狮置业有限公司	新纳入	新设	房地产开发	0%至 50%
85	山西中安利君房地产开发有限公司	新纳入	新设	房地产开发	0%至 100%
86	太原保君利城房地产开发有限公司	新纳入	新设	房地产开发	0%至 100%
87	广东保利粤湾物业服务服务有限公司	新纳入	新设	物业管理	0%至 100%
88	保利陕西物业服务服务有限公司	新纳入	新设	物业管理	0%至 100%
89	保利（嘉善）城市运营服务有限公司	新纳入	新设	物业管理	0%至 100%
90	四川保利物业服务服务有限公司	新纳入	新设	物业管理	0%至 100%
91	陕西荣嘉宝置业有限公司	不再纳入	清算	房地产开发、经营等	51%至 0%
92	中鸿泰(香港)有限公司	不再纳入	清算	投资控股	100%至 0%
93	HONGTAICAPITALLIMITED	不再纳入	清算	投资控股、企业管理	100%至 0%
94	徐州晟府建筑工程咨询有限公司	不再纳入	清算	工程建设活动、建设工程设计等	100%至 0%
95	徐州晟沐建筑工程咨询有限公司	不再纳入	清算	工程建设活动、建设工程设计等	100%至 0%
96	成都两湖房地产开发有限公司	不再纳入	清算	房地产开发、经营等	100%至 0%
97	天津鑫和健身服务有限公司	不再纳入	清算	健身服务	100%至 0%
98	大连保洋发展有限公司	不再纳入	清算	工程造价咨询业务等	100%至 0%
99	Yarra048PtyLtd	不再纳入	清算	房地产开发、经营、管理	100%至 0%
100	Yarra048RealEstateDevelopment PtyLtd	不再纳入	清算	房地产开发、经营、管理	100%至 0%
101	D&AMilrayPtyLtdATFD&AMilrayUnitTrust	不再纳入	清算	房地产开发、经营、管理	100%至 0%
102	StLeonards048ServicePtyLtdATF StLeonards048Trust	不再纳入	清算	房地产开发、经营、管理	100%至 0%
103	Docklands048ServicePtyLtdATF Docklands048Trust	不再纳入	清算	房地产开发、经营、管理	100%至 0%

2、2020 年度发行人合并报表范围变化情况

表：2020 年发行人合并报表范围变化情况

序号	公司名称	变动情况	变动原因	所属行业	持股变化情况
1	连云港启辉房地产开发有限公司	新纳入	增资扩股	房地产开发、经营等	0%至 50%
2	南昌市钜美房地产开发有限公司	新纳入	增资扩股	房地产开发、经营等	0%至 51%
3	凯歌（晋江）置业有限公司	新纳入	增资扩股	房地产开发、经营等	0%至 50%
4	中山市和越实业投资有限公司	新纳入	新设	房地产开发、经营等	0%至 100%
5	中山市宜欣房地产开发有限公司	新纳入	新设	房地产开发、经营等	0%至 100%
6	郑州源利置业有限公司	新纳入	新设	房地产开发、经营等	0%至 55%
7	郑州隆顺置业有限公司	新纳入	新设	房地产开发、经营等	0%至 50%
8	郑州展利置业有限公司	新纳入	新设	房地产开发、经营等	0%至 100%
9	郑州展飞置业有限公司	新纳入	新设	房地产开发、经营等	0%至 100%
10	郑州展达置业有限公司	新纳入	新设	房地产开发、经营等	0%至 100%
11	长沙利湖置业有限公司	新纳入	新设	房地产开发、经营等	0%至 100%
12	长沙湘保辉煌咨询有限公司	新纳入	新设	企业管理咨询等	0%至 100%
13	长沙湘保飞腾咨询有限公司	新纳入	新设	企业管理咨询等	0%至 100%
14	长春和筑房地产开发有限公司	新纳入	新设	房地产开发、经营等	0%至 100%
15	益阳保益实业发展有限公司	新纳入	新设	房地产开发、经营等	0%至 51%
16	徐州晟府建筑工程咨询有限公司	新纳入	新设	工程建设活动、建设工程设计等	0%至 100%
17	徐州晟沐建筑工程咨询有限公司	新纳入	新设	工程建设活动、建设工程设计等	0%至 100%
18	陕西荣嘉利置业有限公司	新纳入	新设	房地产开发、经营等	0%至 51%
19	西安荣尚晟置业有限公司	新纳入	新设	房地产开发、经营等	0%至 100%

序号	公司名称	变动情况	变动原因	所属行业	持股变化情况
20	陕西荣嘉宝置业有限公司	新纳入	新设	房地产开发、经营等	0%至 51%
21	武汉林泓置业有限公司	新纳入	新设	房地产开发、商品房销售等	0%至 50%
22	武汉保平金丰置业有限公司	新纳入	新设	房地产开发、商品房销售等	0%至 51%
23	芜湖保鸿置业有限公司	新纳入	新设	房地产开发、经营等	0%至 82%
24	温州保宸置业有限公司	新纳入	新设	房地产开发、经营等	0%至 60%
25	温州保祥置业有限公司	新纳入	新设	房地产开发、经营等	0%至 100%
26	天水陇嘉房地产开发有限公司	新纳入	新设	房地产开发、经营等	0%至 60%
27	天津保利广和房地产开发有限公司	新纳入	新设	房地产开发、经营等	0%至 100%
28	天津保利广源房地产开发有限公司	新纳入	新设	房地产开发、经营等	0%至 100%
29	太原利华房地产开发有限公司	新纳入	新设	房地产开发、经营等	0%至 100%
30	太原利锦房地产开发有限公司	新纳入	新设	房地产开发、经营等	0%至 69.90%
31	太原太化西环房地产开发有限公司	新纳入	新设	房地产开发、经营等	0%至 70%
32	太仓致睿商务咨询有限公司	新纳入	新设	商务咨询、文化创意等	0%至 50%
33	石家庄保盈房地产开发有限公司	新纳入	新设	房地产开发、经营等	0%至 60%
34	上海建万置业有限公司	新纳入	新设	房地产开发、经营等	0%至 100%
35	保利粤东投资发展有限公司	新纳入	新设	房地产开发、经营等	0%至 100%
36	厦门保利实业有限公司	新纳入	新设	房地产开发、经营等	0%至 100%
37	厦门同璟房地产开发有限公司	新纳入	新设	房地产开发、经营等	0%至 51%
38	三亚保锦实业发展有限公司	新纳入	新设	房地产开发、经营等	0%至 100%
39	泉州中鲤置业有限公司	新纳入	新设	房地产开发、经营等	0%至 100%

序号	公司名称	变动情况	变动原因	所属行业	持股变化情况
40	泉州保投置业有限公司	新纳入	新设	房地产开发、经营等	0%至 100%
41	琼海保合实业发展有限公司	新纳入	新设	房地产开发、经营等	0%至 70%
42	清远璟瑞置业有限公司	新纳入	新设	房地产开发、经营等	0%至 100%
43	青岛利盛置业有限公司	新纳入	新设	房地产开发、经营等	0%至 60%
44	保利（山东）物业服务有限公司	新纳入	新设	物业管理等	0%至 100%
45	南京东之合房地产开发有限公司	新纳入	新设	房地产开发、经营等	0%至 22%
46	保利（江苏）物业服务发展有限公司	新纳入	新设	物业管理等	0%至 100%
47	南昌保云置业有限公司	新纳入	新设	房地产开发、经营等	0%至 100%
48	南昌保和置业有限公司	新纳入	新设	房地产开发、经营等	0%至 100%
49	南昌保明置业有限公司	新纳入	新设	房地产开发、经营等	0%至 100%
50	南昌保悦置业有限公司	新纳入	新设	房地产开发、经营等	0%至 60%
51	南昌保瑞置业有限公司	新纳入	新设	房地产开发、经营等	0%至 100%
52	茂名市保昌置业有限公司	新纳入	新设	房地产开发、经营等	0%至 100%
53	茂名市保运置业有限公司	新纳入	新设	房地产开发、经营等	0%至 100%
54	连云港保润房地产发展有限公司	新纳入	新设	房地产开发、经营等	0%至 100%
55	廊坊保清房地产开发有限公司	新纳入	新设	房地产开发、经营等	0%至 100%
56	兰州天乾实业投资有限公司	新纳入	新设	房地产开发、物业管理等	0%至 100%
57	九江濂投保利晖创城市服务有限公司	新纳入	新设	物业管理等	0%至 51%
58	山西金利慧丰置业有限公司	新纳入	新设	房地产开发、经营等	0%至 60%
59	金华保鑫置业有限公司	新纳入	新设	房地产开发、经营等	0%至 51%
60	江门宏昌置业有限公司	新纳入	新设	房地产开发、经营等	0%至 60%

序号	公司名称	变动情况	变动原因	所属行业	持股变化情况
61	广茂（济宁）产业发展有限公司	新纳入	新设	园区管理、商业综合体管理服务 等	0%至 80%
62	淮安晟儒置业有限公司	新纳入	新设	房地产开发、经营 等	0%至 70%
63	保利（怀化）城市运营管理有限公司	新纳入	新设	物业管理等	0%至 60%
64	保利安徽物业服务有限公司	新纳入	新设	物业管理等	0%至 100%
65	杭州保滨置地有限公司	新纳入	新设	房地产开发、经营 等	0%至 50%
66	广州市保翔置业有限公司	新纳入	新设	房地产开发、物 业管理等	0%至 51%
67	广州穗泰置业有限公司	新纳入	新设	房地产开发、物 业管理等	0%至 100%
68	广州市保田置业有限公司	新纳入	新设	房地产开发、经 营等	0%至 60%
69	广州保泓置业有限公司	新纳入	新设	房地产开发、经 营等	0%至 83%
70	广州鑫保房地产开发有限公司	新纳入	新设	房地产开发、经 营等	0%至 50%
71	广州市保惠置业有限公司	新纳入	新设	房地产开发、经 营等	0%至 51%
72	广州白云保利物业服务有限公司	新纳入	新设	物业管理等	0%至 100%
73	广州保盈达置业有限公司	新纳入	新设	房地产开发、经 营等	0%至 60%
74	广州穗昭置业有限公司	新纳入	新设	房地产开发、经 营等	0%至 50%
75	赣州众星晟房地产开发有限公司	新纳入	新设	房地产开发、经 营等	0%至 70%
76	赣州保达房地产开发有限公司	新纳入	新设	房地产开发、经 营等	0%至 100%
77	福州中保兴实业发展有限公司	新纳入	新设	酒店管理、旅游 资源开发等	0%至 40%
78	福州中和投资发展有限公司	新纳入	新设	房地产开发、经 营等	0%至 100%
79	福州中泰投资有限公司	新纳入	新设	房地产开发、经 营等	0%至 60%
80	福州中闽置业有限公司	新纳入	新设	房地产开发、经 营等	0%至 100%

序号	公司名称	变动情况	变动原因	所属行业	持股变化情况
81	福州中欣投资有限公司	新纳入	新设	房地产开发、经营等	0%至 51%
82	福州中邑置业有限公司	新纳入	新设	房地产开发、经营等	0%至 100%
83	福清中煦投资有限公司	新纳入	新设	房地产开发、经营等	0%至 50%
84	佛山市皓能置业有限公司	新纳入	新设	房地产开发、经营等	0%至 50%
85	佛山市清皓置业有限公司	新纳入	新设	房地产开发、经营等	0%至 50%
86	佛山南海祁昭置业有限公司	新纳入	新设	房地产开发、经营等	0%至 50%
87	佛山市南海区保旭置业有限公司	新纳入	新设	房地产开发、经营等	0%至 100%
88	佛山市容睿物业管理有限公司	新纳入	新设	房地产开发、经营等	0%至 100%
89	东莞市和盛实业投资有限公司	新纳入	新设	房地产开发、物业管理等	0%至 85%
90	东莞弘璟实业投资有限公司	新纳入	新设	实业投资、房地产投资、开发等	0%至 100%
91	大同保赢房地产开发有限公司	新纳入	新设	房地产开发、经营等	0%至 100%
92	大连保盛发展有限公司	新纳入	新设	房地产开发、经营等	0%至 56%
93	大连保洋发展有限公司	新纳入	新设	工程造价咨询业务等	0%至 100%
94	大连保创发展有限公司	新纳入	新设	房地产开发、经营等	0%至 50%
95	大连保通发展有限公司	新纳入	新设	房地产开发、经营等	0%至 50%
96	成都和峰利泉房地产开发有限公司	新纳入	新设	房地产开发、经营等	0%至 100%
97	成都青白江保腾房地产开发有限公司	新纳入	新设	房地产开发、经营等	0%至 100%
98	成都保锦置业有限公司	新纳入	新设	房地产开发、经营等	0%至 100%
99	成都泓莱悦房地产开发有限责任公司	新纳入	新设	房地产开发、经营等	0%至 100%
100	常熟耀泰房地产有限公司	新纳入	新设	房地产开发、经营等	0%至 67%

序号	公司名称	变动情况	变动原因	所属行业	持股变化情况
101	常德利常实业发展有限公司	新纳入	新设	房地产开发、经营等	0%至 100%
102	常德保陵实业发展有限公司	新纳入	新设	会展及相关服务等	0%至 100%
103	新疆保利晖创城市服务有限公司	新纳入	新设	物业管理等	0%至 51%
104	北京致兴房地产开发有限公司	新纳入	新设	房地产开发、经营等	0%至 50%
105	Poly (Australia) Investment Management Pty Ltd.	新纳入	新设	房地产开发、经营等	0%至 100%
106	Goulburn 048 Service Pty Ltd. ATF Goulburn 048 Trust	新纳入	新设	房地产开发、经营等	0%至 100%
107	九江市城投置业有限公司	新纳入	收购	房地产开发、经营等	0%至 85%
108	陕西乐塬湾房地产开发有限公司	新纳入	收购	房地产开发、经营等	0%至 51%
109	淮安市联融置业发展有限公司	新纳入	收购	房地产开发、经营等	0%至 51%
110	东莞云投置业有限公司	新纳入	收购	房地产开发、物业管理等	0%至 90%
111	杭州保商御盛商业管理有限公司	新纳入	收购	商品零售、场地租赁等	0%至 100%
112	杭州保商御泽商业管理有限公司	新纳入	收购	商品零售、场地租赁等	0%至 100%
113	杭州滨颂企业管理有限公司	新纳入	收购	企业管理咨询	0%至 51%
114	西双版纳云城置业有限公司	新纳入	收购	房地产开发、经营等	0%至 90%
115	昆明欣江合达城市建设有限公司	新纳入	收购	房地产开发、经营等	0%至 90%
116	西安荣庆实业有限公司	新纳入	收购	房地产开发、经营等	0%至 51%
117	天津和晟房地产开发有限公司	新纳入	收购	房地产开发、物业管理等	0%至 100%
118	广州华皇房地产开发有限公司	新纳入	收购	房地产开发、经营等	0%至 100%
119	Goulburn 048 Service Pty Ltd. ATF Goulburn 048 Target Trust	新纳入	收购	房地产开发、经营等	0%至 100%
120	成都鼎骏睿宇置业有限公司	新纳入	收购	房地产开发、经营等	0%至 80%

序号	公司名称	变动情况	变动原因	所属行业	持股变化情况
121	临汾市西关房地产开发有限公司	新纳入	收购	房地产开发、经营等	0%至 88%
122	郑州展辉置业有限公司	新纳入	收购	房地产开发、经营等	0%至 51%
123	佛山市三水高富地产开发有限公司	新纳入	收购	房地产开发、经营等	0%至 51%
124	深圳市裕和投资有限公司	新纳入	收购	房地产开发、经营等	0%至 40%
125	广州君御房地产开发有限公司	新纳入	收购	房地产开发经营、房屋租赁等	0%至 49%
126	长春市吉塔房地产开发有限公司	新纳入	收购	房地产开发、经营等	0%至 80%
127	大连金泓舟房地产开发有限公司	新纳入	收购	房地产开发、经营等	0%至 64%
128	成都华昌物业发展有限责任公司	新纳入	收购	物业管理等	0%至 80%
129	苏州建馨置业有限公司	新纳入	收购	房地产开发、经营等	0%至 70%
130	保利（资阳）城市综合服务有限公司	新纳入	取得控制权	物业管理等	0%至 60%
131	青岛广林置业有限公司	新纳入	取得控制权	房地产开发、经营等	0%至 60%
132	青岛保润置业有限公司	新纳入	取得控制权	房地产开发、经营等	0%至 51%
133	海南台达旅业开发有限公司	新纳入	取得控制权	房地产开发、经营等	0%至 51%
134	广州中耀实业投资有限公司	新纳入	取得控制权	房地产开发、物业管理等	0%至 50%
135	广州保骏置业有限公司	新纳入	取得控制权	房地产开发、物业管理等	0%至 50%
136	东莞保越实业投资有限公司	新纳入	取得控制权	投资业务、房地产开发等	0%至 50%
137	南京承天通途置业有限公司	新纳入	取得控制权	房地产开发、物业管理等	0%至 51%
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	房地产开发、经营等	0%至 60%
139	青岛广臻置业有限公司	新纳入	取得控制权	房地产开发、物业管理等	0%至 46%
140	广州诚品置业有限公司	新纳入	取得控制权	房地产开发、经营等	0%至 50%

序号	公司名称	变动情况	变动原因	所属行业	持股变化情况
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	房地产开发、经营等	0%至 50%
142	佛山市中交保利房地产有限公司	新纳入	取得控制权	房地产开发、经营等	0%至 50%
143	北京融筑房地产开发有限公司	新纳入	取得控制权	房地产开发、经营等	0%至 34%
144	广东中油洁能新能源有限公司	新纳入	取得控制权	总部商务办公、技术研发等	0%至 70%
145	广东宜华房地产开发有限公司	新纳入	取得控制权	房地产开发、经营等	0%至 51%
146	三亚碧海锦晟酒店管理有限公司	新纳入	取得控制权	酒店管理等	0%至 53%
147	三亚碧海锦诚商业管理有限公司	新纳入	取得控制权	房地产开发、经营等	0%至 53%
148	东莞国铁保利实业发展有限公司	新纳入	取得控制权	实业投资、房地产投资、开发等	0%至 40%
149	重庆央鼎置业有限公司	新纳入	取得控制权	房地产开发、物业管理等	0%至 40%
150	台州和悦置业有限公司	不再纳入	清算	房地产开发、经营等	100%至 0%
151	赣州中航置业有限公司	不再纳入	清算	房地产开发、经营等	100%至 0%
152	清远旺恒旅游投资有限公司	不再纳入	清算	房地产开发、经营等	100%至 0%
153	广州市保资昇华置业有限公司	不再纳入	清算	房地产开发、经营等	100%至 0%
154	广州市保毅房地产开发有限公司	不再纳入	清算	房地产开发、经营等	100%至 0%
155	北京保利成房地产开发有限公司	不再纳入	清算	房地产开发、经营等	100%至 0%
156	保利安信（青岛）房地产开发有限公司	不再纳入	清算	房地产开发、经营等	64%至 0%
157	广东金坤房地产发展有限公司	不再纳入	出售转让	房地产开发、经营等	87.21%至 0%
158	Jack&Judy Real Estate Pty Ltd.	不再纳入	出售转让	房地产开发、经营、管理	51%至 0%
159	珠海天志发展置业有限公司	不再纳入	出售转让	房地产开发、经营等	50%至 0%
160	保利协鑫（徐州）投资开发有限公司	不再纳入	出售转让	房地产开发、经营等	46%至 0%

3、2019 年度发行人合并报表范围变化情况

表： 2019 年发行人合并报表范围变化情况

序号	公司名称	变动情况	变动原因	所属行业	持股变化情况
1	长春国峰房地产开发有限公司	新纳入	增资扩股	房地产开发、经营等	0%至 75%
2	渭南荣润实业有限公司	新纳入	收购	房地产开发、经营等	0%至 51%
3	新津悦雅房地产开发有限公司	新纳入	取得控制权	房地产开发、经营等	0%至 50%
4	青岛源诚西海岸置业有限公司	新纳入	取得控制权	房地产开发、经营等	0%至 51%
5	保利晖创(重庆)城市综合服务有限公司	新纳入	收购	物业管理等	0%至 51%
6	上海华碧置业有限公司	新纳入	增资扩股	房地产开发、经营等	0%至 40%
7	诺楠紫乐轩置业(惠州)有限公司	新纳入	取得控制权	房地产开发、经营等	0%至 51%
8	浙江未来域酒店管理有限公司	新纳入	收购	酒店管理、物业管理等	0%至 99%
9	邢台融汇房地产开发有限公司	新纳入	增资扩股	房地产开发、经营等	0%至 51%
10	河北沐达房地产开发有限公司	新纳入	增资扩股	房地产开发、经营等	0%至 55%
11	九江鄱湖置业有限公司	新纳入	收购	房地产开发、经营等	0%至 90%
12	佛山市百隆房地产开发有限公司	新纳入	取得控制权	房地产开发、经营等	0%至 40%
13	佛山保利兴泰房地产开发有限公司	新纳入	增资扩股	房地产开发、经营等	0%至 80%
14	北京茂丰置业有限公司	新纳入	收购	房地产开发、经营等	0%至 100%
15	北京清顺静和养老服务有限公司	新纳入	收购	养老服务、监控中心等	0%至 80%
16	大连睿思企业管理有限公司	新纳入	收购	企业管理咨询	0%至 100%
17	湖南德和房地产开发有限公司	新纳入	收购	房地产开发、经营等	0%至 80%
18	西安海兴置业有限责任公司	新纳入	增资扩股	房地产开发、经营等	0%至 60%

序号	公司名称	变动情况	变动原因	所属行业	持股变化情况
19	信保诚(天津)股权投资基金管理有限公司	新纳入	取得控制权	受托管理股权投资 投资基金等	0%至 30%
20	上海保运股权投资基金管理有限公司	新纳入	取得控制权	股权投资管理、 投资管理	0%至 30%
21	广东信保建设投资管理有限公司	新纳入	取得控制权	房地产开发、 经营等	0%至 100%
22	广州市保曦置业有限公司	新纳入	收购	房地产开发、 经营等	0%至 58%
23	广州市保瑞驰实业投资有限公司	新纳入	新设立	项目投资	0%至 100%
24	广州穗兴置业有限公司	新纳入	新设立	房地产开发、 经营等	0%至 100%
25	广州保晋置业有限公司	新纳入	新设立	房地产开发、 经营等	0%至 100%
26	广州保通置业有限公司	新纳入	新设立	房地产开发、 经营等	0%至 100%
27	南京保禹置业有限公司	新纳入	新设立	房地产开发、 经营等	0%至 60%
28	郑州隆瑞置业有限公司	新纳入	新设立	房地产开发、 经营等	0%至 51%
29	中山市和瑞实业投资有限公司	新纳入	新设立	房地产开发、 经营等	0%至 100%
30	广州保昕置业有限公司	新纳入	新设立	房地产开发、 经营等	0%至 70%
31	广州保新置业有限公司	新纳入	新设立	房地产开发、 经营等	0%至 99%
32	广州市盈瑞投资有限公司	新纳入	新设立	房地产开发、 经营等	0%至 80%
33	大连保睿房地产开发有限公司	新纳入	新设立	房地产开发、 经营等	0%至 100%
34	大连保宸房地产开发有限公司	新纳入	新设立	房地产开发、 经营等	0%至 50%
35	长春和善房地产开发有限公司	新纳入	新设立	房地产开发、 经营等	0%至 100%
36	长春和美房地产开发有限公司	新纳入	新设立	房地产开发、 经营等	0%至 60%
37	长春和悦房地产开发有限公司	新纳入	新设立	房地产开发、 经营等	0%至 60%
38	邯郸保利和筑房地产开发有限公司	新纳入	新设立	房地产开发、 经营等	0%至 100%

序号	公司名称	变动情况	变动原因	所属行业	持股变化情况
39	邯郸保利禾辰房地产开发有限公司	新纳入	新设立	房地产开发、经营等	0%至 51%
40	邢台保弘房地产开发有限公司	新纳入	新设立	房地产开发、经营等	0%至 51%
41	河北保泽房地产开发有限公司	新纳入	新设立	房地产开发、经营等	0%至 100%
42	北京保营广筑企业管理有限公司	新纳入	新设立	房地产开发、经营等	0%至 100%
43	包头保利发展投资有限公司	新纳入	新设立	房地产开发、经营等	0%至 100%
44	阳江保思物业服务有限公司	新纳入	新设立	物业服务等	0%至 100%
45	佛山保利聚珑置业有限公司	新纳入	新设立	房地产开发、经营等	0%至 80%
46	佛山市南海祁升置业有限公司	新纳入	新设立	房地产开发、经营等	0%至 60%
47	茂名市保臻置业有限公司	新纳入	新设立	房地产开发、经营等	0%至 65%
48	江门市宏裕置业有限公司	新纳入	新设立	房地产开发、经营等	0%至 100%
49	佛山市三水区源和置业有限公司	新纳入	新设立	房地产开发、经营等	0%至 51%
50	清远保泓置业有限公司	新纳入	新设立	房地产开发、经营等	0%至 65%
51	湖北保利文旅发展有限公司	新纳入	新设立	旅游景点、房地产开发等	0%至 100%
52	杭州保颐置业有限公司	新纳入	新设立	房地产开发、经营等	0%至 100%
53	杭州保旭置业有限公司	新纳入	新设立	房地产开发、经营等	0%至 100%
54	杭州宁泓城市开发建设有限公司	新纳入	新设立	建筑设计、施工等	0%至 64%
55	宁波利通建设开发有限公司	新纳入	新设立	房地产开发、经营等	0%至 80%
56	宁波保通置业有限公司	新纳入	新设立	房地产开发、经营等	0%至 100%
57	舟山保泓生态文化旅游区开发有限公司	新纳入	新设立	房地产开发、经营等	0%至 85%
58	成都宏浦创智实业有限公司	新纳入	新设立	房地产开发、经营等	0%至 100%

序号	公司名称	变动情况	变动原因	所属行业	持股变化情况
59	成都市保华鑫悦房地产开发有限公司	新纳入	新设立	房地产开发、经营等	0%至 100%
60	林芝鑫悦企业管理有限公司	新纳入	新设立	企业管理	0%至 60%
61	成都蓉府企业管理有限公司	新纳入	新设立	企业管理	0%至 100%
62	湖南保芙置业有限公司	新纳入	新设立	房地产开发、经营等	0%至 95%
63	湖南利华置业有限公司	新纳入	新设立	房地产开发、经营等	0%至 70%
64	岳阳利港房地产开发有限公司	新纳入	新设立	房地产开发、经营等	0%至 100%
65	常州常悦置业有限公司	新纳入	新设立	房地产开发、经营等	0%至 100%
66	南京市棠悦房地产开发有限公司	新纳入	新设立	房地产开发、经营等	0%至 100%
67	青岛源诚和璋置业有限公司	新纳入	新设立	房地产开发、经营等	0%至 51%
68	济宁广仁置业有限公司	新纳入	新设立	房地产开发、经营等	0%至 57%
69	青岛信保双盈置业有限公司	新纳入	新设立	房地产开发、经营等	0%至 50%
70	陕西荣泉房地产开发有限公司	新纳入	新设立	房地产开发、经营等	0%至 41%
71	合肥和宏房地产开发有限公司	新纳入	新设立	房地产开发、经营等	0%至 100%
72	合肥和禹房地产开发有限公司	新纳入	新设立	房地产开发、经营等	0%至 100%
73	合肥和玺房地产开发有限公司	新纳入	新设立	房地产开发、经营等	0%至 100%
74	庐江和禄房地产开发有限公司	新纳入	新设立	房地产开发、经营等	0%至 51%
75	庐江和腾房地产开发有限公司	新纳入	新设立	房地产开发、经营等	0%至 100%
76	莆田中誉投资有限公司	新纳入	新设立	房地产开发、经营等	0%至 50%
77	莆田中璟投资有限公司	新纳入	新设立	房地产开发、经营等	0%至 100%
78	莆田中益投资有限公司	新纳入	新设立	房地产开发、经营等	0%至 51%

序号	公司名称	变动情况	变动原因	所属行业	持股变化情况
79	东莞市和旭实业投资有限公司	新纳入	新设立	实业投资、房地产投资、开发等	0%至 100%
80	东莞市保泰实业投资有限公司	新纳入	新设立	实业投资、房地产投资、开发等	0%至 100%
81	汕尾市和越投资发展有限公司	新纳入	新设立	房地产投资、开发、经营等	0%至 85%
82	东莞市保铸实业投资有限公司	新纳入	新设立	实业投资、房地产投资、开发等	0%至 70%
83	陆河县誉城投资发展有限公司	新纳入	新设立	房地产开发、经营等	0%至 45%
84	揭阳市和越实业有限公司	新纳入	新设立	房地产开发、经营等	0%至 68%
85	东莞市保业实业投资有限公司	新纳入	新设立	实业投资、房地产投资、开发等	0%至 65%
86	天水保利发展投资有限公司	新纳入	新设立	房地产开发、经营等	0%至 100%
87	库尔勒保新房地产开发有限公司	新纳入	新设立	房地产开发、经营等	0%至 100%
88	晋中文津房地产开发有限公司	新纳入	新设立	房地产开发、经营等	0%至 100%
89	太原保利草坪房地产开发有限公司	新纳入	新设立	房地产开发、经营等	0%至 60%
90	太原保利西环房地产开发有限公司	新纳入	新设立	房地产开发、经营等	0%至 73%
91	太原东峰金虎房地产开发有限公司	新纳入	新设立	房地产开发、经营等	0%至 70%
92	Ascot 048 Service Pty Ltd	新纳入	新设立	房地产开发、经营、管理	0%至 100%
93	Whitehorse 048 Service Pty Ltd	新纳入	新设立	房地产开发、经营、管理	0%至 100%
94	Wentworthville 048 Service Pty Ltd	新纳入	新设立	房地产开发、经营、管理	0%至 100%
95	Poly (QLD) Development Pty Ltd	新纳入	新设立	房地产开发、经营、管理	0%至 100%
96	Grantwell Limited	新纳入	新设立	房地产开发、经营、管理	0%至 100%

序号	公司名称	变动情况	变动原因	所属行业	持股变化情况
97	Real Heng Investment GP Limited	新纳入	新设立	房地产开发、经营、管理	0%至 100%
98	Real Heng Global Investment AUS Limited	新纳入	新设立	房地产开发、经营、管理	0%至 100%
99	山东嘉保商业管理有限公司	新纳入	新设立	商业管理咨询等	0%至 100%
100	深圳市富利建设有限公司	新纳入	新设立	土木工程建筑、建筑设计等	0%至 100%
101	富利建设集团贵阳有限公司	新纳入	新设立	土木工程建筑、建筑设计等	0%至 100%
102	宜昌保和物业服务服务有限公司	新纳入	新设立	物业管理等	0%至 100%
103	湖南省星创城市运营管理有限公司	新纳入	新设立	物业管理等	0%至 51%
104	保利中设（北京）物业管理有限公司	新纳入	新设立	物业管理等	0%至 60%
105	广东和加家居科技有限公司	新纳入	新设立	美居业务等	0%至 60%
106	保利观澜（武汉）物业服务服务有限公司	新纳入	新设立	物业管理等	0%至 80%
107	保利万腾河北物业服务服务有限公司	新纳入	新设立	物业管理等	0%至 51%
108	山东城投保利晖创城市服务有限公司	新纳入	新设立	物业管理等	0%至 51%
109	唐山新城投保利城市服务有限公司	新纳入	新设立	物业管理等	0%至 51%
110	和创爱奇（广州）运营管理有限公司	新纳入	新设立	物业管理等	0%至 51%
111	上海建庆置业有限公司	新纳入	新设立	房地产开发、经营等	0%至 100%
112	上海建赐公寓管理有限公司	新纳入	新设立	酒店管理、物业管理等	0%至 50%
113	金华保骏置业有限公司	新纳入	新设立	房地产开发、经营等	0%至 100%
114	温州保鑫置业有限公司	新纳入	新设立	房地产开发、经营等	0%至 84%
115	保利淮安房地产发展有限公司	新纳入	新设立	房地产开发经营	0%至 100%
116	徐州晟东置业有限公司	新纳入	新设立	房地产开发、经营等	0%至 60%
117	徐州晟通置业有限公司	新纳入	新设立	房地产开发、经营等	0%至 100%
118	沧州瑞达房地产开发有限公司	新纳入	新设立	房地产开发、经营等	0%至 100%

序号	公司名称	变动情况	变动原因	所属行业	持股变化情况
119	三亚保瑞实业发展有限公司	新纳入	新设立	房地产开发、经营等	0%至 100%
120	昆山建律置业有限公司	新纳入	新设立	房地产开发经营	0%至 100%
121	上海建志置业有限公司	新纳入	新设立	房地产开发经营	0%至 100%
122	阜阳保盛房地产开发有限公司	新纳入	新设立	房地产开发、经营等	0%至 85%
123	保利（广州）旅游产业有限公司	新纳入	新设立	咨询、规划、设计服务等	0%至 100%
124	汕尾市睿驰咨询服务有限公司	新纳入	新设立	咨询、规划、设计服务等	0%至 100%
125	东莞和悦实业投资有限公司	新纳入	新设立	商务服务业	0%至 100%
126	云南保利实业有限公司	新纳入	新设立	房地产开发经营	0%至 100%
127	成都航誉科技有限公司	不再纳入	控制权移交	工程和技术研究和试验发展	-
128	长春国兴房地产开发有限公司	不再纳入	控制权移交	房地产开发、经营等	-
129	北京保利融创房地产开发有限公司	不再纳入	控制权移交	房地产开发、经营等	-
130	汕尾市睿驰咨询服务有限公司	不再纳入	控制权移交	咨询、规划、设计服务等	-
131	深圳市和悦实业发展有限公司	不再纳入	清算	房地产开发、经营等	100%至 0%
132	深圳市航城投资有限公司	不再纳入	清算	房地产开发、经营等	100%至 0%
133	深圳前海中航里城合伙企业（有限合伙）	不再纳入	清算	房地产开发、经营等	100%至 0%
134	青岛保驰利建筑工程有限公司	不再纳入	清算	房地产开发、经营	100%至 0%
135	上海裕颖房地产开发有限公司	不再纳入	清算	房地产开发、经营	100%至 0%
136	上海暄臻房地产开发有限公司	不再纳入	清算	房地产开发、经营	100%至 0%
137	佛山保利聚能置业有限公司	不再纳入	清算	房地产开发、经营	75%至 0%
138	佛山保利聚能商业服务有限公司	不再纳入	清算	房地产开发、经营	50%至 0%

序号	公司名称	变动情况	变动原因	所属行业	持股变化情况
139	佛山安兴邦房地产有限公司	不再纳入	清算	房地产开发、经营	50%至 0%
140	杭州保利建霖房地产开发有限公司	不再纳入	清算	房地产开发、经营	100%至 0%
141	成都市兴津房地产开发有限公司	不再纳入	清算	房地产开发、经营	60%至 0%
142	成都市保津房地产开发有限公司	不再纳入	清算	房地产开发、经营	80%至 0%
143	安徽保利物业管理有限公司	不再纳入	清算	物业管理等	100%至 0%

4、2018 年度发行人合并报表范围变化情况

表：2018 年发行人合并报表范围变化情况

序号	公司名称	变动情况	变动原因	所属行业	持股变化情况
1	茂名市鸿运地产置业有限公司	新纳入	收购	房地产开发、经营等	0%至 51%
2	襄阳风神房地产开发有限公司	新纳入	增资扩股	房地产开发、经营等	0%至 50%
3	秦皇岛德福房地产开发有限公司	新纳入	增资扩股	房地产开发、经营等	0%至 51%
4	秦皇岛山海体育服务有限公司	新纳入	增资扩股	房地产开发、经营等	0%至 100%
5	长春国联南都房地产开发有限公司	新纳入	增资扩股	房地产开发、经营等	0%至 75%
6	长春中金华泰房地产开发有限公司	新纳入	增资扩股	房地产开发、经营等	0%至 51%
7	长泰万兆置业有限公司	新纳入	收购	房地产开发、经营等	0%至 40%
8	福建中联盛房地产开发有限公司	新纳入	收购	房地产开发、经营等	0%至 100%
9	汕头市荣信投资有限公司	新纳入	收购	房地产开发、经营等	0%至 51%
10	揭阳市宜华房地产开发有限公司	新纳入	收购	房地产开发、经营等	0%至 51%
11	烟台正大国民实业发展有限公司	新纳入	收购	房地产开发、经营等	0%至 85%
12	石家庄市名人房地产开发有限公司	新纳入	收购	房地产开发、经营等	0%至 51%
13	淳安华锦丝绸纺织有限公司	新纳入	收购	零售业	0%至 100%

序号	公司名称	变动情况	变动原因	所属行业	持股变化情况
14	武汉庭瑞仁置业有限公司	新纳入	增资扩股	房地产开发、经营等	0%至 80%
15	武汉庭瑞信置业有限公司	新纳入	增资扩股	房地产开发、经营等	0%至 41%
16	武汉庭瑞忠置业有限公司	新纳入	增资扩股	房地产开发、经营等	0%至 41%
17	成都金禾茂置业有限公司	新纳入	收购	房地产开发、经营等	0%至 50%
18	成都兴光创智实业有限公司	新纳入	收购	房地产开发、经营等	0%至 90%
19	广东中成化工有限公司	新纳入	收购	批发业	0%至 50%
20	佛山市南海旭晓贸易有限公司	新纳入	收购	房地产开发、经营等	0%至 100%
21	四会市居信房地产开发有限公司	新纳入	收购	房地产开发、经营等	0%至 100%
22	肇庆市南顺置业有限公司	新纳入	收购	房地产开发、经营等	0%至 90%
23	陕西神禾置业发展有限公司	新纳入	收购	房地产开发、经营等	0%至 60%
24	湖南浙商地产开发有限公司	新纳入	收购	房地产开发、经营等	0%至 100%
25	浙江润昇投资管理有限公司	新纳入	收购	房地产开发、经营等	0%至 50%
26	金华德信置业有限公司	新纳入	收购	房地产开发、经营等	0%至 100%
27	湖南保利天创物业发展有限公司	新纳入	收购	物业管理等	0%至 60%
28	上海泓钧房地产开发有限公司	新纳入	取得控制权	房地产开发、经营等	0%至 49%
29	杭州安泽房地产开发有限公司	新纳入	取得控制权	房地产开发、经营等	0%至 40%
30	保利协鑫（徐州）投资开发有限公司	新纳入	收购	房地产开发、经营等	0%至 46%
31	徐州保利鑫城物业管理服务有限公司	新纳入	收购	物业管理	0%至 100%
32	成都市保邑房地产开发有限公司	新纳入	收购	房地产开发、经营等	0%至 60%
33	张家口和筑房地产开发有限公司	新纳入	新设立	房地产开发、经营等	0%至 100%
34	广汉和筑房地产开发有限公司	新纳入	新设立	房地产开发、经营等	0%至 100%

序号	公司名称	变动情况	变动原因	所属行业	持股变化情况
35	成都天利万鑫实业有限责任公司	新纳入	新设立	房地产开发、经营等	0%至 50%
36	济宁保利投资控股有限公司	新纳入	新设立	房地产开发、经营等	0%至 100%
37	青岛航保置业有限公司	新纳入	新设立	房地产开发、经营等	0%至 48%
38	青岛广航置业有限公司	新纳入	新设立	房地产开发、经营等	0%至 48%
39	青岛广驰锐置业有限公司	新纳入	新设立	房地产开发、经营等	0%至 100%
40	青岛广驰利置业有限公司	新纳入	新设立	房地产开发、经营等	0%至 100%
41	青岛广郡投资有限公司	新纳入	新设立	房地产开发、经营等	0%至 75%
42	潍坊广利信实业有限公司	新纳入	新设立	房地产开发、经营等	0%至 51%
43	保利（海南）旅游发展有限公司	新纳入	新设立	房地产开发、经营等	0%至 100%
44	海南鸿瓴置业有限公司	新纳入	新设立	房地产开发、经营等	0%至 100%
45	海南鸿楚会展有限公司	新纳入	新设立	房地产开发、经营等	0%至 100%
46	海南裕楚商业有限公司	新纳入	新设立	房地产开发、经营等	0%至 100%
47	保利若比邻（广州）科技有限公司	新纳入	新设立	商品零售场、地租赁、广告业等	0%至 80%
48	保利公寓管理有限公司	新纳入	新设立	其他住宿业	0%至 100%
49	保利（广州）公寓投资有限公司	新纳入	新设立	其他住宿业	0%至 100%
50	中饶（厦门）置业有限公司	新纳入	新设立	房地产开发、经营等	0%至 100%
51	厦门中玮置业有限公司	新纳入	新设立	房地产开发、经营等	0%至 100%
52	湖南利沙置业有限公司	新纳入	新设立	房地产开发、经营等	0%至 100%
53	湖南利岳置业有限公司	新纳入	新设立	商务服务业	0%至 100%
54	赣州保福置业有限公司	新纳入	新设立	房地产开发、经营等	0%至 100%

序号	公司名称	变动情况	变动原因	所属行业	持股变化情况
55	晋中保利城房地产开发有限公司	新纳入	新设立	房地产开发、经营等	0%至 55%
56	河北德善房地产开发有限公司	新纳入	新设立	房地产开发、经营等	0%至 100%
57	石家庄保润房地产开发有限公司	新纳入	新设立	房地产开发、销售等	0%至 70%
58	齐河县和筑实业有限公司	新纳入	新设立	房地产开发、经营等	0%至 90%
59	沧州市和筑房地产开发有限公司	新纳入	新设立	房地产开发、经营等	0%至 100%
60	长春华旭房地产开发有限公司	新纳入	新设立	房地产开发、经营等	0%至 51%
61	许昌隆悦置业有限公司	新纳入	新设立	房地产开发、经营等	0%至 100%
62	长春国兴房地产开发有限公司	新纳入	新设立	房地产开发、经营等	0%至 100%
63	西安荣和实业有限公司	新纳入	新设立	房地产开发、经营等	0%至 100%
64	西安荣泽实业有限公司	新纳入	新设立	房地产开发、经营等	0%至 100%
65	海门市建宏置业有限公司	新纳入	新设立	房地产开发、经营等	0%至 65%
66	上海建劭置业有限公司	新纳入	新设立	房地产开发、经营等	0%至 100%
67	惠州市和筑投资有限公司	新纳入	新设立	房地产开发经营	0%至 100%
68	揭阳祥誉实业投资有限公司	新纳入	新设立	房地产开发、经营等	0%至 50%
69	河源市保腾实业投资有限公司	新纳入	新设立	房地产开发、经营等	0%至 60%
70	珠海横琴保利利盛实业投资有限公司	新纳入	新设立	房地产开发、经营等	0%至 100%
71	深圳市和悦实业发展有限公司	新纳入	新设立	房地产开发、经营等	0%至 100%
72	荆州金海置业有限公司	新纳入	新设立	房地产开发、经营等	0%至 100%
73	荆州保利金图置业有限公司	新纳入	新设立	房地产开发、经营等	0%至 82%
74	武汉金万置业有限公司	新纳入	新设立	房地产开发、经营等	0%至 50%

序号	公司名称	变动情况	变动原因	所属行业	持股变化情况
75	孝感保利金泓置业有限公司	新纳入	新设立	房地产开发、经营等	0%至 70%
76	武汉新甸置业有限公司	新纳入	新设立	房地产开发、经营等	0%至 95%
77	武汉星光南岸置业有限公司	新纳入	新设立	房地产开发、经营等	0%至 60%
78	宜昌金夷置业有限公司	新纳入	新设立	房地产开发、经营等	0%至 90%
79	慈溪保利锦辰文化发展有限公司	新纳入	新设立	批发业	0%至 60%
80	绍兴保泓置业有限公司	新纳入	新设立	房地产开发、经营等	0%至 100%
81	台州保泓置业有限公司	新纳入	新设立	房地产开发、经营等	0%至 100%
82	金华保润置业有限公司	新纳入	新设立	房地产开发、经营等	0%至 100%
83	肇庆市弘旺企业管理有限公司	新纳入	新设立	房地产开发、经营等	0%至 51%
84	阳江保胜置业有限公司	新纳入	新设立	房地产开发、经营等	0%至 100%
85	阳江保华置业有限公司	新纳入	新设立	房地产开发、经营等	0%至 100%
86	韶关市保曜置业有限公司	新纳入	新设立	房地产开发、经营等	0%至 65%
87	佛山市禅城区盈恒置业有限公司	新纳入	新设立	房地产开发、经营等	0%至 60%
88	江门市力坤置业有限公司	新纳入	新设立	房地产开发、经营等	0%至 100%
89	佛山市臻明置业有限公司	新纳入	新设立	房地产开发、经营等	0%至 100%
90	佛山市正弘置业有限公司	新纳入	新设立	房地产开发、经营等	0%至 100%
91	深圳保恒达实业有限公司	新纳入	新设立	房地产开发、经营等	0%至 100%
92	珠海横琴保利利盛实业投资有限公司	新纳入	新设立	房地产开发、经营等	0%至 100%
93	南通市通州区碧保置业有限公司	新纳入	新设立	房地产开发、经营等	0%至 50%
94	三亚睿思房地产投资有限公司	新纳入	新设立	房地产开发、经营等	0%至 100%

序号	公司名称	变动情况	变动原因	所属行业	持股变化情况
95	南京华启置业有限公司	新纳入	新设立	房地产开发、经营等	0%至 51%
96	南京国电南自科技园发展有限公司	新纳入	新设立	研究和试验发展	0%至 100%
97	Poly (UK) Real Estate Development Limited	新纳入	新设立	房地产租赁	0%至 100%
98	Poly (UK) Real Estate Management Limited	新纳入	新设立	房地产租赁	0%至 100%
99	Kingston 048 Limited	新纳入	新设立	房地产租赁	0%至 100%
100	Doncaster 048 Service Pty Ltd ATF Doncaster 048 Trust	新纳入	新设立	房地产开发、经营、管理	0%至 100%
101	Poly Agency Victoria Pty Ltd	新纳入	新设立	房地产开发、经营、管理	0%至 100%
102	Cudgegong 048 Service Pty Ltd ATF Cudgegong 048 Trust	新纳入	新设立	房地产开发、经营、管理	0%至 100%
103	Terry 048 Service Pty Ltd ATF Terry 048 Trust	新纳入	新设立	房地产开发、经营、管理	0%至 100%
104	Poly (NSW) Development Pty Ltd	新纳入	新设立	房地产开发、经营、管理	0%至 100%
105	Buckingham 048 Service Pty Ltd ATF Buckingham 048 Trust	新纳入	新设立	房地产开发、经营、管理	0%至 100%
106	Poly (CA) Development Management LLC	新纳入	新设立	房地产开发、经营等	0%至 100%
107	青岛保驰利建筑工程有限公司	新纳入	新设立	房地产开发、经营	0%至 100%
108	长沙宝西瑞思管理咨询有限公司	新纳入	新设立	物业管理等	0%至 100%
109	长沙保湖瑞思管理咨询有限公司	新纳入	新设立	物业管理等	0%至 100%
110	昆明保成置业有限公司	新纳入	新设立	房地产开发、经营等	0%至 100%
111	徐州晟荣置业有限公司	新纳入	新设立	房地产开发、经营等	0%至 50%
112	贵阳保成企业管理有限责任公司	新纳入	新设立	房地产开发、经营等	0%至 100%
113	北京保和筑美公寓管理有限公司	新纳入	新设立	房地产开发、经营等	0%至 100%
114	武汉保裕置业有限公司	新纳入	新设立	房地产开发、经营等	0%至 93%

序号	公司名称	变动情况	变动原因	所属行业	持股变化情况
115	珠海斗门佳利建设有限公司	新纳入	新设立	土木工程建筑、建筑设计等	0%至 100%
116	吉安市保利金物业管理有限公司	新纳入	新设立	物业管理等	0%至 51%
117	广州保利和悦健康养老服务有限公司	新纳入	新设立	老年人、残疾人养护服务	0%至 100%
118	慈溪保骏投资管理有限公司	新纳入	新设立	商务服务业	0%至 100%
119	广州增城保利物业投资有限公司	新纳入	新设立	物业管理	0%至 100%
120	广州和创中味餐饮服务有限公司	新纳入	新设立	餐饮业	0%至 60%
121	石家庄保利嘉润房地产开发有限公司	新纳入	新设立	房地产开发, 经营等	0%至 65%
122	成都香投新时代房地产开发有限公司	新纳入	新设立	房地产开发, 经营等	0%至 51%
123	林芝西兴实业有限公司	新纳入	新设立	房地产开发, 经营等	0%至 100%
124	成都市兴津房地产开发有限公司	新纳入	新设立	房地产开发, 经营等	0%至 60%
125	成都市保津房地产开发有限公司	新纳入	新设立	房地产开发, 经营等	0%至 80%
126	广州市瑞泰企业管理有限公司	新纳入	新设立	企业管理服务	0%至 100%
127	广州市瑞平企业管理有限公司	新纳入	新设立	企业管理服务	0%至 100%
128	广州市瑞恒企业管理有限公司	新纳入	新设立	企业管理服务	0%至 100%
129	广州市瑞咨企业管理有限公司	新纳入	新设立	企业管理服务	0%至 100%
130	广州市瑞富企业管理有限公司	新纳入	新设立	企业管理服务	0%至 100%
131	广州市瑞保企业管理有限公司	新纳入	新设立	企业管理服务	0%至 100%
132	广州市睿驰企业管理有限公司	新纳入	新设立	企业管理服务	0%至 100%
133	洛阳都利置业有限公司	不再纳入	增资稀释	房地产开发经营	100%至 44.45%
134	台州保宸置业有限公司	不再纳入	转让	房地产开发经营	100%至 50%
135	台州和隆置业有限公司	不再纳入	转让	房地产开发经营	100%至 50%
136	天津和晟房地产开发有限公司	不再纳入	增资稀释	房地产开发, 经营等	100%至 50%
137	营口合利房地产开发有限公司	不再纳入	转让	房地产开发, 经营等	100%至 0%

序号	公司名称	变动情况	变动原因	所属行业	持股变化情况
138	南京润巨建设有限公司	不再纳入	转让	房屋建筑工程等	60%至 0%
139	保利地产投资顾问有限公司	不再纳入	转让	房地产中介, 咨询服务	100%至 0%
140	西藏保利爱家房地产经纪有限公司	不再纳入	转让	房地产中介, 咨询服务	100%至 0%
141	西藏赢凯房产咨询有限公司	不再纳入	转让	房地产代理, 中介服务	100%至 0%
142	天津锐斯企业管理有限公司	不再纳入	转让	房地产开发经营	100%至 0%
143	成都锐驰企业管理有限公司	不再纳入	转让	房地产开发经营	100%至 0%
144	北京睿斯企业管理有限公司	不再纳入	转让	房地产开发, 经营	100%至 0%
145	沈阳瑞赐雅骏企业管理有限公司	不再纳入	转让	房地产开发经营	100%至 0%
146	重庆睿炽企业管理有限公司	不再纳入	转让	房地产开发经营	100%至 0%
147	大连睿思企业管理有限公司	不再纳入	转让	企业管理咨询	100%至 0%
148	三亚睿思房地产投资有限公司	不再纳入	转让	房地产开发, 经营等	100%至 0%
149	陕西瑞思房地产咨询有限公司	不再纳入	转让	房地产开发, 经营等	100%至 0%
150	长沙宝西瑞思管理咨询有限公司	不再纳入	转让	管理咨询	100%至 0%
151	长沙保湖瑞思管理咨询有限公司	不再纳入	转让	管理咨询	100%至 0%
152	广州市瑞思企业管理有限公司	不再纳入	转让	房地产开发经营	100%至 0%
153	Poly & Southlink Developments Pty Ltd	不再纳入	转让	房地产开发、经营、管理	51%至 0%
154	Golden Asset Highett Pty Ltd ATF Golden Asset Highett Unit Trust	不再纳入	转让	房地产开发, 经营, 管理	60%至 0%
155	佛山市骏隆房地产有限公司	不再纳入	增资稀释	房地产开发经营	100%至 50%
156	沈阳保利溪岸房地产开发有限公司	不再纳入	丧失控制权	房地产开发, 销售等	-
157	大连金嵘房地产开发有限公司	不再纳入	丧失控制权	房地产开发经营	-
158	大连金玺房地产开发有限公司	不再纳入	丧失控制权	房地产开发经营	-

序号	公司名称	变动情况	变动原因	所属行业	持股变化情况
159	大连金保房地产开发有限公司	不再纳入	丧失控制权	房地产开发经营	-
160	上海华辕实业有限公司	不再纳入	丧失控制权	房地产开发	-
161	佛山保利正高房地产开发有限公司	不再纳入	丧失控制权	房地产开发, 经营等	-
162	重庆葆昌房地产开发有限公司	不再纳入	丧失控制权	房地产开发, 销售等	-
163	广州越禾房地产开发有限公司	不再纳入	丧失控制权	房地产开发, 经营等	-
164	天津正晟房地产开发有限公司	不再纳入	丧失控制权	房地产开发经营	-
165	天津保创房地产开发有限公司	不再纳入	丧失控制权	房地产开发	-
166	广州保利紫薇花园项目	不再纳入	丧失控制权	房地产开发, 销售等	-
167	成都市保利锦兴实业有限公司	不再纳入	清算	房地产开发, 经营等	51%至 0%
168	成都保利兴蓉实业有限公司	不再纳入	清算	房屋经纪, 房屋出租等	100%至 0%
169	青岛保利广成置业有限公司	不再纳入	清算	房地产开发, 物业管理等	100%至 0%
170	青岛保利广源置业有限公司	不再纳入	清算	房地产开发, 物业管理等	100%至 0%
171	青岛保利双元置业有限公司	不再纳入	清算	房地产开发, 物业管理等	50%至 0%
172	辽宁富利建筑安装工程有限公司	不再纳入	清算	土木工程建筑, 建筑设计等	100%至 0%
173	上海保利建壘房地产有限公司	不再纳入	清算	房地产开发, 经营等	100%至 0%
174	上海保利建晔房地产有限公司	不再纳入	清算	房地产开发, 经营等	100%至 0%
175	武汉林宇房地产开发有限公司	不再纳入	清算	房地产开发, 经营等	51%至 0%
176	深圳市安锦投资管理有限公司	不再纳入	清算	投资管理与咨询	100%至 0%
177	杭州标凡投资管理有限公司	不再纳入	清算	投资管理与咨询	100%至 0%
178	青岛保信恒建筑工程有限公司	不再纳入	清算	住宅房屋建筑	100%至 0%

序号	公司名称	变动情况	变动原因	所属行业	持股变化情况
179	温州保宸房地产开发有限公司	不再纳入	清算	房地产开发，经营等	100%至 0%
180	沈阳恒富房地产开发有限公司	不再纳入	清算	房地产开发，经营等	100%至 0%
181	江苏保利宁怡房地产开发有限公司	不再纳入	清算	房地产开发，经营等	100%至 0%
182	南京航泰园林有限公司	不再纳入	清算	园林景观工程施工等	70%至 0%
183	深圳市航投投资有限公司	不再纳入	清算	投资与资产管理	100%至 0%
184	深圳市航园投资有限公司	不再纳入	清算	投资与资产管理	100%至 0%
185	东莞市中骏房地产开发有限公司	不再纳入	清算	房地产开发，物业投资等	100%至 0%
186	长春广田房地产开发有限公司	不再纳入	清算	房地产开发，经营等	100%至 0%

二、发行人财务会计信息及主要财务指标

（一）财务会计信息

发行人最近三年及一期的合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表如下：

1、合并资产负债表

表：发行人最近三年及一期合并资产负债表

单位：万元

项目	2021年9月30日	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
流动资产：				
货币资金	13,210,891.40	14,600,764.57	13,941,943.31	11,343,128.70
交易性金融资产	11,237.48	50,722.73	7,279.95	-
衍生金融资产	9,531.22	29,473.50	27,632.21	38,713.26
应收票据	1,491.32	150.00	-	3,796.00
应收账款	330,509.41	245,031.51	184,527.80	200,585.45
预付款项	5,651,880.80	4,219,666.60	4,275,095.36	2,604,493.23
其他应收款	16,737,815.35	15,324,511.11	13,312,481.41	11,935,240.07
其中：应收利息	315.28	2,761.99	7,631.52	886.23
应收股利	29,872.26	24,895.40	25,060.67	14,852.69
存货	83,957,517.04	74,147,538.37	58,400,143.50	47,450,508.57

项目	2021年9月30日	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
合同资产	191,975.06	154,353.13	-	-
其他流动资产	6,315,372.13	4,850,340.60	3,543,093.03	3,071,684.40
流动资产合计	126,418,221.23	113,622,552.12	93,692,196.57	76,648,149.68
非流动资产:				
发放贷款及垫款	79,385.00	179,195.24	49,188.70	32,012.34
可供出售金融资产	-	-	-	162,842.97
长期股权投资	8,404,382.92	7,254,988.54	5,904,625.59	4,848,938.49
其他权益工具投资	33,168.94	33,122.67	33,000.00	-
其他非流动金融资产	228,911.46	232,971.13	278,009.25	-
投资性房地产	2,506,709.93	2,123,195.42	1,950,963.37	1,989,001.81
固定资产	834,549.56	765,899.99	747,197.16	459,398.41
在建工程	56,649.25	54,646.25	49,526.77	87,763.85
使用权资产	574,377.30	4,021.96	2,967.60	
无形资产	43,871.55	42,976.68	38,924.29	11,886.04
商誉	6,682.41	6,682.41	4,895.91	4,805.49
长期待摊费用	47,900.42	55,906.69	53,176.87	35,609.50
递延所得税资产	753,475.95	761,332.81	516,199.89	368,983.74
非流动资产合计	13,570,064.68	11,514,939.79	9,628,675.39	8,001,242.64
资产总计	139,988,285.92	125,137,491.91	103,320,871.96	84,649,392.32
流动负债:				
短期借款	499,852.93	477,701.15	313,347.36	301,123.65
衍生金融负债	1,277.84	2,115.89	-	-
应付票据	1,435,039.11	1,491,876.90	782,756.33	463,686.31
应付账款	11,687,757.04	13,656,376.69	10,532,534.63	4,604,946.95
预收款项	98,133.90	86,843.99	32,781,289.89	29,979,500.57
合同负债	45,989,902.17	36,563,082.24	93,673.19	-
应付职工薪酬	37,567.83	41,072.74	36,999.26	31,491.12
应交税费	76,149.70	-362,750.58	-908,921.20	-691,428.81
其他应付款	11,032,103.83	14,052,137.59	10,005,803.43	5,229,688.46
其中: 应付利息	92,241.12	132,008.41	94,791.57	91,739.06
应付股利	15,075.00	21,654.80	15,839.19	20,892.10
一年内到期的非流动负债	5,201,192.59	5,979,936.68	6,332,564.61	4,570,687.47
其他流动负债	4,042,938.94	3,187,407.30	-	-
流动负债合计	80,101,915.87	75,175,800.59	59,970,047.50	44,489,695.73
非流动负债:				

项目	2021年9月30日	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
长期借款	24,714,680.21	20,716,040.98	17,207,233.44	18,187,395.20
应付债券	3,684,317.22	2,506,634.20	3,151,785.49	3,306,511.76
租赁负债	532,627.18	2,823.21	2,727.76	-
递延收益	5,861.13	5,787.85	-	-
递延所得税负债	56,329.66	66,616.67	36,876.91	16,354.03
非流动负债合计	28,993,815.40	23,297,902.92	20,398,623.60	21,510,260.99
负债合计	109,095,731.28	98,473,703.51	80,368,671.10	65,999,956.72
所有者权益：				
实收资本	1,197,010.76	1,196,761.57	1,193,267.52	1,189,502.91
其他权益工具	2,018,000.00	2,018,000.00	1,568,000.00	650,000.00
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	2,018,000.00	2,018,000.00	1,568,000.00	650,000.00
资本公积	1,835,343.01	1,831,303.24	1,832,316.39	1,524,559.21
其他综合收益	11,155.21	19,157.79	-2,007.14	16,133.67
盈余公积	511,103.94	511,103.94	379,772.39	356,139.46
未分配利润	12,890,301.23	12,446,783.31	10,630,845.31	8,455,916.34
归属母公司所有者权益合计	18,462,914.14	18,023,109.86	15,602,194.48	12,192,251.59
少数股东权益	12,429,640.50	8,640,678.54	7,350,006.38	6,457,184.01
所有者权益合计	30,892,554.64	26,663,788.40	22,952,200.86	18,649,435.60
负债和所有者权益总计	139,988,285.92	125,137,491.91	103,320,871.96	84,649,392.32

2、合并利润表

表：发行人最近三年及一期合并利润表

单位：万元

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度	2018年度
一、营业总收入	13,846,000.63	24,320,786.19	23,598,103.57	19,455,549.14
其中：营业收入	13,838,705.78	24,309,486.85	23,593,356.46	19,451,384.25
利息收入	5,797.13	5,905.57	3,672.09	3,714.31
手续费及佣金收入	1,497.72	5,393.77	1,075.02	450.58
二、营业总成本	11,599,586.09	19,805,838.57	18,884,188.31	15,949,441.64
其中：营业成本	9,716,921.60	16,395,107.19	15,344,963.63	13,133,879.83
税金及附加	805,030.43	1,849,537.09	2,184,055.39	1,612,236.79
销售费用	378,713.57	687,662.33	668,066.40	591,220.73
管理费用	329,747.38	431,504.32	423,304.44	349,544.76
研发费用	84,054.15	126,047.02	5,625.87	4,094.50

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
财务费用	285,118.96	315,980.62	258,172.57	258,465.03
加：其他收益	10,576.43	15,193.88	4,924.63	188.84
投资收益	240,218.86	614,142.14	370,158.67	268,974.85
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	221,309.43	505,408.28	350,339.54	190,190.42
公允价值变动收益	15,649.84	5,338.65	71,289.73	19,042.45
信用减值损失	-23,954.05	-7,050.06	-15,445.34	-
资产处置收益	146.07	-1,008.73	169.15	53.84
资产减值损失	-	84,903.36	-104,784.34	-235,103.89
三、营业利润	2,489,051.68	5,226,466.87	5,040,227.76	3,559,263.58
加：营业外收入	29,610.28	40,913.46	35,259.92	36,617.70
减：营业外支出	12,105.32	13,604.79	22,416.11	17,851.28
四、利润总额	2,506,556.65	5,253,775.54	5,053,071.57	3,578,030.01
减：所得税费用	564,989.14	1,248,954.78	1,297,674.95	963,116.35
五、净利润	1,941,567.50	4,004,820.76	3,755,396.62	2,614,913.66
归属于母公司所有者的净利润	1,358,343.22	2,894,842.99	2,795,901.98	1,890,371.53
少数股东损益	583,224.29	1,109,977.77	959,494.65	724,542.13
六、其他综合收益的税后净额	-8,002.59	21,164.93	6,830.70	-10,461.31
七、综合收益总额	1,933,564.92	4,025,985.68	3,762,227.33	2,604,452.35
归属于母公司所有者的综合收益总额	1,350,340.63	2,916,007.91	2,802,730.83	1,879,910.22
归属于少数股东的综合收益总额	583,224.29	1,109,977.77	959,496.49	724,542.13
八、每股收益：				
（一）基本每股收益（元/股）	1.13	2.42	2.35	1.59
（二）稀释每股收益（元/股）	1.13	2.42	2.35	1.59

3、合并现金流量表

表：发行人最近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 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	24,863,833.41	32,297,063.74	28,203,877.24	26,977,666.36
收取利息、手续费及佣金的现金	8,052.74	11,317.06	5,091.60	4,318.94
收到的税费返还	215,953.49	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现	11,087,125.65	8,742,920.51	7,096,253.57	4,131,507.09

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
金				
经营活动现金流入小计	36,174,965.29	41,051,301.31	35,305,222.42	31,113,492.39
购买商品、接受劳务支付的现金	20,809,394.69	24,453,560.25	20,225,494.95	14,382,324.78
客户贷款及垫款净增加额	-100,860.32	132,090.97	17,549.97	-8,879.42
支付给职工以及为职工支付的现金	666,701.32	814,653.87	759,836.32	634,480.31
支付的各项税费	4,331,823.93	4,549,933.48	4,465,883.41	3,757,030.82
支付其他与经营活动有关的现金	12,343,330.97	9,586,014.96	5,920,926.20	11,159,203.76
经营活动现金流出小计	38,050,390.57	39,536,253.55	31,389,690.84	29,924,160.25
经营活动产生的现金流量净额	-1,875,425.28	1,515,047.76	3,915,531.57	1,189,332.14
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	194,657.55	106,566.60	40,339.70	29,224.53
取得投资收益收到的现金	110,892.11	84,057.32	34,292.07	119,607.91
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	183.00	101,851.59	1,194.72	887.48
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	45,043.84	3,000.00	4,340.05	165,498.82
收到其他与投资活动有关的现金	59,387.59	361,742.47	135,053.74	137,266.92
投资活动现金流入小计	410,164.08	657,217.97	215,220.26	452,485.67
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	14,705.75	39,746.74	27,911.90	60,384.96
投资支付的现金	2,213,938.45	760,363.62	1,147,322.01	1,471,248.70
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	96,568.05	253,086.94	73,367.67	125,400.00
支付其他与投资活动有关的现金	144,177.02	296,764.69	16,456.17	141,369.36
投资活动现金流出小计	2,469,389.27	1,349,961.99	1,265,057.75	1,798,403.02
投资活动产生的现金流量净额	-2,059,225.19	-692,744.01	-1,049,837.49	-1,345,917.36
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	435,516.37	792,892.63	1,804,229.93	1,278,267.65
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	434,001.76	246,716.73	860,706.40	1,095,899.01
取得借款收到的现金	13,311,890.97	15,134,008.50	10,241,795.04	13,983,830.56
收到其他与筹资活动有关的现金	-	70.00	-	-
筹资活动现金流入小计	13,747,407.34	15,926,971.13	12,046,024.97	15,262,098.21
偿还债务支付的现金	7,885,276.76	13,131,043.93	9,828,887.78	8,275,214.50

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	3,045,191.81	2,903,534.02	2,332,886.82	2,140,054.67
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	935,205.12	245,241.64	218,726.70	266,713.28
支付其他与筹资活动有关的现金	222,759.68	80,186.89	167,715.47	197,053.68
筹资活动现金流出小计	11,153,228.26	16,114,764.84	12,329,490.07	10,612,322.86
筹资活动产生的现金流量净额	2,594,179.08	-187,793.71	-283,465.11	4,649,775.35
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-2,394.60	-3,953.99	7,635.13	16,089.21
五、现金及现金等价物净增加额	-1,342,865.99	630,556.05	2,589,864.10	4,509,279.34
加：期初现金及现金等价物余额	14,527,983.90	13,897,427.85	11,307,563.75	6,798,284.41
六、期末现金及现金等价物余额	13,185,117.91	14,527,983.90	13,897,427.85	11,307,563.75

发行人最近三年及一期的母公司资产负债表、母公司利润表、母公司现金流量表如下：

1、母公司资产负债表

表：发行人最近三年及一期母公司资产负债表

单位：万元

项目	2021 年 9 月 30 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	600,922.66	2,628,565.61	2,245,330.81	1,831,188.25
交易性金融资产	11,237.48	45,040.00	-	-
应收票据	-	-	-	-
应收账款	5,197.01	6,086.98	5,465.67	3,591.05
预付款项	78,944.95	105,223.07	428,217.17	377,448.75
其他应收款	39,637,025.82	32,258,997.58	28,933,783.04	24,832,261.59
其中：应收利息	-	-	-	-
应收股利	1,825,100.41	1,063,949.18	289,258.00	-
存货	113,433.13	85,540.43	47,058.99	50,610.89
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	36,293.01	17,332.78	1484.63	31.50
流动资产合计	40,483,054.05	35,146,786.46	31,661,340.31	27,095,132.05
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	-	-	22,365.71
持有至到期投资	-	-	-	-

项目	2021 年 9 月 30 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	3,141,048.29	2,799,270.32	2,802,473.30	2,591,230.55
其他权益工具投资	33,000.00	33,000.00	33,000.00	
其他非流动金融资产	62,770.37	68,689.93	60,632.80	
投资性房地产	232,314.98	111,361.19	115,691.86	119,578.98
固定资产	46,364.99	20,334.80	21,618.55	22,304.44
无形资产	4,718.61	4,610.29	4,175.87	2,958.28
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	270.04	296.07	413.24	413.24
递延所得税资产	1,227.78	1,240.95	2,036.95	2,013.20
其他非流动资产	-	-	-	-
非流动资产合计	3,521,715.05	3,038,803.54	3,040,042.57	2,760,864.39
资产总计	44,004,769.10	38,185,590.00	34,701,382.88	29,855,996.44
流动负债：	-	-	-	-
短期借款	-	-	-	-
应付票据	-	-	-	-
应付账款	46,349.13	75,311.20	159,928.81	161,314.49
预收款项	27,024.17	-	12,303.15	13,494.90
合同负债	2,991.98	3,478.88	-	-
应付职工薪酬	2,176.92	2,221.29	2,251.10	2,586.24
应交税费	18,911.26	-14,605.96	-34,655.68	-36,559.21
其他应付款	32,649,973.53	26,822,867.19	23,467,049.85	19,185,241.79
其中：应付利息	59,672.01	65,629.66	70,468.65	65,605.60
应付股利	-	17,529.13	8,809.74	-
一年内到期的非流动负债	1,352,715.64	1,651,951.85	1,639,557.04	399,955.71
其他流动负债	120.02	244.75	-	-
流动负债合计	34,100,262.65	28,541,469.20	25,246,434.28	19,726,033.92
非流动负债：	-	-	-	-
长期借款	1,358,064.20	2,167,000.82	2,116,796.70	2,819,420.91
应付债券	2,718,400.13	1,535,229.72	2,115,258.00	2,629,341.23
递延所得税负债	8,851.16	8,193.39	6,179.11	-
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	4,085,315.50	3,710,423.93	4,238,233.81	5,448,762.14
负债合计	38,185,578.14	32,251,893.13	29,484,668.08	25,174,796.06
所有者权益：	-	-	-	-
实收资本	1,197,010.76	1,196,761.57	1,193,267.52	1,189,502.91

项目	2021 年 9 月 30 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
其他权益工具	2,018,000.00	2,018,000.00	1,568,000.00	650,000.00
资本公积	1,629,361.10	1,629,285.50	1,607,278.14	1,584,319.48
其他综合收益	-1,356.34	-1,356.34	-9974.59	-5,423.91
盈余公积	511,103.94	511,103.94	379,772.39	356,139.46
未分配利润	465,071.50	579,902.20	478,371.34	906,662.44
所有者权益合计	5,819,190.96	5,933,696.87	5,216,714.79	4,681,200.37
负债和所有者权益总计	44,004,769.10	38,185,590.00	34,701,382.88	29,855,996.44

2、母公司利润表

表：发行人最近三年及一期母公司利润表

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业收入	79,275.30	239,619.94	91,893.01	104,558.91
减：营业成本	12,500.09	17,548.94	12,785.40	30,219.34
税金及附加	-910.75	8,055.68	5,932.31	9,965.13
销售费用	2,390.44	8,361.39	4,530.86	9,950.55
管理费用	23,164.84	30,930.31	35,538.81	35,068.83
研发费用	-	-	-	-
财务费用	124,378.26	95,361.47	50,526.52	30,627.97
加：其他收益	649.84	154.26	14.45	-
投资净收益	881,633.83	1,231,034.09	250,104.97	441,265.45
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	19,209.92	39,357.60	55,344.19	39,221.91
公允价值变动收益	2,631.10	8,057.13	6,123.56	-
信用减值损失	-5.24	-277.34	-123.71	-
资产减值损失	-	-	-	4.26
资产处置收益	8.77	-0.25	-	-
二、营业利润	802,670.70	1,318,330.06	238,698.40	429,996.81
加：营业外收入	133.11	376.80	484.28	1,113.43
减：营业外支出	1,232.88	2,604.30	4,045.15	1,871.09
三、利润总额	801,570.93	1,316,102.56	235,137.53	429,239.15
减：所得税费用	1,576.33	2,787.07	12,752.83	124.43
四、净利润	799,994.60	1,313,315.49	222,384.71	429,114.72
五、其他综合收益的税后净额	-	8,618.25	-4,550.68	-5,414.74
六、综合收益总额	799,994.60	1,321,933.73	217,834.02	423,699.98

3、母公司现金流量表

表：发行人最近三年及一期母公司现金流量表

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 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	100,323.50	30,099.76	49,156.58	68,799.79
收到的税费返还	372.88	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	57,398,960.44	15,070,740.13	50,378,949.33	45,858,711.32
经营活动现金流入小计	57,499,656.82	15,100,839.89	50,428,105.91	45,927,511.11
购买商品、接受劳务支付的现金	4,896.60	5,569.57	63,167.81	24,127.96
支付给职工以及为职工支付的现金	15,422.48	16,206.32	14,459.86	11,797.67
支付的各项税费	21,957.23	102,833.54	28,723.39	31,065.25
支付其他与经营活动有关的现金	58,070,856.47	13,243,510.54	49,809,002.99	44,692,701.31
经营活动现金流出小计	58,113,132.78	13,368,119.96	49,915,354.04	44,759,692.19
经营活动产生的现金流量净额	-613,475.96	1,732,719.92	512,751.87	1,167,818.92
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	68,914.92	40,600.00	20,400.00	2,250.00
取得投资收益收到的现金	86,357.16	63,407.31	127,882.86	151,287.55
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	14.93	-	11.16	17.76
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流入小计	155,287.02	104,007.31	148,294.02	153,555.31
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	364,141.68	2,168.62	1,904.68	2,350.54
投资支付的现金	167,158.69	53,990.00	237,019.46	497,435.72
支付其他与投资活动有关的现金	0.01	-	-	-

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
投资活动现金流出小计	531,300.38	56,158.62	238,924.14	499,786.26
投资活动产生的现金流量净额	-376,013.36	47,848.68	-90,630.12	-346,230.95
三、筹资活动产生的现金流量：	-			
吸收投资收到的现金	1,666.83	473,335.49	943,523.53	182,368.64
取得借款收到的现金	1,569,000.00	1,366,500.00	622,000.00	1,709,000.00
筹资活动现金流入小计	1,570,666.83	1,839,835.49	1,565,523.53	1,891,368.64
偿还债务支付的现金	1,493,464.31	1,892,368.22	661,124.23	633,510.08
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,114,494.14	1,344,801.07	908,570.06	775,247.48
支付其他与筹资活动有关的现金	862.00	-	3,808.43	629.00
筹资活动现金流出小计	2,608,820.45	3,237,169.29	1,573,502.72	1,409,386.56
筹资活动产生的现金流量净额	-1,038,153.63	-1,397,333.80	-7,979.19	481,982.08
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	-2,027,642.95	383,234.81	414,142.56	1,303,570.05
加：期初现金及现金等价物余额	2,628,565.61	2,245,330.81	1,831,188.25	527,618.20
六、期末现金及现金等价物余额	600,922.66	2,628,565.61	2,245,330.81	1,831,188.25

（二）财务数据和财务指标情况

表：发行人最近三年及一期主要财务指标

项目	2021 年 9 月 30 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
资产总额（万元）	139,988,285.92	125,137,491.91	103,320,871.96	84,649,392.32
负债总额（万元）	109,095,731.28	98,473,703.51	80,368,671.10	65,999,956.72
全部债务（万元）	35,535,082.06	31,172,189.92	27,787,687.23	26,829,404.39
所有者权益（万元）	30,892,554.64	26,663,788.40	22,952,200.86	18,649,435.60
流动比率	1.58	1.51	1.56	1.72
速动比率	0.53	0.53	0.59	0.66
资产负债率（合并报表）	77.93%	78.69%	77.79%	77.97%

债务资本比率	53.49%	53.90%	54.76%	58.99%
项目	2021 年三季度	2020 年度	2019 年度	2018 年度
营业总收入（万元）	13,846,000.63	24,320,786.19	23,598,103.57	19,455,549.14
营业利润（万元）	2,489,051.68	5,226,466.87	5,040,227.76	3,559,263.58
利润总额（万元）	2,506,556.65	5,253,775.54	5,053,071.57	3,578,030.01
净利润（万元）	1,941,567.50	4,004,820.76	3,755,396.62	2,614,913.66
归属于母公司所有者的净利润（万元）	1,358,343.22	2,894,842.99	2,795,901.98	1,890,371.53
经营活动产生现金流量净额（万元）	-1,875,425.28	1,515,047.76	3,915,531.57	1,189,332.14
投资活动产生现金流量净额（万元）	-2,059,225.19	-692,744.01	-1,049,837.49	-1,345,917.36
筹资活动产生现金流量净额（万元）	2,594,179.08	-187,793.71	-283,465.11	4,649,775.35
营业毛利率	29.78%	32.56%	34.96%	32.48%
总资产报酬率	2.17%	5.11%	5.87%	5.22%
加权平均净资产收益率	7.31%	17.10%	21.01%	16.63%
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率	7.11%	16.65%	20.41%	15.88%
项目	2021 年三季度	2020 年度	2019 年度	2018 年度
EBIT（万元）	2,879,046.17	5,840,815.32	5,513,533.54	4,030,236.45
EBITDA（万元）	2,906,362.75	5,970,314.67	5,639,404.33	4,131,697.70
EBITDA 全部债务比	8.18%	19.15%	20.29%	15.40%
EBIT 利息保障倍数	2.87	3.66	3.78	2.89
EBITDA 利息保障倍数	2.90	3.74	3.87	2.97
应收账款周转率（次/年）	48.09	113.18	122.53	100.76
存货周转率（次/年）	0.12	0.25	0.29	0.29
总资产周转率（次/年）	0.10	0.21	0.25	0.25
每股经营活动产生的现金流量净额（元）	-1.57	1.27	3.28	1.00
每股净现金流量（元）	-1.12	0.53	2.17	3.79
基本每股收益（元）	1.13	2.42	2.35	1.59
稀释每股收益（元）	1.13	2.42	2.35	1.59

上述指标均依据合并报表计算。各指标的具体计算公式如下：

全部债务=长期债务+短期债务；其中，长期债务=长期借款+应付债券；短期债务=短期借款+交易性金融负债+应付票据+一年内到期的非流动负债；

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=负债合计/资产总计；

债务资本比率=全部债务/(全部债务+所有者权益)；

营业毛利率=(营业收入-营业成本)/营业收入；

总资产报酬率=(利润总额+计入财务费用的利息支出)/总资产平均余额；

加权平均净资产收益率= $P / (E_0 + NP \div 2 + E_i \times M_i \div M_0 - E_j \times M_j \div M_0 \pm E_k \times M_k \div M_0)$ ，

其中：P 对应于归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润；NP 为归属于公司普通股股东的净利润；E₀ 为归属于公司普通股股东的期初净资产；E_i 为报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产；E_j 为报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产；M₀ 为报告期月份数；M_i 为新增净资产下一月份起至报告期期末的月份数；M_j 为减少净资产下一月份起至报告期期末的月份数；E_k 为因其他交易或事项引起的净资产增减变动；M_k 为发生其他净资产增减变动下一月份起至报告期期末的月份数；

EBIT=利润总额+计入财务费用的利息支出；

EBIT 利息保障倍数=EBIT/(财务费用中的利息支出+当期资本化利息支出)

EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销；

EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务；

EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/(财务费用中的利息支出+当期资本化利息支出)；

应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额；

存货周转率=营业成本/存货平均余额；

总资产周转率=营业收入/资产总计平均余额；

每股经营活动的现金流量=经营活动产生的现金流量净额/期末普通股股份总数；

每股净现金流量=现金及现金等价物净增加额/期末普通股股份总数；

每股收益指标根据中国证监会《公开发行证券公司信息披露编报规则第 9 号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》(2010 年修订)的规定计算。上表中其他每股指标均比照执行。

如无特别说明，本节中出现的财务指标均依据上述公式计算。

注：受发行人营业收入和营业成本的结算周期影响，相关指标均不具有可比意义。

三、发行人财务状况分析

发行人管理层结合最近三年财务报告，对公司的资产、负债结构、现金流量、偿债能力、盈利能力、未来业务目标以及盈利能力的可持续性进行了如下分析。

(一) 资产结构分析

表：最近三年及一期末发行人资产构成情况

单位：万元

项目	2021 年 9 月 30 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 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：								
货币资金	13,210,891.40	9.44%	14,600,764.57	11.67%	13,941,943.31	13.49%	11,343,128.70	13.40%
应收票据	1,491.32	0.00%	150.00	0.00%	-	-	3,796.00	0.00%
应收账款	330,509.41	0.24%	245,031.51	0.20%	184,527.80	0.18%	200,585.45	0.24%
预付款项	5,651,880.80	4.04%	4,219,666.60	3.37%	4,275,095.36	4.14%	2,604,493.23	3.08%
其他应收款	16,737,815.35	11.96%	15,324,511.11	12.25%	13,312,481.41	12.88%	11,935,240.07	14.10%
存货	83,957,517.04	59.97%	74,147,538.37	59.25%	58,400,143.50	56.52%	47,450,508.57	56.06%
合同资产	191,975.06	0.14%	154,353.13	0.12%	-	-	-	-
其他流动资产	6,315,372.13	4.51%	4,850,340.60	3.88%	3,543,093.03	3.43%	3,071,684.40	3.63%
流动资产合计	126,418,221.23	90.31%	113,622,552.12	90.80%	93,692,196.57	90.68%	76,648,149.68	90.55%
非流动资产：								
发放贷款及垫款	79,385.00	0.06%	179,195.24	0.14%	49,188.70	0.05%	32,012.34	0.04%
可供出售金融资产	-	-	-	-	-	-	162,842.97	0.19%
长期股权投资	8,404,382.92	6.00%	7,254,988.54	5.80%	5,904,625.59	5.71%	4,848,938.49	5.73%
其他权益工具投资	33,168.94	0.02%	33,122.67	0.03%	33,000.00	0.03%	-	-
其他非流动金融资产	228,911.46	0.16%	232,971.13	0.19%	278,009.25	0.27%	-	-
投资性房地产	2,506,709.93	1.79%	2,123,195.42	1.70%	1,950,963.37	1.89%	1,989,001.81	2.35%
固定资产	834,549.56	0.60%	765,899.99	0.61%	747,197.16	0.72%	459,398.41	0.54%
使用权资产	574,377.30	0.41%	4,021.96	0.00%	2,967.60	0.00%	-	-
无形资产	43,871.55	0.03%	42,976.68	0.03%	38,924.29	0.04%	11,886.04	0.01%
商誉	6,682.41	0.00%	6,682.41	0.01%	4,895.91	0.00%	4,805.49	0.01%
长期待摊费用	47,900.42	0.03%	55,906.69	0.04%	53,176.87	0.05%	35,609.50	0.04%
递延所得税资产	753,475.95	0.54%	761,332.81	0.61%	516,199.89	0.50%	368,983.74	0.44%
非流动资产合计	13,570,064.68	9.69%	11,514,939.79	9.20%	9,628,675.39	9.32%	8,001,242.64	9.45%
资产总计	139,988,285.92	100.00%	125,137,491.91	100.00%	103,320,871.96	100.00%	84,649,392.32	100.00%

最近三年及一期，由于发行人业务的不断扩大带动存货等科目余额的持续上升，公司资产总额保持着相对较快增长的态势。最近三年及一期末，发行人资产总额分别为 84,649,392.32 万元、103,320,871.96 万元、125,137,491.91 万元和 139,988,285.92 万元，近三年年均复合增长率达到 21.59%。

发行人资产结构较为稳定，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，其中流动资产主要由存货、货币资金、其他应收款等科目构成，符合房地产行业的业务特点。最近三年及一期末，发行人流动资产合计分别为 76,648,149.68 万元、

93,692,196.57 万元、113,622,552.12 万元和 126,418,221.23 万元，占资产总额的比重分别为 90.55%、90.68%、90.80%和 90.31%；发行人非流动资产合计分别为 8,001,242.64 万元、9,628,675.39 万元、11,514,939.79 万元和 13,570,064.68 万元，占资产总额的比重分别为 9.45%、9.32%、9.20%和 9.69%。

发行人各主要资产科目具体情况如下：

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 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 12 月 31 日，发行人货币资金期末余额分别为 11,343,128.70 万元、13,941,943.31 万元和 14,600,764.57 万元，占资产总额的比重分别为 13.40%、13.49%和 11.67%。2019 年末，发行人货币资金期末余额较 2018 年末增加 2,598,814.61 万元，增幅为 22.91%，主要由于房款回笼增加所致。2020 年末，发行人货币资金期末余额较 2019 年末增加 658,821.26 万元，增幅为 4.73%。

截至 2021 年 9 月末，发行人货币资金期末余额为 13,210,891.40 万元，占总资产的比重为 9.44%。2021 年 9 月末发行人货币资金期末余额较 2020 年末减少 1,389,873.17 万元，降幅 9.52%。

总体来看，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了有力的支持和保障。

最近三年末，发行人货币资金构成情况如下表所示：

表：最近三年末发行人货币资金构成情况

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
现金	199.22	0.00%	1,611.23	0.01%	357.79	0.00%
银行存款	14,514,380.81	99.41%	13,895,778.82	99.67%	11,306,818.68	99.68%
其他货币资金	86,184.54	0.59%	44,553.26	0.32%	35,952.24	0.32%
合计	14,600,764.57	100.00%	13,941,943.31	100.00%	11,343,128.70	100.00%

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人其他货币资金中履约保证金存款余额为 72,780.67 万元，在履约期间使用权受到限制。

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 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 12 月 31 日,发行人应收账款期末净额分别为 200,585.45 万元、184,527.80 万元和 245,031.51 万元,占资产总额的比重分别为 0.24%、0.18%和 0.20%。2019 年末,发行人应收账款期末净额较 2018 年末减少 16,057.65 万元,降幅为 8.01%。2020 年末,发行人应收账款期末净额较 2019 年末增加 60,503.71 万元,增幅为 32.79%,主要是因为应收房款、工程款增加。

截至 2021 年 9 月 30 日,发行人应收账款期末净额为 330,509.41 万元,占资产总额的比重为 0.24%。2021 年 9 月末发行人应收账款期末净额较 2020 年末增加 85,477.90 万元,增幅为 34.88%,主要原因为应收房款、物业费增加。

最近三年末,发行人应收账款账龄结构如下表所示:

表:最近三年末发行人应收账款账龄结构

单位:万元

项目	2020 年 12 月 31 日			
	账面余额	占比	坏账准备	账面价值
1 年以内(含 1 年)	203,562.32	78.92%	10,178.12	193,384.20
1-2 年	26,314.33	10.20%	1,315.72	24,998.61
2-3 年	10,373.74	4.02%	518.69	9,855.05
3 年以上	17,677.52	6.85%	883.88	16,793.64
合计	257,927.90	100.00%	12,896.39	245,031.51
项目	2019 年 12 月 31 日			
	账面余额	占比	坏账准备	账面价值
1 年以内(含 1 年)	140,193.44	72.18%	7,009.67	133,183.77
1-2 年	25,577.90	13.17%	1,278.90	24,299.01
2-3 年	10,630.11	5.47%	531.51	10,098.60
3 年以上	17,838.35	9.18%	891.92	16,946.43
合计	194,239.79	100.00%	9,711.99	184,527.80
项目	2018 年 12 月 31 日			

	账面余额	占比	坏账准备	账面价值
1 年以内(含 1 年)	153,192.67	72.55%	7,659.63	145,533.04
1-2 年	37,555.13	17.79%	1,877.76	35,677.37
2-3 年	18,523.67	8.77%	926.18	17,597.49
3 年以上	1,871.10	0.89%	93.56	1,777.55
合计	211,142.58	100.00%	10,557.13	200,585.45

从应收账款账龄结构来看，发行人应收账款账龄主要集中在 1 年以内（含 1 年），总体合理。

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 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 12 月 31 日，发行人预付款项期末余额分别为 2,604,493.23 万元、4,275,095.36 万元和 4,219,666.60 万元，占资产总额的比重分别为 3.08%、4.14%和 3.37%。2019 年末发行人预付款项期末余额较 2018 年末新增 1,670,602.13 万元，增幅为 64.14%，主要由于预付地价款增加所致。2020 年末发行人预付款项期末余额较 2019 年末减少 55,428.76 万元，降幅为 1.30%，变化较小。

截至 2021 年 9 月 30 日，发行人预付款项期末余额 5,651,880.80 万元，占资产总额的比重为 4.04%。2021 年 9 月末发行人预付款项期末余额较 2020 年末上升 1,432,214.20 万元，增幅为 33.94%，主要原因为预付土地款增加。

最近三年末，发行人预付款项账龄结构情况如下表所示：

表：最近三年末发行人预付款项账龄结构情况

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
1 年以内(含 1 年)	2,721,396.58	64.49%	2,647,121.16	61.92%	1,396,681.15	53.63%
1-2 年	465,860.78	11.04%	618,430.85	14.46%	428,724.75	16.46%
2-3 年	514,490.25	12.19%	347,070.08	8.12%	423,740.19	16.27%
3 年以上	517,919.00	12.27%	662,473.27	15.50%	355,347.13	13.64%
合计	4,219,666.60	100.00%	4,275,095.36	100.00%	2,604,493.23	100.00%

从预付款项账龄结构来看，最近三年末，发行人账龄在 1 年以内（含 1 年）的预付款项占比分别为 53.63%、61.92% 和 64.49%，相对稳定。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 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 12 月 31 日，发行人其他应收款期末净额分别为 11,935,240.07 万元、13,312,481.41 万元和 15,324,511.11 万元，占资产总额的比重分别为 14.10%、12.88% 和 12.25%。2019 年末发行人其他应收款期末净额较 2018 年末同口径增加 1,377,241.34 万元，增幅为 11.54%，主要原因是与联营、合营企业及子公司合作方股东往来款项增加所致。2020 年末发行人其他应收款期末净额较 2019 年末同口径增加 2,012,029.70 万元，增幅为 15.11%，主要是因为合作方往来款项增加。

截至 2021 年 9 月 30 日，发行人其他应收款期末净额为 16,737,815.35 万元，占资产总额的比重为 11.96%。2021 年 9 月末发行人其他应收款期末净额较 2020 年末同口径增加 1,413,304.24 万元，增幅为 9.22%。

最近三年末，发行人其他应收款期末净额持续增长，这主要系公司扩大业务规模，子公司合作方以及合营、联营企业数量增多，相应的往来款项规模增加所致。最近三年末，发行人其他应收款构成情况如下表所示：

表：最近三年末发行人其他应收款构成情况

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
合作方往来款	7,494,358.15	48.78%	5,126,122.49	38.41%	3,572,173.53	29.86%
联营合营企业往来款	7,373,743.58	47.99%	7,840,754.38	58.76%	7,509,633.21	62.77%
其他	496,874.81	3.23%	377,508.99	2.83%	881,640.73	7.37%
合计	15,364,976.54	100.00%	13,344,385.86	100.00%	11,963,447.47	100.00%

发行人其他应收款主要系公司与下属子公司合作方股东、合营企业、联营企业间发生的资金往来等。其中合作方往来款是在子公司有资金结余的情况下，为提高资金使用效益，部分结余资金按股权比例暂时转存各方股东的款项，股东之间相互制约、权利义

务对等；联营、合营企业往来款为发行人根据投资协议向联营、合营企业按照约定比例提供的股东垫款，用于联营、合营企业的房地产项目开发。此外，上表中“其他”主要包括了押金类、其他外部单位往来款、代付外部单位款项等。上述其他应收款均属于房地产开发经营业务中正常产生，属于经营性款项，发行人报告期内不存在非经营性资金占款或资金拆借行为。

最近三年末，发行人其他应收款账龄结构如下表所示：

表：2020 年末发行人其他应收款账龄结构

单位：万元

账龄	2020 年 12 月 31 日余额
1 年以内	8,163,724.52
其中：1 年以内分项	-
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	8,163,724.52
1 年以内小计	8,163,724.52
1 至 2 年	3,081,395.14
2 至 3 年	3,298,241.42
3 年以上	821,615.46
小计	15,364,976.54
减：坏账准备	68,122.82
合计	15,296,853.73

表：2019 年末发行人其他应收款账龄结构

单位：万元

账龄	2019 年 12 月 31 日余额
1 年以内	5,648,032.47
其中：1 年以内分项	-
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	5,648,032.47
1 年以内小计	5,648,032.47

1 至 2 年	4,721,618.01
2 至 3 年	2,151,352.44
3 年以上	823,382.94
小计	13,344,385.86
减：坏账准备	64,596.64
合计	13,279,789.22

表：2018 年末发行人其他应收款账龄结构

单位：万元

项目	2018 年 12 月 31 日			
	账面余额	占比	坏账准备	账面价值
1 年以内（含 1 年）	450,879.12	51.30%	22,543.96	428,335.16
1-2 年	214,017.24	24.35%	10,700.86	203,316.37
2-3 年	104,010.30	11.83%	5,200.51	98,809.78
3 年以上	110,019.64	12.52%	5,500.98	104,518.66
合计	878,926.30	100.00%	43,946.31	834,979.98

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人其他应收款期末余额前五名单位情况如下表所示：

表：截至 2020 年 12 月 31 日发行人其他应收款期末余额前五名单位情况

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（%）
上海华轶实业有限公司	项目开发资金投入	547,527.65	1 年以内、1-2 年、2-3 年	3.56
广州福兴房地产开发有限公司	项目开发资金投入	420,721.68	1 年以内、1-2 年、3 年以上	2.74
保利（香港）控股有限公司	收购香港控股股权所承接的债权及利息	305,543.34	1 年以内、1-2 年、2-3 年	1.99
广州保穗置业有限公司	项目开发资金投入	236,489.00	1 年以内	1.54
佛山南海祁禹置业有限公司	项目开发资金投入	204,847.17	1 年以内	1.33

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 (%)
合计		1,715,128.85		11.16

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 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 12 月 31 日，发行人存货账面价值分别为 47,450,508.57 万元、58,400,143.50 万元和 74,147,538.37 万元，占资产总额的比重分别为 56.06%、56.52% 和 59.25%。2019 年末发行人存货账面价值较 2018 年末增加 10,949,634.93 万元，增幅为 23.08%，主要由于房地产项目土地款和工程投入增加所致。2020 年末发行人存货账面价值较 2019 年末增加 15,747,394.87 万元，增幅为 26.96%，主要是由于房地产项目土地款和工程投入增加所致。

截至 2021 年 9 月 30 日，发行人存货账面价值为 83,957,517.04 万元，占资产总额的比重为 59.97%。2021 年 9 月末发行人存货账面价值较 2020 年末增加 9,809,978.67 万元，增幅为 13.23%。

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。最近三年末，发行人存货构成情况如下表所示：

表：最近三年末发行人存货构成情况

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日			
	账面余额	跌价准备	账面价值	占比
开发成本	67,610,219.83	217,190.57	67,393,029.27	90.89%
开发产品	6,807,720.91	63,432.32	6,744,288.59	9.10%
原材料	1,631.60	-	1,631.60	0.00%
库存商品	8,198.01	-	8,198.01	0.01%
低值易耗品	390.91	-	390.91	0.00%

合计	74,428,161.26	280,622.89	74,147,538.37	100.00%
项目	2019 年 12 月 31 日			
	账面余额	跌价准备	账面价值	占比
开发成本	53,449,435.89	338,962.92	53,110,472.97	90.94%
开发产品	5,319,016.97	31,326.74	5,287,690.23	9.05%
原材料	756.38	-	756.38	0.00%
库存商品	843.97	-	843.97	0.00%
低值易耗品	379.95	-	379.95	0.00%
合计	58,770,433.16	370,289.66	58,400,143.50	100.00%
项目	2018 年 12 月 31 日			
	账面余额	跌价准备	账面价值	占比
开发成本	43,123,411.05	243,763.22	42,879,647.83	90.37%
开发产品	4,587,344.24	22,519.52	4,564,824.72	9.61%
原材料	692.45	-	692.45	0.00%
库存商品	1,155.89	-	1,155.89	0.00%
低值易耗品	4,187.68	-	4,187.68	0.01%
合计	47,716,791.31	266,282.74	47,450,508.57	100.00%

根据发行人会计政策，存货跌价准备按照成本高于其可变现净值的差额计提。具体而言，开发成本计提存货跌价准备的依据为预计完工后的销售价格减去估计至完工将要发生的成本、销售费用及相关税金等后的其可变现净值低于账面价值的差额；开发产品计提存货跌价准备的依据为预计销售价格减去将要发生的销售费用及相关税金等后的其可变现净值低于账面价值的差额。

2018 年，“合肥保利海上明悦项目”、“厦门保利同安新城通福路项目”、“南京保利梅龙湖项目”、“广州保利广钢项目”、“厦门保利和光城悦（原翔安区洪钟大道西项目）”计提跌价准备 234,178.59 万元；“成都保利中央峰景项目”本期转回跌价准备 3,473.63 万元，“新疆中航项目”本期销售转销跌价准备 337.08 万元。

2019 年，“合肥保利海上明悦”、“厦门保利同安新城通福路项目”计提跌价准备 104,784.34 万元；“大连保利西海岸”本期销售转销跌价准备 517.41 万元，“新疆中航项目”本期销售转销跌价准备 260.00 万元。

2020 年，“新疆中航投资有限公司”转销跌价准备 534.69 万元、“大连保利滨港房地产开发有限公司”本期转销跌价准备 212.84 万元、“成都市保邑地产开发有限公司”本期转销跌价准备 4,015.88 万元、“广州市保越房地产开发有限公司”本期转回跌价准备 60,708.29 万元、“厦门中玮房地产开发有限公司”本期转回跌价准备 24,195.07 万元。

6、可供出售金融资产

截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 12 月 31 日，发行人可供出售金融资产期末余额分别为 162,842.97 万元、0.00 万元和 0.00 万元，占资产总额的比重分别为 0.19%、0.00%和 0.00%。2019 年末及 2020 年末发行人可供出售金融资产期末余额为 0.00 亿元，主要由于公司执行新金融工具准则所致。

2018 年末，发行人按成本计量的可供出售金融资产构成情况如下表所示：

表：2018 年末发行人按成本计量的可供出售金融资产构成情况

单位：万元

项目	2018 年 12 月 31 日	
	金额	占比
北京新保利大厦房地产开发有限公司	1,075.12	2.55%
保利财务有限公司	22,365.71	53.06%
韶山光大村镇银行股份有限公司	1,200.00	2.85%
佛山顺德智鑫投资有限公司	14.91	0.04%
金谷·固盈 2 号集合资金信托计划	100.00	0.24%
广东名门锁业有限公司	2,500.00	5.93%
德才装饰股份有限公司	2,450.00	5.81%
天津瑞赐企业管理咨询服务服务有限公司	384.75	0.91%
重庆葆珺企业管理有限公司	22.56	0.05%
南京瑞赐置业投资有限公司	75.89	0.18%
成都瑞驰宝骏企业管理咨询有限公司	547.03	1.30%
浙江锐驰投资管理有限公司	90.40	0.21%
阳江瑞驰投资发展有限公司	79.30	0.19%
珠海东粤投资有限公司	61.56	0.15%

项目	2018 年 12 月 31 日	
	金额	占比
深圳市华阳国际工程设计股份有限公司	5,005.00	11.87%
青岛广瑞置业有限公司	4,966.39	11.78%
武汉瑞赐鼎骏企业管理咨询有限公司	17.80	0.04%
湖南保沙瑞驰咨询管理有限公司	72.88	0.17%
广州市瑞赐企业管理有限公司	309.54	0.73%
长春市瑞驰实业有限公司	21.43	0.05%
上海鼎骏商务信息咨询有限公司	116.99	0.28%
沈阳瑞赐投资有限公司	208.82	0.50%
太原晋善房地产开发有限公司	62.62	0.15%
粤财信托·保值易 1 号集合资金信托计划	100.00	0.24%
粤财信托·保值易 6 号集合资金信托计划		
厦门信托·信保悦雅基金投资集合资金信托计划	100.00	0.24%
红塔资产信保惠悦 1 号专项资产管理计划		
平安汇通浦盈 25 号专项资产管理计划	100.00	0.24%
光大-信保广钢项目股权投资信托计划	100.00	0.24%
合计	42,148.71	100.00%

7、长期股权投资

发行人长期股权投资系其对合营、联营企业的投资。截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 12 月 31 日，发行人长期股权投资期末余额分别为 4,848,938.49 万元、5,904,625.59 万元和 7,254,988.54 万元，占资产总额的比重分别为 5.73%、5.71% 和 5.80%。2019 年末发行人长期股权投资期末余额较 2018 年末增加 1,055,687.10 万元，增幅为 21.77%。2020 年末发行人长期股权投资期末余额较 2019 年末增加 1,350,362.95 万元，增幅为 22.87%。2019-2020 年，发行人长期股权投资期末余额较上年增加，主要是因为对联营、合营企业的投资增加、联营合营企业结转利润增加。

截至 2021 年 9 月 30 日，发行人长期股权投资期末余额为 8,404,382.92 万元，占资产总额的比重为 6.00%。2021 年 9 月末发行人长期股权投资期末余额较 2020 年末增加 1,149,394.38 万元，增幅为 15.84%。

最近三年末，发行人长期股权投资的构成情况如下表所示：

表：最近三年末发行人长期股权投资构成情况

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
合营企业	2,687,086.14	37.04%	2,551,823.55	43.22%	2,072,166.51	42.73%
联营企业	4,567,902.40	62.96%	3,352,802.04	56.78%	2,776,771.98	57.27%
合计	7,254,988.54	100.00%	5,904,625.59	100.00%	4,848,938.49	100.00%

8、投资性房地产

发行人投资性房地产为以赚取租金或资本增值为目的，或者两者兼有而持有的房屋、建筑物。发行人对投资性房地产采用成本计量模式。

截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 12 月 31 日，发行人投资性房地产账面价值分别为 1,989,001.81 万元、1,950,963.37 万元和 2,123,195.42 万元，占资产总额的比重分别为 2.35%、1.89%和 1.70%。2019 年末发行人投资性房地产账面价值较 2018 年末减少 38,038.44 万元，降幅为 1.91%。2020 年末发行人投资性房地产账面价值较 2019 年末增加 172,232.05 万元，增幅 8.83%。

截至 2021 年 9 月 30 日，发行人投资性房地产账面价值为 2,506,709.93 万元，占资产总额的比重为 1.79%。2021 年 9 月末发行人投资性房地产账面价值较 2020 年末增加 383,514.52 万元，增幅为 18.06%。

9、固定资产

固定资产主要包括房屋及建筑物、运输工具、电子及办公设备等。最近三年末，发行人固定资产构成情况如下表所示：

表：最近三年末发行人固定资产构成情况

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房屋及建筑物	719,760.71	93.98%	693,756.90	92.85%	404,363.64	88.02%
运输工具	7,893.55	1.03%	7,434.89	1.00%	7,900.38	1.72%
电子及办公设备	13,163.80	1.72%	16,170.16	2.16%	18,700.75	4.07%
其他设备	25,081.94	3.27%	29,835.20	3.99%	28,433.64	6.19%
合计	765,899.99	100.00%	747,197.16	100.00%	459,398.41	100.00%

截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 12 月 31 日，发行人固定资产账面价值分别为 459,398.41 万元、747,197.16 万元和 765,899.99 万元，占资产总额的比重分别为 0.54%、0.72% 和 0.61%。2019 年末发行人固定资产账面价值较 2018 年末增加 287,798.75 万元，增幅为 62.65%，主要是因为公司房屋及建筑物大幅增加。2020 年末发行人固定资产账面价值较 2019 年增加 18,702.83 万元，增幅为 2.50%，变化较小。

截至 2021 年 9 月 30 日，发行人固定资产账面价值 834,549.56 万元，占资产总额的比重为 0.60%。2021 年 9 月末发行人固定资产账面价值较 2020 年末增加 68,649.57 万元，增幅为 8.96%。

（二）负债结构分析

表：最近三年及一期末发行人负债构成情况

单位：万元

项目	2021 年 9 月 30 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 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：								
短期借款	499,852.93	0.46%	477,701.15	0.49%	313,347.36	0.39%	301,123.65	0.46%
应付票据	1,435,039.11	1.32%	1,491,876.90	1.52%	782,756.33	0.97%	463,686.31	0.70%
应付账款	11,687,757.04	10.71%	13,656,376.69	13.87%	10,532,534.63	13.11%	4,604,946.95	6.98%
预收款项	98,133.90	0.09%	86,843.99	0.09%	32,781,289.89	40.79%	29,979,500.57	45.42%
合同负债	45,989,902.17	42.16%	36,563,082.24	37.13%	93,673.19	0.12%	-	-
应付职工薪酬	37,567.83	0.03%	41,072.74	0.04%	36,999.26	0.05%	31,491.12	0.05%
应交税费	76,149.70	0.07%	-362,750.58	-0.37%	-908,921.20	-1.13%	-691,428.81	-1.05%
其他应付款	11,032,103.83	10.11%	14,052,137.59	14.27%	10,005,803.43	12.45%	5,229,688.46	7.92%

项目	2021年9月30日		2020年12月31日		2019年12月31日		2018年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
一年内到期的非流动负债	5,201,192.59	4.77%	5,979,936.68	6.07%	6,332,564.61	7.88%	4,570,687.47	6.93%
其他流动负债	4,042,938.94	3.71%	3,187,407.30	3.24%	-	-	-	-
流动负债合计	80,101,915.87	73.42%	75,175,800.59	76.34%	59,970,047.50	74.62%	44,489,695.73	67.41%
非流动负债：								
长期借款	24,714,680.21	22.65%	20,716,040.98	21.04%	17,207,233.44	21.41%	18,187,395.20	27.56%
应付债券	3,684,317.22	3.38%	2,506,634.20	2.55%	3,151,785.49	3.92%	3,306,511.76	5.01%
租赁负债	532,627.18	0.49%	2,823.21	0.00%	2,727.76	0.00%	-	-
递延所得税负债	56,329.66	0.05%	66,616.67	0.07%	36,876.91	0.05%	16,354.03	0.02%
非流动负债合计	28,993,815.40	26.58%	23,297,902.92	23.66%	20,398,623.60	25.38%	21,510,260.99	32.59%
负债合计	109,095,731.28	100.00%	98,473,703.51	100.00%	80,368,671.10	100.00%	65,999,956.72	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 65,999,956.72 万元、80,368,671.10 万元、98,473,703.51 万元和 109,095,731.28 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 2021 年 9 月 30 日，发行人流动负债占负债总额的比例为 73.42%，其中短期借款、应付票据、应付账款、预收款项、合同负债和其它应付款分别占负债总额的 0.46%、1.32%、10.71%、0.09%、42.16%和 10.11%；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 26.58%。

1、短期借款

截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 12 月 31 日，发行人短期借款期末余额分别为 301,123.65 万元、313,347.36 万元和 477,701.15 万元，占负债总额的比重分别为 0.46%、0.39%和 0.49%。2019 年末发行人短期借款期末余额较 2018 年末增加 12,223.71 万元，增幅为 4.06%。2020 年末发行人短期借款期末余额较 2019 年末增加 164,353.79 万元，增幅 52.45%，主要原因是保证借款增加。

截至 2021 年 9 月 30 日，发行人短期借款期末余额为 499,852.93 万元，占负债总额的比重为 0.46%。2021 年 9 月末发行人短期借款期末余额较 2020 年末增加 22,151.78 万元，增幅为 4.64%。

最近三年末，发行人短期借款构成情况如下表所示：

表：最近三年末发行人短期借款构成情况

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
保证借款	467,701.15	97.91%	308,347.36	98.40%	289,123.65	96.01%
信用借款	10,000.00	2.09%	5,000.00	1.60%	12,000.00	3.99%
合计	477,701.15	100.00%	313,347.36	100.00%	301,123.65	100.00%

2、应付账款

发行人应付账款主要包括应付的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 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 12 月 31 日，发行人应付账款期末余额分别为 4,604,946.95 万元、10,532,534.63 万元和 13,656,376.69 万元，占负债总额的比重分别为 6.98%、13.11%和 13.87%。2019 年末发行人应付账款期末余额较 2018 年末增加 5,927,587.68 万元，增幅为 128.72%，主要是预提成本费用和应付工程款增加。2020 年末发行人应付账款期末余额较 2019 年末增加 3,123,842.06 万元，增幅 29.66%，主要是因为应付工程款增加。

截至 2021 年 9 月 30 日，发行人应付账款期末余额为 11,687,757.04 万元，占负债总额的比重为 10.71%。2021 年 9 月末发行人应付账款期末余额较 2020 年末减少 1,968,619.65 万元，降幅为 14.42%。

最近三年末，发行人应付账款期末余额持续快速增长，这主要是因为随着发行人房地产开发业务经营规模的不断扩大，相关项目预提成本、费用相应增加。

3、预收款项

截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 12 月 31 日，发行人预收款项期末余额分别为 29,979,500.57 万元、32,781,289.89 万元和 86,843.99 万元，占负债总额的比重分别为 45.42%、40.79%和 0.09%。2019 年末发行人预收款项期末余额较 2018 年末增加 2,801,789.32 万元，增幅为 9.35%。2020 年末发行人预收款项期末余额较 2019 年末减少 32,694,445.90 万元，降幅为 99.74%，主要是因为 2020 年起公司适用新收入准则，除适用租赁准则的预收租金仍在“预收款项”列报外，将“预收款项”重分类至“合

同负债”、“其他流动负债”科目。

截至 2021 年 9 月 30 日，发行人预收款项期末余额为 98,133.90 万元，占负债总额的比重为 0.09%。2021 年 9 月末发行人预收款项期末余额较 2020 年末增加 11,289.91 万元，增幅为 13.00%。

最近三年末，发行人预收款项构成情况如下表所示：

表：最近三年末发行人预收款项构成情况

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
预收房款	-	-	32,640,176.46	99.57%	29,771,110.44	99.30%
租金	86,843.99	100.0%	-	-	-	-
其他	-	-	141,113.43	0.43%	208,390.13	0.70%
合计	86,843.99	100.0%	32,781,289.89	100.00%	29,979,500.57	100.00%

4、合同负债

截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 12 月 31 日，发行人合同负债期末余额分别为 0.00 万元、93,673.19 万元和 36,563,082.24 万元，占负债总额的比重分别为 0.00%、0.12%和 37.13%。2019 年末发行人合同负债期末余额较 2018 年末增加 93,673.19 万元，主要是因为预收物业管理费等增加。2020 年末发行人合同负债期末余额较 2019 年末增加 36,469,409.05 万元，增幅为 38,932.60%，主要是因为 2020 年起公司适用新收入准则，除适用租赁准则的预收租金仍在“预收款项”列报外，将“预收款项”重分类至“合同负债”、“其他流动负债”科目。

截至 2021 年 9 月 30 日，发行人合同负债期末余额为 45,989,902.17 万元，占负债总额的比重为 42.16%。2021 年 9 月末发行人合同负债期末余额较 2020 年末增加 9,426,819.93 万元，增幅为 25.78%。

表：最近三年末发行人合同负债构成情况

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
预收房款	36,391,833.01	99.53%	-	0.00%	-	-
预售物业管理费等	-	0.00%	93,673.19	100.00%	-	-
其他	171,249.23	0.47%	-	0.00%	-	-
合计	36,563,082.24	100.00%	93,673.19	100.00%	-	-

5、其他应付款

截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 12 月 31 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 5,117,057.31 万元、9,895,172.67 万元和 13,898,474.38 万元，占负债总额的比重分别为 7.75%、12.31%和 14.11%。2019 年末发行人其他应付款期末余额较 2018 年末增加 4,778,115.36 万元，增幅为 93.38%，主要是与联营、合营企业及子公司合作方股东往来款项增加所致。2020 年末发行人其他应付款期末余额较 2019 年末增加 4,003,301.71 万元，增幅为 40.46%，主要是因为与联营、合营企业及子公司合作方股东往来款增加。

截至 2021 年 9 月 30 日，发行人其他应付款期末余额为 11,032,103.83 万元，占负债总额的比重为 10.11%。2021 年 9 月末发行人其他应付款期末余额较 2020 年末减少 3,020,033.76 万元，降幅为 21.49%。

发行人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。

最近三年末，发行人其他应付款构成情况如下表所示：

表：最近三年末发行人其他应付款构成情况

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产合作方往来款	5,782,898.73	41.61%	3,590,347.89	36.28%	1,575,184.35	30.78%
联营合营企业及其他关联方往来款	6,051,182.31	43.54%	4,669,685.09	47.19%	2,717,188.76	53.10%
保证金	960,179.00	6.91%	676,411.10	6.84%	379,680.76	7.42%

项目	2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
其他	1,104,214.34	7.94%	958,728.60	9.69%	445,003.44	8.70%
合计	13,898,474.38	100.00%	9,895,172.67	100.00%	5,117,057.31	100.00%

6、应交税费

截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 12 月 31 日，发行人应交税费期末余额分别为-691,428.81 万元、-908,921.20 万元和-362,750.58 万元，占负债总额的比重分别为-1.05%、-1.13%和-0.37%。发行人应交税费期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。

截至 2021 年 9 月 30 日，发行人应交税费期末余额为 76,149.70 万元，占负债总额的比重为 0.07%。2021 年 9 月末发行人应交税费期末余额较 2020 年末增加 438,900.28 万元，主要原因为预提税费重分类，预缴税费下降。

发行人应交税费包括企业所得税、土地增值税以及营业税等。最近三年末，发行人应交税费构成情况如下表所示：

表：最近三年末发行人应交税费构成情况

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
增值税	240,295.26	-66.24%	145,866.55	-16.05%	247,052.40	-35.73%
营业税	-15,007.31	4.14%	-24,793.46	2.73%	-26,888.19	3.89%
企业所得税	-1,121,429.55	309.15%	-1,081,652.51	119.00%	-891,010.25	128.87%
个人所得税	12,061.37	-3.32%	10,552.62	-1.16%	6,772.41	-0.98%
城市维护建设税	-33,615.76	9.27%	-35,987.05	3.96%	-35,203.09	5.09%
房产税	2,126.45	-0.59%	2,745.31	-0.30%	4,933.87	-0.71%
土地增值税	572,557.05	-157.84%	85,262.26	-9.38%	11,819.19	-1.71%
教育费附加	-24,895.18	6.86%	-25,830.18	2.84%	-26,318.65	3.81%
其他	5,157.09	-1.42%	14,915.27	-1.64%	17,413.50	-2.52%

项目	2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
合计	-362,750.58	100.00%	-908,921.20	100.00%	-691,428.81	100.00%

7、一年内到期的非流动负债

截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 12 月 31 日，发行人一年内到期的非流动负债期末余额分别为 4,570,687.47 万元、6,332,564.61 万元和 5,979,936.68 万元，占负债总额的比重分别为 6.93%、7.88% 和 6.07%。2019 年末发行人一年内到期的非流动负债期末余额较 2018 年末增加 1,761,877.14 万元，增幅为 38.55%，主要因为一年内到期借款与应付债券增加。2020 年末发行人一年内到期的非流动负债期末余额较 2019 年末减少 352,627.93 万元，降幅为 5.57%，变化较小。

截至 2021 年 9 月 30 日，发行人一年内到期的非流动负债期末余额为 5,201,192.59 万元，占负债总额的比重为 4.77%。2021 年 9 月末发行人一年内到期的非流动负债期末余额较 2020 年末减少 778,744.09 万元，降幅为 13.02%。

最近三年末，发行人一年内到期的非流动负债余额波动主要是受到借款到期兑付安排影响所致。

8、长期借款

截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 12 月 31 日，发行人长期借款期末余额分别为 18,187,395.20 万元、17,207,233.44 万元和 20,716,040.98 万元，占负债总额的比重分别为 27.56%、21.41% 和 21.04%。2019 年末发行人长期借款期末余额较 2018 年末减少 980,161.76 万元，降幅为 5.39%。2020 年末发行人长期借款期末余额较 2019 年末增加 3,508,807.54 万元，增幅为 20.39%。

截至 2021 年 9 月 30 日，发行人长期借款期末余额为 24,714,680.21 万元，占负债总额的比重为 22.65%。2021 年 9 月末发行人长期借款期末余额较 2020 年末增加 3,998,639.23 万元，增幅为 19.30%。

最近三年末，发行人长期借款构成情况如下表所示：

表：最近三年末发行人长期借款构成情况

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
保证借款	15,816,574.66	76.35%	13,400,047.92	77.87%	16,287,896.96	89.56%
抵押借款	2,675,665.50	12.92%	3,201,946.92	18.61%	1,485,533.24	8.17%
信用借款	2,223,800.82	10.73%	605,238.60	3.52%	413,965.00	2.28%
合计	20,716,040.98	100.00%	17,207,233.44	100.00%	18,187,395.20	100.00%

9、应付债券

近年来，发行人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 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日和 2021 年 9 月 30 日，发行人应付债券期末余额分别为 3,306,511.76 万元、3,151,785.49 万元、2,506,634.20 万元和 3,684,317.22 万元，占负债总额的比例分别为 5.01%、3.92%、2.55% 和 3.38%。

最近三年末，发行人应付债券构成情况如下表所示：

表：最近三年末发行人应付债券构成情况

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
美元债券	971,404.49	38.75%	1,036,527.49	32.89%	677,170.53	20.48%
中期票据	350,000.00	13.96%	949,561.45	30.13%	1,399,671.28	42.33%
公司债券	1,185,229.72	47.28%	1,165,696.55	36.99%	1,229,669.95	37.19%
合计	2,506,634.20	100.00%	3,151,785.49	100.00%	3,306,511.76	100.00%

10、发行人有息负债情况

最近三年及一期末，发行人有息负债余额分别为 26,365,718.08 万元、27,004,930.90 万元、29,680,313.01 万元及 34,100,042.95 万元，占同期末总负债的比例分别为 39.95%、33.60%、30.14% 及 31.26%。最近一期末，发行人银行借款余额为 2,996 亿元，占有息负债余额的比例为 88%；银行借款与公司债券外其他公司信用类债券余额之和为 3,191 亿元，占有息负债余额的比例为 93.58%。

截至 2021 年 9 月 30 日，发行人有息负债余额为 34,100,042.95 万元，期限结构如下

表所示：

表：2021 年 9 月 30 日发行人有息负债期限结构

单位：万元

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	499,852.93	5,201,192.59	-	-	5,701,045.52
1-2 年	-	-	8,576,301.52	866,490.00	9,442,791.52
2-3 年	-	-	8,807,360.02	1,023,745.00	9,831,105.02
3 年以上	-	-	7,331,018.67	1,794,082.22	9,125,100.89
合计	499,852.93	5,201,192.59	24,714,680.21	3,684,317.22	34,100,042.94

截至 2021 年 9 月 30 日，发行人有息负债担保方式结构如下表所示：

表：2021 年 9 月 30 日发行人有息负债担保方式结构

单位：万元

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
保证借款	-	1,438,571.78	19,574,112.88	-	21,012,684.66
抵押借款	489,552.93	3,432,787.11	3,199,095.40	971,235.00	8,092,670.44
信用借款	10,300.00	329,833.70	1,941,471.92	2,713,082.22	4,994,687.84
合计	499,852.93	5,201,192.59	24,714,680.21	3,684,317.22	34,100,042.94

发行人已发行尚未兑付的债券明细情况详见本募集说明书第六节之“发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况”。

（三）现金流量分析

表：最近三年及一期发行人现金流量情况

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
经营活动现金流入小计	36,174,965.29	41,051,301.31	35,305,222.42	31,113,492.39
经营活动现金流出小计	38,050,390.57	39,536,253.55	31,389,690.84	29,924,160.25
经营活动产生的现金流量净额	-1,875,425.28	1,515,047.76	3,915,531.57	1,189,332.14

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
投资活动现金流入小计	410,164.08	657,217.97	215,220.26	452,485.67
投资活动现金流出小计	2,469,389.27	1,349,961.99	1,265,057.75	1,798,403.02
投资活动产生的现金流量净额	-2,059,225.19	-692,744.01	-1,049,837.49	-1,345,917.36
筹资活动现金流入小计	13,747,407.34	15,926,971.13	12,046,024.97	15,262,098.21
筹资活动现金流出小计	11,153,228.26	16,114,764.84	12,329,490.07	10,612,322.86
筹资活动产生的现金流量净额	2,594,179.08	-187,793.71	-283,465.11	4,649,775.35
汇率变动对现金及现金等价物的影响	-2,394.60	-3,953.99	7,635.13	16,089.21
现金及现金等价物净增加额	-1,342,865.99	630,556.05	2,589,864.10	4,509,279.34

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 1,189,332.14 万元、3,915,531.57 万元、1,515,047.76 万元和 -1,875,425.28 万元，其中经营活动现金流入分别为 31,113,492.39 万元、35,305,222.42 万元、41,051,301.31 万元和 36,174,965.29 万元；经营活动现金流出分别为 29,924,160.25 万元、31,389,690.84 万元、39,536,253.55 万元和 38,050,390.57 万元。

2019 年度发行人经营活动产生的现金流量净额较 2018 年度增加 2,726,199.43 万元，增幅为 229.22%，主要是销售回笼增加及收到合作单位往来款增加所致。2020 年度发行人经营活动产生的现金流量净额较 2019 年度减少 2,400,483.81 万元，降幅为 61.31%，主要原因是项目投资规模增加，支付合作单位往来款增加。

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 -1,345,917.36 万元、-1,049,837.49 万元、-692,744.01 万元和 -2,059,225.19 万元，其中投资活动现金流入分别为 452,485.67 万元、215,220.26 万元、657,217.97 万元和 410,164.08 万元；投资活动现金流出分别为 1,798,403.02 万元、1,265,057.75 万元、1,349,961.99 万元和 2,469,389.27 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为负值且绝对金额较大，这主要是因为公司扩大对外投资规模所致。2019 年度，发行人投资活动产生的现金流量净

额较 2018 年度增加 296,079.87 万元，增幅为 22.00%，主要由于对外投资支付的现金减少所致。2020 年度，发行人投资活动产生的现金流量净额较 2019 年度增加 357,093.48 万元，主要是因为投资子公司收到的现金增加。

3、筹资活动产生的现金流量分析

最近三年及一期，发行人筹资活动现金流入分别为 15,262,098.21 万元、12,046,024.97 万元、15,926,971.13 万元和 13,747,407.34 万元。总体来看，为满足项目融资需求，发行人持续通过金融机构借款、发行债券等方式进行外部融资，融资规模保持在较高水平。2019 年度，筹资活动现金流入减少是因为净增贷款减少。2020 年度，筹资活动现金流入增加是因为取得借款收到的现金增加。

最近三年及一期，发行人筹资活动现金流出分别为 10,612,322.86 万元、12,329,490.07 万元、16,114,764.84 万元和 11,153,228.26 万元。

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 4,649,775.35 万元、-283,465.11 万元、-187,793.71 万元和 2,594,179.08 万元。2020 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 95,671.40 万元，主要是因为净增贷款增加。

（四）偿债能力分析

最近三年及一期，发行人主要偿债能力指标如下表所示：

表：最近三年及一期发行人主要偿债能力指标

项目	2021 年 9 月 30 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动比率	1.58	1.51	1.56	1.72
速动比率	0.53	0.53	0.59	0.66
资产负债率（合并报表）	77.93%	78.69%	77.79%	77.97%
资产负债率（母公司报表）	86.78%	84.46%	84.97%	84.32%
项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
EBIT（万元）	2,879,046.17	5,840,815.32	5,513,533.54	4,030,236.45
EBITDA（万元）	2,906,362.75	5,970,314.67	5,639,404.33	4,131,697.70
EBIT 利息保障倍数	2.87	3.66	3.78	2.89
EBITDA 利息保障倍数	2.90	3.74	3.87	2.97

从短期偿债能力指标来看，截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日和 2021 年 9 月 30 日，发行人流动比率分别为 1.72、1.56、1.51 和 1.58，速动比率分别为 0.66、0.59、0.53 和 0.53。总体来看，发行人流动比率一直保持在较高水平，速动比率也稳中有升，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 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 30 日和 2021 年 9 月 30 日，发行人合并口径的资产负债率分别为 77.97%、77.79%、78.69% 和 77.93%，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。

（五）盈利能力分析

最近三年及一期，发行人利润表主要报表项目情况如下表所示：

表：最近三年及一期发行人利润表主要报表项目情况

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入	13,846,000.63	24,320,786.19	23,598,103.57	19,455,549.14
其中：营业收入	13,838,705.78	24,309,486.85	23,593,356.46	19,451,384.25
利息收入	5,797.13	5,905.57	3,672.09	3,714.31
手续费及佣金收入	1,497.72	5,393.77	1,075.02	450.58
二、营业总成本	11,599,586.09	19,805,838.57	18,884,188.31	15,949,441.64
其中：营业成本	9,716,921.60	16,395,107.19	15,344,963.63	13,133,879.83
税金及附加	805,030.43	1,849,537.09	2,184,055.39	1,612,236.79
销售费用	378,713.57	687,662.33	668,066.40	591,220.73
管理费用	329,747.38	431,504.32	423,304.44	349,544.76
研发费用	84,054.15	126,047.02	5,625.87	4,094.50
财务费用	285,118.96	315,980.62	258,172.57	258,465.03
加：其他收益	10,576.43	15,193.88	4,924.63	188.84
投资收益	240,218.86	614,142.14	370,158.67	268,974.85
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	221,309.43	505,408.28	350,339.54	190,190.42
公允价值变动收益	15,649.84	5,338.65	71,289.73	19,042.45

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
信用减值损失	-23,954.05	-7,050.06	-15,445.34	-
资产处置收益	146.07	-1,008.73	169.15	53.84
资产减值损失	-	84,903.36	-104,784.34	-235,103.89
三、营业利润	2,489,051.68	5,226,466.87	5,040,227.76	3,559,263.58
加：营业外收入	29,610.28	40,913.46	35,259.92	36,617.70
减：营业外支出	12,105.32	13,604.79	22,416.11	17,851.28
四、利润总额	2,506,556.65	5,253,775.54	5,053,071.57	3,578,030.01
减：所得税费用	564,989.14	1,248,954.78	1,297,674.95	963,116.35
五、净利润	1,941,567.50	4,004,820.76	3,755,396.62	2,614,913.66
归属于母公司所有者的净利润	1,358,343.22	2,894,842.99	2,795,901.98	1,890,371.53
少数股东损益	583,224.29	1,109,977.77	959,494.65	724,542.13

1、营业收入分析

最近三年及一期，发行人营业收入构成情况如下表所示：

表：最近三年及一期发行人营业收入构成情况

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务收入	13,738,941.52	99.28%	24,180,791.81	99.47%	23,503,775.81	99.62%	19,374,877.45	99.61%
其他业务收入	99,764.26	0.72%	128,695.05	0.53%	89,580.65	0.38%	76,506.80	0.39%
营业收入合计	13,838,705.78	100.00%	24,309,486.85	100.00%	23,593,356.46	100.00%	19,451,384.25	100.00%

发行人坚持以核心城市及城市群为主的战略布局，采取以中小户型普通住宅为主的产品策略，依托专业的开发能力和强大的品牌声誉，房地产主业销售业绩持续稳步增长，为发行人结算收入和利润的增长打下了坚实的基础。2018 年度、2019 年度和 2020 年度，发行人分别实现营业收入 19,451,384.25 万元、23,593,356.46 万元和 24,309,486.85 万元，年均复合增长率达到 11.79%。2019 年度，发行人营业收入较 2018 年增长 4,141,972.21 万元，同比增长 21.29%。2020 年度，发行人实现营业收入较 2019 年增长 716,130.39 万元，同比增长 3.04%。2021 年 1-9 月，发行人实现营业收入 13,838,705.78 万元，同比增长 17.87%。

发行人主营业务突出。最近三年及一期，公司主营业务收入占同期营业收入的比例均高于 99.00%。

最近三年及一期，发行人主营业务收入构成情况（按板块）如下表所示：

表：最近三年及一期发行人主营业务收入构成情况（按板块）

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产销售	12,223,471.71	88.97%	22,637,604.51	93.62%	22,373,131.15	95.19%	18,249,776.59	94.19%
其他	1,515,469.81	11.03%	1,543,187.30	6.38%	1,130,644.66	4.81%	1,125,100.86	5.81%
主营业务收入合计	13,738,941.52	100.00%	24,180,791.81	100.00%	23,503,775.81	100.00%	19,374,877.45	100.00%

房地产开发是发行人的主业。最近三年及一期，发行人房地产销售业务分别实现营业收入 18,249,776.59 万元、22,373,131.15 万元、22,637,604.51 万元和 12,223,471.71 万元，对同期主营业务收入的贡献分别为 94.19%、95.19%、93.62% 和 88.97%。

发行人其他收入包括物业管理、建筑、装饰、酒店、展览、设计费、租赁等收入。

最近三年，发行人主营业务收入构成情况（按区域）如下表所示：

表：最近三年发行人主营业务收入构成情况（按区域）

单位：万元

区域	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
华南片区	8,103,893.20	33.51%	8,077,583.19	34.37%	7,577,581.59	39.11%
华东片区	4,679,235.68	19.35%	5,166,820.77	21.98%	5,037,267.86	26.00%
西部片区	4,234,469.19	17.51%	4,190,019.49	17.83%	2,288,878.09	11.81%
中部片区	3,195,509.38	13.22%	2,931,652.51	12.47%	1,559,267.71	8.05%
华北片区	2,670,469.70	11.04%	2,004,050.43	8.53%	2,249,830.57	11.61%
东北片区	1,231,089.33	5.09%	1,096,826.74	4.67%	478,939.41	2.47%
海外片区	66,125.34	0.27%	36,822.69	0.16%	183,112.23	0.95%
合计	24,180,791.81	100.00%	23,503,775.81	100.00%	19,374,877.45	100.00%

发行人主营业务收入中华南、华东、西部、中部、华北等核心区域占比较高，与发行人布局主要经济中心区域的战略相符。

2、营业成本分析

最近三年及一期，发行人营业成本构成情况如下表所示：

表：最近三年及一期发行人营业成本构成情况

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务成本	9,708,030.28	99.91%	16,381,586.33	99.92%	15,334,198.38	99.93%	13,127,664.30	99.95%
其他业务成本	8,891.32	0.09%	13,520.87	0.08%	10,765.25	0.07%	6,215.53	0.05%
营业成本合计	9,716,921.60	100.00%	16,395,107.19	100.00%	15,344,963.63	100.00%	13,133,879.83	100.00%

最近三年及一期，发行人分别发生营业成本 13,133,879.83 万元、15,344,963.63 万元、16,395,107.19 万元和 9,716,921.60 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。

最近三年及一期，发行人主营业务成本占营业成本的比例分别为 99.95%、99.93%、99.92% 和 99.91%，营业成本和营业收入的结构较为匹配。

最近三年及一期，发行人主营业务成本构成情况（按板块）如下表所示：

表：最近三年发行人主营业务成本构成情况（按板块）

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产销售	8,899,913.26	91.68%	15,059,591.46	91.93%	14,458,292.82	94.29%	12,284,874.76	93.58%
其他	808,117.02	8.32%	1,321,994.87	8.07%	875,905.56	5.71%	842,789.54	6.42%
主营业务成本合计	9,708,030.28	100.00%	16,381,586.33	100.00%	15,334,198.38	100.00%	13,127,664.30	100.00%

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 12,284,874.76 万元、14,458,292.82 万元、15,059,591.46 万元和 8,899,913.26 万元，对同期主营业务成本的贡献分别为 93.58%、94.29%、91.93% 和 91.68%。

最近三年，发行人主营业务成本构成情况（按区域）如下表所示：

表：最近三年发行人主营业务成本构成情况（按区域）

单位：万元

区域	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
华南片区	5,305,909.18	32.39%	4,890,749.88	31.89%	5,124,722.97	39.04%
华东片区	3,730,311.06	22.77%	3,564,618.60	23.25%	3,338,295.66	25.43%
中部片区	2,800,606.60	17.10%	2,938,046.77	19.16%	998,560.95	7.61%
西部片区	2,060,013.61	12.58%	1,876,901.15	12.24%	1,682,875.19	12.82%
华北片区	1,634,551.38	9.98%	1,220,174.49	7.96%	1,490,365.54	11.35%
东北片区	799,039.72	4.88%	809,695.79	5.28%	344,349.46	2.62%
海外片区	51,154.78	0.31%	34,011.69	0.22%	148,494.54	1.13%
合计	16,381,586.33	100.00%	15,334,198.38	100.00%	13,127,664.30	100.00%

3、毛利润和毛利率分析

最近三年及一期，发行人分别实现毛利润 6,317,504.42 万元、8,248,392.83 万元、7,914,379.66 万元和 4,121,784.18 万元。

最近三年及一期，发行人主营业务毛利润构成情况（按板块）如下表所示：

表：最近三年发行人主营业务毛利润构成情况（按板块）

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产销售	3,323,558.45	82.45%	7,578,013.06	97.16%	7,914,838.33	96.88%	5,964,901.83	95.48%
其他	707,352.79	17.55%	221,192.42	2.84%	254,739.10	3.12%	282,311.33	4.52%
主营业务毛利润合计	4,030,911.24	100.00%	7,799,205.48	100.00%	8,169,577.43	100.00%	6,247,213.15	100.00%

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 5,964,901.83 万元、7,914,838.33 万元、7,578,013.06 万元和 3,323,558.45 万元，对公司同期主营业务毛利润的贡献分别为 95.48%、96.88%、97.16% 和 82.45%。

最近三年及一期，发行人主营业务毛利率构成情况（按板块）如下表所示：

表：最近三年及一期发行人主营业务毛利率构成情况（按板块）

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
房地产销售	27.19%	33.48%	35.38%	32.68%
其他	46.68%	14.33%	22.53%	25.09%
主营业务毛利率	29.34%	32.25%	34.76%	32.24%

最近三年及一期，发行人主营业务毛利率分别为 32.24%、34.76%、32.25% 和 29.34%，毛利率呈波动下降趋势。

4、税金及附加分析

最近三年及一期，发行人发生的税金及附加分别为 1,612,236.79 万元、2,184,055.39 万元、1,849,537.09 万元和 805,030.43 万元，主要包括土地增值税等。最近三年，发行人税金及附加构成情况如下表所示：

表：最近三年发行人税金及附加构成情况

单位：万元

项目	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业税	1,793.22	0.10%	1,041.93	0.05%	52,162.32	3.24%
城市维护建设税	71,360.59	3.86%	72,337.22	3.31%	61,398.59	3.81%
教育费附加	52,811.77	2.86%	54,369.89	2.49%	44,869.25	2.78%
资源税	-	0.00%	-	0.00%	82.58	0.01%
土地增值税	1,618,944.29	87.53%	1,935,157.48	88.60%	1,325,923.58	82.24%
其他税金	104,627.22	5.66%	121,148.87	5.55%	127,800.47	7.93%
合计	1,849,537.09	100.00%	2,184,055.39	100.00%	1,612,236.79	100.00%

发行人主要税种和适用税率情况如下表所示：

表：发行人主要税种和适用税率情况

税种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	3%、5%、6%、9%、13%
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税计缴	按公司所在地政策缴纳
教育费附加	按实际缴纳的增值税计缴	按公司所在地政策缴纳
企业所得税	按应纳税所得额计缴	除个别享受优惠税率的子公司外，发行人及设立于中国境内其余子公司适用所得税税率为 25%。
土地增值税	按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计缴	按超率累进税率 30%-60%
契税	土地使用权的出售、出让金额	3%-5%

5、期间费用分析

最近三年及一期，发行人期间费用情况如下表所示：

表：最近三年及一期发行人期间费用情况

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
销售费用	378,713.57	2.74%	687,662.33	2.83%	668,066.40	2.83%	591,220.73	3.04%
管理费用	329,747.38	2.38%	431,504.32	1.78%	423,304.44	1.79%	349,544.76	1.80%
研发费用	84,054.15	0.61%	126,047.02	0.52%	5,625.87	0.02%	4,094.50	0.02%
财务费用	285,118.96	2.06%	315,980.62	1.30%	258,172.57	1.09%	258,465.03	1.33%
合计	1,077,634.06	7.79%	1,561,194.29	6.42%	1,355,169.28	5.74%	1,203,325.03	6.18%

注：本表中“占比”指占营业收入的比重。

最近三年及一期，发行人发生的期间费用合计分别为 1,203,325.03 万元、1,355,169.28 万元、1,561,194.29 万元和 1,077,634.06 万元，占同期营业收入的比例分别为 6.18%、5.74%、6.42%和 7.79%。总体来看，最近三年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广告宣传费用和销售代理佣金。随着公

司销售规模的扩大，最近三年发行人发生的销售费用金额呈现逐年增加趋势，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 591,220.73 万元、668,066.40 万元、687,662.33 万元和 378,713.57 万元，占同期营业收入的比例分别为 3.04%、2.83%、2.83% 和 2.74%。

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，最近三年发行人发生的管理费用金额逐年增长，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 349,544.76 万元、423,304.44 万元、431,504.32 万元和 329,747.38 万元，占同期营业收入的比例分别为 1.80%、1.79%、1.78% 和 2.38%。

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，发行人发生的财务费用分别为 258,465.03 万元、258,172.57 万元、315,980.62 万元和 285,118.96 万元，占同期营业收入的比例分别为 1.33%、1.09%、1.30% 和 2.06%，总体保持稳定。

6、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 268,974.85 万元、370,158.67 万元、614,142.14 万元和 240,218.86 万元，这主要系发行人联营、合营企业当期实现的盈利中归属于发行人的部分。2019 年，发行人投资收益较 2018 年增加 101,183.82 万元，增幅为 37.62%，主要是因为合作项目增多并陆续进入项目结转期。2020 年，发行人投资收益较 2019 年增加 243,983.47 万元，增幅为 65.91%，主要是因为合作项目增多并逐步进入结转期。

7、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 235,103.89 万元、104,784.34 万元、-84,903.36 万元和 0.00 万元。2018 年，发行人对纳入合并报表范围的房地产开发项目进行可变现净值测试，厦门保利和光城悦、厦门保利同安新城通福路北项目、厦门保利同安新城通福路南项目、广州保利广钢 219 项目、广州保利广钢 224 项目、合肥保利海上明悦、南京保利梅龙湖项目因可变现净值低于存货成本，计提存货跌价准备合计 234,178.59 万元。2019 年发行人对开发项目可变现净值进行测试后，对合肥保利海上明悦、厦门保利同安新城通福路项目计提跌价准备 104,784.34 万元。2020 年发行人对开发

项目可变现净值进行测试后，对广州市保越房地产开发有限公司、厦门中玮房地产开发有限公司转回跌价准备 84,903.36 万元。

最近三年，发行人资产减值损失构成情况如下表所示：

表：最近三年发行人资产减值损失构成情况

单位：万元

项目	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
坏账损失	-	-	-	-	3,693.13	1.57%
存货跌价损失	-84,903.36	100.00%	104,784.34	100.00%	230,704.96	98.13%
商誉减值损失	-	-	-	-	789.77	0.34%
其他	-	-	-	-	-83.97	-0.04%
合计	-84,903.36	100.00%	104,784.34	100.00%	235,103.89	100.00%

8、净利润分析

最近三年及一期，发行人分别实现实现净利润 2,614,913.66 万元、3,755,396.62 万元、4,004,820.76 万元和 1,941,567.50 万元，最近三年年均复合增长率为 23.76%。总体来看，最近三年发行人经营情况良好，实现的净利润持续稳步增长。

9、盈利能力指标分析

最近三年及一期，发行人主要盈利能力指标情况如下表所示：

表：最近三年及一期发行人主要盈利能力指标情况

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
总资产报酬率	2.17%	5.11%	5.87%	5.22%
加权平均净资产收益率	7.31%	17.10%	21.01%	16.63%
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率	7.11%	16.65%	20.41%	15.88%

最近三年及一期，发行人总资产报酬率分别为 5.22%、5.87%、5.11%和 2.17%；加权平均净资产收益率分别为 16.63%、21.01%、17.10%和 7.31%；扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率分别为 15.88%、20.41%、16.65%和 7.11%。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。

（六）关联交易情况

报告期内，发行人主要关联方如下：

1、发行人的母公司及最终控制方

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人的控股股东为保利南方集团，实际控制人为保利集团。发行人控股股东及实际控制人情况参见本募集说明书“第四节 发行人基本情况”中“三、发行人的股权结构”。

2、发行人的子公司

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人拥有 949 家子公司，主要子公司情况如下：

表：截至 2020 年 12 月 31 日发行人重要控股子公司及项目部基本情况

序号	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	西藏赢悦投资管理有限公司	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	

序号	公司名称	注册地	业务性质	持股比例 (%)	
				直接	间接
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	浙江保利房地产开发有限公司	杭州市	房地产开发、经营等	100	
35	保利（成都）实业有限公司	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	

序号	公司名称	注册地	业务性质	持股比例 (%)	
				直接	间接
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	51	
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（青岛）实业有限公司	青岛市	房地产开发、物业管理等	100	
44	广州物产美通贸易有限公司	广州市	房地产开发、销售等	50	
45	湛江兴晟投资有限公司	湛江市	房地产开发、经营等	70	
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、销售等	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、销售等	100	

序号	公司名称	注册地	业务性质	持股比例 (%)	
				直接	间接
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	投资业务、房地产开发经营等	100	
62	山西保利房地产开发有限公司	太原市	房地产开发、经营等	100	
63	恒福（香港）置业有限公司	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	68.68	3.61
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	88	
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	

序号	公司名称	注册地	业务性质	持股比例 (%)	
				直接	间接
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	广州市瑞泰企业管理有限公司	广州市	企业管理服务	100	
84	广州市瑞平企业管理有限公司	广州市	企业管理服务	100	
85	广州市瑞恒企业管理有限公司	广州市	企业管理服务	100	
86	广州市瑞咨企业管理有限公司	广州市	企业管理服务	100	
87	广州市瑞富企业管理有限公司	广州市	企业管理服务	100	
88	广州市瑞保企业管理有限公司	广州市	企业管理服务	100	
89	广州市睿驰企业管理有限公司	广州市	企业管理服务	100	
90	昆山建律置业有限公司	昆山市	房地产开发经营	100	
91	保利（广州）旅游产业有限公司	广州市	咨询、规划、设计服务等	51	49
92	云南保利实业有限公司	云南自贸区	房地产开发经营	100	
93	保利粤东投资发展有限公司	汕头市	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	

3、发行人的合营、联营企业

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人拥有 74 家合营企业，254 家联营企业。

表：截至 2020 年 12 月 31 日发行人的合营、联营企业

序号	合营或联营企业名称	与发行人关系
合营企业		
1	广州保利紫薇花园项目（“紫薇花园”）	合营企业
2	厦门市欣东联房地产开发有限公司（“厦门欣东”）	合营企业
3	天津万锦晟祥房地产开发有限公司（“天津万锦晟祥”）	合营企业
4	天津蓝光宝珩房地产开发有限公司（“天津蓝光宝珩”）	合营企业
5	沧州保盛房地产开发有限公司（“沧州保盛”）	合营企业
6	天津盛世鑫和置业有限公司（“盛世鑫和”）	合营企业

序号	合营或联营企业名称	与发行人关系
7	天津利创房地产开发有限公司（“天津利创”）	合营企业
8	华尚宏远（天津）房地产开发有限公司（“华尚宏远”）	合营企业
9	天津保创房地产开发有限公司（“天津保创”）	合营企业
10	天津正晟房地产开发有限公司（“天津正晟”）	合营企业
11	天津和晟房地产开发有限公司（“天津和晟”）	合营企业
12	昆山建宝置业有限公司（“昆山建宝”）	合营企业
13	上海华轶实业有限公司（“上海华轶”）	合营企业
14	上海天艺文化投资发展有限公司（“上海天艺文化”）	合营企业
15	重庆保南房地产开发有限公司（“重庆保南”）	合营企业
16	重庆葆昌房地产开发有限公司（“重庆葆昌”）	合营企业
17	重庆悦岚房地产开发有限公司（“重庆悦岚”）	合营企业
18	成都华侨城锦华投资有限公司（“成都锦华”）	合营企业
19	沈阳保利溪岸房地产开发有限公司（“沈阳溪岸”）	合营企业
20	南京承天通途置业有限公司（“南京承天”）	合营企业
21	南京学尚置业有限公司（“南京学尚”）	合营企业
22	武汉宝山汇城置业有限公司（“武汉宝山”）	合营企业
23	武汉清能意盛置业有限公司（“武汉清能”）	合营企业
24	武汉林岸置业有限公司（“武汉林岸”）	合营企业
25	成都市保悦置业有限公司（“成都保悦”）	合营企业
26	成都市保利金蓉房地产开发有限公司（“成都金蓉”）	合营企业
27	成都市汇保实业有限公司（“成都汇保实业”）	合营企业
28	成都悦湖利鑫置业有限公司（“成都悦湖”）	合营企业
29	成都市金泽鑫悦房地产开发有限公司（“成都金泽鑫悦”）	合营企业
30	大连金泓旭房地产开发有限公司（“大连金泓旭”）	合营企业
31	大连金灿房地产开发有限公司（“大连金灿”）	合营企业
32	大连金保房地产开发有限公司（“大连金保”）	合营企业
33	大连金玺房地产开发有限公司（“大连金玺”）	合营企业
34	长春万科溪之谷房地产开发有限公司（“长春溪之谷”）	合营企业

序号	合营或联营企业名称	与发行人关系
35	济宁广汇置业有限公司（“济宁广汇”）	合营企业
36	青岛广林置业有限公司（“青岛广林”）	合营企业
37	济宁广嘉产业发展有限公司（“济宁广嘉产业”）	合营企业
38	徐州顺祥置业有限公司（“徐州顺祥”）	合营企业
39	佛山保利正高房地产开发有限公司（“佛山正高”）	合营企业
40	佛山信雅房地产有限公司（“佛山信雅”）	合营企业
41	佛山保利源泰房地产有限公司（“佛山源泰”）	合营企业
42	佛山市骏隆房地产有限公司（“佛山骏隆”）	合营企业
43	佛山南海祁禹置业有限公司（“佛山南海祁禹”）	合营企业
44	佛山市禅城区正华置业有限公司（“佛山禅城正华”）	合营企业
45	清远雅建房地产开发有限公司（“清远雅建”）	合营企业
46	佛山市锦汇隆光房地产开发有限公司（“佛山锦汇”）	合营企业
47	云南保晟房地产开发有限公司（“云南保晟”）	合营企业
48	佛山市顺德区万科房地产有限公司（“顺德万科”）	合营企业
49	佛山招商珑原房地产有限公司（“招商珑原”）	合营企业
50	云南广晟曼飞龙旅游度假开发有限公司（“云南广晟”）	合营企业
51	山西保利德奥电梯工程有限公司（“山西德奥电梯”）	合营企业
52	保利（资阳）城市综合服务有限公司（“保利资阳”）	合营企业
53	珠海市昱晖房地产开发有限公司（“珠海昱晖”）	合营企业
54	中山祥盛房地产开发有限公司（“中山祥盛”）	合营企业
55	揭阳祥越实业投资有限公司（“揭阳祥越”）	合营企业
56	广东中油洁能新能源有限公司（“中油洁能”）	合营企业
57	广东宜华房地产开发有限公司（“广东宜华”）	合营企业
58	东莞保越实业投资有限公司（“东莞保越”）	合营企业
59	广州越鸿房地产开发有限公司（“广州越鸿”）	合营企业
60	广州保骏置业有限公司（“广州保骏”）	合营企业
61	南方财经置业（广州）有限公司（“南方财经”）	合营企业
62	广州中耀实业投资有限公司（“广州中耀”）	合营企业

序号	合营或联营企业名称	与发行人关系
63	广州越禾房地产开发有限公司（“广州越禾”）	合营企业
64	广州保奥房地产开发有限公司（“广州保奥”）	合营企业
65	珠海弘璟投资有限公司（“珠海弘璟”）	合营企业
66	厦门中泓房地产有限公司（“厦门中泓”）	合营企业
67	三亚中铁保丰置业有限公司（“三亚中铁”）	合营企业
68	沈阳金地风华房地产开发有限公司（“沈阳金地风华”）	合营企业
69	陕西华盛新科置业有限公司（“陕西华盛新科”）	合营企业
70	抚州华章文化发展有限公司（“抚州华章”）	合营企业
71	广州保顺置业有限公司（“广州保顺”）	合营企业
72	FULL STAR PROPERTIES LLC（“FULL STAR”）	合营企业
73	海南台达旅业开发有限公司（“海南台达”）	合营企业
74	长沙先导恒泰房地产开发有限公司（“长沙恒泰地产”）	合营企业
联营企业		
1	徐州合利房地产开发有限公司（“徐州合利”）	联营企业
2	北京昭泰房地产开发有限公司（“北京昭泰”）	联营企业
3	北京屹泰房地产开发有限公司（“北京屹泰”）	联营企业
4	北京致泰房地产开发有限公司（“北京致泰”）	联营企业
5	西藏信保股权投资合伙企业（有限合伙）（“西藏信保”）	联营企业
6	太平保利投资管理有限公司（“太平投资”）	联营企业
7	西藏信昇股权投资合伙企业（有限合伙）（“西藏信昇”）	联营企业
8	国铁保利设计院有限公司（“国铁设计院”）	联营企业
9	广东粤财金融云科技股份有限公司（“广东粤财金融”）	联营企业
10	保利（横琴）资本管理有限公司（“保利横琴资本”）	联营企业
11	合富辉煌（中国）房地产顾问有限公司（“合富中国”）	联营企业
12	保利艺术教育投资有限公司（“保利艺术教育”）	联营企业
13	环球老龄（北京）投资有限公司（“环球老龄”）	联营企业

序号	合营或联营企业名称	与发行人关系
14	保利（香港）控股有限公司（“香港控股”）	联营企业
15	北京知泰房地产开发有限责任公司（“北京知泰”）	联营企业
16	北京朝来天陆商业投资管理有限公司（“北京朝来天陆”）	联营企业
17	北京金良兴业房地产开发有限公司（“北京金良兴业”）	联营企业
18	北京和信兴泰房地产开发有限公司（“和信兴泰”）	联营企业
19	北京融筑房地产开发有限公司（“北京融筑”）	联营企业
20	北京南悦房地产开发有限公司（“北京南悦”）	联营企业
21	北京平筑房地产开发有限公司（“北京平筑”）	联营企业
22	北京博睿宏业房地产开发有限公司（“北京博睿宏业”）	联营企业
23	北京腾泰亿远置业有限公司（“北京腾泰亿远”）	联营企业
24	北京海盈房地产开发有限公司（“北京海盈”）	联营企业
25	北京兴筑房地产开发有限公司（“北京兴筑”）	联营企业
26	北京首开保利仁泰置业有限公司（“保利仁泰”）	联营企业
27	北京碧和信泰置业有限公司（“北京碧和信泰”）	联营企业
28	北京远和置业有限公司（“北京远和”）	联营企业
29	北京创世瑞新房地产开发有限公司（“北京创世瑞新”）	联营企业
30	广州市保轩展览有限公司（“广州保轩”）	联营企业
31	广州和泽企业管理有限公司（“广州和泽”）	联营企业
32	广州穗海置业有限公司（“广州穗海”）	联营企业
33	广州穗阳置业有限公司（“广州穗阳”）	联营企业
34	广州润嘉置业有限公司（“润嘉置业”）	联营企业
35	珠海天志发展置业有限公司（“珠海天志”）	联营企业
36	上海启贤置业有限公司（“上海启贤”）	联营企业
37	苏州市冠达房地产开发有限公司（“苏州冠达”）	联营企业
38	上海裕憬房地产开发有限公司（“上海裕憬”）	联营企业
39	常熟筑虞房地产开发有限公司（“常熟筑虞”）	联营企业
40	张家港鼎馨房地产有限公司（“张家港鼎馨”）	联营企业

序号	合营或联营企业名称	与发行人关系
41	常熟建瀚置地有限公司（“常熟建瀚”）	联营企业
42	太仓市鑫堃房地产开发有限公司（“太仓鑫堃”）	联营企业
43	太仓市筑瓴商务咨询有限公司（“太仓市筑瓴”）	联营企业
44	南通建秀咨询管理有限公司（“南通建秀”）	联营企业
45	苏州建馨置业有限公司（“苏州建馨”）	联营企业
46	南通暄玺房地产有限公司（“南通暄玺”）	联营企业
47	重庆央鼎置业有限公司（“重庆央鼎”）	联营企业
48	大连旅顺口开泰置业有限公司（“大连开泰”）	联营企业
49	南京悦宁房地产开发有限公司（“南京悦宁”）	联营企业
50	句容碧华房地产开发有限公司（“句容碧华”）	联营企业
51	南京矿利金房地产开发有限公司（“南京矿利金”）	联营企业
52	镇江亿腾房地产开发有限公司（“镇江亿腾”）	联营企业
53	葛矿利南京房地产开发有限公司（“葛矿利南京”）	联营企业
54	南京锐灏房地产开发有限公司（“南京锐灏”）	联营企业
55	南京汇隆房地产有限公司（“南京汇隆”）	联营企业
56	常州金科房地产开发有限公司（“常州金科”）	联营企业
57	南京裕鸿房地产开发有限公司（“南京裕鸿”）	联营企业
58	南京新保弘房地产有限公司（“南京新保弘”）	联营企业
59	南京善杰义房地产开发有限公司（“南京善杰义”）	联营企业
60	南京朗乾置业有限公司（“南京朗乾”）	联营企业
61	南京新城广阔房地产有限公司（“南京广阔”）	联营企业
62	南京金拓房地产开发有限公司（“南京金拓”）	联营企业
63	南京盛利置业有限公司（“南京盛利”）	联营企业
64	常州金悦晟房地产开发有限公司（“常州金悦晟”）	联营企业
65	南京锦华置业有限公司（“南京锦华”）	联营企业
66	南京中悦房地产开发有限公司（“南京中悦”）	联营企业
67	无锡市晨业房地产有限公司（“无锡晨业”）	联营企业
68	无锡润泰置业有限公司（“无锡润泰”）	联营企业
69	南京悦霖房地产开发有限公司（“南京悦霖”）	联营企业

序号	合营或联营企业名称	与发行人关系
70	武汉二零四九新港城建设有限公司（“武汉二零四九新港城”）	联营企业
71	武汉泰达诚悦置业有限公司（“武汉泰达”）	联营企业
72	武汉滨江臻毅置业有限公司（“武汉滨江臻毅”）	联营企业
73	武汉南部新城建设发展有限公司（“武汉南部新城”）	联营企业
74	武汉保利金砺房地产开发有限公司（“武汉金砺”）	联营企业
75	成都得道新联置业有限公司（“成都新联”）	联营企业
76	成都万锦南府置业有限公司（“成都万锦南府”）	联营企业
77	成都高投新川置业有限公司（“成都高投”）	联营企业
78	大连盈合置业有限公司（“大连盈合”）	联营企业
79	大连金瑞房地产开发有限公司（“大连金瑞”）	联营企业
80	青岛达铭房地产开发有限公司（“青岛达铭”）	联营企业
81	科创（青岛）科技园投资发展有限公司（“科创青岛”）	联营企业
82	青岛广润置业有限公司（“青岛广润”）	联营企业
83	潍坊保泰信置业有限公司（“潍坊保泰信”）	联营企业
84	青岛中保航置业有限公司（“青岛中保航”）	联营企业
85	平度市中南锦宸房地产有限公司（“平度中南锦宸”）	联营企业
86	青岛中梁宏置业有限公司（“青岛中梁”）	联营企业
87	杭州信鸿置业有限公司（“杭州信鸿”）	联营企业
88	杭州保泓房地产开发有限公司（“杭州保泓”）	联营企业
89	杭州建申房地产开发有限公司（“杭州建申”）	联营企业
90	杭州融欣房地产开发有限公司（“杭州融欣”）	联营企业
91	绍兴保骏置地有限公司（“绍兴保骏”）	联营企业
92	徐州碧城房地产开发有限公司（“徐州碧城”）	联营企业
93	徐州金碧房地产开发有限公司（“徐州金碧”）	联营企业
94	徐州玺辉置业有限公司（“徐州玺辉”）	联营企业
95	保利协鑫（徐州）投资开发有限公司（“协鑫投资”）	联营企业
96	佛山市南海区万扬房地产有限公司（“佛山万扬”）	联营企业
97	佛山市茂兴房地产开发有限公司（“佛山茂兴”）	联营企业

序号	合营或联营企业名称	与发行人关系
98	西藏保利爱家房地产经纪有限公司（“西藏爱家”）	联营企业
99	惠兴信（中国）投资有限公司（“惠兴信”）	联营企业
100	Treasure Island Holdings LLC（“Treasure Island”）	联营企业
101	惠州市利华房地产有限公司（“惠州利华”）	联营企业
102	惠州市和腾投资有限公司（“惠州和腾”）	联营企业
103	东莞市和瑞实业投资有限公司（“东莞和瑞”）	联营企业
104	中山市碧朗房地产开发有限公司（“中山碧朗”）	联营企业
105	东莞市润地房地产有限公司（“东莞润地”）	联营企业
106	东莞市景源房地产开发有限公司（“东莞景源”）	联营企业
107	东莞市岐若企业管理有限公司（“东莞岐若”）	联营企业
108	东莞国铁保利实业发展有限公司（“东莞国铁”）	联营企业
109	温州德信南湖置业有限公司（“温州德信”）	联营企业
110	温州万聚置业有限公司（“温州万聚”）	联营企业
111	台州和隆置业有限公司（“台州和隆”）	联营企业
112	温州升聚投资管理有限公司（“温州升聚”）	联营企业
113	广州增城区润昱置业有限公司（“增城润昱”）	联营企业
114	广州市穗云置业有限公司（“广州穗云”）	联营企业
115	广州宏轩房地产开发有限公司（“广州宏轩”）	联营企业
116	广州宏嘉房地产开发有限公司（“广州宏嘉”）	联营企业
117	广州合锦嘉富房地产开发有限公司（“合锦嘉富”）	联营企业
118	广州碧森房地产开发有限公司（“广州碧森”）	联营企业
119	东莞市大岭山碧桂园实业投资有限公司（“大岭山实业”）	联营企业
120	东莞市和越投资有限公司（“东莞和越”）	联营企业
121	广州璟晔房地产开发有限公司（“广州璟晔”）	联营企业
122	东莞市和宏投资有限公司（“东莞和宏”）	联营企业
123	东莞市大岭山碧桂园房地产开发有限公司（“大岭山房地产”）	联营企业
124	广州新合房地产有限责任公司（“广州新合”）	联营企业
125	广州保丰置业有限公司（“广州保丰”）	联营企业

序号	合营或联营企业名称	与发行人关系
126	广州市保瑞房地产开发有限公司（“广州保瑞”）	联营企业
127	广州穗江置业有限公司（“广州穗江”）	联营企业
128	杭州添智投资有限公司（“杭州添智”）	联营企业
129	广东晨轲科技企业孵化器有限公司（“广州晨轲”）	联营企业
130	东莞市万宏房地产有限公司（“东莞万宏”）	联营企业
131	广州合锦嘉苑房地产开发有限公司（“广州合锦嘉苑”）	联营企业
132	南安骏荣房地产开发有限公司（“南安骏荣”）	联营企业
133	福州市鸿腾房地产开发有限公司（“福州鸿腾”）	联营企业
134	莆田中乘房地产开发有限公司（“莆田中乘”）	联营企业
135	沧鑫（厦门）置业有限公司（“厦门沧鑫”）	联营企业
136	福州世茂世睿置业有限公司（“福州世茂世睿”）	联营企业
137	泉州中住房地产开发有限公司（“泉州中住”）	联营企业
138	福州中泓盛实业有限公司（“福州中泓盛”）	联营企业
139	莆田中辰房地产开发有限公司（“莆田中辰”）	联营企业
140	漳州金座房地产开发有限公司（“漳州金座”）	联营企业
141	福州中鼎投资有限公司（“福州中鼎”）	联营企业
142	莆田中澜投资有限公司（“莆田中澜”）	联营企业
143	洛阳都利置业有限公司（“洛阳都利”）	联营企业
144	汤阴县碧桂园房地产开发有限公司（“汤阴碧桂园”）	联营企业
145	洛阳立业房地产开发有限公司（“洛阳立业”）	联营企业
146	曲水天熠实业发展有限公司（“曲水天熠”）	联营企业
147	沈阳和悦投资有限公司（“沈阳和悦”）	联营企业
148	湖南嘉宇实业有限公司（“湖南嘉宇”）	联营企业
149	合肥盛卓房地产开发有限公司（“合肥盛卓”）	联营企业
150	合肥新城创域房地产有限公司（“合肥新城创域”）	联营企业
151	佛山市信保瑞轩企业管理有限公司（“信保瑞轩”）	联营企业
152	嘉兴德运股权投资基金合伙企业（有限合伙）（“嘉兴德运”）	联营企业

序号	合营或联营企业名称	与发行人关系
153	佛山顺德信保宁泰股权投资合伙企业（有限合伙）（“信保宁泰”）	联营企业
154	西藏兴莆股权投资合伙企业（有限合伙）（“西藏兴莆”）	联营企业
155	佛山晟鑫投资有限公司（“佛山晟鑫”）	联营企业
156	西藏东霖泰企业管理合伙企业（有限合伙）（“西藏东霖泰”）	联营企业
157	西藏永泉股权投资合伙企业（有限合伙）（“西藏永泉”）	联营企业
158	西藏琥珀瑞企业管理合伙企业（有限合伙）（“西藏琥珀瑞”）	联营企业
159	佛山顺德信保宁建股权投资合伙企业（有限合伙）（“信保宁建”）	联营企业
160	佛山信保淳雅股权投资合伙企业（有限合伙）（“信保淳雅”）	联营企业
161	拉萨东冠企业管理合伙企业（有限合伙）（“西藏东冠”）	联营企业
162	西藏南安股权投资合伙企业（有限合伙）（“西藏南安”）	联营企业
163	佛山信保佳昊股权投资合伙企业（有限合伙）（“信保佳昊”）	联营企业
164	嘉兴华灿股权投资基金合伙企业（有限合伙）（“嘉兴华灿”）	联营企业
165	西藏悦雅股权投资合伙企业（有限合伙）（“西藏悦雅”）	联营企业
166	佛山凯悦股权投资合伙企业（有限合伙）（“佛山凯悦”）	联营企业
167	西藏宏耀企业管理合伙企业（有限合伙）（“西藏宏耀”）	联营企业
168	拉萨锐旭企业管理合伙企业（有限合伙）（“拉萨锐旭”）	联营企业
169	佛山顺德晟鸿投资有限公司（“佛山晟鸿”）	联营企业
170	嘉兴德业股权投资基金合伙企业（有限合伙）（“嘉兴德业”）	联营企业
171	西藏盛兰股权投资合伙企业（有限合伙）（“西藏盛兰”）	联营企业
172	西藏雲达企业管理合伙企业（有限合伙）（“西藏雲达”）	联营企业

序号	合营或联营企业名称	与发行人关系
173	西藏盛邦企业管理合伙企业（有限合伙）（“西藏盛邦”）	联营企业
174	西藏隆邦企业管理合伙企业（有限合伙）（“西藏隆邦”）	联营企业
175	西藏鹏鼎企业管理合伙企业（有限合伙）（“西藏鹏鼎”）	联营企业
176	西藏政悦企业管理合伙企业（有限合伙）（“西藏政悦”）	联营企业
177	西藏拓越企业管理合伙企业（有限合伙）（“西藏拓越”）	联营企业
178	佛山信保骏雅股权投资合伙企业（有限合伙）（“佛山骏雅”）	联营企业
179	西藏恒禧企业管理合伙企业（有限合伙）（“西藏恒禧”）	联营企业
180	上海保运荣股权投资基金合伙企业（有限合伙）（“保运荣基金”）	联营企业
181	莆田兴化湾开发有限公司（“莆田兴化湾”）	联营企业
182	西藏璟禧企业管理合伙企业（有限合伙）（“西藏璟禧”）	联营企业
183	西藏铭禧企业管理合伙企业（有限合伙）（“西藏铭禧”）	联营企业
184	西藏祥禧企业管理合伙企业（有限合伙）（“西藏祥禧”）	联营企业
185	西藏运禧企业管理合伙企业（有限合伙）（“西藏运禧”）	联营企业
186	西藏平禧企业管理合伙企业（有限合伙）（“西藏平禧”）	联营企业
187	西藏瑜禧企业管理合伙企业（有限合伙）（“西藏瑜禧”）	联营企业
188	嘉兴长宏股权投资合伙企业（有限合伙）（“嘉兴长宏”）	联营企业
189	嘉兴长辰股权投资合伙企业（有限合伙）（“嘉兴长辰”）	联营企业
190	嘉兴长禧股权投资合伙企业（有限合伙）（“嘉兴长禧”）	联营企业
191	嘉兴长煜股权投资合伙企业（有限合伙）（“嘉兴长煜”）	联营企业
192	嘉兴长焕股权投资合伙企业（有限合伙）（“嘉兴长焕”）	联营企业

序号	合营或联营企业名称	与发行人关系
193	佛山信保泓源股权投资合伙企业（有限合伙）（“佛山信保泓源”）	联营企业
194	西藏圆禧企业管理合伙企业（有限合伙）（“西藏圆禧”）	联营企业
195	芜湖长旭投资中心（有限合伙）（“芜湖长旭”）	联营企业
196	西藏运昌企业管理合伙企业（有限合伙）（“西藏运昌”）	联营企业
197	西藏运展企业管理合伙企业（有限合伙）（“西藏运展”）	联营企业
198	西藏东鼎企业管理合伙企业（有限合伙）（“西藏东鼎”）	联营企业
199	西藏东腾企业管理合伙企业（有限合伙）（“西藏东腾”）	联营企业
200	西藏东轩企业管理合伙企业（有限合伙）（“西藏东轩”）	联营企业
201	佛山信保悦雅股权投资合伙企业（有限合伙）（“信保悦雅”）	联营企业
202	佛山粤保盈股权投资合伙企业（有限合伙）（“佛山粤保盈”）	联营企业
203	佛山粤保瑞股权投资合伙企业（有限合伙）（“佛山粤保瑞”）	联营企业
204	佛山粤保嘉股权投资合伙企业（有限合伙）（“佛山粤保嘉”）	联营企业
205	西藏乾顺企业管理合伙企业（有限合伙）（“西藏乾顺”）	联营企业
206	西藏丰尚企业管理合伙企业（有限合伙）（“西藏丰尚”）	联营企业
207	佛山函利股权投资合伙企业（有限合伙）（“佛山函利投资”）	联营企业
208	佛山保惠股权投资合伙企业（有限合伙）（“佛山保惠投资”）	联营企业
209	佛山鲲宇股权投资合伙企业（有限合伙）（“佛山鲲宇投资”）	联营企业
210	佛山岭宇股权投资合伙企业（有限合伙）（“佛山岭宇投资”）	联营企业
211	佛山鹏宇股权投资合伙企业（有限合伙）（“佛山鹏宇投资”）	联营企业
212	西藏寰都实业有限责任公司（“信保寰都”）	联营企业

序号	合营或联营企业名称	与发行人关系
213	长城信保（芜湖）投资中心（有限合伙）（“长城信保”）	联营企业
214	西藏永峻股权投资合伙企业（有限合伙）（“西藏永峻”）	联营企业
215	西藏信睿保达企业管理合伙企业（有限合伙）（“信睿保达”）	联营企业
216	西藏峥尚投资合伙企业（有限合伙）（“西藏峥尚”）	联营企业
217	佛山信保诚贤股权投资合伙企业（有限合伙）（“信保诚贤”）	联营企业
218	佛山信保诚韬股权投资合伙企业（有限合伙）（“信保诚韬”）	联营企业
219	信保诚（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙）（“信保诚基金”）	联营企业
220	芜湖长开投资中心（有限合伙）（“芜湖长开”）	联营企业
221	佛山信保诚赐股权投资合伙企业（有限合伙）（“信保诚赐”）	联营企业
222	西藏嘉能股权投资合伙企业（有限合伙）（“西藏嘉能”）	联营企业
223	佛山保盈股权投资合伙企业（有限合伙）（“佛山保盈”）	联营企业
224	深圳市前海中保产业投资基金管理有限公司（“前海中保”）	联营企业
225	信保（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙）（“信保有限合伙”）	联营企业
226	信保高雅（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙）（“信保高雅基金”）	联营企业
227	西藏双驰企业管理合伙企业（有限合伙）（“西藏双驰”）	联营企业
228	嘉兴信保铭润股权投资基金合伙企业（有限合伙）（“信保铭润”）	联营企业
229	佛山信保康居股权投资中心（有限合伙）（“信保康居”）	联营企业
230	佛山信保博雅股权投资合伙企业（有限合伙）（“信保博雅”）	联营企业
231	佛山信保信盛股权投资合伙企业（有限合伙）（“信保信盛”）	联营企业
232	佛山信保银泰股权投资合伙企业（有限合伙）（“信保银泰”）	联营企业

序号	合营或联营企业名称	与发行人关系
233	佛山信保智盈股权投资合伙企业（有限合伙）（“信保智盈”）	联营企业
234	佛山信保保嘉股权投资合伙企业（有限合伙）（“信保保嘉”）	联营企业
235	佛山信保富翎股权投资合伙企业（有限合伙）（“信保富翎”）	联营企业
236	佛山信保中鸿股权投资合伙企业（有限合伙）（“信保中鸿”）	联营企业
237	佛山信保东信股权投资合伙企业（有限合伙）（“信保东信”）	联营企业
238	佛山信保光晟股权投资合伙企业（有限合伙）（“信保光晟”）	联营企业
239	佛山信保通德股权投资合伙企业（有限合伙）（“信保通德”）	联营企业
240	佛山信保通盈股权投资合伙企业（有限合伙）（“信保通盈”）	联营企业
241	佛山信保思雅股权投资合伙企业（有限合伙）（“信保思雅”）	联营企业
242	佛山信保瀚雅股权投资合伙企业（有限合伙）（“信保瀚雅”）	联营企业
243	佛山顺德万嘉股权投资合伙企业（有限合伙）（“顺德万嘉”）	联营企业
244	佛山信保通兴股权投资合伙企业（有限合伙）（“信保通兴”）	联营企业
245	佛山万盈嘉晟股权投资合伙企业（有限合伙）（“万盈嘉晟”）	联营企业
246	佛山鑫盈嘉晟股权投资合伙企业（有限合伙）（“鑫盈嘉晟”）	联营企业
247	佛山信保佳誉股权投资合伙企业（有限合伙）（“信保佳誉”）	联营企业
248	广州信保东宏股权投资基金合伙企业（有限合伙）（“广州信保东宏”）	联营企业
249	佛山信保东利股权投资合伙企业（有限合伙）（“信保东利”）	联营企业
250	深圳信保建弘股权投资基金合伙企业（有限合伙）（“信保建弘”）	联营企业
251	郑州风神房地产开发有限公司（“郑州风神”）	联营企业
252	珠海利晖股权投资合伙企业（有限合伙）（“珠海利晖”）	联营企业

序号	合营或联营企业名称	与发行人关系
253	济南元贺置业有限公司（“济南元贺”）	联营企业
254	邢台市美智房地产开发有限公司（“邢台市美智”）	联营企业

4、发行人的董事、监事和高级管理人员

发行人的董事、监事和高级管理人员情况参见本募集说明书“第四节 发行人基本情况”中“六、发行人的董监高情况”。

5、其他关联方

截至 2020 年 12 月 31 日，与发行人发生关联交易的其他关联方情况如下表所示：

表：发行人其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与发行人的关系
广东保利拍卖有限公司（“广东保利拍卖”）	同受保利集团控制
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
广东保利资产管理有限公司（“保利资产”）	同受保利集团控制
保利影业投资有限公司（“保利影业”）	同受保利集团控制
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
佛山保利影城有限公司（“佛山保利影城”）	同受保利集团控制
保利财务有限公司（“保利财务”）	同受保利集团控制
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
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
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
上海保利酒业有限公司（“上海保利酒业”）	同受保利集团控制
湖南长顺项目管理有限公司（“湖南长顺”）	同受保利集团控制
中国中丝集团有限公司（“中丝集团”）	同受保利集团控制
中国丝绸服装进出口有限公司（“丝绸服装”）	同受保利集团控制
中国华信邮电科技有限公司（“华信邮电”）	同受保利集团控制
深圳市保利商业物业经营管理有限公司（“深圳保利商业物业”）	同受保利集团控制
惠州保利物业管理有限公司（“惠州保利物业”）	同受保利集团控制
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

其他关联方名称	其他关联方与发行人的关系
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
衡水市保利大剧院管理有限公司（“衡水市保利大剧院”）	同受保利集团控制
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
珠海保利艺术教育发展有限公司（“珠海保利艺术”）	同受保利集团控制
保利文化集团股份有限公司（“保利文化”）	同受保利集团控制
西藏博华企业管理有限责任公司（“资本西藏博华”）	同受保利集团控制
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
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
保利长大工程有限公司（“保利长大”）	同受保利集团控制
中国工艺美术品交易所有限公司（“中国工艺美术品交易所”）	同受保利集团控制
中丝帝锦文化（北京）有限公司（“中丝帝锦”）	同受保利集团控制
北京养老照料中心	其他
深圳卓宝	公司的母公司保利南方的联营企业，且由公司高级管理人员担任董事。
湖北卓宝	公司的母公司保利南方的联营企业，且由公司高级管理人员担任董事。
珠海保川	保利横琴资本的联营企业
珠海嘉禧	保利横琴资本的联营企业
珠海鼎宇	保利横琴资本的联营企业
珠海浩瀚	保利横琴资本的联营企业
珠海嘉悦	保利横琴资本的联营企业
珠海顺君	保利横琴资本的联营企业
珠海顺彦	保利横琴资本的联营企业
珠海旭广	保利横琴资本的联营企业
珠海墨润	保利横琴资本的联营企业
珠海阳禄	保利横琴资本的联营企业
珠海联彦	保利横琴资本的联营企业
佛山骏韶	保利横琴资本的联营企业

其他关联方名称	其他关联方与发行人的关系
珠海墨新	保利横琴资本的联营企业
佛山琏青	保利横琴资本的联营企业
佛山琏度	保利横琴资本的联营企业
珠海墨泽	保利横琴资本的联营企业
珠海墨文	保利横琴资本的联营企业
珠海时宏	保利横琴资本的联营企业
珠海崇安	保利横琴资本的联营企业
珠海联筑	保利横琴资本的联营企业
珠海阳熙	保利横琴资本的联营企业
珠海和际	保利横琴资本的联营企业
重庆盛创鑫浩	公司联营合营企业的子公司
佛山琏御	保利横琴资本的联营企业
珠海融合	保利横琴资本的联营企业
珠海保利德荣	保利横琴资本的联营企业
佛山旭棠	保利横琴资本的联营企业
珠海信长	保利横琴资本的联营企业
珠海韵泽	保利横琴资本的联营企业
佛山御煦	保利横琴资本的联营企业
珠海睿究	保利横琴资本的联营企业
佛山旭晋	保利横琴资本的联营企业
珠海顺熙	保利横琴资本的联营企业
珠海墨恒	保利横琴资本的联营企业
佛山琏骏	保利横琴资本的联营企业
珠海和霄	保利横琴资本的联营企业
珠海坊泽	保利横琴资本的联营企业
珠海润槟	保利横琴资本的联营企业
珠海润茂	保利横琴资本的联营企业
资本珠海泓进	保利横琴资本的联营企业
资本珠海泓隆	保利横琴资本的联营企业

其他关联方名称	其他关联方与发行人的关系
珠海墨泓	保利横琴资本的联营企业
珠海翊哲	保利横琴资本的联营企业
珠海恒铭	保利横琴资本的联营企业
珠海固融	保利横琴资本的联营企业
珠海利庆	保利横琴资本的联营企业
嘉兴泓塘	保利横琴资本的联营企业
资本珠海保悦	保利横琴资本的联营企业
珠海旭吉	保利横琴资本的联营企业
资本珠海宝益	保利横琴资本的联营企业
珠海顺富	保利横琴资本的联营企业
嘉兴利安一期	保利横琴资本的联营企业
珠海利康	保利横琴资本的联营企业
资本嘉兴泓平	保利横琴资本的联营企业
珠海骐荣	保利横琴资本的联营企业
珠海保江	保利横琴资本的联营企业
珠海御璟	保利横琴资本的联营企业
资本珠海泓枫	保利横琴资本的联营企业
珠海保晋	保利横琴资本的联营企业
鑫和隆昌	公司联营合营企业的子公司
新疆陆铁港	公司联营合营企业的子公司
福州中环	公司联营合营企业的子公司
上海暄熹	公司联营合营企业的子公司
青岛慧联	公司联营合营企业的子公司
青岛慧博	公司联营合营企业的子公司
广州绿嵘	公司联营合营企业的子公司
台州富高	公司联营合营企业的子公司
番禺惠兴信	公司联营合营企业的子公司
西藏赢凯	公司联营合营企业的子公司
保投顾	公司联营合营企业的子公司

其他关联方名称	其他关联方与发行人的关系
台州保宸	公司联营合营企业的子公司
大连金嵘	公司联营合营企业的子公司
杭州臻毅	公司联营合营企业的子公司
三亚不夜城	公司联营合营企业的子公司
龙湖睿沣	公司联营合营企业的子公司
广州启坤	公司联营合营企业的子公司
广州碧臻	公司联营合营企业的子公司
杭州保欣	公司联营合营企业的子公司
连云港和乐明德	公司联营合营企业的子公司
珠海鸿运	公司联营合营企业的子公司
上海筑堃	公司联营合营企业的子公司
国控宋都	公司联营合营企业的子公司
和乐明德教育（珠海）	公司联营合营企业的子公司
和乐稚美教育（广州）	公司联营合营企业的子公司
天津万利融汇	公司联营合营企业的子公司
天津合盈文化	公司联营合营企业的子公司
佛山鑫星	公司联营合营企业的子公司
嘉兴优臻智	公司联营合营企业的子公司
珠海浩鸿	公司联营合营企业的子公司
佛山晟弘	公司联营合营企业的子公司
佛山云鼎	公司联营合营企业的子公司
信保瑞信	公司联营合营企业的子公司
成都富通	公司联营合营企业的子公司
江苏宁祥	公司联营合营企业的子公司
杭州建嘉	公司联营合营企业的子公司
保利阳江	公司联营合营企业的子公司
保利珠海	公司联营合营企业的子公司
天津昆仑	公司联营合营企业的子公司
上海建衡	公司联营合营企业的子公司

其他关联方名称	其他关联方与发行人的关系
长沙永峰	公司联营合营企业的子公司
长春恒信	公司联营合营企业的子公司
保利通化	公司联营合营企业的子公司
郴州乾嘉盛	公司联营合营企业的子公司

6、报告期内，发行人主要关联交易

(1) 关联担保

最近三年，发行人关联对外担保全部为对联营、合营企业的担保，具体情况参见本募集说明书“第五节 发行人主要财务情况”中“三、发行人财务状况分析”中“对外担保情况”。

最近三年，无关联方（除公司控股子公司外）向发行人提供担保情形。

(2) 关联方租赁情况

最近三年，发行人与关联方发生的房屋租赁均参照市场价格依据协议定价，具体情况如下：

表：最近三年发行人作为出租方与关联方发生的房屋租赁情况

单位：万元

序号	出租方名称	承租方名称	租赁物	确认的租赁收益		
				2020 年度	2019 年度	2018 年度
1	保利发展	保利博亚影业	北京保利国际广场	-	122.02	155.43
2	保利发展	保利横琴资本	北京保利海德公馆写字楼	282.95	282.95	113.14
3	保利发展	保利横琴资本	广州保利国际广场写字楼	49.55	126.09	126.09
4	保利发展	保利南方	广州保利中心写字楼	161.40	180.13	180.13
5	保利发展	保利仁泰	北京保利海德公馆写字楼	-	171.73	166.73
6	保利发展	保利艺术教育	北京保利国际广场	122.02	122.02	50.84
7	保利发展	保利影业	合肥瑶海保利影城	60.52	114.29	135.54

序号	出租方名称	承租方名称	租赁物	确认的租赁收益		
				2020 年度	2019 年度	2018 年度
8	保利发展	保利影业	南海保利水城影城	38.10	76.19	118.93
9	保利发展	保利影业	石家庄保利影城	55.05	110.09	-
10	保利发展	保利影业	天津玫瑰湾保利影城	-	76.19	8.49
11	保利发展	保利长大海外	广州保利中心写字楼	60.90	-	-
12	保利发展	保利资产	广州保利中心写字楼	55.86	180.13	56.64
13	保利发展	保投顾	北京蓟门壹号写字楼	142.01	140.35	46.78
14	保利发展	保投顾	广州保利国际广场写字楼	477.37	126.09	155.82
15	保利发展	保投顾	青岛保利中心写字楼	29.07	14.07	4.69
16	保利发展	保投顾	上海保利西岸中心写字楼	208.42	198.50	65.89
17	保利发展	保投顾	沈阳保利十二橡树写字楼	4.74	4.74	-
18	保利发展	保投顾	武汉保利国际中心写字楼	46.41	54.06	17.97
19	保利发展	北京朝来天陆	北京保利蓟门壹号写字楼	105.49	-	-
20	保利发展	北京和信丰泰	北京保利蓟门壹号写字楼	343.46	-	-
21	保利发展	北京平筑	北京保利蓟门壹号写字楼	-	-	-
22	保利发展	北京兴筑	北京保利蓟门壹号写字楼	327.24	-	-
23	保利发展	北京屹泰	北京保利海德公馆写字楼	23.74	23.74	122.14
24	保利发展	北京知泰	北京保利蓟门壹号写字楼	228.84	-	-
25	保利发展	番禺惠兴信	广州保利国际广场写字楼	-	126.09	-
26	保利发展	佛山保利影城	中山保利影城	55.05	112.89	133.64
27	保利发展	广东保利拍卖	广州保利中心写字楼	67.63	180.13	68.57

序号	出租方名称	承租方名称	租赁物	确认的租赁收益		
				2020 年度	2019 年度	2018 年度
28	保利发展	广州保利影城	广州中环广场影城	147.07	196.26	247.29
29	保利发展	广州保瑞	广州保利国际广场写字楼	-	126.09	-
30	保利发展	广州保轩	保利世贸博览馆	274.29	-	-
31	保利发展	广州宏嘉	广州保利国际广场写字楼	-	126.09	-
32	保利发展	广州宏轩	广州保利国际广场写字楼	-	126.09	-
33	保利发展	广州璟晔	广州保利国际广场写字楼	-	126.09	-
34	保利发展	广州中耀	广州保利国际广场写字楼	-	126.09	-
35	保利发展	和乐明德教育(珠海)	湛江原点广场商铺	46.77	-	-
36	保利发展	和乐稚美教育(广州)	阳江保利共青湖销售中心	0.43	-	-
37	保利发展	连云港和乐明德	连云港保利海上五月花幼儿园	-	17.90	-
38	保利发展	上海启贤	上海保利时尚中心写字楼	112.28	319.17	254.04
39	保利发展	上海暄熹	上海保利时尚中心写字楼	-	319.17	311.21
40	保利发展	太平投资	上海保利时尚中心写字楼	193.59	319.17	198.39
41	保利发展	西藏爱家	广州保利国际广场写字楼	87.99	-	-
42	保利发展	西藏爱家	广州瀚海花园商铺	12.53	13.89	4.75
43	保利发展	西藏爱家	沈阳保利海上五月花商铺	1.30	1.55	-
44	保利发展	西藏爱家	沈阳保利香槟国际商铺	2.55	2.64	-
45	保利发展	西藏爱家	天津保利海上五月花商铺	2.47	1.20	-
46	保利发展	西藏爱家	西安曲江春天里小区商铺	-	5.49	2.15

序号	出租方名称	承租方名称	租赁物	确认的租赁收益		
				2020 年度	2019 年度	2018 年度
47	保利发展	西藏爱家	西安市保利爱尚里商铺	5.45	3.10	-
48	保利发展	西藏爱家	星海小镇项目商铺	1.38	1.25	-
49	保利发展	西藏爱家	阳江玉露天街商铺	7.58	9.18	0.98
50	保利发展	西藏爱家	重庆保利中心写字楼商铺	-	2.44	0.69
合计				3,841.48	4,385.35	2,746.96

表：最近三年发行人作为承租方与关联方发生的房屋租赁情况

单位：万元

序号	出租方名称	承租方名称	租赁物	确认的租赁成本		
				2020 年度	2019 年度	2018 年度
1	盛世鑫和	保利发展	天津保利大都会会所	70.65	185.76	41.30
2	盛世鑫和	保利发展	天津和平保利广场	821.14	-	-
3	青岛广瑞	保利发展	茉莉公馆	14.08	-	-
合计				905.87	185.76	41.30

(3) 关联方资金拆借

最近三年，发行人与关联方发生的资金拆借主要为向保利财务拆入的资金，具体情况如下表所示：

表：最近三年发行人与关联方发生的资金借入情况

单位：万元

序号	关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
2020 年度					
1	保利财务	299,673.86	-	-	票据贴现
2	保利财务	1,000.00	2020 年 5 月 25 日	2021 年 5 月 25 日	利率按同期贷款基准利率下浮 5%
3	保利财务	1,000.00	2020 年 5 月 25 日	2021 年 11 月 25 日	利率按同期贷款基准利率下浮 5%
4	保利财务	12,000.00	2020 年 5 月 25 日	2022 年 5 月 25 日	利率按同期贷款基准利率下浮 5%

序号	关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
5	保利财务	20,000.00	2020 年 8 月 26 日	2021 年 8 月 26 日	利率按同期贷款基准利率下浮 5%
6	保利财务	20,000.00	2020 年 12 月 1 日	2021 年 8 月 26 日	利率按同期贷款基准利率下浮 5%
7	保利财务	30,000.00	2020 年 4 月 23 日	2022 年 4 月 23 日	利率按同期贷款基准利率
8	保利财务	20,000.00	2020 年 5 月 20 日	2022 年 5 月 20 日	利率按同期贷款基准利率下浮 5%
9	保利财务	30,000.00	2020 年 1 月 7 日	2022 年 1 月 7 日	利率按同期贷款基准利率
10	保利财务	15,000.00	2020 年 6 月 2 日	2022 年 6 月 2 日	利率按同期贷款基准利率下浮 5%
11	保利财务	40,000.00	2020 年 8 月 10 日	2022 年 8 月 10 日	利率按同期贷款基准利率下浮 5%
12	保利财务	40,000.00	2020 年 8 月 14 日	2022 年 8 月 14 日	利率按同期贷款基准利率下浮 5%
13	保利财务	50,000.00	2020 年 11 月 24 日	2022 年 11 月 24 日	利率按同期贷款基准利率下浮 5%
14	保利财务	1,000.00	2020 年 8 月 17 日	2021 年 2 月 16 日	利率按同期贷款基准利率下浮 5%
15	保利财务	1,000.00	2020 年 8 月 17 日	2021 年 8 月 16 日	利率按同期贷款基准利率下浮 5%
16	保利财务	1,000.00	2020 年 8 月 17 日	2022 年 2 月 16 日	利率按同期贷款基准利率下浮 5%
17	保利财务	17,000.00	2020 年 8 月 17 日	2022 年 8 月 16 日	利率按同期贷款基准利率下浮 5%
18	保利财务	20,000.00	2020 年 9 月 14 日	2022 年 8 月 16 日	利率按同期贷款基准利率下浮 5%
19	保利财务	40,000.00	2020 年 5 月 26 日	2021 年 12 月 26 日	利率按同期贷款基准利率下浮 5%
20	保利财务	15,000.00	2020 年 6 月 3 日	2022 年 6 月 3 日	利率按同期贷款基准利率下浮 5%
21	保利财务	10,000.00	2020 年 11 月 18 日	2022 年 6 月 3 日	利率按同期贷款基准利率下浮 5%
22	保利财务	40,000.00	2020 年 12 月 28 日	2022 年 12 月 28 日	利率按同期贷款基准利率下浮 5%
23	保利财务	40,000.00	2020 年 8 月 24 日	2022 年 8 月 24 日	利率按同期贷款基准利率下浮 5%
24	保利财务	20,000.00	2020 年 9 月 9 日	2022 年 8 月 24 日	利率按同期贷款基准利率下浮 5%
25	保利财务	1,000.00	2020 年 5 月 20 日	2021 年 5 月 20 日	利率按同期贷款基准利率下浮 5%
26	保利财务	1,000.00	2020 年 5 月 20 日	2021 年 11 月 20 日	利率按同期贷款基准利率下浮 5%
27	保利财务	47,000.00	2020 年 5 月 20 日	2022 年 5 月 20 日	利率按同期贷款基准利率下浮 5%
28	保利财务	40,000.00	2020 年 4 月 20 日	2022 年 4 月 20 日	利率按同期贷款基准利率

序号	关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
29	保利财务	22,000.00	2020 年 5 月 25 日	2022 年 5 月 24 日	利率按同期贷款基准利率下浮 5%
30	保利财务	15,000.00	2020 年 9 月 25 日	2022 年 5 月 24 日	利率按同期贷款基准利率下浮 5%
31	保利财务	30,000.00	2020 年 4 月 28 日	2022 年 4 月 28 日	利率按同期贷款基准利率
2019 年度					
1	保利财务	296,014.11	-	-	票据贴现
2	保利财务	40,000.00	2019 年 12 月 26 日	2021 年 12 月 26 日	利率按同期贷款基准利率
3	保利财务	62,654.25	2019 年 4 月 21 日	2022 年 4 月 21 日	利率按同期贷款基准利率
4	保利财务	40,000.00	2019 年 8 月 27 日	2021 年 8 月 26 日	利率按同期贷款基准利率
5	保利财务	12,000.00	2019 年 12 月 26 日	2021 年 12 月 26 日	利率按同期贷款基准利率
6	保利财务	30,000.00	2019 年 9 月 23 日	2021 年 9 月 23 日	利率按同期贷款基准利率
7	保利财务	40,000.00	2019 年 6 月 26 日	2021 年 6 月 26 日	利率按同期贷款基准利率
8	保利财务	40,000.00	2019 年 7 月 12 日	2021 年 7 月 12 日	利率按同期贷款基准利率
9	保利财务	10,000.00	2019 年 6 月 26 日	2021 年 6 月 26 日	利率按同期贷款基准利率
10	保利财务	30,000.00	2019 年 12 月 25 日	2021 年 12 月 25 日	利率按同期贷款基准利率
11	保利财务	20,000.00	2019 年 12 月 25 日	2021 年 12 月 25 日	利率按同期贷款基准利率
12	保利财务	30,000.00	2019 年 4 月 15 日	2022 年 4 月 15 日	利率按同期贷款基准利率
13	保利财务	30,000.00	2019 年 5 月 27 日	2021 年 5 月 27 日	利率按同期贷款基准利率
14	保利财务	10,000.00	2019 年 4 月 15 日	2021 年 4 月 15 日	利率按同期贷款基准利率
15	保利财务	20,000.00	2019 年 12 月 26 日	2021 年 12 月 26 日	利率按同期贷款基准利率
16	保利财务	5,000.00	2019 年 1 月 10 日	2020 年 7 月 4 日	利率按同期贷款基准利率上浮 5%
17	保利财务	5,000.00	2019 年 9 月 5 日	2020 年 7 月 4 日	利率按同期贷款基准利率上浮 5%
18	保利财务	30,000.00	2019 年 4 月 30 日	2021 年 4 月 29 日	利率按同期贷款基准利率
19	保利财务	40,000.00	2019 年 7 月 17 日	2021 年 7 月 16 日	利率按同期贷款基准利率
20	保利财务	20,000.00	2019 年 8 月 13 日	2021 年 7 月 16 日	利率按同期贷款基准利率
2018 年度					
1	保利财务	251,702.29	-	-	票据贴现
2	保利财务	20,000.00	2018 年 7 月 31 日	2020 年 7 月 31 日	利率按同期贷款基准利率上浮 5%

序号	关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
3	保利财务	30,000.00	2018 年 7 月 4 日	2020 年 7 月 3 日	利率按同期贷款基准利率上浮 5%
4	保利财务	5,000.00	2018 年 7 月 4 日	2020 年 7 月 3 日	利率按同期贷款基准利率上浮 5%
5	保利财务	50,000.00	2018 年 12 月 20 日	2020 年 12 月 20 日	利率按同期贷款基准利率上浮 5%
6	保利财务	50,000.00	2018 年 12 月 19 日	2020 年 12 月 19 日	利率按同期贷款基准利率上浮 5%
7	保利财务	40,000.00	2018 年 12 月 19 日	2020 年 12 月 19 日	利率按同期贷款基准利率上浮 5%
8	保利财务	30,000.00	2018 年 11 月 22 日	2020 年 11 月 22 日	利率按同期贷款基准利率上浮 5%
9	保利财务	20,000.00	2018 年 7 月 3 日	2020 年 7 月 3 日	利率按同期贷款基准利率上浮 5%
10	保利财务	30,000.00	2018 年 10 月 31 日	2020 年 10 月 30 日	利率按同期贷款基准利率上浮 5%

表：最近三年发行人与关联方发生的资金归还情况

单位：万元

序号	关联方名称	拆出资金	起始日期	到期日期	说明
2020 年度					
1	保利财务 ¹	500.00	2018 年 7 月 31 日	2020 年 7 月 31 日	2018 年借款 2 亿元，2020 年偿清
2	保利财务	19,000.00	2018 年 7 月 31 日	2020 年 6 月 29 日	2018 年借款 2 亿元，2020 年偿清
3	保利财务	1,000.00	2020 年 5 月 25 日	2020 年 11 月 25 日	2020 年借款 0.1 亿元，2020 年偿清
4	保利财务	2,000.00	2019 年 8 月 27 日	2021 年 8 月 27 日	2019 年借款 4 亿元，2020 年部分偿还
5	保利财务	500.00	2018 年 7 月 4 日	2020 年 7 月 3 日	2018 年借款 3 亿元，2020 年偿清
6	保利财务	500.00	2018 年 7 月 4 日	2020 年 7 月 3 日	2018 年借款 1.5 亿元，2020 年偿清
7	保利财务	500.00	2019 年 12 月 26 日	2021 年 6 月 24 日	2019 年借款 1.2 亿元，2020 年部分偿还
8	保利财务	500.00	2019 年 12 月 26 日	2021 年 12 月 26 日	2019 年借款 1.2 亿元，2020 年部分偿还

序号	关联方名称	拆出资金	起始日期	到期日期	说明
9	保利财务	500.00	2020 年 4 月 23 日	2022 年 10 月 23 日	2020 年借款 3 亿元，2020 年部分偿还
10	保利财务	2,000.00	2019 年 9 月 23 日	2021 年 9 月 23 日	2019 年借款 3 亿元，2020 年部分偿还
11	保利财务	2,000.00	2019 年 6 月 26 日	2021 年 6 月 26 日	2019 年借款 4 亿元，2020 年部分偿还
12	保利财务	2,000.00	2019 年 7 月 12 日	2021 年 7 月 12 日	2019 年借款 4 亿元，2020 年部分偿还
13	保利财务	1,000.00	2020 年 6 月 2 日	2022 年 6 月 2 日	2020 年借款 1.5 亿元，2020 年部分偿还
14	保利财务	48,000.00	2018 年 12 月 19 日	2020 年 12 月 19 日	2018 年借款 5 亿元，2020 年偿清
15	保利财务	48,000.00	2018 年 12 月 20 日	2020 年 12 月 20 日	2018 年借款 5 亿元，2020 年偿清
16	保利财务	38,000.00	2018 年 12 月 19 日	2020 年 12 月 19 日	2018 年借款 4 亿元，2020 年偿清
17	保利财务	1,000.00	2019 年 12 月 25 日	2021 年 12 月 25 日	2019 年借款 3 亿元，2020 年部分偿还
18	保利财务	22,000.00	2019 年 6 月 26 日	2021 年 6 月 26 日	2019 年借款 1 亿元，本年借款 3 亿，2020 年部分偿还
19	保利财务	500.00	2019 年 12 月 26 日	2021 年 12 月 26 日	2019 年借款 3 亿元，2020 年部分偿还
20	保利财务	500.00	2019 年 12 月 26 日	2021 年 12 月 26 日	2019 年借款 3 亿元，2020 年部分偿还
21	保利财务	1,000.00	2019 年 12 月 25 日	2021 年 12 月 25 日	2019 年借款 2 亿元，2020 年部分偿还
22	保利财务	10,000.00	2018 年 7 月 3 日	2020 年 7 月 3 日	2018 年借款 1 亿元，2020 年偿清
23	保利财务	9,500.00	2018 年 10 月 29 日	2020 年 7 月 3 日	2018 年借款 1 亿元，2020 年偿清
24	保利财务	800.00	2019 年 4 月 15 日	2021 年 4 月 15 日	2019 年借款 4 亿元，2020 年部分偿还
25	保利财务	39,000.00	2018 年 11 月 22 日	2020 年 11 月 22 日	2018 年借款 4 亿元，2020 年偿清

序号	关联方名称	拆出资金	起始日期	到期日期	说明
26	保利财务	1,000.00	2019 年 5 月 27 日	2021 年 5 月 27 日	2019 年借款 3 亿元，2020 年部分偿还
27	保利财务	2,000.00	2019 年 12 月 26 日	2021 年 12 月 26 日	2019 年借款 3 亿元，2020 年部分偿还
28	保利财务	500.00	2020 年 6 月 3 日	2022 年 6 月 3 日	2020 年借款 1.5 亿元，2020 年部分偿还
29	保利财务	1,000.00	2019 年 8 月 20 日	2021 年 8 月 20 日	2019 年借款 3 亿元，2020 年部分偿还
30	保利财务	1,000.00	2019 年 8 月 20 日	2021 年 8 月 20 日	2019 年借款 3 亿元，2020 年部分偿还
31	保利财务	1,000.00	2019 年 7 月 17 日	2021 年 7 月 17 日	2019 年借款 6 亿元，2020 年部分偿还
32	保利财务	1,000.00	2019 年 7 月 17 日	2021 年 7 月 17 日	2019 年借款 6 亿元，2020 年部分偿还
33	保利财务	1,000.00	2020 年 5 月 20 日	2022 年 5 月 20 日	2020 年借款 5 亿元，2020 年部分偿还
34	保利财务	1,000.00	2020 年 4 月 20 日	2022 年 4 月 20 日	2020 年借款 4 亿元，2020 年部分偿还
35	保利财务	1,000.00	2019 年 12 月 26 日	2022 年 12 月 26 日	2019 年借款 4 亿元，2020 年部分偿还
36	保利财务	1,000.00	2019 年 12 月 26 日	2022 年 12 月 26 日	2019 年借款 4 亿元，2020 年部分偿还
37	保利财务	800.00	2019 年 4 月 30 日	2021 年 4 月 29 日	2019 年借款 3 亿元，2020 年部分偿还
38	保利财务	29,000.00	2018 年 10 月 31 日	2020 年 4 月 30 日	2018 年借款 3 亿元，2020 年偿清
39	保利财务	1,000.00	2020 年 5 月 25 日	2022 年 5 月 24 日	2020 年借款 3.7 亿元，2020 年部分偿还
40	保利财务	500.00	2019 年 12 月 25 日	2021 年 12 月 25 日	2019 年借款 3 亿元，2020 年部分偿还
41	保利财务	500.00	2019 年 12 月 25 日	2021 年 12 月 25 日	2019 年借款 3 亿元，2020 年部分偿还
42	保利财务	500.00	2020 年 4 月 28 日	2022 年 4 月 28 日	2020 年借款 3 亿元，2020 年部分偿还

序号	关联方名称	拆出资金	起始日期	到期日期	说明
2019 年度					
1	保利财务	27,000.00	2017 年 6 月 5 日	2019 年 6 月 4 日	2017 年借款 3 亿元, 2019 年偿清
2	保利财务	1,000.00	2017 年 11 月 27 日	2019 年 11 月 27 日	2017 年借款 4 亿元, 2019 年偿清
3	保利财务	3,700.00	2017 年 11 月 27 日	2019 年 11 月 27 日	2017 年借款 4 亿元, 2019 年偿清
4	保利财务	500.00	2018 年 7 月 31 日	2020 年 7 月 31 日	2018 年借款 2 亿元, 部分 2019 年偿还
5	保利财务	37,000.00	2017 年 5 月 24 日	2019 年 5 月 24 日	2017 年借款 4 亿元, 2019 年偿清
6	保利财务	28,000.00	2017 年 12 月 28 日	2019 年 12 月 28 日	2017 年借款 4 亿元, 2019 年偿清
7	保利财务	100.00	2017 年 11 月 29 日	2019 年 11 月 29 日	2017 年借款 4 亿元, 2019 年偿清
8	保利财务	37,000.00	2017 年 11 月 29 日	2019 年 11 月 29 日	2017 年借款 4 亿元, 2019 年偿清
9	保利财务	2,000.00	2018 年 12 月 19 日	2020 年 12 月 19 日	2018 年借款 5 亿元, 部分 2019 年偿还
10	保利财务	1,000.00	2019 年 6 月 26 日	2021 年 6 月 26 日	2019 年借款 4 亿元, 部分 2019 年偿还
11	保利财务	2,000.00	2018 年 12 月 19 日	2020 年 12 月 19 日	2018 年借款 4 亿元, 部分 2019 年偿还
12	保利财务	2,000.00	2018 年 12 月 20 日	2020 年 12 月 20 日	2018 年借款 5 亿元, 部分 2019 年偿还
13	保利财务	1,000.00	2019 年 6 月 26 日	2021 年 6 月 25 日	2019 年借款 1 亿元, 部分 2019 年偿还
14	保利财务	500.00	2018 年 7 月 3 日	2020 年 7 月 3 日	2019 年借款 2 亿元, 部分 2019 年偿还
15	保利财务	29,000.00	2017 年 11 月 27 日	2019 年 11 月 27 日	2017 年借款 3 亿元, 2019 年偿清
16	保利财务	1,000.00	2018 年 11 月 22 日	2020 年 11 月 22 日	2017 年借款 4 亿元, 部分 2019 年偿还

序号	关联方名称	拆出资金	起始日期	到期日期	说明
17	保利财务	500.00	2019 年 5 月 27 日	2021 年 5 月 27 日	2019 年借款 3 亿元，部分 2019 年偿还
18	保利财务	200.00	2019 年 4 月 15 日	2021 年 4 月 15 日	2019 年借款 3 亿元，部分 2019 年偿还
19	保利财务	500.00	2019 年 1 月 4 日	2020 年 7 月 4 日	2018 年借款 0.5 亿元，2019 年新增借款 1 亿元，部分 2019 年偿还
20	保利财务	500.00	2019 年 1 月 4 日	2020 年 7 月 4 日	2018 年借款 3 亿元，2019 年新增借款 3 亿元，部分 2019 年偿还
21	保利财务	500.00	2019 年 7 月 4 日	2020 年 7 月 4 日	2018 年借款 0.5 亿元，2019 年新增借款 1 亿元，部分 2019 年偿还
22	保利财务	500.00	2018 年 7 月 4 日	2020 年 7 月 4 日	2018 年借款 3 亿元，部分 2019 年偿还
23	保利财务	37,000.00	2017 年 2 月 23 日	2019 年 2 月 22 日	2017 年借款 4 亿元，2019 年偿清
24	保利财务	29,000.00	2017 年 10 月 20 日	2019 年 10 月 20 日	2017 年借款 3 亿元，2019 年偿清
25	保利财务	1,000.00	2018 年 10 月 31 日	2020 年 10 月 30 日	2018 年借款 3 亿元，部分 2019 年偿还
26	保利财务	200.00	2019 年 4 月 30 日	2021 年 4 月 29 日	2019 年借款 3 亿元，部分 2019 年偿还
2018 年度					
1	保利财务	37,000.00	2016 年 4 月 21 日	2018 年 4 月 21 日	2016 年借款 4 亿元，2018 年偿清
2	保利财务	2,000.00	2017 年 6 月 5 日	2019 年 6 月 4 日	2017 年借款 3 亿元，部分 2018 年偿还
3	保利财务	2,000.00	2017 年 11 月 27 日	2019 年 11 月 27 日	2017 年借款 4 亿元，部分 2018 年偿还
4	保利财务	19,500.00	2016 年 8 月 19 日	2018 年 8 月 19 日	2016 年借款 2 亿元，2018 年偿清
5	保利财务	2,000.00	2017 年 11 月 27 日	2019 年 11 月 27 日	2017 年借款 4 亿元，部分 2018 年偿还

序号	关联方名称	拆出资金	起始日期	到期日期	说明
6	保利财务	1,000.00	2017 年 10 月 20 日	2019 年 10 月 20 日	2017 年借款 3 亿元，部分 2018 年偿还
7	保利财务	28,000.00	2016 年 11 月 7 日	2018 年 11 月 6 日	2016 年借款 3 亿元，2018 年偿清
8	保利财务	19,000.00	2016 年 6 月 27 日	2018 年 6 月 27 日	2016 年借款 2 亿元，2018 年偿清
9	保利财务	2,000.00	2017 年 2 月 23 日	2019 年 2 月 22 日	2017 年借款 4 亿元，部分 2018 年偿还
10	保利财务	1,000.00	2017 年 11 月 27 日	2019 年 11 月 27 日	2017 年借款 3 亿元，部分 2018 年偿还
11	保利财务	38,000.00	2016 年 10 月 20 日	2018 年 10 月 20 日	2016 年借款 4 亿元，2018 年偿清
12	保利财务	56,000.00	2016 年 11 月 2 日	2018 年 11 月 2 日	2016 年借款 6 亿元，2018 年偿清
13	保利财务	19,500.00	2016 年 7 月 25 日	2018 年 7 月 25 日	2016 年借款 2 亿元，2018 年偿清
14	保利财务	2,000.00	2017 年 5 月 24 日	2019 年 5 月 24 日	2017 年借款 4 亿元，部分 2018 年偿还
15	保利财务	2,000.00	2017 年 12 月 28 日	2019 年 6 月 28 日	2017 年借款 3 亿元，部分 2018 年偿还

注 1：发行人 2020 年对保利财务的贷款及贴现利息支出为 581,853,153.39 元。

（4）采购商品/接受劳务

最近三年，发行人向关联方保利新能源、合肥保利大剧院、深圳卓宝、北京卓宝、保利国际生态、保利国际展览、北京保利艺术和河南保利艺术采购商品及接受劳务，该类交易价格均参照市场价格确定，金额较小且占同类交易比例极小，对公司生产经营不构成重大影响，具体情况如下表所示：

表：最近三年发行人向关联方采购商品情况

单位：万元

序号	关联方名称	关联交易内容	确认的租赁收益		
			2020 年度金额	2019 年度金额	2018 年度金额
1	保投顾	接受劳务	94,744.20	92,338.17	44,649.37

序号	关联方名称	关联交易内容	确认的租赁收益		
			2020 年度金额	2019 年度金额	2018 年度金额
2	深圳卓宝	接受劳务	42,395.80	42,510.77	36,871.13
3	西藏爱家	接受劳务	35,540.79	15,174.99	5,704.93
4	合富中国	接受劳务	7,135.01	5,695.46	1,767.94
5	保利国际生态	接受劳务	4,311.52	4,891.98	1,332.70
6	西藏赢凯	接受劳务	2,980.99	2,877.55	-
7	轻工业设计	接受劳务	936.45	1,530.75	-
8	湖北卓宝	接受劳务	657.08	-	48.42
9	山西德奥电梯	接受劳务	568.49	-	-
10	华信邮电	购买商品	363.09	-	-
11	名门锁业	接受劳务	198.00	-	-
12	佛山高明美玖	接受劳务	74.92	-	-
13	中丝帝锦	购买商品	72.07	-	-
14	保利新能源	接受劳务	52.68	4.04	-
15	厦门中航	接受劳务	48.39	-	-
16	福州中鼎	接受劳务	30.00	-	-
17	航电建筑	接受劳务	28.52	-	-
18	丝绸服装	购买商品	20.84	-	-
19	合肥保利大剧院	接受劳务	6.72	100.19	61.08
20	惠州保利物业	接受劳务	5.90	-	-
21	河南保利艺术	接受劳务	-	87.30	-
22	衡水市保利大剧院	接受劳务	-	28.30	-
23	保利艺术教育	接受劳务	-	3.46	-
24	珠海保利艺术	接受劳务	-	3.14	-
25	天津合盈文化	接受劳务	-	0.85	-
26	北京保利艺术	接受劳务	-	35.85	-
27	保利艺术博物馆	接受劳务	-	-	199.07

序号	关联方名称	关联交易内容	确认的租赁收益		
			2020 年度金额	2019 年度金额	2018 年度金额
28	东莞保利大剧院	采购商品	-	-	34.00
29	重庆锐云	接受劳务	-	-	12.77
合计			190,171.47	165,282.80	90,681.41

(5) 提供劳务

最近三年，发行人子公司向关联方提供工程、销售、物业、设计及基金管理服务，该类交易总金额分别为 276,965.78 万元、364,827.10 万元和 482,536.84 万元。具体情况如下表所示：

表：最近三年发行人向关联方提供劳务情况

单位：万元

序号	关联方	关联交易内容	2020 年度
1	珠海天志	承接工程	29,575.87
2	广州启坤	承接工程	27,355.59
3	重庆葆昌	承接工程	21,322.32
4	抚州华章	承接工程	18,961.69
5	国控宋都	承接工程	18,421.65
6	泉州中住	承接工程	17,225.21
7	云南保晟	承接工程	17,140.04
8	润嘉置业	承接工程	16,351.51
9	三亚不夜城	承接工程	14,709.78
10	洛阳都利	承接工程	13,412.71
11	天津保创	承接工程	13,320.64
12	郑州风神	承接工程	12,785.33
13	广州穗云	承接工程	12,662.08
14	天津利创	承接工程	11,605.48
15	佛山南海祁禹	承接工程	11,019.60
16	珠海弘璟	承接工程	10,250.40

序号	关联方	关联交易内容	2020 年度
17	常熟筑虞	承接工程	9,871.53
18	杭州保欣	承接工程	9,222.64
19	青岛开投	承接工程	8,835.08
20	莆田中澜	承接工程	8,574.07
21	南方财经	承接工程	8,315.09
22	成都金泽鑫悦	承接工程	8,183.58
23	清远雅建	承接工程	8,094.84
24	成都金蓉	承接工程	7,562.67
25	北京知泰	承接工程	7,103.66
26	福州中环	承接工程	7,040.29
27	大连盈合	承接工程	6,501.28
28	青岛慧博	承接工程	6,419.74
29	常州金悦晟	承接工程	5,368.07
30	福州鸿腾	承接工程	4,354.80
31	广州保顺	承接工程	4,301.26
32	佛山正高	承接工程	4,110.09
33	台州保宸	承接工程	3,913.26
34	北京兴筑	承接工程	3,846.68
35	广州保丰	承接工程	3,489.72
36	漳州金座	承接工程	3,231.43
37	珠海鸿运	承接工程	2,859.71
38	北京致泰	承接工程	2,858.06
39	北京和信丰泰	承接工程	2,808.67
40	招商珑原	承接工程	2,546.28
41	广州宏嘉	承接工程	2,468.53
42	杭州融欣	承接工程	2,433.89
43	成都保悦	承接工程	2,247.61
44	南京裕鸿	承接工程	2,201.83
45	沧州保盛	承接工程	2,186.75

序号	关联方	关联交易内容	2020 年度
46	东莞和瑞	承接工程	1,972.52
47	鑫和隆昌	承接工程	1,947.43
48	北京平筑	承接工程	1,901.10
49	佛山源泰	承接工程	1,876.49
50	莆田中乘	承接工程	1,332.35
51	佛山浩鹏	承接工程	1,281.49
52	广州越鸿	承接工程	1,261.23
53	沈阳和悦	承接工程	1,261.05
54	广州宏轩	承接工程	1,202.53
55	中山祥盛	承接工程	1,056.91
56	佛山信雅	承接工程	998.76
57	上海启贤	承接工程	927.07
58	福州中鼎	承接工程	916.93
59	上海暄熹	承接工程	865.46
60	漳州中世	承接工程	859.69
61	广州保瑞	承接工程	753.45
62	成都新联	承接工程	648.15
63	协鑫投资	承接工程	632.19
64	广州绿嵘	承接工程	509.60
65	惠州和腾	承接工程	443.29
66	广州保奥	承接工程	268.38
67	广州璟晔	承接工程	200.64
68	惠州利华	承接工程	173.64
69	天津昆仑	承接工程	103.98
70	和乐稚美教育（广州）	承接工程	17.31
71	南京学尚	承接工程	14.45
83	珠海天志	设计服务	480.21
84	广州穗云	设计服务	431.31
85	佛山南海祁禹	设计服务	305.57

序号	关联方	关联交易内容	2020 年度
86	珠海弘璟	设计服务	166.35
87	润嘉置业	设计服务	106.55
88	惠州和腾	设计服务	100.22
89	广州绿嵘	设计服务	98.19
90	广州启坤	设计服务	81.96
91	郑州风神	设计服务	76.89
92	佛山源泰	设计服务	62.74
93	清远雅建	设计服务	57.45
94	佛山保晟置业	设计服务	55.07
95	佛山浩鹏	设计服务	53.71
96	珠海鸿运	设计服务	48.82
97	广州宏嘉	设计服务	41.92
98	广州保顺	设计服务	36.17
99	南方财经	设计服务	34.43
100	中山祥盛	设计服务	33.96
101	佛山信雅	设计服务	31.40
102	广州保丰	设计服务	27.14
103	惠州利华	设计服务	21.81
104	广州宏轩	设计服务	15.47
105	成都高投	设计服务	11.62
106	广州穗海	设计服务	8.52
107	合锦嘉富	设计服务	5.30
108	保利横琴资本	设计服务	0.75
122	绍兴保骏	物业服务	1,553.04
123	三亚不夜城	物业服务	918.14
124	盛世鑫和	物业服务	831.47
125	台州富高	物业服务	796.61
126	台州保宸	物业服务	733.33
127	佛山信雅	物业服务	502.27

序号	关联方	关联交易内容	2020 年度
128	珠海天志	物业服务	490.83
129	上海筑堃	物业服务	488.41
130	北京致泰	物业服务	438.65
131	青岛慧联	物业服务	403.77
132	南京盛利	物业服务	403.25
133	上海暄熹	物业服务	397.69
134	重庆保南	物业服务	387.63
135	无锡融利	物业服务	375.53
136	科创青岛	物业服务	372.67
137	北京知泰	物业服务	352.82
138	常熟筑虞	物业服务	350.78
139	佛山源泰	物业服务	346.94
140	广州启坤	物业服务	344.50
141	徐州碧城	物业服务	326.97
142	青岛广润	物业服务	316.22
143	广州保瑞	物业服务	308.09
144	青岛利和	物业服务	299.71
145	湖南嘉宇	物业服务	293.41
146	北京博睿宏业	物业服务	291.27
147	惠州利华	物业服务	287.14
148	天津昆仑	物业服务	275.55
149	重庆葆昌	物业服务	271.92
150	西藏爱家	物业服务	264.23
151	郑州风神	物业服务	261.64
152	广州穗云	物业服务	248.48
153	抚州华章	物业服务	248.32
154	广州保顺	物业服务	247.42
155	成都保悦	物业服务	244.97
156	济宁广汇	物业服务	241.86

序号	关联方	关联交易内容	2020 年度
157	北京和信丰泰	物业服务	238.33
158	北京兴筑	物业服务	237.75
159	北京创世瑞新	物业服务	236.07
160	青岛开投	物业服务	228.80
161	佛山浩鹏	物业服务	227.14
162	北京朝来天陆	物业服务	218.42
163	常州金悦晟	物业服务	210.19
164	莆田中澜	物业服务	198.36
165	北京碧和信泰	物业服务	197.53
166	沈阳和悦	物业服务	195.19
167	佛山骏隆	物业服务	189.34
168	武汉南部新城	物业服务	178.34
169	天津利创	物业服务	171.07
170	沧州保盛	物业服务	167.61
171	保利珠海	物业服务	161.63
172	中山祥盛	物业服务	159.88
173	上海启贤	物业服务	157.36
174	福州中鼎	物业服务	154.70
175	成都金泽鑫悦	物业服务	153.35
176	武汉泰达	物业服务	152.85
177	无锡润泰	物业服务	150.92
178	广州宏嘉	物业服务	150.59
179	保投顾	物业服务	145.42
180	成都新联	物业服务	137.88
181	天津蓝光宝珩	物业服务	136.44
182	杭州建申	物业服务	132.74
183	北京屹泰	物业服务	130.68
184	南方财经	物业服务	130.32
185	珠海鸿运	物业服务	126.87

序号	关联方	关联交易内容	2020 年度
186	济南元贺	物业服务	123.03
187	保利长大海外	物业服务	121.42
188	济宁梁顺	物业服务	120.82
189	温州佳盛	物业服务	116.25
190	福州中环	物业服务	115.75
191	济宁广嘉产业	物业服务	112.63
192	长沙恒泰地产	物业服务	107.43
193	福州鸿腾	物业服务	98.99
194	和信兴泰	物业服务	93.04
195	大连开泰	物业服务	89.97
196	东莞和瑞	物业服务	84.90
197	广州碧臻	物业服务	82.25
198	招商珑原	物业服务	81.69
199	漳州金座	物业服务	81.55
200	珠海弘璟	物业服务	81.46
201	保利横琴资本	物业服务	81.03
202	佛山南海祁禹	物业服务	81.03
203	成都高投	物业服务	80.57
204	广州越鸿	物业服务	79.37
205	鑫和隆昌	物业服务	78.93
206	广州宏轩	物业服务	78.92
207	保利通化	物业服务	72.94
208	东莞和越	物业服务	68.15
209	惠州和腾	物业服务	67.68
210	佛山保晟置业	物业服务	66.03
211	泉州中住	物业服务	55.40
212	佛山禅城正华	物业服务	54.33
213	大连金灿	物业服务	52.53
214	徐州金碧	物业服务	52.29

序号	关联方	关联交易内容	2020 年度
215	东莞和宏	物业服务	51.56
216	杭州融欣	物业服务	49.57
217	郴州乾嘉盛	物业服务	47.70
218	青岛中梁	物业服务	43.99
219	东莞保华	物业服务	42.56
220	海门鼎熹	物业服务	40.90
221	中国工艺美术品交易所	物业服务	39.67
222	保利南方	物业服务	32.91
223	潍坊保泰信	物业服务	31.43
224	武汉清能	物业服务	30.68
225	保利仁泰	物业服务	27.73
226	上海天艺文化	物业服务	26.75
227	合肥新城创域	物业服务	24.33
228	保利艺术教育	物业服务	19.79
229	佛山正高	物业服务	19.10
230	青岛慧博	物业服务	14.31
231	广州穗海	物业服务	14.15
232	广州璟晔	物业服务	14.10
233	成都富通	物业服务	13.36
234	武汉滨江臻毅	物业服务	13.16
235	广东保利拍卖	物业服务	12.32
236	新疆陆铁港	物业服务	11.61
237	莆田中辰	物业服务	11.60
238	洛阳利业	物业服务	10.77
239	保利资产	物业服务	10.18
240	润嘉置业	物业服务	8.49
241	山西德奥电梯	物业服务	8.21
242	杭州建嘉	物业服务	7.47
243	太平投资	物业服务	7.00

序号	关联方	关联交易内容	2020 年度
244	成都金蓉	物业服务	6.96
245	上海建衡	物业服务	6.23
246	广州绿嵘	物业服务	4.33
247	洛阳都利	物业服务	3.21
248	东莞金航	物业服务	3.04
249	天津保创	物业服务	2.72
250	无锡致弘	物业服务	2.18
251	长沙永峰	物业服务	0.18
269	西藏信昇	管理服务	4,774.29
270	信保悦雅	管理服务	1,601.73
271	郑州风神	管理服务	1,320.75
272	西藏信轩达	管理服务	1,208.84
273	泰州嘉凯	管理服务	1,130.67
274	西藏汇久	管理服务	576.11
275	邯郸美融	管理服务	505.44
276	信盈 4 号私募	管理服务	443.63
277	佛山粤保盈	管理服务	398.11
278	西藏运禧	管理服务	393.27
279	西藏运邦	管理服务	392.80
280	粤保瑞私募	管理服务	388.00
281	西藏悦雅	管理服务	363.07
282	保运荣基金	管理服务	273.04
283	佛山源泰	管理服务	232.55
284	芜湖长旭	管理服务	202.00
285	信盈 3 号私募	管理服务	193.30
286	佛山粤保嘉	管理服务	170.66
287	信扬 1 号私募	管理服务	166.60
288	信保淳雅	管理服务	164.94
289	佛山信鑫	管理服务	162.63

序号	关联方	关联交易内容	2020 年度
290	凰朝鹏宇私募	管理服务	130.82
291	西藏拓越	管理服务	121.68
292	嘉兴诚鼎宏	管理服务	116.24
293	信业私募	管理服务	109.58
294	西藏东轩	管理服务	105.81
295	西藏瑜禧	管理服务	91.78
296	西藏平禧	管理服务	73.23
297	信保圆梦	管理服务	73.02
298	北京保利艺术投资	管理服务	67.20
299	佛山德峰	管理服务	64.64
300	信保佳兆	管理服务	62.77
301	西藏东腾	管理服务	54.67
302	嘉兴长煜	管理服务	48.40
303	西藏轩晟达	管理服务	48.38
304	嘉兴长茂	管理服务	42.45
305	嘉兴长焕	管理服务	27.86
306	保投顾	管理服务	27.69
307	嘉兴长宏	管理服务	26.48
308	佛山领峰	管理服务	22.64
309	招商珑原	管理服务	19.91
310	信盈 2 号私募	管理服务	18.93
311	西藏爱家	管理服务	11.75
312	西藏东冠	管理服务	9.20
313	西藏宏耀	管理服务	8.75
314	西藏嘉能	管理服务	6.16
315	西藏东鼎	管理服务	5.82
316	信盈 1 号私募	管理服务	1.94
合计			482,536.84

序号	关联方	关联交易内容	2019 年度
1	三亚不夜城	承接工程	37,109.54
2	云南保晟	承接工程	21,021.69
3	天津利创	承接工程	20,462.66
4	莆田中澜	承接工程	16,361.99
5	珠海弘璟	承接工程	16,153.81
6	广州中耀	承接工程	15,397.71
7	福州中鼎	承接工程	13,567.97
8	东莞和瑞	承接工程	11,703.02
9	中山祥盛	承接工程	11,400.51
10	泉州中住	承接工程	11,351.56
11	福州中环	承接工程	10,347.54
12	北京知泰	承接工程	9,834.71
13	成都金泽鑫悦	承接工程	9,632.15
14	福州鸿腾	承接工程	9,198.07
15	天津保创	承接工程	9,009.18
16	重庆葆昌	承接工程	8,842.49
17	台州保宸	承接工程	8,102.95
18	鑫和隆昌	承接工程	7,269.00
19	洛阳都利	承接工程	5,973.96
20	杭州保欣	承接工程	5,053.50
21	成都金蓉	承接工程	4,825.83
22	天津和晟	承接工程	4,355.44
23	佛山源泰	承接工程	4,111.00
24	沧州保盛	承接工程	3,944.84
25	郑州风神	承接工程	3,701.25
26	珠海鸿运	承接工程	3,466.86
27	广州启坤	承接工程	3,214.85
28	佛山正高	承接工程	3,193.47
29	润嘉置业	承接工程	3,093.74

序号	关联方	关联交易内容	2019 年度
30	杭州融欣	承接工程	2,761.28
31	招商珑原	承接工程	2,663.09
32	抚州华章	承接工程	2,434.40
33	佛山信雅	承接工程	2,313.33
34	广州宏嘉	承接工程	2,191.83
35	莆田中乘	承接工程	2,138.17
36	上海暄熹	承接工程	1,897.10
37	广州越鸿	承接工程	1,830.12
38	北京致泰	承接工程	1,670.24
39	北京屹泰	承接工程	1,360.73
40	天津昆仑	承接工程	1,314.49
41	漳州中世	承接工程	1,269.78
42	上海启贤	承接工程	1,021.05
43	广州宏轩	承接工程	848.89
44	江苏宁祥	承接工程	833.74
45	佛山浩鹏	承接工程	697.74
46	云南广晟	承接工程	322.98
47	沈阳和悦	承接工程	320.68
48	广州保瑞	承接工程	229.62
49	南京金拓	承接工程	222.52
50	成都保悦	承接工程	131.31
51	广东宜华	承接工程	90.56
52	惠州和腾	承接工程	88.18
53	保利通化	承接工程	79.89
54	南京学尚	承接工程	78.88
55	广州璟晔	承接工程	53.04
56	杭州建申	承接工程	52.35
57	北京平筑	承接工程	52.10
58	保利仁泰	承接工程	39.94

序号	关联方	关联交易内容	2019 年度
59	邯郸美融	承接工程	9.85
60	广州保瑞	设计服务	223.03
61	广州穗海	设计服务	190.07
62	珠海弘璟	设计服务	177.22
63	佛山信雅	设计服务	163.06
64	郑州风神	设计服务	154.01
65	广州诚品置业	设计服务	139.02
66	惠州和腾	设计服务	135.66
67	中山祥盛	设计服务	104.72
68	广州绿嵘	设计服务	98.30
69	广州保骏	设计服务	93.74
70	广州保丰	设计服务	80.95
71	佛山骏隆	设计服务	65.95
72	广州宏嘉	设计服务	62.58
73	广州宏轩	设计服务	59.72
74	佛山源泰	设计服务	56.03
75	佛山中交	设计服务	48.76
76	广州启坤	设计服务	35.52
77	沧州保盛	设计服务	31.83
78	惠州利华	设计服务	27.89
79	广州中耀	设计服务	25.73
80	东莞和瑞	设计服务	22.75
81	广州璟晔	设计服务	21.83
82	广东宜华	设计服务	16.04
83	佛山浩鹏	设计服务	14.53
84	招商珑原	设计服务	10.84
85	润嘉置业	设计服务	9.06
86	保利珠海	设计服务	6.18
87	广州穗云	设计服务	5.81

序号	关联方	关联交易内容	2019 年度
88	广州越鸿	设计服务	5.07
89	保利横琴资本	设计服务	0.94
90	台州富高	物业服务	1,412.10
91	绍兴保骏	物业服务	1,340.82
92	台州保宸	物业服务	730.45
93	三亚不夜城	物业服务	515.34
94	保利珠海	物业服务	471.56
95	杭州保欣	物业服务	465.00
96	重庆葆昌	物业服务	455.17
97	广州碧臻	物业服务	432.14
98	上海暄熹	物业服务	391.34
99	郑州风神	物业服务	390.06
100	广州中耀	物业服务	388.56
101	佛山信雅	物业服务	373.32
102	徐州金碧	物业服务	362.29
103	和信兴泰	物业服务	358.36
104	北京知泰	物业服务	354.72
105	重庆央鼎	物业服务	350.76
106	北京博睿宏业	物业服务	348.41
107	北京致泰	物业服务	342.42
108	海门鼎熹	物业服务	320.74
109	北京屹泰	物业服务	305.70
110	广州保瑞	物业服务	305.53
111	北京朝来天陆	物业服务	288.31
112	济南元贺	物业服务	287.57
113	成都保悦	物业服务	276.26
114	中山祥盛	物业服务	273.43
115	广州诚品置业	物业服务	266.42
116	鑫和隆昌	物业服务	265.50

序号	关联方	关联交易内容	2019 年度
117	武汉泰达	物业服务	265.27
118	潍坊保泰信	物业服务	254.30
119	青岛广润	物业服务	250.02
120	武汉清能	物业服务	249.42
121	天津昆仑	物业服务	247.40
122	天津利创	物业服务	247.23
123	重庆保南	物业服务	246.47
124	泉州中住	物业服务	233.62
125	广州穗海	物业服务	230.31
126	无锡融利	物业服务	229.22
127	青岛慧联	物业服务	221.12
128	南京盛利	物业服务	220.32
129	佛山源泰	物业服务	206.89
130	成都金泽鑫悦	物业服务	205.44
131	莆田中澜	物业服务	202.05
132	东莞和瑞	物业服务	201.82
133	佛山骏隆	物业服务	200.13
134	北京创世瑞新	物业服务	193.73
135	招商珑原	物业服务	188.25
136	湖南嘉宇	物业服务	183.72
137	盛世鑫和	物业服务	178.61
138	沧州保盛	物业服务	176.90
139	广州宏嘉	物业服务	169.25
140	沈阳和悦	物业服务	162.12
141	保利仁泰	物业服务	160.27
142	北京碧和信泰	物业服务	157.46
143	科创青岛	物业服务	154.72
144	武汉南部新城	物业服务	153.20
145	杭州建申	物业服务	145.38

序号	关联方	关联交易内容	2019 年度
146	保投顾	物业服务	140.37
147	三亚中铁	物业服务	121.70
148	天津和晟	物业服务	115.52
149	珠海鸿运	物业服务	95.21
150	徐州碧城	物业服务	92.96
151	温州佳盛	物业服务	91.27
152	上海启贤	物业服务	87.12
153	四川府河华益	物业服务	81.52
154	福州中环	物业服务	80.90
155	广州越鸿	物业服务	77.05
156	抚州华章	物业服务	71.61
157	广州璟晔	物业服务	69.79
158	东莞和越	物业服务	67.62
159	润嘉置业	物业服务	66.37
160	西藏爱家	物业服务	65.16
161	珠海弘璟	物业服务	57.85
162	东莞和宏	物业服务	56.87
163	保利通化	物业服务	56.08
164	大连开泰	物业服务	54.34
165	保利横琴资本	物业服务	51.86
166	长春恒信	物业服务	51.13
167	保利长大海外	物业服务	44.39
168	北京平筑	物业服务	40.28
169	洛阳利业	物业服务	37.44
170	深圳华阳	物业服务	37.08
171	保利南方	物业服务	32.69
172	惠州和腾	物业服务	29.48
173	郴州乾嘉盛	物业服务	28.08
174	合肥新城创域	物业服务	27.55

序号	关联方	关联交易内容	2019 年度
175	天津蓝光宝珩	物业服务	27.07
176	成都新联	物业服务	27.03
177	成都富通	物业服务	22.42
178	武汉金砺	物业服务	20.27
179	广东宜华	物业服务	19.84
180	保利艺术教育	物业服务	18.62
181	太平投资	物业服务	17.39
182	佛山正高	物业服务	16.64
183	广东保利拍卖	物业服务	15.84
184	广州启坤	物业服务	15.08
185	青岛广瑞	物业服务	13.58
186	保利资产	物业服务	12.23
187	保利国际生态	物业服务	11.00
188	重庆盛创鑫浩	物业服务	6.42
189	长沙永峰	物业服务	5.40
190	成都金蓉	物业服务	4.20
191	广州绿嵘	物业服务	3.11
192	洛阳都利	物业服务	2.73
193	南京善杰义	物业服务	2.44
194	西藏宏耀	物业服务	1.39
195	杭州建嘉	物业服务	0.28
196	西藏信保	管理服务	4,941.11
197	信保东信	管理服务	3,584.91
198	信保悦雅	管理服务	2,540.99
199	郑州风神	管理服务	1,981.13
200	芜湖长开	管理服务	1,889.71
201	保运荣基金	管理服务	670.87
202	信保宁泰	管理服务	553.79
203	西藏运禧	管理服务	513.50

序号	关联方	关联交易内容	2019 年度
204	西藏信昇	管理服务	497.54
205	粤保瑞私募	管理服务	418.53
206	佛山粤保盈	管理服务	398.11
207	佛山领峰	管理服务	396.23
208	西藏宏耀	管理服务	344.63
209	西藏峥尚	管理服务	287.40
210	西藏平禧	管理服务	231.19
211	西藏信轩达	管理服务	220.73
212	西藏东轩	管理服务	216.98
213	嘉兴长宏	管理服务	204.19
214	芜湖长旭	管理服务	202.00
215	西藏东腾	管理服务	193.76
216	佛山粤保嘉	管理服务	189.62
217	西藏恒禧	管理服务	174.96
218	西藏运邦	管理服务	141.27
219	西藏悦雅	管理服务	123.78
220	西藏拓越	管理服务	121.68
221	西藏东冠	管理服务	116.44
222	西藏轩晟达	管理服务	76.39
223	信保圆梦	管理服务	73.02
224	西藏盛邦	管理服务	68.87
225	西藏铭禧	管理服务	68.49
226	西藏瑜禧	管理服务	54.69
227	西藏麒耀	管理服务	52.83
228	西藏嘉能	管理服务	50.58
229	泰州嘉凯	管理服务	49.82
230	嘉兴长茂	管理服务	42.45
231	佛山信鑫	管理服务	25.64
232	西藏致梦	管理服务	22.00

序号	关联方	关联交易内容	2019 年度
233	西藏碧誉	管理服务	20.91
234	西藏东鼎	管理服务	20.61
235	西藏圆禧	管理服务	14.03
236	西藏裕昇	管理服务	13.24
237	嘉兴长辰	管理服务	8.52
238	信保宁建	管理服务	4.76

序号	关联方	关联交易内容	2018 年度
1	泉州中住	承接工程	20,892.04
2	广州中耀	承接工程	15,276.27
3	中山祥盛	承接工程	14,821.69
4	福州中环	承接工程	14,521.37
5	成都金蓉	承接工程	14,157.93
6	莆田中澜	承接工程	12,979.08
7	珠海弘璟	承接工程	10,241.02
8	莆田中乘	承接工程	10,156.59
9	北京知泰	承接工程	9,465.23
10	莆田中辰	承接工程	9,069.77
11	重庆葆昌	承接工程	8,670.46
12	天津昆仑	承接工程	7,890.10
13	郑州风神	承接工程	7,233.68
14	上海暄熹	承接工程	7,170.29
15	福州鸿腾	承接工程	7,154.06
16	福州中鼎	承接工程	6,298.28
17	杭州融欣	承接工程	5,952.87
18	鑫和隆昌	承接工程	5,183.84
19	成都金泽鑫悦	承接工程	4,782.49
20	佛山源泰	承接工程	4,571.09

序号	关联方	关联交易内容	2018 年度
21	上海启贤	承接工程	4,211.57
22	招商珑原	承接工程	4,181.19
23	三亚不夜城	承接工程	4,142.34
24	佛山信雅	承接工程	3,616.51
25	江苏宁祥	承接工程	3,466.68
26	天津利创	承接工程	3,442.17
27	天津保创	承接工程	3,140.11
28	北京屹泰	承接工程	3,057.18
29	佛山百隆	承接工程	3,051.48
30	云南保晟	承接工程	1,990.00
31	北京茂丰	承接工程	1,620.40
32	北京平筑	承接工程	1,209.43
33	北京致泰	承接工程	899.23
34	洛阳都利	承接工程	835.26
35	沧州保盛	承接工程	765.36
36	长沙永峰	承接工程	729.04
37	广州宏轩	承接工程	692.38
38	东莞和瑞	承接工程	688.38
39	广州璟晔	承接工程	681.89
40	佛山正高	承接工程	597.16
41	台州保宸	承接工程	545.12
42	盛世鑫和	承接工程	476.97
43	漳州中世	承接工程	469.07
44	杭州建申	承接工程	400.20
45	上海建衡	承接工程	324.91
46	天津和晟	承接工程	314.79
47	南京学尚	承接工程	210.29
48	合锦嘉富	承接工程	114.26
49	保利仁泰	承接工程	98.02

序号	关联方	关联交易内容	2018 年度
50	保利阳江	承接工程	77.79
51	成都新联	承接工程	61.20
52	东莞和宏	承接工程	7.67
53	广州越鸿	承接工程	7.53
54	佛山瑞城	销售服务	1,736.41
55	杭州融欣	销售服务	705.89
56	广州中耀	销售服务	691.67
57	佛山瑞汇	销售服务	385.70
58	合肥盛卓	销售服务	382.94
59	西藏宏耀	销售服务	361.76
60	保利仁泰	销售服务	350.04
61	杭州建申	销售服务	328.21
62	成都金蓉	销售服务	303.56
63	天津昆仑	销售服务	270.04
64	北京知泰	销售服务	253.04
65	郑州风神	销售服务	236.46
66	佛山源泰	销售服务	229.35
67	广州宏嘉	销售服务	186.97
68	合肥新城创域	销售服务	182.95
69	洛阳利业	销售服务	160.76
70	武汉清能	销售服务	157.17
71	上海启贤	销售服务	157.00
72	西藏乾顺	销售服务	150.88
73	东莞和越	销售服务	150.45
74	莆田中乘	销售服务	147.51
75	鑫和隆昌	销售服务	144.35
76	盛世鑫和	销售服务	115.16
77	重庆葆昌	销售服务	112.79
78	重庆保南	销售服务	111.75

序号	关联方	关联交易内容	2018 年度
79	三亚中铁	销售服务	88.59
80	杭州建嘉	销售服务	88.09
81	成都富通	销售服务	83.82
82	佛山信雅	销售服务	73.86
83	福州中鼎	销售服务	71.60
84	福州中环	销售服务	71.40
85	南京学尚	销售服务	59.87
86	大连金保	销售服务	50.39
87	广州越鸿	销售服务	42.23
88	天津保创	销售服务	38.23
89	佛山正高	销售服务	33.89
90	北京屹泰	销售服务	33.26
91	广州璟晔	销售服务	27.25
92	保利阳江	销售服务	21.14
93	江苏宁祥	销售服务	16.06
94	武汉金侨	销售服务	9.10
95	沈阳溪岸	销售服务	5.65
96	长春恒信	销售服务	4.10
97	莆田中辰	销售服务	2.91
98	广州宏轩	销售服务	1.68
99	上海建衡	销售服务	1.54
100	招商珑原	销售服务	1.23
101	郑州风神	设计服务	294.01
102	广州中耀	设计服务	255.60
103	中山祥盛	设计服务	186.74
104	沧州保盛	设计服务	163.09
105	广州宏嘉	设计服务	152.12
106	珠海弘璟	设计服务	146.64
107	佛山信雅	设计服务	98.38

序号	关联方	关联交易内容	2018 年度
108	广州绿嵘	设计服务	75.47
109	广州保瑞	设计服务	68.50
110	广州宏轩	设计服务	53.20
111	广州璟晔	设计服务	44.30
112	佛山骏隆	设计服务	33.91
113	惠州和腾	设计服务	24.72
114	合锦嘉富	设计服务	11.68
115	南方财经	设计服务	8.75
116	东莞和越	设计服务	7.55
117	保利横琴资本	设计服务	0.19
118	绍兴保骏	物业服务	662.54
119	佛山源泰	物业服务	480.50
120	重庆葆昌	物业服务	472.12
121	上海启贤	物业服务	465.83
122	北京知泰	物业服务	444.42
123	北京致泰	物业服务	313.28
124	天津昆仑	物业服务	309.23
125	北京屹泰	物业服务	295.98
126	北京茂丰	物业服务	291.87
127	福州中环	物业服务	280.16
128	佛山信雅	物业服务	279.99
129	佛山百隆	物业服务	279.07
130	重庆保南	物业服务	250.16
131	无锡融利	物业服务	241.49
132	青岛广润	物业服务	239.64
133	上海暄熹	物业服务	219.08
134	台州保宸	物业服务	210.54
135	招商珑原	物业服务	201.40
136	广州中耀	物业服务	199.29

序号	关联方	关联交易内容	2018 年度
137	广州璟晔	物业服务	192.74
138	成都金蓉	物业服务	189.65
139	台州富高	物业服务	184.24
140	湖南嘉宇	物业服务	183.82
141	郑州风神	物业服务	180.97
142	武汉清能	物业服务	165.03
143	盛世鑫和	物业服务	164.58
144	南京盛利	物业服务	152.38
145	北京博睿宏业	物业服务	146.40
146	中山祥盛	物业服务	146.17
147	泉州中住	物业服务	141.99
148	福州中鼎	物业服务	139.32
149	莆田中澜	物业服务	134.60
150	洛阳利业	物业服务	133.06
151	三亚中铁	物业服务	120.21
152	广州越鸿	物业服务	110.51
153	青岛广瑞	物业服务	108.34
154	佛山骏隆	物业服务	91.77
155	东莞和越	物业服务	89.58
156	杭州保欣	物业服务	84.56
157	北京创世瑞新	物业服务	81.63
158	保投顾	物业服务	78.85
159	北京平筑	物业服务	78.82
160	郴州乾嘉盛	物业服务	75.14
161	鑫和隆昌	物业服务	74.84
162	保利仁泰	物业服务	71.39
163	天津利创	物业服务	69.57
164	徐州金碧	物业服务	65.60
165	东莞和宏	物业服务	62.17

序号	关联方	关联交易内容	2018 年度
166	莆田中乘	物业服务	53.07
167	保利珠海	物业服务	51.67
168	成都富通	物业服务	46.91
169	长沙永峰	物业服务	46.87
170	合锦嘉富	物业服务	46.61
171	西藏爱家	物业服务	43.14
172	天津和晟	物业服务	40.36
173	沈阳和悦	物业服务	39.95
174	江苏宁祥	物业服务	39.40
175	杭州建申	物业服务	38.81
176	佛山正高	物业服务	29.34
177	杭州建嘉	物业服务	27.89
178	洛阳都利	物业服务	26.28
179	广州保瑞	物业服务	25.48
180	广州晨轲	物业服务	24.63
181	合肥新城创域	物业服务	23.40
182	保利南方	物业服务	21.11
183	番禺惠兴信	物业服务	15.67
184	广东保利拍卖	物业服务	15.61
185	长春恒信	物业服务	15.37
186	天津保创	物业服务	12.71
187	保利资产	物业服务	12.04
188	保利艺术教育	物业服务	10.50
189	山西德奥电梯	物业服务	9.52
190	太平投资	物业服务	6.73
191	武汉金侨	物业服务	5.49
192	重庆盛创鑫浩	物业服务	5.01
193	杭州融欣	物业服务	4.10
194	润嘉置业	物业服务	1.04

序号	关联方	关联交易内容	2018 年度
195	广州绿嵘	物业服务	0.71
196	保利阳江	物业服务	0.24
197	西藏信保	管理服务	7,271.23
198	西藏宏耀	管理服务	1,083.50
199	信保宁泰	管理服务	1,020.67
200	信保悦雅	管理服务	1,012.25
201	天津信保润	管理服务	943.40
202	郑州风神	管理服务	396.23
203	西藏东腾	管理服务	221.70
204	西藏东轩	管理服务	216.98
205	佛山粤保盈	管理服务	195.24
206	西藏拓越	管理服务	121.68
207	西藏东冠	管理服务	116.44
208	佛山粤保嘉	管理服务	92.99
209	西藏盛兰	管理服务	75.13
210	信保通兴	管理服务	71.27
211	西藏盛邦	管理服务	68.87
212	信保佳誉	管理服务	66.88
213	西藏政悦	管理服务	58.65
214	西藏麒耀	管理服务	52.83
215	西藏琥珀瑞	管理服务	49.17
216	西藏雲达	管理服务	45.95
217	佛山瑞方	管理服务	44.91
218	西藏越夏	管理服务	33.58
219	信保凯隆	管理服务	30.19
220	西藏信轩达	管理服务	29.44
221	西藏乾顺	管理服务	24.77
222	西藏东鼎	管理服务	23.58
223	西藏悦雅	管理服务	23.39

序号	关联方	关联交易内容	2018 年度
224	西藏裕昇	管理服务	20.16
225	西藏隆邦	管理服务	20.01
226	信保圆梦	管理服务	12.20
227	西藏致梦	管理服务	11.01
228	西藏康顺	管理服务	10.76
229	佛山凯悦	管理服务	9.30
230	信保宁建	管理服务	8.96
231	西藏碧誉	管理服务	6.99
232	佛山骏雅	管理服务	2.30
233	西藏永泉	管理服务	1.71

(6) 存放存款

最近三年末，发行人于关联方保利财务处存放存款的期末余额分别为 2,989,959.41 万元、4,363,882.48 万元和 4,586,842.07 万元，占同类交易的比例分别为 26.44%、31.30% 和 31.43%。上述存款利率参照人民银行的相关规定执行。

(7) 股权投资

最近三年，发行人与关联方股权投资具体情况如下表所示：

表：最近三年发行人与关联方股权投资情况

单位：万元

序号	年度	关联方名称	关联交易内容	金额	占同类交易比例
1	2020 年度	芜湖长开	购买股权投资	16,177.10	1.99%
2		信保通兴	购买股权投资	13,913.79	1.71%
3		信保通德	购买股权投资	6,359.35	0.78%
4		信保通盈	购买股权投资	6,359.35	0.78%
5		西藏信保	购买股权投资	5,786.03	0.71%
6		西藏双驰	购买股权投资	3,089.87	0.38%
7		珠海御璟	购买股权投资	2,053.00	0.25%
8		信保悦雅	购买股权投资	243.76	0.03%

序号	年度	关联方名称	关联交易内容	金额	占同类交易比例	
9	2020 年度	信保佳昊	购买股权投资	89.38	0.01%	
10		佛山凯悦	购买股权投资	10.00	0.00%	
11		西藏轩晟达	吸收股权投资	12,250.00	1.54%	
12		珠海阳禄	吸收股权投资	6,650.00	0.84%	
13		珠海时宏	吸收股权投资	5,500.00	0.69%	
14		珠海联筑	吸收股权投资	3,500.00	0.44%	
15		佛山琏御	吸收股权投资	3,000.00	0.38%	
16		佛山函利投资	吸收股权投资	3,000.00	0.38%	
17		珠海墨泓	吸收股权投资	2,888.00	0.36%	
18		珠海阳熙	吸收股权投资	912.00	0.12%	
19		珠海墨润	吸收股权投资	760.00	0.10%	
1		2019 年度	珠海嘉禧	吸收股权投资	45,380.00	2.52%
2			莆田中乘	吸收股权投资	25,000.00	1.39%
3			珠海骏昭	吸收股权投资	9,795.00	0.54%
4			珠海旭吉	吸收股权投资	9,459.15	0.52%
5			信保悦雅	吸收股权投资	4,833.00	0.27%
6			珠海顺富	吸收股权投资	2,142.90	0.12%
7			西藏信保	吸收股权投资	1,500.00	0.08%
8			佛山旭棠	吸收股权投资	1,257.17	0.07%
9	珠海骐荣		吸收股权投资	1,100.00	0.06%	
10	嘉兴优臻智		吸收股权投资	1,000.00	0.06%	
11	珠海浩鸿		吸收股权投资	1,000.00	0.06%	
12	珠海旭弘		吸收股权投资	257.15	0.01%	
13	西藏信保		购买股权投资	3,946.44	0.44%	
14	信保博雅		购买股权投资	3,650.54	0.41%	
15	信保鸿雅		购买股权投资	3,326.05	0.37%	
1	2018 年度	信保葆华	吸收股权投资	79,000.00	6.18%	
2		信保悦雅	吸收股权投资	9,800.00	0.77%	
3		西藏丰尚	吸收股权投资	10,182.20	0.80%	

序号	年度	关联方名称	关联交易内容	金额	占同类交易比例
4		西藏宏耀	吸收股权投资	11,700.00	0.92%
5		珠海固融	吸收股权投资	9,000.00	0.70%
6		珠海恒铭	吸收股权投资	40,000.00	3.13%
7		珠海御华	吸收股权投资	600.00	0.05%
8		信保璟禧	吸收股权投资	9,000.00	0.70%
9		芜湖长旭	吸收股权投资	1,950.00	0.15%
10		珠海鼎宇	吸收股权投资	4,500.00	0.35%
11		吉林融之汇	吸收股权投资	4,803.92	0.38%
12		山西君晟	吸收股权投资	10,125.00	0.79%
13		广东联创基金	吸收股权投资	750.00	0.06%
14		佛山瑞凯明	吸收股权投资	1,000.00	0.08%
15		西藏力骏	吸收股权投资	9,800.00	0.77%
16		西藏昌赉	吸收股权投资	20,364.40	1.59%
17		长兴新碧	吸收股权投资	1,000.00	0.08%
18		保利南方	购买股权投资	18,023.02	1.04%
19		保利南方投资	购买股权投资	1,560.00	0.09%
20		保利集团	购买股权投资	238,189.17	13.70%
21		信保东信	购买股权投资	1,456.68	0.08%
22		嘉兴利安	股权转让	2,000.00	1.03%
23		资本嘉兴泓平	股权转让	1,000.00	0.51%
24		常熟建瀚	股权转让	9,000.00	4.62%
25		信保悦雅	股权转让	4,200.00	2.16%
26		佛山粤保瑞	股权转让	100.00	0.05%
27		西藏鹏鼎	股权转让	225.03	0.12%
28		保利文化产业	股权转让	10,502.70	5.39%
29		珠海骐翰	股权转让	41,010.62	21.06%
30		珠海居盛	股权转让	29,077.46	14.93%
31		西藏双驰	股权转让	3,000.00	1.54%
32		芜湖长开	股权转让	6,000.00	3.08%

（8）共同投资

2018 年 8 月 10 日，公司第五届董事会第二十次会议审议通过《关于与保利文化合作开发慈溪湾底文化小镇项目的议案》，保利房地产（集团）股份有限公司（以下简称“公司”）全资子公司慈溪保利建锦房地产开发公司（以下简称“慈溪公司”）拟与保利文化集团股份有限公司（以下简称“保利文化”）或其指定关联方、慈溪保盛文化传播有限公司（以下简称“慈溪保盛”）按照 60%:20%:20% 的股权比例合作设立项目公司慈溪保利锦辰文化发展有限公司，注册资本 1 亿元，各方股东根据持股比例出资，用于合作开发慈溪湾底文化小镇项目。

2018 年 8 月 10 日，公司第五届董事会第二十次会议审议通过《关于转让郑州保利永和房地产开发有限公司 15% 股权的议案》，保利房地产（集团）股份有限公司（以下简称“公司”）全资子公司郑州保利房地产开发有限公司（以下简称“郑州公司”）现与郑州瑞达资产管理有限公司（以下简称“瑞达资产”）、珠海泓隆股权投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“珠海泓隆”）按照 75%:15%:10% 的股权比例通过郑州保利永和房地产开发有限公司（以下简称“项目公司”）合作开发郑州文化广场项目。郑州公司拟将其持有的项目公司 15% 股权按照股权转让价格 1,502.69 万元转让给保利文化集团股份有限公司（以下简称“保利文化”）或其指定关联方，并由保利文化或其指定关联方按照持股比例向郑州公司支付项目公司评估基准日后增资金额 9,000 万元及相关资金占用费。转让完成后，郑州公司将与保利文化或其指定关联方、瑞达资产、珠海泓隆按照 60%:15%:15%:10% 的股权比例共同投资开发该项目。

（9）关联方应收应付款项

最近三年末，发行人关联方应收应付款项情况如下表所示：

1) 应收账款

表：最近三年末发行人关联方应收账款余额情况

单位：万元

序号	关联方	关联方应收账款余额		
		2020 年末	2019 年末	2018 年末
1	天津利创	4,828.90	91.00	-
2	珠海天志	4,523.66	-	-

序号	关联方	关联方应收账款余额		
		2020 年末	2019 年末	2018 年末
3	常熟筑虞	3,666.30	-	-
4	福州中环	3,276.68	-	-
5	国控宋都	2,655.41	-	-
6	三亚不夜城	2,531.71	684.11	874.23
7	招商珑原	1,982.57	-	-
8	鑫和隆昌	1,902.78	4.91	2,645.32
9	洛阳都利	1,828.89	-	-
10	广州穗云	1,732.27	-	-
11	润嘉置业	1,575.52	70.35	-
12	保利阳江	1,558.43	1,558.43	1,589.85
13	漳州金座	1,272.22	154.33	-
14	西藏永峻	1,243.28	1,243.28	-
15	云南保晟	1,198.23	3,005.91	350.00
16	杭州保欣	1,097.97	149.70	-
17	信保宁泰	1,081.80	1,081.80	494.78
18	福州鸿腾	1,044.68	273.26	-
19	郑州风神	1,015.97	474.87	79.18
20	南京裕鸿	961.51	-	-
21	成都金蓉	949.00	17.26	7.35
22	重庆葆昌	898.62	2,173.29	-
23	南方财经	883.58	-	-
24	芜湖长开	840.22	1,940.22	-
25	泰州嘉凯	736.92	-	-
26	上海建衡	736.78	895.90	1,094.66
27	常州金悦晟	717.97	-	-
28	珠海鸿运	716.00	984.00	-
29	上海启贤	693.72	3,647.99	5,669.38
30	协鑫投资	651.15	-	-

序号	关联方	关联方应收账款余额		
		2020 年末	2019 年末	2018 年末
31	沧州保盛	597.53	17.19	-
32	天津昆仑	553.01	587.86	1,296.83
33	青岛开投	551.68	2,822.54	-
34	邯郸美融	535.77	-	-
35	杭州融欣	529.95	529.95	1,872.21
36	武汉清能	526.34	526.34	1,228.91
37	保利通化	502.00	587.41	-
38	广州越鸿	460.99	284.30	204.65
39	清远雅建	443.00	-	-
40	沈阳和悦	411.00	300.00	50.00
41	大连盈合	400.00	-	-
42	佛山源泰	393.22	398.76	339.16
43	西藏恒禧	334.63	334.63	-
44	广州启坤	333.58	28.91	-
45	绍兴保骏	322.95	-	-
46	漳州中世	322.33	240.67	-
47	青岛利和	317.69	-	-
48	江苏宁祥	302.83	394.88	1,133.58
49	广州保奥	292.54	-	-
50	保运荣基金	289.43	318.72	-
51	西藏运邦	287.08	145.51	-
52	上海筑堃	282.39	-	-
53	莆田中澜	264.91	266.08	300.00
54	重庆保南	261.50	-	-
55	广州保顺	261.31	-	-
56	北京知泰	250.67	200.00	-
57	佛山浩鹏	250.01	-	-
58	西藏东腾	242.40	184.46	96.58

序号	关联方	关联方应收账款余额		
		2020 年末	2019 年末	2018 年末
59	台州富高	241.64	-	-
60	广州保瑞	237.50	502.02	-
61	惠州利华	227.84	-	-
62	东莞和瑞	210.00	-	1,564.00
63	信保淳雅	174.83	-	-
64	佛山正高	168.13	-	40.44
65	佛山粤保盈	166.60	202.90	-
66	广州保丰	139.89	-	-
67	信业私募	137.06	-	-
68	天津保创	135.11	170.49	281.72
69	青岛慧联	121.83	-	-
70	济宁广嘉产业	119.39	-	-
71	济南元贺	118.95	-	-
72	北京碧和信泰	115.50	-	-
73	广州宏嘉	108.27	609.66	-
74	无锡融利	105.18	-	-
75	保利珠海	101.75	6.03	-
76	西藏悦雅	99.70	110.90	24.80
77	长春恒信	96.99	96.99	96.99
78	西藏东鼎	93.77	87.60	65.75
79	科创青岛	90.53	-	-
80	北京致泰	79.90	381.00	-
81	湖南嘉宇	78.46	56.32	5.23
82	无锡润泰	76.83	-	-
83	长沙永峰	71.08	122.60	122.60
84	佛山德峰	68.52	-	-
85	广州宏轩	66.41	44.77	-
86	东莞和越	65.26	78.96	47.55

序号	关联方	关联方应收账款余额		
		2020 年末	2019 年末	2018 年末
87	信保佳兆	63.39	-	-
88	大连金灿	55.68	-	-
89	南京学尚	54.85	88.72	-
90	北京屹泰	53.64	355.70	-
91	佛山信雅	53.49	17.00	17.00
92	南京盛利	53.48	-	-
93	郴州乾嘉盛	50.07	17.13	17.39
94	成都高投	49.42	-	-
95	东莞和宏	48.44	38.85	42.29
96	泉州中住	48.00	2,509.44	20.32
97	抚州华章	45.90	95.90	-
98	北京博睿宏业	45.54	-	-
99	东莞保华	45.11	-	-
100	保利影业	40.00	-	-
101	广州璟晔	39.39	22.84	29.72
102	南京金拓	38.30	242.55	-
103	盛世鑫和	29.99	60.28	60.28
104	西藏碧誉	29.57	29.57	7.41
105	嘉兴长焕	29.53	-	-
106	佛山瑞方	23.13	23.13	46.26
107	大连开泰	22.84	-	-
108	信保悦雅	22.43	243.28	46.75
109	中山祥盛	21.28	161.48	2,207.39
110	上海暄熹	19.38	72.78	1,747.58
111	惠州和腾	16.80	-	-
112	和乐稚美教育（广州）	16.39	-	-
113	珠海弘璟	15.50	5.66	-

序号	关联方	关联方应收账款余额		
		2020 年末	2019 年末	2018 年末
114	北京兴筑	15.35	-	-
115	福州中鼎	14.43	709.25	-
116	西藏致梦	13.99	13.99	-
117	佛山信鑫	13.61	27.18	-
118	海门鼎熹	12.90	-	-
119	嘉兴长茂	11.25	-	-
120	保利仁泰	11.08	13.27	37.87
121	嘉兴长辰	9.03	9.03	-
122	粤保瑞私募	8.54	-	-
123	佛山禅城正华	7.23	-	-
124	青岛慧博	7.20	-	-
125	紫薇花园	5.27	5.27	-
126	武汉泰达	4.61	-	-
127	广州绿嵘	4.59	128.74	-
128	成都保悦	3.78	76.09	-
129	信盈 2 号私募	3.67	-	-
130	青岛中梁	2.35	-	-
131	西藏东轩	2.16	4.99	-
132	无锡致弘	2.05	-	-
133	佛山骏隆	1.68	-	-
134	信保宁建	1.56	1.56	6.01
135	西藏永泉	1.21	1.21	1.21
136	信苙私募	0.60	-	-
137	佛山粤保嘉	0.55	0.55	0.55
138	西藏爱家	0.26	2.55	4.95
139	成都金泽鑫悦	-	2,586.77	206.91
140	信保诚赐	-	1,526.03	-
141	广东宜华	-	1,511.00	-

序号	关联方	关联方应收账款余额		
		2020 年末	2019 年末	2018 年末
142	信保诚基金	-	1,126.56	-
143	台州保宸	-	837.39	-
144	天津和晟	-	734.37	2,686.26
145	信保银泰	-	411.33	245.54
146	信保保嘉	-	410.53	346.53
147	云南广晟	-	354.00	-
148	西藏政悦	-	346.53	-
149	西藏运禧	-	332.29	-
150	信保富翎	-	325.09	410.53
151	信保有限合伙	-	273.49	5.01
152	信保信盛	-	245.54	273.49
153	西藏东冠	-	245.02	121.60
154	广州穗海	-	242.68	-
155	西藏信轩达	-	233.97	-
156	嘉兴长宏	-	216.45	-
157	温州德信	-	200.00	-
158	西藏拓越	-	197.96	68.98
159	广州碧臻	-	130.97	-
160	四川府河华益	-	86.41	-
161	西藏麒耀	-	70.00	14.00
162	莆田中乘	-	53.20	308.47
163	广州诚品置业	-	50.48	-
164	莆田中辰	-	45.39	891.67
165	西藏平禧	-	42.46	-
166	成都新联	-	28.65	-
167	信保诚贤	-	20.45	-
168	武汉金砺	-	11.26	-
169	成都富通	-	10.58	-

序号	关联方	关联方应收账款余额		
		2020 年末	2019 年末	2018 年末
170	西藏信昇	-	5.27	-
171	信保智盈	-	5.01	325.09
172	西藏盛邦	-	0.25	0.25
173	西藏瑜禧	-	0.21	-
174	西藏信保	-	-	-
175	信源一号	-	-	-
176	广州中耀	-	-	487.04
177	信保中鸿	-	-	411.33
178	信保佳誉	-	-	212.36
179	保投顾	-	-	6.95
180	佛山百隆	-	-	0.20
	总计	64,030.86	46,984.56	32,890.94

2) 预付账款

表：最近三年末发行人关联方预付账款余额情况

单位：万元

序号	关联方	关联方预付账款余额		
		2020 年末	2019 年末	2018 年末
1	河南润正	34,000.00	-	-
2	中丝集团	20,000.00	-	-
3	常州金悦晟	15,680.00	15,680.00	-
4	西藏爱家	261.00	300.00	-
5	深圳卓宝	200.00	-	-
6	云南保晟	200.00	-	-
7	保投顾	27.50	92.31	-
8	盛世鑫和	2.16	-	-
9	保利财务	1.75	-	-
10	合富中国	-	6.69	-

序号	关联方	关联方预付账款余额		
		2020 年末	2019 年末	2018 年末
11	莆田中澜	-	-	7,347.77
12	保利国际生态	-	-	31.66
13	太原晋善	-	-	22.99
合计		70,372.41	16,079.00	7,402.42

3) 应收利息

表：最近三年末发行人关联方应收利息余额情况

单位：万元

序号	关联方	关联方应收利息余额		
		2020 年末	2019 年末	2018 年末
1	太原利泽	2,576.30	-	-
2	保利财务	46.52	-	671.25
合计		2,622.82	-	671.25

4) 应收股利

表：最近三年末发行人关联方应收股利余额情况

单位：万元

序号	关联方	关联方应收股利余额		
		2020 年末	2019 年末	2018 年末
1	郴州乾嘉盛	13,217.55	13,217.55	13,217.55
2	保利仁泰	10,780.00	10,780.00	-
3	新保利大厦	538.89	538.89	-
4	长沙永峰	348.96	348.96	348.96
5	郑州风神	10.00	-	-
6	信保晨雅	-	-	99.17
7	西藏祥禧		175.27	
合计		24,895.40	25,060.67	13,665.68

5) 其他应收款

表：最近三年末发行人关联方其他应收款余额情况

单位：万元

序号	关联方	关联方其他应收款余额		
		2020 年末	2019 年末	2018 年末
1	上海华轶	547,527.65	501,656.61	457,047.11
2	香港控股	305,543.34	293,208.40	281,090.82
3	广州保穗	236,489.00	-	-
4	佛山南海祁禹	204,847.17	145,076.89	-
5	葛矿利南京	179,418.45	208,000.00	214,240.00
6	南方财经	161,068.50	147,466.49	140,730.64
7	拉萨锐旭	156,749.55	133,749.51	118,037.40
8	漳州中世	155,645.95	178,323.46	184,676.79
9	昆山建宝	148,627.20	-	-
10	天津保创	139,565.68	140,051.74	53,168.88
11	广州穗海	138,729.76	163,729.76	125,375.00
12	西藏信保	136,894.46	74,266.72	96,692.37
13	南京矿利金	131,284.50	128,868.86	118,935.00
14	信保悦雅	123,563.90	47,638.48	26,213.02
15	广州冠华	115,033.78	-	-
16	广州新合	104,261.60	151,781.60	151,781.60
17	武汉滨江臻毅	103,937.51	103,937.51	120,555.19
18	武汉林岸	102,366.03	173,883.31	175,183.31
19	北京致泰	99,360.12	9,249.54	24,126.32
20	广州穗云	97,766.17	111,249.19	-
21	信保葆华	96,009.16	86,007.45	80,006.35
22	信保宁泰	94,220.38	94,217.13	101,584.09
23	广州穗江	93,885.99	-	-
24	西藏东轩	89,908.40	62,956.31	48,264.00
25	北京潭拓兴业	86,730.93	81,355.61	75,994.97

序号	关联方	关联方其他应收款余额		
		2020 年末	2019 年末	2018 年末
26	东莞金航	80,204.25	113,915.45	-
27	福州融衡	70,549.82	-	-
28	招商珑原	69,869.00	68,846.00	-
29	北京和信丰泰	68,256.44	-	-
30	成都汇保实业	62,904.35	-	-
31	济宁广源	62,674.80	-	-
32	增城润昱	61,491.44	-	-
33	厦门中泓	59,270.41	-	-
34	厦门欣东	58,025.46	58,025.46	45,505.70
35	国铁设计院	55,016.44	27,039.30	-
36	无锡润泰	54,759.51	49,634.89	59,527.14
37	大连盈合	54,746.17	50,041.01	-
38	信保东信	53,900.00	83,303.66	38,417.52
39	北京碧和信泰	53,336.33	50,760.15	159,078.70
40	珠海恒铭	52,200.00	50,000.00	-
41	珠海嘉禧	51,065.31	-	-
42	北京远和	49,331.47	57,518.71	59,203.33
43	四川府河华益	49,260.46	179,434.35	-
44	西藏宏耀	49,154.43	49,151.43	11,721.54
45	福州中泓盛	48,227.20	69,227.20	67,727.20
46	信保瑞轩	46,630.84	35,331.32	21,978.39
47	济南元贺	46,040.99	51,093.24	57,324.89
48	南京新保弘	45,166.39	108,773.75	96,054.75
49	四川物流	45,000.00	-	-
50	大岭山房地产	44,681.04	44,681.04	19,683.54
51	南京盛利	42,707.25	80,929.30	51,651.13
52	佛山锦汇	41,733.49	-	-
53	北京南悦	41,590.46	41,569.63	46,791.85

序号	关联方	关联方其他应收款余额		
		2020 年末	2019 年末	2018 年末
54	武汉宝山	39,749.68	69,020.58	73,905.00
55	信保诚韬	37,845.46	6.04	3.92
56	信保佳昊	36,775.20	36,755.05	11,822.70
57	东莞和瑞	36,743.18	37,916.94	-
58	福州鸿腾	36,237.80	53,641.56	109,699.52
59	无锡融利	36,029.66	48,111.70	68,814.53
60	嘉兴德朗	35,770.18	13,750.18	-
61	上海天艺文化	34,611.88	41,541.89	87,012.07
62	揭阳祥越	32,528.38	86,755.46	69,755.46
63	佛山凯悦	32,506.04	17,502.71	1.00
64	珠海固融	32,117.79	19,753.29	-
65	西藏璟禧	31,864.50	19,512.92	-
66	北京屹泰	31,850.17	31,867.69	37,903.66
67	广州保顺	31,503.84	89,862.50	-
68	北京金良兴业	31,298.84	33,298.84	40,730.99
69	天津顺集	30,266.76	33,991.76	33,235.79
70	润嘉置业	29,187.86	40,406.40	47,598.00
71	莆田中乘	29,014.00	234.00	-
72	南京悦霖	28,251.36	-	-
73	西藏信昇	28,226.76	0.19	-
74	科创青岛	28,122.81	39,805.30	32,483.14
75	东莞岐若	27,535.31	-	-
76	信保东利	27,290.19	27,290.19	19,030.15
77	青岛利和	27,189.09	27,389.18	-
78	佛山晟鸿	25,973.58	25,971.80	22,050.50
79	顺德万嘉	25,325.21	843.83	-
80	珠海利庆	25,303.30	13,303.30	13,303.30
81	抚州华章	25,040.43	34,610.27	-

序号	关联方	关联方其他应收款余额		
		2020 年末	2019 年末	2018 年末
82	上海启贤	25,014.39	13,811.60	-
83	南京裕鸿	24,929.12	30,434.25	30,058.30
84	常熟筑虞	23,970.00	53,456.98	-
85	广州越禾	22,300.00	22,300.00	-
86	华尚宏远	22,116.87	21,501.25	21,501.25
87	北京合茂	20,578.66	-	-
88	南京锦华	20,151.47	-	-
89	万盈嘉晟	19,655.61	18,505.21	-
90	嘉兴泓塘	19,573.15	10,573.15	-
91	鑫盈嘉晟	19,140.73	18,024.17	-
92	北京海盈	19,129.85	10,289.85	18,789.31
93	珠海润槟	18,578.17	18,578.17	12,102.11
94	徐州铭创	18,351.52	15,128.50	12,378.50
95	广州信保东宏	18,240.62	18,237.58	12,710.77
96	珠海昱晖	17,507.55	15,301.20	25,551.20
97	珠海保利德荣	17,325.11	-	-
98	广州保奥	16,718.42	16,713.27	16,705.40
99	信保光晟	16,350.29	16,347.04	13,345.38
100	盛世鑫和	15,190.68	11,574.41	997.33
101	佛山信雅	14,806.44	8,989.99	-
102	信苕私募	14,500.54	-	-
103	西藏永峻	14,321.97	14,321.97	-
104	资本珠海保悦	14,315.96	14,315.96	-
105	重庆葆昌	13,668.59	33,868.37	15,243.06
106	芜湖长旭	13,531.05	13,531.05	7,525.44
107	西藏东鼎	13,002.03	6,300.03	13.72
108	顺德智鑫	12,702.65	12,700.87	14,942.04
109	佛山晟鑫	12,701.42	11,402.52	11,400.62

序号	关联方	关联方其他应收款余额		
		2020 年末	2019 年末	2018 年末
110	广州保丰	12,664.77	2,428.72	49,578.50
111	南京朗乾	12,618.79	12,618.79	27,618.79
112	北京腾泰亿远	12,600.00	15,850.00	24,600.00
113	西藏轩晟达	12,250.00	6.00	-
114	武汉二零四九新港城	12,240.00	10,700.00	14,800.00
115	东莞和越	11,977.13	5,977.13	-
116	南安源利	11,813.08	-	-
117	南京中悦	11,564.00	-	-
118	成都悦湖	11,430.70	-	-
119	惠州利华	10,997.27	83,803.33	-
120	西藏昌贲	10,786.47	8,785.43	0.13
121	太原晋善	10,496.23	10,508.23	10,772.82
122	佛山誉峰	10,385.96	-	-
123	南安骏荣	10,209.60	-	-
124	珠海昱恒	10,132.01	9,507.26	11,977.26
125	太原利泽	9,728.32	43,244.04	-
126	厦门沧鑫	9,482.00	38,982.00	23,982.00
127	珠海旭吉	9,459.15	-	-
128	北京博睿宏业	9,453.21	40,053.83	118,898.27
129	珠海和乐	9,432.26	5,824.05	2,936.46
130	大岭山实业	9,206.30	9,206.30	-
131	汤阴碧桂园	9,002.61	14,663.61	14,663.61
132	信保诚基金	8,901.00	0.00	-
133	清远雅建	8,611.93	19,996.46	-
134	南京善杰义	8,105.15	1,312.13	20,608.05
135	FULLSTAR	8,040.04	21,186.13	-
136	信保高雅基金	7,859.34	7,859.34	6,427.40
137	广州绿蝶	7,825.57	3,063.84	52,911.77

序号	关联方	关联方其他应收款余额		
		2020 年末	2019 年末	2018 年末
138	信保有限合伙	7,654.41	9,073.45	7,063.14
139	信保信盛	7,173.81	7,173.28	4,211.27
140	信保诚贤	7,111.36	5.00	3.90
141	西藏曼越	7,100.12	6,000.12	2,600.07
142	珠海弘璟	7,038.23	6,434.82	-
143	信保保嘉	7,017.60	7,017.07	3,423.00
144	资本珠海宝益	6,996.70	6,996.70	-
145	西藏运昌	6,939.00	6,939.00	3,859.20
146	信保中鸿	6,800.26	6,799.73	3,168.84
147	信保富翎	6,786.67	6,786.15	3,159.18
148	信保智盈	6,569.33	6,568.80	3,210.14
149	济宁新嘉	6,475.00	-	-
150	信保银泰	6,413.12	6,412.59	3,776.34
151	天津昆仑	6,342.19	6,240.21	-
152	信盈 3 号私募	6,336.54	-	-
153	北京知泰	6,295.26	5,793.09	-
154	镇江亿腾	5,871.24	7,491.24	7,851.24
155	西藏峥尚	5,732.89	5,732.89	6.51
156	惠州和腾	5,674.15	8,288.41	5,451.01
157	珠海融合	5,358.80	-	-
158	济宁广济	5,341.04	15,874.40	-
159	上海暄熹	5,140.39	64,832.35	118,396.47
160	珠海旭广	4,729.58	4,729.58	-
161	保利横琴资本	4,546.62	176.77	185.60
162	西藏东冠	4,523.42	2,103.06	-
163	珠海鼎宇	4,500.00	-	-
164	广州碧臻	4,247.84	11,979.05	-
165	济宁梁顺	4,214.24	-	-

序号	关联方	关联方其他应收款余额		
		2020 年末	2019 年末	2018 年末
166	番禺惠兴信	4,171.35	3,814.85	2,956.74
167	苏州冠达	4,148.04	7,087.25	6,564.95
168	成都高投	4,080.00	-	-
169	北京创世瑞新	4,051.36	7,300.40	46,355.74
170	北京兴筑	3,971.98	80,034.50	-
171	河南润正	3,848.57	-	-
172	杭州保泓	3,793.80	11,815.79	208,266.39
173	珠海顺富	3,792.90	-	-
174	重庆保南	3,710.52	3,278.91	-
175	佛山领峰	3,600.00	0.97	-
176	武汉南部新城	3,523.73	3,392.69	6,812.43
177	珠海顺彦	3,507.23	-	-
178	珠海顺君	3,503.72	-	-
179	三亚不夜城	3,496.98	563.84	16,188.11
180	广州启坤	3,403.35	4,917.09	-
181	福州世茂世睿	3,187.71	28,927.71	55,312.71
182	重庆悦岚	3,089.97	-	-
183	徐州顺祥	2,927.90	774.63	16,002.14
184	佛山禅城正华	2,916.59	2,998.00	-
185	漳州金座	2,890.00	630.00	-
186	东莞和宏	2,831.31	3,060.65	-
187	佛山鑫星	2,809.51	-	-
188	珠海保晋	2,700.00	2,700.00	2,700.00
189	天津利创	2,690.89	134.97	6.17
190	杭州信鸿	2,500.00	2,500.00	-
191	成都瑞驰	2,458.57	2,458.57	51.88
192	和信兴泰	2,317.07	19,015.65	204,326.45
193	成都新联	2,298.85	1,294.00	900.00

序号	关联方	关联方其他应收款余额		
		2020 年末	2019 年末	2018 年末
194	东莞保华	2,264.95	-	-
195	佛山旭棠	2,225.17	-	-
196	珠海信长	2,119.51	-	-
197	青岛慧联	2,086.78	1,327.49	-
198	成都金蓉	2,024.69	897.84	-
199	兰州陇臻	2,015.90	-	-
200	中山祥盛	2,008.26	1,478.00	25,397.44
201	信保宁建	1,969.29	1,966.26	-
202	嘉兴利安一期	1,934.24	-	-
203	珠海浩瀚	1,914.69	-	-
204	成都万锦南府	1,909.23	-	15,600.00
205	无锡致弘	1,840.74	5,847.92	16,018.76
206	珠海天志	1,736.47	-	-
207	徐州碧城	1,734.08	17,984.52	21,659.08
208	天津蓝光宝珩	1,730.61	48,558.57	-
209	佛山浩鹏	1,653.66	1,069.08	-
210	杭州悦茂	1,650.00	1,650.00	-
211	绍兴保骏	1,637.97	4,074.32	29,609.84
212	佛山源泰	1,637.47	9,854.27	-
213	南京学尚	1,622.10	98.83	-
214	珠海韵泽	1,535.53	-	-
215	大连金灿	1,529.07	-	-
216	佛山御煦	1,500.00	-	-
217	珠海嘉悦	1,500.00	-	-
218	珠海睿宪	1,500.00	-	-
219	青岛慧博	1,384.04	999.91	-
220	佛山骏隆	1,362.10	2,559.27	36,273.38
221	东莞景源	1,302.25	10,795.37	11,795.33

序号	关联方	关联方其他应收款余额		
		2020 年末	2019 年末	2018 年末
222	国控宋都	1,202.70	-	-
223	珠海利康	1,024.02	-	-
224	嘉兴优臻智	1,000.00	-	-
225	保利艺术教育	1,000.00	-	-
226	南通建秀	1,000.00	-	-
227	珠海浩鸿	1,000.00	-	-
228	信保铭润	973.86	973.86	-
229	资本嘉兴泓平	967.12	-	-
230	广州晨轲	959.29	1,249.62	1,690.91
231	广州保瑞	942.12	20,751.38	51,937.33
232	台州保宸	932.95	432.74	10,384.99
233	南京悦宁	903.43	68,863.79	-
234	台州富高	883.52	523.09	16,242.60
235	中山碧朗	850.96	678.28	-
236	云南保晟	828.53	390.90	1,770.22
237	沧州保盛	808.67	524.02	-
238	保利文化	803.71	-	-
239	合锦嘉富	798.03	1,164.83	-
240	杭州保欣	752.74	396.61	40.00
241	信保寰都	749.49	8.99	-
242	太仓鑫堃	710.78	4,579.05	3,963.13
243	佛山保晟置业	681.58	-	-
244	济宁广汇	681.36	-	-
245	长沙永峰	680.00	1,450.00	-
246	保利珠海	679.63	706.95	121.00
247	福州中鼎	676.08	1,840.13	-
248	保利仁泰	655.32	657.19	-
249	资本西藏博华	648.24	-	-

序号	关联方	关联方其他应收款余额		
		2020 年末	2019 年末	2018 年末
250	北京养老照料中心	543.76	-	-
251	鑫和隆昌	505.24	1,290.29	99.69
252	佛山正高	503.64	4,022.70	7,669.01
253	青岛广润	462.38	171.97	-
254	泉州中住	459.65	424.42	-
255	信雅私募	413.65	-	-
256	成都保悦	394.76	-	6,105.59
257	广州宏嘉	369.40	2,722.30	-
258	南通暄玺	359.42	-	0.06
259	保投顾	356.47	11.79	9.41
260	青岛广郡	330.34	327.34	-
261	长春恒信	325.72	330.43	-
262	佛山旭晋	309.29	-	-
263	徐州金碧	306.95	2,536.49	14,878.49
264	莆田中澜	304.75	1,086.83	486.61
265	青岛达铭	285.58	285.58	-
266	紫薇花园	274.60	134.80	-
267	成都金泽鑫悦	261.41	213.14	40,674.28
268	徐州合利	256.44	374.53	-
269	佛山信保鑫汇	246.27	-	-
270	江苏宁祥	236.35	21.40	-
271	武汉金砾	229.63	229.63	229.63
272	洛阳都利	219.55	2,548.58	73,735.31
273	广州璟晔	213.89	811.20	-
274	福州中环	212.24	1,237.43	753.14
275	武汉清能	205.40	625.24	-
276	杭州融欣	199.97	206.45	9,793.94
277	济宁广嘉产业	191.78	-	-

序号	关联方	关联方其他应收款余额		
		2020 年末	2019 年末	2018 年末
278	深圳卓宝	181.16	-	-
279	杭州建嘉	179.22	179.22	-
280	广州合锦嘉苑	175.75	1,675.75	10,150.75
281	北京平筑	167.48	553.46	1.66
282	广州宏轩	166.32	1,583.43	2,743.50
283	潍坊保泰信	165.93	93.42	284.66
284	信保思雅	162.87	111.09	-
285	成都富通	159.49	536.72	-
286	北京融创	153.75	-	-
287	信保通兴	139.01	4.52	2.42
288	西藏爱家	125.00	-	-
289	信保瀚雅	109.88	62.10	-
290	徐州玺辉	108.01	105.59	-
291	张家港鼎馨	100.00	632.54	-
292	天津万利融汇	95.00	-	-
293	邯郸美融	87.34	101.01	37,687.90
294	杭州建申	86.54	194.41	-
295	常州金科	84.60	96.78	-
296	沈阳金地风华	79.38	21,612.56	30,612.56
297	沈阳和悦	74.32	4,582.72	14,553.82
298	西藏信籁	49.00	49.00	49.00
299	佛山瑞凯明	48.01	46.00	0.09
300	合富中国	40.00	3.73	-
301	广州瑞赐	34.39	34.39	34.39
302	嘉兴长宏	30.00	0.09	-
303	北京金丰	29.24	31.00	18,685.63
304	北京朝来天陆	25.79	-	-
305	西藏运邦	25.00	19.00	-

序号	关联方	关联方其他应收款余额		
		2020 年末	2019 年末	2018 年末
306	西藏昌运	23.18	23.18	-
307	西藏信创融	20.27	20.50	-
308	西藏信升融	20.27	20.50	-
309	长沙恒泰地产	20.00	-	-
310	西藏隆尚	19.63	18.61	18.59
311	西藏丰谷	19.05	19.68	-
312	曲水天熠	18.87	18.87	18.87
313	西藏轩必信	18.59	18.59	18.59
314	西藏东智	18.55	18.55	18.27
315	信源一号	15.99	15.47	-
316	西藏康巨	15.35	14.33	7.25
317	东莞润地	14.75	13.30	29,502.40
318	西藏顺邦	13.90	13.90	-
319	保利阳江	13.26	13.26	-
320	西藏旭辰	12.33	12.33	-
321	西藏荣邦	12.00	12.68	12.67
322	西藏东霖泰	12.00	12.50	6.50
323	三亚中铁	11.46	0.88	0.88
324	青岛开投	10.50	-	-
325	莆田中辰	10.00	186.97	-
326	郴州乾嘉盛	10.00	104.59	-
327	嘉兴惠悦	8.95	7.95	-
328	阳江瑞驰	8.81	8.81	8.81
329	西藏永泉	8.76	7.59	7.57
330	西藏东赢	8.63	7.61	7.60
331	西藏福玺	8.58	8.58	-
332	信保康居	8.57	8.57	8.57
333	西藏达熙	8.18	8.18	-

序号	关联方	关联方其他应收款余额		
		2020 年末	2019 年末	2018 年末
334	西藏保农	7.21	7.21	-
335	沈阳溪岸	7.13	6.61	-
336	青岛广瑞	7.05	4.59	-
337	西藏嘉能	6.51	6.51	6.51
338	信保通盈	6.35	3,504.87	1,744.79
339	信保通德	6.35	3,500.00	1,744.79
340	湖南嘉宇	5.98	5.98	-
341	上海筑堃	5.36	-	-
342	湖南保沙瑞驰	4.62	-	4.62
343	珠海鸿运	4.61	61.45	-
344	佛山瑞城	4.09	2.64	0.05
345	信保瑞德	3.98	2.53	-
346	佛山瑞汇	3.95	2.50	-
347	天津信保源	3.79	1.79	2.79
348	佛山瑞方	3.66	2.21	-
349	佛山宁业	3.25	-	-
350	信保圆梦	3.23	1.18	0.05
351	佛山宁置	3.17	-	-
352	佛山宁东	2.99	-	-
353	佛山寰盈	2.85	-	-
354	佛山信保创宇	2.80	-	-
355	佛山德峰	2.77	-	-
356	佛山粤保盈	2.75	1.14	0.10
357	广州越鸿	2.67	77.99	4.06
358	信保瑞信	2.58	0.80	-
359	杭州添智	2.50	2.00	-
360	杭州臻毅	2.50	2.00	-
361	长春瑞驰	2.38	2.38	2.38

序号	关联方	关联方其他应收款余额		
		2020 年末	2019 年末	2018 年末
362	西藏麒耀	2.25	13.23	0.19
363	佛山信鑫	2.25	0.70	-
364	WingsingInternationalHoldingsLimited	2.16	-	-
365	西藏东腾	2.06	700.06	7.88
366	西藏双驰	2.06	0.05	-
367	郑州风神	2.00	2.00	2.00
368	深圳保利商业物业	1.97	-	-
369	WingshunInternationalHoldingsLimited	1.87	-	-
370	常州金悦晟	1.75	68,366.04	-
371	佛山寰鼎	1.74	-	-
372	佛山信保泓源	1.73	-	-
373	佛山保泽	1.73	-	-
374	佛山轩晟	1.72	-	-
375	佛山鲲宇投资	1.43	-	-
376	佛山晟弘	1.38	-	-
377	佛山筑峰	1.38	-	-
378	太平投资	1.38	0.27	-
379	陕西华盛新科	1.30	1.30	-
380	西藏智发	1.25	0.06	0.06
381	合肥新城创域	1.19	-	-
382	佛山信朗	1.18	-	-
383	佛山保惠农	1.18	-	-
384	佛山保发	1.18	-	-
385	佛山保盈	1.17	-	-
386	台州和隆	1.15	1.15	1.15
387	佛山中展	1.12	-	-
388	西藏琥珀瑞	1.07	0.07	0.07

序号	关联方	关联方其他应收款余额		
		2020 年末	2019 年末	2018 年末
389	西藏悦雅	1.00	-	-
390	武汉瑞赐	0.79	1.98	1.98
391	佛山岭宇投资	0.71	-	-
392	佛山鹏宇投资	0.71	-	-
393	佛山云鼎	0.70	-	-
394	天津瑞赐	0.69	21.07	40.72
395	信保兴洲	0.65	0.65	0.65
396	佛山聚保鹏	0.64	-	-
397	佛山粤昆泉	0.64	-	-
398	佛山粤昆源	0.64	-	-
399	佛山粤保嘉	0.60	1.06	0.03
400	佛山保乾	0.58	-	-
401	信保三期私募	0.58	-	-
402	佛山粤保瑞	0.57	1.11	0.08
403	佛山信融	0.57	0.80	0.18
404	佛山保信	0.57	-	-
405	佛山信通	0.55	0.76	0.14
406	佛山瑞凯盈	0.55	0.70	0.10
407	信保淳雅	0.55	0.60	-
408	佛山保晟	0.55	-	-
409	佛山保惠投资	0.55	-	-
410	佛山函利投资	0.55	-	-
411	佛山恒晟	0.55	-	-
412	佛山旭昇	0.55	-	-
413	佛山峪昇	0.55	-	-
414	信盈 2 号私募	0.55	-	-
415	西藏信轩达	0.54	0.04	-
416	天津信保润	0.50	0.00	-

序号	关联方	关联方其他应收款余额		
		2020 年末	2019 年末	2018 年末
417	隆邦私募	0.50	-	-
418	信保东冠私募	0.50	-	-
419	信业私募	0.50	-	-
420	信盈 1 号私募	0.50	-	-
421	粤保瑞私募	0.50	-	-
422	政悦私募	0.50	-	-
423	信保凯隆	0.48	0.48	-
424	嘉兴长禧	0.46	-	-
425	信保弘耀	0.40	0.40	2.26
426	信保弘康	0.40	0.40	0.48
427	重庆飞翔家	0.35	0.35	-
428	信保佳兆	0.31	0.81	0.31
429	嘉兴长煜	0.30	-	-
430	嘉兴长辉	0.25	-	-
431	大连开泰	0.19	-	-
432	佛山达烨	0.09	-	-
433	佛山乾泰	0.09	-	-
434	信保宜诚	0.08	0.08	-
435	佛山德辕	0.08	-	-
436	嘉兴德悦	0.07	0.07	0.07
437	西藏霖吉	0.04	0.04	0.04
438	信扬 1 号私募	0.04	-	-
439	信泽一号私募	0.04	-	-
440	嘉兴长焕	0.03	-	-
441	西藏丰尚	0.02	4,392.76	0.09
442	信保柏樾居	0.01	0.01	-
443	西藏昌恒	0.01	0.01	0.01
444	西藏龙轩	0.00	0.00	-

序号	关联方	关联方其他应收款余额		
		2020 年末	2019 年末	2018 年末
445	西藏越夏	0.00	0.00	-
446	西藏康顺	0.00	-	-
447	西藏乾顺	0.00	52.21	-
448	广州保骏	-	162,614.05	-
449	广东宜华	-	150,753.31	-
450	广州诚品置业	-	129,966.37	117,712.01
451	佛山中交	-	66,010.22	58,310.31
452	青岛广林	-	49,969.29	-
453	珠海保川	-	49,246.01	46,378.43
454	广州穗阳	-	45,168.80	45,170.48
455	福州世茂泽欣	-	42,787.79	50,517.67
456	东莞保越	-	38,722.78	-
457	南京汇隆	-	35,811.02	56,898.02
458	天津和晟	-	35,799.89	24,442.70
459	重庆央鼎	-	35,356.93	91,736.93
460	南京锐灏	-	32,382.00	30,937.55
461	杭州滨博	-	31,766.32	-
462	天津正晟	-	29,498.00	29,249.48
463	南京金拓	-	23,937.10	4,227.84
464	嘉兴德业	-	23,041.22	14,401.14
465	陕西乐塬湾	-	20,000.00	-
466	顺德龙光润悦	-	18,401.08	51,273.29
467	中油洁能	-	17,801.16	-
468	嘉兴华灿	-	17,493.28	14,500.00
469	杭州滨保	-	13,784.27	167,234.27
470	青岛保润	-	13,382.46	-
471	温州万聚	-	13,186.74	559.76
472	北京融筑	-	12,158.86	43,040.09

序号	关联方	关联方其他应收款余额		
		2020 年末	2019 年末	2018 年末
473	云南广晟	-	10,223.24	3,548.33
474	句容碧华	-	8,865.90	6,111.00
475	资本珠海泓隆	-	7,000.00	6,901.82
476	佛山骏雅	-	6,365.30	5,710.36
477	吉林融之汇	-	4,803.92	-
478	海南台达	-	4,620.49	15,953.31
479	广州中耀	-	1,986.54	654.17
480	长兴新碧	-	1,750.00	-
481	常熟建瀚	-	492.84	-
482	苏州乾道	-	171.73	591.73
483	信保诚赐	-	150.06	0.06
484	九江九方	-	110.08	-
485	上海建衡	-	83.95	-
486	重庆盛创鑫浩	-	80.00	-
487	嘉兴德源	-	76.99	0.10
488	珠海金湾	-	72.54	-
489	深圳华阳	-	33.30	33.30
490	西藏运展	-	19.50	-
491	西藏碧誉	-	18.14	12.14
492	西藏南安	-	13.61	-
493	西藏铭禧	-	12.83	-
494	西藏拓越	-	12.52	6.50
495	西藏致梦	-	12.00	12.00
496	珠海骐荣	-	8.30	8.30
497	西藏昭禧	-	8.05	-
498	西藏圆禧	-	6.62	-
499	西藏运禧	-	6.59	-
500	西藏祥禧	-	6.58	-

序号	关联方	关联方其他应收款余额		
		2020 年末	2019 年末	2018 年末
501	西藏平禧	-	6.57	-
502	西藏瑜禧	-	6.21	-
503	西藏恒禧	-	6.04	-
504	山西德奥电梯	-	5.52	0.23
505	信保瑞湾	-	2.40	-
506	信保晨雅	-	1.00	-
507	信保泰丞	-	0.70	0.10
508	南京瑞赐	-	0.46	4.33
509	信保佳誉	-	0.26	-
510	西藏汇久	-	0.11	6.26
511	嘉兴长辰	-	0.09	-
512	嘉兴长茂	-	0.08	-
513	西藏政悦	-	0.07	0.02
514	西藏裕昇	-	0.06	0.04
515	西藏隆邦	-	0.05	0.01
516	嘉兴德运	-	0.04	-
517	西藏雲达	-	0.04	0.03
518	西藏兴莆	-	0.02	0.02
519	西藏鹏鼎	-	0.02	-
520	龙湖睿沣	-	0.02	-
521	西藏寰太	-	0.00	-
522	西藏盛邦	-	0.00	-
523	西藏盛兰	-	0.00	-
524	信保世冠	-	0.00	-
525	佛山兴泰	-	-	323,254.13
526	青岛源城临港	-	-	105,128.00
527	诺楠紫乐轩	-	-	85,484.69
528	青岛西海岸	-	-	45,559.00

序号	关联方	关联方其他应收款余额		
		2020 年末	2019 年末	2018 年末
529	湖南新天地	-	-	34,934.51
530	海门鼎熹	-	-	30,466.91
531	顺德万科	-	-	24,173.99
532	武汉泰达	-	-	21,124.68
533	FULLSTAR	-	-	15,408.39
534	佛山高明美玖	-	-	14,947.64
535	天津万锦晟祥	-	-	13,382.22
536	新津悦雅	-	-	11,161.84
537	大连金保	-	-	9,520.27
538	温州德信	-	-	9,000.00
539	句容万宏	-	-	8,661.90
540	大连金瑞	-	-	2,504.95
541	广州保曦	-	-	1,511.54
542	广东联创基金	-	-	665.13
543	沈阳瑞赐	-	-	68.77
544	上海鼎骏商务	-	-	3.96
545	浙江锐驰	-	-	3.84
546	邢台美智	-	-	1.62
547	深圳滨海	-	-	1.23
548	重庆葆琚	-	-	0.98
549	西藏轩隆	-	-	0.50
550	珠海东粤	-	-	0.27
合计		7,373,743.58	7,840,754.38	7,509,633.22

6) 应付账款

表：最近三年末发行人关联方应付账款余额情况

单位：万元

序号	关联方	关联方应付账款余额		
		2020 年末	2019 年末	2018 年末
1	保投顾	10,601.33	7,907.53	9,924.13
2	深圳卓宝	4,695.26	4,495.34	-
3	保利国际生态	2,344.56	4,075.53	207.57
4	盛世鑫和	1,533.56	1,002.94	-
5	合富中国	960.87	325.98	562.95
6	西藏爱家	888.39	316.55	79.79
7	鑫和隆昌	277.55	-	-
8	天津利创	150.49	-	-
9	山西德奥电梯	132.82	29.30	-
10	西藏赢凯	107.00	-	-
11	华信邮电	96.39	-	-
12	上海保利酒业	25.95	25.92	-
13	丝绸服装	20.84	-	-
14	保利新能源	19.07	14.26	-
15	惠州保利物业	2.95	-	-
16	深圳滨海	-	2.40	2.40
17	西藏宏耀	-	3,855.42	3,855.42
18	重庆飞翔家	-	-	26.00
合计		21,857.02	22,051.17	14,658.27

7) 预收账款/合同负债

表：最近三年末发行人关联方预收账款/合同负债余额情况

单位：万元

序号	关联方	关联方预收账款/合同负债余额		
		2020 年末	2019 年末	2018 年末
1	信保悦雅	30,031.97	-	17.00
2	莆田中澜	16,371.61	421.61	1,857.62
3	杭州融欣	1,347.73	-	2,470.91

序号	关联方	关联方预收账款/合同负债余额		
		2020 年末	2019 年末	2018 年末
4	福州中鼎	803.92	-	-
5	珠海天志	688.60	-	-
6	莆田中辰	572.69	-	-
7	西藏赢凯	429.15	442.15	-
8	西藏信昇	318.09	-	-
9	信盈 4 号私募	232.91	-	-
10	中山祥盛	196.31	93.15	-
11	保投顾	145.57	57.74	1.55
12	西藏爱家	124.85	495.77	28.97
13	信盈 1 号私募	63.05	-	-
14	西藏盛邦	52.68	-	-
15	芜湖长旭	48.18	1,557.01	-
16	湖南嘉宇	44.81	154.06	10.37
17	沈阳和悦	43.08	-	45.45
18	信保圆梦	41.83	41.83	41.83
19	西藏宏耀	36.10	35.36	42.89
20	西藏东冠	35.92	-	-
21	信盈 3 号私募	25.17	-	-
22	西藏隆尚	22.50	-	-
23	国控宋都	11.75	-	-
24	上海启贤	11.56	4,221.61	5,231.08
25	西藏信轩达	9.32	-	-
26	保利通化	7.84	-	-
27	西藏裕昇	7.33	7.33	-
28	保利艺术教育	3.82	-	-
29	西藏瑜禧	3.26	-	-
30	东莞和宏	1.97	0.45	-
31	信保通德	1.25	1.25	1.25

序号	关联方	关联方预收账款/合同负债余额		
		2020 年末	2019 年末	2018 年末
32	信保通盈	1.25	1.25	1.25
33	青岛慧博	1.20	1,017.55	-
34	西藏康顺	0.04	0.04	0.04
35	三亚不夜城	-	2,876.18	2,469.98
36	福州鸿腾	-	2,094.33	-
37	西藏圆禧	-	1,500.00	-
38	泉州中住	-	1,233.40	-
39	上海建衡	-	1,090.62	1,090.62
40	西藏运昌	-	708.27	-
41	西藏平禧	-	703.29	-
42	保运荣基金	-	679.41	-
43	西藏璟禧	-	600.21	-
44	重庆葆昌	-	348.20	1,840.61
45	西藏恒禧	-	252.37	-
46	芜湖长开	-	215.30	-
47	北京朝来天陆	-	208.31	-
48	信睿保达	-	186.74	-
49	江苏宁祥	-	185.05	1,000.30
50	珠海鸿运	-	164.85	-
51	西藏峥尚	-	126.04	-
52	广州中耀	-	88.78	-
53	漳州中世	-	80.25	-
54	西藏永峻	-	26.71	-
55	东莞和越	-	24.34	-
56	北京屹泰	-	19.89	190.91
57	长城信保	-	19.17	-
58	科创青岛	-	15.03	-
59	粤保瑞私募	-	7.90	-

序号	关联方	关联方预收账款/合同负债余额		
		2020 年末	2019 年末	2018 年末
60	西藏嘉能	-	6.53	-
61	保利珠海	-	4.88	26.35
62	郑州风神	-	0.00	548.90
63	鑫和隆昌	-	-	4,023.07
64	天津利创	-	-	3,289.96
65	天津和晟	-	-	2,442.05
66	北京知泰	-	-	1,141.82
67	天津保创	-	-	1,106.03
68	广州宏嘉	-	-	1,090.91
69	台州保宸	-	-	960.77
70	杭州保欣	-	-	904.16
71	佛山源泰	-	-	858.49
72	佛山百隆	-	-	732.39
73	洛阳都利	-	-	363.75
74	云南保晟	-	-	318.18
75	莆田中乘	-	-	280.43
76	西藏鹏鼎	-	-	225.00
77	成都金蓉	-	-	218.46
78	信保东信	-	-	200.00
79	佛山正高	-	-	148.25
80	上海暄熹	-	-	123.35
81	杭州建申	-	-	52.35
82	佛山粤保盈	-	-	49.98
83	北京茂丰	-	-	46.91
84	天津昆仑	-	-	38.10
85	西藏信保	-	-	36.54
86	西藏乾顺	-	-	26.26
87	佛山瑞方	-	-	23.13

序号	关联方	关联方预收账款/合同负债余额		
		2020 年末	2019 年末	2018 年末
88	佛山信雅	-	-	17.34
89	西藏致梦	-	-	9.33
90	信保建弘	-	-	8.77
91	郴州乾嘉盛	-	-	7.66
合计		51,737.28	22,014.19	35,661.31

8) 应付票据

表：最近三年末发行人关联方应付票据余额情况

单位：万元

序号	关联方	关联方应付票据余额		
		2020 年末	2019 年末	2018 年末
1	保利财务	297,766.06	-	-
2	深圳卓宝	6,746.32	-	-
3	保利国际生态	976.71	-	-
4	轻工业设计	310.38	-	-
5	华信邮电	266.70	-	-
6	名门锁业	58.62	-	-
合计		306,124.80	-	-

9) 应付股利

表：最近三年末发行人关联方应付股利余额情况

单位：万元

序号	关联方	关联方应付股利余额		
		2020 年末	2019 年末	2018 年末
1	西藏宏耀	145.47	145.47	-
2	保利南方	-	-	17,750.00
合计		145.47	145.47	17,750.00

10) 其他应付款

表：最近三年末发行人关联方其他应付款余额情况

单位：万元

序号	关联方	关联方其他应付款余额		
		2020 年末	2019 年末	2018 年末
1	四川府河华益	260,688.50	-	-
2	佛山保晟	175,213.75	-	-
3	北京昭泰	167,455.02	173,744.00	182,813.17
4	西藏信昇	158,576.87	55,010.69	-
5	珠海天志	152,500.00	-	-
6	上海华辕	145,061.00	-	-
7	佛山信雅	119,481.09	67,212.59	19,438.55
8	西藏信保	116,908.02	172,420.91	-
9	中山碧朗	110,593.00	114,513.45	112,195.13
10	芜湖长开	109,254.68	213,672.30	243,372.24
11	三亚不夜城	100,655.31	89,135.31	-
12	顺德万科	99,526.01	55,826.01	-
13	杭州保泓	97,393.50	32,671.30	-
14	上海筑堃	92,822.45	-	-
15	佛山源泰	92,716.68	96,763.07	48,163.77
16	天津保创	91,645.14	92,306.08	-
17	广州越禾	89,000.00	89,000.00	66,700.00
18	上海启贤	83,993.82	87,991.00	65,912.22
19	佛山鑫星	80,232.00	-	-
20	佛山保泽	80,064.07	-	-
21	徐州合利	79,247.69	79,247.69	74,730.99
22	珠海弘璟	79,000.00	127,879.89	26,929.50
23	珠海顺熙	76,089.05	-	-
24	招商珑原	75,129.00	68,730.00	5,537.49
25	广州穗云	70,351.00	-	-

序号	关联方	关联方其他应付款余额		
		2020 年末	2019 年末	2018 年末
26	佛山茂兴	70,000.00	58,100.00	29,050.00
27	大岭山房地产	69,993.00	64,993.50	-
28	青岛达铭	69,066.54	69,066.54	82,377.54
29	佛山云鼎	68,307.67	-	-
30	广州启坤	64,330.00	4,600.00	-
31	万盈嘉晟	62,456.76	36,083.58	18,164.01
32	杭州信鸿	59,072.03	65,072.03	71,760.60
33	珠海阳禄	59,047.25	-	-
34	和信兴泰	56,250.00	-	0.27
35	合肥新城创域	55,671.00	53,691.00	46,200.00
36	广州穗海	55,000.00	50,000.00	-
37	昆山建宝	54,000.00	-	-
38	云南保晟	52,409.28	52,419.78	-
39	北京博睿宏业	49,693.90	-	-
40	南京汇隆	47,348.98	-	-
41	常州金悦晟	45,489.32	37,396.80	-
42	北京朝来天陆	45,328.75	52,105.75	-
43	佛山万扬	44,520.84	44,520.84	21,420.84
44	重庆葆昌	44,021.63	49,000.00	-
45	东莞和瑞	41,700.00	41,700.33	31,455.66
46	济宁广嘉产业	40,963.00	-	-
47	湖南嘉宇	40,427.37	22,250.00	250.00
48	珠海墨恒	40,198.24	-	-
49	成都高投	40,000.00	-	-
50	南京善杰义	39,370.00	19,220.00	-
51	南京金拓	37,802.90	490.00	-
52	北京致泰	35,013.53	20,013.53	-
53	洛阳都利	33,670.00	53,940.32	-

序号	关联方	关联方其他应付款余额		
		2020 年末	2019 年末	2018 年末
54	珠海联彦	31,418.00	-	-
55	珠海墨泓	31,136.76	-	-
56	济宁广汇	30,325.63	-	-
57	成都富通	29,965.00	30,860.00	32,470.63
58	佛山禅城正华	28,462.53	-	-
59	莆田中乘	28,000.00	8,142.00	6,163.04
60	成都金蓉	27,836.66	27,838.14	27,381.41
61	武汉清能	27,015.64	34,515.64	64,061.22
62	佛山正高	26,685.95	18,630.88	-
63	沈阳金地风华	26,387.44	-	-
64	青岛广润	26,205.50	21,988.68	3,635.07
65	成都万锦南府	26,000.00	26,000.00	-
66	佛山骏韶	26,000.00	-	-
67	保投顾	25,811.81	26,685.32	11,262.41
68	西藏荣邦	25,200.66	54,846.91	-
69	绍兴保骏	25,155.00	19,450.00	-
70	厦门沧鑫	25,000.00	25,134.64	-
71	抚州华章	25,000.00	10,000.00	-
72	洛阳利业	24,500.00	24,500.69	24,500.00
73	东莞和越	23,968.15	32,525.07	14,392.75
74	北京兴筑	22,953.96	-	-
75	徐州玺辉	21,992.75	21,992.75	21,954.52
76	温州万聚	21,524.75	-	-
77	合锦嘉富	21,350.00	21,350.00	5,045.99
78	成都金泽鑫悦	21,000.00	3,985.72	-
79	信盈 4 号私募	20,800.20	-	-
80	福州中鼎	20,000.00	64,015.75	63,541.44
81	泉州中住	19,500.29	19,503.27	3,112.56

序号	关联方	关联方其他应付款余额		
		2020 年末	2019 年末	2018 年末
82	大岭山实业	19,346.65	18,346.75	15,155.53
83	长春溪之谷	19,250.00	3,750.00	2,250.00
84	广州保瑞	18,620.50	74,415.00	-
85	重庆保南	18,407.37	15,000.00	10,279.16
86	珠海保川	18,332.26	95,958.43	-
87	郴州乾嘉盛	18,235.77	18,000.00	17,990.00
88	信保佳昊	17,436.47	22,986.85	-
89	张家港鼎馨	17,250.14	16,500.14	6,021.89
90	广州绿嵘	16,743.30	83.30	-
91	北京创世瑞新	16,656.89	14,606.83	0.35
92	南京悦宁	16,500.00	-	-
93	天津昆仑	16,425.43	18,631.00	15,947.79
94	广州宏轩	16,422.01	21,533.65	-
95	嘉兴诚鼎宏	16,021.30	-	-
96	南京学尚	15,989.03	17,559.03	17,488.72
97	广州宏嘉	15,776.23	18,663.37	5,464.72
98	佛山保惠投资	15,728.70	-	-
99	台州富高	15,500.00	15,500.00	-
100	南京盛利	15,378.90	-	-
101	西藏昌运	15,250.00	15,250.00	-
102	福州融衡	15,000.00	-	-
103	东莞万宏	14,985.88	14,985.88	-
104	信保瑞信	14,904.73	4,813.97	-
105	北京知泰	14,834.28	32,217.54	30,389.08
106	无锡晨业	14,663.67	14,663.67	5,388.67
107	沈阳和悦	14,405.18	-	-
108	邯郸美融	14,350.00	11,890.00	-
109	福州世茂泽欣	14,284.13	-	-

序号	关联方	关联方其他应付款余额		
		2020 年末	2019 年末	2018 年末
110	上海建衡	14,045.37	7,195.37	7,363.49
111	惠州利华	13,860.00	-	-
112	西藏轩晟达	12,250.00	31,871.20	-
113	紫薇花园	12,204.00	12,204.00	11,930.60
114	珠海墨新	12,066.00	-	-
115	信保悦雅	11,607.50	119,529.88	-
116	南京广阔	11,186.45	11,160.00	35,650.00
117	珠海翊哲	11,080.08	-	-
118	保利仁泰	10,930.00	37,795.04	45,685.28
119	青岛广瑞	10,529.57	10,529.57	11,039.46
120	信保通兴	10,471.62	24,006.62	24,006.62
121	佛山誉峰	10,385.41	-	-
122	盛世鑫和	10,256.63	10,316.65	-
123	惠州和腾	10,250.00	4,200.00	-
124	广州越鸿	10,000.00	10,000.00	10,000.00
125	佛山琏青	10,000.00	-	-
126	佛山琏度	9,995.00	-	-
127	潍坊保泰信	9,769.30	7,948.00	-
128	中山祥盛	9,539.98	9,376.78	-
129	佛山德峰	9,485.50	-	-
130	大连开泰	9,480.00	-	-
131	杭州建嘉	9,370.00	10,370.00	5,110.78
132	佛山粤保盈	9,267.47	25,766.52	35,223.63
133	西藏永峻	9,049.11	27,757.82	47,629.34
134	资本珠海保悦	9,007.82	27,757.82	47,635.30
135	南通暄玺	8,750.25	2,500.25	2,500.00
136	常熟建瀚	8,594.84	8,170.00	7,017.48
137	保运荣基金	8,400.00	-	-

序号	关联方	关联方其他应付款余额		
		2020 年末	2019 年末	2018 年末
138	信保东利	8,353.50	8,356.80	-
139	成都保悦	8,344.41	8,344.41	-
140	大连金保	8,000.00	479.73	-
141	东莞润地	8,000.00	-	-
142	常州金科	7,917.44	7,212.18	7,213.99
143	保利南方	7,891.97	7,893.08	13,931.24
144	珠海墨润	7,711.01	-	-
145	长春恒信	7,467.40	7,972.40	4,290.79
146	信保东信	7,334.18	11,602.15	-
147	珠海墨泽	7,061.91	-	-
148	邢台市美智	7,050.00	6,150.00	6,000.00
149	北京平筑	7,033.13	7,033.13	1,350.93
150	信保宁泰	7,031.44	7,031.44	-
151	信保宁建	6,929.72	6,929.72	4,664.55
152	大连金玺	6,750.00	3,750.00	2,000.00
153	国铁设计院	6,500.00	-	-
154	保利阳江	6,350.71	6,350.66	-
155	协鑫投资	5,978.20	-	-
156	信保富翎	5,817.08	3,625.97	-
157	佛山琏骏	5,659.17	-	-
158	南京锐灏	5,618.00	-	-
159	广州信保东宏	5,530.95	5,530.95	-
160	台州保宸	5,500.00	5,500.00	-
161	珠海墨文	5,457.03	-	-
162	珠海和霄	5,407.50	-	-
163	信保中鸿	5,381.57	3,629.89	-
164	莆田中澜	5,217.20	2,012.23	-
165	保利通化	5,150.50	3,350.50	-

序号	关联方	关联方其他应付款余额		
		2020 年末	2019 年末	2018 年末
166	武汉泰达	5,000.00	-	-
167	天津蓝光宝珩	4,830.02	4.24	-
168	深圳卓宝	4,806.74	-	-
169	佛山寰盈	4,725.30	-	-
170	佛山晟鑫	4,636.72	0.19	0.19
171	西藏东轩	4,507.50	3,397.62	-
172	广州璟晔	4,488.51	5,948.41	5,993.26
173	信保诚赐	4,428.77	1.01	3.19
174	西藏爱家	4,318.12	4,594.22	2,245.27
175	合肥盛卓	4,275.00	4,275.00	3,800.00
176	大连金嵘	4,264.95	1,264.95	-
177	佛山粤保嘉	4,170.19	12,366.96	17,256.96
178	西藏峥尚	4,020.27	11,320.13	19,054.11
179	平度中南锦宸	4,010.13	4,010.13	-
180	莆田中辰	4,000.00	9,000.00	6,839.49
181	珠海时宏	3,795.00	-	-
182	东莞和宏	3,712.42	11,109.27	5,621.18
183	信保保嘉	3,593.07	3,593.07	-
184	珠海崇安	3,500.00	-	-
185	佛山粤保瑞	3,428.63	15,813.00	20,199.50
186	信保智盈	3,357.66	3,357.66	-
187	天津利创	3,287.77	26,912.90	7,968.92
188	三亚中铁	3,000.00	4,000.00	19,000.00
189	信保光晟	3,000.00	3,000.00	-
190	信保信盛	2,961.02	2,961.02	-
191	信保高雅基金	2,865.09	2,935.62	-
192	信保银泰	2,635.25	2,635.25	-
193	珠海联筑	2,600.00	-	-

序号	关联方	关联方其他应付款余额		
		2020 年末	2019 年末	2018 年末
194	珠海保江	2,489.32	2,315.02	2,147.66
195	海门鼎熹	2,375.00	1,625.00	-
196	保利艺术教育	2,369.09	503.20	503.20
197	大连金瑞	2,296.54	2,296.54	-
198	西藏双驰	2,275.45	39,473.86	121,686.12
199	西藏盛兰	2,190.47	1,443.92	224.55
200	温州德信	2,125.00	2,125.00	-
201	保利国际生态	2,062.01	2,215.56	628.51
202	信保诚基金	2,025.58	-	-
203	合富中国	2,007.56	67.67	-
204	徐州金碧	1,951.51	-	-
205	西藏东鼎	1,922.50	25.00	-
206	佛山骏隆	1,860.39	-	-
207	信保通盈	1,758.98	1,758.98	-
208	信保通德	1,758.98	1,754.11	-
209	沈阳溪岸	1,747.96	2,814.91	2,476.91
210	信保诚韬	1,734.68	4,694.06	4,295.09
211	江苏宁祥	1,500.00	-	2,889.41
212	佛山御煦	1,500.00	-	-
213	西藏琥珀瑞	1,434.70	945.73	147.08
214	青岛中梁	1,423.20	644.50	-
215	西藏政悦	1,368.16	1,368.16	529.79
216	西藏平禧	1,251.90	-	-
217	保利珠海	1,247.30	1,213.00	-
218	信保博雅	1,224.24	1,224.24	1,899.68
219	信雅私募	1,186.11	-	-
220	信保鸿雅	1,083.29	1,083.29	1,730.55
221	顺德万嘉	1,033.00	5,368.49	3,888.68

序号	关联方	关联方其他应付款余额		
		2020 年末	2019 年末	2018 年末
222	信保建弘	1,025.32	-	1,030.39
223	佛山高明美玖	1,000.00	1,000.00	-
224	佛山鹏宇投资	989.47	-	-
225	广州穗阳	972.30	-	-
226	西藏璟禧	945.41	1,829.72	1,380.23
227	珠海浩鸿	944.30	-	-
228	佛山函利投资	902.50	-	-
229	无锡致弘	884.14	-	-
230	西藏雲达	872.29	638.33	638.33
231	珠海阳熙	798.53	-	-
232	佛山轩晟	784.00	-	-
233	太仓鑫堃	717.37	-	-
234	珠海骐荣	699.82	18,376.00	3,983.82
235	佛山瑞城	659.01	659.01	9,140.63
236	青岛开投	629.23	-	-
237	西藏东冠	606.93	378.00	-
238	句容碧华	600.00	9,465.90	-
239	佛山凯悦	597.17	467.87	467.87
240	九江九方	582.26	-	-
241	西藏运禧	521.13	41.72	-
242	信保思雅	518.83	494.86	-
243	西藏东腾	479.10	488.79	2,795.24
244	信保瀚雅	477.13	455.08	393.87
245	西藏乾顺	462.05	462.05	203.00
246	西藏隆邦	460.17	460.17	174.66
247	佛山琏御	452.50	-	-
248	顺德智鑫	449.68	449.68	-
249	鑫盈嘉晟	393.50	35,132.65	17,615.59

序号	关联方	关联方其他应付款余额		
		2020 年末	2019 年末	2018 年末
250	嘉兴优臻智	391.20	-	-
251	嘉兴泓塘	355.95	281.71	3,703.34
252	信保瑞轩	330.08	209.36	-
253	佛山瑞凯明	320.64	320.64	7,000.00
254	重庆盛创鑫浩	289.52	488.77	488.77
255	信睿保达	288.61	-	-
256	珠海润茂	250.00	508.54	18,653.03
257	珠海和际	228.00	-	-
258	资本珠海泓进	196.17	196.17	196.17
259	信保诚贤	180.76	729.20	729.20
260	西藏运昌	170.90	-	-
261	嘉兴华灿	169.40	133.19	-
262	保利横琴资本	158.74	-	-
263	青岛慧联	152.00	-	-
264	西藏兴莆	138.53	138.53	138.53
265	芜湖长旭	138.11	-	-
266	西藏悦雅	131.40	131.40	120.91
267	嘉兴德业	115.40	72.00	-
268	沈阳瑞赐	104.85	95.95	-
269	保利影业	103.00	50.00	100.00
270	资本珠海泓隆	98.18	98.18	-
271	长沙永峰	97.77	-	-
272	佛山岭宇投资	93.70	-	-
273	西藏南安	85.88	85.88	72.29
274	佛山晟弘	82.50	-	-
275	嘉兴长宏	81.60	-	-
276	西藏丰尚	66.00	66.00	57.41
277	珠海固融	50.00	2,102.88	1,400.10

序号	关联方	关联方其他应付款余额		
		2020 年末	2019 年末	2018 年末
278	佛山保利影城	50.00	-	-
279	珠海鸿运	50.00	-	-
280	西藏瑜禧	45.91	-	-
281	北京屹泰	42.24	42.24	-
282	佛山晟鸿	39.38	39.38	4.88
283	保利南方投资	37.05	6,631.79	6,629.86
284	轻工业设计	32.80	-	-
285	太平投资	32.05	32.05	32.05
286	广州保利影城	31.91	31.91	31.91
287	长城信保	31.84	12.17	-
288	名门锁业	23.45	14.00	-
289	西藏赢凯	21.94	3,778.78	-
290	郑州风神	14.80	34.31	51.28
291	广州保丰	10.62	15,659.63	-
292	轻工业成都	10.00	-	-
293	保利资产	9.44	9.44	9.44
294	珠海东粤	6.13	2.88	-
295	杭州融欣	6.00	25,393.50	-
296	西藏裕昇	6.00	6.00	6.00
297	鑫和隆昌	5.71	0.78	0.40
298	浙江锐驰	5.56	0.78	-
299	保利集团	5.32	5.32	41,520.86
300	西藏东霖泰	4.87	4.27	3.61
301	杭州建申	3.91	24,000.00	29,821.56
302	南京瑞赐	3.56	-	-
303	上海鼎骏商务	3.56	3.56	-
304	保利新能源	3.00	3.00	-
305	漳州金座	2.38	2.38	-

序号	关联方	关联方其他应付款余额		
		2020 年末	2019 年末	2018 年末
306	北京养老照料中心	2.32	-	-
307	山西德奥电梯	1.84	1.38	-
308	重庆葆珺	1.36	0.17	-
309	信保弘盛	1.29	1.29	1.29
310	和乐稚美教育（广州）	0.47	-	-
311	珠海和乐	0.44	1,866.32	0.44
312	青岛慧博	0.11	0.11	-
313	广州中耀	-	159,650.00	77,508.26
314	西藏力骏	-	57,200.86	56,318.86
315	广州诚品置业	-	47,500.00	-
316	葛矿利南京	-	20,640.00	-
317	珠海浩瀚	-	20,530.00	20,530.00
318	佛山领峰	-	20,211.50	-
319	常熟筑虞	-	20,000.00	-
320	珠海嘉禧	-	15,580.00	15,580.00
321	广东宜华	-	9,525.00	-
322	西藏碧誉	-	8,600.00	-
323	信保葆华	-	8,255.89	-
324	广州保骏	-	7,630.29	-
325	珠海鼎宇	-	6,355.73	6,355.73
326	嘉兴利安一期	-	6,065.76	-
327	西藏永泉	-	4,354.00	3,823.92
328	珠海嘉悦	-	3,076.04	15,217.26
329	资本嘉兴泓平	-	3,032.88	6,732.88
330	天津和晟	-	1,985.30	-
331	珠海坊泽	-	1,917.05	4,062.08
332	西藏宏耀	-	1,565.00	-

序号	关联方	关联方其他应付款余额		
		2020 年末	2019 年末	2018 年末
333	拉萨锐旭	-	1,362.11	-
334	沧州保盛	-	1,200.00	1,187.52
335	珠海旭广	-	650.00	1,800.00
336	长兴新碧	-	613.80	5,619.26
337	南京裕鸿	-	375.95	-
338	佛山众享	-	348.16	274.72
339	深圳华阳	-	252.62	-
340	嘉兴同达	-	129.47	133.32
341	福州中环	-	102.74	-
342	资本珠海泓枫	-	56.05	56.05
343	珠海恒铭	-	21.08	49,215.24
344	漳州中世	-	14.06	-
345	保利长大	-	10.00	-
346	西藏曼越	-	5.24	5.24
347	保利资阳	-	1.02	-
348	湖南长顺	-	1.00	-
349	湖南保沙瑞驰	-	0.02	-
350	佛山百隆	-	-	59,003.97
351	北京茂丰	-	-	45,176.24
352	句容万宏	-	-	14,985.88
353	嘉兴利安	-	-	13,465.76
354	山西君晟	-	-	13,050.00
355	广东信保建设	-	-	9,053.98
356	佛山瑞方	-	-	5,000.00
357	信保诚	-	-	3,066.49
358	上海保运	-	-	2,691.93
359	信保铭润	-	-	2,429.96
360	吉林融之汇	-	-	2,419.73

序号	关联方	关联方其他应付款余额		
		2020 年末	2019 年末	2018 年末
361	长春信保	-	-	1,610.34
362	嘉兴稳投一号	-	-	257.28
363	西藏信轩达	-	-	122.41
364	信保佳誉	-	-	101.24
365	嘉兴德朗	-	-	67.82
366	西藏昌赉	-	-	14.81
367	无锡融利	-	-	4.26
368	资本珠海宝益	-	-	3.30
369	福建金座	-	-	2.38
370	信保弘耀	-	-	1.86
371	信保弘康	-	-	0.08
合计		6,051,182.31	4,669,685.09	2,717,188.76

最近三年末，发行人与关联方发生的其他应收款、其他应付款主要系公司与合营、联营企业及子公司少数股东发生的资金往来等。房地产行业属于资金密集型行业，开发项目一般投资金额较大，对资金流动性要求很高，但房地产项目公司一般情况下注册资本较小，仅依靠项目公司注册资本金往往无法满足项目开发建设所需，在项目建设前期需要通过股东借款来解决资金需求。因此，项目公司合作各方均会签订项目合作开发协议，约定合作各方在项目前期按协议约定比例为项目公司提供股东借款；对合营、联营企业而言，该笔股东借款成为公司对其的其他应收款。对子公司少数股东而言，该笔股东借款成为公司对其的其他应付款。在项目实现预售且能够保障项目正常运作的情况下，按约定比例归还股东借款或将结余资金暂存至各方股东。对合营、联营企业而言，该笔暂存资金成为公司对其的其他应付款；对控股子公司少数股东而言，该笔暂存资金成为公司对其的其他应收款。上述资金运用方式系房地产行业惯例。

（七）对外担保情况

1、为合营、联营企业及其下属企业提供担保

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人及子公司为合营、联营企业及其下属企业提供的

担保情况如下表所示：

表：截至 2020 年 12 月 31 日发行人及子公司为合营、联营企业及其下属企业提供的担保情况

单位：万元

序号	提供担保方	被担保方	发行人与被担保人是否存在关联关系	担保余额	担保期限	
					担保起始日	担保到期日
1	保利发展	沧州保盛	是	1,785.71	2018/3/15	2021/3/16
2	保利发展	沧州保盛	是	27,500.00	2018/3/28	2021/3/28
3	保利发展	沧州保盛	是	2,293.59	2018/5/16	2021/1/15
4	保利发展	成都金泽鑫悦	是	1,000.00	2019/1/25	2022/1/24
5	保利发展	成都金泽鑫悦	是	1,000.00	2019/2/22	2022/1/24
6	保利发展	成都金泽鑫悦	是	3,000.00	2019/8/23	2022/1/24
7	保利发展	大连金灿	是	25.00	2020/4/1	2021/3/31
8	保利发展	大连金灿	是	25.00	2020/4/1	2021/9/30
9	保利发展	大连金灿	是	25.00	2020/4/1	2022/3/31
10	保利发展	大连金灿	是	25.00	2020/4/1	2022/9/30
11	保利发展	大连金灿	是	11,375.00	2020/4/1	2023/3/31
12	保利发展	大连金灿	是	25.00	2020/12/25	2021/6/24
13	保利发展	大连金灿	是	25.00	2020/12/25	2021/12/24
14	保利发展	大连金灿	是	25.00	2020/12/25	2022/6/24
15	保利发展	大连金灿	是	25.00	2020/12/25	2022/12/24
16	保利发展	大连金灿	是	25.00	2020/12/25	2023/6/24
17	保利发展	大连金灿	是	14,875.00	2020/12/25	2023/12/24
18	保利发展	大连开泰	是	1,560.00	2020/6/30	2021/3/21
19	保利发展	大连开泰	是	40.00	2020/6/30	2021/9/21
20	保利发展	大连开泰	是	2,360.00	2020/6/30	2022/3/21
21	保利发展	大连开泰	是	40.00	2020/6/30	2022/9/21
22	保利发展	大连开泰	是	40.00	2020/6/30	2023/3/21
23	保利发展	大连开泰	是	2,720.00	2020/6/30	2023/6/29

序号	提供担保方	被担保方	发行人与被担保人是否存在关联关系	担保余额	担保期限	
					担保起始日	担保到期日
24	保利发展	大连盈合	是	342.00	2020/8/28	2021/6/22
25	保利发展	大连盈合	是	18.00	2020/8/28	2021/12/22
26	保利发展	大连盈合	是	10,422.00	2020/8/28	2022/6/22
27	保利发展	大连盈合	是	18.00	2020/8/28	2022/12/22
28	保利发展	大连盈合	是	10,422.00	2020/8/28	2023/8/24
29	保利发展	东莞金航	是	39,500.00	2020/8/21	2023/8/20
30	保利发展	佛山禅城正华	是	1,000.00	2020/8/20	2021/8/16
31	保利发展	佛山禅城正华	是	3,000.00	2020/8/20	2021/11/9
32	保利发展	佛山禅城正华	是	26,000.00	2020/8/20	2024/8/19
33	保利发展	佛山禅城正华	是	500.00	2020/8/31	2022/8/16
34	保利发展	佛山禅城正华	是	3,000.00	2020/8/31	2022/11/9
35	保利发展	佛山禅城正华	是	500.00	2020/8/31	2023/2/16
36	保利发展	佛山禅城正华	是	500.00	2020/8/31	2023/8/16
37	保利发展	佛山禅城正华	是	24,000.00	2020/8/31	2023/11/8
38	保利发展	佛山禅城正华	是	500.00	2020/8/31	2024/2/26
39	保利发展	佛山禅城正华	是	2,000.00	2020/11/30	2023/11/30
40	保利发展	佛山禅城正华	是	1,700.00	2020/12/11	2021/12/10
41	保利发展	佛山禅城正华	是	500.00	2020/12/11	2022/6/9
42	保利发展	佛山禅城正华	是	500.00	2020/12/11	2022/12/9
43	保利发展	佛山禅城正华	是	500.00	2020/12/11	2023/6/9
44	保利发展	佛山禅城正华	是	500.00	2020/12/11	2024/8/19
45	保利发展	佛山禅城正华	是	3,400.00	2020/12/18	2022/6/10
46	保利发展	佛山禅城正华	是	5,980.00	2020/12/21	2021/12/17
47	保利发展	佛山禅城正华	是	5,100.00	2020/12/22	2022/12/10
48	保利发展	佛山禅城正华	是	3,400.00	2020/12/22	2023/6/10
49	保利发展	佛山禅城正华	是	3,400.00	2020/12/22	2023/12/10
50	保利发展	佛山禅城正华	是	7,980.00	2020/12/23	2022/6/17

序号	提供担保方	被担保方	发行人与被担保人是否存在关联关系	担保余额	担保期限	
					担保起始日	担保到期日
51	保利发展	佛山禅城正华	是	3,990.00	2020/12/23	2023/6/17
52	保利发展	佛山禅城正华	是	500.00	2020/12/26	2023/12/8
53	保利发展	佛山禅城正华	是	500.00	2020/12/26	2024/6/7
54	保利发展	佛山禅城正华	是	12,000.00	2020/12/26	2024/12/10
55	保利发展	佛山禅城正华	是	3,990.00	2020/12/29	2022/12/17
56	保利发展	佛山禅城正华	是	7,960.00	2020/12/29	2023/12/17
57	保利发展	佛山南海祁禹	是	15,000.00	2020/7/16	2023/7/16
58	保利发展	佛山南海祁禹	是	32,500.00	2020/7/24	2023/7/16
59	保利发展	佛山南海祁禹	是	25,000.00	2020/10/27	2024/10/20
60	保利发展	佛山南海祁禹	是	7,500.00	2020/11/13	2023/11/11
61	保利发展	佛山南海祁禹	是	10,000.00	2020/11/26	2024/11/23
62	保利发展	福州鸿腾	是	4,000.00	2019/3/26	2024/2/27
63	保利发展	福州鸿腾	是	2,200.00	2019/4/1	2024/2/27
64	保利发展	福州中泓盛	是	11,999.80	2020/1/23	2025/1/22
65	保利发展	福州中泓盛	是	12,000.00	2020/2/3	2025/1/22
66	保利发展	抚州华章	是	10,000.25	2019/12/27	2022/12/26
67	保利发展	广州保瑞	是	10,306.34	2019/8/30	2022/8/29
68	保利发展	广州保顺	是	5,000.00	2020/9/24	2023/9/24
69	保利发展	广州保顺	是	20,000.00	2020/10/16	2023/10/15
70	保利发展	广州绿嵘	是	29,288.28	2018/11/30	2021/11/29
71	保利发展	广州绿嵘	是	3,332.00	2019/4/11	2022/4/11
72	保利发展	广州绿嵘	是	9,896.04	2019/9/30	2022/9/30
73	保利发展	广州穗海	是	33,300.00	2019/3/18	2022/3/17
74	保利发展	广州穗云	是	36,800.25	2020/8/14	2023/8/13
75	保利发展	国控宋都	是	795.60	2020/3/31	2021/3/30
76	保利发展	国控宋都	是	1,193.40	2020/3/31	2021/9/30
77	保利发展	国控宋都	是	1,193.40	2020/3/31	2022/3/31

序号	提供担保方	被担保方	发行人与被担保人是否存在关联关系	担保余额	担保期限	
					担保起始日	担保到期日
78	保利发展	河南润正	是	2,600.00	2020/10/16	2021/3/21
79	保利发展	河南润正	是	7.22	2020/10/16	2021/4/15
80	保利发展	河南润正	是	3,900.00	2020/10/16	2021/9/21
81	保利发展	河南润正	是	642.78	2020/10/16	2021/10/15
82	保利发展	河南润正	是	3,900.00	2020/10/16	2022/3/21
83	保利发展	河南润正	是	7.22	2020/10/16	2022/4/15
84	保利发展	河南润正	是	4,250.00	2020/10/16	2022/9/21
85	保利发展	河南润正	是	3,242.78	2020/10/16	2022/10/15
86	保利发展	河南润正	是	4,900.00	2020/10/16	2023/3/21
87	保利发展	河南润正	是	7.22	2020/10/16	2023/4/15
88	保利发展	河南润正	是	5,450.00	2020/10/16	2023/9/21
89	保利发展	河南润正	是	2,592.78	2020/10/16	2023/10/15
90	保利发展	河南润正	是	2.81	2020/10/28	2021/4/15
91	保利发展	河南润正	是	247.19	2020/10/28	2021/10/15
92	保利发展	河南润正	是	2.81	2020/10/28	2022/4/15
93	保利发展	河南润正	是	1,247.19	2020/10/28	2022/10/15
94	保利发展	河南润正	是	2.81	2020/10/28	2023/4/15
95	保利发展	河南润正	是	997.19	2020/10/28	2023/10/15
96	保利发展	河南润正	是	4.17	2020/10/29	2021/6/18
97	保利发展	河南润正	是	4.17	2020/10/29	2021/12/18
98	保利发展	河南润正	是	4.17	2020/10/29	2022/6/18
99	保利发展	河南润正	是	250.00	2020/10/29	2022/12/18
100	保利发展	河南润正	是	1,250.00	2020/10/29	2023/6/18
101	保利发展	河南润正	是	987.50	2020/10/29	2023/9/28
102	保利发展	河南润正	是	5.83	2020/11/25	2021/6/18
103	保利发展	河南润正	是	5.83	2020/11/25	2021/12/18
104	保利发展	河南润正	是	5.83	2020/11/25	2022/6/18

序号	提供担保方	被担保方	发行人与被担保人是否存在关联关系	担保余额	担保期限	
					担保起始日	担保到期日
105	保利发展	河南润正	是	350.00	2020/11/25	2022/12/18
106	保利发展	河南润正	是	1,750.00	2020/11/25	2023/6/18
107	保利发展	河南润正	是	1,382.50	2020/11/25	2023/9/28
108	保利发展	河南润正	是	5.56	2020/11/27	2021/4/15
109	保利发展	河南润正	是	494.44	2020/11/27	2021/10/15
110	保利发展	河南润正	是	5.56	2020/11/27	2022/4/15
111	保利发展	河南润正	是	2,494.44	2020/11/27	2022/10/15
112	保利发展	河南润正	是	5.56	2020/11/27	2023/4/15
113	保利发展	河南润正	是	1,994.44	2020/11/27	2023/10/15
114	保利发展	河南润正	是	5.56	2020/12/18	2021/4/15
115	保利发展	河南润正	是	494.44	2020/12/18	2021/10/15
116	保利发展	河南润正	是	5.56	2020/12/18	2022/4/15
117	保利发展	河南润正	是	2,494.44	2020/12/18	2022/10/15
118	保利发展	河南润正	是	5.56	2020/12/18	2023/4/15
119	保利发展	河南润正	是	1,994.44	2020/12/18	2023/10/15
120	保利发展	昆山建宝	是	300.00	2020/10/29	2021/10/31
121	保利发展	昆山建宝	是	900.00	2020/10/29	2022/4/30
122	保利发展	昆山建宝	是	1,200.00	2020/10/29	2022/10/31
123	保利发展	昆山建宝	是	1,050.00	2020/10/29	2023/4/30
124	保利发展	昆山建宝	是	930.00	2020/10/29	2023/10/31
125	保利发展	昆山建宝	是	600.00	2020/10/29	2024/4/30
126	保利发展	昆山建宝	是	600.00	2020/10/29	2024/10/31
127	保利发展	昆山建宝	是	300.00	2020/10/29	2025/4/30
128	保利发展	昆山建宝	是	120.00	2020/10/29	2025/10/19
129	保利发展	昆山建宝	是	275.00	2020/10/30	2021/10/31
130	保利发展	昆山建宝	是	825.00	2020/10/30	2022/4/30
131	保利发展	昆山建宝	是	1,100.00	2020/10/30	2022/10/31

序号	提供担保方	被担保方	发行人与被担保人是否存在关联关系	担保余额	担保期限	
					担保起始日	担保到期日
132	保利发展	昆山建宝	是	962.50	2020/10/30	2023/4/30
133	保利发展	昆山建宝	是	852.50	2020/10/30	2023/10/31
134	保利发展	昆山建宝	是	550.00	2020/10/30	2024/4/30
135	保利发展	昆山建宝	是	550.00	2020/10/30	2024/10/31
136	保利发展	昆山建宝	是	275.00	2020/10/30	2025/4/30
137	保利发展	昆山建宝	是	110.00	2020/10/30	2025/10/19
138	保利发展	昆山建宝	是	175.00	2020/11/3	2021/10/31
139	保利发展	昆山建宝	是	525.00	2020/11/3	2022/4/30
140	保利发展	昆山建宝	是	700.00	2020/11/3	2022/10/31
141	保利发展	昆山建宝	是	612.50	2020/11/3	2023/4/30
142	保利发展	昆山建宝	是	542.50	2020/11/3	2023/10/31
143	保利发展	昆山建宝	是	350.00	2020/11/3	2024/4/30
144	保利发展	昆山建宝	是	350.00	2020/11/3	2024/10/31
145	保利发展	昆山建宝	是	175.00	2020/11/3	2025/4/30
146	保利发展	昆山建宝	是	70.00	2020/11/3	2025/10/19
147	保利发展	昆山建宝	是	125.00	2020/11/20	2021/10/31
148	保利发展	昆山建宝	是	375.00	2020/11/20	2022/4/30
149	保利发展	昆山建宝	是	500.00	2020/11/20	2022/10/31
150	保利发展	昆山建宝	是	437.50	2020/11/20	2023/4/30
151	保利发展	昆山建宝	是	387.50	2020/11/20	2023/10/31
152	保利发展	昆山建宝	是	250.00	2020/11/20	2024/4/30
153	保利发展	昆山建宝	是	250.00	2020/11/20	2024/10/31
154	保利发展	昆山建宝	是	125.00	2020/11/20	2025/4/30
155	保利发展	昆山建宝	是	50.00	2020/11/20	2025/10/19
156	保利发展	昆山建宝	是	500.00	2020/11/30	2021/10/31
157	保利发展	昆山建宝	是	1,500.00	2020/11/30	2022/4/30
158	保利发展	昆山建宝	是	2,000.00	2020/11/30	2022/10/31

序号	提供担保方	被担保方	发行人与被担保人是否存在关联关系	担保余额	担保期限	
					担保起始日	担保到期日
159	保利发展	昆山建宝	是	1,750.00	2020/11/30	2023/4/30
160	保利发展	昆山建宝	是	1,550.00	2020/11/30	2023/10/31
161	保利发展	昆山建宝	是	1,000.00	2020/11/30	2024/4/30
162	保利发展	昆山建宝	是	1,000.00	2020/11/30	2024/10/31
163	保利发展	昆山建宝	是	500.00	2020/11/30	2025/4/30
164	保利发展	昆山建宝	是	200.00	2020/11/30	2025/10/19
165	保利发展	洛阳都利	是	666.75	2019/10/18	2021/10/18
166	保利发展	洛阳都利	是	1,333.50	2019/10/18	2022/4/18
167	保利发展	洛阳都利	是	444.50	2019/10/18	2022/10/17
168	保利发展	洛阳都利	是	400.05	2019/10/28	2021/10/20
169	保利发展	洛阳都利	是	222.25	2019/10/28	2022/4/20
170	保利发展	洛阳都利	是	222.25	2019/10/28	2022/10/27
171	保利发展	洛阳都利	是	889.00	2019/11/13	2021/10/20
172	保利发展	洛阳都利	是	488.95	2019/11/13	2022/4/20
173	保利发展	洛阳都利	是	177.80	2019/11/13	2022/10/17
174	保利发展	洛阳都利	是	666.75	2019/11/28	2021/10/20
175	保利发展	洛阳都利	是	666.75	2019/11/28	2022/4/20
176	保利发展	洛阳都利	是	222.25	2019/11/28	2022/10/17
177	保利发展	洛阳都利	是	3,556.00	2019/12/12	2021/10/20
178	保利发展	洛阳都利	是	1,111.25	2019/12/12	2022/4/20
179	保利发展	洛阳都利	是	977.90	2019/12/12	2022/10/17
180	保利发展	洛阳都利	是	3,467.10	2019/12/27	2022/4/20
181	保利发展	洛阳都利	是	2,444.75	2019/12/27	2022/10/17
182	保利发展	南京新保弘	是	6,000.00	2018/3/16	2021/2/2
183	保利发展	南京新保弘	是	3,000.00	2018/5/29	2021/8/20
184	保利发展	南京新保弘	是	7,000.00	2018/5/29	2022/2/20
185	保利发展	南京新保弘	是	1,000.00	2018/6/1	2022/2/20

序号	提供担保方	被担保方	发行人与被担保人是否存在关联关系	担保余额	担保期限	
					担保起始日	担保到期日
186	保利发展	南京新保弘	是	12,000.00	2018/6/1	2022/8/20
187	保利发展	南京新保弘	是	3,000.00	2018/7/18	2022/8/20
188	保利发展	南京新保弘	是	2,000.00	2018/7/18	2023/2/5
189	保利发展	南京新保弘	是	10,000.00	2018/7/30	2023/2/5
190	保利发展	清远雅建	是	7,500.00	2020/3/5	2023/3/4
191	保利发展	清远雅建	是	5,000.00	2020/4/24	2023/3/4
192	保利发展	三亚不夜城	是	2,625.00	2019/4/9	2022/3/19
193	保利发展	三亚不夜城	是	7,700.00	2019/5/31	2022/5/31
194	保利发展	三亚不夜城	是	1,890.00	2019/6/25	2022/5/31
195	保利发展	三亚不夜城	是	6,160.00	2019/8/22	2022/8/22
196	保利发展	三亚不夜城	是	7,043.75	2019/8/26	2022/3/19
197	保利发展	三亚不夜城	是	560.00	2019/12/23	2022/5/31
198	保利发展	三亚不夜城	是	2,800.00	2020/1/21	2022/5/31
199	保利发展	三亚不夜城	是	2,800.00	2020/1/21	2022/8/22
200	保利发展	沈阳和悦	是	9,800.00	2018/7/31	2021/7/25
201	保利发展	沈阳金地风华	是	22,450.00	2020/2/25	2023/2/18
202	保利发展	天津保创	是	48,725.00	2018/6/28	2021/6/24
203	保利发展	天津蓝光宝珩	是	21,795.84	2020/5/9	2023/5/8
204	保利发展	天津利创	是	2,250.00	2019/9/2	2021/8/27
205	保利发展	无锡融利	是	8,526.00	2018/2/24	2021/2/23
206	保利发展	无锡融利	是	490.00	2018/5/18	2021/2/23
207	保利发展	无锡融利	是	5,880.00	2018/5/25	2021/5/24
208	保利发展	无锡融利	是	980.00	2018/8/13	2021/5/24
209	保利发展	无锡融利	是	980.00	2018/9/20	2021/5/24
210	保利发展	无锡融利	是	1,568.00	2018/10/19	2021/5/24
211	保利发展	无锡融利	是	980.00	2018/12/17	2021/5/24
212	保利发展	无锡融利	是	1,666.00	2019/1/2	2021/2/23

序号	提供担保方	被担保方	发行人与被担保人是否存在关联关系	担保余额	担保期限	
					担保起始日	担保到期日
213	保利发展	无锡融利	是	7,173.60	2019/1/2	2021/5/24
214	保利发展	无锡融利	是	3,822.00	2019/3/18	2021/3/17
215	保利发展	无锡融利	是	5,096.00	2019/3/18	2022/3/17
216	保利发展	无锡融利	是	1,102.50	2019/12/26	2021/3/17
217	保利发展	无锡融利	是	1,470.00	2019/12/26	2022/3/17
218	保利发展	无锡润泰	是	1,782.00	2018/6/20	2021/6/11
219	保利发展	无锡润泰	是	1,980.00	2018/6/28	2021/6/11
220	保利发展	无锡润泰	是	594.00	2018/7/27	2021/6/11
221	保利发展	无锡润泰	是	1,188.00	2018/8/13	2021/6/11
222	保利发展	无锡润泰	是	1,980.00	2018/12/17	2021/6/11
223	保利发展	无锡润泰	是	7,920.00	2019/1/2	2021/6/11
224	保利发展	无锡润泰	是	3,960.00	2019/1/3	2021/6/11
225	保利发展	无锡润泰	是	3,465.00	2019/6/9	2021/6/11
226	保利发展	无锡润泰	是	1,155.00	2019/10/15	2021/6/11
227	保利发展	无锡润泰	是	2,310.00	2019/10/30	2021/6/11
228	保利发展	无锡润泰	是	1,270.50	2019/12/26	2021/6/11
229	保利发展	无锡润泰	是	4,620.00	2020/1/10	2021/6/11
230	保利发展	无锡润泰	是	2,310.00	2020/3/27	2021/6/11
231	保利发展	徐州碧城	是	900.00	2020/9/22	2021/9/22
232	保利发展	徐州碧城	是	1,350.00	2020/9/22	2022/9/22
233	保利发展	徐州碧城	是	2,750.00	2020/12/7	2021/12/7
234	保利发展	徐州碧城	是	2,400.00	2020/12/11	2021/12/11
235	保利发展	徐州碧城	是	1,600.00	2020/12/11	2022/12/9
236	保利发展	徐州碧城	是	2,100.00	2020/12/17	2021/12/17
237	保利发展	徐州碧城	是	1,400.00	2020/12/17	2022/12/16
238	保利发展	徐州金碧	是	3,663.00	2020/2/14	2022/9/9
239	保利发展	增城润昱	是	32,156.00	2019/6/24	2022/6/23

序号	提供担保方	被担保方	发行人与被担保人是否存在关联关系	担保余额	担保期限	
					担保起始日	担保到期日
240	保利发展	长沙恒泰地产	是	37,000.00	2020/8/14	2023/8/13
241	保利发展	长沙恒泰地产	是	25,000.00	2020/8/26	2023/8/26
242	保利发展	中山祥盛	是	11,350.00	2018/5/31	2021/5/30
243	保利发展	重庆保南	是	7,500.00	2018/1/26	2021/1/25
244	保利发展	重庆保南	是	5,000.00	2018/8/27	2021/8/26
245	保利发展	珠海天志	是	3,750.00	2019/6/7	2022/6/6
246	保利发展	珠海天志	是	62,775.00	2019/9/30	2024/9/24
247	保利发展	珠海天志	是	5,000.00	2019/12/3	2022/12/2
248	保利发展	珠海天志	是	34,500.00	2020/1/16	2023/1/15
249	保利发展	珠海天志	是	30,000.00	2020/3/18	2023/3/17
250	保利发展	珠海天志	是	10,000.00	2020/10/21	2023/10/20
251	保利发展	珠海昱恒	是	7,000.00	2018/11/9	2021/11/8
252	保利发展	珠海昱晖	是	17,450.00	2018/11/9	2021/11/8
253	保利发展	珠海弘璟	是	10,227.60	2020/12/2	2022/6/30
254	华南实业	佛山骏隆	是	15,600.00	2018/9/14	2021/9/21
255	华南实业	佛山骏隆	是	7,250.00	2018/9/14	2022/6/21
256	华南实业	佛山骏隆	是	10,600.00	2018/12/17	2021/6/21
257	华南实业	佛山骏隆	是	7,800.00	2018/12/17	2022/3/21
258	青岛实业	科创青岛	是	968.00	2016/5/6	2021/3/20
259	保利湾区	惠州利华	是	6,600.00	2020/8/3	2023/8/2
260	广东保利	广州碧臻	是	18,652.54	2018/11/14	2023/12/8
261	广东保利	广州碧臻	是	14,278.43	2018/11/21	2021/11/21
262	广东保利	广州新合	是	14,582.37	2018/12/13	2021/12/12
263	广东保利	合锦嘉富	是	4,123.51	2017/9/15	2021/6/7
264	广东保利	润嘉置业	是	14,970.00	2019/4/15	2022/4/15
265	香港恒利	1133 South Hope Owner, LLC	是	24,681.76	2019/5/10	2021/10/11

序号	提供担保方	被担保方	发行人与被担保人是否存在关联关系	担保余额	担保期限	
					担保起始日	担保到期日
	合计			1,352,545.86		

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。

2、为商品房购买人提供的按揭贷款担保

发行人按照房地产经营惯例为商品房购买人提供抵押贷款担保。截至 2020 年 12 月 31 日，发行人累计为商品房购买人提供的按揭贷款担保余额为 11,976,874.86 万元。

（八）未决诉讼、仲裁情况

截至 2021 年 9 月 30 日，发行人及其全资、控股子公司不存在尚未了结的或可预见的对公司生产经营产生重大影响的诉讼、仲裁事项。

（九）受限资产情况

截至 2021 年 9 月 30 日，发行人所有权受限资产主要系金融机构借款而设定的担保资产，包括存货、投资性房地产和固定资产等。此外，发行人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：

表：截至 2021 年 9 月 30 日发行人所有权受限资产情况

单位：万元

项目	用途	账面价值
货币资金	履约保证金存款	35,467.21
存货	借款抵押	9,865,232.71
固定资产	借款抵押	65,735.22
投资性房地产	借款抵押	985,347.65
合计		10,951,782.79

截至 2021 年 9 月 30 日，除上述披露的受限资产之外，发行人无其他具有可对抗第三人的优先偿付负债的情况。

第六节 发行人信用状况

一、发行人获得主要贷款银行的授信情况及使用情况

发行人资信情况良好，与国内多家商业银行一直保持长期合作伙伴关系，可使用授信额度规模较大，间接债务融资能力较强。截至 2021 年 9 月 30 日，发行人共获得的授信总额合计 5,370 亿元。其中，已使用授信额度 3,075 亿元，剩余未使用授信额度为 2,295 亿元。

二、发行人及其主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

报告期内，发行人及其主要子公司不存在债务违约记录。

三、发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况

1、报告期内，发行人及子公司累计发行境内债券 25 只，发行总额为人民币 345 亿元，发行 3 只海外债券，发行金总额为美元 15 亿元。报告期内，发行人累计偿还债券为人民币 218.10 亿元。

2、截至 2021 年 9 月 30 日，发行人及子公司已发行尚未兑付的债券余额为 396.90 亿元，明细如下：

表：截至报告期末发行人已发行尚处于存续期内的债券和其他债务融资工具情况

序号	债券简称	发行主体	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率	余额
1	21 保利 08	保利发展	2021-07-14	2026-07-16	2028-07-16	5+2	5.90 亿元	3.45	5.90 亿元
2	21 保利 07	保利发展	2021-07-14	2024-07-16	2026-07-16	3+2	6.00 亿元	3.17	6.00 亿元
3	21 保利 06	保利发展	2021-05-28	2026-06-01	2028-06-01	5+2	5.30 亿元	3.70	5.30 亿元
4	21 保利 05	保利发展	2021-05-28	2024-06-01	2026-06-01	3+2	25.00 亿元	3.39	25.00 亿元
5	21 保利 04	保利发展	2021-03-12	2026-03-16	2028-03-16	5+2	9.4 亿元	3.90	9.4 亿元
6	21 保利 03	保利发展	2021-03-12	2024-03-16	2026-03-16	3+2	10 亿元	3.65	10 亿元
7	21 保利 02	保利发展	2021-01-27	2026-01-29	2028-01-29	5+2	9 亿元	3.98	9 亿元
8	21 保利 01	保利发展	2021-01-27	2024-01-29	2026-01-29	3+2	16.3 亿元	3.68	16.3 亿元
9	20 保利 06	保利发展	2020-09-25	2025-09-29	2027-09-29	5+2	16.1 亿元	4.18	16.1 亿元
10	20 保利 05	保利发展	2020-09-25	2023-09-29	2025-09-29	3+2	7 亿元	3.72	7 亿元
11	20 保利 04	保利发展	2020-06-18	2025-06-22	2027-06-22	5+2	5 亿元	3.78	5 亿元
12	20 保利 03	保利发展	2020-06-18	2023-06-22	2025-06-22	3+2	15 亿元	3.14	15 亿元

13	20 保利 01	保利发展	2020-03-30	2023-04-01	2025-04-01	3+2	20 亿元	3.00	20 亿元
14	16 保利 04	保利发展	2016-02-24	-	2026-02-25	10	30 亿元	4.19	30 亿元
15	16 保利 02	保利发展	2016-01-14	2021-01-15	2023-01-15	5+2	25 亿元	3.95	21.4 亿元
16	15 保利 02	保利发展	2015-12-10	2020-12-11	2022-12-11	5+2	20 亿元	3.00	0.5 亿元
公司债券小计			-		-	-	225.00 亿元	-	201.90 亿元
17	21 保利发展 MTN002	保利发展	2021-04-20	-	2024-04-22	3	25 亿元	3.55	25 亿元
18	21 保利发展 MTN001	保利发展	2021-03-29	-	2024-03-31	3	25 亿元	3.63	25 亿元
19	20 保利发展 MTN005	保利发展	2020-11-17	-	2023-11-19	3	20 亿元	3.98	20 亿元
20	20 保利发展 MTN004	保利发展	2020-05-25	-	2023-05-27	3+N	15 亿元	3.18	15 亿元
21	20 保利发展 MTN003	保利发展	2020-04-20	-	2025-04-22	5+N	6 亿元	3.49	6 亿元
22	20 保利发展 MTN002	保利发展	2020-04-09	-	2023-04-13	3+N	15 亿元	3.07	15 亿元
23	20 保利发展 MTN001	保利发展	2020-02-20	-	2023-02-24	3+N	9 亿元	3.39	9 亿元
24	19 保利发展 MTN001	保利发展	2019-01-17	-	2022-01-21	3	15 亿元	3.60	15 亿元
25	18 保利发展 MTN004	保利发展	2018-11-27	-	2021-11-29	3+N	15 亿元	4.63	15 亿元
26	17 保利房产 MTN002	保利发展	2017-11-02	-	2022-11-06	5+N	25 亿元	5.40	25 亿元
27	17 保利房产 MTN001	保利发展	2017-10-19	-	2022-10-23	5+N	25 亿元	5.40	25 亿元
债务融资工具小计			-	-	-		195 亿元	-	195 亿元
28	恒利置业香港 3.875%	Poly Real Estate Finance Ltd	2019-03-25	-	2024-03-25	5	5 亿美元	3.88	5 亿美元
29	恒利置业 4.75%		2018-09-17	-	2023-09-17	5	5 亿美元	4.75	5 亿美元
30	恒利置业 3.95%		2018-02-05	-	2023-02-05	5	5 亿美元	3.95	5 亿美元
其他小计						-	15 亿美元		15 亿美元

最近三年及一期，发行人未发生延迟支付债券本息的情况。

3、截至 2021 年 9 月 30 日，发行人存在存续永续期债。发行人发行面值总额为人民币 110.00 亿元永续中票，清偿顺序为劣后于发行人普通债务，计入所有者权益，对发行人资产负债率的影响为 0.79%。

4、截至 2021 年 9 月 30 日，发行人及子公司存在已注册尚未发行的债券，具体情况如下：

序号	注册主体	债券品种	注册机构	注册时间	注册规模	已发行金额	尚未发行金额
1	保利发展	中期票据	银行间交易商协会	2021 年 3 月 17 日	50.00	0.00	50.00
合计		-	-	-	50.00	0.00	50.00

四、其他影响资信情况的重大事项

报告期内，发行人无其他影响资信情况的重大事项。

第七节 增信情况

本次债券为无担保债券，不涉及其他增信机制。

第八节 税项

本次债券的投资者应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本税务分析是依据中国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定做出的。如果相关的法律、法规发生变更，本税务分析中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

下列说明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税务顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。投资者应缴纳的税项与本次债券的各项支付不构成抵消。

一、增值税

根据财政部国家税务总局财税【2016】36号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》和国家税务总局【2016】23号《关于全面推开营业税改征增值税试点有关税收征收管理事项的公告》，2016年5月1日起全国范围全面实施营业税改增值税，现行缴纳营业税的建筑业、房地产业、金融业、生活服务业纳税人将改为缴纳增值税，由国家税务局负责征收。投资人应按相关规定缴纳增值税。

二、所得税

根据 2008 年 1 月 1 日生效的《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债券的利息所得应缴纳企业所得税。企业应将当期应收取的债券利息计入企业当期收入，核算当期损益后缴纳企业所得税。

三、印花税²

根据 1988 年 10 月 1 日生效的《中华人民共和国印花税暂行条例》及其实施细则，在我国境内买卖、继承、赠与、交换、分割等所书立的产权转移书据，均应缴纳印花税。

但对本次公司债券在证券交易所进行的交易，《中华人民共和国印花税暂行条例》尚未列举对其征收印花税。发行人无法预测国家是否或将会于何时决定对有关本次公司

² 《中华人民共和国印花税法》已于 2021 年 6 月 10 日经第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过，将自 2022 年 7 月 1 日起施行。届时 1988 年 8 月 6 日国务院发布的《中华人民共和国印花税暂行条例》将同时废止。

债券交易征收印花税，也无法预测将会适用税率的水平。

第九节 信息披露安排

一、发行人承诺，在债券存续期内，将按照法律法规规定和募集说明书的约定，及时、公平地履行信息披露义务，保证信息披露内容的真实、准确、完整，简明清晰，通俗易懂。

二、发行人承诺，已制定《保利发展控股集团股份有限公司信息披露管理制度（2021 年修订）》，制定的信息披露事务管理制度的主要内容如下：

（一）公司重大事项的报告、传递、审核、披露程序：

1、公司披露的除定期报告之外的其他公告为临时报告，包括①股东大会、董事会和监事会决议以及股东大会通知、补充通知；②独立董事有关声明、意见等；③交易事项；④关联交易；⑤根据上交所《上市规则》，应予以及时披露的其他重大事项；⑥发生可能对公司证券及其衍生品种交易价格产生较大影响的重大事件，投资者尚未得知时，公司应当立即披露，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的影响。

2、公司涉及董事会、监事会、股东大会决议，独立董事意见的信息披露遵循以下程序：

（1）董事会办公室根据董事会、监事会、股东大会召开情况及决议内容编制临时报告；

（2）董事会秘书审查，董事长签发；

（3）董事会秘书或证券事务代表报上交所审核后公告。

3、公司涉及《信息披露制度》³第二十五条所列的重大事件且不需经过董事会、监事会、股东大会审批的信息披露遵循以下程序：

（1）公司职能部门在事件发生后及时向董事会秘书报告，并按要求向董事会办公室提交相关文件；

（2）董事会办公室编制临时报告；

（3）董事会秘书审查并签字；

³ 指《保利发展控股集团股份有限公司信息披露管理制度（2021 年修订）》

- (4) 总经理审查并签字；
- (5) 董事长（或其指定授权人）批准并签字；
- (6) 董事会秘书或证券事务代表报上交所审核后公告。

(二) 信息披露事务负责人在信息披露中的具体职责及其履职保障；

公司指定信息披露事务负责人及联络人负责信息披露相关事宜，按照规定和约定履行信息披露义务。信息披露事务负责人应当由董事会秘书担任。公司应当在募集说明书中披露信息披露事务负责人及联络人的信息，并在债券存续期间及时披露其变更情况。

(三) 董事和董事会、监事和监事会、高级管理人员等的报告、审议和披露的职责；

1、公司信息披露工作由董事会统一领导和管理

- (1) 公司董事长为信息披露工作第一责任人；
- (2) 董事会秘书负责组织和协调公司信息披露事务，负有直接责任；
- (3) 董事会全体成员负有连带责任；
- (4) 公司证券事务代表协助董事会秘书执行信息披露工作，包括定期报告的资料收集和定期报告的编制等，在董事会秘书不能履行职责时，由证券事务代表代行董事会秘书的职责。

(5) 公司董事会办公室是公司信息披露的日常办事机构，由董事会秘书直接领导。

2、董事会秘书及董事会办公室的具体信息披露职责

- (1) 董事会秘书作为公司和上交所之间的指定联络人，负责准备和提交上交所要求的文件，组织完成监管机构布置的任务；
- (2) 负责组织和协调公司信息披露事项，包括联系公司内部职能部门、与指定媒体交流、与投资者沟通、向有关证券监管机构请示、与有关证券服务机构沟通等。
- (3) 汇集公司应予披露的信息并报告董事会，持续关注媒体对公司的报道并主动求证报道的真实情况。

(4) 董事会秘书有权参加股东大会、董事会会议、监事会会议和高级管理人员相关会议，有权了解公司的财务和经营情况，查阅涉及信息披露事宜的所有文件。董事会秘书负责办理公司信息对外公布等相关事宜。除监事会公告外，公司披露的信息应当以董

事会公告的形式发布。董事、监事、高级管理人员非经董事会书面授权，不得对外发布公司未披露信息。

公司董事和董事会、监事和监事会、高级管理人员应当配合董事会秘书信息披露相关工作，并为董事会秘书和董事会办公室履行职责提供工作便利，并予以积极支持。任何机构及个人不得干预其工作。

3、公司董事会办公室为公司信息披露工作的管理部门

负责公开信息披露的制作工作，负责统一办理公司应公开披露的所有信息的报送和披露手续，公司财务管理中心、投资管理中心等部门应对董事会办公室的信息披露事务进行配合。

公司其他部门和人员不得擅自以公司名义与任何人士洽谈证券业务或公司信息披露事务。

4、公司董事会应当定期对公司信息披露管理制度的实施情况进行自查，发现问题的，应当及时改正，并在年度董事会报告中披露制度执行情况。

（四）涉及子公司的信息披露事务管理和报告制度：

1、公司直接或间接持股比例超过 50%以上的子公司法定代表人为第一责任人，各子公司应设定专人为指定联络人，负责协调和组织发行人信息披露事宜，及时向公司董事会办公室提供信息披露相关文件，各子公司董事会（或执行董事）应保证发行人信息披露及时、公平、真实、准确、完整。

各子公司的法定代表人应当督促子公司严格执行信息披露事务管理和报告制度，确保子公司发生的应予披露的重大信息及时通报给公司董事会秘书或董事会办公室。

2、公司控股子公司发生《信息披露制度》第二十五条规定的重大事件，可能对公司证券及其衍生品种交易价格产生较大影响的，公司应当履行信息披露义务。

公司派出的子公司董事、监事、高级管理人员知悉该重大事件发生时，应当立即向子公司董事长或执行董事报告；董事长或执行董事在接到报告后，应当立即敦促信息披露事务指定联络人或直接向发行人董事会办公室或董事会秘书报告该信息。

3、控股子公司涉及《信息披露制度》第二十五条所列事项遵循以下程序：

(1) 控股子公司召开董事会、监事会、股东（大）会，应在会后两个工作日内将会议决议及全套文件报公司董事会办公室；控股子公司在涉及《信息披露制度》第二十五条所列示且不需经过董事会、监事会、股东（大）会审批的事件发生后应及时向公司董事会秘书报告，并按要求向公司董事会办公室报送相关文件，报送文件需经子公司董事长（或其指定授权人）签字；

(2) 董事会办公室编制临时报告；

(3) 董事会秘书审查并签字；

(4) 总经理审查并签字；

(5) 董事会（或董事长）批准并签字；

(6) 董事会秘书或证券事务代表提交上交所公告。

三、本次债券存续期内定期信息披露安排

发行人承诺，将于每一会计年度结束之日起 4 月内披露年度报告，每一会计年度的上半年结束之日起 2 个月内披露半年度报告，且年度报告和半年度报告的内容与格式符合法律法规的规定和上交所相关定期报告编制技术规范的要求。

四、本次债券存续期内重大事项披露

发行人承诺，当发生影响发行人偿债能力、债券价格、投资者权益的重大事项或募集说明书约定发行人应当履行信息披露义务的其他事项时，或者存在关于发行人及其债券的重大市场传闻时，发行人将按照法律法规的规定和募集说明书的约定及时履行信息披露义务，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的后果，并持续披露事件的进展情况。

五、本次债券还本付息信息披露

发行人承诺，将按照募集说明书的约定做好债券的还本付息工作，切实履行本次债券还本付息和信用风险管理义务。如本次债券的偿付存在不确定性或者出现其他可能改变债券本次偿付安排事件的，发行人将按照法律法规的规定和募集说明书的约定及时履行信息披露义务。

第十节 投资者保护机制

一、发行人偿债保障措施承诺

1、发行人承诺，本期债券的偿债资金将主要来源于发行人的货币资金。

发行人承诺：

（1）在本期债券每次付息、兑付日（含分期偿还、赎回）前 20 个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的 100%；在本期债券每次回售资金发放日前 5 个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的 100%。

2、为便于本期债券受托管理人及持有人等了解、监测资金变化情况，发行人承诺：在债券存续期内每半年度，向受托管理人提供报告期末的货币资金余额及受限情况。

3、发行人于本息偿付日前定期跟踪、监测偿债资金来源稳定性情况。如出现偿债资金来源低于承诺要求的，发行人将及时采取资产变现、催收账款和提升经营业绩等措施，并确保下一个监测期间偿债资金来源相关指标满足承诺相关要求。

如发行人在连续两个监测期间均未达承诺要求的，发行人应在最近一次付息或兑付日前提前归集资金。发行人应最晚于最近一次付息或兑付日前 1 个月内归集偿债资金的 20%，并应最晚于最近一次付息或兑付日前 5 个交易日归集偿债资金的 50%。

4、当发行人偿债资金来源稳定性发生较大变化、未履行承诺或预计将无法满足本期债券本金、利息等相关偿付要求的，发行人应及时采取和落实相应措施，在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

5、如发行人违反偿债资金来源稳定性承诺且未按照约定归集偿债资金的，持有人有权要求发行人按照约定采取负面事项救济措施。

二、救济措施

1、如发行人违反本募集说明书“第十节 投资者保护机制”之“一、发行人偿债保障措施承诺”相关要求且未能在本募集说明书“第十节投资者保护机制”之“一、发行人偿债保障措施承诺”第 3 条约定的期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本期债券 30% 以上的持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取如下救济措施，

争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解；按照本募集说明书“第十节投资者保护机制”之“三、调研发行人”的约定配合持有人调研发行人。

2、持有人要求发行人实施救济措施的，发行人应当在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务，并及时披露救济措施的落实进展。

三、调研发行人

1、发行人承诺，当发生以下情形时，受托管理人、单独或合计持有本期债券未偿还金额 30%以上持有人有权要求调研发行人，发行人应积极配合并提供与调研相关的必要信息。相关情形包括但不限于：

发行人违反本募集说明书中约定的偿债资金来源承诺且未履行本募集说明书“第十节投资者保护机制”之“一、发行人偿债保障措施承诺”第 3 条约定的提前归集承诺，持有人根据本募集说明书“第十节投资者保护机制”之“二、救济措施”第 1 条要求调研的。

2、当发行人发生约定的情形时，本期债券持有人可以通过以下途径或方式行使调研发行人的权利：

(1) 当发行人发生约定的情形，本期债券持有人可以要求调研发行人。持有人要求调研的，应当以书面形式通知受托管理人，说明调研发行人的原因、目的并提交拟参与调研的持有人名单及合计持有本期债券未偿还金额比例。

(2) 受托管理人于收到书面通知的次日发布相关公告，向全体持有人征询调研意向。如其他持有人有意参加调研的，需在 5 个交易日内反馈，参与调研的持有人原则上不超过 5 名。如拟参与本次调研持有人人数较多的，持有人应推举 1-5 名持有人代表参加。

(3) 受托管理人将于反馈期限截止且确定调研代表后 2 个交易日内通知发行人调研事项，并与发行人协商确定具体调研时间。

(4) 持有人、受托管理人可采取访谈、参观等方式了解发行人的生产经营情况和偿债能力。

(5) 调研结束后 2 个交易日内，受托管理人应该就调研发行人所获悉的相关信息及时告知本期债券全部持有人。

(6) 持有人、受托管理人对在调研中获取的有关商业秘密的信息应予以保密。

3、发行人发生导致持有人有权调研事项的，承诺及时做好以下相关工作：

(1) 发行人发生导致持有人有权调研的事项时，应当在 2 个交易日内履行信息披露义务并告知受托管理人。

(2) 发行人应与本期债券持有人及受托管理人就调研事宜充分协商，至迟将于收到受托管理人调研通知后的 10 个交易日内落实调研安排（会议事项除外）。

(3) 发行人应指派至少一名熟悉生产经营情况的高级管理人员负责安排和接待调研。

(4) 对于本期债券持有人要求调研的事项或查阅的相关资料，发行人应根据约定如实告知，并及时提供相应材料。

第十一节 违约事项及纠纷解决机制

一、违约责任情形的认定

以下情形构成本期债券项下的违约：

(1) 发行人未能按照募集说明书或其他相关约定，按期足额偿还本期债券的本金（包括但不限于分期偿还、债券回售、债券赎回、债券置换、债券购回、到期兑付等，下同）或应计利息（以下合成还本付息）。

(2) 发行人触发募集说明书中有关约定，导致发行人应提前还本付息而未足额偿付的，但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

(3) 本期债券未到期，但有充分证据证明发行人不能按期足额支付债券本金或利息，经法院判决或仲裁机构仲裁，发行人应提前偿还债券本息且未按期足额偿付的。

(4) 发行人违反本募集说明书关于偿债保障措施承诺的约定且未按持有人要求落实救济措施的。

(5) 发行人违反本募集说明书金钱给付义务外的其他承诺事项且未按持有人要求落实负面救济措施的。

(6) 发行人被法院裁定受理破产申请的。

二、违约责任及免除

(一) 上述违约事件发生时，发行人应当承担相应的违约责任，包括但不限于按照募集说明书的约定向债券持有人及时、足额支付本金及/或利息以及退延支付本金及/或利息产生的罚息、违约金等，并就受托管理人因发行人违约事件承担相关责任造成的损失予以赔偿。

(二) 发行人的违约责任可因如下事项免除：

(1) 法定免除。违约行为系因不可抗力导致的，该不可抗力适用《民法典》关于不可抗力的相关规定。

(2) 约定免除。发行人违约的，发行人可与本期债券持有人通过协商或其他方式免除发行人违约责任。

三、发行人、本次债券持有人及受托管理人等因履行本募集说明书、受托管理协议或其他相关协议的约定发生争议的，争议各方应在平等、自愿基础上就相关事项的解决进行友好协商，积极采取措施恢复、消除或减少因违反约定导致的不良影响。如果协商解决不成，应当向广州仲裁委员会提起仲裁。仲裁裁决为终局裁决，对各方均有约束力。

四、如发行人、受托管理人与债券持有人因本次债券或债券受托管理协议发生争议，不同文本争议解决方式约定存在冲突的，各方应协商确定争议解决方式。不能通过协商解决的，以本募集说明书相关约定为准。

第十二节 持有人会议规则

本次债券的持有人会议规则的全文内容如下：

一、总则

1.1 为规范保利发展控股集团股份有限公司 2021 面向专业投资者公开发行公司债券（“本次债券”）债券持有人会议的组织和决策行为，明确债券持有人会议的职权与义务，维护本期债券持有人的权益，根据《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国公司法》《公司债券发行与交易管理办法》等法律、行政法规、部门规章、规范性文件及上海证券交易所相关业务规则的规定，结合本期债券的实际情况，制订《债券持有人会议规则》。“本期债券”是指按照募集说明书约定的采用分期发行（如有）的本次债券中的任一期；若本次债券不涉及分期发行，“本期债券”指本次债券。

债券简称及代码、发行日、兑付日、发行利率、发行规模、含权条款及投资者权益保护条款设置情况等本期债券的基本要素和重要约定以本期债券募集说明书等文件载明的内容为准。

1.2 债券持有人会议自本期债券完成发行起组建，至本期债券债权债务关系终止后解散。债券持有人会议由持有本期债券未偿还份额的持有人（包括通过认购、交易、受让、继承或其他合法方式持有本期债券的持有人）组成。

债券上市/挂牌期间，前述持有人范围以中国证券登记结算有限责任公司登记在册的债券持有人为准，法律法规另有规定的除外。

1.3 债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》约定的程序召集、召开，对《债券持有人会议规则》约定权限范围内的事项进行审议和表决；其他事项，债券持有人应依据法律、行政法规和本期债券募集说明书的规定行使权利，维护自身利益。

债券持有人应当配合受托管理人等会议召集人的相关工作，积极参加债券持有人会议，审议会议议案，行使表决权，配合推动债券持有人会议生效决议的落实，依法维护自身合法权益。出席会议的持有人应当确保会议表决时仍然持有本期债券，并不得利用出席会议获取的相关信息从事内幕交易、操纵市场、利益输送和证券欺诈等违法违规活

动，损害其他债券持有人的合法权益。

投资者通过认购、交易、受让、继承或其他合法方式持有本期债券的，视为同意并接受《债券持有人会议规则》相关约定，并受《债券持有人会议规则》之约束。

1.4 债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》约定程序审议通过的生效决议对本期债券全体持有人均有同等约束力。债券受托管理人依据债券持有人会议生效决议行事的结果由全体持有人承担。法律法规另有规定或者《债券持有人会议规则》另有约定的，从其规定或约定。

1.5 债券持有人会议应当由律师见证。

见证律师应当针对会议的召集、召开、表决程序，出席会议人员资格，有效表决权的确定、决议的效力及其合法性等事项出具法律意见书。法律意见书应当与债券持有人会议决议一同披露。

1.6 债券持有人出席债券持有人会议而产生的差旅费用、食宿费用等，均由债券持有人自行承担。因召开债券持有人会议产生的相关会务费用由会议召集人自行承担。《债券持有人会议规则》、债券受托管理协议或者其他协议另有约定的除外。

1.7 《债券持有人会议规则》中使用的词语与《保利发展控股集团股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券受托管理协议》（“《债券受托管理协议》”）中定义的词语具有相同的含义。

二、债券持有人会议的权限范围

2.1 本期债券存续期间，债券持有人会议按照《债券持有人会议规则》第 2.2 条约定的权限范围，审议并决定与本期债券持有人利益有重大关系的事项。

除《债券持有人会议规则》第 2.2 条约定的事项外，受托管理人为了维护本期债券持有人利益，按照债券受托管理协议之约定履行受托管理职责的行为无需债券持有人会议另行授权。

2.2 本期债券存续期间，出现下列情形之一的，应当通过债券持有人会议决议方式

进行决策：

2.2.1 拟变更债券募集说明书的重要约定：

- a.变更债券偿付基本要素（包括偿付主体、期限、票面利率调整机制等）；
- b.变更增信或其他偿债保障措施及其执行安排；
- c.变更债券投资者保护措施及其执行安排；
- d.变更募集说明书约定的募集资金用途；
- e.其他涉及债券本息偿付安排及与偿债能力密切相关的重大事项变更。

2.2.2 拟修改债券持有人会议规则；

2.2.3 拟解聘、变更债券受托管理人或者变更债券受托管理协议的主要内容（包括但不限于受托管理事项授权范围、利益冲突风险防范解决机制、与债券持有人权益密切相关的违约责任等约定）；

2.2.4 发生下列事项之一，需要决定或授权采取相应措施（包括但不限于与发行人等相关方进行协商谈判，提起、参与仲裁或诉讼程序，处置担保物或者其他有利于投资者权益保护的措施等）的：

- a.发行人已经或预计不能按期支付本期债券的本金或者利息；
- b.发行人已经或预计不能按期支付除本期债券以外的其他有息负债，未偿金额超过 5,000 万元且达到发行人母公司最近一期经审计净资产 10%以上，且可能导致本期债券发生违约的；
- c.发行人发生减资、合并、分立、被责令停产停业、被暂扣或者吊销许可证、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序的；
- d.发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

e. 发行人或其控股股东、实际控制人因无偿或以明显不合理对价转让资产或放弃债权、对外提供大额担保等行为导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

f. 增信主体、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大不利变化的；

g. 发生其他对债券持有人权益有重大不利影响的事项。

2.2.5. 发行人提出重大债务重组方案的；

2.2.6 法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或者本期债券募集说明书、《债券持有人会议规则》约定的应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

三、债券持有人会议的筹备

（一）会议的召集

3.1.1 债券持有人会议主要由受托管理人负责召集。

本期债券存续期间，出现《债券持有人会议规则》第 2.2 条约定情形之一且具有符合《债券持有人会议规则》约定要求的拟审议议案的，受托管理人原则上应于 15 个交易日内召开债券持有人会议，经单独或合计持有本期未偿债券总额 30% 以上的债券持有人同意延期召开的除外。延期时间原则上不超过 15 个交易日。

3.1.2 发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10% 以上的债券持有人（以下统称提议人）有权提议受托管理人召集债券持有人会议。

提议人拟提议召集债券持有人会议的，应当以书面形式告知受托管理人，提出符合《债券持有人会议规则》约定权限范围及其他要求的拟审议议案。受托管理人应当自收到书面提议之日起 5 个交易日内向提议人书面回复是否召集债券持有人会议，并说明召集会议的具体安排或不召集会议的理由。同意召集会议的，应当于书面回复日起 15 个交易日内召开债券持有人会议，提议人同意延期召开的除外。

合计持有本期债券未偿还份额 10% 以上的债券持有人提议召集债券持有人会议时，可以共同推举 1 名代表作为联络人，协助受托管理人完成会议召集相关工作。

3.1.3 受托管理人不同意召集会议或者应当召集而未召集会议的，发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议，受托管理人应当为召开债券持有人会议提供必要协助，包括：协助披露债券持有人会议通知及会议结果等文件、代召集人查询债券持有人名册并提供联系方式、协助召集人联系应当列席会议的相关机构或人员等。

（二）议案的提出与修改

3.2.1 提交债券持有人会议审议的议案应当符合法律、行政法规、部门规章、规范性文件、证券交易场所业务规则及《债券持有人会议规则》的相关规定或者约定，具有明确并切实可行的决议事项。

债券持有人会议审议议案的决议事项原则上应包括需要决议的具体方案或措施、实施主体、实施时间及其他相关重要事项。

3.2.2 召集人披露债券持有人会议通知后，受托管理人、发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人（以下统称提案人）均可以书面形式提出议案，召集人应当将相关议案提交债券持有人会议审议。

召集人应当在会议通知中明确提案人提出议案的方式及时限要求。

3.2.3 受托管理人、债券持有人提出的拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与相关机构或个人充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

受托管理人、发行人提出的拟审议议案需要债券持有人同意或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与主要投资者充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

3.2.4 债券持有人会议拟授权受托管理人或推选代表人代表债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行谈判协商并签署协议，代表债券持有人提起或参加仲裁、诉讼程序的，提案人应当在议案的决议事项中明确下列授权范围供债券持有人选择：

a.特别授权受托管理人或推选的代表人全权代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，包括但不限于：达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草

案和和解协议进行表决等实质影响甚至可能减损、让渡债券持有人利益的行为。

b.授权受托管理人或推选的代表人代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，并明确在达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决时，特别是作出可能减损、让渡债券持有人利益的行为时，应当事先征求债券持有人的意见或召集债券持有人会议审议并依债券持有人意见行事。

3.2.5 召集人应当就全部拟提交审议的议案与相关提案人、议案涉及的利益相关方进行充分沟通，对议案进行修改完善或协助提案人对议案进行修改完善，尽可能确保提交审议的议案符合《债券持有人会议规则》第 3.2.1 条的约定，且同次债券持有人会议拟审议议案间不存在实质矛盾。

召集人经与提案人充分沟通，仍无法避免同次债券持有人会议拟审议议案的待决议事项间存在实质矛盾的，则相关议案应当按照《债券持有人会议规则》第 4.2.6 条的约定进行表决。召集人应当在债券持有人会议通知中明确该项表决涉及的议案、表决程序及生效条件。

3.2.6 提交同次债券持有人会议审议的全部议案应当最晚于债权登记日前一交易日公告。议案未按规定及约定披露的，不得提交该次债券持有人会议审议。

(三) 会议的通知、变更及取消

3.3.1 召集人应当最晚于债券持有人会议召开日前第 10 个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。受托管理人认为需要紧急召集债券持有人会议以有利于债券持有人权益保护的，应最晚于现场会议（包括现场、非现场相结合形式召开的会议）召开日前第 3 个交易日或者非现场会议召开日前第 2 个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。

前款约定的通知公告内容包括但不限于债券基本情况、会议时间、会议召开形式、会议地点（如有）、会议拟审议议案、债权登记日、会议表决方式及表决时间等议事程序、委托事项、召集人及会务负责人的姓名和联系方式等。

3.3.2 根据拟审议议案的内容，债券持有人会议可以以现场（包括通过网络方式进行现场讨论的形式，下同）、非现场或者两者相结合的形式召开。召集人应当在债券持有人会议的通知公告中明确会议召开形式和相关具体安排。会议以网络投票方式进行的，召集人还应当披露网络投票办法、投票方式、计票原则、计票方式等信息。

3.3.3 召集人拟召集债券持有人现场会议的，可以在会议召开日前设置参会反馈环节，征询债券持有人参会意愿，并在会议通知公告中明确相关安排。

拟出席该次债券持有人会议的债券持有人应当及时反馈参会情况。债券持有人未反馈的，不影响其在该次债券持有人会议行使参会及表决权。

3.3.4 债券持有人对债券持有人会议通知具体内容持有异议或有补充意见的，可以与召集人沟通协商，由召集人决定是否调整通知相关事项。

3.3.5 召集人决定延期召开债券持有人会议或者变更债券持有人会议通知涉及的召开形式、会议地点及拟审议议案内容等事项的，应当最迟于原定债权登记日前一交易日，在会议通知发布的同一信息披露平台披露会议通知变更公告。

3.3.6 已披露的会议召开时间原则上不得随意提前。因发生紧急情况，受托管理人认为如不尽快召开债券持有人会议可能导致持有人权益受损的除外，但应当确保会议通知时间符合《债券持有人会议规则》第 3.3.1 条的约定。

3.3.7 债券持有人会议通知发出后，除召开债券持有人会议的事由消除、发生不可抗力情形或《债券持有人会议规则》另有约定的，债券持有人会议不得随意取消。

召集人拟取消该次债券持有人会议的，原则上应不晚于原定债权登记日前一交易日在会议通知发布的同一信息披露平台披露取消公告并说明取消理由。

如债券持有人会议设置参会反馈环节，反馈拟出席会议的持有人所代表的本期债券未偿还份额不足《债券持有人会议规则》第 4.1.1 条约定有效会议成立的最低要求，且召集人已在会议通知中提示该次会议可能取消风险的，召集人有权决定直接取消该次会议。

3.3.8 因出席人数未达到《债券持有人会议规则》第 4.1.1 条约定的债券持有人会议成立的最低要求，召集人决定再次召集会议的，可以根据前次会议召集期间债券持有人的相关意见适当调整拟审议议案的部分细节，以寻求获得债券持有人会议审议通过的最大可能。

召集人拟就实质相同或相近的议案再次召集会议的，应最晚于现场会议召开日前 3 个交易日或者非现场会议召开日前 2 个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告，并在公告中详细说明以下事项：

a.前次会议召集期间债券持有人关于拟审议议案的相关意见；

b.本次拟审议议案较前次议案的调整情况及其调整原因；

c.本次拟审议议案通过与否对投资者权益可能产生的影响；

d.本次债券持有人会议出席人数如仍未达到约定要求，召集人后续取消或者再次召集会议的相关安排，以及可能对投资者权益产生的影响。

四、债券持有人会议的召开及决议

（一）债券持有人会议的召开

4.1.1 债券持有人会议应当由代表本期债券未偿还份额且享有表决权的二分之一以上债券持有人出席方能召开。债券持有人在现场会议中的签到行为或者在非现场会议中的投票行为即视为出席该次持有人会议。

4.1.2 债权登记日登记在册的、持有本期债券未偿还份额的持有人均有权出席债券持有人会议并行使表决权，《债券持有人会议规则》另有约定的除外。

前款所称债权登记日为债券持有人会议召开日的前 1 个交易日。债券持有人会议因故变更召开时间的，债权登记日相应调整。

4.1.3 本期债券受托管理人应当出席并组织召开债券持有人会议或者根据《债券持有人会议规则》第 3.1.3 条约定为相关机构或个人自行召集债券持有人会议提供必要的协助，在债券持有人现场会议中促进债券持有人之间、债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行沟通协商，形成有效的、切实可行的决议等。

4.1.4 拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述机构或个人应按照受托管理人或召集人的要求，安排具有相应权限的人员按时出席债券持有人现场会议，向债券持有人说明相关情况，接受债券持有人等的询问，与债券持有人进行沟通协商，并明确拟审议议案决议事项的相关安排。

4.1.5 资信评级机构可以应召集人邀请列席债券持有人现场会议，持续跟踪发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保

障措施的机构或个人等的资信情况，及时披露跟踪评级报告。

4.1.6 债券持有人可以自行出席债券持有人会议并行使表决权，也可以委托受托管理人、其他债券持有人或者其他代理人（以下统称代理人）出席债券持有人会议并按授权范围行使表决权。

债券持有人自行出席债券持有人现场会议的，应当按照会议通知要求出示能够证明本人身份及享有参会资格的证明文件。债券持有人委托代理人出席债券持有人现场会议的，代理人还应当出示本人身份证明文件、被代理人出具的载明委托代理权限的委托书（债券持有人法定代表人亲自出席并表决的除外）。

债券持有人会议以非现场形式召开的，召集人应当在会议通知中明确债券持有人或其代理人参会资格确认方式、投票方式、计票方式等事项。

4.1.7 受托管理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其代理出席债券持有人会议，并按授权范围行使表决权。征集人应当向债券持有人客观说明债券持有人会议的议题和表决事项，不得隐瞒、误导或者以有偿方式征集。征集人代理出席债券持有人会议并行使表决权的，应当取得债券持有人的委托书。

4.1.8 债券持有人会议的会议议程可以包括但不限于：

- a. 召集人介绍召集会议的缘由、背景及会议出席人员；
- b. 召集人或提案人介绍所提议案的背景、具体内容、可行性等；
- c. 享有表决权的债券持有人针对拟审议议案询问提案人或出席会议的其他利益相关方，债券持有人之间进行沟通协商，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于《债券持有人会议规则》第 3.2.3 条约定情形的拟审议议案进行沟通协商；
- d. 享有表决权的持有人依据《债券持有人会议规则》约定程序进行表决。

（二）债券持有人会议的表决

4.2.1 债券持有人会议采取记名方式投票表决。

4.2.2 债券持有人进行表决时，每一张未偿还的债券享有一票表决权，但下列机构或人员直接持有或间接控制的债券份额除外：

- a. 发行人及其关联方，包括发行人的控股股东、实际控制人、合并范围内子公司、同一实际控制人控制下的关联公司（仅同受国家控制的除外）等；
- b. 本期债券的保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人；
- c. 债券清偿义务承继方；
- d. 其他与拟审议事项存在利益冲突的机构或个人。

债券持有人会议表决开始前，上述机构、个人或者其委托投资的资产管理产品的管理人应当主动向召集人申报关联关系或利益冲突有关情况并回避表决。

4.2.3 出席会议且享有表决权的债券持有人需按照“同意”“反对”“弃权”三种类型进行表决，表决意见不可附带相关条件。无明确表决意见、附带条件的表决、就同一议案的多项表决意见、字迹无法辨认的表决或者出席现场会议但未提交表决票的，原则上均视为选择“弃权”。

4.2.4 债券持有人会议原则上应当连续进行，直至完成所有议案的表决。除因不可抗力等特殊原因导致债券持有人会议中止、不能作出决议或者出席会议的持有人一致同意暂缓表决外，债券持有人会议不得对会议通知载明的拟审议事项进行搁置或不予表决。

因网络表决系统、电子通讯系统故障等技术原因导致会议中止或无法形成决议的，召集人应采取必要措施尽快恢复召开会议或者变更表决方式，并及时公告。

4.2.5 出席会议的债券持有人按照会议通知中披露的议案顺序，依次逐项对提交审议的议案进行表决。

4.2.6 发生《债券持有人会议规则》第 3.2.5 条第二款约定情形的，召集人应就待决议事项存在矛盾的议案内容进行特别说明，并将相关议案同次提交债券持有人会议表决。债券持有人仅能对其中一项议案投“同意”票，否则视为对所有相关议案投“弃权”票。

（三）债券持有人会议决议的生效

4.3.1 债券持有人会议对下列属于《债券持有人会议规则》第 2.2 条约定权限范围内的重大事项之一且具备生效条件的议案作出决议，经全体有表决权的债券持有人所持表决权的三分之二以上同意方可生效：

- a. 拟同意第三方承担本期债券清偿义务；
- b. 发行人拟下调票面利率的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决

定权的除外；

c. 发行人或其他负有偿付义务的第三方提议减免、延缓偿付本期债券应付本息的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；

d. 拟减免、延缓增信主体或其他负有代偿义务第三方的金钱给付义务；

e. 拟减少抵押/质押等担保物数量或价值，导致剩余抵押/质押等担保物价值不足以覆盖本期债券全部未偿本息；

f. 拟修改债券募集说明书、《债券持有人会议规则》相关约定以直接或间接实现本款第 a 至 e 项目的；

g. 拟修改《债券持有人会议规则》关于债券持有人会议权限范围的相关约定；

4.3.2 除《债券持有人会议规则》第 4.3.1 条约定的重大事项外，债券持有人会议对《债券持有人会议规则》第 2.2 条约定范围内的其他一般事项且具备生效条件的议案作出决议，经超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的二分之一同意方可生效。《债券持有人会议规则》另有约定的，从其约定。

4.3.3 债券持有人会议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实，因未与上述相关机构或个人协商达成一致而不具备生效条件的，债券持有人会议可以授权受托管理人、上述相关机构或个人、符合条件的债券持有人按照《债券持有人会议规则》提出采取相应措施的议案，提交债券持有人会议审议。

4.3.4 债券持有人会议拟审议议案涉及授权受托管理人或推选的代表人代表债券持有人提起或参加要求发行人或增信主体偿付债券本息或履行增信义务、申请或参与发行人破产重整或破产清算、参与发行人破产和解等事项的仲裁或诉讼，如全部债券持有人授权的，受托管理人或推选的代表人代表全部债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序；如仅部分债券持有人授权的，受托管理人或推选的代表人仅代表同意授权的债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序。

4.3.5 债券持有人会议的表决结果，由召集人指定代表及见证律师共同负责清点、计算，并由受托管理人负责载入会议记录。召集人应当在会议通知中披露计票、监票规则，并于会议表决前明确计票、监票人选。

债券持有人会议表决结果原则上不得早于债券持有人会议决议公告披露日前公开。

如召集人现场宣布表决结果的，应当将有关情况载入会议记录。

4.3.6 债券持有人对表决结果有异议的，可以向召集人等申请查阅会议表决票、表决计算结果、会议记录等相关会议材料，召集人等应当配合。

五、债券持有人会议的会后事项与决议落实

5.1 债券持有人会议均由受托管理人负责记录，并由召集人指定代表及见证律师共同签字确认。

会议记录应当记载以下内容：

（一）债券持有人会议名称（含届次）、召开及表决时间、召开形式、召开地点（如有）；

（二）出席（包括现场、非现场方式参加）债券持有人会议的债券持有人及其代理人（如有）姓名、身份、代理权限，所代表的本期未偿还债券面值总额及占比，是否享有表决权；

（三）会议议程；

（四）债券持有人询问要点，债券持有人之间进行沟通协商简要情况，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于《债券持有人会议规则》第 3.2.3 条约定情形的拟审议议案沟通协商的内容及变更的拟决议事项的具体内容（如有）；

（五）表决程序（如为分批次表决）；

（六）每项议案的表决情况及表决结果；

债券持有人会议记录、表决票、债券持有人参会资格证明文件、代理人的委托书及其他会议材料由债券受托管理人保存。保存期限至少至本期债券债权债务关系终止后的 5 年。

债券持有人有权申请查阅其持有本期债券期间的历次会议材料，债券受托管理人不得拒绝。

5.2 召集人应最晚于债券持有人会议表决截止日次一交易日披露会议决议公告，会

议决议公告包括但不限于以下内容：

- （一）债券持有人会议召开情况，包括名称（含届次）、召开及表决时间、召开形式、召开地点（如有）等；
- （二）出席会议的债券持有人所持表决权情况及会议有效性；
- （三）各项议案的议题及决议事项、是否具备生效条件、表决结果及决议生效情况；
- （四）其他需要公告的重要事项。

5.3 按照《债券持有人会议规则》约定的权限范围及会议程序形成的债券持有人会议生效决议，受托管理人应当积极落实，及时告知发行人或其他相关方并督促其予以落实。

债券持有人会议生效决议需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述相关机构或个人应当按照规定、约定或有关承诺切实履行相应义务，推进、落实生效决议事项，并及时披露决议落实的进展情况。相关机构或个人未按规定、约定或有关承诺落实债券持有人会议生效决议的，受托管理人应当采取进一步措施，切实维护债券持有人权益。

债券持有人应当积极配合受托管理人、发行人或其他相关方推动落实债券持有人会议生效决议有关事项。

5.4 债券持有人授权受托管理人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，受托管理人应当按照授权范围及实施安排等要求，勤勉履行相应义务。受托管理人因提起、参加仲裁、诉讼或破产程序产生的合理费用，由作出授权的债券持有人承担，或者由受托管理人依据与债券持有人的约定先行垫付，债券受托管理协议另有约定的，从其约定。

受托管理人依据授权仅代表部分债券持有人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，其他债券持有人后续明确表示委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的，受托管理人应当一并代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人也可以参照《债券持有人会议规则》第 4.1.7 条约定，向之前未授权的债券持有人征集由其

代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人不得因授权时间与方式不同而区别对待债券持有人，但非因受托管理人主观原因导致债券持有人权利客观上有所差异的除外。

未委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的其他债券持有人可以自行提起、参加仲裁或诉讼，或者委托、推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

受托管理人未能按照授权文件约定勤勉代表债券持有人提起、参加仲裁或诉讼，或者在过程中存在其他怠于行使职责的行为，债券持有人可以单独、共同或推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

六、特别约定

（一）关于表决机制的特别约定

6.1.1 因债券持有人行使回售选择权或者其他法律规定或募集说明书约定的权利，导致部分债券持有人对发行人享有的给付请求权与其他同期债券持有人不同的，具有相同请求权的债券持有人可以就不涉及其他债券持有人权益的事项进行单独表决。

前款所涉事项由受托管理人、所持债券份额占全部具有相同请求权的未偿还债券余额 10%以上的债券持有人或其他符合条件的提案人作为特别议案提出，仅限受托管理人作为召集人，并由利益相关的债券持有人进行表决。

受托管理人拟召集持有人会议审议特别议案的，应当在会议通知中披露议案内容、参与表决的债券持有人范围、生效条件，并明确说明相关议案不提交全体债券持有人进行表决的理由以及议案通过后是否会对未参与表决的投资者产生不利影响。

特别议案的生效条件以受托管理人在会议通知中明确的条件为准。见证律师应当在法律意见书中就特别议案的效力发表明确意见。

（二）简化程序

6.2.1 发生《债券持有人会议规则》第 2.2 条约定的有关事项且存在以下情形之一的，受托管理人可以按照本节约定的简化程序召集债券持有人会议，《债券持有人会议规则》另有约定的从其约定：

- a. 发行人拟变更债券募集资金用途，且变更后不会影响发行人偿债能力的；

b. 发行人因实施股权激励计划等回购股份导致减资，且累计减资金额低于本期债券发行时最近一期经审计合并口径净资产的 10%的；

c. 债券受托管理人拟代表债券持有人落实的有关事项预计不会对债券持有人权益保护产生重大不利影响的；

d. 债券募集说明书、《债券持有人会议规则》、债券受托管理协议等文件已明确约定相关不利事项发生时，发行人、受托管理人等主体的义务，但未明确约定具体执行安排或者相关主体未在约定时间内完全履行相应义务，需要进一步予以明确的；

e. 受托管理人、提案人已经就具备生效条件的拟审议议案与有表决权的债券持有人沟通协商，且超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的二分之一（如为第 4.3.2 条约定的一般事项）或者达到全体有表决权的债券持有人所持表决权的三分之二以上（如为第 4.3.1 条约定的重大事项）的债券持有人已经表示同意议案内容的；

f. 全部未偿还债券份额的持有人数量□（同一管理人持有的数个账户合并计算）不超过 4 名且均书面同意按照简化程序召集、召开会议；

6.2.2 发生《债券持有人会议规则》第 6.2.1 条 a 项至 c 项情形的，受托管理人可以公告说明关于发行人或受托管理人拟采取措施的内容、预计对发行人偿债能力及投资者权益保护产生的影响等。债券持有人如有异议的，应于公告之日起 5 个交易日内以书面形式回复受托管理人。逾期不回复的，视为同意受托管理人公告所涉意见或者建议。

针对债券持有人所提异议事项，受托管理人应当与异议人积极沟通，并视情况决定是否调整相关内容后重新征求债券持有人的意见，或者终止适用简化程序。单独或合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人于异议期内提议终止适用简化程序的，受托管理人应当立即终止。

异议期届满后，视为本次会议已召开并表决完毕，受托管理人应当按照《债券持有人会议规则》第 4.3.2 条第一款的约定确定会议结果，并于次日内披露持有人会议决议公告及见证律师出具的法律意见书。

6.2.3 发生《债券持有人会议规则》第 6.2.1 条 d 项至 f 项情形的，受托管理人应最晚于现场会议召开日前 3 个交易日或者非现场会议召开日前 2 个交易日披露召开持有人会议的通知公告，详细说明拟审议议案的决议事项及其执行安排、预计对发行人偿债能

力和投资者权益保护产生的影响以及会议召开和表决方式等事项。债券持有人可以按照会议通知所明确的方式进行表决。

持有人会议的召开、表决、决议生效及落实等事项仍按照《债券持有人会议规则》第四章、第五章的约定执行。

七、发行人违约责任

7.1 以下事件构成发行人违约事件：

(1) 发行人未能按照募集说明书或其他相关约定，按期足额偿还本期债券的本金（包括但不限于分期偿还、债券回售、债券赎回、债券置换、债券购回、到期兑付等，下同）或应计利息（以下合成还本付息），但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外；

(2) 发行人触发募集说明书中有关约定，导致发行人应提前还本付息而未足额偿付的，但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外；

(3) 本期债券未到期，但有充分证据证明发行人不能按期足额支付债券本金或利息，经法院判决或仲裁机构仲裁，发行人应提前偿还债券本息且未按期足额偿付的；

(4) 发行人违反本募集说明书关于交叉保护（如有）的约定且未按持有人要求落实负面救济措施的；

(5) 发行人违反本募集说明书金钱给付义务外的其他承诺事项且未按持有人要求落实负面救济措施的；

(6) 发行人被法院裁定受理破产申请的。

7.2 违约责任及免除

7.2.1 本期债券发生违约的，发行人承担如下违约责任：

(1) 继续履行。本期债券构成第 7.1 条第（6）项外的其他违约情形的，发行人应当按照募集说明书和相关约定，继续履行相关承诺或给付义务，法律法规另有规定的除外。

7.2.2 发行人的违约责任可因如下事项免除：

(1) 法定免除。违约行为系因不可抗力导致的，该不可抗力适用《民法典》关于不

可抗力的相关规定。

(2) 约定免除。发行人违约的，发行人可与本期债券持有人通过协商或其他方式免除发行人违约责任。

7.3 若一方因其过失、恶意、故意不当行为或违反债券受托管理协议或适用的法规的任何行为（包括不作为）而给另一方带来任何诉讼、权利要求、损害、债务、判决、损失、成本、支出和费用（包括合理的律师费用），该方应负责赔偿并使另一方免受损失。

八、附则

8.1 《债券持有人会议规则》自本期债券发行完毕之日起生效。

8.2 依据《债券持有人会议规则》约定程序对《债券持有人会议规则》部分约定进行变更或者补充的，变更或补充的规则与《债券持有人会议规则》共同构成对全体债券持有人具有同等效力的约定。

8.3 《债券持有人会议规则》的相关约定如与债券募集说明书的相关约定存在不一致或冲突的，以债券募集说明书的约定为准；如与债券受托管理协议或其他约定存在不一致或冲突的，除相关内容已于债券募集说明书中明确约定并披露以外，均以《债券持有人会议规则》的约定为准。

8.4 对债券持有人会议的召集、召开及表决程序、决议合法有效性以及其他因债券持有人会议产生的纠纷，应当向广州仲裁委员会提起仲裁。

8.5 《债券持有人会议规则》约定的“以上”“以内”包含本数，“超过”不包含本数。

第十三节 受托管理人

债券持有人认购或购买或以其他合法方式取得本次债券均视作同意中信证券股份有限公司作为本次债券的债券受托管理人，且视作同意发行人与债券受托管理人签署的本期债券的《债券受托管理协议》项下的相关规定。

本节仅列示了本次债券之《债券受托管理协议》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券受托管理协议》全文。《债券受托管理协议》的全文置备于发行人与债券受托管理人的办公场所。

一、债券受托管理人

根据发行人与中信证券签署的《保利发展控股集团股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券受托管理协议》，中信证券受聘担任本期债券的债券受托管理人。

中信证券作为首家在上海证券交易所上市的国内证券公司，是目前资产规模最大、经营牌照最全、盈利能力最强的证券公司之一，中信证券连续多年在国内证券公司同业中债券承销市场份额排名第一，在国内债券市场中占据重要地位，具有丰富的债券项目执行经验。除作为本期债券发行的牵头主承销商之外，与发行人不存在可能影响其公正履行公司债券受托管理职责的利害关系。

本期债券受托管理人的联系方式如下：

债券受托管理人名称：中信证券股份有限公司

住所：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

联系地址：北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦 22 层

法定代表人：张佑君

联系人：王艳艳、石衡、黄晨源、康培勇、伍耀坤、阴越、蔡宇轩

联系电话：010-6083 3551、010-6083 8956

传真：010-6083 3504

二、债券受托管理协议主要内容

以下仅列明《债券受托管理协议》的主要条款，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券受托管理协议》的全文。

（一）发行人的权利和义务

1、发行人应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，履行投资者保护相关要求及其在募集说明书投资者保护条款项下所作出的承诺，并按期足额支付本期债券的利息和本金。

2、发行人应当为本期债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合现行法律法规的有关规定及募集说明书的约定。

3、本期债券存续期内，发行人应当根据法律法规，及时、公平地履行信息披露义务，确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

4、本期债券存续期内，发生可能影响发行人偿债能力、债券价格或者投资者权益的重大事项，发行人应当在两个工作日内书面通知受托管理人，并及时向上海证券交易所提交并披露临时报告，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的后果。

前款所称重大事项包括但不限于：

- （一）发行人生产经营状况发生重大变化；
- （二）发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- （三）发行人涉及需要说明的市场传闻；
- （四）发行人发生重大资产出售、转让、重大投资行为或重大资产重组；
- （五）发行人放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十，发生重大资产无偿划转；
- （六）发行人发生重大资产报废；
- （七）发行人发生可能影响偿债能力的资产被查封、扣押或冻结；
- （八）发行人新增借款超过上年末净资产的百分之二十；

(九) 发行人一次承担他人债务超过上年末净资产的百分之十，或者转移发行人债券清偿义务；

(十) 发行人发生重大资产抵押质押，或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；

(十一) 发行人发生未能清偿到期债务的违约情况，进行债务重组；

(十二) 发行人股权、经营权涉及被委托管理；

(十三) 发行人股权结构发生重大变化或者发行人控股股东、实际控制人发生变更；

(十四) 发行人丧失对重要子公司的实际控制权；

(十五) 发行人作出减资、合并、分立、解散的决定或被责令关闭；

(十六) 发行人作出申请破产的决定或者进入破产程序；

(十七) 发行人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、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；

(十八) 发行人法定代表人、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调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；

(十九) 发行人法定代表人、董事长或者总经理无法履行职责；

(二十) 发行人三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理发生变动；

(二十一) 发行人涉及重大诉讼、仲裁；

(二十二) 发行人分配股利；

(二十三) 发行人名称变更；

(二十四) 发行人变更财务报告审计机构、债券受托管理人、资信评级机构；

(二十五) 主体或债券信用评级发生调整，或者债券担保情况发生变更；

(二十六) 募集说明书约定或发行人承诺的其他应当披露事项；

(二十七) 其他可能影响发行人偿债能力、债券价格或投资者权益的事项。

发行人应当在最先发生以下任一情形的时点后，在两个交易日内履行上述规定的重大事项的信息披露义务：

(一) 董事会、监事会就该重大事项形成决议时；

- (二) 有关各方就该重大事项签署意向书或者协议时；
- (三) 董事、监事、高级管理人员知悉该重大事项发生时；
- (四) 收到相关主管部门关于重大事项的决定或者通知时。

重大事项出现泄露或市场传闻的，发行人应当在两个交易日内履行信息披露义务。

已披露的重大事项出现重大进展或者变化的，发行人应当在两个交易日内披露后续进展、变化情况及其影响。就上述事件及《公司债券受托管理人执业行为准则》要求的其他事件通知受托管理人同时，发行人就该等事项是否影响本期债券本息安全向受托管理人作出书面说明，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。

发行人应当及时披露重大事项的进展及其对发行人偿债能力可能产生的影响。发行人受到重大行政处罚、行政监管措施或纪律处分的，还应当及时披露相关违法违规行为的整改情况。

上海证券交易所对发行人及其合并范围内子公司债务情况、发行人或其重要子公司公司主体或股权结构、公司治理情况等其他重大事项所涉的信息披露义务及其履行时间另有规定的，从其规定。

5、发行人应当协助受托管理人在债券持有人会议召开前取得债权登记日的本期债券持有人名册，并承担相应费用。

6、发行人及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人、承销机构、增信机构及其他专业机构应当履行债券持有人会议规则及债券持有人会议决议项下相关各方应当履行的各项职责和义务，配合受托管理人履行受托管理职责，及时向受托管理人通报与本期债券相关的信息，积极提供受托管理所需的资料、信息和相关情况，为受托管理人履行职责提供必要的条件和便利，充分保护债券持有人的各项权益。

7、预计不能偿还债务时，发行人应当按照受托管理人要求追加担保，并履行《债券受托管理协议》约定的其他偿债保障措施，并应当配合受托管理人办理其依法申请法定机关采取的财产保全措施。发行人追加担保或其他偿债保障措施的费用应由发行人承担，受托管理人申请财产保全措施的费用应由全体债券持有人按照本期债券持有比例承担。财产保全措施所需相应担保的提供方式包括：（1）申请人提供物的担保或现金担保；（2）第三人提供信用担保、物的担保或现金担保；（3）专业担保公司提供信用担保。

本条上一款规定的其他偿债保障措施包括但不限于：（1）不向股东分配利润；（2）

暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；（3）调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；（4）与公司债券相关的公司主要责任人不得调离。

8、发行人无法按时偿付本期债券本息时，应当对后续偿债措施作出安排，并及时通知受托管理人和债券持有人。

本条上一款规定的后续偿债措施包括但不限于：（1）部分偿付及其安排；（2）全部偿付措施及其实现期限；（3）由增信机构或者其他机构代为偿付的安排；（4）重组或者破产的安排。

债券持有人有权对发行人安排的后续偿债措施提出异议，若发行人无法满足债券持有人合理要求的，债券持有人可要求发行人提前偿还本期债券本息。

9、发行人应对受托管理人履行《债券受托管理协议》项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。发行人应指定专人负责与本期债券相关的事务，并确保与受托管理人能够有效沟通。在不违反应遵守的法律规定的前提下，于每个会计期间结束且发行人年度报告已公布后，尽可能快地向受托管理人提供经审计的会计报告；于公布半年度报告和/或季度报告后，应尽快向受托管理人提供半年度和/或季度财务报表；根据受托管理人的合理需要，向其提供与经审计的会计报告相关的其他必要的证明文件。

10、受托管理人变更时，发行人应当配合受托管理人及新任受托管理人完成受托管理人工作及档案移交的有关事项，并向新任受托管理人履行《债券受托管理协议》项下应当向受托管理人履行的各项义务。

11、在本期债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持债券上市交易。如果本期债券停牌，发行人应当至少每个月披露一次未能复牌的原因、相关事件的进展情况以及对发行人偿债能力的影响等。如果本期债券终止上市，发行人将委托受托管理人提供终止上市后债券的托管、登记等相关服务。

12、发行人应严格依法履行有关关联交易的审议和信息披露程序，包括但不限于：
（1）就依据适用法律和发行人公司章程的规定应当提交发行人董事会和/或股东大会审议的关联交易，发行人应严格依法提交其董事会和/或股东大会审议，关联董事和/或关联股东应回避表决，独立董事应就该等关联交易的审议程序及对发行人全体股东是否公平发表独立意见；和（2）就依据适用法律和发行人公司章程的规定应当进行信息披露的

关联交易，发行人应严格依法履行信息披露义务。

13、发行人应按照本期债券条款的约定按期向债券持有人支付债券本息及其他应付相关款项。在本期债券任何一笔应付款到期日前发行人应按照本期债券兑付代理人的相关要求，将应付款项划付至兑付代理人指定账户，并通知受托管理人。

14、发行人应当根据《债券受托管理协议》第 4.17 条的规定向受托管理人支付本期债券受托管理报酬和受托管理人履行受托管理人职责产生的额外费用。

15、发行人不得怠于行使或放弃权利，致使对本期债券的还本付息能力产生实质不利影响。

16、发行人追加担保或其他偿债保障措施的费用应由发行人承担。此外，在中国法律允许的范围内，且在必要、合理的情况下，受托管理人在履行《债券受托管理协议》项下债券受托管理人责任时发生的以下费用，由发行人承担：

(1) 因召开债券持有人会议所产生的会议费、公告费、律师费等合理费用，且该等费用符合市场公平价格；

(2) 在取得发行人同意（发行人同意受托管理人基于合理且必要的原则聘用）后聘用第三方专业机构（包括律师、会计师、评级机构等）提供专业服务而发生的费用；

(3) 因发行人未履行《债券受托管理协议》和募集说明书项下的义务而导致受托管理人额外支出的费用。

如需发生上述（1）、（2）项下的费用，由发行人直接支付，但受托管理人应事先告知发行人上述费用合理估计的最大金额，并获得发行人同意，但发行人不得以不合理的理由拒绝同意。

发行人同意补偿受托管理人行使《债券受托管理协议》项下债券受托管理职责而发生的上述（1）、（2）、（3）项下的合理费用，直至一切未偿还的本期债券均已根据其条款得到兑付或成为无效。

17、发行人偿债保障措施承诺

(1) 发行人承诺，本期债券的偿债资金将主要来源于发行人的货币资金。

发行人承诺：

1) 在本期债券每次付息、兑付日（含分期偿还、赎回）前 20 个交易日货币资金不

低于每次应偿付金额的 100%；在本期债券每次回售资金发放日前 5 个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的 100%。

(2) 为便于本期债券受托管理人及持有人等了解、监测资金变化情况，发行人承诺：在债券存续期内每半年度，向受托管理人提供报告期末的货币资金余额及受限情况。

(3) 发行人于本息偿付日前定期跟踪、监测偿债资金来源稳定性情况。如出现偿债资金来源低于承诺要求的，发行人将及时采取资产变现、催收账款和提升经营业绩等措施，并确保下一个监测期间偿债资金来源相关指标满足承诺相关要求。

如发行人在连续两个监测期间均未达承诺要求的，发行人应在最近一次付息或兑付日前提前归集资金。发行人应最晚于最近一次付息或兑付日前 1 个月内归集偿债资金的 20%，并应最晚于最近一次付息或兑付日前 5 个交易日归集偿债资金的 50%。

(4) 当发行人偿债资金来源稳定性发生较大变化、未履行承诺或预计将无法满足本期债券本金、利息等相关偿付要求的，发行人应及时采取和落实相应措施，在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

(5) 如发行人违反偿债资金来源稳定性承诺且未按照约定归集偿债资金的，持有人有权要求发行人按照约定采取负面事项救济措施。

救济措施：

(1) 如发行人违反募集说明书“第十节 投资者保护机制”之“一、发行人偿债保障措施承诺”相关承诺要求且未能在募集说明书“第十节投资者保护机制”之“一、发行人偿债保障措施承诺”第 3 条约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本期债券 30% 以上的持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取如下救济措施，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解；按照募集说明书“第十节投资者保护机制”之“三、调研发行人”的约定配合持有人调研发行人。

(2) 持有人要求发行人实施救济措施的，发行人应当在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务，并及时披露救济措施的落实进展。

调研发行人：

(1) 发行人承诺，当发生以下情形时，受托管理人、单独或合计持有本期债券未偿还金额 30% 以上持有人有权要求调研发行人，发行人应积极配合并提供与调研相关的必要信息。相关情形包括但不限于：

发行人违反募集说明书中约定的偿债资金来源承诺且未履行募集说明书“第十节投资者保护机制”之“一、发行人偿债保障措施承诺”相关要求且未能在募集说明书“第十节投资者保护机制”之“一、发行人偿债保障措施承诺”第 3 条约定的提前归集承诺，持有人根据募集说明书“第十节投资者保护机制”之“二、救济措施”第 1 条要求调研的。

(2) 当发行人发生约定的情形时，本期债券持有人可以通过以下途径或方式行使调研发行人的权利：

1) 当发行人发生约定的情形，本期债券持有人可以要求调研发行人。持有人要求调研的，应当以书面形式通知受托管理人，说明调研发行人的原因、目的并提交拟参与调研的持有人名单及合计持有本期债券未偿还金额比例。

2) 受托管理人于收到书面通知的次日发布相关公告，向全体持有人征询调研意向。如其他持有人有意参加调研的，需在 5 个交易日内反馈，参与调研的持有人原则上不超过 5 名。如拟参与本次调研持有人人数较多的，持有人应推举 1-5 名持有人代表参加。

3) 受托管理人将于反馈期限截止且确定调研代表后 2 个交易日内通知发行人调研事项，并与发行人协商确定具体调研时间。

4) 持有人、受托管理人可采取访谈、参观等方式了解发行人的生产经营情况和偿债能力。

5) 调研结束后 2 个交易日内，受托管理人应该就调研发行人所获悉的相关信息及时告知本期债券全部持有人。

6) 持有人、受托管理人对在调研中获取的有关商业秘密的信息应予以保密。

(3) 发行人发生导致持有人有权调研事项的，承诺及时做好以下相关工作：

1) 发行人发生导致持有人有权调研的事项时，应当在 2 个交易日内履行信息披露义务并告知受托管理人。

2) 发行人应与本期债券持有人及受托管理人就调研事宜充分协商，至迟将于收到受托管理人调研通知后的 10 个交易日内落实调研安排（会议事项除外）。

3) 发行人应指派至少一名熟悉生产经营情况的高级管理人员负责安排和接待调研。

4) 对于本期债券持有人要求调研的事项或查阅的相关资料，发行人应根据约定如

实告知，并及时提供相应材料。

18、发行人应当履行《债券受托管理协议》、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。

（二）债券受托管理人的职责、权利和义务

1、受托管理人应当根据法律、法规和规则的规定及《债券受托管理协议》的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，对发行人履行募集说明书及《债券受托管理协议》约定义务的情况进行持续跟踪和监督。受托管理人为履行受托管理职责，有权代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息，以及专项账户中募集资金的存储与划转情况。

2、受托管理人应当持续关注发行人和保证人的经营情况、财务状况、资信状况、担保物状况、内外部增信机制及偿债保障措施的实施情况，以及可能影响债券持有人重大权益的事项，可采取包括但不限于如下方式进行核查：

（1）就《债券受托管理协议》第 3.4 条约定的情形，列席发行人和保证人的内部有权机构的决策会议；

（2）每年查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；

（3）在事先与发行人协商一致后调取发行人、保证人银行征信记录；

（4）在事先与发行人协商一致后对发行人和保证人进行现场检查；

（5）在事先与发行人协商一致后约见发行人或者保证人进行谈话。

3、受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。在本期债券存续期内，受托管理人应当每年检查发行人募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致。受托管理人有权要求发行人及时向其提供相关文件资料并就有关事项作出说明。

4、受托管理人应当督促发行人在募集说明书中披露《债券受托管理协议》、债券持有人会议规则的主要内容，并应当通过本期债券交易场所的网站和证监会指定的网站（如需）及报刊（如需），向债券持有人披露包括但不限于受托管理事务报告、本期债券到期不能偿还的法律程序以及中国证监会及自律组织要求的其他需要向债券持有人披露的重大事项或文件。

5、受托管理人应当每年对发行人进行回访，建立对发行人偿债能力的跟踪机制，监督发行人对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，持续动态监测、排查、预警并及时报告债券信用风险，采取或者督促发行人等有关机构或人员采取有效措施防范、化解信用风险和处置违约事件，出具受托管理事务报告。

6、出现《债券受托管理协议》第 3.4 条情形且对债券持有人权益有重大影响情形的，在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内，受托管理人应当问询发行人或者保证人，要求发行人或者保证人解释说明，提供相关证据、文件和资料，并向市场公告临时受托管理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，召集债券持有人会议。

7、受托管理人应当根据法律、法规和规则、《债券受托管理协议》及债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议，并监督发行人或相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

债券持有人会议生效决议需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述相关机构或个人应当按照规定、约定或有关承诺切实履行相应义务，推进、落实生效决议事项，并及时披露决议落实的进展情况。相关机构或个人未按规定、约定或有关承诺落实债券持有人会议生效决议的，受托管理人应当采取进一步措施，切实维护债券持有人权益。

8、受托管理人应当在债券存续期内持续督促发行人还本付息、履行信息披露及有关承诺的义务。受托管理人应当关注发行人的信息披露情况，收集、保存与本期债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本期债券本息偿付的影响，并按照《债券受托管理协议》的约定报告债券持有人。

9、受托管理人预计发行人不能偿还债务时，应当要求发行人追加担保，督促发行人履行《债券受托管理协议》第 3.7 条约约定的偿债保障措施，或者可以依法申请法定机关采取财产保全措施。发行人追加担保或其他偿债保障措施的费用应由发行人承担，受托管理人申请财产保全措施的费用应由全体债券持有人按照本期债券持有比例承担。财产保全措施所需相应担保的提供方式包括：（1）申请人提供物的担保或现金担保；（2）第三人提供信用担保、物的担保或现金担保；（3）专业担保公司提供信用担保。

10、本期债券存续期内，受托管理人应当勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判

或者诉讼事务。

11、发行人为本期债券设定担保的，担保财产为信托财产。受托管理人应当在本期债券发行前或募集说明书约定的时间内取得担保的权利证明或者其他有关文件，并在担保期间妥善保管。

12、发行人不能偿还债务时，受托管理人应当督促发行人、增信机构和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施，并可以接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起民事诉讼、参与重组或者破产的法律程序。

13、受托管理人对受托管理相关事务享有知情权，但应当依法保守所知悉的发行人商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对本期债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。

14、受托管理人应当妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于《债券受托管理协议》、债券持有人会议规则、受托管理工作底稿、与增信措施有关的权利证明(如有)，保管时间不得少于债券到期之日或本息全部清偿后五年。

对于受托管理人因依赖其合理认为是真实且经发行人签署的任何通知、指示、同意、证书、书面陈述、声明或者其他文书或文件而采取的任何作为、不作为或遭受的任何损失，受托管理人应得到保护且不应对此承担责任。

15、除上述各项外，受托管理人还应当履行以下职责：

- (1) 债券持有人会议授权受托管理人履行的其他职责；
- (2) 募集说明书约定由受托管理人履行的其他职责。

16、在本期债券存续期内，受托管理人不得将其受托管理人的职责和义务委托其他第三方代为履行。

受托管理人在履行《债券受托管理协议》项下的职责或义务时，可以聘请律师事务所、会计师事务所等第三方专业机构提供专业服务。

17、《债券受托管理协议》项下服务，受托管理人不收取债券受托管理报酬。

18、如果发行人发生《债券受托管理协议》第 3.4 条项下的事件，受托管理人有权根据债券持有人会议作出的决议，依法采取任何其他可行的法律救济方式回收未偿还的本期债券本金和利息以保障全体债券持有人权益。

19、受托管理人有权行使《债券受托管理协议》、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他权利，应当履行《债券受托管理协议》、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。

（三）受托管理事务报告

1、受托管理事务报告包括年度受托管理事务报告和临时受托管理事务报告。

2、受托管理人应当建立对发行人的定期跟踪机制，监督发行人对募集说明书所约定义务的执行情况，并在每年 6 月 30 日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告。

前款规定的受托管理事务报告，应当至少包括以下内容：

- （1）受托管理人履行职责情况；
- （2）发行人的经营与财务状况；
- （3）发行人募集资金使用及专项账户运作情况；
- （4）发行人偿债意愿和能力分析；
- （5）增信措施的有效性分析；内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的，说明基本情况及处理结果；
- （6）发行人偿债保障措施的执行情况以及本次债券的本息偿付情况；
- （7）发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况；
- （8）债券持有人会议召开的情况；
- （9）发生《债券受托管理协议》第 3.4 条规定的重大事项，说明基本情况及处理结果；
- （10）对债券持有人权益有重大影响的其他事项。
- （11）发生可能影响发行人偿债能力的重大事项时，受托管理人采取的应对措施。

上述内容可根据中国证监会或有关证券交易所的规定和要求进行修订、调整。

3、本期债券存续期内，出现受托管理人在履行受托管理职责时与发行人发生利益冲突、发行人未按照募集说明书的约定履行义务，或出现第 3.4 条情形以及其他对债券持有人权益有重大影响的事项的，受托管理人在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内向市场公告临时受托管理事务报告。

4、如果本期债券停牌，发行人未按照第 3.11 条的约定履行信息披露义务，或者发行人信用风险状况及程度不清的，受托管理人应当按照相关规定及时对发行人进行排查，并于停牌后 2 个月内及时出具并披露临时受托管理事务报告，说明核查过程、核查所了解的发行人相关信息及其进展情况、发行人信用风险状况及程度等，并提示投资者关注相关风险。

（四）利益冲突的风险防范机制

1、受托管理人在履行受托管理职责时可能存在以下利益冲突情形：

（1）受托管理人通过本人或代理人，在全球广泛涉及投资银行活动（包括投资顾问、财务顾问、资产管理、研究、证券发行、交易和经纪等）可能会与受托管理人履行《债券受托管理协议》之受托管理职责产生利益冲突。

（2）受托管理人其他业务部门或关联方可以在任何时候（a）向任何其他客户提供服务，或者（b）从事与发行人或与发行人属同一集团的任何成员有关的任何交易，或者（c）为与其利益可能与发行人或与发行人属同一集团的其他成员的利益相对立的人的相关事宜行事，并可为自身利益保留任何相关的报酬或利润。

为防范相关风险，受托管理人已根据监管要求建立完善的内部信息隔离和防火墙制度，保证：（1）受托管理人承担《债券受托管理协议》职责的雇员不受冲突利益的影响；（2）受托管理人承担《债券受托管理协议》职责的雇员持有的保密信息不会披露给与《债券受托管理协议》无关的任何其他人；（3）相关保密信息不被受托管理人用于《债券受托管理协议》之外的其他目的；（4）防止与《债券受托管理协议》有关的敏感信息不适当流动，对潜在的利益冲突进行有效管理。

2、受托管理人不得为本期债券提供担保，且受托管理人承诺，其与发行人发生的任何交易或者其对发行人采取的任何行为均不会损害债券持有人的权益。

3、发行人或受托管理人任何一方违反《债券受托管理协议》利益冲突防范机制，对协议另一方或债券持有人产生任何诉讼、权利要求、损害、支出和费用（包括合理的律师费用）的，应负责赔偿受损方的直接损失。

（五）受托管理人的变更

1、在本期债券存续期内，出现下列情形之一的，应当召开债券持有人会议，履行变

更受托管理人的程序：

- (1) 受托管理人未能持续履行《债券受托管理协议》约定的受托管理人职责；
- (2) 受托管理人停业、解散、破产或依法被撤销；
- (3) 受托管理人提出书面辞职；
- (4) 受托管理人不再符合受托管理人资格的其他情形。

在受托管理人应当召集而未召集债券持有人会议时，发行人、单独或合计持有本期债券总额百分之十以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人有权自行召集债券持有人会议。

2、债券持有人会议决议决定变更受托管理人或者解聘受托管理人的，自债券持有人会议作出变更债券受托管理人的决议且发行人与新任受托管理人签订受托协议之日或双方约定之日起，新任受托管理人继承受托管理人在法律、法规和规则及《债券受托管理协议》项下的权利和义务，《债券受托管理协议》终止。新任受托管理人应当及时将变更情况向中国证券业协会报告。

3、受托管理人应当在上述变更生效当日或之前与新任受托管理人办理完毕工作移交手续。

4、受托管理人在《债券受托管理协议》中的权利和义务，在新任受托管理人与发行人签订受托协议之日或双方约定之日起终止，但并不免除受托管理人在《债券受托管理协议》生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

（六）陈述和保证

1、发行人保证以下陈述在《债券受托管理协议》签订之日均属真实和准确：

- (1) 发行人是一家按照中国法律合法注册并有效存续的股份有限公司；
- (2) 发行人签署和履行《债券受托管理协议》已经得到发行人内部必要的授权，并且没有违反适用于发行人的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反发行人的公司章程以及发行人与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

2、受托管理人保证以下陈述在《债券受托管理协议》签订之日均属真实和准确：

- (1) 受托管理人是一家按照中国法律合法注册并有效存续的证券公司；

(2) 受托管理人具备担任本期债券受托管理人的资格，且就受托管理人所知，并不存在任何情形导致或者可能导致受托管理人丧失该资格；

(3) 受托管理人签署和履行《债券受托管理协议》已经得到受托管理人内部必要的授权，并且没有违反适用于受托管理人的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反受托管理人的公司章程以及受托管理人与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

(4) 受托管理人不对本期债券的合法有效性作任何声明；除监督义务外，不对本次募集资金的使用情况负责；除依据法律和《债券受托管理协议》出具的证明文件外，不对与本期债券有关的任何声明负责（为避免疑问，若受托管理人同时为本期债券的主承销商，则本款项下的免责声明不影响受托管理人作为本期债券的主承销商应承担的责任）。

（七）不可抗力

1、不可抗力事件是指双方在签署《债券受托管理协议》时不能预见、不能避免且不能克服的自然事件和社会事件。主张发生不可抗力事件的一方应当及时以书面方式通知其他方，并提供发生该不可抗力事件的证明。主张发生不可抗力事件的一方还必须尽一切合理的努力减轻该不可抗力事件所造成的不利影响。

2、在发生不可抗力事件的情况下，双方应当立即协商以寻找适当的解决方案，并应当尽一切合理的努力尽量减轻该不可抗力事件所造成的损失。如果该不可抗力事件导致《债券受托管理协议》的目标无法实现，则《债券受托管理协议》提前终止。

（八）违约责任

1、《债券受托管理协议》任何一方违约，守约方有权依据法律、法规和规则、募集说明书及《债券受托管理协议》的规定追究违约方的违约责任。

2、以下事件亦构成发行人违约事件：

(1) 发行人未能按照募集说明书或其他相关约定，按期足额偿还本期债券的本金（包括但不限于分期偿还、债券回售、债券赎回、债券置换、债券购回、到期兑付等，下同）或应计利息（以下合成还本付息），但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外；

(2) 发行人触发募集说明书中有关约定，导致发行人应提前还本付息而未足额偿

付的，但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外；

(3) 本期债券未到期，但有充分证据证明发行人不能按期足额支付债券本金或利息，经法院判决或仲裁机构仲裁，发行人应提前偿还债券本息且未按期足额偿付的；

(4) 发行人违反本募集说明书关于交叉保护（如有）的约定且未按持有人要求落实负面救济措施的；

(5) 发行人违反本募集说明书金钱给付义务外的其他承诺事项且未按持有人要求落实负面救济措施的；

(6) 发行人被法院裁定受理破产申请的。

3、违约责任及免除

(1) 本期债券发生违约的，发行人承担如下违约责任：

继续履行。本期债券构成《债券受托管理协议》第 10.2 条第（6）项外的其他违约情形的，发行人应当按照募集说明书和相关约定，继续履行相关承诺或给付义务，法律法规另有规定的除外。

(2) 发行人的违约责任可因如下事项免除：

1) 法定免除。违约行为系因不可抗力导致的，该不可抗力适用《民法典》关于不可抗力的相关规定。

2) 约定免除。发行人违约的，发行人可与本期债券持有人通过协商或其他方式免除发行人违约责任。

(3) 发行人、本期债券持有人及受托管理人等因履行募集说明书、受托管理协议或其他相关协议的约定发生争议的，争议各方应在平等、自愿基础上就相关事项的解决进行友好协商，积极采取措施恢复、消除或减少因违反约定导致的不良影响。如协商不成的，双方约定通过如下方式解决争议：向广州仲裁委员会提起仲裁。

(4) 如发行人、受托管理人与债券持有人因本期债券或债券受托管理协议发生争议，不同文本争议解决方式约定存在冲突的，各方应协商确定争议解决方式。不能通过协商解决的，以募集说明书相关约定为准。

4、若一方因其过失、恶意、故意不当行为或违反《债券受托管理协议》或适用的法规的任何行为（包括不作为）而给另一方带来任何诉讼、权利要求、损害、债务、判决、

损失、成本、支出和费用（包括合理的律师费用），该方应负责赔偿并使另一方免受损失。

（九）法律适用和争议解决

1、《债券受托管理协议》适用于中国法律并依其解释。

2、《债券受托管理协议》项下所产生的或与《债券受托管理协议》有关的任何争议，首先争议各方应在平等、自愿基础上就相关事项的解决进行友好协商，积极采取措施恢复、消除或减少因违反约定导致的不良影响。如果协商解决不成，应提交位于广州的广州仲裁委员会按照该会届时有效的仲裁规则进行仲裁。仲裁应用中文进行。仲裁裁决是终局的，对双方均有约束力。

3、当产生任何争议及任何争议正按前条约定进行解决时，除争议事项外，各方有权继续行使《债券受托管理协议》项下的其他权利，并应履行《债券受托管理协议》项下的其他义务。

第十四节 发行有关机构

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 832 号保利发展广场 53-59 层

法定代表人：刘平

信息披露事务联系人/经办人员/联系人：旷煜、黄承琰

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

电话号码：020-89898833

传真号码：020-89898666-8831

邮政编码：510335

二、牵头承销机构：

名称：中信证券股份有限公司

住所：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

法定代表人：张佑君

联系人：王艳艳、石衡、黄晨源、康培勇、伍耀坤、阴越、蔡宇轩

联系地址：北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦

电话号码：010-6083 3551、010-6083 8956

传真号码：010-6083 3504

邮政编码：100026

三、联席承销机构：

名称：中国国际金融股份有限公司

住所：北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层

法定代表人：沈如军

联系人：徐洋、裘索夫

联系地址：北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸写字楼 2 座 33 层

电话号码：010-65051166

传真号码：010-65051156

邮政编码：100020

四、联席主承销商：

名称：广发证券股份有限公司

住所：广东省广州市黄埔区中新广州知识城腾飞一街 2 号 618 室

法定代表人：林传辉

联系人：郑希希、詹婧蕙、江志君、龙俊瑶

联系地址：广东省广州市天河区马场路 26 号广发证券大厦 43 楼

电话号码：020-66338888

传真号码：020-87553600

邮政编码：510627

五、联席主承销商：

名称：华泰联合证券有限责任公司

住所：深圳市前海深港合作区南山街道桂湾五路 128 号前海深港基金小镇 B7 栋 401

法定代表人：江禹

联系人：汪丽、毕学鹏、魏来、钱弘、朱志博

联系地址：北京市西城区丰盛胡同 28 号太平洋保险大厦 A 座 3 层

电话号码：010-56839300

传真号码：010-56839300

邮政编码：100032

六、联席主承销商：

名称：中信建投证券股份有限公司

住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

法定代表人：王常青

联系人：王雯雯、赵业、张海虹

联系地址：北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B、E 座 2 层

电话号码：010-86451354

传真号码：010-65608445

邮政编码：100010

七、簿记管理人

名称：中信证券股份有限公司

住所：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

法定代表人：张佑君

联系人：王艳艳、石衡、黄晨源、康培勇、伍耀坤、阴越、蔡宇轩

联系地址：北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦

电话号码：010-6083 3551、010-6083 8956

传真号码：010-6083 3504

邮政编码：100026

八、发行人律师：

名称：北京德恒律师事务所

住所：北京西城区金融街 19 号富凯大厦 B 座 12 层

负责人：王丽

经办律师：朱敏、荣秋立

联系地址：北京西城区金融街 19 号富凯大厦 B 座 12 层

电话号码：010-58682826

传真号码：010-52682999

邮政编码：100033

九、会计师事务所：

名称：立信会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：上海市南京东路 61 号 4 楼

负责人：杨志国

联系人：祁涛、金华

联系地址：北京市朝阳区安定路 5 号院 7 号楼中海国际中心 A 座 17 层

电话号码：010-56730227

传真号码：010-56730000

邮政编码：200002

十、会计师事务所：

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

联系地址：北京市海淀区车公庄西路 19 号外文文化创意园 12 号楼

电话号码：18612686069

传真号码：020-3722 2977

邮政编码：100037

十一、公司债券登记、托管、结算机构：

名称：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市浦东新区杨高南路 188 号

法定代表人：戴文桂

联系人：聂燕

电话号码：021-68873878

传真号码：021-68870064

邮政编码：200127

十二、受托管理人：

名称：中信证券股份有限公司

住所：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

法定代表人：张佑君

联系人：王艳艳、石衡、黄晨源、康培勇、伍耀坤、阴越、蔡宇轩

联系地址：北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦

联系电话：010-6083 3551、010-6083 8956

传真：010-6083 3504

邮政编码：100026

十三、公司债券申请上市的证券交易场所

名称：上海证券交易所

住所：上海市浦东新区杨高南路 388 号

理事长：黄红元

联系地址：上海市浦东新区杨高南路 388 号

电话号码：021-68808888

传真号码：021-68804868

邮政编码：200120

十四、募集资金专项账户开户银行：

名称：【】

住所：【】

法定代表人：【】

联系人：【】

联系地址：【】

电话号码：【】

传真号码：【】

邮政编码：【】

十六、发行人与主承销商、证券服务机构及相关人员的股权关系及其他重大利害关系

经核查，截至 2021 年 9 月 30 日，本次发行的牵头主承销商、债券受托管理人中信证券自营业务股票账户持有保利发展（600048.SH）12,613,624 股、持有保利物业（6049.HK）184,400 股，信用融券专户持有保利发展（600048.SH）2,124,012 股；资产管理业务股票账户累计持有保利发展（600048.SH）8,700,500 股。其中，中信证券持有发行人股票的自营业务账户，为通过自营交易账户进行 ETF、LOF、组合投资、避险投资、量化投资，以及依法通过自营交易账户进行的事先约定性质的交易及做市交易，根据证券业协会《证券公司信息隔离墙制度指引》的规定，该类自营业务账户可以不受到限制清单的限制。上述账户已经批准成为自营业务限制清单豁免账户。

经核查，截至 2021 年 9 月 30 日，本次发行的联席主承销商中金公司旗下自营账户持有保利发展（600048.SH）42,500 股，持有保利物业（6049.HK）共 1,127,000 股；资产管理业务管理的账户持有保利发展（600048.SH）9,528,860 股；中金公司香港子公司 CICC Financial Trading Limited 持有保利发展（600048.SH）2,150,755 股；中金基金管理的

账户持有保利发展（600048.SH）1,099,906 股；中金子公司中金财富证券融资融券账户持有保利发展（600048.SH）46,600 股；中金公司子公司中金财富证券资产管理业务管理的账户持有保利发展（600048.SH）11,000 股。

经核查，截至 2021 年 9 月 30 日，本次发行的联席主承销商广发证券持有发行人股票 1,906,800 股，广发证券子公司广发证券资产管理（广东）有限公司所投产品穿透持有发行人股票 50,021 股。

经核查，截至 2021 年 9 月 30 日，华泰联合证券控股股东华泰证券股份有限公司（对华泰联合证券持股比例 99.92%）的融券专户持有保利发展（600048.SH）4,029,026 股，证券投资部持有保利发展（600048.SH）594,444 股（其中虚拟持仓 341,400 股），金融创新部持有保利地产（600048.SH）共 2,731,714 股，资管产品持有保利发展（600048.SH）共 1,237,072 股。

经核查，截至 2021 年 9 月 30 日，中信建投期货持仓保利地产（600048.SH）182,900 股；中信建投证券证券金融部持仓保利地产（600048.SH）26,300 股；衍生交易部持仓保利地产（600048.SH）63,722 股。

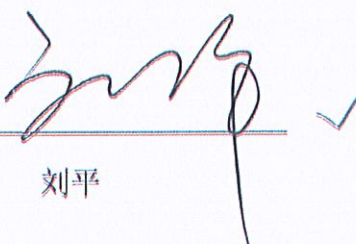
除上述事项外，截至 2021 年 9 月 30 日，发行人与本次发行有关的中介机构及其法定代表人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。

第十五节 发行人、主承销商、证券服务机构及相关人员声明

发行人声明

根据《公司法》、《证券法》和《公司债券发行与交易管理办法》的有关规定，本公司符合公开发行公司债券的条件。

公司法定代表人签名：



刘平

保利发展控股集团股份有限公司

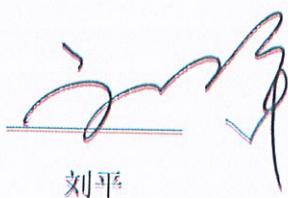


2022 年 7 月 21 日

发行人全体董事声明

本公司全体董事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体董事签名：



刘平

保利发展控股集团股份有限公司



发行人全体董事声明

本公司全体董事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体董事签名：


陈美申

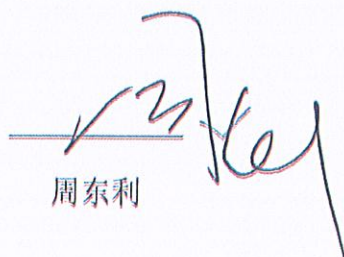
保利发展控股集团股份有限公司



发行人全体董事声明

本公司全体董事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体董事签名：


周东利

保利发展控股集团股份有限公司



2022年1月21日

发行人全体董事声明

本公司全体董事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体董事签名：



胡一新

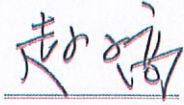
保利发展控股集团股份有限公司



发行人全体董事声明

本公司全体董事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体董事签名：



赵子高

保利发展控股集团股份有限公司



发行人全体董事声明

本公司全体董事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体董事签名：


邢怡



发行人全体董事声明

本公司全体董事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体董事签名：



朱征夫

保利发展控股集团股份有限公司



发行人全体董事声明

本公司全体董事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体董事签名：



李非

保利发展控股集团股份有限公司



2022年1月21日

发行人全体董事声明

本公司全体董事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体董事签名：


戴德明

保利发展控股集团股份有限公司



发行人全体监事声明

本公司全体监事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体监事签名：



孔峻峰

保利发展控股集团股份有限公司



发行人全体监事声明

本公司全体监事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体监事签名：



龚健

保利发展控股集团股份有限公司



发行人全体监事声明

本公司全体监事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体监事签名：


郭猛超

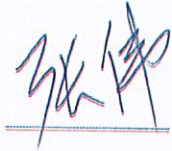
保利发展控股集团股份有限公司



发行人全体非董事高级管理人员声明

本公司全体非董事高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体非董事高级管理人员签名：



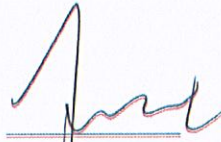
张伟



发行人全体非董事高级管理人员声明

本公司全体非董事高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体非董事高级管理人员签名：



王一夫

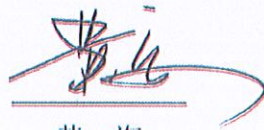
保利发展控股集团股份有限公司



发行人全体非董事高级管理人员声明

本公司全体非董事高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体非董事高级管理人员签名：



黄 海



发行人全体非董事高级管理人员声明

本公司全体非董事高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体非董事高级管理人员签名：



潘志华

保利发展控股集团股份有限公司

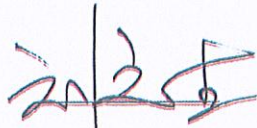


2022年4月21日

发行人全体非董事高级管理人员声明

本公司全体非董事高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体非董事高级管理人员签名：


刘文生

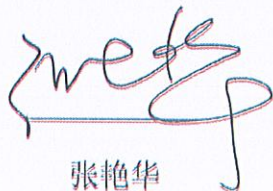
保利发展控股集团股份有限公司



发行人全体非董事高级管理人员声明

本公司全体非董事高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体非董事高级管理人员签名：



张艳华

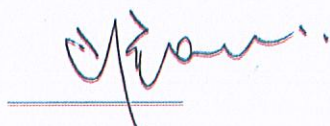
保利发展控股集团股份有限公司



发行人全体非董事高级管理人员声明

本公司全体非董事高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

全体非董事高级管理人员签名：



刘颖川



保利发展控股集团股份有限公司

2022年1月21日

主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人签名：

王艳艳

王艳艳

石衡

石衡

法定代表人（或授权代表人）签字：

马尧

马尧



证授字[HT6-2021]

法定代表人授权书

本人，张佑君，中信证券股份有限公司法定代表人，在此授权马尧先生(身份证【320122197202260012】)作为被授权人，代表公司签署与投资银行管理委员会业务相关的合同协议及其相关法律文件。被授权人签署的法律文件对我公司具法律约束力。

未经授权人许可，被授权人不得转授权。

本授权的有效期限自2021年3月6日至2022年3月6日(或至本授权书提前解除之日)止。

授权人

中信证券股份有限公司法定代表人



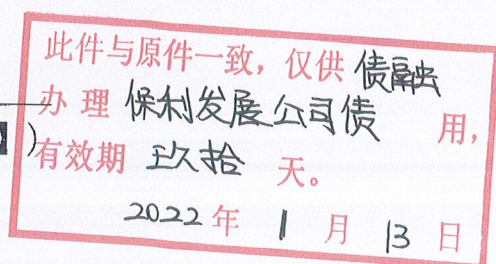
张佑君

2021年3月6日

被授权人

马尧

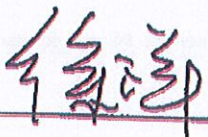
马尧(身份证【320122197202260012】)

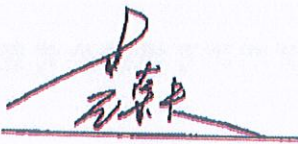


主承销商声明

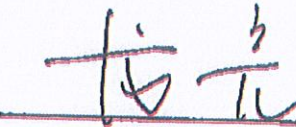
公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人签名：


徐 洋


裘索夫

法定代表人（或授权代表人）签字：


龙 亮





编号:

中国国际金融股份有限公司 法定代表人授权书

兹授权中国国际金融股份有限公司黄朝晖对外代表本公司签署与公司日常经营管理有关的合同、协议和文件，包括承销业务中涉及的所有文件。黄朝晖可根据公司经营管理的需要对本授权进行再授权。

本授权自签署之日起生效，自上述授权撤销之日起失效。

中国国际金融股份有限公司

沈如军

董事长、法定代表人

二零一九年十二月三十日



编号:

中国国际金融股份有限公司 授权书

兹授权中国国际金融股份有限公司王晟签署与投资银行业务相关的协议和文件,与上市公司并购重组财务顾问业务相关的申报文件除外。王晟可根据投资银行部业务及管理需要转授权投资银行部相关负责人。

本授权自签署之日起生效,自上述授权撤销之日起失效。

中国国际金融股份有限公司

黄朝晖

首席执行官

二零一九年十二月三十日

编号：2021050058

授 权 书

兹授权中国国际金融股份有限公司投资银行部执行负责人赵沛霖或执行负责人龙亮签署与投资银行业务相关的协议和文件，与上市公司并购重组财务顾问业务相关的申报文件除外。

本授权自签署之日起生效，自上述授权撤销之日起失效。

中国国际金融股份有限公司


王 晟
二零二一年五月十一日

主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人签字： 郑希希 江志君

郑希希

江志君

法定代表人或授权代表签字： 辛治运
辛治运



广发证券股份有限公司

2022 年 1 月 21 日

广发证券股份有限公司

广发证授权(2021)6号

2022年法定代表人签字授权书

根据工作需要,现将法定代表人的签字权授权如下:

一、授权原则

(一)被授权人根据公司经营管理层工作分工或部门负责人任命行使权力,当职务变更自动调整或终止本授权。

(二)被授权人代表公司法定代表人签字并承担相应责任,其法律效力等同于法定代表人签字。

(三)被授权人无转委托。

(四)授权人职务变更自动终止本授权。

二、授权权限

(一)加盖公司印章的文件签字权,授权公司分管领导。

(二)加盖部门印章的文件签字权,授权部门负责人。

三、授权期限

本授权书有效期为2022年1月1日至12月31日,有效期内授权人可签署新的授权书对本授权书做出补充或修订。

附件:1.公司营业执照

2.被授权人职责证明(公司经营管理层最新分工或部门负责人聘任发文)

广发证券股份有限公司
法定代表人:林浩宇
2021年12月29日

广发证券股份有限公司办公室

2021年12月29日印发

广发证券股份有限公司

广发证董（2021）16号

关于聘任公司高级管理人员及调整公司部分 高级管理人员分管范围的决定

总部各部门，各分支机构，各子公司：

一、根据公司2021年7月22日召开的第十届董事会第十五次会议决议，公司决定：

聘任易阳方先生担任公司副总经理；

聘任辛治运先生担任公司副总经理；

聘任李谦先生担任公司副总经理；

聘任徐佑军先生担任公司副总经理、合规总监，武继福先生不再担任公司合规总监；

聘任孔维成先生担任公司首席风险官，辛治运先生不再担任公司首席风险官。

二、根据工作安排，对公司部分高级管理人员分管范围进行调整，具体如下：

公司总经理林传辉先生主持公司日常经营管理工作，并分管



人力资源管理部、办公室、培训中心；

公司副总经理武继福先生统筹管理公司业务条线驻北京区域的机构；

公司副总经理张威先生分管发展研究中心；

公司副总经理易阳方先生分管柜台交易市场部、证券投资业务管理总部下设的权益及衍生品投资部、宏观策略研究部；

公司副总经理兼首席信息官辛治运先生分管信息技术部、投行业务管理委员会（含下设的投行综合管理部、战略投行部、兼并收购部、债券业务部、资本市场部、投行质量控制部）；

公司副总经理李谦先生分管证券投资业务管理总部下设的固定收益投资部、资本中介部；

公司副总经理兼合规总监、董事会秘书徐佑军先生分管董事会办公室、合规与法律事务部、稽核部；

公司总监秦力先生分管广发乾和；

公司首席风险官孔维成先生分管风险管理部、投行内核部。

易阳方先生和李谦先生正式履行上述职务尚需通过证券公司高级管理人员资质测试，公司将按相关规定向监管部门履行备案程序。

根据《证券公司和证券投资基金管理公司合规管理办法》的相关规定，徐佑军先生将自其获得监管部门认可之日起正式履行合规总监职责。在徐佑军先生正式履职之前，公司原合规总监武继福先生仍继续履职。

专此决定。



(联系人：杨天天 电话：020-66338888-6680)



抄送：中国证监会广东监管局。

广发证券股份有限公司董事会办公室

2021年7月22日印发

广发证券股份有限公司

广发证董（2022）3号

关于聘任公司高级管理人员的决定

总部各部门，各分支机构，各子公司：

公司于2022年1月7日收到原首席风险官孔维成先生的书面辞职函。孔维成先生因工作变动原因，申请辞去公司首席风险官职务；继续担任公司全资子公司广发证券资产管理（广东）有限公司董事职务。孔维成先生的书面辞职函自送达公司之日起生效。

根据公司2022年1月10日召开的第十届董事会第二十次会议决议，公司决定：

聘任吴顺虎先生担任公司首席风险官，分管风险管理部、投行内核部。

聘任崔舟航先生担任公司人力资源总监（高级管理人员），分管人力资源部。崔舟航先生正式履行上述职务尚需通过证券公司高级管理人员资质测试，公司将按相关规定向监管部门履行备案程序。



专此决定。



(联系人：杨天天 电话：020-66336680)

抄送：中国证监会广东监管局。

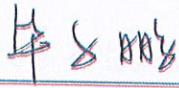
广发证券股份有限公司董事会办公室

2022年1月10日印发

主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人：



毕学鹏

法定代表人或授权代表：





李洪涛

华泰联合证券有限责任公司

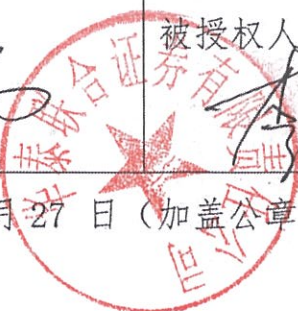
2022年1月21日

华泰联合证券有限责任公司

授权委托书

授权人	江 禹	授权人职务	董事长、法定代表人
被授权人	李洪涛	被授权人职务	合规总监兼首席风险官
授权期限	2022年1月1日至2022年12月31日		
具体授权事项			
<p>授权李洪涛先生在债务融资类业务（包括但不限于企业债、公司债、资产证券化以及按上述类型管控的其他业务等）及公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务涉及的全部文件依照公司规定完成内部审批决策流程后，代表江禹先生对外签署，包括但不限于各类项目相关协议、申报材料、申请文件、说明文件、承诺函、通知书、公告文件、投标文件等。</p>			
特别说明：			
1、除投标文件外，被授权人需亲自完成授权事项，无转授权的权利。投标文件可进行转授权。			
2、授权人应在公司章程及制度规定的职权范围内对委托事项进行授权。			
3、被授权人基于相关职务接收授权人授权，如因被授权人临时不在岗或岗位发生变动，则相关授权事项归复原授权人执行。			
授权人（签字）	被授权人（签字）		
			

授权日期：2021年12月27日（加盖公章）



主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人：



王雯雯

法定代表人或授权代表：



刘乃生



中信建投证券股份有限公司授权书

仅限保利发展控股集团股份有限公司公司债券项目使用

根据《中华人民共和国公司法》《中信建投证券股份有限公司章程》及《中信建投证券股份有限公司授权管理办法》的规定，公司董事长王常青先生对总经理李格平先生授权如下：

(一) 授权李格平先生负责公司的日常经营管理工作，组织实施经董事会批准的公司年度经营计划及措施。

(二) 授权李格平先生负责审批公司在日常经营管理过程中所发生的各类文件、合同、报表等相关文书资料，拥有对该等文书资料的签署权和加盖公司公章和公司合同专用章的审批权。

(三) 授权李格平先生代表公司签发公司外部发文，发往中信集团总部及部门、中信股份、中信有限、中信证券和主要股东单位的公司外部发文除外。

(四) 授权李格平先生负责审批公司在日常经营管理过程中所发生的各类预算内费用支出。

(五) 授权李格平先生可以就上述授权内容再行转授权给公司其他人员行使。

本授权有效期限自 2022 年 1 月 1 日起至 2022 年 12 月 31 日。

授权人：



中信建投证券股份有限公司董事长_____

二零二二年一月一日

中信建投证券股份有限公司授权书

仅限保利发展控股集团股份有限公司公司债项目使用

根据《中华人民共和国公司法》《中信建投证券股份有限公司章程》及《中信建投证券股份有限公司授权管理办法》，公司总经理李格平先生授权刘乃生先生管理投资银行业务管理委员会，行使下列权力并承担相应责任：

一、人事管理权

依据公司人事管理制度，对管辖部门员工进行绩效管理；对管辖部门的人员招录、职级聘任以及员工内部调动拥有提名权或审核权。

二、财务审批权

依据公司财务管理制度，负责审批管辖部门发生的单笔不超过3万元的预算内直接费用支出，负责审批管辖部门发生的单笔不超过10万元的投标保证金。

三、用印审批、文件签署及公司外部发文签发权

对管辖部门的下列事务拥有公司公章、公司合同专用章和部门公章的使用审批权与文件签署权（即除相关规则要求仅能由法定代表人签署或加盖法定代表人人章情形之外，被授权人有权代表公司在下列相关文件上署名），以及公司外部发文签发权（即除发往中信集团

总部及部门、中信股份、中信有限、中信证券和主要股东单位以外的公司外部发文，被授权人有权代表公司签发）：

（一）签署与投资银行业务有关的保密协议（含保密承诺函）、反不正当竞争协议（含反不正当商业承诺书）、合作协议（含合作确认函、备忘录）、改制协议、辅导协议、保荐协议、承销协议及附件、承销团协议（合同金额不超过 10 万元）、分销协议（合同金额不超过 10 万元）、财务顾问协议、独立财务顾问协议、独立财务顾问及主承销协议、代理推广协议或内容实质为代理推广协议的各类协议、募集资金三方/多方监管协议、超短期融资券当期发行约定书、募集资金托管账户监管协议、偿债资金专户监管协议、资金归集账户监管协议、账户监管协议、债权代理协议、受托管理协议、债券持有人会议规则、股票质押合同、信托合同、先行赔付协议、廉洁协议（含廉洁承诺函）、担保合同、财务咨询协议、联合体协议、经公司批准终止合作的项目终止/解除协议、资产及资金类协议（含资产买卖协议、资产转让协议、资产服务协议、信用评级技术服务协议、监管协议、支付宝服务协议、支付宝授权支付服务协议、代收代付服务协议）、专项法律顾问协议、资产支持证券转售协议、财务服务支撑合同、增信类协议（差额支付协议、流动性支持协议、涉及基础资产相关的抵押、质押、担保、转让登记等协议）、特殊安排类协议（预期收益率调整及提前兑付协议、优先收购权协议）、定向发行协议（ABN 业务）、推荐挂牌并持续督导协议、持续督导协议、承销与备案协议、备案协议、推荐恢复上市委托股票转让协议、委托股票转让及持续督导协议、债券转售

协议、无违法违规承诺函、债券续期服务协议、利率区间确认书、战略配售协议、验资业务约定书协议（合同金额不超过 10 万元）、专项法律服务合同（合同金额不超过 10 万元）、与公司可交债相关的客户合同书、三方存管协议、聘请中介机构业务协议书、企业财资管理平台使用协议、不超过 3 万元（含 3 万元）的公司作为付款方签订的协议。

（二）签署与为私募结构化融资产品（含 PRE-ABS/PRE-REITs 基金、夹层基金）、在银行业信贷资产登记流转中心转让的信托产品及其他信贷资产提供财务顾问业务有关的保密协议、合作协议、财务顾问协议。

（三）向监管部门提交投资银行业务项目申报材料或补充说明材料、业务项目的说明材料；与辅导项目相关的沟通函、内核情况汇报、核查意见等材料；项目申报审查撤回（包括中止和终止审查）或恢复申请材料；与投资银行业务项目相关的监督检查通知书、廉洁监督卡；关于证监会系统离职人员入股的专项说明、公司债券项目承销报价情况的专项说明。

（四）提交或出具投资银行业务项目建议书或投标书、拜访函、贺信（含感谢信）、项目情况说明、计划说明书、银行询证函、投资价值分析报告、辅导备案申请报告、辅导工作报告、辅导验收申请报告、辅导工作总结报告、尽职调查报告、保荐工作总结报告、招股说明书/募集说明书保荐机构声明、发行保荐书、保荐代表人专项授权书、发行保荐工作报告、关于保荐项目重要事项尽职调查情况问核表、保

荐机构保荐代表人变更说明、变更中介机构签字人员的专项说明、申请文件承诺书（含真实性、准确性和完整性的内容）、反馈意见（或审核意见、补正意见）回复、补充保荐意见书、持续督导年度或半年度工作报告、核查意见（或报告）、现场检查报告、举报信核查意见、与项目相关的监管工作函回复、会后事项承诺函、公司作为保荐机构或财务顾问发表的独立意见（公开声明除外）、重组预案之独立财务顾问核查意见/财务顾问核查意见、重组之独立财务顾问报告/报告书、重组之独立财务顾问声明、重组首次信息披露的反馈问题清单回复、公开发行公司债券之主承销商核查意见、诚信尽职承诺书、发行公告及其他承诺性、沟通性、申请性文件、与发行上市相关的上市公告书、发行股票过程和认购对象合规性报告等材料、企业债券项目内审表及补充说明、募集说明书（公募公司债、私募公司债、企业债）之主承销商声明、发行人诚信信息查询情况表、主承销商关注事项核查对照表、项目负责人近两年内承销债券违约情况的说明、关于准确填报发行申请材料的承诺函、电子版申请文件与承销机构存档纸质文件一致的承诺函、关于被相关监管部门处以监管措施情况的说明、期后事项承诺函、企业债主承销商综合信用承诺书、发行人在存续期信息披露和募集资金使用及兑付本息情况的报告、质量（风险）控制机构的审查报告、专项计划说明书、验资业务约定书、标准条款、专项计划仅供封卷使用的协议模板类文件、注册发行有关机构承诺书（作为主承销商或联席承销商）、注册信息表、注册文件清单、信息披露表格、专项计划存续期管理涉及监管账户的说明或指令性文件（存续期情况

说明/情况问询函、划款指令通知书、委托人或受益人指令、信托资金交付、追加、投资运用及收益分配通知书、基础资产转让登记相关材料)、主办券商对申请挂牌公司风险评估表、主办券商推荐挂牌公司内部核查表、主承销商关于股票发行合法合规性的专项意见、主承销商关于优先股发行合法合规性的专项意见、主办券商关于优先股发行的推荐工作报告、三板重组之独立财务顾问声明、三板重组之独立财务顾问报告书、三板重组之首次信息披露的反馈问题清单回复、收购报告书、收购方财务顾问意见、股转系统挂牌申请相关文件（公开转让说明书除外），关于办理完成限售登记及符合相关规定的承诺。

（五）提交或出具债券类项目的发行登记、上市及存续期业务相关事宜的承诺函、指定联络人授权委托书、申购说明（发行金额动态调整机制版本）、协会产品配售确认及缴款通知书、更正说明、关于申购说明的更正说明、取消簿记建档发行的业务申请、变更债券全程和简称的说明（品种一）、变更债券全程和简称的说明（品种二）、发行要素调整的公告、关于承销团佣金发票开具相关事宜的说明、票面利率公告、发行结果公告、配售缴款通知书、募集资金到账确认书、关于延长簿记建档时间的公告、取消发行公告、承销总结报告、调整发行方案的公告、承销机构关于债券符合转让条件的说明、上市核查报告、上市公告、初始登记更正申请、簿记建档发行时间安排申请书、簿记现场工作人员名单、簿记建档发行承诺函、簿记建档发行方案、承销团成员名单及联系方式、申购区间与投资者申购提示性说明、择期重新簿记建档的请示、择期重新簿记建档的公告、公募 REITs 份额

询价公告、份额发售公告、公众基金份额提前结束募集的公告、认购申请确认比例的公告、份额回拨公告以及其他公募 REITS 需报送的公告及文件。

（六）提交或出具股权类项目的发行方案、发行方案基本情况表、发行安排及初步询价公告、战略配售方案、业务自查和承诺反馈表、上网发行股票的申请、网下发行电子化委托书、网上路演公告、发行公告、推迟发行公告、上市提示公告、网上及网下发行表格（按市值申购发行、定价申购发行、初步询价）、投资风险特别公告、网上发行申购情况及中签率公告、网下初步配售结果及网上中签结果公告、发行结果公告、发行及放弃认购数量表、上市表格、上市申请书、承销总结报告、网下申购基本信息确认表、股票摇号抽签公证申请报告、缴款通知、路演推介初步方案、预计时间表、可转债发行表格、可转债配债流转表、报送的电子文件与书面文件一致的承诺函、提交报备文件与对外披露文件一致的承诺函、配售数量申请表初表、发行提示性公告、网上发行中签率及优先配售结果公告、网上中签结果公告、摇号抽签公证申请报告、公证申请书及摇号抽签章节、摇号抽签仪式承办委托书、可转债发行申请书、发行上市一般时间安排表、可转债定价发行方案要点、关于自营席位号的说明、经办人身份证复印件、发行情况快报、认购邀请书、追加认购邀请书、认购情况备案表、申购报价及获配情况、投资者适当性管理相关文件、新股发行情况统计表、上市申请的情况汇报、发行基本情况表、行业分类情况表、上市公司配股发行申请书、发行登记摇号公证上市阶段的授权委托书、股

票首次发行、可转债及配股资金划款申请表、配股发行失败应退利息支付承诺函、非公开发行人股票申请增加询价对象的承诺函、关于通过全国股转公司交易系统发行股票的申请、余股登记申请表、报送文件及公告文件的承诺函、发行定价的说明、发行上市期间报送文件的承诺函、发行定价低于投价报告估值区间下限的情况说明、网下投资者超规模申购情况的说明、路演活动情况总结报告、超额配售选择权的实施情况、超额配售选择权实施公告、对律师出具的关于向战略投资者配售的承诺函、包销款项划款指令、超额配售资金利息划付全国中小企业股份转让系统有限责任公司风险基金的说明、公募 REITS 份额询价公告、份额发售公告、公众基金份额提前结束募集的公告、认购申请确认比例的公告、份额回拨公告以及其他公募 REITS 需报送的公告及文件。。

（七）出具发行期间网下申购资金验资、网下发行过程见证的相关文件（包括银行询证函、验资事项声明书、账户查询业务授权书、缴款明细表、发行及上市期间给投资者的相关公函、摇号公证文件）、网下收款项目询证函、资产证券化产品资金验资相关文件（单位资信证明业务委托书、收费凭条）。

（八）签署或出具经资本承诺委员会表决通过后的投资银行业务参团项目发行相关文件（承销团协议、补充协议及发行总结等）。

（九）依据公司自有资金管理制度，负责审批管辖部门承销的各类投行项目募集款、联主承销费及承销团费等资金划拨事项。

（十）在办理由公司担任主承销商的投资银行类项目的发行及登

记上市业务中向中国证监会、上海证券交易所、深圳证券交易所、北京证券交易所、中国证券登记结算有限责任公司、中央国债登记结算有限责任公司、全国中小企业股份转让系统有限转让公司等单位提交公司总经理身份证件复印件。

（十一）对外提供公司营业执照、资质证书、授权文件的复印件。

（十二）办理与投资银行业务有关的资格申请、业务许可、年检手续，在保荐代表人注册和变更审批业务申请中向监管部门提交补充说明文件。

（十三）对管辖部门使用公司介绍信办理所辖业务联络、接洽事宜行使签发、审批权。

四、转授权的禁止

未经授权人许可，被授权人不得将上述授权内容再行转授权。

五、授权期限

本授权有效期限自 2022 年 1 月 1 日起至 2022 年 12 月 31 日。

授权人：

中信建投证券股份有限公司总经理



二零二二年一月一日

附：被授权人的主要工作文件：

- 1、《中信建投证券股份有限公司全面预算管理办法》
- 2、《中信建投证券股份有限公司总部营业费用管理规定》
- 3、《中信建投证券股份有限公司投资银行类业务内部控制管理办法》
- 4、《中信建投证券股份有限公司印章管理暂行办法》



中信建投证券股份有限公司转授权书

仅限保利发展控股集团股份有限公司公司债券项目使用

根据公司投资银行业务管理需要,公司投资银行业务管理委员会主任刘乃生先生授权债券承销部行政负责人郭春磊先生行使下列权力并承担相应责任:

一、财务审批权

依据公司财务管理制度,负责审批管辖部门发生的符合公司财务管理制度及报销标准的单笔不超过3万元的预算内差旅费(其中每张审批单的礼品费合计金额、餐费合计金额分别不得超过4000元)支出,单笔不超过3万元的其他预算内直接费用支出(其中每张审批单的礼品费合计金额、餐费合计金额分别不得超过4000元),以及单笔不超过3万元的投标保证金。

二、用印审批与文件签署权

对管辖部门的下列事务拥有公司公章、公司合同专用章和部门公章的使用审批权与文件签署权(即除相关规则要求仅能由法定代表人签署或加盖法定代本人名章情形之外,被授权人有权代表公司在下列相关文件上署名):

(一) 签署保密协议(含保密承诺函)、反不正当竞争协议(含反不正当商业承诺书)、合作协议(含合作确认函、备忘录)、承销协议及附件、承销团协议、财务顾问协议、独立财务顾问及主承销协议、募集资金三方/多方监管协议、超短期融资券当期发行约定书、募集资金托管账户监管协议、偿债资金专户监管协议、资金归集账户监管

中信建投证券
骑缝专

协议、账户监管协议、债权代理协议、受托管理协议、债券持有人会议规则、廉洁协议（含廉洁承诺函）、担保合同、财务咨询协议、联合体协议、无违法违规承诺函、债券续期服务协议、利率区间确认书、经公司批准终止合作的项目终止/解除协议。

（二）向监管部门提交投资银行业务项目申报材料或补充说明材料、业务项目的说明材料；与业务项目相关的沟通函、内核情况汇报、核查意见等材料；项目申报审查撤回（包括中止和终止审查）或恢复申请材料。

（三）提交或出具项目建议书或投标书、拜访函、项目情况说明、计划说明书、银行询证函、投资价值分析报告、尽职调查报告、反馈意见的回复、核查意见（或报告）、现场检查报告、公开发行公司债券之主承销商核查意见、诚信尽职承诺书、发行公告及其他承诺性、沟通性、申请性文件、企业债券项目内审表及补充说明、发行人在存续期信息披露和募集资金使用及兑付本息情况的报告、质量（风险）控制机构的审查报告、募集说明书（公募公司债、私募公司债、企业债）之主承销商声明、发行人诚信信息查询情况表、主承销商关注事项核查对照表、项目负责人近两年内承销债券违约情况的说明、关于准确填报发行申请材料的承诺函、电子版申请文件与承销机构存档纸质文件一致的承诺函、关于被相关监管部门处以监管措施情况的说明、期后事项承诺函、企业债主承销商综合信用承诺书、注册发行有关机构承诺书（作为主承销商或联席承销商）、注册信息表、注册文件清单、信息披露表格、专项计划说明书、标准条款、注册发行有关机构承诺书（作为主承销商或联席承销商）。

（四）提交或出具债券类项目的发行登记上市及债券存续期相关业务的承诺函、中证机构间报价系统付息兑付事项的说明、中证登上

海分公司 PROP 系统权限修改申请。

（五）作为债券承销业务负责人签署公开发行公司债券之主承销商核查意见。

（六）对外提供公司营业执照、资质证书、授权文件的复印件。

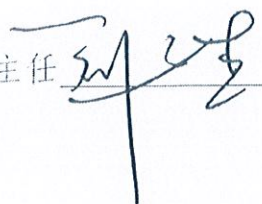
三、转授权的禁止

未经授权人许可，被授权人不得将上述授权内容再行转授权。

四、授权期限

本授权有效期限自 2022 年 1 月 1 日起至 2022 年 12 月 31 日。

授权人：

中信建投证券股份有限公司投资银行业务管理委员会主任 

同意上述转授权。

中信建投证券股份有限公司总经理 

二零二二年一月一日



中信建投证券股份有限公司特别授权书

仅限保利发展控股集团股份有限公司公司债项目使用

为公司投资银行业务开展需要，中信建投证券股份有限公司董事长王常青先生对刘乃生先生特别授权如下：

一、代表公司法定代表人签署以下文件：

(一) 签署投资银行业务承做债券相关业务的文件，限于向监管部门报送的募集说明书、主承销商受托管理人声明、主承销商专项核查报告、承销商核查意见、房地产调控政策之专项核查报告。

(二) 签署投资银行业务承做三板重组相关业务的文件，限于向监管部门报送的三板重组（预案）之重组报告书（真实性、准确性、完整性的声明）、三板重组（预案）之独立财务顾问核查意见/报告、定向发行合法合规性的专项意见。

(三) 签署投资银行业务承做并购重组相关业务的文件，限于向监管部门报送以下文件：

1、重组报告书、独立财务顾问报告、反馈意见回复报告、重组委员会意见回复等文件的财务顾问专业意见；

2、申报文件真实性、准确性和完整性的承诺书、独立财务顾问同意书、独立财务顾问声明、举报信核查报告。

(四) 签署投资银行业务承做保荐承销相关业务的文件，限于向监管部门报送的会后事项承诺函、非公开发行股票申请增加询价对象的承诺函、关于办理完成限售登记及符合相关规定的承诺、发行阶段的保荐代表人证明文件及专项授权书、关于上市相关媒体质疑的专项回复的声明、认购对象合规性报告、发行情况报告书。

中信建投证券股
骑缝专

二、在以下事务中拥有公司法定代表人人名章与身份证件复印件的使用审批权：

（一）对外出具需要公司法定代表人签署的投资银行类项目的竞标文件、投标文件及建议书。

（二）在办理由公司担任主承销商的投资银行类项目的发行及登记上市业务中向中国证监会、上海证券交易所、深圳证券交易所、北京证券交易所、中国证券登记结算有限责任公司、中央国债登记结算有限责任公司、全国中小企业股份转让系统有限转让公司等单位提交公司法定代表人身份证件复印件、加盖法定代表人名章的《指定联络人授权委托书》《集中办理深交所数字证书的承诺书》《信息披露联络人授权委托书》《可交换债券信托担保专用账户开立及信托担保登记办理授权书》《可交换债券质押担保专用账户开立及质押担保登记办理授权书》《验资业务银行询证函》《网下收款项目询证函》《》、公司债券转售业务的《非交易过户的申请》、可交换债券业务解除担保及信托事宜的《法定代表人授权委托书》。

（三）在办理由公司担任可转债抵押/质押权人代理人办理资产抵押/质押时提交的公司法定代表人身份证件复印件、加盖法定代表人名章的《法定代表人证明书、委托书》《不动产登记申请表》等文件。

三、转授权的禁止

未经授权人许可，被授权人不得将上述授权内容再行转授权。

四、授权期限

本授权有效期限自2022年1月1日起至2022年12月31日。

授权人：

中信建投证券股份有限公司董事长



二零二二年一月一日

份有限公司
印章

发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字的律师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

承办律师： 朱敏

朱 敏

荣秋立

荣秋立

律师事务所负责人： 王丽

王 丽



2022 年 1 月 21 日

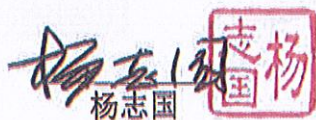
会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的报告（信会师报字[2019]第ZG11027号和信会师报字[2020]第ZG10772号）不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办注册会计师（签字）：



会计师事务所负责人（签字）：



立信会计师事务所（特殊普通合伙）

2022年01月11日



审计声明

会计师及审计机构声明

本所及经办会计师保证由本所同意发行人在募集说明书及其摘要中引用的[2021]20812号财务报告已经本所审计，确认募集说明书不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。



二〇二二年1月29日

会计师事务所负责人:



中国注册会计师:



中国注册会计师:



第十六节 备查文件

一、备查文件内容

本募集说明书的备查文件如下：

- 1、发行人最近三年的财务报告及审计报告，最近一期会计报表；
- 2、主承销商出具的核查意见；
- 3、法律意见；
- 4、债券持有人会议规则；
- 5、债券受托管理协议；
- 6、中国证监会核准本次发行的文件。

二、投资者可在以下地址或网站查询本次债券募集说明书全文及上述备查文件：

（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 832 号保利发展广场 53-59 层

法定代表人：刘平

信息披露事务联系人/经办人员/联系人：旷煜、黄承琰

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

电话号码：020-89898833

传真号码：020-89898666-8831

邮政编码：510308

（二）牵头承销机构：

名称：中信证券股份有限公司

住所：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

法定代表人：张佑君

联系人：王艳艳、石衡、黄晨源、康培勇、伍耀坤、阴越、蔡宇轩

联系地址：北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦

电话号码：010-6083 3551、010-6083 8956

传真号码：010-6083 3504

邮政编码：100026