

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

POLYDEVELOPMENTS 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



保利发展控股集团股份有限公司
POLY DEVELOPMENTS AND HOLDINGS GROUP CO., LTD.

2024 年面向专业投资者公开发行公司债券 (第三期) 募集说明书

注册金额	99 亿元
本期发行金额	不超过 19 亿元 (含 19 亿元)
增信情况	无担保
发行人主体信用等级	AAA
本期债券信用等级	AAA
信用评级机构	中诚信国际信用评级有限责任公司

牵头主承销商/簿记管理人/
债券受托管理人



中信证券股份有限公司
CITIC Securities Company Limited

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



中信建投证券
CHINA SECURITIES
住所：北京市朝阳区安立路
66 号 4 号楼

签署日期：2024 年 3 月 27 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。凡欲认购本期债券的投资者，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期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“风险提示及说明”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 2,430.95 亿元、2,849.33 亿元、2,810.17 亿元和 1,925.06 亿元；归属于母公司所有者的净利润分别为 289.48 亿元、273.88 亿元、183.47 亿元和 132.93 亿元；经营活动产生的现金流净额分别为 151.50 亿元、105.51 亿元、74.22 亿元和 68.24 亿元。发行人最近三年息税折旧摊销前利润（EBITDA）分别为 597.03 亿元、577.24 亿元和 431.06 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，但在本期债券存续期内，如若发行人未来销售资金不能及时回笼、融资渠道不畅等，将可能会影响本期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 78.69%、78.36%、78.09%和 76.76%，发行人最近三年及一期末资产负债率相对稳定，财务管理的稳健性较强。同时，发行人资产负债结构中房屋预售取得的预收款项¹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 46.86%、45.98%、47.52%和 42.56%。发行人资产对债务具备较强的保障能力。

最近三年，发行人 EBIT 利息保障倍数分别为 3.66 倍、3.09 倍和 2.41 倍；EBITDA 利息保障倍数分别为 3.74 倍、3.21 倍和 2.55 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。

¹ 因发行人 2020 年会计政策变更，故 2020 年以后预收款项包括预收款项和合同负债、其他流动负债。

（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 1,515,047.76 万元、1,055,121.72 万元、742,237.71 万元和 682,412.17 万元。2021 年度发行人经营活动产生的现金流量净额较 2020 年度减少 459,926.04 万元，降幅为 30.36%，主要是项目投资支出增加所致。2022 年度发行人经营活动产生的现金流量净额较 2021 年度减少 312,884.01 万元，降幅为 29.65%，主要是因为销售回笼减少。2023 年 1-9 月发行人经营活动产生的现金流量净额较 2022 年 1-9 月增加 3,668,101.88 万元，主要是由于当期销售回笼增加。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。

（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-692,744.01 万元、-1,998,658.27 万元、63,732.05 万元和 260,319.74 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。2020-2021 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。2022 年，发行人投资活动产生的现金流量净额扭负为正，主要由于对不并表公司的投资支出减少。2023 年 1-9 月发行人投资活动产生的现金流量净额较 2022 年 1-9 月增加 1,025,926.34 万元，主要是由于对不并表公司的投资支出减少。

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。

（五）关于发行人 2023 年度向特定对象发行 A 股股票并在上海证券交易所主板上市事项的进展

1、董事会审议通过

2022 年 12 月 30 日，发行人召开 2022 年第 12 次临时董事会，审议通过了发行人 2023 年度向特定对象发行 A 股股票并在上海证券交易所主板上市事项（以下简称“本次定向发行”）的有关议案。2022 年 12 月 31 日，发行人就该事项在上交所网站披露了相关公告。

2023 年 2 月 22 日，发行人召开 2023 年第 1 次临时董事会，审议通过了本次定向发行方案的论证分析报告等文件。2023 年 2 月 23 日，发行人就该事项在上交所网站披露了相关公告。

2、保利集团审批通过

2023 年 1 月 16 日，保利集团出具了《关于保利发展非公开发行股份有关问题的批复》（保集字（2023）19 号），同意发行人本次定向发行方案。2023 年 1 月 17 日，发行人就该事项在上交所网站披露了相关公告。

3、发行人股东大会审议通过

2023 年 1 月 17 日，发行人召开 2023 年第一次临时股东大会，审议通过了本次定向发行的有关议案。2023 年 1 月 18 日，发行人就本次临时股东大会的决议在上交所网站披露了相关公告。发行人于 2023 年 3 月 10 日召开 2023 年第二次临时股东大会，审议本次定向发行方案的论证分析报告等议案。2023 年 3 月 11 日，发行人就本次临时股东大会的决议在上交所网站披露了相关公告。

4、最新进展

本次向特定对象发行股票方案已获得上海证券交易所审核通过，并已经中国证监会作出同意注册决定。

二、与本期债券相关的重大事项

（一）债券发行条款

1、发行金额：本期债券发行金额为不超过人民币 19.00 亿元（含 19.00 亿元）。本期债券分为两个品种，引入品种间回拨选择权，发行人和主承销商将根据簿记建档情况，决定是否行使品种间回拨选择权，品种间回拨比例不受限制。

2、债券期限：本期债券分为两个品种，其中：品种一为 5 年期固定利率债券，附第 3 年末发行人赎回选择权、发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权；品种二为 7 年期固定利率债券，附第 5 年末发行人赎回选择权、发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

发行人和主承销商将根据簿记建档情况，决定是否行使品种间回拨选择权，即减

少其中一个品种的发行规模，同时对另一个品种的发行规模增加相同金额，单一品种最大拨出规模不超过其最大可发行规模的 100%。

3、债券利率及其确定方式：本期债券为固定利率债券，债券票面利率将根据簿记建档结果，由发行人与主承销商按照国家有关规定协商一致确定。

品种一票面利率在其存续期前 3 年固定不变。如公司行使调整票面利率选择权，则未被回售部分在其存续期后 2 年票面利率为前 3 年票面利率加/减调整基点，在其存续期后 2 年固定不变。如公司未行使调整票面利率选择权，则未被回售部分在其存续期后 2 年票面利率仍维持原有票面利率不变。

品种二票面利率在其存续期前 5 年固定不变。如公司行使调整票面利率选择权，则未被回售部分在其存续期后 2 年票面利率为前 5 年票面利率加/减调整基点，在其存续期后 2 年固定不变。如公司未行使调整票面利率选择权，则未被回售部分在其存续期后 2 年票面利率仍维持原有票面利率不变。

（二）本期债券的特殊发行条款

发行人赎回选择权：发行人有权决定在品种一存续期的第 3 年末行使品种一赎回选择权。发行人将于品种一第 3 个计息年度付息日前的第 30 个交易日，通过中国证监会指定的信息披露媒体发布关于是否行使赎回选择权的公告。若发行人决定行使赎回选择权，品种一将被视为第 3 年全部到期，发行人将以票面面值加最后一期利息向投资者赎回全部品种一。所赎回的本金加第 3 个计息年度利息在兑付日一起支付。发行人将按照品种一登记机构的有关规定统计债券持有人名单，按照债券登记机构的相关规定办理。若发行人不行使赎回选择权，则品种一将继续在第 4、5 年存续。

发行人有权决定在品种二存续期的第 5 年末行使品种二赎回选择权。发行人将于品种二第 5 个计息年度付息日前的第 30 个交易日，通过中国证监会指定的信息披露媒体发布关于是否行使赎回选择权的公告。若发行人决定行使赎回选择权，品种二将被视为第 5 年全部到期，发行人将以票面面值加最后一期利息向投资者赎回全部品种二。所赎回的本金加第 5 个计息年度利息在兑付日一起支付。发行人将按照品种二登记机构的有关规定统计债券持有人名单，按照债券登记机构的相关规定办理。若发行人不行使赎回选择权，则品种二将继续在第 6、7 年存续。

发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定在本期债券品种一存续期的第 3 年

末调整后 2 年的票面利率，发行人将于第 3 个计息年度付息日前的第 30 个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否调整本期债券品种一票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使本期债券品种一票面利率调整选择权，则本期债券品种一后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

发行人有权决定在本期债券品种二存续期的第 5 年末调整后 2 年的票面利率，发行人将于第 5 个计息年度付息日前的第 30 个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否调整本期债券品种二票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使本期债券品种二票面利率调整选择权，则本期债券品种二后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券品种一票面利率及调整幅度的公告后，品种一投资者有权选择在本期债券的第 3 个计息年度付息日将持有的本期债券全部或部分回售给发行人。发行人发出关于是否调整本期债券品种二票面利率及调整幅度的公告后，品种二投资者有权选择在本期债券的第 5 个计息年度付息日将持有的本期债券全部或部分回售给发行人。发行人将按照上交所和证券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

（三）债券募集资金用途

本期债券募集资金 19.00 亿元拟用于补充公司主营业务等日常生产经营所需流动资金。本期债券募集资金不用于新股配售、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。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。

发行人承诺本期公司债券募集资金不用于直接或间接购置土地，地产项目建设不重复融资。

（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，本期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：

本期债券存续期内，根据生产经营和资金使用计划需要，募集资金使用计划可能发生调整。发行人在存续期拟变更募集资金用途的，应履行有权机关内部决策程序，

经债券持有人会议审议通过，并及时进行信息披露，变更后的募集资金用途依然符合相关规则关于募集资金使用的规定。

（五）本期债券无增信措施

本期债券为无担保债券。在本期债券的存续期内，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，可能将影响本期债券本息的按期偿付。若发行人未能按时、足额偿付本期债券的本息，债券持有人亦无法从除发行人以外的第三方处获得偿付。

（六）《债券持有人会议规则》及《受托管理协议》

本期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，对所有本期未偿还债券持有人（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本期债券的持有人）具有同等约束力。在本期债券存续期间，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期债券均视作同意并接受公司为本期债券制定的《受托管理协议》、《债券持有人会议规则》等对本期债券各项权利义务的规定。

（七）投资者保护机制

发行人偿债保障措施承诺：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，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%。具体偿债保障措施详见本募集说明书“第十节 投资者保护机制”。

（八）评级情况

经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券信用等级为 AAA。评级报告的主要关注风险：1、房地产行业供求关系发生重大变化，对公司经营提出挑战；2、公司合作项目维持较大规模，对公司项目运作及资金管理等方面提出更高水平要求

根据相关监管规定、评级行业惯例以及资信评级机构评级制度相关规定，自首次评级报告出具之日（以评级报告上注明日期为准）起，资信评级机构将在信用评级结果有效期内，持续关注发行人的政策环境、行业风险、经营策略、财务状况等因素的重大变化，对本期债券的信用风险进行定期和不定期跟踪评级，并根据监管要求或约定在本公司网站（www.ccxi.com.cn）和交易所网站予以公告。

发行人亦将通过上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）及监管部门指定的其他媒体将上述跟踪评级结果及报告予以公告，交易所网站公告时间不晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间，投资者可以在上海证券交易所网站查询上述跟踪评级结果及报告。

（九）债券通用质押式回购

经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券信用等级为 AAA。本期债券符合通用质押式回购交易的基本条件。

（十）本期债券仅面向专业机构投资者发行

本期债券仅面向专业机构投资者发行，专业机构投资者应当具备相应的风险识别和承担能力，知悉并自行承担公司债券的投资风险，并符合一定的资质条件，相应资质条件请参照《公司债券发行与交易管理办法》和《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》。

（十）债券上市交易

本期发行结束后，公司将尽快向上海证券交易所提出关于本期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，本期债券不能在除上海证券交易所以外的其他交易场所上市。

（十一）违约事项及纠纷解决机制

本期债券的违约情形及认定、违约责任及免除、争议解决机制和其他约定请参见“第十一节 违约事项及纠纷解决机制”，相关安排对投资人无重大不利影响。

目 录

重大事项提示	2
一、与发行人相关的重大事项	2
二、与本期债券相关的重大事项	4
目 录	9
释 义	12
第一节 风险提示及说明	20
一、发行人的相关风险	20
二、与本期债券相关的投资风险	28
第二节 发行条款	30
一、本期债券的基本发行条款	30
二、本期债券的特殊发行条款	32
三、本期债券发行、登记结算及上市流通安排	33
第三节 募集资金运用	35
一、本期债券的募集资金规模	35
二、本期债券募集资金使用计划	35
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、本期债券募集资金专项账户管理安排	36
六、募集资金运用对发行人财务状况的影响	36
七、发行人关于本期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	37
第四节 发行人基本情况	39
一、发行人基本情况	39
二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况	40
三、发行人的股权结构	47
四、发行人权益投资情况	49
五、发行人的治理结构等情况	51
六、发行人的董监高情况	60
七、发行人主营业务情况	62
八、其他与发行人主体相关的重要情况	145
第五节 发行人主要财务情况	146
一、发行人财务报告总体情况	146

二、发行人财务会计信息及主要财务指标	173
三、发行人财务状况分析	183
第六节 发行人信用状况	367
一、发行人的信用评级情况	367
二、其他信用情况	368
第七节 增信情况	371
第八节 税项	372
一、增值税	372
二、所得税	372
三、印花税	372
第九节 信息披露安排	373
第十节 投资者保护机制	378
一、发行人偿债保障措施承诺	378
二、救济措施	378
三、调研发行人	379
第十一节 违约事项及纠纷解决机制	381
一、违约责任情形的认定	381
二、违约责任及免除	381
第十二节 持有人会议规则	383
一、总则	383
二、债券持有人会议的权限范围	384
三、债券持有人会议的筹备	386
四、债券持有人会议的召开及决议	389
五、债券持有人会议的会后事项与决议落实	394
六、特别约定	396
七、发行人违约责任	398
八、附则	399
第十三节 受托管理人	400
一、债券受托管理人	400
二、受托管理事项	401
三、发行人的权利和义务	401
四、债券受托管理人的职责、权利和义务	410
五、受托管理事务报告	418
六、利益冲突的风险防范机制	419

七、受托管理人的变更	420
八、陈述与保证	421
九、不可抗力	421
十、违约责任	422
十一、法律适用和争议解决	423
十二、协议的生效、变更及终止	423
第十四节 发行有关机构	425
一、发行人：	425
二、牵头承销机构：	425
三、联席承销机构：	425
四、联席主承销商：	426
五、联席主承销商：	426
六、联席主承销商：	427
七、簿记管理人：	427
八、发行人律师：	427
九、会计师事务所：	428
十、信用评级机构：	428
十一、公司债券登记、托管、结算机构：	429
十二、受托管理人：	429
十三、公司债券申请上市的证券交易场所	429
十四、募集资金专项账户开户银行：	430
十五、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	430
第十五节 发行人、主承销商、证券服务机构及相关人员声明	432
第十六节 备查文件	474
一、备查文件内容	474
二、备查文件查阅地点	474
三、备查文件查阅时间	476

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
本次债券	指	指发行人本次公开发行的规模不超过人民币 99 亿元（含 99 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（第二次）”
本期债券	指	保利发展控股集团股份有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）
本期发行、本次发行	指	本期债券的发行
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《保利发展控股集团股份有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）募集说明书》
募集说明书摘要	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《保利发展控股集团股份有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）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	发行人为本本次债券制定的《保利发展控股集团股份有限公司 2023 年面向专业机构投资者公开发行公司债券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 2023 年面向专业机构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	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）
中诚信	指	中诚信国际信用评级有限责任公司
《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	2022 年度
最近一期	指	2023 年 1-9 月
最近一年末	指	2022 年 12 月 31 日
最近一期末	指	2023 年 9 月 30 日
最近三年	指	2020 年度、2021 年度和 2022 年度
最近三年末	指	2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日和 2022 年 12 月 31 日

最近三年及一期	指	2020 年度、2021 年度、2022 年度和 2023 年 1-9 月
最近三年及一期末	指	2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日和 2023 年 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

截至最近三年及一期末，发行人负债合计分别为 98,473,703.51 万元、109,701,859.14 万元、114,827,290.07 万元和 110,395,323.72 万元；发行人合并口径的资产负债率分别为 78.69%、78.36%、78.09%和 76.76%。发行人最近三年及一期末资产负债率相对稳定，财务管理的稳健性较强。但是如果公司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、存货减值风险

房地产项目投资在产品销售并结转收入以前都以存货形式存在，因此房地产企业存货规模往往较大。同时随着发行人业务规模的持续扩大，发行人存货规模持续快速增长。报告期各期末，发行人存货账面价值分别为 74,147,538.37 万元、80,965,646.27 万元、87,789,319.33 万元和 87,171,531.10 万元，占资产总额的比重分别为 59.25%、57.84%、59.70%和 60.61%。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，若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下滑，可能会造成存货减值跌价的风险亦对公司财务表现产生不利影响。

3、所有权受限资产规模较大的风险

发行人所有权受限资产主要为银行借款设定的担保资产，包括存货、投资性房地产和固定资产等。截至 2022 年 12 月 31 日，发行人所有权受限资产账面价值合计 17,417,150.97 万元，占期末资产总额的 11.84%。总体来看，发行人所有权受限资产规模较大，相关资产的可变现能力相应受到一定影响。虽然发行人声誉和信用记录良好，

与多家商业银行有良好的合作关系，不存在银行借款本息偿付违约情况，但如果因流动性不足等原因导致发行人不能按时、足额偿还银行借款或其他债务，有可能导致受限资产被银行冻结甚至处置，将对发行人声誉及正常经营造成不利影响。

4、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 2023 年 6 月 30 日，发行人共有国内在建、拟建项目 690 个，2023 年在建面积（含海外项目）11,135.41 万平方米，待开发面积（含海外项目）5,917.78 万平方米。大规模、多元化的优质土地储备为发行人未来持续发展提供了坚实基础，但是相关项目的后续开发及项目资源的补充需要发行人未来持续的资金投入。因此，总体来看发行人未来面临一定的资本支出压力，如若发行人内、外部融资能力受宏观经济环境、信贷政策、产业政策、资本市场波动等因素的不利影响，发行人未来经营目标的实现将受到影响。

5、营业毛利率下滑的风险

报告期各期，发行人主营业务毛利率分别为 32.25%、26.55%、21.79%和 19.15%，受结转项目结构的影响，毛利率呈波动下降趋势。发行人近一年毛利率下滑主要系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，将对公司经营业绩造成不利影响。

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。报告期各期，发行人分别实现投资净收益 614,142.14 万元、621,115.34 万元、420,100.84 万元和 140,168.00 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、经营活动产生的现金流量波动较大的风险

报告期各期末，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 1,515,047.76 万元、1,055,121.72 万元、742,237.71 万元和 682,412.17 万元。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。

8、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房，购房人支付了首期房款、且将所购商品房作为向银行借款的抵押物后，办妥他项权证前，商业银行还要求房地产开发企业为购房人的银行借款提供担保。截至 2022 年 12 月 31 日，发行人合并口径累计按揭担保余额为 1,853.74 亿元。在担保期间内，如购房人无法继续履行银行贷款偿还义务，且其抵押物价值不足以抵偿相关债务，发行人将承担一定的经济损失。

（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，将在一定程度上影响公司业绩。

2、投资拓展阶段风险

（1）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较为激烈的竞争。

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。

（2）产品、原材料价格波动导致项目收益率波动的风险

房地产开发的主要原材料为土地与建材，土地成本与建材价格的波动将直接影响房地产开发成本及项目收益率。如果未来土地成本或建材价格波动较大，可能会导致公司产生存货跌价或者因购买原材料而现金流不稳定的风险。

3、开发生产阶段风险

（1）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。

（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，截至本募集说明书签署之日，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够有效运行的风险。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）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。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。

（4）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。

4、销售阶段风险

（1）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。

（2）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《质量保证金》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。

（3）市场竞争的风险

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。能否准确市场定位、满足购房者的需求，是房地产企业提升产品竞争力的关键。在日益激烈的市场竞争环境中，公司需密切关注市场环境变化，及时进行战略调整，充分重视因市场竞争激烈导致潜在业绩下滑的风险。

5、业绩下滑的风险

近年来，受国内经济增速下滑等因素影响，我国房地产行业开发投资总额、销售面积与金额等增速放缓甚至出现下滑，房地产企业经营业绩普遍出现下降。公司 2022 年度营业总收入为 28,110,823.83 万元，同比下降 1.37%，归属于上市公司股东的净利润为 1,834,681.95 万元，同比下降 33.01%。尽管 2022 年下半年以来相关政府部门陆续出台相关政策支持房地产企业合理融资，促进“保交楼、保民生”，但我国房地产行业仍面临调整，若未来上述情形未得到改善，公司存在经营业绩增长放缓甚至下滑的风险。

（三）管理风险

1、经营规模快速扩大的风险

报告期各期末，发行人资产总额分别为 125,137,491.91 万元、139,993,305.29 万元、147,046,440.85 万元和 143,821,769.77 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。发行人纳入财务报表合并范围的子公司数量较多，且分布于我国多个省、自治区、直辖市以及数个国家和地区。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。

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。

此外，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。

2、项目合作风险

报告期内，公司为整合资源，合作开发项目较多，符合行业特点。公司存在对联营合营公司的往来款、子公司合作方股东往来款以及押金、保证金等项目。报告期内，

公司能有效参与联营合营企业的经营管理，且其开发的房地产项目具有较好的经济效益，子公司合作方股东往来款由于股东之间相互制约、权利义务对等，款项无法收回的可能性较低。公司对押金、保证金实行专项管理，确保款项收回的及时性。但若公司与合作方联合开发的项目因市场变化等原因出现经济效益恶化，或子公司合作方股东出现信用恶化，存在无法收回往来款项的风险，可能会对公司经营业绩造成不利影响。

（四）政策风险

1、房地产行业调控政策变化的风险

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

2、信贷政策变化的风险

公司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。

3、土地政策变化的风险

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

4、税收政策变化的风险

房地产行业受税收政策的影响较大，土地增值税、企业所得税、个人住房转让营

业税、契税等税种的征管，对房地产行业有特殊要求，其变动情况将直接影响公司销售、盈利及现金流情况。

5、需求端政策变化的风险

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

（五）不可抗力风险

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

二、与本期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。由于本期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，从而使本期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

本期债券发行结束后，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期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期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，公司亦无法保证本期债券在上交所上市后，本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。因此，本期债券的投资者在购买本期债券后，可能面临由于债券不能及时上市流通而无法立即出售本期债券的流动性风险，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期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。在本期债券存续期内，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期债券本息，从而使投资者面临一定的偿付风险。

（四）本期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期债券的按期偿付。但是，如果在本期债券存续期内，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，则将可能影响本期债券的按期偿付。

（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。但在本期债券存续期内，如果因客观原因导致发行人资信状况发生不利变化，将可能使本期债券投资者的利益受到不利影响。

第二节 发行条款

一、本期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 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）。

（三）注册文件：发行人获中国证券监督管理委员会出具的《关于同意保利发展控股集团股份有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监许可〔2022〕2800 号），注册规模为不超过 99 亿元。

（四）发行金额：本期债券发行总额不超过人民币 19.00 亿元（含 19.00 亿元）。本期债券分为两个品种，引入品种间回拨选择权，发行人和主承销商将根据簿记建档情况，决定是否行使品种间回拨选择权，品种间回拨比例不受限制。

（五）债券期限：本期债券分为两个品种，其中：品种一为 5 年期固定利率债券，附第 3 年末发行人赎回选择权、发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权；品种二为 7 年期固定利率债券，附第 5 年末发行人赎回选择权、发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

发行人和主承销商将根据簿记建档情况，决定是否行使品种间回拨选择权，即减少其中一个品种的发行规模，同时对另一个品种的发行规模增加相同金额，单一品种最大拨出规模不超过其最大可发行规模的 100%。

（六）票面金额及发行价格：本期债券面值为 100 元，按面值平价发行。

（七）债券利率及其确定方式：本期债券采用固定利率形式，本期债券票面利率将由发行人和簿记管理人根据网下询价簿记结果在预设利率区间内协商确定。本期债券票面利率采取单利按年计息，不计复利。

品种一票面利率在其存续期前 3 年固定不变。如公司行使调整票面利率选择权，则未被回售部分在其存续期后 2 年票面利率为前 3 年票面利率加/减调整基点，在其存续期后 2 年固定不变。如公司未行使调整票面利率选择权，则未被回售部分在其存续期后 2 年票面利率仍维持原有票面利率不变。

品种二票面利率在其存续期前 5 年固定不变。如公司行使调整票面利率选择权，则未被回售部分在其存续期后 2 年票面利率为前 5 年票面利率加/减调整基点，在其存续期后 2 年固定不变。如公司未行使调整票面利率选择权，则未被回售部分在其存续期后 2 年票面利率仍维持原有票面利率不变。

（八）发行对象：本期债券面向专业机构投资者公开发行。

（九）发行方式：本期债券发行方式为簿记建档发行。

（十）承销方式：本期债券由主承销商以余额包销方式承销。

（十一）起息日期：本期债券的起息日为 2024 年 4 月 2 日。

（十二）付息方式：本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。

（十三）利息登记日：本期债券利息登记日为付息日的前 1 个交易日，在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得上一计息期间的债券利息。

（十四）付息日期：品种一的付息日期为 2025 年至 2029 年每年的 4 月 2 日；如发行人行使赎回选择权，则其赎回部分债券的付息日为 2025 年至 2027 年每年的 4 月 2 日；如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2025 年至 2027 年每年的 4 月 2 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；每次付息款项不另计利息）。

品种二的付息日期为 2025 年至 2031 年每年的 4 月 2 日；如发行人行使赎回选择权，则其赎回部分债券的付息日为 2025 年至 2029 年每年的 4 月 2 日；如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2025 年至 2029 年每年的 4 月 2 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；每次付息款项不另计利息）。

（十五）兑付方式：本期债券的本息兑付将按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的相关规定办理。

本期债券于付息日向投资者支付的利息为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与票面利率的乘积，于兑付日向投资者支付的本息为投资者截至兑付登记日收市时投资者持有的本期债券最后一期利息及等于票面总额的本金。

（十六）兑付金额：本期债券到期一次性偿还本金。

（十七）兑付登记日：本期债券兑付登记日为兑付日的前 1 个交易日，在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得相应本金及利息。

（十八）本金兑付日：品种一的兑付日期为 2029 年 4 月 2 日；如发行人行使赎回选择权，则其赎回部分债券的兑付日为 2027 年 4 月 2 日；如投资者行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为 2027 年 4 月 2 日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。

品种二的兑付日期为 2031 年 4 月 2 日；如发行人行使赎回选择权，则其赎回部分债券的兑付日为 2029 年 4 月 2 日；如投资者行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为 2029 年 4 月 2 日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。

（十九）偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

（二十）增信措施：本期债券不设定增信措施。

（二十一）信用评级机构及信用评级结果：经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为 AAA。具体信用评级情况详见“第六节发行人信用状况”。

（二十二）募集资金用途：本期债券募集资金拟全部用于补充流动资金。具体募集资金用途详见“第三节募集资金运用”。

（二十三）债券通用质押式回购安排：本期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通用质押式回购。

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

二、本期债券的特殊发行条款

（一）发行人赎回选择权：发行人有权决定在品种一存续期的第 3 年末行使品种一赎回选择权。发行人将于品种一第 3 个计息年度付息日前的第 30 个交易日，通过中国证监会指定的信息披露媒体发布关于是否行使赎回选择权的公告。若发行人决定行使赎回选择权，品种一将被视为第 3 年全部到期，发行人将以票面面值加最后一期利息向投资者赎回全部品种一。所赎回的本金加第 3 个计息年度利息在兑付日一起支付。

发行人将按照品种一登记机构的有关规定统计债券持有人名单，按照债券登记机构的相关规定办理。若发行人不行使赎回选择权，则品种一将继续在第 4、5 年存续。

发行人有权决定在品种二存续期的第 5 年末行使品种二赎回选择权。发行人将于品种二第 5 个计息年度付息日前的第 30 个交易日，通过中国证监会指定的信息披露媒体发布关于是否行使赎回选择权的公告。若发行人决定行使赎回选择权，品种二将被视为第 5 年全部到期，发行人将以票面面值加最后一期利息向投资者赎回全部品种二。所赎回的本金加第 5 个计息年度利息在兑付日一起支付。发行人将按照品种二登记机构的有关规定统计债券持有人名单，按照债券登记机构的相关规定办理。若发行人不行使赎回选择权，则品种二将继续在第 6、7 年存续。

（二）发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定在本期债券品种一存续期的第 3 年末调整后 2 年的票面利率，发行人将于第 3 个计息年度付息日前的第 30 个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否调整本期债券品种一票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使本期债券品种一票面利率调整选择权，则本期债券品种一后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

发行人有权决定在本期债券品种二存续期的第 5 年末调整后 2 年的票面利率，发行人将于第 5 个计息年度付息日前的第 30 个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否调整本期债券品种二票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使本期债券品种二票面利率调整选择权，则本期债券品种二后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

（三）投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券品种一票面利率及调整幅度的公告后，品种一投资者有权选择在本期债券的第 3 个计息年度付息日将持有的本期债券全部或部分回售给发行人。发行人发出关于是否调整本期债券品种二票面利率及调整幅度的公告后，品种二投资者有权选择在本期债券的第 5 个计息年度付息日将持有的本期债券全部或部分回售给发行人。发行人将按照上交所和证券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

三、本期债券发行、登记结算及上市流通安排

（一）本期债券发行时间安排

- 1.发行公告日：2024 年 3 月 27 日。
- 2.发行首日：2024 年 3 月 29 日。
- 3.发行期限：2024 年 3 月 29 日至 2024 年 4 月 2 日。

（二）登记结算安排

本期公司债券以实名记账方式发行，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行登记存管。中国证券登记结算有限责任公司上海分公司为本期公司债券的法定债权登记人，并按照规定要求开展相关登记结算安排。

（三）本期债券上市交易安排

- 1.上市交易流通场所：上海证券交易所。
- 2.发行结束后，本公司将尽快向上海证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。
- 3.本期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公司债券的交易、质押。

（四）本期债券簿记建档、缴款等安排详见本期债券“发行公告”。

第三节 募集资金运用

一、本期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〕2800 号），本次债券注册总额不超过 99 亿元，采取分期发行。本期债券发行金额为不超过 19.00 亿元（含 19.00 亿元）。

二、本期债券募集资金使用计划

本期债券募集资金 19.00 亿元拟用于补充公司主营业务等日常生产经营所需流动资金。本期债券募集资金不用于新股配售、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。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。

发行人承诺本期公司债券募集资金不用于直接或间接购置土地，地产项目建设不重复融资。

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，本期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：

本期债券存续期内，根据生产经营和资金使用计划需要，募集资金使用计划可能发生调整。发行人在存续期拟变更募集资金用途的，应履行有权机关内部决策程序，经债券持有人会议审议通过，并及时进行信息披露，变更后的募集资金用途依然符合相关规则关于募集资金使用的规定。

五、本期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，并聘请本期债券的募集资金与偿债专项账户监管人。本期债券专项账户相关信息如下：

账户名称：保利发展控股集团股份有限公司

开户银行：兴业银行股份有限公司广州天河支行

银行账户：391030100100300072

六、募集资金运用对发行人财务状况的影响

本期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，通过本期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。

本期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，发行人通过本期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、发行人关于本期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期债券的募集资金，不用于弥补亏损和非生产性支出，不用于直接或间接购置土地。

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 2023 年末，“20 保利 01”募集资金已按照募集说明书约定用途使用完毕，其中 6 亿元用于补充公司流动资金，14 亿元用于住房租赁项目建设。

截至 2023 年末，“20 保利 03/04”募集资金已按照募集说明书约定用途使用完毕，其中 6 亿元用于补充公司流动资金，14 亿元用于住房租赁项目建设。

截至 2023 年末，“20 保利 05/06”23.1 亿元的募集资金已按照募集说明书约定用途使用完毕，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 2023 年末，“21 保利 01/02”25.3 亿元的募集资金已按照募集说明书约定用途使用完毕，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 2023 年末，“21 保利 03/04”19.4 亿元的募集资金已按照募集说明书约定用途使用完毕，全部用于偿还 16 保利 03 的到期公司债本金。

截至 2023 年末，“21 保利 05/06”30.30 亿元的募集资金已按照募集说明书约定用途使用完毕，其中 21.21 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。

截至 2023 年末，“21 保利 07/08”11.90 亿元的募集资金已按照募集说明书约定用途使用完毕，其中 8.33 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。

截至 2023 年末，“22 保利 01/02”15 亿元的募集资金已按照募集说明书约定用途使用完毕，全部用于并购地产项目或置换前期并购款。

截至 2023 年末，“22 保利 03/04”30 亿元募集资金已按照募集说明书约定用途使用完毕，全部用于补充流动资金。

截至 2023 年末，“22 保利 05/06”20 亿元募集资金已按照募集说明书约定用途使用完毕，全部用于补充流动资金。

截至 2023 年末，“22 保利 07/08”20 亿元募集资金已按照募集说明书约定用途使用完毕，全部用于补充流动资金。

截至 2023 年末，“22 保利 09/10”13 亿元募集资金已按照募集说明书约定用途使用完毕，全部用于补充流动资金。

截至 2023 年末，“22 保利 11”15 亿元募集资金已按照募集说明书约定用途使用完毕，其中 0.5 亿元用于置换“15 保利 02”兑付款，14.5 亿元用于偿还“16 保利 02”公司债本金。

截至 2023 年末，“23 保利 01”15 亿元募集资金已按照募集说明书约定用途使用完毕，其中 6.90 亿元用于置换发行人偿还“16 保利 02”公司债本金的自有资金，8.10 亿元用于偿还“20 保利 01”的公司债回售本金。

截至 2023 年末，“23 保利 02”15 亿元募集资金已按照募集说明书约定用途使用完毕，其中 9.77 亿用于置换发行人偿还“20 保利 01”公司债回售本金的自有资金，5.23 亿用于补充流动资金。

截至本募集说明书出具之日，“24 保利 01”15 亿元募集资金已按照募集说明书约定用途使用完毕，全部用于补充流动资金。

截至本募集说明书出具之日，“24 保利 02/03”20 亿元募集资金已按照募集说明书约定用途使用完毕，其中 16.30 亿元用于偿还公司债券本金，3.70 亿元用于补充流动资金。

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	11,970,443,418元人民币
实缴资本	11,970,443,418元人民币
设立（工商注册）日期	1992年9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	020-89898833
传真号码	020-89898666-8831

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	020-89898833	
传真	020-89898666-8831	
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。
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。

发行人历史沿革信息			
序号	发生时间	事件类型	基本情况
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。
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

发行人历史沿革信息			
序号	发生时间	事件类型	基本情况
			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。
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。

发行人历史沿革信息			
序号	发生时间	事件类型	基本情况
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的批复》（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。
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、

发行人历史沿革信息			
序号	发生时间	事件类型	基本情况
			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。
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，

发行人历史沿革信息			
序号	发生时间	事件类型	基本情况
			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。
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

发行人历史沿革信息			
序号	发生时间	事件类型	基本情况
			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。
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

发行人历史沿革信息			
序号	发生时间	事件类型	基本情况
			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。
36	2022 年 7 月	增资	2022 年 7 月第二期股票期权激励计划第三个行权期第六次行权，根据发行人于 2022 年 7 月 29 日发布的《第二期股票期权激励计划第三个行权期第六次行权结果暨股份上市公告》，发行人向激励对象定向发行股票新增股份 159,726 股人民币普通股。上述行权结束后，发行人总股本由 11,970,283,692 股增加至 11,970,443,418 股。经核查，上述增资事项业经立信出具的“信会师报字[2022]第 ZL20031 号”《验资报告》验证。本次行权新增股份已于 2022 年 7 月 27 日在中登公司上海分公司办理了股份登记手续。 发行人注册资本变更为 1,197,044.34 万元（人民币）的事项，已于 2022 年 10 月 25 日完成工商变更。截至本募集说明书签署日，发行人股本总额为 11,970,443,418 股。

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

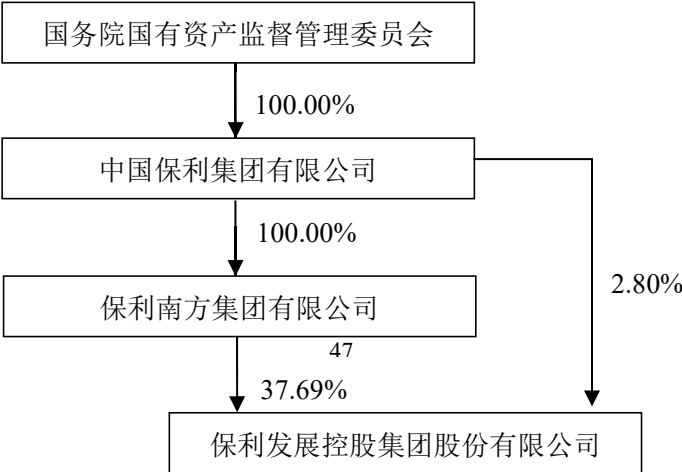
报告期内，发行人未发生导致公司主营业务和经营性资产实质变更的重大资产购买、出售、置换情形。

三、发行人的股权结构

（一）股权结构

截至 2023 年 9 月 30 日，发行人的股权结构如下：

图：截至 2023 年 9 月 30 日发行人股权结构图



（二）控股股东基本情况

截至 2023 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：广州市海珠区阅江中路 832 号保利发展广场 4707 房

注册资本：人民币 10,050.00 万元

工商登记号：440101000145319

法定代表人：任其明

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

截至 2023 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 2023 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 2023 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：刘化龙

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 2022 年末，保利集团资产总计 18,284.89 亿元，负债合计 14,285.73 亿元，所有者权益合计 3,999.15 亿元。2022 年度，保利集团实现营业收入 4,541.31 亿元，净利润 291.27 亿元。

截至 2023 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 2022 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：截至 2022 年末发行人主要子公司具体情况

单位：亿元

序号	公司名称	主要营业收入板块	持股比例	资产总计	负债总计	净资产	营业收入	净利润	是否存在重大增减变动
1	保利华南实业有限公司	房地产开发	100.00%	1,844.48	1,483.30	361.18	369.51	48.68	否

（二）参股公司情况

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

表：截至 2022 年 12 月 31 日发行人重要的合营、联营企业基本情况

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
合营企业：						
大连金泓旭房地产开发有限公司	大连市	大连市	房地产开发		50	权益法
珠海弘璟投资有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发		50	权益法
云南保晟房地产开发有限公司	昆明市	昆明市	房地产开发		50	权益法
上海天艺文化投资发展有限公司	上海市	上海市	商务服务业		58	权益法
联营企业：						
北京知泰房地产开发有限责任公司	北京市	北京市	房地产开发		33	权益法
太仓市筑瓴商务咨询有限公司	上海市	上海市	房地产开发		35	权益法
保利（香港）控股有限公司	香港	香港	投资控股	50		权益法
洛阳都利置业有限公司	广州市	广州市	房屋销售代理		44.45	权益法

表：截至 2022 年 12 月 31 日发行人重要的合营、联营企业基本情况（续）

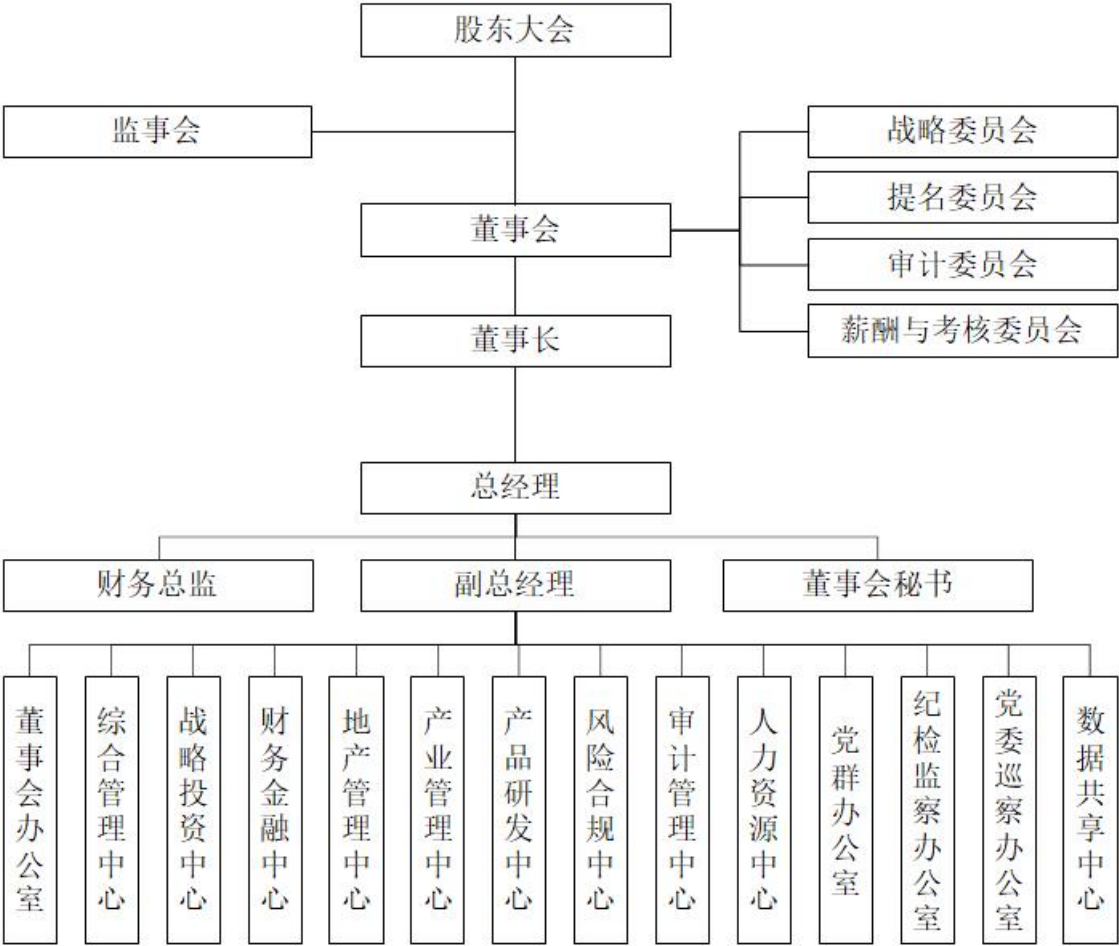
单位：万元

公司名称	2022 年 12 月 31 日			2022 年度		是否存在重大增减变动
	总资产	总负债	净资产	营业收入	净利润	
合营企业：						
大连金泓旭房地产开发有限公司	651,241.37	405,494.61	245,746.76	60,863.28	3,592.85	否
珠海弘璟投资有限公司	345,374.01	109,267.37	236,106.64	63,176.27	10,808.89	否
云南保晟房地产开发有限公司	157,967.84	51,243.56	106,724.28	3,776.76	-749.92	否
上海天艺文化投资发展有限公司	383,019.20	196,301.95	186,717.25	-	-855.77	否
联营企业：						
北京知泰房地产开发有限责任公司	371,372.32	67,935.37	303,436.95	16,438.89	-200.19	否
太仓市筑瓴商务咨询有限公司	358,506.17	27,327.19	331,178.98	360,126.21	-100.08	否
保利（香港）控股有限公司	19,628,929.23	16,378,896.89	3,250,032.34	4,165,709.92	157,248.30	否
洛阳都利置业有限公司	154,855.56	96,686.68	58,168.88	189,541.47	-250.04	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.审议股权激励计划和员工持股计划；
- 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；设董事长 1 人，不设副董事长。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、对外捐赠等事项；
- 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) 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。

5) 地产管理中心

地产管理中心负责计划管理、工程管理、营销管理、客户关系管理、成本监管与供应商管理等工作。

6) 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。

7) 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。

8) 风险合规中心

风险合规中心负责法律事务、合约管理、风控合规、内控建设、安全与质量监督等工作。

9) 审计管理中心

负责内部审计工作。

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。

14) 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。

（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，对预算执行情况及差异及时分析，实现对预算的有效监控，促进公司全面预算目标的实现。同时，公司制定预算考核责任书，明确考核指标、考

核范围、考核办法及管理要求，充分发挥预算管理在推动公司实现发展战略过程中积极作用。

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账，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内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发行人与控股股东、实际控制人在业务、资产、人员、财务、机构等方面均保持独立，发行人拥有完整的业务体系、独立的组织机构和直接面向市场独立经营的能力。

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，发行人总经理、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，发行人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

发行人建立了独立的财务核算体系，独立做出财务决策和安排，具有规范的财务

会计制度和财务管理制度；发行人的财务与控股股东、实际控制人及其各自控制的其他企业严格分开，实行独立核算；发行人财务机构独立，财务负责人和财务人员由发行人独立聘用和管理；发行人独立开设银行账户，不与控股股东、实际控制人及其各自控制的其他企业共用银行账户；发行人独立办理纳税登记，独立申报纳税。

5、财务独立

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。

（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-至今	是	否
陈关中	董事	2021.10.28-至今	是	否
周东利	董事	2021.9.15-至今	是	否
	总经理	2021.8.17-至今	是	否
於晓冬	董事	2023.4.20-至今	是	否
陈育文	董事	2022.12.29-至今	是	否
李非	独立董事	2018.9.28-至今	是	否
戴德明	独立董事	2018.9.28-至今	是	否
章靖忠	独立董事	2022.5.10-至今	是	否
孔峻峰	监事会主席	2022.1.14-至今	是	否
龚健	监事	2021.9.15-至今	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
李红亮	职工监事	2023.4.20-至今	是	否
张伟	副总经理	2012.4.26-至今	是	否
王一夫	财务总监	2021.8.17-至今	是	否
黄海	董事会秘书	2012.4.26-至今	是	否
潘志华	副总经理	2019.4.4-至今	是	否
张艳华	副总经理	2019.11.19-至今	是	否
刘颖川	副总经理	2020.5.19-至今	是	否
唐翔	副总经理	2022.3.9-至今	是	否
陈刚	副总经理	2022.12.13-至今	是	否

注：根据《2024 年第 2 次临时董事会决议公告》：根据发行人实际控制人中国保利集团有限公司的提名，同意张方斌先生作为公司第七届董事会非独立董事候选人，任期自公司股东大会审议通过之日起至公司第七届董事会任期届满之日止。截至本募集说明书签署之日，发行人尚未召开《2024 年第一次临时股东大会》，因此关于张方斌先生任免的相关决议尚未出具。

2020 年以来发行人董监高变动情况如下：

- 1、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。
- 2、2020 年 5 月，董事会聘任刘颖川为公司副总经理。
- 3、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。
- 4、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。
- 5、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。
- 6、2021 年 10 月，股东大会选举陈关中、胡在新任公司董事。
- 7、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。

8、2022 年 3 月，董事会聘任唐翔为公司副总经理。

9、2022 年 5 月，股东大会选举章靖忠任公司独立董事，公司原董事朱征夫因任期届满辞去独立董事职务。

10、2022 年 6 月，公司原副总经理刘文生因工作调整，辞去公司副总经理职务。

11、2022 年 12 月，公司原董事邢怡因个人身体原因辞去董事职务。

12、2022 年 12 月，公司原董事赵子高因退休原因辞去董事职务。

13、2022 年 12 月，股东大会选举陈育文任公司董事。

14、2022 年 12 月，董事会聘任陈刚为公司副总经理。

15、2023 年 4 月，股东大会选举於晓冬任公司董事。

16、2023 年 4 月，公司原职工监事郭猛超离任，经公司职工代表大会审议，选举李红亮为公司职工监事。

17、2024 年 3 月，公司原董事胡在新因工作调整申请辞去公司董事职务。

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、发行人从事的业务情况

发行人是一家以不动产投资开发为主、围绕美好生活服务和产业金融服务开展相关业务布局的大型、综合性企业集团，业务范围涵盖房地产开发与销售、物业服务、全域化管理、销售代理、商业管理、不动产金融等。公司连续 14 年保持房地产行业央企第一，排名《福布斯》2022 年度全球 2000 强企业 190 位，位居 2023 年中国房地产

百强企业首位。

不动产投资开发方面，公司聚焦于国家重点发展区域和核心城市，助力国家新型城镇化建设；坚持商品住宅开发为主，满足客户差异化需求，打造“天-悦-和”三大产品系；公司适度持有经营性物业，不断提升资产经营质量，业态涵盖写字楼、酒店、购物中心、展馆、产业园等。此外，公司以百姓安居为己任，积极发展保障性租赁住房，拓展公寓业务，建成保障房超 10 万套。

以不动产投资开发为原点，公司有效整合行业生态内的建筑、物业、代理、资产经营等综合服务业态，并结合拉动内需、消费升级的产业导向，从客户与社区需求出发，在文旅、会展、康养等领域形成精品服务体系，为人民美好生活提供一站式综合解决方案。以产融结合为经营理念，通过资产证券化等创新方式，打通资产管理闭环，持续提升运营能力。

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

（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	2023 年 1-9 月		2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务收入	19,187,685.09	99.67%	28,008,018.51	99.67%	28,385,602.03	99.62%	24,180,791.81	99.47%
其他业务收入	62,961.10	0.33%	93,651.30	0.33%	107,711.59	0.38%	128,695.05	0.53%
营业收入合计	19,250,646.19	100.00%	28,101,669.82	100.00%	28,493,313.63	100.00%	24,309,486.85	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。2020 年度、2021 年度、

2022 年度和 2023 年 1-9 月，发行人分别实现营业收入 24,309,486.85 万元、28,493,313.63 万元、28,101,669.82 万元和 19,250,646.19 万元，最近三年年均复合增长率达到 7.52%。2021 年度，发行人实现营业收入较 2020 年增长 4,183,826.78 万元，同比增长 17.21%。2022 年度，发行人实现营业收入较 2021 年减少 391,643.81 万元，同比降低 1.37%。2023 年 1-9 月，发行人实现营业收入较 2022 年 1-9 月增加 3,613,047.89 万元，同比增长 23.10%，主要原因是房地产项目竣工交楼结转收入增加。

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%。

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	2023 年 1-9 月		2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产销售	17,530,888.80	91.37%	25,657,754.74	91.61%	26,076,721.67	91.87%	22,637,604.51	93.62%
其他	1,656,796.29	8.63%	2,350,263.77	8.39%	2,308,880.36	8.13%	1,543,187.30	6.38%
主营业务收入合计	19,187,685.09	100.00%	28,008,018.51	100.00%	28,385,602.03	100.00%	24,180,791.81	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 22,637,604.51 万元、26,076,721.67 万元、25,657,754.74 万元和 17,530,888.80 万元，对同期主营业务收入的贡献分别为 93.62%、91.87%、91.61%和 91.37%。

发行人其他收入包括物业管理、建筑、租赁、酒店、商业、设计、展览等。

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	2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
华南片区	10,098,176.46	36.05%	11,103,583.46	39.12%	8,103,893.20	33.51%
华东片区	6,146,067.62	21.94%	4,542,091.31	16.00%	4,679,235.68	19.35%

区域	2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
中部片区	3,479,444.80	12.42%	4,196,053.79	14.78%	3,195,509.38	13.22%
华北片区	3,498,090.31	12.49%	3,771,883.68	13.29%	2,670,469.70	11.04%
西部片区	2,943,636.26	10.51%	3,282,717.92	11.56%	4,234,469.19	17.51%
东北片区	1,759,868.78	6.28%	1,414,782.99	4.98%	1,231,089.33	5.09%
海外片区	82,734.29	0.30%	74,488.88	0.26%	66,125.34	0.27%
合计	28,008,018.51	100.00%	28,385,602.03	100.00%	24,180,791.81	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，与发行人布局核心城市+城市群的战略相符。

2、营业成本分析

最近三年及一期，发行人营业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	2023 年 1-9 月		2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务成本	15,513,636.45	99.94%	21,905,737.66	99.92%	20,850,119.50	99.94%	16,381,586.33	99.92%
其他业务成本	8,905.09	0.06%	17,063.13	0.08%	12,956.92	0.06%	13,520.87	0.08%
营业成本合计	15,522,541.54	100.00%	21,922,800.79	100.00%	20,863,076.41	100.00%	16,395,107.19	100.00%

最近三年及一期，发行人分别发生营业成本 16,395,107.19 万元、20,863,076.41 万元、21,922,800.79 万元和 15,522,541.54 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，受结转规模和结转结构影响，相应结转成本随之变动。

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 99.92%、99.94%、99.92%和 99.94%，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	2023 年 1-9 月		2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产销售	14,305,797.32	92.21%	20,066,448.68	91.60%	19,001,039.92	91.13%	15,059,591.46	91.93%
其他	1,207,839.13	7.79%	1,839,288.98	8.40%	1,849,079.57	8.87%	1,321,994.87	8.07%
主营业务成本合计	15,513,636.45	100.00%	21,905,737.66	100.00%	20,850,119.50	100.00%	16,381,586.33	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 15,059,591.46 万元、19,001,039.92 万元、20,066,448.68 万元和 14,305,797.32 万元，对同期主营业务成本的贡献分别为 91.93%、91.13%、91.60%和 92.21%。

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	2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
华南片区	7,837,396.52	35.78%	8,221,879.96	39.43%	5,305,909.18	32.39%
华东片区	5,005,853.96	22.85%	3,577,783.25	17.16%	3,730,311.06	22.77%
中部片区	2,608,046.72	11.91%	2,960,678.96	14.20%	2,800,606.60	17.10%
西部片区	2,260,207.87	10.32%	2,670,788.30	12.81%	2,060,013.61	12.58%
华北片区	2,764,610.64	12.62%	2,389,311.80	11.46%	1,634,551.38	9.98%
东北片区	1,357,889.18	6.20%	957,905.47	4.59%	799,039.72	4.88%
海外片区	71,732.76	0.33%	71,771.75	0.34%	51,154.78	0.31%
合计	21,905,737.66	100.00%	20,850,119.50	100.00%	16,381,586.33	100.00%

3、毛利润和毛利率分析

最近三年及一期，发行人主营业务分别实现毛利润 7,799,205.48 万元、7,535,482.53 万元、6,102,280.85 万元和 3,674,048.64 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：最近三年及一期发行人主营业务毛利润构成情况（按板块）

单位：万元

项目	2023 年 1-9 月		2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产销售	3,225,091.48	87.78%	5,591,306.06	91.63%	7,075,681.75	93.90%	7,578,013.06	97.16%
其他	448,957.16	12.22%	510,974.79	8.37%	459,800.79	6.10%	221,192.42	2.84%
主营业务毛利润合计	3,674,048.64	100.00%	6,102,280.85	100.00%	7,535,482.53	100.00%	7,799,205.48	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 7,578,013.06 万元、7,075,681.75 万元、5,591,306.06 万元和 3,225,091.48 万元，对公司同期主营业务毛利润的贡献分别为 97.16%、93.90%、91.63%和 87.78%。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情况（按板块）

单位：%

分行业	2023 年 1-9 月	2022 年	2021 年	2020 年
房地产销售	18.40	21.79	27.13	33.48
其他	27.10	21.74	19.91	14.33
主营业务毛利率	19.15	21.79	26.55	32.25

最近三年及一期，发行人主营业务毛利率分别为 32.25%、26.55%、21.79%和 19.15%，毛利率呈下降趋势。房地产收入结转存在明显的滞后现象，报告期内交付结转的主要为以前年度新增加的项目，前期土地市场竞争激烈，项目土地成本相对较高，期间材料、人工等价格也出现快速上涨，成本压力提升，加之受多地执行限价政策等因素影响，项目毛利率整体呈现下降趋势。报告期内，发行人毛利率下降趋势与同行业趋势相符。

（三）主要业务板块

1、发行人房地产业务经营概况

（1）发行人近一年及一期简要经营情况

保利发展是房地产行业的龙头企业，主营业务为房地产开发与销售，并以此为基础构建涵盖物业服务、全域化管理、销售代理、商业管理、不动产金融等在内的多元产业体系，综合实力连续多年稳居行业前五，央企第一。

2022 年度，公司实现销售签约面积 2,747.95 万平方米，同比下降 17.55%，实现销售签约金额 4,573.01 亿元，同比下降 14.51%，销售签约金额同比降幅分别优于行业、百强房企 12.19、27.79 个百分点，市场排名升至行业第二，市场占有率为 3.4%，连续 7 年提升。

公司始终聚焦核心城市，区域深耕效果持续显现，竞争优势不断强化。2022 年度，公司重点布局的 38 城销售贡献为 86%，同比提升 8 个百分点；珠三角、长三角销售贡献为 56%，同比提升 3 个百分点。公司在 26 个城市销售排名第一，51 个城市排名前三，分别较去年增加 8、9 个。

2022 年度，公司研判行业形势，保持投资定力，结合销售情况灵活调整投资强度。全年新拓展项目 91 个、总地价为 1,613.00 亿元，同比下降 13%，拓展容积率面积 1,054 万平方米。

公司面对城市分化持续、有效市场边界收缩的特点，划定有效投资边界，提升拓展质量。坚持聚焦“核心城市+城市群”，38 城拓展金额占比 98%；坚持以住宅为主的拓展策略，报告期内新增住宅货量占比 93%，同比提升 8 个百分点；同时，积极响应“租售并举”住房体系要求，通过公开市场拿地、项目合作等方式，获取了福州、上海等地的保租房项目。另一方面，合理铺排资源使用节奏，在充分研判重点城市供地节奏的基础上，积极把握下半年土地市场竞争环境改善、供地量增加的机会，新拓展项目总地价金额为 1,007 亿元，占全年比重的 62%。截至 2022 年末，发行人已进入国内外多个城市，国内在建、拟建项目合计 812 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，是发行人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	2023 年 1-9 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
新开工面积（万平方米）	1,070	2,375	5,155	4,630

项目	2023 年 1-9 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
竣工面积（万平方米）	2,809	3,974	4,193	3,986
签约销售金额（亿元）	3,351	4,573	5,349	5,028
签约销售面积（万）	1,918	2,747	3,333	3,409
签约销售均价（万元/平方米）	1.75	1.66	1.60	1.47
结算金额（亿元）	1,753.09	2,565	2,608	2,264
结算面积（万平方米）	1,332.57	2,043	2,198	2,069

2021 年度，发行人实现签约销售面积 3,333 万平方米，同比减少 2.23%；实现签约销售金额 5,349 亿元，同比增加 6.38%；签约销售均价 1.60 万元/平方米，同比增长 8.84%。

2022 年度，发行人实现签约销售面积 2,747 万平方米，同比下降 17.58%；实现签约销售金额 4,573 亿元，同比下降 14.51%；签约销售均价 1.66 万元/平方米，同比增长 3.75%。

2023 年前三季度，发行人实现签约金额 3,351.53 亿元，同比增加 4.70%，签约面积 1,918.59 万平方米，同比减少 0.10%。新增容积率面积 654 万平方米，总获取成本 1,082 亿元，其中 38 个核心城市拓展金额占比 99%。前三季度，发行人新开工面积 1,070 万平方米，同比减少 38.7%；竣工面积 2,809 万平方米，同比增加 21.3%。截至三季度末，发行人共有在建拟建项目 729 个，在建面积 11,579 万平方米，待开发面积 5,855 万平方米。

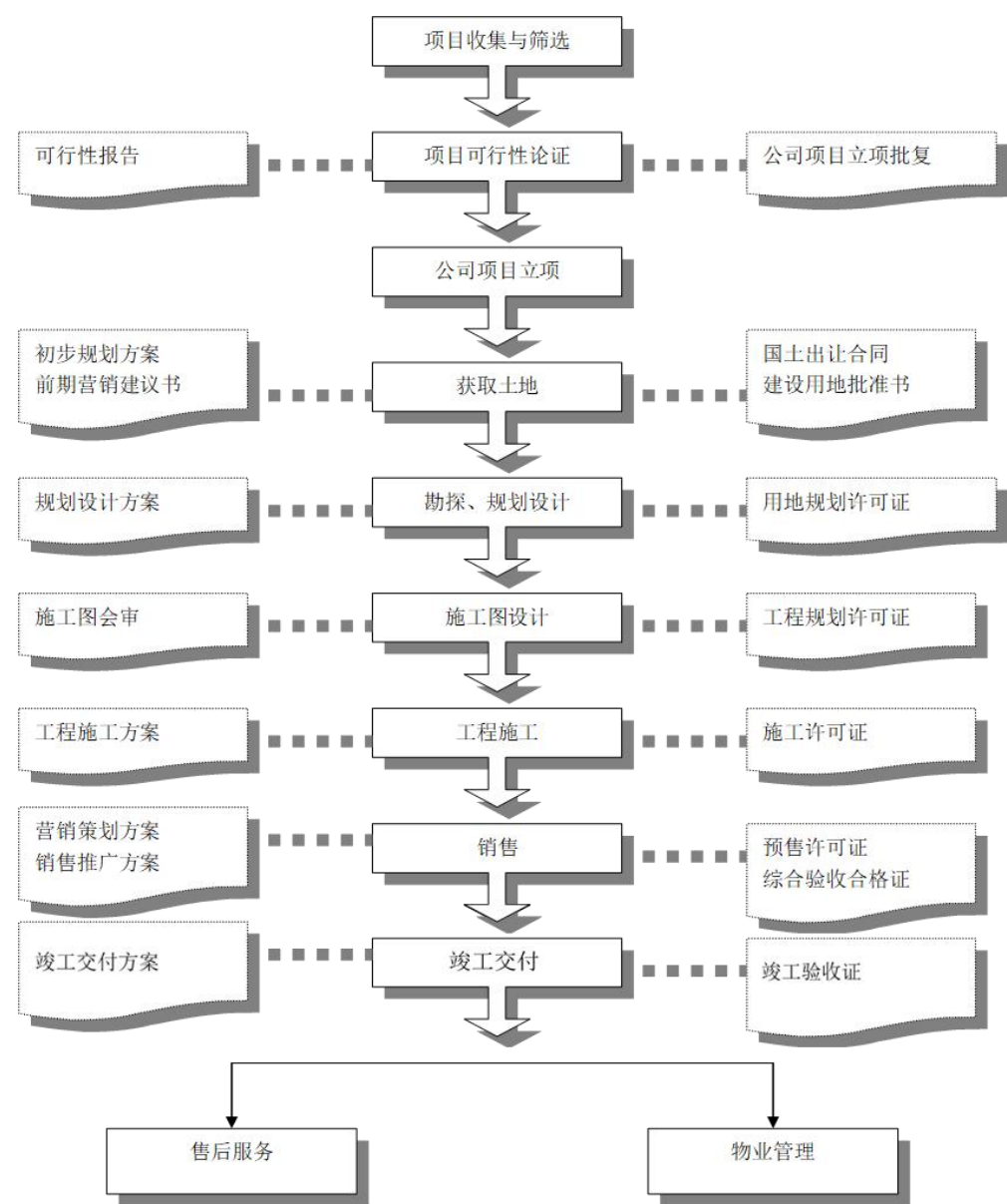
2、发行人房地产业务资质情况

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，要求开发商有较强的项目管理和协调能力。发行人房地产开发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利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项目竣工交付

发行人按照一定条件标准确认相关项目竣工。

⑧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 2023 年上半年发布的《2023 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 and 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，发行人向前五名供应商采购情况如下表所示：

表：最近三年发行人向前五名供应商采购情况

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
前五名供应商采购金额合计	124,388.86	103,328.83	78,459.95
占采购总额比重	4.99%	10.31%	10.93%
占主营业务成本比重	0.57%	0.50%	0.48%

最近三年，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、三线城市的经营机会，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，发行人向前五名客户销售情况如下表所示：

表：最近三年发行人向前五名客户销售情况

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
前五名客户销售金额合计	216,130.26	232,664.86	366,741.22
占销售总额比重	0.77%	0.82%	1.51%

最近三年，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 2023 年 6 月末，发行人国内在建、拟建项目合计 690 个。截至 2023 年 6 月末，发行人拥有在手资源 14,547.54 万平方米，待开发面积 5,917.78 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：发行人 2023 年上半年度房地产开发项目汇总表

单位：平方米

序号	楼盘名称	地址	类别	项目状态	项目权益	截至 2023 年 6 月末 累计开工	截至 2023 年 6 月末 累计竣工	2023 年 1-6 月在建面积	待开发面积
1	广州保利金融大都汇二期	广州市天河区	综合	在建	50.00%	108,133.00	-	108,133.00	-

序号	楼盘名称	地址	类别	项目状态	项目权益	截至 2023 年 6 月末累计开工	截至 2023 年 6 月末累计竣工	2023 年 1-6 月在建面积	待开发面积
2	广州保利天汇	广州市天河区	住宅	在建	70.00%	1,074,699.00	244,210.00	873,731.00	-
3	广州侨鑫保利汇景台	广州市天河区	住宅	在建	41.67%	157,938.00	14,507.00	143,431.00	-
4	广州保利天瑞★	广州市天河区	住宅	在建	100.00%	230,068.00	-	230,068.00	79,602.00
5	广州保利阅江台	广州市海珠区	住宅	在建	100.00%	26,225.00	-	26,225.00	-
6	广州海珠天珺	广州市海珠区	综合	在建	50.00%	142,581.00	-	142,581.00	-
7	广州保利湖光悦色	广州市海珠区	住宅	在建	100.00%	133,240.00	-	133,240.00	-
8	广州市海珠区新港东路南侧项目	广州市海珠区	综合	拟建	80.00%	-	-	-	135,188.00
9	广州保利四季和颂	广州市海珠区	住宅	在建	100.00%	44,817.00	-	44,817.00	-
10	广州保利阅云台	广州市白云区	住宅	在建	50.00%	441,651.00	192,240.00	377,951.00	25,029.00
11	广州保利珑玥公馆	广州市白云区	住宅	在建	25.00%	440,433.00	253,117.00	223,648.00	27,784.00
12	广州保利锦绣公馆	广州市白云区	综合	在建	100.00%	336,216.00	88,858.00	336,216.00	-
13	广州首开保利云湖壹号	广州市白云区	住宅	在建	50.00%	203,316.00	62,020.00	203,316.00	5,944.00
14	广州保利天珺花园	广州市荔湾区	住宅	在建	25.00%	126,377.00	72,505.00	84,037.00	-
15	广州保利越秀天启	广州市荔湾区	综合	在建	50.00%	159,524.00	-	159,524.00	-
16	广州保利和悦滨江	广州市荔湾区	住宅	在建	100.00%	141,291.00	-	141,291.00	6,206.00
17	广州市荔湾区浣花路南侧项目★	广州市荔湾区	住宅	拟建	100.00%	-	-	-	81,808.00
18	广州保利鱼珠项目	广州市黄埔区	综合	在建	50.00%	638,749.00	599,955.00	38,794.00	202,483.00
19	广州保利中新知识城	广州市黄埔区	住宅	在建	25.00%	356,142.00	356,142.00	-	-
20	广州保利翔龙天汇	广州市黄埔区	住宅	在建	51.00%	552,327.00	-	552,327.00	122,039.00
21	广州保利锦上	广州市黄埔区	住宅	在建	100.00%	142,409.00	-	142,409.00	-
22	广州奥园保利大都汇	广州市番禺区	综合	在建	50.00%	61,633.00	61,633.00	61,633.00	-
23	广州市番禺区黄金海岸项目	广州市番禺区	住宅	拟建	49.00%	-	-	-	154,458.00
24	广州汽车小镇	广州市番禺区	综合	在建	25.00%	310,490.00	241,298.00	69,192.00	-
25	广州保利悦公馆	广州市番禺区	住宅	在建	100.00%	347,035.00	182,965.00	193,895.00	-
26	广州保利领秀海	广州市番禺区	住宅	在建	100.00%	259,803.00	-	259,803.00	148,840.00
27	广州保利桃花源	广州市从化区	住宅	在建	100.00%	256,427.00	156,725.00	99,702.00	92,018.00
28	广州保利花城纪	广州市从化区	住宅	在建	100.00%	316,856.00	212,568.00	104,288.00	483,878.00
29	广州保利花城纪二期	广州市从化区	住宅	在建	100.00%	264,316.00	198,513.00	157,089.00	-

序号	楼盘名称	地址	类别	项目状态	项目权益	截至 2023 年 6 月末累计开工	截至 2023 年 6 月末累计竣工	2023 年 1-6 月在建面积	待开发面积
30	广州招商金茂保利和府	广州市从化区	住宅	在建	50.00%	443,220.00	341,944.00	101,276.00	-
31	广州保利天际	广州市增城区	综合	在建	100.00%	315,089.00	158,499.00	156,590.00	158,246.00
32	广州保利中海金地大国璟	广州市增城区	住宅	在建	25.00%	590,336.00	376,197.00	214,139.00	6,105.00
33	广州招商远洋保利东湾	广州市增城区	住宅	在建	30.00%	148,274.00	148,274.00	44,786.00	-
34	广州润府	广州市增城区	住宅	在建	20.00%	369,616.00	362,725.00	6,891.00	13,325.00
35	广州保利水木芳华	广州市增城区	住宅	在建	100.00%	173,971.00	15,239.00	173,971.00	160,093.00
36	广州合锦嘉泓天宇广场	广州市南沙区	住宅	在建	15.00%	83,571.00	83,571.00	-	50,908.00
37	广州保利南沙天汇	广州市南沙区	住宅	在建	58.00%	734,151.00	194,519.00	649,125.00	-
38	广州保利国际金融中心	广州市花都区	写字楼	在建	100.00%	511,511.00	324,378.00	194,343.00	1,597.00
39	广州亭角村旧村项目	广州市南沙区	住宅	在建	51.00%	268,366.00	-	268,366.00	220,838.00
40	广州保利时光印象	广州市南沙区	住宅	在建	100.00%	146,256.00	-	146,256.00	-
41	广州保利萝塑悦居	广州市黄埔区	住宅	在建	60.00%	694,954.00	112,178.00	582,776.00	60,455.00
42	广州中海保利朗阅	广州市荔湾区	综合	在建	50.00%	304,495.00	-	304,495.00	161,432.00
43	上海云上浔光	上海市宝山区	住宅	在建	50.00%	116,887.00	-	116,887.00	-
44	上海保利中企和颂	上海市宝山区	住宅	在建	51.00%	119,134.00	-	119,134.00	-
45	上海市宝山区丰皓路北侧项目★	上海市宝山区	住宅	拟建	100.00%	-	-	-	209,420.00
46	上海保利天汇	上海市杨浦区	住宅	在建	100.00%	156,262.00	130,992.00	156,262.00	-
47	上海保利和樾天汇	上海市杨浦区	住宅	在建	50.00%	125,022.00	-	125,022.00	-
48	上海保利海玥天汇	上海市杨浦区	住宅	在建	51.00%	69,671.00	-	69,671.00	-
49	上海保利世博项目	上海市浦东新区	住宅	在建	50.00%	271,076.00	-	271,076.00	-
50	上海保利浦开金融中心	上海市浦东新区	综合	在建	58.00%	389,244.00	-	389,244.00	-
51	上海保利云上拾光	上海市浦东新区	住宅	在建	50.00%	185,630.00	185,630.00	185,630.00	-
52	上海嘉悦云上	上海市嘉定区	住宅	在建	50.00%	273,074.00	-	273,074.00	-
53	上海静安天汇世纪玺(原上海市静安区不夜城项目)	上海市静安区	住宅	在建	33.00%	115,721.00	-	115,721.00	-
54	上海保利云湖壹号	上海市金山区	住宅	在建	51.00%	204,072.00	-	204,072.00	-
55	上海静安天悦	上海市静安区	综合	在建	65.00%	318,657.00	-	318,657.00	-
56	上海天汇玺	上海市普陀区	住宅	在建	35.00%	79,039.00	-	79,039.00	-

序号	楼盘名称	地址	类别	项目状态	项目权益	截至 2023 年 6 月末累计开工	截至 2023 年 6 月末累计竣工	2023 年 1-6 月在建面积	待开发面积
57	上海保利光合臻园	上海市闵行区	住宅	在建	49.00%	96,345.00	-	96,345.00	-
58	上海保利光合上城 (原上海市闵行区元江路 TOD 综合开发项目)	上海市闵行区	住宅	在建	50.00%	310,056.00	-	310,056.00	261,259.00
59	上海市闵行区秀涟路西侧项目★	上海市闵行区	住宅	拟建	51.00%	-	-	-	45,319.00
60	上海保利滨江天珺	上海市徐汇区	住宅	在建	60.00%	75,356.00	-	75,356.00	-
61	常熟和光晨樾	苏州市常熟市	住宅	在建	53.00%	231,751.00	231,751.00	56,738.00	-
62	常熟保利首开云璟	苏州市常熟市	住宅	在建	67.00%	263,448.00	142,452.00	263,448.00	17,601.00
63	昆山保利堂悦	苏州市昆山市	住宅	在建	50.00%	341,357.00	144,489.00	341,357.00	1,067.00
64	昆山九方城市花园	苏州市昆山市	综合	在建	100.00%	280,318.00	280,318.00	-	268,313.00
65	昆山市高新区虹桥路东侧项目★	苏州市昆山市	住宅	拟建	51.00%	-	-	-	142,185.00
66	苏州保利云上	苏州市吴江区	住宅	在建	70.00%	251,973.00	138,712.00	113,261.00	-
67	苏州保利和光山语	苏州市高新区	住宅	在建	100.00%	153,869.00	-	153,869.00	-
68	苏州保利时光印象	苏州市高新区	住宅	在建	100.00%	167,674.00	-	167,674.00	135,662.00
69	苏州保利横塘琅悦★	苏州市高新区	住宅	在建	100.00%	38,000.00	-	38,000.00	-
70	苏州海纳品汇	苏州市高新区	住宅	在建	41.86%	164,594.00	-	164,594.00	-
71	苏州云上流光	苏州市相城区	住宅	在建	60.00%	183,011.00	-	183,011.00	-
72	太仓御湖上品	苏州市太仓市	住宅	在建	40.00%	157,001.00	-	157,001.00	12,789.00
73	苏州保利天汇	苏州市工业园区	住宅	在建	65.10%	185,335.00	-	185,335.00	-
74	苏州保利天和珺庭	苏州市工业园区	住宅	在建	100.00%	90,640.00	-	90,640.00	-
75	苏州市工业园区跨塘葑亭大道北侧项目★	苏州市工业园区	住宅	拟建	100.00%	-	-	-	61,872.00
76	苏州市工业园区星港街西侧项目★	苏州市工业园区	住宅	在建	49.00%	146,477.00	-	146,477.00	-
77	北京四季盛景园	北京市大兴区	住宅	在建	50.00%	302,824.00	-	302,824.00	5,931.00
78	北京和悦春风	北京市大兴区	住宅	在建	50.00%	252,669.00	202,132.00	50,537.00	31,421.00
79	北京和锦诚园	北京市大兴区	住宅	在建	50.00%	273,654.00	56,337.00	217,317.00	-
80	北京和悦璞云	北京市大兴区	住宅	在建	40.00%	148,331.00	-	148,331.00	-
81	北京保利未来科技城项目	北京市昌平区	综合	在建	60.00%	670,554.00	246,888.00	618,754.00	-
82	北京市门头沟区潭柘寺项目	北京市门头沟区	综合	在建	10.00%	86,711.00	-	86,711.00	283,281.00

序号	楼盘名称	地址	类别	项目状态	项目权益	截至 2023 年 6 月末累计开工	截至 2023 年 6 月末累计竣工	2023 年 1-6 月在建面积	待开发面积
83	北京大悦春风里、槐新雅筑	北京市丰台区	综合	在建	20.00%	292,635.00	292,635.00	79,988.00	-
84	北京金茂府二期	北京市丰台区	住宅	在建	25.00%	105,453.00	105,453.00	105,453.00	-
85	北京和棠瑞著	北京市平谷区	住宅	在建	25.00%	346,911.00	346,911.00	186,599.00	-
86	北京金樾和著	北京市房山区	住宅	在建	20.00%	218,623.00	218,623.00	17,506.00	-
87	北京永定府	北京市东城区	住宅	在建	17.00%	64,640.00	-	64,640.00	51,617.00
88	北京和光瑞府	北京市顺义区	住宅	在建	50.00%	357,362.00	-	357,362.00	20,822.00
89	北京和锦华宸	北京市顺义区	住宅	在建	50.00%	131,809.00	-	131,809.00	-
90	北京和锦华宸二期	北京市顺义区	住宅	在建	50.00%	118,994.00	-	118,994.00	-
91	北京和光悦府	北京市朝阳区	住宅	在建	50.00%	153,968.00	-	153,968.00	-
92	北京保利锦上	北京市朝阳区	住宅	在建	100.00%	118,612.00	-	118,612.00	-
93	北京保利和光煦境	北京市朝阳区	住宅	在建	50.00%	72,679.00	-	72,679.00	-
94	北京保利锦上二期	北京市朝阳区	住宅	在建	50.00%	142,362.00	-	142,362.00	-
95	北京市朝阳区安德大街北侧项目★	北京市朝阳区	住宅	拟建	100.00%	-	-	-	74,762.00
96	北京市朝阳区阜阳东街北侧项目★	北京市朝阳区	住宅	拟建	100.00%	-	-	-	90,233.00
97	北京熙悦云上	北京市大兴区	住宅	在建	33.00%	120,488.00	93,162.00	120,488.00	-
98	北京市石景山区阜石路北侧项目★	北京市石景山区	住宅	拟建	80.00%	-	-	-	174,445.00
99	张家口保利中央公园	张家口市桥东区	住宅	在建	100.00%	330,381.00	183,488.00	146,893.00	7,319.00
100	太原保利茉莉公馆	太原市小店区	住宅	在建	70.00%	476,353.00	476,353.00	-	-
101	太原保利东郡	太原市小店区	住宅	在建	70.00%	685,387.00	625,762.00	158,624.00	12,564.00
102	太原保利和光尘樾	太原市小店区	住宅	在建	70.00%	674,309.00	284,748.00	526,238.00	109,180.00
103	太原保利珑樾	太原市小店区	住宅	在建	60.00%	247,654.00	-	247,654.00	-
104	太原保利时代	太原市小店区	住宅	在建	70.00%	367,957.00	-	367,957.00	-
105	太原保利大都汇	太原市小店区	住宅	在建	70.00%	149,385.00	-	149,385.00	85,330.00
106	太原保利天悦	太原市万柏林区	住宅	在建	70.00%	372,885.00	-	372,885.00	-
107	太原保利西湖林语 68 号	太原市晋源区	住宅	在建	70.00%	483,702.00	267,862.00	339,665.00	-
108	太原保利悦公馆	太原市晋源区	综合	在建	30.00%	129,828.00	-	129,828.00	-
109	太原保利云上	太原市晋源区	综合	在建	51.10%	320,922.00	-	320,922.00	131,429.00
110	太原保利璞悦	太原市晋源区	住宅	拟建	60.00%	-	-	-	244,058.00

序号	楼盘名称	地址	类别	项目状态	项目权益	截至 2023 年 6 月末累计开工	截至 2023 年 6 月末累计竣工	2023 年 1-6 月在建面积	待开发面积
111	太原保利金地迎泽上品	太原市迎泽区	住宅	在建	35.00%	308,700.00	177,079.00	186,279.00	3,588.00
112	太原保利滨河上院	太原市尖草坪区	综合	在建	60.00%	256,141.00	-	256,141.00	141,087.00
113	太原保利天珺	太原市小店区	住宅	在建	51.10%	171,821.00	-	171,821.00	-
114	晋中保利时光印象	晋中市榆次区	住宅	在建	70.00%	358,757.00	121,037.00	237,720.00	-
115	晋中保利锦上（东地块）	晋中市榆次区	综合	在建	70.00%	192,624.00	-	192,624.00	-
116	晋中保利金地水木芳华	晋中市榆次区	住宅	在建	42.00%	151,644.00	-	151,644.00	-
117	晋中保利锦上（西地块）	晋中市榆次区	住宅	在建	70.00%	137,759.00	99,882.00	137,759.00	-
118	晋中保利朗阅	晋中市榆次区	综合	在建	55.00%	226,149.00	-	226,149.00	61,977.00
119	大同保利和光尘樾	大同市云州区	综合	在建	70.00%	186,301.00	-	186,301.00	186,676.00
120	临汾保利天汇	临汾市尧都区	住宅	在建	52.80%	231,750.00	-	231,750.00	-
121	临汾保利时光印象	临汾市尧都区	住宅	在建	70.00%	367,250.00	-	367,250.00	-
122	长治保利和光尘樾	长治市潞州区	住宅	在建	51.00%	324,257.00	-	324,257.00	-
123	晋城保利和光尘樾	晋城市城区	住宅	在建	51.00%	175,210.00	-	175,210.00	-
124	佛山保利紫山国际	佛山市南海区	住宅	在建	39.00%	981,484.00	977,426.00	4,058.00	111,777.00
125	佛山保利香槟园	佛山市南海区	住宅	拟建	100.00%	-	-	-	357,156.00
126	佛山保利珑门广场	佛山市南海区	综合	在建	40.00%	415,678.00	390,706.00	130,554.00	-
127	佛山保利玥上	佛山市南海区	综合	在建	51.00%	186,155.00	73,660.00	112,495.00	-
128	佛山保利和光花园	佛山市南海区	住宅	在建	100.00%	454,149.00	446,724.00	7,424.00	-
129	佛山保利天悦	佛山市南海区	综合	在建	79.50%	610,396.00	366,030.00	284,248.00	158,937.00
130	佛山保利融创紫誉	佛山市南海区	住宅	在建	60.00%	152,888.00	152,888.00	-	-
131	佛山保利华侨城云禧	佛山市南海区	住宅	在建	50.00%	427,186.00	427,186.00	314,095.00	54,397.00
132	佛山保利天珺·映月湖	佛山市南海区	综合	在建	50.00%	443,872.00	85,700.00	358,172.00	158,172.00
133	佛山保利维塔一期	佛山市南海区	综合	在建	51.00%	128,513.00	-	128,513.00	9,310.00
134	佛山保利碧桂园学府里	佛山市南海区	综合	在建	50.00%	208,173.00	68,929.00	188,904.00	55,677.00
135	佛山保利维塔二期	佛山市南海区	住宅	在建	51.00%	123,901.00	-	123,901.00	-
136	佛山保利和府	佛山市南海区	住宅	在建	100.00%	125,229.00	-	125,229.00	221,426.00
137	佛山保利天汇	佛山市南海区	住宅	在建	100.00%	328,938.00	-	328,938.00	133,307.00
138	佛山保利锦上	佛山市南海区	综合	在建	100.00%	84,159.00	-	84,159.00	2,813.00

序号	楼盘名称	地址	类别	项目状态	项目权益	截至 2023 年 6 月末累计开工	截至 2023 年 6 月末累计竣工	2023 年 1-6 月在建面积	待开发面积
139	佛山保利灯湖天珺	佛山市南海区	住宅	在建	100.00%	159,279.00	-	159,279.00	430,316.00
140	佛山保利广佛湾堂悦★	佛山市南海区	住宅	拟建	100.00%	-	-	-	103,763.00
141	佛山市南海区桂澜路西侧项目★	佛山市南海区	住宅	拟建	100.00%	-	-	-	312,849.00
142	佛山保利新汇城	佛山市禅城区	住宅	在建	100.00%	143,276.00	-	143,276.00	132,334.00
143	佛山保利芳华苑	佛山市禅城区	住宅	在建	100.00%	181,971.00	103,459.00	78,512.00	96,122.00
144	佛山保利碧桂园天汇花园	佛山市禅城区	住宅	在建	50.00%	668,321.00	382,344.00	285,977.00	-
145	佛山金茂绿岛湖	佛山市禅城区	住宅	在建	35.00%	608,711.00	608,711.00	-	26,405.00
146	佛山保利中交大都汇	佛山市禅城区	住宅	在建	50.00%	613,217.00	188,808.00	459,851.00	71,231.00
147	佛山保利时代天珀	佛山市禅城区	住宅	在建	50.00%	508,954.00	353,912.00	258,438.00	-
148	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%	-	-	-	424,884.00
149	佛山保利秀台天珺	佛山市禅城区	综合	在建	50.00%	378,897.00	-	378,897.00	-
150	佛山三龙湾保利和颂	佛山市禅城区	住宅	在建	100.00%	120,864.00	-	120,864.00	5,082.00
151	佛山保利中悦花园	佛山市顺德区	综合	在建	25.50%	393,264.00	333,989.00	59,275.00	44,614.00
152	佛山保利龙光集成和光尘樾	佛山市顺德区	综合	在建	50.00%	212,463.00	212,463.00	-	-
153	佛山保利中睿名苑	佛山市顺德区	住宅	在建	100.00%	239,842.00	206,031.00	33,810.00	10,307.00
154	佛山保利阅江台	佛山市顺德区	综合	在建	51.00%	354,488.00	62,845.00	291,642.00	-
155	佛山保利珺悦府	佛山市顺德区	住宅	在建	100.00%	242,252.00	-	242,252.00	62,338.00
156	佛山保利德胜天汇★	佛山市顺德区	住宅	拟建	75.01%	-	-	-	298,115.00
157	佛山保利中央公园	佛山市三水区	综合	在建	51.00%	778,222.00	770,287.00	46,796.00	241,978.00
158	佛山保利雲上	佛山市三水区	住宅	在建	51.00%	309,500.00	262,352.00	47,148.00	43,124.00
159	佛山保利清能和府	佛山市三水区	综合	在建	50.00%	266,679.00	73,445.00	229,153.00	2,591.00
160	佛山保利御江南	佛山市三水区	住宅	在建	95.00%	230,733.00	192,468.00	112,294.00	1,001,776.00
161	佛山保利三龙湾天珺	佛山市禅城区	综合	在建	100.00%	50,695.00	-	50,695.00	2,064.00
162	阳江保利银滩	阳江市闸波镇	综合	在建	100.00%	813,447.00	796,485.00	16,962.00	104,614.00
163	阳江保利中央公园	阳江市江城区	住宅	在建	100.00%	835,102.00	816,883.00	18,219.00	-
164	阳江保利中央公馆	阳江市江城区	综合	在建	100.00%	241,044.00	231,937.00	9,107.00	21,456.00
165	河源保利林语花园	河源市源城区	住宅	在建	75.00%	334,649.00	303,835.00	35,743.00	26,248.00

序号	楼盘名称	地址	类别	项目状态	项目权益	截至 2023 年 6 月末累计开工	截至 2023 年 6 月末累计竣工	2023 年 1-6 月在建面积	待开发面积
166	河源保利林语花园四五六期	河源市源城区	住宅	在建	75.00%	103,943.00	-	103,943.00	333,700.00
167	河源保利阅江台	河源市江东新区	住宅	在建	100.00%	70,636.00	-	70,636.00	315,611.00
168	河源市源城区沿江西路西侧项目	河源市江东新区	综合	拟建	100.00%	-	-	-	59,484.00
169	东莞保利欢乐大都汇	东莞市南城区	综合	在建	100.00%	75,621.00	53,381.00	22,240.00	-
170	东莞保利天际	东莞市万江镇	综合	在建	70.00%	316,045.00	142,274.00	173,771.00	-
171	东莞保利天际二期	东莞市万江镇	住宅	在建	60.00%	134,466.00	-	134,466.00	-
172	东莞保利卓越中环广场	东莞市寮步镇	住宅	在建	50.00%	264,008.00	153,092.00	146,924.00	-
173	东莞保利金地领峯	东莞市寮步镇	住宅	在建	50.00%	234,220.00	146,608.00	124,999.00	-
174	东莞保利时区	东莞市虎门镇	综合	在建	51.25%	1,012,079.00	127,334.00	1,010,070.00	491,267.00
175	东莞保利锦上	东莞市凤岗镇	综合	在建	50.00%	124,538.00	11,469.00	113,069.00	-
176	东莞招商保利依城大观(原东莞市谢岗镇花园大道北侧项目)	东莞市谢岗镇	综合	在建	40.00%	284,503.00	187,923.00	96,580.00	7,585.00
177	东莞保利堂悦	东莞市清溪镇	住宅	在建	100.00%	119,992.00	64,935.00	119,992.00	-
178	东莞保利琥珀	东莞市大岭山镇	住宅	在建	100.00%	15,072.00	-	15,072.00	-
179	东莞未来时区花园	东莞市黄江镇	住宅	在建	40.00%	541,312.00	-	541,312.00	-
180	东莞保利阅江台	东莞市望牛墩镇	住宅	在建	100.00%	196,180.00	-	196,180.00	-
181	东莞保利紫云	东莞市桥头镇	住宅	在建	100.00%	158,799.00	-	158,799.00	-
182	东莞保利武汉城建林语峯境	东莞市樟木头镇	住宅	在建	50.00%	105,042.00	-	105,042.00	-
183	东莞保利越秀金茂松湖云禧	东莞市寮步镇	住宅	在建	36.00%	87,904.00	-	87,904.00	-
184	东莞保利和悦滨江(原东莞市横沥镇育才路北侧项目)	东莞市横沥镇	综合	在建	100.00%	135,686.00	-	135,686.00	-
185	东莞和悦春风	东莞市厚街镇	住宅	在建	50.00%	84,472.00	-	84,472.00	-
186	东莞市厚街镇莞太路东侧项目★	东莞市厚街镇	住宅	拟建	100.00%	-	-	-	94,974.00
187	中山保利林语	中山市火炬开发区	住宅	在建	51.00%	1,032,494.00	952,345.00	80,149.00	-
188	中山保利国际广场	中山市港口镇	住宅	在建	100.00%	1,708,617.00	1,661,796.00	46,821.00	9,758.00
189	中山保利天汇	中山市翠亨新区	住宅	在建	100.00%	345,250.00	260,915.00	219,878.00	-
190	中山保利天汇 左岸	中山市翠亨新区	住宅	在建	100.00%	228,273.00	89,520.00	228,273.00	-

序号	楼盘名称	地址	类别	项目状态	项目权益	截至 2023 年 6 月末累计开工	截至 2023 年 6 月末累计竣工	2023 年 1-6 月在建面积	待开发面积
191	中山保利和光尘樾	中山市古镇镇	住宅	在建	100.00%	131,295.00	-	131,295.00	117,075.00
192	珠海九州保利天和	珠海市金湾区	住宅	在建	50.00%	1,350,690.00	1,043,030.00	317,083.00	192,662.00
193	中山保利天珺	中山市东区	住宅	在建	100.00%	336,369.00	-	336,369.00	10,719.00
194	中山市东区博爱路南侧项目★	中山市东区	住宅	在建	100.00%	17,890.00	-	17,890.00	60,195.00
195	珠海保利华南总部大厦	珠海市横琴新区	写字楼	在建	100.00%	176,054.00	-	176,054.00	-
196	珠海时代保利中环广场	珠海市香洲区	综合	在建	50.00%	344,564.00	343,326.00	1,238.00	-
197	珠海保利琴澳大都汇	珠海市香洲区	写字楼	在建	70.00%	111,436.00	-	111,436.00	-
198	汕尾保利金町湾二期	汕尾市城区	综合	在建	80.00%	524,349.00	408,294.00	156,510.00	477,544.00
199	汕尾保利金町湾三期	汕尾市城区	住宅	在建	100.00%	203,643.00	-	203,643.00	1,309,177.00
200	汕尾保利时代	汕尾市城区	住宅	在建	100.00%	249,334.00	-	249,334.00	581,053.00
201	汕尾保利海德公馆	汕尾市海丰县	住宅	在建	85.00%	484,218.00	336,689.00	147,529.00	-
202	汕尾保利林语花园	汕尾市陆河县	住宅	在建	45.00%	243,612.00	69,047.00	174,565.00	143,233.00
203	深圳保利青谷项目	深圳市龙岗区	综合	在建	40.00%	225,026.00	132,609.00	92,417.00	93,615.00
204	汕头保利宜华城项目	汕头市龙湖区	住宅	在建	51.00%	272,228.00	-	272,228.00	197,182.00
205	汕头保利宜华林语苑	汕头市金平区	住宅	在建	51.00%	270,299.00	222,852.00	47,446.00	-
206	汕头保利天汇（东地块）	汕头市龙湖区	住宅	在建	100.00%	161,934.00	-	161,934.00	254,803.00
207	汕头保利天汇（西地块）	汕头市龙湖区	住宅	拟建	100.00%	-	-	-	191,258.00
208	梅州保利江南苑二期	梅州市梅江区	住宅	在建	100.00%	373,980.00	206,439.00	245,913.00	-
209	揭阳保利和府	揭阳市普宁市	住宅	在建	80.00%	486,711.00	317,540.00	223,993.00	-
210	揭阳保利西海岸	揭阳市渔湖镇	住宅	在建	50.00%	193,747.00	193,747.00	-	295,373.00
211	揭阳保利榕江悦府	揭阳市渔湖镇	住宅	在建	50.00%	207,800.00	207,800.00	-	203,475.00
212	揭阳保利金都花园	揭阳市榕城区	住宅	拟建	51.00%	-	-	-	201,075.00
213	揭阳保利大都汇	揭阳市揭东区	住宅	在建	68.00%	356,863.00	168,532.00	238,412.00	375,301.00
214	惠州保利和悦华锦	惠州市惠城区	住宅	在建	100.00%	108,417.00	108,417.00	50,197.00	-
215	惠州保利锦城	惠州市惠城区	住宅	在建	51.00%	320,479.00	271,946.00	48,534.00	53,409.00
216	惠州保利万象天汇广场	惠州市惠城区	综合	在建	33.00%	741,728.00	484,986.00	332,264.00	150,247.00
217	惠州保利云山堂悦二期	惠州市博罗县	住宅	在建	100.00%	130,173.00	31,855.00	130,173.00	-

序号	楼盘名称	地址	类别	项目状态	项目权益	截至 2023 年 6 月末累计开工	截至 2023 年 6 月末累计竣工	2023 年 1-6 月在建面积	待开发面积
218	惠州保利堂悦	惠州市博罗县	住宅	在建	100.00%	124,523.00	-	124,523.00	-
219	茂名保利大都会	茂名市电白县	住宅	在建	80.00%	392,007.00	392,007.00	-	128,428.00
220	茂名保利奥体大都汇	茂名市电白县	住宅	在建	65.00%	531,775.00	434,860.00	305,467.00	1,432,720.00
221	茂名保利东湾	茂名市茂南区	住宅	在建	100.00%	959,183.00	949,077.00	137,203.00	-
222	茂名保利天寰	茂名市茂南区	住宅	在建	51.00%	392,268.00	392,268.00	134,318.00	115,472.00
223	茂名保利云禧	茂名市茂南区	综合	在建	100.00%	365,869.00	88,617.00	277,252.00	439,089.00
224	江门保利大都会	江门市蓬江区	综合	在建	50.00%	1,489,611.00	1,283,409.00	283,981.00	306,096.00
225	江门保利云上西棠	江门市蓬江区	住宅	在建	100.00%	280,408.00	52,174.00	228,234.00	222,165.00
226	江门保利天汇	江门市蓬江区	综合	在建	100.00%	133,696.00	94,658.00	69,171.00	-
227	江门保利中央花园	江门市鹤山市	住宅	在建	100.00%	529,212.00	529,212.00	-	84,361.00
228	江门保利中央公馆三四期	江门市台山市	住宅	在建	100.00%	380,195.00	281,948.00	146,644.00	6,646.00
229	江门保利西海岸	江门市新会区	住宅	在建	51.00%	1,054,690.00	804,523.00	329,459.00	484,425.00
230	江门保利玥府	江门市新会区	住宅	在建	100.00%	149,704.00	110,916.00	39,801.00	3,378.00
231	江门保利江海大都汇	江门市江海区	综合	在建	60.00%	344,548.00	151,345.00	275,503.00	44,954.00
232	茂名保利高州奥体项目	茂名市高州市	住宅	在建	65.00%	282,445.00	119,783.00	282,445.00	790,377.00
233	清远保利花园	清远市清新区	住宅	在建	51.00%	981,746.00	981,746.00	127,743.00	-
234	清远保利碧桂园学府里	清远市清新区	住宅	在建	50.00%	208,343.00	-	208,343.00	-
235	清远保利天汇	清远市清城区	综合	在建	54.00%	1,705,690.00	1,649,630.00	137,680.00	56,508.00
236	清远保利麓湖	清远市清城区	住宅	在建	100.00%	460,853.00	311,949.00	158,076.00	-
237	清远保利奥体大都汇	清远市清城区	住宅	在建	65.00%	648,684.00	367,358.00	281,326.00	533,744.00
238	清远雅居乐保利锦城	清远市清城区	住宅	在建	50.00%	148,127.00	81,322.00	66,805.00	-
239	清远保利和悦滨江	清远市清城区	住宅	在建	90.00%	236,493.00	71,196.00	236,493.00	277,070.00
240	韶关保利芙蓉新城	韶关市武江区	综合	在建	51.00%	1,347,381.00	1,307,306.00	69,061.00	324,725.00
241	韶关保利时光印象	韶关市武江区	住宅	在建	51.00%	524,505.00	404,418.00	165,152.00	375,877.00
242	韶关保利东湾	韶关市浈江区	住宅	在建	65.00%	254,838.00	183,393.00	71,445.00	43,274.00
243	湛江保利原点广场	湛江市霞山区	综合	在建	65.00%	1,355,006.00	1,194,124.00	304,936.00	538,626.00
244	湛江保利西海岸	湛江市赤坎区	综合	在建	70.00%	119,239.00	66,558.00	52,681.00	515,174.00
245	肇庆保利和悦湖畔	肇庆市肇庆新区	住宅	在建	100.00%	375,437.00	360,737.00	14,700.00	5,507.00

序号	楼盘名称	地址	类别	项目状态	项目权益	截至 2023 年 6 月末累计开工	截至 2023 年 6 月末累计竣工	2023 年 1-6 月在建面积	待开发面积
246	肇庆保利爱乐小镇	肇庆市高新区	住宅	在建	51.00%	580,180.00	530,859.00	49,321.00	367,984.00
247	肇庆保利时光印象花园	肇庆市高新区	住宅	在建	100.00%	188,958.00	65,398.00	123,560.00	7,144.00
248	肇庆保利珑湾花园	肇庆市高新区	住宅	在建	85.00%	383,278.00	247,048.00	228,659.00	325,558.00
249	肇庆保利云禧	肇庆市端州区	住宅	在建	100.00%	173,931.00	-	173,931.00	119,726.00
250	肇庆保利金凯盛誉城	肇庆市四会市	住宅	在建	50.00%	343,138.00	334,407.00	92,197.00	-
251	福州保利国贸天琴湖	福州市晋安区	住宅	在建	40.00%	136,234.00	-	136,234.00	-
252	福州中泰中心	福州市鼓楼区	综合	在建	60.00%	41,902.00	-	41,902.00	-
253	福州保利天珺	福州市鼓楼区	住宅	在建	100.00%	28,164.00	-	28,164.00	-
254	福州保利和光屿湖	福州市闽侯县	综合	在建	40.00%	240,649.00	-	240,649.00	269,840.00
255	福州保利闽江台	福州市闽侯县	住宅	在建	100.00%	146,944.00	-	146,944.00	-
256	福州市高新区广兴路东侧项目★	福州市闽侯县	住宅	拟建	34.00%	-	-	-	87,948.00
257	福州保利融创和光尘樾	福州市福清市	综合	在建	50.00%	314,501.00	-	314,501.00	-
258	福州融创保利公园壹号	福州市福清市	综合	在建	50.00%	151,109.00	-	151,109.00	-
259	福州永泰保利堂悦	福州市永泰县	综合	在建	60.00%	174,152.00	-	174,152.00	-
260	福州长乐保利招商海玥公馆	福州市长乐区	综合	在建	51.00%	126,690.00	126,690.00	126,690.00	-
261	福州长乐保利闽江台	福州市长乐区	住宅	拟建	100.00%	-	-	-	361,181.00
262	福州和樾风华	福州市晋安区	住宅	在建	51.00%	91,763.00	-	91,763.00	-
263	福州保利云上	福州市晋安区	住宅	在建	100.00%	104,012.00	-	104,012.00	-
264	福州保利和寓公馆	福州市晋安区	综合	在建	100.00%	23,126.00	-	23,126.00	-
265	福州保利锦上	福州市晋安区	住宅	在建	100.00%	46,026.00	-	46,026.00	-
266	厦门保利时光印象	厦门市同安区	综合	在建	51.00%	169,440.00	-	169,440.00	-
267	厦门保利·中交雲上	厦门市翔安区	综合	在建	49.00%	233,170.00	-	233,170.00	-
268	厦门云禧	厦门市海沧区	住宅	在建	51.00%	239,351.00	-	239,351.00	11,625.00
269	厦门天琴	厦门市湖里区	综合	在建	40.00%	379,680.00	-	379,680.00	-
270	厦门臻樾	厦门市湖里区	住宅	在建	40.00%	23,403.00	-	23,403.00	-
271	厦门保利天悦★	厦门市湖里区	住宅	拟建	40.00%	-	-	-	70,196.00
272	厦门和悦东方	厦门市思明区	住宅	在建	33.00%	41,986.00	-	41,986.00	-
273	厦门锦上	厦门市集美区	综合	在建	35.00%	61,207.00	-	61,207.00	-

序号	楼盘名称	地址	类别	项目状态	项目权益	截至 2023 年 6 月末累计开工	截至 2023 年 6 月末累计竣工	2023 年 1-6 月在建面积	待开发面积
274	厦门保利国贸沁原	厦门市翔安区	综合	在建	51.00%	181,207.00	-	181,207.00	-
275	龙岩保利和府	龙岩市新罗区	住宅	在建	100.00%	72,320.00	-	72,320.00	-
276	莆田保利天汇	莆田市荔城区	综合	在建	100.00%	923,533.00	426,435.00	923,533.00	-
277	莆田保利堂悦	莆田市涵江区	综合	在建	100.00%	378,161.00	221,262.00	378,161.00	8,064.00
278	莆田保利建发棠颂和府	莆田市荔城区	住宅	在建	51.00%	354,760.00	-	354,760.00	-
279	莆田联发保利禧悦	莆田市荔城区	综合	在建	34.00%	118,143.00	-	118,143.00	-
280	莆田建发保利玖华府	莆田市荔城区	住宅	在建	49.00%	99,436.00	-	99,436.00	-
281	莆田玉湖和悦	莆田市荔城区	住宅	在建	51.00%	88,202.00	-	88,202.00	-
282	宁德保利阅云台	宁德市蕉城区	住宅	在建	100.00%	75,557.00	-	75,557.00	-
283	泉州保利壹号公馆	泉州市丰泽区	住宅	在建	100.00%	217,931.00	217,931.00	217,931.00	-
284	泉州保利华创云上	泉州市丰泽区	综合	在建	50.00%	191,204.00	-	191,204.00	3,981.00
285	泉州保利隆恩和光尘樾	泉州市丰泽区	住宅	在建	51.00%	174,637.00	-	174,637.00	-
286	泉州市丰泽区毓才街北侧项目★	泉州市丰泽区	住宅	拟建	51.00%	-	-	-	154,360.00
287	南安悦公馆	泉州市南安市	综合	在建	33.00%	184,622.00	-	184,622.00	8,470.00
288	泉州保利自在海	泉州市晋江市	综合	在建	50.00%	319,154.00	215,909.00	103,245.00	347,822.00
289	泉州保利海上银滩项目	泉州市晋江市	住宅	拟建	50.00%	-	-	-	270,802.00
290	晋江中航城	泉州市晋江市	住宅	在建	80.00%	2,038,121.00	1,970,091.00	172,497.00	-
291	泉州市晋江区鞋纺大道东侧项目★	泉州市晋江市	住宅	拟建	100.00%	-	-	-	119,218.00
292	泉州保利时光印象	泉州市台商区	住宅	在建	100.00%	481,774.00	321,239.00	160,536.00	16,035.00
293	泉州保利宝龙和光悦湖二期	泉州市洛江区	住宅	拟建	25.00%	-	-	-	153,035.00
294	泉州保利宝龙和光悦湖一期	泉州市洛江区	住宅	在建	25.00%	142,980.00	-	142,980.00	-
295	泉州朗阅公馆	泉州市南安市	住宅	在建	40.00%	154,528.00	-	154,528.00	-
296	泉州锦上	泉州市丰泽区	综合	在建	51.00%	122,651.00	-	122,651.00	-
297	漳州保利古湖小镇	漳州市长泰县	住宅	在建	40.00%	214,028.00	149,082.00	214,028.00	-
298	漳州璀璨滨江	漳州市龙文区	住宅	在建	49.00%	397,740.00	158,846.00	238,894.00	59,679.00
299	漳州保利时光印象	漳州市台商投资区	住宅	在建	100.00%	100,403.00	100,403.00	100,403.00	-
300	杭州保利和品	杭州市下城区	住宅	在建	33.00%	426,383.00	-	426,383.00	12,981.00

序号	楼盘名称	地址	类别	项目状态	项目权益	截至 2023 年 6 月末累计开工	截至 2023 年 6 月末累计竣工	2023 年 1-6 月在建面积	待开发面积
301	杭州保利潮河阅江台轩	杭州市拱墅区	住宅	在建	100.00%	181,476.00	-	181,476.00	-
302	杭州保利都和轩	杭州市拱墅区	住宅	在建	100.00%	136,793.00	-	136,793.00	-
303	杭州和颂春风里(原杭州市拱墅区运河单元蒋家桥路杭政储出[2022]8 号项目)	杭州市拱墅区	住宅	在建	49.50%	114,204.00	-	114,204.00	-
304	杭州联发保利臻和雅颂	杭州市拱墅区	住宅	在建	49.00%	97,488.00	-	97,488.00	-
305	杭州保利和著风华里	杭州市拱墅区	住宅	在建	100.00%	78,160.00	-	78,160.00	-
306	杭州保利和著文华轩★	杭州市拱墅区	住宅	拟建	100.00%	-	-	-	60,128.00
307	杭州栖江揽月轩	杭州市上城区	住宅	在建	20.00%	161,603.00	-	161,603.00	-
308	杭州观翠揽月轩	杭州市上城区	住宅	在建	10.00%	263,250.00	-	263,250.00	-
309	宁波保利天悦	宁波市海曙区	住宅	在建	100.00%	318,429.00	318,429.00	83,230.00	-
310	宁波保利和颂望悦	宁波市海曙区	住宅	在建	100.00%	95,061.00	-	95,061.00	-
311	宁波保利和光城樾	宁波市奉化区	住宅	在建	51.00%	229,675.00	229,675.00	229,675.00	-
312	宁波保利和光城樾二期	宁波市奉化区	住宅	在建	51.00%	164,551.00	-	164,551.00	-
313	宁波保利和颂文华	宁波市镇海区	住宅	在建	100.00%	155,441.00	-	155,441.00	-
314	绍兴保利和樾府	绍兴市越城区	综合	在建	26.00%	385,070.00	167,204.00	385,070.00	44,126.00
315	绍兴保利和光屿湖	绍兴市镜湖新区	住宅	在建	100.00%	237,431.00	-	237,431.00	-
316	绍兴保利都会云上府	绍兴市上虞区	住宅	在建	35.00%	224,528.00	-	224,528.00	-
317	舟山保利自在海	舟山市普陀区	综合	在建	85.00%	736,242.00	115,986.00	620,256.00	680,369.00
318	舟山保利云上	舟山市定海区	住宅	在建	100.00%	169,596.00	-	169,596.00	-
319	舟山保利锦上	舟山市定海区	住宅	在建	70.00%	114,956.00	-	114,956.00	-
320	台州保利凤起云城	台州市路桥区	住宅	在建	100.00%	823,447.00	-	823,447.00	12,971.00
321	温州保利堂悦	温州市瓯海区	住宅	在建	50.00%	47,010.00	-	47,010.00	-
322	温州保利天悦	温州市鹿城区	住宅	在建	83.60%	316,383.00	-	316,383.00	-
323	温州滨江云谷	温州市鹿城区	住宅	在建	50.00%	614,190.00	-	614,190.00	-
324	温州保利国际广场	温州市鹿城区	综合	在建	60.00%	138,187.00	-	138,187.00	-
325	温州保利和府	温州市龙湾区	住宅	在建	100.00%	209,321.00	-	209,321.00	-
326	温州保利招商天樾玺 玺上	温州市鹿城区	综合	在建	33.00%	269,824.00	-	269,824.00	-

序号	楼盘名称	地址	类别	项目状态	项目权益	截至 2023 年 6 月末累计开工	截至 2023 年 6 月末累计竣工	2023 年 1-6 月在建面积	待开发面积
327	金华保利堂悦	金华市婺城区	住宅	在建	100.00%	152,529.00	-	152,529.00	4,721.00
328	金华保利阅江台	金华市金东区	综合	在建	51.00%	197,193.00	197,193.00	197,193.00	-
329	金华保利阅云台	金华市金东区	住宅	在建	100.00%	135,387.00	-	135,387.00	-
330	金华潮起城央	金华市金东区	住宅	在建	50.00%	202,385.00	-	202,385.00	3,744.00
331	南京翠语江岚	南京市栖霞区	住宅	在建	49.00%	116,003.00	-	116,003.00	4,934.00
332	南京山和九著府	南京市栖霞区	住宅	在建	40.00%	123,734.00	44,575.00	123,734.00	3,022.00
333	南京保利燕璟和颂	南京市栖霞区	住宅	在建	76.40%	222,464.00	-	222,464.00	-
334	南京市栖霞区和燕路东侧项目★	南京市栖霞区	住宅	拟建	49.00%	-	-	-	209,070.00
335	南京颐和云台源筑	南京市建邺区	住宅	在建	50.00%	83,590.00	-	83,590.00	-
336	南京枫璟雅园(原南京市建邺区新亭街西侧 G31 项目)	南京市建邺区	住宅	在建	28.50%	64,097.00	-	64,097.00	-
337	南京保利云上	南京市秦淮区	住宅	在建	51.00%	62,983.00	-	62,983.00	-
338	南京保利·文华	南京市秦淮区	住宅	在建	60.00%	89,105.00	-	89,105.00	-
339	南京·保利招商文璟和颂★	南京市秦淮区	住宅	在建	51.00%	99,092.00	-	99,092.00	-
340	南京市秦淮区汇秀路南侧项目★	南京市秦淮区	住宅	拟建	80.00%	-	-	-	92,220.00
341	南京保利扬子萃云台	南京市浦口区	住宅	在建	70.00%	143,253.00	-	143,253.00	-
342	南京保利和光晨樾	南京市鼓楼区	综合	在建	51.00%	217,834.00	43,052.00	174,781.00	27,164.00
343	南京保利观棠和府	南京市六合区	住宅	在建	100.00%	322,676.00	148,110.00	208,849.00	9,230.00
344	南京长江时代（东地块）	南京市江北新区	住宅	在建	25.00%	69,639.00	59,936.00	28,674.00	-
345	南京锦云台	南京市秦淮区	住宅	在建	67.00%	89,365.00	-	89,365.00	-
346	南京保利阅云台	南京市江北新区	住宅	在建	100.00%	207,680.00	-	207,680.00	-
347	南京云锦四季	南京市秦淮区	住宅	在建	25.00%	57,330.00	-	57,330.00	-
348	南京云辰原麓	南京市江宁区	住宅	在建	34.00%	99,510.00	-	99,510.00	87,611.00
349	南京保利·合肥城建琥珀云台	南京市秦淮区	住宅	在建	50.00%	61,886.00	-	61,886.00	-
350	南京保利·合肥城建风起云台	南京市雨花台区	住宅	在建	50.00%	137,646.00	-	137,646.00	-
351	南京保利江汇	南京市江北新区	综合	在建	27.20%	246,621.00	-	246,621.00	38,967.00
352	无锡山河九里	无锡市锡山区	住宅	在建	33.00%	195,766.00	-	195,766.00	233,053.00
353	扬州天珺源璟	扬州市广陵区	住宅	在建	35.00%	124,317.00	-	124,317.00	-

序号	楼盘名称	地址	类别	项目状态	项目权益	截至 2023 年 6 月末累计开工	截至 2023 年 6 月末累计竣工	2023 年 1-6 月在建面积	待开发面积
354	扬州保利堂悦	扬州市广陵区	住宅	在建	100.00%	99,380.00	-	99,380.00	108,904.00
355	连云港保利金辉高新云璟	连云港市高新区	住宅	在建	50.00%	224,677.00	221,633.00	151,287.00	16,782.00
356	连云港保利金辉观岚铭著	连云港市高新区	住宅	在建	50.00%	95,962.00	-	95,962.00	-
357	连云港保利通银时光印象	连云港市海州区	住宅	在建	70.00%	224,277.00	-	224,277.00	2,610.00
358	连云港保利水木芳华	连云港市海州区	住宅	在建	100.00%	95,392.00	55,756.00	95,392.00	-
359	常州保利和光晨樾	常州市钟楼区	住宅	在建	100.00%	302,566.00	302,566.00	77,907.00	-
360	常州保利天珺	常州市天宁区	住宅	在建	85.00%	97,979.00	-	97,979.00	-
361	常州保利大都汇	常州市经开区	住宅	在建	100.00%	116,447.00	-	116,447.00	88,665.00
362	常州保利天汇	常州市新北区	住宅	在建	100.00%	96,204.00	-	96,204.00	103,613.00
363	盐城和光尘樾(原盐城市盐都区开创路西侧项目)	盐城市盐都区	住宅	拟建	34.00%	-	-	-	173,393.00
364	徐州保利水沐堂悦	徐州市云龙区	住宅	在建	60.00%	310,499.00	-	310,499.00	-
365	徐州梧桐公馆	徐州市铜山区	住宅	在建	25.00%	287,660.00	156,359.00	131,301.00	-
366	徐州保利万科时代之光	徐州市铜山区	住宅	在建	50.00%	544,075.00	-	544,075.00	-
367	徐州保利万科璟城	徐州市铜山区	住宅	在建	50.00%	198,090.00	-	198,090.00	-
368	徐州保利和府	徐州市泉山区	住宅	在建	100.00%	216,264.00	-	216,264.00	-
369	徐州荷风印月	徐州市泉山区	住宅	在建	50.00%	117,211.00	-	117,211.00	-
370	徐州保利建发天瑞★	徐州市泉山区	住宅	拟建	51.00%	-	-	-	173,681.00
371	徐州保利云上	徐州市铜山区	住宅	在建	80.00%	107,972.00	-	107,972.00	-
372	徐州保利水利玖悦府	徐州市云龙区	住宅	在建	34.00%	230,992.00	-	230,992.00	-
373	淮安保利堂悦	淮安市清江浦区	住宅	在建	100.00%	287,186.00	108,433.00	178,753.00	10,525.00
374	淮安保利国联和府	淮安市清江浦区	住宅	在建	51.00%	465,290.00	-	465,290.00	12,589.00
375	淮安保利通银时光印象	淮安市清江浦区	住宅	在建	60.00%	174,512.00	-	174,512.00	-
376	淮安保利国联里院	淮安市清江浦区	住宅	在建	51.00%	72,293.00	-	72,293.00	130,559.00
377	合肥保利和光尘樾	合肥市滨湖新区	住宅	在建	100.00%	582,369.00	464,578.00	342,369.00	-
378	合肥保利和光逸境	合肥市滨湖新区	综合	在建	67.00%	153,974.00	-	153,974.00	-
379	合肥保利海上明悦	合肥市瑶海区	住宅	在建	100.00%	207,250.00	121,138.00	124,186.00	-
380	合肥瑶海时光印象	合肥市瑶海区	住宅	在建	51.00%	107,428.00	-	107,428.00	-

序号	楼盘名称	地址	类别	项目状态	项目权益	截至 2023 年 6 月末累计开工	截至 2023 年 6 月末累计竣工	2023 年 1-6 月在建筑面积	待开发面积
381	合肥保利时代	合肥市长丰县	住宅	在建	100.00%	134,453.00	134,453.00	85,377.00	-
382	合肥和悦庐鸣	合肥市长丰县	住宅	在建	40.00%	104,197.00	-	104,197.00	-
383	合肥保利溪湖林语	合肥市庐江县	住宅	在建	100.00%	149,461.00	-	149,461.00	6,196.00
384	合肥保利和府	合肥市庐江县	住宅	在建	51.00%	200,217.00	178,258.00	73,722.00	5,853.00
385	合肥保利拾光年	合肥市经开区	住宅	在建	100.00%	202,556.00	-	202,556.00	-
386	合肥臻境	合肥市滨湖新区	住宅	在建	33.00%	78,933.00	-	78,933.00	-
387	合肥天珺	合肥市滨湖新区	住宅	在建	34.00%	170,850.00	-	170,850.00	-
388	合肥保利紫云	合肥市肥西县	住宅	在建	60.00%	151,342.00	-	151,342.00	-
389	合肥紫云云起	合肥市肥西县	住宅	在建	55.00%	130,618.00	-	130,618.00	23,028.00
390	合肥市肥西县云谷路南侧项目★	合肥市肥西县	住宅	拟建	50.00%	-	-	-	78,370.00
391	合肥和悦云锦二期	合肥市肥西县	住宅	在建	33.00%	209,294.00	-	209,294.00	4,483.00
392	合肥和悦云锦一期	合肥市肥西县	住宅	在建	33.00%	165,083.00	-	165,083.00	2,257.00
393	合肥保利珺悦	合肥市包河区	住宅	在建	100.00%	95,529.00	-	95,529.00	-
394	合肥保利和光熙悦	合肥市包河区	住宅	在建	100.00%	215,720.00	-	215,720.00	3,931.00
395	合肥臻悦	合肥市包河区	住宅	在建	49.00%	157,900.00	-	157,900.00	4,096.00
396	芜湖保利时光印象	芜湖市鸠江区	住宅	在建	82.00%	228,450.00	177,404.00	166,198.00	-
397	芜湖保利和光瑞府	芜湖市鸠江区	住宅	在建	50.00%	230,692.00	-	230,692.00	5,691.00
398	芜湖市弋江区马仁山路南侧项目★	芜湖市弋江区	住宅	拟建	100.00%	-	-	-	194,907.00
399	阜阳保利堂悦	阜阳市颍州区	住宅	在建	85.00%	527,664.00	465,201.00	105,349.00	-
400	阜阳保利大国璟	阜阳市颍州区	住宅	在建	100.00%	304,382.00	-	304,382.00	-
401	天津保利梧桐大道项目	天津市武清区	住宅	在建	33.00%	403,331.00	191,674.00	211,656.00	25,931.00
402	天津保利和光尘樾	天津市西青区	住宅	在建	100.00%	479,826.00	168,620.00	450,323.00	-
403	天津保利九里晴川	天津市滨海新区	住宅	在建	12.50%	260,551.00	234,691.00	86,398.00	-
404	天津保利拾光年	天津市滨海新区	住宅	在建	100.00%	311,544.00	208,625.00	102,920.00	-
405	天津保利云庐	天津市宁河区	住宅	在建	60.00%	252,457.00	119,481.00	132,976.00	4,776.00
406	天津保利天汇	天津市宁河区	住宅	在建	60.00%	454,342.00	419,453.00	34,890.00	69,385.00
407	天津保利公元大观	天津市红桥区	住宅	在建	50.00%	356,885.00	210,023.00	146,862.00	65,834.00
408	天津保利云禧	天津市南开区	住宅	在建	100.00%	226,000.00	186,252.00	39,748.00	-

序号	楼盘名称	地址	类别	项目 状态	项目权益	截至 2023 年 6 月末 累计开工	截至 2023 年 6 月末 累计竣工	2023 年 1-6 月在建设 面积	待开发面 积
409	天津市津南区白万路项目	天津市津南区	住宅	在建	50.00%	316,676.00	-	316,676.00	13,263.00
410	天津保利时代	天津市津南区	住宅	在建	100.00%	161,969.00	-	161,969.00	-
411	天津市津南区同德路北侧项目★	天津市津南区	住宅	拟建	100.00%	-	-	-	86,531.00
412	天津保利朗阅	天津市武清区	住宅	在建	100.00%	147,330.00	-	147,330.00	-
413	天津保利锦上	天津市武清区	住宅	在建	100.00%	76,158.00	-	76,158.00	-
414	秦皇岛保利海公园项目	秦皇岛市北戴河新区	住宅	在建	51.00%	20,139.00	20,139.00	-	389,986.00
415	秦皇岛保利和堂	秦皇岛市北戴河新区	综合	在建	51.00%	84,582.00	-	84,582.00	7,521.00
416	秦皇岛保利观潮	秦皇岛市北戴河新区	综合	在建	51.00%	96,401.00	-	96,401.00	-
417	包头保利百合花园	包头市东河区	住宅	在建	55.00%	138,561.00	138,561.00	-	86,005.00
418	包头保利南海公园	包头市东河区	住宅	在建	55.00%	661,142.00	639,473.00	21,669.00	44,269.00
419	包头保利云上	包头市昆都仑区	住宅	在建	100.00%	224,651.00	-	224,651.00	-
420	包头保利公园壹号	包头市九原区	住宅	在建	100.00%	313,644.00	162,469.00	151,175.00	104,303.00
421	石家庄保利花园	石家庄市长安区	综合	在建	90.00%	1,233,451.00	1,233,451.00	-	84,340.00
422	石家庄保利天珺	石家庄市长安区	住宅	在建	100.00%	141,942.00	-	141,942.00	74,314.00
423	石家庄保利名人山庄项目	石家庄市鹿泉区	住宅	拟建	45.90%	-	-	-	131,444.00
424	石家庄保利城（北地块）	石家庄市鹿泉区	住宅	在建	63.00%	306,354.00	135,009.00	171,344.00	85,143.00
425	石家庄保利城（南地块）	石家庄市鹿泉区	住宅	在建	100.00%	137,381.00	-	137,381.00	167,176.00
426	石家庄保利堂悦	石家庄市藁城区	住宅	在建	67.50%	272,844.00	243,785.00	29,059.00	2,890.00
427	石家庄保利时光印象	石家庄市藁城区	住宅	在建	66.96%	413,784.00	216,026.00	197,758.00	29,043.00
428	石家庄保利锦上	石家庄市藁城区	住宅	在建	100.00%	153,523.00	-	153,523.00	-
429	石家庄保利云上	石家庄市新华区	住宅	在建	100.00%	47,062.00	-	47,062.00	-
430	石家庄保利阅云台	石家庄市桥西区	住宅	在建	60.00%	237,938.00	-	237,938.00	2,431.00
431	石家庄保利天汇	石家庄市桥西区	住宅	在建	60.00%	213,781.00	-	213,781.00	-
432	石家庄保利珑堂里院	石家庄市元氏县	住宅	在建	51.00%	116,948.00	-	116,948.00	297,137.00
433	石家庄市元氏县蟠龙湖项目	石家庄市元氏县	住宅	拟建	60.00%	-	-	-	520,995.00
434	石家庄市裕华区槐北路二十里铺项目★	石家庄市裕华区	住宅	拟建	60.00%	-	-	-	106,203.00

序号	楼盘名称	地址	类别	项目状态	项目权益	截至 2023 年 6 月末累计开工	截至 2023 年 6 月末累计竣工	2023 年 1-6 月在建筑面积	待开发面积
435	沧州保利拉菲公馆	沧州市高新区	住宅	在建	50.00%	217,501.00	-	217,501.00	-
436	沧州荣盛名邸	沧州市高新区	住宅	在建	50.00%	213,900.00	190,123.00	23,777.00	-
437	沧州保利香槟国际	沧州市新华区	住宅	在建	100.00%	158,821.00	139,683.00	158,821.00	-
438	沧州保利堂悦	沧州市沧县	住宅	在建	100.00%	83,869.00	83,869.00	6,519.00	-
439	德州保利黄河国际生态城	德州市齐河县	住宅	在建	90.00%	304,206.00	304,206.00	-	184,318.00
440	固安保利云上	廊坊市固安县	综合	在建	100.00%	288,875.00	-	288,875.00	107,404.00
441	衡水保利拉菲公馆	衡水市桃城区	住宅	在建	90.00%	452,214.00	340,545.00	223,710.00	-
442	衡水保利时光印象	衡水市桃城区	住宅	在建	100.00%	165,903.00	-	165,903.00	7,241.00
443	邢台保利云上	邢台市桥东区	住宅	在建	51.00%	290,760.00	-	290,760.00	1,595.00
444	邢台保利时光印象	邢台市桥西区	住宅	在建	51.00%	377,807.00	243,714.00	134,093.00	1,913.00
445	邯郸盛世天城	邯郸市邯山区	住宅	在建	36.90%	499,218.00	342,587.00	156,631.00	-
446	邯郸保利时光印象	邯郸市复兴区	住宅	在建	90.00%	271,465.00	271,465.00	271,465.00	-
447	邯郸保利云上	邯郸市复兴区	住宅	在建	51.00%	98,199.00	-	98,199.00	-
448	邯郸保利阅云台	邯郸市经开区	住宅	在建	100.00%	479,474.00	-	479,474.00	8,835.00
449	邯郸保利和光尘樾	邯郸市经开区	住宅	在建	100.00%	207,623.00	-	207,623.00	-
450	青岛保利时代	青岛市市北区	住宅	在建	70.30%	509,630.00	509,630.00	96,852.00	-
451	青岛保利天珺	青岛市市北区	综合	在建	60.00%	191,225.00	-	191,225.00	-
452	青岛保利悦公馆	青岛市市北区	住宅	在建	20.00%	160,976.00	-	160,976.00	-
453	青岛胶州保利叁仟栋	青岛市胶州市	住宅	在建	100.00%	310,774.00	272,696.00	38,078.00	60,262.00
454	青岛胶州保利云禧	青岛市胶州市	住宅	在建	100.00%	361,748.00	235,207.00	126,541.00	108,543.00
455	青岛保利胶东机场项目	青岛市胶州市	住宅	在建	47.50%	923,001.00	906,415.00	16,586.00	-
456	青岛保利和光尘樾	青岛市胶东市	住宅	在建	60.00%	79,100.00	79,100.00	79,100.00	223,666.00
457	青岛保利领秀山	青岛市黄岛区	住宅	在建	51.00%	538,630.00	334,375.00	204,254.00	149,857.00
458	青岛保利领秀山二期	青岛市黄岛区	住宅	在建	51.00%	93,223.00	-	93,223.00	184,347.00
459	青岛保利锦上	青岛市黄岛区	住宅	在建	99.00%	87,234.00	-	87,234.00	-
460	青岛保利香颂	青岛市即墨区	住宅	在建	51.00%	105,815.00	42,283.00	63,532.00	-
461	青岛保利科创	青岛市高新区	综合	在建	40.00%	737,092.00	454,899.00	282,193.00	121,885.00
462	青岛保利大国璟	青岛市市北区	住宅	在建	50.00%	291,635.00	264,771.00	113,090.00	-

序号	楼盘名称	地址	类别	项目状态	项目权益	截至 2023 年 6 月末累计开工	截至 2023 年 6 月末累计竣工	2023 年 1-6 月在建面积	待开发面积
463	青岛市保利和颂	青岛市市北区	住宅	在建	33.00%	145,160.00	-	145,160.00	103,536.00
464	青岛保利红岛湾	青岛市红岛经济区	综合	在建	30.00%	1,252,869.00	1,252,869.00	215,755.00	383,882.00
465	青岛保利大国璟（未来之城）	青岛市城阳区	住宅	在建	85.00%	264,565.00	-	264,565.00	59,169.00
466	济宁保利和府	济宁市任城区	住宅	在建	50.00%	182,411.00	-	182,411.00	-
467	济宁保利城	济宁市高新区	住宅	在建	40.00%	416,538.00	-	416,538.00	-
468	济宁保利和光屿湖（天博）	济宁市高新区	综合	在建	40.00%	386,283.00	-	386,283.00	244,424.00
469	济宁保利和光屿湖（麒麟岛）	济宁市高新区	综合	在建	35.00%	176,069.00	-	176,069.00	-
470	济宁邹城保利·公园 1971	济宁市邹城区	住宅	在建	57.00%	82,975.00	-	82,975.00	1,685.00
471	济宁任城保利·堂悦	济宁市任城区	综合	在建	40.00%	86,734.00	-	86,734.00	-
472	潍坊保利海棠	潍坊市寒亭区	住宅	在建	51.00%	140,266.00	140,266.00	-	23,800.00
473	济南保利和唐悦色	济南市历城区	住宅	在建	100.00%	368,446.00	231,481.00	136,965.00	-
474	济南百脉悦府	济南市章丘市	住宅	在建	24.75%	542,500.00	432,187.00	110,313.00	-
475	济南博睿城	济南市槐荫区	住宅	在建	33.00%	75,485.00	-	75,485.00	122,913.00
476	济南市中·国岳城	济南市市中区	住宅	在建	34.00%	192,815.00	-	192,815.00	235,493.00
477	烟台保利悦尚海	烟台市高新区	住宅	在建	85.00%	260,595.00	120,989.00	260,595.00	-
478	莱阳保利堂悦	烟台市莱阳市	综合	在建	49.00%	110,793.00	110,793.00	110,793.00	-
479	沈阳保利天汇	沈阳市沈河区	住宅	在建	100.00%	285,480.00	183,652.00	110,389.00	-
480	沈阳保利大都会	沈阳市皇姑区	综合	在建	100.00%	518,959.00	345,621.00	173,338.00	133,634.00
481	沈阳保利茉莉公馆	沈阳市和平区	住宅	在建	100.00%	541,359.00	423,974.00	117,385.00	-
482	沈阳保利和光屿湖	沈阳市于洪区	住宅	在建	100.00%	297,521.00	101,095.00	196,425.00	13,953.00
483	沈阳保利紫云	沈阳市铁西区	住宅	在建	100.00%	71,300.00	-	71,300.00	3,141.00
484	沈阳保利云上	沈阳市浑南区	住宅	在建	100.00%	220,337.00	27,230.00	220,337.00	6,732.00
485	沈阳保利城	沈阳市沈抚新区	住宅	在建	50.00%	121,116.00	-	121,116.00	142,899.00
486	沈阳保利时光印象	沈阳市苏家屯区	住宅	在建	80.00%	209,671.00	-	209,671.00	-
487	沈阳保利天汇（公园壹号）	沈阳市沈河区	住宅	在建	60.00%	171,776.00	-	171,776.00	117,604.00
488	沈阳保利拾光年	沈阳市苏家屯区	住宅	在建	80.00%	146,027.00	-	146,027.00	-
489	营口保利香槟花园	营口市老边区	住宅	在建	95.00%	495,461.00	495,461.00	-	708,362.00
490	大连保利西山林语	大连市甘井子区	住宅	在建	100.00%	418,677.00	406,659.00	12,018.00	-

序号	楼盘名称	地址	类别	项目状态	项目权益	截至 2023 年 6 月末累计开工	截至 2023 年 6 月末累计竣工	2023 年 1-6 月在建面积	待开发面积
491	大连保利海上五月花	大连市甘井子区	住宅	在建	100.00%	243,279.00	243,279.00	41,786.00	-
492	大连星光照澜	大连市甘井子区	综合	在建	36.00%	231,655.00	227,555.00	64,720.00	-
493	大连保利时代金地城	大连市甘井子区	综合	在建	50.00%	1,153,202.00	407,019.00	1,043,332.00	711,010.00
494	大连湖光山语一期三期	大连市金普新区	住宅	在建	50.00%	178,579.00	72,056.00	106,523.00	21,795.00
495	大连保利金地湖光山语	大连市金普新区	住宅	在建	50.00%	80,992.00	61,266.00	59,907.00	3,982.00
496	大连保利碧桂园招商凤栖台	大连市旅顺口区	住宅	在建	40.00%	74,359.00	74,359.00	-	58,208.00
497	大连保利拾光年	大连市旅顺口区	住宅	在建	50.00%	101,830.00	75,125.00	101,830.00	-
498	大连保利天禧	大连市东港区	综合	在建	100.00%	1,160,750.00	1,053,292.00	140,846.00	107,678.00
499	大连保利城	大连市金州区	住宅	在建	100.00%	249,037.00	-	249,037.00	184,663.00
500	大连市中山区长江东路南侧项目	大连市中山区	住宅	在建	100.00%	60,406.00	-	60,406.00	-
501	长春惠斯勒小镇	长春市净月区	住宅	在建	50.00%	575,000.00	558,295.00	16,705.00	21,800.00
502	长春保利和光尘樾	长春市净月区	住宅	在建	75.00%	399,910.00	397,220.00	2,690.00	3,588.00
503	长春保利拾光年	长春市净月区	住宅	在建	100.00%	147,114.00	147,114.00	147,114.00	-
504	长春保利天汇	长春市净月区	住宅	在建	60.00%	390,161.00	135,793.00	254,368.00	12,719.00
505	长春保利朗阅	长春市净月区	综合	在建	100.00%	272,273.00	-	272,273.00	-
506	长春保利朗阅三期	长春市净月区	住宅	在建	100.00%	218,564.00	-	218,564.00	-
507	长春保利城一期	长春市朝阳区	综合	在建	60.00%	133,990.00	121,647.00	133,990.00	-
508	长春保利城二期	长春市朝阳区	住宅	在建	60.00%	167,106.00	-	167,106.00	-
509	长春保利云上	长春市绿园区	住宅	在建	100.00%	145,731.00	143,585.00	145,731.00	3,144.00
510	长春保利阅云台	长春市绿园区	住宅	在建	100.00%	491,171.00	125,170.00	366,001.00	-
511	长春保利城·和琰、和桦	长春市朝阳区	住宅	在建	100.00%	162,226.00	-	162,226.00	307,758.00
512	武汉保利滨江中心	武汉市洪山区	综合	在建	80.00%	211,705.00	-	211,705.00	-
513	武汉万科保利理想城市	武汉市洪山区	住宅	在建	25.50%	621,308.00	460,142.00	161,166.00	1,046,782.00
514	武汉保利云上	武汉市洪山区	住宅	在建	50.00%	441,382.00	386,130.00	55,252.00	20,854.00
515	武汉保利锦上	武汉市洪山区	住宅	在建	100.00%	64,552.00	-	64,552.00	-
516	武汉保利关山村 K26 项目	武汉市东湖开发区	综合	在建	64.00%	242,265.00	-	242,265.00	-
517	武汉保利圆梦城	武汉市新洲区	住宅	在建	70.00%	970,569.00	970,569.00	-	1,188,383.00

序号	楼盘名称	地址	类别	项目状态	项目权益	截至 2023 年 6 月末累计开工	截至 2023 年 6 月末累计竣工	2023 年 1-6 月在建面积	待开发面积
518	武汉万科保利理想星光（东地块）	武汉市江夏区	住宅	在建	20.00%	251,103.00	216,644.00	34,459.00	4,132.00
519	武汉万科保利理想星光（西地块）	武汉市江夏区	住宅	在建	24.00%	262,419.00	209,055.00	106,274.00	6,761.00
520	武汉保利和光晨樾	武汉市江夏区	住宅	在建	42.72%	595,212.00	392,048.00	203,164.00	20,685.00
521	武汉保利时光印象	武汉市江夏区	住宅	在建	51.00%	460,218.00	252,432.00	460,218.00	8,007.00
522	武汉保利香颂	武汉市汉阳区	综合	在建	50.00%	2,053,970.00	1,893,240.00	312,978.00	971,111.00
523	武汉绿城金地凤起听澜	武汉市汉阳区	住宅	在建	36.00%	465,214.00	282,303.00	182,911.00	4,788.00
524	武汉保利庭瑞阅江台 A	武汉市汉阳区	住宅	在建	40.80%	562,186.00	562,186.00	-	157,943.00
525	武汉保利庭瑞阅江台 B	武汉市汉阳区	住宅	在建	40.80%	375,395.00	309,522.00	90,298.00	296,873.00
526	武汉保利云璟	武汉市江岸区	住宅	在建	60.00%	249,365.00	-	249,365.00	-
527	武汉保利清能·拾光年	武汉市东西湖区	住宅	在建	55.00%	208,375.00	-	208,375.00	-
528	武汉保利·维塔	武汉市武昌区	综合	拟建	99.00%	-	-	-	106,092.00
529	武汉保利天珺	武汉市江岸区	综合	在建	70.00%	153,404.00	-	153,404.00	61,067.00
530	宜昌保利山海大观	宜昌市夷陵区	住宅	在建	80.00%	570,683.00	213,101.00	357,582.00	-
531	荆州保利武汉公园壹号	荆州市荆北新区	住宅	在建	100.00%	694,589.00	497,263.00	335,577.00	264,445.00
532	孝感保利香颂	孝感市孝南区	住宅	在建	70.00%	258,249.00	153,285.00	104,963.00	12,318.00
533	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	在建	100.00%	598,147.00	-	598,147.00	6,750.00
534	长沙保利西海岸	长沙市岳麓区	综合	在建	50.00%	1,313,968.00	1,262,992.00	210,531.00	88,102.00
535	长沙保利时光印象	长沙市岳麓区	综合	在建	50.00%	561,875.00	215,454.00	410,371.00	100,607.00
536	长沙保利天汇	长沙市岳麓区	综合	在建	60.00%	573,186.00	110,789.00	573,186.00	22,367.00
537	长沙保利锦上	长沙市岳麓区	住宅	在建	50.00%	256,413.00	-	256,413.00	3,149.00
538	长沙保利天珺	长沙市岳麓区	住宅	在建	100.00%	113,672.00	-	113,672.00	140,871.00
539	长沙保利天瑞★	长沙市岳麓区	住宅	拟建	75.00%	-	-	-	202,990.00
540	长沙保利檀樾	长沙市长沙县	住宅	在建	80.00%	95,235.00	-	95,235.00	116,149.00
541	长沙中航城	长沙市雨花区	住宅	在建	40.00%	872,984.00	872,984.00	-	46,453.00
542	长沙保利中环广场	长沙市芙蓉区	综合	在建	95.00%	409,247.00	205,051.00	204,195.00	6,171.00
543	长沙保利北中心保利时代	长沙市开福区	住宅	在建	89.99%	773,486.00	-	773,486.00	642,160.00
544	长沙保利和光尘樾	长沙市开福区	住宅	在建	100.00%	274,998.00	-	274,998.00	556,277.00

序号	楼盘名称	地址	类别	项目状态	项目权益	截至 2023 年 6 月末累计开工	截至 2023 年 6 月末累计竣工	2023 年 1-6 月在建筑面积	待开发面积
545	岳阳保利堂悦	岳阳市岳阳楼区	住宅	在建	100.00%	229,555.00	221,301.00	229,555.00	-
546	常德保利时代	常德市武陵区	综合	在建	100.00%	408,736.00	144,235.00	408,736.00	6,218.00
547	益阳保利时光印象	益阳市高新区	综合	在建	51.00%	217,653.00	90,575.00	127,078.00	211,020.00
548	湘潭湘江保利时代	湘潭市经开区	住宅	在建	70.00%	476,971.00	155,274.00	321,698.00	403,407.00
549	湘潭湘江保利时代二期	湘潭市经开区	住宅	在建	70.00%	115,031.00	-	115,031.00	994,814.00
550	衡阳保利阅江台	衡阳市珠晖区	住宅	在建	51.00%	297,525.00	-	297,525.00	434,390.00
551	南昌保利半山国际花园	南昌市湾里区	住宅	在建	75.00%	1,103,247.00	1,077,460.00	25,787.00	330,332.00
552	南昌保利紫云项目	南昌市新建区	住宅	在建	100.00%	290,634.00	128,546.00	290,634.00	2,415.00
553	江西航都（和光、时光、洪都里）	南昌市青云谱区	住宅	在建	51.00%	477,511.00	399,327.00	78,183.00	201,019.00
554	南昌航飞（和光、时光）	南昌市青云谱区	住宅	在建	51.00%	557,274.00	395,889.00	161,385.00	-
555	南昌航行（洪都里项目）	南昌市青云谱区	住宅	在建	51.00%	690,741.00	445,219.00	245,522.00	5,637.00
556	南昌保利美的云筑	南昌市青云谱区	住宅	在建	51.00%	81,178.00	81,178.00	7,858.00	-
557	南昌保利时光印象	南昌市青云谱区	综合	在建	100.00%	91,770.00	-	91,770.00	-
558	南昌保利大都汇	南昌市青云谱区	综合	在建	70.00%	102,018.00	-	102,018.00	3,197.00
559	南昌保利天汇	南昌市青云谱区	综合	在建	100.00%	345,662.00	-	345,662.00	72,660.00
560	南昌保利和府	南昌市南昌县	住宅	在建	100.00%	162,884.00	-	162,884.00	3,699.00
561	南昌保利堂悦	南昌市南昌县	住宅	在建	60.00%	127,185.00	-	127,185.00	-
562	南昌保利天珺	南昌市红谷滩区	综合	在建	51.00%	368,645.00	-	368,645.00	103,182.00
563	南昌市新建区青石路南侧项目	南昌市新建区	住宅	拟建	100.00%	-	-	-	253,669.00
564	南昌保利和光璞悦	南昌市青云谱区	住宅	在建	100.00%	147,490.00	-	147,490.00	-
565	南昌保利艾溪湖	南昌市青山湖区	住宅	在建	100.00%	161,387.00	-	161,387.00	-
566	南昌市西湖区云天路南侧项目★	南昌市西湖区	住宅	拟建	100.00%	-	-	-	107,097.00
567	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%	-	-	-	448,000.00
568	赣州保利嘉福领秀山	赣州市赣县区	住宅	在建	35.70%	515,315.00	421,104.00	94,211.00	116,946.00
569	赣州保利天汇	赣州市经开区	住宅	在建	100.00%	471,500.00	168,782.00	471,500.00	-
570	赣州保利时光印象	赣州市章贡区	综合	在建	70.00%	101,883.00	79,998.00	101,883.00	6,740.00
571	赣州保利堂悦	赣州市蓉江新区	综合	在建	70.00%	306,209.00	-	306,209.00	9,882.00

序号	楼盘名称	地址	类别	项目状态	项目权益	截至 2023 年 6 月末累计开工	截至 2023 年 6 月末累计竣工	2023 年 1-6 月在建面积	待开发面积
572	赣州保利和府	赣州市蓉江新区	综合	在建	70.00%	137,325.00	50,129.00	137,325.00	-
573	赣州保利堂悦锦尚	赣州市蓉江新区	综合	在建	100.00%	62,636.00	-	62,636.00	-
574	九江保利八里翡翠	九江市八里湖新区	住宅	在建	51.00%	429,207.00	429,207.00	-	-
575	九江保利天汇	九江市八里湖区	住宅	在建	45.00%	515,622.00	-	515,622.00	36,837.00
576	抚州保利香颂	抚州市站前新区	住宅	在建	50.00%	654,655.00	295,320.00	359,335.00	-
577	宜春保利明月川	宜春市袁州区	住宅	在建	51.00%	135,984.00	-	135,984.00	454,862.00
578	郑州保利金茂时光悦	郑州市经开区	住宅	在建	51.00%	111,499.00	84,775.00	26,724.00	-
579	郑州保利天汇	郑州市经开区	住宅	在建	50.00%	289,166.00	287,366.00	1,800.00	7,646.00
580	郑州保利天珺	郑州市经开区	住宅	在建	100.00%	111,628.00	-	111,628.00	-
581	郑州保利心语花园	郑州市中原区	住宅	在建	100.00%	784,896.00	755,127.00	29,769.00	-
582	郑州保利杓袁项目	郑州市金水区	住宅	在建	70.00%	648,952.00	481,760.00	396,434.00	422,209.00
583	郑州保利和光屿湖	郑州市高新区	住宅	在建	100.00%	246,424.00	244,928.00	246,424.00	-
584	郑州保利文化广场二期	郑州市高新区	综合	在建	60.00%	271,358.00	98,740.00	271,358.00	-
585	郑州保利和光屿湖二期	郑州市高新区	住宅	在建	100.00%	128,643.00	-	128,643.00	-
586	郑州华润凯旋门	郑州市金水区	住宅	在建	51.00%	133,033.00	-	133,033.00	5,526.00
587	郑州保利上城（东地块）	郑州市二七区	住宅	在建	100.00%	166,891.00	-	166,891.00	-
588	郑州保利上城（西地块）	郑州市二七区	住宅	在建	100.00%	157,155.00	-	157,155.00	-
589	郑州保利拾光年	郑州市中牟县	住宅	在建	100.00%	118,552.00	-	118,552.00	-
590	郑州保利璞岸	郑州市郑东新区	住宅	在建	33.00%	125,611.00	-	125,611.00	-
591	郑州保利大都汇	郑州市金水区	住宅	在建	70.00%	583,909.00	-	583,909.00	-
592	郑州保利文化广场项目三期	郑州市高新区	综合	在建	60.00%	253,350.00	-	253,350.00	55,613.00
593	郑州保利璞悦	郑州市郑东新区	住宅	在建	100.00%	96,918.00	-	96,918.00	-
594	洛阳保利和园项目	洛阳市老城区	住宅	在建	80.00%	384,553.00	374,210.00	10,343.00	84,261.00
595	洛阳保利堂悦	洛阳市老城区	住宅	在建	100.00%	205,550.00	-	205,550.00	252,080.00
596	洛阳保利大都会	洛阳市西工区	住宅	在建	44.45%	571,285.00	568,998.00	39,512.00	14,810.00
597	洛阳保利和府	洛阳市伊滨区	住宅	在建	100.00%	260,059.00	-	260,059.00	9,280.00
598	开封保利城	开封市龙亭区	住宅	在建	15.30%	493,990.00	245,579.00	301,583.00	372,986.00
599	重庆保利江上明珠	重庆市江北区	住宅	在建	100.00%	1,589,253.00	1,581,900.00	7,353.00	-

序号	楼盘名称	地址	类别	项目状态	项目权益	截至 2023 年 6 月末累计开工	截至 2023 年 6 月末累计竣工	2023 年 1-6 月在建筑面积	待开发面积
600	重庆保利阅江台	重庆市江北区	住宅	在建	100.00%	172,234.00	130,312.00	172,234.00	6,982.00
601	重庆中央雲璟	重庆市两江新区	住宅	在建	40.00%	328,442.00	267,414.00	61,028.00	57,381.00
602	重庆保利和光尘樾	重庆市两江新区	住宅	在建	100.00%	377,730.00	267,234.00	165,963.00	8,817.00
603	重庆保利天珺	重庆市两江新区	住宅	在建	100.00%	165,462.00	37,102.00	128,360.00	-
604	重庆保利拾光年	重庆市两江新区	住宅	在建	100.00%	209,650.00	-	209,650.00	91,242.00
605	重庆中粮保利天玺壹号（南地块）	重庆市两江新区	住宅	在建	51.00%	79,351.00	-	79,351.00	141,509.00
606	重庆保利中交云上雅集	重庆市九龙坡区	住宅	在建	51.00%	172,995.00	-	172,995.00	3,929.00
607	重庆保利茵梦湖	重庆市北碚区	住宅	在建	50.00%	267,353.00	238,841.00	28,512.00	17,520.00
608	重庆保利堂悦	重庆市南岸区	住宅	在建	100.00%	313,240.00	311,330.00	1,910.00	29,766.00
609	重庆保利堂悦北项目	重庆市南岸区	住宅	在建	100.00%	223,451.00	223,451.00	-	33,541.00
610	重庆保利大国璟	重庆市巴南区	住宅	在建	100.00%	220,987.00	218,499.00	2,487.00	6,351.00
611	重庆保利大国璟二期	重庆市巴南区	住宅	在建	100.00%	121,459.00	92,577.00	28,882.00	5,272.00
612	重庆保利麓谷林语	重庆市南岸区	住宅	在建	100.00%	209,149.00	-	209,149.00	168,863.00
613	重庆保利时区	重庆市两江新区	住宅	在建	70.00%	141,595.00	-	141,595.00	408,741.00
614	重庆中粮保利天玺壹号（北地块）	重庆市两江新区	住宅	在建	49.00%	143,635.00	-	143,635.00	29,442.00
615	成都保利石象湖项目	成都市蒲江县	住宅	在建	90.00%	239,101.00	239,101.00	-	576,561.00
616	成都保利新石象湖项目	成都市蒲江县	住宅	拟建	90.00%	-	-	-	242,826.00
617	成都保利狮子湖二期	成都市新都区	住宅	在建	100.00%	479,750.00	479,750.00	-	25,068.00
618	成都湖光里院	成都市新都区	住宅	在建	33.00%	131,061.00	127,927.00	3,134.00	-
619	成都保利北新时区花园	成都市新都区	住宅	在建	66.00%	294,501.00	-	294,501.00	-
620	成都市新都区踏水北路北侧项目★	成都市新都区	住宅	拟建	100.00%	-	-	-	100,672.00
621	成都保利国际广场	成都市高新区	写字楼	在建	100.00%	256,441.00	95,413.00	161,029.00	59,860.00
622	成都保利中环广场	成都市成华区	综合	在建	50.00%	148,351.00	-	148,351.00	306,330.00
623	成都保利时代	成都市金牛区	综合	在建	0.00%	826,504.00	622,001.00	224,993.00	269,269.00
624	成都保利樾实·九里和颂★	成都市金牛区	住宅	在建	51.00%	128,862.00	-	128,862.00	-
625	成都保利天空之城	成都市天府新区	综合	在建	100.00%	501,170.00	501,170.00	-	351,997.00
626	成都保利和光屿湖	成都市天府新区	住宅	在建	100.00%	430,878.00	427,420.00	3,458.00	-

序号	楼盘名称	地址	类别	项目状态	项目权益	截至 2023 年 6 月末累计开工	截至 2023 年 6 月末累计竣工	2023 年 1-6 月在建面积	待开发面积
627	成都保利天寰广场	成都市天府新区	综合	在建	100.00%	175,869.00	175,869.00	80,849.00	-
628	成都中粮保利天府时区	成都市天府新区	综合	在建	33.66%	463,659.00	-	463,659.00	19,310.00
629	成都保利·天府和颂★	成都市天府新区	住宅	拟建	100.00%	-	-	-	115,610.00
630	成都保利西汇智慧云城	成都市郫都区	住宅	在建	50.00%	364,008.00	121,512.00	242,497.00	-
631	成都保利青江和府	成都市青白江区	住宅	在建	80.00%	444,554.00	107,325.00	337,229.00	-
632	成都保利逸都和府	成都市龙泉驿区	住宅	在建	100.00%	91,143.00	91,143.00	91,143.00	-
633	成都保利云上	成都市龙泉驿区	综合	在建	50.00%	697,971.00	81,180.00	616,791.00	178,822.00
634	成都保利青江花园	成都市青白江区	住宅	在建	100.00%	206,825.00	-	206,825.00	-
635	成都湖光锦云	成都市东部新区	住宅	在建	49.00%	159,781.00	-	159,781.00	-
636	成都保利璟园	成都市天府新区	住宅	在建	100.00%	80,873.00	-	80,873.00	-
637	成都保利和颂	成都市双流区	住宅	在建	100.00%	322,649.00	-	322,649.00	-
638	成都保利锦城和颂	成都市武侯区	住宅	在建	100.00%	77,670.00	-	77,670.00	-
639	德阳保利国际城	德阳市经济技术开发区	综合	在建	100.00%	1,710,819.00	1,617,791.00	254,232.00	344,552.00
640	西藏保利林芝项目	林芝市巴宜区	综合	在建	100.00%	17,289.00	17,289.00	-	39,578.00
641	遂宁保利养生谷三期	遂宁市河东新区	综合	在建	51.00%	186,782.00	101,017.00	186,782.00	-
642	宜宾保利阅江台	宜宾市三江新区	住宅	在建	51.00%	262,182.00	-	262,182.00	175,634.00
643	西安保利天悦	西安市高新区	住宅	在建	100.00%	1,241,500.00	1,024,433.00	217,066.00	-
644	西安保利天悦悦峯	西安市高新区	综合	在建	100.00%	475,296.00	290,841.00	423,308.00	105,699.00
645	西安保利天汇	西安市高新区	住宅	在建	100.00%	386,264.00	-	386,264.00	4,119.00
646	西安市高新区富鱼路南侧项目★	西安市高新技术产业开发区	住宅	拟建	100.00%	-	-	-	277,355.00
647	西安保利熙岸林语	西安市灞桥区	住宅	在建	51.00%	177,899.00	177,899.00	63,886.00	-
648	西安保利国际广场	西安市西咸新区	综合	在建	100.00%	224,830.00	-	224,830.00	15,998.00
649	西安保利和光宸悦	西安市西咸新区	住宅	在建	100.00%	747,735.00	747,735.00	56,272.00	-
650	西安保利锦上	西安市国际港务区	住宅	在建	100.00%	329,353.00	-	329,353.00	-
651	西安三一云城	西安市西咸新区	住宅	在建	48.00%	184,122.00	-	184,122.00	357,529.00
652	西安保利阅云台	西安市长安区	住宅	拟建	60.00%	-	-	-	179,615.00
653	西安市长安区航天北路北侧项目★	西安市航天基地	住宅	在建	100.00%	36,175.00	-	36,175.00	230,795.00
654	三亚保利海棠湾项	三亚市海棠区	综合	在建	100.00%	177,562.00	87,014.00	140,261.00	-

序号	楼盘名称	地址	类别	项目状态	项目权益	截至 2023 年 6 月末累计开工	截至 2023 年 6 月末累计竣工	2023 年 1-6 月在建面积	待开发面积
	目								
655	三亚海上大都会	三亚市天涯区	住宅	在建	17.00%	504,548.00	471,840.00	32,707.00	63,911.00
656	三亚保利·栖霞	三亚市天涯区	住宅	在建	70.00%	370,893.00	-	370,893.00	-
657	三亚市天涯区海田路北侧项目★	三亚市天涯区	住宅	拟建	100.00%	-	-	-	112,369.00
658	三亚保利·栖霞	三亚市海棠区	住宅	在建	100.00%	327,311.00	155,695.00	286,363.00	40,775.00
659	三亚市海棠区林旺大道西侧项目★	三亚市海棠区	住宅	拟建	100.00%	-	-	-	119,117.00
660	三亚市海棠区海棠北路西侧项目★	三亚市海棠区	综合	拟建	50.00%	-	-	-	39,474.00
661	三亚保利崖州湾太阳城项目	三亚市崖州区	住宅	在建	45.00%	1,066,390.00	1,066,390.00	145,458.00	-
662	三亚保利崖州湾项目	三亚市崖州区	住宅	在建	75.00%	169,581.00	166,621.00	2,960.00	87,965.00
663	海口保利中央海岸	海口市秀英区	综合	在建	60.00%	364,687.00	364,687.00	71,744.00	-
664	海口保利六千树	海口市琼山区	综合	在建	51.00%	338,409.00	168,693.00	221,046.00	195,375.00
665	海口保利和颂	海口市琼山区	住宅	在建	100.00%	50,429.00	-	50,429.00	-
666	琼海保利·时代	琼海市嘉积镇	综合	在建	70.00%	99,339.00	-	99,339.00	-
667	琼海保利时代·人才公寓二期	琼海市嘉积镇	住宅	在建	70.00%	89,863.00	31,676.00	89,863.00	-
668	儋州洋浦·保利中心	儋州市开发区	综合	在建	100.00%	83,287.00	62,489.00	83,287.00	-
669	兰州保利领秀山	兰州市安宁区	住宅	在建	50.00%	2,555,000.00	2,055,121.00	499,879.00	319,191.00
670	兰州保利时代	兰州市安宁区	住宅	拟建	50.00%	-	-	-	1,150,842.00
671	兰州保利天宸湾	兰州市七里河区	住宅	在建	51.00%	236,297.00	155,389.00	80,909.00	-
672	兰州保利大都汇	兰州市七里河区	住宅	在建	100.00%	464,517.00	183,546.00	464,517.00	247,700.00
673	兰州保利天汇	兰州市七里河区	综合	在建	57.89%	269,029.00	-	269,029.00	105,616.00
674	兰州保利天汇二期	兰州市七里河区	住宅	拟建	100.00%	-	-	-	24,469.00
675	兰州保利和光尘樾	兰州市城关区	住宅	在建	50.35%	228,935.00	-	228,935.00	-
676	天水保利时光印象	天水市秦州区	综合	在建	60.00%	67,566.00	-	67,566.00	114,233.00
677	天水保利和光尘樾	天水市秦州区	住宅	在建	100.00%	174,711.00	-	174,711.00	3,558.00
678	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%	269,025.00	172,675.00	96,350.00	4,859.00
679	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%	374,497.00	295,391.00	168,061.00	244,951.00
680	乌鲁木齐保利翡翠城	乌鲁木齐市新市区	综合	在建	100.00%	280,366.00	178,549.00	101,817.00	186,804.00

序号	楼盘名称	地址	类别	项目状态	项目权益	截至 2023 年 6 月末累计开工	截至 2023 年 6 月末累计竣工	2023 年 1-6 月在建面积	待开发面积
681	乌鲁木齐保利堂悦	乌鲁木齐市高新区	住宅	在建	100.00%	286,086.00	-	286,086.00	7,318.00
682	库尔勒保利石化佳园	巴州库尔勒市	住宅	在建	100.00%	125,198.00	-	125,198.00	-
683	昆明保利·阳光城·翡丽公园	昆明市经开区	住宅	在建	50.00%	43,817.00	-	43,817.00	-
684	昆明保利堂悦	昆明市官渡区	住宅	在建	70.00%	713,115.00	555,660.00	187,756.00	5,601.00
685	昆明保利春湖国际项目	昆明市五华区	住宅	在建	55.00%	411,071.00	146,212.00	345,559.00	296,533.00
686	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%	-	-	-	478,552.00
687	昆明保利和光屿湖	昆明市晋宁区	综合	在建	90.00%	635,794.00	523,159.00	369,475.00	2,074,490.00
688	西双版纳保利雨林澜山	西双版纳景洪市	综合	在建	90.00%	288,465.00	20,514.00	267,951.00	674,878.00
689	西双版纳保利曼飞龙国际康养小镇项目	西双版纳景洪市	住宅	在建	60.00%	195,416.00	87,948.00	107,468.00	61,281.00
690	贵阳保利大国璟	贵阳市观山湖区	住宅	在建	100.00%	731,512.00	272,391.00	459,121.00	-
	国内项目合计					196,330,256.00	101,341,461.00	110,845,507.00	58,855,659.00
	海外项目合计					525,544.00	16,973.00	508,571.00	322,113.00
	其他项目								
	全部项目合计					196,855,800.00	101,358,434.00	111,354,079.00	59,177,772.00

注 1：加“★”为 2023 年新拓展项目；
注 2：2023 年公司签约均价约为 1.71 万元/平方米；
注 3：上述项目可能因引入合作方共同开发、股权转让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；
注 5：上述项目可能因开发计划调整等原因导致开工面积及竣工面积等指标发生变化。

表：报告期内发行人已披露的土地获取情况

单位：平方米，万元

披露时间	取得方式	所在地	地块名称	用地面积	规划容积率面积	成交总价/发行人需支付金额	权益比例	资金来源	土地用途
2023 年 10 月	挂牌	广州	广州市海珠区工业大道东侧地块	26,196	117,870	202,975	100%	自筹资金	住宅
2023 年 10 月	挂牌	广州	广州市白云区黄石街北侧地块	26,147	78,441	120,830	80%	自筹资金	住宅
2023 年 10 月	挂牌	佛山	佛山市南海区佛平	17,840	44,601	34,637	60%	自筹	商住

披露时间	取得方式	所在地	地块名称	用地面积	规划容积率面积	成交总价/发 行人需支付 金额	权益 比例	资金 来源	土地用 途
			路南侧地块					资金	
2023 年 10 月	拍卖	宁波	宁波市鄞州区桑田 路东侧地块	45,734	114,335	236,303	100%	自筹 资金	住宅
2023 年 10 月	拍卖	莆田	莆田市荔城区西洪 路西侧地块	58,453	178,725	155,200	100%	自筹 资金	商住
2023 年 10 月	挂牌	大连	大连市中山区港隆 路北侧地块	25,459	60,220	91,656	100%	自筹 资金	住宅
2023 年 9 月	合作	广州	广州市荔湾区花地 街南侧地块	20,780	59,952	96,523	50%	自筹 资金	住宅
2023 年 9 月	挂牌	佛山	佛山市顺德区滨江 大道北侧地块	63,167	189,500	170,550	100%	自筹 资金	商住
2023 年 9 月	挂牌	杭州	杭州市余杭区创明 路西侧地块	37,053	107,454	232,778	100%	自筹 资金	住宅
2023 年 9 月	挂牌	苏州	苏州市姑苏区金门 路北侧地块	27,556	44,090	121,521	100%	自筹 资金	住宅
2023 年 9 月	合作	合肥	合肥市瑶海区雨山 路东侧地块	49,837	99,675	44,472	45%	自筹 资金	住宅
2023 年 9 月	合作	合肥	合肥市肥西县三河 路西侧地块	69,977	111,964	43,666	40%	自筹 资金	住宅
2023 年 9 月	挂牌	石家庄	石家庄市长安区体 育大街东侧地块	32,920	65,840	61,900	100%	自筹 资金	住宅
2023 年 9 月	拍卖	成都	成都市高新区新通 大道北侧地块	51,949	129,873	262,344	100%	自筹 资金	住宅
2023 年 9 月	拍卖	成都	成都市天府新区益 州大道西侧地块	29,169	72,900	106,434	100%	自筹 资金	住宅
2023 年 9 月	合作	福州	福州市晋安区坂中 路北侧地块	25,778	59,289	38,147	49%	自筹 资金	商住
2023 年 9 月	合作	厦门	厦门市翔安区蓬莱 路南侧地块	43,208	86,415	59,800	46%	自筹 资金	商住
2023 年 9 月	拍卖	南昌	南昌市青云谱区青 山湖大道西侧地块	49,732	109,410	40,358	100%	自筹 资金	住宅
2023 年 9 月	挂牌	太原	太原市小店区龙城 大街北侧地块	62,618	209,911	47,736	60%	自筹 资金	商住
2023 年 8 月	合作	广州	广州市天河区员村 一横路东侧地块	11,270	38,154	174,842	80%	自筹 资金	商住
2023 年 8 月	挂牌	上海	上海市青浦区毛家 角路南侧地块	25,514	51,027	86,747	100%	自筹 资金	住宅
2023 年 8 月	合作	杭州	杭州市余杭区荆山 湾路北侧地块	62,893	94,340	144,671	99%	自筹 资金	住宅
2023 年 8 月	挂牌	南京	南京市雨花台区数 字大道北侧地块	42,610	119,308	292,000	100%	自筹 资金	住宅
2023 年 8 月	拍卖	宁波	宁波市海曙区薛家 南路东侧地块	55,062	132,149	174,436	100%	自筹 资金	住宅
2023 年 8 月	合作	济南	济南市槐荫区经六 路南侧地块	58,047	143,049	94,593	99%	自筹 资金	住宅
2023 年 8 月	拍卖	成都	成都市金牛区金科 西路西侧地块	14,789	29,578	19,309	51%	自筹 资金	住宅

披露时间	取得方式	所在地	地块名称	用地面积	规划容积率面积	成交总价/发 行人需支付 金额	权益 比例	资金 来源	土地用 途
2023 年 8 月	拍卖	昆明	昆明市官渡区宝海 路西侧地块	44,913	139,231	66,956	65%	自筹 资金	住宅
2023 年 7 月	挂牌	北京	北京市石景山区阜 石路北侧地块	60,453	113,759	289,600	80%	自筹 资金	商住
2023 年 7 月	联合 挂牌	北京	北京市朝阳区阜 东街北侧地块	24,387	58,529	265,600	80%	自筹 资金	住宅
2023 年 7 月	联合 挂牌	北京	北京市朝阳区安 德大街北侧地块	18,857	45,085	192,000	80%	自筹 资金	住宅
2023 年 7 月	挂牌	广州	广州市荔湾区浣 花路南侧地块	11,057	54,180	142,868	100%	自筹 资金	住宅
2023 年 7 月	挂牌	佛山	佛山市顺德区碧 桂路东侧地块	76,166	219,499	173,948	75%	自筹 资金	商住
2023 年 7 月	挂牌	佛山	佛山市南海区桂 澜路西侧地块	75,061	225,183	281,020	100%	自筹 资金	商住
2023 年 7 月	挂牌	东莞	东莞市厚街镇莞 太路东侧地块	22,688	68,064	86,813	100%	自筹 资金	商住
2023 年 7 月	合作	南京	南京市栖霞区和 燕路东侧地块	53,773	150,565	156,800	49%	自筹 资金	住宅
2023 年 7 月	挂牌	南京	南京市秦淮区汇 秀路南侧地块	28,037	70,093	192,800	80%	自筹 资金	住宅
2023 年 7 月	合作	苏州	苏州市工业园区 星港街西侧地块	56,766	102,179	178,491	49%	自筹 资金	住宅
2023 年 7 月	挂牌	苏州	苏州昆山市高新 区虹桥路东侧项 目	49,029	98,059	92,363	51%	自筹 资金	住宅
2023 年 7 月	挂牌	徐州	徐州市泉山区湖 北路北侧地块	65,615	120,127	95,217	51%	自筹 资金	住宅
2023 年 7 月	拍卖	芜湖	芜湖市弋江区马 仁山路南侧地块	65,522	131,043	73,600	100%	自筹 资金	住宅
2023 年 7 月	挂牌	天津	天津市津南区同 德路北侧地块	47,178	61,331	50,970	100%	自筹 资金	商住
2023 年 7 月	拍卖	合肥	合肥市肥西县云 谷路南侧地块	29,953	53,915	22,129	50%	自筹 资金	住宅
2023 年 7 月	拍卖	福州	福州市高新区广 兴路东侧地块	26,796	66,990	21,029	34%	自筹 资金	住宅
2023 年 7 月	合作	泉州	泉州市丰泽区毓 才街北侧地块	87,517	113,772	78,650	51%	自筹 资金	商住
2023 年 7 月	拍卖	泉州	泉州市晋江区鞋 纺大道东侧地块	44,385	82,778	67,000	100%	自筹 资金	商住
2023 年 7 月	挂牌	长沙	长沙市岳麓区瓦 官口路南侧地块	143,100	157,410	160,976	75%	自筹 资金	住宅
2023 年 7 月	挂牌	太原	太原市小店区王 村南路北侧二期 地块	18,278	82,252	17,752	70%	自筹 资金	商住
2023 年 7 月	挂牌	三亚	三亚市海棠区林 旺大道西侧地块	57,886	81,040	124,300	100%	自筹 资金	住宅
2023 年 7 月	挂牌	三亚	三亚市海棠区海 棠北路西侧地块	43,460	15,211	12,850	50%	自筹 资金	商业
2023 年 7 月	挂牌	三亚	三亚市天涯区海 田	28,650	80,221	37,834	100%	自筹	住宅

披露时间	取得方式	所在地	地块名称	用地面积	规划容积率面积	成交总价/发 行人需支付 金额	权益 比例	资金 来源	土地用 途
			路北侧地块					资金	
2023 年 7 月	挂牌	北京	北京市石景山区阜 石路北侧地块	60,453	113,759	289,600	80%	自筹 资金	商住
2023 年 7 月	联合 挂牌	北京	北京市朝阳区阜阳 东街北侧地块	24,387	58,529	265,600	80%	自筹 资金	住宅
2023 年 7 月	联合 挂牌	北京	北京市朝阳区安德 大街北侧地块	18,857	45,085	192,000	80%	自筹 资金	住宅
2023 年 7 月	挂牌	广州	广州市荔湾区浣花 路南侧地块	11,057	54,180	142,868	100%	自筹 资金	住宅
2023 年 7 月	挂牌	佛山	佛山市顺德区碧桂 路东侧地块	76,166	219,499	173,948	75%	自筹 资金	商住
2023 年 7 月	挂牌	佛山	佛山市南海区桂澜 路西侧地块	75,061	225,183	281,020	100%	自筹 资金	商住
2023 年 7 月	挂牌	东莞	东莞市厚街镇莞太 路东侧地块	22,688	68,064	86,813	100%	自筹 资金	商住
2023 年 7 月	合作	南京	南京市栖霞区和燕 路东侧地块	53,773	150,565	156,800	49%	自筹 资金	住宅
2023 年 7 月	挂牌	南京	南京市秦淮区汇秀 路南侧地块	28,037	70,093	192,800	80%	自筹 资金	住宅
2023 年 7 月	合作	苏州	苏州市工业园区星 港街西侧地块	56,766	102,179	178,491	49%	自筹 资金	住宅
2023 年 7 月	挂牌	苏州	苏州昆山市高新区 虹桥路东侧项目	49,029	98,059	92,363	51%	自筹 资金	住宅
2023 年 7 月	挂牌	徐州	徐州市泉山区湖北 路北侧地块	65,615	120,127	95,217	51%	自筹 资金	住宅
2023 年 7 月	拍卖	芜湖	芜湖市弋江区马仁 山路南侧地块	65,522	131,043	73,600	100%	自筹 资金	住宅
2023 年 7 月	挂牌	天津	天津市津南区同德 路北侧地块	47,178	61,331	50,970	100%	自筹 资金	商住
2023 年 7 月	拍卖	合肥	合肥市肥西县云谷 路南侧地块	29,953	53,915	22,129	50%	自筹 资金	住宅
2023 年 7 月	拍卖	福州	福州市高新区广兴 路东侧地块	26,796	66,990	21,029	34%	自筹 资金	住宅
2023 年 7 月	合作	泉州	泉州市丰泽区毓才 街北侧地块	87,517	113,772	78,650	51%	自筹 资金	商住
2023 年 7 月	拍卖	泉州	泉州市晋江区鞋纺 大道东侧地块	44,385	82,778	67,000	100%	自筹 资金	商住
2023 年 7 月	挂牌	长沙	长沙市岳麓区瓦官 口路南侧地块	143,100	157,410	160,976	75%	自筹 资金	住宅
2023 年 7 月	挂牌	太原	太原市小店区王村 南路北侧二期地块	18,278	82,252	17,752	70%	自筹 资金	商住
2023 年 7 月	挂牌	三亚	三亚市海棠区林旺 大道西侧地块	57,886	81,040	124,300	100%	自筹 资金	住宅
2023 年 7 月	挂牌	三亚	三亚市海棠区海棠 北路西侧地块	43,460	15,211	12,850	50%	自筹 资金	商业
2023 年 7 月	挂牌	三亚	三亚市天涯区海田 路北侧地块	28,650	80,221	37,834	100%	自筹 资金	住宅

披露时间	取得方式	所在地	地块名称	用地面积	规划容积率面积	成交总价/发 行人需支付 金额	权益 比例	资金 来源	土地用 途
2023 年 6 月	挂牌	佛山	佛山市南海区广佛 路北侧地块	27,194	76,144	103,699	100%	自筹 资金	住宅
2023 年 6 月	挂牌	中山	中山市东区博爱路 南侧地块	18,986	56,959	45,567	100%	自筹 资金	住宅
2023 年 6 月	挂牌	苏州	苏州市工业园区跨 塘葑亭大道北侧地 块	21,279	42,558	94,744	100%	自筹 资金	住宅
2023 年 6 月	合作	成都	成都市金牛区九里 堤中路东侧地块	39,506	86,123	68,080	51%	自筹 资金	商住
2023 年 6 月	合作	厦门	厦门市湖里区钟鸣 路南侧地块	16,117	49,000	99,000	40%	自筹 资金	商住
2023 年 5 月	挂牌	上海	上海市宝山区丰皓 路北侧地块	57,239	148,822	488,740	100%	自筹 资金	住宅
2023 年 5 月	联合 挂牌	上海	上海市闵行区秀涟 路西侧地块	12,958	27,211	66,759	51%	自筹 资金	住宅
2023 年 5 月	挂牌	杭州	杭州市拱墅区蒋家 浜路北侧地块	18,411	40,504	62,669	100%	自筹 资金	住宅
2023 年 5 月	拍卖	成都	成都市新都区踏水 路北侧地块	35,296	70,592	35,649	100%	自筹 资金	住宅
2023 年 5 月	挂牌	石家庄	石家庄市裕华区槐 北路南侧地块	33,759	84,397	26,580	60%	自筹 资金	住宅
2023 年 4 月	挂牌	南京	南京市秦淮区佳营 路南侧地块	29,215	75,960	122,910	51%	自筹 资金	住宅
2023 年 4 月	拍卖	成都	成都市天府新区益 州大道西侧地块	30,917	77,200	110,396	100%	自筹 资金	住宅
2023 年 4 月	挂牌	西安	西安市高新区富鱼 路南侧地块	79,218	198,045	276,700	100%	自筹 资金	住宅
2023 年 4 月	拍卖	南昌	南昌市西湖区云天 路南侧地块	34,911	76,805	60,641	100%	自筹 资金	住宅
2023 年 3 月	挂牌	广州	广州市天河区科韵 路西侧地块	71,207	208,662	958,066	100%	自筹 资金	住宅
2023 年 3 月	挂牌	苏州	苏州市高新区吴越 路东侧地块	13,826	24,887	42,807	100%	自筹 资金	住宅
2023 年 3 月	挂牌	西安	西安市长安区航天 北路北侧地块	62,140	193,255	159,000	100%	自筹 资金	住宅
2023 年 3 月	挂牌	天水	天水保利时光印象 项目二期	6,751	60,759	1,258	60%	自筹 资金	住宅
2023 年 1 月	联合 挂牌	北京	北京市朝阳区朝阳 北路北侧地块	19,604	49,010	127,650	50%	自筹 资金	住宅
2023 年 1 月	挂牌	广州	广州市海珠区新港 东路南侧地块	26,017	104,000	153,922	80%	自筹 资金	商办
2023 年 1 月	挂牌	南京	南京市秦淮区神机 营路东侧地块	27,376	68,441	126,000	60%	自筹 资金	商住
2023 年 1 月	挂牌	南京	南京市栖霞区寅春 西路北侧地块	61,125	158,926	254,412	76.40 %	自筹 资金	住宅
2023 年 1 月	合作	合肥	合肥市包河区南二 环路南侧地块	44,516	111,289	72,800	49%	自筹 资金	住宅

披露时间	取得方式	所在地	地块名称	用地面积	规划容积率面积	成交总价/发 行人需支付 金额	权益 比例	资金 来源	土地用 途
2023 年 1 月	挂牌	石家庄	石家庄市长安区光华路南侧地块	80,481	160,962	168,100	100%	自筹资金	商住
2023 年 1 月	挂牌	大连	大连市中山区长江东路南侧地块	16,425	47,640	69,512	100%	自筹资金	住宅
2023 年 1 月	挂牌	长沙	长沙市岳麓区雪松路南侧地块	59,856	201,062	134,678	100%	自筹资金	住宅
2022 年 12 月	拍卖	宁波	宁波市镇海区东昌路东侧地块	55,411	110,822	160,826	100%	自筹资金	住宅
2022 年 12 月	挂牌	西安	西安市长安区长安大道西侧地块	38,932	135,873	16,800	60%	自筹资金	住宅
2022 年 12 月	挂牌	郑州	郑州市金水区丽水路南侧地块	153,639	445,554	154,539	70%	自筹资金	住宅
2022 年 12 月	挂牌	太原	太原市晋源区和平南路西侧地块	53,074	222,909	40,045	60%	自筹资金	商住
2022 年 12 月	挂牌	海口	海口市琼山区龙昆南路东侧地块	12,548	38,899	31,119	100%	自筹资金	住宅
2022 年 11 月	挂牌	广州	广州市海珠区广州大道南侧地块	10,245	30,735	135,656	100%	自筹资金	住宅
2022 年 11 月	挂牌	佛山	佛山市南海区大沥桂澜路西侧地块	129,355	415,045	621,700	100%	自筹资金	商住
2022 年 11 月	挂牌	佛山	佛山市顺德区美的大道南侧地块	58,647	205,264	240,654	100%	自筹资金	商住
2022 年 11 月	挂牌	东莞	东莞市厚街镇莞太路东侧地块	20,978	62,934	50,660	50%	自筹资金	商住
2022 年 11 月	合作	杭州	杭州市拱墅区茶汤路东侧地块	29,766	68,462	107,239	49%	自筹资金	住宅
2022 年 11 月	挂牌	苏州	苏州市工业园区东宏路南侧地块	30,998	61,996	153,890	100%	自筹资金	住宅
2022 年 11 月	合作	福州	福州市晋安区前横路西侧地块	38,736	108,461	98,240	40%	自筹资金	商住
2022 年 11 月	拍卖	福州	福州市鼓楼区福沁路西侧地块	9,479	20,854	50,100	100%	自筹资金	商住
2022 年 10 月	联合挂牌	上海	上海市徐汇区天钥桥南路东侧地块	19,729	49,322	216,084	60%	自筹资金	住宅
2022 年 10 月	联合挂牌	上海	上海市宝山区飞航路西侧地块	39,642	79,285	97,045	51%	自筹资金	住宅
2022 年 10 月	挂牌	杭州	杭州市拱墅区康宁街北侧地块	19,455	46,692	85,984	100%	自筹资金	住宅
2022 年 10 月	挂牌	南京	南京市江北新区九袱洲路东侧地块	38,659	108,246	168,700	70%	自筹资金	住宅
2022 年 10 月	挂牌	苏州	苏州市工业园区跨春路南侧地块	63,829	127,659	166,212	65.10 %	自筹资金	住宅
2022 年 10 月	拍卖	合肥	合肥市瑶海区幸福路西侧地块	43,445	81,482	34,313	51%	自筹资金	住宅
2022 年 10 月	挂牌	合肥	合肥市包河区北京路东侧地块	35,619	65,783	89,275	100%	自筹资金	住宅、 幼儿园
2022 年 10 月	挂牌	合肥	合肥市包河区上海	63,441	145,915	182,235	100%	自筹	住宅

披露时间	取得方式	所在地	地块名称	用地面积	规划容积率面积	成交总价/发 行人需支付 金额	权益 比例	资金 来源	土地用 途
			路西侧地块					资金	
2022 年 10 月	拍卖	莆田	莆田市荔城区玉湖 路南侧地块	20,471	71,649	33,813	51%	自筹 资金	住宅、 幼儿园
2022 年 9 月	挂牌	广州	广州市黄埔区隧南 路北侧地块	46,909	97,045	157,203	100%	自筹 资金	住宅
2022 年 9 月	挂牌	广州	广州市荔湾区兴渔 路东侧地块	27,686	105,208	236,614	100%	自筹 资金	住宅
2022 年 9 月	挂牌	广州	广州市南沙区金岭 南路西侧地块	34,571	103,713	94,340	100%	自筹 资金	住宅
2022 年 9 月	挂牌	上海	上海市闵行区元江 路北侧地块	272,711	387,983	237,163	50%	自筹 资金	商住
2022 年 9 月	挂牌	东莞	东莞市万江镇花街 路北侧地块	31,071	77,678	92,760	60%	自筹 资金	商住
2022 年 9 月	挂牌	杭州	杭州市拱墅区皇蒋 路东侧地块	34,025	78,258	70,624	49.50 %	自筹 资金	住宅
2022 年 9 月	合作	南京	南京市建邺区新亭 街西侧地块	19,275	46,260	47,025	28.50 %	自筹 资金	住宅
2022 年 9 月	合作	合肥	合肥市肥西县丹霞 路北侧地块	122,584	245,168	88,288	33%	自筹 资金	住宅
2022 年 9 月	收购	青岛	青岛市市北区大沙 路东侧地块	61,660	184,805	45,853	33%	自筹 资金	商住
2022 年 9 月	挂牌	太原	太原市小店区王村 南路北侧地块	22,056	99,252	23,247	70%	自筹 资金	商住
2022 年 8 月	联合 挂牌	上海	上海市杨浦区兰州 路东侧地块	22,487	44,975	140,941	51%	自筹 资金	住宅
2022 年 8 月	联合 挂牌	上海	上海市杨浦区眉州 路西侧地块	35,976	85,264	238,738	50%	自筹 资金	住宅
2022 年 8 月	联合 挂牌	上海	上海市普陀区东新 支路西侧地块	20,741	51,852	119,700	35%	自筹 资金	住宅
2022 年 8 月	联合 挂牌	上海	上海市闵行区柳安 路东侧地块	24,718	61,795	103,145	49%	自筹 资金	住宅
2022 年 8 月	联合 挂牌	上海	上海市嘉定区康丰 北路东侧地块	73,521	183,803	237,145	50%	自筹 资金	住宅
2022 年 8 月	拍卖	宁波	宁波市海曙区薛家 南路东侧地块	31,247	68,743	96,241	100%	自筹 资金	住宅
2022 年 8 月	挂牌	佛山	佛山市禅城区桂澜 路东侧地块	28,942	92,616	115,770	100%	自筹 资金	商住
2022 年 8 月	联合 拍卖	青岛	青岛市黄岛区江山 南路东侧地块	25,115	62,788	33,684	99%	自筹 资金	商住
2022 年 8 月	拍卖	成都	成都市武侯区聚龙 路东侧地块	26,862	53,723	83,271	100%	自筹 资金	住宅
2022 年 8 月	挂牌	西安	西安市高新区天谷 六路北侧地块	99,560	278,768	353,000	100%	自筹 资金	住宅
2022 年 8 月	挂牌	武汉	武汉市洪山区白沙 洲大道北侧地块	13,735	48,000	44,056	100%	自筹 资金	住宅
2022 年 8 月	合作	长沙	长沙市岳麓区潇湘 南大道西侧地块	90,024	207,056	53,835	50%	自筹 资金	住宅

披露时间	取得方式	所在地	地块名称	用地面积	规划容积率面积	成交总价/发 行人需支付 金额	权益 比例	资金 来源	土地用 途
2022 年 8 月	合作	厦门	厦门市湖里区虎仔山西路南侧地块	5,981	17,500	29,600	40%	自筹资金	商住
2022 年 8 月	合作	泉州	泉州市丰泽区安吉南路东侧地块	57,654	132,604	96,303	51%	自筹资金	商住
2022 年 7 月	合作	南京	南京市雨花台区横一路北侧地块	34,941	97,836	131,000	50%	自筹资金	住宅
2022 年 7 月	合作	南京	南京市秦淮区汇景西路西侧地块	16,515	45,417	73,500	50%	自筹资金	住宅
2022 年 7 月	合作	合肥	合肥市滨湖区万泉河南侧地块	61,182	119,863	60,368	34%	自筹资金	住宅
2022 年 7 月	合作	合肥	合肥市经开区苏家埠路南侧地块	48,947	97,894	30,730	55%	自筹资金	住宅
2022 年 7 月	合作	芜湖	芜湖市鸠江区中江大道东侧地块	98,991	178,184	50,100	50%	自筹资金	住宅
2022 年 7 月	挂牌	温州	温州市鹿城区学院东路北侧地块	57,669	188,828	90,629	33%	自筹资金	商住、教育
2022 年 7 月	挂牌	石家庄	石家庄市鹿泉区青龙山大道南侧地块	62,496	124,992	33,750	100%	自筹资金	住宅
2022 年 7 月	挂牌	郑州	郑州市郑东新区三全路南侧地块	37,264	63,349	130,896	100%	自筹资金	住宅
2022 年 7 月	合作	重庆	重庆市两江新区兰桂大道北侧地块	89,023	128,733	58,975	49%	自筹资金	住宅
2022 年 7 月	合作	厦门	厦门市翔安区蓬莱路南侧地块	42,568	123,440	91,290	51%	自筹资金	商住、教育
2022 年 7 月	合作	厦门	厦门市集美区集美大道南侧地块	15,203	42,600	36,050	35%	自筹资金	商住
2022 年 7 月	合作	泉州	泉州市丰泽区南华路南侧地块	35,671	92,744	46,155	51%	自筹资金	商住
2022 年 6 月	挂牌	佛山	佛山市禅城区东平路北侧地块	12,829	38,486	69,210	100%	自筹资金	商住
2022 年 6 月	拍卖	南昌	南昌市青山湖区艾溪湖南路东侧地块	56,881	113,762	83,104	100%	自筹资金	住宅
2022 年 6 月	合作	厦门	厦门市思明区环岛干道西侧地块	10,974	31,200	48,180	33%	自筹资金	住宅
2022 年 6 月	拍卖	福州	福州市晋安区岳峰北路西侧地块	16,096	35,411	81,200	100%	自筹资金	住宅
2022 年 5 月	挂牌	东莞	东莞市横沥镇育才路北侧地块	38,816	102,474	88,529	100%	自筹资金	商住
2022 年 5 月	合作	济宁	济宁市任城区风园路西侧地块	33,147	66,294	9,016	40%	自筹资金	商住
2022 年 5 月	拍卖	成都	成都市双流区华府大道西侧地块	90,117	225,293	279,363	100%	自筹资金	住宅
2022 年 5 月	拍卖	成都	成都市天府新区通州路东侧地块	27,071	54,100	66,002	100%	自筹资金	住宅
2022 年 5 月	合作	莆田	莆田市荔城区文献东路南侧地块	35,775	85,861	26,350	34%	自筹资金	商住
2022 年 5 月	合作	莆田	莆田市荔城区荔涵	25,447	76,341	24,255	49%	自筹	住宅

披露时间	取得方式	所在地	地块名称	用地面积	规划容积率面积	成交总价/发 行人需支付 金额	权益 比例	资金 来源	土地用 途
			中大道北侧地块					资金	
2022 年 5 月	拍卖	赣州	赣州市蓉江新区迎春花路北侧地块	26,148	47,066	20,895	100%	自筹资金	商住
2022 年 4 月	联合挂牌	北京	北京市朝阳区化工路北侧地块	36,849	92,122	212,000	50%	自筹资金	住宅
2022 年 4 月	拍卖	福州	福州市晋安区前横路东侧地块	8,934	18,761	6,090	100%	自筹资金	住宅（社会租赁）、交通场站
2022 年 3 月	挂牌	广州	广州市番禺区连海路北侧地块	114,724	293,005	383,548	100%	自筹资金	住宅
2022 年 3 月	挂牌	广州	广州市增城区朱村大街西侧地块	75,569	226,707	205,400	100%	自筹资金	住宅
2022 年 3 月	挂牌	广州	广州市海珠区华洲路南侧地块	33,581	95,000	383,562	100%	自筹资金	住宅
2022 年 3 月	联合	北京	北京市顺义区站前北街东侧地块	51,410	83,594	83,000	50%	自筹资金	住宅
2022 年 3 月	挂牌	佛山	佛山市南海区沙溪路北侧地块	22,573	56,433	90,300	100%	自筹资金	商住
2022 年 3 月	挂牌	南京	南京市建邺区新亭街西侧地块	22,402	61,607	102,000	50%	自筹资金	住宅
2022 年 3 月	挂牌	合肥	合肥市肥西县苏家埠路南侧地块	51,922	114,229	74,379	100%	自筹资金	住宅
2022 年 2 月	拍卖	合肥	合肥市滨湖区科学城福州路南侧地块	89,103	137,993	83,792	67%	自筹资金	住宅、教育
2022 年 2 月	挂牌	常州	常州市新北区黄河中路南侧地块	74,180	148,360	244,800	100%	自筹资金	住宅
2022 年 2 月	联合拍卖	厦门	厦门市湖里区金宝路西侧地块	72,476	254,740	398,400	40%	自筹资金	商住
2022 年 2 月	挂牌	三亚	三亚市天涯区海润路西侧地块	78,960	278,729	32,867	35%	自筹资金	住宅
2022 年 2 月	挂牌	琼海	琼海市嘉积镇金海北路东侧地块	38,188	76,375	8,030	70%	自筹资金	住宅
2022 年 1 月	挂牌	佛山	佛山市南海区桂城夏南路东侧地块	104,947	314,842	503,748	100%	自筹资金	商住
2022 年 1 月	挂牌	东莞	东莞市望牛墩镇莲湖路北侧地块	64,619	142,163	71,650	50%	自筹资金	商住
2022 年 1 月	挂牌	中山	中山市古镇镇同兴路西侧地块	60,987	182,962	153,377	100%	自筹资金	住宅
2022 年 1 月	挂牌	南京	南京市江北新区浦滨路东侧地块	64,102	153,845	328,000	100%	自筹资金	住宅
2022 年 1 月	挂牌	温州	温州市龙湾区兴工路西侧地块	74,194	143,721	140,290	100%	自筹资金	商住
2022 年 1 月	挂牌	常州	常州市天宁区东方西路南侧地块	43,219	69,150	92,735	85%	自筹资金	商住

披露时间	取得方式	所在地	地块名称	用地面积	规划容积率面积	成交总价/发 行人需支付 金额	权益 比例	资金 来源	土地用 途
2022 年 1 月	拍卖	绍兴	绍兴市上虞区蒋丰路东侧地块	78,901	149,912	62,790	35%	自筹资金	商住
2022 年 1 月	拍卖	台州	台州市路桥区财富大道西侧地块	221,083	562,781	302,700	100%	自筹资金	商住
2022 年 1 月	挂牌	石家庄	石家庄市桥西区保晋南街西侧地块	36,492	105,827	42,900	60%	自筹资金	商住
2022 年 1 月	挂牌	济宁	济宁市邹城区崇义路北侧地块	91,852	67,745	4,653	57%	自筹资金	商住
2022 年 1 月	拍卖	福州	福州市晋安区福马路南侧地块	25,147	70,412	73,797	51%	自筹资金	住宅
2022 年 1 月	拍卖	莆田	莆田市荔城区八二一北街南侧地块	65,155	280,168	123,420	51%	自筹资金	商住
2022 年 1 月	拍卖	漳州	漳州市台商投资区角美大道东侧地块	31,797	76,313	72,100	100%	自筹资金	商住
2022 年 1 月	挂牌	郑州	郑州市金水区柳林路东侧地块	128,635	441,248	152,897	70%	自筹资金	商住
2022 年 1 月	挂牌	郑州	郑州保利文化广场项目三期	49,755	223,897	46,971	60%	自筹资金	商住
2022 年 1 月	挂牌	太原	太原市小店区长治路东侧地块	46,044	133,529	44,483	51%	自筹资金	商住
2022 年 1 月	挂牌	太原	太原市小店区真武路西侧地块	33,939	106,594	17,906	70%	自筹资金	商住
2021 年 12 月	挂牌	东莞	东莞市桥头镇水口城路北侧地块	47,722	119,305	114,672	100%	自筹资金	商住
2021 年 12 月	挂牌	东莞	东莞市樟木头镇樟木头大道北侧地块	25,138	75,414	54,635	50%	自筹资金	商住
2021 年 12 月	挂牌	茂名市	茂名保利奥体大都汇项目三期	192,144	576,433	14,588	65%	自筹资金	商住
2021 年 12 月	挂牌	徐州	徐州市铜山区徐萧公路北侧地块	30,041	72,098	38,720	80%	自筹资金	住宅
2021 年 12 月	拍卖	舟山	舟山市定海区体育路东侧地块	32,550	84,629	53,003	70%	自筹资金	商住
2021 年 12 月	挂牌	石家庄	石家庄市桥西区南长街东侧地块	17,174	49,804	20,400	60%	自筹资金	住宅
2021 年 12 月	拍卖	西安	西安市国际港务区和泰路西侧地块	96,158	240,396	136,640	100%	自筹资金	住宅
2021 年 11 月	拍卖	合肥	合肥市经开区石门路南侧地块	69,953	139,907	135,674	100%	自筹资金	住宅
2021 年 11 月	挂牌	扬州	扬州市广陵区龙王路南侧地块	85,063	153,113	91,868	100%	自筹资金	住宅
2021 年 11 月	挂牌	盐城	盐城市盐都区开创路西侧地块	45,011	135,033	42,000	34%	自筹资金	商住
2021 年 11 月	挂牌	常州	常州市经开区山水路南侧地块	78,139	156,278	151,500	100%	自筹资金	商住
2021 年 11 月	挂牌	天津	天津市津南区荣辉路西侧地块	81,679	118,848	56,100	100%	自筹资金	商住
2021 年 11 月	挂牌	天津	天津市武清区华源	67,135	107,295	98,700	100%	自筹	商住

披露时间	取得方式	所在地	地块名称	用地面积	规划容积率面积	成交总价/发 行人需支付 金额	权益 比例	资金 来源	土地用 途
			道南侧地块					资金	
2021 年 11 月	挂牌	天津	天津市武清区振华西道南侧地块	26,879	53,758	49,000	100%	自筹资金	商住
2021 年 11 月	拍卖	福州	福州市晋安区福马路北侧地块	31,860	79,650	171,300	100%	自筹资金	商住
2021 年 10 月	挂牌	东莞	东莞市清溪镇东环路西侧地块	30,194	90,582	77,798	50%	自筹资金	商住
2021 年 10 月	挂牌	汕头	汕头市龙湖区中阳大道南侧项目二期	46,324	185,297	115,200	100%	自筹资金	商住
2021 年 10 月	挂牌	汕头	汕头市龙湖区武夷山路西侧地块	30,568	122,272	50,300	100%	自筹资金	商住
2021 年 10 月	拍卖	南昌	南昌市新建区青石路南侧地块	76,220	198,172	106,213	100%	自筹资金	商住
2021 年 10 月	拍卖	南昌	南昌市青云谱区上海路西侧地块	48,434	115,466	69,381	100%	自筹资金	住宅
2021 年 10 月	挂牌	郑州	郑州市郑东新区龙湖内环北路北侧地块	48,488	82,426	64,350	33%	自筹资金	住宅
2021 年 10 月	联合拍卖	青岛	青岛市城阳区虹桥路北侧地块	99,076	247,690	71,599	85%	自筹资金	商住
2021 年 10 月	拍卖	绍兴	绍兴市镜湖新区凤林西路北侧地块	64,991	161,178	349,400	100%	自筹资金	住宅
2021 年 9 月	挂牌	南京	南京市秦淮区天华路东侧地块	36,501	65,702	163,480	67%	自筹资金	住宅
2021 年 9 月	挂牌	茂名	茂名市茂南区茂名大道东侧地块	51,856	160,755	45,133	100%	自筹资金	商住
2021 年 9 月	挂牌	汕头	汕头市龙湖区中阳大道南侧地块	32,090	128,360	69,200	100%	自筹资金	住宅
2021 年 9 月	挂牌	大连	大连市金州区永安大街东侧项目二期	129,523	259,046	75,227	100%	自筹资金	住宅
2021 年 9 月	拍卖	沈阳	沈阳市苏家屯区雪莲街西侧地块	57,747	115,493	49,062	80%	自筹资金	住宅
2021 年 9 月	拍卖	沈阳	沈阳市沈河区高官台街东侧地块	113,934	227,868	108,733	60%	自筹资金	商住
2021 年 9 月	拍卖	沈阳	沈阳市苏家屯区丁香街西侧地块	83,906	167,811	56,385	80%	自筹资金	住宅
2021 年 9 月	挂牌	沈阳	沈阳市沈抚新区沈中线东侧地块	134,414	201,621	20,391	50%	自筹资金	住宅
2021 年 8 月	挂牌	上海	上海市静安区灵石路北侧地块	71,019	203,320	683,352	65%	自筹资金	商住
2021 年 8 月	挂牌	苏州	苏州市高新区科达路北侧地块	57,164	114,328	73,921	42%	自筹资金	住宅
2021 年 8 月	挂牌	东莞	东莞市黄江镇常东路东侧地块	76,576	372,979	260,460	40%	自筹资金	商住
2021 年 8 月	挂牌	东莞	东莞市大岭山镇长富街南侧地块	3,319	9,958	19,462	100%	自筹资金	商住

披露时间	取得方式	所在地	地块名称	用地面积	规划容积率面积	成交总价/发 行人需支付 金额	权益 比例	资金 来源	土地用 途
2021 年 8 月	挂牌	河源	河源市江东新区东 江东路东侧地块	118,125	345,036	56,764	100%	自筹 资金	商住
2021 年 8 月	拍卖	厦门	厦门市海沧区东孚 南路西侧地块	64,117	179,500	253,470	51%	自筹 资金	商住
2021 年 8 月	拍卖	泉州	泉州市洛江区万虹 路东侧地块	58,085	116,170	2,700	25%	自筹 资金	商住
2021 年 8 月	收购	武汉	武汉市武昌区乐业 路北侧地块	7,339	36,697	29,063	99%	自筹 资金	商业
2021 年 8 月	挂牌	武汉	武汉市武昌区中北 路西侧地块	8,270	41,350	33,947	99%	自筹 资金	商业
2021 年 8 月	挂牌	太原	太原市晋源区南中 环街北侧地块	6,058	21,204	2,466	30%	自筹 资金	商住
2021 年 8 月	挂牌	湘潭	湘潭市经开区潭州 大道东侧地块	328,009	868,822	100,260	70%	自筹 资金	商住
2021 年 8 月	挂牌	长春	长春市朝阳区育民 南路西侧地块	189,611	379,222	91,059	100%	自筹 资金	住宅
2021 年 8 月	挂牌	大连	大连市金州区永安 大街东侧地块	55,876	111,752	31,391	100%	自筹 资金	住宅
2021 年 7 月	挂牌	佛山	佛山市南海区桂丹 路南侧地块	83,206	249,617	117,225	50%	自筹 资金	商住
2021 年 7 月	挂牌	佛山	佛山市禅城区佛罗 路南侧地块	54,383	190,341	209,375	100%	自筹 资金	商住
2021 年 7 月	挂牌	佛山	佛山市南海区联河 路西侧地块	25,200	85,457	65,025	51%	自筹 资金	商住
2021 年 7 月	挂牌	茂名	茂名市高州市东方 大道西侧项目二期	137,629	437,238	19,848	65%	自筹 资金	商住
2021 年 7 月	拍卖	合肥	合肥市长丰县魏武 路北侧地块	42,786	77,015	21,051	40%	自筹 资金	住宅
2021 年 7 月	拍卖	重庆	重庆市两江新区同 茂大道南侧地块	112,000	159,120	127,500	51%	自筹 资金	住宅
2021 年 7 月	拍卖	重庆	重庆市九龙坡区石 美路东侧地块	62,153	126,890	84,660	51%	自筹 资金	住宅
2021 年 7 月	挂牌	郑州	郑州市中牟县柳云 路东侧地块	35,917	89,793	25,093	100%	自筹 资金	住宅
2021 年 7 月	拍卖	洛阳	洛阳市伊滨区道湛 街西侧地块	72,993	189,782	80,933	100%	自筹 资金	商住
2021 年 7 月	挂牌	长沙	长沙市开福区芙蓉 北路东侧地块	314,102	1,025,251	306,878	90%	自筹 资金	商住
2021 年 7 月	挂牌	临汾	临汾市尧都区五一 东路南侧地块	101,722	305,166	42,632	70%	自筹 资金	住宅
2021 年 7 月	挂牌	长春	长春市净月区滨河 东街西侧地块	89,864	170,742	101,864	100%	自筹 资金	商住
2021 年 7 月	挂牌	三亚	三亚市崖州区甘农 大道南侧地块	58,774	146,935	62,389	100%	自筹 资金	住宅
2021 年 7 月	挂牌	儋州	儋州市那大镇体育 北路南侧地块	43,827	122,716	13,271	100%	自筹 资金	商住
2021 年 7 月	拍卖	宁德	宁德市蕉城区闲云	22,889	57,223	37,500	100%	自筹	商住

披露时间	取得方式	所在地	地块名称	用地面积	规划容积率面积	成交总价/发 行人需支付 金额	权益 比例	资金 来源	土地用 途
			路南侧地块					资金	
2021 年 6 月	联合挂牌	北京	北京市大兴区祥和路东侧地块	48,408	96,815	58,320	40%	自筹资金	住宅
2021 年 6 月	拍卖	青岛	青岛市市北区大港二路南侧地块	32,044	119,206	19,686	20%	自筹资金	商住
2021 年 6 月	挂牌	杭州	杭州市拱墅区康华路西侧地块	38,818	85,340	199,780	100%	自筹资金	住宅
2021 年 6 月	合作	苏州	苏州市相城区永青路北侧地块	60,292	132,642	117,649	60%	自筹资金	住宅
2021 年 6 月	拍卖	宁波	宁波市奉化区法兴路北侧地块	48,938	118,430	50,566	51%	自筹资金	住宅
2021 年 6 月	联合挂牌	温州	温州市鹿城区会展路西侧地块	115,733	424,805	325,250	50%	自筹资金	商住
2021 年 6 月	拍卖	舟山	舟山市定海区海天大道北侧地块	53,274	126,535	121,951	100%	自筹资金	商住
2021 年 6 月	拍卖	阜阳	阜阳市颍州区河滨西路南侧地块	106,229	236,991	122,217	100%	自筹资金	住宅
2021 年 6 月	挂牌	惠州	惠州市博罗县博园路北侧地块	30,939	95,911	60,350	100%	自筹资金	住宅
2021 年 6 月	拍卖	福州	福州市鼓楼区天泉路东侧地块	11,570	30,082	18,720	60%	自筹资金	商业
2021 年 6 月	拍卖	福州	福州市长乐区西洋路东侧地块	84,658	118,521	101,500	100%	自筹资金	商住
2021 年 6 月	拍卖	福州	福州市长乐区洋占路北侧地块	82,972	149,350	111,100	100%	自筹资金	住宅
2021 年 6 月	拍卖	福州	福州市闽侯县侯官大道南侧地块	48,927	109,107	125,300	100%	自筹资金	商住
2021 年 6 月	拍卖	龙岩	龙岩市新罗区龙腾北路西侧地块	27,706	55,412	40,800	100%	自筹资金	商住
2021 年 6 月	合作	宜春	宜春市袁州区上吉线西侧地块	391,077	468,950	12,934	51%	自筹资金	商住
2021 年 6 月	挂牌	大连	大连市旅顺口区学城路北侧地块	52,829	83,400	11,923	50%	自筹资金	商住
2021 年 5 月	挂牌	清远	清远市清新区太和路西侧地块	44,983	157,439	10,284	50%	自筹资金	商住
2021 年 5 月	挂牌	汕尾	汕尾市城区站前东二路东侧地块	198,610	615,691	138,810	100%	自筹资金	商住
2021 年 5 月	合作	南京	南京市建邺区庐山路南侧地块	16,810	46,227	45,850	35%	自筹资金	商住
2021 年 5 月	合作	扬州	扬州市广陵区江都北路东侧地块	53,568	85,709	42,747	35%	自筹资金	商住
2021 年 5 月	挂牌	金华	金华市金东区李渔路南侧地块	45,301	95,132	156,515	100%	自筹资金	商住
2021 年 5 月	挂牌	石家庄	石家庄市桥西区汇丰路南侧地块	72,846	182,114	71,700	60%	自筹资金	商住
2021 年 5 月	拍卖	石家庄	石家庄市藁城区四明街西侧地块	53,769	118,291	38,020	100%	自筹资金	住宅

披露时间	取得方式	所在地	地块名称	用地面积	规划容积率面积	成交总价/发 行人需支付 金额	权益 比例	资金 来源	土地用 途
2021 年 5 月	挂牌	石家庄	石家庄市鹿泉区青龙山大道北侧地块	50,695	101,390	31,400	100%	自筹资金	住宅
2021 年 5 月	收购	重庆	重庆市南岸区弹广路南侧地块	187,147	280,000	130,241	100%	自筹资金	商住
2021 年 5 月	拍卖	宜宾	宜宾市三江新区滨江大道北侧地块	165,330	328,639	50,591	51%	自筹资金	商住
2021 年 5 月	收购	武汉	武汉市江岸区张公堤路东侧地块	49,654	179,233	53,778	60%	自筹资金	住宅
2021 年 5 月	合作	兰州	兰州市城关区雁东路南侧地块	45,248	171,943	28,151	50%	自筹资金	住宅
2021 年 5 月	挂牌	三亚	三亚市海棠区南田路南侧二期地块	4,035	12,104	4,456	100%	自筹资金	住宅
2021 年 5 月	拍卖	昆明	昆明市经开区石龙路西侧地块	12,883	32,207	7,358	50%	自筹资金	住宅
2021 年 5 月	挂牌	库尔勒	库尔勒市南市区塔指东路东侧地块	68,873	110,197	5,269	100%	自筹资金	商住
2021 年 4 月	挂牌	南京	南京市溧水区中山东路北侧地块	43,233	95,112	23,520	39%	自筹资金	住宅
2021 年 4 月	联合挂牌	北京	北京市顺义区安宁街南侧地块	105,144	262,859	338,850	50%	自筹资金	住宅
2021 年 4 月	拍卖	南昌	南昌市南昌县银良北路北侧地块	53,333	117,333	15,545	51%	自筹资金	住宅
2021 年 4 月	挂牌	太原	太原市小店区化章街北侧地块	73,416	203,406	43,482	60%	自筹资金	商住
2021 年 4 月	合作	兰州	兰州市安宁区金茂街南侧地块	465,644	869,235	139,078	50%	自筹资金	商住
2021 年 4 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	221,584	74,150	100%	自筹资金	商住
2021 年 4 月	挂牌	长春	长春市朝阳区育民路西侧地块	69,291	124,724	15,790	60%	自筹资金	住宅
2021 年 4 月	挂牌	包头	包头市昆都仑区兵工路北侧地块	90,398	180,795	54,555	100%	自筹资金	商住
2021 年 3 月	挂牌	北京	北京市顺义区大营二街北侧地块	57,209	91,534	102,500	50%	自筹资金	住宅
2021 年 3 月	收购	石家庄	石家庄元氏县旅游路西侧地块	266,180	319,416	15,273	51%	自筹资金	住宅
2021 年 3 月	挂牌	太原	太原市小店区真武路西侧地块	49,164	184,777	30,317	70%	自筹资金	商住
2021 年 3 月	收购	长治	长治市潞州区太行西街南侧地块	91,315	264,814	53,040	51%	自筹资金	商住
2021 年 3 月	合作	南京	南京市江北新区天浦路北侧地块	39,268	94,244	88,800	40%	自筹资金	住宅
2021 年 3 月	挂牌	淮安	淮安市清江浦区延安路南侧地块	68,910	158,493	55,131	51%	自筹资金	商住
2021 年 3 月	合作	温州	温州市鹿城区市府大道南侧地块	20,062	92,484	57,000	60%	自筹资金	商办
2021 年 3 月	挂牌	长沙	长沙市长沙县思源	86,684	156,031	32,455	100%	自筹	住宅

披露时间	取得方式	所在地	地块名称	用地面积	规划容积率面积	成交总价/发 行人需支付 金额	权益 比例	资金 来源	土地用 途
			路北侧地块					资金	
2021 年 3 月	拍卖	南昌	南昌市南昌县迎富大道东侧地块	57,676	92,282	13,325	51%	自筹资金	住宅
2021 年 3 月	挂牌	成都	成都市龙泉驿区汽车城大道东侧地块	250,522	591,340	99,696	50%	自筹资金	商住
2021 年 3 月	挂牌	成都	成都市新都区兴贸大道南侧地块	100,737	215,218	67,683	66%	自筹资金	商住
2021 年 3 月	挂牌	重庆	重庆市两江新区方家坪路北侧地块	148,330	384,022	277,651	70%	自筹资金	商住
2021 年 3 月	挂牌	惠州	惠州市博罗县罗浮大道东侧地块	40,769	101,923	24,475	100%	自筹资金	商住
2021 年 3 月	挂牌	琼海	琼海市嘉积镇新海路南侧地块	69,921	139,842	15,036	70%	自筹资金	住宅
2021 年 3 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	62,615	8,581	100%	自筹资金	商业、商务
2021 年 2 月	挂牌	佛山	佛山市禅城区东平路北侧地块	35,346	281,527	223,300	100%	自筹资金	商住
2021 年 2 月	挂牌	清远	清远市清城区环城东路东侧地块	181,920	387,826	119,192	90%	自筹资金	商住
2021 年 2 月	挂牌	茂名	茂名市高州市高水路北侧地块	78,354	227,226	11,183	65%	自筹资金	商住
2021 年 2 月	挂牌	茂名	茂名市高州市东方大道西侧地块	55,927	162,188	7,994	65%	自筹资金	商住
2021 年 2 月	挂牌	杭州	杭州市拱墅区顾扬路西侧地块	49,432	118,637	261,481	100%	自筹资金	住宅
2021 年 2 月	挂牌	苏州	苏州市高新区程河庄路南侧地块	104,858	209,716	214,045	100%	自筹资金	住宅
2021 年 2 月	挂牌	金华	金华市婺城区人民西路南侧地块	51,687	108,543	159,248	100%	自筹资金	商住
2021 年 2 月	挂牌	连云港	连云港市海州区振海路西侧地块	34,244	68,488	37,340	100%	自筹资金	住宅
2021 年 2 月	拍卖	南昌	南昌市红谷滩区九龙大道西侧地块	196,141	373,038	53,117	51%	自筹资金	商住、娱乐康体
2021 年 2 月	挂牌	武汉	武汉市东西湖区八方路东侧地块	45,628	146,000	44,237	55%	自筹资金	住宅
2021 年 2 月	挂牌	邯郸	邯郸市经开区响堂路南侧地块	150,454	361,090	119,200	100%	自筹资金	住宅
2021 年 2 月	挂牌	邯郸	邯郸市经开区联纺路北侧地块	75,811	144,042	51,180	100%	自筹资金	住宅
2021 年 2 月	收购	济宁	济宁市高新区宁安大道东侧地块	12,942	29,766	2,029	40%	自筹资金	住宅
2021 年 2 月	挂牌	洛阳	洛阳市老城区邙岭大道北侧地块	108,942	315,933	118,060	100%	自筹资金	商住
2021 年 2 月	挂牌	天水	天水市秦州区岷山路南侧地块	36,725	146,900	95,577	100%	自筹资金	住宅

披露时间	取得方式	所在地	地块名称	用地面积	规划容积率面积	成交总价/发 行人需支付 金额	权益 比例	资金 来源	土地用 途
2021 年 1 月	挂牌	广州	广州市海珠区新港 东路北侧地块	15,446	91,131	234,489	50%	自筹 资金	商住
2021 年 1 月	挂牌	广州	广州市荔湾区芳村 大道西侧地块	23,511	117,555	142,312	50%	自筹 资金	商住
2021 年 1 月	挂牌	佛山	佛山市南海区夏平 路北侧地块	125,972	440,903	775,000	100%	自筹 资金	商住
2021 年 1 月	挂牌	佛山	佛山市南海区穗盐 路南侧地块	17,996	98,979	22,716	51%	自筹 资金	商业
2021 年 1 月	挂牌	江门	江门市江海区滘头 西路南侧地块	16,589	41,475	11,149	60%	自筹 资金	商住
2021 年 1 月	挂牌	茂名	茂名市茂南区东粤 路西侧地块	87,398	262,195	99,214	100%	自筹 资金	商住
2021 年 1 月	挂牌	茂名	茂名市茂南区东粤 路东侧地块	48,288	144,864	51,457	100%	自筹 资金	商住
2021 年 1 月	挂牌	上海	上海市浦东新区宝 溪路南侧地块	58,299	116,597	224,842	100%	自筹 资金	住宅
2021 年 1 月	联合 挂牌	上海	上海市静安区宝源 路南侧地块	24,378	72,401	172,026	33%	自筹 资金	住宅
2021 年 1 月	合作	杭州	杭州市下城区绍兴 路东侧地块	107,403	298,532	354,365	33%	自筹 资金	住宅
2021 年 1 月	合作	南京	南京市栖霞区乐江 路南侧地块	33,349	83,372	62,230	49%	自筹 资金	住宅
2021 年 1 月	挂牌	苏州	苏州市高新区潇湘 路西侧地块	53,139	106,278	168,555	100%	自筹 资金	住宅
2021 年 1 月	拍卖	绍兴	绍兴市越城区会稽 路西侧地块	152,834	312,980	99,788	26%	自筹 资金	商住
2021 年 1 月	拍卖	青岛	青岛市胶州市扬州 路南侧地块	8,843	26,529	5,850	70%	自筹 资金	住宅
2021 年 1 月	拍卖	衡水	衡水市桃城区中湖 大道西侧地块	63,477	126,894	24,948	100%	自筹 资金	住宅
2021 年 1 月	拍卖	南昌	南昌市青云谱区上 海路东侧地块	25,202	80,646	27,706	70%	自筹 资金	商住
2021 年 1 月	挂牌	郑州	郑州市二七区同心 路北侧地块	37,801	113,404	54,131	100%	自筹 资金	住宅
2021 年 1 月	挂牌	郑州	郑州市二七区双铁 路南侧地块	36,959	110,876	52,676	100%	自筹 资金	住宅
2021 年 1 月	挂牌	郑州	郑州市高新区青梅 街北侧地块	48,677	97,354	59,522	100%	自筹 资金	住宅
2021 年 1 月	挂牌	晋中	晋中市榆次区凤翔 东街南侧地块	82,954	232,270	32,258	55%	自筹 资金	商住
2021 年 1 月	收购	成都	成都市天府新区梓 州大道西侧地块	138,748	346,869	150,518	34%	自筹 资金	商住
2021 年 1 月	拍卖	成都	成都市龙泉驿区车 城大道东侧地块	29,533	59,067	68,222	100%	自筹 资金	住宅
2021 年 1 月	拍卖	遂宁	遂宁市河东新区青 云路北侧地块	126,673	133,007	16,280	51%	自筹 资金	商住
2021 年 1 月	合作	福州	福州市福清市清荣	80,896	242,688	111,100	50%	自筹	商住

披露时间	取得方式	所在地	地块名称	用地面积	规划容积率面积	成交总价/发 行人需支付 金额	权益 比例	资金 来源	土地用 途
			大道南侧地块					资金	
2021 年 1 月	拍卖	福州	福州市永泰县三环 路北侧地块	48,155	134,834	19,500	60%	自筹 资金	商住
2021 年 1 月	收购	泉州	泉州市晋江市海上 银滩项目	262,733	520,266	15,551	50%	自筹 资金	商住
2021 年 1 月	合作	泉州	泉州市南安市彭埔 路东侧地块	55,770	145,002	18,018	33%	自筹 资金	商住
2021 年 1 月	合作	泉州	泉州市丰泽区田安 南路北侧地块	44,073	145,000	29,000	50%	自筹 资金	商住
2021 年 1 月	拍卖	莆田	莆田市涵江区工业 路西侧地块	121,822	299,807	156,000	100%	自筹 资金	商住
2021 年 1 月	挂牌	长春	长春市净月区滨河 路东侧地块	105,052	210,104	116,692	100%	自筹 资金	商住
2021 年 1 月	挂牌	长春	长春市朝阳区阜丰 大街南侧地块	58,750	105,750	13,255	60%	自筹 资金	商住
2021 年 1 月	拍卖	沈阳	沈阳市铁西区洪湖 北街东侧地块	28,753	57,505	29,098	100%	自筹 资金	住宅
2020 年 12 月	合作	佛山	佛山市顺德区华阳 路东侧地块	91,887	275,660	183,970	49%	自筹 资金	商住
2020 年 12 月	挂牌	佛山	佛山市禅城区雾岗 路北侧地块	107,190	321,569	162,500	50%	自筹 资金	商住
2020 年 12 月	挂牌	佛山	佛山市南海区工业 大道南侧地块	97,098	212,039	50,050	50%	自筹 资金	商住、 教育
2020 年 12 月	挂牌	中山	中山市东区沙湾路 东侧地块	82,943	257,123	282,835	100%	自筹 资金	住宅
2020 年 12 月	合作	南京	南京市江北新区新 浦路东侧地块	22,518	49,541	26,500	25%	自筹 资金	住宅
2020 年 12 月	挂牌	南京	南京市江北新区江 苑路北侧地块	28,744	63,237	27,200	20%	自筹 资金	住宅
2020 年 12 月	拍卖	廊坊	廊坊市固安县信息 道南侧地块	137,840	275,679	165,131	100%	自筹 资金	商住
2020 年 12 月	挂牌	济宁	济宁市高新区海川 路西侧地块	64,902	136,294	12,951	35%	自筹 资金	商住
2020 年 12 月	挂牌	长沙	长沙市岳麓区连山 路北侧地块	165,623	467,864	191,587	60%	自筹 资金	商住
2020 年 12 月	拍卖	重庆	重庆市两江新区悦 融路西侧地块	108,975	217,532	205,000	100%	自筹 资金	住宅
2020 年 12 月	拍卖	福州	福州市长乐区万沙 路西侧地块	47,338	94,676	43,605	51%	自筹 资金	商住
2020 年 12 月	拍卖	福州	福州市闽侯县广贤 路西侧地块	25,603	58,800	79,500	100%	自筹 资金	商住
2020 年 12 月	拍卖	莆田	莆田市荔城区八二 一街北侧地块	181,202	720,464	346,000	100%	自筹 资金	商住
2020 年 12 月	联合 挂牌	大连	大连市甘井子区旅 顺北路北侧地块	607,545	1,433,195	387,995	50%	自筹 资金	商住
2020 年 11 月	挂牌	广州	广州市白云区白云 湖东侧地块	44,431	142,179	164,430	50%	自筹 资金	住宅

披露时间	取得方式	所在地	地块名称	用地面积	规划容积率面积	成交总价/发 行人需支付 金额	权益 比例	资金 来源	土地用 途
2020 年 11 月	挂牌	茂名	茂名市电白区包茂大道西侧二期地块	31,589	56,860	1,512	65%	自筹资金	商住
2020 年 11 月	挂牌	烟台	烟台市莱阳市富山路南侧地块	36,981	88,754	5,439	49%	自筹资金	商住
2020 年 11 月	挂牌	德州	德州市齐河县国道 309 南侧地块	34,666	66,811	9,622	90%	自筹资金	住宅
2020 年 11 月	挂牌	太原	太原市晋源区吴家堡南街南侧地块	119,244	387,534	57,148	52%	自筹资金	商住
2020 年 11 月	挂牌	太原	太原市迎泽区朝阳街北侧地块	15,419	61,674	6,403	35%	自筹资金	商住
2020 年 11 月	挂牌	郑州	郑州市经开区经北二路南侧地块	27,636	82,908	82,714	100%	自筹资金	住宅
2020 年 11 月	拍卖	南昌	南昌市青云谱区广州路北侧地块	122,497	323,514	174,374	100%	自筹资金	商住
2020 年 11 月	挂牌	益阳	益阳市高新区蓉园路西侧地块	133,064	332,658	25,245	51%	自筹资金	商住
2020 年 11 月	收购	成都	成都市成华区二仙桥北路东侧地块	145,236	308,036	89,956	50%	自筹资金	商住
2020 年 11 月	拍卖	福州	福州市福清市创业大道南侧地块	46,039	115,098	58,800	50%	自筹资金	商住
2020 年 11 月	拍卖	厦门	厦门市同安区凤祥路北侧地块	39,541	114,600	82,365	51%	自筹资金	商住
2020 年 10 月	挂牌	广州	广州市白云区大源南路东侧地块	62,327	222,252	286,123	100%	自筹资金	商住
2020 年 10 月	收购	深圳	深圳市龙岗区惠深沿海高速南侧地块	63,129	216,000	105,250	40%	自筹资金	商住
2020 年 10 月	合作	佛山	佛山市三水区映海路东侧地块	71,503	200,207	50,205	50%	自筹资金	商住
2020 年 10 月	收购	佛山	佛山市三水区金泉大道南侧地块	1,156,290	981,597	115,929	95%	自筹资金	住宅
2020 年 10 月	拍卖	南昌	南昌市青云谱区广州路南侧地块	24,061	72,182	40,855	100%	自筹资金	商住
2020 年 10 月	挂牌	长沙	长沙市长沙县湘龙路北侧地块	51,889	103,779	32,601	100%	自筹资金	住宅
2020 年 10 月	合作	郑州	郑州市经开区经北六路南侧地块	56,106	168,317	82,334	50%	自筹资金	住宅
2020 年 10 月	挂牌	太原	太原市晋源区南中环路北侧地块	24,761	83,665	11,197	30%	自筹资金	商住
2020 年 10 月	挂牌	晋中	晋中市榆次区定阳路西侧地块	64,665	161,662	39,250	70%	自筹资金	商住
2020 年 10 月	拍卖	大同	大同市云州区柳莺路东侧地块	192,154	285,719	49,003	70%	自筹资金	商住
2020 年 10 月	挂牌	孝感	孝感市临空经济区孝汉大道西侧地块	333,336	556,526	52,156	100%	自筹资金	商住
2020 年 10 月	挂牌	天水	天水市秦州区羲皇大道北侧地块	33,569	100,707	16,012	60%	自筹资金	商住
2020 年 10 月	联合	厦门	厦门市翔安区滨海	56,239	168,700	188,650	49%	自筹	商住

披露时间	取得方式	所在地	地块名称	用地面积	规划容积率面积	成交总价/发 行人需支付 金额	权益 比例	资金 来源	土地用 途
	拍卖		东大道北侧地块					资金	
2020 年 10 月	挂牌	长春	长春市绿园区富民大街北侧地块	196,983	393,966	171,809	100%	自筹资金	住宅
2020 年 10 月	挂牌	三亚	三亚市海棠区南田路南侧地块	83,639	250,918	90,850	100%	自筹资金	住宅
2020 年 10 月	挂牌	琼海	琼海市嘉积镇金海路东侧地块	41,176	74,116	13,126	70%	自筹资金	商业
2020 年 9 月	收购	广州	广州市海珠区广州大桥西侧地块	2,301	16,000	58,000	100%	自筹资金	住宅
2020 年 9 月	合作	东莞	东莞市万江街道四环路东侧地块	27,866	97,530	53,831	33%	自筹资金	商住
2020 年 9 月	挂牌	江门	江门市江海区五邑路北侧地块	96,422	279,693	75,517	60%	自筹资金	商住
2020 年 9 月	挂牌	茂名	茂名市电白区包茂大道西侧地块	119,765	323,366	7,832	65%	自筹资金	商住
2020 年 9 月	挂牌	河源	河源市源城区万绿湖大道南侧地块	209,017	313,526	24,612	75%	自筹资金	住宅
2020 年 9 月	合作	北京	北京市大兴区德广路南侧地块	78,681	188,034	335,000	50%	自筹资金	住宅
2020 年 9 月	合作	济宁	济宁市高新区崇文大道北侧地块	122,161	280,970	54,400	40%	自筹资金	住宅
2020 年 9 月	挂牌	金华	金华市金东区艾青路南侧地块	66,408	139,457	72,088	51%	自筹资金	商住
2020 年 9 月	拍卖	芜湖	芜湖市鸠江区经五路东侧地块	98,575	177,435	50,939	60%	自筹资金	住宅
2020 年 9 月	拍卖	成都	成都市新都区成金青快速路西侧地块	64,522	77,425	20,594	33%	自筹资金	住宅
2020 年 9 月	合作	成都	成都市青白江区凤凰大道北侧地块	82,199	205,497	54,251	80%	自筹资金	住宅
2020 年 9 月	合作	成都	成都市青白江区凤凰大道南侧地块	49,577	99,154	28,715	80%	自筹资金	住宅
2020 年 9 月	挂牌	郑州	郑州市金水区龙湖内环南路南侧地块	55,225	93,883	112,710	51%	自筹资金	住宅
2020 年 9 月	挂牌	九江	九江市八里湖区长虹西大道南侧地块	118,702	415,459	62,036	45%	自筹资金	住宅
2020 年 9 月	收购	临汾	临汾市尧都区站北路北侧地块	54,958	159,378	6,720	53%	自筹资金	住宅
2020 年 9 月	合作	晋中	晋中市榆次区辽阳路东侧地块	42,937	124,517	11,052	42%	自筹资金	住宅
2020 年 9 月	挂牌	常德	常德市武陵区万寿路南侧地块	139,305	334,331	54,956	100%	自筹资金	商住
2020 年 9 月	合作	泉州	泉州市南安市新华南路南侧地块	60,856	160,187	9,800	49%	自筹资金	商住
2020 年 9 月	合作	大连	大连市甘井子区东北路东侧地块	96,753	172,440	58,983	36%	自筹资金	商住
2020 年 8 月	拍卖	西安	西安市高新区丈八北路西侧地块	137,775	412,391	220,610	100%	自筹资金	商住

披露时间	取得方式	所在地	地块名称	用地面积	规划容积率面积	成交总价/发 行人需支付 金额	权益 比例	资金 来源	土地用 途
2020 年 8 月	挂牌	太原	太原市尖草坪区大同路西侧地块	97,143	333,946	66,472	60%	自筹资金	商住
2020 年 8 月	挂牌	晋中	晋中市榆次区广安街北侧地块	56,079	112,157	24,290	70%	自筹资金	住宅
2020 年 8 月	拍卖	赣州	赣州市章贡区和谐大道北侧地块	49,219	77,514	12,109	70%	自筹资金	商住
2020 年 8 月	拍卖	赣州	赣州市蓉江新区赣南大道北侧地块	103,056	226,724	35,590	70%	自筹资金	商住
2020 年 8 月	拍卖	赣州	赣州市蓉江新区平安大道北侧地块	50,124	100,248	16,211	70%	自筹资金	商住
2020 年 8 月	拍卖	赣州	赣州市章江新区长征大道西侧地块	63,728	356,874	24,981	70%	自筹资金	商业
2020 年 8 月	挂牌	济宁	济宁市高新区开源路南侧地块	236,142	483,834	60,195	40%	自筹资金	商住
2020 年 8 月	拍卖	沈阳	沈阳市浑南区祝科街西侧地块	95,835	172,504	153,528	100%	自筹资金	住宅
2020 年 7 月	挂牌	广州	广州市天河区科韵路西侧地块	55,096	94,051	139,532	42%	自筹资金	住宅、 医疗
2020 年 7 月	挂牌	东莞	东莞市虎门镇莞太路东侧地块	183,010	1,051,899	338,313	51%	自筹资金	商住
2020 年 7 月	拍卖	青岛	青岛市市北区宜昌路北侧地块	110,111	391,434	253,164	70%	自筹资金	商住
2020 年 7 月	挂牌	郑州	郑州市高新区木荷路西侧地块	88,140	176,280	92,737	100%	自筹资金	住宅
2020 年 7 月	拍卖	福州	福州市闽侯县荆溪大道西侧地块	23,907	57,376	46,200	100%	自筹资金	商住
2020 年 6 月	挂牌	东莞	东莞市石排镇公园南路西侧地块	28,148	70,369	59,500	100%	自筹资金	商住
2020 年 6 月	挂牌	杭州	杭州市萧山区国槐路西侧地块	43,744	109,360	170,232	100%	自筹资金	住宅
2020 年 6 月	挂牌	苏州昆山	苏州昆山市开发区富春江路西侧地块	103,259	237,495	120,248	50%	自筹资金	住宅
2020 年 6 月	挂牌	苏州常熟	苏州常熟市新世纪大道西侧地块	102,603	184,685	130,503	67%	自筹资金	住宅
2020 年 6 月	挂牌	天津	天津市西青区学府中路东侧地块	178,317	355,892	399,800	100%	自筹资金	商住
2020 年 6 月	拍卖	青岛	青岛市市北区长沙路南侧地块	40,982	135,241	61,670	60%	自筹资金	商住
2020 年 6 月	拍卖	太原	太原市万柏林区新晋祠路东侧地块	83,700	292,949	173,705	70%	自筹资金	商住
2020 年 6 月	挂牌	西安	西安市西咸新区兰池大道北侧地块	56,060	112,170	21,443	51%	自筹资金	住宅
2020 年 6 月	拍卖	成都	成都市郫都区新犀路西侧地块	125,120	250,239	63,311	50%	自筹资金	住宅
2020 年 6 月	拍卖	重庆	重庆市江北区盘溪路西侧地块	47,489	128,220	152,500	100%	自筹资金	商住
2020 年 6 月	拍卖	昆明	昆明市五华区春湖	208,637	353,844	31,979	55%	自筹	商住

披露时间	取得方式	所在地	地块名称	用地面积	规划容积率面积	成交总价/发 行人需支付 金额	权益 比例	资金 来源	土地用 途
			国际二期地块					资金	
2020 年 6 月	拍卖	福州	福州市鼓楼区江厝路南侧地块	62,687	147,941	248,520	60%	自筹资金	商住
2020 年 6 月	挂牌	长春	长春市净月区丁十三街西侧地块	57,051	114,102	67,195	100%	自筹资金	商住
2020 年 5 月	合作	杭州	杭州市萧山区利丰路西侧地块	45,932	137,796	105,888	26%	自筹资金	住宅
2020 年 5 月	挂牌	徐州	徐州市云龙区徐海路北侧地块	123,112	224,063	71,940	60%	自筹资金	商住
2020 年 5 月	拍卖	南昌	南昌市高新区环湖东路东侧地块	28,721	45,954	2,285	51%	自筹资金	商住
2020 年 5 月	拍卖	南昌	南昌市新建区长坪路南侧地块	80,400	233,160	148,273	100%	自筹资金	商住
2020 年 5 月	挂牌	郑州	郑州市经开区经北五路南侧地块	74,496	223,487	218,675	100%	自筹资金	住宅
2020 年 5 月	合作	西安	西安市灞桥区灞河西路西侧地块	54,857	128,900	26,229	51%	自筹资金	住宅
2020 年 4 月	收购	北京	北京市朝阳区来广营项目	42,332	78,874	77,000	49%	自筹资金	商业
2020 年 4 月	挂牌	上海	上海市嘉定区卧龙路西侧地块	44,063	70,501	197,405	100%	自筹资金	住宅
2020 年 4 月	挂牌	杭州	杭州市萧山区庆丰路北侧地块	60,767	151,918	365,834	100%	自筹资金	住宅
2020 年 4 月	合作	苏州	苏州市吴江区江苏路西侧地块	101,751	167,621	77,681	49%	自筹资金	住宅
2020 年 4 月	合作	南昌	南昌市青云谱区南莲路东侧地块	24,953	62,383	20,120	51%	自筹资金	住宅
2020 年 4 月	合作	赣州	赣州市经开区迎宾大道南侧地块	198,234	550,991	123,192	70%	自筹资金	商住
2020 年 3 月	挂牌	北京	北京市大兴区甜园路北侧地块	88,404	173,209	165,000	50%	自筹资金	住宅
2020 年 3 月	挂牌	广州	广州市番禺区新光快速路地块	105,748	244,477	554,474	100%	自筹资金	住宅
2020 年 3 月	合作	长沙	长沙市岳麓区岳麓大道北侧地块	173,870	512,976	84,660	50%	自筹资金	商住
2020 年 3 月	挂牌	郑州	郑州保利文化广场项目二期	43,753	196,890	32,401	60%	自筹资金	商住
2020 年 3 月	挂牌	石家庄	石家庄市鹿泉区石铜路北侧地块	30,045	60,090	12,230	70%	自筹资金	住宅
2020 年 2 月	挂牌	天津	天津市滨海高新区海泰大道东侧地块	112,422	224,844	275,860	100%	自筹资金	商住
2020 年 2 月	挂牌	济宁	济宁市任城区常青路北侧地块	30,716	61,432	9,922	50%	自筹资金	商住
2020 年 2 月	合作	济宁	济宁市任城区赵庄路北侧地块	37,431	82,348	12,270	50%	自筹资金	商住
2020 年 2 月	拍卖	福州	福州市晋安区横屿路北侧地块	55,987	123,171	190,200	100%	自筹资金	住宅

披露时间	取得方式	所在地	地块名称	用地面积	规划容积率面积	成交总价/发 行人需支付 金额	权益 比例	资金 来源	土地用 途
2020 年 2 月	拍卖	泉州	泉州市台商投资区 滨湖南路南侧地块	124,586	373,758	117,000	100%	自筹 资金	商住
2020 年 2 月	挂牌	郑州	郑州市金水区中州 大道西侧地块	81,208	243,624	73,599	70%	自筹 资金	住宅
2020 年 2 月	挂牌	长春	长春市净月区天普 路南侧地块	125,928	314,820	168,429	100%	自筹 资金	住宅
2020 年 2 月	挂牌	兰州	兰州市七里河区彭 家坪路西侧项目	191,678	523,628	152,100	100%	自筹 资金	商住
2020 年 2 月	挂牌	淮安	淮安市清江浦区承 德路西侧地块	122,650	367,950	99,857	51%	自筹 资金	商住
2020 年 1 月	挂牌	广州	广州市荔湾区芳村 大道南侧地块	16,429	77,331	261,685	100%	自筹 资金	住宅
2020 年 1 月	挂牌	广州	广州市南沙区亭角 大桥北侧地块	99,595	498,690	301,710	58%	自筹 资金	商住
2020 年 1 月	合作	东莞	东莞市麻涌镇兴南 路南侧地块	85,766	128,650	94,128	90%	自筹 资金	商住
2020 年 1 月	挂牌	东莞	东莞市黄江镇嘉宾 路东侧地块	35,199	105,596	7,017	5%	自筹 资金	商住
2020 年 1 月	挂牌	东莞	东莞市寮步镇龙胜 路西侧地块	46,177	188,117	98,602	50%	自筹 资金	商住
2020 年 1 月	合作	东莞	东莞市寮步镇松山 湖大道东侧地块	48,728	171,925	66,229	30%	自筹 资金	商住
2020 年 1 月	挂牌	中山	中山市翠亨新区翠 亨快线北侧地块	83,597	250,792	228,221	100%	自筹 资金	住宅
2020 年 1 月	合作	中山	中山市翠亨新区和 信路南侧地块	150,000	449,999	162,996	40%	自筹 资金	住宅
2020 年 1 月	挂牌	汕尾	汕尾市汕马路金町 段北侧地块	341,165	1,109,655	199,739	100%	自筹 资金	商住
2020 年 1 月	挂牌	清远	清远市清城区环城 东路西侧地块	205,226	613,625	20,033	65%	自筹 资金	商住
2020 年 1 月	挂牌	茂名	茂名市茂南区油城 五路南侧地块	15,328	61,311	9,312	100%	自筹 资金	商住
2020 年 1 月	挂牌	茂名	茂名市电白区迎宾 路北侧地块	147,211	397,470	8,748	65%	自筹 资金	商住
2020 年 1 月	挂牌	揭阳	揭阳市揭东区环市 北路北侧地块	185,439	543,905	57,848	68%	自筹 资金	商住
2020 年 1 月	挂牌	南京	南京市秦淮区秦淮 北路北侧地块	15,273	38,642	56,036	51%	自筹 资金	商住
2020 年 1 月	挂牌	南京	南京市建邺区创意 路东侧地块	24,438	63,049	67,320	33%	自筹 资金	商住
2020 年 1 月	挂牌	宁波	宁波市奉化区长汀 西路北侧地块	68,588	164,611	37,359	51%	自筹 资金	住宅
2020 年 1 月	挂牌	徐州	徐州市泉山区学府 路南侧地块	78,015	156,030	129,300	100%	自筹 资金	住宅
2020 年 1 月	合作	常州	常州市钟楼区棕榈 路南侧地块	64,764	142,481	50,960	49%	自筹 资金	商住
2020 年 1 月	拍卖	青岛	青岛市胶州市青州	84,957	222,722	29,982	60%	自筹	住宅

披露时间	取得方式	所在地	地块名称	用地面积	规划容积率面积	成交总价/发 行人需支付 金额	权益 比例	资金 来源	土地用 途
			路南侧地块					资金	
2020 年 1 月	拍卖	青岛	青岛市胶州市五里堆路南侧地块	23,228	41,810	5,297	51%	自筹资金	住宅
2020 年 1 月	挂牌	石家庄	石家庄市新华区宁安路南侧地块	13,859	31,876	27,000	100%	自筹资金	商住
2020 年 1 月	挂牌	邢台	邢台市桥东区开元路东侧地块	69,790	213,190	21,817	51%	自筹资金	住宅
2020 年 1 月	挂牌	武汉	武汉市洪山区园林路西侧地块	87,500	331,300	84,510	50%	自筹资金	商住
2020 年 1 月	挂牌	晋中	晋中市榆次区新建北路西侧地块	117,182	292,956	48,025	70%	自筹资金	住宅
2020 年 1 月	挂牌	成都	成都市高新区新程大道北侧地块	38,211	95,528	40,116	51%	自筹资金	商住
2020 年 1 月	合作	大连	大连市甘井子区东方路南侧地块	85,455	153,843	57,136	36%	自筹资金	住宅
2020 年 1 月	拍卖	泉州	泉州市丰泽区泉秀路北侧地块	54,365	152,221	54,300	100%	自筹资金	商住
2020 年 1 月	拍卖	泉州	泉州市丰泽区城西路北侧地块	72,710	248,745	121,500	100%	自筹资金	商住

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。

2020 年度拓展项目 146 个，拓展成本 2,353 亿元。

2021 年度拓展项目 145 个，拓展成本 1,857 亿元；2022 年度拓展项目 91 个，拓展成本 1,613 亿元。其中，拓展成本为主要为土地项目的出让金、收购对价等。

2022 年度，公司研判行业形势，保持投资定力，结合销售情况灵活调整投资强度。全年新拓展项目 91 个、总地价为 1,613 亿元，同比下降 13%，拓展容积率面积 1054 万平方米。公司面对城市分化持续、有效市场边界收缩的特点，划定有效投资边界，提升拓展质量。坚持聚焦“核心城市+城市群”，38 城拓展金额占比 98%；坚持以住宅为主的拓展策略，2022 年内新增住宅货量占比 93%，同比提升 8 个百分点；同时，积极响应“租售并举”住房体系要求，通过公开市场拿地、项目合作等方式，获取了福州、上海等地的保租房项目。另一方面，合理铺排资源使用节奏，在充分研判重点城市供地节奏的基础上，积极把握 2022 年下半年土地市场竞争环境改善、供地量增加的机会，新拓展项目总地价金额为 1,007 亿元，占全年比重的 62%。

（四）发行人发展战略

公司结合行业发展新趋势与市场新特点，基于“打造具有卓越竞争力的不动产生态平台”战略愿景，坚持以不动产投资开发为主，美好生活服务、产业金融等业务集群共进，实现企业高质量发展。不动产投资开发是公司坚定的主业方向，公司将坚持做强做优开发业务。

在“房住不炒”的政策引领下，坚持产品的刚性及改善性需求定位，回归房屋居住属性，不断提升产品设计与配套服务水平；坚持“中心城市+城市群”的城市深耕策略，提升城市研判精准度，把握区域市场结构性机会；发挥央企资源整合优势，创新拓展方式，加大城市更新等多元化拓展力度；加快项目开发建设进程，落地精益管理模式，细化考核与激励机制，促进运营效率提升。

以不动产投资开发为原点，围绕“让美好生活更美好”的企业使命，公司将积极发展和培育不动产产业链业务，在做好主业协同的基础上，持续提升不动产生态产业核心竞争力及市场化水平，聚力打造新的行业标杆。一方面，以产业链价值挖掘与资产经营为主线，持续优化产业布局和资源配置，巩固物业等板块的龙头地位，提升商管、公寓、会展等板块的运营能力与市场化程度，大力孵化健康养老等产业，完善综合服务布局；强化自持物业管理，打通全周期经营管理机制，提高资产收益水平。另一方面，以产业金融服务为基础，继续提升房地产基金管理规模 and 市场化程度，加强产业链投资及资本运作能力，推动产融结合，充分发挥产业金融在探索布局新兴战略业务领域的引领作用，打造新的利润增长极。

（五）发行人所处行业的基本情况

1、行业概述

房地产行业是一个具有高度综合性和关联性的行业，其产业链较长、产业关联度较大，其发展态势关系整个国民经济的稳定发展和金融安全。过去二十年，国民经济持续稳定增长，人均收入水平稳步提高，快速城市化带来的城市新增人口的住房需求，以及人们生活水平不断提高带来的住宅改善性需求，构成了我国房地产市场快速发展的原动力。

房地产行业受政策影响较大，政府既可以通过金融等间接手段影响房地产市场，

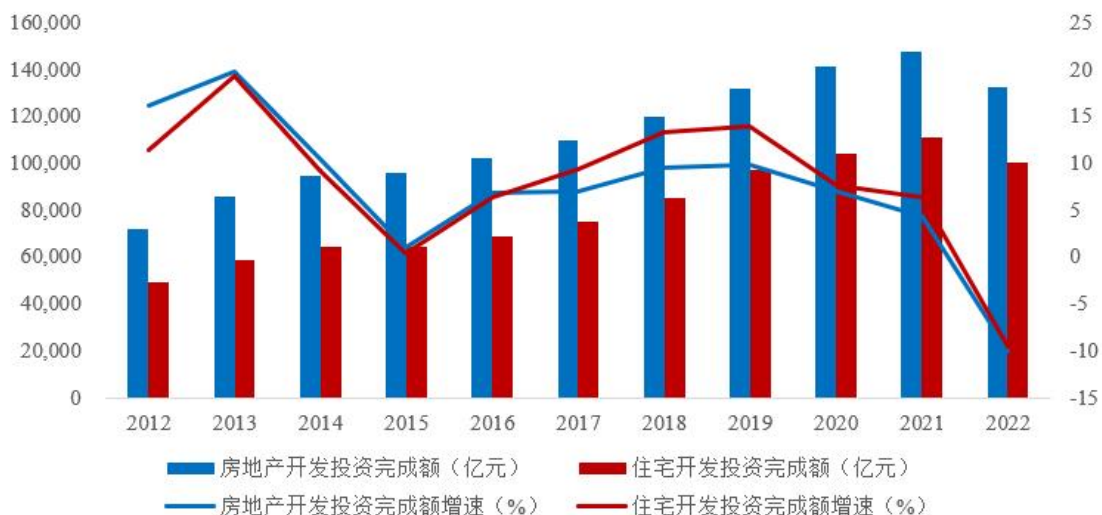
也可以直接通过行政干预的方式调控市场，相应的管理和调控力度也较大，政府土地出让制度、土地规划条件、行业管理政策、税费政策、交易管理等相关政策法规都直接影响房地产行业的发展。近年来，国家坚持“房住不炒”政策，落实房地产市场长效调控管理机制，调控政策保持常态化严格化。需求端限购、限贷、限售、限签，满足购房条件的客户基数削减，常态化严控价格上涨。供给端土地竞拍要求自持、现房销售、政策性住房等，变相增加土地成本，降低周转速度，融资监管也日趋严格。

2、行业基本情况

（1）全国房地产开发投资总体运行态势稳定，2022 年以来稍有下降

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

2012-2022 年房地产和住宅开发投资情况

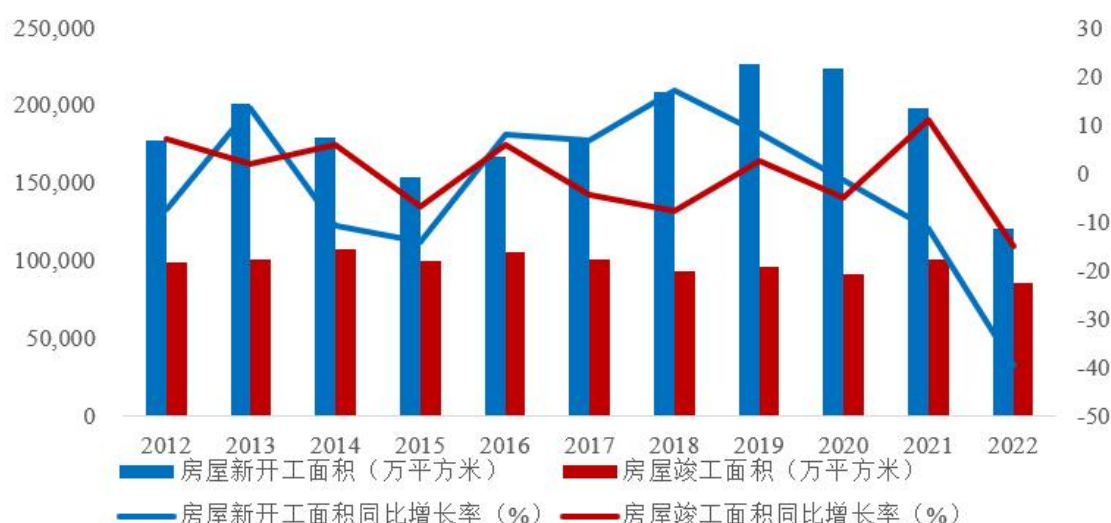


数据来源：国家统计局

（2）全国房地产项目新开工进度受房地产调控政策影响减速明显

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

2012-2022 年房屋新开工面积和房屋竣工面积情况

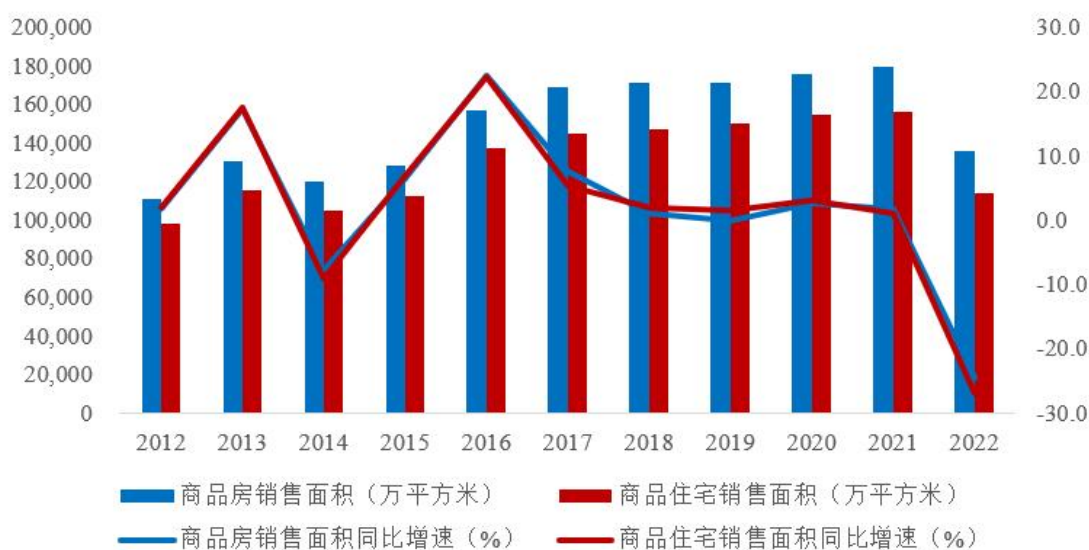


数据来源：国家统计局

（3）全国商品房销售情况维持增长趋势，2022 年以来稍有下降

从销售情况看，2019 年-2021 年商品房销售面积和销售额保持了正增长的趋势，但增速稍有回落。2019 年，商品房销售面积 171,558 万平方米，比上年下降 0.1%；商品房销售额 159,725 亿元，增长 6.5%。2020 年，商品房销售面积 176,086 万平方米，比上年增长 2.6%；商品房销售额 173,613 亿元，增长 8.7%。2021 年，商品房销售面积 179,433 万平方米；商品房销售额 181,930 亿元，增长 4.8%。2022 年，一方面受经济增速放缓影响居民购买力及收入预期减弱，购房等大宗消费需求延后影响，另一方面受房企到期债务无法偿付等因素影响，购房者对行业的信心仍在修复，观望情绪较重，商品房销售面积 135,837 万平方米，同比下降 24.3%，商品房销售额 133,308 亿元，同比下降 26.7%。

2012-2022 年商品房销售情况



数据来源：国家统计局

（4）全国商品房库存以 2020 年为拐点，呈现上升趋势

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

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

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

2012-2022 年土地成交情况



数据来源：国家统计局

3、行业管理

(1) 行业主管部门及监管体系

我国房地产行业尚没有全国统一的行业监管部门，中央政府对房地产行业的监管，实行由国务院主导、相关部委协作的联合管理体制，涉及的部委主要包括住建部、自然资源部、国家发改委、商务部、央行等。其中，住建部主要负责制定住房政策，制订质量标准 and 行业规范；自然资源部主要负责制定国家土地政策以及与土地出让制度相关的政策；国家发改委主要负责控制投资规模、制定产业政策和价格政策等；商务部主要负责外商投资国内房地产的监管、审批及相关政策的制定；央行主要负责房地产信贷相关政策的制定。地方政府对房地产行业的监管是由上述各中央部委在地方的对口行政部门联合实施。

目前阶段，我国房地产行业管理体制主要分为对房地产开发企业的资质管理和对房地产开发项目的审批管理两个方面。

房地产开发企业的资质管理，统一由住建部负责。根据住建部《房地产开发企业资质管理规定》，未取得房地产开发资质等级证书的企业，不得从事房地产开发经营业务；各资质等级企业应当在规定的业务范围内从事房地产开发经营业务，不得越级承担业务。其中，一级资质的房地产开发企业承担房地产项目的建设规模不受限制，可以在全国范围内承揽房地产开发项目；二级资质及以下的房地产开发企业可以承担建筑面积 25 万平方米以下的开发建设项目，承担业务的具体范围由省、直辖市、自治区人民政府建设行政主管部门确定。

房地产开发项目的审批管理，主要呈现出不同环节由不同行政部门进行审批监管的状况。由于各城市的机构设置和各管理部门的具体管理职能并非完全一致，因此，房地产开发项目的审批管理存在一定的地区差异性。

（2）行业的主要法律法规及产业政策

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。国家对城镇化、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。2022 年以来，为促进房地产市场平稳健康发展，有效防范化解房地产领域金融风险，房地产行业政策以宽松为主，主要包括：第一，多个城市逐步放开“限购、限贷、限价、限售、限商”，购房政策持续优化；第二，支持房企信贷融资、支持民营房企债券融资、重启房企股权融资等房地产行业融资“三支箭”落地，持续改善房企资金压力，提高房地产行业系统稳定性；第三，2022 年 11 月，央行、银保监会联合发布的《关于做好当前金融支持房地产市场平稳健康发展工作的通知》，从房地产开发贷、个人贷款、存量融资展期、信托融资、债券融资、保交楼专项借款、保护个人征信、延长贷款集中制、住房租赁金融等全方位支持房地产企业金融活动。2016 年以来房地产行业相关政策如下表所示：

1) 土地供应方式

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、住房和城乡建设部	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	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

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
		人民银行、中国银监会	资源的高效配置和合理利用，管理办法规定各地应当制定年度土地储备计划，并对土地储备计划的制定和后续管理执行提出要求。
2018 年 3 月 9 日	《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》	国土资源部	规范国有建设用地使用权出让地价评估行为，对包括出让地价评估定义、出让地价评估目的、评估原则、评估方法、评估程序以及评估报告规范作出了限定。
2019 年 8 月 26 日	《中华人民共和国土地管理法》（2019 年修订）	十三届全国人大常委会第十二次会议	新《土地管理法》坚持土地公有制不动摇，坚持农民利益不受损，坚持最严格的耕地保护制度和最严格的节约集约用地制度，在充分总结农村土地制度改革试点成功经验的基础上，做出了多项重大突破：（1）破除集体经营性建设用地进入市场的法律障碍；（2）改革土地征收制度；（3）完善农村宅基地制度；（4）为“多规合一”改革预留法律空间；（5）将基本农田提升为永久基本农田；（6）合理划分中央和地方土地审批权限；（7）土地督察制度正式入法。
2020 年 6 月 2 日	《自然资源部关于 2020 年土地利用计划管理的通知》	国家自然资源部	为改革 2020 年土地利用计划管理方式，以真实有效的项目落地作为配置土地计划的依据，提出以下要求：（1）坚持土地要素跟着项目走。在控制总量的前提下，计划指标跟着项目走，切实保障有效投资用地需求；（2）坚持节约集约用地。既算“增量”账，更算“存量”账，统筹安排新增和存量建设用地，推动全面高质量发展；（3）坚持分类保障。对纳入重点保障的项目用地，在用地批准时配置计划指标。对未纳入重点保障的项目用地，以当年处置存量土地规模作为核定计划指标的依据，加大存量盘活力度。
2021 年 2 月 23 日-2 月 25 日	《关于做好 2021 年住宅用地集中出让有关工作的通知》	国家自然资源部土地市场动态监测与监管系统及 22 个重点城市自然资源和规划局	国家自然资源部发布住宅用地分类调控文件，文件要求 22 个重点城市住宅用地实现“两集中”（即集中发布出让公告、集中组织出让）：一是集中发布出让公告，且 2021 年发布住宅用地公告不能超过 3 次；二是集中组织出让活动。22 个重点城市包含北京、上海、深圳、广州、南京、苏州、杭州、厦门、福州、重庆、成都、武汉、郑州、青岛、济南、合肥、长沙、沈阳、宁波、长春、天津、无锡。国土空间规划和城乡规划的日益精细及保证 18 亿亩耕地的红线，使得城市的土地资源变得越发稀缺。“两集中”政策使土地溢价率下降，为平稳房价起到重要作用。

2）土地供应总量和结构

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、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	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

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
	划建设管理工作的若干意见》		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 年末完成处置的闲置土地，等面积扣减 2016 年计划。
2016 年 12 月 31 日	《关于扩大国有土地有偿使用范围的意见》	国土资源部、国家发展和改革委员会、财政部、住房和城乡建设部、农业部、中国人民银行、国家林业局、银监会	严格落实国有农用地、建设用地和未利用地用途管制。扩大国有建设用地有偿使用范围，推进国有农用地有偿使用，规范国有未利用地使用管理。完善国有土地有偿使用方式，健全公平开放透明的国有土地市场规则。
2018 年 5 月 19 日	《关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》	住房和城乡建设部	一线、二线城市要在 2018 年底前编制完成 2018 年至 2022 年住房发展规划，切实提高中低价位、中小套型普通商品住房在新建商品住房供应中的比例。同时要求热点城市住房用地比例应不低于建设用地的 25%，力争用 3-5 年时间，租赁住房 and 共有产权住房用地供应在新增住房用地供应中的比例达到 50%以上。
2019 年 4 月 17 日	《关于<做好 2019 年住宅用地“五类”调控目标实施工作>通知》	自然资源部	商品住房库存消化周期在 36 个月以上的，应停止供地；36-18 个月的，要适当减少供地；18-12 个月的，维持供地持平水平；12-6 个月的，要增加供地；6 个月以下的，要显著增加并加快供地。
2020 年 11 月 5 日	《土地征收成片开发标准（试行）》	自然资源部	涉及占用永久基本农田的、市县区域内存在大量批而未供或者闲置土地的、各类开发区、城市新区土地利用效率低下的、已批准实施的土地征收成片开发连续两年未完成方案安排的年度实施计划的不得批准土地征收成片开发方案。
2021 年 8 月 30 日	《住房和城乡建设部关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题的通知》	住房和城乡建设部	实施城市更新行动要顺应城市发展规律，尊重人民群众意愿，以内涵集约、绿色低碳发展为路径，转变城市开发建设方式，坚持“留改拆”并举、以保留利用提升为主，加强修缮改造，补齐城市短板，注重提升功能，增强城市活力。近期，各地积极推动实施城市更新行动，但有些地方出现继续沿用过度房地产化的开发建设方

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
			式、大拆大建、急功近利的倾向，随意拆除老建筑、搬迁居民、欧伐老树，变相抬高房价，增加生活成本，产生了新的城市问题。

3）土地审批权限

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

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、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，土地资源配置效率显著提高，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) 供给结构和宏观调控

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、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》	住房和城乡建设部、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》	住房和城乡建设部、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 14 日-12 月 16 日	中央经济工作会议议题	中共中央政治局	促进房地产市场平稳健康发展。要坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”的定位，综合运用金融、土地、财税、投资、立法等手段，加快研究建立符合国情、适应市场规律的基础性制度和长效机制。要在宏观上管住货币，落实人地挂钩政策。要加快住房租赁市场立法，加强住房市场监管和整顿。
2017 年 3 月 1 日	《建筑节能与绿色建筑发展“十三五”规划》	住房和城乡建设部	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》	住房和城乡建设部、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。

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
2021 年 7 月 24 日	《关于持续整治规范房地产市场秩序的通知》	住房和城乡建设部等 8 部门	住房和城乡建设部、国家发展和改革委员会等八部委联合发布了《关于持续整治规范房地产市场秩序的通知》，提出了房地产市场秩序三年实现明显好转的目标以及具体整治范围、措施和机制。

6) 购房信贷、补贴和房企融资

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》	住房和城乡建设部、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、人民银行营业管理部、银监会北京监管局、北京	一、企业购买的商品住房再次上市交易，需满 3 年及以上，若其交易对象为个人，按照本市限购政策执行。 二、居民家庭名下在本市无住房且无商业性住房贷款记录、公积金住房贷款记录的，购买普通自住房的执行现行首套房政策，即首付款比例不低于

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
		住房公积金管理中心	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 4 月 10 日	《关于银行业风险防控工作的指导意见》	银保监会	提出应分类实施房地产信贷调控。认真落实中央经济工作会议精神，明确住房居住属性。坚持分类调控、因城施策，严厉打击“首付贷”等行为，切实抑制热点城市房地产泡沫，建立促进房地产健康发展的长效机制。在房地产风险管控方面，银行业金融机构要建立全口径房地产风险监测机制，将房地产企业贷款、个人按揭贷款、以房地产为抵押的贷款、房地产企业债券，以及其他形式的房地产融资纳入监测范围，定期开展房地产压力测试。加强房地产业务合规性管理，严禁资金违规流入房地产领域。各级监管机构要重点关注房地产融资占比高、贷款质量波动大的银行业金融机构，以及房地产信托业务增量较大、占比较高的信托公司。对于房地产押品管理方面，银行业金融机构要完善押品准入管理机制，建立健全房地产押品动态监测机制，及时发布内部预警信息，采取有效应对措施。
2017 年 11 月 6 日	《关于规范购房融资和加强反洗钱工作的通知》	住房和城乡建设部、人民银行、银保监会	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

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
			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》	银保监会	将老年人住房反向抵押养老保险从此前的试点扩大到全国范围开展。
2019 年 5 月 17 日	《关于开展“巩固治乱象成果促进合规建设”工作的通知》	银保监会	限制表内外资金直接或变相用于土地出让金融资；整治通过影子银行渠道违规流入房地产市场；禁止通过股权投资+股东借款、股权投资+债权认购劣后、应收账款、特定资产收益权等方式变相提供融资。
2019 年 8 月 25 日	中国人民银行公告（2019）第 16 号	人民银行	自 10 月 8 日起，新发放商业性个人住房贷款利率以最近一个月相应期限的贷款市场报价利率（LPR）为定价基准加点形成。
2020 年 8 月 28 日	重点房地产企业座谈会通知	住房和城乡建设部、人民银行	监管层收紧房企融资，控制房地产行业的有息债务增长，并设置了“三道红线”。红线一是剔除预收款的资产负债率不得大于 70%，红线二是净负债率不得大于 100%，红线三是现金短债比不得小于 1 倍。
2020 年 12 月 31 日	《关于建立银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度的通知》	人民银行、银保监会	将银行业金融机构分为 5 档进行监管，分别设置房地产贷款、个人住房贷款的占比上限，以增强银行业金融机构抵御房地产市场波动的能力，防范金融体系对房地产贷款过度集中带来的潜在系统性风险，提高银行业金融机构稳定性。在此政策影响下，房地产企业投资会更加谨慎，房地产行业内部预期迎来进一步分化。
2021 年 3 月 26 日	《关于防止经营用途贷款违规流入房地产领域的通知》	银保监会	落实好党中央、国务院关于促进房地产市场平稳健康发展的决策部署，防止经营用途贷款违规流入房地产领域。
2021 年 7 月 23 日	《关于持续整治规范房地产市场秩序的通知》	住房和城乡建设部等 8 部门	力争用 3 年左右时间，实现房地产市场秩序明显好转。违法违规行为得到有效遏制，监管制度不断健全，监管信息系统基本建立，部门齐抓共管工作格局逐步形成，群众信访投诉量显著下降。
2022 年 2 月 8 日	《关于保障性租赁住房有关贷款不纳入房地产贷款集中度管理的通知》	银保监会	保障性租赁住房贷款不纳入房贷集中度管理；2022 年工作会议提出因城施策促进房地产业良性循环和健康发展；保障性租赁住房有关贷款不纳入房地产贷款集中度管理；银行业金融机构要加大对保障性租赁住房的支持力度。
2022 年 11 月 8 日	-	交易商协会	交易商协会宣布继续推进并扩大民营

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
			企业债券融资支持工具，支持包括房地产企业在内的民营企业发债融资。
2022 年 11 月 23 日	《关于做好当前金融支持房地产市场平稳健康发展工作的通知》（即“金融 16 条”）	人民银行、银保监会	为贯彻落实党中央、国务院决策部署，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，全面落实房地产长效机制，因城施策支持刚性和改善性住房需求，保持房地产融资合理适度，维护住房消费者合法权益，促进房地产市场平稳健康发展：（1）稳定房地产开发贷款投放；（2）支持个人住房贷款合理需求；（3）稳定建筑企业信贷投放；（4）支持开发贷款、信托贷款等存量融资合理展期；（5）保持债券融资基本稳定；（6）保持信托等资管产品融资稳定；（7）支持开发性政策性银行提供“保交楼”专项借款；（8）鼓励金融机构提供配套融资支持等。
2022 年 11 月 28 日	证监会新闻发言人就资本市场支持房地产市场平稳健康发展答记者问	中国证监会	中国证监会决定在股权融资方面调整优化 5 条措施。5 条股权融资方面的调整优化举措包括：恢复涉房上市公司并购重组及配套融资；恢复上市房企和涉房上市公司再融资；调整完善房地产企业境外市场上市政策；进一步发挥 REITs 盘活房企存量资产作用；积极发挥私募股权投资基金作用。

7) 房地产税费

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
2016 年 2 月 4 日	《关于公共租赁住房税收优惠政策的通知》	财政部、国家税务总局	对公共租赁住房免征房产税，对经营公共租赁住房所取得的租金收入，免征营业税。对公共租赁住房建设期间用地及公共租赁住房建成后占地免征城镇土地使用税。对公共租赁住房经营管理单位免征建设、管理公共租赁住房涉及的印花税。对公共租赁住房经营管理单位购买住房作为公共租赁住房，免征契税、印花税；对公共租赁住房租赁双方免征签订租赁协议涉及的印花税。对企事业单位、社会团体以及其他组织转让旧房作为公共租赁住房房源，且增值额未超过扣除项目金额 20% 的，免征土地增值税。
2016 年 2 月 19 日	《关于调整房地产交易环节契税营业税优惠政策的通知》	财政部、国家税务总局、住房城乡建设部	家庭唯一住房，90 平以下减按 1% 征收契税；90 平以上减按 1.5% 征收契税。除北上广深，二套房，90 平以下的减按 1% 征收契税；90 平以上减按

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

8) 住房租赁

出台时间	主要政策名称	发布部门	主要内容
2016 年 6 月 3 日	《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 18 日	《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、国家发改委、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 28 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 25 日	《关于推进住房租赁资产证券化相关工作的通知》	证监会、住建部	对开展住房租赁资产证券化的基本条件、政策优先支持领域、资产证券化开展程序以及资产价值评估方法等作出明确，并将在审核领域设立“绿色通道”。
2018 年 5 月 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 9 月 14 日	《关于印发推行政府购买公租房运营管理服务试点方案的通知》	住建部、财政部	确定在浙江、安徽、山东、湖北、广西、四川、云南、陕西等 8 个省（区）开展政府购买公租房运营管理服务试点工作。通过试点，在试点地区建立健全公租房运营管理机制，完善政府购买公租房运营管理服务的管理制度与流程，形成一批可复制、可推广的试点成果，为提升公租房运营管理能力提供支撑。
2019 年 7 月 18 日	《2019 年中央财政支持住房租赁市场发展试点入围城市名单公示》	财政部、住建部	明确北京、长春、上海、南京、杭州、合肥、福州、厦门、济南、郑州、武汉、长沙、广州、深圳、重庆、成都 16 个城市进入 2019 年中央财政支持住房租赁市场发展试点范围。
2021 年 6 月 29 日	《关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点工作的通知》	国家发改委	针对原《关于做好基础设施领域不动产投资信托基金试点项目申报工作的通知发改办投资〔2020〕586 号》（简称“586 号文”）颁布以来

出台时间	主要政策名称	发布部门	主要内容
	（发改投资〔2021〕958号）		的指导意见做了总结及更新：1、区域扩大：试点区域放开全国范围，符合条件均可申报；2、资产范围扩大：新增能源基础设施、保障性租赁住房、水利设施、景区资产等，并将停车场纳入市政基础设施范围；3、最低规模要求：“10+20”，原则上首发不低于10亿元，并新增可扩募不低于首发两倍规模的规模要求；4、申报路径更新：央企多地打包项目经所在地省级发改委审核后可以直接报送国家发改委，虽仍须附项目所在地省级发展改革委意见但无需由省级发改委转报，鼓励央企积极开展公募REITs项目；5、募集资金投向：要求90%的净回收资金用于新建项目，并明确计算口径。
2021年7月2日	《关于加快发展保障性租赁住房的意见》	国务院	提出以下支持政策：一是进一步完善土地支持政策；二是简化审批流程；三是中央给予补助资金支持；四是降低税费负担并执行民用水电气价格；五是进一步加强金融支持。

4、行业发展趋势

受益于人口红利、经济增长推动的需求上升以及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。目前中国城镇化率提升放缓，房地产行业容量总体稳定，在行业竞争日趋激烈的趋势下，龙头企业集中度将进一步提升。2019年，全国TOP10房企销售额市占率为28%，过去3年市占率每年提升1.5-2个百分点。预计到“十四五”期末，全国TOP10房企权益销售额的市场占有率将达35%至40%，资源进一步向行业头部企业集中。因此，头部房地产开发企业中长期前景依然向好。

（1）行业增速将放缓

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

2021年以来，政府多次重申“房住不炒”定位，房地产市场调控措施不断趋严，行

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

（2）供需改善保障自住性需求

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

（3）行业集中度将进一步提高

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

（4）房地产企业相关多元化发展已成趋势

行业增速放缓背景下，房企逐步加大开拓新业务板块，依托原有的房地产开发资源，通过谋求主业相关多元化发展以谋求新的利润增长点。众多房企主要是以地产业务为轴心进行延伸，如目前已初具规模的长租公寓、产业地产、养老地产、物业管理

等细分领域。可预见的人口结构、消费结构、居住结构的转变将支撑相关产业成为房企新的利润增长点。

（5）结构性市场分化成为常态

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

5、行业竞争状况

（1）行业资金壁垒

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

（2）行业规模壁垒

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

（3）行业管理壁垒

在“房住不炒”和房地产行业去金融化的背景下，居民消费信心复苏疲软，房地产市场整体供需两弱，房地产开发行业整体发展速度减缓，同行业上市公司利润率下降，对于同行业公司的经营管理能力和成本管控能力提出了更高的要求。房地产开发公司

全面提升开发运营效率，提高公司周转速度，是公司高质量发展的必要前提。

（六）公司竞争优势

1、公司的主要竞争优势

（1）前瞻的战略规划和执行

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

（2）专业的开发运营能力

公司深耕房地产行业 30 余年，积累了丰富的项目开发经验，形成了强大的业务体系与专业开发能力。公司始终以客户需求为中心，开发产品涵盖了住宅、公寓、写字楼、购物中心、星级酒店、展馆、体育场馆、旅游地产等，业态多样、产品系不断迭代升级，形成了从前端设计、开发、建设、销售，到物业服务、资产运营等的全链条闭环管理能力，还有与之相适应的完备的供应链体系，综合的成本管控能力，多年积淀铸就了公司高效的专业开发优势。

（3）稳定的团队和高效的架构

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

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

（4）稳健经营铸就的融资优势

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

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

（5）行业领先的品牌信用

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

（6）创新进取的企业精神

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

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

2、发行人在行业所处地位

公司连续 14 年保持房地产行业央企第一，排名《福布斯》2022 年度全球 2000 强企业 190 位，位居 2023 年中国房地产百强企业首位。根据克而瑞研究中心，2022 年保利发展销售额排名行业第二。根据 CRIC 研究中心发布的《2023 年 1-9 月中国房地产企

业销售 TOP100 排行榜》，2023 年 1-9 月，保利发展以 3,321 亿元全口径销售金额，排名行业第一。

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，截至报告期末，发行人及下属公司不存在因自身原因导致的闲置土地，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，发行人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，报告期内，发行人及下属公司纳入核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

根据发行人对相关国土资源、住房建设等管理部门网站的查询、对新闻媒体报道的查询，认为报告期内发行人及下属实际从事房地产业务的子公司不存在扰乱房地产行业秩序等违法违规行为的情形，报告期内发行人不存在于重点调控的热点城市竞拍“地王”、哄抬地价的相关行为。

（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 2020 年度、2021 年度、2022 年度和 2023 年第三季度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 2020 年度、2021 年度和 2022 年度财务报告已经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了编号为“天职业字[2021]20842 号”、“天职业字[2022]7952 号”、“天职业字[2023]17511 号”的标准无保留意见审计报告。发行人报告期内不存在变更审计机构事项。发行人 2023 年三季度财务报告未经审计。

本节及本文所引用的 2020 年、2021 年、2022 年和 2023 年第三季度财务数据分别来自于上述财务报告期末数。

（二）报告期内重大会计政策变更、会计估计变更、会计差错更正情况

1、2020 年度情况

（1）会计政策的变更

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

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额	
	合并	母公司
发行人自 2020 年 1 月 1 日首次执行新收入准则对 2020 年 1 月 1 日	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	其他流动资产：增加 913,537.64 元 预收款项：减少 103,128,910.38

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
报表项目影响	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	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）会计估计的变更

发行人 2020 年度无重大会计估计变更。

（3）前期会计差错更正

发行人 2020 年度无重大前期会计差错更正。

2、2021 年度情况

（1）会计政策的变更

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

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

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

发行人作为承租人

发行人选择仅对 2021 年 1 月 1 日尚未完成的租赁合同的累计影响数进行调整。首次执行的累积影响金额调整首次执行当期期初（即 2021 年 1 月 1 日）的相关财务报表

项目金额，对可比期间信息不予调整。

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

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

发行人按照资产减值相关规定对使用权资产进行减值测试并进行相应的会计处理。

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

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

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

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

首次执行日前的租赁变更，发行人根据租赁变更的最终安排进行会计处理。

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

单位：元

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

2）发行人自 2021 年 1 月 1 日采用《企业会计准则解释第 14 号》（财会〔2021〕1 号）相关规定，根据累积影响数，调整期初留存收益及财务报表其他相关项目金额，

对可比期间信息不予调整。上述会计政策变更对发行人财务报表不产生影响。

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

（2）会计估计的变更

发行人 2021 年度无重大会计估计变更。

（3）前期会计差错更正

发行人 2021 年度无重大前期会计差错更正。

3、2022 年度情况

（1）重要会计政策变更

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

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

（2）重要会计估计变更

发行人 2022 年度无重大会计估计变更。

（3）前期会计差错更正

发行人 2022 年度无重大前期会计差错更正。

4、2023 年 1-9 月情况

（1）重要会计政策变更

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注（受重要影响的报表项目名称和金额）
本公司自 2023 年 1 月 1 日起执行《企业会计准则解释第 16 号》相关规定对报表项目的影	/	2022 年 12 月 31 日合并资产负债表：递延所得税资产增加

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注（受重要影响的报表项目名称和金额）
响		1,366,375,373.17 元，递延所得税负债增加 1,308,383,679.19 元，未分配利润增加 57,991,693.98 元； 2022 年 1-9 月合并利润表：所得税费用减少 24,578,595.06 元。

其他说明：

发行人自 2023 年 1 月 1 日起执行《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号）中“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”相关规定，对 2022 年比较期间数据进行了追溯调整。

（2）重要会计估计变更

发行人 2023 年 1-9 月无重大会计估计变更。

（3）前期会计差错更正

发行人 2023 年 1-9 月无重大前期会计差错更正。

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

1、2023 年 1-9 月发行人合并报表范围变化情况

表：2023 年 1-9 月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
2023 年 1-9 月发生的非同一控制下企业合并				
1	四川保顾房地产咨询有限公司	新纳入	取得控制权/收购	房地产中介服务
2	珠海保顾房地产咨询有限公司	新纳入	取得控制权/收购	房地产中介服务
3	太仓颐泽居置业有限公司	新纳入	取得控制权/收购	房地产开发经营
4	杭州保澄置业有限公司	新纳入	取得控制权/收购	房地产开发经营
5	广州穗皇置业有限公司	新纳入	取得控制权/收购	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
6	昆明庭华房地产有限公司	新纳入	取得控制权/收购	房地产开发经营
7	徐州保利鑫城物业管理服务有限公司	新纳入	取得控制权/收购	物业管理
2023 年 1-9 月发生的处置子公司				
1	肥西县国信置业发展有限责任公司	不再纳入	转让	房地产开发经营
2	湖南保旭公寓管理有限公司	不再纳入	转让	房地产开发经营
3	佛山保寓管理有限公司	不再纳入	转让	房地产开发经营
4	广州市和寓公寓管理有限公司	不再纳入	转让	组织管理服务
5	辽宁保润爱家房地产经纪有限公司	不再纳入	转让	房地产开发经营
6	石家庄保润爱家房地产经纪有限公司	不再纳入	转让	组织管理服务
7	重庆市保润爱家房地产经纪有限公司	不再纳入	转让	组织管理服务
8	四川保润爱家房地产经纪有限公司	不再纳入	转让	房地产开发经营
9	安徽保润爱家房地产经纪有限公司	不再纳入	转让	房地产开发经营
10	广东保润爱家房地产经纪有限公司	不再纳入	转让	咨询与调查
11	南昌保鼎置业有限公司	不再纳入	转让	咨询与调查
12	厦门利椿房地产开发有限公司	不再纳入	转让	组织管理服务
13	广州和悦置业有限公司	不再纳入	转让	组织管理服务
14	石家庄保之信房地产开发有限公司	不再纳入	转让	其他商务服务业
15	湖南利湘置业有限公司	不再纳入	转让	咨询与调查
16	佛山保城企业管理有限公司	不再纳入	转让	组织管理服务
17	苏州保鼎房地产开发有限公司	不再纳入	转让	咨询与调查
18	上海保玥房地产有限公司	不再纳入	转让	组织管理服务
19	上海保鐔置业有限公司	不再纳入	转让	非货币银行服务
20	昆山保瑞房地产开发有限公司	不再纳入	转让	房地产开发经营
2023 年 1-9 月新设立的子公司				
1	中山市保名商业管理有限公司	新纳入	新设	组织管理服务
2	保连（瓦房店）市容环境服务有限公司	新纳入	新设	环境卫生管理
3	广州南沙保物物业管理有限公司	新纳入	新设	物业管理
4	吉林恒富保利物业服务有限公司	新纳入	新设	物业管理
5	江苏保川环境服务有限公司	新纳入	新设	环境卫生管理
6	泉州隆泽房地产开发有限公司	新纳入	新设	房地产开发经营
7	福州中瀚置业有限公司	新纳入	新设	房地产开发经营
8	浙江鲲海酒店管理有限公司	新纳入	新设	旅游饭店

序号	公司名称	变动情况	变动原因	所属行业
9	南京盛文房地产开发有限公司	新纳入	新设	房地产开发经营
10	南京盛合房地产开发有限公司	新纳入	新设	房地产开发经营
11	三亚保鸿实业发展有限公司	新纳入	新设	房地产开发经营
12	广东和臻商贸发展有限公司	新纳入	新设	其他批发业
13	成都市保椿置业有限公司	新纳入	新设	房地产开发经营
14	肥西县国信置业发展有限责任公司	新纳入	新设	房地产开发经营
15	湖南保旭公寓管理有限公司	新纳入	新设	组织管理服务
16	佛山保寓管理有限公司	新纳入	新设	物业管理
17	广州市和寓公寓管理有限公司	新纳入	新设	房地产租赁经营
18	辽宁保润爱家房地产经纪有限公司	新纳入	新设	房地产中介服务
19	石家庄保润爱家房地产经纪有限公司	新纳入	新设	房地产中介服务
20	重庆市保润爱家房地产经纪有限公司	新纳入	新设	房地产中介服务
21	四川保润爱家房地产经纪有限公司	新纳入	新设	房地产中介服务
22	安徽保润爱家房地产经纪有限公司	新纳入	新设	房地产中介服务
23	广东保润爱家房地产经纪有限公司	新纳入	新设	房地产中介服务
24	南昌保鼎置业有限公司	新纳入	新设	房地产开发经营
25	厦门利椿房地产开发有限公司	新纳入	新设	房地产开发经营
26	广州和悦置业有限公司	新纳入	新设	房地产开发经营
27	石家庄保之信房地产开发有限公司	新纳入	新设	房地产开发经营
28	湖南利湘置业有限公司	新纳入	新设	房地产开发经营
29	佛山保城企业管理有限公司	新纳入	新设	咨询与调查
30	苏州保鼎房地产开发有限公司	新纳入	新设	房地产开发经营
31	上海保珦房地产有限公司	新纳入	新设	房地产开发经营
32	上海保鐸置业有限公司	新纳入	新设	房地产开发经营
33	昆山保瑞房地产开发有限公司	新纳入	新设	房地产开发经营
34	中山市保望商业管理有限公司	新纳入	新设	组织管理服务
35	晋江中隸房地产开发有限公司	新纳入	新设	房地产开发经营
36	北京朝新和筑置业有限公司	新纳入	新设	房地产开发经营
37	北京保景和筑置业有限公司	新纳入	新设	房地产开发经营
38	湖南保洋置业有限责任公司	新纳入	新设	房地产开发经营
39	芜湖保颂房地产开发有限公司	新纳入	新设	房地产开发经营
40	济南保成房地产开发有限公司	新纳入	新设	房地产开发经营
41	佛山南海桂城保璞悦地产发展有限公司	新纳入	新设	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
42	广州穗兰置业有限公司	新纳入	新设	房地产开发经营
43	东莞市保益恒实业投资有限公司	新纳入	新设	房地产开发经营
44	合肥和朗房地产开发有限公司	新纳入	新设	房地产开发经营
45	苏州保暄房地产开发有限公司	新纳入	新设	房地产开发经营
46	上海保劭置业有限公司	新纳入	新设	房地产开发经营
47	广州顺盈商业运营管理有限公司	新纳入	新设	其他组织管理服务
48	石家庄保颂房地产开发有限公司	新纳入	新设	房地产开发经营
49	佛山南海桂城保和著地产发展有限公司	新纳入	新设	房地产开发经营
50	宁波保瑞置业有限公司	新纳入	新设	房地产开发经营
51	杭州保冠置业有限公司	新纳入	新设	房地产开发经营
52	成都市保泉创展置业有限公司	新纳入	新设	房地产开发经营
53	南昌保晨置业有限公司	新纳入	新设	房地产开发经营
54	南京盛昕房地产开发有限公司	新纳入	新设	房地产开发经营
55	徐州天晟和置业有限公司	新纳入	新设	房地产开发经营
56	佛山市保顺物业服务有限公司	新纳入	新设	物业管理
57	保利（山西）物业服务有限公司	新纳入	新设	物业管理
2023 年 1-9 月清算的子公司				
1	青岛聚信产业园投资运营有限公司	不再纳入	清算	综合管理服务
2	青岛广驰锐置业有限公司	不再纳入	清算	房地产开发经营
3	珠海保利天悦投资控股有限公司	不再纳入	清算	房地产开发经营
4	保利（珠海）房地产开发有限公司	不再纳入	清算	房地产开发经营
5	珠海富利建筑安装工程有限公司	不再纳入	清算	建筑装饰和装修业
6	上海保利建臻房地产有限公司	不再纳入	清算	房地产开发经营
7	吉林富利建筑安装有限公司	不再纳入	清算	其他建筑安装业
8	和创爱奇（广州）运营管理有限公司	不再纳入	清算	物业管理
9	西安欣荣佳房地产开发有限公司	不再纳入	清算	房地产开发经营
10	佛山比邻商业运营管理有限公司	不再纳入	清算	超级市场零售
11	武汉比邻商业运营有限公司	不再纳入	清算	超级市场零售

2、2022 年发行人合并报表范围变化情况

表：2022 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

序号	公司名称	变动情况	变动原因	所属行业
2022 年发生的非同一控制下企业合并				
1	清远保奕置业有限公司	新纳入	取得控制权	房地产开发经营
2	成都锦华悦投资有限公司	新纳入	取得控制权	房地产开发经营
3	大连保润房地产开发有限公司	新纳入	取得控制权	房地产开发经营
4	广州黄埔区大塿更新改造投资有限公司	新纳入	取得控制权	房地产开发经营
5	南京保迪置业有限公司	新纳入	取得控制权	房地产开发经营
6	太仓锦意置业有限公司	新纳入	取得控制权	房地产开发经营
7	苏州锦铄置业有限公司	新纳入	取得控制权	房地产开发经营
8	东莞市保汇实业投资有限公司	新纳入	取得控制权	房地产开发经营
9	南安市源利房地产开发有限公司	新纳入	取得控制权	房地产开发经营
10	曲水天熠实业发展有限公司	新纳入	取得控制权	房地产开发经营
11	安徽保利爱家置业有限公司	新纳入	收购	信息咨询服务
12	杭州保源置业有限公司	新纳入	收购	房地产开发经营
13	成都瑞驰宝骏企业管理咨询有限公司	新纳入	收购	其他商务服务业
14	湖南保沙瑞驰咨询管理有限公司	新纳入	收购	咨询与调查
15	广州市瑞赐企业管理有限公司	新纳入	收购	其他商务服务业
16	佛山市中医院康复护理医院有限公司	新纳入	收购	提供住宿社会工作
17	佛山市中医院老年病医院有限公司	新纳入	收购	提供住宿社会工作
18	上海鼎骏商务信息咨询有限公司	新纳入	收购	咨询与调查
19	长春市瑞驰实业有限公司	新纳入	收购	组织管理服务
20	沈阳瑞赐投资有限公司	新纳入	收购	组织管理服务
21	苏州鑫捷置业有限公司	新纳入	取得控制权	房地产开发经营
22	武汉瑞赐鼎骏企业管理咨询有限公司	新纳入	收购	组织管理服务
2022 年发生的处置子公司				
23	北京望和润致置业有限公司	不再纳入	转让	房地产开发经营
24	福州中隆泰实业有限公司	不再纳入	转让	房地产开发经营
25	PacificDragonInvestmentsCompanyLimited	不再纳入	转让	房地产租赁
26	杭州保融置业有限公司	不再纳入	转让	房地产开发经营
27	东莞弘璟实业投资有限公司	不再纳入	转让	组织管理服务
28	佛山化纤集团有限公司	不再纳入	转让	合成纤维制造
29	长沙湘保中环咨询有限公司	不再纳入	转让	商务服务业
30	长沙湘保茉莉咨询有限公司	不再纳入	转让	商务服务业
31	东莞保恒实业投资有限公司	不再纳入	转让	资本市场服务

序号	公司名称	变动情况	变动原因	所属行业
32	重庆葆阅企业管理有限公司	不再纳入	转让	商务服务业
33	成都新都区利牧归房地产开发有限公司	不再纳入	转让	房地产开发经营
34	成都市保裕泰和房地产开发有限公司	不再纳入	转让	房地产开发经营
2022 年度新设立的子公司				
35	白银保卫利环境服务有限公司	新纳入	新设	城市绿化管理
36	北京保营和筑置业有限公司	新纳入	新设	房地产开发经营
37	北京建保常筑置业有限公司	新纳入	新设	房地产开发经营
38	北京葆顾房地产经纪有限公司	新纳入	新设	房地产中介服务
39	北京和悦睿斯企业管理咨询有限公司	新纳入	新设	咨询与调查
40	常州保通建筑工程咨询有限公司	新纳入	新设	工程管理服务
41	常州煦通建筑工程咨询有限公司	新纳入	新设	工程管理服务
42	常州旭通建筑工程咨询有限公司	新纳入	新设	工程管理服务
43	常州常通建筑工程咨询有限公司	新纳入	新设	工程管理服务
44	成都保双置业有限公司	新纳入	新设	房地产开发经营
45	成都市保裕泰和房地产开发有限公司	新纳入	新设	房地产开发经营
46	四川保润爱家房地产经纪有限公司	新纳入	新设	房地产中介服务
47	成都新都区利牧归房地产开发有限公司	新纳入	新设	房地产开发经营
48	东莞市泓樾实业投资有限公司	新纳入	新设	房地产开发经营
49	东莞保恒实业投资有限公司	新纳入	新设	资本市场服务
50	佛山保启置业有限公司	新纳入	新设	房地产开发经营
51	佛山保珩置业有限公司	新纳入	新设	房地产开发经营
52	佛山保誉置业有限公司	新纳入	新设	房地产开发经营
53	福州中沁置业有限公司	新纳入	新设	房地产开发经营
54	福州中寓投资有限公司	新纳入	新设	房地产开发经营
55	赣州保蓉置业有限公司	新纳入	新设	房地产开发经营
56	广州穗隆置业有限公司	新纳入	新设	房地产开发经营
57	广州穗鸿置业有限公司	新纳入	新设	房地产开发经营
58	广州保荔物业发展有限公司	新纳入	新设	其他房地产业
59	保利商旅产业发展有限公司	新纳入	新设	管理服务
60	保利和润房地产投资顾问有限公司	新纳入	新设	信息咨询服务
61	广东和汇商业运营管理有限公司	新纳入	新设	管理服务
62	广州琶资置业有限公司	新纳入	新设	房地产开发经营
63	广州保韵置业有限公司	新纳入	新设	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
64	广州黄埔保利物业服务有限公司	新纳入	新设	物业服务
65	广州保隆置业有限公司	新纳入	新设	物业服务
66	广东保润爱家房地产经纪有限公司	新纳入	新设	新闻和出版业
67	浙江和寓企业管理有限公司	新纳入	新设	商务服务业
68	杭州保润房地产顾问有限公司	新纳入	新设	信息咨询服务
69	合肥和冉房地产开发有限公司	新纳入	新设	房地产开发经营
70	合肥和汇房地产开发有限公司	新纳入	新设	房地产开发经营
71	合肥和颂房地产开发有限公司	新纳入	新设	房地产开发经营
72	合肥和墩房地产开发有限公司	新纳入	新设	房地产开发经营
73	合肥和桦房地产开发有限公司	新纳入	新设	房地产开发经营
74	梅州市梅江区睿驰咨询服务有限公司	新纳入	新设	信息咨询服务
75	南昌保丰置业有限公司	新纳入	新设	房地产开发经营
76	南京盛悦房地产开发有限公司	新纳入	新设	房地产开发经营
77	南京盛宁房地产开发有限公司	新纳入	新设	房地产开发经营
78	南京盛新房地产开发有限公司	新纳入	新设	房地产开发经营
79	宁波保汇城市发展有限公司	新纳入	新设	房地产开发经营
80	莆田中利建筑装饰工程有限公司	新纳入	新设	室内装饰装修
81	莆田中嘉置业有限公司	新纳入	新设	房地产开发经营
82	莆田泽顺置业有限公司	新纳入	新设	房地产开发经营
83	青岛广保佳创置业有限公司	新纳入	新设	房地产开发经营
84	泉州隆利房地产开发有限公司	新纳入	新设	房地产开发经营
85	泉州保莲房地产开发有限公司	新纳入	新设	房地产开发经营
86	保利（海南经济特区）物业服务有限公司	新纳入	新设	物业服务
87	厦门保昕房地产开发有限公司	新纳入	新设	房地产开发经营
88	厦门保联椿莲房地产开发有限公司	新纳入	新设	房地产开发经营
89	汕尾市瑞思咨询服务有限公司	新纳入	新设	咨询与调查
90	汕尾市瑞赐咨询服务有限公司	新纳入	新设	咨询与调查
91	上海锦岸汇置业有限公司	新纳入	新设	房地产开发经营
92	上海保锦润房地产有限公司	新纳入	新设	房地产开发经营
93	上海锦协置业有限公司	新纳入	新设	房地产开发经营
94	上海桑秀房地产开发有限公司	新纳入	新设	房地产开发经营
95	保利环境服务（广东）有限公司	新纳入	新设	其他污染治理
96	辽宁保润爱家房地产经纪有限公司	新纳入	新设	房地产中介服务

序号	公司名称	变动情况	变动原因	所属行业
97	河北保润房地产经纪有限公司	新纳入	新设	房地产中介服务
98	石家庄保珺房地产开发有限公司	新纳入	新设	房地产开发经营
99	保利苏通实业发展有限公司	新纳入	新设	房地产开发经营
100	苏州保鑫置业有限公司	新纳入	新设	房地产开发经营
101	山西保君养老服务有限公司	新纳入	新设	护理机构服务
102	太原利晋房地产开发有限公司	新纳入	新设	房地产开发经营
103	西安中尚璟房地产开发有限公司	新纳入	新设	房地产开发经营
104	西安中尚硕房地产开发有限公司	新纳入	新设	房地产开发经营
105	西安中嘉置业有限公司	新纳入	新设	房地产开发经营
106	西安中皓置业有限公司	新纳入	新设	房地产开发经营
107	阳江融驰企业管理有限公司	新纳入	新设	管理服务等
108	岳阳惠华保创城市服务有限公司	新纳入	新设	物业服务
109	长春维升投资有限公司	新纳入	新设	资本市场服务
110	长沙湘保中环咨询有限公司	新纳入	新设	咨询与调查
111	长沙湘保茉莉咨询有限公司	新纳入	新设	咨询与调查
112	郑州展硕置业有限公司	新纳入	新设	房地产开发经营
113	中山市保望商业管理有限公司	新纳入	新设	管理服务等
114	中山市保名商业管理有限公司	新纳入	新设	管理服务等
115	重庆葆阅企业管理有限公司	新纳入	新设	管理服务等
116	重庆市保润爱家房地产经纪有限公司	新纳入	新设	房地产中介服务
117	和家互联（珠海）数字科技有限公司	新纳入	新设	其他科技推广服务业
118	保华（珠海横琴）商业管理有限公司	新纳入	新设	商业综合体管理服务
119	珠海市和熹养老服务有限公司	新纳入	新设	护理机构服务
120	保利粤中发展有限公司	新纳入	新设	房地产开发经营
2022 年清算的子公司				
121	北京飞翔家航空文化有限公司	不再纳入	清算	文化活动服务
122	成都青白江保腾房地产开发有限公司	不再纳入	清算	房地产开发经营
123	成都宏浦创智实业有限公司	不再纳入	清算	房地产开发经营
124	大连保利会展管理有限公司	不再纳入	清算	组织管理服务
125	大连保利锦桐房地产开发有限公司	不再纳入	清算	房地产开发经营
126	东莞市保业实业投资有限公司	不再纳入	清算	组织管理服务
127	佛山保利弘雅房地产开发有限公司	不再纳入	清算	房地产开发经营
128	佛山市保利东龙房地产有限公司	不再纳入	清算	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
129	佛山市恒胤企业管理有限公司	不再纳入	清算	组织管理服务
130	广州壘盈置业有限公司	不再纳入	清算	房地产开发经营
131	广州市保投房地产开发有限公司	不再纳入	清算	房地产开发经营
132	杭州滨保房地产开发有限公司	不再纳入	清算	房地产开发经营
133	杭州保利建嘉房地产开发有限公司	不再纳入	清算	房地产开发经营
134	合肥和谨房地产开发有限公司	不再纳入	清算	房地产开发经营
135	合肥保利和新房地产有限公司	不再纳入	清算	房地产开发经营
136	淮安晟儒置业有限公司	不再纳入	清算	房地产开发经营
137	上海保利建镇投资咨询有限公司	不再纳入	清算	组织管理服务
138	天津保宁置业有限公司	不再纳入	清算	房地产开发经营
139	武汉保利百合房地产开发有限公司	不再纳入	清算	房地产开发经营
140	阳江保瑞驰物业有限公司	不再纳入	清算	物业管理
141	岳阳建桥投资置业有限公司	不再纳入	清算	房地产开发经营
142	珠海斗门佳利建设有限公司	不再纳入	清算	工程技术与设计服务

3、2021 年发行人合并报表范围变化情况

表：2021 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	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%
2	山西保景鑫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	温州升聚投资管理有限公司	新纳入	取得控制权	资产管理	0%至 50%
4	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%
5	湖北品信房地产开发有限公司	新纳入	取得控制权	房地产开发经营	0%至 99%
6	兰州天盈房地产开发有限责任公司	新纳入	增资扩股	房地产开发	0%至 95%
7	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%
8	成都市美府房地产开发有限公司	新纳入	收购	房地产开发	0%至 100%
9	成都锐驰企业管理有限公司	新纳入	收购	资产管理	0%至 100%
10	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%
11	江西明月山温泉生态康养发展有限公司	新纳入	增资扩股	房地产开发经营	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
12	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%
13	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%
14	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%
15	重庆睿炽企业管理有限公司	新纳入	收购	公寓经营	0%至 100%
16	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%
17	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%
18	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%
19	四川利达建设工程有限公司	新纳入	增资扩股	房屋建筑、市政公用施工	0%至 70%
20	豪隆（晋江）置业有限公司	新纳入	增资扩股	房地产开发	0%至 50%
21	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%
22	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%
23	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 57.89%
24	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%
25	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%
26	山西保景御房地产开发有限公司	新纳入	增资扩股	房地产开发	0%至 51%
27	佛山市锦汇隆光房地产开发有限公司	新纳入	收购	房地产开发	0%至 51%
28	湖南利晟置业有限公司	新纳入	增资扩股	房地产开发	0%至 51%
29	天津瑞赐企业管理咨询服务有限公司	新纳入	收购	企业管理咨询	0%至 100%
30	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%
31	南京瑞赐置业投资有限公司	新纳入	收购	资产管理	0%至 100%
32	浙江锐驰投资管理有限公司	新纳入	收购	投资控股	0%至 100%
33	济宁广汇置业有限公司	新纳入	取得控制权	房地产开发	0%至 60%
34	珠海东粤投资有限公司	新纳入	收购	投资控股	0%至 100%
35	阳江瑞驰投资发展有限公司	新纳入	增资扩股	投资控股	0%至 100%
36	重庆荣丰吉联房地产开发有限公司	新纳入	收购	房地产开发	0%至 100%
37	重庆葆琚企业管理有限公司	新纳入	收购	企业管理咨询	0%至 100%
38	重庆悦岚房地产开发有限公司	新纳入	取得控制权	房地产开发	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
39	成都新都区廖家湾轨道城市发展有限公司	新纳入	收购	房屋建筑、市政公用施工	0%至 66%
40	中丝集团上海商业管理有限公司	新纳入	收购	企业管理咨询	0%至 100%
41	北京融筑房地产开发有限公司	不再纳入	控制权移交	房地产经营与开发	34%至 0%
42	南京保禹置业有限公司	不再纳入	控制权移交	房地产开发、经营等	60%至 0%
43	广东中成化工有限公司	不再纳入	控制权移交	批发业	50%至 0%
44	三亚碧海锦晟酒店管理有限公司	不再纳入	控制权移交	酒店管理	53%至 0%
45	三亚碧海锦诚商业管理有限公司	不再纳入	控制权移交	房地产开发、经营	52.8%至 0%
46	青岛广嘉置业有限公司	不再纳入	控制权移交	房地产开发、物业管理等	85%至 50%
47	诺楠紫乐轩置业（惠州）有限公司	不再纳入	控制权移交	房地产开发、经营等	51%至 0%
48	北京保利通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	100%至 0%
49	北京未来科技城保昌置业有限公司	不再纳入	控制权移交	房地产开发、经营等	60%至 0%
50	江西鼎邦置业有限公司	不再纳入	控制权移交	房地产开发、经营	70%至 0%
51	南昌豫苑置业有限公司	不再纳入	控制权移交	房地产开发、经营	70%至 0%
52	北京和信金泰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	49.92%至 0%
53	ActionDragonHoldingsLimited	不再纳入	控制权移交	投资控股、企业管理	100%至 0%
54	C23TreasureIsland048HoldingsLLC	新纳入	新设	房地产开发	0%至 100%
55	B1TreasureIsland048HoldingsLLC	新纳入	新设	房地产开发	0%至 100%
56	北京望和润致置业有限公司	新纳入	新设	房地产开发	0%至 33%
57	北京保营善筑置业有限公司	新纳入	新设	房地产开发	0%至 50%
58	北京金顺保筑置业有限公司	新纳入	新设	房地产开发	0%至 50%
59	北京兴和航泰置业有限公司	新纳入	新设	房地产开发	0%至 40%
60	天津广隆房地产开发有限公司	新纳入	新设	房地产开发	0%至 100%
61	天津顺鑫房地产开发有限公司	新纳入	新设	房地产开发	0%至 100%
62	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%
63	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%
64	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%

序号	公司名称	变动情况	变动原因	所属行业	持股变化情况
65	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%
66	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%
67	太原保华利舰房地产开发有限公司	新纳入	新设	房地产业开发	0%至 73%
68	山西保华利舰房地产开发有限公司	新纳入	新设	房地产业开发	0%至 70%
69	临汾利升房地产开发有限公司	新纳入	新设	房地产业开发	0%至 100%
70	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%
71	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%
72	内蒙古保利爱之蒙物业服务有限公司	新纳入	新设	房地产业开发	0%至 51%
73	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%
74	沈阳和润房地产开发有限公司	新纳入	新设	房地产业开发	0%至 80%
75	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%
76	沈阳辽河保创物业综合服务有限公司	新纳入	新设	房地产业开发	0%至 70%
77	辽宁晖创物业管理有限公司	新纳入	新设	房地产业开发	0%至 51%
78	辽宁和闽房地产开发有限公司	新纳入	新设	房地产业开发	0%至 70%
79	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%
80	长春和鸿房地产开发有限公司	新纳入	新设	房地产业开发	0%至 100%
81	上海锦雍置业有限公司	新纳入	新设	房地产开发	0%至 100%
82	昆山锦璿置业有限公司	新纳入	新设	房地产业开发	0%至 80%
83	南京悦成房地产开发有限公司	新纳入	新设	房地产业开发	0%至 67%
84	南京保鼎装饰有限公司	新纳入	新设	工程建设活动、建设工程设计等	0%至 100%
85	南京保华房地产开发有限公司	新纳入	新设	房地产业开发	0%至 100%
86	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%
87	徐州保悦置业有限公司	新纳入	新设	房地产业开发	0%至 100%
88	常州青珺房地产发展有限公司	新纳入	新设	房地产业开发	0%至 100%
89	常州常旭房地产发展有限公司	新纳入	新设	房地产业开发	0%至 100%
90	常州东晟房地产发展有限公司	新纳入	新设	房地产业开发	0%至 100%
91	苏州保泓置业有限公司	新纳入	新设	房地产业开发	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
92	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%
93	太仓锦雍置业有限公司	新纳入	新设	房地产开发	0%至 100%
94	太仓锦颂置业有限公司	新纳入	新设	房地产开发	0%至 100%
95	太仓保耀置业有限公司	新纳入	新设	房地产开发	0%至 100%
96	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%
97	淮安保鸿置业有限公司	新纳入	新设	房地产开发	0%至 60%
98	淮安保联悦置业有限公司	新纳入	新设	房地产开发	0%至 51%
99	扬州悦城置业有限公司	新纳入	新设	房地产业开发	0%至 100%
100	杭州保融置业有限公司	新纳入	新设	房地产开发、经营等	0%至 50%
101	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%
102	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%
103	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%
104	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%
105	保利（嘉善）综合服务管理有限公司	新纳入	新设	市政管理	0%至 100%
106	绍兴保欣置业有限公司	新纳入	新设	房地产业开发	0%至 100%
107	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%
108	舟山保骏城市发展有限公司	新纳入	新设	房地产业开发	0%至 100%
109	舟山保欣城市发展有限公司	新纳入	新设	房地产业开发	0%至 70%
110	台州保悦置业有限公司	新纳入	新设	房地产业开发	0%至 100%
111	合肥和宸房地产开发有限公司	新纳入	新设	房地产业开发	0%至 100%
112	合肥和蓬房地产开发有限公司	新纳入	新设	房地产业开发	0%至 100%
113	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%
114	宣城荣保房地产开发有限公司	新纳入	新设	房地产业开发	0%至 55%
115	福州中晋投资有限公司	新纳入	新设	投资控股	0%至 100%
116	福州中瑾置业有限公司	新纳入	新设	房地产业开发	0%至 60%
117	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%
118	厦门沧珩实业有限公司	新纳入	新设	物业管理	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
119	莆田中玺投资有限公司	新纳入	新设	投资控股	0%至 100%
120	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%
121	漳州中昇房地产开发有限公司	新纳入	新设	房地产业开发	0%至 100%
122	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%
123	宁德中悦投资有限公司	新纳入	新设	投资控股	0%至 100%
124	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%
125	青岛聚信产业园投资运营有限公司	新纳入	新设	投资控股	0%至 100%
126	青岛聚诚产业园管理有限公司	新纳入	新设	房地产业开发	0%至 85%
127	郑州展骏置业有限公司	新纳入	新设	房地产开发	0%至 100%
128	郑州展博置业有限公司	新纳入	新设	房地产业开发	0%至 100%
129	洛阳展鹏置业有限公司	新纳入	新设	房地产开发	0%至 100%
130	洛阳展通置业有限公司	新纳入	新设	房地产开发	0%至 100%
131	保恒筑铭（武汉）科技产业有限公司	新纳入	新设	房地产业开发	0%至 70%
132	湖南保麓管理咨询有限公司	新纳入	新设	房地产业开发	0%至 100%
133	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%
134	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%
135	长沙市保城置业有限公司	新纳入	新设	房地产业开发	0%至 100%
136	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%
137	深圳市保名投资发展有限公司	新纳入	新设	投资控股	0%至 51%
138	深圳重诚项目管理有限公司	新纳入	新设	企业管理咨询	0%至 100%
139	选房宝（珠海横琴）数字科技有限公司	新纳入	新设	房地产租赁	0%至 100%
140	珠海保金置业有限公司	新纳入	新设	房地产开发	0%至 70%
141	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%
142	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%
143	佛山市禅城区保君置业有限公司	新纳入	新设	房地产业开发	0%至 100%
144	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%
145	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%

序号	公司名称	变动情况	变动原因	所属行业	持股变化情况
146	佛山保璟置业有限公司	新纳入	新设	房地产业开发	0%至 51%
147	佛山市保睿驰企业管理有限公司	新纳入	新设	企业管理咨询	0%至 100%
148	江门保兴置业有限公司	新纳入	新设	房地产开发	0%至 70%
149	茂名市保冀置业有限公司	新纳入	新设	房地产开发	0%至 65%
150	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%
151	保利（河源）投资发展有限公司	新纳入	新设	投资控股	0%至 100%
152	广东保利粤湾物业服务有限公司	新纳入	新设	物业管理	0%至 100%
153	东莞市和惠投资有限公司	新纳入	新设	房地产开发	0%至 100%
154	东莞市保弘实业投资有限公司	新纳入	新设	投资控股	0%至 100%
155	东莞市保盈实业投资有限公司	新纳入	新设	投资控股	0%至 100%
156	东莞市保望投资有限公司	新纳入	新设	投资控股	0%至 100%
157	东莞市保煜实业投资有限公司	新纳入	新设	投资控股	0%至 50%
158	中山市和旭实业投资有限公司	新纳入	新设	投资控股	0%至 100%
159	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%
160	儋州保俊实业发展有限公司	新纳入	新设	房地产业开发	0%至 100%
161	重庆葆和房地产开发有限公司	新纳入	新设	房地产业开发	0%至 51%
162	成都重诚项目管理有限公司	新纳入	新设	企业管理咨询	0%至 100%
163	四川保创国经物业服务有限公司	新纳入	新设	房地产业开发	0%至 51%
164	四川保利物业服务有限公司	新纳入	新设	物业管理	0%至 100%
165	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%
166	保利陕西物业服务有限公司	新纳入	新设	物业管理	0%至 100%
167	西安荣骏置业有限公司	新纳入	新设	房地产业开发	0%至 100%
168	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%
169	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%
170	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%
171	富利建设集团第一建设有限公司	新纳入	新设	房屋建筑、市政公用施工	0%至 100%
172	富利建设集团第二建设有限公司	新纳入	新设	房屋建筑、市政公用施工	0%至 100%
173	富利建设集团第三建设有限公司	新纳入	新设	房屋建筑、市政公用施工	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
174	富利建设集团第四建设有限公司	新纳入	新设	房屋建筑、市政公用施工	0%至 100%
175	富利建设集团第五建设有限公司	新纳入	新设	房屋建筑、市政公用施工	0%至 100%
176	富利建设集团第六建设有限公司	新纳入	新设	房屋建筑、市政公用施工	0%至 100%
177	富利易采科技有限公司	新纳入	新设	建筑材料销售	0%至 100%
178	中鸿泰（香港）有限公司	不再纳入	清算	投资控股	100%至 0%
179	守鸿有限公司	不再纳入	清算	投资控股、企业管理	100%至 0%
180	佛山信保中港股权投资合伙企业（有限合伙）	不再纳入	清算	投资控股	0%至 100%
181	佛山信保航宸股权投资合伙企业（有限合伙）	不再纳入	清算	投资控股	0%至 100%
182	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%
183	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%
184	上海保利建融房地产有限公司	不再纳入	清算	房地产开发、经营	0%至 100%
185	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%
186	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%
187	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%
188	武汉保利康桥房地产开发有限公司	不再纳入	清算	房地产开发、经营	50%至 0%
189	Yarra048PtyLtd.	不再纳入	清算	房地产开发、经营、管理	100%至 0%
190	PolyAgencyVictoriaPtyLtd.	不再纳入	清算	房地产开发、经营、管理	100%至 0%
191	Docklands048ServicePtyLtd.ATFDocklands048Trust	不再纳入	清算	房地产开发、经营、管理	100%至 0%
192	D&AMilrayPtyLtd.ATFD&AMilrayUnitTrust	不再纳入	清算	房地产开发、经营、管理	100%至 0%
193	PolyAgencyNSWPtyLtd.	不再纳入	清算	房地产开发、经营、管理	100%至 0%
194	St.Leonards048ServicePtyLtd.ATFSt.Leonards048Trust	不再纳入	清算	房地产开发、经营、管理	100%至 0%
195	Yarra048RealEstateDevelopmentsPtyLtd.	不再纳入	清算	房地产开发、经营、管理	100%至 0%
196	HongtaiCapitalLimited	不再纳入	清算	投资控股、企业管理	100%至 0%
197	富利建设集团贵阳有限公司	不再纳入	清算	土木工程建筑、建筑设计	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
198	大连睿思企业管理有限公司	不再纳入	清算	企业管理咨询	100%至 0%
199	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%

4、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%
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%

序号	公司名称	变动情况	变动原因	所属行业	持股变化情况
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%
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%

序号	公司名称	变动情况	变动原因	所属行业	持股变化情况
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%
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%

序号	公司名称	变动情况	变动原因	所属行业	持股变化情况
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%
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	Goulburn048ServicePtyLtd.ATFGoulburn 048Trust	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%

序号	公司名称	变动情况	变动原因	所属行业	持股变化情况
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	Goulburn048ServicePtyLtd.ATFGoulburn048TargetTrust	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%
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%

序号	公司名称	变动情况	变动原因	所属行业	持股变化情况
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%
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&JudyRealEstatePtyLtd.	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%

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末合并资产负债表

单位：万元

项目	2023 年 9 月 30 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	14,267,237.27	17,653,707.92	17,138,445.60	14,600,764.57
交易性金融资产	41,714.48	14,955.02	12,337.57	50,722.73
衍生金融资产	-	18,299.00	11,412.15	29,473.50
应收票据	72.25	1,069.55	1,500.90	150.00
应收账款	506,250.07	404,362.96	317,864.68	245,031.51
预付款项	2,533,618.40	2,255,637.31	4,268,591.05	4,219,666.60
其他应收款	15,756,025.10	15,742,568.03	15,784,867.31	15,324,511.11
其中：应收利息	-	22.26	3,242.38	2,761.99
应收股利	20,968.98	1,645.68	12,883.39	24,895.40
存货	87,171,531.10	87,789,319.33	80,965,646.27	74,147,538.37
合同资产	31,582.87	27,337.96	47,843.64	154,353.13
一年内到期的非流动资产	-	-	55.68	-
其他流动资产	6,234,515.93	6,132,804.54	6,185,620.12	4,850,340.60
流动资产合计	126,542,547.46	130,040,061.63	124,734,184.97	113,622,552.12
非流动资产：				
发放贷款及垫款	-	118,504.79	69,794.89	179,195.24
长期应收款	-	-	63.71	-
长期股权投资	11,136,048.13	10,624,964.16	9,508,937.93	7,254,988.54
其他权益工具投资	33,168.94	33,181.94	33,168.94	33,122.67
其他非流动金融资产	139,541.93	176,873.63	284,592.97	232,971.13
投资性房地产	3,115,664.36	3,078,487.84	2,729,465.95	2,123,195.42
固定资产	840,693.03	1,014,675.61	1,127,520.68	765,899.99
在建工程	57,394.25	57,106.37	57,106.37	54,646.25
使用权资产	487,909.94	523,381.00	418,244.24	4,021.96
无形资产	35,712.92	37,096.76	40,416.42	42,976.68
商誉	6,682.41	6,682.41	6,682.41	6,682.41
长期待摊费用	30,007.41	36,967.38	49,824.68	55,906.69
递延所得税资产	1,395,523.67	1,297,560.39	933,107.34	761,332.81
其他非流动资产	875.31	896.95	193.79	-
非流动资产合计	17,279,222.31	17,006,379.21	15,259,120.32	11,514,939.79
资产总计	143,821,769.77	147,046,440.85	139,993,305.29	125,137,491.91

项目	2023 年 9 月 30 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
流动负债：				
短期借款	524,679.48	119,733.82	409,356.25	477,701.15
交易性金融负债	-	-	602.72	-
衍生金融负债	-	-	1,181.42	2,115.89
应付票据	61,021.50	65,655.49	946,982.91	1,491,876.90
应付账款	14,115,987.28	16,204,736.25	13,012,701.42	13,656,376.69
预收款项	96,172.08	89,383.33	85,171.45	86,843.99
合同负债	44,638,248.53	41,201,928.78	41,601,690.55	36,563,082.24
应付职工薪酬	66,550.21	70,249.19	50,168.63	41,072.74
应交税费	203,393.62	1,299,205.81	1,322,562.82	-362,750.58
其他应付款	11,316,613.10	13,523,515.39	14,741,385.21	14,052,137.59
其中：应付利息	-	-	128,260.73	132,008.41
应付股利	8,703.64	332,317.46	34,966.39	21,654.80
一年内到期的非流动负债	6,349,283.97	7,994,729.20	6,057,490.01	5,979,936.68
其他流动负债	4,444,894.39	3,658,905.97	3,652,419.11	3,187,407.30
流动负债合计	81,816,844.16	84,228,043.22	81,881,712.49	75,175,800.59
非流动负债：				
长期借款	23,095,590.07	24,248,245.90	23,190,360.36	20,716,040.98
应付债券	4,827,543.02	5,771,629.93	4,161,955.44	2,506,634.20
租赁负债	480,072.57	507,979.54	408,639.72	2,823.21
长期应付职工薪酬	2,306.91	2,498.63	2,435.32	-
递延收益	5,644.73	5,807.45	5,408.49	5,787.85
递延所得税负债	167,322.26	63,085.40	51,347.34	66,616.67
非流动负债合计	28,578,479.56	30,599,246.85	27,820,146.65	23,297,902.92
负债合计	110,395,323.72	114,827,290.07	109,701,859.14	98,473,703.51
所有者权益：				
实收资本	1,197,044.34	1,197,044.34	1,197,010.76	1,196,761.57
其他权益工具	510,100.00	900,100.00	1,868,000.00	2,018,000.00
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	510,100.00	900,100.00	1,868,000.00	2,018,000.00
资本公积	1,765,595.63	1,762,624.98	1,781,747.08	1,831,303.24
其他综合收益	28,571.33	4,858.72	-3,265.05	19,157.79
盈余公积	607,437.35	607,437.35	607,437.35	511,103.94
未分配利润	15,930,465.84	15,154,375.29	14,105,162.65	12,446,783.31
归属母公司所有者权益合计	20,039,214.48	19,626,440.69	19,556,092.78	18,023,109.86
少数股东权益	13,387,231.57	12,592,710.09	10,735,353.36	8,640,678.54
所有者权益合计	33,426,446.05	32,219,150.78	30,291,446.14	26,663,788.40
负债和所有者权益总计	143,821,769.77	147,046,440.85	139,993,305.29	125,137,491.91

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	2023 年 1-9 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
一、营业总收入	19,255,496.18	28,110,823.83	28,502,410.42	24,320,786.19
其中：营业收入	19,250,646.19	28,101,669.82	28,493,313.63	24,309,486.85
利息收入	1,735.44	4,551.75	7,239.35	5,905.57
手续费及佣金收入	3,114.55	4,602.27	1,857.44	5,393.77
二、营业总成本	17,236,573.21	24,954,825.34	24,195,564.75	19,805,838.57
其中：营业成本	15,522,541.54	21,922,800.79	20,863,076.41	16,395,107.19
税金及附加	603,785.49	1,312,119.44	1,568,461.76	1,849,537.09
销售费用	459,329.44	752,974.79	738,400.32	687,662.33
管理费用	343,589.04	474,435.16	543,403.56	431,504.32
研发费用	10,280.06	123,847.63	143,578.33	126,047.02
财务费用	297,047.64	368,647.53	338,644.37	315,980.62
加：其他收益	8,528.41	23,859.63	18,648.76	15,193.88
投资收益	140,168.00	420,100.84	621,115.34	614,142.14
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	125,908.34	350,573.65	574,958.01	505,408.28
公允价值变动收益	4,824.42	-14,184.89	24,622.20	5,338.65
信用减值损失	-4,818.07	-12,181.94	-15,254.31	-7,050.06
资产处置收益	-487.73	11,292.92	1,580.39	-1,008.73
资产减值损失	21,661.09	-115,562.25	9,453.10	84,903.36
三、营业利润	2,188,799.09	3,469,322.81	4,967,011.17	5,226,466.87
加：营业外收入	60,871.74	78,126.11	51,151.30	40,913.46
减：营业外支出	5,684.80	17,388.63	14,666.27	13,604.79
四、利润总额	2,243,986.02	3,530,060.29	5,003,496.20	5,253,775.54
减：所得税费用	552,311.11	828,950.76	1,284,548.62	1,248,954.78
五、净利润	1,691,674.91	2,701,109.53	3,718,947.58	4,004,820.76
归属于母公司所有者的净利润	1,329,264.04	1,834,681.95	2,738,783.66	2,894,842.99
少数股东损益	362,410.87	866,427.58	980,163.92	1,109,977.77
六、其他综合收益的税后净额	23,712.60	8,130.00	-22,422.84	21,164.93
七、综合收益总额	1,715,387.51	2,709,239.53	3,696,524.74	4,025,985.68
归属于母公司所有者的综合收益总额	1,352,976.64	1,842,805.73	2,716,360.81	2,916,007.91
归属于少数股东的综合收益总额	362,410.87	866,433.80	980,163.92	1,109,977.77

项目	2023 年 1-9 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
八、每股收益：				
（一）基本每股收益 （元/股）	1.11	1.53	2.29	2.42
（二）稀释每股收益 （元/股）	1.11	1.53	2.29	2.42

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	2023 年 1-9 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	24,665,176.57	29,717,061.43	37,892,450.93	32,297,063.74
收取利息、手续费及佣金的现金	5,719.90	9,154.01	9,102.89	11,317.06
收到的税费返还	181,099.80	664,342.88	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	4,322,631.26	14,509,193.74	12,968,044.48	8,742,920.51
经营活动现金流入小计	29,174,627.52	44,899,752.06	50,869,598.31	41,051,301.31
购买商品、接受劳务支付的现金	17,497,499.11	25,313,246.98	29,246,300.33	24,453,560.25
客户贷款及垫款净增加额	31,828.67	49,560.34	-110,588.90	132,090.97
支付给职工以及为职工支付的现金	757,849.70	977,040.76	934,413.27	814,653.87
支付的各项税费	3,246,039.08	4,084,617.90	5,283,594.95	4,549,933.48
支付其他与经营活动有关的现金	6,958,998.79	13,733,048.36	14,460,756.93	9,586,014.96
经营活动现金流出小计	28,492,215.35	44,157,514.35	49,814,476.58	39,536,253.55
经营活动产生的现金流量净额	682,412.17	742,237.71	1,055,121.72	1,515,047.76
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	186,967.16	105,909.66	190,929.64	106,566.60
取得投资收益收到的现金	61,260.10	296,752.96	22,029.10	84,057.32
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	690.00	8,051.41	13,622.55	101,851.59
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	167,210.11	197,300.78	58,343.62	3,000.00
收到其他与投资活动有关的现金	52,358.98	323,488.73	118,583.36	361,742.47
投资活动现金流入小计	468,486.36	931,503.55	403,508.27	657,217.97
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	10,564.66	18,619.15	27,162.74	39,746.74
投资支付的现金	71,442.06	542,162.20	1,990,608.35	760,363.62
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	281.52	208,574.59	126,370.52	253,086.94
支付其他与投资活动有关的现金	125,878.39	98,415.56	258,024.93	296,764.69
投资活动现金流出小计	208,166.63	867,771.49	2,402,166.54	1,349,961.99

项目	2023 年 1-9 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
投资活动产生的现金流量净额	260,319.74	63,732.05	-1,998,658.27	-692,744.01
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	549,935.48	267,360.80	2,133,813.60	792,892.63
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	549,652.43	266,932.37	2,130,158.68	246,716.73
取得借款收到的现金	9,912,159.43	16,814,217.94	17,814,819.39	15,134,008.50
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	10,462,094.91	17,081,578.74	19,948,632.99	15,926,971.13
偿还债务支付的现金	12,312,177.33	13,094,567.16	12,488,491.06	13,131,043.93
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,965,692.25	3,121,631.58	3,618,377.05	2,903,534.02
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	360,698.12	603,239.67	807,721.55	245,241.64
支付其他与筹资活动有关的现金	528,255.36	1,166,920.75	395,986.89	80,186.89
筹资活动现金流出小计	14,806,124.94	17,383,119.48	16,502,855.00	16,114,764.84
筹资活动产生的现金流量净额	-4,344,030.03	-301,540.75	3,445,777.99	-187,793.71
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	3,696.64	13,765.76	-5,257.15	-3,953.99
五、现金及现金等价物净增加额	-3,397,601.48	518,194.78	2,496,984.29	630,556.05
加：期初现金及现金等价物余额	17,544,224.67	17,026,029.90	14,529,045.60	13,897,427.85
六、期末现金及现金等价物余额	14,146,623.19	17,544,224.67	17,026,029.90	14,527,983.90

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末母公司资产负债表

单位：万元

项目	2023 年 9 月 30 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	1,675,712.48	3,015,002.88	3,306,567.21	2,628,565.61
交易性金融资产	40,827.48	14,237.48	12,237.48	45,040.00
应收票据	-	-	-	-
应收账款	5,377.99	9,106.00	4,406.70	6,086.98
预付款项	72,635.31	72,121.57	77,123.90	105,223.07
其他应收款	29,680,815.43	30,024,664.91	37,137,972.10	32,258,997.58
其中：应收利息	-	-	-	-
应收股利	20,430.09	900.00	1,787,170.41	1,063,949.18
存货	186,016.22	159,719.36	122,389.69	85,540.43

项目	2023 年 9 月 30 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	48,406.40	48,546.81	36,662.54	17,332.78
流动资产合计	31,709,791.32	33,343,399.01	40,697,359.63	35,146,786.46
非流动资产：				
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	2,967,077.59	3,063,036.57	3,007,970.63	2,799,270.32
其他权益工具投资	33,000.00	33,000.00	33,000.00	33,000.00
其他非流动金融资产	2,996.97	2,996.97	64,295.07	68,689.93
投资性房地产	212,040.78	218,150.96	226,308.57	111,361.19
固定资产	42,939.42	44,179.07	45,918.39	20,334.80
无形资产	2,608.77	3,793.24	4,386.44	4,610.29
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	309.66	277.89	257.02	296.07
递延所得税资产	14,230.02	1,596.88	1,373.72	1,240.95
其他非流动资产	-	-	-	-
非流动资产合计	3,275,203.21	3,367,031.59	3,383,509.85	3,038,803.54
资产总计	34,984,994.53	36,710,430.59	44,080,869.48	38,185,590.00
流动负债：			-	-
短期借款	-	-	-	-
应付票据	-	-	-	-
应付账款	25,224.65	26,425.56	46,323.99	75,311.20
预收款项	14,415.13	22,711.96	24,490.65	-
合同负债	2,784.74	2,800.82	3,967.58	3,478.88
应付职工薪酬	1,984.57	5,006.29	2,154.10	2,221.29
应交税费	33,691.69	32,685.30	24,570.71	-14,605.96
其他应付款	21,898,836.43	23,223,021.98	32,890,882.64	26,822,867.19
其中：应付利息		-	75,531.61	65,629.66
应付股利	865.64	11,327.57	16,884.03	17,529.13
一年内到期的非流动负债	1,167,673.23	656,401.51	807,680.13	1,651,951.85
其他流动负债	500115.69	120.42	173.81	244.75
流动负债合计	23,644,726.12	23,969,173.84	33,800,243.62	28,541,469.20
非流动负债：				
长期借款	1,626,905.00	2,107,622.00	1,358,162.00	2,167,000.82
应付债券	4,827,543.02	5,424,375.11	3,210,177.51	1,535,229.72
长期应付职工薪酬	1,032.78	1,032.78	953.00	-
递延所得税负债	9,874.65	9,874.65	8,851.16	8,193.39

项目	2023 年 9 月 30 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	6,465,355.44	7,542,904.54	4,578,143.67	3,710,423.93
负债合计	30,110,081.57	31,512,078.37	38,378,387.29	32,251,893.13
所有者权益：				
实收资本	1,197,044.34	1,197,044.34	1,197,010.76	1,196,761.57
其他权益工具	510,100.00	900,100.00	1,868,000.00	2,018,000.00
其中：永续债	510,100.00	900,100.00	1,868,000.00	2,018,000.00
资本公积	1,565,950.44	1,565,797.75	1,562,368.01	1,629,285.50
其他综合收益	-2,410.74	-5,496.47	1,036.21	-1,356.34
盈余公积	607,437.35	607,437.35	607,437.35	511,103.94
未分配利润	996,791.57	933,469.24	466,629.87	579,902.20
所有者权益合计	4,874,912.96	5,198,352.22	5,702,482.19	5,933,696.87
负债和所有者权益总计	34,984,994.53	36,710,430.59	44,080,869.48	38,185,590.00

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	2023 年 1-9 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
一、营业收入	20,552.10	209,780.85	169,817.60	239,619.94
减：营业成本	9,139.53	-5,527.74	20,331.73	17,548.94
税金及附加	1,732.05	12,213.72	-13,773.54	8,055.68
销售费用	2,488.91	3,540.72	3,532.10	8,361.39
管理费用	19,311.24	31,237.79	38,578.55	30,930.31
研发费用		-	-	-
财务费用	102,674.85	132,663.06	91,255.99	95,361.47
加：其他收益	359.66	140.12	663.18	154.26
投资收益	725,288.97	1,228,889.75	940,859.84	1,231,034.09
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	15,988.94	46,872.68	51,291.34	39,357.60
公允价值变动收益		-	4,978.88	8,057.13
信用减值损失	-1,373.48	-738.47	421.92	-277.34
资产减值损失		-	-	-
资产处置收益	4.80	2.07	8.77	-0.25
二、营业利润	609,485.47	1,263,946.77	976,825.36	1,318,330.06
加：营业外收入	526.52	42.07	137.11	376.80
减：营业外支出	1,592.10	1,562.69	1,864.87	2,604.30
三、利润总额	608,419.89	1,262,426.16	975,097.60	1,316,102.56

项目	2023 年 1-9 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
减：所得税费用	-13,875.09	10,117.48	11,763.55	2,787.07
四、净利润	622,294.98	1,252,308.68	963,334.05	1,313,315.49
五、其他综合收益的税后净额	3,085.73	-6,532.67	2,392.55	8,618.25
六、综合收益总额	625,380.72	1,245,776.00	965,726.60	1,321,933.73

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	2023 年 1-9 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	15,176.78	220,715.65	110,702.63	30,099.76
收到的税费返还		-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	49,363,506.11	58,366,805.97	17,726,551.62	15,070,740.13
经营活动现金流入小计	49,378,682.89	58,587,521.62	17,837,254.26	15,100,839.89
购买商品、接受劳务支付的现金	3,711.65	2,034.23	6,511.21	5,569.57
支付给职工以及为职工支付的现金	16,430.46	17,427.12	21,577.36	16,206.32
支付的各项税费	17,951.37	32,296.57	49,920.95	102,833.54
支付其他与经营活动有关的现金	50,102,437.66	57,034,914.10	15,871,293.80	13,243,510.54
经营活动现金流出小计	50,140,531.13	57,086,672.02	15,949,303.31	13,368,119.96
经营活动产生的现金流量净额	-761,848.24	1,500,849.60	1,887,950.94	1,732,719.92
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	39,563.11	2,111,922.95	256,794.92	40,600.00
取得投资收益收到的现金	693,952.38	111,755.67	134,544.03	63,407.31
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	21.50	8.23	14.93	-
收到其他与投资活动有关的现金		-	-	-
投资活动现金流入小计	733,536.98	2,223,686.85	391,353.88	104,007.31
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	89.16	1,227.34	767.38	2,168.62
投资支付的现金	60,690.00	4,711,712.00	349,188.69	53,990.00
支付其他与投资活动有关的现金		-	-	-
投资活动现金流出小计	60,779.16	4,712,939.34	349,956.07	56,158.62
投资活动产生的现金流量净额	672,757.83	-2,489,252.49	41,397.82	47,848.68
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	283.05	428.43	1,666.83	473,335.49
取得借款收到的现金	850,000.00	3,583,000.00	2,154,574.00	1,366,500.00
筹资活动现金流入小计	850,283.05	3,583,428.43	2,156,240.83	1,839,835.49

项目	2023 年 1-9 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
偿还债务支付的现金	899,705.00	911,671.89	2,193,479.31	1,892,368.22
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	797,978.14	1,006,234.35	1,213,246.67	1,344,801.07
支付其他与筹资活动有关的现金	402,799.89	968,683.63	862.00	-
筹资活动现金流出小计	2,100,483.03	2,886,589.88	3,407,587.99	3,237,169.29
筹资活动产生的现金流量净额	-1,250,199.98	696,838.56	-1,251,347.16	-1,397,333.80
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-1,339,290.39	-291,564.33	678,001.60	383,234.81
加：期初现金及现金等价物余额	3,015,002.88	3,306,567.21	2,628,565.61	2,245,330.81
六、期末现金及现金等价物余额	1,675,712.48	3,015,002.88	3,306,567.21	2,628,565.61

（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

主要财务数据和财务指标				
项目	2023 年 9 月 30 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
总资产（亿元）	14,382.18	14,704.64	13,999.33	12,513.75
总负债（亿元）	11,039.53	11,482.73	10,970.19	9,847.37
全部债务（亿元）	3,485.81	3,820.00	3,476.67	3,117.22
所有者权益（亿元）	3,342.64	3,221.92	3,029.14	2,666.38
营业总收入（亿元）	1,925.55	2,811.08	2,850.24	2,432.08
利润总额（亿元）	224.40	353.01	500.35	525.38
净利润（亿元）	169.17	270.11	371.89	400.48
扣除非经常性损益后净利润（亿元）	168.14	266.32	366.27	393.00
归属于母公司所有者的净利润（亿元）	132.93	183.47	273.88	289.48
经营活动产生现金流量净额（亿元）	68.24	74.22	105.51	151.50
投资活动产生现金流量净额（亿元）	26.03	6.37	-199.87	-69.27
筹资活动产生现金流量净额（亿元）	-434.40	-30.15	344.58	-18.78
流动比率	1.55	1.54	1.52	1.51
速动比率	0.48	0.50	0.53	0.53
资产负债率（%）	76.76	78.09	78.36	78.69
债务资本比率（%）	51.05	54.25	53.44	53.90

主要财务数据和财务指标				
营业毛利率（%）	19.37	21.99	26.78	32.56
平均总资产回报率（%）	1.81	2.84	4.2	5.11
加权平均净资产收益率（%）	6.70	9.18	14.39	17.10
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	/	8.99	14.09	16.65
EBITDA（亿元）	/	431.06	577.24	597.03
EBITDA 全部债务比（%）	/	11.28	16.60	19.15
EBITDA 利息倍数	/	2.55	3.21	3.74
应收账款周转率	42.28	77.82	101.24	113.18
存货周转率	0.18	0.26	0.27	0.25
基本每股收益	1.11	1.53	2.29	2.42
稀释每股收益	1.11	1.53	2.29	2.42

注：发行人三季度财务指标未经年化处理。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：

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

（2）流动比率=流动资产/流动负债；

（3）速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；

（4）资产负债率（%）=负债总额/资产总额×100%；

（5）债务资本比率（%）=全部债务/（全部债务+所有者权益）×100%；

（6）平均总资产回报率（%）=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/（年初资产总额+年末资产总额）÷2×100%；

（7）加权平均净资产收益率及扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率均根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第9号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010年修订）计算；

（8）EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销（无形资产摊销+长期待摊费用摊销）；

（9）EBITDA 全部债务比（%）=EBITDA/全部债务×100%；

（10）EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/利息支出=EBITDA/（计入财务费用的利息支出+资本化利息）；

（11）应收账款周转率=营业收入/平均应收账款；

（12）存货周转率=营业成本/平均存货；

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。

三、发行人财务状况分析

发行人管理层结合最近三年及一期财务报告，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	2023 年 9 月 30 日		2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：								
货币资金	14,267,237.27	9.92%	17,653,707.92	12.01%	17,138,445.60	12.24%	14,600,764.57	11.67%
交易性金融资产	41,714.48	0.03%	14,955.02	0.01%	12,337.57	0.01%	50,722.73	0.04%
衍生金融资产	0.00	0.00%	18,299.00	0.01%	11,412.15	0.01%	29,473.50	0.02%
应收票据	72.25	0.00%	1,069.55	0.00%	1,500.90	0.00%	150	0.00%
应收账款	506,250.07	0.35%	404,362.96	0.27%	317,864.68	0.23%	245,031.51	0.20%
预付款项	2,533,618.40	1.76%	2,255,637.31	1.53%	4,268,591.05	3.05%	4,219,666.60	3.37%
其他应收款	15,756,025.10	10.96%	15,742,568.03	10.71%	15,784,867.31	11.28%	15,324,511.11	12.25%
其中：应收利息	-	-	22.26	0.00%	3,242.38	0.00%	2,761.99	0.00%
应收股利	20,968.98	0.01%	1,645.68	0.00%	12,883.39	0.01%	24,895.40	0.02%
存货	87,171,531.10	60.61%	87,789,319.33	59.70%	80,965,646.27	57.84%	74,147,538.37	59.25%
合同资产	31,582.87	0.02%	27,337.96	0.02%	47,843.64	0.03%	154,353.13	0.12%
一年内到期的非流动资产	-	-	-	0.00%	55.68	0.00%	-	-
其他流动资产	6,234,515.93	4.33%	6,132,804.54	4.17%	6,185,620.12	4.42%	4,850,340.60	3.88%
流动资产合计	126,542,547.46	87.99%	130,040,061.63	88.43%	124,734,184.97	89.10%	113,622,552.12	90.80%
非流动资产：								
发放贷款及垫款	-	-	118,504.79	0.08%	69,794.89	0.05%	179,195.24	0.14%
长期应收款	-	-	-	0.00%	63.71	0.00%	-	-
长期股权投资	11,136,048.13	7.74%	10,624,964.16	7.23%	9,508,937.93	6.79%	7,254,988.54	5.80%
其他权益工具投资	33,168.94	0.02%	33,181.94	0.02%	33,168.94	0.02%	33,122.67	0.03%
其他非流动金融资产	139,541.93	0.10%	176,873.63	0.12%	284,592.97	0.20%	232,971.13	0.19%
投资性房地产	3,115,664.36	2.17%	3,078,487.84	2.09%	2,729,465.95	1.95%	2,123,195.42	1.70%

项目	2023 年 9 月 30 日		2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
产								
固定资产	840,693.03	0.58%	1,014,675.61	0.69%	1,127,520.68	0.81%	765,899.99	0.61%
在建工程	57,394.25	0.04%	57,106.37	0.04%	57,106.37	0.04%	54,646.25	0.04%
使用权资产	487,909.94	0.34%	523,381.00	0.36%	418,244.24	0.30%	4,021.96	0.00%
无形资产	35,712.92	0.02%	37,096.76	0.03%	40,416.42	0.03%	42,976.68	0.03%
商誉	6,682.41	0.00%	6,682.41	0.00%	6,682.41	0.00%	6,682.41	0.01%
长期待摊费用	30,007.41	0.02%	36,967.38	0.03%	49,824.68	0.04%	55,906.69	0.04%
递延所得税资产	1,395,523.67	0.97%	1,297,560.39	0.88%	933,107.34	0.67%	761,332.81	0.61%
其他非流动资产	875.31	0.00%	896.95	0.00%	193.79	0.00%	-	-
非流动资产合计	17,279,222.31	12.01%	17,006,379.21	11.57%	15,259,120.32	10.90%	11,514,939.79	9.20%
资产总计	143,821,769.77	100.00%	147,046,440.85	100.00%	139,993,305.29	100.00%	125,137,491.91	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 125,137,491.91 万元、139,993,305.29 万元、147,046,440.85 万元和 143,821,769.77 万元，近三年年均复合增长率达到 8.40%。

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 113,622,552.12 万元、124,734,184.97 万元、130,040,061.63 万元和 126,542,547.46 万元，占资产总额的比重分别为 90.80%、89.10%、88.43% 和 87.99%；发行人非流动资产合计分别为 11,514,939.79 万元、15,259,120.32 万元、17,006,379.21 万元和 17,279,222.31 万元，占资产总额的比重分别为 9.20%、10.90%、11.57% 和 12.01%。

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 2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日和 2023 年 9 月 30 日，发行人货币资金期末余额分别为 14,600,764.57 万元、17,138,445.60 万元、17,653,707.92 万元和 14,267,237.27 万元，占资产总额的比重分别为 11.67%、12.24%、12.01% 和 9.92%。2021 年末，发行人货币资金期末余额较 2020 年末增加 2,537,681.03 万元，增幅为 17.38%。2022 年末，发行人

货币资金期末余额较 2021 年末增加 515,262.32 万元，增幅为 3.01%。2023 年 9 月末，发行人货币资金期末余额较 2022 年末减少 3,386,470.65 万元，降幅为 19.18%。总体来看，发行人货币资金总体稳定，反映了公司财务管理的稳健性，发行人良好多元化的融资渠道为公司提供了充足的资金来源，这也将为公司未来业务的开展提供有力的支持和保障。

报告期各期末，公司保有货币资金主要用于支付土地价款、土地拍卖保证金、项目开发建设支出等，以满足正常生产经营需要，符合房地产行业属于资金密集型行业的特点。

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	2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
现金	161.76	0.00%	241.21	0.00%	199.22	0.00%
银行存款	17,518,391.20	99.23%	17,039,426.63	99.42%	14,514,380.81	99.41%
其他货币资金	135,154.96	0.77%	98,777.76	0.58%	86,184.54	0.59%
合计	17,653,707.92	100.00%	17,138,445.60	100.00%	14,600,764.57	100.00%

截至 2022 年 12 月 31 日，发行人存在抵押、质押、冻结等对使用有限制款项 109,483.25 万元，主要为发行人履约保证金存款，除此之外不存在其他受限、质押的货币资金。截至 2022 年 12 月 31 日，发行人受监管的预售房款为 479 亿元，发行人可根据各地监管政策要求及项目开发进度使用预售房款。截至 2022 年 12 月 31 日，受监管预售房款占流动资产的比例为 3.68%，占比较小；发行人非受限货币资金为 1,754.42 亿元，扣除受监管的预售房款后金额为 1,275.42 亿元，可自由使用资金较为充裕；发行人剩余未使用授信额度较为充足，多元化融资渠道通畅，受监管的预售房款对发行人的偿债能力不构成重大不利影响。

2、应收账款

发行人应收账款主要系应收商品房销售款。截至 2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日和 2023 年 9 月 30 日，发行人应收账款期末净额分别为

245,031.51 万元、317,864.68 万元、404,362.96 万元和 506,250.07 万元，占资产总额的比重分别为 0.20%、0.23%、0.27%和 0.35%。2021 年末，发行人应收账款期末净额较 2020 年末增加 72,833.17 万元，增幅为 29.72%，主要原因为应收物业费、应收租金增加。2022 年末，发行人应收账款期末净额较 2021 年末增加 86,498.28 万元，增幅为 27.21%，主要原因为应收物业管理费规模增加。2023 年 9 月末，发行人应收账款期末净额较 2022 年末增加 101,887.11 万元，增幅为 25.20%。

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	2022 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）	368,114.10	86.48%	18,405.71	349,708.39
1-2 年	31,959.72	7.51%	1,597.99	30,361.73
2-3 年	6,056.44	1.42%	302.82	5,753.62
3 年以上	19,514.95	4.58%	975.75	18,539.20
合计	425,645.22	100.00%	21,282.26	404,362.96
项目	2021 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）	275,136.71	82.23%	13,756.84	261,379.87
1-2 年	22,144.28	6.62%	1,107.21	21,037.07
2-3 年	17,107.04	5.11%	855.35	16,251.69
3 年以上	20,206.37	6.04%	1,010.32	19,196.05
合计	334,594.40	100.00%	16,729.72	317,864.68
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

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 2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日和 2023 年 9 月 30 日，发行人预付款项期末余额分别为 4,219,666.60 万元、4,268,591.05 万元、2,255,637.31 万元和 2,533,618.40 万元，占资产总额的比重分别为 3.37%、3.05%、1.53%和 1.76%。2021 年末发行人预付款项期末余额较 2020 年末增加 48,924.45 万元，增幅为 1.16%，变化较小。2022 年末发行人预付款项期末余额较 2021 年末减少 2,012,953.74 万元，降幅为 47.16%，主要原因为预付房地产项目合作款、土地款等减少。2023 年 9 月末发行人预付款项期末余额较 2022 年末增加 277,981.09 万元，增幅为 12.32%。

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	2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
1 年以内（含 1 年）	817,296.61	36.23%	3,067,606.88	71.86%	2,721,396.58	64.49%
1-2 年	669,390.86	29.68%	286,818.60	6.72%	465,860.78	11.04%
2-3 年	191,849.23	8.51%	347,883.56	8.15%	514,490.25	12.19%
3 年以上	577,100.61	25.58%	566,282.01	13.27%	517,919.00	12.27%
合计	2,255,637.31	100.00%	4,268,591.05	100.00%	4,219,666.60	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 64.49%、71.86%和 36.23%，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 2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日和 2023 年 9 月

30 日，发行人其他应收款期末净额分别为 15,324,511.11 万元、15,784,867.31 万元、15,742,568.03 万元和 15,756,025.10 万元，占资产总额的比重分别为 12.25%、11.28%、10.71%和 10.96%。2021 年末发行人其他应收款期末净额较 2020 年末增加 460,356.20 万元，增幅为 3.00%。2022 年末发行人其他应收款期末净额较 2021 年末减少 42,299.28 万元，降幅为 0.27%。2023 年 9 月末发行人其他应收款期末净额较 2022 年末增加 13,457.07 万元，增幅为 0.09%。最近三年末，发行人其他应收款净额报告期末基本保持稳定，发行人其他应收款净额构成情况如下表所示：

表：最近三年末发行人其他应收款净额构成情况

单位：万元

项目	2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应收利息	22.26	0.00%	3,242.38	0.02%	2,761.99	0.02%
应收股利	1,645.68	0.01%	12,883.39	0.08%	24,895.40	0.16%
其他应收款	15,740,900.08	99.99%	15,768,741.54	99.90%	15,296,853.73	99.82%
合计	15,742,568.03	100.00%	15,784,867.31	100.00%	15,324,511.11	100.00%

表：最近三年末发行人其他应收款账面余额构成情况

单位：万元

项目	2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
合作方往来款	8,746,202.07	55.28%	8,684,529.83	54.82%	7,494,358.15	48.78%
联营合营企业往来款	6,531,467.16	41.28%	6,620,628.75	41.79%	7,373,743.58	47.99%
其他	544,911.75	3.44%	537,230.76	3.39%	496,874.81	3.23%
合计	15,822,580.99	100.0%	15,842,389.35	100.00%	15,364,976.54	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。当子公司有资金结余的情况下，将部分结余资金按股权比例支付给各方股东，其中外部单位往来款是支付给合作方股东的款项。关联方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借款，用于联营、合营企业的房地产项目开发。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用。

最近三年末，发行人其他应收款余额账龄结构如下表所示：

表：2022 年末发行人其他应收款账龄结构

单位：万元

账龄	2022 年 12 月 31 日余额
1 年以内	5,948,970.80
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	5,948,970.80
1 年以内小计	5,948,970.80
1 至 2 年	3,629,622.16
2 至 3 年	2,730,609.74
3 年以上	3,513,378.29
小计	15,822,580.99
减：坏账准备	81,680.90
合计	15,740,900.09

表：2021 年末发行人其他应收款账龄结构

单位：万元

账龄	2021 年 12 月 31 日余额
1 年以内	7,192,260.00
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	7,192,260.00
1 年以内小计	7,192,260.00
1 至 2 年	3,483,441.92
2 至 3 年	1,686,162.17
3 年以上	3,480,525.26
小计	15,842,389.35
减：坏账准备	73,647.81

账龄	2021 年 12 月 31 日余额
合计	15,768,741.54

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

最近三年末，发行人其他应收款坏账准备情况如下：

表：2022 年末发行人其他应收款坏账准备情况

单位：万元

类别	2022 年初余额	2022 年变动金额				2022 年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	73,647.81	18,612.45	11,834.71	0.00	1,255.35	81,680.90
合计	73,647.81	18,612.45	11,834.71	0.00	1,255.35	81,680.90

表：2021 年末发行人其他应收款坏账准备情况

单位：万元

类别	2021 年初余额	2021 年变动金额	2021 年末余额

		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	68,123.85	198,799,708.98	73,157,908.13		-70,402,238.21	736,478,111.53
合计	68,123.85	198,799,708.98	73,157,908.13		-70,402,238.21	736,478,111.53

表：2020 年末发行人其他应收款坏账准备情况

单位：万元

类别	2020 年初余额	2020 年变动金额				2020 年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	64,596.64	7,815.94	5,262.74		972.98	68,122.82
合计	64,596.64	7,815.94	5,262.74		972.98	68,122.82

截至 2022 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 2022 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	坏账准备期末余额
广州福兴房地产开发有限公司	项目开发资金投入	691,937.59	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3 年以上	4.37	-
上海华轶实业有限公司	项目开发资金投入	443,151.51	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3 年以上	2.80	-
西藏信昇股权投资合伙企业（有限合伙）	与子公司合作方股东的往来款	250,216.43	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3 年以上	1.58	-
北京望和润致置业有限公司	项目开发资金投入	222,469.73	1 年以内	1.41	-
广东葛洲坝房地产开发有限公司	与子公司合作方股东的往来款	182,676.50	3 年以上	1.15	-
合计		1,790,451.75		11.31	-

5、存货

存货是发行人资产的最重要组成部分，主要包括开发成本、开发产品、原材料、库存商品和低值易耗品。开发成本和开发产品中包括土地使用权、建筑安装工程费、资本化的借款费用、其他直接和间接开发费用等。截至 2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日和 2023 年 9 月 30 日，发行人存货账面价值分别为

74,147,538.37 万元、80,965,646.27 万元、87,789,319.33 万元和 87,171,531.10 万元，占资产总额的比重分别为 59.25%、57.84%、59.70%和 60.61%。2021 年末发行人存货账面价值较 2020 年末增加 6,818,107.90 万元，增幅为 9.20%。2022 年末发行人存货账面价值较 2021 年末增加 6,823,673.06 万元，增幅为 8.43%。2023 年 9 月末发行人存货账面价值较 2022 年末减少 617,788.23 万元，降幅为 0.70%。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	2022 年 12 月 31 日			
	账面余额	跌价准备	账面价值	占比
开发成本	71,092,666.23	99,256.97	70,993,409.26	80.87%
开发产品	16,846,163.85	114,064.81	16,732,099.05	19.06%
原材料	802.65	-	802.65	0.00%
库存商品	62,529.67	-	62,529.67	0.07%
低值易耗品	478.71	-	478.71	0.00%
合计	88,002,641.11	213,321.78	87,789,319.33	100.00%
项目	2021 年 12 月 31 日			
	账面余额	跌价准备	账面价值	占比
开发成本	70,928,833.87	117,734.26	70,811,099.61	87.46%
开发产品	10,155,461.64	60,822.26	10,094,639.38	12.47%
原材料	770.78	-	770.78	0.00%
库存商品	58,588.79	-	58,588.79	0.07%
低值易耗品	547.71	-	547.71	0.00%
合计	81,144,202.79	178,556.51	80,965,646.27	100.00%
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%

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

2020 年，发行人参考目前市场价格状况和项目实际销售情况，对开发项目可变现净值进行测试后，“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。

2021 年，发行人参考目前市场价格状况和项目实际销售情况，对开发项目可变现净值进行测试后，“绍兴保利房地产开发有限公司”本期转回跌价准备 8,402.47 万元、“合肥和旭房地产有限公司”本期转回跌价准备 2,001.99 万元、“江苏保利宁恒房地产开发有限公司”本期转回跌价准备 128.90 万元；“广州市保越房地产开发有限公司”本期转销跌价准备 36,925.96 万元、“厦门中玮房地产开发有限公司”本期转销跌价准备 23,992.86 万元、“江苏保利宁恒房地产开发有限公司”本期转销跌价准备 13,757.48 万元、“中饶（厦门）置业有限公司”本期转销跌价准备 9,081.70 万元、“成都市保邑房地产开发有限公司”本期转销跌价准备 4,477.16 万元、“绍兴保利房地产开发有限公司”本期转销跌价准备 1,509.62 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 1,475.79 万元、“新疆中航投资有限公司”本期转销跌价准备 312.45 万元。

2022 年，发行人参考目前市场价格状况，对开发项目可变现净值进行了测试，济

南保逸房地产开发有限公司、珠海和誉实业有限公司、天津宁盛建筑工程有限公司本期合计计提跌价准备 88,628.48 万元；厦门中玮房地产开发有限公司本期转销跌价准备 6,571.59 万元、合肥和旭房地产有限公司本期转销跌价准备 15,812.85 万元、新疆中航投资有限公司本期转销跌价准备 122.96 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 892.31 万元、江苏保利宁怡房地产开发有限公司本期转销跌价准备 20,466.57 万元、成都市保邑房地产开发有限公司本期转销跌价准备 64.26 万元、广州市保越房地产开发有限公司本期转销跌价准备 9,867.12 万元、中饶（厦门）置业有限公司本期转销跌价准备 65.56 万元。

6、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 2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日和 2023 年 9 月 30 日，发行人长期股权投资期末余额分别为 7,254,988.54 万元、9,508,937.93 万元、10,624,964.16 万元和 11,136,048.13 万元，占资产总额的比重分别为 5.80%、6.79%、7.23%和 7.74%。2021 年末发行人长期股权投资期末余额较 2020 年末增加 2,253,949.39 万元，增幅为 31.07%，主要是因为对联营、合营企业的投资及投资收益增加。2022 年末发行人长期股权投资期末余额较 2021 年末增加 1,116,026.23 万元，增幅为 11.74%。2023 年 9 月末发行人长期股权投资期末余额较 2022 年末增加 511,083.97 万元，增幅为 4.81%。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	2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
合营企业	3,324,779.88	31.29%	2,950,518.34	31.03%	2,687,086.14	37.04%
联营企业	7,300,184.28	68.71%	6,558,419.59	68.97%	4,567,902.40	62.96%
合计	10,624,964.16	100.00%	9,508,937.93	100.00%	7,254,988.54	100.00%

7、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 2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日和 2023 年 9 月 30 日，发行人投资性房地产账面价值分别为 2,123,195.42 万元、2,729,465.95 万元、3,078,487.84 万元和 3,115,664.36 万元，占资产总额的比重分别为 1.70%、1.95%、2.09%和 2.17%。2021 年末发行人投资性房地产账面价值较 2020 年末增加 606,270.53 万元，增幅为 28.55%，主要原因为用于自持经营的物业增加。2022 年末发行人投资性房地产账面价值较 2021 年末增加 349,021.89 万元，增幅 12.79%。2023 年 9 月末发行人投资性房地产账面价值较 2022 年末增加 37,176.52 万元，增幅 1.21%。

8、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	2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房屋及建筑物	973,306.72	95.92%	1,084,429.07	96.18%	719,760.71	93.98%
运输工具	8,851.60	0.87%	7,629.60	0.68%	7,893.55	1.03%
电子及办公设备	11,137.95	1.10%	12,891.48	1.14%	13,163.80	1.72%
其他设备	21,379.34	2.11%	22,570.52	2.00%	25,081.94	3.27%
合计	1,014,675.61	100.00%	1,127,520.68	100.00%	765,899.99	100.00%

截至 2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日和 2023 年 9 月 30 日，发行人固定资产账面价值分别为 765,899.99 万元、1,127,520.68 万元、1,014,675.61 万元和 840,693.03 万元，占资产总额的比重分别为 0.61%、0.81%、0.69%和 0.58%。2021 年末发行人固定资产账面价值较 2020 年增加 361,620.69 万元，增幅为 47.22%，主要系持有物业规模增长。2022 年末发行人固定资产账面价值较 2021 年减少 112,845.07 万元，降幅为 10.01%，主要系持有物业规模减少。2023 年 9 月末发行人固定资产账面价值较 2022 年减少 173,982.58 万元，降幅为 17.15%，主要原因为持有物业规模减小。

（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	2023 年 9 月 30 日		2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流 动 负 债：								
短期借款	524,679.48	0.48%	119,733.82	0.10%	409,356.25	0.37%	477,701.15	0.49%
交易性金融负债	-	-	-	-	602.72	0.00%	-	-
衍生金融负债	-	-	-	-	1,181.42	0.00%	2,115.89	0.00%
应付票据	61,021.50	0.06%	65,655.49	0.06%	946,982.91	0.86%	1,491,876.90	1.52%
应付账款	14,115,987.28	12.79%	16,204,736.25	14.11%	13,012,701.42	11.86%	13,656,376.69	13.87%
预收款项	96,172.08	0.09%	89,383.33	0.08%	85,171.45	0.08%	86,843.99	0.09%
合同负债	44,638,248.53	40.43%	41,201,928.78	35.88%	41,601,690.55	37.92%	36,563,082.24	37.13%
应付职工薪酬	66,550.21	0.06%	70,249.19	0.06%	50,168.63	0.05%	41,072.74	0.04%
应交税费	203,393.62	0.18%	1,299,205.81	1.13%	1,322,562.82	1.21%	-362,750.58	-0.37%
其他应付款	11,316,613.10	10.25%	13,523,515.39	11.78%	14,741,385.21	13.44%	14,052,137.59	14.27%
其中：应付利息	-	-	-	-	128,260.73	0.12%	132,008.41	0.13%
应付股利	8,703.64	0.01%	332,317.46	0.29%	34,966.39	0.03%	21,654.80	0.02%
一年内到期的非流动负债	6,349,283.97	5.75%	7,994,729.20	6.96%	6,057,490.01	5.52%	5,979,936.68	6.07%
其他流动负债	4,444,894.39	4.03%	3,658,905.97	3.19%	3,652,419.11	3.33%	3,187,407.30	3.24%
流动负债合计	81,816,844.16	74.11%	84,228,043.22	73.35%	81,881,712.49	74.64%	75,175,800.59	76.34%
非流动负债：								
长期借款	23,095,590.07	20.92%	24,248,245.90	21.12%	23,190,360.36	21.14%	20,716,040.98	21.04%
应付债券	4,827,543.02	4.37%	5,771,629.93	5.03%	4,161,955.44	3.79%	2,506,634.20	2.55%
租赁负债	480,072.57	0.43%	507,979.54	0.44%	408,639.72	0.37%	2,823.21	0.00%
长期应付职工薪酬	2,306.91	0.00%	2,498.63	0.00%	2,435.32	0.00%	-	-
递延收益	5,644.73	0.01%	5,807.45	0.01%	5,408.49	0.00%	5,787.85	0.01%
递延所得税负债	167,322.26	0.15%	63,085.40	0.05%	51,347.34	0.05%	66,616.67	0.07%
非流动负债合计	28,578,479.56	25.89%	30,599,246.85	26.65%	27,820,146.65	25.36%	23,297,902.92	23.66%

项目	2023 年 9 月 30 日		2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
债合计								
负债合计	110,395,323.72	100.00%	114,827,290.07	100.00%	109,701,859.14	100.00%	98,473,703.51	100.00%

随着发行人房地产业务规模的快速增长，负债规模也相应扩大，最近三年及一期末，发行人负债合计分别为 98,473,703.51 万元、109,701,859.14 万元、114,827,290.07 万元和 110,395,323.72 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 2023 年 9 月 30 日，发行人流动负债占负债总额的比例为 74.11%，其中短期借款、应付票据、应付账款、预收款项、合同负债和其他应付款分别占负债总额的 0.48%、0.06%、12.79%、0.09%、40.43%和 10.25%；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 25.89%。

1、短期借款

截至 2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日和 2023 年 9 月 30 日，发行人短期借款期末余额分别为 477,701.15 万元、409,356.25 万元、119,733.82 万元和 524,679.48 万元，占负债总额的比重分别为 0.49%、0.37%、0.10%和 0.48%，公司短期借款的变化与公司的经营情况和还债安排相关。2021 年末发行人短期借款期末余额较 2020 年末减少 68,344.90 万元，降幅为 14.31%。2022 年末发行人短期借款期末余额较 2021 年末减少 289,622.43 万元，增幅为 70.75%，主要原因为发行人 2022 年末集中归还短期借款并置换中长期借款。2023 年 9 月末发行人短期借款期末余额较 2022 年末增加 404,945.66 万元，增幅为 338.20%，主要原因为短期融资规模增加。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	2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
保证借款	105,555.06	88.16%	403,756.25	98.63%	467,701.15	97.91%
信用借款	14,178.76	11.84%	5,600	1.37%	10,000.00	2.09%

项目	2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
合计	119,733.82	100.00%	409,356.25	100.00%	477,701.15	100.00%

2、应付票据

截至 2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日和 2023 年 9 月 30 日，发行人应付票据期末余额分别为 1,491,876.90 万元、946,982.91 万元、65,655.49 万元和 61,021.50 万元，占负债总额的比重分别为 1.52%、0.86%、0.06%和 0.06%。2021 年末发行人应付票据期末余额较 2020 年末减少 544,893.99 万元，降幅为 36.52%，主要原因为发行人应付商业票据减少。2022 年末发行人应付票据期末余额较 2021 年末减少 881,327.42 万元，降幅 93.07%，主要原因为发行人出于生产经营需要大量归还银行承兑汇票和商业承兑汇票。2023 年 9 月末发行人应付票据期末余额较 2022 年末减少 4,633.99 万元，降幅 7.06%。

表：最近三年末发行人应付票据构成情况

单位：万元

项目	2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
商业承兑汇票	65,655.49	100.00%	444,255.72	46.91%	1,110,430.61	74.43%
银行承兑汇票	-	-	502,727.19	53.09%	381,446.29	25.57%
合计	65,655.49	100.00%	946,982.91	100.00%	1,491,876.90	100.00%

最近三年末，发行人应付商业承兑汇票的金额分别为 1,110,430.61 万元、444,255.72 万元和 65,655.49 万元，占总负债的比例为 1.13%、0.40%和 0.06%，占营业总收入的比例为 4.57%、1.56%和 0.23%，占销售收入的比重较低且报告期内逐年降低。报告期内发行人不存在已到期未支付的应付票据。

3、应付账款

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

截至 2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日和 2023 年 9 月

30 日，发行人应付账款期末余额分别为 13,656,376.69 万元、13,012,701.42 万元、16,204,736.25 万元和 14,115,987.28 万元，占负债总额的比重分别为 13.87%、11.86%、14.11%和 12.79%。2021 年末发行人应付账款期末余额较 2020 年末减少 643,675.27 万元，降幅为 4.71%。2022 年末发行人应付账款期末余额较 2021 年末增加 3,192,034.83 万元，增幅 24.53%，主要原因为发行人尚未支付的工程款及预提成本费用随着业务规模扩大而增加。2023 年 9 月末发行人应付账款期末余额较 2022 年末减少 2,088,748.97 万元，降幅 12.89%。

表：最近三年末发行人应付账款构成情况

单位：万元

项目	2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
预提成本费用	7,455,568.93	46.01%	6,604,820.13	50.76%	9,659,156.32	70.73%
应付工程款	8,690,115.19	53.63%	6,360,875.43	48.88%	3,952,795.17	28.94%
其他	59,052.13	0.36%	47,005.86	0.36%	44,425.20	0.33%
合计	16,204,736.25	100.00%	13,012,701.42	100.00%	13,656,376.69	100.00%

4、预收款项

截至 2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日和 2023 年 9 月 30 日，发行人预收款项期末余额分别为 86,843.99 万元、85,171.45 万元、89,383.33 万元和 96,172.08 万元，占负债总额的比重分别为 0.09%、0.08%、0.08%和 0.09%。报告期内，发行人预收款项主要为预收房款。2021 年末发行人预收款项期末余额较 2020 年末减少 1,672.54 万元，降幅为 1.93%。2022 年末发行人预收款项期末余额较 2021 年末增加 4,211.88 万元，增幅为 4.95%。2023 年 9 月末发行人预收款项期末余额较 2022 年末增加 6,788.75 万元，增幅为 7.60%。最近三年及一期末，发行人预收账款总体保持稳定。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	2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比

项目	2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
预收房款	-	-	-	-	-	-
租金	89,383.33	100.00%	85,171.45	100.00%	86,843.99	100.00%
合计	89,383.33	100.00%	85,171.45	100.00%	86,843.99	100.00%

5、合同负债

截至 2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日和 2023 年 9 月 30 日，发行人合同负债期末余额分别为 36,563,082.24 万元、41,601,690.55 万元、41,201,928.78 万元和 44,638,248.53 万元，占负债总额的比重分别为 37.13%、37.92%、35.88%和 40.43%。报告期内，发行人合同负债主要为发行人预收房款。2021 年末发行人合同负债期末余额较 2020 年末增加 5,038,608.30 万元，增幅为 13.78%。2022 年末发行人合同负债期末余额较 2021 年末减少 399,761.77 万元，降幅为 0.96%。2023 年 9 月末发行人合同负债期末余额较 2022 年末增加 3,436,319.75 万元，增幅为 8.34%。最近三年及一期末，发行人合同负债余额总体保持稳定。最近三年末，发行人合同负债构成情况如下表所示：

表：最近三年末发行人合同负债构成情况

单位：万元

项目	2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
预收房款	40,857,607.01	99.16%	41,317,004.01	99.32%	36,391,833.01	99.53%
其他	344,321.76	0.84%	284,686.54	0.68%	171,249.23	0.47%
合计	41,201,928.78	100.00%	41,601,690.55	100.00%	36,563,082.24	100.00%

6、应交税费

截至 2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日和 2023 年 9 月 30 日，发行人应交税费期末余额分别为 -362,750.58 万元、1,322,562.82 万元、1,299,205.81 万元和 203,393.62 万元，占负债总额的比重分别为 -0.37%、1.21%、1.13%和 0.18%。发行人应交税费 2020 年末余额为负值主要是由于公司预收房款时尚未确认收入，但按照税法要求预缴企业所得税、土地增值税等相关税费所致。2021 年末发行

人应交税费期末余额较 2020 年末增加 1,685,313.40 万元，主要原因为预提税费重分类，预缴税费下降。2022 年末发行人应交税费期末余额较 2021 年末减少 23,357.01 万元，降幅为 1.77%。2023 年 9 月末发行人应交税费期末余额较 2022 年末减少 1,095,812.19 万元，降幅为 84.34%，主要原因为发行人当期缴纳相关税费，导致报告期末应交税费余额下降。

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	2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
增值税	428,345.66	32.97%	330,984.02	25.03%	240,295.26	-66.24%
营业税	-11,395.04	-0.88%	-13,326.72	-1.01%	-15,007.31	4.14%
企业所得税	-1,155,677.32	-88.95%	-1,213,533.67	-91.76%	-1,121,429.55	309.15%
个人所得税	5,214.27	0.40%	10,080.90	0.76%	12,061.37	-3.32%
城市维护建设税	-46,791.00	-3.60%	-36,279.77	-2.74%	-33,615.76	9.27%
房产税	-175.00	-0.01%	1,113.61	0.08%	2,126.45	-0.59%
土地增值税	2,106,293.95	162.12%	2,265,326.12	171.28%	572,557.05	-157.84%
教育费附加	-33,464.75	-2.58%	-26,404.82	-2.00%	-24,895.18	6.86%
其他	6,855.04	0.53%	4,603.15	0.35%	5,157.09	-1.42%
合计	1,299,205.81	100.00%	1,322,562.82	100.00%	-362,750.58	100.00%

7、其他应付款

截至 2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日和 2023 年 9 月 30 日，发行人其他应付款期末余额分别为 14,052,137.59 万元、14,741,385.21 万元、13,523,515.39 万元和 11,316,613.10 万元，占负债总额的比重分别为 14.27%、13.44%、11.78%和 10.25%。2021 年末发行人其他应付款余额较 2020 年末增加 689,247.62 万元，增幅为 4.90%。2022 年末发行人其他应付款期末余额较 2021 年末减少 1,217,869.82 万元，降幅为 8.26%。2023 年 9 月末发行人其他应付款期末余额较 2022 年末减少 2,206,902.29 万元，降幅为 16.32%。

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。发行人账龄一年以上的其他应付款主要系子公司合作方对等投入款项，由于房地产项目开发周期较长所致。

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	2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产合作方往来款	5,314,374.64	40.29%	6,752,797.40	46.32%	5,782,898.73	41.61%
联营合营企业及其他关联方往来款	5,404,832.61	40.97%	5,819,641.71	39.92%	6,051,182.31	43.54%
保证金	1,025,798.47	7.78%	1,001,098.93	6.87%	960,179.00	6.91%
其他	1,446,192.22	10.96%	1,004,620.06	6.89%	1,104,214.34	7.94%
合计	13,191,197.93	100.00%	14,578,158.10	100.00%	13,898,474.38	100.00%

8、一年内到期的非流动负债

报告期各期末，发行人一年内到期的非流动负债主要由一年内到期的长期借款、一年内到期的应付债券和一年内到期的租赁负债等明细科目构成。截至 2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日和 2023 年 9 月 30 日，发行人一年内到期的非流动负债期末余额分别为 5,979,936.68 万元、6,057,490.01 万元、7,994,729.20 万元和 6,349,283.97 万元，占负债总额的比重分别为 6.07%、5.52%、6.96%和 5.75%。2021 年末发行人一年内到期的非流动负债期末余额较 2020 年末增加 77,553.33 万元，增幅为 1.30%。2022 年末发行人一年内到期的非流动负债期末余额较 2021 年末增加 1,937,239.19 万元，增幅为 31.98%，主要原因为一年内到期的应付债券金额增加。2023 年 9 月末发行人一年内到期的非流动负债期末余额较 2022 年末减少 1,645,445.23 万元，降幅为 20.58%。

截至 2022 年末发行人一年内到期的非流动负债构成情况

单位：万元

项目	2022 年末余额	2022 年初余额
一年内到期的长期借款	6,726,701.77	5,867,954.51
一年内到期的应付债券	1,210,093.20	154,964.50
一年内到期的长期应付款	-	-
一年内到期的租赁负债	57,934.23	34,571.00
合计	7,994,729.20	6,057,490.01

最近三年及一期末，发行人一年内到期的非流动负债余额波动主要是受到长期借款、应付债券的到期兑付安排影响所致。

9、长期借款

截至 2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日和 2023 年 9 月 30 日，发行人长期借款期末余额分别为 20,716,040.98 万元、23,190,360.36 万元、24,248,245.90 万元和 23,095,590.07 万元，占负债总额的比重分别为 21.04%、21.14%、21.12%和 20.92%。2021 年末发行人长期借款期末余额较 2020 年末增加 2,474,319.38 万元，增幅为 11.94%。2022 年末发行人长期借款期末余额较 2021 年末增加 1,057,885.54 万元，增幅为 4.56%。2023 年 9 月末发行人长期借款期末余额较 2022 年末减少 1,152,655.83 万元，降幅为 4.75%。

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	2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
保证借款	12,263,808.53	50.58%	18,830,226.26	81.20%	15,816,574.66	76.35%
抵押借款	6,147,950.63	25.35%	2,395,972.09	10.33%	2,675,665.50	12.92%
质押借款	2,426,619.40	10.01%	-	-	-	-
信用借款	3,409,867.34	14.06%	1,964,162.00	8.47%	2,223,800.82	10.73%
合计	24,248,245.90	100.00%	23,190,360.36	100.00%	20,716,040.98	100.00%

注：发行人 2022 年度：（1）质押借款利率区间为 2.90%-4.27%；（2）抵押借款利率区间为 2.75%-4.98%；（3）保证借款利率区间为 1.20%-5.22%；（4）信用借款利率区间为 2.78%-5.98%。

10、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 2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日和 2023 年 9 月 30 日，发行人应付债券期末余额分别为 2,506,634.20 万元、4,161,955.44 万元、5,771,629.93 万元和 4,827,543.02 万元，占负债总额的比例分别为 2.55%、3.79%、5.03%和 4.37%。

截至 2022 年 12 月 31 日，发行人应付债券期末余额为 5,771,629.93 万元，占负债总额的比重为 5.03%。2022 年末发行人应付债券期末余额较 2021 年末增加 1,609,674.49 万元，增幅为 38.68%，主要原因为 2022 年度公司新发公司债券和中期票据。

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	2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
美元债券	347,254.82	6.02%	951,777.93	22.87%	971,404.49	38.75%
中期票据	2,495,924.21	43.24%	1,197,005.20	28.76%	350,000.00	13.96%
公司债券	2,928,450.90	50.74%	2,013,172.30	48.37%	1,185,229.72	47.28%
合计	5,771,629.93	100.00%	4,161,955.44	100.00%	2,506,634.20	100.00%

11、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 2,968.03 亿元、3,381.92 亿元、3,813.43 亿元和 3,529.71 亿元，占同期末总负债的比例分别为 30.14%、30.83%、33.21%和 31.97%。最近一期末，发行人银行借款余额为 2,415.18 亿元，占有息负债余额的比例为 68.42%；银行借款与公司债券外其他境内公司信用类债券余额之和为 2,741.18 亿元，占有息负债余额的比例为 77.66%。

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

截至 2022 年 12 月 31 日保利发展有息负债期限结构

单位: 亿元

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

(2) 截至 2022 年 12 月 31 日, 保利发展有息负债担保方式结构如下表所示:

截至 2022 年 12 月 31 日保利发展有息负债担保方式结构

单位: 亿元

项目	短期借款	一年内到期的非流动负债	长期借款	应付债券	有息负债合计
保证借款	10.56	580.48	1,226.38	34.82	1,852.24
质押借款	-	15.93	242.66	-	258.59
抵押借款	-	101.79	614.80	-	716.59
信用借款	1.42	101.27	340.99	542.34	986.02
合计	11.97	799.47	2,424.82	577.16	3,813.43

(3) 发行人直接债务融资工具发行情况

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	2023 年 1-9 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度

项目	2023 年 1-9 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
经营活动现金流入小计	29,174,627.52	44,899,752.06	50,869,598.31	41,051,301.31
经营活动现金流出小计	28,492,215.35	44,157,514.35	49,814,476.58	39,536,253.55
经营活动产生的现金流量净额	682,412.17	742,237.71	1,055,121.72	1,515,047.76
投资活动现金流入小计	468,486.36	931,503.55	403,508.27	657,217.97
投资活动现金流出小计	208,166.63	867,771.49	2,402,166.54	1,349,961.99
投资活动产生的现金流量净额	260,319.74	63,732.05	-1,998,658.27	-692,744.01
筹资活动现金流入小计	10,462,094.91	17,081,578.74	19,948,632.99	15,926,971.13
筹资活动现金流出小计	14,806,124.94	17,383,119.48	16,502,855.00	16,114,764.84
筹资活动产生的现金流量净额	-4,344,030.03	-301,540.75	3,445,777.99	-187,793.71
汇率变动对现金及现金等价物的影响	3,696.64	13,765.76	-5,257.15	-3,953.99
现金及现金等价物净增加额	-3,397,601.48	518,194.78	2,496,984.29	630,556.05

1、经营活动产生的现金流量分析

最近三年及一期，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 1,515,047.76 万元、1,055,121.72 万元、742,237.71 万元和 682,412.17 万元，其中经营活动现金流入分别为 41,051,301.31 万元、50,869,598.31 万元、44,899,752.06 万元和 29,174,627.52 万元；经营活动现金流出分别为 39,536,253.55 万元、49,814,476.58 万元、44,157,514.35 万元和 28,492,215.35 万元。

2021 年度发行人经营活动产生的现金流量净额较 2020 年度减少 459,926.04 万元，降幅为 30.36%，主要是项目投资支出增加所致。2022 年度发行人经营活动产生的现金流量净额较 2021 年度减少 312,884.01 万元，降幅为 29.65%，主要因为发行人销售回笼减少。2023 年 1-9 月发行人经营活动产生的现金流量净额较 2022 年同期增加 3,668,101.88 万元，主要是由于销售回笼增加。

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-692,744.01 万元、-1,998,658.27 万元、63,732.05 万元和 260,319.74 万元，其中投资活动现金流入分别为 657,217.97 万元、403,508.27 万元、931,503.55 万元和 468,486.36 万元；投资活动现金流出分别为 1,349,961.99 万元、2,402,166.54 万元、867,771.49 万元和 208,166.63 万元。总体来看，受发行人对外投资活动以及被投资企业分红等因素影响，其投资活动产生

的现金流量净额表现出一定的波动性。

最近三年及一期，发行人投资活动产生的现金流量净额波动较大并且 2020 年和 2021 年净额为负且绝对值较大，主要是因为公司扩大对外投资规模所致。2021 年度，发行人投资活动产生的现金流量净额较 2020 年度减少 1,305,914.26 万元，降幅为 188.51%，主要由于对不并表公司的投资支出增加。2022 年度，发行人投资活动产生的现金流量净额较 2021 年度增加 2,062,390.32 万元，扭负为正，主要因为发行人对不并表公司的投资支出减少。2023 年 1-9 月发行人投资活动产生的现金流量净额较 2022 年同期增加 1,025,926.34 万元，主要是由于对不并表公司的投资支出减少。

3、筹资活动产生的现金流量分析

最近三年及一期，发行人筹资活动现金流入分别为 15,926,971.13 万元、19,948,632.99 万元、17,081,578.74 万元和 10,462,094.91 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。2020-2021 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 16,114,764.84 万元、16,502,855.00 万元、17,383,119.48 万元和 14,806,124.94 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-187,793.71 万元、3,445,777.99 万元、-301,540.75 万元和-4,344,030.03 万元。2021 年度，发行人筹资活动产生的现金流量净额较上年同期增加了 3,633,571.70 万元，增幅为 1,934.87%，主要是因为融资规模增加，合作方投入增加。2022 年度，发行人筹资活动产生的现金流量净额较上年同期减少了 3,747,318.74 万元，主要是因为合作方投入减少，赎回永续债增加。2023 年 1-9 月发行人筹资活动产生的现金流量净额较 2022 年同期减少 3,936,973.44 万元，降幅为 967.18%，主要原因是赎回永续中票，净增贷款减少。

（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	2023 年 9 月 30 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日

流动比率	1.55	1.54	1.52	1.51
速动比率	0.48	0.50	0.53	0.53
资产负债率（合并报表）	76.76%	78.09%	78.36%	78.69%
资产负债率（母公司报表）	86.07%	85.84%	87.06%	84.46%
项目	2023 年 1-9 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
EBIT（万元）		4,080,753.82	5,561,834.34	5,840,815.32
EBITDA（万元）		4,310,598.96	5,772,381.20	5,970,314.67
EBITDA 利息保障倍数		2.55	3.21	3.74

从短期偿债能力指标来看，截至 2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日和 2023 年 9 月 30 日，发行人流动比率分别为 1.51、1.52、1.54 和 1.55，速动比率分别为 0.53、0.53、0.50 和 0.48。总体来看，发行人流动比率一直保持在较高水平，表现出公司具有较好的短期偿债能力。此外，发行人房地产开发与销售业务因预售房屋产生大量的预售房款，其是流动负债中合同负债和其他流动负债的主要组成部分，不会对公司造成财务压力。

从资产负债结构方面来看，截至 2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日和 2023 年 9 月 30 日，发行人合并口径的资产负债率分别为 78.69%、78.36%、78.09%和 76.76%，相对平稳，反映出发行人财务管理的稳健性。

发行人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，发行人各项指标均符合绿档企业标准。

发行人始终保持稳健的资产负债结构，2022 年末，扣除预收款的资产负债率为 68.4%、净负债率为 63.6%、现金短债比为 1.57，各项指标均符合“三道红线”中绿档企业标准。公司债务期限结构合理，一年内到期的债务占有息负债比重为 21%；偿债能力突出，流动比率为 1.54。

（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	2023 年 1-9 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
一、营业总收入	19,255,496.18	28,110,823.83	28,502,410.42	24,320,786.19
其中：营业收入	19,250,646.19	28,101,669.82	28,493,313.63	24,309,486.85
利息收入	1,735.44	4,551.75	7,239.35	5,905.57
手续费及佣金收入	3,114.55	4,602.27	1,857.44	5,393.77
二、营业总成本	17,236,573.21	24,954,825.34	24,195,564.75	19,805,838.57
其中：营业成本	15,522,541.54	21,922,800.79	20,863,076.41	16,395,107.19
税金及附加	603,785.49	1,312,119.44	1,568,461.76	1,849,537.09
销售费用	459,329.44	752,974.79	738,400.32	687,662.33
管理费用	343,589.04	474,435.16	543,403.56	431,504.32
研发费用	10,280.06	123,847.63	143,578.33	126,047.02
财务费用	297,047.64	368,647.53	338,644.37	315,980.62
加：其他收益	8,528.41	23,859.63	18,648.76	15,193.88
投资收益	140,168.00	420,100.84	621,115.34	614,142.14
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	125,908.34	350,573.65	574,958.01	505,408.28
公允价值变动收益	4,824.42	-14,184.89	24,622.20	5,338.65
信用减值损失	-4,818.07	-12,181.94	-15,254.31	-7,050.06
资产处置收益	-487.73	11,292.92	1,580.39	-1,008.73
资产减值损失	21,661.09	-115,562.25	9,453.10	84,903.36
三、营业利润	2,188,799.09	3,469,322.81	4,967,011.17	5,226,466.87
加：营业外收入	60,871.74	78,126.11	51,151.30	40,913.46
减：营业外支出	5,684.80	17,388.63	14,666.27	13,604.79
四、利润总额	2,243,986.02	3,530,060.29	5,003,496.20	5,253,775.54
减：所得税费用	552,311.11	828,950.76	1,284,548.62	1,248,954.78
五、净利润	1,691,674.91	2,701,109.53	3,718,947.58	4,004,820.76
归属于母公司所有者的净利润	1,329,264.04	1,834,681.95	2,738,783.66	2,894,842.99
少数股东损益	362,410.87	866,427.58	980,163.92	1,109,977.77

1、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 1,849,537.09 万元、1,568,461.76 万元、1,312,119.44 万元和 603,785.49 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	2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业税	1,555.01	0.12%	1,590.24	0.10%	1,793.22	0.10%
城市维护建设税	57,861.14	4.41%	81,755.02	5.21%	71,360.59	3.86%
教育费附加	43,646.52	3.33%	60,188.11	3.84%	52,811.77	2.86%
土地增值税	1,100,320.91	83.86%	1,303,690.54	83.12%	1,618,944.29	87.53%
其他税金	108,735.86	8.29%	121,237.85	7.73%	104,627.22	5.66%
合计	1,312,119.44	100.00%	1,568,461.76	100.00%	1,849,537.09	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%

2、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	2023 年 1-9 月		2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比

项目	2023 年 1-9 月		2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
销售费用	459,329.44	2.39%	752,974.79	2.68%	738,400.32	2.59%	687,662.33	2.83%
管理费用	343,589.04	1.78%	474,435.16	1.69%	543,403.56	1.91%	431,504.32	1.78%
研发费用	10,280.06	0.05%	123,847.63	0.44%	143,578.33	0.50%	126,047.02	0.52%
财务费用	297,047.64	1.54%	368,647.53	1.31%	338,644.37	1.19%	315,980.62	1.30%
合计	1,110,246.18	5.77%	1,719,905.11	6.12%	1,764,026.58	6.19%	1,561,194.29	6.42%

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 1,561,194.29 万元、1,764,026.58 万元、1,719,905.11 万元和 1,110,246.18 万元，占同期营业收入的比例分别为 6.42%、6.19%、6.12%和 5.77%。总体来看，最近三年及一期发行人期间费用占营业收入的比例相对比较稳定，说明发行人对期间费用的管控能力较强。

发行人销售费用主要为各房地产开发项目的销售代理费、销售现场费用和广告费。随着公司销售规模的扩大，最近三年及一期发行人发生的销售费用金额呈现逐年小幅增长趋势，但是得益于公司在行业内良好的企业形象及品牌声誉，销售费用占营业收入的比例始终保持在较低水平。最近三年及一期，发行人发生的销售费用分别为 687,662.33 万元、738,400.32 万元、752,974.79 万元和 459,329.44 万元，占同期营业收入的比例分别为 2.83%、2.59%、2.68%和 2.39%。2023 年 1-9 月，发行人销售费用同比增加 22.91%，主要原因是受结转规模影响，相应销售代理费增加

发行人管理费用主要为职工薪酬、折旧费用、税费等。随着公司经营规模的扩大、各地子公司的设立、机构和人员的增加，最近三年及一期发行人发生的管理费用金额整体呈现增长态势，但管理费用占营业收入的比例始终保持在较低水平。最近三年及一期，发行人发生的管理费用分别为 431,504.32 万元、543,403.56 万元、474,435.16 万元和 343,589.04 万元，占同期营业收入的比例分别为 1.78%、1.91%、1.69%和 1.78%。

发行人财务费用主要包括利息支出、汇兑损失和其他。最近三年及一期，发行人发生的财务费用分别为 315,980.62 万元、338,644.37 万元、368,647.53 万元和 297,047.64 万元，占同期营业收入的比例分别为 1.30%、1.19%、1.31%和 1.54%，总体保持稳定。

3、投资收益分析

最近三年及一期，发行人分别实现投资净收益 614,142.14 万元、621,115.34 万元和 420,100.84 万元和 140,168.00 万元，这主要是发行人联营、合营企业当期实现的盈利中归属于发行人的部分。2021 年，发行人投资收益较 2020 年增加 6,973.20 万元，增幅为 1.14%。2022 年，发行人投资收益较 2021 年减少 201,014.50 万元，降幅为 32.36%，主要系发行人联营、合营企业当期实现的盈利中归属于发行人的部分减少所致。2023 年 1-9 月，发行人投资收益较 2022 年 1-9 月减少 117,156.48 万元，降幅为 45.53%，投资收益降幅较大主要是联营合营企业结转利润降低所致。

4、资产减值损失分析

最近三年及一期，发行人资产减值损失分别为 84,903.36 万元、9,453.10 万元、-115,562.25 万元和 21,661.09 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。2021 年，发行人对开发项目可变现净值进行测试后，对绍兴保利房地产开发有限公司、合肥和旭房地产有限公司、江苏保利宁恒房地产开发有限公司、广州市保越房地产开发有限公司等转回跌价准备 10,533.36 万元。2022 年，发行人存货跌价损失为-88,628.48 万元，原因为发行人参考目前市场价格状况，对开发项目可变现净值进行了测试，对济南保逸房地产开发有限公司、珠海和誉实业有限公司、天津宁盛建筑工程有限公司 2022 年度合计计提跌价准备 88,628.48 万元；2022 年，发行人长期股权投资减值损失为-27,270.53 万元，原因为发行人长期股权投资中对合营企业的投资计提减值准备 27,270.53 万元。

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	2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
存货跌价损失	-88,628.48	76.69%	10,533.36	111.43%	84,903.36	100.00%
长期股权投资减值损失	-27,270.53	23.60%	-	-	-	-
合同资产减值准备	336.76	-0.29%	-1,080.26	-11.43%	-	-

项目	2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
合计	-115,562.25	100.00%	9,453.10	100.00%	84,903.36	100.00%

5、净利润分析

最近三年及一期，发行人分别实现净利润 400.48 亿元、371.89 亿元、270.11 亿元和 169.17 亿元。2021 年度，发行人实现净利润 371.89 亿元，同比下降 7.14%。2022 年度，发行人实现净利润 270.11 亿元，同比下降 27.37%；归母净利润 183.47 亿元，同比下降 33.01%。主要为前期低利润项目成为结转主力，导致毛利率水平、投资收益规模下降。在行业利润率普遍下行的情况下，公司积极落实施工工艺标准化、共享中心集约管理等措施，并结合集采优势，压降成本支出。同时，持续加强各项费用管控，管理费用率下降 0.22 个百分点，营销、财务费用率也均位于行业低位，部分降低了利润率下行的影响。2023 年 1-9 月，发行人实现净利润 169.17 亿元，同比下降 10.56%，主要原因为受结转规模和结转结构影响，相应结转成本增加。

6、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	2023 年 1-9 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
总资产报酬率	1.81%	2.84%	4.20%	5.11%
加权平均净资产收益率	6.70%	9.18%	14.39%	17.10%
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率	/	8.99%	14.09%	16.65%

注：相关季度指标未经年化处理，不具有可比意义。

最近三年，发行人总资产报酬率分别为 5.11%、4.20%和 2.84%；加权平均净资产收益率分别为 17.10%、14.39%和 9.18%；扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率分别为 16.65%、14.09%和 8.99%。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 2022 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”之“三、发行人的股权结构”。

2、发行人的子公司

表：截至 2022 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（包头）房地产开发有限公司	包头市	房地产开发、经营等	55	
2	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	
3	保利京津冀实业有限公司	沧州市	房地产开发、经营等	100	
4	保利（四川）投资发展有限公司	成都市	房地产开发、经营等	100	
5	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	
6	成都保利天府实业有限公司	成都市	房地产开发、经营等	100	
7	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	
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	保利（东莞）投资有限公司	东莞市	房地产开发、经营等	80	
10	保利湾区投资发展有限公司	东莞市	房地产开发、经营等	100	
11	保利华南实业有限公司	佛山市	房地产开发、经营等	100	
12	福建保利投资发展有限公司	福州市	房地产开发、经营等	100	
13	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	
14	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	
15	广东保利城市发展有限公司	广州市	房地产开发、经营等	100	
16	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
17	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	

序号	公司名称	注册地	业务性质	持股比例（%）	
				直接	间接
18	广州琶洲项目部	广州市	房地产开发、销售等	80	
19	广州物产前通贸易有限公司	广州市	房地产开发、经营等	50	
20	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	
21	广州市琶洲投资有限公司	广州市	房地产开发、经营等	80	
22	广州保利城改投资有限公司	广州市	房地产开发、经营等	100	
23	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	
24	保利酒店管理有限公司	广州市	酒店管理等	100	
25	广州物产美通贸易有限公司	广州市	房地产开发、经营等	50	
26	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	
27	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	
28	保利物业服务股份有限公司	广州市	物业管理等	68.675	3.614
29	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	
30	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	
31	广州保利小额贷款股份有限公司	广州市	货币金融服务	94	
32	广州市瑞平企业管理有限公司	广州市	企业管理服务	100	
33	广州市瑞咨企业管理有限公司	广州市	企业管理服务	100	
34	广州市瑞富企业管理有限公司	广州市	企业管理服务	100	
35	广州市睿驰企业管理有限公司	广州市	企业管理服务	100	
36	保利（广州）旅游产业有限公司	广州市	旅游业务等	51	49
37	保利商旅产业发展有限公司	广州市	商务服务	100	
38	保利和润房地产投资顾问有限公司	广州市	信息咨询服务等	100	
39	保利（海南）旅游发展有限公司	海口市	房地产开发、经营等	100	
40	浙江保利城市发展有限公司	杭州市	房地产开发、经营等	100	
41	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
42	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
43	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	
44	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	

序号	公司名称	注册地	业务性质	持股比例（%）	
				直接	间接
45	上海建律置业有限公司	上海市	房地产开发、经营等	100	
46	保利（甘肃）实业投资有限公司	兰州市	房地产开发、经营等	100	
47	南昌瑞达置业有限公司	南昌市	房地产开发、经营等	100	
48	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	
49	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	
50	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	
51	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	
52	江苏保利宁远房地产开发有限公司	南京市	房地产开发、经营等	100	
53	保利发展（山东）有限公司	青岛市	房地产开发、经营等	100	
54	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	
55	保利海西实业有限公司	厦门市	房地产开发、经营等	100	
56	厦门保利实业有限公司	厦门市	房地产开发、经营等	100	
57	保利粤东投资发展有限公司	汕头市	房地产开发、经营等	100	
58	上海保利城市发展有限公司	上海市	房地产开发、经营等	61	
59	上海保利建锦城市发展有限公司	上海市	房地产开发、经营等	100	
60	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	
61	中丝集团上海商业管理有限公司	上海市	丝绸及其制品、丝绸配套商品等	100	
62	辽宁保利实业有限公司	沈阳市	房地产开发、经营等	100	
63	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	
64	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
65	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	
66	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	
67	保利苏通实业发展有限公司	苏州市	房地产开发、经营等	100	
68	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	
69	保利发展（山西）有限公司	太原市	房地产开发、经营等	100	
70	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	

序号	公司名称	注册地	业务性质	持股比例（%）	
				直接	间接
71	信保（天津）股权投资基金管理有限公司（其他说明 1）	天津市	投资控股	40	
72	新疆保新房地产开发有限公司	乌鲁木齐市	房地产开发、经营等	100	
73	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	
74	保利江南实业有限公司	无锡市	房地产开发、经营等	100	
75	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	
76	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	
77	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	
78	恒利（香港）置业有限公司	香港	房地产开发、经营等	100	
79	恒福（香港）发展有限公司	香港	房地产开发、经营、管理	100	
80	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	
81	云南保利实业有限公司	云南自贸区	房地产开发、经营等	100	
82	湛江兴晟投资有限公司	湛江市	房地产开发、经营等	40	
83	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	
84	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	
85	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	
86	保利（湖南）投资有限公司	长沙市	房地产开发、经营等	100	
87	河南保利发展有限公司	郑州市	房地产开发、经营等	100	
88	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	
89	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	
90	保利（重庆）投资实业有限公司	重庆市	房地产开发、经营等	100	
91	保利（重庆）文化旅游产业发展有限公司	重庆市	高尔夫球场经营等	90	10
92	保利（横琴）创新产业投资管理有限公司	珠海市	投资管理	100	
93	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	
94	保利粤中发展有限公司	珠海市	房地产开发、经营等	100	

3、发行人的合营、联营企业

截至 2022 年 12 月 31 日，与发行人发生关联方交易，或前期与发行人发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下：

表：截至 2022 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
1	FULLSTARPROPERTIESLLC（“FULLSTAR”）	合营企业
2	沧州保盛房地产开发有限公司（“沧州保盛”）	合营企业
3	成都市保悦置业有限公司（“成都保悦”）	合营企业
4	成都市汇保实业有限公司（“成都汇保实业”）	合营企业
5	成都市保利金蓉房地产开发有限公司（“成都金蓉”）	合营企业
6	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
7	成都悦东置地有限公司（“成都悦东”）	合营企业
8	成都悦湖利鑫置业有限公司（“成都悦湖”）	合营企业
9	大连金保房地产开发有限公司（“大连金保”）	合营企业
10	大连金灿房地产开发有限公司（“大连金灿”）	合营企业
11	大连金泓旭房地产开发有限公司（“大连金泓旭”）	合营企业
12	大连金玺房地产开发有限公司（“大连金玺”）	合营企业
13	佛山保晟置业有限公司（“佛山保晟置业”）	合营企业
14	佛山市禅城区正华置业有限公司（“佛山禅城正华”）	合营企业
15	佛山浩鹏置业有限公司（“佛山浩鹏”）	合营企业
16	佛山市骏隆房地产有限公司（“佛山骏隆”）	合营企业
17	佛山南海祁禹置业有限公司（“佛山南海祁禹”）	合营企业
18	佛山信雅房地产有限公司（“佛山信雅”）	合营企业
19	佛山保利源泰房地产有限公司（“佛山源泰”）	合营企业
20	佛山保利正高房地产开发有限公司（“佛山正高”）	合营企业
21	抚州华章文化发展有限公司（“抚州华章”）	合营企业
22	广州保奥房地产开发有限公司（“广州保奥”）	合营企业
23	广州市保富景置业有限公司（“广州保富景”）	合营企业
24	广州越禾房地产开发有限公司（“广州越禾”）	合营企业

序号	合营或联营企业名称	与发行人关系
25	广州越鸿房地产开发有限公司（“广州越鸿”）	合营企业
26	华尚宏远(天津)房地产开发有限公司（“华尚宏远”）	合营企业
27	济南党晟置业有限公司（“济南党晟”）	合营企业
28	济宁广济置业有限公司（“济宁广济”）	合营企业
29	济宁广嘉产业发展有限公司（“济宁广嘉产业”）	合营企业
30	揭阳祥越实业投资有限公司（“揭阳祥越”）	合营企业
31	金华市金卓房地产开发有限公司（“金华金卓”）	合营企业
32	昆山建宝置业有限公司（“昆山建宝”）	合营企业
33	力辉(佛山)文体科技有限公司（“力辉(佛山)”）	合营企业
34	南方财经置业(广州)有限公司（“南方财经”）	合营企业
35	南京保宁置业有限公司（“南京保宁”）	合营企业
36	南京保禹置业有限公司（“南京保禹”）	合营企业
37	南京徽琥房地产开发有限公司（“南京徽琥”）	合营企业
38	南京学尚置业有限公司（“南京学尚”）	合营企业
39	诺楠紫乐轩置业(惠州)有限公司（“诺楠紫乐轩”）	合营企业
40	莆田联中百置业有限公司（“莆田联中百”）	合营企业
41	青岛广郡投资有限公司（“青岛广郡”）	合营企业
42	青岛广贤投资有限公司（“青岛广贤”）	合营企业
43	青岛精合诚远健康产业有限公司（“青岛精合诚远”）	合营企业
44	青岛利和置业有限公司（“青岛利和”）	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	三亚中铁保丰置业有限公司（“三亚中铁”）	合营企业
47	厦门市欣东联房地产开发有限公司（“厦门欣东”）	合营企业
48	厦门中泓房地产有限公司（“厦门中泓”）	合营企业
49	山西保利德奥电梯工程有限公司（“山西德奥电梯”）	合营企业
50	上海广沅置业有限公司（“上海广沅”）	合营企业
51	上海华轅实业有限公司（“上海华轅”）	合营企业
52	上海锦宝发置业有限公司（“上海锦宝发”）	合营企业

序号	合营或联营企业名称	与发行人关系
53	上海天艺文化投资发展有限公司（“上海天艺文化”）	合营企业
54	绍兴保泽置业有限公司（“绍兴保泽”）	合营企业
55	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
56	沈阳保利溪岸房地产开发有限公司（“沈阳溪岸”）	合营企业
57	佛山市顺德区万科房地产有限公司（“顺德万科”）	合营企业
58	四川省物流股份投资有限公司（“四川物流”）	合营企业
59	苏州恺星钰房地产开发有限公司（“苏州恺星钰”）	合营企业
60	太原利泽盛远房地产开发有限公司（“太原利泽”）	合营企业
61	天津保创房地产开发有限公司（“天津保创”）	合营企业
62	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
63	天津利创房地产开发有限公司（“天津利创”）	合营企业
64	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
65	芜湖保瑞房地产开发有限公司（“芜湖保瑞”）	合营企业
66	武汉宝山汇城置业有限公司（“武汉宝山”）	合营企业
67	武汉滨江臻毅置业有限公司（“武汉滨江臻毅”）	合营企业
68	武汉林岸置业有限公司（“武汉林岸”）	合营企业
69	武汉清能意盛置业有限公司（“武汉清能”）	合营企业
70	徐州顺祥置业有限公司（“徐州顺祥”）	合营企业
71	烟台广茂置业有限公司（“烟台广茂”）	合营企业
72	云南保晟房地产开发有限公司（“云南保晟”）	合营企业
73	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
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
75	佛山招商珑原房地产有限公司（“招商珑原”）	合营企业
76	中山祥盛房地产开发有限公司（“中山祥盛”）	合营企业
77	中铁建设集团(天津)置业发展有限公司（“中铁建天津置业”）	合营企业
78	重庆保南房地产开发有限公司（“重庆保南”）	合营企业
79	重庆葆昌房地产开发有限公司（“重庆葆昌”）	合营企业
80	重庆葆阅企业管理有限公司（“重庆葆阅”）	合营企业

序号	合营或联营企业名称	与发行人关系
81	重庆葆悦房地产开发有限公司（“重庆葆悦”）	合营企业
82	重庆悦昇房地产开发有限公司（“重庆悦昇”）	合营企业
83	珠海弘璟投资有限公司（“珠海弘璟”）	合营企业
84	珠海天志发展置业有限公司（“珠海天志”）	合营企业
85	珠海市昱恒房地产开发有限公司（“珠海昱恒”）	合营企业
86	珠海市昱晖房地产开发有限公司（“珠海昱晖”）	合营企业
87	广州保利紫薇花园项目（“紫薇花园”）	合营企业
88	ActionDragonHoldingsLimited（“ActionDragon”）	联营企业
89	保利(横琴)资本管理有限公司（“保利横琴资本”）	联营企业
90	保利艺术教育投资有限公司（“保利艺术教育”）	联营企业
91	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
92	北京碧和信泰置业有限公司（“北京碧和信泰”）	联营企业
93	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
94	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
95	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
96	北京海盈房地产开发有限公司（“北京海盈”）	联营企业
97	北京合茂置业有限公司（“北京合茂”）	联营企业
98	北京和信丰泰置业有限公司（“北京和信丰泰”）	联营企业
99	北京和信仁泰置业有限公司（“北京和信仁泰”）	联营企业
100	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
101	北京金兴保筑置业有限公司（“北京金兴保筑”）	联营企业
102	北京南悦房地产开发有限公司（“北京南悦”）	联营企业
103	北京平筑房地产开发有限公司（“北京平筑”）	联营企业
104	北京融筑房地产开发有限公司（“北京融筑”）	联营企业
105	北京顺和润致置业有限公司（“北京顺和润致”）	联营企业
106	北京潭柘兴业房地产开发有限公司（“北京潭柘兴业”）	联营企业
107	北京腾泰亿远置业有限公司（“北京腾泰亿远”）	联营企业
108	北京未来科技城保昌置业有限公司（“北京未来科技城”）	联营企业

序号	合营或联营企业名称	与发行人关系
109	北京兴筑房地产开发有限公司（“北京兴筑”）	联营企业
110	北京屹泰房地产开发有限公司（“北京屹泰”）	联营企业
111	北京远和置业有限公司（“北京远和”）	联营企业
112	北京昭泰房地产开发有限公司（“北京昭泰”）	联营企业
113	北京知泰房地产开发有限责任公司（“北京知泰”）	联营企业
114	北京致泰房地产开发有限公司（“北京致泰”）	联营企业
115	常熟建瀚置地有限公司（“常熟建瀚”）	联营企业
116	常熟筑虞房地产开发有限公司（“常熟筑虞”）	联营企业
117	常州晟金房地产开发有限公司（“常州晟金”）	联营企业
118	常州金科房地产开发有限公司（“常州金科”）	联营企业
119	常州金悦晟房地产开发有限公司（“常州金悦晟”）	联营企业
120	成都高投新川置业有限公司（“成都高投”）	联营企业
121	成都天府新区广都轨道城市发展有限公司（“成都天府”）	联营企业
122	成都万锦南府置业有限公司（“成都万锦南府”）	联营企业
123	成都得道新联置业有限公司（“成都新联”）	联营企业
124	大连金瑞房地产开发有限公司（“大连金瑞”）	联营企业
125	大连旅顺口开泰置业有限公司（“大连开泰”）	联营企业
126	大连盈合置业有限公司（“大连盈合”）	联营企业
127	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
128	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
129	德才装饰股份有限公司（“德才装饰”）	联营企业
130	东莞保恒实业投资有限公司（“东莞保恒”）	联营企业
131	东莞保华置业投资有限公司（“东莞保华”）	联营企业
132	东莞市和宏投资有限公司（“东莞和宏”）	联营企业
133	东莞市和瑞实业投资有限公司（“东莞和瑞”）	联营企业
134	东莞市和越投资有限公司（“东莞和越”）	联营企业
135	东莞弘璟实业投资有限公司（“东莞弘璟”）	联营企业
136	东莞市金航房地产开发有限公司（“东莞金航”）	联营企业

序号	合营或联营企业名称	与发行人关系
137	东莞市景源房地产开发有限公司（“东莞景源”）	联营企业
138	东莞市利泓实业投资有限公司（“东莞利泓”）	联营企业
139	东莞市岐若企业管理有限公司（“东莞岐若”）	联营企业
140	东莞市润地房地产有限公司（“东莞润地”）	联营企业
141	东莞市万宏房地产有限公司（“东莞万宏”）	联营企业
142	东莞招商启越房地产开发有限公司（“东莞招商启越”）	联营企业
143	肥西和顺地产有限公司（“肥西和顺”）	联营企业
144	肥西县和粤置业发展有限公司（“肥西和粤”）	联营企业
145	佛山安信股权投资合伙企业(有限合伙)（“佛山安信”）	联营企业
146	佛山保晟股权投资合伙企业(有限合伙)（“佛山保晟”）	联营企业
147	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
148	佛山保业企业管理合伙企业(有限合伙)（“佛山保业”）	联营企业
149	佛山保盈股权投资合伙企业(有限合伙)（“佛山保盈”）	联营企业
150	佛山保泽股权投资合伙企业(有限合伙)（“佛山保泽”）	联营企业
151	佛山葆创企业管理合伙企业(有限合伙)（“佛山葆创”）	联营企业
152	佛山葆鑫九骏企业管理合伙企业(有限合伙)（“佛山葆鑫九骏”）	联营企业
153	佛山顺德晟鸿投资有限公司（“佛山晟鸿”）	联营企业
154	佛山晟鑫投资有限公司（“佛山晟鑫”）	联营企业
155	佛山创海企业管理合伙企业(有限合伙)（“佛山创海”）	联营企业
156	佛山德峰股权投资合伙企业(有限合伙)（“佛山德峰”）	联营企业
157	佛山鼎容股权投资合伙企业(有限合伙)（“佛山鼎容”）	联营企业
158	佛山市高明区美玖房地产开发有限公司（“佛山高明美玖”）	联营企业
159	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
160	佛山寰鼎股权投资合伙企业(有限合伙)（“佛山寰鼎”）	联营企业
161	佛山寰盈股权投资合伙企业(有限合伙)（“佛山寰盈”）	联营企业
162	佛山聚保鹏企业管理合伙企业(有限合伙)（“佛山聚保鹏”）	联营企业
163	佛山凯悦股权投资合伙企业(有限合伙)（“佛山凯悦”）	联营企业
164	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

序号	合营或联营企业名称	与发行人关系
165	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
166	佛山领峰置业有限责任公司 (“佛山领峰”)	联营企业
167	佛山领峪企业管理有限责任公司 (“佛山领峪”)	联营企业
168	佛山市茂兴房地产开发有限公司 (“佛山茂兴”)	联营企业
169	佛山摩码网库企业管理合伙企业(有限合伙) (“佛山摩码”)	联营企业
170	佛山鹏宇股权投资合伙企业(有限合伙) (“佛山鹏宇”)	联营企业
171	佛山乾泰股权投资合伙企业(有限合伙) (“佛山乾泰”)	联营企业
172	佛山荣曜企业管理合伙企业(有限合伙) (“佛山荣曜”)	联营企业
173	佛山瑞城企业管理合伙企业(有限合伙) (“佛山瑞城”)	联营企业
174	佛山瑞方企业管理合伙企业(有限合伙) (“佛山瑞方”)	联营企业
175	佛山瑞汇企业管理合伙企业(有限合伙) (“佛山瑞汇”)	联营企业
176	佛山瑞凯明股权投资合伙企业(有限合伙) (“佛山瑞凯明”)	联营企业
177	佛山瑞凯盈股权投资合伙企业(有限合伙) (“佛山瑞凯盈”)	联营企业
178	佛山泰孚企业管理有限公司 (“佛山泰孚”)	联营企业
179	佛山市南海区万扬房地产有限公司 (“佛山万扬”)	联营企业
180	佛山鑫星投资有限责任公司 (“佛山鑫星”)	联营企业
181	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
182	佛山信保科金股权投资合伙企业(有限合伙) (“佛山信保科金”)	联营企业
183	佛山信保鑫汇股权投资合伙企业(有限合伙) (“佛山信保鑫汇”)	联营企业
184	佛山信鑫股权投资合伙企业(有限合伙) (“佛山信鑫”)	联营企业
185	佛山信益股权投资合伙企业(有限合伙) (“佛山信益”)	联营企业
186	佛山旭昇股权投资合伙企业(有限合伙) (“佛山旭昇”)	联营企业
187	佛山轩晟股权投资合伙企业(有限合伙) (“佛山轩晟”)	联营企业
188	佛山永旭企业管理合伙企业(有限合伙) (“佛山永旭”)	联营企业
189	佛山誉峰股权投资合伙企业(有限合伙) (“佛山誉峰”)	联营企业
190	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
191	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
192	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

序号	合营或联营企业名称	与发行人关系
193	佛山漳旭企业管理合伙企业(有限合伙) (“佛山漳旭”)	联营企业
194	佛山中展企业管理合伙企业(有限合伙) (“佛山中展”)	联营企业
195	佛山筑峰企业管理有限责任公司 (“佛山筑峰”)	联营企业
196	福州市鸿腾房地产开发有限公司 (“福州鸿腾”)	联营企业
197	福州榕升房地产有限公司 (“福州榕升”)	联营企业
198	福州融衡鸿利房地产开发有限公司 (“福州融衡”)	联营企业
199	福州世茂世睿置业有限公司 (“福州世茂世睿”)	联营企业
200	福州世茂泽欣房地产开发有限公司 (“福州世茂泽欣”)	联营企业
201	福州中鼎投资有限公司 (“福州中鼎”)	联营企业
202	福州中泓盛实业有限公司 (“福州中泓盛”)	联营企业
203	福州中隆泰实业有限公司 (“福州中隆泰”)	联营企业
204	葛矿利南京房地产开发有限公司 (“葛矿利南京”)	联营企业
205	广东中成化工有限公司 (“广东中成化工”)	联营企业
206	广州保丰置业有限公司 (“广州保丰”)	联营企业
207	广州市保瑞房地产开发有限公司 (“广州保瑞”)	联营企业
208	广州保顺置业有限公司 (“广州保顺”)	联营企业
209	广州保穗置业有限公司 (“广州保穗”)	联营企业
210	广州市保轩展览有限公司 (“广州保轩”)	联营企业
211	广东晨轲科技企业孵化器有限公司 (“广州晨轲”)	联营企业
212	广州冠华房地产开发有限公司 (“广州冠华”)	联营企业
213	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
214	广州和泽企业管理有限公司 (“广州和泽”)	联营企业
215	广州宏嘉房地产开发有限公司 (“广州宏嘉”)	联营企业
216	广州宏轩房地产开发有限公司 (“广州宏轩”)	联营企业
217	广州华美置业股份有限公司 (“广州华美”)	联营企业
218	广州璟晔房地产开发有限公司 (“广州璟晔”)	联营企业
219	广州穗海置业有限公司 (“广州穗海”)	联营企业
220	广州穗江置业有限公司 (“广州穗江”)	联营企业

序号	合营或联营企业名称	与发行人关系
221	广州穗阳置业有限公司（“广州穗阳”）	联营企业
222	广州市穗云置业有限公司（“广州穗云”）	联营企业
223	广州新合房地产有限责任公司（“广州新合”）	联营企业
224	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
225	广州粤合房地产开发有限公司（“广州粤合”）	联营企业
226	广州中船文冲实业有限公司（“广州中船文冲”）	联营企业
227	国铁保利设计院有限公司（“国铁设计院”）	联营企业
228	海门市鼎熹置业有限公司（“海门鼎熹”）	联营企业
229	邯郸市美融房地产开发有限公司（“邯郸美融”）	联营企业
230	杭州保泓房地产开发有限公司（“杭州保泓”）	联营企业
231	杭州滨保实业有限公司（“杭州滨保”）	联营企业
232	杭州滨翎企业管理有限公司（“杭州滨翎”）	联营企业
233	杭州滨铭企业管理有限公司（“杭州滨铭”）	联营企业
234	杭州滨璞企业管理有限公司（“杭州滨璞”）	联营企业
235	杭州滨文房地产开发有限公司（“杭州滨文”）	联营企业
236	杭州滨兴实业有限公司（“杭州滨兴”）	联营企业
237	杭州建申房地产开发有限公司（“杭州建申”）	联营企业
238	杭州融欣房地产开发有限公司（“杭州融欣”）	联营企业
239	杭州添智投资有限公司（“杭州添智”）	联营企业
240	杭州信鸿置业有限公司（“杭州信鸿”）	联营企业
241	杭州悦茂企业管理有限公司（“杭州悦茂”）	联营企业
242	杭州浙灵置业有限公司（“杭州浙灵”）	联营企业
243	合肥和融房地产有限公司（“合肥和融”）	联营企业
244	合肥和逸房地产开发有限公司（“合肥和逸”）	联营企业
245	合肥朗盛房地产开发有限公司（“合肥朗盛”）	联营企业
246	合肥盛卓房地产开发有限公司（“合肥盛卓”）	联营企业
247	合肥新城创域房地产有限公司（“合肥新城创域”）	联营企业
248	合肥卓灿房地产开发有限公司（“合肥卓灿”）	联营企业

序号	合营或联营企业名称	与发行人关系
249	合富辉煌(中国)房地产顾问有限公司（“合富中国”）	联营企业
250	广州合锦嘉富房地产开发有限公司（“合锦嘉富”）	联营企业
251	北京和信金泰房地产开发有限公司（“和信金泰”）	联营企业
252	北京和信兴泰房地产开发有限公司（“和信兴泰”）	联营企业
253	河南润正房地产开发有限公司（“河南润正”）	联营企业
254	湖南嘉宇实业有限公司（“湖南嘉宇”）	联营企业
255	湖南利铠教育管理有限公司（“湖南利铠”）	联营企业
256	环球老龄(北京)投资有限公司（“环球老龄”）	联营企业
257	拉萨凰朝坤宇私募股权投资基金（“凰朝坤宇私募”）	联营企业
258	拉萨凰朝鹏宇私募股权投资基金（“凰朝鹏宇私募”）	联营企业
259	拉萨凰朝荣悦结构化私募股权投资基金（“凰朝荣悦私募”）	联营企业
260	惠州市和腾投资有限公司（“惠州和腾”）	联营企业
261	惠州市利华房地产有限公司（“惠州利华”）	联营企业
262	济南稳胜房地产开发有限公司（“济南稳胜”）	联营企业
263	济南元贺置业有限公司（“济南元贺”）	联营企业
264	济宁广源产业发展有限公司（“济宁广源”）	联营企业
265	济宁梁顺置业有限公司（“济宁梁顺”）	联营企业
266	济宁新嘉产业发展有限公司（“济宁新嘉”）	联营企业
267	嘉兴诚鼎宏股权投资合伙企业(有限合伙)（“嘉兴诚鼎宏”）	联营企业
268	嘉兴德朗股权投资基金合伙企业(有限合伙)（“嘉兴德朗”）	联营企业
269	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
270	嘉兴德悦股权投资基金合伙企业(有限合伙)（“嘉兴德悦”）	联营企业
271	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
272	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
273	嘉兴信保惠悦股权投资合伙企业(有限合伙)（“嘉兴惠悦”）	联营企业
274	嘉兴信保兴洲股权投资基金合伙企业(有限合伙)（“嘉兴信保兴洲”）	联营企业
275	嘉兴长辰股权投资合伙企业(有限合伙)（“嘉兴长辰”）	联营企业
276	嘉兴长昊股权投资合伙企业(有限合伙)（“嘉兴长昊”）	联营企业

序号	合营或联营企业名称	与发行人关系
277	嘉兴长恒股权投资合伙企业(有限合伙) (“嘉兴长恒”)	联营企业
278	嘉兴长宏股权投资合伙企业(有限合伙) (“嘉兴长宏”)	联营企业
279	嘉兴长焕股权投资合伙企业(有限合伙) (“嘉兴长焕”)	联营企业
280	嘉兴长辉股权投资合伙企业(有限合伙) (“嘉兴长辉”)	联营企业
281	嘉兴长锦股权投资合伙企业(有限合伙) (“嘉兴长锦”)	联营企业
282	嘉兴长茂股权投资合伙企业(有限合伙) (“嘉兴长茂”)	联营企业
283	嘉兴长明股权投资合伙企业(有限合伙) (“嘉兴长明”)	联营企业
284	嘉兴长禧股权投资合伙企业(有限合伙) (“嘉兴长禧”)	联营企业
285	嘉兴长享股权投资合伙企业(有限合伙) (“嘉兴长享”)	联营企业
286	嘉兴长煦股权投资合伙企业(有限合伙) (“嘉兴长煦”)	联营企业
287	嘉兴长耀股权投资合伙企业(有限合伙) (“嘉兴长耀”)	联营企业
288	嘉兴长颐股权投资合伙企业(有限合伙) (“嘉兴长颐”)	联营企业
289	嘉兴长益股权投资合伙企业(有限合伙) (“嘉兴长益”)	联营企业
290	嘉兴长煜股权投资合伙企业(有限合伙) (“嘉兴长煜”)	联营企业
291	句容碧华房地产开发有限公司 (“句容碧华”)	联营企业
292	科创(青岛)科技园投资发展有限公司 (“科创青岛”)	联营企业
293	拉萨锐旭企业管理合伙企业(有限合伙) (“拉萨锐旭”)	联营企业
294	连云港辉耀房地产开发有限公司 (“连云港辉耀”)	联营企业
295	洛阳都利置业有限公司 (“洛阳都利”)	联营企业
296	洛阳利业房地产开发有限公司 (“洛阳利业”)	联营企业
297	广东名门锁业有限公司 (“名门锁业”)	联营企业
298	南安骏荣房地产开发有限公司 (“南安骏荣”)	联营企业
299	南安源利置业有限公司 (“南安源利置业”)	联营企业
300	南京奥颐房地产开发有限公司 (“南京奥颐”)	联营企业
301	南京新城广阅房地产有限公司 (“南京广阅”)	联营企业
302	南京和颐房地产开发有限公司 (“南京和颐”)	联营企业
303	南京弘保宇房地产开发有限公司 (“南京弘保”)	联营企业
304	南京徽珀房地产开发有限公司 (“南京徽珀”)	联营企业

序号	合营或联营企业名称	与发行人关系
305	南京汇隆房地产有限公司（“南京汇隆”）	联营企业
306	南京金拓房地产开发有限公司（“南京金拓”）	联营企业
307	南京锦华置业有限公司（“南京锦华”）	联营企业
308	南京锦新置业有限公司（“南京锦新”）	联营企业
309	南京矿利金房地产开发有限公司（“南京矿利金”）	联营企业
310	南京朗乾置业有限公司（“南京朗乾”）	联营企业
311	南京联锦悦房地产开发有限公司（“南京联锦”）	联营企业
312	南京锐灏房地产开发有限公司（“南京锐灏”）	联营企业
313	南京善杰义房地产开发有限公司（“南京善杰义”）	联营企业
314	南京盛利置业有限公司（“南京盛利”）	联营企业
315	南京新保弘房地产有限公司（“南京新保弘”）	联营企业
316	南京颐峰置业有限公司（“南京颐峰”）	联营企业
317	南京裕鸿房地产开发有限公司（“南京裕鸿”）	联营企业
318	南京悦霖房地产开发有限公司（“南京悦霖”）	联营企业
319	南京悦宁房地产开发有限公司（“南京悦宁”）	联营企业
320	南京悦欣装饰管理有限公司（“南京悦欣”）	联营企业
321	南京中悦房地产开发有限公司（“南京中悦”）	联营企业
322	南通市鼎熹置业有限公司（“南通鼎熹”）	联营企业
323	南通建秀咨询管理有限公司（“南通建秀”）	联营企业
324	南通暄玺房地产有限公司（“南通暄玺”）	联营企业
325	湖南宁乡城发保创城市服务有限公司（“宁乡城发”）	联营企业
326	平度市中南锦宸房地产有限公司（“平度中南锦宸”）	联营企业
327	莆田兆璟置业有限公司（“莆田兆璟”）	联营企业
328	莆田中辰房地产开发有限公司（“莆田中辰”）	联营企业
329	莆田中乘房地产开发有限公司（“莆田中乘”）	联营企业
330	莆田中澜投资有限公司（“莆田中澜”）	联营企业
331	青岛达铭房地产开发有限公司（“青岛达铭”）	联营企业
332	青岛广嘉置业有限公司（“青岛广嘉”）	联营企业

序号	合营或联营企业名称	与发行人关系
333	青岛广瑞置业有限公司（“青岛广瑞”）	联营企业
334	青岛广润置业有限公司（“青岛广润”）	联营企业
335	青岛聚广产业园投资运营有限公司（“青岛聚广”）	联营企业
336	青岛开投置业发展有限公司（“青岛开投”）	联营企业
337	青岛中梁宏置业有限公司（“青岛中梁”）	联营企业
338	衢州城投保创城市服务有限公司（“衢州城投”）	联营企业
339	泉州市万龙置业发展有限公司（“泉州万龙”）	联营企业
340	泉州中洛房地产开发有限公司（“泉州中洛”）	联营企业
341	泉州中住房地产开发有限公司（“泉州中住”）	联营企业
342	广州润嘉置业有限公司（“润嘉置业”）	联营企业
343	三亚碧海锦诚商业管理有限公司（“三亚碧海锦诚”）	联营企业
344	三亚碧海锦晟酒店管理有限公司（“三亚碧海锦晟”）	联营企业
345	厦门保润房地产开发有限公司（“厦门保润”）	联营企业
346	沧鑫(厦门)置业有限公司（“厦门沧鑫”）	联营企业
347	厦门联保嘉悦房地产开发有限公司（“厦门联保嘉悦”）	联营企业
348	上海锦钰置业有限公司（“上海锦钰”）	联营企业
349	上海启贤置业有限公司（“上海启贤”）	联营企业
350	上海兴美置业有限公司（“上海兴美”）	联营企业
351	上海招新锦实置业有限公司（“上海招新锦实”）	联营企业
352	绍兴保骏置地有限公司（“绍兴保骏”）	联营企业
353	深圳市润金陇投资有限公司（“深圳润金陇”）	联营企业
354	深圳市润陇信华陇投资合伙企业(有限合伙)（“深圳润陇”）	联营企业
355	沈阳和悦投资有限公司（“沈阳和悦”）	联营企业
356	天津盛世鑫和置业有限公司（“盛世鑫和”）	联营企业
357	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
358	佛山顺德智鑫投资有限公司（“顺德智鑫”）	联营企业
359	四川府河华益置业有限公司（“四川府河华益”）	联营企业
360	苏州保璟置业有限公司（“苏州保璟置业”）	联营企业

序号	合营或联营企业名称	与发行人关系
361	苏州市冠达房地产开发有限公司（“苏州冠达”）	联营企业
362	苏州廷沛置业有限公司（“苏州廷沛”）	联营企业
363	台州和隆置业有限公司（“台州和隆”）	联营企业
364	太仓市鑫堃房地产开发有限公司（“太仓鑫堃”）	联营企业
365	太仓颐泽居置业有限公司（“太仓颐泽”）	联营企业
366	太平保利投资管理有限公司（“太平投资”）	联营企业
367	太原晋善房地产开发有限公司（“太原晋善”）	联营企业
368	泰州嘉凯房地产开发有限公司（“泰州嘉凯”）	联营企业
369	汤阴县碧桂园房地产开发有限公司（“汤阴碧桂园”）	联营企业
370	保恒隆(天津)企业管理合伙企业(有限合伙)（“天津保恒隆”）	联营企业
371	天津常赢兆业企业管理咨询中心(有限合伙)（“天津常赢兆”）	联营企业
372	天津顺集置业有限公司（“天津顺集”）	联营企业
373	信保润(天津)股权投资基金合伙企业(有限合伙)（“天津信保润”）	联营企业
374	信保源(天津)股权投资基金合伙企业(有限合伙)（“天津信保源”）	联营企业
375	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
376	潍坊保泰信置业有限公司（“潍坊保泰信”）	联营企业
377	温州保祥置业有限公司（“温州保祥”）	联营企业
378	温州德信南湖置业有限公司（“温州德信”）	联营企业
379	温州万聚置业有限公司（“温州万聚”）	联营企业
380	无锡市晨业房地产有限公司（“无锡晨业”）	联营企业
381	无锡铭润房地产开发有限公司（“无锡铭润”）	联营企业
382	无锡融利房地产开发有限公司（“无锡融利”）	联营企业
383	无锡润泰置业有限公司（“无锡润泰”）	联营企业
384	无锡致弘置业有限公司（“无锡致弘”）	联营企业
385	芜湖长开投资中心(有限合伙)（“芜湖长开”）	联营企业
386	芜湖长旭投资中心(有限合伙)（“芜湖长旭”）	联营企业
387	武汉南部新城建设发展有限公司（“武汉南部新城”）	联营企业
388	武汉泰达诚悦置业有限公司（“武汉泰达”）	联营企业

序号	合营或联营企业名称	与发行人关系
389	武建保荣(广州)投资发展有限公司（“武建保荣”）	联营企业
390	西藏保利爱家房地产经纪有限公司（“西藏爱家”）	联营企业
391	西藏碧誉企业管理合伙企业(有限合伙)（“西藏碧誉”）	联营企业
392	西藏昌恒企业管理合伙企业(有限合伙)（“西藏昌恒”）	联营企业
393	西藏昌赉企业管理合伙企业(有限合伙)（“西藏昌赉”）	联营企业
394	西藏昌运企业管理合伙企业(有限合伙)（“西藏昌运”）	联营企业
395	西藏东鼎企业管理合伙企业(有限合伙)（“西藏东鼎”）	联营企业
396	拉萨东冠企业管理合伙企业(有限合伙)（“西藏东冠”）	联营企业
397	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
398	西藏东腾企业管理合伙企业(有限合伙)（“西藏东腾”）	联营企业
399	西藏东轩企业管理合伙企业(有限合伙)（“西藏东轩”）	联营企业
400	西藏东赢企业管理合伙企业(有限合伙)（“西藏东赢”）	联营企业
401	西藏丰谷企业管理合伙企业(有限合伙)（“西藏丰谷”）	联营企业
402	西藏丰尚企业管理合伙企业(有限合伙)（“西藏丰尚”）	联营企业
403	西藏恒禧企业管理合伙企业(有限合伙)（“西藏恒禧”）	联营企业
404	西藏宏耀企业管理合伙企业(有限合伙)（“西藏宏耀”）	联营企业
405	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
406	西藏汇久企业管理合伙企业(有限合伙)（“西藏汇久”）	联营企业
407	西藏璟禧企业管理合伙企业(有限合伙)（“西藏璟禧”）	联营企业
408	西藏龙轩企业管理合伙企业(有限合伙)（“西藏龙轩”）	联营企业
409	西藏隆邦企业管理合伙企业(有限合伙)（“西藏隆邦”）	联营企业
410	西藏隆尚企业管理合伙企业(有限合伙)（“西藏隆尚”）	联营企业
411	西藏曼越企业管理合伙企业(有限合伙)（“西藏曼越”）	联营企业
412	西藏南安股权投资合伙企业(有限合伙)（“西藏南安”）	联营企业
413	西藏鹏鼎企业管理合伙企业(有限合伙)（“西藏鹏鼎”）	联营企业
414	西藏平禧企业管理合伙企业(有限合伙)（“西藏平禧”）	联营企业
415	西藏麒耀企业管理合伙企业(有限合伙)（“西藏麒耀”）	联营企业
416	西藏乾顺企业管理合伙企业(有限合伙)（“西藏乾顺”）	联营企业

序号	合营或联营企业名称	与发行人关系
417	西藏荣邦企业管理合伙企业(有限合伙) (“西藏荣邦”)	联营企业
418	西藏盛邦企业管理合伙企业(有限合伙) (“西藏盛邦”)	联营企业
419	西藏盛兰股权投资合伙企业(有限合伙) (“西藏盛兰”)	联营企业
420	西藏拓越企业管理合伙企业(有限合伙) (“西藏拓越”)	联营企业
421	西藏信保股权投资合伙企业(有限合伙) (“西藏信保”)	联营企业
422	西藏信昇股权投资合伙企业(有限合伙) (“西藏信昇”)	联营企业
423	西藏信轩达企业管理合伙企业(有限合伙) (“西藏信轩达”)	联营企业
424	西藏兴莆股权投资合伙企业(有限合伙) (“西藏兴莆”)	联营企业
425	西藏轩必信企业管理合伙企业(有限合伙) (“西藏轩必信”)	联营企业
426	西藏轩晟达企业管理合伙企业(有限合伙) (“西藏轩晟达”)	联营企业
427	西藏永峻股权投资合伙企业(有限合伙) (“西藏永峻”)	联营企业
428	西藏永泉股权投资合伙企业(有限合伙) (“西藏永泉”)	联营企业
429	西藏瑜禧企业管理合伙企业(有限合伙) (“西藏瑜禧”)	联营企业
430	西藏裕昇企业管理合伙企业(有限合伙) (“西藏裕昇”)	联营企业
431	西藏悦雅股权投资合伙企业(有限合伙) (“西藏悦雅”)	联营企业
432	西藏雲达企业管理合伙企业(有限合伙) (“西藏雲达”)	联营企业
433	西藏运昌企业管理合伙企业(有限合伙) (“西藏运昌”)	联营企业
434	西藏运禧企业管理合伙企业(有限合伙) (“西藏运禧”)	联营企业
435	西藏峥尚投资合伙企业(有限合伙) (“西藏峥尚”)	联营企业
436	西藏政悦企业管理合伙企业(有限合伙) (“西藏政悦”)	联营企业
437	西藏致梦企业管理合伙企业(有限合伙) (“西藏致梦”)	联营企业
438	西藏智发企业管理合伙企业(有限合伙) (“西藏智发”)	联营企业
439	保利(香港)控股有限公司 (“香港控股”)	联营企业
440	保利协鑫(徐州)投资开发有限公司 (“协鑫投资”)	联营企业
441	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
442	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
443	佛山信保葆华股权投资合伙企业(有限合伙) (“信保葆华”)	联营企业
444	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

序号	合营或联营企业名称	与发行人关系
445	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
446	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
447	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
448	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
449	信保基金东冠私募股权投资基金 (“信保东冠私募”)	联营企业
450	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
451	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
452	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
453	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
454	信保(天津)股权投资基金合伙企业(有限合伙) (“信保股权基金(有限合伙)”)	联营企业
455	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
456	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
457	信保弘耀(天津)股权投资基金合伙企业(有限合伙) (“信保弘耀”)	联营企业
458	佛山信保鸿雅股权投资合伙企业(有限合伙) (“信保鸿雅”)	联营企业
459	西藏寰都实业有限责任公司 (“信保寰都”)	联营企业
460	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
461	嘉兴信保佳兆股权投资基金合伙企业(有限合伙) (“信保佳兆”)	联营企业
462	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
463	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
464	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
465	佛山市信保瑞轩企业管理有限公司 (“信保瑞轩”)	联营企业
466	信保三期私募股权投资基金 (“信保三期私募”)	联营企业
467	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
468	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
469	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
470	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
471	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
472	佛山市信保圆梦企业管理合伙企业(有限合伙) (“信保圆梦”)	联营企业
473	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
474	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
475	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
476	信苙结构化私募股权投资基金 (“信苙私募”)	联营企业
477	信海一号私募股权投资基金 (“信海一号私募”)	联营企业
478	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
479	信雅私募股权投资基金 (“信雅私募”)	联营企业
480	拉萨凰朝信扬 1 号私募股权投资基金 (“信扬 1 号私募”)	联营企业
481	信业私募股权投资基金 (“信业私募”)	联营企业
482	信盈 1 号私募股权投资基金 (“信盈 1 号私募”)	联营企业
483	信盈 2 号私募股权投资基金 (“信盈 2 号私募”)	联营企业
484	信盈 3 号私募股权投资基金 (“信盈 3 号私募”)	联营企业
485	拉萨凰朝信盈 4 号私募股权投资基金 (“信盈 4 号私募”)	联营企业
486	信源一号私募股权投资基金 (“信源一号”)	联营企业
487	信泽一号私募股权投资基金 (“信泽一号私募”)	联营企业
488	邢台市美智房地产开发有限公司 (“邢台市美智”)	联营企业
489	徐州碧城房地产开发有限公司 (“徐州碧城”)	联营企业
490	徐州汉和房地产开发有限公司 (“徐州汉和”)	联营企业
491	徐州合利房地产开发有限公司 (“徐州合利”)	联营企业
492	徐州市和锦置业有限公司 (“徐州和锦”)	联营企业
493	徐州金碧房地产开发有限公司 (“徐州金碧”)	联营企业
494	徐州铭创置业有限公司 (“徐州铭创”)	联营企业
495	徐州玺辉置业有限公司 (“徐州玺辉”)	联营企业
496	盐城悦宸房地产开发有限公司 (“盐城悦宸”)	联营企业
497	扬州颐瑞居置业有限公司 (“扬州颐瑞居”)	联营企业
498	粤保瑞私募股权投资基金 (“粤保瑞私募”)	联营企业
499	广州增城区润昱置业有限公司 (“增城润昱”)	联营企业

序号	合营或联营企业名称	与发行人关系
500	张家港鼎馨房地产有限公司（“张家港鼎馨”）	联营企业
501	漳州金座房地产开发有限公司（“漳州金座”）	联营企业
502	漳州市粤融置业有限公司（“漳州市粤”）	联营企业
503	漳州中世房地产开发有限公司（“漳州中世”）	联营企业
504	长城信保(芜湖)投资中心(有限合伙)（“长城信保”）	联营企业
505	长沙交虹房地产开发有限责任公司（“长沙交虹”）	联营企业
506	长沙湘保茉莉咨询有限公司（“长沙湘保茉莉”）	联营企业
507	长沙湘保中环咨询有限公司（“长沙湘保中环”）	联营企业
508	镇江亿腾房地产开发有限公司（“镇江亿腾”）	联营企业
509	郑州风神房地产开发有限公司（“郑州风神”）	联营企业
510	郑州展腾置业有限公司（“郑州展腾”）	联营企业
511	中航物业管理有限公司（“中航物业”）	联营企业
512	中山市碧朗房地产开发有限公司（“中山碧朗”）	联营企业
513	保利和乐(珠海)教育科技有限公司（“珠海和乐”）	联营企业
514	珠海信保晨星卓越股权投资合伙企业(有限合伙)（“珠海信保”）	联营企业
515	珠海信融利企业管理有限公司（“珠海信融利”）	联营企业
516	太仓市筑瓴商务咨询有限公司（“太仓筑瓴”）	联营企业
517	成都新都区利牧归房地产开发有限公司（“成都利牧归”）	联营企业
518	成都市保裕泰和房地产开发有限公司（“成都保裕泰和”）	联营企业
519	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
520	珠海利晖股权投资合伙企业(有限合伙)（“珠海利晖”）	联营企业
521	上海裕憬房地产开发有限公司（“上海裕憬”）	联营企业
522	青岛中保航置业有限公司（“青岛中保航”）	联营企业
523	青岛建航置业有限公司（“青岛建航”）	联营企业
524	杭州联保发置业有限公司（“杭州联保发”）	联营企业
525	杭州保融置业有限公司（“杭州保融”）	联营企业
526	衢州市城投保创城市服务有限公司（“衢州城投保创”）	联营企业
527	惠兴信(中国)投资有限公司（“惠兴信”）	联营企业

序号	合营或联营企业名称	与发行人关系
528	TreasureIslandHoldingsLLC (“TreasureIsland”)	联营企业
529	广州南秀房地产开发有限公司 (“广州南秀”)	联营企业
530	广州碧森房地产开发有限公司 (“广州碧森”)	联营企业
531	佛山峪昇企业管理合伙企业(有限合伙) (“佛山峪昇”)	联营企业
532	西藏运展企业管理合伙企业(有限合伙) (“西藏运展”)	联营企业
533	保烨(天津)企业管理合伙企业(有限合伙) (“保烨天津”)	联营企业
534	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
535	保利国际生态环境治理(北京)有限公司 (“保利国际生态”)	保利集团内联营企业

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”之“六、发行人的董监高情况”。

5、其他关联方

截至 2022 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
保利（北京）剧院建设工程咨询有限公司 (“保利北京剧院”)	同受保利集团控制
保利财务有限公司 (“保利财务”)	同受保利集团控制
保利大厦有限公司 (“保利大厦”)	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
保利文化集团股份有限公司 (“保利文化”)	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
保利影业投资有限公司 (“保利影业”)	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
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
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
大连保利剧院管理有限公司 (“大连剧院”)	同受保利集团控制
佛山市亨泰置业有限公司 (“佛山亨泰”)	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
广东保利拍卖有限公司（“广东保利拍卖”）	同受保利集团控制
广东保利资产管理有限公司（“广东保利资产”）	同受保利集团控制
广东长大资产运营管理有限公司（“广东长大”）	同受保利集团控制
广州保骏房地产开发有限公司（“广州保骏房地产”）	同受保利集团控制
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
广州达顺置业有限公司（“广州达顺”）	同受保利集团控制
广州东灏房地产开发有限公司（“广州东灏”）	同受保利集团控制
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
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
湖南长顺项目管理有限公司（“湖南长顺”）	同受保利集团控制
中国华信邮电科技有限公司（“华信邮电”）	同受保利集团控制
济宁保利剧院管理有限公司（“济宁剧院”）	同受保利集团控制
南京保利大剧院管理有限公司（“南京剧院”）	同受保利集团控制
南宁市柳沙房地产开发有限公司（“南宁柳沙”）	同受保利集团控制
宁波保盈置业有限公司（“宁波保盈”）	同受保利集团控制
青岛嘉瑞德园区运营管理有限公司（“青岛嘉瑞”）	同受保利集团控制
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
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
上海中艺抽纱有限公司（“上海中艺抽纱”）	同受保利集团控制
深圳市保利房地产开发有限公司（“深圳保利开发”）	同受保利集团控制
深圳市保卓房地产开发有限公司（“深圳保卓”）	同受保利集团控制
沈阳保利影城有限公司（“沈阳保利影城”）	同受保利集团控制
武汉保置房地产开发有限责任公司（“武汉保置”）	同受保利集团控制
北京央版传媒有限公司（“央版传媒”）	同受保利集团控制
中国抽纱品进出口(集团)有限公司（“中国抽纱进出口集团”）	同受保利集团控制
中国工艺集团有限公司（“中国工艺”）	同受保利集团控制
中国工艺品进出口有限公司（“中国工艺品”）	同受保利集团控制
中国丝绸服装文化集团有限公司（“中国丝绸”）	同受保利集团控制

其他关联方名称	其他关联方与发行人的关系
中国中金科技股份有限公司（“中国中金”）	同受保利集团控制
中国轻工业广州工程有限公司（“中轻广州工程”）	同受保利集团控制
中国中轻国际工程有限公司（“中轻国际”）	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
珠海城建保利大剧院管理有限公司（“珠海剧院”）	同受保利集团控制
南京保利影城有限公司（“南京保利影城”）	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
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
湖北卓宝建筑节能科技有限公司（“湖北卓宝”）	公司的母公司保利南方的联营企业
深圳市卓宝科技股份有限公司（“深圳卓宝”）	公司的母公司保利南方的联营企业
佛山市承源企业管理合伙企业(有限合伙)（“佛山承源”）	保利横琴资本的联营企业
佛山市骏韶股权投资合伙企业(有限合伙)（“佛山骏韶”）	保利横琴资本的联营企业
佛山市琏度股权投资合伙企业(有限合伙)（“佛山琏度”）	保利横琴资本的联营企业
佛山市琏骏股权投资合伙企业(有限合伙)（“佛山琏骏”）	保利横琴资本的联营企业
佛山市琏青股权投资合伙企业(有限合伙)（“佛山琏青”）	保利横琴资本的联营企业
佛山市琏御股权投资合伙企业(有限合伙)（“佛山琏御”）	保利横琴资本的联营企业
佛山市翔鸿企业管理合伙企业(有限合伙)（“佛山翔鸿”）	保利横琴资本的联营企业
佛山市旭晋股权投资合伙企业(有限合伙)（“佛山旭晋”）	保利横琴资本的联营企业
佛山市旭棠股权投资合伙企业(有限合伙)（“佛山旭棠”）	保利横琴资本的联营企业
佛山市御煦股权投资合伙企业(有限合伙)（“佛山御煦”）	保利横琴资本的联营企业
海南辰新企业管理合伙企业(有限合伙)（“海南辰新”）	保利横琴资本的联营企业
海南泓宸企业管理合伙企业(有限合伙)（“海南泓宸”）	保利横琴资本的联营企业
海南景安企业管理合伙企业(有限合伙)（“海南景安”）	保利横琴资本的联营企业
海南景励企业管理合伙企业(有限合伙)（“海南景励”）	保利横琴资本的联营企业
嘉兴泓塘投资合伙企业(有限合伙)（“嘉兴泓塘”）	保利横琴资本的联营企业
嘉兴利安一期投资合伙企业(有限合伙)（“嘉兴利安一期”）	保利横琴资本的联营企业
厦门辰禧企业管理合伙企业(有限合伙)（“厦门辰禧”）	保利横琴资本的联营企业
厦门景禧企业管理合伙企业(有限合伙)（“厦门景禧”）	保利横琴资本的联营企业

其他关联方名称	其他关联方与发行人的关系
厦门凯赋企业管理合伙企业(有限合伙)（“厦门凯赋”）	保利横琴资本的联营企业
厦门凯研企业管理合伙企业(有限合伙)（“厦门凯研”）	保利横琴资本的联营企业
西藏守中企业管理合伙企业(有限合伙)（“西藏守中”）	保利横琴资本的联营企业
新疆陆铁港投资(集团)有限公司（“新疆陆铁港”）	保利横琴资本的联营企业
珠海保川股权投资基金合伙企业(有限合伙)（“珠海保川”）	保利横琴资本的联营企业
珠海保江投资合伙企业(有限合伙)（“珠海保江”）	保利横琴资本的联营企业
珠海德嵘投资合伙企业(有限合伙)（“珠海保利德荣”）	保利横琴资本的联营企业
珠海崇安股权投资基金合伙企业(有限合伙)（“珠海崇安”）	保利横琴资本的联营企业
珠海崇承企业管理合伙企业(有限合伙)（“珠海崇承”）	保利横琴资本的联营企业
珠海崇灏企业管理合伙企业(有限合伙)（“珠海崇灏”）	保利横琴资本的联营企业
珠海崇和企业管理合伙企业(有限合伙)（“珠海崇和”）	保利横琴资本的联营企业
珠海崇铭企业管理合伙企业(有限合伙)（“珠海崇铭”）	保利横琴资本的联营企业
珠海鼎礼企业管理合伙企业(有限合伙)（“珠海鼎礼”）	保利横琴资本的联营企业
珠海鼎宇股权投资基金合伙企业(有限合伙)（“珠海鼎宇”）	保利横琴资本的联营企业
珠海固融投资合伙企业(有限合伙)（“珠海固融”）	保利横琴资本的联营企业
珠海浩瀚股权投资基金合伙企业(有限合伙)（“珠海浩瀚”）	保利横琴资本的联营企业
珠海灏恒企业管理合伙企业(有限合伙)（“珠海灏恒”）	保利横琴资本的联营企业
珠海和槟企业管理合伙企业(有限合伙)（“珠海和槟”）	保利横琴资本的联营企业
珠海和际企业管理合伙企业(有限合伙)（“珠海和际”）	保利横琴资本的联营企业
珠海恒铭企业管理合伙企业(有限合伙)（“珠海恒铭”）	保利横琴资本的联营企业
珠海嘉禧股权投资基金合伙企业(有限合伙)（“珠海嘉禧”）	保利横琴资本的联营企业
珠海嘉悦股权投资基金合伙企业(有限合伙)（“珠海嘉悦”）	保利横琴资本的联营企业
珠海市骏澜股权投资基金合伙企业(有限合伙)（“珠海骏澜”）	保利横琴资本的联营企业
珠海市骏昭投资合伙企业(有限合伙)（“珠海骏昭”）	保利横琴资本的联营企业
珠海利康投资合伙企业(有限合伙)（“珠海利康”）	保利横琴资本的联营企业
珠海利庆投资合伙企业(有限合伙)（“珠海利庆”）	保利横琴资本的联营企业
珠海联彦股权投资基金合伙企业(有限合伙)（“珠海联彦”）	保利横琴资本的联营企业
珠海联筑股权投资基金合伙企业(有限合伙)（“珠海联筑”）	保利横琴资本的联营企业

其他关联方名称	其他关联方与发行人的关系
珠海墨恒企业管理合伙企业(有限合伙)（“珠海墨恒”）	保利横琴资本的联营企业
珠海墨泓企业管理合伙企业(有限合伙)（“珠海墨泓”）	保利横琴资本的联营企业
珠海墨骏企业管理合伙企业(有限合伙)（“珠海墨骏”）	保利横琴资本的联营企业
珠海墨润企业管理合伙企业(有限合伙)（“珠海墨润”）	保利横琴资本的联营企业
珠海墨文企业管理合伙企业(有限合伙)（“珠海墨文”）	保利横琴资本的联营企业
珠海墨新企业管理合伙企业(有限合伙)（“珠海墨新”）	保利横琴资本的联营企业
珠海墨泽企业管理合伙企业(有限合伙)（“珠海墨泽”）	保利横琴资本的联营企业
珠海骐荣股权投资合伙企业(有限合伙)（“珠海骐荣”）	保利横琴资本的联营企业
珠海保融投资合伙企业(有限合伙)（“珠海融合”）	保利横琴资本的联营企业
珠海睿宪企业管理合伙企业(有限合伙)（“珠海睿宪”）	保利横琴资本的联营企业
珠海润槟企业管理合伙企业(有限合伙)（“珠海润槟”）	保利横琴资本的联营企业
珠海润灏股权投资基金合伙企业(有限合伙)（“珠海润灏”）	保利横琴资本的联营企业
珠海时宏股权投资基金合伙企业(有限合伙)（“珠海时宏”）	保利横琴资本的联营企业
珠海顺富股权投资基金合伙企业(有限合伙)（“珠海顺富”）	保利横琴资本的联营企业
珠海顺君股权投资基金合伙企业(有限合伙)（“珠海顺君”）	保利横琴资本的联营企业
珠海顺熙股权投资基金合伙企业(有限合伙)（“珠海顺熙”）	保利横琴资本的联营企业
珠海顺彦股权投资基金合伙企业(有限合伙)（“珠海顺彦”）	保利横琴资本的联营企业
珠海信长投资合伙企业(有限合伙)（“珠海信长”）	保利横琴资本的联营企业
珠海旭广股权投资基金合伙企业(有限合伙)（“珠海旭广”）	保利横琴资本的联营企业
珠海旭弘股权投资基金合伙企业(有限合伙)（“珠海旭弘”）	保利横琴资本的联营企业
珠海旭吉企业管理合伙企业(有限合伙)（“珠海旭吉”）	保利横琴资本的联营企业
珠海旭彦企业管理合伙企业(有限合伙)（“珠海旭彦”）	保利横琴资本的联营企业
珠海阳禄企业管理合伙企业(有限合伙)（“珠海阳禄”）	保利横琴资本的联营企业
珠海阳熙企业管理合伙企业(有限合伙)（“珠海阳熙”）	保利横琴资本的联营企业
珠海翊哲企业管理合伙企业(有限合伙)（“珠海翊哲”）	保利横琴资本的联营企业
珠海韵泽投资合伙企业(有限合伙)（“珠海韵泽”）	保利横琴资本的联营企业
嘉兴泓平投资合伙企业(有限合伙)（“资本嘉兴泓平”）	保利横琴资本的联营企业
珠海宝益投资合伙企业(有限合伙)（“资本珠海宝益”）	保利横琴资本的联营企业

其他关联方名称	其他关联方与发行人的关系
珠海保骏投资合伙企业(有限合伙) (“资本珠海保骏”)	保利横琴资本的联营企业
珠海泓枫企业管理合伙企业(有限合伙) (“资本珠海泓枫”)	保利横琴资本的联营企业
珠海泓进企业管理合伙企业(有限合伙) (“资本珠海泓进”)	保利横琴资本的联营企业
珠海泓隆企业管理合伙企业(有限合伙) (“资本珠海泓隆”)	保利横琴资本的联营企业
保利地产投资顾问有限公司 (“保投顾”)	公司联营合营企业的子公司
大连金嵘房地产开发有限公司 (“大连金嵘”)	公司联营合营企业的子公司
东莞隼瑞房地产开发有限公司 (“东莞隼瑞”)	公司联营合营企业的子公司
广州市番禺惠兴信房地产建设有限公司 (“番禺惠兴信”)	公司联营合营企业的子公司
佛山晟弘企业管理有限责任公司 (“佛山晟弘”)	公司联营合营企业的子公司
佛山云鼎科技有限责任公司 (“佛山云鼎”)	公司联营合营企业的子公司
福州中环房地产开发有限公司 (“福州中环”)	公司联营合营企业的子公司
广州碧臻房地产开发有限公司 (“广州碧臻”)	公司联营合营企业的子公司
广州嘉佑企业管理有限公司 (“广州嘉佑”)	公司联营合营企业的子公司
广州居恒信息科技有限公司 (“广州居恒”)	公司联营合营企业的子公司
广州绿嵘房地产开发有限公司 (“广州绿嵘”)	公司联营合营企业的子公司
广州市启坤房地产开发有限公司 (“广州启坤”)	公司联营合营企业的子公司
开封国控宋都置业有限公司 (“国控宋都”)	公司联营合营企业的子公司
杭州保欣置业有限公司 (“杭州保欣”)	公司联营合营企业的子公司
杭州臻毅投资有限公司 (“杭州臻毅”)	公司联营合营企业的子公司
和乐明德教育(珠海)有限公司 (“和乐明德教育(珠海)”)	公司联营合营企业的子公司
嘉兴优臻智股权投资合伙企业(有限合伙) (“嘉兴优臻智”)	公司联营合营企业的子公司
润鼎(平潭)股权投资有限公司 (“平潭润鼎”)	公司联营合营企业的子公司
青岛慧博置业有限公司 (“青岛慧博”)	公司联营合营企业的子公司
青岛慧联置业有限公司 (“青岛慧联”)	公司联营合营企业的子公司
上海暄熹房地产开发有限公司 (“上海暄熹”)	公司联营合营企业的子公司
上海筑堃房地产开发有限公司 (“上海筑堃”)	公司联营合营企业的子公司
绍兴鸿雅置业有限公司 (“绍兴鸿雅”)	公司联营合营企业的子公司
绍兴雅宏置业有限公司 (“绍兴雅宏”)	公司联营合营企业的子公司

其他关联方名称	其他关联方与发行人的关系
台州保宸置业有限公司（“台州保宸”）	公司联营合营企业的子公司
唐山市保利青少年宫企业管理有限公司（“唐山保利”）	公司联营合营企业的子公司
西藏赢凯房产咨询有限公司（“西藏赢凯”）	公司联营合营企业的子公司
天津鑫和隆昌置业有限公司（“鑫和隆昌”）	公司联营合营企业的子公司
佛山市瑞信麟实业有限公司（“信保瑞信”）	公司联营合营企业的子公司
湛江市霞山区和乐明雅原景幼儿园有限公司（“原景幼儿园”）	公司联营合营企业的子公司
珠海孚厚基金管理有限公司（“珠海孚厚”）	公司联营合营企业的子公司
珠海浩鸿企业管理合伙企业(有限合伙)（“珠海浩鸿”）	公司联营合营企业的子公司
珠海鸿运置业有限公司（“珠海鸿运”）	公司联营合营企业的子公司
西藏博华企业管理有限责任公司（“资本西藏博华”）	公司联营合营企业的子公司
天津龙湖睿沣置业有限公司（“龙湖睿沣”）	公司联营合营企业的子公司
长春市保利和乐林语幼儿园有限公司（“保利和乐”）	公司联营合营企业的子公司
和乐稚美教育咨询发展(广州)有限公司（“和乐稚美教育（广州）”）	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）关联对外担保

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”之“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		
				2022 年度	2021 年度	2020 年度

序号	出租方名称	承租方名称	租赁物	确认的租赁收益		
				2022 年度	2021 年度	2020 年度
1	保利发展	保利和乐	长春保利和乐幼儿园	-	10.67	-
2	保利发展	保利横琴资本	蓟门壹号写字楼	282.95	505.78	-
3	保利发展	保利横琴资本	广州保利发展广场	216.78	143.33	-
4	保利发展	保利横琴资本	北京保利海德公馆写字楼	-	-	282.95
5	保利发展	保利横琴资本	广州保利国际广场写字楼	-	65.55	49.55
6	保利发展	保利南方	广州保利中心写字楼	-	173.81	161.40
7	保利发展	保利艺术教育	北京保利国际广场	20.34	122.02	122.02
8	保利发展	保利影业	南海保利水城影城	22.64	60.95	38.10
9	保利发展	保利影业	石家庄保利影城	18.35	91.74	55.05
10	保利发展	保利影业	合肥瑶海保利影城	-	-	60.52
11	保利发展	保利长大海外	广州保利中心写字楼	730.83	609.02	60.90
12	保利发展	保利资产	广州保利中心写字楼	-	-	55.86
13	保利发展	保投顾	广州保利发展广场	763.73	693.17	-
14	保利发展	保投顾	北京保利海德公馆写字楼	-	-	142.01
15	保利发展	保投顾	广州保利国际广场写字楼	391.60	538.93	477.37
16	保利发展	保投顾	上海保利西岸中心写字楼	209.76	237.91	208.42
17	保利发展	保投顾	蓟门壹号写字楼	144.56	144.56	-
18	保利发展	保投顾	青岛保利中心写字楼	59.94	37.34	29.07
19	保利发展	保投顾	武汉保利国际中心写字楼	50.68	58.01	46.41
20	保利发展	保投顾	江苏保利中心写字楼	49.74	49.74	-
21	保利发展	保投顾	南昌保利中心写字楼	33.83	-	-
22	保利发展	保投顾	石家庄保利广场写字楼	24.50	24.50	-
23	保利发展	保投顾	沈阳保利中心	15.74	-	-
24	保利发展	保投顾	重庆保利中心写字楼	15.15	-	-
25	保利发展	保投顾	保利广州天悦和熹会	1.30	-	-
26	保利发展	保投顾	沈阳保利十二橡树写字楼	-	4.74	4.74
27	保利发展	北京朝来天陆	蓟门壹号写字楼	94.05	99.77	

序号	出租方名称	承租方名称	租赁物	确认的租赁收益		
				2022 年度	2021 年度	2020 年度
28	保利发展	北京朝来天陆	北京保利海德公馆写字楼	-	-	105.49
29	保利发展	北京和信丰泰	蓟门壹号写字楼	343.46	360.63	-
30	保利发展	北京和信丰泰	北京保利海德公馆写字楼	-	-	343.46
31	保利发展	北京和信仁泰	蓟门壹号写字楼	71.10	35.55	-
32	保利发展	北京金兴保筑	蓟门壹号写字楼	154.83	-	-
33	保利发展	北京未来科技城	蓟门壹号写字楼	276.89	276.89	-
34	保利发展	北京知泰	北京国际广场写字楼	-	53.52	-
35	保利发展	北京知泰	蓟门壹号写字楼	-	-	228.84
36	保利发展	北京兴筑	蓟门壹号写字楼	327.24	343.60	-
37	保利发展	北京兴筑	北京保利海德公馆写字楼	-	-	327.24
38	保利发展	北京屹泰	蓟门壹号写字楼	-	24.34	-
39	保利发展	北京屹泰	北京保利海德公馆写字楼	-	-	23.74
40	保利发展	成都金泽鑫悦	成都保利中心写字楼	-	53.88	-
41	保利发展	佛山保利影城	中山保利影城	92.45	45.87	55.05
42	保利发展	广东保利拍卖	广州保利中心写字楼	75.90	62.91	67.63
43	保利发展	广东保利资产	广州保利中心写字楼	38.97	51.96	-
44	保利发展	广州保利影城	广州中环广场影城	57.14	104.76	147.07
45	保利发展	广州保轩	广州保利世贸博览馆	216.19	251.72	274.29
46	保利发展	广州嘉佑	广州保利发展广场写字楼	114.15	-	-
47	保利发展	合富中国	广州保利国际广场	-	8.84	-
48	保利发展	和乐明德教育（珠海）	湛江原点广场商铺	-	-	46.77
49	保利发展	和乐稚美教育（广州）	阳江保利共青湖销售中心	-	0.36	0.43
50	保利发展	南京保利影城	合肥瑶海保利影城	71.43	65.45	-
51	保利发展	平潭润鼎	上海保利西岸中心写字楼	86.61	-	-
52	保利发展	上海华辕	上海保利西岸中心写字楼	411.65	-	-
53	保利发展	上海天艺文化	上海保利西岸写字楼	186.61	183.90	-
54	保利发展	上海暄熹	上海保利西岸写字楼	-	147.74	-

序号	出租方名称	承租方名称	租赁物	确认的租赁收益		
				2022 年度	2021 年度	2020 年度
55	保利发展	上海启贤	上海保利时尚中心写字楼	-	-	112.28
56	保利发展	四川府河华益	成都保利中心写字楼	-	177.29	-
57	保利发展	太平投资	上海保利时尚中心写字楼	104.81	201.40	193.59
58	保利发展	西藏爱家	广州保利国际广场写字楼	90.27	95.66	87.99
59	保利发展	西藏爱家	广州九里公园商铺	18.75	-	-
60	保利发展	西藏爱家	天津保利海上五月花商铺	-	-	2.47
61	保利发展	西藏爱家	保利心语商铺	18.30	-	-
62	保利发展	西藏爱家	广州瀚海花园商铺	15.54	14.65	12.53
63	保利发展	西藏爱家	石家庄保利国际广场写字楼	5.17	5.17	-
64	保利发展	西藏爱家	重庆保利中心写字楼	4.54	-	-
65	保利发展	西藏爱家	甘肃保利领秀山项目商铺	1.96	-	-
66	保利发展	西藏爱家	石家庄西悦春天商铺	1.75	0.13	-
67	保利发展	西藏爱家	重庆市保利云禧	1.10	-	-
68	保利发展	西藏爱家	重庆市保利康桥	0.88	-	-
69	保利发展	西藏爱家	沈阳保利海上五月花商铺	-	0.27	1.30
70	保利发展	西藏爱家	沈阳保利香槟国际商铺	-	-	2.55
71	保利发展	西藏爱家	西安市保利爱尚里商铺	-	0.28	5.45
72	保利发展	西藏爱家	广州星海小镇项目商铺	-	1.49	1.38
73	保利发展	西藏爱家	阳江玉露天街商铺	-	-	7.58
74	保利发展	信保悦雅	广州保利中心写字楼	89.08	89.08	-
75	保利发展	原景幼儿园	湛江原点广场商铺	-	94.25	-
76	保利发展	珠海孚厚	广州保利发展广场	63.63	67.00	-
合计				6,086.84	6,490.14	

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		
				2022 年度	2021 年度	2020 年度

1	盛世鑫和	保利发展	天津和平保利广场	1,575.44	3,775.15	821.14
2	盛世鑫和	保利发展	天津保利大都会会所	-	-	70.65
3	杭州滨保	保利发展	杭州上品公寓	263.94	-	-
4	保利大厦	保利发展	保利大厦办公楼	39.25	-	-
5	青岛广瑞	保利发展	青岛茉莉公馆	26.59	26.73	14.08
6	保投顾	保利发展	成都保利中心办公楼	17.11	-	-
7	北京保利通	保利发展	北京通州大都汇	-	934.23	-
8	合肥和融	保利发展	合肥瑶海保利广场	-	269.35	-
9	长沙湘保中环	保利发展	长沙中环广场	-	-	-
10	长沙湘保茉莉	保利发展	长沙茉莉公馆	-	-	-
11	和信金泰	保利发展	熙悦雲上	-	-	-
12	中国工艺品	保利发展	朝阳区安苑里	-	-	-
合计				1,922.33	5,005.46	905.87

（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
2022 年度					
1	保利财务	30,000.00	2022 年 1 月 4 日	2025 年 1 月 4 日	利率按同期贷款基准利率下浮 11.58%
2	保利财务	2,767.00	2022 年 1 月 28 日	2026 年 12 月 20 日	利率按同期贷款基准利率下浮 10.02%
3	保利财务	30,000.00	2022 年 2 月 22 日	2025 年 2 月 22 日	利率按同期贷款基准利率下浮 11.58%
4	保利财务	40,000.00	2022 年 2 月 25 日	2025 年 2 月 25 日	利率按同期贷款基准利率下浮 11.58%
5	保利财务	25,000.00	2022 年 2 月 28 日	2025 年 2 月 28 日	利率按同期贷款基准利率下浮 11.58%
6	保利财务	20,000.00	2022 年 3 月 2 日	2025 年 3 月 2 日	利率按同期贷款基准利率下浮 11.58%

序号	关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
7	保利财务	40,000.00	2022 年 3 月 10 日	2025 年 3 月 10 日	利率按同期贷款基准利率下浮 11.58%
8	保利财务	40,000.00	2022 年 3 月 22 日	2025 年 3 月 22 日	利率按同期贷款基准利率下浮 16.84%
9	保利财务	20,000.00	2022 年 4 月 25 日	2025 年 4 月 5 日	利率按同期贷款基准利率下浮 13.00%
10	保利财务	11,000.00	2022 年 4 月 25 日	2025 年 4 月 25 日	利率按同期贷款基准利率下浮 12.89%
11	保利财务	25,000.00	2022 年 4 月 27 日	2023 年 9 月 6 日	利率按同期贷款基准利率下浮 12.89%
12	保利财务	20,000.00	2022 年 4 月 30 日	2025 年 4 月 30 日	利率按同期贷款基准利率下浮 12.89%
13	保利财务	40,000.00	2022 年 5 月 17 日	2025 年 5 月 17 日	利率按同期贷款基准利率下浮 12.89%
14	保利财务	1,000.00	2022 年 5 月 18 日	2025 年 5 月 18 日	利率按同期贷款基准利率下浮 12.89%
15	保利财务	1,000.00	2022 年 5 月 18 日	2023 年 5 月 18 日	利率按同期贷款基准利率下浮 12.89%
16	保利财务	1,000.00	2022 年 5 月 18 日	2023 年 11 月 18 日	利率按同期贷款基准利率下浮 12.89%
17	保利财务	1,000.00	2022 年 5 月 18 日	2024 年 5 月 18 日	利率按同期贷款基准利率下浮 12.89%
18	保利财务	1,000.00	2022 年 5 月 18 日	2024 年 11 月 18 日	利率按同期贷款基准利率下浮 12.89%
19	保利财务	15,000.00	2022 年 5 月 18 日	2025 年 5 月 18 日	利率按同期贷款基准利率下浮 12.89%
20	保利财务	60,000.00	2022 年 5 月 26 日	2025 年 5 月 26 日	利率按同期贷款基准利率下浮 12.89%
21	保利财务	20,000.00	2022 年 5 月 27 日	2025 年 5 月 27 日	利率按同期贷款基准利率下浮 12.89%
22	保利财务	40,000.00	2022 年 5 月 27 日	2025 年 5 月 27 日	利率按同期贷款基准利率上浮 13.68%
23	保利财务	80,000.00	2022 年 6 月 8 日	2025 年 6 月 8 日	利率按同期贷款基准利率下浮 15.00%
24	保利财务	60,000.00	2022 年 6 月 22 日	2037 年 6 月 21 日	利率按同期贷款基准利率下浮 31.63%
25	保利财务	50,000.00	2022 年 6 月 29 日	2025 年 6 月 29 日	利率按同期贷款基准利率下浮 15.79%
26	保利财务	30,000.00	2022 年 8 月 9 日	2024 年 12 月 28 日	利率按同期贷款基准利率下浮 28.42%
27	保利财务	30,000.00	2022 年 8 月 29 日	2025 年 8 月 29 日	利率按同期贷款基准利率下浮 15.79%
28	保利财务	15,000.00	2022 年 9 月 7 日	2025 年 5 月 18 日	利率按同期贷款基准利率下浮 12.89%
29	保利财务	20,000.00	2022 年 9 月 8 日	2025 年 9 月 8 日	利率按同期贷款基准利率下浮 20.00%
30	保利财务	20,000.00	2022 年 9 月 13 日	2025 年 9 月 13 日	利率按同期贷款基准利率下浮 20.00%

序号	关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
31	保利财务	25,000.00	2022 年 9 月 14 日	2025 年 9 月 14 日	利率按同期贷款基准利率下浮 20.00%
32	保利财务	92,000.00	2022 年 9 月 14 日	2025 年 9 月 14 日	利率按同期贷款基准利率下浮 20.00%
33	保利财务	25,000.00	2022 年 9 月 15 日	2025 年 9 月 15 日	利率按同期贷款基准利率下浮 20.00%
34	保利财务	29,000.00	2022 年 9 月 26 日	2025 年 9 月 26 日	利率按同期贷款基准利率下浮 20.00%
35	保利财务	30,000.00	2022 年 9 月 28 日	2025 年 9 月 28 日	利率按同期贷款基准利率下浮 26.31%
36	保利财务	25,000.00	2022 年 10 月 28 日	2025 年 10 月 28 日	利率按同期贷款基准利率下浮 20.00%
37	保利财务	10,000.00	2022 年 11 月 1 日	2025 年 9 月 14 日	利率按同期贷款基准利率下浮 20.00%
38	保利财务	30,000.00	2022 年 11 月 10 日	2025 年 11 月 10 日	利率按同期贷款基准利率下浮 36.84%
2021 年度					
1	保利财务	264,694.86	-	-	票据贴现
2	保利财务	40,000.00	2021 年 1 月 14 日	2023 年 1 月 14 日	利率按同期贷款基准利率下浮 6%
3	保利财务	45,000.00	2021 年 2 月 5 日	2023 年 2 月 5 日	利率按同期贷款基准利率下浮 6%
4	保利财务	40,000.00	2021 年 2 月 24 日	2023 年 2 月 24 日	利率按同期贷款基准利率下浮 6%
5	保利财务	25,000.00	2021 年 4 月 20 日	2023 年 4 月 20 日	利率按同期贷款基准利率下浮 6%
6	保利财务	50,000.00	2021 年 4 月 22 日	2023 年 4 月 22 日	利率按同期贷款基准利率下浮 3%
7	保利财务	40,000.00	2021 年 4 月 22 日	2023 年 4 月 22 日	利率按同期贷款基准利率下浮 3%
8	保利财务	60,000.00	2021 年 4 月 23 日	2023 年 4 月 23 日	利率按同期贷款基准利率下浮 3%
9	保利财务	450.00	2021 年 6 月 17 日	2026 年 12 月 20 日	利率按同期贷款基准利率上浮 3%
10	保利财务	60,000.00	2021 年 6 月 29 日	2023 年 6 月 29 日	利率按同期贷款基准利率下浮 1%
11	保利财务	60,000.00	2021 年 7 月 7 日	2023 年 7 月 7 日	利率按同期贷款基准利率下浮 1%
12	保利财务	50,000.00	2021 年 7 月 9 日	2023 年 7 月 9 日	利率按同期贷款基准利率下浮 1%
13	保利财务	30,000.00	2021 年 7 月 28 日	2023 年 7 月 28 日	利率按同期贷款基准利率下浮 1%
14	保利财务	50,000.00	2021 年 8 月 30 日	2023 年 8 月 30 日	利率按同期贷款基准利率下浮 1%
15	保利财务	40,000.00	2021 年 8 月 30 日	2023 年 8 月 30 日	利率按同期贷款基准利率下浮 1%

序号	关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
16	保利财务	25,000.00	2021 年 9 月 6 日	2023 年 9 月 6 日	利率按同期贷款基准利率下浮 1%
17	保利财务	40,000.00	2021 年 9 月 9 日	2023 年 9 月 9 日	利率按同期贷款基准利率下浮 1%
18	保利财务	30,000.00	2021 年 11 月 8 日	2023 年 11 月 8 日	利率按同期贷款基准利率下浮 1%
19	保利财务	40,000.00	2021 年 11 月 23 日	2024 年 11 月 23 日	利率按同期贷款基准利率下浮 1%
20	保利财务	30,000.00	2021 年 11 月 29 日	2024 年 11 月 29 日	利率按同期贷款基准利率下浮 1%
21	保利财务	30,000.00	2021 年 11 月 29 日	2024 年 11 月 29 日	利率按同期贷款基准利率下浮 1%
22	保利财务	20,000.00	2021 年 11 月 29 日	2024 年 11 月 29 日	利率按同期贷款基准利率下浮 1%
23	保利财务	30,000.00	2021 年 12 月 8 日	2024 年 12 月 8 日	利率按同期贷款基准利率下浮 1%
24	保利财务	30,000.00	2021 年 12 月 28 日	2024 年 12 月 27 日	利率按同期贷款基准利率下浮 1%
25	保利财务	20,000.00	2021 年 12 月 28 日	2024 年 12 月 28 日	利率按同期贷款基准利率下浮 1%
26	保利财务	50,000.00	2021 年 12 月 30 日	2024 年 12 月 30 日	利率按同期贷款基准利率下浮 1%
27	保利财务	20,000.00	2021 年 12 月 30 日	2024 年 12 月 29 日	利率按同期贷款基准利率下浮 1%
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%
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

序号	关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
					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
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

表：最近三年发行人与关联方发生的资金归还（拆出）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
2022 年度					
1	保利财务	36,182.72	2018 年 12 月 21 日	2022 年 7 月 1 日	2018 年借款 3.62 亿元，本期偿

					清
2	保利财务	29,688.53	2018 年 12 月 21 日	2022 年 7 月 1 日	2018 年借款 2.97 亿元，本期偿清
3	保利财务	37,000.00	2020 年 4 月 20 日	2022 年 4 月 20 日	2020 年借款 4 亿元，本期偿清
4	保利财务	28,500.00	2020 年 4 月 23 日	2022 年 4 月 22 日	2020 年借款 3 亿元，本期偿清
5	保利财务	28,500.00	2020 年 4 月 28 日	2022 年 4 月 28 日	2020 年借款 3 亿元，本期偿清
6	保利财务	47,000.00	2020 年 5 月 20 日	2022 年 5 月 20 日	2020 年借款 5 亿元，本期偿清
7	保利财务	34,000.00	2020 年 5 月 25 日	2022 年 5 月 24 日	2020 年借款 3.7 亿元，本期偿清
8	保利财务	12,000.00	2020 年 5 月 25 日	2022 年 5 月 25 日	2020 年借款 1.5 亿元，本期偿清
9	保利财务	12,000.00	2020 年 6 月 2 日	2022 年 6 月 2 日	2020 年借款 1.5 亿元，本期偿清
10	保利财务	23,500.00	2020 年 6 月 3 日	2022 年 6 月 3 日	2020 年借款 2.5 亿元，本期偿清
11	保利财务	38,000.00	2020 年 8 月 10 日	2022 年 8 月 10 日	2020 年借款 4 亿元，本期偿清
12	保利财务	38,000.00	2020 年 8 月 14 日	2022 年 8 月 14 日	2020 年借款 4 亿元，本期偿清
13	保利财务	1,000.00	2020 年 8 月 17 日	2022 年 8 月 17 日	2020 年借款 4 亿元，本期偿清
14	保利财务	37,000.00	2020 年 8 月 17 日	2022 年 8 月 17 日	2020 年借款 4 亿元，本期偿清
15	保利财务	58,000.00	2020 年 8 月 24 日	2022 年 8 月 24 日	2020 年借款 6 亿元，本期偿清
16	保利财务	1,000.00	2020 年 8 月 26 日	2022 年 8 月 26 日	2020 年借款 2 亿元，本期偿清
17	保利财务	17,000.00	2020 年 8 月 26 日	2022 年 8 月 26 日	2020 年借款 2 亿元，本期偿清
18	保利财务	48,000.00	2020 年 11 月 24 日	2022 年 11 月 24 日	2020 年借款 5 亿元，本期偿清
19	保利财务	20,000.00	2020 年 12 月 1 日	2022 年 8 月 26 日	2020 年借款 2 亿元，本期偿清
20	保利财务	1,000.00	2020 年 12 月 28 日	2022 年 6 月 28 日	2020 年借款 4 亿元，本期偿清
21	保利财务	37,000.00	2020 年 12 月 28 日	2022 年 12 月 28 日	2020 年借款 4 亿元，本期偿清
22	保利财务	2,000.00	2021 年 1 月 14 日	2024 年 1 月 14 日	2021 年借款 4 亿元，本期部分偿还
23	保利财务	2,000.00	2021 年 2 月 5 日	2024 年 2 月 5 日	2021 年借款 4.5 亿元，本期部分偿还
24	保利财务	2,000.00	2021 年 2 月 24 日	2023 年 2 月 24 日	2021 年借款 4 亿元，本期部分偿还
25	保利财务	2,000.00	2021 年 4 月 20 日	2024 年 4 月 20 日	2021 年借款 2.5 亿元，本期部分偿还

26	保利财务	2,000.00	2021 年 4 月 22 日	2023 年 4 月 22 日	2021 年借款 5 亿元，本期部分偿还
27	保利财务	39,000.00	2021 年 4 月 22 日	2023 年 4 月 22 日	2021 年借款 4 亿元，本期偿清
28	保利财务	2,000.00	2021 年 4 月 23 日	2024 年 4 月 23 日	2021 年借款 6 亿元，本期部分偿还
29	保利财务	2,000.00	2021 年 6 月 29 日	2023 年 6 月 29 日	2021 年借款 6 亿元，本期部分偿还
30	保利财务	60,000.00	2021 年 7 月 7 日	2023 年 7 月 7 日	2021 年借款 6 亿元，本期偿清
31	保利财务	2,000.00	2021 年 7 月 9 日	2023 年 7 月 8 日	2021 年借款 5 亿元，本期部分偿还
32	保利财务	30,000.00	2021 年 7 月 28 日	2023 年 7 月 28 日	2021 年借款 3 亿元，本期部分偿还
33	保利财务	50,000.00	2021 年 8 月 30 日	2023 年 8 月 30 日	2021 年借款 5 亿元，本期偿清
34	保利财务	40,000.00	2021 年 8 月 30 日	2023 年 8 月 30 日	2021 年借款 4 亿元，本期偿清
35	保利财务	1,000.00	2021 年 9 月 6 日	2023 年 9 月 6 日	2021 年借款 2.5 亿元，本期部分偿还
36	保利财务	1,000.00	2021 年 9 月 6 日	2023 年 9 月 6 日	2021 年借款 2.5 亿元，本期部分偿还
37	保利财务	1,000.00	2021 年 9 月 9 日	2023 年 9 月 9 日	2021 年借款 4 亿元，本期部分偿还
38	保利财务	1,000.00	2021 年 9 月 9 日	2023 年 9 月 9 日	2021 年借款 4 亿元，本期部分偿还
39	保利财务	14,000.00	2021 年 11 月 8 日	2023 年 11 月 8 日	2021 年借款 3 亿元，本期部分偿还
40	保利财务	1,000.00	2021 年 11 月 23 日	2024 年 11 月 23 日	2021 年借款 4 亿元，本期部分偿还
41	保利财务	1,000.00	2021 年 11 月 23 日	2024 年 11 月 23 日	2021 年借款 4 亿元，本期部分偿还
42	保利财务	2,000.00	2021 年 11 月 29 日	2024 年 11 月 29 日	2021 年借款 3 亿元，本期部分偿还
43	保利财务	1,000.00	2021 年 11 月 29 日	2024 年 11 月 29 日	2021 年借款 3 亿元，本期部分偿还
44	保利财务	1,000.00	2021 年 11 月 29 日	2024 年 11 月 29 日	2021 年借款 2 亿元，本期部分偿还
45	保利财务	1,000.00	2021 年 11 月 29 日	2022 年 11 月 29 日	2021 年借款 3 亿元，本期偿清
46	保利财务	1,000.00	2021 年 11 月 29 日	2022 年 11 月 29 日	2021 年借款 2 亿元，本期偿清
47	保利财务	2,000.00	2021 年 12 月 8 日	2024 年 12 月 8 日	2021 年借款 3 亿元，本期部分偿还

48	保利财务	2,000.00	2021 年 12 月 28 日	2024 年 12 月 27 日	2021 年借款 3 亿元，本期部分偿还
49	保利财务	2,000.00	2021 年 12 月 28 日	2024 年 12 月 28 日	2021 年借款 5 亿元，本期部分偿还
50	保利财务	31,000.00	2021 年 12 月 30 日	2024 年 12 月 30 日	2021 年借款 5 亿元，本期部分偿还
51	保利财务	2,000.00	2021 年 12 月 30 日	2024 年 12 月 29 日	2021 年借款 2 亿元，本期部分偿还
52	保利财务	1,000.00	2022 年 1 月 4 日	2025 年 1 月 4 日	2022 年借款 3 亿元，本期部分偿还
53	保利财务	1,000.00	2022 年 2 月 22 日	2025 年 2 月 22 日	2022 年借款 3 亿元，本期部分偿还
54	保利财务	1,000.00	2022 年 2 月 25 日	2025 年 2 月 25 日	2022 年借款 4 亿元，本期部分偿还
55	保利财务	1,000.00	2022 年 2 月 28 日	2025 年 2 月 28 日	2022 年借款 2.5 亿元，本期部分偿还
56	保利财务	1,000.00	2022 年 3 月 2 日	2025 年 3 月 2 日	2022 年借款 2 亿元，本期部分偿还
57	保利财务	1,000.00	2022 年 3 月 10 日	2025 年 3 月 10 日	2022 年借款 4 亿元，本期部分偿还
58	保利财务	1,000.00	2022 年 3 月 22 日	2025 年 3 月 22 日	2022 年借款 4 亿元，本期部分偿还
59	保利财务	1,000.00	2022 年 4 月 25 日	2025 年 4 月 25 日	2022 年借款 1.1 亿元，本期部分偿还
60	保利财务	1,000.00	2022 年 4 月 25 日	2025 年 4 月 25 日	2022 年借款 2 亿元，本期部分偿还
61	保利财务	1,000.00	2022 年 4 月 30 日	2025 年 4 月 30 日	2022 年借款 2 亿元，本期部分偿还
62	保利财务	1,000.00	2022 年 5 月 17 日	2025 年 5 月 17 日	2022 年借款 4 亿元，本期部分偿还
63	保利财务	1,000.00	2022 年 5 月 18 日	2022 年 11 月 18 日	2022 年借款 3.5 亿元，本期偿清
64	保利财务	1,000.00	2022 年 5 月 26 日	2025 年 5 月 26 日	2022 年借款 6 亿元，本期部分偿还
65	保利财务	1,000.00	2022 年 5 月 27 日	2025 年 5 月 27 日	2022 年借款 2 亿元，本期部分偿还
66	保利财务	1,000.00	2022 年 5 月 27 日	2025 年 5 月 27 日	2022 年借款 4 亿元，本期部分偿还
67	保利财务	1,000.00	2022 年 6 月 8 日	2025 年 6 月 8 日	2022 年借款 8 亿元，本期部分偿还

68	保利财务	450.00	2022 年 6 月 22 日	2037 年 6 月 21 日	2022 年借款 6 亿元，本期部分偿还
69	保利财务	1,000.00	2022 年 6 月 29 日	2025 年 6 月 29 日	2022 年借款 5 亿元，本期部分偿还
2021 年度					
1	保利财务	39,000.00	2019 年 4 月 15 日	2021 年 4 月 15 日	2019 年借款 4 亿元，2021 年清偿
2	保利财务	29,000.00	2019 年 4 月 29 日	2021 年 4 月 29 日	2019 年借款 3 亿元，2021 年清偿
3	保利财务	28,500.00	2019 年 5 月 27 日	2021 年 5 月 27 日	2019 年借款 4 亿元，2021 年清偿
4	保利财务	37,000.00	2019 年 6 月 26 日	2021 年 6 月 26 日	2019 年借款 4 亿元，2021 年清偿
5	保利财务	17,000.00	2019 年 6 月 26 日	2021 年 6 月 26 日	2019 年借款 4 亿元，2021 年清偿
6	保利财务	38,000.00	2019 年 7 月 12 日	2021 年 7 月 12 日	2019 年借款 4 亿元，2021 年清偿
7	保利财务	58,000.00	2019 年 7 月 17 日	2021 年 7 月 17 日	2019 年借款 6 亿元，2021 年清偿
8	保利财务	28,000.00	2019 年 8 月 20 日	2021 年 8 月 20 日	2019 年借款 3 亿元，2021 年清偿
9	保利财务	38,000.00	2019 年 8 月 27 日	2021 年 8 月 27 日	2019 年借款 4 亿元，2021 年清偿
10	保利财务	28,000.00	2019 年 9 月 23 日	2021 年 9 月 23 日	2019 年借款 3 亿元，2021 年清偿
11	保利财务	29,000.00	2019 年 12 月 25 日	2021 年 12 月 25 日	2019 年借款 3 亿元，2021 年清偿
12	保利财务	29,000.00	2019 年 12 月 25 日	2021 年 12 月 25 日	2019 年借款 3 亿元，2021 年清偿
13	保利财务	19,000.00	2019 年 12 月 25 日	2021 年 12 月 25 日	2019 年借款 2 亿元，2021 年清偿
14	保利财务	11,000.00	2019 年 12 月 26 日	2021 年 12 月 26 日	2019 年借款 1.2 亿元，2021 年清偿
15	保利财务	29,000.00	2019 年 12 月 26 日	2021 年 12 月 26 日	2019 年借款 3 亿元，2021 年清偿
16	保利财务	58,000.00	2019 年 12 月 26 日	2021 年 12 月 26 日	2019 年借款 6 亿元，2021 年清偿
17	保利财务	38,000.00	2019 年 12 月 26 日	2021 年 12 月 26 日	2019 年借款 4 亿元，2021 年清偿
18	保利财务	2,000.00	2020 年 4 月 20 日	2022 年 4 月 20 日	2020 年借款 4 亿元，2021 年部

					分偿还
19	保利财务	1,000.00	2020 年 4 月 23 日	2022 年 4 月 23 日	2020 年借款 3 亿元，2021 年部分偿还
20	保利财务	1,000.00	2020 年 4 月 28 日	2022 年 4 月 28 日	2020 年借款 3 亿元，2021 年部分偿还
21	保利财务	19,000.00	2020 年 5 月 20 日	2022 年 5 月 20 日	2020 年借款 2 亿元，2021 年部分偿还
22	保利财务	2,000.00	2020 年 5 月 20 日	2022 年 5 月 20 日	2020 年借款 5 亿元，2021 年部分偿还
23	保利财务	2,000.00	2020 年 5 月 25 日	2022 年 5 月 25 日	2020 年借款 1.5 亿元，2021 年部分偿还
24	保利财务	2,000.00	2020 年 5 月 25 日	2022 年 5 月 25 日	2020 年借款 3.7 亿元，2021 年部分偿还
25	保利财务	2,000.00	2020 年 6 月 2 日	2022 年 6 月 2 日	2020 年借款 1.5 亿元，2021 年部分偿还
26	保利财务	1,000.00	2020 年 6 月 3 日	2022 年 6 月 3 日	2020 年借款 2.5 亿元，2021 年部分偿还
27	保利财务	2,000.00	2020 年 8 月 10 日	2022 年 8 月 10 日	2020 年借款 4 亿元，2021 年部分偿还
28	保利财务	2,000.00	2020 年 8 月 14 日	2022 年 8 月 14 日	2020 年借款 5 亿元，2021 年部分偿还
29	保利财务	2,000.00	2020 年 8 月 17 日	2022 年 8 月 17 日	2020 年借款 4 亿元，2021 年部分偿还
30	保利财务	2,000.00	2020 年 8 月 24 日	2022 年 8 月 24 日	2020 年借款 6 亿元，2021 年部分偿还
31	保利财务	2,000.00	2020 年 8 月 26 日	2022 年 8 月 26 日	2020 年借款 4 亿元，2021 年部分偿还
32	保利财务	2,000.00	2020 年 11 月 24 日	2022 年 11 月 24 日	2020 年借款 5 亿元，2021 年部分偿还
33	保利财务	2,000.00	2020 年 12 月 28 日	2022 年 12 月 28 日	2020 年借款 4 亿元，2021 年部分偿还
34	保利财务	1,000.00	2021 年 1 月 14 日	2023 年 1 月 14 日	2021 年借款 4 亿元，2021 年部分偿还
35	保利财务	1,000.00	2021 年 2 月 5 日	2023 年 2 月 5 日	2021 年借款 4.5 亿元，2021 年部分偿还
36	保利财务	1,000.00	2021 年 2 月 24 日	2023 年 2 月 24 日	2021 年借款 4 亿元，2021 年部分偿还
37	保利财务	1,000.00	2021 年 4 月 20 日	2023 年 4 月 20 日	2021 年借款 2.5 亿元，2021 年部分偿还
38	保利财务	1,000.00	2021 年 4 月 22 日	2023 年 4 月 22 日	2021 年借款 5 亿元，2021 年部

					分偿还
39	保利财务	1,000.00	2021 年 4 月 22 日	2023 年 4 月 22 日	2021 年借款 4 亿元，2021 年部分偿还
40	保利财务	1,000.00	2021 年 4 月 23 日	2023 年 4 月 23 日	2021 年借款 6 亿元，2021 年部分偿还
41	保利财务	1,000.00	2021 年 6 月 29 日	2023 年 6 月 29 日	2021 年借款 6 亿元，2021 年部分偿还
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 年清偿
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 年清偿
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 年清偿
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 年清偿
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 年清偿
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
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 年清偿
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 年清偿
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 年清偿

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 年清偿
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 年清偿
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 年清偿
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 年清偿
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

注 1：其他说明：发行人 2022 年度对保利财务公司的贷款及贴现利息支出为 76,248.12 万元。

（4）采购商品/接受劳务

最近三年，发行人向保投顾、深圳卓宝、西藏爱家、合富中国、保利国际生态、西藏赢凯、广州居恒、德才装饰等关联方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	关联交易金额		
			2022 年度金额	2021 年度金额	2020 年度金额
1	保投顾	接受劳务	164,353.53	137,875.54	94,744.20
2	深圳卓宝	接受劳务	23,427.72	21,456.55	42,395.80
3	西藏爱家	接受劳务	26,768.04	52,074.73	35,540.79
4	合富中国	接受劳务	1,094.60	8,182.48	7,135.01
5	保利国际生态	接受劳务	7,840.97	17,674.54	4,311.52
6	西藏赢凯	接受劳务	4,535.25	1,594.74	2,980.99
7	轻工业设计	接受劳务	-	98.89	936.45
8	湖北卓宝	接受劳务	-	-	657.08
9	山西德奥电梯	接受劳务	-	66.39	568.49
10	华信邮电	购买商品	-	68.98	363.09

序号	关联方名称	关联交易内容	关联交易金额		
			2022 年度金额	2021 年度金额	2020 年度金额
11	名门锁业	购买商品	178.36	435.58	198.00
12	佛山高明美玖	接受劳务	-	-	74.92
13	中丝帝锦	购买商品	2.85	3.39	72.07
14	保利新能源	接受劳务	-	-	52.68
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	-	20.82	20.84
19	合肥保利大剧院	接受劳务	-	88.23	6.72
20	惠州保利物业	接受劳务	-	-	5.90
21	河南保利艺术	接受劳务	-	9.34	-
22	衡水市保利大剧院	接受劳务	-	-	-
23	保利艺术教育	接受劳务	-	-	-
24	珠海保利艺术	接受劳务	-	-	-
25	天津合盈文化	接受劳务	-	-	-
26	北京保利艺术	接受劳务	-	-	-
27	国铁设计院	接受劳务	-	2,431.48	-
28	上海天艺文化	接受劳务	-	1,385.27	-
29	太原晋善	接受劳务	-	928.54	-
30	湖南长顺	接受劳务	152.40	131.01	-
31	南安源利	接受劳务	-	58.85	-
32	南京剧院	接受劳务	86.00	50.00	-
33	太平投资	接受劳务	-	23.58	-
34	保利影业	接受劳务	-	11.89	-
35	济宁剧院	接受劳务	-	9.00	-
36	上海中艺抽纱	接受劳务	-	2.99	-
37	深圳卓宝	购买商品	2,199.80	2,605.22	-

序号	关联方名称	关联交易内容	关联交易金额		
			2022 年度金额	2021 年度金额	2020 年度金额
38	杭州滨保	购买商品	-	566.04	-
39	广州居恒	接受劳务	15,781.11	-	-
40	德才装饰	接受劳务	3,016.41	-	-
41	中轻广州工程	接受劳务	30.00	-	-
42	名门锁业	接受劳务	29.45	-	-
43	西藏爱家	购买商品	63.72	-	-
44	沈阳保利影城	购买商品	3.00	-	-
45	中国工艺	购买商品	0.22	-	-
合计			249,563.43	247,854.07	190,171.46

（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 482,536.84 万元、405,793.86 万元和 361,680.34 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	2022 年度
1	珠海天志	承接工程	23,152.44
2	抚州华章	承接工程	21,911.38
3	昆山建宝	承接工程	21,063.60
4	广州启坤	承接工程	14,623.32
5	广州穗江	承接工程	14,145.03
6	金华金卓	承接工程	10,279.15
7	南京锦新	承接工程	9,896.10
8	大连盈合	承接工程	9,663.97
9	广州穗云	承接工程	9,468.56
10	广州保顺	承接工程	9,400.47
11	广州保穗	承接工程	9,243.67

序号	关联方	关联交易内容	2022 年度
12	北京未来科技城	承接工程	8,898.31
13	漳州金座	承接工程	6,987.79
14	广州保丰	承接工程	6,839.57
15	天津保创	承接工程	6,764.76
16	泉州中住	承接工程	6,552.80
17	常熟筑虞	承接工程	6,315.58
18	常州金悦晟	承接工程	5,279.42
19	云南保晟	承接工程	5,146.14
20	诺楠紫乐轩	承接工程	4,863.64
21	连云港辉耀	承接工程	4,829.53
22	珠海弘璟	承接工程	4,716.06
23	南京中悦	承接工程	4,550.30
24	北京朝来天陆	承接工程	4,266.15
25	上海华辕	承接工程	4,228.06
26	广州合锦嘉苑	承接工程	4,116.87
27	郑州风神	承接工程	3,923.41
28	佛山南海祁禹	承接工程	3,532.69
29	南京徽珀	承接工程	3,519.91
30	成都汇保实业	承接工程	3,423.08
31	福州中环	承接工程	3,337.77
32	国控宋都	承接工程	3,317.35
33	南京徽琥	承接工程	3,311.93
34	清远雅建	承接工程	3,298.09
35	莆田中澜	承接工程	3,232.77
36	重庆葆昌	承接工程	2,915.28
37	北京兴筑	承接工程	2,733.06
38	珠海鸿运	承接工程	2,302.96
39	四川府河华益	承接工程	2,284.23
40	广州保奥	承接工程	2,126.04
41	杭州融欣	承接工程	1,970.29

序号	关联方	关联交易内容	2022 年度
42	莆田中乘	承接工程	1,862.36
43	台州保宸	承接工程	1,779.79
44	佛山信雅	承接工程	1,648.07
45	北京和信丰泰	承接工程	1,579.28
46	武汉南部新城	承接工程	1,456.15
47	天津利创	承接工程	1,404.86
48	北京知泰	承接工程	1,284.93
49	南方财经	承接工程	1,229.64
50	沧州保盛	承接工程	1,183.43
51	广州绿嵘	承接工程	1,170.60
52	南京矿利金	承接工程	1,144.65
53	成都金泽鑫悦	承接工程	1,043.08
54	沈阳溪岸	承接工程	981.02
55	和信金泰	承接工程	878.40
56	洛阳都利	承接工程	876.29
57	成都保悦	承接工程	846.68
58	惠州利华	承接工程	837.66
59	北京致泰	承接工程	837.38
60	沈阳和悦	承接工程	803.62
61	青岛开投	承接工程	769.79
62	广州宏嘉	承接工程	741.17
63	北京平筑	承接工程	599.66
64	佛山源泰	承接工程	396.12
65	福州鸿腾	承接工程	213.72
66	四川物流	承接工程	200.31
67	佛山浩鹏	承接工程	185.11
68	成都高投	承接工程	182.07
69	惠州和腾	承接工程	161.95
70	长沙恒泰地产	承接工程	154.05
71	漳州中世	承接工程	141.05

序号	关联方	关联交易内容	2022 年度
72	福州世茂泽欣	承接工程	128.35
73	北京博睿宏业	承接工程	111.39
74	上海启贤	承接工程	84.46
75	佛山正高	承接工程	78.70
76	北京屹泰	承接工程	56.20
77	广州保瑞	承接工程	54.61
78	和信兴泰	承接工程	46.64
79	佛山骏隆	承接工程	12.15
80	保投顾	承接工程	5.14
81	协鑫投资	承接工程	0.45
82	佛山保晟置业	承接工程	0.25
83	西藏信昇	管理服务	9,207.38
84	郑州风神	管理服务	1,179.25
85	嘉兴长享	管理服务	921.51
86	西藏鹏鼎	管理服务	636.79
87	泰州嘉凯	管理服务	580.88
88	西藏信轩达	管理服务	500.47
89	西藏永峻	管理服务	493.05
90	西藏悦雅	管理服务	458.65
91	西藏汇久	管理服务	370.90
92	信保悦雅	管理服务	365.47
93	深圳润陇	管理服务	353.46
94	信保佳兆	管理服务	204.36
95	佛山葆创	管理服务	178.30
96	西藏宏耀	管理服务	143.93
97	凰朝鹏宇私募	管理服务	133.74
98	佛山摩码	管理服务	120.75
99	佛山信保泓源	管理服务	110.38
100	佛山葆鑫九骏	管理服务	110.38
101	信盈 4 号私募	管理服务	94.69

序号	关联方	关联交易内容	2022 年度
102	北京保利艺术投资	管理服务	75.25
103	信保圆梦	管理服务	62.10
104	信盈 1 号私募	管理服务	59.48
105	凰朝坤宇私募	管理服务	46.47
106	嘉兴长茂	管理服务	38.73
107	佛山保业	管理服务	37.74
108	嘉兴长耀	管理服务	33.58
109	佛山信保科金	管理服务	29.28
110	西藏东轩	管理服务	27.12
111	珠海信保	管理服务	22.30
112	信扬 1 号私募	管理服务	17.16
113	嘉兴长明	管理服务	14.13
114	信保光晟	管理服务	6.37
115	嘉兴诚鼎宏	管理服务	0.01
116	珠海天志	设计服务	338.69
117	广州粤合	设计服务	297.94
118	广州穗云	设计服务	235.61
119	广州启坤	设计服务	154.35
120	广州保穗	设计服务	126.54
121	广州保顺	设计服务	106.22
122	成都高投	设计服务	103.45
123	珠海鸿运	设计服务	91.77
124	广州宏嘉	设计服务	87.88
125	广州保瑞	设计服务	83.12
126	佛山南海祁禹	设计服务	81.01
127	惠州利华	设计服务	76.54
128	南京和颐	设计服务	57.21
129	郑州风神	设计服务	57.01
130	四川府河华益	设计服务	55.14
131	润嘉置业	设计服务	54.36

序号	关联方	关联交易内容	2022 年度
132	深圳保卓	设计服务	47.76
133	广州达顺	设计服务	46.30
134	惠州和腾	设计服务	41.04
135	重庆葆悦	设计服务	39.40
136	成都天府	设计服务	38.76
137	东莞利泓	设计服务	36.44
138	东莞隼瑞	设计服务	33.62
139	珠海弘璟	设计服务	28.02
140	佛山保晟置业	设计服务	25.15
141	成都汇保实业	设计服务	22.22
142	广州华美	设计服务	19.41
143	清远雅建	设计服务	18.87
144	广州穗江	设计服务	15.29
145	广州东灏	设计服务	12.67
146	佛山亨泰	设计服务	12.07
147	广州宏轩	设计服务	9.27
148	广州绿嵘	设计服务	8.75
149	广州璟晔	设计服务	3.91
150	东莞岐若	设计服务	3.19
151	东莞和瑞	设计服务	2.84
152	广州保奥	设计服务	0.48
153	保投顾	物业服务	1,761.26
154	四川府河华益	物业服务	1,254.36
155	佛山骏隆	物业服务	861.68
156	保利长大海外	物业服务	852.25
157	和信金泰	物业服务	689.23
158	广州启坤	物业服务	591.34
159	上海华辕	物业服务	580.22
160	珠海天志	物业服务	577.27
161	莆田中澜	物业服务	547.16

序号	关联方	关联交易内容	2022 年度
162	盛世鑫和	物业服务	541.13
163	武汉南部新城	物业服务	510.43
164	佛山南海祁禹	物业服务	497.87
165	广州保顺	物业服务	480.01
166	成都天府	物业服务	442.61
167	成都汇保实业	物业服务	439.32
168	西藏爱家	物业服务	422.70
169	北京博睿宏业	物业服务	418.53
170	广州保奥	物业服务	413.49
171	漳州金座	物业服务	406.40
172	上海暄熹	物业服务	402.08
173	青岛慧联	物业服务	377.95
174	中国工艺品	物业服务	370.07
175	福州融衡	物业服务	363.56
176	成都悦湖	物业服务	347.43
177	厦门中泓	物业服务	341.64
178	昆山建宝	物业服务	338.10
179	北京兴筑	物业服务	337.21
180	郑州展腾	物业服务	328.87
181	四川物流	物业服务	321.72
182	广州穗云	物业服务	316.96
183	北京和信仁泰	物业服务	311.40
184	广州居恒	物业服务	302.36
185	无锡融利	物业服务	300.89
186	保利横琴资本	物业服务	295.91
187	珠海剧院	物业服务	291.56
188	青岛利和	物业服务	287.71
189	青岛嘉瑞	物业服务	278.34
190	济南元贺	物业服务	265.50
191	苏州保璟置业	物业服务	262.76

序号	关联方	关联交易内容	2022 年度
192	常熟筑虞	物业服务	260.81
193	抚州华章	物业服务	260.65
194	扬州颐瑞居	物业服务	258.75
195	合肥和逸	物业服务	258.44
196	常州金悦晟	物业服务	256.35
197	济宁广嘉产业	物业服务	248.12
198	上海天艺文化	物业服务	241.63
199	唐山保利	物业服务	241.35
200	台州保宸	物业服务	232.36
201	科创青岛	物业服务	231.17
202	无锡铭润	物业服务	224.02
203	郑州风神	物业服务	221.27
204	长沙恒泰地产	物业服务	214.25
205	成都高投	物业服务	208.98
206	中国抽纱进出口集团	物业服务	208.59
207	广州绿嵘	物业服务	206.19
208	北京知泰	物业服务	204.90
209	温州保祥	物业服务	202.43
210	北京屹泰	物业服务	201.80
211	成都新联	物业服务	198.57
212	莆田联中百	物业服务	196.62
213	南京保宁	物业服务	195.03
214	佛山源泰	物业服务	191.95
215	杭州保欣	物业服务	191.49
216	诺楠紫乐轩	物业服务	189.93
217	厦门保润	物业服务	186.64
218	无锡润泰	物业服务	184.28
219	漳州市粤	物业服务	183.09
220	南京中悦	物业服务	182.97
221	洛阳都利	物业服务	180.88

序号	关联方	关联交易内容	2022 年度
222	济南稳胜	物业服务	179.50
223	东莞弘璟	物业服务	178.46
224	成都金蓉	物业服务	178.10
225	北京朝来天陆	物业服务	176.69
226	东莞金航	物业服务	176.55
227	济宁广源	物业服务	173.52
228	北京和信丰泰	物业服务	173.07
229	南方财经	物业服务	170.76
230	东莞岐若	物业服务	170.12
231	徐州碧城	物业服务	169.53
232	珠海弘璟	物业服务	167.51
233	青岛开投	物业服务	160.09
234	广州嘉佑	物业服务	158.09
235	东莞保华	物业服务	157.64
236	惠州利华	物业服务	156.29
237	福州鸿腾	物业服务	153.24
238	珠海鸿运	物业服务	153.16
239	肥西和顺	物业服务	144.76
240	中山祥盛	物业服务	143.08
241	保利集团	物业服务	140.06
242	绍兴保泽	物业服务	137.42
243	大连开泰	物业服务	135.87
244	成都保悦	物业服务	135.46
245	广东中成化工	物业服务	134.43
246	芜湖保瑞	物业服务	131.94
247	南安骏荣	物业服务	125.80
248	重庆保南	物业服务	123.65
249	南京盛利	物业服务	121.30
250	烟台广茂	物业服务	115.94
251	天津蓝光宝珩	物业服务	115.60

序号	关联方	关联交易内容	2022 年度
252	南通鼎熹	物业服务	114.39
253	济宁广济	物业服务	114.39
254	南京和颐	物业服务	113.89
255	沧州保盛	物业服务	112.13
256	湖南嘉宇	物业服务	111.64
257	珠海和乐	物业服务	105.28
258	徐州汉和	物业服务	102.96
259	广州越鸿	物业服务	100.51
260	成都金泽鑫悦	物业服务	94.74
261	南京联锦	物业服务	93.75
262	泉州万龙	物业服务	93.04
263	广东保利拍卖	物业服务	90.87
264	信保悦雅	物业服务	89.08
265	天津利创	物业服务	86.40
266	南京徽琥	物业服务	85.28
267	青岛广润	物业服务	80.90
268	和信兴泰	物业服务	77.25
269	广州保瑞	物业服务	75.89
270	珠海孚厚	物业服务	75.44
271	鑫和隆昌	物业服务	69.33
272	东莞和越	物业服务	62.37
273	杭州浙灵	物业服务	59.90
274	泉州中住	物业服务	59.15
275	长沙交虹	物业服务	58.95
276	福州中环	物业服务	56.32
277	润嘉置业	物业服务	55.41
278	武汉滨江臻毅	物业服务	54.65
279	南京保禹	物业服务	50.67
280	广州宏嘉	物业服务	49.94
281	徐州合利	物业服务	48.96

序号	关联方	关联交易内容	2022 年度
282	广东保利资产	物业服务	46.60
283	佛山信雅	物业服务	43.46
284	绍兴雅宏	物业服务	40.89
285	佛山浩鹏	物业服务	38.32
286	厦门联保嘉悦	物业服务	36.29
287	北京未来科技城	物业服务	35.66
288	上海筑埝	物业服务	34.39
289	成都悦东	物业服务	34.27
290	广州晨轲	物业服务	33.96
291	上海启贤	物业服务	32.92
292	重庆葆昌	物业服务	30.53
293	东莞隼瑞	物业服务	29.67
294	广州穗海	物业服务	29.24
295	莆田中乘	物业服务	26.68
296	大连盈合	物业服务	25.57
297	沈阳和悦	物业服务	25.00
298	邯郸美融	物业服务	23.28
299	佛山保晟置业	物业服务	22.07
300	福州中鼎	物业服务	15.95
301	惠州和腾	物业服务	15.52
302	无锡致弘	物业服务	14.19
303	山西德奥电梯	物业服务	14.15
304	番禺惠兴信	物业服务	13.58
305	广州璟晔	物业服务	13.07
306	广州宏轩	物业服务	12.15
307	东莞和宏	物业服务	11.74
308	沈阳溪岸	物业服务	11.54
309	新疆陆铁港	物业服务	10.12
310	潍坊保泰信	物业服务	6.55
311	大连金灿	物业服务	6.54

序号	关联方	关联交易内容	2022 年度
312	杭州滨兴	物业服务	5.67
313	太平投资	物业服务	5.44
314	南京弘保	物业服务	5.19
315	南京悦霖	物业服务	5.19
316	云南保晟	物业服务	5.04
317	国控宋都	物业服务	4.92
318	清远雅建	物业服务	3.03
319	上海兴美	物业服务	3.02
320	杭州滨文	物业服务	2.33
321	天津保创	物业服务	1.42
322	济南党晟	物业服务	0.98
323	中国中金	物业服务	0.66
324	宁乡城发	物业服务	0.25
325	招商珑原	物业服务	0.23
合计			361,680.34

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	2021 年度
1	广州启坤	承接工程	24,363.02
2	广州穗云	承接工程	24,124.75
3	三亚不夜城	承接工程	17,551.74
4	莆田中澜	承接工程	17,117.99
5	广州穗江	承接工程	16,554.61
6	广州保丰	承接工程	16,157.56
7	抚州华章	承接工程	14,196.31
8	天津保创	承接工程	13,255.32
9	天津利创	承接工程	11,050.33
10	泉州中住	承接工程	10,320.12
11	云南保晟	承接工程	9,350.10

序号	关联方	关联交易内容	2021 年度
12	珠海弘璟	承接工程	9,301.91
13	昆山建宝	承接工程	9,221.38
14	佛山南海祁禹	承接工程	9,150.64
15	福州中环	承接工程	8,877.77
16	漳州金座	承接工程	8,823.49
17	北京致泰	承接工程	8,570.64
18	清远雅建	承接工程	8,353.67
19	郑州风神	承接工程	7,701.47
20	成都金泽鑫悦	承接工程	7,657.45
21	重庆葆昌	承接工程	7,642.27
22	连云港辉耀	承接工程	7,267.59
23	南京锦新	承接工程	7,230.27
24	常州金悦晟	承接工程	7,179.93
25	广州保奥	承接工程	6,638.84
26	广州保穗	承接工程	5,898.56
27	北京知泰	承接工程	5,330.05
28	成都保悦	承接工程	5,278.76
29	东莞和瑞	承接工程	4,850.86
30	青岛开投	承接工程	4,804.10
31	杭州融欣	承接工程	4,346.00
32	上海启贤	承接工程	3,982.84
33	漳州中世	承接工程	3,883.02
34	南方财经	承接工程	3,221.01
35	润嘉置业	承接工程	3,219.00
36	杭州保欣	承接工程	2,840.89
37	诺楠紫乐轩	承接工程	2,660.44
38	上海暄熹	承接工程	2,603.64
39	南京中悦	承接工程	2,597.74

序号	关联方	关联交易内容	2021 年度
40	南京矿利金	承接工程	2,194.46
41	莆田中乘	承接工程	1,165.55
42	台州保宸	承接工程	1,092.51
43	佛山浩鹏	承接工程	1,085.42
44	武汉南部新城	承接工程	1,031.17
45	佛山信雅	承接工程	1,015.90
46	珠海鸿运	承接工程	971.78
47	沈阳和悦	承接工程	958.72
48	洛阳都利	承接工程	911.22
49	北京平筑	承接工程	677.51
50	东莞金航	承接工程	654.19
51	佛山骏隆	承接工程	571.33
52	惠州利华	承接工程	564.32
53	广州宏轩	承接工程	489.92
54	成都汇保实业	承接工程	486.24
55	广州宏嘉	承接工程	245.56
56	福州世茂泽欣	承接工程	213.97
57	厦门沧奎	承接工程	192.15
58	沈阳溪岸	承接工程	188.92
59	广州合锦嘉苑	承接工程	180.84
60	惠州和腾	承接工程	169.72
61	招商珑原	承接工程	108.73
62	四川物流	承接工程	87.34
63	广州绿嵘	承接工程	83.24
64	广州保顺	承接工程	49.33
65	广州保瑞	承接工程	41.36
66	成都金蓉	承接工程	29.41
67	杭州建申	承接工程	28.55

序号	关联方	关联交易内容	2021 年度
68	西藏信昇	管理服务	8,851.21
69	信保悦雅	管理服务	1,249.25
70	郑州风神	管理服务	811.32
71	凰朝荣悦私募	管理服务	763.42
72	信盈 4 号私募	管理服务	496.96
73	西藏永峻	管理服务	493.05
74	西藏悦雅	管理服务	451.54
75	信保淳雅	管理服务	288.06
76	佛山葆创	管理服务	236.60
77	佛山信保泓源	管理服务	220.75
78	西藏信轩达	管理服务	215.25
79	西藏东轩	管理服务	214.96
80	西藏东鼎	管理服务	185.11
81	芜湖长开	管理服务	150.74
82	西藏汇久	管理服务	132.38
83	西藏隆尚	管理服务	120.58
84	佛山德峰	管理服务	115.28
85	保投顾	管理服务	112.99
86	北京保利艺术投资	管理服务	93.26
87	嘉兴长宏	管理服务	87.04
88	信扬 1 号私募	管理服务	84.92
89	嘉兴长享	管理服务	84.91
90	西藏平禧	管理服务	84.34
91	佛山保业	管理服务	75.47
92	信保圆梦	管理服务	73.02
93	凰朝坤宇私募	管理服务	73.02
94	佛山粤保盈	管理服务	54.73
95	西藏拓越	管理服务	50.34

序号	关联方	关联交易内容	2021 年度
96	信盈 3 号私募	管理服务	49.23
97	嘉兴长焕	管理服务	47.15
98	芜湖长旭	管理服务	45.45
99	保运荣基金	管理服务	42.99
100	泰州嘉凯	管理服务	37.74
101	佛山粤保嘉	管理服务	35.92
102	嘉兴诚鼎宏	管理服务	34.79
103	西藏璟瑜	管理服务	33.96
104	嘉兴长耀	管理服务	33.58
105	嘉兴长茂	管理服务	31.84
106	信保佳兆	管理服务	29.46
107	西藏爱家	管理服务	24.54
108	深圳润陇	管理服务	23.58
109	嘉兴长煜	管理服务	18.91
110	西藏瑜禧	管理服务	17.23
111	天津常赢兆	管理服务	14.22
112	佛山信鑫	管理服务	12.06
113	珠海信保	管理服务	4.41
114	粤保瑞私募	管理服务	2.88
115	西藏碧誉	管理服务	1.72
116	信泽一号私募	管理服务	0.63
117	信业私募	管理服务	0.18
118	凰朝鹏宇私募	管理服务	0.16
119	信海一号私募	管理服务	0.13
120	广州启坤	设计服务	390.35
121	广州穗云	设计服务	379.65
122	佛山南海祁禹	设计服务	232.81
123	广州保丰	设计服务	150.46

序号	关联方	关联交易内容	2021 年度
124	广州绿嵘	设计服务	127.58
125	广州保顺	设计服务	109.11
126	中山祥盛	设计服务	103.08
127	广州宏嘉	设计服务	64.98
128	润嘉置业	设计服务	58.52
129	沧州保盛	设计服务	56.01
130	珠海弘璟	设计服务	46.46
131	惠州利华	设计服务	45.58
132	成都汇保实业	设计服务	45.15
133	惠州和腾	设计服务	39.99
134	广州保瑞	设计服务	32.85
135	广州宏轩	设计服务	32.37
136	广州保骏房地产	设计服务	26.24
137	郑州风神	设计服务	21.23
138	佛山源泰	设计服务	20.49
139	南方财经	设计服务	18.11
140	广州穗海	设计服务	8.52
141	佛山信雅	设计服务	7.12
142	广州保奥	设计服务	6.82
143	招商珑原	设计服务	2.11
144	三亚不夜城	物业服务	1,366.58
145	广州保顺	物业服务	1,198.04
146	广州启坤	物业服务	892.45
147	盛世鑫和	物业服务	822.68
148	保投顾	物业服务	700.62
149	四川府河华益	物业服务	643.04
150	上海华轶	物业服务	583.36
151	广州大塍更新改造	物业服务	554.27

序号	关联方	关联交易内容	2021 年度
152	长沙恒泰地产	物业服务	507.23
153	佛山南海祁禹	物业服务	501.85
154	北京和信丰泰	物业服务	491.33
155	北京知泰	物业服务	491.30
156	广州穗云	物业服务	454.98
157	西藏爱家	物业服务	452.04
158	昆山建宝	物业服务	440.30
159	北京兴筑	物业服务	433.30
160	北京博睿宏业	物业服务	411.80
161	唐山保利	物业服务	411.62
162	漳州金座	物业服务	407.27
163	无锡融利	物业服务	390.44
164	青岛慧联	物业服务	385.49
165	佛山骏隆	物业服务	383.17
166	成都汇保实业	物业服务	362.79
167	广州绿嵘	物业服务	335.77
168	成都悦湖	物业服务	334.10
169	武汉南部新城	物业服务	330.71
170	珠海天志	物业服务	328.41
171	上海暄熹	物业服务	324.17
172	惠州利华	物业服务	322.69
173	常熟筑虞	物业服务	318.61
174	南方财经	物业服务	311.84
175	抚州华章	物业服务	306.57
176	福州中环	物业服务	304.04
177	广州保奥	物业服务	303.59
178	莆田中澜	物业服务	296.75
179	珠海剧院	物业服务	292.02

序号	关联方	关联交易内容	2021 年度
180	青岛广润	物业服务	285.00
181	和信金泰	物业服务	272.15
182	郑州风神	物业服务	263.45
183	济南元贺	物业服务	255.68
184	成都保悦	物业服务	252.74
185	科创青岛	物业服务	249.62
186	成都高投	物业服务	247.07
187	诺楠紫乐轩	物业服务	245.52
188	天津利创	物业服务	243.84
189	天津蓝光宝珩	物业服务	225.10
190	北京致泰	物业服务	220.90
191	济宁广嘉产业	物业服务	218.52
192	东莞金航	物业服务	216.09
193	福州融衡	物业服务	195.68
194	徐州碧城	物业服务	194.92
195	南安骏荣	物业服务	188.38
196	佛山禅城正华	物业服务	180.51
197	东莞岐若	物业服务	177.42
198	佛山源泰	物业服务	176.91
199	福州鸿腾	物业服务	169.00
200	成都新联	物业服务	168.68
201	广州保瑞	物业服务	166.20
202	成都锦华悦	物业服务	161.07
203	佛山保晟置业	物业服务	158.95
204	南京保禹	物业服务	158.64
205	台州保宸	物业服务	157.98
206	鑫和隆昌	物业服务	156.79
207	无锡润泰	物业服务	152.27

序号	关联方	关联交易内容	2021 年度
208	南京保宁	物业服务	148.85
209	杭州保欣	物业服务	144.62
210	湖南嘉宇	物业服务	140.58
211	沈阳和悦	物业服务	139.83
212	南京盛利	物业服务	135.90
213	云南保晟	物业服务	135.48
214	泉州中住	物业服务	134.59
215	佛山信雅	物业服务	133.91
216	佛山浩鹏	物业服务	131.14
217	广州穗海	物业服务	129.28
218	济宁梁顺	物业服务	129.08
219	广州保穗	物业服务	126.49
220	珠海弘璟	物业服务	126.46
221	润嘉置业	物业服务	125.00
222	漳州市粤	物业服务	122.12
223	保利长大海外	物业服务	121.42
224	中山祥盛	物业服务	118.66
225	常州金悦晟	物业服务	112.71
226	东莞保华	物业服务	109.61
227	保利横琴资本	物业服务	102.18
228	济宁广源	物业服务	101.44
229	广东中成化工	物业服务	98.29
230	南京中悦	物业服务	97.47
231	青岛嘉瑞	物业服务	94.15
232	徐州合利	物业服务	91.78
233	大连金灿	物业服务	89.74
234	北京保利通	物业服务	89.67
235	北京创世瑞新	物业服务	87.77

序号	关联方	关联交易内容	2021 年度
236	大连开泰	物业服务	86.83
237	无锡致弘	物业服务	86.27
238	重庆保南	物业服务	83.00
239	保利通化	物业服务	82.02
240	沧州保盛	物业服务	79.85
241	重庆葆昌	物业服务	78.50
242	青岛开投	物业服务	75.05
243	广州越鸿	物业服务	74.98
244	惠州和腾	物业服务	71.72
245	东莞和越	物业服务	69.80
246	广州宏嘉	物业服务	68.74
247	扬州颐瑞居	物业服务	68.72
248	广州穗江	物业服务	59.22
249	绍兴保骏	物业服务	57.44
250	洛阳都利	物业服务	56.64
251	潍坊保泰信	物业服务	55.75
252	北京平筑	物业服务	55.65
253	张家港鼎馨	物业服务	53.31
254	成都金泽鑫悦	物业服务	49.48
255	南通鼎熹	物业服务	48.24
256	广州宏轩	物业服务	47.89
257	杭州融欣	物业服务	42.03
258	招商珑原	物业服务	40.16
259	莆田中乘	物业服务	39.84
260	东莞和宏	物业服务	38.64
261	中国抽纱进出口集团	物业服务	38.24
262	保利南方	物业服务	36.36
263	北京碧和信泰	物业服务	36.32

序号	关联方	关联交易内容	2021 年度
264	厦门中泓	物业服务	34.74
265	广州晨轲	物业服务	33.96
266	大连保润	物业服务	33.76
267	上海启贤	物业服务	30.18
268	北京未来科技城	物业服务	29.59
269	上海天艺文化	物业服务	26.75
270	广州碧臻	物业服务	24.59
271	广州璟晔	物业服务	24.49
272	和乐稚美教育（广州）	物业服务	21.46
273	福州中鼎	物业服务	21.29
274	徐州金碧	物业服务	20.85
275	佛山正高	物业服务	20.17
276	北京屹泰	物业服务	19.83
277	保利艺术教育	物业服务	19.25
278	清远雅建	物业服务	16.21
279	武汉泰达	物业服务	16.08
280	山西德奥电梯	物业服务	14.98
281	珠海孚厚	物业服务	13.52
282	广东保利拍卖	物业服务	12.32
283	新疆陆铁港	物业服务	11.61
284	广州嘉佑	物业服务	10.42
285	广东保利资产	物业服务	10.18
286	莆田中辰	物业服务	9.43
287	合肥新城创域	物业服务	8.49
288	青岛利和	物业服务	8.48
289	北京朝来天陆	物业服务	8.22
290	成都金蓉	物业服务	7.46
291	太平投资	物业服务	7.01

序号	关联方	关联交易内容	2021 年度
292	成都富通	物业服务	6.67
293	郴州乾嘉盛	物业服务	5.67
294	杭州保泓	物业服务	3.66
295	武汉清能	物业服务	1.94
296	佛山瑞方	物业服务	1.68
297	天津保创	物业服务	1.03
298	洛阳利业	物业服务	0.20
299	国控宋都	物业服务	0.14
合计			405,793.86

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

序号	关联方	关联交易内容	2020 年度
45	沧州保盛	承接工程	2,186.75
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

序号	关联方	关联交易内容	2020 年度
84	广州穗云	设计服务	431.31
85	佛山南海祁禹	设计服务	305.57
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

序号	关联方	关联交易内容	2020 年度
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
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

序号	关联方	关联交易内容	2020 年度
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
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

序号	关联方	关联交易内容	2020 年度
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
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

序号	关联方	关联交易内容	2020 年度
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
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	中国工艺艺术品交易所	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

序号	关联方	关联交易内容	2020 年度
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
244	成都金蓉	物业服务	6.96
245	上海建衡	物业服务	6.23
246	广州绿蝶	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

序号	关联方	关联交易内容	2020 年度
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
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

序号	关联方	关联交易内容	2020 年度
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

（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 4,586,842.07 万元、6,828,334.08 万元和 6,333,837.34 万元，占同类交易的比例分别为 31.43%、39.84%和 35.88%。上述存款利率参照人民银行的相关规定执行。

（7）股权交易

最近三年，发行人与关联方股权交易具体情况如下表所示：

表：最近三年发行人与关联方股权交易情况

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	2022 年度	西藏信保	购买股权投资	36,181.83	11.06%
2		西藏永峻	购买股权投资	15,967.60	4.88%
3		广州和泽	吸收股权投资	139,430.00	6.43%
4		西藏信昇	吸收股权投资	114,225.01	5.27%
5		珠海骏澜	吸收股权投资	49,506.93	2.28%
6		信盈 3 号私募	吸收股权投资	34,780.26	1.60%
7		珠海浩澜	吸收股权投资	20,530.00	0.95%
8		佛山领峰	吸收股权投资	19,761.50	0.91%
9		珠海崇和	吸收股权投资	16,635.79	0.77%
10		珠海嘉禧	吸收股权投资	15,580.00	0.72%

序号	年度	关联方名称	关联交易内容	金额	占同类交易比例
11		佛山德峰	吸收股权投资	9,485.50	0.44%
12		苏州廷沛	吸收股权投资	8,000.00	0.37%
13		珠海信融利	吸收股权投资	4,000.00	0.18%
14		信保悦雅	吸收股权投资	2,225.00	0.10%
15		佛山永旭	吸收股权投资	1,300.00	0.06%
16		信雅私募	吸收股权投资	75.00	0.00%
1	2021 年度	资本珠海保骏	购买股权投资	90,255.24	3.78%
2		中丝集团	购买股权投资	85,594.52	3.59%
3		资本珠海保悦	购买股权投资	15,967.60	0.67%
4		西藏信保	购买股权投资	13,103.11	0.55%
5		西藏峥尚	购买股权投资	6,387.04	0.27%
6		西藏信昇	吸收股权投资	90,985.63	4.26%
7		珠海顺熙	吸收股权投资	83,996.09	3.94%
8		佛山鑫星	吸收股权投资	80,000.00	3.75%
9		佛山云鼎	吸收股权投资	68,307.67	3.20%
10		佛山翔鸿	吸收股权投资	47,284.42	2.22%
11		佛山旭昇	吸收股权投资	27,000.00	1.27%
12		信保悦雅	吸收股权投资	21,960.77	1.03%
13		珠海润灏	吸收股权投资	19,100.00	0.90%
14		信保瑞信	吸收股权投资	14,473.97	0.68%
15		西藏信保	吸收股权投资	13,500.00	0.63%
16		武建保荣	吸收股权投资	13,000.00	0.61%
17		广州和泽	吸收股权投资	12,400.00	0.58%
18		西藏轩晟达	吸收股权投资	12,250.00	0.57%
19		嘉兴诚鼎宏	吸收股权投资	11,883.00	0.56%
20		珠海和槟	吸收股权投资	11,821.11	0.55%
21		珠海墨新	吸收股权投资	11,011.83	0.52%
22		佛山誉峰	吸收股权投资	10,385.41	0.49%

序号	年度	关联方名称	关联交易内容	金额	占同类交易比例
23	2020 年度	信扬 1 号私募	吸收股权投资	8,321.71	0.39%
24		佛山琰骏	吸收股权投资	6,000.00	0.28%
25		珠海崇安	吸收股权投资	5,400.00	0.25%
26		珠海保川	吸收股权投资	4,950.00	0.23%
27		佛山晟弘	吸收股权投资	4,475.00	0.21%
28		珠海时宏	吸收股权投资	3,740.00	0.18%
29		西藏荣邦	吸收股权投资	3,375.00	0.16%
30		佛山函利投资	吸收股权投资	2,595.00	0.12%
31		佛山琰御	吸收股权投资	2,595.00	0.12%
32		珠海联筑	吸收股权投资	2,380.00	0.11%
33		佛山保惠投资	吸收股权投资	1,890.00	0.09%
34		佛山承源	吸收股权投资	1,800.00	0.08%
35		佛山御煦	吸收股权投资	1,500.00	0.07%
36		信雅私募	吸收股权投资	1,325.99	0.06%
1		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	2020 年度	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%
9		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%

序号	年度	关联方名称	关联交易内容	金额	占同类交易比例
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%

（8）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		
		2022 年末	2021 年末	2020 年末
1	天津利创	774.58	11,295.84	4,828.90
2	珠海天志	1,394.29	908.48	4,523.66
3	常熟筑虞	2,954.81	1,066.59	3,666.30
4	福州中环	674.45	4,136.05	3,276.68
5	国控宋都	3,279.52	-	2,655.41
6	三亚不夜城	-	1,694.20	2,531.71
7	招商珑原	27.20	27.20	1,982.57
8	鑫和隆昌	19.20	-	1,902.78
9	洛阳都利	3,944.55	0.61	1,828.89
10	广州穗云	426.87	2,775.85	1,732.27
11	润嘉置业	105.57	-	1,575.52
12	保利阳江	-	-	1,558.43
13	漳州金座	1,201.67	2,347.33	1,272.22
14	西藏永峻	-	1,765.91	1,243.28
15	云南保晟	2,026.16	2,988.11	1,198.23

序号	关联方	关联方应收账款余额		
		2022 年末	2021 年末	2020 年末
16	杭州保欣	1,453.47	303.33	1,097.97
17	信保宁泰	1,081.80	-	1,081.80
18	福州鸿腾	-	22.58	1,044.68
19	郑州风神	903.17	1,170.82	1,015.97
20	南京裕鸿	242.17	227.17	961.51
21	成都金蓉	184.04	-	949
22	重庆葆昌	1,464.00	2,372.32	898.62
23	南方财经	270.49	471.51	883.58
24	芜湖长开	-	-	840.22
25	泰州嘉凯	615.74	40.00	736.92
26	上海建衡	-	736.78	736.78
27	常州金悦晟	2,644.28	27.32	717.97
28	珠海鸿运	405.01	283.00	716
29	上海启贤	247.61	233.80	693.72
30	协鑫投资	275.41	274.94	651.15
31	沧州保盛	435.59	112.30	597.53
32	天津昆仑	-	-	553.01
33	青岛开投	827.92	1,230.93	551.68
34	邯郸美融	-	-	535.77
35	杭州融欣	1,859.01	1,939.01	529.95
36	武汉清能	-	2.06	526.34
37	保利通化	-	557.00	502
38	广州越鸿	20.28	304.49	460.99
39	清远雅建	485.57	1,019.63	443
40	沈阳和悦	67.45	9.93	411
41	大连盈合	4,398.25	-	400
42	佛山源泰	1,217.63	379.23	393.22

序号	关联方	关联方应收账款余额		
		2022 年末	2021 年末	2020 年末
43	西藏恒禧	334.63	334.63	334.63
44	广州启坤	3,851.24	2,098.39	333.58
45	绍兴保骏	-	64.59	322.95
46	漳州中世	328.53	813.71	322.33
47	青岛利和	314.84	8.99	317.69
48	江苏宁祥	-	-	302.83
49	广州保奥	1,032.45	2,036.76	292.54
50	保运荣基金	-	334.99	289.43
51	西藏运邦	-	-	287.08
52	上海筑堃	36.45	-	282.39
53	莆田中澜	166.50	1,970.55	264.91
54	重庆保南	126.75	103.81	261.5
55	广州保顺	749.82	1,365.52	261.31
56	北京知泰	743.26	900.43	250.67
57	佛山浩鹏	190.21	144.20	250.01
58	西藏东腾	183.65	242.40	242.4
59	台州富高	-	-	241.64
60	广州保瑞	92.76	31.15	237.5
61	惠州利华	479.56	452.32	227.84
62	东莞和瑞	25.88	25.88	210
63	信保淳雅	0.07	0.07	174.83
64	佛山正高	168.13	168.13	168.13
65	佛山粤保盈	224.61	224.61	166.6
66	广州保丰	1,153.21	1,399.76	139.89
67	信业私募	-	0.19	137.06
68	天津保创	5,030.35	3,836.00	135.11
69	青岛慧联	365.25	-	121.83

序号	关联方	关联方应收账款余额		
		2022 年末	2021 年末	2020 年末
70	济宁广嘉产业	33.79	-	119.39
71	济南元贺	27.67	44.88	118.95
72	北京碧和信泰	115.50	115.50	115.5
73	广州宏嘉	60.07	63.20	108.27
74	无锡融利	-	285.77	105.18
75	保利珠海	-	-	101.75
76	西藏悦雅	252.05	31.62	99.7
77	长春恒信	-	96.99	96.99
78	西藏东鼎	54.67	54.67	93.77
79	科创青岛	32.32	-	90.53
80	北京致泰	163.80	638.11	79.9
81	湖南嘉宇	-	-	78.46
82	无锡润泰	127.07	185.79	76.83
83	长沙永峰	-	67.47	71.08
84	佛山德峰	-	105.72	68.52
85	广州宏轩	28.91	59.71	66.41
86	东莞和越	14.35	18.98	65.26
87	信保佳兆	-	93.14	63.39
88	大连金灿	-	6.91	55.68
89	南京学尚	39.97	54.85	54.85
90	北京屹泰	-	53.64	53.64
91	佛山信雅	65.79	189.44	53.49
92	南京盛利	172.86	24.06	53.48
93	郴州乾嘉盛	-	-	50.07
94	成都高投	94.19	74.81	49.42
95	东莞和宏	-	-	48.44
96	泉州中住	2,566.50	8,791.01	48

序号	关联方	关联方应收账款余额		
		2022 年末	2021 年末	2020 年末
97	抚州华章	1,029.44	901.68	45.9
98	北京博睿宏业	11.42	100.67	45.54
99	东莞保华	11.98	83.32	45.11
100	保利影业	-	-	40
101	广州璟晔	5.53	7.97	39.39
102	南京金拓	7.66	7.66	38.3
103	盛世鑫和	-	309.25	29.99
104	西藏碧誉	-	-	29.57
105	嘉兴长焕	-	-	29.53
106	佛山瑞方	-	-	23.13
107	大连开泰	121.68	84.43	22.84
108	信保悦雅	-	92.08	22.43
109	中山祥盛	312.99	122.11	21.28
110	上海暄熹	1,305.95	1,975.58	19.38
111	惠州和腾	30.08	44.18	16.8
112	和乐稚美教育（广州）	-	-	16.39
113	珠海弘璟	1,000.73	371.23	15.5
114	北京兴筑	572.26	658.48	15.35
115	福州中鼎	9.06	-	14.43
116	西藏致梦	8.74	8.74	13.99
117	佛山信鑫	-	-	13.61
118	海门鼎熹	-	-	12.9
119	嘉兴长茂	-	-	11.25
120	保利仁泰	-	1.47	11.08
121	嘉兴长辰	9.03	9.03	9.03
122	粤保瑞私募	11.60	11.60	8.54
123	佛山禅城正华	189.35	95.35	7.23

序号	关联方	关联方应收账款余额		
		2022 年末	2021 年末	2020 年末
124	青岛慧博	12.99	7.20	7.2
125	紫薇花园	5.27	-	5.27
126	武汉泰达	-	4.26	4.61
127	广州绿嵘	76.92	81.82	4.59
128	成都保悦	8.34	19.34	3.78
129	信盈 2 号私募	-	-	3.67
130	青岛中梁	-	-	2.35
131	西藏东轩	258.77	230.02	2.16
132	无锡致弘	-	91.45	2.05
133	佛山骏隆	652.14	40.74	1.68
134	信保宁建	1.56	1.56	1.56
135	西藏永泉	-	1.21	1.21
136	信苙私募	-	0.60	0.6
137	佛山粤保嘉	38.63	38.63	0.55
138	西藏爱家	13.74	6.50	0.26
139	成都金泽鑫悦	99.42	55.69	-
140	信保诚赐	-	-	-
141	广东宜华	-	-	-
142	信保诚基金	-	-	-
143	台州保宸	820.77	2,768.67	-
144	天津和晟	-	-	-
145	信保银泰	-	-	-
146	信保保嘉	-	-	-
147	云南广晟	-	-	-
148	西藏政悦	-	-	-
149	西藏运禧	-	-	-
150	信保富翎	-	-	-

序号	关联方	关联方应收账款余额		
		2022 年末	2021 年末	2020 年末
151	信保有限合伙	-	-	-
152	信保信盛	-	-	-
153	西藏东冠	-	-	-
154	广州穗海	21.75	-	-
155	西藏信轩达	-	-	-
156	嘉兴长宏	-	-	-
157	温州德信	-	-	-
158	西藏拓越	53.36	53.36	-
159	广州碧臻	-	-	-
160	四川府河华益	715.68	-	-
161	西藏麒耀	-	-	-
162	莆田中乘	-	875.60	-
163	广州诚品置业	-	-	-
164	莆田中辰	-	-	-
165	西藏平禧	-	-	-
166	成都新联	41.12	-	-
167	信保诚贤	-	-	-
168	武汉金砺	-	-	-
169	成都富通	-	-	-
170	西藏信昇	-	-	-
171	信保智盈	-	-	-
172	西藏盛邦	-	-	-
173	西藏瑜禧	-	-	-
174	南京锦新	1,867.21	1,577.05	-
175	连云港辉耀	6.50	1,357.92	-
176	广州保穗	409.46	1,324.34	-
177	昆山建宝	743.73	1,239.54	-

序号	关联方	关联方应收账款余额		
		2022 年末	2021 年末	2020 年末
178	广州穗江	2,031.02	704.70	-
179	诺楠紫乐轩	1,905.46	586.88	-
180	南京中悦	15.00	460.50	-
181	广州大塍更新改造	-	430.79	-
182	凰朝荣悦私募	339.22	339.22	-
183	北京平筑	170.87	256.98	-
184	佛山葆创	252.00	250.79	-
185	东莞金航	215.32	237.69	-
186	厦门沧奎	-	209.44	-
187	沈阳溪岸	378.00	208.92	-
188	佛山南海祁禹	1,222.85	198.69	-
189	广州合锦嘉苑	-	197.12	-
190	武汉南部新城	1,102.35	125.73	-
191	西藏汇久	-	118.02	-
192	西藏隆尚	59.78	105.31	-
193	成都锦华悦	-	100.70	-
194	信盈 4 号私募	-	98.67	-
195	四川物流	87.63	87.34	-
196	佛山保业	-	80.00	-
197	佛山信保泓源	78.00	78.00	-
198	南京矿利金	727.93	72.44	-
199	长沙恒泰地产	372.60	71.61	-
200	扬州颐瑞居	51.44	70.79	-
201	北京未来科技城	34.92	66.05	-
202	南京保宁	35.15	57.65	-
203	和信金泰	708.32	49.14	-
204	徐州碧城	107.18	43.13	-

序号	关联方	关联方应收账款余额		
		2022 年末	2021 年末	2020 年末
205	唐山保利	-	42.67	-
206	青岛广润	9.22	33.69	-
207	潍坊保泰信	-	32.27	-
208	杭州建申	31.12	31.12	-
209	福州融衡	52.11	29.98	-
210	广州保骏房地产	-	26.24	-
211	珠海剧院	35.31	25.80	-
212	济宁广源	82.82	24.24	-
213	北京朝来天陆	183.57	7.48	-
214	佛山保晟置业	1.16	7.27	-
215	福州世茂泽欣	-	5.00	-
216	金华金卓	4,292.11	-	-
217	芜湖保瑞	1,052.67	-	-
218	成都天府	462.02	-	-
219	成都悦湖	274.20	-	-
220	上海天艺文化	227.78	-	-
221	苏州保璟置业	219.01	-	-
222	郑州展腾	211.81	-	-
223	合肥和逸	192.83	-	-
224	大连剧院	187.50	-	-
225	肥西和顺	153.45	-	-
226	成都汇保实业	153.30	-	-
227	徐州汉和	129.85	-	-
228	烟台广茂	121.69	-	-
229	南通鼎熹	121.26	-	-
230	济宁广济	121.26	-	-
231	佛山葆鑫九骏	117.00	-	-

序号	关联方	关联方应收账款余额		
		2022 年末	2021 年末	2020 年末
232	杭州滨文	115.52	-	-
233	绍兴雅宏	106.67	-	-
234	东莞隼瑞	94.84	-	-
235	南京徽琥	90.40	-	-
236	东莞弘璟	85.35	-	-
237	北京和信丰泰	82.48	-	-
238	泉州万龙	72.73	-	-
239	厦门中泓	63.23	-	-
240	保投顾	62.99	-	-
241	信保圆梦	61.34	-	-
242	武汉滨江臻毅	57.92	-	-
243	佛山摩码	56.00	-	-
244	成都悦东	51.78	-	-
245	南京联锦	51.60	-	-
246	上海华辕	46.70	-	-
247	济南稳胜	39.15	-	-
248	广州粤合	33.74	-	-
249	上海兴美	31.51	-	-
250	无锡铭润	29.08	-	-
251	徐州合利	26.61	-	-
252	嘉兴长享	24.00	-	-
253	和信兴泰	21.78	-	-
254	广州达顺	20.79	-	-
255	广州华美	20.57	-	-
256	中国抽纱进出口集团	16.00	-	-
257	嘉兴长明	14.98	-	-
258	番禺惠兴信	14.40	-	-

序号	关联方	关联方应收账款余额		
		2022 年末	2021 年末	2020 年末
259	广州东灏	13.43	-	-
260	佛山亨泰	12.80	-	-
261	南京徽珀	12.49	-	-
262	广东中成化工	12.14	-	-
263	南京和颐	8.39	-	-
264	苏州恺星钰	8.16	-	-
265	信保光晟	6.75	-	-
266	北京和信仁泰	5.27	-	-
267	徐州和锦	4.32	-	-
268	广州晨轲	3.00	-	-
269	保利横琴资本	2.68	-	-
270	新疆陆铁港	2.68	-	-
271	南安骏荣	2.16	-	-
272	莆田联中百	0.03	-	-
合并		85,674.83	64,030.89	88,570.05

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		
		2022 年末	2021 年末	2020 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
4	西藏爱家	38.00	46.40	261.00
5	深圳卓宝	-	-	200.00
6	云南保晟	-	-	200.00
7	保投顾	87.67	57.50	27.50

序号	关联方	关联方预付账款余额		
		2022 年末	2021 年末	2020 年末
8	盛世鑫和	-	-	2.16
9	保利财务	-	-	1.75
10	合富中国	-	-	-
11	力辉（佛山）	1,650.00	-	-
12	名门锁业	53.30	-	-
13	保利集团	2.45	-	-
14	珠海天志	1.40	-	-
合计		1,832.82	103.90	70,372.41

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		
		2022 年末	2021 年末	2020 年末
1	太原利泽	-	3,137.22	2,576.30
2	保利财务	-	11.03	46.52
合计		-	3,148.24	2,622.82

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		
		2022 年末	2021 年末	2020 年末
1	郴州乾嘉盛	-	-	13,217.55
2	保利仁泰	-	10,780.00	10,780.00
3	新保利大厦	745.68	663.56	538.89
4	长沙永峰	-	348.96	348.96
5	郑州风神	-	14.00	10.00

序号	关联方	关联方应收股利余额		
		2022 年末	2021 年末	2020 年末
6	信保晨雅	-	-	-
7	西藏祥禧	-	176.86	-
8	保利横琴资本	900.00	900.00	-
合计		1,645.68	12,883.38	24,895.40

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		
		2022 年末	2021 年末	2020 年末
1	上海华轶	443,151.51	453,410.98	547,527.65
2	香港控股	-	317,434.24	305,543.34
3	广州保穗	-	4,056.00	236,489.00
4	佛山南海祁禹	47,518.30	79,941.58	204,847.17
5	葛矿利南京	23,860.69	36,224.00	179,418.45
6	南方财经	143,756.24	158,452.58	161,068.50
7	拉萨锐旭	119,081.77	134,994.77	156,749.55
8	漳州中世	130,964.49	128,251.56	155,645.95
9	昆山建宝	-	-	148,627.20
10	天津保创	64,006.00	68,027.94	139,565.68
11	广州穗海	94,275.31	77,275.31	138,729.76
12	西藏信保	29,505.80	54,030.82	136,894.46
13	南京矿利金	26,602.79	51,497.92	131,284.50
14	信保悦雅	90,831.01	81,406.43	123,563.90
15	广州冠华	115,033.78	115,033.78	115,033.78
16	广州新合	82,811.60	84,461.60	104,261.60
17	武汉滨江臻毅	97,482.98	103,937.51	103,937.51
18	武汉林岸	98,366.03	97,366.03	102,366.03

序号	关联方	关联方其他应收款余额		
		2022 年末	2021 年末	2020 年末
19	北京致泰	27,742.58	33,568.38	99,360.12
20	广州穗云	62,668.11	38,441.03	97,766.17
21	信保葆华	3,752.86	96,009.77	96,009.16
22	信保宁泰	94,222.32	-	94,220.38
23	广州穗江	-	28,890.38	93,885.99
24	西藏东轩	61,638.40	61,638.40	89,908.40
25	北京潭柘兴业	95,546.35	92,091.56	86,730.93
26	东莞金航	-	-	80,204.25
27	福州融衡	-	-	70,549.82
28	招商珑原	-	-	69,869.00
29	北京和信丰泰	-	-	68,256.44
30	成都汇保实业	24,148.80	23,739.32	62,904.35
31	济宁广源	25,983.58	18,976.85	62,674.80
32	增城润昱	88,541.44	65,541.44	61,491.44
33	厦门中泓	-	35,525.00	59,270.41
34	厦门欣东	58,025.46	58,025.46	58,025.46
35	国铁设计院	5,204.13	-	55,016.44
36	无锡润泰	43,031.93	43,049.43	54,759.51
37	大连盈合	-	-	54,746.17
38	信保东信	46,569.24	46,566.44	53,900.00
39	北京碧和信泰	137,674.23	105,674.23	53,336.33
40	珠海恒铭	61,799.85	50,137.50	52,200.00
41	珠海嘉禧	66,645.31	51,065.31	51,065.31
42	北京远和	28,664.08	39,664.08	49,331.47
43	四川府河华益	-	-	49,260.46
44	西藏宏耀	51,892.17	52,427.24	49,154.43
45	福州中泓盛	46,636.00	46,627.20	48,227.20

序号	关联方	关联方其他应收款余额		
		2022 年末	2021 年末	2020 年末
46	信保瑞轩	23,545.29	32,543.69	46,630.84
47	济南元贺	31,540.74	35,995.74	46,040.99
48	南京新保弘	10,487.49	24,017.49	45,166.39
49	四川物流	9,556.92	70,872.60	45,000.00
50	大岭山房地产	-	-	44,681.04
51	南京盛利	36,639.58	15,079.58	42,707.25
52	佛山锦汇	-	-	41,733.49
53	北京南悦	43,971.76	43,971.48	41,590.46
54	武汉宝山	31,958.27	38,306.11	39,749.68
55	信保诚韬	36,111.23	36,110.23	37,845.46
56	信保佳昊	1,657.71	1,654.61	36,775.20
57	东莞和瑞	-	-	36,743.18
58	福州鸿腾	-	12,970.85	36,237.80
59	无锡融利	2,228.34	13,549.53	36,029.66
60	嘉兴德朗	6,538.01	35,770.18	35,770.18
61	上海天艺文化	417.33	38,305.63	34,611.88
62	揭阳祥越	35,528.38	29,028.38	32,528.38
63	佛山凯悦	0.70	31,902.83	32,506.04
64	珠海固融	35,867.79	35,817.78	32,117.79
65	西藏璟禧	31,864.50	34,755.05	31,864.50
66	北京屹泰	17,087.61	21,686.55	31,850.17
67	广州保顺	191.76	-	31,503.84
68	北京金良兴业	14,098.84	25,298.84	31,298.84
69	天津顺集	24,266.76	26,366.76	30,266.76
70	润嘉置业	10,924.00	17,801.25	29,187.86
71	莆田中乘	16,089.83	15,015.21	29,014.00
72	南京悦霖	-	-	28,251.36

序号	关联方	关联方其他应收款余额		
		2022 年末	2021 年末	2020 年末
73	西藏信昇	250,216.43	44,452.24	28,226.76
74	科创青岛	120.60	-	28,122.81
75	东莞岐若	-	-	27,535.31
76	信保东利	16,954.89	18,917.28	27,290.19
77	青岛利和	26,214.57	22,612.75	27,189.09
78	佛山晟鸿	6,875.50	22,260.50	25,973.58
79	顺德万嘉	2,895.00	10,771.07	25,325.21
80	珠海利庆	20,703.30	24,703.30	25,303.30
81	抚州华章	-	175.45	25,040.43
82	上海启贤	-	-	25,014.39
83	南京裕鸿	9,926.12	22,132.37	24,929.12
84	常熟筑虞	26,168.53	23,569.00	23,970.00
85	广州越禾	-	-	22,300.00
86	华尚宏远	11,001.25	16,501.25	22,116.87
87	北京合茂	-	-	20,578.66
88	南京锦华	-	-	20,151.47
89	万盈嘉晟	7,497.11	-	19,655.61
90	嘉兴泓塘	20,378.98	19,217.20	19,573.15
91	鑫盈嘉晟	7,502.87	-	19,140.73
92	北京海盈	12,329.85	19,129.85	19,129.85
93	珠海润槟	7,721.17	12,558.17	18,578.17
94	徐州铭创	19,501.52	20,251.52	18,351.52
95	广州信保东宏	11,392.79	12,722.81	18,240.62
96	珠海昱晖	24,313.00	32,313.00	17,507.55
97	珠海保利德荣	19,426.46	17,325.11	17,325.11
98	广州保奥	-	-	16,718.42
99	信保光晟	0.60	16,336.88	16,350.29

序号	关联方	关联方其他应收款余额		
		2022 年末	2021 年末	2020 年末
100	盛世鑫和	-	-	15,190.68
101	佛山信雅	-	-	14,806.44
102	信苌私募	19,165.06	19,165.06	14,500.54
103	西藏永峻	-	7,507.72	14,321.97
104	资本珠海保悦	-	-	14,315.96
105	重庆葆昌	-	-	13,668.59
106	芜湖长旭	1,665.77	5,592.94	13,531.05
107	西藏东鼎	11,578.72	10,783.43	13,002.03
108	顺德智鑫	23,555.92	24,038.58	12,702.65
109	佛山晟鑫	3,503.13	993.04	12,701.42
110	广州保丰	12,890.68	2.41	12,664.77
111	南京朗乾	13,099.19	13,519.79	12,618.79
112	北京腾泰亿远	11,100.00	10,100.00	12,600.00
113	西藏轩晟达	13,230.00	12,250.00	12,250.00
114	武汉二零四九新港城	-	-	12,240.00
115	东莞和越	-	-	11,977.13
116	南安源利	-	-	11,813.08
117	南京中悦	7,974.39	152.90	11,564.00
118	成都悦湖	-	461.99	11,430.70
119	惠州利华	22,532.79	-	10,997.27
120	西藏昌赉	8,786.51	8,786.51	10,786.47
121	太原晋善	7,030.71	9,567.68	10,496.23
122	佛山誉峰	10,385.41	10,385.41	10,385.96
123	南安骏荣	-	-	10,209.60
124	珠海昱恒	7,784.87	11,784.87	10,132.01
125	太原利泽	-	-	9,728.32
126	厦门沧奎	-	-	9,482.00

序号	关联方	关联方其他应收款余额		
		2022 年末	2021 年末	2020 年末
127	珠海旭吉	9,459.15	9,459.15	9,459.15
128	北京博睿宏业	-	-	9,453.21
129	珠海和乐	2,369.86	-	9,432.26
130	大岭山实业	-	-	9,206.30
131	汤阴碧桂园	9,002.61	9,002.61	9,002.61
132	信保诚基金	6,847.31	6,875.42	8,901.00
133	清远雅建	4,135.04	8,010.61	8,611.93
134	南京善杰义	-	-	8,105.15
135	FULLSTAR	24,193.40	-	8,040.04
136	信保高雅基金	3,394.80	4,994.30	7,859.34
137	广州绿嵘	4,799.33	5,774.07	7,825.57
138	信保有限合伙	-	7,721.42	7,654.41
139	信保信盛	4,352.86	4,213.40	7,173.81
140	信保诚贤	10,082.73	10,109.24	7,111.36
141	西藏曼越	7,100.12	7,100.12	7,100.12
142	珠海弘璟	-	-	7,038.23
143	信保保嘉	3,558.70	3,425.13	7,017.60
144	资本珠海宝益	6,996.70	6,996.70	6,996.70
145	西藏运昌	765.98	2,768.10	6,939.00
146	信保中鸿	1,544.32	1,419.28	6,800.26
147	信保富翎	1,540.79	1,412.99	6,786.67
148	信保智盈	3,331.54	3,212.27	6,569.33
149	济宁新嘉	-	-	6,475.00
150	信保银泰	3,891.85	3,778.47	6,413.12
151	天津昆仑	-	-	6,342.19
152	信盈 3 号私募	44,659.66	9,879.40	6,336.54
153	北京知泰	-	-	6,295.26

序号	关联方	关联方其他应收款余额		
		2022 年末	2021 年末	2020 年末
154	镇江亿腾	903.24	3,351.24	5,871.24
155	西藏峥尚	-	-	5,732.89
156	惠州和腾	-	1,604.08	5,674.15
157	珠海融合	6,304.41	6,304.41	5,358.80
158	济宁广济	-	-	5,341.04
159	上海暄熹	-	-	5,140.39
160	珠海旭广	4,729.58	4,729.58	4,729.58
161	保利横琴资本	-	-	4,546.62
162	西藏东冠	3,916.54	3,916.54	4,523.42
163	珠海鼎宇	4,500.00	4,500.00	4,500.00
164	广州碧臻	4,961.84	4,961.84	4,247.84
165	济宁梁顺	342.70	265.89	4,214.24
166	番禺惠兴信	4,572.30	4,582.20	4,171.35
167	苏州冠达	855.14	1,074.48	4,148.04
168	成都高投	-	-	4,080.00
169	北京创世瑞新	-	-	4,051.36
170	北京兴筑	-	-	3,971.98
171	河南润正	-	-	3,848.57
172	杭州保泓	-	-	3,793.80
173	珠海顺富	3,792.90	3,792.90	3,792.90
174	重庆保南	-	-	3,710.52
175	佛山领峰	26,061.50	6,300.00	3,600.00
176	武汉南部新城	27,175.03	27,033.74	3,523.73
177	珠海顺彦	19,787.23	11,867.23	3,507.23
178	珠海顺君	19,783.72	11,863.72	3,503.72
179	三亚不夜城	-	-	3,496.98
180	广州启坤	156.20	-	3,403.35

序号	关联方	关联方其他应收款余额		
		2022 年末	2021 年末	2020 年末
181	福州世茂世睿	31,241.28	3,187.71	3,187.71
182	重庆悦岚	-	-	3,089.97
183	徐州顺祥	11,456.75	9,704.38	2,927.90
184	佛山禅城正华	-	-	2,916.59
185	漳州金座	3,057.62	2,992.62	2,890.00
186	东莞和宏	-	-	2,831.31
187	佛山鑫星	22,129.11	22,128.11	2,809.51
188	珠海保晋	-	-	2,700.00
189	天津利创	4,765.99	-	2,690.89
190	杭州信鸿	-	-	2,500.00
191	成都瑞驰	-	2,458.57	2,458.57
192	和信兴泰	-	-	2,317.07
193	成都新联	-	-	2,298.85
194	东莞保华	-	234.99	2,264.95
195	佛山旭棠	2,225.17	2,225.17	2,225.17
196	珠海信长	11,924.51	7,154.51	2,119.51
197	青岛慧联	2,090.57	1,926.63	2,086.78
198	成都金蓉	-	-	2,024.69
199	兰州陇臻	-	-	2,015.90
200	中山祥盛	-	-	2,008.26
201	信保宁建	-	-	1,969.29
202	嘉兴利安一期	13,934.24	13,934.24	1,934.24
203	珠海浩澜	22,444.69	1,914.69	1,914.69
204	成都万锦南府	-	-	1,909.23
205	无锡致弘	-	-	1,840.74
206	珠海天志	12,036.64	-	1,736.47
207	徐州碧城	-	-	1,734.08

序号	关联方	关联方其他应收款余额		
		2022 年末	2021 年末	2020 年末
208	天津蓝光宝珩	-	-	1,730.61
209	佛山浩鹏	1,691.82	1,702.96	1,653.66
210	杭州悦茂	1,650.00	1,650.00	1,650.00
211	绍兴保骏	-	-	1,637.97
212	佛山源泰	-	-	1,637.47
213	南京学尚	-	-	1,622.10
214	珠海韵泽	8,639.53	5,183.53	1,535.53
215	大连金灿	9,839.63	590.70	1,529.07
216	佛山御煦	1,500.00	1,500.00	1,500.00
217	珠海嘉悦	2,500.00	2,500.00	1,500.00
218	珠海睿宪	2,500.00	4,601.35	1,500.00
219	青岛慧博	1,405.25	1,380.50	1,384.04
220	佛山骏隆	10,880.10	8,309.34	1,362.10
221	东莞景源	-	1,315.03	1,302.25
222	国控宋都	706.27	438.15	1,202.70
223	珠海利康	5,760.02	3,456.02	1,024.02
224	嘉兴优臻智	1,000.00	999.61	1,000.00
225	保利艺术教育	1,000.00	963.27	1,000.00
226	南通建秀	1,000.00	1,000.00	1,000.00
227	珠海浩鸿	1,000.00	999.60	1,000.00
228	信保铭润	39.91	973.86	973.86
229	资本嘉兴泓平	6,967.12	6,967.12	967.12
230	广州晨轲	301.79	441.32	959.29
231	广州保瑞	-	-	942.12
232	台州保宸	-	-	932.95
233	南京悦宁	-	-	903.43
234	台州富高	-	-	883.52

序号	关联方	关联方其他应收款余额		
		2022 年末	2021 年末	2020 年末
235	中山碧朗	-	-	850.96
236	云南保晟	-	-	828.53
237	沧州保盛	36,831.57	36,813.94	808.67
238	保利文化	12,303.71	1,803.71	803.71
239	合锦嘉富	-	-	798.03
240	杭州保欣	632.23	632.23	752.74
241	信保寰都	740.00	749.49	749.49
242	太仓鑫堃	-	-	710.78
243	佛山保晟置业	-	-	681.58
244	济宁广汇	-	-	681.36
245	长沙永峰	-	322.15	680
246	保利珠海	-	-	679.63
247	福州中鼎	-	-	676.08
248	保利仁泰	-	-	655.32
249	资本西藏博华	17.19	17.19	648.24
250	北京养老照料中心	-	-	543.76
251	鑫和隆昌	1,266.64	115.93	505.24
252	佛山正高	-	-	503.64
253	青岛广润	-	-	462.38
254	泉州中住	-	-	459.65
255	信雅私募	1,313.04	957.38	413.65
256	成都保悦	-	-	394.76
257	广州宏嘉	-	-	369.4
258	南通暄玺	-	-	359.42
259	保投顾	34.39	201.50	356.47
260	青岛广郡	3,940.27	330.34	330.34
261	长春恒信	-	-	325.72

序号	关联方	关联方其他应收款余额		
		2022 年末	2021 年末	2020 年末
262	佛山旭晋	1,604.29	974.29	309.29
263	徐州金碧	-	-	306.95
264	莆田中澜	-	-	304.75
265	青岛达铭	-	-	285.58
266	紫薇花园	-	-	274.6
267	成都金泽鑫悦	-	-	261.41
268	徐州合利	0.76	-	256.44
269	佛山信保鑫汇	0.13	-	246.27
270	江苏宁祥	-	-	236.35
271	武汉金砺	-	-	229.63
272	洛阳都利	-	-	219.55
273	广州璟晔	-	-	213.89
274	福州中环	1,608.48	126.81	212.24
275	武汉清能	-	-	205.4
276	杭州融欣	-	-	199.97
277	济宁广嘉产业	-	-	191.78
278	深圳卓宝	-	-	181.16
279	杭州建嘉	-	-	179.22
280	广州合锦嘉苑	225.75	225.75	175.75
281	北京平筑	-	-	167.48
282	广州宏轩	-	-	166.32
283	潍坊保泰信	-	-	165.93
284	信保思雅	-	-	162.87
285	成都富通	-	-	159.49
286	北京融创	-	-	153.75
287	信保通兴	-	-	139.01
288	西藏爱家	2.01	24.61	125

序号	关联方	关联方其他应收款余额		
		2022 年末	2021 年末	2020 年末
289	信保瀚雅	-	-	109.88
290	徐州玺辉	-	-	108.01
291	张家港鼎馨	-	-	100
292	天津万利融汇	-	-	95
293	邯郸美融	-	-	87.34
294	杭州建申	-	-	86.54
295	常州金科	-	-	84.6
296	沈阳金地风华	-	-	79.38
297	沈阳和悦	-	-	74.32
298	西藏信籁	-	-	49
299	佛山瑞凯明	161.14	-	48.01
300	合富中国	-	40.00	40
301	广州瑞赐	-	34.39	34.39
302	嘉兴长宏	-	-	30
303	北京金丰	-	-	29.24
304	北京朝来天陆	-	-	25.79
305	西藏运邦	-	-	25
306	西藏昌运	-	-	23.18
307	西藏信创融	-	-	20.27
308	西藏信升融	-	-	20.27
309	长沙恒泰地产	-	-	20
310	西藏隆尚	19.69	19.69	19.63
311	西藏丰谷	19.05	19.05	19.05
312	曲水天熠	-	18.87	18.87
313	西藏轩必信	0.77	0.77	18.59
314	西藏东智	-	-	18.55
315	信源一号	-	-	15.99

序号	关联方	关联方其他应收款余额		
		2022 年末	2021 年末	2020 年末
316	西藏康巨	-	-	15.35
317	东莞润地	-	-	14.75
318	西藏顺邦	-	-	13.9
319	保利阳江	-	-	13.26
320	西藏旭辰	-	-	12.33
321	西藏荣邦	-	-	12
322	西藏东霖泰	6.61	6.61	12
323	三亚中铁	-	-	11.46
324	青岛开投	-	-	10.5
325	莆田中辰	10.00	-	10
326	郴州乾嘉盛	-	-	10
327	嘉兴惠悦	9.95	8.95	8.95
328	阳江瑞驰	-	-	8.81
329	西藏永泉	8.77	8.77	8.76
330	西藏东赢	8.64	8.64	8.63
331	西藏福玺	-	-	8.58
332	信保康居	-	-	8.57
333	西藏达熙	-	-	8.18
334	西藏保农	-	-	7.21
335	沈阳溪岸	-	-	7.13
336	青岛广瑞	-	-	7.05
337	西藏嘉能	-	-	6.51
338	信保通盈	-	-	6.35
339	信保通德	-	-	6.35
340	湖南嘉宇	-	-	5.98
341	上海筑堃	-	-	5.36
342	湖南保沙瑞驰	-	4.62	4.62

序号	关联方	关联方其他应收款余额		
		2022 年末	2021 年末	2020 年末
343	珠海鸿运	4.61	-	4.61
344	佛山瑞城	-	-	4.09
345	信保瑞德	-	-	3.98
346	佛山瑞汇	-	-	3.95
347	天津信保源	2.29	1.79	3.79
348	佛山瑞方	-	-	3.66
349	佛山宁业	-	-	3.25
350	信保圆梦	1.01	0.01	3.23
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	-	-	2.8
355	佛山德峰	4.39	-	2.77
356	佛山粤保盈	-	-	2.75
357	广州越鸿	-	-	2.67
358	信保瑞信	13,588.68	13,594.10	2.58
359	杭州添智	-	-	2.5
360	杭州臻毅	3.50	3.50	2.5
361	长春瑞驰	-	2.38	2.38
362	西藏麒耀	2.27	2.27	2.25
363	佛山信鑫	-	-	2.25
364	WingsingInternationalHoldingsLimited	-	-	2.16
365	西藏东腾	-	-	2.06
366	西藏双驰	-	-	2.06
367	郑州风神	4.00	-	2
368	深圳保利商业物业	-	-	1.97
369	WingshunInternationalHoldingsLimited	-	-	1.87

序号	关联方	关联方其他应收款余额		
		2022 年末	2021 年末	2020 年末
370	常州金悦晟	-	-	1.75
371	佛山寰鼎	3.39	2.39	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	6,501.00	6,500.00	1.38
377	佛山筑峰	2.98	1.98	1.38
378	太平投资	-	-	1.38
379	陕西华盛新科	-	-	1.3
380	西藏智发	1.26	-	1.25
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	1.00	-	1.17
386	台州和隆	101.15	1.15	1.15
387	佛山中展	1.00	-	1.12
388	西藏琥珀瑞	-	-	1.07
389	西藏悦雅	-	-	1
390	武汉瑞赐	-	0.79	0.79
391	佛山岭宇投资	-	-	0.71
392	佛山鹏宇投资	-	-	0.71
393	佛山云鼎	93,295.67	-	0.7
394	天津瑞赐	-	-	0.69
395	信保兴洲	-	-	0.65
396	佛山聚保鹏	0.66	0.66	0.64

序号	关联方	关联方其他应收款余额		
		2022 年末	2021 年末	2020 年末
397	佛山粤昆泉	-	-	0.64
398	佛山粤昆源	-	-	0.64
399	佛山粤保嘉	-	-	0.6
400	佛山保乾	-	-	0.58
401	信保三期私募	0.58	0.58	0.58
402	佛山粤保瑞	-	-	0.57
403	佛山信融	-	-	0.57
404	佛山保信	-	-	0.57
405	佛山信通	-	-	0.55
406	佛山瑞凯盈	1.00	-	0.55
407	信保淳雅	0.95	-	0.55
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	26,867.54	26,866.54	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	0.54
416	天津信保润	1.03	0.53	0.5
417	隆邦私募	-	-	0.5
418	信保东冠私募	0.50	0.50	0.5
419	信业私募	-	-	0.5
420	信盈 1 号私募	0.50	0.50	0.5
421	粤保瑞私募	1.00	0.50	0.5
422	政悦私募	-	-	0.5
423	信保凯隆	-	-	0.48

序号	关联方	关联方其他应收款余额		
		2022 年末	2021 年末	2020 年末
424	嘉兴长禧	-	-	0.46
425	信保弘耀	-	0.40	0.4
426	信保弘康	-	-	0.4
427	重庆飞翔家	-	-	0.35
428	信保佳兆	0.31	0.31	0.31
429	嘉兴长煜	-	-	0.3
430	嘉兴长辉	-	0.25	0.25
431	大连开泰	-	65.53	0.19
432	佛山达烨	-	-	0.09
433	佛山乾泰	0.40	-	0.09
434	信保宜诚	-	-	0.08
435	佛山德辕	-	-	0.08
436	嘉兴德悦	0.07	-	0.07
437	西藏霖吉	-	-	0.04
438	信扬 1 号私募	6,983.78	6,983.78	0.04
439	信泽一号私募	-	-	0.04
440	嘉兴长焕	-	-	0.03
441	西藏丰尚	4,392.60	-	0.02
442	信保柏樾居	-	-	0.01
443	西藏昌恒	0.01	-	0.01
444	西藏乾顺	0.01	0.01	0
445	广州保骏	-	-	-
446	广东宜华	-	-	-
447	广州诚品置业	-	-	-
448	佛山中交	-	-	-
449	青岛广林	-	-	-
450	珠海保川	2,557.48	-	-

序号	关联方	关联方其他应收款余额		
		2022 年末	2021 年末	2020 年末
451	广州穗阳	-	-	-
452	福州世茂泽欣	-	-	-
453	东莞保越	-	-	-
454	南京汇隆	-	-	-
455	天津和晟	-	-	-
456	重庆央鼎	-	-	-
457	南京锐灏	-	-	-
458	杭州滨博	-	-	-
459	天津正晟	-	-	-
460	南京金拓	-	-	-
461	嘉兴德业	-	-	-
462	陕西乐塬湾	-	-	-
463	顺德龙光润悦	-	-	-
464	中油洁能	-	-	-
465	嘉兴华灿	-	-	-
466	杭州滨保	11,309.27	36,059.27	-
467	青岛保润	-	-	-
468	温州万聚	-	-	-
469	北京融筑	11,170.63	11,170.63	-
470	云南广晟	-	-	-
471	句容碧华	-	-	-
472	资本珠海泓隆	6,901.82	6,901.82	-
473	佛山骏雅	-	-	-
474	吉林融之汇	-	-	-
475	海南台达	-	-	-
476	广州中耀	-	-	-
477	长兴新碧	-	-	-

序号	关联方	关联方其他应收款余额		
		2022 年末	2021 年末	2020 年末
478	常熟建瀚	-	-	-
479	苏州乾道	-	-	-
480	信保诚赐	-	-	-
481	九江九方	-	-	-
482	上海建衡	-	-	-
483	重庆盛创鑫浩	-	-	-
484	嘉兴德源	-	-	-
485	珠海金湾	-	-	-
486	深圳华阳	-	-	-
487	西藏运展	-	-	-
488	西藏碧誉	-	-	-
489	西藏南安	-	-	-
490	西藏铭禧	-	-	-
491	西藏拓越	0.00	-	-
492	西藏致梦	-	-	-
493	珠海骐荣	1,074.72	1,074.72	-
494	西藏昭禧	-	-	-
495	西藏圆禧	-	-	-
496	西藏运禧	-	-	-
497	西藏祥禧	-	-	-
498	西藏平禧	-	-	-
499	西藏瑜禧	-	-	-
500	西藏恒禧	-	-	-
501	山西德奥电梯	-	-	-
502	信保瑞湾	-	-	-
503	信保晨雅	-	-	-
504	信保泰丞	-	-	-

序号	关联方	关联方其他应收款余额		
		2022 年末	2021 年末	2020 年末
505	南京瑞赐	-	-	-
506	信保佳誉	-	-	-
507	西藏汇久	-	-	-
508	嘉兴长辰	-	-	-
509	嘉兴长茂	-	-	-
510	西藏政悦	-	-	-
511	西藏裕昇	-	-	-
512	西藏隆邦	-	-	-
513	嘉兴德运	240.03	-	-
514	西藏雲达	-	-	-
515	西藏兴莆	-	-	-
516	西藏鹏鼎	-	-	-
517	龙湖睿沣	-	-	-
518	诺楠紫乐轩	23,126.14	79,392.90	-
519	佛山高明美玖	320.00	320.00	-
520	广州大塍更新改造	-	297,201.97	-
521	东莞保汇	-	169,478.67	-
522	南京保迪置业	-	127,415.74	-
523	成都锦华悦	-	114,849.00	-
524	无锡铭润	97,468.54	106,017.69	-
525	成都天府	10.00	96,988.05	-
526	重庆葆悦	80,691.39	93,177.83	-
527	苏州恺星钰	84,282.26	84,282.26	-
528	苏州保璟置业	22,044.79	72,568.71	-
529	中铁建天津置业	62,252.00	67,250.00	-
530	徐州和锦	28,577.00	60,889.00	-
531	广东中成化工	58,473.62	58,014.33	-

序号	关联方	关联方其他应收款余额		
		2022 年末	2021 年末	2020 年末
532	北京和信仁泰	3,531.24	57,844.95	-
533	佛山翔鸿	56,514.42	56,514.42	-
534	郑州展腾	8,978.33	38,625.73	-
535	杭州滨翎	-	35,548.17	-
536	上海兴美	-	34,085.70	-
537	太仓颐泽	3,085.92	33,085.92	-
538	广州中船文冲	26,680.96	26,680.96	-
539	济南稳胜	25,562.01	25,180.56	-
540	FULLSTAR	-	23,715.27	-
541	扬州颐瑞居	23,753.01	22,178.01	-
542	温州保祥	21,013.71	21,065.72	-
543	南京保宁	5,603.88	16,873.88	-
544	成都悦东	470.47	15,660.47	-
545	嘉兴诚鼎宏	15,325.09	15,314.61	-
546	上海建杉	-	13,369.65	-
547	珠海保江	-	12,173.24	-
548	珠海和槿	11,821.11	11,821.11	-
549	南京联锦	3,027.62	11,277.62	-
550	珠海时宏	10,283.52	10,283.52	-
551	珠海墨新	9,745.83	9,745.83	-
552	珠海润灏	9,146.73	9,351.73	-
553	南京弘保	9,584.86	8,911.14	-
554	珠海联筑	6,481.78	6,481.78	-
555	常州晟金	3,229.85	6,099.85	-
556	佛山琰骏	6,000.00	6,000.00	-
557	珠海崇安	5,400.00	5,400.00	-
558	青岛聚广	-	4,220.04	-

序号	关联方	关联方其他应收款余额		
		2022 年末	2021 年末	2020 年末
559	青岛广贤	2,949.59	3,929.59	-
560	资本珠海保骏	-	2,754.78	-
561	湖南利铠	2,566.33	2,566.33	-
562	珠海旭彦	2,450.00	2,450.00	-
563	泉州中洛	1,467.06	1,467.06	-
564	佛山永旭	2,535.55	1,235.15	-
565	广州保富景	500.00	500.00	-
566	珠海旭弘	455.15	455.15	-
567	西藏守中	418.00	418.00	-
568	金华金卓	53,637.30	150.00	-
569	漳州市粤	183.66	113.00	-
570	烟台广茂	69.56	29.26	-
571	南昌豫苑	-	27.60	-
572	衢州城投	73.77	5.50	-
573	苏州锦钿	-	3.88	-
574	深圳保利房产	-	3.00	-
575	珠海信保	1.49	1.49	-
576	佛山鼎容	0.09	0.09	-
577	佛山摩码	1.09	0.09	-
578	佛山信益	1.09	0.09	-
579	嘉兴长明	-	0.03	-
580	广州粤合	134,718.24	-	-
581	上海广沅	129,756.11	-	-
582	绍兴保泽	113,163.22	-	-
583	珠海顺熙	105,008.46	-	-
584	南京徽珀	96,399.37	-	-
585	东莞弘璟	90,390.34	-	-

序号	关联方	关联方其他应收款余额		
		2022 年末	2021 年末	2020 年末
586	上海招新锦实	63,670.43	-	-
587	肥西和粤	60,231.00	-	-
588	济南党晟	51,556.99	-	-
589	上海锦钰	43,709.82	-	-
590	盐城悦宸	43,341.31	-	-
591	合肥朗盛	39,108.58	-	-
592	重庆悦昇	33,489.87	-	-
593	南京徽琥	32,854.55	-	-
594	佛山安信	32,500.00	-	-
595	长沙交虹	28,071.46	-	-
596	南京奥颐	27,717.79	-	-
597	绍兴雅宏	23,058.80	-	-
598	广州居恒	18,302.84	-	-
599	东莞利泓	17,700.00	-	-
600	海南泓宸	17,560.00	-	-
601	珠海骏昭	12,455.27	-	-
602	厦门保润	9,101.66	-	-
603	苏州廷沛	8,000.00	-	-
604	徐州汉和	7,676.79	-	-
605	福州中隆泰	7,550.00	-	-
606	信保股权基金（有限合伙）	7,080.46	-	-
607	长沙湘保中环	5,947.15	-	-
608	东莞保恒	5,427.17	-	-
609	重庆葆阅	5,185.60	-	-
610	珠海信融利	4,000.00	-	-
611	泉州万龙	3,548.46	-	-
612	南京和颐	2,866.93	-	-

序号	关联方	关联方其他应收款余额		
		2022 年末	2021 年末	2020 年末
613	肥西和顺	2,060.19	-	-
614	佛山荣曜	1,750.40	-	-
615	长沙湘保茉莉	774.56	-	-
616	厦门联保嘉悦	399.29	-	-
617	杭州滨兴	250.00	-	-
618	合肥和融	195.00	-	-
619	德才装饰	39.86	-	-
620	广州达顺	19.49	-	-
621	保利大厦	11.43	-	-
622	宁波保盈	10.00	-	-
623	中航物业	5.67	-	-
624	央版传媒	5.00	-	-
625	武汉保置	5.00	-	-
626	珠海孚厚	4.62	-	-
627	保利国际生态	2.66	-	-
628	深圳保利开发	2.00	-	-
629	佛山葆鑫九骏	1.09	-	-
630	嘉兴长煦	1.03	-	-
631	凰朝鹏宇私募	1.00	-	-
632	嘉兴长昊	0.90	-	-
633	嘉兴长益	0.90	-	-
634	力辉(佛山)	0.81	-	-
635	南宁柳沙	0.80	-	-
636	嘉兴信保兴洲	0.65	-	-
637	佛山泰孚	0.60	-	-
638	嘉兴长锦	0.53	-	-
639	中国工艺品	0.48	-	-

序号	关联方	关联方其他应收款余额		
		2022 年末	2021 年末	2020 年末
640	嘉兴长恒	0.46	-	-
641	嘉兴长颐	0.43	-	-
642	佛山信保科金	0.40	-	-
643	佛山鹏宇	0.40	-	-
644	佛山漳旭	0.09	-	-
645	西藏赢凯	0.01	-	-
合计		6,531,467.16	6,620,628.25	7,373,743.67

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		
		2022 年末	2021 年末	2020 年末
1	保投顾	19,652.69	14,878.98	10,601.33
2	深圳卓宝	12,588.94	9,449.28	4,695.26
3	保利国际生态	15,297.39	1,428.93	2,344.56
4	盛世鑫和	365.40	1,220.42	1,533.56
5	合富中国	157.56	728.88	960.87
6	西藏爱家	982.82	3,144.63	888.39
7	鑫和隆昌	-	-	277.55
8	天津利创	-	21.81	150.49
9	山西德奥电梯	367.43	253.69	132.82
10	西藏赢凯	80.18	-	107.00
11	华信邮电	30.57	30.57	96.39
12	上海保利酒业	-		25.95
13	丝绸服装	-	20.18	20.84
14	保利新能源	8.85	19.07	19.07
15	惠州保利物业	-	-	2.95

序号	关联方	关联方应付账款余额		
		2022 年末	2021 年末	2020 年末
16	深圳滨海	-	-	-
17	西藏宏耀	-	-	-
18	名门锁业	718.19	363.91	-
19	济宁剧院	9.00	9.00	-
20	诺楠紫乐轩	-	8.02	-
21	上海中艺抽纱	1.59	2.99	-
22	广东长大	-	2.74	-
23	中丝帝锦	0.45	0.21	-
24	合肥和融	6,517.91	-	-
25	德才装饰	1,946.53	-	-
26	广州居恒	791.63	-	-
27	衢州城投	382.84	-	-
28	宁乡城发	189.14	-	-
29	中航物业	102.00	-	-
30	保利北京剧院	67.00	-	-
31	中国工艺	0.34	-	-
32	保利集团	0.30	-	-
合计		60,258.75	31,583.31	21,857.03

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		
		2022 年末	2021 年末	2020 年末
1	信保悦雅	226.09	-	30,031.97
2	莆田中澜	-	-	16,371.61
3	杭州融欣	38.95	2,009.25	1,347.73
4	福州中鼎	-	-	803.92

序号	关联方	关联方预收账款/合同负债余额		
		2022 年末	2021 年末	2020 年末
5	珠海天志	52.79	1,068.56	688.6
6	莆田中辰	-	-	572.69
7	西藏赢凯	-	369.73	429.15
8	西藏信昇	-	11.98	318.09
9	信盈 4 号私募	-	-	232.91
10	中山祥盛	0.05	146.83	196.31
11	保投顾	18.29	38.33	145.57
12	西藏爱家	0.68	9.04	124.85
13	信盈 1 号私募	-	63.05	63.05
14	西藏盛邦	52.68	-	52.68
15	芜湖长旭	-	-	48.18
16	湖南嘉宇	-	44.81	44.81
17	沈阳和悦	0.03	61.13	43.08
18	信保圆梦	-	3.13	41.83
19	西藏宏耀	-	55.94	36.1
20	西藏东冠	35.92	35.92	35.92
21	信盈 3 号私募	-	-	25.17
22	西藏隆尚	-	-	22.5
23	国控宋都	172.52	150.18	11.75
24	上海启贤	-	-	11.56
25	西藏信轩达	-	-	9.32
26	保利通化	-	183.49	7.84
27	西藏裕昇	13.31	-	7.33
28	保利艺术教育	-	14.21	3.82
29	西藏瑜禧	-	-	3.26
30	东莞和宏	-	-	1.97
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		
		2022 年末	2021 年末	2020 年末
32	信保通盈	1.25	1.25	1.25
33	青岛慧博	1,017.55	1,017.55	1.2
34	西藏康顺	-	-	0.04
35	三亚不夜城	-	13,878.95	-
36	福州鸿腾	-	-	-
37	西藏圆禧	-	-	-
38	泉州中住	-	5,017.06	-
39	上海建衡	-	1,090.62	-
40	西藏运昌	-	-	-
41	西藏平禧	-	-	-
42	保运荣基金	-	-	-
43	西藏璟禧	-	-	-
44	重庆葆昌	3,248.13	348.20	-
45	西藏恒禧	-	-	-
46	芜湖长开	-	-	-
47	北京朝来天陆	-	546.79	-
48	信睿保达	-	-	-
49	江苏宁祥	-	-	-
50	珠海鸿运	1.98	-	-
51	西藏峥尚	-	-	-
52	广州中耀	-	-	-
53	漳州中世	-	-	-
54	西藏永峻	-	-	-
55	东莞和越	-	-	-
56	北京屹泰	-	-	-
57	长城信保	-	-	-
58	科创青岛	-	-	-

序号	关联方	关联方预收账款/合同负债余额		
		2022 年末	2021 年末	2020 年末
59	粤保瑞私募	-	-	-
60	西藏嘉能	-	-	-
61	保利珠海	-	-	-
62	郑州风神	495.64	279.36	-
63	北京知泰	-	20.93	-
64	佛山源泰	55.48	5.40	-
65	洛阳都利	2,608.66	568.28	-
66	云南保晟	112.52	3,337.26	-
67	佛山正高	-	78.70	-
68	佛山信雅	-	1,501.29	-
69	抚州华章	541.60	8,103.59	-
70	东莞和瑞	-	6,477.97	-
71	南昌豫苑	-	3,589.34	-
72	润嘉置业	-	2,044.21	-
73	诺楠紫乐轩	633.03	1,959.31	-
74	珠海弘璟	4.62	1,748.16	-
75	广州保丰	1,214.54	1,493.51	-
76	佛山南海祁禹	449.57	1,281.94	-
77	北京未来科技城	375.29	1,241.55	-
78	成都保悦	-	846.68	-
79	四川府河华益	-	345.13	-
80	广州启坤	660.70	325.93	-
81	武建保荣	265.94	265.94	-
82	广州穗云	263.07	261.78	-
83	佛山浩鹏	-	185.11	-
84	佛山骏隆	-	119.15	-
85	大连盈合	4,225.46	100.43	-

序号	关联方	关联方预收账款/合同负债余额		
		2022 年末	2021 年末	2020 年末
86	广州保顺	155.18	93.97	-
87	惠州利华	-	81.61	-
88	保利横琴资本	10.61	71.69	-
89	沧州保盛	367.83	53.56	-
90	北京和信丰泰	-	50.22	-
91	南方财经	204.28	46.09	-
92	环球老龄	0.64	45.57	-
93	广州越鸿	41.97	41.97	-
94	广州大塍更新改造	-	39.87	-
95	北京和信仁泰	-	36.28	-
96	惠州和腾	-	29.37	-
97	广州保奥	206.93	25.39	-
98	广州保穗	40.51	25.14	-
99	广州穗江	1,173.53	24.45	-
100	大连保润	-	15.54	-
101	平潭润鼎	-	12.99	-
102	北京保利通	-	12.97	-
103	广州保瑞	2.99	7.50	-
104	太平投资	-	5.04	-
105	沈阳溪岸	12.56	2.75	-
106	信扬 1 号私募	-	2.17	-
107	珠海信保	-	1.38	-
108	保利仁泰	-	0.79	-
109	广州绿嵘	110.74	0.48	-
110	武汉清能	-	0.18	-
111	金华金卓	4,670.99	-	-
112	昆山建宝	4,565.04	-	-

序号	关联方	关联方预收账款/合同负债余额		
		2022 年末	2021 年末	2020 年末
113	成都汇保实业	3,673.24	-	-
114	杭州保欣	1,960.49	-	-
115	南京锦新	1,108.88	-	-
116	芜湖保瑞	897.25	-	-
117	北京兴筑	658.05	-	-
118	漳州金座	505.50	-	-
119	北京平筑	301.42	-	-
120	北京致泰	160.92	-	-
121	成都高投	72.35	-	-
122	徐州碧城	40.64	-	-
123	嘉兴长耀	8.90	-	-
合计		37,739.03	63,075.18	51,737.31

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		
		2022 年末	2021 年末	2020 年末
1	保利财务	-	-	297,766.06
2	深圳卓宝	214.64	3,981.42	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		214.64	3,981.42	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		
		2022 年末	2021 年末	2020 年末
1	西藏宏耀	-	-	145.47
2	信保东利	19,388.62		
3	西藏信昇	15,131.81		
4	广州信保东宏	12,941.15		
合计		47,461.58	-	145.47

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		
		2022 年末	2021 年末	2020 年末
1	四川府河华益	275,042.93	304,498.58	260,688.50
2	佛山保晟	175,210.10	175,212.60	175,213.75
3	北京昭泰	167,455.02	167,455.02	167,455.02
4	西藏信昇	-	0.00	158,576.87
5	珠海天志	330,344.82	237,881.62	152,500.00
6	上海华辕	-	0.00	145,061.00
7	佛山信雅	83,472.26	105,268.32	119,481.09
8	西藏信保	-	0.00	116,908.02
9	中山碧朗	114,642.04	114,642.04	110,593.00
10	芜湖长开	-	1,653.88	109,254.68
11	三亚不夜城	-	145,674.70	100,655.31
12	顺德万科	91,401.51	94,101.51	99,526.01
13	杭州保泓	97,034.13	93,599.70	97,393.50
14	上海筑堃	95,054.24	93,551.45	92,822.45

序号	关联方	关联方其他应付款余额		
		2022 年末	2021 年末	2020 年末
15	佛山源泰	75,054.69	84,683.37	92,716.68
16	天津保创	-	0.00	91,645.14
17	广州越禾	33,250.25	66,700.00	89,000.00
18	上海启贤	58,984.43	63,983.00	83,993.82
19	佛山鑫星	-	0.00	80,232.00
20	佛山保泽	24,638.07	31,524.07	80,064.07
21	徐州合利	-	80,994.87	79,247.69
22	珠海弘璟	92,575.30	85,447.04	79,000.00
23	珠海顺熙	-	0.00	76,089.05
24	招商珑原	5,026.44	4,613.63	75,129.00
25	广州穗云	-	0.00	70,351.00
26	佛山茂兴	70,000.00	70,000.00	70,000.00
27	大岭山房地产	25,311.96	25,311.96	69,993.00
28	青岛达铭	79.44	79.44	69,066.54
29	佛山云鼎	-	0.00	68,307.67
30	广州启坤	-	17,073.01	64,330.00
31	万盈嘉晟	9,965.06	9,755.64	62,456.76
32	杭州信鸿	43,398.43	52,638.43	59,072.03
33	珠海阳禄	34,528.58	32,850.77	59,047.25
34	和信兴泰	29,705.11	33,705.11	56,250.00
35	合肥新城创域	2,673.00	8,805.70	55,671.00
36	广州穗海	-	0.00	55,000.00
37	昆山建宝	35,144.82	35,809.87	54,000.00
38	云南保晟	47,230.19	47,031.15	52,409.28
39	北京博睿宏业	44,837.79	44,944.66	49,693.90
40	南京汇隆	48,079.27	48,079.27	47,348.98
41	常州金悦晟	58,291.80	58,277.29	45,489.32

序号	关联方	关联方其他应付款余额		
		2022 年末	2021 年末	2020 年末
42	北京朝来天陆	5,997.80	31,009.15	45,328.75
43	佛山万扬	42,749.64	43,289.64	44,520.84
44	重庆葆昌	17,581.50	21,451.64	44,021.63
45	东莞和瑞	2,902.45	3,276.16	41,700.00
46	济宁广嘉产业	77,780.74	71,430.59	40,963.00
47	湖南嘉宇	21.39	28,144.65	40,427.37
48	珠海墨恒	4,483.00	9,733.00	40,198.24
49	成都高投	38,750.21	34,250.07	40,000.00
50	南京善杰义	2,707.20	537.20	39,370.00
51	南京金拓	68,917.90	65,242.90	37,802.90
52	北京致泰	-	0.00	35,013.53
53	洛阳都利	34,281.17	39,423.06	33,670.00
54	珠海联彦	20,800.00	31,800.00	31,418.00
55	珠海墨泓	14,403.14	13,717.40	31,136.76
56	济宁广汇	-	0.00	30,325.63
57	成都富通	-	28,947.07	29,965.00
58	佛山禅城正华	135,747.58	137,952.06	28,462.53
59	莆田中乘	-	0.00	28,000.00
60	成都金蓉	27,232.48	27,230.48	27,836.66
61	武汉清能	4,353.80	4,515.64	27,015.64
62	佛山正高	19,167.24	5,715.47	26,685.95
63	沈阳金地风华	28,287.61	28,290.27	26,387.44
64	青岛广润	10,755.05	30,000.92	26,205.50
65	成都万锦南府	24,090.77	24,090.77	26,000.00
66	佛山骏韶	10,829.60	26,000.00	26,000.00
67	保投顾	40,301.37	94,766.76	25,811.81
68	西藏荣邦	-	5,020.11	25,200.66

序号	关联方	关联方其他应付款余额		
		2022 年末	2021 年末	2020 年末
69	绍兴保骏	8,519.03	23,519.03	25,155.00
70	厦门沧奎	37,366.00	31,509.00	25,000.00
71	抚州华章	2,604.84	0.00	25,000.00
72	洛阳利业	23,352.82	23,352.82	24,500.00
73	东莞和越	11,875.53	11,849.16	23,968.15
74	北京兴筑	41,102.18	18,705.35	22,953.96
75	徐州玺辉	19,882.14	20,184.74	21,992.75
76	温州万聚	9,107.95	27,524.75	21,524.75
77	合锦嘉富	16,708.40	16,705.78	21,350.00
78	成都金泽鑫悦	20,490.09	20,244.57	21,000.00
79	信盈 4 号私募	12,872.10	12,872.10	20,800.20
80	福州中鼎	34,718.86	34,716.87	20,000.00
81	泉州中住	4,924.07	2,363.17	19,500.29
82	大岭山实业	10,155.43	10,155.43	19,346.65
83	长春溪之谷	12,750.00	12,750.00	19,250.00
84	广州保瑞	9,028.44	8,848.04	18,620.50
85	重庆保南	5,628.38	2,021.03	18,407.37
86	珠海保川	-	962.52	18,332.26
87	郴州乾嘉盛	-	4,335.86	18,235.77
88	信保佳昊	-	0.00	17,436.47
89	张家港鼎馨	16,395.77	16,397.77	17,250.14
90	广州绿嵘	-	0.00	16,743.30
91	北京创世瑞新	20,496.73	17,836.62	16,656.89
92	南京悦宁	1,812.14	17,156.39	16,500.00
93	天津昆仑	-	0.00	16,425.43
94	广州宏轩	11,473.27	11,458.69	16,422.01
95	嘉兴诚鼎宏	-	0.00	16,021.30

序号	关联方	关联方其他应付款余额		
		2022 年末	2021 年末	2020 年末
96	南京学尚	5,565.51	14,368.42	15,989.03
97	广州宏嘉	6,157.57	6,360.35	15,776.23
98	佛山保惠投资	27,040.70	27,366.56	15,728.70
99	台州富高	-	0.00	15,500.00
100	南京盛利	-	0.00	15,378.90
101	西藏昌运	15,214.82	15,220.82	15,250.00
102	福州融衡	26,740.00	20,240.00	15,000.00
103	东莞万宏	16,185.88	14,985.88	14,985.88
104	信保瑞信	-	0.00	14,904.73
105	北京知泰	17,549.41	15,522.78	14,834.28
106	无锡晨业	2,659.17	2,659.17	14,663.67
107	沈阳和悦	15,760.25	14,504.06	14,405.18
108	邯郸美融	16,311.23	16,296.94	14,350.00
109	福州世茂泽欣	1,032.30	14,284.13	14,284.13
110	上海建衡	-	13,567.77	14,045.37
111	惠州利华	-	12,618.74	13,860.00
112	西藏轩晟达	-	0.00	12,250.00
113	紫薇花园	12,069.20	12,209.00	12,204.00
114	珠海墨新	-	0.00	12,066.00
115	信保悦雅	-	0.00	11,607.50
116	南京广阅	6,293.00	4,960.00	11,186.45
117	珠海翊哲	7,487.56	8,437.56	11,080.08
118	保利仁泰	-	10,214.68	10,930.00
119	青岛广瑞	10,648.44	10,999.72	10,529.57
120	信保通兴	-	0.00	10,471.62
121	佛山誉峰	-	0.00	10,385.41
122	盛世鑫和	9,561.34	10,514.24	10,256.63

序号	关联方	关联方其他应付款余额		
		2022 年末	2021 年末	2020 年末
123	惠州和腾	72.12	0.00	10,250.00
124	广州越鸿	9,284.48	9,284.50	10,000.00
125	佛山琰青	4,166.20	10,000.00	10,000.00
126	佛山琰度	5.00	5.00	9,995.00
127	潍坊保泰信	7,491.00	10,791.00	9,769.30
128	中山祥盛	4,602.40	7,723.86	9,539.98
129	佛山德峰	-	9,482.11	9,485.50
130	大连开泰	5,906.97	0.00	9,480.00
131	杭州建嘉	-	0.00	9,370.00
132	佛山粤保盈	9,263.10	9,264.10	9,267.47
133	西藏永峻	-	0.00	9,049.11
134	资本珠海保悦	-	0.00	9,007.82
135	南通暄玺	2,500.25	2,500.25	8,750.25
136	常熟建瀚	7,124.24	6,960.84	8,594.84
137	保运荣基金	11,816.33	11,850.79	8,400.00
138	信保东利	-	0.00	8,353.50
139	成都保悦	18,787.30	12,787.30	8,344.41
140	大连金保	6,000.00	6,000.00	8,000.00
141	东莞润地	11,685.25	13,185.25	8,000.00
142	常州金科	2,972.84	2,972.84	7,917.44
143	保利南方	7,891.97	7,891.97	7,891.97
144	珠海墨润	3,973.58	3,725.45	7,711.01
145	长春恒信	-	6,996.70	7,467.40
146	信保东信	-	0.00	7,334.18
147	珠海墨泽	705.73	1,455.73	7,061.91
148	邢台市美智	7,050.00	7,050.00	7,050.00
149	北京平筑	6,678.77	6,850.45	7,033.13

序号	关联方	关联方其他应付款余额		
		2022 年末	2021 年末	2020 年末
150	信保宁泰	7,031.44	0.00	7,031.44
151	信保宁建	4,958.78	4,959.78	6,929.72
152	大连金玺	3,500.00	4,750.00	6,750.00
153	国铁设计院	-	42,882.01	6,500.00
154	保利阳江	-	0.00	6,350.71
155	协鑫投资	5,978.20	5,978.20	5,978.20
156	信保富翎	-	0.00	5,817.08
157	佛山琰骏	-	0.00	5,659.17
158	南京锐灏	16,400.00	15,600.00	5,618.00
159	广州信保东宏	-	0.00	5,530.95
160	台州保宸	2,743.98	5,239.86	5,500.00
161	珠海墨文	-	2,650.20	5,457.03
162	珠海和霄	-	0.00	5,407.50
163	信保中鸿	-	0.00	5,381.57
164	莆田中澜	2,466.66	2,445.58	5,217.20
165	保利通化	-	8,150.50	5,150.50
166	武汉泰达	11,644.00	11,500.00	5,000.00
167	天津蓝光宝珩	2,985.29	3,119.52	4,830.02
168	深圳卓宝	9,215.17	7,766.20	4,806.74
169	佛山寰盈	4,725.29	4,725.29	4,725.30
170	佛山晟鑫	-	0.00	4,636.72
171	西藏东轩	-	0.00	4,507.50
172	广州璟晔	3,185.82	3,186.77	4,488.51
173	信保诚赐	4,426.87	4,428.17	4,428.77
174	西藏爱家	14,214.93	13,860.94	4,318.12
175	合肥盛卓	1,881.87	1,881.87	4,275.00
176	大连金嵘	3,499.95	4,264.95	4,264.95

序号	关联方	关联方其他应付款余额		
		2022 年末	2021 年末	2020 年末
177	佛山粤保嘉	4,169.19	4,170.19	4,170.19
178	西藏峥尚	-	465.66	4,020.27
179	平度中南锦宸	4,760.13	750.00	4,010.13
180	莆田中辰	-	3,990.00	4,000.00
181	珠海时宏	-	0.00	3,795.00
182	东莞和宏	801.05	861.09	3,712.42
183	信保保嘉	-	0.00	3,593.07
184	珠海崇安	-	0.00	3,500.00
185	佛山粤保瑞	3,425.47	3,427.47	3,428.63
186	信保智盈	-	0.00	3,357.66
187	天津利创	-	2,991.15	3,287.77
188	三亚中铁	2,488.63	8,288.54	3,000.00
189	信保光晟	-	0.00	3,000.00
190	信保信盛	-	0.00	2,961.02
191	信保高雅基金	-	0.00	2,865.09
192	信保银泰	-	0.00	2,635.25
193	珠海联筑	-	0.00	2,600.00
194	珠海保江	-	0.00	2,489.32
195	海门鼎熹	-	2,375.00	2,375.00
196	保利艺术教育	-	0.00	2,369.09
197	大连金瑞	484.54	1,396.54	2,296.54
198	西藏双驰	-	0.00	2,275.45
199	西藏盛兰	308.91	308.91	2,190.47
200	温州德信	1,250.00	2,125.00	2,125.00
201	保利国际生态	3,207.06	2,331.09	2,062.01
202	信保诚基金	-	0.00	2,025.58
203	合富中国	-	996.33	2,007.56

序号	关联方	关联方其他应付款余额		
		2022 年末	2021 年末	2020 年末
204	徐州金碧	1,694.57	1,644.57	1,951.51
205	西藏东鼎	-	0.00	1,922.50
206	佛山骏隆	-	0.00	1,860.39
207	信保通盈	320.85	320.85	1,758.98
208	信保通德	320.85	320.85	1,758.98
209	沈阳溪岸	3,040.91	1,540.91	1,747.96
210	信保诚韬	-	0.00	1,734.68
211	江苏宁祥	-	0.00	1,500.00
212	佛山御煦	-	0.00	1,500.00
213	西藏琥珀瑞	201.27	201.27	1,434.70
214	青岛中梁	2,336.89	2,336.89	1,423.20
215	西藏政悦	1,368.14	1,368.14	1,368.16
216	西藏平禧	634.80	1,650.00	1,251.90
217	保利珠海	-	0.00	1,247.30
218	信保博雅	-	0.00	1,224.24
219	信雅私募	-	0.00	1,186.11
220	信保鸿雅	0.50	0.50	1,083.29
221	顺德万嘉	-	0.00	1,033.00
222	信保建弘	-	0.00	1,025.32
223	佛山高明美玖	-	0.00	1,000.00
224	佛山鹏宇投资	-	0.00	989.47
225	广州穗阳	11,131.23	8,256.00	972.30
226	西藏璟禧	-	0.00	945.41
227	珠海浩鸿	-	0.00	944.30
228	佛山函利投资	605.06	606.06	902.50
229	无锡致弘	1,509.76	451.35	884.14
230	西藏雲达	871.25	872.25	872.29

序号	关联方	关联方其他应付款余额		
		2022 年末	2021 年末	2020 年末
231	珠海阳熙	5,601.92	5,391.10	798.53
232	佛山轩晟	330.06	781.68	784.00
233	太仓鑫堃	1,271.58	1,271.58	717.37
234	珠海骐荣	-	0.00	699.82
235	佛山瑞城	658.31	659.01	659.01
236	青岛开投	91.21	329.64	629.23
237	西藏东冠	-	0.00	606.93
238	句容碧华	2,820.00	1,920.00	600.00
239	佛山凯悦	-	0.00	597.17
240	九江九方	-	0.00	582.26
241	西藏运禧	-	521.13	521.13
242	信保思雅	-	543.07	518.83
243	西藏东腾	739.97	1,034.93	479.10
244	信保瀚雅	-	539.27	477.13
245	西藏乾顺	-	0.00	462.05
246	西藏隆邦	460.14	460.14	460.17
247	佛山琰御	602.70	452.50	452.50
248	顺德智鑫	-	0.00	449.68
249	鑫盈嘉晟	9,694.72	10,385.37	393.50
250	嘉兴优臻智	-	0.00	391.20
251	嘉兴泓塘	-	0.00	355.95
252	信保瑞轩	-	0.00	330.08
253	佛山瑞凯明	-	160.91	320.64
254	重庆盛创鑫浩	-	0.00	289.52
255	信睿保达	-	352.44	288.61
256	珠海润茂	-	0.00	250.00
257	珠海和际	1,441.72	2,961.72	228.00

序号	关联方	关联方其他应付款余额		
		2022 年末	2021 年末	2020 年末
258	资本珠海泓进	196.17	196.17	196.17
259	信保诚贤	-	0.00	180.76
260	西藏运昌	-	0.00	170.90
261	嘉兴华灿	-	143.93	169.40
262	保利横琴资本	-	0.00	158.74
263	青岛慧联	-	0.00	152.00
264	西藏兴莆	-	138.53	138.53
265	芜湖长旭	-	0.00	138.11
266	西藏悦雅	-	0.00	131.40
267	嘉兴德业	-	89.98	115.40
268	沈阳瑞赐	-	113.72	104.85
269	保利影业	50.00	0.00	103.00
270	资本珠海泓隆	-	0.00	98.18
271	长沙永峰	-	0.00	97.77
272	佛山岭宇投资	1,295.48	1,296.48	93.70
273	西藏南安	-	85.84	85.88
274	佛山晟弘	-	0.00	82.50
275	嘉兴长宏	-	0.00	81.60
276	西藏丰尚	66.00	0.00	66.00
277	珠海固融	-	0.00	50.00
278	佛山保利影城	-	0.00	50.00
279	珠海鸿运	-	45.39	50.00
280	西藏瑜禧	111.46	111.46	45.91
281	北京屹泰	-	0.00	42.24
282	佛山晟鸿	-	0.00	39.38
283	保利南方投资	2.93	2.93	37.05
284	轻工业设计	-	5.00	32.80

序号	关联方	关联方其他应付款余额		
		2022 年末	2021 年末	2020 年末
285	太平投资	6.30	6.30	32.05
286	广州保利影城	31.91	31.91	31.91
287	长城信保	32.29	31.84	31.84
288	名门锁业	222.82	45.91	23.45
289	西藏赢凯	2,795.63	22.97	21.94
290	郑州风神	0.02	499.50	14.80
291	广州保丰	-	0.00	10.62
292	轻工业成都	10.00	10.00	10.00
293	保利资产	-	-	9.44
294	珠海东粤	-	-	6.13
295	杭州融欣	34,830.13	47,260.13	6.00
296	西藏裕昇	-	-	6.00
297	鑫和隆昌	-	-	5.71
298	浙江锐驰	-	-	5.56
299	保利集团	-	-	5.32
300	西藏东霖泰	-	-	4.87
301	杭州建申	-	20,913.46	3.91
302	南京瑞赐	-	0.00	3.56
303	上海鼎骏商务	-	3.56	3.56
304	保利新能源	10.00	2.00	3.00
305	漳州金座	-	-	2.38
306	北京养老照料中心	-	-	2.32
307	山西德奥电梯	33.89	18.48	1.84
308	重庆葆琚	-	-	1.36
309	信保弘盛	-	-	1.29
310	和乐稚美教育（广州）	-	-	0.47
311	珠海和乐	-	-	0.44

序号	关联方	关联方其他应付款余额		
		2022 年末	2021 年末	2020 年末
312	青岛慧博	-	-	0.11
313	广州中耀	-	-	-
314	西藏力骏	-	-	-
315	广州诚品置业	-	-	-
316	葛矿利南京	-	-	-
317	珠海浩澜	-	-	-
318	佛山领峰	-	-	-
319	常熟筑虞	-	-	-
320	珠海嘉禧	-	-	-
321	广东宜华	-	-	-
322	西藏碧誉	-	-	-
323	信保葆华	-	-	-
324	广州保骏	-	-	-
325	珠海鼎宇	-	-	-
326	嘉兴利安一期	-	-	-
327	西藏永泉	-	-	-
328	珠海嘉悦	-	-	-
329	资本嘉兴泓平	-	-	-
330	天津和晟	-	-	-
331	珠海坊泽	-	-	-
332	西藏宏耀	-	-	-
333	拉萨锐旭	-	-	-
334	沧州保盛	-	-	-
335	珠海旭广	-	-	-
336	长兴新碧	-	-	-
337	南京裕鸿	-	-	-
338	佛山众享	-	-	-

序号	关联方	关联方其他应付款余额		
		2022 年末	2021 年末	2020 年末
339	深圳华阳	-	-	-
340	嘉兴同达	-	-	-
341	福州中环	-	-	-
342	资本珠海泓枫	56.05	56.05	-
343	珠海恒铭	-	-	-
344	漳州中世	-	-	-
345	保利长大	30.00	-	-
346	西藏曼越	-	-	-
347	保利资阳	-	-	-
348	湖南长顺	16.00	-	-
349	湖南保沙瑞驰	-	-	-
350	佛山瑞方	554.23	555.43	-
351	武建保荣	84,922.74	416,635.95	-
352	广州和泽	31,116.92	271,224.75	-
353	杭州保源	-	82,320.00	-
354	上海暄熹	63,450.77	63,438.61	-
355	珠海骏澜	-	49,506.93	-
356	北京和信丰泰	55,897.79	42,803.36	-
357	南京保迪置业	-	40,000.00	-
358	北京未来科技城	13,695.33	35,521.83	-
359	和信金泰	15,886.50	34,625.73	-
360	三亚碧海锦晟	32,642.51	32,642.51	-
361	南京保禹	-	31,462.87	-
362	太原利泽	26,596.43	30,736.47	-
363	厦门凯赋	29,928.42	29,928.42	-
364	珠海崇和	-	29,408.65	-
365	东莞金航	58,216.06	28,356.00	-

序号	关联方	关联方其他应付款余额		
		2022 年末	2021 年末	2020 年末
366	南京锦新	27,800.00	27,783.11	-
367	河南润正	31,313.21	24,064.14	-
368	杭州添智	19,739.80	19,739.80	-
369	三亚碧海锦诚	35,678.00	18,980.82	-
370	大连金泓旭	83,470.98	18,243.96	-
371	厦门凯研	13,522.50	17,272.50	-
372	北京保利通	-	16,367.63	-
373	金华金卓	-	13,200.00	-
374	珠海崇铭	10,188.39	11,836.10	-
375	广州保奥	8,739.56	11,496.23	-
376	东莞招商启越	29,962.41	11,217.31	-
377	南京颐峰	12,978.36	10,500.00	-
378	厦门景禧	7,500.00	10,500.00	-
379	大连保润	-	9,732.50	-
380	南京锦华	7,950.00	9,450.00	-
381	清远保奕	-	7,726.67	-
382	大连盈合	7,889.32	7,477.95	-
383	海南辰新	-	6,999.70	-
384	连云港辉耀	8,288.15	6,132.42	-
385	合肥和融	-	5,613.39	-
386	北京合茂	3,422.70	5,311.90	-
387	南安骏荣	7,565.25	4,970.40	-
388	珠海灏恒	4,649.19	4,649.19	-
389	嘉兴长煜	4,000.00	4,294.37	-
390	广州保顺	-	4,249.81	-
391	海南景安	3,315.17	3,315.17	-
392	南昌豫苑	-	2,969.51	-

序号	关联方	关联方其他应付款余额		
		2022 年末	2021 年末	2020 年末
393	南京悦霖	2,500.00	2,500.00	-
394	佛山鲲宇投资	2,446.64	2,447.64	-
395	徐州碧城	2,063.25	2,063.25	-
396	合肥和逸	4,010.23	2,010.23	-
397	珠海墨骏	-	1,862.40	-
398	珠海崇承	1,760.64	1,760.64	-
399	青岛广嘉	841.12	1,678.95	-
400	济宁新嘉	264.83	1,562.52	-
401	济宁广济	1,483.46	1,456.06	-
402	武汉金研	-	1,333.18	-
403	长沙恒泰地产	730.85	1,315.94	-
404	佛山承源	1,301.46	1,301.46	-
405	成都新联	1,355.48	1,024.55	-
406	嘉兴长享	827.55	966.05	-
407	嘉兴长禧	761.33	868.40	-
408	佛山保晟置业	-	586.44	-
409	珠海鼎礼	436.41	436.41	-
410	信源一号	398.55	398.55	-
411	西藏鹏鼎	289.54	289.54	-
412	嘉兴长焕	262.00	262.00	-
413	广州嘉佑	171.42	115.37	-
414	佛山信保泓源	113.32	110.95	-
415	佛山创海	137.88	98.20	-
416	信盈 2 号私募	83.02	83.02	-
417	佛山葆创	66.18	67.18	-
418	西藏恒禧	-	50.00	-
419	凰朝荣悦私募	38.00	38.00	-

序号	关联方	关联方其他应付款余额		
		2022 年末	2021 年末	2020 年末
420	平潭润鼎	23.09	23.09	-
421	佛山保业	67.38	20.34	-
422	和乐明德教育（珠海）	-	20.00	-
423	丝绸服装	-	10.26	-
424	广东保利资产	9.44	9.44	-
425	ActionDragonHoldingsLimited	-	3.71	-
426	信保淳雅	-	0.05	-
427	北京顺和润致	200,000.00	-	-
428	广州保穗	196,935.73	-	-
429	上海兴美	115,500.00	-	-
430	佛山领峪	74,073.88	-	-
431	厦门辰禧	74,073.88	-	-
432	北京金兴保筑	54,333.44	-	-
433	东莞岐若	39,357.44	-	-
434	厦门中泓	37,722.00	-	-
435	天津保恒隆	30,000.00	-	-
436	杭州滨璞	18,402.70	-	-
437	合肥卓灿	13,200.00	-	-
438	杭州浙灵	12,882.38	-	-
439	杭州滨铭	12,046.60	-	-
440	莆田联中百	11,121.96	-	-
441	上海锦宝发	11,115.65	-	-
442	芜湖保瑞	8,707.00	-	-
443	莆田兆璟	6,616.43	-	-
444	东莞隼瑞	5,990.67	-	-
445	福州鸿腾	5,433.50	-	-
446	广州穗江	5,270.43	-	-

序号	关联方	关联方其他应付款余额		
		2022 年末	2021 年末	2020 年末
447	绍兴鸿雅	5,022.40	-	-
448	科创青岛	5,003.03	-	-
449	东莞弘璟	4,837.08	-	-
450	海南景励	4,800.00	-	-
451	南京悦欣	4,796.80	-	-
452	东莞保华	3,865.01	-	-
453	资本珠海保骏	3,307.83	-	-
454	珠海昱晖	3,000.00	-	-
455	南通鼎熹	2,775.00	-	-
456	德才装饰	2,052.29	-	-
457	成都悦湖	2,011.89	-	-
458	青岛聚广	1,497.78	-	-
459	佛山瑞汇	998.40	-	-
460	珠海崇灏	500.00	-	-
461	南安源利置业	490.00	-	-
462	东莞景源	125.27	-	-
463	香港控股	104.72	-	-
464	西藏盛邦	93.19	-	-
465	湖北卓宝	26.78	-	-
466	原景幼儿园	10.00	-	-
467	中轻广州工程	7.50	-	-
468	华信邮电	6.00	-	-
469	中国丝绸	3.05	-	-
470	中轻国际	1.00	-	-
471	广州居恒	0.02	-	-
合计		5,404,832.61	5,819,629.71	6,051,182.40

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、联营企业提供担保

截至 2022 年 12 月 31 日，发行人及子公司为合营、联营企业提供的担保情况如下表所示：

表：截至 2022 年 12 月 31 日发行人及子公司为合营、联营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（北京）房地产开发有限公司	北京未来科技城	是	90,000.00	2018-4-27	2033-4-26
2	保利（北京）房地产开发有限公司	北京未来科技城	是	207,960.00	2022-9-9	2037-9-9
3	保利（北京）房地产开发有限公司	和信金泰	是	77,541.00	2022-12-16	2052-12-16
4	保利发展	佛山南海祁禹	是	4,920.00	2020-7-16	2023-7-16
5	保利发展	佛山南海祁禹	是	19,500.00	2020-7-24	2023-7-16

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
6	保利发展	佛山南海祁禹	是	24,100.00	2020-10-27	2024-10-20
7	保利发展	佛山南海祁禹	是	3,750.00	2020-11-13	2023-11-11
8	保利发展	佛山南海祁禹	是	10,000.00	2020-11-26	2024-11-23
9	保利发展	佛山南海祁禹	是	5,205.60	2021-2-26	2024-10-13
10	保利发展	佛山南海祁禹	是	24,600.00	2021-5-19	2025-5-16
11	保利发展	佛山南海祁禹	是	22,500.00	2021-5-21	2024-5-10
12	保利发展	佛山南海祁禹	是	22,500.00	2021-9-3	2024-5-10
13	保利发展	佛山南海祁禹	是	5,400.00	2021-10-26	2024-10-19
14	保利发展	佛山禅城正华	是	19,950.00	2020-12-17	2023-12-17
15	保利发展	福州榕升	是	28,000.00	2022-12-23	2025-12-23
16	保利发展	抚州华章	是	7,140.00	2022-9-27	2025-9-27
17	保利发展	杭州滨保	是	24,750.00	2022-1-25	2042-1-24
18	保利发展	昆山建宝	是	662.50	2020-10-29	2023-4-30
19	保利发展	昆山建宝	是	487.50	2020-10-29	2023-10-31
20	保利发展	昆山建宝	是	1,295.00	2020-11-20	2023-10-31
21	保利发展	昆山建宝	是	705.00	2020-11-20	2024-4-30
22	保利发展	昆山建宝	是	2,350.00	2020-11-30	2024-4-30
23	保利发展	昆山建宝	是	445.00	2021-1-8	2024-4-30
24	保利发展	昆山建宝	是	1,150.00	2021-1-8	2024-10-31
25	保利发展	昆山建宝	是	575.00	2021-1-8	2025-4-30
26	保利发展	昆山建宝	是	230.00	2021-1-8	2025-10-28
27	保利发展	昆山建宝	是	509.00	2021-7-30	2024-4-30
28	保利发展	昆山建宝	是	10.00	2021-7-30	2024-10-31
29	保利发展	昆山建宝	是	674.50	2021-9-1	2023-4-30
30	保利发展	昆山建宝	是	3,438.00	2021-10-29	2023-4-30
31	保利发展	昆山建宝	是	1,562.00	2021-10-29	2023-10-31
32	保利发展	昆山建宝	是	2,080.50	2021-11-30	2023-10-31

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
33	保利发展	昆山建宝	是	3,640.00	2021-11-30	2024-10-31
34	保利发展	昆山建宝	是	1,825.00	2021-11-30	2025-4-30
35	保利发展	昆山建宝	是	60.00	2021-11-30	2025-10-19
36	保利发展	昆山建宝	是	544.50	2021-11-30	2025-10-28
37	保利发展	昆山建宝	是	200.00	2021-12-2	2025-10-19
38	保利发展	南安骏荣	是	1,815.00	2021-1-21	2023-1-11
39	保利发展	南安骏荣	是	660.00	2021-1-21	2023-7-12
40	保利发展	南安骏荣	是	3,960.00	2021-7-9	2024-1-11
41	保利发展	南京联锦	是	1,000.00	2021-10-29	2023-04-21
42	保利发展	南京联锦	是	1,000.00	2021-10-29	2023-10-21
43	保利发展	南京联锦	是	1,000.00	2021-10-29	2024-04-21
44	保利发展	南京联锦	是	4,750.00	2021-10-29	2024-10-21
45	保利发展	南京联锦	是	500.00	2021-11-29	2023-04-21
46	保利发展	南京联锦	是	500.00	2021-11-29	2023-10-21
47	保利发展	南京联锦	是	500.00	2021-11-29	2024-04-21
48	保利发展	南京联锦	是	3,000.00	2021-11-29	2024-10-21
49	保利发展	南京中悦	是	2,070.43	2021-10-29	2023-06-21
50	保利发展	南京中悦	是	3,546.33	2021-10-29	2023-12-21
51	保利发展	南京中悦	是	6,043.40	2021-10-29	2024-05-09
52	保利发展	南京中悦	是	24.87	2021-12-29	2023-06-21
53	保利发展	南京中悦	是	42.43	2021-12-29	2023-12-21
54	保利发展	南京中悦	是	73.15	2021-12-29	2024-05-09
55	保利发展	南京中悦	是	5.09	2022-4-8	2023-06-21
56	保利发展	南京中悦	是	42.47	2022-4-8	2023-12-21
57	保利发展	南京中悦	是	73.22	2022-4-8	2024-05-09
58	保利发展	清远雅建	是	8,545.00	2020-1-22	2023-1-21
59	保利发展	厦门保润	是	116,480.00	2022-7-12	2026-7-12

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
60	保利发展	厦门中泓	是	4.90	2021-3-16	2023-3-10
61	保利发展	厦门中泓	是	49.00	2021-3-16	2023-6-21
62	保利发展	厦门中泓	是	24.50	2021-3-16	2023-9-10
63	保利发展	厦门中泓	是	1,216.18	2021-3-16	2023-9-15
64	保利发展	厦门中泓	是	24.50	2021-3-16	2023-12-21
65	保利发展	厦门中泓	是	24,328.50	2021-4-2	2026-3-15
66	保利发展	厦门中泓	是	39,600.82	2021-5-16	2026-3-15
67	保利发展	厦门中泓	是	34,202.00	2021-9-26	2026-3-15
68	保利发展	苏州保璟置业	是	1,046.50	2021-11-30	2023-5-30
69	保利发展	苏州保璟置业	是	1,046.50	2021-11-30	2023-11-30
70	保利发展	苏州保璟置业	是	8,372.00	2021-11-30	2024-9-14
71	保利发展	苏州保璟置业	是	422.79	2021-12-29	2023-5-30
72	保利发展	苏州保璟置业	是	422.78	2021-12-29	2023-11-30
73	保利发展	苏州保璟置业	是	3,382.29	2021-12-29	2024-9-14
74	保利发展	苏州保璟置业	是	983.71	2021-12-31	2023-5-30
75	保利发展	苏州保璟置业	是	983.71	2021-12-31	2023-11-30
76	保利发展	苏州保璟置业	是	7,869.68	2021-12-31	2024-9-14
77	保利发展	苏州恺星钰	是	2,022.75	2021-9-29	2023-3-28
78	保利发展	苏州恺星钰	是	2,022.75	2021-9-29	2023-9-28
79	保利发展	苏州恺星钰	是	22,924.50	2021-9-29	2026-9-22
80	保利发展	苏州恺星钰	是	675.00	2021-10-19	2023-3-28
81	保利发展	苏州恺星钰	是	7,650.00	2021-10-19	2026-9-22
82	保利发展	苏州恺星钰	是	675.00	2021-10-29	2023-3-28
83	保利发展	苏州恺星钰	是	1,350.00	2021-10-29	2023-9-28
84	保利发展	苏州恺星钰	是	4,650.00	2021-10-29	2026-9-22
85	保利发展	苏州恺星钰	是	3,000.00	2022-1-14	2026-9-22
86	保利发展	太仓颐泽	是	4,480.00	2021-11-30	2023-5-30

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
87	保利发展	太仓颐泽	是	4,480.00	2021-11-30	2023-11-30
88	保利发展	太仓颐泽	是	16,560.00	2021-11-30	2025-9-14
89	保利发展	太仓颐泽	是	14,000.00	2022-1-7	2025-9-14
90	保利发展	太仓颐泽	是	800.00	2022-5-20	2025-9-14
91	保利发展	徐州碧城	是	3,000.00	2020-12-11	2023-12-11
92	保利发展	徐州汉和	是	1,000.00	2022-2-28	2023-12-30
93	保利发展	徐州汉和	是	3,500.00	2022-2-28	2024-12-30
94	保利发展	济宁新嘉	是	9,297.17	2021-7-26	2024-6-21
95	保利发展	济宁广源	是	15,880.00	2021-7-1	2024-6-28
96	保利发展	济宁广源	是	35,200.00	2021-9-28	2024-9-21
97	保利发展	盛世鑫和	是	50,000.00	2021-4-21	2024-4-21
98	保利发展	常州晟金	是	12,628.00	2021-12-29	2024-12-29
99	保利发展	大连开泰	是	40.00	2020-6-30	2023-3-21
100	保利发展	大连开泰	是	2,000.00	2020-6-30	2023-6-29
101	保利发展	河南润正	是	3,885.55	2020-10-16	2023-10-15
102	保利发展	河南润正	是	9,800.00	2020-10-16	2023-3-21
103	保利发展	河南润正	是	10,900.00	2020-10-16	2023-9-21
104	保利发展	河南润正	是	1,494.38	2020-10-28	2023-10-15
105	保利发展	河南润正	是	2,988.89	2020-11-27	2023-10-15
106	保利发展	河南润正	是	2,988.89	2020-12-18	2023-10-15
107	保利发展	大连金灿	是	8,875.00	2020-4-1	2023-3-31
108	保利发展	大连金灿	是	25.00	2020-12-25	2023-6-24
109	保利发展	大连金灿	是	5,900.00	2020-12-25	2023-12-24
110	保利发展	无锡铭润	是	19,602.00	2021-12-24	2024-12-24
111	保利发展	长沙恒泰地产	是	3,875.00	2020-8-14	2023-2-13
112	保利发展	长沙恒泰地产	是	3,375.00	2020-8-14	2023-8-13
113	保利发展	长沙恒泰地产	是	10,000.00	2020-8-26	2023-8-26

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
114	保利发展	太原利泽	是	630.00	2020-3-25	2023-3-23
115	保利发展	太原利泽	是	420.00	2020-4-15	2023-3-23
116	保利发展	太原利泽	是	1,050.00	2020-7-16	2023-3-23
117	保利发展	太原利泽	是	1,176.00	2021-5-24	2023-3-23
118	保利发展	太原利泽	是	3,724.00	2021-5-28	2023-3-23
119	保利发展	天津蓝光宝珩	是	7,027.68	2020-4-26	2023-4-26
120	保利发展	无锡润泰	是	6,600.00	2021-6-25	2023-6-25
121	保利发展	珠海天志	是	30,361.00	2022-9-31	2025-10-30
122	保利发展	珠海天志	是	8,075.00	2019-9-30	2024-9-24
123	保利发展	珠海天志	是	13,497.50	2020-1-16	2023-1-15
124	保利发展	珠海天志	是	18,500.00	2020-3-18	2023-3-17
125	保利发展	珠海天志	是	36,718.23	2020-10-21	2023-10-20
126	保利发展	珠海天志	是	20,000.00	2021-10-28	2024-10-27
127	保利海西实业有限公司	厦门联保嘉悦	是	11,200.00	2022-10-8	2025-10-8
128	保利华南实业有限公司	佛山禅城正华	是	24,250.00	2020-8-20	2023-12-11
129	保利华南实业有限公司	佛山禅城正华	是	20,000.00	2020-11-24	2023-11-8
130	保利华南实业有限公司	佛山禅城正华	是	9,337.50	2020-12-11	2023-11-6
131	保利江苏房地产发展有限公司	南京和颐	是	4,050.00	2022-3-31	2023-03-19
132	保利江苏房地产发展有限公司	南京和颐	是	4,050.00	2022-3-31	2023-09-19
133	保利江苏房地产发展有限公司	南京和颐	是	4,050.00	2022-3-31	2024-03-19
134	保利江苏房地产发展有限公司	南京和颐	是	4,050.00	2022-3-31	2024-09-19
135	保利江苏房地产发展有限公司	南京和颐	是	24,300.00	2022-3-31	2025-03-19
136	保利江苏房地产发展有	南京和颐	是	450.00	2022-4-1	2023-03-19

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
	限公司					
137	保利江苏房地产发展有限公司	南京和颐	是	450.00	2022-4-1	2023-09-19
138	保利江苏房地产发展有限公司	南京和颐	是	450.00	2022-4-1	2024-03-19
139	保利江苏房地产发展有限公司	南京和颐	是	450.00	2022-4-1	2024-09-19
140	保利江苏房地产发展有限公司	南京和颐	是	2,700.00	2022-4-1	2025-03-19
141	保利江苏房地产发展有限公司	南京和颐	是	1,000.00	2022-5-30	2023-03-19
142	保利江苏房地产发展有限公司	南京和颐	是	1,000.00	2022-5-30	2023-09-19
143	保利江苏房地产发展有限公司	南京和颐	是	1,000.00	2022-5-30	2024-03-19
144	保利江苏房地产发展有限公司	南京和颐	是	1,000.00	2022-5-30	2024-09-19
145	保利江苏房地产发展有限公司	南京和颐	是	6,000.00	2022-5-30	2025-03-19
146	保利江苏房地产发展有限公司	南京弘保	是	3.40	2021-10-29	2023-03-21
147	保利江苏房地产发展有限公司	南京弘保	是	4,620.60	2021-10-29	2023-09-21
148	保利江苏房地产发展有限公司	南京弘保	是	2,312.00	2021-10-29	2024-03-21
149	保利江苏房地产发展有限公司	南京弘保	是	4,624.00	2021-10-29	2024-09-21
150	保利江苏房地产发展有限公司	南京弘保	是	4,624.00	2021-10-29	2025-03-21
151	保利江苏房地产发展有限公司	南京弘保	是	4,624.00	2021-10-29	2025-09-21

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
152	保利江苏房地产发展有限公司	南京弘保	是	336.60	2022-9-9	2023-03-21
153	保利江苏房地产发展有限公司	南京弘保	是	680.00	2022-9-9	2023-09-21
154	保利江苏房地产发展有限公司	南京弘保	是	340.00	2022-9-9	2024-03-21
155	保利江苏房地产发展有限公司	南京弘保	是	680.00	2022-9-9	2024-09-21
156	保利江苏房地产发展有限公司	南京弘保	是	680.00	2022-9-9	2025-03-21
157	保利江苏房地产发展有限公司	南京弘保	是	680.00	2022-9-9	2025-09-21
158	保利江苏房地产发展有限公司	南京锦新	是	1,120.00	2021-11-8	2023-04-28
159	保利江苏房地产发展有限公司	南京锦新	是	3,400.00	2021-11-8	2023-10-28
160	保利江苏房地产发展有限公司	南京锦新	是	1,120.00	2021-11-8	2024-04-27
161	保利江苏房地产发展有限公司	扬州颐瑞居	是	1,225.00	2021-10-29	2023-12-20
162	保利江苏房地产发展有限公司	扬州颐瑞居	是	3.50	2022-12-19	2023-06-19
163	保利江苏房地产发展有限公司	扬州颐瑞居	是	1,248.41	2022-12-19	2023-12-19
164	保利江苏房地产发展有限公司	扬州颐瑞居	是	3.50	2022-12-19	2024-06-19
165	保利江苏房地产发展有限公司	扬州颐瑞居	是	3,752.25	2022-12-19	2024-12-19
166	保利江苏房地产发展有限公司	扬州颐瑞居	是	3.50	2022-12-19	2025-06-19
167	保利江苏房地产发展有	扬州颐瑞居	是	7,507.99	2022-12-19	2025-12-13

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
	限公司					
168	保利里城有限公司	南京保禹	是	3,217.44	2020-7-2	2023-12-2
169	上海保利建锦城市发展有限公司	上海锦宝发	是	2,352.00	2022-12-27	2024-6-21
170	上海保利建锦城市发展有限公司	上海锦宝发	是	5,716.67	2022-12-27	2024-6-27
171	上海保利建锦城市发展有限公司	上海锦宝发	是	2,352.00	2022-12-27	2024-12-21
172	上海保利建锦城市发展有限公司	上海锦宝发	是	5,716.67	2022-12-27	2024-12-27
173	上海保利建锦城市发展有限公司	上海锦宝发	是	7,056.00	2022-12-27	2025-6-21
174	上海保利建锦城市发展有限公司	上海锦宝发	是	11,433.33	2022-12-27	2025-6-27
175	上海保利建锦城市发展有限公司	上海锦宝发	是	27,440.00	2022-12-27	2025-12-21
176	上海保利建锦城市发展有限公司	上海锦宝发	是	11,433.33	2022-12-27	2025-12-27
177	浙江保利城市发展有限公司	绍兴雅宏	是	21,904.00	2021-3-25	2024-3-24
	合计			1,611,193.83		

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

保利发展原持有成都利牧归、成都保裕、东莞保恒、长沙茉莉、长沙中环、重庆葆阅 100%股权，本期转让减少 80%。保利发展与建行租赁住房基金签订《投资合作协议》及其他配套协议，保利方作为运营主体对资产进行运营，运营情况接受市场化考核，根据考核结果履行对应的权利义务。

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

2、为商品房购买人提供的按揭贷款担保

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

（八）未决诉讼、仲裁情况

截至 2022 年 12 月 31 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 2022 年 12 月 31 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 2022 年 12 月 31 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	109,483.25
存货	借款抵押	16,032,191.27
固定资产	借款抵押	262,695.40
投资性房地产	借款抵押	1,012,781.05
合计		17,417,150.97

截至 2022 年 12 月 31 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、发行人的信用评级情况

（一）发行人信用评级结论及标识所代表的涵义

经中诚信国际信用评级有限责任公司评定，根据《2023 年度保利发展控股集团股份有限公司信用评级报告》和《保利发展控股集团股份有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）信用评级报告》，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为 AAA。

发行人主体信用等级 AAA，评级展望稳定，该标识代表的涵义为受评对象偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

本期债券信用等级 AAA，该债券信用等级代表的涵义为债券安全性极强，基本不受不利经济环境的影响，信用风险极低。

（二）评级报告揭示的主要风险

- 1、房地产行业供求关系发生重大变化，对公司经营提出挑战
- 2、公司合作项目维持较大规模，对公司项目运作及资金管理等方面提出更高水平要求

（三）报告期内历次主体评级情况、变动情况及原因

发行人报告期内（含本次）境内主体评级均为 AAA，未发生变动。

（四）跟踪评级安排

根据相关监管规定、评级行业惯例以及中诚信评级制度相关规定，自首次评级报告出具之日（以评级报告上注明日期为准）起，中诚信将在信用评级结果有效期内，持续关注本期债券发行人的政策环境、行业风险、经营策略、财务状况等因素的重大变化，对本期债券的信用风险进行定期和不定期跟踪评级，并根据监管要求或约定在中诚信网站（www.ccxi.com.cn）和交易所网站予以公告。

在跟踪评级期限内，中诚信将于本期债券发行主体及担保主体（如有）年度报告

公布后 3 个月内完成该年度的定期跟踪评级，并根据上市规则于每一会计年度结束之日起 7 个月内披露上一年度的债券信用跟踪评级报告。此外，自本次评级报告出具之日起，中诚信将密切关注与发行主体、担保主体（如有）以及本期债券有关的信息，如发生可能影响本期债券信用级别的重大事件，发行主体应及时通知中诚信并提供相关资料，中诚信将在认为必要时及时启动不定期跟踪评级，就该事项进行调研、分析并发布不定期跟踪评级结果。

如发行主体、担保主体（如有）未能及时提供或拒绝提供跟踪评级所需资料，中诚信将根据有关情况进行分析并据此确认或调整主体、债券评级结果或采取终止、撤销评级等行动。

二、其他信用情况

（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 2023 年 9 月 30 日，发行人共获得的授信总额合计 6,895 亿元。其中，已使用授信额度 2,415 亿元，剩余未使用授信额度为 4,480 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 49 只，发行总额为人民币 673.00 亿元人民币。报告期内，发行人累计偿还境内债券为人民币 381.65 亿元。

2、截至 2023 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 616.23 亿元人民币+5 亿美元海外债，明细如下：

表：截至 2023 年 9 月 30 日发行人已发行尚处于存续期内的债券情况

单位：亿元

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 (发行时)	截至报告 期末余额
1	23 保利 02	保利发展	2023-05-25	2026-05-29	2028-05-29	3+2	15.00	3.00	15.00
2	23 保利 01	保利发展	2023-03-24	2026-03-28	2028-03-28	3+2	15.00	3.20	15.00
3	22 保利 11	保利发展	2022-12-13	2025-12-14	2027-12-14	3+2	15.00	2.30	15.00
4	22 保利 10	保利发展	2022-08-24	2027-08-26	2029-08-26	5+2	3.00	3.40	3.00
5	22 保利 09	保利发展	2022-08-24	2025-08-26	2027-08-26	3+2	10.00	2.80	10.00
6	22 保利 08	保利发展	2022-07-20	2027-07-22	2029-07-22	5+2	5.00	3.28	5.00
7	22 保利 07	保利发展	2022-07-20	2025-07-22	2027-07-22	3+2	15.00	2.89	15.00
8	22 保利 06	保利发展	2022-06-24	2027-06-28	2029-06-28	5+2	10.00	3.40	10.00
9	22 保利 05	保利发展	2022-06-24	2025-06-28	2027-06-28	3+2	10.00	3.00	10.00
10	22 保利 04	保利发展	2022-05-30	2027-06-01	2029-06-01	5+2	15.00	3.40	15.00
11	22 保利 03	保利发展	2022-05-30	2025-06-01	2027-06-01	3+2	15.00	2.89	15.00
12	22 保利 02	保利发展	2022-04-19	2027-04-21	2029-04-21	5+2	10.00	3.59	10.00
13	22 保利 01	保利发展	2022-04-19	2025-04-21	2027-04-21	3+2	5.00	2.96	5.00
14	21 保利 08	保利发展	2021-07-14	2026-07-16	2028-07-16	5+2	5.90	3.45	5.90
15	21 保利 07	保利发展	2021-07-14	2024-07-16	2026-07-16	3+2	6.00	3.17	6.00
16	21 保利 06	保利发展	2021-05-28	2026-06-01	2028-06-01	5+2	5.30	3.70	5.30
17	21 保利 05	保利发展	2021-05-28	2024-06-01	2026-06-01	3+2	25.00	3.39	25.00
18	21 保利 04	保利发展	2021-03-12	2026-03-16	2028-03-16	5+2	9.40	3.90	9.40
19	21 保利 03	保利发展	2021-03-12	2024-03-16	2026-03-16	3+2	10.00	3.65	10.00
20	21 保利 02	保利发展	2021-01-27	2026-01-29	2028-01-29	5+2	9.00	3.98	9.00
21	21 保利 01	保利发展	2021-01-27	2024-01-29	2026-01-29	3+2	16.30	3.68	16.30
22	20 保利 06	保利发展	2020-09-25	2025-09-29	2027-09-29	5+2	16.10	4.18	16.10
23	20 保利 05	保利发展	2020-09-25	2023-10-09	2025-09-29	3+2	7.00	2.80	7.00
24	20 保利 04	保利发展	2020-06-18	2025-06-22	2027-06-22	5+2	5.00	3.78	5.00
25	20 保利 03	保利发展	2020-06-18	2023-06-26	2025-06-22	3+2	15.00	2.80	0.10
26	20 保利 01	保利发展	2020-03-30	2023-04-03	2025-04-01	3+2	20.00	3.00	2.13
27	16 保利 04	保利发展	2016-02-24	-	2026-02-25	10	30.00	4.19	30.00
公司债券小计							323.00 亿元		290.23 亿 元
28	23 保利发展 CP002	保利发展	2023-03-16	-	2023-12-12	270 天	25.00	2.26	25.00
29	23 保利发展 CP001	保利发展	2023-02-16	-	2023-11-14	270 天	25.00	2.26	25.00
30	22 保利发展 MTN007B	保利发展	2022-12-05	-	2027-12-07	5	5.00	2.80	5.00
31	22 保利发展 MTN007A	保利发展	2022-12-05	-	2025-12-07	3	20.00	2.35	20.00
32	22 保利发展 MTN006B	保利发展	2022-11-29	-	2027-12-01	5	5.00	2.80	5.00
33	22 保利发展 MTN006A	保利发展	2022-11-29	-	2025-12-01	3	20.00	2.30	20.00
34	22 保利发展 MTN005(绿色)	保利发展	2022-08-29	-	2025-08-31	3	5.00	2.75	5.00
35	22 保利发展 MTN004	保利发展	2022-07-11	-	2025-07-13	3	20.00	2.90	20.00
36	22 保利发展 MTN003B	保利发展	2022-06-15	-	2027-06-17	5	10.00	3.38	10.00
37	22 保利发展 MTN003A	保利发展	2022-06-15	-	2025-06-17	3	15.00	2.95	15.00
38	22 保利发展 MTN002(绿色)	保利发展	2022-05-24	-	2025-05-26	3	30.00	2.80	30.00
39	22 保利发展 MTN001B	保利发展	2022-04-26	-	2027-04-28	5	5.00	3.51	5.00

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（发行时）	截至报告期末余额
40	22 保利发展 MTN001A	保利发展	2022-04-26	-	2025-04-28	3	15.00	2.95	15.00
41	21 保利发展 MTN004	保利发展	2021-11-15	-	2026-11-17	5	20.00	3.55	20.00
42	21 保利发展 MTN003	保利发展	2021-11-02	-	2024-11-04	3	30.00	3.25	30.00
43	21 保利发展 MTN002	保利发展	2021-04-20	-	2024-04-22	3	25.00	3.55	25.00
44	21 保利发展 MTN001	保利发展	2021-03-29	-	2024-03-31	3	25.00	3.63	25.00
45	20 保利发展 MTN005	保利发展	2020-11-17	-	2023-11-19	3	20.00	3.98	20.00
46	20 保利发展 MTN003	保利发展	2020-04-20	-	2025-04-22	5+N	6.00	3.49	6.00
债务融资工具小计							326.00 亿元		326.00 亿元
48	恒利置业香港 3.875%	PolyRealEstateFinanceLtd	2019-03-25	-	2024-03-25	5	5 亿美元	3.875	5 亿美元
境外债小计							5 亿美元		5 亿美元

报告期内，发行人未发生延迟支付债券本息的情况。

3、截至 2023 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 6.00 亿元永续票据，该期中期票据的本金和利息在破产清算时的清偿顺序等同于普通债务，发行人在会计初始确认时将发行的永续票据计入所有者权益，将导致所有者权益规模增加，资产负债率降低。

4、截至本募集说明书签署日，发行人及子公司存在已注册尚未发行的债券。

单位：亿元

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	公司债	证监会	2022-11-9	99.00	80.00	19.00

（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

本期债券为无担保债券，不涉及其他增信机制。

第八节 税项

本期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期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

根据 2022 年 7 月 1 日施行的《中华人民共和国印花税法》及其实施细则的规定，在我国境内书立应税凭证、进行证券交易的单位和个人，为印花税的纳税人，应当依法缴纳印花税。对债券交易，《中华人民共和国印花税法》及其实施细则没有具体规定。因此，截至本募集说明书签署之日，投资者买卖、继承或赠予公司债券时所立的产权转移书据，应不需要缴纳印花税。发行人目前无法预测国家是否或将会于何时决定对有关公司债券交易征收印花税，也无法预测将会适用的税率水平。

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（2022 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重大交易；④日常交易；⑤关联交易；⑥根据上交所《上市规则》，应予以及时披露的其他重大事项；⑦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通过交易所上市公司信息披露电子化系统或者交易所认可的其他方式提交信息披露文件。

3、公司涉及《信息披露制度》²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 指《保利发展控股集团股份有限公司信息披露管理制度（2022 年修订）》

(2) 董事会办公室编制临时报告；

(3) 董事会秘书审查；

(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通过交易所上市公司信息披露电子化系统或者交易所认可的其他方式提交信息披露文件。

(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，并在债券上市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，包括但不限于：

(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；控股子公司在涉及本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、本期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，在每一会计年度上半年结束之日起 2 个月内披露半年度报告，且年度报告和半年度报告按照有关法律、行政法规、中国证监会及上海证券交易所的规定进行编制。

四、本期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、本期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，切实履行本期债券还本付息和信用风险管理义务。如本期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 个工作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（以下合称还本付息），但增信主体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，但增信主体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。

二、违约责任及免除

（一）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。本期债券构成本章节第一条第（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。

（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）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。

（四）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，以本募集说明书相关约定为准。

第十二节 持有人会议规则

本期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 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二次）”（“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》《关于深化债券注册制改革的指导意见》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发行人承担。《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 2023 年面向专业机构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）;

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 5000 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。

召集人负责制作出席会议人员的签名册。签名册应载明参加会议的债券持有人名称或姓名、出席会议代理人的姓名及其身份证件号码、持有或者代表的未偿还的本期债券表决权总数及其证券账户卡号码或法律规定的其他证明文件的相关信息等事项。

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。

若债券持有人为发行人、持有发行人 10%以上股权的股东、或发行人及上述发行人股东的关联方，则该等债券持有人在债券持有人会议上可发表意见，但无表决权，并且其持有的本期债券在计算债券持有人会议决议是否获得通过时，不计入本期债券表决权总数。确定上述发行人股东的股权登记日为债权登记日当日。经召集人同意，本期债券其他重要相关方可以参加债券持有人会议，并有权就相关事项进行说明，但无表决权。

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。每次债券持有人会议之监票人为两人，负责该次会议之计票、监票。召集人应主持推举该期债券持有人会议之监票人，监票人由出席会议的债券持有人或其代理人担任。与发行人有关联关系的债券持有人及其代理人不得担任监票人。债券持有人会议对议案进行表决时，应由监票人负责计票、监票。

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。

债券持有人会议形成的决议自通过之日起生效。

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见案内容的；

f. 全部未偿还债券份额的持有人数量不超过 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（以下合称还本付息），但增信主体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，但增信主体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 发行人募集资金应当按照募集说明书所列用途使用，原则上不得变更。对确有合理原因需要改变募集资金用途的，应依照募集说明书的规定经过发行人的内部决策审批后，按照《债券持有人会议规则》2.2 条的规定经债券持有人会议审议通过，并及时进行信息披露。

8.3 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。

8.4 《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。

8.5 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。仲裁裁决为终局裁决，对各方均有约束力。

8.6 《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期债券均视作同意中信证券股份有限公司作为本期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次债券的《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 2023 年面向专业机构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次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。除作为本次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。

本次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、康培勇、阴越、肖芳、王昱博

联系电话：010-60834477

传真：010-60833504

除《债券受托管理协议》另有规定外，募集说明书中的定义与解释均适用于《债券受托管理协议》。

“本期债券”指按照募集说明书约定的采用分期发行（如有）的本次债券中的每一期；若本次债券不涉及分期发行，“本期债券”指本次债券。

二、受托管理事项

2.1 为维护本次债券全体债券持有人的权益，发行人聘任债券受托管理人作为本次债券的受托管理人，并同意接受债券受托管理人的监督。债券受托管理人接受全体债券持有人的委托，行使受托管理职责。本次债券分期发行且受托管理人均均为债券受托管理人的，各期债券均适用《债券受托管理协议》。

2.2 在本期债券存续期内，即自债券上市挂牌直至债券本息兑付全部完成或债券的债权债务关系终止的其他情形期间，债券受托管理人应当勤勉尽责，根据相关法律法规、部门规章、行政规范性文件与自律规则（以下合称法律、法规和规则）的规定以及募集说明书、《债券受托管理协议》及债券持有人会议规则的规定，行使权利和履行义务，维护债券持有人合法权益。

债券受托管理人依据《债券受托管理协议》的约定与债券持有人会议的有效决议，履行受托管理职责的法律后果由全体债券持有人承担。个别债券持有人在受托管理人履行相关职责前向受托管理人书面明示自行行使相关权利的，受托管理人的相关履职行为不对其产生约束力。债券受托管理人若接受个别债券持有人单独主张权利的，在代为履行其权利主张时，不得与《债券受托管理协议》、募集说明书和债券持有人会议有效决议内容发生冲突。法律、法规和规则另有规定，募集说明书、《债券受托管理协议》或者债券持有人会议决议另有约定的除外。

2.3 任何债券持有人一经通过认购、交易、受让、继承或者其他合法方式持有本期债券，即视为同意债券受托管理人作为本期债券的受托管理人，且视为同意并接受《债券受托管理协议》项下的相关约定，并受《债券受托管理协议》之约束。

三、发行人的权利和义务

3.1 发行人及其董事、监事、高级管理人员应自觉强化法治意识、诚信意识，全面理解和执行公司债券存续期管理的有关法律法规、债券市场规范运作和信息披露的要求。发行人董事、监事、高级管理人员应当按照法律法规的规定对发行人定期报告签署书面确认意见，并及时将相关书面确认意见提供至债券受托管理人。

3.2 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（如有），并按期足额支付本期债券的利息和本金。

3.3 发行人应当设立募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的接收、存储、划转。发行人应当在募集资金到达专项账户前与债券受托管理人以及存放募集资金的银行订立监管协议。

发行人不得在专项账户中将本期债券募集资金与其他债券募集资金及其他资金混同存放，并确保募集资金的流转路径清晰可辨，根据募集资金监管协议约定的必须由募集资金专项账户支付的偿债资金除外。在本期债券募集资金使用完毕前，专项账户不得用于接收、存储、划转其他资金。

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，如发行人拟变更募集资金的用途，应当按照法律法规的规定或募集说明书、募集资金三方监管协议的约定及募集资金使用管理制度的规定履行相应程序。

本期债券募集资金约定用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的，发行人应当确保债券募集资金实际投入与项目进度相匹配，保证项目顺利实施。

发行人使用募集资金时，应当书面告知债券受托管理人。

发行人应当根据债券受托管理人的核查要求，【按季度】及时向债券受托管理人提供募集资金专项账户及其他相关账户（若涉及）的流水、募集资金使用凭证、募集资金使用的内部决策流程等资料。

若募集资金用于补充流动资金、固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的，募集资金使用凭证包括但不限于合同、发票、转账凭证。

若募集资金用于偿还有息债务的，募集资金使用凭证包括但不限于借款合同、转账凭证、有息债务还款凭证。

若募集资金用于基金出资的，发行人应提供出资或投资进度的相关证明文件（如出资或投资证明、基金股权或份额证明等），基金股权或份额及受限情况说明、基金收益及受限情况说明等资料文件等。

本期债券募集资金约定用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特

定项目的，发行人还应当【按季度】向债券受托管理人提供项目进度的相关资料（如项目进度证明、现场项目建设照片等），并说明募集资金的实际投入情况是否与项目进度相匹配，募集资金是否未按预期投入或长期未投入、项目建设进度是否与募集说明书披露的预期进度存在较大差异。存续期内项目建设进度与约定预期存在较大差异，导致对募集资金的投入和使用计划产生实质影响的，发行人应当及时履行信息披露义务。发行人应当【按季度】说明募投项目收益与来源、项目收益是否存在重大不利变化、相关资产或收益是否存在受限及其他可能影响募投项目运营收益的情形，并提供相关证明文件。若项目运营收益实现存在较大不确定性，发行人应当及时进行信息披露。

3.4 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。

3.5 本期债券存续期内，发生可能影响发行人资信状况、偿债能力、增信主体代偿能力、增信措施有效性、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债券受托管理人，配合债券受托管理人要求提供相关证据、文件和资料，根据债券受托管理人要求持续书面通知事件进展和结果，其中第（一）到（三十一）项应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）发行人涉及重大不利报道、负面不利传闻及其他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、无偿划转或者赠予资产超过上年末净资产的百分之十；
- （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的有息债务超过上年末净资产的百分之十，或者拟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，或者对外提供重大担保、承担流动性支持或差额补足义务等以自身信用对外提供增信可能影响其偿债能力的；

（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；或者发行人成立债权人委员会的；

（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）发行人分配股利、作出减资、合并、分立、解散的决定或被有权机关决定托管或者接管、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公司信用类债券业务相关的处分，或者发行人或者其重要子公司，发行人法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员等存在严重失信行为；

（十八）发行人法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员等涉嫌违法违规被调查、采取强制措施；

（十九）发行人法定代表人、董事长或者总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；

（二十）发行人在 1 个自然年度内董事长、总经理或具有同等职责的人员、三分之一以上董事、三分之二以上监事发生变动；或者本期债券存续期内，发行人变更信息披露事务负责人的；

（二十一）发行人作为被告、被申请人或者第三人发生重大诉讼、仲裁；

（二十二）发行人 1 个自然年度内拟分配现金股利超过上年末净资产 10%的；

（二十三）发行人名称或者注册地址变更；

（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）发行人境内外主体信用评级或债券信用评级发生调整，或者资信评级机构终止对发行人或其债券信用评级的，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）发行人拟变更债券募集说明书的约定或拟修改债券持有人会议规则；

（二十八）发行人拟变更债券受托管理人或受托管理协议的主要内容；

（二十九）发行人未按照相关规定与募集说明书的约定使用募集资金；发行人违反募集说明书承诺且对债券持有人权益有重大影响；发行人募投项目情况发生重大变化，可能影响募集资金投入和使用计划，或者导致项目预期运营收益实现存在较大不确定性；

（三十）本期债券首次出现价格异常大幅下跌，或者连续多日成交价格明显低于合理价值的，或者债券交易出现异常波动的；

（三十一）其他可能影响发行人资信状况、偿债能力、增信主体代偿能力、增信措施有效性、债券价格或投资者权益，或者触发约定的投资者权益保护条款、构成持有人会议召开事由的事项。

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债券受托管理人同时，发行人就该等事项是否影响本期债券本息安全向债券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。发行人的控股股东或者实际控制人对重大事项的发生、进展产生较大影响的，发

行人知晓后应当及时书面告知债券受托管理人，并配合债券受托管理人履行相应职责。

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子公司、重要子公司、控股股东、实际控制人或关联方等主体的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。本条提及的“重大”、“影响偿债能力”等界定标准如在监管规定或自律规则中有明确要求的，从其规定。

发行人应按月向债券受托管理人出具截至上月底是否发生包括但不限于本条所列事宜的重大事项的书面说明。发行人应当保证上述说明内容的真实、准确、完整。

3.6 发行人应当协助债券受托管理人在债券持有人会议召开前或者在债券受托管理人认为有必要时取得债权登记日的本期债券持有人名册，并承担相应费用。

3.7 债券持有人会议审议议案需要发行人推进落实的，发行人应当出席债券持有人会议，接受债券持有人等相关方的问询，并就会议决议的落实安排发表明确意见。发行人单方面拒绝出席债券持有人会议的，不影响债券持有人会议的召开和表决。发行人意见不影响债券持有人会议决议的效力。

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、增信主体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并向债券投资者披露相关安排，配合受托管理人履行受托管理职责，及时向债券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，为债券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。

3.8 预计不能偿还债务时，发行人应当及时告知债券受托管理人，按照债券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，并应当配合债券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。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；（4）申请人自身信用。

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。

3.9 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，并及时通知债券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）由增信主体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。

发行人出现募集说明书约定的其他违约事件的，应当及时整改并按照募集说明书约定承担相应责任。

发行人无法按时偿付本期债券本息时，债券受托管理人根据募集说明书约定及债券持有人会议决议的授权申请处置抵质押物的，发行人应当积极配合并提供必要的协助。

本期债券违约风险处置过程中，发行人拟聘请财务顾问等专业机构参与违约风险处置，或聘请的专业机构发生变更的，应及时告知债券受托管理人，并说明聘请或变更的合理性。该等专业机构与受托管理人的工作职责应当明确区分，不得干扰受托管理人正常履职，不得损害债券持有人的合法权益。相关聘请行为应符合法律法规关于廉洁从业风险防控的相关要求，不应存在以各种形式进行利益输送、商业贿赂等行为。

发行人成立金融机构债权人委员会且债券受托管理人被授权加入的，应当协助债券受托管理人加入其中，并及时向债券受托管理人告知有关信息。

3.10 发行人应对债券受托管理人履行《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【旷煜，证券事务代表，020-89898833】负责与本期债券相关的事务，并确保与债券受托管理人能够有效沟通。前述人员发生变更的，发行人应当在 3 个工作日内通知债券受托管理人。在不违反应遵守的法律规定的情况下，于每个会计期间结束且发行人年度报告已公布后一个月内，尽可能快地向债券受托管理人提供经审计的会

计报告；于公布半年度报告和/或季度报告后一个月内，应尽快向债券受托管理人提供半年度和/或季度财务报表；根据债券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。

3.11 受托管理人变更时，发行人应当配合债券受托管理人及新任受托管理人完成债券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》项下应当向债券受托管理人履行的各项义务。

3.12 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，发行人将委托债券受托管理人提供终止上市后债券的托管、登记等相关服务。

3.13 发行人应维持现有的办公场所，若其必须变更现有办公场所，则其必须以《债券受托管理协议》约定的通知方式及时通知债券受托管理人。

3.14 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。

发行人及其关联方交易发行人发行公司债券的，应当及时书面告知债券受托管理人。

3.15 一旦发生《债券受托管理协议》3.5 约定的事项时，发行人应立即书面通知债券受托管理人，同时附带发行人高级管理人员（为避免疑问，《债券受托管理协议》中发行人的高级管理人员指发行人的总经理、副总经理、董事会秘书或财务负责人中的任何一位）就该等事项签署的说明文件，对该等事项进行详细说明和解释并提出拟采取的措施。

3.16 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，并通知债券受托管理人。

3.17 发行人在本期债券存续期间，应当履行如下债券信用风险管理义务：

（1）制定债券还本付息（含回售、分期偿还、赎回及其他权利行权等，下同）管理制度，安排专人负责债券还本付息事项；

（2）提前落实偿债资金，按期还本付息，不得逃废债务；

（3）内外部增信机制、偿债保障措施等发生重大变化的，发行人应当及时书面告知债券受托管理人；

（4）采取有效措施，防范并化解可能影响偿债能力及还本付息的风险事项，及时处置债券违约风险事件；

（5）配合受托管理人及其他相关机构开展风险管理工作。

3.18 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。

3.19 发行人应当根据《债券受托管理协议》相关规定向债券受托管理人支付本期债券受托管理费和债券受托管理人履行受托管理人职责产生的额外费用。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，债券受托管理人在履行《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）债券受托管理人基于合理且必要的原则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债券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，但债券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。

发行人同意补偿债券受托管理人行使《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。发行人应首先补偿债券受托管理人上述费用，再偿付本期债券的到期本息。

债券受托管理人因参加债券持有人会议、申请财产保全、实现担保物权、提起诉讼或仲裁、参与债务重组、参与破产清算等受托管理履职行为所产生的相关费用由发行人承担。发行人暂时无法承担的，相关费用可由债券受托管理人进行垫付，垫付方有权向发行人进行追偿。

3.20 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。如存在违反或可能违反约定的投资者权益保护条款的，发行人应当及时采取救济措施并书面告知债券受托管理人。

四、债券受托管理人的职责、权利和义务

4.1 债券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，配备充足的具备履职能力的专业人员，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。债券受托管理人为履行受托管理职责，有权按照【每年一次】代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息，有权每季度查阅专项账户中募集资金的存储与划转情况。

4.2 债券受托管理人应当督促发行人及其董事、监事、高级管理人员自觉强化法治意识、诚信意识，全面理解和执行公司债券存续期管理的有关法律法规、债券市场规范运作和信息披露的要求。债券受托管理人应核查发行人董事、监事、高级管理人员对发行人定期报告的书面确认意见签署情况。

4.3 债券受托管理人应当通过多种方式和渠道持续关注发行人和增信主体的资信状况、信用风险状况、担保物状况、内外部增信机制、投资者权益保护机制及偿债保障措施的有效性与实施情况，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 3.5 条约定的情形，列席发行人和增信主体的内部有权机构的决策会议；

（2）【每年一次】查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；

（3）【每年一次】调取发行人、增信主体银行征信记录；

（4）【每年一次】对发行人和增信主体进行现场检查；

(5) 【每年一次】约见发行人或者增信主体进行谈话；

(6) 【每年一次】对担保物（如有）进行现场检查，关注担保物状况；

(7) 【每年一次】查询相关网站系统或进行实地走访，了解发行人及增信主体的诉讼仲裁、处罚处分、诚信信息、媒体报道等内容；

(8) 【每年一次】结合募集说明书约定的投资者权益保护机制（如有），检查投资者保护条款的执行状况。

涉及具体事由的，债券受托管理人可以不限于固定频率对发行人与增信主体进行核查。涉及增信主体的，发行人应当给予债券受托管理人必要的支持。

4.4 债券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，并应当在募集资金到达专项账户前与发行人以及存放募集资金的银行订立监管协议。债券受托管理人应当监督本期债券募集资金在专项账户中是否存在与其他债券募集资金及其他资金混同存放的情形，并监督募集资金的流转路径是否清晰可辨，根据募集资金监管协议约定的必须由募集资金专项账户支付的偿债资金除外。在本期债券募集资金使用完毕前，若发现募集资金专项账户存在资金混同存放的，债券受托管理人应当督促发行人进行整改和纠正。

在本期债券存续期内，债券受托管理人应当每季度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，募集资金按约定使用完毕的除外。债券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。

债券受托管理人应当【按季度】检查募集资金专项账户流水、募集资金使用凭证、募集资金使用的内部决策流程，核查债券募集资金的使用是否符合法律法规的要求、募集说明书的约定和募集资金使用管理制度的相关规定。

募集资金用于补充流动资金、固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的，债券受托管理人应定期核查的募集资金的使用凭证包括但不限于合同、发票、转账凭证。

募集资金用于偿还有息债务的，债券受托管理人应定期核查的募集资金的使用凭证包括但不限于借款合同、转账凭证、有息债务还款凭证。

本期债券募集资金用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的，债券受托管理人还应当按【季度】核查募集资金的实际投入情况是否与项目进

度相匹配，项目运营效益是否发生重大不利变化，募集资金是否未按预期投入或长期未投入、项目建设进度与募集资金使用进度或募集说明书披露的预期进度是否存在较大差异，实际产生收益是否符合预期以及是否存在其他可能影响募投项目运营收益的事项。债券存续期内项目发生重大变化的，债券受托管理人应当督促发行人履行信息披露义务。对于募集资金用于固定资产投资项目的，债券受托管理人应当至少每年对项目建设进展及运营情况开展一次现场核查。

募集资金使用存在变更的，债券受托管理人应当核查募集资金变更是否履行了法律法规要求、募集说明书约定和发行人募集资金使用管理制度规定的相关流程，并核查发行人是否按照法律法规要求履行信息披露义务。

债券受托管理人发现债券募集资金使用存在违法违规的，应督促发行人进行整改，并披露临时受托管理事务报告。

4.5 债券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》的主要内容与债券持有人会议规则全文，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，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。

4.6 债券受托管理人应当每【每年一次】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。

4.7 出现《债券受托管理协议》第 3.5 条情形的，在知道或应当知道该等情形之日起五个交易日内，债券受托管理人应当询问发行人或者增信主体，要求发行人或者增信主体解释说明，提供相关证据、文件和资料，并根据《债券受托管理人执业行为准则》的要求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。

4.8 债券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，债券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。

4.9 债券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。对影响偿债能力和投资者权益的重大事项，债券受托管理人应当督促发行人及时、公平地履行信息披露义务，督导发行人提升信息披露质量，有效维护债券持有人利益。债券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。

4.10 债券受托管理人应当至少在本期债券每次兑付兑息日前 20 个交易日（不少于二十个交易日），了解发行人的偿债资金准备情况与资金到位情况。债券受托管理人应按照证监会及其派出机构要求滚动摸排兑付风险。

4.11 债券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偿债保障措施，督促发行人等履行《债券受托管理协议》第 3.8 条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。

4.12 本期债券存续期内，债券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。

4.13 发行人为本期债券设定担保的，债券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，并在增信措施有效期内妥善保管。担保的抵押财产登记于受托管理人名下，当发生需要承担担保责任的情形时，受托管理人可以代表债券持有人以自己的名义处置抵押财产，行使抵押权，所获利益归属于全体债券持有人。

4.14 本期债券出现违约情形或风险的，或者发行人信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，债券受托管理人应当及时通

过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并勤勉尽责、及时有效地采取相关措施，包括但不限于与发行人、增信主体、承销机构及其他相关方进行谈判，督促发行人、增信主体和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施和承诺，接受全部或者部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人依法申请法定机关采取财产保全措施、提起民事诉讼、申请仲裁、参与重组或者破产的法律程序等。债券持有人按照募集说明书或持有人会议规则的约定对债券受托管理人采取上述措施进行授权。

债券受托管理人要求发行人追加担保的，担保物因形势变化发生价值减损或灭失导致无法覆盖违约债券本息的，债券受托管理人可以要求再次追加担保。

发行人成立金融机构债权人委员会的，债券受托管理人有权接受全部或部分债券持有人的委托参加金融机构债权人委员会会议，维护本期债券持有人权益。债券受托管理人接受委托代表全部或者部分债券持有人参加债权人委员会的，债券受托管理人应当在征集委托前披露公告说明下列事项：

- （一）债权人委员会的职能、成员范围；
- （二）债权人委员会的成立时间、解散条件及程序；
- （三）持有人参加或者退出债权人委员会的条件及方式；
- （四）持有人如参加债权人委员会享有的权利、义务及可能对其行使权利产生的影响；
- （五）根据《金融机构债权人委员会工作规程》等制定的债权人协议的主要内容；
- （六）根据《金融机构债权人委员会工作规程》等制定的债权人委员会议事规则的主要内容、债权人委员会的工作流程和决策机制；
- （七）未参加债权人委员会的其他持有人行使权利的方式、路径；
- （八）受托管理人代表持有人参加债权人委员会的相应安排；
- （九）其他参加债权人委员会的风险提示及需要说明的事项。

发行人应当协调债权人委员会的成员机构向债券受托管理人提供其代表持有人参加债权人委员会和履行职责所必需的各项信息。

4.15 债券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。

4.16 债券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），保管时间不得少于本期债券债权债务关系终止后二十年。

对于债券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，债券受托管理人应得到保护且不应对此承担责任。

4.17 除上述各项外，债券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。

债券受托管理人应当督促发行人履行募集说明书的承诺与投资者权益保护约定。

4.17.1 发行人偿债保障措施承诺

4.17.1.1 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%。

4.17.1.2 为便于本期债券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，向债券受托管理人提供报告期末的货币资金余额及受限情况。

4.17.1.3 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%。

4.17.1.4 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 个交易日内告知债券受托管理人并履行信息披露义务。

4.17.1.5 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。

4.17.2 救济措施：

4.17.2.1 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。

4.17.2.2 持有人要求发行人实施救济措施的，发行人应当在 2 个交易日内告知债券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。

4.17.3 调研发行人：

4.17.3.1 发行人承诺，当发生以下情形时，债券受托管理人、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”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。

4.17.3.2 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债券受托管理人，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）债券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）债券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、债券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，债券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、债券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。

4.17.3.3 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债券受托管理人。

（2）发行人应与本期债券持有人及债券受托管理人就调研事宜充分协商，至迟将于收到债券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。

4.18 在本期债券存续期内，债券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。

债券受托管理人在履行《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。

4.19 债券受托管理人有权依据《债券受托管理协议》的规定获得受托管理报酬，本次债券债券受托管理人的受托管理报酬已包含在《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（第二次）之承销协议》之“第 7 条.与本期

债券有关的费用/7.2 承销费用支付”约定的债券受托管理人获得的牵头承销费中，发行人不需另外向债券受托管理人支付费用。

4.20 如果发行人发生《债券受托管理协议》第 3.5 条项下的事件，债券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。

4.21 债券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。

五、受托管理事务报告

5.1 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。

5.2 债券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，对债券存续期超过一年的，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）债券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与核查情况；
- （4）内外部增信机制、偿债保障措施的有效性分析，发生重大变化的，说明基本情况及处理结果；
- （5）发行人偿债保障措施的执行情况以及本期债券的本息偿付情况；
- （6）发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况（如有）；
- （7）债券持有人会议召开的情况；
- （8）偿债能力和意愿分析；
- （9）发行人信息披露义务履行的核查情况；
- （10）与发行人偿债能力和增信措施有关的其他情况及债券受托管理人采取的应对措施及相应成效。

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。

5.3 本期债券存续期内，出现以下情形的，债券受托管理人在知道或应当知道该等情形之日起五个交易日内向市场公告临时受托管理事务报告：

- （1）债券受托管理人在履行受托管理职责时发生利益冲突的；
- （2）内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的；
- （3）发现发行人及其关联方交易其发行的公司债券；
- （4）出现《债券受托管理协议》第 3.5 条相关情形的；
- （5）出现其他可能影响发行人偿债能力或债券持有人权益的事项。

债券受托管理人发现发行人提供材料不真实、不准确、不完整的，或者拒绝配合受托管理工作的，且经提醒后仍拒绝补充、纠正，导致债券受托管理人无法履行受托管理职责，债券受托管理人可以披露临时受托管理事务报告。

临时受托管理事务报告应当说明上述情形的具体情况、可能产生的影响、债券受托管理人已采取或者拟采取的应对措施及相应成效（如有）等。

5.4 如果本期债券停牌，发行人未按照第 3.12 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，债券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。

六、利益冲突的风险防范机制

6.1 债券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）债券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）可能会与债券受托管理人履行《债券受托管理协议》之受托管理职责产生利益冲突。

（2）债券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，债券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）债券受托管理人承担《债券受托管理协议》职责的雇员不受冲突利益的影响；（2）债券受托管理人承担《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）相关保密信息不被债券受托管理人用于《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。

6.2 债券受托管理人不得为本期债券提供担保，且债券受托管理人承诺，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。

6.3 发行人或债券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。

七、受托管理人的变更

7.1 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）债券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）债券受托管理人停业、解散、破产或依法被撤销；
- （3）债券受托管理人提出书面辞职；
- （4）债券受托管理人不再符合受托管理人资格的其他情形。

在债券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。

7.2 债券持有人会议决议决定变更受托管理人或者解聘债券受托管理人的，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债券受托管理人在法律、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。

7.3 债券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。

7.4 债券受托管理人在《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，但并不免除债券受托管理人在《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。

八、陈述与保证

8.1 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。

8.2 债券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）债券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）债券受托管理人具备担任本期债券受托管理人的资格，且就债券受托管理人所知，并不存在任何情形导致或者可能导致债券受托管理人丧失该资格；

（3）债券受托管理人签署和履行《债券受托管理协议》已经得到债券受托管理人内部必要的授权，并且没有违反适用于债券受托管理人的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反债券受托管理人的公司章程以及债券受托管理人与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

（4）债券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，若债券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债券受托管理人作为本期债券的主承销商应承担的责任）。

九、不可抗力

9.1 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。

9.2 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。

十、违约责任

10.1 《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。

10.2 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（以下合称还本付息），但增信主体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，但增信主体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。

10.3 违约责任及免除

10.3.1 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 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。

10.3.2 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。

10.4 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。

十一、法律适用和争议解决

11.1 《债券受托管理协议》适用于中国法律并依其解释。

11.2 《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。

11.3 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。

十二、协议的生效、变更及终止

12.1 《债券受托管理协议》于双方的法定代表人或者其授权代表签字并加盖双方单位公章或合同专用章后，自本期债券发行的初始登记日（如系分期发行，则为首期发行的初始登记日）起生效并对《债券受托管理协议》双方具有约束力。

12.2 除非法律、法规和规则另有规定，《债券受托管理协议》的任何变更，均应当由双方协商一致订立书面补充协议后生效。《债券受托管理协议》于本期债券发行完成后的变更，如涉及债券持有人权利、义务的，应当事先经债券持有人会议同意。任何补充协议均为《债券受托管理协议》之不可分割的组成部分，与《债券受托管理协议》具有同等效力。

12.3 《债券受托管理协议》在以下情形下终止：

- （1）发行人履行完毕本期债券项下的全部本息兑付义务；
- （2）债券持有人或发行人按照《债券受托管理协议》约定变更受托管理人；
- （3）本期债券未能发行完成或因不可抗力致使《债券受托管理协议》无法继续履行；
- （4）出现《债券受托管理协议》约定其他终止情形导致《债券受托管理协议》终止。

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、康培勇、伍耀坤、阴越、肖芳、陈嘉明、王昱博

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：010-60833551、010-60838956

传真号码：010-60833504

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：陈亮

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、李添运

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、王琛、王文青、钱弘

联系地址：北京市西城区丰盛胡同 22 号丰铭国际大厦 A 座 6 层

电话号码：010-56839300

传真号码：010-56839400

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、康培勇、伍耀坤、阴越、肖芳、陈嘉明、王昱博

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：010-60833551、010-60838956

传真号码：010-60833504

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：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：37222977

邮政编码：100037

十、信用评级机构：

名称：中诚信国际信用评级有限责任公司

地址：北京市东城区朝阳门内大街南竹杆胡同 2 号银河 SOHO5 号楼

负责人：闫衍

联系人：方子斌

联系电话：010-66428877

传真：010-66426100

邮政编码：100010

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、康培勇、伍耀坤、阴越、肖芳、陈嘉明、王昱博

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：010-60833551、010-60838956

传真：010-60833504

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

总经理：蔡建春

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：兴业银行股份有限公司广州天河支行

住所：广东省广州市天河区体育东路 108 号首层 2 号单元

负责人：谢一尘

联系人：陈小帆

联系地址：广东省广州市天河区珠江西路 15 号广州珠江城大厦 63 层

电话号码：020-38806301

传真号码：020-38806301

邮政编码：510000

十五、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 2023 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账户持有保利发展（600048.SH）15,743,707 股；信用融券专户持有保利发展（600048.SH）6,275,200 股；资产管理业务股票账户持有保利发展（600048.SH）29,653,400 股。中信证券自营业务账户持有保利物业（06049.HK）90,000 股；资产管理业务账户持有保利物业（06049.HK）13,000 股。

经核查，截至 2023 年 9 月 30 日，本期发行的联席主承销商中金公司自营业务账户持有保利发展（600048.SH）110,500 股，衍生品业务自营性质账户持有保利发展（600048.SH）5,161,906 股、保利物业（6049.HK）838,200 股；中金资管业务管理的账户持有保利发展（600048.SH）24,640,780 股；中金融资融券专户的账户持有保利发展（600048.SH）64,400 股；中金国际子公司 CICC Financial Trading Limited 持有保利发展（600048.SH）826,020 股、保利物业（6049.HK）194,800 股；子公司中金基金管理的账户持有保利发展（600048.SH）400,200 股；子公司中金财富证券的融资融券账

户持有保利发展（600048.SH）66,500 股。

经核查，截至 2023 年 9 月 30 日，本期发行的联席主承销商广发证券通过融券专户持有保利发展（600048.SH）1,987,600 股；股权衍生品业务部自营账户持有保利发展（600048.SH）3,861,497 股。

经核查，截至 2023 年 9 月 30 日，本期发行的联席主承销商华泰联合证券控股股东华泰证券股份有限公司的融券专户持有保利发展（600048.SH）153,130 股；证券投资部持有保利发展（600048.SH）1,391,413 股，虚拟持仓 455,700 股；中央交易室持有保利发展（600048.SH）73,200 股；金融创新部持有保利发展（600048.SH）共 17,979,879 股；资管子公司持有保利发展（600048.SH）共 12,800 股。

经核查，截至 2023 年 9 月 30 日，本期发行的联席主承销商中信建投证券股份有限公司持有保利发展（600048）合计 9,958,791 股，持有保利物业（06049）合计 161,000 股。

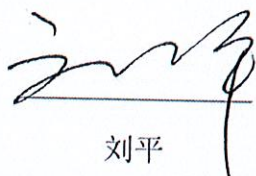
除上述事项外，截至 2023 年 9 月 30 日，发行人与本次发行有关的中介机构及其法定代表人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。

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，发行人符合公开发行公司债券的条件。

公司法定代表人签名：


刘平

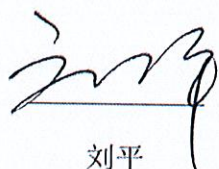
保利发展控股集团股份有限公司



发行人全体董事声明

发行人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

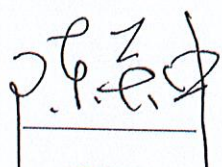


2024年3月27日

发行人全体董事声明

发行人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：


陈关中

保利发展控股集团股份有限公司

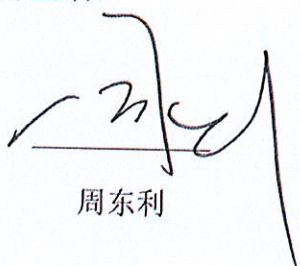


2024年3月27日

发行人全体董事声明

发行人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



发行人全体董事声明

发行人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：

於晓冬

於晓冬



保利发展控股集团股份有限公司

2024年 3月 27日

发行人全体董事声明

发行人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：

陈育文

陈育文

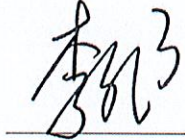
保利发展控股集团股份有限公司



发行人全体董事声明

发行人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

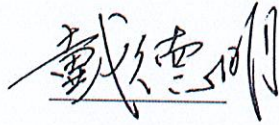


2024年3月27日

发行人全体董事声明

发行人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

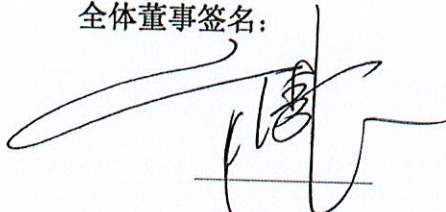


2024年3月27日

发行人全体董事声明

发行人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：



章靖忠

保利发展控股集团股份有限公司

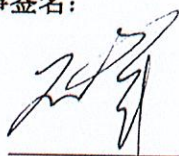


2024年3月27日

发行人全体监事声明

发行人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

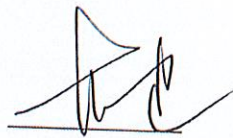
保利发展控股集团股份有限公司



发行人全体监事声明

发行人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



2024年 3 月 27 日

发行人全体监事声明

发行人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：

李红亮

李红亮



保利发展控股集团股份有限公司

2024年 3月 27日

发行人全体非董事高级管理人员声明

发行人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

张 伟

保利发展控股集团股份有限公司

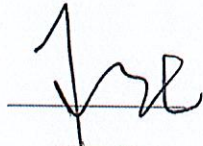


2024年3月27日

发行人全体非董事高级管理人员声明

发行人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

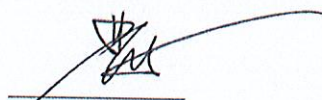
保利发展控股集团股份有限公司



发行人全体非董事高级管理人员声明

发行人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

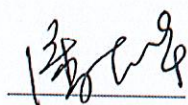
保利发展控股集团股份有限公司



发行人全体非董事高级管理人员声明

发行人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

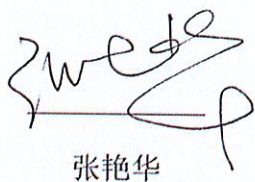


2024年3月27日

发行人全体非董事高级管理人员声明

发行人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

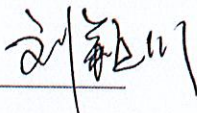
保利发展控股集团股份有限公司



发行人全体非董事高级管理人员声明

发行人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

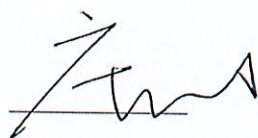


2024年3月27日

发行人全体非董事高级管理人员声明

发行人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：



唐 翔

保利发展控股集团股份有限公司

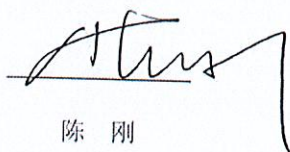


2024年3月27日

发行人全体非董事高级管理人员声明

发行人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：

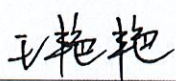

陈 刚



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



石衡

法定代表人（或授权代表人）签字：



马尧



2024 年 3 月 27 日

证授字[HT26-2024]

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（身份证号码：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 2024 年 3 月 11 日至 2025 年 3 月 9 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

2024 年 3 月 11 日



被授权人

马尧

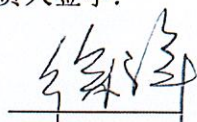
马尧（身份证号码：320122197202260012）

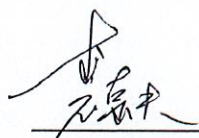
此件与原件一致，仅供
办理保利公司债使用，
有效期玖拾天。
2024 年 3 月 19 日

主承销商声明

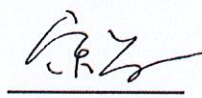
本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人签字：


徐洋


裘索夫

法定代表人或授权代表签字：


宋黎



编号: 2023110116

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总裁吴波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。吴波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

陈亮

陈亮

董事长、法定代表人

二零二三年十一月十日

编号：2023110124

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管理委员会成员王曙光签署与投资银行业务、资本市场业务相关的合同、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。王曙光可根据投资银行业务及资本市场业务经营管理需要对本授权进行转授权。

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

吴波

总裁（首席执行官）

二零二三年十一月十日

编号：2023050222

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投资银行部执行负责人许佳、
执行负责人孙雷、执行负责人宋黎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

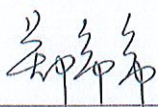
王曙光

二零二三年五月二十三日

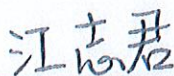
主承销商声明

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：

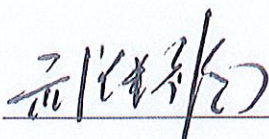


郑希希



江志君

法定代表人或授权代表：



武继福



广发证券股份有限公司

广发证授权（2023）1号

2024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2024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. 营业执照

2. 被授权人职责证明（公司经营管理工作最新分工或部门负责人聘任发文）

法定代表人：

广发证券股份有限公司

2023年12月27日



广发证券股份有限公司办公室

2023 年 12 月 27 日印发



营业执照



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息

统一社会信用代码
91440000126335439C

(副本)(1-1)

名称 广发证券股份有限公司

类型 股份有限公司(上市、自然人投资或控股)

法定代表人 林传辉

经营范围

证券经纪；证券投资咨询；与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问；证券承销与保荐；证券自营；融资融券；证券投资基金代销；证券资产管理；为期货公司提供中间介绍业务；代销金融产品；股票期权做市。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

注册资本 人民币柒拾陆亿贰仟壹佰零捌万柒仟陆佰陆拾肆元

成立日期 1994年01月21日

营业期限 长期

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



登记机关

2021年07月23日



此复印件与原件一致，再复印无效。仅限于办理《保利发展控股集团股份有限公司2024年面向专业机构投资者发行公司债券》有效期限至2024年12月31日（提示：请妥善保管，逾期无效）

广发证券股份有限公司

广发证董（2022）6号



关于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:

根据工作安排,公司决定对如下部分高级管理人员分管范围进行调整,其他分管范围不变:

一、公司副总经理武继福先生分管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)。

二、公司副总经理兼首席信息官辛治运先生统筹管理公司各业务条线驻北京区域的机构,兼任北京代表处首席代表。

三、公司人力资源总监崔舟航先生分管培训中心。

特此决定。



广发证券股份有限公司

2022年1月28日

(联系人：刘伯勋 电话：020-66336083)



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 28 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。

项目负责人签字：

王文青
王文青

钱弘
钱弘

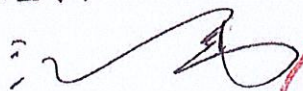
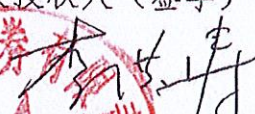
法定代表人或授权代表签字：

李洪涛
李洪涛

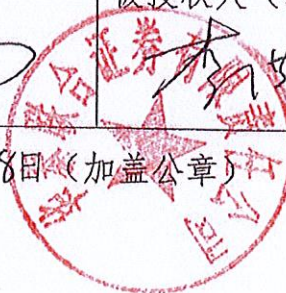


华泰联合证券有限责任公司

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	2024年1月1日至2024年12月31日		
具体授权事项			
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。			
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、本授权为非排他性授权，授权作出后，授权人仍有权自行或授权其他人签署相关文件。 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：2023 年 12 月 28 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（签字）： 赵业

赵业

法定代表人（授权代表人）（签字）： 刘乃生

刘乃生



中信建投证券股份有限公司特别授权书

仅供保利发展公司债项目使用

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、企业债主承销商综合信用承诺书、债权代理人声明。

(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、不存在影响启动发行重大事项的承诺函、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

中信建投证券股
骑缝专

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。

(五)签署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的文件,限于发行登记摇号公证上市阶段的授权委托书、IPO 股票首次发行/可转债/配股/其他发行股票类网上认购资金划款申请表、配股发行失败应退利息支付承诺函、公司债券/资产支持专项计划/其他债权类发行登记及上市相关事宜的承诺函、股份过户登记申请。

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 2024 年 1 月 1 日起至 2024 年 12 月 31 日。

授权人：

中信建投证券股份有限公司董事长



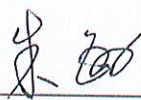
二零二四年一月一日

份有限公司
明章

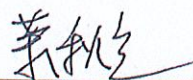
发行人律师声明

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。

经办律师：

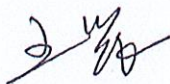


朱 敏



荣秋立

律师事务所负责人：



王 丽



2024 年 3 月 27 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天职业字[2021]20842号、天职业字[2022]7952号、天职业字[2023]17511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。



会计师事务所负责人：



中国注册会计师：



中国注册会计师：



2024年3月27日

中国注册会计师：



资信评级机构声明

本机构及签字的资信评级人员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机构出具的报告不存在矛盾。本机构及签字的资信评级人员对发行人在募集说明书及其摘要中引用的报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要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。

经办评级人员签名： 余璐
余 璐

李昂
李 昂

评级机构负责人签名： 闫衍
闫 衍

中诚信国际信用评级有限责任公司



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、发行人律师出具的法律意见书；
- 4、信用评级机构出具的资信评级报告；
- 5、债券持有人会议规则；
- 6、债券受托管理协议；
- 7、中国证监会核准本次发行的文件。

二、备查文件查阅地点

在本期公开发行公司债券发行期内，投资者可以至发行人和承销商处查阅本募集说明书全文及上述备查文件，或访问债券转让交易场所网站查阅本募集说明书及相关文件。

1、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

2、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、康培勇、伍耀坤、阴越、肖芳、陈嘉明、王昱博

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：010-60833551、010-60838956

传真号码：010-60833504

邮政编码：100026

3、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

4、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、李添运

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

5、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

法定代表人：江禹

联系人：汪丽、王琛、王文青、钱弘

联系地址：北京市西城区丰盛胡同 22 号丰铭国际大厦 A 座 6 层

电话号码：010-56839300

传真号码：010-56839400

邮政编码：100032

6、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

三、备查文件查阅时间

本期债券发行期间，每日 9:00-11:30，14:00-17:00（非交易日除外）。

投资者若对本募集说明书存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。