中国保利集团有限公司
CHINA POLY GROUP CORPORATION LIMITED

中国保利集团有限公司

北京市东城区朝阳门北大街 1 号 28 层

公开发行 2019 年公司债券（第一期）
募集说明书摘要
（面向合格投资者）

联席主承销商/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

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

浙商证券股份有限公司
ZHESHANG SECURITIES CO., LTD.

浙江省杭州市江干区五星路 201 号

签署日期：2019 年 8 月 26 日

声　明

本募集说明书摘要的目的仅为向投资者提供有关本次发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于上海证券交易所网站。投资者在做出认购决定之前，应仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

除非另有说明或要求，本募集说明书摘要所用简称和相关用语与募集说明书相同。

目　录

声　明 1

目　录 2

第一节 发行概况 4

一、本期发行的基本情况 4

二、本期债券发行的有关机构 9

三、认购人承诺 12

四、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系 13

第三节 发行人及本期债券的资信状况 14

一、本期债券的信用评级情况 14

二、信用评级报告的主要事项 14

三、发行人的资信情况 16

第五节 发行人基本情况 20

一、发行人概况 20

二、发行人历史沿革 21

三、发行人股本总额及股权结构 22

四、发行人的重要权益投资情况 22

五、发行人控股股东和实际控制人 26

六、发行人组织结构及法人治理结构 28

七、现任董事、监事和高级管理人员的基本情况 33

八、发行人主要业务情况 39

九、发行人违法违规情况说明 88

十、关联方及关联交易 88

十一、发行人内部管理制度 122

十二、信息披露事务与投资者关系管理 123

第六节 财务会计信息 124

一、发行人最近三年及一期财务报告（表）的审计情况 124
二、发行人最近三年及一期财务报表 135
三、发行人合并报表范围变化情况 142
四、发行人最近三年及一期主要财务指标 166
五、管理层讨论与分析 167
六、本期债券发行后发行人资产负债结构的变化 191
七、重大或有事项或承诺事项 192
八、资产抵押、质押和其他限制用途安排 202

第七节 募集资金运用 203

一、本期债券的募集资金规模 203
二、本期债券募集资金运用计划 203
三、募集资金的现金管理 204
四、募集资金运用对发行人财务状况的影响 204
五、相关信息披露机制 205
六、募集资金专项账户管理安排 205

第十一节 备查文件 207

一、备查文件内容 207
二、备查文件查阅地点 207
三、备查文件查阅时间 208

第一节 发行概况

一、本期发行的基本情况

（一）发行人基本情况

公司名称：中国保利集团有限公司

英文名称：CHINA POLY GROUP CORPORATION

法定代表人：张振高

设立日期：1993年2月9日

注册资本：2,000,000,000.00元人民币

注册地址：北京市东城区朝阳门北大街1号28层

联系地址：北京市东城区朝阳门北大街1号28层

邮政编码：100010

统一社会信用代码：911100001000128855

公司网址：http://www.poly.com.cn/

联系电话：010-64082288

邮政编码：100010

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。）

（二）核准情况及核准规模

2016年10月24日，经公司第二届董事会第十七次会议审议，同意公司申请公开发行不超过人民币100亿元的公司债券。

2017年1月19日，国务院国有资产监管管理委员会出具了《关于中国保利集团公司发行公司债券有关问题的批复》（国资产权[2017]47号），批准发行人公开发行不超过100亿元的公司债券。

经中国证监会于2017年10月10日印发的“证监许可[2017]1788号”批复核准，发行人获准向合格投资者公开发行面值总额不超过100亿元的公司债券。发行人将综合市场等各方面情况确定债券的发行时间、发行规模及其他具体发行条款。首期债券发行自中国证监会核准发行之日起十二个月内完成。

（三）本期债券的主要条款

发行主体：中国保利集团有限公司。

债券名称：中国保利集团有限公司公开发行2019年公司债券（第一期）。

债券期限：本期债券分为两个品种，品种一期限为3年期；品种二为5年期。本期债券引入品种间回拨选择权，回拨比例不受限制，发行人和主承销商将根据本期债券申购情况，在总发行规模内，由发行人和主承销商协商一致，决定是否行使品种间回拨选择权。

品种间回拨选择权：发行人和主承销商将根据网下申购情况，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%。

发行规模：本期债券发行总规模不超过人民币35亿元（含35亿元）。

债券利率及其确定方式：本期债券票面利率将由发行人和联席主承销商根据网下利率询价结果在预设利率区间内协商确定，在债券存续期内固定不变。

债券票面金额：本期债券票面金额为100元。

发行价格：本期债券按面值平价发行。

债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本期债券在登记机构开立的托管账户托管记载。本期债券发行结束后，债券认购人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

发行对象及向公司股东配售安排：本期债券面向《公司债券发行与交易管理办法》

规定的合格投资者公开发行，不向公司股东优先配售。

起息日：本期债券的起息日为2019年8月29日。

付息债权登记日：本期债券的付息债权登记日为每年付息日期之前的第 1 个工作日。

付息日期：本期债券的品种一付息日期为2020年至2022年每年的8月29日；品种二付息日期为2020年至2024年每年的8月29日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日；每次付息款项不另计利息。

到期日：本期债券的品种一到期日为2022年8月29日；品种二到期日为2024年8月29日。

兑付债权登记日：本期债券的品种一兑付债权登记日为2022年8月29日之前的第1个工作日；本期债券的品种二兑付债权登记日为2024年8月29日之前的第1个工作日。

兑付日期：本期债券的品种一兑付日期为2022年8月29日；本期债券的品种二兑付日期为2024年8月29日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息。

计息期限：本期债券的品种一计息期限为2019年8月29日至2022年8月28日；本期债券的品种二计息期限为2019年8月29日至2024年8月28日。

还本付息方式及支付金额：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至付息债权登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付债权登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

付息、兑付方式：本期债券本息支付将按照证券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照证券登记机构的相关规定办理。

担保情况：本期债券无担保。

信用级别及资信评级机构：经中诚信证评综合评定，本公司的主体信用等级为

AAA，本期债券的信用等级为AAA。

联席主承销商：本公司聘请中信证券股份有限公司、浙商证券股份有限公司作为本期债券的联席主承销商。

簿记管理人、债券受托管理人：本公司聘请中信证券股份有限公司作为本期债券的簿记管理人和债券受托管理人。

发行方式：本期债券面向《公司债券发行与交易管理办法》规定的合格投资者公开发行，采取网下面向合格投资者询价配售的方式，由发行人与联席主承销商根据询价情况进行债券配售。

配售规则：簿记管理人根据网下询价结果及网下发行期间合格投资者认购申请情况对所有有效申购进行配售，合格投资者的获配金额不会超过其累计有效申购金额。

配售依照以下原则进行：按照投资者的申购利率从低到高进行簿记建档，按照申购利率从低到高对申购金额进行累计，当累计申购金额超过或等于本期债券发行总额时所对应的申购利率确认为发行利率。申购利率在最终发行利率以下（含发行利率）的合格投资者按照价格优先的原则配售；申购利率相同且在该利率上的所有申购不能获得足额配售的情况下，按照等比例原则进行配售，同时适当考虑长期合作的合格投资者优先；参与网下询价的合格投资者在最终发行利率以下（含发行利率）的认购意向将优先得到满足。

簿记管理人有权决定本期债券的最终配售结果。

承销方式：本期债券由联席主承销商负责组建承销团，以承销团余额包销的方式承销。

拟上市交易场所：上海证券交易所。

新质押式回购：本公司主体信用等级为AAA，本期债券信用等级为AAA，本期债券符合进行新质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜将按上海证券交易所及证券登记机构的相关规定执行。

发行费用概算：本期发行费用概算不超过本期债券发行总额的1%，主要包括承销费用、审计师费用、律师费用、资信评级费用、发行推介费用和信息披露费用等。

募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后拟用于偿还有息债务及补充营运资金。

募集资金专项账户：

1、账户名称：中国保利集团有限公司

开户银行：中国工商银行股份有限公司北京东城支行

银行账户：0200080719024871536

2、账户名称：中国保利集团有限公司

开户银行：中国邮政储蓄银行股份有限公司北京海淀区永定路支行

银行账户：911007010001057074

3、账户名称：中国保利集团有限公司

开户银行：兴业银行北京积水潭支行

银行账户：321260100100205991

税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期债券所应缴纳的税款由投资者承担。

（四）本期债券发行及上市安排

1、本期债券发行时间安排

发行公告刊登日期：2019年8月26日。

发行首日：2019年8月28日。

预计发行期限：2019年8月28日至2019年8月29日，共2个工作日。

网下发行期限：2019年8月28日至2019年8月29日。

2、本期债券上市安排

本期发行结束后，本公司将尽快向上证所提出关于本期债券上市交易的申请，具体上市时间将另行公告。

二、本期债券发行的有关机构

（一）发行人：中国保利集团有限公司

住所：北京市东城区朝阳门北大街1号28层

联系地址：北京市东城区朝阳门北大街1号28层

法定代表人：张振高

联系人：李慧

联系电话：010-84192075

传真：010-64082863

（二）联席主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：中信证券股份有限公司

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

法定代表人：张佑君

联系人：姜琪、赵宇驰、马凯、余朝锋、王翔驹、潘韦豪、姜昊天、吴江博、闫嘉璇、朱雅各、王婧玉、方堃

联系电话：010-60833113

传真：010-60833504

（三）联席主承销商：浙商证券股份有限公司

住所：浙江省杭州市江干区五星路201号

联系地址：北京市东城区朝阳门北大街8号富华大厦E座4层

法定代表人：吴承根

联系人：邓英

联系电话：010-65546318

传真：010-65546309

（四）分销商

1、天风证券股份有限公司

住所：湖北省武汉市东湖新技术开发区关东园路2号高科大厦四楼

联系地址：湖北省武汉市武昌区中南路99号保利广场A座37楼

法定代表人：余磊

联系人：陈力颖

联系电话：010-56702803

传真：010-56702808

2、华泰联合证券有限责任公司

住所：深圳市福田区中心区中心广场香港中旅大厦第五层（01A、02、03、04）、17A、18A、24A、25A、26A

联系地址：北京市西城区丰盛胡同28号太平洋保险大厦A座3层

法定代表人：刘晓丹

联系人：张丹蕊

联系电话：18500317917

传真：010-57615901

（五）发行人律师：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、田原

联系电话：010-58682826

传真：010-52682999

（六）会计师事务所：立信会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：上海市南京东路61号4楼

负责人：朱建弟

联系人：祁涛

联系电话：010-56730227

传真：010-56730000

（七）资信评级机构：中诚信证券评估有限公司

住所：上海市青浦区工业园区郏一工业区7号3幢1层C区113室

负责人：闫衍

主要联系人：龚天璇

联系电话：021-60330988

传真：021-60330991

（八）募集资金专项账户开户银行

1、中国工商银行股份有限公司北京东城支行

住所：北京市东城区东四十条24号

法定代表人：王耕欣

联系人：王鹏

联系电话：010-81026225

传真：010-81020319

2、中国邮政储蓄银行股份有限公司北京海淀区永定路支行

住所：北京市海淀区永定路甲88号

负责人：郭秀梅

联系人：张显

联系电话：010-68285870

传真：无

3、兴业银行北京积水潭支行

住所：北京市西城区冰窖口胡同8号院8号楼首层

负责人：沈英齐

联系人：马鸿天

联系电话：010-82808876

（九）申请上市的证券交易所：上海证券交易所

住所：上海市浦东南路528号上海证券大厦

总经理：黄红元

电话：021-68808888

传真：021-68804868

邮政编码：200120

（十）公司债券登记机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市浦东新区陆家嘴东路166号中国保险大厦3楼

负责人：聂燕

电话：021-58708888

传真：021-58899400

邮政编码：200120

三、认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人，及以其他方式合法取得本期债券的人，下同）被视为作出以下承诺：

（一）接受本募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

（二）本期债券的发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部

门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受该等变更；

（三）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在上交所上市交易，并由中信证券代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

四、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

截至 2019 年 3 月 31 日，中信证券自营业务股票账户、信用融券专户及资产管理业务股票账户分别持有发行人下属上市公司保利发展控股集团股份有限公司（股票代码：600048.SH）53,400 股、81,600 股及 36,122,050 股；中信证券自营业务股票账户持有发行人下属上市公司贵州久联民爆器材发展股份有限公司（股票代码：002037.SZ）200,000 股。

除上述情况外，截至 2019 年 3 月 31 日，本公司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等实质性利害关系。

第三节 发行人及本期债券的资信状况

一、本期债券的信用评级情况

经中诚信证评综合评定，本公司主体信用级别为 AAA，评级展望为稳定，本期公司债券的信用级别为 AAA。中诚信证评出具了《中国保利集团有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）信用评级报告》，该评级报告在中诚信证评网站（http://www.ccxr.com.cn）予以公布。

二、信用评级报告的主要事项

（一）信用评级结论及标识所代表的涵义

中诚信证券评估有限公司（以下简称“中诚信证评”）评定“中国保利集团有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）”的信用等级为 AAA，该级别反映了本期债券安全性极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

（二）评级报告的内容摘要

1、正面

（1）股东背景雄厚，支持力度强大。保利集团是直属于国务院国有资产监督管理委员会（以下简称“国务院国资委”）的大型中央企业，也是国务院国资委首批确定的十六家以房地产为主业的央企之一，在央企中拥有突出的经营地位，能够在资产划拨、资本注入及业务拓展等方面获得股东方的有力支持。

（2）房地产业务领先的市场地位。保利集团旗下拥有两大房地产运营平台保利发展控股集团股份有限公司和保利置业集团有限公司，其房地产项目产品线齐全，房地产开发业务已覆盖全国 100 余个大中城市，在开发规模、年签约合同销售金额、品牌影响力等方面位居行业前列，具备显著的规模优势和领先的市场地位。

（3）军民品进出口贸易业务竞争力突出。公司具有经国家批准的军品进出口贸易资质，拥有良好的品牌影响力和广泛的客户资源，军品出口签约额稳定增长，连续 13 年位列全国军贸企业前三甲。

（4）多元化业务格局。保利集团在保持房地产、军品进出口贸易竞争优势的同时，亦通过资源整合积极发展文化艺术经营、民爆等业务，形成优势互补、资源共享、协同发展的经营格局，进一步提升公司整体的综合实力和抗风险能力。

（5）通畅多元的融资渠道。公司与主要大型金融机构保持良好、长期的合作关系，截至 2019 年 3 月末，公司共获得银行综合授信额度 5,607 亿元，未使用额度 3,056 亿元。此外，公司旗下五家 A 股及 H 股上市公司，资本市场融资渠道畅通。

2、关注

（1）房地产调控政策持续且行业竞争加剧。在宏观经济增速放缓、因城施策等调控政策持续且房地产市场区域分化日益明显的背景下，房地产行业竞争加剧，利润空间不断收窄，行业环境及行业政策的变化或将对公司房地产业务经营战略的实施提出更高要求。

（2）公司在建、拟建项目面临较大资本支出压力。公司房地产业务板块在建及拟建项目数量较多，投资需求较大，公司或面临一定的资本支出压力。

（三）跟踪评级的有关安排

根据中国证监会相关规定、评级行业惯例以及中诚信证评评级制度相关规定，自首次评级报告出具之日（以评级报告上注明日期为准）起，中诚信证评将在本期债券信用级别有效期内或者本期债券存续期内，持续关注本期债券发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本期债券偿债保障情况等因素，以对本期债券的信用风险进行持续跟踪。跟踪评级包括定期和不定期跟踪评级。

在跟踪评级期限内，中诚信证评将于本期债券发行主体及担保主体（如有）年度报告公布后两个月内完成该年度的定期跟踪评级。此外，自本次评级报告出具之日起，中诚信证评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证评并提供相关资料，中诚信证评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。

中诚信证评的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将根据监管要求或约

定在中诚信证评网站（www.ccxr.com.cn）和交易所网站予以公告，且交易所网站公告披露时间不得晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

如发行主体、担保主体（如有）未能及时或拒绝提供相关信息，中诚信证评将根据有关情况进行分析，据此确认或调整主体、债券信用级别或公告信用级别暂时失效。

三、发行人的资信情况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信情况

发行人在各大银行等金融机构的资信情况良好，与国内主要商业银行一直保持长期合作伙伴关系，获得较高的授信额度，间接债务融资能力较强。截至 2019 年 3 月 31 日，发行人合并口径授信总额为 5,607 亿元，其中已使用授信额度 2,551 亿元，未使用授信余额 3,056 亿元。另外，目前公司在 A 股和 H 股共控股五家上市公司，资本市场融资渠道较为畅通。

（二）最近三年及一期与主要客户发生业务往来时，是否有严重违约现象

最近三年及一期，发行人与主要客户发生业务往来时，不存在因未按期履行合同而遭受重大处罚及诉讼的行为，不存在重大违法、违规或不诚信行为，商业信用良好。

（三）尚未到期的债券以及偿还情况

截至本募集说明书签署日，发行人及下属子公司已发行尚处于存续期内的债券和其他债务融资工具情况如下表所示：

单位：亿元

发行人	债券简称	债券类型	发行金额	发行日期	债券期限	到期日	主体评级
中国保利集团有限公司	18 保利 01	公司债	6.00	2018-10-08	3	2021-10-08	AAA
	12 保利债	企业债	15.00	2012-10-25	5+2	2019-10-25	
	14 保利债	企业债	28.00	2014-9-3	5	2019-9-4	
保利南方集团有限公司	16 保利南方 MTN001	中期票据	5.00	2016-8-23	5	2021-8-24	AAA
Poly Real Estate Finance Ltd	POLY RE B2302	美元债	美元 5.00	2018-2-5	5	2023-2-5	BBB(S&P),Baa 2(Moody's),

发行人	债券简称	债券类型	发行金额	发行日期	债券期限	到期日	主体评级
							BBB+(Fitch)
保利发展控股集团股份有限公司	19 保利发展 MTN001	中期票据	15.00	2019-01-21	3	2022-01-21	AAA
	18 保利发展 MTN004	中期票据	15.00	2018-11-29	3+N	2021-11-29	
	18 保利房产 MTN003	中期票据	25.00	2018-7-5	3	2021-7-9	
	18 保利房产 MTN002	中期票据	20.00	2018-5-2	3	2021-5-4	
	18 保利房产 MTN001	中期票据	5.00	2018-4-19	3	2021-4-23	
	17 保利房产 MTN002	中期票据	25.00	2017-11-2	5+N	2022-11-6	
	17 保利房产 MTN001	中期票据	25.00	2017-10-19	5+N	2022-10-23	
	16 保利地产 MTN001	中期票据	30.00	2016-11-4	5	2021-11-7	
	15 保利房产 MTN002	中期票据	30.00	2015-5-22	5	2020-5-25	
	15 保利房产 MTN001	中期票据	30.00	2015-2-12	5	2020-2-13	
	14 保利房产 MTN001	中期票据	10.00	2014-12-25	5	2019-12-26	
	16 保利 04	公司债	30.00	2016-2-24	10	2026-2-25	
	16 保利 03	公司债	20.00	2016-2-24	3+2	2021-2-25	
	16 保利 02	公司债	25.00	2016-1-14	5+2	2023-1-15	
	16 保利 01	公司债	25.00	2016-1-14	3+2	2021-1-15	
	15 保利 02	公司债	20.00	2015-12-10	5+2	2022-12-11	
	15 保利 01	公司债	30.00	2015-12-10	3+2	2020-12-11	
保利久联控股集团有限责任公司	19 保利久联 SCP002	超短期融资券	2.00	2019-03-20	0.68	2019-11-25	AA+
	19 保利久联 SCP001	超短期融资券	7.00	2019-01-11	0.71	2019-09-28	
贵州久联民爆器材发展股份有限公司	19 民爆器材 MTN001	中期票据	3.00	2019-05-09	3	2022-05-09	AA
	12 久联债	公司债	6.00	2013-4-24	5+2	2020-4-24	
中国轻工集团有限公司	19 中轻 CP001	短期融资券	6.00	2019-04-10	1	2020-04-10	AA+
	18 中轻 CP001	短期融资券	6.00	2018-09-20	1	2019-09-20	
	14 中轻 MTN002	中期票据	5.50	2014-10-29	5	2019-10-30	
中国工艺集团有限公司	16 工艺 01	公司债	10.00	2016-3-28	5	2021-3-30	AA+
	14 工艺 MTN002	中期票据	5.00	2014-12-22	5	2019-12-23	
	14 工艺 MTN001	中期票据	5.00	2014-9-3	5	2019-9-5	
保利文化集团股份有限公司	18 保文 02	公司债	3.00	2018-12-05	3	2021-12-5	AA+
	18 保文 01	公司债	4.00	2018-9-5	3	2021-9-5	
	17 保文 01	公司债	3.00	2017-3-13	3	2020-3-15	
	19 保利文化 SCP001	超短期融资券	2.00	2019-4-2	0.74	2019-12-30	

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

最近三年及一期，发行人未发生延迟支付债券本息的情况。

（四）累计公司债券余额及其占发行人最近一期净资产的比例

截至本募集说明书签署日，发行人累计公司债券及企业债券余额为 225.00 亿元。同时，发行人下属子公司保利发展控股集团股份有限公司 150 亿元公开发行公司债券已获批。

如发行人本期债券全部发行完毕，且保利地产的公司债券全部发行，发行人的累计最高公司债券余额为 375.00 亿元，占发行人截至 2019 年 3 月 31 日未经审计净资产（合并报表中股东权益合计）的比例为 15.66%，未超过发行人最近一期末净资产的 40%。

（五）发行人最近三年及一期合并财务报表口径下的主要财务指标

主要财务指标	**2019 年 3 月末**	**2018 年末**	**2017 年末**	**2016 年末**
流动比率	1.70	1.64	1.71	1.68
速动比率	0.68	0.67	0.61	0.57
资产负债率	79.08%	78.33%	77.61%	76.17%
主要财务指标	**2019 年 1-3 月**	**2018 年度**	**2017 年度**	**2016 年度**
EBITDA 利息保障倍数	-	2.96	2.95	2.82
贷款偿还率	100%	100%	100%	100%
利息偿付率	100%	100%	100%	100%

注：除特别注明外，以上财务指标均按照合并报表口径计算。

上述财务指标的计算方法如下：

1、流动比率＝流动资产/流动负债；

2、速动比率＝（流动资产－存货）/流动负债；

3、资产负债率＝总负债/总资产；

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

5、贷款偿还率＝实际贷款偿还额/应偿还贷款额；

6、利息偿付率＝实际支付利息/应付利息

第五节 发行人基本情况

一、发行人概况

注册名称：中国保利集团有限公司

英文名称：CHINA POLY GROUP CORPORATION

法定代表人：张振高

设立日期：1993 年 2 月 9 日

注册资本：2,000,000,000.00 元人民币

实缴资本：2,049,482,580.47 元人民币

注册地址：北京市东城区朝阳门北大街 1 号 28 层

联系地址：北京市东城区朝阳门北大街 1 号 28 层

统一社会信用代码：911100001000128855

信息披露事务负责人：傅俊元

联系电话：010-84192075

传真：010-64082863

邮政编码：100010

所属行业：房地产业

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。）

二、发行人历史沿革

中国保利集团有限公司的前身是保利科技有限公司。保利科技成立于 1984 年 1 月，隶属于总参装备部，专门从事军事装备的引进和出口业务。1992 年，经国务院批准，保利集团在保利科技的基础上组建。1993 年 2 月 9 日，保利集团在国家工商行政管理总局注册，注册资本金 15 亿元。

1999 年“军企脱钩”后，保利集团划归中央大型企业工作委员会领导管理，成为国有重要骨干企业。2003 年起由国务院国有资产监督管理委员会（简称“国资委”）履行出资人职责，现为国资委监管的 97 家中央企业之一。2010 年度，根据国务院国有资产监督管理委员会国资改革[2010]151 号文件《关于中国新时代控股（集团）公司有关业务与中国保利集团公司重组有关问题的批复》，中国新时代控股（集团）公司军贸、民爆和军工咨询等涉军业务剥离并入中国保利集团公司。

2007 年，公司法定代表人由贺平变更为陈洪生。2010 年，公司法人代表变更为张振高。

2012 年，根据国务院国有资产监督管理委员会国资收益[2012]993 号文件的批复和相关规定，国资委对保利集团增资 30,000.00 万元，公司注册资本变更为 200,000.00 万元。

2017 年，根据《关于印发中央企业公司制改制工作方案的通知》（国发办[2017]69 号），并经国务院国资委批复，中国保利集团公司顺利完成公司制改制，截至 2017 年 12 月 27 日，公司已完成工商登记变更。改制后公司成为国务院国资委持股 100%的有限责任公司，公司名称变更为“中国保利集团有限公司”。

2019 年，根据《关于中国保利集团有限公司与中国中丝集团有限公司重组的通知》（国资发改革[2019]69 号）批准，中国保利集团有限公司与中国中丝集团有限公司实施重组，中国中丝集团有限公司整体无偿划转进入中国保利集团有限公司。

最近三年及一期，发行人未发生重大资产重组，控股股东及实际控制人未发生变更。

三、发行人股本总额及股权结构

截至 2019 年 3 月 31 日，公司股本总额及股东持股情况如下：

股东名称	出资额（元）	持股比例（%）
国务院国有资产监督管理委员会	2,049,482,580.47	100.00
合计	**2,049,482,580.47**	**100.00**

四、发行人的重要权益投资情况

（一）发行人控股子公司的情况

1、子公司基本情况

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人重要控股子公司基本情况详见下表：

单位：万元，%

序号	企业名称	注册地	实收资本	经营范围	持股比例	表决权比例	企业类型
1	保利(香港)控股有限公司	香港	5,350.00	房地产开发	70.37	100.00	3
2	保利置業集團有限公司	香港	169,072.28	房地产开发	32.79	47.32	3
3	保利国际控股有限公司	北京	10,000.00	贸易、资源	100.00	100.00	1
4	保利科技有限公司	北京	60,000.00	贸易	100.00	100.00	1
5	保利南方集团有限公司	广州	10,050.00	房地产开发、施工建设	100.00	100.00	1
6	保利发展控股集团股份有限公司	广州	1,189,502.91	房地产开发	40.74	40.74	1
7	保利文化集团股份有限公司	北京	24,631.60	艺术品经营、拍卖、影剧院	63.69	63.69	1
8	保利艺术博物馆	北京	1,801.00	博物馆经营	100.00	100.00	1
9	重庆万和电影院线有限责任公司	重庆	400	电影院线管理	51.00	51.00	1
10	北京新保利大厦房地产开发有限公司	北京	10,952.00	房地产开发	94.35	100.00	1
11	保利财务有限公司	北京	200,000.00	非银行金融企业	78.61	94.18	2
12	保利投资控股有限责任公司	北京	50,000.00	投资管理	100.00	100.00	2
13	保利久联控股集团有限责任公司	贵阳	29,318.00	民爆器材生产销售	51.00	51.00	1
14	贵州久联民爆器材发展股份有限公司	贵阳	32,736.82	民爆器材生产销售	22.80	44.70	1
15	中国工艺集团有限公司	北京	190,000.00	贸易、工艺美术	100.00	100.00	1

序号	企业名称	注册地	实收资本	经营范围	持股比例	表决权比例	企业类型
				品销售			
16	中国轻工集团有限公司	北京	200,000.00	工程服务与装备、贸易	100.00	100.00	1
17	中国海诚工程科技股份有限公司	北京	41,762.89	专业服务设计	51.90	51.90	1
18	保利艺术教育投资有限公司	北京	10,000.00	文化艺术培训	100.00	100.00	1

注：企业类型：1.境内非金融子企业，2.境内金融子企业，3.境外子企业，4.事业单位，5.基建单位。

2、主要子公司近一年主要财务数据

截至2018年12月31日，公司主要子公司财务情况如下：

单位：万元

序号	公司名称	总资产	所有者权益	营业收入	净利润	经营活动现金流量
1	保利文化集团股份有限公司	1,044,610.79	500,186.10	372,150.02	36,828.33	-105,775.16
2	保利久联控股集团有限责任公司	1,418,709.38	474,132.42	762,682.71	11,964.75	-42,534.16
3	保利置业集团有限公司	12,845,322.04	2,321,420.81	2,329,035.85	243,478.18	224,283.04
4	保利发展控股集团股份有限公司	84,654,185.09	18,649,392.90	19,455,549.14	2,614,913.66	1,184,076.93
5	中国海诚工程科技股份有限公司	430,283.75	143,270.54	522,535.01	21,219.88	-2,882.66

（二）发行人合营、联营企业情况

1、合营企业

截至2018年12月31日，发行人重要合营企业基本情况详见下表：

单位：万元，%

序号	企业名称	注册地	注册资本	经营范围	持股比例	表决权比例
1	北京昭泰房地产开发有限公司	北京	500,000.00	房地产开发；销售自行开发的商品房；物业管理；货物进出口；技术进出口	25.00	25.00
2	广州中耀实业投资有限公司	广州	200,000.00	企业自有资金投资；房地产开发经营；物业管理；室内装饰、设计	50.00	50.00
3	天津盛世鑫和置业	天津	40,000.00	房地产开发，商品房销售，物业管理，	50.00	50.00

序号	企业名称	注册地	注册资本	经营范围	持股比例	表决权比例
	有限公司			自有房屋租赁，停车场管理服务		
4	深圳市保诚房地产开发有限公司	深圳	20,000.00	投资兴办实业；房地产开发，国内贸易；货物及技术进出口业务；企业形象策划；经济信息咨询	50.00	50.00
5	珠海弘璟投资有限公司	珠海	140,000.00	房地产投资、房地产开发经营	50.00	50.00
6	WINLOYALDEVELOPMENTLIMITED	香港	430,000,000港元	房地产开发	30.00	30.00
7	深圳市保达房地产开发有限公司	深圳	20,000.00	投资兴办实业，房地产开发，国内贸易，企业形象策划，经济信息咨询，经营进出口业务	50.00	50.00
8	上海盛垣房地产开发有限公司	上海	20,000.00	房地产开发（不含土地成片开发、高档宾馆、高档写字楼和国际会展中心的建设、经营）；物业管理	50.00	50.00
9	云南保晟房地产开发有限公司	昆明	10,000.00	房地产开发经营；物业管理；自有物业的场地出租与管理；室内装潢及设计；水电安装；建筑装饰工程施工	50.00	50.00
10	武汉林岸置业有限公司	武汉	150,000.00	房地产开发；商品房销售；装饰工程施工	25.50	25.50

截至2018年12月31日，发行人重要合营企业财务情况如下：

单位：万元

序号	公司名称	总资产	所有者权益	营业收入	净利润	按持股比例计算的净资产份额
1	深圳市保达房地产开发有限公司	312,468.44	186,759.66	-	-885.93	88,719.08
2	深圳市保诚房地产开发有限公司	293,244.37	99,319.57	-	-165.04	49,697.24
3	上海盛垣房地产开发有限公司	293,594.93	137,089.44	295,486.36	52,920.07	68,544.72
4	WINLOYALDEVELOPMENTLIMITED	17,444.70	4,464.19	-	171.36	1,339.26
5	珠海弘璟投资有限公司	466,126.96	134,781.35	-	-4,244.17	67,390.68
6	天津盛世鑫和置业有限公司	370,700.97	252,475.25	111,754.58	27,628.02	126,237.62
7	北京昭泰房地产开发有限公司	1,672,531.97	516,379.69	36,030.78	-5,285.19	129,094.92
8	广州中耀实业投资有限公司	737,451.86	257,019.10	148,981.71	45,442.79	128,509.55
9	云南保晟房地产开发有限公司	149,920.79	76,738.98	-	-2,203.86	38,369.49

序号	公司名称	总资产	所有者权益	营业收入	净利润	按持股比例计算的净资产份额
10	武汉林岸置业有限公司	502,633.23	149,946.37	-	-53.63	74,973.18

2、联营企业

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人重要联营企业基本情况详见下表：

单位：万元，%

序号	企业名称	注册地	注册资本	经营范围	持股比例	表决权比例
1	北京知泰房地产开发有限责任公司	北京	300,000.00	物业管理；工程设计；房地产开发；销售自行开发的商品房；经济贸易咨询；货物进出口、技术进出口	33.00	33.00
2	北京和信兴泰房地产开发有限公司	北京	350,000.00	房地产开发；物业管理；销售商品房；家居装饰	50.00	50.00
3	上海启贤置业有限公司	上海	115,000.00	房地产开发、经营，物业管理	50.00	50.00
4	福州中鼎投资有限公司	福州	10,000.00	对房地产业的投资；房地产开发、销售；物业管理	40.00	40.00
5	徐州合利房地产开发有限公司	徐州	115,000.00	房地产开发经营；房屋租赁；酒店管理	50.00	50.00
6	武汉滨江臻毅置业有限公司	武汉	260,000.00	房地产开发；商品房销售；物业管理；装饰工程设计、施工	36.00	36.00
7	合富(中国)房地产顾问有限公司	广州	10,930.4813	房屋租赁；房地产咨询服务；房地产中介服务	43.90	43.90

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人重要联营企业财务情况如下：

单位：万元

序号	公司名称	总资产	所有者权益	营业收入	净利润	按持股比例计算的净资产份额
1	北京和信兴泰房地产开发有限公司	786,939.86	345,493.67	-	-3,737.95	172,746.83
2	北京知泰房地产开发有限责任公司	648,700.88	290,119.37	-	-6,168.13	95,739.39
3	上海启贤置业有限公司	553,479.69	120,519.87	-	-0.62	60,259.93
4	徐州合利房地产开发有限公司	166,537.22	113,591.18	-	-4,702.92	56,795.59
5	福州中鼎投资有限公司	703,737.61	134,677.23	191,692.88	20,216.66	53,870.89
6	武汉滨江臻毅置业有限公司	577,358.06	242,366.62	-	-17,633.39	87,251.98

序号	公司名称	总资产	所有者权益	营业收入	净利润	按持股比例计算的净资产份额
7	合富(中国)房地产顾问有限公司	358,688.60	204,118.78	197,471.74	32,482.60	87,219.45

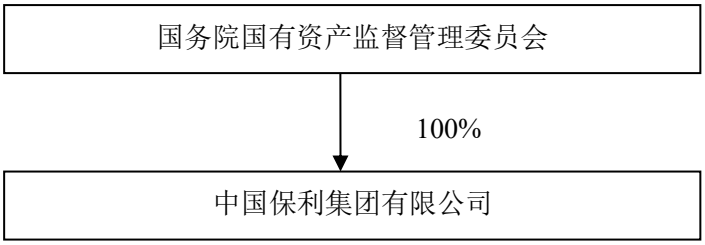
五、发行人控股股东和实际控制人

（一）发行人控股股东及实际控制人基本情况

发行人是国资委履行出资人职责的国有独资企业，即发行人的控股股东及实际控制人均为国资委。

（二）发行人控股股东及实际控制人基本情况

截至 2019 年 3 月 31 日，发行人控股股东及实际控制人持股情况如下图所示：



截至 2019 年 3 月 31 日，国资委持有的发行人股权不存在任何质押或其他有争议的情况。

（三）发行人的独立性

发行人是国务院国有资产监督管理委员会履行出资人职责的国有独资公司，发行人具有独立的企业法人资格，在业务、人员、资产、机构、财务等方面相互独立。具体情况如下：

1、业务独立情况

公司拥有独立于出资者的生产系统、辅助生产系统和配套设施；合法拥有与生产经营有关的土地、厂房、机器设备以及商标、专利、非专利技术的所有权或者使用权，具有独立的原料采购和产品销售系统，日常业务独立于出资者、实际控制人，与出资者、实际控制人没有显失公平的关联交易，公司能够按照自己的独立意志行使经营管理权、独立开展各项业务活动，不受任何行政干预和出资人

意志的影响。

2、资产独立情况

公司拥有的生产经营性资产权属清楚，与出资者之间的产权关系明晰，不存在以资产、权益或信誉为出资者提供担保的情况，不存在资产被出资者、实际控制人无偿占用的情况。公司能够独立运用各项资产开展生产经营活动，未受到其它任何限制。

3、机构独立情况

公司拥有独立完整的生产、采购和销售系统，独立的行政管理系统。公司的各职能机构与出资人职能机构不存在行政隶属关系，生产经营场所和办公场所与出资人完全分开。公司按照法律法规及相关规定建立了总经理办公会、监事会等决策与监督及经营管理机构，明确了职权范围，建立了规范有效的法人治理结构，各机构依法行使各自职权。

4、人员独立情况

公司拥有独立的人事管理部门，独立负责员工劳动、人事和工资管理，与公司股东、实际控制人的相关管理体系分离。公司依据国家的企业劳动、人事和工资管理规定，制订了一整套完整独立的劳动、人事及工资管理制度。

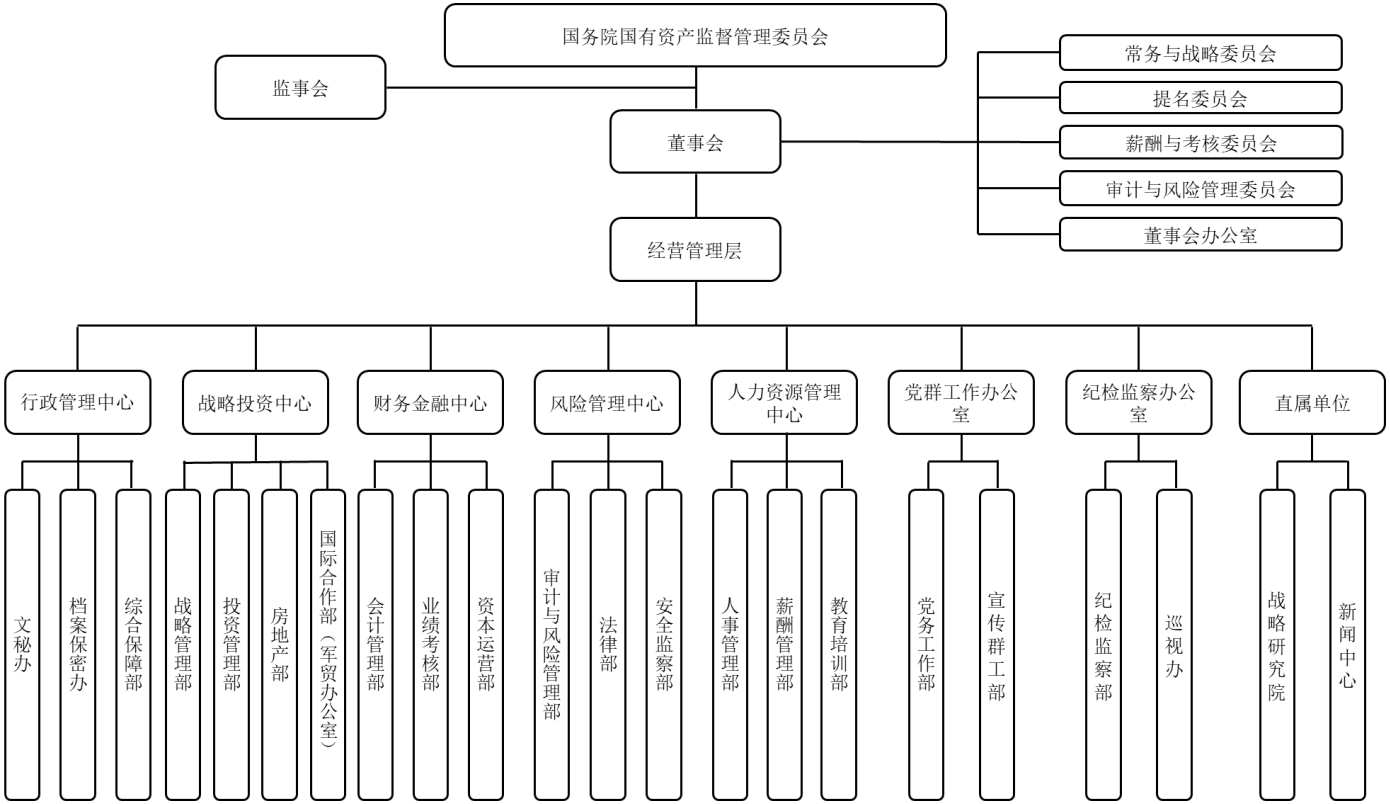
5、财务独立情况

公司建立了独立的财务核算体系，能够独立作出财务决策，具有规范的财务会计制度和对分公司、子公司的财务管理制度，并且独立开设银行账户，依法独立纳税，不存在出资者干预公司财务运作及资金使用的情况，在财务方面完全独立于出资者。

六、发行人组织结构及法人治理结构

（一）发行人组织结构

截至 2019 年 3 月 31 日，发行人的组织结构关系如下图所示：



发行人的各职能部门主要职能如下：

1、董事会办公室：负责集团投资者关系和信息披露管理；准备国资委及其它国家有关部门要求董事会出具的报告和文件；草拟和修订集团公司治理相关规则和制度；负责董事会相关会议组织安排及管理工作；筹备董事会和董事会专门委员会会议，准备会议材料；列席董事会有关会议，制作会议记录、纪要，拟订会议决议等文件；负责保管董事会各类会议的会议记录、纪要、会议决议等文件资料，建立完备的董事会档案；督促、检查董事会和董事会专门委员会会议决议的执行情况；负责董事会与监事会和经理层的沟通和联系；负责董事会的对外联络工作；负责指导子公司董事会建设工作，对集团公司外派董事履职行为进行管理和监督；负责集团公司与外派董事的日常联络以及与外派董事、任职企业之间的业务信息交流、传递和重大信息内部报告工作；负责对集团公司外派董事进行专业培训及相关工作支持；负责与董事联络，为董事提供信息和材料，向董事会及董事反馈董事会决议执行情况；进行调查研究，为董事会决策提供服务和合理化建议。

2、行政管理中心：负责建立健全集团公司办公管理制度，维护公司正常办公秩序，协调总部部门工作正常运转；负责集团公司总经理办公会议、年度工作会等会务组织以及相关会议通知、纪要和简报的撰写，督办会议决定事项；负责集团公司内外往来文件的收发、流转和督办；负责集团公司对外文件的审核、发布，指导系统文件管理工作；负责集团公司并指导系统档案管理、保密工作；负责集团公司印鉴证照的管理及授权使用；负责集团公司领导秘书工作，协调、保障集团公司领导工作及活动安排；负责集团公司公共关系工作，承担集团公司公务接待及大型活动的组织安排等各项相关工作。

3、战略投资中心：负责集团公司发展战略和年度经营计划的研究制定和评估，协助有关职能部门下达年度考核指标；根据党中央、国务院、国资委国企改革总体部署和工作安排，开展集团公司发展改革相关工作；负责指导下属企业改制、改组方案设计和实施工作；负责集团公司投资管理制度和投资管理权限的拟制、修订与实施；年度投资计划的汇总编制、中期调整与进展情况跟踪；依照管理权限负责投资项目的审核与备案工作；协调、组织与召开投资审查委员会会议；管理和监控投资项目实施过程；组织和完成投资项目后评价工作；负责审核子公

司董事会议案；负责审核子公司设立、合并、收购、转让、清算等经营管理事项；审核经营性资产处置事项等各项相关工作。

4、财务金融中心：负责集团公司财务金融制度建设与管理工作，贯彻执行国家财经、税务、金融等方面的法律法规，制定集团公司内部财务金融管理有关制度，并组织实施、监督检查；负责集团公司年度财务决算管理及编制工作，审核各子企业财务决算数据及材料，并向上级部门报送财务决算数据及相关资料；负责集团公司月度、季度、年度合并财务报表编制工作；负责对集团公司相关财务数据的统计、收集、整理和汇总分析工作，并向集团内、外部机构提供有关会计信息；指导所属上市公司做好季报、半年报和年报中涉及财务信息的披露工作；负责组织开展定期和专题财务分析、对标分析工作，组织开展年度财务绩效评价工作，为经营管理提供决策支持等各项相关工作。

5、风险管理中心：负责集团公司全面风险管理工作；负责集团公司及下属企业审计组织体系建设；负责制定集团公司审计工作的工作规划、计划、规章制度，并组织实施和检查落实；负责集团公司审计工作会议的筹备和组织工作，拟制各项工作的总结、报告；负责配合国资委、监事会对集团公司进行的审计工作；负责向集团公司董事会审计与风险管理委员会的工作汇报，完成其下达的工作任务；负责组织实施集团公司管理和委派的主要子公司领导人员（法定代表人）经济责任审计；负责组织实施对集团公司下属企业的内部审计工作；负责组织实施集团公司内部控制体系建设评价工作；负责集团公司及下属企业的法律顾问工作，承担集团公司的有关法律事务；负责贯彻执行国家、行业等安全生产相关法律法规；负责制定集团安全生产管理的战略、目标和标准；负责制定集团安全生产规章制度，建立健全安全生产风险管理体系、安全监察管理体系和应急管理体系等各项相关工作。

6、人力资源管理中心：负责集团公司人才发展规划及年度人力资源计划的编制工作；负责集团公司人力资源管理制度的制定和落实；负责集团公司机构设置、部门职责和员额编制的制定和调整工作；负责开展集团公司干部考核、考察、任免、调配、交流、后备干部、挂职、兼职、对外信息披露等工作，参与干部履职待遇与业务支出管理工作；负责集团公司外派董事、监事管理工作，管理与维

护外派董事、监事人才库；负责干部个人有关事项组织填报、核查、处理等干部监督工作；负责干部因私出国（境）备案及审批管理、因私出国（境）证件管理；负责因公出国（境）人员政治审查等各项相关工作。

7、党群工作办公室：负责对党和国家路线方针政策及重大活动的宣传和相关落实工作；负责集团公司党委日常工作（对外可称党委办公室、党委组织部、党委宣传部、党委统战部）；负责建立和完善集团公司党建工作相关制度；推进党建工作科学化管理体系建设，包括党建考核评价体系、基层党组织述职评议等；研究提出加强和改进集团公司党建工作的意见建议等各项相关工作。

8、纪检监察办公室：负责集团公司纪委的日常工作，指导下属企业的纪检监察工作；负责集团公司及下属企业纪检监察体系建设；负责制定集团公司纪委和监察工作的工作规划、计划、规章制度，并组织实施和检查落实；负责集团公司纪检监察会议的筹备和组织工作，拟制各项工作的总结、报告等各项相关工作。

9、战略研究院：负责对国内外宏观形势、集团现有产业形势进行研究，解读国内外重大经济事件和政策；负责对集团的改革发展、创新升级、管理提升的整体方案进行研究，探索央企深化改革的试点方案；负责为集团及子公司制订产业发展战略和中长期战略规划提供理论和数据支持；负责对各行业市场竞争态势、行业数据的变化、对标企业的重大事件进行跟踪研究等各项相关工作。

10、新闻中心：负责集团公司对内、对外新闻宣传工作，为集团公司创造良好的舆论环境，为集团公司发展改革稳定大局服务；负责集团公司各类新闻宣传活动的策划、组织与实施等各项相关工作。

（二）发行人治理结构

发行人按照《公司法》及现代企业制度要求，不断完善公司法人治理结构，制订了《公司章程》并建立了由董事会、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、国资委

根据《公司章程》，国资委是公司的权力机构，依法行使下列职权：

公司为国有独资企业，国资委持有本公司100%股权。根据《公司章程》，董事长、副董事长、董事由国资委委派。总经理、副总经理、总会计师人选由国资委审批，董事会办理聘任手续。

2、董事会

根据《公司章程》的规定，公司设立董事会，董事会为集团公司的决策机构，对国资委负责。董事会设董事长1人，董事若干人。董事会行使下列职权：

（1）制定和修改集团公司章程并报上级部门批准；

（2）审定集团公司的经营方针和业务计划；

（3）聘任集团公司总经理、副总经理、总会计师；

（4）根据集团公司总经理的提名，批准任命集团公司的总经济师、总会计师；

（5）审议和审查公司总经理的工作报告；

（6）审议通过公司的年度决算和盈余处理方案；

（7）决定公司职能机构设置，聘任和解聘公司中层干部；

（8）决定公司解散、清算等事项；

（9）审议公司的其他重大事项。

3、总经理

公司实行董事会领导下的总经理负责制。总经理在董事会监督下主持集团公司日常经营管理活动。总经理为公司法定代表人。总经理行使如下职权：

（1）执行董事会决议，组织领导企业的日常经营和管理活动；

（2）根据国家有关政策和公司发展需要，组织拟定公司经营方针和业务计划，经董事会批准后组织实施；

（3）组织拟定公司各项规章制度并报董事会审批；

（4）提名公司中层干部，报董事长任命；

（5）聘任、解聘公司工作人员，决定公司工作人员奖励和处分；

（6）拟定公司工作报告，报董事会审议和审查；

（7）审查公司年度决算和盈余处理方案，报董事会审议通过；

（8）董事会委托的其他工作。

4、监事会

根据国务院《国有企业监事会暂行条例》有关规定，公司接受国资委代表国务院派出的监事会监督，支持监事会依法开展监督检查工作。监事会的组成、职权、行为规范等，依照《国有企业监事会暂行条例》的规定执行。监事会以财务监督为核心，对企业的财务活动及企业负责人的经营管理行为进行监督。

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

七、现任董事、监事和高级管理人员的基本情况

（一）基本情况

截至本募集说明书签署日，本公司董事、监事和高级管理人员的基本情况如下：

姓名	职务	性别	出生年份	学历	持股数	持债数
董事						
徐念沙	董事长、党委书记	男	1957	博士研究生	无	无
张振高	董事、总经理、党委副书记	男	1962	博士研究生	无	无
户海印	外部董事	男	1963	博士研究生	无	无
邓志雄	外部董事	男	1957	中央党校研究生	无	无
刘平春	外部董事	男	1955	本科	无	无
吴孟飞	外部董事	男	1955	硕士、MBA 学位	无	无
洪水坤	外部董事	男	1955	中央党校研究生	无	无
付俊	职工董事、工会主席、新闻中心主任	女	1963	本科	无	无

姓名	职务	性别	出生年份	学历	持股数	持债数
耿汝光	外部董事	男	1957	博士研究生	无	无
陈向东	董事、党委副书记	男	1959	硕士研究生	无	无
监事						
罗德丕	兼职监事、副总经济师兼风险管理中心主任	男	1965	硕士研究生	无	无
辛浩峰	兼职监事、高级经理	男	1962	大专、硕士研究生同等学力水平	无	无
张玉洛	兼职监事、高级经理	男	1977	大学本科	无	无
非董事高级管理人员						
宋广菊	党委常委、副总经理	女	1960	高级管理人员工商管理硕士（EMBA）	无	无
雪明	党委常委、副总经理	男	1961	研究生、管理学博士	无	无
傅俊元	党委常委、总会计师	男	1961	研究生、管理学博士	无	无
张曦	党委常委、副总经理	男	1962	本科、硕士研究生同等学力水平	无	无
刘军才	副总经理	男	1965	大专、硕士研究生同等学力水平	无	无
朱铭新	副总经理	男	1968	本科、硕士研究生课程结业	无	无
王旭	总经济师	男	1959	高中	无	无

（二）现任董事、监事、高级管理人员简历

截至本募集说明书签署日，公司董事、监事、高级管理人员的简历如下：

1、 董事简历

徐念沙，男，1957年出生，经济学博士、法学博士，教授级高级工程师。1976年参加工作，曾任北京海运公司部门经理，北京机械进出口公司部门经理，中国嵩海实业总公司总经理助理、副总经理，华海房地产开发公司副总经理，中国嵩海实业总公司党委书记（正局级），华海房地产开发公司总经理，中信海洋直升机股份有限公司副董事长，中国海洋航空集团公司董事长、总经理、党委副书记，中国机械工业集团有限公司副董事长、党委书记。现任中国保利集团有限公司董事长、党委书记，第十二届全国政协委员、外事委员会委员。

张振高，男，1962年出生，博士研究生，高级会计师、高级经济师。1987年参加工作，曾任全国人大常委会办公厅主任科员，保利科技公司金融部副总经理，香港嵘高公司、新海康公司及保兴投资公司董事副总经理，中国保利集团公

司财务部主任、总会计师。现任中国保利集团有限公司董事、总经理、党委副书记，兼任保利国际控股有限公司董事长，保利发展控股集团股份有限公司董事，保利（香港）控股有限公司董事。

户海印，男，曾任铁道部第十八工程局三处党委副书记，中铁十八局集团福建办事处主任、党委书记，中铁十八局集团工会主席、副总经理、党委副书记、副董事长、总经理，中国商飞中航商用飞机有限公司党委书记、副总经理，中国商飞上海飞机制造有限公司党委书记、副总经理，中国商飞总装制造中心副主任，中国商飞上海航空工业（集团）执行董事、总经理、党委副书记，中国能源建设集团党委副书记、纪委书记兼中国能源建设股份有限公司党委副书记、纪委书记。

邓志雄，男，曾任湖南新晃汞矿厂副矿长、矿长，中国有色金属工业总公司计划部副主任，国家有色金属工业局企业改革司司长，国家经贸委综合司副司长，国务院国资委产权管理局副局长、巡视员、局长，国务院国资委规划发展局局长。

刘平春，男，曾任华侨城建设指挥部《华侨城通讯》编辑、副总编辑，华侨城建设指挥部办公室主任，华侨城经济发展总公司总经理助理兼发展处处长，华侨城控股股份有限公司总经理，华侨城控股股份有限公司党委书记、副董事长、总经理，华侨城集团公司副总经理、党委常委，兼深圳华侨城股份有限公司董事、总经理、党委副书记，华侨城集团公司党委常委兼深圳华侨城股份有限公司董事长、党委副书记。

吴孟飞，男，曾任中国海洋石油总公司计划处处长、计财部副经理、计划资金部总经理，中国海洋石油有限公司高级副总裁兼首席财务官，中海油田服务股份有限公司执行副总裁兼首席财务官，中国海洋石油总公司总会计师，中国海洋石油总公司总会计师、党组成员。

洪水坤，男，曾任国家物资总局储运局综合处副处长，中国物资储运总公司总经理办公室主任，中国物资储运总公司总经理助理，副总经理、总经理，中国诚通控股公司董事，中国诚通控股集团有限公司董事、总经理、党委副书记。

付俊，女，1963年出生，大学本科，会计师、高级政工师。曾任武汉军区、广州军区干部，广州保利房地产开发公司总经理助理，保利广州物业管理有限公

司董事长，保利青岛实业有限公司董事长、总经理。现任中国保利集团有限公司职工董事、工会主席、新闻中心主任，保利发展控股集团股份有限公司党委副书记、监事会主席、工会主席。

耿汝光，男，1957年出生，博士研究生，研究员。曾在沈阳飞机设计研究所、航空工业部和国家经济委员会、航空航天工业部、中国航空工业总公司、中航一集团航空产品部、中国航空工业集团公司工作。现任中国保利集团有限公司外部董事。

陈向东，男，1959年出生，硕士研究生，高级经济师。曾在中国包装总公司、中江对外贸易公司、中国印刷集团公司、中国国新控股有限责任公司工作。现任中国保利集团有限公司党委副书记、董事，中国工艺集团有限公司董事长。

2、 监事简历

罗德丕，男，1965年出生，硕士研究生，工学博士。1985年参加工作，曾任贵阳矿山机器厂工程科科长，贵州新联爆破公司总经理，贵州省国防科工办安全保密处处长、秘书处处长，贵州久联控股集团有限责任公司党委副书记、董事、总经理，贵州久联民爆器材发展股份有限公司董事长。现任中国保利集团有限公司党委委员、监事会兼职（职工）监事、副总经济师兼风险管理中心主任。

辛浩峰，男，1962年出生，大学本科，工程师。1983年参加工作，曾任北京大学第二分校副科长，国家工商局副主任科员，中国保利集团公司综合计划部项目经理、企业发展部项目评审处处长。现任国有企业监事会兼职监事，中国保利集团有限公司房地产部高级经理、一级子公司监事会监事。

张玉洛，男，1977年省，大学本科，工商管理硕士。1999年参加工作，曾任华北电网公司人力资源部高级主管，保利科技有限公司培训主管。现任中国保利集团有限公司监事会兼职（职工）监事、党群工作办公室高级经理。

3、 非董事高级管理人员简历

宋广菊，女，1960年出生，大学专科，中山大学EMBA硕士，工程师。曾任国防科工委、广州军区干部，保利地产办公室主任、副总经理、常务副总经理、总经理。现任中国保利集团有限公司党委常委、副总经理，兼任保利南方集团有

限公司董事长、党委书记，保利发展控股集团股份有限公司董事长、党委书记。

雪明，男，1961年出生，大学专科，硕士，高级经济师。曾任中国保利集团公司办公厅秘书处处长、副主任、主任，保利上海集团公司董事、常务副总经理，保利（香港）投资有限公司、保利（香港）控股有限公司董事、副总经理，保利置业集团有限公司总经理。现任中国保利集团有限公司副总经理、党委常委，兼任保利（香港）控股有限公司董事、总经理，保利置业集团有限公司董事会主席、执行董事，保利置业集团有限公司（上海）董事长、党委书记。

傅俊元，男，1961年出生，研究生学历，管理学博士，高级会计师。1983年参加工作，曾任交通部财务司干部，审计署驻交通部审计局基建审计处处长、综合处处长，中国港湾建设（集团）总公司党委委员、总会计师，中国交通建设集团有限公司党委常委、董事、总会计师，中国交通建设股份有限公司党委常委、执行董事、总会计师。现任中国保利集团有限公司党委常委、总会计师。

张曦，男，1962年出生，大学本科学历，高级会计师。1985年参加工作，曾任保利大厦有限公司总会计师，保利科技有限公司总会计师，保利科技有限公司副总经理，保利能源控股有限公司董事，保利财务有限公司副总经理，保利财务有限公司总经理，中国保利集团公司总经理助理，保利能源控股有限公司董事长、党委副书记，保利发展控股集团股份有限公司副总经理、总会计师，保利财务有限公司董事，保利文化集团股份有限公司董事。现任中国保利集团有限公司党委常委、副总经理，兼任保利文化集团股份有限公司副董事长，保利久联控股集团有限责任公司董事，保利艺术博物馆馆长，贵州久联民爆器材发展股份有限公司董事，北京新保利大厦房地产开发有限公司董事长。

刘军才，男，1965年出生，大专学历学历，经济师。曾任北京化工局人事劳动处干部，保利房地产开发与工程建筑公司人事主管、人事部主任、党委委员、总经理助理兼办公室主任、副总经理，保利（北京）房地产开发有限公司副总经理，中国保利集团公司综合事务部副主任，中国保利集团公司机关工会主席，国有企业监事会兼职监事，中国保利集团公司办公厅主任，保利文化集团股份有限公司监事会主席，保利艺术博物馆馆长，保利科技有限公司董事，中国保利集团公司职工董事、工会主席。现任中国保利集团有限公司一级子公司监事，保利发

展控股集团股份有限公司监事，中国保利集团有限公司纪律检查委员会委员，保利国际控股有限公司董事，中国保利集团有限公司副总经理。

朱铭新，男，1968年出生，大学本科学历，经济师、企业法律顾问执业资格。1991年参加工作，曾任中国保利集团公司规划发展部企业经营处处长，中国保利集团公司规划发展部项目评审处处长，中国保利集团公司企业发展部主任，保利发展控股集团股份有限公司副总经理，中国保利集团公司总经理助理，保利发展控股集团股份有限公司董事、总经理，保利发展控股集团股份有限公司党委副书记。现任中国保利集团有限公司副总经理，兼任保利能源控股有限公司董事长。

王旭，男，1959年出生，高中学历。曾任广州军区特运办事处处长、深圳保华公司总经理，保利南方集团有限公司常务副总经理、总经理，中国保利集团公司董事。现任中国保利集团有限公司总经济师，兼任保利（香港）控股有限公司副董事长，保利置业集团有限公司执行董事，保利置业集团有限公司（上海）党委副书记，北京新保利大厦房地产开发有限公司董事。

（三）董事、监事及高级管理人员的任职是否符合《公司法》和《公司章程》的规定

根据《公司法》第一百四十六条规定，有下列情形之一的，不得担任公司的董事、监事、高级管理人员：

1、无民事行为能力或者限制民事行为能力；

2、因贪污、贿赂、侵占财产、挪用财产或者破坏社会主义市场经济秩序，被判处刑罚，执行期满未逾五年，或者因犯罪被剥夺政治权利，执行期满未逾五年；

3、担任破产清算的公司、企业的董事或者厂长、经理，对该公司、企业的破产负有个人责任的，自该公司、企业破产清算完结之日起未逾三年；

4、担任因违法被吊销营业执照、责令关闭的公司、企业的法定代表人，并负有个人责任的，自该公司、企业被吊销营业执照之日起未逾三年；

5、个人所负数额较大债务到期未清偿。

截至 2018 年 3 月 31 日，本公司董事、监事、高级管理人员不存在上述情况，本公司董事、监事、高级管理人员的任职符合《公司法》和《公司章程》的规定。

八、发行人主要业务情况

中国保利集团有限公司系国务院国有资产监督管理委员会管理的大型中央企业，于 1992 年经国务院、中央军委批准组建。保利集团已形成以国际贸易、房地产开发、轻工领域研发和工程服务、工艺原材料及产品经营服务、文化艺术经营、民用爆炸物品产销及服务为主业的发展格局，目前保利集团控股上市公司 5 家，分别为：保利发展控股集团股份有限公司（股票代码：600048.SH）、保利置业集团有限公司（股票代码：00119.HK）、保利文化集团股份有限公司（股票代码：03636.HK）、贵州久联民爆器材发展股份有限公司（股票代码：002037.SZ）和中国海诚工程科技股份有限公司（股票代码：002116.SZ）。

（一）公司主营业务情况

1、发行人经营范围及主营业务

公司经营范围包括：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。）

2、公司近三年及一期主营业务收入构成

公司已形成以国际贸易、房地产开发、轻工领域研发和工程服务、工艺原材料及产品经营服务、文化艺术经营、民用爆炸物品产销及服务为主业共同发展的格局，分散风险，保持平稳较快发展。军民品贸易是公司的起家之本，公司将保持在行业前三甲地位，提升公司在中央企业中的战略地位，同时以军贸为先导，拓展海外资源和国际工程承包业务领域，形成以军带民、多元互动的可持续发展格局。房地产业务是保利集团规模最大的主业，公司的房地产主业将保持适度的

投资、开工规模，加大销售力度。同时，不断提高房屋产品质量和服务质量，从设计、施工、园林及物业管理等方面提供一流产品和优质服务，真正惠及民生。文化产业将继续以效益为中心，完善机制，优化结构，保持较快发展速度。

（1）营业收入分析

单位：万元，%

项目	2019 年 1-3 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产开发及物业管理板块	2,450,406.00	56.02	22,950,851.10	75.40	18,069,516.55	72.51	18,541,065.61	88.83
其中：房地产业务板块	2,173,974.96	49.70	20,602,573.86	67.68	16,731,076.82	67.14	17,627,021.27	84.45
文化艺术管理板块	66,927.00	1.53	352,159.01	1.16	334,005.52	1.34	273,853.66	1.31
军民品贸易板块	1,336,603.37	30.56	5,617,001.54	18.45	5,237,254.79	21.02	866,354.11	4.15
矿产资源投资开发板块	-	-	105,716.23	0.35	87,917.70	0.35	426,945.38	2.05
民爆业务板块	97,774.00	2.24	628,938.15	2.07	554,395.75	2.22	419,969.21	2.01
设计及监理收入	38,297.20	0.88	151,477.08	0.50	147,885.05	0.59	-	-
其他	387,598.89	8.86	634,106.05	2.08	488,929.08	1.96	345,222.58	1.65
营业收入合计	**4,373,948.46**	**100.00**	**30,440,249.16**	**100.00**	**24,919,904.45**	**100.00**	**20,873,410.55**	**100.00**

2016 年-2018 年度及 2019 年 1-3 月，公司营业收入分别为 20,873,410.55 万元、24,919,904.45 万元、30,440,249.16 万元和 4,373,948.46 万元。公司营业收入主要来源于房地产开发及物业管理，2016 年-2018 年度及 2019 年 1-3 月，公司房地产开发及物业管理主营业务收入分别为 18,541,065.61 万元、18,069,516.55 万元、22,950,851.10 万元和 2,450,406.00 万元，占营业收入的比例分别为 88.83%、72.51%、75.40%和 56.02%。

公司营业务收入中的“其他”主要包括集团财务公司和投资公司等金融板块的运营收入等，2016 年-2018 年度及 2019 年 1-3 月分别为 345,222.58 万元、488,929.08 万元、634,106.05 万元和 387,598.89 万元，占营业收入的比例分别为 1.65%、1.96%、2.08%和 8.86%。

（2）营业成本分析

单位：万元，%

项目	2019 年 1-3 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比

项目	2019 年 1-3 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产开发及物业管理板块	1,406,927.00	44.19	15,790,566.47	70.16	13,016,853.72	68.49	13,674,563.41	89.61
其中：房地产业务板块	1,284,797.47	40.35	13,822,187.82	61.42	11,910,441.34	62.67	12,917,719.79	84.65
文化艺术管理板块	56,002.00	1.76	257,659.26	1.14	236,593.15	1.24	184,452.11	1.21
军民品贸易板块	1,281,211.66	40.24	5,400,440.83	24.00	4,982,162.01	26.22	720,834.36	4.72
矿产资源投资开发板块	-	-	105183.93	0.47	87,526.46	0.46	342,055.29	2.24
民爆业务板块	79,239.00	2.49	489,657.96	2.18	424,662.27	2.23	290,782.32	1.91
设计及监理收入	33,735.86	1.06	117,403.78	0.52	114,795.68	0.60	-	-
其他	328,013.04	10.30	345,166.51	1.53	141,886.16	0.75	47,558.65	0.31
营业成本合计	**3,184,028.56**	**100.00**	**22,506,078.74**	**100.00**	**19,004,479.46**	**100.00**	**15,260,246.13**	**100.00**

2016 年-2018 年度及 2019 年 1-3 月，公司营业成本分别为 15,260,246.13 万元、19,004,479.46 万元、22,506,078.74 万元和 3,184,028.56 万元，其中房地产开发及物业管理板块营业成本分别为 13,674,563.41 万元、13,016,853.72 万元、15,790,566.47 万元和 1,406,927.00 万元。

（3）利润情况分析

单位：万元，%

项目	2019 年 1-3 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
房地产开发及物业管理板块	1,043,479.00	42.58	7,160,284.63	31.20	5,052,662.83	27.96	4,866,502.20	26.25
其中：房地产业务板块	889,177.49	40.90	6,780,386.04	32.91	4,820,635.48	28.81	4,709,301.48	26.72
文化艺术管理板块	10,925.00	16.32	94,499.75	26.83	97,412.37	29.16	89,401.56	32.65
军民品贸易板块	55,391.71	4.14	216,560.71	3.86	255,092.78	4.87	145,519.76	16.80
矿产资源投资开发板块	-	-	532.30	0.50	391.24	0.45	84,890.09	19.88
民爆业务板块	18,535.00	18.96	139,280.19	22.15	129,733.48	23.40	129,186.88	30.76
设计及监理收入	4,561.34	11.91	34,073.30	22.49	33,089.37	22.38	-	-
其他	59,585.85	15.37	288,939.54	45.57	347,042.92	70.98	297,663.93	86.22
合计	**1,189,919.90**	**27.20**	**7,934,170.42**	**26.06**	**5,915,424.99**	**23.74**	**5,613,164.43**	**26.89**

2016 年-2018 年度及 2019 年 1-3 月，公司业务毛利润分别为 5,613,164.43 万元、5,915,424.99 万元、7,934,170.42 万元和 1,189,919.90 万元，整体业务毛利率分别为 26.89%、23.74%、26.06%和 27.20%，其中房地产开发及物业管理板块的毛利率分别为 26.25%、27.96%、31.20%和 42.58%，整体而言，公司毛利率水平

较高。

2016 年-2018 年度及 2019 年 1-3 月，公司军民品贸易板块毛利率分别为16.80%、4.87%、3.86%和 4.14%，公司贸易板块毛利率较同业较高，主要是因为公司是国内仅有的综合性军贸公司，在军品贸易方面具有军贸进出口专营权，同时在民爆贸易方面，是世界著名品牌法拉利汽车在中国唯一的合作方，同时代理销售进口奔驰、玛莎拉蒂等品牌汽车，具有较强的渠道优势。

2016 年-2018 年度及 2019 年 1-3 月，公司文化艺术管理板块毛利率分别为32.65%、29.16%、26.83%和 16.32%，呈下降趋势，主要是由于公司艺术品拍卖收入受结算进度影响有所下降，但艺术品拍卖成本相对固定，导致毛利率呈逐年下降的趋势。

2016 年-2018 年度及 2019 年 1-3 月，公司民爆业务板块毛利率分别为 30.76%、23.40%、22.15%和 18.96%。

（二）发行人所处行业分析

1、房地产行业情况

（1）行业概述

改革开放以来，特别是 1998 年进一步深化城镇住房制度改革以来，伴随着城镇化的快速发展，我国的房地产业得到了快速发展。过去的十余年间，全国房地产开发投资完成额从 2002 年的 7,736 亿元提高到 2018 年的 120,264 亿元，累计达 95.06 万亿元，年均增长 18.71%；同期，全国房屋竣工面积累计达 130.45 亿平方米，年均竣工面积达 7.67 亿平方米；全国商品房销售面积累计 165.77 亿平方米，年均销售 9.75 亿平方米，其中住宅销售面积 145.99 亿平方米，年均销售 8.59 亿平方米。2015 年以来，“去库存”成为 2015 年房地产政策的主要基调，稳定住房消费、支持自住和改善住房需求是房地产政策调整的主要方向。2015 年 3 月，中国人民银行、住房城乡建设部和银监会联合发布《关于个人住房贷款政策有关问题的通知》，对二套房首付比例进行调整，刺激了改善性购房需求，市场供需加大，房价也因此上涨。此外，2015 以来，货币流动性持续释放，5 次降息 10 次降准，为房地产行业发展注入大量流动性。然而，房地产的区域差

异在政策刺激下愈加明显。此外，一线城市及重点二线城市房价涨幅明显，出现了惜售现象；但库存较高、人口外流严重、产业空心化的三、四、五线城市库存压力并没有的到缓解。在经济下行、“资产荒”的宏观背景下，预计大量资金涌向一线城市及重点二线城市寻求固定资产进行保值的现象仍将持续一段时间。

2015 年房地产企业分化加剧，行业集中度日益提高。同时，行业竞争呈现区域差异大、资金要求高和品牌效应明显的特点。在经济仍存下行压力、政策促稳房地产的背景下，2016 年全国房地产市场呈现销售面积略有下降、新开工企稳、投资低速增长的特点。房价方面，一线城市及重点二线城市由于需求累积，预计仍将上涨。土地供给方面，房企谨慎拿地造成的成交量较低这一情况预计将不会改变。

我国房地产业的快速发展，对推动国民经济的快速发展、改善居民居住条件、加快城市化建设，都发挥了重要作用。一方面，房地产业已成为重要的第三产业和国民经济的支柱产业之一，在整个国民经济体系中处于先导性、基础性的地位。另一方面，部分城市房价上涨过快、住房供求结构性失衡、住房保障制度相对滞后、中等偏下收入家庭住房困难等问题也日益凸显。为了促进房地产业平稳健康发展，国家近几年来加大了对房地产市场的调控力度。长远来看，随着城镇化进程演进及我国人均居住水平的进一步上升，我国房地产行业仍有较大发展空间。

（2）行业政策情况

①房地产行业主要政策

近年来房地产行业发展迅速，在我国国民经济中具有重要的地位。为了规范和引导房地产行业的健康发展，国家出台了一系列宏观调控的政策，房地产行业相关政策主要包括：

序号	时间	主要政策	核心内容
1	2015 年 1 月	住建部《住房城乡建设部关于加快培育和发展住房租赁市场的指导意见》	建立住房租赁信息政府服务平台、培育经营住房租赁机构、支持房地产开发企业将其持有房源向社会出租、积极推进房地产投资信托基金（REITs）试点、完善公共租赁住房制度（货币化租赁补贴）。

序号	时间	主要政策	核心内容
2	2015年9月	中国人民银行、中国银行业监督管理委员会发布《关于进一步完善差别化住房信贷政策有关问题的通知》	在不实施“限购”措施的城市，对居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，最低首付款比例调整为不低于25%。
3	2015年11月	国务院办公厅《国务院办公厅关于加快发展生活性服务业促进消费结构升级的指导意见》	积极发展短租公寓、长租公寓等服务业细分业态；首次定位为“生活服务业”，可享受相应政策支持。
4	2016年2月	人民银行、银监会联合下发《关于调整个人住房贷款政策有关问题的通知》	对于不实施限购措施的城市，首次买房最低首付款比例下调至25%，对拥有1套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，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，各机构应按照“分类指导，因地施策”的原则，自主确定辖区内商业性个人住房贷款的最低首付款比例。
5	2016年3月	财政部、国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》	国务院批准，自2016年5月1日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（以下称营改增）试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。
6	2016年3月	财政部、住房城乡建设部《关于进一步做好棚户区改造相关工作的通知》	多渠道筹集资金，加大对棚户区改造的支持力度；落实税费优惠政策，切实降低棚户区改造成本；推进棚户区改造货币化安置，切实化解库存商品住房；严格遵循政府采购程序，确保安置住房采购公开公平公正等。
7	2016年5月	国务院办公厅《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》	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。
8	2016年10月	多城市发布地方房地产调控政策	北京、上海、广州、深圳、天津、南京、杭州、厦门、苏州、郑州、无锡、合肥、济南、武汉、珠海、东莞、佛山、福州、昆山、南昌等城市先后发布区域房地产调控政策，重启限购限贷政策

序号	时间	主要政策	核心内容
9	2017 年 7 月	中共中央政治局提出实施好积极的财政政策和稳健的货币政策，“稳定房地产市场，坚持政策连续性稳定性，加快建立长效机制”	长效机制要遵循供给侧结构性改革思路，以扩大供应、疏解需求为核心，实现房地产市场供需平衡
10	2017 年 7 月	住建部、发改委、财政部等九部委《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》	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
11	2017 年 8 月	国土资源部住房城乡建设部《利用集体建设用地建设租赁住房试点方案》	将在超大、特大城市和国务院有关部委批准的发展住房租赁市场试点城市中，确定租赁住房需求较大，村镇集体经济组织有建设意愿、有资金来源，政府监管和服务能力较强的城市（第一批包括北京市，上海市，辽宁沈阳市，江苏南京市，浙江杭州市，安徽合肥市，福建厦门市，河南郑州市，湖北武汉市，广东广州市、佛山市、肇庆市，四川成都市），开展利用集体建设用地建设租赁住房试点。村镇集体经济组织可以自行开发运营，也可以通过联营、入股等方式建设运营集体租赁住房。
12	2018 年 2 月	《上海银监局关于规范开展并购贷款业务的通知》	并购贷款投向房地产开发土地并购或房地产开发土地项目公司股权并购的，应按照穿透原则管理，拟并购土地项目应完成在建工程开发投资总额的 25%以上；按照穿透原则评估并购贷款业务的合规性，严格遵守房地产开发大类贷款的监管要求。
13	2018 年 4 月	证监会《关于推进住房租赁资产证券化相关工作的通知》	鼓励专业化、机构化住房租赁企业开展资产证券化，优先支持国家政策，鼓励租赁项目开展资产证券化。
14	2018 年 5 月	银保监会《银行业金融机构联合授信管理办法（试行）》	三家以上银行融资余额合计 50 亿以上企业，银行将建立联合授信。预计随着试点铺开，债务规模大、杠杆率高、偿债能力不足的房地产企业银行信贷将受限，多头融资和过度融资将不可持续。

序号	时间	主要政策	核心内容
15	2018 年 5 月	发改委、财政部《关于完善市场约束机制严格防范外债风险和地方债务风险的通知》	规范房企境外发债资金投向，主要用于偿还到期债务，避免债务违约，限制投资境内外房地产项目、补充运营资金等。
16	2018 年 7 月	中共中央政治局会议提出“坚决遏制房价上涨”	下决心解决好房地产市场问题，坚持因城施策，促进供求平衡，合理引导预期，整治市场秩序，坚决遏制房价上涨。加快建立促进房地产市场平稳健康发展长效机制。
17	2018 年 9 月	《住房城乡建设部、中国农业发展银行关于做好利用抵押补充贷款资金支持农村人居环境整治工作的通知》	要求按照抵押补充贷款相关政策规定，优选承贷主体，有效防控风险，为农村人居环境整治提供长期、稳定、低成本的资金支持。
18	2019 年 3 月	全国两会政府工作报告	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。继续推进保障性住房建设和城镇棚户区改造，保障困难群体基本居住需求。

②外商投资房地产企业相关政策

发行人的企业性质为中外合资的房地产企业，相关监管部门出台了一系列政策来规范中外合资的房地产企业在国内开展房地产业务。

2014 年 6 月，商务部、外汇管理局联合发布了《关于改进外商投资房地产备案工作的有关通知》，该通知明确规定简化外商投资房地产备案程序，商务部备案由纸质材料备案改为电子数据备案和事中事后抽查。

2015 年 9 月，住建部、商务部会同有关部门，发布《关于调整房地产外资准入和管理有关政策的通知》，核心内容涉及四个方面：一是取消外商投资房地产企业注册资本金占投资总额比例的相关限制性规定，明确按现行一般外商投资企业规定来执行。二是取消了对外商投资房地产企业注册资本金未全部缴付的，不得办理境内贷款、境外贷款、外汇结汇的限制性规定。三是取消了境外机构在境内设置的分支机构、代表机构和在境内工作、学习的境外个人在境内购房的限制性规定。四是明确各有关部门要进一步简化程序、提高办事效率、优化和改进外资房地产管理工作。

2015 年 11 月，商务部、国家外汇管理局发布《关于进一步改进外商投资房地产备案工作的通知》（商资函[2015]895 号），进一步简化外商投资房地产企业管理工作，地方各级商务主管部门根据外商投资法律法规和有关规定批准外商投资房地产企业的设立和变更，并按要求在商务部外商投资综合管理信息系统中填报房地产项目相关信息；取消商务部网站备案公示程序，外商投资房地产企业在完成前述工作流程后，可按相关外汇管理规定到银行办理外商直接投资项下外汇登记等手续。

2018 年 5 月，发改委、财政部发布《关于完善市场约束机制严格防范外债风险和地方债务风险的通知》，引导规范房地产企业境外发债资金投向。房地产企业境外发债主要用于偿还到期债务，避免产生债务违约，限制房地产企业外债资金投资境内外房地产项目、补充运营资金等。

上述外商投资房地产政策将会对发行人的日常经营产生一定的影响。如果未来监管部门对外商投资房地产企业的投资范围进一步收紧，则公司的经营管理和未来发展将可能受到不利影响。

（3）行业运行情况[1]

2016 年，房地产政策经历了从宽松到热点城市持续收紧的过程，商品房销售全年高位运行。2016 年，全国商品房销售面积 15.73 亿平方米，同比增长 22.5%。其中，住宅销售面积增长 22.4%，办公楼销售面积增长 31.4%，商业营业用房销售面积增长 16.8%。从供应来看，2016 年，全国房屋竣工面积 10.61 亿平方米，同比增长 6.1%。其中，住宅竣工面积 7.72 亿平方米，同比增长 4.6%。

2017 年度，全国商品房销售面积 16.94 亿平方米，同比增长 7.7%。其中，住宅销售面积增长 5.3%，办公楼销售面积增长 24.3%。2017 年度，全国房屋竣工面积 10.15 亿平方米，同比下降 4.4%。

2018 年度，全国商品房销售面积 17.17 亿平方米，同比增长 1.3%。其中，住宅销售面积增长 2.2%，办公楼销售面积下降 8.3%。2018 年度，全国房屋竣工面积 9.36 亿平方米，同比下降 7.82%。

[1] 本部分房地产开发和销售有关数据来自于国家统计局。

在房地产行业不断发展的同时，我国住房租赁市场不断发展。需求端，租赁房需求逐年增加，主要原因为城镇化进程衍生大量流动人口；房价高企、限购限贷，部分需求从购房市场外溢到租赁房市场；晚婚导致置业年龄延迟，延长个体租赁消费周期，间接增加租赁需求；供给端，租赁房源供给不足，且租赁市场痛点较多，规范的租赁市场和长租公寓亟待发展；资金端，融资渠道拓宽，多支公寓 ABS 成功发行；与发达国家对比，我国租赁市场成交总量有待大幅提高。综合来讲，租赁市场发展可期。

（4）行业发展趋势

①土地供应结构变化改变市场供应格局

随着各地房地产宏观调控细则的相继出台，在土地供应难以增加的情况下，结构上中低价商品房用地、经济适用房用地增加，将导致大户型、低密度高档住宅土地供应量减少，从而使大户型、低密度高档商品房价格继续坚挺；而中低价商品房和经济适用房对应的需求群体十分庞大，需求短期内将不会得到满足。

②资本要素带动行业整合，市场集中度将大大提高

房地产公司的金融属性越来越明显，资金成为制约地产公司发展除土地之外的第一要素。在银行贷款仍为主要融资渠道的局面下，地产企业的融资能力不仅将成为支持企业竞争力越来越重要的方面，也将成为推动房地产资源整合的重要动力，这为具有融资能力、丰富的土地储备、优秀的管理能力和产品开发能力等综合优势的龙头企业提供了扩大市场份额的机遇。同时，政府对具有资信和品牌优势的房地产企业进行兼并、收购和重组行为的支持，将有助于形成一批实力雄厚、竞争力强的大型企业和企业集团。可以预见的是，在未来的发展过程中，房地产行业集中度将大大提高。

③住房供给体系趋向立体化，住房租赁市场大有可为

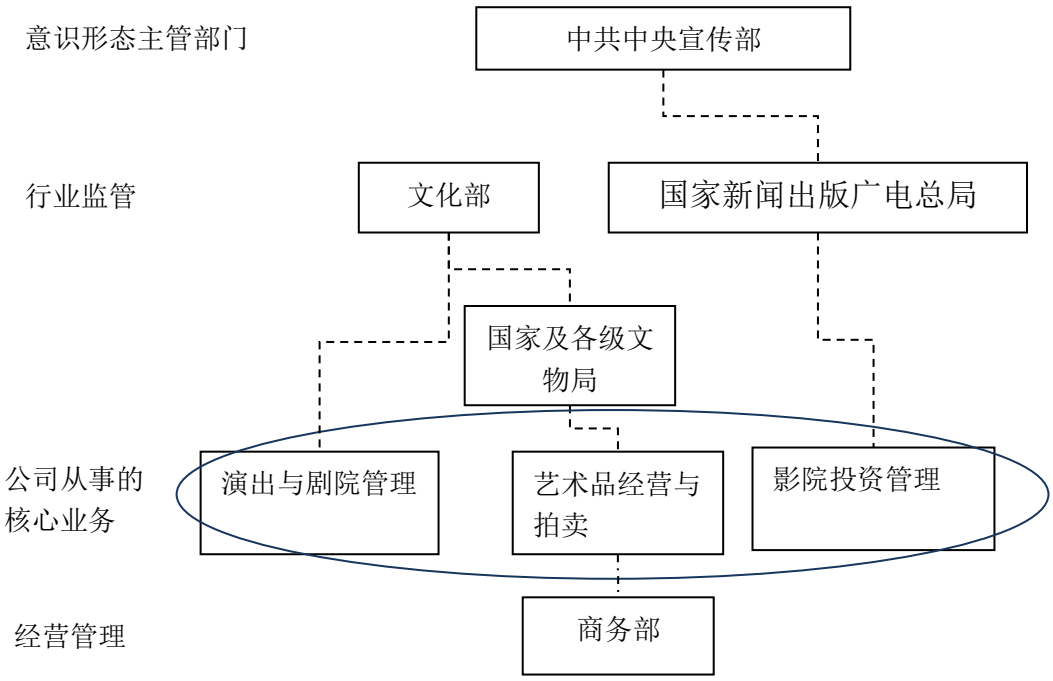
住房制度改革由来已久，我国住房制度改革先后经历了由实物分配到货币化安置再到现在租售并举的过程，2016 年住建部正式提出中国要推进以满足新市民住房需求为主的住房体制改革，把去库存作为房地产工作的重点，建立购租并举的住房制度。2017 年以来，关于发展住房租赁市场的中央政策和地方政策密

集出台，频频互动。2018 年，我国住房租赁行业快速增长。从机构渗透率看，行业的机构化率进一步提升，众多参与者纷纷试水住房租赁领域；从政策端看，中央和地方政府多次出台鼓励政策，规范行业发展，完善住房租赁的制度和体系建设。但当前交易市场仍是住房制度的主角，租赁市场仍处于自发状态，我国住房租赁比例仍然偏低，到 2010 年租赁比例仅 21%，住房自有率常年维持在 70%以上，远高于西方发达国家水平。庞大的流动人口催生的刚性租赁需求，客户租赁需求不断升级，住房租赁市场的规范化、专业化发展，机构出租房源占租赁市场比重的上升以及国家鼓励长租公寓相关政策的逐步落实，将为长租公寓市场提供巨大的发展机遇。参照海外经验，住房供给体系立体化是大势所趋，社会资本市场化供应为主体、政府为辅的供应结构是发展方向。

2、文化产业

（1）行业监管体系

公司所处行业为文化产业，主要监管部门包括中共中央宣传部、文化部、国家新闻出版广电总局、国家及各级文物局等，监管体系概况如下图所示：



除上述行业主管部门外，中国演出家协会接受文化部的业务指导和监督管理，

履行演出行业联络、协调、服务的职能，维护会员合法权益，促进演出行业自律；拍卖行业协会负责拍卖行业的引导和服务职能，在商务部的指导下，具体实施全国拍卖企业信用管理制度、组织拍卖师资格认定监督、制定拍卖行业规范等行业自律管理工作；中国电影发行放映协会接受国家广电总局指导，通过行业协调、协商和行业监督，开展各种形式的电影行业自律工作。

（2）行业法规政策

新中国成立以来，我国文化产业政策的演进经历了复杂的过程，基本演进方向是由计划性管制调控转向政府引导与市场调整相结合。1978 年改革开放后的近十年，我国的文化市场处于酝酿期。1985 年文化艺术作为第三产业的一个组成部分被列入国民生产统计的项目。1988 年文化部、国家工商总局提出“文化市场”的概念，同时明确了文化市场的管理范围、任务、原则和方针。2002 年“十六大”报告提出要积极发展文化产业，完善文化政策，支持文化产业发展。2003 年中国加入 WTO，文化产业面临更激烈的国际竞争。为促进国家文化产业发展，中国政府实施了更加开拓创新的文化产业政策，政策取向也体现为鼓励与扶持。自此，中国的文化产业驶入了发展的“快车道”，并体现出如下的政策重点：一、推动部分国有文化单位转企改制；二、注重吸纳非公有资本发展文化产业；三、引导和扶持文化产品和服务逐步向外向型发展。

2005 年 12 月，中共中央、国务院正式颁布《关于深化文化体制改革的若干意见》，明确划分了文化事业和文化产业的范围和界限，首次允许转制为企业的文化单位可以吸收部分社会资本，进行投资主体多元化的股份制改革。

2006 年公布的《国家“十一五”时期文化发展规划纲要》特别提到：整合资源，突出重点，实施“走出去”重大工程项目，加快“走出去”步伐，扩大我国文化的覆盖面和国际影响力。2007 年“十七大”报告再次强调：“加强对外文化交流，吸收各国优秀文明成果，增强中华文化国际影响力。”

2009 年 7 月，国务院出台《文化产业振兴规划》，文化产业被纳入国务院的十大产业振兴规划序列，并指出国家将进一步加快文化体制改革步伐，鼓励和引导社会资本进入文化产业领域，积极鼓励新兴文化产业形态的发展。

2011年10月，党的十七届六中全会审议通过《中共中央关于深化文化体制改革推动社会主义文化大发展大繁荣若干重大问题的决定》，将发展文化产业提升到战略高度。文化产业迎来了黄金机遇期。

2012年2月公布的《国家“十二五”时期文化改革发展规划纲要》，特别提出加快发展文化产业，包括构建现代文化产业体系、形成公有制为主体、多种所有制共同发展的文化产业格局、推进文化科技创新、扩大文化消费等一系列举措。

2012年2月23日，文化部出台《文化部“十二五”时期文化产业倍增计划》，提出“十二五”期间，文化部门管理的文化产业增加值年平均增长速度高于20%，2015年比2010年至少翻一番，实现倍增。

2014年2月28日，中央全面深化改革领导小组第二次会议审议通过了《深化文化体制改革实施方案》，将启动实施80多项改革任务，大体有三方面：一是积极推进的改革任务，包括基本完成省级新闻出版、广播电影电视部门的整合，依法减少和规范文化行政审批，推进国有经营性文化单位转企改制，建立公共文化服务体系建设协调机制，加强现代文化市场体系建设等。二是稳妥推进的试点任务，包括传媒企业实行特殊管理股制度试点，公共图书馆、博物馆、文化馆、科技馆等组建理事会试点，基层综合性文化服务中心建设试点等。三是研究制定的政策文件，包括制定构建现代公共文化服务体系的意见，明确国家基本公共文化服务标准和指标体系，出台支持经营性文化事业单位转企改制和文化企业发展政策的实施细则，制定促进电影发展的经济政策，以及扶持地方戏曲发展、实体书店发展政策等。

2014年4月16日，国务院办公厅发布的《关于印发文化体制改革中经营性文化事业单位转制为企业和进一步支持文化企业发展两个规定的通知》国办发〔2014〕15号，以下简称《通知》，修订完善一系列推动文化改革发展的重要经济政策，为新一轮文化体制改革提供有力支撑。

2014年6月19日，国家发展改革委、财政部、新闻出版广电总局等部门联合发布了《关于支持电影发展若干经济政策的通知》，将通过加强电影事业发展专项资金的管理、加大电影精品专项资金支持力度、对电影产业实行税收优惠政策等多种手段支持电影发展。

2017年4月19日，文化部发布《文化部“十三五”时期文化产业发展规划》，明确了“十三五”时期文化产业发展的总体要求、主要任务、重点行业和保障措施，并以8个专栏列出22项重大工程和项目，是指导“十三五”时期文化系统文化产业工作的总体规划。

2017年5月公布的《国家“十三五”时期文化发展改革规划纲要》提出，把新发展理念贯穿于文化发展改革全过程，加强思想理论建设，提高舆论引导水平，培育和践行社会主义核心价值观，繁荣文化产品创作生产，加快现代公共文化服务体系建设，完善现代文化市场体系和现代文化产业体系，传承弘扬中华优秀传统文化，提高文化开放水平，推进文化体制改革创新，加强文化人才队伍建设，完善和落实文化经济政策，“十三五”末文化产业成为国民经济支柱性产业。

（3）文化产业发展概况

改革开放30多年来，中国文化产业市场基本形成了由娱乐市场、演出市场、音像市场、电影市场、网络文化市场、艺术品市场等组成的统一、开放、竞争、有序的文化市场体系。从消费角度看，文化产业不断出现新的消费热点。根据中华人民共和国文化部2017年文化发展统计公报，2017年末，纳入统计范围的全国各类文化（文物）单位32.64万个，比上年末增加1.58万个；从业人员248.30万人，增加13.5万人。

我国文化产业发展已经被国家提到了高度重要的位置。2009年国务院公布《文化产业振兴规划》，提出大力发展我国文化产业，使文化产业能够成为国民经济支柱产业之一；培育有影响力的文化企业集团，增强我国文化产业国际影响力等目标。之后相关部委也提出具体支持的财政、金融及产业政策，为文化企业发展创造了良好的政策环境。2011年10月召开的中共中央十七届六中全会进一步提出了加快发展文化产业，推动文化产业成为国民经济支柱性产业的目标；同时提出了进一步深化改革开放，加快构建有利于文化繁荣发展的体制机制等一系列促进文化产业发展的规划和举措，为我国文化产业的快速发展带来了新的机遇。2014年中央全面深化改革领导小组第二次会议审议通过了《深化文化体制改革实施方案》，将启动实施80多项改革任务，促进我国文化产业快速发展。

3、进出口贸易行业

随着我国国民经济的快速发展，尤其是我国加入WTO以后，进出口贸易行业面临机遇与挑战并存的局面。

根据我国海关总署的统计数据，2017 年，我国货物贸易进出口总值 27.79 万亿元人民币，比较 2016 年增长 14.2%。其中，出口 15.33 万亿元，增长 10.77%；进口 12.46 万亿元，增长 18.74%；贸易顺差 2.87 万亿元，收窄 14.21%。

2017 年，我国进出口呈现由高速增长向稳定增长的发展态势。其中，第一季度，我国进出口、出口和进口分别增长 18.83%、10.47%和 30.27%；第二季度，我国进出口、出口和进口分别增长 16.00%、12.46%和 20.83%；第三季度，我国进出口、出口和进口分别增长 11.39%、7.66%和 16.43%；第四季度，我国进出口、出口和进口分别增长 8.18%、7.08%和 9.74%。

2017 年，我国一般贸易进出口较快增长，比重上升。2017 年，我国一般贸易进出口 15.66 万亿元，增长 16.8%，占我国进出口总值的 56.4%，比 2016 年提升 1.3 个百分点，贸易方式结构有所优化。2017 年，欧盟、美国和东盟仍为我国前三大贸易伙伴，进出口分别增长 15.5%、15.2%和 16.6%，三者合计占我国进出口总值的41.8%。与此同时，“一带一路”成效不断显现也给我国外贸注入了新的活力。2017 年，我国与“一带一路”沿线国家外贸增速为 17.8%，高于同期我国外贸增速3.6个百分点。其中我国与俄罗斯、波兰、哈萨克斯坦等一带一路沿线国家进出口分别增长 23.9%、23.4%和 40.7%，均高于总体增幅。民营企业进出口增长，比重提升。2017 年，我国民营企业进出口 10.7 万亿元，增长 15.3%，占我国进出口总值的 38.5%，比 2016 年提升 0.4 个百分点。其中，出口 7.13 万亿元，增长 12.3%，占出口总值的 46.5%，继续保持出口份额居首的地位，比重提升 0.6 个百分点；进口 3.57 万亿元，增长 22%。

中西部和东北三省进出口增速高于全国整体。2017 年，西部 12 省市外贸增速为 23.4%，超过全国增速 9.2 个百分点；中部 6 省市外贸增速为 18.4%，超过全国增速 4.2 个百分点；东北三省外贸增速为 15.6%，超过全国增速 1.4 个百分点；东部 10 省市外贸增速为 13%。区域发展协调性增强。

在出口商品中，机电产品、传统劳动密集型产品仍为出口主力。2017 年，

我国机电产品出口 8.95 万亿元，增长 12.1%，占我国出口总值的 58.4%。其中，汽车出口增长 27.2%，计算机出口增长 16.6%，手机出口增长 11.3%。同期，传统劳动密集型产品合计出口 3.08 万亿元，增长 6.9%，占出口总值的 20.1%。

在进口商品中，铁矿砂、原油和大豆等大宗商品进口量价齐升。2017 年，我国进口铁矿砂 10.75 亿吨，增加 5%；原油 4.2 亿吨，增加 10.1%；大豆 9554 万吨，增加 13.9%；天然气 6857 万吨，增加 26.9%；成品油 2964 万吨，增加 6.4%。此外，进口铜 469 万吨，减少 5.2%。同期，我国进口价格总体上涨 9.4%。其中，铁矿砂进口均价上涨 28.6%，原油上涨 29.6%，大豆上涨 5%，天然气上涨 13.9%，成品油上涨 25.3%，铜上涨 28%。

“十三五”期间，保利集团涉足的军贸业务仍有广阔前景。国家大国地位提升和影响力增强，为军贸发展提供了强有力的支撑；“一带一路”、亚太自贸区、亚洲基础设施投资银行等一系列国际战略举措，为国防科技工业“走出去”创造良好条件；西亚北非持续动荡，伊斯兰国和朝核问题使国际军贸市场需求增加；此外，国家装备水平大幅提升，提高军贸产品的国际竞争力。

同时，军贸业务发展也面临不少挑战，我国军贸产品市场主要集中在发展中国家，其政治经济形势存在不稳定因素；军贸管理体制改革大势所趋，缺少军工资源支撑的军贸公司面临压力；以石油为代表的大宗商品价格连续下跌，部分国家经济状况持续低迷，军贸项目收汇面临较大风险；西方国家继续利用国际军控防扩散，遏制我国军贸发展，军贸业务在国际市场竞争中受到掣肘。

民品贸易在“十三五”期间机遇和挑战并存。机遇方面，新一轮工业革命和创新浪潮正在形成，跨境电子商务、市场采购贸易、外贸综合服务企业等一批新型商业模式，正借助改革之风崛起，成为外贸发展的新引擎和新优势。挑战方面，全球经济复苏乏力，金融市场动荡不安，贸易需求下降。我国贸易的低要素成本优势逐步丧失，与贸易伙伴间摩擦增多。

对外承包工程在“十三五”期间总体发展趋势是机遇大于挑战。机遇方面：一是国家陆续出台支持对外工程承包的相关政策，在金融以及外交等方面支持力度不断加大。二是国际承包工程市场总量快速增长，为我国企业开展国际工程承包业务提供了发展空间。挑战方面：一是市场竞争更加激烈，美、日等国通

过增加贷款规模的方式参与竞争，韩国、巴西、土耳其等国承包商通过低价方式挤占中低端市场。二是我国企业由于成本优势日益丧失、业务模式同质化程度高、行业内分工合作体系尚未成熟等因素，对外竞争优势有所减弱。

4、民爆行业

民爆器材产品广泛用于采矿、冶金、交通、水利、电力、建筑和石油等多个领域，尤其在基础工业、重要的大型基础设施建设领域中具有不可替代的作用，素来被称作“基础工业的基础，能源工业的能源”。整体来看，目前我国民爆行业发展情形不甚乐观，事实上，民爆行业产品需求除了与国家的基础设施建设和固定资产投资规模密切相关以外，还受到安全事故频发的影响。近年来，我国安全事故发生率较高，直接影响到了民爆行业的发展，最终使得民爆行业发展速度有所放缓。但介于此，自“十二五”以来，我国为了提高民爆行业的安全性，政府采取了一系列措施对民爆行业的安全进行监管，并起到了一定的作用。

民爆器材的需求与矿山开采、基础设施建设等固定资产投资密切相关，产品需求受到经济周期的波动影响较为明显。2009 年金融危机中国家实施“四万亿”经济刺激计划，固定资产投资额快速增长。进入 2012 年以后，宏观经济增速明显放缓，我国经济进入新常态，近期的供给侧改革将煤炭、钢铁等行业列入重点领域，采矿业投资额增速明显下降。

2008-2015 年工业炸药年产量总体上呈稳步增长的趋势，年平均增幅为 3.40%，2013 年炸药年产量创历史新高，达到 437 万吨，2014 年总产量略有下降，累计完成 432.4 万吨。从 2008 年到 2015 年，7 年间工业炸药年产量增加约 76.58 万吨，增幅达到了 26.4%。2015 年，工业炸药年产量为 367.18 万吨，较上年减少 14.97%。2016 年，我国工业炸药产量为 354.17 万吨，同比下降 3.89%，降幅明显减小。2017 年 1-6 月，工业炸药累计产量为 176.32 万吨，同比增加 12.6%，下游行业呈现回暖态势。

我国民爆行业集中度不高，整体结构尚处于“小、散、低”的阶段。根据民爆行业的政策目标，行业新增产能受到严格限制，民爆行业未来主要的发展方向是优化产品结构、加快技术进步、大幅压缩企业数量，鼓励有实力、有优势的企业进行并购和重组，实现规模化经营，培育大型企业集团。因此，行业内企业的快

速发展将主要依赖于兼并收购等行业整合行为。由于进入民爆行业的政策壁垒较高，行业内部的结构性调整将主要在现有企业间进行，已在行业内占据优势竞争地位的企业将获得更有利的发展机遇。

（三）发行人在行业中的地位和竞争优势

保利集团经过近年来的迅速发展，在市场中树立了“保利”品牌，在进出口贸易、房地产开发及物业管理、文化等产业中均处于行业领先地位。

1、发行人在行业中的地位

①房地产开发及物业管理

房地产开发业务作为保利集团优先和重点发展的主业之一，主要由保利南方集团有限公司及其控股的保利发展控股集团股份有限公司承担。保利地产是国有控股的大型房地产开发企业，销售金额连续多年位居行业前五。目前，保利地产经营区域已覆盖全国60余个城市，通过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、长三角和环渤海等三大核心城市圈，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有经济发展潜力的二、三线城市的经营机会，形成若干个重点销售区域。保利地产构建了以“打造中国地产长城”为企业愿景、以“和者筑善”为品牌理念的品牌体系，在国内具备相当的品牌知名度，广泛被消费者所认可。保利集团两个地产平台所属物业公司双双跻身全国物业管理企业综合实力30强。在持有型物业方面，保利集团稳步扩大持有物业规模，已逐渐成为房地产开发业务的有力补充。

截至目前，公司业已形成以北京、上海、广州为主、沿京广线和长江流域的大“十”字全国房地产业战略布局。此外，通过股权收购、项目转让和合作开发获得了较大规模的土地储备，为未来的业务拓展奠定了坚实的基础。公司还积极响应党中央国务院的号召，率先在北京、上海、广州参与保障性安居工程建设。

②文化艺术管理

保利文化是国内文化产业中的龙头企业，业务横跨艺术品经营与拍卖、演出与剧院管理及影院投资管理三大业务板块，其中在艺术品拍卖和剧院管理领域规模位列国

内第一。

保利文化艺术品经营与拍卖业务拥有的专业团队优势，在艺术品经营与拍卖业务板块拥有一个由近 80 名顶尖的内部和外部专家组成的艺术品投资委员会，分为书画、瓷器、青铜器、佛教艺术和工艺共 5 个小组，就不同类别艺术品的真伪和估价鉴定提供专业建议，在艺术品鉴定和评估方面的能力获得业界普遍公认。

保利文化剧院管理规模优势明显。截至 2017 年末，以连锁经营的模式在全国管理剧院数量达 64 家，在国内处于行业领先地位，规模优势明显。此外，适时推出内容制作，拓展了产业链布局。形成了“精品剧目＋全国院线巡演”模式，实现了“节约成本与高品质主流文化宣传”有机结合。近年来在原创节目制作方面不断推出新品，在国内市场具有一定的产业链延展优势。

发行人在文化领域的业务序列较为齐全，业务互补性较强，同时发行人的贸易、房地产业对文化产业形成了强有力的支撑，而文化产业又对贸易和房地产起到良好的促进和辅助推广作用。

③军民品贸易

公司是一家以军贸为主业的中央企业，公司的军民品进出口贸易业务通过保利国际进行运作。经过多年的发展，公司拥有良好的品牌和广泛的客户资源，构建了强大的市场开拓能力和营销网络，具备了较强的营销公关实力和明显的渠道优势，在国内外树立了良好的品牌和信誉。

进出口贸易是公司的传统支柱产业，公司主要经营通用商品和特种装备及技术的进出口业务，具有较强的综合实力，连续多年获得“军品出口先进单位”称号。

在资源获取方面，保利科技和新时代科技是国家批准的仅有的两家综合性军贸公司，拥有包括陆军、海军、空军等各类装备、技术和物资的进出口经营权。此外，还拥有航空、汽车、石油化工、民爆等各类民用产品的进出口代理权以及国家工程咨询甲级资质。

在成本控制方面，公司通过建立 ERP 等先进的信息系统，细致梳理和跟踪各经营环节，具有较强的供应链和成本控制能力。

在货源供应上，公司加强与供应商的战略合作，多渠道组织国内订货，积极与军工集团、军队工厂、院所合作开发适销对路的产品，形成了较为完善的货源保障体系。

民品贸易方面，公司充分利用军贸业务优势，及时捕捉民品贸易业务机会，民品贸易额稳步提升；与法拉利、奔驰等汽车品牌成立的合资公司，汽车销售数量大幅增长。

④民爆器材生产及爆破服务

保利久联整合了原保利集团与原久联集团、盘化集团的民爆资源，形成了产能全国第一的民爆集团。保利民爆科技集团股份有限公司成立于 2006 年 8 月，是中国民爆行业第一家集科研、生产、销售、进出口贸易和爆破服务于一体的综合性民爆集团。保利久联布局分布全国各大资源省份，业务涵盖炸药生产、爆破服务、技术研发等。久联发展是贵州省内民爆龙头，拥有 19.9 万吨的炸药产能和爆破拆除与土石方作业的双一资质，产能分布遍及贵州、山东、辽宁、甘肃、新疆、河南、西藏、江西八省，市场拓展至全国 25 个省（市、自治区）。近年来，贵州省民爆需求旺盛，市政爆破对炸药及相关服务的需求对公司业绩提供了强大支撑。保利民爆集团将炸药产能注入保利久联后，保利久联的炸药总产能达到 36.65 万吨，跃居全国第一；2015 年保利久联集团并购盘化集团，保利久联炸药总产能提升到 44.25 万吨，实现了强强联合，进一步扩大了产能优势，增强了在爆破服务方面的竞争优势。

2、发行人的竞争优势

（1）规模优势

军品进出口贸易领域，保利集团贸易主业进出口签约名列国内军贸行业前茅，军品出口连续多年名列国内军贸公司前三甲，顺利完成重大装备引进任务；文化产业领域，保利文化拥有文博业务、剧院管理业务、演出业务、影视传媒业务等较为完整的业务序列，连续多年荣膺“全国文化企业 30 强”并蝉联文化艺术类第一名；房地产开发领域，公司的房地产业务每年增长速度都较快，2018 年，保利地产品牌价值达 624 亿元，2010-2018 年连续十五年蝉联“中国房地产行业领导

公司品牌”。

（2）管理优势

2001 年以来，公司对所属企业实施了按主营业务和地区划分的企业整合和资产重组，形成了进出口贸易、房地产开发及物业管理、文化、矿产资源投资开发与民爆业务等业务板块。公司通过做实贸易、做强地产、做精文化、做大资源和做稳民爆业务，进一步提高主业经营规模和扩大市场份额。

公司实行以资本为纽带的母子公司管理体制，建立了完善的公司治理结构，能够有效的对下属公司实行监督和管理。此外公司实行全面预算管理制度和总会计师的逐级委派制度，有效强化了对资金的监管力度，提升了公司整体财务管理水平。同时公司依据国资委《中央企业负责人经营业绩考核暂行办法》，制定了《保利集团经营业绩指标管理及考核办法》，实施行之有效的激励、奖惩机制。

（3）产业联动优势

公司目前的几大板块业务各有其不同发展策略和竞争模式，但在同一个“保利”品牌下，各业务板块之间起到了相互补充、相互促进的作用。公司通过切实有效的制度，加强贸易、地产、文化、轻工、工艺和民爆业务的合作互动。公司的房地产开发业务成功引入了文化内涵，借助保利剧院在许多城市中的知名度推进其房地产业务；贸易业务领域的高端客户通过对保利文化的认可强化了其与保利合作的信心和意愿。

此外，公司充分利用财务公司平台，创新融资模式，积极推进产融结合，形成优势互补、资源共享、协同发展的经营格局，实现集团价值最大化。

（4）品牌优势

公司明确提出了“树立一个保利品牌”的战略发展思路，围绕共同提升一个“保利”品牌价值和影响力的目标，打造“保利贸易”、“保利地产（含保利置业）”、“保利文化”、“保利资源”、“保利民爆”等行业领导品牌。“保利贸易”品牌已在境内外享有较高声誉，“保利地产”品牌价值不断提升，保利地产连续多年蝉联国有房地产企业综合实力第一名和央企房地产品牌价值榜首；“保利文化”品牌已逐步发展成为业内著名品牌，其中剧院管理、保利拍卖成为同行领导品牌。“保利”

品牌价值的提升，对提高市场对“保利资源”和“保利民爆”的认同感，促进业务发展起到了重要作用。公司的品牌优势与整体优势实现有机结合。

（5）通畅的融资渠道

公司拥有良好的信用，长期以来与银行间保持着良好的合作关系，间接融资的渠道通畅，融资成本相对较低；发行人控股子公司保利地产为上证所的上市公司，保利置业和保利文化为香港联交所上市公司，中国海诚、贵州久联为深交所上市公司，具备资本市场融资的良好平台。通畅的融资渠道为公司未来的发展提供了有力的资金支持。

（四）公司经营方针及战略

保利集团秉承“品位、创新、博达、卓越”的核心价值观，致力于打造经营业绩一流、公司治理一流、资源配置一流、人才队伍一流、品牌形象一流的大型跨国企业集团。

保利集团将始终坚持主业发展与改革创新相结合、内生增长与外延发展相结合、提质增效与优化清理相结合、深耕国内与走出去相结合的工作思路，积极做大做实贸易，做强做久地产，做精做大文化，做强做优民爆，做活做大金融。继续巩固和提升贸易、地产、文化和民爆业务的市场竞争优势和行业领先地位；打造金融业务发展平台和市场竞争优势，更好服务和支持集团主业发展，形成新的利润增长点。

（五）发行人主营业务板块经营情况

1、房地产开发业务

发行人房地产开发业务板块的主要经营主体为保利地产及保利置业。

（1）主要房地产开发资质

保利地产是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。截至 2019 年 3 月末，保利地产和保利置业下属从事房地产开发的主要项目公司均具备开发资质证书或暂定资质证书。

（2）房地产开发业务情况

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

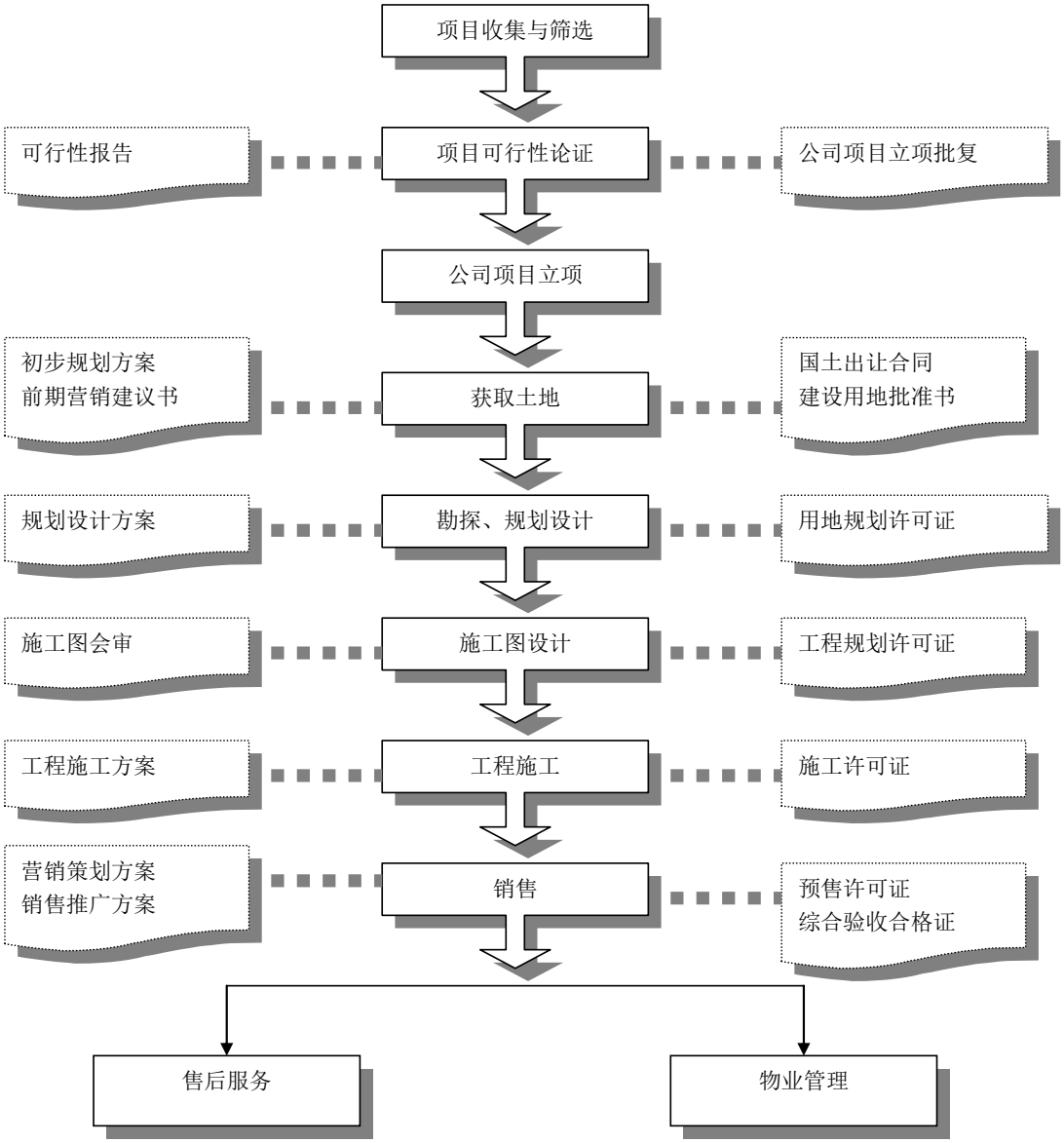
单位：万平方米、亿元、元/平方米

项目	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
新开工面积	1,071	4,889	3,429	2,410
竣工面积	316	2,559	1,754	1,763
销售面积	740	2,990	2,518	1,869
销售金额	1,169	4,456	3,504	2,395
签约销售均价	15,797	14,903	13,916	12,817

2019 年 1-3 月，公司实现签约销售面积 740 万平方米；实现签约销售金额 1,169 亿元；签约销售均价 15,797 元/平方米，在全国房地产整体回暖的背景下实现量价齐升。截至 2019 年 3 月 31 日，纳入合并报表范围内的在建、拟建项目区域布局和产品结构合理，产品具备较高的经济价值，是公司未来几年快速发展的坚实保障。此外，公司近年来积极推进海外项目拓展工作，先后实地考察美国、澳大利亚、马来西亚等多个国家和地区的房地产项目，并在澳大利亚取得了实质性进展。2015 年 5 月，保利地产以合作方式取得墨尔本市南雅拉区克莱蒙地块项目；2015 年 8 月，保利地产通过投标方式取得取得澳大利亚悉尼市埃平区埃平 A+B 地块项目；2015 年 12 月，保利地产通过收购方式取得伦敦 5 Fleet Place.5 办公楼项目。

（3）公司房地产业务流程

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



（4）房地产开发项目情况

报告期内，公司纳入合并报表范围内的在建、拟建及完工的房地产开发项目共计589个，其中，在建项目389个，拟建项目71个，完工项目129个。具体项目情况如下：

序号	区域	项目名称	开发单位	开发状态
1	广州市海珠区	广州保利天悦	保利发展控股集团股份有限公司	在建
2	广州市番禺区	广州保利大都汇	广州市宏和房地产开发有限公司	在建
3	广州市荔湾区	广州保利和光晨樾	广州市埔域房地产开发有限公司	在建
4	广州市荔湾区	广州保利广钢 224 项目	广州市保越房地产开发有限公司	在建
5	广州市天河区	广州保利中融广场	守鸿置地（广州）有限公司	在建
6	广州市天河区	广州保利创融广场	广州市邦杰置业有限公司	在建

7	广州从化市	广州保利桃花源	广州从化保利房地产开发有限公司	在建
8	广州市南沙区	广州保利星海小镇	广州市保辉房地产开发有限公司	在建
9	广州市南沙区	广州保利思泰花园	广州市思泰房地产开发有限公司	在建
10	广州市增城区	广州保利 i 立方	广州保鑫房地产开发有限公司	在建
11	广州市增城区	广州保利中航城	广州市航里房地产开发有限公司	在建
12	广州市增城区	广州保利 i 立方 plus	广州市保昊房地产开发有限公司	在建
13	广州市增城区	广州保利塔岗项目	广州保鑫房地产开发有限公司	在建
14	广州市黄埔区	广州保利鱼珠项目	广州物产美通贸易有限公司	在建
15	广州市黄埔区	广州保利罗兰国际	广州萝城房地产开发有限公司	在建
16	广州市花都区	广州保利花都区中轴线商业项目	广州保泰实业发展有限公司	在建
17	广州市南沙区	广州保利蕉门岛南项目	广州市保宏房地产开发有限公司	在建
18	广州市天河区	广州小新塘项目	广州市新谭房地产开发有限公司	在建
19	广州市从化区	广州保利从化区江埔果场项目	广州悦腾房地产有限公司	在建
20	上海市宝山区	上海保利叶上海	上海保利建霖房地产有限公司	在建
21	上海市浦东新区	上海保利铃兰公馆	上海昱钧房地产开发有限公司	在建
22	上海市浦东新区	上海保利芦潮港 C0204 项目	上海暄颐房地产开发有限公司	在建
23	上海市青浦区	上海水悦堂	上海久青置业有限公司	在建
24	上海市嘉定区	上海保利嘉定区江桥镇黄家花园路西侧项目	上海建劭置业有限公司	在建
25	上海市奉贤区	上海保利玲玥公馆	上海建齐置业有限公司	在建
26	苏州市张家港市	张家港市保利金港镇中港路东项目	张家港鼎瀚房地产有限公司	在建
27	苏州市张家港市	张家港市保利保税区中港路东项目	张家港鼎瀚房地产有限公司	在建
28	苏州市张家港市	张家港市保利锦丰片区华昌路西项目	张家港建鑫房地产有限公司	在建
29	苏州市张家港市	张家港保利熙悦	张家港建耀置业有限公司	在建
30	北京市大兴区	北京大兴区旧宫镇北项目	北京和信金泰房地产开发有限公司	在建
31	北京市通州区	北京保利大都汇	北京保利通房地产开发有限公司、保利（北京）房地产开发有限公司	在建
32	北京市昌平区	北京保利未来科技城项目	北京未来科技城保昌置业有限公司	在建
33	北京市丰台区	北京保利和光逸境	京合保成（北京）房地产开发有限公司	在建
34	太原市小店区	太原保利香槟国际	山西万国商业广场开发有限公司	在建
35	太原市万柏林区	太原保利海德公园	太原保利凰泰房地产开发有限公司	在建
36	太原市晋源区	太原保利梧桐语	山西万国商业广场开发有限公司	在建
37	太原市小店区	太原保利茉莉公馆	太原保利房地产开发有限公司	在建
38	太原市晋源区	太原保利西江月	太原保利晋平房地产开发有限公司	在建
39	太原市晋源区	太原保利西湖林语	太原保利林语房地产开发有限公司	在建
40	太原市小店区	太原保利东郡	太原保利房地产开发有限公司	在建

41	晋中市榆次区	晋中保利壹号公馆	晋中保利房地产开发有限公司	在建
42	晋中市榆次区	晋中保利心语	晋中保利城房地产开发有限公司	在建
43	佛山市南海区	佛山保利紫山国际	佛山市南海区景元房地产有限公司	在建
44	佛山市顺德区	佛山保利东湾一期	佛山市顺德区保利房地产有限公司	在建
45	佛山市顺德区	佛山保利中环	佛山保利恒顺置业有限公司、佛山市保利恒信房地产有限公司	在建
46	佛山市顺德区	佛山保利拉菲	佛山市顺德区保利房地产有限公司	在建
47	佛山市顺德区	佛山保利东滨花园	佛山市保利鑫诚房地产开发有限公司	在建
48	佛山市顺德区	佛山保利中悦花园	佛山保利恒升置业有限公司	在建
49	佛山市顺德区	佛山保利西悦湾	佛山市保利顺源房地产有限公司	在建
50	佛山市顺德区	佛山保利顺德区集成项目	佛山市盛世隽恩企业管理有限公司	在建
51	佛山市三水区	佛山保利中央公园	佛山三水保利鑫和房地产开发有限公司	在建
52	佛山市禅城区	佛山保利翡翠公馆	佛山保利房地产开发有限公司	在建
53	佛山市禅城区	佛山保利芳华苑	佛山市禅城区盈恒置业有限公司	在建
54	佛山市禅城区	佛山保利华苑	佛山保利房地产开发有限公司	在建
55	佛山市南海区	佛山保利滨湖花园	佛山市保利昊峰房地产有限公司	在建
56	佛山市三水区	佛山保利中央公园二期	佛山三水保利鑫和房地产开发有限公司	在建
57	佛山市南海区	佛山保利麓园	佛山市保利兴隆房地产有限公司	在建
58	佛山市南海区	佛山保利美华中心项目	佛山市南海区坚美华鸿置业投资有限公司	在建
59	佛山市南海区	佛山保利兴业渔村项目	佛山市兴业正鹏投资有限公司	在建
60	佛山市南海区	佛山保利青年荟项目	佛山市南海翔基置业投资有限公司	在建
61	佛山市南海区	佛山市南海区东平路东侧项目	佛山市正弘置业有限公司	在建
62	佛山市三水区	佛山保利雲上	佛山市三水海都房地产有限公司、佛山市三水银都资产管理有限公司、佛山市三水云都房地产有限公司	在建
63	佛山市高明区	佛山保利西山林语	佛山市臻明置业有限公司	在建
64	阳江市闸波镇	阳江保利银滩	保利（海陵岛）房地产开发有限公司	在建
65	阳江市江城区	阳江保利中央公园	阳江保利弘盛房地产有限公司	在建
66	阳江市江城区	阳江保利公馆	阳江保胜置业有限公司	在建
67	东莞市南城街道	东莞保利南城大都会	东莞市保腾房地产开发有限公司	在建
68	东莞市茶山镇	东莞保利东岸花园	保利（东莞）房地产开发有限公司	在建
69	东莞洪梅镇	东莞保利紫岸花城	东莞市紫岸花城房地产开发有限公司	在建
70	东莞市樟木头镇	东莞保利领秀山花园	保利（东莞）投资有限公司	在建
71	东莞市茶山镇	东莞保利茶溪公馆	东莞市和成房地产开发有限公司	在建
72	东莞市大岭山镇	东莞保利格外松湖	东莞市大岭山碧桂园房地产投资有限公司	在建
73	东莞市生态产业园	东莞保利月湖园	东莞保利松山湖实业投资有限公司	在建

74	中山市火炬开发区	中山保利春天里	中山祥誉实业有限公司	在建
75	中山市港口镇	中山保利国际广场	保利（中山）房地产开发有限公司	在建
76	中山市黄圃镇	中山保利香槟国际	中山市润信房地产开发有限公司	在建
77	中山市南朗镇	中山保利领岸花园	中山祥越实业投资有限公司	在建
78	珠海市高栏港区	珠海碧桂园保利海悦天境花园	珠海市碧弘碧桂园房地产开发有限公司	在建
79	珠海市高栏港区	珠海保利碧桂园海棠花园	珠海和筑房地产开发有限公司	在建
80	珠海市金湾区	珠海九州保利天和	珠海天志发展置业有限公司	在建
81	珠海市斗门区	珠海保利百合花园	珠海和新实业有限公司	在建
82	珠海市斗门区	珠海保利茉莉花园	珠海和誉实业有限公司	在建
83	龙门县南昆山镇	南昆山保利锦里	惠州生活之原旅游发展有限公司	在建
84	汕尾市城区	汕尾保利金町湾	汕尾市保利房地产开发有限公司	在建
85	汕尾市城区	汕尾保利金町湾二期	汕尾市誉城房地产开发有限公司	在建
86	汕尾市城区	汕尾保利大都汇	汕尾市誉城房地产开发有限公司	在建
87	汕头市龙湖区	汕头保利和府	保利（汕头）房地产投资有限公司	在建
88	深圳市大鹏新区	深圳保利香槟苑	深圳市保利房地产投资有限公司	在建
89	梅州市梅江区	梅州保利江南和府	保利（梅州）房地产开发有限公司	在建
90	梅州市梅江区	梅州保利公园里	保利（梅州）房地产开发有限公司	在建
91	揭阳市普宁市	揭阳保利和府	普宁市华荣实业投资有限公司	在建
92	揭阳市榕城区	揭阳保利锦绣花园	保利（揭阳）实业投资有限公司	在建
93	茂名市滨海新区	茂名保利大都会	茂名和信房地产开发有限公司	在建
94	茂名市茂南区	茂名保利东江项目	茂名保利弘盛房地产开发有限公司	在建
95	茂名市茂南开发试验区	茂名保利中环广场	茂名市福盛发展有限公司	在建
96	江门市蓬江区	江门保利大都会	江门保利宏信房地产开发有限公司	在建
97	江门市蓬江区	江门保利悦公馆	江门保利宏信房地产开发有限公司	在建
98	江门市台山市	江门保利中央公馆	台山市保利宏鑫房地产开发有限公司	在建
99	江门市新会区	江门保利西海岸	江门市骏凯豪庭开发建设有限公司	在建
100	江门市古井镇	江门保利古井镇文楼村项目	江门市力坤置业有限公司	在建
101	江门鹤山市	江门鹤山保利中央花园	鹤山市保利投资有限公司	在建
102	清远市清新县	清远保利花园	清远市兴海投资置业发展有限公司	在建
103	清远市清城区	清远保利天汇	清远鑫瑞房地产有限公司	在建
104	清远市清城区	清远保利麓湖	清远鑫恒房地产有限公司	在建
105	清远市英德市	清远保利英德市中央公馆	英德市时代兴业房地产开发有限公司	在建
106	韶关市武江区	韶关保利芙蓉新城	保利韶关房地产有限公司	在建
107	韶关市浈江区	韶关保利心语花园	韶关市季华地产有限公司	在建
108	韶关市浈江区	韶关市浈江区陵南路西北侧地块	韶关市保曜置业有限公司	在建
109	韶关市武江区	韶关保利中滨花园	保利韶关房地产有限公司	在建
110	湛江市霞山区	湛江保利原点广场	保利（湛江）房地产开发有限公司	在建

111	湛江市赤坎区	湛江保利西海岸	湛江兴晟投资有限公司	在建
112	肇庆市肇庆新区	肇庆保利花园	保利肇庆投资有限公司、肇庆鑫荣房地产有限公司	在建
113	肇庆市鼎湖区	肇庆保利花园东侧项目	肇庆宏顺房地产开发有限公司	在建
114	肇庆市高新区	肇庆保利爱乐小镇	肇庆市弘旺企业管理有限公司	在建
115	肇庆市四会市	肇庆保利金凯盛誉城	四会市居信房地产开发有限公司	在建
116	福州市鼓楼区	福州保利天悦花园	福州中悦房地产开发有限公司	在建
117	福州市晋安区	福州浣溪山里	福州中隆泰实业有限公司	在建
118	厦门市同安区	厦门保利叁仟栋	厦门中璟房地产开发有限公司	在建
119	厦门市同安区	厦门保利壹海里	厦门中璟房地产开发有限公司	在建
120	厦门市翔安区	厦门市保利和光城悦	中饶（厦门）置业有限公司	在建
121	莆田市涵江区	莆田保利城	莆田中保实业有限公司	在建
122	莆田市涵江区	莆田保利城四期	莆田中涵房地产开发有限公司	在建
123	莆田市涵江区	莆田保利紫荆公馆	莆田中涵房地产开发有限公司	在建
124	莆田市荔城区	莆田保利金香槟	保利（莆田）房地产开发有限公司	在建
125	莆田市荔城区	莆田保利中央公园	保利（莆田）房地产开发有限公司	在建
126	泉州市南安市	泉州南安保利香槟公馆	泉州中裕房地产开发有限公司	在建
127	泉州市丰泽区	泉州保利城	泉州中泽房地产开发有限公司	在建
128	泉州市晋江市	晋江中航城	晋江中航里城置业有限公司	在建
129	泉州市晋江市	泉州保利晋江池店镇绿城路西侧项目	晋江中航里城置业有限公司	在建
130	漳州市长泰县	漳州保利大国璟	长泰万兆置业有限公司	在建
131	漳州市长泰县	漳州保利和院里	漳州中和房地产开发有限公司	在建
132	杭州市滨江区	杭州保利天汇	杭州建泽房地产开发有限公司	在建
133	宁波市慈溪市	宁波保利府院江南	慈溪保利建锦房地产开发有限公司	在建
134	宁波市慈溪市	宁波保利慈溪湾底文化小镇项目	慈溪保利锦辰文化发展有限公司	在建
135	宁波市海曙区	宁波保利天悦	宁波保利实业投资有限公司	在建
136	湖州市吴兴区	湖州保利堂悦	湖州保利实业有限公司	在建
137	湖州市吴兴区	湖州保利棠禧	湖州保利实业有限公司	在建
138	绍兴市上虞区	绍兴保利上虞区江东路东侧项目	绍兴保泓置业有限公司	在建
139	台州市黄岩区	台州保利大国璟	台州保泓置业有限公司	在建
140	金华市婺城区	金华御西湖	金华德信置业有限公司	在建
141	金华市婺城区	金华保利大国璟	金华保润置业有限公司	在建
142	南京市江宁区	南京保利中央公园	江苏保利宁恒房地产开发有限公司	在建
143	南京市江宁区	南京中航樾公馆	南京航景房地产开发有限公司	在建
144	南京市江宁区	南京中航樾广场	南京恒发房地产开发有限公司	在建
145	南京市建邺区	南京保利天悦	江苏保利宁炫房地产开发有限公司	在建
146	南京市南部新城	南京保利堂悦	江苏保利宁弘房地产开发有限公司	在建
147	南京市浦口区	南京保利云禧	江苏保利宁宇房地产开发有限公司	在建
148	南京市栖霞区	南京保利蔚蓝	南京学衡置业有限公司	在建

149	南京市栖霞区	南京中航国际社区	南京航鼎房地产开发有限公司	在建
150	南京市鼓楼区	南京保利鼓楼区模范马路北侧项目	南京国电南自科技园发展有限公司	在建
151	南通市港闸区	南通保利香槟国际	保利地产南通有限公司	在建
152	南通市通州区	南通通州区保利南湖东路项目	南通市通州区碧保置业有限公司	在建
153	连云港市连云区	连云港保利海上五月花	保利连云港房地产开发有限公司	在建
154	连云港市海州区	连云港保利西山林语	连云港保利海连房地产开发有限公司	在建
155	芜湖市鸠江区	芜湖保利信达熙悦府	芜湖保信房地产开发有限公司	在建
156	芜湖市鸠江区	芜湖保利香颂庄园	安徽保利房地产开发有限公司	在建
157	常州市钟楼区	常州保利公园九里	保利常州房地产发展有限公司	在建
158	常州市金坛区	常州保利金坛区金桂路项目	常州常盛置业有限公司	在建
159	盐城市亭湖区	盐城保利紫荆公馆	保利盐城房地产发展有限公司	在建
160	盐城市亭湖经济开发区	盐城保利罗兰春天	保利盐城房地产发展有限公司	在建
161	徐州市云龙区	徐州保利观澜别苑	徐州鑫众房地产开发有限公司	在建
162	徐州市经济开发区	徐州保利·鑫城	保利协鑫（徐州）投资开发有限公司	在建
163	苏州市昆山市	昆山九方城项目	江苏中航地产有限公司	在建
164	合肥市滨湖区	合肥保利海上五月花	合肥保利和筑房地产有限公司	在建
165	合肥市瑶海区	合肥保利东郡	合肥保利和恒房地产开发有限公司	在建
166	合肥市高新区	合肥保利西山林语	安徽保利房地产开发有限公司	在建
167	合肥市高新区	合肥保利柏林之春	合肥和德房地产有限公司	在建
168	合肥市瑶海区	合肥保利罗兰春天	合肥保利和众房地产有限公司	在建
169	合肥市瑶海区	合肥保利朗香书院	合肥琅溪置业有限公司	在建
170	合肥市瑶海区	合肥保利海上明悦	合肥和旭房地产有限公司	在建
171	合肥市新站区	合肥保利熙悦府	合肥保利和裕房地产有限公司	在建
172	合肥市新站区	合肥保利罗兰香谷	安徽保利房地产开发有限公司	在建
173	合肥市滨湖新区	合肥保利公元天下	合肥和桂房地产有限公司	在建
174	天津市武清区	天津保利溪湖林语	天津保利盛泰实业有限公司	在建
175	天津市武清区	天津保利梧桐语	博大鸿伟（天津）置业有限公司	在建
176	天津市滨海新区	天津保利海上五月花	天津滨港房地产开发有限公司	在建
177	天津市宁河区	天津保利天汇	天津宁盛建筑工程有限公司	在建
178	天津市宁河区	天津保利云庐	天津保宁置业有限公司	在建
179	天津市南开区	天津保利天悦	天津筑源置业有限公司	在建
180	包头市东河区	包头保利百合花园	保利（包头）房地产开发有限公司	在建
181	包头市东河区	包头保利南海公园	保利（包头）房地产开发有限公司	在建
182	包头市稀土高新区	包头保利心语	保利（包头）房地产开发有限公司	在建
183	衡水市桃城区	衡水保利拉菲公馆	衡水保衡房地产开发有限公司	在建
184	石家庄市藁城区	石家庄市保利堂悦	河北保利联创房地产开发有限公司	在建
185	石家庄市长安区	石家庄保利花园	河北保利房地产开发有限公司	在建
186	石家庄市桥西区	石家庄保利拉菲公馆	河北银湖房地产开发有限公司	在建

187	石家庄市鹿泉区	石家庄保利西山御园	河北省省直纪元房地产开发有限公司	在建
188	石家庄市鹿泉区	石家庄保利城	石家庄保润房地产开发有限公司	在建
189	石家庄市藁城区	石家庄保利时光印象	河北德善房地产开发有限公司	在建
190	沧州市运河区	沧州保利花园	保利丽景沧州房地产开发有限公司	在建
191	沧州市新华区	沧州保利香槟国际	沧州市和筑房地产开发有限公司	在建
192	秦皇岛北戴河新区	秦皇岛北戴河新区保利戴河大街北侧项目	秦皇岛德福房地产开发有限公司	在建
193	秦皇岛北戴河新区	秦皇岛北戴河新区保利海公园项目	秦皇岛德福房地产开发有限公司	在建
194	邢台市桥西区	邢台茉莉公馆	邢台保邢房地产开发有限公司	在建
195	邯郸市丛台区	邯郸保利堂悦	邯郸保利筑善房地产开发有限公司	在建
196	青岛市李沧区	青岛保利中央公园	青岛保利广盛置业有限公司	在建
197	青岛市市北区	青岛保利天汇	青岛保利广诚置业有限公司	在建
198	青岛市城阳区	青岛保利蔷薇公馆	青岛保利广翔置业有限公司	在建
199	青岛市胶州市	青岛保利西乡月	青岛广嘉置业有限公司	在建
200	青岛市胶州市	胶州保利叁仟栋	青岛悦海居置业有限公司	在建
201	青岛市胶州市	胶州保利云禧	青岛广驰利置业有限公司	在建
202	青岛市即墨市	青岛保利堂颂	青岛保利广昌置业有限公司	在建
203	临沂市兰山区	临沂保利堂悦	临沂广金置业有限公司	在建
204	济南市高新区	济南保利和光山语	济南保兴置业有限公司	在建
205	济南市历城区	济南保利和唐悦色	济南保逸房地产开发有限公司	在建
206	潍坊市寒亭区	潍坊保利海棠	潍坊广利信实业有限公司	在建
207	德州市齐河县	德州市齐河县黄河国际生态城项目	齐河县和筑实业有限公司	在建
208	沈阳市东陵区	沈阳保利十二橡树庄园	沈阳广田房地产开发有限公司	在建
209	沈阳市沈河区	沈阳保利海上五月花	沈阳万怡房产置业有限公司	在建
210	沈阳市沈河区	沈阳保利香槟花园	沈阳保利香槟房地产开发有限公司	在建
211	沈阳市皇姑区	沈阳保利溪湖林语	沈阳保利溪湖房地产开发有限公司	在建
212	沈阳市和平区	沈阳保利茉莉公馆	辽宁保利实业有限公司	在建
213	沈阳市东陵区	沈阳保利白沙林语	沈阳林海房地产开发有限公司	在建
214	沈阳市东陵区	沈阳保利紫荆公馆	沈阳林海房地产开发有限公司	在建
215	沈阳市皇姑区	沈阳保利大都会	沈阳中汇达房地产有限公司	在建
216	沈阳市于洪区	沈阳保利海德公园	沈阳保利和鸿房地产开发有限公司	在建
217	沈阳市于洪区	沈阳保利观唐	沈阳保利和鸿房地产开发有限公司	在建
218	沈阳市浑南区	沈阳保利和光尘樾	沈阳林海房地产开发有限公司	在建
219	沈阳市铁西区	沈阳保利云禧	沈阳和禧房地产开发有限公司	在建
220	丹东市振兴区	丹东保利锦江林语	丹东保利天赐房地产开发有限公司	在建
221	丹东市振兴区	丹东保利香槟国际	丹东保利天赐房地产开发有限公司	在建
222	营口市老边区	营口保利香槟花园	保利（营口）房地产开发有限公司	在建
223	大连市甘井子区	大连保利西山林语	大连保利红旗房地产开发有限公司	在建
224	大连市甘井子区	大连保利梧桐语	大连保利锦桐房地产开发有限公司	在建

225	大连市甘井子区	大连保利罗兰	大连保利锦恒房地产开发有限公司	在建
226	大连市东港区	大连保利天禧	大连保利东港房地产开发有限公司、大连盈盛房地产开发有限公司	在建
227	大连市金州区	大连保利金香槟	大连保利金香槟房地产开发有限公司	在建
228	大连市西岗区	大连保利熙悦	大连中盈万泰置业有限公司	在建
229	长春市净月区	长春保利香槟花园	保利（长春）恒富房地产开发有限公司	在建
230	长春市净月区	长春保利堂悦	保利（长春）恒富房地产开发有限公司	在建
231	长春市净月区	长春保利天誉	长春国联南都房地产开发有限公司	在建
232	长春市绿园区	长春保利中央公园	长春保利房地产开发有限公司	在建
233	长春市南关区	长春保利金香槟	吉林国涛房地产开发有限公司、长春保利恒鑫房地产开发有限公司	在建
234	长春市南关区	长春保利溪湖林语	长春市东朗房地产开发有限公司	在建
235	长春市南关区	长春保利润天观湖项目	长春中金华泰房地产开发有限公司	在建
236	长春市汽开区	长春保利熙悦	长春华旭房地产开发有限公司	在建
237	长春市净月区	长春保利蔷薇苑二期	保利（长春）恒富房地产开发有限公司	在建
238	武汉市新洲区	武汉保利圆梦城	保利博高华（武汉）房地产股份有限公司	在建
239	武汉市江夏区	武汉保利海上五月花	武汉保利百合房地产开发有限公司、武汉保利五月花房地产开发有限公司	在建
240	武汉市东湖开发区	武汉保利时代/茉莉	武汉保利金谷房地产开发有限公司	在建
241	武汉市东湖开发区	武汉保利关山村 K33 项目	武汉市星盛达投资有限公司	在建
242	武汉市汉阳区	武汉保利香颂	武汉二零四九保利房地产开发有限公司	在建
243	武汉市汉阳区	武汉保利汉阳区燎原村 A 项目	武汉庭瑞忠置业有限公司	在建
244	武汉市汉阳区	武汉保利汉阳区燎原村 B 项目	武汉庭瑞信置业有限公司	在建
245	武汉市洪山区	武汉保利大都会/武汉保利新武昌	武汉林云房地产开发有限公司	在建
246	武汉市江夏区	武汉保利军运城	武汉保利金夏房地产开发有限公司	在建
247	武汉市江夏区	武汉江夏区 82 号项目	武汉金万置业有限公司	在建
248	宜昌市东山开发区	宜昌保利时代	宜昌保利金盛房地产开发有限公司	在建
249	宜昌市高新区	宜昌保利林语溪	宜昌保利金盛房地产开发有限公司	在建
250	宜昌市夷陵区	宜昌保利山海大观	湖北鸿誉置业有限公司	在建
251	宜昌市夷陵区	宜昌香槟国际	宜昌金夷置业有限公司	在建
252	宜昌市夷陵区	宜昌罗兰香谷	宜昌金夷置业有限公司	在建
253	荆州市沙市区	荆州保利堂悦	荆州保利金图置业有限公司	在建
254	襄阳市高新区	襄阳保利海上五月花	襄阳风神房地产开发有限公司	在建

255	孝感市孝南区	孝感保利香颂	孝感保利金泓置业有限公司	在建
256	长沙市岳麓区	长沙保利麓谷林语	湖南保利房地产开发有限公司	在建
257	长沙市岳麓区	长沙保利西海岸	保利（长沙）西海岸置业有限公司	在建
258	长沙市雨花区	长沙中航城	湖南中锴置业有限公司	在建
259	长沙市长沙县	长沙保利香槟国际	长沙天骄房地产开发有限公司	在建
260	长沙市长沙县	长沙保利东郡	湖南利沙置业有限公司	在建
261	岳阳市岳阳楼区	岳阳保利中央公园	岳阳保利置业有限公司	在建
262	常德市武陵区	常德保利中央公园	常德保利房地产开发有限公司	在建
263	常德市武陵区	常德保利中央公园二期	常德保利房地产开发有限公司	在建
264	常德市武陵区	常德保利中央公园三期	常德保利房地产开发有限公司	在建
265	南昌市湾里区	南昌保利半山国际花园	保利（江西）金通泰置业有限公司	在建
266	南昌市青云谱区	南昌保利洪都项目	江西航都投资发展有限公司	在建
267	南昌市南昌县	南昌市保利春天里一期	江西鼎邦置业有限公司	在建
268	南昌市南昌县	南昌保利春天里二期	南昌豫苑置业有限公司	在建
269	南昌市青云谱区	南昌市保利青云谱区洪都三期项目	江西航都投资发展有限公司	在建
270	赣州市经开区	赣州保利嘉福心语	赣州保嘉房地产开发有限公司	在建
271	赣州市章江新区	赣州保利康桥	赣州航城置业有限公司	在建
272	九江市八里湖新区	九江保利八里翡翠	九江市冠宸置业有限公司	在建
273	九江市八里湖新区	九江中航城项目	九江中航城地产开发有限公司	在建
274	九江市濂溪区	九江保利芦山林语	保利（江西）房地产开发有限公司	在建
275	益阳市赫山区	益阳保利中央公馆	湖南新滨湖房地产开发有限公司	在建
276	益阳市赫山区	益阳保利桃花仑项目	益阳市湘龙房地产开发有限公司	在建
277	郑州市高新区	郑州保利文化广场	郑州保利永和房地产开发有限公司	在建
278	郑州市中原区	郑州保利心语花园	郑州煜盛房地产开发有限公司	在建
279	郑州市经开区	郑州保利罗兰香谷	郑州腾利房地产开发有限公司	在建
280	郑州市金水区	郑州保利珑熙	郑州新启辰房地产开发有限公司	在建
281	郑州市金水区	郑州保利金水区杓袁东路东侧项目	郑州保利亨业房地产开发有限公司	在建
282	洛阳市老城区	洛阳保利和园项目	洛阳保利和园置业有限公司	在建
283	许昌市东城区	许昌保利堂悦花园	许昌隆悦置业有限公司	在建
284	重庆市江北区	重庆保利江上明珠	保利(重庆)投资实业有限公司	在建
285	重庆市九龙坡区	重庆保利爱尚里	重庆葆成房地产开发有限公司	在建
286	重庆市九龙坡区	重庆保利金香槟	重庆葆盛房地产开发有限公司	在建
287	重庆市江北区	重庆保利观澜	重庆葆翔房地产开发有限公司	在建
288	重庆市江北区	重庆保利天汇	保利（重庆）投资实业有限公司	在建
289	重庆市南岸区	重庆保利观塘	重庆葆方房地产开发有限公司	在建
290	重庆市南岸区	重庆保利堂悦	保利（重庆）投资实业有限公司	在建
291	重庆市南岸区	重庆保利堂悦北项目	保利（重庆）投资实业有限公司	在建
292	重庆市北培区	重庆保利观承	重庆星畔置业有限公司	在建
293	重庆市渝北区	重庆市冉家坝项目	重庆绿城致臻房地产开发有限公司	在建
294	重庆市巴南区	重庆保利大国璟	保利（重庆）投资实业有限公司	在建

295	成都市蒲江县	成都保利石象湖项目	石象湖旅游发展有限公司	在建
296	成都市大邑县	成都保利·中央峰景	成都市保邑房地产开发有限公司	在建
297	成都市新都区	成都保利公园 198 四期(拉斐庄园)	成都市新都区保利投资有限公司	在建
298	成都市新都区	成都保利狮子湖	成都市保新房地产开发有限公司	在建
299	成都市新都区	成都保利狮子湖二期	成都市保都房地产开发有限公司	在建
300	成都市武侯区	成都保利天悦	成都保利天悦房地产开发有限公司	在建
301	成都市成华区	成都保利林语溪	成都市保华房地产开发有限公司	在建
302	成都市新都区	成都保利中央郡/爱尚里	四川华宇房地产开发有限公司	在建
303	成都市新都区	成都保利大都汇	成都市保利兴北房地产开发有限公司	在建
304	成都市金牛区	成都保利国宾首府	成都市保鑫泉盛房地产开发有限公司	在建
305	成都市金牛区	成都保利堂悦	成都保利堂悦房地产开发有限公司	在建
306	成都市金牛区	成都保利天汇	成都保鑫投资有限公司	在建
307	成都市金牛区	成都保利天玺	成都保利锐鑫房地产开发有限公司	在建
308	成都市龙泉驿区	成都龙湖三千庭	成都龙湖锦裕置业有限公司	在建
309	成都市天府新区	成都中航城国际社区项目	成都航逸置业有限公司	在建
310	成都市郫都区	成都保利熙悦	成都鑫泓置业有限公司	在建
311	成都市武侯区	成都保利堂颂	保利（成都）实业有限公司	在建
312	成都市天府新区	成都保利天府新区 170 亩项目	成都保利天新房地产开发有限公司	在建
313	成都市天府新区	成都保利天府新区 30 亩项目	成都保利天府实业有限公司	在建
314	成都市天府新区	成都保利翡翠和悦	成都天利万鑫实业有限责任公司	在建
315	成都市高新区	成都保利高新区大源组团 25 亩项目	保利（成都）房地产开发有限公司	在建
316	成都市金堂县	成都保利堂悦府	成都金禾茂置业有限公司	在建
317	眉山市仁寿县	眉山保利天府林语	四川保利金仁房地产开发有限公司	在建
318	眉山市仁寿县	眉山保利天府南院	四川保利金仁房地产开发有限公司	在建
319	眉山市仁寿县	眉山保利仁里	四川保利金仁房地产开发有限公司	在建
320	眉山市仁寿县	眉山城市之光	四川华宇房地产开发有限公司	在建
321	眉山市仁寿县	眉山天府悦隽	四川华宇房地产开发有限公司	在建
322	眉山市仁寿县	眉山保利仁寿县文林镇仁寿大道南侧项目	四川保利金仁房地产开发有限公司	在建
323	德阳市经济技术开发区	德阳保利国际城	保利（德阳）房地产开发有限公司、保利（德阳）实业有限公司	在建
324	德阳市广汉市	德阳广汉市保利大同路东侧项目	广汉和筑房地产开发有限公司	在建
325	遂宁市河东新区	遂宁保利养生谷项目	遂宁保信投资有限公司	在建
326	林芝县鲁朗镇	西藏保利林芝项目	林芝保利旅游发展有限公司	在建
327	西安市未央区	西安保利拉菲公馆	陕西保利荣安房地产开发有限公司	在建
328	西安市曲江区	西安保利春天里	西安欣荣佳房地产开发有限公司	在建

329	西安市未央区	西安中航樾公馆	西安立景房地产开发有限公司	在建
330	西安市未央区	西安保利中央公园	陕西荣锦房地产开发有限公司	在建
331	西安市高新区	西安保利天悦	陕西尚润房地产开发有限公司	在建
332	西安市浐霸区	西安保利心语	陕西新天力置业有限公司	在建
333	西安市灞桥区	西安保利林语溪	陕西永兴房地产开发有限公司	在建
334	西安市西咸新区	西安保利和光宸悦	陕西保利房地产开发有限公司	在建
335	三亚市海棠湾镇	三亚保利论坛项目	三亚论坛中心建设有限公司	在建
336	三亚市崖州区	三亚保利崖州湾太阳城项目	三亚广兴实业开发有限公司	在建
337	海口市秀英港片区	海口保利中央海岸	海口保利房地产开发有限公司	在建
338	海口市秀英区	海口保利秀英港 1 号地	海口筑华房地产开发有限公司	在建
339	兰州市安宁区	兰州保利领秀山	甘肃升融房地产开发有限公司	在建
340	兰州市安宁区	兰州保利金香槟	兰州天健房地产开发有限公司	在建
341	兰州市七里河区	兰州保利理想城	兰州天坤房地产开发有限公司	在建
342	天水市麦积区	天水保利成纪新城	天水保利垄顺房地产开发有限公司	在建
343	乌鲁木齐市头屯河区	乌鲁木齐保利海上五月花	新疆保利天恒基房地产开发有限公司	在建
344	乌鲁木齐新市区	乌鲁木齐中航翡翠城项目	新疆中航投资有限公司	在建
345	乌鲁木齐市沙依巴克区	乌鲁木齐保利西山林语	新疆恒信雅居房地产开发有限公司	在建
346	昆明市北市区	昆明中航玺樾	云南航樾投资发展有限公司	在建
347	昆明市经开区	昆明保利阳光城翡丽公园	云南保晟房地产开发有限公司	在建
348	昆明市官渡区	昆明保利天御花园项目	云南保利恒泰实业有限公司	在建
349	贵阳市观山湖区	贵阳市观山湖区兴筑西路北侧地块	贵阳保成企业管理有限责任公司	在建
350	广州市南沙区	广州南沙保利城	广州保祺房地产开发有限公司	在建
351	广州市荔湾区东	广州保利西悦湾(M 地块)	广州东灏房地产开发有限公司	在建
352	佛山市禅城区	佛山保利佛科院项目	佛山市保邑置业有限公司	在建
353	佛山市顺德区	佛山龙洲路项目	佛山市保凯置业有限公司	在建
354	上海市嘉定区	上海天琴宇舍	上海保利隆佳房地产开发有限公司	在建
355	南宁市兴宁区	保利山渐青	广西保利龙湖蓝湾发展有限公司	在建
356	南宁市兴宁区	保利·和院	广西保利龙湖蓝湾发展有限公司	在建
357	南宁市青秀区	保利君悦湾	南宁市柳沙房地产开发有限公司	在建
358	南宁市青秀区	领秀前城 FL-29 地块（冠江墅）	广西铁投大岭投资有限公司	在建
359	南宁市青秀区	领秀前城 FL-30 地块（翎峯台）	广西铁投大岭投资有限公司	在建
360	南宁市青秀区	领秀前城 FL-31 地块（领秀府）	广西铁投大岭投资有限公司	在建
361	南宁市青秀区	领秀前城 FL-29 地块缺角地	广西领新房地产有限公司	在建
362	南宁市青秀区	领秀前城 FL-30 地块缺角地	广西领新房地产有限公司	在建
363	南宁市青秀区	领秀前城 FL-05 地块	广西领悦房地产有限公司	在建
364	南宁市西乡塘区	保利心语二期	广西保利房地产有限责任公司	在建

365	贵阳市乌当区	保利春天大道	贵阳保利龙谷房地产开发有限公司	在建
366	贵阳市乌当区	保利公园 2010	贵阳保利投资房地产开发有限公司	在建
367	贵阳市花溪区	保利溪湖	贵阳保利铁投房地产开发有限公司	在建
368	贵阳市南明区	保利凤凰湾	贵阳保利郦城房地产开发有限公司	在建
369	贵州省遵义县	保利未来城市	遵义保利置业有限公司	在建
370	重庆市巴南区	重庆小泉宾馆改造项目	重庆保利小泉实业有限公司	在建
371	哈尔滨道里区	哈尔滨保利城 5 期 3 号地块	哈尔滨宝辉房地产发展有限公司	在建
372	济南市槐荫区	济南西客站项目	济南保创置业有限公司	在建
373	济南市长清区	济南盛景臺	济南盛利置业有限公司	在建
374	济南市长清区	济南山语 D2、D3 地块	济南保利文昌置业有限公司	在建
375	淄博市张店区	淄博保利城	淄博保利大成置业有限公司	在建
376	淄博市临淄区	淄博保利华府	淄博贝瑞置业有限公司	在建
377	牡丹江市开发区	保利江山悦	牡丹江保辉置业有限公司	在建
378	哈尔滨松北区	保利水韵长滩	黑龙江保利澳娱房地产开发有限公司	在建
379	惠州市惠阳区	惠州保利阳光城	惠州市保利建业房地产开发有限公司	在建
380	苏州市吴中区经济开发区	独墅西岸	苏州保利房地产开发有限公司	在建
381	苏州市吴中区经济开发区	观湖国际（P5、P6、P7）	苏州保利隆威置业有限公司	在建
382	苏州市吴中区经济开发区	观湖国际（P8）	苏州保利隆茂置业有限公司	在建
383	苏州市相城区	渭塘项目	苏州和茂置业有限公司	在建
384	昆明市五华区	花开香郡花园 A1 地块项目	昆明保利房地产开发有限公司	在建
385	昆明市五华区	花开香郡花园 A4 地块项目	昆明保利房地产开发有限公司	在建
386	宁波市镇海新城	宁波保利城	宁波保利置业有限公司	在建
387	余姚市梨洲街道	余姚保利文化商业广场	余姚保利置业有限公司	在建
388	德清县武康镇	德清保利中心	德清保利置业有限公司	在建
389	德清县阜溪街道	德清保利武康项目	德清保兴置业有限公司	在建
390	广州市荔湾区	广州保利广钢 206 项目	广州市保嘉房地产开发有限公司	拟建
391	广州市荔湾区	广州保利广钢 219 项目	广州市保越房地产开发有限公司	拟建
392	广州市增城区	广州保利增城东部枢纽经济总部项目	广州保增投资有限公司	拟建
393	广州市增城区	广州保利增城区小楼大院二期项目	广州市保投房地产开发有限公司	拟建
394	广州市从化区	广州保利从化区江埔街江村项目	广州金地房地产开发有限公司	拟建
395	广州市白云区	广州市白云区棠景街三元里大道西北侧项目	广州保骏置业有限公司	拟建
396	张家口市桥东区	张家口保利桥东区钻石北路东侧项目	张家口和筑房地产开发有限公司	拟建
397	上海市奉贤区	上海奉贤区南桥新城项目	上海磐臣房地产开发有限公司	拟建

398	佛山市南海区	佛山保利香槟国际	保利华南实业有限公司	拟建
399	佛山市南海区	佛山保利翔海国际	佛山市灏郦房地产有限公司	拟建
400	佛山市南海区	佛山保利紫晨花园	佛山市南海区景元房地产有限公司	拟建
401	河源市源城区	河源源城区万绿湖大道南侧项目	河源市保腾实业投资有限公司	拟建
402	汕头市金平区	汕头保利金平区汕龙泉岩项目	汕头市荣信投资有限公司	拟建
403	珠海市横琴新区	珠海保利横琴新区十字门大道东侧项目	珠海横琴保利利盛实业投资有限公司	拟建
404	揭阳市渔湖片区	揭阳保利西海岸	揭阳祥誉实业投资有限公司	拟建
405	揭阳市榕城区	揭阳保利金都花园	揭阳市宜华房地产开发有限公司	拟建
406	惠州市惠城区	惠州保利惠城区小金口项目	惠州市和筑投资有限公司	拟建
407	惠州市惠城区	惠州市惠城区四环南路北侧地块	保利湾区投资发展有限公司	拟建
408	惠州市博罗县	惠州保利博罗县长宁镇罗浮大道东侧项目	惠州市和筑投资有限公司	拟建
409	茂名市茂南区	茂名市保利高铁小区项目	茂名市鸿运地产置业有限公司	拟建
410	江门市蓬江区	江门保利云上西棠	江门财神体育发展有限公司	拟建
411	清远市清城区	清远市清城区规划太石路西侧项目	清远鑫恒房地产有限公司	拟建
412	韶关市武江区	韶关保利高铁站项目	韶关市保莱置业有限公司	拟建
413	肇庆市高新区	肇庆保利新区西路东项目	肇庆宏顺房地产开发有限公司	拟建
414	肇庆市高新区	肇庆市高新区大旺大道东侧项目	肇庆保隆置业有限公司	拟建
415	肇庆市端州区	肇庆保利端州区砚都大道东侧项目	肇庆市南顺置业有限公司	拟建
416	厦门市同安区	厦门保利同安新城通福路北项目	厦门中玮置业有限公司	拟建
417	厦门市同安区	厦门保利同安新城通福路南项目	厦门中玮置业有限公司	拟建
418	南京市江宁区	南京保利梅龙湖项目	江苏保利宁恒房地产开发有限公司	拟建
419	大连市甘井子区	大连保利海上五月花	大连锦烨发展有限公司	拟建
420	武汉市江夏区	武汉保利黄家湖军运村二期项目	武汉保利金夏房地产开发有限公司	拟建
421	武汉市东湖开发区	武汉保利关山村 K26 项目	武汉市星盛达投资有限公司	拟建
422	武汉市洪山区	武汉保利洪山区友谊大道西北侧项目	武汉庭瑞仁置业有限公司	拟建
423	荆州市荆北新区	荆州保利荆北新区岳山村项目	荆州金海置业有限公司	拟建
424	长沙市雨花区	长沙保利雨花区万家丽路东侧项目	湖南浙商地产开发有限公司	拟建
425	赣州市赣县区	赣州保利嘉福领秀山	赣州保福置业有限公司	拟建
426	兰州市七里河区	兰州保利天悦湾	兰州恒丰房地产开发有限公司	拟建

427	兰州市西固区	兰州保利西固区玉门街东侧项目	保利（甘肃）实业投资有限公司	拟建
428	兰州市皋兰县	兰州保利安宁城北项目	甘肃升融房地产开发有限公司	拟建
429	南昌市新建区	南昌保利新建区项目	南昌保望房地产开发有限公司	拟建
430	三亚市崖州区	三亚保利崖州湾项目	三亚保华房地产开发有限公司	拟建
431	三亚市海棠区	三亚市海棠区江林路东北侧地块	海南裕楚商业有限公司	拟建
432	昆明市五华区	昆明保利春湖国际项目	云南恒诺赛鑫投资有限公司	拟建
433	昆明市安宁市	昆明保利连然街道办事处项目	昆明保成置业有限公司	拟建
434	青岛市胶州市	青岛胶州市李哥庄镇桃源大街东侧项目	青岛广航置业有限公司	拟建
435	青岛市黄岛区	青岛市黄岛区两河路东侧地块	保利（青岛）实业有限公司	拟建
436	烟台市高新区	烟台保利悦尚海	烟台保利商业投资管理有限公司	拟建
437	成都市蒲江县	成都保利石象湖 1136 亩项目	成都两湖房地产开发有限公司/成都恒湖房地产开发有限公司	拟建
438	成都市天府新区	成都保利天府新区武汉路北侧项目	成都航逸置业有限公司	拟建
439	成都市郫都区	成都保利郫都区中信大道北侧项目	成都兴光创智实业有限公司	拟建
440	秦皇岛北戴河新区	秦皇岛北戴河新区保利南戴河三小区项目	秦皇岛德福房地产开发有限公司	拟建
441	石家庄市藁城区	石家庄保利藁城区扬子路南侧项目	河北保利联创房地产开发有限公司	拟建
442	西安市西咸新区	西安保利国际广场	西安荣泽实业有限公司	拟建
443	广州市荔湾区	广州保利西悦湾(N/R 地块)	广州东灏房地产开发有限公司	拟建
444	广州市荔湾区	广州保利西悦湾(L 地块)	广州东灏房地产开发有限公司	拟建
445	广州市荔湾区	广州保利西悦湾(HJ 地块)	广州东灏房地产开发有限公司	拟建
446	南宁市青秀区	领秀前城 FL-01 地块	广西铁投大岭投资有限公司	拟建
447	南宁市青秀区	领秀前城 FL-08 地块	广西秀程房地产有限公司	拟建
448	南宁市青秀区	领秀前城 FL-24 地块	广西铁投三岸投资有限公司	拟建
449	南宁市青秀区	领秀前城 FL-16 地块	广西领悦房地产有限公司	拟建
450	南宁市青秀区	领秀前城 FL-19 地块	广西铁投三岸投资有限公司	拟建
451	南宁市青秀区	领秀前城 FL-25 地块	广西铁投三岸投资有限公司	拟建
452	南宁市青秀区	领秀前城 FL-11 地块	广西铁保房地产有限公司	拟建
453	南宁市青秀区	领秀前城 FL-12 地块	广西铁保房地产有限公司	拟建
454	哈尔滨道里区	哈尔滨保利城 6 期	哈尔滨宝辉房地产发展有限公司	拟建
455	哈尔滨市道里区	保利天禧	哈尔滨保联房地产开发有限公司	拟建
456	哈尔滨市道里区	保利天悦	哈尔滨保悦房地产开发有限公司	拟建
457	苏州市虎丘区	苏州玉山路项目	苏州新利置业有限公司	拟建
458	万宁东澳神州半岛	海南保利半岛 1 号 A02、A03、A04	万宁腾远发展有限公司	拟建

459	万宁东澳神州半岛	海南保利半岛 1 号 A12	海南帝港置业有限公司	拟建
460	德清县阜溪街道	德清阜溪北项目	德清保利置业有限公司	拟建
461	广州市番禺区	广州保利红馆	广东市宏和房地产开发有限公司	完工
462	广州市白云区	广州保利珑熙	广东保利房地产开发有限公司	完工
463	广州市白云区	广州保利云禧	保利广州房地产开发有限公司	完工
464	广州市黄埔区	广州保利学府里	广州市越隆房地产开发有限公司	完工
465	广州市萝岗区	广州保利中科广场	保利发展控股集团股份有限公司	完工
466	广州市南沙区	广州保利南沙大都汇	广州市思泰房地产开发有限公司	完工
467	广州增城区	广州增城保利东江首府	保利增城房地产开发有限公司	完工
468	广州市海珠区	广州保利世界贸易中心	广州市保利国贸投资有限公司	完工
469	广州市荔湾区	广州葛洲坝保利曼城	广州市如茂房地产开发有限公司	完工
470	广州市荔湾区	广州保利葛洲坝海德公馆	广州市正林房地产开发有限公司	完工
471	佛山市顺德区	佛山信保广场	佛山永晟投资有限公司	完工
472	佛山市南海区	佛山保利公馆	佛山南海保利海荣投资有限公司	完工
473	佛山市南海区	佛山保利西雅图	佛山保利弘盛房地产开发有限公司	完工
474	佛山市南海区	佛山保利雅苑	保利华南实业有限公司	完工
475	东莞市樟木头镇	东莞保利林语	保利（东莞）投资有限公司	完工
476	上海市宝山区	上海保利叶之林	上海保利建璀房地产有限公司	完工
477	上海市周浦镇	上海保利艾庐	上海保利建憬房地产有限公司	完工
478	上海市杨浦区	上海保利香槟花园	上海君兰置业有限公司	完工
479	上海市徐汇区	上海保利西岸	上海保利建熹房地产有限公司、上海保利建颖房地产有限公司	完工
480	上海市浦东新区	上海保利蔚蓝林语	上海保利建臻房地产有限公司	完工
481	北京市朝阳区	北京保利首开丽湾家园/天誉	北京朗泰房地产开发有限公司	完工
482	北京市海淀区	北京保利海德公园	北京世博宏业房地产开发有限公司	完工
483	北京市大兴区	北京保利首开熙悦春天	北京保利首开兴泰置业有限公司	完工
484	北京市昌平区	北京保利罗兰香谷二期	北京润诚嘉信置业有限公司	完工
485	北京市海淀区	北京保利海德公园	北京世博宏业房地产开发有限公司	完工
486	北京市海淀区	北京保利西山林语	保利（北京）房地产开发有限公司	完工
487	北京市大兴区	北京保利春天里	北京保利兴房地产开发有限公司	完工
488	天津市河西区	天津海河大观	天津保利融创投资有限公司	完工
489	天津市武清区	天津保利香颂湖	天津盛鑫隆茂投资发展有限公司	完工
490	天津市西青区	天津保利罗兰公馆	天津保利荣昌房地产开发有限公司	完工
491	太原市万柏林区	太原保利百合花园	山西保利房地产开发有限公司	完工
492	福州市仓山区	福州保利西江林语	福建保利投资发展有限公司	完工
493	无锡市滨湖区	无锡保利香槟国际	保利宁远无锡房地产发展有限公司	完工
494	无锡市滨湖区	无锡保利中央公园	无锡保利致远房地产开发有限公司	完工
495	宁波市慈溪市	宁波保利滨湖天地	慈溪保利建锦房地产开发有限公司	完工
496	绍兴市绍兴县	绍兴保利湖畔林语	绍兴保利房地产开发有限公司	完工
497	嘉兴市嘉善县	嘉兴保利西塘越	嘉善安平养生置业有限公司	完工
498	杭州市上城区	杭州保利翡翠海岸	杭州滨保房地产开发有限公司	完工
499	南京市江宁区	南京保利梧桐语	江苏保利宁晟房地产开发有限公司	完工

500	南京市建邺区	南京保利紫荆公馆	保利江苏房地产发展有限公司	完工
501	南京市浦口区	南京保利西江月	江苏保利宁成房地产开发有限公司	完工
502	武汉市东湖开发区	武汉保利马湖项目	武汉林海房地产开发有限公司	完工
503	武汉市洪山区	武汉保利公园九里	武汉保利康桥房地产开发有限公司	完工
504	青岛市市北区	青岛保利叶公馆	青岛保利双峰置业有限公司	完工
505	青岛市李沧区	青岛保利香雪山	青岛广升置业有限公司	完工
506	青岛市黄岛区	青岛保利林语镜	青岛保利广惠置业有限公司	完工
507	重庆市巴南区	重庆保利林语溪	保利（重庆）投资实业有限公司	完工
508	重庆市九龙坡区	重庆保利花半里	重庆保利中汇房地产开发有限公司	完工
509	重庆市九龙坡区	重庆中航九悦荟	重庆航宏置业有限公司	完工
510	成都市双流县	成都保利叶语	成都保利华阳投资有限公司	完工
511	成都市龙泉驿区	成都保利玫瑰花语	成都保龙房地产开发有限公司	完工
512	成都市龙泉驿区	成都保利紫薇花语	成都保龙房地产开发有限公司	完工
513	成都市新都区	成都保利城	成都市保丰投资有限公司	完工
514	成都市成华区	成都保利康桥	成都市保华房地产开发有限公司	完工
515	成都市武侯区	成都保利锦湖林语	保利（成都）房地产开发有限公司	完工
516	成都市武侯区	成都保利花园五期	保利（成都）实业有限公司	完工
517	成都市金牛区	成都保利两河公园	成都保鑫投资有限公司	完工
518	成都市金牛区	成都保利学府城	成都保鑫投资有限公司	完工
519	成都市金牛区	成都保利两河院子	成都保鑫投资有限公司	完工
520	成都市天府新区	成都保利锦江里	成都保利天新房地产开发有限公司	完工
521	成都市温江区	成都保利西子城	成都保利永兴房地产开发有限公司	完工
522	成都市高新区	成都保利心语花园（含国际广场）	保利（成都）房地产开发有限公司	完工
523	遂宁市河东新区	遂宁保利江语城	遂宁保信投资有限公司	完工
524	珠海市金湾区	珠海保利时代	珠海祥越投资有限公司	完工
525	珠海市高新区	珠海保利海上五月花	珠海保利天悦投资控股有限公司	完工
526	珠海市横琴新区	珠海保利国际广场	珠海横琴保利利和投资有限公司	完工
527	包头市青山区	包头保利花园	保利（包头）房地产开发有限公司	完工
528	包头市昆区	包头保利拉菲公馆	保利（包头）房地产开发有限公司	完工
529	石家庄市藁城区	石家庄保利东郡	河北保利联创房地产开发有限公司	完工
530	石家庄市裕华区	石家庄保利茉莉公馆	石家庄德盛房地产开发有限公司	完工
531	长春市高新区	长春保利罗兰香谷	长春市轻轨六合房地产开发有限公司	完工
532	长春市净月区	长春保利蔷薇苑	保利（长春）恒富房地产开发有限公司	完工
533	长春市南关区	长春保利林语	长春市东朗房地产开发有限公司	完工
534	长春市绿园区	长春保利拉菲公馆	长春保利房地产开发有限公司	完工
535	大连市甘井子区	大连保利南关岭项目	大连恒汇房地产开发有限公司、大连虹鼎房屋开发有限公司	完工
536	南昌市红谷滩区	南昌保利铭雅欧洲城	南昌铭雅欧洲城实业有限公司	完工
537	南昌市青山湖区	南昌保利心语花园	保利（江西）房地产开发有限公司	完工

538	南昌市东湖区	南昌保利中心	保利（江西）房地产开发有限公司	完工
539	合肥市滨湖新区	合肥保利拉菲公馆	合肥保利和盛房地产有限公司	完工
540	合肥市政务区	合肥保利香槟国际	合肥保利房地产开发有限公司	完工
541	合肥市高新区	合肥保利梧桐语	合肥保利和新房地产有限公司	完工
542	赣州市章江新区	赣州中航公元城项目	赣州中航置业有限公司	完工
543	赣州市章江新区	赣州中航云府项目	赣州中航房地产发展有限公司	完工
544	三亚市海棠湾片区	三亚保利海棠湾	保利（三亚）房地产开发有限公司	完工
545	三亚市海棠湾区	三亚保利海棠湾（A-2-3）项目	保利三亚房地产开发有限公司	完工
546	郑州市惠济区	郑州保利海上五月花	河南保利发展有限公司	完工
547	长沙市天心区	长沙保利国际广场	湖南保利房地产开发有限公司	完工
548	岳阳市岳阳楼区	湖南保利洞庭东岸	岳阳保利置业有限公司	完工
549	岳阳市岳阳楼区	岳阳中航翡翠湾项目	岳阳建桥投资置业有限公司	完工
550	西安市未央区	西安保利金香槟	陕西保利民东房地产开发有限公司	完工
551	广州市花都区	广州保利城	广州保利置业有限公司	完工
552	广州市花都区	广州保利高尔夫郡	广州保利置业有限公司	完工
553	广州市花都区	广州保利花城	广州保盈置业有限公司	完工
554	广州市花都区	广州保利悦廷	广州保航房地产开发有限公司	完工
555	广州市花都区	广州花都建设北路项目	广州保雅置业有限公司	完工
556	佛山市顺德区	佛山保利上城	佛山市盈奥投资发展有限公司	完工
557	佛山市顺德区	佛山保利中央公园	佛山市保信置业有限公司	完工
558	佛山市禅城区	佛山保利天玺花园	佛山市保利置业有限公司	完工
559	南宁市青秀区	领秀前城 FL-03 地块（青秀郡）	广西铁投大岭投资有限公司	完工
560	南宁市西乡塘区	保利心语一期	广西保利房地产有限责任公司	完工
561	南宁市高新区	保利·爱琴海	广西保利置业集团有限公司	完工
562	广西省柳州市	保利大江郡	柳州保利置业有限公司	完工
563	贵阳市乌当区	温泉新城	保利贵州房地产开发有限公司	完工
564	贵阳市南明区	国际广场	贵阳保利房地产开发有限公司	完工
565	贵阳市云岩区	云山国际	贵阳保利海明房地产开发有限公司	完工
566	哈尔滨道里区	哈尔滨保利城 1 期、2 期	哈尔滨宝辉房地产发展有限公司	完工
567	哈尔滨道里区	哈尔滨保利城 4 期、5 期 5 号地块	哈尔滨众汇房地产发展有限公司	完工
568	哈尔滨道里区	哈尔滨保利城 5 期 6 号地块	哈尔滨星联房地产发展有限公司	完工
569	哈尔滨道里区	哈尔滨保利上城	哈尔滨保利鑫房地产开发有限公司	完工
570	哈尔滨市松北区	保利公园 9 号	哈尔滨保利房地产综合开发有限责任公司	完工
571	哈尔滨市南岗区	保利清华颐园	哈尔滨保利房地产综合开发有限责任公司	完工
572	上海市嘉定区	上海保利家园	上海保利佳房地产开发有限公司	完工
573	上海市嘉定区	上海湖畔阳光苑	上海保利佳房地产开发有限公司	完工
574	上海市嘉定区	上海星海屿	上海保利茂佳房地产开发有限公司	完工

575	上海市嘉定区	上海保利国际广场	上海保利茂佳房地产开发有限公司	完工
576	上海市嘉定区	上海天鹅语苑	上海保利和佳房地产开发有限公司	完工
577	上海市嘉定区	翔和雅苑	上海保利翔佳房地产开发有限公司	完工
578	上海市松江区	翡丽公馆	上海盛禹房地产开发有限公司	完工
579	万宁东澳神州半岛	海南保利半岛 1 号 A01	万宁腾远发展有限公司	完工
580	深圳市龙岗区	保利上城花园	深圳市雅豪园投资有限公司	完工
581	深圳市龙华区	深圳保利悦都花园	深圳市保利置地房地产开发有限公司	完工
582	惠州市罗阳镇	惠州保利山水城	惠州保利龙胜房地产开发有限公司	完工
583	苏州市吴中经济开发区	苏州尹山湖景花园	苏州保利隆胜置业有限公司	完工
584	昆明市五华区	花开香郡花园 A2 地块项目	昆明保利房地产开发有限公司	完工
585	昆明市五华区	花开香郡花园 A3 地块项目	昆明保利房地产开发有限公司	完工
586	昆明市西山区	昆明六合天城	云南美城房地产开发有限公司	完工
587	安宁市宁湖新城	安宁宁湖壹号	安宁保利投资有限公司	完工
588	宁波东部新城	宁波印江南	宁波保信置业有限公司	完工
589	德清县武康镇	德清保利原乡	德清保利置业有限公司	完工

公司土地储备持续增长，获取成本较低，区域布局较完善；大规模、多元化的优质土地储备为未来持续发展提供了坚实基础，公司将坚持全国化战略，坚持做强做大区域中心，打造覆盖珠三角、长三角、环渤海等城市群布局；坚持住宅的滚动开发为主，适度提高优质持有商业比例；保证公司土地储备总量始终满足未来两至三年滚动发展需要。

2、文化艺术管理

公司文化艺术管理板块的经营主体为保利文化。文化艺术管理业务具体包括演出与剧院管理、艺术品经营与拍卖、影院投资管理等。

（1）文化艺术管理板块业务情况

保利文化营业收入构成如下表所示：

单位：万元，%

项目	2019 年 1-3 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务收入	**63,369.24**	**99.56**	**324,552.08**	**92.38**	**327,500.63**	**93.80**	**256,191.25**	**94.96**
演出与剧院管理板块	24,485.22	38.47	164,427.29	46.8	137,147.64	39.28	116,661.09	43.24
艺术品经营与拍卖板块	16,075.31	25.26	95,290.63	27.12	129,171.64	37.00	87,978.98	32.61
影院投资管理板块	22,587.68	35.49	63,310.18	18.02	59,125.40	16.96	50,543.37	18.73
其它业务板块	221.03	0.35	1,523.99	0.43	1,965.94	0.56	1,007.81	0.37

其他业务收入	**282.47**	**0.44**	**26,779.02**	**7.62**	**21,632.07**	**6.20**	**13,596.27**	**5.04**
营业收入合计	**63,651.71**	**100.00**	**351,331.10**	**100.00**	**349,132.71**	**100.00**	**269,787.52**	**100.00**

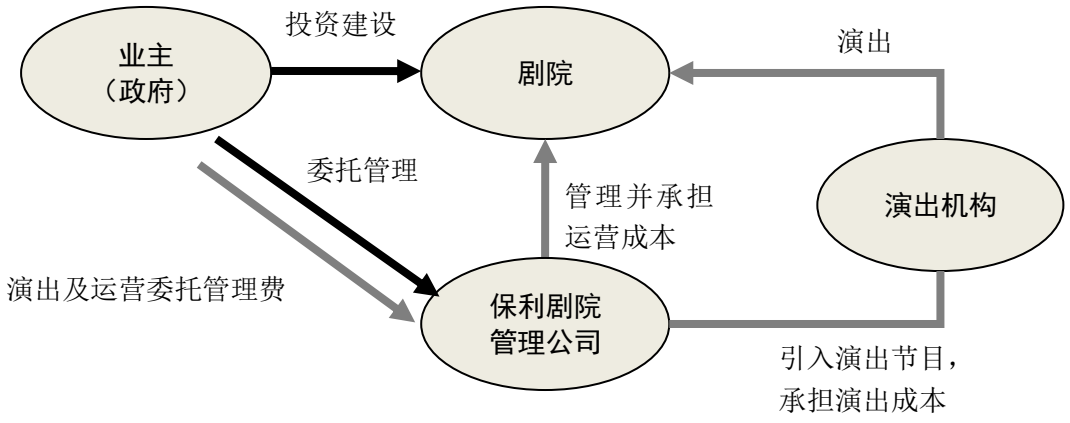
2016年-2018年度，保利文化的收入主要来自于三大传统业务板块。最近三年，演出与剧院管理板块占营业收入的比例为43.24%、39.28%和46.8%；影院投资管理板块占营业收入的比例为18.73%、16.96%和18.02%；艺术品经营与拍卖板块占营业收入的比例分别为32.61%、37.00%和27.12%，受国内宏观经济影响，同时剧院及影院投资业务扩张，该板块主营业务收入占比有所下降。

（2）主要产品或服务及其用途

保利文化主要通过下属全资或者控股子公司从事演出与剧院管理、艺术品经营与拍卖、影院投资管理三项核心业务。

① 演出与剧院管理业务

演出与剧院管理业务模式



演出与剧院管理业务主要是承接管理各地政府兴建的大剧院，并负责剧院的演出安排、日常运营。其用途是满足广大人民群众欣赏高雅艺术的需求。保利剧院的演出以坚持高雅艺术路线为主，大致门类有交响乐、芭蕾舞、歌剧、话剧、戏剧、演唱会和综艺晚会等。

2015 年，保利剧院管理公司新接管重庆施光南大剧院、湖北潜江曹禺大剧院、长沙音乐厅和珠海大剧院，完成合肥、烟台、惠州、丽水等地剧院的续约，使保利剧院管理院线规模达到 43 家。

2016年，保利文化管理剧院总数达到53家，面对演出团购与包场业务萎缩态势，保利剧院管理加大市场推广和营销力度，2016年全年实现演出6,799场，完成2016年年度计划场次的121%。保利剧院管理加大原创剧目投入，先后推出话剧《银锭桥》、音乐剧《聂小倩与宁采臣》、儿童剧《我爱童话》、音乐剧《啊！鼓岭》等，共完成原创剧目巡演百余场。2016年，保利剧院管理公司联合引进、制作百老汇经典音乐剧《音乐之声》中文版，于2016年7月开始院线巡演；打造原创音乐剧《虎门销烟》；与CCTV少儿频道联合制作原创儿童剧《我爱童话之小红帽和她的朋友们》；与龙马社合作制作韩国音乐剧《洗衣服》中文版，于2016年内进行巡演。

2017年，保利文化管理剧院数目进一步增加至59家，业务已覆盖全国19个省、自治区、直辖市，四大直辖市已实现全面布局，继续保持国内最大剧院平台地位。2017年，保利文化共策划安排交响乐、芭蕾舞和话剧等各类演出8,903场，同比增长19%；其作为国内最大剧院院线平台的领先地位进一步巩固。

2018年，保利文化管理剧院总数达到64家，全年实现演出9,100场；艺术品经营与拍卖业务年内组织拍卖会18场，总成交额达83亿元；影院投资管理业务方面，保利文化截至2018年末影院数量71家、票房收入8.06亿元。

②艺术品经营与拍卖业务

艺术品拍卖业务主要是向拍品委托人和竞拍人提供艺术品买卖双方撮合交易、交货结算等中介服务，艺术品经营则主要是自行购入艺术品后于适当时间销售，实现购销差价收益。此类业务主要是满足个人或机构对艺术品收藏或者投资的需求。保利文化经营和拍卖艺术品品类包括中国古代书画、中国近现代书画、古董珍玩等。

艺术品拍卖企业主要是为艺术品买卖双方提供拍卖交易平台和结算服务，从而分别获得由委托人和买受人支付的交易佣金。按照拍卖行业惯例，买卖双方均须向拍卖公司支付交易佣金，其中：

委托人支付的佣金（卖方佣金）=拍品落槌价×事先约定佣金比例

买受人支付的佣金（买方佣金）=拍品落槌价×事先约定佣金比例

按照行业惯例和公司内部政策，通常收取的买方佣金不高于落槌价的15%，卖方佣金不高于落槌价的10%。佣金比例受到多种因素的影响，包括有关客户的支付结算状态等。

拍卖公司在买受人支付价款（落槌价+买方佣金）之后，按照协议留取买方佣金和卖方佣金，将剩余净额支付给拍品委托人，该剩余净额即拍品委托人最终获得的款项。

2017年，保利文化全年实现艺术品拍卖成交额约人民币103.40亿元，较2016年增长7.71%，连续8年蝉联全球中国艺术品拍卖成交冠军，也是年度唯一年成交额超过人民币百亿元的中国艺术品拍卖企业。在海内外中国艺术品拍卖企业成交额全面萎缩的情况下，保利文化艺术品拍卖市场占有率进一步提升。2017年，中国艺术品市场继续低位盘整，保利文化克服困难，加大征集和招商力度，进一步拓展海外市场，继续保持行业领先地位。

北京保利拍卖强化精品战略，突出品牌优势，加大市场推广及招商力度；适度压缩拍品数量，调整拍品结构，严控成本，整合客户资源，实现多地联动。2017年，北京保利全年实现拍卖成交额76亿元，其中春秋两季大拍分别实现成交额24.08亿元和42.60亿元，共有7件艺术品以过亿成交，其中齐白石《山水十二条屏》以9.315亿元成交，成为首件成交额过亿美元的中国艺术品。

保利香港拍卖继续发挥“精、珍、稀”的特色，深耕香港市场，并有针对性推出小型专题拍卖。全年拍卖成交额30.53亿港币，缩小了与香港苏富比、佳士得两巨头的差距，进一步稳固香港市场第三的位置。

③影院投资管理

影院投资管理业务主要是通过投资建设直营电影院等方式，获取票房分成。其用途是通过放映制片商制作影片满足广大人民群众观影需求。

2017年，保利影业新开7家影城，成功收购佛山市星星文化传播有限公司（以下简称“星星文化”），整合星星文化23家开业影城后，运营直投影城增加至62家。2017年保利影城下直投影城票房8.34亿元，同比上升61%，位列全国影城投资公司第10位，同比上升3位。

3、军民品贸易

公司军民品贸易板块的经营主体为保利国际，近年来发行人贸易业务的进出口签约额在国内军贸企业中名列前茅，公司民品贸易业务包括金属、机电、汽车、化工、木材、轻工、纺织服装、塑料制品等。

近年来，贸易业务深入推进国际化经营，加快创新发展。一是统筹布局，精准施策，着力做好重大项目履约执行，强化售后服务保障，做强军贸主业。二是发挥了军贸优势，创新发展思路和模式，大力发展海外工程承包和民品贸易业务，稳健拓展海外策略性投资项目，扩大军贸溢出效应，军贸出口业绩被国防科工局评为“十二五”综合排名国内第一。三是完成科技公司改制，通过股权合作、兼并重组等手段，构建海外工程业务平台公司，为科技公司创新发展和国际化经营提供坚实组织保障。

2014 年，贸易业务面对美国制裁和军贸市场竞争加剧等不利因素影响，多措并举开拓市场，促进重大项目签约，进口业务实现某重大军品引进项目签约，刷新中俄军技合作史上最大单项合同金额记录。“保利防务”首次亮相珠海航展，展示定位雷达、高机动精确打击系统等多项自主研发优秀产品，受到各界关注和好评。民品业务顺利交付黑山 2 条散货船和埃塞 9 条民用船，并与法拉利汽车公司成功续约 10 年；海外工程签约加纳特马里机库和海军军营、安哥拉雷达站和海防基地、津巴安全学校和乌兹别克斯坦橡胶厂等项目；海外油气项目投资论证和在手矿产资源项目梳理整合有序开展。军品出口在国内军贸公司综合排名中位居第 2。在伊拉克及周边市场成功签约 6 亿多美元；与阿塞拜疆签订 1.4 亿美元合同，实现中亚方向军品出口重大突破；与老挝签署高教机和直升机合同，签约总额 6.8 亿美元。

2016 年，贸易业务加大中东、东南亚和非洲市场开拓力度，军品出口签约、发货和收汇均位列国内行业前茅。加快推动业务转型发展，召开海外工程专题研讨会，明确重点国别市场、主营业务及发展模式；启动与广东长大公司股权合作，在 3 亿美元全球新兴市场能源电力基金筹资到位的基础上，与塞尔维亚正式签署投资建设垃圾发电厂协议及贝尔格莱德污水处理项目谅解备忘录。与唐山市临港工业区政府签署保利特资物流园建设合作协议。

2017 年度，贸易业务主营业务收入 117.30 亿元，其中民品贸易业务主要品种收入合计 39.28 亿元，分别为：铜、钢、铝等金属类收入 25.32 亿元、化工类收入 2.15 亿元、机电产品类收入 3.62 亿元、纺织品等收入 0.61 亿元、酒业收入 0.91 亿元、煤收入 6.42 亿元、太阳能产品收入 0.35 亿元。

2018 年度，军民品贸易业务主营业务收入 53.08 亿元，其中民品贸易业务主要品种收入合计 26.54 亿元，分别为：铜、钢、铝等金属类收入 22.04 亿元、化工类收入 0.77 亿元、机电产品类收入 2.70 亿元、酒业收入 0.25 亿元、太阳能产品收入 0.78 亿元。

4、民爆器材生产及爆破服务

报告期内，发行人民爆产品的业务板块主要由发行人二级子公司保利久联控股集团有限责任公司及其下属控股子公司久联发展、保利民爆、山东银光民爆和盘化集团运营。

（1）主要产品

发行人民爆产品生产基地主要分布于贵州、甘肃、河南、辽宁、山东，产品服务机构和销售网络覆盖贵州、甘肃、辽宁、山东全省以及河南、西藏、山西、重庆、四川等地的部分地区。主要产品包括乳化炸药、膨化炸药、铵油炸药、电雷管、导爆管雷管、塑料导爆管、导爆索等。现有炸药生产线 25 条，管索类产品生产线 13 条，产品生产线共计 38 条，是目前国内工业炸药品种最齐全、规模最大的民爆企业之一。发行人工业索类产品大部分用于公司自产雷管配套销售，单独外销占比较低。

近三年及一期，发行人民爆产品业务板块许可产能、实际产量及收入情况如下表：

单位：万吨、亿发、亿元

项目	2019 年 1-3 月	2018 年	2017 年	2016 年
工业炸药产能	45.35	45.35	45.35	44.45
工业炸药产量	5.46	35.68	32.78	31.67
工业雷管产能	2.60	2.60	2.60	2.60
工业雷管产量	0.09	0.81	0.93	0.80
民爆业务收入	3.18	60.51	55.44	42.00

近三年及一期发行人主要的民爆产品见下表：

类别	序号	产品名称	应用场景	执行标准
工业炸药	1	胶状乳化炸药	适用于抗水性能要求较高、安全性要求高的爆破工程	GB18095-2000
	2	粉状乳化炸药	适用于爆轰性能要求高、抗水要求相对较低的爆破工程	WJ9025-2004
	3	膨化硝铵炸药	适用于环保要求高、抗水要求较低的爆破工程	WJ9026-2004
	4	改性铵油炸药	适用于露天爆破（也可用于无瓦斯、无粉尘爆炸，危险的地下中深孔爆破）的无雷管感度的铵油炸药	WJ9062-2010
	5	震源药柱	适用于石油天然气、地质矿产勘探、港口航运清障、水下爆破工程	GB15563-2005
	6	水胶炸药	适用于爆轰性能要求高、安全性要求、抗水要求相对较高的爆破工程	GB18094-2000
	7	中继起爆具	适用于起爆炸药药卷	WJ9045-2004
	8	多孔粒状铵油炸药	适用于爆轰性能要求高、抗水要求相对较低的爆破工程	WJ9025-2004
工业雷管	9	工业电雷管	用于有沼气或煤尘爆炸危险的作业面	GB8031-2005
	10	半导体电雷管	用于煤矿开采、大型建筑物爆破、土石方开采、隧道开采等，尤其适用于地震波勘探	Q/JL60-2011
	11	导爆管雷管	具备较强抗杂散电流能力、适用于水下或有水工作环境	GB19417-2003
	12	数码电子雷管	适用于大型网络爆破、高精度爆破及精确控制爆破	Q/JL59-2011
其他	13	工业导爆索	适用于露天水下，无瓦斯、无爆炸性粉尘的爆破作业场所	GB9786-1999
	14	塑料导爆管	适用于各型导爆管雷管的传爆	WJ/T2019-2004

发行人拥有中华人民共和国工信和信息化部颁发的《民用爆炸物品生产许可证》5 份，生产线及安全许可情况如下：

生产许可证编号	产品类别	产品名称	生产情况	安全生产许可量
MB 生产证字[001]号（贵州省生产点）	包装炸药	胶状乳化炸药	6 条生产线	67,000 吨
		膨化硝铵炸药	2 条生产线	24,000 吨
		改性铵油炸药	1 条生产线	12,000 吨
	现场混装炸药	多孔粒铵油炸药	7 台炸药车	14,000 吨
		胶状乳化炸药	3 台炸药车	6,000 吨
	雷管	工业电雷管	1 条生产线	7,000 万发
		导爆管雷管	1 条生产线	2,000 万发

生产许可证编号	产品类别	产品名称	生产情况	安全生产许可量
	索类	工业导爆索	1 条生产线	1,000 万米
		塑料导爆管	1 条生产线	4,000 万米
MB 生产证字[126]号（甘肃省生产点）	包装炸药	胶状乳化炸药	2 条生产线	17,000 吨
		粉状乳化炸药	1 条生产线	9,000 吨
		膨化硝铵炸药	1 条生产线	12,000 吨
		改性铵油炸药	1 条生产线	12,000 吨
	现场混装炸药	胶状乳化炸药	1 台炸药车	1,000 吨
	震源药柱	震源药柱	1 条生产线	2,000 吨
	雷管	雷管	1 条生产线	4,000 万发
MB 生产证字[092]号（河南生产点）	包装炸药	胶状乳化炸药	1 条生产线	9,000 吨
		膨化硝铵炸药	1 条生产线	6,000 吨
		改性铵油炸药	1 条生产线	8,000 吨
MB 生许证字[122]号（山东银光民爆）	包装炸药	胶状乳化炸药	3 条生产线	60,000 吨
	现场混装炸药	多孔粒状铵油炸药	2 台炸药车	8,000 吨
		胶状乳化炸药	2 台炸药车	8,000 吨
MB 生产证字[125]号（阜新生产点）	包装炸药	胶状乳化炸药	1 条生产线	12,000 吨
		水胶炸药	1 条生产线	5,000 吨
		改性铵油炸药	1 条生产线	12,000 吨
		中继起爆具	1 条生产线	300 吨
	雷管	工业电雷管	1 条生产线	3,400 万发
		导爆管雷管	1 条生产线	1,600 万发
	索类	工业导爆索	1 条生产线	1,000 万米
MB 生产证字[125]号（辽阳生产点）	现场混装炸药	胶状乳化炸药	4 台炸药车	6,000 吨
MB 生产证字[125]号（本溪生产点）	现场混装炸药	胶状乳化炸药	4 台炸药车	6,000 吨
MB 生许证字[125]号（新疆生产点）	现场混装炸药	胶状乳化炸药	混装车 1 台	3,000 吨
	现场混装炸药	孔粒铵油炸药	混装车 3 台	9,000 吨
MB 生许证字[125]号（济南生产点）	包装炸药	胶状乳化炸药	1 条生产线	15,000 吨
		膨化硝铵炸药	1 条生产线	12,000 吨
	现场混装炸药	胶状乳化炸药	1 台炸药车	2,500 吨
		乳化粒状铵油炸药	1 台炸药车	2,500 吨
	震源药柱	震源药柱	1 条生产线	6,500 吨

（2）上下游产业链情况

①上游采购情况

发行人民爆产品业务板块现已形成较为稳定的保利久联集团集中采购模式。

发行人下属保利久联集团集中采购办公室负责发行人整体大宗商品原材料以及危险品原材料的采购，按季或按半年期进行原材料招标。保利久联根据上期供应商所供原材料质量、价格、供货及时率及售后服务等指标综合考量，确定原材料供应商、价格及采购量。

发行人遵守相关法规的规定和行业主管部门的要求，进行硝酸铵等主要原材料采购，并按照民用爆炸物品购买和运输的有关规定，每批采购均依法在生产点所属县、市公安机关办理硝酸铵购买证及运输证。

②下游销售模式

报告期内，发行人民爆产品业务板块的销售模式主要为经销商销售模式和直销模式相结合。经销商销售模式是指发行人通过经销商将各子、分公司产品销售给各民爆公司、重点工程等施工单位；直销模式是发行人直接将各子、分公司民爆产品销售到终端用户。

除经销商销售模式外，发行人销售部门也同时进行市场开发和产品销售，针对终端用户，采用直销模式（生产企业直销终端用户），在这种销售模式下，发行人首先要审查客户是否具备购买民爆物品的条件，按照《民用爆炸物品安全管理条例》的相关规定，通知当地公安部门办理相关手续，并提供经办人的身份证明。在每一单销售业务过程中，负责销售的相关人员都必须认真查验购买单位的购买许可证和经办人身份证明，严格按照《民用爆炸物品购买许可证》许可的品种、数量进行产品销售。在产品货款结算方面必须按照规定通过银行账户进行交易，不得使用现金直接进行交易。

报告期内，发行人的销售主要集中于控股子公司久联发展、保利民爆、山东银光民爆和盘化集团；销售范围主要集中于贵州、辽宁及山东区域，其余区域销售份额占比较小。贵州省是公司民爆产品最主要的消费市场，2017 年度，贵州地区销售收入占民爆产品总收入的 52.60%，山东地区占 14.77%，辽宁地区占 6.59%。2018 年度，贵州地区销售收入占民爆产品总收入的 56.83%，甘肃地区 11.48%，河南地区 8.20%，山东地区占 17.48%，辽宁地区占 6.01%。总体看，民爆产品业务布及贵州、辽宁及山东区域，核心区域贵州虽然在西部大开发整体政策背景下，固定资产投资增速较快，但受经济大环境影响，主要经济指标呈现负

增长态势。

九、发行人违法违规情况说明

最近三年及一期内，发行人及其重要子公司不存在重大违法违规行为，不存在因重大违法违规行为受到行政处罚或受到刑事处罚等情况，未被列入失信被执行名单。

十、关联方及关联交易

（一）关联方情况

1、发行人的控股股东

股东名称	出资额（元）	持股比例
国务院国有资产监督管理委员会	2,049,482,580.47	100.00%
合计	**2,049,482,580.47**	**100.00%**

2、发行人的实际控制人

截至 2019 年 3 月 31 日，发行人的控股股东和实际控制人为国务院国有资产监督管理委员会。发行人控股股东及实际控制人情况参见本募集说明书“第五节 发行人基本情况”中“五、发行人控股股东和实际控制人的基本情况”。

3、发行人的子公司

发行人子公司的具体情况参见本募集说明书“第五节 发行人基本情况”中“四、发行人的重要权益投资情况”相关内容。

4、发行人的合营和联营企业

发行人重要的合营、联营企业情况参见本募集说明书“第五节 发行人基本情况”中“四、发行人的重要权益投资情况”相关内容。

5、发行人的董事、监事和高级管理人员

截至 2019 年 3 月 31 日，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“第五节 发行人基本情况”中“七、现任董事、监事和高级管理人员的基本情况”。

6、发行人的其他关联方

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人其他关联方情况如下表所示：

序号	其他关联方名称	与本公司的关系
1	保利地产投资顾问有限公司	联营企业子公司
2	保利汽车（深圳）有限公司	联营企业子公司
3	湖北卓宝建筑节能科技有限公司	联营企业子公司
4	福州中环房地产开发有限公司	联营企业子公司
5	上海暄熹房地产开发有限公司	联营企业子公司
6	保利(阳江)房地产开发有限公司	联营企业子公司
7	保利(珠海)房地产开发有限公司	联营企业子公司
8	郴州市乾嘉盛房地产有限公司	联营企业子公司
9	成都富通置业有限公司	联营企业子公司
10	杭州建嘉房地产开发有限公司	联营企业子公司
11	江苏保利宁祥房地产开发有限公司	联营企业子公司
12	上海保利建衡房地产有限公司	联营企业子公司
13	天津保利昆仑房地产开发有限公司	联营企业子公司
14	长春保利恒信房地产开发有限公司	联营企业子公司
15	长沙永峰房地产开发有限公司	联营企业子公司
16	重庆盛创鑫浩实业有限公司	联营企业子公司
17	佛山市顺德区众享投资管理企业（有限合伙）	联营企业子公司
18	佛山信保泰丞企业管理合伙企业（有限合伙）	联营企业子公司
19	广东联创军民融合产业投资基金一号企业（有限合伙）	联营企业子公司
20	吉林省融之汇投资合伙企业（有限合伙）	联营企业子公司
21	嘉兴稳投一号投资合伙企业（有限合伙）	联营企业子公司
22	山西君晟工程项目管理合伙企业（有限合伙）	联营企业子公司
23	西藏力骏企业管理合伙企业（有限合伙）	联营企业子公司
24	长兴新碧投资管理合伙企业（有限合伙）	联营企业子公司
25	珠海保川股权投资基金合伙企业（有限合伙）	联营企业子公司
26	珠海坊泽投资合伙企业（有限合伙）	联营企业子公司
27	珠海浩澜股权投资基金合伙企业（有限合伙）	联营企业子公司
28	珠海嘉禧股权投资基金合伙企业（有限合伙）	联营企业子公司
29	珠海旭广股权投资基金合伙企业（有限合伙）	联营企业子公司
30	三亚不夜城置业有限公司	联营企业子公司
31	广州绿嵘房地产开发有限公司	联营企业子公司
32	广州市番禺惠兴信房地产建设有限公司	联营企业子公司

序号	其他关联方名称	与本公司的关系
33	郑州风神房地产开发有限公司	联营企业子公司
34	上海惠岚房地产开发有限公司	合营企业子公司
35	上海隆矩房地产开发有限公司	合营企业子公司
36	上海盛冠房地产开发有限公司	合营企业子公司
37	天津鑫和隆昌置业有限公司	合营企业子公司
38	台州保宸置业有限公司	合营企业子公司
39	台州富高置业有限公司	合营企业子公司
40	杭州保欣置业有限公司	合营企业子公司

（二）发行人与关联方发生的关联交易

1、出售商品/提供劳务情况

（1）提供劳务

单位：万元

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	2018 年度金额	2017 年度金额	2016 年度金额
泉州中住房地产开发有限公司	承接工程	市场定价	20,892.04		
广州中耀实业投资有限公司	承接工程	市场定价	15,276.27	4,363.96	7,440.48
中山祥盛房地产开发有限公司	承接工程	市场定价	14,821.69		
福州中环房地产开发有限公司	承接工程	市场定价	14,521.37	425.25	-
成都市保利金蓉房地产开发有限公司	承接工程	市场定价	14,157.93	5,441.25	9,768.95
莆田中澜投资有限公司	承接工程	市场定价	12,979.08		
珠海弘璟投资有限公司	承接工程	市场定价	10,241.02	2,715.84	400
莆田中乘房地产开发有限公司	承接工程	市场定价	10,156.59		
北京知泰房地产开发有限责任公司	承接工程	市场定价	9,465.23		
莆田中辰房地产开发有限公司	承接工程	市场定价	9,069.77	446.25	4,482.82
重庆葆昌房地产开发有限公司	承接工程	市场定价	8,670.46		
天津保利昆仑房地产开发有限公司	承接工程	市场定价	7,890.10		
郑州风神房地产开发有限公司	承接工程	市场定价	7,233.68	5,029.96	
上海暄熹房地产开发有限公司	承接工程	市场定价	7,170.29	1,146.84	
福州市鸿腾房地产开发有限公司	承接工程	市场定价	7,154.06		
福州中鼎投资有限公司	承接工程	市场定价	6,298.28	10,973.21	8,619.13
杭州融欣房地产开发有限公司	承接工程	市场定价	5,952.87	5,119.45	
天津鑫和隆昌置业有限公司	承接工程	市场定价	5,183.84	3,993.08	7,689.19
成都市金泽鑫悦房地产开发有限公司	承接工程	市场定价	4,782.49		
佛山保利源泰房地产有限公司	承接工程	市场定价	4,571.09	2,918.35	2,156.26

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	2018 年度金额	2017 年度金额	2016 年度金额
上海启贤置业有限公司	承接工程	市场定价	4,211.57	4,977.44	
佛山招商珑原房地产有限公司	承接工程	市场定价	4,181.19	1,854.83	1,002.18
福建中联盛房地产开发有限公司	承接工程	市场定价			3,599.83
北京首开保利仁泰置业有限公司	承接工程	市场定价			93.29
东莞市和宏投资有限公司	承接工程	市场定价			3,660.61
东莞市和越投资有限公司	承接工程	市场定价			70.4
杭州安泽房地产开发有限公司	承接工程	市场定价			4,030.87
上海泓钧房地产开发有限公司	承接工程	市场定价			953.23
佛山市百隆房地产开发有限公司	承接工程	市场定价			418.6
佛山信雅房地产有限公司	承接工程	市场定价		3,518.94	3,317.20
南京学尚置业有限公司	承接工程	市场定价		2,297.84	1,846.08
北京屹泰房地产开发有限公司	承接工程	市场定价		893.86	252.11
广州越鸿房地产开发有限公司	承接工程	市场定价		486.75	3,381.36
广州璟晔房地产开发有限公司	承接工程	市场定价		100.98	-
武汉清能意盛置业有限公司	承接工程	市场定价		71.14	3,820.67
天津盛世鑫和置业有限公司	承接工程	市场定价		61.01	395.03
合计			**204,880.90**	**56,836.23**	**67,398.29**

（2）提供管理服务

单位：万元

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	2018 年度金额	2017 年度金额	2016 年度金额
西藏信保股权投资合伙企业（有限合伙）	管理服务	按协议约定	7,271.23	7,271.23	7,377.99
珠海恒铭股权投资合伙企业（有限合伙）	管理服务	按协议约定	1,508.09	-	-
珠海利晖股权投资合伙企业（有限合伙）	管理服务	按协议约定	1,364.12	2,232.75	868.63
西藏宏耀企业管理合伙企业（有限合伙）	管理服务	按协议约定	1,083.50	2,408.76	-
佛山顺德信保宁泰股权投资合伙企业(有限合伙）	管理服务	按协议约定	1,020.67	1,574.36	2,071.32
佛山信保悦雅股权投资合伙企业（有限合伙）	管理服务	按协议约定	1,012.25	864.28	2,113.34
信保润（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙）	管理服务	市场定价	943.40	-	-
嘉兴利安一期投资合伙企业（有限合伙）	管理服务	按协议约定	833.84	443.25	729.82
嘉兴泓平投资合伙企业（有限合伙）	管理服务	按协议约定	664.00	705.5	450.36
珠海保荣投资合伙企业（有限合伙）	管理服务	按协议约定	605.90	195.8	-
珠海康扬股权投资基金合伙企业（有限合伙）	管理服务	按协议约定	580.06	-	-
嘉兴泓塘投资合伙企业（有限合伙）	管理服务	按协议约定	539.07	539.07	169.84

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	2018年度金额	2017年度金额	2016年度金额
郑州风神房地产开发有限公司	管理服务	市场定价	396.23	-	-
珠海宝益投资合伙企业（有限合伙）	管理服务	按协议约定	369.61	277.73	-
珠海固融投资合伙企业（有限合伙）	管理服务	按协议约定	258.76	-	-
珠海深保股权投资基金合伙企业（有限合伙）	管理服务	按协议约定	258.47	-	-
西藏东腾企业管理合伙企业（有限合伙）	管理服务	按协议约定	221.70	221.7	139.7
西藏东轩企业管理合伙企业（有限合伙）	管理服务	按协议约定	216.98	221.68	-
佛山粤保盈股权投资合伙企业（有限合伙）	管理服务	市场定价	195.24	-	-
珠海保晋投资合伙企业（有限合伙）	管理服务	按协议约定	194.17	-	-
珠海安丰投资合伙企业（有限合伙）	管理服务	按协议约定	183.66	22.6	-
珠海保江投资合伙企业（有限合伙）	管理服务	按协议约定	169.63	122.7	-
珠海鼎雅股权投资基金合伙企业（有限合伙）	管理服务	按协议约定	158.19	-	-
珠海润槟股权投资合伙企业（有限合伙）	管理服务	按协议约定	152.25	-	-
珠海骐尚股权投资基金合伙企业（有限合伙）	管理服务	按协议约定	138.21	-	-
西藏拓越企业管理合伙企业（有限合伙）	管理服务	按协议约定	121.68	31.67	-
珠海鼎宇股权投资基金合伙企业（有限合伙）	管理服务	按协议约定	118.75	-	-
拉萨东冠企业管理合伙企业（有限合伙）	管理服务	按协议约定	116.44	126.06	-
珠海禧安股权投资基金合伙企业（有限合伙）	管理服务	按协议约定	110.35	-	-
珠海居盛投资合伙企业（有限合伙）	管理服务	按协议约定	109.92	-	-
珠海保骐投资合伙企业（有限合伙）	管理服务	按协议约定	98.11	81.72	-
佛山粤保嘉股权投资合伙企业（有限合伙）	管理服务	市场定价	92.99	-	-
珠海融中股权投资合伙企业（有限合伙）	管理服务	按协议约定	88.69	-	-
珠海寿和股权投资基金合伙企业（有限合伙）	管理服务	按协议约定	85.81	-	-
珠海固恒投资合伙企业（有限合伙）	管理服务	按协议约定	79.96	-	-
西藏盛兰股权投资合伙企业（有限合伙）	管理服务	按协议约定	75.13	476.7	-
佛山信保通兴股权投资合伙企业（有限合伙）	管理服务	按协议约定	71.27	404.76	666.98
珠海鼎志股权投资合伙企业（有限合伙）	管理服务	按协议约定	69.45	80.55	-
西藏盛邦企业管理合伙企业（有限合伙）	管理服务	按协议约定	68.87	67.17	-
佛山信保佳誉股权投资合伙企业（有限合伙）	管理服务	按协议约定	66.88	108.49	397.64
珠海利岗投资合伙企业（有限合伙）	管理服务	按协议约定	64.53	56.93	-
珠海固鹏投资合伙企业（有限合伙）	管理服务	按协议约定	61.97	-	-
西藏政悦企业管理合伙企业（有限合伙）	管理服务	按协议约定	58.65	158.06	-
西藏麒耀企业管理合伙企业（有限合伙）	管理服务	市场定价	52.83	-	-

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	2018 年度金额	2017 年度金额	2016 年度金额
珠海骐翰股权投资合伙企业（有限合伙）	管理服务	按协议约定	52.67	-	-
珠海利马投资合伙企业（有限合伙）	管理服务	按协议约定	49.99	5.48	-
西藏琥珀瑞企业管理合伙企业（有限合伙）	管理服务	按协议约定	49.17	312.23	-
珠海泓进股权投资合伙企业（有限合伙）	管理服务	按协议约定	47.17	-	-
西藏雲达企业管理合伙企业（有限合伙）	管理服务	按协议约定	45.95	278.13	-
佛山瑞方企业管理合伙企业（有限合伙）	管理服务	市场定价	44.91		
珠海泓新股权投资合伙企业（有限合伙）	管理服务	按协议约定	39.50	113.33	-
珠海骐荣股权投资合伙企业（有限合伙）	管理服务	按协议约定	36.65	-	-
珠海固汇投资合伙企业（有限合伙）	管理服务	按协议约定	36.61	-	-
珠海御禾投资合伙企业（有限合伙）	管理服务	按协议约定	35.50	-	-
西藏越夏企业管理合伙企业（有限合伙）	管理服务	按协议约定	33.58	33.58	-
珠海泓枫股权投资合伙企业（有限合伙）	管理服务	按协议约定	32.19	-	-
佛山信保凯隆股权投资合伙企业（有限合伙）	管理服务	按协议约定	30.19	68.87	68.87
西藏信轩达企业管理合伙企业（有限合伙）	管理服务	按协议约定	29.44	57.74	29.14
珠海裕淳投资合伙企业（有限合伙）	管理服务	按协议约定	24.92		
西藏乾顺企业管理合伙企业（有限合伙）	管理服务	按协议约定	24.77	24.77	-
西藏东鼎企业管理合伙企业（有限合伙）	管理服务	按协议约定	23.58	23.58	14.86
珠海巍骏股权投资基金合伙企业（有限合伙）	管理服务	按协议约定	23.58	-	-
西藏悦雅股权投资合伙企业（有限合伙）	管理服务	按协议约定	23.39	85.61	63.18
西藏裕昇企业管理合伙企业（有限合伙）	管理服务	按协议约定	20.16	40.09	-
西藏隆邦企业管理合伙企业（有限合伙）	管理服务	按协议约定	20.01	53.94	-
珠海华戎投资合伙企业（有限合伙）	管理服务	按协议约定	19.79	58.93	-
珠海居悦投资合伙企业（有限合伙）	管理服务	按协议约定	17.72	-	-
珠海润凯股权投资合伙企业（有限合伙）	管理服务	按协议约定	15.72	-	-
珠海旭欣股权投资基金合伙企业（有限合伙）	管理服务	按协议约定	15.20	-	-
佛山市信保圆梦企业管理合伙企业(有限合伙)	管理服务	市场定价	12.20	-	-
西藏致梦企业管理合伙企业（有限合伙）	管理服务	按协议约定	11.01	26.42	-
西藏康顺企业管理合伙企业（有限合伙）	管理服务	按协议约定	10.76	51.1	-
珠海御华投资合伙企业（有限合伙）	管理服务	按协议约定	9.71	-	-
佛山凯悦股权投资合伙企业（有限合伙）	管理服务	市场定价	9.30	-	-
佛山顺德信保宁建股权投资合伙企业(有限合伙）	管理服务	按协议约定	8.96	13.72	18.19
珠海利南投资合伙企业（有限合伙）	管理服务	按协议约定	8.64	157.39	-
珠海利庆投资合伙企业（有限合伙）	管理服务	按协议约定	7.86	86.48	-
珠海恒祥股权投资合伙企业（有限合伙）	管理服务	按协议约定	7.82	3.39	-
西藏碧誉企业管理合伙企业（有限合伙）	管理服务	市场定价	6.99	-	-

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	2018年度金额	2017年度金额	2016年度金额
珠海嘉则股权投资基金合伙企业（有限合伙）	管理服务	按协议约定	6.60	-	-
厦门海芮投资合伙企业（有限合伙）	管理服务	按协议约定	4.99	-	-
佛山信保骏雅股权投资合伙企业（有限合伙）	管理服务	市场定价	2.30	-	-
西藏永泉股权投资合伙企业（有限合伙）	管理服务	按协议约定	1.71	429.4	312.32
珠海保悦投资合伙企业（有限合伙）	管理服务	按协议约定	-	1,260.91	482.48
上海保运荣股权投资基金合伙企业(有限合伙）	管理服务	按协议约定	-	636.86	2,898.32
佛山信保东信股权投资合伙企业（有限合伙）	管理服务	按协议约定	-	347.98	849.06
嘉兴信保惠悦股权投资合伙企业（有限合伙）	管理服务	按协议约定	-	56.42	56.42
西藏龙轩企业管理合伙企业（有限合伙）	管理服务	按协议约定	-	43.4	-
西藏寰太企业管理合伙企业（有限合伙）	管理服务	按协议约定	-	21.89	-
广州信保东宏股权投资合伙企业（有限合伙）	管理服务	按协议约定	-	10.02	457.36
珠海润槟股权投资合伙企业（有限合伙）	管理服务	按协议约定	-	248.88	-
佛山信保通德股权投资合伙企业（有限合伙）	管理服务	按协议约定	-	203.23	505.94
佛山信保通盈股权投资合伙企业（有限合伙）	管理服务	按协议约定	-	203.23	505.94
西藏峥尚股权投资合伙企业（有限合伙）	管理服务	按协议约定	-	198.11	112
佛山信保东利股权投资合伙企业（有限合伙）	管理服务	按协议约定	-	157.88	686.04
西藏世冠企业管理合伙企业（有限合伙）	管理服务	按协议约定	-	117.7	-
珠海保骏投资合伙企业（有限合伙）	管理服务	按协议约定	-	110.3	3.19
珠海泓枫股权投资合伙企业（有限合伙）	管理服务	按协议约定	-	64.9	-
佛山信保保嘉股权投资合伙企业（有限合伙）	管理服务	市场定价	-	-	36.16
佛山信保保嘉股权投资合伙企业（有限合伙）	管理服务	按协议约定	-	-	103.22
佛山信保诚韬股权投资合伙企业（有限合伙）	管理服务	按协议约定	-	-	94.34
佛山信保诚贤股权投资合伙企业（有限合伙）	管理服务	按协议约定	-	-	471.7
佛山信保富翎股权投资合伙企业（有限合伙）	管理服务	按协议约定	-	-	99.95
佛山信保瀚雅股权投资合伙企业（有限合伙）	管理服务	按协议约定	-	-	790.37

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	2018 年度金额	2017 年度金额	2016 年度金额
佛山信保思雅股权投资合伙企业（有限合伙）	管理服务	按协议约定	-	-	859.47
佛山信保鑫汇股权投资合伙企业（有限合伙）	管理服务	按协议约定	-	-	617.18
佛山信保信盛股权投资合伙企业（有限合伙）	管理服务	按协议约定	-	-	105.44
佛山信保银泰股权投资合伙企业（有限合伙）	管理服务	按协议约定	-	-	94.66
佛山信保智盈股权投资合伙企业（有限合伙）	管理服务	按协议约定	-	-	96.87
佛山信保中鸿股权投资合伙企业（有限合伙）	管理服务	按协议约定	-	-	100.14
信保诚（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙）	管理服务	按协议约定	-	-	419.85
西藏永峻股权投资合伙企业（有限合伙）	管理服务	按协议约定	-	-	1,609.42
佛山信保光晟股权投资合伙企业（有限合伙）	管理服务	按协议约定	-	-	795.82
信保润（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙）	管理服务	按协议约定	-	-	377.36
佛山万盈嘉晟股权投资合伙企业（有限合伙）	管理服务	按协议约定	-	-	337.25
佛山顺德万嘉股权投资合伙企业（有限合伙）	管理服务	按协议约定	-	-	130.6
佛山信保博雅股权投资合伙企业（有限合伙）	管理服务	按协议约定	-	-	48.05
佛山信保鸿雅股权投资合伙企业（有限合伙）	管理服务	按协议约定	-	-	43.46
西藏嘉能股权投资合伙企业（有限合伙）	管理服务	按协议约定	-	-	31.81
佛山信保佳昊股权投资合伙企业（有限合伙）	管理服务	按协议约定	-	-	7.07
深圳信保建弘股权投资基金合伙企业(有限合伙）	管理服务	按协议约定	-	-	-2.19
佛山信保鑫蓉股权投资合伙企业（有限合伙）	管理服务	按协议约定	-	-	-26.97
佛山信保诚赐股权投资合伙企业（有限合伙）	管理服务	按协议约定	-	-	-
佛山信保淳雅股权投资合伙企业（有限合伙）	管理服务	按协议约定	-	-	-
嘉兴德运股权投资基金合伙企业（有限合伙）	管理服务	按协议约定	-	-	-

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	2018 年度金额	2017 年度金额	2016 年度金额
嘉兴华灿股权投资基金合伙企业（有限合伙）	管理服务	按协议约定	-	-	-
嘉兴信保铭润股权投资基金合伙企业（有限合伙）	管理服务	按协议约定	-	-	-
合计			**22,852.73**	**24,299.41**	**29,289.96**

（3）提供销售服务

单位：万元

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	2018 年度金额	2017 年度金额	2016 年度金额
武汉清能意盛置业有限公司	销售服务	市场定价	157.172358	1,414.79	753.02
福州中鼎投资有限公司	销售服务	市场定价	71.599908	1,150.54	595.11
南京学尚置业有限公司	销售服务	市场定价	59.865242	806.05	180.04
杭州安泽房地产开发有限公司	销售服务	市场定价	0	532.19	231.48
东莞市和越投资有限公司	销售服务	市场定价	150.447194	530.39	343.07
天津鑫和隆昌置业有限公司	销售服务	市场定价	144.348005	463.06	-
上海启贤置业有限公司	销售服务	市场定价	157.003392	455.2	-
上海泓钧房地产开发有限公司	销售服务	市场定价	-	349.45	-
广州宏轩房地产开发有限公司	销售服务	市场定价	1.679245	334.82	-
洛阳利业房地产开发有限公司	销售服务	市场定价	160.758506	321.85	222.34
北京知泰房地产开发有限责任公司	销售服务	市场定价	253.037736	283.02	-
北京屹泰房地产开发有限公司	销售服务	市场定价	33.263525	254.21	-
广州中耀实业投资有限公司	销售服务	市场定价	691.6686	244.8	88.68
成都市保利金蓉房地产开发有限公司	销售服务	市场定价	303.561548	234.87	14.7
天津盛世鑫和置业有限公司	销售服务	市场定价	115.164715	196.9	600.93
佛山市百隆房地产开发有限公司	销售服务	市场定价	0	187.03	-
江苏保利宁祥房地产开发有限公司	销售服务	市场定价	16.062174	184.22	-
佛山瑞湾企业管理合伙企业（有限合伙）	销售服务	市场定价	0	180.22	-
成都富通置业有限公司	销售服务	市场定价	83.821734	147.88	-
东莞市和宏投资有限公司	销售服务	市场定价	0	146.67	409.48
广州越鸿房地产开发有限公司	销售服务	市场定价	42.230561	134.22	67.95
北京首开保利仁泰置业有限公司	销售服务	市场定价	350.040787	132.86	348.72
佛山瑞德企业管理合伙企业（有限合伙）	销售服务	市场定价	-	120.07	-
杭州建申房地产开发有限公司	销售服务	市场定价	328.209246	111.09	-
合肥盛卓房地产开发有限公司	销售服务	市场定价	382.943859	108.97	-

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	2018 年度金额	2017 年度金额	2016 年度金额
广州璟晔房地产开发有限公司	销售服务	市场定价	27.250016	95.62	-
佛山保利源泰房地产有限公司	销售服务	市场定价	229.351775	84.92	-
三亚中铁保丰置业有限公司	销售服务	市场定价	88.586578	82.36	546.7
佛山信雅房地产有限公司	销售服务	市场定价	73.860615	75.37	-
长春保利恒信房地产开发有限公司	销售服务	市场定价	4.101405	61.39	-
保利（珠海）房地产开发有限公司	销售服务	市场定价	0	52.94	-
天津保利昆仑房地产开发有限公司	销售服务	市场定价	270.044911	52.83	-
西藏乾顺企业管理合伙企业（有限合伙）	销售服务	市场定价	150.880485	48.22	-
郑州风神房地产开发有限公司	销售服务	市场定价	236.459705	35.68	-
福建中联盛房地产开发有限公司	销售服务	市场定价	-	32.67	225.26
莆田中辰房地产开发有限公司	销售服务	市场定价	2.906645	29.67	453.64
上海保利建衡房地产有限公司	销售服务	市场定价	1.537736	22.55	-
佛山瑞城企业管理合伙企业（有限合伙）	销售服务	市场定价	1,736.41	-	-
杭州融欣房地产开发有限公司	销售服务	市场定价	705.89	-	-
佛山瑞汇企业管理合伙企业（有限合伙）	销售服务	市场定价	385.70	-	-
西藏宏耀企业管理合伙企业（有限合伙）	销售服务	市场定价	361.76	-	-
广州宏嘉房地产开发有限公司	销售服务	市场定价	186.97	-	-
合肥新城创域房地产有限公司	销售服务	市场定价	182.95	-	-
莆田中乘房地产开发有限公司	销售服务	市场定价	147.51	-	-
重庆葆昌房地产开发有限公司	销售服务	市场定价	112.79	-	-
重庆保南房地产开发有限公司	销售服务	市场定价	111.75	-	-
杭州建嘉房地产开发有限公司	销售服务	市场定价	88.09	-	-
福州中环房地产开发有限公司	销售服务	市场定价	71.40	-	-
大连金保房地产开发有限公司	销售服务	市场定价	50.39	-	-
天津保创房地产开发有限公司	销售服务	市场定价	38.23	-	-
佛山保利正高房地产开发有限公司	销售服务	市场定价	33.89	-	-
保利(阳江)房地产开发有限公司	销售服务	市场定价	21.14	-	-
武汉保利金硚房地产开发有限公司	销售服务	市场定价	9.10	-	-
沈阳保利溪岸房地产开发有限公司	销售服务	市场定价	5.65	-	-
佛山招商珑原房地产有限公司	销售服务	市场定价	1.23	-	-
合计	-	-	**8,838.70**	**9,699.59**	**5,081.12**

（4）提供物业服务

单位：万元

关联方	关联交易	关联交易定价	2018 年	2017 年	2016 年

	内容	方式及决策程序	度金额	度金额	度金额
绍兴保骏置地有限公司	物业服务	市场定价	662.54	-	-
佛山保利源泰房地产有限公司	物业服务	市场定价	480.50	162.33	48.67
上海启贤置业有限公司	物业服务	市场定价	465.83	660.93	-
北京知泰房地产开发有限责任公司	物业服务	市场定价	444.42	192.83	-
北京致泰房地产开发有限公司	物业服务	市场定价	313.28	-	-
天津保利昆仑房地产开发有限公司	物业服务	市场定价	309.23	129.00	-
北京屹泰房地产开发有限公司	物业服务	市场定价	295.98	277.85	144.49
北京茂丰置业有限公司	物业服务	市场定价	291.87	18.90	-
福州中环房地产开发有限公司	物业服务	市场定价	280.16	94.20	-
佛山信雅房地产有限公司	物业服务	市场定价	279.99	-	102.08
佛山信雅房地产有限公司	物业服务	市场定价	279.99	-	-
佛山市百隆房地产开发有限公司	物业服务	市场定价	279.07	217.81	158.10
重庆保南房地产开发有限公司	物业服务	市场定价	250.16	-	-
无锡融利房地产开发有限公司	物业服务	市场定价	241.49	-	-
青岛广润置业有限公司	物业服务	市场定价	239.64	-	-
上海暄熹房地产开发有限公司	物业服务	市场定价	219.08	-	-
台州保宸置业有限公司	物业服务	市场定价	210.54	-	-
佛山招商珑原房地产有限公司	物业服务	市场定价	201.40	129.35	-
广州中耀实业投资有限公司	物业服务	市场定价	199.29	434.69	138.58
广州璟晔房地产开发有限公司	物业服务	市场定价	192.74	209.85	-
成都市保利金蓉房地产开发有限公司	物业服务	市场定价	189.65	319.53	166.92
台州富高置业有限公司	物业服务	市场定价	184.24	-	-
湖南嘉宇实业有限公司	物业服务	市场定价	183.82	-	-
郑州风神房地产开发有限公司	物业服务	市场定价	180.97	-	-
武汉清能意盛置业有限公司	物业服务	市场定价	165.03	-	261.07
武汉清能意盛置业有限公司	物业服务	市场定价	165.03	-	-
天津盛世鑫和置业有限公司	物业服务	市场定价	164.58	412.92	688.13
南京盛利置业有限公司	物业服务	市场定价	152.38	-	-
北京博睿宏业房地产开发有限公司	物业服务	市场定价	146.40	-	-
中山祥盛房地产开发有限公司	物业服务	市场定价	146.17	-	-
泉州中住房地产开发有限公司	物业服务	市场定价	141.99	-	-
福州中鼎投资有限公司	物业服务	市场定价	139.32	242.54	390.02
莆田中澜投资有限公司	物业服务	市场定价	134.60	-	-
洛阳利业房地产开发有限公司	物业服务	市场定价	133.06	264.03	206.30
三亚中铁保丰置业有限公司	物业服务	市场定价	120.21	-	-
广州越鸿房地产开发有限公司	物业服务	市场定价	110.51	122.17	53.10
青岛广瑞置业有限公司	物业服务	市场定价	108.34	-	-
佛山市骏隆房地产有限公司	物业服务	市场定价	91.77	-	-
东莞市和越投资有限公司	物业服务	市场定价	89.58	90.22	80.45
杭州保欣置业有限公司	物业服务	市场定价	84.56	-	-
北京创世瑞新房地产开发有限公司	物业服务	市场定价	81.63	-	-

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	2018年度金额	2017年度金额	2016年度金额
保利地产投资顾问有限公司	物业服务	市场定价	78.85	-	-
北京平筑房地产开发有限公司	物业服务	市场定价	78.82	-	-
郴州市乾嘉盛房地产有限公司	物业服务	市场定价	75.14	8.51	-
天津鑫和隆昌置业有限公司	物业服务	市场定价	74.84	26.13	-
北京首开保利仁泰置业有限公司	物业服务	市场定价	71.39	202.30	372.33
天津利创房地产开发有限公司	物业服务	市场定价	69.57	20.47	-
徐州金碧房地产开发有限公司	物业服务	市场定价	65.60	-	-
东莞市和宏投资有限公司	物业服务	市场定价	62.17	112.03	93.59
莆田中乘房地产开发有限公司	物业服务	市场定价	53.07	43.14	-
成都富通置业有限公司	物业服务	市场定价	46.91	79.32	-
长沙永峰房地产开发有限公司	物业服务	市场定价	46.87	1.98	-
广州合锦嘉富房地产开发有限公司	物业服务	市场定价	46.61	144.91	-
西藏保利爱家房地产经纪有限公司	物业服务	市场定价	43.14	-	-
天津和晟房地产开发有限公司	物业服务	市场定价	40.36	-	-
沈阳和悦投资有限公司	物业服务	市场定价	39.95	-	-
江苏保利宁祥房地产开发有限公司	物业服务	市场定价	39.40	143.12	-
杭州建申房地产开发有限公司	物业服务	市场定价	38.81	278.17	-
佛山保利正高房地产开发有限公司	物业服务	市场定价	29.34	-	-
洛阳都利置业有限公司	物业服务	市场定价	26.28	-	-
广州市保瑞房地产开发有限公司	物业服务	市场定价	25.48	47.92	-
广东晨轲科技企业孵化器有限公司	物业服务	市场定价	24.63	-	-
合肥新城创域房地产有限公司	物业服务	市场定价	23.40	-	-
广州市番禺惠兴信房地产建设有限公司	物业服务	市场定价	15.67	18.09	-
长春保利恒信房地产开发有限公司	物业服务	市场定价	15.37	6.84	-
天津保创房地产开发有限公司	物业服务	市场定价	12.71	-	-
山西保利德奥电梯工程有限公司	物业服务	市场定价	9.52	-	-
太平保利投资管理有限公司	物业服务	市场定价	6.73	-	-
武汉保利金矫房地产开发有限公司	物业服务	市场定价	5.49	1.58	-
重庆盛创鑫浩实业有限公司	物业服务	市场定价	5.01	2.84	-
杭州融欣房地产开发有限公司	物业服务	市场定价	4.10	-	-
广州润嘉置业有限公司	物业服务	市场定价	1.04	-	-
广州绿嵘房地产开发有限公司	物业服务	市场定价	0.71	-	-
杭州安泽房地产开发有限公司	物业服务	市场定价	-	998.12	492.21
南京学尚置业有限公司	物业服务	市场定价	-	40.33	342.37
莆田中辰房地产开发有限公司	物业服务	市场定价	-	46.21	103.26
福建中联盛房地产开发有限公司	物业服务	市场定价	-	281.20	8.35
上海泓钧房地产开发有限公司	物业服务	市场定价	-	634.45	-
保利（珠海）房地产开发有限公司	物业服务	市场定价	-	84.57	-
上海保利建衡房地产有限公司	物业服务	市场定价	-	9.39	-
广州宏嘉房地产开发有限公司	物业服务	市场定价	-	50.23	-

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	2018 年度金额	2017 年度金额	2016 年度金额
广州宏轩房地产开发有限公司	物业服务	市场定价	-	44.74	-
保利（阳江）房地产开发有限公司	物业服务	市场定价	-	3.00	-
杭州保利建嘉房地产开发有限公司	物业服务	市场定价	-	2.78	-
合计	-	-	**10,228.05**	**7,311.52**	**3,850.02**

2、其他关联交易

2018 年公司子公司保利财务有限公司吸收集团内成员企业的合营联营企业存款余额 1,270,621,736.67 元。

（三）关联方应收应付款项

（1）本公司应收关联方款项：

单位：万元

项目名称	关联方	2018 年末余额	2017 年末余额	2016 年末余额
应收账款	上海启贤置业有限公司	5,669.38	-	-
	中国轻工物资供销华南公司	4,374.71	4,374.71	-
	天津和晟房地产开发有限公司	2,686.26	-	-
	天津鑫和隆昌置业有限公司	2,645.32	-	13.94
	中山祥盛房地产开发有限公司	2,207.39	1,020.00	-
	杭州融欣房地产开发有限公司	1,872.21	183.51	-
	上海暄熹房地产开发有限公司	1,747.58	-	-
	保利（阳江）房地产开发有限公司	1,589.85	1,589.85	-
	东莞市和瑞实业投资有限公司	1,564.00	-	-
	天津保利昆仑房地产开发有限公司	1,296.83	2,185.18	-
	武汉清能意盛置业有限公司	1,228.91	3,859.06	5,252.03
	江苏保利宁祥房地产开发有限公司	1,133.58	1,232.46	-
	上海保利建衡房地产有限公司	1,094.66	1,894.49	-
	莆田中辰房地产开发有限公司	891.67	-	270.00
	三亚不夜城置业有限公司	874.23	-	-
	佛山顺德信保宁泰股权投资合伙企业(有限合伙)	494.78	1,769.91	-
	广州中耀实业投资有限公司	487.04	82.04	2,521.47
	佛山信保中鸿股权投资合伙企业（有限合伙）	411.33	411.33	-
	佛山信保富翎股权投资合伙企业（有限合伙）	410.53	410.53	-
	云南保晟房地产开发有限公司	350.00	-	-
	佛山信保保嘉股权投资合伙企业（有限	346.53	346.53	-

项目名称	关联方	2018年末余额	2017年末余额	2016年末余额
	合伙）			
	佛山保利源泰房地产有限公司	339.16	339.16	652.68
	佛山信保智盈股权投资合伙企业（有限合伙）	325.09	325.09	-
	莆田中乘房地产开发有限公司	308.47	12.46	-
	莆田中澜投资有限公司	300.00	-	-
	天津保创房地产开发有限公司	281.72	-	-
	佛山信保信盛股权投资合伙企业（有限合伙）	273.49	273.49	-
	福建中艺华泰贸易有限公司	261.71	2,768.22	-
	佛山信保银泰股权投资合伙企业（有限合伙）	245.54	245.54	-
	中国轻工物资供销华北公司	245.19	245.19	-
	佛山信保佳誉股权投资合伙企业（有限合伙）	212.36	141.47	326.47
	成都市金泽鑫悦房地产开发有限公司	206.91	-	-
	广州越鸿房地产开发有限公司	204.65	97.49	24.22
	长沙永峰房地产开发有限公司	122.60	18.55	-
	拉萨东冠企业管理合伙企业（有限合伙）	121.60	-	-
	长春保利恒信房地产开发有限公司	96.99	96.99	-
	西藏东腾企业管理合伙企业（有限合伙）	96.58	37.83	148.08
	北京希杰星星国际影城有限公司将台分店	80.68	-	-
	郑州风神房地产开发有限公司	79.18	540.00	-
	西藏拓越企业管理合伙企业（有限合伙）	68.98	-	-
	西藏东鼎企业管理合伙企业（有限合伙）	65.75	40.75	15.75
	北京希杰星星国际影城有限公司	62.02	-	-
	天津盛世鑫和置业有限公司	60.28	-	-
	希杰星星（天津）国际影城有限公司	52.89	-	-
	沈阳和悦投资有限公司	50.00	-	-
	东莞市和越投资有限公司	47.55	-	-
	佛山信保悦雅股权投资合伙企业（有限合伙）	46.75	13.91	100.29
	佛山瑞方企业管理合伙企业（有限合伙）	46.26	-	-
	东莞市和宏投资有限公司	42.29	0.89	-
	佛山保利正高房地产开发有限公司	40.44	-	-
	希杰星星（上海）影城有限公司	39.80	-	-

项目名称	关联方	2018年末余额	2017年末余额	2016年末余额
	北京首开保利仁泰置业有限公司	37.87	-	-
	广州璟晔房地产开发有限公司	29.72	101.35	-
	长沙希杰星星影城有限公司	28.60	-	-
	西藏悦雅股权投资合伙企业（有限合伙）	24.80	-	65.07
	泉州中住房地产开发有限公司	20.32	-	-
	郴州市乾嘉盛房地产有限公司	17.39	90.65	-
	佛山信雅房地产有限公司	17.00	46.19	-
	西藏麒耀企业管理合伙企业（有限合伙）	14.00	-	-
	希杰星星（天津）国际影城有限公司海河广场分店	13.77	-	-
	佛山星星希杰影城有限公司	10.10	-	-
	西藏碧誉企业管理合伙企业（有限合伙）	7.41	-	-
	成都市保利金蓉房地产开发有限公司	7.35	72.80	1,529.45
	保利地产投资顾问有限公司	6.95	-	-
	佛山顺德信保宁建股权投资合伙企业（有限合伙）	6.01	53.51	38.96
	信保(天津)股权投资基金合伙企业(有限合伙）	5.01	5.01	-
	西藏保利爱家房地产经纪有限公司	4.95	-	-
	玛莎拉蒂（中国）汽车贸易有限公司	2.40	2.95	-
	保利汽车有限公司	2.40	1.75	-
	西藏永泉股权投资合伙企业（有限合伙）	1.21	1.21	321.69
	保利汽车（深圳）有限公司	0.40	1.00	-
	西藏盛邦企业管理合伙企业（有限合伙）	0.25	0.25	-
	法拉利汽车国际贸易(上海)有限公司	0.00	0.00	-
	佛山信保东利股权投资合伙企业(有限合伙）	-	169.85	2.49
	佛山信保凯隆股权投资合伙企业(有限合伙）	-	0.50	18.20
	西藏信轩达企业管理合伙企业(有限合伙）	-	0.28	30.01
	广州信保东宏股权投资基金合伙企业（有限合伙）	-	80.00	122.86
	广州宏轩房地产开发有限公司	-	354.91	-
	杭州建申房地产开发有限公司	-	171.06	-
	西藏宏耀企业管理合伙企业（有限合伙）	-	168.90	-

项目名称	关联方	2018 年末余额	2017 年末余额	2016 年末余额
	广州合锦嘉富房地产开发有限公司	-	56.97	-
	武汉保利金碕房地产开发有限公司	-	48.56	-
	洛阳利业房地产开发有限公司	-	42.84	-
	福州中环房地产开发有限公司	-	35.86	-
	西藏越夏企业管理合伙企业（有限合伙）	-	34.94	-
	成都富通置业有限公司	-	23.92	-
	广州市番禺惠兴信房地产建设有限公司	-	19.55	-
	嘉兴信保惠悦股权投资合伙企业(有限合伙）	-	0.16	-
	重庆飞翔家航空文化有限公司	-	0.06	-
	保利协鑫（徐州）再生能源发电有限公司	-	0.72	-
	福州中鼎投资有限公司	-	-	13.83
	广州市保瑞房地产开发有限公司	-	-	39.37
	珠海弘璟投资有限公司	-	-	110.00
	佛山万盈嘉晟股权投资合伙企业(有限合伙）	-	-	156.45
	信保润（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙）	-	-	400.00
预付账款	吉林保利科技中试有限公司	675.00	675.00	-
	湖南嘉宇实业有限公司	5.23	-	-
	佛山粤保嘉股权投资合伙企业(有限合伙）	0.55	-	-
	佛山市百隆房地产开发有限公司	0.20	-	-
	佛山信保淳雅股权投资合伙企业(有限合伙）	-	3.51	-
	西藏康顺企业管理合伙企业（有限合伙)	-	0.18	-
	天津鑫和隆昌置业有限公司	-	-	725.36
	辽宁保利特种车辆有限公司	-	-	1,143.51
应收股利	天津鑫和隆昌置业有限公司	-	725.36	-
	太原晋善房地产开发有限公司	22.99	-	-
	莆田中澜投资有限公司	7,347.77	-	-
	北京东方保利文化艺术有限公司	80.00	-	-
	保利国际生态环境治理（北京）有限公司	31.66	-	-
其他应收款	上海华辕实业有限公司	457,047.11	-	-
	佛山保利兴泰房地产开发有限公司	323,254.13	-	-
	葛矿利南京房地产开发有限公司	214,240.00	214,240.00	-
	杭州保泓房地产开发有限公司	208,266.39	-	-

项目名称	关联方	2018年末余额	2017年末余额	2016年末余额
	北京和信兴泰房地产开发有限公司	204,326.45	184,970.00	-
	漳州中世置业有限公司	184,676.79	-	-
	武汉林岸置业有限公司	175,183.31	-	-
	杭州滨保实业有限公司	167,234.27	-	-
	北京碧和信泰房地产开发有限公司	159,078.70	-	-
	广州新合房地产有限责任公司	151,781.60	145,423.33	-
	南方财经置业（广州）有限公司	140,730.64	-	-
	广州穗海置业有限公司	125,375.00	-	-
	武汉滨江臻毅置业有限公司	120,555.19	-	-
	南京矿利金房地产开发有限公司	118,935.00	128,235.00	-
	北京博睿宏业房地产开发有限公司	118,898.27	-	-
	上海暄熹房地产开发有限公司	118,396.47	137,799.83	169,815.89
	拉萨锐旭企业管理合伙企业（有限合伙）	118,037.40	-	-
	广州诚品置业有限公司	117,712.01	-	-
	福州市鸿腾房地产开发有限公司	109,699.52	-	-
	佛山顺德信保宁泰股权投资合伙企业(有限合伙)	101,584.09	112,730.00	-
	西藏信保股权投资合伙企业（有限合伙）	96,692.37	46,408.43	-
	南京新保弘房地产有限公司	96,054.75	140,155.18	136,030.18
	重庆央鼎置业有限公司	91,736.93	-	-
	上海天艺文化投资发展有限公司	87,012.07	-	-
	诺楠紫乐轩置业（惠州）有限公司	85,484.69	-	-
	佛山信保葆华股权投资合伙企业（有限合伙）	80,006.35	-	-
	北京潭柘兴业房地产开发有限公司	75,994.97	70,639.30	-
	武汉宝山汇城置业有限公司	73,905.00	-	-
	洛阳都利置业有限公司	73,735.31	-	-
	揭阳祥越实业投资有限公司	69,755.46	-	-
	无锡融利房地产开发有限公司	68,814.53	111,636.20	-
	福州中泓盛实业有限公司	67,727.20	-	-
	苏州宏景置业有限公司	63,110.00	-	-
	无锡润泰置业有限公司	59,527.14	86,969.28	-
	北京远和置业有限公司	59,203.33	-	-
	佛山市中交保利房地产有限公司	58,310.31	-	-
	济南元贺置业有限公司	57,324.89	-	-
	南京汇隆房地产有限公司	56,898.02	57,921.02	111,930.46
	福州世茂世睿置业有限公司	55,312.71	-	-
	天津保创房地产开发有限公司	53,168.88	-	-
	广州绿嵘房地产开发有限公司	52,911.77	-	-
	广州市保瑞房地产开发有限公司	51,937.33	58,714.38	83,254.00

项目名称	关联方	2018年末余额	2017年末余额	2016年末余额
	南京盛利置业有限公司	51,651.13	88,991.10	-
	佛山市顺德区龙光润悦房地产有限公司	51,273.29	-	-
	福州世茂泽欣房地产开发有限公司	50,517.67	-	-
	广州保丰置业有限公司	49,578.50	-	-
	西藏东轩企业管理合伙企业（有限合伙）	48,264.00	-	-
	广州润嘉置业有限公司	47,598.00	-	-
	北京南悦房地产开发有限公司	46,791.85	47,190.72	-
	珠海保川股权投资基金合伙企业（有限合伙）	46,378.43	-	-
	北京创世瑞新房地产开发有限公司	46,355.74	-	-
	青岛源诚西海岸置业有限公司	45,559.00	-	-
	厦门市欣东联房地产开发有限公司	45,505.70	36,629.83	-
	广州穗阳置业有限公司	45,170.48	-	-
	北京融筑房地产开发有限公司	43,040.09	-	-
	济南万保盛辉房地产开发有限公司	41,772.84	44,117.69	-
	北京金良兴业房地产开发有限公司	40,730.99	36,383.77	-
	成都市金泽鑫悦房地产开发有限公司	40,674.28	-	-
	佛山信保东信股权投资合伙企业（有限合伙）	38,417.52	38,415.53	40,306.02
	北京屹泰房地产开发有限公司	37,903.66	15,743.58	41,415.37
	邯郸市美融房地产开发有限公司	37,687.90	-	-
	佛山市骏隆房地产有限公司	36,273.38	-	-
	深圳市保达房地产开发有限公司	35,555.39	26,300.00	10,000.00
	湖南新天地投资控股集团有限公司	34,934.51	-	-
	天津顺集置业有限公司	33,235.79	-	-
	科创（青岛）科技园投资发展有限公司	32,483.14	5,908.64	-
	上海隆威投资有限公司	31,375.00	31,375.00	31,375.00
	南京锐灏房地产开发有限公司	30,937.55	34,782.00	-
	沈阳金地风华房地产开发有限公司	30,612.56	13,283.29	-
	海门市鼎熹置业有限公司	30,466.91	-	-
	南京裕鸿房地产开发有限公司	30,058.30	-	-
	绍兴保骏置地有限公司	29,609.84	-	-
	东莞市润地房地产有限公司	29,502.40	-	-
	天津正晟房地产开发有限公司	29,249.48	-	-
	南京朗乾置业有限公司	27,618.79	27,618.79	-
	宁波天隆置业有限公司	26,846.46	-	-
	佛山信保悦雅股权投资合伙企业（有限合伙）	26,213.02	20,817.98	-
	珠海市昱晖房地产开发有限公司	25,551.20	-	-
	中山祥盛房地产开发有限公司	25,397.44	42,000.89	-

项目名称	关联方	2018 年末余额	2017 年末余额	2016 年末余额
	北京腾泰亿远置业有限公司	24,600.00	-	-
	天津和晟房地产开发有限公司	24,442.70	-	-
	佛山市顺德区万科房地产有限公司	24,173.99	24,173.99	28,173.99
	北京致泰房地产开发有限公司	24,126.32	53,078.42	118,020.71
	沧銮（厦门）置业有限公司	23,982.00	-	-
	佛山顺德晟鸿投资有限公司	22,050.50	4,900.00	-
	佛山市信保瑞轩企业管理有限公司	21,978.39	11,555.00	-
	徐州碧城房地产开发有限公司	21,659.08	-	-
	华尚宏远（天津）房地产开发有限公司	21,501.25	-	-
	武汉泰达诚悦置业有限公司	21,124.68	-	-
	南京善杰义房地产开发有限公司	20,608.05	115,592.05	110,501.85
	东莞市大岭山碧桂园房地产开发有限公司	19,683.54	44,681.04	41,748.00
	潍坊市中南锦悦房地产开发有限公司	19,646.24	28,516.40	-
	佛山信保东利股权投资合伙企业（有限合伙）	19,030.15	19,028.62	28,177.90
	北京海盈房地产开发有限公司	18,789.31	-	-
	北京金丰置业有限公司	18,685.63	17,469.37	15,925.07
	VictoriaDriveWandsworth	17,761.70	17,761.70	-
	广州保奥房地产开发有限公司	16,705.40	16,693.59	16,691.59
	台州富高置业有限公司	16,242.60	-	-
	三亚不夜城置业有限公司	16,188.11	-	-
	无锡致弘置业有限公司	16,018.76	16,978.76	-
	徐州顺祥置业有限公司	16,002.14	-	-
	海南台达旅业开发有限公司	15,953.31	-	-
	成都万锦南府置业有限公司	15,600.00	11,564.89	-
	FullStarProperties,LLC	15,408.39	687.72	-
	重庆葆昌房地产开发有限公司	15,243.06	-	-
	佛山市高明区美玖房地产开发有限公司	14,947.64	34,407.64	-
	佛山顺德智鑫投资有限公司	14,942.04	5,741.98	-
	徐州金碧房地产开发有限公司	14,878.49	-	-
	武汉二零四九新港城建设有限公司	14,800.00	-	-
	汤阴县碧桂园房地产开发有限公司	14,663.61	14,654.92	-
	沈阳和悦投资有限公司	14,553.82	22,760.65	-
	嘉兴华灿股权投资基金合伙企业（有限合伙）	14,500.00	7,200.00	-
	嘉兴德业股权投资基金合伙企业（有限合伙）	14,401.14	34.93	-
	天津万锦晟祥房地产开发有限公司	13,382.22	-	-
	佛山信保光晟股权投资合伙企业（有限合伙）	13,345.38	16,336.88	-

项目名称	关联方	2018年末余额	2017年末余额	2016年末余额
	珠海利庆投资合伙企业（有限合伙）	13,303.30	-	-
	郴州市乾嘉盛房地产有限公司	13,217.55	15,378.80	-
	广州信保东宏股权投资基金合伙企业（有限合伙）	12,710.77	12,709.21	18,790.51
	徐州铭创置业有限公司	12,378.50	-	-
	珠海润槟股权投资合伙企业（有限合伙）	12,102.11	-	-
	珠海市昱恒房地产开发有限公司	11,977.26	-	-
	佛山信保佳昊股权投资合伙企业(有限合伙）	11,822.70	9,388.59	4,998.62
	东莞市景源房地产开发有限公司	11,795.33	-	-
	西藏宏耀企业管理合伙企业（有限合伙）	11,721.54	-	-
	佛山晟鑫投资有限公司	11,400.62	7,500.00	-
	新津悦雅房地产开发有限公司	11,161.84	-	-
	太原晋善房地产开发有限公司	10,772.82	-	-
	台州保宸置业有限公司	10,384.99	-	-
	广州合锦嘉苑房地产开发有限公司	10,150.75	8,650.75	-
	杭州融欣房地产开发有限公司	9,793.94	-	-
	大连金保房地产开发有限公司	9,520.27	-	-
	香港建设蚬谷发展有限公司	9,189.16	9,189.16	-
	温州德信南湖置业有限公司	9,000.00	-	-
	句容保利万宏置业有限公司	8,661.90	8,661.90	-
	镇江亿腾房地产开发有限公司	7,851.24	-	-
	佛山保利正高房地产开发有限公司	7,669.01	-	-
	芜湖长旭投资中心（有限合伙）	7,525.44	-	-
	信保(天津)股权投资基金合伙企业(有限合伙）	7,063.14	12,270.74	129,154.34
	珠海泓隆股权投资合伙企业（有限合伙）	6,901.82	1,881.82	-
	武汉南部新城建设发展有限公司	6,812.43	-	-
	深圳市保诚房地产开发有限公司	6,640.73	4,402.66	4,402.66
	苏州市冠达房地产开发有限公司	6,564.95	-	-
	信保高雅（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙）	6,427.40	11,737.43	12,598.51
	句容碧华房地产开发有限公司	6,111.00	-	-
	成都市保悦置业有限公司	6,105.59	-	-
	佛山信保骏雅股权投资合伙企业(有限合伙）	5,710.36	5,708.87	6,189.35
	惠州市和腾投资有限公司	5,451.01	-	-
	南京金拓房地产开发有限公司	4,227.84	97,034.31	161,860.75
	佛山信保信盛股权投资合伙企业(有限	4,211.27	4,211.27	-

项目名称	关联方	2018年末余额	2017年末余额	2016年末余额
	合伙）			
	中国轻工物资供销华北公司	4,191.01	4,191.01	-
	太仓市鑫堃房地产开发有限公司	3,963.13	-	-
	西藏运昌企业管理合伙企业（有限合伙）	3,859.20	-	-
	WinLoyalDevelopmentLimited	3,808.19	3,547.19	-
	佛山信保银泰股权投资合伙企业（有限合伙）	3,776.34	3,776.34	-
	云南广晟曼飞龙旅游度假开发有限公司	3,548.33	-	-
	佛山信保保嘉股权投资合伙企业（有限合伙）	3,423.00	3,423.00	-
	佛山信保智盈股权投资合伙企业（有限合伙）	3,210.14	3,210.14	-
	佛山信保中鸿股权投资合伙企业（有限合伙）	3,168.84	3,168.84	-
	佛山信保富翎股权投资合伙企业（有限合伙）	3,159.18	3,159.18	-
	广州市番禺惠兴信房地产建设有限公司	2,956.74	1,641.63	-
	珠海和乐教育有限公司	2,936.46	1,976.17	429.27
	广州宏轩房地产开发有限公司	2,743.50	12,382.96	12,023.20
	珠海保晋投资合伙企业（有限合伙）	2,700.00	-	-
	西藏曼越企业管理合伙企业（有限合伙）	2,600.07	-	-
	大连金瑞房地产开发有限公司	2,504.95	-	-
	济南世茂新纪元置业有限公司	2,483.32	45,334.82	-
	云南保晟房地产开发有限公司	1,770.22	-	-
	佛山信保通德股权投资合伙企业（有限合伙）	1,744.79	3,291.00	-
	佛山信保通盈股权投资合伙企业（有限合伙）	1,744.79	3,223.50	-
	广东晨轲科技企业孵化器有限公司	1,690.91	-	-
	广州市保曦置业有限公司	1,511.54	-	-
	北京东方保利文化艺术有限公司	1,200.00	-	200.00
	丰宁奥翔矿业集团有限公司	998.89	-	-
	天津盛世鑫和置业有限公司	997.33	1,358.63	1,223.13
	成都得道新联置业有限公司	900.00	-	-
	威海国兴置业有限公司	789.84	9,857.18	-
	福州中环房地产开发有限公司	753.14	218.50	-
	EMPFbyCAIDC	724.27	689.55	-
	广东联创军民融合产业投资基金一号	665.13	-	-

项目名称	关联方	2018年末余额	2017年末余额	2016年末余额
	企业（有限合伙）			
	广州中耀实业投资有限公司	654.17	83,238.33	109,349.72
	苏州乾道实业有限公司	591.73	13,727.20	-
	温州万聚置业有限公司	559.76	-	-
	莆田中澜投资有限公司	486.61	-	-
	天津保利佐川物流有限公司	395.96	-	-
	长沙永峰房地产开发有限公司	348.96	34,154.50	-
	宁波明湖置业有限公司	288.66	263.66	-
	潍坊保泰信置业有限公司	284.66	-	-
	吉林保利科技中试有限公司	270.00	-	-
	武汉保利金硚房地产开发有限公司	229.63	-	-
	PTICA	185.92	186.87	186.87
	保利财富有限公司	130.50	-	-
	保利（珠海）房地产开发有限公司	121.00	-	-
	天津鑫和隆昌置业有限公司	99.69	203.89	3,183.47
	佛山信保晨雅股权投资合伙企业（有限合伙）	99.17	-	5.56
	沈阳瑞赐投资有限公司	68.77	89.49	-
	成都瑞驰保骏企业管理咨询有限公司	51.88	-	-
	西藏信籁企业管理合伙企业（有限合伙）	49.00	-	-
	天津瑞赐企业管理咨询服务有限公司	40.72	-	-
	杭州保欣置业有限公司	40.00	-	-
	广州市瑞赐企业管理有限公司	34.39	-	-
	深圳市华阳国际工程设计股份有限公司	33.30	-	-
	曲水天熠实业发展有限公司	18.87	-	-
	西藏隆尚企业管理合伙企业（有限合伙）	18.59	-	-
	西藏轩必信企业管理合伙企业（有限合伙）	18.59	-	-
	西藏东智企业管理合伙企业（有限合伙）	18.27	-	-
	西藏东鼎企业管理合伙企业（有限合伙）	13.72	-	-
	西藏荣邦企业管理合伙企业（有限合伙）	12.67	-	-
	陕西保利特种车制造有限公司	12.65	-	-
	西藏碧誉企业管理合伙企业（有限合伙）	12.14	-	-
	西藏致梦企业管理合伙企业（有限合伙）	12.00	-	-

项目名称	关联方	2018年末余额	2017年末余额	2016年末余额
	保利地产投资顾问有限公司	9.41	-	-
	阳江瑞驰投资发展有限公司	8.81	-	-
	佛山信保康居股权投资中心（有限合伙）	8.57	-	-
	珠海骐荣股权投资合伙企业（有限合伙）	8.30	1,177.00	-
	西藏东腾企业管理合伙企业（有限合伙）	7.88	-	-
	西藏东赢企业管理合伙企业（有限合伙）	7.60	-	-
	西藏永泉股权投资合伙企业（有限合伙）	7.57	-	-
	西藏康巨企业管理合伙企业（有限合伙）	7.25	-	-
	PTIAL	7.18	34.35	7.04
	西藏嘉能股权投资合伙企业（有限合伙）	6.51	-	-
	西藏峥尚投资合伙企业（有限合伙）	6.51	-	-
	西藏东霖泰企业管理合伙企业(有限合伙）	6.50	-	-
	西藏拓越企业管理合伙企业（有限合伙）	6.50	-	-
	西藏汇久企业管理合伙企业（有限合伙）	6.26	-	-
	天津利创房地产开发有限公司	6.17	43,425.00	-
	保利汽车有限公司	4.96	-	-
	深圳保利佐川物流有限公司	4.96	-	-
	上海保利佐川物流有限公司	4.62	-	-
	湖南保沙瑞驰咨询管理有限公司	4.62	-	-
	南京瑞赐置业投资有限公司	4.33	-	-
	广州越鸿房地产开发有限公司	4.06	-	-
	上海鼎骏商务信息咨询有限公司	3.96	-	-
	佛山信保诚韬股权投资合伙企业(有限合伙）	3.92	-	-
	佛山信保诚贤股权投资合伙企业(有限合伙）	3.90	-	20.45
	浙江锐驰投资管理有限公司	3.84	-	-
	信保源（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙）	2.79	-	-
	佛山信保通兴股权投资合伙企业(有限合伙）	2.42	-	1,416.42
	长春市瑞驰实业有限公司	2.38	-	-

项目名称	关联方	2018年末余额	2017年末余额	2016年末余额
	信保弘耀（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙）	2.26	191.00	191.00
	郑州风神房地产开发有限公司	2.00	-	10,099.98
	武汉瑞赐鼎骏企业管理咨询有限公司	1.98	-	-
	北京平筑房地产开发有限公司	1.66	-	-
	邢台市美智房地产开发有限公司	1.62	3,391.35	-
	深圳滨海航空文化科技有限公司	1.23	-	-
	台州和隆置业有限公司	1.15	-	-
	佛山凯悦股权投资合伙企业（有限合伙）	1.00	-	-
	重庆葆珺企业管理有限公司	0.98	-	-
	三亚中铁保丰置业有限公司	0.88	-	-
	嘉兴信保兴洲股权投资基金合伙企业（有限合伙）	0.65	-	-
	西藏轩隆创业投资管理有限公司	0.50	-	-
	信保弘康（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙）	0.48	449.00	449.00
	嘉兴信保佳兆股权投资基金合伙企业（有限合伙）	0.31	-	-
	珠海东粤投资有限公司	0.27	-	-
	山西保利德奥电梯工程有限公司	0.23	-	-
	西藏麒耀企业管理合伙企业（有限合伙）	0.19	-	-
	佛山信融股权投资合伙企业（有限合伙）	0.18	-	-
	佛山信通股权投资合伙企业（有限合伙）	0.14	-	-
	西藏昌赍企业管理合伙企业（有限合伙）	0.13	-	-
	佛山瑞凯盈股权投资合伙企业(有限合伙）	0.10	-	-
	嘉兴德源投资合伙企业（有限合伙）	0.10	-	-
	佛山信保泰丞企业管理合伙企业(有限合伙）	0.10	-	-
	佛山粤保盈股权投资合伙企业(有限合伙）	0.10	-	-
	西藏丰尚企业管理合伙企业（有限合伙)	0.09	-	-
	佛山瑞凯明股权投资合伙企业(有限合伙）	0.09	-	-
	佛山粤保瑞股权投资合伙企业(有限合伙）	0.08	-	-

项目名称	关联方	2018年末余额	2017年末余额	2016年末余额
	嘉兴德悦股权投资基金合伙企业（有限合伙）	0.07	-	-
	西藏琥珀瑞企业管理合伙企业（有限合伙）	0.07	-	-
	南京星星影城荣盛有限公司	0.07	-	-
	南通暄玺房地产有限公司	0.06	12,909.37	-
	佛山信保诚赐股权投资合伙企业（有限合伙）	0.06	-	1,526.02
	西藏智发企业管理合伙企业（有限合伙）	0.06	-	-
	佛山市信保圆梦企业管理合伙企业（有限合伙)	0.05	-	-
	佛山瑞城企业管理合伙企业（有限合伙）	0.05	-	-
	西藏霖吉企业管理合伙企业（有限合伙）	0.04	-	-
	西藏裕昇企业管理合伙企业（有限合伙）	0.04	-	-
	佛山粤保嘉股权投资合伙企业（有限合伙）	0.03	-	-
	西藏雲达企业管理合伙企业（有限合伙）	0.03	-	-
	西藏政悦企业管理合伙企业（有限合伙）	0.02	-	-
	西藏兴莆股权投资合伙企业（有限合伙）	0.02	-	-
	西藏隆邦企业管理合伙企业（有限合伙）	0.01	-	-
	西藏昌恒企业管理合伙企业（有限合伙）	0.01	-	-
	武汉保利金硚房地产开发有限公司	-	600.00	-
	南京学尚置业有限公司	-	20,387.21	-
	重庆保南房地产开发有限公司	-	75,971.80	-
	无锡市晨业房地产有限公司	-	40,566.40	-
	常州金科房地产开发有限公司	-	39,465.67	-
	湖南嘉宇实业有限公司	-	30,006.10	-
	青岛广润置业有限公司	-	29,677.45	-
	青岛达铭房地产开发有限公司	-	25,305.30	-
	泉州中住房地产开发有限公司	-	13,041.06	-
	莆田中乘房地产开发有限公司	-	8,045.71	-
	张家港鼎馨房地产有限公司	-	2,529.00	-
	徐州玺辉置业有限公司	-	1,393.30	-

项目名称	关联方	2018年末余额	2017年末余额	2016年末余额
	长春万科溪之谷房地产开发有限公司	-	1,250.00	-
	北京茂丰置业有限公司	-	205.56	-
	长春保利恒信房地产开发有限公司	-	155.17	-
	河南天之东置业有限公司	-	5.00	-
	青岛慧联置业有限公司	-	2.67	-
	佛山顺德万嘉股权投资合伙企业（有限合伙）	-	46,896.85	56,856.31
	嘉兴信保铭润股权投资基金合伙企业（有限合伙）	-	65,569.76	41,069.76
	北京知泰房地产开发有限责任公司	-	5,383.44	28,448.91
	佛山信雅房地产有限公司	-	23,059.74	27,595.76
	广州宏嘉房地产开发有限公司	-	19,121.04	18,381.98
	东莞市大岭山碧桂园实业投资有限公司	-	14,809.49	16,642.64
	佛山信保佳誉股权投资合伙企业（有限合伙）	-	7,800.00	7,699.69
	深圳信保建弘股权投资基金合伙企业（有限合伙）	-	5,609.15	6,551.65
	广州璟晔房地产开发有限公司	-	5,354.79	5,184.19
	广州合锦嘉富房地产开发有限公司	-	3,503.33	1,311.12
	信保弘盛（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙）	-	360.00	360.00
	佛山招商珑原房地产有限公司	-	218.78	7.32
	佛山信保晨雅股权投资合伙企业（有限合伙）	-	5.00	5.56
	上海泓钧房地产开发有限公司	-	-	205,788.96
	上海启贤置业有限公司	-	-	82,800.00
	珠海弘璟投资有限公司	-	-	71,428.82
	上海惠岚房地产开发有限公司	-	-	52,853.84
	佛山顺德信保宁泰股权投资合伙企业（有限合伙）	-	-	45,600.00
	佛山保利源泰房地产有限公司	-	-	40,170.07
	佛山市茂兴房地产开发有限公司	-	-	34,554.70
	佛山市南海区万扬房地产有限公司	-	-	34,529.16
	佛山市顺德区万科房地产有限公司	-	-	28,173.99
	佛山信保鑫蓉股权投资合伙企业（有限合伙）	-	-	24,500.00
	上海盛冠房地产开发有限公司	-	-	20,000.00
	佛山信保博雅股权投资合伙企业（有限合伙）	-	-	5,807.84
	佛山信保鸿雅股权投资合伙企业（有限合伙）	-	-	5,255.52

项目名称	关联方	2018年末余额	2017年末余额	2016年末余额
	佛山信保鑫汇股权投资合伙企业（有限合伙）	-	-	5,146.14
	西藏信保股权投资合伙企业（有限合伙）	-	-	1,942.71
	信保诚（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙）	-	-	1,126.56
	佛山顺德信保宁建股权投资合伙企业（有限合伙）	-	-	950.00
	佛山信保中鸿股权投资合伙企业（有限合伙）	-	-	411.33
	佛山信保富翎股权投资合伙企业（有限合伙）	-	-	410.53
	佛山信保保嘉股权投资合伙企业（有限合伙）	-	-	346.53
	佛山信保智盈股权投资合伙企业（有限合伙）	-	-	325.09
	佛山信保信盛股权投资合伙企业（有限合伙）	-	-	273.49
	佛山信保银泰股权投资合伙企业（有限合伙）	-	-	245.54
	佛山信保通德股权投资合伙企业（有限合伙）	-	-	229.12
	佛山信保通盈股权投资合伙企业（有限合伙）	-	-	229.12
	四川华龙山庄有限公司	-	-	226.45
	信保润（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙）	-	-	201.40
	保利通信有限公司	-	-	164.90
	PTIALP	-	-	27.18
	PTI0IAS	-	-	26.05
	佛山信保淳雅股权投资合伙企业（有限合伙）	-	-	3.51
	玛莎拉蒂（中国）汽车贸易有限公司	-	-	2.95

（2）本公司应付关联方款项：

单位：万元

项目名称	关联方	2018年末余额	2017年末余额	2016年末余额
应付账款	保利地产投资顾问有限公司	9,924.13	-	-
	西藏宏耀企业管理合伙企业（有限合伙）	3,855.42	-	-
	合富辉煌(中国)房地产顾问有限公司	562.95	-	-
	保利国际生态环境治理（北京）有限公司	207.57	-	-
	西藏保利爱家房地产经纪有限公司	79.79	-	-

项目名称	关联方	2018年末余额	2017年末余额	2016年末余额
	重庆飞翔家航空文化有限公司	26.00	26.55	-
	深圳滨海航空文化科技有限公司	2.40	517.21	-
	深圳市中航楼宇科技有限公司	-	87.80	-
预收账款	上海启贤置业有限公司	5,231.08	-	-
	天津鑫和隆昌置业有限公司	4,023.07	-	-
	天津利创房地产开发有限公司	3,289.96	-	-
	杭州融欣房地产开发有限公司	2,470.91	-	-
	三亚不夜城置业有限公司	2,469.98	-	-
	天津和晟房地产开发有限公司	2,442.05	-	-
	宜兴城东文化旅游投资开发有限公司	2,000.00	2,000.00	-
	莆田中澜投资有限公司	1,857.62	-	-
	重庆葆昌房地产开发有限公司	1,840.61	-	-
	北京知泰房地产开发有限责任公司	1,141.82	-	-
	天津保创房地产开发有限公司	1,106.03	-	-
	广州宏嘉房地产开发有限公司	1,090.91	-	-
	上海保利建衡房地产有限公司	1,090.62	1,403.01	-
	江苏保利宁祥房地产开发有限公司	1,000.30	-	-
	台州保宸置业有限公司	960.77	-	-
	杭州保欣置业有限公司	904.16	-	-
	佛山保利源泰房地产有限公司	858.49	-	-
	中国轻工物资供销华南公司	752.97	752.97	752.97
	佛山市百隆房地产开发有限公司	732.39	732.39	-
	郑州风神房地产开发有限公司	548.90	-	-
	洛阳都利置业有限公司	363.75	-	-
	云南保晟房地产开发有限公司	318.18	-	-
	莆田中乘房地产开发有限公司	280.43	-	-
	西藏鹏鼎企业管理合伙企业（有限合伙）	225.00	-	-
	成都市保利金蓉房地产开发有限公司	218.46	-	-
	佛山信保东信股权投资合伙企业（有限合伙）	200.00	200.00	66.95
	北京屹泰房地产开发有限公司	190.91	27.18	-
	佛山保利正高房地产开发有限公司	148.25	-	-
	上海暄熹房地产开发有限公司	123.35	-	-
	杭州建申房地产开发有限公司	52.35	165.19	-
	佛山粤保盈股权投资合伙企业（有限合伙）	49.98	-	-
	北京茂丰置业有限公司	46.91	-	-
	沈阳和悦投资有限公司	45.45	-	-
	西藏宏耀企业管理合伙企业（有限合伙）	42.89	-	-
	佛山市信保圆梦企业管理合伙企业（有限合伙)	41.83	-	-
	天津保利昆仑房地产开发有限公司	38.10	-	-
	西藏信保股权投资合伙企业（有限合伙）	36.54	-	1979.25
	西藏保利爱家房地产经纪有限公司	28.97	-	-

项目名称	关联方	2018年末余额	2017年末余额	2016年末余额
	保利（珠海）房地产开发有限公司	26.35	-	-
	西藏乾顺企业管理合伙企业（有限合伙）	26.26	-	-
	佛山瑞方企业管理合伙企业（有限合伙）	23.13	-	-
	佛山信雅房地产有限公司	17.34	-	5.45
	佛山信保悦雅股权投资合伙企业（有限合伙）	17.00	-	302.95
	湖南嘉宇实业有限公司	10.37	-	-
	西藏致梦企业管理合伙企业（有限合伙）	9.33	-	-
	深圳信保建弘股权投资基金合伙企业（有限合伙）	8.77	-	-
	郴州市乾嘉盛房地产有限公司	7.66	-	-
	中国轻工物资供销东北公司	4.95	4.95	4.95
	保利地产投资顾问有限公司	1.55	-	-
	佛山信保通盈股权投资合伙企业（有限合伙）	1.25	-	1.25
	佛山信保通德股权投资合伙企业（有限合伙）	1.25	-	1.25
	西藏康顺企业管理合伙企业（有限合伙)	0.04	-	-
	长春保利恒信房地产开发有限公司	-	9.03	-
	上海保运荣股权投资基金合伙企业（有限合伙）	-	-	1060
	辽宁保利特种车辆有限公司	-	0.98	-
	拉萨东冠企业管理合伙企业（有限合伙）	-	1.82	-
	嘉兴信保惠悦股权投资合伙企业（有限合伙）	-	-	15.07
	杭州安泽房地产开发有限公司	-	-	3069.69
	广州黄埔花园房产开发有限公司	-	-	126.94
	广州宏轩房地产开发有限公司	-	43.18	-
	佛山信雅房地产有限公司	-	-	5.45
	佛山信保通兴股权投资合伙企业（有限合伙）	-	75.54	-
	佛山信保骏雅股权投资合伙企业（有限合伙）	-	-	2.43
	佛山信保诚韬股权投资合伙企业（有限合伙）	-	-	798.97
	佛山顺德信保宁泰股权投资合伙企业（有限合伙）	-	-	989.71
	佛山凯悦股权投资合伙企业（有限合伙）	-	9.86	-
	东莞市和越投资有限公司	-	18.56	-
其他应付款	芜湖长开投资中心（有限合伙）	243,372.24	-	-
	北京昭泰房地产开发有限公司	182,813.17	120,494.00	31689.01
	西藏双驰企业管理合伙企业（有限合伙）	121,686.12	-	-
	中山市碧朗房地产开发有限公司	112,195.13	71,050.00	-
	青岛达铭房地产开发有限公司	82,377.54	-	-
	广州中耀实业投资有限公司	77,508.26	-	-
	徐州合利房地产开发有限公司	74,730.99	18,919.39	-
	杭州信鸿置业有限公司	71,760.60	-	-
	广州越禾房地产开发有限公司	66,700.00	-	-
	上海启贤置业有限公司	65,912.22	9,500.00	-

项目名称	关联方	2018年末余额	2017年末余额	2016年末余额
	武汉清能意盛置业有限公司	64,061.22	99,996.26	50336.74
	福州中鼎投资有限公司	63,541.44	55,459.54	3683.92
	佛山市百隆房地产开发有限公司	59,003.97	15,885.74	25198.62
	西藏力骏企业管理合伙企业（有限合伙）	56,318.86	-	-
	珠海恒铭股权投资合伙企业（有限合伙）	49,215.24	56,994.16	-
	佛山保利源泰房地产有限公司	48,163.77	51,106.50	-
	珠海保悦投资合伙企业（有限合伙）	47,635.30	80,010.30	116046.37
	西藏永峻股权投资合伙企业（有限合伙）	47,629.34	80,010.35	116045.98
	合肥新城创域房地产有限公司	46,200.00	-	-
	北京首开保利仁泰置业有限公司	45,685.28	49,047.18	24546.38
	北京茂丰置业有限公司	45,176.24	9,273.15	-
	南京新城广闳房地产有限公司	35,650.00	35,650.00	-
	佛山粤保盈股权投资合伙企业（有限合伙）	35,223.63	-	-
	成都富通置业有限公司	32,470.63	31,665.51	-
	东莞市和瑞实业投资有限公司	31,455.66	-	-
	北京知泰房地产开发有限责任公司	30,389.08	9,355.00	-
	杭州建申房地产开发有限公司	29,821.56	49,897.03	-
	佛山市茂兴房地产开发有限公司	29,050.00	-	-
	成都市保利金蓉房地产开发有限公司	27,381.41	27,840.82	6782.51
	珠海弘璟投资有限公司	26,929.50	27,778.70	-
	洛阳利业房地产开发有限公司	24,500.00	24,499.89	2450
	佛山信保通兴股权投资合伙企业（有限合伙）	24,006.62	22,908.78	36728.57
	徐州玺辉置业有限公司	21,954.52	-	-
	佛山市南海区万扬房地产有限公司	21,420.84	21,420.84	-
	珠海浩澜股权投资基金合伙企业（有限合伙）	20,530.00	-	-
	佛山粤保瑞股权投资合伙企业（有限合伙）	20,199.50	-	-
	佛山信雅房地产有限公司	19,438.55	-	-
	西藏峥尚投资合伙企业（有限合伙）	19,054.11	32,004.11	-
	三亚中铁保丰置业有限公司	19,000.00	10,712.43	17000
	珠海润茂股权投资合伙企业（有限合伙）	18,653.03	-	-
	佛山万盈嘉晟股权投资合伙企业（有限合伙）	18,164.01	20,881.55	16748.92
	郴州市乾嘉盛房地产有限公司	17,990.00	23,915.25	-
	佛山鑫盈嘉晟股权投资合伙企业（有限合伙）	17,615.59	19,636.29	16075.35
	南京学尚置业有限公司	17,488.72	34,678.21	34237.34
	佛山粤保嘉股权投资合伙企业（有限合伙）	17,256.96	-	-
	天津保利昆仑房地产开发有限公司	15,947.79	23,233.77	-
	珠海嘉禧股权投资基金合伙企业（有限合伙）	15,580.00	-	-
	珠海嘉悦股权投资基金合伙企业（有限合伙）	15,217.26	-	-
	东莞市大岭山碧桂园实业投资有限公司	15,155.53	-	-
	句容保利万宏置业有限公司	14,985.88	-	-
	东莞市和越投资有限公司	14,392.75	23,176.75	13615.06
	嘉兴利安投资管理有限公司	13,465.76	-	-

项目名称	关联方	2018年末余额	2017年末余额	2016年末余额
	山西君晟工程项目管理合伙企业（有限合伙）	13,050.00	-	-
	安徽盛晟投资开发（集团）有限公司	11,948.40	23,122.08	-
	广州紫薇花园-项目部	11,930.60	-	-
	保利地产投资顾问有限公司	11,262.41	-	-
	青岛广瑞置业有限公司	11,039.46	-	-
	重庆保南房地产开发有限公司	10,279.16	-	-
	广州越鸿房地产开发有限公司	10,000.00	7,514.88	10376.56
	佛山瑞城企业管理合伙企业（有限合伙）	9,140.63	16,731.46	-
	广东信保建设投资管理有限公司	9,053.98	-	-
	天津利创房地产开发有限公司	7,968.92	3,625.40	-
	上海保利建衡房地产有限公司	7,363.49	9,109.09	-
	常州金科房地产开发有限公司	7,213.99	-	-
	常熟建瀚置地有限公司	7,017.48	3,460.73	-
	佛山瑞凯明股权投资合伙企业（有限合伙）	7,000.00	-	-
	莆田中辰房地产开发有限公司	6,839.49	7,113.73	8515.9
	嘉兴泓平投资合伙企业（有限合伙）	6,732.88	17,606.00	700
	珠海鼎宇股权投资基金合伙企业（有限合伙）	6,355.73	-	-
	莆田中乘房地产开发有限公司	6,163.04	-	-
	张家港鼎馨房地产有限公司	6,021.89	-	-
	邢台市美智房地产开发有限公司	6,000.00	-	-
	广州璟晔房地产开发有限公司	5,993.26	-	-
	江西水龙有色金属集团有限公司	5,897.57	-	-
	东莞市和宏投资有限公司	5,621.18	5,309.26	6305.28
	长兴新碧投资管理合伙企业（有限合伙）	5,619.26	-	-
	佛山招商珑原房地产有限公司	5,537.49	-	-
	广州宏嘉房地产开发有限公司	5,464.72	-	-
	无锡市晨业房地产有限公司	5,388.67	-	-
	杭州保利建嘉房地产开发有限公司	5,110.78	6,580.00	-
	广州合锦嘉富房地产开发有限公司	5,045.99	-	-
	佛山瑞方企业管理合伙企业（有限合伙）	5,000.00	-	-
	佛山顺德信保宁建股权投资合伙企业（有限合伙）	4,664.55	4,579.72	-
	佛山信保诚韬股权投资合伙企业（有限合伙）	4,295.09	4,295.09	20347.49
	长春保利恒信房地产开发有限公司	4,290.79	-	-
	珠海坊泽投资合伙企业（有限合伙）	4,062.08	-	-
	珠海骐荣股权投资合伙企业（有限合伙）	3,983.82	1,177.00	-
	佛山顺德万嘉股权投资合伙企业（有限合伙）	3,888.68	-	-
	西藏永泉股权投资合伙企业（有限合伙）	3,823.92	696.76	-
	合肥盛卓房地产开发有限公司	3,800.00	-	-
	嘉兴泓塘投资合伙企业（有限合伙）	3,703.34	9,176.35	33672.27
	青岛广润置业有限公司	3,635.07	-	-
	泉州中住房地产开发有限公司	3,112.56	-	-

项目名称	关联方	2018年末余额	2017年末余额	2016年末余额
	信保诚（天津）股权投资基金管理有限公司	3,066.49	3,066.49	-
	江苏保利宁祥房地产开发有限公司	2,889.41	9,625.44	-
	西藏东腾企业管理合伙企业（有限合伙）	2,795.24	5,650.42	22437.58
	上海保运股权投资基金管理有限公司	2,691.93	3,316.93	-
	北京希杰星星国际影城有限公司	2,550.00	1,887.37	-
	南通暄玺房地产有限公司	2,500.00	-	-
	沈阳保利溪岸房地产开发有限公司	2,476.91	-	-
	嘉兴信保铭润股权投资基金合伙企业（有限合伙）	2,429.96	-	-
	吉林省融之汇投资合伙企业（有限合伙）	2,419.73	-	-
	希杰星星（天津）国际影城有限公司	2,295.00	1,484.10	-
	长春万科溪之谷房地产开发有限公司	2,250.00	-	4750
	西藏保利爱家房地产经纪有限公司	2,245.27	-	-
	珠海保江投资合伙企业（有限合伙）	2,147.66	1,525.92	-
	大连金玺房地产开发有限公司	2,000.00	-	-
	佛山信保博雅股权投资合伙企业（有限合伙）	1,899.68	1,006.93	-
	珠海旭广股权投资基金合伙企业（有限合伙）	1,800.00	-	-
	佛山信保鸿雅股权投资合伙企业（有限合伙）	1,730.55	958.10	-
	长春信保房地产开发有限公司	1,610.34	1,610.34	-
	珠海固融投资合伙企业（有限合伙）	1,400.10	-	-
	西藏璟禧企业管理合伙企业（有限合伙）	1,380.23	-	-
	北京平筑房地产开发有限公司	1,350.93	-	-
	沧州保盛房地产开发有限公司	1,187.52	-	-
	深圳信保建弘股权投资基金合伙企业（有限合伙）	1,030.39	-	-
	希杰星星（上海）影城有限公司	918.00	861.18	-
	武汉希杰星星天地影城有限公司	841.50	797.62	-
	希杰星星（抚顺）影城有限公司	739.50	726.24	-
	佛山信保诚贤股权投资合伙企业（有限合伙）	729.20	729.20	16899.2
	西藏雲达企业管理合伙企业（有限合伙）	638.33	84.20	-
	保利国际生态环境治理（北京）有限公司	628.51	-	-
	西藏政悦企业管理合伙企业（有限合伙）	529.79	66.30	-
	重庆盛创鑫浩房地产开发有限责任公司	488.77	488.77	-
	佛山凯悦股权投资合伙企业（有限合伙）	467.87	15,422.23	57479.81
	丰宁奥翔矿业集团有限公司	454.98	-	-
	佛山信保瀚雅股权投资合伙企业（有限合伙）	393.87	394.87	394.37
	佛山市顺德区众享投资管理企业（有限合伙）	274.72	-	-
	嘉兴稳投一号投资合伙企业（有限合伙）	257.28	-	-
	湖南嘉宇实业有限公司	250.00	-	-
	西藏盛兰股权投资合伙企业（有限合伙）	224.55	170.04	-
	西藏乾顺企业管理合伙企业（有限合伙）	203.00	-	-
	珠海泓进股权投资合伙企业（有限合伙）	196.17	26,591.60	-

项目名称	关联方	2018年末余额	2017年末余额	2016年末余额
	西藏隆邦企业管理合伙企业（有限合伙）	174.66	-	-
	中山希杰星星影城有限公司	153.00	117.73	-
	西藏琥珀瑞企业管理合伙企业（有限合伙）	147.08	111.38	-
	西藏兴莆股权投资合伙企业（有限合伙）	138.53	-	-
	嘉兴同达股权投资基金合伙企业(有限合伙)	133.32	-	2.59
	西藏信轩达企业管理合伙企业（有限合伙）	122.41	-	-
	西藏悦雅股权投资合伙企业（有限合伙）	120.91	131.40	-
	长沙希杰星星影城有限公司	102.00	-	-
	佛山信保佳誉股权投资合伙企业(有限合伙)	101.24	101.19	-
	佛山星星希杰影城有限公司	80.00	-	-
	西藏南安股权投资合伙企业（有限合伙）	72.29	85.88	-
	嘉兴德朗股权投资基金合伙企业(有限合伙)	67.82	67.82	9519.81
	西藏丰尚企业管理合伙企业（有限合伙)	57.41	-	-
	珠海泓枫股权投资合伙企业（有限合伙）	56.05	7,597.60	-
	郑州风神房地产开发有限公司	51.28	-	-
	西藏昌赛企业管理合伙企业（有限合伙）	14.81	-	-
	西藏裕昇企业管理合伙企业（有限合伙）	6.00	-	-
	西藏曼越企业管理合伙企业（有限合伙）	5.24	3,605.24	-
	保利通信有限公司	5.12	5.12	0.12
	佛山顺德晟鸿投资有限公司	4.88	-	16185.9
	无锡融利房地产开发有限公司	4.26	-	-
	西藏东霖泰企业管理合伙企业（有限合伙）	3.61	-	-
	珠海宝益投资合伙企业（有限合伙）	3.30	6,588.30	-
	佛山信保诚赐股权投资合伙企业(有限合伙)	3.19	-	8606.19
	福建金座置地有限公司	2.38	-	-
	信保弘耀（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙）	1.86	-	-
	信保弘盛（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙）	1.29	-	-
	珠海和乐教育有限公司	0.44	-	-
	天津鑫和隆昌置业有限公司	0.40	-	-
	北京创世瑞新房地产开发有限公司	0.35	-	-
	北京和信兴泰房地产开发有限公司	0.27	-	-
	佛山晟鑫投资有限公司	0.19	-	29239.44
	信保弘康（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙）	0.08	-	-
	福建中联盛房地产开发有限公司	-	27,796.41	59966.39
	佛山市信保瑞轩企业管理有限公司	-	-	54231.14
	佛山信保光晟股权投资合伙企业(有限合伙)	-	-	50788.32
	西藏峥尚股权投资合伙企业（有限合伙）	-	32,004.11	46312.39
	广州黄埔花园房产开发有限公司	-	24,940.62	24940.62
	佛山信保悦雅股权投资合伙企业(有限合伙)	-	-	16232.27

项目名称	关联方	2018年末余额	2017年末余额	2016年末余额
	嘉兴华灿股权投资基金合伙企业（有限合伙）	-	-	14419.39
	嘉兴德业股权投资基金合伙企业（有限合伙）	-	-	14319.95
	河南天之东置业有限公司	-	-	12430.56
	嘉兴德朗股权投资基金合伙企业（有限合伙）	-	67.82	9519.81
	嘉兴德运股权投资基金合伙企业（有限合伙）	-	-	8737.93
	西藏信保股权投资合伙企业（有限合伙）	-	-	6340.35
	杭州安泽房地产开发有限公司	-	41,966.83	1436.98
	信保诚（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙）	-	-	1252.26
	佛山信保信盛股权投资合伙企业（有限合伙）	-	-	1105.59
	佛山信保保嘉股权投资合伙企业（有限合伙）	-	-	1032.01
	佛山信保银泰股权投资合伙企业（有限合伙）	-	-	990.32
	佛山信保智盈股权投资合伙企业（有限合伙）	-	-	963.89
	沈阳盛京保利文化艺术中心管理有限公司	-	-	700
	佛山信保中鸿股权投资合伙企业（有限合伙）	-	-	333.43
	佛山信保富翎股权投资合伙企业（有限合伙）	-	-	332.06
	中轻物产股份有限公司连云港分公司	-	78.48	78.48
	佛山信保淳雅股权投资合伙企业（有限合伙）	-	-	0.11
	珠海润槟股权投资合伙企业（有限合伙）	-	11,600.00	-
	江门信保康盛文化体育投资有限公司	-	9,044.98	-
	佛山顺德信保宁泰股权投资合伙企业(有限合伙)	-	6,828.41	-
	杭州融欣房地产开发有限公司	-	59,864.36	-
	珠海利庆投资合伙企业（有限合伙）	-	37,303.30	-
	长沙永峰房地产开发有限公司	-	35,355.98	-
	嘉兴利安一期投资合伙企业（有限合伙）	-	35,212.00	-
	北京屹泰房地产开发有限公司	-	25,765.53	-
	西藏宏耀企业管理合伙企业（有限合伙）	-	11,270.00	-
	杭州金睦房地产开发有限公司	-	14,700.00	-
	西藏运昌企业管理合伙企业（有限合伙）	-	9,915.90	-
	保利（阳江）房地产开发有限公司	-	5,645.75	-
	佛山瑞汇企业管理合伙企业（有限合伙）	-	4,203.02	-
	佛山保利兴泰房地产开发有限公司	-	428.07	-
	武汉保利金硚房地产开发有限公司	-	24.85	-
	珠海鼎美投资合伙企业（有限合伙）	-	0.11	-
	佛山信保葆华股权投资合伙企业（有限合伙）	-	79,670.25	105420.25
	东莞市万宏房地产有限公司	-	43,071.88	45071.88
	拉萨锐旭企业管理合伙企业（有限合伙）	-	26,546.85	26384.12
	佛山信保通德股权投资合伙企业（有限合伙）	-	1,482.48	15187.76
	佛山信保通盈股权投资合伙企业（有限合伙）	-	1,482.48	15187.76
	拉萨东冠企业管理合伙企业（有限合伙）	-	5,092.37	5092.37
	佛山信保思雅股权投资合伙企业（有限合伙）	-	384.64	384.13

最近三年及一期末，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巨大，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。

（四）关联交易的决策权限、决策程序和定价机制

为规范关联交易，保证关联交易的公开、公平、公正，发行人董事会按照《公司法》、《上市公司章程指引》等有关法律法规及相关规定，制定了《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》等规章制度，对关联交易的决策权限和决策程序进行了规定。

最近三年及一期末，发行人发生的关联交易均按相关规章制度要求履行了必要的决策程序。发行人采取了股东大会上关联股东回避表决制度、董事会上关联董事回避表决制度，需要独立董事发表意见的交易独立董事均发表了独立意见，不存在损害发行人及其他股东利益的情形。

最近三年及一期末，发行人不存在资金被控股股东、实际控制人及关联方违规占用，或者为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形。

十一、发行人内部管理制度

公司根据国家有关法律法规，结合公司的实际情况，制定了《中国保利集团公司内部审计工作规定》、《中国保利集团公司所属企业总经理聘任期经济责任及离任审计规定》、《中国保利集团公司财务审计规定》、《中国保利集团公司经营计

划指标管理办法》、《中国保利集团公司关于规范股份制改造的有关意见》、《中国保利集团公司关于管理权限划分的有关规定》、《中国保利集团公司投资项目管理暂行规定》、《中国保利集团公司委派董事工作规则》、《中国保利集团公司委派总会计师工作规则》、《中国保利集团公司下属企业监事会工作规则》、《中国保利集团公司合同管理办法》、《中国保利集团公司经济纠纷案件管理办法》、《中国保利集团公司议事决策规则》、《中国保利集团公司关于管理权限划分的有关规定》、《中国保利集团公司党组议事规则》、《中国保利集团公司基层党组织工作若干规定》、《中国保利集团公司党组纪检组工作规则》、《中国保利集团公司纪检监察工作规则》等内部控制制度。

公司的内部控制制度能够约束公司内部涉及会计工作的所有人员，任何个人都不得拥有超越内部会计控制的权力，能够约束公司内部涉及会计工作的各项经济业务及相关岗位，并针对业务处理过程的关键控制点落实到决策、执行、监督、反馈等各个环节。内部控制制度能够保证公司内部涉及会计工作的机构、岗位的合理设置及其职责权限的合理划分，坚持不相容职务分离。确保不同机构和岗位之间职责分明、相互制约、相互监督。制度设计遵循成本效益原则，以合理的控制成本达到最佳的控制效果。公司内部控制制度随着外部环境的变化、单位业务职能的调整和管理要求的提高，不断修订和完善。同时，为保证内部控制制度的有效执行，公司建立了完善的内部监督体系。

十二、信息披露事务与投资者关系管理

公司信息披露事务负责人及其他相关人员已经充分了解《证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》所确定的信息披露制度和要求。公司比照中国证监会《上市公司信息披露管理办法》专门制定了信息披露事务管理和投资者关系管理相关制度。并委任了相关负责人，向投资者提供了沟通渠道。

第六节 财务会计信息

一、发行人最近三年及一期财务报告（表）的审计情况

发行人2016年度、2017年度、2018年度和2019年1-3月的财务报告均按照财政部于2006年2月15日颁布的《企业会计准则——基本准则》和41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2016年度、2017年度和2018年度财务报告已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并分别出具了编号为“信会师报字[2017]第ZG26656号”、“信会师报字[2018]第ZG24658号”和“信会师报字[2019]第ZG26993号”的带强调事项无保留意见的审计报告。发行人子公司保利科技有限公司、中国新时代科技有限公司、新时代工程咨询有限公司、保利科技发展有限公司报表项目中涉密部分已由公司内部审计部门审计。2018年度审计报告中具体情况如下：

公司报表项目中涉密部分已由公司内部审计部门审计，并出具内部审计报告。具体明细如下：货币资金（年末余额163,382,397,242.83元，涉密773,809,239.78元）、预付账款（年末余额163,382,397,242.83元，涉密11,230,756,013.49元）、应收账款（年末余额13,151,928,943.44元，涉密658,653,625.26元）、坏账准备（年末余额1,654,177,563.77元，涉密38,787,108.49元）、存货（年末余额573,767,378,918.33元，涉密6,065,486,197.27元）、存货跌价准备（年末余额3,577,694,177.14元、涉密1,935,692.42元）、长期应收款（年末余额1,174,740,766.72元、涉密481,087,050.70元）、短期借款（年末余额13,672,551,306.27元，涉密30,500,000.00元）、应付票据（年末余额5,872,094,268.48元、涉密35,513,394.44元）、应付账款（年末余额70,582,925,615.76元，涉密1,248,836,939.62元）、预收款项（年末余额335,711,129,784.86元，涉密26,250,473,985.89元）、一年内到期的非流动负债（年末余额66,594,719,557.16元，涉密5,469,500,000.00元）、专项应付款（年末余额11,105,798.56元，涉密4,855,058.51元）、营业收入（本年数304,402,491,591.73元，涉密9,885,520,007.28元）、营业成本（本年数225,060,787,414.01元，涉密

8,201,171,608.29 元）、研发费用（本年数 632,661,540.08 元，涉密 2,568,650.94 元）。

上述报表项目涉密部分合计资产金额 19,169,069,325.59 元（占合并财务报表资产总额的 1.76%）、合计负债金额 33,039,679,378.46 元（占合并财务报表负债总额的 3.88%）、营业总收入金额 9,866,273,298.66 元（占合并财务报表营业总收入的 3.23%）、营业总成本金额 8,203,740,259.23 元（占合并财务报表营业总成本的 3.06%）。这些财务报表项目涉密部分因涉及到国家机密未详细披露，由集团内审部门审计。

发行人 2019 年 1-3 月的财务报表未经审计。

会计政策调整对发行人财务报表的影响

1、2016 年会计政策变更

财政部于 2016 年 12 月 3 日发布了《增值税会计处理规定》（财会[2016]22 号），适用于 2016 年 5 月 1 日起发生的相关交易。根据该规定，本公司：

（1）将利润表中的“营业税金及附加”项目调整为“税金及附加”项目。

（2）将自 2016 年 5 月 1 日起企业经营活动发生的房产税、土地使用税、车船使用税、印花税从“管理费用”项目重分类至“税金及附加”项目，2016 年 5 月 1 日之前发生的税费不予调整。比较数据不予调整。

（3）将已确认收入（或利得）但尚未发生增值税纳税义务而需于以后期间确认为销项税额的增值税额从“应交税费”项目重分类至“其他流动负债”（或“其他非流动负债”）项目。比较数据不予调整。

（4）将“应交税费”科目下的“应交增值税”、“未交增值税”、“待抵扣进项税额”、“待认证进项税额”、“增值税留抵税额”等明细科目的借方余额从“应交税费”项目重分类至“其他流动资产”（或“其他非流动资产”）项目。比较数据不予调整。

发行人 2016 年财务报表中受影响的项目名称和调整金额如下：

单位：万元

会计政策变更内容	受影响的报表项目	影响金额
将“营业税金及附加”项目调整为“税金及附加”项目	税金及附加	不适用

将自 2016 年 5 月 1 日起企业经营活动发生的房产税、土地使用税、车船使用税、印花税从“管理费用”项目重分类至“税金及附加”项目	税金及附加、管理费用	45,420.83
将已确认收入（或利得）但尚未发生增值税纳税义务而需于以后期间确认为销项税额的增值税额从“应交税费”项目重分类至“其他流动负债”（或“其他非流动负债”）项目	应交税费、其他流动负债	50.91
将“应交税费”科目下的“应交增值税”、“未交增值税”、“待抵扣进项税额”、“待认证进项税额”、“增值税留抵税额”等明细科目的借方余额从“应交税费”项目重分类至“其他流动资产”（或“其他非流动资产”）项目	应交税费、其他流动资产	518,528.50

2、2017 年会计政策和会计估计变更以及差错更正、其他调整

（1）会计政策变更

执行《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》和《企业会计准则第 16 号——政府补助》财政部于 2017 年度发布了《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》，自 2017 年 5 月 28 日起施行，对于施行日存在的持有待售的非流动资产、处置组和终止经营，要求采用未来适用法处理。财政部于 2017 年度修订了《企业会计准则第 16 号——政府补助》，修订后的准则自 2017 年 6 月 12 日起施行，对于 2017 年 1 月 1 日存在的政府补助，要求采用未来适用法处理；对于 2017 年 1 月 1 日至施行日新增的政府补助，也要求按照修订后的准则进行调整。

当期和各个列报前期财务报表中受影响的项目名称和调整金额情况如下：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目	影响金额
在利润表中列示持续经营损益	持续经营损益	本期 22,172,632,942.63 元、上期 18,210,004,131.40 元
在利润表中列示终止经营损益	终止经营损益	上期-756,402,260.86 元
部分与资产相关的政府补助，冲减了相关资产账面价值	固定资产	本期冲减固定资产 3,145,885.57 元
部分与收益相关的政府补助，冲减了相关成本费用	营业成本、管理费用、财务费用	本期冲减营业成本 11,040,828.88 元；本期冲减管理费用 1,385,350.58 元；本期冲减财务费用 61,870,000.00 元
与本公司日常活动相关的政府补助，计入其他收益，不再计入营业外收入	其他收益	本期计入其他收益 162,783,383.04 元

（2）会计估计变更

子公司保利久联控股集团有限责任公司（以下简称“保利久联”）2017 年将所属贵州盘江化工（集团）有限公司应收账款及其他应收款采用账龄分析法计提坏账准备的组合计提方法变更同保利久联（不含保利化工、保利民爆）坏账计提方法一致。采用账龄分析法计提坏账准备的组合计提方法变更如下：

账龄	原应收账款计提比例（%）	变更后应收账款计提比例（%）
1年以内（含1年，下同）	0	5
1-2年	10	7
2-3年	30	10
3-4年	50	20
4-5年	80	40
5年以上	100	100

本次变更坏账准备会计估计导致盘化集团应收账款坏账准备较变更前减少计提 12,057,670.12 元，其他应收款坏账准备减少计提 4,312,865.85 元。

（3）重要前期差错更正

（i）子公司保利久联控股集团有限责任公司重要前期差错更正事项

子公司保利久联所属非上市民爆资产拟装入贵州久联民爆器材发展股份有限公司上市平台，包括山东银光民爆器材有限公司（以下简称“山东银光”）、贵州盘江民爆有限公司（以下简称“盘江民爆”）和贵州开源爆破工程有限公司（以下简称“开源爆破”）三家企业，根据上市公司的规范性要求，有部分公司涉及期初数调整：

①合并范围变动调整

因开源爆破部分投资企业投资比例较低，并未达到实际控制条件，本公司本期不再将其纳入合并报表范围，并同时追溯调整期初数。其中：纳雍捷安富民运输服务有限公司，开源爆破持有 37.5%股权；纳雍永安富民爆破服务有限责任公司，开源爆破持有 37.5%股权；遵义县恒安爆破工程服务有限公司，开源爆破持有 35%股权；沿河开源爆破工程有限公司，开源爆破持有 30%股权；贵州省金沙县金钻爆破工程服务有限公司，开源爆破持有 49%股权。因不再合并上述单位减少保利久联期初归母所有者权益合计 4,408,846.90 元。

②其他重大前期差错更正调整说明

贵州盘江化工（集团）有限公司依据贵阳市关于印发《贵阳市住房分配货币化改革方案》的通知、《贵阳市住房分配货币化改革方案》实施细则、清镇市人民政府住房制度改革领导小组办公室制定的《关于市境内中央、省、贵阳市直属单位和企业职工住房增量补贴管理的通知》规定向在职职工、离退休职工实施的增量补贴 495,890,000.00 元，由其他非流动负债转入长期应付职工薪酬。

保利民爆科技集团股份有限公司前期差错更正事项

①2016 年，保利民爆济南科技有限公司将尚未发生的企业清算组成员工资福利等薪酬费用 10,720,000.00 元，作为预计负债计入 2016 年管理费用核算，造成多计费用、少计利润 10,720,000.00 元，本期予以追溯调整。

②2016 年，新时代民爆（辽宁）股份有限公司将收到的应计入递延收益核算的新型材料产业基地建设补助资金 24,180,000.00 元计入营业外收入核算，扣除应摊销的递延收益 9,483,262.70 元后，多计收入、利润 14,696,737.30 元，本期予以追溯调整。

（ii）子公司保利国际控股有限公司重要前期差错更正事项

①2012 年至 2016 年，保利国际子公司保利科技将账面价值 85,624,205.43 元的“绮望楼宾馆”50 年的经营权未按规定作为无形资产核算，而是计入“其他应收款”科目，并计提坏账准备 72,839,993.43 元，扣除记入无形资产应当摊销的费用 8,562,420.54 元，多计费用、少计利润-64,277,572.89 元，其中 2016 年少计利润 17,438,122.55 元，本期予以追溯调整。

②2016 年，保利国际子公司保利科技计提 21 笔 3,573,270.15 元费用挂往来科目，并在主营业务成本中列支，造成多计成本、少计利润 3,573,270.15 元，本期予以追溯调整。

③2016 年，保利国际子公司保利能源合并报表内部交易抵销不充分，多计资产、负债 24,951,000.00 元、多计收入、成本 93,202,495.39 元，不影响利润，本期予以追溯调整。

（iii）子公司保利（香港）控股有限公司重要前期差错更正事项

子公司保利香港控股以前年度部分项目存在开发障碍或去化慢的情况，因此在项目公司未能实现全面去化及盈利的情况下，结合未来可能出现的市场变化、

成本增加等问题，出于谨慎考虑，合并层面部分未实现内部收益未进行体现，且将个别项目溢价一次摊销，以谨慎反映项目收益。

2017 年因经营全面情况好转，上述项目开发推进工作比较乐观，原预期的不确定性消失，本次对以前年度上述事项进行了追溯调整，增加保利香港控股期初归母所有者权益合计 481,722,604.87 元。

（4）2017 年其他事项调整

所属金融子企业报表列报调整影响：根据 2017 年度国资委对中央企业所属金融子企业的管理要求，下属保利融资租赁有限公司及保利融禾融资租赁有限公司认定为金融子企业，相关报表列报采用金融企业科目，因此将上期可比报表进行了重述。调减 2016 年 12 月 31 日其他应收款 551,500,000.00 元、调减长期应收款 364,811,480.75 元、调增一年内到期的非流动资产 688,720,188.74 元、调增△发放贷款及垫款 227,591,292.01 元，调减营业收入 58,137,066.32 元、调增△利息收入 58,137,066.32 元；调减营业成本 22,151,578.50 元、调增△利息支出 22,151,578.50 元。

综上，上述 2017 年的调整对年初数和上期期末数的影响如下：

单位：万元

报表项目	2016 年期末数（调整前上期金额）	2017 年年初数（调整后上期金额）	调整影响数
			会计差错更正
资产总额	66,477,087.68	66,584,552.88	107,465.20
负债总额	50,721,028.76	50,714,742.87	-6,285.89
归属于母公司所有者权益总额	5,334,737.90	5,396,707.28	61,969.38
其中：实收资本	204,948.26	204,948.26	
其他权益工具			
资本公积	1,441,741.85	1,442,452.72	710.87
其他综合收益	744.46	3,808.07	3,063.60
专项储备	11,554.44	11,702.41	147.97
盈余公积	129,384.83	129,384.83	
一般风险准备	9,625.94	9,625.94	
未分配利润	3,536,738.12	3,594,785.06	58,046.95
其他			
少数股东权益	10,421,321.02	10,473,102.72	51,781.70
营业总收入	20,932,035.23	20,919,419.04	-12,616.19

报表项目	2016年期末数（调整前上期金额）	2017年年初数（调整后上期金额）	调整影响数
			会计差错更正
利润总额	2,464,506.93	2,523,505.76	58,998.83
归属于母公司所有者的净利润	494,344.62	523,091.18	28,746.56
少数股东损益	1,191,700.40	1,222,269.01	30,568.62

3、2018年会计政策变更

（1）会计政策变更

（i）会计政策变更的性质、内容和原因

①财政部于2018年6月15日发布了《财政部关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》（财会（2018）15号）以及《关于2018年度一般企业财务报表格式有关问题的解读》，对一般企业财务报表格式进行了修订。除执行新金融工具准则以及新收入准则产生的列表变化之外，本集团在资产负债表中，将“应收票据”和“应收账款”重分类至新增的“应收票据和应收账款”科目中；将“应收利息”、“应收股利”重分类至“其他应收款”科目中；将“固定资产清理”重分类至“固定资产”科目中；将“应付票据”和“应付账款”重分类至新增的“应付票据和应付账款”科目中；将“应付利息”、“应付股利”重分类至“其他付收款”科目中；在利润表中，将“管理费用”项下的“研发费用”单独分拆出来。在财务费用项目下分拆“利息费用”和“利息收入”明细项目；企业按照相关规定采用追溯调整法，对可比会计期间的比较数据进行相应调整。

②财政部于2017年6月21日发布了《企业会计准则解释第9号——关于权益法下投资净损失的会计处理》、《企业会计准则解释第10号-关于以使用固定资产的收入为基础的折旧方法》、《企业会计准则解释第11号-关于以使用无形资产产生的收入为基础的摊销方法》以及《企业会计指南针解释第12号-关于关键管理人员服务的提供方与接收方是否为关联方》，根据该五项会计准则解释规定，自2018年1月1日期实施，无需对比较数据进行追溯调整。

③财政部于2017年度修订了《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第23号——金融资产转移》、《企业会计准则第24号——套期会计》和《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》。上述修订后的准则自2018年1月1日起实施。根据准则规定，对于实施日尚未终止确认的金融工具，

之前的确认和计量与修订后的准则要求不一致的，应当追溯调整。本公司于2018年1月1日将因追溯调整产生的累积影响数体现在2018年1月1日的留存收益和其他综合收益的调整金额，对2017年12月31日的可比金额不进行比较调整。

集团内涉及执行新金融工具准则的企业包括：保利文化集团股份有限公司（H股）、保利（香港）控股有限公司。

④财政部于2017年度修订了《企业会计准则第14号——收入》（2017年修订）。修订后的准则规定，首次执行该准则应当根据累计影响数调整当年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。根据准则的规定，本公司仅对在首次执行日尚未完成的合同的累积影响数进行调整。本公司于2018年1月1日将因追溯调整产生的累积影响数体现在2018年1月1日的留存收益和其他综合收益的调整金额，对2017年12月31日的可比金额不进行比较调整。

集团内涉及执行新收入准则的企业包括：保利文化集团股份有限公司（H股）、保利（香港）控股有限公司。

（ii）执行财会（2018）15号文对当期和各个列报前期财务报表中受影响的项目名称和调整金额

单位：万元

序号	报表项目	合并资产负债表			
		2017年12月31日	重分类金额	重新计量调整金额	2018年1月1日
1	应收票据	71,201.52	-71,201.52		-
2	应收账款	941,034.26	-941,034.26		-
3	应收票据及应收账款	-	1,012,235.78		1,012,235.78
4	应收利息	7,126.44	-7,126.44		-
5	应收股利	74,328.63	-74,328.63		-
6	其他应收款	7,715,902.98	81,455.07		7,797,358.05
7	固定资产	1,202,801.09	6.84		1,202,807.93
8	固定资产清理	6.84	-6.84		-
9	在建工程	173,900.68	1,787.51		175,688.20
10	工程物资	1,787.51	-1,787.51		-
11	应付票据	205,878.14	-205,878.14		-
12	应付账款	6,548,688.44	-6,548,688.44		-

序号	报表项目	合并资产负债表			
		2017年12月31日	重分类金额	重新计量调整金额	2018年1月1日
13	应付票据及应付账款	-	6,754,566.58		6,754,566.58
14	应付利息	133,867.25	-133,867.25		-
15	应付股利	26,656.89	-26,656.89		-
16	其他应付款	8,130,102.75	160,524.14		8,290,626.89
17	专项应付款	5,433.55	-5,433.55		-
18	长期应付款	1,165.00	5,433.55		6,598.55

单位：万元

序号	报表项目	合并利润表（2017年度）			
		调整前	重分类金额	重新计量调整金额	调整后
1	营业成本	19,004,479.46	-11,037.56		18,993,441.90
2	管理费用	674,475.96	-28,020.86		646,455.10
3	研发费用	-	39,058.43		39,058.43
4	资产处置收益	-	1,251.51		1,251.51
5	营业外收入	67,277.61	-1,833.46		65,444.15
6	营业外支出	44,498.42	-581.94		43,916.47

（iii）新金融工具准则、新收入准则受影响的项目名称和调整金额

单位：万元

序号	报表项目	合并资产负债表			
		2017年12月31日	重分类金额	重新计量调整金额	2018年1月1日
1	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	473.92	-273.71	-	200.21
2	交易性金融资产	-	273.71	3,922.15	4,195.87
3	其他流动资产	2,456,320.94	-	30,450.18	2,486,771.12
4	可供出售金融资产	697,645.47	-190.22	-3,922.15	693,533.09
5	其他权益工具投资	0.00	190.22	-	190.22
6	预收款项	28,827,354.97	-2,881,523.33	-	25,945,831.64
7	合同负债	-	2,782,230.41	-	2,782,230.41
8	应交税费	-901,818.75	-17,700.70	-	-919,519.45

序号	报表项目	合并资产负债表			
		2017 年 12 月 31 日	重分类金额	重新计量调整金额	2018 年 1 月 1 日
9	其他流动负债	171,055.20	116,993.62	-	288,048.82
10	递延所得税负债	55,602.51	-	6,108.20	61,710.71
11	其他综合收益	73,675.33	-	-588.45	73,086.88
12	未分配利润	4,297,721.12	-	4,897.31	4,302,618.43
13	少数股东权益	13,627,326.29	-	20,033.13	13,647,359.42

（2）会计估计变更

无。

（3）重要前期差错更正

（i）调整因并购而产生的商誉的减值准备

在倡导开展“一带一路”建设、推行供给侧结构性改革和智能制造，民爆行业形势有效改善和按照民爆行业十三五规划要求，进一步提高民爆行业产业集中度，优化产业体系，推进生产、销售、爆破作业一体化服务，培育 3 至 5 家具有一定行业带动力与国际竞争力的民爆行业龙头企业的大背景下；

为了顺应民爆行业兼并重组的政策导向，实现产能整合，提升规模优势和一体化运作水平，消除同业竞争、减少关联交易，增强上市公司独立性，中国保利集团有限公司第二届董事会第 23 次会议于 2017 年 2 月 8 日审议通过了《关于久联发展发行股份购买资产的议案》，另公司 2018 年第二次临时股东会议审议通过了《关于公司同意贵州久联民爆器材发展股份有限公司拟发行股份购买资产的议案》，《关于公司转让所持山东银光民爆器材有限公司全部股权的议案》，《关于公司同意贵州盘江化工（集团）有限公司转让所持贵州开源爆破工程有限公司及贵州盘江民爆有限公司全部股权的议案》。

根据经公司董事会批准，国资委批准和证监会核准的交易方案，上市公司向盘化集团、产投集团、瓮福集团发行股份购买其持有的盘江民爆 100%股权；向盘化集团、开山爆破发行股份购买其持有的开源爆破 94.75%股权；向本公司、银光集团发行股份购买持有的银光民爆 100%股权。本次交易完成后，盘江民爆、银光民爆将成为上市公司全资子公司，开源爆破将成为上市公司控股子公司，本公司仍为上市公司控股股东，盘化集团、产投集团、瓮福集团、开山爆破和银光集团成为上市公司股东。

为保证本公司与上市公司交易的公允性、规范性和符合上市公司的监管要求，上市公司委托专业评估机构以 2017 年 12 月 31 日为评估基准日，对盘江民爆、开源爆破和银光民爆全部股东权益分别采用资产基础法和收益法进行评估。在对资产基础法和收益法的评估情况进行分析后，确定以收益法的评估结果作为本次资产评估的最终结果。

通过对比盘江民爆、开源爆破和银光民爆在最终控制方保利集团持续计量的账面成本和以 2017 年 12 月 31 日为评估基准日的收益法评估值，核对账面价值和可收回金额，公司发现以前年度少计提商誉减值准备 411,450,900.00 元，本期进行追溯调整，调减 2016 年 12 月 31 日合并报表中的商誉 411,450,900.00 元、未分配利润 209,839,959.00 元、少数股东权益 201,610,941.00 元。

（ii）中国工艺集团有限公司三级子公司中国抽纱汕头进出口有限公司将三旧改造项目一期分得房产由固定资产重分类至存货，并对已计提折旧进行追溯调整，调增期初未分配利润 6,800,787.21 元，调增期初存货 286,348,935.24 元，调减期初固定资产 279,548,148.03 元。

（4）上述调整对年初数和上期期末数的影响

报表项目	上期期末数（调整前上期金额）	本期年初数（调整后上期金额）	调整影响数		
			合计	会计政策变更	会计差错更正
资产总额	90,436,287.78	90,426,272.95	-10,014.83	30,450.18	-40,465.01
负债总额	70,183,089.88	70,189,198.08	6,108.20	6,108.20	0.00
归属于母公司所有者权益总额	6,625,871.60	6,609,876.54	-15,995.06	4,308.86	-20,303.92
其中：实收资本	204,948.26	204,948.26	-	-	-
其他权益工具	-	-	-	-	-
资本公积	1,904,048.51	1,904,048.51	-	-	-
其他综合收益	73,675.33	73,086.88	-588.45	-588.45	-
专项储备	756.06	756.06	-	-	-
盈余公积	129,384.83	129,384.83	-	-	-
一般风险准备	15,337.49	15,337.49	-	-	-
未分配利润	4,297,721.12	4,282,314.51	-15,406.61	4,897.31	-20,303.92
其他	-	-	-	-	-
少数股东权益	13,627,326.29	13,627,198.32	-127.97	20,033.13	-20,161.09
营业总收入	25,008,138.04	25,008,138.04	-	-	-
利润总额	3,005,475.86	3,006,155.94	680.08	-	680.08
归属于母公司所有者的净利	778,998.40	779,678.48	680.08	-	680.08

润					
少数股东损益	1,438,264.89	1,438,264.89	-	-	-

二、发行人最近三年及一期财务报表

发行人最近三年及一期合并资产负债表

单位：万元

项目	2019 年 3 月末	2018 年末	2017 年末	2016 年末
流动资产：				
货币资金	17,747,538.33	16,338,239.72	10,593,328.90	7,577,488.35
交易性金融资产	-	1,780.31	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	146,643.74	128,770.18	473.92	324.74
衍生金融资产	29,878.02	41,431.71	14,119.34	6,430.04
应收票据及应收账款	1,297,067.29	1,268,531.70	-	-
应收票据	-	-	71,201.52	92,505.28
应收账款	-	-	941,034.26	659,451.98
预付款项	4,912,048.21	4,454,130.58	7,398,494.84	5,860,536.54
应收利息	19,479.69	-	7,126.44	2,338.98
应收股利	14,558.31	-	74,328.63	16,038.76
其他应收款	13,031,352.12	13,297,265.50	7,715,902.98	5,052,401.84
存货	60,967,007.47	57,018,968.47	52,509,668.23	38,868,004.21
持有待售资产	7,814.01	927.09	-	-
一年内到期的非流动资产	28,227.21	263,381.70	320,698.94	81,227.31
其他流动资产	3,997,801.57	3,956,189.47	2,456,320.94	547,671.81
流动资产合计	**102,199,415.97**	**96,769,616.43**	**82,102,698.93**	**58,764,419.84**
非流动资产：				
△发放贷款及垫款	67,230.28	160,602.36	185,850.35	86,481.00
可供出售金融资产	714,162.35	648,658.01	697,645.47	437,757.08
持有至到期投资	28,494.81	28,494.81	19,994.81	-
长期应收款	377,315.57	117,474.08	13,381.07	187,172.13
长期股权投资	5,414,295.81	5,441,678.75	2,809,590.96	1,840,821.56
其他权益工具投资	-	190.23	-	-
投资性房地产	2,784,458.83	2,939,630.32	2,391,435.25	1,730,678.50
固定资产净额	1,490,983.03	1,509,301.72	1,202,801.09	1,381,399.99
在建工程	229,267.75	178,912.70	173,900.68	130,940.39
工程物资	81.01	-	1,787.51	3,515.82
固定资产清理	123.67	-	6.84	-
生产性生物资产	309.36	309.36	309.36	309.36
无形资产	221,347.87	231,895.27	189,310.43	1,388,029.95
开发支出	1,216.11	461.43	269.71	360.92
商誉	126,965.11	82,459.03	111,486.72	253,638.08
长期待摊费用	97,558.33	107,433.58	81,891.45	78,592.64
递延所得税资产	649,481.13	472,967.09	423,758.83	252,183.81
其他非流动资产	37,901.11	38,083.80	30,168.32	48,251.81
非流动资产合计	**12,241,192.12**	**11,958,552.53**	**8,333,588.85**	**7,820,133.04**
资产总计	**114,440,608.08**	**108,728,168.96**	**90,436,287.78**	**66,584,552.88**

项目	2019年3月末	2018年末	2017年末	2016年末
流动负债：				
短期借款	849,864.12	1,367,255.13	885,409.57	580,582.10
吸收存款及同业存放	19,387.39	127,062.17	65,526.82	-
拆入资金	200,000.00	-	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	35.27	-	-
衍生金融负债	-	292.22	386.42	4,064.82
应付票据及应付账款	8,256,070.19	7,645,501.99	-	-
应付票据	-	-	205,878.14	335,575.95
应付账款	-	-	6,548,688.44	5,355,641.72
预收款项	40,362,120.51	33,571,112.98	28,827,354.97	21,201,314.51
合同负债	-	3,281,333.02	-	-
应付职工薪酬	91,627.03	96,087.10	74,198.23	55,855.36
应交税费	-1,400,516.33	-829,546.66	-901,818.75	-1,092,290.27
其中：应交税金	-956,007.78	-828,370.53	-919,544.89	-1,059,059.86
应付利息	159,406.14	-	133,867.25	111,616.85
应付股利	45,571.93	-	26,656.89	3,898.54
其他应付款	6,474,703.84	6,928,594.39	8,130,102.75	5,797,246.30
一年内到期的非流动负债	5,017,130.34	6,659,471.96	3,961,897.19	2,646,002.46
其他流动负债	138,521.90	321,550.89	171,055.20	71,652.04
流动负债合计	**60,213,887.06**	**59,168,750.45**	**48,129,203.12**	**35,071,160.39**
非流动负债：				
长期借款	24,883,862.41	21,637,072.44	18,069,185.21	11,283,993.50
应付债券	5,097,504.28	4,042,355.54	3,653,918.79	3,919,243.74
长期应付款	6,129.54	7,115.42	5,433.55	49,590.05
长期应付职工薪酬	35,871.35	47,357.93	45,578.73	49,818.08
专项应付款	1,040.24	-	1,165.00	972.95
预计负债	30,996.50	37,047.91	59,250.81	37,324.10
递延收益	137,098.29	141,318.52	147,796.75	7,803.46
递延所得税负债	76,844.83	74,890.31	55,602.51	294,836.60
其他非流动负债	17,947.02	15,929.57	15,955.41	-
非流动负债合计	**30,287,294.46**	**26,003,087.63**	**22,053,886.76**	**15,643,582.49**
负债合计	**90,501,181.53**	**85,171,838.09**	**70,183,089.88**	**50,714,742.87**
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）净额	204,948.26	204,948.26	204,948.26	204,948.26
其他权益工具	-	-	-	-
资本公积	1,998,123.05	1,938,534.70	1,904,048.51	1,442,452.72
其他综合收益	109,222.65	45,313.99	73,675.33	3,808.07
专项储备	4,212.78	4,381.11	756.06	11,702.41
盈余公积	129,384.83	129,384.83	129,384.83	129,384.83
△一般风险准备	24,475.22	24,475.22	15,337.49	9,625.94
未分配利润	5,180,409.38	5,049,790.35	4,297,721.12	3,594,785.06
归属于母公司所有者权益合计	7,650,776.17	7,396,828.46	6,625,871.60	5,396,707.28
*少数股东权益	16,288,650.39	16,159,502.42	13,627,326.29	10,473,102.72
所有者权益（或股东权益）合计	**23,939,426.56**	**23,556,330.88**	**20,253,197.89**	**15,869,810.01**
负债和所有者权益（或股东权益）总计	**114,440,608.08**	**108,728,168.96**	**90,436,287.78**	**66,584,552.88**

发行人最近三年及一期合并利润表

单位：万元

项目	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
一、营业总收入	**4,407,383.99**	**30,564,565.11**	**25,008,138.04**	**20,919,419.04**
其中：营业收入	4,373,948.46	30,440,249.16	24,919,904.45	20,873,410.55
△利息收入	33,375.95	123,865.37	87,627.56	46,008.48
手续费及佣金收入	59.58	450.58	606.03	-
二、营业总成本	**3,938,612.74**	**26,795,245.27**	**22,330,747.34**	**18,588,554.97**
其中：营业成本	3,184,028.56	22,506,078.74	19,004,479.46	15,260,246.13
△利息支出	205.63	11,674.40	11,285.05	2,453.23
手续费及佣金支出	5.90	30.08	10.76	26.93
税金及附加	167,129.51	1,837,413.55	1,492,912.47	1,770,779.79
销售费用	136,068.09	817,732.34	639,795.59	514,190.54
管理费用	181,223.80	744,339.33	674,475.96	513,577.03
研发费用	16,413.64	63,266.15		
财务费用	195,548.11	451,195.39	362,269.07	424,592.14
其中：利息支出	211,564.21	683,846.68	497,070.25	432,649.16
利息收入	26,692.59	290,312.67	156,905.56	66,681.68
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）	-4,187.39	21,951.99	-11,149.80	32,727.97
资产减值损失	57,989.51	362,831.68	145,518.98	102,689.19
信用减值损失	-	683.61	-	-
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	1,310.34	18,422.87	733.07	2,376.55
投资收益（损失以“-”号填列）	3,885.88	476,805.67	288,134.18	151,902.16
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-8,641.71	228,887.20	190,870.24	127,757.15
△汇兑收益（损失以“-”号填列）	5.50	19.36	160.38	-50.41
资产处置收益（损失以“-”号填列）	424.38	5,207.58	-	-
其他收益	6,501.76	18,143.15	16,278.34	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	**480,899.10**	**4,287,918.45**	**2,982,696.67**	**2,485,092.37**
加：营业外收入	17,444.50	77,925.71	67,277.61	79,877.56
减：营业外支出	3,397.02	31,585.55	44,498.42	41,464.17
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	**494,946.58**	**4,334,258.61**	**3,005,475.86**	**2,523,505.76**
减：所得税费用	145,156.03	1,256,649.08	788,212.56	778,145.57
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	**349,790.55**	**3,077,609.53**	**2,217,263.29**	**1,745,360.19**
归属于母公司所有者的净利润	113,244.48	989,477.09	778,998.40	523,091.18
*少数股东损益	236,546.07	2,088,132.44	1,438,264.89	1,222,269.01
六、其他综合收益的税后净额	**-**	**-53,537.37**	**79,704.47**	**3,370.88**
七、综合收益总额	**-**	**3,024,072.16**	**2,296,967.76**	**1,748,731.07**

发行人最近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 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	7,860,728.75	38,734,795.01	32,115,887.95	23,779,221.65
△客户存款和同业存放款项净增加额	-87,807.17	61,535.35	65,526.82	-
△向其他金融机构拆入资金净增加额	200,000.00	-	-	-
△收取利息、手续费及佣金的现金	28,902.99	117,740.09	79,385.95	42,933.84

项目	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
收到的税费返还	7,255.74	36,425.28	33,084.62	18,883.39
收到其他与经营活动有关的现金	2,519,381.21	7,020,968.49	9,251,461.79	5,002,354.15
经营活动现金流入小计	**10,528,461.51**	**45,971,464.22**	**41,545,347.15**	**28,843,393.04**
购买商品、接收劳务支付的现金	6,488,692.62	23,770,147.39	27,658,754.31	15,325,878.57
△客户贷款及垫款净增加额	-49,612.45	-92,876.12	306,646.31	107,349.28
△存放中央银行和同业款项净增加额	42,212.02	156,876.94	59,427.39	25,267.65
△支付利息、手续费及佣金的现金	169.37	24,163.37	8,864.64	3,821.79
支付给职工以及为职工支付的现金	353,684.30	1,319,575.44	1,089,142.69	756,279.58
支付的各项税费	1,175,998.96	4,543,649.87	3,257,526.89	2,920,244.58
支付其他与经营活动有关的现金	1,893,696.12	14,456,286.80	11,096,125.41	5,471,044.30
经营活动现金流出小计	**9,904,840.94**	**44,177,823.68**	**43,476,487.64**	**24,609,885.74**
经营活动产生的现金流量净额	**623,620.57**	**1,793,640.54**	**-1,931,140.49**	**4,233,507.29**
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	373,416.24	659,921.48	472,024.52	449,425.61
取得投资收益收到的现金	11,263.22	178,929.13	126,655.17	45,089.75
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	7,543.64	10,282.65	6,587.41	2,297.93
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	-	184,457.24	88,117.44	32,975.40
收到其他与投资活动有关的现金	343,495.44	1,772,630.46	1,481,244.82	30,171.07
投资活动现金流入小计	**735,718.53**	**2,806,220.97**	**2,174,629.35**	**559,959.77**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	144,303.10	279,399.61	120,225.60	102,219.20
投资支付的现金	463,320.34	2,039,655.02	1,296,171.49	1,715,868.08
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	441,032.31	1,215,796.50	388,578.01
支付其他与投资活动有关的现金	290,570.02	1,511,607.79	744,818.48	20,308.31
投资活动现金流出小计	**898,193.46**	**4,271,694.73**	**3,377,012.07**	**2,226,973.60**
投资活动产生的现金流量净额	**-162,474.93**	**-1,465,473.76**	**-1,202,382.72**	**-1,667,013.84**
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	76,714.70	1,292,281.68	1,601,920.78	971,204.51
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	76,714.70	1,292,281.68	1,601,920.78	971,204.51
取得借款所收到的现金	5,439,108.25	18,307,157.72	14,008,458.67	11,492,669.04
发行债券收到的现金	-	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	2,734.70	9,201.41	10,477.36	41,950.09
筹资活动现金流入小计	**5,518,557.64**	**19,608,640.81**	**15,620,856.80**	**12,505,823.64**
偿还债务所支付的现金	3,138,782.40	11,791,870.04	7,721,221.12	12,423,946.34
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	1,004,670.53	2,642,165.71	1,803,841.85	1,562,203.74
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	254,244.62	622,583.57	480,152.99	446,363.85

项目	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
支付其他与筹资活动有关的现金	9,798.44	225,588.52	69,864.43	116,690.18
筹资活动现金流出小计	**4,153,251.38**	**14,659,624.27**	**9,594,927.41**	**14,102,840.25**
筹资活动产生的现金流量净额	**1,365,306.27**	**4,949,016.54**	**6,025,929.39**	**-1,597,016.62**
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	**-8,401.30**	**40,898.84**	**-54,078.87**	**39,204.90**
五、现金及现金等价物净增加额	**1,818,050.61**	**5,318,082.15**	**2,838,327.32**	**1,008,681.74**
加：期初现金及现金等价物余额	15,534,135.05	10,216,052.90	7,377,725.58	6,369,043.85
六、期末现金及现金等价物余额	**17,352,185.66**	**15,534,135.05**	**10,216,052.90**	**7,377,725.58**

发行人最近三年及一期母公司资产负债表

单位：万元

项目	2019 年 3 月末	2018 年末	2017 年末	2016 年末
流动资产：				
货币资金	99,066.51	501,769.98	108,596.31	160,216.79
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	22.95
应收票据及应收账款	2,500.82	2,500.82	-	-
应收账款	-	-	2,500.82	52,115.48
应收股利	-	-	1,847.51	63.31
其他应收款	1,039,860.03	657,609.89	956,621.14	879,291.66
其他流动资产	0.00	39.52	39.87	15.12
流动资产合计	**1,141,427.36**	**1,161,920.22**	**1,069,605.65**	**1,091,725.31**
非流动资产：				
可供出售金融资产	311,513.89	308,961.38	311,230.89	401,563.29
长期股权投资	1,065,470.28	1,065,470.28	1,062,065.79	373,323.17
固定资产净额	342.75	342.75	302.49	369.34
无形资产	221.56	221.56	268.21	280.38
长期待摊费用	-	-	448.00	896.00
递延所得税资产	79.11	79.11	79.11	79.11
其他非流动资产	22,272.68	22,272.68	22,272.68	22,272.68
非流动资产合计	**1,399,900.28**	**1,397,347.78**	**1,396,667.18**	**798,783.98**
资产总计	**2,541,327.64**	**2,559,268.00**	**2,466,272.83**	**1,890,509.29**
流动负债：				
短期借款	-	27,500.00	70,000.00	179,900.00
应付票据及应付账款	1,162.52	1,162.52		
应付账款	-	-	1,162.52	1,162.52
应付职工薪酬	1,844.76	1,848.10	1,721.35	1,580.01
应交税费	3,140.78	3,197.67	10,675.20	4,361.59
应付利息	-	-	11,799.82	11,727.44
其他应付款	50,033.97	43,563.47	170,978.24	172,732.08
一年内到期的非流动负债	-	430,000.00	-	19,980.00

项目	2019 年 3 月末	2018 年末	2017 年末	2016 年末
流动负债合计	**56,182.03**	**507,271.76**	**266,337.12**	**391,443.63**
非流动负债：				
长期借款	-	-	-	-
应付债券	490,633.21	60,000.00	430,000.00	430,000.00
递延所得税负债	1,266.57	628.44	1,520.91	1,929.10
非流动负债合计	**491,899.78**	**60,628.44**	**431,520.91**	**431,929.10**
负债合计	**548,081.81**	**567,900.20**	**697,858.03**	**823,372.74**
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	204,948.26	204,948.26	204,948.26	204,948.26
资本公积	648,780.07	648,780.07	646,731.94	51,165.10
其他综合收益	6,356.83	4,442.46	5,775.24	6,258.83
盈余公积	103,472.03	103,472.03	103,472.03	129,384.83
未分配利润	1,029,688.64	1,029,724.98	807,487.33	675,379.53
所有者权益（或股东权益）合计	**1,993,245.83**	**1,991,367.80**	**1,768,414.79**	**1,067,136.55**
负债和所有者权益（或股东权益）总计	**2,541,327.64**	**2,559,268.00**	**2,466,272.83**	**1,890,509.29**

发行人最近三年及一期母公司利润表

单位：万元

项目	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
一、营业总收入	-	-	-	-
其中：营业收入	-	-	-	-
二、营业总成本	**259.37**	**-41,066.74**	**-16,851.75**	**3,670.49**
其中：营业成本	-	-	-	-
税金及附加	-	1,421.41	760.13	9.54
销售费用	-	-	-	-
管理费用	2,089.40	10,163.18	9,798.93	7,985.00
财务费用	-1,830.03	-52,651.33	-27,410.81	-4,324.05
加：公允价值变动收益（损失以“一”号填列）	-	-	-12.67	12.67
其他收益	-	10.23	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	13.03	464,766.91	186,666.91	200,728.70
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	0.00	6,155.60	5,441.38	6,237.16
三、营业利润	**-246.34**	**505,843.88**	**203,505.99**	**197,070.88**
加：营业外收入	210.00	210.12	10.45	318.51
减：营业外支出	-	30.70	38.29	25.00
四、利润总额	**-36.34**	**506,023.30**	**203,478.15**	**197,364.39**
减：所得税费用	-	69,913.82	4,633.83	0.84
五、净利润（净亏损以“一”号填列）	**-36.34**	**436,109.48**	**198,844.32**	**197,363.55**
六、其他综合收益的税后净额	**1,914.38**	**-1,332.79**	**-483.59**	**-36.10**
七、综合收益总额	**1,878.03**	**434,776.69**	**198,360.73**	**197,327.45**

发行人最近三年及一期母公司现金流量表

单位：万元

项目	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 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	-	-	-	-
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	-83,705.38	625,739.74	215,197.45	676,396.41
经营活动现金流入小计	**-83,705.38**	**625,739.74**	**215,197.45**	**676,396.41**
购买商品、接收劳务支付的现金	-	-	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金	896.41	5,531.79	4,986.92	4,412.99
支付的各项税费	134.25	80,636.20	1,207.90	732.98
支付其他与经营活动有关的现金	290,336.52	382,866.56	178,780.24	570,638.46
营活动现金流出小计	**291,367.18**	**469,034.55**	**184,975.06**	**575,784.43**
经营活动产生的现金流量净额	**-375,072.55**	**156,705.19**	**30,222.39**	**100,611.97**
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	238,189.17	13,032.73	233.39
取得投资收益收到的现金	-	227,753.69	182,190.50	199,529.80
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	-	0.13	0.39	11.42
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流入小计	**-**	**465,942.99**	**195,223.62**	**199,774.62**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	-	384.18	165.40	83.41
投资支付的现金	-	31.83	43,032.73	155,517.91
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	4.81	21.86	54.15
投资活动现金流出小计	**-**	**420.81**	**43,219.99**	**155,655.47**
投资活动产生的现金流量净额	**-**	**465,522.18**	**152,003.63**	**44,119.15**
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	-	-	-
取得借款所收到的现金	-	115,000.00	85,000.00	244,900.00
收到其他与筹资活动有关的现金	146.61	-	-	-
筹资活动现金流入小计	**146.61**	**115,000.00**	**85,000.00**	**244,900.00**
偿还债务所支付的现金	27,500.00	97,500.00	214,880.00	279,950.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	277.54	246,590.29	103,897.90	110,470.02
支付其他与筹资活动有关的现金	-	13.72	6.98	25.00
筹资活动现金流出小计	**27,777.54**	**344,104.01**	**318,784.87**	**390,445.02**
筹资活动产生的现金流量净额	**-27,630.92**	**-229,104.01**	**-233,784.87**	**-145,545.02**
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	50.31	-61.63	66.36

项目	2019年1-3月	2018年度	2017年度	2016年度
五、现金及现金等价物净增加额	**-402,703.48**	**393,173.68**	**-51,620.48**	**-747.54**
加：期初现金及现金等价物余额	501,769.98	108,596.31	160,216.79	160,964.33
六、期末现金及现金等价物余额	**99,066.51**	**501,769.98**	**108,596.31**	**160,216.79**

三、发行人合并报表范围变化情况

（一）2018年度发行人合并报表范围变化情况

序号	名称	变动情况	形成控制权方式
1	中艺韵泓文化发展（北京）有限公司	新设立	投资设立
2	中饰共创（广东）珠宝首饰有限公司	新设立	投资设立
3	中饰(深圳)珠宝首饰有限公司	新设立	投资设立
4	中轻（晋江）卫生用品研究有限公司	新设立	投资设立
5	保利兴银（宁波）投资有限公司	新设立	投资设立
6	深圳保利股权投资管理合伙企业（有限合伙）	新设立	吸收并购
7	山东浦济置业有限公司	新设立	非同一控制下的企业合并
8	山东中科创新投资有限公司	新设立	非同一控制下的企业合并
9	济南保创置业有限公司	新设立	投资设立
10	苏州新利置业有限公司	新设立	投资设立
11	上海隆鹏房地产开发有限公司	新设立	投资设立
12	佛山市保凯置业有限公司	新设立	投资设立
13	牡丹江保辉置业有限公司	新设立	投资设立
14	哈尔滨保悦房地产开发有限公司	新设立	投资设立
15	哈尔滨保联房地产开发有限公司	新设立	投资设立
16	广西铁保房地产有限公司	新设立	非同一控制下企业合并
17	Active Success Consultant Limited	新设立	非同一控制下企业合并
18	济南四五六运输有限公司	新设立	投资设立
19	保利（珠海横琴）民爆产业基金管理有限公司	新设立	投资设立
20	保利（滦南）国际物流有限公司	新设立	投资设立
21	保利科技发展有限公司	新设立	投资设立
22	广东省长大公路工程有限公司	新设立	非同一控制下企业合并
23	广东长大工程船舶服务有限公司	新设立	非同一控制下企业合并
24	广东省长大发展投资有限公司	新设立	非同一控制下企业合并
25	清远北江四桥投资建设有限公司	新设立	非同一控制下企业合并
26	佛山市鑫和物业管理有限公司	新设立	非同一控制下企业合并
27	中山长大路桥投资有限公司	新设立	非同一控制下企业合并
28	舟山小干岛大桥投资有限公司	新设立	非同一控制下企业合并
29	阳江长大市政项目投资建设有限公司	新设立	非同一控制下企业合并
30	中山西部外环高速公路有限公司	新设立	非同一控制下企业合并
31	保利长大海外工程有限公司	新设立	非同一控制下企业合并

序号	名称	变动情况	形成控制权方式
32	长大路桥建设有限公司（马来西亚）	新设立	非同一控制下企业合并
33	广州洛溪桥拓宽建设有限公司	新设立	非同一控制下企业合并
34	广东长大试验技术开发有限公司	新设立	非同一控制下企业合并
35	广东长大道路养护有限公司	新设立	非同一控制下企业合并
36	中山市长新沥青混凝土有限公司	新设立	非同一控制下企业合并
37	广东长新沥青混凝土有限公司	新设立	非同一控制下企业合并
38	广东长大物业管理有限公司	新设立	非同一控制下企业合并
39	广东省长大公路工程职业培训学院	新设立	非同一控制下企业合并
40	长大建筑工程（沙特阿拉伯）有限公司	新设立	投资设立
41	西藏长通公路工程有限公司	新设立	投资设立
42	广东中成化工有限公司	新设立	非同一控制下企业合并
43	揭阳市宜华房地产开发有限公司	新设立	非同一控制下企业合并
44	汕头市荣信投资有限公司	新设立	非同一控制下企业合并
45	浙江润昇投资管理有限公司	新设立	非同一控制下企业合并
46	金华德信置业有限公司	新设立	非同一控制下企业合并
47	成都兴光创智实业有限公司	新设立	非同一控制下企业合并
48	成都金禾茂置业有限公司	新设立	非同一控制下企业合并
49	烟台正大国民实业发展有限公司	新设立	非同一控制下企业合并
50	长泰万兆置业有限公司	新设立	非同一控制下企业合并
51	福建中联盛房地产开发有限公司	新设立	非同一控制下企业合并
52	湖南浙商地产开发有限公司	新设立	非同一控制下企业合并
53	长春国联南都房地产开发有限公司	新设立	非同一控制下企业合并
54	长春中金华泰房地产开发有限公司	新设立	非同一控制下企业合并
55	石家庄市名人房地产开发有限公司	新设立	非同一控制下企业合并
56	佛山市南海旭晓贸易有限公司	新设立	非同一控制下企业合并
57	四会市居信房地产开发有限公司	新设立	非同一控制下企业合并
58	茂名市鸿运地产置业有限公司	新设立	非同一控制下企业合并
59	肇庆市南顺置业有限公司	新设立	非同一控制下企业合并
60	秦皇岛德福房地产开发有限公司	新设立	非同一控制下企业合并
61	秦皇岛山海体育服务有限公司	新设立	非同一控制下企业合并
62	武汉庭瑞信置业有限公司	新设立	非同一控制下企业合并
63	武汉庭瑞忠置业有限公司	新设立	非同一控制下企业合并
64	襄阳风神房地产开发有限公司	新设立	非同一控制下企业合并
65	武汉庭瑞仁置业有限公司	新设立	非同一控制下企业合并
66	淳安华锦丝绸纺织有限公司	新设立	非同一控制下企业合并
67	陕西神禾置业发展有限公司	新设立	非同一控制下企业合并
68	湖南保利天创物业发展有限公司	新设立	非同一控制下企业合并
69	杭州安泽房地产开发有限公司	新设立	非同一控制下企业合并
70	上海泓钧房地产开发有限公司	新设立	非同一控制下企业合并
71	张家口和筑房地产开发有限公司	新设立	投资设立
72	广汉和筑房地产开发有限公司	新设立	投资设立
73	成都天利万鑫实业有限责任公司	新设立	投资设立

序号	名称	变动情况	形成控制权方式
74	济宁保利投资控股有限公司	新设立	投资设立
75	青岛航保置业有限公司	新设立	投资设立
76	青岛广航置业有限公司	新设立	投资设立
77	青岛广驰锐置业有限公司	新设立	投资设立
78	青岛广驰利置业有限公司	新设立	投资设立
79	青岛广郡投资有限公司	新设立	投资设立
80	潍坊广利信实业有限公司	新设立	投资设立
81	保利(海南)旅游发展有限公司	新设立	投资设立
82	海南鸿瓴置业有限公司	新设立	投资设立
83	海南鸿楚会展有限公司	新设立	投资设立
84	海南裕楚商业有限公司	新设立	投资设立
85	保利若比邻（广州）科技有限公司	新设立	投资设立
86	保利公寓管理有限公司	新设立	投资设立
87	保利（广州）公寓投资有限公司	新设立	投资设立
88	中饶（厦门）置业有限公司	新设立	投资设立
89	厦门中玮置业有限公司	新设立	投资设立
90	湖南利沙置业有限公司	新设立	投资设立
91	湖南利岳置业有限公司	新设立	投资设立
92	赣州保福置业有限公司	新设立	投资设立
93	晋中保利城房地产开发有限公司	新设立	投资设立
94	河北德善房地产开发有限公司	新设立	投资设立
95	石家庄保润房地产开发有限公司	新设立	投资设立
96	石家庄保利嘉润房地产开发有限公司	新设立	投资设立
97	齐河县和筑实业有限公司	新设立	投资设立
98	沧州市和筑房地产开发有限公司	新设立	投资设立
99	长春华旭房地产开发有限公司	新设立	投资设立
100	许昌隆悦置业有限公司	新设立	投资设立
101	长春国兴房地产开发有限公司	新设立	投资设立
102	西安荣和实业有限公司	新设立	投资设立
103	西安荣泽实业有限公司	新设立	投资设立
104	海门市建宏置业有限公司	新设立	投资设立
105	上海建劭置业有限公司	新设立	投资设立
106	惠州市和筑投资有限公司	新设立	投资设立
107	揭阳祥誉实业投资有限公司	新设立	投资设立
108	河源市保腾实业投资有限公司	新设立	投资设立
109	珠海横琴保利利盛实业投资有限公司	新设立	投资设立
110	深圳市和悦实业发展有限公司	新设立	投资设立
111	荆州金海置业有限公司	新设立	投资设立
112	荆州保利金图置业有限公司	新设立	投资设立
113	武汉金万置业有限公司	新设立	投资设立
114	孝感保利金泓置业有限公司	新设立	投资设立
115	武汉新甸置业有限公司	新设立	投资设立

序号	名称	变动情况	形成控制权方式
116	武汉星光南岸置业有限公司	新设立	投资设立
117	宜昌金夷置业有限公司	新设立	投资设立
118	慈溪保利锦辰文化发展有限公司	新设立	投资设立
119	绍兴保泓置业有限公司	新设立	投资设立
120	台州保泓置业有限公司	新设立	投资设立
121	金华保润置业有限公司	新设立	投资设立
122	肇庆市弘旺企业管理有限公司	新设立	投资设立
123	阳江保胜置业有限公司	新设立	投资设立
124	阳江保华置业有限公司	新设立	投资设立
125	韶关市保曜置业有限公司	新设立	投资设立
126	佛山市禅城区盈恒置业有限公司	新设立	投资设立
127	江门市力坤置业有限公司	新设立	投资设立
128	佛山市臻明置业有限公司	新设立	投资设立
129	佛山市正弘置业有限公司	新设立	投资设立
130	深圳保恒达实业有限公司	新设立	投资设立
131	南京华启置业有限公司	新设立	投资设立
132	南京国电南自科技园发展有限公司	新设立	投资设立
133	Poly (UK) Real Estate Development Limited	新设立	投资设立
134	Poly (UK) Real Estate Management Limited	新设立	投资设立
135	Kingston 048 Limited	新设立	投资设立
136	Doncaster 048 Service Pty Ltd ATF Doncaster 048 Trust	新设立	投资设立
137	Poly Agency Victoria Pty Ltd	新设立	投资设立
138	Cudgegong 048 Service Pt ATF Cudgegong 048 Trust	新设立	投资设立
139	Terry 048 Service Pt ATF Terry 048 Trust	新设立	投资设立
140	Poly (NSW) Development Pty Ltd	新设立	投资设立
141	Buckingham 048 Service Pty Ltd ATF Buckingham 048 Trust	新设立	投资设立
142	Poly (CA) Development Management LLC	新设立	投资设立
143	青岛保驰利建筑工程有限公司	新设立	投资设立
144	昆明保成置业有限公司	新设立	投资设立
145	徐州晟荣置业有限公司	新设立	投资设立
146	滨州保利大剧院管理有限公司	新设立	投资设立
147	衡水市保利大剧院管理有限公司	新设立	投资设立
148	邹城保利剧院管理有限公司	新设立	投资设立
149	福州保利剧院管理有限公司	新设立	投资设立
150	连云港保利润科大剧院管理有限公司	新设立	投资设立
151	上海泗泾保利影城有限公司	新设立	投资设立
152	沈阳保利影城有限公司	新设立	投资设立
153	上海唐镇保利影城有限公司	新设立	投资设立
154	保利义乌艺术发展有限公司	新设立	投资设立

序号	名称	变动情况	形成控制权方式
155	保利艺术教育投资有限公司	新设立	投资设立
156	珠海保利艺术教育发展有限公司	新设立	投资设立
157	盛世华章-启航私募投资基金	新设立	投资设立
158	慈溪保骏投资管理有限公司	新设立	投资设立
159	广州保利和悦健康养老服务有限公司	新设立	投资设立
160	南通市通州区碧保置业有限公司	新设立	投资设立
161	佛山保利聚能商业服务有限公司	新设立	投资设立
162	珠海斗门佳利建设有限公司	新设立	投资设立
163	北京保和筑美公寓管理有限公司	新设立	投资设立
164	吉安市保利金物业管理有限公司	新设立	投资设立
165	武汉保裕置业有限公司	新设立	投资设立
166	贵阳保成企业管理有限责任公司	新设立	投资设立
167	三亚睿思房地产投资有限公司	新设立	投资设立
168	长沙宝西瑞思管理咨询有限公司	新设立	投资设立
169	长沙保湖瑞思管理咨询有限公司	新设立	投资设立
170	广州增城保利物业投资有限公司（注）	新设立	投资设立
171	广州和创中味餐饮服务有限公司（注）	新设立	投资设立
172	石家庄保利嘉润房地产开发有限公司（注）	新设立	投资设立
173	成都香投新时代房地产开发有限公司（注）	新设立	投资设立
174	林芝西兴实业有限公司（注）	新设立	投资设立
175	成都市兴津房地产开发有限公司（注）	新设立	投资设立
176	成都市保津房地产开发有限公司（注）	新设立	投资设立
177	广州市瑞泰企业管理有限公司（注）	新设立	投资设立
178	广州市瑞平企业管理有限公司（注）	新设立	投资设立
179	广州市瑞恒企业管理有限公司（注）	新设立	投资设立
180	广州市瑞咨企业管理有限公司（注）	新设立	投资设立
181	广州市瑞富企业管理有限公司（注）	新设立	投资设立
182	广州市瑞保企业管理有限公司（注）	新设立	投资设立
183	四川保利置业有限公司	不再纳入	清算注销
184	上海忻利房地产发展有限公司	不再纳入	清算注销
185	深圳市雅筑建筑装修装饰有限公司	不再纳入	清算注销
186	深圳市保润南山房地产开发有限公司	不再纳入	清算注销
187	上海贤丰房地产开发有限责任公司	不再纳入	清算注销
188	上海保鑫置业有限公司	不再纳入	清算注销
189	Glory Light Management Limited	不再纳入	清算注销
190	Bontec Developments Ltd.	不再纳入	清算注销
191	Pacific Top International Crop.	不再纳入	清算注销
192	上海东方雅太国际贸易有限公司	不再纳入	丧失控制权
193	中国抽纱深圳进出口有限公司	不再纳入	股权转让
194	中工美珍宝馆（苏州）有限公司	不再纳入	清算注销
195	中艺景鸿商业投资有限公司	不再纳入	清算注销
196	深圳市安锦投资管理有限公司	不再纳入	清算注销

序号	名称	变动情况	形成控制权方式
197	杭州标凡投资管理有限公司	不再纳入	清算注销
198	成都市保利锦兴实业有限公司	不再纳入	清算注销
199	成都保利兴蓉实业有限公司	不再纳入	清算注销
200	青岛保利广成置业有限公司	不再纳入	清算注销
201	青岛保利广源置业有限公司	不再纳入	清算注销
202	青岛保利双元置业有限公司	不再纳入	清算注销
203	青岛保航空港置业有限公司	不再纳入	清算注销
204	江苏保利宁怡房地产开发有限公司	不再纳入	清算注销
205	武汉林宇房地产开发有限公司	不再纳入	清算注销
206	辽宁富利建筑安装工程有限公司	不再纳入	清算注销
207	上海保利建壅房地产有限公司	不再纳入	清算注销
208	上海保利建晔房地产有限公司	不再纳入	清算注销
209	青岛保信恒建筑工程有限公司	不再纳入	清算注销
210	温州保宸房地产开发有限公司	不再纳入	清算注销
211	沈阳恒富房地产开发有限公司	不再纳入	清算注销
212	沈阳保利溪岸房地产开发有限公司	不再纳入	股权转让
213	营口合利房地产开发有限公司	不再纳入	股权转让
214	南京润巨建设有限公司	不再纳入	股权转让
215	保利地产投资顾问有限公司及其下属公司	不再纳入	股权转让
216	天津锐斯企业管理有限公司	不再纳入	股权转让
217	成都锐驰企业管理有限公司	不再纳入	股权转让
218	北京睿斯企业管理有限公司	不再纳入	股权转让
219	沈阳瑞赐雅骏企业管理有限公司	不再纳入	股权转让
220	重庆睿炽企业管理有限公司	不再纳入	股权转让
221	大连睿思企业管理有限公司	不再纳入	股权转让
222	三亚睿思房地产投资有限公司	不再纳入	股权转让
223	陕西瑞思房地产咨询有限公司	不再纳入	股权转让
224	长沙宝西瑞思管理咨询有限公司	不再纳入	股权转让
225	长沙保湖瑞思管理咨询有限公司	不再纳入	股权转让
226	广州市瑞思企业管理有限公司	不再纳入	股权转让
227	Poly & Southlink Developments Pty Ltd	不再纳入	股权转让
228	Golden Asset Highett Pty Ltd ATF Golden Asset Highett Unit Trust	不再纳入	股权转让
229	洛阳都利置业有限公司	不再纳入	股权转让
230	台州和隆置业有限公司	不再纳入	股权转让
231	台州保宸置业有限公司	不再纳入	股权转让
232	天津和晟房地产开发有限公司	不再纳入	股权转让
233	佛山市骏隆房地产有限公司	不再纳入	股权转让
234	大连金嵘房地产开发有限公司	不再纳入	丧失控制权
235	大连金玺房地产开发有限公司	不再纳入	丧失控制权
236	大连金保房地产开发有限公司	不再纳入	丧失控制权
237	天津保创房地产开发有限公司	不再纳入	丧失控制权

序号	名称	变动情况	形成控制权方式
238	重庆葆昌房地产开发有限公司	不再纳入	丧失控制权
239	上海华辕实业有限公司	不再纳入	丧失控制权
240	佛山保利正高房地产开发有限公司	不再纳入	丧失控制权
241	天津正晟房地产开发有限公司	不再纳入	丧失控制权
242	广州越禾房地产开发有限公司	不再纳入	丧失控制权
243	陕西保利特种车制造有限公司	不再纳入	丧失控制权
244	广东中食营科生物科技有限公司	不再纳入	丧失控制权
245	北京中轻国际项目管理工程有限公司	不再纳入	清算注销
246	重庆机器人有限公司	不再纳入	股权转让
247	中轻物产集团天津有限公司	不再纳入	股权转让
248	上海海诚化工技术有限公司	不再纳入	破产清算
249	广东大地岩土工程有限公司	不再纳入	清算注销
250	中国轻工业武汉设计院岩土工程处	不再纳入	清算注销
251	中国轻工业广州工程院有限公司	不再纳入	股权转让
252	广州市广轻贸易有限公司	不再纳入	股权转让
253	广州市广轻物业管理有限公司	不再纳入	股权转让
254	中保新时代河北化工有限责任公司	不再纳入	清算注销
255	贵州盘化建设有限公司	不再纳入	股权转让
256	习水县平山爆破工程有限责任公司	不再纳入	股权转让
257	贵州久联集团遵义南岭商城管理有限公司	不再纳入	清算注销
258	务川新联爆破工程有限公司	不再纳入	股权转让
259	济南四五六机器制造有限公司	不再纳入	清算注销
260	铜仁市泰安爆破工程服务有限公司	不再纳入	清算注销
261	保利建设集团有限公司及其下属公司	不再纳入	股权转让
262	北京银云海商贸有限公司	不再纳入	清算注销
263	南京航泰园林有限公司	不再纳入	清算注销
264	深圳市航投投资有限公司	不再纳入	清算注销
265	深圳市航园投资有限公司	不再纳入	清算注销
266	东莞市中骏房地产开发有限公司	不再纳入	清算注销
267	长春广田房地产开发有限公司	不再纳入	清算注销
268	广州保利紫薇花园项目	不再纳入	丧失控制权

（二）2017年度发行人合并报表范围变化情况

序号	名称	变动情况	形成控制权方式
1	广西岭湾投资有限公司	新设立	投资设立
2	广西悦湾投资有限公司	新设立	投资设立
3	广西保岭投资有限公司	新设立	投资设立
4	广西利岭投资有限公司	新设立	投资设立
5	广西南宁领新房地产有限公司	新设立	非同一控制下的企业合并
6	广西秀程房地产有限公司	新设立	非同一控制下的企业合并
7	广西领悦房地产有限公司	新设立	非同一控制下的企业合并

序号	名称	变动情况	形成控制权方式
8	广西铁投三岸投资有限公司	新设立	非同一控制下的企业合并
9	济南保利文昌置业有限公司	新设立	投资设立
10	德清保兴置业有限公司	新设立	投资设立
11	苏州和茂置业有限公司	新设立	投资设立
12	佛山市保邑置业有限公司	新设立	投资设立
13	济南振邦商贸有限公司	新设立	非同一控制下的企业合并
14	济南盛利置业有限公司	新设立	非同一控制下的企业合并
15	淄博保利置业有限公司	新设立	投资设立
16	淄博保利大成置业有限公司	新设立	投资设立
17	淄博贝瑞置业有限公司	新设立	非同一控制下的企业合并
18	深圳市保银房地产开发有限公司	新设立	非同一控制下的企业合并
19	哈尔滨东安航空零部件制造有限公司	新设立	非同一控制下的企业合并
20	保利文化产业基金管理有限公司	新设立	投资设立
21	广州市保投房地产开发有限公司	新设立	投资设立
22	广州保泰实业发展有限公司	新设立	投资设立
23	广州悦腾房地产有限公司	新设立	投资设立
24	广州保增投资有限公司	新设立	投资设立
25	广州市保毅房地产开发有限公司	新设立	投资设立
26	深圳市保资昇华置业有限公司	新设立	非同一控制下的企业合并
27	北京中盈万泰投资管理有限公司	新设立	非同一控制下的企业合并
28	大连中盈万泰置业有限公司	新设立	非同一控制下的企业合并
29	大连金嵘房地产开发有限公司	新设立	非同一控制下的企业合并
30	大连金玺房地产开发有限公司	新设立	非同一控制下的企业合并
31	大连金保房地产开发有限公司	新设立	非同一控制下的企业合并
32	大连保利锦恒房地产开发有限公司	新设立	投资设立
33	大连锦烨发展有限公司	新设立	投资设立
34	北京怀筑置地有限公司	新设立	投资设立
35	北京和信金泰房地产开发有限公司	新设立	投资设立
36	北京睿斯企业管理有限公司	新设立	投资设立
37	北京信立投资管理有限公司	新设立	非同一控制下的企业合并
38	北京凯恩大成资产管理有限公司	新设立	非同一控制下的企业合并
39	北供大成（北京）置业有限公司-	新设立	非同一控制下的企业合并
40	京合保成（北京）房地产开发有限公司	新设立	非同一控制下的企业合并
41	邢台保邢房地产开发有限公司	新设立	投资设立
42	邯郸保利筑善房地产开发有限公司	新设立	投资设立
43	衡水保衡房地产开发有限公司	新设立	投资设立
44	湖北鸿誉置业有限公司	新设立	非同一控制下的企业合并
45	武汉保利金夏房地产开发有限公司	新设立	投资设立
46	航空大世界科技文化有限公司	新设立	非同一控制下的企业合并
47	北京飞翔家航空文化有限公司	新设立	非同一控制下的企业合并
48	成都航逸置业有限公司	新设立	非同一控制下的企业合并
49	成都航逸科技有限公司	新设立	非同一控制下的企业合并

序号	名称	变动情况	形成控制权方式
50	成都航誉科技有限公司	新设立	非同一控制下的企业合并
51	江西航都投资发展有限公司	新设立	非同一控制下的企业合并
52	南昌航都实业有限公司	新设立	非同一控制下的企业合并
53	南昌航飞投资发展有限公司	新设立	非同一控制下的企业合并
54	南昌航行投资发展有限公司	新设立	非同一控制下的企业合并
55	中航里城有限公司	新设立	非同一控制下的企业合并
56	南京航鼎房地产开发有限公司	新设立	非同一控制下的企业合并
57	南京航景房地产开发有限公司	新设立	非同一控制下的企业合并
58	南京航泰园林有限公司	新设立	非同一控制下的企业合并
59	南京恒发房地产开发有限公司	新设立	非同一控制下的企业合并
60	南京润巨建设有限公司	新设立	非同一控制下的企业合并
61	云南航樾投资发展有限公司	新设立	非同一控制下的企业合并
62	西安立景房地产开发有限公司	新设立	非同一控制下的企业合并
63	重庆航宏置业有限公司	新设立	非同一控制下的企业合并
64	深圳市航城投资有限公司	新设立	非同一控制下的企业合并
65	深圳市航投投资有限公司	新设立	非同一控制下的企业合并
66	深圳市航园投资有限公司	新设立	非同一控制下的企业合并
67	深圳前海中航里城合伙企业（有限合伙）	新设立	非同一控制下的企业合并
68	广州市航里房地产开发有限公司	新设立	非同一控制下的企业合并
69	湖南中锴置业有限公司	新设立	非同一控制下的企业合并
70	晋江中航里城置业有限公司	新设立	非同一控制下的企业合并
71	广州保利中创科技发展有限公司	新设立	投资设立
72	湖州保利实业有限公司	新设立	投资设立
73	宁波保利实业投资有限公司	新设立	投资设立
74	杭州建泽房地产开发有限公司	新设立	投资设立
75	成都保利天悦房地产开发有限公司	新设立	非同一控制下的企业合并
76	成都鑫泓置业有限公司	新设立	非同一控制下的企业合并
77	四川保利金仁房地产开发有限公司	新设立	投资设立
78	成都锐驰企业管理有限公司	新设立	投资设立
79	佛山安兴邦房地产有限公司	新设立	投资设立
80	佛山保恒企业管理有限公司	新设立	投资设立
81	佛山保利聚能置业有限公司	新设立	投资设立
82	佛山市保利华创房地产开发有限公司	新设立	投资设立
83	佛山市骏隆房地产有限公司	新设立	投资设立
84	佛山市盛世隽恩企业管理有限公司	新设立	非同一控制下的企业合并
85	江门保利华体体育会展中心有限公司	新设立	投资设立
86	江门市骏凯豪庭开发建设有限公司	新设立	非同一控制下的企业合并
87	茂名保利弘盛房地产开发有限公司	新设立	投资设立
88	茂名市福盛发展有限公司	新设立	非同一控制下的企业合并
89	清远鑫恒房地产有限公司	新设立	投资设立
90	韶关市保莱置业有限公司	新设立	投资设立
91	台山市保利宏鑫房地产开发有限公司	新设立	投资设立

序号	名称	变动情况	形成控制权方式
92	英德市时代兴业房地产开发有限公司	新设立	非同一控制下的企业合并
93	云南保利恒泰实业有限公司	新设立	投资设立
94	云南恒诺赛鑫投资有限公司	新设立	非同一控制下的企业合并
95	肇庆保隆置业有限公司	新设立	投资设立
96	肇庆宏顺房地产开发有限公司	新设立	投资设立
97	佛山化纤集团有限公司	新设立	非同一控制下的企业合并
98	九江市冠宸置业有限公司	新设立	非同一控制下的企业合并
99	赣州保嘉房地产开发有限公司	新设立	投资设立
100	南昌保望房地产开发有限公司	新设立	投资设立
101	九江保浔置业有限公司	新设立	投资设立
102	陕西荣锦房地产开发有限公司	新设立	投资设立
103	陕西永兴房地产开发有限公司	新设立	非同一控制下的企业合并
104	天津和晟房地产开发有限公司	新设立	投资设立
105	天津正晟房地产开发有限公司	新设立	投资设立
106	天津宁盛建筑工程有限公司	新设立	非同一控制下的企业合并
107	天津宁亮建筑工程有限公司	新设立	非同一控制下的企业合并
108	天津宁奕建筑工程有限公司	新设立	非同一控制下的企业合并
109	天津锐斯企业管理有限公司	新设立	投资设立
110	天津筑源置业有限公司	新设立	投资设立
111	天津保宁置业有限公司	新设立	投资设立
112	沈阳瑞赐雅骏企业管理有限公司	新设立	投资设立
113	大连睿思企业管理有限公司	新设立	投资设立
114	营口合利房地产开发有限公司	新设立	投资设立
115	沈阳和禧房地产开发有限公司	新设立	投资设立
116	徐州鑫众房地产开发有限公司	新设立	投资设立
117	常州常盛置业有限公司	新设立	投资设立
118	江苏保利宁怡房地产开发有限公司	新设立	投资设立
119	保利盐城房地产发展有限公司	新设立	投资设立
120	上海保爱养老服务有限公司	新设立	投资设立
121	上海建齐置业有限公司	新设立	投资设立
122	张家港建鑫房地产有限公司	新设立	投资设立
123	张家港鼎瀚房地产有限公司	新设立	投资设立
124	张家港建耀置业有限公司	新设立	投资设立
125	上海华辕实业有限公司	新设立	非同一控制下的企业合并
126	西藏寰宇实业有限公司	新设立	投资设立
127	保利（莆田）房地产开发有限公司	新设立	投资设立
128	福州中隆泰实业有限公司	新设立	投资设立
129	保利浙南房地产开发有限公司	新设立	投资设立
130	台州和悦置业有限公司	新设立	投资设立
131	温州和隆房地产开发有限公司	新设立	投资设立
132	台州和隆置业有限公司	新设立	投资设立
133	台州保宸置业有限公司	新设立	投资设立

序号	名称	变动情况	形成控制权方式
134	温州和悦置业有限公司	新设立	投资设立
135	珠海天志发展置业有限公司	新设立	非同一控制下的企业合并
136	普宁市华荣实业投资有限公司	新设立	非同一控制下的企业合并
137	中山祥越实业投资有限公司	新设立	投资设立
138	珠海和新实业有限公司	新设立	投资设立
139	珠海和誉实业有限公司	新设立	投资设立
140	惠州市和越投资有限公司	新设立	投资设立
141	保利（梅州）房地产开发有限公司	新设立	投资设立
142	保利（汕头）房地产投资有限公司	新设立	投资设立
143	保利（揭阳）实业投资有限公司	新设立	投资设立
144	珠海和筑房地产开发有限公司	新设立	投资设立
145	珠海市碧弘碧桂园房地产开发有限公司	新设立	投资设立
146	深圳市保利房地产投资有限公司	新设立	投资设立
147	保利京津冀实业有限公司	新设立	投资设立
148	温州保宸房地产开发有限公司	新设立	投资设立
149	连云港保利海连房地产开发有限公司	新设立	投资设立
150	保利淮海房地产发展有限公司	新设立	投资设立
151	广州市瑞思企业管理有限公司	新设立	投资设立
152	广州市保嘉房地产开发有限公司	新设立	投资设立
153	武汉宏智远文化用品有限公司	新设立	投资设立
154	陕西瑞思房地产咨询有限公司	新设立	投资设立
155	合肥和桂房地产有限公司	新设立	投资设立
156	合肥和淮房地产有限责任公司	新设立	投资设立
157	芜湖保利房地产开发有限公司	新设立	投资设立
158	芜湖保信房地产开发有限公司	新设立	投资设立
159	合肥顺添商业管理有限公司	新设立	投资设立
160	西藏轩屿实业有限公司	新设立	投资设立
161	西藏名泰企业管理有限责任公司	新设立	投资设立
162	西藏阳泰企业管理有限责任公司	新设立	投资设立
163	仁寿佳鑫房地产开发有限公司	新设立	投资设立
164	四川万合鑫城置业有限公司	新设立	投资设立
165	成都保利锐鑫房地产开发有限公司	新设立	投资设立
166	重庆星畔置业有限公司	新设立	非同一控制下的企业合并
167	重庆睿炽企业管理有限公司	新设立	投资设立
168	重庆绿城致臻房地产开发有限公司	新设立	投资设立
169	漳州中和房地产开发有限公司	新设立	投资设立
170	天水保利垄顺房地产开发有限公司	新设立	投资设立
171	洛阳都利置业有限公司	新设立	投资设立
172	郑州新启辰房地产开发有限公司	新设立	非同一控制下的企业合并
173	郑州新盛和置业有限公司	新设立	非同一控制下的企业合并
174	郑州展兴置业有限公司	新设立	非同一控制下的企业合并
175	济南保逸房地产开发有限公司	新设立	投资设立

序号	名称	变动情况	形成控制权方式
176	济南保兴置业有限公司	新设立	投资设立
177	西藏保利爱家房地产经纪有限公司	新设立	投资设立
178	青岛保利广诚置业有限公司	新设立	投资设立
179	青岛保利广昌置业有限公司	新设立	投资设立
180	肇庆保利旺恒房地产有限公司	新设立	投资设立
181	成都保利天府实业有限公司	新设立	投资设立
182	青岛保信恒建筑工程有限公司	新设立	投资设立
183	益阳市湘龙房地产开发有限公司	新设立	非同一控制下的企业合并
184	湖南新滨湖房地产开发有限公司	新设立	非同一控制下的企业合并
185	三亚广兴实业开发有限公司	新设立	非同一控制下的企业合并
186	太原保利林语房地产开发有限公司	新设立	投资设立
187	三亚保华房地产开发有限公司	新设立	投资设立
188	Kogarah 048 Service Pty Ltd ATF Kogarah 048 Trust	新设立	投资设立
189	Kitchener 048 Service Pty Ltd ATF Kitchener 048 Trust	新设立	投资设立
190	Poly Agency NSW Pty Ltd	新设立	投资设立
191	Poly (USA) Real Estate Development Corporation	新设立	投资设立
192	保葵投资有限公司	新设立	非同一控制下的企业合并
193	江门财神体育发展有限公司	新设立	非同一控制下的企业合并
194	保利（广州）物业发展有限公司	新设立	投资设立
195	广州保利商业物业发展有限公司	新设立	投资设立
196	保利华谊（上海）拍卖有限公司	新设立	取得少数股东表决权
197	保利艺术中心北美有限公司	新设立	投资设立
198	昆山保利影城有限公司	新设立	投资设立
199	太原保利影城有限公司	新设立	投资设立
200	长沙保利影城有限公司	新设立	投资设立
201	佛山市星星文化传播有限公司	新设立	非同一控制下的企业合并
202	岳阳星星欢乐影城管理咨询有限公司	新设立	非同一控制下的企业合并
203	东莞星星影城有限公司	新设立	非同一控制下的企业合并
204	南宁星星影城投资管理有限公司	新设立	非同一控制下的企业合并
205	台州星星影城有限公司	新设立	非同一控制下的企业合并
206	石家庄星星影城有限公司	新设立	非同一控制下的企业合并
207	抚顺星星影城有限公司	新设立	非同一控制下的企业合并
208	徐州星星影城有限公司	新设立	非同一控制下的企业合并
209	新余星星影城有限公司	新设立	非同一控制下的企业合并
210	唐山星星影城有限公司	新设立	非同一控制下的企业合并
211	百色星星影城有限公司	新设立	非同一控制下的企业合并
212	湖北星星宏基影城有限公司	新设立	非同一控制下的企业合并
213	广西保利剧院管理有限公司	新设立	投资设立
214	聊城市保利大剧院管理有限公司	新设立	投资设立

序号	名称	变动情况	形成控制权方式
215	潜江保利大剧院管理有限公司	新设立	投资设立
216	苏州保利大剧院管理有限公司	新设立	投资设立
217	长沙梅溪湖保利大剧院管理有限公司	新设立	投资设立
218	诸暨保利大剧院管理有限公司	新设立	投资设立
219	天津保利剧院管理有限公司	新设立	投资设立
220	保利尚悦湾（上海）剧院管理有限公司	新设立	投资设立
221	慈溪保利大剧院管理有限公司	新设立	投资设立
222	中国工艺集团有限公司	新设立	无偿划入
223	中国珠宝首饰进出口股份有限公司	新设立	无偿划入
224	上海中艺珠宝首饰有限公司	新设立	无偿划入
225	中艺鑫融资产管理有限公司	新设立	无偿划入
226	湖北省天宝珠宝首饰国际贸易有限公司	新设立	无偿划入
227	北京艺兰珠宝厂有限公司	新设立	无偿划入
228	中工美投资有限责任公司	新设立	无偿划入
229	中艺家居制品（北京）有限公司	新设立	无偿划入
230	北京高德珠宝鉴定研究所有限公司	新设立	无偿划入
231	上海协泰进出口有限公司	新设立	无偿划入
232	中工美国际展览有限责任公司	新设立	无偿划入
233	中艺新国际展览（北京）有限公司	新设立	无偿划入
234	中国抽纱上海进出口公司	新设立	无偿划入
235	上海协仁建筑材料有限公司	新设立	无偿划入
236	上海协顺房产有限公司	新设立	无偿划入
237	上海抽纱杨行仓库有限公司	新设立	无偿划入
238	常熟中艺抽纱有限公司	新设立	无偿划入
239	上海普豪企业发展有限公司	新设立	无偿划入
240	上海中艺抽纱有限公司	新设立	无偿划入
241	上海协泰投资有限公司	新设立	无偿划入
242	上海中艺抽纱置业有限公司	新设立	无偿划入
243	上海苏茜经编装饰用品有限公司	新设立	无偿划入
244	中艺莱佛士（重庆）仓储服务有限公司	新设立	无偿划入
245	恒美抽纱厂有限公司	新设立	无偿划入
246	广州中艺尚旅商贸有限公司	新设立	无偿划入
247	中艺编织品进出口有限公司	新设立	无偿划入
248	中艺编织品（北京）有限公司	新设立	无偿划入
249	中艺东方经贸发展有限公司	新设立	无偿划入
250	泉州中艺抽纱有限公司	新设立	无偿划入
251	中国工艺山东抽纱有限公司	新设立	无偿划入
252	山东中艺文化创意产业园发展有限公司	新设立	无偿划入
253	青岛嘉瑞德物业管理服务有限公司	新设立	无偿划入
254	山东中艺抽纱实业有限公司	新设立	无偿划入
255	中国工艺烟台抽纱有限公司	新设立	无偿划入
256	烟台抽纱经贸有限公司	新设立	无偿划入

序号	名称	变动情况	形成控制权方式
257	烟台运通物流有限公司	新设立	无偿划入
258	中国工艺集团（香港）有限公司	新设立	无偿划入
259	环威贸易有限公司	新设立	无偿划入
260	中艺建筑装饰有限公司	新设立	无偿划入
261	中国工艺艺术品交易所有限公司	新设立	无偿划入
262	北京中工美拍卖有限公司	新设立	无偿划入
263	艺生活（北京）电子商务有限公司	新设立	无偿划入
264	中艺国际储运（北京）有限公司	新设立	无偿划入
265	中艺国际广告展览有限公司	新设立	无偿划入
266	中拓国际经贸集团有限公司	新设立	无偿划入
267	中艺远东进出口有限公司	新设立	无偿划入
268	至威有限公司	新设立	无偿划入
269	中国中金科技股份有限公司	新设立	无偿划入
270	贵州铜仁中艺紫袍玉文化发展有限公司	新设立	无偿划入
271	云南中金共和资源有限公司	新设立	无偿划入
272	上海艺融贸易有限责任公司	新设立	无偿划入
273	中工美进出口有限责任公司	新设立	无偿划入
274	中艺景鸿商业投资有限公司	新设立	无偿划入
275	中艺景鸿国际贸易（上海）有限公司	新设立	无偿划入
276	中国工艺品杭州进出口有限公司	新设立	无偿划入
277	中国工艺福建实业有限公司	新设立	无偿划入
278	福州中艺抽纱实业有限公司	新设立	无偿划入
279	福建泉州中工艺石材有限公司	新设立	无偿划入
280	中国抽纱广东进出口有限公司	新设立	无偿划入
281	北京雅太国际货运代理有限公司	新设立	无偿划入
282	广州玮佳贸易有限公司	新设立	无偿划入
283	广东华纱贸易有限公司	新设立	无偿划入
284	中艺莱佛士（天津）资产管理有限责任公司	新设立	无偿划入
285	河南中艺进出口有限公司	新设立	无偿划入
286	中国抽纱品进出口（集团）有限公司	新设立	无偿划入
287	上海东方雅太国际贸易有限公司	新设立	无偿划入
288	台州中抽纱进出口有限公司	新设立	无偿划入
289	北京雅城商务中心有限公司	新设立	无偿划入
290	中国工艺品进出口有限公司	新设立	无偿划入
291	中艺陶瓷贸易实业有限公司	新设立	无偿划入
292	中艺礼品进出口有限公司	新设立	无偿划入
293	中国珠宝首饰杂志社有限公司	新设立	无偿划入
294	中艺华丰物业管理有限公司	新设立	无偿划入
295	中国抽纱海南进出口有限公司	新设立	无偿划入
296	中国抽纱深圳进出口有限公司	新设立	无偿划入
297	中国工艺品深圳贸易中心	新设立	无偿划入

序号	名称	变动情况	形成控制权方式
298	黑龙江中艺瑞宝进出口有限公司	新设立	无偿划入
299	深圳中艺黄金创意制造有限公司	新设立	无偿划入
300	黑龙江中艺瑞宝酒店有限公司	新设立	无偿划入
301	中艺上海浦东进出口公司	新设立	无偿划入
302	京阳有限公司	新设立	无偿划入
303	中艺名人艺术珍品进出口有限公司	新设立	无偿划入
304	中国抽纱汕头进出口有限公司	新设立	无偿划入
305	中博世金科贸有限责任公司	新设立	无偿划入
306	上海锦瑭联金属有限公司	新设立	无偿划入
307	中国工艺美术集团有限公司	新设立	无偿划入
308	中工美珍宝馆太原有限公司	新设立	无偿划入
309	中工美（江苏）进出口有限责任公司	新设立	无偿划入
310	中工美工艺美术文化有限公司	新设立	无偿划入
311	中艺世纪文化产业投资有限公司	新设立	无偿划入
312	北京老槐树科贸有限公司	新设立	无偿划入
313	中国轻工集团有限公司	新设立	无偿划入
314	中国皮革制鞋研究院有限公司	新设立	无偿划入
315	《中国皮革》杂志社有限公司	新设立	无偿划入
316	河北中皮东明环境科技有限公司	新设立	无偿划入
317	中国皮革和制鞋工业研究院（晋江）有限公司	新设立	无偿划入
318	皮革和制鞋行业生产力促进中心	新设立	无偿划入
319	北京中皮天元科技有限公司	新设立	无偿划入
320	中国制浆造纸研究院有限公司	新设立	无偿划入
321	北京格瑞物业管理有限公司	新设立	无偿划入
322	中轻特种纤维材料有限公司	新设立	无偿划入
323	造纸工业生产力促进中心	新设立	无偿划入
324	中国日用化学研究院有限公司	新设立	无偿划入
325	表面活性剂和洗涤剂行业生产力促进中心	新设立	无偿划入
326	长沙长泰智能装备有限公司	新设立	无偿划入
327	重庆机器人有限公司	新设立	无偿划入
328	中国造纸装备有限公司	新设立	无偿划入
329	中轻国泰机械有限公司	新设立	无偿划入
330	中国食品发酵工业研究院有限公司	新设立	无偿划入
331	广东中食营科生物科技有限公司	新设立	无偿划入
332	北京食发科贸有限公司	新设立	无偿划入
333	发酵行业生产力促进中心	新设立	无偿划入
334	北京东光兴业科技发展有限公司	新设立	无偿划入
335	中国食品工业（集团）有限公司	新设立	无偿划入
336	《中外食品》杂志社	新设立	无偿划入
337	《中外食品工业》杂志社	新设立	无偿划入

序号	名称	变动情况	形成控制权方式
338	食品行业生产力促进中心	新设立	无偿划入
339	北京海格科技有限公司	新设立	无偿划入
340	中国传统食品有限公司	新设立	无偿划入
341	中轻日化科技有限公司	新设立	无偿划入
342	上海发凯化工有限公司	新设立	无偿划入
343	中轻化工股份有限公司	新设立	无偿划入
344	中轻化工绍兴有限公司	新设立	无偿划入
345	中国海诚工程科技股份有限公司	新设立	无偿划入
346	中国轻工业上海工程咨询有限公司	新设立	无偿划入
347	上海申海建设监理有限公司	新设立	无偿划入
348	中国中轻国际工程有限公司	新设立	无偿划入
349	北京中轻国际工程项目管理有限公司	新设立	无偿划入
350	中国轻工业长沙工程有限公司	新设立	无偿划入
351	湖南长顺项目管理有限公司	新设立	无偿划入
352	中国轻工业广州工程有限公司	新设立	无偿划入
353	中国轻工业武汉设计工程有限责任公司	新设立	无偿划入
354	中国轻工（马里）工程有限公司	新设立	无偿划入
355	中国轻工业南宁设计工程有限公司	新设立	无偿划入
356	中国轻工业西安设计工程有限责任公司	新设立	无偿划入
357	中国轻工业成都设计工程有限公司	新设立	无偿划入
358	中国轻工建设工程有限公司	新设立	无偿划入
359	中轻海诚投资有限公司	新设立	无偿划入
360	中国中轻国际控股有限公司	新设立	无偿划入
361	中轻外经国际工程有限公司	新设立	无偿划入
362	马里上卡拉糖业股份有限公司	新设立	无偿划入
363	马里新上卡拉糖联股份有限公司	新设立	无偿划入
364	中轻科技成都有限公司	新设立	无偿划入
365	中国中轻国际控股福建有限公司	新设立	无偿划入
366	莫桑比克中轻盛丰公司	新设立	无偿划入
367	中轻物产有限公司	新设立	无偿划入
368	中轻物产沈阳有限公司	新设立	无偿划入
369	中轻物产香港有限公司	新设立	无偿划入
370	中轻物产广州有限公司	新设立	无偿划入
371	中轻物产大连有限公司	新设立	无偿划入
372	中轻物产集团天津有限公司	新设立	无偿划入
373	中轻物产武汉有限公司	新设立	无偿划入
374	中轻物产重庆有限公司	新设立	无偿划入
375	中轻物产西安有限公司	新设立	无偿划入
376	中轻物产股份有限公司	新设立	无偿划入
377	中国海诚国际工程投资总院有限公司	新设立	无偿划入
378	中国轻工业广州工程院有限公司	新设立	无偿划入
379	广州市广轻物业管理有限公司	新设立	无偿划入

序号	名称	变动情况	形成控制权方式
380	广东大地岩土工程有限公司	新设立	无偿划入
381	广州市广轻贸易有限公司	新设立	无偿划入
382	南宁轻工业工程院有限公司	新设立	无偿划入
383	广州海诚能源科技有限公司	新设立	无偿划入
384	陕西中轻轻工业工程院有限公司	新设立	无偿划入
385	中国轻鑫工程厦门有限公司	新设立	无偿划入
386	福州瑞龙医疗器械有限公司	新设立	无偿划入
387	湖北中轻控股武汉轻工院有限公司	新设立	无偿划入
388	中国轻工业武汉设计院岩土工程处	新设立	无偿划入
389	中国海诚投资发展有限公司	新设立	无偿划入
390	中轻华信工程科技管理有限公司	新设立	无偿划入
391	中轻华贸（北京）国际贸易有限责任公司	新设立	无偿划入
392	上海海诚化工技术有限公司	新设立	无偿划入
393	息烽盘江民爆有限公司	新设立	投资设立
394	山东银光裕鲁化工有限公司	新设立	投资设立
395	枣庄市裕鲁爆破工程有限公司	新设立	非同一控制下的企业合并
396	广州广远新能源科技有限公司	新设立	投资设立
397	珠海孚厚基金管理有限公司	新设立	投资设立
398	广州嘉佑股权投资基金管理有限公司	新设立	投资设立
399	保利能源控股有限公司	不再纳入	无偿划转
400	山西保利合盛煤业有限公司	不再纳入	无偿划转
401	灵石县保利合盛煤化有限公司	不再纳入	无偿划转
402	山西保利铁新煤业有限公司	不再纳入	无偿划转
403	山西保利金庄煤业有限公司	不再纳入	无偿划转
404	灵石县亿源煤化有限公司	不再纳入	无偿划转
405	灵石县长虹新建煤矿有限公司	不再纳入	无偿划转
406	山西灵保兴旺煤矿有限公司	不再纳入	无偿划转
407	山西保利通达煤炭运销有限公司	不再纳入	无偿划转
408	山西荣欣统配煤炭销售有限公司	不再纳入	无偿划转
409	保利（北京）能源电子商务发展有限公司	不再纳入	无偿划转
410	山西保利星晨煤焦化有限公司	不再纳入	无偿划转
411	灵石灵保房地产开发有限公司	不再纳入	无偿划转
412	山西保利平山煤业股份有限公司	不再纳入	无偿划转
413	山西保利裕丰煤业有限公司	不再纳入	无偿划转
414	山西中阳荣欣焦化有限公司	不再纳入	无偿划转
415	哈密市和翔工贸有限责任公司	不再纳入	无偿划转
416	新疆保利宝翔能源有限公司	不再纳入	无偿划转
417	新疆保利德翔煤炭运销有限公司	不再纳入	无偿划转
418	巴里坤同和矿业有限公司	不再纳入	无偿划转
419	保利江山资源有限公司	不再纳入	无偿划转
420	新疆保利深蓝矿业有限公司	不再纳入	无偿划转
421	上海瑞中置业有限公司	不再纳入	注销

序号	名称	变动情况	形成控制权方式
422	深圳市尚嘉建筑装修装饰有限公司	不再纳入	注销
423	哈尔滨保利城投资有限公司	不再纳入	注销
424	广州保庭置业有限公司	不再纳入	注销
425	广西保利园林艺术有限公司	不再纳入	注销
426	广西保利商业投资有限公司	不再纳入	注销
427	广西岭尚投资有限公司	不再纳入	注销
428	Uppearce Devevlopment Limited	不再纳入	注销
429	Topower Assets Limited	不再纳入	注销
430	明运控股有限公司	不再纳入	注销
431	迅旺有限公司	不再纳入	注销
432	東乐有限公司	不再纳入	注销
433	腾辉有限公司	不再纳入	注销
434	嘉隆有限公司	不再纳入	注销
435	永东有限公司	不再纳入	注销
436	金瀚有限公司	不再纳入	注销
437	达高有限公司	不再纳入	注销
438	新海康地产（中国）有限公司	不再纳入	注销
439	Barnwook Development Ltd.	不再纳入	注销
440	Diamond Peak Property Corp.	不再纳入	注销
441	Eminence Property Corp.	不再纳入	注销
442	Esterham Property Ltd.	不再纳入	注销
443	Kyles Property Corp.	不再纳入	注销
444	Walthama Property Ltd.	不再纳入	注销
445	邦达发展有限公司	不再纳入	注销
446	Volgala International Ltd.	不再纳入	注销
447	保利（香港）房地产发展有限公司	不再纳入	注销
448	卓耀有限公司	不再纳入	注销
449	Sunny Billion Holdings Limited	不再纳入	注销
450	新保有限公司	不再纳入	注销
451	康业地产发展有限公司	不再纳入	注销
452	领丰集团有限公司	不再纳入	注销
453	保利（香港）投资有限公司	不再纳入	注销
454	哈尔滨中艺天和置业有限公司	不再纳入	股权转让
455	哈尔滨中艺文化置业有限公司	不再纳入	股权转让
456	哈尔滨中艺祥和置业有限公司	不再纳入	股权转让
457	南通宏富达家纺饰品有限公司	不再纳入	注销
458	北京中工美艺华保洁有限责任公司	不再纳入	注销
459	汕头抽纱公司达濠抽纱厂	不再纳入	注销
460	汕头抽纱公司基地建设公司	不再纳入	注销
461	汕头抽纱大厦有限公司	不再纳入	注销
462	广东中艺国际储运有限公司	不再纳入	股权转让
463	四川法派服饰发展有限公司	不再纳入	股权转让

序号	名称	变动情况	形成控制权方式
464	哈尔滨中艺天悦置业有限公司	不再纳入	注销
465	广州市利凌房地产开发有限公司	不再纳入	注销
466	北京善筑房地产开发有限公司	不再纳入	注销
467	武汉保利金硚房地产开发有限公司	不再纳入	股权转让
468	大连富利建筑安装工程有限公司	不再纳入	注销
469	杭州保利建屹房地产发展有限公司	不再纳入	注销
470	佛山保利兴泰房地产开发有限公司	不再纳入	股权转让
471	保利（通化）房地产开发有限公司	不再纳入	股权转让
472	南京启皓置业有限公司	不再纳入	注销
473	上海保利建衡房地产有限公司	不再纳入	股权转让
474	信保诚（天津）股权投资基金管理有限公司	不再纳入	股权转让
475	上海保运股权投资基金管理有限公司	不再纳入	增资扩股
476	广东信保建设投资管理有限公司	不再纳入	股权转让
477	西藏轩隆创业投资管理有限公司	不再纳入	股权转让
478	长春保利恒信房地产开发有限公司	不再纳入	股权转让
479	上海建乔房地产有限公司	不再纳入	注销
480	黄冈保利房地产开发有限公司	不再纳入	注销
481	合肥市和熹会老年公寓有限公司	不再纳入	注销
482	云南华艺园林绿化有限公司	不再纳入	股权转让
483	佛山顺德中欧产业发展有限公司	不再纳入	股权转让
484	青岛广瑞置业有限公司	不再纳入	股权转让
485	青岛西海房地产开发有限公司	不再纳入	注销
486	太原晋善房地产开发有限公司	不再纳入	股权转让
487	郴州市乾嘉盛房地产有限公司	不再纳入	股权转让
488	长沙永峰房地产开发有限公司	不再纳入	股权转让
489	保利建设开发总公司珠海公司	不再纳入	注销
490	济南保利建设开发有限公司	不再纳入	注销
491	广州保利实业发展有限公司	不再纳入	注销
492	Poly & Southlink No.2 developments Pty Ltd	不再纳入	注销
493	海诚建筑设计院（上海）有限公司	不再纳入	股权转让
494	中轻海鸥洗涤用品有限公司	不再纳入	股权转让
495	北京轻鑫物业管理有限责任公司	不再纳入	股权转让
496	太原发凯化工有限公司	不再纳入	注销
497	中轻马里贸易物流股份有限公司	不再纳入	清算中
498	武汉海诚岩土工程技术有限公司	不再纳入	注销
499	广州市广轻装饰设计工程有限公司	不再纳入	注销
500	长沙长泰机器人有限公司	不再纳入	股权转让
501	普安县巨力爆破工程有限责任公司	不再纳入	公司本期已清算
502	遵义市恒安爆破工程服务有限公司	不再纳入	对公司不具备控制影响
503	贵州省金沙县金钻爆破工程服务有限公	不再纳入	对公司不具备控制影响

序号	名称	变动情况	形成控制权方式
	司		
504	纳雍县捷安富民运输有限责任公司	不再纳入	对公司不具备控制影响
505	纳雍县永安富民爆破服务有限责任公司	不再纳入	对公司不具备控制影响
506	黔东南州新联富誉爆破工程有限责任公司	不再纳入	公司移交法院清算，未对企业实质上控制
507	吉林保利科技中试有限公司	不再纳入	对公司丧失控制权
508	北京吉保中试工程技术研究所有限公司	不再纳入	注销
509	新疆中航物业服务有限公司	不再纳入	母公司吸收合并
510	Myanmar Poly Mining Co.Ltd.	不再纳入	注销

（三）2016年度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
1	深圳市平吉投资管理有限公司	新设立	非同一控制下企业合并
2	上海昱钧房地产开发有限公司	新设立	非同一控制下企业合并
3	上海新谱管理咨询有限公司	新设立	非同一控制下企业合并
4	上海久青置业有限公司	新设立	非同一控制下企业合并
5	天津瑞赛置业有限公司	新设立	非同一控制下企业合并
6	武汉市星盛达投资有限公司	新设立	非同一控制下企业合并
7	成都保利堂悦房地产开发有限公司	新设立	非同一控制下企业合并
8	佛山市南海区坚美华鸿置业投资有限公司	新设立	非同一控制下企业合并
9	佛山市灏郦房地产有限公司	新设立	非同一控制下企业合并
10	佛山市兴业正鹏投资有限公司	新设立	非同一控制下企业合并
11	佛山市南海翔基置业投资有限公司	新设立	非同一控制下企业合并
12	江西鼎邦置业有限公司	新设立	非同一控制下企业合并
13	广东金坤房地产发展有限公司	新设立	非同一控制下企业合并
14	东莞市紫岸花城房地产开发有限公司	新设立	非同一控制下企业合并
15	陕西新天力置业有限公司	新设立	非同一控制下企业合并
16	郑州煜盛房地产开发有限公司	新设立	非同一控制下企业合并
17	太原晋善房地产开发有限公司	新设立	非同一控制下企业合并
18	兰州天坤房地产开发有限公司	新设立	非同一控制下企业合并
19	兰州天健房地产开发有限公司	新设立	非同一控制下企业合并
20	兰州恒丰房地产开发有限公司	新设立	非同一控制下企业合并
21	中山市润信房地产开发有限公司	新设立	非同一控制下企业合并
22	洛阳保利和园置业有限公司	新设立	非同一控制下企业合并
23	南昌豫苑置业有限公司	新设立	非同一控制下企业合并
24	广东芯智慧科技有限公司	新设立	非同一控制下企业合并
25	赣州中航房地产发展有限公司	新设立	非同一控制下企业合并
26	赣州航城置业有限公司	新设立	非同一控制下企业合并
27	赣州中航置业有限公司	新设立	非同一控制下企业合并
28	江苏中航地产有限公司	新设立	非同一控制下企业合并

序号	公司名称	变动情况	变动原因
29	九江中航城地产开发有限公司	新设立	非同一控制下企业合并
30	岳阳建桥投资置业有限公司	新设立	非同一控制下企业合并
31	新疆中航投资有限公司	新设立	非同一控制下企业合并
32	新疆中航物业服务有限公司	新设立	非同一控制下企业合并
33	成都航逸置业有限公司	新设立	非同一控制下企业合并
34	成都航逸科技有限公司	新设立	非同一控制下企业合并
35	北京荣轩投资发展有限公司	新设立	非同一控制下企业合并
36	Golden Asset Highett Pty Ltd ATF Golden Asset Highett Unit Trust	新设立	非同一控制下企业合并
37	成都龙湖锦裕置业有限公司	新设立	非同一控制下企业合并
38	佛山保利弘雅房地产开发有限公司	新设立	投资设立
39	泉州中泽房地产开发有限公司	新设立	投资设立
40	佛山市保利兴隆房地产有限公司	新设立	投资设立
41	北京善筑房地产开发有限公司	新设立	投资设立
42	东莞市大岭山碧桂园房地产投资有限公司	新设立	投资设立
43	成都市保鑫泉盛房地产开发有限公司	新设立	投资设立
44	江西华章保利项目管理有限公司	新设立	投资设立
45	广州市利凌房地产开发有限公司	新设立	投资设立
46	东莞市保腾房地产开发有限公司	新设立	投资设立
47	合肥琅溪置业有限公司	新设立	投资设立
48	泉州中裕房地产开发有限公司	新设立	投资设立
49	海口筑华房地产开发有限公司	新设立	投资设立
50	成都市保利锦兴实业有限公司	新设立	投资设立
51	保利粤东房地产开发有限公司	新设立	投资设立
52	常德保利房地产开发有限公司	新设立	投资设立
53	保利丽景沧州房地产开发有限公司	新设立	投资设立
54	广州比邻超市连锁有限公司	新设立	投资设立
55	佛山比邻超市有限公司	新设立	投资设立
56	北京未来科技城保昌置业有限公司	新设立	投资设立
57	西藏赢悦投资管理有限公司	新设立	投资设立
58	广州市保宏房地产开发有限公司	新设立	投资设立
59	广州市保越房地产开发有限公司	新设立	投资设立
60	广州市保昊房地产开发有限公司	新设立	投资设立
61	黄金海岸（香港）置业有限公司	新设立	投资设立
62	郑州保利亨业房地产开发有限公司	新设立	投资设立
63	沈阳保利和鸿房地产开发有限公司	新设立	投资设立
64	大连保利金香槟房地产开发有限公司	新设立	投资设立
65	大连保利锦桐房地产开发有限公司	新设立	投资设立
66	上海暄衡房地产开发有限公司	新设立	投资设立
67	上海暄颐房地产开发有限公司	新设立	投资设立
68	上海磐臣房地产开发有限公司	新设立	投资设立

序号	公司名称	变动情况	变动原因
69	上海裕颖房地产开发有限公司	新设立	投资设立
70	上海暄臻房地产开发有限公司	新设立	投资设立
71	佛山市保利东龙房地产有限公司	新设立	投资设立
72	天津保创房地产开发有限公司	新设立	投资设立
73	杭州滨保房地产开发有限公司	新设立	投资设立
74	成都恒湖房地产开发有限公司	新设立	投资设立
75	成都两湖房地产开发有限公司	新设立	投资设立
76	成都双湖房地产开发有限公司	新设立	投资设立
77	江苏保利宁宇房地产开发有限公司	新设立	投资设立
78	江苏保利宁炫房地产开发有限公司	新设立	投资设立
79	青岛广嘉置业有限公司	新设立	投资设立
80	青岛悦海居置业有限公司	新设立	投资设立
81	临沂广金置业有限公司	新设立	投资设立
82	合肥和旭房地产有限公司	新设立	投资设立
83	合肥和德房地产有限公司	新设立	投资设立
84	合肥保利和裕房地产有限公司	新设立	投资设立
85	莆田中涵房地产开发有限公司	新设立	投资设立
86	太原保利凰泰房地产开发有限公司	新设立	投资设立
87	太原保利晋平房地产开发有限公司	新设立	投资设立
88	太原保利房地产开发有限公司	新设立	投资设立
89	Poly&Southlink No.2 Developments Pty Ltd	新设立	投资设立
90	Epping 048 Trust ATF Epping 048 Service Pty Ltd	新设立	投资设立
91	Docklands 048 Service Pty Ltd. ATF Docklands 048 Trust	新设立	投资设立
92	St. Leonards 048 Service Pty Ltd. ATF St. Leonards 048 Trust	新设立	投资设立
93	D&A Milray Pty Limited ATF the D&A Milray Unit Trust	新设立	投资设立
94	Wynyard 048 Service Pty Ltd ATF Wynyard 048 Trust	新设立	投资设立
95	Poly (Victoria) Development Pty Ltd.	新设立	投资设立
96	Poly (Australia) United Development Pty Ltd	新设立	投资设立
97	Millennium 048 Service Pty Ltd as trustee for Millennium 048 Trust	新设立	投资设立
98	Richmond 048 Service Pty Ltd ATF Richmond 048 Trust	新设立	投资设立
99	嘉兴顺添企业管理有限公司	新设立	投资设立
100	烟台保利商业投资管理有限公司	新设立	投资设立
101	长沙保利商业投资管理有限公司	新设立	投资设立

序号	公司名称	变动情况	变动原因
102	武汉比邻超市有限公司	新设立	投资设立
103	海口市丽晶市政工程管理有限公司	新设立	投资设立
104	保利保定物业服务有限公司	新设立	投资设立
105	西藏赢凯房产咨询有限公司	新设立	投资设立
106	广东省重工建筑设计院技术咨询有限公司	新设立	投资设立
107	西藏东保投资有限责任公司	新设立	投资设立
108	西藏驰昇创业投资管理合伙企业（有限合伙）	新设立	投资设立
109	西藏轩隆创业投资管理有限公司	新设立	投资设立
110	佛山永晟物业管理有限公司	新设立	投资设立
111	佛山信保中港股权投资合伙企业（有限合伙）	新设立	投资设立
112	保利（广州）健康产业投资有限公司	新设立	投资设立
113	合肥市和熹会老年公寓有限公司	新设立	投资设立
114	成都市两河森林和熹会养老服务有限公司	新设立	投资设立
115	汕尾市誉城房地产开发有限公司	新设立	投资设立
116	东莞保利松山湖实业投资有限公司	新设立	投资设立
117	天津滨港房地产开发有限公司	新设立	投资设立
118	湖南保利同元物业管理有限公司	新设立	投资设立
119	保利瑞驰（横琴）资产管理有限公司	新设立	投资设立
120	保利科技防务投资有限公司	新设立	投资设立
121	深圳市平保投资基金管理有限公司	新设立	投资设立
122	珠海保致投资合伙企业（有限公司）	新设立	投资设立
123	利科（天津）股权投资基金合伙企业	新设立	投资设立
124	保利投资控股（香港）有限公司	新设立	投资设立
125	西藏博华投资管理有限责任公司	新设立	投资设立
126	保利融禾融资租赁有限公司	新设立	投资设立
127	宜兴保利国际影城有限公司	新设立	投资设立
128	杭州保利影城有限公司	新设立	投资设立
129	北京保利永兴影城有限公司	新设立	投资设立
130	扬州保利影城有限公司	新设立	投资设立
131	南宁保利影城有限公司	新设立	投资设立
132	阳江市江城区保利影城有限公司	新设立	投资设立
133	徐州保利影城有限公司	新设立	投资设立
134	北京保利票务发展有限公司	新设立	投资设立
135	唐山市保利大剧院管理有限公司	新设立	投资设立
136	淮安市保利大剧院管理有限公司	新设立	投资设立
137	株洲保利大剧院管理有限公司	新设立	投资设立
138	深圳前海凯远资产管理有限公司	新设立	非同一控制下企业合并
139	云南保利置业房地产销售代理有限公司	新设立	投资设立

序号	公司名称	变动情况	变动原因
140	苏州保利物业管理有限公司	新设立	投资设立
141	上海保利盛美物业服务有限公司	新设立	投资设立
142	济南保利新城置业有限公司	新设立	投资设立
143	烟台绿科置业有限公司	新设立	非同一控制下企业合并
144	保利国际投资（香港）有限公司	新设立	投资成立
145	▲Generation Power Limited	新设立	投资设立
146	▲Emerging Markets Power Fund Management Company	新设立	投资设立
147	盘化（济南）化工有限公司	新设立	投资设立
148	余庆合力爆破工程有限公司	新设立	非同一控制下企业合并
149	中保新时代河北化工有限责任公司	新设立	投资设立
150	天津荣鸿盛隆实业有限公司	不再纳入	本期清算
151	青岛保恒利贸易有限公司	不再纳入	本期清算
152	广州科学城保利房地产有限公司	不再纳入	本期清算
153	三亚保信贤德房地产开发有限公司	不再纳入	本期清算
154	北京安平门诊部有限公司	不再纳入	本期清算
155	佛山保利源泰房地产有限公司	不再纳入	增资扩股
156	佛山晟鑫投资有限公司	不再纳入	本期转让
157	佛山顺德晟鸿投资有限公司	不再纳入	本期转让
158	上海泓钧房地产开发有限公司	不再纳入	增资扩股
159	成都富通置业有限公司	不再纳入	本期转让
160	保利（阳江）房地产开发有限公司	不再纳入	本期转让
161	保利（珠海）房地产开发有限公司	不再纳入	本期转让
162	重庆盛创鑫浩房地产开发有限责任公司	不再纳入	本期转让
163	江苏保利宁祥房地产开发有限公司	不再纳入	本期转让
164	杭州保利建嘉房地产开发有限公司	不再纳入	本期转让
165	天津保利昆仑房地产开发有限公司	不再纳入	本期转让
166	重庆利瑞投资有限公司	不再纳入	本期清算
167	保利建设集团北京物资有限公司	不再纳入	本期清算
168	北京保利建筑工程总队	不再纳入	本期清算
169	丹东边境经济合作区保利公司	不再纳入	本期清算
170	上海保金置业有限公司	不再纳入	本期清算
171	上海保金房地产经纪有限公司	不再纳入	本期清算
172	武汉白玫瑰航空运输服务中心	不再纳入	本期清算
173	武汉保利白玫瑰酒店管理有限公司	不再纳入	本期清算
174	贵州久联建筑工程有限公司	不再纳入	吸收合并
175	贵州贵安民爆器材经营有限公司	不再纳入	本期清算
176	新时代久安（北京）科技有限公司	不再纳入	本期清算
177	新时代（吉林）民爆科技有限公司	不再纳入	本期清算
178	绥阳恒信利置业有限公司	不再纳入	本期清算
179	灵石县保利星晨选煤有限公司	不再纳入	本期清算

四、发行人最近三年及一期主要财务指标

（一）发行人最近三年及一期主要财务指标

单位：万元

项目	2019 年 3 月末	2018 年末	2017 年末	2016 年末
资产总额	114,440,608.08	108,728,168.96	90,436,287.78	66,584,552.88
负债总额	90,501,181.53	85,171,838.09	70,183,089.88	50,714,742.87
全部债务	36,212,399.99	34,161,883.55	26,812,426.33	18,551,063.89
所有者权益	23,939,426.56	23,556,330.88	20,253,197.89	15,869,810.01
流动比率	1.70	1.64	1.71	1.68
速动比率	0.68	0.67	0.61	0.57
资产负债率	79.08%	78.33%	77.61%	76.17%
债务资本比率	60.20%	59.19%	56.97%	53.89%
项目	**2019 年 1-3 月**	**2018 年度**	**2017 年度**	**2016 年度**
营业收入	4,373,948.46	30,440,249.16	24,919,904.45	20,873,410.55
营业利润	480,899.10	4,287,918.45	2,982,696.67	2,485,092.37
利润总额	494,946.58	4,334,258.61	3,005,475.86	2,523,505.76
净利润	349,790.55	3,077,609.53	2,217,263.29	1,745,360.19
扣除非经常性损益后净利润	-	2,820,810.70	2,163,328.57	1,642,356.32
归属于母公司所有者的净利润	113,244.48	989,477.09	778,998.40	523,091.18
经营活动产生现金流量净额	623,620.57	1,793,640.54	-1,931,140.49	4,233,507.29
投资活动产生现金流量净额	-162,474.93	-1,465,473.76	-1,202,382.72	-1,667,013.84
筹资活动产生现金流量净额	1,365,306.27	4,949,016.54	6,025,929.39	-1,597,016.62
营业毛利率	27.20%	26.06%	23.74%	26.89%
总资产报酬率	0.71%	0.48%	4.46%	4.69%
净资产收益率	18.60%	43.89%	12.96%	10.17%
EBITDA	-	5,273,474.61	3,731,032.37	3,144,257.68
EBITDA 全部债务比	-	0.15	0.14	0.17
EBITDA 利息保障倍数（倍）	-	2.96	2.95	2.82
应收账款周转率（次）	14.73	29.12	31.14	29.71
存货周转率（次）	0.05	0.41	0.42	0.40

注：2019 年第一季度的财务指标已经年化。

（二）上述财务指标的计算方法

上述指标均依据比较式合并报表计算。各指标的具体计算公式如下：

全部债务=长期债务+短期债务+其他权益工具；其中，长期债务=长期借款+应付债券+长期应付款；短期债务=短期借款+吸收存款及同业存放+拆入资金+一年内到期的非流动负债+其他流动负债；

流动比率=流动资产/流动负债；

速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；

资产负债率=负债合计/资产合计；

债务资本比率=全部债务/（全部债务+所有者权益）；

营业毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入；

总资产报酬率=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/总资产平均余额；

净资产收益率＝归属于母公司的净利润/归属于母公司所有者权益平均余额；

EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销；

EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务；

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

应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额；

存货周转率=营业成本/存货平均余额；

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。

五、管理层讨论与分析

本公司管理层结合最近三年及一期财务报告，对资产负债结构、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）最近三年及一期合并报表口径分析

1、资产结构分析

单位：万元，%

项目	2019 年 3 月末		2018 年末		2017 年末		2016 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：								
货币资金	17,747,538.33	15.51	16,338,239.72	15.03	10,593,328.90	11.71	7,577,488.35	11.38
交易性金融资产	-	-	1,780.31	0.00	-	-	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	146,643.74	0.13	128,770.18	0.12	473.92	0.00	324.74	0.00
衍生金融资产	29,878.02	0.03	41,431.71	0.04	14,119.34	0.02	6,430.04	0.01
应收票据及应收账款	1,297,067.29	1.13	1,268,531.70	1.17	1,012,235.78	1.12	751,957.26	1.13
应收票据	71,439.23	0.06	118,756.56	0.11	71,201.52	0.08	92,505.28	0.14
应收账款	1,225,628.05	1.07	1,149,775.14	1.06	941,034.26	1.04	659,451.98	0.99
预付款项	4,912,048.21	4.29	4,454,130.58	4.10	7,398,494.84	8.18	5,860,536.54	8.80
应收利息	19,479.69	0.02	-		7,126.44	0.01	2,338.98	0.00
应收股利	14,558.31	0.01	-		74,328.63	0.08	16,038.76	0.02
其他应收款	13,031,352.12	11.39	13,297,265.50	12.23	7,715,902.98	8.53	5,052,401.84	7.59
存货	60,967,007.47	53.27	57,018,968.47	52.44	52,509,668.23	58.06	38,868,004.21	58.37
持有待售资产	7,814.01	0.01	927.09	0.00	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	28,227.21	0.02	263,381.70	0.24	320,698.94	0.35	81,227.31	0.12
其他流动资产	3,997,801.57	3.49	3,956,189.47	3.64	2,456,320.94	2.72	547,671.81	0.82
流动资产合计	102,199,415.97	89.30	96,769,616.43	89.00	**82,102,698.93**	**90.79**	**58,764,419.84**	**88.26**
非流动资产：								
△发放贷款及垫款	67,230.28	0.06	160,602.36	0.15	185,850.35	0.21	86,481.00	0.13
可供出售金融资产	714,162.35	0.62	648,658.01	0.60	697,645.47	0.77	437,757.08	0.66
持有至到期投资	28,494.81	0.02	28,494.81	0.03	19,994.81	0.02	-	-
长期应收款	377,315.57	0.33	117,474.08	0.11	13,381.07	0.01	187,172.13	0.28
长期股权投资	5,414,295.81	4.73	5,441,678.75	5.00	2,809,590.96	3.11	1,840,821.56	2.76
其他权益工具	-	-	190.23	0.00	-	-	-	-
投资性房地产	2,784,458.83	2.43	2,939,630.32	2.70	2,391,435.25	2.64	1,730,678.50	2.60
固定资产净额	1,490,983.03	1.30	1,509,301.72	1.39	1,202,801.09	1.33	1,381,399.99	2.07
在建工程	229,267.75	0.20	178,912.70	0.16	173,900.68	0.19	130,940.39	0.20
工程物资	81.01	0.00	-	-	1,787.51	0.00	3,515.82	0.01
固定资产清理	123.67	0.00	-	-	6.84	0.00	-	-
生产性生物资产	309.36	0.00	309.36	0.00	309.36	0.00	309.36	0.00
无形资产	221,347.87	0.19	231,895.27	0.21	189,310.43	0.21	1,388,029.95	2.08
开发支出	1,216.11	0.00	461.43	0.00	269.71	0.00	360.92	0.00
商誉	126,965.11	0.11	82,459.03	0.08	111,486.72	0.12	253,638.08	0.38
长期待摊费用	97,558.33	0.09	107,433.58	0.10	81,891.45	0.09	78,592.64	0.12
递延所得税资产	649,481.13	0.57	472,967.09	0.43	423,758.83	0.47	252,183.81	0.38
其他非流动资产	37,901.11	0.03	38,083.80	0.04	30,168.32	0.03	48,251.81	0.07

非流动资产合计	**12,241,192.12**	**10.70**	**11,958,552.53**	**11.00**	**8,333,588.85**	**9.21**	**7,820,133.04**	**11.74**
资产总计	**114,440,608.08**	**100.00**	**108,728,168.96**	**100.00**	**90,436,287.78**	**100.00**	**66,584,552.88**	**100.00**

最近三年，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快速增长的态势。最近三年末，发行人资产总额分别为 66,584,552.88 万元、90,436,287.78 万元和 108,728,168.96 万元。

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、预付款项、其他应收款等科目构成，符合房地产行业的业务特点。最近三年末，发行人流动资产合计分别为 58,764,419.84 万元、82,102,698.93 万元和 96,769,616.43 万元，占资产总额的比重分别为 88.26%、90.79%和 89.00%；发行人非流动资产合计分别为 7,820,133.04 万元、8,333,588.85 万元和 11,958,552.53 万元，占资产总额的比重分别为 11.74%、9.21%和 11.00%。

截至 2019 年 3 月 31 日，发行人资产总额为 114,440,608.08 万元，其中流动资产合计 102,199,415.97 万元，占资产总额的比重为 89.30%；非流动资产合计 12,241,192.12 万元，占资产总额的比重为 10.70%。

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。2016 年-2018 年末，发行人货币资金期末余额分别为 7,577,488.35 万元、10,593,328.90 万元和 16,338,239.72 万元，占资产总额的比重分别为 11.38%、11.71%、和 15.03%。2017 年末，发行人货币资金期末余额较 2016 年末增加 3,015,840.55 万元，增幅为 39.80%，主要是房地产销售回笼增加。2018 年末，发行人货币资金期末余额较 2017 年末增加 5,744,910.82 万元，增幅为 54.23%，主要是房地产主业房款回笼和借款增加所致。

截至 2019 年 3 月 31 日，发行人货币资金期末余额为 17,747,538.33 万元，占资产总额的比重为 15.51%。2019 年 3 月末发行人货币资金期末余额较 2018 年末增加 1,409,298.61 万元，增幅为 8.63%。

总体来看，发行人良好多元化的融资渠道为公司提供了充足的资金来源，这也将为公司未来业务的开展提供了有力的支持和保障。

截至 2018 年末，公司货币资金结构如下表所示：

单位：万元，%

项目	2018 年末	
	金额	占比
库存现金	5,788.86	0.04
银行存款	16,147,170.22	98.83
其他货币资金	185,280.64	1.13
合计	**16,338,239.72**	**100.00**

截至 2018 年末，发行人货币资金中受限金额为 839,254.68 万元。

（2）应收票据及应收账款

发行人应收票据及应收账款主要系应收商品房销售款。2016 年-2018 年末，发行人应收票据及应收账款期末净额分别为 751,957.26 万元、1,012,235.78 万元及 1,268,531.70 万元，占同期资产总额的比重分别为 1.13%、1.12%及 1.17%。

2016 年-2018 年末，发行人应收票据期末净额分别为 92,505.28 万元、71,201.52 万元和 118,756.56 万元，占资产总额的比重分别为 0.14%、0.08%和 0.11%。

发行人应收账款主要系应收商品房销售款。2016 年-2018 年末，发行人应收账款期末净额分别为 659,452.00 万元、941,034.30 万元和 1,149,775.14 万元，占资产总额的比重分别为 0.99%、1.04%和 1.06%。2017 年末发行人应收账款期末净额较 2016 年增加 281,582.28 万元，增幅为 42.70%，主要是随着房地产销售规模持续扩大，应收的商品房销售款增加较多。2018 年末发行人应收账款期末净额较 2017 年增加 208,740.88 万元，增幅为 22.18%。

截至 2019 年 3 月 31 日，发行人应收账款期末净额为 1,225,628.05 万元，占资产总额的比重为 1.07%。2019 年 3 月末发行人应收账款期末净额较 2018 年末增加 75,852.91 万元，增幅为 6.60%。

截至 2018 年末，公司应收账款分类情况如下表所示：

单位：万元，%

类别	账面余额		坏账准备	
	金额	占比	金额	比例
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	59,740.64	4.54	50,869.83	85.15
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	1,242,445.53	94.47	101,694.58	8.19
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	13,006.72	0.99	12,853.35	98.82
合计	**1,315,192.89**	**100.00**	**165,417.76**	**100.00**

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，总体合理。截至2018年末，公司账龄分析法计提坏账准备的应收账款如下：

单位：万元，%

组合名称	期末数		
	账面余额	占比	坏账准备
1年以内（含1年）	537,909.18	70.07	21,624.67
1至2年	109,133.54	14.22	8,624.34
2至3年	51,937.82	6.77	9,104.49
3年以上	68,737.66	8.95	51,783.94
合计	**767,718.21**	**100.00**	**91,137.45**

截至2018年末，公司采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款如下：

单位：万元，%

组合名称	期末数		
	账面余额	计提比例	坏账准备
1年以内（含1年）	153,192.67	5.00	7,659.63
1至2年	37,555.13	5.00	1,877.76
2至3年	18,523.67	5.00	926.18
3年以上	1,871.10	5.00	93.56
合计	**211,142.58**	**-**	**10,557.13**

（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。2016年-2018年末，发行人预付款项期末余额分别为5,860,536.54万元、7,398,494.84万元和4,454,130.58万元，占资产总额的比重分别为8.80%、8.18%和4.10%。2017年末发行人预付款项期末余额较2016年末增加1,537,958.30万元，增幅为26.24%。2018年末发行人预付款项期末余额较2017年末减少2,944,364.26万元，降幅为39.80%。最近三年末，发行人预付款项余额持续稳步增加，主要系随着公司经营

规模的扩大，预付的土地款、工程款、货款等相应逐年增加。

截至 2019 年 3 月 31 日，发行人预付款项期末余额为 4,912,048.21 万元，占资产总额的比重为 4.29%。2019 年 3 月末发行人预付款项期末余额较 2018 年末增加 457,917.63 万元，增幅为 10.28%。

从预付款项账龄结构来看，截至 2018 年末，公司账龄在 1 年以内（含 1 年）的预付款项占比为 46.69%。截至 2018 年末，发行人预付款项账龄结构如下表所示：

单位：万元，%

账龄	2018 年末		
	余额	占比	坏账准备
1 年以内（含 1 年）	2,116,878.55	46.69	17,824.79
1 至 2 年	721,095.26	15.90	24,792.16
2 至 3 年	992,859.23	21.90	3,744.71
3 年以上	703,119.28	15.51	33,460.08
合计	**4,533,952.32**	**100.00**	**79,821.74**

（4）其他应收款

2016 年-2018 年末，发行人其他应收款期末净额分别为 5,052,401.84 万元、7,715,902.98 万元和 13,297,265.50 万元，占资产总额的比重分别为 7.59%、8.53%和 12.23%。2017 年末发行人其他应收款期末净额较 2016 年末增加 2,663,501.14 万元，增幅为 55.72%。2018 年末发行人其他应收款期末净额较 2017 年末增加 5,581,362.52 万元，增幅为 72.34%，主要为房地产板块合作项目增加，导致与联合营企业及子公司少数股东间往来款增加所致。最近三年末，发行人其他应收款期末净额持续增长，这主要系公司扩大业务规模，子公司合作方以及合营、联营企业数量增多，相应的往来款项规模增加所致。

报告期内，发行人其他应收款主要是公司与下属子公司合作方股东、合营企业、联营企业对项目的同比例出资款，以及发行人根据投资协议向联营、合营企业按照约定比例提供的股东垫款，用于联营、合营企业的房地产项目开发；或者用于收购公司的前期股权收购款等。

房地产行业属于资金密集型行业，开发项目一般投资金额巨大，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。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。上述其他应收款均与发行人日常业务经营相关，资金运用方式符合房地产行业惯例。

截至 2019 年 3 月 31 日，发行人其他应收款期末净额为 13,031,352.12 万元，占资产总额的比重为 11.39%。2019 年 3 月末发行人其他应收款期末净额较 2018 末减少 265,913.38 万元，降幅为 2.00%。

截至 2018 年末，其他应收款分类情况如下表所示：

单位：万元，%

类别	账面余额		坏账准备	
	金额	占比	金额	坏账比例
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	71,171.25	0.53	62,613.21	87.98
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	13,385,793.75	99.30	125,633.37	0.94
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	22,721.25	0.17	21,707.02	95.54
合计	**13,479,686.24**	**100.00**	**209,953.60**	**1.56**

截至 2018 年末，公司其他应收款前五名单位情况如下表所示：

单位：万元，%

单位名称	账面余额	占其他应收款总额的比例	款项性质
上海华辕实业有限公司	457,047.11	3.39	投入联营企业的项目开发资金往来
佛山保利兴泰房地产开发有限公司	323,254.13	2.40	投入联营企业的项目开发资金往来
广东葛洲坝房地产开发有限公司	257,504.47	1.91	与子公司合作方股东的往来款
葛矿利南京房地产开发有限公司	214,240.00	1.59	与子公司合作方股东的往来款
杭州保泓房地产开发有限公司	208,266.39	1.55	投入联营企业的项目开发资金往来
合计	1,460,312.10	10.84	-

（5）存货

存货是发行人资产的最重要组成部分，主要包括自制半成品及在产品、库存商品、原材料、工程施工和其他。2016 年-2018 年末，发行人存货账面价值分别为 38,868,004.21 万元、52,509,668.23 万元和 57,018,968.47 万元，占资产总额的比重分别为 58.37%、58.06%和 52.44%。2017 年末发行人存货账面价值较 2016 年末增加 13,641,664.02 万元，增幅为 35.10%。2018 年末发行人存货账面价值较 2017 年末增加 4,509,300.24 万元，增幅为 8.59%。最近三年末，发行人存货账面价值持续稳步增长，这主要由于发行人房地产开发业务规模持续扩大，导致待开发项目、处于开发中的项目产品以及已完成开发待结转的项目产品规模相应增长所致。

截至 2019 年 3 月 31 日，发行人存货账面价值为 60,967,007.47 万元，占资产总额的比重为 53.27%。2019 年 3 月末发行人存货账面价值较 2018 年末增加 3,948,039.00 万元，增幅为 6.92%。

截至 2018 年末，公司存货类别如下表：

单位：万元

项目	2018 年末		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	110,579.67	5,327.76	105,251.90
自制半成品及在产品	30,533,480.48	260,757.58	30,272,722.89
库存商品（产成品）	8,025,869.47	91,563.83	7,934,305.64
周转材料（包装物、低值易耗品等）	17,017.33	50.08	16,967.25
消耗性生物资产	4,807.57	-	4,807.57
工程施工（已完工未结算款）	499,535.81	-	499,535.81
其他	18,185,447.56	70.16	18,185,377.40
合计	**57,376,737.89**	**357,769.42**	**57,018,968.47**

（6）长期股权投资

发行人长期股权投资主要系其对合营企业和联营企业的投资。2016 年-2018 年末，发行人长期股权投资期末余额分别为 1,840,821.56 万元、2,809,590.96 万元和 5,441,678.75 万元，占资产总额的比重分别为 2.76%、3.11%和 5.00%。2017 年末发行人长期股权投资期末余额较 2016 年末增加 968,769.40 万元，增幅为 52.63%，主要是房地产板块联合营项目投资增加所致。2018 年末发行人长期股权投资期末余额较 2017 年末增加 2,632,087.79 万元，增幅为 93.68%，主要是对

合营、联营企业投资增加所致。

截至 2019 年 3 月 31 日，发行人长期股权投资期末余额为 5,414,295.81 万元，占资产总额的比重为 4.73%。2019 年 3 月末发行人长期股权投资期末余额较 2018 年末减少 27,382.94 万元，降幅为 0.50%。

截至 2018 年末，发行人长期股权投资的构成情况如下表所示：

单位：万元，%

项目	期末余额	占比
对子公司投资	19,137.35	0.35
对合营企业投资	2,717,763.16	49.94
对联营企业投资	2,740,652.68	50.36
小计	**5,477,553.19**	**100.66**
减：长期股权投资减值准备	35,874.44	0.66
合计	**5,441,678.75**	**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。

2016 年-2018 年末，发行人投资性房地产账面价值分别为 1,730,678.50 万元、2,391,435.25 万元和 2,939,630.32 万元，占资产总额的比重分别为 2.60%、2.64%和 2.70%。2017 年末发行人投资性房地产账面价值较 2016 年末增加 660,756.75 万元，增幅为 38.18%。2018 年末发行人投资性房地产账面价值较 2017 年末增加 548,195.07 万元，增幅为 22.92%。

2017 年度投资性房地产变动主要系以下原因：因无偿划入中国工艺、中国轻工，带入其投资性房地产；保利地产下属子公司三亚论坛中心建设有限公司瑰丽酒店项目、保利地产下属子公司合肥和融房地产有限公司东郡大商业项目、保利地产下属子公司武汉保利金谷房地产开发有限公司 K18（保利国际中心项目）、保利地产下属子公司广州怡顺房地产开发有限公司中环广场项目，因管理层持有意图为租赁，由存货转入投资性房地产；保利地产下属子公司上海保利建颖房地产有限公司徐汇滨江（北）项目因管理层持有意图发生改变，决议将写字楼、商业等改为租赁转入投资性房地产；保利地产下属子公司保利（中山）房地产开发有限公司中山港口镇项目固定资产 27,028.13 万元，因管理层持有意图发生改变，

决议将其改为租赁，由固定资产转入投资性房地产核算；保利地产保利国际广场项目固定资产9,712.12万元，因管理层持有意图发生改变，决议将其改为租赁，由固定资产转入投资性房地产核算。

截至2019年3月31日，发行人投资性房地产账面价值为2,784,458.83万元，占资产总额的比重为2.43%。

（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。截至2018年末，公司固定资产明细如下表所示：

单位：万元

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值
房屋、建筑物	1,457,821.90	345,826.96	22,570.01	1,089,424.93
机器设备	586,737.48	281,227.89	19,432.71	286,076.89
运输工具	127,201.80	89,239.33	281.23	37,681.24
电子设备	72,082.11	43,168.97	73.54	28,839.60
办公设备	39,611.11	26,894.55	134.62	12,581.93
酒店业家具	7,227.05	501.74	-	6,725.30
其他	89,450.63	40,650.76	948.00	47,851.86
合计	**2,380,132.08**	**827,510.22**	**43,440.12**	**1,509,181.75**

2016年-2018年末，发行人固定资产账面价值分别为1,381,399.99万元、1,202,801.09万元和1,509,301.72万元，占资产总额的比重分别为2.07%、1.33%和1.39%。2017年末发行人固定资产账面价值较2016年末减少178,598.90万元，降幅为12.93%，主要系其子公司保利能源控股有限公司无偿划出至中国中煤能源集团有限公司所致。2018年末发行人固定资产账面价值较2017年末增加306,500.63万元，增幅为25.48%，主要系存货、在建工程转入固定资产及下属子公司收购活动所致。

截至2019年3月31日，发行人固定资产账面价值为1,490,983.03万元，占资产总额的比重为1.30%。

（9）无形资产

发行人无形资产主要包括矿业权和土地使用权。2016年-2018年末，发行人无形资产账面价值分别为1,388,029.95万元、189,310.43万元和231,895.27万元，

占资产总额的比重分别为 2.08%、0.21%和 0.21%。2017 年末发行人无形资产较 2016 年末减少 1,1978,719.52 万元，降幅为 86.36%，主要系其子公司保利能源控股有限公司无偿划出至中国中煤能源集团有限公司，减少无形资产原值 1,368,111.66 万元、累计摊销 28,378.88 万元、减值准备 58,384.76 万元。2018 年末发行人无形资产较 2017 年末增加 42,584.84 万元，增幅为 22.49%。

截至 2019 年 3 月末，发行人无形资产账面价值为 221,347.87 万元，占资产总额的比重为 0.19%%。

截至 2018 年末，公司无形资产明细如下表所示：

单位：万元

项目	账面原值	累计摊销	减值准备	账面价值
软件	34,480.65	20,986.55	168.71	13,325.40
土地使用权	213,235.61	29,237.49	797.10	183,201.01
专利权	8,353.47	2,172.39	878.22	5,302.86
非专利技术	3,604.78	2,813.96	-	790.83
商标权	139.69	21.03	100.00	18.66
著作权	839.69	171.94	659.75	8.00
特许权	59.81	59.81	-	-
探矿权与采矿权	24,138.94	6,261.31	4,190.99	13,686.65
经营管理权	8,562.42	1,198.74	-	7,363.68
其他	9,602.51	1,163.08	241.24	8,198.19
合计	**303,017.57**	**64,086.30**	**7,036.00**	**231,895.27**

2、负债结构分析

单位：万元，%

项目	2019 年 3 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日		2016 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	849,864.12	0.94	1,367,255.13	1.61	885,409.57	1.26	580,582.10	1.14
吸收存款及同业存放	19,387.39	0.02	127,062.17	0.15	65,526.82	0.09	-	-
拆入资金	200,000.00	0.22	-	-	-	-	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	35.27	0.00	-	-	-	-
衍生金融负债	-	-	292.22	0.00	386.42	0.00	4,064.82	0.01
应付票据及应付	8,256,070.19	9.12	7,645,501.99	8.98	6,754,566.58	9.62	5,691,217.67	11.22

项目	2019 年 3 月 31 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
账款								
应付票据	745,671.52	0.82	587,209.43	0.69	205,878.14	0.29	335,575.95	0.66
应付账款	7,510,398.67	8.30	7,058,292.56	8.29	6,548,688.44	9.33	5,355,641.72	10.56
预收款项	40,362,120.51	44.60	33,571,112.98	39.42	28,827,354.97	41.07	21,201,314.51	41.81
合同负债	-	-	3,281,333.02	3.85	-	-	-	-
应付职工薪酬	91,627.03	0.10	96,087.10	0.11	74,198.23	0.11	55,855.36	0.11
应交税费	-1,400,516.33	-1.55	-829,546.66	-0.97	-901,818.75	-1.28	-1,092,290.27	-2.15
其中：应交税金	-956,007.78	-1.06	-828,370.53	-0.97	-919,544.89	-1.31	-1,059,059.86	-2.09
应付利息	159,406.14	0.18	-	-	133,867.25	0.19	111,616.85	0.22
应付股利	45,571.93	0.05	-	-	26,656.89	0.04	3,898.54	0.01
其他应付款	6,474,703.84	7.15	6,928,594.39	8.13	8,130,102.75	11.58	5,797,246.30	11.43
一年内到期的非流动负债	5,017,130.34	5.54	6,659,471.96	7.82	3,961,897.19	5.65	2,646,002.46	5.22
其他流动负债	138,521.90	0.15	321,550.89	0.38	171,055.20	0.24	71,652.04	0.14
流动负债合计	**60,213,887.06**	**66.53**	**59,168,750.45**	**69.47**	**48,129,203.12**	**68.58**	**35,071,160.39**	**69.15**
非流动负债：								
长期借款	24,883,862.41	27.50	21,637,072.44	25.40	18,069,185.21	25.75	11,283,993.50	22.25
应付债券	5,097,504.28	5.63	4,042,355.54	4.75	3,653,918.79	5.21	3,919,243.74	7.73
长期应付款	6,129.54	0.01	7,115.42	0.01	5,433.55	0.01	49,590.05	0.10
长期应付职工薪酬	35,871.35	0.04	47,357.93	0.06	45,578.73	0.06	49,818.08	0.10
专项应付款	1,040.24	0.00	-	-	1,165.00	0.00	972.95	0.00
预计负债	30,996.50	0.03	37,047.91	0.04	59,250.81	0.08	37,324.10	0.07
递延收益	137,098.29	0.15	141,318.52	0.17	147,796.75	0.21	7,803.46	0.02
递延所得税负债	76,844.83	0.08	74,890.31	0.09	55,602.51	0.08	294,836.60	0.58
其他非流动负债	17,947.02	0.02	15,929.57	0.02	15,955.41	0.02	-	-
非流动负债合计	**30,287,294.46**	**33.47**	**26,003,087.63**	**30.53**	**22,053,886.76**	**31.42**	**15,643,582.49**	**30.85**
负债合计	**90,501,181.53**	**100.00**	**85,171,838.09**	**100.00**	**70,183,089.88**	**100.00**	**50,714,742.87**	**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 50,714,742.87 万元、70,183,089.88 万元、85,171,838.09 万元和 90,501,181.53 万元。这一方面与发行人融资需求伴随业务不断增加有关，另一方面则源于销售规模扩大带来的预收款项增加，该类款项实际无需支付，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 2019 年 3 月 31 日，发行人流动负债占负债总额的比例为 66.53%，其中应付账款、预收款项、其它应付款和一年内到期的非流动负债分别占负债总额的 8.30%、44.60%、7.15%和 5.54%；

非流动负债中以长期借款为主，占负债总额的比例为27.50%。

（1）短期借款

2016 年-2018 年末，发行人短期借款期末余额分别为 580,582.10 万元、885,409.57 万元和 1,367,255.13 万元，占负债总额的比重分别为 1.14%、1.26%和 1.61%。2017 年末发行人短期借款期末余额较 2016 年末增加 304,827.47 万元，增幅为 52.50%，主要系发行人新增保证借款，适当满足业务经营需求。2018 年末发行人短期借款期末余额较 2017 年末增加 481,845.56 万元，增幅为 54.42%，主要系短期银行借款增多所致。

截至 2019 年 3 月 31 日，发行人短期借款期末余额为 849,864.12 万元，占负债总额的比重为 0.94%。2019 年 3 月末发行人短期借款期末余额较 2018 年末减少 517,391.01 万元，降幅为 37.84%，主要原因是偿还了部分短期借款。

截至 2018 年末，发行人短期借款构成情况如下表所示：

单位：万元，%

项目	2018 年末	
	金额	占比
质押借款	71,358.87	5.22
抵押借款	135,377.00	9.90
保证借款	889,852.83	65.08
信用借款	270,666.44	19.80
合计	**1,367,255.13**	**100.00**

（2）应付账款

发行人应付账款主要包括应付的工程款项以及预提成本、费用等。2016 年-2018 年末，发行人应付账款期末余额分别为 5,355,641.72 万元、6,548,688.44 万元和 7,058,292.56 万元，占负债总额的比重分别为 10.56%、9.33%和 8.29%。2017 年末发行人应付账款期末余额较 2016 年末增加 1,193,046.72 万元，增幅为 22.28%。2018 年末发行人应付账款期末余额较 2017 年末增加 509,604.12 万元，增幅为 7.78%；最近三年末，发行人应付账款期末余额持续增长，这主要是因为随着发行人房地产开发业务经营规模的不断扩大，相关在建项目工程款增加。

截至 2019 年 3 月 31 日，发行人应付账款期末余额为 7,510,398.67 万元，占

负债总额的比重为 8.30%。2019 年 3 月末发行人应付账款期末余额较 2018 年末增加 452,106.11 万元，增幅为 6.41%。

（3）预收款项

发行人预收款项主要系购房人在与公司签订了商品房销售合同，但未达到商品房销售收入确认条件时已经支付给发行人的购房款。在相关项目竣工后并达到销售收入确认条件时，相应的预收款项结转为营业收入。此外，预收款项还包括了预收的定金、租金和物业服务费等。

2016 年-2018 年末，发行人预收款项期末余额分别为 21,201,314.51 万元、28,827,354.97 万元和 33,571,112.98 万元，占负债总额的比重分别为 41.81%、41.07%和 39.42%。2017 年末发行人预收款项期末余额较 2016 年末增加 7,626,040.46 万元，增幅为 35.97%。2018 年末发行人预收款项期末余额较 2017 年末增加 6,791,007.53 万元，增幅为 20.23%。最近三年末，发行人预收款项期末余额持续增长，这主要是因为发行人商品房销售规模不断扩大，带动预收售房款相应增加。

截至 2019 年 3 月 31 日，发行人预收款项期末余额为 40,362,120.51 万元，占负债总额的比重为 44.60%。2019 年 3 月末发行人预收款项期末余额较 2018 年末增加 4,743,758.01 万元，增幅为 16.46%。

（4）其他应付款

发行人其他应付款主要包括保证金、土地增值税清算准备金和外部单位往来款等。截至 2018 年末，公司其他应付款按款项性质分类情况如下表所示：

单位：万元，%

项目	2018 年末	
	金额	占比
房地产合作方往来款	2,061,143.39	30.49
房地产联营合营企业往来款	2,938,188.18	43.47
保证金押金等	640,488.41	9.48
外部单位及其他款项等	1,119,949.84	16.57
合计	**6,759,769.83**	**100.00**

2016 年-2018 年末，发行人其他应付款期末余额分别为 5,797,246.30 万元、8,130,102.75 万元和 6,928,594.39 万元，占负债总额的比重分别为 11.43%、11.58%

和 8.13%。2017 年末发行人其他应付款期末余额较 2016 年末增加 2,332,856.45 万元，增幅为 40.24%，主要系房地产合作方往来款增加所致。2018 年末发行人其他应付款期末余额较 2017 年末减少 1,201,508.36 万元，降幅为 14.78%。

截至 2019 年 3 月 31 日，发行人其他应付款期末余额为 6,474,703.84 万元，占负债总额的比重为 7.15%。2019 年 3 月末发行人其他应付款期末余额较 2018 年末降低 453,890.55 万元，降幅为 6.55%。

（5）应交税费

发行人应交税费包括企业所得税、营业税等。截至 2018 年末，发行人应交税费构成情况如下表所示：

单位：万元，%

项目	2018 年末	
	金额	占比
增值税	292,503.58	-35.26
消费税	143.83	-0.02
资源税	28.44	0.00
企业所得税	-911,973.58	109.94
城市维护建设税	-36,402.77	4.39
房产税	7,797.02	-0.94
土地使用税	6,788.49	-0.82
个人所得税	27,373.89	-3.30
教育费附加	-27,722.21	3.34
其他税费	-188,083.35	22.67
合计	**-829,546.66**	**100.00**

近三年及一期末，发行人应交税费期末余额分别为-1,092,290.27 万元、-901,818.75 万元、-829,546.66 万元和-1,400,516.33 万元，占负债总额的比重分别为-2.15%、-1.28%、-0.97%和-1.55%。发行人应交税费期末余额为负值主要是由于公司预收房款时尚未确认收入，但按照税法要求需要预缴土地增值税等相关税费所致。

（6）一年内到期的非流动负债

2016 年-2018 年末，发行人一年内到期的非流动负债期末余额分别为 2,646,002.46 万元 3,961,897.19 万元和 6,659,471.96 万元，占负债总额的比重分别

为 5.22%、5.65%和 7.82%。2017 年末发行人一年内到期的非流动负债期末余额较 2016 年末增加 1,315,894.73 万元，增幅为 49.73%。2018 年末发行人一年内到期的非流动负债期末余额较 2017 年末增加 2,697,574.77 万元，增幅为 68.09%，主要原因系一年内到期的长期借款和应付债券增加。最近三年末，发行人一年内到期的非流动负债余额波动主要是受到借款到期兑付影响所致。

截至 2019 年 3 月 31 日，发行人一年内到期的非流动负债期末余额为 5,017,130.34 万元，占负债总额的比重为 5.54%。2019 年 3 月末发行人一年内到期的非流动负债期末余额较 2018 年末减少 1,642,341.62 万元，降幅为 24.66%，主要是系发行人偿还部分一年内到期的借款所致。

（7）长期借款

2016 年-2018 年末，发行人长期借款期末余额分别为 11,283,993.50 万元、18,069,185.21 万元和 21,637,072.44 万元，占负债总额的比重分别为 22.25%、25.75%和 25.40%。2017 年末发行人长期借款期末余额较 2016 年末增加 6,785,191.71 万元，增幅为 60.13%，主要系发行人业务规模扩大，加大银行贷款等方式的长期融资规模所致。2018 年末发行人长期借款期末余额较 2017 年末增加 3,567,887.23 万元，增幅为 19.75%。

截至 2019 年 3 月 31 日，发行人长期借款期末余额为 24,883,862.41 万元，占负债总额的比重为 27.50%。2019 年 3 月末发行人长期借款期末余额较 2018 年末增加 3,246,789.97 万元，增幅为 15.01%。

截至 2018 年末，发行人长期借款构成情况如下表所示：

单位：万元，%

项目	2018 年末	
	金额	占比
质押借款	417,623.22	1.93
抵押借款	2,743,493.96	12.68
保证借款	17,598,106.70	81.33
信用借款	877,848.55	4.06
合计	**21,637,072.44**	**100.00**

（8）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。

近三年及一期末，发行人应付债券期末余额分别为 3,919,243.74 万元、3,653,918.79 万元、4,042,355.54 万元和 5,097,504.28 万元，占负债总额的比例分别为 7.73%、5.21%、4.75%和 5.63%。

截至 2018 年末，发行人应付债券构成情况如下表所示：

单位：万元，%

项目	2018 年末	
	金额	占比
保利发展公司债券	1,229,669.95	30.42
保利发展中期票据	1,449,671.28	35.86
保利发展美元债	677,170.53	16.75
保利置业集团 5 亿美元 3 年期债券	339,300.00	8.39
中国工艺 2016 年第一期公司债券	102,881.67	2.55
保利文化 2017 年公司债券	80,000.00	1.98
保利置业集团有限公司非公开发行 2018 年住房租赁专项公司债券（第一期）	70,000.00	1.73
保利集团 2018 年 3 年期公司债券	50,000.00	1.24
久联发展公司债券	43,662.11	1.08
合计	**4,042,355.54**	**100.00**

3、现金流量分析

单位：万元

项目	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
经营活动现金流入小计	10,528,461.51	45,971,464.22	41,545,347.15	28,843,393.04
经营活动现金流出小计	9,904,840.94	44,177,823.68	43,476,487.64	24,609,885.74
经营活动产生的现金流量净额	**623,620.57**	**1,793,640.54**	**-1,931,140.49**	**4,233,507.29**
投资活动现金流入小计	735,718.53	2,806,220.97	2,174,629.35	559,959.77
投资活动现金流出小计	898,193.46	4,271,694.73	3,377,012.07	2,226,973.60
投资活动产生的现金流量净额	**-162,474.93**	**-1,465,473.76**	**-1,202,382.72**	**-1,667,013.84**
筹资活动现金流入小计	5,518,557.64	19,608,640.81	15,620,856.80	12,505,823.64
筹资活动现金流出小计	4,153,251.38	14,659,624.27	9,594,927.41	14,102,840.25
筹资活动产生的现金流量净额	**1,365,306.27**	**4,949,016.54**	**6,025,929.39**	**-1,597,016.62**
汇率变动对现金及现金等价物的影响	-8,401.30	40,898.84	-54,078.87	39,204.90
现金及现金等价物净增加额	**1,818,050.61**	**5,318,082.15**	**2,838,327.32**	**1,008,681.74**

（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 4,233,507.29 万元、-1,931,140.49 万元、1,793,640.54 万元和 623,620.57 万元，其中经营活动现金流入分别为 28,843,393.04 万元、41,545,347.15 万元、45,971,464.22 万元和 10,528,461.51 万元；经营活动现金流出分别为 24,609,885.74 万元、43,476,487.64 万元、44,177,823.68 万元和 9,904,840.94 万元。

2017 年度发行人经营活动产生的现金流量净额较 2016 年度减少 6,164,647.78 万元，主要系发行人房地产等业务规模扩大，购买商品、接受劳务支付现金增加较多。2018 年度发行人经营活动产生的现金流量净额较 2017 年度增加 3,724,781.03 万元，主要为房地产业务增加现金回笼，经营活动现金流由负转正所致。

（2）投资活动产生的现金流量分析

最近三年及一期，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-1,667,013.84 万元、-1,202,382.72 万元、-1,465,473.76 万元和-162,474.93 万元，其中投资活动现金流入分别为 559,959.77 万元、2,174,629.35 万元、2,806,220.97 万元和 735,718.53 万元；投资活动现金流出分别为 2,226,973.60 万元、3,377,012.07 万元、4,271,694.73 万元和 898,193.46 万元。总体来看，发行人持续进行对外投资活动，投资活动现金流出额大于现金流入额，投资活动产生的现金流量净额为负值且绝对金额较大，主要系公司扩大对外投资规模，增加了对联营、合营企业的投资力度所致。

（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 12,505,823.64 万元、15,620,856.80 万元、19,608,640.81 万元和 5,518,557.64 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等方式进行外部融资，融资规模保持在较高水平。

最近三年及一期，发行人筹资活动现金流出分别为 14,102,840.25 万元、9,594,927.41 万元、14,659,624.27 万元和 4,153,251.38 万元。2016 年度，发行人发生的筹资活动现金流出出现增长，这主要是因为发行人根据资金状况主动优化债务结构，控制债务规模。

4、偿债能力分析

（1）主要偿债能力指标

最近三年及一期，发行人主要偿债能力指标如下表所示：

项目	2019 年 3 月末	2018 年末	2017 年末	2016 年末
流动比率	1.70	1.64	1.71	1.68
速动比率	0.68	0.67	0.61	0.57
资产负债率（合并报表）	79.08%	78.33%	77.61%	76.17%
项目	**2019 年 1-3 月**	**2018 年度**	**2017 年度**	**2016 年度**
EBIT（万元）	-	5,018,105.29	3,502,546.10	2,956,154.92
EBITDA（万元）	-	5,273,474.61	3,731,032.37	3,144,257.68
EBIT 利息保障倍数	-	2.82	2.77	2.65
EBITDA 利息保障倍数	-	2.96	2.95	2.82

从短期偿债能力指标来看，截至 2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日和 2019 年 3 月 31 日，发行人流动比率分别为 1.68、1.71、1.64 和 1.70，速动比率分别为 0.57、0.61、0.67 和 0.68。总体来看，发行人流动比率一直保持在较高水平，速动比率也稳中有升，表现出公司具有较好的短期偿债能力。此外，发行人房地产开发与销售业务因预售房屋产生大量的预售房款，是流动负债中预收款项的主要组成部分，无需实际偿付，不会对公司造成财务压力。

从资产负债结构方面来看，截至 2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日和 2019 年 3 月 31 日，发行人合并口径的资产负债率分别为 76.17%、77.61%、78.33%和 79.08%，保持在较高水平。同时，资产负债结构中房屋预售取得的预收款项占比较高，该类负债无需实际偿付。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 44.32%、45.73%、47.46%和 43.81%[2]。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 2.65 倍、2.77 倍、和 2.82 倍；最近三年，EBITDA 利息保障倍数分别为 2.82 倍、2.95 倍和 2.96 倍。最近三年 EBIT 利息保障倍数和 EBITDA 利息保障倍数保持在较高水平，且呈上升趋势，主要系近三年发行人利润增长较快所致。

（2）有息负债情况

[2]扣除预收款项后的其他负债占资产总额的比例=（负债总额–预收款项）/资产总额

截至 2018 年末，发行人有息负债余额为 33,706,155.07 万元，期限结构如下表所示：

单位：万元，%

项目	金额	占比
短期借款	1,367,255.13	4.06
一年内到期的非流动负债	6,659,471.96	19.76
长期借款	21,637,072.44	64.19
应付债券	4,042,355.54	11.99
合计	**33,706,155.07**	**100.00**

截至 2018 年末，发行人有息负债担保方式结构如下表所示：

单位：万元

项目	短期借款	一年内到期的非流动负债	长期借款	应付债券	有息负债合计
质押借款	71,358.87	-	417,623.22	-	**488,982.09**
抵押借款	135,377.00	559,861.23	2,743,493.96	-	**3,438,732.19**
保证借款	889,852.83	5,321,321.06	17,598,106.70	-	**23,809,280.59**
信用借款	270,666.44	778,289.67	877,848.55	4,042,355.54	**5,969,160.20**
合计	**1,367,255.13**	**6,659,471.96**	**21,637,072.44**	**4,042,355.54**	**33,706,155.07**

（3）融资渠道情况

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。截至 2019 年 3 月 31 日，保利集团合并口径授信总额为 5,607 亿元，其中已使用授信额度 2,551 亿元，未使用授信余额 3,056 亿元。

5、营运能力分析

最近三年及一期，发行人主要营运能力指标如下表所示：

单位：次/年

项目	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
应收账款周转率	14.73	29.12	31.14	29.71
存货周转率	0.22	0.41	0.42	0.40
总资产周转率	0.16	0.31	0.32	0.33

注：2019 年 1-3 月的应收账款周转率、存货周转率和总资产周转率已经年化处理。

发行人房地产业务主要采用预售模式，形成的应收账款规模较小。最近三年，发行人应收账款周转率分别为 29.71 次/年、31.14 次/年和 29.12 次/年。最近三年，发行人为应对市场波动，采取了分期付款等较为灵活的付款方式，2015 年应收

账款有所上升导致应收账款周转率相应下降，随着应收账款的回收，2016 年和 2017 年应收账款周转率有所回升。

由于房地产项目开发周期相对较长，从获取土地储备到正式交付商品房并确认营业收入及成本通常需要 2-3 年时间，因此发行人存货周转率较低。最近三年，发行人存货周转率分别为 0.40 次/年、0.42 次/年和 0.41 次/年。总体来看，最近三年发行人存货周转率稳中有升。

最近三年，发行人总资产周转率分别为 0.33 次/年、0.32 次/年和 0.31 次/年。最近三年，发行人总资产伴随着业务规模的扩大而逐年增长，但得益于高效的营运管理能力，公司的总资产周转率总体保持稳定。

6、盈利能力分析

最近三年及一期，发行人利润表主要科目情况如下表所示：

单位：万元

项目	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
一、营业总收入	**4,407,383.99**	**30,564,565.11**	**25,008,138.04**	**20,919,419.04**
其中：营业收入	4,373,948.46	30,440,249.16	24,919,904.45	20,873,410.55
△利息收入	33,375.95	123,865.37	87,627.56	46,008.48
手续费及佣金收入	59.58	450.58	606.03	-
二、营业总成本	**3,938,612.74**	**26,795,245.27**	**22,330,747.34**	**18,588,554.97**
其中：营业成本	3,184,028.56	22,506,078.74	19,004,479.46	15,260,246.13
△利息支出	205.63	11,674.40	11,285.05	2,453.23
手续费及佣金支出	5.90	30.08	10.76	26.93
税金及附加	167,129.51	1,837,413.55	1,492,912.47	1,770,779.79
销售费用	136,068.09	817,732.34	639,795.59	514,190.54
管理费用	181,223.80	744,339.33	674,475.96	513,577.03
财务费用	16,413.64	63,266.15	362,269.07	424,592.14
其中：利息支出	195,548.11	451,195.39	497,070.25	432,649.16
利息收入	211,564.21	683,846.68	156,905.56	66,681.68
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）	26,692.59	290,312.67	-11,149.80	32,727.97
资产减值损失	-4,187.39	21,951.99	145,518.98	102,689.19
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	57,989.51	362,831.68	733.07	2,376.55
投资收益（损失以“-”号填列）	-	683.61	288,134.18	151,902.16
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	1,310.34	18,422.87	190,870.24	127,757.15
△汇兑收益（损失以“-”号填列）	3,885.88	476,805.67	160.38	-50.41
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-8,641.71	228,887.20	-	-
其他收益	5.50	19.36	16,278.34	-
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	**424.38**	**5,207.58**	**2,982,696.67**	**2,485,092.37**

项目	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
加：营业外收入	6,501.76	18,143.15	67,277.61	79,877.56
减：营业外支出	480,899.10	4,287,918.45	44,498.42	41,464.17
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	**17,444.50**	**77,925.71**	**3,005,475.86**	**2,523,505.76**
减：所得税费用	3,397.02	31,585.55	788,212.56	778,145.57
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	**494,946.58**	**4,334,258.61**	**2,217,263.29**	**1,745,360.19**
归属于母公司所有者的净利润	145,156.03	1,256,649.08	778,998.40	523,091.18
*少数股东损益	349,790.55	3,077,609.53	1,438,264.89	1,222,269.01

（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：

单位：万元，%

项目	2019 年 1-3 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务收入	4,352,684.94	99.51	30,264,685.59	99.42	24,811,137.22	99.56	20,823,004.30	99.76
其他	21263.52	0.49	175,563.57	0.58	108,767.23	0.44	50,406.25	0.24
营业收入合计	**4,373,948.46**	**100.00**	**30,440,249.16**	**100.00**	**24,919,904.45**	**100.00**	**20,873,410.55**	**100.00**

发行人坚持普通住宅产品定位和快速周转开发策略，依托专业的开发能力和强大的品牌声誉，并通过创新销售模式积极抢占市场，销售业绩持续稳步增长，为公司结算收入和利润的增长打下了坚实的基础。2016 年度、2017 年度和 2018 年度，发行人分别实现营业收入 20,873,410.55 万元、24,919,904.45 万元和 30,440,249.16 万元。2019 年 1-3 月，发行人实现营业收入 4,373,948.46 万元，保持较好的发展势头。

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 98%。

（2）营业成本分析

最近三年及一期，发行人分别发生营业成本 15,260,246.13 万元、19,004,479.46 万元、22,506,078.74 万元和 3,184,028.56 万元。总体来看，发行人营业成本的变动趋势基本和营业收入的基本一致。

（3）毛利润和毛利率分析

最近三年及一期，发行人分别实现毛利润 5,613,164.43 万元、5,915,424.99 万元、7,934,170.4 万元和 1,189,919.9 万元，保持在较高水平。

最近三年及一期，发行人主营业务毛利率分别为 26.89%、23.74%、26.06%和 27.20%。2016-2017 年，房地产业务毛利率略有回升，但贸易板块占公司营收比例显著上升，且当年该板块毛利率较低，从而导致公司主营业务毛利率进一步受到压缩。

（4）税金及附加分析

最近三年及一期，发行人发生的税金及附加分别为 1,770,779.79 万元、1,492,912.47 万元、1,837,413.55 万元和 167,129.51 万元，主要包括土地增值税等。

（5）期间费用分析

最近三年及一期，发行人期间费用情况如下表所示：

单位：万元，%

项目	2019 年 1-3 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
销售费用	136,068.09	3.11	817,732.34	2.69	639,795.59	2.57	514,190.54	2.46
管理费用	181,223.80	4.14	744,339.33	2.45	674,475.96	2.71	513,577.03	2.46
财务费用	16,413.64	0.38	63,266.15	0.21	362,269.07	1.45	424,592.14	2.03
合计	**333,705.53**	**7.63**	**1,625,337.82**	**5.34**	**1,676,540.63**	**6.73**	**1,452,359.71**	**6.96**

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 1,452,359.71 万元、1,676,540.63 万元、1,625,337.82 万元和 333,705.53 万元，占同期营业收入的比例分别为 6.96%、6.73%、5.34%和 7.63%。总体来看，发行人业务规模持续扩大，公司期间费用占营业收入的比重基本保持稳定。

发行人销售费用主要为广告宣传费用、委托代销手续费和职工薪酬。随着公司销售规模的扩大，最近三年发行人发生的销售费用金额呈现逐年增加趋势，但是得益于公司在行业内良好的企业形象及品牌声誉，销售费用占营业收入的比例始终保持在较低水平。最近三年，发行人发生的销售费用分别为 514,190.54 万元、639,795.59 万元和 817,732.34 万元，占同期营业收入的比例分别为 2.46%、2.57%和 2.69%。2019 年 1-3 月，发行人发生的销售费用为 136,068.09 万元，占同期营业收入的比例为 3.11%。

发行人管理费用主要为职工薪酬、折旧费用、办公费等。随着公司经营规模

的扩大、各地子公司的设立、机构和人员的增加，最近三年发行人发生的管理费用金额逐年增长。最近三年，发行人发生的管理费用分别为 513,577.03 万元、674,475.96 万元和 744,339.33 万元，占同期营业收入的比例分别为 2.46%、2.71%和 2.45%。2019 年 1-3 月，发行人发生的管理费用为 181,223.80 万元，占同期营业收入的比例为 4.14%。

发行人财务费用主要包括利息支出、汇兑损失和其他。最近三年，发行人发生的财务费用分别为 424,592.14 万元、362,269.07 万元和 63,266.15 万元，占同期营业收入的比例分别为 2.03%、1.45%和 0.21%，财务费用呈波动下降趋势。2019 年 1-3 月，发行人发生的财务费用为 16,413.64 万元，占同期营业收入的比例为 0.38%。

（6）投资收益分析

最近三年，发行人分别实现投资净收益 151,902.16 万元、288,134.18 万元和 18,422.87 万元，这主要系发行人联营、合营企业当期实现的盈利中归属于发行人的部分。2019 年 1-3 月，发行人实现投资净收益 1,310.34 万元。

（7）资产减值损失分析

最近三年及一期，发行人资产减值损失分别为 102,689.19 万元、145,518.98 万元、21,951.99 万元和-4,187.39 万元。资产减值损失主要为存货跌价损失、坏账损失和在建工程减值损失。

（8）净利润分析

最近三年，发行人分别实现实现净利润 1,745,360.19 万元、2,217,263.29 万元和 1,256,649.08 万元。总体来看，最近三年发行人经营情况良好，净利润稳定在较高水平。2019 年 1-3 月，发行人实现净利润 145,156.03 万元。

（9）盈利能力指标分析

最近三年及一期，发行人主要盈利能力指标情况如下表所示：

项目	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
营业毛利率	27.20%	26.06%	23.74%	26.89%
总资产报酬率	0.71%	0.48%	4.46%	4.69%

项目	2019 年 1-3 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
净资产收益率	18.60%	43.89%	12.96%	10.17%

注：2019 年 1-3 月的总资产报酬率、净资产收益率已经年化处理。

最近三年，发行人总资产报酬率分别为 4.69%、4.46%和 0.48%；净资产收益率分别为 10.17%、12.96%和 43.89%。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，发行人利润率水平存在一定波动，总体保持在较高水平。

2019 年 1-3 月，发行人总资产报酬率为 0.71%，净资产收益率为 18.60%。

（二）可能影响公司盈利能力持续性、稳定性的因素分析

公司经过近年来的迅速发展，在市场中树立了“保利”品牌，在进出口贸易、房地产开发及物业管理、文化等产业中均处于行业领先地位。

未来公司将以科学发展为主题，以转变发展方式为主线，密切关注政策和市场，努力提高集团管控能力，积极实施“走出去”战略，继续提升和充分发挥“保利”的品牌价值和优势，继续巩固和提升贸易、地产、文化和民爆业务的市场竞争优势和行业领先地位，推动能源业务扭转经营困难局面，实现平稳向上发展；打造金融业务发展平台和市场竞争优势，更好服务和支持集团主业发展，形成新的利润增长点。坚持做大做强贸易和房地产两个主业，积极发展文化业务和民爆业务。

近年来，土地、建材及人工成本持续上涨，而宏观调控及部分区域供需矛盾变化导致商品房销售价格上涨受限，致使国内房地产企业盈利能力普遍下滑。在行业的波动调整中，公司始终保持较好的盈利能力，且表现出较强的可持续性。一方面公司凭借前瞻性的市场判断、充足的土地储备、专业的项目开发及销售能力、强大的品牌声誉和影响力，在市场波动中始终保持销售规模和经营业绩的持续增长，另一方面公司通过多渠道的低成本融资、严格的成本控制机制、标准化的产品开发体系持续降低经营成本，巩固和提升自身盈利能力。

六、本期债券发行后发行人资产负债结构的变化

本期债券发行完成后将引起发行人资产负债结构的变化。假设发行人的资产负债结构在以下假设基础上产生变动：

1、相关财务数据模拟调整的基准日为 2019 年 3 月 31 日；

2、假设本期债券的募集资金净额为 35 亿元，即不考虑融资过程中所产生的相关费用且全部发行；

3、假设本期债券募集资金净额 35 亿元计入 2019 年 3 月 31 日的资产负债表；

4、假设本期债券募集资金 35 亿元，34.54 亿元用于偿还债务，0.46 亿元用于补充流动资金；

5、假设本期债券于 2019 年 3 月 31 日完成发行。

基于上述假设，本期债券发行对发行人合并资产负债结构的影响如下表所示：

单位：万元

项目	债券发行前	债券发行后（模拟）	变化值
流动资产合计	102,199,415.97	102,204,015.97	4,600.00
非流动资产合计	12,241,192.12	12,241,192.12	-
资产总计	**114,440,608.08**	**114,445,208.08**	4,600.00
流动负债合计	60,213,887.06	59,868,487.06	-345,400.00
非流动负债合计	30,287,294.46	30,637,294.46	350,000.00
负债合计	**90,501,181.52**	**90,505,781.52**	**4,600.00**
资产负债率	**79.08%**	**79.08%**	**0.001%**

七、重大或有事项或承诺事项

（一）发行人对外担保情况

1、对集团外企业提供担保

截至 2018 年末，公司对合并范围外企业担保情况如下：

单位：万元

序号	担保人名称	被担保人名称	担保种类	担保金额
1	保利山东置业集团有限公司	济南世茂新纪元置业有限公司	贷款担保	25,000.00
2	保利置业（上海）投资有限公司	上海隆奕投资管理有限公司	贷款担保	20,250.00
3	保利置业集团有限公司	苏州宏景置业有限公司	贷款担保	22,520.00
4	中国食品发酵工业研究院有限公司	广东中食营科生物科技有限公司	贷款担保	5,900.00
5	保利发展控股集团股份有限公司	台州富高置业有限公司	贷款担保	55,175.00
6	保利发展控股集团股份有限公司	佛山市百隆房地产开发有限公司	贷款担保	17,980.00
7	保利发展控股集团股份有限公司	天津保创房地产开发有限公司	贷款担保	111,000.00
8	保利发展控股集团股份有限公司	天津和晟房地产开发有限公司	贷款担保	585

序号	担保人名称	被担保人名称	担保种类	担保金额
9	保利发展控股集团股份有限公司	天津盛世鑫和置业有限公司	贷款担保	9,150.00
10	保利发展控股集团股份有限公司	邯郸市美融房地产开发有限公司	贷款担保	410
11	保利发展控股集团股份有限公司	常州金科房地产开发有限公司	贷款担保	648
12	保利发展控股集团股份有限公司	句容碧华房地产开发有限公司	贷款担保	2,998.50
13	保利发展控股集团股份有限公司	东莞市大岭山碧桂园实业投资有限公司	贷款担保	2,999.70
14	保利发展控股集团股份有限公司	广州合锦嘉富房地产开发有限公司	贷款担保	4,341.75
15	保利发展控股集团股份有限公司	珠海市昱恒房地产开发有限公司	贷款担保	7,500.00
16	保利发展控股集团股份有限公司	中山祥盛房地产开发有限公司	贷款担保	8000
17	保利发展控股集团股份有限公司	东莞市和瑞实业投资有限公司	贷款担保	10,000.00
18	保利发展控股集团股份有限公司	广州市保瑞房地产开发有限公司	贷款担保	10,200.00
19	保利发展控股集团股份有限公司	广州宏嘉房地产开发有限公司	贷款担保	10,829.00
20	保利发展控股集团股份有限公司	沈阳和悦投资有限公司	贷款担保	14,700.00
21	保利发展控股集团股份有限公司	珠海市昱晖房地产开发有限公司	贷款担保	17,500.00
22	保利发展控股集团股份有限公司	广州绿嵘房地产开发有限公司	贷款担保	23,324.00
23	保利发展控股集团股份有限公司	佛山信雅房地产有限公司	贷款担保	26,950.00
24	保利发展控股集团股份有限公司	无锡融利房地产开发有限公司	贷款担保	48,510.00
25	保利发展控股集团股份有限公司	佛山市骏隆房地产有限公司	贷款担保	51,250.00
26	保利发展控股集团股份有限公司	南京盛利置业有限公司	贷款担保	52,871.00
27	保利发展控股集团股份有限公司	南京新保弘房地产有限公司	贷款担保	55,000.00
28	保利发展控股集团股份有限公司	杭州保欣置业有限公司	贷款担保	63,650.00
29	保利发展控股集团股份有限公司	中山市碧朗房地产开发有限公司	贷款担保	67,587.17
30	保利发展控股集团股份有限公司	上海暄熹房地产开发有限公司	贷款担保	92,757.00
31	保利发展控股集团股份有限公司	珠海弘璟投资有限公司	贷款担保	99,482.50
32	广东保利房地产开发有限公司	广州合锦嘉富房地产开发有限公司	贷款担保	945
33	广东保利房地产开发有限公司	广州中耀实业投资有限公司	贷款担保	65,000.00
34	保利江苏房地产发展有限公司	南京锐灏房地产开发有限公司	贷款担保	6,380.00
35	上海保利建锦房地产有限公司	常熟建瀚置地有限公司	贷款担保	4,418.34
36	保利华南实业有限公司	佛山信雅房地产有限公司	贷款担保	29,100.00
37	保利华南实业有限公司	佛山保利源泰房地产有限公司	贷款担保	33,553.00
38	安徽保利房地产开发有限公司	合肥盛卓房地产开发有限公司	贷款担保	950
39	福建保利投资发展有限公司	莆田中澜投资有限公司	贷款担保	9,000.00
40	福建保利投资发展有限公司	泉州中住房地产开发有限公司	贷款担保	9,750.00
41	福建保利投资发展有限公司	福州中环房地产开发有限公司	贷款担保	16,000.00
42	福建保利投资发展有限公司	福州中鼎投资有限公司	贷款担保	74,000.00
43	保利发展控股集团股份有限公司	青岛达铭房地产开发有限公司	贷款担保	54,994.50
44	保利发展控股集团股份有限公司	徐州合利房地产开发有限公司	贷款担保	2,500.00
45	保利发展控股集团股份有限公司	台州保宸置业有限公司	贷款担保	15,000.00
46	保利置业集团有限公司	潍坊市中南锦悦房地产开发有限公司	贷款担保	6,514.66
47	保利置业集团有限公司	深圳市保达房地产开发有限公司	贷款担保	67,250.00

序号	担保人名称	被担保人名称	担保种类	担保金额
48	保利置业集团有限公司	武汉常阳润力房地产开发有限公司	贷款担保	179,736.00
49	中国保利集团有限公司	中国中丝集团有限公司	贷款担保	100,000.00
50	中国保利集团有限公司	中煤华利能源控股有限公司	贷款担保	710,000.00
51	保利发展控股集团股份有限公司	购房业主	贷款担保	9,161,355.32
52	保利置业集团有限公司	按揭购房业主	贷款担保	2,696,905.90
合计		-	-	14,182,421.34

2、为商品房购买人提供的按揭贷款担保

集团下属房地产企业按行业经营惯例为商品房承购人提供按揭抵押贷款担保。担保类型分阶段性担保和全程担保，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2018年12月31日，共承担阶段性担保额为人民币11,557,883.94万元。

（二）或有负债

1、中国轻工集团有限公司或有负债情况

（1）陈靖一、罗丽姝、罗丽娜三人与中国食品工业（集团）有限公司、中食信投融资担保有限公司、中国健康产业投资基金管理股份有限公司、北京亿科投资基金管理有限公司之间的担保合同纠纷

2012年10月25日，中国食品工业（集团）有限公司（以下简称“中食公司”）与健康产业基金（前身为“中国改革实业股份有限公司”）及亿科投资公司共同发起设立中食信投融资担保有限公司（以下简称“担保公司”）。该担保公司注册资本为3亿元，其中：中食公司认缴出资1.2亿元、持股40%，健康产业基金认缴出资1.05亿元、持股35%，亿科投资公司认缴出资0.75亿元、持股25%。

中食公司的1.2亿元资金来源实际是由案外人广西防城港市嘉园房地产开发有限公司（以下简称“广西嘉园”）于2013年5月3日电汇至中食公司账户的。中食公司与广西嘉园约定：广西嘉园赠送 10%担保公司股权给中食公司，另外30%担保公司股权则是广西嘉园委托中食公司代为持有。

2013年5月6日，中食公司、健康产业基金、亿科投资公司分别向担保公司在海港支行开立的验资账号102022000240698账户内汇入投资款1.2亿元、1.05亿元、0.75亿元，完成了出资义务。但是，2013年5月21日，担保公司就从上

述验资账户内汇出巨额资金给数家单位和个人，当日共计汇出 276,366,000.00 元，其中 124,050,000.00 元流向了广西嘉园。

2014—2016 年期间，陈靖一、罗丽姝、罗丽娜三人分别与案外人张立新、担保公司发生借贷保证合同纠纷，一审诉讼于天津市第一中级人民法院（以下简称“天津一中院”），二审诉讼于天津市高级人民法院（以下简称“天津高院”）。这三个案子中，生效判决的结果都是判令张立新分别向陈靖一、罗丽姝、罗丽娜偿还借款本息，担保公司承担连带保证责任。因张立新、担保公司均未按照生效判决履行给付义务，陈靖一、罗丽姝、罗丽娜三人向天津一中院申请强制执行。在执行程序中，未发现张立新及担保公司有可供执行的财产，故天津一中院裁定终结本次执行。

其后，陈靖一、罗丽姝、罗丽娜三人以“股东损害公司债权人利益”为由，分别向天津市南开区人民法院起诉中食公司、健康产业基金、亿科投资公司，请求法院判令中食公司、健康产业基金、亿科投资公司在抽逃出资的范围内对担保公司未能清偿的债务本息承担补充赔偿责任。在这三个案子中，一审和二审的判决结果均是中食公司与健康产业基金败诉，中食公司需在其抽逃出资 1.2 亿元的范围内，健康产业基金需在其抽逃出资 1.05 亿元的范围内，对担保公司未能清偿的债务本息承担补充赔偿责任。中食公司对此不服，于 2017 年 7 月向天津市高级人民法院（以下简称“天津高院”）申请再审，请求天津高院撤销原一审判决和二审判决，改判驳回陈靖一、罗丽姝、罗丽娜三人的诉讼请求。天津高院于 2018 年 12 月作出裁定，指令天津一中院再审上述“陈靖一、罗丽姝、罗丽娜”三案，目前上述三个案子均处于再审审理程序中。

（2）中国食品工业（集团）有限公司与广西防城港嘉园房地产开发有限公司之间的股权代持合同纠纷

因被认为“抽逃出资”的原因，中食公司在与陈靖一、罗丽姝、罗丽娜三人之间的“股东损害公司债权人利益”纠纷案中，一审、二审均遭遇了败诉，现处于再审审理程序中。

鉴于此，中食公司向北京市第二中级人民法院（以下简称“北京二中院”）提起诉讼，请求北京二中院判令解除中食公司与广西嘉园之间的《担保公司股权托

管协议》，并请求北京二中院判令由广西嘉园在 120,000,000.00 元本金及利息的范围内，赔偿中食公司因作为中食信投融资担保有限公司名义股东为广西嘉园履行股权代持义务所遭受的损失。该案已开庭，双方进行了质证，广西嘉园提出涉案《合作框架协议》、《担保公司股权托管协议》等文件上的广西嘉园公章系伪造。北京二中院认为本案事实系“广西嘉园法定代表人石耀荣私刻公章签订相关合同，并开设广西嘉园‘假账户’，以个人借款支付高额利息的形式向担保公司注资，并在验资后抽逃出资，与广西防城港市公安局防城分局侦办的‘石耀荣等三人诈骗案’涉嫌的经济犯罪属于同一法律事实”。

鉴于此，北京二中院于 2018 年 7 月 12 日裁定驳回中食公司的起诉。中食公司不服此裁定，于 2018 年 7 月 25 日向北京市高级人民法院（以下简称“北京高院”）提起上诉，请求北京高院依法撤销北京二中院“驳回起诉”的裁定。中食公司的上诉已被北京高院受理，经审理，北京高院认为“本案中食公司、广西嘉园之间基于履行合同义务而产生的合同纠纷所涉事实与石耀荣等人涉嫌诈骗犯罪所涉事实并非属于同一法律事实”，故于 2018 年 12 月 29 日裁令撤销北京二中院“驳回起诉”的裁定，并指令北京二中院继续审理本案。目前本案仍处于第一审审理程序中。

（3）中国造纸装备有限公司与浙江传承实业有限公司之间的取回权纠纷

2014 年 9 月 26 日，本公司二级子公司中国造纸装备有限公司（以下简称“造纸装备”）与北银金融租赁有限公司（以下简称“北银租赁”）与、浙江传承实业有限公司（以下简称“浙江传承”）、浙江永泰纸业集团股份有限公司（以下简称“永泰纸业”）之间分别签署了一系列融资租赁合同、协议，共同约定：“北银租赁首先向造纸装备购买￥180,000,000.00 元的 PM1、PM2 造纸设备，然后由北银租赁向浙江传承出租该 PM1、PM2 造纸生产线设备，租赁期间为 30 个月，租前息总额为￥3,333,300.00 元，租金总额为￥206,647,954.44 元，浙江传承支付租金及租前息，永泰纸业提供连带责任保证担保，造纸装备则以回购的方式提供补充担保，在回购条件成就的前提下承担回购上述 PM1、PM2 造纸生产线设备的责任”。

后因浙江传承未按时支付融资租赁合同项下第四期起的租金，北银租赁于 2016 年向北京仲裁委员会（以下简称“北京仲裁委”）申请仲裁，请求北京仲裁

委裁令造纸装备承担回购责任。经友好协商，北银租赁与造纸装备达成一致调解意见:“由造纸装备向北银租赁支付人民币￥143,200,154.08 元作为履行《回购协议》项下所约定回购标的所需支付的全部回购价款，除此之外北银租赁不得再向造纸装备主张其他任何权利”。2017 年 8 月 16 日，北银租赁以书面形式通知浙江传承及永泰纸业：“回购标的已全部转让至造纸装备，包括《融资租赁合同》项下全部租赁物（即 PM1、PM2 造纸生产线设备）所有权及北银租赁享有的全部租赁债权”。

后因浙江传承向杭州市富阳区人民法院（以下简称：“富阳区法院”）申请破产清算，造纸装备于 2017 年 9 月 15 日向浙江传承破产管理人申报债权共计￥235,053,971.87 元，并于 2017 年 10 月 15 日向浙江传承破产管理人书面申报取回前述《融资租赁合同》项下全部租赁物（即 PM1、PM2 造纸生产线设备）。但是，浙江传承破产管理人以“造纸装备既主张全部未付租金（申报债权），又要求取回全部融资租赁物（即 PM1、PM2 造纸生产线设备），两项诉求存在矛盾”为由，拒绝造纸装备取回租赁物（即 PM1、PM2 造纸生产线设备）。

2018 年，造纸装备与浙江传承破产管理人就此纠纷展开诉讼。经审理，富阳区法院认定：（1）造纸装备已对 PM1、PM2 造纸生产线设备主张了所有权，所以应当退还浙江传承已支付的设备首付款￥31,200,000.00 元；（2）北银租赁对浙江传承享有的￥180,000,000.00 元债权，虽然已转让至造纸装备，但该债权就性质而言并非浙江传承直接向造纸装备支付的设备款，且该债权尚未在破产程序中进行审查确认，所以并未形成浙江传承主张的“实际损失”。鉴于此，富阳区法院于 2018 年 9 月 19 日作出一审判决，判令造纸装备返还浙江传承设备款￥31,200,000.00 元，但驳回浙江传承的其他诉讼请求。浙江传承与造纸装备均不服此判决，均于 2018 年 10 月向杭州市中级人民法院（以下简称“杭州中院”）提起上诉。浙江传承请求杭州中院撤销富阳区法院的一审判决，发回重审或依法改判。造纸装备请求杭州中院撤销富阳区法院一审判决中的“返还￥31,200,000.00 元”内容，并驳回浙江传承的全部诉讼请求。浙江传承和造纸装备的上诉均已被杭州中院受理，目前本案正处于第二审审理程序中。

（4）中国食品工业（集团）有限公司与上海康得商业保理有限公司之间的

买卖合同纠纷

2015年11月23日，北京三农汇丰食品有限公司（以下简称“三农汇丰”）与中食公司签订《采购合同》（编号：CFC20151123），约定：“（1）中食公司向三农汇丰采购2800吨聚乙烯，总价为￥31,014,100.00元，中食公司须在2016年11月23日前将货款打入三农汇丰账户；（2）任何一方违约，均应按合同总金额的5%承担违约责任；（3）本合同自需方（即中食公司）交付全部货款后正式生效”。同日，三农汇丰与上海康得商业保理有限公司（以下简称“上海康得”）签订《国内保理业务合同》，约定：“（1）三农汇丰把其与买方订立的货物销售/服务合同所产生的应收账款转让给上海康得；（2）上海康得则向三农汇丰提供不超过人民币肆仟万元整的保理融资额度，并取得对买方收款的权利”。

2015年11月25日，三农汇丰向中食公司发出《应收账款转让通知书》，通知中食公司其已将上述《采购合同》项下应收账款转让给上海康得。中食公司向三农汇丰和上海康得出具了《确认书》，确认在收到全部货物验收合格并出具加盖中食公司公章的出库单及向上海康得出具该笔货物验收合格确认函后，该《应收账款转让通知书》所有内容对中食公司发生效力。

2018年10月8日，上海康得向北京市东城区人民法院（以下简称“东城区法院”）提起诉讼，请求东城区法院判令中食公司向上海康得支付货款￥31,014,100.00元及违约金￥1,550,705.00元。收到起诉状副本后，中食公司立即与三农汇丰进行沟通，三农汇丰向中食公司出具了《承诺函》、《补充承诺书》，三农汇丰实际控制人周军向中食公司出具了《担保函》、《补充担保函》。根据上述《承诺函》、《补充承诺书》、《担保函》、《补充担保函》，三农汇丰自愿承担中食公司因签署上述《采购合同》及《确认书》所产生的一切责任，包括但不限于中食公司因向上海康得履行上述《采购合同》项下付款义务所遭受的损失等，周军自愿承担连带担保责任。目前本案正处于第一审审理程序中。

（5）中国中轻国际控股有限公司与中国物资储运总公司之间的财产损害赔偿纠纷

2008年6月至8月期间，本公司之二级子公司中国中轻国际控股有限公司（以下简称“中轻控股”，前身为“中国轻工业对外经济技术合作公司”）下属贸易

分公司二部经理伙同上海煮煮乐调味食品有限公司总经理，私自以中轻公司的名义分别与中国物资储运总公司（以下简称“中储运公司”）、中国远大集团有限责任公司（以下简称“远大公司”）签订委托代理进口棕榈油的合同，并采取伪造中储运公司、远大公司提货单据的手段，使得上海煮煮乐公司在没有支付相应货款的情况下，骗取中储运公司上述合同项下的棕榈油 8,561 吨，造成中储运公司损失人民币 2,966 万余元，骗取远大公司上述合同项下的棕榈油 2,392 吨，造成远大公司损失人民币 1,476 万余元。

2017 年 1 月，中储运公司向北京市朝阳区人民法院（以下简称“朝阳区法院”）提起诉讼，请求法院判令中轻控股赔偿中储运公司货款损失 2,745 万余元及相应利息（按人民银行同期贷款利率计算至实际清偿之日）。2018 年 2 月，该案被移送至北京市丰台区人民法院管辖。2018 年 7 月 19 日，中储运公司向丰台区法院提交《变更诉讼请求申请书》，请求丰台区法院判令中轻控股赔偿中储运公司货款损失 4,722 万余元及相应利息（按照人民银行同期贷款利率，自 2010 年 10 月 26 日起计算至实际清偿之日）。目前本案仍处于第一审审理程序中。

2、中国工艺集团有限公司或有负债情况

（1）2013 年 10 月 29 日，上海康灿物资有限公司（以下简称“上海康灿”）与江西蓝海国际贸易有限公司（以下简称“江西蓝海”）签订《采购协议》，约定上海康灿向江西蓝海常年采购进口复合橡胶，并指定中国工艺品进出口有限公司（以下简称“工艺总”）作为江西蓝海的供货方，并对工艺总按时保质保量交货提供连带保证责任。同时，江西蓝海与宁康、陈秀香分别签订担保合同，由宁康、陈秀香为上海康灿的合同义务承担连带保证责任。上述合同签订后，自 2013 年 11 月 14 日至 2014 年 7 月 8 日，上海康灿、福建家具进出口公司（以下简称“福建家具”）、工艺品公司、江西蓝海共进行了十笔进口复合橡胶贸易。

江西蓝海对与工艺总发生的第七、八、九、十共四笔贸易进行诉讼，要求工艺总返还货款合计 167,980,300.78 元，同时工艺总对福建家具提起诉讼，并向法院申请对福建家具财产进行保全，法院已查封、冻结福建家具银行存款、土地、房产及拆迁款和持有股权。

工艺总预付福建省家具进出口公司 160,497,263.60 元、预收江西蓝海国际贸

易有限公司160,985,082.00元，第九笔诉讼在江西高院开庭审理；第七、八、十笔诉讼在南昌中院开庭审理，2017 年一审判决本公司败诉，要求工艺总返还江西蓝海国际贸易有限公司货款，并按中国人民银行同期同类存款基准利率支付利息。工艺总对4笔案件提起上诉。

截至2019年报告出具日，二审法院已对4笔案件作出二审判决，改判由上海康灿物资有限公司向江西蓝海返还全部款项及贷款利息，工艺总对其不能返还部分分别承担补充赔偿责任（补充赔偿责任比例为第七笔 15%、第八笔 15%、第九笔11%和第十笔20%）并按人民银行同期贷款利率承担贷款利息。

上述往来形成均由被诉合同构成，预付款项的可收回性取决于判决及执行结果，工艺总参照行业惯例，于2015年按江西蓝海起诉本公司要求返还货款金额的 50.00%计提了预计负债 83,990,150.39 元；2017 年根据一审判决结果计提114,939,882.49元。

（2）2015年4月，上海中艺抽纱有限公司与广东华纱贸易有限公司以增资其子公司（原名中艺莱佛士（重庆）商务信息咨询有限公司）的方式投资重庆市珞璜工业园仓储项目。增资前，中艺莱佛士（重庆）商务信息咨询有限公司在原唯一股东法派香港有限公司控制下与重庆覃家岗建设（集团）有限公司于 2014年 12 月签署了《中艺莱佛士（重庆）产业园项目施工总承包合同》（编号Con-11-11-1119），合同固定总价为23,079.00万元，固定单价为2,000.00元/平方米。上海中艺抽纱有限公司完成出资后于2016年4月发现中艺莱佛士（重庆）商务信息咨询有限公司与重庆覃家岗建设（集团）有限公司针对同一工程与同一主体签署有《建设工程施工合同》（编号 GF-1999-0201），合同签署日期为2014年12月20日，并于2015年9月在建设行政主管部门备案，合同总价暂计为14,950万元。两份合同在工程承包范围、工期、计价标准、合同价款与支付、双方的主要权利与义务、违约责任，以及争议解决方式等主要合同条款方面，均存在较大差异。为防止国有资产损失，中艺莱佛士（重庆）商务信息咨询有限公司在已支付重庆覃家岗建设（集团）有限公司工程进度款合计约1.4亿元后，未再继续支付工程款项。

2017年6月27日，中国国际经济贸易仲裁委员会受理了申请人重庆覃家岗

建设（集团）有限公司与被申请人中艺莱佛士（重庆）仓储服务有限公司 DP20170410 号施工合同争议案，就以下事项于 2017 年 9 月 22 日开庭审理：

1）申请人主张被申请人应按照《中艺莱佛士（重庆）产业园项目施工总承包合同》，支付第二笔工程进度款 15,116,010.00 元延期付款产生的利息 339,592.00 元；

2）被申请人主张确认编号为 Con-11-11-1119 号《中艺莱佛士（重庆）产业园项目施工总承包合同》为无效合同；

3）被申请人主张依据 GF-199-0201 号《建设工程施工合同》，每月按实际完成工程量的 75%支付工程进度款，根据工程进度及合同暂定金额人民币 1.495 亿元计算，工程进度款应支付至 112,125,000.00 元，申请人应返还超付工程进度款 28,228,010.00 元及其产生的利息共计 29,263,209.38 元。

2018 年 1 月 5 日，中国国际经济贸易仲裁委员会做出仲裁，驳回申请人及被申请人的所有请求。

截止报告日，该项目相关诉讼未有新的进展。

（三）资产负债表日后事项

1、重要的资产负债表日后非调整事项的说明

发行人 2018 年无需要披露的重要的资产负债表日后非调整事项。

2、资产负债表日后利润分配情况说明

（1）下属上市公司保利发展控股集团股份有限公司董事会于 2019 年 4 月 12 日表决通过了关于 2018 年度利润分配的预案，该预案的主要内容为：公司拟以截至 2018 年 12 月 31 日总股本 11,895,029,098 股为基数，每 10 股派发现金红利 5.00 元（含税），共计分配利润 5,947,514,549.00 元。同时，本年拟不进行资本公积金转增股本。

（2）下属上市公司保利文化集团股份有限公司董事会于 2019 年 3 月 22 日通过了 2018 年度利润分配预案，建议向股东派发截至 2018 年 12 月 31 日止年度的末期股息，每股派发现金红利人民币 0.172 元（含税）。上述股息将在 2018 年

股东周年大会获股东批准后于2019年8月15日之前派发。

（3）本公司下属上市公司保利置業集團有限公司董事会于2019年3月29日通过了2018年度利润分配预案，建议派发截至2018年12月31日止年度之末期股息每股0.123港元。上述股息将在2018年股东周年大会获股东批准后于2019年6月28日前后派发。

3、其他资产负债表日后事项情况说明

发行人下属上市公司保利文化集团股份有限公司于2019年3月22日，本公司与数字王国集团有限公司（「数字王国」）订立股份认购协议。本公司已有条件同意认购数字王国5,323,600,000股股份，认购价为每股认购股份0.104港元。于认购事项完成后，本公司将直接持有数字王国经扩大已发行股份总权约16.61%。

八、资产抵押、质押和其他限制用途安排

截至2018年末，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，包括货币资金、应收票据、存货、固定资产和无形资产等。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。

具体受限情况如下表所示：

单位：万元

项目	受限原因	账面价值
货币资金	保证金、准备金、诉讼冻结等	839,254.68
应收票据	借款质押等	48,847.83
存货	借款抵押等	7,268,856.84
固定资产	借款抵押、诉讼冻结等	282,590.57
无形资产	借款抵押等	19,781.45
其他	借款抵押等	1,005,571.68
合计		**9,464,903.06**

截至2018年末，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。

第七节 募集资金运用

一、本期债券的募集资金规模

经发行人股东批复，并经中国证监会“证监许可[2017]1788 号”核准，本次债券发行总额不超过 100 亿元，分期发行。本期债券发行规模为不超过 35 亿元。

二、本期债券募集资金运用计划

本期债券发行规模不超过 35 亿元，募集资金扣除发行费用后，拟将 34.54 亿元用于偿还到期债务，剩余部分用于补充营运资金。根据本期债券发行时间和实际发行规模、募集资金到账时间、公司债务结构调整计划及其他资金使用需求等情况，发行人未来可能调整用于偿还到期债务、补充营运资金等的具体金额。

（一）偿还有息债务

1、偿还到期企业债券

本期债券募集资金中 29.54 亿元拟用于偿还发行人 2014 年 9 月 4 日发行的“2014 年中国保利集团公司企业债券”本金及本年度应付利息，具体情况如下：

单位：万元、%

债券简称	发行日期	到期日期	票面利率	本金金额	应付利息	本息合计
14 保利债/14 保利集	2014-09-03	2019-09-04	5.50	280,000.00	15,400.00	295,400.00

2、偿还银行贷款

本期债券募集资金 5 亿元拟用于偿还发行人本部的银行贷款，具体情况如下：

单位：万元、%

借款主体	贷款银行	贷款金额	贷款期限
中国保利集团有限公司	招商银行万达支行	50,000.00	2019.5.28-2020.5.27

（二）补充营运资金

为贯彻落实党中央、国务院关于深化国有企业改革的决策部署，根据《中共中央国务院关于国有企业改革的指导意见》及《国务院办公厅关于中央企业结构调整与重组的指导意见》等文件精神，优化国有资本配置，促进中央企业转型升级，更好发挥中央企业在保障国民经济持续健康安全发展中的骨干中坚作用，中

国轻工集团有限公司（以下简称“中轻集团”）和中国工艺集团有限公司（以下简称“工艺集团”）与保利集团进行了重组整合，中轻集团和工艺集团整体并入保利集团，成为保利集团的全资子公司。

中轻集团是经国务院批准，于2008年底由原轻工部下属企业中国轻工集团公司、中国海诚国际工程投资总院和中国轻工业对外经济技术合作公司三家中央企业重组而成，主营业务包括轻工产品及装备研发与制造、相关工程承包与设计、贸易物流与服务。截至2018年末，中轻集团总资产138.39亿元，净资产49.59亿元。2019年度，中轻集团实现营业收入124.48亿元，利润总额1.10亿元。

工艺集团是国务院国有资产监督管理委员会直接管理的中央企业，于2007年2月由中国工艺品进出口总公司和中国工艺美术（集团）公司两家中央企业联合重组成立，主营业务包括工艺行业原材料、产品及服务、商贸物流。截至2018年末，工艺集团总资产163.81亿元，净资产21.27亿元。2018年度，工艺集团实现营业收入415.65亿元，利润总额3.19亿元。

本期债券募集资金扣除发行费用及偿还有息债务剩余部分拟用于补充发行人本部以及下属非房地产业务子公司保利国际、中轻集团、工艺集团、保利文化、保利久联的营运资金，支持非房地产板块业务发展。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发行人本部及非房地产业务子公司有息债务。

公司承诺本期债券募集资金投向符合国家产业政策，符合相关规定，不用于购置土地、房地产开发及转借他人。

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内设有权机构批准，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、募集资金运用对发行人财务状况的影响

（一）对发行人负债结构的影响

以2019年3月31日发行人财务数据为基准，假设本期募集资金34.54亿元

用于偿还债务，0.46 亿元用于补充流动资金，在本期债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，发行人合并财务报表的资产负债率水平将略有上升，由发行前的 79.081%上升为发行后的 79.082%，将上升 0.001%；合并财务报表的非流动负债占负债总额的比例将由发行前的 33.47%增至发行后的 33.85%。

（二）对于发行人短期偿债能力的影响

以 2019 年 3 月 31 日发行人财务数据为基准，本期债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，发行人合并财务报表的流动比率将由 1.70 上升到 1.71。

（三）对发行人财务成本的影响

考虑到资信评级机构给予公司和本期债券的信用评级，参考目前二级市场上交易的以及近期发行的可比债券，预计本期债券发行时，利率水平将低于公司部分金融机构借款的贷款利率水平。因此，本期债券的发行有利于公司节约财务费用，提高公司盈利能力。

五、相关信息披露机制

根据《公司债券发行与交易管理办法》的要求，发行人将在债券存续期内披露中期报告和经具有从事证券服务业务资格的会计师事务所审计的年度报告；根据《受托管理协议》及中国证监会的有关规定，在发生重大事项时，发行人将进行临时信息披露；发行人将在存续期内定期报告和临时报告中对募集资金实际使用情况进行及时的信息披露。

六、募集资金专项账户管理安排

截至募集说明书签署日，发行人已发行的公司债券“18 保利 01”募集资金已按照募集说明书约定使用完毕，募集资金专项账户运作规范。发行人对募集资金进行拨付使用时，根据《董事会议事规则》中规定的权限和审批程序进行审批。审批通过后，由财务金融中心资金岗发起资金拨付申请，报财务金融中心负责人、总会计师审批。审批时重点关注拨付金额、对象等是否与相关拨付决策相一致。对一定金额以上的资金支出，由总会计师、分管副总经理、总经理审批后办理，财务金融中心负责人、总会计师审批后交由出纳岗进行资金拨付。

发行人按照《管理办法》的相关要求，设立了本期公司债券募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。募集资金专项账户相关信息如下：

1、账户名称：中国保利集团有限公司

开户银行：中国工商银行股份有限公司北京东城支行

银行账户：0200080719024871536

2、账户名称：中国保利集团有限公司

开户银行：中国邮政储蓄银行股份有限公司北京海淀区永定路支行

银行账户：911007010001057074

3、账户名称：中国保利集团有限公司

开户银行：兴业银行北京积水潭支行

银行账户：321260100100205991

第十一节 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、中国保利集团有限公司 2016 年度、2017 年度及 2018 年度经审计的财务报告和 2019 年 1-3 月财务报表；

2、中信证券股份有限公司关于中国保利集团有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）的核查意见；浙商证券股份有限公司关于中国保利集团有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）的核查意见；

3、北京市德恒律师事务所关于中国保利集团有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）的法律意见；

4、中国保利集团有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）信用评级报告；

5、中国保利集团公司 2017 年公司债券持有人会议规则；

6、中国保利集团公司公开发行 2017 年公司债券受托管理协议；

7、中国证监会核准本次发行的文件。

在本期债券发行期内，投资者可以至本公司及联席主承销商处查阅本募集说明书全文及上述备查文件，或访问上海证券交易所网站（http://www.sse.com.cn）查阅本募集说明书。

二、备查文件查阅地点

投资者可以自本期债券募集说明书公告之日起到下列地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件：

发行人：中国保利集团有限公司

住所：北京市东城区朝阳门北大街 1 号 28 层

联系地址：北京市东城区朝阳门北大街 1 号 28 层

法定代表人：张振高

联系人：李慧

联系电话：010-84192075

传真：010-64082863

联席主承销商：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

法定代表人：张佑君

联系人：姜琪、赵宇驰、马凯、余朝锋、王翔驹、潘韦豪、姜昊天、吴江博、朱雅各、闫嘉璇、王婧玉、方堃

联系电话：010-6083 3113

传真：010-6083 3504

联席主承销商：浙商证券股份有限公司

住所：浙江省杭州市江干区五星路201号

联系地址：北京市东城区朝阳门北大街8号富华大厦E座4层

法定代表人：吴承根

联系人：邓英

联系电话：010-65546318

传真：010-65546309

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。

此页无正文，为《中国保利集团有限公司公开发行2019年公司债券（第一期）募集说明书摘要》之盖章页）

中国保利集团有限公司

2019年 8月 26日