中国保利集团有限公司
2024年度第二期超短期融资券募集说明书

发行人：	中国保利集团有限公司
注册金额	人民币50亿元
本期发行金额：	人民币10亿元
发行期限：	180天
担保情况：	无担保

主承销商兼簿记管理人：中国光大银行股份有限公司

联席主承销商：招商银行股份有限公司

二〇二四年十一月

声明与承诺

本公司发行本期债务融资工具已在中国银行间市场交易商协会注册，注册不代表交易商协会对本期债务融资工具的投资价值作出任何评价，也不代表对本期债务融资工具的投资风险作出任何判断。投资者购买本公司发行的本期债务融资工具，应当认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性、完整性和及时性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

本公司已批准本募集说明书，及时、公平地履行信息披露义务，本公司及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员保证募集说明书信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性和及时性承担个别和连带法律责任。董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员不能保证所披露的信息真实、准确、完整的，应披露相应声明并说明理由。全体董事、监事、高级管理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》及中国银行间市场交易商协会相关自律管理要求履行了相关内部程序。

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

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

凡通过认购、受让等合法手段取得并持有本公司发行的债务融资工具，均视同自愿接受本募集说明书对各项权利义务的约定。

本公司承诺根据法律法规的规定和本募集说明书的约定履行义务，接受投资者监督。

截至募集说明书签署日，除已披露信息外，无其他影响偿债能力的重大事项。

本募集说明书属于补充募集说明书，投资人可通过发行人在相关平台披露的募集说明书查阅历史信息。相关链接详见“第十七章备查文件”。

目录

声明与承诺 2
重要提示 7
一、发行主体风险提示 7
二、投资人保护机制相关提示 9
第一章释义 12
一、常用名词释义 12
二、专用名词释义 13
第二章风险提示及说明 18
一、与本期债务融资工具相关的投资风险 18
二、与发行人相关的风险 19
第三章发行条款 30
一、本期超短期融资券主要条款 30
第四章募集资金运用 33
一、募集资金用途 33
二、本期超短期融资券募集资金的管理 33
三、发行人承诺 34
第五章发行人基本情况 35
一、发行人基本情况 35
二、发行人历史沿革 35
三、控股股东和实际控制人 36
四、发行人独立性 36
五、发行人重要权益投资 37
六、发行人治理情况 47
七、发行人董事、监事及高级管理人员基本情况 55
八、发行人业务范围及主营业务情况 59
九、在建工程及拟建工程 223
十、发行人发展战略 224
十一、发行人所在行业情况 224

十二、其他经营重要事项 240
第六章发行人主要财务状况 241
一、财务报表的编制及审计情况 241
二、历史财务报表 250
四、有息债务余额、期限结构、信用和担保融资结构情况 312
五、关联方关系及其交易 320
六、或有事项 370
七、资产抵押、质押和其他限制用途安排 371
八、其他重要事项 371
第七章发行人信用评级和资信状况 373
一、发行人资信情况、 373
二、违约记录 376
三、其他资信重要事项 376
第八章 发行人 2024 年 1-9 月基本情况 377
一、发行人 2024 年 1-9 月主营业务情况 377
二、发行人 2024年 1-9月财务情况 380
三、发行人 2024 年 1-9月重大事项排查情况 395
第九章 债务融资工具信用增进 396
第十章税项 397
一、增值税 397
二、所得税 397
三、印花税 397
四、税项抵销 398
五、声明 398
第十一章信息披露安排 399
一、发行人信息披露机制 399
二、信息披露安排 400
第十二章持有人会议机制 404
一、持有人会议的目的与效力 404

二、会议权限与议案 404
三、持有人会议的召集 405
四、会议召集与召开 407
五、会议表决和决议 409
六、其他 411
第十三章受托管理人机制 412
第十四章 主动债务管理 413
一、置换 413
二、同意征集机制 413
第十五章违约、风险情形及处置 417
一、违约事件 417
二、违约责任 417
三、发行人义务 417
四、发行人应急预案 418
五、风险及违约处置基本原则 418
六、处置措施 418
七、不可抗力 419
八、争议解决机制 419
九、弃权 419
第十六章发行有关机构 420
一、发行人 420
二、主承销商、簿记建档人及存续期管理机构 420
联席主承销商 420
三、发行人律师 421
四、审计机构 421
五、托管人 421
六、集中簿记建档系统技术支持机构 421
第十七章备查文件 423
一、备查文件 423

二、查询地址.....423
附录：主要财务指标计算公式.....424

重要提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中“风险因素”等有关章节。

一、发行主体风险提示

（一）核心风险提示

1、财务风险

2021年-2023年末及2024年3月末，发行人负债总额分别为136,538,449.97万元、142,857,313.22万元、138,626,596.71万元和137,279,007.13万元；资产负债率分别为78.46%、78.13%、76.84和76.39%。总体来看，近年来为满足项目建设开发投入的需要，发行人债务融资规模较大，资产负债水平较高，但最近三年及一期末资产负债率和负债结构基本保持稳定，说明发行人已逐步进入稳定发展期，财务管理稳定性较强。但是如果发行人持续融资能力受到限制或者未来房地产市场出现重大波动，可能面临偿债的压力从而使其业务经营活动受到不利影响。

2、经营风险

房地产项目开发周期长、投资大、涉及相关行业广、合作单位多，需要接受规划、国土、建设、房管、消防和环保等多个政府部门的审批和监管，这使得本公司对项目开发控制的难度增大。尽管本公司具备较强的项目操作能力，但如果项目的某个开发环节出现问题，如产品定位偏差、政府出台新的规定、与政府部门沟通不畅、施工方案选定不科学、合作单位配合不力、项目管理和组织不力等，可能会直接或间接地导致项目开发周期延长、成本上升，使得项目预期经营目标难以如期实现。

虽然本公司积累了丰富的房地产开发经验，但是如果在房地产项目开发中的任何一个环节出现重大变化或问题，都将直接影响项目开发进度，进而影响项目开发收益。如政府调整用地规划或用地条件，项目开发将面临重大调整甚至中断的风险；如项目用地不能如期完成拆迁甚至拆迁无法进行，项目开发将面临延期的风险。

3、行业风险

本公司所处的房地产行业与国民经济和国民生活紧密相联、息息相关，长期以来受到政府和社会各界的密切关注。从中长期的角度，行业可能受到宏观经济整体增长速度、城镇化进程的发展阶段以及老龄化社会加速到来等经济基本面的影响。从中短期的角度，政策层面对于行业的周期波动可能带来一定影响。政府可能根据国家宏观经济和社会发展的整体状况，通过土地政策、产业政策、信贷政策和税收政策等一系列措施，引导和规范行业的健康发展。宏观经济形势和政府政策将影响房地产市场的总体供求关系、产品供应结构等，并可能使房地产市场短期内产生波动。如果公司不能适应宏观经济形势的变化以及政策导向的变化，则公司的经营管理和未来发展将可能受到不利影响。

（二）情形提示

截至募集说明书签署日，近一年以来，发行人不涉及MQ.4表（重大资产重组）、MQ.8表（股权委托管理）的情形。

2024年1-9月，发行人净利润149.81亿元，同比下降30.01%，主要受房地产销售影响，项目去化较同期慢，拿地成本较高，导致利润结转逐步下滑所致；2024年1-9月经营活动产生的现金流量净额为-138.89亿元，较2023年同期下降329.22亿元，降幅较大，主要因房地产销售板块资金回笼规模下降，以及上一年度拓展项目土地款同比增加所致。除上述事项外，发行人不涉及其他MQ.7（重要事项）情形。

天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2021年财务报告出具了天职业字[2022]20318号带强调事项的无保留意见审计报告。

2024年8月2日，中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）对天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)（以下简称“天职国际”）出具了行政处罚决定书（〔2024〕78号），天职国际在奇信股份年报审计中未勤勉尽责，制作、出具的审计报告存在虚假记载，违反2005年《证券法》第一百七十三条、《证券法》第一百六十三条的规定，构成2005年《证券法》第二百二十三条、《证券法》第二百一十三条第三款所述违法行为。天职国际深圳分所相关人员在接到深圳证监局《监督检查通知书》后，对奇信股份相关财务报表审计工作

底稿进行了伪造、篡改、毁损，天职国际将前述底稿提交监管部门，同时对底稿的真实性、准确性、完整性作出虚假保证，违反《证券法》第一百六十二条的规定，构成《证券法》第二百一十四条所述违法行为，并且情节严重。

根据当事人违法行为的事实、性质、情节与社会危害程度，中国证监会决定：

对天职国际在奇信股份年报审计中未勤勉尽责的行为，依据《证券法》第二百一十三条第三款的规定：对天职国际责令改正，没收业务收入3,679,245.28元，并处以18,396,226.40元罚款。对天职国际伪造、篡改、毁损审计工作底稿的行为，依据《证券法》第二百一十四条的规定：对天职国际给予警告，处以500万元罚款，并处暂停从事证券服务业务6个月。综合上述二项。对天职国际责令改正，给予警告，没收业务收入3,679,245.28元，处以23,396,226.40元罚款，并处暂停从事证券服务业务6个月。

由于发行人与天职国际签订合同日期未在暂停业务期间，且发行人2021-2023年度审计报告的签字注册会计师并未涉及上述处分，上述处分对本期发行不构成实质性不利影响或法律障碍。

请投资者注意阅读该审计报告全文及相关财务报表附注。本企业对相关事项已作详细说明，请投资者注意阅读。

二、投资人保护机制相关提示

（一）持有人会议机制

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

本募集说明书在“持有人会议机制”章节对持有人会议召开情形进行了分层，“持有人会议机制”章节中“三、（四）”所列情形发生时，自事项披露之日起15个工作日内无人提议或提议的持有人未满足10%的比例要求，存在相关事项不召开持有人会议的可能性。

本募集说明书在“持有人会议机制”章节设置了“会议有效性”的要求，按照本募集说明书约定，参会持有人持有本期债务融资工具总表决权超过1/2，会议方可生效。参加会议的持有人才能参与表决，因此持有人在未参会的情况下，无法行使所持份额代表的表决权。

本募集说明书在“持有人会议机制”章节设置了多数决机制，持有人会议决议应当经参加会议持有人所持表决权超过1/2通过；对影响投资者重要权益的特别议案，应当经参加会议持有人所持表决权2/3以上，且经本期债务融资工具总表决权超过1/2通过。因此，在议案未经全体持有人同意而生效的情况下，部分持有人虽不同意但已受生效议案的约束，变更本期债务融资工具与本息偿付直接相关的条款、调整选择权条款、持有人会议机制、同意征集机制等、调整受托管理人或受托管理协议条款等、转移本期债务融资工具清偿义务、变更可能会严重影响持有人收取本期债务融资工具本息的其他约定等所涉及的重要权益也存在因服从多数人意志受到不利影响的可能性。

（二）受托管理机制

本期债务融资工具不聘请受托管理人。

（三）主动债务管理

在本期债务融资工具存续期内，发行人可能通过实施置换、同意征集等方式对本期债务融资工具进行主动债务管理。

【置换机制】存续期内，若将本期债务融资工具作为置换标的实施置换后，将减少本期债务融资工具的存续规模，对于未参与置换或未全部置换的持有人，存在受到不利影响的可能性。

【同意征集机制】本募集说明书在“主动债务管理”章节中约定了对投资人实体权利影响较大的同意征集结果生效条件和效力。按照本募集说明书约定，同意征集方案经持有本期债务融资工具总表决权超过1/2的持有人同意，本次同意征集方可生效。除法律法规另有规定外，满足生效条件的同意征集结果对本期债务融资工具全部持有人具有同等效力和约束力，并产生约束发行人和持有人的效力。因此，在同意征集事项未经全部持有人同意而生效的情况下，个别持有人虽不同意但已受生效同意征集结果的约束，包括收取债务融资工具本息等自身实体权益存在因服从绝大多数人意志可能受到不利影响的可能性。

（四）违约、风险情形及处置

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

【重组并变更登记要素】发行人和持有人可协商调整本期债务融资工具的基本偿付条款。选择召开持有人会议的，适用第十二章“持有人会议机制”中特别议案的表决比例。生效决议将约束本期债项下所有持有人。如约定同意征集机制的，亦可选择适用“同意征集机制”实施重组。

（五）投资人保护条款

无。

请投资人仔细阅读相关内容，知悉相关风险。

第一章释义

本募集说明书中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

一、常用名词释义

本公司、公司、发行人、保利集团	指	中国保利集团有限公司
《公司章程》	指	《中国保利集团有限公司章程》
非金融企业债务融资工具	指	具有法人资格的非金融企业在银行间债券市场发行的，约定在一定期限内还本付息的有价证券
本期债务融资工具/本期超短期融资券	指	金额为10亿元的“中国保利集团有限公司2024年度第二期超短期融资券”
本次发行	指	本期超短期融资券的发行
募集说明书	指	发行人根据《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》及中国银行间市场交易商协会相关自律规范文件，为本期债务融资工具的发行而制作，并在发行文件中披露的说明文件，即《中国保利集团有限公司2024年度第二期超短期融资券募集说明书》
发行文件	指	在本期发行过程中必需的文件、材料或其他资料及其所有修改和补充文件（包括但不限于本募集说明书及发行公告）
簿记管理人	指	根据“承销协议”约定受发行人委托负责簿记建档具体运作的主承销商，本期超短期融资券发行期间由中国光大银行股份有限公司担任
主承销商	指	中国光大银行股份有限公司（以下简称“光大银行”）
集中簿记建档	指	发行人和主承销商协商确定利率（价格）区间后，承销团成员/投资人发出申购定单，由簿记管理人记录承销团成员/投资人认购债务融资工具利率（价格）及数量意愿，按约定的定价和配售方式确定最终发行利率（价格）并进行配售的行为。集中簿记建档是簿记建档的一种实现形式，通过集中簿记建档系统实现簿记建档过程全流程线上化处理
承销团	指	主承销商、联席主承销商为本次发行根据承销团协议组织的由主承销商、联席主承销商和承销团其他成员组成的承销团
承销协议	指	发行人与主承销商、联席主承销商为承销本期超短期融资券签订的《中国保利集团有限公司2023-2025年超短期融资券承销协议》
余额包销	指	主承销方按照“承销协议”约定在募集说明书载明的缴款日，按发行利率/价格将本方包销额度内未售出的债务融资工具全部自行购入的承销方式
上海清算所	指	银行间市场清算所股份有限公司

交易商协会	指	中国银行间市场交易商协会
银行间市场	指	全国银行间债券市场
法定节假日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日或休息日）
工作日	指	北京市商业银行的对公营业日（不包括法定节假日或休息日）
元/万元/亿元	指	人民币元/万元/亿元
近三年又一期	指	2021年、2022年、2023年和2024年1-3月
近三年又一期末	指	2021年、2022年、2023年和2024年3月末
北金所	指	北京金融资产交易所有限公司

二、专用名词释义

国资委	指	国务院国有资产监督管理委员会
建设部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部
发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
财政部	指	中华人民共和国财政部
国土资源部	指	中华人民共和国国土资源部
住房和城乡建设部、住建部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部
人民银行	指	中国人民银行
银监会	指	中国银行业监督管理委员会
审计署	指	中华人民共和国审计署
监察部	指	中华人民共和国监察部
董事会	指	中国保利集团有限公司董事会
监事会	指	中国保利集团有限公司监事会
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
保利南方	指	保利南方集团有限公司
保利地产	指	保利发展控股集团股份有限公司（原“保利房地产（集团）股份有限公司”）
保利置业	指	保利置业集团有限公司
保利文化	指	保利文化集团股份有限公司
保利投资	指	保利投资控股有限责任公司
北京保利拍卖	指	北京保利国际拍卖有限公司
贵州久联	指	贵州久联民爆器材发展股份有限公司

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

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

佛山信雅	指	佛山信雅房地产有限公司
信保东利	指	佛山信保东利股权投资合伙企业
信保鑫蓉	指	佛山信保鑫蓉股权投资合伙企业
信保高雅基金	指	信保高雅（天津）股权投资基金合伙企业
信保东宏	指	广州信保东宏股权投资基金合伙企业
广州宏嘉	指	广州宏嘉房地产开发有限公司
鸿雅投资	指	上海鸿雅投资咨询有限公司
广州宏轩	指	广州宏轩房地产开发有限公司
信保建弘	指	深圳信保建弘股权投资基金合伙企业
信保鑫汇	指	佛山信保鑫汇股权投资合伙企业
西藏信保	指	西藏信保股权投资合伙企业
信保富翎	指	佛山信保富翎股权投资合伙企业
信保弘康	指	信保弘康（天津）股权投资基金合伙企业
信保弘盛	指	信保弘盛（天津）股权投资基金合伙企业
信保诚基金	指	信保诚（天津）股权投资基金管理有限公司
信保弘耀	指	信保弘耀（天津）股权投资基金合伙企业
信保思雅	指	佛山信保思雅股权投资合伙企业
信保光晟	指	佛山信保光晟股权投资合伙企业
信保诚贤	指	佛山信保诚贤股权投资合伙企业
信保葆华	指	佛山信保葆华股权投资合伙企业
信保诚赐	指	佛山信保诚赐股权投资合伙企业
信保通兴	指	佛山信保通兴股权投资合伙企业
信保淳雅	指	佛山信保淳雅股权投资合伙企业
珠海和乐	指	珠海和乐科技有限公司
嘉兴同达	指	嘉兴同达股权投资基金合伙企业
信保铭润	指	嘉兴信保铭润股权投资基金合伙企业
信保康居	指	佛山信保康居股权投资中心
北京致泰	指	北京致泰房地产开发有限公司
佛山源泰	指	佛山保利源泰房地产有限公司
佛山百隆	指	佛山市百隆房地产开发有限公司
佛山茂兴	指	佛山市茂兴房地产开发有限公司
大岭山房地产开发	指	东莞市大岭山镇房地产开发公司
南京广闳	指	南京新城广闳房地产有限公司
北京茂丰	指	北京茂丰置业有限公司

莆田中涵	指	莆田中涵房地产开发有限公司
佛山骏雅	指	佛山信保骏雅股权投资合伙企业
广州璟晔	指	广州璟晔房地产开发有限公司
大岭山实业	指	东莞市大岭山实业发展总公司
信保信盛	指	佛山信保信盛股权投资合伙企业
信保银泰	指	佛山信保银泰股权投资合伙企业
信保中港	指	佛山信保中港股权投资合伙企业
信保通德	指	佛山信保通德股权投资合伙企业
信保通盈	指	佛山信保通盈股权投资合伙企业
鑫盈嘉晟	指	佛山鑫盈嘉晟股权投资合伙企业
信保瀚雅	指	佛山信保瀚雅股权投资合伙企业
江门康盛	指	江门信保康盛文化体育投资有限公司
融创恒基	指	北京融创恒基地产有限公司
上海裕憬	指	上海裕憬房地产开发有限公司
中煤集团	指	中国中煤能源集团有限公司

第二章风险提示及说明

投资者购买本期债务融资工具，应当认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立的投资判断。本期债务融资工具依法发行后，因发行人经营与收益的变化引致的投资风险，由投资者自行负责。投资者在评价和认购本期债务融资工具时，应特别认真地考虑下列各种风险因素：

一、与本期债务融资工具相关的投资风险

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债务融资工具的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使投资者持有的债务融资工具价值具有一定的不确定性。

（二）流动性风险

银行间市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人无法保证本期债务融资工具在银行间市场上市后本期债务融资工具的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。因此，本期投资者在购买本期债务融资工具后可能面临由于债券上市流通后交易不活跃甚至出现无法持续成交的情况，不能以某一价格足额出售其希望出售的本期债务融资工具所带来的流动性风险。

（三）偿付风险

在本期债务融资工具存续期内，宏观经济环境、资本市场状况、国家相关政策等外部因素以及发行人本身的生产经营存在着一定的不确定性，这些因素的变化会影响到发行人的运营状况、盈利能力和现金流量，可能导致发行人无法如期从预期的还款来源获得足够的资金按期支付本期债务融资工具本息，从而使投资者面临一定的偿付风险。

二、与发行人相关的风险

（一）财务风险

1、资产负债率较高的风险

2021年-2023年末及2024年3月末，发行人负债总额分别为136,538,449.97万元、142,857,313.22万元、138,626,596.71万元和137,279,007.13万元；资产负债率分别为78.46%、78.13%、76.84和76.39%；总体来看，近年来为满足项目建设开发投入的需要，发行人债务融资规模较大，资产负债水平较高，但最近三年及一期末资产负债率和负债结构基本保持稳定，说明发行人已逐步进入稳定发展期，财务管理稳定性较强。但是如果发行人持续融资能力受到限制或者未来房地产市场出现重大波动，可能面临偿债的压力从而使其业务经营活动受到不利影响。

2、短期偿债压力较大的风险

2021年-2023年末及2024年3月末，发行人流动比率分别为1.50、1.51、1.51和1.56，速动比率分别为0.56、0.52、0.51和0.51。总体来看，发行人流动比率一直保持在较高水平；受存货规模较大的影响发行人速动比率处于较低水平，但表现出稳中有升的态势，且在同行业可比上市公司中处于较好水平。虽然发行人保有较为充足的货币资金，但若市场出现重大不利变化对公司存货去化造成重大不利影响，则仍将面临一定的短期偿债压力。

3、经营活动产生的现金流量波动较大的风险

2021-2023年度及2024年1-3月，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为1,286,032.06万元、176,305.09万元、3,523,004.91万元和-3,957,403.11万元。2022年度发行人经营活动产生的现金流量净额下降，主要系发行人经营体量不断扩大以及房地产板块开发项目增多，销售回笼减少所致。2023年由于发行人房地产板块收入结转增加，现金流大幅改善。但整体来看，近三年发行人现金流波动较大，若未来发行人项目拓展和开发策略与销售回笼情况之间无法形成较好的匹配，则发行人或将面临经营活动产生的现金流量净额波动较大的风险，可能对发行人的偿债能力产生不利影响。

4、未来资金支出压力较大的风险

房地产开发项目往往投资周期较长，投资规模较大，属于资金密集型业务。近年来，房地产开发企业获取土地的资金门槛不断提高，土地价款的支付周期有所缩短，增加了企业前期土地储备资金支出负担，且后续项目的开发也需持续的资金支持，因此现金流量的充足程度对维持公司正常的经营运作至关重要。发行人坚持一、二线中心城市的发展战略，实施差异化拓展策略，持续推进城市群深耕。大规模、多元化的优质土地储备为发行人未来持续发展提供了坚实基础，但是相关项目的后续开发及项目资源的补充需要发行人未来持续的资金投入。因此，总体来看发行人未来面临一定的资本支出压力，如若发行人内、外部融资能力受宏观经济环境、信贷政策、产业政策、资本市场波动等因素的不利影响，发行人未来经营目标的实现将受到影响。

5、存货跌价风险

房地产项目投资在产品销售并结转收入以前都以存货形式存在，因此房地产企业存货规模往往较大。公司主营业务以房地产开发销售为主，随着发行人业务规模的持续扩大，公司存货规模持续快速增长。2021年-2023年末及2024年3月末，发行人存货账面价值分别为94,610,754.46万元、102,427,956.90万元、101,647,688.63万元和102,645,559.06万元，占资产总额的比重分别为54.37%、56.02%、56.35%和57.12%，公司存货规模及占总资产的比例均相对较高。发行人存货的变现能力直接影响到公司的资产流动性及偿债能力，如果发行人因在售项目销售迟滞导致存货周转不畅，将对其偿债能力和资金调配带来较大压力。此外，未来若房地产行业不景气，开发项目利润下滑或项目无法顺利完成开发，公司将面临存货跌价损失风险，从而对公司的盈利能力产生不利影响。

6、所有权受限资产规模较大的风险

发行人所有权受限资产主要为银行借款设定的担保资产，包括存货、投资性房地产和固定资产等。截至2023年末，发行人所有权受限资产账面价值合计17,627,679.80万元，占期末资产总额的9.77%，所有权受限资产规模较大，相关资产的可变现能力相应受到一定影响。虽然发行人声誉和信用记录良好，与多家商业银行有良好的合作关系，不存在银行借款本息偿付违约情况，但如果因流动性不足等原因导致发行人不能按时、足额偿还银行借款或其他债务，有可

能导致受限资产被银行冻结甚至处置，将对发行人声誉及正常经营造成不利影响。

7、按揭贷款担保风险

目前，购房者在购买商品房时，多选用银行按揭的付款方式。按照房地产行业的惯例，在购房人以银行按揭方式购买商品房，购房人支付了首期房款、且将所购商品房作为向银行借款的抵押物后，在商品房办妥权证前（个别案例要求还清贷款前），银行还要求开发商为购房人的银行借款提供担保。本公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保。其中，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2023年末，公司合并口径共承担阶段性担保额为人民币20,853,160.77万元。在担保期间内，如购房人无法继续偿还银行贷款，且其抵押物价值不足以抵偿相关债务，公司将承担一定的经济损失。

8、合并范围变化频繁风险

近年来，发行人加大行业整合力度，不断调整自身内部企业组合结构，导致发行人合并范围频繁变化。合并范围频繁的变化对发行人日常的财务核算和生产经营将产生一定影响，应关注发行人合并范围变化频繁的风险。

9、再融资风险

房地产开发项目通常投资规模较大，而且前期的投入和销售资金回笼之间存在一定的时间周期。因此，发行人主要依靠银行借款、发行债券等融资方式筹集资金用于项目建设。截至2024年3月末，发行人合并口径的商业银行授信额度合计为人民币9,256亿元，其中已使用授信额度3,968亿元，未使用授信余额5,288亿元。总体上，公司具备很强的融资能力。但是若行业融资政策或金融市场出现重大不利变化，导致发行人无法及时、足额筹集项目建设资金，相关项目的开发进度将会受到不利影响，将进而对发行人的盈利能力和偿债能力造成不利影响。

（二）经营风险

1、宏观经济、行业周期的风险

本公司所处的房地产行业与国民经济和国民生活紧密相联、息息相关，长期以来受到政府和社会各界的密切关注。从中长期的角度，行业可能受到宏观经济整体增长速度、城镇化进程的发展阶段以及老龄化社会加速到来等经济基本面的影响。从中短期的角度，政策层面对于行业的周期波动可能带来一定影响。政府可能根据国家宏观经济和社会发展的整体状况，通过土地政策、产业政策、信贷政策和税收政策等一系列措施，引导和规范行业的健康发展。宏观经济形势和政府政策将影响房地产市场的总体供求关系、产品供应结构等，并可能使房地产市场短期内产生波动。如果公司不能适应宏观经济形势的变化以及政策导向的变化，则公司的经营管理和未来发展将可能受到不利影响。

2、土地、原材料及劳动力成本上升风险

近年来，受到国内外经济形势的影响，房地产项目的土地、原材料和劳动力成本均有较大幅度的上涨，加大了房地产企业盈利增长的难度。尽管本公司采取了一系列措施对业务成本进行有效控制，以抵御土地、原材料和劳动力成本上升的影响，但是由于房地产项目的开发周期较长，在项目开发过程中，土地价格、原材料价格、劳动力工资等生产要素价格的波动仍然存在，并都会在一定程度上影响项目的开发成本，从而影响公司的盈利能力。

3、土地拓展风险

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

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

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

4、市场竞争风险

由于行业壁垒较低，国内拥有资金、土地资源的企业以及拥有资金、技术、管理优势的境外地产基金和开发商均积极介入国内房地产市场。同时，经过多轮房地产调控之后，购房者愈发理性和成熟，对于产品品牌、产品品质、户型设计、物业管理和服务等提出了更高的要求。市场竞争加剧可能导致对土地需求的增加，土地获取成本的上升以及经营成本的增加，同时可能导致商品房供给阶段性过剩、销售价格阶段性下降，进而对发行人业务和经营业绩造成不利影响。

5、项目开发风险

房地产项目开发周期长、投资大、涉及相关行业广、合作单位多，需要接受规划、国土、建设、房管、消防和环保等多个政府部门的审批和监管，这使得本公司对项目开发控制的难度增大。尽管本公司具备较强的项目操作能力，但如果项目的某个开发环节出现问题，如产品定位偏差、政府出台新的规定、与政府部门沟通不畅、施工方案选定不科学、合作单位配合不力、项目管理和组织不力等，可能会直接或间接地导致项目开发周期延长、成本上升，使得项目预期经营目标难以如期实现。

虽然本公司积累了丰富的房地产开发经验，但是如果在房地产项目开发中的任何一个环节出现重大变化或问题，都将直接影响项目开发进度，进而影响项目开发收益。如政府调整用地规划或用地条件，项目开发将面临重大调整甚至中断的风险；如项目用地不能如期完成拆迁甚至拆迁无法进行，项目开发将面临延期的风险。

6、项目销售周期偏长风险

房地产开发业务是本公司的主营业务。在目前的市场情况下，房地产开发企业面临着更激烈的市场竞争。房地产开发业务具有开发资金投入大、建设周期长和易受国家政策、市场需求、项目定位、销售价格等多种因素影响的特点，这给房地产开发项目销售带来一定程度的不确定性。本公司尚不能完全避免今

后由于市场竞争和房地产行业特性可能带来的房地产销售风险。本公司房地产业务的开复工面积和竣工面积近年来不断增长，若市场环境发生不利变化，或者本公司销售策略出现失误，可能会导致本公司因开发项目不能及时出售而面临销售周期偏长风险。

7、土地闲置风险

近年来，国家出台了多项针对土地闲置的处置政策，加大了对土地闲置的处置力度。虽然本公司一贯遵守国家政策，严格在规定的时间内实现房地产开发项目的动工开发和销售，但是若本公司未来对所拥有的项目资源未能按规定期限动工开发，将使公司面临土地闲置处罚甚至土地被无偿收回的风险。

8、跨区域经营过程中的风险

作为全国性房地产综合开发企业，截至2023年末，发行人已在广州、北京、上海、武汉、南京、成都、天津、厦门等多个国内大中型城市及澳大利亚悉尼、墨尔本和英国伦敦等境外市场从事房地产开发业务，树立了良好的品牌和市场形象。由于房地产开发具有地域性强的特征，各地气候、地质条件、居住生活习惯、购房偏好、市场情况、地方开发政策和管理法规等都存在一定的差异，为了保证项目开发的顺利进行，公司必须适应当地开发环境，否则将面临一定的经营风险。

9、项目质量管理风险

公司在项目开发中全面推行ISO9001质量认证体系，建立起了完善的质量管理体系和控制标准，在设计、施工和监理等专业领域均挑选行业内的领先企业。最近三年及一期，发行人未发生重大工程质量问题。但是，公司房地产开发项目尚不能完全避免未来存在因管理不善或质量监控漏洞等原因而出现问题的风险。同时，根据我国政府相关规定，公司对其销售的产品应按照《质量保证书》规定的保修期限和保修范围承担保修责任，如果开发的产品因质量问题造成客户经济损失的，公司应按约定赔偿客户。因此，如公司房地产开发项目出现质量问题，将损害公司品牌声誉并造成经济损失，存在一定程度的项目质量管理风险。

10、安全生产风险

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

此外，发行人经营涉及民爆业务板块所处行业属于高危行业，民爆业务主要产品为乳化炸药、工业雷管及工业索类等民用爆破器材，均属于具有危险爆炸属性的特殊工业产品；同时，发行人利用爆破技术为各类客户提供爆破工程服务。民爆器材生产及爆破工程服务涉及民爆器材的研发、生产、销售、储运、使用及工程服务等诸多环节，存在因偶发性因素引发的安全事故风险，从而对生产经营构成影响。

（三）管理风险

1、公司经营规模较大的风险

截至2021-2023年末及2024年3月末，发行人资产总额分别为174,015,725.88万元、182,848,862.47万元18,0398,027.95万元和179,696,642.81万元。近三年发行人资产规模持续快速增长，目前已形成以国际贸易、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、信息与通信技术、丝绸相关产业、金融业务为主业的发展格局。预计未来几年，发行人仍将继续保持良好发展的趋势，坚持做大做强地产板块，同时积极发展文化、民爆和贸易业务。目前公司已建立较为完善的内部管理体系，日常运营状况良好。但公司经营规模的扩大和业务范围的拓宽对企业的管理能力、治理结构、决策制度、风险识别控制能力、融资能力等提出了更高的要求。若公司未来不能持续保持和提高管理水平和管理效率，充分发挥规模优势，将对公司经营业绩和持续发展造成不利影响。

2、人力资源管理风险

公司业务的开拓和发展在很大程度上依赖于核心经营管理人员，其产业经验及专业知识对公司的发展十分关键。公司的管理团队具有丰富的项目运作经验，能够灵活调动资源、转换经营策略适应房地产周期波动。若公司无法吸引和留任核心管理人员，持续有效的加强人才的培养和储备，将对公司未来的业务发展造成一定的不利影响。

3、子公司管理风险

截至2023年末，发行人子公司数量超过2,000家，且布于我国多个省、自治区、直辖市以及数个国家和地区，管理体系较为复杂。虽然发行人已建立了完善的管理流程及内部控制体系，但若管理体系不能有效运作，则将对公司的业务开展、品牌声誉产生一定不利影响。

4、资金管理的风险

房地产作为资金密集型行业，在土地获取、施工建设等阶段均需要大量的资金投入。发行人主要通过自有资金以及外部金融机构借款等方式筹集资金。但发行人的外部融资渠道和融资成本直接受到国家房地产政策、货币政策以及商业银行监管政策等影响，且目前各主要城市均要求对房地产企业预售款项进行专户管理，预售款项使用的灵活性较低。同时，发行人在国内外超过60个城市进行跨区域经营，各区域的资金监管及使用要求均存在差异。尽管发行人对资金实行统一管理，以提升资金使用效率，但上述因素对发行人的资金管理和调配能力提出较高的要求。如若发行人无法有效应对相关政策变化，及时监控和平衡公司整体的资金需求，其经营情况和财务情况或将受到不利影响。

5、跨区域管理风险

作为全国性房地产综合开发企业，截至2023年末，发行人已在广州、北京、上海、武汉、南京、成都、天津、厦门等多个国内大中型城市及澳大利亚悉尼、墨尔本和英国伦敦等境外市场从事房地产开发业务，树立了良好的品牌和市场形象。未来发行人将坚持一、二线中心城市的发展战略，实施差异化拓展策略，持续推进城市群深耕。由于房地产开发的地域性较强，各地气候地质条件、居民生活习惯、购房偏好、市场情况、地方开发政策和管理法规均存在一定的差异性；境外项目还受到项目所在地区法律、税收政策、产业政策等因素影响。

发行人标准化的产品定位、管理流程、开发模式等存在是否能有效运行的风险。同时，当发行人进入新城市或新区域时，也存在如何适应当地开发环境的风险。综上，发行人存在一定程度的跨区域管理风险。

6、关联交易风险

报告期内，发行人与其关联公司之间存在关联交易，主要内容为与合营、联营公司的资金往来以及按持股比例为其提供担保。发行人的关联资金往来主要系按照持股比例及合作协议对合营、联营公司投入除资本金以外的其他项目发展资金，该类资金将在项目开发过程或者项目开发完毕时陆续收回；同时，发行人为支持合营、联营公司的经营发展，亦按照持股比例及合作协议约定为其融资提供担保。因此，若发行人合营、联营公司出现经营状况波动，可能会对前述关联应收款项的回收以及关联担保责任的承担产生一定影响。

（四）政策风险

1、针对房地产行业的宏观政策风险

本公司所处的房地产行业与国民经济和国民生活紧密相联、息息相关，长期以来受到政府和社会各界的密切关注。近年来，房地产行业受国家宏观调控政策影响较大。调控政策坚持贯彻“房子是用来住的，不是用来炒的”总定位，地产调控政策未见放松，房价上涨较快的城市调控力度有所加大。预期未来整体调控基调将依然延续，并逐步向长效机制、因城施策转变。市场的竞争将更加激烈，房地产市场发展面临更大的政策不确定性风险。

2、金融政策变化的风险

房地产行业属于资金密集型行业，资金一直都是影响房地产企业做大做强的关键因素之一。近年来，国家采取了一系列措施，对包括购房按揭贷款和开发贷款在内的金融政策进行调整，以适应宏观经济和房地产行业平稳发展的需要，对房地产企业的经营和管理提出了更高的要求。虽然本公司通过多年的经营发展，一方面与各大银行建立了长期合作关系，拥有稳定的信贷资金来源，另一方面又保持了资本市场的有效融资平台，但是金融政策的变化和实施效果，将可能对公司的日常经营产生一定程度的不利影响。

3、土地政策变化的风险

土地是房地产开发必不可少的资源。房地产开发企业必须通过出让（包括招标、拍卖、挂牌等形式）、转让等方式取得拟开发项目的国有土地使用权，涉及土地规划和城市建设等多个政府部门。近年来，国家出台了一系列土地宏观调控政策，进一步规范土地市场。若土地供应政策、土地供应结构、土地使用政策等发生变化，将对房地产开发企业的生产经营产生重要影响。预计国家未来将继续执行更为严格的土地政策和保护耕地政策。而且，随着我国城市化进程的不断推进，城市可出让的土地总量越来越少，土地的供给可能越来越紧张。土地是房地产开发企业生存和发展的基础。若不能及时获得项目开发所需的土地，本公司的可持续稳定发展将受到一定程度的不利影响。

4、税收政策变化的风险

地产行业税收政策的变化直接影响到市场的供需形势，从而对公司经营产生重大影响。从需求层面看，除少数年份外，税收政策的变化大多以抑制需求为主，对购房需求产生了实质影响。房地产营改增有助于房企减轻税负，相对应企业的利润率也会因为税负的降低而提升，同时，营改增后将所有企业新增不动产所含增值税纳入抵扣，对于一线城市及其周边的基本面良好的城市楼市而言也有积极影响。从供给层面看，历次土地增值税预征税率变化，以及2009年开始从严清缴土地增值税等对房地产行业供给都具有较大的影响。

5、严格执行节能环保政策的风险

本公司所有发展项目均需要严格执行国家有关建筑节能标准。目前，我国对环境保护的力度趋强，对原材料、供热、用电、排污等诸多方面提出了更高的要求，不排除在未来几年会颁布更加严格的环保法律法规，本公司可能会因此增加。同时，由于环保审批环节增加、审批周期加长，本公司部分项目的开发进度可能受到不利影响。

6、房屋拆迁及补偿政策变化的风险

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

（五）不可抗力风险

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

第三章发行条款

一、本期超短期融资券主要条款

本期债务融资工具名称	中国保利集团有限公司2024年度第二期超短期融资券
发行人全称	中国保利集团有限公司
主承销商、簿记管理人	中国光大银行股份有限公司
存续期管理机构	中国光大银行股份有限公司
联席主承销商	招商银行股份有限公司
发行人及下属子公司待偿还债券余额	截至本募集说明书签署之日，发行人及下属子公司待偿还境内债务融资工具及其他债券余额为1,028.85亿元人民币，其中包括超短期融资券19.5亿元、中期票据346亿元、短期融资券60.6亿元、PPN18亿元、ABN9.29亿元、公司债及证监会主管ABS542.31亿元，境外债33.15亿元。
接受注册通知书文号	中国银行间市场交易商协会《接受注册通知书》（中市协注[2023]SCP354号）
注册总额度	50亿元（伍拾亿元整）
本期发行金额	10亿元（壹拾亿元整）
本期超短期融资券期限	180天
计息年度天数	非闰年为365天，闰年为366天
本期超短期融资券面值	100元
发行利率	本期超短期融资券采用固定利率方式，按面值发行，发行利率根据集中簿记建档、集中配售的结果确定
发行对象	本期超短期融资券面向全国银行间债券市场的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）发行
承销方式	主承销商和联席主承销商以余额包销的方式承销
发行方式	通过集中簿记建档、集中配售方式发行
托管机构	上海清算所
托管方式	实名记账式
簿记建档日	2024年11月20日
缴款日	2024年11月21日
起息日	2024年11月21日
债权债务登记日	2024年11月21日
上市流通日	2024年11月22日
兑付日	2025年5月20日（如遇法定节假日则顺延至下一工作日，顺延期间不另计息）
付息日	付息日为本期超短期融资券到期日2025年5月20日（如遇法定节假日则顺延至下一工作日，顺延期间不另计息）
兑付方式	到期一次性还本付息
兑付价格	按超短期融资券面值兑付。

兑付办法	本期超短期融资券到期日前5个工作日，由发行人按有关规定在指定的信息媒体上刊登《兑付公告》。本期超短期融资券的兑付，按照上海清算所的规定，由上海清算所代理完成
担保情况	本期超短期融资券无担保
偿付顺序	本期债务融资工具在破产清算时的清偿顺序等同于发行人的普通债务
税务提示	根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本期超短期融资券所应缴纳的税款由投资者承担
集中簿记建档系统技术支持机构	北京金融资产交易所有限公司

二、本期超短期融资券发行安排

（一）集中簿记建档安排

1、本期超短期融资券簿记管理人为中国光大银行股份有限公司，本期超短期融资券承销商须在2024年11月20日14：00 时整至2024年11月20日18:00时整，通过集中簿记建档系统向簿记管理人提交《中国保利集团有限公司2024年度第二期超短期融资券申购要约》（以下简称“《申购要约》”），申购时间以在集中簿记建档系统中将《申购要约》提交至簿记管理人的时间为准。

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

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

（二）分销安排

1、认购本期超短期融资券的投资者为境内合格机构投资者（国家法律、法规及部门规章等另有规定的除外）。

2、上述投资者应在上海清算所开立A类或B类持有人账户，或通过全国银行间债券市场中的债券结算代理人开立C类持有人账户；其他机构投资者可通过债券承销商或全国银行间债券市场中的债券结算代理人在上海清算所开立C类持有人账户。

（三）缴款和结算安排

1、缴款时间：2024 年11月21日16：00点前。

2、簿记管理人将在2024年11月21日通过集中簿记建档系统发送《中国保利集团有限公司2024年度第二期超短期融资券配售确认及缴款通知书》（以下简称“《缴款通知书》”），通知每个承销团成员的获配超短期融资券面额和需缴纳的认购款金额、付款日期、划款账户等。

3、合格的承销商应于缴款日17:00前，将按簿记管理人的“缴款通知书”中明确的承销额对应的募集款项划至以下指定账户：

户名：中国光大银行

开户行：中国光大银行

账号：10010124880000001

中国人民银行支付系统号：303100000006

汇款用途：中国保利集团有限公司2024年度第二期超短期融资券承销款

如合格的承销商不能按期足额缴款，则按照中国银行间市场交易商协会的有关规定和“承销协议”和“承销团协议”的有关条款办理。

4、本期超短期融资券发行结束后，超短期融资券认购人可按照有关主管机构的规定进行超短期融资券的转让、质押。

（四）登记托管安排

本期超短期融资券以实名记账方式发行，在上海清算所进行登记托管。上海清算所为本期超短期融资券的法定债权登记人，在发行结束后负责对本期超短期融资券进行债权管理，权益监护和代理兑付，并负责向投资者提供有关信息服务。

（五）上市流通安排

本期超短期融资券在债权登记日的次一工作日（2024年11月22日），即可以在全国银行间债券市场流通转让。按照全国银行间同业拆借中心颁布的相关规定进行。

（六）其他

无。

第四章募集资金运用

一、募集资金用途

为保障公司持续经营，调整公司债务结构，提高资金使用效率，发行人本期超短期融资券拟募集资金 10 亿元，全部用于偿还有息债务。拟偿还债务明细如下：

表4-1：本期超短期融资券拟偿还债务融资工具明细

单位：亿元

债券简称	发行主体	发行日期	到期日期	存续余额	本次偿还金额
24中国保利SCP001	中国保利集团有限公司	2024-5-30	2024-11-27	10.00	10.00
合计		**-**	**-**	**10.00**	**10.00**

二、本期超短期融资券募集资金的管理

对于本期超短期融资券的募集资金，发行人将按照中国银行间市场交易商协会关于超短期融资券募集资金使用有关规定、公司内部的财务制度，对募集资金进行专项管理，确保募集资金的合理有效使用。

发行人已按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具募集资金用途管理规程》的规定，与符合该《规程》的承销机构签署监管协议，就本期债务融资工具募集资金开立募集资金专项账户，具体如下：

账户户名：中国保利集团有限公司

账号：35060188000115069

开户行：中国光大银行股份有限公司北京和平里支行

中国人民银行支付系统号：303100000557

本期债务融资工具存续期需变更募集资金用途的，将配合存续期管理机构或主承销商核查拟变更用途是否符合法律法规、自律规则及相关产品指引、通知和信息披露要求，报交易商协会备案，并按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》要求及时披露变更公告。

本期发行，中国光大银行作为簿记管理人、主承销商兼存续期管理机构与发行人签订了受托支付模式的资金监管协议，资金监管协议中明确约定发行人

使用募集资金时，中国光大银行需严格审核发行人提出的资金使用申请和支付材料，按受托支付的形式进行资金划拨支付手续。

中国光大银行将对募集资金专项账户使用情况进行监督，中国光大银行若发现实际用途不符合募集说明书约定的用途，可及时向发行人核实，也可采取现场调查、书面问询等方式向发行人进行核实。

发行人将按照募集说明书载明的资金使用计划拨付资金，合理核定用款期限，并按照相关要求对资金用途进行监管，确保该部分资金的合理有效使用。

三、发行人承诺

发行人承诺，发行超短期融资券所募集的资金将应用于符合国家法律法规及相关产业政策要求的企业生产经营活动及偿还存量融资。发行本期超短期融资券不涉及重复匡算资金用途的情况。

1、募集资金不用于并购或收购资产，不用于对外委托贷款等资金拆借业务。

2、募集资金不用于房地产业务：不用于土地一级开发，不用于支付土地款，不用于项目资本金，不用于“地王”相关项目，不用于三四线地产项目建设。发行人承诺地产项目建设不重复融资，不存在隐性强制分红情况。

3、募集资金不用于购买理财。

4、募集资金不用于长期投资。

5、发行人在发行文件中将明确披露具体募集资金用途，并承诺在本期超短期融资券存续期内若拟变更募集资金用途，发行人将在变更募集资金用途前，通过中国交易商协会综合业务和信息服务平台网站和其他中国银行间市场交易商协会认可的渠道披露平台提前进行披露和公告。

6、为确保募集资金的使用与本募集说明书中陈述的用途一致，规避市场风险、保证债券持有人的合法权利，发行人在监管银行对募集资金设立募集资金使用账户，由监管银行对账户进行监管。

第五章发行人基本情况

一、发行人基本情况

注册名称：	中国保利集团有限公司
英文名称：	China Poly Group Corporation Limited
法定代表人：	刘化龙
注册资本/实缴资本：	人民币2,000,000,000.00元/人民币2,000,000,000.00元
成立日期：	1993年2月9日
统一社会信用代码：	911100001000128855
注册地址：	北京市东城区朝阳门北大街1号28层
邮政编码：	100010
联系电话：	010-64082288
传真：	010-60833504
公司网址：	http://www.poly.com.cn/
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系国务院国有资产监督管理委员会管理的大型中央企业，前身为1984年成立的保利科技有限公司。1993年，在保利科技有限公司的基础上，经国务院、中央军委批准组建了中国保利集团公司。

1998年军企脱钩，保利集团由军队划归中央企业工委领导。

2003年，成为由国资委管理的大型中央企业。

2010年，中国新时代控股（集团）公司涉军业务并入保利集团。2016年，保利集团被国资委列入国有资本投资公司试点企业。

2017年5月，保利集团煤炭板块整体移交中煤集团。2017年8月，经国务院批准，中国轻工集团、中国工艺集团整体并入保利集团。2017年12月，保利集团由全民所有制企业改制为有限责任公司。

2019年7月，经国务院批准，中国华信邮电、中国中丝集团并入保利集团。30多年来，保利集团通过不断的改革和创新，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、信息与通信技术、丝绸相关产业、金融业务为主业的发展格局，业务遍布全球100多个国家及国内100余个城市。

截至募集说明书签署日，发行人无其他重大资产重组事项。

三、控股股东和实际控制人

截至2024年3月末，发行人实际控制人和最终控制人为国务院国有资产监督管理委员会，其主要职责是根据国务院授权，依照《中华人民共和国公司法》等法律和行政法规履行出资人职责，指导推进国有企业改革和重组；对所监管企业国有资产的保值增值进行监督，加强国有资产的管理工作；推进国有企业的现代企业制度建设，完善公司治理结构；推动国有经济结构和布局的战略性调整。

表5-1：截至2024年3月末，公司股本总额及股东持股情况如下：

单位：元、%

股东名称	出资额	持股比例
国务院国有资产监督管理委员会	2,644,534,322.42	92.81
全国社会保障基金理事会	204,948,258.05	7.19
合计	**2,849,482,580.47**	**100.00**

截至本募集说明书出具之日，国务院国有资产监督管理委员会持有的发行人股权不存在任何质押或其他有争议的情况。

四、发行人独立性

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，在资产、人员、机构、财务、业务等方面相互独立。具体情况如下：

（一）资产独立

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。

（二）人员独立

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。

（三）机构独立

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。

（四）财务独立

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。

（五）业务独立

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。

五、发行人重要权益投资

（一）发行人重要控股子企业情况

表5-2：截至2024年3月末，发行人重要控股子企业情况如下：

单位：万元

序号	企业名称	级次	企业类型①	注册地	主要经营地	业务性质	实收资本	穿透持股比例(%)	享有的表决权(%)	投资额	取得方式②
1	保利（香港）控股有限公司	2	3	香港	香港	房地产开发	5,350.00	70.31	100.00	5,350.00	1
2	保利置业集团有限公司	3	3	香港	香港	房地产开发	169,072.28	34.81	47.32	80,174.28	3
3	保利国际控股有限公司	2	1	北京	北京	贸易、工程施工	10,000.00	100.00	100.00	10,000.00	1
4	保利科技有限公司	3	1	北京	北京	贸易	60,000.00	100.00	100.00	60,000.00	1
5	保利南方集团有限公司	2	1	广州	广州	房地产开发	10,050.00	100.00	100.00	10,050.00	1
6	保利发展控股集团股份有限公司	3	1	广州	广州	房地产开发	1,193,267.52	40.61	40.61	264,204.08	1
7	保利物业发展股份有限公司	4	1	广州	广州	物业管理、室内外装饰等	53,333.34	75.00	75.00	40,000.00	1
8	保利文化集团股份有限公司	2	1	北京	北京	艺术品经营、拍卖、影剧院	24,631.60	63.69	63.69	16,500.00	1
9	保利艺术博物馆	2	1	北京	北京	博物馆经营	1,801.00	100.00	100.00	1,801.00	1
10	重庆万和电影院线有限责任公司	2	1	重庆	重庆	电影院线管理	400.00	51.00	51.00	204.00	1
11	北京新保利大厦房地产开发有限公司	2	1	北京	北京	房地产开发	10,952.00	94.35	100.00	10,952.00	1
12	保利财务有限公司	2	2	北京	北京	非银行金融企业	200,000.00	76.16	94.18	159,609.12	1
13	保利投资控股有限责任公司	2	2	北京	北京	投资管理	50,000.00	100.00	100.00	50,000.00	1
14	保利久联控股集团有限责任公司	2	1	贵阳	贵阳	民用器材销售及爆破	29,318.00	51.00	51.00	136,891.56	3
15	保利联合化工控股集团股份有限公司	3	1	贵阳	贵阳	民用器材销售及爆破	48,762.53	22.80	44.70	21,795.65	3
16	中国工艺集团有限公司	2	1	北京	北京	贸易、工艺美术品销售	190,000.00	100.00	100.00	248,040.15	4
17	中国轻工集团有限公司	2	1	北京	北京	工程服务与装备、贸易	200,000.00	100.00	100.00	395,310.96	4
18	中国海诚工程科技股份有限公司	3	1	北京	北京	工程咨询，工程设计、监理	41,762.89	51.90	51.90	23,477.57	4
19	保利艺术教育投资有限公司	2	1	北京	北京	文化艺术培训	10,000.00	61.72	100.00	10,000.00	1
20	中国华信邮电科技有限公司	2	1	北京	北京	通讯技术开发服务	500,000.00	100.00	100.00	662,601.68	4
21	中国中丝集团有限公司	2	1	北京	北京	贸易流通	30,908.95	100.00	100.00	0.00	4

注1：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。

注2：取得方式：1.投资设立，2.同一控制下的企业合并，3.非同一控制下的企业合并，4.其他。

子公司的持股比例不同于表决权比例的，说明如下：

序号	企业名称	穿透持股比例	享有的表决权	差异原因
1	保利（香港）控股有限公司	70.25	100.00	持股比例为剔除少数股东影响后的穿透持股比例
2	保利置業集團有限公司	35.23	47.34	
3	保利物业服务股份有限公司	29.27	72.28	
4	北京新保利大厦房地产开发有限公司	82.33	100.00	
5	保利财务有限公司	76.19	94.18	
6	保利联合化工控股集团股份有限公司	22.69	44.49	
7	保利艺术教育投资有限公司	61.71	100.00	

表5-3：发行人拥有被投资单位表决权不足半数（含半数）但能对被投资单位形成控制的原因：

单位：万元

序号	企业名称	持股比例(%)	享有的表决权（%）	注册资本	投资额	级次	纳入合并范围原因
1	上海盈风投资有限公司	24.00	24.00	9,500.00	2,280.00	3级	实质控制
2	上海复珊精密制造有限公司	40.02	40.02	7,462.69	3,000.00	4级	实质控制
3	上海保利盛冠投资有限公司	50.00	50.00	2,000.00	1,000.00	6级	实质控制
4	贵阳保利铁投房地产开发有限公司	50.00	50.00	5,000.00	2,500.00	6级	实质控制
5	中交城投富春湾（杭州）置业开发有限公司	50.00	50.00	2,000.00	1,000.00	6级	实质控制
6	苏州京宏房地产开发有限公司	36.00	36.00	50,000.00	18,000.00	6级	实质控制
7	保利置業集團有限公司	35.23	47.34	171,223.28	80,005.00	3级	实质控制
8	保利联合化工控股集团股份有限公司	22.69	44.49	48,388.36	101,442.56	3级	实质控制
9	贵州久联企业集团新联轻化工有限责任公司	47.89	47.89	758.00	363.00	3级	实质控制
10	深圳深远贸易有限公司	48.00	48.00	2,000.00	157.44	3级	实质控制
11	上海保利科技有限公司	48.00	48.00	1,000.00	480.00	3级	实质控制
12	上海市黄浦江行人隧道联合发展有限公司	35.00	35.00	15,000.00	5,366.03	4级	实质控制
13	保利长大工程有限公司	39.90	39.90	336,489.63	189,748.36	3级	实质控制
14	武汉二零四九保利房地产开发有限公司	50.00	50.00	20,000.00	10,000.00	5级	实质控制
15	武汉金万置业有限公司	50.00	50.00	70,000.00	35,000.00	6级	实质控制
16	武汉林泓置业有限公司	50.00	50.00	10,000.00	5,000.00	5级	实质控制
17	杭州滨博房地产开发有限公司	26.00	26.00	120,000.00	30,600.00	7级	实质控制

18	北京致兴房地产开发有限公司	50.00	50.00	200,000.00	100,000.00	5级	实质控制
19	北京金顺保筑置业有限公司	50.00	50.00	114,800.00	57,400.00	5级	实质控制
20	北京建保常筑置业有限公司	50.00	50.00	130,000.00		5级	实质控制
21	北京朗泰房地产开发有限公司	50.00	50.00	130,000.00	65,000.00	5级	实质控制
22	北京兴和航泰置业有限公司	40.00	40.00	72,900.00	29,160.00	5级	实质控制
23	北京保营和筑置业有限公司	50.00	50.00	424,000.00		5级	实质控制
24	江门保利宏信房地产开发有限公司	50.00	50.00	10,000.00	5,000.00	5级	实质控制
25	佛山市保利顺源房地产有限公司	50.00	50.00	10,000.00	5,000.00	5级	实质控制
26	佛山市顺德区龙光润悦房地产有限公司	50.00	50.00	47,000.00	23,500.00	5级	实质控制
27	湛江兴晟投资有限公司	40.00	40.00	51,619.13	36,133.39	4级	实质控制
28	佛山保利恒升置业有限公司	50.00	50.00	10,000.00	5,000.00	6级	实质控制
29	重庆葆翔房地产开发有限公司	50.00	50.00	160,000.00	80,000.00	5级	实质控制
30	重庆星畔置业有限公司	50.00	50.00	2,000.00	1,000.00	5级	实质控制
31	重庆绿城致臻房地产开发有限公司	50.00	50.00	25,000.00	12,500.00	5级	实质控制
32	重庆央鼎置业有限公司	40.00	40.00	120,000.00	48,000.00	5级	实质控制
33	上海泓钧房地产开发有限公司	49.00	49.00	10,000.00	4,900.00	6级	实质控制
34	上海磐臣房地产开发有限公司	50.00	50.00	88,000.00	73,740.00	6级	实质控制
35	青岛保利广诚置业有限公司	45.00	45.00	10,000.00	4,500.00	5级	实质控制
36	三亚论坛中心建设有限公司	50.00	50.00	5,000.00	2,500.00	5级	实质控制
37	曲水天熠实业发展有限公司	35.00	35.00	48,700.00	17,045.00	5级	实质控制
38	徐州鑫众房地产开发有限公司	34.00	34.00	60,000.00	20,400.00	5级	实质控制
39	徐州晟荣置业有限公司	50.00	50.00	48,566.00	24,283.00	5级	实质控制
40	郑州恒天兴华房地产有限公司	50.00	50.00	10,000.00	5,000.00	4级	实质控制
41	甘肃升融房地产开发有限公司	50.00	50.00	10,000.00	7,000.00	5级	实质控制
42	甘肃兴融房地产开发有限公司	50.00	50.00	3,500.00	700.00	5级	实质控制
43	福清中煦投资有限公司	50.00	50.00	117,600.00	58,800.00	6级	实质控制
44	莆田中涵房地产开发有限公司	40.00	40.00	20,000.00	8,000.00	5级	实质控制
45	南京东之合房地产开发有限公司	40.00	40.00	94,500.00	37,800.00	6级	实质控制
46	东莞市大岭山碧桂园房地产投资有限公司	33.00	33.00	14,401.44	4,801.44	5级	实质控制

47	东莞国铁保利实业发展有限公司	40.00	40.00	19,000.00		5级	实质控制
48	温州升聚投资管理有限公司	50.00	50.00	1,000.00		5级	实质控制
49	西藏东保企业管理有限公司	50.00	50.00	5,000.00	245.00	7级	实质控制

表5-4：发行人直接或通过其他子公司间接拥有被投资单位半数以上（含半数）的表决权但未能对其形成控制的原因：

单位：万元

序号	企业名称	持股比例(%)	享有的表决权(%)	注册资本	投资额	未纳入合并范围原因
1	深圳市保诚房地产开发有限公司	50.00	50.00	20,000.00	90,348.25	不构成实质控制
2	上海隆威投资有限公司	50.00	50.00	10,000.00	5,000.00	不构成实质控制
3	上海隆奕投资管理有限公司	50.00	50.00	65,000.00	25,000.00	不构成实质控制
4	上海盛垣房地产开发有限公司	50.00	50.00	20,000.00	10,000.00	不构成实质控制
5	宁波天境置业有限公司	66.67	66.67	900.00	600.00	不构成实质控制
6	广东省惠州市华惠实业总公司	75.00	75.00	500.00	375.00	关停并转
7	江门市江华轻工有限公司	89.21	89.21	106.93	95.39	关停并转
8	中国轻工物资供销东北公司	100.00	100.00	1,982.53	1,982.53	清理整顿
9	中国轻工物资供销华北公司	100.00	100.00	10,330.16	10,330.16	关停并转
10	中国轻工物资供销华南公司	100.00	100.00	6,223.30	6,223.30	关停并转
11	长沙希杰星星影城有限公司	51.00	51.00	689.18	351.36	根据公司章程和治理结构无法实现控制
12	中山希杰星星影城有限公司	51.00	51.00	1,508.06	769.32	根据公司章程和治理结构无法实现控制
13	希杰星星（抚顺）影城有限公司	51.00	51.00	1,900.11	968.55	根据公司章程和治理结构无法实现控制
14	希杰星星（天津）国际影城有限公司	51.00	51.00	4,953.74	2,526.78	根据公司章程和治理结构无法实现控制
15	北京希杰星星国际影城有限公司	51.00	51.00	6,064.31	3,094.69	根据公司章程和治理结构无法实现控制
16	武汉希杰星星天地影城有限公司	51.00	51.00	1,800.00	918.00	根据公司章程和治理结构无法实现控制
17	希杰星星(上海）影城有限公司	51.00	51.00	1,819.14	928.03	根据公司章程和治理结构无法实现控

序号	企业名称	持股比例(%)	享有的表决权(%)	注册资本	投资额	未纳入合并范围原因
						制
18	佛山星星希杰影城有限公司	80.00	80.00	3,244.31	1,633.02	根据公司章程和治理结构无法实现控制
19	南京星星荣盛影城有限公司	60.00	60.00	1,000.00	420.00	根据公司章程和治理结构无法实现控制
20	北京东方保利文化艺术有限公司	64.00	64.00	1,000.00	640.00	根据议事规则，无法形成控制
21	中丝波兰公司	100.00	100.00	86.28	86.28	已进入清理整顿程序
22	《罗博报告》杂志社有限公司	100.00	100.00	30.00	72.97	承包经营
23	Gaika Mining and Exploration Limited	51.00	51.00	2,731.77	14,633.89	不构成实质控制
24	陕西保利特种车制造有限公司	51.00	51.00	2,000.00	1,020.00	不构成实质控制
25	保利矿业投资有限公司	100.00	100.00	45,000.00	45,000.00	已进入破产程序
26	中国中丝集团海南公司	100.00	100.00	2,000.00	20,000.00	已进入破产程序
27	中国工艺福建实业有限公司	100.00	100.00	10,000.00		已进入破产程序
28	北京未来科技城保昌置业有限公司	60.00	60.00	200,000.00	120,000.00	根据公司章程和治理结构无法实现控制
29	绍兴保泽置业有限公司	56.00	56.00	90,000.00		根据公司章程和治理结构无法实现控制
30	佛山保利正高房地产开发有限公司	60.00	60.00	1,000.00	600.00	根据公司章程和治理结构无法实现控制
31	上海天艺文化投资发展有限公司	58.00	58.00	129,000.00	435,447.35	根据公司章程和治理结构无法实现控制
32	青岛广郡投资有限公司	75.00	75.00	1,000.00		根据公司章程和治理结构无法实现控制
33	青岛利和置业有限公司	51.00	51.00	5,000.00		根据公司章程和治理结构无法实现控制
34	青岛广贤投资有限公司	70.00	70.00	5,000.00		根据公司章程和治理结构无法实现控制
35	沈阳保利溪岸房地产开发有限公司	51.00	51.00	5,000.00	2,550.00	根据公司章程和治理结构无法实现控制
36	太仓颐泽居置业有限公司	51.00	51.00	50,000.00		根据公司章程和治

序号	企业名称	持股比例（%）	享有的表决权（%）	注册资本	投资额	未纳入合并范围原因
						理结构无法实现控制
37	苏州恺星钰房地产开发有限公司	60.00	60.00	97,000.00		根据公司章程和治理结构无法实现控制
38	Treasure Island Holdings LLC	50.00	50.00	276,071.96	138,035.98	根据公司章程和治理结构无法实现控制
39	诺楠紫乐轩置业（惠州）有限公司	51.00	51.00	32653.0612万港元	12,800.52	根据公司章程和治理结构无法实现控制

（二）发行人主要子公司情况

1、保利文化集团股份有限公司（股票代码：03636.HK）

保利文化集团股份有限公司（以下简称“保利文化”），前身是保利文化艺术有限公司，由发行人及其子公司保利科技有限公司共同出资设立，其中发行人出资400万元，持股80%；保利科技出资100万元，持股20%。后经多次变更，注册资本变为24,631.6万元，其中保利集团持股43.31%，保利集团子公司保利国际持股20.38%。经营范围为：许可项目：演出经纪；营业性演出；电影发行；电视剧发行；第二类增值电信业务。一般项目：组织文化艺术交流活动；票务代理服务；文化用品设备出租；照明器具销售；数字文化创意技术装备销售；会议及展览服务；专业设计服务；工艺美术品及礼仪用品销售（象牙及其制品除外）；工艺美术品及礼仪用品销售（象牙及其制品除外）；艺术品代理。

截至2023年末，保利文化公司总资产121.96亿元，总负债96.17亿元，所有者权益25.79亿元；2023年度实现营业收入36.72亿元，净利润-7.79亿元。截至2024年3月末，保利文化公司总资产121.94亿元，总负债96.86亿元，所有者权益25.08亿元；2024年1-3月实现营业收入6.38亿元，净利润-0.67亿元。公司净利润为负，主要原因为经营亏损及计提减值所致。

2、保利联合化工控股集团股份有限公司（股票代码：002037.SZ）

保利联合化工控股集团股份有限公司（以下简称“保利联合”）原名为贵州久联民爆器材发展股份有限公司，2019年12月24日更名为保利联合化工控股集团股份有限公司。注册资本48388.3566万元，法人代表刘文生，是国家定点

民用爆破器材产品生产企业，主要经营范围包括民爆器材产品研发、生产、销售、爆破、配送、工程技术服务、设计及施工等一体化经营业务、生态产业运营管理业务，属于全国高新技术企业。

保利联合成立于2002年7月18日，初始注册资本为7,000万元，是由保利久联控股集团有限责任公司、思南五峰化工有限责任公司、贵州兴泰实业有限公司、南京理工大学、贵州黔鹰五七〇八铝箔厂采用发起设立方式设立的股份有限公司，保利久联持股比例为78.95%。2004年8月24日，经中国证监会证监发行字〔2004〕137号文件核准，保利联合采用全部向二级市场投资者定价配售的方式发行人民币普通股（A股）4,000万股，每股面值1.00元，发行价格为每股6.66元。经深圳证券交易所深证上〔2004〕89号文件批准，保利联合股票4,000万股（A股）2004年9月8日在深圳证券交易所挂牌交易，保利久联持股比例为50.24%。后经多次变更，保利久联持股14,347.81万股，比例为29.65%。

2023年末，保利联合资产总额165.33亿元，负债总额136.04亿元，所有者权益29.29亿元；公司2023年度实现营业收入67.77亿元，净利润-8.51亿元，2022年亏损原因主要为2023年原材料价格同比大幅上涨，并受政策性停产及疫情防控等因素影响，公司民爆产品销量减少，爆破工程开工时间不足，导致利润同比减少。截至2024年3月末，保利联合总资产165.62亿元，总负债137.04亿元，所有者权益28.52亿元；2024年1-3月实现营业收入9.87亿元，净利润-0.86亿元，亏损原因为原材价格料仍大幅增长，民爆产品的销量较同期略有减少。

3、保利置业集团有限公司（股票代码：00119.HK）

保利置业集团有限公司（以下简称“保利置业”），由保利香港发展出资21.19亿元，持股比例96.3%；由发行人间接持股48.09%，是中国主要的地产发展商之一，为发行人的境外上市房地产旗舰。保利置业的主要业务包括物业发展、投資和管理，于中国经济最具活力的长三角、珠三角、西南地区、其他地区和香港发展住宅和商业项目。保利置业现有土地储备覆盖11个区域，包括上海、广东、广西、贵州、山东、湖北、黑龙江、云南等。保利置业拥有高质素的投资物业组合，包括多个城市的标志性建筑，如上海保利广场、上海证券大厦和北京保利大厦等。

截至2023年末，保利置业公司总资产1,684.80亿元，总负债1,415.65亿元，所有者权益269.15亿元；2023年度实现营业收入369.01亿元，净利润18.12亿元。截至2024年3月末，保利置业公司总资产1,696.62亿元，总负债1,429.79亿元，所有者权益266.83亿元；2024年1-3月实现营业收入21.31亿元，净利润-2.32亿元。

4、保利发展控股集团股份有限公司（股票代码：600048.SH）

保利发展控股集团股份有限公司（以下简称“保利发展”），前身是广州保利房地产开发公司，由保利集团全资子公司保利南方集团（当时名称为“保利科技南方公司”）全额出资，经广州市城乡建设委员会“穗建开复[1992]125号”文件批准，于1992年9月14日在广州市工商行政管理局注册成立的全民所有制企业，注册资本1,000万元。后经多次变更，保利发展实收资本增加至11,932,675,162元。经营范围为：房地产开发经营；物业管理；房屋租赁；建筑物拆除（不含爆破作业）；房屋建筑工程设计服务；铁路、道路、隧道和桥梁工程建筑；建筑工程后期装饰、装修和清理；土石方工程服务；建筑物空调设备、通风设备系统安装服务；酒店管理；商品批发贸易（许可审批类商品除外）；商品零售贸易（许可审批类商品除外）；（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至2023年末，保利发展公司总资产14,369.12亿元，总负债10,998.85亿元，所有者权益3,370.27亿元；2023年度实现营业收入3,468.94亿元，净利润178.99亿元。截至2024年3月末，保利发展公司总资产14,243.56亿元，总负债10,808.10亿元，所有者权益3,435.46亿元；2024年1-3月实现营业收入497.48亿元，净利润39.83亿元。

5、中国海诚工程科技股份有限公司（股票代码：002116.SZ）

中国海诚工程科技股份有限公司（以下简称“中国海诚”），前身为中国轻工业上海设计院，由原轻工业部上海轻工业设计院和轻工业部上海食品工业设计院合并而成。1993年2月，轻工业部上海轻工业设计院首次在上海市工商行政管理局登记注册，并取得注册号为3101041022433的企业法人营业执照，公司注册资本为12,180,000.00元。后经多次变更，注册资本变更为428,220,696.00元，由发行人子公司中国轻工集团有限公司持股50.62%。经营范围为：原料、辅料、重油、设备及零部件、小轿车、轻工产品的销售；轻工装备的研发、制造、销

售；国内外工程总承包、规划、设计、施工、监理；汽车、机械设备的租赁；进出口业务；举办境内对外经济技术展览会；自有房屋租赁；与以上业务有关的技术咨询、技术服务、信息服务。

截至2023年末，中国海诚公司总资产57.20亿元，总负债33.77亿元，所有者权益23.01亿元；2023年度实现营业收入66.52亿元，净利润3.10亿元。截至2024年3月末，中国海诚公司总资产60.29亿元，总负债36.8亿元，所有者权益23.61亿元；2024年1-3月实现营业收入12.39亿元，净利润0.55亿元。

6、保利物业服务股份有限公司（股票代码：6049.HK）

保利保利物业服务股份有限公司（以下简称“保利物业”），由发行人间接持股68.67%。保利物业作为行业内“大物业”战略的先行者，紧抓国家“放管服”改革和“乡村振兴”政策机遇，从社区走向城市。在公共服务领域，保利物业已进入全国23个省、自治区和直辖市，拥有丰富的业态布局。

截至2023年末，保利物业公司总资产148.77亿元，总负债60.01亿元，所有者权益88.77亿元；2023年度实现营业收入150.70亿元，净利润13.80亿元。

（三）发行人合营、联营企业情况

1、合营企业

表5-5：截至2023年12月31日，发行人重要合营企业基本情况表：

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	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
2	上海天艺文化投资发展有限公司	上海	129,000.00	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	58.00	58.00
3	WINLOYALDEVELOPMENTLIMITED	香港	430,000,000港元	房地产开发	30.00	30.00
4	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

5	昆山象淳房地产开发有限公司	昆山	145,000.00	房地产开发；物业管理	50.00	50.00

2、联营企业

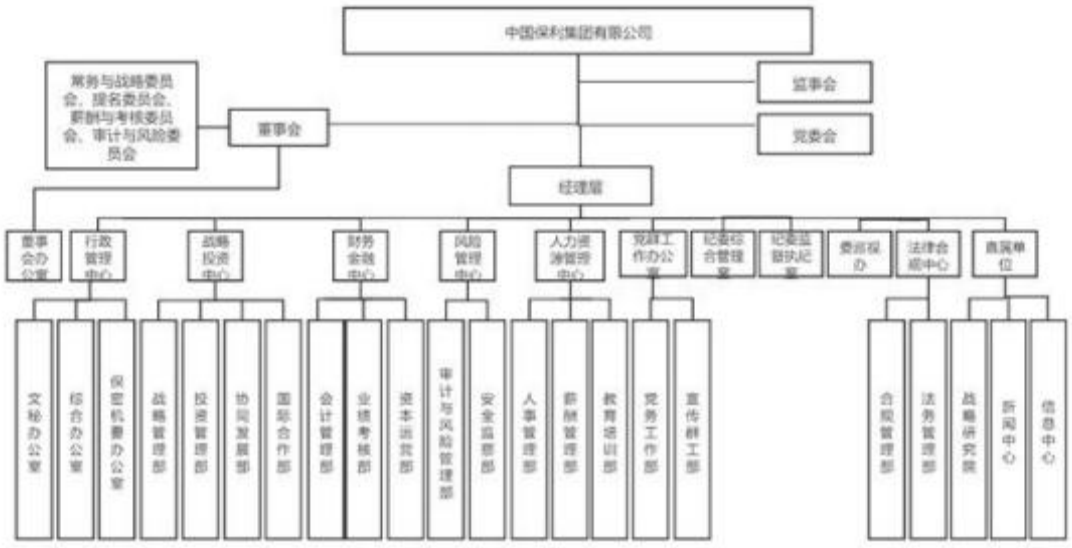
表5-6：截至2023年12月31日，发行人重要联营企业基本情况如下：

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	北京顺和润致置业有限公司	北京	850,000.00	房地产开发；销售自行开发的商品房；办公用房、商业用房出租	50.00	50.00
2	上海诺基亚贝尔股份有限公司	上海	693,257.95	科研、开发、设计、制造、系统集成并在国内外销售各类信息网络及交换网络，移动通信网络、数据通信网络等	50.00	50.00
3	长飞光纤光缆股份有限公司	武汉	75,790.51	研究、开发、生产和销售预制棒、光纤、光缆、通信线缆等	23.73	23.730
4	北京知泰房地产开发有限责任公司	北京	300,000.00	房地产开发；销售自行开发的商品房；出租商业用房、办公用房；经济贸易咨询等	33.00	33.00
5	上海融文置业有限公司	上海	96,000.00	房地产经纪，停车场服务，企业管理，图文设计制作，会议及展览服务等	32	320

六、发行人治理情况

（一）组织机构图



（二）职能部门设置及其主要职能

根据业务发展需要，公司设立了以下专门委员会和职能部门，其具体职能为：

1、董事会办公室

（1）负责集团投资者关系和信息披露管理；

（2）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；

（3）草拟和修订集团公司治理相关规则和制度；

（4）负责董事会相关会议组织安排及管理工作；

（5）筹备董事会和董事会专门委员会会议，准备会议材料等。

2、行政管理中心

（1）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；

（2）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；

（3）负责集团公司内外往来文件的收发、流转和督办；

（4）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；

（5）负责集团公司并指导系统档案管理、保密工作等。

3、战略投资中心

（1）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；

（2）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；

（3）负责指导下属企业改制、改组方案设计和实施工作；

（4）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；

（5）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等。

4、财务金融中心

（1）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；

（2）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；

（3）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；

（4）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；

（5）负责选聘、管理审计机构，组织开展年度财务决算审计及其他相关审计工作；负责外部各类监督检查审计有关配合和整改落实工作等。

5、风险管理中心

（1）负责集团公司全面风险管理工作；

（2）负责集团公司及下属企业审计组织体系建设；

（3）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；

（4）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；

（5）负责配合国资委、监事会对集团公司进行的审计工作等。

（三）公司治理结构

为规范发行人的组织和行为，完善公司法人治理结构，维护公司、出资人和债权人的合法权益，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国企业国有资产法》等法律、行政法规、规章和规范性文件，制定了《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》，国资委作为履行出资人职责的机构依据有关法律、行政法规和国务院授权，代表国务院对公司履行出资人职责，享有出资人权益，并依法行使下列职权：

（1）制定或批准公司章程和公司章程修改法案；

（2）审核批准董事会的年度工作报告；

（3）按权限委派和更换由非职工代表担任的董事，对董事会和董事履职情况进行评价，决定董事的报酬；

（4）代表国务院向公司派出监事会；

（5）批准公司年度财务预算、决算方案；

（6）批准公司利润分配方案和弥补亏损方案；

（7）批准公司增加或者减少注册资本的方案；

（8）批准公司发行公司债券方案；

（9）按照规定权限批准公司合并、分立、解散或变更公司形式的方案；

（10）批准公司的主业及调整方案，审核公司战略和发展规划；

（11）审核备案公司年度投资计划，审核把关列入负面清单特别监管类的投资项目；

（12）批准公司国有产权变动和重大资产处置，按国有资产管理规章制度批准上市及非上市子企业国有产权变动事项；

（13）按照规定权限批准公司重大会计政策和会计估计变更方案；

（14）对公司年度财务预算、重大事项进行抽查审计，并按照公司负责人管理权限开展经济责任审计；

（15）审核公司重大收入分配事项；

（16）法律、行政法规或本章程规定的其他职权。

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）根据国资委的审核意见，决定公司的战略和发展规划；

（2）审议公司年度投资计划，决定投资方案；

(3) 制订公司的年度财务预算和决算方案；

(4) 制订公司的利润分配和弥补亏损方案；

(5) 制订公司增加或者减少注册资本的方案；

(6) 制订发行公司债券方案；

(7) 制订公司合并、分立、解散或变更公司形式的方案；

(8) 制订公司章程草案和公司章程的修改方案；

(9) 制定公司的基本管理制度；

(10) 决定公司内部管理机构的设置，决定分公司、子公司等分支机构的设立或者撤销；

(11) 依法履行对所出资企业的资产收益、重大决策等股东职权；

(12) 根据有关规定和程序，聘任或解聘公司总经理，根据总经理的提名聘任或者解聘公司副总经理、总会计师、总经济师、总工程师、总法律顾问，根据董事长提名聘任或解聘董事会秘书；

(13) 依据有关规定，制订公司的重大收入分配方案，包括企业工资总额预算与清算方案、企业年金方案；批准公司内部职工收入分配方案。依据有关规定，制订公司高级管理人员经营业绩考核和薪酬管理制度、年度和任期业绩考核和薪酬方案；

(14) 决定公司的风险管理体系和内部控制体系，制订公司重大会计政策和会计估计变更方案，指导、检查和评估公司内部审计工作，审议公司内部审计报告，决定公司内部审计机构的负责人，决定聘用或解聘负责公司财务会计报告审计业务的会计师事务所及其报酬，决定公司的资产负债率上限，对公司风险管理与内部控制制度及其有效实施进行总体监控和评价；

(15) 听取总经理工作报告，检查总经理和其他高级管理人员对董事会决议的执行情况，建立健全对总经理和其他高级管理人员的问责制；

(16) 批准一定金额以上的融资方案、资产处置方案及对外捐赠或者赞助，具体金额标准由董事会决定；

(17) 批准公司对外担保事项；

(18) 法律、行政法规、本章程规定和国资委授权行使的其他职权。

3、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“两会”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《董事会议事规则》、《监事会议事规则》等，对“两会”的会议规则、会议议程、表决程序等做出了明确、详尽的规定，对于保证发行人“两会”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。

（四）公司内部控制制度建设情况

经过多年发展，发行人已经建立了一套符合现代企业管理要求的内部控制制度，涉及董事会议事规则、战略投资、财务管理、审计监察、法律、安全生产、人力资源管理、信息披露及投资者关系管理等多个方面。发行人通过岗位职能的科学设置形成了科学的决策机制、执行机制和监督机制，确保发行人经营管理目标的实现；同时建立了行之有效的风险控制体系，强化风险管理，提高风险意识，确保发行人各项业务活动的健康运行。

包括但不限于以下内容：

1、对控股、参股公司的管理

为对控股、参股公司实施规范有效的管理，更好地行使股东权利，公司通过向控、参股公司委派董事、监事及主要高级管理人员，对控股公司实施战略管理，从公司治理、经营及财务等方面对控股公司实施有效的管理。公司定期跟踪分析下属公司的经营指标和财务报表，掌握各项重点工作和年度经营目标的完成进度。公司在《中国保利集团有限公司董事会议事规则》、《中国保利集团有限公司总经理工作细则》中对集团公司审批权限、及对子公司的授权进行了明确界定，在确保对子公司实施有效管理的前提下，充分调动子公司的积极性，发挥其根据市场形势快速反应，灵活经营的优势。

2、战略投资管理

公司董事会是公司投资项目的最高决策机构。为规范公司的投资管理，公司颁布了《中国保利集团有限公司投资管理规定》、《中国保利集团有限公司投资项目负面清单》、《中国保利集团有限公司境外投资管理办法》、《中国保利集团有限公司境外投资项目负面清单》对投资原则、投资方向、投资审批管理、投资备案与日常管理、投资风险与合规管理、投资后评价管理等业务环节做出了明确规定。

3、财务管理

为加强公司财务管理和经营核算，规范公司内部财务活动，公司根据《中华人民共和国会计法》、《企业财务通则》等财务会计法规的要求，结合公司实际情况，建立了严格、系统的内部财务控制制度。公司制定了《中国保利集团有限公司会计核算管理办法》、《中国保利集团有限公司全面预算管理办法》、《中国保利集团有限公司资金管理办法》等，对财务管理机构及财务人员管理、全面预算管理、资金管理、担保业务管理、融资管理等方面的内容进行了严格规范。

发行人制定了资金运营内控制度，对货币资金的收支业务等建立了严格的授权批准程序，相关机构和人员存在相互制约关系。公司制定了收付款审批权限等系列程序，严格执行对款项收付的稽核及审查。为加强资金运营效率，保证公司的整体运营，日常资金筹措从全盘进行考虑，在合理安排日常收支的基础上，准确测算资金需求量，以防止筹措不足或筹措过剩而造成的资金运用效率问题，并尽可能选择最优的筹资渠道和方式，力求以同期内较低的融资成本取得生产经营活动所需的资金，并密切关注长、短期债务结构变化，保证长短期资金结构合理，控制流动性风险。在资金管理模式方面，为加强公司货币资金的内部控制，保证货币资金的安全，提高资金货币的使用效益，强化国有资产的监督管理，根据国家有关法律法规和公司资金运营内控制度，对相关的职责和权限进行了具体的约定。对用于生产经营、投资和筹资业务的一切资金收支，主要包括库存现金、银行存款、应收票据、金融衍生品以及其他货币资金等进行集中管理，负责银行授信、筹融资业务的统筹管理，对授信额度、融资计划执行实施监督控制，并负责内部资金安排的管理。

4、法律事务管理

为有效防范法律风险，提升依法合规经营管理水平，维护公司的合法权益，公司制定了《中国保利集团有限公司法律顾问管理办法》、《中国保利集团有限公司法律纠纷案件管理办法》、《中国保利集团有限公司合同管理办法》、《中国保利集团有限公司合同监督管理办法》等制度，就法律事务管理、合同管理进行了明确规定。

5、审计监察工作

为提升内部审计工作质量，充分发挥内部审计作用，根据《中华人民共和国审计法》及有关规定，公司制定了《中国保利集团有限公司内部审计管理办法》、《中国保利集团有限公司经济责任审计管理办法》等审计监察制度，对内部审计职责权限和程序、审计结果运用等事项进行了明确规定。

6、安全生产工作

发行人按照国家以及有关部委颁布的与安全生产有关的各项规章制度，并结合自身行业特点，制定了《中国保利集团有限公司安全生产监督管理办法》、《中国保利集团有限公司安全生产委员会工作制度》等制度，贯彻安全发展理念、全面夯实安全基础，严控安全风险。

7、人力资源管理

公司为打造专业、高效的组织和团队，规范化公司人力资源管理，依据国家相关规定结合公司实际情况，制定了《中国保利集团有限公司专业技术职务任职资格管理办法》、《中国保利集团公司劳动合同管理规定》、《中国保利集团有限公司子企业负责人薪酬管理办法》等相关制度，为有效调动员工积极性，培养人力资源队伍、健全公司激励约束机制奠定了完备的制度基础。

8、信息披露为规范公司的信息披露行为，保护投资者合法权益，公司制定了《中国保利集团有限公司信用类债券信息披露管理办法》。该制度就信息披露范围、内容，信息传递、审核、披露的流程，信息披露的实施和管理、保密措施及保密责任，相关文件资料的档案管理等进行了全面规定。

9、短期资金调度应急预案

为了保证公司日常经营顺利进行，发行人内部明确了公司短期资金调度的基

本原则、资金调度的执行和控制程序，依法规范地进行投资、融资、偿还借款等经营活动。加强资金预算管理，通过资金分析找出不同时期的现金流均衡点，设置资金预警控制，细化资金的收支预算，量入为出、统筹安排，以确保资金利用的合理性和计划性，避免出现资金短缺的情况。如有应急资金需求，公司财务管理机构按照公司相关管理制度统一考虑资金安排，首先调用公司内部存量资金进行调度安排，如还存在资金缺口，由公司财务管理机构完成缺口融资测算，并及时完成公司审批程序，充分利用公司充沛的银行信用额度，使用银行多种可选贷款产品进行短期资金筹措力保短期资金平衡。

七、发行人董事、监事及高级管理人员基本情况

截至本募集说明书签署日，公司董事会由9名董事组成，公司监事会由2名监事，均无海外居留权，不存在公务员任职或领薪的情况，符合公务员法和中组部有关规定，且符合《公司法》等相关法律法规及公司章程要求。发行人董事会、监事会、高级管理人员情况如下：

（一）现任董事、高级管理人员简介

表5-7：截至募集说明书签署日，发行人董事会、高级管理人员情况如下：

姓名	职务	出生年份	任期	是否在股东单位或其他关联单位领取报酬、津贴
董事				
刘化龙	董事长、党委书记	1962	2021.03-	否
张万顺	董事、总经理、党委副书记	1965	2022.03-	否
张浩	党委副书记、董事	1975	2021.08-	否
郜烈阳	外部董事	1965	2020.09-	否
吴孟飞	外部董事	1955	2017.12-	否
耿汝光	外部董事	1957	2018.08-2024.07	否
郭建新	外部董事	1955	2019.11-2024.07	否
潘正义	外部董事	1954	2022.08-2024.07	否
罗德丕	职工董事、工会主席	1965	2021.10-	否
高级管理人员				

孙丽霞	党委常委、纪委书记	1965	2021.11-	否
陈关中	党委常委、总会计师	1969	2021.08-	否
刘军才	党委常委、副总经理	1965	2016.08-	否
朱铭新	党委常委、副总经理	1968	2016.08-	否
王兴晔	党委常委、副总经理	1966	2021.08	否

（二）董事、高级管理人员的简历

截至本募集说明书签署日，董事、高级管理人员的简历如下：

1、董事会成员简历

刘化龙：男，1962年10月出生，清华大学高级管理人员工商管理硕士，正高级工程师。曾任中国北车集团齐齐哈尔铁路车辆（集团）有限责任公司副总经理，副董事长、总经理兼党委副书记，董事长、总经理兼党委副书记；南车集团副总经理、党委常委，党委副书记兼纪委书记、工会主席，党委书记；南车股份执行董事、党委副书记、纪委书记，执行董事、副总裁、党委常委，执行董事、总裁兼党委副书记；中国中车集团董事、总经理、党委副书记，中国中车股份副董事长、党委副书记；中国中车集团和中国中车股份董事长、党委书记。现任中国保利集团有限公司董事长、党委书记。中共第十九届中央纪委委员。

张万顺：男，1965年出生，工学硕士和工商管理硕士学位，工程师、经济师职称。曾任广州保利房地产开发公司工程部计划部经理；保利房地产(集团)股份有限公司副总经理；中国保利集团公司房地产部主任；中国保利集团有限公司总经理助理、副总经济师，保利(香港)控股有限公司常务副总经理，保利(香港)投资有限公司董事、常务副总经理；保利置业集团有限公司(上海)党委副书记、董事、总经理；保利南方集团有限公司党委副书记、董事、总经理；保利房地产(集团)股份有限公司董事；中国轻工集团有限公司董事、总经理、党委书记、董事长；中国保利集团有限公司党委常委、副总经理。现任中国保利集团有限公司董事、总经理、党委副书记。

张浩：男，1975年5月出生，硕士研究生。曾在北京燕山石油化工集团，中组部干部五局、国资委办公厅、国家质检总局办公厅、国务院办公厅工作。曾任中国保利集团有限公司党委常委、纪委书记。现任中国保利集团有限公司党委副书记、董事。

邹烈阳：男，1965年9月出生，大学本科。曾任中国建筑股份有限公司监事会主席、助理总经理。现任中国保利集团有限公司外部董事。

吴孟飞：男，1955年6月出生，硕士学位。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。现任中国保利集团有限公司外部董事。

耿汝光：男，1957年2月出生，博士研究生学历，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工作，曾任航空航天工业部飞机局副处长，中国航空工业总公司飞机局处长、副局长，中航一集团航空产品部副部长（正部长级）、中航一集团总经理助理、党组成员、副总经理，中国航空工业集团公司党组成员、副总经理。现任中国保利集团有限公司外部董事。

郭建新：男，1955年8月出生。曾任国家国有资产管理局办公室值班室副处长、局长办公室主任（正处级），国家国有资产管理局产权登记与资产统计司综合处处长，国家国有资产管理局信息计算中心副主任，中国资产评估协会副秘书长（正处级），中国注册会计师协会副秘书长（副司级），国务院国资委产权管理局副局长、局长，国务院国资委副秘书长，中国医药集团总公司董事长、党委副书记，中国医药集团有限公司党委书记、董事长。现任中国保利集团有限公司外部董事。

潘正义，男，中国中化集团公司副总裁、党组成员。在中化集团工作20多年，历任中化塑料公司副总经理、出口一处处长、中化日本公司社长、中化集团企业管理部总经理、总裁助理等职务。先后在日本工作、学习13年，对日本经济、金融颇有研究，具有丰富的企业经营管理经验。兼任中化股份公司董事，主管中化股份公司投资发展部、行政事务部、中化塑料公司；兼任中化国际（控股）有限公司董事长。毕业于大连外国语学院，1978-1980年在日本东京外

国语大学研修，后获北京大学光华管理学院工商管理硕士学位。2000年7月出任中化集团副总裁。现任中国石油化工集团有限公司外部董事。2022年9月，聘任潘正义为中国保利集团有限公司外部董事。

罗德丕：男，1965年1月出生，大学本科学历，工学博士，正高级工程师。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工会主席、职工董事。

2、非董事高级管理人员简历

孙丽霞：女，1965年10月出生，硕士研究生，曾任国管局人事司劳动工资处科员、副处长、处长、人事司副司长、司长、机关党委副书记、一级巡视员，现任中国保利集团有限公司党委常委、纪委书记。

陈关中：男，1969年1月出生，大学本科，曾任中国化学工程第六建设公司财务部出纳、北京乙烯项目部会计、财务部副科长、科长、副主任、主任；第六建设公司副总会计师、总会计师；中国电力工程顾问集团公司总会计师；中国能源建设集团有限公司战略咨询委员会委员兼副总会计师、总会计师；中国能源建设集团有限公司党委常委，中国能源建设股份有限公司党委常委、总会计师。现任中国保利集团有限公司党委常委、总会计师。

刘军才：男，1965年5月出生，大专学历，硕士研究生同等学力水平，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部主任、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、办公厅主任，国有企业监事会兼职监事，保利文化集团股份有限公司监事会主席，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党委常委、副总经理。

朱铭新：男，1968年11月出生，大学学历，经济师。曾任中国保利集团公司规划发展部企业经营处处长、项目评审处处长，中国保利集团公司企业发展部主任，中国保利集团公司总经理助理，保利房地产（集团）股份有限公司副总经理、董事、总经理、党委副书记。现任中国保利集团有限公司党委常委、副总经理。

王兴晔：男，1966年4月出生，硕士研究生，曾任中国北方化学工业总公司综合计划员、经营计划处副处长；北京北方凯明化工贸易公司经理；香港利达时国际公司总经理助理；利星国际有限公司总经理；香港银华国际(集团)公司副总经理；中国新时代公司副总经理、总经理；中国新时代控股(集团)公司总裁助理兼中国新时代科技有限公司党委书记、总经理；中国保利集团公司总经理助理，中国新时代科技有限公司党委书记、总经理；保利国际控股有限公司党委书记、董事长；现任中国保利集团有限公司党委常委、副总经理。

发行人高管人员设置符合《公司法》等相关法律法规及公司章程。

（三）员工构成情况

截至2023年末，公司共有员工108,455人，公司本科及以上学历的49,327人，占员工总数的45.48%，大专及以下学历的59,128人，占员工总数的54.52%。

八、发行人业务范围及主营业务情况

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，前身为1984年成立的保利科技有限公司。1993年，在保利科技有限公司的基础上，经国务院、中央军委批准组建了中国保利集团公司。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、信息与通信技术、丝绸相关产业、金融业务为主业的发展格局，目前保利集团控股上市公司6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）、保利联合化工控股集团股份有限公司（股票代码：002037.SZ）、中国海诚工程科技股份有限公司（股票代码：002116.SZ）和保利物业发展股份有限公司（股票代码：6049.HK）。

（一）经营范围

公司经营范围包括：实业投资、资本运营、资产管理；国有股权经营与管理；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；与以上业务相关的投资、咨询、技术服务、信息服务等。

（二）主营业务情况

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、信息与通信技术、丝绸相关产业、金融业务为主业的发展格局，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。

表 5-8：近三年及一期发行人主营业务收入分行业情况表

单位：亿元、%

项目	2024年1-3月		2023年度		2022年度		2021年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产及物业管理板块	590.84	67.57%	4,115.58	78.76%	3,428.83	75.50%	3,378.47	76.12%
其中：房地产	552.31	63.17%	3,615.66	69.19%	2,960.97	65.20%	2,931.85	66.06%
住宅	452.90	51.80%	2,964.84	56.74%	2,570.94	56.46%	2,321.09	54.71%
类住宅	82.85	9.47%	542.35	10.38%	498.46	10.95%	578.44	13.63%
商业地产	11.05	1.26%	72.31	1.38%	77.41	1.70%	102.66	2.42%
保障房屋	5.52	0.63%	36.16	0.69%	1.57	0.03%	2.64	0.06%
军品贸易板块	17.58	2.01%	757.18	14.49%	768.46	16.92%	783.35	17.65%
民爆业务板块	12.29	1.41%	71.11	1.36%	63.79	1.40%	58.01	1.31%
文化艺术管理板块	6.38	0.73%	37.71	0.72%	26.22	0.58%	32.65	0.74%
设计及监理板块	13.12	1.50%	18.76	0.36%	19.16	0.42%	18.76	0.42%

其他	234.18	26.78%	225.01	4.31%	247.28	5.45%	179.9	4.05%
合计	**590.84**	**67.57%**	**5,225.35**	**100.00%**	**4,541.34**	**100.00%**	**4,438.31**	**100.00%**

注：由于公司统计口径调整，上表中近三年及近一期营业收入合计金额为公司合并营业总收入金额。

表5-9：近三年及近一期发行人主营业务成本分行业情况表

项目	2024年1-3月		2023年度		2022年度		2021年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产及物业管理板块	488.31	65.91%	3,457.43	77.87%	2,401.78	65.25%	2197.00	63.64%
其中：房地产	456.56	61.62%	3,010.85	67.81%	2,282.58	62.01%	2,100.56	60.85%
其中：住宅	374.38	50.53%	2,468.90	55.60%	5,603,369	21.80%	6,112,379	26.33%
类住宅	68.48	9.24%	451.63	10.17%	1,583,721	31.77%	3,711,242	64.16%
商业地产	9.13	1.23%	60.22	1.36%	284,356	36.74%	385,797	37.58%
保障房屋	4.57	0.62%	30.11	0.68%	848.00	5.41%	-1,235	-4.68%
军品贸易板块	11.57	1.56%	721.30	16.24%	743.99	20.21%	760.17	22.02%
民爆业务板块	9.81	1.32%	56.03	1.26%	52.77	1.43%	44.44	1.29%
文化艺术管理板块	4.53	0.61%	27.53	0.62%	17.61	0.48%	22.82	0.66%
设计及监理板块	11.18	1.51%	13.88	0.31%	14.25	0.39%	14.33	0.42%
其他	215.52	29.09%	164.03	3.69%	450.77	12.25%	413.39	11.97%

合计	**740.92**	**100.00%**	**4,440.20**	**100.00%**	**3,681.17**	**100.00%**	**3,452.15**	**100.00%**

2021年-2023年度及2024年1-3月，公司营业收入分别为4,438.31亿元、4,541.34亿元、5,225.35亿元和590.84亿元。公司营业收入主要来源于房地产业务板块，2021年-2023年度及2024年1-3月，公司房地产业务板块主营业务收入分别为2,931.85亿元、2,960.97亿元、3,615.66亿元和552.31亿元，占营业收入的比例分别为66.06%、65.20%、69.19%和63.17%。

公司营业收入中，军品贸易板块为公司第二大收入来源。2021年-2023年度及2024年1-3月，军品贸易板块主营业务收入分别为783.35亿元、768.46亿元、757.18亿元和17.58亿元，占营业收入的比例分别为17.65%、16.92%、14.49%和2.01%。

2021年-2023年度及2024年1-3月，公司营业成本分别3,452.15亿元、3,681.17亿元、4,440.20亿元和740.92亿元，其中房地产业务板块营业成本分别为2,100.56亿元、2,282.58亿元、3,010.85亿元和456.56亿元，占营业成本的比例分别为60.85%、62.01%、67.81%和61.62%。

表5-10：近三年及近一期发行人主营业务利润分行业情况表

项目	2024年 1-3月		2023年度		2022年度		2021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
房地产及物业管理板块	102.53	17.35%	658.15	15.99%	1,027.05	29.95%	1,181.47	34.97%
其中：房地产	95.76	17.34%	604.81	16.73%	678.39	22.91%	831.29	28.35%
住宅	83.31	18.39%	536.18	18.08%	649.00	25.24%	769.25	33.14
类住宅	10.25	12.37%	90.72	16.73%	80.09	16.07%	87.32	15.10%
商业地产	0.92	8.28%	10.10	13.96%	8.97	11.59%	14.08	13.71%
保障房屋	1.28	23.20%	7.81	21.59%	0.33	21.11%	0.64	24.17%
军品贸易板块	6.02	34.22%	35.88	4.74%	24.47	3.18%	23.18	2.96%
民爆业务板块	2.48	20.20%	15.08	21.21%	11.02	17.28%	13.57	23.39%
文化艺术管理板块	1.85	28.97%	10.18	27.00%	8.61	32.84%	9.83	30.11%
设计及监理板块	1.94	14.80%	4.88	26.01%	4.91	25.63%	4.43	23.61%

其他	18.65	7.97%	76.06	31.68%	-203.49	-82.29%	-233.49	129.79%
合计	**133.47**	**15.26%**	**785.15**	**15.03%**	**860.17**	**18.94%**	**986.16**	**22.22%**

2021年-2023年度及2024年1-3月，公司业务毛利润分别为986.16亿元、860.17亿元、785.15亿元和133.47亿元。2021年-2023年度及2024年1-3月，公司整体业务毛利率分别为22.22%、18.94%、15.03%和15.26%。

2021年-2023年度及2024年1-3月，公司房地产业务板块的毛利率分别为28.35%、22.91%、16.73%和17.34%，整体而言，公司毛利率水平较高。其中，房地产板块毛利率有所下降，主要原因为受房地产行业波动的影响，成本的大幅增加导致毛利率下降。

2021年-2023年度及2024年1-3月，公司军品贸易板块毛利率分别为2.96%、3.18%、4.74%和34.22%，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，同时在民品贸易方面，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。

2021年-2023年度及2024年1-3月，公司文化艺术管理板块业务板块毛利率分别为30.11%、32.84%、27.00%和28.97%，

（三）重点业务板块情况

1、房地产业务

房地产开发经营是发行人的核心业务板块，近三年及最近一期该业务板块营业收入占发行人全部主营业务收入的近70%。

（1）发行人房地产业务经营概况

近年来，发行人业务发展迅速，经济效益显著。公司坚持以一、二线中心城市为主的战略布局和以销定产的原则，审慎控制开工节奏，逐步完善区域布局。2021年至2023年，发行人房地产业务经营概况如下表所示：

表 5-11 最近三年发行人房地产业务经营概况

单位：万平方米、亿元、元/平方米

项目	2023 年度	2022 年度	2021 年度
新开工面积	1,697	2,650	5,155
竣工面积	4,460	4,450	4,193
销售面积	2,588	2,983	3,333

销售金额	4,653	5,051	5,349
签约销售均价	17,700	16,933	16,049

（2）房地产开发业务合规情况

①房地产项目的开发资质

发行人不直接从事房地产开发经营，均通过其直接或间接控制的控股子公司从事房地产开发业务。根据发行人提供的其从事房地产开发业务的并表子公司的《房地产开发企业资质证书》，项目开发主体具备相应资质。

②信息披露的合规性

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

③诚信合法经营情况

A、发行人不存在取得限制用地目录或禁止用地目录土地等违反供地政策的行为；

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

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

D、发行人已取得的土地使用权项目土地权属不存在第三方主张权利等权属问题；

E、发行人不存在未经国土部门同意且未补缴出让金而改变容积率和规划的的情形。

F、发行人截至目前尚未实际动工建设的房地产开发项目不存在因超过约定动工日期满一年而受到国土部门就土地闲置做出行政处罚的情形，发行人截至目前已经动工建设尚未竣工的房地产开发项目中，超过项目土地出让合同约定动工日期已满一年的，不存在因项目完成开发面积未已达到1/3或资金投入比例已达到1/4而受到国土部门就土地闲置做出行政处罚的情形。

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

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

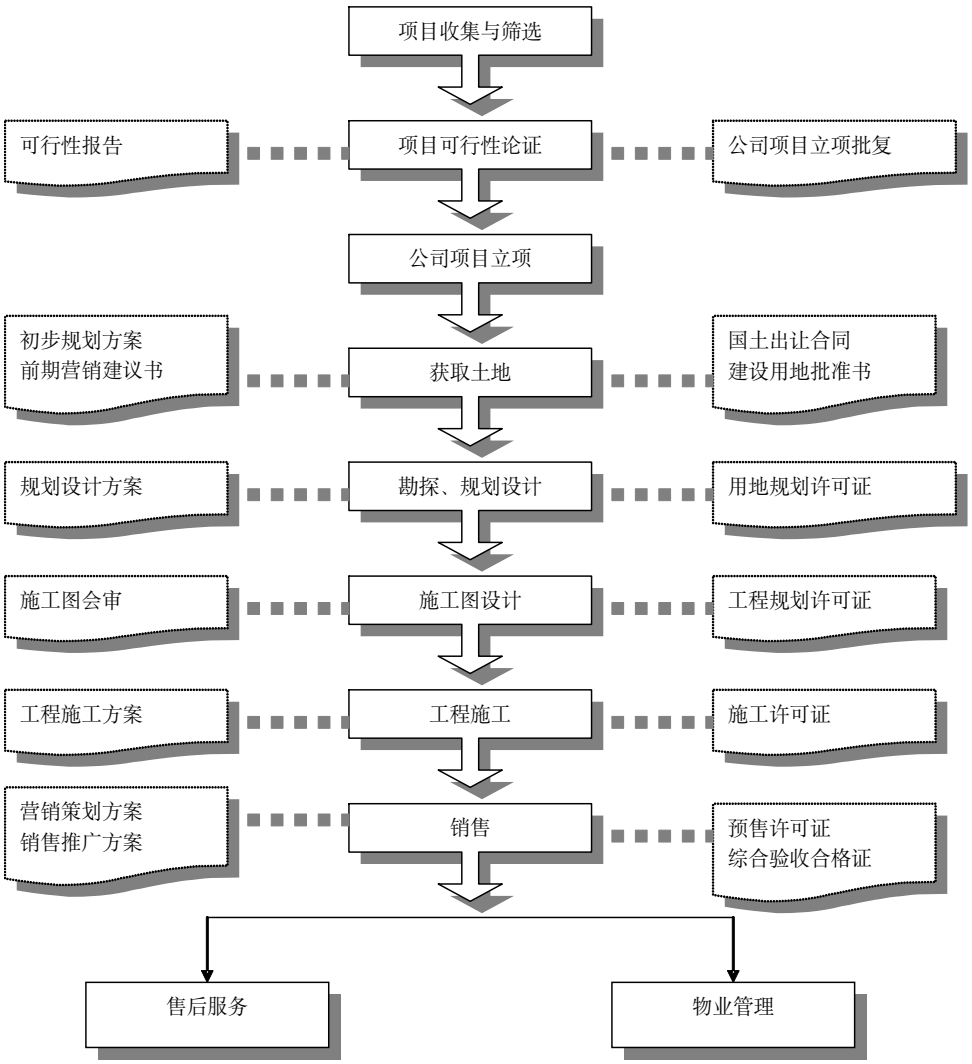
I、发行人不存在违反《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发〔2013〕17号）规定的违法违规行为。

（3）经营模式

①业务流程

发行人目前房地产开发模式主要分为自主开发和合作开发，具体开发模式的选择根据各个项目具体情况确定。房地产开发流程较为复杂，涉及政府部门和合作单位较多，要求房地产开发企业拥有较强的项目管理和协调能力。发行人典型的房地产开发项目简要流程如下图所示：

表5-12：发行人典型的房地产开发项目简要流程



A、项目收集和筛选

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

B、项目可行性分析及项目立项

发行人地区子公司负责具体实施项目的可行性分析。可行性分析通常包括地区经济实力分析、项目定位分析、项目用地分析、项目规划方案分析、营销方案、经济效益分析等。地区子公司编制可行性分析报告，并向公司总部发起立项申请。发行人总部对可行性报告进行审阅，并将符合要求的立项申请提交公司总经理办公会和董事会决策立项。

C、项目获取

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

D、项目设计

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

E、项目施工

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

F、项目销售

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

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

G、售后服务及物业管理

发行人高度重视售后服务工作，通过高品质的售后服务不断提高公司的品牌认可度和客户忠诚度。发行人向业主发放客户服务手册，帮助其了解售后服务与设施的最新动态，并通过客服专员具体落实客户需求。同时，发行人将物业管理作为售后服务的重要组成部分，通过全资子公司保利物业管理有限公司（以下简称“保利物业”）提供全方位的物业管理服务。保利物业具有国家物业管理一级资质并已通过ISO9001质量管理体系认证和ISO14001环境管理体系认证。保利物业秉承“亲情和院”的服务理念，从“安全、便捷、融洽、舒适”四大方面全面提升物业服务水平，赢得了业主的广泛认可。

②销售模式

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

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

此外，保利置业商品住宅销售主要采取自主销售方式。高度重视产品的销售和推广，销售及市场推广团队全程参与房地产开发项目的前期选址、预算规划、项目设计及制定市场推广策略等项目发展的每个主要步骤，以充分掌握产品的特点，并使公司交付的产品切合地方市场喜好及趋势，根据目标市场潜在客户的需求变动调整营销和定价策略，提高产品吸引力及提升议价能力。除自主销售外，少数房地产开发项目也会采用代理销售模式。代理销售模式系由销售代理公司与保利置业销售部及项目公司结合市场情况制定销售策略，由选聘的专业销售代理公司进行营销推广和销售。

③市场定位

A、保利发展

区域定位方面，保利发展实施全国化布局战略，保持广州、北京、上海三大城市核心地位，形成珠三角、长三角和京津冀等三大核心城市圈；稳步推动以成渝（成都、重庆）、武汉为中心的中西部区域发展，形成成渝和中部地区两大城市群；持续深入关注沿海城市及二、三线城市的经营机会，形成若干个重点销售区域。

产品定位方面，保利发展以普通住宅为主，聚焦包括刚性需求在内的居民普通居住需求，适度开发优质商用物业和改善型住宅；同时积极参与保障性住房建设，履行企业社会责任。公司坚持打造精品项目策略，持续提升产品质量和居住品质，加快推进绿色节能技术的应用及社区智能化建设，提升产品的环保和科技水平。

B、保利置业

在地产开发方面，保利置业集团深刻学习领会中央重大战略部署，深耕长江经济带、粤港澳大湾区、环渤海经济带以及西南和东北面向东盟、东北亚开放战略核心区，二十年精铸二十城，业务遍及上海、北京、广州、深圳、武汉、济南、哈尔滨、贵阳、南宁、昆明、苏州、佛山等地，已经成为以现代商务楼宇、综合文化设施、高端精品住宅为特色的综合性地产集团。

在商业运营方面，保利置业集团传承中国保利集团文化资源，坚持房地产开发与文化建设融合的商业开发模式，在上海、北京、广州、深圳、武汉、贵阳等各大城市的优越地段持有商业投资性物业。

④定价方式

A、保利发展

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

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

销售阶段，坚持市场导向。保利发展通过精准把握目标客户和心理预期，通过优化产品，增加产品附加值综合提升产品素质；同时，经过科学、客观、

系统地研究竞争项目情况，坚持一切判断依据来源于市场，随行就市，不追高，保持合理的产品性价比以获取竞争优势；

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

B、保利置业

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

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

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

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

（4）经营情况

①经营概览

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

②经营资质情况

发行人不直接从事房地产开发经营，均通过其直接或间接控制的控股子公司从事房地产开发业务。根据发行人提供的其从事房地产开发业务的并表子公司的《房地产开发企业资质证书》，项目开发主体具备相应资质，具体情况如下：

表5-13 发行人子公司下属各主要的房地产开发经营主体资质情况

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

③已完工项目情况

截至2023年末，发行人主要已完工房地产开发项目情况如下表所示：

序号	项目名称	开发主体/业主方	出资比例	开发模式	项目所在地	项目类别	可售容积率面积	截至 2023 年末累计销售容积率面积	截至 2023 年末累计销售金额	截至 2023 年末销售进度	未完成销售的原因	截至 2023 年末累计销售回款金额	截至 2023 年末回款进度	后续销售安排及资金回笼计划	项目批文情况	收益分成
1	广州保利和光晨樾二期	广州保晋置业有限公司	100	自主开发	广州市荔湾区	住宅	76,661	75,266	417,295	98.2%	尾盘在售	405,737	97%	持续销售	已取得“六证”	同股同权
2	广州保利大都汇	广州市宏和房地产开发有限公司	100	自主开发	广州市番禺区	综合	228,951	220,783	514,655	96.4%	尾盘在售	491,263	95%	持续销售	已取得“六证”	同股同权
3	广州保利思泰花园	广州市思泰房地产开发有限公司	100	自主开发	广州市南沙区	住宅	53,085	50,869	172,954	95.8%	尾盘在售	166,472	96%	持续销售	已取得“六证”	同股同权
4	上海保利叶上海	上海保利建霖房地产有限公司	100	自主开发	上海市宝山区	住宅	553,925	553,925	1,039,634	100.0%	已全部销售	959,479	92%	销售完毕	已取得“六证”	同股同权
5	晋中保利壹号公馆	晋中保利房地产开发有限公司	100	自主开发	晋中市榆次区	住宅	533,286	533,286	386,955	100.0%	已全部销售	379,134	98%	销售完毕	已取得“六证”	同股同权
6	佛山保利翡翠公馆	佛山保利房地产开发有限公司	100	自主开发	佛山市禅城区	住宅	335,803	335,803	547,033	100.0%	已全部销售	544,177	99%	销售完毕	已取得“六证”	同股同权
7	佛山保利东滨花园	佛山市保利鑫诚房地产开发有限公司	93	合作开发	佛山市顺德区	综合	596,196	546,089	682,566	91.6%	尾盘在售	682,414	100%	持续销售	已取得“六证”	同股同权
8	佛山保利西山林语	佛山市臻明置业有限公司	100	自主开发	佛山市高明区	住宅	70,463	70,422	56,176	99.9%	尾盘在售	47,021	84%	持续销售	已取得“六证”	同股同权
9	东莞保利湖悦花园	东莞市和旭实业投资有限公司	100	自主开发	东莞市东坑镇	综合	51,877	51,244	95,142	98.8%	尾盘在售	93,133	98%	持续销售	已取得“六证”	同股同权
10	梅州保利江南和府	保利（梅州）房地产开发有限公司	100	自主开发	梅州市梅江区	住宅	291,845	288,471	248,084	98.8%	尾盘在售	244,883	99%	持续销售	已取得“六证”	同股同权
11	惠州保利云山堂悦	惠州市和筑投资有限公司	100	自主开发	惠州市博罗县	住宅	111,239	108,892	95,615	97.9%	尾盘在售	89,245	93%	持续销售	已取得“六证”	同股同权
12	江门保利中央公馆	台山市保利宏鑫房地产开发有限公司	100	自主开发	江门市台山市	住宅	320,295	320,295	270,746	100.0%	已全部销售	270,469	100%	销售完毕	已取得“六证”	同股同权
13	韶关保利心语花园	韶关市季华地产有限公司	100	自主开发	韶关市浈江区	住宅	281,500	267,811	167,070	95.1%	尾盘在售	162,938	98%	持续销售	已取得“六证”	同股同权
14	福州保利和光尘樾	福州中和投资发展有限公司	100	自主开发	福州市晋安区	住宅	120,602	120,602	293,294	100.0%	已全部销售	255,689	87%	销售完毕	已取得“六证”	同股同权
15	福州保利阅云台	福州中邑置业有限公司	100	自主开发	福州市闽侯县	综合	56,740	56,328	127,978	99.3%	尾盘在售	122,841	96%	持续销售	已取得“六证”	同股同权
16	厦门保利阅云台	厦门中玮房地产开发有限公司	100	自主开发	厦门市同安区	住宅	49,180	46,337	147,509	94.2%	尾盘在售	144,969	98%	持续销售	已取得“六证”	同股同权

序号	项目名称	开发主体/业主方	出资比例	开发模式	项目所在地	项目类别	可售容积率面积	截至 2023 年末累计销售容积率面积	截至 2023 年末累计销售金额	截至 2023 年末销售进度	未完成销售的原因	截至 2023 年末累计销售回款金额	截至 2023 年末回款进度	后续销售安排及资金回笼计划	项目批文情况	收益分成
17	泉州保利天汇	泉州中鲤置业有限公司	100	自主开发	泉州市丰泽区	住宅	239,592	239,592	281,416	100.0%	已全部销售	237,485	84%	销售完毕	已取得“六证”	同股同权
18	杭州保利欣品华庭	杭州保颐置业有限公司	100	自主开发	杭州市萧山区	住宅	188,374	187,953	571,674	99.8%	尾盘在售	554,373	97%	持续销售	已取得“六证”	同股同权
19	杭州保利时光印象	杭州保颐置业有限公司	100	自主开发	杭州市萧山区	住宅	101,090	99,757	263,771	98.7%	尾盘在售	256,280	97%	持续销售	已取得“六证”	同股同权
20	杭州保利潮起云上府	杭州保旭置业有限公司	100	自主开发	杭州市萧山区	住宅	141,394	141,293	559,993	99.9%	尾盘在售	552,722	99%	持续销售	已取得“六证”	同股同权
21	绍兴保利大国璟	绍兴保泓置业有限公司	100	自主开发	绍兴市上虞区	住宅	298,006	298,006	620,608	100.0%	已全部销售	620,608	100%	销售完毕	已取得“六证”	同股同权
22	台州保利大国璟	台州保泓置业有限公司	100	自主开发	台州市黄岩区	住宅	268,449	268,449	645,883	100.0%	已全部销售	631,261	98%	销售完毕	已取得“六证”	同股同权
23	温州保利大国璟	温州和悦置业有限公司	100	自主开发	温州市鹿城区	住宅	227,543	227,543	522,010	100.0%	已全部销售	500,587	96%	销售完毕	已取得“六证”	同股同权
24	金华保利天汇	金华保骏置业有限公司	100	自主开发	金华市婺城区	住宅	225,670	224,465	652,083	99.5%	尾盘在售	647,363	99%	持续销售	已取得“六证”	同股同权
25	南通保利香槟国际	保利地产南通有限公司	100	自主开发	南通市港闸区	住宅	448,139	445,563	467,287	99.4%	尾盘在售	467,287	100%	持续销售	已取得“六证”	同股同权
26	连云港保利海上五月花	保利连云港房地产开发有限公司	100	自主开发	连云港市连云区	住宅	310,489	310,489	185,240	100.0%	已全部销售	184,931	100%	销售完毕	已取得“六证”	同股同权
27	常州保利公园九里	保利常州房地产发展有限公司	100	自主开发	常州市钟楼区	住宅	218,163	218,163	216,618	100.0%	已全部销售	216,618	100%	销售完毕	已取得“六证”	同股同权
28	合肥保利罗兰香谷	合肥和淮房地产有限责任公司	100	自主开发	合肥市新站区	住宅	211,101	211,101	317,692	100.0%	已全部销售	312,402	98%	销售完毕	已取得“六证”	同股同权
29	合肥保利柏林之春	合肥和德房地产有限公司	100	自主开发	合肥市高新区	住宅	309,602	309,602	554,367	100.0%	已全部销售	551,692	100%	销售完毕	已取得“六证”	同股同权
30	合肥保利堂悦	合肥和玺房地产开发有限公司	100	自主开发	合肥市蜀山区	住宅	50,728	50,728	124,073	100.0%	已全部销售	123,881	100%	销售完毕	已取得“六证”	同股同权
31	沧州保利花园	保利丽景沧州房地产开发有限公司	90	合作开发	沧州市运河区	住宅	292,250	291,761	337,346	99.8%	尾盘在售	337,327	100%	持续销售	已取得“六证”	同股同权
32	沈阳保利白沙林语	沈阳林海房地产开发有限公司	100	自主开发	沈阳市东陵区	住宅	401,056	401,056	313,031	100.0%	已全部销售	312,429	100%	销售完毕	已取得“六证”	同股同权
33	沈阳保利紫荆公馆	沈阳林海房地产开发有限公司	100	自主开发	沈阳市东陵区	综合	237,799	222,817	203,969	93.7%	尾盘在售	203,822	100%	持续销售	已取得“六证”	同股同权
34	沈阳保利溪湖林语	沈阳保利溪湖房地产开发有限公司	92	合作开发	沈阳市皇姑区	住宅	816,714	816,714	441,578	100.0%	已全部销售	441,578	100%	销售完毕	已取得“六证”	同股同权
35	沈阳保利海	沈阳保利和鸿房地产	100	自主开	沈阳市于洪区	住	351,595	351,595	378,624	100.0%	已全部销售	376,082	99%	销售完毕	已取得	同股同权

序号	项目名称	开发主体/业主方	出资比例	开发模式	项目所在地	项目类别	可售容积率面积	截至 2023 年末累计销售容积率面积	截至 2023 年末累计销售金额	截至 2023 年末销售进度	未完成销售的原因	截至 2023 年末累计销售回款金额	截至 2023 年末回款进度	后续销售安排及资金回笼计划	项目批文情况	收益分成
	德公园	开发有限公司		发		宅									“六证”	
36	大连保利堂悦	大连保睿房地产开发有限公司	100	自主开发	大连市金普新区	住宅	153,396	152,537	150,074	99.4%	尾盘在售	148,066	99%	持续销售	已取得“六证”	同股同权
37	长春保利香槟花园	保利（长春）恒富房地产开发有限公司	100	自主开发	长春市净月区	住宅	276,096	276,096	220,366	100.0%	已全部销售	219,258	99%	销售完毕	已取得“六证”	同股同权
38	长春保利中央公园	长春保利房地产开发有限公司	100	自主开发	长春市绿园区	综合	338,175	317,631	273,477	93.9%	尾盘在售	263,584	96%	持续销售	已取得“六证”	同股同权
39	武汉保利海上五月花	武汉保利百合房地产开发有限公司;武汉保利五月花房地产开发有限公司	100	自主开发	武汉市江夏区	住宅	501,454	480,648	293,701	95.9%	尾盘在售	293,701	100%	持续销售	已取得“六证”	同股同权
40	长沙保利金香槟	长沙天骄房地产开发有限公司	100	自主开发	长沙市长沙县	住宅	101,609	101,609	88,535	100.0%	已全部销售	86,010	97%	销售完毕	已取得“六证”	同股同权
41	长沙保利堂悦	湖南华源房地产开发有限公司	100	自主开发	长沙市开福区	住宅	100,803	98,076	99,258	97.3%	尾盘在售	96,535	97%	持续销售	已取得“六证”	同股同权
42	九江保利庐山林语	九江保浔置业有限公司	100	自主开发	九江市濂溪区	住宅	440,972	429,571	284,878	97.4%	尾盘在售	281,213	99%	持续销售	已取得“六证”	同股同权
43	重庆保利爱尚里	重庆葆成房地产开发有限公司	100	自主开发	重庆市九龙坡区	住宅	899,784	899,784	782,799	100.0%	已全部销售	773,493	99%	销售完毕	已取得“六证”	同股同权
44	成都保利中石油项目	四川华宇房地产开发有限公司	100	自主开发	成都市新都区	综合	638,853	632,594	508,089	99.0%	尾盘在售	472,491	93%	持续销售	已取得“六证”	同股同权
45	成都保利国宾首府	成都市保鑫泉盛房地产开发有限公司	100	自主开发	成都市金牛区	综合	174,377	174,303	243,586	100.0%	尾盘在售	243,583	100%	持续销售	已取得“六证”	同股同权
46	成都保利天空之城二期	成都航逸置业有限公司	100	自主开发	成都市天府新区	住宅	116,717	116,032	286,471	99.4%	尾盘在售	283,392	99%	持续销售	已取得“六证”	同股同权
47	德阳保利广悦府	广汉和筑房地产开发有限公司	100	自主开发	德阳市广汉市	住宅	193,362	193,362	127,643	100.0%	已全部销售	127,487	100%	销售完毕	已取得“六证”	同股同权
48	三亚保利国际广场	三亚保瑞实业发展有限公司	100	自主开发	三亚市吉阳区	写字楼	45,399	42,847	140,290	94.4%	尾盘在售	140,290	100%	持续销售	已取得“六证”	同股同权
49	兰州保利堂悦	保利（甘肃）实业投资有限公司	100	自主开发	兰州市西固区	住宅	252,041	246,617	255,450	97.8%	尾盘在售	255,450	100%	持续销售	已取得“六证”	同股同权
50	库尔勒保利·石油花园	库尔勒保新房地产开发有限公司	100	自主开发	巴州库尔勒市	住宅	318,171	318,171	187,042	100.0%	已全部销售	187,042	100%	销售完毕	已取得“六证”	同股同权
51	苏州保利云上	苏州建馨置业有限公司	70	合作开发	苏州市吴江区	住宅	159,882	159,701	313,160	99.9%	尾盘在售	299,798	96%	持续销售	已取得“六证”	同股同权
52	苏州保利和	苏州保泓置业有限公	100	自主开	苏州市高新区	住	104,552	100,625	276,984	96.2%	尾盘在售	260,365	94%	持续销售	已取得	同股同权

序号	项目名称	开发主体/业主方	出资比例	开发模式	项目所在地	项目类别	可售容积率面积	截至 2023 年末累计销售容积率面积	截至 2023 年末累计销售金额	截至 2023 年末销售进度	未完成销售的原因	截至 2023 年末累计销售回款金额	截至 2023 年末回款进度	后续销售安排及资金回笼计划	项目批文情况	收益分成
	光山语	司		发		宅									“六证”	
53	张家口保利中央公园	张家口和筑房地产开发有限公司	100	自主开发	张家口市桥东区	住宅	242,988	224,644	232,491	92.5%	尾盘在售	220,598	95%	持续销售	已取得“六证”	同股同权
54	太原保利茉莉公馆	太原保利房地产开发有限公司	70	合作开发	太原市小店区	住宅	352,893	351,702	544,116	99.7%	尾盘在售	540,686	99%	持续销售	已取得“六证”	同股同权
55	太原保利东郡	太原保利房地产开发有限公司	70	合作开发	太原市小店区	住宅	500,920	500,920	851,687	100.0%	已全部销售	835,779	98%	销售完毕	已取得“六证”	同股同权
56	太原保利西湖林语 68 號	太原保利林语房地产开发有限公司	70	合作开发	太原市晋源区	住宅	353,456	353,456	488,510	100.0%	已全部销售	478,209	98%	销售完毕	已取得“六证”	同股同权
57	晋中保利锦上（西地块）	晋中文津房地产开发有限公司	70	合作开发	晋中市榆次区	住宅	100,287	95,636	94,392	95.4%	尾盘在售	92,364	98%	持续销售	已取得“六证”	同股同权
58	临汾保利天汇	临汾市西关房地产开发有限公司	52.8	合作开发	临汾市尧都区	住宅	180,349	180,349	169,439	100.0%	已全部销售	169,427	100%	销售完毕	已取得“六证”	同股同权
59	佛山保利融创荣誉	佛山市南海祁升置业有限公司	60	合作开发	佛山市南海区	住宅	88,858	88,858	234,838	100.0%	已全部销售	231,835	99%	销售完毕	已取得“六证”	同股同权
60	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	51	合作开发	佛山市三水区	综合	508,177	508,177	584,906	100.0%	已全部销售	575,185	98%	销售完毕	已取得“六证”	同股同权
61	阳江保利中央公园	阳江保利弘盛房地产有限公司	100	自主开发	阳江市江城区	住宅	634,973	634,973	430,256	100.0%	已全部销售	422,078	98%	销售完毕	已取得“六证”	同股同权
62	惠州保利和悦华锦	保利（惠州）投资发展有限公司	100	自主开发	惠州市惠城区	住宅	77,788	76,362	82,533	98.2%	尾盘在售	79,529	96%	持续销售	已取得“六证”	同股同权
63	茂名保利东湾	茂名保利弘盛房地产开发有限公司	100	自主开发	茂名市茂南区	住宅	716,000	716,000	550,372	100.0%	已全部销售	545,761	99%	销售完毕	已取得“六证”	同股同权
64	江门保利中央花园	鹤山市保利投资有限公司	100	自主开发	江门市鹤山市	住宅	426,853	426,853	351,611	100.0%	已全部销售	351,133	100%	销售完毕	已取得“六证”	同股同权
65	清远保利花园	清远市兴海投资置业发展有限公司	51	合作开发	清远市清新区	住宅	738,674	738,674	515,684	100.0%	已全部销售	511,781	99%	销售完毕	已取得“六证”	同股同权
66	清远保利天汇	清远鑫瑞房地产有限公司	54	合作开发	清远市清城区	综合	1,235,531	1,235,531	1,334,156	100.0%	已全部销售	1,296,271	97%	销售完毕	已取得“六证”	同股同权
67	肇庆保利和悦湖畔	肇庆宏顺房地产开发有限公司	100	自主开发	肇庆市肇庆新区	住宅	294,219	294,219	225,691	100.0%	已全部销售	222,845	99%	销售完毕	已取得“六证”	同股同权
68	厦门保利时光印象	厦门同璟房地产开发有限公司	51	合作开发	厦门市同安区	综合	112,710	106,932	279,759	94.9%	尾盘在售	275,783	99%	持续销售	已取得“六证”	同股同权
69	泉州保利壹号公馆	泉州中泽房地产开发有限公司	100	自主开发	泉州市丰泽区	住宅	145,310	145,200	146,009	99.9%	尾盘在售	129,635	89%	持续销售	已取得“六证”	同股同权
70	杭州保利都	杭州保源置业有限公	100	自主开	杭州市拱墅区	住	72,592	67,997	232,328	93.7%	尾盘在售	229,045	99%	持续销售	已取得	同股同权

序号	项目名称	开发主体/业主方	出资比例	开发模式	项目所在地	项目类别	可售容积率面积	截至 2023 年末累计销售容积率面积	截至 2023 年末累计销售金额	截至 2023 年末销售进度	未完成销售的原因	截至 2023 年末累计销售回款金额	截至 2023 年末回款进度	后续销售安排及资金回笼计划	项目批文情况	收益分成
	和轩	司		发		宅									“六证”	
71	宁波保利天悦	宁波保利实业投资有限公司	100	自主开发	宁波市海曙区	住宅	222,681	222,681	752,812	100.0%	已全部销售	749,674	100%	销售完毕	已取得“六证”	同股同权
72	宁波保利和光城樾	宁波保通置业有限公司	51	合作开发	宁波市奉化区	住宅	163,019	162,903	233,376	99.9%	尾盘在售	231,834	99%	持续销售	已取得“六证”	同股同权
73	金华保利阅江台	金华保鑫置业有限公司	51	合作开发	金华市金东区	综合	133,280	127,342	303,877	95.5%	尾盘在售	298,588	98%	持续销售	已取得“六证”	同股同权
74	连云港保利水木芳华	连云港保润房地产发展有限公司	100	自主开发	连云港市海州区	住宅	70,265	70,265	90,084	100.0%	已全部销售	89,708	100%	销售完毕	已取得“六证”	同股同权
75	常州保利和光晨樾	常州常悦置业有限公司	100	自主开发	常州市钟楼区	住宅	229,012	229,012	421,297	100.0%	已全部销售	417,275	99%	销售完毕	已取得“六证”	同股同权
76	淮安保利堂悦	保利淮安房地产发展有限公司	100	自主开发	淮安市清江浦区	住宅	210,791	201,573	309,622	95.6%	尾盘在售	309,622	100%	持续销售	已取得“六证”	同股同权
77	合肥保利时代	合肥和宏房地产开发有限公司	100	自主开发	合肥市长丰县	住宅	98,661	98,661	137,009	100.0%	已全部销售	136,268	99%	销售完毕	已取得“六证”	同股同权
78	合肥保利和府	庐江和稼房地产开发有限公司	51	合作开发	合肥市庐江县	住宅	146,353	146,353	114,852	100.0%	已全部销售	114,253	99%	销售完毕	已取得“六证”	同股同权
79	芜湖保利时光印象	芜湖保鸿置业有限公司	82	合作开发	芜湖市鸠江区	住宅	168,806	168,806	202,784	100.0%	已全部销售	200,018	99%	销售完毕	已取得“六证”	同股同权
80	阜阳保利堂悦	阜阳保盛房地产开发有限公司	85	合作开发	阜阳市颍州区	住宅	362,411	353,132	368,558	97.4%	尾盘在售	349,947	95%	持续销售	已取得“六证”	同股同权
81	石家庄保利时光印象	河北德善房地产开发有限公司	66.96	合作开发	石家庄市藁城区	住宅	272,298	272,298	407,587	100.0%	已全部销售	402,736	99%	销售完毕	已取得“六证”	同股同权
82	石家庄保利云上	河北保利房地产开发有限公司	100	自主开发	石家庄市新华区	住宅	30,528	30,528	70,777	100.0%	已全部销售	69,950	99%	销售完毕	已取得“六证”	同股同权
83	沧州保利香槟国际	沧州市和筑房地产开发有限公司	100	自主开发	沧州市新华区	住宅	113,988	113,988	102,102	100.0%	已全部销售	101,476	99%	销售完毕	已取得“六证”	同股同权
84	沧州保利堂悦	沧州瑞达房地产开发有限公司	100	自主开发	沧州市沧县	住宅	57,325	57,325	72,417	100.0%	已全部销售	72,259	100%	销售完毕	已取得“六证”	同股同权
85	邢台保利云上	邢台保弘房地产开发有限公司	51	合作开发	邢台市桥东区	住宅	211,651	194,860	162,175	92.1%	尾盘在售	155,830	96%	持续销售	已取得“六证”	同股同权
86	邯郸保利时光印象	邯郸保利和筑房地产开发有限公司	90	合作开发	邯郸市复兴区	住宅	192,736	187,175	183,301	97.1%	尾盘在售	174,460	95%	持续销售	已取得“六证”	同股同权
87	青岛保利时代	青岛广臻置业有限公司	70.3	合作开发	青岛市市北区	住宅	385,632	375,075	657,701	97.3%	尾盘在售	593,724	90%	持续销售	已取得“六证”	同股同权
88	沈阳保利茉莉公馆	辽宁保利实业有限公司	100	自主开发	沈阳市和平区	住宅	451,436	450,025	438,046	99.7%	尾盘在售	437,762	100%	持续销售	已取得“六证”	同股同权

序号	项目名称	开发主体/业主方	出资比例	开发模式	项目所在地	项目类别	可售容积率面积	截至 2023 年末累计销售容积率面积	截至 2023 年末累计销售金额	截至 2023 年末销售进度	未完成销售的原因	截至 2023 年末累计销售回款金额	截至 2023 年末回款进度	后续销售安排及资金回笼计划	项目批文情况	收益分成
89	沈阳保利棠云	沈阳和禧房地产开发有限公司	100	自主开发	沈阳市铁西区	住宅	57,505	54,917	52,880	95.5%	尾盘在售	51,440	97%	持续销售	已取得“六证”	同股同权
90	大连保利海上五月花	大连锦烨发展有限公司	100	自主开发	大连市甘井子区	住宅	169,101	167,772	191,740	99.2%	尾盘在售	189,249	99%	持续销售	已取得“六证”	同股同权
91	南昌保利美的云筑	南昌市钜美房地产开发有限公司	51	合作开发	南昌市青云谱区	住宅	61,723	60,117	65,519	97.4%	尾盘在售	64,813	99%	持续销售	已取得“六证”	同股同权
92	九江保利八里翡翠	九江市冠宸置业有限公司	51	合作开发	九江市八里湖新区	住宅	305,716	305,716	244,474	100.0%	已全部销售	238,060	97%	销售完毕	已取得“六证”	同股同权
93	郑州华润凯旋门	郑州展辉置业有限公司	51	合作开发	郑州市金水区	住宅	88,482	88,482	384,602	100.0%	已全部销售	375,408	98%	销售完毕	已取得“六证”	同股同权
94	重庆保利江上明珠	保利（重庆）投资实业有限公司	100	自主开发	重庆市江北区	住宅	1,245,175	1,199,331	1,227,105	96.3%	尾盘在售	1,225,581	100%	持续销售	已取得“六证”	同股同权
95	重庆保利大国璟	保利（重庆）投资实业有限公司	100	自主开发	重庆市巴南区	住宅	145,607	143,513	153,988	98.6%	尾盘在售	152,440	99%	持续销售	已取得“六证”	同股同权
96	重庆保利大国璟二期	重庆保利中汇房地产开发有限公司	100	自主开发	重庆市巴南区	住宅	86,882	78,063	81,228	89.8%	尾盘在售	76,266	94%	持续销售	已取得“六证”	同股同权
97	成都保利狮子湖二期	成都市保都房地产开发有限公司	100	自主开发	成都市新都区	住宅	353,471	333,983	395,926	94.5%	尾盘在售	395,885	100%	持续销售	已取得“六证”	同股同权
98	成都保利和光屿湖	成都保利天新房地产开发有限公司	100	自主开发	成都市天府新区	住宅	188,282	188,282	555,803	100.0%	已全部销售	555,550	100%	销售完毕	已取得“六证”	同股同权
99	西安保利天悦	陕西尚润房地产开发有限公司	100	自主开发	西安市高新区	住宅	925,316	903,226	1,451,275	97.6%	尾盘在售	1,447,045	100%	持续销售	已取得“六证”	同股同权
100	西安保利熙岸林语	西安荣庆实业有限公司	51	合作开发	西安市灞桥区	住宅	119,817	119,448	174,817	99.7%	尾盘在售	174,812	100%	持续销售	已取得“六证”	同股同权
101	西安保利和光宸悦	陕西保利房地产开发有限公司;西安荣和实业有限公司	100	自主开发	西安市西咸新区	住宅	509,377	509,377	751,127	100.0%	已全部销售	746,594	99%	销售完毕	已取得“六证”	同股同权
102	三亚保利·栖麓	三亚合俊实业发展有限公司	70	合作开发	三亚市天涯区	住宅	271,497	271,010	393,154	99.8%	尾盘在售	244,945	62%	持续销售	已取得“六证”	同股同权
103	三亚保利·栖棠	三亚保锦实业发展有限公司	100	自主开发	三亚市海棠区	住宅	258,196	256,498	363,289	99.3%	尾盘在售	308,655	85%	持续销售	已取得“六证”	同股同权
104	海口保利中央海岸	海口筑华房地产开发有限公司	60	合作开发	海口市秀英区	综合	272,112	269,762	525,086	99.1%	尾盘在售	488,866	93%	持续销售	已取得“六证”	同股同权
合计							23,586,393	23,256,928	29,174,254			28,590,729				

④在建工程

截至2023年末，公司纳入合并报表范围内的在建项目合计695个。

序号	楼盘名称	地址	类别	项目状态	项目权益	项目计划投资	总建筑面积	截至2023年末累计开工	截至2023年末累计竣工	待开发面积	累计签约面积	累计结转面积
1	广州保利金融大都汇二期	广州市天河区	综合	在建	50.00%	220,461.00	108,133.00	106,136.00	106,136.00	1,997.00	41,274.00	10,914.00
2	广州保利天汇	广州市天河区	住宅	在建	70.00%	1,872,795.00	1,074,699.00	1,074,699.00	341,445.00	-	400,351.00	218,842.00
3	广州侨鑫保利汇景台	广州市天河区	住宅	在建	41.67%	640,959.00	157,938.00	153,793.00	45,928.00	4,145.00	34,040.00	-
4	广州保利天瑞	广州市天河区	住宅	在建	100.00%	1,308,183.00	315,088.00	315,088.00	-	-	98,534.00	-

5	广州市天河区员村一横路AT080523项目	广州市天河区	住宅	在建	80.00%	301,110.00	60,696.00	60,696.00	-	-	-	-
6	广州保利阅江台	广州市海珠区	住宅	在建	100.00%	86,190.00	26,225.00	26,225.00	-	-	9,264.00	-
7	广州海珠天珺	广州市海珠区	综合	在建	50.00%	640,234.00	142,581.00	142,581.00	-	-	72,940.00	-
8	广州保利湖光悦色	广州市海珠区	住宅	在建	100.00%	530,442.00	133,240.00	133,240.00	31,561.00	-	62,665.00	-
9	广州市海珠区新港东路南侧项目	广州市海珠区	综合	在建	80.00%	330,783.00	135,188.00	132,426.00	-	2,762.00	59,737.00	-

10	广州保利四季和颂	广州市海珠区	住宅	在建	100.00%	178,873.00	44,817.00	44,817.00	-	-	14,671.00	-
11	广州保利阅云台	广州市白云区	住宅	在建	50.00%	895,427.00	466,680.00	441,651.00	375,417.00	25,029.00	196,720.00	88,573.00
12	广州保利琥玥公馆	广州市白云区	住宅	在建	25.00%	727,807.00	468,217.00	382,557.00	257,281.00	85,660.00	171,478.00	89,915.00
13	广州保利锦绣公馆	广州市白云区	综合	在建	100.00%	592,795.00	336,216.00	336,216.00	122,779.00	-	104,080.00	42,497.00
14	广州首开保利云湖壹号	广州市白云区	住宅	在建	50.00%	503,430.00	209,260.00	202,566.00	150,362.00	6,694.00	66,072.00	-

15	广州市白云区鹤联街东段AB2607014、AB2608034项目	广州市白云区	住宅	在建	80.00%	223,722.00	117,506.00	117,506.00	-	-	-	-
16	广州保利天珺花园	广州市荔湾区	住宅	在建	25.00%	534,224.00	126,824.00	126,824.00	126,824.00	-	74,302.00	27,838.00
17	广州保利越秀天启	广州市荔湾区	综合	在建	50.00%	437,471.00	159,524.00	159,524.00	55,783.00	-	87,068.00	51,382.00
18	广州保利和悦滨江	广州市荔湾区	住宅	在建	100.00%	333,469.00	147,497.00	141,291.00	-	6,206.00	75,993.00	-

19	广州中海保利朗阅	广州市荔湾区	综合	在建	50.00%	1,150,698.00	465,927.00	465,927.00	-	-	92,863.00	7,363.00
20	广州市荔湾区浣花路南侧项目	广州市荔湾区	住宅	在建	100.00%	211,633.00	81,808.00	50,992.00	-	30,816.00	11,881.00	-
21	广州市武汉城建保利花语和岸	广州市荔湾区	住宅	在建	50.00%	257,934.00	85,586.00	58,716.00	-	26,870.00	19,417.00	-
22	广州保利鱼珠项目	广州市黄埔区	综合	在建	50.00%	1,562,409.00	841,232.00	640,927.00	640,927.00	200,305.00	401,520.00	394,328.00
23	广州保利中新知识城	广州市黄埔区	住宅	在建	25.00%	295,156.00	356,142.00	356,142.00	356,142.00	-	227,310.00	222,478.00

24	广州保利翔龙天汇	广州市黄埔区	住宅	在建	51.00%	1,654,075.00	674,366.00	562,876.00	-	111,490.00	157,969.00	-
25	广州保利锦上	广州市黄埔区	住宅	在建	100.00%	256,696.00	142,409.00	142,409.00	-	-	25,269.00	-
26	广州保利萝塑悦居	广州市黄埔区	住宅	在建	60.00%	686,419.00	760,984.00	760,984.00	356,650.00	-	183,871.00	46,245.00
27	广州奥园保利大都汇	广州市番禺区	综合	在建	50.00%	73,032.00	61,633.00	61,633.00	61,633.00	-	38,149.00	24,153.00
28	广州汽车小镇	广州市番禺区	综合	在建	25.00%	355,504.00	310,490.00	310,490.00	273,902.00	-	206,573.00	179,217.00
29	广州保利悦公馆	广州市番禺区	住宅	在建	100.00%	893,481.00	347,035.00	347,035.00	306,088.00	-	177,431.00	137,530.00
30	广州保利领秀海	广州市番禺区	住宅	在建	100.00%	669,782.00	408,643.00	286,252.00	-	122,391.00	117,761.00	-

31	广州市番禺区大石街新光快速西侧项目	广州市番禺区	住宅	在建	70.00%	164,317.00	76,716.00	23,483.00	-	53,233.00	-	-
32	广州保利桃花源	广州市从化区	住宅	在建	100.00%	166,848.00	348,446.00	246,442.00	156,725.00	102,004.00	117,939.00	109,510.00
33	广州保利花城纪	广州市从化区	住宅	在建	100.00%	977,825.00	800,734.00	316,856.00	315,192.00	483,878.00	89,309.00	67,969.00
34	广州保利花城纪二期	广州市从化区	住宅	在建	100.00%	309,023.00	264,316.00	264,316.00	194,324.00	-	130,923.00	87,437.00
35	广州招商金茂保利和府	广州市从化区	住宅	在建	50.00%	499,733.00	443,220.00	435,307.00	341,944.00	7,913.00	223,474.00	172,824.00
36	广州保利天际	广州市增城区	综合	在建	100.00%	607,476.00	473,335.00	459,628.00	158,499.00	13,707.00	81,764.00	81,755.00

37	广州保利中海金地大国璟	广州市增城区	住宅	在建	25.00%	837,430.00	596,441.00	590,277.00	424,732.00	6,164.00	232,768.00	216,322.00
38	广州招商远洋保利东湾	广州市增城区	住宅	在建	30.00%	242,710.00	148,274.00	148,274.00	148,274.00	-	94,898.00	92,104.00
39	广州润府	广州市增城区	住宅	在建	20.00%	532,007.00	382,941.00	368,800.00	368,800.00	14,141.00	121,169.00	103,989.00
40	广州保利水木芳华	广州市增城区	住宅	在建	100.00%	404,424.00	334,064.00	288,711.00	15,239.00	45,353.00	117,389.00	-
41	广州合锦嘉泓天宇广场	广州市南沙区	住宅	在建	15.00%	163,682.00	134,479.00	83,571.00	83,571.00	50,909.00	43,576.00	46,329.00
42	广州保利南沙天汇	广州市南沙区	住宅	在建	58.00%	1,059,666.00	734,151.00	719,765.00	378,260.00	14,386.00	420,258.00	146,755.00

43	广州亭角村旧村项目	广州市南沙区	住宅	在建	51.00%	343,335.00	489,204.00	260,968.00	-	228,236.00	-	-
44	广州保利时光印象	广州市南沙区	住宅	在建	100.00%	172,220.00	147,655.00	147,655.00	-	-	76,786.00	-
45	广州保利国际金融中心	广州市花都区	写字楼	在建	100.00%	445,543.00	513,108.00	511,511.00	438,546.00	1,597.00	134,520.00	131,295.00
46	上海云上浔光	上海市宝山区	住宅	在建	50.00%	300,658.00	116,887.00	116,887.00	-	-	80,224.00	-
47	上海保利中企和颂	上海市宝山区	住宅	在建	51.00%	305,186.00	119,134.00	119,134.00	-	-	77,074.00	-
48	上海市宝山区丰皓路北侧项目	上海市宝山区	住宅	在建	100.00%	717,576.00	209,665.00	209,665.00	-	-	26,970.00	-

49	上海保利天汇	上海市杨浦区	住宅	在建	100.00%	632,460.00	156,262.00	143,080.00	131,012.00	13,182.00	79,202.00	21,013.00
50	上海保利和樾天汇	上海市杨浦区	住宅	在建	50.00%	641,873.00	125,022.00	125,022.00	-	-	68,060.00	-
51	上海保利海玥天汇	上海市杨浦区	住宅	在建	51.00%	371,053.00	69,671.00	69,671.00	-	-	37,226.00	-
52	上海保利世博项目	上海市浦东新区	住宅	在建	50.00%	2,647,658.00	271,076.00	271,076.00	-	-	-	-
53	上海保利浦开金融中心	上海市浦东新区	综合	在建	58.00%	1,381,430.00	389,244.00	389,244.00	281,310.00	-	-	-
54	上海保利云上拾光	上海市浦东新区	住宅	在建	50.00%	390,004.00	185,630.00	185,630.00	185,630.00	-	125,274.00	124,774.00

55	上海嘉悦云上	上海市嘉定区	住宅	在建	50.00%	729,390.00	273,074.00	273,074.00	-	-	182,788.00	-
56	上海静安天汇世纪玺	上海市静安区	住宅	在建	33.00%	714,322.00	115,721.00	115,721.00	-	-	72,782.00	-
57	上海静安天悦	上海市静安区	综合	在建	65.00%	1,459,247.00	318,657.00	318,657.00	-	-	144,426.00	-
58	上海保利云湖壹号	上海市金山区	住宅	在建	51.00%	249,417.00	204,072.00	204,072.00	121,776.00	-	90,686.00	67,912.00
59	上海天汇玺	上海市普陀区	住宅	在建	35.00%	455,480.00	79,039.00	79,039.00	-	-	50,493.00	-
60	上海保利光合臻园	上海市闵行区	住宅	在建	49.00%	308,885.00	96,345.00	96,345.00	-	-	60,982.00	-

61	上海保利光合上城	上海市闵行区	住宅	在建	50.00%	1,285,580.00	571,315.00	412,933.00	-	158,382.00	71,237.00	-
62	上海市闵行区秀涟路西侧项目	上海市闵行区	住宅	在建	51.00%	182,988.00	45,455.00	45,455.00	-	-	18,144.00	-
63	上海保利滨江天珺	上海市徐汇区	住宅	在建	60.00%	466,004.00	75,356.00	75,356.00	-	-	35,968.00	-
64	上海保利虹桥和颂	上海市青浦区	住宅	在建	100.00%	151,946.00	76,731.00	73,068.00	-	3,663.00	4,776.00	-
65	常熟和光晨樾	苏州市常熟市	住宅	在建	53.00%	286,015.00	231,751.00	231,751.00	231,751.00	-	136,514.00	134,973.00
66	常熟保利首开云璟	苏州市常熟市	住宅	在建	67.00%	381,520.00	281,049.00	158,751.00	135,681.00	122,298.00	62,046.00	57,638.00

67	昆山保利堂悦	苏州市昆山市	住宅	在建	50.00%	471,750.00	341,589.00	341,589.00	144,489.00	-	229,303.00	96,216.00
68	昆山九方城市花园	苏州市昆山市	综合	在建	100.00%	253,039.00	548,632.00	391,594.00	391,594.00	157,038.00	304,261.00	150,081.00
69	昆山市高新区虹桥路东侧项目	苏州市昆山市	住宅	在建	51.00%	284,359.00	142,466.00	142,466.00	-	-	29,210.00	-
70	苏州保利云上	苏州市吴江区	住宅	在建	70.00%	311,072.00	250,632.00	250,632.00	250,632.00	-	165,195.00	149,433.00
71	苏州保利和光山语	苏州市高新区	住宅	在建	100.00%	278,352.00	154,062.00	154,062.00	154,062.00	-	100,625.00	92,958.00
72	苏州保利时光印象	苏州市高新区	住宅	在建	100.00%	406,244.00	303,336.00	167,583.00	137,617.00	135,753.00	78,557.00	63,417.00

73	苏州保利横塘琅悦	苏州市高新区	住宅	在建	100.00%	69,906.00	38,000.00	38,000.00	-	-	11,168.00	-
74	苏州海纳品汇	苏州市高新区	住宅	在建	41.86%	293,567.00	164,594.00	163,467.00	100,441.00	1,127.00	62,631.00	45,542.00
75	苏州云上流光	苏州市相城区	住宅	在建	60.00%	321,292.00	183,011.00	183,011.00	-	-	58,182.00	-
76	太仓御湖上品	苏州市太仓市	住宅	在建	40.00%	258,443.00	169,790.00	157,001.00	-	12,789.00	91,790.00	-
77	苏州保利天汇	苏州市工业园区	住宅	在建	65.10%	398,423.00	185,335.00	185,335.00	-	-	65,816.00	-
78	苏州保利天和珺庭	苏州市工业园区	住宅	在建	100.00%	226,553.00	90,640.00	90,640.00	-	-	55,414.00	-
79	苏州市工业园区跨塘葑亭大道北侧项目	苏州市工业园区	住宅	在建	100.00%	140,344.00	62,630.00	62,630.00	-	-	3,391.00	-

80	苏州市工业园区星港街西侧项目	苏州市工业园区	住宅	在建	49.00%	483,750.00	146,477.00	146,477.00	-	-	99,829.00	-
81	苏州市市辖区金门路北项目	苏州市姑苏区	住宅	在建	100.00%	174,348.00	66,515.00	64,390.00	-	2,125.00	-	-
82	北京四季盛景园	北京市大兴区	住宅	在建	50.00%	569,077.00	308,755.00	290,779.00	-	17,976.00	6,096.00	-
83	北京和悦春风	北京市大兴区	住宅	在建	50.00%	539,798.00	284,090.00	252,669.00	202,132.00	31,421.00	123,563.00	128,562.00
84	北京和锦诚园	北京市大兴区	住宅	在建	50.00%	935,027.00	273,654.00	273,654.00	273,654.00	-	188,506.00	144,316.00
85	北京和悦璞云	北京市大兴区	住宅	在建	40.00%	252,385.00	148,331.00	148,331.00	71,996.00	-	44,212.00	-

86	北京保利未来科技城项目	北京市昌平区	综合	在建	60.00%	1,272,522.00	670,554.00	670,554.00	246,888.00	-	-	-
87	北京市门头沟区潭柘寺项目	北京市门头沟区	综合	在建	10.00%	1,037,663.00	369,992.00	86,711.00	-	283,281.00	-	-
88	北京大悦春风里、槐荫雅筑	北京市丰台区	综合	在建	20.00%	746,647.00	292,635.00	292,635.00	292,635.00	-	92,201.00	62,892.00
89	北京金茂府二期	北京市丰台区	住宅	在建	25.00%	411,732.00	105,453.00	105,453.00	105,453.00	-	58,571.00	57,500.00
90	北京和棠瑞著	北京市平谷区	住宅	在建	25.00%	310,127.00	346,911.00	346,911.00	346,911.00	-	139,746.00	-
91	北京金樾和著	北京市房山区	住宅	在建	20.00%	364,655.00	218,623.00	218,623.00	218,623.00	-	88,237.00	56,403.00

92	北京永定府	北京市东城区	住宅	在建	17.00%	529,805.00	116,257.00	64,640.00	-	51,617.00	51,080.00	-
93	北京和光瑞府	北京市顺义区	住宅	在建	50.00%	1,233,945.00	374,839.00	374,839.00	374,839.00	-	173,125.00	157,927.00
94	北京和锦华宸	北京市顺义区	住宅	在建	50.00%	323,202.00	131,809.00	131,809.00	127,173.00	-	97,547.00	35,051.00
95	北京和锦华宸二期	北京市顺义区	住宅	在建	50.00%	278,661.00	118,994.00	118,994.00	118,994.00	-	91,685.00	-
96	北京和光悦府	北京市朝阳区	住宅	在建	50.00%	653,323.00	153,971.00	153,971.00	153,971.00	-	50,079.00	-
97	北京保利锦上	北京市朝阳区	住宅	在建	100.00%	412,615.00	118,612.00	118,612.00	118,612.00	-	61,008.00	-
98	北京保利和光煦境	北京市朝阳区	住宅	在建	50.00%	350,841.00	72,679.00	72,679.00	-	-	39,364.00	-

99	北京保利锦上二期	北京市朝阳区	住宅	在建	50.00%	580,169.00	142,362.00	142,362.00	-	-	59,289.00	-
100	北京保利天汇	北京市朝阳区	住宅	在建	100.00%	757,175.00	164,995.00	146,436.00	-	18,559.00	37,452.00	-
101	北京朝央和煦	北京市朝阳区	住宅	在建	77.50%	388,126.00	83,635.00	80,850.00	-	2,785.00	-	-
102	北京熙悦雲上	北京市大兴区	住宅	在建	33.00%	249,556.00	120,488.00	120,488.00	93,512.00	-	31,451.00	-
103	北京市石景山区阜石路北侧项目	北京市石景山区	住宅	在建	80.00%	530,800.00	174,445.00	129,708.00	-	44,737.00	11,229.00	-
104	张家口保利中央公园	张家口市桥东区	住宅	在建	100.00%	309,931.00	330,381.00	330,381.00	330,381.00	-	227,357.00	176,876.00

105	太原保利茉莉公馆	太原市小店区	住宅	在建	70.00%	386,607.00	476,353.00	476,353.00	476,353.00	-	389,117.00	386,975.00
106	太原保利东郡	太原市小店区	住宅	在建	70.00%	754,323.00	685,324.00	685,324.00	685,324.00	-	565,091.00	555,371.00
107	太原保利和光尘樾	太原市小店区	住宅	在建	70.00%	539,565.00	783,489.00	751,813.00	450,947.00	31,676.00	443,211.00	336,260.00
108	太原保利琥樾	太原市小店区	住宅	在建	60.00%	178,911.00	247,654.00	247,654.00	100,479.00	-	169,561.00	92,370.00
109	太原保利时代	太原市小店区	住宅	在建	70.00%	255,911.00	367,957.00	367,957.00	104,309.00	-	248,811.00	100,041.00
110	太原保利大都汇	太原市小店区	住宅	在建	70.00%	224,895.00	234,715.00	234,715.00	-	-	79,192.00	-
111	太原保利天悦	太原市万柏林区	住宅	在建	70.00%	470,935.00	372,885.00	372,885.00	-	-	224,973.00	-

112	太原保利西湖林语 68 號	太原市晋源区	住宅	在建	70.00%	402,677.00	483,702.00	483,702.00	483,702.00	-	373,000.00	355,400.00
113	太原保利悦公馆	太原市晋源区	综合	在建	30.00%	117,761.00	129,828.00	129,828.00	129,828.00	-	105,901.00	99,275.00
114	太原保利云上	太原市晋源区	综合	在建	51.10%	334,276.00	452,351.00	320,922.00	-	131,429.00	136,932.00	-
115	太原保利璞悦	太原市晋源区	住宅	在建	60.00%	182,026.00	244,058.00	150,525.00	-	93,533.00	42,382.00	-
116	太原保利金地迎泽上品	太原市迎泽区	住宅	在建	35.00%	233,829.00	312,288.00	308,919.00	291,040.00	3,368.00	224,471.00	158,730.00
117	太原保利滨河上院	太原市尖草坪区	综合	在建	60.00%	351,377.00	570,422.00	255,209.00	134,731.00	315,213.00	159,280.00	81,312.00
118	太原保利天珺	太原市小店区	住宅	在建	51.10%	190,379.00	171,821.00	171,821.00	-	-	134,581.00	-

119	晋中保利时光印象	晋中市榆次区	住宅	在建	70.00%	217,440.00	358,757.00	358,757.00	286,123.00	-	202,118.00	193,916.00
120	晋中保利锦上（东地块）	晋中市榆次区	综合	在建	70.00%	147,089.00	192,624.00	192,624.00	84,953.00	-	84,913.00	69,046.00
121	晋中保利金地水木芳华	晋中市榆次区	住宅	在建	42.00%	86,240.00	151,644.00	151,644.00	105,142.00	-	79,342.00	65,292.00
122	晋中保利锦上（西地块）	晋中市榆次区	住宅	在建	70.00%	96,951.00	137,759.00	137,759.00	137,759.00	-	100,175.00	94,550.00
123	晋中保利朗阅	晋中市榆次区	综合	在建	55.00%	166,120.00	288,126.00	249,434.00	92,842.00	38,692.00	86,730.00	84,049.00

124	大同保利和光尘樾	大同市云洲区	综合	在建	70.00%	241,381.00	372,977.00	186,301.00	39,507.00	186,676.00	40,024.00	28,279.00
125	临汾保利天汇	临汾市尧都区	住宅	在建	52.80%	116,138.00	231,750.00	231,750.00	231,750.00	-	196,136.00	195,939.00
126	临汾保利时光印象	临汾市尧都区	住宅	在建	70.00%	217,458.00	367,250.00	367,250.00	-	-	208,647.00	-
127	长治保利和光尘樾	长治市潞州区	住宅	在建	51.00%	227,811.00	324,257.00	324,257.00	180,376.00	-	264,230.00	155,113.00
128	晋城保利和光尘樾	晋城市城区	住宅	在建	51.00%	121,726.00	175,210.00	175,210.00	-	-	132,227.00	-
129	佛山保利紫山国际	佛山市南海区	住宅	在建	39.00%	586,645.00	1,093,261.00	981,475.00	977,417.00	111,786.00	902,066.00	843,248.00

130	佛山保利珑门广场	佛山市南海区	综合	在建	40.00%	286,332.00	394,404.00	394,404.00	394,404.00	-	346,279.00	287,459.00
131	佛山保利玥上	佛山市南海区	综合	在建	51.00%	97,061.00	186,155.00	175,774.00	102,639.00	10,381.00	53,353.00	-
132	佛山保利和光花园	佛山市南海区	住宅	在建	100.00%	712,479.00	454,149.00	454,149.00	447,610.00	-	302,776.00	265,561.00
133	佛山保利天悦	佛山市南海区	综合	在建	79.50%	1,427,417.00	769,333.00	610,396.00	409,506.00	158,937.00	340,829.00	248,239.00
134	佛山保利融创紫誉	佛山市南海区	住宅	在建	60.00%	205,151.00	152,888.00	152,888.00	152,888.00	-	107,350.00	89,858.00
135	佛山保利华侨城云禧	佛山市南海区	住宅	在建	50.00%	846,908.00	481,583.00	426,615.00	426,615.00	54,968.00	203,436.00	183,012.00

136	佛山保利天珺·映月湖	佛山市南海区	综合	在建	50.00%	1,215,852.00	602,044.00	486,615.00	168,348.00	115,429.00	242,996.00	28,594.00
137	佛山保利维塔一期	佛山市南海区	综合	在建	51.00%	116,781.00	137,823.00	127,883.00	17,499.00	9,940.00	91,365.00	16,733.00
138	佛山保利碧桂园学府里	佛山市南海区	综合	在建	50.00%	218,258.00	263,850.00	232,855.00	68,929.00	30,995.00	89,766.00	45,005.00
139	佛山保利维塔二期	佛山市南海区	住宅	在建	51.00%	216,076.00	123,901.00	122,364.00	-	1,537.00	96,355.00	-
140	佛山保利和府	佛山市南海区	住宅	在建	100.00%	422,311.00	346,655.00	163,041.00	-	183,614.00	70,561.00	-
141	佛山保利天汇	佛山市南海区	住宅	在建	100.00%	870,159.00	462,245.00	358,184.00	-	104,061.00	156,757.00	-
142	佛山保利锦上	佛山市南海区	综合	在建	100.00%	151,268.00	86,972.00	84,159.00	-	2,813.00	37,991.00	-

143	佛山保利灯湖天珺	佛山市南海区	住宅	在建	100.00%	1,063,230.00	589,595.00	169,160.00	-	420,435.00	78,138.00	-
144	佛山保利广佛湾堂悦	佛山市南海区	住宅	在建	100.00%	173,862.00	103,763.00	83,163.00	-	20,600.00	25,002.00	-
145	佛山市南海区桂澜路西侧项目	佛山市南海区	住宅	在建	100.00%	486,729.00	312,849.00	98,608.00	-	214,242.00	16,284.00	-
146	佛山保利和著	佛山市南海区	住宅	在建	60.00%	97,734.00	59,000.00	56,627.00	-	2,374.00	-	-
147	佛山保利蕲汇城	佛山市禅城区	住宅	在建	100.00%	355,553.00	275,610.00	157,888.00	-	117,722.00	32,943.00	-
148	佛山保利芳华苑	佛山市禅城区	住宅	在建	100.00%	363,067.00	278,093.00	181,971.00	103,459.00	96,122.00	88,850.00	83,778.00

149	佛山保利碧桂园天汇花园	佛山市禅城区	住宅	在建	50.00%	505,687.00	668,321.00	668,321.00	566,380.00	-	520,290.00	438,862.00
150	佛山金茂绿岛湖	佛山市禅城区	住宅	在建	35.00%	536,500.00	647,090.00	647,090.00	647,090.00	-	581,696.00	535,065.00
151	佛山保利中交大都汇	佛山市禅城区	住宅	在建	50.00%	562,376.00	684,448.00	612,315.00	316,033.00	72,133.00	238,211.00	152,468.00
152	佛山保利时代天珀	佛山市禅城区	住宅	在建	50.00%	701,348.00	508,954.00	508,954.00	507,947.00	-	395,560.00	338,357.00
153	佛山保利秀台天珺	佛山市禅城区	综合	在建	50.00%	585,990.00	378,897.00	378,897.00	-	-	94,789.00	-
154	佛山三龙湾保利和颂	佛山市禅城区	住宅	在建	100.00%	202,375.00	125,946.00	121,877.00	-	4,069.00	57,903.00	-

155	佛山保利三龙湾天珺	佛山市禅城区	综合	在建	100.00%	114,716.00	52,759.00	50,695.00	-	2,064.00	32,823.00	-
156	佛山保利中悦花园	佛山市顺德区	综合	在建	25.50%	314,675.00	437,878.00	393,266.00	333,991.00	44,612.00	319,473.00	250,911.00
157	佛山保利龙光集成和光尘樾	佛山市顺德区	综合	在建	50.00%	190,359.00	212,463.00	212,463.00	212,463.00	-	94,458.00	87,807.00
158	佛山保利中睿名苑	佛山市顺德区	住宅	在建	100.00%	206,661.00	250,149.00	239,842.00	206,031.00	10,307.00	137,536.00	128,903.00
159	佛山保利阅江台	佛山市顺德区	综合	在建	51.00%	628,965.00	354,488.00	354,488.00	156,965.00	-	161,552.00	98,175.00
160	佛山保利珺悦府	佛山市顺德区	住宅	在建	100.00%	438,887.00	304,590.00	240,648.00	-	63,942.00	35,558.00	-

161	佛山保利德胜天汇	佛山市顺德区	住宅	在建	75.01%	426,817.00	298,115.00	105,250.00	-	192,866.00	11,291.00	-
162	佛山保利闵江台·江缦	佛山市顺德区	住宅	在建	100.00%	330,750.00	254,842.00	55,031.00	-	199,811.00	-	-
163	佛山保利中央公园	佛山市三水区	综合	在建	51.00%	334,711.00	760,931.00	760,931.00	760,931.00	-	656,891.00	625,753.00
164	佛山保利雲上	佛山市三水区	住宅	在建	51.00%	217,588.00	352,624.00	318,867.00	273,301.00	33,757.00	196,453.00	176,104.00
165	佛山保利清能和府	佛山市三水区	综合	在建	50.00%	226,602.00	269,270.00	243,065.00	73,445.00	26,205.00	84,938.00	62,194.00
166	佛山保利御江南	佛山市三水区	住宅	在建	95.00%	755,743.00	1,232,509.00	408,190.00	221,666.00	824,319.00	145,214.00	122,826.00

167	阳江保利银滩	阳江市闸波镇	综合	在建	100.00%	695,505.00	918,061.00	809,247.00	796,485.00	108,814.00	680,407.00	597,898.00
168	阳江保利中央公园	阳江市江城区	住宅	在建	100.00%	346,533.00	836,414.00	836,414.00	836,414.00	-	748,162.00	686,992.00
169	阳江保利中央公馆	阳江市江城区	综合	在建	100.00%	139,857.00	262,500.00	241,044.00	231,937.00	21,456.00	163,154.00	145,355.00
170	河源保利林语花园	河源市源城区	住宅	在建	75.00%	184,874.00	360,897.00	335,183.00	307,831.00	25,714.00	179,698.00	151,913.00
171	河源保利林语花园四五六期	河源市源城区	住宅	在建	75.00%	249,428.00	437,643.00	108,582.00	-	329,061.00	-	-
172	河源保利阅江台	河源市江东新区	住宅	在建	100.00%	269,443.00	386,247.00	97,997.00	-	288,250.00	53,182.00	-

173	东莞保利欢乐大都汇	东莞市南城街道	综合	在建	100.00%	82,323.00	76,682.00	76,682.00	76,682.00	-	59,653.00	26,171.00
174	东莞保利天际	东莞市万江镇	综合	在建	70.00%	504,399.00	316,045.00	316,045.00	181,748.00	-	160,877.00	36,571.00
175	东莞保利天际二期	东莞市万江镇	住宅	在建	60.00%	260,132.00	134,466.00	134,466.00	-	-	24,304.00	-
176	东莞保利卓越中环广场	东莞市寮步镇	住宅	在建	50.00%	355,636.00	264,008.00	264,008.00	171,333.00	-	171,136.00	95,678.00
177	东莞保利金地领峯	东莞市寮步镇	住宅	在建	50.00%	371,487.00	234,220.00	234,220.00	175,407.00	-	177,602.00	75,418.00
178	东莞保利时区	东莞市虎门镇	综合	在建	51.25%	2,136,185.00	1,503,346.00	1,021,661.00	127,334.00	481,685.00	266,651.00	48,228.00

179	东莞保利锦上	东莞市凤岗镇	综合	在建	50.00%	286,442.00	124,538.00	124,538.00	89,123.00	-	29,005.00	17,641.00
180	东莞招商保利依城大观	东莞市谢岗镇	综合	在建	40.00%	323,899.00	292,088.00	284,881.00	265,136.00	7,207.00	169,822.00	114,280.00
181	东莞保利堂悦	东莞市清溪镇	住宅	在建	100.00%	240,801.00	119,992.00	119,992.00	64,935.00	-	48,492.00	34,989.00
182	东莞保利琥珀	东莞市大岭山镇	住宅	在建	100.00%	28,850.00	15,072.00	15,072.00	15,072.00	-	8,477.00	5,100.00
183	东莞未来时区花园	东莞市黄江镇	住宅	在建	40.00%	1,088,601.00	541,312.00	541,312.00	-	-	42,287.00	-
184	东莞保利阅江台	东莞市望牛墩镇	住宅	在建	100.00%	260,299.00	196,180.00	193,946.00	-	2,234.00	34,820.00	-
185	东莞保利紫云	东莞市桥头镇	住宅	在建	100.00%	204,477.00	158,799.00	158,799.00	22,546.00	-	34,443.00	11,877.00

186	东莞保利武汉城建林语峯境	东莞市樟木头镇	住宅	在建	50.00%	178,150.00	105,042.00	105,042.00	-	-	29,479.00	-
187	东莞保利越秀金茂松湖云禧	东莞市寮步镇	住宅	在建	36.00%	188,574.00	87,904.00	87,904.00	34,009.00	-	57,205.00	23,464.00
188	东莞保利和悦滨江	东莞市横沥镇	综合	在建	100.00%	174,883.00	135,686.00	135,686.00	-	-	58,622.00	-
189	东莞和悦春风	东莞市厚街镇	住宅	在建	50.00%	161,870.00	84,472.00	84,472.00	-	-	32,165.00	-
190	东莞市厚街镇莞太路东侧项目	东莞市厚街镇	住宅	在建	100.00%	143,820.00	94,974.00	93,824.00	-	1,150.00	-	-

191	中山保利林语	中山市火炬开发区	住宅	在建	51.00%	396,560.00	1,032,494.00	1,032,494.00	1,014,217.00	-	889,276.00	554,957.00
192	中山保利国际广场	中山市港口镇	住宅	在建	100.00%	742,850.00	1,718,375.00	1,710,905.00	1,661,794.00	7,470.00	1,486,428.00	869,630.00
193	中山保利天汇	中山市旱亨蕉区	住宅	在建	100.00%	486,121.00	345,250.00	345,250.00	241,760.00	-	230,536.00	153,658.00
194	中山保利天汇|左岸	中山市旱亨蕉区	住宅	在建	100.00%	301,565.00	228,273.00	228,273.00	133,448.00	-	165,514.00	71,208.00
195	中山保利和光尘樾	中山市古镇镇	住宅	在建	100.00%	294,090.00	248,370.00	208,329.00	-	40,041.00	71,865.00	-
196	珠海九州保利天和	珠海市金湾区	住宅	在建	50.00%	1,746,203.00	1,543,352.00	1,348,895.00	1,123,119.00	194,457.00	631,709.00	526,802.00

197	中山保利天珺	中山市东区	住宅	在建	100.00%	500,044.00	347,088.00	336,369.00	219,434.00	10,719.00	106,722.00	22,179.00
198	中山市东区博爱路南侧项目	中山市东区	住宅	在建	100.00%	89,158.00	79,007.00	79,007.00	-	-	12,982.00	-
199	珠海保利华南总部大厦	珠海市横琴新区	写字楼	在建	100.00%	212,423.00	176,054.00	176,054.00	-	-	50,824.00	-
200	珠海时代保利中环广场	珠海市香洲区	综合	在建	50.00%	542,847.00	344,563.00	344,563.00	344,563.00	-	247,564.00	212,683.00
201	珠海保利琴澳大都汇	珠海市香洲区	写字楼	在建	70.00%	102,097.00	111,436.00	111,436.00	-	-	-	-
202	汕尾保利金町湾二期	汕尾市城区	综合	在建	80.00%	463,605.00	1,001,893.00	526,728.00	507,105.00	475,165.00	291,114.00	275,471.00

203	汕尾保利金町湾三期	汕尾市城区	住宅	在建	100.00%	890,025.00	1,512,821.00	202,713.00	-	1,310,108.00	117,555.00	-
204	汕尾保利时代	汕尾市城区	住宅	在建	100.00%	552,229.00	830,387.00	247,409.00	134,043.00	582,978.00	167,146.00	50,542.00
205	汕尾保利海德公馆	汕尾市海丰县	住宅	在建	85.00%	256,940.00	484,218.00	484,218.00	483,009.00	-	375,826.00	348,561.00
206	汕尾保利林语花园	汕尾市陆河县	住宅	在建	45.00%	191,750.00	386,845.00	243,560.00	69,047.00	143,285.00	39,796.00	31,472.00
207	深圳保利青谷项目	深圳市龙岗区	综合	在建	40.00%	378,460.00	318,641.00	225,026.00	132,580.00	93,615.00	17,841.00	8,590.00
208	汕头保利宜华城项目	汕头市龙湖区	住宅	在建	51.00%	496,798.00	469,410.00	272,124.00	-	197,286.00	-	-

209	汕头保利宜华林语苑	汕头市金平区	住宅	在建	51.00%	176,937.00	270,299.00	270,299.00	270,299.00	-	141,409.00	130,799.00
210	汕头保利天汇（东地块）	汕头市龙湖区	住宅	在建	100.00%	421,023.00	416,736.00	223,321.00	-	193,415.00	98,327.00	-
211	梅州保利江南苑二期	梅州市梅江区	住宅	在建	100.00%	257,613.00	373,980.00	373,980.00	206,469.00	-	205,099.00	157,582.00
212	揭阳保利和府	揭阳市普宁市	住宅	在建	80.00%	210,605.00	486,711.00	478,128.00	317,290.00	8,583.00	221,290.00	184,734.00
213	揭阳保利西海岸	揭阳市渔湖镇	住宅	在建	50.00%	333,936.00	489,120.00	193,744.00	193,744.00	295,376.00	64,674.00	62,623.00
214	揭阳保利榕江悦府	揭阳市渔湖镇	住宅	在建	50.00%	291,149.00	411,275.00	210,500.00	210,500.00	200,775.00	38,206.00	38,206.00

215	揭阳保利大都汇	揭阳市揭东区	住宅	在建	68.00%	438,651.00	732,164.00	345,731.00	239,028.00	386,432.00	191,537.00	150,887.00
216	惠州保利和悦华锦	惠州市惠城区	住宅	在建	100.00%	94,565.00	108,417.00	108,417.00	108,417.00	-	76,362.00	69,681.00
217	惠州保利锦城	惠州市惠城区	住宅	在建	51.00%	166,565.00	373,888.00	320,479.00	271,946.00	53,409.00	184,928.00	197,193.00
218	惠州保利万象天汇广场	惠州市惠城区	综合	在建	33.00%	758,122.00	891,975.00	741,728.00	485,641.00	150,247.00	351,823.00	372,844.00
219	惠州保利云山堂悦二期	惠州市博罗县	住宅	在建	100.00%	85,922.00	130,173.00	130,173.00	31,855.00	-	48,006.00	23,891.00
220	惠州保利堂悦	惠州市博罗县	住宅	在建	100.00%	126,573.00	124,523.00	124,523.00	-	-	31,507.00	-
221	茂名保利大都会	茂名市电白县	住宅	在建	80.00%	204,312.00	520,435.00	392,007.00	392,007.00	128,428.00	390,984.00	315,101.00

222	茂名保利奥体大都汇	茂名市电白县	住宅	在建	65.00%	936,961.00	1,964,495.00	545,458.00	518,310.00	1,419,037.00	305,257.00	222,287.00
223	茂名保利东湾	茂名市茂南区	住宅	在建	100.00%	496,460.00	959,183.00	959,183.00	959,183.00	-	771,410.00	697,560.00
224	茂名保利天寰	茂名市茂南区	住宅	在建	51.00%	235,342.00	507,740.00	413,991.00	392,268.00	93,749.00	362,305.00	270,374.00
225	茂名保利云禧	茂名市茂南区	综合	在建	100.00%	523,245.00	804,958.00	358,839.00	201,375.00	446,119.00	188,189.00	135,495.00
226	江门保利大都会	江门市蓬江区	综合	在建	50.00%	857,953.00	1,795,707.00	1,596,745.00	1,332,273.00	198,962.00	1,302,600.00	350,671.00
227	江门保利云上西棠	江门市蓬江区	住宅	在建	100.00%	305,711.00	502,573.00	280,408.00	61,749.00	222,165.00	53,970.00	34,383.00
228	江门保利天汇	江门市蓬江区	综合	在建	100.00%	110,283.00	133,696.00	133,696.00	94,657.00	-	61,440.00	46,830.00

229	江门保利中央花园	江门市鹤山市	住宅	在建	100.00%	234,334.00	529,212.00	529,212.00	529,212.00	-	486,178.00	475,594.00
230	江门保利中央公馆三四期	江门市台山市	住宅	在建	100.00%	208,083.00	386,841.00	379,249.00	307,883.00	7,592.00	334,651.00	209,259.00
231	江门保利西海岸	江门市蓬会区	住宅	在建	51.00%	861,208.00	1,539,115.00	1,044,589.00	864,338.00	494,526.00	800,947.00	691,823.00
232	江门保利玥府	江门市蓬会区	住宅	在建	100.00%	89,527.00	153,082.00	149,703.00	110,916.00	3,379.00	123,252.00	91,460.00
233	江门保利江海大都汇	江门市江海区	综合	在建	60.00%	325,233.00	439,037.00	400,402.00	181,659.00	38,635.00	190,318.00	141,736.00
234	茂名保利高州奥体项目	茂名市高州市	住宅	在建	65.00%	517,223.00	1,072,822.00	339,456.00	168,876.00	733,366.00	158,494.00	111,418.00

235	清远保利花园	清远市清新区	住宅	在建	51.00%	375,665.00	981,746.00	981,746.00	981,746.00	-	811,965.00	764,740.00
236	清远保利碧桂园学府里	清远市清新区	住宅	在建	50.00%	104,745.00	208,343.00	208,343.00	101,638.00	-	81,005.00	75,000.00
237	清远保利天汇	清远市清城区	综合	在建	54.00%	861,416.00	1,706,687.00	1,706,687.00	1,706,687.00	-	1,427,180.00	1,279,191.00
238	清远保利麓湖	清远市清城区	住宅	在建	100.00%	326,141.00	460,853.00	460,853.00	318,388.00	-	212,587.00	204,452.00
239	清远保利奥体大都汇	清远市清城区	住宅	在建	65.00%	818,309.00	1,182,428.00	648,684.00	418,593.00	533,744.00	161,682.00	150,303.00
240	清远雅居乐保利锦城	清远市清城区	住宅	在建	50.00%	105,802.00	148,127.00	148,127.00	102,013.00	-	99,129.00	71,121.00
241	清远保利和悦滨江	清远市清城区	住宅	在建	90.00%	369,227.00	513,563.00	236,869.00	71,196.00	276,694.00	59,427.00	35,888.00

242	韶关保利芙蓉新城	韶关市武江区	综合	在建	51.00%	756,652.00	1,672,106.00	1,347,391.00	1,307,316.00	324,715.00	1,027,770.00	974,871.00
243	韶关保利时光印象	韶关市武江区	住宅	在建	51.00%	402,053.00	900,382.00	583,331.00	425,645.00	317,051.00	394,589.00	274,820.00
244	韶关保利东湾	韶关市浈江区	住宅	在建	65.00%	147,893.00	298,112.00	257,785.00	212,777.00	40,327.00	183,145.00	144,612.00
245	湛江保利原点广场	湛江市霞山区	综合	在建	65.00%	1,036,520.00	1,893,632.00	1,397,500.00	1,207,137.00	496,132.00	975,591.00	877,100.00
246	湛江保利西海岸	湛江市赤坎区	综合	在建	70.00%	443,067.00	634,413.00	137,657.00	72,199.00	496,756.00	101,979.00	65,894.00
247	肇庆保利和悦湖畔	肇庆市肇庆新区	住宅	在建	100.00%	181,630.00	375,374.00	375,374.00	375,374.00	-	321,082.00	315,557.00

248	肇庆保利爱乐小镇	肇庆市高新区	住宅	在建	51.00%	516,920.00	948,164.00	675,368.00	569,981.00	272,796.00	456,544.00	412,482.00
249	肇庆保利时光印象花园	肇庆市高新区	住宅	在建	100.00%	143,268.00	196,102.00	188,958.00	100,060.00	7,144.00	37,989.00	31,700.00
250	肇庆保利琥湾花园	肇庆市高新区	住宅	在建	85.00%	374,026.00	708,836.00	383,993.00	329,725.00	324,843.00	202,816.00	203,231.00
251	肇庆保利云禧	肇庆市端州区	住宅	在建	100.00%	209,548.00	293,657.00	167,028.00	26,244.00	126,629.00	80,904.00	15,166.00
252	肇庆保利金凯盛誉城	肇庆市四会市	住宅	在建	50.00%	181,352.00	342,230.00	342,230.00	342,230.00	-	277,058.00	240,154.00
253	福州保利国贸天琴湖	福州市晋安区	住宅	在建	40.00%	355,689.00	136,234.00	136,234.00	-	-	63,820.00	-
254	福州中泰中心	福州市鼓楼区	综合	在建	60.00%	63,006.00	41,608.00	41,608.00	-	-	-	-

255	福州保利天珺	福州市鼓楼区	住宅	在建	100.00%	80,598.00	28,164.00	28,164.00	-	-	13,808.00	-
256	福州保利和光屿湖	福州市闽侯县	综合	在建	40.00%	314,307.00	510,489.00	240,649.00	170,422.00	269,840.00	54,812.00	33,135.00
257	福州保利闵江台	福州市闽侯县	住宅	在建	100.00%	195,823.00	146,944.00	146,944.00	-	-	75,254.00	-
258	福州市高新区广兴路东侧项目	福州市闽侯县	住宅	在建	34.00%	105,027.00	88,792.00	88,792.00	-	-	3,556.00	-
259	福州保利融创和光尘樾	福州市福清市	综合	在建	50.00%	371,072.00	314,756.00	314,756.00	314,756.00	-	163,535.00	150,622.00
260	福州融创保利公园壹号	福州市福清市	综合	在建	50.00%	186,995.00	151,707.00	151,707.00	151,707.00	-	95,876.00	177,650.00

261	福州永泰保利堂悦	福州市永泰县	综合	在建	60.00%	102,112.00	174,152.00	174,152.00	97,291.00	-	77,954.00	70,729.00
262	福州长乐保利招商海玥公馆	福州市长乐区	综合	在建	51.00%	149,286.00	126,690.00	126,690.00	126,690.00	-	65,296.00	60,322.00
263	福州长乐保利闵江台	福州市长乐区	住宅	在建	100.00%	390,680.00	361,181.00	70,473.00	-	290,708.00	-	-
264	福州和樾风华	福州市晋安区	住宅	在建	51.00%	214,178.00	91,763.00	91,763.00	-	-	73,112.00	-
265	福州保利云上	福州市晋安区	住宅	在建	100.00%	224,260.00	104,012.00	104,012.00	-	-	63,265.00	-
266	福州保利和寓公馆	福州市晋安区	综合	在建	100.00%	17,355.00	23,126.00	23,126.00	-	-	-	-

267	福州保利锦上	福州市晋安区	住宅	在建	100.00%	108,231.00	46,026.00	46,026.00	-	-	38,575.00	-
268	福州保利国贸和颂锦原	福州市晋安区	住宅	在建	49.00%	126,631.00	80,949.00	80,949.00	-	-	11,161.00	-
269	厦门保利时光印象	厦门市同安区	综合	在建	51.00%	263,192.00	169,487.00	169,487.00	169,487.00	-	147,157.00	122,784.00
270	厦门云禧	厦门市海沧区	住宅	在建	51.00%	665,083.00	250,976.00	160,300.00	-	90,676.00	32,877.00	-
271	厦门天琴	厦门市湖里区	综合	在建	40.00%	1,296,662.00	379,680.00	379,680.00	-	-	153,787.00	-
272	厦门臻樾	厦门市湖里区	住宅	在建	40.00%	98,040.00	23,403.00	23,403.00	-	-	10,459.00	-
273	厦门保利天悦	厦门市湖里区	住宅	在建	40.00%	322,799.00	70,469.00	70,469.00	-	-	26,908.00	-

274	厦门和悦东方	厦门市思明区	住宅	在建	33.00%	191,818.00	41,986.00	41,986.00	-	-	32,833.00	-
275	厦门锦上	厦门市集美区	综合	在建	35.00%	148,188.00	61,207.00	61,207.00	-	-	57,814.00	-
276	厦门保利·中交雲上	厦门市翔安区	综合	在建	49.00%	536,763.00	233,187.00	233,187.00	233,187.00	-	159,708.00	135,322.00
277	厦门保利国贸沁原	厦门市翔安区	综合	在建	51.00%	293,184.00	181,207.00	181,207.00	-	-	109,538.00	-
278	厦门沁原二期	厦门市翔安区	住宅	在建	46.00%	210,637.00	129,930.00	128,023.00	-	1,907.00	21,596.00	-
279	龙岩保利和府	龙岩市新罗区	住宅	在建	100.00%	70,330.00	71,474.00	71,474.00	71,474.00	-	18,023.00	16,382.00
280	莆田保利堂悦	莆田市涵江区	综合	在建	100.00%	311,697.00	386,225.00	380,652.00	221,262.00	5,573.00	265,821.00	165,789.00

281	莆田保利天汇	莆田市荔城区	综合	在建	100.00%	726,562.00	926,102.00	926,102.00	926,102.00	-	885,175.00	-
282	莆田保利建发棠颂和府	莆田市荔城区	住宅	在建	51.00%	416,492.00	354,760.00	354,760.00	-	-	192,477.00	-
283	莆田联发保利禧悦	莆田市荔城区	综合	在建	34.00%	137,518.00	118,143.00	118,143.00	118,143.00	-	94,346.00	299
284	莆田建发保利玖华府	莆田市荔城区	住宅	在建	49.00%	91,210.00	99,436.00	99,436.00	-	-	81,983.00	-
285	莆田玉湖和悦	莆田市荔城区	住宅	在建	51.00%	113,816.00	88,202.00	88,202.00	-	-	72,746.00	-
286	宁德保利阅云台	宁德市蕉城区	住宅	在建	100.00%	74,595.00	75,557.00	75,557.00	-	-	56,476.00	-
287	泉州保利壹号公馆	泉州市丰泽区	住宅	在建	100.00%	131,387.00	217,931.00	217,931.00	217,931.00	-	156,891.00	148,679.00

288	泉州保利华创云上	泉州市丰泽区	综合	在建	50.00%	145,948.00	195,185.00	191,904.00	-	3,281.00	137,628.00	-
289	泉州保利隆恩和光尘樾	泉州市丰泽区	住宅	在建	51.00%	262,742.00	174,637.00	174,637.00	-	-	125,417.00	-
290	泉州市丰泽区毓才街北侧项目	泉州市丰泽区	住宅	在建	51.00%	222,760.00	156,448.00	156,448.00	-	-	23,463.00	-
291	南安悦公馆	泉州市南安市	综合	在建	33.00%	131,132.00	193,092.00	184,552.00	47,137.00	8,540.00	125,578.00	54,616.00
292	泉州保利自在海	泉州市晋江市	综合	在建	50.00%	331,287.00	666,976.00	319,450.00	319,450.00	347,526.00	226,391.00	94,827.00
293	晋江中航城	泉州市晋江市	住宅	在建	80.00%	1,146,653.00	2,038,121.00	2,038,121.00	1,981,300.00	-	1,719,505.00	132,560.00

294	泉州市晋江区鞋纺大道东侧项目	泉州市晋江市	住宅	在建	100.00%	120,384.00	119,218.00	116,590.00	-	2,628.00	17,161.00	-
295	泉州保利时光印象	泉州市台商区	住宅	在建	100.00%	350,651.00	497,809.00	482,170.00	321,239.00	15,639.00	372,239.00	242,631.00
296	泉州保利宝龙和光悦湖一期	泉州市洛江区	住宅	在建	25.00%	67,002.00	142,980.00	140,888.00	-	2,092.00	100,081.00	-
297	泉州朗阅公馆	泉州市南安市	住宅	在建	40.00%	84,805.00	154,528.00	154,528.00	-	-	55,526.00	-
298	泉州锦上	泉州市丰泽区	综合	在建	51.00%	142,381.00	122,651.00	122,651.00	-	-	88,568.00	-

299	漳州保利古湖小镇	漳州市长泰县	住宅	在建	40.00%	134,999.00	214,028.00	214,028.00	149,082.00	-	54,815.00	27,381.00
300	漳州璀璨滨江	漳州市龙文区	住宅	在建	49.00%	540,366.00	457,419.00	397,103.00	304,035.00	60,316.00	271,479.00	105,223.00
301	漳州保利时光印象	漳州市台商投资区	住宅	在建	100.00%	118,498.00	100,403.00	100,403.00	100,403.00	-	75,406.00	91,643.00
302	杭州保利和品	杭州市下城区	住宅	在建	33.00%	1,400,981.00	426,383.00	426,383.00	426,383.00	-	291,552.00	-
303	杭州保利潮河阅江台轩	杭州市拱墅区	住宅	在建	100.00%	364,122.00	181,476.00	181,476.00	-	-	103,242.00	-
304	杭州保利都和轩	杭州市拱墅区	住宅	在建	100.00%	277,180.00	136,793.00	136,793.00	136,793.00	-	79,078.00	-
305	杭州和颂春风里	杭州市拱墅区	住宅	在建	49.50%	216,161.00	114,204.00	114,204.00	-	-	92,766.00	-

306	杭州联发保利臻和雅颂	杭州市拱墅区	住宅	在建	49.00%	299,959.00	97,488.00	97,488.00	-	-	75,934.00	-
307	杭州保利和著风华里	杭州市拱墅区	住宅	在建	100.00%	137,102.00	78,160.00	78,160.00	-	-	49,281.00	-
308	杭州保利和著文华轩	杭州市拱墅区	住宅	在建	100.00%	104,337.00	60,128.00	60,128.00	-	-	16,777.00	-
309	杭州栖江揽月轩	杭州市上城区	住宅	在建	20.00%	607,370.00	161,603.00	161,603.00	-	-	85,192.00	-
310	杭州观翠揽月轩	杭州市上城区	住宅	在建	10.00%	1,012,996.00	263,250.00	263,250.00	-	-	167,613.00	-
311	杭州保利恒尊棠璟和颂府	杭州市萧山区	住宅	在建	70.00%	106,873.00	53,759.00	53,759.00	-	-	1,171.00	-

312	杭州保利和著薇棠轩	杭州市余杭区	住宅	在建	99.00%	233,470.00	134,795.00	134,795.00	-	-	50,902.00	-
313	宁波保利天悦	宁波市海曙区	住宅	在建	100.00%	690,932.00	318,429.00	318,429.00	318,429.00	-	302,801.00	102,843.00
314	宁波保利和颂望悦	宁波市海曙区	住宅	在建	100.00%	166,579.00	95,061.00	95,061.00	-	-	40,942.00	-
315	宁波保利明州珲悦府	宁波市海曙区	住宅	在建	100.00%	313,327.00	187,886.00	183,984.00	-	3,902.00	-	-
316	宁波保利和光城樾	宁波市奉化区	住宅	在建	51.00%	187,177.00	229,675.00	229,675.00	229,675.00	-	177,628.00	175,786.00
317	宁波保利和光城樾二期	宁波市奉化区	住宅	在建	51.00%	269,620.00	164,666.00	164,666.00	164,666.00	-	67,527.00	-

318	宁波保利和颂文华	宁波市镇海区	住宅	在建	100.00%	271,579.00	155,441.00	155,441.00	-	-	54,294.00	-
319	宁波保利汀澜臻悦府	宁波市鄞州区	住宅	在建	100.00%	361,528.00	159,836.00	159,836.00	-	-	-	-
320	宁波保利海晏天珺	宁波市鄞州区	住宅	在建	100.00%	375,589.00	144,242.00	144,242.00	-	-	-	-
321	绍兴保利和樾府	绍兴市越城区	综合	在建	26.00%	648,993.00	429,196.00	388,777.00	167,807.00	40,419.00	109,257.00	101,318.00
322	绍兴保利和光屿湖	绍兴市镜湖新区	住宅	在建	100.00%	533,344.00	237,431.00	237,431.00	-	-	23,132.00	-
323	绍兴保利都会云上府	绍兴市上虞区	住宅	在建	55.50%	328,422.00	224,528.00	224,528.00	-	-	114,873.00	-

324	舟山保利自在海	舟山市普陀区	综合	在建	85.00%	807,170.00	1,416,611.00	736,302.00	116,046.00	680,309.00	153,879.00	88,941.00
325	舟山保利云上	舟山市定海区	住宅	在建	100.00%	228,058.00	169,596.00	169,596.00	-	-	40,732.00	-
326	舟山保利锦上	舟山市定海区	住宅	在建	70.00%	144,866.00	114,956.00	114,956.00	-	-	70,427.00	-
327	台州保利凤起云城	台州市路桥区	住宅	在建	100.00%	726,409.00	836,418.00	823,447.00	-	12,971.00	225,717.00	-
328	温州保利堂悦	温州市瓯海区	住宅	在建	50.00%	86,109.00	47,009.00	47,009.00	47,009.00	-	26,263.00	-
329	温州保利天悦	温州市鹿城区	住宅	在建	83.60%	611,975.00	314,599.00	314,599.00	314,599.00	-	188,127.00	177,034.00
330	温州滨江云谷	温州市鹿城区	住宅	在建	50.00%	1,117,917.00	614,190.00	614,190.00	-	-	343,304.00	-

331	温州保利国际广场	温州市鹿城区	综合	在建	60.00%	170,741.00	138,187.00	138,187.00	-	-	37,998.00	-
332	温州保利和府	温州市龙湾区	住宅	在建	100.00%	288,031.00	209,321.00	207,687.00	-	1,634.00	54,100.00	-
333	温州保利招商天樾玺|玺上	温州市鹿城区	综合	在建	33.00%	479,391.00	269,811.00	269,811.00	-	-	88,035.00	-
334	金华保利堂悦	金华市婺城区	住宅	在建	100.00%	239,359.00	152,396.00	152,396.00	147,396.00	-	102,835.00	-
335	金华保利阅江台	金华市金东区	综合	在建	51.00%	251,566.00	197,193.00	197,193.00	197,193.00	-	143,415.00	32,787.00
336	金华保利阅云台	金华市金东区	住宅	在建	100.00%	225,757.00	135,387.00	135,387.00	-	-	83,191.00	-
337	金华潮起城央	金华市金东区	住宅	在建	50.00%	259,455.00	206,129.00	202,263.00	-	3,866.00	155,578.00	-

338	南京翠语江岚	南京市栖霞区	住宅	在建	49.00%	207,624.00	120,937.00	116,930.00	23,850.00	4,007.00	19,146.00	16,167.00
339	南京山和九著府	南京市栖霞区	住宅	在建	40.00%	213,532.00	126,756.00	124,606.00	59,684.00	2,150.00	42,950.00	39,048.00
340	南京保利燕璟和颂	南京市栖霞区	住宅	在建	76.40%	522,964.00	222,464.00	222,464.00	-	-	93,738.00	-
341	南京市栖霞区和燕路东侧项目	南京市栖霞区	住宅	在建	49.00%	500,228.00	209,070.00	166,501.00	-	42,569.00	1,783.00	-
342	南京颐和云台源筑	南京市建邺区	住宅	在建	50.00%	284,686.00	83,590.00	83,590.00	25,202.00	-	56,284.00	22,603.00
343	南京枫璟雅园	南京市建邺区	住宅	在建	28.50%	207,023.00	64,097.00	64,097.00	-	-	27,430.00	-
344	南京保利云上	南京市秦淮区	住宅	在建	51.00%	152,034.00	62,983.00	62,983.00	20,984.00	-	27,412.00	16,750.00

345	南京保利·文华	南京市秦淮区	住宅	在建	60.00%	295,683.00	89,105.00	89,105.00	-	-	54,436.00	-
346	南京.保利招商文璟和颂	南京市秦淮区	住宅	在建	51.00%	336,501.00	99,092.00	99,092.00	-	-	25,093.00	-
347	南京市秦淮区汇秀路南侧项目	南京市秦淮区	住宅	在建	80.00%	345,102.00	94,983.00	94,983.00	-	-	-	-
348	南京保利扬子萃云台	南京市浦口区	住宅	在建	70.00%	383,332.00	143,253.00	143,253.00	-	-	59,385.00	-
349	南京保利和光晨樾	南京市鼓楼区	综合	在建	51.00%	213,708.00	244,998.00	217,834.00	87,977.00	27,164.00	35,296.00	34,802.00
350	南京保利观棠和府	南京市六合区	住宅	在建	100.00%	393,882.00	331,906.00	322,676.00	194,337.00	9,230.00	159,184.00	124,512.00

351	南京长江时代（东地块）	南京市江北新区	住宅	在建	25.00%	153,711.00	69,889.00	69,889.00	69,889.00	-	49,583.00	49,469.00
352	南京锦云台	南京市秦淮区	住宅	在建	67.00%	327,857.00	89,365.00	89,365.00	86,374.00	-	66,941.00	-
353	南京保利阅云台	南京市江北新区	住宅	在建	100.00%	485,964.00	207,680.00	207,680.00	85,404.00	-	149,570.00	-
354	南京云锦四季	南京市秦淮区	住宅	在建	25.00%	203,922.00	57,330.00	57,330.00	52,938.00	-	31,288.00	-
355	南京云辰原麓	南京市江宁区	住宅	在建	34.00%	240,078.00	187,121.00	99,921.00	-	87,200.00	17,660.00	-
356	南京保利·合肥城建琥珀云台	南京市秦淮区	住宅	在建	50.00%	217,641.00	61,886.00	61,886.00	-	-	45,596.00	-

357	南京保利·合肥城建凤起云台	南京市雨花台区	住宅	在建	50.00%	383,087.00	137,646.00	137,646.00	-	-	68,552.00	-
358	南京.保利荷雨珠悦	南京市雨花台区	住宅	在建	100.00%	442,186.00	170,372.00	61,824.00	-	108,548.00	-	-
359	南京保利江汇	南京市江北新区	综合	在建	27.20%	402,592.00	285,588.00	140,774.00	-	144,814.00	94,878.00	-
360	无锡山河九里	无锡市锡山区	住宅	在建	33.00%	780,313.00	428,819.00	195,766.00	-	233,053.00	79,504.00	-
361	扬州天珺源璟	扬州市广陵区	住宅	在建	35.00%	199,026.00	124,317.00	124,317.00	53,762.00	-	44,462.00	37,266.00
362	扬州保利堂悦	扬州市广陵区	住宅	在建	100.00%	208,045.00	208,284.00	108,710.00	-	99,574.00	29,402.00	-

363	连云港保利金辉高新云璟	连云港市高新区	住宅	在建	50.00%	184,901.00	231,051.00	231,051.00	231,051.00	-	173,287.00	99,372.00
364	连云港保利金辉观岚铭著	连云港市高新区	住宅	在建	50.00%	103,450.00	100,293.00	100,293.00	100,293.00	-	85,300.00	-
365	连云港保利通银时光印象	连云港市海州区	住宅	在建	70.00%	185,493.00	226,887.00	224,277.00	-	2,610.00	71,025.00	-
366	连云港保利水木芳华	连云港市海州区	住宅	在建	100.00%	81,754.00	97,747.00	97,747.00	97,747.00	-	76,150.00	115,569.00
367	常州保利和光晨樾	常州市钟楼区	住宅	在建	100.00%	387,472.00	302,566.00	302,566.00	302,566.00	-	283,799.00	269,596.00

368	常州保利天珺	常州市天宁区	住宅	在建	85.00%	172,470.00	97,979.00	97,979.00	-	-	46,057.00	-
369	常州保利大都汇	常州市经开区	住宅	在建	100.00%	256,179.00	205,112.00	116,244.00	-	88,868.00	48,065.00	-
370	常州保利天汇	常州市新北区	住宅	在建	100.00%	387,694.00	199,817.00	95,296.00	-	104,521.00	48,107.00	-
371	徐州保利水沐堂悦	徐州市云龙区	住宅	在建	60.00%	293,248.00	310,499.00	310,499.00	310,499.00	-	215,716.00	199,290.00
372	徐州梧桐公馆	徐州市铜山区	住宅	在建	25.00%	206,356.00	287,660.00	287,660.00	165,522.00	-	171,697.00	108,233.00
373	徐州保利万科时代之光	徐州市铜山区	住宅	在建	50.00%	298,122.00	544,075.00	544,075.00	-	-	168,910.00	-
374	徐州保利万科璟城	徐州市铜山区	住宅	在建	50.00%	98,621.00	198,090.00	198,090.00	-	-	-	-

375	徐州保利和府	徐州市泉山区	住宅	在建	100.00%	241,250.00	211,638.00	211,638.00	211,638.00	-	166,929.00	154,488.00
376	徐州荷风印月	徐州市泉山区	住宅	在建	50.00%	79,604.00	117,211.00	117,211.00	-	-	16,909.00	-
377	徐州保利建发天瑞	徐州市泉山区	住宅	在建	51.00%	319,209.00	173,681.00	170,481.00	-	3,200.00	36,287.00	-
378	徐州保利云上	徐州市铜山区	住宅	在建	80.00%	94,425.00	107,972.00	107,972.00	-	-	51,536.00	-
379	徐州保利水利玖悦府	徐州市云龙区	住宅	在建	34.00%	291,108.00	230,992.00	230,992.00	-	-	70,479.00	-
380	淮安保利堂悦	淮安市清江浦区	住宅	在建	100.00%	265,855.00	284,357.00	284,357.00	284,357.00	-	220,532.00	211,024.00
381	淮安保利国联和府	淮安市清江浦区	住宅	在建	51.00%	441,064.00	477,879.00	465,056.00	-	12,823.00	381,646.00	-

382	淮安保利通银时光印象	淮安市清江浦区	住宅	在建	60.00%	179,124.00	174,512.00	174,512.00	-	-	20,337.00	-
383	淮安保利国联里院	淮安市清江浦区	住宅	在建	51.00%	210,155.00	202,852.00	72,293.00	-	130,559.00	-	-
384	合肥保利和光尘樾	合肥市滨湖新区	住宅	在建	100.00%	801,799.00	582,369.00	582,369.00	573,710.00	-	400,417.00	398,364.00
385	合肥保利和光逸境	合肥市滨湖新区	综合	在建	67.00%	206,522.00	153,974.00	153,974.00	-	-	97,227.00	-
386	合肥保利海上明悦	合肥市瑶海区	住宅	在建	100.00%	314,136.00	207,250.00	203,934.00	191,779.00	3,316.00	169,877.00	157,157.00
387	合肥瑶海时光印象	合肥市瑶海区	住宅	在建	51.00%	128,136.00	107,428.00	107,428.00	-	-	86,471.00	-

388	合肥和光峯境	合肥市瑶海区	住宅	在建	45.00%	189,583.00	148,654.00	148,654.00	-	-	7,124.00	-
389	合肥保利时代	合肥市长丰县	住宅	在建	100.00%	133,415.00	138,668.00	138,668.00	138,668.00	-	105,660.00	104,687.00
390	合肥和悦庐鸣	合肥市长丰县	住宅	在建	40.00%	96,879.00	104,197.00	104,197.00	104,197.00	-	47,309.00	40,272.00
391	合肥保利溪湖林语	合肥市庐江县	住宅	在建	100.00%	95,588.00	155,657.00	149,461.00	78,485.00	6,197.00	53,806.00	35,595.00
392	合肥保利和府	合肥市庐江县	住宅	在建	51.00%	126,309.00	200,031.00	200,031.00	200,031.00	-	168,892.00	166,892.00
393	合肥保利拾光年	合肥市经开区	住宅	在建	100.00%	255,498.00	202,556.00	202,556.00	9,744.00	-	169,053.00	-
394	合肥臻境	合肥市滨湖新区	住宅	在建	33.00%	129,776.00	78,933.00	78,933.00	-	-	63,447.00	-
395	合肥天珺	合肥市滨湖新区	住宅	在建	34.00%	287,706.00	170,850.00	170,850.00	-	-	131,256.00	-

396	合肥保利紫云	合肥市肥西县	住宅	在建	60.00%	139,371.00	151,342.00	151,342.00	-	-	121,934.00	-
397	合肥紫云云起	合肥市肥西县	住宅	在建	55.00%	122,562.00	153,646.00	138,546.00	-	15,100.00	62,313.00	-
398	合肥市肥西县云谷路南侧项目	合肥市肥西县	住宅	在建	50.00%	84,143.00	78,370.00	72,746.00	-	5,624.00	6,768.00	-
399	合肥和悦云锦二期	合肥市肥西县	住宅	在建	33.00%	275,404.00	213,777.00	210,547.00	-	3,230.00	119,816.00	-
400	合肥和悦云锦一期	合肥市肥西县	住宅	在建	33.00%	212,983.00	167,340.00	165,153.00	-	2,187.00	111,417.00	-
401	合肥琅悦	合肥市肥西县	住宅	在建	40.00%	198,016.00	173,774.00	168,874.00	-	4,900.00	5,585.00	-

402	合肥保利珺悦	合肥市包河区	住宅	在建	100.00%	151,373.00	95,529.00	95,529.00	-	-	67,773.00	-
403	合肥保利和光熙悦	合肥市包河区	住宅	在建	100.00%	312,835.00	219,651.00	217,966.00	-	1,685.00	147,894.00	-
404	合肥臻悦	合肥市包河区	住宅	在建	49.00%	231,159.00	161,996.00	157,901.00	-	4,095.00	115,269.00	-
405	芜湖保利时光印象	芜湖市鸠江区	住宅	在建	82.00%	215,052.00	228,833.00	228,833.00	228,833.00	-	187,436.00	184,854.00
406	芜湖保利和光瑞府	芜湖市鸠江区	住宅	在建	50.00%	202,101.00	236,383.00	230,594.00	-	5,789.00	96,094.00	-
407	芜湖市弋江区马仁山路南侧项目	芜湖市弋江区	住宅	在建	100.00%	154,606.00	194,907.00	123,066.00	-	71,841.00	18,715.00	-

408	阜阳保利堂悦	阜阳市颍州区	住宅	在建	85.00%	354,082.00	528,644.00	528,644.00	528,644.00	-	365,530.00	354,919.00
409	阜阳保利大国璟	阜阳市颍州区	住宅	在建	100.00%	275,155.00	304,382.00	304,382.00	-	-	123,786.00	-
410	天津保利梧桐大道项目	天津市武清区	住宅	在建	33.00%	364,168.00	429,262.00	405,571.00	192,293.00	23,691.00	264,817.00	129,843.00
411	天津保利和光尘樾	天津市西青区	住宅	在建	100.00%	687,585.00	479,826.00	479,826.00	336,080.00	-	285,784.00	194,086.00
412	天津保利九里晴川	天津市滨海新区	住宅	在建	12.50%	437,302.00	234,691.00	234,691.00	234,691.00	-	195,643.00	144,599.00
413	天津保利拾光年	天津市滨海新区	住宅	在建	100.00%	451,837.00	311,544.00	311,544.00	304,064.00	-	176,047.00	203,275.00
414	天津保利云庐	天津市宁河区	住宅	在建	60.00%	266,439.00	257,233.00	252,518.00	252,518.00	4,715.00	160,058.00	147,432.00

415	天津保利天汇	天津市宁河区	住宅	在建	60.00%	315,123.00	523,727.00	455,997.00	421,251.00	67,730.00	350,193.00	314,774.00
416	天津保利公元大观	天津市红桥区	住宅	在建	50.00%	803,784.00	422,719.00	355,753.00	208,891.00	66,966.00	134,788.00	129,097.00
417	天津保利云禧	天津市南开区	住宅	在建	100.00%	800,299.00	226,000.00	226,000.00	186,252.00	-	97,192.00	88,782.00
418	天津市津南区白万路项目	天津市津南区	住宅	在建	50.00%	346,970.00	329,939.00	316,676.00	-	13,263.00	291,497.00	67,398.00
419	天津保利时代	天津市津南区	住宅	在建	100.00%	144,912.00	161,969.00	161,969.00	-	-	74,781.00	-
420	天津市津南区同德路北侧项目	天津市津南区	住宅	在建	100.00%	104,539.00	86,531.00	85,055.00	-	1,476.00	24,024.00	-

421	天津保利朗阅	天津市武清区	住宅	在建	100.00%	183,484.00	147,330.00	147,330.00	-	-	48,998.00	-
422	天津保利锦上	天津市武清区	住宅	在建	100.00%	91,807.00	76,158.00	76,158.00	-	-	33,075.00	-
423	秦皇岛保利海公园项目	秦皇岛市北戴河新区	住宅	在建	51.00%	206,261.00	410,125.00	20,139.00	20,139.00	389,986.00	17,320.00	-
424	秦皇岛保利和堂	秦皇岛市北戴河新区	综合	在建	51.00%	72,100.00	92,103.00	84,582.00	-	7,521.00	6,394.00	-
425	秦皇岛保利观潮	秦皇岛市北戴河新区	综合	在建	51.00%	58,344.00	96,401.00	96,401.00	96,401.00	-	17,214.00	13,871.00
426	包头保利百合花园	包头市东河区	住宅	在建	55.00%	47,937.00	224,566.00	138,561.00	138,561.00	86,005.00	134,316.00	44,671.00

427	包头保利南海公园	包头市东河区	住宅	在建	55.00%	284,665.00	705,410.00	661,142.00	639,473.00	44,269.00	591,028.00	557,863.00
428	包头保利云上	包头市昆都仑区	住宅	在建	100.00%	139,276.00	224,651.00	224,651.00	-	-	146,815.00	-
429	包头保利公园壹号	包头市九原区	住宅	在建	100.00%	314,196.00	417,947.00	313,644.00	313,644.00	104,303.00	199,782.00	174,223.00
430	石家庄保利花园	石家庄市长安区	综合	在建	90.00%	669,456.00	1,317,790.00	1,233,451.00	1,233,451.00	84,340.00	1,088,003.00	1,077,982.00
431	石家庄保利天珺	石家庄市长安区	住宅	在建	100.00%	322,035.00	222,884.00	222,884.00	-	-	65,422.00	-

432	石家庄市长安区华药南厂【2023】052号项目	石家庄市长安区	住宅	在建	100.00%	127,997.00	88,827.00	85,518.00	-	3,309.00	-	-
433	石家庄保利城（北地块）	石家庄市鹿泉区	住宅	在建	63.00%	243,288.00	391,497.00	306,354.00	306,354.00	85,143.00	224,142.00	217,455.00
434	石家庄保利城（南地块）	石家庄市鹿泉区	住宅	在建	100.00%	194,564.00	304,557.00	137,381.00	78,273.00	167,176.00	61,441.00	25,880.00
435	石家庄保利堂悦	石家庄市藁城区	住宅	在建	67.50%	164,019.00	275,734.00	269,391.00	243,785.00	6,343.00	208,848.00	204,060.00
436	石家庄保利时光印象	石家庄市藁城区	住宅	在建	66.96%	362,149.00	413,784.00	413,784.00	413,784.00	-	345,931.00	340,541.00

437	石家庄保利锦上	石家庄市藁城区	住宅	在建	100.00%	113,747.00	153,523.00	153,523.00	-	-	104,531.00	-
438	石家庄保利云上	石家庄市新华区	住宅	在建	100.00%	55,566.00	47,062.00	47,062.00	47,062.00	-	41,269.00	37,757.00
439	石家庄保利阅云台	石家庄市桥西区	住宅	在建	60.00%	261,673.00	240,369.00	240,369.00	-	-	190,268.00	-
440	石家庄保利天汇	石家庄市桥西区	住宅	在建	60.00%	255,555.00	219,010.00	219,010.00	-	-	121,505.00	-
441	石家庄保利琥堂里院	石家庄市元氏县	住宅	在建	51.00%	267,399.00	414,085.00	116,948.00	-	297,137.00	13,366.00	-
442	石家庄市裕华区槐北路二十里铺项目	石家庄市裕华区	住宅	在建	60.00%	102,493.00	106,519.00	106,519.00	-	-	29,012.00	-

443	沧州保利拉菲公馆	沧州市高新区	住宅	在建	50.00%	183,722.00	217,501.00	217,501.00	137,723.00	-	162,897.00	131,728.00
444	沧州荣盛名邸	沧州市高新区	住宅	在建	50.00%	198,880.00	213,900.00	213,900.00	195,310.00	-	156,240.00	148,353.00
445	沧州保利香槟国际	沧州市新华区	住宅	在建	100.00%	97,536.00	158,821.00	158,821.00	158,821.00	-	123,856.00	120,001.00
446	沧州保利堂悦	沧州市沧县	住宅	在建	100.00%	65,052.00	83,869.00	83,869.00	83,869.00	-	75,255.00	74,765.00
447	德州保利黄河国际生态城	德州市齐河县	住宅	在建	90.00%	250,945.00	488,524.00	304,245.00	304,245.00	184,279.00	186,410.00	182,415.00
448	固安保利云上	廊坊市固安县	综合	在建	100.00%	362,769.00	396,279.00	288,689.00	166,693.00	107,590.00	100,069.00	83,465.00

449	衡水保利拉菲公馆	衡水市桃城区	住宅	在建	90.00%	376,053.00	452,214.00	452,214.00	340,545.00	-	297,509.00	259,856.00
450	衡水保利时光印象	衡水市桃城区	住宅	在建	100.00%	96,714.00	173,144.00	165,903.00	62,774.00	7,241.00	70,095.00	52,265.00
451	邢台保利云上	邢台市桥东区	住宅	在建	51.00%	163,308.00	285,530.00	285,530.00	285,530.00	-	209,274.00	180,526.00
452	邢台保利时光印象	邢台市桥西区	住宅	在建	51.00%	199,202.00	379,720.00	374,142.00	240,638.00	5,579.00	262,727.00	177,916.00
453	邯郸盛世天城	邯郸市邯山区	住宅	在建	36.90%	291,780.00	499,218.00	499,218.00	499,218.00	-	441,297.00	376,749.00
454	邯郸保利时光印象	邯郸市复兴区	住宅	在建	90.00%	204,224.00	271,465.00	271,465.00	271,465.00	-	198,315.00	192,335.00
455	邯郸保利云上	邯郸市复兴区	住宅	在建	51.00%	69,499.00	98,199.00	98,199.00	-	-	77,100.00	-

456	邯郸保利阅云台	邯郸市经开区	住宅	在建	100.00%	333,901.00	488,309.00	480,041.00	-	8,268.00	253,323.00	-
457	邯郸保利和光尘樾	邯郸市经开区	住宅	在建	100.00%	150,525.00	207,623.00	207,623.00	-	-	126,823.00	-
458	青岛保利时代	青岛市市北区	住宅	在建	70.30%	585,312.00	512,771.00	512,771.00	512,771.00	-	431,847.00	352,540.00
459	青岛保利天珺	青岛市市北区	综合	在建	60.00%	230,958.00	191,225.00	191,225.00	116,206.00	-	128,764.00	58,452.00
460	青岛保利悦公馆	青岛市市北区	住宅	在建	20.00%	188,395.00	160,976.00	160,976.00	-	-	19,734.00	-
461	青岛胶州保利叁仟栋	青岛市胶州市	住宅	在建	100.00%	214,727.00	371,036.00	310,774.00	272,696.00	60,262.00	276,257.00	196,253.00
462	青岛胶州保利云禧	青岛市胶州市	住宅	在建	100.00%	482,514.00	470,291.00	361,748.00	291,131.00	108,543.00	221,795.00	122,813.00

463	青岛保利胶东机场项目	青岛市胶州市	住宅	在建	47.50%	450,239.00	923,001.00	923,001.00	910,457.00	-	877,999.00	728,758.00
464	青岛保利和光尘樾	青岛市胶东市	住宅	在建	60.00%	184,477.00	302,766.00	116,645.00	101,473.00	186,121.00	40,749.00	38,357.00
465	青岛保利领秀山	青岛市黄岛区	住宅	在建	51.00%	461,373.00	688,487.00	539,990.00	377,299.00	148,497.00	322,094.00	254,620.00
466	青岛保利领秀山二期	青岛市黄岛区	住宅	在建	51.00%	192,743.00	277,570.00	93,223.00	93,223.00	184,347.00	41,799.00	30,472.00
467	青岛保利锦上	青岛市黄岛区	住宅	在建	99.00%	77,147.00	87,234.00	87,234.00	-	-	58,560.00	-
468	青岛保利香颂	青岛市即墨区	住宅	在建	51.00%	83,262.00	105,815.00	105,815.00	42,327.00	-	21,225.00	15,592.00
469	青岛保利科创	青岛市高新区	综合	在建	40.00%	481,979.00	858,977.00	736,904.00	454,712.00	122,073.00	333,075.00	296,858.00

470	青岛保利大国璟	青岛市市北区	住宅	在建	50.00%	389,150.00	294,859.00	294,859.00	294,859.00	-	273,920.00	267,189.00
471	青岛市保利和颂	青岛市市北区	住宅	在建	33.00%	303,823.00	249,390.00	249,390.00	-	-	119,412.00	-
472	青岛保利红岛湾	青岛市红岛经济区	综合	在建	30.00%	1,189,854.00	1,636,752.00	1,250,368.00	1,250,368.00	386,384.00	1,153,886.00	623,087.00
473	青岛保利大国璟（未来之城）	青岛市城阳区	住宅	在建	85.00%	254,902.00	323,734.00	264,565.00	-	59,169.00	62,743.00	-
474	济宁保利和府	济宁市任城区	住宅	在建	50.00%	135,954.00	180,717.00	180,717.00	180,717.00	-	149,028.00	145,307.00
475	济宁保利城	济宁市高新区	住宅	在建	40.00%	235,347.00	416,538.00	416,538.00	162,702.00	-	345,013.00	150,344.00

476	济宁保利和光屿湖（天博）	济宁市高新区	综合	在建	40.00%	399,995.00	630,707.00	384,890.00	-	245,817.00	130,854.00	-
477	济宁保利和光屿湖（麒麟岛）	济宁市高新区	综合	在建	35.00%	112,197.00	176,069.00	176,069.00	-	-	114,294.00	-
478	济宁邹城保利·公园 1971	济宁市邹城区	住宅	在建	57.00%	47,966.00	84,660.00	82,975.00	-	1,685.00	63,581.00	-
479	济宁任城保利·堂悦	济宁市任城区	综合	在建	40.00%	59,642.00	86,734.00	86,734.00	-	-	34,434.00	-
480	潍坊保利海棠	潍坊市寒亭区	住宅	在建	51.00%	83,422.00	164,066.00	140,266.00	140,266.00	23,800.00	129,667.00	117,015.00
481	济南保利和唐悦色	济南市历城区	住宅	在建	100.00%	467,580.00	368,446.00	368,446.00	231,481.00	-	244,796.00	134,841.00

482	济南百脉悦府	济南市章丘市	住宅	在建	24.75%	462,926.00	542,500.00	542,500.00	432,187.00	-	462,607.00	251,291.00
483	济南博睿城	济南市槐荫区	住宅	在建	33.00%	199,549.00	198,398.00	130,413.00	75,519.00	67,985.00	88,831.00	-
484	济南市槐荫区经十路段店项目	济南市槐荫区	住宅	在建	99.00%	231,955.00	219,193.00	194,355.00	-	24,838.00	7,155.00	-
485	济南市中·国岳城	济南市市中区	住宅	在建	34.00%	361,809.00	428,308.00	192,815.00	94,689.00	235,493.00	122,890.00	-
486	烟台保利悦尚海	烟台市高新区	住宅	在建	85.00%	156,669.00	260,595.00	260,595.00	209,629.00	-	125,372.00	110,015.00
487	莱阳保利堂悦	烟台市莱阳市	综合	在建	49.00%	53,814.00	110,793.00	110,793.00	110,793.00	-	74,302.00	68,943.00
488	沈阳保利天汇	沈阳市沈河区	住宅	在建	100.00%	359,957.00	285,480.00	285,480.00	191,509.00	-	169,712.00	120,607.00

489	沈阳保利大都会	沈阳市皇姑区	综合	在建	100.00%	488,306.00	652,593.00	518,959.00	345,621.00	133,634.00	393,520.00	286,673.00
490	沈阳保利茉莉公馆	沈阳市和平区	住宅	在建	100.00%	278,506.00	526,530.00	526,530.00	526,530.00	-	502,778.00	500,800.00
491	沈阳保利和光屿湖	沈阳市于洪区	住宅	在建	100.00%	425,118.00	311,474.00	297,520.00	185,355.00	13,954.00	125,995.00	115,167.00
492	沈阳保利紫云	沈阳市铁西区	住宅	在建	100.00%	63,235.00	71,383.00	71,383.00	71,383.00	-	54,917.00	54,250.00
493	沈阳保利云上	沈阳市浑南区	住宅	在建	100.00%	294,328.00	227,069.00	186,652.00	83,799.00	40,417.00	88,800.00	46,000.00
494	沈阳保利城	沈阳市沈抚新区	住宅	在建	50.00%	152,077.00	264,015.00	120,486.00	25,042.00	143,529.00	35,003.00	16,202.00
495	沈阳保利时光印象	沈阳市苏家屯区	住宅	在建	80.00%	174,821.00	209,671.00	209,671.00	-	-	24,572.00	-

496	沈阳保利天汇（公园壹号）	沈阳市沈河区	住宅	在建	60.00%	391,042.00	289,380.00	152,615.00	-	136,765.00	17,673.00	-
497	沈阳保利拾光年	沈阳市苏家屯区	住宅	在建	80.00%	138,860.00	146,027.00	146,027.00	-	-	-	-
498	营口保利香槟花园	营口市老边区	住宅	在建	95.00%	295,703.00	1,203,823.00	495,461.00	495,461.00	708,362.00	440,989.00	4,153.00
499	大连保利西山林语	大连市甘井子区	住宅	在建	100.00%	329,419.00	418,677.00	418,677.00	406,659.00	-	382,582.00	332,480.00
500	大连保利海上五月花	大连市甘井子区	住宅	在建	100.00%	170,772.00	243,507.00	243,507.00	243,507.00	-	186,160.00	190,703.00
501	大连星光照澜	大连市甘井子区	综合	在建	36.00%	307,846.00	231,655.00	231,655.00	227,606.00	-	200,390.00	179,549.00

502	大连保利时代金地城	大连市甘井子区	综合	在建	50.00%	2,133,683.00	1,864,212.00	1,153,821.00	688,427.00	710,391.00	616,344.00	456,631.00
503	大连湖光山语一期三期	大连市金普新区	住宅	在建	50.00%	145,459.00	202,384.00	177,726.00	72,265.00	24,658.00	53,356.00	50,126.00
504	大连保利金地湖光山语	大连市金普新区	住宅	在建	50.00%	63,769.00	84,974.00	80,984.00	80,984.00	3,990.00	64,109.00	57,446.00
505	大连保利碧桂园招商凤栖台	大连市旅顺口区	住宅	在建	40.00%	88,005.00	132,567.00	74,358.00	74,358.00	58,209.00	66,496.00	60,970.00
506	大连保利拾光年	大连市旅顺口区	住宅	在建	50.00%	76,180.00	101,830.00	101,830.00	75,125.00	-	53,852.00	39,242.00
507	大连保利天禧	大连市东港区	综合	在建	100.00%	1,679,036.00	1,268,428.00	1,143,443.00	1,071,970.00	124,985.00	927,512.00	851,991.00

508	大连保利城	大连市金州区	住宅	在建	100.00%	321,844.00	433,700.00	249,050.00	131,956.00	184,650.00	122,098.00	77,306.00
509	大连市中山区长江东路南侧项目	大连市中山区	住宅	在建	100.00%	110,025.00	60,406.00	60,406.00	-	-	23,918.00	-
510	大连市中山区东港 D14 项目	大连市中山区	住宅	在建	100.00%	158,463.00	76,160.00	76,160.00	-	-	-	-
511	长春惠斯勒小镇	长春市净月区	住宅	在建	50.00%	361,000.00	595,968.00	595,968.00	558,000.00	-	552,078.00	501,290.00
512	长春保利和光尘樾	长春市净月区	住宅	在建	75.00%	299,006.00	403,498.00	399,910.00	397,222.00	3,588.00	337,917.00	335,580.00
513	长春保利拾光年	长春市净月区	住宅	在建	100.00%	146,521.00	147,114.00	147,114.00	147,114.00	-	96,785.00	83,870.00

514	长春保利天汇	长春市净月区	住宅	在建	60.00%	368,324.00	402,880.00	390,179.00	147,208.00	12,701.00	98,012.00	81,502.00
515	长春保利朗阅	长春市净月区	综合	在建	100.00%	253,569.00	272,273.00	272,273.00	158,619.00	-	152,684.00	106,909.00
516	长春保利城一期	长春市朝阳区	综合	在建	60.00%	77,000.00	133,990.00	133,990.00	121,647.00	-	76,266.00	47,229.00
517	长春保利云上	长春市绿园区	住宅	在建	100.00%	146,492.00	148,875.00	145,731.00	143,584.00	3,144.00	124,231.00	120,641.00
518	长春保利阅云台	长春市绿园区	住宅	在建	100.00%	434,159.00	491,171.00	491,171.00	230,823.00	-	132,583.00	119,312.00
519	长春保利朗阅三期	长春市净月区	住宅	在建	100.00%	211,751.00	218,564.00	214,531.00	76,428.00	4,033.00	64,854.00	47,304.00
520	长春保利城二期	长春市朝阳区	住宅	在建	60.00%	97,651.00	167,106.00	167,106.00	61,192.00	-	57,323.00	32,423.00

521	长春保利城·和璞、和烨	长春市朝阳区	住宅	在建	100.00%	284,399.00	469,984.00	162,226.00	-	307,758.00	-	-
522	武汉保利滨江中心	武汉市洪山区	综合	在建	80.00%	289,079.00	211,705.00	210,186.00	115,979.00	1,519.00	51,412.00	-
523	武汉万科保利理想城市	武汉市洪山区	住宅	在建	25.50%	1,430,414.00	1,668,090.00	621,308.00	460,142.00	1,046,782.00	331,593.00	155,425.00
524	武汉保利云上	武汉市洪山区	住宅	在建	50.00%	354,781.00	441,382.00	441,382.00	441,382.00	-	285,995.00	277,961.00
525	武汉保利锦上	武汉市洪山区	住宅	在建	100.00%	81,360.00	64,552.00	64,552.00	-	-	31,985.00	-
526	武汉保利关山村 K26 项目	武汉市东湖开发区	综合	在建	64.00%	140,927.00	242,265.00	242,265.00	-	-	-	-

527	武汉保利圆梦城	武汉市蔡洲区	住宅	在建	70.00%	578,975.00	2,158,952.00	970,569.00	970,569.00	1,188,383.00	901,741.00	493,610.00
528	武汉万科保利理想呈光（东地块）	武汉市江夏区	住宅	在建	20.00%	238,203.00	255,235.00	251,103.00	196,115.00	4,132.00	131,241.00	121,852.00
529	武汉万科保利理想呈光（西地块）	武汉市江夏区	住宅	在建	24.00%	242,412.00	269,180.00	261,799.00	208,919.00	7,381.00	149,851.00	129,554.00
530	武汉保利和光晨樾	武汉市江夏区	住宅	在建	42.72%	237,294.00	615,898.00	595,212.00	392,048.00	20,686.00	178,607.00	147,861.00
531	武汉保利时光印象	武汉市江夏区	住宅	在建	51.00%	439,902.00	468,225.00	461,328.00	252,990.00	6,897.00	169,051.00	150,333.00

532	武汉保利睿颂	武汉市汉阳区	综合	在建	50.00%	1,463,272.00	3,025,081.00	2,053,465.00	1,906,300.00	971,616.00	1,337,323.00	1,296,233.00
533	武汉绿城金地风起听澜	武汉市汉阳区	住宅	在建	36.00%	800,203.00	470,002.00	465,185.00	282,303.00	4,817.00	167,375.00	118,952.00
534	武汉保利庭瑞阅江台 A	武汉市汉阳区	住宅	在建	40.80%	678,337.00	720,129.00	559,779.00	559,779.00	160,351.00	189,618.00	173,609.00
535	武汉保利庭瑞阅江台 B	武汉市汉阳区	住宅	在建	40.80%	608,336.00	672,268.00	374,543.00	374,543.00	297,724.00	232,579.00	216,817.00
536	武汉保利云璟	武汉市江岸区	住宅	在建	60.00%	221,135.00	249,365.00	249,365.00	-	-	5,714.00	-
537	武汉保利清能·拾光年	武汉市东西湖区	住宅	在建	55.00%	170,556.00	208,375.00	208,375.00	-	-	101,478.00	-

538	武汉保利天珺	武汉市江岸区	综合	在建	70.00%	336,546.00	214,471.00	153,404.00	-	61,067.00	30,290.00	-
539	宜昌保利山海大观	宜昌市夷陵区	住宅	在建	80.00%	269,654.00	570,683.00	570,683.00	360,666.00	-	239,581.00	199,989.00
540	荆州保利武汉公园壹号	荆州市荆北新区	住宅	在建	100.00%	565,207.00	959,034.00	694,589.00	497,263.00	264,445.00	405,284.00	344,757.00
541	孝感保利香颂	孝感市孝南区	住宅	在建	70.00%	167,665.00	270,566.00	257,893.00	152,657.00	12,673.00	188,063.00	119,076.00
542	孝感市临空经济区孝汉大道西侧项目	孝感市临空经济区	综合	在建	100.00%	325,155.00	604,897.00	598,327.00	-	6,570.00	-	-
543	长沙保利西海岸	长沙市岳麓区	综合	在建	50.00%	947,705.00	1,402,070.00	1,390,142.00	1,278,174.00	11,928.00	969,493.00	620,076.00

544	长沙保利时光印象	长沙市岳麓区	综合	在建	50.00%	483,346.00	662,482.00	554,894.00	516,815.00	107,588.00	405,873.00	500,057.00
545	长沙保利天汇	长沙市岳麓区	综合	在建	60.00%	609,554.00	595,553.00	573,186.00	193,897.00	22,367.00	372,702.00	152,813.00
546	长沙保利锦上	长沙市岳麓区	住宅	在建	50.00%	257,387.00	259,562.00	256,413.00	-	3,149.00	163,928.00	-
547	长沙保利天珺	长沙市岳麓区	住宅	在建	100.00%	296,791.00	254,543.00	114,152.00	-	140,391.00	43,936.00	-
548	长沙保利檀樾	长沙市长沙县	住宅	在建	80.00%	117,914.00	211,384.00	136,133.00	67,036.00	75,251.00	22,855.00	15,731.00
549	长沙中航城	长沙市雨花区	住宅	在建	40.00%	412,803.00	919,437.00	919,437.00	919,437.00	-	668,523.00	8,506.00
550	长沙保利中环广场	长沙市芙蓉区	综合	在建	95.00%	379,599.00	415,418.00	409,223.00	406,201.00	6,195.00	237,950.00	168,982.00

551	长沙保利北中心保利时代	长沙市开福区	住宅	在建	89.99%	1,043,864.00	1,415,646.00	815,291.00	-	600,355.00	489,968.00	-
552	长沙保利和光尘樾	长沙市开福区	住宅	在建	100.00%	615,928.00	831,275.00	274,998.00	-	556,277.00	103,179.00	-
553	岳阳保利堂悦	岳阳市岳阳楼区	住宅	在建	100.00%	119,436.00	229,555.00	229,555.00	229,555.00	-	85,564.00	57,308.00
554	常德保利时代	常德市武陵区	综合	在建	100.00%	206,141.00	414,954.00	408,786.00	208,565.00	6,168.00	186,516.00	159,441.00
555	益阳保利时光印象	益阳市高新区	综合	在建	51.00%	191,179.00	428,673.00	211,251.00	175,681.00	217,422.00	143,939.00	129,781.00
556	湘潭湘江保利时代	湘潭市经开区	住宅	在建	70.00%	428,706.00	913,005.00	477,076.00	460,079.00	435,929.00	467,215.00	375,177.00

557	湘潭湘江保利时代二期	湘潭市经开区	住宅	在建	70.00%	530,696.00	1,109,845.00	115,031.00	-	994,814.00	47,099.00	-
558	衡阳保利阅江台	衡阳市珠晖区	住宅	在建	51.00%	383,311.00	731,915.00	297,523.00	-	434,392.00	100,606.00	-
559	南昌保利半山国际花园	南昌市湾里区	住宅	在建	75.00%	674,544.00	1,433,579.00	1,113,792.00	1,088,005.00	319,787.00	742,363.00	678,989.00
560	南昌保利紫云项目	南昌市新建区	住宅	在建	100.00%	258,657.00	293,049.00	290,689.00	128,656.00	2,360.00	140,497.00	105,438.00
561	江西航都（和光、时光、洪都里）	南昌市青云谱区	住宅	在建	51.00%	591,525.00	678,529.00	477,274.00	477,274.00	201,255.00	335,177.00	320,901.00

562	南昌航飞（和光、时光）	南昌市青云谱区	住宅	在建	51.00%	510,117.00	557,274.00	557,274.00	395,889.00	-	392,878.00	326,139.00
563	南昌航行（洪都里项目）	南昌市青云谱区	住宅	在建	51.00%	663,055.00	696,378.00	690,751.00	539,083.00	5,627.00	505,769.00	394,704.00
564	南昌保利美的云筑	南昌市青云谱区	住宅	在建	51.00%	73,177.00	81,178.00	81,178.00	81,178.00	-	61,537.00	58,707.00
565	南昌保利时光印象	南昌市青云谱区	综合	在建	100.00%	82,585.00	91,148.00	91,148.00	91,148.00	-	61,895.00	57,604.00
566	南昌保利大都汇	南昌市青云谱区	综合	在建	70.00%	86,363.00	105,215.00	101,566.00	101,566.00	3,649.00	60,723.00	54,812.00
567	南昌保利天汇	南昌市青云谱区	综合	在建	100.00%	356,340.00	418,322.00	345,662.00	98,961.00	72,660.00	251,746.00	40,703.00

568	南昌保利和府	南昌市南昌县	住宅	在建	100.00%	100,449.00	166,583.00	162,884.00	-	3,699.00	17,617.00	-
569	南昌保利堂悦	南昌市南昌县	住宅	在建	60.00%	83,465.00	127,185.00	127,185.00	43,710.00	-	11,812.00	2,723.00
570	南昌保利天珺	南昌市红谷滩区	综合	在建	51.00%	395,807.00	471,827.00	365,319.00	145,315.00	106,508.00	173,930.00	89,902.00
571	南昌保利和光璞悦	南昌市青云谱区	住宅	在建	100.00%	143,208.00	147,490.00	147,490.00	-	-	105,500.00	-
572	南昌保利艾溪湖	南昌市青山湖区	住宅	在建	100.00%	157,422.00	161,387.00	160,361.00	-	1,026.00	123,214.00	-
573	南昌市西湖区云天路南侧项目	南昌市西湖区	住宅	在建	100.00%	115,932.00	109,845.00	109,845.00	-	-	14,107.00	-

574	赣州保利嘉福领秀山	赣州市赣县区	住宅	在建	35.70%	312,976.00	632,261.00	512,412.00	471,175.00	119,849.00	330,701.00	298,317.00
575	赣州保利天汇	赣州市经开区	住宅	在建	100.00%	323,541.00	471,500.00	470,321.00	296,102.00	1,179.00	323,642.00	211,542.00
576	赣州保利时光印象	赣州市章贡区	综合	在建	70.00%	57,080.00	96,973.00	96,973.00	96,973.00	-	44,806.00	26,992.00
577	赣州保利堂悦	赣州市蓉江新区	综合	在建	70.00%	164,785.00	307,172.00	307,172.00	302,172.00	-	143,671.00	98,459.00
578	赣州保利和府	赣州市蓉江新区	综合	在建	70.00%	74,543.00	137,325.00	137,325.00	50,394.00	-	73,366.00	50,795.00
579	赣州保利堂悦锦尚	赣州市蓉江新区	综合	在建	100.00%	44,153.00	62,636.00	62,636.00	-	-	41,442.00	-

580	九江保利八里翡翠	九江市八里湖新区	住宅	在建	51.00%	204,580.00	429,207.00	429,207.00	429,207.00	-	365,186.00	302,742.00
581	九江保利天汇	九江市八里湖区	住宅	在建	45.00%	327,574.00	552,459.00	515,622.00	201,396.00	36,837.00	240,342.00	107,979.00
582	抚州保利睿颂	抚州市站前新区	住宅	在建	50.00%	305,369.00	654,655.00	650,862.00	433,446.00	3,793.00	267,395.00	193,083.00
583	宜春保利明月川	宜春市袁州区	住宅	在建	51.00%	335,654.00	590,846.00	135,984.00	-	454,862.00	56,551.00	-
584	郑州保利金茂时光悦	郑州市经开区	住宅	在建	51.00%	98,192.00	111,499.00	111,499.00	111,499.00	-	49,114.00	29,444.00
585	郑州保利天汇	郑州市经开区	住宅	在建	50.00%	397,538.00	296,813.00	289,788.00	287,988.00	7,024.00	232,293.00	228,125.00
586	郑州保利天珺	郑州市经开区	住宅	在建	100.00%	145,692.00	111,185.00	111,185.00	110,431.00	-	81,384.00	70,429.00

587	郑州保利心语花园	郑州市中原区	住宅	在建	100.00%	487,080.00	784,896.00	784,896.00	740,679.00	-	653,181.00	571,111.00
588	郑州保利杓袁项目	郑州市金水区	住宅	在建	70.00%	1,275,843.00	1,071,161.00	1,049,559.00	481,760.00	21,602.00	623,152.00	369,882.00
589	郑州保利和光屿湖	郑州市高新区	住宅	在建	100.00%	232,430.00	246,424.00	246,424.00	244,928.00	-	162,782.00	-
590	郑州保利文化广场二期	郑州市高新区	综合	在建	60.00%	217,416.00	271,358.00	271,358.00	271,358.00	-	128,573.00	109,730.00
591	郑州保利和光屿湖二期	郑州市高新区	住宅	在建	100.00%	119,374.00	128,643.00	128,643.00	128,643.00	-	76,351.00	-
592	郑州华润凯旋门	郑州市金水区	住宅	在建	51.00%	354,003.00	133,033.00	133,033.00	133,033.00	-	91,523.00	87,494.00

593	郑州保利上城（东地块）	郑州市二七区	住宅	在建	100.00%	137,454.00	166,891.00	166,891.00	-	-	-	-
594	郑州保利上城（西地块）	郑州市二七区	住宅	在建	100.00%	138,124.00	157,155.00	157,155.00	155,040.00	-	57,442.00	-
595	郑州保利拾光年	郑州市中牟县	住宅	在建	100.00%	79,956.00	118,552.00	118,552.00	-	-	-	-
596	郑州保利璞岸	郑州市郑东新区	住宅	在建	33.00%	307,758.00	125,611.00	125,611.00	-	-	79,078.00	-
597	郑州保利大都汇	郑州市金水区	住宅	在建	70.00%	495,895.00	583,909.00	583,909.00	-	-	238,512.00	-
598	郑州保利文化广场项目三期	郑州市高新区	综合	在建	60.00%	214,339.00	308,963.00	253,350.00	-	55,613.00	116,488.00	-

599	郑州保利璞悦	郑州市郑东新区	住宅	在建	100.00%	224,893.00	96,453.00	96,453.00	-	-	62,124.00	-
600	洛阳保利和园项目	洛阳市老城区	住宅	在建	80.00%	233,390.00	468,814.00	384,553.00	374,210.00	84,261.00	295,585.00	294,646.00
601	洛阳保利堂悦	洛阳市老城区	住宅	在建	100.00%	351,917.00	457,630.00	206,590.00	-	251,040.00	57,656.00	-
602	洛阳保利大都会	洛阳市西工区	住宅	在建	44.45%	409,930.00	571,285.00	571,285.00	571,285.00	-	483,455.00	468,473.00
603	洛阳保利和府	洛阳市伊滨区	住宅	在建	100.00%	227,391.00	269,339.00	258,206.00	-	11,133.00	49,637.00	-
604	开封保利城	开封市龙亭区	住宅	在建	15.30%	429,994.00	866,976.00	493,990.00	289,898.00	372,986.00	319,492.00	-
605	重庆保利江上明珠	重庆市江北区	住宅	在建	100.00%	1,029,279.00	1,587,914.00	1,587,914.00	1,587,914.00	-	1,475,025.00	1,441,205.00

606	重庆保利阅江台	重庆市江北区	住宅	在建	100.00%	262,310.00	179,216.00	172,247.00	170,935.00	6,969.00	117,262.00	83,828.00
607	重庆中央雲璟	重庆市两江新区	住宅	在建	40.00%	417,876.00	385,823.00	328,445.00	267,414.00	57,378.00	201,656.00	178,591.00
608	重庆保利和光尘樾	重庆市两江新区	住宅	在建	100.00%	458,265.00	386,547.00	377,730.00	267,234.00	8,817.00	232,674.00	178,062.00
609	重庆保利天珺	重庆市两江新区	住宅	在建	100.00%	193,408.00	165,462.00	165,462.00	74,251.00	-	105,614.00	50,392.00
610	重庆保利拾光年	重庆市两江新区	住宅	在建	100.00%	347,366.00	300,892.00	209,650.00	94,154.00	91,242.00	136,634.00	58,813.00
611	重庆中粮保利天玺壹号（南地块）	重庆市两江新区	住宅	在建	51.00%	377,624.00	220,860.00	76,699.00	-	144,161.00	2,372.00	-

612	重庆保利中交云上雅集	重庆市九龙坡区	住宅	在建	51.00%	265,663.00	176,924.00	172,995.00	-	3,929.00	27,783.00	-
613	重庆保利茵梦湖	重庆市北碚区	住宅	在建	50.00%	188,188.00	267,353.00	267,353.00	267,353.00	-	207,747.00	206,504.00
614	重庆保利堂悦	重庆市南岸区	住宅	在建	100.00%	287,265.00	343,006.00	313,240.00	311,330.00	29,766.00	254,023.00	218,377.00
615	重庆保利堂悦北项目	重庆市南岸区	住宅	在建	100.00%	212,826.00	256,992.00	223,450.00	223,450.00	33,542.00	182,138.00	168,600.00
616	重庆保利大国璟	重庆市巴南区	住宅	在建	100.00%	170,977.00	220,987.00	220,987.00	220,987.00	-	148,807.00	146,622.00
617	重庆保利大国璟二期	重庆市巴南区	住宅	在建	100.00%	102,433.00	121,459.00	121,459.00	121,459.00	-	81,420.00	54,217.00

618	重庆保利麓谷林语	重庆市南岸区	住宅	在建	100.00%	225,162.00	378,012.00	209,450.00	85,025.00	168,562.00	50,886.00	18,247.00
619	重庆保利时区	重庆市两江新区	住宅	在建	70.00%	606,803.00	550,336.00	141,595.00	87,418.00	408,741.00	78,525.00	-
620	重庆中粮保利天玺壹号（北地块）	重庆市两江新区	住宅	在建	49.00%	257,675.00	173,077.00	143,636.00	-	29,441.00	77,716.00	-
621	成都保利石象湖项目	成都市蒲江县	住宅	在建	90.00%	335,076.00	815,662.00	239,101.00	239,101.00	576,561.00	165,348.00	163,607.00
622	成都保利狮子湖二期	成都市新都区	住宅	在建	100.00%	261,423.00	473,574.00	473,574.00	473,574.00	-	419,384.00	419,047.00
623	成都湖光里院	成都市新都区	住宅	在建	33.00%	147,578.00	131,061.00	131,061.00	126,367.00	-	52,899.00	48,573.00

624	成都保利北蓝时区花园	成都市蓝都区	住宅	在建	66.00%	201,763.00	294,501.00	294,501.00	-	-	158,946.00	-
625	成都市蓝都区踏水路北侧项目	成都市蓝都区	住宅	在建	100.00%	87,701.00	101,758.00	101,758.00	-	-	16,348.00	-
626	成都保利国际广场	成都市高蓝区	写字楼	在建	100.00%	280,420.00	316,302.00	256,276.00	256,276.00	60,025.00	37,088.00	36,385.00
627	成都保利中环广场	成都市成华区	综合	在建	50.00%	451,286.00	454,681.00	152,960.00	-	301,721.00	132,388.00	-
628	成都保利时代	成都市金牛区	综合	在建	0.00%	909,591.00	1,095,773.00	845,591.00	654,730.00	250,182.00	457,153.00	94,190.00
629	成都保利椿实.九里和颂	成都市金牛区	住宅	在建	51.00%	214,041.00	126,611.00	126,611.00	-	-	23,427.00	-

630	成都保利创展国宾和煦花园	成都市金牛区	住宅	在建	51.00%	67,959.00	44,833.00	44,833.00	-	-	2,025.00	-
631	成都保利天空之城	成都市天府新区	综合	在建	100.00%	602,465.00	853,167.00	501,170.00	501,170.00	351,997.00	424,636.00	393,370.00
632	成都保利和光屿湖	成都市天府新区	住宅	在建	100.00%	533,524.00	430,878.00	430,878.00	430,878.00	-	203,295.00	137,640.00
633	成都保利天寰广场	成都市天府新区	综合	在建	100.00%	121,190.00	175,869.00	175,869.00	175,869.00	-	59,917.00	-
634	成都中粮保利天府时区	成都市天府新区	综合	在建	33.66%	546,477.00	482,969.00	463,659.00	-	19,310.00	253,562.00	-

635	成都保利.天府和颂	成都市天府新区	住宅	在建	100.00%	185,190.00	117,046.00	117,046.00	-	-	9,157.00	-
636	成都保利.天府和颂二期	成都市天府新区	住宅	在建	100.00%	177,380.00	110,984.00	49,861.00	-	61,123.00	-	-
637	成都保利西汇智慧云城	成都市郫都区	住宅	在建	50.00%	366,826.00	364,008.00	358,139.00	235,559.00	5,869.00	211,264.00	158,618.00
638	成都保利青江和府	成都市青白江区	住宅	在建	80.00%	313,847.00	444,554.00	431,129.00	352,362.00	13,425.00	242,848.00	107,365.00
639	成都保利逸都和府	成都市龙泉驿区	住宅	在建	100.00%	106,650.00	91,143.00	91,143.00	91,143.00	-	48,579.00	-
640	成都保利云上	成都市龙泉驿区	综合	在建	50.00%	779,859.00	876,793.00	700,835.00	219,756.00	175,958.00	265,099.00	46,062.00

641	成都保利青江花园	成都市青白江区	住宅	在建	100.00%	137,296.00	206,825.00	206,825.00	71,643.00	-	33,699.00	29,728.00
642	成都湖光锦云	成都市东部新区	住宅	在建	49.00%	143,112.00	159,781.00	159,781.00	-	-	8,056.00	-
643	成都保利璟园	成都市天府新区	住宅	在建	100.00%	118,687.00	80,873.00	79,335.00	-	1,538.00	25,448.00	-
644	成都保利和颂	成都市双流区	住宅	在建	100.00%	485,496.00	322,649.00	322,649.00	-	-	94,403.00	-
645	成都保利锦城和颂	成都市武侯区	住宅	在建	100.00%	136,895.00	77,670.00	77,670.00	-	-	57,925.00	-
646	德阳保利国际城	德阳市经济技术开发区	综合	在建	100.00%	788,621.00	2,055,371.00	1,710,819.00	1,617,791.00	344,552.00	1,333,200.00	1,327,674.00

647	西藏保利林芝项目	林芝市巴宜区	综合	在建	100.00%	56,869.00	56,867.00	17,289.00	17,289.00	39,578.00	-	-
648	遂宁保利养生谷三期	遂宁市河东新区	综合	在建	51.00%	104,825.00	186,782.00	186,782.00	101,017.00	-	23,945.00	-
649	宜宾保利阅江台	宜宾市三江新区	住宅	在建	51.00%	297,949.00	437,816.00	261,573.00	142,976.00	176,243.00	100,186.00	75,143.00
650	西安保利天悦	西安市高新区	住宅	在建	100.00%	911,176.00	1,244,091.00	1,244,091.00	1,244,091.00	-	1,045,276.00	755,400.00
651	西安保利天悦悦峯	西安市高新区	综合	在建	100.00%	570,551.00	580,995.00	475,590.00	290,841.00	105,405.00	227,089.00	181,157.00
652	西安保利天汇	西安市高新区	住宅	在建	100.00%	558,010.00	390,311.00	390,311.00	-	-	254,919.00	-

653	西安市高新区富鱼路南侧项目	西安市高新技术产业开发区	住宅	在建	100.00%	427,188.00	276,843.00	276,843.00	-	-	115,486.00	-
654	西安保利熙岸林语	西安市灞桥区	住宅	在建	51.00%	143,320.00	177,100.00	177,100.00	177,100.00	-	133,833.00	110,821.00
655	西安保利国际广场	西安市西咸新区	综合	在建	100.00%	210,109.00	240,828.00	224,830.00	-	15,998.00	-	-
656	西安保利和光宸悦	西安市西咸新区	住宅	在建	100.00%	549,397.00	747,735.00	747,735.00	747,735.00	-	588,523.00	579,929.00
657	西安保利锦上	西安市国际港务区	住宅	在建	100.00%	311,323.00	329,353.00	329,353.00	113,199.00	-	227,975.00	-
658	西安三一云城	西安市西咸新区	住宅	在建	48.00%	437,706.00	541,651.00	184,156.00	-	357,495.00	26,423.00	-

659	西安保利阅云台	西安市长安区	住宅	在建	60.00%	157,041.00	179,615.00	179,615.00	-	-	41,153.00	-
660	西安市长安区航天北路北侧项目	西安市航天基地	住宅	在建	100.00%	343,455.00	266,970.00	66,545.00	-	200,425.00	52,719.00	-
661	三亚保利海棠湾项目	三亚市海棠区	综合	在建	100.00%	245,092.00	177,562.00	175,298.00	94,296.00	2,263.00	62,139.00	12,108.00
662	三亚海上大都会	三亚市天涯区	住宅	在建	17.00%	999,202.00	568,459.00	504,548.00	471,840.00	63,911.00	430,854.00	187,864.00
663	三亚保利·栖麓	三亚市天涯区	住宅	在建	70.00%	340,373.00	370,736.00	370,736.00	370,736.00	-	271,010.00	87,219.00
664	三亚市天涯区海田路北侧项目	三亚市天涯区	住宅	在建	100.00%	96,327.00	112,369.00	110,238.00	-	2,132.00	-	-

665	三亚保利·栖棠	三亚市海棠区	住宅	在建	100.00%	260,656.00	327,466.00	327,466.00	327,466.00	-	256,498.00	112,755.00
666	三亚市海棠区林旺大道西侧项目	三亚市海棠区	住宅	在建	100.00%	294,819.00	119,199.00	119,199.00	-	-	-	-
667	三亚保利崖州湾太阳城项目	三亚市崖州区	住宅	在建	45.00%	702,947.00	1,067,363.00	1,067,363.00	1,067,363.00	-	558,366.00	521,650.00
668	三亚保利崖州湾项目	三亚市崖州区	住宅	在建	75.00%	217,653.00	257,546.00	169,617.00	167,449.00	87,929.00	138,581.00	110,749.00
669	海口保利中央海岸	海口市秀英区	综合	在建	60.00%	335,246.00	363,971.00	363,971.00	363,971.00	-	304,849.00	313,208.00
670	海口保利六千树	海口市琼山区	综合	在建	51.00%	325,187.00	533,784.00	337,992.00	168,345.00	195,792.00	146,247.00	120,813.00

671	海口保利和颂	海口市琼山区	住宅	在建	100.00%	66,580.00	50,429.00	50,429.00	-	-	-	-
672	琼海保利·时代	琼海市嘉积镇	综合	在建	70.00%	90,586.00	99,339.00	99,339.00	31,341.00	-	31,105.00	22,471.00
673	琼海保利时代·人才公寓二期	琼海市嘉积镇	住宅	在建	70.00%	59,355.00	89,863.00	89,863.00	31,444.00	-	36,992.00	9,223.00
674	德州洋浦·保利中心	德州市开发区	综合	在建	100.00%	69,416.00	83,287.00	83,287.00	62,489.00	-	57,990.00	35,959.00
675	兰州保利领秀山	兰州市安宁区	住宅	在建	50.00%	1,208,187.00	2,874,191.00	2,560,814.00	2,407,752.00	313,377.00	2,010,032.00	1,661,263.00
676	兰州保利时代	兰州市安宁区	住宅	在建	50.00%	750,035.00	1,150,842.00	97,612.00	-	1,053,230.00	-	-
677	兰州保利天宸湾	兰州市七里河区	住宅	在建	51.00%	162,523.00	236,297.00	236,297.00	236,297.00	-	168,529.00	123,721.00

678	兰州保利大都汇	兰州市七里河区	住宅	在建	100.00%	476,784.00	712,217.00	464,517.00	183,546.00	247,700.00	161,545.00	122,711.00
679	兰州保利天汇	兰州市七里河区	综合	在建	57.89%	299,924.00	399,114.00	321,364.00	-	77,750.00	188,953.00	-
680	兰州保利和光尘樾	兰州市城关区	住宅	在建	50.35%	164,023.00	228,935.00	228,935.00	34,934.00	-	129,819.00	35,201.00
681	天水保利时光印象	天水市秦州区	综合	在建	60.00%	109,202.00	184,228.00	184,228.00	-	-	63,818.00	-
682	天水保利和光尘樾	天水市秦州区	住宅	在建	100.00%	172,018.00	178,269.00	174,730.00	79,101.00	3,539.00	49,865.00	27,355.00
683	乌鲁木齐保利西山林语	乌鲁木齐市沙依巴克区	住宅	在建	51.00%	170,826.00	273,884.00	269,851.00	216,929.00	4,033.00	222,789.00	187,255.00

684	乌鲁木齐保利海上五月花	乌鲁木齐市头屯河区	住宅	在建	57.00%	218,651.00	619,448.00	373,354.00	295,391.00	246,095.00	205,102.00	200,349.00
685	乌鲁木齐保利翡翠城	乌鲁木齐市新市区	综合	在建	100.00%	273,000.00	467,170.00	280,367.00	208,368.00	186,803.00	172,606.00	26,799.00
686	乌鲁木齐保利堂悦	乌鲁木齐市高新区	住宅	在建	100.00%	195,617.00	293,404.00	286,086.00	180,484.00	7,318.00	196,329.00	121,290.00
687	库尔勒保利石化佳园	巴州库尔勒市	住宅	在建	100.00%	55,536.00	125,198.00	125,198.00	-	-	122,176.00	-
688	昆明保利·阳光城·翡丽公园	昆明市经开区	住宅	在建	50.00%	29,682.00	43,486.00	43,486.00	43,486.00	-	24,225.00	-
689	昆明保利堂悦	昆明市官渡区	住宅	在建	70.00%	660,595.00	718,716.00	712,778.00	547,002.00	5,938.00	433,798.00	376,720.00

690	昆明保利天珺项目	昆明市官渡区	住宅	在建	65.00%	227,266.00	192,855.00	104,341.00	-	88,514.00	18,230.00	-
691	昆明保利春湖国际项目	昆明市五华区	住宅	在建	55.00%	440,160.00	707,604.00	414,293.00	297,712.00	293,311.00	164,805.00	88,789.00
692	昆明保利和光屿湖	昆明市晋宁区	综合	在建	90.00%	1,513,782.00	2,710,284.00	609,754.00	523,122.00	2,100,530.00	166,135.00	139,337.00
693	西双版纳保利雨林澜山	西双版纳景洪市	综合	在建	90.00%	533,355.00	963,343.00	472,461.00	165,711.00	490,881.00	225,664.00	116,389.00
694	西双版纳保利曼飞龙国际康养小镇项目	西双版纳景洪市	住宅	在建	60.00%	186,779.00	256,698.00	195,414.00	130,739.00	61,283.00	93,606.00	51,628.00
695	贵阳保利大国璟	贵阳市观山湖区	住宅	在建	100.00%	758,835.00	731,512.00	690,581.00	271,633.00	40,931.00	235,435.00	212,347.00

截至2023年末发行人纳入合并报表范围内的主要在建房地产开发项目情况

单位：平方米

⑤拟建工程

截至2023月末，纳入合并报表范围内的拟建房地产开发项目共计54个。主要拟建房地产开发项目情况如下表所示：

截至2023年末发行人纳入合并报表范围内的主要拟建房地产开发项目情况

单位：平方米

序号	楼盘名称	地址	类别	项目状态	项目权益	项目计划投资	总建筑面积	截至2023年末累计开工	截至2023年末累计竣工	待开发面积	累计签约面积	累计结转面积
1	广州市海珠区东方红印刷厂项目	广州市海珠区	住宅	拟建	100.00%	645,476.00	199,388.00	-	-	199,388.00	-	-
2	广州市荔湾区东沙项目	广州市荔湾区	住宅	拟建	100.00%	1,373,615.00	562,718.00	-	-	562,718.00	-	-
3	广州市黄埔区图书馆北侧 HPG-DS-26项目	广州市黄埔区	住宅	拟建	100.00%	610,247.00	255,340.00	-	-	255,340.00	-	-
4	广州市番禺区黄金海岸项目	广州市番禺区	住宅	拟建	49.00%	177,739.00	154,458.00	-	-	154,458.00	-	-
5	广州市花都区体育中心西一项目	广州市花都区	住宅	拟建	100.00%	113,438.00	86,673.00	-	-	86,673.00	-	-
6	上海市静安区不夜城永兴路202309502项目	上海市静安区	住宅	拟建	100.00%	207,363.00	32,502.00	-	-	32,502.00	-	-
7	上海市松江区洞泾张泾路 202310207项目	上海市松江区	住宅	拟建	100.00%	240,475.00	98,291.00	-	-	98,291.00	-	-
8	苏州市昆山市高新区花园路北项目	苏州市昆山市	住宅	拟建	100.00%	222,466.00	118,456.00	-	-	118,456.00	-	-

9	北京市顺义区顺义新城 0601、0603、6002 项目	北京市顺义区	住宅	拟建	100.00%	361,983.00	162,776.00	-	-	162,776.00	-	-
10	太原市小店区小马项目	太原市小店区	住宅	拟建	60.00%	282,178.00	248,713.00	-	-	248,713.00	-	-
11	佛山保利香槟园	佛山市南海区	住宅	拟建	100.00%	191,561.00	357,156.00	-	-	357,156.00	-	-
12	佛山市南海区大沥镇南海之眼 4-D、5-A 项目	佛山市南海区	住宅	拟建	75.50%	889,924.00	408,624.00	-	-	408,624.00	-	-
13	佛山保利湖光臻悦	佛山市南海区	住宅	拟建	100.00%	120,832.00	99,800.00	-	-	99,800.00	-	-
14	佛山市禅城区雾岗路北侧项目	佛山市禅城区	综合	拟建	50.00%	562,018.00	424,884.00	-	-	424,884.00	-	-
15	佛山保利湖映琅悦	佛山市三水区	住宅	拟建	51.00%	172,401.00	213,242.00	-	-	213,242.00	-	-
16	河源市源城区沿江西路西侧项目	河源市江东新区	综合	拟建	100.00%	44,510.00	59,484.00	-	-	59,484.00	-	-
17	东莞市南城街道国际商务区 2023WR010 项目	东莞市南城街道	住宅	拟建	100.00%	273,867.00	92,151.00	-	-	92,151.00	-	-
18	东莞市长安镇锦厦社区 2023WR007 项目	东莞市长安镇	住宅	拟建	100.00%	75,030.00	34,307.00	-	-	34,307.00	-	-
19	汕头保利天汇（西地块）	汕头市龙湖区	住宅	拟建	100.00%	156,938.00	191,258.00	-	-	191,258.00	-	-
20	揭阳保利金都花园	揭阳市榕城区	住宅	拟建	51.00%	123,046.00	201,075.00	-	-	201,075.00	-	-
21	江门蓬江区院士路项目	江门市蓬江区	住宅	拟建	100.00%	153,928.00	165,722.00	-	-	165,722.00	-	-
22	福州市鼓楼区北二环路北侧屏西项目	福州市鼓楼区	住宅	拟建	100.00%	467,331.00	154,048.00	-	-	154,048.00	-	-
23	莆田市荔城区西洪路西侧 PS 拍-2023-07 号项目	莆田市荔城区	住宅	拟建	100.00%	258,378.00	232,515.00	-	-	232,515.00	-	-

24	泉州天璨	泉州市丰泽区	住宅	拟建	90.00%	145,283.00	79,641.00	-	-	79,641.00	-	-
25	泉州保利海上银滩项目	泉州市晋江市	住宅	拟建	50.00%	137,362.00	270,802.00	-	-	270,802.00	-	-
26	泉州保利宝龙和光悦湖二期	泉州市洛江区	住宅	拟建	25.00%	70,480.00	153,035.00	-	-	153,035.00	-	-
27	杭州保利云璇臻悦府	杭州市余杭区	住宅	拟建	100.00%	343,836.00	151,902.00	-	-	151,902.00	-	-
28	温州保利天珺	温州市瓯海区	住宅	拟建	51.00%	116,545.00	57,590.00	-	-	57,590.00	-	-
29	南京市浦口区江北新区广西埂大街北G14、G15、G17、G18	南京市浦口区	住宅	拟建	10.00%	485,977.00	202,743.00	-	-	202,743.00	-	-
30	盐城和光尘樾	盐城市盐都区	住宅	拟建	34.00%	225,292.00	173,393.00	-	-	173,393.00	-	-
31	合肥市包河区歙县路北 BH202312 号项目	合肥市包河区	住宅	拟建	100.00%	221,349.00	147,571.00	-	-	147,571.00	-	-
32	石家庄保利名人山庄项目	石家庄市鹿泉区	住宅	拟建	45.90%	95,147.00	131,444.00	-	-	131,444.00	-	-
33	石家庄市桥西区塑料厂【2023】066号项目	石家庄市桥西区	住宅	拟建	100.00%	82,081.00	51,694.00	-	-	51,694.00	-	-
34	石家庄市元氏县蟠龙湖项目	石家庄市元氏县	住宅	拟建	60.00%	318,926.00	520,995.00	-	-	520,995.00	-	-
35	青岛市黄岛区奋进路扒山项目	青岛市黄岛区	住宅	拟建	51.00%	125,599.00	125,495.00	-	-	125,495.00	-	-
36	长春市经开区仙台大街项目	长春市经开区	住宅	拟建	100.00%	197,317.00	244,338.00	-	-	244,338.00	-	-
37	武汉市洪山区虎泉地铁上盖 137 号项目	武汉市洪山区	住宅	拟建	100.00%	134,198.00	80,771.00	-	-	80,771.00	-	-
38	武汉市洪山区白沙洲农行干部学校 P(2023)129 号项目	武汉市洪山区	住宅	拟建	100.00%	50,938.00	56,864.00	-	-	56,864.00	-	-

39	武汉保利·维塔	武汉市武昌区	综合	拟建	99.00%	147,296.00	106,092.00	-	-	106,092.00	-	-
40	长沙保利天瑞	长沙市岳麓区	住宅	拟建	75.00%	344,829.00	202,990.00	-	-	202,990.00	-	-
41	南昌保利天汇三期	南昌市青云谱区	住宅	拟建	100.00%	109,674.00	148,692.00	-	-	148,692.00	-	-
42	南昌市新建区青石路南侧项目	南昌市新建区	住宅	拟建	100.00%	226,294.00	253,669.00	-	-	253,669.00	-	-
43	赣州市章江新区长征大道西侧项目	赣州市章江新区	综合	拟建	70.00%	60,000.00	448,000.00	-	-	448,000.00	-	-
44	成都保利新石象湖项目	成都市蒲江县	住宅	拟建	90.00%	107,770.00	242,826.00	-	-	242,826.00	-	-
45	成都保利天珺	成都市高新区	住宅	拟建	100.00%	415,402.00	197,602.00	-	-	197,602.00	-	-
46	成都保利西堂和煦	成都市金牛区	住宅	拟建	100.00%	187,014.00	126,693.00	-	-	126,693.00	-	-
47	成都保利天府璟悦	成都市天府新区	住宅	拟建	60.00%	199,622.00	111,194.00	-	-	111,194.00	-	-
48	西安市长安区鱼包头改造项目二期DK1北	西安市长安区	住宅	拟建	60.00%	442,403.00	522,758.00	-	-	522,758.00	-	-
49	西安市航天基地神舟大道东侧 HT01-5-46-3 项目	西安市航天基地	住宅	拟建	51.00%	133,561.00	102,483.00	-	-	102,483.00	-	-
50	西安未央区凤城八路 242 亩二期项目	西安市未央区	住宅	拟建	51.00%	687,921.00	581,617.00	-	-	581,617.00	-	-
51	三亚市海棠区海棠北路西侧项目	三亚市海棠区	综合	拟建	50.00%	82,805.00	39,474.00	-	-	39,474.00	-	-
52	三亚保利．汀澜和著	三亚市崖州区	住宅	拟建	100.00%	109,749.00	73,501.00	-	-	73,501.00	-	-
53	三亚保利伴山璟悦、栖山雨茗	三亚市吉阳区	住宅	拟建	100.00%	613,300.00	533,224.00	-	-	533,224.00	-	-

54	昆明市五华区春湖国际二期项目	昆明市五华区	综合	拟建	55.00%	302,752.00	478,552.00	-	-	478,552.00	-	-

⑥土地储备情况

公司以自主或者联合体方式获得土地储备，具体模式的选择根据项目实际情况而确定。公司拍地报价均基于当地土地竞买市场情况及公司当年房地产业务发展规划而确定，是市场化的竞拍行为，不存在扰乱房地产业秩序、以异常高价购买土地或以哄抬地价为目的的情形。公司拍地资金来源合法合规，不存在罚没情况。

截至2023年末，公司主要土地储备情况如下表所示：

截至2023年末发行人主要土地储备情况

单位：平方米、万元

披露时间	取得方式	所在地	地块名称	用地面积	规划容积率面积	成交总价/发行人需支付金额	权益比例	资金来源	土地用途
2024年1月	合作	北京	北京市朝阳区海棠街北侧地块	19,800	55,440	222,813	77.50%	自筹	住宅
2024年1月	挂牌	北京	北京市顺义区右堤路西侧地块	69,893	107,430	199,000	100%	自筹	住宅
2024年1月	挂牌	广州	广州市荔湾区翠园路北侧地块	80,013	322,004	827,963	100%	自筹	商住
2024年1月	挂牌	广州	广州市黄埔区护林路南侧地块	37,711	162,157	398,726	100%	自筹	住宅兼文化
2024年1月	挂牌	广州	广州市花都区体育路北侧地块	22,021	55,053	56,660	100%	自筹	住宅
2024年1月	挂牌	东莞	东莞市南城街道东启路北侧地块	17,193	61,896	180,990	100%	自筹	商住
2024年1月	挂牌	佛山	佛山市南海区科技北路西侧地块	48,696	53,566	50,888	100%	自筹	商住
2024年1月	拍卖	佛山	佛山市三水区南丰大道西侧地块	68,476	164,342	29,769	51%	自筹	商住
2024年1月	挂牌	江门	江门市蓬江区院士路西侧地块	47,008	108,119	54,060	100%	自筹	商住
2024年1月	联合挂牌	南京	南京市江北新区江北大道东侧	83,988	145,128	27,720	10%	自筹	住宅
2024年1月	合作	宁波	宁波市鄞州区通途路北侧地块	45,190	99,418	229,330	100%	自筹	住宅
2024年1月	拍卖	合肥	合肥市包河区上海路东侧地块	50,588	109,991	116,040	100%	自筹	住宅
2024年1月	联合拍卖	青岛	青岛市黄岛区嘉陵江西路南侧地块	45,006	90,012	25,623	51%	自筹	住宅
2024年1月	挂牌	大连	大连市金普新区湾里街东侧地块	84,949	101,939	12,850	50%	自筹	住宅
2024年1月	合作	成都	成都市天府新区益州大道东侧地块	31,778	73,000	68,766	60%	自筹	住宅
2024年1月	挂牌	西安	西安市长安区长安大道东侧地块	109,416	386,533	48,000	60%	自筹	商住
2024年1月	挂牌	西安	西安市长安区神舟大道东侧地块	25,906	72,537	41,310	51%	自筹	商住
2024年1月	挂牌	西安	西安市未央区养德路北侧地块	117,279	423,452	58,592	51%	自筹	商住
2024年1月	拍卖	武汉	武汉市洪山区白沙洲大道东南侧地块	20,194	41,800	22,070	100%	自筹	住宅
2024年1月	拍卖	武汉	武汉市洪山区虎泉街南侧地块	28,343	59,400	71,500	100%	自筹	商住
2023年12月	联合挂牌	佛山	佛山市南海区佛山水道北侧地块	102,773	286,875	356,587	75.50%	自筹	商住
2023年12月	挂牌	苏州	苏州昆山市高新区花园路北侧地块	45,555	81,998	136,664	100%	自筹	住宅

披露时间	取得方式	所在地	地块名称	用地面积	规划容积率面积	成交总价/发行人需支付金额	权益比例	资金来源	土地用途
2023年12月	拍卖	成都	成都市金牛区金水二路东侧地块	42,705	85,409	102,491	100%	自筹	住宅
2023年12月	拍卖	福州	福州市鼓楼区北二环路北侧地块	44,951	118,021	324,600	100%	自筹	商住
2023年12月	合作	泉州	泉州市丰泽区大兴路南侧地块	20,123	60,370	90,356	90%	自筹	住宅
2023年11月	挂牌	广州	广州市番禺区新光快速西侧地块	15,935	47,806	75,575	70%	自筹	住宅
2023年11月	挂牌	上海	上海市静安区永兴路北侧地块	7,617	19,041	154,612	100%	自筹	商住
2023年11月	挂牌	上海	上海市松江区张泾路东侧地块	40,262	60,394	148,800	100%	自筹	住宅
2023年11月	合作	杭州	杭州市萧山区崇化路东侧地块	21,041	37,873	47,318	70%	自筹	住宅
2023年11月	挂牌	东莞	东莞市长安镇富民路北侧地块	9,212	23,860	49,390	100%	自筹	商住
2023年11月	联合挂牌	温州	温州市瓯海区三友路西侧地块	14,186	39,863	35,335	51%	自筹	商住
2023年11月	挂牌	石家庄	石家庄市桥西区工农路南侧地块	19,195	38,390	42,300	100%	自筹	住宅
2023年11月	挂牌	长春	长春市经济技术开发区仙台大街东侧地块	91,414	201,111	81,591	100%	自筹	商住
2023年11月	挂牌	三亚	三亚市崖州区德裕中路北侧地块	27,561	68,903	43,300	100%	自筹	住宅
2023年11月	挂牌	三亚	三亚市吉阳区半岭二路南侧地块	126,799	346,019	300,000	100%	自筹	住宅
2023年10月	挂牌	广州	广州市海珠区工业大道东侧地块	26,196	117,870	202,975	100%	自筹资金	住宅
2023年10月	挂牌	广州	广州市白云区黄石街北侧地块	26,147	78,441	120,830	80%	自筹资金	住宅
2023年10月	挂牌	佛山	佛山市南海区佛平路南侧地块	17,840	44,601	34,637	60%	自筹资金	商住
2023年10月	拍卖	宁波	宁波市鄞州区桑田路东侧地块	45,734	114,335	236,303	100%	自筹资金	住宅
2023年10月	拍卖	莆田	莆田市荔城区西洪路西侧地块	58,453	178,725	155,200	100%	自筹资金	商住
2023年10月	挂牌	大连	大连市中山区港隆路北侧地块	25,459	60,220	91,656	100%	自筹资金	住宅
2023年9月	合作	广州	广州市荔湾区花地街南侧地块	20,780	59,952	96,523	50%	自筹资金	住宅
2023年9月	挂牌	佛山	佛山市顺德区滨江大道北侧地块	63,167	189,500	170,550	100%	自筹资金	商住
2023年9月	挂牌	杭州	杭州市余杭区创明路西侧地块	37,053	107,454	232,778	100%	自筹资金	住宅
2023年9月	挂牌	苏州	苏州市姑苏区金门路北侧地块	27,556	44,090	121,521	100%	自筹资金	住宅
2023年9月	合作	合肥	合肥市瑶海区雨山路东侧地块	49,837	99,675	44,472	45%	自筹资金	住宅
2023年9月	合作	合肥	合肥市肥西县三河路西侧地块	69,977	111,964	43,666	40%	自筹资金	住宅
2023年9月	挂牌	石家庄	石家庄市长安区体育大街东侧地块	32,920	65,840	61,900	100%	自筹资金	住宅
2023年9月	拍卖	成都	成都市高新区新通大道北侧地块	51,949	129,873	262,344	100%	自筹资金	住宅
2023年9月	拍卖	成都	成都市天府新区益州大道西侧地块	29,169	72,900	106,434	100%	自筹资金	住宅
2023年9月	合作	福州	福州市晋安区坂中路北侧地块	25,778	59,289	38,147	49%	自筹资金	商住
2023年9月	合作	厦门	厦门市翔安区蓬莱路南侧地块	43,208	86,415	59,800	46%	自筹资金	商住
2023年9月	拍卖	南昌	南昌市青云谱区青山湖大道西侧地块	49,732	109,410	40,358	100%	自筹资金	住宅
2023年9月	挂牌	太原	太原市小店区龙城大街北侧地块	62,618	209,911	47,736	60%	自筹资金	商住
2023年8月	合作	广州	广州市天河区员村一横路东侧地块	11,270	38,154	174,842	80%	自筹资金	商住
2023年8月	挂牌	上海	上海市青浦区毛家角路南侧地块	25,514	51,027	86,747	100%	自筹资金	住宅
2023年8月	合作	杭州	杭州市余杭区荆山湾路北侧地块	62,893	94,340	144,671	99%	自筹资金	住宅
2023年8月	挂牌	南京	南京市雨花台区数字大道北侧地块	42,610	119,308	292,000	100%	自筹资金	住宅
2023年8月	拍卖	宁波	宁波市海曙区薛家南路东侧地块	55,062	132,149	174,436	100%	自筹资	住宅

披露时间	取得方式	所在地	地块名称	用地面积	规划容积率面积	成交总价/发行人需支付金额	权益比例	资金来源	土地用途
								金	
2023年8月	合作	济南	济南市槐荫区经六路南侧地块	58,047	143,049	94,593	99%	自筹资金	住宅
2023年8月	拍卖	成都	成都市金牛区金科西路西侧地块	14,789	29,578	19,309	51%	自筹资金	住宅
2023年8月	拍卖	昆明	昆明市官渡区宝海路西侧地块	44,913	139,231	66,956	65%	自筹资金	住宅
2023年7月	挂牌	北京	北京市石景山区阜石路北侧地块	60,453	113,759	289,600	80%	自筹资金	商住
2023年7月	联合挂牌	北京	北京市朝阳区阜阳东街北侧地块	24,387	58,529	265,600	80%	自筹资金	住宅
2023年7月	联合挂牌	北京	北京市朝阳区安德大街北侧地块	18,857	45,085	192,000	80%	自筹资金	住宅
2023年7月	挂牌	广州	广州市荔湾区浣花路南侧地块	11,057	54,180	142,868	100%	自筹资金	住宅
2023年7月	挂牌	佛山	佛山市顺德区碧桂路东侧地块	76,166	219,499	173,948	75%	自筹资金	商住
2023年7月	挂牌	佛山	佛山市南海区桂澜路西侧地块	75,061	225,183	281,020	100%	自筹资金	商住
2023年7月	挂牌	东莞	东莞市厚街镇莞太路东侧地块	22,688	68,064	86,813	100%	自筹资金	商住
2023年7月	合作	南京	南京市栖霞区和燕路东侧地块	53,773	150,565	156,800	49%	自筹资金	住宅
2023年7月	挂牌	南京	南京市秦淮区汇秀路南侧地块	28,037	70,093	192,800	80%	自筹资金	住宅
2023年7月	合作	苏州	苏州市工业园区星港街西侧地块	56,766	102,179	178,491	49%	自筹资金	住宅
2023年7月	挂牌	苏州	苏州昆山市高新区虹桥路东侧项目	49,029	98,059	92,363	51%	自筹资金	住宅
2023年7月	挂牌	徐州	徐州市泉山区湖北路北侧地块	65,615	120,127	95,217	51%	自筹资金	住宅
2023年7月	拍卖	芜湖	芜湖市弋江区马仁山路南侧地块	65,522	131,043	73,600	100%	自筹资金	住宅
2023年7月	挂牌	天津	天津市津南区同德路北侧地块	47,178	61,331	50,970	100%	自筹资金	商住
2023年7月	拍卖	合肥	合肥市肥西县云谷路南侧地块	29,953	53,915	22,129	50%	自筹资金	住宅
2023年7月	拍卖	福州	福州市高新区广兴路东侧地块	26,796	66,990	21,029	34%	自筹资金	住宅
2023年7月	合作	泉州	泉州市丰泽区毓才街北侧地块	87,517	113,772	78,650	51%	自筹资金	商住
2023年7月	拍卖	泉州	泉州市晋江区鞋纺大道东侧地块	44,385	82,778	67,000	100%	自筹资金	商住
2023年7月	挂牌	长沙	长沙市岳麓区瓦官口路南侧地块	143,100	157,410	160,976	75%	自筹资金	住宅
2023年7月	挂牌	太原	太原市小店区王村南路北侧二期地块	18,278	82,252	17,752	70%	自筹资金	商住
2023年7月	挂牌	三亚	三亚市海棠区林旺大道西侧地块	57,886	81,040	124,300	100%	自筹资金	住宅
2023年7月	挂牌	三亚	三亚市海棠区海棠北路西侧地块	43,460	15,211	12,850	50%	自筹资金	商业
2023年7月	挂牌	三亚	三亚市天涯区海田路北侧地块	28,650	80,221	37,834	100%	自筹资金	住宅
2023年7月	挂牌	北京	北京市石景山区阜石路北侧地块	60,453	113,759	289,600	80%	自筹资金	商住
2023年7月	联合挂牌	北京	北京市朝阳区阜阳东街北侧地块	24,387	58,529	265,600	80%	自筹资金	住宅
2023年7月	联合挂牌	北京	北京市朝阳区安德大街北侧地块	18,857	45,085	192,000	80%	自筹资金	住宅
2023年7月	挂牌	广州	广州市荔湾区浣花路南侧地块	11,057	54,180	142,868	100%	自筹资金	住宅
2023年7月	挂牌	佛山	佛山市顺德区碧桂路东侧地块	76,166	219,499	173,948	75%	自筹资金	商住
2023年7月	挂牌	佛山	佛山市南海区桂澜路西侧地块	75,061	225,183	281,020	100%	自筹资金	商住
2023年7月	挂牌	东莞	东莞市厚街镇莞太路东侧地块	22,688	68,064	86,813	100%	自筹资	商住

披露时间	取得方式	所在地	地块名称	用地面积	规划容积率面积	成交总价/发行人需支付金额	权益比例	资金来源	土地用途
								金	
2023年7月	合作	南京	南京市栖霞区和燕路东侧地块	53,773	150,565	156,800	49%	自筹资金	住宅
2023年7月	挂牌	南京	南京市秦淮区汇秀路南侧地块	28,037	70,093	192,800	80%	自筹资金	住宅
2023年7月	合作	苏州	苏州市工业园区星港街西侧地块	56,766	102,179	178,491	49%	自筹资金	住宅
2023年7月	挂牌	苏州	苏州昆山市高新区虹桥路东侧项目	49,029	98,059	92,363	51%	自筹资金	住宅
2023年7月	挂牌	徐州	徐州市泉山区湖北路北侧地块	65,615	120,127	95,217	51%	自筹资金	住宅
2023年7月	拍卖	芜湖	芜湖市弋江区马仁山路南侧地块	65,522	131,043	73,600	100%	自筹资金	住宅
2023年7月	挂牌	天津	天津市津南区同德路北侧地块	47,178	61,331	50,970	100%	自筹资金	商住
2023年7月	拍卖	合肥	合肥市肥西县云谷路南侧地块	29,953	53,915	22,129	50%	自筹资金	住宅
2023年7月	拍卖	福州	福州市高新区广兴路东侧地块	26,796	66,990	21,029	34%	自筹资金	住宅
2023年7月	合作	泉州	泉州市丰泽区毓才街北侧地块	87,517	113,772	78,650	51%	自筹资金	商住
2023年7月	拍卖	泉州	泉州市晋江区鞋纺大道东侧地块	44,385	82,778	67,000	100%	自筹资金	商住
2023年7月	挂牌	长沙	长沙市岳麓区瓦官口路南侧地块	143,100	157,410	160,976	75%	自筹资金	住宅
2023年7月	挂牌	太原	太原市小店区王村南路北侧二期地块	18,278	82,252	17,752	70%	自筹资金	商住
2023年7月	挂牌	三亚	三亚市海棠区林旺大道西侧地块	57,886	81,040	124,300	100%	自筹资金	住宅
2023年7月	挂牌	三亚	三亚市海棠区海棠北路西侧地块	43,460	15,211	12,850	50%	自筹资金	商业
2023年7月	挂牌	三亚	三亚市天涯区海田路北侧地块	28,650	80,221	37,834	100%	自筹资金	住宅
2023年6月	挂牌	佛山	佛山市南海区广佛路北侧地块	27,194	76,144	103,699	100%	自筹资金	住宅
2023年6月	挂牌	中山	中山市东区博爱路南侧地块	18,986	56,959	45,567	100%	自筹资金	住宅
2023年6月	挂牌	苏州	苏州市工业园区跨塘葑亭大道北侧地块	21,279	42,558	94,744	100%	自筹资金	住宅
2023年6月	合作	成都	成都市金牛区九里堤中路东侧地块	39,506	86,123	68,080	51%	自筹资金	商住
2023年6月	合作	厦门	厦门市湖里区钟鸣路南侧地块	16,117	49,000	99,000	40%	自筹资金	商住
2023年5月	挂牌	上海	上海市宝山区丰皓路北侧地块	57,239	148,822	488,740	100%	自筹资金	住宅
2023年5月	联合挂牌	上海	上海市闵行区秀涟路西侧地块	12,958	27,211	66,759	51%	自筹资金	住宅
2023年5月	挂牌	杭州	杭州市拱墅区蒋家浜路北侧地块	18,411	40,504	62,669	100%	自筹资金	住宅
2023年5月	拍卖	成都	成都市新都区踏水路北侧地块	35,296	70,592	35,649	100%	自筹资金	住宅
2023年5月	挂牌	石家庄	石家庄市裕华区槐北路南侧地块	33,759	84,397	26,580	60%	自筹资金	住宅
2023年4月	挂牌	南京	南京市秦淮区佳营路南侧地块	29,215	75,960	122,910	51%	自筹资金	住宅
2023年4月	拍卖	成都	成都市天府新区益州大道西侧地块	30,917	77,200	110,396	100%	自筹资金	住宅
2023年4月	挂牌	西安	西安市高新区富鱼路南侧地块	79,218	198,045	276,700	100%	自筹资金	住宅
2023年4月	拍卖	南昌	南昌市西湖区云天路南侧地块	34,911	76,805	60,641	100%	自筹资金	住宅
2023年3月	挂牌	广州	广州市天河区科韵路西侧地块	71,207	208,662	958,066	100%	自筹资金	住宅
2023年3月	挂牌	苏州	苏州市高新区吴越路东侧地块	13,826	24,887	42,807	100%	自筹资金	住宅
2023年3月	挂牌	西安	西安市长安区航天北路北侧地块	62,140	193,255	159,000	100%	自筹资	住宅

披露时间	取得方式	所在地	地块名称	用地面积	规划容积率面积	成交总价/发行人需支付金额	权益比例	资金来源	土地用途
								金	
2023年3月	挂牌	天水	天水保利时光印象项目二期	6,751	60,759	1,258	60%	自筹资金	住宅
2023年1月	联合挂牌	北京	北京市朝阳区朝阳北路北侧地块	19,604	49,010	127,650	50%	自筹资金	住宅
2023年1月	挂牌	广州	广州市海珠区新港东路南侧地块	26,017	104,000	153,922	80%	自筹资金	商办
2023年1月	挂牌	南京	南京市秦淮区神机营路东侧地块	27,376	68,441	126,000	60%	自筹资金	商住
2023年1月	挂牌	南京	南京市栖霞区寅春西路北侧地块	61,125	158,926	254,412	76.40%	自筹资金	住宅
2023年1月	合作	合肥	合肥市包河区南二环路南侧地块	44,516	111,289	72,800	49%	自筹资金	住宅
2023年1月	挂牌	石家庄	石家庄市长安区光华路南侧地块	80,481	160,962	168,100	100%	自筹资金	商住
2023年1月	挂牌	大连	大连市中山区长江东路南侧地块	16,425	47,640	69,512	100%	自筹资金	住宅
2023年1月	挂牌	长沙	长沙市岳麓区雪松路南侧地块	59,856	201,062	134,678	100%	自筹资金	住宅
2022年12月	拍卖	宁波	宁波市镇海区东昌路东侧地块	55,411	110,822	160,826	100%	自筹资金	住宅
2022年12月	挂牌	西安	西安市长安区长安大道西侧地块	38,932	135,873	16,800	60%	自筹资金	住宅
2022年12月	挂牌	郑州	郑州市金水区丽水路南侧地块	153,639	445,554	154,539	70%	自筹资金	住宅
2022年12月	挂牌	太原	太原市晋源区和平南路西侧地块	53,074	222,909	40,045	60%	自筹资金	商住
2022年12月	挂牌	海口	海口市琼山区龙昆南路东侧地块	12,548	38,899	31,119	100%	自筹资金	住宅
2022年11月	挂牌	广州	广州市海珠区广州大道南侧地块	10,245	30,735	135,656	100%	自筹资金	住宅
2022年11月	挂牌	佛山	佛山市南海区大沥桂澜路西侧地块	129,355	415,045	621,700	100%	自筹资金	商住
2022年11月	挂牌	佛山	佛山市顺德区美的大道南侧地块	58,647	205,264	240,654	100%	自筹资金	商住
2022年11月	挂牌	东莞	东莞市厚街镇莞太路东侧地块	20,978	62,934	50,660	50%	自筹资金	商住
2022年11月	合作	杭州	杭州市拱墅区茶汤路东侧地块	29,766	68,462	107,239	49%	自筹资金	住宅
2022年11月	挂牌	苏州	苏州市工业园区东宏路南侧地块	30,998	61,996	153,890	100%	自筹资金	住宅
2022年11月	合作	福州	福州市晋安区前横路西侧地块	38,736	108,461	98,240	40%	自筹资金	商住
2022年11月	拍卖	福州	福州市鼓楼区福沁路西侧地块	9,479	20,854	50,100	100%	自筹资金	商住
2022年10月	联合挂牌	上海	上海市徐汇区天钥桥南路东侧地块	19,729	49,322	216,084	60%	自筹资金	住宅
2022年10月	联合挂牌	上海	上海市宝山区飞航路西侧地块	39,642	79,285	97,045	51%	自筹资金	住宅
2022年10月	挂牌	杭州	杭州市拱墅区康宁街北侧地块	19,455	46,692	85,984	100%	自筹资金	住宅
2022年10月	挂牌	南京	南京市江北新区九袱洲路东侧地块	38,659	108,246	168,700	70%	自筹资金	住宅
2022年10月	挂牌	苏州	苏州市工业园区跨春路南侧地块	63,829	127,659	166,212	65.10%	自筹资金	住宅
2022年10月	拍卖	合肥	合肥市瑶海区幸福路西侧地块	43,445	81,482	34,313	51%	自筹资金	住宅
2022年10月	挂牌	合肥	合肥市包河区北京路东侧地块	35,619	65,783	89,275	100%	自筹资金	住宅、幼儿园
2022年10月	挂牌	合肥	合肥市包河区上海路西侧地块	63,441	145,915	182,235	100%	自筹资金	住宅
2022年10月	拍卖	莆田	莆田市荔城区玉湖路南侧地块	20,471	71,649	33,813	51%	自筹资金	住宅、幼儿园
2022年9月	挂牌	广州	广州市黄埔区隧南路北侧地块	46,909	97,045	157,203	100%	自筹资金	住宅
2022年9月	挂牌	广州	广州市荔湾区兴渔路东侧地块	27,686	105,208	236,614	100%	自筹资	住宅

披露时间	取得方式	所在地	地块名称	用地面积	规划容积率面积	成交总价/发行人需支付金额	权益比例	资金来源	土地用途
								金	
2022年9月	挂牌	广州	广州市南沙区金岭南路西侧地块	34,571	103,713	94,340	100%	自筹资金	住宅
2022年9月	挂牌	上海	上海市闵行区元江路北侧地块	272,711	387,983	237,163	50%	自筹资金	商住
2022年9月	挂牌	东莞	东莞市万江镇花街路北侧地块	31,071	77,678	92,760	60%	自筹资金	商住
2022年9月	挂牌	杭州	杭州市拱墅区皇蒋路东侧地块	34,025	78,258	70,624	49.50%	自筹资金	住宅
2022年9月	合作	南京	南京市建邺区新亭街西侧地块	19,275	46,260	47,025	28.50%	自筹资金	住宅
2022年9月	合作	合肥	合肥市肥西县丹霞路北侧地块	122,584	245,168	88,288	33%	自筹资金	住宅
2022年9月	收购	青岛	青岛市市北区大沙路东侧地块	61,660	184,805	45,853	33%	自筹资金	商住
2022年9月	挂牌	太原	太原市小店区王村南路北侧地块	22,056	99,252	23,247	70%	自筹资金	商住
2022年8月	联合挂牌	上海	上海市杨浦区兰州路东侧地块	22,487	44,975	140,941	51%	自筹资金	住宅
2022年8月	联合挂牌	上海	上海市杨浦区眉州路西侧地块	35,976	85,264	238,738	50%	自筹资金	住宅
2022年8月	联合挂牌	上海	上海市普陀区东新支路西侧地块	20,741	51,852	119,700	35%	自筹资金	住宅
2022年8月	联合挂牌	上海	上海市闵行区柳安路东侧地块	24,718	61,795	103,145	49%	自筹资金	住宅
2022年8月	联合挂牌	上海	上海市嘉定区康丰北路东侧地块	73,521	183,803	237,145	50%	自筹资金	住宅
2022年8月	拍卖	宁波	宁波市海曙区薛家南路东侧地块	31,247	68,743	96,241	100%	自筹资金	住宅
2022年8月	挂牌	佛山	佛山市禅城区桂澜路东侧地块	28,942	92,616	115,770	100%	自筹资金	商住
2022年8月	联合拍卖	青岛	青岛市黄岛区江山南路东侧地块	25,115	62,788	33,684	99%	自筹资金	商住
2022年8月	拍卖	成都	成都市武侯区聚龙路东侧地块	26,862	53,723	83,271	100%	自筹资金	住宅
2022年8月	挂牌	西安	西安市高新区天谷六路北侧地块	99,560	278,768	353,000	100%	自筹资金	住宅
2022年8月	挂牌	武汉	武汉市洪山区白沙洲大道北侧地块	13,735	48,000	44,056	100%	自筹资金	住宅
2022年8月	合作	长沙	长沙市岳麓区潇湘南大道西侧地块	90,024	207,056	53,835	50%	自筹资金	住宅
2022年8月	合作	厦门	厦门市湖里区虎仔山西路南侧地块	5,981	17,500	29,600	40%	自筹资金	商住
2022年8月	合作	泉州	泉州市丰泽区安吉南路东侧地块	57,654	132,604	96,303	51%	自筹资金	商住
2022年7月	合作	南京	南京市雨花台区横一路北侧地块	34,941	97,836	131,000	50%	自筹资金	住宅
2022年7月	合作	南京	南京市秦淮区汇景西路西侧地块	16,515	45,417	73,500	50%	自筹资金	住宅
2022年7月	合作	合肥	合肥市滨湖区万泉河南侧地块	61,182	119,863	60,368	34%	自筹资金	住宅
2022年7月	合作	合肥	合肥市经开区苏家埠路南侧地块	48,947	97,894	30,730	55%	自筹资金	住宅
2022年7月	合作	芜湖	芜湖市鸠江区中江大道东侧地块	98,991	178,184	50,100	50%	自筹资金	住宅
2022年7月	挂牌	温州	温州市鹿城区学院东路北侧地块	57,669	188,828	90,629	33%	自筹资金	商住、教育
2022年7月	挂牌	石家庄	石家庄市鹿泉区青龙山大道南侧地块	62,496	124,992	33,750	100%	自筹资金	住宅
2022年7月	挂牌	郑州	郑州市郑东新区三全路南侧地块	37,264	63,349	130,896	100%	自筹资金	住宅
2022年7月	合作	重庆	重庆市两江新区兰桂大道北侧地块	89,023	128,733	58,975	49%	自筹资金	住宅
2022年7月	合作	厦门	厦门市翔安区蓬莱路南侧地块	42,568	123,440	91,290	51%	自筹资金	商住、教育
2022年7月	合作	厦门	厦门市集美区集美大道南侧地块	15,203	42,600	36,050	35%	自筹资	商住

披露时间	取得方式	所在地	地块名称	用地面积	规划容积率面积	成交总价/发行人需支付金额	权益比例	资金来源	土地用途
								金	
2022年7月	合作	泉州	泉州市丰泽区南华路南侧地块	35,671	92,744	46,155	51%	自筹资金	商住
2022年6月	挂牌	佛山	佛山市禅城区东平路北侧地块	12,829	38,486	69,210	100%	自筹资金	商住
2022年6月	拍卖	南昌	南昌市青山湖区艾溪湖南路东侧地块	56,881	113,762	83,104	100%	自筹资金	住宅
2022年6月	合作	厦门	厦门市思明区环岛干道西侧地块	10,974	31,200	48,180	33%	自筹资金	住宅
2022年6月	拍卖	福州	福州市晋安区岳峰北路西侧地块	16,096	35,411	81,200	100%	自筹资金	住宅
2022年5月	挂牌	东莞	东莞市横沥镇育才路北侧地块	38,816	102,474	88,529	100%	自筹资金	商住
2022年5月	合作	济宁	济宁市任城区凤园路西侧地块	33,147	66,294	9,016	40%	自筹资金	商住
2022年5月	拍卖	成都	成都市双流区华府大道西侧地块	90,117	225,293	279,363	100%	自筹资金	住宅
2022年5月	拍卖	成都	成都市天府新区通州路东侧地块	27,071	54,100	66,002	100%	自筹资金	住宅
2022年5月	合作	莆田	莆田市荔城区文献东路南侧地块	35,775	85,861	26,350	34%	自筹资金	商住
2022年5月	合作	莆田	莆田市荔城区荔涵中大道北侧地块	25,447	76,341	24,255	49%	自筹资金	住宅
2022年5月	拍卖	赣州	赣州市蓉江新区迎春花路北侧地块	26,148	47,066	20,895	100%	自筹资金	商住
2022年4月	联合挂牌	北京	北京市朝阳区化工路北侧地块	36,849	92,122	212,000	50%	自筹资金	住宅
2022年4月	拍卖	福州	福州市晋安区前横路东侧地块	8,934	18,761	6,090	100%	自筹资金	住宅（社会租赁）、交通场站
2022年3月	挂牌	广州	广州市番禺区连海路北侧地块	114,724	293,005	383,548	100%	自筹资金	住宅
2022年3月	挂牌	广州	广州市增城区朱村大街西侧地块	75,569	226,707	205,400	100%	自筹资金	住宅
2022年3月	挂牌	广州	广州市海珠区华洲路南侧地块	33,581	95,000	383,562	100%	自筹资金	住宅
2022年3月	联合	北京	北京市顺义区站前北街东侧地块	51,410	83,594	83,000	50%	自筹资金	住宅
2022年3月	挂牌	佛山	佛山市南海区沙溪路北侧地块	22,573	56,433	90,300	100%	自筹资金	商住
2022年3月	挂牌	南京	南京市建邺区新亭街西侧地块	22,402	61,607	102,000	50%	自筹资金	住宅
2022年3月	挂牌	合肥	合肥市肥西县苏家埠路南侧地块	51,922	114,229	74,379	100%	自筹资金	住宅
2022年2月	拍卖	合肥	合肥市滨湖区科学城福州路南侧地块	89,103	137,993	83,792	67%	自筹资金	住宅、教育
2022年2月	挂牌	常州	常州市新北区黄河中路南侧地块	74,180	148,360	244,800	100%	自筹资金	住宅
2022年2月	联合拍卖	厦门	厦门市湖里区金宝路西侧地块	72,476	254,740	398,400	40%	自筹资金	商住
2022年2月	挂牌	三亚	三亚市天涯区海润路西侧地块	78,960	278,729	32,867	35%	自筹资金	住宅
2022年2月	挂牌	琼海	琼海市嘉积镇金海北路东侧地块	38,188	76,375	8,030	70%	自筹资金	住宅
2022年1月	挂牌	佛山	佛山市南海区桂城夏南路东侧地块	104,947	314,842	503,748	100%	自筹资金	商住
2022年1月	挂牌	东莞	东莞市望牛墩镇莲湖路北侧地块	64,619	142,163	71,650	50%	自筹资金	商住
2022年1月	挂牌	中山	中山市古镇镇同兴路西侧地块	60,987	182,962	153,377	100%	自筹资金	住宅
2022年1月	挂牌	南京	南京市江北新区浦滨路东侧地块	64,102	153,845	328,000	100%	自筹资金	住宅
2022年1月	挂牌	温州	温州市龙湾区兴工路西侧地块	74,194	143,721	140,290	100%	自筹资金	商住
2022年1月	挂牌	常州	常州市天宁区东方西路南侧地块	43,219	69,150	92,735	85%	自筹资金	商住

披露时间	取得方式	所在地	地块名称	用地面积	规划容积率面积	成交总价/发行人需支付金额	权益比例	资金来源	土地用途
2022年1月	拍卖	绍兴	绍兴市上虞区蒋丰路东侧地块	78,901	149,912	62,790	35%	自筹资金	商住
2022年1月	拍卖	台州	台州市路桥区财富大道西侧地块	221,083	562,781	302,700	100%	自筹资金	商住
2022年1月	挂牌	石家庄	石家庄市桥西区保晋南街西侧地块	36,492	105,827	42,900	60%	自筹资金	商住
2022年1月	挂牌	济宁	济宁市邹城区崇义路北侧地块	91,852	67,745	4,653	57%	自筹资金	商住
2022年1月	拍卖	福州	福州市晋安区福马路南侧地块	25,147	70,412	73,797	51%	自筹资金	住宅
2022年1月	拍卖	莆田	莆田市荔城区八二一北街南侧地块	65,155	280,168	123,420	51%	自筹资金	商住
2022年1月	拍卖	漳州	漳州市台商投资区角美大道东侧地块	31,797	76,313	72,100	100%	自筹资金	商住
2022年1月	挂牌	郑州	郑州市金水区柳林路东侧地块	128,635	441,248	152,897	70%	自筹资金	商住
2022年1月	挂牌	郑州	郑州保利文化广场项目三期	49,755	223,897	46,971	60%	自筹资金	商住
2022年1月	挂牌	太原	太原市小店区长治路东侧地块	46,044	133,529	44,483	51%	自筹资金	商住
2022年1月	挂牌	太原	太原市小店区真武路西侧地块	33,939	106,594	17,906	70%	自筹资金	商住
2021年12月	挂牌	东莞	东莞市桥头镇水口城路北侧地块	47,722	119,305	114,672	100%	自筹资金	商住
2021年12月	挂牌	东莞	东莞市樟木头镇樟木头大道北侧地块	25,138	75,414	54,635	50%	自筹资金	商住
2021年12月	挂牌	茂名市	茂名保利奥体大都汇项目三期	192,144	576,433	14,588	65%	自筹资金	商住
2021年12月	挂牌	徐州	徐州市铜山区徐萧公路北侧地块	30,041	72,098	38,720	80%	自筹资金	住宅
2021年12月	拍卖	舟山	舟山市定海区体育路东侧地块	32,550	84,629	53,003	70%	自筹资金	商住
2021年12月	挂牌	石家庄	石家庄市桥西区南长街东侧地块	17,174	49,804	20,400	60%	自筹资金	住宅
2021年12月	拍卖	西安	西安市国际港务区和泰路西侧地块	96,158	240,396	136,640	100%	自筹资金	住宅
2021年11月	拍卖	合肥	合肥市经开区石门路南侧地块	69,953	139,907	135,674	100%	自筹资金	住宅
2021年11月	挂牌	扬州	扬州市广陵区龙王路南侧地块	85,063	153,113	91,868	100%	自筹资金	住宅
2021年11月	挂牌	盐城	盐城市盐都区开创路西侧地块	45,011	135,033	42,000	34%	自筹资金	商住
2021年11月	挂牌	常州	常州市经开区山水路南侧地块	78,139	156,278	151,500	100%	自筹资金	商住
2021年11月	挂牌	天津	天津市津南区荣辉路西侧地块	81,679	118,848	56,100	100%	自筹资金	商住
2021年11月	挂牌	天津	天津市武清区华源道南侧地块	67,135	107,295	98,700	100%	自筹资金	商住
2021年11月	挂牌	天津	天津市武清区振华西道南侧地块	26,879	53,758	49,000	100%	自筹资金	商住
2021年11月	拍卖	福州	福州市晋安区福马路北侧地块	31,860	79,650	171,300	100%	自筹资金	商住
2021年10月	挂牌	东莞	东莞市清溪镇东环路西侧地块	30,194	90,582	77,798	50%	自筹资金	商住
2021年10月	挂牌	汕头	汕头市龙湖区中阳大道南侧项目二期	46,324	185,297	115,200	100%	自筹资金	商住
2021年10月	挂牌	汕头	汕头市龙湖区武夷山路西侧地块	30,568	122,272	50,300	100%	自筹资金	商住
2021年10月	拍卖	南昌	南昌市新建区青石路南侧地块	76,220	198,172	106,213	100%	自筹资金	商住
2021年10月	拍卖	南昌	南昌市青云谱区上海路西侧地块	48,434	115,466	69,381	100%	自筹资金	住宅
2021年10月	挂牌	郑州	郑州市郑东新区龙湖内环北路北侧地块	48,488	82,426	64,350	33%	自筹资金	住宅
2021年10月	联合拍卖	青岛	青岛市城阳区虹桥路北侧地块	99,076	247,690	71,599	85%	自筹资金	商住

披露时间	取得方式	所在地	地块名称	用地面积	规划容积率面积	成交总价/发行人需支付金额	权益比例	资金来源	土地用途
2021年10月	拍卖	绍兴	绍兴市镜湖新区凤林西路北侧地块	64,991	161,178	349,400	100%	自筹资金	住宅
2021年9月	挂牌	南京	南京市秦淮区天华路东侧地块	36,501	65,702	163,480	67%	自筹资金	住宅
2021年9月	挂牌	茂名	茂名市茂南区茂名大道东侧地块	51,856	160,755	45,133	100%	自筹资金	商住
2021年9月	挂牌	汕头	汕头市龙湖区中阳大道南侧地块	32,090	128,360	69,200	100%	自筹资金	住宅
2021年9月	挂牌	大连	大连市金州区永安大街东侧项目二期	129,523	259,046	75,227	100%	自筹资金	住宅
2021年9月	拍卖	沈阳	沈阳市苏家屯区雪莲街西侧地块	57,747	115,493	49,062	80%	自筹资金	住宅
2021年9月	拍卖	沈阳	沈阳市沈河区高官台街东侧地块	113,934	227,868	108,733	60%	自筹资金	商住
2021年9月	拍卖	沈阳	沈阳市苏家屯区丁香街西侧地块	83,906	167,811	56,385	80%	自筹资金	住宅
2021年9月	挂牌	沈阳	沈阳市沈抚新区沈中线东侧地块	134,414	201,621	20,391	50%	自筹资金	住宅
2021年8月	挂牌	上海	上海市静安区灵石路北侧地块	71,019	203,320	683,352	65%	自筹资金	商住
2021年8月	挂牌	苏州	苏州市高新区科达路北侧地块	57,164	114,328	73,921	42%	自筹资金	住宅
2021年8月	挂牌	东莞	东莞市黄江镇公常路东侧地块	76,576	372,979	260,460	40%	自筹资金	商住
2021年8月	挂牌	东莞	东莞市大岭山镇长富街南侧地块	3,319	9,958	19,462	100%	自筹资金	商住
2021年8月	挂牌	河源	河源市江东新区东江东路东侧地块	118,125	345,036	56,764	100%	自筹资金	商住
2021年8月	拍卖	厦门	厦门市海沧区东孚南路西侧地块	64,117	179,500	253,470	51%	自筹资金	商住
2021年8月	拍卖	泉州	泉州市洛江区万虹路东侧地块	58,085	116,170	2,700	25%	自筹资金	商住
2021年8月	收购	武汉	武汉市武昌区乐业路北侧地块	7,339	36,697	29,063	99%	自筹资金	商业
2021年8月	挂牌	武汉	武汉市武昌区中北路西侧地块	8,270	41,350	33,947	99%	自筹资金	商业
2021年8月	挂牌	太原	太原市晋源区南中环街北侧地块	6,058	21,204	2,466	30%	自筹资金	商住
2021年8月	挂牌	湘潭	湘潭市经开区潭州大道东侧地块	328,009	868,822	100,260	70%	自筹资金	商住
2021年8月	挂牌	长春	长春市朝阳区育民南路西侧地块	189,611	379,222	91,059	100%	自筹资金	住宅
2021年8月	挂牌	大连	大连市金州区永安大街东侧地块	55,876	111,752	31,391	100%	自筹资金	住宅
2021年7月	挂牌	佛山	佛山市南海区桂丹路南侧地块	83,206	249,617	117,225	50%	自筹资金	商住
2021年7月	挂牌	佛山	佛山市禅城区佛罗路南侧地块	54,383	190,341	209,375	100%	自筹资金	商住
2021年7月	挂牌	佛山	佛山市南海区联河路西侧地块	25,200	85,457	65,025	51%	自筹资金	商住
2021年7月	挂牌	茂名	茂名市高州市东方大道西侧项目二期	137,629	437,238	19,848	65%	自筹资金	商住
2021年7月	拍卖	合肥	合肥市长丰县魏武路北侧地块	42,786	77,015	21,051	40%	自筹资金	住宅
2021年7月	拍卖	重庆	重庆市两江新区同茂大道南侧地块	112,000	159,120	127,500	51%	自筹资金	住宅
2021年7月	拍卖	重庆	重庆市九龙坡区石美路东侧地块	62,153	126,890	84,660	51%	自筹资金	住宅
2021年7月	挂牌	郑州	郑州市中牟县柳云路东侧地块	35,917	89,793	25,093	100%	自筹资金	住宅
2021年7月	拍卖	洛阳	洛阳市伊滨区道湛街西侧地块	72,993	189,782	80,933	100%	自筹资金	商住
2021年7月	挂牌	长沙	长沙市开福区芙蓉北路东侧地块	314,102	1,025,251	306,878	90%	自筹资金	商住
2021年7月	挂牌	临汾	临汾市尧都区五一东路南侧地块	101,722	305,166	42,632	70%	自筹资金	住宅

披露时间	取得方式	所在地	地块名称	用地面积	规划容积率面积	成交总价/发行人需支付金额	权益比例	资金来源	土地用途
2021年7月	挂牌	长春	长春市净月区滨河东街西侧地块	89,864	170,742	101,864	100%	自筹资金	商住
2021年7月	挂牌	三亚	三亚市崖州区甘农大道南侧地块	58,774	146,935	62,389	100%	自筹资金	住宅
2021年7月	挂牌	儋州	儋州市那大镇体育北路南侧地块	43,827	122,716	13,271	100%	自筹资金	商住
2021年7月	拍卖	宁德	宁德市蕉城区闲云路南侧地块	22,889	57,223	37,500	100%	自筹资金	商住
2021年6月	联合挂牌	北京	北京市大兴区祥和路东侧地块	48,408	96,815	58,320	40%	自筹资金	住宅
2021年6月	拍卖	青岛	青岛市市北区大港二路南侧地块	32,044	119,206	19,686	20%	自筹资金	商住
2021年6月	挂牌	杭州	杭州市拱墅区康华路西侧地块	38,818	85,340	199,780	100%	自筹资金	住宅
2021年6月	合作	苏州	苏州市相城区永青路北侧地块	60,292	132,642	117,649	60%	自筹资金	住宅
2021年6月	拍卖	宁波	宁波市奉化区法兴路北侧地块	48,938	118,430	50,566	51%	自筹资金	住宅
2021年6月	联合挂牌	温州	温州市鹿城区会展路西侧地块	115,733	424,805	325,250	50%	自筹资金	商住
2021年6月	拍卖	舟山	舟山市定海区海天大道北侧地块	53,274	126,535	121,951	100%	自筹资金	商住
2021年6月	拍卖	阜阳	阜阳市颍州区河滨西路南侧地块	106,229	236,991	122,217	100%	自筹资金	住宅
2021年6月	挂牌	惠州	惠州市博罗县博园路北侧地块	30,939	95,911	60,350	100%	自筹资金	住宅
2021年6月	拍卖	福州	福州市鼓楼区天泉路东侧地块	11,570	30,082	18,720	60%	自筹资金	商业
2021年6月	拍卖	福州	福州市长乐区西洋路东侧地块	84,658	118,521	101,500	100%	自筹资金	商住
2021年6月	拍卖	福州	福州市长乐区洋占路北侧地块	82,972	149,350	111,100	100%	自筹资金	住宅
2021年6月	拍卖	福州	福州市闽侯县侯官大道南侧地块	48,927	109,107	125,300	100%	自筹资金	商住
2021年6月	拍卖	龙岩	龙岩市新罗区龙腾北路西侧地块	27,706	55,412	40,800	100%	自筹资金	商住
2021年6月	合作	宜春	宜春市袁州区上吉线西侧地块	391,077	468,950	12,934	51%	自筹资金	商住
2021年6月	挂牌	大连	大连市旅顺口区学城路北侧地块	52,829	83,400	11,923	50%	自筹资金	商住
2021年5月	挂牌	清远	清远市清新区太和路西侧地块	44,983	157,439	10,284	50%	自筹资金	商住
2021年5月	挂牌	汕尾	汕尾市城区站前东二路东侧地块	198,610	615,691	138,810	100%	自筹资金	商住
2021年5月	合作	南京	南京市建邺区庐山路南侧地块	16,810	46,227	45,850	35%	自筹资金	商住
2021年5月	合作	扬州	扬州市广陵区江都北路东侧地块	53,568	85,709	42,747	35%	自筹资金	商住
2021年5月	挂牌	金华	金华市金东区孝渔路南侧地块	45,301	95,132	156,515	100%	自筹资金	商住
2021年5月	挂牌	石家庄	石家庄市桥西区汇丰路南侧地块	72,846	182,114	71,700	60%	自筹资金	商住
2021年5月	拍卖	石家庄	石家庄市藁城区四明街西侧地块	53,769	118,291	38,020	100%	自筹资金	住宅
2021年5月	挂牌	石家庄	石家庄市鹿泉区青龙山大道北侧地块	50,695	101,390	31,400	100%	自筹资金	住宅
2021年5月	收购	重庆	重庆市南岸区弹广路南侧地块	187,147	280,000	130,241	100%	自筹资金	商住
2021年5月	拍卖	宜宾	宜宾市三江新区滨江大道北侧地块	165,330	328,639	50,591	51%	自筹资金	商住
2021年5月	收购	武汉	武汉市江岸区张公堤路东侧地块	49,654	179,233	53,778	60%	自筹资金	住宅
2021年5月	合作	兰州	兰州市城关区雁东路南侧地块	45,248	171,943	28,151	50%	自筹资金	住宅
2021年5月	挂牌	三亚	三亚市海棠区南田路南侧二期地块	4,035	12,104	4,456	100%	自筹资金	住宅

披露时间	取得方式	所在地	地块名称	用地面积	规划容积率面积	成交总价/发行人需支付金额	权益比例	资金来源	土地用途
2021年5月	拍卖	昆明	昆明市经开区石龙路西侧地块	12,883	32,207	7,358	50%	自筹资金	住宅
2021年5月	挂牌	库尔勒	库尔勒市南市区塔指东路东侧地块	68,873	110,197	5,269	100%	自筹资金	商住
2021年4月	挂牌	南京	南京市溧水区中山东路北侧地块	43,233	95,112	23,520	39%	自筹资金	住宅
2021年4月	联合挂牌	北京	北京市顺义区安宁街南侧地块	105,144	262,859	338,850	50%	自筹资金	住宅
2021年4月	拍卖	南昌	南昌市南昌县银良北路北侧地块	53,333	117,333	15,545	51%	自筹资金	住宅
2021年4月	挂牌	太原	太原市小店区化章街北侧地块	73,416	203,406	43,482	60%	自筹资金	商住
2021年4月	合作	兰州	兰州市安宁区金茂街南侧地块	465,644	869,235	139,078	50%	自筹资金	商住
2021年4月	挂牌	乌鲁木齐	乌鲁木齐市高新区迎宾东路南侧地块	140,726	221,584	74,150	100%	自筹资金	商住
2021年4月	挂牌	长春	长春市朝阳区育民路西侧地块	69,291	124,724	15,790	60%	自筹资金	住宅
2021年4月	挂牌	包头	包头市昆都仑区兵工路北侧地块	90,398	180,795	54,555	100%	自筹资金	商住
2021年3月	挂牌	北京	北京市顺义区大营二街北侧地块	57,209	91,534	102,500	50%	自筹资金	住宅
2021年3月	收购	石家庄	石家庄元氏县旅游路西侧地块	266,180	319,416	15,273	51%	自筹资金	住宅
2021年3月	挂牌	太原	太原市小店区真武路西侧地块	49,164	184,777	30,317	70%	自筹资金	商住
2021年3月	收购	长治	长治市潞州区太行西街南侧地块	91,315	264,814	53,040	51%	自筹资金	商住
2021年3月	合作	南京	南京市江北新区天浦路北侧地块	39,268	94,244	88,800	40%	自筹资金	住宅
2021年3月	挂牌	淮安	淮安市清江浦区延安路南侧地块	68,910	158,493	55,131	51%	自筹资金	商住
2021年3月	合作	温州	温州市鹿城区市府大道南侧地块	20,062	92,484	57,000	60%	自筹资金	商办
2021年3月	挂牌	长沙	长沙市长沙县思源路北侧地块	86,684	156,031	32,455	100%	自筹资金	住宅
2021年3月	拍卖	南昌	南昌市南昌县迎富大道东侧地块	57,676	92,282	13,325	51%	自筹资金	住宅
2021年3月	挂牌	成都	成都市龙泉驿区汽车城大道东侧地块	250,522	591,340	99,696	50%	自筹资金	商住
2021年3月	挂牌	成都	成都市新都区兴贸大道南侧地块	100,737	215,218	67,683	66%	自筹资金	商住
2021年3月	挂牌	重庆	重庆市两江新区方家坪路北侧地块	148,330	384,022	277,651	70%	自筹资金	商住
2021年3月	挂牌	惠州	惠州市博罗县罗浮大道东侧地块	40,769	101,923	24,475	100%	自筹资金	商住
2021年3月	挂牌	琼海	琼海市嘉积镇新海路南侧地块	69,921	139,842	15,036	70%	自筹资金	住宅
2021年3月	挂牌	儋州	儋州市洋浦经济开发区新英大道东侧地块	25,046	62,615	8,581	100%	自筹资金	商业、商务
2021年2月	挂牌	佛山	佛山市禅城区东平路北侧地块	35,346	281,527	223,300	100%	自筹资金	商住
2021年2月	挂牌	清远	清远市清城区环城东路东侧地块	181,920	387,826	119,192	90%	自筹资金	商住
2021年2月	挂牌	茂名	茂名市高州市高水路北侧地块	78,354	227,226	11,183	65%	自筹资金	商住
2021年2月	挂牌	茂名	茂名市高州市东方大道西侧地块	55,927	162,188	7,994	65%	自筹资金	商住
2021年2月	挂牌	杭州	杭州市拱墅区顾扬路西侧地块	49,432	118,637	261,481	100%	自筹资金	住宅
2021年2月	挂牌	苏州	苏州市高新区程河庄路南侧地块	104,858	209,716	214,045	100%	自筹资金	住宅
2021年2月	挂牌	金华	金华市婺城区人民西路南侧地块	51,687	108,543	159,248	100%	自筹资金	商住
2021年2月	挂牌	连云港	连云港市海州区振海路西侧地块	34,244	68,488	37,340	100%	自筹资金	住宅

披露时间	取得方式	所在地	地块名称	用地面积	规划容积率面积	成交总价/发行人需支付金额	权益比例	资金来源	土地用途
2021年2月	拍卖	南昌	南昌市红谷滩区九龙大道西侧地块	196,141	373,038	53,117	51%	自筹资金	商住、娱乐康体
2021年2月	挂牌	武汉	武汉市东西湖区八方路东侧地块	45,628	146,000	44,237	55%	自筹资金	住宅
2021年2月	挂牌	邯郸	邯郸市经开区响堂路南侧地块	150,454	361,090	119,200	100%	自筹资金	住宅
2021年2月	挂牌	邯郸	邯郸市经开区联纺路北侧地块	75,811	144,042	51,180	100%	自筹资金	住宅
2021年2月	收购	济宁	济宁市高新区宁安大道东侧地块	12,942	29,766	2,029	40%	自筹资金	住宅
2021年2月	挂牌	洛阳	洛阳市老城区邙岭大道北侧地块	108,942	315,933	118,060	100%	自筹资金	商住
2021年2月	挂牌	天水	天水市秦州区岷山路南侧地块	36,725	146,900	95,577	100%	自筹资金	住宅
2021年1月	挂牌	广州	广州市海珠区新港东路北侧地块	15,446	91,131	234,489	50%	自筹资金	商住
2021年1月	挂牌	广州	广州市荔湾区芳村大道西侧地块	23,511	117,555	142,312	50%	自筹资金	商住
2021年1月	挂牌	佛山	佛山市南海区夏平路北侧地块	125,972	440,903	775,000	100%	自筹资金	商住
2021年1月	挂牌	佛山	佛山市南海区穗盐路南侧地块	17,996	98,979	22,716	51%	自筹资金	商业
2021年1月	挂牌	江门	江门市江海区滘头西路南侧地块	16,589	41,475	11,149	60%	自筹资金	商住
2021年1月	挂牌	茂名	茂名市茂南区东粤路西侧地块	87,398	262,195	99,214	100%	自筹资金	商住
2021年1月	挂牌	茂名	茂名市茂南区东粤路东侧地块	48,288	144,864	51,457	100%	自筹资金	商住
2021年1月	挂牌	上海	上海市浦东新区宝溪路南侧地块	58,299	116,597	224,842	100%	自筹资金	住宅
2021年1月	联合挂牌	上海	上海市静安区宝源路南侧地块	24,378	72,401	172,026	33%	自筹资金	住宅
2021年1月	合作	杭州	杭州市下城区绍兴路东侧地块	107,403	298,532	354,365	33%	自筹资金	住宅
2021年1月	合作	南京	南京市栖霞区乐江路南侧地块	33,349	83,372	62,230	49%	自筹资金	住宅
2021年1月	挂牌	苏州	苏州市高新区潇湘路西侧地块	53,139	106,278	168,555	100%	自筹资金	住宅
2021年1月	拍卖	绍兴	绍兴市越城区会稽路西侧地块	152,834	312,980	99,788	26%	自筹资金	商住
2021年1月	拍卖	青岛	青岛市胶州市扬州路南侧地块	8,843	26,529	5,850	70%	自筹资金	住宅
2021年1月	拍卖	衡水	衡水市桃城区中湖大道西侧地块	63,477	126,894	24,948	100%	自筹资金	住宅
2021年1月	拍卖	南昌	南昌市青云谱区上海路东侧地块	25,202	80,646	27,706	70%	自筹资金	商住
2021年1月	挂牌	郑州	郑州市二七区同心路北侧地块	37,801	113,404	54,131	100%	自筹资金	住宅
2021年1月	挂牌	郑州	郑州市二七区双铁路南侧地块	36,959	110,876	52,676	100%	自筹资金	住宅
2021年1月	挂牌	郑州	郑州市高新区青梅街北侧地块	48,677	97,354	59,522	100%	自筹资金	住宅
2021年1月	挂牌	晋中	晋中市榆次区凤翔东街南侧地块	82,954	232,270	32,258	55%	自筹资金	商住
2021年1月	收购	成都	成都市天府新区梓州大道西侧地块	138,748	346,869	150,518	34%	自筹资金	商住
2021年1月	拍卖	成都	成都市龙泉驿区车城大道东侧地块	29,533	59,067	68,222	100%	自筹资金	住宅
2021年1月	拍卖	遂宁	遂宁市河东新区青云路北侧地块	126,673	133,007	16,280	51%	自筹资金	商住
2021年1月	合作	福州	福州市福清市清荣大道南侧地块	80,896	242,688	111,100	50%	自筹资金	商住
2021年1月	拍卖	福州	福州市永泰县三环路北侧地块	48,155	134,834	19,500	60%	自筹资金	商住
2021年1月	收购	泉州	泉州市晋江市海上银滩项目	262,733	520,266	15,551	50%	自筹资金	商住

披露时间	取得方式	所在地	地块名称	用地面积	规划容积率面积	成交总价/发行人需支付金额	权益比例	资金来源	土地用途
2021年1月	合作	泉州	泉州市南安市彭埔路东侧地块	55,770	145,002	18,018	33%	自筹资金	商住
2021年1月	合作	泉州	泉州市丰泽区田安南路北侧地块	44,073	145,000	29,000	50%	自筹资金	商住
2021年1月	拍卖	莆田	莆田市涵江区工业路西侧地块	121,822	299,807	156,000	100%	自筹资金	商住
2021年1月	挂牌	长春	长春市净月区滨河路东侧地块	105,052	210,104	116,692	100%	自筹资金	商住
2021年1月	挂牌	长春	长春市朝阳区阜丰大街南侧地块	58,750	105,750	13,255	60%	自筹资金	商住
2021年1月	拍卖	沈阳	沈阳市铁西区洪湖北街东侧地块	28,753	57,505	29,098	100%	自筹资金	住宅

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

综上，经核查，2023年以来至本募集说明书出具之日发行人及其并表子公司通过公开竞买取得的土地，均不涉及“地王”，不存在哄抬地价的情况；竞拍资金均为自有资金，资金来源合法合规；土地竞拍流程合法合规，均依照国家法律法规及地方政府相关政策要求执行，不存在违规拿地等情况。本期超短期融资券募集资金用途不存在变相用于土地拍卖的情况，发行人近期土地竞拍符合国家房地产调控政策的相关要求。

2、军民品贸易板块[1]

公司军民品贸易板块的经营主体为保利国际及工艺集团，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，公司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。

[1]发行人军品贸易含涉密内容，在审计时由其内部审计部门审计，相关数据不予披露。

在军贸业务方面，保利国际连续14年位居国内军贸公司前三甲，连续6次荣膺“国防科技工业军品出口先进单位”称号。在民品贸易方面，工艺集团在并入保利集团前，作为全国范围内唯一直接从事工艺美术文化产业经营的中央企业，充分利用国际国内“两个市场、两种资源”，强化内外部资源整合，就已形成了工艺美术原材料、工艺美术产品经营、工艺美术文化服务较为完善的产业链条，拥有30家二级企业、是国内最大的综合性工艺美术行业国有企业，具有较强的实力。

近三年，保利集团持续深入推进国际化经营，加快创新发展，公司在贸易业务方面扩大军贸溢出效应，大力发展海外工程承包和民品贸易业务，确保贸易业务板块收入规模持续增长。其中保利国际军品贸易业务凭借良好的品牌影响力和广泛的客户资源，继续保持行业领先地位；工艺集团业务以贵金属进口、转口贸易为主，其他数十种贸易产品为辅。近三年，该板块营业收入呈现稳定增长的趋势，其营业收入主要来源主要为贵金属业务和资产经营及贸易业务收入。

（1）贵金属业务

①基本情况

贵金属业务板块2023年度营业收入稳步增长，主要来自所属企业中中博世金贵金属国内贸易规模的增长。中博世金是上海黄金交易所唯一的进口铂金卖出方会员，垄断经营上金所铂金销售业务，同时在税收上，中博世金通过上海黄金交易所销售的铂金，享受增值税即征即退政策。中博世金是上海黄金交易所“上海银”7家定价会员之一和白银竞价市场12家做市商之一，先后荣获上海黄金交易所综合类优秀会员、年度最佳定价交易会员、年度最佳竞价交易自营会员、上海期货交易所“市场进步奖”等；工美进出营业收入稳步增长，主要是白银转口、贵金属国内贸易规模的增长。

工美进出口主营业务为贵金属原料销售、黄金实货转口贸易及珠宝首饰代理进口等，其中以黄金实货转口贸易销售为主，企业在国内及国际贵金属领域，享有一定声誉，是中国五矿进出口商会白银分会理事单位，也是我国首批获得白银出口资质的企业之一，2023年度其上海贵金属交割库获得金交所和上海海

关高度评价，在珠宝首饰领域，则是中国轻工商会首饰进出口分会副理事长单位，也是最早取得黄金饰品进出口经营资质的企业之一。

②上下游情况

板块内主要企业为中博世金科贸有限责任公司，该公司是国家为抑制铂金走私而成立的专业销售公司。主营业务包括从事铂金、黄金等贵金属的国际、国内贸易、租赁及相关套期保值业务等，主要通过上海黄金交易所、国际著名商业银行或贵金属交易商、生产商进行交易获利，上下游产业链稳定，主要在中国地区产销，处于领先的行业地位，具有专业化团队和多年专业经验，行业影响力大。

中博世金贵金属贸易业务上下游客户主要为大型银行及交易所，具体情况如下表所示：

表5-14：2023年中博世金上下游前五大供应商、客户列表：

单位：万元

序号	上游供应商名称	采购金额	占比	是否关联方
1	上海黄金交易所	2,335,405.07	58.54%	否
2	ICBC Standard Bank Plc	693,203.15	17.38%	否
3	庄信万丰太平洋有限公司	143,769.32	3.60%	否
4	STANDARD CHARTERED BANK	133,250.88	3.34%	否
5	Anglo Platinum Marketiing Limited Singapore Branch	132,000.39	3.31%	否
序号	**下游客户名称**	**销售金额**	**占比**	**是否关联方**
1	上海黄金交易所	3,251,822.23	81.46%	否
2	ICBC Standard Bank Plc	281,585.95	7.05%	否
3	香港上海汇丰银行有限公司	88,451.30	2.22%	否
4	STANDARD CHARTERED BANK	87,549.26	2.19%	否
5	贵研金属（上海）有限公司	78,354.04	1.96%	否

（2）资产经营及贸易业务

①基本情况

资产经营及贸易业务板块2023年度营业收入保持增长，主要来自专项进口业务规模增长。中艺编织经营范围包括：货物进出口、代理进出口、技术进出口；销售建筑材料、金属材料、矿产品、化工产品、木炭、橡胶制品；食品销售。2022年中艺编织做优专项进口，连续4年助力保利集团稳居央企第一梯队。

②上下游情况

板块内主要企业为中艺编织。

中艺编织主要从事进出口贸易，主要进口商品有：电解铜、木材、椰壳纤维等，主要出口商品有：藺草制品及其他工艺品。中艺编织上下游产业链稳定，产销地区主要为哈萨克斯坦、保加利亚、上海、广州。

3、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

表5-15：保利文化营业收入构成如下表所示：

单位：亿元，%

项目	2023年度		2022年度		2021年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务收入	36.52	99.46	25.84	98.76	31.56	100
演出与剧院管理板块	24.73	67.35	16.48	62.96	18.82	59.63
艺术品经营与拍卖板块	4.06	11.06	5.74	21.93	8.05	25.51
影院投资管理板块	6.72	18.30	2.56	9.77	4.69	14.86
其它业务板块	1.01	2.75	1.07	4.09	0	0
其他业务收入	0.2	0.54	0.33	1.24	0	0
营业收入合计	**36.72**	**100**	**26.17**	**100**	**31.56**	**100**

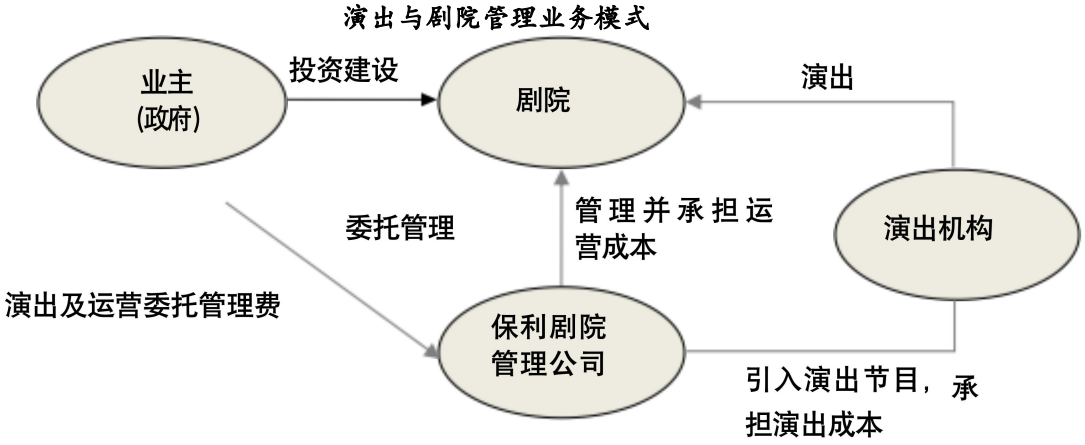
2021年-2023年度，保利文化的收入主要来自于三大传统业务板块。最近三年，演出与剧院管理板块占营业收入的比例为59.63%、62.96%和67.35%；影院

投资管理板块占营业收入的比例为14.86%、9.77%和18.30%；艺术品经营与拍卖板块占营业收入的比例分别为25.51%和21.93%和11.06%，受国内宏观经济及疫情影响，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



引入演出节目，承担演出成本该板块经营主体为子公司北京保利剧院管理有限公司。公司提供涵盖剧院管理和运营各个主要环节的全面服务，包括剧院的日常管理、演出安排、剧院租赁和剧院建设工程咨询业务等。收入主要是安排和组织各类演出取得的收入、剧院场租收入及演出相关其他收入，其中绝大多数来自于演出收入。

保利剧院公司是中国最大的演出运营商，截至2022年12月，保利剧院实现布局全国68座城市，运营管理剧院达76家，完成演出7,890场；户外演艺业务取得积极进展，成功举办上海“远香湖艺术节”及重庆“夜生活江畔明月音乐会”；推进原创剧目制作，出品10部剧目，话剧《上甘岭》赢得华语戏剧盛典等多项奖项；入围“中国共产党100周年优秀舞台艺术作品展演”。保利剧院特别策划“庆祝二十大胜利召开红色主题演出季”和“庆祝中国共青团成立100周年演出季”等系列演出。

公司是中国最大的剧目演出和剧院管理公司，凭借品牌优势、规模效应以及优质的管理水平，在剧院资源、优秀演出资源的获取方面占据明显优势。在行业内，国内目前还没有能和公司抗衡的企业。

经营模式方面，国内的剧院大多数由地方政府部门出资兴建，隶属地方文化或者宣传部门管辖。剧院分布较为分散，市场集中度相对较低，就单体剧院而言，在不发达地区，单体剧院因市场竞争不大而受益，而在经济发达地区，反而单体剧院会因演出场所增加而面临更为激烈的竞争。为了提高剧院的市场化运营能力，部分地方政府或剧院拥有人，委托第三方进行剧院管理及运营，并支付一定数目的剧院管理费。专业剧院管理公司有助于提升剧院的营运效率，从而为公众提供更多演出，并协助政府履行其提高人民群众文化品位及推广高雅艺术的职能。

公司受托管理剧院时，管理费的确定考虑了当地演出市场的发展水平等因素。公司与剧院所在地方政府洽谈并签署的委托管理协议中直接约定保证一定演出级别及演出场次，另外公司要完成合同规定的演出场次、上座率等要求，地方政府或其委托付款人按照委托管理合同约定对保利剧院受托管理该剧院的项目公司给予委托管理费，一般不再另行与当地政府签署补贴协议。向当地政府申请管理费为剧院委托方的义务，委托方向当地政府提出委托管理费拨付申请并获得批准后，一般由政府财政拨付给剧院委托方，再由剧院委托方转付给各剧院管理公司；或者，由当地财政部门直接拨付给剧院管理公司。

公司搭建了全国最大的剧院院线，制订出台了针对各类演出艺术水准的国内首部《行业标准》和《剧院经营管理规范》，管理全国22个省（区、市）的70家一流剧院。以院线资源为依托，开创国内剧院“全国及地区院线网络平台”管理模式先河，打造“精品剧目＋全国院线巡演”模式。充分发挥“内容＋平台”的产业链优势，做到了渠道优先、内容强势。以“传承国粹、普及教育、激励原创、引进精品、弘扬主旋律”为核心，将众多优秀演出作品搬上舞台，成为国内外文化交流的重要纽带，形成了具有综合特色的艺术展示宣传平台。

演出采购方面，公司大多数情况下采用买断模式向演出团体采购演出节目。为降低采购成本提升规模效益，全国巡演类的节目将会由保利剧院统一安排采购，各地剧院管理公司会采购一些当地特色的演出剧目。在引入演出节目后，

保利剧院运营中心安排演出剧目在院线进行巡演，各地剧院收取演出票房收入并归公司所有。公司剧院运营的演出节目分为自营演出和租场演出，自营演出收取票款收入，该项收入在主营业务收入中的占比约32%；租场演出收取场租收入，该项收入在主营业务收入中的占比约13%，合计占比约45%。

②艺术品经营与拍卖业务

公司艺术品经营与拍卖业务主要有四种业务类型，分别为艺术品拍卖业务、艺术品经营业务、文化金融业务及其他业务（文化金融业务，即赚取拍品保证金及财务安排下授出的贷款的利息收入）。其中以拍卖业务为主。

（1）艺术品经营

艺术品经营主体为保利艺术中心，经营业务收入占比相对较小，近三年此类业务主营业务收入在艺术品拍卖与经营板块占比平均为20%。公司通过买卖藏品赚取差价。公司对市场判断和艺术品内在价值鉴定分析，发现并购进具备升值潜力或被低估的艺术品，持有直到在合适的时机销售。由于艺术品的特殊属性，其流动性低于一般商品，因此公司的艺术品存货周转率较低。

艺术品经营业务的采购模式包括保利艺术中心先行搜集和掌握行业内藏家和藏品信息，而后通过参与拍卖、参加艺术品博览会、联系藏家和机构等方式进行艺术品征集，或直接从代理的艺术家处协议收购。该业务的主要销售方式是公司通过制作图册、组织展览等方式进行宣传，并根据艺术品市场走势，通过委托拍卖、协议转让等方式实现销售。其中委托上拍的，在委托拍卖意向和拍品底价达成一致意见后，与拍卖公司签订拍卖合同，明确委托拍卖关系。其他协议方式转让的，买家经过对艺术品实地查验鉴定后，双方签署转让协议，明确双方的权利义务。其中，涉及文物销售的，在销售前还需向文物局提交材料，由文物局对拟售文物进行售前审核。采购方面，主要为现款现货方式。

（2）艺术品拍卖

艺术品拍卖业务方面，公司共有6家子公司从事艺术品拍卖业务，分别为北京保利国际拍卖有限公司、保利香港拍卖有限公司、广东保利拍卖有限公司、保利（厦门）国际拍卖有限公司、保利（山东）国际拍卖有限公司和POLY澳门拍卖有限公司。公司从事艺术品拍卖业务主要集中于北京和香港两个地区，北

京保利拍卖经营品种比较齐全；香港地区拍品主要为油画、中国书画、珠宝等。除此之外，在澳门、厦门及山东也有业务分布。

艺术品经营业务方面，艺术品经营主体为保利艺术中心，经营业务收入占比相对较小，近三年此类业务主营业务收入在艺术品拍卖与经营板块占比平均为20%。公司通过买卖藏品赚取差价。公司对市场判断和艺术品内在价值鉴定分析，发现并购进具备升值潜力或被低估的艺术品，持有直到在合适的时机销售。由于艺术品的特殊属性，其流动性低于一般商品，因此公司的艺术品存货周转率较低。

公司通过向委托方和竞拍者（买方）收取销售佣金实现盈利。买家在参加拍卖会时会缴纳相应的保证金，获得牌号进行竞拍的机会。拍品成交后，公司收取的买方佣金通常不高于落槌价的15%，卖方佣金通常不高于落槌价的10%。结算方面，一般约定买家在7天内进行结算，对于购买高价值艺术品的买家，公司可协助达成分期付款安排，并通过采取风险管理措施来解决与买家无法及时付款相关的风险。公司通常只在收到艺术品全额付款后才向买家交付艺术品，另外，根据委托拍卖协议约定条款，公司不需要在收到买家全额付款之前向委托方付款，但可作为委托方的代理人追索未偿还款项。

拍品公司与委托方（确定最终上拍的艺术品持有人）签订委托拍卖协议之后，将艺术品入库保管。若艺术品价值较高，公司会应委托方要求与其签订拍品保证金协议，根据该协议，发行人向委托方支付拍品保证金，相关拍品保证金以待拍卖的拍品作保证。拍品保证金的金额通过协商确定，通常不超过专家提供的估值的30%。拍品保证金的期限一般为180天，对于部分优质客户，发行人综合考虑客户结算情况、客户交易历史及客户业务关系等多项因素，在获得董事会批准后，保证金期限可达到一至两年。

上下游方面，公司的主要下游客户包括个人和机构，如艺术品收藏家、企业、艺术品经销商和博物馆。公司专注于与客户建立长期合作关系。拍品征集方面，公司借助专业的征集团队，通过举办公开活动或与主要客户接洽征集艺术品，公司与国内外著名收藏家均保持良好的长期合作关系，并通过提供鉴定服务了解和积累潜在客户信息。

艺术品拍卖业务盈利模式的核心在于拍卖公司的品牌信誉及广泛的客户网络。这两点因素决定了该公司组织的拍卖会可以征集的拍品数量、档次，也决定了吸引的买家、卖家层次和广度，从而影响最终成交规模和佣金收益。公司借助优质的客户网络资源和品牌信誉，在成交量和盈利能力方面处于行业领先地位。

拍卖制度与拍卖管理方面，发行人依据《中华人民共和国拍卖法》、《拍卖管理办法》、《关于实行拍卖经营批准证书编码管理的通知》、《拍卖资料管理规范（试行）》、《中国拍卖行业拍卖规则》等国家、行业制度规范，建立起拍卖业务的制度规范。发行人已取得拍卖经营许可证，并收到商务部核发的《拍卖经营批准证书》。发行人对法律法规禁止买卖、所有权或处分权有争议、尚未办结海关手续的海关监管货物的物品或财产权利禁止拍卖。拍卖师、委托人在拍卖前声明不能保证拍卖标的真伪或品质的，不承担瑕疵担保责任。发行人在拍卖前展示拍卖标的，除鲜活物品或其他不易保存的物品外，展示时间不少于2日。拍卖成交后，买受人和拍卖师应当签署成交确认书。同时，发行人对拍卖过程资料进行归档管理，自委托拍卖合同终止日起不少于五年。拍卖行代扣代缴个人财产拍卖所得应纳的个人所得税税款。

公司已建立起一支由专家组成的艺术品鉴定、估价、营销、拍卖和销售团队。在评估藏品是否可以上拍时，由至少3名专家组成评审小组，对是否上拍实行一票否决制。同时，所有上拍产品都需要取得国家文物局通行证后才可以上拍。

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；充分发挥厦门、山东多平台优势，整合客户资源，实现多地联动。

2022年北京保利拍卖秋季拍卖延至2023年，对2022年业务产生了一定影响。北京保利拍卖充分利用线上方式进行拍品征集，以17.72亿元成交额继续领跑春拍；全年举办127场网络拍卖会，线上拍卖成交超2亿元，保利香港实现拍卖成交总额10.9亿元。

③影院投资管理

公司通过子公司保利影业投资及管理直营电影院，不涉及院线公司及加盟影院管理。影院分布在北京、上海、广州、深圳、无锡等城市。

影院经营分为投资和管理两个阶段。影院在投资期间主要的采购模式是向商业地产租赁场地，采购电影放映设备及使影院达到可使用状态的各项固定资产和耗材。在影院装修完成投入使用后，影院向保利万和院线取得影片拷贝进行放映，并最终以分成的票房收入支付获取影片的费用。

影院收入主要分为票房收入、卖品收入、广告收入、场租收入和其他收入。票房收入主要为影院通过柜台销售，以及通过第三方票务网站销售收入；卖品收入为影院销售零食、饮料及电影衍生品收入；广告收入主要为电影贴片广告收入；场租收入为影院对外租赁区域租金收入；其他收入主要为POLYMAX设备销售收入和会员卡手续费收入等。成本方面，影院投资管理业务的运营成本包括票房分账、场租成本、人工成本、设备折旧摊销、水电费、设备维修费、广告宣传费，以及其他运营费用等。其中，公司票房成本主要是票房分账成本，按照行业标准，公司的直营影城通常获得净票房收入（票房收入扣除3.3%的税项及5%的电影事业专项资金）约50%~55%的分成，剩余部分由电影制片商和发行商分享。实际上，影城、院线、制片商和发行商就个别影片净票房收入的分成，基于多项因素包括放映影片的种类和各方议价能力而有差异。租金成本方面，公司主要通过租赁商业物业发展影院业务，租赁合同期限一般为15~20年；公司通常以固定金额或占相关影院年度净票房收入总额约定的百分比来支付年度租金。此外，公司也通过与相关影院业务签订租赁协议的方式经营第三方开发及拥有的影院。影院经营的收入结算主要是票款的结算，票款的结算通常通过第三方线上购票和线下购票结算，包括通过现金、微信、支付宝、银行卡等方式支付票款，或通过提前购买的电影券兑换购票。

2022年受疫情影响，中国电影市场各项指标下滑严重，片源供给和观众需求明显收缩；保利影业直营影城68家，实现票房2.39亿元；影城主要分布在北京、上海、深圳、广东、江苏、湖南、四川、贵州、云南、浙江、安徽、山东、河北、辽宁和广西等地。总体来看，公司以全国一、二及三线重点城市为目标发展区域，积极完善、提升影城布局。

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保利联合，保利民爆运营。

（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、数码电子雷管、塑料导爆管、导爆索等。现有包装炸药生产线24条，中继起爆具生产线1条，管索类产品生产线16条，产品生产线共计41条，另有现场混装炸药车61台，是目前国内工业炸药品种齐全、规模最大的民爆企业之一。

表5-16：近三年，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	2023年	2022年	2021年
工业炸药产能	50.25	50.05	49.88
工业炸药产量	5.40	29.84	33.53
工业雷管产能	2.14	2.14	4.52
工业雷管产量	0.09	0.47	0.57
民爆业务收入	14.19	73.32	22.23

表5-17：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	应用情况	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	Q/BJ01-2018
	2	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	Q/BJ02-2018
	3	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	Q/BJ03-2018
	4	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	Q/BJ04-2018
	5	胶状乳化炸药（混装）	适用于爆轰性能要求高、抗水要求相对较低的爆破工程	Q/BJ05-2018
	6	中继起爆具	适用于起爆炸药药卷	WJ9045-2004
工业雷管	7	工业电雷管	用于有沼气或煤尘爆炸危险的作业面	GB8031-2015

	8	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	GB19417-2015
	9	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	WJ9085-2015
工业索类	10	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	GB9786-2015
	11	塑料导爆管	适用于各型导爆管雷管的传爆	WJ/T2019-2004

发行人主要产品的性能指标如下：

表5-18：发行人主要民爆产品性能指标：

	序号	炸药产品系列	殉爆距离（cm）	猛度（cm）	作功能力	爆速（m/s）
工业炸药	1	胶状乳化炸药	2号岩石：≥3三级煤乳：≥2	2号岩石：≥13三级煤乳：≥10	2号岩石：≥260三级煤乳：≥210	2号岩石：≥3.5×10³三级煤乳：≥3.0×10³
	2	岩石膨化硝铵炸药	≥4	≥12	≥298	≥3.2×10³³
	3	岩石型改性铵油炸药	≥4	≥12	≥298	≥3.2×10³
	4	多孔粒状铵油炸药	/	/	/	≥3.2×10³³炸药有效期内≥3.0×10³³
	5	胶状乳化炸药（混装）	/	/	/	≥3.3×10³
	6	中继起爆具	/	/	/	Ⅰ级：≥7000 Ⅱ级：≥6000～＜7000
	序号	雷管产品系列	最大不发火电流/A	最小发火电流/A	发火冲能/A2•ms	串联起爆电流/A
工业雷管	7	工业电雷管	I型：≥0.20；II型：≥0.30；III型：≥0.80	I型：≤0.45；II型：≤1.00；III型：≤2.50。	I型：≥2.0；II型：≤18.0；III型：80.0～140.0。	I型：≤1.2； II型：≤1.5； III型：≤3.5。
	8	导爆管雷管	管壳外径：Φ6.9mm，导爆管长度：按用户要求。	抗震性能：导爆管雷管在震动试验机上连续震动10min,不应发生爆炸、结构松散或损坏现象。起爆能力：6号导爆管雷管应炸穿厚度为4mm的铅板，8号导爆管雷管应炸穿厚度为5mm的铅板，铅板穿孔直径应不小于雷管外径。	抗拉性能：普通型导爆管在19.6N的静拉力下持续1min，导爆管不应从卡口塞内脱出。高强度导爆管雷管在78.4N的静拉力下持续1min，导爆管不应从卡口塞内脱出。	抗水性能：普通型导爆管雷管浸水深1m的充水容器中，保持8小时取出，立即做测时试验，不应瞎火和半爆。 抗水型导爆管雷管浸入水深20m或相当于20m水深压力容器中，保持24h后取出，立即做测时试验，不应瞎火和半爆。

	9	电子雷管	延期时间：电子雷管在-20℃、70℃以及常温试验条件下，均应满足以下要求：a）延期时间≤150ms时，误差≤±1.5ms；b）延期时间>150ms时，相对误差≤±1%。	起爆能力：8号雷管应炸穿5mm厚铅板，穿孔直径不应小于雷管外径。抗拉性能：荷重19.6N，持续1min，封口塞和脚线不得发生目视可见的移动和损坏，电子雷管应能正常起爆。	抗震性能：在频率为(60±1)r/min,落高为(150±2)mm的震动试验机震动10min,不应发生爆炸、结构松散或损坏。震动完毕后，应能正常起爆。抗振性能：按照GJB5309.32-2004中表2规定试验条件进行振动，电子雷管不应发生爆炸、结构松散或损坏等现象，振动完毕后，电子雷管应能正常起爆。耐温性能：电子雷管分别在85℃或－40℃环境中保持4h，能正常起爆。	抗水性能：常温下，浸入压力为（0.05±0.002）Mpa的水中，保持4小时，取出后，电子雷管应能正常起爆。抗直流性能：向电子雷管施加48V直流电压，保持10s，电子雷管不应发生爆炸。 抗交流性能：向电子雷管施加220V/50Hz交流电压，保持10s，电子雷管不应发生爆炸。
工业索类	10	工业导爆索	装药量：不小于10.5g/m爆速：不小于6.00×10³m/s	抗拉性能：承受500N静拉力，仍应爆轰完全。 起爆性能：取1.5m长导爆索能用雷管引爆后爆轰完全。	抗水性能：a）棉线导爆索在深度1m、水温10～25℃的静水中，浸4h后应爆轰完全。b）塑料导爆索在水压50kp、水温10～25℃的静水中，浸5h后应爆轰完全。	耐热性能：（72±2）℃下保温2h应爆轰完全。 耐寒性能：（-40±2）℃下冷冻2h应爆轰完全。
	11	塑料导爆管	外径：Φ2.8mm～Φ3.2mm 爆速：1600m/s	传爆可靠性：在温度为20±10℃下，起爆导爆管，应能正常传爆，除起爆端外，管壁不应被击穿。 抗震性能：在震动试验机上震动5min后，传爆可靠性应能满足要求。	起爆感度：在－40℃～50℃的温度范围内，用一发8号工业雷管可同时起爆20根导爆管。 低温耐折性：在温度为－40±3℃条件下，贮存1h后取出，应不开裂、不折断、应能正常传爆。	抗拉性能：一根导爆管在（20±5）℃下，承受≥68.6N的静拉力，持续1分钟，不应被拉断。

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》8份，生产线及安全许可情况如下。

表5-35：发行人生产线及安全许可情况表：

生产许可证编号	产品类别	产品名称	生产情况	安全生产许可产量	生产许可产能
MB生许证字[001]号（贵州省生产点）	包装炸药	胶状乳化炸药	6条生产线	103000吨	103000吨
		膨化硝铵炸药	1条生产线	15000吨	15000吨
	现场混装炸药	多孔粒铵油炸药	5台混装车	3000吨	3000吨
		胶状乳化炸药	1台混装车	2000吨	2000吨
	雷管	工业电雷管	1条生产线	4000万发	1000万发
		导爆管雷管	1条生产线	4000万发	1000万发
		电子雷管	1条生产线	1000万发	1000万发
	索类	工业导爆索	1条生产线	1000万米	1000万米
		塑料导爆管	1条生产线	4000万米	4000万米
MB生许证字[126]号（甘肃省生产点）	包装炸药	胶状乳化炸药	1条生产线		16000吨
		膨化硝铵炸药	1条生产线		12000吨
		改性铵油炸药	1条生产线	12000吨	12000吨
	现场混装炸药	胶状乳化炸药		3000吨	3000吨
		多孔粒铵油炸药	1台混装车	1000吨	4000吨
	雷管	工业电雷管	1条生产线	3000万发	3000万发
		导爆管雷管	1条生产线	1000万发	1000万发

MB生许证字[092]号（河南生产点）	包装炸药	胶状乳化炸药	1条生产线	9000吨	17000吨
		膨化硝铵炸药	1条生产线	15000吨	15000吨
	现场混装炸药	胶状乳化炸药	2台混装车		4000吨
MB生许证字[001]号（西藏保利久联）	包装炸药	胶状乳化炸药	1条生产线		12000吨
MB生许证字[001]号（西藏中金）	现场混装炸药	多孔粒状铵油炸药	2台混装车	4000吨	6500吨
		胶状乳化炸药	2台混装车		2500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	60000吨	60000吨
	现场混装炸药	多孔粒状铵油炸药	1台混装车		4000吨
山东银光-新疆(吐鲁番)生产点	现场混装炸药	多孔粒铵油炸药	1台混装车	3000吨	3000吨
山东银光-新疆(哈密)生产点			1台混装车	1000吨	1000吨
MB生许证字[125]号	包装炸药	胶状乳化炸药	1条生产线	12000吨	12000吨
（阜新生产点）		改性铵油炸药	1条生产线	12000吨	12000吨
		中继起爆具	1条生产线	300吨	300吨
	雷管	工业电雷管	1条生产线	3400万发	3400万发
		导爆管雷管	1条生产线	1600万发	1600万发
		电子雷管	1条生产线		900万发
	索类	工业导爆索	1条生产线	1000万米	1000万米
MB生许证字[125]号（辽阳生产点）	现场混装炸药	胶状乳化炸药	2台混装车	3000吨	3000吨
		多孔粒铵油炸药	2台混装车	3000吨	3000吨
MB生许证字[125]号（本溪生产点）	现场混装炸药	胶状乳化炸药	3台混装车	4000吨	4000吨
		多孔粒铵油炸药	1台混装车	2000吨	2000吨
MB生许证字[125]号（新疆哈密生产点）	现场混装炸药	胶状乳化炸药	2台混装车	6000吨	6000吨
	现场混装炸药	多孔粒铵油炸药	2台混装车	6000吨	6000吨
MB生许证字[154]号（济南生产点）	包装炸药	胶状乳化炸药	1条生产线	15000吨	15000吨
		膨化硝铵炸药	1条生产线	12000吨	12000吨
	现场混装炸药	乳化铵油炸药	1台混装车		2500吨
MB生许证字[004]号（贵州盘江民爆生产点）	包装炸药（清镇生产点）	胶装乳化炸药	2条生产线	46000吨	46000吨
		膨化硝铵炸药	1条生产线	16000吨	16000吨
	现场混装炸药（瓮福生产点）	胶装乳化炸药	12台混装车	3000吨	3000吨
		多孔粒状铵油炸药	8台混装车	4000吨	4000吨
	现场混装（息烽生产点）	胶装乳化炸药	8台混装车	20000吨	20000吨
	现场混装炸药（清镇生产点）	胶装乳化炸药	1台混装车	3000吨	3000吨
		多孔粒状铵油炸药	1台混装车	4000吨	4000吨
	雷管	工业电雷管	1条生产线	900万发	2000万发
		导爆管雷管	1条生产线	4000万发	4000万发
		电子雷管	1条生产线	2000万发	4100万发
MB生许证字[106]号（奥瑞凯（威海）爆	现场混装炸药	胶装乳化炸药	2台混装车	6000吨	6000吨
	雷管	导爆管雷管	1条生产线	1400万发	3400万发

破器材有限公司）					
MB生许证字[106]号（湖南南岭奥瑞凯民爆器材公司）	雷管	导爆管雷管	1条生产线	4000万发	4000万发
	索类	塑料导爆管	1条生产线	15000万米	15000万米
MB生许证字[113]号（唐山保久民爆有限公司）	包装炸药	胶装乳化炸药	1条生产线		13000吨

根据贵州省名牌战略推进领导小组公告（黔名推〔2011〕2号），发行人“久联”牌乳化炸药（RH-Y-2、RH-M-111）、塑料导爆管（SP-11、SD-2～4、SD-5～7、SD-8～10）、工业电雷管（F-8/Q，FMS-8/Q、F-8、FHS-8、FS-8）被确认为贵州省2011年名牌产品；根据贵阳市人民政府《关于表彰2011年贵阳市优秀新产品和优秀技术改造项目的决定》（筑府发〔2012〕5号），发行人膨化硝铵炸药生产线技改、JL-1型雷管自动装填生产线及乳化炸药生产线技改项目均获得了2011年贵阳市优秀技术改造项目。

（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。

（3）安全生产情况

发行人严格遵守国家安全生产方面的法律法规，认真采取保障安全生产的措施，消除安全隐患。

针对民爆产品的生产，发行人建立了《安全生产总则》、《安全文明生产管理制度》、《安全生产责任制》、《安全教育培训制度》、《安全生产奖惩制度》、《基建施工安全管理制度》、《生产厂区内危险货物运输管理制度》、《事故报告调查处理制度》、《危险物品安全管理制度》、《安全检查及整改制度》、《生产安全事故应急救援方案》、《突发事件应急预案》、《重大危险源管理制度》等各项安全管理制度。发行人控股子公司甘肃久联已建立《安全生产管理制度》、《安全责任制度》、《安全操作规程》、《重大危险源救援预案》、《事故应急救援预案》等各项安全生产管理制度，安全管理制度的建立和完善为发行人及其下属子公司民爆器材安全生产提供了制度保障。

发行人对下属生产分子公司的民爆产品的生产建立了严格的安全生产检查制度，要求“一级抓一级，级级抓落实”。对于每个生产点，集团要求安全员进行每日现场检查，还有例行的每周和每月的常规性安全检查，同时安排不定期的生产点互检及外部安全培训。对集团，要求集团安全管理人员每年至少2次对每个生产点进行安全检查。并且在重大节假日前、在国家及生产点所在区域发生重大活动及事件时进行安全生产检查。此外，当行业内部发生重大生产安全事故时，发行人对民爆产品的生产分子公司会进行安全生产大检查，保证做到安全生产。

若发行人安全生产部门在检查中发现生产环节中存在安全隐患，则会对相关生产分子公司下达安全检查隐患整改书，列明在检查中发现的相关安全问题、隐患，要求相关部门在一定时间之前对相关安全隐患问题作出整改措施，确定

整改时间和落实整改责任人，并且根据相关生产部门提出的整改措施和时间进行核实。

爆破工程业务方面，发行人子公司新联爆破建立了《安全管理实施细则》、《安全教育培训制度》、《安全生产保证体系》、《安全生产检查制度》、《安全生产奖惩制度》、《安全生产责任制度》、《安全隐患排查制度》、《爆破器材安全管理制度》、《劳动保护用品管理制度》等各项安全管理制度，安全管理制度的建立和完善为发行人爆破工程业务安全开展提供了制度保障。

此外，为保证产品销售的安全性与合规性，发行人通过严格信息系统监管、修订销售规程、强化关键岗位人员管理及制度建设等方面的措施，完善了生产经营的安全防控机制，具体措施如下：

①销售环节纳入公安部门民爆物品信息管理系统

为从根本上杜绝违法销售事件的发生，发行人制定了《贵州久联民爆器材发展股份有限公司民用爆炸物品信息系统管理规定》，将发行人民爆产品销售相关环节全面纳入公安部门民爆物品信息管理系统监控，做到“每克炸药、每发雷管”的出入库信息及产品流向均录入公安部门民用爆炸物品信息管理系统，不再接受持手工购买证的客户订单。通过发行人在销售环节严格审核和公安部门的监管，从根本上杜绝假单位、假手续和骗购现象的发生，也避免个别销售人员违法违规经营的可能性。

②加强制度建设

除重新修订《民用爆炸物品销售责任追究制度》、《民用爆炸物品销售管理制度》、《危险品运输管理制度》、《民用爆炸物品产成品出入库管理制度》、《原材料出入库管理制度》、《物资采购管理制度》、《产品技术服务管理办法》等销售管理制度外，发行人重新拟定了《营销分公司民用爆炸物品销售流程及操作办法》，对民用爆炸物品销售流程中的关键环节进行严格控制，严格审核客户资信资料、建立和完善客户档案；严格审核客户所提供的“三证一卡”（即民爆产品购买证、运输证、经办人身份证和单位购买卡）；选聘有领导才能、组织纪律强、责任心重、熟悉民爆产品营销工作的工作人员担任营销分公司的主要领导，并对其他关键岗位的人员也分别进行了调整；发行人全员签

订安全目标考核责任书，并缴纳安全保证金，明确规定责任人所在岗位的义务和责任，建立有效的学习培训机制；定期对销售情况进行总结分析和检查。

截至本募集说明书签署日，发行人未发生对生产经营有重大影响的安全事故，也未因违反安全生产法律、法规受到处罚，近三年及一期的安全生产检查结果均为正常。

九、在建工程及拟建工程

表5-19：截至2024年3月末，发行人主要自建自用在建工程情况如下表：

单位：万元

序号	项目名称	项目所在省	预计投资额	已投资额	自有资本金	合规性		
						立项文件	环评批复	用地许可
1	电子脚线全自动生产线	贵州	817	355.35	920	清镇市发展和改革局项目编码：2020-520181-26-03-524441	筑环表【2020】116号	盘化集团地块宗地代码：520181100242GB00001 （2020）清镇市不动产权第0003432号
2	威振毕节分公司守押基地建设项目	贵州	105	98	1,589.00	七星发改产业【2018】77号	备案号：2017520502000000200	购入
3	矿区办公及住宿综合用房工程建设项目	广西	1,500	1,598	1,170.00	巴发改备【2019】14号	备案号：2019652222200000060	巴自然公告【2020】002号，宗地编号：2020-007
4	山东沂南项目	山东	1,170	917	289	备案项目：2101-371321-04-01-438366		（2021）沂南县不动产权第0034810；（2021）沂南县不动产权第0034811
5	400万发电子雷管项目	甘肃	289	125	1,245.45	工安全函[2021]13号、工安全函[2021]211号	甘环评发[2010]153号	原址改造

6	礼县久联改性铵油炸药生产线技术改造项目	甘肃	1,245.45	54,5.35	1,494.77	甘工信函[2021]67号	甘环开发[2010]23号	原址改造

十、发行人发展战略

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。

十一、发行人所在行业情况

（一）房地产行业情况

1、行业概述

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

房地产行业受政策影响较大，政府既可以通过金融等间接手段影响房地产市场，也可以直接通过行政干预的方式调控市场，相应的管理和调控力度也较大，政府土地出让制度、土地规划条件、行业管理政策、税费政策、交易管理等相关政策法规都直接影响房地产行业的发展。2021年，国家出台土地“两集中”政策，从土地供应方面缩紧了房地产市场；同时房贷审核从严，持续规范房地产市场秩序。2022年，国家出台相关政策，从“保交楼”到支持化解特定房企风险，出台“三支箭”政策防范房地产行业风险，支持房地产企业稳定发展；各地

政府陆续出台政策，包括公积金贷款提额降息、人才落户补贴等，多方面降低购房门槛，支持、促进房地产购房需求。2023年，国家逐步出台支持、刺激购房需求的政策，并防范化解房企风险，改善房企资产负债状况，防止无序扩张，促进房地产业平稳发展；并进一步出台促进需求政策，包括调整购房限制认定标准，进一步降低购房成本，降低按揭利率等。由此可见，近年来，国家落实房地产市场长效调控管理机制，致力于房地产市场长期稳定发展。

2、行业政策情况

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）。
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
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。
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	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。

		持农村人居环境整治工作的通知》	
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。
19	2021年3月	银保监会、住建部和央行联合公告	全面收紧经营贷监管，强化贷前、贷中、贷后、银行内部、中介机构等多领域管理，严防经营贷违规流入楼市。各地开展个人住房信贷管理自查，监督检查力度有所加大
20	2021年7月	三个监管要求	“三线四档”规则试点房企核心经营财务指标明显改善，银行业金融机构房地产贷款、个人住房贷款集中度稳步降低。下一步，将继续围绕稳定价、稳房价、稳预期目标，持续完善房地产金融管理长效机制
21	2022年1月	住建部、央行和银保监会	地方要采取招标形式确定预售资金监管的银行，在预售资金监管额度方面由各地的市县级城乡建设部门根据项目工程造价、项目情况等多方面进行核定。当账户内资金达到监管额度后，超出额度的资金可以由开发商提取自由使用。但涉及到具体拨付的节点时由各地的市县级城乡建设部门确定
22	2022年3月	国务院金融委会议	关于房地产企业，要及时研究和提出有力有 效的防范化解风险应对方案，提出向新发展模式转型的配套措施。
23	2022年9月30日	财政部、财务总局发布《关于支持居民换购住房有关个人所得税政策的公告》	自 2022 年 10 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日，对出售自有住房并在 现住房出售后 1 年内，在市场重新购买住房的纳税人，对其出售现住房已缴纳的 个人所得税予以退税优惠，实现了自有住房卖一买一免个税。
24	2022年11月13日	央行、银保监会联合发布的《关于做好当前金融支持房地产市场平稳健康发展工作的通知》	涵盖了 6 大方面内容，涉及房地产开发贷、个人贷款、存量融资展期、信托融资、债券融资、保交楼专项借款、保护个人征信、延长贷款集中制、住房租赁金融等共计 16 条措施，给楼市注入政策强心剂。
	2022年11月28日	证监会新闻发言人就资本市场支持房地产市场平稳健康发展答记者问	中国证监会决定在股权融资方面调整优化5条措施。5条股权融资方面的调整优化举措包括：恢复涉房上市公司并购重组及配套融资；恢复上市房企和涉房上市公司再融资；调整完善房地产企业境外市场上市政策；进一步发挥REITs盘活房企存量资产作用；积极发挥私募股权投资基金作用。
	2023年8月18日	《关于优化个人住房贷款中住房套数认定标准的通知》	推动落实购买首套房贷款“认房不用认贷”政策措施。
	2023年8月31日	《关于调整优化差别化住房信贷政策的通知》	对于贷款购买商品住房的居民家庭，首套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例统一为不低于20%，二套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例统一为不低于30%； 首套住房商业性个人住房贷款利率政策下限按现行规定执行，二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率加20个基点。
	2023年8月31日	《关于降低存量首套住房贷款利率有关事项的通知》	存量首套住房商业性个人住房贷款，是指2023年8月31日前金融机构已发放的和已签订合同但未发放的首套住房商业性个人住房贷款，或借款人实际住房情况符合所在城市首套住房标准的其他存量住房商业性个人住房贷款； 自2023年9月25日起，存量首套住房商业性个人住房贷款的借款人可向承贷金融机构提出申请，由该金融机构新发放贷款置换

			存量首套住房商业性个人住房贷款。新发放贷款的利率水平由金融机构与借款人自主协商确定，但在贷款市场报价利率（LPR）上的加点幅度，不得低于原贷款发放时所在城市首套住房商业性个人住房贷款利率政策下限。新发放的贷款只能用于偿还存量首套住房商业性个人住房贷款，仍纳入商业性个人住房贷款管理。

3、行业发展趋势

受益于人口红利、经济增长推动的需求上升以及住房货币化改革等政策红利带来的需求释放，中国房地产市场在过去十几年间经历了高速增长。目前中国城镇化率提升放缓，房地产行业容量总体稳定，在行业竞争日趋激烈的趋势下，龙头企业集中度将进一步提升。预计到“十四五”期末，全国TOP10房企权益销售额的市场占有率将达35%至40%，资源进一步向行业头部企业集中。因此，头部房地产开发企业中长期前景依然向好。

（1）行业增速将放缓

2021年以来，房地产市场调控措施不断趋严，行业基本面进入下行周期，商品房销售呈现增速放缓趋势。2021年以来商品房销售面积、销售额增速逐月回落；同时，房地产开发投资动力减弱，房价同比涨幅也继续回落。此外，房企主体违约事件自2021年起加速，2022年持续发生。虽然信用端仍有诸多问题尚待解决，整体来看近期国家政策持续发力，鼓励支持房地产企业的合理融资诉求且在需求端部分城市放开限购限贷政策，未来房地产行业增速将放缓，但总体容量将保持稳定。2023年，中国房地产市场仍处于调整阶段，购房者信心仍未明显恢复，中央政治局会议定调，一是首提“我国房地产市场供求关系发生重大变化”，二是进一步明确“三大工程”建设，为监管部门及各地优化楼市政策打开了空间。未来房地产即将迎来发展新形势。2024年，主流金融机构更加关注行业未来发展趋势以及风险化解情况，房企在积极营销促回款、寻求更多融资机会的同时，也在探索新的发展模式，以期把握新机遇实现更高质量发展。

（2）供需改善保障自住性需求

随着房地产市场的发展，房地产企业以市场为导向，创新意识逐步提高；而政府对行业的宏观调控力度以及行业自律性也将加强，房地产市场供需关系将更具效率地调节，使市场供需关系日趋合理。随着我国经济以及房地产市场持续快速、健康、稳定的发展，我国居民自住性房地产将得以保障并逐步增长。

同时，由于房贷政策、房屋买卖税收等政策的变化及调整提高了投资者的投资成本，抑制了投资性需求。在国家鼓励普通商品住房、经济适用房、廉租房发展的政策下，住房供应体系将逐步实现多样化。

（3）行业集中度将进一步提高

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

（4）房地产企业相关多元化发展已成趋势

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

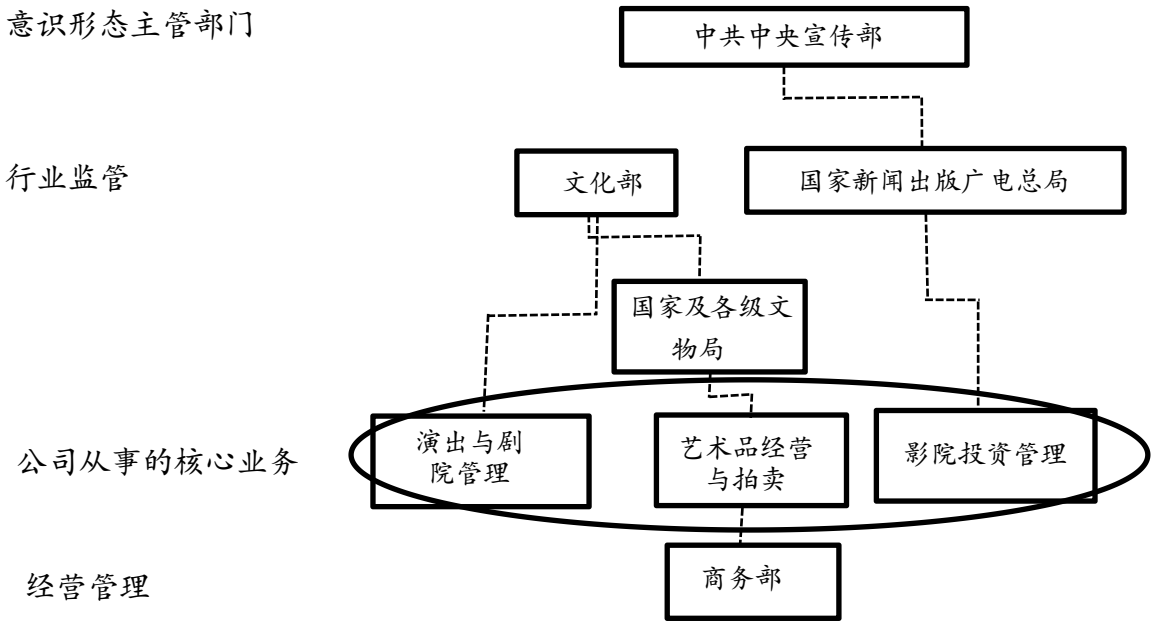
（5）结构性市场分化成为常态

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

（二）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。

2018年5月公布的《中华人民共和国文化和旅游部2018年文化和旅游发展统计公报》显示，2018年，是决胜全面建成小康社会、实施“十三五”规划承上启下的关键一年。全国文化和旅游系统坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指引，全面贯彻落实党的十九大和十九届二中、三中全会精神，紧紧围绕统筹推进“五位一体”总体布局和协调推进“四个全面”战略布局，增强“四个意识”，坚定“四个自信”，做到“两个维护”，坚持稳中求进的工作总基调，坚持以人民

为中心的工作导向，大力推动文化事业、文化产业和旅游业融合发展，艺术创作持续繁荣，公共服务体系不断健全，市场管理规范有序，产业发展势头良好，社会主义核心价值观和中华优秀传统文化广泛弘扬，国家文化软实力和中华文化影响力大幅提升。

3、文化产业发展概况

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-、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。“

2022年以来，国家文物局、中共中央办公厅、国务院办公厅等相继印发《国家文物局2022年工作要点》、《关于推进实施国家文化数字化战略的意见》等文件，将推进新时代文物事业高质量发展。北京、上海、深圳等地先后出台地方规划和支持政策，为文物艺术品拍卖市场营造良好营商环境。

（三）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，2021年，我国货物贸易进出口总值39.1万亿元人民币，比2020年增长21.40%。其中，出口21.73万亿元，增长21.20%；进口17.37万亿元，增长21.50%；贸易顺差4.36万亿元。

2022年我国货物贸易进出口总值42.07万亿元人民币，比2021年增长7.7%。其中，出口23.97万亿元，增长10.5%；进口18.1万亿元，增长4.3%。

2022年，我国对东盟、欧盟、美国分别进出口6.52万亿、5.65万亿和5.05万亿元，分别增长15%、5.6%和3.7%。同期，我国对“一带一路”沿线国家进出口增长19.4%，占我国外贸总值的32.9%，提升3.2个百分点；对RCEP其他成员国进出口增长7.5%。

外贸主体数量增、活力强。2022年，我国有进出口实绩的外贸企业59.8万家，增加5.6%。其中，民营企业51万家，增加7%，进出口21.4万亿元，增长12.9%，占进出口总值的50.9%，提升2.3个百分点。

同期，外商投资企业进出口13.82万亿元，国有企业进出口6.77万亿元，分别占进出口总值的32.9%和16.1%。

国家出台了稳经济一揽子政策和接续措施，在外贸领域涉及保通保畅、加大财税金融支持力度、鼓励外贸新业态发展、支持外贸企业保订单拓市场、不断提升贸易安全和便利化水平等。随着这些政策措施效能持续释放，我国外贸主体活力有效激发。

随着这些政策措施效能持续释放，我国外贸主体活力有效激发。2022年，有进出口实绩的外贸企业数量比上年增加5.6%，民营企业、外商投资企业、国有企业等三大类外贸主体充分发挥各自优势，进出口运行表现稳健。

党的二十大报告提出，“着力扩大内需，增强消费对经济发展的基础性作用和投资对优化供给结构的关键作用。”扩大优质消费品进口，是我国扩大内需市场、促进消费升级，满足人民美好生活需要的重要途径。

随着我国居民收入水平逐步提升，中高档消费需求日益增加。扩大优质消费品进口，能够与国内产品形成优势互补，满足国内消费升级需求。

我国已连续13年稳居全球第二大进口国，是210个国家和地区的出口市场，60个国家和地区的主要出口市场。今年上半年，我国进口占世界进口比重达10.6%，有力促进了贸易出口国经济发展，也有力支持了国内稳产保供和改善民生。

关于下一阶段的外贸走势，当前我国外贸发展面临的困难挑战仍然较多，与此同时，今年我国经济有望总体回升，外贸发展也有不少有利条件，推动外贸稳规模、优结构具有坚实支撑。

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；国际局势持续动荡，地区冲突时有爆发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。

（四）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。

近年来随着中国经济总量已经成为仅次于美国的世界第二大经济体，我国对能源、矿山、基础设施建设等对于工业摘要仍有巨大的刚性需求。在我国经济发展方式转变、产业结构升级调整以及相关部门鼓励技术进步的背景下，我国工业炸药生产技术在生产工艺、生产装备及产品性能等方面发生了巨大变化，连续化、自动化生产技术逐步成熟，制药技术已达到较高水平，生产本质安全度显著提高，其中，生产装备产品不断推陈出新，工艺技术不断更新换代，关键原辅材料性能更加稳定。行业总体朝着分工专业化、技术先进化和生产规模化的方向发展。

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。

（五）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2022年末，公司管理的剧院达到70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。

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，2022年，保利发展品牌价值达2111.89亿元，连续十年荣膺“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及保利物业为香港联交所上市公司，中国海诚、保利联合为深交所上市公司，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。

十二、其他经营重要事项

截至本募集说明书签署之日，发行人无其他需要披露的经营重要事项。

第六章发行人主要财务状况

提示：投资者在阅读以下财务信息时，应当参阅发行人完整的财务报表以及本募集说明书其他部分对于发行人财务数据和指标的解释。

天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）分别已对发行人2021年-2023年合并财务报表进行了审计，并分别出具了天职业字[2022]20318号带强调事项的无保留意见审计报告、天职业字[2023]21511号标准无保留意见的审计报告和天职业字[2024]16668号标准无保留意见的审计报告。

	审计机构	审计意见	报告编号
2021年	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）	带强调无保留	天职业字[2022]20318号
2022年	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）	标准无保留	天职业字[2023]21511号
2023年	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）	标准无保留	天职业字[2024]16668号

对于上述情况，天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人2021年度带强调事项的无保留意见审计报告分别出具了审计情况说明。

未经特别说明，本募集说明书中引用的2021年、2022年和2023年财务数据引自发行人经审计的2021、2022、2023年财务报告，2024年1-3月财务数据引自发行人未经审计的2023年一季度财务报表。本募集说明书中的2021、2022年、2023年和2024年1-3月的财务指标以及相关财务分析以上述财务数据为基础进行计算。

一、财务报表的编制及审计情况

（一）财务报表的编制基础

发行人以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）编制2021-2023年合并及母公司财务报表。2021-2023年度审计报告及2024年一季度财务报表均以持续经营假设为基础、会计核算以权责发生制为基础。

（二）会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

1、2021年度

（1）会计政策变更情况

1.本公司及下属非上市子公司自2021年1月1日采用《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》（财会〔2017〕7号）、《企业会计准则第23号——金融资产转移》（财会〔2017〕8号）、《企业会计准则第24号——套期会计》（财会〔2017〕9号）以及《企业会计准则第37号——金融工具列报》（财会〔2017〕14号）相关规定，根据累积影响数，调整期初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。会计政策变更导致影响如下：

单位：元

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称	受影响的金额
（1）将其他应收款中计提的存款应收利息调整至存放同业款项，在货币资金列报。将其他应付款中计提的吸收存款应付利息调整至吸收存款及同业存放。	货币资金	101,681,211.47
	其他应收款	-101,681,211.47
	吸收存款及同业存放	569,508.36
	其他应付款	-602,841.69
	拆入资金	33,333.33
（2）本公司及下属非上市子公司本期执行新金融工具准则，将在原准则下核算的金融资产、金融负债按照新金融工具准则的规定重新计量和列报，对于按公允价值重新计量与原账面价值的差异，调整期初留存收益和期初其他综合收益。	交易性金融资产	733,450,888.86
	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-31,912,595.46
	其他流动资产	-12,000,000.00
	可供出售金融资产	-8,352,939,702.51
	其他权益工具投资	4,276,389,899.96
	其他非流动金融资产	3,714,223,309.61
	递延所得税资产	-4,808,065.44
	预计负债	19,170,759.00
	递延所得税负债	15,061,228.78
	其他流动负债	265,150.00
	交易性金融负债	3,955,381,214.90
	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-3,955,381,214.90

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称	受影响的金额
	其他综合收益	-263,541,168.89
	未分配利润	550,267,770.84
	少数股东权益	1,179,995.29
（3）本公司下属非上市子公司本期执行新金融工具准则，将符合标准的按以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收票据调整至应收款项融资，还原原终止确认的应收票据。	应收票据	37,039,050.19
	应收款项融资	50,632,641.46
	其他流动负债	87,671,691.65
（4）本公司及下属非上市子公司本期执行新金融工具准则，按预期信用损失率重新测算坏账准备，差额调整期初留存收益。	应收账款	-4,246,607.56
	未分配利润	-4,246,607.56

2.本公司及下属非上市子公司自2021年1月1日采用《企业会计准则第21号——租赁》（财会〔2018〕35号）相关规定，根据累积影响数，调整使用权资产、租赁负债、期初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。会计政策变更导致影响如下：

单位：元

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称	受影响的金额
（1）将本公司作为承租人租入的资产确认为使用权资产，冲减原在预付款项、长期待摊费用中核算的预付租金；冲减原应付账款、其他应付款中计提的租金，将租赁付款额与未确认融资费之间的差额扣减未来一年内需支付的部分后的金额确认为租赁负债，未来一年内需支付的部分确认为一年内到期的非流动负债。 （2）将本公司作为转租赁出租人租出资产的应收融资租赁款扣除未实现融资收益后的金额确认为长期应收动资产和其他应收款。	预付款项	-25,647,208.88
	使用权资产	4,313,783,270.68
	长期待摊费用	-5,584,828.13
	其他应收款	1,433,333.33
	一年内到期的非流动资产	10,803,920.28
	长期应收款	82,932,603.98
	其他流动负债	118,348.62
	应付账款	-2,091,666.67
	应交税费	-167,993.38
	其他应付款	-550,877.18
	一年内到期的非流动负债	334,918,823.57
	租赁负债	4,058,721,835.73
	未分配利润	-13,227,001.67

	少数股东权益	-377.76

3.本公司及下属非上市子公司自2021年1月1日采用《企业会计准则第14号——收入》（财会〔2017〕22号）相关规定，根据累积影响数，调整期初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。会计政策变更导致影响如下：

单位：元

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称	受影响的金额
（1）将不满足无条件收款权的已完工未结算的存货重分类至合同资产，将已结算未完工、与提供劳务及与销售商品相关的预收款项重分类至合同负债。 （2）将尚未完成的合同中不满足无条件收款权的应收账款重分类至合同资产，将预付的销售佣金作为合同取得成本重分类至其他流动资产，将与商品销售和提供劳务相关的预收款项重分类至合同负债，将相关的增值税销项税额重分类至其他流动负债。	应收账款	-53,227,254.64
	存货	-3,539,669,480.74
	合同资产	3,651,574,695.31
	其他非流动资产	1,792,196.64
	预收款项	-40,640,709,986.90
	合同负债	40,523,009,748.01
	其他应付款	8,059,575.34
	其他流动负债	155,257,206.30
	其他非流动负债	14,853,613.82

4.本公司及下属子公司自2021年1月1日采用《企业会计准则解释第14号》（财会（2021）1号）相关规定，根据累积影响数，调整期初留存收益及财务报表相关其他项目金额，对可比期间信息不予调整：

单位：元

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称	受影响的金额
将同时符合14号解释所述“双特征”和“双控制”的PPP项目合同，原计入在建工程的部分确认为合同资产，列报为其他非流动资产，并追溯调整以前期间应确认的收入累计影响额，调整年初留存收益。	其他流动资产	-43,940,803.69
	在建工程	-1,405,383,889.02
	其他非流动资产	1,522,717,061.34
	未分配利润	12,478,753.38
	少数股东权益	60,913,615.25

5.本公司及下属子公司自2021年1月1日采用《企业会计准则解释第15号》（财会（2021）35号）中“关于资金集中管理相关列报”相关规定，解释发布前企业的财务报表未按照上述规定列报的，应当按照本解释对可比期间的财务报

表数据进行相应调整。本公司及下属子公司采用本会计政策变更对财务报表无影响。

（2）会计估计变更情况

无。

（3）前期重大会计差错更正情况

1.职工薪酬

根据《企业会计准则第 9 号——职工薪酬》的规定，公司应当自 2014 年 7 月 1 日起对 支付给离退休人员的福利费作为设定受益计划核算，本公司以前年度未按照上述规定进行会 计处理，本年根据精算结果，依据企业会计准则相关规定采用追溯重述法对 2020 年度财务 报表相关项目进行更正。

(1) 上述调整对本公司 2020 年 12 月 31 日合并资产负债表影响如下：

受影响的报表项目	2020年12月31日调整金额
资产合计：	25,799,637.83
其中： 递延所得税资产	25,799,637.83
负债合计：	1,190,624,581.81
其中： 一年内到期的非流动负债	23,051,811.09
长期应付职工薪酬	1,234,885,185.17
预计负债	-67,312,414.45
股东权益合计：	-1,164,824,943.98
其中： 其他综合收益	15,225,921.64

受影响的报表项目	2020年12月31日调整金额
未分配利润	-1,134,221,112.10
少数股东权益	-45,829,753.52

(2) 上述调整对本公司 2020 年度合并利润表影响如下：

受影响的报表项目	2020年度调整金额
管理费用	-69,481,766.37
财务费用	42,984,280.00
营业外支出	-3,150,000.00
所得税费用	465,000.00

归属于母公司所有者的净利润	32,126,477.34
少数股东损益	-2,943,990.97
归属于母公司所有者的综合收益总额	15,225,921.64
归属于少数股东的综合收益总额	4,982.01

2、2022年度

（1）会计政策变更情况

1.执行《企业会计准则解释第15号》

（1）本公司自2022年1月1日采用《企业会计准则解释第15号》（财会〔2021〕35号）中“关于亏损合同的判断”的相关规定，即“企业履行该合同的成本超过预期经济利益应当确认为预计负债。”根据累积影响数,调整年初留存收益及其他相关财务报表项目，对可比期间信息不予调整。该会计政策变更对本公司财务报表未产生影响。

（2）本公司自2022年1月1日采用《企业会计准则解释第15号》（财会〔2021〕35号）中“关于企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理”相关规定，即“对试运行销售相关的收入和成本分别进行会计处理，计入当期损益，不应将试运行销售相关收入抵销相关成本后的净额冲减固定资产成本或者研发支出。试运行产出的有关产品或副产品在对外销售前，符合《企业会计准则第1号——存货》规定的应当确认为存货”。解释发布前企业的财务报表未按照上述规定列报的，应当按照本解释对可比期间的财务报表数据进行相应调整。该会计政策变更对本公司财务报表未产生影响。

2.执行《企业会计准则解释第16号》

（1）本公司自2022年1月1日采用《企业会计准则解释第16号》（财会〔2022〕31号）中“关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理”的相关规定，“即对于企业（指发行方，下同）按照《企业会计准则第37号——金融工具列报》等规定分类为权益工具的金融工具（如分类为权益工具的永续债等），相关股利支出按照税收政策相关规定在企业所得税税前扣除的，企业应当在确认应付股利时，确认与股利相关的所得税影响。该股利的所得税影响通常与过去产生可供分配利润的交易或事项更为直接相关，

企业应当按照与过去产生可供分配利润的交易或事项时所采用的会计处理相一致的方式，将股利的所得税影响计入当期损益或所有者权益项目（含其他综合收益项目）。对于所分配的利润来源于以前产生损益的交易或事项，该股利的所得税影响应当计入当期损益；对于所分配的利润来源于以前确认在所有者权益中的交易或事项，该股利的所得税影响应当计入所有者权益项目”。解释发布前企业的财务报表未按照上述规定列报的，应当按照本解释对可比期间的财务报表数据进行相应调整。该会计政策变更对本公司财务报表未产生影响。

（2）本公司自2022年1月1日采用《企业会计准则解释第16号》（财会〔2022〕31号）中“关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理”的相关规定，即“企业修改以现金结算的股份支付协议中的条款和条件，使其成为以权益结算的股份支付的，在修改日，企业应当按照所授予权益工具当日的公允价值计量以权益结算的股份支付，将已取得的服务计入资本公积，同时终止确认以现金结算的股份支付在修改日已确认的负债，两者之间的差额计入当期损益。上述规定同样适用于修改发生在等待期结束后的情形”。根据累积影响数,调整年初留存收益及其他相关财务报表项目，对可比期间信息不予调整。该会计政策变更对本公司财务报表未产生影响。

(2) 会计估计变更情况

无。

(3) 前期会计差错更正情况

本公司下属公司保利久联控股集团有限责任公司及其子公司（以下简称“保利久联”）以前年度少计提应收账款坏账准备，本年对前期财务报表进行追溯调整。

(1) 上述调整对本公司2021年12月31日合并资产负债表影响如下：

项目	2021年12月31日		
	调整前金额	调整数	调整后金额
应收账款	15,815,306,156.04	-349,421,997.13	15,465,884,158.91
递延所得税资产	11,037,384,277.12	52,746,898.98	11,090,131,176.10
未分配利润	79,081,338,151.68	-56,178,035.22	79,025,160,116.46
少数股东权益	264,565,298,486.48	-	264,324,801,423.55

		240,497,062.93	

（2）上述调整对本公司2021年度合并利润表影响如下：

项目	2021年度		
	调整前金额	调整数	调整后金额
信用减值损失	-349,526,305.19	-230,795,067.71	-580,321,372.90
所得税费用	15,268,762,308.47	-34,755,368.66	15,234,006,939.81
净利润	41,542,357,234.11	-196,039,699.05	41,346,317,535.06
归属于母公司股东的净利润	13,125,335,624.77	-37,180,767.11	13,088,154,857.66
少数股东损益	28,417,021,609.34	-158,858,931.94	28,258,162,677.40

2、2023年度

(一)会计政策变更情况

(二)会计估计变更情况

本报告期公司主要会计估计未发生变更。

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称	受影响的金额
《企业会计准则解释第16号》于2022年11月30日发布，其中“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”内容自2023年1月1日起施行。	递延所得税资产	1,176,567,498.28
	递延所得税负债	1,160,939,042.52
	未分配利润	3,767,349.06
	少数股东权益	11,861,106.70
	所得税费用	17,199,758.30
	少数股东损益	5,402,156.75

(三)前期会计差错更正情况

公司下属公司保利国际控股有限公司部分下属子公司、保利久联控股集团有限责任公司及部分下属子公司、中国工艺集团有限公司及部分下属子公司、中国华信邮电科技有限公司及部分下属子公司对以前年度财务报表进行差错更正，本年对前期财务报表进行了追溯调整。

(1)上述调整对公司2022年12月31日合并资产负债表影响如下：

项目	2022年12月31日		
	调整前金额	调整数	调整后金额
应收账款	15,299,234,187.79	-72,273,484.84	15,226,960,702.95
预付款项	39,791,859,598.57	-125,364,517.30	39,666,495,081.27
其他应收款	176,884,446,207.80	-188,872,221.54	176,695,573,986.26
存货	1,024,279,568,990.60	-211,489,014.68	1,024,068,079,975.90
合同资产	7,430,657,298.83	-661,801,711.72	6,768,855,587.11
持有待售资产	348,452,347.37	-244,937,259.36	103,515,088.01
其他流动资产	68,103,190,901.90	3,272,356.76	68,106,463,258.66
长期应收款	8,232,488,001.75	-344,706,342.44	7,887,781,659.31
其他权益工具投资	5,086,277,783.23	-60,000,000.00	5,026,277,783.23
固定资产净额	20,413,863,807.20	-74,722.40	20,413,789,084.80
无形资产	19,715,008,428.24	118,629,697.50	19,833,638,125.74
开发支出	260,678,790,98	67,660,698.18	328,339,489.16
商誉	1,533,358,359.71	38,665,344.82	1,572,023,704.53
递延所得税资产	15,005,623,476.80	163,868,814.82	15,169,492,291.62
应付职工薪酬	2,040,078,081.30	20,976,395.38	2,061,054,476.68
其他应付款	159,723,849,384.08	-54,778,162.04	159,669,071,222.04
持有待售负债	71,796,135.79	-57,822,587.24	13,973,548.55
一年内到期的非流动负债	106,178,257,216.89	17,173,732.79	106,195,430,949.68
递延所得税负债	1,689,291,132.75	19,672,459.07	1,708,963,591.82
其他综合收益	1,030,754,173.77	-22,950,000.00	1,007,804,173.73
未分配利润	86,113,516,710.54	-1,164,757,836.20	84,948,758,874.34
少数股东权益	282,419,078,213.91	-274,936,363.96	282,144,141,849.95

(2) 上述调整对本公司2022年度合并利润表影响如下：

项目	2022年度		
	调整前金额	调整数	调整后金额
营业收入	454,131,290,834.87	3,181,093.78	454,134,471,928.65

营业成本	368,037,691,667.78	79,024,420.7	368,116,716,088.49
研发费用	3,530,037,785.74	-76,002,849.87	3,454,034,935.87
信用减值损失	-3,098,706,571.62	-440,388,198.34	-3,539,094,769.96
资产减值损失	-2,615,177,01855	-672,627,786.38	-3,287,804,804.93
所得税费用	10,782,049,655.93	-78,879,694.81	10,703,169,961.12
净利润	29,127,317,927.97	-1,033,976,766.97	28,093,341,161.00
归属于母公司股东的净利润	8,661,878,346.13	-1,026,382,995.90	7,635,495,350.14
少数股东损益	20,465,439,581.84	-7,593,770.98	20,457,845,810.86

二、历史财务报表

（一）发行人合并报表范围变动情况

1、2021年合并报表范围变动情况

（1）本年不再纳入合并范围的原子公司

序号	企业名称	不再纳入合并范围的原因
1	南阳市神威注册安全工程师事务所有限公司	注销
2	武汉长江保资控股有限公司	股权转让
3	桂林保利文化投资发展有限公司	注销
4	广西保利领秀投资有限公司	注销
5	广西保利前城投资有限公司	注销
6	保利贵州房地产销售代理有限公司	注销
7	烟台利发置业有限公司	注销
8	云南保利置业房地产销售代理有限公司	注销
9	威海市保利大剧院管理有限公司	注销
10	保利华谊(上海)拍卖有限公司	注销
11	保利义乌艺术发展有限公司	注销
12	日照市保利影城有限公司	注销
13	合肥保利影城有限公司	注销
14	石家庄星星影城有限公司	注销
15	中丝生丝进出口公司	注销

序号	企业名称	不再纳入合并范围的原因
16	中丝深圳进出口公司	注销
17	天津京港国际贸易有限公司	股权转让
18	北京雅城商务中心有限公司	注销
19	大连保洋发展有限公司	注销
20	佛山信保航宸股权投资合伙企业(有限合伙)	注销
21	佛山信保中港股权投资合伙企业(有限合伙)	注销
22	中鸿泰(香港)有限公司	注销
23	徐州晟府建筑工程咨询有限公司	注销
24	徐州晟沐建筑工程咨询有限公司	注销
25	成都两湖房地产开发有限公司	注销
26	陕西荣嘉宝置业有限公司	注销
27	武汉保利康桥房地产开发有限公司	注销
28	天津鑫和健身服务有限公司	注销
29	守鸿有限公司	注销
30	Poly Agency NSW Pty Ltd	注销
31	Poly Agency Victoria Pty Ltd	注销
32	D&A Milray Pty Ltd ATF D&A Milray Unit Trust	注销
33	Docklands 048 Service Pty Ltd ATF Docklands 048 Trust	注销
34	Yarra 048 Pty Ltd	注销
35	Yarra 048 Real Estate Developments Pty Ltd	注销
36	上海保利建融房地产有限公司	注销
37	大连睿思企业管理有限公司	注销
38	佛山市南海区元杭置业有限公司	注销
39	北京融筑房地产开发有限公司	股权转让
40	北京和信金泰房地产开发有限公司	股权转让
41	北京保利通房地产开发有限公司	股权转让
42	北京未来科技城保昌置业有限公司	股权转让
43	南昌豫苑置业有限公司	股权转让
44	江西鼎邦置业有限公司	股权转让
45	青岛广嘉置业有限公司	股权转让
46	南京保禹置业有限公司	股权转让
47	广东中成化工有限公司	股权转让

序号	企业名称	不再纳入合 并范围的原因
48	诺楠紫乐轩置业(惠州)有限公司	股权转让
49	三亚碧海锦诚商业管理有限公司	股权转让
50	三亚碧海锦晟酒店管理有限公司	股权转让
51	Action Dragon Holdings Limited	股权转让
52	合肥和融房地产有限公司	股权转让
53	上海保利建臻房地产有限公司	注销

(2) 本年新纳入合并范围的主体

序号	企业名称	形成控制权方式
1	保利酒业有限公司	新投资设立
2	北京保投科技有限公司	新投资设立
3	宁波鸿强房地产信息咨询有限公司	新投资设立
4	宁波鸿昊房地产信息咨询有限公司	新投资设立
5	宁波宏茂房地产信息咨询有限公司	新投资设立
6	宁波睿茂房地产信息咨询有限公司	新投资设立
7	宁波宏鹏房地产信息咨询有限公司	新投资设立
8	宁波睿旭房地产信息咨询有限公司	新投资设立
9	宁波宏勤房地产信息咨询有限公司	新投资设立
10	宁波睿勤房地产信息咨询有限公司	新投资设立
11	宁波宏振房地产信息咨询有限公司	新投资设立
12	宁波睿振房地产信息咨询有限公司	新投资设立
13	苏州京宏房地产开发有限公司	新投资设立
14	苏州利德管理咨询有限公司	新投资设立
15	苏州德胜管理咨询有限公司	新投资设立
16	苏州利弘管理咨询有限公司	新投资设立
17	苏州弘义管理咨询有限公司	新投资设立
18	苏州利璟管理咨询有限公司	新投资设立
19	苏州璟合管理咨询有限公司	新投资设立
20	苏州利仁管理咨询有限公司	新投资设立
21	苏州仁宇管理咨询有限公司	新投资设立
22	贵州金和城企业管理有限责任公司	新投资设立
23	贵州金和筑企业管理有限责任公司	新投资设立
24	海南嘉悦置业有限公司	新投资设立
25	深圳市保发房地产开发有限公司	新投资设立
26	深圳市保卓房地产开发有限公司	新投资设立
27	深圳市保捷房地产开发有限公司	新投资设立
28	惠州市保乾房地产开发有限公司	新投资设立
29	深圳市保悦商业运营有限公司	新投资设立
30	昆明保悦房地产开发有限公司	新投资设立
31	济南利坤置业有限公司	新投资设立
32	广州达顺置业有限公司	新投资设立
33	佛山市亨泰置业有限公司	新投资设立

序号	企业名称	形成控制权方式
34	广州合生弘钫投资发展有限公司	非同一控制下的企业合并
35	广州合生天铭房地产有限公司	非同一控制下的企业合并
36	昆山象利企业管理咨询有限公司	新投资设立
37	上海盛韫置业有限公司	新投资设立
38	上海盛浦置业有限公司	新投资设立
39	常州隆嘉实业投资有限公司	新投资设立
40	上海盛真置业有限公司	新投资设立
41	上海盛嵘置业有限公司	新投资设立
42	上海盛莱置业有限公司	新投资设立
43	上海盛赋置业有限公司	新投资设立
44	上海盛泊置业有限公司	新投资设立
45	上海盛綦置业有限公司	新投资设立
46	上海盛呈置业有限公司	新投资设立
47	上海盛葆置业有限公司	新投资设立
48	上海盛万置业有限公司	新投资设立
49	上海盛山置业有限公司	新投资设立
50	武汉丰远商业管理有限公司	新投资设立
51	宁海保旭置业有限公司	新投资设立
52	宁波保隽置业有限公司	新投资设立
53	宁波保盈置业有限公司	新投资设立
54	宁波鸿盈房地产信息咨询有限公司	新投资设立
55	宁波鸿隽房地产信息咨询有限公司	新投资设立
56	太仓盛涛科技发展有限公司	新投资设立
57	海诚武汉置业有限公司	新投资设立
58	中国轻工业南宁设计工程有限公司（科特迪瓦）	新投资设立
59	普研（上海）标准技术服务有限公司	非同一控制下的企业合并
60	杭州普研标准技术服务有限公司	非同一控制下的企业合并
61	珠海和彦企业管理合伙企业（有限合伙）	新投资设立
62	赣州市保利剧院管理有限公司	新投资设立
63	福州保利旗山湖剧院管理有限公司	新投资设立
64	泰安保利剧院管理有限公司	新投资设立
65	南通市海门保利大剧院管理有限公司	新投资设立
66	鄂尔多斯市保利剧院管理有限公司	新投资设立
67	抚州保利影业有限公司	新投资设立

序号	企业名称	形成控制权方式
68	上海宝山保利影城有限公司	新投资设立
69	宁波保利影业有限公司	新投资设立
70	保利生态产业发展有限公司	新投资设立
71	保利生态（荣成）有限责任公司	新投资设立
72	湖南金聚能科技有限公司	非同一控制下的企业合并
73	湖南金能爆破工程有限公司	非同一控制下的企业合并
74	保联石家庄科技有限公司	新投资设立
75	保利（四平）环境有限公司	新投资设立
76	内蒙古瀚石矿山工程有限公司	非同一控制下的企业合并
77	保利贵州房地产开发有限公司	非同一控制下的企业合并
78	贵阳保利房地产开发有限公司	非同一控制下的企业合并
79	保利贵州温泉经营管理有限公司	非同一控制下的企业合并
80	保利贵州酒店管理有限公司	非同一控制下的企业合并
81	深圳市保达房地产开发有限公司	非同一控制下的企业合并
82	美泰乐贵金属（苏州）有限公司	非同一控制下的企业合并
83	保利商业保理有限公司	新投资设立
84	珠海玥晨企业管理合伙企业（有限合伙）	新投资设立
85	上海嘉棠企业管理有限公司	新投资设立
86	保利（香港）资本管理有限公司	新投资设立
87	中博世金（海南）国际贸易有限公司	新投资设立
88	九合（天津）航空科技有限公司	新投资设立
89	苏州保泓置业有限公司	新投资设立
90	宜宾市保宜昊运房地产开发有限公司	新投资设立
91	长春和鸿房地产开发有限公司	新投资设立
92	长春和茂房地产开发有限公司	新投资设立
93	富利建设集团第一建设有限公司	新投资设立
94	富利建设集团第二建设有限公司	新投资设立
95	富利建设集团第三建设有限公司	新投资设立
96	富利建设集团第四建设有限公司	新投资设立
97	富利建设集团第五建设有限公司	新投资设立
98	富利建设集团第六建设有限公司	新投资设立
99	富利易采科技有限公司	新投资设立
100	南昌保裕置业有限公司	新投资设立
101	合肥和宸房地产开发有限公司	新投资设立

序号	企业名称	形成控制权方式
102	阜阳和熙房地产开发有限公司	新投资设立
103	宣城荣保房地产开发有限公司	新投资设立
104	合肥和蓬房地产开发有限公司	新投资设立
105	苏州鼎玺置业有限公司	新投资设立
106	常州常旭房地产发展有限公司	新投资设立
107	宁德中悦投资有限公司	新投资设立
108	湖南保嘉置业有限公司	新投资设立
109	湖南保福置业有限公司	新投资设立
110	湖南利晟置业有限公司	非同一控制下的企业合并
111	保恒筑铭（武汉）科技产业有限公司	新投资设立
112	南京保华房地产开发有限公司	新投资设立
113	保利（河源）投资发展有限公司	新投资设立
114	汕头弘城投资有限公司	新投资设立
115	南京悦成房地产开发有限公司	新投资设立
116	扬州悦城置业有限公司	新投资设立
117	保利江南实业有限公司	新投资设立
118	常州青珺房地产发展有限公司	新投资设立
119	常州东晟房地产发展有限公司	新投资设立
120	沈阳和雅房地产开发有限公司	新投资设立
121	沈阳和润房地产开发有限公司	新投资设立
122	沈阳和裕房地产开发有限公司	新投资设立
123	辽宁和闽房地产开发有限公司	新投资设立
124	四川保利物业服务有限公司	新投资设立
125	四川保创国经物业服务有限公司	新投资设立
126	保利安徽物业服务有限公司	新投资设立
127	保利（嘉善）城市运营服务有限公司	新投资设立
128	保利（嘉善）综合服务管理有限公司	新投资设立
129	辽宁晖创物业管理有限公司	新投资设立
130	沈阳辽河保创物业综合服务有限公司	新投资设立
131	内蒙古保利爱之蒙物业服务有限公司	新投资设立
132	保利（江苏）物业服务发展有限公司	新投资设立
133	广东保利粤湾物业服务有限公司	新投资设立
134	保利陕西物业服务有限公司	新投资设立
135	邯郸保邯房地产开发有限公司	新投资设立

序号	企业名称	形成控制权方式
136	邯郸东筑房地产开发有限公司	新投资设立
137	石家庄保冶房地产开发有限公司	新投资设立
138	石家庄保丰房地产开发有限公司	新投资设立
139	青岛聚诚产业园管理有限公司	新投资设立
140	太原保华利舰房地产开发有限公司	新投资设立
141	山西保华利舰房地产开发有限公司	新投资设立
142	山西保景御房地产开发有限公司	非同一控制下的企业合并
143	太原保君利城房地产开发有限公司	新投资设立
144	山西中安利君房地产开发有限公司	新投资设立
145	山西保景鑫房地产开发有限公司	非同一控制下的企业合并
146	临汾利升房地产开发有限公司	新投资设立
147	西安荣骏置业有限公司	新投资设立
148	徐州保悦置业有限公司	新投资设立
149	淮安保鸿置业有限公司	新投资设立
150	淮安保联悦置业有限公司	新投资设立
151	连云港保华房地产发展有限公司	新投资设立
152	南京保鼎装饰有限公司	新投资设立
153	长沙市保城置业有限公司	新投资设立
154	珠海市云胜园投资有限公司	非同一控制下的企业合并
155	西咸新区云筑园房地产有限公司	非同一控制下的企业合并
156	选房宝（珠海横琴）数字科技有限公司	新投资设立
157	天津顺鑫房地产开发有限公司	新投资设立
158	天津广隆房地产开发有限公司	新投资设立
159	佛山南海保祁置业有限公司	新投资设立
160	佛山市南海区保狮置业有限公司	新投资设立
161	江门保兴置业有限公司	新投资设立
162	佛山市禅城区保君置业有限公司	新投资设立
163	佛山保璟置业有限公司	新投资设立
164	佛山市禅城区保宸置业有限公司	新投资设立
165	茂名市保冀置业有限公司	新投资设立
166	佛山市保睿驰企业管理有限公司	新投资设立
167	重庆葆和房地产开发有限公司	新投资设立
168	温州保悦置业有限公司	新投资设立
169	温州保源置业有限公司	新投资设立

序号	企业名称	形成控制权方式
170	金华保霖置业有限公司	新投资设立
171	台州保悦置业有限公司	新投资设立
172	杭州保融置业有限公司	新投资设立
173	绍兴保欣置业有限公司	新投资设立
174	舟山保骏城市发展有限公司	新投资设立
175	舟山保欣城市发展有限公司	新投资设立
176	杭州保汇置业有限公司	新投资设立
177	中山市和旭实业投资有限公司	新投资设立
178	东莞市保弘实业投资有限公司	新投资设立
179	东莞市保煜实业投资有限公司	新投资设立
180	珠海保金置业有限公司	新投资设立
181	东莞市保盈实业投资有限公司	新投资设立
182	东莞市和惠投资有限公司	新投资设立
183	惠州市和越置业发展有限公司	新投资设立
184	东莞市保望投资有限公司	新投资设立
185	深圳重诚项目管理有限公司	新投资设立
186	成都重诚项目管理有限公司	新投资设立
187	北京金顺保筑置业有限公司	新投资设立
188	北京望和润致置业有限公司	新投资设立
189	包头市保泰利升置业有限公司	新投资设立
190	北京保营善筑置业有限公司	新投资设立
191	北京兴和航泰置业有限公司	新投资设立
192	泉州保创发展有限公司	新投资设立
193	龙岩保润房地产开发有限公司	新投资设立
194	厦门沧珩实业有限公司	新投资设立
195	漳州中昇房地产开发有限公司	新投资设立
196	福州中乐投资有限公司	新投资设立
197	福州中瑾置业有限公司	新投资设立
198	福州中晋投资有限公司	新投资设立
199	莆田中玺投资有限公司	新投资设立
200	天水陇旭房地产开发有限公司	新投资设立
201	兰州陇融房地产开发有限公司	新投资设立
202	兰州陇臻房地产开发有限公司	非同一控制下的企业合并
203	甘肃陇盈房地产开发有限公司	新投资设立

序号	企业名称	形成控制权方式
204	太仓锦雍置业有限公司	新投资设立
205	上海锦雍置业有限公司	新投资设立
206	昆山锦璀置业有限公司	新投资设立
207	太仓保耀置业有限公司	新投资设立
208	太仓锦颂置业有限公司	新投资设立
209	洋浦保旭实业发展有限公司	新投资设立
210	儋州保俊实业发展有限公司	新投资设立
211	郑州展骏置业有限公司	新投资设立
212	洛阳展鹏置业有限公司	新投资设立
213	洛阳展通置业有限公司	新投资设立
214	郑州展博置业有限公司	新投资设立
215	广州市誉东置业有限公司	新投资设立
216	青岛聚信产业园投资运营有限公司	新投资设立
217	保利特能工程有限公司	新投资设立
218	深圳保文文化艺术有限公司	新投资设立
219	B1TreasureIsland048HoldingsLLC	新投资设立
220	C23TreasureIsland048HoldingsLLC	新投资设立
221	湖南保麓管理咨询有限公司	新投资设立
222	深圳市保名投资发展有限公司	新投资设立
223	广州市瑞保企业管理有限公司	新投资设立
224	广州市瑞富企业管理有限公司	新投资设立
225	广州市瑞恒企业管理有限公司	新投资设立
226	广州市瑞平企业管理有限公司	新投资设立
227	广州市瑞泰企业管理有限公司	新投资设立
228	广州市瑞咨企业管理有限公司	新投资设立
229	东莞和悦实业投资有限公司	新投资设立
230	保利（天津）国际贸易发展有限公司	非同一控制下的企业合并
231	北京睿斯企业管理有限公司	非同一控制下的企业合并
232	温州升聚投资管理有限公司	非同一控制下的企业合并
233	台州富高置业有限公司	非同一控制下的企业合并
234	绍兴鸿雅置业有限公司	非同一控制下的企业合并
235	绍兴雅宏置业有限公司	非同一控制下的企业合并
236	湖北品信房地产开发有限公司	非同一控制下的企业合并
237	兰州天盈房地产开发有限责任公司	非同一控制下的企业合并

序号	企业名称	形成控制权方式
238	汕尾市睿驰咨询服务有限公司	非同一控制下的企业合并
239	成都市美府房地产开发有限公司	非同一控制下的企业合并
240	成都锐驰企业管理有限公司	非同一控制下的企业合并
241	天津锐斯企业管理有限公司	非同一控制下的企业合并
242	江西明月山温泉生态康养发展有限公司	非同一控制下的企业合并
243	武汉世纪泓博房地产开发有限公司	非同一控制下的企业合并
244	长沙宝西瑞思管理咨询有限公司	非同一控制下的企业合并
245	长沙保湖瑞思管理咨询有限公司	非同一控制下的企业合并
246	重庆睿炽企业管理有限公司	非同一控制下的企业合并
247	陕西瑞思房地产咨询有限公司	非同一控制下的企业合并
248	沈阳瑞赐雅骏企业管理有限公司	非同一控制下的企业合并
249	三亚睿思房地产投资有限公司	非同一控制下的企业合并
250	四川利达建设工程有限公司	非同一控制下的企业合并
251	豪隆（晋江）置业有限公司	非同一控制下的企业合并
252	广州市瑞思企业管理有限公司	非同一控制下的企业合并
253	陕西华盛新科置业有限公司	非同一控制下的企业合并
254	甘肃兴融房地产开发有限公司	非同一控制下的企业合并
255	元氏县碧盛房地产开发有限公司	非同一控制下的企业合并
256	佛山市锦汇隆光房地产开发有限公司	非同一控制下的企业合并
257	天津瑞赐企业管理咨询服务有限公司	非同一控制下的企业合并
258	天津保利昆仑房地产开发有限公司	非同一控制下的企业合并
259	河北万茂房地产开发有限公司	非同一控制下的企业合并
260	南京瑞赐置业投资有限公司	非同一控制下的企业合并
261	江苏保利宁祥房地产开发有限公司	非同一控制下的企业合并
262	浙江锐驰投资管理有限公司	非同一控制下的企业合并
263	杭州保利建嘉房地产开发有限公司	非同一控制下的企业合并
264	济宁广汇置业有限公司	非同一控制下的企业合并
265	珠海东粤投资有限公司	非同一控制下的企业合并
266	保利（珠海）房地产开发有限公司	非同一控制下的企业合并
267	阳江瑞驰投资发展有限公司	非同一控制下的企业合并
268	保利（阳江）房地产开发有限公司	非同一控制下的企业合并
269	重庆荣丰吉联房地产开发有限公司	非同一控制下的企业合并
270	重庆葆珺企业管理有限公司	非同一控制下的企业合并
271	重庆悦岚房地产开发有限公司	非同一控制下的企业合并

序号	企业名称	形成控制权方式
272	成都新都区廖家湾轨道城市发展有限公司	非同一控制下的企业合并

2、2022年合并报表范围变动情况

（1）本年不再纳入合并范围的原子公司

序号	企业名称	不再纳入合并范围的原因
1	保利云南房地产开发有限公司	注销
2	安宁保利房地产开发有限公司	注销
3	山东浦济置业有限公司	注销
4	山东保利营销顾问有限公司	注销
5	聊城市利博城市发展有限公司	注销
6	苏州弘义管理咨询有限公司	注销
7	苏州利仁管理咨询有限公司	注销
8	苏州仁宇管理咨询有限公司	注销
9	苏州利德管理咨询有限公司	注销
10	苏州德胜管理咨询有限公司	注销
11	宁波睿茂房地产信息咨询有限公司	注销
12	宁波睿旭房地产信息咨询有限公司	注销
13	宁波睿振房地产信息咨询有限公司	注销
14	宁波睿勤房地产信息咨询有限公司	注销
15	宁波鸿昊房地产信息咨询有限公司	注销
16	广州保佳园林工程有限公司	注销
17	珠海保致投资合伙企业（有限合伙）	注销
18	惠州保利龙胜房地产开发有限公司	转让
19	上海保利茂佳园林绿化有限公司	转让
20	广西岭湾投资有限公司	注销
21	上海盛莱置业有限公司	注销
22	上海盛赋置业有限公司	注销
23	上海盛泊置业有限公司	注销
24	上海盛蓁置业有限公司	注销
25	上海盛呈置业有限公司	注销
26	上海盛葆置业有限公司	注销

27	上海盛衍投资管理有限公司	注销
28	中艺远东进出口有限公司	转让
29	中国抽纱品进出口（集团）有限公司	转让
30	烟台运通物流有限公司	注销
31	中艺华丰物业管理有限公司	注销
32	湖北省天宝珠宝首饰国际贸易有限公司	破产清算
33	莫桑比克中轻盛丰公司	注销
34	中轻华贸（北京）国际贸易有限责任公司	注销
35	深圳保利防务高新投资有限公司	注销
36	贵州保利文化发展有限公司	注销
37	China Huaxin Lao Sole Co.,Ltd.	注销
38	剑河县黔中民用爆破器材专营有限责任公司	转让
39	毕节新联爆破工程有限公司	注销
40	枣庄市裕鲁爆破工程有限公司	注销
41	保利民爆济南销售有限公司	注销
42	中国工艺福建实业有限公司	破产清算
43	上海中丝东方经贸有限公司	注销
44	中丝（上海）能源发展有限公司	注销
45	盐边县天成工贸有限公司	注销
46	盐边县天成蚕业有限公司	注销
47	福州中艺抽纱实业有限公司	破产清算
48	中国工艺品杭州进出口有限公司	破产清算
49	福建泉州中工艺石材有限公司	破产清算
50	CAP TK LIMITED	注销
51	保利石油天然气集团有限公司	注销
52	Generation Power Limited	注销
53	Pacific Dragon Investments Company Limited	转让
54	成都青白江保腾房地产开发有限公司	注销
55	成都宏浦创智实业有限公司	注销
56	珠海斗门佳利建设有限公司	注销
57	武汉保利百合房地产开发有限公司	注销
58	大连保利锦桐房地产开发有限公司	注销

59	大连保利会展管理有限公司	注销
60	淮安晟儒置业有限公司	注销
61	北京飞翔家航空文化有限公司	注销
62	岳阳建桥投资置业有限公司	注销
63	天津保宁置业有限公司	注销
64	佛山市保利东龙房地产有限公司	注销
65	佛山保利弘雅房地产开发有限公司	注销
66	佛山化纤集团有限公司	转让
67	阳江保瑞驰物业有限公司	注销
68	佛山市恒胤企业管理有限公司	注销
69	杭州保融置业有限公司	转让
70	杭州滨保房地产开发有限公司	注销
71	杭州保利建嘉房地产开发有限公司	注销
72	东莞弘璟实业投资有限公司	转让
73	东莞市保业实业投资有限公司	注销
74	北京望和润致置业有限公司	转让
75	福州中隆泰实业有限公司	转让
76	上海保利建缜投资咨询有限公司	注销
77	合肥保利和新房地产有限公司	注销
78	广州市保投房地产开发有限公司	注销
79	绍兴鸿雅置业有限公司	转让
80	绍兴雅宏置业有限公司	转让
81	长沙湘保中环咨询有限公司	转让
82	长沙湘保茉莉咨询有限公司	转让
83	东莞保恒实业投资有限公司	转让
84	重庆葆阅企业管理有限公司	转让
85	成都新都区利牧归房地产开发有限公司	转让
86	成都市保裕泰和房地产开发有限公司	转让

(2) 本年新纳入合并范围的主体

序号	企业名称	形成控制权方式
1	临沧保利恒馨物业服务管理有限公司	新设
2	常熟市保璟置业有限公司	新设

序号	企业名称	形成控制权方式
3	昆山市悦城置业有限公司	收购
4	济南舜庄建设发展有限公司	收购
5	济南保丰置业有限公司	新设
6	宁波保辉置业有限公司	新设
7	宁波保瑜置业有限公司	新设
8	宁波保衡置业有限公司	新设
9	宁波鸿衡房地产信息咨询有限公司	新设
10	宁波鸿瑜房地产信息咨询有限公司	新设
11	深圳市保玉房地产开发有限公司	新设
12	深圳市平保同鑫投资企业（有限合伙）	收购
13	广东保荔城市服务有限公司	新设
14	上海盛濡置业有限公司	新设
15	保利商旅酒店管理有限公司	新设
16	宁波保利物业服务管理有限公司	新设
17	中轻检验认证（济南）有限公司	新设
18	中轻检验认证（武汉）有限公司	新设
19	中轻检验认证（广州）有限公司	新设
20	中轻检验认证（成都）有限公司	新设
21	中国中轻国际工程有限公司（阿布扎比）	新设
22	廊坊琛达机电设备有限公司	新设
23	中轻日本株式会社	新设
24	上海保利云间剧院管理有限公司	新设
25	孝感市保利大剧院管理有限公司	新设
26	西安浐灞保利剧院管理有限公司	新设
27	烟台市福山保利剧院管理有限公司	新设
28	魏县保利剧院管理有限公司	新设
29	哈尔滨保利剧院管理有限公司	新设
30	武汉临空港保利大剧院有限公司	新设
31	北京喜剧院有限公司	收购
32	保利斯特朗（北京）国际艺术传播公司	收购
33	北京保利新舞台演出制作有限公司	收购
34	上海竭信科技有限公司	新设
35	河北卫星化工股份有限公司	收购
36	湖南金能自动化设备有限公司	收购

序号	企业名称	形成控制权方式
37	金沙县裕亿工程机械服务有限责任公司	收购
38	新乐卫星超细材料有限公司	收购
39	河北卫星危货运输有限公司	收购
40	河北六〇七化工有限公司	收购
41	河北宏达爆破工程有限公司	收购
42	马鞍山龙港钉业有限公司	收购
43	中山市翠亨长新建筑材料有限公司	新设
44	广东长大商业服务有限公司	新设
45	南宁长大投资建设有限公司	新设
46	桂林外环高速公路有限公司	新设
47	广东惠增高速公路有限公司	新设
48	保利长大港航工程有限公司	新设
49	青岛广保佳创置业有限公司	新设
50	合肥和汇房地产开发有限公司	新设
51	合肥和颂房地产开发有限公司	新设
52	合肥和冉房地产开发有限公司	新设
53	郑州展硕置业有限公司	新设
54	福州中寓投资有限公司	新设
55	莆田中利建筑装修工程有限公司	新设
56	莆田中嘉置业有限公司	新设
57	泉州保莲房地产开发有限公司	新设
58	泉州隆利房地产开发有限公司	新设
59	保利和润房地产投资顾问有限公司	新设
60	杭州保润房地产顾问有限公司	新设
61	河北保润房地产经纪有限公司	新设
62	上海保锦润房地产有限公司	新设
63	上海锦岸汇置业有限公司	新设
64	上海锦协置业有限公司	新设
65	上海燊秀房地产开发有限公司	新设
66	苏州保鑫置业有限公司	新设
67	常州常通建筑工程咨询有限公司	新设
68	常州保通建筑工程咨询有限公司	新设
69	常州旭通建筑工程咨询有限公司	新设
70	常州煦通建筑工程咨询有限公司	新设

序号	企业名称	形成控制权方式
71	赣州保蓉置业有限公司	新设
72	南昌保丰置业有限公司	新设
73	保利苏通实业发展有限公司	新设
74	西安中嘉置业有限公司	新设
75	西安中尚璟房地产开发有限公司	新设
76	西安中尚硕房地产开发有限公司	新设
77	成都保双置业有限公司	新设
78	东莞市泓樾实业投资有限公司	新设
79	梅州市梅江区睿驰咨询服务有限公司	新设
80	广州琶资置业有限公司	新设
81	广州保韵置业有限公司	新设
82	广州穗隆置业有限公司	新设
83	广州保隆置业有限公司	新设
84	广州穗鸿置业有限公司	新设
85	汕尾市瑞思咨询服务有限公司	新设
86	汕尾市瑞赐咨询服务有限公司	新设
87	福州中沁置业有限公司	新设
88	厦门保昕房地产开发有限公司	新设
89	厦门保联椿莲房地产开发有限公司	新设
90	南京盛悦房地产开发有限公司	新设
91	南京盛宁房地产开发有限公司	新设
92	南京盛新房地产开发有限公司	新设
93	石家庄保珺房地产开发有限公司	新设
94	太原利晋房地产开发有限公司	新设
95	保利粤中发展有限公司	新设
96	北京保营和筑置业有限公司	新设
97	北京建保常筑置业有限公司	新设
98	广州黄埔保利物业服务有限公司	新设
99	广州保荔物业发展有限公司	新设
100	保利环境服务（广东）有限公司	新设
101	白银保卫利环境服务有限公司	新设
102	岳阳惠华保创城市服务有限公司	新设
103	保利（海南经济特区）物业服务有限公司	新设
104	合肥和烨房地产开发有限公司	新设

序号	企业名称	形成控制权方式
105	合肥和墩房地产开发有限公司	新设
106	佛山保誉置业有限公司	新设
107	佛山保启置业有限公司	新设
108	佛山保玥置业有限公司	新设
109	保华（珠海横琴）商业管理有限公司	新设
110	阳江融驰企业管理有限公司	新设
111	保利商旅产业发展有限公司	新设
112	广东和汇商业运营管理有限公司	新设
113	长春维升投资有限公司	新设
114	浙江和寓企业管理有限公司	新设
115	和家互联（珠海）数字科技有限公司	新设
116	山西保君养老服务有限公司	新设
117	珠海市和熹养老服务有限公司	新设
118	宁波保汇城市发展有限公司	新设
119	上海鼎骏商务信息咨询有限公司	收购
120	苏州锦钿置业有限公司	取得控制权
121	太仓锦意置业有限公司	取得控制权
122	苏州鑫捷置业有限公司	取得控制权
123	武汉瑞赐鼎骏企业管理咨询有限公司	收购
124	曲水天熠实业发展有限公司	取得控制权
125	成都瑞驰保骏企业管理咨询有限公司	收购
126	东莞市保汇实业投资有限公司	取得控制权
127	沈阳瑞赐投资有限公司	收购
128	大连保润房地产开发有限公司	取得控制权
129	广州市瑞赐企业管理有限公司	收购
130	广州黄埔区大塑更新改造投资有限公司	取得控制权
131	成都锦华悦投资有限公司	取得控制权
132	清远保奕置业有限公司	取得控制权
133	佛山市中医院老年病医院有限公司	收购
134	佛山市中医院康复护理医院有限公司	收购
135	长春市瑞驰实业有限公司	收购
136	南京保迪置业有限公司	取得控制权
137	安徽保利爱家置业有限公司	收购
138	杭州保源置业有限公司	收购

序号	企业名称	形成控制权方式
139	湖南保沙瑞驰咨询管理有限公司	收购
140	南安市源利房地产开发有限公司	取得控制权
141	长沙永峰房地产开发有限公司	收购
142	郴州市乾嘉盛房地产有限公司	收购
143	上海保利建衡房地产有限公司	收购
144	上海建杉置业有限公司	取得控制权
145	上海锦禄置业有限公司	取得控制权
146	三亚不夜城置业有限公司	取得控制权
147	三亚合俊实业发展有限公司	取得控制权
148	武汉保利金矫房地产开发有限公司	收购
149	成都富通置业有限公司	收购
150	保利（通化）房地产开发有限公司	收购
151	长春保利恒信房地产开发有限公司	收购
152	北京葆顾房地产经纪有限公司	新设
153	北京和悦睿斯企业管理咨询有限公司	新设
154	四川保润爱家房地产经纪有限公司	新设
155	广东保润爱家房地产经纪有限公司	新设
156	莆田泽顺置业有限公司	新设
157	辽宁保润爱家房地产经纪有限公司	新设
158	中山市保望商业管理有限公司	新设
159	中山市保名商业管理有限公司	新设
160	重庆市保润爱家房地产经纪有限公司	新设
161	成都市保裕泰和房地产开发有限公司	新设
162	成都新都区利牧归房地产开发有限公司	新设
163	东莞保恒实业投资有限公司	新设
164	长沙湘保中环咨询有限公司	新设
165	长沙湘保茉莉咨询有限公司	新设
166	重庆葆阅企业管理有限公司	新设
167	海南国际文物艺术品交易中心有限公司	新设
168	珠海浩珥企业管理合伙企业（有限合伙）	新设

3、2023年合并报表范围变动情况

（1）本年不再纳入合并范围的原子公司

序号	企业名称	不再纳入合并范围的原因
1	保利石油天然气有限公司	注销
2	中丝辽宁化工物流有限公司	转让
3	上海中丝国际仓储运输有限公司	注销
4	北京雅太国际货运代理有限公司	注销
5	北京中工美拍卖有限公司	移交破产管理人
6	北京艺兰珠宝厂有限公司	股权转让
7	环威贸易有限公司	注销
8	中拓国际经贸集团有限公司	转让
9	青岛大剧院管理有限公司	失去控制权
10	上海竭信科技有限公司	注销
11	上海盈风投资有限公司	注销
12	上海欣丰电子有限公司	移交破产管理人
13	珠海玥晨企业管理合伙企业(有限合伙)	转让
14	广州市瑞平企业管理有限公司	转让

(2) 本年新纳入合并范围的主体

序号	企业名称	形成控制权方式
1	广西长大工程建设有限公司	新设
2	惠州长大工程建设有限公司	其他
3	北京中航空港建设工程有限公司	收购
4	中工美文化(苏州)有限公司	新设
5	上海虹口保利大剧院管理有限公司	新设
6	山东保利剧院管理有限公司	新设
7	衢州大花园保利剧院管理有限公司	新设
8	常州保利晋陵艺术教育培训有限公司	新设
9	中盈优创(南京)科技有限公司	其他
10	嘉兴利安投资管理有限公司	新设

4、2024年一季度合并报表范围变动情况

2024年一季度发行人合并报表范围较年初未发生变化。

（二）合并财务报表

2021年末-2023年末及2024年3月末发行人合并资产负债表及2021年度-2023年度合并利润表、合并现金流量表如下：

表6-1：2021年末-2023年末及2024年3月末合并资产负债表

单位：万元

项目	2024年3月末	2023年末	2022年末	2021年末
流动资产：				
货币资金	16,449,460.84	19,466,011.10	22,066,208.22	23,029,529.45
交易性金融资产	484,750.13	200,680.91	289,327.41	236,816.01
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	0.00	0.00	0.00	0.00
衍生金融资产	1,864.13	4,673.91	24,399.39	20,740.21
应收票据及应收账款	1,828,561.26	1,701,805.44	1,615,906.87	1,628,549.63
应收票据	51,259.47	56,634.08	85,983.45	47,019.01
应收账款	1,777,301.79	1,645,171.36	1,529,923.42	1,581,530.62
预付款项	4,113,911.82	4,060,704.94	3,979,185.96	6,196,287.76
应收利息	772.72	0.00	0.00	0.00
应收股利	7,025.71	7579.99	6,940.77	14,866.88
其他应收款	17871952.65	16,958,015.22	17,688,444.62	17,482,028.93
存货	102,645,559.06	101,647,688.63	102,427,956.90	94,610,754.46
持有待售资产	9,921.54	9,921.54	34,845.23	9,921.54
一年内到期的非流动资产	116,034.62	206,706.72	287,215.81	370,610.18
其他流动资产	8,229,110.71	8,549,680.36	6,810,319.09	7,175,551.04
流动资产合计	**152,790,043.40**	**153,459,622.05**	**156,302,193.94**	**151,377,670.71**
非流动资产：				
△发放贷款及垫款	23,476.12	25,494.42	141,980.90	87,328.39
可供出售金融资产	0.00	0.00	0.00	0.00
持有至到期投资	0.00	0.00	0.00	0.00
长期应收款	860,354.29	912,918.36	823,248.80	173,813.92
长期股权投资	11,774,062.12	11,650,452.25	11,822,416.62	10,765,181.32
其他权益工具	543,643.06	525,159.26	508,627.78	0.00
其他非流动金融资产	306,592.69	343,566.81	492,673.58	510,299.72

投资性房地产	4,202,950.61	4,163,046.54	4,054,571.84	3,759,167.64
固定资产净额	1,853,481.46	1,822,746.27	2,041,386.38	2,120,618.20
在建工程	112,052.81	108,126.79	103,956.34	2,042,580.18
工程物资	0.00	0.00	0.00	0.00
固定资产清理	311.06	0.00	0.00	0.00
生产性生物资产	28.96	30.01	23.43	25.05
使用权资产	533,053.77	514,009.19	646,633.82	536,587.50
无形资产	2,823,195.46	2,793,052.89	1,971,500.84	354,256.86
开发支出	37,357.32	53,081.06	26,067.88	20,453.04
商誉	166,004.68	148,959.59	153,335.84	146,509.78
长期待摊费用	85,135.85	88,976.49	98,534.42	117,904.87
递延所得税资产	1,942,695.04	1,908,482.28	1,500,562.35	1,103,738.43
其他非流动资产	778,987.32	743,597.56	738,726.50	366,195.55
非流动资产合计	**26,906,599.40**	**26,938,405.90**	**26,546,668.52**	**22,638,055.17**
资产总计	**179,696,642.81**	**180,398,027.95**	**182,848,862.47**	**174,015,725.88**
流动负债：				
短期借款	1,251,344.76	1,418,399.52	979,947.50	1,291,977.01
吸收存款及同业存放	356,775.29	62,528.92	93,501.10	202,879.04
拆入资金	155,040.06	0.00	0.00	0.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	0.00	0.00	0.00	0.00
衍生金融负债	5,000.00	306.73	6,287.14	2,219.72
应付票据及应付账款	19397644.17	20,933,524.95	20,351,643.72	17,574,279.29
应付票据	173,453.57	167,074.76	221,107.87	1,097,156.66
应付账款	19,224,190.60	20,766,450.19	20,130,535.85	16,477,122.64
预收款项	146,601.50	104,284.02	110,479.73	122,884.58
合同负债	45,708,291.60	46,105,723.31	48,819,553.25	50,358,851.42
应付职工薪酬	195,592.47	216,129.71	204,007.81	174,490.12
应交税费	2,500,207.30	3,018,127.00	1,437,950.56	1,246,206.69
其中：应交税金	2,483,385.60	2,983,322.65	1,464,764.18	1,273,842.63
应付利息	10,496.22	0.00	0.00	0.00
应付股利	104,710.34	270,043.62	346,323.96	39,089.54
其他应付款	14,293,161.72	15,356,918.61	15,972,384.94	17,050,157.23

一年内到期的非流动负债	8,966,284.80	9,248,462.04	10,617,825.72	8,428,195.49
其他流动负债	4,423,953.75	3,986,787.52	4,735,662.58	4,404,395.53
流动负债合计	**97,899,415.68**	**101,300,832.58**	**103,329,244.05**	**101,119,544.60**
非流动负债：				
长期借款	30,275,733.21	29,410,138.55	31,004,731.98	29,419,868.87
应付债券	7,270,641.69	6,669,463.77	7,256,078.36	4,888,172.79
租赁负债	503,028.69	488,639.75	629,004.58	524,355.26
长期应付款	657,354.77	50,052.60	14,947.63	3,606.30
长期应付职工薪酬	168,972.93	172,148.59	176,053.09	198,519.62
专项应付款	1,637.21	0.00	0.00	0.00
预计负债	14,536.09	15,151.46	40,873.58	54,379.81
递延收益	132,433.52	123,313.13	128,753.49	132,002.77
递延所得税负债	266,087.58	288,808.81	168,929.11	175,373.98
其他非流动负债	89,165.79	108,047.47	108,697.35	22,625.97
非流动负债合计	**39,379,591.46**	**37,325,764.13**	**39,528,069.17**	**35,418,905.37**
负债合计	**137,279,007.13**	**138,626,596.71**	**142,857,313.22**	**136,538,449.97**
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）净额	284,948.26	284,948.26	284,948.26	244,948.26
其他权益工具	0.00	0.00	0.00	0.00
资本公积	2,513,562.90	2,538,344.93	2,528,416.73	2,545,987.11
其他综合收益	125,057.58	93,180.35	103,075.42	126,007.13
专项储备	9,357.68	9,886.18	14,170.31	5,072.25
盈余公积	129,391.59	129,384.83	129,384.83	129,384.83
△一般风险准备	78,536.52	78,757.61	78,294.20	61,212.67
未分配利润	9,214,533.68	9,079,222.90	8,611,351.67	7,908,133.82
归属于母公司所有者权益合计	12,355,388.22	12,213,725.06	11,749,641.43	11,020,746.07
*少数股东权益	30,062,247.45	29,557,706.17	28,241,907.82	26,456,529.85
所有者权益（或股东权益）合计	**42,417,635.67**	**41,771,431.24**	**39,991,549.25**	**37,477,275.92**
负债和所有者权益（或股东权益）总计	**179,696,642.81**	**180,398,027.95**	**182,848,862.47**	**174,015,725.88**

表6-2：2021年度-2023年度及2024年1-3月合并利润表

单位：万元

项目	2024年1-3月	2023年度	2022年度	2021年度
一、营业总收入	**8,743,910.82**	**52,385,300.84**	**45,537,469.91**	**44,511,718.20**
其中：营业收入	8,719,792.41	52,253,501.87	45,413,129.08	44,383,114.10
△利息收入	24,114.55	126,357.60	119,491.29	126,746.66
△手续费及佣金收入	3.86	5,441.37	4,849.54	1,857.44
二、营业总成本	**8,262,184.94**	**49,022,847.40**	**41,676,071.32**	**39,647,074.18**
其中：营业成本	7,406,730.47	44,402,049.08	36,803,769.17	34,521,526.30
△利息支出	2,462.30	12,996.34	10,604.35	12,389.25
△手续费及佣金支出	4.70	31.42	44.49	36.05
税金及附加	179,592.12	1,238,944.36	1,713,246.11	1,969,307.80
销售费用	194,962.79	1,288,645.70	1,131,721.32	1,116,668.60
管理费用	213,215.68	1,064,957.66	998,860.51	1,062,219.50
研发费用	49,355.71	244,405.83	353,003.78	348,156.17
财务费用	215,861.18	770,817.01	664,821.60	616,770.50
其中：利息支出	231,539.46	1,010,486.46	860,819.01	853,971.50
利息收入	43,946.64	327,902.80	345,712.34	293,468.12
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）	-1,381.89	14,871.45	66,448.03	-2,201.00
资产减值损失	6,063.68	-599,588.94	-261,517.70	-60,799.02
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	21,049.10	-23,681.33	-17,510.58	19,862.25
投资收益（损失以“-”号填列）	36,197.98	249,561.94	636,744.92	719,501.32
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	46,291.10	169,712.70	278,578.70	565,126.25
△汇兑收益（损失以“-”号填列）	0.00	0.00	0.00	551.82
信用减值损失	5,989.69	-111,535.12	-309,870.66	-34,952.63
资产处置收益（损失以“-”号填列）	374.72	34,041.73	16,197.66	19,007.92
其他收益	10,472.74	59,346.67	53,766.14	85,775.42
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	**553,211.39**	**2,970,598.39**	**3,979,208.38**	**5,613,591.11**
加：营业外收入	22,547.48	84,734.21	111,634.52	104,936.81
减：营业外支出	3,054.17	42,294.94	99,906.14	37,415.97
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	**572,704.70**	**3,013,037.65**	**3,990,936.76**	**5,681,111.95**
减：所得税费用	159,265.04	893,693.37	1,078,204.97	1,526,876.23
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	**413,439.66**	**2,119,344.29**	**2,912,731.79**	**4,154,235.72**
归属于母公司所有者的净利润	107,951.44	699,585.66	866,187.83	1,312,533.56

*少数股东损益	305,488.22	1,419,758.62	2,046,543.96	2,841,702.16

表6-3：2021年度-2023年度及2024年1-3月合并现金流量表

单位：万元

项目	**2024年1-3月**	**2023年度**	**2022年度**	**2021年度**
经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	8,946,133.99	52,294,523.86	46,924,313.87	55,200,433.54
△客户存款和同业存款放款项净增加额	0.00	-31,055.88	-109,220.05	117,404.62
△向其他金融机构拆入资金净增加额	155,000.00	0.00	0.00	-100,000.00
△收取利息、手续费及佣金的现金	14,404.92	103,614.71	119,795.89	127,853.26
回购业务资金净增加额	-450,000.00	750,000.00	-200,000.00	-
收到的税费返还	61,150.54	500,685.89	797,547.25	45,306.05
收到其他与经营活动有关的现金	5,239,849.03	14,341,437.22	19,260,582.04	29,510,214.35
经营活动现金流入小计	13,966,538.49	67,959,205.80	66,793,019.01	84,901,211.81
购买商品、接受劳务支付的现金	9,974,836.48	40,807,842.86	40,218,413.26	44,739,388.16
△客户贷款及垫款净增加额	-500.50	25,307.99	7,155.37	-160,712.09
△存放中央银行和同业款项净增加额	-26,418.44	-9,168.87	-37,043.27	-153,990.45
△支付利息、手续费及佣金的现金	383.74	-9,917.23	7,188.00	7,649.05
支付给职工以及为职工支付的现金	489,450.09	2,167,105.27	2,093,755.42	1,992,463.32
支付的各项税费	930,993.23	5,029,507.54	5,091,917.64	6,248,511.04
支付其他与经营活动有关的现金	6,555,196.99	16,425,523.33	19,235,327.50	30,941,870.72
经营活动现金流出小计	**17,923,941.59**	**64,436,200.89**	**66,616,713.91**	**83,615,179.75**
经营活动产生的现金流量净额	**-3,957,403.11**	**3,523,004.91**	**176,305.09**	**1,286,032.06**
投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	324,106.93	3,250,817.55	1,481,821.71	772,483.11
取得投资收益收到的现金	13,850.71	165,622.42	395,255.73	118,309.23
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,361.59	6,495.51	14,306.62	4,576.98
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	0.00	178,022.60	254,009.13	70,120.30

收到其他与投资活动有关的现金	40,197.69	404,897.16	455,085.15	415,713.75
投资活动现金流入小计	**379,516.92**	**4,005,855.23**	**2,600,478.34**	**939,413.62**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	304,357.72	1,156,533.03	1,094,647.94	398,749.03
投资支付的现金	351,210.00	2,523,837.97	3,462,909.35	1,545,286.35
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	0.00	34,152.78	208,634.20	0.00
支付其他与投资活动有关的现金	39,718.73	237,218.36	159,141.75	450,469.95
投资活动现金流出小计	**695,286.44**	**3,951,742.13**	**4,925,333.24**	**2,394,505.33**
投资活动产生的现金流量净额	**-315,769.52**	**54,113.10**	**-2,324,854.90**	**-1,455,091.71**
筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	33,416.09	1,425,862.14	606,673.54	67,006.71
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	33416.09	1,425,579.09	566,673.54	67,006.71
取得借款收到的现金	5,429,204.61	18,168,296.75	23,354,671.43	12,444,563.24
△发行债券收到的现金	0.00	0.00	0.00	0.00
收到其他与筹资活动有关的现金	293,548.54	476,997.71	475,376.78	428,441.47
筹资活动现金流入小计	**5,756,169.23**	**20,071,156.60**	**24,436,721.74**	**12,940,011.42**
偿还债务支付的现金	3,839,342.52	21,948,606.56	17,856,580.71	8,830,944.48
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	429,493.66	2,876,418.82	3,645,432.39	1,165,397.65
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	1,933.06	773,791.82	710,227.90	17,331.50
支付其他与筹资活动有关的现金	356,330.89	1,362,576.98	1,800,968.91	460,202.04
筹资活动现金流出小计	**4,625,167.07**	**26,187,602.36**	**23,302,982.01**	**10,456,544.18**
筹资活动产生的现金流量净额	**1,131,002.17**	**-6,116,445.76**	**1,133,739.73**	**2,483,467.25**
汇率变动对现金的影响	1,198.57	13,242.22	70,485.32	-1,620.22
现金及现金等价物净增加额	-3,140,971.89	-2526085.53	-944,324.77	-1,820,622.47
期初现金及现金等价物余额	21,406,102.37	21,406,102.37	22,350,427.14	22,350,427.14
期末现金及现金等价物余额	18,265,130.48	18,880,016.84	21,406,102.37	20,529,804.67

（三）发行人母公司财务报表

2021年末-2023年末及2024年3月末母公司资产负债表及2021年度-2023年度利润表、现金流量表如下：

表6-4：2021年末-2024年3月末母公司资产负债表

单位：万元

	2024年3月末	2023年末	2022年末	2021年末
流动资产				
货币资金	129,783.26	136,323.78	149,486.80	384,297.57
交易性金融资产	0.00	0.00	0.00	0.00
应收票据	0.00	0.00	0.00	0.00
应收账款	2,500.82	2500.82	2,500.82	2,500.82
预付款项	274.37	343.12	343.12	245.52
其他应收款	900,357.80	910,979.38	918,422.44	722,000.20
其中：应收利息	0.00	0.00	0.00	0.00
应收股利	0.00	0.00	0.00	0.00
买入返售金融资产	0.00	0.00	0.00	0.00
存货	0.00	0.00	0.00	0.00
其中：消耗性生物资产	0.00	0.00	0.00	0.00
划分为持有待售的资产	0.00	0.00	0.00	0.00
一年内到期的非流动资产	0.00	0.00	0.00	0.00
待摊费用	0.00	0.00	0.00	0.00
其他流动资产	976.94	0.00	146.16	979.29
其他金融类流动资产	0.00	0.00	0.00	0.00
流动资产合计	**1,033,893.20**	**1,050,147.11**	**1,070,899.35**	**1,110,023.41**
非流动资产				
发放贷款及垫款	0.00	0.00	0.00	0.00
可供出售金融资产	0.00	0.00	0.00	0.00
持有至到期投资	0.00	0.00	0.00	0.00
长期应收款	0.00	0.00	0.00	0.00
长期股权投资	2,062,269.65	2,241,943.78	2,244,587.48	2,063,189.08
其他权益工具投资	703,718.54	590,157.50	624,891.60	643,454.96
投资性房地产	0.00	0.00	0.00	0.00
固定资产	785.29	910.23	968.23	845.38
在建工程	0.00	0.00	0.00	0.00
工程物资	0.00	0.00	0.00	0.00
固定资产清理	0.00	0.00	0.00	0.00
生产性生物资产	0.00	0.00	0.00	0.00
油气资产	0.00	0.00	0.00	0.00
无形资产	183.49	209.55	234.08	231.51

开发支出	0.00	0.00	0.00	0.00
商誉	0.00	0.00	0.00	0.00
长期待摊费用	0.00	0.00	0.00	0.00
递延所得税资产	746.75	746.70	0.00	746.75
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	**2,789,976.41**	**2,856,240.50**	**2,892,954.08**	**2,730,740.35**
资产总计	**3,823,869.60**	**3,906,387.60**	**3,963,853.43**	**3,840,763.76**
流动负债				
短期借款	0.00	100,000.00	100,000.00	0.00
交易性金融负债	0.00	0.00	0.00	0.00
应付票据	0.00	0.00	0.00	0.00
应付账款	1,162.52	1,162.52	1,162.52	1,162.52
预收款项	0.00	0.00	0.00	0.00
应付手续费及佣金	0.00	0.00	0.00	0.00
应付职工薪酬	1,161.00	1,254.85	1,279.01	1,664.00
应交税费	2,845.56	2,748.89	2,986.85	2,871.88
其中：应交税金	0.00	0.00	2,825.45	2,710.48
其他应付款	2,954.03	2,015.88	23,686.50	40,728.10
其中：应付利息	18,874.69	1,342.92	0.00	0.00
应付股利	0.00	0.00	0.00	0.00
一年内到期的非流动负债	650,274.00	0.00	1,445.67	650,274.00
预提费用	0.00	0.00	0.00	0.00
递延收益-流动负债	0.00	0.00	0.00	0.00
应付短期债券	0.00	0.00	0.00	0.00
其他流动负债	0.00	201,041.44	200,373.25	0.00
其他金融类流动负债	0.00	0.00	0.00	0.00
流动负债合计	**677,271.79**	**309,566.49**	**330,933.79**	**696,700.50**
非流动负债				
长期借款	0.00	344,900.00	344,800.00	60,000.00
应付债券	50,000.00	50,463.29	50,000.00	50,000.00
长期应付款	0.00	0.00	0.00	0.00
长期应付职工薪酬	2,713.00	4,371.00	4,096.00	2,713.00
专项应付款	0.00	0.00	0.00	0.00
预计负债	0.00	0.00	0.00	0.00
递延所得税负债	78,242.78	49,285.96	58,536.05	63,176.89

递延收益-非流动负债	0.00	0.00	0.00	0.00
其他非流动负债	0.00	0.00	0.00	0.00
非流动负债合计	**130,955.78**	**449,020.25**	**457,432.05**	**175,889.89**
负债合计	**808,227.58**	**758,586.74**	**788,365.84**	**872,590.39**
所有者权益（或股东权益）				
实收资本（或股本）	244,948.26	284,948.26	284,948.26	244,948.26
国有资本	0.00	284,948.26	284,948.26	244,948.26
实收资本（或股本）净额	244,948.26	284,948.26	284,948.26	244,948.26
其它权益工具	0.00	0.00	0.00	0.00
其它权益工具：优先股	0.00	0.00	0.00	0.00
资本公积	1,311,022.14	1,311,022.14	1,311,022.14	1,311,022.14
减：库存股	0.00	0.00	0.00	0.00
其它综合收益	235,830.24	147,523.77	177,817.94	190,632.55
专项储备	0.00	0.00	0.00	0.00
盈余公积	103,472.03	103,472.03	103,472.03	103,472.03
其中：法定公积金	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00
任意公积金	3,472.03	3,472.03	3,472.03	3,472.03
一般风险准备	0.00	0.00	0.00	0.00
未分配利润	1,120,369.36	1,300,834.66	1,298,227.22	1,118,098.39
外币报表折算差额	0.00	0.00	0.00	0.00
未确认的投资损失	0.00	0.00	0.00	0.00
归属于母公司所有者权益合计	3,015,642.03	3,147,800.86	3,175,487.59	2,968,173.37
少数股东权益	0.00	0.00	0.00	0.00
所有者权益合计	**3,015,642.03**	**3,147,800.86**	**3,963,853.43**	**2,968,173.37**

表6-5：2021年度-2023年度及2024年1-3月母公司利润表

单位：万元

	2024年1-3月	**2023年度**	**2022年度**	**2021年度**
营业总收入	**145.02**	**84.28**	**173.60**	**4.95**
营业收入	145.02	84.28	173.60	4.95
其他类金融业务收入	0.00	0.00	0.00	0.00
营业总成本	2,993.76	-935.40	6,394.64	347.90
营业成本	0.12	0.06	0.23	0.33
税金及附加	29.92	0.04	70.02	51.90

销售费用	0.00	0.00	0.00	0.00
管理费用	5,921.67	1,703.77	15,668.56	11,915.49
其中：党建工作经费	0.00	0.00	0.00	0.00
研发费用	0.00	0.00	0.00	0.00
财务费用	-2,957.95	-2,639.27	-9,344.17	-11,619.83
其中：利息费用	12,073.57	4,549.53	20,588.58	27,584.11
利息收入	15,033.48	7,268.24	29,270.68	39,510.55
汇兑净收益	0.00	0.00	784.77	0.00
汇兑净损失	0.00	0.00	0.00	196.26
资产减值损失	0.00	0.00	0.00	0.00
加：其他收益	8.85	9.08	8.85	16.27
公允价值变动收益	0.00	0.00	0.00	0.00
投资收益	5,936.07	0.00	336,428.71	351,789.37
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	0.00	0.00	99.79	2,045.50
资产处置收益（损失以“-”号填列）	0.00	0.00	0.00	0.00
汇兑净收益	0.00	0.00	0.00	0.00
加：营业利润差额（特殊报表科目）	0.00	0.00	0.00	0.00
营业利润差额（合计平衡项目）	0.00	0.00	0.00	0.00
营业利润	**3,096.19**	**1,029.05**	**330,216.53**	**351,462.70**
加：营业外收入	0.88	0.00	3.14	188.04
其中：政府补助	0.00	0.00	0.00	0.00
非流动资产处置得利	0.00	0.00	0.00	0.00
减：营业外支出	240.00	0.00	1600.00	1,373.27
其中：非流动资产处置净损失	0.00	0.00	0.00	0.00
加：利润总额差额（特殊报表科目）	0.00	0.00	0.00	0.00
利润总额差额（合计平衡项目）	0.00	0.00	0.00	0.00
利润总额	**2,857.07**	**1,029.05**	**328,619.66**	**350,277.48**
减：所得税	586.11	0.00	1,332.86	20.75
加：未确认的投资损失	0.00	0.00	0.00	0.00
加：净利润差额（特殊报表科目）	0.00	0.00	0.00	0.00
净利润差额（合计平衡项目）	0.00	0.00	0.00	0.00
净利润	**2,270.97**	**1,029.05**	**327,286.81**	**350,256.73**
持续经营净利润	0.00	0.00	327,286.81	350,256.73

其他综合收益的税后净额	45,197.69	-24,991.36	-12,814.61	-12,020.08
将重分类进损益的其他综合收益	0.00	0.00	2,543.91	-1,513.41
权益法下可转损益的其他综合收益	0.00	0.00	2,543.91	-1,513.41
可供出售金融资产公允价值变动损益	0.00	0.00	0.00	0.00
综合收益总额	47,468.66	-23,962.30	314,472.20	338,236.64

表6-6：2021年度-2023年度及2024年1-3月母公司现金流量表

单位：万元

	2024年**1-3**月	**2023**年度	**2022**年度	**2021**年度
经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	0.00	0.00	182.12	5.40
收到的税费返还	0.00	0.00	0.00	0.00
收到其他与经营活动有关的现金	4,466.65	1,082.06	825,638.32	126,792.30
经营活动现金流入小计	4,466.65	1,082.06	825,820.44	126,797.70
购买商品、接受劳务支付的现金	17.93	0.00	0.00	0.00
支付给职工以及为职工支付的现金	4,150.29	1,203.69	8,615.49	6,825.90
支付的各项税费	944.08	264.13	1,055.25	452.31
支付其他与经营活动有关的现金	33,875.51	21,168.76	1,011,781.24	192,691.92
经营活动现金流出小计	38,987.82	22,636.58	1,021,451.98	199,970.14
经营活动产生的现金流量净额	**-34,521.17**	**-21,554.52**	**-195,631.54**	**-73,172.43**
投资活动产生的现金流量：	0.00			
收回投资收到的现金	0.00	0.00	0.00	1,016.63
取得投资收益收到的现金	8,562.74	0.00	339,286.04	349,275.39
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0.88	0.00	3.18	1.18
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	0.00	0.00	0.00	0.00
收到其他与投资活动有关的现金	163,494.25	231,515.48	0.00	0.00
投资活动现金流入小计	172,057.88	231,515.48	339,289.22	350,293.19
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	18.17	0.00	577.50	810.10
投资支付的现金	0.00	0.00	180,000.00	252,501.25
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	0.00	0.00	0.00	0.00
支付其他与投资活动有关的现金	331,662.08	220,000.00	0.00	0.00

投资活动现金流出小计	331,680.25	220,000.00	180,577.50	253,311.35
投资活动产生的现金流量净额	**-159,622.38**	**11,515.48**	**158,711.72**	**96,981.84**
筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	0.00	0.00	40,000.00	0.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	0.00	0.00	0.00	0.00
取得借款收到的现金	0.00	0.00	645,000.00	0.00
收到其他与筹资活动有关的现金	0.00	0.00	0.00	0.00
发行债券收到的现金	0.00	0.00	0.00	0.00
筹资活动现金流入小计	0.00	0.00	685,000.00	0.00
偿还债务支付的现金	60,000.00	100.00	710,000.00	60,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	432.75	3,044.80	173,637.51	202,736.08
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	0.00	0.00	0.00	0.00
支付其他与筹资活动有关的现金	0.00	0.00	33.68	0.00
筹资活动现金流出小计	60,432.75	3,144.80	883,671.19	262,736.08
筹资活动产生的现金流量净额	**-60,432.75**	**-3,144.80**	**-198,671.19**	**-262,736.08**
汇率变动对现金的影响	0.00	0.00	780.24	-196.19
现金及现金等价物净增加额	-254,576.30	-13,183.85	-238,410.76	-239,122.86
期初现金及现金等价物余额	385,336.49	149,507.63	384,297.57	623,420.43
期末现金及现金等价物余额	130,760.20	136,323.78	149,486.80	384,297.57

三、发行人财务情况分析

（一）资产构成分析

表6-7：发行人2021年末-2023年末及2024年3月末主要资产构成

单位：万元，%

项目	2024年3月末	2023年末	2022年末	2021年末
流动资产：				
货币资金	16,449,460.84	19,466,011.10	22,066,208.22	23,029,529.45
交易性金融资产	484,750.13	200,680.91	289,327.41	236,816.01
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	0.00	0.00	0.00	0.00
衍生金融资产	1,864.13	4,673.91	24,399.39	20,740.21
应收票据及应收账款	1,828,561.26	1,701,805.44	1,615,906.87	1,628,549.63

应收票据	51,259.47	56,634.08	85,983.45	47,019.01
应收账款	1,777,301.79	1,645,171.36	1,529,923.42	1,581,530.62
预付款项	4,113,911.82	4,060,704.94	3,979,185.96	6,196,287.76
应收利息	772.72	0.00	0.00	0.00
应收股利	7,025.71	7579.99	6,940.77	14,866.88
其他应收款	17871952.65	16,958,015.22	17,688,444.62	17,482,028.93
存货	102,645,559.06	101,647,688.63	102,427,956.90	94,610,754.46
持有待售资产	9,921.54	9,921.54	34,845.23	9,921.54
一年内到期的非流动资产	116,034.62	206,706.72	287,215.81	370,610.18
其他流动资产	8,229,110.71	8,549,680.36	6,810,319.09	7,175,551.04
流动资产合计	**152,790,043.40**	**153,459,622.05**	**156,302,193.94**	**151,377,670.71**
非流动资产：				
△发放贷款及垫款	23,476.12	25,494.42	141,980.90	87,328.39
可供出售金融资产	0.00	0.00	0.00	0.00
持有至到期投资	0.00	0.00	0.00	0.00
长期应收款	860,354.29	912,918.36	823,248.80	173,813.92
长期股权投资	11,774,062.12	11,650,452.25	11,822,416.62	10,765,181.32
其他权益工具	543,643.06	525,159.26	508,627.78	0.00
其他非流动金融资产	306,592.69	343,566.81	492,673.58	510,299.72
投资性房地产	4,202,950.61	4,163,046.54	4,054,571.84	3,759,167.64
固定资产净额	1,853,481.46	1,822,746.27	2,041,386.38	2,120,618.20
在建工程	112,052.81	108,126.79	103,956.34	2,042,580.18
工程物资	0.00	0.00	0.00	0.00
固定资产清理	311.06	0.00	0.00	0.00
生产性生物资产	28.96	30.01	23.43	25.05
使用权资产	533,053.77	514,009.19	646,633.82	536,587.50
无形资产	2,823,195.46	2,793,052.89	1,971,500.84	354,256.86
开发支出	37,357.32	53,081.06	26,067.88	20,453.04
商誉	166,004.68	148,959.59	153,335.84	146,509.78
长期待摊费用	85,135.85	88,976.49	98,534.42	117,904.87
递延所得税资产	1,942,695.04	1,908,482.28	1,500,562.35	1,103,738.43
其他非流动资产	778,987.32	743,597.56	738,726.50	366,195.55

非流动资产合计	**26,906,599.40**	**26,938,405.90**	**26,546,668.52**	**22,638,055.17**
资产总计	**179,696,642.81**	**180,398,027.95**	**182,848,862.47**	**174,015,725.88**

最近三年又一期，由于发行人业务的不断扩大带动存货等科目余额的持续上升，公司资产总额保持着快速增长的态势。近三年又一期末，发行人资产总额分别为174,015,725.88万元、182,848,862.47万元、180,398,027.95万元和179,696,642.81万元。

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。近三年又一期末，发行人流动资产合计分别为151,377,670.71万元、156,302,193.94万元、153,459,622.05万元和152,790,043.40万元，占资产总额的比重分别为86.99%、85.48%、85.07%和85.03%；发行人非流动资产合计分别为22,638,055.17万元、26,546,668.52万元、26,938,405.90万元和26,906,599.40万元，占资产总额的比重分别为13.01%、14.52%、14.93%和14.97%。

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。2021年末-2023年末，发行人货币资金期末余额分别为23,029,529.45万元、22,066,208.22万元和19,466,011.09万元，占资产总额的比重分别为13.23%、12.07%和10.79%。2023年末，发行人货币资金期末余额较2022年末减少2,600,197.12万元，小幅下降，降幅为11.78%。

截至2024年3月31日，发行人货币资金期末余额为16,449,460.83万元，占资产总额的比重为9.15%。2024年3月末发行人货币资金期末余额较2023年末减少3,016,550.26万元，降幅为15.50%。

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。

表6-8：截至2023年末，公司货币资金结构如下表所示：

单位：元，%

项目	期末余额	期初余额
库存现金	16,165,607.00	11,287,238.60
银行存款	191,949,626,297.96	216,947,455,248.86
其他货币资金	2,694,319,078.11	3,703,339,703.56
合计	194,660,110,983.07	220,662,082,191.02
其中：存放在境外的款项总额	3,887,271,005.32	4,261,828,876.01

受限制的货币资金明细如下：

单位：元

项目	期末余额	期初余额
法定存款准备金	3,490,733,148.94	3,582,421,802.39
银行账户冻结资金	136,618,016.70	417,830,618.06
银行承兑汇票保证金	257,769,519.59	254,709,518.60
会员交易资金		287,468,937.68
用于担保的定期存款或通知存款	158,566,591.50	217,907,136.98
履约保证金	123,555,460.86	316,889,978.38
信用证保证金	184,593,474.63	162,826,646.50
其他	2,154,132,703.17	1,923,049,054.38
合计	6,505,968,915.39	7,163,103,692.97

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。2021年-2023年末，发行人应收票据及应收账款期末净额分别为1,628,549.62万元、1,615,906.87万元和1,701,805.44万元，占同期资产总额的比重分别为0.94%、0.88%和0.94%。

2021年-2023年末，发行人应收票据期末净额分别为47,019.01万元、85,983.45万元和 56,634.08万元，占资产总额的比重分别为0.04%、0.03%和0.03%。

发行人应收账款主要系应收商品房销售款。2021年-2023年末，发行人应收账款期末净额分别为1,581,530.61万元、1,529,923.42万元和 1,645,171.36万元，占资产总额的比重分别为0.91%、0.84%和0.91%。2023年末发行人应收账款期末净额较2022年增加115,247.94万元，小幅上升。

截至2024年3月31日，发行人应收账款期末资产总额的比重为0.99%。2024年3月末发行人应收账款期末净额较2023年末增加132,130.43万元，增幅为8.03%。

表6-9：截至2023年末，公司应收账款分类情况如下表所示：

单位：元，%

类别	期末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
按单项计提坏账准备的应收账款	4,523,303,702.70	21.19	2,784,252,858.63	61.55
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	16,822,836,879.57	78.81	2,110,174,136.62	12.54
其中：账龄分析法组合	9,004,074,728.77	53.52	1,830,500,044.17	20.33
余额百分比法	5,514,014,860.79	32.78	279,674,092.45	5.07
无风险组合	2,304,747,290.01	13.70		
合计	21,346,140,582.27	100	4,894,426,995.25	--

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。

表6-10：截至2023年末，公司账龄分析法计提坏账准备的应收账款如下：

单位：元，%

账龄	期末数	期初数
1年以内（含1年）	11,316,639,558.10	10,151,980,740.29
1至2年（含2年）	2,090,692,645.34	1,691,364,457.50
2至3年（含3年）	972,738,928.34	1,019,311,311.84
3年以上	6,966,069,450.49	6,986,285,120.49
小计	21,346,140,582.27	19,848,941,630.12
减：坏账准备	4,894,426,995.25	3,866,133,172.78
合计	16,451,713,587.02	15,982,808,457.34

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。2021年-2023年末，发行人预付款项期末余额分别为6,196,287.75万元、3,979,185.96万元和4,060,704.94万元，占资产总额的比重分别为3.56%、2.18%和2.25%。2023年末发行人预付款项期末余额较2022年末增加81,518.98万元，增幅为2.05%。

截至2024年3月31日，发行人预付款项期末余额为4,113,911.82万元，占资产总额的比重为2.28%。2024年3月末发行人预付款项期末余额较2023年末增加53,206.88万元，增幅为1.31%。

从预付款项账龄结构来看，截至2023年末，公司账龄在3年以上的预付款项占比为 42.71%。

表6-11：截至2023年末，发行人预付款项账龄结构如下表所示：

单位：元，%

账龄	期末数		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例（%）	
1年以内（含1年）	12,335,960,794.84	29.67	1,017,152.90
1至2年（含2年）	8,021,978,319.72	19.29	3,502,591.29
2至3年（含3年）	3,462,265,073.73	8.33	868,303.79
3年以上	17,762,331,511.30	42.71	970,098,254.55
合计	41,582,535,699.59	100.00	975,486,302.53

4、其他应收款

2021年-2023年末，发行人其他应收款期末净额分别为17,482,028.92万元、17,688,444.62万元和16,958,015.22万元，占资产总额的比重分别为10.05%、9.67%和9.40%。2023年末发行人其他应收款期末净额较2022年末减少730,429.40万元，减幅为4.13%。

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2024年3月31日，发行人其他应收款期末净额为17,871,952.64万元，占资产总额的比重为9.94%。2024年3月末发行人其他应收款期末净额较2023末增加913,937.42万元，小幅上升。

表6-12：截至2022年末，其他应收款分类情况如下表所示：

单位：元，%

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率/计提比例(%)	
单项计提坏账准备的其他应收款项	5,312,554,747.29	3.01	4,983,427,254.28	93.80	329,127,493.01
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	171,283,545,764.82	96.99	2,146,569,948.44	1.25	169,136,975,816.38
合计	176,596,100,512.11	100.00	7,129,997,202.72	--	169,466,103,309.39

表6-13：截至2023年末，公司其他应收款前五名单位情况如下表所示：

单位：元，%

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款合计的	坏账准备
广州福兴房地产开发有限公司	项目开发资金	7,746,227,686.33	0-3年以上	4.39	
上海华辕实业有限公司	项目开发资金	5,397,349,227.13	0-3年以上	3.06	
Joy Best Global Enterprises Limited	资金拆借本金	3,018,422,495.06	3年以内	1.71	
西藏信昇股权投资合伙企业（有限合伙）	往来款	2,856,327,656.89	0-3年以上	1.62	

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款合计的	坏账准备
成通京置业(上海)有限公司	往来款	2,646,250,000.00	1年以内	1.50	
合计		21,664,577,065.41		12.28	

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。2021年-2023年末，发行人存货账面价值分别为94,610,754.46万元、102,427,956.90万元和101,647,688.63万元，占资产总额的比重分别为54.37%、56.02%和56.34%。2023年末发行人存货账面价值较2022年末减少780,268.27万元，减幅为0.76%。

截至2024年3月31日，发行人存货账面价值为1,026,455,59.06万元，占资产总额的比重为57.12%。2024年3月末发行人存货账面价值较2023年末增加997,870.43万元，小幅上升，增幅为0.98%。

表6-14：截至2023年末，公司存货类别如下表所示：

单位：元

项目	期末数		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值	账面价值
原材料	2,204,011,697.12	105,571,651.51	2,098,440,045.61
自制半成品及在产品	540,498,341,863.67	3,189,528,833.90	537,308,813,029.77
其中：开发成本	539,760,897,434.49	3,117,339,983.64	536,643,557,450.85
库存商品（产成品）	206,592,270,894.63	3,950,687,491.06	202,641,583,403.57
其中：开发产品	200,863,002,787.78	3,119,903,704.88	197,743,099,082.90
周转材料（包装物、低值易耗品等）	196,284,463.36	2,261,189.09	194,023,274.27
合同履约成本	1,183,591,665.65	657,941.83	1,182,933,723.82
消耗性生物资产	11,239,341.68		11,239.341.68
其他	273,643,257,045.13	603,403,530.61	273,039,853,514.52
其中：尚未开发的土地储备	267,831,796,344.87	578,652,085.24	267,253,144,259.63
合计	1,024,328,996,971.24	7,852,110,638.00	1,016,476,886,333.24

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2021年-2023年末，发行人长期股权投资期末余额分别为10,765,181.31万元、11,822,416.62万元和11,650,452.25万元，占资产总额的比重分别为6.19%、6.47%和6.46%。2023年末发行人长期股权投资期末余额较2022年末减少171,964.37万元，减幅为1.45%。

截至2024年3月31日，发行人长期股权投资期末余额为11,774,062.12万元，占资产总额的比重为6.55%。2024年3月末发行人长期股权投资期末余额较2023年末增加123,609.87万元，增幅为1.06%。

表6-16：截至2022年末，发行人长期股权投资的构成情况如下表所示：

单位：元，%

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对子公司投资	640,363,704.92		1,253,892.00	639,109,812.92
对合营企业投资	39,922,939,053.00	1,689,469,325.94	4,120.770.472.41	37,491,637.906.53
对联营企业投资	78,910,237,432.79	5.015.160.997.35	3,539.887,236.99	80,385,511,193.19
小计	119,473,540,190.71	6,704,630,323.33	7,661,911,601.40	118,516,258,912.64
减：长期股权投资	1,249,373,943.87	764,338,821.95	1,976,378.07	2,011,736,387.75
合计	118,224,166,246.84	5,940,291,501.38	7,659,935,223.33	116,504,522,524.89

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。

表6-17：截至2023年末，发行人以成本计量投资性房地产情况如下表所示：

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计	50,705,178,702.26	6,438,919,206.92	2,554,143,481.32	53,221,533,810.68
其中：1.房屋、建筑物	50,572,391,104.46	6,438,919,206.92	2,554,143,481.32	53,106,716,212.88
2.土地使用权	132,787,597.80			114,817,597.80

二、累计折旧和累计摊销合计	8,900,467,107.90	1,972,585,222.44	338,700,011.22	10,329,942,221.96
其中：1.房屋、建筑物	8,863,235,490.37	1,969,225,339.08	338,700,011.22	10,292,285,821.07
2.土地使用权	37,231,617.53	3,359,883.36	2,935,100.00	37,656,400.89
三、投资性房地产账面净值合计	41,804,711,594.36	--	--	42,891,591,588.72
其中：1.房屋、建筑物	41,709,155,614.09	--	--	42,814,430.391.81
2.土地使用权	95,555,980.27	--	--	77,161,196.91
四、投资性房地产减值准备累计金额合计	1,258,993,199.84	2,133,002.32		1,261,126,202.16
其中：1.房屋、建筑物	1,258,993,199.84	2,133.002.32		1,261,126,202.16
2.土地使用权				
五、投资性房地产账面价值合计	40,545,718,394.52	--	--	41,630,465,386.56
其中：1.房屋、建筑物	40,450,162,414.25	--	--	41,553,304.189.65
2.土地使用权	95,555,980.27	--	--	77,161,196.91

2021年-2023年末，发行人投资性房地产账面价值分别为3,759,167.64万元、4,054,571.84万元和4,163,046.53万元，占资产总额的比重分别为2.16%、2.22%和2.30%。2023年末发行人投资性房地产账面价值较2022年末增加108,474.70万元，增幅为2.68%。

截至2024年3月31日，发行人投资性房地产账面价值为4,202,950.61万元，占资产总额的比重为2.34%。

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。

表6-18：截至2023年末，公司固定资产明细如下表所示：

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计	33,510,545,207.31	2,344,182,146.71	4,342,660,250.21	31,512,067,103.81
其中：房屋及建筑物	22,304,969,168.52	1,490,016.728.76	3,503,388,702.18	20,291,597,195.10

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
机器设备	7,478,043.972.31	490,881,041.18	424,989,477.37	7,543,935,536.12
运输工具	1,341,096,070.75	127,787,206.79	105,580,477.81	1,363,302,799.73
电子设备	896,220,799.14	94,497,434.77	41,451,124.18	949,267,109.73
办公设备	589,583,672.76	87,359,986.48	116,704,193.58	560,239,465.66
酒店业家具	96,057,368.38	405,713.21	13,640.00	96,449,441.59
其他	804,574,155.45	53,234,035.52	150,532,635.09	707,275,555.88
二、累计折旧合计	12,444,288,518.95	1,512,957,651.32	1,289,341,229.35	12,667,904,940.92
其中：房屋及建筑物	5,557,356,297.56	620,579,991.70	584,086,208.34	5,593,850,080.92
机器设备	4,245,088.636.04	555,660,743.00	411,592,419.85	4,389,156,959.19
运输工具	976,679,753.12	101,958,789.13	96,237,705.39	982,400,836.86
电子设备	698,134,877.31	92,920,234.48	37,687,472.52	753,367,639.27
办公设备	465,117.473.24	68,719,584.63	107,943,458.39	425,893,599.48
酒店业家具	61,182,801.88	9,280,523.54	13,497.03	70,449,828.39
其他	440,728,679.80	63,837,784.84	51,780,467.83	452,785,996.81
三、账面净值合计	21,066,256,688.36	--	--	18,844,162,162.89
其中：房屋及建筑物	16,747,612,870.96	--	--	14,697,747,114.18
机器设备	3,232,955,336.27	--	--	3,154,778,576.93
运输工具	364,416,317.63	--	--	380,901,962.87
电子设备	198,085.921.83	--	--	195,899,470.46
办公设备	124,466.199.52	--	--	134,345,866.18
酒店业家具	34,874,566.50	--	--	25,999,613.20
其他	363,845,475.65	--	--	254,489,559.07
四、减值准备合计	656,069,912.40	12,081,092.28	48,886,129.08	619,264,875.60
其中：房屋及建筑物	301,182,636.64	6,576,278.58	20,126,187.00	287,632,728.22
机器设备	347,579,173.46	5,137,486.57	28,064,495.89	324,652,164.14
运输工具	1,851,984.41	34,350.90	676,331.13	1,210,004.18
电子设备	2,342,968.80	30,966.88		2,373,935.68
办公设备	331,361.28	25,654.88	4,095.98	352,920.18
酒店业家具				
其他	2,781,787.81	276,354.47	15,019.08	3,043,123.20

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
五、账面价值合计	20,410,186,775.96	--	--	18,224,897,287.29
其中：房屋及建筑物	16,446.430.234.32	--	--	14,410,114,385.96
机器设备	2,885,376,162.81	--	--	2,830,126,412.79
运输工具	362,564,333.22	--	--	379,691,958.69
电子设备	195,742.953.03	--	--	193,525,534.78
办公设备	124,134.838.24	--	--	133,992,946.00
酒店业家具	34,874,566.50	--	--	25,999,613.20
其他	361,063,687.84	--	--	251,446,435.87

2021年-2023年末，发行人固定资产账面价值分别为2,120,618.20万元、2,041,386.38万元和1,822,746.27万元，占资产总额的比重分别为1.22%、1.12%和1.01%。2023年末发行人固定资产账面价值较2022年末减少218,640.11万元，减幅为10.71%，主要为房地产企业所开发项目减少所致。

截至2024年3月31日，发行人固定资产账面价值为1,853,481.46万元，占资产总额的比重为1.03%。

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。2021年-2023年末，发行人无形资产账面价值分别为354,256.85万元、1,971,500.84万元和2,793,052.89万元，占资产总额的比重分别为0.20%、1.08%和1.55%。2023年末发行人无形资产较2022年末增加821,552.05万元，增幅为41.67%，增幅较大，主要系将部分PPP项目由在建工程调整至无形资产和其他非流动资产所致。

截至2024年3月31日，发行人无形资产账面价值为2,823,195.46 万元，占资产总额的比重为1.57%。

表6-19：截至2023年末，公司无形资产明细如下表所示：

单位：元

项目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、原价合计	25,373,382,327.69	9,838,791,734.31	422,208,140.47	34,789,965,921.53
其中：软件	4,141,38,865.34	662,242,948.65	138,422,200.92	4,665,149,613.07
土地使用权	,2,920,263,911.08	94,641,886.34	144,380,772.37	2,870,525,025.05

项目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
专利权	246,478,982.47	6,624,257.73		253,103,240.20
非专利技术	699,097,533.55	37,015,651.36	92,181,410.43	643,931,774.48
商标权	209,718,162.49	12,229,819.03		221,947,981.52
著作权	8,796,870.73		8,246,870.73	550,000.00
特许权	16,259,602,702.45	8,144,741,542.08		24,404,344,244.53
探矿权与采矿权	128,876,147.34	845,947,584.01	34,750,000.00	940,073,731.35
经营管理权	85,624,205.43			85,624,205.43
客户关系	546,325,440.00	32,111,680.00		578,437,120.00
其他	127,269,506.81	3,236,365.11	4,226,886.02	126,278,985.90
二、累计摊销合计	5,437,843,416.02	1,414,637,208.84	77,621.276.39	6,774,859,348.47
其中：软件	3,752,185,742.80	465,085,834.40	39,557,913.43	4,177,713,663.77
土地使用权	556,071,308.68	69,314,992.82	32,136,545.32	593,249,756.18
专利权	106,623,135.85	22,895,775.28		129,518.911.13
非专利技术	604,582,966.94	65,445,692.35		570,028,649.29
商标权	125,648,539.64	31,539.397.03		157,187,936.67
著作权	2,159,374.04	10,000.00	1,649,374.04	520,000.00
特许权	4,690,763.19	689,889,862.70		694,580,625.89
探矿权与采矿权	20,017,149.76		61,768.50	19,955,381.20
经营管理权	18,838,523.93	1,712,826.60		20,551,350.53
客户关系	298,029,435.00	56,027,525.00		354,056,960.00
其他	48,996,486.19	12,715,302.66	4,215,675.10	57,496,113.75
三、无形资产减值准备金额合计	101,900,785.93	740.649.51	18,063,810.07	84,577,625.37
其中：软件	1,667,347.02	5,898.00		1,673,245.02
土地使用权	1,778,081.88		1,778,081.88	
专利权	10,053,215.88			10,053,215.88
非专利技术	273,785.18			273,785.18
商标权	1,000,000.00			1,000,000.00
著作权	6,597,496.69		6,597,496.69	
特许权				
探矿权与采矿权	70,461,761.33		9,688,231.50	60,773,529.83
经营管理权				
客户关系				
其他	10,069,097.95	734,751.51		10,803,849.46

项目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
四、账面价值合计	19,833,638,125.74	--	--	27,930,528,947.69
其中：软件	387,475,775.52	--	--	485,762,704.28
土地使用权	2,362,414,520.52	--	--	2,277,275,268.87
专利权	129,802,630.74	--	--	113,531.113.19
非专利技术	194,240,791.43	--	--	73,629,340.01
商标权	83,069,622.85	--	--	63,760,044.85
著作权	40,000.00	--	--	30,000.00
特许权	16,254,911,939.26	--	--	23,709,763,618.64
探矿权与采矿权	38,397,236.25	--	--	859,344,820.26
经营管理权	66,785,681.50	--	--	63,072,854.90
客户关系	248,296,005.00	--	--	224,380,160.00
其他	68,203,922.67	--	--	57,979,022.69

10、在建工程

发行人在建工程主要包括在建工程及工程物资，具体情况如下表所示：

表6-20：截至2023年末，公司在建工程明细如下表所示：

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
在建工程	1,164,386,382.97	83,307,567.34	1,081,078,815.63	1,120,110,027.08	80,572,098.81	1,039,537,928.27
工程物资	189,060.96	-	189,060.96	25,485.24	-	25,485.24
合计	1,164,575,443.93	83,307,567.34	1,081.267,876.59	1,120,135,512.32	80,572,098.81	1,039,563,413.51

2021年-2023年末，发行人在建工程账面价值分别为2,042,580.18万元、103,956.34万元和108,126.79万元，占资产总额的比重分别为1.17%、0.06%和0.05%。2023年末发行人在建工程较2022年末增加4,170.45万元，增幅4.01%，主要系将部分PPP项目由在建工程调整至无形资产和其他非流动资产所致。

截至2024年3月31日，发行人在建工程账面价值为112,052.80 万元，占资产总额的比重为0.06%。

11、递延所得税资产

发行人递延所得税资产主要包括可抵扣亏损、内部交易未实现利润和预提费用等，具体情况如下表所示：

表6-21：截至2023年末，公司递延所得税资产明细如下表所示：

单位：元

项目	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异
一、递延所得税资产	19,084,822,826.02	78,405,389,068.08
资产减值准备	1,923,789.431.75	7,995,299,944.95
可抵扣亏损	5,672,732,097.90	22,764,579,837.17
信用减值损失	769,677,431.92	4,120,135,313.69
内部交易未实现利润	4,128,726,187.89	16,464,637,939.81
预提费用	1,563,359,790.85	6,260,183,230.66
公允价值变动	30,812,148.18	124,481,533.81
应付职工薪酬-设定受益计划	95,154,282.73	624,385,779.63
收入确认暂时性差异	1,566,930.78	10,446,205.01
预计负债	17,070,399.57	93,856,408.54
租赁负债确认	1,493,068,242.25	6,359,000,466.91
其他	3,388,865,882.20	13,588,383,007.90
二、递延所得税负债	2,888,088,065.70	12,743,384,630.81
交易性金融工具、衍生金融工具的估	317,367,064.28	1,288,911,667.13
计入其他综合收益的可供出售金融资产公允价值变动	488,398,272.01	1,956,671,674.64
PPA增值	323,614,072.67	1,451,101,371.67
使用权资产确认	1,416,889,711.17	6,354,456,891.94
其他	341,818,965.57	1,692,243,025.43

2021年-2023年末，发行人递延所得税资产分别为1,103,738.43万元、1,500,562.35万元和1,908,482.28万元，占资产总额的比重分别为0.63%、0.82%和1.06%。2023年末发行人递延所得税资产较2022年末增加407,919.93万元，增幅27.18%，主要系可抵扣亏损、预提费用等可抵扣暂时性差异增加所致。

截至2024年3月31日，发行人递延所得税资产为1,942,695.04万元，占资产总额的比重为1.08%。

（二）负债构成分析

表6-22：2021-2024年3月末公司主要负债结构情况

单位：万元，%

项目	2024年3月末		2023年末		2022年末		2021年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比

流动负债：								
短期借款	1,251,344.76	0.91	1,418,399.52	1.02	979,947.50	0.69	1,291,977.01	0.95
吸收存款及同业存放	356,775.29	0.26	62,528.92	0.04	93,501.10	0.07	202,879.04	0.15
拆入资金	155,040.06	0.11	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
交易性金融负债	384,311.70	0.28	399,454.51	0.29	276,133.87	0.19	263,008.46	1.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
衍生金融负债	5,000.00	0.01	306.73	0.00	6,287.14	0.00	2,219.72	0.00
应付票据及应付账款	19,397,644.17	14.13	20,933,524.95	15.10	20,351,643.72	14.25	17,574,279.29	12.87
应付票据	173,453.57	0.13	167,074.76	0.12	221,107.87	0.15	1,097,156.66	0.80
应付账款	19,224,190.60	14.00	20,766,450.19	14.98	20,130,535.85	14.09	16,477,122.64	12.07
预收款项	146,601.50	0.11	104,284.02	0.07	110,479.73	0.08	122,884.58	0.09
合同负债	45,708,291.60	33.30	46,105,723.31	33.26	48,819,553.25	34.17	50,358,851.42	36.88
应付职工薪酬	195,592.47	0.14	216,129.71	0.16	204,007.81	0.14	174,490.12	0.13
应交税费	2,500,207.30	1.82	3,018,127.00	2.18	1,437,950.56	1.01	1,246,206.69	0.91
其中：应交税金	2,483,385.60	1.81	2,983,322.65	2.15	1,464,764.18	1.03	1,273,842.63	0.93
应付利息	10,496.22	0.00	14,664.90	0.01	0.00	0.00	0.00	0.00
应付股利	104,710.34	0.07	270,043.62	0.19	346,323.96	0.24	39,089.54	0.03
其他应付款	14,293,161.72	10.41	15,356,918.61	11.08	15,972,384.94	11.18	17,050,157.23	12.49
持有待售负债	0.00	0.00	0.00	0.00	7,179.61	0.01	0.00	0.00
一年内到期的非流动负债	8,966,284.80	6.53	9,248,462.04	6.67	10,617,825.72	7.43	8,428,195.49	6.17
其他流动负债	4,423,953.75	3.22	3,986,787.52	2.88	4,452,349.10	3.12	4,404,395.53	3.23
流动负债合计	**97,899,415.68**	**71.31**	**101,300,832.58**	**73.07**	**103,329,244.05**	**72.33**	**101,119,544.60**	**74.06**
非流动负债：								

长期借款	30,275,733.21	22.05	29,410,138.55	21.22	31,004,731.98	21.70	29,419,868.87	21.55
应付债券	7,270,641.69	5.30	6,669,463.78	4.81	7,256,078.36	5.08	4,888,172.79	3.58
租赁负债	503,028.69	0.37	488,639.75	0.35	629,004.58	0.44	524,355.26	0.38
长期应付款	657,354.77	0.48	50,052.60	0.03	14,947.63	0.01	3,606.30	0.00
长期应付职工薪酬	168,972.93	0.12	172,148.59	0.12	176,053.09	0.12	198,519.62	0.15
专项应付款	1,637.21	0.00	1,621.45	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
预计负债	14,536.09	0.01	15,151.46	0.01	40,873.58	0.03	54,379.81	0.04
递延收益	132,433.52	0.10	123,313.13	0.09	128,753.49	0.09	132,002.77	0.10
递延所得税负债	266,087.58	0.19	288,808.81	0.21	168,929.11	0.12	175,373.98	0.13
其他非流动负债	89,165.79	0.06	108,047.47	0.07	108,697.35	0.08	22,625.97	0.02
非流动负债合计	**39,379,591.46**	**28.69**	**37,325,764.13**	**26.93**	**39,528,069.17**	**27.67**	**35,418,905.37**	**25.94**
负债合计	**137,279,007.13**	**100**	**138,626,596.71**	**100**	**142,857,313.22**	**100.00**	**136,538,449.97**	**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。近三年及一期末，发行人负债合计分别为136,538,449.97万元、142,857,313.22万元、138,626,596.71万元和137,279,007.13万元。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。

发行人负债结构较为稳定，同时呈现出流动负债占比较高，非流动负债占比较低的特点，其中流动负债主要由应付账款、预收款项及合同负债、其它应付款和一年内到期的非流动负债等科目构成。近三年末，发行人流动负债合计分别为101,119,544.60万元、103,329,244.05万元和101,300,832.58万元，占负债总额的比重分别为74.06%、72.33%和73.07%；发行人非流动负债合计分别为35,418,905.37万元、39,528,069.17万元和37,325,764.13万元，占负债总额的比重分别为25.94%、27.67%和26.93%。

截至2024年3月31日，发行人流动负债占负债总额的比例为71.31%，其中应付账款、合同负债、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14.00%、33.30%、10.41%和6.53%；非流动负债中以长期借款为主，占负债总额的比例为22.05%。

1、短期借款

2021年-2023年末，发行人短期借款期末余额分别为1,291,977.01万元、979,947.50万元和1,418,399.52万元，占负债总额的比重分别为0.95%、0.69%和1.02%。2022年末发行人短期借款期末余额较2021年末减少312,029.51万元，降幅为24.15%。2023年末发行人短期借款期末余额较2022年末增加438,452.02万元，增幅为44.74%，主要系债务结构改善所致。

截至2024年3月31日，发行人短期借款期末余额为1,251,344.76万元，占负债总额的比重为0.91%。2024年3月末发行人短期借款期末余额较2023年末减少167054.76万元，降幅为11.78%。

表6-23：截至2023年末，发行人短期借款构成情况如下表所示：

单位：元，%

项目	期末余额	期初余额
质押借款	10.000.000.00	97,900,000.00
抵押借款	384,624,200.66	351,326,136.99
保证借款	6,033,826,549.73	4,465,459,073.60
信用借款	7,755,544,409.50	4,884,789,800.97
合计	**14,183,995,159.89**	**9,799,475,011.56**

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。2021年-2023年末，发行人应付账款期末余额分别为16,477,122.64万元、20,130,535.85万元和20,766,450.19万元，占负债总额的比重分别为12.07%、14.09%和14.98%。2022年末发行人应付账款期末余额较2021年末增加3,653,413.21万元，增幅为22.17%。2023年末发行人应付账款期末余额较2022年末增加635,914.34万元，增幅为3.16%。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2024年3月31日，发行人应付账款期末余额为19,224,190.60 万元，占负债总额的比重为14.00%。2024年3月末发行人应付账款期末余额较2023年末减少1,542,259.59万元，降幅为7.43%。

表6-24：截至2023年末，发行人应付账款账龄构成情况如下表所示：

单位：元，%

账龄	期末余额	期初余额
1年以内（含1年）	148,224,485,902.20	150,331,741,226.02
1至2年（含2年）	35,964,120,352.08	26,926,568,038.32
2至3年（含3年）	11,241.765.212.66	13,032,758,470.39
3年以上	12,234,130,479.35	11,014,290,718.50
合计	**207,664,501,946.29**	**201,305,358,453.23**

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。

2021年-2023年末，发行人预收款项期末余额分别为122,884.58万元、110,479.73万元和104,284.02万元，占负债总额的比重分别为0.09%、0.08%和0.07%。占比较小，是根据会计科目调整，企业将预收账款调至合同负债所致。

截至2024年3月31日，发行人预收款项期末余额为146,601.5万元，占负债总额的比重为0.11%。2024年3月末发行人预收款项期末余额较2023年末增加42,317.48万元，增幅较大，主要系销售签约金额大幅增长所致。

4、合同负债

发行人已收或应收客户对价而应向客户转让商品或提供服务的义务为合同负债。

表6-25：截至2023年末，发行人合同负债构成情况如下表所示：

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预收房款及装修款等	414,630,023,308.76	443,652,811,303.00
预收货款等	1,445,469,058.66	2,520,489,432.90
预收票款及艺术品款等	599,219,659.35	602,184,197.33
预收咨询、展览服务合同款	1,194,720,216.95	1,372,255,381.13
预收物业管理及相关费用等	283,727,745.50	235,362,486.70
其他预收款等	42,904,073,065.00	40,190,465,897.63

合计	**461,057,233,054.22**	**488,195,532,452.41**

2021年-2023年末，发行人合同负债期末余额分别为50,358,851.42万元、48,819,553.25万元和46,105,723.31万元，占负债总额的比重分别为36.88%、34.17%和33.26%。2022年末发行人合同负债期末余额较2021年末减少1,539,298.17万元，降幅为3.06%。2023年末发行人合同负债期末余额较2022年末减少2,713,829.94万元，降幅为5.56%。

截至2024年3月31日，发行人合同负债期末余额为45,708,291.60万元，占负债总额的比重为33.30%。2024年3月末发行人合同负债期末余额较2023年末减少397,431.71万元，降幅为0.86%。

5、其他应付款

发行人其他应付款主要包括保证金押金、合联营企业及其他关联方往来款和外部单位往来款等。

表6-25：截至2023年末，公司其他应付款项按款项性质分类情况如下表所示：

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付往来款	72,571,458,480.50	66,522,793,664.01
应付保证金及押金	13,563,936,094.08	13,072,681,199.18
房地产合作方往来款	42,711,652,148.27	53,145,177,789.69
其他	21,945,125,107.93	23,361,075,842.09
合计	150,792,171,830.78	156,101,728,494.97

2021年-2023年末，发行人其他应付款期末余额分别为17,050,157.23万元、15,972,384.94万元和15,356,918.61万元，占负债总额的比重分别为13.45%、12.49%和11.18%。2022年末发行人其他应付款期末余额较2021年末减少1,077,772.29万元，降幅为6.32%。2023年末发行人其他应付款期末余额较2022年末减少615,446.33万元，降幅为3.85%。

截至2023年3月31日，发行人其他应付款期末余额为14,009,535.34万元，占负债总额的比重为9.91%。2023年3月末发行人其他应付款期末余额较2022年末减少1,962,849.60万元，降幅为12.29%。

6、应交税费

发行人应交税费包括企业所得税、营业税等。

表6-26：截至2023年末，发行人应交税费构成情况如下表所示：

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
增值税	4,949,668,727.95	15,916,255,433.39	15,456,799,129.99	5,409,125,031.35
消费税	1,125,524.83	1,969,601.43	1,689,897.21	1,405,229.05
资源税	16.749.80	16.564.442.20	16,573,087.55	8,104.45
企业所得税	-12,460,229,581.26	31,180,829.426.77	12,989,568,546.57	5,731,031,298.94
城市维护建设税	-506,059,227.43	1,776,640,534.75	874,588,796.57	395.992,510.75
房产税	22.913.312.46	642,716,179.57	562,101,698.11	103.527.793.92
土地使用税	4,840,318.23	450,067,192.16	366,314,312.22	88,593,198.17
个人所得税	233,179,574.51	919,954,315.63	915,574,534.90	237,559,355.24
教育费附加（含地方教育费附	-364,749,335.50	1,338,403,535.02	663,897,860.03	309,756,339.49
其他税费	22,498,799,524.37	14,559,574,121.87	19,154,102,462.61	17,904,271,183.63
合计	**14,379,505,587.96**	**66,802,974,782.79**	**51.001.210.325.76**	**30,181,270,044.99**

近三年及一期末，发行人应交税费期末余额分别为1,246,206.69万元、1,437,950.56万元、3,018,127.00万元和2,500,207.30万元，占负债总额的比重分别为0.91%、1.01%、2.18%和1.82%。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。

7、一年内到期的非流动负债

2021年-2023年末，发行人一年内到期的非流动负债期末余额分别为、8,428,195.49万元、10,617,825.72万元和9,248,462.04万元，占负债总额的比重分别为6.17%、7.43%和6.67%。2022年末发行人一年内到期的非流动负债期末余额较2021年末增长2,189,630.23万元，增幅为25.98%，主要系房地产规模扩大，房地产开发项目贷款规模增加，相应的一年内到期借款增加。2023年末发行人一年内到期的非流动负债期末余额较2022年末基本持平。。

截至2024年3月31日，发行人一年内到期的非流动负债期末余额为8,966,284.80万元，占负债总额的比重为6.53%。2024年3月末发行人一年内到期的非流动负债期末余额较2023年末减少282,177.24万元，降幅为3.05%。

8、长期借款

2021年-2023年末，发行人长期借款期末余额分别为29,419,868.87万元、31,004,731.98万元和29,410,138.55万元，占负债总额的比重分别为21.55%、21.70%和21.22%。2022年末发行人长期借款期末余额较2021年末增加1,584,863.11万元，增幅为5.39%。2023年末发行人长期借款期末余额较2022年末减少1,594,593.43万元，降幅为5.14%，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。

截至2024年3月31日，发行人长期借款期末余额为30,275,733.21万元，占负债总额的比重为22.05%。2024年3月末发行人长期借款期末余额较2023年末增加865,594.66万元，增幅为2.94%。

表6-27：截至2023年末，发行人长期借款构成情况如下表所示：

单位：元

项目	期末余额	期初余额
质押借款	68,277,207,159.94	52,352,245,903.00
抵押借款	72,812,790,274.53	81,164,863,399.94
保证借款	103,482,939,570.81	141,736,338,983.56
信用借款	49,528,448,482.24	34,793,871,493.33
合计	**294, 101,385,487.52**	**310,047,319,779.83**

9、应付债券

近年来，发行人努力拓宽直接融资渠道，通过发行美元债券、中期票据和公司债券等方式，降低融资成本，优化债务结构，提高直接融资比例。

近三年及一期末，发行人应付债券期末余额分别为4,888,172.79万元、7,256,078.36万元、6,669,463.78万元和7,270,641.69万元，占负债总额的比例分别为3.58%、5.08%、4.81%和5.30%。2023年末发行人应付债券期末余额较2022年末减少586,614.58万元，降幅为8.80%。

表6-28：截至2023年末，发行人应付债券构成情况如下表所示：

单位：元

项目	期末余额	期初余额
保利发展公司债券	28,295,581,517.52	29,284,509,033.53
保利发展中期票据	16,969,370,639.32	24,959,242,068.25
保利置业公司债券	10,000,000,000.00	6,626,000,000.00
保利置业中期票据	5,000,000,000.00	2,000,000,000.00
保利置业美元债	3,567,928,000.00	3,489,512,000.00
保利华信公司债券	1,861,757,597.06	516,477,272.58
保利中轻中期票据	1,000,000,000.00	400,000,000.00
保利发展美元债		3,472,548,240.90
保利文化中期票据		700,000,000.00
保利久联中期票据	-	612,495,000.00
保利集团本级债券		500,000,000.00
合计	**66,694,637,753.90**	**72,560,783,615.26**

（三）所有者权益分析

表6-30：2021-2024年3月末所有者权益情况

单位：万元，%

项目	2024年3月末		2023年末		2022年末		2021年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
实收资本（或股本）净额	284,948.26	0.71	284,948.26	0.68	284,948.26	0.71	244,948.26	0.65
其他权益工具	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
资本公积	2,518,613.63	6.31	2,538,344.93	6.07	2,528,416.73	6.32	2,545,987.11	6.79
其他综合收益	86,121.20	0.22	93,180.35	0.22	103,075.42	0.26	126,007.13	0.34
专项储备	13,765.90	0.03	9,886.18	0.02	14,170.31	0.04	5,072.25	0.01
盈余公积	129,384.83	0.32	129,384.83	0.31	129,384.83	0.32	129,384.83	0.35
△一般风险准备	78,293.67	0.20	78,757.61	0.19	78,294.20	0.20	61,212.67	0.16
未分配利润	8,769,374.23	21.97	9,079,222.90	21.74	8,611,351.67	21.53	7,908,133.82	21.10
归属于母公司所有者权益合计	**11,880,501.72**	**29.76**	**12,213,725.06**	**29.24**	**11,749,641.43**	**29.38**	**11,020,746.07**	**29.41**
*少数股东权益	28,038,192.55	70.24	29,557,706.17	70.76	28,241,907.82	70.62	26,456,529.85	70.59
所有者权益（或股东权	**39,918,694.27**	**100.00**	**41,771,431.24**	**100**	**39,991,549.25**	**100.00**	**37,477,275.92**	**100.00**

益）合计								

公司所有者权益方面，2021-2023年末金额分别为37,477,275.92万元、39,991,549.25万元和41,771,431.24万元，变化主要来源于公司未分配利润和公司少数股东权益的增加。

2021-2023年末及2024年3月末，发行人资本公积金额分别为2,545,987.11万元、2,528,416.73万元、2,538,344.93万元和 万元，2023年末较2022年末增加了9,928.20万元，变化主要来源于下属公司中艺世纪文化产业投资有限公司本期收购保利文化集团股份有限公司少数股权，合并层面增加资本公积25,333.34万元。；保利华信本期根据联营企业公司长飞光纤光缆股份有限公司其他权益变动按持股比例确认其他权益变动，合并层面增加资本公积15,486.17万元；本公司下属公司保利发展控股集团股份有限公司本年进行股份回购，合并层面减少资本公积12,780.71万元等。

2021-2023年末及2024年3月末，发行人未分配利润金额分别为7,908,133.82万元、8,611,351.67万元9,079,222.90万元、和9,214,533.68万元，变化主要来源于净利润转入及公司下属公司处置部分其他权益工具投资，将相应的原计入其他综合收益的公允价值变动结转至未分配利润。

表6-31：公司重要非全资子企业2022年末累计少数股东权益情况如下：

单位：万元，%

序号	企业名称	少数股东持股比例（%）	期末累计少数股东权益
1	保利发展控股集团股份有限公司	59.43	135,850.28
2	保利置业集團有限公司	64.75	262,349.17
3	保利联合化工控股集团股份有限公司	77.31	2,553,128.29
4	中国海诚工程科技股份有限公司	53.52	24,679,214.24

截至2024年3月31日，发行人所有者权益期末余额为42,417,635.67万元，较2023年末增加38240.66万元，增幅为0.07%。

（四）利润表分析

表6-32：公司2021-2023年度及2024年1-3月利润表及盈利能力分析

单位：万元

项目	2024年1-3月	2023年度	2022年度	2021年度
一、营业总收入	**8,743,910.82**	**52,385,300.84**	**45,537,469.91**	**44,511,718.20**
其中：营业收入	8,719,792.41	52,253,501.87	45,413,129.08	44,383,114.10
△利息收入	24,114.55	126,357.60	119,491.29	126,746.66
△手续费及佣金收入	3.86	5,441.37	4,849.54	1,857.44
二、营业总成本	**8,262,184.94**	**49,022,847.40**	**41,676,071.32**	**39,647,074.18**
其中：营业成本	7,406,730.47	44,402,049.08	36,803,769.17	34,521,526.30
△利息支出	2,462.30	12,996.34	10,604.35	12,389.25
△手续费及佣金支出	4.70	31.42	44.49	36.05
税金及附加	179,592.12	1,238,944.36	1,713,246.11	1,969,307.80
销售费用	194,962.79	1,288,645.70	1,131,721.32	1,116,668.60
管理费用	213,215.68	1,064,957.66	998,860.51	1,062,219.50
研发费用	49,355.71	244,405.83	353,003.78	348,156.17
财务费用	215,861.18	770,817.01	664,821.60	616,770.50
其中：利息支出	231,539.46	1,010,486.46	860,819.01	853,971.50
利息收入	43,946.64	327,902.80	345,712.34	293,468.12
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）	-1,381.89	14,871.45	66,448.03	-2,201.00
资产减值损失	6,063.68	-599,588.94	-261,517.70	-60,799.02
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	21,049.10	-23,681.33	-17,510.58	19,862.25
投资收益（损失以“-”号填列）	36,197.98	249,561.94	636,744.92	719,501.32
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	46,291.10	169,712.70	278,578.70	565,126.25
△汇兑收益（损失以“-”号填列）	0.00	0.00	0.00	551.82
信用减值损失	5,989.69	-111,535.12	-309,870.66	-34,952.63
资产处置收益（损失以“-”号填列）	374.72	34,041.73	16,197.66	19,007.92
其他收益	10,472.74	59,346.67	53,766.14	85,775.42
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	**553,211.39**	**2,970,598.39**	**3,979,208.38**	**5,613,591.11**
加：营业外收入	22,547.48	84,734.21	111,634.52	104,936.81
减：营业外支出	3,054.17	42,294.94	99,906.14	37,415.97
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	**572,704.70**	**3,013,037.65**	**3,990,936.76**	**5,681,111.95**
减：所得税费用	159,265.04	893,693.37	1,078,204.97	1,526,876.23
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	**413,439.66**	**2,119,344.29**	**2,912,731.79**	**4,154,235.72**
归属于母公司所有者的净利润	107,951.44	699,585.66	866,187.83	1,312,533.56
*少数股东损益	305,488.22	1,419,758.62	2,046,543.96	2,841,702.16

1、营业收入分析

发行人坚持普通住宅产品定位和快速周转开发策略，依托专业的开发能力和强大的品牌声誉，并通过创新销售模式积极抢占市场，销售业绩持续稳步增长，为公司结算收入和利润的增长打下了坚实的基础。2021年度、2022年度和2023年度，发行人分别实现营业收入44,383,114.10万元、45,413,129.08万元和52,253,501.87万元，近三年呈持续增长趋势。2024年1-3月，发行人实现营业收入8,719,792.41万元。

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34,521,526.30万元、36,803,769.17万元、44,402,049.08万元和7,406,730.47万元。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9,861,587.80万元、8,609,359.91万元、7,851,452.79万元和1,313,061.94万元，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22.22%、18.96%、15.03%和15.06%

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1,969,307.80万元、1,713,246.11万元、1,238,944.36万元和179,592.12万元，主要包括土地增值税等。

5、期间费用分析

表6-33：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	2024年1-3月		2023年度		2022年度		2021年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
销售费用	194,962.79	2.24%	1,288,645.70	2.47%	1,131,721.32	2.49%	1,116,668.60	2.52%
管理费用	213,215.68	2.45%	1,064,957.66	2.04%	998,860.51	2.20%	1,062,219.49	2.39%
财务费用	215,861.18	2.48%	770,817.01	1.48%	664,821.60	1.46%	616,770.50	1.39%
合计	**624,039.65**	**7.17%**	**3,124,420.37**	**5.98%**	**2,795,403.43**	**6.15%**	**2,795,658.59**	**6.30%**

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2,795,658.59万元、2,795,403.43万元、3,124,420.37万元和624,039.65万元，占同期营业收入的比例分别为6.30%、6.15%、5.98%和7.17%。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1,116,668.60万元、1,131,721.32万元和1,288,645.70万元，占同期营业收入的比例分别为2.52%、2.49%和2.47%。2024年1-3月，发行人发生的销售费用为194,962.79万元，占同期营业收入的比例为2.24%。

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呈波动趋势。最近三年，发行人发生的管理费用分别为1,062,219.49万元、998,860.51万元和1,064,957.66万元，占同期营业收入的比例分别为2.39%、2.20%和2.04%。2024年1-3月，发行人发生的管理费用为213,215.68万元，占同期营业收入的比例为2.45%。

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616,770.50万元、664,821.60万元和770,817.01万元，占同期营业收入的比例分别为1.39%、1.46%和1.48%。2024年1-3月，发行人发生的财务费用为215,861.18万元，占同期营业收入的比例为2.48%。

6、投资收益分析

最近三年，发行人分别实现投资收益719,501.32万元、636,744.92万元和249,561.94万元，呈下降趋势。2024年1-3月，发行人实现投资收益36,197.98万元。

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-60,799.02万元、-261,517.70万元、-599,588.94万和6,063.68万元。资产减值损失主要为存货跌价损失、固定资产减值损失和在建工程减值损失等。其中，发行人2022年度资产减值损失较

2021年度增加200,718.68万元，增幅为330.13%，主要原因系2022年度新增项目存货成本依旧高于可变现净值。发行人2022年度资产减值损失较2023年度增加338,071.24万元，增加的原因为发行人2023年度房地产板块新增多个项目存在存货成本高于可变现净值的情况，最终按可变现净值低于存货成本的部分计提存货跌价准备。

8、净利润分析

最近三年，发行人分别实现净利润4,154,235.72万元、2,912,731.79万元和2,119,344.29万元。总体来看，最近三年发行人净利润有所下降。发行人2023年度净利润较2022年度减少793,387.5万元，降幅为27.24%，主要系前期低利润项目成为结转主力，导致毛利率水平、投资收益规模下降。2024年1-3月，发行人实现净利润413,439.66万元。

9、盈利能力指标分析

表6-34：最近三年，发行人主要盈利能力指标情况如下表所示：

单位：%

项目	2023年度	2022年度	2021年度
营业毛利率	15.03	18.94	22.22
总资产报酬率	2.03	2.53	3.77
净资产收益率	5.84	7.61	12.45

注：2024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3.77%、2.53%和2.03%；净资产收益率分别为12.45%、7.61%和5.84%；营业毛利率为22.22%、18.96%和5.84%，均呈现下降趋势，主要系受土地、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所致。

（五）现金流量状况分析

表6-35：公司2021年度-2023年度及2024年1-3月现金流量表

单位：万元

项目	2024年1-3月	2023年	2022年度	2021年度
经营活动产生的现金流量：				
经营活动现金流入小计	13,966,538.49	67,959,205.80	66,793,019.01	84,901,211.81

经营活动现金流出小计	17,923,941.59	64,436,200.89	66,616,713.91	83,615,179.75
经营活动产生的现金流量净额	**-3,957,403.11**	**3,523,004.91**	**176,305.09**	**1,286,032.06**
投资活动产生的现金流量:				
投资活动现金流入小计	379,516.92	4,005,855.23	2,600,478.34	2,241,562.72
投资活动现金流出小计	695,286.44	3,951,742.13	4,925,333.24	4,602,973.67
投资活动产生的现金流量净额	**-315,769.52**	**54,113.10**	**-2,324,854.90**	**-2,361,410.95**
筹资活动产生的现金流量:				
筹资活动现金流入小计	5,756,169.23	20,071,156.60	24,436,721.74	28,421,735.10
筹资活动现金流出小计	4,625,167.07	26,187,602.36	23,302,982.01	25,862,947.52
筹资活动产生的现金流量净额	**1,131,002.17**	**-6,116,445.76**	**1,133,739.73**	**2,558,787.58**
汇率变动对现金的影响	1,198.57	13,242.22	70,485.32	-20,753.91
现金及现金等价物净增加额	-3,140,971.89	-2,526,085.53	-944,324.77	1,462,654.78

1、经营活动产生的现金流量

最近三年及一期，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为1,286,032.06万元、176,305.09万元、 3,523,004.91万元和-3957403.11万元，其中经营活动现金流入分别为84,901,211.81万元、66,793,019.01万元、67,959,205.80万元和13,966,538.49万元；经营活动现金流出分别为83,615,179.75万元、66,616,713.91万元、64,436,200.89万元和17,923,941.59万元。2022年度发行人经营活动产生的现金流量净额较2021年度减少1,109,726.97万元，降幅为86.29%，主要系发行人房地产板块开发项目增多所致。2023年度发行人经营活动产生的现金流量净额较2022年度增加3,346,699.82万元，主要系发行人经营体量不断扩大以及房地产板块开发项目增多，销售回笼增多所致。2024年1-3月发行人经营活动产生的现金流量净额较2023年同期大幅下降，主要原因是部分房地产销售回款结转未到位所致。

2、投资活动产生的现金流量

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-2,361,410.95万元、-2,324,854.90万元、54,113.10万元和-315,769.52万元，其中投资活动现金流入分别为2,241,562.72万元、2,600,478.34万元、4,005,855.23万元和379,516.92万元；投资活动现金流出分别为4,602,973.67万元、4,925,333.24万元、

3,951,742.13万元和695,286.44万元。总体来看，近三年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

最近三年及一期，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为2,558,787.58万元、1,133,739.73万元、-6,116,445.76万元和1,131,002.17万元。发行人筹资活动现金流入分别为28,421,735.10万元、24,436,721.74万元、20,071,156.60万元和5,756,169.23万元。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25,862,947.52万元、23,302,982.01万元、26,187,602.36万元和4,625,167.07万元。2021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。

（六）偿债能力分析

1、主要偿债能力指标

表6-36：最近三年，发行人主要偿债能力指标如下表所示：

单位：亿元元，%

项目	2023年末	2022年末	2021年末
流动比率	1.51	1.51	1.50
速动比率	0.51	0.52	0.56
资产负债率	76.84	78.13	78.46
剔除预收款项等的资产负债率	51.23	51.37	49.45
项目	**2023年末**	**2022年末**	**2021年末**
EBIT	456.11	448.32	627.43
EBITDA	519.01	508.83	679.84
EBIT利息保障倍数	5.41	3.75	3.47
EBITDA利息保障倍数	6.34	2.16	2.83

从短期偿债能力指标来看，2021年至2023年末，发行人流动比率分别为1.50、1.51和1.51，速动比率分别为0.56、0.52和0.51。总体来看，发行人流动比

率一直保持在较高水平，速动比率较为稳定，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及合同负债的主要组成部分，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，2021年至2024年末，发行人合并口径的资产负债率分别为78.46%、78.13%、和76.84%，呈下降趋势。同时，资产负债结构中房屋预售取得的预收款项及合同负债占比较高，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及合同负债后的其他负债占资产总额的比例分别为49.45%、51.37%和51.23%。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3.47倍、3.75倍和5.41倍；最近三年，EBITDA利息保障倍数分别为2.83倍、2.16倍和6.34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，偿债能力较强。

2、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2024年3月末，发行人获得授信总额为9,256亿元，其中已使用授信额度3,968亿元，未使用授信余额5,288亿元。

（七）运营效率分析

表6-37：最近三年，发行人主要营运能力指标如下表所示：

单位：次/年

项目	2023年度	2022年度	2021年度
应收账款周转率	32.91	29.19	28.21
存货周转率	0.43	0.37	0.38
总资产周转率	0.29	0.26	0.27

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28.21次/年、29.19次/年和32.91次/年，呈增长趋势。

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0.38次/年、0.37次/年和0.43次/年。总体来看，最近三年发行人存货周转率较为稳定。

最近三年，发行人总资产周转率分别为0.27次/年、0.26次/年和0.29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较为稳定。

（八）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。

四、有息债务余额、期限结构、信用和担保融资结构情况

（一）截至2023年末，公司有息债务期限结构情况

表6-38：截至2023年末，发行人有息负债期限结构如下表所示：

单位：万元，%

项目	金额	占比
短期借款	14,183,995,159.89	3.78

长期借款	294,101,385,487.52	78.43
应付债券	66,694,637,753.90	17.79
合计	**374,980,017,401.31**	**100.00**

（二）截至2023年末，公司有息债务余额结构情况

表6-39：截至2023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	长期借款
质押借款	10,000,000.00	68,277,207,159.94
抵押借款	384,624,200.66	72,812,790,274.53
保证借款	6,033,826,549.73	103,482,939,570.81
信用借款	7,755,544,409.50	49,528,448,482.24
合计	**14,183,995,159.89**	**294.101.385.487.52**

（三）公司存续期的直接融资工具发行情况

截至本募集说明书签署之日，发行人及下属子公司待偿还境内债务融资工具及其他债券余额为1,028.85亿元人民币，其中包括超短期融资券19.5亿元、中期票据346亿元、短期融资券60.6亿元、PPN18亿元、ABN9.29亿元、公司债及证监会主管ABS542.31亿元，境外债33.15亿元。

表6-40：截至募集说明书签署日，公司及其所在集团并表范围内企业存续的直接债务融资发行情况如下：

单位：亿元，年

（一）公司债及证监会主管ABS							
序号	**发行人**	**证券简称**	**剩余期限**	**票面利率%**	**余额（亿元）**	**起息日期**	**到期日期**
1	保利发展控股集团股份有限公司	24保利06	2.8301+2	2.39	15.00	2024-09-10	2029-09-10
2	保利发展控股集团股份有限公司	24保利07	4.8301+2	2.50	5.00	2024-09-10	2031-09-10
3	保利发展控股集团股份有限公司	24保利04	2.3890+2	2.99	9.00	2024-04-02	2029-04-02

4	保利发展控股集团股份有限公司	24保利05	4.3890+2	3.20	10.00	2024-04-02	2031-04-02
5	保利发展控股集团股份有限公司	24保利02	2.3562+2	2.99	12.00	2024-03-21	2029-03-21
6	保利发展控股集团股份有限公司	24保利03	4.3562+2	3.20	8.00	2024-03-21	2031-03-21
7	保利发展控股集团股份有限公司	24保利01	2.2268+2	2.90	15.00	2024-02-02	2029-02-02
8	保利发展控股集团股份有限公司	23保利02	1.5452+2	3.00	15.00	2023-05-29	2028-05-29
9	保利发展控股集团股份有限公司	22保利C	16.50	--	2.03	2023-05-11	2041-05-11
10	保利发展控股集团股份有限公司	22保利A	16.50	3.59	18.32	2023-05-11	2041-05-11
11	保利发展控股集团股份有限公司	23保利01	1.3753+2	3.20	15.00	2023-03-28	2028-03-28
12	保利发展控股集团股份有限公司	22保利11	1.0902+2	2.30	15.00	2022-12-14	2027-12-14
13	保利发展控股集团股份有限公司	22保利09	0.7890+2	2.80	10.00	2022-08-26	2027-08-26
14	保利发展控股集团股份有限公司	22保利10	2.7890+2	3.40	3.00	2022-08-26	2029-08-26
15	保利发展控股集团股份有限公司	22保利08	2.6932+2	3.28	5.00	2022-07-22	2029-07-22
16	保利发展控股集团股份有限公司	22保利07	0.6932+2	2.89	15.00	2022-07-22	2027-07-22
17	保利发展控股集团股份有限公司	22保利05	0.6274+2	3.00	10.00	2022-06-28	2027-06-28
18	保利发展控股集团股份有限公司	22保利06	2.6274+2	3.40	10.00	2022-06-28	2029-06-28
19	保利发展控股集团股份有限公司	22保利03	0.5534+2	2.89	15.00	2022-06-01	2027-06-01

20	保利发展控股集团股份有限公司	22保利04	2.5534+2	3.40	15.00	2022-06-01	2029-06-01
21	保利发展控股集团股份有限公司	22保利02	2.4411+2	3.59	10.00	2022-04-21	2029-04-21
22	保利发展控股集团股份有限公司	22保利01	0.4411+2	2.96	5.00	2022-04-21	2027-04-21
23	保利发展控股集团股份有限公司	21保利08	1.6767+2	3.45	5.90	2021-07-16	2028-07-16
24	保利发展控股集团股份有限公司	21保利07	1.68	3.17	6.00	2021-07-16	2026-07-16
25	保利发展控股集团股份有限公司	21保利05	1.55	3.39	20.00	2021-06-01	2026-06-01
26	保利发展控股集团股份有限公司	21保利06	1.5534+2	3.70	5.30	2021-06-01	2028-06-01
27	保利发展控股集团股份有限公司	21保利04	1.3425+2	3.90	9.40	2021-03-16	2028-03-16
28	保利发展控股集团股份有限公司	21保利03	1.34	3.65	7.66	2021-03-16	2026-03-16
29	保利发展控股集团股份有限公司	21保利02	1.2158+2	3.98	9.00	2021-01-29	2028-01-29
30	保利发展控股集团股份有限公司	保利商优	14.13	4.75	20.27	2020-12-29	2038-12-29
31	保利发展控股集团股份有限公司	保利商次	14.13	--	2.25	2020-12-29	2038-12-29
32	保利发展控股集团股份有限公司	20保利06	0.8822+2	4.18	16.10	2020-09-29	2027-09-29
33	保利发展控股集团股份有限公司	20保利03	0.61	3.14	0.10	2020-06-22	2025-06-22
34	保利发展控股集团股份有限公司	20保利04	0.6110+2	3.78	5.00	2020-06-22	2027-06-22
35	保利发展控股集团股份有限公司	20保利01	0.39	3.00	2.13	2020-04-01	2025-04-01

36	保利发展控股集团股份有限公司	16保利04	1.29	4.19	30.00	2016-02-25	2026-02-25
37	保利置业集团有限公司(上海)	24保置05	2.9288+2	2.98	15.00	2024-10-16	2029-10-16
38	保利置业集团有限公司(上海)	24保置04	4.6932+2	2.83	8.00	2024-07-22	2031-07-22
39	保利置业集团有限公司(上海)	24保置03	2.6932+2	2.45	12.00	2024-07-22	2029-07-22
40	保利置业集团有限公司(上海)	24保置02	4.5808+2	2.80	10.00	2024-06-11	2031-06-11
41	保利置业集团有限公司(上海)	24保置01	2.5808+2	2.50	5.00	2024-06-11	2029-06-11
42	保利置业集团有限公司(上海)	23保置03	1.4000+2	3.47	5.00	2023-04-06	2028-04-06
43	保利置业集团有限公司(上海)	23保置04	3.4000+2	3.88	15.00	2023-04-06	2030-04-06
44	保利置业集团有限公司(上海)	23保置01	1.2869+2	3.70	10.00	2023-02-24	2028-02-24
45	保利置业集团有限公司(上海)	23保置02	3.2869+2	4.20	10.00	2023-02-24	2030-02-24
46	保利置业集团有限公司(上海)	22保置07	0.9726+2	3.30	10.00	2022-11-01	2027-11-01
47	保利置业集团有限公司(上海)	22保置05	0.5671+2	3.20	10.00	2022-06-06	2027-06-06
48	保利置业集团有限公司(上海)	22保置06	2.5671+2	3.65	5.00	2022-06-06	2029-06-06
49	保利置业集团有限公司(上海)	22保置03	0.4192+2	3.35	15.00	2022-04-13	2027-04-13
50	保利置业集团有限公司(上海)	22保置2A	0.3260+9	3.27	9.49	2022-03-08	2034-03-08
51	保利置业集团有限公司(上海)	22保置2C	9.32	--	0.10	2022-03-08	2034-03-08
52	保利置业集团有限公司(上海)	22保置02	2.2705+2	3.66	5.00	2022-02-18	2029-02-18
53	保利置业集团有限公司(上海)	22保置01	0.2705+2	2.99	15.00	2022-02-18	2027-02-18

54	保利置业集团有限公司(上海)	21保置01	1.82	3.29	6.26	2021-09-08	2026-09-08

（二）债务融资工具							
序号	发行人	证券简称	剩余期限	票面利率%	余额(亿元)	起息日期	到期日期
1	保利发展控股集团股份有限公司	24保利发展CP004	0.13	2.21	25.00	2024-10-31	2024-12-27
2	保利发展控股集团股份有限公司	24保利发展MTN006	2.95	2.65	5.00	2024-10-25	2027-10-25
3	保利发展控股集团股份有限公司	24保利发展CP003	0.01	2.02	25.00	2024-08-16	2024-11-14
4	保利发展控股集团股份有限公司	24保利发展MTN005(绿色)	2.62	2.34	6.00	2024-06-24	2027-06-24
5	保利发展控股集团股份有限公司	24保利发展MTN004	2.55	2.52	20.00	2024-05-30	2027-05-30
6	保利发展控股集团股份有限公司	24保利发展MTN003	2.37	2.95	25.00	2024-03-27	2027-03-27
7	保利发展控股集团股份有限公司	24保利发展MTN002	2.32	2.78	19.00	2024-03-08	2027-03-08
8	保利发展控股集团股份有限公司	24保利发展MTN001B	4.20	3.20	5.00	2024-01-24	2029-01-24
9	保利发展控股集团股份有限公司	24保利发展MTN001A	2.20	3.00	20.00	2024-01-24	2027-01-24
10	保利发展控股集团股份有限公司	23保利发展ABN001优先	17.48	3.75	8.36	2023-05-05	2042-05-06
11	保利发展控股集团股份有限公司	23保利发展ABN001次	17.48	--	0.93	2023-05-05	2042-05-06
12	保利发展控股集团股份有限公司	22保利发展MTN007A	1.07	2.35	20.00	2022-12-07	2025-12-07
13	保利发展控股集团股份有限公司	22保利发展MTN007B	3.07	2.80	5.00	2022-12-07	2027-12-07
14	保利发展控股集团股份有限公司	22保利发展MTN006B	3.05	2.80	5.00	2022-12-01	2027-12-01
15	保利发展控股集团股份有限公司	22保利发展MTN006A	1.05	2.30	20.00	2022-12-01	2025-12-01
16	保利发展控股集团股份有限公司	22保利发展MTN005(绿色)	0.80	2.75	5.00	2022-08-31	2025-08-31
17	保利发展控股集团股份有限公司	22保利发展MTN004	0.67	2.90	20.00	2022-07-13	2025-07-13
18	保利发展控股集团股份有限公司	22保利发展MTN003B	2.60	3.38	10.00	2022-06-17	2027-06-17
19	保利发展控股集	22保利发展	0.60	2.95	15.00	2022-06-17	2025-06-17

	团股份有限公司	MTN003A					
20	保利发展控股集团股份有限公司	22保利发展MTN002(绿色)	0.54	2.80	30.00	2022-05-26	2025-05-26
21	保利发展控股集团股份有限公司	22保利发展MTN001B	2.46	3.51	5.00	2022-04-28	2027-04-28
22	保利发展控股集团股份有限公司	22保利发展MTN001A	0.46	2.95	15.00	2022-04-28	2025-04-28
23	保利发展控股集团股份有限公司	21保利发展MTN004	2.02	3.55	20.00	2021-11-17	2026-11-17
24	保利发展控股集团股份有限公司	20保利发展MTN003	0.4438+5+N	3.49	6.00	2020-04-22	2025-04-22
25	中国华信邮电科技有限公司	23保利华信PPN001(科创票据)	1.46	4.50	13.00	2023-04-28	2026-04-28
26	中国华信邮电科技有限公司	22保利华信PPN001	0.34	4.90	5.00	2022-03-15	2025-03-15
27	保利久联控股集团有限责任公司	24保利久联MTN003(科创票据)	2.78	3.50	1.00	2024-08-23	2027-08-23
28	保利久联控股集团有限责任公司	24保利久联MTN002	2.78	3.50	3.00	2024-08-21	2027-08-21
29	保利久联控股集团有限责任公司	24保利久联MTN001	1.73	2.50	3.00	2024-08-05	2026-08-05
30	保利久联控股集团有限责任公司	24保利久联CP004	0.98	4.00	2.60	2024-11-05	2025-11-05
31	保利久联控股集团有限责任公司	24保利久联SCP006	0.45	3.80	1.50	2024-10-25	2025-04-23
32	保利久联控股集团有限责任公司	24保利久联SCP005	0.44	2.29	2.00	2024-07-26	2025-04-22
33	保利久联控股集团有限责任公司	24保利久联CP003	0.38	3.60	3.00	2024-03-29	2025-03-29
34	保利久联控股集团有限责任公司	24保利久联CP002	0.37	3.00	2.00	2024-03-26	2025-03-26
35	保利久联控股集团有限责任公司	24保利久联SCP004	0.34	2.40	3.00	2024-06-18	2025-03-15
36	保利久联控股集团有限责任公司	24保利久联SCP003	0.31	2.66	3.00	2024-06-06	2025-03-03
37	保利久联控股集团有限责任公司	24保利久联CP001	0.19	3.79	3.00	2024-01-19	2025-01-19
38	保利文化集团股份有限公司	21保利文化MTN002	0.02	4.38	3.00	2021-11-19	2024-11-19
39	保利置业集团有限公司(上海)	23保利置业MTN003	1.93	3.48	5.00	2023-10-17	2026-10-17
40	保利置业集团有限公司(上海)	23保利置业MTN002	1.71	3.40	10.00	2023-07-27	2026-07-27
41	保利置业集团有限公司(上海)	23保利置业MTN001	1.16	3.82	15.00	2023-01-09	2026-01-09
42	保利置业集团有	22保利置业	0.79	3.29	10.00	2022-08-26	2025-08-26

	限公司(上海)	MTN002					
43	保利置业集团有限公司(上海)	22保利置业MTN001A	0.61	3.17	5.00	2022-06-20	2025-06-20
44	保利置业集团有限公司(上海)	22保利置业MTN001B	2.61	3.68	5.00	2022-06-20	2027-06-20
45	中国轻工集团有限公司	23中轻集MTN001	1.33	3.68	5.00	2023-03-10	2026-03-10
46	中国轻工集团有限公司	22中轻集MTN001	0.80	3.06	5.00	2022-08-29	2025-08-29
47	中国保利集团有限公司	24中国保利SCP001	0.04	1.85	10.00	2024-05-31	2024-11-27

（四）公司主要银行借款情况

表6-41：截至2024年3月末公司主要银行借款情况如下：

单位：万元

融资主体	金融机构名称	融资余额	起息日	到期日	现执行利率	担保方式
保利科技有限公司	中国进出口银行	500,000.00	2023-3-31	2025-3-30	3.10%	集团内担保
中山西部外环高速公路有限公司	国家开发银行	476,900.00	2022-11-1	2048-6-13	3.65%	质押
中山西部外环高速公路有限公司	工商銀行	305,349.00	2022-11-1	2047-1-24	3.50%	质押
保利发展控股集团股份	兴业银行	250,000.00	2022-9-13	2040-9-13	3.65%	抵押
保利发展控股集团股份	交通银行	249,955.00	2020-3-20	2025-3-20	3.80%	信用

（五）公司主要非传统融资情况

表6-42：截至2024年3月末公司主要非传统融资情况如下：

单位：万元

序号	借款单位	贷款单位	到期时间	借款余额	利率水平
1	广州保泰实业发展有限公司	太平资管	2025-4-28	210,000	4.75%
2	保利发展控股集团股份有限公司	平安资管	2024-12-31	177,000	5.12%

3	保利发展控股集团股份有限公司	平安资管	2024-11-30	150,000	5.12%
4	浙江保利城市发展有限公司	华泰资管	2026-11-29	150,000	4.60%
5	保利（大连）房地产开发有限公司	光大永明资管	2025-10-28	150,000	3.98%
6	保利（湖南）投资有限公司	华泰资管	2027-12-30	150,000	4.00%
7	保利华南实业有限公司	生命保险资管	2029-3-19	140,000	4.00%

截至2024年3月31日，发行人无夹层融资、名股实债等各类其他融资情况。

五、关联方关系及其交易

（一）关联方情况

1、发行人的控股股东

表6-43：发行人的控股股东情况如下：

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	2,644,534,322.42	92.81%
全国社会保障基金理事会	204,948,258.05	7.19%
合计	**2,849,482,580.47**	**100.00**

2、发行人的实际控制人

截至2023年12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“第五章发行人基本情况”中“三、控股股东和实际控制人”。

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“第五章发行人基本情况”中“五、发行人重要权益投资”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“第五章发行人基本情况”中“五、发行人重要权益投资”相关内容。

5、发行人的董事、监事和高级管理人员

截至2023年12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“第五章发行人基本情况”中“七、发行人董事、监事及高级管理人员基本情况”。

6、发行人的其他关联方

表6-44：截至2023年12月31日，发行人其他关联方情况如下表所示：

其他关联方名称	与本公司的关系
YOFC International （Philippines） Corporation	其他关联方
保利和乐(珠海)教育科技集团有限公司	其他关联方
大连金嵘房地产开发有限公司	其他关联方
东莞隽瑞房地产开发有限公司	其他关联方
佛山市承源企业管理合伙企业(有限合伙)	其他关联方
佛山市骏韶股权投资合伙企业(有限合伙)	其他关联方
佛山市琏青股权投资合伙企业(有限合伙)	其他关联方
佛山市琏御股权投资合伙企业(有限合伙)	其他关联方
福州中环房地产开发有限公司	其他关联方
广州碧臻房地产开发有限公司	其他关联方
广州绿蝶房地产开发有限公司	其他关联方
广州市番禺惠兴信房地产建设有限公司	其他关联方
广州市启坤房地产开发有限公司	其他关联方
广州市天惠房地产开发有限公司	其他关联方
贵州贵安发展集团有限公司	其他关联方
海南景安企业管理合伙企业(有限合伙)	其他关联方
杭州保欣置业有限公司	其他关联方
杭州联锦房地产开发有限公司	其他关联方
杭州宁佳置业有限公司	其他关联方
湖北卓宝建筑节能科技有限公司	其他关联方
嘉兴泓塘投资合伙企业(有限合伙)	其他关联方
开封国控宋都置业有限公司	其他关联方
宁波锦瑭联金属有限公司	其他关联方
宁波明湖置业有限公司	其他关联方
青岛慧博置业有限公司	其他关联方

其他关联方名称	与本公司的关系
青岛慧联置业有限公司	其他关联方
青岛清馨绿洲健康产业园有限公司	其他关联方
润鼎(平潭)股权投资有限公司	其他关联方
厦门辰禧企业管理合伙企业(有限合伙)	其他关联方
厦门景禧企业管理合伙企业(有限合伙)	其他关联方
厦门凯赋企业管理合伙企业(有限合伙)	其他关联方
厦门凯研企业管理合伙企业(有限合伙)	其他关联方
厦门联保和悦房地产开发有限公司	其他关联方
上海隆矩房地产开发有限公司	其他关联方
上海盛冠房地产开发有限公司	其他关联方
上海喧熹房地产开发有限公司	其他关联方
上海筑堃房地产开发有限公司	其他关联方
绍兴鸿雅置业有限公司	其他关联方
绍兴雅宏置业有限公司	其他关联方
深圳市华阳国际工程设计股份有限公司	其他关联方
四川新九寨宾馆有限公司	其他关联方
苏州融烨置业有限公司	其他关联方
台州保宸置业有限公司	其他关联方
天津鑫和隆昌置业有限公司	其他关联方
温州臻玺置业有限公司	其他关联方
岳阳林纸股份有限公司	其他关联方
珠海崇承企业管理合伙企业(有限合伙)	其他关联方
珠海崇灏企业管理合伙企业(有限合伙)	其他关联方
珠海崇铭企业管理合伙企业(有限合伙)	其他关联方
珠海灏恒企业管理合伙企业(有限合伙)	其他关联方
珠海和际企业管理合伙企业(有限合伙)	其他关联方
珠海涅枫企业管理合伙企业(有限合伙)	其他关联方
珠海泓进企业管理合伙企业(有限合伙)	其他关联方
珠海鸿运置业有限公司	其他关联方
珠海嘉悦股权投资基金合伙企业(有限合伙)	其他关联方
珠海联彦股权投资基金合伙企业(有限合伙)	其他关联方

其他关联方名称	与本公司的关系
珠海墨恒企业管理合伙企业(有限合伙)	其他关联方
珠海墨泓企业管理合伙企业(有限合伙)	其他关联方
珠海墨润企业管理合伙企业(有限合伙)	其他关联方
珠海墨泽企业管理合伙企业(有限合伙)	其他关联方
珠海阳禄企业管理合伙企业(有限合伙)	其他关联方
珠海阳熙企业管理合伙企业(有限合伙)	其他关联方
珠海翊哲企业管理合伙企业(有限合伙)	其他关联方
北京望和润致置业有限公司	其他关联方
珠海顺熙股权投资基金合伙企业(有限合伙)	其他关联方
佛山云鼎科技有限责任公司	其他关联方
珠海恒铭企业管理合伙企业(有限合伙)	其他关联方
珠海嘉禧股权投资基金合伙企业(有限合伙)	其他关联方
佛山市翔鸿企业管理合伙企业(有限合伙)	其他关联方
珠海固融投资合伙企业(有限合伙)	其他关联方
海南泓宸企业管理合伙企业(有限合伙)	其他关联方
珠海利庆投资合伙企业(有限合伙)	其他关联方
珠海顺彦股权投资基金合伙企业(有限合伙)	其他关联方
珠海顺君股权投资基金合伙企业(有限合伙)	其他关联方
珠海德嵘投资合伙企业(有限合伙)	其他关联方
嘉兴利安一期投资合伙企业(有限合伙)	其他关联方
珠海市骏昭投资合伙企业(有限合伙)	其他关联方
珠海信长投资合伙企业(有限合伙)	其他关联方
珠海和模企业管理合伙企业(有限合伙)	其他关联方
珠海时宏股权投资基金合伙企业(有限合伙)	其他关联方
珠海墨新企业管理合伙企业(有限合伙)	其他关联方
珠海旭吉企业管理合伙企业(有限合伙)	其他关联方
珠海润灏股权投资基金合伙企业(有限合伙)	其他关联方
珠海润槟企业管理合伙企业(有限合伙)	其他关联方
珠海韵泽投资合伙企业(有限合伙)	其他关联方
珠海宝益投资合伙企业(有限合伙)	其他关联方
嘉兴泓平投资合伙企业(有限合伙)	其他关联方

其他关联方名称	与本公司的关系
珠海泓隆企业管理合伙企业(有限合伙)	其他关联方
佛山晟弘企业管理有限责任公司	其他关联方
珠海联筑股权投资基金合伙企业(有限合伙)	其他关联方
珠海利康投资合伙企业(有限合伙)	其他关联方
珠海崇安股权投资基金合伙企业(有限合伙)	其他关联方
GrantwellFundLP	其他关联方
珠海保融投资合伙企业(有限合伙)	其他关联方
珠海鼎宇股权投资基金合伙企业(有限合伙)	其他关联方
珠海顺富股权投资基金合伙企业(有限合伙)	其他关联方
珠海保川股权投资基金合伙企业(有限合伙)	其他关联方
海南景励企业管理合伙企业(有限合伙)	其他关联方
海南景齐企业管理合伙企业(有限合伙)	其他关联方
佛山市旭棠股权投资合伙企业(有限合伙)	其他关联方
佛山市旭晋股权投资合伙企业(有限合伙)	其他关联方
佛山市御煦股权投资合伙企业(有限合伙)	其他关联方
珠海骐荣股权投资合伙企业(有限合伙)	其他关联方
嘉兴优臻智股权投资合伙企业(有限合伙)	其他关联方
佛山市御晋股权投资合伙企业(有限合伙)	其他关联方
珠海旭弘股权投资基金合伙企业(有限合伙)	其他关联方
佛山市琏度股权投资合伙企业(有限合伙)	其他关联方
西藏守中企业管理合伙企业(有限合伙)	其他关联方
珠海保骏投资合伙企业(有限合伙)	其他关联方
FortuneAriseFundLP	其他关联方
GrantFortuneFundLP	其他关联方
杭州臻毅投资有限公司	其他关联方
安顺市黔中民用爆破器材经营有限责任公司	其他关联方

（二）发行人与关联方发生的关联交易

1、购销商品、提供和接受劳务的关联交易

（1）采购商品/接受劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期发生额
保利国际生态环境治理(北京)有限公	接受劳务	89,384,462.66
德才装饰股份有限公司	接受劳务	46,039,385.51
深圳市卓宝科技股份有限公司	接受劳务	31,146,559.32
合富辉煌(中国)房地产顾问有限公司	接受劳务	6,821,581.26
广东名门锁业有限公司	接受劳务	3,012,677.12
佛山市广盈房地产顾问有限公司	接受劳务	497.169.80
上海隆矩房地产开发有限公司	接受劳务	65,587.10
上海锦璃联金属有限公司	购买商品	314,838,058.63
宁波锦璃联金属有限公司	购买商品	161,953,144.22
上海诺基亚贝尔股份有限公司	**购买商品**	20,179,700.67
深圳市卓宝科技股份有限公司	**购买商品**	3,049,726.71
广东名门锁业有限公司	**购买商品**	**2,882,072.09**
天津盛世鑫和置业有限公司	**购买商品**	353,915.64

(2) 出售商品/提供劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期发生额
贵阳鑫筑民爆经营有限公司	销售商品	48,381,420.17
上海诺基亚贝尔股份有限公司	销售商品	47,896.885.95
遵义市联合民爆器材经营有限公司	销售商品	14,820,219.38
昆山市菜淞房产开发有限公司	销售商品	10,978,209.25
昆山象淳房地产开发有限公司	销售商品	6,296.720.83
沿河开源爆破工程有限公司	销售商品	5,330.215.93
苏州金悦璨房地产开发有限公司	销售商品	4,575,010.68
威海国兴置业有限公司	销售商品	4,528,301.92
上海盛冠房地产开发有限公司	销售商品	3,754,067.34
太仓众发置业有限公司	销售商品	2,408,925.42
贵州黔南化轻民爆器材有限责任公司	销售商品	2,062.481.95
安顺新联爆破工程有限公司	销售商品	1,072,723.89
苏州万澄保丰房地产有限公司	销售商品	941,903.14
赤水市建兴爆破工程服务有限公司	销售商品	756,562.82
安顺市鑫联民爆物品经营有限公司	销售商品	341,046.37
上海隆矩房地产开发有限公司	销售商品	320,754.71

关联方	关联交易内容	本期发生额
成都悦湖利鑫置业有限公司	销售商品	134,640.22
纳雍县永安富民爆破服务有限责任公司	销售商品	125,074.80
长飞光纤光缆股份有限公司	销售商品	95,364.60
淄博市民用爆破器材专卖有限公司	销售商品	50,973.45
昆山建宝置业有限公司	承接工程	136,083,482.58
广州穗江置业有限公司	承接工程	133,697,096.98
上海锦宝发置业有限公司	承接工程	129,700,427.88
上海华辕实业有限公司	承接工程	103,616,719.51
常熟筑虞房地产开发有限公司	承接工程	98,265,254.81
广州市穗云置业有限公司	承接工程	94,920,332.19
芜湖保瑞房地产开发有限公司	承接工程	88,746,469.72
武汉南部新城建设发展有限公司	承接工程	88,141,769.57
珠海天志发展置业有限公司	承接工程	76,876,139.78
南京徽琥房地产开发有限公司	承接工程	75,606,756.63
大连盈合置业有限公司	承接工程	72,741,756.73
广州市启坤房地产开发有限公司	承接工程	71,252,704.75
广州保顺置业有限公司	承接工程	58,245,541.94
南京徽珀房地产开发有限公司	承接工程	57,530,640.16
佛山南海祁禹置业有限公司	承接工程	48,924,107.41
连云港辉耀房地产开发有限公司	承接工程	47,976,178.72
开封国控宋都置业有限公司	承接工程	45,243,022.97
重庆藻昌房地产开发有限公司	承接工程	43,725,295.98
洛阳都利置业有限公司	承接工程	41,565,593.93
清远雅建房地产开发有限公司	承接工程	34,254,438.23
南京锦新置业有限公司	承接工程	34,036,747.52
北京致泰房地产开发有限公司	承接工程	33,642,805.09
杭州保欣置业有限公司	承接工程	32,140,080.41
北京兴筑房地产开发有限公司	承接工程	29,773,491.38
广州保丰置业有限公司	承接工程	22,507,796.79
漳州金座房地产开发有限公司	承接工程	21,964,028.98
成都天府新区广都轨道城市发展有限公	承接工程	17,831,439.61

关联方	关联交易内容	本期发生额
司		
广州粤合房地产开发有限公司	承接工程	16.733,091.78
佛山源泰房地产有限公司	承接工程	15,725,626.91
南方财经置业(广州)有限公司	承接工程	15,306,180.60
诺情紫乐轩置业(惠州)有限公司	承接工程	14,592,894.51
沧州保盛房地产开发有限公司	承接工程	14,150,319.80
郑州风神房地产开发有限公司	承接工程	14,082,505.88
南京中悦房地产开发有限公司	承接工程	14,036,697.25
东莞市利泓实业投资有限公司	承接工程	12,931,863.30
广州保奥房地产开发有限公司	承接工程	12,686,241.98
惠州市利华房地产有限公司	承接工程	10.355,390.35
青岛慧博置业有限公司	承接工程	10,175,526.68
北京和信金泰房地产开发有限公司	承接工程	9,849.546.44
台州保宸置业有限公司	承接工程	8,490,783.16
广州润嘉置业有限公司	承接工程	8,354.341.29
北京和信丰泰置业有限公司	承接工程	8,257,347.78
天津保创房地产开发有限公司	承接工程	7,169,100.59
长沙先导恒泰房地产开发有限公司	承接工程	7,161,232.24
沈阳和悦投资有限公司	承接工程	4,283,886.49
北京知泰房地产开发有限责任公司	承接工程	3,993,658.06
珠海鸿运置业有限公司	承接工程	3,685,027.29
北京朝来天陆商业投资管理有限公司	承接工程	2,956,508.26
珠海弘瑞投资有限公司	承接工程	2,948,305.63
北京平筑房地产开发有限公司	承接工程	2,859,699.09
东莞市金航房地产开发有限公司	承接工程	2,608,833.78
广州合锦嘉苑房地产开发有限公司	承接工程	2,524,194.17
四川府河华益置业有限公司	承接工程	2,154,120.05
广州绿嵘房地产开发有限公司	承接工程	1,949,310.45
广州市保瑞房地产开发有限公司	承接工程	1,721,144.09
厦门中泓房地产有限公司	承接工程	1,473,227.99
云南保晟房地产开发有限公司	承接工程	1,125.204.64

关联方	关联交易内容	本期发生额
佛山信雅房地产有限公司	承接工程	1,105,544.28
北京屹泰房地产开发有限公司	承接工程	1,095,027.02
杭州融欣房地产开发有限公司	承接工程	1,075,099.48
佛山市禅城区正华置业有限公司	承接工程	977,836.28
沧銮(厦门)置业有限公司	承接工程	775,566.15
北京博睿宏业房地产开发有限公司	承接工程	513,132.53
广州越鸿房地产开发有限公司	承接工程	419,709.42
成都得道新联置业有限公司	承接工程	407,812.47
惠州市和腾投资有限公司	承接工程	343,040.76
佛山市骏隆房地产有限公司	承接工程	342,507.66
成都悦湖利鑫置业有限公司	承接工程	328,442.48
北京和信兴泰房地产开发有限公司	承接工程	308,857.79
广州保穗置业有限公司	承接工程	262,033.68
郑州展腾置业有限公司	承接工程	131,682.33
佛山保晟置业有限公司	承接工程	2,465.11
西藏信异股权投资合伙企业(有限合伙)	管理服务	86,878,247.10
保恒隆(天津)企业管理合伙企业(有限合伙)	管理服务	3,545,940.59
西藏悦雅股权投资合伙企业(有限合伙)	管理服务	3,429.309.94
西藏信轩达企业管理合伙企业(有限合伙)	管理服务	3,277.332.67
西藏汇久企业管理合伙企业(有限合伙)	管理服务	1,859,221.84
佛山葆鑫九骏企业管理合伙企业(有限合伙)	管理服务	1,839,622.62
嘉兴长享股权投资合伙企业(有限合伙)	管理服务	1,482.571.90
佛山信保泓源股权投资合伙企业(有限合伙)	管理服务	1,471,698.10
嘉兴信保佳兆股权投资基金合伙企业(有限合伙)	管理服务	1,442,517.44
佛山保业企业管理合伙企业(有限合伙)	管理服务	1,358,490.58
西藏鹏鼎企业管理合伙企业(有限合伙)	管理服务	1,179,245.28

关联方	关联交易内容	本期发生额
西藏麒耀企业管理合伙企业(有限合伙)	管理服务	1,056.603.77
泰州嘉凯房地产开发有限公司	管理服务	905,660.38
拉萨凰朝坤宇私募股权投资基金	管理服务	522,435.00
拉萨东冠企业管理合伙企业(有限合伙)	管理服务	338,831.21
嘉兴长耀股权投资合伙企业(有限合伙)	管理服务	296,091.99
佛山信保科金股权投资合伙企业(有限合伙)	管理服务	288,522.98
西藏隆尚企业管理合伙企业(有限合伙)	管理服务	271,551.39
西藏宏耀企业管理合伙企业(有限合伙)	管理服务	238,375.05
珠海信保晨星卓越股权投资合伙企业(有限合伙)	管理服务	210.575.30
嘉兴长明股权投资合伙企业(有限合伙)	管理服务	138,132.03
嘉兴长茂股权投资合伙企业(有限合伙)	管理服务	94,758.46
佛山信保光晟股权投资合伙企业(有限合伙)	管理服务	43,070.68
佛山德峰股权投资合伙企业(有限合伙)	管理服务	24,775.94
佛山信保悦雅股权投资合伙企业(有限合伙)	管理服务	22,277.23
广州粤合房地产开发有限公司	设计服务	2,524,195.62
郑州风神房地产开发有限公司	设计服务	1,737,731.49
珠海天志发展置业有限公司	设计服务	1,342,337.68
广州市穗云置业有限公司	设计服务	1,067,790.04
广州绿嵘房地产开发有限公司	设计服务	1,056,598.45
佛山南海祁禹置业有限公司	设计服务	1,048,526.40
成都天府新区广都轨道城市发展有限公司	设计服务	1,032,658.80
广州保顺置业育限公司	设计服务	957.328.97
广州穗江置业有限公司	设计服务	757,237.39
东莞市利泓实业投资有限公司	设计服务	738,679.08
四川府河华益置业有限公司	设计服务	656,197.20
南京和颐房地产开发有限公司	设计服务	632,636.72

关联方	关联交易内容	本期发生额
东莞市金航房地产开发有限公司	设计服务	617,296.60
佛山保晟置业有限公司	设计服务	598,600.47
惠州市利华房地产有限公司	设计服务	477.331.28
广州市启坤房地产开发有限公司	设计服务	420.777.57
南方财经置业(广州)有限公司	设计服务	321,260.66
珠海弘璟投资有限公司	设计服务	318,941.06
广州保穗置业有限公司	设计服务	264,779.77
广州市保瑞房地产开发有限公司	设计服务	253.577.17
南京徽珀房地产开发有限公司	设计服务	232,809.07
重庆悦异房地产开发有限公司	设计服务	203,866.61
芜湖保瑞房地产开发有限公司	设计服务	188,679.25
佛山源泰房地产有限公司	设计服务	89,151.95
诺楠紫乐轩置业(惠州)有限公司	设计服务	51,421.54
佛山信雅房地产有限公司	设计服务	38,433.96
珠海鸿运置业有限公司	设计服务	38,010.59
佛山市骏隆房地产有限公司	设计服务	33,566.24
北京顺和润致置业有限公司	物业服务	8,364,626.28
广州粤合房地产开发有限公司	物业服务	7,896,750.91
佛山南海祁禹置业有限公司	物业服务	6,750,930.89
上海华辕实业有限公司	物业服务	6,717,787.64
天津盛世盘和置业有限公司	物业服务	5,615,091.99
广州穗江置业有限公司	物业服务	5,566,347.37
北京兴筑房地产开发有限公司	物业服务	5,378,058.68
广州穗海置业有限公司	物业服务	4,913,607.69
厦门中泓房地产有限公司	物业服务	4,703,371.39
厦门保润房地产开发有限公司	物业服务	4,281,748.99
成部天府新区广都轨道城市发展有限公司	物业服务	4,203,103.72
上海天艺文化投资发展有限公司	物业服务	4,202,579.20
温州臻玺置业有限公司	物业服务	4,169,562.47
南京徽珀房地产开发有限公司	物业服务	4,000,955.97

关联方	关联交易内容	本期发生额
北京和信金泰房地产开发有限公司	物业服务	3,670,999.40
青岛清馨绿洲健康产业国有限公司	物业服务	3,616,605.22
北京博容宏业房地产开发有限公司	物业服务	3,580,061.85
北京和信兴泰房地产开发有限公司	物业服务	3,527,554.24
福州融窗鸿利房地产开发有限公司	物业服务	3,516,232.64
东莞市利泓实业投资有限公司	物业服务	3,387,004.45
北京朝来天陆商业投资管理有限公司	物业服务	3,316,346.96
广州市穗云置业有限公司	物业服务	3,310,317.33
广州保穗置业有限公司	物业服务	3,295,079.00
郑州风神房地产开发有限公司	物业服务	3,254,416.66
武汉南部新城建设发展有限公司	物业服务	3,235,714.47
长沙先导恒泰房地产开发有限公司	物业服务	3,142,108.97
上海锦宝发置业有限公司	物业服务	2,950.022.56
北京和信仁泰置业有限公司	物业服务	2,947,625.31
济宁广源产业发展有限公司	物业服务	2,933,804.16
成都悦湖利鑫置业有限公司	物业服务	2,762,664.11
福州榕升房地产有限公司	物业服务	2,746,011.81
青岛慧联置业有限公司	物业服务	2,664,434.42
芜湖保瑞房地产开发有限公司	物业服务	2,656,835.95
上海锦钰置业有限公司	物业服务	2,620,230.32
保利和乐(珠海)教育科技集团有限公司	物业服务	2,575.297.07
广州市启坤房地产开发有限公司	物业服务	2,547,883.30
杭州联锦房地产开发有限公司	物业服务	2,520,567.10
上海招新锦实置业有限公司	物业服务	2,512,501.82
天津利创房地产开发有限公司	物业服务	2.452.596.53
郑州展腾置业有限公司	物业服务	2,328,984.58
苏州保璟置业有限公司	物业服务	2,245,867.91
北京碧和信泰置业有限公司	物业服务	2,225,570.10
四川省物流股份投资有限公司	物业服务	2,192.420.03
珠海天志发展置业有限公司	物业服务	2,080.088.95
常熟筑成房地产开发有限公司	物业服务	2,050,327.07

关联方	关联交易内容	本期发生额
济南元贺置业有限公司	物业服务	2,044,423.38
厦门联保嘉悦房地产开发有限公司	物业服务	1,940,932.57
佛山保利源泰房地产有限公司	物业服务	1,924,990.85
扬州顾瑞居置业有限公司	物业服务	1,868,963.14
无锡融利房地产开发有限公司	物业服务	1,783,967.71
南京联锦悦房地产开发有限公司	物业服务	1,686.813.67
沈阳和悦投资有限公司	物业服务	1,683,116.89
东莞弘璟实业投资有限公司	物业服务	1,656,441.55
东莞保华置业投资有限公司	物业服务	1,642.479.04
东芜市岐若企业管理有限公司	物业服务	1,581,743.40
无锡铭润房地产开发有限公司	物业服务	1,565,581.69
温州保祥置业有限公司	物业服务	1,559,036.34
佛山市骏隆房地产有限公司	物业服务	1,558,604.03
青岛聚广产业园投资运营有限公司	物业服务	1,512,434.41
济宁广嘉产业发展有限公司	物业服务	1,510,420.45
南京中悦房地产开发有限公司	物业服务	1,491,481.11
徐州碧城房地产开发有限公司	物业服务	1,442.247.67
诺楠紫乐轩置业(惠州)有限公司	物业服务	1,395,172.39
杭州浙灵置业有限公司	物业服务	1,332,415.11
济南稳胜房地产开发有限公司	物业服务	1,328,381.29
东莞市金航房地产开发有限公司	物业服务	1,308,677.65
泉州市万龙置业发展有限公司	物业服务	1,305.787.08
南方财经置业(广州)有限公司	物业服务	1,281,670.96
广州润嘉置业有限公司	物业服务	1,272,099.83
莆田联中百置业有限公司	物业服务	1,263,543.96
珠海弘璟投资有限公司	物业服务	1,199,139.68
南京微琥房地产开发有限公司	物业服务	1,108,399.73
洛阳都利置业有限公司	物业服务	1,105,889.84
广州武地旌海置业有限责任公司	物业服务	1,044,817.21
成都得道新联置业有限公司	物业服务	1,036,437.08
合肥和逸房地产开发有限公司	物业服务	1,024,814.35

关联方	关联交易内容	本期发生额
天津蓝光宝珩房地产开发有限公司	物业服务	993,526.07
大连旅顺口开泰置业有限公司	物业服务	982,908.36
福州中环房地产开发有限公司	物业服务	977,378.44
大连盈合置业有限公司	物业服务	952,283.32
徐州汉和房地产开发有限公司	物业服务	943,602.34
佛山信保悦雅股权投资合伙企业(有限合伙)	物业服务	916,206.78
苏州润泓置业有限公司	物业服务	868,673.56
广州绿嵘房地产开发有限公司	物业服务	845,659.22
漳州金座房地产开发有限公司	物业服务	814,882.21
无锡润泰置业有限公司	物业服务	764,013.99
南京贸利房地产开发有限公司	物业服务	763,622.42
佛山市禅城区正华置业有限公司	物业服务	754,954.00
武汉滨江臻毅置业有限公司	物业服务	714,587.26
南安骏荣房地产开发有限公司	物业服务	703,112.74
上海筑堃房地产开发有限公司	物业服务	690,919.70
福州中鼎投资有限公司	物业服务	678,111.20
珠海鸿运置业有限公司	物业服务	629,938.23
广东中成化工有限公司	物业服务	605,540.24
南京和颐房地产开发有限公司	物业服务	601,091.12
北京知泰房地产开发有限责任公司	物业服务	599,623.53
广州碧臻房地产开发有限公司	物业服务	569,042.23
惠州市利华房地产有限公司	物业服务	526,964.88
科创(青岛)科技园投资发展有限公司	物业服务	516,215.22
沈阳保利溪岸房地产开发有限公司	物业服务	493,749.18
广州市番禺惠兴信房地产建设有限公司	物业服务	483,018.86
上海启贤置业有限公司	物业服务	356,388.64
天津鑫和隆昌置业有限公司	物业服务	355,581.13
广东晨轲科技企业孵化器有限公司	物业服务	339,622.68
莆田中澜投资有限公司	物业服务	278,195.67
济宁新嘉产业发展有限公司	物业服务	249,914.31

关联方	关联交易内容	本期发生额
东莞市和越投资有限公司	物业服务	226,548.93
青岛广润置业有限公司	物业服务	226,126.24
广州保顺置业有限公司	物业服务	224,070.75
重庆葆昌房地产开发有限公司	物业服务	223,060.15
东莞市和瑞实业投资有限公司	物业服务	197,159.16
沧州保盛房地产开发有限公司	物业服务	182,798.11
常州金悦晟房地产开发有限公司	物业服务	118,266.72
济宁广济置业有限公司	物业服务	115,677.94
成都市金泽鑫悦房地产开发有限公司	物业服务	111.448.11
广州宏轩房地产开发有限公司	物业服务	109,645.76
青岛慧博置业有限公司	物业服务	99,347.17
广州璟晔房地产开发有限公司	物业服务	98,448.30
泉州中住房地产开发有限公司	物业服务	97,767.83
武汉泰达诚悦置业有限公司	物业服务	88,495.58
东莞招商启越房地产开发有限公司	物业服务	83,115.49
北京和信丰泰置业有限公司	物业服务	82,367.82
潍坊保泰信置业有限公司	物业服务	82,220.89
山西保利德奥电梯工程有限公司	物业服务	76,729.87
保利协鑫(徐州)投资开发有限公司	物业服务	65,849.06
福州市鸿腾房地产开发有限公司	物业服务	65,343.93
成都悦东置地有限公司	物业服务	63,116.21
南京锐灏房地产开发有限公司	物业服务	61,109.84
邯郸市美融房地产开发有限公司	物业服务	58,204.42
北京金兴保筑置业有限公司	物业服务	58,055.71
莆田中乘房地产开发有限公司	物业服务	53,251.55
开封国控宋都置业有限公司	物业服务	41,137.34
无锡致弘置业有限公司	物业服务	39,735.94
佛山信雅房地产有限公司	物业服务	28,191.40
广州市保瑞房地产开发有限公司	物业服务	24.469.23
成都市保利金蓉房地产开发有限公司	物业服务	22,858.30
南京悦霖房地产开发有限公司	物业服务	13,340.68

关联方	关联交易内容	本期发生额
东莞市和宏投资有限公司	物业服务	8,490.57
太平保利投资管理有限公司	物业服务	5,445.00
北京屹泰房地产开发有限公司	物业服务	3,655.19
武汉清能意盛置业有限公司	物业服务	1,764.15
佛山市禅城区正华置业有限公司	销售服务	29,479,661.48
佛山南海祁禹置业有限公司	销售服务	25,795,601.17
广州粤合房地产开发有限公司	销售服务	22,558,577.17
郑州展腾置业有限公司	销售服务	21,420,095.79
芜湖保瑞房地产开发有限公司	销售服务	17,770,408.09
福州融窗鸿利房地产开发有限公司	销售服务	17,104,162.10
厦门保润房地产开发有限公司	销售服务	16,507,583.40
成都天府新区广都轨道城市发展有限公司	销售服务	15,832,587.59
南京徽珀房地产开发有限公司	销售服务	14,440,053.76
福州中鼎投资有限公司	销售服务	13,158,820.01
南京徽琥房地产开发有限公司	销售服务	13,040,884.46
佛山源泰房地产有限公司	销售服务	10,455,322.95
厦门中泓房地产有限公司	销售服务	9,541,543.05
上海兴美置业有限公司	销售服务	8,809,136.64
上海锦钰置业有限公司	销售服务	8,733,216.98
杭州滨文房地产开发有限公司	销售服务	8,068,413.05
东莞隽瑞房地产开发有限公司	销售服务	8,015,396.50
扬州颐瑞居置业有限公司	销售服务	7,670,897.86
厦门金联保房地产开发有限公司	销售服务	7,442,160.65
杭州滨兴实业有限公司	销售服务	7,313,896.22
珠海天志发展置业有限公司	销售服务	7,260..952.22
广州穗海置业有限公司	销售服务	6,457,783.36
杭州滨雨实业有限公司	销售服务	5,951,871.33
东莞市岐若企业管理有限公司	销售服务	5,929,688.54
青岛清馨绿洲健康产业园有限公司	销售服务	5,878,782.79
福州市鸿腾房地产开发有限公司	销售服务	5,596,899.87

关联方	关联交易内容	本期发生额
广州保穗置业有限公司	销售服务	4,963,078.37
佛山市骏隆房地产有限公司	销售服务	4,925,033.93
北京兴筑房地产开发有限公司	销售服务	4,580,767.31
苏州恺星钰房地产开发有限公司	销售服务	4,577,297.02
福州榕升房地产有限公司	销售服务	3,965,755.96
成都悦湖利鑫置业有限公司	销售服务	3,946,214.02
昆山建宝置业有限公司	销售服务	3,906,882.52
南京奥颐房地产开发有限公司	销售服务	3,857,404.34
徐州碧城房地产开发有限公司	销售服务	3,845,172.59
无锡铭润房地产开发有限公司	销售服务	3,755,918.36
四川省物流股份投资有限公司	销售服务	3,710,506.23
四川府河华益置业有限公司	销售服务	3,700,495.13
济宁广源产业发展有限公司	销售服务	3,666.024.94
广州市穗云置业有限公司	销售服务	3,651,143.18
广州穗江置业有限公司	销售服务	3,461,362.52
东莞弘璟实业投资有限公司	销售服务	3,398,378.44
清远雅建房地产开发有限公司	销售服务	3,229,606.15
南京盛利置业有限公司	销售服务	2,981,131.99
沧州保盛房地产开发有限公司	销售服务	2,970,770.07
科创(青岛)科技园投资发展有限公司	销售服务	2,935,087.62
北京和信仁泰置业有限公司	销售服务	2,924,288.42
莆田联中百置业有限公司	销售服务	2,911,739.65
济宁广嘉产业发展有限公司	销售服务	2,815.582.05
成都得道新联置业有限公司	销售服务	2,788,468.06
绍兴雅宏置业有限公司	销售服务	2,605,029.34
徐州市和锦置业有限公司	销售服务	2,437,940.18
杭州浙灵置业有限公司	销售服务	2,374,683.09
北京致秦房地产开发有限公司	销售服务	2,150.943.34
武汉南部新城建设发展有限公司	销售服务	2,087,850.61
杭州联锦房地产开发有限公司	销售服务	2,038,839.45
南安骏荣房地产开发有限公司	销售服务	1,993,990.52

关联方	关联交易内容	本期发生额
合肥朗盛房地产开发有限公司	销售服务	1,944,628.23
天津蓝光宝珩房地产开发有限公司	销售服务	1,830,944.36
漳州金座房地产开发有限公司	销售服务	1,798,234.71
济宁新嘉产业发展有限公司	销售服务	1,708,852.22
广州保顺置业有限公司	销售服务	1,563,761.78
东莞市金航房地产开发有限公司	销售服务	1,436.440.70
太原利泽盛远房地产开发有限公司	销售服务	1,380,982.81
杭州保泓房地产开发有限公司	销售服务	1,369,056.57
莆田中澜投资有限公司	销售服务	1,239,795.78
重庆葆昌房地产开发有限公司	销售服务	1,231,907.87
天津保创房地产开发有限公司	销售服务	1,211,428.70
上海锦宝发置业有限公司	销售服务	1,168.254.36
青岛慧博置业有限公司	销售服务	1,160,834.62
徐州汉和房地产开发有限公司	销售服务	1,143.381.87
厦门联保嘉悦房地产开发有限公司	销售服务	1,121,578.21
合肥和逸房地产开发有限公司	销售服务	1,046,622.89
云南保展房地产开发有限公司	销售服务	980,959.44
北京和信金泰房地产开发有限公司	销售服务	956,785.87
成都市保悦置业有限公司	销售服务	910,993.67
青岛慧联置业有限公司	销售服务	904,424.47
东莞市利泓实业投资有限公司	销售服务	879,766.79
北京和信兴泰房地产开发有限公司	销售服务	869,623.61
无锡融利房地产开发有限公司	销售服务	841,986.12
济南党晟置业有限公司	销售服务	724,604.10
广州保奥房地产开发有限公司	销售服务	618,599.70
洛阳都利置业有限公司	销售服务	611,914.36
大连盈合置业有限公司	销售服务	538,919.95
大连旅顺口开泰置业有限公司	销售服务	532,808.25
惠州市利华房地产有限公司	销售服务	497,439.87
南方财经置业(广州)有限公司	销售服务	487.507.26
北京碧和信泰置业有限公司	销售服务	169,512.93

关联方	关联交易内容	本期发生额
开封国控宋都置业有限公司	销售服务	424,486.15
沈阳保利溪岸房地产开发有限公司	销售服务	414,299.01
南京中悦房地产开发有限公司	销售服务	400,391.38
苏州保璟置业有限公司	销售服务	348,351.34
青岛聚广产业园投资运营有限公司	销售服务	339,594.34
天津盛世鑫和置业有限公司	销售服务	304,215.91
青岛徕卡置业有限公司	销售服务	284,219.24
上海暄熹房地产开发有限公司	销售服务	213,069.31
南京悦宁房地产开发有限公司	销售服务	212,264.15
成都悦东置地有限公司	销售服务	211,410.39
南京弘保宇房地产开发有限公司	销售服务	192,352.72
南京锦新置业有限公司	销售服务	188,520.97
南京联锦悦房地产开发有限公司	销售服务	167,291.06
大连金灿房地产开发有限公司	销售服务	140,431.43
佛山招商珑原房地产有限公司	销售服务	123,773.58
北京和信丰泰置业有限公司	销售服务	112,529.90
南京悦霖房地产开发有限公司	销售服务	94,606.56
诺楠紫乐轩置业(惠州)有限公司	销售服务	92,822.31
无锡致弘置业有限公司	销售服务	63,656.82
南京锦华置业有限公司	销售服务	51,876.42
成都万锦南府置业有限公司	销售服务	50,943.40
东莞市和瑞实业投资有限公司	销售服务	40,754.72
长沙先导恒泰房地产开发有限公司	销售服务	28,301.89
上海启贤置业有限公司	销售服务	27,722.77
广州润嘉置业有限公司	销售服务	15.943.40
青岛广润置业有限公司	销售服务	15,230.33

2.关联方资金占用利息收支情况

关联方	关联交易内容	本期发生额
昆山市茶淞房产开发有限公司	利息支出	49,275,325.65

苏州融烨置业有限公司	利息收入	28,995,429.70
威海国兴置业有限公司	利息支出	7,654,680.03
上海隆奕投资管理有限公司	利息支出	2,199,038.01
深圳市保诚房地产开发有限公司	利息支出	1,571,062.50
上海隆奕投资管理有限公司	利息收入	984,905.66
希杰星星(天津)国际影城有限公司	利息支出	804,284.91
北京希杰星星国际影城有限公司	利息支出	666,004.55
希杰星星(上海)影城有限公司	利息支出	347,480.00
希杰星星(抚顺)影城有限公司	利息支出	233,724.10
北京希杰星星国际影城有限公司将台分店	利息支出	210,970.00
佛山星星希杰影城有限公司	利息支出	116,800.00
中山希杰星星影城有限公司	利息支出	41,142.40
长沙希杰星星影城有限公司	利息支出	31,008.00

（三）关联方应收应付款项

1、本公司应收关联方款项：

表6-50：发行人应收关联方款项情况如下表所示：

单位：元

项目名称	关联方	期末金额	
		账面余额	坏账准备
其他应收款	上海华辕实业有限公司	5,397,349,227.13	
其他应收款	Joy Best Global Enterprises Limited	3,018,422,495.06	
其他应收款	西藏信异股权投资合伙企业(有限合伙)	2,856,327,656.89	
其他应收款	北京望和润致置业有限公司	1,726,800,000.00	
其他应收款	北京欣启茂荣商贸有限公司	1,246,940,287.02	1,246,923,037.02
其他应收款	武汉林岸置业有限公司	1,171,660,301.58	
其他应收款	广州冠华房地产开发有限公司	1,150,337.796.21	
其他应收款	漳州中世房地产开发有限公司	1,118,227,425.28	
其他应收款	南方财经置业(广州)有限公司	1,100,577.671.03	
其他应收款	拉萨锐旭企业管理合伙企业(有限合伙	1,096,267,018.34	
其他应收款	珠海顺熙股权投资基金合伙企业(有限合	1,050,084,637.46	

项目名称	关联方	期末金额	
		账面余额	坏账准备
	伙）		
其他应收款	北京潭柘兴业房地产开发有限公司	955,463,462.72	
其他应收款	佛山顺德信保宁泰股权投资合伙企业(有限合伙)	942,223,192.75	
其他应收款	佛山云鼎科技有限责任公司	932,946,727.01	
其他应收款	温州臻玺置业有限公司	930.752.474.97	
其他应收款	东莞弘璟实业投资有限公司	903,803,434.08	
其他应收款	广州穗海置业有限公司	867,753,066.76	
其他应收款	广州增城区润昱置业有限公司	865,414,425.29	
其他应收款	武汉滨江臻毅置业有限公司	830,834,281.11	
其他应收款	无锡铭润房地产开发有限公司	826,279,954.24	
其他应收款	佛山信保悦雅股权投资合伙企业(有限合伙	799,427,351.24	
其他应收款	苏州恺星钰房地产开发有限公司	782,822,588.69	
其他应收款	广州武地旌海置业有限责任公司	762,654,497.38	
其他应收款	珠海恒铭企业管理合伙企业(有限合伙)	690,375,037.33	
其他应收款	北京碧和信泰置业有限公司	675,158,192.06	
其他应收款	珠海喜接股权投资基金合伙企业(有限合伙)	666,453,110.80	
其他应收款	天津保创房地产开发有限公司	658,539,168.39	
其他应收款	广州新合房地产有限责任公司	645,268,895.05	
其他应收款	广州市穗云置业有限公司	635.988.254.50	
其他应收款	西藏东轩企业管理合伙企业(有限合伙)	616,363,073.23	
其他应收款	佛山鑫星投资有限责任公司	607,268,550.00	
其他应收款	佛山南海保祁置业有限公司	598,803.222.30	
其他应收款	广东中成化工有限公司	584,736,177.01	
其他应收款	厦门市欣东联房地产开发有限公司	580,254,583.33	
其他应收款	佛山市翔鸿企业管理合伙企业(有限合伙)	565,144,248.00	
其他应收款	佛山南海祁禹置业有限公司	524,474,590.14	
其他应收款	济南党最置业有限公司	515,569,857.42	
其他应收款	西藏宏耀企业管理合伙企业(有限合伙)	500,921,738.14	

项目名称	关联方	期末金额	
		账面余额	坏账准备
其他应收款	信盈3号私募股权投资基金	474,916,977.62	
其他应收款	佛山信保东信股权投资合伙企业(有限合伙)	465,692,371.38	
其他应收款	福州中泓盛实业有限公司	463,893,182.08	
其他应收款	北京南悦房地产开发有限公司	439,717,649.37	
其他应收款	盐城悦宸房地产开发有限公司	433.859.265.99	
其他应收款	深圳市保诚房地产开发有限公司	409,243,243.35	
其他应收款	佛山峪异企业管理合伙企业(有限合伙)	401,369,043.90	
其他应收款	ActionDragonHoldingsLimited	375,488,508.31	
其他应收款	沧州保盛房地产开发有限公司	368,020,000.00	
其他应收款	济宁广源产业发展有限公司	363,623.663.80	
其他应收款	北京永安佑泰房地产开发有限公司	361,743,000.00	
其他应收款	珠海固融投资合伙企业(有限合伙)	358.677.860.00	
其他应收款	福州世茂世睿置业有限公司	356,066,820.56	
其他应收款	揭阳样越实业投资有限公司	355,283,765.10	
其他应收款	惠州市利华房地产有限公司	334,837,945.63	
其他应收款	合肥和城置业发展有限公司	324,927,000.00	
其他应收款	佛山安信股权投资合伙企业(有限合伙)	324,499,951.19	
其他应收款	广州中建珑悦台置业有限公司	295,651,268.29	
其他应收款	大连金灿房地产开发有限公司	292,035,967.05	
其他应收款	北京远和置业有限公司	286.640.831.94	
其他应收款	南京盛利置业有限公司	286,384,966.88	
其他应收款	佛山旭异股权投资合伙企业(有限合伙)	268,665,400.00	
其他应收款	广州中船文冲实业有限公司	266,809,600.00	
其他应收款	济南元贺置业有限公司	265,907,399.52	
其他应收款	诺楠紫乐轩置业(惠州)有限公司	259.487.453.18	
其他应收款	济南稳胜房地产开发有限公司	255,620,083.17	
其他应收款	武汉南部新城建设发展有限公司	247,922,964.02	
其他应收款	佛山顺德智鑫投资有限公司	238,559,239.47	
其他应收款	金华市金卓房地产开发有限公司	236,388,986.17	

项目名称	关联方	期末金额	
		账面余额	坏账准备
其他应收款	佛山市信保瑞轩企业管理有限公司	235,416,929.16	
其他应收款	绍兴雅宏置业有限公司	231,307,946.61	
其他应收款	南京矿利金房地产开发有限公司	227,294,301.91	
其他应收款	葛矿利南京房地产开发有限公司	224,069,765.98	
其他应收款	佛山普泽企业管理有限公司	223,484,530.61	
其他应收款	苏州保璟置业有限公司	220,503,027.37	
其他应收款	福州融衡鸿利房地产开发有限公司	218,600,000.00	
其他应收款	无锡润泰置业有限公司	216,222,044.05	
其他应收款	海南泓宸企业管理合伙企业(有限合伙)	216,132,640.40	
其他应收款	武汉宝山汇城置业有限公司	209,582,676.85	
其他应收款	温州保祥置业有限公司	208,256,910.90	
其他应收款	珠海利庆投资合伙企业(有限合伙)	207,033,000.00	
其他应收款	珠海市昱晖房地产开发有限公司	203,436,695.40	
其他应收款	扬州颐瑞居置业有限公司	202,703,110.56	
其他应收款	中铁建设集团(天津)置业发展有限公司	202,106,111.11	
其他应收款	科创(青岛)科技园投资发展有限公司	201,174,938.71	
其他应收款	珠海顺彦股权投资基金合伙企业(有限合伙:	197,872,333.89	
其他应收款	珠海顺君股权投资基金合伙企业(有限合伙)	197,837,239.47	
其他应收款	莆田中乘房地产开发有限公司	197,500,000.00	
其他应收款	昆山市慕淞房产开发有限公司	196,750,900.00	
其他应收款	嘉兴泓塘投资合伙企业(有限合伙)	195,731,532.50	
其他应收款	北京腾泰亿远置业有限公司	194,000,000.00	
其他应收款	信茗结构化私募股权投资基金	191,645,200.00	
其他应收款	福州榕旭投资有限公司	190,732,500.00	
其他应收款	徐州铭创置业有限公司	178,015,165.75	
其他应收款	东莞市利泓实业投资有限公司	176,945,233.51	
其他应收款	常熟筑虞房地产开发有限公司	171,185,305,49	

项目名称	关联方	期末金额	
		账面余额	坏账准备
其他应收款	佛山信保诚韬股权投资合伙企业(有限合伙)	165,112,263.65	
其他应收款	天津顺集置业有限公司	159,971,597.91	
其他应收款	苏州廷沛置业有限公司	159,493,539.77	
其他应收款	珠海德嵘投资合伙企业(有限合伙)	157,828,159.22	
其他应收款	嘉兴诚鼎宏股权投资合伙企业(有限合伙)	153,146,104.57	
其他应收款	南京奥颐房地产开发有限公司	139,807,865.20	
其他应收款	徐州顺祥置业有限公司	139,567,511.88	
其他应收款	嘉兴利安一期投资合伙企业(有限合伙)	139,342,400.00	
其他应收款	西藏轩晟达企业管理合伙企业(有限合伙)	132,300,000.00	
其他应收款	广州保丰置业有限公司	128,306,075.14	
其他应收款	苏州金悦璨房地产开发有限公司	125,653,039.30	
其他应收款	珠海市骏昭投资合伙企业(有限合伙)	124,552,739.73	
其他应收款	佛山顺德晟鸿投资有限公司	121,040,523.21	
其他应收款	珠海信长投资合伙企业(有限合伙)	119,245,130.00	
其他应收款	珠海和慎企业管理合伙企业(有限合伙	118,211,062.00	
其他应收款	西藏东鼎企业管理合伙企业(有限合伙)	115,766,657.99	、
其他应收款	北京融筑房地产开发有限公司	111,706,336.87	
其他应收款	长沙先导恒泰房地产开发有限公司	106,952,689.72	
其他应收款	北京致泰房地产开发有限公司	105,883,622.16	
其他应收款	广州润嘉置业有限公司	103,401,712.76	
其他应收款	珠海时宏股权投资基金合伙企业(有限合伙)	102,835,233.07	
其他应收款	南京新保弘房地产有限公司	101,574,943.41	
其他应收款	北京金良兴业房地产开发有限公司	100,988,430.54	
其他应收款	佛山信保诚贤股权投资合伙企业(有限合伙)	100,817,258.35	
其他应收款	南京中悦房地产开发有限公司	100,643,042.36	
其他应收款	四川省物流股份投资有限公司	100,149,505.26	
其他应收款	南京弘保宇房地产开发有限公司	97,841,895.04	4,892,094.75

项目名称	关联方	期末金额	
		账面余额	坏账准备
其他应收款	珠海墨新企业管理合伙企业(有限合伙)	97,458,314.52	4.872,915.73
其他应收款	华尚宏远(天津)房地产开发有限公司	97,160,219.54	4,858,010.98
其他应收款	珠海旭吉企业管理合伙企业(有限合伙)	94,591,520.76	4,729.576.04
其他应收款	珠海润激股权投资基金合伙企业(有限合伙)	91,455,472.50	4,572,773.63
其他应收款	汤阴县碧桂园房地产开发有限公司	90,026,070.00	4,501,303.50
其他应收款	珠海润槟企业管理合伙企业(有限合伙)	89,881,710.56	4,494,085.53
其他应收款	珠海的泽投资合伙企业(有限合伙)	86,395,264.00	4,319,763.20
其他应收款	北京屹素房地产开发有限公司	85,800,029.98	4.290,001.50
其他应收款	杭州滨保实业有限公司	85,097,450.00	4,254,872.50
其他应收款	佛山市骏隆房地产有限公司	83,887,393.41	4,194,369.67
其他应收款	珠海信融利企业管理有限公司	79,742,403.85	3,987,120.19
其他应收款	佛山万盈嘉晟股权投资合伙企业(有限合伙)	74,971,105.61	3,748,555.28
其他应收款	佛山鑫盈嘉晟股权投资合伙企业(有限合伙)	74,971,105.61	3,748,555.28
其他应收款	成都市保裕泰和房地产开发有限公司	73,935,913.19	3,696,795.66
其他应收款	南京裕鸿房地产开发有限公司	72,749,140.23	3,637,457.01
其他应收款	南京朗乾置业有限公司	71,159,057.23	3,557,952.86
其他应收款	珠海市昱恒房地产开发有限公司	71,028,975.95	3,551,448.80
其他应收款	广州保奥房地产开发有限公司	7,100,196,539	3,550,098.27
其他应收款	珠海嘉悦股权投资基金合伙企业(有限合伙)	70,824,999.98	3,541,250.00
其他应收款	信保(天津)股权投资基金合伙企业(有限合伙)	70,804,566.92	3,540,228.35
其他应收款	太原晋善房地产开发有限公司	70,307,111.40	3,515.355.57
其他应收款	上海隆奕投资管理有限公司	70,000,000.00	
其他应收款	珠海宝益投资合伙企业(有限合伙)	69,967,015.28	3,498,350.76
其他应收款	拉萨凰朝-信扬1号私募股权投资基金	69,837,776.69	3,491,888.83

项目名称	关联方	期末金额	
		账面余额	坏账准备
其他应收款	VictoriaDriveWandsworth	69,686,142.91	
其他应收款	嘉兴泓平投资合伙企业(有限合伙)	69,671,200.00	3,483,560.00
其他应收款	厦门筑悦听翔投资有限公司	69,023,000.00	3,451,150.00
其他应收款	珠海泓隆企业管理合伙企业(有限含伙)	69,018,210.22	3,450,910.51
其他应收款	信保诚(天津)股权投资基金合伙企业(有限合伙)	68,463,084.27	3,423,154.21
其他应收款	上海隆威投资有限公司	66,707,362.50	
其他应收款	香港建设蚬谷发展有限公司	65,030,192.12	
其他应收款	佛山晟弘企业管理有限责任公司	65,010,000.00	3,250.500.00
其他应收款	珠海联筑股权投资基金合伙企业(有限合伙)	64,817,849.93	3,240,892.50
其他应收款	成都新都区利牧归房地产开发有限公司	64,717,099.31	3,235,854.97
其他应收款	长沙湘保中环咨询有限公司	58,377,741.86	2,918,887.09
其他应收款	珠海利康投资合伙企业(有限合伙)	57,600,176.00	2,880,008.80
其他应收款	重庆葆阅企业管理有限公司	56,273,075.93	2,813,653.80
其他应收款	佛山晨态投资有限公司	56,192,640.87	2,809,632.04
其他应收款	合肥和逸房地产开发有限公司	54,791,003.31	2,739,550.17
其他应收款	东莞保恒实业投资有限公司	54,271,705.62	2,713,585.28
其他应收款	珠海崇安股权投资基金合伙企业(有限合伙)	54,000,000.00	2,700,000.00
其他应收款	广州碧臻房地产开发有限公司	49,618,395.58	2,480,919.78
其他应收款	GrantwellFundLP	48,333,156.08	2,416,657.80
其他应收款	珠海保融投资合伙企业(有限合伙)	46,647,671.65	2,332,383.58
其他应收款	南京贸利房地产开发有限公司	46,112,434.90	2,305,621.75
其他应收款	广州市番禺惠兴信房地产建设有限公司	45,821,967.92	2,291,098.40
其他应收款	武建保荣(广州)投资发展有限公司	45,273,955.39	2,263,697.77
其他应收款	珠海鼎宇股权投资基金合伙企业(有限合伙)	45,000,000.00	2,250,000.00
其他应收款	保利和乐(珠海)教育科技集团有限公司	44,579,664.60	

项目名称	关联方	期末金额	
		账面余额	坏账准备
其他应收款	佛山信保信盛股权投资合伙企业(有限合伙)	43,497,323.05	2,174,866.15
其他应收款	WinLoyalDevelopmentLimited	39,833,202.83	
其他应收款	拉萨东冠企业管理合伙企业(有限合伙)	39,169,240.34	1,958,462.02
其他应收款	佛山信保银泰股权投资合伙企业(有限合伙	38,887,171.38	1,944.358.57
其他应收款	佛山保利源泰房地产有限公司	38,283,878.10	1,914,193.91
其他应收款	珠海顺富股权投资基金合伙企业(有限合伙)	37,929.000.00	1,896,450.00
其他应收款	佛山信保保嘉股权投资合伙企业(有限合伙)	35,555,721.09	1,777,786.05
其他应收款	信保高雅(天津)股权投资基金合伙企业(有限合伙)	33,948,008.20	1,697,400.41
其他应收款	佛山信保智盈股权投资合伙企业(有限合伙)	33,315,412.23	1,665,770.61
其他应收款	清远雅建房地产开发有限公司	33,074,537.31	1,653,726.87
其他应收款	HealthParadiseCompanyLtd.健安有限公司	31,586,686.82	
其他应收款	漳州金座房地产开发有限公司	31,076,161.57	1,553,808.08
其他应收款	杭州宁佳置业有限公司	30,000,000.00	
其他应收款	LionRockCapitalLtd.坚石有限公司	29,040,037.71	
其他应收款	福州格昌房地产有限公司	28,228.924.22	1,411,446.21
其他应收款	济南世茂新纪元置业有限公司	27,839,101.74	
其他应收款	广州保顺置业有限公司	26,972,769.13	1,348.638.46
其他应收款	广州市天惠房地产开发有限公司	25,835,659.12	
其他应收款	珠海保川股权投资基金合伙企业(有限合伙)	25,574,776.59	1,278,738.83
其他应收款	佛山永旭企业管理合伙企业(有限合伙)	25,350,000.00	1,267,500.00
其他应收款	海南景励企业管理合伙企业(有限合伙)	24,000,000.00	1,200,000.00
其他应收款	广州绿嵘房地产开发有限公司	22,803,006.37	1,140,150.32
其他应收款	海南景齐企业管理合伙企业(有限合伙)	22,794,136.90	1,139.706.85
其他应收款	天津利创房地产开发有限公司	22,327,900.57	1,116,395.03

项目名称	关联方	期末金额	
		账面余额	坏账准备
其他应收款	佛山市旭棠股权投资合伙企业(有限合伙	22,251,680.00	1,112,584.00
其他应收款	无锡融利房地产开发有限公司	22,002,179.96	1,100,109.00
其他应收款	青岛慧联置业有限公司	20,555,656.53	1,027,782.83
其他应收款	太仓众发置业有限公司	20,437,951.25	
其他应收款	济南万保盛辉房地产开发有限公司	18,643,656.74	
其他应收款	厦门联保嘉悦房地产开发有限公司	17,743,864.17	887,193.21
其他应收款	佛山荣曜企业管理合伙企业(有限合伙)	17,504,000.00	875,200.00
其他应收款	芜湖长旭投资中心(有限合伙》	16,657,718.25	832,885.91
其他应收款	佛山信保佳吴殷权投资合伙企业(有限合伙)	16,577,091.92	828,854.60
其他应收款	杭州悦茂企业管理有限公司	16,500,000.00	825,000.00
其他应收款	佛山市旭晋股权投资合伙企业(有限合伙)	16,042,856.64	802,142.83
其他应收款	佛山信保中鸿股权投资合伙企业(有限合伙	15,411,944.76	770,597.24
其他应收款	佛山信保高翎股权投资合伙企业(有限合伙)	15,376,602.84	768,830.14
其他应收款	佛山市御煦股权投资合伙企业(有限合伙)	15,000,000.00	750,000.00
其他应收款	广州市保富景置业有限公司	15,000,000.00	750,000.00
其他应收款	湖南利铠置业有限公司	14.489,633.44	724,181.67
其他应收款	北京和信仁秦置业有限公司	13,961,201.37	698,060.07
其他应收款	青岛慧博置业有限公司	13,806,097.65	690,304.88
其他应收款	东莞市景源房地产开发有限公司	13,150,327.64	657,516.36
其他应收款	信雅私募股权投资基金	12,486,132.79	624,306.64
其他应收款	东莞隽瑞房地产开发有限公司	12,273,180.87	613,659.04
其他应收款	珠海骐荣股权投资合伙企业(有限合伙	10,730,280.94	536,514.05
其他应收款	国铁保利设计院有限公司	10,656,653.26	532,832.66
其他应收款	黔东南州新联富誉爆破工程有限责任公司	10,544,766.70	10,544,766.70
其他应收款	嘉兴优臻智股权投资合伙企业(有限合伙)	10,000,019.22	500,000.96
其他应收款	佛山市御晋股权投资合伙企业(有限合伙)	10,000,000.00	500,000.00
其他应收款	南通建秀咨询管理有限公司	10,000,000.00	500,000.00
其他应收款	开封国控宋都置业有限公司	9,104,977.06	455,248.85

项目名称	关联方	期末金额	
		账面余额	坏账准备
其他应收款	镇江亿腾房地产开发有限公司	9,032,400.00	451,620.00
其他应收款	中山市碧朗房地产开发有限公司	8,509,568.40	425,478.42
其他应收款	北京市石景山区鲁谷和悦会养老照料中心	7,662,402.40	383,120.12
其他应收款	西藏运昌企业管理合伙企业(有限合伙)	7,659,822.15	382,991.11
其他应收款	长沙湘保茉莉咨询有限公司	7,508,078.56	375,403.93
其他应收款	西藏衮都实业有限责任公司	7,400,000.00	370,000.00
其他应收款	昆山建宝置业有限公司	7,273,956.69	363,697.83
其他应收款	宁波市美庆房地产发展有限公司	7,000,000.00	
其他应收款	佛山顺德万嘉股权投资合伙企业(有限合伙	6,926,398.53	246,319.93
其他应收款	杭州保欣置业有限公司	6,330,292.00	316,514.60
其他应收款	成都悦东置地有限公司	4,704,651.41	235.232.57
其他应收款	珠海旭弘股权投资基金合伙企业(有限合伙)	4,551,480.00	227,574.00
其他应收款	佛山市琏度股权投资合伙企业(有限合伙)	4,450,000.00	222,500.00
其他应收款	西藏宁中企业管理合伙企业(有限合伙)	4,180,000.00	209,000.00
其他应收款	泉州中洛房地产开发有限公司	4,170,575.00	208,528.75
其他应收款	广东晨轲科技企业孵化器有限公司	3,050,105.12	152,505.26
其他应收款	南京联锦悦房地产开发有限公司	2,915,842.19	145,792.11
其他应收款	杭州滨文房地产开发有限公司	2,773,900.26	138,695.01
其他应收款	威海国兴置业有限公司	2,400,000.00	
其他应收款	四川华龙山庄有限公司	2,324,461.51	
其他应收款	青岛开投置业发展有限公司	2,035,233.29	101,761.66
其他应收款	贵州安联建材开发有限公司	1,911,633.50	1,521,406.88
其他应收款	广州合锦嘉苑房地产开发有限公司	1,757,459.59	87,872.98
其他应收款	珠海保骏投资合伙企业(有限合伙)	1,260,911.21	63,045.56
其他应收款	杭州滨甬实业有限公司	1,081,909.15	54,095.46
其他应收款	深圳市卓宝科技股份有限公司	839,731.79	41,986.59
其他应收款	大连旅顺口开泰置业有限公司	788,335.78	39,416.79
其他应收款	简州城投保创城市服务有限公司	757,022.17	37,851.11
其他应收款	郑州风神房地产开发有限公司	463,707.40	23,185.37

项目名称	关联方	期末金额	
		账面余额	坏账准备
其他应收款	FortuneAriseFundLP	160,945.78	8,047.29
其他应收款	上海诺基亚贝尔股份有限公司	159,030.00	159,030.00
其他应收款	保利国际生态环境治理(北京)有限公司	109,443.32	5,472.17
其他应收款	GrantFortuneFundLF	102,796.02	5,139.80
其他应收款	嘉兴信保惠悦股权投资合伙企业(有限合伙)	99,500.00	4,975.00
其他应收款	成都天府新区广都轨道城市发展有限公司	99,154.75	4,957.74
其他应收款	上海钻石交易所有限公司	62,073.00	
其他应收款	中航物业管理有限公司	56,736.07	2,836.80
其他应收款	山西保利德奥电梯工程有限公司	50,621.44	2,531.07
其他应收款	信保源(天津)股权投资基金合伙企业(有限合伙)	42,855.30	2,142.77
其他应收款	杭州臻毅投资有限公司	35,000.00	1,750.00
其他应收款	四川新九泰宾馆有限公司	31,045.92	
其他应收款	佛山筑峰企业管理有限责任公司	29,830.00	1,491.50
其他应收款	西藏麒握企业管理合伙企业(有限合伙)	22,178.74	1,135.94
其他应收款	西藏智发企业管理合伙企业(有限合伙)	12,259.00	627.95
其他应收款	嘉兴长煦股权投资合伙企业(有限合伙)	10,270.00	513.50
其他应收款	粤保瑞私募股权投资基金	10,000.00	500.00
其他应收款	嘉兴长吴股权投资合伙企业(有限合伙)	9,000.00	450.00
其他应收款	嘉兴长益股权投资合伙企业(有限合伙)	9,000.00	150.00
其他应收款	佛山聚保鹏企业管理合伙企业(有限合伙)	6,620.00	331.00
其他应收款	上海弘炀企业管理合伙企业(有限合伙)	6,000.00	300.00
其他应收款	嘉兴长锦股权投资合伙企业(有限合伙)	5,270.00	263.50
其他应收款	嘉兴长恒股权投资合伙企业(有限合伙)	4,600.00	230.00
其他应收款	嘉兴长颐股权投资合伙企业(有限合伙)	4,270.00	213.50
其他应收款	佛山漳旭企业管理合伙企业(有限合伙)	920.00	46.00
应收股利	安顺新联爆破工程有限公司	2,481,120.38	
应收股利	贵安新区开发投资有限公司	2,091,000.00	
应收股利	威海国兴置业有限公司	51,000,000.00	

项目名称	关联方	期末金额	
		账面余额	坏账准备
应收股利	遵义市恒安爆破工程服务有限公司	1,841,627.55	
应收股利	遵义市联合民爆器材经营有限公司	54,481.77	
应收账款	青岛徕卡置业有限公司	23,171.170.13	1,158,558.51
应收账款	YOFC International(Philippines)Corporation	32,320,954.97	
应收账款	大连盈合置业有限公司	56,980.241.89	2,849,012.09
应收账款	贵阳鑫筑民爆经营有限公司	50,134,658.17	5,830,332.79
应收账款	常熟筑虞房地产开发有限公司	46,879,551.04	2,343,977.55
应收账款	武汉南部新城建设发展有限公司	40,384,758.75	2,019,237.94
应收账款	遵义市联合民爆器材经营有限公司	39,580,719.20	
应收账款	漳州金座房地产开发有限公司	22,165.876.59	1.108.293.83
应收账款	上海锦宝发置业有限公司	19,669,370.97	983,168.55
应收账款	杭州保欣置业有限公司	19,376,351.88	968,817.59
应收账款	清远雅建房地产开发有限公司	18,258,012.70	912,900.64
应收账款	诺楠紫乐轩置业(惠州)有限公司	17,591,672.73	879,583.64
应收账款	杭州融欣房地产开发有限公司	17,154,435.94	857,721.80
应收账款	上海诺基亚贝尔股份有限公司	16,528.813.57	83,058.50
应收账款	台州保宸置业有限公司	14,462,653.71	723,132.69
应收账款	连云港辉耀房地产开发有限公司	13,912,391.87	695.619.59
应收账款	上海暄熹房地产开发有限公司	13,082.480.30	654,124.02
应收账款	云南保晟房地产开发有限公司	13.000.051.03	650,002.55
应收账款	佛山源泰房地产有限公司	12,895,491.6	644,774.58
应收账款	昆山建宝置业有限公司	12,286,847.00	614,342.35
应收账款	佛山南海祁禹置业有限公司	12,154,150.64	607,707.53
应收账款	沧州保盛房地产开发有限公司	11,768,805.93	588,440.30
应收账款	广州市穗云置业有限公司	11,447,176.36	572,358.82
应收账款	成都天府新区广都轨道城市发展有限公司	10,826.053.60	541,302.68
应收账款	佛山顺德信保宁泰股权投资合伙企业(有限合伙	10,817,968.82	540,898.44
应收账款	广州穗江置业有限公司	10,377,194.25	518,859.71
应收账款	广州粤合房地产开发有限公司	9,759.741.71	487,987.09

项目名称	关联方	期末金额	
		账面余额	坏账准备
应收账款	东莞市岐若企业管理有限公司	7,962,118.04	398,105.90
应收账款	广州保顺置业有限公司	7,383,830.23	369,191.51
应收账款	南京矿利金房地产开发有限公司	7,279,255.67	363,962.78
应收账款	纳雍县众恒焊破服务有限责任公司	7,137.078.27	4,065,853.70
应收账款	广州穗海置业有限公司	6,967.818.45	348,390.92
应收账款	安顺市黔中民用爆破器材经营有限责任公司	6,557,110.61	946,144.53
应收账款	常州金悦晟房地产开发有限公司	6,539,621.70	326,981.09
应收账款	郑州风神房地产开发有限公司	6,284,318.29	314,215.91
应收账款	长沙先导恒泰房地产开发有限公司	5.708,104.17	285,105.21
应收账款	上海华辕实业有限公司	5,324,450.72	266,222.54
应收账款	无锡铭润房地产开发有限公司	5.275,708.92	263,785.45
应收账款	洛阳都利置业有限公司	5,121,842.20	256,092.11
应收账款	南京微珀房地产开发有限公司	4,829,707.28	241,485.36
应收账款	惠州市利华房地产有限公司	4,694.418.45	234,720.92
应收账款	赤水市建兴爆破工程服务有限公司	4,566,962.08	125.00
应收账款	泰州嘉凯房地产开发有限公司	4,200,851.26	210,042.56
应收账款	重庆葆昌房地产开发有限公司	4,048,384.58	202,419.23
应收账款	四川省物流股份投资有限公司	3,933,136.70	196,656.84
应收账款	北京致泰房地产开发有限公司	3,931,859.22	196,592.96
应收账款	南方财经置业(广州)有限公司	3,893,195.19	194,659.76
应收账款	天津保创房地产开发有限公司	3,847,662.77	192,383.14
应收账款	天津盛世鑫和置业有限公司	3,747,137.52	187,356.88
应收账款	遵义市恒安爆破工程服务有限公司	3,655,889.62	197,957.43
应收账款	济宁广源产业发展有限公司	3,652,324.39	182,616.22
应收账款	保恒隆(天津)企业管理合伙企业(有限合伙	3,581,400.00	179.070.00
应收账款	广州保穗置业有限公司	3,515,441.22	175,772.06
应收账款	西藏恒禧企业管理合伙企业(有限合伙)	3,346,311.81	167,315.59
应收账款	广州保奥房地产开发有限公司	3,169,292.38	158,464.62
应收账款	安顺新联爆破工程有限公司	3,056,359.20	150,062.36

项目名称	关联方	期末金额	
		账面余额	坏账准备
应收账款	东莞弘瑞实业投资有限公司	3,021,191.94	151,059.60
应收账款	珠海天志发展置业有限公司	2,922,480.98	146,124.05
应收账款	绍兴雅宏置业有限公司	2.677.597.16	133,879.86
应收账款	上海招新锦实置业有限公司	2.663,252.00	133,162.60
应收账款	南安骏荣房地产开发有限公司	2,640,380.81	132.019.04
应收账款	西藏东轩企业管理合伙企业(有限合伙)	2.587,675.02	129,383.75
应收账款	广州市保瑞房地产开发有限公司	2,527,630.51	126,381.53
应收账款	佛山葆创企业管理合伙企业(有限合伙)	2,520,000.00	126,000.00
应收账款	广州市启坤房地产开发有限公司	2,516,291.41	125,814.57
应收账款	上海启贤置业有限公司	2,487,723.27	124,386.16
应收账款	济宁广嘉产业发展有限公司	2,263,137.78	113,156.89
应收账款	佛山粤保盈股权投资合伙企业(有限合伙	2,246,116.64	112,305.83
应收账款	合肥朗盛房地产开发有限公司	2,061,305.98	103,065.30
应收账款	广州保丰置业有限公司	1,960,601.17	98,030.06
应收账款	东莞市金航房地产开发有限公司	1,954,129.10	97,706.46
应收账款	济宁新嘉产业发展有限公司	1,947,861.56	97,393.08
应收账款	成都市保利金蓉房地产开发有限公司	1,864,616.70	93,230.84
应收账款	广州润嘉置业有限公司	1,861,458.70	93,072.94
应收账款	岳阳林纸股份有限公司	1,847.721.56	
应收账款	广州合锦嘉苑房地产开发有限公司	1,801,156.50	90,057.83
应收账款	南京奥颐房地产开发有限公司	1,785,563.59	89,278.16
应收账款	沈阳和悦投资有限公司	1,664,923.34	83,246.17
应收账款	南京锦新置业有限公司	1,664,560.83	83,228.04
应收账款	佛山市骏隆房地产有限公司	1,384,975.00	69,248.75
应收账款	青岛清馨绿洲健康产业园有限公司	1,382,829.33	69,141.47
应收账款	成都悦湖利鑫置业有限公司	1,362,965.40	68,148.27
应收账款	济宁广济置业有限公司	1,335,186.58	66,759.33
应收账款	贵州大方盛恒焊破服务有限公司	1,313,200.33	106,570.30
应收账款	西藏鹏鼎企业管理合伙企业(有限合伙	1.250.000.00	62,500.00
应收账款	南通市鼎嘉置业有限公司	1,188,578.40	59,428.92

项目名称	关联方	期末金额	
		账面余额	坏账准备
应收账款	西藏熊耀企业管理合伙企业(有限合伙)	1,120,000.00	56,000.00
应收账款	成都市金泽鑫悦房地产开发有限公司	1,112,325.40	55,616.27
应收账款	广州武地旌海置业有限责任公司	1,107,506.24	55,375.31
应收账款	合肥和逸房地产开发有限公司	1,086,303.21	54,315.16
应收账款	南京中悦房地产开发有限公司	1,080,970.00	54,048.50
应收账款	厦门联保嘉悦房地产开发有限公司	966,246.30	48,312.32
应收账款	瓮安县民用爆破服务有限公司	930,408.66	46,690.65
应收账款	苏州润泓置业有限公司	920,794.00	46,039.70
应收账款	徐州汉和房地产开发有限公司	887,905.27	44,395.26
应收账款	厦门中泓房地产有限公司	816,458.45	40.822.92
应收账款	徐州碧城房地产开发有限公司	794,464.07	39,723.20
应收账款	天津利创房地产开发有限公司	788,639.69	39,131.98
应收账款	贵州黔南化轻民爆器材有限责任公司	26,567,428.66	3.353.655.87
应收账款	青岛聚广产业园投资运营有限公司	757,121.85	37,856.09
应收账款	武汉滨江臻毅置业有限公司	753,079.85	37,653.99
应收账款	珠海弘璟投资有限公司	740,986.24	37,049.31
应收账款	济南元贺置业有限公司	727,073.52	36,353.68
应收账款	纳雍县永安富民爆破服务有限责任公司	665,974.49	
应收账款	上海高欣智能交通控制有限公司	650,400.00	650,400.00
应收账款	北京和信丰泰置业有限公司	633,085.04	31,654.25
应收账款	北京和信兴泰房地产开发有限公司	632,250.00	31,612.50
应收账款	保利协鑫(徐州)投资开发有限公司	629,374.31	31.468.72
应收账款	扬州颐瑞居置业有限公司	625,575.70	31,278.79
应收账款	无锡润泰置业有限公司	623,200.00	31,160.00
应收账款	福州榕升房地产有限公司	610,319.13	30,515.96
应收账款	郑州展腾置业有限公司	608,970.90	30,448.55
应收账款	南京联锦悦房地产开发有限公司	603,592.08	30,179.60
应收账款	广州碧臻房地产开发有限公司	503.184.77	30,159.24
应收账款	佛山摩码网库企业管理合伙企业(有限合伙)	560,000.00	28,000.00

项目名称	关联方	期末金额	
		账面余额	坏账准备
应收账款	北京知泰房地产开发有限责任公司	555,422.25	27,771.11
应收账款	上海隆矩房地产开发有限公司	542,954.00	
应收账款	湖南宁乡城发保创城市服务有限公司	535,103.31	26,755.17
应收账款	西藏拓越企业管理合伙企业(有限合伙)	533,588.51	26,679.43
应收账款	广东中成化工有限公司	517,736.64	25,886.83
应收账款	广州绿嵘房地产开发有限公司	498,303.29	24,915.16
应收账款	简州城投保创城市服务有限公司	490,907.28	24,545.36
应收账款	佛山保业企业管理合伙企业(有限合伙)	480,000.00	24,000.00
应收账款	佛山信雅房地产有限公司	471,830.69	23,591.53
应收账款	贵州省金沙县金钻爆破工程服务有限公司	463,343.71	119,254.68
应收账款	南京贸利房地产开发有限公司	458,739.76	22,936.99
应收账款	杭州联锦房地产开发有限公司	437,096.97	21,854.85
应收账款	东莞市和瑞实业投资有限公司	423,748.14	21,187.14
应收账款	厦门保润房地产开发有限公司	420,493.89	21,024.69
应收账款	南京学尚置业有限公司	399,658.48	19,982.92
应收账款	惠州市和腾投资有限公司	394,596.44	19,729.82
应收账款	佛山葆鑫九骏企业管理合伙企业(有限合伙)	390,000.00	19.500.00
应收账款	佛山信保泓源股权投资合伙企业(有限合伙	390,000.00	19,500.00
应收账款	佛山粤保嘉股权投资合伙企业(有限合伙)	386,305.61	19,315.28
应收账款	温州臻玺置业有限公司	371,892.67	18,594.63
应收账款	昆山市慕淞房产开发有限公司	368,991.00	
应收账款	上海兴美置业有限公司	363,160.00	18,158.00
应收账款	成都得道新联置业有限公司	352,505.85	17,625.29
应收账款	济南稳胜房地产开发有限公司	332,282.31	16,614.12
应收账款	南京和颐房地产开发有限公司	329,292.15	16,464.61
应收账款	昆山象淳房地产开发有限公司	313,608.35	
应收账款	北京兴筑房地产开发有限公司	302,921.00	15,146.05
应收账款	佛山市禅城区正华置业有限公司	302,214.18	15,110.71
应收账款	佛山保利源泰房地产有限公司	296,048.34	14,802.42

项目名称	关联方	期末金额	
		账面余额	坏账准备
应收账款	东莞市利泓实业投资有限公司	295,003.88	14,750.19
应收账款	厦门金联保房地产开发有限公司	290,000.00	14,500.00
应收账款	北京和信仁泰置业有限公司	279,661.78	13,983.09
应收账款	青岛慧博置业有限公司	279.028.68	13,951.43
应收账款	广州宏嘉房地产开发有限公司	274,017.66	13,700.88
应收账款	四川府河华益置业有限公司	249,989.33	12,499.47
应收账款	杭州滨兴实业有限公司	235,300.00	11.765.00
应收账款	广州市番禺惠兴信房地产建设有限公司	224,000.00	11,200.00
应收账款	天津鑫和隆昌置业有限公司	207,000.00	10,350.00
应收账款	佛山招商珑原房地产有限公司	197.288.99	9,864.45
应收账款	西藏汇久企业管理合伙企业(有限合伙)	180.671.87	9.033.59
应收账款	温州保样置业有限公司	178.366.30	8,918.32
应收账款	上海筑堃房地产开发有限公司	171,063.20	8,553.16
应收账款	泉州中住房地产开发有限公司	20,697,916.80	1,034,895.84
应收账款	南京弘保宇房地产开发有限公司	162,131.28	8,106.56
应收账款	沧銮(厦门)置业有限公司	146,915.00	7,345.75
应收账款	嘉兴长明股权投资合伙企业(有限合伙)	146,419.94	7,321.00
应收账款	佛山信保悦雅股权投资合伙企业(有限合伙)	139,109.11	6,955.46
应收账款	粤保瑞私募股权投资基金	116,006.18	5,800.31
应收账款	青岛慧联置业有限公司	108,373.02	5,418.65
应收账款	泉州市万龙置业发展有限公司	102,928.15	5,146.41
应收账款	拉萨凰朝坤宇私募股权投资基金	102,422.48	5,121.12
应收账款	南京悦霖房地产开发有限公司	100,282.95	5,014.15
应收账款	北京碧和信泰置业有限公司	94,807.91	4,740.40
应收账款	嘉兴长辰股权投资合伙企业(有限合伙)	90,287.67	4,514.38
应收账款	南京徽琥房地产开发有限公司	87,525.06	4,376.25
应收账款	开封国控宋部置业有限公司	87,014.00	4,350.70
应收账款	淄博市民用爆破器材专卖有限公司	82,057.07	4,591.99
应收账款	东莞市和越投资有限公司	76,602.47	3,830.12

项目名称	关联方	期末金额	
		账面余额	坏账准备
应收账款	南京金拓房地产开发有限公司	76,593.17	3,829.66
应收账款	大连旅顺口开泰置业有限公司	76,038.14	3,801.91
应收账款	东莞隽瑞房地产开发有限公司	72,262.99	3,613.15
应收账款	佛山保晟置业有限公司	71,558.49	3,577.92
应收账款	苏州保璟置业有限公司	68,820.00	3,441.00
应收账款	无锡致弘置业有限公司	67,476.23	3,373.81
应收账款	成都悦东置地有限公司	66,903.16	3.345.16
应收账款	西藏信轩达企业管理合伙企业(有限合伙)	61,931.52	3,246.58
应收账款	广州璟晔房地产开发有限公司	57,775.30	2,888.77
应收账款	珠海信保晨星卓越股权投资合伙企业(有限合伙)	56,717.25	2,835.86
应收账款	南京锦华置业有限公司	54,989.00	2,749.45
应收账款	珠海鸿运置业有限公司	40,291.23	2,014.56
应收账款	莆田中澜投资有限公司	40.000.01	2,000.00
应收账款	西藏悦雅股权投资合伙企业(有限合伙	36,438.61	1,821.93
应收账款	上海盛冠房地产开发有限公司	30,000.00	
应收账款	山西保利德奥电梯工程有限公司	28,750.00	1,437.50
应收账款	广州宏轩房地产开发有限公司	28,042.84	1,102.14
应收账款	成都市保悦置业有限公司	27,953.19	1,397.66
应收账款	北京和信金泰房地产开发有限公司	27,300.00	1,365.00
应收账款	芜湖保瑞房地产开发有限公司	26,050.00	1,302.50
应收账款	大连金灿房地产开发有限公司	23,893.90	1,194.70
应收账款	杭州保泓房地产开发有限公司	23,200.00	1,160.00
应收账款	青岛广润置业有限公司	14,428.90	721.45
应收账款	科创(青岛)科技园投资发展有限公司	13.823.36	691.17
应收账款	北京朝来天陆商业投资管理有限公司	11,343.14	567.16
应收账款	沿河开源爆破工程有限公司	28,255,828.81	199,068.48
预付款项	中艺建筑装饰有限公司	87,378.81	
预付账款	合富辉煌(中国)房地产顾问有限公司	429,198.89	
预付账款	广东名门锁业有限公司	210,384.87	

项目名称	关联方	期末金额	
		账面余额	坏账准备
预付账款	上海筑堃房地产开发有限公司	37,321.06	
预付款项	北京欣启茂荣商贸有限公司	1,764,266.26	

2、本公司应付关联方款项：

表6-51：发行人应付关联方款项情况如下表所示：

单位：元

项目名称	关联方	期末金额
其他应付款	北京顺和润致置业有限公司	3,050,000,000.00
其他应付款	珠海天志发展置业有限公司	2,485,539,969.61
其他应付款	广州保穗置业有限公司	2,107,097,466.54
其他应付款	佛山保晟股权投资台伙企业(有限台伙)	1,752,100,957.67
其他应付款	上海锦钰置业有限公司	1,619,804,436.55
其他应付款	苏州润泓置业有限公司	1,483,230,000.00
其他应付款	佛山市禅城区正华置业有限公司	1,343,903,748.12
其他应付款	北京昭泰房地产开发有限公司	1,309,678,217.52
其他应付款	厦门保润房地产开发有限公司	1,287,565,480.34
其他应付款	大连金渊旭房地产开发有限公司	1,178,009,826.02
其他应付款	上海兴美置业有限公司	1,155,000,000.00
其他应付款	杭州保泓穷地产开发有限公司	972.220,200.43
其他应付款	北京金兴保筑置业有限公司	969,182,662.00
其他应付款	四川府河华益置业有限公司	966,528,206.91
其他应付款	上海筑堃房地产开发有限公司	952,692,406.19
其他应付款	珠海弘璟投资有限公司	935,060,643.91
其他应付款	佛山市顺德区万科房地产有限公司	880,865,102.45
其他应付款	佛山信雅房地产有限公司	837,914,893.22
其他应付款	济宁广嘉产业发展有限公司	807,990,137.28
其他应付款	南京金拓房地产开发有限公司	806,778,984.75
其他应付款	上海招新锦实置业有限公司	773.000.000.00
其他应付款	上海锦宝发置业有限公司	730,100,000.00

项目名称	关联方	期末金额
其他应付款	佛山市茂兴房地产开发有限公司	700,000,000.00
其他应付款	常州金悦最房地产开发有限公司	644,168,025.48
其他应付款	上海暄熹房地产开发有限公司	634,507,733.39
其他应付款	东莞市金航房地产开发有限公司	618,026,197.46
其他应付款	上海启贤置业有限公司	589,844,349.86
其他应付款	北京和信丰泰置业有限公司	559,862.728.85
其他应付款	南京汇隆房地产有限公司	500,010,251.61
其他应付款	肥西县和粤置业发展有限公司	486,090,000.00
其他应付款	佛山领峪企业管理育限责任公司	483,238,750.00
其他应付款	厦门辰禧企业管理合伙企业(有限合伙)	483,238,750.00
其他应付款	杭州信鸿置业有限公司	478,603.866.27
其他应付款	杭州浙灵置业有限公司	475,323,750.00
其他应付款	云南保晟房地产开发育限公司	472,877,435.97
其他应付款	北京博睿宏业房地产开发有限公司	448,318,276.75
其他应付款	佛山保利源泰房地产有限公司	445,641,009.50
其他应付款	北京兴筑房地产开发有限公司	437,040,740.94
其他应付款	东莞市歧若企业管理有限公司	421,758,526.73
其他应付款	佛山市南海区万扬房地产有限公司	420,428,366.23
其他应付款	徐州市和锦置业有限公司	409,870.000.00
其他应付款	沧銮(厦门)置业有限公司	390,364,276.81
其他应付款	东莞招商启越房地产开发有限公司	385,101,287.40
其他应付款	厦门中泓房地产有限公司	377,220,000.00
其他应付款	洛阳都利置业有限公司	374,174.271.65
其他应付款	合肥朗盛房地产开发有限公司	367,497,000.00
其他应付款	珠海阳禄企业管理台伙企业(有限合伙)	366,125,837.08
其他应付款	南京徽珀房地产开发有限公司	361,006,294.00
其他应付款	福州中鼎投资有限公司	360,000,000.00
其他应付款	三亚碧海锦诚商业管理有限公司	356,780,000.00
其他应付款	杭州联锦房地产开发有限公司	355,638,815.00
其他应付款	杭州融欣房地产开发有限公司	338,301,278.93
其他应付款	广州越禾房地产开发有限公司	332,502,541.76

项目名称	关联方	期末金额
其他应付款	三亚碧海锦晟酒店管理有限公司	326,425,100.00
其他应付款	南京徽琥房地产开发有限公司	316,571,843.50
其他应付款	河南润正房地产开发有限公司	312,513,399.55
其他应付款	广州和泽企业管理育限公司	311,169,199.65
其他应付款	保恒隆(天津)企业管理合伙企业(有限合伙)	300,000,000.00
其他应付款	广州增城区润昱置业育限公司	300,000,000.00
其他应付款	佛山保泽股权投资合伙企业(有限合伙)	294,090,681.80
其他应付款	福州榕中投资有限公司	286,128,000.00
其他应付款	沈阳金地风华房地产开发有限公司	283,874,413.11
其他应付款	厦门金联保房地产开发有限公司	283,800,000.00
其他应付款	南京锦新置业有限公司	278,000,000.00
其他应付款	成都市保利金蓉房地产开发有限公司	277,190,411.51
其他应付款	佛山源泰房地产有限公司	273,287,432.70
其他应付款	成都万锦南府置业有限公司	273,000,000.00
其他应付款	佛山保惠股权投资合伙企业(有限合伙)	270,417,000.00
其他应付款	重庆悦异房地产开发育限公司	263,511,028.72
其他应付款	重庆蕉昌房地产开发育限公司	263,312,597.40
其他应付款	前田联中百置业有限公司	259,596,032.38
其他应付款	北京朝来天陆商业投资管理有限公司	256,864,594.13
其他应付款	东莞市大岭山碧桂园房地产开发有限公司	253,119.597.11
其他应付款	杭州滨璞企业管理有限公司	249,027,000.00
其他应付款	北京和信兴泰房地产开发有限公司	239,492,800.00
其他应付款	莆田兆璟置业有限公司	233,952,969.35
其他应付款	洛阳利业房地产开发有限公司	233,528,235.30
其他应付款	青岛清馨绿洲健康产业园有限公司	232,394.506.51
其他应付款	厦门联保和悦房地产开发有限公司	222,095,833.66
其他应付款	成都市金泽鑫悦房地产开发有限公司	210,000,000.00
其他应付款	北京创世瑞新房地产开发有限公司	204,870,823.97
其他应付款	太原利泽盛远房地产开发有限公司	200,787,633.90
其他应付款	徐州玺辉置业有限公司	197,821,398.05
其他应付款	杭州添智投资有限公司	197,398,000.00

项目名称	关联方	期末金额
其他应付款	郑州展腾置业有限公司	194,700,000.00
其他应付款	成都市保悦置业有限公司	189,496,457.96
其他应付款	北京知泰房地产开发有限责任公司	188,211,809.63
其他应付款	珠海联彦股权投资基金合伙企业(有限合伙)	188,000,000.00
其他应付款	南京悦濒房地产开发有限公司	174,000,000.00
其他应付款	广州合锦嘉富房地产开发有限公司	167,084,023.39
其他应付款	张家港晶馨房地产有限公司	164,957,702.84
其他应付款	邯郸市美融房地产开发有限公司	163,248,659.36
其他应付款	成都得道新联置业有限公司	163,046,327.58
其他应付款	东莞市万宏房地产有限公司	161,858,836.00
其他应付款	沈阳和悦投资有限公司	157,788,745.00
其他应付款	西藏昌运企业管理合伙企业(有限台伙)	152,148,230.00
其他应付款	珠海墨泓企业管理台伙企业(有限台伙)	150,940,398.74
其他应付款	佛山保利正高房地产开发有限公司	138,992,887.99
其他应付款	厦门悦昕房地产开发有限公司	134,320.000.00
其他应付款	武汉秦达诚悦置业有限公司	132,500,000.00
其他应付款	合肥卓灿房地产开发有限公司	132,000,000.01
其他应付款	成都悦湖利鑫置业有限公司	129,018,936.84
其他应付款	拉萨凰朝信盈4号私募股权投资基金	128,720,976.30
其他应付款	长春万科溪之谷房地产开发有限公司	127,500,000.00
其他应付款	北京和信金泰房地产开发有限公司	123,055,295.64
其他应付款	广州保利紫薇花园项目	122.090.000.00
其他应付款	杭州滨铭企业管理有限公司	120,466,000.00
其他应付款	东莞市和越投资有限公司	118,755,318.72
其他应付款	上海保运荣股权投资基金合伙企业(有限合伙)	118,163,294.11
其他应付款	东莞市润地房地产有限公司	116,852,457.67
其他应付款	广州宏轩房地产开发育限公司	116,292,657.22
其他应付款	广州穗阳置业有限公司	111.312.326.49
其他应付款	青岛广瑞置业有限公司	109,904,423.13
其他应付款	厦门凯研企业管理台伙企业(有限合伙)	105.225.000.00
其他应付款	广州穗江置业有限公司	105.186,812.56

项目名称	关联方	期末金额
其他应付款	南京颐峰置业有限公司	105,000,000.00
其他应付款	深圳市卓宝科技股份有限公司	104.914.876.62
其他应付款	泉州中住房地产开发有限公司	102,441,913.15
其他应付款	珠海崇铭企业管理合伙企业(有限合伙)	101.883,910.00
其他应付款	东莞市大岭山碧桂园实业投资有限公司	101,554,265.40
其他应付款	广州越鸿房地产开发有限公司	99,999,000.00
其他应付款	青岛广润置业有限公司	98,690.046.22
其他应付款	佛山粤保盈股权投资合伙企业(有限合伙)	92,631,041.29
其他应付款	佛山万盈嘉晟股权投资合伙企业(有限合伙)	89,727.468.16
其他应付款	佛山鑫盈嘉最股权投资合伙企业(有限合伙)	87,642,844.34
其他应付款	南京锦华置业有限公司	87,000,000.00
其他应付款	连云港辉耀房地产开发有限公司	82,881,515.50
其他应付款	大连盈合置业有限公司	80,965,588.35
其他应付款	南安骏荣房地产开发有限公司	78,032,984.40
其他应付款	绍兴保骏置地有限公司	77.760.440.17
其他应付款	厦门景禧企业管理合伙企业(有限合伙)	75,000,000.00
其他应付款	潍坊保泰信置业有限公司	74,910,000.00
其他应付款	温州万聚置业有限公司	74,366,583.70
其他应付款	南京和颐房地产开发有限公司	74,355,353.07
其他应付款	佛山市骏韶股权投资合伙企业(有限合伙)	72,176,000.00
其他应付款	合肥和融穷地产有限公司	71,550,000.00
其他应付款	常熟建瀚置地有限公司	71,242,400.00
其他应付款	邢台市美智房地产开发有限公司	70,500,000.00
其他应付款	佛山顺德信保宁泰股权投资合伙企业(有限合伙)	70,314,354.66
其他应付款	长沙交虹房地产开发有限责任公司	69,886,000.00
其他应付款	广州市保瑞房地产开发有限公司	68,722.682.07
其他应付款	北京平筑房地产开发有限公司	67,696,557.81
其他应付款	广州宏嘉房地产开发育限公司	63,425,615.94
其他应付款	福州市鸿腾房地产开发有限公司	62,956,852.32
其他应付款	南京新城广因房地产有限公司	62,930,000.00

项目名称	关联方	期末金额
其他应付款	大连金保房地产开发有限公司	60,000,000.00
其他应付款	保利协鑫(徐州)投资开发有限公司	59,760,698.96
其他应付款	珠海阳熙企业管理合伙企业(有限合伙)	59,615,714.35
其他应付款	佛山招商珑原房地产育限公司	56,980,000.00
其他应付款	南京学尚置业有限公司	56,263,269.06
其他应付款	珠海翊哲企业管理台伙企业(有限合伙)	55,875,571.70
其他应付款	沈阳保利溪岸房地产开发有限公司	55,149.095.00
其他应付款	芜湖保瑞房地产开发有限公司	52,732,000.00
其他应付款	绍兴鸿雅置业有限公司	50,223,969.00
其他应付款	佛山顺德信保宁建股权投资合伙企业(有限合伙)	49,666,181.57
其他应付款	南京悦欧装饰管理有限公司	47,669,051.05
其他应付款	平度市中南锦宸房地产有限公司	47,601,260.06
其他应付款	北京合茂置业有限公司	46,591,488.64
其他应付款	珠海墨恒企业管理合伙企业(有限合伙)	44,829,954.00
其他应付款	武汉清能意盛置业有限公司	43,521.825.80
其他应付款	佛山鲲宇股权投资合伙企业(有限合伙)	42,152,386.15
其他应付款	佛山粤保嘉股权投资合伙企业(有限合伙)	41,701,899.00
其他应付款	珠海墨润企业管理合伙企业(有限合伙)	41,381.049.83
其他应付款	嘉兴长煜股权投资合伙企业(有限合伙)	40,000,000.00
其他应付款	大连金蝶房地产开发有限公司	39,999,505.00
其他应付款	东莞保华置业投资有限公司	38,650,106.56
其他应付款	南京善杰义房地产开发有限公司	37,200,000.00
其他应付款	莆田中澜投资有限公司	36,122,331.25
其他应付款	大连金虿房地产开发有限公司	35,000,000.00
其他应付款	东莞市和瑞实业投资有限公司	34,472,503.22
其他应付款	佛山粤保瑞股权投资合伙企业(有限合伙)	34,254,669.74
其他应付款	广州理晔房地产开发有限公司	32,703,833.98
其他应付款	成都保泽达锦房地产开发有限公司	31,364,039.97
其他应付款	常州金科房地产开发有限公司	29,728,366.50
其他应付款	南通暄玺房地产有限公司	29,502.547.21

项目名称	关联方	期末金额
其他应付款	厦门凯赋企业管理合伙企业(有限合伙	28,643,116.95
其他应付款	天津蓝光宝珩房地产开发有限公司	28,108,863.41
其他应付款	佛山市琏青股权投资合伙企业(有限合伙)	27,772,000.00
其他应付款	合肥新城创域房地产有限公司	26,730,000.00
其他应付款	无锡市晨业房地产有限公司	26,591,730.81
其他应付款	珠海潮恒企业管理合伙企业(有限合伙	26,262,951.62
其他应付款	南京悦霖房地产开发有限公司	25,000,000.00
其他应付款	三亚中铁保丰置业育限公司	24,895,027.25
其他应付款	佛山信保诚赐股权投资合伙企业(育限合伙)	24,268,671.50
其他应付款	青岛中梁宏置业有限公司	23,368,898.61
其他应付款	保利国际生态环境治理(北京)有限公司	22,436,338.40
其他应付款	佛山岭宇股权投资合伙企业(有限合伙)	22,247,541.61
其他应付款	徐州汉和房地产开发育限公司	22,232,130.00
其他应付款	徐州碧城房地产开发育限公司	20,632.471.52
其他应付款	合肥盛卓房地产开发育限公司	18,818,668.23
其他应付款	海南景安企业管理合伙企业(有限合伙)	18,727.165.22
其他应付款	徐州金碧房地产开发有限公司	17,945,694.76
其他应付款	南京悦宁房地产开发有限公司	17,786,715.34
其他应付款	无锡致弘置业有限公司	15,099,930.00
其他应付款	青岛聚广产业园投资运营有限公司	14,103,449.16
其他应付款	济宁广济置业有限公司	13,799,381.93
其他应付款	西藏政悦企业管理合伙企业(有限合伙)	13,685,790.81
其他应付款	嘉兴长享股权投资合伙企业(有限合伙)	13,373,005.82
其他应付款	佛山市承源企业管理合伙企业(有限合伙	13,014.626.67
其他应付款	太仓市鑫堃房地产开发有限公司	12,715,802.40
其他应付款	温州德信南湖置业有限公司	12,500,000.00
其他应付款	福州世茂泽欣房地产开发有限公司	11,474,914.04
其他应付款	德才装饰股份有限公司	11,165.574.26
其他应付款	佛山信保泓源股权投资合伙企业(有限合伙)	11,158,272.00

项目名称	关联方	期末金额
其他应付款	珠海和际企业管理合伙企业(有限合伙)	10,617,200.00
其他应付款	佛山瑞汇企业管理合伙企业(有限合伙)	9,984,000.00
其他应付款	珠海崇承企业管理合伙企业(有限合伙)	9,945,733.16
其他应付款	西藏平禧企业管理合伙企业(有限合伙)	9.773,647.47
其他应付款	东莞市和宏投资有限公司	8,971,846.83
其他应付款	西藏雲达企业管理合伙企业(有限合伙)	8,712,451.35
其他应付款	天津盛世鑫和置业有限公司	8,154,603.51
其他应付款	青岛广嘉置业有限公司	7,491,542.87
其他应付款	西藏东腾企业管理合伙企业(有限合伙)	7,420,558.00
其他应付款	珠海墨泽企业管理合伙企业(有限合伙)	7,057,283.60
其他应付款	佛山市高明区美玖房地产开发有限公司	6,700,000.00
其他应付款	苏州市冠达房地产开发有限公司	6,148,600.45
其他应付款	佛山函利股权投资合伙企业(有限合伙)	6,060,600.26
其他应付款	佛山市琏御股权投资合伙企业(有限合伙》	6,027,034.25
其他应付款	珠海崇濒企业管理合伙企业(有限合伙)	5,000,000.00
其他应付款	大连金瑞房地产开发有限公司	4,845,372.60
其他应付款	西藏隆邦企业管理合伙企业(有限合伙)	4,601,683.84
其他应付款	西藏隆尚企业管理合伙企业(有限合伙)	4,314,573.61
其他应付款	信源一号私募股权投资基金	4,145,392.82
其他应付款	南安源利置业有限公司	4,078,541.00
其他应付款	佛山轩晟股权投资合伙企业(有限合伙	3,343,777.77
其他应付款	西藏盛兰股权投资合伙企业(有限合伙)	3,089,122.14
其他应付款	合高辉煌(中国)房地产顺问有限公司	2,741,363.95
其他应付款	嘉兴长焕股权投资合伙企业(有限合伙)	2,620,000.00
其他应付款	泉州市万龙置业发展有限公司	2,527,422.50
其他应付款	西藏琥珀瑞企业管理合伙企业(有限合伙)	2,023,342.63
其他应付款	佛山保业企业管理合伙企业(有限合伙)	1,979,470.95
其他应付款	珠海泓进企业管理合伙企业(有限合伙)	1,961,725.50
其他应付款	济宁梁顺置业有限公司	1,660,340.26
其他应付款	广东名门锁业有限公司	1,638,528.97
其他应付款	济宁新嘉产业发展有限公司	1,567,476.48

项目名称	关联方	期末金额
其他应付款	西藏永泉股权投资合伙企业(有限合伙)	1,487,698.37
其他应付款	江西中航地产有限责任公司	1,402,086.72
其他应付款	佛山创海企业管理合伙企业(有限合伙)	1,388.754.50
其他应付款	西藏丰尚企业管理合伙企业(有限合伙)	1,153,718.67
其他应付款	西藏瑜禧企业管理合伙企业(有限合伙)	1,114,617.17
其他应付款	中航地产股份有限公司	1,099,511.00
其他应付款	信盈2号私募股权投资基金	1,075,667.84
其他应付款	北京市石景山区鲁谷和悦会养老照料中心	1,019,492.91
其他应付款	佛山泰孚企业管理有限公司	1,000,000.00
其他应付款	西藏盛邦企业管理合伙企业(有限合伙)	931,875.00
其他应付款	佛山信保光最股权投资合伙企业(有限合伙)	906.473.55
其他应付款	佛山瑞凯盈股权投资合伙企业(有限合伙)	862,381.39
其他应付款	青岛达铭房地产开发有限公司	794,376.74
其他应付款	惠州市和腾投资有限公司	777,240.49
其他应付款	佛山葆创企业管理合伙企业(有限合伙)	661,819.07
其他应付款	中艺建筑装饰有限公司	630.578.13
其他应付款	纳雍县众恒爆破服务有限责任公司	565,182.46
其他应付款	珠海泓枫企业管理合伙企业(有限合伙)	560,493.00
其他应付款	上海钻石交易所有限公司	388,181.35
其他应付款	天津鑫和隆昌置业有限公司	359,309.18
其他应付款	福州榕升房地产有限公司	352,235.76
其他应付款	山西保利德奥电梯工程有限公司	347,202.28
其他应付款	长城信保(芜湖)投资中心(有限合伙)	322,867.02
其他应付款	湖北卓宝建筑节能科技有限公司	267,754.00
其他应付款	锦玉祥和(北京)珠宝玉石有限公司	232,140.00
其他应付款	润鼎(平潭)股权投资有限公司	230,878.00
其他应付款	湖南嘉宇实业有限公司	213,345.49
其他应付款	昆山象淳房地产开发育限公司	563.500.000.
其他应付款	太仓众发置业有限公司	450,938,500.00
其他应付款	宁波市美庆房地产发展有限公司	273,793,208.00

项目名称	关联方	期末金额
其他应付款	宁波明湖置业有限公司	203,436,203.09
其他应付款	上海降矩房地产开发有限公司	200.155.661.88
其他应付款	苏州万澄保丰房地产有限公司	147.000.000.00
其他应付款	威海国兴置业有限公司	142,607,713.42
其他应付款	苏州宏景置业有限公司	72,399.986.88
其他应付款	上海盛冠房地产开发有限公司	60,000,000.00
其他应付款	潍坊市中南锦悦房地产开发有限公司	24,000,000.00
应付股利	佛山安信股权投资合伙企业(有限合伙)	249,000,000.00
应付股利	西藏东轩企业管理合伙企业(有限合伙)	245,000,000.00
应付股利	嘉兴泓塘投资合伙企业(有限合伙)	150,000,000.00
应付股利	佛山普泽企业管理有限公司	141,868,000.00
应付股利	西藏东鼎企业管理合伙企业(有限合伙)	100,000,000.00
应付股利	佛山顺德晟鸿投资有限公司	78,890,000.00
应付股利	珠海嘉悦股权投资基金合伙企业(有限合伙)	70,824,999.98
应付股利	西藏信异股权投资合伙企业(有限合伙)	44,910,000.00
应付股利	嘉兴诚鼎宏股权投资合伙企业(育限合伙)	37,945,714.29
应付股利	莆田中乘房地产开发育限公司	30,000,000.00
应付股利	佛山晟鑫投资有限公司	26,000,000.00
应付股利	Hold Fast Assets Ltd	15,580,454.08
应付账款	深圳市卓宝科技股份育限公司	103,784,370.73
应付账款	东莞市金航房地产开发有限公司	77,532,894.51
应付账款	保利国际生态环境治理(北京)有限公司	50,986,377.38
应付账款	上海诺基亚贝尔股份有限公司	35,331,238.60
应付账款	德才装饰股份有限公司	30,463,294.34
应付账款	广东名门锁业有限公司	18,410,725.57
应付账款	合肥和融房地产有限公司	18,040,945.61
应付账款	宁波锦暗联金属有限公司	9,990,000.00
应付账款	贵州黔南化轻民爆器材有限责任公司	5,959,344.87
应付账款	衢州城投保创城市服务有限公司	5,605,855.46
应付账款	北京顺和润致置业有限公司	5,518,990.66

项目名称	关联方	期末金额
应付账款	华信塞姆(成都)科技有限公司	5,300,000.00
应付账款	山西保利德奥电梯工程有限公司	4,878,861.99
应付账款	合富辉煌(中国)房地产顾问有限公司	4,448,023.33
应付账款	湖南宁乡城发保创城市服务有限公司	1.847,147.58
应付账款	长飞光纤光缆股份有限公司	1,687,500.01
应付账款	中航物业管理有限公司	977.092.57
应付账款	深圳市华阳国际工程设计股份有限公司	934,953.56
应付账款	黔东南州新联富誉爆破工程有限责任公司	465,642.50
应付账款	贵州省仁怀市神力爆破工程服务有限公司	453,229.92
应付账款	无惕润泰置业有限公司	412,900.00
应付账款	天津盛世鑫和置业有限公司	312,481.63
应付账款	南京徽琥房地产开发育限公司	284,021.00
应付账款	贵州省金沙县金钻爆破工程服务有限公司	283,674.75
应付账款	武汉滨江臻毅置业有限公司	271,752.21
应付账款	杭州保欣置业有限公司	215,144.96
应付账款	北京和信仁泰置业有限公司	130.608.55
应付账款	遵义市恒安爆破工程服务有限公司	120,000.00
预收账款/合同负债	上海华辕实业有限公司	111,015,172.28
预收账款/合同负债	大连盈合置业有限公司	13,406,706.07
预收账款/合同负债	昆山津宝置业有限公司	12,831,751.60
预收账款/合同负债	青岛慧博置业有限公司	10,175,526.68
预收账款/合同负债	佛山南海祁禹置业育限公司	8,432,264.13
预收账款/合同负债	佛山南海保祁置业有限公司	7,028,301.88
预收账款/合同负债	珠海天志发展置业有限公司	5,960,704.74
预收账款/合同负债	北京致泰房地产开发有限公司	5,148,795.46
预收账款/合同负债	佛山市禅城区正华置业有限公司	4,716,981.13
预收账款/合同负债	北京兴筑房地产开发有限公司	4,247,246.71
预收账款/合同负债	北京顺和润致置业有限公司	3,967,744.72
预收账款/合同负债	佛山源泰房地产有限公司	3,867,924.53
预收账款/合同负债	成都天府新区广都轨道城市发展有限公司	3,551,370.79
预收账款/合同负债	重庆葆昌房地产开发有限公司	3,482,033.68

项目名称	关联方	期末金额
预收账款/合同负债	北京和信金泰房地产开发有限公司	3,049,945.06
预收账款/合同负债	武建保荣(广州)投资发展有限公司	2,659,446.94
预收账款/合同负债	广州保丰置业有限公司	2,647,223.48
预收账款/合同负债	北京朝来天陆商业投资管理有限公司	2,561,878.90
预收账款/合同负债	广州穗江置业有限公司	2,015,628.95
预收账款/合同负债	郑州风神房地产开发育限公司	1,891,915.77
预收账款/合同负债	武汉南部新城建设发展有限公司	1,455,203.83
预收账款/合同负债	广州市启坤房地产开发有限公司	1,094,311.75
预收账款/合同负债	广州保顺置业有限公司	694,412.88
预收账款/合同负债	广州粤合房地产开发育限公司	610,202.65
预收账款/合同负债	诺椅紫乐轩置业(惠州)有限公司	532,829.84
预收账款/合同负债	西藏信异股权投资台伙企业(有限合伙)	532,394.51
预收账款/合同负债	南方财经置业(广州)有限公司	527,322.18
预收账款/合同负债	芜湖保瑞房地产开发有限公司	493,193.68
预收账款/合同负债	广州市穗云置业有限公司	483,352.27
预收账款/合同负债	佛山市骏隆房地产有限公司	471,698.11
预收账款/合同负债	长沙交虹房地产开发有限责任公司	430,681.46
预收账款/合同负债	北京和信丰泰置业有限公司	379,396.23
预收账款/合同负债	广州保奥房地产开发有限公司	293,949.38
预收账款/合同负债	东莞保华置业投资有限公司	281,348.33
预收账款/合同负债	北京平筑房地产开发有限公司	231.599.14
预收账款/合同负债	徐州碧城房地产开发有限公司	211,611.26
预收账款/合同负债	东莞市利泓实业投资有限公司	188,679.25
预收账款/合同负债	广州保穗置业有限公司	143,028.90
预收账款/合同负债	徐州市和锦置业有限公司	141,509.43
预收账款/合同负债	沈阳保利溪岸房地产开发有限公司	125,648.01
预收账款/合同负债	惠州市和腾投资有限公司	122,016.41
预收账款/合同负债	东莞势瑞房地产开发育限公司	94,339.62
预收账款/合同负债	惠州市利华房地产有限公司	77,409.41
预收账款/合同负债	嘉兴长耀股权投资合伙企业(有限合伙)	74,952.50
预收账款/合同负债	福州中环房地产开发有限公司	74,537.36

项目名称	关联方	期末金额
预收账款/合同负债	沈阳和悦投资有限公司	60,825.69
预收账款/合同负债	南京裕鸿房地产开发有限公司	58,094.88
预收账款/合同负债	珠海弘璟投资有限公司	16,198.35
预收账款/合同负债	洛阳都利置业有限公司	32,000.00
预收账款/合同负债	东莞弘璟实业投资有限公司	28,301.89
预收账款/合同负债	徐州汉和房地产开发有限公司	27,358.50
预收账款/合同负债	保利和乐(珠海)教育科技集团有限公司	22.424.74
预收账款/合同负债	环球老龄(北京)投资有限公司	6,428.52
预收账款/合同负债	北京和信仁泰置业有限公司	6,057.64
预收账款/合同负债	东莞招商启越房地产开发有限公司	5,271.23
预收账款/合同负债	保利协鑫(徐州)投资开发有限公司	679.32
预收账款/合同负债	东莞市和宏投资有限公司	47.17

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。

六、或有事项

（一）发行人对外担保情况

(1)发行人下属公司保利发展及下属子公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保，截至2023年12月31日累计担保余额为人民币20,393,520.96万元。担保类型分为阶段性担保和全过程担保，阶段性担保期限为自保证合同生效之日起至商品房抵押登记办妥并交银行执管之日止。截至2023年12月31日，发行人承担阶段性担保额为人民币20,393,520.96万元。

(2)发行人下属公司保利香港及下属子公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保，截至2023年12月31日累计担保余额为人民币2,776,624.91万元。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2023年12月31日，发行人承担阶段性额为人民币2,776,624.91万元。

（二）发行人涉及的未决诉讼或仲裁事项

1.2022年11月21日，保利工艺与招商局公路网络科技控股股份有限公司签订了中国抽纱品进出口（集团）有限公司（以下简称“中国抽纱”）的产权交易合同。根据上述产权交易合同，保利工艺需要承担北京远洋一品房地产公司与中国抽纱品进出口（集团）有限公司有关中国抽纱大厦建筑物侵权诉讼事项的相关费用，双方约定该将3,981.56万元作为双方共管资金，专用于赔付此未决诉讼。

2.2022年8月2日，云南锡业建设集团有限公司以本公司下属公司云南中金共和资源有限公司（以下简称“云南中金共和”）未支付工程款为由，起诉云南中金共和支付差欠的工程价款1,337.13万元和对应逾期违约金335.95万元。目前该诉讼事项正在进行工程量、工程造价的司法鉴定。

七、资产抵押、质押和其他限制用途安排

截至2023年末，发行人所有权受限资产账面价值合计17,627,679.80 万元，占期末资产总额的9.77%，占期末净资产的42.20%。主要系金融机构借款而设定的担保资产，包括货币资金、应收账款、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。

表6-53：发行人具体受限情况如下表所示：

单位：元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	6,505,968,915.39	保证金、保函、专户资金、银行承兑汇票、冻结资金、存放于央行的法定存款准备金
应收账款	307,284,406.54	借款抵押等
存货	142,010,970,309.84	借款抵押等
固定资产	5,395,944,037.17	借款抵押、诉讼冻结等
无形资产	318,711,750.09	借款抵押、诉讼冻结等
其他	21,737,918,613.68	ppp项目合同资产、借款抵押等

截至2023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。

八、其他重要事项

（一）主要海外投资情况

截至2024年3月末，发行人无重大海外投资项目。

（二）公司理财产品、结构性存款、金融衍生品投资情况

表6-54：截至2023年末，发行人存续期委托理财、结构性存款、金融衍生品投资业务情况如下：

单位：万元

序号	企业名称	业务类型	交易品种	交易品种分类	场内/场外	境内/境外	期末持仓规模（吨、桶等）	期末浮动盈亏	本年实际盈亏
1	中博世金科贸有限责任公司	期货	黄金	金属类	场内	境内	-1.0	-204.9	4179.4
2	中博世金科贸有限责任公司	期货	白银	金属类	场内	境内	0.0	0.1	6844.1
3	中工美进出口有限责任公司	期货	黄金	金属类	场内	境内	0.0	0.0	369.5
4	中工美进出口有限责任公司	期货	白银	金属类	场内	境内	0.0	0.0	6241.9
5	中博世金科贸有限责任公司	远期	黄金	金属类	场外	境内	0.2	82.0	960.8
6	中博世金科贸有限责任公司	远期	白银	金属类	场外	境内	0.0	0.0	9884.6
7	中博世金科贸有限责任公司	远期	铂金	金属类	场外	境内	-1.8	-5915.5	9421.0
8	中博世金科贸有限责任公司	远期	铂金	金属类	场外	境内	0.3	64.2	139.2
9	中博世金科贸有限责任公司	远期	钯	金属类	场外	境内	0.0	0.0	-60.6
10	中工美进出口有限责任公司	远期	黄金	金属类	场外	境内	0.0	0.0	-1.0
11	中工美进出口有限责任公司	远期	白银	金属类	场外	境内	0.0	0.0	24.0
12	中艺编织品进出口有限公司	远期	外汇	货币类	场外	境内	80.4	-3.4	1097.0
13	中国轻工业南宁设计工程有限公司	远期	外汇	货币类	场外	境内	7325.1	158.0	0.0
14	中轻长泰（长沙）智能科技股份有限公司	远期	外汇	货币类	场外	境内	0.0	0.0	-10.8
15	中博世金科贸有限责任公司	远期	外汇	货币类	场外	境内	153848.0	6881.4	1318.7
16	中博世金科贸有限责任公司	掉期	外汇	货币类	场外	境内	7173.5	0.0	0.0
17	中博世金科贸有限责任公司	期权	外汇	货币类	场外	境内	0.0	0.0	-23.0
18	中工美进出口有限责任公司	远期	外汇	货币类	场外	境内	0.0	0.0	-570.4
19	恒福（香港）置业有限公司	远期	外汇	货币类	场外	境外	78946.0	15916.7	0.0
20	恒福（香港）置业有限公司	远期	外汇	货币类	场外	境外	0.0	0.0	2507.3

（三）公司近期其他直接融资计划

截至本募集说明书签署日，发行人暂无其他直接融资计划。

（四）其他重大事项

无。

第七章发行人信用评级和资信状况

一、发行人资信情况、

（一）银行授信情况

发行人资信状况良好，与多家银行均建立了长期稳定的信贷业务关系，具有较强的间接融资能力。公司良好的还贷记录以及高信用等级表明公司具有较强的间接融资能力。

截止到2024年3月末，公司已经在多家银行获得9,256亿元的综合授信额度，其中贷款已使用3,968亿元。具体情况如下表所示：

表7-2：截至2024年3月末发行人授信额度情况表

单位：亿元

授信银行	授信总额	已用额度	可用额度
建设银行	1,300	477	823
农业银行	1,032	374	658
工商银行	977	557	420
中国银行	800	384	416
其他银行小计	4,147	2,175	1,972
合计	**9,256**	**3,968**	**5,288**

截至募集说明书签署之日，发行人银行整体授信未发生下降。

（二）发行人合并范围存续债务融资工具情况

表7-3：发行人合并范围存续债务融资工具情况

单位：亿元，年

序号	债券简称	发行人	发行规模（亿）	起息日	到期日	期限（年）	利率（%）	增信方式
1	24中国保利SCP001	中国保利集团有限公司	10.00	2024-05-31	2024-11-27	0.49	1.85	无担保
2	24保利久联MTN002	保利久联控股集团有限责任公司	3.00	2024-08-21	2027-08-21	3.00	3.50	无担保

3	24保利久联MTN001	保利久联控股集团有限责任公司	3.00	2024-08-05	2026-08-05	2.00	2.50	无担保
4	24保利久联CP004	保利久联控股集团有限责任公司	2.60	2024-11-05	2025-11-05	1.00	4.00	无担保
5	24保利久联SCP006	保利久联控股集团有限责任公司	1.50	2024-10-25	2025-04-23	0.49	3.80	无担保
6	24保利久联SCP005	保利久联控股集团有限责任公司	2.00	2024-07-26	2025-04-22	0.74	2.29	无担保
7	24保利久联CP003	保利久联控股集团有限责任公司	3.00	2024-03-29	2025-03-29	1.00	3.60	无担保
8	24保利久联CP002	保利久联控股集团有限责任公司	2.00	2024-03-26	2025-03-26	1.00	3.00	无担保
9	24保利久联SCP004	保利久联控股集团有限责任公司	3.00	2024-06-18	2025-03-15	0.74	2.40	无担保
10	24保利久联SCP003	保利久联控股集团有限责任公司	3.00	2024-06-06	2025-03-03	0.74	2.66	无担保
11	24保利久联CP001	保利久联控股集团有限责任公司	3.00	2024-01-19	2025-01-19	1.00	3.79	无担保
12	23中轻集MTN001	中国轻工集团有限公司	5.00	2023-03-10	2026-03-10	3.00	3.68	无担保
13	22中轻集MTN001	中国轻工集团有限公司	5.00	2022-08-29	2025-08-29	3.00	3.06	无担保
14	23保利置业MTN003	保利置业集团有限公司	3.00	2023-10-17	2026-10-17	3.00	3.48	无担保
15	23保利置业MTN002	保利置业集团有限公司	3.00	2023-07-27	2026-07-27	3.00	3.40	无担保
16	23保利置业MTN001	保利置业集团有限公司	3.00	2023-01-09	2026-01-09	3.00	3.82	无担保
17	22保利置业MTN002	保利置业集团有限公司	3.00	2022-08-26	2025-08-26	3.00	3.29	无担保
18	22保利置业MTN001A	保利置业集团有限公司	3.00	2022-06-20	2025-06-20	3.00	3.17	无担保
19	22保利置业MTN001B	保利置业集团有限公司	5.00	2022-06-20	2027-06-20	5.00	3.68	无担保

20	24保利发展CP004	保利发展控股集团股份有限公司	0.16	2024-10-31	2024-12-27	0.16	2.21	无担保
21	24保利发展MTN006	保利发展控股集团股份有限公司	3.00	2024-10-25	2027-10-25	3.00	2.65	无担保
22	24保利发展CP003	保利发展控股集团股份有限公司	0.25	2024-08-16	2024-11-14	0.25	2.02	无担保
23	24保利发展MTN005(绿色)	保利发展控股集团股份有限公司	3.00	2024-06-24	2027-06-24	3.00	2.34	无担保
24	24保利发展MTN004	保利发展控股集团股份有限公司	3.00	2024-05-30	2027-05-30	3.00	2.52	无担保
25	24保利发展MTN003	保利发展控股集团股份有限公司	3.00	2024-03-27	2027-03-27	3.00	2.95	无担保
26	24保利发展MTN002	保利发展控股集团股份有限公司	3.00	2024-03-08	2027-03-08	3.00	2.78	无担保
27	24保利发展MTN001B	保利发展控股集团股份有限公司	5.00	2024-01-24	2029-01-24	5.00	3.20	无担保
28	24保利发展MTN001A	保利发展控股集团股份有限公司	3.00	2024-01-24	2027-01-24	3.00	3.00	无担保
29	22保利发展MTN007A	保利发展控股集团股份有限公司	3.00	2022-12-07	2025-12-07	3.00	2.35	无担保
30	22保利发展MTN007B	保利发展控股集团股份有限公司	5.00	2022-12-07	2027-12-07	5.00	2.80	无担保
31	22保利发展MTN006B	保利发展控股集团股份有限公司	5.00	2022-12-01	2027-12-01	5.00	2.80	无担保
32	22保利发展MTN006A	保利发展控股集团股份有限公司	3.00	2022-12-01	2025-12-01	3.00	2.30	无担保
33	22保利发展MTN005(绿色)	保利发展控股集团股份有限公司	3.00	2022-08-31	2025-08-31	3.00	2.75	无担保
34	22保利发展MTN004	保利发展控股集团股份有限公司	3.00	2022-07-13	2025-07-13	3.00	2.90	无担保
35	22保利发展MTN003B	保利发展控股集团股份有限公司	5.00	2022-06-17	2027-06-17	5.00	3.38	无担保
36	22保利发展MTN003A	保利发展控股集团股份有限公司	3.00	2022-06-17	2025-06-17	3.00	2.95	无担保

37	22保利发展MTN002(绿色)	保利发展控股集团股份有限公司	3.00	2022-05-26	2025-05-26	3.00	2.80	无担保
38	22保利发展MTN001B	保利发展控股集团股份有限公司	5.00	2022-04-28	2027-04-28	5.00	3.51	无担保
39	22保利发展MTN001A	保利发展控股集团股份有限公司	3.00	2022-04-28	2025-04-28	3.00	2.95	无担保
40	21保利发展MTN004	保利发展控股集团股份有限公司	5.00	2021-11-17	2026-11-17	5.00	3.55	无担保
41	20保利发展MTN003	保利发展控股集团股份有限公司	5.00	2020-04-22	2025-04-22	5.00	3.49	无担保
42	23保利华信PPN001(科创票据)	中国华信邮电科技有限公司	13.00	2023-04-28	2026-04-28	3.00	4.50	无担保
43	22保利华信PPN001	中国华信邮电科技有限公司	5.00	2022-03-15	2025-03-15	3.00	4.90	无担保

截至本募集说明书签署之日，发行人全部债务融资工具本息均按时偿还，未出现过已发行债务融资工具本息到期未偿付情形。

二、违约记录

经查询人民银行征信系统，截至本募集说明书签署之日发行人未出现延迟支付债务本金及其利息的情况。

三、其他资信重要事项

截至本募集说明书签署之日，发行人无其他需要披露的资信重要事项。

第八章 发行人 2024 年 1-9 月基本情况

一、发行人 2024 年 1-9 月主营业务情况

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、信息与通信技术、丝绸相关产业、金融业务为主业的发展格局，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。

表 5-8：近三年及 2024 年 1-9 月发行人主营业务收入分行业情况表

单位：亿元、%

项目	2024年1-9月		2023年度		2022年度		2021年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产及物业管理板块	1,987.99	67.43%	4,115.58	78.76%	3,428.83	75.50%	3,378.47	76.12%
其中：房地产	1,861.35	63.13%	3,615.66	69.19%	2,960.97	65.20%	2,931.85	66.06%
住宅	1,561.88	52.97%	2,964.84	56.74%	2,570.94	56.46%	2,321.09	54.71%
类住宅	249.92	8.48%	542.35	10.38%	498.46	10.95%	578.44	13.63%
商业地产	39.72	1.35%	72.31	1.38%	77.41	1.70%	102.66	2.42%
保障房屋	9.83	0.33%	36.16	0.69%	1.57	0.03%	2.64	0.06%
军品贸易板块	82.03	2.78%	757.18	14.49%	768.46	16.92%	783.35	17.65%
民爆业务板块	50.41	1.71%	71.11	1.36%	63.79	1.40%	58.01	1.31%

文化艺术管理板块	25.22	0.86%	37.71	0.72%	26.22	0.58%	32.65	0.74%
设计及监理板块	83.36	2.83%	18.76	0.36%	19.16	0.42%	18.76	0.42%
其他	719.40	24.40%	225.01	4.31%	247.28	5.45%	179.9	4.05%
合计	**2,948.41**	**100.00%**	**5,225.35**	**100.00%**	**4,541.34**	**100.00%**	**4,438.31**	**100.00%**

注：由于公司统计口径调整，上表中近三年及近一期营业收入合计金额为公司合并营业总收入金额。

表5-9：近三年及2024年1-9月发行人主营业务成本分行业情况表

项目	2024年1-9月		2023年度		2022年度		2021年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产及物业管理板块	1,636.24	64.61%	3,457.43	77.87%	2,401.78	65.25%	2197.00	63.64%
其中：房地产	1,535.13	60.62%	3,010.85	67.81%	2,282.58	62.01%	2,100.56	60.85%
其中：住宅	1,269.64	50.13%	2,468.90	55.60%	5,603,369	21.80%	6,112,379	26.33%
类住宅	221.50	8.75%	451.63	10.17%	1,583,721	31.77%	3,711,242	64.16%
商业地产	36.92	1.46%	60.22	1.36%	284,356	36.74%	385,797	37.58%
保障房屋	7.07	0.28%	30.11	0.68%	848.00	5.41%	-1,235	-4.68%
军品贸易板块	61.37	2.42%	721.30	16.24%	743.99	20.21%	760.17	22.02%
民爆业务板块	39.39	1.56%	56.03	1.26%	52.77	1.43%	44.44	1.29%
文化艺术管理	19.31	0.76%	27.53	0.62%	17.61	0.48%	22.82	0.66%

板块								
设计及监理板块	66.74	2.64%	13.88	0.31%	14.25	0.39%	14.33	0.42%
其他	709.46	28.01%	164.03	3.69%	450.77	12.25%	413.39	11.97%
合计	**2,532.51**	100.00%	**4,440.20**	**100.00%**	**3,681.17**	**100.00%**	**3,452.15**	**100.00%**

2021年-2023年度及2024年1-9月，公司营业收入分别为4,438.31亿元、4,541.34亿元、5,225.35亿元和2948.41亿元。公司营业收入主要来源于房地产业务板块，2021年-2023年度及2024年1-9月，公司房地产业务板块主营业务收入分别为2,931.85亿元、2,960.97亿元、3,615.66亿元和1861.35亿元，占营业收入的比例分别为66.06%、65.20%、69.19%和63.13%。

公司营业收入中，军品贸易板块为公司第二大收入来源。2021年-2023年度及2024年1-9月，军品贸易板块主营业务收入分别为783.35亿元、768.46亿元、757.18亿元和82.03亿元，占营业收入的比例分别为17.65%、16.92%、14.49%和2.78%。

2021年-2023年度及2024年1-9月，公司营业成本分别3,452.15亿元、3,681.17亿元、4,440.20亿元和2532.51亿元，其中房地产业务板块营业成本分别为2,100.56亿元、2,282.58亿元、3,010.85亿元和1,535.13亿元，占营业成本的比例分别为60.85%、62.01%、67.81%和60.62%。

表5-10：近三年及2024年1-9月发行人主营业务利润分行业情况表

项目	2024 年 1-9 月		2023 年度		2022 年度		2021 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
房地产及物业管理板块	351.75	17.69%	658.15	15.99%	1,027.05	29.95%	1,181.47	34.97%
其中：房地产	326.22	17.53%	604.81	16.73%	678.39	22.91%	831.29	28.35%
住宅	292.24	18.71%	536.18	18.08%	649.00	25.24%	769.25	33.14
类住宅	28.42	11.37%	90.72	16.73%	80.09	16.07%	87.32	15.10%
商业地产	2.80	7.05%	10.10	13.96%	8.97	11.59%	14.08	13.71%

保障房屋	2.76	28.08%	7.81	21.59%	0.33	21.11%	0.64	24.17%
军品贸易板块	20.66	25.19%	35.88	4.74%	24.47	3.18%	23.18	2.96%
民爆业务板块	11.02	21.86%	15.08	21.21%	11.02	17.28%	13.57	23.39%
文化艺术管理板块	5.91	23.43%	10.18	27.00%	8.61	32.84%	9.83	30.11%
设计及监理板块	16.62	19.94%	4.88	26.01%	4.91	25.63%	4.43	23.61%
其他	9.94	1.38%	76.06	31.68%	-203.49	-82.29%	-233.49	129.79%
合计	415.90	14.11%	**785.15**	**15.03%**	**860.17**	**18.94%**	**986.16**	**22.22%**

2021年-2023年度及2024年1-9月，公司业务毛利润分别为986.16亿元、860.17亿元、785.15亿元和415.90亿元。2021年-2023年度及2024年1-9月，公司整体业务毛利率分别为22.22%、18.94%、15.03%和14.11%。

2021年-2023年度及2024年1-9月，公司房地产业务板块的毛利率分别为28.35%、22.91%、16.73%和17.53%，整体而言，公司毛利率水平较高。其中，房地产板块毛利率有所下降，主要原因为受房地产行业波动的影响，成本的大幅增加导致毛利率下降。

2021年-2023年度及2024年1-9月，公司军品贸易板块毛利率分别为2.96%、3.18%、4.74%和25.19%，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，同时在民品贸易方面，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。

2021年-2023年度及2024年1-9月，公司文化艺术管理板块业务板块毛利率分别为30.11%、32.84%、27.00%和23.43%。

二、发行人2024年1-9月财务情况

（一）2024年1-9月财务会计信息

发行人2024年1-9月合并及母公司财务报表未经审计。2024年1-9月合并及母公司财务报表编制基础、重大会计政策未发生变更。

（二）发行人2024年1-9月财务报表合并范围变化情况

发行人2024年1-9月合并报表范围未发生重大变化，会计师事务所未发生变更。

（三）发行人2024年1-9月财务数据

发行人2021-2023年末及2024年1-9月末合并资产负债表

单位：亿元

科目	2024年1-9月	2023年末	2022年末	2021年末
流动资产：				
货币资金	1,747.72	1,946.60	2,206.62	2,302.95
交易性金融资产	52.79	20.07	28.93	23.68
衍生金融资产	0.22	0.47	2.44	2.07
应收票据及应收账款	214.01	170.18	161.59	162.85
应收票据	6.33	5.66	8.60	4.70
应收账款	207.68	164.52	152.99	158.15
应收款项融资	2.19	2.04	3.51	3.00
预付款项	433.82	406.07	397.92	619.63
其他应收款(合计)	1,661.18	1,695.80	1,768.84	1,748.20
应收股利	0.52	0.76	0.69	1.49
应收利息	0.73	0.38	0.34	0.42
其他应收款	1,659.93	1,694.66	1,767.81	1,746.30
买入返售金融资产			30.02	10.01
存货	9,796.07	10,164.77	10,242.80	9,461.08
其中：消耗性生物资产				
其中：数据资源				
合同资产	63.34	63.33	74.31	48.68
划分为持有待售的资产	0.99	0.99	3.48	0.99
一年内到期的非流动资产	23.07	20.67	28.72	37.06

待摊费用				
其他流动资产	799.75	854.97	681.03	717.56
流动资产合计	14,795.14	15,345.96	15,630.22	15,137.77
非流动资产：				
发放贷款及垫款	2.35	2.55	14.20	8.73
债权投资	20.97	113.67	142.24	2.01
其他权益工具投资	50.24	52.52	50.86	51.31
其他非流动金融资产	25.68	34.36	49.27	51.03
长期应收款	98.16	91.29	82.32	17.38
长期股权投资	1,175.76	1,165.05	1,182.24	1,076.52
投资性房地产	471.15	416.30	405.46	375.92
固定资产(合计)	159.99	182.27	204.14	212.08
固定资产	159.91	182.25	204.10	212.06
固定资产清理	0.08	0.03	0.04	0.02
在建工程(合计)	12.58	10.81	10.40	204.26
在建工程	12.58	10.81	10.40	204.26
工程物资	0.00	0.00	0.00	0.00
生产性生物资产	0.00	0.00	0.00	0.00
使用权资产	47.56	51.40	64.66	53.66
无形资产	313.19	279.31	197.15	35.43
其中：数据资源				
开发支出	4.76	5.31	2.61	2.05
其中：数据资源				
商誉	14.87	14.90	15.33	14.65
长期待摊费用	7.32	8.90	9.85	11.79
递延所得税资产	207.84	190.85	150.06	110.37
其他非流动资产	83.63	74.36	73.87	36.62
非流动资产合计	2,696.06	2,693.84	2,654.67	2,263.81
资产总计	17,491.20	18,039.80	18,284.89	17,401.57

流动负债：				
短期借款	109.42	141.84	97.99	129.20
交易性金融负债	37.54	39.95	27.61	26.30
衍生金融负债	0.00	0.03	0.63	0.22
应付票据及应付账款	1,647.51	2,093.35	2,035.16	1,757.43
应付票据	15.07	16.71	22.11	109.72
应付账款	1,632.44	2,076.65	2,013.05	1,647.71
预收款项	14.48	10.43	11.05	12.29
合同负债	4,604.58	4,610.57	4,881.96	5,035.89
应付手续费及佣金				
应付职工薪酬	20.53	21.61	20.40	17.45
应交税费	209.50	301.81	143.80	124.62
其他应付款(合计)	1,268.20	1,535.69	1,597.24	1,705.02
应付利息	0.71	0.77	1.04	15.94
应付股利	2.65	27.00	34.63	3.91
其他应付款	1,264.83	1,507.92	1,561.57	1,685.16
划分为持有待售的负债			0.72	
一年内到期的非流动负债	885.10	924.85	1,061.78	842.82
其他流动负债	447.80	398.68	445.23	440.44
其他金融类流动负债	25.02	51.27	9.35	20.29
流动负债合计	9,269.68	10,130.08	10,332.92	10,111.95
非流动负债：				
长期借款	3,038.94	2,941.01	3,100.47	2,941.99
应付债券	712.89	666.95	725.61	488.82
租赁负债	46.74	48.86	62.90	52.44
长期应付款(合计)	66.09	5.01	1.49	0.36

长期应付款	65.93	4.84	1.34	0.22
专项应付款	0.16	0.17	0.15	0.14
长期应付职工薪酬	16.86	17.21	17.61	19.85
预计负债	0.89	1.52	4.09	5.44
递延所得税负债	26.47	28.88	16.89	17.54
递延收益-非流动负债	13.29	12.33	12.88	13.20
其他非流动负债	10.50	10.80	10.87	2.26
非流动负债合计	3,932.66	3,732.58	3,952.81	3,541.89
负债合计	13,202.34	13,862.66	14,285.73	13,653.84
所有者权益(或股东权益):				
实收资本(或股本)	28.49	28.49	28.49	24.49
其他权益工具				
其中：优先股				
永续债				
资本公积金	256.16	253.83	252.84	254.60
减：库存股				
其他综合收益	6.66	9.32	10.31	12.60
专项储备	0.88	0.99	1.42	0.51
盈余公积金	12.94	12.94	12.94	12.94
一般风险准备	7.85	7.88	7.83	6.12
未分配利润	958.70	907.92	861.14	790.81
归属于母公司所有者权益合计	1,271.68	1,221.37	1,174.96	1,102.07
少数股东权益	3,017.18	2,955.77	2,824.19	2,645.65
所有者权益合计	4,288.86	4,177.14	3,999.15	3,747.73
负债和所有者权益总计	17,491.20	18,039.80	18,284.89	17,401.57

发行人2021-2023年度及2024年1-9月合并利润表

单位：亿元

科目	2024年1-9月	2023年末	2022年末	2021年末
营业总收入	2,954.70	5,238.53	4,553.75	4,451.17
营业收入	2,948.41	5,225.35	4,541.31	4,438.31
其他类金融业务收入	6.29	13.18	12.43	12.86
营业总成本	2,780.00	4,902.28	4,167.61	3,964.71
营业成本	2,532.51	4,440.20	3,680.38	3,452.15
税金及附加	43.57	123.89	171.32	196.93
销售费用	67.32	128.86	113.17	111.67
管理费用	70.31	106.50	99.89	106.22
研发费用	16.73	24.44	35.30	34.82
财务费用	49.17	77.08	66.48	61.68
其中：利息费用	58.14	101.05	86.08	85.40
减：利息收入	14.28	32.79	34.57	29.35
其他业务成本(金融类)	0.39	1.30	1.06	1.24
加：其他收益	2.93	5.93	5.38	8.58
投资净收益	18.07	24.96	63.67	71.95
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	17.19	16.97	27.86	56.51
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		-0.01	0.00	-0.01
净敞口套期收益				
公允价值变动净收益	1.77	-2.37	-1.75	1.99
资产减值损失	0.07	-59.96	-26.15	-6.08
信用减值损失	0.64	-11.15	-30.99	-3.50
资产处置收益	0.28	3.40	1.62	1.90
汇兑净收益				0.06

营业利润	198.46	297.06	397.92	561.36
加：营业外收入	7.27	8.47	11.16	10.49
减：营业外支出	1.51	4.23	9.99	3.74
利润总额	204.22	301.30	399.09	568.11
减：所得税	54.41	89.37	107.82	152.69
净利润	149.81	211.93	291.27	415.42
持续经营净利润		211.93	291.27	415.42
减：少数股东损益	98.99	141.98	204.65	284.17
归属于母公司所有者的净利润	50.82	69.96	86.62	131.25
加：其他综合收益		-1.07	2.25	-4.07
综合收益总额		210.86	293.52	411.35
减：归属于少数股东的综合收益总额		141.57	208.51	280.94
归属于母公司所有者的综合收益总额		69.29	85.01	130.42

2021-2023 年度及2024 年1-9 月合并现金流量表

单位：亿元

科目	2024年1-9月	2023年度	2022年度	2021年度
经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	3,120.26	5,229.45	4,692.43	5,520.04
收到的税费返还	15.13	50.07	79.75	4.53
收到其他与经营活动有关的现金	1,144.33	1,434.14	1,926.06	2,951.02
经营活动现金流入(金融类)	-40.26	82.26	-18.94	14.53
经营活动现金流入小计	4,239.46	6,795.92	6,679.30	8,490.12
购买商品、接受劳务支付的现金	2,628.38	4,080.78	4,021.84	4,473.94
支付给职工以及为职工支付的现金	144.95	216.71	209.38	199.25
支付的各项税费	272.44	502.95	509.19	624.85

支付其他与经营活动有关的现金	1,334.40	1,642.55	1,923.53	3,094.19
经营活动现金流出(金融类)	-1.82	0.62	-2.27	-30.71
经营活动现金流出小计	4,378.34	6,443.62	6,661.67	8,361.52
经营活动产生的现金流量净额差额(合计平衡项目)				
经营活动产生的现金流量净额	-138.89	352.30	17.63	128.60
投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	126.55	325.08	148.18	77.25
取得投资收益收到的现金	46.25	16.56	39.53	11.83
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	2.35	0.65	1.43	3.92
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	0.08	17.80	25.40	5.85
收到其他与投资活动有关的现金	5.30	40.49	45.51	125.31
投资活动现金流入小计	180.53	400.59	260.05	224.16
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	122.75	115.65	109.46	87.19
投资支付的现金	81.96	252.38	346.29	280.13
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	0.25	3.42	20.86	13.68
支付其他与投资活动有关的现金	3.89	23.72	15.91	79.30
投资活动现金流出小计	208.85	395.17	492.53	460.30
投资活动产生的现金流量净额差额(合计平衡项目)				
投资活动产生的现金流量净额	-28.32	5.41	-232.49	-236.14
筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	44.94	142.59	60.67	267.09
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	44.94	142.56	56.67	267.09
取得借款收到的现金	1,688.33	1,816.83	2,335.47	2,460.41

收到其他与筹资活动有关的现金	69.93	47.70	47.54	114.67
发行债券收到的现金				
筹资活动现金流入小计	1,803.20	2,007.12	2,443.67	2,842.17
偿还债务支付的现金	1,575.41	2,194.86	1,785.66	2,055.54
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	179.53	287.64	364.54	396.82
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	6.17	77.38	71.02	139.63
支付其他与筹资活动有关的现金	91.95	136.26	180.10	133.94
筹资活动现金流出小计	1,846.88	2,618.76	2,330.30	2,586.29
筹资活动产生的现金流量净额	-43.68	-611.64	113.37	255.88
汇率变动对现金的影响	0.21	1.32	7.05	-2.08
现金及现金等价物净增加额	-210.67	-252.61	-94.43	146.27
期初现金及现金等价物余额	2,140.61	2,140.61	2,235.04	2,088.78
期末现金及现金等价物余额	1,929.94	1,888.00	2,140.61	2,235.04

2021-2023年末及2024年19月末母公司资产负债表

单位：亿元

科目	**202年19月**	**2023年度**	**2022年度**	**2021年度**
流动资产：				
货币资金	26.72	16.01	14.95	38.43
应收票据及应收账款	0.25	0.25	0.25	0.25
应收账款	0.25	0.25	0.25	0.25
预付款项	0.03	0.03	0.03	0.02
其他应收款(合计)	98.65	98.82	91.84	72.20
应收股利		0.11		0.17
其他应收款	98.65	98.71	91.84	72.03
其他流动资产	0.03	0.04	0.01	0.10
流动资产合计	125.68	115.15	107.09	111.00
非流动资产：				
其他权益工具投资	48.54	45.77	62.49	64.35

长期股权投资	224.56	224.76	224.46	206.32
投资性房地产				
固定资产(合计)	0.14	0.13	0.10	0.08
固定资产	0.14	0.13	0.10	0.08
无形资产	0.17	0.16	0.02	0.02
其他非流动资产	2.23	2.23	2.23	2.23
非流动资产合计	275.64	273.04	289.30	273.07
资产总计	401.32	388.20	396.39	384.08
流动负债：				
短期借款	10.00	25.00	10.00	
应付票据及应付账款	0.12	0.12	0.12	0.12
应付账款	0.12	0.12	0.12	0.12
应付职工薪酬	0.07	0.13	0.13	0.17
应交税费	0.27	0.28	0.30	0.29
其他应付款(合计)	0.67	2.06	2.37	4.07
应付利息				0.72
其他应付款	0.67	2.06	2.37	3.35
一年内到期的非流动负债	15.00	10.11	0.14	65.03
其他流动负债			20.04	
流动负债合计	26.13	37.69	33.09	69.67
非流动负债：				
长期借款	28.44	29.46	34.48	6.00
应付债券			5.00	5.00
长期应付职工薪酬	0.40	0.38	0.41	0.27
预计负债				
递延所得税负债	1.71	1.42	5.85	6.32
非流动负债合计	30.55	31.27	45.74	17.59
负债合计	56.68	68.96	78.84	87.26
所有者权益(或股东权益)：				

实收资本(或股本)	28.49	28.49	28.49	24.49
资本公积金	131.10	131.10	131.10	131.10
减：库存股				
其它综合收益	5.45	4.58	17.78	19.06
盈余公积金	10.35	10.35	10.35	10.35
未分配利润	169.23	144.71	129.82	111.81
归属于母公司所有者权益合计	344.63	319.24	317.55	296.82
少数股东权益				
所有者权益合计	344.63	319.24	317.55	296.82
负债和所有者权益总计	401.32	388.20	396.39	384.08

2021-2023年度及2024年1-9月母公司利润表

单位：亿元

科目	2024年1-9月	2023年度	2022年度	2021年度
营业总收入	0.00	0.01	0.02	0.00
营业收入	0.00	0.01	0.02	0.00
营业总成本	0.67	0.95	0.64	0.03
营业成本		0.00	0.00	0.00
税金及附加	0.00	0.00	0.01	0.01
销售费用				
管理费用	1.06	1.74	1.57	1.19
研发费用				
财务费用	-0.39	-0.80	-0.93	-1.16
其中：利息费用	1.05	1.73	2.06	2.76
减：利息收入	1.43	2.52	2.93	3.95
其他业务成本(金融类)				
加：其他收益		0.00	0.00	0.00

投资净收益	25.20	27.45	33.64	35.18
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		0.46	0.01	0.20
信用减值损失		0.02		
资产处置收益	0.00			
营业利润	24.54	26.54	33.02	35.15
加：营业外收入		0.00	0.00	0.02
减：营业外支出	0.01	0.04	0.16	0.14
利润总额	24.52	26.50	32.86	35.03
减：所得税			0.13	0.00
净利润	24.52	26.50	32.73	35.03

2021-2023年度及2024年1-9月母公司现金流量表

单位：亿元

科目	2024年1-9月	2023年度	2022年度	2021年度
经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	0.00	0.01	0.02	0.00
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金	27.53	125.72	82.56	12.68
经营活动现金流入小计	27.53	125.73	82.58	12.68
购买商品、接受劳务支付的现金				
支付给职工以及为职工支付的现金	0.60	0.77	0.86	0.68
支付的各项税费	0.00	0.01	0.11	0.05
支付其他与经营活动有关的现金	29.87	131.46	101.18	19.27
经营活动现金流出小计	**30.47**	**132.24**	**102.15**	**20.00**
经营活动产生的现金流量净额差额(合计平衡项目)				

经营活动产生的现金流量净额	-2.94	-6.51	-19.56	-7.32
投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金				0.10
取得投资收益收到的现金	25.52	27.10	33.93	34.93
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0.00		0.00	0.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				
收到其他与投资活动有关的现金	3.81			
投资活动现金流入小计	29.33	27.10	33.93	35.03
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	0.08	0.11	0.06	0.08
投资支付的现金		1.00	18.00	25.25
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	3.51			
投资活动现金流出小计	3.59	1.11	18.06	25.33
投资活动产生的现金流量净额差额(合计平衡项目)				
投资活动产生的现金流量净额	25.74	25.99	15.87	9.70
筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金			4.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金				
取得借款收到的现金	7.00	25.00	64.50	
收到其他与筹资活动有关的现金	10.00			

发行债券收到的现金				
筹资活动现金流入小计	**17.00**	**25.00**	**68.50**	
偿还债务支付的现金	28.04	30.02	71.00	6.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1.05	13.21	17.36	20.27
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润				
支付其他与筹资活动有关的现金	0.00	0.19	0.00	
筹资活动现金流出小计	**29.09**	**43.42**	**88.37**	**26.27**
筹资活动产生的现金流量净额差额(合计平衡项目)				
筹资活动产生的现金流量净额	**-12.09**	**-18.42**	**-19.87**	**-26.27**
汇率变动对现金的影响		**0.00**	**0.08**	**-0.02**
现金及现金等价物净增加额	**10.71**	**1.06**	**-23.48**	**-23.91**
期初现金及现金等价物余额	16.01	14.95	38.43	62.34
期末现金及现金等价物余额	26.72	16.01	14.95	38.43

（四）2024年1-9月重要财务数据变化情况

发行人2024年1-9月重要科目变动情况

单位：亿元

项目	2024年9月末	2023年末	增减比例	变动原因
总资产	17,491.20	18,039.80	-3.04%	正常经营减少
负债	13,202.34	13,862.66	-4.76%	正常经营减少
所有者权益	4,288.86	4,177.14	2.67%	正常经营增长
项目	**2024年1-9月**	**2023年1-9月**	**增减比例**	**变动原因**

营业收入	2,954.70	3,090.98	-4.41%	正常经营减少
净利润	149.81	214.06	-30.01%	受房地产销售影响，项目去化较同期慢，拿地成本较高，导致利润结转逐步下滑
经营活动产生的现金流量净额	-138.89	190.33	-172.97%	主要因房地产销售板块资金回笼规模下降，以及上一年度拓展项目土地款同比增加所致

(二)发行人授信情况

发行人资信状况良好，与多家银行建立了长期稳定的信贷业务关系，具有较强的间接融资能力。截至2024年9月末，发行人与主要合作银行获得授信总金额为9,844亿元，已使用授信额度为3,789亿元，未使用授信额度为6,055亿元。公司良好的还贷记录以及高信用等级表明公司具有较强的间接融资能力。

表7-2：截至2024年9月末发行人授信额度情况表

单位：亿元

授信银行	授信总额	已用额度	可用额度
建设银行	1,300	500	800
农业银行	1,032	346	686
工商银行	977	504	473
中国银行	800	398	402

其他银行小计	4,147	2,175	1,972
合计	**9,844**	**3,789**	**6,055**

截至募集说明书签署之日，发行人银行整体授信未发生下降。

（三）发行人债务违约记录

截至本募集说明书签署日，发行人不存在逾期未偿还债务的情况。

三、发行人2024年1-9月重大事项排查情况

发行人2024年1-9月以来涉及MQ.7（重要事项）情况详见本募集说明书“重要提示-（二）情形提示”部分。此外，发行人2024年1-9月未发生其他重要事项。

第九章 债务融资工具信用增进

本期债务融资工具无信用增进。

第十章税项

本期债务融资工具的持有人应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本章的分析是依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定作出的。如果相关的法律、法规发生变更，本章中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。投资者所应缴纳税项与本期债务融资工具的各项支付不构成抵销。

下列说明仅供参考，所列税项不构成对投资者的法律或税务建议，也不涉及投资本期债务融资工具可能出现的税务后果。投资者如果准备购买本期债务融资工具，并且投资者又属于按照法律、法规的规定需要遵守特别税务规定的投资者，投资者应就有关税务事项咨询专业财税顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。

一、增值税

根据2016年3月24日财政部、国家税务总局发布的《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税【2016】36号），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。

二、所得税

根据2008年1月1日起执行的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，债务融资工具的利息收入应纳入企业纳税年度的应纳所得额，并依法缴纳企业所得税。

三、印花税

根据2022年7月1日起施行的《中华人民共和国印花税法》（以下简称“印花税法”），在我国境内书立应税凭证、进行证券交易的单位和个人，为印花税的纳税人，应当依法缴纳印花税。其中，应税凭证指印花税法所附《印花税税目税率表》列明的合同、产权转移书据和营业账簿；证券交易指转让在依法设立的证券交易所、国务院批准的其他全国性证券交易场所交易的股票和以股票为基础的依托凭证。

四、税项抵销

本期债务融资工具投资者所应缴纳的税项与债务融资工具的各项支付不构成抵销。监管机关及自律组织另有规定的按规定执行。

五、声明

上述所列税项不构成对投资者的纳税建议和投资者纳税依据，也不涉及投资本期债务融资工具可能出现的税务后果。投资者如果准备购买本期债务融资工具，并且投资者又属于按照法律规定需要遵守特别税务规定的投资者，本公司建议投资者应向其专业顾问咨询有关的税务责任，公司不承担由此产生的任何责任。

投资者所应缴纳税项不与债务融资工具的各项支付构成抵销。

第十一章信息披露安排

在本期债务融资工具发行过程及存续期间，发行人将严格按照中国人民银行《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》等文件的相关规定，通过中国货币网（www.chinamoney.com.cn）和上海清算所网站（www.shclearing.com）等交易商协会认可的渠道向全国银行间债券市场披露下列有关信息，并且披露时间不晚于企业在境内外证券交易场所、媒体或其他场合披露的时间。信息披露内容不低于《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》及《银行间债券市场非金融企业债务融资工具存续期信息披露表格体系》要求。

一、发行人信息披露机制

（一）信息披露内部管理制度及管理机制

本公司已根据中国人民银行《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》、中国银行间市场交易商协会《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》制定了《中国保利集团有限公司信息披露管理规定》，明确了债务融资工具相关信息披露管理机制，确定了信息披露的总体原则、职责分工、披露内容和标准和管理要求。公司由董事会负责管理公司信息披露事务，财务金融中心负责组织制定债券融资相关信息披露的管理规则，组织债券存续期间潜在内幕信息的评估、报批、披露；财务金融中心负责组织实施债券发行阶段的信息收集整合、报批、披露；组织实施债券存续期间面向债券融资利益相关方的持续信息披露；各信息来源部门设立专岗或指定专人，负责按债券融资项目要求及时提供所需披露的信息。

如有关信息披露的监管部门规章和协会的自律规则发生变化，发行人将依据其变化对于信息披露作出调整。

（二）信息披露事务负责人

公司信息披露事务负责人由李慧担任，其负责组织和协调债务融资工具信息披露相关工作，接受投资者问询，维护投资者关系。

联系人：李慧

联系电话：010-84192075

电子信箱：lih@poly.com.cn

联系地址：北京市东城区朝阳门北大街1号28层

传真：010-64082863

邮编：100010

二、信息披露安排

本公司将按照中国人民银行《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》及交易商协会《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》、《银行间债券市场非金融企业债务融资工具存续期信息披露表格体系》等文件的相关规定，进行本期债务融资工具存续期间各类财务报表、审计报告及可能影响本期债务融资工具投资者实现其债务融资工具兑付的重大事项的披露工作。披露时间不晚于企业在证券交易场所、指定媒体或其他场合公开披露的时间。

（一）本期债务融资工具发行前的信息披露

公司在本期债务融资工具发行日前1个工作日，通过中国货币网和上海清算所网站等交易商协会认可的渠道披露如下文件：

1.中国保利集团有限公司2024年度第二期超短期融资券募集说明书；

2.中国保利集团有限公司2024年度第二期超短期融资券法律意见书；

3.中国保利集团有限公司2021-2023年度经审计的财务报告及2024年三季度未经审计的财务报表；

4.中国银行间市场交易商协会要求的其他需披露的文件。

（二）本期债务融资工具存续期内定期信息披露

发行人在本期债务融资工具存续期内，向市场定期公开披露以下信息：

1、企业应当在每个会计年度结束之日后4个月内披露上一年年度报告。年度报告应当包含报告期内企业主要情况、审计机构出具的审计报告、经审计的财务报表、附注以及其他必要信息；

2、企业应当在每个会计年度的上半年结束之日后2个月内披露半年度报告；

3、企业应当在每个会计年度前3个月、9个月结束后的1个月内披露季度财务报表，第一季度财务报表的披露时间不得早于上一年年度报告的披露时间；

4、定期报告的财务报表部分应当至少包含资产负债表、利润表和现金流量表。编制合并财务报表的企业，除提供合并财务报表外，还应当披露母公司财务报表。

（三）本期债务融资工具存续期内重大事项的信息披露

在债务融资工具存续期内，企业发生可能影响债务融资工具偿债能力或投资者权益的重大事项时，应当及时披露，并说明事项的起因、目前的状态和可能产生的影响。所称重大事项包括但不限于：

1、企业名称变更；

2、企业生产经营状况发生重大变化，包括全部或主要业务陷入停顿、生产经营外部条件发生重大变化等；

3、企业变更财务报告审计机构、债务融资工具受托管理人、信用评级机构；

4、企业1/3以上董事、2/3以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；

5、企业法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；

6、企业控股股东或者实际控制人变更，或股权结构发生重大变化；

7、企业提供重大资产抵押、质押，或者对外提供担保超过上年末净资产的20%；

8、企业发生可能影响其偿债能力的资产出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为、重大资产重组；

9、企业发生超过上年末净资产10%的重大损失，或者放弃债权或者财产超过上年末净资产的10%；

10、企业股权、经营权涉及被委托管理；

11、企业丧失对重要子公司的实际控制权；

12、债务融资工具信用增进安排发生变更；

13、企业转移债务融资工具清偿义务；

14、企业一次承担他人债务超过上年末净资产10%，或者新增借款超过上年末净资产的20%；

15、企业未能清偿到期债务或企业进行债务重组；

16、企业涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织做出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；

17、企业法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；

18、企业涉及重大诉讼、仲裁事项；

19、企业发生可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；

20、企业拟分配股利，或发生减资、合并、分立、解散及申请破产的情形；

21、企业涉及需要说明的市场传闻；

22、债务融资工具信用评级发生变化；

23、企业订立其他可能对其资产、负债、权益和经营成果产生重要影响的重大合同；

24、发行文件中约定或企业承诺的其他应当披露事项；

25、其他可能影响其偿债能力或投资者权益的事项。

（四）本期债务融资工具本息兑付的信息披露

公司将在本期债务融资工具利息支付日或本金兑付日前5个工作日，通过交易商协会认可的网站渠道公布本金兑付和付息事项。

债务融资工具偿付存在较大不确定性的，企业将及时披露付息或兑付存在较大不确定性的风险提示公告。

债务融资工具未按照约定按期足额支付利息或兑付本金的，企业将在当日披露未按期足额付息或兑付的公告；存续期管理机构将不晚于次1个工作日披露未按期足额付息或兑付的公告。

债务融资工具违约处置期间，企业及存续期管理机构将披露违约处置进展，企业将披露处置方案主要内容。企业在处置期间支付利息或兑付本金的，将在1个工作日内进行披露。

如有关信息披露管理制度发生变化，发行人将依据其变化对于信息披露做出调整。债务融资工具存续期内，企业信息披露的时间不晚于企业按照境内外监管机构、市场自律组织、证券交易场所要求，或者将有关信息刊登在其他指

定信息披露渠道上的时间。债务融资工具同时在境内境外公开发行、交易的，其信息披露义务人在境外披露的信息，在境内同时披露。

上述信息的披露时间应不晚于发行人在境内外证券交易场所、媒体或其他场合公开披露的时间。信息披露内容不低于《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》及中国银行间市场交易商协会《银行间债券市场非金融企业债务融资工具存续期信息披露表格体系》要求。

第十二章持有人会议机制

一、持有人会议的目的与效力

（一）【会议目的】债务融资工具持有人会议由本期债务融资工具持有人或其授权代表参加，以维护债务融资工具持有人的共同利益，表达债务融资工具持有人的集体意志为目的。

（二）【决议效力】除法律法规另有规定外，持有人会议所作出的决议对本期债务融资工具持有人，包括所有参加会议或未参加会议，同意议案、反对议案或放弃投票权，有表决权或无表决权的持有人，以及在相关决议作出后受让债务融资工具的持有人，具有同等效力和约束力。

持有人会议决议根据法律法规或当事人之间的约定对发行人、提供信用增进服务的机构（以下简称“增进机构”）、受托管理人等产生效力。

二、会议权限与议案

（一）【会议权限】持有人会议有权围绕本募集说明书、受托管理协议及相关补充协议项下权利义务实现的有关事项进行审议与表决。

（二）【会议议案】持有人会议议案应有明确的待决议事项，遵守法律法规和银行间市场自律规则，尊重社会公德，不得扰乱社会经济秩序、损害社会公共利益及他人合法权益。

下列事项为特别议案：

1.变更本期债务融资工具与本息偿付直接相关的条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进安排；

2.新增、变更本募集说明书中的选择权条款、持有人会议机制、同意征集机制、投资人保护条款以及争议解决机制；

3.聘请、解聘、变更受托管理人或变更涉及持有人权利义务的受托管理协议条款；

4.除合并、分立外，向第三方转移本期债务融资工具清偿义务；

5.变更可能会严重影响持有人收取债务融资工具本息的其他约定。

三、持有人会议的召集

（一）【召集人及职责】（☑存续期管理机构）为本期债务融资工具持有人会议的召集人。

召集人联系方式：

机构名称：中国光大银行股份有限公司

联络人姓名：尤志意

联系方式：010-66566088

联系地址：北京市西城区太平桥大街25号

邮箱：youzhiyi@bj.cebbank.com

召集人负责组织召开持有人会议，征求与收集债务融资工具持有人对会议审议事项的意见，履行信息披露、文件制作、档案保存等职责。

召集人知悉持有人会议召开情形发生的，应当在实际可行的最短期限内或在本募集说明书约定期限内召集持有人会议；未触发召开情形但召集人认为有必要召集持有人会议的，也可以主动召集。

召集人召集召开持有人会议应当保障持有人提出议案、参加会议、参与表决等自律规则规定或本募集说明书约定的程序权利。

（二）【代位召集】召集人不能履行或者不履行召集职责的，以下主体可以自行召集持有人会议，履行召集人的职责：

1.发行人；

2.增进机构；

3.受托管理人；

4.出现本节第（三）（四）所约定情形的，单独或合计持有10%以上本期债务融资工具余额的持有人；

5.出现本节第（五）所约定情形的，单独或合计持有30%以上本期债务融资工具余额的持有人。

（三）【强制召开情形】在债务融资工具存续期间，出现以下情形之一的，召集人应当召集持有人会议：

1.发行人未按照约定按期[债务融资工具或其他债券条款设置了宽限期的，以宽限期届满后未足额兑付为召开条件。]足额兑付本期债务融资工具本金或利息；

2.发行人拟解散、申请破产、被责令停产停业、暂扣或者吊销营业执照；

3.发行人、增进机构或受托管理人书面提议召开持有人会议对特别议案进行表决；

4.单独或合计持有30%以上本期债务融资工具余额的持有人书面提议召开；

5.法律、法规及相关自律规则规定的其他应当召开持有人会议的情形。

（四）【提议召开情形】存续期内出现以下情形之一，且有单独或合计持有10%以上本期债务融资工具余额的持有人、受托管理人、发行人或增进机构书面提议的，召集人应当召集持有人会议：

1.本期债务融资工具信用增进安排、增进机构偿付能力发生重大不利变化；

2.发行人发行的其他债务融资工具或境内外债券的本金或利息未能按照约定按期足额兑付；

3.发行人及合并范围内子公司拟出售、转让、划转资产或放弃其他财产，将导致发行人净资产减少单次超过上年末经审计净资产的10%；

4.发行人及合并范围内子公司因会计差错更正、会计政策或会计估计的重大自主变更等原因，导致发行人净资产单次减少超过10%；

5.发行人最近一期净资产较上年末经审计净资产减少超过10%；

6.发行人及合并范围内子公司发生可能导致发行人丧失其重要子公司实际控制权的情形；

7.发行人及合并范围内子公司拟无偿划转、购买、出售资产或者通过其他方式进行资产交易，构成重大资产重组的；

8.发行人进行重大债务重组；

9.发行人拟合并、分立、减资，被暂扣或者吊销许可证件；

发行人披露上述事项的，披露之日起15个工作日内无人提议或提议的投资人未满足10%的比例要求，或前期已就同一事项召集会议且相关事项未发生重大变化的，召集人可以不召集持有人会议。

发行人未披露上述事项的，提议人有证据证明相关事项发生的，召集人应当根据提议情况及时召集持有人会议。

（五）【其他召开情形】存续期内虽未出现本节（三）（四）所列举的强制、提议召开情形，单独或合计持有10%以上本期债务融资工具余额的持有人、受托管理人、发行人或增进机构认为有需要召开持有人会议的，可以向召集人书面提议。

召集人应当自收到书面提议起5个工作日内向提议人书面回复是否同意召集持有人会议。

（六）【提议渠道】持有人、受托管理人、发行人或增进机构认为有需要召开持有人会议的，应当将书面提议发送至召集人联络邮箱。或寄送至召集人收件信息，或通过“NAFMII综合业务和信息服务平台存续期服务系统”（以下简称“系统”）或以其他提议方式发送给召集人。

（七）【配合义务】发行人或者增进机构发生本节（三）（四）所约定召开情形的，应当及时披露或告知召集人。

四、会议召集与召开

（一）【召开公告】召集人应当至少于持有人会议召开日前10个工作日披露持有人会议召开公告（以下简称“召开公告”）。召开公告应当包括本期债务融资工具基本信息、会议召开背景、会议要素、议事程序、参会表决程序、会务联系方式等内容。

（二）【议案的拟定】召集人应当与发行人、持有人或增进机构等相关方沟通，并拟定议案。提议召开持有人会议的机构应当在书面提议中明确拟审议事项。

召集人应当至少于持有人会议召开日前7个工作日将议案披露或发送持有人。议案内容与发行人、增进机构、受托管理人等机构有关的，应当同时发送至相关机构。持有人及相关机构未查询到或收到议案的，可以向召集人获取。

（三）【补充议案】发行人、增进机构、受托管理人、单独或合计持有10%以上本期债务融资工具余额的持有人可以于会议召开日前5个工作日以书面形式向召集人提出补充议案。

召集人拟适当延长补充议案提交期限的，应当披露公告，但公告和补充议案的时间均不得晚于最终议案概要披露时点。

（四）【议案整理与合并】召集人可以提出补充议案，或在不影响提案人真实意思表示的前提下对议案进行整理合并，形成最终议案，并提交持有人会议审议。

（五）【最终议案发送及披露】最终议案较初始议案有增补或修改的，召集人应当在不晚于会议召开前3个工作日将最终议案发送至持有人及相关机构。

召集人应当在不晚于会议召开前3个工作日披露最终议案概要，说明议案标题与主要内容等信息。召集人已披露完整议案的，视为已披露最终议案概要。

（六）【参会权的确认与核实】持有人会议债权登记日为持有人会议召开日的前1个工作日。

除法律、法规及相关自律规则另有规定外，在债权登记日确认债权的债务融资工具持有人有权参加会议。债务融资工具持有人应当于会议召开前提供债权登记日的债券账务资料以证明参会资格。召集人应当对债务融资工具持有人或其授权代表的参会资格进行确认，并登记其名称以及持有份额。债务融资工具持有人在持有人会议召开前未向召集人证明其参会资格的，不得参加会议和参与表决。

持有人可以通过提交参会回执或出席持有人会议的方式参加会议。

（七）【列席机构】发行人、债务融资工具清偿义务承继方（以下简称“承继方”）、增进机构等相关方应当配合召集人召集持有人会议，并按照召集人的要求列席持有人会议。

受托管理人不是召集人的，应当列席持有人会议，及时了解持有人会议召开情况。

信用评级机构、存续期管理机构、为持有人会议的合法合规性出具法律意见的律师可应召集人邀请列席会议。

☑经召集人邀请，其他有必要的机构也可列席会议。

（八）【召集程序的缩短】发行人出现公司信用类债券违约以及其他严重影响持有人权益突发情形的，召集人可以在不损害持有人程序参与权的前提下，提请审议缩短召集程序议案一同参与本次会议表决，缩短召集程序议案经参加

会议持有人所持表决权2/3以上，且经本期债务融资工具总表决权超过1/2通过后），合理缩短持有人会议召集、召开与表决程序。

若发行人未发生上述情形，但召集人拟缩短持有人会议召集程序的，需向本次持有人会议提请审议缩短召集程序的议案，与本次持有人会议的其他议案一同表决。缩短召集程序议案应当经参加会议持有人所持表决权2/3以上，且经本期债务融资工具总表决权超过1/2通过。

会议程序缩短的,召集人应当提供线上参会的渠道及方式，并且在持有人会议召开前将议案发送至持有人及相关机构、披露最终议案概要。

（九）【会议的取消】召开公告发布后，持有人会议不得随意延期、变更。

出现相关债务融资工具债权债务关系终止，召开事由消除或不可抗力等情形，召集人可以取消本次持有人会议。召集人取消持有人会议的，应当发布会议取消公告，说明取消原因。

五、会议表决和决议

（一）【表决权】债务融资工具持有人及其授权代表行使表决权，所持每一债务融资工具最低面额为一表决权。未参会的持有人不参与表决，其所持有的表决权计入总表决权。

（二）【关联方回避】发行人及其重要关联方持有债务融资工具的，应当主动以书面形式向召集人表明关联关系，除债务融资工具由发行人及其重要关联方全额合规持有的情况外，发行人及其重要关联方不享有表决权。重要关联方包括：

1.发行人或承继方控股股东、实际控制人；

2.发行人或承继方合并范围内子公司；

3.本期债务融资工具承继方、增进机构；

4.其他可能影响表决公正性的关联方。

（三）【会议有效性】参加会议持有人持有本期债务融资工具总表决权超过1/2，会议方可生效。

（四）【表决要求】持有人会议对列入议程的各项议案分别审议、逐项表决，不得对公告、议案中未列明的事项进行审议和表决。持有人会议的全部议案应当不晚于会议召开首日后的3个工作日内表决结束。

（五）【表决统计】召集人应当根据登记托管机构提供的本期债务融资工具表决截止日持有人名册，核对相关债项持有人当日债券账务信息。表决截止日终无对应债务融资工具面额的表决票视为无效票，无效票不计入议案表决的统计中。

持有人未做表决、投票不规范或投弃权票、未参会的，视为该持有人放弃投票权，其所持有的债务融资工具面额计入议案表决的统计中。

（六）【表决比例】除法律法规另有规定或本募集说明书[本募集说明书对个别事项的表决比例另行约定的，应不低于本条关于表决比例的约定要求。（本脚注为提示性内容，添加使用时应删除）]另有约定外，持有人会议决议应当经参加会议持有人所持表决权超过1/2通过；针对特别议案的决议，应当经参加会议持有人所持表决权2/3以上，且经本期债务融资工具总表决权超过1/2通过。

召集人应在涉及单独表决议案的召开公告中，明确上述表决机制的设置情况。

（七）【决议披露】召集人应当在不晚于持有人会议表决截止日后的2个工作日内披露会议决议公告。会议决议公告应当包括参会持有人所持表决权情况、会议有效性、会议审议情况等内容。

（八）【律师意见】本期债务融资工具持有人会议特别议案的表决，应当由律师就会议的召集、召开、表决程序、参加会议人员资格、表决权有效性、议案类型、会议有效性、决议情况等事项的合法合规性出具法律意见，召集人应当在表决截止日后的2个工作日内披露相应法律意见书。

法律意见应当由2名以上律师公正、审慎作出。律师事务所应当在法律意见书中声明自愿接受交易商协会自律管理，遵守交易商协会的相关自律规则。

（九）【决议答复与披露】发行人应当对持有人会议决议进行答复，相关决议涉及增进机构、受托管理人或其他相关机构的，上述机构应当进行答复。

召集人应当在会议表决截止日后的2个工作日内将会议决议提交至发行人及相关机构，并代表债务融资工具持有人及时就有关决议内容与相关机构进行沟通。发行人、相关机构应当自收到会议决议之日后的5个工作日内对持有人会议决议情况进行答复。

召集人应当不晚于收到相关机构答复的次一工作日内协助相关机构披露。

六、其他

（一）【承继方义务】承继方按照本章约定履行发行人相应义务。

（二）【保密义务】召集人、参会机构、其他列席会议的机构对涉及单个债务融资工具持有人的持券情况、投票结果等信息承担保密义务，不得利用参加会议获取的相关信息从事内幕交易、操纵市场、利益输送和证券欺诈等违法违规活动，损害他人合法权益。

（三）【会议记录】召集人应当对持有人会议进行书面记录并留存备查。持有人会议记录由参加会议的召集人代表签名。

（四）【档案保管】召集人应当妥善保管持有人会议的会议公告、会议议案、参会机构与人员名册、表决机构与人员名册、参会证明材料、会议记录、表决文件、会议决议公告、持有人会议决议答复（如有）、法律意见书（如有）、召集人获取的债权登记日日终和会议表决截止日日终债务融资工具持有人名单等会议文件和资料，并至少保管至本期债务融资工具债权债务关系终止之日起5年。

（五）【存续期服务系统】本期债务融资工具持有人会议可以通过系统召集召开。

召集人可以通过系统发送议案、核实参会资格、统计表决结果、召开会议、保管本节第（四）条约定的档案材料等，债务融资工具持有人可以通过系统进行书面提议、参会与表决等，发行人、增进机构、受托管理人等相关机构可以通过系统提出补充议案。

（六）【释义】本章所称“以上”，包括本数，“超过”不包含本数；所称“净资产”，指企业合并范围内净资产；所称“披露”，是指在《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》中规定的信息披露渠道进行披露。

（七）【其他情况】本章关于持有人会议的约定与《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程》要求不符的，或本章内对持有人会议机制约定不明的,按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程》要求执行。

第十三章受托管理人机制

本期债务融资工具无受托管理人。

第十四章 主动债务管理

在本期债务融资工具存续期内，发行人可能根据市场情况，依据法律法规、规范性文件和协会相关自律管理规定及要求，在充分尊重投资人意愿和保护投资人合法权益的前提下，遵循平等自愿、公平清偿、诚实守信的原则，对本期债务融资工具进行主动债务管理。发行人可能采取的主动债务管理方式包括但不限于置换、同意征集等。

一、置换

置换是指非金融企业发行债务融资工具用于以非现金方式交换其他存续债务融资工具（以下统称置换标的）的行为。

企业若将本期债务融资工具作为置换标的实施置换，将向本期债务融资工具的全体持有人发出置换要约，持有人可以其持有的全部或部分置换标的份额参与置换。

参与置换的企业、投资人、主承销商等机构应按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具置换业务指引（试行）》以及交易商协会相关规定实施置换。

二、同意征集机制

同意征集是指债务融资工具发行人针对可能影响持有人权利的重要事项，主动征集持有人意见，持有人以递交同意回执的方式形成集体意思表示，表达是否同意发行人提出的同意征集事项的机制。

（一）同意征集事项

在本期债务融资工具存续期内，对于需要取得本期债务融资工具持有人同意后方能实施的以下事项，发行人可以实施同意征集：

1.变更本期债务融资工具与本息偿付直接相关的条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进安排；

2.新增、变更发行文件中的选择权条款、持有人会议机制、同意征集机制、投资人保护条款以及争议解决机制；

3.聘请、解聘、变更受托管理人或变更涉及持有人权利义务的受托管理协议条款；

4.除合并、分立外，发行人拟向第三方转移本期债务融资工具清偿义务；

5.变更可能会严重影响持有人收取债务融资工具本息的其他约定。

6.其他按照交易商协会自律管理规定可以实施同意征集的事项。

（二）同意征集程序

1.同意征集公告

发行人实施同意征集，将通过交易商协会认可的渠道披露同意征集公告。同意征集公告内容包括但不限于下列事项：

（1）本期债务融资工具基本信息；

（2）同意征集的实施背景及事项概要；

（3）同意征集的实施程序：包括征集方案的发送日、发送方式，同意征集开放期、截止日（开放期最后一日），同意回执递交方式和其他相关事宜；

（4）征集方案概要：包括方案标题、主要内容等；

（5）发行人指定的同意征集工作人员的姓名及联系方式；

（6）相关中介机构及联系方式（如有）；

（7）一定时间内是否有主动债务管理计划等。

2.同意征集方案

发行人将拟定同意征集方案。同意征集方案应有明确的同意征集事项，遵守法律法规和银行间市场自律规则，尊重社会公德，不得扰乱社会经济秩序、损害社会公共利益及他人合法权益。

发行人存在多个同意征集事项的，将分别制定征集方案。

3.同意征集方案发送

发行人披露同意征集公告后，可以向登记托管机构申请查询债务融资工具持有人名册。持有人名册查询日与征集方案发送日间隔应当不超过3个工作日。

发行人将于征集方案发送日向持有人发送征集方案。

征集方案内容与增进机构、受托管理人等机构有关的，方案应同时发送至相关机构。持有人及相关机构如未收到方案，可向发行人获取。

4.同意征集开放期

同意征集方案发送日（含当日）至持有人递交同意回执截止日（含当日）的期间为同意征集开放期。本期债务融资工具的同意征集开放期最长不超过10个工作日。

5.同意回执递交

持有人以递交同意回执的方式表达是否同意发行人提出的同意征集事项。持有人应当在同意征集截止日前（含当日）将同意征集回执递交发行人。发行人存在多个同意征集事项的，持有人应当分别递交同意回执。

6.同意征集终结

在同意征集截止日前，单独或合计持有超过1/3本期债务融资工具余额的持有人，书面反对发行人采用同意征集机制就本次事项征集持有人意见的，本次同意征集终结，发行人应披露相关情况。征集事项触发持有人会议召开情形的，持有人会议召集人应根据《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程》规定及本募集说明书的约定，另行召集持有人会议。

（三）同意征集事项的表决

1.持有人所持每一债务融资工具最低面额为一表决权。未提交同意回执的持有人不参与表决，其所持有的表决权计入总表决权。

2.发行人及其重要关联方除非全额合规持有本期债务融资工具，否则不享有表决权。利用、隐瞒关联关系侵害其他人合法利益的，相关方应承担相应法律责任。

3.发行人根据登记托管机构提供的同意征集截止日持有人名册，核对相关债项持有人当日债券账务信息。

同意征集截止日终无对应债务融资工具面额的同意回执视为无效回执，无效回执不计入同意征集表决权统计范围。

持有人未在截止日日终前递交同意回执、同意回执不规范或表明弃权的，视为该持有人弃权，其所持有的债务融资工具面额计入同意征集表决权统计范围。

4.除法律法规另有规定外，同意征集方案经持有本期债务融资工具总表决权超过1/2的持有人同意，本次同意征集方可生效。

（四）同意征集结果的披露与见证

1.发行人将在同意征集截止日后的5个工作日内在交易商协会认可的渠道披露同意征集结果公告。

同意征集结果公告应包括但不限于以下内容：参与同意征集的本期债务融资工具持有人所持表决权情况;征集方案概要、同意征集结果及生效情况；同意征集结果的实施安排。

2.发行人将聘请至少2名律师对同意征集的合法合规性进行全程见证，并对征集事项范围、实施程序、参与同意征集的人员资格、征集方案合法合规性、同意回执有效性、同意征集生效情况等事项出具法律意见书。法律意见书应当与同意征集结果公告一同披露。

（五）同意征集的效力

1.除法律法规另有规定外，满足生效条件的同意征集结果对本期债务融资工具持有人，包括所有参与征集或未参与征集，同意、反对征集方案或者弃权，有表决权或者无表决权的持有人，以及在相关同意征集结果生效后受让债务融资工具的持有人，具有同等效力和约束力。

2.除法律法规另有规定或本募集说明书另有约定外，满足生效条件的同意征集结果对本期债务融资工具的发行人和持有人具有约束力。

3.满足生效条件的同意征集结果，对增进机构、受托管理人等第三方机构，根据法律法规规定或当事人之间的约定产生效力。

（六）同意征集机制与持有人会议机制的衔接

1.征集事项触发持有人会议召开情形的，发行人主动实施同意征集后，持有人会议召集人可以暂缓召集持有人会议。

2.发行人实施同意征集形成征集结果后，包括发行人与持有人形成一致意见或未形成一致意见，持有人会议召集人针对相同事项可以不再召集持有人会议。

（七）其他

本募集说明书关于同意征集机制的约定与《银行间债券市场非金融企业债务融资工具同意征集操作指引》要求不符的，或本募集说明书关于同意征集机制未作约定或约定不明的，按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具同意征集操作指引》要求执行。

第十五章违约、风险情形及处置

一、违约事件

（一）以下事件构成本期债务融资工具项下的违约事件：

1.在本募集说明书约定的本金到期日、付息日、回售行权日等本息应付日，发行人未能足额偿付约定本金或利息；

2.因发行人触发本募集说明书中“投资人保护条款”及其他条款的约定（如有）或经法院裁判、仲裁机构仲裁导致本期债务融资工具提前到期，或发行人与持有人另行合法有效约定的本息应付日届满，而发行人未能按期足额偿付本金或利息；

3.在本期债务融资工具获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前，法院受理关于发行人的破产申请；

4.本期债务融资工具获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前，发行人为解散而成立清算组或法院受理清算申请并指定清算组，或因其他原因导致法人主体资格不存在。

二、违约责任

（一）【持有人有权启动追索】如果发行人发生前款所述违约事件的，发行人应当依法承担违约责任；持有人有权按照法律法规及本募集说明书约定向发行人追偿本金、利息以及违约金，或者按照受托管理协议约定授权受托管理人代为追索。

（二）【违约金】发行人发生上述违约事件，除继续支付利息之外(按照前一计息期利率，至实际给付之日止)，还须向债务融资工具持有人支付违约金，法律另有规定除外。违约金自违约之日起（约定了宽限期的，自宽限期届满之日起）到实际给付之日止，按照应付未付本息乘以日利率【0.21】‰计算。

三、发行人义务

发行人应按照募集说明书等协议约定以及协会自律管理规定进行信息披露，真实、准确、完整、及时、公平地披露信息；按照约定和承诺落实投资人保护措施、持有人会议决议等；配合中介机构开展持有人会议召集召开、跟踪监测

等违约及风险处置工作。发行人应按照约定及时筹备偿付资金，并划付至登记托管机构指定账户。

四、发行人应急预案

发行人预计出现偿付风险或“违约事件”时应及时建立工作组，制定、完善违约及风险处置应急预案，并开展相关工作。

本募集说明书所称“偿付风险”是指，发行人按本募集说明书等与持有人之间的约定以及法定要求按期足额偿付债务融资工具本金、利息存在重大不确定性的情况。

应急预案包括但不限于以下内容：工作组的组织架构与职责分工、内外部协调机制与联系人、信息披露与持有人会议等工作安排、付息兑付情况及偿付资金安排、拟采取的违约及风险处置措施、增信措施的落实计划（如有）、舆情监测与管理。

五、风险及违约处置基本原则

发行人出现偿付风险及发生违约事件后，应按照法律法规、公司信用类债券违约处置相关规定以及协会相关自律管理要求，遵循平等自愿、公平清偿、诚实守信等原则，稳妥开展风险及违约处置相关工作，本募集说明书有约定从约定。

六、处置措施

发行人出现偿付风险或发生违约事件后，可与持有人协商采取下列处置措施：

（一）【重组并变更登记要素】发行人与持有人或有合法授权的受托管理人协商拟变更本募集说明书中与本息偿付直接相关的条款，包括本金或利息的金额、计算方式、支付时间、信用增进协议及安排的，并变更相应登记要素的，应按照以下流程执行：

1.将重组方案作为特别议案提交持有人会议，按照特别议案相关程序表决。议案应明确重组后债务融资工具基本偿付条款调整的具体情况。

2.重组方案表决生效后，发行人应及时向中国外汇交易中心和银行间市场清算所股份有限公司提交变更申请材料。

3.发行人应在登记变更完成后的2个工作日内披露变更结果。。

七、不可抗力

（一）不可抗力是指本期债务融资工具计划公布后，由于当事人不能预见、不能避免并不能克服的情况，致使本期债务融资工具相关责任人不能履约的情况。

（二）不可抗力包括但不限于以下情况：

1.自然力量引起的事故如水灾、火灾、地震、海啸等；

2.国际、国内金融市场风险事故的发生；

3.交易系统或交易场所无法正常工作；

4.社会异常事故如战争、罢工、恐怖袭击等。

（三）不可抗力事件的应对措施

1.不可抗力发生时，发行人或主承销商应及时通知投资者及本期债务融资工具 相关各方，并尽最大努力保护本期债务融资工具投资者的合法权益；

2.发行人或主承销商应召集本期债务融资工具投资者会议磋商，决定是否终止 本期债务融资工具或根据不可抗力事件对本期债务融资工具的影响免除或延迟相关 义务的履行。

八、争议解决机制

任何因募集说明书产生或者与本募集说明书有关的争议，由各方协商解决。协商不成的，由发行人住所地法院管辖。

九、弃权

任何一方当事人未能行使或延迟行使本文约定的任何权利，或宣布对方违约仅适用某一特定情势，不能视作弃权，也不能视为继续对权利的放弃，致使无法对今后违约方的违约行为行使权利。任何一方当事人未行使任何权利，也不会构成对对方当事人的弃权。

第十六章发行有关机构

一、发行人

中国保利集团有限公司

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：刘化龙

联系人：李慧

电话：010-84192075

传真：010-64082863

邮政编码：100010

二、主承销商、簿记建档人及存续期管理机构

名称：中国光大银行股份有限公司

地址：北京市西城区太平桥大街25号光大中心

法定代表人：吴利军

联系人：李含君

电话：010-63637635

传真：010-63639384

邮编：100033

联席主承销商

名称：招商银行股份有限公司

地址：深圳市福田区深南大道7088号招商银行大厦

法定代表人：缪建民

联系人：张连明、董征

联系电话：0755-89278572

传真：0755-88026221

邮编：518000

三、发行人律师

北京金诚同达律师事务所

地址：北京市朝阳区建国门外大街1号国贸大厦10层

负责人：杨晨

联系人：王明凯

电话：010-57068585

传真：010-85150267

邮政编码：100600

四、审计机构

天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）（特殊普通合伙）

地址：北京市海淀区车公庄西路19号

执行事务合伙人：邱靖之、谭宪才

联系人：王兴华

电话：010-88827799

传真：010-88827799

邮政编码：100070

五、托管人

银行间市场清算所股份有限公司

地址：上海市北京东路2号

法定代表人：马贱阳

联系人：发行岗

电话：021-63326662

传真：021-63326661

邮政编码：200010

六、集中簿记建档系统技术支持机构

北京金融资产交易所有限公司

地址：北京市西城区金融大街乙17号

法定代表人：郭允

联系人：发行部

电话：010-57896722、010-57896516

传真：010-57896726

邮政编码：100032

截至本募集说明书签署之日，本公司与上述发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接的股权关系或其他重大利害关系。

第十七章备查文件

一、备查文件

1、关于中国保利集团有限公司发行债务融资工具的接受注册通知书；

2、本期债务融资工具募集说明书；

3、本期债务融资工具法律意见书；

4、发行人2021年-2023年经审计的合并和母公司财务报告、2024年三季度未经审计的合并及母公司财务报表。

二、查询地址

投资者可以通过交易商协会认可的网站、发行人和主承销商查询与本期债务融资工具发行相关的前述备查文件。交易商协会认可的网站包括北京金融资产交易所网站（www.cfae.cn）、中国货币网（www.chinamoney.com.cn）和上海清算所网站（www.shclearing.com）。

中国保利集团有限公司

地址：北京市东城区朝阳门北大街1号28层

法定代表人：刘化龙

联系人：李慧

电话：010-84192075

传真：010-64082863

邮政编码：100010

中国光大银行股份有限公司

地址：北京市西城区太平桥大街25号光大中心

法定代表人：吴利军

联系人：郝悠然

电话：010-63637785

传真：010-63639384

邮编：100033

附录：主要财务指标计算公式

指标名称	计算公式
偿债能力指标	
流动比率	流动资产合计/流动负债合计×100%
速动比率	（流动资产合计-存货）/流动负债合计×100%
资产负债率	负债总额/资产总计×100%
EBIT（息税前盈余）	利润总额＋计入财务费用的利息支出
EBITDA（息税折旧摊销前盈余）	EBIT＋折旧＋无形资产摊销＋长期待摊费用摊销
利息保障倍数	EBITDA/利息支出
盈利能力指标	
营业毛利率	（营业收入-营业成本）/营业收入×100%
净利润率	净利润/营业收入×100%
净资产收益率	净利润/所有者权益×100%
总资产收益率	EBIT/总资产平均余额×100%
经营效率指标	
存货周转率	主营业务成本（营业成本合计）/存货平均净额
总资产周转率	营业收入/平均资产总额
流动资产周转率	主营业务收入/平均流动资产总额
应收账款周转率	主营业务收入净额（营业总收入净额）/应收账款平均净额

（此页无正文，为《中国保利集团有限公司2024年度第二期超短期融资券募集说明书》之盖章页）

中国保利集团有限公司（公章）

2024年11月18日