股票简称：保利地产　　股票代码：600048

保利发展控股集团股份有限公司

POLY DEVELOPMENTS AND HOLDINGS GROUP CO., LTD

广州市海珠区阅江中路 688 号保利国际广场 30-33 层

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

公开发行 2021 年住房租赁专项公司债券（第一期）募集说明书摘要（面向合格投资者）

牵头主承销商/
簿记管理人/
债券受托管理人

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

中信证券股份有限公司

广东省深圳市福田区中心三路 8 号
卓越时代广场（二期）北座

联席主承销商

CICC 中金公司

中国国际金融股份有限公司

北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层

联席主承销商

华泰联合证券 HUATAI UNITED SECURITIES

华泰联合证券有限责任公司

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

签署日期：2021 年 7 月 13 日

声明

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

除非另有说明或要求，本募集说明书摘要所用简称和相关用语与募集说明书相。

目　录

声明 **2**
目　录 **3**
释　义 **5**
第一节　发行概况 **12**
一、本次发行的基本情况 12
二、本期债券发行的有关机构 19
三、认购人承诺 22
四、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系 23
第二节　发行人及本期债券的资信情况 **24**
一、本期债券的信用评级情况 24
二、信用评级报告的主要事项 24
三、发行人的资信情况 26
第三节　发行人基本情况 **30**
一、发行人概况 30
二、发行人历史沿革及历次股本变化情况 31
三、发行人股本总额和前十名股东持股情况 38
四、发行人的组织结构和权益投资情况 40
五、发行人控股股东和实际控制人的基本情况 49
六、发行人的独立性情况 51
七、发行人法人治理结构 52
八、发行人内部控制制度情况 56
九、发行人董事、监事和高级管理人员的基本情况 59
十、发行人主要业务情况 66
十一、发行人的关联方和关联交易情况 144
十二、发行人合法合规情况 253
十三、发行人信息披露事务 253
第四节　财务会计信息 **255**
一、发行人最近三年及一期财务报告的审计情况 255
二、会计政策调整对发行人财务报表的影响 255
三、发行人最近三年财务报表 260
四、发行人合并报表范围变化情况 271

五、发行人最近三年主要财务指标 291
六、发行人最近三年及一期非经常性损益明细表 294
七、管理层讨论与分析 295
八、本期债券发行后发行人资产负债结构的变化 330
九、重大或有事项或承诺事项 332
十、资产抵押、质押和其他限制用途安排 343
第五节　募集资金运用 345
一、本期债券募集资金运用计划 345
二、前次公司债募集资金使用情况 354
三、募集资金运用对发行人财务状况的影响 355
四、募集资金专项账户管理安排 355
第六节　备查文件 357
一、备查文件内容 357
二、备查文件查阅地点 357
三、备查文件查阅时间 359

释 义

除非特别提示，本募集说明书摘要的下列词语含义如下

发行人、本公司、公司、保利地产	指	保利发展控股集团股份有限公司
控股股东、保利南方集团	指	保利南方集团有限公司
实际控制人、保利集团	指	中国保利集团有限公司（原名：中国保利集团公司）
本次债券	指	经中国证监会核准向合格投资者公开发行的不超过人民币 150 亿元（含人民币 150 亿元）的公司债券
本期债券	指	保利发展控股集团股份有限公司公开发行 2021 年住房租赁专项公司债券（第一期）
本次发行	指	本次债券的发行
本期发行	指	本期债券的发行
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《保利发展控股集团股份有限公司公开发行 2021 年住房租赁专项公司债券（第一期）募集说明书》
募集说明书摘要	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《保利发展控股集团股份有限公司公开发行 2021 年住房租赁专项公司债券（第一期）募集说明书摘要》
《公司章程》	指	保利发展控股集团股份有限公司章程
股东大会	指	保利发展控股集团股份有限公司股东大会
董事会	指	保利发展控股集团股份有限公司董事会
监事会	指	保利发展控股集团股份有限公司监事会
三会	指	保利发展控股集团股份有限公司股东大会、董事会、监事会
广州保利地产	指	广州保利房地产开发公司，保利发展控股集团股份有限公司的前身
华美国际	指	广东华美教育投资集团有限公司，后更名为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
天津融创	指	天津保利融创投资有限公司
湖南保利	指	湖南保利房地产开发有限公司

保利物业	指	保利物业发展股份有限公司
盛世鑫和	指	天津盛世鑫和置业有限公司
北京屹泰	指	北京屹泰房地产开发有限公司
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
利民基金	指	保利利民（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙）
天津瑞赐	指	天津瑞赐企业管理咨询服务有限公司
成都瑞驰	指	成都瑞驰保骏企业管理咨询有限公司
浙江锐驰	指	浙江锐驰投资管理有限公司
阳江瑞驰	指	阳江瑞驰投资发展有限公司
南京瑞赐	指	南京瑞赐置业投资有限公司
珠海东粤	指	珠海东粤投资有限公司
重庆葆珺	指	重庆葆珺企业管理有限公司

中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
证券登记机构、中国证券登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
财政部	指	中华人民共和国财政部
国土资源部	指	中华人民共和国国土资源部
住建部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部
人民银行	指	中国人民银行
银监会	指	中国银行业监督管理委员会
银保监会	指	中国银行保险监督管理委员会
国务院国资委	指	国务院国有资产监督管理委员会
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
审计署	指	中华人民共和国审计署
监察部	指	中华人民共和国监察部
上交所	指	上海证券交易所
建设银行	指	中国建设银行股份有限公司
中国银行	指	中国银行股份有限公司
农业银行	指	中国农业银行股份有限公司
工商银行	指	中国工商银行股份有限公司
交通银行	指	交通银行股份有限公司
中信银行	指	中信银行股份有限公司
光大银行	指	中国光大银行股份有限公司
招商银行	指	招商银行股份有限公司
《债券持有人会议规则》	指	发行人为本期债券制定的《保利发展控股集团股份有限公司公开发行2019年公司债券债券持有人会议规则》
《债券受托管理协议》	指	发行人与债券受托管理人签署的《保利发展控股集团股份有限公司公开发行2019年公司债券受托管理协议》及其变更和补充
投资者、持有人	指	就本期债券而言，通过认购、受让、接受赠与、继承等合法途径取得并持有本期债券的主体
主承销商	指	中信证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司、华泰联合证券有限责任公司
牵头主承销商、债券受托管理人、中信证券	指	中信证券股份有限公司

联席主承销商	指	中国国际金融股份有限公司、华泰联合证券有限责任公司
中金公司	指	中国国际金融股份有限公司
华泰联合	指	华泰联合证券有限责任公司
簿记管理人	指	中信证券股份有限公司
发行人律师	指	北京德恒律师事务所
审计机构	指	立信会计师事务所（特殊普通合伙）、天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）
资信评级机构、评级机构、大公国际	指	大公国际资信评估有限公司
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
最近一年	指	2020年度
最近一年末	指	2020年12月31日
最近一期	指	2021年1-3月
最近一期末	指	2021年3月末
最近三年	指	2018年度、2019年度和2020年度
最近三年末	指	2018年12月31日、2019年12月31日和2020年12月31日
最近三年及一期	指	2018年度、2019年度、2020年度和2021年1-3月
最近三年及一期末	指	2018年12月31日、2019年12月31日、2020年12月31日和2021年3月31日
工作日	指	中华人民共和国商业银行的对公营业日（不包括法定节假日）
交易日	指	上海证券交易所的营业日
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日和/或休息日）
元/万元/亿元	指	人民币元/万元/亿元
四证	指	土地使用权证书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证和建筑工程施工许可证

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

第一节　发行概况

一、本次发行的基本情况

（一）发行人基本情况

公司名称：保利发展控股集团股份有限公司

英文名称：POLY DEVELOPMENTS AND HOLDINGS GROUP CO., LTD

法定代表人：宋广菊

成立日期：1992年09月14日

注册资本：11,969,493,288元人民币

实缴资本：11,969,493,288元人民币

注册地址：广州市海珠区阅江中路688号保利国际广场30-33层

办公地址：广州市海珠区阅江中路832号保利发展广场

邮政编码：510308

互联网网址：www.polycn.com

公司类型：股份有限公司（上市、自然人投资或控股）

所属行业：房地产业

经营范围：项目投资；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）。

股票上市交易所：上海证券交易所

股票简称：保利地产

股票代码：600048

统一社会信用代码：91440101741884392G

（二）核准情况及核准规模

2016年4月13日，发行人第五届董事会第四次会议审议通过了《关于发行公司债券方案的议案》。2016年5月5日，发行人2015年度股东大会审议通过了《关于发行公司债券方案的议案》。

发行人第五届董事会第四次会议决议公告和2015年度股东大会决议公告分别于2016年4月15日和2016年5月6日披露于上海证券交易所网站（http://www.sse.com.cn）。

2018年3月13日，发行人第五届董事会第十六次会议审议通过了《关于延长发行公司债券决议有效期的议案》。2018年3月29日，发行人2018年第一次临时股东大会审议通过了《关于延长发行公司债券决议有效期的议案》。

发行人第五届董事会第十六次会议决议公告和2018年第一次临时股东大会决议公告分别于2018年3月14日和2018年3月30日披露于上海证券交易所网站（http://www.sse.com.cn）。

2019年3月18日，发行人2019年第4次临时董事会审议通过了《关于延长发行公司债券决议有效期的议案》。2019年4月4日，发行人2019年第一次临时股东大会审议通过了《关于延长发行公司债券决议有效期的议案》。

发行人2019年第4次临时董事会决议公告和2019年第一次临时股东大会决议公告分别于2019年3月20日和2019年4月8日披露于上海证券交易所网站（http://www.sse.com.cn）。

本次债券计划发行总规模不超过人民币150亿元（含150亿元），分期发行：自中国证监会核准发行之日起十二个月内完成首期发行；剩余额度自中国证监会核准发行之日起二十四个月内发行完毕。

经中国证监会于2019年6月12日印发的“证监许可〔2019〕1030号”批复核准，发行人获准向合格投资者公开发行面值总额不超过150亿元的公司债券。发行人将综合市场等各方面情况确定债券的发行时间、发行规模及其他具体发行条款。

（三）本期债券的主要条款

发行主体：保利发展控股集团股份有限公司。

本期债券名称：保利发展控股集团股份有限公司公开发行2021年住房租赁专项公

司债券（第一期）。

债券期限：本期债券分为两个品种，其中：品种一（债券代码：188371；债券简称：21保利07）为5年期固定利率债券，附第3年末发行人赎回选择权、发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权；品种二（债券代码：188372；债券简称：21保利08）为7年期固定利率债券，附第5年末发行人赎回选择权、发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

发行规模：本期债券发行规模不超过人民币11.90亿元（含人民币11.90亿元）。

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

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

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

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

券品种一后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

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

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

回售登记期：发行人发出关于是否调整品种一或品种二票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人可在公告的回售登记期内通过指定的方式进行回售申报。发行人将按照上交所和中国证券登记公司的相关规定办理回售相关工作，具体时间安排以届时公告内容为准。债券持有人回售登记期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有品种一或品种二并接受上述关于是否调整品种一或品种二票面利率及调整幅度的决定。

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

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

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

债券票面金额：本期债券票面金额为100元。

发行价格：本期债券按面值平价发行。

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

发行对象及向公司股东配售安排：本期债券的发行对象为符合《管理办法》规定的合格投资者。本期债券不向发行人股东优先配售。

起息日：本期债券的起息日为2021年7月16日。

付息债权登记日：本期债券的付息债权登记日将按照上交所和中国证券登记公司的相关规定办理。在付息债权登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就其所持本期债券获得该付息债权登记日所在计息年度的利息。

付息日期：品种一的付息日期为2022年至2026年每年的7月16日；如发行人行使赎回选择权，则其赎回部分债券的付息日为2022年至2024年每年的7月16日；如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为2022年至2024年每年的7月16日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日；每次付息款项不另计利息）。

品种二的付息日期为2022年至2028年每年的7月16日；如发行人行使赎回选择权，则其赎回部分债券的付息日为2022年至2026年每年的7月16日；如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为2022年至2026年每年的7月16日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日；每次付息款项不另计利息）。

兑付债权登记日：本期债券的兑付债权登记日将按照上交所和中国证券登记公司的相关规定办理。

兑付日期：品种一的兑付日期为2026年7月16日；如发行人行使赎回选择权，则其赎回部分债券的兑付日为2024年7月16日；如投资者行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为2024年7月16日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。

品种二的兑付日期为2028年7月16日；如发行人行使赎回选择权，则其赎回部分债券的兑付日为2026年7月16日；如投资者行使回售选择权，则回售部分债券的兑付

日为2026年7月16日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。

计息期限：品种一的计息期限为2021年7月16日至2026年7月15日；若发行人行使赎回选择权，则其赎回部分债券的计息期限为2021年7月16日至2024年7月15日；若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的计息期限为2021年7月16日至2024年7月15日。

品种二的计息期限为2021年7月16日至2028年7月15日；若发行人行使赎回选择权，则其赎回部分债券的计息期限为2021年7月16日至2026年7月15日；若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的计息期限为2021年7月16日至2026年7月15日。

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

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

担保情况：本期债券无担保。

信用级别及资信评级机构：经大公国际综合评定，发行人的主体信用等级为AAA，本期债券的信用等级为AAA。

牵头主承销商：发行人聘请中信证券作为本期债券的牵头主承销商。

联席主承销商：发行人聘请中金公司、华泰联合作为本期债券的联席主承销商。

簿记管理人：发行人聘请中信证券作为本期债券的簿记管理人。

债券受托管理人：发行人聘请中信证券作为本期债券的债券受托管理人。

发行方式：本期债券发行采取网下面向合格投资者询价配售的方式。网下申购由发行人、主承销商根据簿记建档情况进行债券配售。

配售规则：主承销商根据网下询价结果对所有有效申购进行配售，机构投资者的获

配金额不会超过其有效申购中相应的最大申购金额。配售依照以下原则进行：按照投资者的申购利率从低到高进行簿记建档，按照申购利率从低向高对申购金额进行累计，当累计金额超过或等于本期债券发行总额时所对应的最高申购利率确认为发行利率，申购利率在最终发行利率以下（含发行利率）的投资者按照价格优先的原则配售；在价格相同的情况下，按照时间优先的原则进行配售，同时适当考虑长期合作的投资者优先。

承销方式：本期债券由主承销商以余额包销的方式承销。

拟上市交易场所：上交所。

质押式回购：发行人主体信用等级为AAA，本期债券信用等级为AAA，本期债券符合进行质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜将按上交所及证券登记机构的相关规定执行。

募集资金用途：本期债券发行规模不超过11.90亿元（含11.90亿元），其中8.33亿元拟用于公司住房租赁项目建设，3.57亿元拟用于补充公司流动资金。

募集资金专项账户：

账户名称：保利发展控股集团股份有限公司

开户银行：兴业银行股份有限公司广州天河支行

银行账户：391030100100315020

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

（四）本期债券发行及上市安排

1.本期债券发行时间安排

发行公告刊登日期：2021年7月13日。

发行首日：2021年7月15日。

预计发行期限：2021年7月15日至2021年7月16日，共2个工作日。

网下发行期限：2021年7月15日至2021年7月16日。

2.本期债券上市安排

本期发行结束后，发行人将尽快向上交所提出关于本期债券上市交易的申请，具体

上市时间将另行公告。

二、本期债券发行的有关机构

（一）发行人：保利发展控股集团股份有限公司

住所：广州市海珠区阅江中路688号保利国际广场30-33层

联系地址：广东省广州市海珠区阅江中路832号保利发展广场

法定代表人：宋广菊

联系人：旷煜、黄承琰

联系电话：020-89898833

传真：020-89898666-8831

（二）牵头主承销商：中信证券股份有限公司

住所：广东省深圳市福田区中心三路8号卓越时代广场（二期）北座

联系地址：北京市朝阳区亮马桥路48号中信证券大厦

法定代表人：张佑君

联系人：王艳艳、石衡、黄晨源、朱军、康培勇、伍耀坤

联系电话：010-6083 3551、010-6083 8956

传真：010-6083 3504

（三）联席主承销商：中国国际金融股份有限公司

住所：北京市朝阳区建国门外大街1号国贸大厦2座27层及28层

联系地址：北京市朝阳区建国门外大街1号国贸写字楼2座27层

法定代表人：沈如军

联系人：任意、程达明、石凌怡、王超、祁秦、陈嘉曦、梁玥、裘索夫、吴缃艳

联系电话：010-65051166

传真：010-65051156

（四）联席主承销商：华泰联合证券有限责任公司

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

联系地址：北京市西城区丰盛胡同28号太平洋保险大厦A座3层

法定代表人：江禹

联系人：李航、吴震、谢智星

联系电话：010-57615900

传真：010-57615902

（五）发行人律师：北京德恒律师事务所

住所：北京西城区金融街19号富凯大厦B座12层

联系地址：北京西城区金融街19号富凯大厦B座12层

负责人：王丽

经办律师：朱敏、田原

联系电话：010-58682826

传真：010-52682999

（六）会计师事务所：立信会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：上海市南京东路61号4楼

联系地址：北京市朝阳区安定路5号院7号楼中海国际中心A座17层

负责人：杨志国

联系人：祁涛、金华

联系电话：010-56730227

传真：010-56730000

（七）会计师事务所：天职会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：北京市海淀区车公庄西路19号外文文化创意园12号楼

联系地址：北京市海淀区车公庄西路19号外文文化创意园12号楼

负责人：邱靖之

联系人：张小勤

联系电话：18612686069

（八）资信评级机构：大公国际资信评估有限公司

住所：北京市朝阳区霄云路26号鹏润大厦A座2901

联系地址：北京市海淀区西三环北路89号中国外文大厦A座3层

法定代表人：吕柏乐

联系人：张行行

联系电话：010-67413300

传真：010-67413555

（九）簿记管理人收款银行

账户名称：中信证券股份有限公司

开户银行：中信银行北京瑞城中心支行

银行账户：7116810187000000121

汇入行人行支付系统号：302100011681

联系人：王艳艳、石衡、黄晨源、朱军、康培勇、伍耀坤

联系电话：010-6083 3551、010-6083 8956

传真：010-60833504

（十）募集资金专项账户开户银行：兴业银行股份有限公司广州天河支行

住所：广东省广州市天河区体育东路108号首层2号单元

负责人：卢晓佳

联系人：张涛

固定电话：020-85200704

传真：020-85200714

（十一）申请上市的证券交易所：上海证券交易所

住所：上海市浦东新区杨高南路388号

理事长：黄红元

电话：021-68808888

传真：021-68804868

邮政编码：200120

（十二）公司债券登记机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市浦东新区杨高南路188号

负责人：聂燕

电话：021-68873878

传真：021-68870064

邮政编码：200127

三、认购人承诺

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

（一）接受本募集说明书摘要对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

（二）本期债券的发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受该等变更；

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

四、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

经核查，截至 2021 年 3 月 31 日，本次发行的牵头主承销商、债券受托管理人中信证券自营业务股票账户持有保利地产（600048.SH）9,405,398 股、持有保利物业（6049.HK）25,800 股，信用融券专户持有保利地产（600048.SH）580,019 股；资产管理业务股票账户累计持有保利地产（600048.SH）30,212,899 股、持有保利物业（6049.HK）2,753,800 股。其中，中信证券持有发行人股票的自营业务账户，为通过自营交易账户进行 ETF、LOF、组合投资、避险投资、量化投资，以及依法通过自营交易账户进行的事先约定性质的交易及做市交易，根据证券业协会《证券公司信息隔离墙制度指引》的规定，该类自营业务账户可以不受到限制清单的限制。上述账户已经批准成为自营业务限制清单豁免账户。

经核查，截至 2021 年 3 月 31 日，本次发行的联席主承销商中金公司旗下自营账户持有保利地产（600048.SH）4,669,185 股，持有保利物业（6049.HK）共 1,100,000 股；资产管理业务管理的账户持有保利地产（600048.SH）16,578,838 股；中金公司香港子公司 CICC Financial Trading Limited 持有保利地产（600048.SH）4,839,035 股，持有保利物业（6049.HK）共 47,800 股；中金基金管理的账户持有保利地产（600048.SH）663,706 股；中金子公司中金财富证券融资融券账户持有保利地产（600048.SH）A 股股票 50,300 股。中金公司旗下合计持有保利地产（600048.SH）共 26,805,064 股，持有保利物业（6049.HK）共 1,147,800 股。

经核查，截至 2021 年 3 月 31 日，华泰联合证券控股股东华泰证券股份有限公司（对华泰联合证券持股比例 99.92%）的融券专户持有保利地产（600048.SH）5225700 股，证券投资部持有保利地产（600048.SH）1901588 股（其中虚拟持仓 351100 股），金融创新部持有保利地产（600048.SH）共 3416280 股，资管产品持有保利地产（600048.SH）共 2511672 股。除上述持股情况外，华泰联合证券有限责任公司及其法定代表人或负责人、高级管理人员及经办人员与保利发展控股集团股份有限公司之间不存在直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。

除上述事项外，截至 2021 年 3 月 31 日，发行人与本次发行有关的中介机构及其法定代表人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。

第二节　发行人及本期债券的资信情况

一、本期债券的信用评级情况

经大公国际综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为 AAA。大公国际出具了《保利发展控股集团股份有限公司公开发行 2021 年住房租赁专项公司债券（第一期）信用评级报告》，该评级报告在上海证券交易所网站（http://www.sse.com.cn）和大公国际网站（http://www.dagongcredit.com）予以公布。

二、信用评级报告的主要事项

（一）信用评级结论及标识所代表的涵义

经大公国际综合评定，发行人主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券信用等级为 AAA，说明发行人偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

（二）评级报告的内容摘要

大公国际评定发行人信用等级为 AAA，评级展望为稳定，公开发行 2021 年住房租赁专项公司债券（第一期）信用等级为 AAA。本次评级结果表明公司作为房地产行业龙头企业之一，拥有很高的品牌知名度和明显的规模优势，2018 年以来盈利能力保持在较高水平，签约销售规模持续增长，资金回笼情况良好，较为充足的土地储备为业务未来发展提供了有力支撑，两翼业务的稳步推进，有利于形成协同效应；但有息债务规模保持增长，在房地产项目拓展及建设上有较大规模的资金需求。

1.主要优势/机遇

（1）公司是我国房地产行业龙头企业之一，拥有很高的品牌知名度和明显的规模优势；

（2）2018 年以来，公司签约销售规模保持增长，资金回笼情况良好；

（3）公司现有土地储备较为充足，为房地产业务持续发展提供了有力支撑；

（4）2018～2020 年，公司营业收入规模持续增长，盈利能力保持在较高水平；

（5）公司稳步推进综合服务与不动产金融等房地产相关产业，有利于形成协同效应，增强综合竞争力。

2.主要风险/挑战

（1）随着业务规模的扩张，公司有息债务规模逐年增长；

（2）公司在开发项目规模较大，未来仍需较大规模的资金需求。

（三）跟踪评级的有关安排

自评级报告出具之日起，大公国际将对发行人进行持续跟踪评级。持续跟踪评级包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

跟踪评级期间，大公国际将持续关注发行人外部经营环境的变化、影响其经营或财务状况的重大事项以及发行人履行债务的情况等因素，并出具跟踪评级报告，动态地反映发行人的信用状况。

跟踪评级安排包括以下内容：

1.跟踪评级时间安排

定期跟踪评级：大公将在本次债券存续期内，在每年发债主体发布年度报告后两个月内，且不晚于发债主体每一会计年度结束之日起六个月出具一次定期跟踪评级报告。

不定期跟踪评级：大公将在发生影响评级报告结论的重大事项后及时进行跟踪评级，在跟踪评级分析结束后下1个工作日向监管部门报告，并发布评级结果。

2.跟踪评级程序安排

跟踪评级将按照收集评级所需资料、现场访谈、评级分析、评审委员会上会评审、出具评级报告、公告等程序进行。

大公的定期和不定期跟踪评级报告将在本公司网站和交易所网站予以公告，且交易所网站公告披露时间将不晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

如发债主体不能及时提供跟踪评级所需资料，大公将根据有关的公开信息资料进行分析并调整信用等级，或宣布评级报告所公布的信用等级暂时失效直至发债主体提供所需评级资料

三、发行人的资信情况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信情况

发行人资信情况良好，与国内多家商业银行一直保持长期合作伙伴关系，可使用授信额度规模较大，间接债务融资能力较强。截至 2021 年 3 月 31 日，发行人共获得的授信总额合计 5,332 亿元。其中，已使用授信额度 2,994 亿元，剩余未使用授信额度为 2,338 亿元。

（二）最近三年及一期与主要客户发生业务往来时，是否有严重违约现象

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

（三）最近三年及一期发行的债券以及偿还情况

截至本募集说明书摘要签署日，发行人已发行尚处于存续期内的债券和其他债务融资工具情况如下表所示：

表 2-1 截至本募集说明书摘要签署日发行人已发行尚处于存续期内的债券和其他债务融资工具情况

发行主体	债券简称	起息日	到期日	发行市场	发行金额	债券余额	当前票面利率（%）	债券类型	主体信用等级	债项信用等级	信用评级机构
保利地产	21 保利 06	2021-06-01	2026-06-01	交易所债券市场	5.30 亿元	5.30 亿元	3.70	公司债券	AAA	AAA	大公国际
	21 保利 05	2021-06-01	2028-06-01		25.00 亿元	25.00 亿元	3.39		AAA	AAA	
	21 保利 04	2021-03-16	2028-03-16		9.4 亿元	9.4 亿元	3.90		AAA	AAA	
	21 保利 03	2021-03-16	2026-03-16		10 亿元	10 亿元	3.65		AAA	AAA	
	21 保利 02	2021-01-29	2028-01-29		9 亿元	9 亿元	3.98		AAA	AAA	
	21 保利 01	2021-01-29	2026-01-29		16.3 亿元	16.3 亿元	3.68		AAA	AAA	

发行主体	债券简称	起息日	到期日	发行市场	发行金额	债券余额	当前票面利率（%）	债券类型	主体信用等级	债项信用等级	信用评级机构
	20 保利 06	2020-09-29	2027-09-29		16.1 亿元	16.1 亿元	4.18		AAA	AAA	
	20 保利 05	2020-09-29	2025-09-29		7 亿元	7 亿元	3.72		AAA	AAA	
	20 保利 04	2020-06-22	2027-06-22		5 亿元	5 亿元	3.78		AAA	AAA	
	20 保利 03	2020-06-22	2025-06-22		15 亿元	15 亿元	3.14		AAA	AAA	
	20 保利 01	2020-04-01	2025-04-01		20 亿元	20 亿元	3.00		AAA	AAA	
	16 保利 04	2016-02-25	2026-02-25		30 亿元	30 亿元	4.19		AAA	AAA	
	16 保利 02	2016-01-15	2023-01-15		25 亿元	21.4 亿元	3.95		AAA	AAA	
	15 保利 02	2015-12-11	2022-12-11		20 亿元	0.5 亿元	3.00		AAA	AAA	
公司债券合计					**182.8 亿元**	**159.7 亿元**					
保利地产	21 保利发展 MTN002	2021-04-22	2024-04-22	银行间市场	25 亿元	25 亿元	3.55	中期票据	AAA	AAA	中诚信
	21 保利发展 MTN001	2021-03-31	2024-03-31		25 亿元	25 亿元	3.63		AAA	AAA	
	20 保利发展 MTN005	2020-11-19	2023-11-19		20 亿元	20 亿元	3.98		AAA	AAA	
	20 保利发展 MTN004	2020-05-27	2023-05-27		15 亿元	15 亿元	3.18		AAA	AAA	
	20 保利发展 MTN003	2020-04-22	2025-04-22		6 亿元	6 亿元	3.49		AAA	AAA	
	20 保利发展 MTN002	2020-04-13	2023-04-13		15 亿元	15 亿元	3.07		AAA	AAA	
	20 保利发展 MTN001	2020-02-24	2023-02-24		9 亿元	9 亿元	3.39		AAA	AAA	
	19 保利发展 MTN001	2019-01-21	2022-01-21		15 亿元	15 亿元	3.60		AAA	AAA	
	18 保利发展 MTN004	2018-11-29	2021-11-29		15 亿元	15 亿元	4.63		AAA	AAA	
	18 保利房产 MTN003	2018-07-09	2021-07-09		25 亿元	25 亿元	4.60		AAA	AAA	

发行主体	债券简称	起息日	到期日	发行市场	发行金额	债券余额	当前票面利率（%）	债券类型	主体信用等级	债项信用等级	信用评级机构
	17 保利房产 MTN002	2017-11-06	2022-11-06		25 亿元	25 亿元	5.40		AAA	AAA	
	17 保利房产 MTN001	2017-10-23	2022-10-23		25 亿元	25 亿元	5.40		AAA	AAA	
	16 保利地产 MTN001	2016-11-07	2021-11-07		30 亿元	30 亿元	3.28		AAA	AAA	
中期票据合计					**250 亿元**	**250 亿元**					
Poly Real Estate Finance Ltd		2019-03-25	2024-03-25	境外债券市场	5 亿美元	5 亿美元	3.88	美元债	-	BBB-（S&P） Baa3（Moody’s） BBB+（Fitch）	-
		2018-09-17	2023-09-17		5 亿美元	5 亿美元	4.75		-		-
		2018-02-05	2023-02-05		5 亿美元	5 亿美元	3.95		-		-
美元债合计					15 亿美元	15 亿美元					

最近三年及一期，发行人未发生延迟支付债券本息的情况。

（四）累计公司债券余额及其占发行人最近一期末净资产的比例

截至本募集说明书摘要签署日，发行人累计公司债券余额为 190.00 亿元。如发行人本期债券全部发行完毕，发行人的累计最高公司债券余额为 201.90 亿元，占发行人截至 2021 年 3 月 31 日净资产（合并报表中股东权益合计）的比例为 7.20%，未超过发行人最近一期末净资产的 40%。

（五）发行人最近三年及一期主要财务指标（合并报表口径）

表 2-2 发行人最近三年及一期主要财务指标（合并报表口径）

主要财务指标	2021 年 3 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动比率	1.57	1.51	1.56	1.72
速动比率	0.53	0.53	0.59	0.66
资产负债率	78.66%	78.69%	77.79%	77.97%
主要财务指标	**2021 年 1-3 月**	**2020 年度**	**2019 年度**	**2018 年度**

EBIT 利息保障倍数	1.67	3.66	3.78	2.89
贷款偿还率	100%	100%	100%	100%
利息偿付率	100%	100%	100%	100%

注：除特别注明外，以上财务指标均按照合并报表口径计算。

上述财务指标的计算方法如下：

1、流动比率＝流动资产/流动负债；

2、速动比率＝（流动资产－存货）/流动负债；

3、资产负债率＝总负债/总资产；

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

5、贷款偿还率＝实际贷款偿还额/到期应偿还贷款额；

6、利息偿付率＝实际支付利息/到期应付利息。

第三节　发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：保利发展控股集团股份有限公司

英文名称：POLY DEVELOPMENTS AND HOLDINGS GROUP CO., LTD

法定代表人：宋广菊

成立日期：1992 年 09 月 14 日

注册资本：11,969,493,288 元人民币

实缴资本：11,969,493,288 元人民币

注册地址：广州市海珠区阅江中路 688 号保利国际广场 30-33 层

办公地址：广州市海珠区阅江中路 832 号保利发展广场

邮政编码：510308

互联网网址：www.polycn.com

公司类型：股份有限公司（上市、自然人投资或控股）

所属行业：房地产业

经营范围：项目投资；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）。

股票上市交易所：上海证券交易所

股票简称：保利地产

股票代码：600048

统一社会信用代码：91440101741884392G

信息披露事务负责人和联系方式：

表 3-1 发行人信息披露事务负责人和联系方式

项目	董事会秘书	证券事务代表
姓名	黄海	旷煜、黄承琰
联系地址	广州市海珠区阅江中路 832 号保利发展广场	
电话	020-8989 8833	
传真	020-8989 8666-8831	
电子信箱	stock@polycn.com	

二、发行人历史沿革及历次股本变化情况

（一）发行人历史沿革及历次股本变化情况

发行人的前身是广州保利房地产开发公司，由保利集团全资子公司保利南方集团（当时名称为“保利科技南方公司”）全额出资，经广州市城乡建设委员会“穗建开复[1992]125 号”文件批准，于 1992 年 9 月 14 日在广州市工商行政管理局注册成立的全民所有制企业，注册资本 1,000 万元。

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

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

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

2005 年 12 月，发行人以截至 2005 年 6 月 30 日公司总股本 20,000 万股为基数，每 10 股派发 5 股股票股利，同时每 10 股以资本公积金转增 5 股。本次派发股票股利和资

本公积金转增股本完成后，发行人注册资本增加至 40,000.00 万元。上述增资事项已经深圳大华天诚会计师事务所于 2005 年 12 月 31 日出具的“深华-1[2005]验字第 519 号”《验资报告》验证，并办理了相应的工商变更登记手续。

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

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

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

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

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

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

经 2009 年度股东大会审议通过，发行人于 2010 年 4 月以截至 2009 年 12 月 31 日公司总股本 3,519,721,100 股为基数，每 10 股以资本公积金转增 3 股。本次资本公积金转增股本完成后，发行人注册资本增加至 4,575,637,430 元。上述增资事项已经大信会计师事务所有限公司于 2010 年 5 月 4 日出具的“大信验字[2010]第 1-0022 号”的《验资报告》予以验证，并办理了相应的工商变更登记手续。

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

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

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

经第四届董事会第十一次会议审议通过，2014 年 9 月发行人在首个行权期第一次行权时向激励对象定向发行 A 股股票 19,633,320 股。本次股权激励行权完成后，发行人注册资本增加至 10,726,624,907 元。上述增资事项业经立信会计师事务所（特殊普通合

伙）于2014年9月11日出具的“信会师报字[2014]第711193号”《验资报告》予以验证，并办理了相应的工商变更登记手续。

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

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

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

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

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

2016年6月，发行人经中国证监会《关于核准保利房地产（集团）股份有限公司非公开发行股票的批复》（证监许可[2016]42号）核准，面向保利集团、泰康资产管理有限责任公司、张远捷和东吴证券股份有限公司等发行对象非公开发行A股股票

1,098,901,172 股。本次非公开发行股票完成后，发行人实收资本增加至 11,855,616,365 元。上述增资事项已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）于 2016 年 6 月 16 日出具的“信会师报字[2016]第 728165 号”《验资报告》予以验证，并办理了相应的工商变更登记手续。

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

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

2018 年 9 月第二期股票期权激励计划的行权经发行人于 2016 年 8 月 12 日召开了 2016 年第一次临时股东大会、2018 年 9 月 1 日召开的 2018 年第 10 次临时董事会会议审议通过，公司以向 617 名激励对象定向发行公司股票的方式，进行第二期股票期权激励计划的第一次行权。根据发行人于 2018 年 9 月 12 日发布的《第二期股票期权激励计划第一个行权期第一次行权结果暨股份上市公告》，发行人第二期股票期权激励计划第一个行权期第一次行权共计行权 3,382.3364 万股，上述行权结束后，发行人总股本由 1,185,844.1061 万股增加至 1,189,226.4425 万股。上述增资事项业经立信于 2018 年 9 月 4 日出具的“信会师报字[2018]第 ZG11746 号”《验资报告》验证。本次行权新增股份已于 2018 年 9 月 11 日在中登公司上海分公司办理了股份登记手续，并办理了上述行权增资的工商变更登记手续。

经公司 2018 年第二次临时股东大会决议，公司名称变更为“保利发展控股集团股份有限公司”。截至 2018 年 10 月 10 日，公司已完成工商变更登记手续，并取得广州市工商行政管理局换发的《营业执照》。

2018 年 12 月第二期股票期权激励计划第一个行权期第二次行权，根据发行人于 2018 年 12 月 19 日发布的《第二期股票期权激励计划第一个行权期第二次行权结果暨股份上市公告》，发行人第二期股票期权激励计划第一个行权期第二次行权共计行权

276.4673 万股，上述行权结束后，发行人总股本由 1,189,226.4425 万股增加至 1,189,502.9098 万股。经核查，上述增资事项业经立信于 2018 年 12 月 11 日出具的“信会师报字[2018]第 ZG29782 号”《验资报告》验证。本次行权新增股份已于 2018 年 12 月 17 日在中登公司上海分公司办理了股份登记手续。

2019 年 7 月第二期股票期权激励计划第一个行权期第三次行权，根据发行人于 2019 年 7 月 10 日发布的《第二期股票期权激励计划第一个行权期第三次行权结果暨股份上市公告》，发行人第二期股票期权激励计划第一个行权期第三次行权共计行权 122.8966 万股，上述行权结束后，发行人总股本由 1,189,502.9098 万股增加至 1,189,625.8064 万股。经核查，上述增资事项业经立信于 2019 年 6 月 25 日出具的“信会师报字[2019]第 ZG29883 号”《验资报告》验证。本次行权新增股份已于 2019 年 7 月 5 日在中登公司上海分公司办理了股份登记手续。

2019 年 9 月第二期股票期权激励计划第一个行权期第四次行权及第二个行权期第一次行权，根据发行人于 2019 年 9 月 21 日发布的《第二期股票期权激励计划第一个行权期第四次行权及第二个行权期第一次行权结果暨股份上市公告》，发行人向激励对象定向发行股票新增股份 34,839,388 股人民币普通股，其中第一个行权期第四次行权和第二个行权期第一次行权发行人分别向激励对象定向发行股票新增股份 50.0199 万股和 3,433.9189 万股，合计新增股份 3,483.9388 万股，上述行权结束后，发行人总股本由 1,189,625.8064 万股增加至 1,193,109.7452 万股。经核查，上述增资事项业经立信于 2019 年 9 月 5 日出具的“信会师报字[2019]第 ZG210330 号”《验资报告》验证。本次行权新增股份已于 2019 年 9 月 19 日在中登公司上海分公司办理了股份登记手续。

2019 年 12 月第二期股票期权激励计划第一个行权期第五次行权及第二个行权期第二次行权，根据发行人于 2019 年 12 月 18 日发布的《第二期股票期权激励计划第一个行权期第五次行权及第二个行权期第二次行权结果暨股份上市公告》，发行人向激励对象定向发行股票新增股份万股人民币普通股，其中第一个行权期第五次行权和第二个行权期第二次行权发行人分别向激励对象定向发行股票新增股份 10.9315 万股和 146.8395 万股，合计新增股份 157.7710 万股，上述行权结束后，发行人总股本由 1,193,109.7452 万股增加至 1,193,267.5162 万股。经核查，上述增资事项业经立信出具的“信会师报字[2019]第 ZG11841 号”《验资报告》验证。本次行权新增股份已于 2019 年 12 月 16 日在中登公司上海分公司办理了股份登记手续。2020 年 6 月 5 日，公司完成工商变更登记手

续，并取得广州市市场监督管理局换发的《营业执照》，公司注册资本为 11,932,675,162 元人民币。

2020 年 6 月第二期股票期权激励计划第一个行权期第六次行权及第二个行权期第三次行权，根据发行人于 2020 年 6 月 24 日发布的《第二期股票期权激励计划第一个行权期第六次行权及第二个行权期第三次行权结果暨股份上市公告》，发行人向激励对象定向发行股票新增股份 1,554,927 股人民币普通股，其中第一个行权期第六次行权和第二个行权期第三次行权公司分别向激励对象定向发行股票新增股份 27.4282 万股和 128.0645 万股，合计新增股份 155.4927 万股，上述行权结束后，发行人总股本由 1,193,267.5162 万股增加至 1,193,423.0089 万股。经核查，上述增资事项业经立信出具的“信会师报字[2020]第 ZL10407 号”《验资报告》验证。本次行权新增股份已于 2020 年 6 月 22 日在中登公司上海分公司办理了股份登记手续。

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

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

2021 年 2 月第二个行权期第六次行权及第三个行权期第三次行权，根据发行人于 2021 年 2 月 4 日发布的《第二期股票期权激励计划第二个行权期第六次行权及第三个行权期第三次行权结果暨股份上市公告》，发行人向激励对象定向发行股票新增股份 1,877,597 股人民币普通股，其中第二个行权期第六次行权和第三个行权期第三次行权公司分别向激励对象定向发行股票新增股份 142,441 股和 1,735,156 股，合计新增股份 1,877,597 股。上述行权结束后，发行人总股本由 11,967,615,691 股增加至 11,969,493,288 万股。经核查，上述增资事项业经立信出具的“信会师报字[2021]第 ZL20007 号”《验资报告》验证。本次行权新增股份已于 2021 年 2 月 2 日在中登公司上海分公司办理了股份登记手续。截至本募集说明书摘要签署日，发行人股本总额为 11,969,493,288 股。2021 年 7 月 2 日，公司完成工商变更登记手续，并取得广州市市场监督管理局换发的《营业执照》，公司注册资本为 11,969,493,288 元人民币。

（二）最近三年实际控制人变化情况

最近三年及一期，发行人的控股股东均为保利南方集团，实际控制人均为保利集团，未发生变化。

（三）最近三年及一期重大资产重组情况

最近三年及一期，发行人未发生重大资产重组。

三、发行人股本总额和前十名股东持股情况

（一）发行人股本结构

截至 2021 年 3 月 31 日，发行人股本总额为 11,969,493,288 股，股本结构如下表所示：

表 3-2 截至 2021 年 3 月 31 日发行人股本结构

单位：股

股份类型	持股数量	持股比例
一、有限售条件股份	-	-
1.国家持股	-	-

股份类型	持股数量	持股比例
2.国有法人持股	-	-
3.其他内资持股	-	-
4.外资持股	-	-
二、无限售条件流通股份	**11,969,493,288**	**100%**
1.人民币普通股	11,969,493,288	100%
2.境内上市的外资股	-	-
3.境外上市的外资股	-	-
4.其他	-	-
三、股本总数	**11,969,493,288**	**100%**

（二）发行人前十大股东持股情况

截至 2021 年 3 月 31 日，发行人前十大股东持股情况如下：

表 3-3 截至 2021 年 3 月 31 日发行人前十大股东持股情况

单位：股

序号	股东名称	期末持股数量	持股比例（%）	股东性质	质押或冻结情况	
					股份状态	数量
1	保利南方集团有限公司	4,511,874,673	37.69	A 股流通股	无	
2	香港中央结算有限公司	507,814,019	4.24	A 股流通股	无	
3	泰康人寿保险有限责任公司-分红-个人分红-019L-FH002 沪	491,870,268	4.11	A 股流通股	无	
4	中国证券金融股份有限公司	357,138,810	2.98	A 股流通股	无	
5	中国保利集团有限公司	334,587,645	2.80	A 股流通股	无	
6	华美国际投资集团有限公司	208,630,000	1.74	A 股流通股	质押	161,210,000
7	中央汇金资产管理有限责任公司	179,655,800	1.50	A 股流通股	无	
8	泰康人寿保险有限责任公司-传统-普通保险产品-019L-CT001 沪	137,536,654	1.15	A 股流通股	无	
9	兴业银行股份有限公司-兴全趋势投资混合型证券投资基金	127,100,382	1.06	A 股流通股	无	

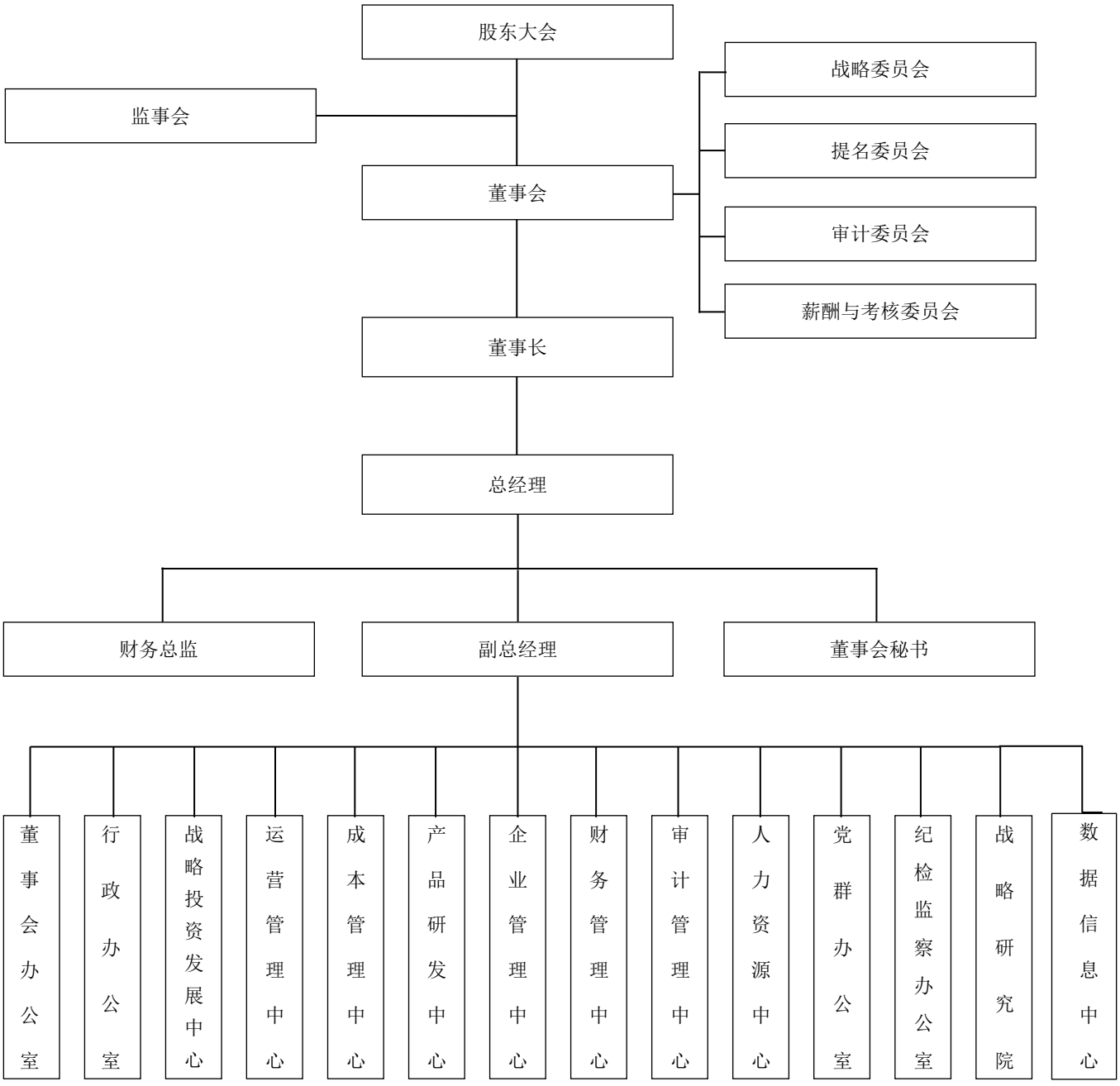
序号	股东名称	期末持股数量	持股比例（%）	股东性质	质押或冻结情况	
					股份状态	数量
10	泰康人寿保险有限责任公司-万能-个险万能	115,137,295	0.96	A 股流通股	无	
	合计	**6,971,345,546**	**58.23**			

四、发行人的组织结构和权益投资情况

（一）发行人的组织结构

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人的组织结构如下图所示：

图 3-1 截至 2020 年 12 月 31 日发行人组织结构图



发行人的各职能部门主要职能如下：

1.董事会办公室

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

2.行政办公室

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

3.战略投资发展中心

战略投资发展中心负责战略研究与管理、投资、拓展、风险管控等工作。

4.运营管理中心

运营管理中心负责公司运营管理、工程管理、技术管理、营销管理、客服管理等工作。

5.成本管理中心

成本管理中心负责成本监管、战略集采、供应商管理等工作。

6.产品研发中心

产品研发中心负责标准产品研发、新业态产品研发等工作。

7.企业管理中心

企业管理中心负责企业管理、专业公司运营管理、存量物业管理等工作。

8.财务管理中心

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

9.审计管理中心

审计管理中心负责内部审计工作的开展、内部控制建设的组织和实施等。

10.人力资源中心

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

11.党群办公室

党群办公室负责党建、群团、企业宣传等工作。

12.纪检监察办公室

纪检监察部负责纪检、监察工作。

13.战略研究院

战略研究院负责市场研究、企业研究、品牌管理等工作。

14.数据信息中心

数据信息中心负责统计与信息化等工作。

（二）发行人的控股子公司情况

截至2020年12月31日，发行人重要控股子公司基本情况如下表所示：

表3-4 截至2020年12月31日发行人重要控股子公司及项目部基本情况

序号	公司名称	注册地	业务性质	持股比例（%）	
				直接	间接
1	保利广州房地产开发有限公司	广州市	房地产开发、经营等	51	
2	保利增城房地产开发有限公司	广州市	房地产开发、经营等	100	
3	广东保利城市发展有限公司	广州市	房地产开发、经营等	100	
4	广州保利和泰金融控股有限公司	广州市	房地产开发、经营等	99.9	0.1
5	广州金地房地产开发有限公司	广州市	房地产开发、经营等	100	
6	西藏赢悦投资管理有限公司	拉萨市	其他房地产业	100	
7	河南保利发展有限公司	郑州市	房地产开发、经营等	100	
8	保利（东莞）房地产开发有限公司	东莞市	房地产开发、经营等	100	
9	广州琶洲项目部	广州市	房地产开发、销售等	80	

序号	公司名称	注册地	业务性质	持股比例（%）	
				直接	间接
10	保利（东莞）投资有限公司	东莞市	房地产开发、经营等	80	
11	保利（中山）房地产开发有限公司	中山市	房地产开发、经营等	100	
12	广州物产前通贸易有限公司	广州市	房地产开发、经营等	50	
13	恒利（香港）置业有限公司	香港	房地产开发、经营等	100	
14	广州市保利国贸投资有限公司	广州市	房地产开发、经营等	51	
15	广州市琶洲投资有限公司	广州市	房地产开发、经营等	80	
16	广州保利城改投资有限公司	广州市	房地产开发、经营等	100	
17	辽宁保利实业有限公司	沈阳市	房地产开发、经营等	100	
18	保利（沈阳）房地产开发有限公司	沈阳市	房地产开发、经营等	60	
19	辽宁保利房地产开发有限公司	沈阳市	房地产开发、经营等	80	20
20	沈阳广田房地产开发有限公司	沈阳市	房地产开发、经营等	100	
21	保利（大连）房地产开发有限公司	大连市	房地产开发、经营等	100	
22	保利（长春）恒富房地产开发有限公司	长春市	房地产开发、经营等	100	
23	长春市轻轨六合房地产开发有限公司	长春市	房地产开发、经营等	80	
24	河北保利房地产开发有限公司	石家庄市	房地产开发、经营等	90	
25	保利（北京）房地产开发有限公司	北京市	房地产开发、经营等	100	
26	上海保利城市发展有限公司	上海市	房地产开发、经营等	61	
27	上海保利建锦房地产有限公司	上海市	房地产开发、经营等	100	
28	保利华南实业有限公司	佛山市	房地产开发、经营等	100	
29	保利（重庆）投资实业有限公司	重庆市	房地产开发、经营等	100	
30	保利（天津）房地产开发有限公司	天津市	房地产开发、经营等	100	
31	保利（武汉）房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发、经营等	100	
32	保利博高华（武汉）房地产股份有限公司	武汉市	房地产开发、经营等	70	

序号	公司名称	注册地	业务性质	持股比例（%）	
				直接	间接
33	广州市新谭房地产开发有限公司	广州市	房地产开发、经营等	70	
34	浙江保利房地产开发有限公司	杭州市	房地产开发、经营等	100	
35	保利（成都）实业有限公司	成都市	房地产开发、经营等	100	
36	成都市保蓉房地产开发有限公司	成都市	房地产开发、经营等	51	
37	湖南保利房地产开发有限公司	长沙市	房地产开发、经营等	100	
38	保利（湖南）投资有限公司	长沙市	房地产开发、经营等	100	
39	保利江苏房地产发展有限公司	南京市	房地产开发、经营等	100	
40	江苏保利宁远房地产开发有限公司	南京市	房地产开发、经营等	51	
41	无锡保利致远房地产开发有限公司	无锡市	房地产开发、经营等	51	
42	保利酒店管理有限公司	广州市	酒店管理等	100	
43	保利（青岛）实业有限公司	青岛市	房地产开发、物业管理等	100	
44	广州物产美通贸易有限公司	广州市	房地产开发、销售等	50	
45	湛江兴晟投资有限公司	湛江市	房地产开发、经营等	70	
46	陕西保利房地产开发有限公司	西安市	房地产开发、经营等	100	
47	郑州恒天兴华房地产有限公司	郑州市	房地产开发、经营等	50	
48	保利（包头）房地产开发有限公司	包头市	房地产开发、经营等	55	
49	合肥保利房地产开发有限公司	合肥市	房地产开发、经营等	51	49
50	合肥保利和新房地产有限公司	合肥市	房地产开发、销售等	85	
51	合肥保利和恒房地产开发有限公司	合肥市	房地产开发、经营等	51	49
52	安徽保利房地产开发有限公司	合肥市	房地产开发、经营等	100	
53	福建保利投资发展有限公司	福州市	房地产开发、经营等	100	
54	南昌瑞达置业有限公司	南昌市	房地产开发、经营等	100	
55	保利（江西）金通泰置业有限公司	南昌市	房地产开发、物业管理等	75	
56	南昌铭雅欧洲城实业有限公司	南昌市	房地产开发、旅游景点开发等	60	

序号	公司名称	注册地	业务性质	持股比例（%）	
				直接	间接
57	保利（江西）房地产开发有限公司	南昌市	房地产开发、经营等	100	
58	保利（三亚）房地产开发有限公司	三亚市	房地产开发、经营等	100	
59	保利湾区投资发展有限公司	东莞市	房地产开发、销售等	100	
60	保利（甘肃）实业投资有限公司	兰州市	房地产开发、经营等	100	
61	新疆保新房地产开发有限公司	乌鲁木齐市	投资业务、房地产开发经营等	100	
62	山西保利房地产开发有限公司	太原市	房地产开发、经营等	100	
63	恒福（香港）置业有限公司	香港	房地产开发、经营、管理	100	
64	保利商业地产投资管理有限公司	广州市	房地产开发、中介服务等	100	
65	富利建设集团有限公司	广州市	土木工程建筑、建筑设计等	100	
66	济南保逸房地产开发有限公司	济南市	房地产开发、经营等	100	
67	济南保兴置业有限公司	济南市	房地产开发、经营等	100	
68	保利物业服务股份有限公司	广州市	物业管理等	68.68	3.61
69	广州市保利锦汉展览有限公司	广州市	展览服务、场地出租等	51	
70	广东省重工建筑设计院有限公司	广州市	建筑工程设计等	60	
71	上海保利建霖房地产有限公司	上海市	房地产开发、经营等	100	
72	保利（重庆）文化旅游产业发展管理有限公司	重庆市	高尔夫球场经营等	90	10
73	信保（天津）股权投资基金管理有限公司	天津市	投资控股	40	
74	广州保利小额贷款股份有限公司	广州市	货币金融服务	88	
75	保利（横琴）创新产业投资管理有限公司	珠海市	投资管理	100	
76	保利瑞驰（横琴）资产管理有限公司	珠海市	资本管理等	100	
77	保利浙南房地产开发有限公司	台州市	房地产开发、经营等	100	
78	保利淮海房地产发展有限公司	徐州市	房地产开发、经营等	100	

序号	公司名称	注册地	业务性质	持股比例（%）	
				直接	间接
79	成都保利天府实业有限公司	成都市	房地产开发、经营等	100	
80	保利京津冀实业有限公司	沧州市	房地产开发、经营等	100	
81	保利（海南）旅游发展有限公司	海口市	房地产开发、经营等	100	
82	珠海横琴保利利盛实业投资有限公司	珠海市	房地产开发、经营等	100	
83	广州市瑞泰企业管理有限公司	广州市	企业管理服务	100	
84	广州市瑞平企业管理有限公司	广州市	企业管理服务	100	
85	广州市瑞恒企业管理有限公司	广州市	企业管理服务	100	
86	广州市瑞咨企业管理有限公司	广州市	企业管理服务	100	
87	广州市瑞富企业管理有限公司	广州市	企业管理服务	100	
88	广州市瑞保企业管理有限公司	广州市	企业管理服务	100	
89	广州市睿驰企业管理有限公司	广州市	企业管理服务	100	
90	昆山建律置业有限公司	昆山市	房地产开发经营	100	
91	保利（广州）旅游产业有限公司	广州市	咨询、规划、设计服务等	51	49
92	云南保利实业有限公司	云南自贸区	房地产开发经营	100	
93	保利粤东投资发展有限公司	汕头市	房地产开发、经营等	100	
94	厦门保利实业有限公司	厦门市	房地产开发、经营等	100	

2020 年末重要的非全资子公司情况如下：

表 3-5 2020 年末重要的非全资子公司主要财务信息

单位：万元

序号	公司名称	资产总计	负债总计	所有者权益	2020 年度营业收入	2020 年度净利润
1	广州市正林房地产开发有限公司	283,071.48	43,081.25	239,990.23	42,350.41	23,978.64
2	天津保利融创投资有限公司	292,741.71	18,448.50	274,293.21	3,274.85	-2,719.66
3	上海保利建熹房地产有限公司	162,982.71	43,568.41	119,414.30	79.84	-956.81
4	广州市如茂房地产开发有限公司	207,555.73	34,218.39	173,337.34	10,447.14	3,572.99

序号	公司名称	资产总计	负债总计	所有者权益	2020 年度营业收入	2020 年度净利润
5	东莞市保铸实业投资有限公司	583,492.74	275,347.58	308,145.16	-	-1,423.27
6	南京学衡置业有限公司	218,234.78	48,264.12	169,970.66	5,548.72	2,271.60

（三）发行人的合营、联营企业情况

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人拥有 74 家合营企业，254 家联营企业。截至 2020 年 12 月 31 日，发行人重要的合营、联营企业基本情况如下表所示：

表 3-6 截至 2020 年 12 月 31 日发行人重要的合营、联营企业基本情况

公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		会计处理方法
				直接	间接	
合营企业						
天津保创房地产开发有限公司	天津市	天津市	房地产开发	-	50	权益法
珠海弘璟投资有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发	-	50	权益法
云南保晟房地产开发有限公司	昆明市	昆明市	房地产开发	-	50	权益法
天津盛世鑫和置业有限公司	天津市	天津市	房地产开发	-	50	权益法
上海天艺文化投资发展有限公司	上海市	上海市	商务服务业	-	58	权益法
联营企业						
北京知泰房地产开发有限责任公司	北京市	北京市	房地产开发	-	33	权益法
武汉滨江臻毅置业有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发	-	36	权益法
北京和信兴泰房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发	-	50	权益法
保利（香港）控股有限公司	香港	香港	投资控股	50	-	权益法
合富辉煌（中国）房地产顾问有限公司	广州市	广州市	房屋销售代理	43.9	-	权益法

发行人重要的合营、联营企业截至 2020 年 12 月 31 日主要财务数据如下表所示：

表 3-7 发行人重要的合营、联营企业截至 2020 年 12 月 31 日主要财务数据

单位：万元

公司名称	2020 年 12 月 31 日		2020 年度	
	总资产	总负债	营业收入	净利润
合营企业				

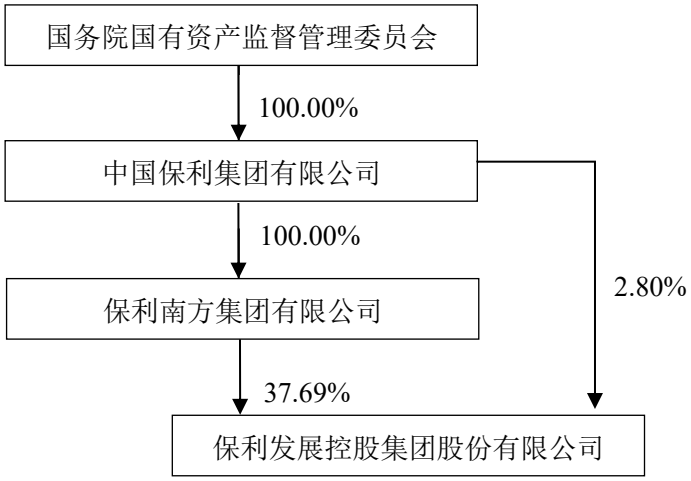
公司名称	2020 年 12 月 31 日		2020 年度	
	总资产	总负债	营业收入	净利润
天津保创房地产开发有限公司	556,571.95	394,678.48	131,777.04	-49,912.12
珠海弘璟投资有限公司	548,919.03	415,239.09	166,461.58	4,242.73
云南保晟房地产开发有限公司	280,540.40	185,511.69	121,511.82	18,197.60
天津盛世鑫和置业有限公司	362,291.81	110,234.10	9,722.19	-1,553.61
上海天艺文化投资发展有限公司	259,999.47	131,763.02	162.78	-604.05
联营企业				
北京知泰房地产开发有限责任公司	396,366.19	91,263.18	177,147.78	13,995.03
武汉滨江臻毅置业有限公司	711,287.24	473,454.04	-	-1,762.61
北京和信兴泰房地产开发有限公司	1,021,070.11	615,250.99	-	1,786.23
保利（香港）控股有限公司	16,531,056.06	14,198,556.28	2,765,367.56	225,696.89
合富辉煌（中国）房地产顾问有限公司	481,415.03	213,319.13	516,853.24	25,730.62

五、发行人控股股东和实际控制人的基本情况

（一）发行人的股权结构

截至 2021 年 3 月 31 日，发行人的股权结构如下：

图 3-2 截至 2021 年 3 月 31 日发行人股权结构图



（二）发行人控股股东的情况

截至 2021 年 3 月 31 日，保利南方集团持有发行人 37.69%的股权，是发行人的控

股股东。保利南方集团的基本情况如下：

注册名称：保利南方集团有限公司

成立日期：1992 年 7 月 9 日

注册地址：广州市天河区临江大道 5 号第 36 层 01 单元

注册资本：人民币 10,050.00 万元

工商登记号：440101000145319

法定代表人：张万顺

经营范围：企业自有资金投资；企业管理服务（涉及许可经营项目的除外）；商品零售贸易（许可审批类商品除外）；商品批发贸易（许可审批类商品除外）；房地产中介服务；物业管理；房地产开发经营；（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 2021 年 3 月 31 日，保利南方集团资产总计 13,107.66 亿元，负债合计 10,310.09 亿元，所有者权益合计 2,797.57 亿元。2021 年一季度，保利南方集团实现营业总收入 251.32 亿元，净利润 38.36 亿元。（以上财务数据均未审计）

截至 2021 年 3 月 31 日，保利南方集团直接持有的发行人股份不存在权属争议、质押和冻结情况。

（三）发行人实际控制人的情况

截至 2020 年 12 月 31 日，保利集团持有保利南方集团 100.00%的股权，是发行人的实际控制人。截至 2021 年 3 月 31 日，保利集团直接持有发行人 334,587,645 股；通过保利南方集团持有发行人 4,511,874,673 股，合计持有发行人 4,846,462,318 股，持股比例为 40.49%。

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

注册名称：中国保利集团有限公司

成立日期：1993 年 2 月 9 日

注册地址：北京市东城区朝阳门北大街 1 号 28 层

注册资本：人民币 200,000.00 万元

工商登记号：100000000012881

法定代表人：张振高

经营范围：国有股权经营与管理；实业投资、资本运营、资产管理；受托管理；对集团所属企业的生产经营活动实施组织、协调、管理；承办中外合资经营、合作生产；进出口业务；会议服务；承办展览展示活动；与以上业务相关的投资、咨询、技术服务、信息服务等。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

截至 2020 年 12 月 31 日，保利集团资产总计 15,704.85 亿元，负债合计 12,408.92 亿元，所有者权益合计 3,295.93 亿元。2020 年度，保利集团实现营业总收入 4,007.00 亿元，净利润 440.37 亿元。（以上财务数据均已经审计）

截至 2021 年 3 月 31 日，保利集团直接持有的发行人股份不存在权属争议、质押和冻结情况。

六、发行人的独立性情况

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

（一）业务独立

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

（二）资产独立

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

（三）人员独立

发行人员工独立于控股股东、实际控制人及其各自控制的其他企业。公司总经理、副总经理、财务总监、董事会秘书等高级管理人员专职在公司工作并领取薪酬，未在控股股东、实际控制人及其各自控制的其他企业中担任除董事、监事以外的其他职务，公司财务人员未在公司的控股股东、实际控制人及其各自控制的其他企业兼任任何职务。发行人建立了独立的人事档案、人事聘用和任免制度以及考核、奖惩制度，与全体员工签订了劳动合同，建立了独立的工资管理、福利与社会保障体系。

（四）机构独立

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

（五）财务独立

发行人建立了独立的财务核算体系，独立做出财务决策和安排，具有规范的财务会计制度和财务管理制度。公司的财务与控股股东、实际控制人及其各自控制的其他企业严格分开，实行独立核算；公司财务机构独立，财务负责人和财务人员由公司独立聘用和管理；公司独立开设银行账户，不与控股股东、实际控制人及其各自控制的其他企业共用银行账户；公司独立办理纳税登记，独立申报纳税。

七、发行人法人治理结构

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

（一）股东大会

根据《公司章程》，股东大会是公司的权力机构，依法行使下列职权：

1.决定公司的经营方针和投资计划；

2.选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；

3.审议批准董事会的报告；

4.审议批准监事会报告；

5.审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；

6.审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

7.对公司增加或者减少注册资本作出决议；

8.对发行公司债券作出决议；

9.对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；

10.修改《公司章程》；

11.对公司聘用、解聘会计师事务所作出决议；

12.审议批准《公司章程》第四十一条规定的担保事项；

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

14.审议批准变更募集资金用途事项；

15.审议股权激励计划；

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

（二）董事会

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

1.召集股东大会，并向股东大会报告工作；

2.执行股东大会的决议；

3.决定公司的经营计划和投资方案；

4.制订公司的年度财务预算方案、决算方案；

5.制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

6.制订公司增加或者减少注册资本、发行债券或其他证券及上市方案；

7.拟订公司重大收购、收购公司股票或者合并、分立、解散及变更公司形式的方案；

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

9.决定公司内部管理机构的设置；

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

11.制订公司的基本管理制度；

12.制订《公司章程》的修改方案；

13.管理公司信息披露事项；

14.向股东大会提请聘请或更换为公司审计的会计师事务所；

15.听取公司总经理的工作汇报并检查总经理的工作；

16.独立董事提名权；

17.法律、行政法规、部门规章或《公司章程》授予的其他职权。

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

超过股东大会授权范围的事项，应当提交股东大会审议。

（三）总经理

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

1.主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议，并向董事会报告工作；

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

3.拟订公司内部管理机构设置方案；

4.拟订公司的基本管理制度；

5.制定公司的具体规章；

6.提请董事会聘任或者解聘公司副总经理、财务总监；

7.决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；

8.拟定公司职工的工资、福利、奖惩，决定公司职工的聘用和解聘；

9.提议召开董事会临时会议；

10.《公司章程》或董事会授予的其他职权。

总经理列席董事会会议。

（四）监事会

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

1.应当对董事会编制的公司定期报告进行审核并提出书面审核意见；

2.检查公司财务；

3.对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、《公司章程》或者股东大会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；

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

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

6.向股东大会提出提案；

7.依照《公司法》第一百五十二条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；

8.发现公司经营情况异常，可以进行调查；必要时，可以聘请会计师事务所、律师

事务所等专业机构协助其工作，费用由公司承担；

9.提议召开临时董事会、列席董事会会议；

10.《公司章程》规定的其他职权。

八、发行人内部控制制度情况

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

（一）对财务的管理控制

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

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

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

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

在融资管理方面，发行人拥有多元化的融资渠道，综合权衡融资方式，降低融资成

本，合理确定公司资本及债务结构。发行人总部财务管理中心负责本部的长、短期负债融资，并对各子公司的所有借款和资金使用进行集中管理，统筹调度，提升资金使用效率。

（二）对外投资的管理控制

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

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

（三）对产品质量的管理控制

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

（四）对采购的管理控制

目前，发行人已经建立了包括《集团采购管理规定》、《招投标管理规定》和《采购合作单位合作情况评估制度》等在内的规范性采购和招投标管理制度。公司房地产项目开发建设过程中发生的外包及采购业务，原则上均须通过招标确定合作单位。此外，发行人已建立起了合格供应商的数据库，定期对合格供应商进行考评，强化招投标过程中的质量控制。在每项招投标过程中，发行人均相应成立由技术工程、成本控制、财务等跨部门的评标和开标小组，实行技术标和经济标双线评定，确保招投标环节的公平、

公正。

（五）对合同的管理控制

发行人制订了《合同管理规定》等制度要求，对合同洽谈、合同拟定、合同审核与签订、合同存档与使用、合同履行及合同结算等合同管理的关键环节进行了规范，并在此基础上，进一步明确重大合同的管理要求。在对合同业务的监管方面，发行人建立起了电子化的合同管理台帐，对合同进行分类管理，对履约情况进行动态监督，并在年末开展重大合同履行情况的综合评估，形成《合同履行情况报告》，总结管理经验，提升管理水平。

（六）对销售与收款的管理控制

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

（七）对信息披露及投资者关系管理的控制

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

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

九、发行人董事、监事和高级管理人员的基本情况

（一）发行人董事、监事和高级管理人员的基本情况

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人现任董事、监事和高级管理人员的任职情况如下表所示：

表 3-8 截至 2020 年 12 月 31 日发行人现任董事、监事和高级管理人员的任职情况

姓名	职务	性别	任期起始日期
宋广菊	董事长	女	2010 年 5 月 31 日
张振高	董事	男	2002 年 8 月 26 日
傅俊元	董事	男	2019 年 10 月 31 日
张万顺	董事	男	2015 年 5 月 28 日
刘平	董事	男	2015 年 5 月 28 日
	总经理		2016 年 12 月 12 日
邢怡	董事	女	2016 年 12 月 29 日
朱征夫	独立董事	男	2014 年 4 月 21 日
李非	独立董事	男	2018 年 9 月 28 日
戴德明	独立董事	男	2018 年 9 月 28 日
付俊	监事会主席	女	2014 年 4 月 21 日
刘军才	监事	男	2009 年 3 月 10 日
郭猛超	职工监事	男	2015 年 5 月 28 日
周东利	财务总监	男	2014 年 10 月 27 日
张伟	副总经理	男	2012 年 4 月 26 日
黄海	董事会秘书	男	2012 年 4 月 26 日
孔峻峰	副总经理	男	2019 年 4 月 4 日
潘志华	副总经理	男	2019 年 4 月 4 日
刘文生	副总经理	男	2019 年 7 月 29 日
张艳华	副总经理	女	2019 年 11 月 19 日

姓名	职务	性别	任期起始日期
刘颖川	副总经理	男	2020 年 5 月 19 日

注：2021 年 3 月 30 日，发行人股东大会审议通过《关于修订<公司章程>的议案》，同意党委副书记和纪委书记纳入高级管理人员范围

（二）发行人董事、监事和高级管理人员的主要工作经历

发行人董事、监事、高级管理人员的主要工作经历情况如下：

1.董事

宋广菊：女，1960 年出生，中国国籍，研究生学历，中山大学 EMBA，高级工程师。历任国防科工委、广州军区干部，1993 年进入保利地产工作，历任办公室主任、副总经理、常务副总经理、总经理，中国保利集团有限公司副总经理。现任本公司董事长，保利南方集团有限公司董事长。

张振高：男，1962 年出生，中国国籍，经济学博士、高级经济师、高级会计师。加入中国保利集团有限公司之前，曾在全国人大常委会办公厅工作。历任保利香港控股、保利香港投资、保利南方集团、保利财务有限公司、保利能源控股有限公司等主要子公司领导，中国保利集团有限公司财务部主任、总会计师，中国中丝集团有限公司总经理。现任本公司董事，中国保利集团有限公司董事、总经理，保利国际控股有限公司董事长。

傅俊元：男，1961 年出生，中国国籍，管理学博士，高级会计师。历任审计署驻交通部审计局干部，中国港湾建设(集团)总公司总会计师，中国交通建设集团有限公司总会计师、董事，中国交通建设股份有限公司执行董事、总会计师。现任本公司董事，中国保利集团有限公司总会计师，保利财务有限公司董事长，保利投资控股有限公司董事长。

张万顺：男，1965 年出生，中国国籍，工学硕士，工程师。历任广东省基础工程公司项目经理，1995 年进入保利地产工作，历任保利地产工程部、计划部经理，保利地产副总经理，中国保利集团公司房地产部主任，保利（香港）控股有限公司常务副总经理，保利置业集团有限公司董事、常务副总经理，保利南方集团有限公司董事、总经理，中国轻工集团有限公司总经理。现任本公司董事，中国保利集团公司总经理助理、副总经济师，中国轻工集团有限公司董事长。

刘平：男，1968 年出生，中国国籍，经济学学士，高级审计师。1989 年参加工作，

历任广东省审计厅直属分局科长，保利地产计划部经理、总经理办公室主任、总经理助理、董事会秘书、副总经理。现任本公司董事、总经理。

邢怡：女，1970年出生，中国国籍，南开大学理学硕士，武汉大学EMBA。历任平安保险（集团）股份有限公司资产运营中心基金投资部负责人，泰康保险集团股份有限公司资产管理中心副总经理、助理总裁，泰康资产管理有限责任公司副总经理兼首席投资官。现任本公司董事，泰康保险集团股份有限公司副总裁，泰康资产管理有限责任公司副总经理兼首席投资官。

朱征夫：男，1964年出生，中国国籍，法学博士，律师。现任本公司独立董事，现任北京市浩天信和（广州）律师事务所律师、全国政协委员、中华全国律师协会副会长、最高人民法院特约监督员、广东省破产管理人协会会长，兼任壹药网耀方科技（上海）股份有限公司、卓尔智联集团有限公司独立董事。

李非：男，1956年出生，中国国籍，经济管理学博士。现任中山大学管理学院教授、博士生导师，本公司独立董事，兼任四川东材科技集团股份有限公司、广州粤泰集团股份有限公司独立董事。曾兼任金发科技股份有限公司、广州海格通信集团股份有限公司等上市公司独立董事。

戴德明：男，1962年出生，中国国籍，会计学博士。现任中国人民大学商学院会计系教授、博士生导师。历任中南财经大学会计系讲师、中国人民大学会计系讲师、副教授、系主任。现任本公司独立董事，兼任中国会计学会副会长，海尔智家股份有限公司、中国电力建设股份有限公司和浙商银行股份有限公司独立董事，中信建投证券股份有限公司独立非执行董事。

2.监事

付俊：女，1963年出生，中国国籍，本科学历，法律专业，高级政工师。历任武汉军区、广州军区干部，1993 年进入保利地产工作，历任保利地产开发部及销售部经理、总经理助理，保利广州物业管理有限公司总经理、董事长，保利（青岛）实业有限公司董事长兼总经理，保利地产纪委书记、党委副书记。现任本公司监事会主席，中国保利集团有限公司职工董事。

刘军才：男，1965年出生，中国国籍，硕士研究生同等学力。历任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，中国保利集团有限公司综合事务部副主任、办公厅主任、职工董事、工会主席，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。现任本公司监事，中国保利集团有限公司副总经理。

郭猛超：男，1986年出生，中国国籍，工学硕士。2011年进入保利地产工作，历任保利地产投资管理中心企业管理部高级经理，保利（横琴）资本管理有限公司地产金融事业部部门经理。现任本公司职工监事，保利（横琴）资本管理有限公司助理总经理。

3.高级管理人员

总经理刘平的主要工作经历详见本节“（二）发行人董事、监事和高级管理人员的主要工作经历”中“1.董事”。

周东利：男，1973年出生，中国国籍，工商管理硕士。1995年参加工作，历任保利建设开发总公司财务部副经理，保利（北京）房地产开发有限公司财务部经理，上海海洋水族馆内审部经理，保利文化艺术有限公司财务部副经理，海南旅游卫视财务总监兼运营中心总监，保利影业投资有限公司常务副总经理，中国保利集团公司财务部副主任，保利科技有限公司总会计师，保利投资控股有限公司总会计师。现任本公司财务总监。

张伟：男，1975年出生，中国国籍，文学学士。1998年参加工作，历任保利科技有限公司职员，中国保利集团有限公司综合事务部经理、高级经理、副主任级秘书。现任本公司副总经理。

黄海：男，1975年出生，中国国籍，工商管理硕士。1997年参加工作，历任深圳沃发医学新技术发展有限公司金融部业务经理、广州兴达通讯有限公司汕头分公司市场部经理、中山公用科技股份有限公司证券部经理及证券事务代表，保利地产证券部副总经理、董秘办主任，现任公司董事会秘书兼董事会办公室主任、保利物业董事长、广东省高速公路发展股份有限公司董事。

孔峻峰：男，1973年出生，中国国籍，工商管理硕士，高级经济师、高级会计师。1996年参加工作，历任保利建设开发总公司总经济师，总会计师，保利山东置业集团有限公司总经理，董事长，保利置业集团黑龙江有限公司董事长，中国保利集团有限公司行政管理中心主任。现任本公司副总经理。

潘志华：男，1979年出生，管理学博士，高级经济师。2001年参加工作，历任河北

保利房地产开发有限公司总经理，山西保利房地产开发有限公司总经理，保利地产战略投资管理中心总经理。现任本公司副总经理。

刘文生：男，1968年出生，中国国籍，大学专科学历。1991年参加工作，历任广州保利实业有限公司财务部财务经理，办公室主任，总经理助理，保利(武汉)房地产开发公司副总经理兼财务总监，南海桦荣实业有限公司常务副总经理，保利华南实业有限公司总经理、董事长，保利华南实业有限公司董事长，保利湾区投资发展有限公司董事长，保利海南旅游发展有限公司董事长。现任本公司副总经理。

张艳华，女，1975年出生，中国国籍，工学博士，高级工程师，国家一级注册建筑师。2001年参加工作，历任上海黄海建筑设计有限公司建筑师，同济大学国家历史文化名城研究中心规划师及建筑师，上海同济城市规划设计研究院四所规划师，联合国教科文组织亚太地区世界遗产培训与研究中心助理主任，保利置业集团有限公司投资管理中心总经理、运营管理中心总经理及产品管理中心总经理。现任本公司副总经理。

刘颖川，男，1973年出生，中国国籍，工学学士，中级工程师。1995 年参加工作，历任广州科学城房地产开发有限公司工程技术部部门经理，保利（重庆）投资实业有限公司计划管理部部门副经理、副总经理、常务副总经理，保利（福建）房地产投资有限公司总经理，广东保利房地产开发有限公司总经理，河南保利发展有限公司董事长、河北保利房地产开发有限公司董事长、陕西保利房地产开发有限公司董事长、保利（甘肃）实业投资有限公司董事长。现任本公司副总经理。

发行人董事、监事和高级管理人员的任职均符合《公司法》和《公司章程》的规定。

（三）发行人董事、监事和高级管理人员在其他单位任职情况

发行人董事、监事和高级管理人员在其他单位任职情况如下：

表 3-9 发行人董事、监事和高级管理人员在其他单位任职情况

姓名	兼职单位名称	担任的职务
宋广菊	保利南方集团有限公司	董事长
张振高	中国保利集团有限公司	董事、总经理
	保利国际控股有限公司	董事长

姓名	兼职单位名称	担任的职务
傅俊元	中国保利集团有限公司	总会计师
	保利财务有限公司	董事长
	保利投资控股有限公司	董事长
张万顺	中国保利集团有限公司	总经理助理、副总经济师
	中国轻工集团有限公司	董事长
邢怡	泰康保险集团股份有限公司	副总裁
	泰康资产管理有限责任公司	副总经理、首席投资官
朱征夫	北京市浩天信和（广州）律师事务所	律师
	全国政协	委员
	中华全国律师协会	副会长
	最高人民法院	特约监督员
	广东省破产管理人协会	会长
	壹药网耀方科技（上海）股份有限公司	独立董事
	卓尔智联集团有限公司	独立董事
李非	中山大学	管理学院教授、博士生导师
	四川东材科技集团股份有限公司	独立董事
	广州粤泰集团股份有限公司	独立董事
戴德明	中国人民大学	商学院会计系教授、博士生导师
	中国会计学会	副会长
	海尔智家股份有限公司	独立董事
	中国电力建设股份有限公司	独立董事
	浙商银行股份有限公司	独立董事
	中信建投证券股份有限公司	独立非执行董事
付俊	中国保利集团有限公司	职工董事
刘军才	中国保利集团有限公司	副总经理
郭猛超	保利（横琴）资本管理有限公司	助理总经理
黄海	广东省高速公路发展股份有限公司	董事

（四）发行人董事、监事和高级管理人员持有公司股票和债券情况

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人现任董事、监事和高级管理人员持有公司股票情况如下表所示：

表 3-10 截至 2020 年 12 月 31 日发行人现任董事、监事和高级管理人员持有公司股票情况[1]

单位：股

姓名	职务	年末持股数
宋广菊	董事长	19,275,800
张万顺	董事	552,097
刘平	董事	7,297,014
	总经理	
付俊	监事会主席	43,500
周东利	财务总监	552,097
张伟	副总经理	327,946
黄海	董事会秘书	975,612
潘志华	副总经理	53,001
刘文生	副总经理	514,925
刘颖川	副总经理	136,519
合计		**29,728,511**

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人现任其他董事、监事和高级管理人员均未直接持有公司股票。

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人董事、监事和高级管理人员均未直接持有公司发行的债券。

[1] 副总经理陈冬桔女士已于 2020 年 4 月 9 日退休，2023 年 4 月 30 日前其持股变动按照《董事、监事和高级管理人员所持本公司股份及其变动管理办法》执行。

十、发行人主要业务情况

发行人作为国有控股的大型房地产开发企业。2018 年度、2019 年度和 2020 年度，发行人销售金额分别为 4,048 亿元、4,618 亿元和 5028 亿元，三年位居行业前五。发行人经营区域已覆盖国内外，通过实施城市深耕战略，持续加大核心城市及重点城市群的渗透深，形成了完善的全国化产业布局优势，完成了以中心城市为核心，以城市群、都市圈为延展的区域布局结构，公司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。发行人坚持“和者筑善”的品牌理念及“美好生活同行者”的品牌愿景，诚信、负责任的品牌形象得到社会的广泛认可。

（一）发行人所在行业情况

1.行业发展概况

自上世纪 90 年代以来，随着福利分房政策的退出和住房货币化的推广，在国家积极的财政政策刺激下，全国房地产固定资产投资快速增长，房地产投资占全国 GDP 的比例逐年上升。2000 年以来，我国城市化进程进入加速发展的阶段，城镇居民的收入水平持续提升，借助良好的经济形势，国内房地产行业也得到飞速发展，在国民经济中占据了重要地位。2005 年以后，为了促进房地产行业健康有序地发展，国家推出了一系列行业调控政策，这些政策对行业产生了较为显著的影响，房地产行业在整体保持快速增长的同时出现了阶段性的波动。近年来，我国房地产业发展状况具体如下：

（1）房地产开发投资保持增长

国家统计局的数据显示，2005 年至 2012 年，我国房地产开发投资保持每年 15%以上的快速增长，一直高于 GDP 增速。其中，2005 年-2007 年期间，房地产开发投资一直保持快速增长，除 2008 年至 2009 年期间受金融危机影响，房地产投资增速相对较低以外，期间增长率均保持在 20%以上。金融危机之后，房地产投资增速重新恢复高增长的状态。出于对房地产市场的调控目的，2010 年末以来，国家出台住宅限购等一系列房地产调控政策，房地产市场过热的情况受到一定的缓和，市场上的供需矛盾得到一定的调节，房地产开发投资增速开始出现回落。2016 年，全国房地产开发投资完成额为 10.26 万亿元，同比增长 6.88%。2017 年，全国房地产开发投资完成额为 10.98 万亿元，同比增长 7.04%。2018 年度，全国房地产开发投资完成额为 12.03 万亿元，同比增长 9.5%。

2019年度，全国房地产开发投资完成额为13.21万亿元，同比增长9.9%，其中东部地区房地产开发投资69,313亿元，同比增长7.7%；中部地区投资27,588亿元，同比增长9.6%；西部地区投资30,186亿元，同比增长16.1%；东北地区投资5,107亿元，同比增长8.2%。

2020年度，全国房地产开发投资完成额为14.14万亿元，同比增长7.0%，其中东部地区房地产开发投资74,564亿元，同比增长7.6%；中部地区投资28,802亿元，同比增长4.4%；西部地区投资32,654亿元，同比增长8.2%；东北地区投资5,423亿元，同比增长6.2%。

（2）房地产供给相对稳定

自2005年以来，我国房地产市场供给保持较快增长，2011年起供给趋于平稳。房地产新开工面积增长率波动相对较大，主要原因是房地产开发企业新开发项目的决策受当年房地产市场销售情况及政策导向影响明显。与此同时，商品房竣工面积率也有一定波动。2018年，全国新开工房屋面积为20.93亿平方米，同比上升17.2%，竣工房屋面积9.36亿平方米，同比下降7.8%。2019年，全国房屋新开工面积22.72亿平方米，同比增长8.5%。其中，住宅新开工面积16.75亿平方米，同比增长9.2%。房屋竣工面积9.60亿平方米，同比增长2.6%。2020年，全国房屋新开工面积22.44亿平方米，同比下降1.2%。其中，住宅新开工面积16.43亿平方米，同比下降1.9%。房屋竣工面积9.12亿平方米，同比下降4.9%。

（3）商品住宅开发在房地产开发业务中所占比重保持稳定

我国房地产开发投资以商品住宅开发投资为主，自2005年以来商品住宅开发投资额占房地产开发总投资额的比重均保持在65%以上。2018年度，全国商品住宅投资完成8.52万亿元，同比增长13.4%。2019年，全国商品住宅投资完成9.71万亿元，增长13.9%。2020年，全国商品住宅投资完成10.44万亿元，增长7.6%。

（4）商品房销售规模总体呈增长态势

根据国家统计局数据显示，2018年度，全国商品房销售面积为17.17亿平方米，同比增长1.3%，其中，商品住宅销售面积14.79亿平方米，同比增长2.2%。2019年，全国商品房销售面积17.16亿平方米，比上年下降0.1%，其中，住宅销售面积增长1.5%，办公楼销售面积下降14.7%，商业营业用房销售面积下降15.0%。2020年，全国商品房

销售面积17.61亿平方米，比上年增长2.6%，其中，住宅销售面积增长3.2%，办公楼销售面积下降10.4%，商业营业用房销售面积下降8.7%。

（5）商品房销售价格持续上涨

根据国家统计局数据，2018年度，全国商品房平均售价为8,736.94元/平方米，同比增长10.70%。2019年度，全国商品房平均售价为9,310.26元/平方米，同比增长6.56%。2020年，商品房销售额173613亿元，增长8.7%；全国商品房平均售价为9,858.77元/平方米，同比增长5.89%。

（6）土地供给总量保持平稳，土地成本持续上升

根据国土资源部《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》及《关于继续开展经营性土地使用权招标拍卖挂牌出让情况执法监察工作的通知》等规定，商业、旅游、娱乐和商品住宅等各类经营性用地，必须以招标、拍卖或者挂牌方式出让，我国土地出让制度的改革使得原本隐藏的土地价格被释放。加之我国地少人多、人口分布不均匀，18亿亩耕地底线不能动摇，城市拆迁难度逐步加大，中心城市优质土地资源逐步减少等因素，我国每年的土地出让面积并未发生较大幅度的变化，但是在商品房市场需求的拉动下，全国土地交易价格在自2005年起持续上升。2018年度，全国房地产开发企业土地购置面积2.91亿平方米，土地成交价款1.61万亿元，平均土地价格为5,525.36元/平方米，同比增长3.31%。2019年度，全国房地产开发企业土地购置面积2.58亿平方米，土地成交价款1.47万亿元，平均土地价格为5,696.31元/平方米，同比增长3.09%。2020年度，全国房地产开发企业土地购置面积2.55亿平方米，土地成交价款17269亿元，平均土地价格为6,762.61元/平方米,同比增长18.72%。

（7）宏观政策调控2014年起逐渐放松，2016年四季度调控政策再次出台，监管显著加强

2005年以来，伴随房地产市场规模的快速增长，国家出台了一系列宏观调控政策，通过供地政策调整、信贷和税收差异化、限购等措施，实行严格的房地产宏观调控。2014年到2016年初，房地产市场行政调控政策相继放松或退出。期间，《关于个人住房贷款政策有关问题的通知》、《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》、《关于调整住房公积金个人住房贷款购房最低首付款比例的通知》、《关于调整房地产交易环节契税、营业税优惠政策的通知》等文件先后发布，出台了放松限贷、营业税减免优惠、降

低首付比例、降准降息等措施。随着上述调控政策的出台，房屋销售价格及成交量回暖，房地产市场去库存进度加快，全国一、二线城市房地产市场再度升温。

2016年，“分类调控，因城施政”的政策主线贯穿全年。1-2月份，中央层面上的政策宽松先后经历了“非限购”城市首付比例下调、交易税费减免（区别对待一线城市）以及央行降准。与此同时，高库存城市则在需求端继续出台财政补贴、交易税费减免、支持农民工购房等政策加快去化进程。而进入3月份，热点城市开始逐步收紧，其中上海、深圳调控升级，从严限购实现需求层面上的调控，同时强调供给层面上的多层次增加供应。9月底开始，为抑制房地产市场过热、抑制投机性需求、防范化解市场风险，北京等16个热点城市密集推出楼市新政，限购、限贷、限价政策加强，本轮调控开始。

2017年，围绕“房住不炒”的基调，房地产行业调控升级。销售端，限购、限贷、限价等传统调控政策持续加码，限商、限签等新政策不断出台，政策覆盖范围从一二线热点城市拓展到周边城市，执行力度不断加强；土地端，通过推出共有产权房、竞自持等手段，推进出让方式改革；持有端，首次推出限售政策；金融端，在保障居民首套住房需求同时，提升二套及以上住房贷款利率，抑制投机行为，与此同时房地产行业面临的资金环境持续紧缩。

2018年，房地产行业延续“因城施策、一城一策”的调控特点，持续深化调控。一方面，限购限售等政策不断加码，调控范围不断扩大，以抑制炒房行为；另一方面，多地出台精准调控政策，以保障自住需求。与此同时，房地产信贷“去杠杆”持续推进，住房租赁金融支持逐渐增加。

2019年以来，房地产政策调控趋势未变，房住不炒主基调延续，一城一策继续深化。4月中共中央政治局会议重新强调“房住不炒”，7月首次提出“不将房地产作为短期刺激经济的手段”，12月中央经济工作会议重申坚持房住不炒，全面落实因城施策，稳地价、稳房价、稳预期的长效管理调控机制，促进房地产市场平稳健康发展。加大城市困难群众住房保障工作，加强城市更新和存量住房改造提升，做好城镇老旧小区改造，大力发展租赁住房。

2020年，中央坚持“房住不炒”调控基调，精准施策保障行业平稳健康发展。上半年受疫情影响，经济下行压力加大，政府在供需两端出台政策助力行业有效应对冲击。随着局部地区市场转热，地价、房价迅速升温，地方政府因城施策调控力度加强，市场过热的情况得到控制；而中央则通过“三道红线”、“房地产贷款集中度管理制度”等宏观调

控进一步完善行业长效机制与房地产金融监管体系，力促市场回归理性，引导行业健康发展。

2.行业监管政策

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

（1）土地供应方式

表 3-11 近年来土地供应方式政策出台情况

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
2004年3月31日	《关于继续开展经营性土地使用权招标拍卖挂牌出让情况执法监察工作的通知》	国土资源部、监察部	2004年8月31日后不得以历史遗留问题为由采用协议方式出让经营性土地使用权。
2006年5月30日	《关于当前进一步从严土地管理的紧急通知》	国土资源部	明确房地产开发用地必须采用招标拍卖挂牌方式公开出让。
2006年8月1日	《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》	国土资源部	对通过招标拍卖挂牌出让国有土地使用权的范围进行了明确的界定。
2007年8月8日	《关于开展国有土地使用权出让情况专项清理工作的通知》	监察部、国土资源部、财政部、住建部、审计署	对2005年1月1日至2007年12月31日期间供应的所有建设用地逐宗进行清理，重点方面是土地出让过程中的违法违纪行为。
2007年9月28日	《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》	国土资源部	明确将工业用地纳入招标拍卖挂牌出让范围；规定未按国有建设用地使用权出让合同约定缴清全部国有建设用地使用权出让金的，不得发放建设用地使用权证书，也不得按出让金缴纳比例分期发放建设用地使用权证书。
2012年9月15日	《关于推进土地利用计划差别化管理的意见》	国土资源部	建立健全计划指标体系；加强计划总量、结构和布局调控；改进计划编制下达方法；推进计划分类精细化管理；严格计划执行监管。
2013年2月26日	《关于继续做好房地产市场调控工作的通	国务院办公厅	各地区要根据供需情况科学编制年度住房用地供应计划，保持合

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
	知》		理、稳定的住房用地供应规模。原则上 2013 年住房用地供应总量应不低于过去 5 年平均实际供应量。
2016 年 10 月 30 日	《关于完善农村土地所有权承包权经营权分置办法的意见》	中共中央办公厅、国务院办公厅	科学界定“三权”内涵、权利边界及相互关系，逐步建立规范高效的“三权”运行机制，健全归属清晰、权能完整、流转顺畅、保护严格的农村土地产权制度，优化土地资源配置，培育新型经营主体，促进适度规模经营发展。
2017 年 5 月 8 日	《土地利用总体规划管理办法》	国土资源部	明确土地利用总体规划是国家空间规划体系的重要组成部分，是实施土地用途管制，保护土地资源，统筹各项土地利用活动的重要依据。城乡建设、区域发展、基础设施建设、产业发展、生态环境保护、矿产资源勘查开发等各类与土地利用相关的规划，应当与土地利用总体规划相衔接。
2017 年 8 月 21 日	《利用集体建设用地建设租赁住房试点方案》	国土资源部、住房城乡建设部	根据地方自愿，确定第一批在北京、上海、沈阳、南京、杭州、合肥、厦门、郑州、武汉、广州、佛山、肇庆、成都等 13 个城市开展利用集体建设用地建设租赁住房试点。
2018 年 1 月 3 日	《土地储备管理办法》	国土资源部、财政部、中国人民银行、中国银行业监督管理委员	为落实加强自然资源资产管理和防范风险的要求，进一步规范土地储备管理，增强政府对城乡统一建设用地市场的调控和保障能力，促进土地资源的高效配置和合理利用，管理办法规定各地应当制定年度土地储备计划，并对土地储备计划的制定和后续管理执行提出要求。
2018 年 3 月 9 日	《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》	国土资源部	规范国有建设用地使用权出让地价评估行为，对包括出让地价评估定义、出让地价评估目的、评估原则、评估方法、评估程序以及评估报告规范作出了限定。
2019 年 8 月	《中华人民共和国土	十三届全国人大常	新《土地管理法》坚持土地公有制

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
26 日	地管理法》(2019 年修订)	委会第十二次会议	不动摇，坚持农民利益不受损，坚持最严格的耕地保护制度和最严格的节约集约用地制度，在充分总结农村土地制度改革试点成功经验的基础上，做出了多项重大突破(1) 破除集体经营性建设用地进入市场的法律障碍;(2) 改革土地征收制度;(3) 完善农村宅基地制度;(4) 为“多规合一”改革预留法律空间;(5) 将基本农田提升为永久基本农田;(6) 合理划分中央和地方土地审批权限;(7) 土地督察制度正式入法。

（2）土地供应总量和结构

表 3-12 近年来土地供应总量和结构政策出台情况

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
2004 年 10 月 21 日	《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》	国务院	严格控制建设用地增量，完善符合我国国情的最严格的土地管理制度。 停止高档别墅类房地产、高尔夫球场等用地的审批。
2005 年 3 月 26 日	《国务院办公厅关于切实稳定住房价格的通知》	国务院	对已经批准但长期闲置的住宅建设用地，要严格按有关规定收回土地使用权或采取其他措施进行处置。
2005 年 4 月 30 日	《关于做好稳定住房价格工作的意见》	住建部、国家发改委、财政部、国土资源部、人民银行、国家税务总局、银监会	增加中低价位普通商品住房和经济适用住房建设用地供应量。 继续停止别墅类用地供应，严格控制高档住房用地供应。 对超过出让合同约定的动工开发日期满 2 年未动工开发的，无偿收回土地使用权。
2006 年 5 月 24 日	《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》	住建部、国家发改委、监察部、财政部、国土资源部、人民银行、国家税务总局、国家统计	优先保证中低价位、中小套型普通商品住房（含经济适用住房）和廉租住房的土地供应，其年度供应量不得低于居住用地供应总量的 70%。

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
		局、银监会	
2006年5月30日	《关于当前进一步从严土地管理的紧急通知》	国土资源部	优先保证中低价位、中小套型普通商品住房（含经济适用住房）和廉租住房的土地供应，严格限制低密度、大套型住房的土地供应。 坚决执行停止别墅类房地产开发项目土地供应的规定，一律停止其供地和办理相关用地手续，进行全面清理。
2007年9月8日	《关于加大闲置土地处置力度的通知》	国土资源部	土地闲置费原则上按出让或划拨土地价款的20%征收；依法可以无偿收回的，坚决无偿收回。对于违法审批而造成土地闲置的，要在2007年年底前完成清退。
2008年1月3日	《关于促进节约集约用地的通知》	国务院	要求开发用地必须按照规划执行；严格执行闲置土地处置政策，闲置满两年的土地无偿收回，闲置满一年按地价款征收20%土地闲置费；供应住宅用地确保不低于 70%的住宅用地用于廉租房、经济适用房、限价房和 90 平方米以下中小套型普通商品房的建设。
2010年1月14日	《国土资源部关于改进报国务院批准城市建设用地申报与实施工作的通知》	国土资源部	明确提出城市申报住宅用地时，经济适用房、廉租房、中小普通住房用地占比不得低于70%，并严格按照产业政策控制高污染、高能耗及过剩项目用地。
2010年12月19日	《国土资源部关于严格落实房地产用地调控政策促进土地市场健康发展有关问题的通知》	国土资源部	完善调控措施，促进土地市场健康发展；严格执行招拍挂出让制度和操作程序，规范房地产用地出让行为；加强房地产用地监管，严禁保障性住房用地改变用地性质。
2012年6月1日	《闲置土地处置办法》	国土资源部	企业“囤地”造成土地闲置的，未动工开发满一年将被征缴土地价款20%的闲置费，满两年则将无偿收回土地使用权。
2013年12月13日	中央城镇化工作会议	中共中央政治局	加强城镇化宏观管理，城市规划由扩张性规划逐步转向限定城市边界、优化空间结构的规划。根据区域自然条件，科学设置开发强度，

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
			尽快把每个城市特别是特大城市开发边界划定。城镇建设用地特别是优化开发的三大城市群地区，要以盘活存量为主，不能无节制扩大建设用地。
2013年2月20日	《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》	国务院办公厅	2013 年住房用地供应总量应不低于过去5年平均实际供应量。部分房价上涨压力较大的热点城市和区域中心城市，要进一步增加年度住房用地供应总量，提高其占年度土地供应计划的比例。
2013年4月15日	《开展城镇低效用地再开发试点指导意见》	国土资源部	通过推进城镇低效用地再开发利用，优化土地利用结构，促进经济发展方式转变。主要政策包括：鼓励和引导原国有土地使用权人、农村集体经济组织和市场主体开展城镇低效用地再开发，规范政府储备存量建设用地开发利用；统筹兼顾各方利益，规范城镇低效用地补偿，加强公共设施和民生项目建设。
2013年12月13日	中央城镇化工作会议	中共中央政治局	加强城镇化宏观管理，城市规划由扩张性规划逐步转向限定城市边界、优化空间结构的规划。根据区域自然条件，科学设置开发强度，尽快把每个城市特别是特大城市开发边界划定。城镇建设用地特别是优化开发的三大城市群地区，要以盘活存量为主，不能无节制扩大建设用地。
2014年5月22日	《节约集约利用土地规定》	国土资源部	针对当前土地管理面临的新形势，对土地节约集约利用的制度进行了归纳和提升，防止地方在经济发展中急功近利，片面追求土地收益，增强规划科学性和刚性管控，需对用地规模整体调控，实现“控总量、挤存量、提质量”。
2015年3月25日	《关于优化2015年住房及用地供应结构促进房地产市场平稳	国土资源部、住建部	对住房供应明显偏多的市、县，或在建住宅用地规模过大的市、县，应减少住宅用地供应量直至暂停

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
	健康发展的通知》		计划供应；住房供求矛盾比较突出的热点城市，应根据市场实际情况有效增加住宅用地供应规模。对在建商品住房项目，在不改变用地性质和容积率等必要规划条件的前提下，允许对不适应市场需求的住房户型做出调整，支持居民自住和改善性住房需求。
2016年2月23日	《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》	财政部、国土资源部、中国人民银行、银监会	自2016年1月1日起，各地不得再向银行业金融机构举借土地储备贷款。
2016年2月22日	《中共中央国务院关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》	国务院	指出要依法制定城市规划，加强城市总体规划和土地利用总体规划的衔接，推进两图合一；原则上不再建设封闭住宅小区；树立“窄马路、密路网”的城市道路布局理念；实现中心城区公交站点500米内全覆盖；城市公园原则上要免费向居民开放等。
2016年4月14日	《“十三五”规划纲要》	国土资源部	在住房供求关系紧张地区适度增加用地规模；对房地产库存较高的城市，减少直至停止住房用地供应。允许尚未开工房地产项目用地按照有关规定改变用途，用于棚改安置房和公共租赁住房建设。
2016年5月11日	《关于下达〈2016年全国土地利用计划〉的通知》	国土资源部	今年起要加强土地计划管理，统筹未来3年各类各业用地安排，逐步减少新增建设占用耕地，加大盘活存量用地和补充耕地的力度，对各省区市2015年未完成处置的闲置土地，等面积扣减2016年计划。
2016年12月31日	《关于扩大国有土地有偿使用范围的意见》	国土资源部、国家发展和改革委员会、财政部、住房和城乡建设部、农业部、中国人民银行、国家林业局、银监会	严格落实国有农用地、建设用地和未利用地用途管制。扩大国有建设用地有偿使用范围，推进国有农用地有偿使用，规范国有未利用地使用管理。完善国有土地有偿使用方式，健全公平开放透明的国有土地市场规则。
2018年5月19日	《关于进一步做好房地产市场调控工作有	住房城乡建设部	一线、二线城市要在2018年底前编制完成2018年至2022年住房发

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
	关问题的通知》		展规划，切实提高中低价位、中小套型普通商品住房在新建商品住房供应中的比例。同时要求热点城市住房用地比例应不低于建设用地的 25%，力争用 3-5 年时间，租赁住房和共有产权住房用地供应在新增住房用地供应中的比例达到 50%以上
2019 年 4 月 17 日	《关于<做好 2019 年住宅用地“五类”调控目标实施工作>通知》	自然资源部	商品住房库存消化周期在 36 个月以上的，应停止供地；36-18 个月的，要适当减少供地；18-12 个月的，维持供地持平水平；12-6 个月的，要增加供地；6 个月以下的，要显著增加并加快供地

（3）土地审批权限

表 3-13 近年来土地审批权限政策出台情况

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
2006 年 12 月 31 日	《关于调整报国务院批准城市建设用地审批方式有关问题的通知》	国土资源部	根据《关于加强土地调控有关问题的通知》的要求，对报国务院批准的城市建设用地审批方式进行了调整。
2008 年 11 月 29 日	《建设项目用地预审管理办法》（2008 年修订）	国土资源部	本次修正遵循“既优化审批程序、方便用地单位，又可以减少违法用地现象发生”的原则进行，主要围绕审批、核准和备案三种项目管理方式的不同要求并结合用地预审自身的特点进行修改。
2013 年 10 月 8 日	《关于下放部分建设项目用地预审权限的通知》	国土资源部	落实国务院关于取消和下放部分行政审批项目等事项的决定；下放备案类项目用地预审权限；进一步做好零星分散建设项目用地预审工作。
2016 年 11 月 29 日	《关于修改《建设用地审查报批管理办法》的决定》	国土资源部	为进一步简化建设用地审批程序，减少审批要件，提高审批效率，对《建设用地审查报批管理办法》中申请材料和审查内容等作出部分修改。
2016 年 11 月	《关于修改《建设项	国土资源部	为进一步简化建设用地预审审查

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

（4）土地使用成本

表 3-14 近年来土地使用成本政策出台情况

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
2006 年 8 月 31 日	《关于加强土地调控有关问题的通知》	国务院	提高新增建设用地土地有偿使用费缴纳标准。
2006 年 11 月 7 日	《关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》	财政部、国土资源部、人民银行	从 2007 年 1 月 1 日起，新批准新增建设用地的土地有偿使用费征收标准在原有基础上提高 1 倍。今后，财政部将会同国土资源部根据需要，适时调整新增建设用地土地有偿使用费征收等别和征收标准。
2007 年 9 月 8 日	《关于加大闲置土地处置力度的通知》	国土资源部	土地闲置费原则上按出让或划拨土地价款的 20%征收；依法可以无偿收回的，坚决无偿收回。对于违法审批而造成土地闲置的，要在 2007 年年底前完成清退。
2007 年 12 月 30 日	《土地登记办法》	国土资源部	对土地登记的概念、原则、效力、类型、内容、程序以及土地登记各项基本制度等作出了明确规定。增加了土地的预告登记和地役权登记。自 2008 年 2 月 1 起施行。
2008 年 2 月 15 日	《房屋登记办法》	住建部	遵循《物权法》的立法精神和条文内容，调整和完善了房屋登记规则。自 2008 年 7 月 1 日起施行。
2009 年 11 月 18 日	《关于进一步加强土地出让收支管理的通知》	财政部、国土资源部、人民银行、监察部、审计部	明确规定分期缴纳全部土地出让价款的期限原则上不超过一年；特殊项目可以约定在两年内全部缴

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
			清。首次缴纳比例不得低于全部土地出让价款的 50%。
2010 年 3 月 8 日	《国土资源部关于加强房地产用地供应和监管有关问题的通知》	国土资源部	明确土地出让最低价不得低于出让地块所在地级别基准地价的 70%，竞买保证金不得低于出让最低价的 20%，合同签订后 1 个月内必须缴纳出让价款 50%的首付款，余款最迟付款时间不得超过 1 年；对用地者欠缴土地出让价款和闲置土地的，禁止其在一定期限内参加土地竞买。
2012 年 7 月 20 日	《关于进一步严格房地产用地管理巩固房地产市场调控成果的紧急通知》	国土资源部	对预判成交价创历史总价最高，或单价最高，或溢价率超过 50%的房地产用地，包括商服、住宅或商住综合，要及时调整出让方案，采用“限房价、竞地价”或配建保障房、公共设施等办法出让土地。严格实施竞买人资格审查，落实不得使用银行贷款缴交土地出让价款的规定。土地出让竞买保证金不得低于出让最低价的 20%。土地出让成交后，必须在 10 个工作日内签订出让合同，合同签订后 1 个月内必须缴纳出让价款 50%的首付款，余款要按合同约定及时缴纳，最迟付款时间不得超过一年。
2015 年 3 月 20 日	《国土资源部办公厅关于实施<城镇土地分等定级规程>和<城镇土地估价规程>有关问题的通知》	国土资源部	市、县国土资源主管部门应严格按照规程，开展基准地价制订、更新和公布工作。基准地价每 3 年应全面更新一次；超过 6 年未全面更新的，在土地估价报告中不再使用基准地价系数修正法；不能以网格等形式借助计算机信息系统实时更新基准地价。
2015 年 9 月 17 日	《关于进一步强化土地出让收支管理的通知》	财政部、国土资源部	各地区要严格土地供应合同、协议的管理，督促用地单位和个人按照合同、协议规定的期限及时足额缴纳土地出让收入。土地出让收入要严格按照《国有土地使用权出让收支管理办法》规定的范围安排使

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

（5）住宅价格和供给结构

表 3-15 近年来住宅价格和供给结构政策出台情况

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
2005 年 3 月 26 日	《国务院办公厅关于切实稳定住房价格的通知》	国务院	在控制非住宅和高价位商品住宅建设的基础上，着力增加普通商品住房、经济适用住房和廉租住房供给。
2005 年 4 月 30 日	《关于做好稳定住房价格工作的意见》	住建部、国家发改委、财政部、国土资源部、人民银行、国家税务总局、银监会	要严格控制低密度、高档住房的建设。 在规划审批、土地供应以及信贷、税收等方面，对中小套型、中低价位普通住房给予优惠政策支持。
2006 年 5 月	《关于调整住房供应	住建部、国家发改	重点发展满足当地居民自住需求

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
24 日	结构稳定住房价格的意见》	委、监察部、财政部、国土资源部、人民银行、国家税务总局、国家统计局、银监会	的中低价位、中小套型普通商品住房。 自 2006 年 6 月 1 日起，凡新审批、新开工的商品住房建设，套型建筑面积 90 平方米以下住房（含经济适用住房）面积所占比重，必须达到开发建设总面积的 70%以上。
2006 年 7 月 6 日	《关于落实新建住房结构比例要求的若干意见》	住建部	自 2006 年 6 月 1 日起，各城市（包括县城，下同）年度（从 6 月 1 日起计算，下同）新审批、新开工的商品住房总面积中，套型建筑面积 90 平方米以下住房（含经济适用住房）面积所占比重，必须达到 70%以上。
2007 年 8 月 7 日	《关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》	国务院	要把解决城市低收入家庭住房困难作为住房建设和住房制度改革的重要内容，加大保障性住房供应和资金安排；廉租住房制度保障范围由城市最低收入住房困难家庭扩大到低收入住房困难家庭；经济适用住房 5 年内不得上市交易，5 年后交易时要向政府补齐土地收益。
2008 年 12 月 20 日	《关于促进房地产市场健康发展的若干意见》	国务院	在 2009-2011 年三年时间内，计划总投资 9,000 亿元人民币通过廉租住房的方式解决城镇 747 万户低收入住房困难家庭的住房问题，其中 287 万户通过实物配租的方式解决，460 万户通过货币补贴的方式解决，同时，根据各地经济适用房建设规划，今后三年，全国还将建设 400 万套经济适用房，并将进行国有林业、煤矿、农垦职工的棚户区危旧房改造，大约解决 220 万户的住房问题。
2010 年 1 月 7 日	《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》	国务院	加快中低价位、中小套型普通商品住房建设；力争到 2012 年末，基本解决 1,540 万户低收入住房困难家庭的住房问题；加大对保障性安居工程建设的支持力度，适当提高对

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
			中西部地区廉租住房建设的补助标准。
2010 年 4 月 17 日	《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》	国务院	要求各地区、各有关部门要切实履行稳定房价和住房保障职责，坚决抑制不合理住房需求，增加住房有效供给，加快保障性安居工程建设以及加强市场监管；严格限制各种名目的炒房和投机性购房，房价过高地区可暂停发放购买第三套及以上住房贷款，对不能提供 1 年以上当地纳税证明或社会保险缴纳证明的非本地居民暂停发放购买住房贷款；加强对房地产开发企业购地和融资的监管。
2010 年 4 月 13 日	《关于进一步加强房地产市场监管完善商品住房预售制度有关问题的通知》	住建部	未取得预售许可的商品住房项目，房地产开发企业不得以认购、预订、排号、发放 VIP 卡等方式向买受人收取或变相收取定金、预定款等性质的费用；房地产开发企业应将取得预售许可的商品住房项目在 10 日内一次性公开全部准售房源及每套房屋价格,并严格按照预售方案申报价格,明码标价对外销售；严格商品住房预售许可管理，合理确定商品住房项目预售许可的最低规模和工程形象进度要求，预售许可的最低规模不得小于栋，不得分层、分单元办理预售许可。
2011 年 1 月 26 日	《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》	国务院	进一步落实地方政府责任，加大保障性安居工程建设力度, 调整完善相关税收政策，加强税收征管, 强化差别化住房信贷政策，对贷款购买第二套住房的家庭，首付款比例不低于 60%，贷款利率不低于基准利率的 1.1 倍；各直辖市、计划单列市、省会城市和房价过高、上涨过快的城市，在一定时期内，要从严制定和执行住房限购措施；落实住房保障和稳定房价工作的约谈问责机制，坚持和强化舆论引导。

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
2013 年 2 月 26 日	《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》	国务院	完善稳定房价工作责任制，坚决抑制投机投资性购房，增加普通商品住房及用地供应，加快保障性安居工程规划建设，加强市场监管和预期管理，加快建立和完善引导房地产市场健康发展的长效机制。
2013 年 4 月 3 日	《关于做好 2013 年城镇保障性安居工程工作的通知》	住建部	2013 年保障房安居工程要求基本建成 470 万套，新开工 630 套；十二五期末基本完成集中片区棚户区改造；尽量安排保障房选址于住房供求矛盾突出，外来务工人员聚集区域，全面执行绿色建筑标准；加快工程进度，完善配套设施；实施住房保障档案管理制度；健全住房保障信息公开制度；鼓励民间资本参与租赁型保障住房建设和运营；问责和违规追责的具体规定。
2013 年 7 月 4 日	《关于加快棚户区改造工作的意见》	国务院	进一步加大棚户区改造力度，2013 年至 2017 年改造各类棚户区 1000 万户，使居民住房条件明显改善，基础设施和公共服务设施建设水平不断提高。
2014 年 3 月 17 日	《国家新型城镇化规划（2014-2020 年）》	国务院	着重解决好农业转移人口落户城镇、城镇棚户区和城中村改造、中西部地区城镇化等问题，加快城区老工业区搬迁改造，大力推进棚户区改造，稳步推进城中村改造，有序推进旧住宅小区综合整治、危旧住房和非成套住房改造，到 2020 年完成城区棚户区改造。
2014 年 7 月 21 日	《关于进一步加强棚户区改造工作的通知》	国务院	要求进一步完善棚户区改造规划，优化规划布局，加快项目前期工作，加强质量安全管理，加快配套建设，落实好各项支持政策，加强组织领导。
2015 年 3 月 27 日	《关于优化 2015 年住房及用地供应结构促进房地产市场平稳健康发展的通知》	国土资源部、住建部	对于在建商品住房项目，各地国土资源、城乡规划主管部门在不改变用地性质和容积率等必要规划条件的前提下，允许房地产开发企业适当调整套型结构，对不适应市场

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
			需求的住房户型做出调整，满足合理的自住和改善性住房需求。
2015 年 4 月 21 日	《关于运用政府和社会资本合作模式推进公共租赁住房投资建设和运营管理的通知》	财政部、国土资源部、住建部、人民银行、国税局、银监会	通过运用政府和社会资本合作模式，发挥政府与社会资本各自优势，把政府的政策意图、住房保障目标和社会资本的运营效率结合起来，逐步建立“企业建房、居民租房、政府补贴、社会管理”的新型公共租赁住房投资建设和运营管理模式，有效提高公共租赁住房服务质量和管理效率。
2016 年 3 月 31 日	《进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》	国务院	制定城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设三年计划。2015—2017 年，改造包括城市危房、城中村在内的各类棚户区住房 1,800 万套（其中 2015 年 580 万套），农村危房 1,060 万户（其中 2015 年 432 万户），加大棚改配套基础设施建设力度，使城市基础设施更加完备，布局合理、运行安全、服务便捷。
2016 年 7 月 11 日	《关于进一步做好棚户区改造工作有关问题的通知》	住建部、财政部、国土资源部	要求加速推进棚改，要在原来工作基础上，进一步加大棚改推进力度，确保早开工、早见效；确保提高棚改货币化安置比例；确保落实棚改信贷支持政策；确保棚改资金安全高效利用。
2016 年 12 月 8 日	《关于做好城镇住房保障家庭租赁补贴工作的指导意见》	住建部、财政部	要求以建立购房与租房并举、市场配置与政府保障相结合的住房制度为主要方向，进一步完善住房保障制度。城镇住房保障采取实物配租与租赁补贴相结合的方式，逐步转向以租赁补贴为主。
2016 年 12 月 27 日	《建设工程质量保证金管理办法》	住建部、财政部	要求发包人与承包人在建设工程承包合同中约定，从应付的工程款中预留一定资金，用以保证承包人在缺陷责任期内对建设工程出现的缺陷进行维修。
2017 年 3 月 1 日	《建筑节能与绿色建筑发展“十三五”规	住建部	以加快提高建筑节能标准及执行质量、全面推动绿色建筑发展量质

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
	划》		齐升、稳步提升既有建筑节能水平、深入推进可再生能源建筑应用、积极推进农村建筑节能为主要任务。
2017 年 4 月 1 日	《关于加强近期住房及用地供应管理和调控有关工作的通知》	住建部、国土资源部	坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”这一定位，加强和改进住房及用地供应管理，改善住房供求关系，稳定市场预期，促进房地产市场平稳健康发展，要求合理安排住宅用地供应、科学把握住房建设和上市节奏、加大住房保障力度、强化地方主体责任
2019 年 3 月 5 日	《2019 政府工作报告》	-	提出要更好解决群众住房问题，落实城市主体责任，改革完善住房市场体系和保障体系，促进房地产市场平稳健康发展

（6）房地产信贷

表 3-16 近年来房地产信贷政策出台情况

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
2003 年 6 月 5 日	《关于进一步加强房地产信贷业务管理的通知》	人民银行	房地产开发贷款对象应为具备房地产开发资质、信用等级较高、没有拖欠工程款的房地产开发企业；适当限制大户型、大面积、高档商品房、别墅等项目；严格审批和重点监控商品房空置量大、负债率高的房地产开发企业贷款；对未取得土地使用权证书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证和施工许可证的项目（以下简称“四证”），不得发放任何形式的贷款； 严禁以房地产开发流动资金贷款及其他形式贷款科目发放；房地产开发企业申请银行贷款，其自有资金应不低于开发项目总投资的 30%；严格控制土地储备贷款的发放；商业银行只能对购买主体结构已封顶住房的个人发放个人住房贷款等。

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
2004 年 4 月 26 日	《关于调整部分行业固定资产投资项目资本金比例的通知》	国务院	水泥、电解铝、房地产开发项目（不含经济适用房项目）资本金比例由 20%及以上提高到 35%及以上。
2004 年 9 月 2 日	《商业银行房地产贷款风险管理指引》	银监会	加强了对土地储备贷款的风险管理：商业银行对资本金没有到位或资本金严重不足、经营管理不规范的借款人不得发放土地储备贷款；加强了对房地产开发贷款的风险管理：商业银行对未取得“四证”的项目不得发放任何形式的贷款；商业银行对申请贷款的房地产开发企业，应要求其开发项目资金比例不低于 35%。
2005 年 4 月 24 日	《关于调整商业银行住房信贷政策和超额准备金存款利率的通知》	人民银行	取消商业银行自营性个人住房贷款优惠利率，自营性个人住房贷款利率改按商业性贷款利率执行，上限放开，实行下限管理，下限利率水平为相应期限档次贷款基准利率的 0.9 倍（2006 年 8 月 19 日，人民银行又将该比例由 0.9 调整为 0.85）。商业银行法人可根据具体情况自主确定利率水平和内部定价规则；对房地产价格上涨过快的城市或地区，个人住房贷款最低首付款比例可由现行的 20%提高到 30%。
2006 年 7 月 22 日	《关于进一步加强房地产信贷管理的通知》	银监会	严禁向项目资本金比例达不到 35%（不含经济适用房）、“四证”不齐等不符合贷款条件的房地产开发企业发放贷款。
2007 年 9 月 27 日	《关于加强商业性房地产信贷管理的通知》	人民银行、银监会	对房地产开发企业发放的贷款只能通过房地产开发贷款科目发放，严禁以房地产开发流动资金贷款和其它贷款科目发放；不得接受空置 3 年以上的商品房作为抵押物；不得向房地产开发企业发放专门用于缴交土地出让金的贷款；对申请贷款购买第二套住房的首付比例不得低于 40%，利率不得低于人民银行同期同档次

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
			基准利率的1.1倍；商业用房购房贷款首付比例不得低于50%，期限不得超过10年；贷款利率不得低于人民银行同期同档次基准利率的1.1倍。
2008年1月18日	《中国人民银行、中国银行业监督管理委员会关于印发<经济适用住房开发贷款管理办法>的通知》	人民银行、银监会	经济适用房贷款项目的资本金比例不得低于30%，贷款利率可以在基准利率上下浮不超过10%。贷款人增加了股份制商业银行等其他银行业金融机构。
2008年10月22日	《国务院关于扩大商业性个人住房贷款利率下浮幅度等有关问题的通知》	人民银行	自2008年10月27日起，将商业性个人住房贷款利率的下限扩大为贷款基准利率的0.7倍；最低首付款比例调整为20%。对居民首次购买普通自住房和改善型普通自住房的贷款需求，金融机构可在贷款利率和首付款比例上按优惠条件给予支持；对非自住房、非普通住房的贷款条件，金融机构适当予以提高。
2009年5月25日	《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知	国务院	保障性住房和普通商品房项目资本金比率由原35%下调为20%，其他房地产开发项目资本金比率由原35%下调为30%。
2010年1月7日	《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》	国务院	对已利用贷款购买住房、又申请购买第二套(含)以上住房的家庭(包括借款人、配偶及未成年子女)，贷款首付款比例不得低于40%，贷款利率严格按照风险定价。
2010年2月11日	《关于加强信托公司房地产信托业务监管有关问题的通知》	银监会	信托公司不得以信托资金发放土地储备贷款（土地储备贷款是指向借款人发放的用于土地收购及土地前期开发、整理的贷款）。
2010年4月14日	《国务院常务会议精神》	国务院	对贷款购买第二套住房的家庭，贷款首付款不得低于50%，贷款利率不得低于基准利率的1.1倍。
2010年9月29日	《关于完善差别化住房信贷政策有关问题的通知》	人民银行、银监会	暂停发放居民家庭购买第三套及以上住房贷款；对不能提供一年以上当地纳税证明或社会保险缴纳

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
			证明的非本地居民暂停发放购房贷款；对贷款购买商品住房，首付款比例调整到 30%及以上；对贷款购买第二套住房的家庭，严格执行首付款比例不低于 50%、贷款利率不低于基准利率 1.1 倍的规定；加强对消费性贷款的管理，禁止用于购买住房；继续支持房地产开发企业承担中低价位、中小套型商品住房项目和参与保障性安居工程的贷款需求。
2011 年 1 月 26 日	《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》	国务院	对贷款购买第二套住房的家庭，首付款比例不低于 60%，贷款利率不低于基准利率的 1.1 倍。
2014 年 9 月 29 日	《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》	人民银行、银监会	对于贷款购买首套普通自住房的家庭，贷款最低首付款比例为 30%，贷款利率下限为贷款基准利率的 0.7 倍。对拥有 1 套住房并已结清相应购房贷款的家庭，为改善居住条件再次申请贷款购买普通商品住房，银行业金融机构执行首套房贷款政策。在已取消或未实施“限购”措施的城市，对拥有 2 套及以上住房并已结清相应购房贷款的家庭，又申请贷款购买住房，银行业金融机构应根据借款人偿付能力、信用状况等因素审慎把握并具体确定首付款比例和贷款利率水平。 银行业金融机构在防范风险的前提下，合理配置信贷资源，支持资质良好、诚信经营的房地产企业开发建设普通商品住房，积极支持有市场前景的在建、续建项目的合理融资需求。扩大市场化融资渠道，支持符合条件的房地产企业在银行间债券市场发行债务融资工具。积极稳妥开展房地产投资信托基金（REITs）试点。

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
2014 年 10 日 9 日	《关于发展住房公积金个人住房贷款业务的通知》	住建部、财政部、人民银行	要求各地放宽公积金贷款条件，今后职工连续缴存 6 个月即可申请公积金贷款。同时实现异地互认、转移接续，并取消住房公积金个人住房贷款保险、公证、新房评估和强制性机构担保等收费项目。
2015 年 3 月 30 日	《关于个人住房贷款政策有关问题的通知》	人民银行、住建部、银监会	调整个人住房贷款政策,对拥有 1 套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通自住房，最低首付款比例调整为不低于 40%。 在住房公积金方面，调整后，缴存职工家庭使用住房公积金委托贷款购买首套普通自住房，最低首付款比例为 20%；对拥有 1 套住房并已结清相应购房贷款的缴存职工家庭，为改善居住条件再次申请住房公积金委托贷款购买普通自住房，最低首付款比例为 30%。
2015 年 6 月 16 日	《关于进一步推动债务融资工具市场规范发展工作举措的通知》	中国银行间市场交易商协会	为进一步推动债务融资工具市场规范健康发展，交易商协会结合市场发展情况，经与市场成员认真研究讨论，现就下一阶段城建企业债务融资工具注册发行、进一步完善房地产企业发行债务融资工具工作和完善项目收益票据信息披露表格体系相关工作等进行了明确。
2015 年 8 月 27 日	《关于调整住房公积金个人住房贷款购房最低首付款比例的通知》	人民银行、住建部、财政部	为进一步完善住房公积金个人住房贷款政策，支持缴存职工合理住房需求，对拥有 1 套住房并已结清相应购房贷款的居民家庭，为改善居住条件再次申请住房公积金委托贷款购买住房的，最低首付款比例由 30％降低至 20％。北京、上海、广州、深圳可在国家统一政策基础上，结合本地实际，自主决定申请住房公积金委托贷款购买第二套住房的最低首付款比例。

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
2015 年 9 月 30 日	《关于进一步完善差别化住房信贷政策有关问题的通知》	人民银行、银监会	一是在不实施“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%。二是人民银行、银监会各派出机构应按照“分类指导，因地施策”的原则，加强与地方政府的沟通，根据辖内不同城市情况，在国家统一信贷政策的基础上，指导各省级市场利率定价自律机制结合当地实际情况自主确定辖内商业性个人住房贷款的最低首付款比例。
2015 年 11 月 12 日	《关于调整中央国家机关住房公积金个人贷款措施的通知》	国管公积金中心	职工购买首套自住住房申请贷款的，不再考虑近 1 年内是否提取过住房公积金，计算贷款额度时，个人住房公积金账户余额不足 7 万元均按 7 万元计算。国管公积金最低贷款额度由原来的 50 万元提至 70 万元。
2016 年 2 月 2 日	《关于调整个人住房贷款政策有关问题的通知》	人民银行、银监会	在不实施“限购”措施的城市，居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，原则上最低首付款比例为 25%，各地可向下浮动 5 个百分点；对拥有 1 套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通住房，最低首付款比例调整为不低于 30%。对于实施“限购”措施的城市，个人住房贷款政策按原规定执行。 在此基础上，人民银行、银监会各派出机构应按照“分类指导，因地施策”的原则，加强与地方政府的沟通，指导各省级市场利率定价自律机制结合当地不同城市实际情况自主确定辖区内商业性个人住房贷款的最低首付款比例。
2016 年 11 月 2 日	《关于做好 2017 年度使用售房款发放住房补贴计划申报有关工作的通知》	中央国家机关住房资金管理中心	规范 2017 年使用售房款发放住房补贴计划申报工作流程，包括申报条件、申报及使用流程。

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
2017 年 1 月 24 日	《关于推进开发性金融支持小城镇建设的通知》	住建部、国开行	加快培育 1000 个左右各具特色、富有活力的休闲旅游、商贸物流、现代制造、教育科技、传统文化、美丽宜居的特色小镇。大力支持 3675 个重点镇建设，提升发展质量，逐步完善一般小城镇的功能，将一批产业基础较好、基础设施水平较高的小城镇打造成特色小镇。探索创新小城镇建设运营及投融资模式，充分发挥市场主体作用，打造一批具有示范意义的小城镇建设项目。
2017 年 3 月 17 日	《关于完善商品住房销售和差别化信贷政策的通知》	北京市住房和城乡建设委员会、中国人民银行营业管理部、中国银行业监督管理委员会北京监管局、北京住房公积金管理中心	一、企业购买的商品住房再次上市交易，需满 3 年及以上，若其交易对象为个人，按照本市限购政策执行。 二、居民家庭名下在本市无住房且无商业性住房贷款记录、公积金住房贷款记录的，购买普通自住房的执行现行首套房政策，即首付款比例不低于 35%，购买非普通自住房的首付款比例不低于 40%（自住型商品住房、两限房等政策性住房除外）。 居民家庭名下在本市已拥有 1 套住房，以及在本市无住房但有商业性住房贷款记录或公积金住房贷款记录的，购买普通自住房的首付款比例不低于 60%，购买非普通自住房的首付款比例不低于 80%。 三、暂停发放贷款期限 25 年（不含 25 年）以上的个人住房贷款（含住房公积金贷款）。
2017 年 3 月 24 日	《关于加强北京地区住房信贷业务风险管理的通知》	中国人民银行营业管理部、中国银行业监督管理委员会北京监管局、北京市住房和城乡建设委员会、北京住房公积金管理中心	要求严格落实各项房地产信贷调控措施、对离婚一年内的贷款人实施差别化住房信贷政策，从严防控信贷风险、认真查询住房贷款记录和公积金贷款记录，严格执行首套房贷认定标准、严格审核个人住房贷款首付款资金来源，严禁各类“加杠杆”金融产品用于购房首付款、严

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
			格审核借款人还款能力，防范投资投机购房带来的信贷风险、合理评估房屋价值，增强住房信贷风险的识别和防范能力等事宜。
2017 年 4 月 10 日	《关于银行业风险防控工作的指导意见》	中国银监会	提出应分类实施房地产信贷调控。认真落实中央经济工作会议精神，明确住房居住属性。坚持分类调控、因城施策，严厉打击“首付贷”等行为，切实抑制热点城市房地产泡沫，建立促进房地产健康发展的长效机制。在房地产风险管控方面，银行业金融机构要建立全口径房地产风险监测机制，将房地产企业贷款、个人按揭贷款、以房地产为抵押的贷款、房地产企业债券，以及其他形式的房地产融资纳入监测范围，定期开展房地产压力测试。加强房地产业务合规性管理，严禁资金违规流入房地产领域。各级监管机构要重点关注房地产融资占比高、贷款质量波动大的银行业金融机构，以及房地产信托业务增量较大、占比较高的信托公司。对于房地产押品管理方面，银行业金融机构要完善押品准入管理机制，建立健全房地产押品动态监测机制，及时发布内部预警信息，采取有效应对措施。
2017 年 11 月 6 日	《关于规范购房融资和加强反洗钱工作的通知》	住房和城乡建设部、人民银行、银监会	提出严禁房地产开发企业、房地产中介机构违规提供购房首付融资，严禁互联网金融从业机构、小额贷款公司违规提供“首付贷”等购房融资产品或服务，严禁房地产中介机构、互联网金融从业机构、小额贷款公司违规提供房地产场外配资，严禁个人综合消费贷款等资金挪用于购房。要求银行业金融机构加大对首付资金来源和借款人收入证明真实性的审核力度，严格对个人住房贷款和个人综合消费贷款实行分类管理，强化对个人综合消

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
			费贷款、经营性贷款、信用卡透支等业务的额度和资金流向管理，严格按照合同约定监控贷款用途，严禁挪用资金购房。
2018 年 8 月 10 日	《中国银保监会关于扩大老年人住房反向抵押养老保险开展范围的通知》	中国银保监会	将老年人住房反向抵押养老保险从此前的试点扩大到全国范围开展。
2019 年 5 月 17 日	《关于开展“巩固治乱象成果促进合规建设”工作的通知》	银保监会	限制表内外资金直接戒变相用于土地出让金融资；整治通过影子银行渠道违规流入房地产市场；禁止通过股权投资+股东借款、股权投资+债权认购劣后、应收账款、特定资产收益权等方式变相提供融资
2019 年 8 月 25 日	中国人民银行公告（2019）第 16 号	中国人民银行	自 10 月 8 日起，新发放商业性个人住房贷款利率以最近一个月相应期限的贷款市场报价利率(LPR)为定价基准加点形成。

（7）房地产税费

表 3-17 近年来房地产税费政策出台情况

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
2005 年 4 月 30 日	《关于做好稳定住房价格工作的意见》	住建部、国家发改委、财政部、国土资源部、人民银行、国家税务总局、银监会	自 2005 年 6 月 1 日起，对个人购买住房不足 2 年转手交易的，销售时按其取得的售房收入全额征收营业税；个人购买普通住房超过 2 年（含 2 年）转手交易的，销售时免征营业税；对个人购买非普通住房超过 2 年（含 2 年）转手交易的，销售时按其售房收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税。
2006 年 5 月 24 日	《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》	住建部、国家发改委、监察部、财政部、国土资源部、人民银行、国家税务总局、国家统计局、银监会	从 2006 年 6 月 1 日起，对购买住房不足 5 年转手交易的，销售时按其取得的售房收入全额征收营业税；个人购买普通住房超过 5 年(含 5 年)转手交易的，销售时免征营业税；个人购买非普通住房超过 5 年(含 5 年)转手交易的，销

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
			售时按其售房收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税。
2006年12月28日	《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》	国税总局	房地产开发项目全部竣工、完成销售的，整体转让未竣工决算房地产开发项目的，直接转让土地使用权的，房地产公司应进行土地增值税的清算，主管税务机关亦可有条件地要求企业进行土地增值税清算。
2008年4月7日	《国家税务总局关于房地产开发企业所得税预缴问题的通知》	国家税务总局	房地产开发企业按当年实际利润据实分季（或月）预缴企业所得税的，对开发、建造的开发产品，在未完工前采取预售方式销售取得的预售收入，按照规定的预计利润率分季（或月）计算出预计利润额，计入利润总额预缴，开发产品完工、结算计税成本后按照实际利润再行调整；另规定了预计利润率的标准。
2008年7月11日	《关于改变国有土地使用权出让方式征收契税的批复》	国家税务总局	对因改变土地用途而签订土地使用权出让合同变更协议或者重新签订土地使用权出让合同的，应征收契税。
2008年12月20日	《关于促进房地产市场健康发展的若干意见》	国务院	自2009年1月1日至2009年12月31日，个人购买普通住房超过2年(含2年)转让免征营业税，个人购买普通住房不足2年转让的，按其转让收入减去购买住房原价的差额征收营业税；个人购买非普通住房超过2年(含2年)转让按其转让收入减去购买住房原价的差额征收营业税，个人购买非普通住房不足2年转让的，按其转让收入全额征收营业税。 取消城市房地产税，内外资企业和个人统一适用《中华人民共和国房产税暂行条例》。
2009年12月22日	《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》	财政部、国家税务总局	自2010年1月1日起，个人将购买不足5年的非普通住房对外销售的，全额征收营业税；个人将

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
			购买超过5年（含5年）的非普通住房或者不足5年的普通住房对外销售的，按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税；个人将购买超过5年（含5年）的普通住房对外销售的，免征营业税。
2011年1月27日	《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》	财政部、国家税务总局	个人将购买不足5年的住房对外销售的，全额征收营业税；个人将购买超过5年（含5年）的非普通住房对外销售的，按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税；个人将购买超过5年（含5年）的普通住房对外销售的，免征营业税。
2013年5月18日	《国务院批转发展改革委关于2013年深化经济体制改革重点工作意见的通知》	国务院	扩大个人住房房产税改革试点范围。
2015年3月30日	《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》	财政部、国家税务总局	个人将购买不足2年的住房对外销售的，全额征收营业税；个人将购买2年以上（含2年）的非普通住房对外销售的，按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税；个人将购买2年以上（含2年）的普通住房对外销售的，免征营业税。
2016年2月4日	《关于公共租赁住房税收优惠政策的通知》	财政部、国家税务总局	对公共租赁住房免征房产税，对经营公共租赁住房所取得的租金收入，免征营业税。对公共租赁住房建设期间用地及公共租赁住房建成后占地免征城镇土地使用税。对公共租赁住房经营管理单位免征建设、管理公共租赁住房涉及的印花税。对公共租赁住房经营管理单位购买住房作为公共租赁住房，免征契税、印花税；对公共租赁住房租赁双方免征签订租赁协议涉及的印花税。对企事业单位、社会团体以及其他组织转让旧房作为公

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
			共租赁住房房源，且增值额未超过扣除项目金额 20%的，免征土地增值税。
2016 年 2 月 19 日	《关于调整房地产交易环节契税营业税优惠政策的通知》	财政部、国家税务总局、住房城乡建设部	家庭唯一住房，90 平以下减按 1%征收契税；90 平以上减按 1.5%征收契税。除北上广深，二套房，90 平以下的减按 1%征收契税；90 平以上减按 2%征收契税。除北上广深，购买不足 2 年的住房对外销售的，全额征收营业税；购买 2 年以上（含 2 年）的住房对外销售的，免征营业税。
2016 年 3 月 24 日	《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》	财政部、国家税务总局	除北上广深四个一线城市，购买不足 2 年的住房对外销售，按照 5%的征收率全额缴纳增值税，购买 2 年以上（含 2 年）的住房对外销售的，免征增值税。北上广深四个一线城市的规定为：购买不足 2 年的住房对外销售，按照 5%的征收率全额缴纳增值税;购买 2 年以上(含 2 年）的非普通住房对外销售，以销售收入减去购买住房价款后的差额按照 5%的征收率缴纳增值税；购买 2 年以上（含 2 年）的普通住房对外销售，免征增值税。
2018 年 8 月 31 日	《全国人民代表大会常务委员会关于修改<中华人民共和国个人所得税法>的决定》	十三届全国人大常委会第五次会议	优化税率结构，调整税率级距，增加子女教育支出、继续教育支出、大病医疗支出、赡养老人支出、住房贷款利息和住房租金等专项附加扣除个人所得税。
2019 年 7 月 16 日	《中华人民共和国土地增值税法（征求意见稿）》	财政部、国家税务总局	拟规定转让土地使用权、地上建筑物及其附着物，出让集体土地使用权、地上建筑物及其附着物，或以集体土地使用权、地上建筑物及其附着物作价出资、入股，应依照税法规定缴纳土地增值税

（8）住房租赁

住房租赁相关政策主要包括：

出台时间	主要政策名称	发布部门	主要内容
2015 年 1 月	《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》	住建部	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）。
2015 年 11 月	《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》	国务院办公厅	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。
2016 年 5 月	《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》	国务院办公厅	建立购租并举的住房制度为主要方向，健全以市场配置为主、政府提供基本保障的住房租赁体系。支持住房租赁消费，促进住房租赁市场健康发展。目标是到 2020 年，基本形成供应主体多元、经营服务规范、租赁关系稳定的住房租赁市场体系。
2017 年 7 月	《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》	住建部、发改委、财政部等九部委	加大对住房租赁企业的金融支持力度，拓宽直接融资渠道，支持发行企业债券、公司债券、非金融企业债务融资工具等公司信用类债券及资产支持证券，专门用于发展住房租赁业务
2017 年 8 月	《利用集体建设用地建设租赁住房试点方案》	国土资源部、住建部	确定第一批在北京,上海.沈阳、南京、杭州,合肥、厦门、郑州、武汉、广州、佛山、肇庆、成都等13个城市开展利用集体建设用地建设租赁住房试点.
2018 年 4 月	《关于推进住房租赁资产证券化相关工作的通知》	证监会、住建部	对开展住房租赁资产证券化的基本条件、政策优先支持领域、资产证券化开展程序以及资产价值评估方法等作出明确，并将在审核领城设立"绿色通道“
2018 年 5 月	《关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》	住建部	热点城市大幅增加租赁住房、共有产权住房用地供应
2018 年 10 月	《关于印发推行政府购买公租房运营服务试点方案的通知》	住建部、财政部	确定在浙江、安徽、山东、湖北、广西、四川,云南、陕西等 8 个省（区）开展政府购买公租房运营管理服务试点工作。通过试点，在试点地区建立健全公租房运营管理机制，完善政府购买公租房运营管理管理服务的管理制度与流程，形成一批可复剧、可推广的试点成果，为提升公租房运营管理能力提供支撑
2019 年 7 月 18 日	《2019 年中央财政支持住房租赁市场发展试	财政部、住建部	明确北京、长春、上海、南京、杭州、合肥、福州、厦门、济南、郑州、武汉、长沙、广州、

出台时间	主要政策名称	发布部门	主要内容
	点入围城市名单公示》		深圳、重庆、成都 16 个城市进入 2019 年中央财政支持住房租赁市场发展试点范围

3.行业发展趋势

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

（1）宏观经济及人均可支配收入持续稳定增长，房地产业发展长期向好

改革开放以来，我国经济保持平稳高速发展，2005-2014 年间，全国 GDP 每年增长速度均超过 7%，城镇居民人均可支配收入年增长幅度亦维持在 6%以上。2016 年全国 GDP 增长率为 6.7%，2017 年全国 GDP 增长率为 6.9%，2018 年全国 GDP 同比增长 6.6%，2019 年全国 GDP 同比增长 6.1%，未来宏观经济增速可能会逐步放缓，但预期国家经济仍能够维持稳定的发展趋势，为房地产业长期稳定发展创造了良好的经济环境。

（2）持续快速的城镇化进程及城镇居民居住水平的不断改善有利于继续推动房地产市场的发展

房地产市场旺盛需求的主要原因在于人口的大规模向城市迁移，截至 2019 年末，我国常住人口城镇化率水平为 60.60%，与发达国家平均 70%-80%的水平仍然存在较大差距。根据发达国家的城市化经验，城市化率在 30%-70%期间是加速城市化的时期。根据《国家新型城镇化规划（2014－2020 年）》，持续的新增住房需求仍客观存在。国家统计局数据显示，2018 年末我国城镇人均住宅建筑面积已超 39 平方米，城镇居民的住房条件改善需求也将推动房地产行业保持平稳发展。

（3）行业市场供需矛盾将日益缓和，行业利润空间将逐步回归理性

近年来，国家对房地产进行了一系列的宏观调控，部分地区房地产市场过热势头得到有效控制，房地产销售价格上涨势头放缓，同时房地产市场规模不断增长，国家通过限购、兴建保障房等一系列措施，以及市场的自我调节，使得紧张的供需矛盾趋于缓和。随着土地成本的稳步上涨，建材价格及人工成本持续上升，房地产开发成本的上涨压力不断显现。并且，受到城市建设的逐渐完善，住房供需逐渐平衡等多方面因素的影响，近几年房地产企业的盈利水平逐渐平缓回归至合理水平，行业利润水平将趋于平稳。

（4）房地产行业并购重组加剧，集中度将进一步提高

经过 30 多年的发展，我国房地产行业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。随着市场化程度的加深，资本实力强大并且运作规范的房地产企业将逐步获得更大的竞争优势，综合实力弱小的企业将逐步被收购兼并退出市场。同时，行业领导企业将逐渐明确定位，在房地产细分领域不断提升实力，进行差异化竞争。

（5）房地产投融资模式持续进化，行业运营模式不断创新

近年来，房地产企业逐渐进化自身的投融资模式，不断探索轻资产运营的模式，加速与资本市场的融合。房地产企业目前并不局限于银行借款、股权及债权融资等传统获取资金的渠道，也逐渐发展私募基金等获取资金的新渠道。目前，房地产企业正利用资本市场，从通过开发、建设、销售获取利润的传统行业运营模式转向“轻资产、重运营”的创新运营模式。房地产企业可以通过“小股操盘”、合作开发的模式，主要利用自身品牌和建设管理能力的输出获取收益，替代了以往凭借大量资金投入获取收益的开发模式。同时，部分房地产企业对自身业务也开始实行转型，从单纯的开发商转变为综合社区服务提供商，利用互联网概念，为住户提供综合的社区服务。房地产企业自身还通过设立房地产投资基金，利用自身在房地产行业的优势，对市场上的优质项目进行投资以获取投资收益。未来，随着房地产行业及房地产金融的不断发展，房地产企业的投融资模式及运营模式将进一步多元化、个性化、定制化，与资本市场的结合更加紧密。

4.行业竞争状况

（1）行业竞争已经进入资本竞争时代

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

（2）行业集中度大幅提高，行业竞争进一步加剧

近年来，宏观调控加速了房地产企业优胜劣汰，我国房地产行业集中度大幅提高。2007 年至 2019 年间，我国房地产行业逐步迈入平稳发展新常态，房地产销售排名前十企业的市场份额由不足 8%提升至 25.22%，行业集中度进一步加强，市场份额更加集中于领先梯队企业。与此同时，领先梯队企业为保持自身行业地位，在品牌、资金和资源优势等方面展开激烈竞争，市场竞争进一步加剧。

（二）发行人的竞争优势

1.卓越出色的战略管理能力

自 1992 年成立之初，公司便确立了房地产开发业务的核心地位。在行业近三十年的周期波动中，始终坚定看好房地产行业发展趋势。正是得益于清晰的战略方向与坚定的战略执行力，公司能够在周期波动中始终保持稳健发展的态势，不断巩固自身行业龙头地位，销售规模连续多年稳居行业前五，央企第一。

进入行业发展的下半程，公司积极顺应房地产行业新阶段、新特点，不断丰富战略内涵，精准地提出“以不动产投资开发为主体，以综合服务和不动产金融为翼”的发展战略，在坚持房地产开发主业的同时，纵向以产业链为延伸，打通投资、设计、施工、代理、销售、物管等全链条服务；横向以地产相关多元业态为扩展，在住宅、写字楼、酒店、购物中心等生态中，为用户提供全方位的综合服务，形成了地产相关多元化的业务能力和产业布局。

2.杰出优异的财务管理能力

作为房地产行业的央企龙头，公司注重资产规模增长与质量提升的有机结合，在多轮行业波动中锻造出卓越的财务管理能力，实现国有资产的保值增值与结构优化的平衡。自上市以来，公司总资产实现了15年75倍的跨越式增长，截至2020年末总资产规模突破1.25万亿，规模体量再创新高。同时，公司基于对行业长期发展规律的把握，加快资金周转与回笼，持续保持健康的资产负债结构，满足“三道红线”的绿档企业标准，具备了兼顾风险防范与持续扩张的能力。

3.优质充足的资源储备

公司坚持“中心城市+城市群”深耕战略，经过近30年的发展和积累，形成了以中心城市为核心，以城市群、都市圈为延展的布局体系，资源储备丰富且质地优良。截至2020年末，公司拥有在手资源17096万平方米，其中38个核心城市占比65%；其中待开发面积7747万平方米，可满足公司2-3年的开发需求。

4.健全完备的不动产生态体系

经过多年的积累与发展，公司已形成完备的不动产生态体系，依托房地产开发主业的稳健发展，公司两翼产业通过与主业在资源、人才、资本、科技、信息等方面的链接，业务能力得到快速提升，市场化运作水平不断提高。而两翼产业的稳步发展也对地产主业形成良性互动，在协同地产主业通过产业合作方式获取优质项目资源的同时，通过社区综合服务、销售渠道及代理、资产管理等内容，进一步提升和丰富了公司住宅产品的内含价值。

5.专业高效的管理团队

公司管理团队兼具经济、营销、投资、设计等多元化专业背景人才，人员结构稳定、项目运作经验丰富、管理能力突出，能够根据复杂多变的宏观经济形势和行业环境灵活优化经营策略，保证公司战略的高效落地。在团队激励方面，公司持续完善激励机制，构建股权激励与项目跟投相结合的长效激励体系，统一公司目标与个人目标，构建强大的团队合力。

6.广受认可的央企形象

公司是大型中央企业中国保利集团有限公司控股的房地产上市公司，也是中国保利集团有限公司旗下房地产业务的主要运作平台。央企背书增进了公司与地方政府、合作

伙伴之间良好的互信关系，使公司在多元化拿地及合作开发等环节更具优势；同时，央企稳健经营的特点助推公司多渠道、低成本获取资源，保障公司在快速变化的市场环境中，具备充足的融资头寸和极强的资金成本优势；此外，可靠的央企形象帮助公司获得消费者的广泛信赖，公司也通过优质的产品与服务输出不断增强客户对品牌的认可。2020 年末，公司品牌价值达 1205 亿元，连续十一年蝉联“中国房地产行业领导公司品牌”，位列福布斯世界 500 强第 172 位。

（三）发行人主营业务情况

1.发行人的经营范围

项目投资；房地产开发经营；物业管理；房屋租赁；建筑物拆除（不含爆破作业）；房屋建筑工程设计服务；铁路、道路、隧道和桥梁工程建筑；建筑工程后期装饰、装修和清理；土石方工程服务；建筑物空调设备、通风设备系统安装服务；酒店管理；商品批发贸易（许可审批类商品除外）；商品零售贸易（许可审批类商品除外）。

2.发行人的主要产品和类型

发行人坚持以商品住宅开发为主，适度发展持有经营性物业。在住宅开发方面，保利地产逐渐形成了康居 Health、善居 Quality、尊居 Glory 三大产品系列，涵盖花园系、心语系、香槟系、公馆系、林语系、康桥系、十二橡树系等多元化优质住宅物业的创新格局，覆盖中高端住宅、公寓等多种物业形态。

发行人开发商业物业涵盖写字楼、酒店、商贸会展、购物中心等，具备多品类物业综合开发的实力。

3.发行人主营业务情况

（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。

最近三年及一期，发行人分别实现营业收入 19,451,384.25 万元、23,593,356.46 万元、24,309,486.85 万元和 2,505,458.94 万元，近三年年均复合增长率达到 11.79%，2018 年度营业收入增长主要系结转规模扩大所致。2019 年度，发行人营业收入同比增长

21.29%。2020 年度，发行人营业收入同比增长 3.04%。2021 年 1 季度，发行人营业收入同比增长 5.25%。总体来看，近年来发行人主营业务收入呈现出快速增长的趋势；同时发行人千亿元级的收入规模也反映了其作为我国领先的房地产开发企业的行业地位。

最近三年及一期，发行人主营业务收入构成情况（按板块）如下表所示：

表 3-18 最近三年及一期发行人营业务收入构成情况

单位：万元

项目	2021 年 1-3 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务收入	2,498,622.66	99.73%	24,180,791.81	99.47%	23,503,775.81	99.62%	19,374,877.45	99.61%
其他业务收入	6,836.28	0.27%	128,695.05	0.53%	89,580.65	0.38%	76,506.80	0.39%
营业收入合计	**2,505,458.94**	**100.00%**	**24,309,486.85**	**100.00%**	**23,593,356.46**	**100.00%**	**19,451,384.25**	**100.00%**

表： 最近三年及一期发行人主营业务收入构成情况（按板块）

单位：万元

项目	2021 年 1-3 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产销售	2,299,162.32	92.02%	22,637,604.51	93.62%	22,373,131.15	95.19%	18,249,776.59	94.19%
其他	199,460.34	7.98%	1,543,187.30	6.38%	1,130,644.66	4.81%	1,125,100.86	5.81%
主营业务收入合计	**2,498,622.66**	**100.00%**	**24,180,791.81**	**100.00%**	**23,503,775.81**	**100.00%**	**19,374,877.45**	**100.00%**

房地产开发是发行人的核心业务板块。最近三年及一期，发行人房地产销售业务分别实现营业收入 18,249,776.59 万元、22,373,131.15 万元、22,637,604.51 万元和 2,299,162.32 万元，对同期主营业务收入的贡献分别为 94.19%、95.19%、93.62%和 92.02%。

发行人其他收入包括物业管理、建筑、装饰、酒店、展览、设计费、租赁等收入。

最近三年，发行人主营业务收入构成情况（按区域）如下表所示：

表 3-19 最近三年发行人主营业务收入构成情况（按区域）

单位：万元

区域	2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比

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

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

（2）营业成本分析

最近三年及一期，发行人营业成本构成情况如下表所示：

表 3-20 最近三年及一期发行人营业成本构成情况

单位：万元

项目	2021 年 1-3 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务成本	1,617,510.17	99.89%	16,381,586.33	99.92%	15,334,198.38	99.93%	13,127,664.30	99.95%
其他业务成本	1832.17	0.11%	13,520.87	0.08%	10,765.25	0.07%	6,215.53	0.05%
营业成本合计	**1,619,342.34**	**100.00%**	**16,395,107.19**	**100.00%**	**15,344,963.63**	**100.00%**	**13,133,879.83**	**100.00%**

最近三年及一期，发行人分别发生营业成本 13,133,879.83 万元、15,344,963.63 万元、16,395,107.19 万元和 1,619,342.34 万元。总体来看，发行人营业成本的变动趋势和营业收入的基本一致。

最近三年及一期，发行人主营业务成本占营业成本的比例分别为 99.95%、99.93%、99.92%和 99.89%，营业成本和营业收入的结构较为匹配。

最近三年及一期，发行人主营业务成本构成情况（按板块）如下表所示：

表 3-21 最近三年及一期发行人主营业务成本构成情况（按板块）

单位：万元

项目	2021 年 1-3 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产销售	1,457,353.78	90.10%	15,059,591.46	91.93%	14,458,292.82	94.29%	12,284,874.76	93.58%
其他	160,156.39	9.90%	1,321,994.87	8.07%	875,905.56	5.71%	842,789.54	6.42%
主营业务成本合计	**1,617,510.17**	**100.00%**	**16,381,586.33**	**100.00%**	**15,334,198.38**	**100.00%**	**13,127,664.30**	**100.00%**

最近三年及一期，发行人房地产开发业务分别结算营业成本 12,284,874.76 万元、14,458,292.82 万元、15,059,591.46 万元和 1,457,353.78 万元，对同期主营业务成本的贡献分别为 93.58%、94.29%、91.93%和 90.10%。

（3）毛利润和毛利率分析

最近三年及一期，发行人分别实现毛利润 6,317,504.42 万元、8,248,392.83 万元、7,914,379.66 万元和 886,116.60 万元。发行人主营业务毛利润主要来源于房地产销售业务。最近三年及一期，房地产销售业务分别实现毛利润 5,964,901.83 万元、7,914,838.33 万元、7,578,013.06 万元和 841,808.54 万元，对公司同期主营业务毛利润的贡献分别为 95.48%、96.88%、97.16%和 95.54%。

最近三年及一期，发行人主营业务毛利率分别为 32.24%、34.76%、32.25%和 35.26%，受结转项目结构的影响，发行人主营业务毛利率平稳波动。

4.发行人房地产业务经营情况

（1）发行人房地产业务经营概况

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

表 3-22 最近三年及一期发行人房地产业务经营概况

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
新开工面积（万）	1,033	4,630	4,983	4,396
竣工面积（万）	482	3,986	2,973	2,217
签约销售金额（亿元）	1,242.82	5,028	4,618	4,048
签约销售面积（万）	718.25	3,409	3,123	2,766

签约销售均价（万元/平方米）	1.73	1.47	1.48	1.46
结算金额（亿元）	229.92	2,264	2,237	1,825
结算面积（万）	204.43	2,069	1,766	1,519

2020 年度，发行人实现签约销售面积 3,409 万平方米，同比增长 9.16%；实现签约销售金额5,028 亿元，同比增长 8.88%；签约销售均价 1.47 万元/平方米，同比下降 0.68%。截至 2020 年末，发行人已进入国内外多个城市，在建、拟建项目合计 768 个，上述项目区域布局和产品结构合理，产品具备较高的经济价值，是公司未来几年快速发展的坚实保障

此外，发行人稳步推进海外项目拓展工作，2015 年开始进入澳大利亚的悉尼和墨尔本，并陆续进入英国、美国。截至 2020 年末，发行人在海外在建、拟建项目 15 个。

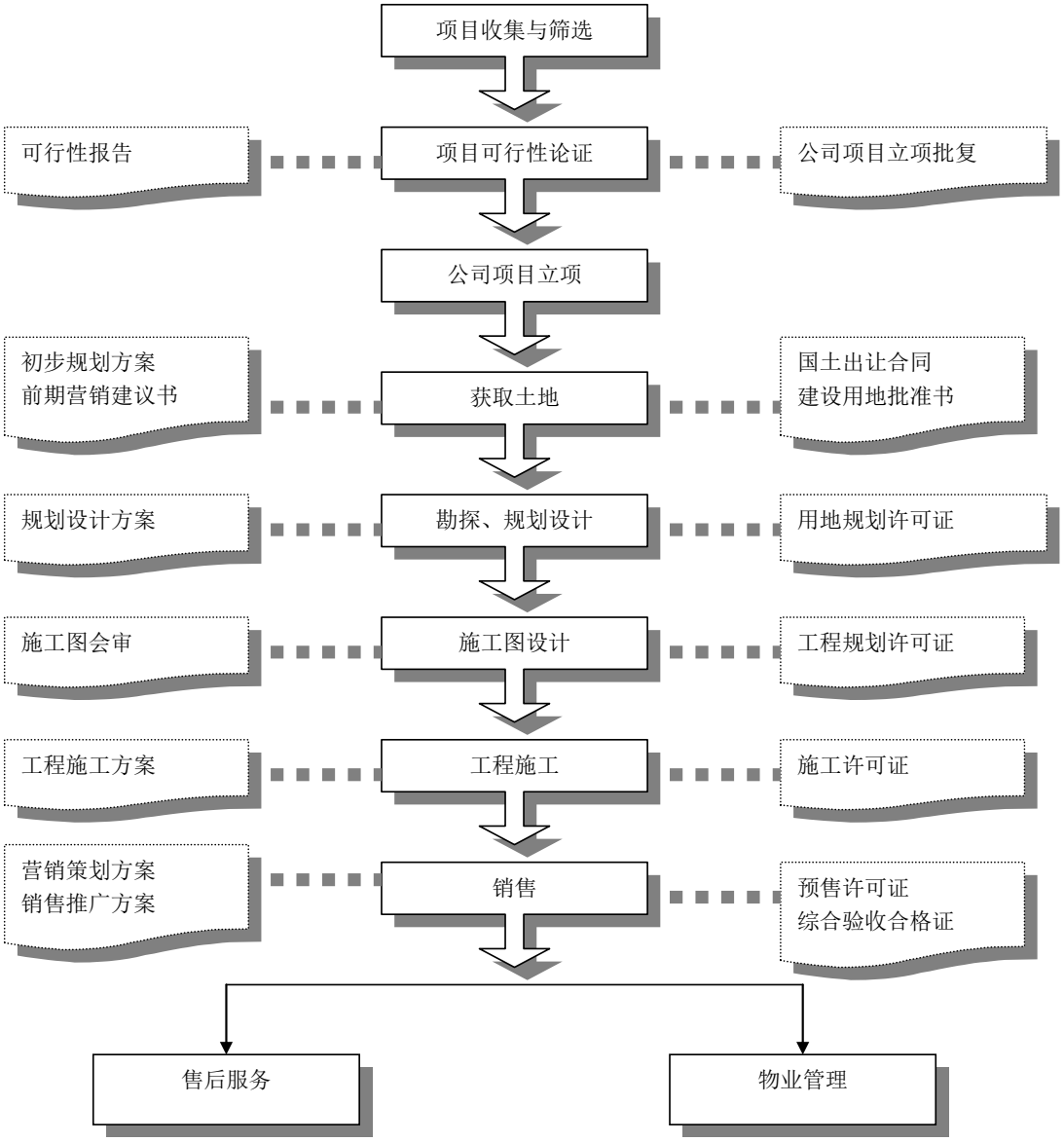
（2）发行人房地产业务资质情况

发行人为住建部批准的一级房地产开发企业（资质证书编号：建开企 2001[052]号），承担房地产项目的建设规模不受任何限制，可以在全国范围承揽房地产开发项目。

（3）发行人房地产业务流程

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

图 3-3 发行人典型的房地产开发项目简要流程



①项目收集和筛选

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

②项目可行性分析及项目立项

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

③项目获取

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

④项目设计

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

⑤项目施工

发行人主要的住宅项目由下属子公司富利建设集团有限公司负责组织施工。同时，发行人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。

⑥项目销售

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

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

⑦售后服务及物业管理

发行人高度重视售后服务工作，通过高品质的售后服务不断提高公司的品牌认可度和客户忠诚度。发行人向业主发放客户服务手册，帮助其了解售后服务与设施的最新动态，并通过客服专员具体落实客户需求。同时，发行人将物业管理作为售后服务的重要组成部分，通过子公司保利物业发展股份有限公司提供全方位的物业管理服务。保利物业具有国家物业管理一级资质并已通过 ISO9001 质量管理体系认证和 ISO14001 环境管理体系认证。保利物业秉承“亲情和院”的服务理念，从“安全、便捷、融洽、舒适”四大方面全面提升物业服务水平，赢得了业主的广泛认可。根据中国指数研究院 2019 年上半年发布的《2019 中国物业服务百强企业研究报告》，保利物业综合实力排名全国第四。

（4）发行人房地产业务采购情况

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

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

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

最近三年及一期，发行人向前五名供应商采购情况如下表所示：

表 3-23 最近三年及一期发行人向前五名供应商采购情况

单位：万元

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
前五名供应商采购金额合计	16,380.24	78,459.95	62,708.38	85,144.63
占采购总额比重	6.12%	10.93%	10.27%	13.83%
占主营业务成本比重	1.01%	0.48%	0.41%	0.65%

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

（5）发行人房地产业务销售情况

①销售特点

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

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

品质为先，专业开发。销售不盲目追求短期利润，而是实现价格、销售速度与利润的平衡。专业的房地产开发团队，以品牌带动销售，以品质提高产品的售价。

销售体验，以客为尊。注重销售创新，提升展示区客户体验和销售服务标准，所有项目在推向市场时，都必须具备良好的工程形象和销售形象，让客户能切身感受到项目价值和前景。

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

②品牌形象

A.清晰的品牌定位及规划

发行人自成立以来始终坚持“和谐、自然、舒适”的开发理念与产品特色，并将“和谐”提升至公司品牌建设战略的高度，构建了以“美好生活同行者”为品牌愿景、以“和者筑善”为品牌理念的品牌体系。在产品方面，发行人拥有全业态的开发经验，在住宅开发方面全国树立了比如天悦系、大国璟系、和光系等标杆优质产品系品牌；在商业地产方面，发行人采用领先的设计理念和建筑技术，建设并运营城市高端写字楼、体验式购物中心、展馆、超五星酒店等商业地产项目，在各大核心城市中心区位打造了一系列地标建筑，如北京望京保利国际广场、上海外滩保利 ONE56、广州保利国际广场、保利发展广场、成都保利中心。

B.完善的品牌管理体系

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

C.“地产央企、军旅使命”的品牌属性

发行人一直以来十分重视将自有文化资源与地产优势有机结合，寻求差异化发展的创新点。从“和者筑善”的品牌理念的提出，到“和乐中国”品牌活动关注青少年文化艺术

素养的培养，公司品牌战略带有较深的文化烙印。在品牌战略思考上，发行人不忘央企使命，在树立行业品质标杆、履行央企社会责任方面身先力行，并将其融入到企业品牌之中。此外，发行人品牌还秉承了军旅文化，形成了独具特色的企业文化。

③市场定位

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

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

④定价模式

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

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

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

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

⑤向前五大客户销售情况

最近三年及一期，发行人向前五名客户销售情况如下表所示：

表 3-24 最近三年及一期发行人向前五名客户销售情况

单位：万元

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
前五名客户销售金额合计	20,226.09	366,741.22	464,382.01	614,231.02
占销售总额比重	0.88%	1.51%	2.03%	3.16%

最近三年及一期，发行人不存在严重依赖个别客户的情况，亦不存在重大关联销售。

（6）发行人房地产开发项目情况

截至 2020 年末，发行人在建、拟建项目合计 768 个。截至 2020 年 12 月 31 日，发行人拥有在手资源 17,096 万平方米，其中 38 个核心城市占比 65%；其中待开发面积 7747 万平方米，可满足公司 2-3 年的开发需求。项目概况如下表所示：

表 3-25 2020 年房地产开发项目汇总表

单位：平方米

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

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

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

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

序号	楼盘名称	地址	类别	项目状态	项目权益	待开发面积
85	北京四季盛景园	北京市大兴区	住宅	在建	34.00%	5,931
86	北京和悦华锦	北京市大兴区	住宅	在建	33.00%	-
87	北京金悦府	北京市大兴区	综合	在建	25.00%	-
88	北京和悦春风（原北京市大兴区甜园路北侧项目★)	北京市大兴区	住宅	在建	50.00%	31,421
89	北京和锦诚园（原北京市大兴区德广路南侧项目★)	北京市大兴区	住宅	在建	50.00%	182,436
90	北京保利大都汇	北京市通州区	综合	在建	65.00%	-
91	北京保利未来科技城项目	北京市昌平区	综合	在建	60.00%	-
92	北京和悦华玺	北京市昌平区	住宅	在建	33.00%	-
93	北京保利和光尘越	北京市朝阳区	住宅	在建	33.00%	-
94	北京保利和锦薇棠	北京市朝阳区	住宅	在建	50.00%	-
95	北京门头沟区潭柘寺项目	北京市门头沟区	综合	拟建	10.00%	369,992
96	北京大悦春风里、槐新雅筑	北京市丰台区	综合	在建	20.00%	-
97	北京保利和光逸境	北京市丰台区	住宅	在建	60.00%	-
98	北京熙悦天寰（原北京市丰台区长辛店项目)	北京市丰台区	住宅	在建	33.00%	-
99	北京金茂府二期（原北京市丰台区南苑石榴庄项目)	北京市丰台区	住宅	在建	25.00%	-
100	北京保利桃源香谷	北京市平谷区	住宅	在建	35.00%	-
101	北京和棠瑞著	北京市平谷区	住宅	在建	25.00%	-
102	北京金樾和著	北京市房山区	住宅	在建	20.00%	-
103	北京永定府	北京市东城区	住宅	拟建	17.00%	116,257
104	张家口保利中央公园	张家口市桥东区	住宅	在建	100.00%	7,319
105	太原保利茉莉公馆	太原市小店区	住宅	在建	70.00%	17,166
106	太原保利东郡	太原市小店区	住宅	在建	70.00%	36,551
107	太原保利和光尘樾	太原市小店区	住宅	在建	70.00%	464,414
108	太原保利海德公园	太原市万柏林区	住宅	在建	70.00%	8,522
109	太原市万柏林区新晋祠路东侧项目★	太原市万柏林区	住宅	在建	70.00%	161,012

序号	楼盘名称	地址	类别	项目状态	项目权益	待开发面积
110	太原保利梧桐语	太原市晋源区	住宅	在建	70.00%	-
111	太原保利西江月	太原市晋源区	住宅	在建	70.00%	37,629
112	太原保利西湖林语	太原市晋源区	住宅	在建	70.00%	-
113	太原保利西湖林语 68 號（原太原市晋源区贾家庄西路项目)	太原市晋源区	住宅	在建	70.00%	111,023
114	太原锦言斋项目（原太原市晋源区南中环路北侧项目★)	太原市晋源区	综合	在建	30.00%	33,726
115	太原市晋源区吴家堡南街南侧项目★	太原市晋源区	综合	拟建	51.10%	452,351
116	太原保利金地迎泽上品项目	太原市迎泽区	住宅	在建	35.00%	137,715
117	太原南固碾村项目（原太原市尖草坪区大同路西侧项目★)	太原市尖草坪区	综合	在建	60.00%	279,058
118	晋中保利壹号公馆	晋中市榆次区	住宅	在建	100.00%	44,013
119	晋中保利心语	晋中市榆次区	住宅	在建	55.00%	7,750
120	晋中保利时光印象	晋中市榆次区	住宅	在建	70.00%	120,673
121	晋中市榆次区定阳路西侧项目★	晋中市榆次区	综合	拟建	70.00%	191,965
122	晋中市榆次区辽阳路东侧项目★	晋中市榆次区	住宅	在建	42.00%	106,544
123	晋中市榆次区广安街北侧项目★	晋中市榆次区	住宅	在建	70.00%	124,002
124	晋中市榆次区凤翔东街南侧项目★	晋中市榆次区	综合	拟建	55.00%	288,126
125	大同市云洲区柳莺路东侧项目★	大同市云洲区	综合	拟建	70.00%	372,977
126	临汾滨河西路项目（原临汾市尧都区站北路北侧项目★)	临汾市尧都区	住宅	在建	52.80%	129,395
127	佛山保利紫山花园	佛山市南海区	综合	在建	60.00%	273,678
128	佛山保利紫山国际	佛山市南海区	住宅	在建	39.00%	54,361
129	佛山保利香槟国际	佛山市南海区	住宅	拟建	100.00%	357,156
130	佛山保利麓园	佛山市南海区	住宅	在建	100.00%	21,669
131	佛山保利珑门广场	佛山市南海区	综合	在建	40.00%	-
132	佛山保利美华中心项目	佛山市南海区	综合	在建	50.00%	-

序号	楼盘名称	地址	类别	项目状态	项目权益	待开发面积
133	佛山保利翔海国际	佛山市南海区	综合	在建	50.00%	-
134	佛山保利青年荟项目	佛山市南海区	综合	在建	55.00%	-
135	佛山保利玥上（原佛山保利兴业渔村项目)	佛山市南海区	综合	在建	51.00%	-
136	佛山保利和光花园	佛山市南海区	住宅	在建	100.00%	29,503
137	佛山保利紫晨花园	佛山市南海区	住宅	在建	39.00%	-
138	佛山保利天悦	佛山市南海区	综合	在建	79.50%	348,223
139	佛山保利融创紫誉	佛山市南海区	住宅	在建	60.00%	-
140	佛山保利华侨城云禧	佛山市南海区	住宅	在建	50.00%	220,925
141	佛山市南海区夏平路北侧项目★	佛山市南海区	综合	拟建	100.00%	602,044
142	佛山保利南海中环（原佛山市南海区穗盐路南侧项目★)	佛山市南海区	综合	拟建	51.00%	137,823
143	佛山保利碧桂园学府里（原佛山市南海区工业大道南侧项目★)	佛山市南海区	综合	拟建	50.00%	263,850
144	佛山保利芳华苑	佛山市禅城区	住宅	在建	60.00%	-
145	佛山保利翡翠公馆	佛山市禅城区	住宅	在建	100.00%	2,181
146	佛山保利碧桂园天汇花园	佛山市禅城区	住宅	在建	50.00%	-
147	佛山保利华苑	佛山市禅城区	住宅	在建	100.00%	6,097
148	佛山金茂绿岛湖	佛山市禅城区	住宅	在建	35.00%	26,405
149	佛山保利中交大都汇	佛山市禅城区	住宅	在建	50.00%	377,112
150	佛山保利时代天珀	佛山市禅城区	住宅	在建	50.00%	74,870
151	佛山市禅城区雾岗路北侧项目★	佛山市禅城区	综合	拟建	50.00%	424,884
152	佛山保利东湾一期	佛山市顺德区	综合	在建	100.00%	-
153	佛山万科金域滨江广场	佛山市顺德区	综合	在建	25.50%	-
154	佛山保利中环	佛山市顺德区	综合	在建	51.00%	-
155	佛山保利拉菲	佛山市顺德区	住宅	在建	100.00%	-
156	佛山保利东滨花园	佛山市顺德区	综合	在建	93.00%	-
157	佛山保利中悦花园	佛山市顺德区	综合	在建	25.50%	72,591

序号	楼盘名称	地址	类别	项目状态	项目权益	待开发面积
158	佛山保利碧桂园悦公馆	佛山市顺德区	住宅	在建	50.00%	2,993
159	佛山保利西悦湾	佛山市顺德区	住宅	在建	50.00%	-
160	佛山保利和光尘樾	佛山市顺德区	综合	在建	50.00%	-
161	佛山保利龙光集成和光尘樾（原佛山保利顺德区集成项目)	佛山市顺德区	写字楼	在建	52.10%	-
162	佛山保利中睿名苑	佛山市顺德区	住宅	在建	100.00%	10,307
163	佛山市顺德区华阳路东侧项目★	佛山市顺德区	综合	在建	49.00%	253,690
164	佛山保利中央公园	佛山市三水区	综合	在建	51.00%	371,817
165	佛山保利中央公园二期	佛山市三水区	综合	在建	51.00%	70,510
166	佛山保利雲上	佛山市三水区	住宅	在建	51.00%	88,539
167	佛山保利和乐花园（原佛山市三水区映海路西侧项目)	佛山市三水区	住宅	在建	51.00%	-
168	佛山保利清能和府（原佛山市三水区映海路东侧项目★)	佛山市三水区	综合	在建	50.00%	268,256
169	佛山保利御江南（原佛山市三水区金泉大道南侧项目★)	佛山市三水区	住宅	在建	95.00%	1,064,917
170	佛山美的明湖北湾二期	佛山市高明区	住宅	在建	33.00%	-
171	佛山保利西山林语	佛山市高明区	住宅	在建	100.00%	10,852
172	佛山保利文玥花园	佛山市高明区	住宅	在建	50.00%	-
173	阳江保利银滩	阳江市闸波镇	综合	在建	100.00%	63,247
174	阳江保利中央公园	阳江市江城区	住宅	在建	100.00%	13,461
175	阳江保利中央公馆	阳江市江城区	综合	在建	100.00%	36,477
176	河源保利林语花园	河源市源城区	住宅	在建	75.00%	26,248
177	河源市源城区万绿湖大道南侧项目★	河源市源城区	住宅	拟建	75.00%	437,643
178	东莞保利南城大都会	东莞市南城区	综合	在建	51.00%	-
179	东莞保利欢乐大都汇（原东莞市南城区环城路西南侧项目)	东莞市南城区	综合	在建	100.00%	-
180	东莞保利天际	东莞市万江区	综合	在建	70.00%	-
181	东莞市万江街道四环路东侧项目★	东莞市万江镇	综合	在建	33.00%	83,892

序号	楼盘名称	地址	类别	项目状态	项目权益	待开发面积
182	东莞保利中惠悦城	东莞市寮步镇	住宅	在建	50.00%	-
183	东莞保利卓越中环广场（原东莞市寮步镇龙胜路西侧项目)	东莞市寮步镇	住宅	在建	50.00%	30,000
184	东莞保利金地领峯（原东莞市寮步镇松山湖大道东侧项目)	东莞市寮步镇	住宅	在建	50.00%	56,338
185	东莞保利东岸花园	东莞市茶山镇	住宅	在建	100.00%	23,134
186	东莞保利紫岸花城	东莞市洪梅镇	住宅	在建	86.34%	34,332
187	东莞保利月湖园	东莞市生态产业园区	住宅	在建	100.00%	-
188	东莞保利香槟颂	东莞市桥头镇	住宅	在建	25.00%	2,349
189	东莞金地时代艺境（原东莞常平镇卢屋村项目)	东莞市常平镇	住宅	在建	16.67%	-
190	东莞松湖悦府（原东莞大朗镇富民北路南侧项目)	东莞市大朗镇	住宅	在建	20.00%	-
191	东莞保利湖悦花园	东莞市东坑镇	综合	在建	100.00%	2,058
192	东莞保利黄江叁悦花园	东莞市黄江镇	住宅	在建	5.00%	-
193	东莞保利滨湖堂悦（原东莞市麻涌镇兴南路南侧项目)	东莞市麻涌镇	住宅	在建	90.00%	32,314
194	东莞市虎门镇莞太路东侧项目★	东莞市虎门镇	综合	拟建	51.25%	1,503,346
195	东莞市石排镇公园南路西侧项目★	东莞市石排镇	住宅	在建	85.00%	64,981
196	东莞市凤岗镇东深路东侧项目	东莞市凤岗镇	综合	拟建	50.00%	124,329
197	东莞市谢岗镇花园大道北侧项目	东莞市谢岗镇	综合	拟建	40.00%	292,088
198	中山保利林语（原中山保利春天里)	中山市火炬开发区	住宅	在建	51.00%	37,431
199	中山保利国际广场	中山市港口镇	住宅	在建	100.00%	4,211
200	中山保利领岸花园	中山市南朗镇	住宅	在建	51.00%	16,888
201	中山碧桂园保利天启	中山市南朗镇	住宅	在建	49.00%	-
202	中山保利天汇（原中山市翠亨新区翠亨快线北侧项目)	中山市翠亨新区	住宅	在建	100.00%	43,641
203	中山和筑左岸花园（原中山市翠亨新区和信路南侧项目)	中山市翠亨新区	住宅	在建	100.00%	542,169

序号	楼盘名称	地址	类别	项目状态	项目权益	待开发面积
204	珠海九州保利天和	珠海市金湾区	住宅	在建	50.00%	332,177
205	中山市东区沙湾路东侧项目★	中山市东区	住宅	拟建	100.00%	347,088
206	珠海保利横琴新区十字门大道东侧项目	珠海市横琴新区	写字楼	在建	100.00%	-
207	珠海时代保利中环广场	珠海市香洲区	综合	在建	50.00%	-
208	珠海市香洲区宝业路西侧项目	珠海市香洲区	写字楼	在建	70.00%	1,814
209	珠海碧桂园保利海悦天境花园	珠海市高栏港经济区	住宅	在建	51.00%	-
210	珠海保利碧桂园海棠花园	珠海市高栏港经济区	住宅	在建	51.00%	4,780
211	珠海保利百合花园	珠海市斗门区	住宅	在建	62.50%	-
212	珠海保利茉莉花园	珠海市斗门区	住宅	在建	62.50%	3,129
213	珠海时代天韵花园	珠海市斗门区	住宅	在建	50.00%	-
214	珠海时代水畔雅苑	珠海市斗门区	住宅	在建	50.00%	-
215	南昆山保利锦里	龙门县南昆山镇	综合	在建	51.00%	-
216	汕尾保利金町湾	汕尾市城区	综合	在建	100.00%	79,314
217	汕尾保利大都汇	汕尾市城区	综合	在建	80.00%	-
218	汕尾保利金町湾二期	汕尾市城区	综合	在建	80.00%	712,406
219	汕尾市汕马路金町段北侧项目	汕尾市城区	住宅	拟建	100.00%	1,512,821
220	汕尾保利海德公馆（原汕尾市海丰县鹰地山项目)	汕尾市海丰县	住宅	在建	85.00%	128,015
221	汕尾保利林语花园（原汕尾陆河东坑项目)	汕尾市陆河县	住宅	在建	45.00%	143,233
222	深圳保利香槟苑	深圳市大鹏新区	住宅	在建	100.00%	-
223	深圳保利青谷项目（原深圳市龙岗区惠深沿海高速南侧项目★)	深圳市龙岗区	综合	在建	40.00%	184,903
224	汕头保利和府	汕头市龙湖区	住宅	在建	100.00%	-
225	汕头保利宜华城项目	汕头市龙湖区	住宅	在建	51.00%	229,132

序号	楼盘名称	地址	类别	项目状态	项目权益	待开发面积
226	汕头保利宜华林语苑	汕头市金平区	住宅	在建	51.00%	4,345
227	梅州保利江南和府	梅州市梅江区	住宅	在建	100.00%	-
228	梅州保利公园里	梅州市梅江区	住宅	在建	100.00%	-
229	梅州保利江南苑二期	梅州市梅江区	住宅	在建	100.00%	-
230	揭阳保利和府	揭阳市普宁市	住宅	在建	80.00%	6,872
231	揭阳保利西海岸	揭阳市渔湖片区	住宅	在建	50.00%	139,952
232	揭阳保利榕江悦府	揭阳市渔湖片区	住宅	在建	50.00%	200,775
233	揭阳保利锦绣花园	揭阳市榕城区	住宅	在建	100.00%	-
234	揭阳保利金都花园	揭阳市榕城区	住宅	拟建	51.00%	201,075
235	揭阳保利大都汇（原揭阳市揭东区环市北路北侧项目)	揭阳市揭东区	住宅	在建	68.00%	578,422
236	惠州保利和悦华锦（原惠州保利惠城区小金口项目)	惠州市惠城区	住宅	在建	100.00%	-
237	惠州保利锦城（原惠州惠城区潼侨镇项目)	惠州市惠城区	住宅	在建	51.00%	103,072
238	惠州保利万象天汇广场	惠州市惠城区	综合	在建	33.00%	466,144
239	惠州保利云山堂悦（原惠州保利博罗县长宁镇罗浮大道东侧项目)	惠州市博罗县	住宅	在建	100.00%	6,325
240	惠州保利百合花园	惠州市惠东县	住宅	在建	33.33%	-
241	茂名保利大都会	茂名市电白县	住宅	在建	80.00%	129,332
242	茂名保利奥体大都汇	茂名市电白县	住宅	在建	65.00%	833,023
243	茂名保利东湾	茂名市茂南区	住宅	在建	100.00%	191,015
244	茂名保利中环广场	茂名市茂南区	住宅	在建	51.00%	47,174
245	茂名保利天寰	茂名市茂南区	住宅	在建	51.00%	185,873
246	茂名市茂南区东粤路项目★	茂名市茂南区	综合	拟建	100.00%	561,650
247	茂名保利堂悦	茂名市宾西小区	住宅	在建	100.00%	2,843
248	江门保利大都会	江门市蓬江区	综合	在建	50.00%	649,615
249	江门保利悦公馆	江门市蓬江区	住宅	在建	50.00%	2,200
250	江门保利云上西棠	江门市蓬江区	住宅	在建	100.00%	233,614

序号	楼盘名称	地址	类别	项目状态	项目权益	待开发面积
251	江门保利天汇	江门市蓬江区	综合	在建	100.00%	18,852
252	江门鹤山保利中央花园	江门市鹤山市	住宅	在建	100.00%	71,757
253	江门保利中央公馆	江门市台山市	住宅	在建	100.00%	-
254	江门保利中央公馆三期	江门市台山市	住宅	在建	100.00%	6,646
255	江门保利西海岸	江门市新会区	住宅	在建	51.00%	608,281
256	江门保利玥府	江门市古井镇	住宅	在建	100.00%	3,378
257	江门保利江海大都汇（原江门市江海区滘头西路项目★)	江门市江海区	综合	在建	60.00%	251,856
258	清远保利花园	清远市清新县	住宅	在建	51.00%	-
259	清远保利天汇	清远市清城区	综合	在建	54.00%	213,406
260	清远保利麓湖	清远市清城区	住宅	在建	100.00%	87,554
261	清远保利奥体大都汇（原清远市清城区清晖北路东侧项目)	清远市清城区	住宅	在建	65.00%	715,352
262	清远雅居乐保利锦城	清远市清城区	住宅	在建	50.00%	-
263	清远保利英德市中央公馆	清远市英德市	住宅	在建	100.00%	-
264	韶关保利芙蓉新城	韶关市武江区	综合	在建	51.00%	554,217
265	韶关保利中滨花园	韶关市武江区	住宅	在建	51.00%	25,449
266	韶关保利时光印象	韶关市武江区	住宅	在建	51.00%	465,282
267	韶关保利心语花园	韶关市浈江区	住宅	在建	100.00%	-
268	韶关保利东湾	韶关市浈江区	住宅	在建	65.00%	116,242
269	湛江保利原点广场	湛江市霞山区	综合	在建	65.00%	705,050
270	湛江保利西海岸	湛江市赤坎区	综合	在建	70.00%	541,295
271	肇庆保利花园	肇庆市肇庆新区	住宅	在建	51.00%	-
272	肇庆保利和悦湖畔（原肇庆保利花园东侧项目)	肇庆市肇庆新区	住宅	在建	100.00%	20,228
273	肇庆保利爱乐小镇	肇庆市高新区	住宅	在建	51.00%	342,720
274	肇庆保利时光印象花园	肇庆市高新区	住宅	在建	100.00%	115,968
275	肇庆保利珑湾花园	肇庆市高新区	住宅	在建	75.00%	418,147
276	肇庆保利端州区砚都大道东侧项目	肇庆市端州区	住宅	拟建	90.00%	293,657

序号	楼盘名称	地址	类别	项目状态	项目权益	待开发面积
277	肇庆保利金凯盛誉城	肇庆市四会市	住宅	在建	50.00%	-
278	福州保利天城花园	福州市晋安区	住宅	在建	20.00%	-
279	福州保利熙悦府	福州市晋安区	住宅	在建	20.00%	-
280	福州浣溪山里	福州市晋安区	综合	在建	40.00%	-
281	福州保利公园左岸	福州市晋安区	住宅	在建	33.30%	1,950
282	福州保利和光尘樾★	福州市晋安区	住宅	在建	100.00%	1,474
283	福州三江理想城	福州市仓山区	综合	在建	33.00%	-
284	福州保利天悦花园	福州市鼓楼区	综合	在建	100.00%	28,851
285	福州保利乌山九巷	福州市鼓楼区	综合	在建	40.00%	13,430
286	福州保利天悦二期（原福州市鼓楼区江厝路南侧项目★)	福州市鼓楼区	住宅	在建	60.00%	125,494
287	福州和光屿湖（原福州市闽侯县闽兴街北侧项目)	福州市闽侯县	综合	在建	40.00%	269,840
288	福州保利堂悦（原福州市闽侯县荆溪大道西侧项目★)	福州市闽侯县	住宅	在建	100.00%	3,056
289	福州市闽侯县广贤路西侧项目★	福州市闽侯县	综合	拟建	100.00%	77,675
290	福州市福清市清荣大道南侧项目★	福州市福清市	综合	拟建	50.00%	314,025
291	福州市福清市创业大道南侧项目★	福州市福清市	综合	拟建	50.00%	149,482
292	福州市永泰县三环路北侧项目★	福州市永泰县	综合	拟建	60.00%	174,152
293	福州市长乐区万沙路西侧项目★	福州市长乐区	综合	拟建	51.00%	124,800
294	厦门保利壹海里	厦门市同安区	住宅	在建	100.00%	-
295	厦门保利和光屿海（原厦门保利同安新城通福路北项目)	厦门市同安区	住宅	在建	100.00%	-
296	厦门保利天汇（原厦门保利同安新城通福路南项目)	厦门市同安区	住宅	在建	100.00%	-
297	厦门保利天汇	厦门市同安区	住宅	在建	100.00%	-
298	厦门保利时光印象（原厦门市同安区凤祥路北侧项目★)	厦门市同安区	综合	在建	51.00%	1,717
299	厦门保利和光城悦	厦门市翔安区	住宅	在建	100.00%	-

序号	楼盘名称	地址	类别	项目状态	项目权益	待开发面积
300	厦门市翔安区滨海东大道北侧项目★	厦门市翔安区	综合	拟建	49.00%	229,559
301	厦门保利中央公园	厦门市海沧区	住宅	在建	25.00%	6,111
302	厦门中航当代半岛	厦门市思明区	住宅	在建	40.00%	-
303	莆田保利中央公园	莆田市荔城区	住宅	在建	100.00%	-
304	莆田市荔城区八二一街北侧项目★	莆田市荔城区	综合	拟建	100.00%	901,238
305	莆田保利城	莆田市涵江区	综合	在建	51.00%	-
306	莆田保利拉菲公馆	莆田市涵江区	住宅	在建	40.00%	-
307	莆田保利城项目五期	莆田市涵江区	综合	在建	20.00%	-
308	莆田保利紫荆公馆	莆田市涵江区	住宅	在建	40.00%	-
309	莆田保利城六期	莆田市涵江区	住宅	在建	52.00%	2,481
310	莆田保利云上（原莆田保利云上项目(原涵江区南环城路项目))	莆田市涵江区	住宅	在建	100.00%	1,076
311	莆田保利城七期	莆田市涵江区	住宅	在建	40.00%	-
312	莆田保利城八期	莆田市涵江区	住宅	在建	51.00%	5,181
313	莆田保利城九期	莆田市涵江区	住宅	在建	40.00%	15,367
314	莆田保利堂悦（原莆田市涵江区工业路西侧项目★)	莆田市涵江区	综合	在建	100.00%	233,424
315	泉州保利壹号公馆	泉州市丰泽区	住宅	在建	100.00%	-
316	泉州保利天汇	泉州市丰泽区	住宅	在建	100.00%	33,727
317	泉州市丰泽区田安南路北侧项目★	泉州市丰泽区	综合	拟建	50.00%	195,185
318	泉州保利海上罗兰	泉州市南安市	住宅	在建	39.00%	-
319	南安保利丰盛家园（原泉州市南安市新华南路南侧项目★)	泉州市南安市	综合	在建	49.00%	5,122
320	泉州市南安市彭埔路东侧项目★	泉州市南安市	综合	在建	33.00%	145,949
321	泉州保利自在海（原泉州市晋江市海上银滩项目★)	泉州市晋江市	综合	在建	50.00%	455,156
322	泉州保利时光印象★	泉州市台商区	住宅	在建	100.00%	207,303
323	晋江中航城	泉州市晋江市	住宅	在建	80.00%	213,106

序号	楼盘名称	地址	类别	项目状态	项目权益	待开发面积
324	晋江保利上城项目（原晋江市池店镇绿城路西侧项目)	泉州市晋江市	住宅	在建	80.00%	5,174
325	漳州保利和院里	漳州市长泰县	住宅	在建	100.00%	-
326	漳州保利长泰县古湖生态城	漳州市长泰县	住宅	在建	40.00%	41,851
327	漳州保利大国璟	漳州市长泰县	住宅	在建	40.00%	-
328	漳州璀璨滨江	漳州市龙文区	住宅	在建	49.00%	153,545
329	杭州保利滨江上品	杭州市上城区	住宅	在建	49.50%	-
330	杭州保利澄品	杭州市上城区	住宅	在建	25.00%	-
331	杭州保利欣品华庭（原杭州市萧山区新街镇项目)	杭州市萧山区	住宅	在建	100.00%	-
332	杭州保利时光印象（原杭州市萧山区国槐路西侧项目★)	杭州市萧山区	住宅	在建	100.00%	30,000
333	杭州君品（原杭州市萧山区利丰路西侧项目★)	杭州市萧山区	住宅	在建	25.50%	-
334	杭州保利潮起云上府（原杭州市萧山区庆丰路项目★)	杭州市萧山区	住宅	在建	100.00%	-
335	杭州保利天汇	杭州市滨江区	住宅	在建	100.00%	-
336	杭州保利和光尘樾	杭州市余杭区	住宅	在建	50.00%	-
337	杭州市下城区绍兴路东侧项目★	杭州市下城区	住宅	在建	33.00%	378,558
338	慈溪保利堂悦	宁波市慈溪市	住宅	在建	60.00%	-
339	宁波保利天悦	宁波市海曙区	住宅	在建	100.00%	-
340	奉化保利和光城樾（原宁波市奉化区长汀西路北侧项目)	宁波市奉化区	住宅	在建	51.00%	-
341	湖州保利堂悦	湖州市吴兴区	住宅	在建	100.00%	5,078
342	湖州保利棠禧	湖州市吴兴区	住宅	在建	100.00%	-
343	绍兴保利迪荡湖壹号	绍兴市越城区	住宅	在建	25.00%	50,061
344	绍兴市越城区会稽路西侧项目★	绍兴市越城区	综合	在建	26.00%	261,312
345	绍兴上虞保利大国璟	绍兴市上虞区	住宅	在建	100.00%	14,737
346	舟山保利自在海（原舟山市普陀区庙筲线西侧项目)	舟山市普陀区	住宅	在建	85.00%	1,270,583
347	台州保利碧桂园西江月	台州市黄岩区	住宅	在建	50.00%	-

序号	楼盘名称	地址	类别	项目状态	项目权益	待开发面积
348	台州保利大国璟	台州市黄岩区	住宅	在建	100.00%	5,732
349	台州玖章台	台州市椒江区	住宅	在建	50.00%	-
350	温州云著	温州市瓯海区	住宅	在建	25.00%	-
351	温州翡翠天地	温州市瓯海区	住宅	在建	20.00%	-
352	温州保利大国璟	温州市鹿城区	住宅	在建	100.00%	-
353	温州保利天悦（原温州市鹿城区南汇街道中央绿轴项目)	温州市鹿城区	住宅	在建	83.60%	-
354	金华御西湖	金华市婺城区	住宅	在建	50.00%	-
355	金华保利大国璟	金华市婺城区	住宅	在建	100.00%	-
356	金华保利天汇（原金华市婺城区解放西路南侧项目)	金华市婺城区	住宅	在建	100.00%	-
357	金华保利阅江台（原金华市金东区艾青路南侧项目★)	金华市金东区	综合	在建	51.00%	113,790
358	南京新保弘天宸	南京市江宁区	住宅	在建	33.00%	2,988
359	南京新招保悦峯	南京市江宁区	住宅	在建	33.00%	-
360	南京保利梅龙湖项目	南京市江宁区	住宅	在建	100.00%	-
361	南京保利湖光晨樾	南京市江宁区	住宅	在建	16.28%	2,134
362	南京上坊天云路以南项目	南京市江宁区	住宅	在建	20.00%	-
363	南京保利樾山林语园（原南京市江宁区定林路西侧项目)	南京市江宁区	住宅	在建	48.00%	-
364	南京保利蔚蓝	南京市栖霞区	住宅	在建	50.10%	1,613
365	南京中航国际社区	南京市栖霞区	住宅	在建	80.00%	-
366	南京市栖霞区乐江路南侧项目★	南京市栖霞区	住宅	拟建	49.00%	120,937
367	南京保利云际	南京市建邺区	住宅	在建	33.00%	-
368	南京保利云上	南京市秦淮区	住宅	在建	51.00%	35,211
369	南京悦风华	南京市浦口区	住宅	在建	49.00%	-
370	南京江山大境	南京市浦口区	住宅	在建	30.00%	-
371	南京保利小桃园	南京市鼓楼区	住宅	在建	31.00%	23,059
372	南京长江华府	南京市鼓楼区	住宅	在建	32.00%	-
373	南京保利和光晨樾	南京市鼓楼区	综合	在建	51.00%	27,164

序号	楼盘名称	地址	类别	项目状态	项目权益	待开发面积
374	南京保利观棠和府	南京市六合区	住宅	在建	100.00%	10,513
375	南京印悦府	南京市高新区	住宅	在建	20.00%	-
376	南京市江北新区新浦路东侧项目★	南京市江北新区	住宅	拟建	25.00%	69,061
377	南京市江北新区江苑路北侧项目★	南京市江北新区	住宅	在建	20.00%	4,019
378	无锡太湖如院	无锡市滨湖区	住宅	在建	33.00%	6,232
379	无锡万科天一新著	无锡市惠山区	住宅	在建	26.50%	-
380	无锡保利融侨时光印象	无锡市梁溪区	住宅	在建	49.00%	1,241
381	无锡保利吴樾东方	无锡市新吴区	住宅	在建	20.00%	-
382	南通保利香槟国际	南通市港闸区	住宅	在建	100.00%	-
383	连云港保利海上五月花	连云港市连云区	住宅	在建	100.00%	-
384	连云港保利西山林语	连云港市海州区	住宅	在建	100.00%	-
385	连云港保利金辉高新云璟	连云港市高新区	住宅	在建	50.00%	21,341
386	常州保利公园九里	常州市钟楼区	住宅	在建	100.00%	-
387	常州保利和光晨樾	常州市钟楼区	住宅	在建	100.00%	3,181
388	常州桃李东方	常州市钟楼区	住宅	在建	49.00%	7,206
389	常州金科保利北郡	常州市新北区	住宅	在建	45.00%	-
390	常州保利紫荆公馆	常州市金坛区	住宅	在建	100.00%	-
391	盐城保利紫荆公馆	盐城市亭湖区	住宅	在建	100.00%	-
392	盐城保利罗兰春天	盐城市亭湖区	住宅	在建	100.00%	-
393	镇江句容碧桂园保利天汇时代	镇江市句容市	住宅	在建	30.00%	-
394	镇江句容天悦府	镇江市句容市	住宅	在建	18.00%	-
395	徐州保利合景珑湾	徐州市贾汪区	住宅	在建	50.00%	-
396	徐州保利观澜别苑	徐州市云龙区	住宅	在建	34.00%	-
397	徐州保利水沐堂悦★	徐州市云龙区	住宅	在建	60.00%	30,000
398	徐州凤凰源著	徐州市铜山区	住宅	在建	33.00%	-
399	徐州梧桐公馆	徐州市铜山区	住宅	在建	25.00%	83,008

序号	楼盘名称	地址	类别	项目状态	项目权益	待开发面积
400	徐州保利万科时代之光	徐州市铜山区	住宅	在建	50.00%	-
401	徐州市铜山区赵庄路东侧项目	徐州市铜山区	住宅	在建	50.00%	-
402	徐州保利和府	徐州市泉山区	住宅	在建	100.00%	6,513
403	淮安保利堂悦	淮安市清江浦区	住宅	在建	100.00%	57,380
404	淮安市清江浦区承德路西侧项目★	淮安市清江浦区	住宅	在建	51.00%	423,731
405	合肥保利公元天下	合肥市滨湖新区	住宅	在建	34.00%	-
406	合肥时光印象	合肥市滨湖新区	住宅	在建	33.00%	-
407	合肥保利和光尘樾	合肥市滨湖新区	住宅	在建	100.00%	52,354
408	合肥保利海上明悦	合肥市瑶海区	住宅	在建	100.00%	32,037
409	合肥保利熙悦府	合肥市瑶海区	综合	在建	100.00%	-
410	合肥保利罗兰香谷	合肥市新站区	住宅	在建	100.00%	-
411	合肥保利柏林之春	合肥市高新区	住宅	在建	100.00%	-
412	合肥西子曼城	合肥市高新区	住宅	在建	9.50%	-
413	合肥保利堂悦	合肥市蜀山区	住宅	在建	100.00%	-
414	合肥保利时代	合肥市长丰县	住宅	在建	100.00%	-
415	合肥保利溪湖林语（原合肥市庐江县伍乔路北侧项目)	合肥市庐江县	住宅	在建	100.00%	6,196
416	合肥保利和府（原合肥市庐江县合铜路东侧项目)	合肥市庐江县	住宅	在建	51.00%	74,764
417	芜湖保利信达熙悦府	芜湖市鸠江区	住宅	在建	51.00%	-
418	芜湖保利香颂庄园	芜湖市鸠江区	住宅	在建	100.00%	-
419	芜湖保利时光印象（原芜湖市鸠江区经五路东侧项目★)	芜湖市鸠江区	住宅	在建	82.00%	152,007
420	阜阳保利堂悦	阜阳市颍州区	住宅	在建	85.00%	132,746
421	天津保利大都会	天津市和平区	综合	在建	50.00%	-
422	天津保利溪湖林语	天津市武清区	住宅	在建	70.00%	14,449
423	天津保利梧桐语	天津市武清区	住宅	在建	51.00%	-
424	天津保利梧桐大道项目	天津市武清区	住宅	在建	33.00%	25,931

序号	楼盘名称	地址	类别	项目状态	项目权益	待开发面积
425	天津保利金融街诺丁山	天津市西青区	住宅	在建	50.00%	-
426	天津锦庐	天津市西青区	住宅	在建	33.00%	-
427	天津保利和光尘樾（原天津市西青区学府中路东侧项目★)	天津市西青区	住宅	在建	100.00%	368,148
428	天津保利海上五月花	天津市滨海新区	住宅	在建	100.00%	-
429	天津保利东郡	天津市滨海新区	住宅	在建	50.00%	-
430	天津华远堂悦	天津市滨海新区	住宅	在建	50.00%	-
431	天津保利九里晴川	天津市滨海新区	住宅	在建	12.50%	-
432	天津保利拾光年★	天津市滨海新区	住宅	在建	100.00%	-
433	天津保利云庐	天津市宁河区	住宅	在建	60.00%	4,776
434	天津保利天汇	天津市宁河区	住宅	在建	60.00%	69,385
435	天津保利公元大观	天津市红桥区	住宅	在建	50.00%	65,834
436	天津保利云禧	天津市南开区	住宅	在建	82.20%	-
437	天津保利和山正院（正园）（原天津保利蓟州区湖东大道项目)	天津市蓟州区	住宅	在建	0.00%	-
438	天津保利和山正院	天津市蓟州区	住宅	在建	0.00%	-
439	秦皇岛北戴河新区保利海公园项目	秦皇岛市北戴河新区	住宅	在建	51.00%	290,125
440	秦皇岛保利和堂	秦皇岛市北戴河新区	综合	在建	51.00%	7,521
441	秦皇岛保利观潮	秦皇岛市北戴河新区	综合	在建	51.00%	-
442	包头保利百合花园	包头市东河区	住宅	在建	55.00%	86,005
443	包头保利南海公园	包头市东河区	住宅	在建	55.00%	22,240
444	包头保利公园壹号	包头市九原区	住宅	在建	100.00%	247,704
445	石家庄保利花园	石家庄市长安区	综合	在建	90.00%	84,340

序号	楼盘名称	地址	类别	项目状态	项目权益	待开发面积
446	石家庄保利和光尘樾	石家庄市裕华区	住宅	在建	49.50%	1,177
447	石家庄保利西山御园	石家庄市鹿泉区	住宅	在建	60.30%	6,512
448	石家庄保利鹿泉区名人山庄项目	石家庄市鹿泉区	住宅	拟建	45.90%	131,444
449	石家庄保利城	石家庄市鹿泉区	住宅	在建	63.00%	119,895
450	石家庄保利堂悦	石家庄市藁城区	住宅	在建	67.50%	6,343
451	石家庄保利时光印象	石家庄市藁城区	住宅	在建	66.96%	29,043
452	石家庄保利云上（原石家庄市新华区宁安路南侧项目)	石家庄市新华区	住宅	在建	100.00%	-
453	沧州保利花园	沧州市运河区	住宅	在建	90.00%	2,753
454	沧州保利拉菲公馆	沧州市高新区	住宅	在建	50.00%	-
455	沧州荣盛名邸	沧州市高新区	住宅	在建	50.00%	-
456	沧州保利香槟国际	沧州市新华区	住宅	在建	100.00%	38,775
457	沧州保利堂悦	沧州市沧县	住宅	在建	100.00%	-
458	德州保利黄河国际生态城	德州市齐河县	住宅	在建	90.00%	217,309
459	廊坊市固安县信息道南侧项目★	廊坊市固安县	综合	拟建	100.00%	396,279
460	衡水保利拉菲公馆	衡水市桃城区	住宅	在建	90.00%	183,535
461	衡水市桃城区中湖大道西侧项目★	衡水市桃城区	住宅	拟建	100.00%	173,144
462	邢台保利茉莉公馆	邢台市桥西区	住宅	在建	40.50%	-
463	邢台国宾府	邢台市桥西区	住宅	在建	27.00%	-
464	邢台保利云上（原邢台市桥东区开元路东侧项目)	邢台市桥东区	住宅	在建	51.00%	75,512
465	邢台保利时光印象	邢台市桥西区	住宅	在建	51.00%	92,754
466	邯郸保利堂悦	邯郸市丛台区	住宅	在建	90.00%	-
467	邯郸盛世天城	邯郸市邯山区	住宅	在建	36.90%	-
468	邯郸保利时光印象	邯郸市复兴区	住宅	在建	90.00%	17,043
469	邯郸保利云上（原邯郸市复兴区铁西大街西侧项目)	邯郸市复兴区	住宅	在建	51.00%	-

序号	楼盘名称	地址	类别	项目状态	项目权益	待开发面积
470	青岛保利天汇	青岛市市北区	住宅	在建	45.00%	-
471	青岛保利时代（原青岛市市北区宜昌路北侧项目★)	青岛市市北区	住宅	在建	70.30%	163,868
472	青岛保利天珺（原青岛市北区长沙路南侧项目★）	青岛市北区	综合	在建	60.00%	100,980
473	青岛保利茉莉公馆	青岛市李沧区	综合	在建	10.00%	-
474	青岛保利中央公园	青岛市李沧区	综合	在建	100.00%	-
475	青岛保利观堂	青岛市城阳区	住宅	在建	42.00%	-
476	青岛胶州保利叁仟栋	青岛市胶州市	住宅	在建	100.00%	124,550
477	青岛胶州保利云禧	青岛市胶州市	住宅	在建	100.00%	266,641
478	青岛胶州市李哥庄镇桃源大街东侧项目	青岛市胶州市	住宅	在建	47.50%	1,128
479	青岛胶州保利胶东机场项目	青岛市胶州市	住宅	在建	47.50%	-
480	青岛保利和光尘樾（原青岛市胶州市青州路南侧项目)	青岛市胶东市	住宅	在建	60.00%	222,984
481	青岛保利和府（原青岛市胶州市五里堆路南侧项目)	青岛市胶东市	住宅	在建	51.00%	1,672
482	青岛保利领秀山	青岛市黄岛区	住宅	在建	51.00%	168,547
483	青岛保利开投徕卡公园	青岛市黄岛区	住宅	在建	30.00%	12,133
484	青岛保利领秀山二期	青岛市黄岛区	住宅	在建	51.00%	184,347
485	青岛保利香颂	青岛市即墨区	住宅	在建	51.00%	-
486	青岛保利科创（原青岛保利高新区清控科创项目)	青岛市高新区	综合	在建	40.00%	119,168
487	青岛保利大国璟	青岛市市北区	住宅	在建	50.00%	-
488	青岛漫悦湾	青岛市平度市	住宅	在建	30.00%	-
489	青岛保利国宾府	青岛市平度市	住宅	在建	30.00%	-
490	青岛保利红岛湾	青岛市红岛经济区	综合	在建	30.00%	378,222
491	临沂保利堂悦	临沂市兰山区	住宅	在建	70.00%	-
492	济宁保利时光印象	济宁市任城区	住宅	在建	60.00%	-
493	济宁保利和府★	济宁市任城区	住宅	在建	50.00%	-
494	济宁保利堂悦	济宁市邹城区	住宅	在建	57.00%	4,897

序号	楼盘名称	地址	类别	项目状态	项目权益	待开发面积
495	济宁保利城（原济宁市高新区崇文大道北侧项目★)	济宁市高新区	住宅	在建	40.00%	215,840
496	济宁市高新区开源路南侧项目★	济宁市高新区	综合	拟建	40.00%	630,707
497	济宁市高新区海川路西侧项目★	济宁市高新区	综合	拟建	35.00%	173,995
498	潍坊保利梧桐语	潍坊市潍城区	住宅	在建	33.00%	4,713
499	潍坊保利海棠	潍坊市寒亭区	住宅	在建	51.00%	23,800
500	济南保利和唐悦色	济南市历城区	住宅	在建	100.00%	117,131
501	济南保利和光山语	济南市高新区	住宅	在建	100.00%	-
502	济南章丘百脉悦府	济南市章丘市	住宅	在建	24.75%	233,393
503	烟台保利悦尚海	烟台市高新区	住宅	在建	85.00%	136,343
504	烟台市莱阳市富山路南侧项目★	烟台市莱阳市	综合	拟建	49.00%	113,653
505	沈阳保利十二橡树庄园	沈阳市东陵区	住宅	在建	100.00%	37,813
506	沈阳保利白沙林语	沈阳市东陵区	住宅	在建	100.00%	-
507	沈阳保利紫荆公馆	沈阳市东陵区	综合	在建	100.00%	5,772
508	沈阳保利海上五月花	沈阳市沈河区	住宅	在建	60.00%	-
509	沈阳保利天汇	沈阳市沈河区	住宅	在建	100.00%	135,593
510	沈阳保利溪湖林语	沈阳市皇姑区	住宅	在建	92.00%	48,538
511	沈阳保利大都会	沈阳市皇姑区	综合	在建	100.00%	82,412
512	沈阳保利茉莉公馆	沈阳市和平区	住宅	在建	100.00%	-
513	沈阳保利海德公园	沈阳市于洪区	住宅	在建	100.00%	-
514	沈阳保利和光屿湖	沈阳市于洪区	住宅	在建	100.00%	135,799
515	沈阳保利云禧	沈阳市铁西区	住宅	在建	100.00%	1,426
516	沈阳市铁西区洪湖北街东侧项目★	沈阳市铁西区	住宅	拟建	100.00%	74,441
517	沈阳保利中粮堂悦	沈阳市大东区	住宅	在建	49.00%	-
518	沈阳金地保利半山麓	沈阳市大东区	住宅	在建	50.00%	21,267
519	沈阳保利和光尘樾	沈阳市浑南区	住宅	在建	100.00%	-
520	沈阳保利云上（原沈阳市浑南区祝科街西侧项目★)	沈阳市浑南区	住宅	拟建	100.00%	227,069

序号	楼盘名称	地址	类别	项目状态	项目权益	待开发面积
521	丹东保利锦江林语	丹东市振兴区	住宅	在建	46.92%	9,823
522	丹东保利香槟国际	丹东市振兴区	住宅	在建	46.92%	-
523	营口保利香槟花园	营口市老边区	住宅	在建	95.00%	654,252
524	大连保利西山林语	大连市甘井子区	住宅	在建	100.00%	5,565
525	大连保利梧桐语	大连市甘井子区	住宅	在建	100.00%	-
526	大连保利罗兰	大连市甘井子区	住宅	在建	100.00%	-
527	大连保利海上五月花	大连市甘井子区	住宅	在建	100.00%	110,633
528	大连悦和山海（原大连市甘井子区东方路南侧项目)	大连市甘井子区	住宅	在建	36.00%	22,122
529	大连星光照澜（原大连市甘井子区东北路东侧项目★)	大连市甘井子区	综合	在建	36.00%	70,889
530	大连市甘井子区旅顺北路北侧项目★	大连市甘井子区	综合	拟建	50.00%	1,864,212
531	大连保利堂悦（原大连市金普新区渤海大道东侧 2、4 号项目)	大连市金普新区	住宅	在建	100.00%	11,461
532	大连湖光山语一期三期（原大连市金普新区寨子沟 A、C 项目)	大连市金普新区	住宅	在建	50.00%	123,602
533	大连市金普新区寨子沟 B 项目	大连市金普新区	住宅	在建	50.00%	3,982
534	大连市旅顺凤栖台	大连市旅顺口区	住宅	在建	40.00%	58,208
535	大连保利天禧	大连市东港区	综合	在建	100.00%	107,678
536	大连保利熙悦	大连市西岗区	住宅	在建	100.00%	1,800
537	长春保利香槟花园	长春市净月区	住宅	在建	100.00%	-
538	长春保利净月和府	长春市净月区	综合	在建	100.00%	-
539	长春惠斯勒小镇	长春市净月区	住宅	在建	50.00%	59,720
540	长春保利堂悦	长春市净月区	住宅	在建	100.00%	-
541	长春保利和光尘樾	长春市净月区	住宅	在建	75.00%	3,588
542	长春保利拾光年★	长春市净月区	住宅	在建	100.00%	30,000

序号	楼盘名称	地址	类别	项目状态	项目权益	待开发面积
543	长春保利天汇★	长春市净月区	住宅	在建	60.00%	264,399
544	长春市净月区滨河路东侧项目★	长春市净月区	综合	拟建	100.00%	269,478
545	长春市朝阳区阜丰大街南侧项目★	长春市朝阳区	综合	拟建	60.00%	132,617
546	长春保利天誉	长春市南关区	住宅	在建	75.00%	-
547	长春保利润天观湖	长春市南关区	住宅	在建	51.00%	-
548	长春保利溪湖林语	长春市南关区	住宅	在建	100.00%	-
549	长春保利中央公园	长春市绿园区	综合	在建	100.00%	7,496
550	长春保利云上	长春市绿园区	住宅	在建	100.00%	3,144
551	长春市绿园区富民大街北侧项目★	长春市绿园区	住宅	拟建	100.00%	491,171
552	长春保利熙悦	长春市汽开区	住宅	在建	51.00%	-
553	长春保利时光印象	长春市经开区	住宅	在建	60.00%	5,020
554	武汉保利大都会（含卓刀泉南路地块）	武汉市洪山区	住宅	在建	51.00%	4,353
	武汉保利新武昌	武汉市洪山区	住宅	在建	51.00%	-
555	武汉金地保利褐石公馆	武汉市洪山区	住宅	在建	25.00%	-
556	武汉保利滨江中心（原武汉保利洪山区友谊大道西北侧项目)	武汉市洪山区	综合	在建	80.00%	-
557	武汉市万科保利理想城市	武汉市洪山区	住宅	在建	25.50%	1,244,341
558	武汉保利云上（原武汉市洪山区园林路西侧项目)	武汉市洪山区	住宅	在建	50.00%	50,854
559	武汉保利关山村 K26 项目	武汉市东湖开发区	综合	在建	80.00%	-
560	武汉保利时代	武汉市东湖开发区	住宅	在建	80.00%	-
561	武汉保利圆梦城	武汉市新洲区	住宅	在建	70.00%	1,183,128
562	武汉保利星港城（原武汉保利新洲区阳逻经济开发区环湖路东侧项目）	武汉市新洲区	住宅	拟建	20.00%	471,714
563	武汉保利海上五月花	武汉市江夏区	住宅	在建	100.00%	16,866

序号	楼盘名称	地址	类别	项目状态	项目权益	待开发面积
564	武汉保利西海岸	武汉市江夏区	住宅	在建	50.00%	-
	武汉保利西海岸二期	武汉市江夏区	住宅	在建	50.00%	-
565	武汉保利军运城（含原军运村二期项目）	武汉市江夏区	住宅	在建	40.00%	-
566	武汉万科保利理想星光	武汉市江夏区	住宅	在建	20.00%	4,132
567	武汉万科保利理想星光	武汉市江夏区	住宅	在建	24.00%	6,761
568	武汉保利和光晨樾	武汉市江夏区	住宅	在建	42.72%	20,685
569	武汉保利时光印象（原武汉市江夏区 162 号地块项目)	武汉市江夏区	住宅	在建	51.00%	258,057
570	武汉保利香颂	武汉市汉阳区	综合	在建	50.00%	1,136,894
571	武汉绿城金地凤起听澜（原武汉汉阳区四新南路南侧项目)	武汉市汉阳区	住宅	在建	36.00%	4,788
572	武汉保利庭瑞阅江台 A	武汉市汉阳区	住宅	在建	40.80%	169,050
573	武汉保利庭瑞阅江台 B	武汉市汉阳区	住宅	在建	40.80%	307,931
574	宜昌保利山海大观	宜昌市夷陵区	住宅	在建	80.00%	-
575	宜昌保利香槟国际	宜昌市夷陵区	住宅	在建	63.00%	-
576	宜昌保利罗兰香谷	宜昌市夷陵区	住宅	在建	63.00%	-
577	荆州保利堂悦	荆州市沙市区	住宅	在建	82.00%	1,475
578	荆州保利武汉公园壹号	荆州市荆北新区	住宅	在建	100.00%	488,738
579	襄阳保利海上五月花	襄阳市高新区	住宅	在建	50.00%	-
580	孝感保利香颂	孝感市孝南区	住宅	在建	70.00%	12,318
581	孝感市临空经济区孝汉大道西侧项目★	孝感市临空经济区	综合	拟建	100.00%	604,897
582	长沙保利麓谷林语	长沙市岳麓区	住宅	在建	100.00%	-
583	长沙保利西海岸	长沙市岳麓区	综合	在建	50.00%	114,959
584	长沙保利海德公园	长沙市岳麓区	综合	在建	80.00%	7,846
585	长沙保利时光印象★	长沙市岳麓区	综合	在建	50.00%	256,094
586	长沙保利天汇（原长沙市岳麓区连山路北侧项目★)	长沙市岳麓区	综合	在建	60.00%	401,657
587	长沙保利香槟国际	长沙市长沙县	住宅	在建	100.00%	21,011

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

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

序号	楼盘名称	地址	类别	项目状态	项目权益	待开发面积
632	郑州保利保利金茂时光悦	郑州市经开区	住宅	在建	51.00%	-
633	郑州保利天汇（原郑州市经开区经北五路南侧项目★)	郑州市经开区	住宅	在建	50.00%	8,825
634	郑州文化广场二期（原郑州市经开区经北六路南侧项目★)	郑州市经开区	住宅	在建	50.00%	-
635	郑州市经开区经北二路南侧项目★	郑州市经开区	住宅	拟建	100.00%	111,708
636	郑州保利心语花园	郑州市中原区	住宅	在建	100.00%	-
637	郑州保利珑熙	郑州市金水区	住宅	在建	70.00%	-
638	郑州保利杓袁项目	郑州市金水区	住宅	在建	70.00%	-
639	郑州市高新区木荷路西侧项目★	郑州市高新区	住宅	在建	100.00%	111,019
640	郑州金茂如意府（原郑州保利文化广场项目二期★)	郑州市高新区	综合	在建	60.00%	30,000
641	郑州市高新区青梅街北侧项目★	郑州市高新区	住宅	拟建	100.00%	125,606
642	郑州华润凯旋门（原郑州市金水区龙湖内环南路南侧项目★)	郑州市金水区	住宅	在建	51.00%	5,526
643	郑州市二七区双铁路南侧项目★	郑州市二七区	住宅	拟建	100.00%	158,444
644	郑州市二七区同心路北侧项目★	郑州市二七区	住宅	拟建	100.00%	156,982
645	洛阳保利和园项目	洛阳市老城区	住宅	在建	80.00%	104,651
646	洛阳保利大都会	洛阳市西工区	住宅	在建	44.45%	14,810
647	开封保利城	开封市龙亭区	住宅	在建	15.30%	669,216
648	许昌保利堂悦花园	许昌市东城区	住宅	在建	100.00%	12,696
649	重庆保利江上明珠	重庆市江北区	住宅	在建	100.00%	2,751
650	重庆保利观澜	重庆市江北区	住宅	在建	50.00%	-
651	重庆保利阅江台（原重庆市江北区盘溪路西侧项目★)	重庆市江北区	住宅	在建	100.00%	52,399
652	重庆中央雲璟	重庆市两江新区	住宅	在建	40.00%	105,251
653	重庆保利和光尘樾	重庆市两江新区	住宅	在建	100.00%	174,779

序号	楼盘名称	地址	类别	项目状态	项目权益	待开发面积
654	重庆保利天珺	重庆市两江新区	住宅	在建	100.00%	109,793
655	重庆保利拾光年（原重庆市两江新区悦融路西侧项目★)	重庆市两江新区	住宅	拟建	100.00%	300,892
656	重庆保利爱尚里	重庆市九龙坡区	住宅	在建	100.00%	-
657	重庆保利金香槟	重庆市九龙坡区	住宅	在建	100.00%	2,105
658	重庆保利观承	重庆市北碚区	住宅	在建	50.00%	-
659	重庆保利茵梦湖	重庆市北碚区	住宅	在建	50.00%	48,397
660	重庆保利观塘	重庆市南岸区	综合	在建	51.00%	-
661	重庆保利堂悦	重庆市南岸区	住宅	在建	100.00%	29,766
662	重庆保利堂悦北项目	重庆市南岸区	住宅	在建	100.00%	33,541
663	重庆保利云禧	重庆市巴南区	住宅	在建	50.00%	-
664	重庆保利大国璟	重庆市巴南区	住宅	在建	100.00%	2,494
665	重庆保利大国璟二期	重庆市巴南区	住宅	在建	100.00%	5,272
666	重庆冉家坝项目	重庆市渝北区	住宅	在建	50.00%	-
667	成都保利石象湖项目	成都市蒲江县	住宅	在建	90.00%	279,634
668	成都保利石象湖 1136 亩项目	成都市蒲江县	住宅	拟建	90.00%	242,826
669	成都保利·中央峰景	成都市大邑县	住宅	在建	60.00%	-
670	成都保利公园 198 四期(拉斐庄园)	成都市新都区	住宅	在建	90.00%	-
671	成都保利狮子湖	成都市新都区	住宅	在建	51.00%	35,452
672	成都保利狮子湖二期	成都市新都区	住宅	在建	100.00%	21,906
673	成都保利中央郡/爱尚里	成都市新都区	综合	在建	100.00%	30,000
674	成都保利大都汇	成都市新都区	综合	在建	100.00%	-
675	成都市新都区成金青快速路西侧项目★	成都市新都区	住宅	拟建	33.00%	131,061
676	成都保利国际广场	成都市高新区	写字楼	在建	100.00%	37,140
677	成都保利锦外小户	成都市高新区	综合	在建	25.00%	22,867
678	成都保利星荟	成都市高新区	综合	在建	100.00%	-

序号	楼盘名称	地址	类别	项目状态	项目权益	待开发面积
679	成都保利宸光和悦	成都市高新区	住宅	在建	26.00%	-
680	成都保利天悦	成都市武侯区	综合	在建	89.00%	-
681	成都保利大国璟	成都市武侯区	住宅	在建	100.00%	-
682	成都保利西堂里院	成都市武侯区	住宅	在建	100.00%	-
683	成都保利珑堂里院	成都市成华区	住宅	在建	100.00%	-
684	成都市成华区二仙桥北路东侧项目★	成都市成华区	综合	拟建	50.00%	454,681
685	成都市高新区新程大道北侧项目	成都市高新区	住宅	在建	51.00%	-
686	成都保利公园里	成都市金牛区	住宅	在建	50.00%	-
687	成都保利国宾首府	成都市金牛区	综合	在建	50.00%	-
688	成都保利天汇	成都市金牛区	住宅	在建	100.00%	-
689	成都保利天玺	成都市金牛区	住宅	在建	100.00%	-
690	成都保利天和	成都市金牛区	住宅	在建	50.00%	-
691	成都保利时代	成都市金牛区	综合	在建	0.00%	294,902
692	成都保利金茂悦	成都市金堂县	住宅	在建	50.00%	-
693	成都保利堂悦府	成都市金堂县	住宅	在建	50.00%	-
694	成都保利天空之城	成都市天府新区	综合	在建	100.00%	139,577
695	成都保利和光屿湖	成都市天府新区	住宅	在建	100.00%	-
696	成都保利天府新区 30 亩项目	成都市天府新区	综合	在建	100.00%	-
697	成都保利翡翠和悦	成都市天府新区	住宅	在建	50.00%	-
698	成都保利天空之城二期	成都市天府新区	住宅	在建	100.00%	6,644
699	成都市天府新区梓州大道西侧项目★	成都市天府新区	综合	拟建	33.66%	482,969
700	成都保利熙园	成都市郫都区	住宅	在建	90.00%	-
701	成都市郫都区新犀路西侧项目★	成都市郫都区	住宅	在建	50.00%	276,594
702	成都保利天府和悦	成都市新津县	住宅	在建	50.00%	-

序号	楼盘名称	地址	类别	项目状态	项目权益	待开发面积
703	成都市青白江区凤凰大道北侧项目★	成都市青白江区	住宅	在建	80.00%	326,666
704	成都市龙泉驿区车城大道东侧项目★	成都市龙泉驿区	住宅	拟建	100.00%	93,637
705	德阳保利国际城	德阳市经济技术开发区	综合	在建	95.00%	390,144
706	德阳保利广悦府	德阳市广汉市	住宅	在建	100.00%	2,615
707	眉山保利仁里二期	眉山市仁寿县	住宅	在建	100.00%	-
708	西藏保利林芝项目	林芝县鲁朗镇	综合	在建	100.00%	39,578
709	遂宁市河东新区青云路北侧项目★	遂宁市河东新区	综合	拟建	51.00%	178,387
710	西安保利拉菲公馆	西安市未央区	综合	在建	90.00%	-
711	西安保利中央公园	西安市未央区	综合	在建	41.00%	-
712	西安保利天悦	西安市高新区	住宅	在建	100.00%	-
713	西安市高新区丈八北路西侧项目★	西安市高新区	综合	在建	100.00%	433,517
714	西安保利心语	西安市浐灞区	住宅	在建	67.00%	-
715	西安保利林语溪	西安市灞桥区	住宅	在建	100.00%	-
716	西安保利熙岸林语（原西安市灞桥区灞河西路西侧项目★)	西安市灞桥区	住宅	在建	51.00%	33,701
717	西安保利国际广场	西安市西咸新区	综合	拟建	100.00%	240,828
718	西安保利和光宸悦	西安市西咸新区	住宅	在建	100.00%	146,986
719	西安保利时光印象（原西安市西咸新区兰池大道北侧项目★)	西安市西咸新区	住宅	在建	51.00%	-
720	渭南保利锦悦和府	渭南市高新区	住宅	在建	51.00%	3,459
721	三亚保利论坛项目	三亚市海棠湾区	综合	在建	50.00%	-
722	三亚保利海棠湾项目	三亚市海棠区	综合	在建	100.00%	-
723	三亚海上大都会	三亚市天涯区	住宅	在建	17.00%	101,259
724	三亚市海棠区南田路南侧项目★	三亚市海棠区	住宅	拟建	100.00%	371,298

序号	楼盘名称	地址	类别	项目状态	项目权益	待开发面积
725	三亚保利悦府	三亚市吉阳区	住宅	在建	35.00%	35,895
726	三亚保利国际广场	三亚市吉阳区	写字楼	在建	100.00%	-
727	三亚保利崖州湾太阳城项目	三亚市崖州区	住宅	在建	45.00%	131,849
728	三亚保利崖州湾项目	三亚市崖州区	住宅	在建	75.00%	87,965
729	海口保利秀英港 1 号地	海口市秀英区	综合	在建	60.00%	-
730	海口保利六千树（原海口保利琼山区海榆东线西侧项目)	海口市琼山区	综合	在建	51.00%	400,029
731	琼海保利·时代（原琼海市嘉积镇金海路东侧项目★)	琼海市嘉积镇	综合	在建	70.00%	714
732	兰州保利领秀山	兰州市安宁区	住宅	在建	50.00%	541,404
733	兰州保利理想城	兰州市七里河区	住宅	在建	65.00%	1,377
734	兰州保利天宸湾	兰州市七里河区	住宅	在建	51.00%	4,868
735	兰州保利大都汇★	兰州市七里河区	住宅	在建	100.00%	419,809
736	兰州保利堂悦	兰州市西固区	住宅	在建	100.00%	47,611
737	天水保利成纪新城	天水市麦积区	住宅	在建	80.00%	-
738	天水保利堂悦（原天水市麦积区区府西路南侧项目)	天水市麦积区	住宅	在建	100.00%	-
739	天水市秦州区羲皇大道北侧项目★	天水市秦州区	综合	在建	60.00%	80,746
740	乌鲁木齐保利西山林语	乌鲁木齐市沙依巴克区	住宅	在建	51.00%	5,865
741	乌鲁木齐保利海上五月花	乌鲁木齐市头屯河区	住宅	在建	57.00%	244,951
742	乌鲁木齐中航翡翠城项目	乌鲁木齐市新市区	综合	在建	100.00%	289,497
743	库尔勒保利·石油花园	巴州库尔勒市	住宅	在建	100.00%	-
744	昆明中航玺樾	昆明市北市区	住宅	在建	40.80%	-
745	昆明保利阳光城翡丽公园	昆明市经开区	住宅	在建	50.00%	-
746	昆明保利堂悦（原昆明保利天御花园项目)	昆明市官渡区	住宅	在建	70.00%	35,601

序号	楼盘名称	地址	类别	项目状态	项目权益	待开发面积
747	昆明保利春湖国际项目	昆明市五华区	住宅	在建	55.00%	340,572
748	昆明市五华区春湖国际二期项目★	昆明市五华区	综合	拟建	55.00%	478,552
749	昆明保利檀樾	昆明市安宁市	住宅	在建	80.00%	-
750	昆明保利和光屿湖	昆明市晋宁区	综合	在建	60.00%	2,261,056
751	西双版纳保利雨林澜山	西双版纳景洪市	综合	在建	90.00%	872,754
752	西双版纳保利曼飞龙国际康养小镇项目（原西双版纳景洪市允大公路东侧项目)	西双版纳景洪市	住宅	在建	60.00%	135,452
753	贵阳保利大国璟	贵阳市观山湖区	住宅	在建	100.00%	-
国内项目合计						**77,077,072**
754	墨尔本保利千禧	澳洲墨尔本市	住宅	在建	100.00%	5,749
755	墨尔本保利列治文	澳洲墨尔本市	住宅	拟建	100.00%	7,500
756	墨尔本保利唐卡斯特项目	澳洲墨尔本市	住宅	在建	100.00%	-
757	墨尔本列治文区白金汉街项目	澳洲墨尔本市	住宅	在建	100.00%	-
758	墨尔本保利白马路项目	澳洲墨尔本市	住宅	拟建	100.00%	61,527
759	悉尼保利胜地项目	澳洲悉尼市	写字楼	在建	100.00%	-
760	悉尼保利宾士镇项目	澳洲悉尼市	住宅	在建	100.00%	-
761	悉尼保利高嘉华项目	澳洲悉尼市	住宅	在建	100.00%	-
762	悉尼保利劳斯山项目	澳洲悉尼市	住宅	在建	100.00%	2,363
763	悉尼保利吉宫项目	澳洲悉尼市	住宅	在建	100.00%	-
764	悉尼保利温特沃斯项目	澳洲悉尼市	综合	拟建	100.00%	104,652
765	布里斯班市依格牧场区莱明顿街项目	澳洲布里斯班市	住宅	在建	100.00%	3,898
766	伦敦保利磨山公园项目	英国伦敦市	综合	在建	100.00%	52,439
767	洛杉矶希望街 1133 号项目	美国洛杉矶市	住宅	在建	50.00%	-
768	旧金山金银岛项目	美国旧金山市	住宅	在建	40.00%	149,801
其他项目合计						-
全部项目合计						**77,465,002**

注1：加“★”为2020 年公司新拓展项目；

注2：2020 年公司签约均价约为1.47万元/平方米；

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

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

（四）发行人发展战略

在十三五期间，公司结合行业发展新趋势与市场新特点，基于“不动产生态发展平台”的发展战略，坚持以不动产投资开发为主、以综合服务与不动产金融为翼，实现企业高质量发展。

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

以不动产投资开发为原点，围绕美好生活同行者的品牌愿景，公司将积极发展和培育不动产产业链业务，在做好主业协同的基础上，持续提升两翼产业核心竞争力及市场化水平，聚力打造新的行业标杆。一方面，以产业链价值挖掘与资产经营为主线，持续优化产业布局和资源配置，巩固物业等板块的龙头地位，加速培育商管、会展等潜力板块，大力孵化健康养老等产业，完善综合服务布局；强化自持物业管理，打通全周期经营管理机制，提高资产收益水平。另一方面，以产业金融服务为基础，继续提升房地产基金管理规模和市场化程度，加强产业链投资及资本运作能力，推动产融结合，充分发挥产业金融在探索布局新兴战略业务领域的引领作用，打造新的利润增长极。

十一、发行人的关联方和关联交易情况

（一）发行人的关联方情况

1.发行人的控股股东及实际控制人

截至2020年12月31日，发行人的控股股东为保利南方集团，实际控制人为保利集团。发行人控股股东及实际控制人情况参见本募集说明书摘要“第三节　发行人基本

情况”中“五、发行人控股股东和实际控制人的基本情况”。

2.发行人的子公司

发行人重要的控股子公司基本情况参见本募集说明书摘要“第三节　发行人基本情况”中“四、发行人的组织结构和权益投资情况”中“（二）发行人的控股子公司情况”。

3.发行人的合营、联营企业

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

表 3-26 截至 2020 年 12 月 31 日发行人的合营、联营企业

序号	合营或联营企业名称	与发行人关系
合营企业		
1	广州保利紫薇花园项目（“紫薇花园”）	合营企业
2	厦门市欣东联房地产开发有限公司（“厦门欣东”）	合营企业
3	天津万锦晟祥房地产开发有限公司（“天津万锦晟祥”）	合营企业
4	天津蓝光宝珩房地产开发有限公司（“天津蓝光宝珩”）	合营企业
5	沧州保盛房地产开发有限公司（“沧州保盛”）	合营企业
6	天津盛世鑫和置业有限公司（“盛世鑫和”）	合营企业
7	天津利创房地产开发有限公司（“天津利创”）	合营企业
8	华尚宏远（天津）房地产开发有限公司（“华尚宏远”）	合营企业
9	天津保创房地产开发有限公司（“天津保创”）	合营企业
10	天津正晟房地产开发有限公司（“天津正晟”）	合营企业
11	天津和晟房地产开发有限公司（“天津和晟”）	合营企业
12	昆山建宝置业有限公司（“昆山建宝”）	合营企业
13	上海华辕实业有限公司（“上海华辕”）	合营企业
14	上海天艺文化投资发展有限公司（“上海天艺文化”）	合营企业
15	重庆保南房地产开发有限公司（“重庆保南”）	合营企业
16	重庆葆昌房地产开发有限公司（“重庆葆昌”）	合营企业
17	重庆悦岚房地产开发有限公司（“重庆悦岚”）	合营企业
18	成都华侨城锦华投资有限公司（“成都锦华”）	合营企业

序号	合营或联营企业名称	与发行人关系
19	沈阳保利溪岸房地产开发有限公司（“沈阳溪岸”）	合营企业
20	南京承天通途置业有限公司（“南京承天”）	合营企业
21	南京学尚置业有限公司（“南京学尚”）	合营企业
22	武汉宝山汇城置业有限公司（“武汉宝山”）	合营企业
23	武汉清能意盛置业有限公司（“武汉清能”）	合营企业
24	武汉林岸置业有限公司（“武汉林岸”）	合营企业
25	成都市保悦置业有限公司（“成都保悦”）	合营企业
26	成都市保利金蓉房地产开发有限公司（“成都金蓉”）	合营企业
27	成都市汇保实业有限公司（“成都汇保实业”）	合营企业
28	成都悦湖利鑫置业有限公司（“成都悦湖”）	合营企业
29	成都市金泽鑫悦房地产开发有限公司（“成都金泽鑫悦”）	合营企业
30	大连金泓旭房地产开发有限公司（“大连金泓旭”）	合营企业
31	大连金灿房地产开发有限公司（“大连金灿”）	合营企业
32	大连金保房地产开发有限公司（“大连金保”）	合营企业
33	大连金玺房地产开发有限公司（“大连金玺”）	合营企业
34	长春万科溪之谷房地产开发有限公司（“长春溪之谷”）	合营企业
35	济宁广汇置业有限公司（“济宁广汇”）	合营企业
36	青岛广林置业有限公司（“青岛广林”）	合营企业
37	济宁广嘉产业发展有限公司（“济宁广嘉产业”）	合营企业
38	徐州顺祥置业有限公司（“徐州顺祥”）	合营企业
39	佛山保利正高房地产开发有限公司（“佛山正高”）	合营企业
40	佛山信雅房地产有限公司（“佛山信雅”）	合营企业
41	佛山保利源泰房地产有限公司（“佛山源泰”）	合营企业
42	佛山市骏隆房地产有限公司（“佛山骏隆”）	合营企业
43	佛山南海祁禹置业有限公司（“佛山南海祁禹”）	合营企业
44	佛山市禅城区正华置业有限公司（“佛山禅城正华”）	合营企业
45	清远雅建房地产开发有限公司（“清远雅建”）	合营企业

序号	合营或联营企业名称	与发行人关系
46	佛山市锦汇隆光房地产开发有限公司（“佛山锦汇”）	合营企业
47	云南保晟房地产开发有限公司（“云南保晟”）	合营企业
48	佛山市顺德区万科房地产有限公司（“顺德万科”）	合营企业
49	佛山招商珑原房地产有限公司（“招商珑原”）	合营企业
50	云南广晟曼飞龙旅游度假开发有限公司（“云南广晟”）	合营企业
51	山西保利德奥电梯工程有限公司（“山西德奥电梯”）	合营企业
52	保利（资阳）城市综合服务有限公司（“保利资阳”）	合营企业
53	珠海市昱晖房地产开发有限公司（“珠海昱晖”）	合营企业
54	中山祥盛房地产开发有限公司（“中山祥盛”）	合营企业
55	揭阳祥越实业投资有限公司（“揭阳祥越”）	合营企业
56	广东中油洁能新能源有限公司（“中油洁能”）	合营企业
57	广东宜华房地产开发有限公司（“广东宜华”）	合营企业
58	东莞保越实业投资有限公司（“东莞保越”）	合营企业
59	广州越鸿房地产开发有限公司（“广州越鸿”）	合营企业
60	广州保骏置业有限公司（“广州保骏”）	合营企业
61	南方财经置业（广州）有限公司（“南方财经”）	合营企业
62	广州中耀实业投资有限公司（“广州中耀”）	合营企业
63	广州越禾房地产开发有限公司（“广州越禾”）	合营企业
64	广州保奥房地产开发有限公司（“广州保奥”）	合营企业
65	珠海弘璟投资有限公司（“珠海弘璟”）	合营企业
66	厦门中泓房地产有限公司（“厦门中泓”）	合营企业
67	三亚中铁保丰置业有限公司（“三亚中铁”）	合营企业
68	沈阳金地风华房地产开发有限公司（“沈阳金地风华”）	合营企业
69	陕西华盛新科置业有限公司（“陕西华盛新科”）	合营企业
70	抚州华章文化发展有限公司（“抚州华章”）	合营企业
71	广州保顺置业有限公司（“广州保顺”）	合营企业
72	FULL STAR PROPERTIES LLC（“FULL STAR”）	合营企业

序号	合营或联营企业名称	与发行人关系
73	海南台达旅业开发有限公司（“海南台达”）	合营企业
74	长沙先导恒泰房地产开发有限公司（“长沙恒泰地产”）	合营企业
联营企业		
1	徐州合利房地产开发有限公司（“徐州合利”）	联营企业
2	北京昭泰房地产开发有限公司（“北京昭泰”）	联营企业
3	北京屹泰房地产开发有限公司（“北京屹泰”）	联营企业
4	北京致泰房地产开发有限公司（“北京致泰”）	联营企业
5	西藏信保股权投资合伙企业（有限合伙）（“西藏信保”）	联营企业
6	太平保利投资管理有限公司（“太平投资”）	联营企业
7	西藏信昇股权投资合伙企业（有限合伙）（“西藏信昇”）	联营企业
8	国铁保利设计院有限公司（“国铁设计院”）	联营企业
9	广东粤财金融云科技股份有限公司（“广东粤财金融”）	联营企业
10	保利（横琴）资本管理有限公司（“保利横琴资本”）	联营企业
11	合富辉煌（中国）房地产顾问有限公司（“合富中国”）	联营企业
12	保利艺术教育投资有限公司（“保利艺术教育”）	联营企业
13	环球老龄（北京）投资有限公司（“环球老龄”）	联营企业
14	保利（香港）控股有限公司（“香港控股”）	联营企业
15	北京知泰房地产开发有限责任公司（“北京知泰”）	联营企业
16	北京朝来天陆商业投资管理有限公司（“北京朝来天陆”）	联营企业
17	北京金良兴业房地产开发有限公司（“北京金良兴业”）	联营企业
18	北京和信兴泰房地产开发有限公司（“和信兴泰”）	联营企业
19	北京融筑房地产开发有限公司（“北京融筑”）	联营企业
20	北京南悦房地产开发有限公司（“北京南悦”）	联营企业
21	北京平筑房地产开发有限公司（“北京平筑”）	联营企业
22	北京博睿宏业房地产开发有限公司（“北京博睿宏业”）	联营企业

序号	合营或联营企业名称	与发行人关系
23	北京腾泰亿远置业有限公司（“北京腾泰亿远”）	联营企业
24	北京海盈房地产开发有限公司（“北京海盈”）	联营企业
25	北京兴筑房地产开发有限公司（“北京兴筑”）	联营企业
26	北京首开保利仁泰置业有限公司（“保利仁泰”）	联营企业
27	北京碧和信泰置业有限公司（“北京碧和信泰”）	联营企业
28	北京远和置业有限公司（“北京远和”）	联营企业
29	北京创世瑞新房地产开发有限公司（“北京创世瑞新”）	联营企业
30	广州市保轩展览有限公司（“广州保轩”）	联营企业
31	广州和泽企业管理有限公司（“广州和泽”）	联营企业
32	广州穗海置业有限公司（“广州穗海”）	联营企业
33	广州穗阳置业有限公司（“广州穗阳”）	联营企业
34	广州润嘉置业有限公司（“润嘉置业”）	联营企业
35	珠海天志发展置业有限公司（“珠海天志”）	联营企业
36	上海启贤置业有限公司（“上海启贤”）	联营企业
37	苏州市冠达房地产开发有限公司（“苏州冠达”）	联营企业
38	上海裕憬房地产开发有限公司（“上海裕憬”）	联营企业
39	常熟筑虞房地产开发有限公司（“常熟筑虞”）	联营企业
40	张家港鼎馨房地产有限公司（“张家港鼎馨”）	联营企业
41	常熟建瀚置地有限公司（“常熟建瀚”）	联营企业
42	太仓市鑫堃房地产开发有限公司（“太仓鑫堃”）	联营企业
43	太仓市筑瓴商务咨询有限公司（“太仓市筑瓴”）	联营企业
44	南通建秀咨询管理有限公司（“南通建秀”）	联营企业
45	苏州建馨置业有限公司（“苏州建馨”）	联营企业
46	南通暄玺房地产有限公司（“南通暄玺”）	联营企业
47	重庆央鼎置业有限公司（“重庆央鼎”）	联营企业
48	大连旅顺口开泰置业有限公司（“大连开泰”）	联营企业
49	南京悦宁房地产开发有限公司（“南京悦宁”）	联营企业
50	句容碧华房地产开发有限公司（“句容碧华”）	联营企业

序号	合营或联营企业名称	与发行人关系
51	南京矿利金房地产开发有限公司（“南京矿利金”）	联营企业
52	镇江亿腾房地产开发有限公司（“镇江亿腾”）	联营企业
53	葛矿利南京房地产开发有限公司（“葛矿利南京”）	联营企业
54	南京锐灏房地产开发有限公司（“南京锐灏”）	联营企业
55	南京汇隆房地产有限公司（“南京汇隆”）	联营企业
56	常州金科房地产开发有限公司（“常州金科”）	联营企业
57	南京裕鸿房地产开发有限公司（“南京裕鸿”）	联营企业
58	南京新保弘房地产有限公司（“南京新保弘”）	联营企业
59	南京善杰义房地产开发有限公司（“南京善杰义”）	联营企业
60	南京朗乾置业有限公司（“南京朗乾”）	联营企业
61	南京新城广闳房地产有限公司（“南京广闳”）	联营企业
62	南京金拓房地产开发有限公司（“南京金拓”）	联营企业
63	南京盛利置业有限公司（“南京盛利”）	联营企业
64	常州金悦晟房地产开发有限公司（“常州金悦晟”）	联营企业
65	南京锦华置业有限公司（“南京锦华”）	联营企业
66	南京中悦房地产开发有限公司（“南京中悦”）	联营企业
67	无锡市晨业房地产有限公司（“无锡晨业”）	联营企业
68	无锡润泰置业有限公司（“无锡润泰”）	联营企业
69	南京悦霖房地产开发有限公司（“南京悦霖”）	联营企业
70	武汉二零四九新港城建设有限公司（“武汉二零四九新港城”）	联营企业
71	武汉泰达诚悦置业有限公司（“武汉泰达”）	联营企业
72	武汉滨江臻毅置业有限公司（“武汉滨江臻毅”）	联营企业
73	武汉南部新城建设发展有限公司（“武汉南部新城”）	联营企业
74	武汉保利金硚房地产开发有限公司（“武汉金硚”）	联营企业
75	成都得道新联置业有限公司（“成都新联”）	联营企业
76	成都万锦南府置业有限公司（“成都万锦南府”）	联营企业
77	成都高投新川置业有限公司（“成都高投”）	联营企业
78	大连盈合置业有限公司（“大连盈合”）	联营企业

序号	合营或联营企业名称	与发行人关系
79	大连金瑞房地产开发有限公司（“大连金瑞”）	联营企业
80	青岛达铭房地产开发有限公司（“青岛达铭”）	联营企业
81	科创（青岛）科技园投资发展有限公司（“科创青岛”）	联营企业
82	青岛广润置业有限公司（“青岛广润”）	联营企业
83	潍坊保泰信置业有限公司（“潍坊保泰信”）	联营企业
84	青岛中保航置业有限公司（“青岛中保航”）	联营企业
85	平度市中南锦宸房地产有限公司（“平度中南锦宸”）	联营企业
86	青岛中梁宏置业有限公司（“青岛中梁”）	联营企业
87	杭州信鸿置业有限公司（“杭州信鸿”）	联营企业
88	杭州保泓房地产开发有限公司（“杭州保泓”）	联营企业
89	杭州建申房地产开发有限公司（“杭州建申”）	联营企业
90	杭州融欣房地产开发有限公司（“杭州融欣”）	联营企业
91	绍兴保骏置地有限公司（“绍兴保骏”）	联营企业
92	徐州碧城房地产开发有限公司（“徐州碧城”）	联营企业
93	徐州金碧房地产开发有限公司（“徐州金碧”）	联营企业
94	徐州玺辉置业有限公司（“徐州玺辉”）	联营企业
95	保利协鑫（徐州）投资开发有限公司（“协鑫投资”）	联营企业
96	佛山市南海区万扬房地产有限公司（“佛山万扬”）	联营企业
97	佛山市茂兴房地产开发有限公司（“佛山茂兴”）	联营企业
98	西藏保利爱家房地产经纪有限公司（“西藏爱家”）	联营企业
99	惠兴信（中国）投资有限公司（“惠兴信”）	联营企业
100	Treasure Island Holdings LLC （“Treasure Island”）	联营企业
101	惠州市利华房地产有限公司（“惠州利华”）	联营企业
102	惠州市和腾投资有限公司（“惠州和腾”）	联营企业
103	东莞市和瑞实业投资有限公司（“东莞和瑞”）	联营企业
104	中山市碧朗房地产开发有限公司（“中山碧朗”）	联营企业
105	东莞市润地房地产有限公司（“东莞润地”）	联营企业
106	东莞市景源房地产开发有限公司（“东莞景源”）	联营企业

序号	合营或联营企业名称	与发行人关系
107	东莞市岐若企业管理有限公司（“东莞岐若”）	联营企业
108	东莞国铁保利实业发展有限公司（“东莞国铁”）	联营企业
109	温州德信南湖置业有限公司（“温州德信”）	联营企业
110	温州万聚置业有限公司（“温州万聚”）	联营企业
111	台州和隆置业有限公司（“台州和隆”）	联营企业
112	温州升聚投资管理有限公司（“温州升聚”）	联营企业
113	广州增城区润昱置业有限公司（“增城润昱”）	联营企业
114	广州市穗云置业有限公司（“广州穗云”）	联营企业
115	广州宏轩房地产开发有限公司（“广州宏轩”）	联营企业
116	广州宏嘉房地产开发有限公司（“广州宏嘉”）	联营企业
117	广州合锦嘉富房地产开发有限公司（“合锦嘉富”）	联营企业
118	广州碧森房地产开发有限公司（“广州碧森”）	联营企业
119	东莞市大岭山碧桂园实业投资有限公司（“大岭山实业”）	联营企业
120	东莞市和越投资有限公司（“东莞和越”）	联营企业
121	广州璟晔房地产开发有限公司（“广州璟晔”）	联营企业
122	东莞市和宏投资有限公司（“东莞和宏”）	联营企业
123	东莞市大岭山碧桂园房地产开发有限公司（“大岭山房地产”）	联营企业
124	广州新合房地产有限责任公司（“广州新合”）	联营企业
125	广州保丰置业有限公司（“广州保丰”）	联营企业
126	广州市保瑞房地产开发有限公司（“广州保瑞”）	联营企业
127	广州穗江置业有限公司（“广州穗江”）	联营企业
128	杭州添智投资有限公司（“杭州添智”）	联营企业
129	广东晨轲科技企业孵化器有限公司（“广州晨轲”）	联营企业
130	东莞市万宏房地产有限公司（“东莞万宏”）	联营企业
131	广州合锦嘉苑房地产开发有限公司（“广州合锦嘉苑”）	联营企业
132	南安骏荣房地产开发有限公司（“南安骏荣”）	联营企业
133	福州市鸿腾房地产开发有限公司（“福州鸿腾”）	联营企业

序号	合营或联营企业名称	与发行人关系
134	莆田中乘房地产开发有限公司（“莆田中乘”）	联营企业
135	沧銮（厦门）置业有限公司（“厦门沧銮”）	联营企业
136	福州世茂世睿置业有限公司（“福州世茂世睿”）	联营企业
137	泉州中住房地产开发有限公司（“泉州中住”）	联营企业
138	福州中泓盛实业有限公司（“福州中泓盛”）	联营企业
139	莆田中辰房地产开发有限公司（“莆田中辰”）	联营企业
140	漳州金座房地产开发有限公司（“漳州金座”）	联营企业
141	福州中鼎投资有限公司（“福州中鼎”）	联营企业
142	莆田中澜投资有限公司（“莆田中澜”）	联营企业
143	洛阳都利置业有限公司（“洛阳都利”）	联营企业
144	汤阴县碧桂园房地产开发有限公司（“汤阴碧桂园”）	联营企业
145	洛阳利业房地产开发有限公司（“洛阳利业”）	联营企业
146	曲水天熠实业发展有限公司（“曲水天熠”）	联营企业
147	沈阳和悦投资有限公司（“沈阳和悦”）	联营企业
148	湖南嘉宇实业有限公司（“湖南嘉宇”）	联营企业
149	合肥盛卓房地产开发有限公司（“合肥盛卓”）	联营企业
150	合肥新城创域房地产有限公司（“合肥新城创域”）	联营企业
151	佛山市信保瑞轩企业管理有限公司（“信保瑞轩”）	联营企业
152	嘉兴德运股权投资基金合伙企业（有限合伙）（“嘉兴德运”）	联营企业
153	佛山顺德信保宁泰股权投资合伙企业（有限合伙）（“信保宁泰”）	联营企业
154	西藏兴莆股权投资合伙企业（有限合伙）（“西藏兴莆”）	联营企业
155	佛山晟鑫投资有限公司（“佛山晟鑫”）	联营企业
156	西藏东霖泰企业管理合伙企业（有限合伙）（“西藏东霖泰”）	联营企业
157	西藏永泉股权投资合伙企业（有限合伙）（“西藏永泉”）	联营企业
158	西藏琥珀瑞企业管理合伙企业（有限合伙）（“西藏琥珀瑞”）	联营企业

序号	合营或联营企业名称	与发行人关系
159	佛山顺德信保宁建股权投资合伙企业（有限合伙）（“信保宁建”）	联营企业
160	佛山信保淳雅股权投资合伙企业（有限合伙）（“信保淳雅”）	联营企业
161	拉萨东冠企业管理合伙企业（有限合伙）（“西藏东冠”）	联营企业
162	西藏南安股权投资合伙企业（有限合伙）（“西藏南安”）	联营企业
163	佛山信保佳昊股权投资合伙企业（有限合伙）（“信保佳昊”）	联营企业
164	嘉兴华灿股权投资基金合伙企业（有限合伙）（“嘉兴华灿”）	联营企业
165	西藏悦雅股权投资合伙企业（有限合伙）（“西藏悦雅”）	联营企业
166	佛山凯悦股权投资合伙企业（有限合伙）（“佛山凯悦”）	联营企业
167	西藏宏耀企业管理合伙企业（有限合伙）（“西藏宏耀”）	联营企业
168	拉萨锐旭企业管理合伙企业（有限合伙）（“拉萨锐旭”）	联营企业
169	佛山顺德晟鸿投资有限公司（“佛山晟鸿”）	联营企业
170	嘉兴德业股权投资基金合伙企业（有限合伙）（“嘉兴德业”）	联营企业
171	西藏盛兰股权投资合伙企业（有限合伙）（“西藏盛兰”）	联营企业
172	西藏雲达企业管理合伙企业（有限合伙）（“西藏雲达”）	联营企业
173	西藏盛邦企业管理合伙企业（有限合伙）（“西藏盛邦”）	联营企业
174	西藏隆邦企业管理合伙企业（有限合伙）（“西藏隆邦”）	联营企业
175	西藏鹏鼎企业管理合伙企业（有限合伙）（“西藏鹏鼎”）	联营企业
176	西藏政悦企业管理合伙企业（有限合伙）（“西藏政悦”）	联营企业
177	西藏拓越企业管理合伙企业（有限合伙）（“西藏拓越”）	联营企业
178	佛山信保骏雅股权投资合伙企业（有限合伙）（“佛山骏雅”）	联营企业

序号	合营或联营企业名称	与发行人关系
179	西藏恒禧企业管理合伙企业（有限合伙）（“西藏恒禧”）	联营企业
180	上海保运荣股权投资基金合伙企业（有限合伙）（“保运荣基金”）	联营企业
181	莆田兴化湾开发有限公司（“莆田兴化湾”）	联营企业
182	西藏璟禧企业管理合伙企业（有限合伙）（“西藏璟禧”）	联营企业
183	西藏铭禧企业管理合伙企业（有限合伙）（“西藏铭禧”）	联营企业
184	西藏祥禧企业管理合伙企业（有限合伙）（“西藏祥禧”）	联营企业
185	西藏运禧企业管理合伙企业（有限合伙）（“西藏运禧”）	联营企业
186	西藏平禧企业管理合伙企业（有限合伙）（“西藏平禧”）	联营企业
187	西藏瑜禧企业管理合伙企业（有限合伙）（“西藏瑜禧”）	联营企业
188	嘉兴长宏股权投资合伙企业（有限合伙）（“嘉兴长宏”）	联营企业
189	嘉兴长辰股权投资合伙企业（有限合伙）（“嘉兴长辰”）	联营企业
190	嘉兴长禧股权投资合伙企业（有限合伙）（“嘉兴长禧”）	联营企业
191	嘉兴长煜股权投资合伙企业（有限合伙）（“嘉兴长煜”）	联营企业
192	嘉兴长焕股权投资合伙企业（有限合伙）（“嘉兴长焕”）	联营企业
193	佛山信保泓源股权投资合伙企业（有限合伙）（“佛山信保泓源”）	联营企业
194	西藏圆禧企业管理合伙企业（有限合伙）（“西藏圆禧”）	联营企业
195	芜湖长旭投资中心（有限合伙）（“芜湖长旭”）	联营企业
196	西藏运昌企业管理合伙企业（有限合伙）（“西藏运昌”）	联营企业
197	西藏运展企业管理合伙企业（有限合伙）（“西藏运展”）	联营企业
198	西藏东鼎企业管理合伙企业（有限合伙）（“西藏东鼎”）	联营企业

序号	合营或联营企业名称	与发行人关系
199	西藏东腾企业管理合伙企业（有限合伙）（“西藏东腾”）	联营企业
200	西藏东轩企业管理合伙企业（有限合伙）（“西藏东轩”）	联营企业
201	佛山信保悦雅股权投资合伙企业（有限合伙）（“信保悦雅”）	联营企业
202	佛山粤保盈股权投资合伙企业（有限合伙）（“佛山粤保盈”）	联营企业
203	佛山粤保瑞股权投资合伙企业（有限合伙）（“佛山粤保瑞”）	联营企业
204	佛山粤保嘉股权投资合伙企业（有限合伙）（“佛山粤保嘉”）	联营企业
205	西藏乾顺企业管理合伙企业（有限合伙）（“西藏乾顺”）	联营企业
206	西藏丰尚企业管理合伙企业（有限合伙）（“西藏丰尚”）	联营企业
207	佛山函利股权投资合伙企业（有限合伙）（“佛山函利投资”）	联营企业
208	佛山保惠股权投资合伙企业 （有限合伙）（“佛山保惠投资”）	联营企业
209	佛山鲲宇股权投资合伙企业（有限合伙）（“佛山鲲宇投资”）	联营企业
210	佛山岭宇股权投资合伙企业（有限合伙）（“佛山岭宇投资”）	联营企业
211	佛山鹏宇股权投资合伙企业（有限合伙）（“佛山鹏宇投资”）	联营企业
212	西藏寰都实业有限责任公司（“信保寰都”）	联营企业
213	长城信保（芜湖）投资中心（有限合伙）（“长城信保”）	联营企业
214	西藏永峻股权投资合伙企业（有限合伙）（“西藏永峻”）	联营企业
215	西藏信睿保达企业管理合伙企业（有限合伙）（“信睿保达”）	联营企业
216	西藏峥尚投资合伙企业（有限合伙）（“西藏峥尚”）	联营企业
217	佛山信保诚贤股权投资合伙企业（有限合伙）（“信保诚贤”）	联营企业
218	佛山信保诚韬股权投资合伙企业（有限合伙）（“信保诚韬”）	联营企业

序号	合营或联营企业名称	与发行人关系
219	信保诚（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙）（“信保诚基金”）	联营企业
220	芜湖长开投资中心（有限合伙）（“芜湖长开”）	联营企业
221	佛山信保诚赐股权投资合伙企业（有限合伙）（“信保诚赐”）	联营企业
222	西藏嘉能股权投资合伙企业（有限合伙）（“西藏嘉能”）	联营企业
223	佛山保盈股权投资合伙企业（有限合伙）（“佛山保盈”）	联营企业
224	深圳市前海中保产业投资基金管理有限公司（“前海中保”）	联营企业
225	信保（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙）（“信保有限合伙”）	联营企业
226	信保高雅（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙）（“信保高雅基金”）	联营企业
227	西藏双驰企业管理合伙企业（有限合伙）（“西藏双驰”）	联营企业
228	嘉兴信保铭润股权投资基金合伙企业（有限合伙）（“信保铭润”）	联营企业
229	佛山信保康居股权投资中心（有限合伙）（“信保康居”）	联营企业
230	佛山信保博雅股权投资合伙企业（有限合伙）（“信保博雅”）	联营企业
231	佛山信保信盛股权投资合伙企业（有限合伙）（“信保信盛”）	联营企业
232	佛山信保银泰股权投资合伙企业（有限合伙）（“信保银泰”）	联营企业
233	佛山信保智盈股权投资合伙企业（有限合伙）（“信保智盈”）	联营企业
234	佛山信保保嘉股权投资合伙企业（有限合伙）（“信保保嘉”）	联营企业
235	佛山信保富翎股权投资合伙企业（有限合伙）（“信保富翎”）	联营企业
236	佛山信保中鸿股权投资合伙企业（有限合伙）（“信保中鸿”）	联营企业
237	佛山信保东信股权投资合伙企业（有限合伙）（“信保东信”）	联营企业
238	佛山信保光晟股权投资合伙企业（有限合伙）（“信保光晟”）	联营企业

序号	合营或联营企业名称	与发行人关系
239	佛山信保通德股权投资合伙企业（有限合伙）（“信保通德”）	联营企业
240	佛山信保通盈股权投资合伙企业（有限合伙）（“信保通盈”）	联营企业
241	佛山信保思雅股权投资合伙企业（有限合伙）（“信保思雅”）	联营企业
242	佛山信保瀚雅股权投资合伙企业（有限合伙）（“信保瀚雅”）	联营企业
243	佛山顺德万嘉股权投资合伙企业（有限合伙）（“顺德万嘉”）	联营企业
244	佛山信保通兴股权投资合伙企业（有限合伙）（“信保通兴”）	联营企业
245	佛山万盈嘉晟股权投资合伙企业（有限合伙）（“万盈嘉晟”）	联营企业
246	佛山鑫盈嘉晟股权投资合伙企业（有限合伙）（“鑫盈嘉晟”）	联营企业
247	佛山信保佳誉股权投资合伙企业（有限合伙）（“信保佳誉”）	联营企业
248	广州信保东宏股权投资基金合伙企业（有限合伙）（“广州信保东宏”）	联营企业
249	佛山信保东利股权投资合伙企业（有限合伙）（“信保东利”）	联营企业
250	深圳信保建弘股权投资基金合伙企业（有限合伙）（“信保建弘”）	联营企业
251	郑州风神房地产开发有限公司（“郑州风神”）	联营企业
252	珠海利晖股权投资合伙企业（有限合伙）（“珠海利晖”）	联营企业
253	济南元贺置业有限公司（“济南元贺”）	联营企业
254	邢台市美智房地产开发有限公司（“邢台市美智”）	联营企业

4.发行人的董事、监事和高级管理人员

发行人的董事、监事和高级管理人员情况参见本募集说明书摘要“第三节　发行人基本情况”中“九、发行人董事、监事和高级管理人员的基本情况”。

5.其他关联方

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

表 3-27 发行人其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
广东保利拍卖有限公司（“广东保利拍卖”）	同受保利集团控制
合肥保利大剧院管理有限公司（“合肥保利大剧院”）	同受保利集团控制
广东保利资产管理有限公司（“保利资产”）	同受保利集团控制
保利影业投资有限公司（“保利影业”）	同受保利集团控制
广州保利国际影城有限公司（“广州保利影城”）	同受保利集团控制
佛山保利影城有限公司（“佛山保利影城”）	同受保利集团控制
保利财务有限公司（“保利财务”）	同受保利集团控制
保利新能源科技（北京）有限公司（“保利新能源”）	同受保利集团控制
保利长大海外工程有限公司（“保利长大海外”）	同受保利集团控制
保利南方（四川）投资开发有限公司（“保利南方投资”）	同受保利集团控制
上海保利酒业有限公司（“上海保利酒业”）	同受保利集团控制
湖南长顺项目管理有限公司（“湖南长顺”）	同受保利集团控制
中国中丝集团有限公司（“中丝集团”）	同受保利集团控制
中国丝绸服装进出口有限公司（“丝绸服装”）	同受保利集团控制
中国华信邮电科技有限公司（“华信邮电”）	同受保利集团控制
深圳市保利商业物业经营管理有限公司（“深圳保利商业物业”）	同受保利集团控制
惠州保利物业管理有限公司（“惠州保利物业”）	同受保利集团控制
北京保利艺术投资管理有限公司（“北京保利艺术投资”）	同受保利集团控制
河南保利艺术中心管理有限公司（“河南保利艺术”）	同受保利集团控制
衡水市保利大剧院管理有限公司（“衡水市保利大剧院”）	同受保利集团控制
中国轻工业武汉设计工程有限责任公司（“轻工业设计”）	同受保利集团控制
珠海保利艺术教育发展有限公司（“珠海保利艺术”）	同受保利集团控制
保利文化集团股份有限公司（“保利文化”）	同受保利集团控制
西藏博华企业管理有限责任公司（“资本西藏博华”）	同受保利集团控制
北京新保利大厦房地产开发有限公司（“新保利大厦”）	同受保利集团控制
中国轻工业成都设计工程有限公司（“轻工业成都”）	同受保利集团控制
保利长大工程有限公司（“保利长大”）	同受保利集团控制

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
中国工艺艺术品交易所有限公司（“中国工艺艺术品交易所”）	同受保利集团控制
中丝帝锦文化（北京）有限公司（“中丝帝锦”）	同受保利集团控制
北京养老照料中心	其他
深圳卓宝	公司的母公司保利南方的联营企业，且由公司高级管理人员担任董事。
湖北卓宝	公司的母公司保利南方的联营企业，且由公司高级管理人员担任董事。
珠海保川	保利横琴资本的联营企业
珠海嘉禧	保利横琴资本的联营企业
珠海鼎宇	保利横琴资本的联营企业
珠海浩澜	保利横琴资本的联营企业
珠海嘉悦	保利横琴资本的联营企业
珠海顺君	保利横琴资本的联营企业
珠海顺彦	保利横琴资本的联营企业
珠海旭广	保利横琴资本的联营企业
珠海墨润	保利横琴资本的联营企业
珠海阳禄	保利横琴资本的联营企业
珠海联彦	保利横琴资本的联营企业
佛山骏韶	保利横琴资本的联营企业
珠海墨新	保利横琴资本的联营企业
佛山琏青	保利横琴资本的联营企业
佛山琏度	保利横琴资本的联营企业
珠海墨泽	保利横琴资本的联营企业
珠海墨文	保利横琴资本的联营企业
珠海时宏	保利横琴资本的联营企业
珠海崇安	保利横琴资本的联营企业
珠海联筑	保利横琴资本的联营企业
珠海阳熙	保利横琴资本的联营企业

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
珠海和际	保利横琴资本的联营企业
重庆盛创鑫浩	公司联营合营企业的子公司
佛山琏御	保利横琴资本的联营企业
珠海融合	保利横琴资本的联营企业
珠海保利德荣	保利横琴资本的联营企业
佛山旭棠	保利横琴资本的联营企业
珠海信长	保利横琴资本的联营企业
珠海韵泽	保利横琴资本的联营企业
佛山御煦	保利横琴资本的联营企业
珠海睿宪	保利横琴资本的联营企业
佛山旭晋	保利横琴资本的联营企业
珠海顺熙	保利横琴资本的联营企业
珠海墨恒	保利横琴资本的联营企业
佛山琏骏	保利横琴资本的联营企业
珠海和霄	保利横琴资本的联营企业
珠海坊泽	保利横琴资本的联营企业
珠海润槟	保利横琴资本的联营企业
珠海润茂	保利横琴资本的联营企业
资本珠海泓进	保利横琴资本的联营企业
资本珠海泓隆	保利横琴资本的联营企业
珠海墨泓	保利横琴资本的联营企业
珠海翊哲	保利横琴资本的联营企业
珠海恒铭	保利横琴资本的联营企业
珠海固融	保利横琴资本的联营企业
珠海利庆	保利横琴资本的联营企业
嘉兴泓塘	保利横琴资本的联营企业
资本珠海保悦	保利横琴资本的联营企业
珠海旭吉	保利横琴资本的联营企业

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
资本珠海宝益	保利横琴资本的联营企业
珠海顺富	保利横琴资本的联营企业
嘉兴利安一期	保利横琴资本的联营企业
珠海利康	保利横琴资本的联营企业
资本嘉兴泓平	保利横琴资本的联营企业
珠海骐荣	保利横琴资本的联营企业
珠海保江	保利横琴资本的联营企业
珠海御璟	保利横琴资本的联营企业
资本珠海泓枫	保利横琴资本的联营企业
珠海保晋	保利横琴资本的联营企业
鑫和隆昌	公司联营合营企业的子公司
新疆陆铁港	公司联营合营企业的子公司
福州中环	公司联营合营企业的子公司
上海暄熹	公司联营合营企业的子公司
青岛慧联	公司联营合营企业的子公司
青岛慧博	公司联营合营企业的子公司
广州绿嵘	公司联营合营企业的子公司
台州富高	公司联营合营企业的子公司
番禺惠兴信	公司联营合营企业的子公司
西藏赢凯	公司联营合营企业的子公司
保投顾	公司联营合营企业的子公司
台州保宸	公司联营合营企业的子公司
大连金嵘	公司联营合营企业的子公司
杭州臻毅	公司联营合营企业的子公司
三亚不夜城	公司联营合营企业的子公司
龙湖睿沣	公司联营合营企业的子公司
广州启坤	公司联营合营企业的子公司
广州碧臻	公司联营合营企业的子公司

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
杭州保欣	公司联营合营企业的子公司
连云港和乐明德	公司联营合营企业的子公司
珠海鸿运	公司联营合营企业的子公司
上海筑堃	公司联营合营企业的子公司
国控宋都	公司联营合营企业的子公司
和乐明德教育（珠海）	公司联营合营企业的子公司
和乐稚美教育（广州）	公司联营合营企业的子公司
天津万利融汇	公司联营合营企业的子公司
天津合盈文化	公司联营合营企业的子公司
佛山鑫星	公司联营合营企业的子公司
嘉兴优臻智	公司联营合营企业的子公司
珠海浩鸿	公司联营合营企业的子公司
佛山晟弘	公司联营合营企业的子公司
佛山云鼎	公司联营合营企业的子公司
信保瑞信	公司联营合营企业的子公司
成都富通	公司联营合营企业的子公司
江苏宁祥	公司联营合营企业的子公司
杭州建嘉	公司联营合营企业的子公司
保利阳江	公司联营合营企业的子公司
保利珠海	公司联营合营企业的子公司
天津昆仑	公司联营合营企业的子公司
上海建衡	公司联营合营企业的子公司
长沙永峰	公司联营合营企业的子公司
长春恒信	公司联营合营企业的子公司
保利通化	公司联营合营企业的子公司
郴州乾嘉盛	公司联营合营企业的子公司

（二）发行人与关联方发生的关联交易

1.关联担保

最近三年，发行人关联对外担保全部为对联营、合营企业的担保，具体情况参见本募集说明书摘要“第四节　财务会计信息”中“九、重大或有事项或承诺事项”。

最近三年，无关联方（除公司控股子公司外）向发行人提供担保情形。

2.关联方租赁情况

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

表 3-28-1 最近三年发行人作为出租方与关联方发生的房屋租赁情况

单位：万元

序号	出租方名称	承租方名称	租赁物	确认的租赁收益		
				2020 年度	2019 年度	2018 年度
1	保利地产	保利博亚影业	北京保利国际广场	-	122.02	155.43
2	保利地产	保利横琴资本	北京保利海德公馆写字楼	282.95	282.95	113.14
3	保利地产	保利横琴资本	广州保利国际广场写字楼	49.55	126.09	126.09
4	保利地产	保利南方	广州保利中心写字楼	161.40	180.13	180.13
5	保利地产	保利仁泰	北京保利海德公馆写字楼	-	171.73	166.73
6	保利地产	保利艺术教育	北京保利国际广场	122.02	122.02	50.84
7	保利地产	保利影业	合肥瑶海保利影城	60.52	114.29	135.54
8	保利地产	保利影业	南海保利水城影城	38.10	76.19	118.93
9	保利地产	保利影业	石家庄保利影城	55.05	110.09	-
10	保利地产	保利影业	天津玫瑰湾保利影城	-	76.19	8.49
11	保利地产	保利长大海外	广州保利中心写字楼	60.90	-	-

序号	出租方名称	承租方名称	租赁物	确认的租赁收益		
				2020年度	2019年度	2018年度
12	保利地产	保利资产	广州保利中心写字楼	55.86	180.13	56.64
13	保利地产	保投顾	北京蓟门壹号写字楼	142.01	140.35	46.78
14	保利地产	保投顾	广州保利国际广场写字楼	477.37	126.09	155.82
15	保利地产	保投顾	青岛保利中心写字楼	29.07	14.07	4.69
16	保利地产	保投顾	上海保利西岸中心写字楼	208.42	198.50	65.89
17	保利地产	保投顾	沈阳保利十二橡树写字楼	4.74	4.74	-
18	保利地产	保投顾	武汉保利国际中心写字楼	46.41	54.06	17.97
19	保利地产	北京朝来天陆	北京保利蓟门壹号写字楼	105.49	-	-
20	保利地产	北京和信丰泰	北京保利蓟门壹号写字楼	343.46	-	-
21	保利地产	北京平筑	北京保利蓟门壹号写字楼	-	-	-
22	保利地产	北京兴筑	北京保利蓟门壹号写字楼	327.24	-	-
23	保利地产	北京屹泰	北京保利海德公馆写字楼	23.74	23.74	122.14
24	保利地产	北京知泰	北京保利蓟门壹号写字楼	228.84	-	-
25	保利地产	番禺惠兴信	广州保利国际广场写字楼	-	126.09	-
26	保利地产	佛山保利影城	中山保利影城	55.05	112.89	133.64
27	保利地产	广东保利拍卖	广州保利中心写字楼	67.63	180.13	68.57
28	保利地产	广州保利影城	广州中环广场影城	147.07	196.26	247.29
29	保利地产	广州保瑞	广州保利国际广场写字楼	-	126.09	-
30	保利地产	广州保轩	保利世贸博览馆	274.29	-	
31	保利地产	广州宏嘉	广州保利国际广场写字楼	-	126.09	-

序号	出租方名称	承租方名称	租赁物	确认的租赁收益		
				2020 年度	2019 年度	2018 年度
32	保利地产	广州宏轩	广州保利国际广场写字楼	-	126.09	-
33	保利地产	广州璟晔	广州保利国际广场写字楼	-	126.09	-
34	保利地产	广州中耀	广州保利国际广场写字楼	-	126.09	-
35	保利地产	和乐明德教育（珠海）	湛江原点广场商铺	46.77	-	-
36	保利地产	和乐稚美教育（广州）	阳江保利共青湖销售中心	0.43	-	-
37	保利地产	连云港和乐明德	连云港保利海上五月花幼儿园	-	17.90	-
38	保利地产	上海启贤	上海保利时尚中心写字楼	112.28	319.17	254.04
39	保利地产	上海暄熹	上海保利时尚中心写字楼	-	319.17	311.21
40	保利地产	太平投资	上海保利时尚中心写字楼	193.59	319.17	198.39
41	保利地产	西藏爱家	广州保利国际广场写字楼	87.99	-	-
42	保利地产	西藏爱家	广州瀚海花园商铺	12.53	13.89	4.75
43	保利地产	西藏爱家	沈阳保利海上五月花商铺	1.30	1.55	-
44	保利地产	西藏爱家	沈阳保利香槟国际商铺	2.55	2.64	-
45	保利地产	西藏爱家	天津保利海上五月花商铺	2.47	1.20	-
46	保利地产	西藏爱家	西安曲江春天里小区商铺	-	5.49	2.15
47	保利地产	西藏爱家	西安市保利爱尚里商铺	5.45	3.10	-
48	保利地产	西藏爱家	星海小镇项目商铺	1.38	1.25	-
49	保利地产	西藏爱家	阳江玉露天街商铺	7.58	9.18	0.98
50	保利地产	西藏爱家	重庆保利中心写字楼商铺	-	2.44	0.69

序号	出租方名称	承租方名称	租赁物	确认的租赁收益		
				2020 年度	2019 年度	2018 年度
合计				3,841.48	4,385.35	2,746.96

表 3-28-2 最近三年发行人作为承租方与关联方发生的房屋租赁情况

单位：万元

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

3.关联方资金拆借

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

表 3-29 最近三年发行人与关联方发生的资金拆借情况

单位：万元

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

序号	关联方名称	拆出资金	起始日期	到期日期	借款利率
8	保利财务	500.00	2019 年 12 月 26 日	2021 年 12 月 26 日	2019 年借款 1.2 亿元，本期部分偿还
9	保利财务	500.00	2020 年 4 月 23 日	2022 年 10 月 23 日	2020 年借款 3 亿元，本期部分偿还
10	保利财务	2,000.00	2019 年 9 月 23 日	2021 年 9 月 23 日	2019 年借款 3 亿元，本期部分偿还
11	保利财务	2,000.00	2019 年 6 月 26 日	2021 年 6 月 26 日	2019 年借款 4 亿元，本期部分偿还
12	保利财务	2,000.00	2019 年 7 月 12 日	2021 年 7 月 12 日	2019 年借款 4 亿元，本期部分偿还
13	保利财务	1,000.00	2020 年 6 月 2 日	2022 年 6 月 2 日	2020 年借款 1.5 亿元，本期部分偿还
14	保利财务	48,000.00	2018 年 12 月 19 日	2020 年 12 月 19 日	2018 年借款 5 亿元，本期偿清
15	保利财务	48,000.00	2018 年 12 月 20 日	2020 年 12 月 20 日	2018 年借款 5 亿元，本期偿清
16	保利财务	38,000.00	2018 年 12 月 19 日	2020 年 12 月 19 日	2018 年借款 4 亿元，本期偿清
17	保利财务	1,000.00	2019 年 12 月 25 日	2021 年 12 月 25 日	2019 年借款 3 亿元，本期部分偿还
18	保利财务	22,000.00	2019 年 6 月 26 日	2021 年 6 月 26 日	2019 年借款 1 亿元，本年借款 3 亿，本期部分偿还
19	保利财务	500.00	2019 年 12 月 26 日	2021 年 12 月 26 日	2019 年借款 3 亿元，本期部分偿还
20	保利财务	500.00	2019 年 12 月 26 日	2021 年 12 月 26 日	2019 年借款 3 亿元，本期部分偿还
21	保利财务	1,000.00	2019 年 12 月 25 日	2021 年 12 月 25 日	2019 年借款 2 亿元，本期部分偿还
22	保利财务	10,000.00	2018 年 7 月 3 日	2020 年 7 月 3 日	2018 年借款 1 亿元，本期偿清
23	保利财务	9,500.00	2018 年 10 月 29 日	2020 年 7 月 3 日	2018 年借款 1 亿元，本期偿清
24	保利财务	800.00	2019 年 4 月 15 日	2021 年 4 月 15 日	2019 年借款 4 亿元，本期部分偿还
25	保利财务	39,000.00	2018 年 11 月 22 日	2020 年 11 月 22 日	2018 年借款 4 亿元，本期偿清
26	保利财务	1,000.00	2019 年 5 月 27 日	2021 年 5 月 27 日	2019 年借款 3 亿元，本期部分偿还

序号	关联方名称	拆出资金	起始日期	到期日期	借款利率
27	保利财务	2,000.00	2019 年 12 月 26 日	2021 年 12 月 26 日	2019 年借款 3 亿元，本期部分偿还
28	保利财务	500.00	2020 年 6 月 3 日	2022 年 6 月 3 日	2020 年借款 1.5 亿元，本期部分偿还
29	保利财务	1,000.00	2019 年 8 月 20 日	2021 年 8 月 20 日	2019 年借款 3 亿元，本期部分偿还
30	保利财务	1,000.00	2019 年 8 月 20 日	2021 年 8 月 20 日	2019 年借款 3 亿元，本期部分偿还
31	保利财务	1,000.00	2019 年 7 月 17 日	2021 年 7 月 17 日	2019 年借款 6 亿元，本期部分偿还
32	保利财务	1,000.00	2019 年 7 月 17 日	2021 年 7 月 17 日	2019 年借款 6 亿元，本期部分偿还
33	保利财务	1,000.00	2020 年 5 月 20 日	2022 年 5 月 20 日	2020 年借款 5 亿元，本期部分偿还
34	保利财务	1,000.00	2020 年 4 月 20 日	2022 年 4 月 20 日	2020 年借款 4 亿元，本期部分偿还
35	保利财务	1,000.00	2019 年 12 月 26 日	2022 年 12 月 26 日	2019 年借款 4 亿元，本期部分偿还
36	保利财务	1,000.00	2019 年 12 月 26 日	2022 年 12 月 26 日	2019 年借款 4 亿元，本期部分偿还
37	保利财务	800.00	2019 年 4 月 30 日	2021 年 4 月 29 日	2019 年借款 3 亿元，本期部分偿还
38	保利财务	29,000.00	2018 年 10 月 31 日	2020 年 4 月 30 日	2018 年借款 3 亿元，本期偿清
39	保利财务	1,000.00	2020 年 5 月 25 日	2022 年 5 月 24 日	2020 年借款 3.7 亿元，本期部分偿还
40	保利财务	500.00	2019 年 12 月 25 日	2021 年 12 月 25 日	2019 年借款 3 亿元，本期部分偿还
41	保利财务	500.00	2019 年 12 月 25 日	2021 年 12 月 25 日	2019 年借款 3 亿元，本期部分偿还
42	保利财务	500.00	2020 年 4 月 28 日	2022 年 4 月 28 日	2020 年借款 3 亿元，本期部分偿还
2019 年度					
1	保利财务	27,000.00	2017 年 6 月 5 日	2019 年 6 月 4 日	2017 年借款 3 亿元，本期偿清

序号	关联方名称	拆出资金	起始日期	到期日期	借款利率
2	保利财务	1,000.00	2017 年 11 月 27 日	2019 年 11 月 27 日	2017 年借款 4 亿元，本期偿清
3	保利财务	3,700.00	2017 年 11 月 27 日	2019 年 11 月 27 日	2017 年借款 4 亿元，本期偿清
4	保利财务	500.00	2018 年 7 月 31 日	2020 年 7 月 31 日	2018 年借款 2 亿元，部分本期偿还
5	保利财务	37,000.00	2017 年 5 月 24 日	2019 年 5 月 24 日	2017 年借款 4 亿元，本期偿清
6	保利财务	28,000.00	2017 年 12 月 28 日	2019 年 12 月 28 日	2017 年借款 4 亿元，本期偿清
7	保利财务	100.00	2017 年 11 月 29 日	2019 年 11 月 29 日	2017 年借款 4 亿元，本期偿清
8	保利财务	37,000.00	2017 年 11 月 29 日	2019 年 11 月 29 日	2017 年借款 4 亿元，本期偿清
9	保利财务	2,000.00	2018 年 12 月 19 日	2020 年 12 月 19 日	2018 年借款 5 亿元，部分本期偿还
10	保利财务	1,000.00	2019 年 6 月 26 日	2021 年 6 月 26 日	2019 年借款 4 亿元，部分本期偿还
11	保利财务	2,000.00	2018 年 12 月 19 日	2020 年 12 月 19 日	2018 年借款 4 亿元，部分本期偿还
12	保利财务	2,000.00	2018 年 12 月 20 日	2020 年 12 月 20 日	2018 年借款 5 亿元，部分本期偿还
13	保利财务	1,000.00	2019 年 6 月 26 日	2021 年 6 月 25 日	2019 年借款 1 亿元，部分本期偿还
14	保利财务	500.00	2018 年 7 月 3 日	2020 年 7 月 3 日	2019 年借款 2 亿元，部分本期偿还
15	保利财务	29,000.00	2017 年 11 月 27 日	2019 年 11 月 27 日	2017 年借款 3 亿元，本期偿清
16	保利财务	1,000.00	2018 年 11 月 22 日	2020 年 11 月 22 日	2017 年借款 4 亿元，部分本期偿还
17	保利财务	500.00	2019 年 5 月 27 日	2021 年 5 月 27 日	2019 年借款 3 亿元，部分本期偿还
18	保利财务	200.00	2019 年 4 月 15 日	2021 年 4 月 15 日	2019 年借款 3 亿元，部分本期偿还
19	保利财务	500.00	2019 年 1 月 4 日	2020 年 7 月 4 日	2018 年借款 0.5 亿元，本期新增借款 1 亿元，部分本期偿还
20	保利财务	500.00	2019 年 1 月 4 日	2020 年 7 月 4 日	2018 年借款 3 亿元，本期新增借款 3 亿元，部分本期偿还

序号	关联方名称	拆出资金	起始日期	到期日期	借款利率
21	保利财务	500.00	2019 年 7 月 4 日	2020 年 7 月 4 日	2018 年借款 0.5 亿元，本期新增借款 1 亿元，部分本期偿还
22	保利财务	500.00	2018 年 7 月 4 日	2020 年 7 月 4 日	2018 年借款 3 亿元，部分本期偿还
23	保利财务	37,000.00	2017 年 2 月 23 日	2019 年 2 月 22 日	2017 年借款 4 亿元，本期偿清
24	保利财务	29,000.00	2017 年 10 月 20 日	2019 年 10 月 20 日	2017 年借款 3 亿元，本期偿清
25	保利财务	1,000.00	2018 年 10 月 31 日	2020 年 10 月 30 日	2018 年借款 3 亿元，部分本期偿还
26	保利财务	200.00	2019 年 4 月 30 日	2021 年 4 月 29 日	2019 年借款 3 亿元，部分本期偿还
2018 年度					
1	保利财务	37,000.00	2016 年 4 月 21 日	2018 年 4 月 21 日	2016 年借款 4 亿元，本期偿清
2	保利财务	2,000.00	2017 年 6 月 5 日	2019 年 6 月 4 日	2017 年借款 3 亿元，部分本期偿还
3	保利财务	2,000.00	2017 年 11 月 27 日	2019 年 11 月 27 日	2017 年借款 4 亿元，部分本期偿还
4	保利财务	19,500.00	2016 年 8 月 19 日	2018 年 8 月 19 日	2016 年借款 2 亿元，本期偿清
5	保利财务	2,000.00	2017 年 11 月 27 日	2019 年 11 月 27 日	2017 年借款 4 亿元，部分本期偿还
6	保利财务	1,000.00	2017 年 10 月 20 日	2019 年 10 月 20 日	2017 年借款 3 亿元，部分本期偿还
7	保利财务	28,000.00	2016 年 11 月 7 日	2018 年 11 月 6 日	2016 年借款 3 亿元，本期偿清
8	保利财务	19,000.00	2016 年 6 月 27 日	2018 年 6 月 27 日	2016 年借款 2 亿元，本期偿清
9	保利财务	2,000.00	2017 年 2 月 23 日	2019 年 2 月 22 日	2017 年借款 4 亿元，部分本期偿还
10	保利财务	1,000.00	2017 年 11 月 27 日	2019 年 11 月 27 日	2017 年借款 3 亿元，部分本期偿还
11	保利财务	38,000.00	2016 年 10 月 20 日	2018 年 10 月 20 日	2016 年借款 4 亿元，本期偿清
12	保利财务	56,000.00	2016 年 11 月 2 日	2018 年 11 月 2 日	2016 年借款 6 亿元，本期偿清
13	保利财务	19,500.00	2016 年 7 月 25 日	2018 年 7 月 25 日	2016 年借款 2 亿元，本期偿清
14	保利财务	2,000.00	2017 年 5 月 24 日	2019 年 5 月 24 日	2017 年借款 4 亿元，部分本期偿还

序号	关联方名称	拆出资金	起始日期	到期日期	借款利率
15	保利财务	2,000.00	2017 年 12 月 28 日	2019 年 6 月 28 日	2017 年借款 3 亿元，部分本期偿还

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

4.采购商品/接受劳务

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

表 3-30 最近三年发行人向关联方采购商品情况

单位：万元

序号	关联方名称	关联交易内容	确认的租赁收益		
			2020 年度金额	2019 年度金额	2018 年度金额
1	保投顾	接受劳务	94,744.20	92,338.17	44,649.37
2	深圳卓宝	接受劳务	42,395.80	42,510.77	36,871.13
3	西藏爱家	接受劳务	35,540.79	15,174.99	5,704.93
4	合富中国	接受劳务	7,135.01	5,695.46	1,767.94
5	保利国际生态	接受劳务	4,311.52	4,891.98	1,332.70
6	西藏赢凯	接受劳务	2,980.99	2,877.55	-
7	轻工业设计	接受劳务	936.45	1,530.75	-
8	湖北卓宝	接受劳务	657.08	-	48.42
9	山西德奥电梯	接受劳务	568.49		
10	华信邮电	购买商品	363.09		
11	名门锁业	接受劳务	198.00		
12	佛山高明美玖	接受劳务	74.92		
13	中丝帝锦	购买商品	72.07		
14	保利新能源	接受劳务	52.68	4.04	-
15	厦门中航	接受劳务	48.39		
16	福州中鼎	接受劳务	30.00		

序号	关联方名称	关联交易内容	确认的租赁收益		
			2020 年度金额	2019 年度金额	2018 年度金额
17	航电建筑	接受劳务	28.52		
18	丝绸服装	购买商品	20.84		
19	合肥保利大剧院	接受劳务	6.72	100.19	61.08
20	惠州保利物业	接受劳务	5.90		
21	河南保利艺术	接受劳务	-	87.30	-
22	衡水市保利大剧院	接受劳务	-	28.30	-
23	保利艺术教育	接受劳务	-	3.46	-
24	珠海保利艺术	接受劳务	-	3.14	-
25	天津合盈文化	接受劳务	-	0.85	-
26	北京保利艺术	接受劳务		35.85	-
27	保利艺术博物馆	接受劳务		-	199.07
28	东莞保利大剧院	采购商品		-	34.00
29	重庆锐云	接受劳务		-	12.77
合计			**190,171.47**	**165,282.80**	**90,681.41**

5.提供劳务

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

表 3-31 最近三年发行人向关联方提供劳务情况

单位：万元

序号	关联方	关联交易内容	2020 年度
1	珠海天志	承接工程	29,575.87
2	广州启坤	承接工程	27,355.59
3	重庆葆昌	承接工程	21,322.32

序号	关联方	关联交易内容	2020 年度
4	抚州华章	承接工程	18,961.69
5	国控宋都	承接工程	18,421.65
6	泉州中住	承接工程	17,225.21
7	云南保晟	承接工程	17,140.04
8	润嘉置业	承接工程	16,351.51
9	三亚不夜城	承接工程	14,709.78
10	洛阳都利	承接工程	13,412.71
11	天津保创	承接工程	13,320.64
12	郑州风神	承接工程	12,785.33
13	广州穗云	承接工程	12,662.08
14	天津利创	承接工程	11,605.48
15	佛山南海祁禹	承接工程	11,019.60
16	珠海弘璟	承接工程	10,250.40
17	常熟筑虞	承接工程	9,871.53
18	杭州保欣	承接工程	9,222.64
19	青岛开投	承接工程	8,835.08
20	莆田中澜	承接工程	8,574.07
21	南方财经	承接工程	8,315.09
22	成都金泽鑫悦	承接工程	8,183.58
23	清远雅建	承接工程	8,094.84
24	成都金蓉	承接工程	7,562.67
25	北京知泰	承接工程	7,103.66
26	福州中环	承接工程	7,040.29
27	大连盈合	承接工程	6,501.28
28	青岛慧博	承接工程	6,419.74
29	常州金悦晟	承接工程	5,368.07
30	福州鸿腾	承接工程	4,354.80
31	广州保顺	承接工程	4,301.26

序号	关联方	关联交易内容	2020 年度
32	佛山正高	承接工程	4,110.09
33	台州保宸	承接工程	3,913.26
34	北京兴筑	承接工程	3,846.68
35	广州保丰	承接工程	3,489.72
36	漳州金座	承接工程	3,231.43
37	珠海鸿运	承接工程	2,859.71
38	北京致泰	承接工程	2,858.06
39	北京和信丰泰	承接工程	2,808.67
40	招商珑原	承接工程	2,546.28
41	广州宏嘉	承接工程	2,468.53
42	杭州融欣	承接工程	2,433.89
43	成都保悦	承接工程	2,247.61
44	南京裕鸿	承接工程	2,201.83
45	沧州保盛	承接工程	2,186.75
46	东莞和瑞	承接工程	1,972.52
47	鑫和隆昌	承接工程	1,947.43
48	北京平筑	承接工程	1,901.10
49	佛山源泰	承接工程	1,876.49
50	莆田中乘	承接工程	1,332.35
51	佛山浩鹏	承接工程	1,281.49
52	广州越鸿	承接工程	1,261.23
53	沈阳和悦	承接工程	1,261.05
54	广州宏轩	承接工程	1,202.53
55	中山祥盛	承接工程	1,056.91
56	佛山信雅	承接工程	998.76
57	上海启贤	承接工程	927.07
58	福州中鼎	承接工程	916.93
59	上海暄熹	承接工程	865.46

序号	关联方	关联交易内容	2020 年度
60	漳州中世	承接工程	859.69
61	广州保瑞	承接工程	753.45
62	成都新联	承接工程	648.15
63	协鑫投资	承接工程	632.19
64	广州绿嵘	承接工程	509.60
65	惠州和腾	承接工程	443.29
66	广州保奥	承接工程	268.38
67	广州璟晔	承接工程	200.64
68	惠州利华	承接工程	173.64
69	天津昆仑	承接工程	103.98
70	和乐稚美教育（广州）	承接工程	17.31
71	南京学尚	承接工程	14.45
83	珠海天志	设计服务	480.21
84	广州穗云	设计服务	431.31
85	佛山南海祁禹	设计服务	305.57
86	珠海弘璟	设计服务	166.35
87	润嘉置业	设计服务	106.55
88	惠州和腾	设计服务	100.22
89	广州绿嵘	设计服务	98.19
90	广州启坤	设计服务	81.96
91	郑州风神	设计服务	76.89
92	佛山源泰	设计服务	62.74
93	清远雅建	设计服务	57.45
94	佛山保晟置业	设计服务	55.07
95	佛山浩鹏	设计服务	53.71
96	珠海鸿运	设计服务	48.82
97	广州宏嘉	设计服务	41.92
98	广州保顺	设计服务	36.17

序号	关联方	关联交易内容	2020 年度
99	南方财经	设计服务	34.43
100	中山祥盛	设计服务	33.96
101	佛山信雅	设计服务	31.40
102	广州保丰	设计服务	27.14
103	惠州利华	设计服务	21.81
104	广州宏轩	设计服务	15.47
105	成都高投	设计服务	11.62
106	广州穗海	设计服务	8.52
107	合锦嘉富	设计服务	5.30
108	保利横琴资本	设计服务	0.75
122	绍兴保骏	物业服务	1,553.04
123	三亚不夜城	物业服务	918.14
124	盛世鑫和	物业服务	831.47
125	台州富高	物业服务	796.61
126	台州保宸	物业服务	733.33
127	佛山信雅	物业服务	502.27
128	珠海天志	物业服务	490.83
129	上海筑堃	物业服务	488.41
130	北京致泰	物业服务	438.65
131	青岛慧联	物业服务	403.77
132	南京盛利	物业服务	403.25
133	上海暄熹	物业服务	397.69
134	重庆保南	物业服务	387.63
135	无锡融利	物业服务	375.53
136	科创青岛	物业服务	372.67
137	北京知泰	物业服务	352.82
138	常熟筑虞	物业服务	350.78
139	佛山源泰	物业服务	346.94

序号	关联方	关联交易内容	2020 年度
140	广州启坤	物业服务	344.50
141	徐州碧城	物业服务	326.97
142	青岛广润	物业服务	316.22
143	广州保瑞	物业服务	308.09
144	青岛利和	物业服务	299.71
145	湖南嘉宇	物业服务	293.41
146	北京博睿宏业	物业服务	291.27
147	惠州利华	物业服务	287.14
148	天津昆仑	物业服务	275.55
149	重庆葆昌	物业服务	271.92
150	西藏爱家	物业服务	264.23
151	郑州风神	物业服务	261.64
152	广州穗云	物业服务	248.48
153	抚州华章	物业服务	248.32
154	广州保顺	物业服务	247.42
155	成都保悦	物业服务	244.97
156	济宁广汇	物业服务	241.86
157	北京和信丰泰	物业服务	238.33
158	北京兴筑	物业服务	237.75
159	北京创世瑞新	物业服务	236.07
160	青岛开投	物业服务	228.80
161	佛山浩鹏	物业服务	227.14
162	北京朝来天陆	物业服务	218.42
163	常州金悦晟	物业服务	210.19
164	莆田中澜	物业服务	198.36
165	北京碧和信泰	物业服务	197.53
166	沈阳和悦	物业服务	195.19
167	佛山骏隆	物业服务	189.34

序号	关联方	关联交易内容	2020 年度
168	武汉南部新城	物业服务	178.34
169	天津利创	物业服务	171.07
170	沧州保盛	物业服务	167.61
171	保利珠海	物业服务	161.63
172	中山祥盛	物业服务	159.88
173	上海启贤	物业服务	157.36
174	福州中鼎	物业服务	154.70
175	成都金泽鑫悦	物业服务	153.35
176	武汉泰达	物业服务	152.85
177	无锡润泰	物业服务	150.92
178	广州宏嘉	物业服务	150.59
179	保投顾	物业服务	145.42
180	成都新联	物业服务	137.88
181	天津蓝光宝珩	物业服务	136.44
182	杭州建申	物业服务	132.74
183	北京屹泰	物业服务	130.68
184	南方财经	物业服务	130.32
185	珠海鸿运	物业服务	126.87
186	济南元贺	物业服务	123.03
187	保利长大海外	物业服务	121.42
188	济宁梁顺	物业服务	120.82
189	温州佳盛	物业服务	116.25
190	福州中环	物业服务	115.75
191	济宁广嘉产业	物业服务	112.63
192	长沙恒泰地产	物业服务	107.43
193	福州鸿腾	物业服务	98.99
194	和信兴泰	物业服务	93.04
195	大连开泰	物业服务	89.97

序号	关联方	关联交易内容	2020 年度
196	东莞和瑞	物业服务	84.90
197	广州碧臻	物业服务	82.25
198	招商珑原	物业服务	81.69
199	漳州金座	物业服务	81.55
200	珠海弘璟	物业服务	81.46
201	保利横琴资本	物业服务	81.03
202	佛山南海祁禹	物业服务	81.03
203	成都高投	物业服务	80.57
204	广州越鸿	物业服务	79.37
205	鑫和隆昌	物业服务	78.93
206	广州宏轩	物业服务	78.92
207	保利通化	物业服务	72.94
208	东莞和越	物业服务	68.15
209	惠州和腾	物业服务	67.68
210	佛山保晟置业	物业服务	66.03
211	泉州中住	物业服务	55.40
212	佛山禅城正华	物业服务	54.33
213	大连金灿	物业服务	52.53
214	徐州金碧	物业服务	52.29
215	东莞和宏	物业服务	51.56
216	杭州融欣	物业服务	49.57
217	郴州乾嘉盛	物业服务	47.70
218	青岛中梁	物业服务	43.99
219	东莞保华	物业服务	42.56
220	海门鼎熹	物业服务	40.90
221	中国工艺艺术品交易所	物业服务	39.67
222	保利南方	物业服务	32.91
223	潍坊保泰信	物业服务	31.43

序号	关联方	关联交易内容	2020 年度
224	武汉清能	物业服务	30.68
225	保利仁泰	物业服务	27.73
226	上海天艺文化	物业服务	26.75
227	合肥新城创域	物业服务	24.33
228	保利艺术教育	物业服务	19.79
229	佛山正高	物业服务	19.10
230	青岛慧博	物业服务	14.31
231	广州穗海	物业服务	14.15
232	广州璟晔	物业服务	14.10
233	成都富通	物业服务	13.36
234	武汉滨江臻毅	物业服务	13.16
235	广东保利拍卖	物业服务	12.32
236	新疆陆铁港	物业服务	11.61
237	莆田中辰	物业服务	11.60
238	洛阳利业	物业服务	10.77
239	保利资产	物业服务	10.18
240	润嘉置业	物业服务	8.49
241	山西德奥电梯	物业服务	8.21
242	杭州建嘉	物业服务	7.47
243	太平投资	物业服务	7.00
244	成都金蓉	物业服务	6.96
245	上海建衡	物业服务	6.23
246	广州绿嵘	物业服务	4.33
247	洛阳都利	物业服务	3.21
248	东莞金航	物业服务	3.04
249	天津保创	物业服务	2.72
250	无锡致弘	物业服务	2.18
251	长沙永峰	物业服务	0.18

序号	关联方	关联交易内容	2020 年度
269	西藏信昇	管理服务	4,774.29
270	信保悦雅	管理服务	1,601.73
271	郑州风神	管理服务	1,320.75
272	西藏信轩达	管理服务	1,208.84
273	泰州嘉凯	管理服务	1,130.67
274	西藏汇久	管理服务	576.11
275	邯郸美融	管理服务	505.44
276	信盈 4 号私募	管理服务	443.63
277	佛山粤保盈	管理服务	398.11
278	西藏运禧	管理服务	393.27
279	西藏运邦	管理服务	392.80
280	粤保瑞私募	管理服务	388.00
281	西藏悦雅	管理服务	363.07
282	保运荣基金	管理服务	273.04
283	佛山源泰	管理服务	232.55
284	芜湖长旭	管理服务	202.00
285	信盈 3 号私募	管理服务	193.30
286	佛山粤保嘉	管理服务	170.66
287	信扬 1 号私募	管理服务	166.60
288	信保淳雅	管理服务	164.94
289	佛山信鑫	管理服务	162.63
290	凰朝鹏宇私募	管理服务	130.82
291	西藏拓越	管理服务	121.68
292	嘉兴诚鼎宏	管理服务	116.24
293	信业私募	管理服务	109.58
294	西藏东轩	管理服务	105.81
295	西藏瑜禧	管理服务	91.78
296	西藏平禧	管理服务	73.23

序号	关联方	关联交易内容	2020 年度
297	信保圆梦	管理服务	73.02
298	北京保利艺术投资	管理服务	67.20
299	佛山德峰	管理服务	64.64
300	信保佳兆	管理服务	62.77
301	西藏东腾	管理服务	54.67
302	嘉兴长煜	管理服务	48.40
303	西藏轩晟达	管理服务	48.38
304	嘉兴长茂	管理服务	42.45
305	嘉兴长焕	管理服务	27.86
306	保投顾	管理服务	27.69
307	嘉兴长宏	管理服务	26.48
308	佛山领峰	管理服务	22.64
309	招商珑原	管理服务	19.91
310	信盈 2 号私募	管理服务	18.93
311	西藏爱家	管理服务	11.75
312	西藏东冠	管理服务	9.20
313	西藏宏耀	管理服务	8.75
314	西藏嘉能	管理服务	6.16
315	西藏东鼎	管理服务	5.82
316	信盈 1 号私募	管理服务	1.94
合计			**482,536.84**

序号	关联方	关联交易内容	2019 年度
1	三亚不夜城	承接工程	37,109.54
2	云南保晟	承接工程	21,021.69
3	天津利创	承接工程	20,462.66
4	莆田中澜	承接工程	16,361.99
5	珠海弘璟	承接工程	16,153.81

序号	关联方	关联交易内容	2019 年度
6	广州中耀	承接工程	15,397.71
7	福州中鼎	承接工程	13,567.97
8	东莞和瑞	承接工程	11,703.02
9	中山祥盛	承接工程	11,400.51
10	泉州中住	承接工程	11,351.56
11	福州中环	承接工程	10,347.54
12	北京知泰	承接工程	9,834.71
13	成都金泽鑫悦	承接工程	9,632.15
14	福州鸿腾	承接工程	9,198.07
15	天津保创	承接工程	9,009.18
16	重庆葆昌	承接工程	8,842.49
17	台州保宸	承接工程	8,102.95
18	鑫和隆昌	承接工程	7,269.00
19	洛阳都利	承接工程	5,973.96
20	杭州保欣	承接工程	5,053.50
21	成都金蓉	承接工程	4,825.83
22	天津和晟	承接工程	4,355.44
23	佛山源泰	承接工程	4,111.00
24	沧州保盛	承接工程	3,944.84
25	郑州风神	承接工程	3,701.25
26	珠海鸿运	承接工程	3,466.86
27	广州启坤	承接工程	3,214.85
28	佛山正高	承接工程	3,193.47
29	润嘉置业	承接工程	3,093.74
30	杭州融欣	承接工程	2,761.28
31	招商珑原	承接工程	2,663.09
32	抚州华章	承接工程	2,434.40
33	佛山信雅	承接工程	2,313.33

序号	关联方	关联交易内容	2019年度
34	广州宏嘉	承接工程	2,191.83
35	莆田中乘	承接工程	2,138.17
36	上海暄熹	承接工程	1,897.10
37	广州越鸿	承接工程	1,830.12
38	北京致泰	承接工程	1,670.24
39	北京屹泰	承接工程	1,360.73
40	天津昆仑	承接工程	1,314.49
41	漳州中世	承接工程	1,269.78
42	上海启贤	承接工程	1,021.05
43	广州宏轩	承接工程	848.89
44	江苏宁祥	承接工程	833.74
45	佛山浩鹏	承接工程	697.74
46	云南广晟	承接工程	322.98
47	沈阳和悦	承接工程	320.68
48	广州保瑞	承接工程	229.62
49	南京金拓	承接工程	222.52
50	成都保悦	承接工程	131.31
51	广东宜华	承接工程	90.56
52	惠州和腾	承接工程	88.18
53	保利通化	承接工程	79.89
54	南京学尚	承接工程	78.88
55	广州璟晔	承接工程	53.04
56	杭州建申	承接工程	52.35
57	北京平筑	承接工程	52.10
58	保利仁泰	承接工程	39.94
59	邯郸美融	承接工程	9.85
60	广州保瑞	设计服务	223.03
61	广州穗海	设计服务	190.07

序号	关联方	关联交易内容	2019 年度
62	珠海弘璟	设计服务	177.22
63	佛山信雅	设计服务	163.06
64	郑州风神	设计服务	154.01
65	广州诚品置业	设计服务	139.02
66	惠州和腾	设计服务	135.66
67	中山祥盛	设计服务	104.72
68	广州绿嵘	设计服务	98.30
69	广州保骏	设计服务	93.74
70	广州保丰	设计服务	80.95
71	佛山骏隆	设计服务	65.95
72	广州宏嘉	设计服务	62.58
73	广州宏轩	设计服务	59.72
74	佛山源泰	设计服务	56.03
75	佛山中交	设计服务	48.76
76	广州启坤	设计服务	35.52
77	沧州保盛	设计服务	31.83
78	惠州利华	设计服务	27.89
79	广州中耀	设计服务	25.73
80	东莞和瑞	设计服务	22.75
81	广州璟晔	设计服务	21.83
82	广东宜华	设计服务	16.04
83	佛山浩鹏	设计服务	14.53
84	招商珑原	设计服务	10.84
85	润嘉置业	设计服务	9.06
86	保利珠海	设计服务	6.18
87	广州穗云	设计服务	5.81
88	广州越鸿	设计服务	5.07
89	保利横琴资本	设计服务	0.94

序号	关联方	关联交易内容	2019 年度
90	台州富高	物业服务	1,412.10
91	绍兴保骏	物业服务	1,340.82
92	台州保宸	物业服务	730.45
93	三亚不夜城	物业服务	515.34
94	保利珠海	物业服务	471.56
95	杭州保欣	物业服务	465.00
96	重庆葆昌	物业服务	455.17
97	广州碧臻	物业服务	432.14
98	上海暄熹	物业服务	391.34
99	郑州风神	物业服务	390.06
100	广州中耀	物业服务	388.56
101	佛山信雅	物业服务	373.32
102	徐州金碧	物业服务	362.29
103	和信兴泰	物业服务	358.36
104	北京知泰	物业服务	354.72
105	重庆央鼎	物业服务	350.76
106	北京博睿宏业	物业服务	348.41
107	北京致泰	物业服务	342.42
108	海门鼎熹	物业服务	320.74
109	北京屹泰	物业服务	305.70
110	广州保瑞	物业服务	305.53
111	北京朝来天陆	物业服务	288.31
112	济南元贺	物业服务	287.57
113	成都保悦	物业服务	276.26
114	中山祥盛	物业服务	273.43
115	广州诚品置业	物业服务	266.42
116	鑫和隆昌	物业服务	265.50
117	武汉泰达	物业服务	265.27

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

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

序号	关联方	关联交易内容	2019 年度
174	合肥新城创域	物业服务	27.55
175	天津蓝光宝珩	物业服务	27.07
176	成都新联	物业服务	27.03
177	成都富通	物业服务	22.42
178	武汉金硚	物业服务	20.27
179	广东宜华	物业服务	19.84
180	保利艺术教育	物业服务	18.62
181	太平投资	物业服务	17.39
182	佛山正高	物业服务	16.64
183	广东保利拍卖	物业服务	15.84
184	广州启坤	物业服务	15.08
185	青岛广瑞	物业服务	13.58
186	保利资产	物业服务	12.23
187	保利国际生态	物业服务	11.00
188	重庆盛创鑫浩	物业服务	6.42
189	长沙永峰	物业服务	5.40
190	成都金蓉	物业服务	4.20
191	广州绿嵘	物业服务	3.11
192	洛阳都利	物业服务	2.73
193	南京善杰义	物业服务	2.44
194	西藏宏耀	物业服务	1.39
195	杭州建嘉	物业服务	0.28
196	西藏信保	管理服务	4,941.11
197	信保东信	管理服务	3,584.91
198	信保悦雅	管理服务	2,540.99
199	郑州风神	管理服务	1,981.13
200	芜湖长开	管理服务	1,889.71
201	保运荣基金	管理服务	670.87

序号	关联方	关联交易内容	2019 年度
202	信保宁泰	管理服务	553.79
203	西藏运禧	管理服务	513.50
204	西藏信昇	管理服务	497.54
205	粤保瑞私募	管理服务	418.53
206	佛山粤保盈	管理服务	398.11
207	佛山领峰	管理服务	396.23
208	西藏宏耀	管理服务	344.63
209	西藏峥尚	管理服务	287.40
210	西藏平禧	管理服务	231.19
211	西藏信轩达	管理服务	220.73
212	西藏东轩	管理服务	216.98
213	嘉兴长宏	管理服务	204.19
214	芜湖长旭	管理服务	202.00
215	西藏东腾	管理服务	193.76
216	佛山粤保嘉	管理服务	189.62
217	西藏恒禧	管理服务	174.96
218	西藏运邦	管理服务	141.27
219	西藏悦雅	管理服务	123.78
220	西藏拓越	管理服务	121.68
221	西藏东冠	管理服务	116.44
222	西藏轩晟达	管理服务	76.39
223	信保圆梦	管理服务	73.02
224	西藏盛邦	管理服务	68.87
225	西藏铭禧	管理服务	68.49
226	西藏瑜禧	管理服务	54.69
227	西藏麒耀	管理服务	52.83
228	西藏嘉能	管理服务	50.58
229	泰州嘉凯	管理服务	49.82

序号	关联方	关联交易内容	2019 年度
230	嘉兴长茂	管理服务	42.45
231	佛山信鑫	管理服务	25.64
232	西藏致梦	管理服务	22.00
233	西藏碧誉	管理服务	20.91
234	西藏东鼎	管理服务	20.61
235	西藏圆禧	管理服务	14.03
236	西藏裕昇	管理服务	13.24
237	嘉兴长辰	管理服务	8.52
238	信保宁建	管理服务	4.76

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

序号	关联方	关联交易内容	2018 年度
18	鑫和隆昌	承接工程	5,183.84
19	成都金泽鑫悦	承接工程	4,782.49
20	佛山源泰	承接工程	4,571.09
21	上海启贤	承接工程	4,211.57
22	招商珑原	承接工程	4,181.19
23	三亚不夜城	承接工程	4,142.34
24	佛山信雅	承接工程	3,616.51
25	江苏宁祥	承接工程	3,466.68
26	天津利创	承接工程	3,442.17
27	天津保创	承接工程	3,140.11
28	北京屹泰	承接工程	3,057.18
29	佛山百隆	承接工程	3,051.48
30	云南保晟	承接工程	1,990.00
31	北京茂丰	承接工程	1,620.40
32	北京平筑	承接工程	1,209.43
33	北京致泰	承接工程	899.23
34	洛阳都利	承接工程	835.26
35	沧州保盛	承接工程	765.36
36	长沙永峰	承接工程	729.04
37	广州宏轩	承接工程	692.38
38	东莞和瑞	承接工程	688.38
39	广州璟晔	承接工程	681.89
40	佛山正高	承接工程	597.16
41	台州保宸	承接工程	545.12
42	盛世鑫和	承接工程	476.97
43	漳州中世	承接工程	469.07
44	杭州建申	承接工程	400.20
45	上海建衡	承接工程	324.91

序号	关联方	关联交易内容	2018 年度
46	天津和晟	承接工程	314.79
47	南京学尚	承接工程	210.29
48	合锦嘉富	承接工程	114.26
49	保利仁泰	承接工程	98.02
50	保利阳江	承接工程	77.79
51	成都新联	承接工程	61.20
52	东莞和宏	承接工程	7.67
53	广州越鸿	承接工程	7.53
54	佛山瑞城	销售服务	1,736.41
55	杭州融欣	销售服务	705.89
56	广州中耀	销售服务	691.67
57	佛山瑞汇	销售服务	385.70
58	合肥盛卓	销售服务	382.94
59	西藏宏耀	销售服务	361.76
60	保利仁泰	销售服务	350.04
61	杭州建申	销售服务	328.21
62	成都金蓉	销售服务	303.56
63	天津昆仑	销售服务	270.04
64	北京知泰	销售服务	253.04
65	郑州风神	销售服务	236.46
66	佛山源泰	销售服务	229.35
67	广州宏嘉	销售服务	186.97
68	合肥新城创域	销售服务	182.95
69	洛阳利业	销售服务	160.76
70	武汉清能	销售服务	157.17
71	上海启贤	销售服务	157.00
72	西藏乾顺	销售服务	150.88
73	东莞和越	销售服务	150.45

序号	关联方	关联交易内容	2018 年度
74	莆田中乘	销售服务	147.51
75	鑫和隆昌	销售服务	144.35
76	盛世鑫和	销售服务	115.16
77	重庆葆昌	销售服务	112.79
78	重庆保南	销售服务	111.75
79	三亚中铁	销售服务	88.59
80	杭州建嘉	销售服务	88.09
81	成都富通	销售服务	83.82
82	佛山信雅	销售服务	73.86
83	福州中鼎	销售服务	71.60
84	福州中环	销售服务	71.40
85	南京学尚	销售服务	59.87
86	大连金保	销售服务	50.39
87	广州越鸿	销售服务	42.23
88	天津保创	销售服务	38.23
89	佛山正高	销售服务	33.89
90	北京屹泰	销售服务	33.26
91	广州璟晔	销售服务	27.25
92	保利阳江	销售服务	21.14
93	江苏宁祥	销售服务	16.06
94	武汉金硚	销售服务	9.10
95	沈阳溪岸	销售服务	5.65
96	长春恒信	销售服务	4.10
97	莆田中辰	销售服务	2.91
98	广州宏轩	销售服务	1.68
99	上海建衡	销售服务	1.54
100	招商珑原	销售服务	1.23
101	郑州风神	设计服务	294.01

序号	关联方	关联交易内容	2018 年度
102	广州中耀	设计服务	255.60
103	中山祥盛	设计服务	186.74
104	沧州保盛	设计服务	163.09
105	广州宏嘉	设计服务	152.12
106	珠海弘璟	设计服务	146.64
107	佛山信雅	设计服务	98.38
108	广州绿嵘	设计服务	75.47
109	广州保瑞	设计服务	68.50
110	广州宏轩	设计服务	53.20
111	广州璟晔	设计服务	44.30
112	佛山骏隆	设计服务	33.91
113	惠州和腾	设计服务	24.72
114	合锦嘉富	设计服务	11.68
115	南方财经	设计服务	8.75
116	东莞和越	设计服务	7.55
117	保利横琴资本	设计服务	0.19
118	绍兴保骏	物业服务	662.54
119	佛山源泰	物业服务	480.50
120	重庆葆昌	物业服务	472.12
121	上海启贤	物业服务	465.83
122	北京知泰	物业服务	444.42
123	北京致泰	物业服务	313.28
124	天津昆仑	物业服务	309.23
125	北京屹泰	物业服务	295.98
126	北京茂丰	物业服务	291.87
127	福州中环	物业服务	280.16
128	佛山信雅	物业服务	279.99
129	佛山百隆	物业服务	279.07

序号	关联方	关联交易内容	2018 年度
130	重庆保南	物业服务	250.16
131	无锡融利	物业服务	241.49
132	青岛广润	物业服务	239.64
133	上海暄熹	物业服务	219.08
134	台州保宸	物业服务	210.54
135	招商珑原	物业服务	201.40
136	广州中耀	物业服务	199.29
137	广州璟晔	物业服务	192.74
138	成都金蓉	物业服务	189.65
139	台州富高	物业服务	184.24
140	湖南嘉宇	物业服务	183.82
141	郑州风神	物业服务	180.97
142	武汉清能	物业服务	165.03
143	盛世鑫和	物业服务	164.58
144	南京盛利	物业服务	152.38
145	北京博睿宏业	物业服务	146.40
146	中山祥盛	物业服务	146.17
147	泉州中住	物业服务	141.99
148	福州中鼎	物业服务	139.32
149	莆田中澜	物业服务	134.60
150	洛阳利业	物业服务	133.06
151	三亚中铁	物业服务	120.21
152	广州越鸿	物业服务	110.51
153	青岛广瑞	物业服务	108.34
154	佛山骏隆	物业服务	91.77
155	东莞和越	物业服务	89.58
156	杭州保欣	物业服务	84.56
157	北京创世瑞新	物业服务	81.63

序号	关联方	关联交易内容	2018 年度
158	保投顾	物业服务	78.85
159	北京平筑	物业服务	78.82
160	郴州乾嘉盛	物业服务	75.14
161	鑫和隆昌	物业服务	74.84
162	保利仁泰	物业服务	71.39
163	天津利创	物业服务	69.57
164	徐州金碧	物业服务	65.60
165	东莞和宏	物业服务	62.17
166	莆田中乘	物业服务	53.07
167	保利珠海	物业服务	51.67
168	成都富通	物业服务	46.91
169	长沙永峰	物业服务	46.87
170	合锦嘉富	物业服务	46.61
171	西藏爱家	物业服务	43.14
172	天津和晟	物业服务	40.36
173	沈阳和悦	物业服务	39.95
174	江苏宁祥	物业服务	39.40
175	杭州建申	物业服务	38.81
176	佛山正高	物业服务	29.34
177	杭州建嘉	物业服务	27.89
178	洛阳都利	物业服务	26.28
179	广州保瑞	物业服务	25.48
180	广州晨轲	物业服务	24.63
181	合肥新城创域	物业服务	23.40
182	保利南方	物业服务	21.11
183	番禺惠兴信	物业服务	15.67
184	广东保利拍卖	物业服务	15.61
185	长春恒信	物业服务	15.37

序号	关联方	关联交易内容	2018 年度
186	天津保创	物业服务	12.71
187	保利资产	物业服务	12.04
188	保利艺术教育	物业服务	10.50
189	山西德奥电梯	物业服务	9.52
190	太平投资	物业服务	6.73
191	武汉金碕	物业服务	5.49
192	重庆盛创鑫浩	物业服务	5.01
193	杭州融欣	物业服务	4.10
194	润嘉置业	物业服务	1.04
195	广州绿嵘	物业服务	0.71
196	保利阳江	物业服务	0.24
197	西藏信保	管理服务	7,271.23
198	西藏宏耀	管理服务	1,083.50
199	信保宁泰	管理服务	1,020.67
200	信保悦雅	管理服务	1,012.25
201	天津信保润	管理服务	943.40
202	郑州风神	管理服务	396.23
203	西藏东腾	管理服务	221.70
204	西藏东轩	管理服务	216.98
205	佛山粤保盈	管理服务	195.24
206	西藏拓越	管理服务	121.68
207	西藏东冠	管理服务	116.44
208	佛山粤保嘉	管理服务	92.99
209	西藏盛兰	管理服务	75.13
210	信保通兴	管理服务	71.27
211	西藏盛邦	管理服务	68.87
212	信保佳誉	管理服务	66.88
213	西藏政悦	管理服务	58.65

序号	关联方	关联交易内容	2018 年度
214	西藏麒耀	管理服务	52.83
215	西藏琥珀瑞	管理服务	49.17
216	西藏雲达	管理服务	45.95
217	佛山瑞方	管理服务	44.91
218	西藏越夏	管理服务	33.58
219	信保凯隆	管理服务	30.19
220	西藏信轩达	管理服务	29.44
221	西藏乾顺	管理服务	24.77
222	西藏东鼎	管理服务	23.58
223	西藏悦雅	管理服务	23.39
224	西藏裕昇	管理服务	20.16
225	西藏隆邦	管理服务	20.01
226	信保圆梦	管理服务	12.20
227	西藏致梦	管理服务	11.01
228	西藏康顺	管理服务	10.76
229	佛山凯悦	管理服务	9.30
230	信保宁建	管理服务	8.96
231	西藏碧誉	管理服务	6.99
232	佛山骏雅	管理服务	2.30
233	西藏永泉	管理服务	1.71

6.存放存款

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

7.股权交易

最近三年，发行人与关联方股权交易具体情况如下表所示：

表 3-32 最近三年发行人与关联方股权交易情况

单位：万元

序号	年度	关联方名称	关联交易内容	金额	占同类交易比例
1	2020 年度	芜湖长开	购买股权投资	16,177.10	1.99%
2		信保通兴	购买股权投资	13,913.79	1.71%
3		信保通德	购买股权投资	6,359.35	0.78%
4		信保通盈	购买股权投资	6,359.35	0.78%
5		西藏信保	购买股权投资	5,786.03	0.71%
6		西藏双驰	购买股权投资	3,089.87	0.38%
7		珠海御璟	购买股权投资	2,053.00	0.25%
8		信保悦雅	购买股权投资	243.76	0.03%
9		信保佳昊	购买股权投资	89.38	0.01%
10		佛山凯悦	购买股权投资	10.00	0.00%
11		西藏轩晟达	吸收股权投资	12,250.00	1.54%
12		珠海阳禄	吸收股权投资	6,650.00	0.84%
13		珠海时宏	吸收股权投资	5,500.00	0.69%
14		珠海联筑	吸收股权投资	3,500.00	0.44%
15		佛山琏御	吸收股权投资	3,000.00	0.38%
16		佛山函利投资	吸收股权投资	3,000.00	0.38%
17		珠海墨泓	吸收股权投资	2,888.00	0.36%
18		珠海阳熙	吸收股权投资	912.00	0.12%
19		珠海墨润	吸收股权投资	760.00	0.10%
1	2019 年度	珠海嘉禧	吸收股权投资	45,380.00	2.52%
2		莆田中乘	吸收股权投资	25,000.00	1.39%
3		珠海骏昭	吸收股权投资	9,795.00	0.54%
4		珠海旭吉	吸收股权投资	9,459.15	0.52%
5		信保悦雅	吸收股权投资	4,833.00	0.27%
6		珠海顺富	吸收股权投资	2,142.90	0.12%
7		西藏信保	吸收股权投资	1,500.00	0.08%

序号	年度	关联方名称	关联交易内容	金额	占同类交易比例
8		佛山旭棠	吸收股权投资	1,257.17	0.07%
9		珠海骐荣	吸收股权投资	1,100.00	0.06%
10		嘉兴优臻智	吸收股权投资	1,000.00	0.06%
11		珠海浩鸿	吸收股权投资	1,000.00	0.06%
12		珠海旭弘	吸收股权投资	257.15	0.01%
13		西藏信保	购买股权投资	3,946.44	0.44%
14		信保博雅	购买股权投资	3,650.54	0.41%
15		信保鸿雅	购买股权投资	3,326.05	0.37%
1	2018 年度	信保葆华	吸收股权投资	79,000.00	6.18%
2		信保悦雅	吸收股权投资	9,800.00	0.77%
3		西藏丰尚	吸收股权投资	10,182.20	0.80%
4		西藏宏耀	吸收股权投资	11,700.00	0.92%
5		珠海固融	吸收股权投资	9,000.00	0.70%
6		珠海恒铭	吸收股权投资	40,000.00	3.13%
7		珠海御华	吸收股权投资	600.00	0.05%
8		信保璟禧	吸收股权投资	9,000.00	0.70%
9		芜湖长旭	吸收股权投资	1,950.00	0.15%
10		珠海鼎宇	吸收股权投资	4,500.00	0.35%
11		吉林融之汇	吸收股权投资	4,803.92	0.38%
12		山西君晟	吸收股权投资	10,125.00	0.79%
13		广东联创基金	吸收股权投资	750.00	0.06%
14		佛山瑞凯明	吸收股权投资	1,000.00	0.08%
15		西藏力骏	吸收股权投资	9,800.00	0.77%
16		西藏昌赉	吸收股权投资	20,364.40	1.59%
17		长兴新碧	吸收股权投资	1,000.00	0.08%
18		保利南方	购买股权投资	18,023.02	1.04%
19		保利南方投资	购买股权投资	1,560.00	0.09%
20		保利集团	购买股权投资	238,189.17	13.70%

序号	年度	关联方名称	关联交易内容	金额	占同类交易比例
21		信保东信	购买股权投资	1,456.68	0.08%
22		嘉兴利安	股权转让	2,000.00	1.03%
23		资本嘉兴泓平	股权转让	1,000.00	0.51%
24		常熟建瀚	股权转让	9,000.00	4.62%
25		信保悦雅	股权转让	4,200.00	2.16%
26		佛山粤保瑞	股权转让	100.00	0.05%
27		西藏鹏鼎	股权转让	225.03	0.12%
28		保利文化产业	股权转让	10,502.70	5.39%
29		珠海骐翰	股权转让	41,010.62	21.06%
30		珠海居盛	股权转让	29,077.46	14.93%
31		西藏双驰	股权转让	3,000.00	1.54%
32		芜湖长开	股权转让	6,000.00	3.08%

8.共同投资

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

2018 年 8 月 10 日，公司第五届董事会第二十次会议审议通过《关于转让郑州保利永和房地产开发有限公司 15%股权的议案》，保利房地产（集团）股份有限公司（以下简称“公司”）全资子公司郑州保利房地产开发有限公司（以下简称“郑州公司”）现与郑州瑞达资产管理有限公司（以下简称“瑞达资产”）、珠海泓隆股权投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“珠海泓隆”）按照 75%:15%:10%的股权比例通过郑州保利永和房地产开发有限公司（以下简称“项目公司”）合作开发郑州文化广场项目。郑州公司拟将其持有的项目公司 15%股权按照股权转让价格 1,502.69 万元转让给保利文化集团股份有限公司（以下简称“保利文化”）或其指定关联方，并由保利文化或其指定关联方按照持股

比例向郑州公司支付项目公司评估基准日后增资金额 9,000 万元及相关资金占用费。转让完成后，郑州公司将与保利文化或其指定关联方、瑞达资产、珠海泓隆按照 60%:15%:15%:10%的股权比例共同投资开发该项目。

9.关联方应收应付款项

最近三年末，发行人关联方应收应付款项情况如下表所示：

（1）应收账款

表 3-33 最近三年末发行人关联方应收账款余额情况

单位：万元

序号	关联方	关联方应收账款余额		
		2020 年末	2019 年末	2018 年末
1	天津利创	4,828.90	91.00	-
2	珠海天志	4,523.66	-	-
3	常熟筑虞	3,666.30	-	-
4	福州中环	3,276.68	-	-
5	国控宋都	2,655.41	-	-
6	三亚不夜城	2,531.71	684.11	874.23
7	招商珑原	1,982.57	-	-
8	鑫和隆昌	1,902.78	4.91	2,645.32
9	洛阳都利	1,828.89	-	-
10	广州穗云	1,732.27	-	-
11	润嘉置业	1,575.52	70.35	-
12	保利阳江	1,558.43	1,558.43	1,589.85
13	漳州金座	1,272.22	154.33	-
14	西藏永峻	1,243.28	1,243.28	-
15	云南保晟	1,198.23	3,005.91	350.00
16	杭州保欣	1,097.97	149.70	-
17	信保宁泰	1,081.80	1,081.80	494.78
18	福州鸿腾	1,044.68	273.26	-

序号	关联方	关联方应收账款余额		
		2020 年末	2019 年末	2018 年末
19	郑州风神	1,015.97	474.87	79.18
20	南京裕鸿	961.51	-	-
21	成都金蓉	949.00	17.26	7.35
22	重庆葆昌	898.62	2,173.29	-
23	南方财经	883.58	-	-
24	芜湖长开	840.22	1,940.22	-
25	泰州嘉凯	736.92	-	-
26	上海建衡	736.78	895.90	1,094.66
27	常州金悦晟	717.97	-	-
28	珠海鸿运	716.00	984.00	-
29	上海启贤	693.72	3,647.99	5,669.38
30	协鑫投资	651.15	-	-
31	沧州保盛	597.53	17.19	-
32	天津昆仑	553.01	587.86	1,296.83
33	青岛开投	551.68	2,822.54	-
34	邯郸美融	535.77	-	-
35	杭州融欣	529.95	529.95	1,872.21
36	武汉清能	526.34	526.34	1,228.91
37	保利通化	502.00	587.41	-
38	广州越鸿	460.99	284.30	204.65
39	清远雅建	443.00	-	-
40	沈阳和悦	411.00	300.00	50.00
41	大连盈合	400.00	-	-
42	佛山源泰	393.22	398.76	339.16
43	西藏恒禧	334.63	334.63	-
44	广州启坤	333.58	28.91	-
45	绍兴保骏	322.95	-	-

序号	关联方	关联方应收账款余额		
		2020 年末	2019 年末	2018 年末
46	漳州中世	322.33	240.67	-
47	青岛利和	317.69	-	-
48	江苏宁祥	302.83	394.88	1,133.58
49	广州保奥	292.54	-	-
50	保运荣基金	289.43	318.72	-
51	西藏运邦	287.08	145.51	-
52	上海筑堃	282.39	-	-
53	莆田中澜	264.91	266.08	300.00
54	重庆保南	261.50	-	-
55	广州保顺	261.31	-	-
56	北京知泰	250.67	200.00	-
57	佛山浩鹏	250.01	-	-
58	西藏东腾	242.40	184.46	96.58
59	台州富高	241.64	-	-
60	广州保瑞	237.50	502.02	-
61	惠州利华	227.84	-	-
62	东莞和瑞	210.00	-	1,564.00
63	信保淳雅	174.83	-	-
64	佛山正高	168.13	-	40.44
65	佛山粤保盈	166.60	202.90	-
66	广州保丰	139.89	-	-
67	信业私募	137.06	-	-
68	天津保创	135.11	170.49	281.72
69	青岛慧联	121.83	-	-
70	济宁广嘉产业	119.39	-	-
71	济南元贺	118.95	-	-
72	北京碧和信泰	115.50	-	-

序号	关联方	关联方应收账款余额		
		2020年末	2019年末	2018年末
73	广州宏嘉	108.27	609.66	-
74	无锡融利	105.18	-	-
75	保利珠海	101.75	6.03	-
76	西藏悦雅	99.70	110.90	24.80
77	长春恒信	96.99	96.99	96.99
78	西藏东鼎	93.77	87.60	65.75
79	科创青岛	90.53	-	-
80	北京致泰	79.90	381.00	-
81	湖南嘉宇	78.46	56.32	5.23
82	无锡润泰	76.83	-	-
83	长沙永峰	71.08	122.60	122.60
84	佛山德峰	68.52	-	-
85	广州宏轩	66.41	44.77	-
86	东莞和越	65.26	78.96	47.55
87	信保佳兆	63.39	-	-
88	大连金灿	55.68	-	-
89	南京学尚	54.85	88.72	-
90	北京屹泰	53.64	355.70	-
91	佛山信雅	53.49	17.00	17.00
92	南京盛利	53.48	-	-
93	郴州乾嘉盛	50.07	17.13	17.39
94	成都高投	49.42	-	-
95	东莞和宏	48.44	38.85	42.29
96	泉州中住	48.00	2,509.44	20.32
97	抚州华章	45.90	95.90	-
98	北京博睿宏业	45.54	-	-
99	东莞保华	45.11	-	-

序号	关联方	关联方应收账款余额		
		2020 年末	2019 年末	2018 年末
100	保利影业	40.00	-	-
101	广州璟晔	39.39	22.84	29.72
102	南京金拓	38.30	242.55	-
103	盛世鑫和	29.99	60.28	60.28
104	西藏碧誉	29.57	29.57	7.41
105	嘉兴长焕	29.53	-	-
106	佛山瑞方	23.13	23.13	46.26
107	大连开泰	22.84	-	-
108	信保悦雅	22.43	243.28	46.75
109	中山祥盛	21.28	161.48	2,207.39
110	上海暄熹	19.38	72.78	1,747.58
111	惠州和腾	16.80	-	-
112	和乐稚美教育（广州）	16.39	-	-
113	珠海弘璟	15.50	5.66	-
114	北京兴筑	15.35	-	-
115	福州中鼎	14.43	709.25	-
116	西藏致梦	13.99	13.99	-
117	佛山信鑫	13.61	27.18	-
118	海门鼎熹	12.90	-	-
119	嘉兴长茂	11.25	-	-
120	保利仁泰	11.08	13.27	37.87
121	嘉兴长辰	9.03	9.03	-
122	粤保瑞私募	8.54	-	-
123	佛山禅城正华	7.23	-	-
124	青岛慧博	7.20	-	-
125	紫薇花园	5.27	5.27	-
126	武汉泰达	4.61	-	-

序号	关联方	关联方应收账款余额		
		2020 年末	2019 年末	2018 年末
127	广州绿嵘	4.59	128.74	-
128	成都保悦	3.78	76.09	-
129	信盈 2 号私募	3.67	-	-
130	青岛中梁	2.35	-	-
131	西藏东轩	2.16	4.99	-
132	无锡致弘	2.05	-	-
133	佛山骏隆	1.68	-	-
134	信保宁建	1.56	1.56	6.01
135	西藏永泉	1.21	1.21	1.21
136	信苌私募	0.60	-	-
137	佛山粤保嘉	0.55	0.55	0.55
138	西藏爱家	0.26	2.55	4.95
139	成都金泽鑫悦	-	2,586.77	206.91
140	信保诚赐	-	1,526.03	-
141	广东宜华	-	1,511.00	-
142	信保诚基金	-	1,126.56	-
143	台州保宸	-	837.39	-
144	天津和晟	-	734.37	2,686.26
145	信保银泰	-	411.33	245.54
146	信保保嘉	-	410.53	346.53
147	云南广晟	-	354.00	-
148	西藏政悦	-	346.53	-
149	西藏运禧	-	332.29	-
150	信保富翎	-	325.09	410.53
151	信保有限合伙	-	273.49	5.01
152	信保信盛	-	245.54	273.49
153	西藏东冠	-	245.02	121.60

序号	关联方	关联方应收账款余额		
		2020 年末	2019 年末	2018 年末
154	广州穗海	-	242.68	-
155	西藏信轩达	-	233.97	-
156	嘉兴长宏	-	216.45	-
157	温州德信	-	200.00	-
158	西藏拓越	-	197.96	68.98
159	广州碧臻	-	130.97	-
160	四川府河华益	-	86.41	-
161	西藏麒耀	-	70.00	14.00
162	莆田中乘	-	53.20	308.47
163	广州诚品置业	-	50.48	-
164	莆田中辰	-	45.39	891.67
165	西藏平禧	-	42.46	-
166	成都新联	-	28.65	-
167	信保诚贤	-	20.45	-
168	武汉金硚	-	11.26	-
169	成都富通	-	10.58	-
170	西藏信昇	-	5.27	-
171	信保智盈	-	5.01	325.09
172	西藏盛邦	-	0.25	0.25
173	西藏瑜禧	-	0.21	-
174	西藏信保	-	-	-
175	信源一号	-	-	-
176	广州中耀	-	-	487.04
177	信保中鸿	-	-	411.33
178	信保佳誉	-	-	212.36
179	保投顾	-	-	6.95
180	佛山百隆	-	-	0.20

序号	关联方	关联方应收账款余额		
		2020 年末	2019 年末	2018 年末
总计		64,030.86	46,984.56	32,890.94

（2）预付账款

表 3-34 最近三年末发行人关联方预付账款余额情况

单位：万元

序号	关联方	关联方预付账款余额		
		2020 年末	2019 年末	2018 年末
1	河南润正	34,000.00	-	-
2	中丝集团	20,000.00	-	-
3	常州金悦晟	15,680.00	15,680.00	-
4	西藏爱家	261.00	300.00	-
5	深圳卓宝	200.00	-	-
6	云南保晟	200.00	-	-
7	保投顾	27.50	92.31	-
8	盛世鑫和	2.16	-	-
9	保利财务	1.75	-	-
10	合富中国	-	6.69	-
11	莆田中澜	-	-	7,347.77
12	保利国际生态	-	-	31.66
13	太原晋善	-	-	22.99
合计		70,372.41	16,079.00	7,402.42

（3）应收利息

表 3-35 最近三年末发行人关联方应收利息余额情况

单位：万元

序号	关联方	关联方应收利息余额		
		2020 年末	2019 年末	2018 年末
1	太原利泽	2,576.30	-	-

序号	关联方	关联方应收利息余额		
		2020 年末	2019 年末	2018 年末
2	保利财务	46.52	-	671.25
合计		**2,622.82**	**-**	**671.25**

（4）应收股利

表 3-36 最近三年末发行人关联方应收股利余额情况

单位：万元

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

（5）其他应收款

表 3-37 最近三年末发行人关联方其他应收款余额情况

单位：万元

序号	关联方	关联方其他应收款余额		
		2020 年末	2019 年末	2018 年末
1	上海华辕	547,527.65	501,656.61	457,047.11
2	香港控股	305,543.34	293,208.40	281,090.82
3	广州保穗	236,489.00	-	-
4	佛山南海祁禹	204,847.17	145,076.89	-
5	葛矿利南京	179,418.45	208,000.00	214,240.00
6	南方财经	161,068.50	147,466.49	140,730.64

序号	关联方	关联方其他应收款余额		
		2020 年末	2019 年末	2018 年末
7	拉萨锐旭	156,749.55	133,749.51	118,037.40
8	漳州中世	155,645.95	178,323.46	184,676.79
9	昆山建宝	148,627.20	-	-
10	天津保创	139,565.68	140,051.74	53,168.88
11	广州穗海	138,729.76	163,729.76	125,375.00
12	西藏信保	136,894.46	74,266.72	96,692.37
13	南京矿利金	131,284.50	128,868.86	118,935.00
14	信保悦雅	123,563.90	47,638.48	26,213.02
15	广州冠华	115,033.78	-	-
16	广州新合	104,261.60	151,781.60	151,781.60
17	武汉滨江臻毅	103,937.51	103,937.51	120,555.19
18	武汉林岸	102,366.03	173,883.31	175,183.31
19	北京致泰	99,360.12	9,249.54	24,126.32
20	广州穗云	97,766.17	111,249.19	-
21	信保葆华	96,009.16	86,007.45	80,006.35
22	信保宁泰	94,220.38	94,217.13	101,584.09
23	广州穗江	93,885.99	-	-
24	西藏东轩	89,908.40	62,956.31	48,264.00
25	北京潭柘兴业	86,730.93	81,355.61	75,994.97
26	东莞金航	80,204.25	113,915.45	-
27	福州融衡	70,549.82	-	-
28	招商珑原	69,869.00	68,846.00	-
29	北京和信丰泰	68,256.44	-	-
30	成都汇保实业	62,904.35	-	-
31	济宁广源	62,674.80	-	-
32	增城润昱	61,491.44	-	-
33	厦门中泓	59,270.41	-	-

序号	关联方	关联方其他应收款余额		
		2020 年末	2019 年末	2018 年末
34	厦门欣东	58,025.46	58,025.46	45,505.70
35	国铁设计院	55,016.44	27,039.30	-
36	无锡润泰	54,759.51	49,634.89	59,527.14
37	大连盈合	54,746.17	50,041.01	-
38	信保东信	53,900.00	83,303.66	38,417.52
39	北京碧和信泰	53,336.33	50,760.15	159,078.70
40	珠海恒铭	52,200.00	50,000.00	-
41	珠海嘉禧	51,065.31	-	-
42	北京远和	49,331.47	57,518.71	59,203.33
43	四川府河华益	49,260.46	179,434.35	-
44	西藏宏耀	49,154.43	49,151.43	11,721.54
45	福州中泓盛	48,227.20	69,227.20	67,727.20
46	信保瑞轩	46,630.84	35,331.32	21,978.39
47	济南元贺	46,040.99	51,093.24	57,324.89
48	南京新保弘	45,166.39	108,773.75	96,054.75
49	四川物流	45,000.00	-	-
50	大岭山房地产	44,681.04	44,681.04	19,683.54
51	南京盛利	42,707.25	80,929.30	51,651.13
52	佛山锦汇	41,733.49	-	-
53	北京南悦	41,590.46	41,569.63	46,791.85
54	武汉宝山	39,749.68	69,020.58	73,905.00
55	信保诚韬	37,845.46	6.04	3.92
56	信保佳昊	36,775.20	36,755.05	11,822.70
57	东莞和瑞	36,743.18	37,916.94	-
58	福州鸿腾	36,237.80	53,641.56	109,699.52
59	无锡融利	36,029.66	48,111.70	68,814.53
60	嘉兴德朗	35,770.18	13,750.18	-

序号	关联方	关联方其他应收款余额		
		2020 年末	2019 年末	2018 年末
61	上海天艺文化	34,611.88	41,541.89	87,012.07
62	揭阳祥越	32,528.38	86,755.46	69,755.46
63	佛山凯悦	32,506.04	17,502.71	1.00
64	珠海固融	32,117.79	19,753.29	-
65	西藏璟禧	31,864.50	19,512.92	-
66	北京屹泰	31,850.17	31,867.69	37,903.66
67	广州保顺	31,503.84	89,862.50	-
68	北京金良兴业	31,298.84	33,298.84	40,730.99
69	天津顺集	30,266.76	33,991.76	33,235.79
70	润嘉置业	29,187.86	40,406.40	47,598.00
71	莆田中乘	29,014.00	234.00	-
72	南京悦霖	28,251.36	-	-
73	西藏信昇	28,226.76	0.19	-
74	科创青岛	28,122.81	39,805.30	32,483.14
75	东莞岐若	27,535.31	-	-
76	信保东利	27,290.19	27,290.19	19,030.15
77	青岛利和	27,189.09	27,389.18	-
78	佛山晟鸿	25,973.58	25,971.80	22,050.50
79	顺德万嘉	25,325.21	843.83	-
80	珠海利庆	25,303.30	13,303.30	13,303.30
81	抚州华章	25,040.43	34,610.27	-
82	上海启贤	25,014.39	13,811.60	-
83	南京裕鸿	24,929.12	30,434.25	30,058.30
84	常熟筑虞	23,970.00	53,456.98	-
85	广州越禾	22,300.00	22,300.00	-
86	华尚宏远	22,116.87	21,501.25	21,501.25
87	北京合茂	20,578.66	-	-

序号	关联方	关联方其他应收款余额		
		2020 年末	2019 年末	2018 年末
88	南京锦华	20,151.47	-	-
89	万盈嘉晟	19,655.61	18,505.21	-
90	嘉兴泓塘	19,573.15	10,573.15	-
91	鑫盈嘉晟	19,140.73	18,024.17	-
92	北京海盈	19,129.85	10,289.85	18,789.31
93	珠海润槟	18,578.17	18,578.17	12,102.11
94	徐州铭创	18,351.52	15,128.50	12,378.50
95	广州信保东宏	18,240.62	18,237.58	12,710.77
96	珠海昱晖	17,507.55	15,301.20	25,551.20
97	珠海保利德荣	17,325.11	-	-
98	广州保奥	16,718.42	16,713.27	16,705.40
99	信保光晟	16,350.29	16,347.04	13,345.38
100	盛世鑫和	15,190.68	11,574.41	997.33
101	佛山信雅	14,806.44	8,989.99	-
102	信茂私募	14,500.54	-	-
103	西藏永峻	14,321.97	14,321.97	-
104	资本珠海保悦	14,315.96	14,315.96	-
105	重庆葆昌	13,668.59	33,868.37	15,243.06
106	芜湖长旭	13,531.05	13,531.05	7,525.44
107	西藏东鼎	13,002.03	6,300.03	13.72
108	顺德智鑫	12,702.65	12,700.87	14,942.04
109	佛山晟鑫	12,701.42	11,402.52	11,400.62
110	广州保丰	12,664.77	2,428.72	49,578.50
111	南京朗乾	12,618.79	12,618.79	27,618.79
112	北京腾泰亿远	12,600.00	15,850.00	24,600.00
113	西藏轩晟达	12,250.00	6.00	-
114	武汉二零四九新港城	12,240.00	10,700.00	14,800.00

序号	关联方	关联方其他应收款余额		
		2020 年末	2019 年末	2018 年末
115	东莞和越	11,977.13	5,977.13	-
116	南安源利	11,813.08	-	-
117	南京中悦	11,564.00	-	-
118	成都悦湖	11,430.70	-	-
119	惠州利华	10,997.27	83,803.33	-
120	西藏昌赍	10,786.47	8,785.43	0.13
121	太原晋善	10,496.23	10,508.23	10,772.82
122	佛山誉峰	10,385.96	-	-
123	南安骏荣	10,209.60	-	-
124	珠海昱恒	10,132.01	9,507.26	11,977.26
125	太原利泽	9,728.32	43,244.04	-
126	厦门沧銮	9,482.00	38,982.00	23,982.00
127	珠海旭吉	9,459.15	-	-
128	北京博睿宏业	9,453.21	40,053.83	118,898.27
129	珠海和乐	9,432.26	5,824.05	2,936.46
130	大岭山实业	9,206.30	9,206.30	-
131	汤阴碧桂园	9,002.61	14,663.61	14,663.61
132	信保诚基金	8,901.00	0.00	-
133	清远雅建	8,611.93	19,996.46	-
134	南京善杰义	8,105.15	1,312.13	20,608.05
135	FULLSTAR	8,040.04	21,186.13	-
136	信保高雅基金	7,859.34	7,859.34	6,427.40
137	广州绿嵘	7,825.57	3,063.84	52,911.77
138	信保有限合伙	7,654.41	9,073.45	7,063.14
139	信保信盛	7,173.81	7,173.28	4,211.27
140	信保诚贤	7,111.36	5.00	3.90
141	西藏曼越	7,100.12	6,000.12	2,600.07

序号	关联方	关联方其他应收款余额		
		2020 年末	2019 年末	2018 年末
142	珠海弘璟	7,038.23	6,434.82	-
143	信保保嘉	7,017.60	7,017.07	3,423.00
144	资本珠海宝益	6,996.70	6,996.70	-
145	西藏运昌	6,939.00	6,939.00	3,859.20
146	信保中鸿	6,800.26	6,799.73	3,168.84
147	信保富翎	6,786.67	6,786.15	3,159.18
148	信保智盈	6,569.33	6,568.80	3,210.14
149	济宁新嘉	6,475.00	-	-
150	信保银泰	6,413.12	6,412.59	3,776.34
151	天津昆仑	6,342.19	6,240.21	-
152	信盈 3 号私募	6,336.54	-	-
153	北京知泰	6,295.26	5,793.09	-
154	镇江亿腾	5,871.24	7,491.24	7,851.24
155	西藏峥尚	5,732.89	5,732.89	6.51
156	惠州和腾	5,674.15	8,288.41	5,451.01
157	珠海融合	5,358.80	-	-
158	济宁广济	5,341.04	15,874.40	-
159	上海暄熹	5,140.39	64,832.35	118,396.47
160	珠海旭广	4,729.58	4,729.58	-
161	保利横琴资本	4,546.62	176.77	185.60
162	西藏东冠	4,523.42	2,103.06	-
163	珠海鼎宇	4,500.00	-	-
164	广州碧臻	4,247.84	11,979.05	-
165	济宁梁顺	4,214.24	-	-
166	番禺惠兴信	4,171.35	3,814.85	2,956.74
167	苏州冠达	4,148.04	7,087.25	6,564.95
168	成都高投	4,080.00	-	-

序号	关联方	关联方其他应收款余额		
		2020 年末	2019 年末	2018 年末
169	北京创世瑞新	4,051.36	7,300.40	46,355.74
170	北京兴筑	3,971.98	80,034.50	-
171	河南润正	3,848.57	-	-
172	杭州保泓	3,793.80	11,815.79	208,266.39
173	珠海顺富	3,792.90	-	-
174	重庆保南	3,710.52	3,278.91	-
175	佛山领峰	3,600.00	0.97	-
176	武汉南部新城	3,523.73	3,392.69	6,812.43
177	珠海顺彦	3,507.23	-	-
178	珠海顺君	3,503.72	-	-
179	三亚不夜城	3,496.98	563.84	16,188.11
180	广州启坤	3,403.35	4,917.09	-
181	福州世茂世睿	3,187.71	28,927.71	55,312.71
182	重庆悦岚	3,089.97	-	-
183	徐州顺祥	2,927.90	774.63	16,002.14
184	佛山禅城正华	2,916.59	2,998.00	-
185	漳州金座	2,890.00	630.00	-
186	东莞和宏	2,831.31	3,060.65	-
187	佛山鑫星	2,809.51	-	-
188	珠海保晋	2,700.00	2,700.00	2,700.00
189	天津利创	2,690.89	134.97	6.17
190	杭州信鸿	2,500.00	2,500.00	-
191	成都瑞驰	2,458.57	2,458.57	51.88
192	和信兴泰	2,317.07	19,015.65	204,326.45
193	成都新联	2,298.85	1,294.00	900.00
194	东莞保华	2,264.95	-	-
195	佛山旭棠	2,225.17	-	-

序号	关联方	关联方其他应收款余额		
		2020 年末	2019 年末	2018 年末
196	珠海信长	2,119.51	-	-
197	青岛慧联	2,086.78	1,327.49	-
198	成都金蓉	2,024.69	897.84	-
199	兰州陇臻	2,015.90	-	-
200	中山祥盛	2,008.26	1,478.00	25,397.44
201	信保宁建	1,969.29	1,966.26	-
202	嘉兴利安一期	1,934.24	-	-
203	珠海浩澜	1,914.69	-	-
204	成都万锦南府	1,909.23	-	15,600.00
205	无锡致弘	1,840.74	5,847.92	16,018.76
206	珠海天志	1,736.47	-	-
207	徐州碧城	1,734.08	17,984.52	21,659.08
208	天津蓝光宝珩	1,730.61	48,558.57	-
209	佛山浩鹏	1,653.66	1,069.08	-
210	杭州悦茂	1,650.00	1,650.00	-
211	绍兴保骏	1,637.97	4,074.32	29,609.84
212	佛山源泰	1,637.47	9,854.27	-
213	南京学尚	1,622.10	98.83	-
214	珠海韵泽	1,535.53	-	-
215	大连金灿	1,529.07	-	-
216	佛山御煦	1,500.00	-	-
217	珠海嘉悦	1,500.00	-	-
218	珠海睿宪	1,500.00	-	-
219	青岛慧博	1,384.04	999.91	-
220	佛山骏隆	1,362.10	2,559.27	36,273.38
221	东莞景源	1,302.25	10,795.37	11,795.33
222	国控宋都	1,202.70	-	-

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

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

序号	关联方	关联方其他应收款余额		
		2020 年末	2019 年末	2018 年末
277	济宁广嘉产业	191.78	-	-
278	深圳卓宝	181.16	-	-
279	杭州建嘉	179.22	179.22	-
280	广州合锦嘉苑	175.75	1,675.75	10,150.75
281	北京平筑	167.48	553.46	1.66
282	广州宏轩	166.32	1,583.43	2,743.50
283	潍坊保泰信	165.93	93.42	284.66
284	信保思雅	162.87	111.09	-
285	成都富通	159.49	536.72	-
286	北京融创	153.75	-	-
287	信保通兴	139.01	4.52	2.42
288	西藏爱家	125.00	-	-
289	信保瀚雅	109.88	62.10	-
290	徐州玺辉	108.01	105.59	-
291	张家港鼎馨	100.00	632.54	-
292	天津万利融汇	95.00	-	-
293	邯郸美融	87.34	101.01	37,687.90
294	杭州建申	86.54	194.41	-
295	常州金科	84.60	96.78	-
296	沈阳金地风华	79.38	21,612.56	30,612.56
297	沈阳和悦	74.32	4,582.72	14,553.82
298	西藏信籁	49.00	49.00	49.00
299	佛山瑞凯明	48.01	46.00	0.09
300	合富中国	40.00	3.73	-
301	广州瑞赐	34.39	34.39	34.39
302	嘉兴长宏	30.00	0.09	-
303	北京金丰	29.24	31.00	18,685.63

序号	关联方	关联方其他应收款余额		
		2020 年末	2019 年末	2018 年末
304	北京朝来天陆	25.79	-	-
305	西藏运邦	25.00	19.00	-
306	西藏昌运	23.18	23.18	-
307	西藏信创融	20.27	20.50	-
308	西藏信升融	20.27	20.50	-
309	长沙恒泰地产	20.00	-	-
310	西藏隆尚	19.63	18.61	18.59
311	西藏丰谷	19.05	19.68	-
312	曲水天熠	18.87	18.87	18.87
313	西藏轩必信	18.59	18.59	18.59
314	西藏东智	18.55	18.55	18.27
315	信源一号	15.99	15.47	-
316	西藏康巨	15.35	14.33	7.25
317	东莞润地	14.75	13.30	29,502.40
318	西藏顺邦	13.90	13.90	-
319	保利阳江	13.26	13.26	-
320	西藏旭辰	12.33	12.33	-
321	西藏荣邦	12.00	12.68	12.67
322	西藏东霖泰	12.00	12.50	6.50
323	三亚中铁	11.46	0.88	0.88
324	青岛开投	10.50	-	-
325	莆田中辰	10.00	186.97	-
326	郴州乾嘉盛	10.00	104.59	-
327	嘉兴惠悦	8.95	7.95	-
328	阳江瑞驰	8.81	8.81	8.81
329	西藏永泉	8.76	7.59	7.57
330	西藏东赢	8.63	7.61	7.60

序号	关联方	关联方其他应收款余额		
		2020 年末	2019 年末	2018 年末
331	西藏福玺	8.58	8.58	-
332	信保康居	8.57	8.57	8.57
333	西藏达熙	8.18	8.18	-
334	西藏保农	7.21	7.21	-
335	沈阳溪岸	7.13	6.61	-
336	青岛广瑞	7.05	4.59	-
337	西藏嘉能	6.51	6.51	6.51
338	信保通盈	6.35	3,504.87	1,744.79
339	信保通德	6.35	3,500.00	1,744.79
340	湖南嘉宇	5.98	5.98	-
341	上海筑堃	5.36	-	-
342	湖南保沙瑞驰	4.62	-	4.62
343	珠海鸿运	4.61	61.45	-
344	佛山瑞城	4.09	2.64	0.05
345	信保瑞德	3.98	2.53	-
346	佛山瑞汇	3.95	2.50	-
347	天津信保源	3.79	1.79	2.79
348	佛山瑞方	3.66	2.21	-
349	佛山宁业	3.25	-	-
350	信保圆梦	3.23	1.18	0.05
351	佛山宁置	3.17	-	-
352	佛山宁东	2.99	-	-
353	佛山寰盈	2.85	-	-
354	佛山信保创宇	2.80	-	-
355	佛山德峰	2.77	-	-
356	佛山粤保盈	2.75	1.14	0.10
357	广州越鸿	2.67	77.99	4.06

序号	关联方	关联方其他应收款余额		
		2020 年末	2019 年末	2018 年末
358	信保瑞信	2.58	0.80	-
359	杭州添智	2.50	2.00	-
360	杭州臻毅	2.50	2.00	-
361	长春瑞驰	2.38	2.38	2.38
362	西藏麒耀	2.25	13.23	0.19
363	佛山信鑫	2.25	0.70	-
364	WingsingInternationalHoldingsLimited	2.16	-	-
365	西藏东腾	2.06	700.06	7.88
366	西藏双驰	2.06	0.05	-
367	郑州风神	2.00	2.00	2.00
368	深圳保利商业物业	1.97	-	-
369	WingshunInternationalHoldingsLimited	1.87	-	-
370	常州金悦晟	1.75	68,366.04	-
371	佛山寰鼎	1.74	-	-
372	佛山信保泓源	1.73	-	-
373	佛山保泽	1.73	-	-
374	佛山轩晟	1.72	-	-
375	佛山鲲宇投资	1.43	-	-
376	佛山晟弘	1.38	-	-
377	佛山筑峰	1.38	-	-
378	太平投资	1.38	0.27	-
379	陕西华盛新科	1.30	1.30	-
380	西藏智发	1.25	0.06	0.06
381	合肥新城创域	1.19	-	-
382	佛山信朗	1.18	-	-
383	佛山保惠农	1.18	-	-

序号	关联方	关联方其他应收款余额		
		2020 年末	2019 年末	2018 年末
384	佛山保发	1.18	-	-
385	佛山保盈	1.17	-	-
386	台州和隆	1.15	1.15	1.15
387	佛山中展	1.12	-	-
388	西藏琥珀瑞	1.07	0.07	0.07
389	西藏悦雅	1.00	-	-
390	武汉瑞赐	0.79	1.98	1.98
391	佛山岭宇投资	0.71	-	-
392	佛山鹏宇投资	0.71	-	-
393	佛山云鼎	0.70	-	-
394	天津瑞赐	0.69	21.07	40.72
395	信保兴洲	0.65	0.65	0.65
396	佛山聚保鹏	0.64	-	-
397	佛山粤昆泉	0.64	-	-
398	佛山粤昆源	0.64	-	-
399	佛山粤保嘉	0.60	1.06	0.03
400	佛山保乾	0.58	-	-
401	信保三期私募	0.58	-	-
402	佛山粤保瑞	0.57	1.11	0.08
403	佛山信融	0.57	0.80	0.18
404	佛山保信	0.57	-	-
405	佛山信通	0.55	0.76	0.14
406	佛山瑞凯盈	0.55	0.70	0.10
407	信保淳雅	0.55	0.60	-
408	佛山保晟	0.55	-	-
409	佛山保惠投资	0.55	-	-
410	佛山函利投资	0.55	-	-

序号	关联方	关联方其他应收款余额		
		2020 年末	2019 年末	2018 年末
411	佛山恒晟	0.55	-	-
412	佛山旭昇	0.55	-	-
413	佛山峪昇	0.55	-	-
414	信盈 2 号私募	0.55	-	-
415	西藏信轩达	0.54	0.04	-
416	天津信保润	0.50	0.00	-
417	隆邦私募	0.50	-	-
418	信保东冠私募	0.50	-	-
419	信业私募	0.50	-	-
420	信盈 1 号私募	0.50	-	-
421	粤保瑞私募	0.50	-	-
422	政悦私募	0.50	-	-
423	信保凯隆	0.48	0.48	-
424	嘉兴长禧	0.46	-	-
425	信保弘耀	0.40	0.40	2.26
426	信保弘康	0.40	0.40	0.48
427	重庆飞翔家	0.35	0.35	-
428	信保佳兆	0.31	0.81	0.31
429	嘉兴长煜	0.30	-	-
430	嘉兴长辉	0.25	-	-
431	大连开泰	0.19	-	-
432	佛山达烨	0.09	-	-
433	佛山乾泰	0.09	-	-
434	信保宜诚	0.08	0.08	-
435	佛山德辕	0.08	-	-
436	嘉兴德悦	0.07	0.07	0.07
437	西藏霖吉	0.04	0.04	0.04

序号	关联方	关联方其他应收款余额		
		2020 年末	2019 年末	2018 年末
438	信扬 1 号私募	0.04	-	-
439	信泽一号私募	0.04	-	-
440	嘉兴长焕	0.03	-	-
441	西藏丰尚	0.02	4,392.76	0.09
442	信保柏樾居	0.01	0.01	-
443	西藏昌恒	0.01	0.01	0.01
444	西藏龙轩	0.00	0.00	-
445	西藏越夏	0.00	0.00	-
446	西藏康顺	0.00	-	-
447	西藏乾顺	0.00	52.21	-
448	广州保骏	-	162,614.05	-
449	广东宜华	-	150,753.31	-
450	广州诚品置业	-	129,966.37	117,712.01
451	佛山中交	-	66,010.22	58,310.31
452	青岛广林	-	49,969.29	-
453	珠海保川	-	49,246.01	46,378.43
454	广州穗阳	-	45,168.80	45,170.48
455	福州世茂泽欣	-	42,787.79	50,517.67
456	东莞保越	-	38,722.78	-
457	南京汇隆	-	35,811.02	56,898.02
458	天津和晟	-	35,799.89	24,442.70
459	重庆央鼎	-	35,356.93	91,736.93
460	南京锐灏	-	32,382.00	30,937.55
461	杭州滨博	-	31,766.32	-
462	天津正晟	-	29,498.00	29,249.48
463	南京金拓	-	23,937.10	4,227.84
464	嘉兴德业	-	23,041.22	14,401.14

序号	关联方	关联方其他应收款余额		
		2020 年末	2019 年末	2018 年末
465	陕西乐塬湾	-	20,000.00	-
466	顺德龙光润悦	-	18,401.08	51,273.29
467	中油洁能	-	17,801.16	-
468	嘉兴华灿	-	17,493.28	14,500.00
469	杭州滨保	-	13,784.27	167,234.27
470	青岛保润	-	13,382.46	-
471	温州万聚	-	13,186.74	559.76
472	北京融筑	-	12,158.86	43,040.09
473	云南广晟	-	10,223.24	3,548.33
474	句容碧华	-	8,865.90	6,111.00
475	资本珠海泓隆	-	7,000.00	6,901.82
476	佛山骏雅	-	6,365.30	5,710.36
477	吉林融之汇	-	4,803.92	-
478	海南台达	-	4,620.49	15,953.31
479	广州中耀	-	1,986.54	654.17
480	长兴新碧	-	1,750.00	-
481	常熟建瀚	-	492.84	-
482	苏州乾道	-	171.73	591.73
483	信保诚赐	-	150.06	0.06
484	九江九方	-	110.08	-
485	上海建衡	-	83.95	-
486	重庆盛创鑫浩	-	80.00	-
487	嘉兴德源	-	76.99	0.10
488	珠海金湾	-	72.54	-
489	深圳华阳	-	33.30	33.30
490	西藏运展	-	19.50	-
491	西藏碧誉	-	18.14	12.14

序号	关联方	关联方其他应收款余额		
		2020 年末	2019 年末	2018 年末
492	西藏南安	-	13.61	-
493	西藏铭禧	-	12.83	-
494	西藏拓越	-	12.52	6.50
495	西藏致梦	-	12.00	12.00
496	珠海骐荣	-	8.30	8.30
497	西藏昭禧	-	8.05	-
498	西藏圆禧	-	6.62	-
499	西藏运禧	-	6.59	-
500	西藏祥禧	-	6.58	-
501	西藏平禧	-	6.57	-
502	西藏瑜禧	-	6.21	-
503	西藏恒禧	-	6.04	-
504	山西德奥电梯	-	5.52	0.23
505	信保瑞湾	-	2.40	-
506	信保晨雅	-	1.00	-
507	信保泰丞	-	0.70	0.10
508	南京瑞赐	-	0.46	4.33
509	信保佳誉	-	0.26	-
510	西藏汇久	-	0.11	6.26
511	嘉兴长辰	-	0.09	-
512	嘉兴长茂	-	0.08	-
513	西藏政悦	-	0.07	0.02
514	西藏裕昇	-	0.06	0.04
515	西藏隆邦	-	0.05	0.01
516	嘉兴德运	-	0.04	-
517	西藏雲达	-	0.04	0.03
518	西藏兴莆	-	0.02	0.02

序号	关联方	关联方其他应收款余额		
		2020 年末	2019 年末	2018 年末
519	西藏鹏鼎	-	0.02	-
520	龙湖睿沣	-	0.02	-
521	西藏寰太	-	0.00	-
522	西藏盛邦	-	0.00	-
523	西藏盛兰	-	0.00	-
524	信保世冠	-	0.00	-
525	佛山兴泰	-	-	323,254.13
526	青岛源城临港	-	-	105,128.00
527	诺楠紫乐轩	-	-	85,484.69
528	青岛西海岸	-	-	45,559.00
529	湖南新天地	-	-	34,934.51
530	海门鼎熹	-	-	30,466.91
531	顺德万科	-	-	24,173.99
532	武汉泰达	-	-	21,124.68
533	FULLSTAR	-	-	15,408.39
534	佛山高明美玖	-	-	14,947.64
535	天津万锦晟祥	-	-	13,382.22
536	新津悦雅	-	-	11,161.84
537	大连金保	-	-	9,520.27
538	温州德信	-	-	9,000.00
539	句容万宏	-	-	8,661.90
540	大连金瑞	-	-	2,504.95
541	广州保曦	-	-	1,511.54
542	广东联创基金	-	-	665.13
543	沈阳瑞赐	-	-	68.77
544	上海鼎骏商务	-	-	3.96
545	浙江锐驰	-	-	3.84

序号	关联方	关联方其他应收款余额		
		2020 年末	2019 年末	2018 年末
546	邢台美智	-	-	1.62
547	深圳滨海	-	-	1.23
548	重庆葆珺	-	-	0.98
549	西藏轩隆	-	-	0.50
550	珠海东粤	-	-	0.27
合计		7,373,743.58	7,840,754.38	7,509,633.22

（6）应付账款

表 3-38 最近三年末发行人关联方应付账款余额情况

单位：万元

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

序号	关联方	关联方应付账款余额		
		2020 年末	2019 年末	2018 年末
16	深圳滨海	-	2.40	2.40
17	西藏宏耀	-	3,855.42	3,855.42
18	重庆飞翔家	-	-	26.00
合计		**21,857.02**	**22,051.17**	**14,658.27**

（7）预收账款/合同负债

表 3-39 最近三年末发行人关联方预收账款/合同负债余额情况

单位：万元

序号	关联方	关联方预收账款/合同负债余额		
		2020 年末	2019 年末	2018 年末
1	信保悦雅	30,031.97	-	17.00
2	莆田中澜	16,371.61	421.61	1,857.62
3	杭州融欣	1,347.73	-	2,470.91
4	福州中鼎	803.92	-	-
5	珠海天志	688.60	-	-
6	莆田中辰	572.69	-	-
7	西藏赢凯	429.15	442.15	-
8	西藏信昇	318.09	-	-
9	信盈 4 号私募	232.91	-	-
10	中山祥盛	196.31	93.15	-
11	保投顾	145.57	57.74	1.55
12	西藏爱家	124.85	495.77	28.97
13	信盈 1 号私募	63.05	-	-
14	西藏盛邦	52.68	-	-
15	芜湖长旭	48.18	1,557.01	-
16	湖南嘉宇	44.81	154.06	10.37
17	沈阳和悦	43.08	-	45.45

序号	关联方	关联方预收账款/合同负债余额		
		2020 年末	2019 年末	2018 年末
18	信保圆梦	41.83	41.83	41.83
19	西藏宏耀	36.10	35.36	42.89
20	西藏东冠	35.92	-	-
21	信盈 3 号私募	25.17	-	-
22	西藏隆尚	22.50	-	-
23	国控宋都	11.75	-	-
24	上海启贤	11.56	4,221.61	5,231.08
25	西藏信轩达	9.32	-	-
26	保利通化	7.84	-	-
27	西藏裕昇	7.33	7.33	-
28	保利艺术教育	3.82	-	-
29	西藏瑜禧	3.26	-	-
30	东莞和宏	1.97	0.45	-
31	信保通德	1.25	1.25	1.25
32	信保通盈	1.25	1.25	1.25
33	青岛慧博	1.20	1,017.55	-
34	西藏康顺	0.04	0.04	0.04
35	三亚不夜城	-	2,876.18	2,469.98
36	福州鸿腾	-	2,094.33	-
37	西藏圆禧	-	1,500.00	-
38	泉州中住	-	1,233.40	-
39	上海建衡	-	1,090.62	1,090.62
40	西藏运昌	-	708.27	-
41	西藏平禧	-	703.29	-
42	保运荣基金	-	679.41	-
43	西藏璟禧	-	600.21	-
44	重庆葆昌	-	348.20	1,840.61

序号	关联方	关联方预收账款/合同负债余额		
		2020 年末	2019 年末	2018 年末
45	西藏恒禧	-	252.37	-
46	芜湖长开	-	215.30	-
47	北京朝来天陆	-	208.31	-
48	信睿保达	-	186.74	-
49	江苏宁祥	-	185.05	1,000.30
50	珠海鸿运	-	164.85	-
51	西藏峥尚	-	126.04	-
52	广州中耀	-	88.78	-
53	漳州中世	-	80.25	-
54	西藏永峻	-	26.71	-
55	东莞和越	-	24.34	-
56	北京屹泰	-	19.89	190.91
57	长城信保	-	19.17	-
58	科创青岛	-	15.03	-
59	粤保瑞私募	-	7.90	-
60	西藏嘉能	-	6.53	-
61	保利珠海	-	4.88	26.35
62	郑州风神	-	0.00	548.90
63	鑫和隆昌	-	-	4,023.07
64	天津利创	-	-	3,289.96
65	天津和晟	-	-	2,442.05
66	北京知泰	-	-	1,141.82
67	天津保创	-	-	1,106.03
68	广州宏嘉	-	-	1,090.91
69	台州保宸	-	-	960.77
70	杭州保欣	-	-	904.16
71	佛山源泰	-	-	858.49

序号	关联方	关联方预收账款/合同负债余额		
		2020 年末	2019 年末	2018 年末
72	佛山百隆	-	-	732.39
73	洛阳都利	-	-	363.75
74	云南保晟	-	-	318.18
75	莆田中乘	-	-	280.43
76	西藏鹏鼎	-	-	225.00
77	成都金蓉	-	-	218.46
78	信保东信	-	-	200.00
79	佛山正高	-	-	148.25
80	上海暄熹	-	-	123.35
81	杭州建申	-	-	52.35
82	佛山粤保盈	-	-	49.98
83	北京茂丰	-	-	46.91
84	天津昆仑	-	-	38.10
85	西藏信保	-	-	36.54
86	西藏乾顺	-	-	26.26
87	佛山瑞方	-	-	23.13
88	佛山信雅	-	-	17.34
89	西藏致梦	-	-	9.33
90	信保建弘	-	-	8.77
91	郴州乾嘉盛	-	-	7.66
合计		**51,737.28**	**22,014.19**	**35,661.31**

（8）应付票据

表 3-40 最近三年末发行人关联方应付票据余额情况

单位：万元

序号	关联方	关联方应付票据余额		
		2020 年末	2019 年末	2018 年末

1	保利财务	297,766.06	-	-
2	深圳卓宝	6,746.32	-	-
3	保利国际生态	976.71	-	-
4	轻工业设计	310.38	-	-
5	华信邮电	266.70	-	-
6	名门锁业	58.62	-	-
合计		**306,124.80**	**-**	**-**

（9）应付股利

表 3-41 最近三年末发行人关联方应付股利余额情况

单位：万元

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

（10）其他应付款

表 3-42 最近三年末发行人关联方其他应付款余额情况

单位：万元

序号	**关联方**	**关联方其他应付款余额**		
		2020 年末	**2019 年末**	**2018 年末**
1	四川府河华益	260,688.50	-	-
2	佛山保晟	175,213.75	-	-
3	北京昭泰	167,455.02	173,744.00	182,813.17
4	西藏信昇	158,576.87	55,010.69	-
5	珠海天志	152,500.00	-	-
6	上海华辕	145,061.00	-	-
7	佛山信雅	119,481.09	67,212.59	19,438.55
8	西藏信保	116,908.02	172,420.91	-

序号	关联方	关联方其他应付款余额		
		2020 年末	2019 年末	2018 年末
9	中山碧朗	110,593.00	114,513.45	112,195.13
10	芜湖长开	109,254.68	213,672.30	243,372.24
11	三亚不夜城	100,655.31	89,135.31	-
12	顺德万科	99,526.01	55,826.01	-
13	杭州保泓	97,393.50	32,671.30	-
14	上海筑堃	92,822.45	-	-
15	佛山源泰	92,716.68	96,763.07	48,163.77
16	天津保创	91,645.14	92,306.08	-
17	广州越禾	89,000.00	89,000.00	66,700.00
18	上海启贤	83,993.82	87,991.00	65,912.22
19	佛山鑫星	80,232.00	-	-
20	佛山保泽	80,064.07	-	-
21	徐州合利	79,247.69	79,247.69	74,730.99
22	珠海弘璟	79,000.00	127,879.89	26,929.50
23	珠海顺熙	76,089.05	-	-
24	招商珑原	75,129.00	68,730.00	5,537.49
25	广州穗云	70,351.00	-	-
26	佛山茂兴	70,000.00	58,100.00	29,050.00
27	大岭山房地产	69,993.00	64,993.50	-
28	青岛达铭	69,066.54	69,066.54	82,377.54
29	佛山云鼎	68,307.67	-	-
30	广州启坤	64,330.00	4,600.00	-
31	万盈嘉晟	62,456.76	36,083.58	18,164.01
32	杭州信鸿	59,072.03	65,072.03	71,760.60
33	珠海阳禄	59,047.25	-	-
34	和信兴泰	56,250.00	-	0.27
35	合肥新城创域	55,671.00	53,691.00	46,200.00

序号	关联方	关联方其他应付款余额		
		2020 年末	2019 年末	2018 年末
36	广州穗海	55,000.00	50,000.00	-
37	昆山建宝	54,000.00	-	-
38	云南保晟	52,409.28	52,419.78	-
39	北京博睿宏业	49,693.90	-	-
40	南京汇隆	47,348.98	-	-
41	常州金悦晟	45,489.32	37,396.80	-
42	北京朝来天陆	45,328.75	52,105.75	-
43	佛山万扬	44,520.84	44,520.84	21,420.84
44	重庆葆昌	44,021.63	49,000.00	-
45	东莞和瑞	41,700.00	41,700.33	31,455.66
46	济宁广嘉产业	40,963.00	-	-
47	湖南嘉宇	40,427.37	22,250.00	250.00
48	珠海墨恒	40,198.24	-	-
49	成都高投	40,000.00	-	-
50	南京善杰义	39,370.00	19,220.00	-
51	南京金拓	37,802.90	490.00	-
52	北京致泰	35,013.53	20,013.53	-
53	洛阳都利	33,670.00	53,940.32	-
54	珠海联彦	31,418.00	-	-
55	珠海墨泓	31,136.76	-	-
56	济宁广汇	30,325.63	-	-
57	成都富通	29,965.00	30,860.00	32,470.63
58	佛山禅城正华	28,462.53	-	-
59	莆田中乘	28,000.00	8,142.00	6,163.04
60	成都金蓉	27,836.66	27,838.14	27,381.41
61	武汉清能	27,015.64	34,515.64	64,061.22
62	佛山正高	26,685.95	18,630.88	-

序号	关联方	关联方其他应付款余额		
		2020 年末	2019 年末	2018 年末
63	沈阳金地风华	26,387.44	-	-
64	青岛广润	26,205.50	21,988.68	3,635.07
65	成都万锦南府	26,000.00	26,000.00	-
66	佛山骏韶	26,000.00	-	-
67	保投顾	25,811.81	26,685.32	11,262.41
68	西藏荣邦	25,200.66	54,846.91	-
69	绍兴保骏	25,155.00	19,450.00	-
70	厦门沧銮	25,000.00	25,134.64	-
71	抚州华章	25,000.00	10,000.00	-
72	洛阳利业	24,500.00	24,500.69	24,500.00
73	东莞和越	23,968.15	32,525.07	14,392.75
74	北京兴筑	22,953.96	-	-
75	徐州玺辉	21,992.75	21,992.75	21,954.52
76	温州万聚	21,524.75	-	-
77	合锦嘉富	21,350.00	21,350.00	5,045.99
78	成都金泽鑫悦	21,000.00	3,985.72	-
79	信盈 4 号私募	20,800.20	-	-
80	福州中鼎	20,000.00	64,015.75	63,541.44
81	泉州中住	19,500.29	19,503.27	3,112.56
82	大岭山实业	19,346.65	18,346.75	15,155.53
83	长春溪之谷	19,250.00	3,750.00	2,250.00
84	广州保瑞	18,620.50	74,415.00	-
85	重庆保南	18,407.37	15,000.00	10,279.16
86	珠海保川	18,332.26	95,958.43	-
87	郴州乾嘉盛	18,235.77	18,000.00	17,990.00
88	信保佳昊	17,436.47	22,986.85	-
89	张家港鼎馨	17,250.14	16,500.14	6,021.89

序号	关联方	关联方其他应付款余额		
		2020 年末	2019 年末	2018 年末
90	广州绿嵘	16,743.30	83.30	-
91	北京创世瑞新	16,656.89	14,606.83	0.35
92	南京悦宁	16,500.00	-	-
93	天津昆仑	16,425.43	18,631.00	15,947.79
94	广州宏轩	16,422.01	21,533.65	-
95	嘉兴诚鼎宏	16,021.30	-	-
96	南京学尚	15,989.03	17,559.03	17,488.72
97	广州宏嘉	15,776.23	18,663.37	5,464.72
98	佛山保惠投资	15,728.70	-	-
99	台州富高	15,500.00	15,500.00	-
100	南京盛利	15,378.90	-	-
101	西藏昌运	15,250.00	15,250.00	-
102	福州融衡	15,000.00	-	-
103	东莞万宏	14,985.88	14,985.88	-
104	信保瑞信	14,904.73	4,813.97	-
105	北京知泰	14,834.28	32,217.54	30,389.08
106	无锡晨业	14,663.67	14,663.67	5,388.67
107	沈阳和悦	14,405.18	-	-
108	邯郸美融	14,350.00	11,890.00	-
109	福州世茂泽欣	14,284.13	-	-
110	上海建衡	14,045.37	7,195.37	7,363.49
111	惠州利华	13,860.00	-	-
112	西藏轩晟达	12,250.00	31,871.20	-
113	紫薇花园	12,204.00	12,204.00	11,930.60
114	珠海墨新	12,066.00	-	-
115	信保悦雅	11,607.50	119,529.88	-
116	南京广闵	11,186.45	11,160.00	35,650.00

序号	关联方	关联方其他应付款余额		
		2020年末	2019年末	2018年末
117	珠海翊哲	11,080.08	-	-
118	保利仁泰	10,930.00	37,795.04	45,685.28
119	青岛广瑞	10,529.57	10,529.57	11,039.46
120	信保通兴	10,471.62	24,006.62	24,006.62
121	佛山誉峰	10,385.41	-	-
122	盛世鑫和	10,256.63	10,316.65	-
123	惠州和腾	10,250.00	4,200.00	-
124	广州越鸿	10,000.00	10,000.00	10,000.00
125	佛山琏青	10,000.00	-	-
126	佛山琏度	9,995.00	-	-
127	潍坊保泰信	9,769.30	7,948.00	-
128	中山祥盛	9,539.98	9,376.78	-
129	佛山德峰	9,485.50	-	-
130	大连开泰	9,480.00	-	-
131	杭州建嘉	9,370.00	10,370.00	5,110.78
132	佛山粤保盈	9,267.47	25,766.52	35,223.63
133	西藏永峻	9,049.11	27,757.82	47,629.34
134	资本珠海保悦	9,007.82	27,757.82	47,635.30
135	南通暄玺	8,750.25	2,500.25	2,500.00
136	常熟建瀚	8,594.84	8,170.00	7,017.48
137	保运荣基金	8,400.00	-	-
138	信保东利	8,353.50	8,356.80	-
139	成都保悦	8,344.41	8,344.41	-
140	大连金保	8,000.00	479.73	-
141	东莞润地	8,000.00	-	-
142	常州金科	7,917.44	7,212.18	7,213.99
143	保利南方	7,891.97	7,893.08	13,931.24

序号	关联方	关联方其他应付款余额		
		2020 年末	2019 年末	2018 年末
144	珠海墨润	7,711.01	-	-
145	长春恒信	7,467.40	7,972.40	4,290.79
146	信保东信	7,334.18	11,602.15	-
147	珠海墨泽	7,061.91	-	-
148	邢台市美智	7,050.00	6,150.00	6,000.00
149	北京平筑	7,033.13	7,033.13	1,350.93
150	信保宁泰	7,031.44	7,031.44	-
151	信保宁建	6,929.72	6,929.72	4,664.55
152	大连金玺	6,750.00	3,750.00	2,000.00
153	国铁设计院	6,500.00	-	-
154	保利阳江	6,350.71	6,350.66	-
155	协鑫投资	5,978.20	-	-
156	信保富翎	5,817.08	3,625.97	-
157	佛山琏骏	5,659.17	-	-
158	南京锐灏	5,618.00	-	-
159	广州信保东宏	5,530.95	5,530.95	-
160	台州保宸	5,500.00	5,500.00	-
161	珠海墨文	5,457.03	-	-
162	珠海和霄	5,407.50	-	-
163	信保中鸿	5,381.57	3,629.89	-
164	莆田中澜	5,217.20	2,012.23	-
165	保利通化	5,150.50	3,350.50	-
166	武汉泰达	5,000.00	-	-
167	天津蓝光宝珩	4,830.02	4.24	-
168	深圳卓宝	4,806.74	-	-
169	佛山寰盈	4,725.30	-	-
170	佛山晟鑫	4,636.72	0.19	0.19

序号	关联方	关联方其他应付款余额		
		2020 年末	2019 年末	2018 年末
171	西藏东轩	4,507.50	3,397.62	-
172	广州璟晔	4,488.51	5,948.41	5,993.26
173	信保诚赐	4,428.77	1.01	3.19
174	西藏爱家	4,318.12	4,594.22	2,245.27
175	合肥盛卓	4,275.00	4,275.00	3,800.00
176	大连金嵘	4,264.95	1,264.95	-
177	佛山粤保嘉	4,170.19	12,366.96	17,256.96
178	西藏峥尚	4,020.27	11,320.13	19,054.11
179	平度中南锦宸	4,010.13	4,010.13	-
180	莆田中辰	4,000.00	9,000.00	6,839.49
181	珠海时宏	3,795.00	-	-
182	东莞和宏	3,712.42	11,109.27	5,621.18
183	信保保嘉	3,593.07	3,593.07	-
184	珠海崇安	3,500.00	-	-
185	佛山粤保瑞	3,428.63	15,813.00	20,199.50
186	信保智盈	3,357.66	3,357.66	-
187	天津利创	3,287.77	26,912.90	7,968.92
188	三亚中铁	3,000.00	4,000.00	19,000.00
189	信保光晟	3,000.00	3,000.00	-
190	信保信盛	2,961.02	2,961.02	-
191	信保高雅基金	2,865.09	2,935.62	-
192	信保银泰	2,635.25	2,635.25	-
193	珠海联筑	2,600.00	-	-
194	珠海保江	2,489.32	2,315.02	2,147.66
195	海门鼎熹	2,375.00	1,625.00	-
196	保利艺术教育	2,369.09	503.20	503.20
197	大连金瑞	2,296.54	2,296.54	-

序号	关联方	关联方其他应付款余额		
		2020 年末	2019 年末	2018 年末
198	西藏双驰	2,275.45	39,473.86	121,686.12
199	西藏盛兰	2,190.47	1,443.92	224.55
200	温州德信	2,125.00	2,125.00	-
201	保利国际生态	2,062.01	2,215.56	628.51
202	信保诚基金	2,025.58	-	-
203	合富中国	2,007.56	67.67	-
204	徐州金碧	1,951.51	-	-
205	西藏东鼎	1,922.50	25.00	-
206	佛山骏隆	1,860.39	-	-
207	信保通盈	1,758.98	1,758.98	-
208	信保通德	1,758.98	1,754.11	-
209	沈阳溪岸	1,747.96	2,814.91	2,476.91
210	信保诚韬	1,734.68	4,694.06	4,295.09
211	江苏宁祥	1,500.00	-	2,889.41
212	佛山御煦	1,500.00	-	-
213	西藏琥珀瑞	1,434.70	945.73	147.08
214	青岛中梁	1,423.20	644.50	-
215	西藏政悦	1,368.16	1,368.16	529.79
216	西藏平禧	1,251.90	-	-
217	保利珠海	1,247.30	1,213.00	-
218	信保博雅	1,224.24	1,224.24	1,899.68
219	信雅私募	1,186.11	-	-
220	信保鸿雅	1,083.29	1,083.29	1,730.55
221	顺德万嘉	1,033.00	5,368.49	3,888.68
222	信保建弘	1,025.32	-	1,030.39
223	佛山高明美玖	1,000.00	1,000.00	-
224	佛山鹏宇投资	989.47	-	-

序号	关联方	关联方其他应付款余额		
		2020 年末	2019 年末	2018 年末
225	广州穗阳	972.30	-	-
226	西藏璟禧	945.41	1,829.72	1,380.23
227	珠海浩鸿	944.30	-	-
228	佛山函利投资	902.50	-	-
229	无锡致弘	884.14	-	-
230	西藏雲达	872.29	638.33	638.33
231	珠海阳熙	798.53	-	-
232	佛山轩晟	784.00	-	-
233	太仓鑫堃	717.37	-	-
234	珠海骐荣	699.82	18,376.00	3,983.82
235	佛山瑞城	659.01	659.01	9,140.63
236	青岛开投	629.23	-	-
237	西藏东冠	606.93	378.00	-
238	句容碧华	600.00	9,465.90	-
239	佛山凯悦	597.17	467.87	467.87
240	九江九方	582.26	-	-
241	西藏运禧	521.13	41.72	-
242	信保思雅	518.83	494.86	-
243	西藏东腾	479.10	488.79	2,795.24
244	信保瀚雅	477.13	455.08	393.87
245	西藏乾顺	462.05	462.05	203.00
246	西藏隆邦	460.17	460.17	174.66
247	佛山琏御	452.50	-	-
248	顺德智鑫	449.68	449.68	-
249	鑫盈嘉晟	393.50	35,132.65	17,615.59
250	嘉兴优臻智	391.20	-	-
251	嘉兴泓塘	355.95	281.71	3,703.34

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

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

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

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

序号	关联方	关联方其他应付款余额		
		2020年末	2019年末	2018年末
360	吉林融之汇	-	-	2,419.73
361	长春信保	-	-	1,610.34
362	嘉兴稳投—号	-	-	257.28
363	西藏信轩达	-	-	122.41
364	信保佳誉	-	-	101.24
365	嘉兴德朗	-	-	67.82
366	西藏昌赉	-	-	14.81
367	无锡融利	-	-	4.26
368	资本珠海宝益	-	-	3.30
369	福建金座	-	-	2.38
370	信保弘耀	-	-	1.86
371	信保弘康	-	-	0.08
合计		**6,051,182.31**	**4,669,685.09**	**2,717,188.76**

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

（三）规范关联交易的措施

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》、《关联交易决策制度》等规章制度，对关联交易的决策权限和决策程序进行了详细的规定，并选举了独立董事，制订了《独立董事工作制度》，以确保董事会的独立性和法人治理结构的完善。

最近三年及一期，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，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违规提供担保的情形。

十二、发行人合法合规情况

最近三年及一期，发行人依法纳税，不存在重大违法、违规行为。

十三、发行人信息披露事务

根据《公司债券发行与交易管理办法》关于信息披露的相关规定，发行人将指定专人负责信息披露事务，主承销商将指定专人辅导、督促和检查发行人的信息披露情况。相关信息披露义务人将通过上交所网站或者以上交所认可的方式在本期债券存续期进行相关信息披露，包括但不限于：

1.临时报告。债券上市期间，发生可能影响发行人偿债能力或者债券价格的重大事项，或者存在关于发行人及其债券的重大市场传闻的，发行人将及时向上交所提交并披露临时报告，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的后果。

前款所称重大事项包括但不限于：

（1）发行人经营方针、经营范围或者生产经营外部条件等发生重大变化；

（2）发行人主要资产被查封、扣押、冻结；

（3）发行人出售、转让主要资产或发生重大资产重组；

（4）发行人放弃债权、财产或其他导致发行人发生超过上年末净资产 10%的重大损失；

（5）发行人当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的20%；

（6）发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；

（7）发行人涉及重大诉讼、仲裁事项，受到重大行政处罚、行政监管措施或自律组织纪律处分；

（8）发行人减资、合并、分立、解散、申请破产或依法进入破产程序；

（9）发行人或其董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪或重大违法失信、无法履行职责或者发生重大变动；

（10）发行人控股股东或者实际控制人涉嫌犯罪被立案调查或者发生变更；

（11）发行人发生可能导致不符合债券上市条件的重大变化；

（12）发行人主体或债券信用评级发生变化；

（13）保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；

（14）其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项；

（15）法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或中国证监会、上交所要求的其他事项。

2.定期报告。发行人将在每一会计年度结束之日起4个月内和每一会计年度的1-6月结束之日起2个月内，分别向上交所提交并披露上一年度经具有从事证券服务业务资格的会计师事务所审计的年度报告和未经审计的本年度中期报告。发行人应当在定期报告中披露公司债券募集资金的使用情况。

第四节　财务会计信息

一、发行人最近三年及一期财务报告的审计情况

发行人 2018 年度、2019 年度、2020 年度以及 2021 年一季度的财务报告均按照财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他有关规定编制。

发行人 2018 年度和 2019 年度财务报告已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并分别出具了编号为“信会师报字[2018]第 ZG10963 号”、“信会师报字[2019]第 ZG11027 号”和“信会师报字[2020]第 ZG10772 号”的标准无保留意见审计报告。发行人 2020 年度财务报告已经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了编号为“天职业字[2021]20842 号”的标准无保留意见审计报告。发行人 2021 年一季度财务报表未经审计。

本节及本文所引用的 2018 年、2019 年、2020 年以及 2021 年一季度财务数据分别来自于上述经审计的财务报告和 2021 年一季度未经审计的财务报表。

二、会计政策调整对发行人财务报表的影响

（一）会计政策变更

1.会计政策变更的性质、内容和原因

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

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

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

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

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

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

单位：万元

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

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

单位：万元

合并资产负债表					
序 号	报表项目	2018 年 12 月 31 日	重分类金额	重新计量调整金额	2019 年 1 月 1 日
1	应收票据	-	3,796.00	-	3,796.00
2	应收账款	-	200,585.45	-	200,585.45
3	应收票据及应收账款	204,381.45	-204,381.45	-	-
4	应付票据	-	463,686.31	-	463,686.31
5	应付账款	-	4,604,946.95	-	4,604,946.95
6	应付票据及应付账款	5,068,633.27	-5,068,633.27	-	-
7	交易性金融资产	-	162,842.97	-	162,842.97

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

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

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

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

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

会计政策变更的内容和原因	**受影响的报表项目名称和金额**	
	合并	**母公司**
发行人自 2020 年 1 月 1 日首次执行新收入准则对 2020 年 1 月 1 日报表项目影响	其他流动资产：增加 2,571,730,875.98 元 预收款项：减少 327,516,142,524.56 元 合同负债：增加 301,726,039,559.29 元	其他流动资产：增加 913,537.64 元 预收款项：减少 103,128,910.38 元 合同负债：增加 98,440,371.82 元

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额	
	合并	母公司
	其他流动负债：增加 25,790,102,965.27 元 递延所得税负债：增加 666,749,371.77 元 年初未分配利润：增加 1,329,477,824.68 元 少数股东权益：增加 575,503,679.53 元	其他流动负债：增加 4,688,538.56 元 递延所得税负债：增加 232,149.05 元 年初未分配利润：增加 681,388.59 元

（二）同一控制下企业合并的调整

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

上述调整对 2018 年年初数和 2017 年期末数的影响如下：

报表项目	2017 年期末数（调整前上期金额）	2018 年年初数（调整后上期金额）	调整影响数同一控制下企业合并的调整
资产总额	69,645,175.09	69,763,466.85	118,291.76
负债总额	53,821,208.52	53,947,145.69	125,937.18
归属于母公司所有者权益总额	10,697,979.82	10,692,306.91	-5,672.91
其中：实收资本	1,185,844.11	1,185,844.11	-
其他权益工具	500,000.00	500,000.00	-
资本公积	1,546,245.90	1,556,845.90	10,600.00
其他综合收益	26,594.99	26,594.99	-
盈余公积	313,227.98	313,227.98	-
未分配利润	7,126,066.84	7,109,793.93	-16,272.91
少数股东权益	5,125,986.76	5,124,014.25	-1,972.51
营业总收入	14,634,181.61	14,665,858.50	31,676.88
利润总额	2,569,944.93	2,571,614.22	1,669.28

归属于母公司所有者的净利润	1,562,588.62	1,563,355.79	767.17
少数股东损益	405,131.35	406,031.98	900.63

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

三、发行人最近三年财务报表

（一）发行人最近三年及一期合并财务报表

1.合并资产负债表

表 4-1 发行人最近三年及一期合并资产负债表

单位：万元

项目	2021 年 3 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	13,057,658.55	14,600,764.57	13,941,943.31	11,343,128.70
交易性金融资产	48,050.43	50,722.73	7,279.95	-
衍生金融资产	4,874.32	29,473.50	27,632.21	38,713.26
应收票据	150.00	150.00	-	3,796.00
应收账款	249,398.29	245,031.51	184,527.80	200,585.45
预付款项	4,189,764.92	4,219,666.60	4,275,095.36	2,604,493.23
其他应收款	16,959,394.88	15,324,511.11	13,312,481.41	11,935,240.07
其中：应收利息	3,395.49	2,761.99	7,631.52	886.23
应收股利	24,895.40	24,895.40	25,060.67	14,852.69
存货	78,924,484.59	74,147,538.37	58,400,143.50	47,450,508.57
合同资产	162,955.60	154,353.13	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	5,469,484.80	4,850,340.60	3,543,093.03	3,071,684.40
流动资产合计	**119,066,216.39**	**113,622,552.12**	**93,692,196.57**	**76,648,149.68**
非流动资产：				

项目	2021年3月31日	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
发放贷款及垫款	162,999.41	179,195.24	49,188.70	32,012.34
可供出售金融资产	-	-	-	162,842.97
长期股权投资	7,448,845.56	7,254,988.54	5,904,625.59	4,848,938.49
其他权益工具投资	33,122.67	33,122.67	33,000.00	-
其他非流动金融资产	246,005.32	232,971.13	278,009.25	-
投资性房地产	2,170,906.63	2,123,195.42	1,950,963.37	1,989,001.81
固定资产	843,672.51	765,899.99	747,197.16	459,398.41
在建工程	54,889.59	54,646.25	49,526.77	87,763.85
使用权资产	571,857.04	4,021.96	2,967.60	
无形资产	39,911.34	42,976.68	38,924.29	11,886.04
开发支出	-	-	-	-
商誉	6,682.41	6,682.41	4,895.91	4,805.49
长期待摊费用	44,861.88	55,906.69	53,176.87	35,609.50
递延所得税资产	727,056.14	761,332.81	516,199.89	368,983.74
其他非流动资产	-	-	-	-
非流动资产合计	**12,350,810.50**	**11,514,939.79**	**9,628,675.39**	**8,001,242.64**
资产总计	**131,417,026.89**	**125,137,491.91**	**103,320,871.96**	**84,649,392.32**
流动负债：		-		
短期借款	466,262.39	477,701.15	313,347.36	301,123.65
衍生金融负债	6,634.26	2,115.89	-	-
应付票据	1,788,051.29	1,491,876.90	782,756.33	463,686.31
应付账款	10,604,694.55	13,656,376.69	10,532,534.63	4,604,946.95
预收款项	65,181.37	86,843.99	32,781,289.89	29,979,500.57
合同负债	41,334,623.97	36,563,082.24	93,673.19	-
应付职工薪酬	38,487.82	41,072.74	36,999.26	31,491.12
应交税费	-644,300.30	-362,750.58	-908,921.20	-691,428.81
其他应付款	13,434,911.87	14,052,137.59	10,005,803.43	5,229,688.46
其中：应付利息	62,783.13	132,008.41	94,791.57	91,739.06

项目	2021年3月31日	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
应付股利	24,859.39	21,654.80	15,839.19	20,892.10
一年内到期的非流动负债	4,976,929.02	5,979,936.68	6,332,564.61	4,570,687.47
预提费用		-	-	-
其他流动负债	3,537,923.78	3,187,407.30	-	-
流动负债合计	**75,609,400.03**	**75,175,800.59**	**59,970,047.50**	**44,489,695.73**
非流动负债：		-		
长期借款	23,969,111.72	20,716,040.98	17,207,233.44	18,187,395.20
应付债券	3,170,302.15	2,506,634.20	3,151,785.49	3,306,511.76
租赁负债	541,165.46	2,823.21	2,727.76	-
递延收益	5,714.75	5,787.85	-	-
递延所得税负债	73,706.48	66,616.67	36,876.91	16,354.03
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	**27,760,000.56**	**23,297,902.92**	**20,398,623.60**	**21,510,260.99**
负债合计	**103,369,400.59**	**98,473,703.51**	**80,368,671.10**	**65,999,956.72**
所有者权益：				
实收资本	1,196,949.33	1,196,761.57	1,193,267.52	1,189,502.91
其他权益工具	2,018,000.00	2,018,000.00	1,568,000.00	650,000.00
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	2,018,000.00	2,018,000.00	1,568,000.00	650,000.00
资本公积	1,832,923.97	1,831,303.24	1,832,316.39	1,524,559.21
其他综合收益	9,528.41	19,157.79	-2,007.14	16,133.67
盈余公积	511,103.94	511,103.94	379,772.39	356,139.46
未分配利润	12,679,344.18	12,446,783.31	10,630,845.31	8,455,916.34
归属母公司所有者权益合计	**18,247,849.84**	**18,023,109.86**	**15,602,194.48**	**12,192,251.59**
少数股东权益	9,799,776.46	8,640,678.54	7,350,006.38	6,457,184.01
所有者权益合计	**28,047,626.30**	**26,663,788.40**	**22,952,200.86**	**18,649,435.60**
负债和所有者权益总计	**131,417,026.89**	**125,137,491.91**	**103,320,871.96**	**84,649,392.32**

2.合并利润表

表 4-2 发行人最近三年及一期合并利润表

单位：万元

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入	**2,508,651.89**	**24,320,786.19**	**23,598,103.57**	**19,455,549.14**
其中：营业收入	2,505,458.94	24,309,486.85	23,593,356.46	19,451,384.25
利息收入	2,188.80	5,905.57	3,672.09	3,714.31
手续费及佣金收入	1,004.14	5,393.77	1,075.02	450.58
二、营业总成本	**2,073,911.58**	**19,805,838.57**	**18,884,188.31**	**15,949,441.64**
其中：营业成本	1,619,342.34	16,395,107.19	15,344,963.63	13,133,879.83
税金及附加	160,049.76	1,849,537.09	2,184,055.39	1,612,236.79
销售费用	93,323.11	687,662.33	668,066.40	591,220.73
管理费用	96,677.24	431,504.32	423,304.44	349,544.76
研发费用	6,229.78	126,047.02	5,625.87	4,094.50
财务费用	98,289.34	315,980.62	258,172.57	258,465.03
加：其他收益	3,524.48	15,193.88	4,924.63	188.84
投资收益	69,903.03	614,142.14	370,158.67	268,974.85
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	48,891.84	505,408.28	350,339.54	190,190.42
公允价值变动收益	264.99	5,338.65	71,289.73	19,042.45
信用减值损失	-6,316.91	-7,050.06	-15,445.34	-
资产处置收益	7.35	-1,008.73	169.15	53.84
资产减值损失	0.00	84,903.36	-104,784.34	235,103.89
三、营业利润	**502,123.26**	**5,226,466.87**	**5,040,227.76**	**3,559,263.58**
加：营业外收入	15,220.95	40,913.46	35,259.92	36,617.70
减：营业外支出	5,357.44	13,604.79	22,416.11	17,851.28
四、利润总额	**511,986.77**	**5,253,775.54**	**5,053,071.57**	**3,578,030.01**
减：所得税费用	128,278.38	1,248,954.78	1,297,674.95	963,116.35
五、净利润	**383,708.40**	**4,004,820.76**	**3,755,396.62**	**2,614,913.66**

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
归属于母公司所有者的净利润	250,069.87	2,894,842.99	2,795,901.98	1,890,371.53
少数股东损益	133,638.53	1,109,977.77	959,494.65	724,542.13
六、其他综合收益的税后净额	**-9,629.38**	**21,164.93**	**6,830.70**	**-10,461.31**
七、综合收益总额	**374,079.02**	**4,025,985.68**	**3,762,227.33**	**2,604,452.35**
归属于母公司所有者的综合收益总额	240,440.49	2,916,007.91	2,802,730.83	1,879,910.22
归属于少数股东的综合收益总额	133,638.53	1,109,977.77	959,496.49	724,542.13
八、每股收益：				
（一）基本每股收益（元/股）	0.21	2.42	2.35	1.59
（二）稀释每股收益（元/股）	0.21	2.42	2.35	1.59

3.合并现金流量表

表 4-3 发行人最近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	7,692,790.24	32,297,063.74	28,203,877.24	26,977,666.36
收取利息、手续费及佣金的现金	-	11,317.06	5,091.60	4,318.94
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	3,898,703.56	8,742,920.51	7,096,253.57	4,131,507.09
经营活动现金流入小计	**11,595,860.83**	**41,051,301.31**	**35,305,222.42**	**31,113,492.39**
购买商品、接受劳务支付的现金	9,491,744.76	24,453,560.25	20,225,494.95	14,382,324.78
客户贷款及垫款净增加额	-16,127.99	132,090.97	17,549.97	-8,879.42
支付给职工以及为职工支付的现金	225,645.40	814,653.87	759,836.32	634,480.31
支付的各项税费	1,353,691.35	4,549,933.48	4,465,883.41	3,757,030.82

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
支付其他与经营活动有关的现金	3,545,868.92	9,586,014.96	5,920,926.20	11,159,203.76
经营活动现金流出小计	**14,600,822.45**	**39,536,253.55**	**31,389,690.84**	**29,924,160.25**
经营活动产生的现金流量净额	**-3,004,961.62**	**1,515,047.76**	**3,915,531.57**	**1,189,332.14**
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	27,014.88	106,566.60	40,339.70	29,224.53
取得投资收益收到的现金	71,890.42	84,057.32	34,292.07	119,607.91
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	81.66	101,851.59	1,194.72	887.48
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	0.00	3,000.00	4,340.05	165,498.82
收到其他与投资活动有关的现金	1.89	361,742.47	135,053.74	137,266.92
投资活动现金流入小计	**98,988.84**	**657,217.97**	**215,220.26**	**452,485.67**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,917.87	39,746.74	27,911.90	60,384.96
投资支付的现金	475,016.09	760,363.62	1,147,322.01	1,471,248.70
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	35,434.20	253,086.94	73,367.67	125,400.00
支付其他与投资活动有关的现金	0.00	296,764.69	16,456.17	141,369.36
投资活动现金流出小计	**514,368.17**	**1,349,961.99**	**1,265,057.75**	**1,798,403.02**
投资活动产生的现金流量净额	**-415,379.33**	**-692,744.01**	**-1,049,837.49**	**-1,345,917.36**
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	181,132.55	792,892.63	1,804,229.93	1,278,267.65
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	179,876.63	246,716.73	860,706.40	1,095,899.01
取得借款收到的现金	5,400,692.14	15,134,008.50	10,241,795.04	13,983,830.56
发行债券收到的现金	-	-	-	1,150,393.27
收到其他与筹资活动有关的现金	0.00	70.00	-	-

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
筹资活动现金流入小计	5,581,824.69	**15,926,971.13**	**12,046,024.97**	**15,262,098.21**
偿还债务支付的现金	2,556,838.89	13,131,043.93	9,828,887.78	8,275,214.50
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	428,101.89	2,903,534.02	2,332,886.82	2,140,054.67
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	38,470.16	245,241.64	218,726.70	266,713.28
支付其他与筹资活动有关的现金	61,969.65	80,186.89	167,715.47	197,053.68
筹资活动现金流出小计	**3,046,910.44**	**16,114,764.84**	**12,329,490.07**	**10,612,322.86**
筹资活动产生的现金流量净额	**2,534,914.25**	**-187,793.71**	**-283,465.11**	**4,649,775.35**
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	**1,045.89**	**-3,953.99**	**7,635.13**	**16,089.21**
五、现金及现金等价物净增加额	**-884,380.81**	**630,556.05**	**2,589,864.10**	**4,509,279.34**
加：期初现金及现金等价物余额	13,897,427.85	13,897,427.85	11,307,563.75	6,798,284.41
六、期末现金及现金等价物余额	**13,013,047.04**	**14,527,983.90**	**13,897,427.85**	**11,307,563.75**

（二）发行人最近三年及一期母公司财务报表

1.母公司资产负债表

表 4-4 发行人最近三年及一期母公司资产负债表

单位：万元

项目	2021 年 3 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	873,387.35	2,628,565.61	2,245,330.81	1,831,188.25
交易性金融资产	45,040.00	45,040.00	-	-
应收票据	-	-	-	-
应收账款	8,639.14	6,086.98	5,465.67	3,591.05
预付款项	155,440.85	105,223.07	428,217.17	377,448.75
其他应收款	34,548,978.96	32,258,997.58	28,933,783.04	24,832,261.59

项目	2021 年 3 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
其中：应收利息	-	-	-	-
应收股利	1,063,949.18	1,063,949.18	289,258.00	-
存货	90,913.66	85,540.43	47,058.99	50,610.89
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	28,344.39	17,332.78	1484.63	31.50
流动资产合计	**35,750,744.35**	**35,146,786.46**	**31,661,340.31**	**27,095,132.05**
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	-	-	22,365.71
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	2,834,498.73	2,799,270.32	2,802,473.30	2,591,230.55
其他权益工具投资	33,000.00	33,000.00	33,000.00	
其他非流动金融资产	74,441.98	68,689.93	60,632.80	
投资性房地产	109,808.92	111,361.19	115,691.86	119,578.98
固定资产	20,480.96	20,334.80	21,618.55	22,304.44
无形资产	4,725.24	4,610.29	4,175.87	2,958.28
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	266.77	296.07	413.24	413.24
递延所得税资产	17,368.48	1,240.95	2,036.95	2,013.20
其他非流动资产	-	-	-	-
非流动资产合计	**3,094,591.08**	**3,038,803.54**	**3,040,042.57**	**2,760,864.39**
资产总计	**38,845,335.43**	**38,185,590.00**	**34,701,382.88**	**29,855,996.44**
流动负债：	-	-		
短期借款	-	-	-	-
应付票据	-	-	-	-
应付账款	73,962.48	75,311.20	159,928.81	161,314.49
预收款项	-	-	12,303.15	13,494.90

项目	2021 年 3 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
合同负债	3,031.16	3,478.88	-	-
应付职工薪酬	2,159.80	2,221.29	2,251.10	2,586.24
应交税费	-18,762.85	-14,605.96	-34,655.68	-36,559.21
其他应付款	27,599,149.56	26,822,867.19	23,467,049.85	19,185,241.79
其中：应付利息	48,976.06	65,629.66	70,468.65	65,605.60
应付股利	17,529.13	17,529.13	8809.74	-
一年内到期的非流动负债	835,387.00	1,651,951.85	1,639,557.04	399,955.71
其他流动负债	115.08	244.75	-	-
流动负债合计	**28,495,042.23**	**28,541,469.20**	**25,246,434.28**	**19,726,033.92**
非流动负债：	-	-		
长期借款	2,277,192.55	2,167,000.82	2,116,796.70	2,819,420.91
应付债券	2,196,359.55	1,535,229.72	2,115,258.00	2,629,341.23
递延所得税负债	6,692.22	8,193.39	6179.11	-
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	**4,480,244.31**	**3,710,423.93**	**4,238,233.81**	**5,448,762.14**
负债合计	**32,975,286.55**	**32,251,893.13**	**29,484,668.08**	**25,174,796.06**
所有者权益：				
实收资本	1,196,949.33	1,196,761.57	1,193,267.52	1,189,502.91
其他权益工具	2,018,000.00	2,018,000.00	1,568,000.00	650,000.00
资本公积	1,630,817.49	1,629,285.50	1,607,278.14	1,584,319.48
其他综合收益	-1,356.34	-1,356.34	-9974.59	-5,423.91
盈余公积	511,161.92	511,103.94	379,772.39	356,139.46
未分配利润	514,476.49	579,902.20	478,371.34	906,662.44
所有者权益合计	**5,870,048.88**	**5,933,696.87**	**5,216,714.79**	**4,681,200.37**
负债和所有者权益总计	**38,845,335.43**	**38,185,590.00**	**34,701,382.88**	**29,855,996.44**

2.母公司利润表

表 4-5 发行人最近三年及一期母公司利润表

单位：万元

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入	**8,091.48**	**239,619.94**	**91,893.01**	**104,558.91**
其中：营业收入	8,091.48	239,619.94	91,893.01	104,558.91
利息收入	4,000.53	178,027.95	240,569.18	279,246.99
二、营业总成本	**56,977.29**	**160,257.78**	**109,190.18**	**115,827.55**
其中：营业成本	3,406.60	17,548.94	12,785.40	30,219.34
税金及附加	-2,274.80	8,055.68	5,932.31	9,965.13
销售费用	834.87	8,361.39	4,530.86	9,950.55
管理费用	5,076.01	30,930.31	35,538.81	35,068.83
研发费用	-	-	-	-
财务费用	49,934.61	95,361.47	50,526.52	30,627.97
加：其他收益	492.05	154.26	14.45	-
投资净收益	-994.34	1,231,034.09	250,104.97	441,265.45
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-8,900.66	39,357.60	55,344.19	39,221.91
公允价值变动收益	2,471.86	8,057.13	6,123.56	-
信用减值损失	-13.16	-277.34	-123.71	-
资产减值损失	-	-	-	-4.26
资产处置收益	-	-0.25	-	-
三、营业利润	**-46,929.41**	**1,318,330.06**	**238,698.40**	**429,996.81**
加：营业外收入	40.32	376.80	484.28	1,113.43
减：营业外支出	5.97	2,604.30	4,045.15	1,871.09
四、利润总额	**-46,895.06**	**1,316,102.56**	**235,137.53**	**429,239.15**
减：所得税费用	1,021.66	2,787.07	12,752.83	124.43
五、净利润	**-47,916.72**	**1,313,315.49**	**222,384.71**	**429,114.72**

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
六、其他综合收益的税后净额	-	**8,618.25**	**-4,550.68**	**-5,414.74**
七、综合收益总额	**-47,916.72**	**1,321,933.73**	**217,834.02**	**423,699.98**

3.母公司现金流量表

表 4-6 发行人最近三年及一期母公司现金流量表

单位：万元

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	5,540.34	30,099.76	49,156.58	68,799.79
收到其他与经营活动有关的现金	20,529,991.32	15,070,740.13	50,378,949.33	45,858,711.32
经营活动现金流入小计	**20,535,904.53**	**15,100,839.89**	**50,428,105.91**	**45,927,511.11**
购买商品、接受劳务支付的现金	4,598.31	5,569.57	63,167.81	24,127.96
支付给职工以及为职工支付的现金	3,134.04	16,206.32	14,459.86	11,797.67
支付的各项税费	11,515.27	102,833.54	28,723.39	31,065.25
支付其他与经营活动有关的现金	22,068,768.94	13,243,510.54	49,809,002.99	44,692,701.31
经营活动现金流出小计	**22,088,016.57**	**13,368,119.96**	**49,915,354.04**	**44,759,692.19**
经营活动产生的现金流量净额	**-1,552,112.03**	**1,732,719.92**	**512,751.87**	**1,167,818.92**
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	0.00	40,600.00	20,400.00	2,250.00
取得投资收益收到的现金	25,868.40	63,407.31	127,882.86	151,287.55
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		-	11.16	17.76
收到其他与投资活动有关的现金		-	-	-
投资活动现金流入小计	**25,868.40**	**104,007.31**	**148,294.02**	**153,555.31**

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	327.28	2,168.62	1,904.68	2,350.54
投资支付的现金	90,326.69	53,990.00	237,019.46	497,435.72
投资活动现金流出小计	**90,653.97**	**56,158.62**	**238,924.14**	**499,786.26**
投资活动产生的现金流量净额	**-64,785.57**	**47,848.68**	**-90,630.12**	**-346,230.95**
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	1,255.92	473,335.49	943,523.53	182,368.64
取得借款收到的现金	897,000.00	1,366,500.00	622,000.00	1,709,000.00
发行债券收到的现金		-	-	500,000.00
筹资活动现金流入小计	**898,255.92**	**1,839,835.49**	**1,565,523.53**	**1,891,368.64**
偿还债务支付的现金	942,189.60	1,892,368.22	661,124.23	633,510.08
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	94,346.98	1,344,801.07	908,570.06	775,247.48
支付其他与筹资活动有关的现金		-	3,808.43	629.00
筹资活动现金流出小计	**1,036,536.59**	**3,237,169.29**	**1,573,502.72**	**1,409,386.56**
筹资活动产生的现金流量净额	**-138,280.66**	**-1,397,333.80**	**-7,979.19**	**481,982.08**
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	**-1,755,178.27**	**383,234.81**	**414,142.56**	**1,303,570.05**
加：期初现金及现金等价物余额	2,628,565.61	2,245,330.81	1,831,188.25	527,618.20
六、期末现金及现金等价物余额	**873,387.35**	**2,628,565.61**	**2,245,330.81**	**1,831,188.25**

四、发行人合并报表范围变化情况

截至 2021 年 3 月 31 日，发行人纳入财务报表合并范围的子公司数量 976 家。

（一）2021 年一季度发行人合并报表范围变化情况

表 4-7　2021 年一季度发行人合并报表范围变化情况

序号	公司名称	变动情况	变动原因
1	邯郸保邯房地产开发有限公司	新增	新设/收购
2	山西中安利君房地产开发有限公司	新增	新设/收购
3	富利建设集团第二建设有限公司	新增	新设/收购
4	南京保迪置业有限公司	新增	新设/收购
5	徐州晟沐建筑工程咨询有限公司	新增	新设/收购
6	徐州晟府建筑工程咨询有限公司	新增	新设/收购
7	苏州鼎玺置业有限公司	新增	新设/收购
8	连云港保华房地产发展有限公司	新增	新设/收购
9	淮安保鸿置业有限公司	新增	新设/收购
10	淮安保联悦置业有限公司	新增	新设/收购
11	杭州保融置业有限公司	新增	新设/收购
12	杭州保汇置业有限公司	新增	新设/收购
13	保利（嘉善）城市运营服务有限公司	新增	新设/收购
14	绍兴鸿雅置业有限公司	新增	新设/收购
15	绍兴雅宏置业有限公司	新增	新设/收购
16	泉州保创发展有限公司	新增	新设/收购
17	长沙市保城置业有限公司	新增	新设/收购
18	佛山市禅城区保宸置业有限公司	新增	新设/收购
19	佛山南海保祁置业有限公司	新增	新设/收购
20	江门保兴置业有限公司	新增	新设/收购
21	茂名市保冀置业有限公司	新增	新设/收购
22	洋浦保旭实业发展有限公司	新增	新设/收购
23	四川保利物业服务有限公司	新增	新设/收购
24	宜宾市保宜昊运房地产开发有限公司	新增	新设/收购

序号	公司名称	变动情况	变动原因
25	甘肃陇盈房地产开发有限公司	新增	新设/收购
26	兰州天盈房地产开发有限责任公司	新增	新设/收购
27	兰州陇融房地产开发有限公司	新增	新设/收购
28	天水陇旭房地产开发有限公司	新增	新设/收购
29	赣州中航置业有限公司	减少	清算注销
30	珠海天志发展置业有限公司	减少	协议出表

（二）2020 年度发行人合并报表范围变化情况

表 4-7　2020 年发行人合并报表范围变化情况

序号	公司名称	变动情况	变动原因
1	连云港启辉房地产开发有限公司	新纳入	增资扩股
2	南昌市钜美房地产开发有限公司	新纳入	增资扩股
3	凯歌（晋江）置业有限公司	新纳入	增资扩股
4	中山市和越实业投资有限公司	新纳入	新设
5	中山市宜欣房地产开发有限公司	新纳入	新设
6	郑州源利置业有限公司	新纳入	新设
7	郑州隆顺置业有限公司	新纳入	新设
8	郑州展利置业有限公司	新纳入	新设
9	郑州展飞置业有限公司	新纳入	新设
10	郑州展达置业有限公司	新纳入	新设
11	长沙利湖置业有限公司	新纳入	新设
12	长沙湘保辉煌咨询有限公司	新纳入	新设
13	长沙湘保飞腾咨询有限公司	新纳入	新设
14	长春和筑房地产开发有限公司	新纳入	新设
15	益阳保益实业发展有限公司	新纳入	新设
16	徐州晟府建筑工程咨询有限公司	新纳入	新设
17	徐州晟沐建筑工程咨询有限公司	新纳入	新设
18	陕西荣嘉利置业有限公司	新纳入	新设

序号	公司名称	变动情况	变动原因
19	西安荣尚晟置业有限公司	新纳入	新设
20	陕西荣嘉宝置业有限公司	新纳入	新设
21	武汉林泓置业有限公司	新纳入	新设
22	武汉保平金丰置业有限公司	新纳入	新设
23	芜湖保鸿置业有限公司	新纳入	新设
24	温州保宸置业有限公司	新纳入	新设
25	温州保祥置业有限公司	新纳入	新设
26	天水陇嘉房地产开发有限公司	新纳入	新设
27	天津保利广和房地产开发有限公司	新纳入	新设
28	天津保利广源房地产开发有限公司	新纳入	新设
29	太原利华房地产开发有限公司	新纳入	新设
30	太原利锦房地产开发有限公司	新纳入	新设
31	太原太化西环房地产开发有限公司	新纳入	新设
32	太仓致睿商务咨询有限公司	新纳入	新设
33	石家庄保盈房地产开发有限公司	新纳入	新设
34	上海建万置业有限公司	新纳入	新设
35	保利粤东投资发展有限公司	新纳入	新设
36	厦门保利实业有限公司	新纳入	新设
37	厦门同璟房地产开发有限公司	新纳入	新设
38	三亚保锦实业发展有限公司	新纳入	新设
39	泉州中鲤置业有限公司	新纳入	新设
40	泉州保投置业有限公司	新纳入	新设
41	琼海保合实业发展有限公司	新纳入	新设
42	清远璟瑞置业有限公司	新纳入	新设
43	青岛利盛置业有限公司	新纳入	新设
44	保利（山东）物业服务有限公司	新纳入	新设
45	南京东之合房地产开发有限公司	新纳入	新设
46	保利（江苏）物业服务发展有限公司	新纳入	新设

序号	公司名称	变动情况	变动原因
47	南昌保云置业有限公司	新纳入	新设
48	南昌保和置业有限公司	新纳入	新设
49	南昌保明置业有限公司	新纳入	新设
50	南昌保悦置业有限公司	新纳入	新设
51	南昌保瑞置业有限公司	新纳入	新设
52	茂名市保昌置业有限公司	新纳入	新设
53	茂名市保运置业有限公司	新纳入	新设
54	连云港保润房地产发展有限公司	新纳入	新设
55	廊坊保清房地产开发有限公司	新纳入	新设
56	兰州天乾实业投资有限公司	新纳入	新设
57	九江濂投保利晖创城市服务有限公司	新纳入	新设
58	山西金利慧丰置业有限公司	新纳入	新设
59	金华保鑫置业有限公司	新纳入	新设
60	江门宏昌置业有限公司	新纳入	新设
61	广茂（济宁）产业发展有限公司	新纳入	新设
62	淮安晟儒置业有限公司	新纳入	新设
63	保利（怀化）城市运营管理有限公司	新纳入	新设
64	保利安徽物业服务有限公司	新纳入	新设
65	杭州保滨置地有限公司	新纳入	新设
66	广州市保翔置业有限公司	新纳入	新设
67	广州穗泰置业有限公司	新纳入	新设
68	广州市保田置业有限公司	新纳入	新设
69	广州保泓置业有限公司	新纳入	新设
70	广州鑫保房地产开发有限公司	新纳入	新设
71	广州市保惠置业有限公司	新纳入	新设
72	广州白云保利物业服务有限公司	新纳入	新设
73	广州保盈达置业有限公司	新纳入	新设
74	广州穗昭置业有限公司	新纳入	新设

序号	公司名称	变动情况	变动原因
75	赣州众星晟房地产开发有限公司	新纳入	新设
76	赣州保达房地产开发有限公司	新纳入	新设
77	福州中保兴实业发展有限公司	新纳入	新设
78	福州中和投资发展有限公司	新纳入	新设
79	福州中泰投资有限公司	新纳入	新设
80	福州中闽置业有限公司	新纳入	新设
81	福州中欣投资有限公司	新纳入	新设
82	福州中邑置业有限公司	新纳入	新设
83	福清中煦投资有限公司	新纳入	新设
84	佛山市皓能置业有限公司	新纳入	新设
85	佛山市清皓置业有限公司	新纳入	新设
86	佛山南海祁昭置业有限公司	新纳入	新设
87	佛山市南海区保旭置业有限公司	新纳入	新设
88	佛山市容睿物业管理有限公司	新纳入	新设
89	东莞市和盛实业投资有限公司	新纳入	新设
90	东莞弘璟实业投资有限公司	新纳入	新设
91	大同保瀛房地产开发有限公司	新纳入	新设
92	大连保盛发展有限公司	新纳入	新设
93	大连保洋发展有限公司	新纳入	新设
94	大连保创发展有限公司	新纳入	新设
95	大连保通发展有限公司	新纳入	新设
96	成都和峰利泉房地产开发有限公司	新纳入	新设
97	成都青白江保腾房地产开发有限公司	新纳入	新设
98	成都保锦置业有限公司	新纳入	新设
99	成都泓莱悦房地产开发有限责任公司	新纳入	新设
100	常熟耀泰房地产有限公司	新纳入	新设
101	常德利常实业发展有限公司	新纳入	新设
102	常德保陵实业发展有限公司	新纳入	新设

序号	公司名称	变动情况	变动原因
103	新疆保利晖创城市服务有限公司	新纳入	新设
104	北京致兴房地产开发有限公司	新纳入	新设
105	Poly （Australia） Investment Management Pty Ltd.	新纳入	新设
106	Goulburn 048 Service Pty Ltd. ATF Goulburn 048 Trust	新纳入	新设
107	九江市城投置业有限公司	新纳入	收购
108	陕西乐塬湾房地产开发有限公司	新纳入	收购
109	淮安市联融置业发展有限公司	新纳入	收购
110	东莞云投置业有限公司	新纳入	收购
111	杭州保商御盛商业管理有限公司	新纳入	收购
112	杭州保商御泽商业管理有限公司	新纳入	收购
113	杭州滨颂企业管理有限公司	新纳入	收购
114	西双版纳云城置业有限公司	新纳入	收购
115	昆明欣江合达城市建设有限公司	新纳入	收购
116	西安荣庆实业有限公司	新纳入	收购
117	天津和晟房地产开发有限公司	新纳入	收购
118	广州华皇房地产开发有限公司	新纳入	收购
119	Goulburn 048 Service Pty Ltd. ATF Goulburn 048 Target Trust	新纳入	收购
120	成都鼎骏睿宇置业有限公司	新纳入	收购
121	临汾市西关房地产开发有限公司	新纳入	收购
122	郑州展辉置业有限公司	新纳入	收购
123	佛山市三水高富地产开发有限公司	新纳入	收购
124	深圳市裕和投资有限公司	新纳入	收购
125	广州君御房地产开发有限公司	新纳入	收购
126	长春市吉塔房地产开发有限公司	新纳入	收购
127	大连金泓舟房地产开发有限公司	新纳入	收购
128	成都华昌物业发展有限责任公司	新纳入	收购
129	苏州建馨置业有限公司	新纳入	收购
130	保利（资阳）城市综合服务有限公司	新纳入	取得控制权

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

序号	公司名称	变动情况	变动原因
159	珠海天志发展置业有限公司	不在纳入	出售转让
160	保利协鑫（徐州）投资开发有限公司	不在纳入	出售转让

（三）2019 年度发行人合并报表范围变化情况

表 4-8　2019 年发行人合并报表范围变化情况

序号	公司名称	变动情况	变动原因
1	长春国峰房地产开发有限公司	新纳入	增资扩股
2	渭南荣润实业有限公司	新纳入	收购
3	新津悦雅房地产开发有限公司	新纳入	取得控制权
4	青岛源诚西海岸置业有限公司	新纳入	取得控制权
5	保利晖创（重庆）城市综合服务有限公司	新纳入	收购
6	上海华碧置业有限公司	新纳入	增资扩股
7	诺楠紫乐轩置业（惠州）有限公司	新纳入	取得控制权
8	浙江未来域酒店管理有限公司	新纳入	收购
9	邢台融汇房地产开发有限公司	新纳入	增资扩股
10	河北沐达房地产开发有限公司	新纳入	增资扩股
11	九江鄱湖置业有限公司	新纳入	收购
12	佛山市百隆房地产开发有限公司	新纳入	取得控制权
13	佛山保利兴泰房地产开发有限公司	新纳入	增资扩股
14	北京茂丰置业有限公司	新纳入	收购
15	北京清顺静和养老服务有限公司	新纳入	收购
16	大连睿思企业管理有限公司	新纳入	收购
17	湖南德和房地产开发有限公司	新纳入	收购
18	西安海兴置业有限责任公司	新纳入	增资扩股
19	信保诚（天津）股权投资基金管理有限公司	新纳入	取得控制权
20	上海保运股权投资基金管理有限公司	新纳入	取得控制权
21	广东信保建设投资管理有限公司	新纳入	取得控制权

序号	公司名称	变动情况	变动原因
22	广州市保曦置业有限公司	新纳入	收购
23	广州市保瑞驰实业投资有限公司	新纳入	新设立
24	广州穗兴置业有限公司	新纳入	新设立
25	广州保晋置业有限公司	新纳入	新设立
26	广州保通置业有限公司	新纳入	新设立
27	南京保禹置业有限公司	新纳入	新设立
28	郑州隆瑞置业有限公司	新纳入	新设立
29	中山市和瑞实业投资有限公司	新纳入	新设立
30	广州保昕置业有限公司	新纳入	新设立
31	广州保新置业有限公司	新纳入	新设立
32	广州市盈瑞投资有限公司	新纳入	新设立
33	大连保睿房地产开发有限公司	新纳入	新设立
34	大连保宸房地产开发有限公司	新纳入	新设立
35	长春和善房地产开发有限公司	新纳入	新设立
36	长春和美房地产开发有限公司	新纳入	新设立
37	长春和悦房地产开发有限公司	新纳入	新设立
38	邯郸保利和筑房地产开发有限公司	新纳入	新设立
39	邯郸保利禾辰房地产开发有限公司	新纳入	新设立
40	邢台保弘房地产开发有限公司	新纳入	新设立
41	河北保泽房地产开发有限公司	新纳入	新设立
42	北京保营广筑企业管理有限公司	新纳入	新设立
43	包头保利发展投资有限公司	新纳入	新设立
44	阳江保思物业服务有限公司	新纳入	新设立
45	佛山保利聚珑置业有限公司	新纳入	新设立
46	佛山市南海祁升置业有限公司	新纳入	新设立
47	茂名市保臻置业有限公司	新纳入	新设立
48	江门市宏裕置业有限公司	新纳入	新设立
49	佛山市三水区源和置业有限公司	新纳入	新设立

序号	公司名称	变动情况	变动原因
50	清远保泓置业有限公司	新纳入	新设立
51	湖北保利文旅发展有限公司	新纳入	新设立
52	杭州保颐置业有限公司	新纳入	新设立
53	杭州保旭置业有限公司	新纳入	新设立
54	杭州宁泓城市开发建设有限公司	新纳入	新设立
55	宁波利通建设开发有限公司	新纳入	新设立
56	宁波保通置业有限公司	新纳入	新设立
57	舟山保泓生态文化旅游区开发有限公司	新纳入	新设立
58	成都宏浦创智实业有限公司	新纳入	新设立
59	成都市保华鑫悦房地产开发有限公司	新纳入	新设立
60	林芝鑫悦企业管理有限公司	新纳入	新设立
61	成都蓉府企业管理有限公司	新纳入	新设立
62	湖南保芙置业有限公司	新纳入	新设立
63	湖南利华置业有限公司	新纳入	新设立
64	岳阳利港房地产开发有限公司	新纳入	新设立
65	常州常悦置业有限公司	新纳入	新设立
66	南京市棠悦房地产开发有限公司	新纳入	新设立
67	青岛源诚和璋置业有限公司	新纳入	新设立
68	济宁广仁置业有限公司	新纳入	新设立
69	青岛信保双盈置业有限公司	新纳入	新设立
70	陕西荣泉房地产开发有限公司	新纳入	新设立
71	合肥和宏房地产开发有限公司	新纳入	新设立
72	合肥和禹房地产开发有限公司	新纳入	新设立
73	合肥和玺房地产开发有限公司	新纳入	新设立
74	庐江和禄房地产开发有限公司	新纳入	新设立
75	庐江和腾房地产开发有限公司	新纳入	新设立
76	莆田中誉投资有限公司	新纳入	新设立
77	莆田中璟投资有限公司	新纳入	新设立

序号	公司名称	变动情况	变动原因
78	莆田中益投资有限公司	新纳入	新设立
79	东莞市和旭实业投资有限公司	新纳入	新设立
80	东莞市保泰实业投资有限公司	新纳入	新设立
81	汕尾市和越投资发展有限公司	新纳入	新设立
82	东莞市保铸实业投资有限公司	新纳入	新设立
83	陆河县誉城投资发展有限公司	新纳入	新设立
84	揭阳市和越实业有限公司	新纳入	新设立
85	东莞市保业实业投资有限公司	新纳入	新设立
86	天水保利发展投资有限公司	新纳入	新设立
87	库尔勒保新房地产开发有限公司	新纳入	新设立
88	晋中文津房地产开发有限公司	新纳入	新设立
89	太原保利草坪房地产开发有限公司	新纳入	新设立
90	太原保利西环房地产开发有限公司	新纳入	新设立
91	太原东峰金虎房地产开发有限公司	新纳入	新设立
92	Ascot 048 Service Pty Ltd	新纳入	新设立
93	Whitehorse 048 Service Pty Ltd	新纳入	新设立
94	Wentworthville 048 Service Pty Ltd	新纳入	新设立
95	Poly（QLD) Development Pty Ltd	新纳入	新设立
96	Grantwell Limited	新纳入	新设立
97	Real Heng Investment GP Limited	新纳入	新设立
98	Real Heng Global Investment AUS Limited	新纳入	新设立
99	山东嘉保商业管理有限公司	新纳入	新设立
100	深圳市富利建设有限公司	新纳入	新设立
101	富利建设集团贵阳有限公司	新纳入	新设立
102	宜昌保和物业服务有限公司	新纳入	新设立
103	湖南省星创城市运营管理有限公司	新纳入	新设立
104	保利中设（北京）物业管理有限公司	新纳入	新设立
105	广东和加家居科技有限公司	新纳入	新设立

序号	公司名称	变动情况	变动原因
106	保利观澜（武汉）物业服务有限公司	新纳入	新设立
107	保利万腾河北物业服务有限公司	新纳入	新设立
108	山东城投保利晖创城市服务有限公司	新纳入	新设立
109	唐山新城投保利城市服务有限公司	新纳入	新设立
110	和创爱奇（广州）运营管理有限公司	新纳入	新设立
111	上海建庆置业有限公司	新纳入	新设立
112	上海建赐公寓管理有限公司	新纳入	新设立
113	金华保骏置业有限公司	新纳入	新设立
114	温州保鑫置业有限公司	新纳入	新设立
115	保利淮安房地产发展有限公司	新纳入	新设立
116	徐州晟东置业有限公司	新纳入	新设立
117	徐州晟通置业有限公司	新纳入	新设立
118	沧州瑞达房地产开发有限公司	新纳入	新设立
119	三亚保瑞实业发展有限公司	新纳入	新设立
120	昆山建律置业有限公司	新纳入	新设立
121	上海建志置业有限公司	新纳入	新设立
122	阜阳保盛房地产开发有限公司	新纳入	新设立
123	保利（广州）旅游产业有限公司	新纳入	新设立
124	汕尾市睿驰咨询服务有限公司	新纳入	新设立
125	东莞和悦实业投资有限公司	新纳入	新设立
126	云南保利实业有限公司	新纳入	新设立
127	成都航誉科技有限公司	不再纳入	控制权移交
128	长春国兴房地产开发有限公司	不再纳入	控制权移交
129	北京保利融创房地产开发有限公司	不再纳入	控制权移交
130	汕尾市睿驰咨询服务有限公司	不再纳入	控制权移交
131	深圳市和悦实业发展有限公司	不再纳入	清算
132	深圳市航城投资有限公司	不再纳入	清算
133	深圳前海中航里城合伙企业（有限合伙）	不再纳入	清算

序号	公司名称	变动情况	变动原因
134	青岛保驰利建筑工程有限公司	不再纳入	清算
135	上海裕颖房地产开发有限公司	不再纳入	清算
136	上海暄臻房地产开发有限公司	不再纳入	清算
137	佛山保利聚能置业有限公司	不再纳入	清算
138	佛山保利聚能商业服务有限公司	不再纳入	清算
139	佛山安兴邦房地产有限公司	不再纳入	清算
140	杭州保利建霖房地产开发有限公司	不再纳入	清算
141	成都市兴津房地产开发有限公司	不再纳入	清算
142	成都市保津房地产开发有限公司	不再纳入	清算
143	安徽保利物业管理有限公司	不再纳入	清算

（四）2018 年度发行人合并报表范围变化情况

表 4-9　2018 年发行人合并报表范围变化情况

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

序号	公司名称	变动情况	变动原因
15	武汉庭瑞信置业有限公司	新纳入	增资扩股
16	武汉庭瑞忠置业有限公司	新纳入	增资扩股
17	成都金禾茂置业有限公司	新纳入	收购
18	成都兴光创智实业有限公司	新纳入	收购
19	广东中成化工有限公司	新纳入	收购
20	佛山市南海旭晓贸易有限公司	新纳入	收购
21	四会市居信房地产开发有限公司	新纳入	收购
22	肇庆市南顺置业有限公司	新纳入	收购
23	陕西神禾置业发展有限公司	新纳入	收购
24	湖南浙商地产开发有限公司	新纳入	收购
25	浙江润昇投资管理有限公司	新纳入	收购
26	金华德信置业有限公司	新纳入	收购
27	湖南保利天创物业发展有限公司	新纳入	收购
28	上海泓钧房地产开发有限公司	新纳入	取得控制权
29	杭州安泽房地产开发有限公司	新纳入	取得控制权
30	保利协鑫（徐州）投资开发有限公司	新纳入	收购
31	徐州保利鑫城物业管理服务有限公司	新纳入	收购
32	成都市保邑房地产开发有限公司	新纳入	收购
33	张家口和筑房地产开发有限公司	新纳入	新设立
34	广汉和筑房地产开发有限公司	新纳入	新设立
35	成都天利万鑫实业有限责任公司	新纳入	新设立
36	济宁保利投资控股有限公司	新纳入	新设立
37	青岛航保置业有限公司	新纳入	新设立
38	青岛广航置业有限公司	新纳入	新设立
39	青岛广驰锐置业有限公司	新纳入	新设立
40	青岛广驰利置业有限公司	新纳入	新设立
41	青岛广郡投资有限公司	新纳入	新设立
42	潍坊广利信实业有限公司	新纳入	新设立

序号	公司名称	变动情况	变动原因
43	保利（海南）旅游发展有限公司	新纳入	新设立
44	海南鸿瓴置业有限公司	新纳入	新设立
45	海南鸿楚会展有限公司	新纳入	新设立
46	海南裕楚商业有限公司	新纳入	新设立
47	保利若比邻（广州）科技有限公司	新纳入	新设立
48	保利公寓管理有限公司	新纳入	新设立
49	保利（广州）公寓投资有限公司	新纳入	新设立
50	中饶（厦门）置业有限公司	新纳入	新设立
51	厦门中玮置业有限公司	新纳入	新设立
52	湖南利沙置业有限公司	新纳入	新设立
53	湖南利岳置业有限公司	新纳入	新设立
54	赣州保福置业有限公司	新纳入	新设立
55	晋中保利城房地产开发有限公司	新纳入	新设立
56	河北德善房地产开发有限公司	新纳入	新设立
57	石家庄保润房地产开发有限公司	新纳入	新设立
58	齐河县和筑实业有限公司	新纳入	新设立
59	沧州市和筑房地产开发有限公司	新纳入	新设立
60	长春华旭房地产开发有限公司	新纳入	新设立
61	许昌隆悦置业有限公司	新纳入	新设立
62	长春国兴房地产开发有限公司	新纳入	新设立
63	西安荣和实业有限公司	新纳入	新设立
64	西安荣泽实业有限公司	新纳入	新设立
65	海门市建宏置业有限公司	新纳入	新设立
66	上海建劭置业有限公司	新纳入	新设立
67	惠州市和筑投资有限公司	新纳入	新设立
68	揭阳祥誉实业投资有限公司	新纳入	新设立
69	河源市保腾实业投资有限公司	新纳入	新设立
70	珠海横琴保利利盛实业投资有限公司	新纳入	新设立

序号	公司名称	变动情况	变动原因
71	深圳市和悦实业发展有限公司	新纳入	新设立
72	荆州金海置业有限公司	新纳入	新设立
73	荆州保利金图置业有限公司	新纳入	新设立
74	武汉金万置业有限公司	新纳入	新设立
75	孝感保利金泓置业有限公司	新纳入	新设立
76	武汉新甸置业有限公司	新纳入	新设立
77	武汉星光南岸置业有限公司	新纳入	新设立
78	宜昌金夷置业有限公司	新纳入	新设立
79	慈溪保利锦辰文化发展有限公司	新纳入	新设立
80	绍兴保泓置业有限公司	新纳入	新设立
81	台州保泓置业有限公司	新纳入	新设立
82	金华保润置业有限公司	新纳入	新设立
83	肇庆市弘旺企业管理有限公司	新纳入	新设立
84	阳江保胜置业有限公司	新纳入	新设立
85	阳江保华置业有限公司	新纳入	新设立
86	韶关市保曜置业有限公司	新纳入	新设立
87	佛山市禅城区盈恒置业有限公司	新纳入	新设立
88	江门市力坤置业有限公司	新纳入	新设立
89	佛山市臻明置业有限公司	新纳入	新设立
90	佛山市正弘置业有限公司	新纳入	新设立
91	深圳保恒达实业有限公司	新纳入	新设立
92	珠海横琴保利利盛实业投资有限公司	新纳入	新设立
93	南通市通州区碧保置业有限公司	新纳入	新设立
94	三亚睿思房地产投资有限公司	新纳入	新设立
95	南京华启置业有限公司	新纳入	新设立
96	南京国电南自科技园发展有限公司	新纳入	新设立
97	Poly (UK) Real Estate Development Limited	新纳入	新设立
98	Poly (UK) Real Estate Management Limited	新纳入	新设立

序号	公司名称	变动情况	变动原因
99	Kingston 048 Limited	新纳入	新设立
100	Doncaster 048 Service Pty Ltd ATF Doncaster 048 Trust	新纳入	新设立
101	Poly Agency Victoria Pty Ltd	新纳入	新设立
102	Cudgegong 048 Service Pty Ltd ATF Cudgegong 048 Trust	新纳入	新设立
103	Terry 048 Service Pty Ltd ATF Terry 048 Trust	新纳入	新设立
104	Poly (NSW) Development Pty Ltd	新纳入	新设立
105	Buckingham 048 Service Pty Ltd ATF Buckingham 048 Trust	新纳入	新设立
106	Poly (CA) Development Management LLC	新纳入	新设立
107	青岛保驰利建筑工程有限公司	新纳入	新设立
108	长沙宝西瑞思管理咨询有限公司	新纳入	新设立
109	长沙保湖瑞思管理咨询有限公司	新纳入	新设立
110	昆明保成置业有限公司	新纳入	新设立
111	徐州晟荣置业有限公司	新纳入	新设立
112	贵阳保成企业管理有限责任公司	新纳入	新设立
113	北京保和筑美公寓管理有限公司（“保和筑美”）	新纳入	新设立
114	武汉保裕置业有限公司	新纳入	新设立
115	珠海斗门佳利建设有限公司	新纳入	新设立
116	吉安市保利金物业管理有限公司	新纳入	新设立
117	广州保利和悦健康养老服务有限公司	新纳入	新设立
118	慈溪保骏投资管理有限公司	新纳入	新设立
119	广州增城保利物业投资有限公司（“广州增城物业”）	新纳入	新设立
120	广州和创中味餐饮服务有限公司（“和创中味”）	新纳入	新设立
121	石家庄保利嘉润房地产开发有限公司（“石家庄嘉润”）	新纳入	新设立
122	成都香投新时代房地产开发有限公司（“成都香投”）	新纳入	新设立

序号	公司名称	变动情况	变动原因
123	林芝西兴实业有限公司（“林芝西兴”）	新纳入	新设立
124	成都市兴津房地产开发有限公司（“成都兴津”）	新纳入	新设立
125	成都市保津房地产开发有限公司（“成都保津”）	新纳入	新设立
126	广州市瑞泰企业管理有限公司（“广州瑞泰”）	新纳入	新设立
127	广州市瑞平企业管理有限公司（“广州瑞平”）	新纳入	新设立
128	广州市瑞恒企业管理有限公司（“广州瑞恒”）	新纳入	新设立
129	广州市瑞咨企业管理有限公司（“广州瑞咨”）	新纳入	新设立
130	广州市瑞富企业管理有限公司（“广州瑞富”）	新纳入	新设立
131	广州市瑞保企业管理有限公司（“广州瑞保”）	新纳入	新设立
132	广州市睿驰企业管理有限公司（“广州睿驰”）	新纳入	新设立
133	洛阳都利置业有限公司	不再纳入	增资稀释
134	台州保宸置业有限公司	不再纳入	转让
135	台州和隆置业有限公司	不再纳入	转让
136	天津和晟房地产开发有限公司	不再纳入	增资稀释
137	营口合利房地产开发有限公司	不再纳入	转让
138	南京润巨建设有限公司	不再纳入	转让
139	保利地产投资顾问有限公司（“保投顾”）	不再纳入	转让
140	西藏保利爱家房地产经纪有限公司	不再纳入	转让
141	西藏赢凯房产咨询有限公司	不再纳入	转让
142	天津锐斯企业管理有限公司	不再纳入	转让
143	成都锐驰企业管理有限公司	不再纳入	转让
144	北京睿斯企业管理有限公司	不再纳入	转让
145	沈阳瑞赐雅骏企业管理有限公司	不再纳入	转让
146	重庆睿炽企业管理有限公司	不再纳入	转让

序号	公司名称	变动情况	变动原因
147	大连睿思企业管理有限公司	不再纳入	转让
148	三亚睿思房地产投资有限公司	不再纳入	转让
149	陕西瑞思房地产咨询有限公司	不再纳入	转让
150	长沙宝西瑞思管理咨询有限公司	不再纳入	转让
151	长沙保湖瑞思管理咨询有限公司	不再纳入	转让
152	广州市瑞思企业管理有限公司	不再纳入	转让
153	Poly & Southlink Developments Pty Ltd	不再纳入	转让
154	Golden Asset Highett Pty Ltd ATF Golden Asset Highett Unit Trust	不再纳入	转让
155	佛山市骏隆房地产有限公司	不再纳入	增资稀释
156	沈阳保利溪岸房地产开发有限公司	不再纳入	丧失控制权
157	大连金嵘房地产开发有限公司	不再纳入	丧失控制权
158	大连金玺房地产开发有限公司	不再纳入	丧失控制权
159	大连金保房地产开发有限公司	不再纳入	丧失控制权
160	上海华辕实业有限公司	不再纳入	丧失控制权
161	佛山保利正高房地产开发有限公司	不再纳入	丧失控制权
162	重庆葆昌房地产开发有限公司	不再纳入	丧失控制权
163	广州越禾房地产开发有限公司	不再纳入	丧失控制权
164	天津正晟房地产开发有限公司	不再纳入	丧失控制权
165	天津保创房地产开发有限公司	不再纳入	丧失控制权
166	广州保利紫薇花园项目	不再纳入	丧失控制权
167	成都市保利锦兴实业有限公司	不再纳入	清算
168	成都保利兴蓉实业有限公司	不再纳入	清算
169	青岛保利广成置业有限公司	不再纳入	清算
170	青岛保利广源置业有限公司	不再纳入	清算
171	青岛保利双元置业有限公司	不再纳入	清算
172	辽宁富利建筑安装工程有限公司	不再纳入	清算
173	上海保利建壅房地产有限公司	不再纳入	清算
174	上海保利建晔房地产有限公司	不再纳入	清算

序号	公司名称	变动情况	变动原因
175	武汉林宇房地产开发有限公司	不再纳入	清算
176	深圳市安锦投资管理有限公司	不再纳入	清算
177	杭州标凡投资管理有限公司	不再纳入	清算
178	青岛保信恒建筑工程有限公司	不再纳入	清算
179	温州保宸房地产开发有限公司	不再纳入	清算
180	沈阳恒富房地产开发有限公司	不再纳入	清算
181	江苏保利宁怡房地产开发有限公司	不再纳入	清算
182	南京航泰园林有限公司	不再纳入	清算
183	深圳市航投投资有限公司	不再纳入	清算
184	深圳市航园投资有限公司	不再纳入	清算
185	东莞市中骏房地产开发有限公司	不再纳入	清算
186	长春广田房地产开发有限公司	不再纳入	清算

五、发行人最近三年主要财务指标

（一）发行人最近三年及一期主要财务指标

表 4-10 发行人最近三年及一期主要财务指标

项目	2021 年 3 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
资产总额（万元）	131,417,026.89	125,137,491.91	103,320,871.96	84,649,392.32
负债总额（万元）	103,369,400.59	98,473,703.51	80,368,671.10	65,999,956.72
全部债务（万元）	34,370,656.57	31,172,189.92	27,787,687.23	26,829,404.39
所有者权益（万元）	28,047,626.30	26,663,788.40	22,952,200.86	18,649,435.60
流动比率	1.57	1.51	1.56	1.72
速动比率	0.53	0.53	0.59	0.66
资产负债率（合并报表）	78.66%	78.69%	77.79%	77.97%
债务资本比率	55.07%	53.90%	54.76%	58.99%
项目	**2021 年一季度**	**2020 年度**	**2019 年度**	**2018 年度**
营业总收入（万元）	2,508,651.89	24,320,786.19	23,598,103.57	19,455,549.14

营业利润（万元）	502,123.26	5,226,466.87	5,040,227.76	3,559,263.58
利润总额（万元）	511,986.77	5,253,775.54	5,053,071.57	3,578,030.01
净利润（万元）	383,708.40	4,004,820.76	3,755,396.62	2,614,913.66
归属于母公司所有者的净利润（万元）	250,069.87	2,894,842.99	2,795,901.98	1,890,371.53
经营活动产生现金流量净额（万元）	-3,004,961.62	1,515,047.76	3,915,531.57	1,189,332.14
投资活动产生现金流量净额（万元）	-415,379.33	-692,744.01	-1,049,837.49	-1,345,917.36
筹资活动产生现金流量净额（万元）	2,534,914.25	-187,793.71	-283,465.11	4,649,775.35
营业毛利率	35.37%	32.56%	34.97%	32.48%
总资产报酬率	0.48%	5.11%	5.87%	5.22%
加权平均净资产收益率	1.38%	17.10%	21.01%	16.63%
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率	1.31%	16.65%	20.41%	15.88%
项目	**2021 年一季度**	**2020 年度**	**2019 年度**	**2018 年度**
EBIT（万元）	619,671.00	5,840,815.32	5,513,533.54	4,030,236.45
EBITDA（万元）	658,192.68	5,970,314.67	5,639,404.33	4,131,697.70
EBITDA 全部债务比	1.91%	19.15%	20.29%	15.40%
EBIT 利息保障倍数	1.67	3.66	3.78	2.89
EBITDA 利息保障倍数	1.77	3.74	3.87	2.97
应收账款周转率（次/年）	10.13	113.24	122.55	100.76
存货周转率（次/年）	0.02	0.25	0.29	0.29
总资产周转率（次/年）	0.02	0.21	0.25	0.25
每股经营活动产生的现金流量净额（元）	-2.51	1.27	3.28	1.00
每股净现金流量（元）	-0.74	0.53	2.17	3.79
基本每股收益（元）	0.21	2.42	2.35	1.59
稀释每股收益（元）	0.21	2.42	2.35	1.59

注：受发行人营业收入和营业成本的结算周期影响，相关指标均不具有可比意义。

（二）上述财务指标的计算方法

上述指标均依据合并报表计算。各指标的具体计算公式如下：

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

流动比率=流动资产/流动负债；

速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；

资产负债率=负债合计/资产总计；

债务资本比率=全部债务/（全部债务+所有者权益）；

营业毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入；

总资产报酬率=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/总资产平均余额；

加权平均净资产收益率=P/（E0＋NP÷2＋Ei×Mi÷M0－Ej×Mj÷M0±Ek×Mk÷M0），

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

EBIT=利润总额+计入财务费用的利息支出；

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

EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销；

EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务；

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

应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额；

存货周转率=营业成本/存货平均余额；

总资产周转率=营业收入/资产总计平均余额；

每股经营活动的现金流量=经营活动产生的现金流量净额/期末普通股股份总数；

每股净现金流量=现金及现金等价物净增加额/期末普通股股份总数；

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

如无特别说明，本节中出现的财务指标均依据上述公式计算。

六、发行人最近三年及一期非经常性损益明细表

根据中国证监会发布的《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益（2008）》的规定，非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系，以及虽与正常经营业务相关，但由于其性质特殊和偶发性，影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力做出正常判断的各项交易和事项产生的损益。发行人最近三年非经常性损益明细如下表所示：

表 4-11 发行人最近三年非经常性损益明细

单位：万元

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
非流动资产处置损益	7.35	14,505.66	4,010.42	71,918.68
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	5,407.72	18,942.62	2,759.85	501.83
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-	-	-	-688.64
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	-	3,872.96	-	-
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	1,628.51	8,329.75	76,531.71	19,042.45

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	5,289.06	21,174.93	12,259.62	18,427.47
其他符合非经常性损益定义的损益项目	3,508.74	42,928.99	3,199.47	-
所得税影响额	-1,889.11	-27,283.86	-13,375.88	-20,924.51
少数股东权益影响额	-2,391.13	-7,669.70	-5,908.13	-2,931.83
合计	**11,561.14**	**74,801.35**	**79,477.07**	**85,345.44**

七、管理层讨论与分析

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

（一）资产结构分析

表 4-12 最近三年及一期末发行人资产构成情况

单位：万元

项目	2021 年 3 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：								
货币资金	13,057,658.55	9.94%	14,600,764.57	11.67%	13,941,943.31	13.49%	11,343,128.70	13.40%
交易性金融资产	48,050.43	0.04%	50,722.73	0.04%	7,279.95	0.01%	-	-
衍生金融资产	4,874.32	0.00%	29,473.50	0.02%	27,632.21	0.03%	38,713.26	0.05%
应收票据	150.00	0.00%	150.00	0.00%	-	-	3,796.00	0.00%
应收账款	249,398.29	0.19%	245,031.51	0.20%	184,527.80	0.18%	200,585.45	0.24%
预付款项	4,189,764.92	3.19%	4,219,666.60	3.37%	4,275,095.36	4.14%	2,604,493.23	3.08%
其他应收款	16,959,394.88	12.91%	15,324,511.11	12.25%	13,312,481.41	12.88%	11,935,240.07	14.10%
其中：应收利息	3,395.49	0.00%	2,761.99	0.00%	7,631.52	0.01%	886.23	0.00%
应收股利	24,895.40	0.02%	24,895.40	0.02%	25,060.67	0.02%	14,852.69	0.02%
存货	78,924,484.59	60.06%	74,147,538.37	59.25%	58,400,143.50	56.52%	47,450,508.57	56.06%
合同资产	162,955.60	0.12%	154,353.13	0.12%	-	-	-	-

其他流动资产	5,469,484.80	4.16%	4,850,340.60	3.88%	3,543,093.03	3.43%	3,071,684.40	3.63%
流动资产合计	**119,066,216.39**	**90.60%**	**113,622,552.12**	**90.80%**	**93,692,196.57**	**90.68%**	**76,648,149.68**	**90.55%**
非流动资产：								
发放贷款及垫款	162,999.41	0.12%	179,195.24	0.14%	49,188.70	0.05%	32,012.34	0.04%
可供出售金融资产	-	-	-	0.00%	-	-	162,842.97	0.19%
长期股权投资	7,448,845.56	5.67%	7,254,988.54	5.80%	5,904,625.59	5.71%	4,848,938.49	5.73%
其他权益工具投资	33,122.67	0.03%	33,122.67	0.03%	33,000.00	0.03%	-	-
其他非流动金融资产	246,005.32	0.19%	232,971.13	0.19%	278,009.25	0.27%	-	-
投资性房地产	2,170,906.63	1.65%	2,123,195.42	1.70%	1,950,963.37	1.89%	1,989,001.81	2.35%
固定资产	843,672.51	0.64%	765,899.99	0.61%	747,197.16	0.72%	459,398.41	0.54%
在建工程	54,889.59	0.04%	54,646.25	0.04%	49,526.77	0.05%	87,763.85	0.10%
使用权资产	571,857.04	0.44%	4,021.96	0.00%	2,967.60	0.00%	-	-
无形资产	39,911.34	0.03%	42,976.68	0.03%	38,924.29	0.04%	11,886.04	0.01%
商誉	6,682.41	0.01%	6,682.41	0.01%	4,895.91	0.00%	4,805.49	0.01%
长期待摊费用	44,861.88	0.03%	55,906.69	0.04%	53,176.87	0.05%	35,609.50	0.04%
递延所得税资产	727,056.14	0.55%	761,332.81	0.61%	516,199.89	0.50%	368,983.74	0.44%
非流动资产合计	**12,350,810.50**	**9.40%**	**11,514,939.79**	**9.20%**	**9,628,675.39**	**9.32%**	**8,001,242.64**	**9.45%**
资产总计	**131,417,026.89**	**100.00%**	**125,137,491.91**	**100.00%**	**103,320,871.96**	**100.00%**	**84,649,392.32**	**100.00%**

最近三年及一期，由于发行人业务的不断扩大带动存货等科目余额的持续上升，公司资产总额保持着快速增长的态势。最近三年及一期末，发行人资产总额分别为 84,649,392.32 万元、103,320,871.96 万元、125,137,491.91 万元和 131,417,026.89 万元，近三年年均复合增长率达到 21.59%。

发行人资产结构较为稳定，同时呈现出流动资产占比较高，非流动资产占比较低的特点，其中流动资产主要由存货、货币资金、其他应收款等科目构成，符合房地产行业的业务特点。最近三年及一期末，发行人流动资产合计分别为 76,648,149.68 万元、93,692,196.57 万元、113,622,552.12 万元和 119,066,216.39 万元，占资产总额的比重分别为 90.55%、90.68%、90.80%和 90.60%；发行人非流动资产合计分别为 8,001,242.64 万元、9,628,675.39 万元、11,514,939.79 万元和 12,350,810.50 万元，占资产总额的比重

分别为 9.45%、9.32%、9.20%和 9.40%。

发行人各主要资产科目具体情况如下：

1.货币资金

货币资金是构成发行人流动资产的重要科目之一。截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 12 月 31 日，发行人货币资金期末余额分别为 11,343,128.70 万元、13,941,943.31 万元和 14,600,764.57 万元，占资产总额的比重分别为 13.40%、13.49%和 11.67%。2019 年末，发行人货币资金期末余额较 2018 年末增加 2,598,814.61 万元，增幅为 22.91%，主要由于房款回笼增加所致。2020 年末，发行人货币资金期末余额较 2019 年末增加 658,821.26 万元，增幅为 4.73%，变化不大。

截至 2021 年 3 月末，发行人货币资金期末余额为 13,057,658.55 万元，占总资产的比重为 9.94%。2021 年 3 月末发行人货币资金期末余额较 2020 年末减少 1,543,106.02 万元，降幅 10.57%。

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

最近三年末，发行人货币资金构成情况如下表所示：

表 4-13 最近三年末发行人货币资金构成情况

单位：万元

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

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

2.应收账款

发行人应收账款主要系应收商品房销售款。截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12

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

截至 2021 年 3 月 31 日，发行人应收账款期末净额为 249,398.29 万元，占资产总额的比重为 0.19%。2021 年 3 月末发行人应收账款期末净额较 2020 年末增加 4,366.78 万元，增幅为 1.78%。

最近三年末，发行人应收账款账龄结构如下表所示：

表 4-14 最近三年末发行人应收账款账龄结构

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日			
	账面余额	占比	坏账准备	账面价值
1 年以内（含 1 年）	203,562.32	78.92%	10,178.12	193,384.20
1-2 年	26,314.33	10.20%	1,315.72	24,998.61
2-3 年	10,373.74	4.02%	518.69	9,855.05
3 年以上	17,677.52	6.85%	883.88	16,793.64
合计	257,927.90	100.00%	**12,896.39**	**245,031.51**
项目	**2019 年 12 月 31 日**			
	账面余额	**占比**	**坏账准备**	**账面价值**
1 年以内（含 1 年）	140,193.44	72.18%	7,009.67	133,183.77
1-2 年	25,577.90	13.17%	1,278.90	24,299.01
2-3 年	10,630.11	5.47%	531.51	10,098.60
3 年以上	17,838.35	9.18%	891.92	16,946.43
合计	**194,239.79**	**100.00%**	**9,711.99**	**184,527.80**
项目	**2018 年 12 月 31 日**			
	账面余额	**占比**	**坏账准备**	**账面价值**
1 年以内（含 1 年）	153,192.67	72.55%	7,659.63	145,533.04

1-2 年	37,555.13	17.79%	1,877.76	35,677.37
2-3 年	18,523.67	8.77%	926.18	17,597.49
3 年以上	1,871.10	0.89%	93.56	1,777.55
合计	**211,142.58**	**100.00%**	**10,557.13**	**200,585.45**

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

3.预付款项

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

截至 2021 年 3 月 31 日，发行人预付款项期末余额 4,189,764.92 万元，占资产总额的比重为 3.19%。2021 年 3 月末发行人预付款项期末余额较 2020 年末下降 29,901.68 万元，降幅为 0.71%。

最近三年末，发行人预付款项账龄结构情况如下表所示：

表 4-15 最近三年末发行人预付款项账龄结构情况

单位：万元

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

从预付款项账龄结构来看，最近三年末，发行人账龄在 1 年以内（含 1 年）的预付款项占比分别为 53.63%、61.92%和 64.49%，相对稳定。账龄超过一年且金额重大的

预付款项主要为房地产项目合作款、预付土地款、工程款等，因项目处于前期开发阶段或者未完成结算所致。

4.其他应收款

截至 2018 年 12 年 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 12 月 31 日，发行人其他应收款期末净额分别为 11,935,240.07 万元、13,312,481.41 万元和 15,324,511.11 万元，占资产总额的比重分别为 14.10%、12.88%和 12.25%。2019 年末发行人其他应收款期末净额较 2018 年末同口径增加 1,377,241.34 万元，增幅为 11.54%，主要原因是与联营、合营企业及子公司合作方股东往来款项增加所致。2020 年末发行人其他应收款期末净额较 2019 年末同口径增加 2,012,029.70 万元，增幅为 15.11%，主要是因为合作方往来款项增加。

截至 2021 年 3 月 31 日，发行人其他应收款期末净额为 16,959,394.88 万元，占资产总额的比重为 12.91%。2021 年 3 月末发行人其他应收款期末净额较 2020 年末同口径增加 1,634,883.77 万元，增幅为 10.67%。

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

表 4-16 最近三年末发行人其他应收款构成情况

单位：万元

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

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

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

最近三年末，发行人其他应收款账龄结构如下表所示：

表 4-17 2020 年末发行人其他应收款账龄结构

单位：万元

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

表 4-18 2019 年末发行人其他应收款账龄结构

单位：万元

账龄	2019 年 12 月 31 日余额
1 年以内	5,648,032.47
其中：1 年以内分项	-
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	5,648,032.47
1 年以内小计	5,648,032.47
1 至 2 年	4,721,618.01

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

表 4-19 2018 年末发行人其他应收款账龄结构

单位：万元

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

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

表 4-20 截至 2020 年 12 月 31 日发行人其他应收款期末余额前五名单位情况

单位：万元

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款总额的比例（%）
上海华辕实业有限公司	项目开发资金投入	547,527.65	1 年以内、1-2 年、2-3 年	3.56
广州福兴房地产开发有限公司	项目开发资金投入	420,721.68	1 年以内、1-2 年、3 年以上	2.74
保利（香港）控股有限公司	收购香港控股股权所承接的债权及利息	305,543.34	1 年以内、1-2 年、2-3 年	1.99
广州保穗置业有限公司	项目开发资金投入	236,489.00	1 年以内	1.54
佛山南海祁禹置业有	项目开发资金投入	204,847.17	1 年以内	1.33

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款总额的比例（%）
限公司				
合计		**1,715,128.85**		**11.16**

5.存货

存货是发行人资产的最重要组成部分，主要包括开发成本、开发产品、原材料、库存商品和低值易耗品。开发成本和开发产品中包括土地使用权、建筑安装工程费、资本化的借款费用、其他直接和间接开发费用等。截至 2018 年 12 年 31 日、2019 年 12 年 31 日和 2020 年 12 月 31 日，发行人存货账面价值分别为 47,450,508.57 万元、58,400,143.50 万元和 74,147,538.37 万元，占资产总额的比重分别为 56.06%、56.52%和 59.25%。2019 年末发行人存货账面价值较 2018 年末增加 10,949,634.93 万元，增幅为 23.08%，主要由于房地产项目土地款和工程投入增加所致。2020 年末发行人存货账面价值较 2019 年末增加 15,747,394.87 万元，增幅为 26.96%，主要是由于房地产项目土地款和工程投入增加所致。

截至 2021 年 3 月 31 日，发行人存货账面价值为 78,924,484.59 万元，占资产总额的比重为 60.06%。2021 年 3 月末发行人存货账面价值较 2020 年末增加 4,776,946.22 万元，增幅为 6.44%。

最近三年末，发行人存货账面价值持续稳步增长，主要由于发行人房地产开发业务规模持续扩大，导致待开发项目、处于开发中的项目产品以及已完成开发待结转的项目产品规模相应增长所致。最近三年末，发行人存货构成情况如下表所示：

表 4-21 最近三年末发行人存货构成情况

单位：万元

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

库存商品	8,198.01	-	8,198.01	0.01%
低值易耗品	390.91	-	390.91	0.00%
合计	**74,428,161.26**	**280,622.89**	**74,147,538.37**	**100.00%**
项目	**2019 年 12 月 31 日**			
	账面余额	**跌价准备**	**账面价值**	**占比**
开发成本	53,449,435.89	338,962.92	53,110,472.97	90.94%
开发产品	5,319,016.97	31,326.74	5,287,690.23	9.05%
原材料	756.38	-	756.38	0.00%
库存商品	843.97	-	843.97	0.00%
低值易耗品	379.95	-	379.95	0.00%
合计	**58,770,433.16**	**370,289.66**	**58,400,143.50**	**100.00%**
项目	**2018 年 12 月 31 日**			
	账面余额	**跌价准备**	**账面价值**	**占比**
开发成本	43,123,411.05	243,763.22	42,879,647.83	90.37%
开发产品	4,587,344.24	22,519.52	4,564,824.72	9.61%
原材料	692.45	-	692.45	0.00%
库存商品	1,155.89	-	1,155.89	0.00%
低值易耗品	4,187.68	-	4,187.68	0.01%
合计	**47,716,791.31**	**266,282.74**	**47,450,508.57**	**100.00%**

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

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

2019 年，“合肥保利海上明悦”、“厦门保利同安新城通福路项目”计提跌价准备

104,784.34 万元；“大连保利西海岸”本期销售转销跌价准备 517.41 万元，“新疆中航项目”本期销售转销跌价准备 260.00 万元。

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

6.可供出售金融资产

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

2018 年末，发行人按成本计量的可供出售金融资产构成情况如下表所示：

表 4-22 2018 年末发行人按成本计量的可供出售金融资产构成情况

单位：万元

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

项目	2018 年 12 月 31 日	
	金额	占比
浙江锐驰投资管理有限公司	90.40	0.21%
阳江瑞驰投资发展有限公司	79.30	0.19%
珠海东粤投资有限公司	61.56	0.15%
深圳市华阳国际工程设计股份有限公司	5,005.00	11.87%
青岛广瑞置业有限公司	4,966.39	11.78%
武汉瑞赐鼎骏企业管理咨询有限公司	17.80	0.04%
湖南保沙瑞驰咨询管理有限公司	72.88	0.17%
广州市瑞赐企业管理有限公司	309.54	0.73%
长春市瑞驰实业有限公司	21.43	0.05%
上海鼎骏商务信息咨询有限公司	116.99	0.28%
沈阳瑞赐投资有限公司	208.82	0.50%
太原晋善房地产开发有限公司	62.62	0.15%
粤财信托·保值易 1 号集合资金信托计划	100.00	0.24%
粤财信托·保值易 6 号集合资金信托计划		
厦门信托-信保悦雅基金投资集合资金信托计划	100.00	0.24%
红塔资产信保惠悦 1 号专项资产管理计划		
平安汇通浦盈 25 号专项资产管理计划	100.00	0.24%
光大-信保广钢项目股权投资信托计划	100.00	0.24%
合计	**42,148.71**	**100.00%**

7.长期股权投资

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

加。

截至 2021 年 3 月 31 日，发行人长期股权投资期末余额为 7,448,845.56 万元，占资产总额的比重为 5.67%。2021 年 3 月末发行人长期股权投资期末余额较 2020 年末增加 193,857.02 万元，增幅为 2.67%。

最近三年末，发行人长期股权投资的构成情况如下表所示：

表 4-23 最近三年末发行人长期股权投资构成情况

单位：万元

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

8.投资性房地产

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

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

截至 2021 年 3 月 31 日，发行人投资性房地产账面价值为 2,170,906.63 万元，占资产总额的比重为 1.65%。2021 年 3 月末发行人投资性房地产账面价值较 2020 年末增加 47,711.21 万元，增幅为 2.25%，变动较小。

9.固定资产

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

表：最近三年末发行人固定资产构成情况

单位：万元

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

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

截至 2021 年 3 月 31 日，发行人固定资产账面价值 843,672.51 万元，占资产总额的比重为 0.64%。2021 年 3 月末发行人固定资产账面价值较 2020 年末增加 77,772.52 万元，增幅为 10.15%。

（二）负债结构分析

表 4-25 最近三年及一期末发行人负债构成情况

单位：万元

项目	2021 年 3 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：								
短期借款	466,262.39	0.45%	477,701.15	0.49%	313,347.36	0.39%	301,123.65	0.46%
衍生金融负债	6,634.26	0.01%	2,115.89	0.00%	-	-	-	-
应付票据	1,788,051.29	1.73%	1,491,876.90	1.52%	782,756.33	0.97%	463,686.31	0.70%

项目	2021 年 3 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应付账款	10,604,694.55	10.26%	13,656,376.69	13.87%	10,532,534.63	13.11%	4,604,946.95	6.98%
预收款项	65,181.37	0.06%	86,843.99	0.09%	32,781,289.89	40.79%	29,979,500.57	45.42%
合同负债	41,334,623.97	39.99%	36,563,082.24	37.13%	93,673.19	0.12%	-	-
应付职工薪酬	38,487.82	0.04%	41,072.74	0.04%	36,999.26	0.05%	31,491.12	0.05%
应交税费	-644,300.30	-0.62%	-362,750.58	-0.37%	-908,921.20	-1.13%	-691,428.81	-1.05%
其他应付款	13,434,911.87	13.00%	14,052,137.59	14.27%	10,005,803.43	12.45%	5,229,688.46	7.92%
其中：应付利息	62,783.13	0.06%	132,008.41	0.13%	94,791.57	0.12%	91,739.06	0.14%
应付股利	24,859.39	0.02%	21,654.80	0.02%	15,839.19	0.02%	20,892.10	0.03%
一年内到期的非流动负债	4,976,929.02	4.81%	5,979,936.68	6.07%	6,332,564.61	7.88%	4,570,687.47	6.93%
其他流动负债	3,537,923.78	3.42%	3,187,407.30	3.24%	-	-	-	-
流动负债合计	**75,609,400.03**	**73.14%**	**75,175,800.59**	**76.34%**	**59,970,047.50**	**74.62%**	**44,489,695.73**	**67.41%**
非流动负债：								
长期借款	23,969,111.72	23.19%	20,716,040.98	21.04%	17,207,233.44	21.41%	18,187,395.20	27.56%
应付债券	3,170,302.15	3.07%	2,506,634.20	2.55%	3,151,785.49	3.92%	3,306,511.76	5.01%
租赁负债	541,165.46	0.52%	2,823.21	0.00%	2,727.76	0.00%	-	-
递延收益	5,714.75	0.01%	5,787.85	0.01%	-	-	-	-
递延所得税负债	73,706.48	0.07%	66,616.67	0.07%	36,876.91	0.05%	16,354.03	0.02%
非流动负债合计	**27,760,000.56**	**26.86%**	**23,297,902.92**	**23.66%**	**20,398,623.60**	**25.38%**	**21,510,260.99**	**32.59%**
负债合计	**103,369,400.59**	**100.00%**	**98,473,703.51**	**100.00%**	**80,368,671.10**	**100.00%**	**65,999,956.72**	**100.00%**

随着发行人房地产业务规模的快速增长，负债规模也相应扩大，最近三年及一期末，发行人负债合计分别为 65,999,956.72 万元、80,368,671.10 万元、98,473,703.51 万元和 103,369,400.59 万元。这一方面与发行人融资需求伴随业务不断增加有关，另一方面则源于销售规模扩大带来的预收款项增加，该类款项实际无需支付，不会对公司造成财务压力。

发行人的负债结构主要以流动负债为主。截至 2021 年 3 月 31 日，发行人流动负债占负债总额的比例为 73.14%，其中短期借款、应付票据、应付账款、预收款项、合同负债和其它应付款分别占负债总额的 0.45%、1.73%、10.26%、0.06%、39.99%和

13.00%；非流动负债中以长期借款为主，非流动负债占负债总额的比例为 26.86%。

1.短期借款

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

截至 2021 年 3 月 31 日，发行人短期借款期末余额为 466,262.39 万元，占负债总额的比重为 0.45%。2021 年 3 月末发行人短期借款期末余额较 2020 年末减少 11,438.76 万元，降幅为 2.39%。

最近三年末，发行人短期借款构成情况如下表所示：

表 4-26 最近三年末发行人短期借款构成情况

单位：万元

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

2.应付账款

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

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

截至 2021 年 3 月 31 日，发行人应付账款期末余额为 10,604,694.55 万元，占负债总额的比重为 10.26%。2021 年 3 月末发行人应付账款期末余额较 2020 年末减少 3,051,682.14 万元，降幅为 22.35%。

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

3.预收款项

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

截至 2021 年 3 月 31 日，发行人预收款项期末余额为 65,181.37 万元，占负债总额的比重为 0.06%。2021 年 3 月末发行人预收款项期末余额较 2020 年末减少 21,662.62 万元，降幅为 24.94%，主要是因为一部分预收款项被重分类至合同负债以及其他流动负债。

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。

最近三年末，发行人预收款项构成情况如下表所示：

表 4-27 最近三年末发行人预收款项构成情况

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
预收房款	-	-	32,640,176.46	99.57%	29,771,110.44	99.30%

项目	2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
租金	86,843.99	100.0%	-	-	-	-
其他	-	-	141,113.43	0.43%	208,390.13	0.70%
合计	**86,843.99**	**100.0%**	**32,781,289.89**	**100.00%**	**29,979,500.57**	**100.00%**

4.合同负债

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

截至 2021 年 3 月 31 日，发行人合同负债期末余额为 41,334,623.97 万元，占负债总额的比重为 39.99%。2021 年 3 月末发行人合同负债期末余额较 2020 年末增加 4,771,541.73 万元，降幅为 13.05%。

表 4-28 最近三年末发行人合同负债构成情况

单位：万元

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

5.其他应付款

截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 12 月 31 日，发行人其他应付款期末余额（不含应付利息及应付股利）分别为 5,117,057.31 万元、9,895,172.67 万元和 13,898,474.38 万元，占负债总额的比重分别为 7.75%、12.31%和 14.11%。2019

年末发行人其他应付款期末余额较 2018 年末增加 4,778,115.36 万元，增幅为 93.38%，主要是与联营、合营企业及子公司合作方股东往来款项增加所致。2020 年末发行人其他应付款期末余额较 2019 年末增加 4,003,301.71 万元，增幅为 40.46%，主要是因为房地产合作方往来款及联营合营企业及其他关联方往来款增加所致。

截至 2021 年 3 月 31 日，发行人其他应付款期末余额为 13,434,911.87 万元，占负债总额的比重为 13.00%。2021 年 3 月末发行人其他应付款期末余额较 2020 年末减少 617,225.72 万元，降幅为 4.39%。

发行人其他应付款主要包括子公司少数股东对合作项目的对等投入借款、保利集团及合营联营企业往来款、各项目建设工程中的工程质保金、押金等。

最近三年末，发行人其他应付款构成情况如下表所示：

表 4-29 最近三年末发行人其他应付款构成情况

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产合作方往来款	5,782,898.73	41.61%	3,590,347.89	36.28%	1,575,184.35	30.78%
联营合营企业及其他关联方往来款	6,051,182.31	43.54%	4,669,685.09	47.19%	2,717,188.76	53.10%
保证金	960,179.00	6.91%	676,411.10	6.84%	379,680.76	7.42%
其他	1,104,214.34	7.94%	958,728.60	9.69%	445,003.44	8.70%
合计	**13,898,474.38**	**100.00%**	**9,895,172.67**	**100.00%**	**5,117,057.31**	**100.00%**

6.应交税费

截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日和 2020 年 12 月 31 日，发行人应交税费期末余额分别为-691,428.81 万元、-908,921.20 万元和-362,750.58 万元，占负债总额的比重分别为-1.05%、-1.13%和-0.37%。发行人应交税费期末余额为负值主要是由于公司预收房款时尚未确认收入，但按照税法要求预缴企业所得税、土地增值税等相关税费所致。

截至 2021 年 3 月 31 日，发行人应交税费期末余额为-644,300.30 万元，占负债总

额的比重为-0.62%。2021 年 3 月末发行人应交税费期末余额较 2020 年末减少 281,549.72 万元，降幅为 77.62%，主要原因为预缴税金增加。

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

表 4-30 最近三年末发行人应交税费构成情况

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
增值税	240,295.26	-66.24%	145,866.55	-16.05%	247,052.40	-35.73%
营业税	-15,007.31	4.14%	-24,793.46	2.73%	-26,888.19	3.89%
企业所得税	-1,121,429.55	309.15%	-1,081,652.51	119.00%	-891,010.25	128.87%
个人所得税	12,061.37	-3.32%	10,552.62	-1.16%	6,772.41	-0.98%
城市维护建设税	-33,615.76	9.27%	-35,987.05	3.96%	-35,203.09	5.09%
房产税	2,126.45	-0.59%	2,745.31	-0.30%	4,933.87	-0.71%
土地增值税	572,557.05	-157.84%	85,262.26	-9.38%	11,819.19	-1.71%
教育费附加	-24,895.18	6.86%	-25,830.18	2.84%	-26,318.65	3.81%
其他	5,157.09	-1.42%	14,915.27	-1.64%	17,413.50	-2.52%
合计	**-362,750.58**	**100.00%**	**-908,921.20**	**100.00%**	**-691,428.81**	**100.00%**

7.一年内到期的非流动负债

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

截至 2021 年 3 月 31 日，发行人一年内到期的非流动负债期末余额为 4,976,929.02 万元，占负债总额的比重为 4.81%。2021 年 3 月末发行人一年内到期的非流动负债期末余额较 2020 年末减少 1,003,007.66 万元，降幅为 16.77%。

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

8.长期借款

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

截至 2021 年 3 月 31 日，发行人长期借款期末余额为 23,969,111.72 万元，占负债总额的比重为 23.19%。2021 年 3 月末发行人长期借款期末余额较 2020 年末增加 3,253,070.74 万元，增幅为 15.70%。

最近三年末，发行人长期借款构成情况如下表所示：

表 4-31 最近三年末发行人长期借款构成情况

单位：万元

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

9.应付债券

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

截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日和 2021 年 3 月 31 日，发行人应付债券期末余额分别为 3,306,511.76 万元、3,151,785.49 万元、2,506,634.20 万元和 3,170,302.15 万元，占负债总额的比例分别为 5.01%、3.92%、2.55%和 3.07%。

最近三年末，发行人应付债券构成情况如下表所示：

表 4-32 最近三年末发行人应付债券构成情况

单位：万元

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

（三）现金流量分析

表 4-33 最近三年及一期发行人现金流量情况

单位：万元

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
经营活动现金流入小计	11,595,860.83	41,051,301.31	35,305,222.42	31,113,492.39
经营活动现金流出小计	14,600,822.45	39,536,253.55	31,389,690.84	29,924,160.25
经营活动产生的现金流量净额	**-3,004,961.62**	**1,515,047.76**	**3,915,531.57**	**1,189,332.14**
投资活动现金流入小计	98,988.84	657,217.97	215,220.26	452,485.67
投资活动现金流出小计	514,368.17	1,349,961.99	1,265,057.75	1,798,403.02
投资活动产生的现金流量净额	**-415,379.33**	**-692,744.01**	**-1,049,837.49**	**-1,345,917.36**
筹资活动现金流入小计	5,581,824.69	15,926,971.13	12,046,024.97	15,262,098.21
筹资活动现金流出小计	3,046,910.44	16,114,764.84	12,329,490.07	10,612,322.86
筹资活动产生的现金流量净额	**2,534,914.25**	**-187,793.71**	**-283,465.11**	**4,649,775.35**
汇率变动对现金及现金等价物的影响	1,045.89	-3,953.99	7,635.13	16,089.21
现金及现金等价物净增加额	**-884,380.81**	**630,556.05**	**2,589,864.10**	**4,509,279.34**

1.经营活动产生的现金流量分析

最近三年及一期，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 1,189,332.14 万元、3,915,531.57 万元、1,515,047.76 万元和-3,004,961.62 万元，其中经营活动现金流入分

别为 31,113,492.39 万元、35,305,222.42 万元、41,051,301.31 万元和 11,595,860.83 万元；经营活动现金流出分别为 29,924,160.25 万元、31,389,690.84 万元、39,536,253.55 万元和 14,600,822.45 万元。

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

2.投资活动产生的现金流量分析

最近三年及一期，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-1,345,917.36 万元、-1,049,837.49 万元、-692,744.01 万元和-415,379.33 万元，其中投资活动现金流入分别为 452,485.67 万元、215,220.26 万元、657,217.97 万元和 98,988.84 万元；投资活动现金流出分别为 1,798,403.02 万元、1,265,057.75 万元、1,349,961.99 万元和 514,368.17 万元。总体来看，受发行人对外投资活动以及被投资企业分红等因素影响，其投资活动产生的现金流量净额表现出一定的波动性。

最近三年及一期，发行人投资活动产生的现金流量净额为负值且绝对金额较大，这主要是因为公司扩大对外投资规模所致。2019 年度，发行人投资活动产生的现金流量净额较 2018 年度增加 296,079.87 万元，增幅为 22.00%，主要由于对外投资支付的现金减少所致。2020 年度，发行人投资活动产生的现金流量净额较 2019 年度增加 357,093.48 万元，主要是因为投资子公司收到的现金增加。

3.筹资活动产生的现金流量分析

最近三年及一期，发行人筹资活动现金流入分别为 15,262,098.21 万元、12,046,024.97 万元、15,926,971.13 万元和 5,581,824.69 万元。总体来看，为满足项目融资需求，发行人持续通过金融机构借款、发行债券等方式进行外部融资，融资规模保持在较高水平。2019 年度，筹资活动现金流入减少是因为净增贷款减少。2020 年度，筹资活动现金流入增加是因为取得借款收到的现金增加。

最近三年及一期，发行人筹资活动现金流出分别为 10,612,322.86 万元、12,329,490.07 万元、16,114,764.84 万元和 3,046,910.44 万元。

最近三年及一期，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 4,649,775.35 万元、

-283,465.11 万元、-187,793.71 万元和 2,534,914.25 万元。2020 年度，发行人筹资活动产生的现金流量净额较上年同期增加了 95,671.40 万元，主要是因为净增贷款增加。

（四）偿债能力分析

最近三年及一期，发行人主要偿债能力指标如下表所示：

表 4-34 最近三年及一期发行人主要偿债能力指标

项目	2021 年 3 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动比率	1.57	1.51	1.56	1.72
速动比率	0.53	0.53	0.59	0.66
资产负债率（合并报表）	78.66%	78.69%	77.79%	77.97%
资产负债率（母公司报表）	84.89%	84.46%	84.97%	84.32%
项目	**2021 年 1-3 月**	**2020 年度**	**2019 年度**	**2018 年度**
EBIT（万元）	619,671.00	5,840,815.32	5,513,533.54	4,030,236.45
EBITDA（万元）	658,192.68	5,970,314.67	5,639,404.33	4,131,697.70
EBIT 利息保障倍数	1.67	3.66	3.78	2.89
EBITDA 利息保障倍数	1.77	3.74	3.87	2.97

从短期偿债能力指标来看，截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日和 2021 年 3 月 31 日，发行人流动比率分别为 1.72、1.56、1.51 和 1.57，速动比率分别为 0.66、0.59、0.53 和 0.53。总体来看，发行人流动比率一直保持在较高水平，速动比率也稳中有升，表现出公司具有较好的短期偿债能力。此外，发行人房地产开发与销售业务因预售房屋产生大量的预售房款，其是流动负债中合同负债和其他流动负债的主要组成部分，无需实际偿付，不会对公司造成财务压力。

从资产负债结构方面来看，截至 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 30 日和 2021 年 3 月 31 日，发行人合并口径的资产负债率分别为 77.97%、77.79%、78.69%和 78.66%，相对平稳，反映出发行人财务管理的稳健性。同时，资产负债结构中房屋预售取得的预收款项占比较高，该类负债无需实际偿付。最近三年及一期末，发行人扣除预收款项后的其他负债占资产总额的比例分别为 42.55%、45.97%、46.86%和 44.46%。发行人资产对债务具备较强的保障能力。

最近三年及一期，发行人 EBIT 利息保障倍数分别为 2.89 倍、3.78 倍、3.66 倍和

1.67；EBITDA 利息保障倍数分别为 2.97 倍、3.87 倍、3.74 倍和 1.77 倍。总体来看，发行人利息保障倍数指标总体保持平稳，反映了公司稳定的利息支付保障能力。

（五）有息负债情况

截至 2021 年 3 月 31 日，发行人有息负债余额为 3,258.26 亿元，期限结构如下表所示：

表 4-35 2021 年 12 月 31 日发行人有息负债期限结构

单位：万元

项目	短期借款	一年内到期的非流动负债	长期借款	应付债券	有息负债合计
1 年以内	466,262.39	4,976,929.02	-	-	**5,443,191.41**
1-2 年	-	-	8,043,040.88	823,000.00	**8,866,040.88**
2-3 年	-	-	9,802,663.71	812,404.49	**10,615,068.19**
3 年以上	-	-	6,123,407.13	1,534,897.67	**7,658,304.80**
合计	**466,262.39**	**4,976,929.02**	**23,969,111.72**	**3,170,302.15**	**32,582,605.28**

截至 2021 年 3 月 31 日，发行人有息负债担保方式结构如下表所示：

表 4-36 2021 年 3 月 31 日发行人有息负债担保方式结构

单位：万元

项目	短期借款	一年内到期的非流动负债	长期借款	应付债券	有息负债合计
保证借款	416,262.39	3,244,747.55	19,026,125.28	971,404.49	**23,658,539.71**
抵押借款	-	747,293.92	2,690,410.84	-	**3,437,704.76**
信用借款	50,000.00	984,887.55	2,252,575.60	2,198,897.67	**5,486,360.81**
合计	**466,262.39**	**4,976,929.02**	**23,969,111.72**	**3,170,302.15**	**32,582,605.28**

（六）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 2021 年 3 月 31 日，发行人共获得的授信总额合计 5,332 亿元。其中，已使用授信额度 2,994 亿元，剩余未使用授信额度为 2,338 亿元。

（七）营运能力分析

最近三年及一期，发行人主要营运能力指标如下表所示：

表 4-37 最近三年及一期发行人主要营运能力指标

单位：次/年

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
应收账款周转率	10.13	113.24	122.55	100.76
存货周转率	0.02	0.25	0.29	0.29
总资产周转率	0.02	0.21	0.25	0.25

注：受发行人营业收入和营业成本的结算周期影响，相关指标均不具有可比意义。

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。最近三年及一期，发行人应收账款周转率分别为 100.76 次/年、122.55 次/年、113.24 次/年和 10.13 次/年。

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。最近三年及一期，发行人存货周转率分别为 0.29 次/年和 0.29 次/年、0.25 次/年和 0.02 次/年。总体来看，得益于“规模经营、快速周转、稳中求进”的经营策略，最近三年发行人存货周转率较为平稳。

最近三年及一期，发行人总资产周转率分别为 0.25 次/年、0.25 次/年、0.21 次/年和 0.02 次/年。最近三年，发行人总资产伴随着业务规模的扩大而逐年增长，但得益于高效的营运管理能力，公司的总资产周转率总体保持稳定。

（八）盈利能力分析

最近三年及一期，发行人利润表主要报表项目情况如下表所示：

表 4-38 最近三年及一期发行人利润表主要报表项目情况

单位：万元

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入	**2,508,651.89**	**24,320,786.19**	**23,598,103.57**	**19,455,549.14**

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
其中：营业收入	2,505,458.94	24,309,486.85	23,593,356.46	19,451,384.25
二、营业总成本	**2,073,911.58**	**19,805,838.57**	**18,884,188.31**	**15,949,441.64**
其中：营业成本	1,619,342.34	16,395,107.19	15,344,963.63	13,133,879.83
税金及附加	160,049.76	1,849,537.09	2,184,055.39	1,612,236.79
销售费用	93,323.11	687,662.33	668,066.40	591,220.73
管理费用	96,677.24	431,504.32	423,304.44	349,544.76
研发费用	6,229.78	126,047.02	5,625.87	4,094.50
财务费用	98,289.34	315,980.62	258,172.57	258,465.03
加：其他收益	3,524.48	15,193.88	4,924.63	188.84
投资收益	69,903.03	614,142.14	370,158.67	268,974.85
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	48,891.84	505,408.28	350,339.54	190,190.42
公允价值变动收益	264.99	5,338.65	71,289.73	19,042.45
信用减值损失	-6,316.91	-7,050.06	-15,445.34	-
资产处置收益	7.35	-1,008.73	169.15	53.84
资产减值损失	0.00	84,903.36	-104,784.34	235,103.89
三、营业利润	**502,123.26**	**5,226,466.87**	**5,040,227.76**	**3,559,263.58**
加：营业外收入	15,220.95	40,913.46	35,259.92	36,617.70
减：营业外支出	5,357.44	13,604.79	22,416.11	17,851.28
四、利润总额	**511,986.77**	**5,253,775.54**	**5,053,071.57**	**3,578,030.01**
减：所得税费用	128,278.38	1,248,954.78	1,297,674.95	963,116.35
五、净利润	**383,708.40**	**4,004,820.76**	**3,755,396.62**	**2,614,913.66**
归属于母公司所有者的净利润	250,069.87	2,894,842.99	2,795,901.98	1,890,371.53
少数股东损益	133,638.53	1,109,977.77	959,494.65	724,542.13

1.营业收入分析

最近三年及一期，发行人营业收入构成情况如下表所示：

表 4-39 最近三年及一期发行人营业收入构成情况

单位：万元

项目	2021 年 1-3 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务收入	2,498,622.66	99.73%	24,180,791.81	99.47%	23,503,775.81	99.62%	19,374,877.45	99.61%
其他业务收入	6,836.28	0.27%	128,695.05	0.53%	89,580.65	0.38%	76,506.80	0.39%
营业收入合计	**2,505,458.94**	**100.00%**	**24,309,486.85**	**100.00%**	**23,593,356.46**	**100.00%**	**19,451,384.25**	**100.00%**

发行人坚持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。2018 年度、2019 年度和 2020 年度，发行人分别实现营业收入 19,451,384.25 万元、23,593,356.46 万元和 24,309,486.85 万元，年均复合增长率达到 11.79%。2019 年度，发行人营业收入较 2018 年增长 4,141,972.21 万元，同比增长 21.29%。2020 年度，发行人实现营业收入较 2019 年增长 716,130.39 万元，同比增长 3.04%。2021 年 1-3 月，发行人实现营业收入 2,505,458.94 万元，同比增长 5.17%。

发行人主营业务突出。最近三年及一期，公司主营业务收入占同期营业收入的比例均高于 99%。

最近三年及一期，发行人主营业务收入构成情况（按板块）如下表所示：

表 4-40 最近三年及一期发行人主营业务收入构成情况（按板块）

单位：万元

项目	2021 年 1-3 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产销售	2,299,162.32	92.02%	22,637,604.51	93.62%	22,373,131.15	95.19%	18,249,776.59	94.19%
其他	199,460.34	7.98%	1,543,187.30	6.38%	1,130,644.66	4.81%	1,125,100.86	5.81%
主营业务收入合计	**2,498,622.66**	**100.00%**	**24,180,791.81**	**100.00%**	**23,503,775.81**	**100.00%**	**19,374,877.45**	**100.00%**

房地产开发是发行人的核心业务板块。最近三年及一期，发行人房地产销售业务分别实现营业收入 18,249,776.59 万元、22,373,131.15 万元、22,637,604.51 万元和 2,299,162.32 万元，对同期主营业务收入的贡献分别为 94.19%、95.19%、93.62%和 92.02%。

发行人其他收入包括物业管理、建筑、装饰、酒店、展览、设计费、租赁等收入。

最近三年，发行人主营业务收入构成情况（按区域）如下表所示：

表 4-41 最近三年发行人主营业务收入构成情况（按区域）

单位：万元

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

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

2.营业成本分析

最近三年及一期，发行人营业成本构成情况如下表所示：

表 4-42 最近三年及一期发行人营业成本构成情况

单位：万元

项目	2021 年 1-3 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务成本	1,617,510.17	99.89%	16,381,586.33	99.92%	15,334,198.38	99.93%	13,127,664.30	99.95%
其他业务成本	1832.17	0.11%	13,520.87	0.08%	10,765.25	0.07%	6,215.53	0.05%
营业成本合计	**1,619,342.34**	**100.00%**	**16,395,107.19**	**100.00%**	**15,344,963.63**	**100.00%**	**13,133,879.83**	**100.00%**

最近三年及一期，发行人分别发生营业成本 13,133,879.83 万元、15,344,963.63 万元、16,395,107.19 万元和 1,619,342.34 万元。总体来看，发行人营业成本的变动趋势和营业收入的基本一致。

最近三年及一期，发行人主营业务成本占营业成本的比例分别为 99.95%、99.93%、99.92%和 99.89%，营业成本和营业收入的结构较为匹配。

最近三年及一期，发行人主营业务成本构成情况（按板块）如下表所示：

表 4-43 最近三年发行人主营业务成本构成情况（按板块）

单位：万元

项目	2021 年 1-3 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产销售	1,457,353.78	90.10%	15,059,591.46	91.93%	14,458,292.82	94.29%	12,284,874.76	93.58%
其他	160,156.39	9.90%	1,321,994.87	8.07%	875,905.56	5.71%	842,789.54	6.42%
主营业务成本合计	**1,617,510.17**	**100.00%**	**16,381,586.33**	**100.00%**	**15,334,198.38**	**100.00%**	**13,127,664.30**	**100.00%**

最近三年及一期，发行人房地产开发业务分别结算营业成本 12,284,874.76 万元、14,458,292.82 万元、15,059,591.46 万元和 1,457,353.78 万元，对同期主营业务成本的贡献分别为 93.58%、94.29%、91.93%和 90.10%。

最近三年，发行人主营业务成本构成情况（按区域）如下表所示：

表 4-44 最近三年发行人主营业务成本构成情况（按区域）

单位：万元

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

3.毛利润和毛利率分析

最近三年及一期，发行人分别实现毛利润 6,317,504.42 万元、8,248,392.83 万元、7,914,379.66 万元和 886,116.60。

最近三年及一期，发行人主营业务毛利润构成情况（按板块）如下表所示：

表 4-45 最近三年发行人主营业务毛利润构成情况（按板块）

单位：万元

项目	2021 年 1-3 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产销售	841,808.54	95.54%	7,578,013.06	97.16%	7,914,838.33	96.88%	5,964,901.83	95.48%
其他	39,303.95	4.46%	221,192.42	2.84%	254,739.10	3.12%	282,311.33	4.52%
主营业务毛利润合计	**881,112.49**	**100.00%**	**7,799,205.48**	**100.00%**	**8,169,577.43**	**100.00%**	**6,247,213.15**	**100.00%**

发行人主营业务毛利润主要来源于房地产销售业务。最近三年及一期，房地产销售业务分别实现毛利润 5,964,901.83 万元、7,914,838.33 万元、7,578,013.06 万元和 841,808.54 万元，对公司同期主营业务毛利润的贡献分别为 95.48%、96.88%、97.16%和 95.54%。

最近三年及一期，发行人主营业务毛利率构成情况（按板块）如下表所示：

表 4-46 最近三年及一期发行人主营业务毛利率构成情况（按板块）

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
房地产销售	36.61%	33.48%	35.38%	32.68%
其他	19.71%	14.33%	22.53%	25.09%
主营业务毛利率	**35.26%**	**32.25%**	**34.76%**	**32.24%**

最近三年及一期，发行人主营业务毛利率分别为 32.24%、34.76%、32.25%和 35.26%，毛利率较为稳定。

4.税金及附加分析

最近三年及一期，发行人发生的税金及附加分别为 1,612,236.79 万元、2,184,055.39 万元、1,849,537.09 万元和 160,049.76 万元，主要包括土地增值税等。最近三年，发行人税金及附加构成情况如下表所示：

表 4-47 最近三年发行人税金及附加构成情况

单位：万元

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

发行人主要税种和适用税率情况如下表所示：

表 4-48 发行人主要税种和适用税率情况

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

5.期间费用分析

最近三年及一期，发行人期间费用情况如下表所示：

表 4-49 最近三年及一期发行人期间费用情况

单位：万元

项目	2021 年 1-3 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
销售费用	93,323.11	3.72%	687,662.33	2.83%	668,066.40	2.83%	591,220.73	3.04%
管理费用	96,677.24	3.86%	431,504.32	1.78%	423,304.44	1.79%	349,544.76	1.80%
研发费用	6,229.78	0.25%	126,047.02	0.52%	5,625.87	0.02%	4,094.50	0.02%
财务费用	98,289.34	3.92%	315,980.62	1.30%	258,172.57	1.09%	258,465.03	1.33%
合计	**294,519.47**	**11.76%**	**1,561,194.29**	**6.42%**	**1,355,169.28**	**5.74%**	**1,203,325.03**	**6.18%**

注：本表中“占比”指占营业收入的比重。

最近三年及一期，发行人发生的期间费用合计分别为 1,203,325.03 万元、1,355,169.28 万元、1,561,194.29 万元和 294,519.47 万元，占同期营业收入的比例分别为 6.18%、5.74%、6.42%和 11.76%。总体来看，最近三年发行人期间费用占营业收入的比例相对比较稳定，说明发行人对期间费用的管控能力较强。

发行人销售费用主要为各房地产开发项目的广告宣传费用和销售代理佣金。随着公司销售规模的扩大，最近三年发行人发生的销售费用金额呈现逐年增加趋势，但是得益于公司在行业内良好的企业形象及品牌声誉，销售费用占营业收入的比例始终保持在较低水平。最近三年及一期，发行人发生的销售费用分别为 591,220.73 万元、668,066.40 万元、687,662.33 万元和 93,323.11 万元，占同期营业收入的比例分别为 3.04%、2.83%、2.83%和 3.72%。

发行人管理费用主要为职工薪酬、折旧费用、税费等。随着公司经营规模的扩大、各地子公司的设立、机构和人员的增加，最近三年发行人发生的管理费用金额逐年增长，但管理费用占营业收入的比例始终保持在较低水平。最近三年及一期，发行人发生的管理费用分别为 349,544.76 万元、423,304.44 万元、431,504.32 万元和 96,677.24 万元，占同期营业收入的比例分别为 1.80%、1.79%、1.78%和 3.86%。

发行人财务费用主要包括利息支出、汇兑损失和其他。最近三年，发行人发生的财务费用分别为 258,465.03 万元、258,172.57 万元、315,980.62 万元和 98,289.34 万元，占同期营业收入的比例分别为 1.33%、1.09%、1.30%和 3.92%，总体保持稳定。

6.投资收益分析

最近三年及一期，发行人分别实现投资净收益 268,974.85 万元、370,158.67 万元、

614,142.14 万元和 69,903.03 万元，这主要系发行人联营、合营企业当期实现的盈利中归属于发行人的部分。2019 年，发行人投资收益较 2018 年增加 101,183.82 万元，增幅为 37.62%，主要是因为合作项目增多并陆续进入项目结转期。2020 年，发行人投资收益较 2019 年增加 243,983.47 万元，增幅为 65.91%，主要是因为合作项目增多并逐步进入结转期。

7.资产减值损失分析

最近三年及一期，发行人资产减值损失分别为 235,103.89 万元、104,784.34 万元、-84,903.36 万元和 0.00 万元。2018 年，发行人对纳入合并报表范围的房地产开发项目进行可变现净值测试，厦门保利和光城悦、厦门保利同安新城通福路北项目、厦门保利同安新城通福路南项目、广州保利广钢 219 项目、广州保利广钢 224 项目、合肥保利海上明悦、南京保利梅龙湖项目因可变现净值低于存货成本，计提存货跌价准备合计 234,178.59 万元。2019 年发行人对开发项目可变现净值进行测试后，对合肥保利海上明悦、厦门保利同安新城通福路项目计提跌价准备 104,784.34 万元。2020 年发行人对开发项目可变现净值进行测试后，对广州市保越房地产开发有限公司、厦门中玮房地产开发有限公司转回跌价准备 84,903.36 万元。

最近三年，发行人资产减值损失构成情况如下表所示：

表 4-50 最近三年发行人资产减值损失构成情况

单位：万元

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

8.净利润分析

最近三年及一期，发行人分别实现实现净利润 2,614,913.66 万元、3,755,396.62 万元、4,004,820.76 万元和 383,708.40 万元，最近三年年均复合增长率为 23.76%。总体

来看，最近三年发行人经营情况良好，实现的净利润持续稳步增长。

9.盈利能力指标分析

最近三年及一期，发行人主要盈利能力指标情况如下表所示：

表 4-51 最近三年及一期发行人主要盈利能力指标情况

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
总资产报酬率	0.48%	5.11%	5.87%	5.22%
加权平均净资产收益率	1.38%	17.10%	21.01%	16.63%
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率	1.31%	16.65%	20.41%	15.88%

最近三年及一期，发行人总资产报酬率分别为 5.22%、5.87%、5.11%和 0.48%；加权平均净资产收益率分别为 16.63%、21.01%、17.10%和 1.38%；扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率分别为 15.88%、20.41%、16.65%和 1.31%。在行业利润率受土地、人力和建材成本上升以及房地产价格增速放缓等因素影响出现趋势性下滑的背景下，发行人严控成本，提升管理效益，始终保持较好的盈利能力及较稳定的利润率水平。

（九）发行人未来业务发展目标和盈利能力持续性、稳定性的因素分析

面对行业发展进入新阶段，公司结合行业发展新趋势与市场新特点，基于“不动产生态发展平台”的发展战略，坚持以不动产投资开发为主、以综合服务与不动产金融为翼，实现企业高质量发展。

不动产投资开发是公司坚定的主业方向，在“房住不炒”的政策引领下，公司将继续坚持刚性及改善性需求定位，回归房屋居住属性，不断提升产品设计与配套服务水平；加大核心城市及重点城市群的聚焦和深耕力度，审慎应对区域市场分化，把握土地市场周期性机会；发挥央企资源整合优势，深度参与城市更新等多元化拓展；进一步完善运营全链条管理，细化考核与激励机制，促进运营效率提升。

以不动产投资开发为原点，围绕美好生活同行者的品牌愿景，公司将积极发展和培育不动产产业链业务，在做好主业协同的基础上，持续提升市场化竞争力，打造新

的盈利增长点。一方面，以产业链价值挖掘与资产经营为主线，加快发展物业、代理、商管、建筑等核心板块，运用资本力量快速提升市场化程度；同时重点培育会展、文旅、康养、教育、公寓等潜力板块，把握行业快速发展机遇，创新发展模式，锻造核心优势，完善综合服务布局。另一方面，以产业金融服务为基础，继续提升房地产基金管理规模和市场化能力，提升产业链投资及资本运作能力，通过并购基金、资产证券化、产业基金等方式，加大主业与多元产业协同；积极推进普惠金融，充分发挥客户资源优势，与行业领先机构合作，加快市场开拓布局。

八、本期债券发行后发行人资产负债结构的变化

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

相关财务数据模拟调整的基准日为 2021 年 3 月 31 日；

假设本期债券的募集资金净额为 11.90 亿元，即不考虑融资过程中所产生的相关费用且全部发行；

假设本期债券募集资金净额 11.90 亿元计入 2021 年 3 月 31 日的资产负债表；

假设本期债券募集资金 11.90 亿元，其中 8.33 亿元拟用于公司住房租赁项目建设，3.57 亿元拟用于补充公司流动资金。

假设本期债券于 2021 年 3 月 31 日完成发行。

基于上述假设，本期债券募集资金按约定全部使用完毕时对发行人合并资产负债结构的影响如下表所示：

表 4-52 本期债券发行对发行人合并资产负债结构的影响

单位：万元

项目	历史数	模拟数	变化值
流动资产合计	119,066,216.39	119,101,916.39	35,700.00
非流动资产合计	12,350,810.50	12,434,110.50	83,300.00
资产总计	**131,417,026.89**	131,536,026.89	**119,000.00**
流动负债合计	75,609,400.03	75,609,400.03	
非流动负债合计	27,760,000.56	27,879,000.56	**119,000.00**
负债合计	**103,369,400.59**	103,488,400.59	**119,000.00**
资产负债率	**78.66%**	**78.68%**	**0.02%**
非流动负债占负债总额的比例	**26.86%**	**26.94%**	**0.08%**
流动比率	**1.57**	**1.58**	**0.52%**

本期债券募集资金到账时对发行人母公司资产负债结构的影响如下表所示：

表 4-53 本期债券发行对发行人母公司资产负债结构的影响

单位：万元

项目	历史数	模拟数	变化值
流动资产合计	35,750,744.35	35,786,444.35	35,700.00
非流动资产合计	3,094,591.08	3,177,891.08	83,300.00
资产总计	**38,845,335.43**	38,964,335.43	**119,000.00**
流动负债合计	28,495,042.23	28,495,042.23	
非流动负债合计	4,480,244.31	4,599,244.31	**119,000.00**
负债合计	**32,975,286.55**	33,094,286.55	**119,000.00**
资产负债率	**84.89%**	**84.93%**	**0.04%**
非流动负债占负债总额的比例	**13.59%**	**13.90%**	**0.31%**
流动比率	**1.25**	**1.26**	**0.01**

注：前述假设反映了本期发行完成后对发行人资产负债结构产生最大变化的情形。

九、重大或有事项或承诺事项

（一）发行人对外担保情况

1.为合营、联营企业及其下属企业提供担保

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人及子公司为合营、联营企业及其下属企业提供的担保情况如下表所示：

表 4-54 截至 2020 年 12 月 31 日发行人及子公司为合营、联营企业及其下属企业提供的担保情况

单位：万元

序号	提供担保方	被担保方	担保余额	担保期限	
				担保起始日	担保到期日
1	保利发展	沧州保盛	1,785.71	2018/3/15	2021/3/16
2	保利发展	沧州保盛	27,500.00	2018/3/28	2021/3/28
3	保利发展	沧州保盛	2,293.59	2018/5/16	2021/1/15
4	保利发展	成都金泽鑫悦	1,000.00	2019/1/25	2022/1/24
5	保利发展	成都金泽鑫悦	1,000.00	2019/2/22	2022/1/24
6	保利发展	成都金泽鑫悦	3,000.00	2019/8/23	2022/1/24
7	保利发展	大连金灿	25.00	2020/4/1	2021/3/31
8	保利发展	大连金灿	25.00	2020/4/1	2021/9/30
9	保利发展	大连金灿	25.00	2020/4/1	2022/3/31
10	保利发展	大连金灿	25.00	2020/4/1	2022/9/30
11	保利发展	大连金灿	11,375.00	2020/4/1	2023/3/31
12	保利发展	大连金灿	25.00	2020/12/25	2021/6/24
13	保利发展	大连金灿	25.00	2020/12/25	2021/12/24
14	保利发展	大连金灿	25.00	2020/12/25	2022/6/24
15	保利发展	大连金灿	25.00	2020/12/25	2022/12/24
16	保利发展	大连金灿	25.00	2020/12/25	2023/6/24
17	保利发展	大连金灿	14,875.00	2020/12/25	2023/12/24

序号	提供担保方	被担保方	担保余额	担保期限	
				担保起始日	担保到期日
18	保利发展	大连开泰	1,560.00	2020/6/30	2021/3/21
19	保利发展	大连开泰	40.00	2020/6/30	2021/9/21
20	保利发展	大连开泰	2,360.00	2020/6/30	2022/3/21
21	保利发展	大连开泰	40.00	2020/6/30	2022/9/21
22	保利发展	大连开泰	40.00	2020/6/30	2023/3/21
23	保利发展	大连开泰	2,720.00	2020/6/30	2023/6/29
24	保利发展	大连盈合	342.00	2020/8/28	2021/6/22
25	保利发展	大连盈合	18.00	2020/8/28	2021/12/22
26	保利发展	大连盈合	10,422.00	2020/8/28	2022/6/22
27	保利发展	大连盈合	18.00	2020/8/28	2022/12/22
28	保利发展	大连盈合	10,422.00	2020/8/28	2023/8/24
29	保利发展	东莞金航	39,500.00	2020/8/21	2023/8/20
30	保利发展	佛山禅城正华	1,000.00	2020/8/20	2021/8/16
31	保利发展	佛山禅城正华	3,000.00	2020/8/20	2021/11/9
32	保利发展	佛山禅城正华	26,000.00	2020/8/20	2024/8/19
33	保利发展	佛山禅城正华	500.00	2020/8/31	2022/8/16
34	保利发展	佛山禅城正华	3,000.00	2020/8/31	2022/11/9
35	保利发展	佛山禅城正华	500.00	2020/8/31	2023/2/16
36	保利发展	佛山禅城正华	500.00	2020/8/31	2023/8/16
37	保利发展	佛山禅城正华	24,000.00	2020/8/31	2023/11/8
38	保利发展	佛山禅城正华	500.00	2020/8/31	2024/2/26
39	保利发展	佛山禅城正华	2,000.00	2020/11/30	2023/11/30
40	保利发展	佛山禅城正华	1,700.00	2020/12/11	2021/12/10
41	保利发展	佛山禅城正华	500.00	2020/12/11	2022/6/9
42	保利发展	佛山禅城正华	500.00	2020/12/11	2022/12/9
43	保利发展	佛山禅城正华	500.00	2020/12/11	2023/6/9
44	保利发展	佛山禅城正华	500.00	2020/12/11	2024/8/19

序号	提供担保方	被担保方	担保余额	担保期限	
				担保起始日	担保到期日
45	保利发展	佛山禅城正华	3,400.00	2020/12/18	2022/6/10
46	保利发展	佛山禅城正华	5,980.00	2020/12/21	2021/12/17
47	保利发展	佛山禅城正华	5,100.00	2020/12/22	2022/12/10
48	保利发展	佛山禅城正华	3,400.00	2020/12/22	2023/6/10
49	保利发展	佛山禅城正华	3,400.00	2020/12/22	2023/12/10
50	保利发展	佛山禅城正华	7,980.00	2020/12/23	2022/6/17
51	保利发展	佛山禅城正华	3,990.00	2020/12/23	2023/6/17
52	保利发展	佛山禅城正华	500.00	2020/12/26	2023/12/8
53	保利发展	佛山禅城正华	500.00	2020/12/26	2024/6/7
54	保利发展	佛山禅城正华	12,000.00	2020/12/26	2024/12/10
55	保利发展	佛山禅城正华	3,990.00	2020/12/29	2022/12/17
56	保利发展	佛山禅城正华	7,960.00	2020/12/29	2023/12/17
57	保利发展	佛山南海祁禹	15,000.00	2020/7/16	2023/7/16
58	保利发展	佛山南海祁禹	32,500.00	2020/7/24	2023/7/16
59	保利发展	佛山南海祁禹	25,000.00	2020/10/27	2024/10/20
60	保利发展	佛山南海祁禹	7,500.00	2020/11/13	2023/11/11
61	保利发展	佛山南海祁禹	10,000.00	2020/11/26	2024/11/23
62	保利发展	福州鸿腾	4,000.00	2019/3/26	2024/2/27
63	保利发展	福州鸿腾	2,200.00	2019/4/1	2024/2/27
64	保利发展	福州中泓盛	11,999.80	2020/1/23	2025/1/22
65	保利发展	福州中泓盛	12,000.00	2020/2/3	2025/1/22
66	保利发展	抚州华章	10,000.25	2019/12/27	2022/12/26
67	保利发展	广州保瑞	10,306.34	2019/8/30	2022/8/29
68	保利发展	广州保顺	5,000.00	2020/9/24	2023/9/24
69	保利发展	广州保顺	20,000.00	2020/10/16	2023/10/15
70	保利发展	广州绿嵘	29,288.28	2018/11/30	2021/11/29
71	保利发展	广州绿嵘	3,332.00	2019/4/11	2022/4/11

序号	提供担保方	被担保方	担保余额	担保期限	
				担保起始日	担保到期日
72	保利发展	广州绿嵘	9,896.04	2019/9/30	2022/9/30
73	保利发展	广州穗海	33,300.00	2019/3/18	2022/3/17
74	保利发展	广州穗云	36,800.25	2020/8/14	2023/8/13
75	保利发展	国控宋都	795.60	2020/3/31	2021/3/30
76	保利发展	国控宋都	1,193.40	2020/3/31	2021/9/30
77	保利发展	国控宋都	1,193.40	2020/3/31	2022/3/31
78	保利发展	河南润正	2,600.00	2020/10/16	2021/3/21
79	保利发展	河南润正	7.22	2020/10/16	2021/4/15
80	保利发展	河南润正	3,900.00	2020/10/16	2021/9/21
81	保利发展	河南润正	642.78	2020/10/16	2021/10/15
82	保利发展	河南润正	3,900.00	2020/10/16	2022/3/21
83	保利发展	河南润正	7.22	2020/10/16	2022/4/15
84	保利发展	河南润正	4,250.00	2020/10/16	2022/9/21
85	保利发展	河南润正	3,242.78	2020/10/16	2022/10/15
86	保利发展	河南润正	4,900.00	2020/10/16	2023/3/21
87	保利发展	河南润正	7.22	2020/10/16	2023/4/15
88	保利发展	河南润正	5,450.00	2020/10/16	2023/9/21
89	保利发展	河南润正	2,592.78	2020/10/16	2023/10/15
90	保利发展	河南润正	2.81	2020/10/28	2021/4/15
91	保利发展	河南润正	247.19	2020/10/28	2021/10/15
92	保利发展	河南润正	2.81	2020/10/28	2022/4/15
93	保利发展	河南润正	1,247.19	2020/10/28	2022/10/15
94	保利发展	河南润正	2.81	2020/10/28	2023/4/15
95	保利发展	河南润正	997.19	2020/10/28	2023/10/15
96	保利发展	河南润正	4.17	2020/10/29	2021/6/18
97	保利发展	河南润正	4.17	2020/10/29	2021/12/18
98	保利发展	河南润正	4.17	2020/10/29	2022/6/18

序号	提供担保方	被担保方	担保余额	担保期限	
				担保起始日	担保到期日
99	保利发展	河南润正	250.00	2020/10/29	2022/12/18
100	保利发展	河南润正	1,250.00	2020/10/29	2023/6/18
101	保利发展	河南润正	987.50	2020/10/29	2023/9/28
102	保利发展	河南润正	5.83	2020/11/25	2021/6/18
103	保利发展	河南润正	5.83	2020/11/25	2021/12/18
104	保利发展	河南润正	5.83	2020/11/25	2022/6/18
105	保利发展	河南润正	350.00	2020/11/25	2022/12/18
106	保利发展	河南润正	1,750.00	2020/11/25	2023/6/18
107	保利发展	河南润正	1,382.50	2020/11/25	2023/9/28
108	保利发展	河南润正	5.56	2020/11/27	2021/4/15
109	保利发展	河南润正	494.44	2020/11/27	2021/10/15
110	保利发展	河南润正	5.56	2020/11/27	2022/4/15
111	保利发展	河南润正	2,494.44	2020/11/27	2022/10/15
112	保利发展	河南润正	5.56	2020/11/27	2023/4/15
113	保利发展	河南润正	1,994.44	2020/11/27	2023/10/15
114	保利发展	河南润正	5.56	2020/12/18	2021/4/15
115	保利发展	河南润正	494.44	2020/12/18	2021/10/15
116	保利发展	河南润正	5.56	2020/12/18	2022/4/15
117	保利发展	河南润正	2,494.44	2020/12/18	2022/10/15
118	保利发展	河南润正	5.56	2020/12/18	2023/4/15
119	保利发展	河南润正	1,994.44	2020/12/18	2023/10/15
120	保利发展	昆山建宝	300.00	2020/10/29	2021/10/31
121	保利发展	昆山建宝	900.00	2020/10/29	2022/4/30
122	保利发展	昆山建宝	1,200.00	2020/10/29	2022/10/31
123	保利发展	昆山建宝	1,050.00	2020/10/29	2023/4/30
124	保利发展	昆山建宝	930.00	2020/10/29	2023/10/31
125	保利发展	昆山建宝	600.00	2020/10/29	2024/4/30

序号	提供担保方	被担保方	担保余额	担保期限	
				担保起始日	担保到期日
126	保利发展	昆山建宝	600.00	2020/10/29	2024/10/31
127	保利发展	昆山建宝	300.00	2020/10/29	2025/4/30
128	保利发展	昆山建宝	120.00	2020/10/29	2025/10/19
129	保利发展	昆山建宝	275.00	2020/10/30	2021/10/31
130	保利发展	昆山建宝	825.00	2020/10/30	2022/4/30
131	保利发展	昆山建宝	1,100.00	2020/10/30	2022/10/31
132	保利发展	昆山建宝	962.50	2020/10/30	2023/4/30
133	保利发展	昆山建宝	852.50	2020/10/30	2023/10/31
134	保利发展	昆山建宝	550.00	2020/10/30	2024/4/30
135	保利发展	昆山建宝	550.00	2020/10/30	2024/10/31
136	保利发展	昆山建宝	275.00	2020/10/30	2025/4/30
137	保利发展	昆山建宝	110.00	2020/10/30	2025/10/19
138	保利发展	昆山建宝	175.00	2020/11/3	2021/10/31
139	保利发展	昆山建宝	525.00	2020/11/3	2022/4/30
140	保利发展	昆山建宝	700.00	2020/11/3	2022/10/31
141	保利发展	昆山建宝	612.50	2020/11/3	2023/4/30
142	保利发展	昆山建宝	542.50	2020/11/3	2023/10/31
143	保利发展	昆山建宝	350.00	2020/11/3	2024/4/30
144	保利发展	昆山建宝	350.00	2020/11/3	2024/10/31
145	保利发展	昆山建宝	175.00	2020/11/3	2025/4/30
146	保利发展	昆山建宝	70.00	2020/11/3	2025/10/19
147	保利发展	昆山建宝	125.00	2020/11/20	2021/10/31
148	保利发展	昆山建宝	375.00	2020/11/20	2022/4/30
149	保利发展	昆山建宝	500.00	2020/11/20	2022/10/31
150	保利发展	昆山建宝	437.50	2020/11/20	2023/4/30
151	保利发展	昆山建宝	387.50	2020/11/20	2023/10/31
152	保利发展	昆山建宝	250.00	2020/11/20	2024/4/30

序号	提供担保方	被担保方	担保余额	担保期限	
				担保起始日	担保到期日
153	保利发展	昆山建宝	250.00	2020/11/20	2024/10/31
154	保利发展	昆山建宝	125.00	2020/11/20	2025/4/30
155	保利发展	昆山建宝	50.00	2020/11/20	2025/10/19
156	保利发展	昆山建宝	500.00	2020/11/30	2021/10/31
157	保利发展	昆山建宝	1,500.00	2020/11/30	2022/4/30
158	保利发展	昆山建宝	2,000.00	2020/11/30	2022/10/31
159	保利发展	昆山建宝	1,750.00	2020/11/30	2023/4/30
160	保利发展	昆山建宝	1,550.00	2020/11/30	2023/10/31
161	保利发展	昆山建宝	1,000.00	2020/11/30	2024/4/30
162	保利发展	昆山建宝	1,000.00	2020/11/30	2024/10/31
163	保利发展	昆山建宝	500.00	2020/11/30	2025/4/30
164	保利发展	昆山建宝	200.00	2020/11/30	2025/10/19
165	保利发展	洛阳都利	666.75	2019/10/18	2021/10/18
166	保利发展	洛阳都利	1,333.50	2019/10/18	2022/4/18
167	保利发展	洛阳都利	444.50	2019/10/18	2022/10/17
168	保利发展	洛阳都利	400.05	2019/10/28	2021/10/20
169	保利发展	洛阳都利	222.25	2019/10/28	2022/4/20
170	保利发展	洛阳都利	222.25	2019/10/28	2022/10/27
171	保利发展	洛阳都利	889.00	2019/11/13	2021/10/20
172	保利发展	洛阳都利	488.95	2019/11/13	2022/4/20
173	保利发展	洛阳都利	177.80	2019/11/13	2022/10/17
174	保利发展	洛阳都利	666.75	2019/11/28	2021/10/20
175	保利发展	洛阳都利	666.75	2019/11/28	2022/4/20
176	保利发展	洛阳都利	222.25	2019/11/28	2022/10/17
177	保利发展	洛阳都利	3,556.00	2019/12/12	2021/10/20
178	保利发展	洛阳都利	1,111.25	2019/12/12	2022/4/20
179	保利发展	洛阳都利	977.90	2019/12/12	2022/10/17

序号	提供担保方	被担保方	担保余额	担保期限	
				担保起始日	担保到期日
180	保利发展	洛阳都利	3,467.10	2019/12/27	2022/4/20
181	保利发展	洛阳都利	2,444.75	2019/12/27	2022/10/17
182	保利发展	南京新保弘	6,000.00	2018/3/16	2021/2/2
183	保利发展	南京新保弘	3,000.00	2018/5/29	2021/8/20
184	保利发展	南京新保弘	7,000.00	2018/5/29	2022/2/20
185	保利发展	南京新保弘	1,000.00	2018/6/1	2022/2/20
186	保利发展	南京新保弘	12,000.00	2018/6/1	2022/8/20
187	保利发展	南京新保弘	3,000.00	2018/7/18	2022/8/20
188	保利发展	南京新保弘	2,000.00	2018/7/18	2023/2/5
189	保利发展	南京新保弘	10,000.00	2018/7/30	2023/2/5
190	保利发展	清远雅建	7,500.00	2020/3/5	2023/3/4
191	保利发展	清远雅建	5,000.00	2020/4/24	2023/3/4
192	保利发展	三亚不夜城	2,625.00	2019/4/9	2022/3/19
193	保利发展	三亚不夜城	7,700.00	2019/5/31	2022/5/31
194	保利发展	三亚不夜城	1,890.00	2019/6/25	2022/5/31
195	保利发展	三亚不夜城	6,160.00	2019/8/22	2022/8/22
196	保利发展	三亚不夜城	7,043.75	2019/8/26	2022/3/19
197	保利发展	三亚不夜城	560.00	2019/12/23	2022/5/31
198	保利发展	三亚不夜城	2,800.00	2020/1/21	2022/5/31
199	保利发展	三亚不夜城	2,800.00	2020/1/21	2022/8/22
200	保利发展	沈阳和悦	9,800.00	2018/7/31	2021/7/25
201	保利发展	沈阳金地风华	22,450.00	2020/2/25	2023/2/18
202	保利发展	天津保创	48,725.00	2018/6/28	2021/6/24
203	保利发展	天津蓝光宝珩	21,795.84	2020/5/9	2023/5/8
204	保利发展	天津利创	2,250.00	2019/9/2	2021/8/27
205	保利发展	无锡融利	8,526.00	2018/2/24	2021/2/23
206	保利发展	无锡融利	490.00	2018/5/18	2021/2/23

序号	提供担保方	被担保方	担保余额	担保期限	
				担保起始日	担保到期日
207	保利发展	无锡融利	5,880.00	2018/5/25	2021/5/24
208	保利发展	无锡融利	980.00	2018/8/13	2021/5/24
209	保利发展	无锡融利	980.00	2018/9/20	2021/5/24
210	保利发展	无锡融利	1,568.00	2018/10/19	2021/5/24
211	保利发展	无锡融利	980.00	2018/12/17	2021/5/24
212	保利发展	无锡融利	1,666.00	2019/1/2	2021/2/23
213	保利发展	无锡融利	7,173.60	2019/1/2	2021/5/24
214	保利发展	无锡融利	3,822.00	2019/3/18	2021/3/17
215	保利发展	无锡融利	5,096.00	2019/3/18	2022/3/17
216	保利发展	无锡融利	1,102.50	2019/12/26	2021/3/17
217	保利发展	无锡融利	1,470.00	2019/12/26	2022/3/17
218	保利发展	无锡润泰	1,782.00	2018/6/20	2021/6/11
219	保利发展	无锡润泰	1,980.00	2018/6/28	2021/6/11
220	保利发展	无锡润泰	594.00	2018/7/27	2021/6/11
221	保利发展	无锡润泰	1,188.00	2018/8/13	2021/6/11
222	保利发展	无锡润泰	1,980.00	2018/12/17	2021/6/11
223	保利发展	无锡润泰	7,920.00	2019/1/2	2021/6/11
224	保利发展	无锡润泰	3,960.00	2019/1/3	2021/6/11
225	保利发展	无锡润泰	3,465.00	2019/6/9	2021/6/11
226	保利发展	无锡润泰	1,155.00	2019/10/15	2021/6/11
227	保利发展	无锡润泰	2,310.00	2019/10/30	2021/6/11
228	保利发展	无锡润泰	1,270.50	2019/12/26	2021/6/11
229	保利发展	无锡润泰	4,620.00	2020/1/10	2021/6/11
230	保利发展	无锡润泰	2,310.00	2020/3/27	2021/6/11
231	保利发展	徐州碧城	900.00	2020/9/22	2021/9/22
232	保利发展	徐州碧城	1,350.00	2020/9/22	2022/9/22
233	保利发展	徐州碧城	2,750.00	2020/12/7	2021/12/7

序号	提供担保方	被担保方	担保余额	担保期限	
				担保起始日	担保到期日
234	保利发展	徐州碧城	2,400.00	2020/12/11	2021/12/11
235	保利发展	徐州碧城	1,600.00	2020/12/11	2022/12/9
236	保利发展	徐州碧城	2,100.00	2020/12/17	2021/12/17
237	保利发展	徐州碧城	1,400.00	2020/12/17	2022/12/16
238	保利发展	徐州金碧	3,663.00	2020/2/14	2022/9/9
239	保利发展	增城润昱	32,156.00	2019/6/24	2022/6/23
240	保利发展	长沙恒泰地产	37,000.00	2020/8/14	2023/8/13
241	保利发展	长沙恒泰地产	25,000.00	2020/8/26	2023/8/26
242	保利发展	中山祥盛	11,350.00	2018/5/31	2021/5/30
243	保利发展	重庆保南	7,500.00	2018/1/26	2021/1/25
244	保利发展	重庆保南	5,000.00	2018/8/27	2021/8/26
245	保利发展	珠海天志	3,750.00	2019/6/7	2022/6/6
246	保利发展	珠海天志	62,775.00	2019/9/30	2024/9/24
247	保利发展	珠海天志	5,000.00	2019/12/3	2022/12/2
248	保利发展	珠海天志	34,500.00	2020/1/16	2023/1/15
249	保利发展	珠海天志	30,000.00	2020/3/18	2023/3/17
250	保利发展	珠海天志	10,000.00	2020/10/21	2023/10/20
251	保利发展	珠海昱恒	7,000.00	2018/11/9	2021/11/8
252	保利发展	珠海昱晖	17,450.00	2018/11/9	2021/11/8
253	保利发展	珠海弘璟	10,227.60	2020/12/2	2022/6/30
254	华南实业	佛山骏隆	15,600.00	2018/9/14	2021/9/21
255	华南实业	佛山骏隆	7,250.00	2018/9/14	2022/6/21
256	华南实业	佛山骏隆	10,600.00	2018/12/17	2021/6/21
257	华南实业	佛山骏隆	7,800.00	2018/12/17	2022/3/21
258	青岛实业	科创青岛	968.00	2016/5/6	2021/3/20
259	保利湾区	惠州利华	6,600.00	2020/8/3	2023/8/2
260	广东保利	广州碧臻	18,652.54	2018/11/14	2023/12/8

序号	提供担保方	被担保方	担保余额	担保期限	
				担保起始日	担保到期日
261	广东保利	广州碧臻	14,278.43	2018/11/21	2021/11/21
262	广东保利	广州新合	14,582.37	2018/12/13	2021/12/12
263	广东保利	合锦嘉富	4,123.51	2017/9/15	2021/6/7
264	广东保利	润嘉置业	14,970.00	2019/4/15	2022/4/15
265	香港恒利	1133 South Hope Owner, LLC	24,681.76	2019/5/10	2021/10/11
	合计		**1,352,545.86**		

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

2.为商品房购买人提供的按揭贷款担保

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

（二）未决诉讼、仲裁事项

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人及其全资、控股子公司不存在尚未了结的或可预见的对公司生产经营产生重大影响的诉讼、仲裁事项。

（三）重大承诺

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人已签订合同（主要为土地和建安合同）但未付的约定资本项目支出共计 12,890,266.34 万元，需在合同他方履行合同约定义务的同时，在若干年内支付，具体如下表所示：

表 4-55 截至 2020 年 12 月 31 日发行人已签订的正在或准备履行的大额合同

单位：万元

项目	合同金额	累计已付款	期末余额	1 年内支付金额	1-2 年内支付金额	2-3 年内支付金额	3 年以上支付金额
土地受让合同	5,882,693.42	3,116,279.57	2,766,413.85	2,701,058.45	65,355.40		
建安工程合同	22,124,443.46	12,846,169.03	9,278,274.43	4,971,210.49	2,690,072.91	1,333,158.94	283,832.09
其他约定支出	1,757,903.40	912,325.34	845,578.06	587,929.13	215,489.17	33,627.60	8,532.16
合计	**29,765,040.28**	**16,874,773.94**	**12,890,266.34**	**8,260,198.07**	**2,970,917.48**	**1,366,786.54**	**292,364.25**

除上述事项外，截至 2020 年 12 月 31 日发行人无其他应披露未披露的重大财务承诺事项。

（四）资产负债表日后事项

发行人董事会于 2021 年 4 月 16 日表决通过了关于 2020 年度利润分配的预案，该预案的主要内容为：公司拟以实施权益分派股权登记日总股本为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 7.30 元（含税）。截至 2021 年 3 月 31 日，公司总股本为 11,969,493,288 股，以此计算合计拟派发现金红利 8,737,730,100.24 元（含税）。本利润分配方案经 2020 年年度股东大会审议通过。

十、资产抵押、质押和其他限制用途安排

截至 2021 年 3 月 31 日，发行人所有权受限资产主要系金融机构借款而设定的担保资产，包括存货、投资性房地产和固定资产等。此外，发行人部分货币资金为履约保证金存款，在履约期间使用权受到限制。具体情况如下表所示：

表 4-56 截至 2021 年 3 月 31 日发行人所有权受限资产情况

单位：万元

项目	用途	账面价值
货币资金	履约保证金存款	44,611.51
存货	借款抵押	8,368,933.24
固定资产	借款抵押	253,157.11
投资性房地产	借款抵押	853,957.52
合计		9,520,659.38

截至 2021 年 3 月 31 日，除上述披露的受限资产之外，发行人无其他具有可对抗

第三人的优先偿付负债的情况。

第五节　募集资金运用

一、本期债券募集资金运用计划

本期债券发行规模不超过11.90亿元（含11.90亿元），其中8.33亿元拟用于公司住房租赁项目建设，3.57亿元拟用于补充公司流动资金。本期债券中拟使用募集资金不包含地价款，主要用于住房租赁项目建设支出、装修改造支出、租赁支出、置换前期已投入项目建设资金、偿还住房租赁项目贷款等。具体项目情况如下：

（一）住房租赁项目建设

表5-1 募集资金投向概况

单位：亿元

项目名称	项目总投资规模	保障房/住房租赁部分投资规模	拟使用本期债券资金	开工状态	预计投入使用时间	保障房/住房租赁部分建筑面积	土地性质	无偿移交/自持情况
成都保利大国璟项目	12.95	2.59	1.10	已于2018年开工	2021年	1.80万平方米	住宅用地	配建公共租赁住房建筑面积应占该出让宗地规划总住宅建筑面积 20%以上，建成后无偿移交给政府有关部门
南京保利观棠和府项目	39.39	1.87	0.80	已于2019年开工	2023年	1.58万平方米	住宅用地	自持不低于11,672平方米的租赁住房，自持年限为70年
赣州保利天汇项目	53.67	3.24	1.65	已于2020年开工	2023年	4.65万平方米	住宅用地	配建人才房建筑面积应占该出让宗地规划总住宅建筑面积10%以上，建成后无偿移交给政府有关部门
杭州保利潮起云上府项目	50.76	2.54	0.70	已于2020年开工	2022年	1.17万平方米	住宅用地	配建公共租赁住房建筑面积不少于7,596平方米，建成后无偿移交给政府有关部门
杭州保利时光印象项目	26.75	1.34	0.48	已于2020年开工	2023年	0.83万平方米	住宅用地	配建公共租赁住房建筑面积不少于5,468平方米，建成后无偿移交给政府有关部门
沈阳保利天汇项目	36.00	1.37	0.55	已于2019年开工	2025年	1.09万平方米	居住兼商业用地	配建公共租赁住房建筑面积不少于8,800平方米，建成后无偿移交给政府有关部门

项目名称	项目总投资规模	保障房/住房租赁部分投资规模	拟使用本期债券资金	开工状态	预计投入使用时间	保障房/住房租赁部分建筑面积	土地性质	无偿移交/自持情况
广州保利悦公馆项目	87.76	1.87	1.75	已于2020年开工	2025年	4.57万平方米	住宅用地	自持不低于 20%商品住房的建筑面积作为租赁住房，自持年限为70年
杭州市拱墅区康华路西侧地块项目	25.10	2.51	0.51	预计于2021年开工	2023年	1.32万平方米	住宅用地	配建公共租赁住房建筑面积不少于8,540平方米，建成后无偿移交给政府有关部门
		0.75	0.15			0.40万平方米		自持不低于 3%商品住房的建筑面积（扣除移交政府有关部门的公共租赁住房等物业面积）作为租赁住房，自持年限为70年
邯郸市经开区响堂路南侧地块项目	33.39	1.00	0.64	预计于2021年开工	2025年	1.46万平方米	住宅用地	配建保障性住房建筑面积应占该出让宗地规划总住宅建筑面积3%，建成后无偿移交给政府有关部门
合计	**365.77**	**19.08**	**8.33**	-	-	-	-	-

表：拟偿还住房租赁项目借款情况

单位：亿元

序号	项目名称	借款人	借款银行	贷款额度	已使用贷款金额	本期拟偿还金额	初始日	到期日
1	**南京保利观棠和府**	南京市棠悦房地产开发有限公司	建设银行、工商银行	17.8	12.97	0.80	2019-12-3	2022-12-2（可提前还款）

因本期债券的发行时间及实际发行规模尚有一定不确定性，募集资金实际到位时间无法确切估计，发行人将综合考虑本期债券发行时间及实际发行规模、募集资金的到账情况、相关债务本息偿付要求、公司债务结构调整计划等因素，本着有利于优化公司债务结构和节省财务费用的原则，灵活安排偿还住房租赁项目借款的具体事宜。

1、成都保利大国璟项目

该项目位于成都市武侯区，该项目的不动产权证书已取得，土地性质为住宅用地，发行人承诺本期债券募集资金仅用于无偿移交的公共租赁住房部分。根据国有建设用地

使用权出让合同，发行人配建公共租赁住房建筑面积应占该出让宗地规划总住宅建筑面积 20%以上，建成后无偿移交给成都市武侯区国有资产和金融管理办公室。

成都保利大国璟项目占地面积 3.07 万平方米，总建筑面积 9.02 万平方米。该项目用于公共租赁住房部分项目投资规模约为 2.59 亿元，建筑面积约 1.80 万平方米。该项目工程主体于 2018 年正式开工，预计于 2021 年无偿移交，该项目目前按开发计划正常进行。

该项目已取得的主管部门批准情况如下：

批文类型	批文名称	文号	发文机关	印发时间
立项	四川省固定资产投资项目备案表	川投资备【2017-510100-70-03-217909】FGQB-0073 号	成都市发展和改革委员会	2017 年 10 月 12 日
环评	武侯区环境保护局关于保利（成都）实业有限公司武侯区簇锦街办铁佛村 9 组住宅及配套设施项目环境影响报告表审查批复	成武环审[2017]36 号	成都市武侯区环境保护局	2017 年 11 月 13 日
土地	不动产权证书	川（2019）成都市不动产权第 0325727 号	成都市规划和自然资源局	2019 年 8 月 21 日
规划	建设用地规划许可证	地字第 510107201720176 号	成都市规划管理局	2017 年 10 月 16 日

2、南京保利观棠和府项目

该项目位于南京市六合区，该项目的不动产权证书已取得，土地性质为住宅用地，发行人承诺本期债券募集资金仅用于居住用地的自持部分。根据国有建设用地使用权出让合同，发行人自持不低于 11,672 平方米的租赁住房，自持年限为 70 年。

南京保利观棠和府项目占地面积 11.17 万平方米，总建筑面积 32.14 万平方米。该项目用于住房租赁部分项目投资规模约为 1.87 亿元，建筑面积约 1.58 万平方米。该项目工程主体于 2019 年正式开工，预计于 2023 年投入使用，该项目目前按开发计划正常进行。

该项目已取得的主管部门批准情况如下：

批文类型	批文名称	文号	发文机关	印发时间
立项	江苏省投资项目备案证	六发改备[2019]198 号	南京市六合区发展和改革委员会	2019 年 7 月 16 日
环评	建设项目环境影响登记表	20193201160000283	国家生态环境部	2019 年 7 月 25 日
土地	不动产权证书	苏（2019）宁六不动产权第 0030475 号	南京市规划和自然资源局	2019 年 9 月 25 日
规划	建设用地规划许可证	地字第 320116201920119 号	南京市规划和自然资源局	2019 年 8 月 14 日

3、赣州保利天汇项目

该项目位于赣州经济技术开发区，该项目的不动产权证书已取得，土地性质为住宅用地，发行人承诺本期债券募集资金仅用于无偿移交的人才房部分。根据国有建设用地使用权出让合同，发行人配建人才房建筑面积应占该出让宗地规划总住宅建筑面积 10%以上，建成后无偿移交给赣州经开区人才住房运营平台。

赣州保利天汇项目占地面积 18.15 万平方米，总建筑面积 56.29 万平方米。该项目用于人才房部分项目投资规模约为 3.24 亿元，建筑面积约 4.65 万平方米。该项目工程主体于 2020 年正式开工，预计于 2023 年无偿移交，该项目目前按开发计划正常进行。

该项目已取得的主管部门批准情况如下：

批文类型	批文名称	文号	发文机关	印发时间
立项	江西省企业投资项目备案登记信息表	2020-360799-70-03-004042	赣州经济技术开发区经济发展局	2020 年 3 月 10 日
环评	建设项目环境影响登记表	202036070001000000034	国家生态环境部	2020 年 5 月 25 日
土地	不动产权证书	赣（2020）赣州市不动产权第 0040138 号	赣州市自然资源局	2020 年 4 月 30 日
	不动产权证书	赣（2020）赣州市不动产权第 0156785 号	赣州市自然资源局	2020 年 9 月 18 日
规划	建设用地规划许可证	地字第 360701202010015 号	赣州市自然资源局	2020 年 4 月 10 日
	建设用地规划许可证	地字第	赣州市自然资源局	2020 年 7 月 2 日

批文类型	批文名称	文号	发文机关	印发时间
		360701202010031号		

4、杭州保利潮起云上府项目

该项目位于杭州市萧山区，该项目的不动产权证书已取得，土地性质为住宅用地，发行人承诺本期债券募集资金仅用于无偿移交的公租房部分。根据国有建设用地使用权出让合同，发行人配建公共租赁住房建筑面积不少于 7,596 平方米，建成后无偿移交给杭州市萧山区经济技术开发区管理委员会。

杭州保利潮起云上府项目占地面积 6.08 万平方米，总建筑面积 23.44 万平方米。该项目用于公租房部分项目投资规模约为 2.54 亿元，建筑面积约 1.17 万平方米。该项目工程主体于 2020 年正式开工，预计于 2022 年无偿移交，该项目目前按开发计划正常进行。

该项目已取得的主管部门批准情况如下：

批文类型	批文名称	文号	发文机关	印发时间
立项	浙江省企业投资项目备案（赋码）信息表	2019-330109-70-03-819337	杭州市萧山区发展和改革局	2019 年 12 月 31 日
环评	建设项目环境影响登记表	202033010900000071	国家生态环境部	2020 年 2 月 13 日
土地	不动产权证书	浙（2020）萧山区不动产权第 0032818 号	杭州市规划和自然资源局	2020 年 3 月 24 日
规划	建设用地规划许可证	地字第 330109201900211 号	杭州市规划和自然资源局	2019 年 12 月 10 日

5、杭州保利时光印象项目

该项目位于杭州市萧山区，该项目的不动产权证书已取得，土地性质为住宅用地，发行人承诺本期债券募集资金仅用于无偿移交的公租房部分。根据国有建设用地使用权出让合同，发行人配建公共租赁住房建筑面积不少于 5,468 平方米，建成后无偿移交给政府有关部门，建成后无偿移交给杭州市萧山区经济技术开发区管理委员会。

杭州保利时光印象项目占地面积 4.37 万平方米，总建筑面积 16.58 万平方米。该项

目用于公租房部分项目投资规模约为1.34亿元，建筑面积约0.83万平方米。该项目工程主体于2020年正式开工，预计于2023年无偿移交，该项目目前按开发计划正常进行。

该项目已取得的主管部门批准情况如下：

批文类型	批文名称	文号	发文机关	印发时间
立项	浙江省企业投资项目备案（赋码）信息表	2020-330109-70-03-139755	杭州市萧山经济技术开发区管委会	2020年6月15日
环评	建设项目环境影响登记表	202033010900000673	国家生态环境部	2020年7月24日
土地	不动产权证书	浙（2020）萧山区不动产权第0106469号	杭州市规划和自然资源局	2020年10月14日
规划	建设用地规划许可证	地字第330109202000081号	杭州市规划和自然资源局	2020年7月15日

6、沈阳保利天汇项目

该项目位于沈阳市沈河区，该项目的不动产权证书已取得，土地性质为居住兼商业用地，发行人承诺本期债券募集资金仅用于无偿移交的公租房部分。根据国有建设用地使用权出让合同，发行人配建公共租赁住房建筑面积不少于8,800平方米，建成后无偿移交给沈阳市沈河区人民政府和沈阳市房产局。

沈阳保利天汇项目占地面积10.50万平方米，总建筑面积28.55万平方米。该项目用于公租房部分项目投资规模约为1.37亿元，建筑面积约1.09万平方米。该项目工程主体于2019年正式开工，预计于2025年无偿移交，该项目目前按开发计划正常进行。

该项目已取得的主管部门批准情况如下：

批文类型	批文名称	文号	发文机关	印发时间
立项	项目备案证明	沈河发改备字[2019]7号	沈河区发展和改革局	2019年7月9日
环评	建设项目环境影响登记表	201921010300000164	国家生态环境部	2019年10月14日
土地	不动产权证书	辽（2019）沈阳市不动产权第9000214号	沈阳市自然资源局	2019年8月30日
规划	建设用地规划许可证	地字第210103201900005	沈阳市自然资源局沈河分局	2019年7月16日

批文类型	批文名称	文号	发文机关	印发时间
		号		

7、广州保利悦公馆项目

该项目位于广州市番禺区，该项目的不动产权证书已取得，土地性质为住宅用地，发行人承诺本期债券募集资金仅用于居住用地的自持部分。根据国有建设用地使用权出让合同，发行人自持不低于 20%商品住房的建筑面积作为租赁住房，自持年限为 70 年。

广州保利悦公馆项目占地面积 10.57 万平方米，总建筑面积 24.45 万平方米。该项目用于住房租赁部分项目投资规模约为 1.87 亿元，建筑面积约 4.57 万平方米。该项目工程主体于 2020 年正式开工，预计于 2025 年无偿移交，该项目目前按开发计划正常进行。

该项目已取得的主管部门批准情况如下：

批文类型	批文名称	文号	发文机关	印发时间
立项	广州市番禺区 2020 年商品房屋建设项目计划备案	番发改建备〔2020〕2 号	广州市番禺区发展和改革局	2020 年 3 月 9 日
环评	建设项目环境影响登记表	202044011300001522	国家生态环境部	2020 年 8 月 25 日
土地	不动产权证书	粤（2020）广州市不动产权第 07800174 号	广州市规划和自然资源局	2020 年 10 月 12 日
规划	建设用地规划许可证	地字第穗规划资源地证【2020】30 号	广州市规划和自然资源局	2020 年 1 月 13 日

8、杭州市拱墅区康华路西侧地块项目

该项目位于杭州市拱墅区，土地性质为住宅用地，发行人承诺本期债券募集资金仅用于无偿移交的公共租赁住房和居住用地的自持部分。根据国有建设用地使用权出让合同，发行人配建公共租赁住房建筑面积不少于 8,540 平方米，建成后无偿移交给杭州市住房保障服务中心。同时，发行人自持不低于 3%商品住房的建筑面积（扣除移交政府有关部门的公共租赁住房等物业面积）作为租赁住房，自持年限为 70 年。

杭州市拱墅区康华路西侧地块项目占地面积 3.88 万平方米，总建筑面积 13.18 万平方米。该项目用于公共租赁住房部分项目投资规模约为 2.51 亿元，建筑面积约 1.32 万

平方米。该项目用于住房租赁部分项目投资规模约为0.75亿元，建筑面积约0.40万平方米。该项目工程主体将于2021年正式开工，预计于2023年无偿移交或投入使用。

9、邯郸市经开区响堂路南侧地块项目

该项目位于邯郸市经济技术开发区，该项目的不动产权证书已取得，土地性质为住宅用地，发行人承诺本期债券募集资金仅用于无偿移交的保障性住房部分。根据国有建设用地使用权出让合同，发行人配建保障性住房建筑面积应占该出让宗地规划总住宅建筑面积3%，建成后无偿移交给邯郸市人民政府。

邯郸市经开区响堂路南侧地块项目占地面积15.05万平方米，总建筑面积48.83万平方米。该项目用于保障性住房部分项目投资规模约为1.00亿元，建筑面积约1.46万平方米。该项目工程主体将于2021年正式开工，预计于2025年无偿移交，该项目目前按开发计划正常进行。

该项目已取得的主管部门批准情况如下：

批文类型	批文名称	文号	发文机关	印发时间
土地	不动产权证书	冀（2021）邯经开不动产权第0003421号	邯郸市自然资源和规划局	2021年4月15日
规划	建设用地规划许可证	地字第13040020210026号	邯郸市自然资源和规划局	2021年4月12日

待本期债券发行完毕、募集资金到账后，本公司可能根据募集资金的实际到位情况、上述住房租赁项目建设进度，在上述项目范围内对募集资金进行调剂使用。因住房租赁项目建设客观存在一定建设周期，资金需根据项目进度陆续投入。

为提高募集资金使用效率，避免资金闲置，根据项目建设进度，本期债券募集资金中用于住房租赁项目建设部分的资金，可以在闲置期间暂时用于补充公司流动资金。若出现上述拟将闲置资金用于补充流动资金的安排，公司将上报公司董事会或董事会获授权人士，由董事会或董事会获授权人士审议闲置资金用于补充流动资金的具体使用方式及期限，确保不影响上述住房租赁项目建设的正常支出。公司承诺，单次闲置募集资金用于补充流动资金的使用期限不超过12个月，只用于与主营业务相关的生产经营使用，不用于股权投资、购置土地，公司将在补充流动资金到期日之前，将该部分资金归还至

募集资金专户。

根据发行人与中信证券签署的《债券持有人会议规则》，上述事项不属于《管理办法》第五十五条以及《上海证券交易所债券上市规则（2018 年修订）》第 4.3.2 条规定的应当召开债券持有人会议的情形。投资者认购或持有本期债券视作同意上述约定的募集资金用途。

（二）补充流动资金

本期债券发行规模不超过 11.90 亿元（含 11.90 亿元），其中 3.57 亿元拟用于补充公司流动资金。

根据银监会《流动资金贷款管理暂行办法》：

营运资金量＝上年度销售收入×（1－上年度销售利润率）×（1＋预计销售收入年增长率）/营运资金周转次数；

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

周转天数=360/周转次数；

应收账款周转次数＝销售收入/平均应收账款余额；

预收账款周转次数＝销售收入/平均预收账款余额；

存货周转次数＝销售成本/平均存货余额；

预付账款周转次数＝销售成本/平均预付账款余额；

应付账款周转次数＝销售成本/平均应付账款余额

发行人 2021 年度合并口径流动资金需求测算结果如下表：

销售收入（万元）	24,309,486.85
预计销售收入年增长率	19.09%
营业利润率	21.50%
应收账款周转天数	3.18
预收账款周转天数	538
存货周转天数	1,455

预付账款周转天数	93.26
应付账款周转天数	265.57
营运资金周转次数	0.47
营运资金量（万元）	47,201,948.86

由于发行人 2018-2020 年度营业收入分别为 19,451,384.25 万元、23,593,356.46 万元和 24,309,486.85 万元，年均增长率为 19.09%。假设下年度销售收入增长率为 19.09%，通过测算，发行人营运资金量为 4,720.19 亿元。

发行人新增流动资金贷款额度=营运资金量－借款人自有资金－现有流动资金贷款－其他渠道提供的营运资金。截至 2020 年末，发行人货币资金余额为 1,460.08 亿元；发行人可以提取的授信额度约 2,818 亿元，因此发行人营运资金需求为 442.11 亿元。

本公司承诺本次发行公司债券募集资金将按照募集说明书约定用途使用，不用于购置土地、不直接或间接用于普通住宅房地产业务。

二、前次公司债募集资金使用情况

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

截至 2020 年 12 月 31 日，“20 保利 01”的 20 亿元募集资金已使用 6.61 亿元用于住房租赁项目建设，6 亿元用于补充公司流动资金，尚有暂时闲置募集资金余额 7.39 亿元。2020 年 5 月 26 日经董事会获授权人士批准，暂时闲置募集资金已用于临时补充流动资金，使用期限自 2020 年 5 月 26 日起不超过 12 个月，只用于与主营业务相关的生产经营使用，不用于股权投资、购置土地。

截至 2020 年 12 月 31 日，“20 保利 03/04”20 亿元募集资金已使用 2.58 亿元用于房租赁项目建设，6 亿元用于补充公司流动资金，尚有暂时闲置募集资金余额 11.42 亿元。

2020 年 7 月 13 日经董事会获授权人士批准，暂时闲置募集资金已用于临时补充流动资金，使用期限自 2020 年 7 月 13 日起不超过 12 个月，只用于与主营业务相关的生产经营使用，不用于股权投资、购置土地。

截至 2020 年 12 月 31 日，“20 保利 05/06”23.1 亿元的募集资金，已使用资金 22.6 亿元，其中 3.1 亿元用于偿还 15 保利 01 到期公司债本金，19.5 亿元用于偿还 15 保利 02 回售部分公司债本金，尚有 0.5 亿元未使用。

截至 2021 年 4 月 26 日，“21 保利 01/02”25.3 亿元的募集资金已按约定使用完毕。

截至 2021 年 4 月 26 日，“21 保利 03/04”19.4 亿元的募集资金已按约定使用完毕。

截至 2021 年 6 月 1 日，“21 保利 05/06”30.3 亿元的募集资金已到账，2021 年 6 月 11 日已全部用于补流（其中 70%资金用于临时补流）。

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

三、募集资金运用对发行人财务状况的影响

（一）对发行人负债结构的影响

以 2021 年 3 月 31 日发行人财务数据为基准，在本期债券发行完成且募集资金全部按募集说明书约定使用完毕时，发行人合并财务报表的资产负债率由 78.66%上升至 78.68%，合并财务报表的流动比率将由发行前的 1.57 增至发行后的 1.58。

（二）对于发行人短期偿债能力的影响

以 2021 年 3 月 31 日发行人财务数据为基准，在本期债券发行完成且募集资金全部到账时，发行人合并财务报表的流动比率维持在将由发行前的 1.57 增至发行后的 1.58，母公司财务报表的流动比率将由发行前的 1.25 增加至发行后的 1.26。发行人流动比率将略有提高，流动资产对于流动负债的覆盖能力得到提升，短期偿债能力略有增强。

四、募集资金专项账户管理安排

发行人按照《管理办法》的相关要求，设立了本次公司债券募集资金专项账户，用

于本期债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。募集资金专项账户相关信息如下：

开户银行：兴业银行股份有限公司广州天河支行

账户名称：保利发展控股集团股份有限公司

银行账户：391030100100315020

第六节　备查文件

一、备查文件内容

本募集说明书摘要的备查文件如下：

1、保利发展控股集团股份有限公司2018年度、2019年度、2020年度经审计的财务报告和2021年一季度财务报表；

2、中信证券股份有限公司关于保利发展控股集团股份有限公司公开发行2019年公司债券的核查意见；中国国际金融股份有限公司关于保利发展控股集团股份有限公司公开发行2019年公司债券的核查意见；华泰联合证券有限责任公司关于保利发展控股集团股份有限公司公开发行2019年公司债券的核查意见；

3、北京市德恒律师事务所关于保利发展控股集团股份有限公司2019年向合格投资者公开发行公司债券的法律意见；

4、保利发展控股集团股份有限公司公开发行2021年住房租赁专项公司债券（第一期）信用评级报告；

5、保利发展控股集团股份有限公司公开发行2019年公司债券债券持有人会议规则；

6、保利发展控股集团股份有限公司公开发行2019年公司债券受托管理协议；

7、中国证监会核准本次发行的文件。

在本期债券发行期内，投资者可以至发行人、主承销商处查阅募集说明书摘要全文及上述备查文件，或访问上海证券交易所网站（http://www.sse.com.cn）查阅募集说明书及摘要。

二、备查文件查阅地点

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

发行人：保利发展控股集团股份有限公司

住所：广州市海珠区阅江中路688号保利国际广场30-33层

联系地址：广东省广州市海珠区阅江中路 832 号保利发展广场

法定代表人：宋广菊

联系人：旷煜、黄承琰

联系电话：020-8989 8833

传真：020-8989 8666-8831

牵头主承销商：中信证券股份有限公司

住所：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

联系地址：北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦

法定代表人：张佑君

联系人：王艳艳、石衡、黄晨源、朱军、康培勇、伍耀坤

联系电话：010-6083 3551、010-6083 8956

传真：010-6083 3504

联席主承销商：中国国际金融股份有限公司

住所：北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸写字楼 2 座 27 层及 28 层

联系地址：北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸写字楼 2 座 27 层

法定代表人：沈如军

联系人：任意、程达明、石凌怡、王超、祁秦、陈嘉曦、梁玥、裘索夫、吴缃艳

联系电话：010-65051166

传真：010-65051156

联席主承销商：华泰联合证券有限责任公司

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

联系地址：北京市西城区丰盛胡同 28 号太平洋保险大厦 A 座 3 层

法定代表人：江禹

联系人：李航、吴震、谢智星

联系电话：010-57615900

传真：010-57615902

三、备查文件查阅时间

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

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

（本页无正文，为《保利发展控股集团股份有限公司公开发行 2021 年住房租赁专项公司债券（第一期）募集说明书摘要》之盖章页）

保利发展控股集团股份有限公司

2021 年 7 月 13 日