



保利置业集团有限公司

(住址：中国（上海）自由贸易试验区浦东南路 528 号北塔 26 楼)

2021 年面向专业投资者 公开发行公司债券（第一期） 募集说明书摘要

注册金额	6.26 亿元
本期发行金额	不超过 6.26 亿元（含 6.26 亿元）
担保情况	无担保
资信评级机构	中诚信国际信用评级有限责任公司
发行人主体信用等级	AAA
本期债券信用等级	AAA

主承销商、簿记管理人、债券受托管理人



(住址：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)

签署日期：2021 年 8 月 25 日

声 明

本募集说明书及其摘要依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》（2019 年修订）、《公司债券发行与交易管理办法》、《公司信用类债券信息披露管理办法》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 23 号——公开发行公司债券募集说明书（2015 年修订）》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 24 号——公开发行公司债券申请文件》、《上海证券交易所债券上市规则》（2018 年修订）、《上海证券交易所公司债券发行上市审核规则适用指引第 1 号——申请文件及编制（2021 年修订）》及其他现行法律、法规的规定，并结合发行人的实际情况编制。

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务，发行人及其全体董事、监事及高级管理人员承诺，本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

发行人负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人保证本募集说明书及其摘要中财务会计资料真实、完整。

主承销商已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。主承销商承诺本募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且发行人债券未能按时兑付本息的，主承销商承诺负责组织募集说明书及其摘要约定的相应还本付息安排。

受托管理人承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、募集说明书及其摘要、受托管理协议等文件的约定，履行相关职责。发行人的相关信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者发行人债券出现违约情形或违约风险的，受托管理人承诺及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并以自己名义代表债券持有人主张权利，包括但不限于与发行人、增信机构、承

销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等，有效维护债券持有人合法权益。

凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书及其摘要有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。证券监督管理机构及其他政府部门对本期发行所作的任何决定，均不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及发行人债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

投资者认购或持有本期公司债券视作同意债券受托管理协议、债券持有人会议规则、债券募集说明书及其摘要中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的约定。

发行人承诺根据法律法规和募集说明书及其摘要约定履行义务，接受投资者监督。

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书及其摘要中列明的信息和对本募集说明书及其摘要作任何说明。投资者若对本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。投资者在评价和购买本期债券时，应审慎地考虑募集说明书第一节所述的各项风险因素。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读募集说明书中“风险因素及说明”等有关章节。

一、经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本次债券信用等级为 AAA，说明发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低。发行人 2021 年 3 月末的净资产为 1,483,064.30 万元（合并报表中的所有者权益），资产负债率为 89.22%。发行人 2018 年、2019 年、2020 年和 2021 年 1-3 月归属于母公司所有者的净利润分别为 207,231.66 万元、20,452.14 万元、175,621.06 万元和 39,885.46 万元，最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 134,434.95 万元，预计不少于本期债券一年利息 1.5 倍。2021 年 7 月 26 日，公司面向专业投资者公开发行不超过人民币 6.26 亿元（含 6.26 亿元）的公司债券经上海证券交易所审核同意并经中国证监会证监许可〔2021〕2492 号文注册。

二、本期债券发行结束后，发行人将积极申请本期债券在上海证券交易所上市流通。由于具体上市审批事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批或核准，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在合法的证券交易市场交易流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人亦无法保证本期债券在交易所上市后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。

三、受国民经济总体运行状况、宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期公司债券期限较长，市场利率的波动可能会使投资者的实际投资收益具有一定的不确定性。

四、2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2021 年 1-3 月，公司经营活动产生的现金流量净额分别为 217,418.57 万元、-76,891.57 万元、-65,756.86 万元和 277,269.29 万元，金额有所波动，主要是由于公司开展房地产开发业务过程中受到开发进度、销售回款等因素影响所致。公司进行房地产项目储备使得经营活动产生的现金流量净额在各年度之

间波动较大，可能会降低公司财务结构的稳健程度，从而对本期公司债券本息的偿付产生一定的不利影响。

五、2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2021 年 1-3 月，公司 EBITDA 利息保障倍数分别为 2.00、0.99、1.55 和 1.88。2020 年末，发行人的有息债务规模（即短期借款、一年内到期的非流动负债、长期借款、应付债券合计）为 5,571,250.35 万元。报告期内，公司有息债务规模较大导致利息支出较多，同时房地产开发具有较长周期，可能导致公司利润的增长速度无法与利息支出的增长速度保持一致，从而对本期债券的本息偿付产生一定的不利影响。

六、2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2021 年 1-3 月，发行人的净利润分别为 257,964.57 万元、31,579.95 万元、214,198.33 万元和 34,349.49 万元。2019 年，发行人净利润降低较多主要是由于达到土增税清算时点的项目增多，且贵州地区房地产项目计提了部分存货跌价损失所致，2020 年，发行人已实现净利润 214,198.33 万元，盈利情况较 2019 年提升。尽管发行人房地产项目运作经验较为丰富，但若后续房地产行业政策发生不利变化或市场竞争加剧，发行人净利润存在波动的可能性，可能会对发行人的盈利能力和偿债能力产生不利影响。

七、截至 2021 年 3 月末，公司受限资产余额为 1,601,000.00 万元，受限资产占总资产的比例为 11.64%，公司受限资产主要用于抵押贷款。发行人受限资产规模较大的情形，可能对发行人偿债能力造成一定的不利影响。

八、在宏观经济增速放缓叠加新冠肺炎疫情影响的背景下，因城施策等房地产行业调控政策仍在持续，行业利润空间不断收窄，环境及政策的变化或对公司经营战略的实施提出更高要求。如果公司未来不能较好地把握宏观经济形势、顺应宏观调控政策导向，优化项目结构，公司的盈利能力和偿债能力可能受到不利影响。

九、投资者认购或持有本次公司债券视作同意《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》及债券募集说明书摘要中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。债券持有人会议决议对全体本次债券持有人（包括未出席会议、出席会议但明示表达不同意见或弃权的债券持有人）具有同等的效力和约束力。

十、本期债券在上海证券交易所面向符合《中华人民共和国证券法》（2019 年修订）、《公司债券发行与交易管理办法》、《上海证券交易所债券市场投资者适当性管

理办法（2017 年修订）》以及国务院证券监督管理机构规定的专业投资者公开发行（国家法律、法规禁止购买者除外），不向公司股东优先配售。

十一、如无特别说明，本募集说明书摘要引用的财务数据分别引自公司经审计的 2018 年度、2019 年度、2020 年度财务报表及审计报告（按合并报表口径披露）和 2021 年 1-3 月未经审计的财务报表（按合并报表口径），发行人报告期内经营和财务情况未发生重大不利变化。

目 录

声 明.....	2
重大事项提示.....	4
第一节 释 义.....	9
第二节 发行条款.....	11
一、本期债券的核准情况.....	11
二、本期债券的基本条款.....	11
三、本期债券发行上市安排.....	14
四、认购人承诺.....	15
第三节 募集资金运用.....	16
一、本期债券募集资金规模.....	16
二、本期债券募集资金使用计划.....	16
三、公司关于本期债券募集资金的承诺.....	17
四、募集资金的专项账户管理安排.....	17
五、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施.....	17
六、募集资金运用对公司财务状况的影响.....	18
七、关于本期债券募集资金的承诺.....	18
八、相关信息披露机制.....	19
第四节 发行人基本情况.....	20
一、公司基本情况.....	20
二、发行人历史沿革情况.....	21
三、发行人股东情况.....	30
四、发行人控股股东及实际控制人基本情况.....	30
五、发行人重要权益投资情况.....	33
六、公司治理情况.....	37
七、公司董事、监事及高级管理人员基本情况.....	52
八、公司主营业务情况.....	56
九、公司所处行业状况及竞争情况.....	86

十、发行人最近三年及一期重大资产重组情况.....	100
十一、公司报告期内违规受罚情况.....	100
十二、发行人报告期内资金被违规占用情况.....	100
第五节 发行人主要财务情况.....	101
一、发行人财务报告审计情况.....	101
二、报告期内财务会计信息及主要财务指标.....	112
三、管理层讨论与分析.....	120
四、有息债务情况.....	145
五、关联交易情况.....	147
六、其他重要事项.....	155
七、抵质押资产、限制用途资产以及其他具有可对抗第三人的优先偿付负债情况	156
八、本期债券发行后公司资产负债结构的变化.....	157
第六节 发行人信用状况.....	158
一、本次债券信用评级情况.....	158
二、发行人资信情况.....	160
第七节 备查文件.....	163
一、备查文件.....	163
二、查阅时间.....	163
三、查阅地点.....	163

第一节 释 义

在本募集说明书摘要中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

发行人/公司/保利置业	指	保利置业集团有限公司
公司控股股东、保利香港发展	指	保利（香港）房地产发展有限公司
实际控制人、保利集团	指	中国保利集团有限公司
保利置业集团有限公司（香港）、保利置业（香港）	指	香港上市主体保利置业集团有限公司（HK0119）
公司董事会	指	保利置业集团有限公司董事会
本次债券	指	经发行人股东会批准，并经中国证监会注册面向专业投资者公开发行不超过人民币 6.26 亿元（含 6.26 亿元）公司债券
本次发行	指	本次债券的公开发行
本期债券	指	面向专业投资者公开发行不超过人民币 6.26 亿元（含 6.26 亿元）公司债券
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《保利置业集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（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《保利置业集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）募集说明书摘要》
债券持有人/投资者	指	通过认购、受让、接受赠与、承继等合法途径取得并持有本期债券的主体
专业投资者	指	相关法律法规规定的专业投资者
我国/中国	指	中华人民共和国
国务院	指	中华人民共和国国务院
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
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
住房和城乡建设部、住建部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部
上交所	指	上海证券交易所
登记结算机构、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
簿记建档	指	发行人和主承销商协商确定利率（价格）区间后，承销团成员/投资人发出申购定单，由簿记管理人记录承销团成员/投资人认购本期公司债券利率（价格）及数量意愿，按约定的定价和配售方式确定最终发行利率（价格）并进行配售的行为。

主承销商/债券受托管理人/簿记管理人/中金公司	指	中国国际金融股份有限公司
立信会计师事务所	指	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
发行人律师	指	北京金诚同达律师事务所
中诚信国际/评级机构	指	中诚信国际信用评级有限责任公司
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
《债券受托管理协议》	指	发行人与债券受托管理人签署的《保利置业集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券之债券受托管理协议》及其变更和补充
《债券持有人会议规则》	指	为保护公司债券持有人的合法权益，根据相关法律法规制定的《保利置业集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券债券持有人会议规则》及其变更和补充
新质押式回购	指	根据中国证券登记结算有限责任公司于 2017 年 4 月 7 日颁布的《质押式回购资格准入标准及标准券折扣系数取值业务指引（2017 年修订版）》（中国结算发字（2017）47 号），2017 年 4 月 7 日（不含）后公布募集说明书的信用债券入库开展回购，需满足债项评级为 AAA 级、主体评级为 AA 级（含）以上要求。其中，主体评级为 AA 级的，其评级展望应当为正面或稳定。
公司章程	指	保利置业集团有限公司公司章程
报告期/近三年及一期	指	2018 年、2019 年、2020 年和 2021 年 1-3 月
近三年及一期末	指	2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 3 月末
元/万元/亿元	指	如无特别说明，指人民币元/万元/亿元
交易日	指	上交所的营业日
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府制定节假日或休息日（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）
年利息	指	计息年度的利息
余额包销	指	本期公司债的主承销商按照《保利置业集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券承销协议》的规定，在规定的发行日后，将未售出的本期债券全部自行购入。

由于计算时小数点后两位采取四舍五入的方式，因此表格中各单项数据之和与合计数在小数点后两位可能有误差。

本募集说明书摘要发行人财务数据的货币单位除特别说明外，均为人民币。

第二节 发行条款

一、本期债券的核准情况

2020 年 11 月 30 日，发行人董事会召开董事会会议，决议同意发行人申请在上海证券交易所面向专业投资者公开发行面值总额不超过 7 亿元（含 7 亿元）公司债券，并提请发行人股东会授权董事会在相关法律法规及《公司章程》规定范围内全权处理本期发行的全部事宜。

2020 年 12 月 15 日，发行人召开 2020 年（临时）股东会，决议同意发行人申请在上海证券交易所面向专业投资者公开发行面值总额不超过 7 亿元（含 7 亿元）公司债券，并授权发行人董事会在相关法律法规及《公司章程》规定范围内全权办理上述发行的相关事宜。

2021 年 7 月 26 日，根据中国证监会《关于核准保利置业集团有限公司公开发行公司债券的批复》（证监许可〔2021〕2492 号文），公司获准在中国境内面向专业投资者公开发行不超过 6.26 亿元（含 6.26 亿元）的公司债券。

二、本期债券的基本条款

发行主体：保利置业集团有限公司

债券名称：保利置业集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）。

发行规模：本期债券发行总规模不超过 6.26 亿元（含 6.26 亿元）。

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，债券持有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。

票面金额及发行价格：本期债券票面金额为 100 元，按面值平价发行。

债券期限：本期债券的期限为 5 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。

债券票面利率及其确定方式：本期债券票面利率将由发行人和簿记管理人根据网下利率询价结果在预设利率区间内协商确定，在存续期前 3 年固定不变；在存续期的第 3 年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 3 年票面利率加或减调整基点，并在债券存续期第 4 至第 5 个计息年度固定不变。

还本付息方式：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。

发行方式与配售规则：本期债券向专业投资者公开发行，具体发行方式和配售规则安排请参见发行公告。

发行对象及向公司股东配售的安排：本期债券向专业投资者公开发行，发行对象为《中华人民共和国证券法（2019 年修订）》、国务院证券监督管理机构规定的专业投资者。本期债券不向公司股东优先配售。

支付金额：本期债券的本金支付金额为投资者截至兑付登记日收市时持有的本期债券票面总额；本期债券的利息支付金额为投资者截至付息登记日收市时持有的本期债券票面总额×票面年利率。

起息日：本期债券的起息日为 2021 年 9 月 8 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证券登记机构的相关规定办理。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。

计息期限（存续期间）：计息期限为 2021 年 9 月 8 日至 2026 年 9 月 7 日，若投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的计息期限为 2021 年 9 月 8 日至 2024 年 9 月 7 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，顺延期间付息款项不另计利息）。

付息日：本期债券的付息日为 2022 年至 2026 年每年的 9 月 8 日，若投资者在第 3 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2022 年至 2024 年每年的 9 月 8

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，顺延期间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海证券交易所和证券登记机构的相关规定办理。

兑付日：本期债券的兑付日为 2026 年 9 月 8 日，若投资者在第 3 年末行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2024 年 9 月 8 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，顺延期间付息款项不另计利息）。

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年利率的乘积；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。

发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定在本期债券存续期的第 3 年末调整第 4 至第 5 个计息年度的票面利率，发行人将于本期债券存续期第 3 年末付息日前的第 20 个交易日，在中国证监会指定的信息披露媒体上发布关于是否调整票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使本期债券的票面利率调整选择权，则其后 2 个计息年度的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的票面利率及调整幅度的公告后，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按票面金额全部或部分回售给发行人。发行人将按照上交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

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：本期债券为无担保债券。

信用级别及资信评级机构：经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，本次债券的信用等级为 AAA。

主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：中国国际金融股份有限公司。

承销方式：本期债券由主承销商以余额包销的方式承销。

新质押式回购：公司主体信用等级为 AAA，本次债券信用等级为 AAA，本次债券符合进行新质押式回购交易的基本条件，本次债券新质押式回购相关申请尚需有关部门最终批复，具体折算率等事宜将按上海证券交易所及证券登记机构的相关规定执行。

募集资金用途：本期发行公司债券的募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还到期的公司债券本金和利息。

拟上市场所：上海证券交易所。

上市和交易流通安排：本期债券发行结束后，发行人将尽快向上海证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。具体上市时间将另行公告。经监管部门批准，本期债券亦可在适用法律允许的其他交易场所上市交易。

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

三、本期债券发行上市安排

日期	发行安排
T-2 日 (2021 年 9 月 3 日)	刊登募集说明书及其摘要、发行公告、信用评级报告
T-1 日 (2021 年 9 月 6 日)	网下询价 确定票面利率
T 日 (2021 年 9 月 7 日)	公告最终票面利率 网下认购起始日 簿记管理人向获得网下配售的专业投资者发送配售缴款通知书
T+1 日 (2021 年 9 月 8 日)	网下认购截止日 网下认购的专业投资者在当日 15:00 前将认购款划至簿记管理人专用收款账户
T+2 日 (2021 年 9 月 9 日)	刊登发行结果公告、发行结束

公司将在本期公司债券发行结束后尽快向上海证券交易所提出上市申请，办理有关上市手续，具体上市时间将另行公告。

四、认购人承诺

凡认购、购买或以其他合法方式取得并持有本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人，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）本期债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券，均视作同意并接受发行人与债券受托管理人共同制定的《债券持有人会议规则》并受之约束；

（三）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；

（四）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，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

第三节 募集资金运用

一、本期债券募集资金规模

根据《公司债券发行与交易管理办法》的相关规定，结合公司财务状况及未来资金需求，经股东会批准，公司拟向专业投资者公开发行不超过 6.26 亿元（含 6.26 亿元）的公司债券。

二、本期债券募集资金使用计划

本期债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还发行人即将到期的公司债券“18 保置 01”的本金和利息，因“18 保置 01”已于 2021 年 8 月 13 日完成兑付，故本次募集资金将全部用于置换偿还“18 保置 01”债券的本金和利息。通过上述安排，可以在一定程度上满足公司营运资金需求、优化公司财务结构。

拟偿还债券名称	发行人	余额(亿元)	起息日	到期日	票面利率(%)	2021 年应支付利息(亿元)	本金与利息之和(亿元)
18 保置 01	保利置业集团有限公司 (上海)	7.00	2018-08-13	2021-08-13	5.28	0.37	7.37

公司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，灵活安排偿还公司债务的具体事宜，上述具体偿还债务将根据具体情况进行调整。

在不影响募集资金正常使用的前提下，公司可将暂时闲置的募集资金进行现金管理，投资于安全性高、流动性好的产品，如国债、政策性银行金融债、地方政府债、交易所债券逆回购等。

对于到期时间早于本期债券发行时间的债券，公司将自筹资金偿还到期债券本息，待本期债券发行完毕、募集资金到账后，以募集资金置换已使用自筹资金。

三、公司关于本期债券募集资金的承诺

公司承诺，本期发行的公司债券募集资金仅用于符合国家法律规及政策要求的企业生产经营活动，将严格按照募集说明书摘要约定的用途使用募集资金，不变更本期债券募集资金用于偿还公司债务的约定，不转借他人使用，不用于房地产业务购买土地，不用于弥补亏损和非生产性支出，并将建立切实有效的募集资金监督机制和隔离措施。

四、募集资金的专项账户管理安排

为确保募集资金的使用与募集说明书中陈述的用途一致，规避市场风险、保证债券持有人的合法权利，发行人在监管银行对募集资金设立募集资金使用专项账户，专项账户存放的债券募集资金必须按照募集说明书中披露的用途专款专用，并由监管银行对账户进行监管。

公司将与监管银行签订募集资金专项账户监管协议，约定由监管银行监督偿债资金的存入、使用和支取情况。募集资金只能用于募集说明书约定的用途，除此之外不得用于其他用途，若发行人拟变更本期债券的募集资金用途，必须经债券持有人会议作出决议。本期债券受托管理人也将按照《债券受托管理协议》约定，对专项账户资金使用情况进行检查。同时，公司将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，按《管理办法》、证券业协会、上海证券交易所有关规定和《债券受托管理协议》相关约定进行重大事项信息披露，使其专项偿债账户信息受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

五、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施

经公司董事会或者根据公司章程、管理制度授权的其他决策机构同意，本期公司债券募集资金拟偿还债务如果在本期债券实际发行时已到期，发行人可根据实际需要，偿还合并范围内符合交易所要求的到期债务，并在募集说明书中予以明确。

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

六、募集资金运用对公司财务状况的影响

（一）对公司负债结构的影响

公司 2021 年 3 月 31 日合并口径下的资产负债率为 89.22%，本期债券发行完成且募集资金运用后，公司的合并口径下的资产负债率基本不变。本期债券发行后，由于长期债权融资比例提高，发行人债务结构将能得到有效改善。

（二）对公司财务成本的影响

发行人日常经营资金需求量较大，而金融调控政策的变化会增加公司资金来源的不确定性，可能增加公司资金的使用成本。本期发行固定利率的公司债券，有利于发行人锁定公司的财务成本。同时，将使公司获得长期稳定的经营资金，减轻短期偿债压力，使公司获得持续稳定的发展。

综上，本期募集资金用于偿还公司有息负债，可有效优化公司融资结构，降低公司财务风险，为公司业务发展提供营运资金支持，进而提高公司盈利能力。

七、关于本期债券募集资金的承诺

公司承诺，公司将严格按照募集说明书约定的用途使用本期债券的募集资金，不转借他人使用，不用于弥补亏损和非生产性支出，并将建立切实有效的募集资金监督机制和隔离措施。另外，本期债券不涉及新增地方政府债务；募集资金用途不用于偿还地方政府债务或用于不产生经营性收入的公益性项目，不直接或间接投资于以买卖有价证券为主要业务的公司，不转借他人，不以任何形式用于信托、拍卖、担保、典当等金融板块。本期债券存续期内，若公司拟变更本期债券的募集资金用途，必须经债券持有人会议作出决议。

八、相关信息披露机制

公司将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，按《证券法》、《管理办法》、《债券受托管理协议》及中国证监会、中国证券业协会及有关交易场所的有关规定进行重大事项信息披露，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。公司在发行阶段或存续期内进行信息披露，于指定信息披露渠道的披露时间应当不晚于在境内外其他证券交易场所、媒体或其他场合披露的时间。

债券存续期间，公司将披露定期报告，包括年度报告、中期报告。公司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上半年结束之日起 2 个月内，分别向上海证券交易所提交并披露上一年度年度报告和本年度中期报告。

第四节 发行人基本情况

一、公司基本情况

中文名称：保利置业集团有限公司

住所：中国(上海)自由贸易试验区浦东南路 528 号北塔 26 楼

法定代表人：张炳南

成立日期：2003 年 8 月 29 日

统一社会信用代码：91310000710928372C

注册资本：人民币 220,000 万元

实缴资本：人民币 220,000 万元

所属行业：房地产业

信息披露事务负责人：张炳南

联系地址：上海市浦东新区东方路 18 号上海保利广场 E 座 32 层

邮政编码：200120

电话号码：021-68818088

传真号码：021-68816513

经营范围：从事房地产投资、开发、经营；建造、出租、出售各类房屋；房地产经纪及相关咨询服务。（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）

二、发行人历史沿革情况

（一）设立

公司设立时的名称为保利旅游投资有限责任公司，是一家根据中国法律于 2001 年 5 月 16 日成立的有限公司，其成立时的注册资本为人民币 300 万元，由中国保利集团有限公司和保利科技有限公司（以下简称“保利科技”）共同出资，其中保利集团出资人民币 153 万元，保利科技出资人民币 147 万元。

中华人民共和国国家工商行政管理总局（以下简称“国家工商总局”）于 2001 年 5 月 16 日颁发了《企业法人营业执照》(注册号：1000001003534)。

公司设立时股东及其出资数额、股权比例如下：

表 4-1：公司设立时股东及其出资数额、股权比例

序号	股东名称	出资额(人民币万元)	持股比例(%)
1	保利集团	153.00	51.00
2	保利科技	147.00	49.00
合计		300.00	100.00

（二）变更情况

1、2002 年 7 月，变更经营范围

2002 年 4 月 29 日，公司股东会作出决议：（1）审议通过公司关于扩大经营范围，即增加因私出境中介服务的申请报告；（2）审议通过公司章程修改协议。

2002 年 4 月 29 日，保利集团及保利科技签署了关于上述变更事项的章程修改协议。

2002 年 7 月 10 日，国家工商总局向公司换发了《企业法人营业执照》（注册号：1000001003534）。

2、2003 年 7 月，增加注册资本、变更股权、公司名称

2002 年 12 月 20 日，公司股东会作出决议，同意：（1）保利科技将其在公司拥有的 31%股权无偿转让给保利集团；（2）用公司资本公积金 9,700 万元转增注册资本方案，使公司注册资本金增至 1 亿元，即保利集团用 7,954 万元资本公积转增对公司的投

资，保利科技用 1,746 万元资本公积转增对公司的投资，完成后公司的注册资本为 1 亿元人民币；（3）通过《关于将公司名称变更为“保利旅游投资集团有限公司”》的方案；（4）通过修改后的公司《章程》。

2002 年 12 月 20 日，保利集团及保利科技签署了《保利旅游投资有限责任公司股权转让协议书》。

2002 年 12 月 20 日，保利集团及保利科技就上述变更事项签署了新的公司章程。

2003 年 6 月 4 日，北京华辰会计师事务所出具了《验资报告》（编号：华辰（2003）验字第 015 号），经审验，截至 2002 年 12 月 31 日止，公司已经收到保利集团及保利科技缴纳的新增注册资本人民币玖仟柒佰万元，各股东以资本公积金出资 9,700 万元；截止至 2002 年 12 月 31 日，公司变更后的累计注册资本实收金额为人民币壹亿元（100,000,000 元）。

本次变更完成后，公司股东及其出资数额、股权比例如下：

表 4-2：变更完成后公司股东及其出资数额、股权比例

序号	股东名称	出资额(人民币万元)	持股比例(%)
1	保利集团	8,200.00	82.00
2	保利科技	1,800.00	18.00
合计		10,000.00	100.00

2003 年 7 月 1 日，国家工商总局向公司换发了《企业法人营业执照》（注册号：1000001003534）。

3、2003 年 8 月，迁址、变更名称、法定代表人等

2003 年 7 月 9 日，公司股东会作出决议，同意：（1）根据上海的经济发展和公司战略，公司注册地从北京迁移至上海，公司的办公地址从北京东城区东直门大街 14 号保利大厦迁至上海浦东南路 528 号证券大厦北塔 26 楼；（2）公司名称由“保利旅游投资集团有限公司”变更为“保利上海集团有限公司”；（3）公司增加经营范围，具体内容按照上海市工商局的规定进行；（4）公司根据以上内容相应修改公司章程。

2003 年 7 月 10 日，保利集团及保利科技就上述变更事项签署了新的公司章程。

2003 年 7 月 10 日，公司董事会作出决议，同意：根据公司章程，选举贺平为公司董事长，公司董事长为法定代表人。

2003 年 8 月 29 日，上海市工商局向公司换发了新的《企业法人营业执照》（注册号：3100001007132）。

4、2006 年 5 月，变更股东、名称、经营范围等

2005 年 9 月 6 日，公司股东会作出决议，同意：（1）保利集团及保利科技分别将所持有的公司 82%和 18%国有股权转让给保利（香港）房地产发展有限公司（以下简称“保利香港发展”）；（2）转让价格为人民币 58,500 万元，其中保利集团 47,970 万元、保利科技 10,530 万元；（3）公司名称变更为保利置业有限公司，主营业务为房地产投资、开发、经营；（4）免去贺平公司法定代表人职务，免去公司原董事会成员职务，由转让后的新股东重新任职。

2005 年 10 月 21 日，保利集团、保利科技及保利香港发展签署了《保利上海集团有限公司 100%出资额有偿转让合同》，保利集团及保利科技分别将所持有的保利上海集团有限公司 82%和 18%国有股权转让给保利香港发展。保利香港发展就上述变更事项签署了新的公司章程，并签署了委派书，委派李世亮为董事长、公司法定代表人。

2006 年 3 月 10 日，保利上海集团有限公司董事会作出决议，同意：（1）保利集团及保利科技分别将所持有的保利上海集团有限公司 82%和 18%国有股权转让给保利香港发展；（2）转让后公司名称由“保利上海集团有限公司”变更为“保利置业有限公司”，公司性质由国内合资变更为外商独资；（3）公司经营范围变更为“从事房地产投资、开发、经营；建造、出租、出售各类房屋（涉及许可经营的凭许可证经营）”；（4）修改后的公司章程；（5）公司董事长为李世亮；（6）李世亮为公司法定代表人。

2006 年 3 月 15 日，上海市外国投资工作委员会出具《关于同意外资并购保利上海集团有限公司的批复》（沪外资委批【2006】575 号），批准：（1）同意保利集团及保利科技分别将所持有的保利上海集团有限公司 82%和 18%国有股权转让给保利香港发展，转让价格分别为 47,970 万元人民币和 10,530 万元人民币；（2）股权转让后，保利上海集团有限公司变更为外商独资企业；（3）同意投资方签署的公司新章程；（4）公司投资总额为 3 亿元人民币，注册资本为 1 亿元人民币；（5）公司名称变更为保利置业；

（6）经营范围为从事房地产投资、开发、经营；建造、出售、出租各类房屋；（7）法定地址为上海市浦东新区浦东南路 528 号；（8）经营期限 50 年。

2006 年 3 月 21 日，上海市人民政府向公司签发了《中华人民共和国台港澳侨投资企业批准证书》(批准号：商外资沪独资字【2006】0776 号)。

2006 年 5 月 29 日，上海市工商局于向公司换发了《企业法人营业执照》(注册号：企独沪总字第 041301 号)。

5、2007 年 3 月，变更法定代表人

2006 年 7 月 15 日，公司董事会作出决议，同意：（1）公司章程修改案；（2）由于李世亮先生因病过世，由张振高先生担任公司法定代表人、董事长职务。

同日，公司股东保利香港发展就上述事项签署了公司章程修改案。

2007 年 3 月 6 日，上海市工商局向公司换发了《企业法人营业执照》(注册号：企独沪总字第 041301 号)。

6、2007 年 5 月，发行人变更经营范围

2007 年 5 月 24 日，上海市工商局换发了新的《企业法人营业执照》(注册号：企独沪总字第 041301 号)，经营范围变更为“从事房地产投资、开发、经营；建造、出租、出售各类房屋；房地产经纪及相关咨询服务（涉及行政许可的凭许可证经营）”。

7、2007 年 10 月，增加注册资本与投资总额

2007 年 4 月 28 日，公司董事会作出决议，同意：（1）公司注册资本由 1 亿元人民币增加到 2 亿元人民币，公司投资总额由 3 亿元人民币增加到 4 亿元人民币，资金来源由保利香港发展以港币现汇投入进行增资；（2）修改公司章程相应条款。

2007 年 4 月 28 日，公司股东保利香港发展签署了公司章程修改案。

2007 年 6 月 26 日，上海市外国投资工作委员会出具了《关于保利置业有限公司增资及修改章程的批复》（沪外资委批【2007】2746 号），批准：（1）同意保利置业的投资总额从 3 亿元人民币增至 4 亿元人民币，净增 1 亿元人民币；注册资本从 1 亿元人民币增至 2 亿元人民币，净增 1 亿元人民币，以现汇投入。自批准之日起 1 个月内缴付

增资部分的 20%。（2）同意公司投资方因上述变更而对公司章程部分相关条款所做的修改，其它未修改条款继续有效。

2007 年 7 月 3 日，上海市人民政府就上述变更事项向公司换发了《中华人民共和国台港澳侨投资企业批准证书》(批准号：商外资沪独资字【2006】0776 号)。

2007 年 9 月 20 日，大信会计师事务所出具了《验资报告》(编号：大信沪验字【2007】第 028 号)，经审验，截至 2007 年 9 月 12 日止，保利置业已收到全体股东缴纳的新增注册资本合计人民币 100,000,000 元(壹亿元整)，各股东以资本出资人民币 100,000,000 元；截至 2007 年 9 月 12 日止，变更后的累计注册资本人民币 200,000,000 元，实收资本人民币 200,000,000 元。

2007 年 10 月 31 日，上海市工商局向公司换发了《企业法人营业执照》(注册号：310000400353977)。

8、2007 年 11 月，变更法定代表人

2007 年 9 月 29 日，公司董事会作出决议：（1）同意雪明先生担任公司法定代表人、董事长职务。

2007 年 11 月 13 日，上海市工商局向公司换发了《企业法人营业执照》(注册号：310000400353977)。

9、2008 年 4 月，增加注册资本与投资总额

2008 年 1 月 8 日，公司董事会作出决议：（1）同意公司注册资本由 2 亿元人民币增加到 6.3 亿元人民币，公司投资总额由 4 亿元增加到 8.3 亿元人民币，资金来源由保利香港发展以港币现汇投入进行增资。（2）同意修改公司章程相应条款。

同日，公司股东保利香港发展签署了公司章程修改案。

2008 年 2 月 5 日，上海市外国投资工作委员会出具了《关于保利置业有限公司增资的批复》（沪外资委批【2008】396 号），批准：（1）同意公司的投资总额从 4 亿元人民币增至 8.3 亿元人民币，注册资本从 2 亿元人民币增至 6.3 亿元人民币，新增 4.3 亿元人民币注册资本由公司投资方保利香港发展以等值港币现汇出资，应在公司营业执

照变更前缴清新增注册资本。（2）同意公司章程的相关条款因此次增资所作的相应修改，章程其余条款未修改部分继续有效。

2008 年 3 月 21 日，上海市人民政府向公司换发了《中华人民共和国台港澳侨投资企业批准证书》（批准号：商外资沪独资字【2006】0776 号）。

2008 年 4 月 11 日，大信会计师事务所出具了《验资报告》（编号：大信沪验字【2008】第 009 号），经审验，截至 2008 年 4 月 2 日止，公司已收到全体股东缴纳的新增注册资本合计人民币 430,000,000 元（肆亿叁仟万元整），各股东以资本出资人民币 430,000,000 元；截至 2008 年 4 月 2 日止，变更后的累计注册资本人民币 630,000,000 元，实收资本人民币 630,000,000 元。

2008 年 4 月 15 日，上海市工商局向公司换发了《企业法人营业执照》（注册号：310000400353977）。

10、2008 年 5 月，变更公司名称

2008 年 3 月 24 日，公司董事会作出决议：（1）同意公司名称由“保利置业有限公司”变更为“保利置业集团有限公司”。（2）同意修改后的公司章程。

同日，公司股东保利香港发展签署了新的公司章程。

2008 年 4 月 22 日，上海市人民政府向公司换发了《中华人民共和国台港澳侨投资企业批准证书》（批准号：商外资沪独资字【2006】0776 号）。

2008 年 5 月 9 日，上海市工商局向公司换发了《企业法人营业执照》（注册号：310000400353977）。

11、2009 年 11 月，增加注册资本与投资总额

2009 年 7 月 28 日，公司董事会作出决议：（1）同意公司注册资本由 6.3 亿元人民币增加到 13 亿元人民币，公司投资总额由 8.3 亿元增加到 15 亿元人民币，资金来源由保利香港发展以港币现汇投入进行增资。（2）同意修改公司章程相应条款。

同日，公司股东保利香港发展签署了公司章程修正案。

2009 年 8 月 19 日，上海市商务委员会出具了《市商委关于同意保利置业集团有限公司增资的批复》（沪商外资批【2009】2760 号），批复如下：（1）同意公司的注册

资本从 6.3 亿元人民币增至 13 亿元人民币，净 6.7 亿元人民币；投资总额从 8.3 亿元人民币增至 15 亿元人民币，净增 6.7 亿元人民币。新增注册资本由投资方保利香港发展以等值港币现汇出资，在公司营业执照换发之日前缴。（2）增资后，保利香港发展出资 13 亿元人民币，占公司注册资本的 100%。（3）同意公司投资方于 2009 年 7 月 28 日签署的公司章程修正案。

2009 年 8 月 20 日，上海市人民政府向公司换发了《中华人民共和国台港澳侨投资企业批准证书》（批准号：商外资沪独资字【2006】0776 号）。

2009 年 11 月 4 日，大信会计师事务所出具了《验资报告》（编号：大信沪验字【2008】第 0025 号），经审验，截至 2009 年 10 月 26 日，公司已收到全体股东缴纳的新增注册资本合计人民币 670,000,000 元（陆亿柒仟万元整），各股东以资本出资人民币 670,000,000 元；截至 2009 年 10 月 26 日止，变更后的累计注册资本为人民币 1,300,000,000 元，实收资本为人民币 1,300,000,000 元。

2009 年 11 月 9 日，上海市工商局向公司换发了《企业法人营业执照》（注册号：310000400353977）。

12、2010 年 1 月，吸收合并深圳保利投资有限公司

2009 年 3 月 3 日，公司与深圳保利投资有限公司（以下简称“深圳保利”）签署了《保利置业集团有限公司与深圳保利投资有限公司关于吸收合并的协议》，协议主要约定：（1）公司吸收深圳保利而继续存在，深圳保利解散；（2）合并后的公司名称为“保利置业集团有限公司”，公司住所为“上海市浦东南路 528 号北塔 26 楼”，公司法定代表人为“雪明”；（3）合并后，公司投资总额为人民币 16 亿元，注册资本为人民币 13.5 亿元。保利香港发展以货币出资 130,000 万元，占出资比例的 96.3%；保利（香港）房地产开发有限公司以货币出资 5,000 万元，占出资比例的 3.7%；（4）根据《外商投资企业合并与分立的规定》，合并后，深圳保利的债权债务由合并后的公司承继。

2009 年 3 月 3 日，公司董事会作出决议：（1）同意《保利置业集团有限公司与深圳保利投资有限公司关于吸收合并的协议》；（2）同意保利置业集团按法律法规要求配合提供审批登记机关所需有关办理吸收合并事宜的文件资料。

2009 年 3 月 3 日，公司股东保利香港发展签署了股东决定通过以上事项。

2009 年 8 月 26 日，保利香港发展与保利（香港）房地产开发有限公司签署了新的公司章程。

2009 年 9 月 21 日，上海市商务委员会出具了《市商委关于同意保利置业集团有限公司吸收合并深圳保利投资有限公司的批复》（沪商外资批【2009】3178 号），批复如下：（1）同意公司吸收合并深圳保利。吸收合并后保利置业集团存续，深圳保利解散，其债权债务全部由存续的保利置业集团承担；（2）吸收合并后，存续的公司投资总额为人民币 16 亿元，注册资本为人民币 13.5 亿元，其中保利香港发展以货币出资 13 亿元，占注册资本的 96.3%，保利（香港）房地产开发有限公司以货币出资 0.5 亿元，占注册资本的 3.7%；（3）吸收合并后公司的注册地址为：上海市浦东南路 528 号北塔 26 楼；（4）吸收合并后公司经营起始期限为原保利置业的经营年限，为 50 年；（5）同意吸收合并后投资方于 2009 年 8 月 26 日签署的公司章程。

2009 年 9 月 22 日，上海市人民政府向公司换发了《中华人民共和国台港澳侨投资企业批准证书》（批准号：商外资沪独资字【2006】0776 号）。

2009 年 12 月 28 日，大信会计师事务所出具了《验资报告》（编号：大信沪验字【2009】第 0029 号），经审验，截至 2009 年 12 月 25 日，保利置业集团已收到深圳保利移交的资产、负债清册，以股权换取股权的方式折合新增吸收合并注册资本（实收资本）合计人民币伍仟万元；截至 2009 年 12 月 25 日止，合并后的累计注册资本为人民币 135,000 万元，实收资本为人民币 135,000 万元。

2010 年 1 月 4 日，上海市工商局向公司换发了新的《企业法人营业执照》（注册号：310000400353977）。

13、2011 年 2 月，发行人增加注册资本与投资总额

2010 年 6 月 2 日，发行人股东会作出决议：（1）同意公司注册资本由 13.5 亿元人民币增加到 22 亿元人民币，公司投资总额由 16 亿元增加到 24.5 亿元人民币，增资款由公司股东双方根据所持股比例以港币现汇投入；（2）同意因增资修改公司章程相应条款。

同日，公司全体股东签署了公司章程修正案。

2010 年 6 月 17 日，上海市商务委员会出具《市商委关于同意保利置业集团有限公司增资的批复》（沪商外资批【2010】1557 号），批复如下：（1）同意保利置业集团的投资总额由 16 亿元人民币增至 24.5 亿元人民币，注册资本由 13.5 亿元人民币增至 22 亿元人民币，新增 8.5 亿元人民币注册资本由公司的投资方保利香港发展以等值港币现汇缴付 8.186 亿元人民币，保利（香港）房地产开发有限公司已等值港币现汇缴付 0.314 亿元人民币，新增注册资本应在公司新营业执照换发前缴付 20%，余额在 2 年内缴清；（2）增资后，保利香港发展出资 21.1855 亿元人民币，占公司注册资本的 96.3%，保利（香港）房地产开发有限公司出资 0.8145 亿元人民币，占注册资本的 3.7%；（3）同意公司投资方于 2010 年 6 月 2 日签署的公司章程修正案。

2010 年 6 月 23 日，上海市人民政府向公司换发了《中华人民共和国台港澳侨投资企业批准证书》（批准号：商外资沪独资字【2006】0776 号）。

2011 年 2 月 16 日，大信会计师事务所出具了《验资报告》（编号：大信沪验字【2011】第 0007 号），经审验，截至 2010 年 7 月 1 日，保利置业集团已收到全体股东缴纳的新增注册资本合计人民币 850,000,000 元（捌亿伍仟万元整），各股东以资本出资人民币 850,000,000 元；截至 2010 年 7 月 1 日止，变更后的累计注册资本为人民币 2,200,000,000 元，实收资本为人民币 2,200,000,000 元。

2011 年 2 月 23 日，上海市工商局向公司换发了《企业法人营业执照》（注册号：310000400353977）。

14、2019 年 2 月，变更法定代表人

2019 年 2 月 20 日，发行人股东会作出决议：（1）同意张炳南担任公司董事、董事长、法定代表人；（2）同意雪明不再担任公司董事长、法定代表人职务。

2019 年 2 月 22 日，发行人完成上述股东会决议中法定代表人变更的工商信息登记，上海市市场监督管理局向公司换发了《企业法人营业执照》（注册号：310000400353977）。

（三）实际控制人变动情况

发行人的控股股东是保利（香港）房地产发展有限公司，实际控制人是中国保利集团有限公司。

三、发行人股东情况

截至本募集说明书摘要签署之日，发行人股东持股情况如下表所示：

表 4-3：发行人股东持股情况

股东名称	金额（万元）	持股比例
保利（香港）房地产发展有限公司	211,855.00	96.30%
保利（香港）房地产开发有限公司	8,145.00	3.70%
合计	220,000.00	100.00%

四、发行人控股股东及实际控制人基本情况

（一）发行人控股股东情况介绍

截至本募集说明书摘要签署之日，保利（香港）房地产发展有限公司持有发行人 96.30% 股权，是发行人的控股股东。

1、控股股东基本情况

公司名称：保利（香港）房地产发展有限公司

注册资本：1 港元

设立日期：2005 年 8 月 29 日

注册地址：FLAT/RM 2503 ADMIRALTY CTR TOWER I 18 HARCOUT RD Hong Kong

2、控股股东主要财务数据

截至 2021 年 3 月末，保利（香港）房地产发展有限公司资产总额 44.36 亿港元，负债总额 56.53 亿港元，权益总额-12.17 亿港元。2020 年，保利（香港）房地产发展有限公司收入总额 0 港元，净利润 5.58 亿港元。

3、所持发行人股权质押情况

截至本募集说明书摘要签署之日，保利（香港）房地产发展有限公司所持有的发行人股权未被质押，也不存在争议。

（二）发行人实际控制人情况介绍

截至本募集说明书摘要签署之日，保利（香港）房地产发展有限公司持有保利置业 96.30%的股权，保利（香港）房地产开发有限公司持有保利置业 3.70%股权，中国保利集团有限公司分别间接持有保利（香港）房地产发展有限公司、保利（香港）房地产开发有限公司 100%股权。因此，中国保利集团有限公司为发行人的实际控制人。

1、实际控制人基本情况

公司名称：中国保利集团有限公司

法定代表人：张振高

注册资本：200,000 万元

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

控股股东：国务院国有资产监督管理委员会

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。）

中国保利集团有限公司系国务院国有资产监督管理委员会管理的大型中央企业，于 1992 年经国务院、中央军委批准组建。30 多年来，保利集团已形成以国际贸易、房地产开发、轻工领域研发和工程服务、工艺原材料及产品经营服务、文化艺术经营、民用爆炸物品产销及服务、信息与通讯技术、丝绸相关产业、金融业务为主业的发展格局，业务遍布国内 100 余个城市及全球近 100 个国家。目前保利集团控股上市公司 7 家，分别为：保利发展控股集团股份有限公司（股票代码：600048.SH）、保利置业集团有限公司（股票代码：00119.HK）、保利文化集团股份有限公司（股票代码：03636.HK）、保利联合化工控股集团股份有限公司（股票代码：002037.SZ）、保利物业服务股份有

限公司（股票代码：06049.HK）、中国海诚工程科技股份有限公司（股票代码：002116.SZ）、长飞光纤光缆股份有限公司（股票代码：601869.SH, 06869.HK）。

2、实际控制人主要财务数据

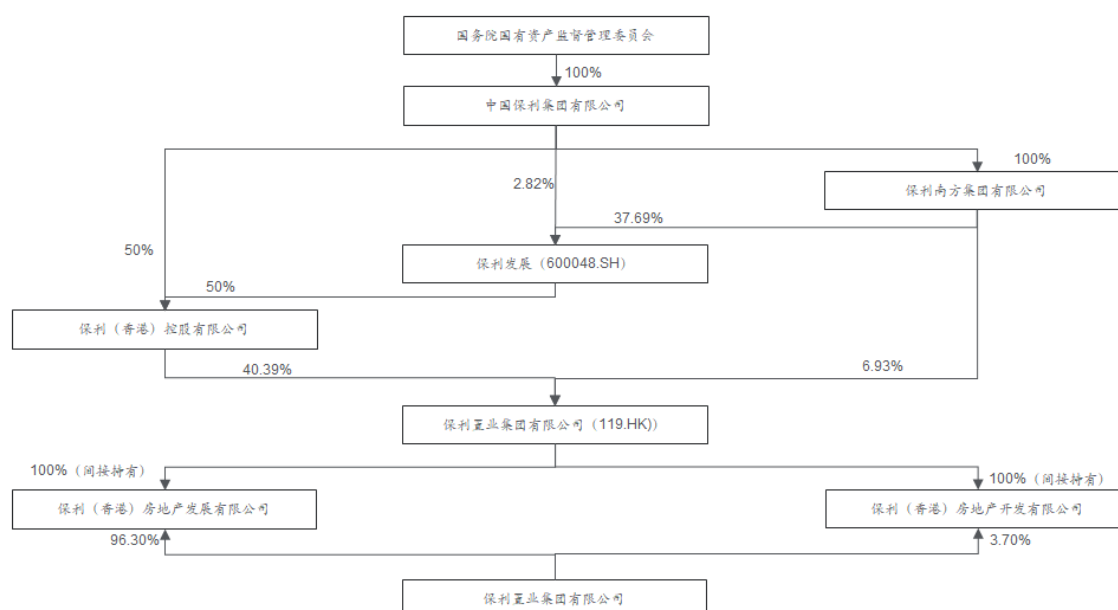
截至 2021 年 3 月末，保利集团资产总额 15,704.85 亿元，负债总额 12,408.93 亿元，权益总额 3,295.92 亿元。2020 年度，保利集团收入总额 4,007.00 亿元，净利润 440.37 亿元。保利集团 2020 年财务报表经过审计。

3、所持发行人股权质押情况

截至本募集说明书摘要签署之日，发行人实际控制人保利集团间接持有的发行人股权未被质押，也不存在争议。

（三）公司的股权控制关系结构图

截至 2021 年 3 月 31 日，发行人股权结构如下：



五、发行人重要权益投资情况

（一）发行人子公司情况

截至 2021 年 3 月 31 日，发行人直接持股的全资及控股一级子公司共 30 家、二级子公司共 118 家，其中一级子公司基本情况如下：

表 4-4 发行人直接持股的全资及控股一级子公司

单位：万元，%

序号	公司名称	注册地	注册资本	持股比例	业务性质
1	广西保利置业集团有限公司	南宁	25,000.00	100.00	房地产
2	北京花园别墅有限公司	北京	9,165.61	51.39	房地产
3	保利云南置业有限公司	昆明	18,000.00	100.00	房地产
4	保利贵州置业集团有限公司	贵阳	20,000.00	100.00	房地产
5	重庆保利小泉实业有限公司	重庆	8,000.00	51.00	房地产
6	保利置业集团（上海）投资有限公司	上海	58,000.00	100.00	房地产
7	上海梦苑房地产有限公司	上海	500.00	100.00	房地产
8	上海保利金鹏置业有限公司	上海	2,000.00	50.10	房地产
9	深圳市保利房地产开发有限公司	深圳	10,000.00	100.00	房地产
10	海南保利置业有限公司	万宁	5,000.00	100.00	房地产
11	惠州保利龙胜房地产开发有限公司	惠州	10,000.00	80.00	房地产
12	湖北保利投资有限公司	武汉	10,000.00	100.00	房地产
13	深圳市保利文化广场有限公司	深圳	15,000.00	100.00	房地产
14	保利置业集团黑龙江有限公司	哈尔滨	5,000.00	100.00	房地产
15	湖北保利置业有限公司	武汉	10,000.00	100.00	房地产
16	保利山东置业集团有限公司	济南	34,000.00	100.00	房地产
17	德清保利置业有限公司	德清	26,266.50	100.00	房地产
18	保利（苏州）置业有限公司	苏州	160,000.00	100.00	房地产
19	保利百货商业管理有限公司	上海	50,000.00	100.00	房地产
20	湖北保利建筑工程有限公司	武汉	12,000.00	100.00	房地产
21	上海保利物业酒店管理集团有限公司	上海	5,000.00	100.00	物业管理
22	广东保利置业有限公司	广州	30,000.00	100.00	房地产
23	广州保利置业有限公司	广州	10,180.00	51.00	房地产
24	深圳前海凯远资产管理有限公司	深圳	400.00	100.00	投资
25	北京保利微芯科技有限公司	北京	1,000.00	100.00	科技推广和

序号	公司名称	注册地	注册资本	持股比例	业务性质
					应用服务业
26	浙江保利置业有限公司	宁波	10,000.00	100.00	房地产
27	上海盛淦置业有限公司	上海	100.00	100.00	房地产
28	太仓盛淦商务咨询有限公司	上海	100.00	100.00	商务服务业
29	太仓隆淦商务咨询有限公司	上海	100.00	100.00	商务服务业
30	苏州悦威置业有限公司	苏州	5,000	100.00	商业服务业

（二）发行人一级子公司财务情况

发行人一级子公司最近一年的财务情况如下：

表 4-5 发行人一级子公司最近一年的财务情况

单位：万元

序号	公司名称	2020 年 12 月 31 日			2020 年度	
		总资产	总负债	所有者权益	营业收入	净利润
1	浙江保利置业有限公司	446,328.02	445,782.21	545.81	-	-449.73
2	德清保利置业有限公司	65,127.38	27,302.89	37,824.49	49,202.30	-1,247.10
3	保利贵州置业集团有限公司	903,733.91	1,017,996.01	-114,262.09	426,193.86	-16,756.76
4	重庆保利小泉实业有限公司	11,897.99	711.82	11,186.18	414.19	7.75
5	北京保利微芯科技有限公司	951.66	133.32	818.34	415.22	-195.77
6	保利山东置业集团有限公司	1,695,463.94	1,461,210.51	234,253.43	123,692.31	26,440.24
7	保利（苏州）置业有限公司	483,109.33	428,891.59	54,217.74	147,247.74	2,959.70
8	湖北保利置业有限公司	80,573.91	189,217.23	-62,686.07	416.57	-390.58
9	湖北保利投资有限公司	1,151,983.84	910,082.36	241,901.48	275,962.79	51,737.43
10	保利云南置业有限公司	781,894.57	829,167.51	-47,272.94	85,092.78	-29,158.69
11	北京花园别墅有限公司	19,452.04	1,573.56	17,878.48	2,608.55	716.82
12	广西保利置业集团有限公司	2,262,528.61	2,140,838.30	121,690.30	446,933.07	73,327.80
13	上海保利物业酒店管理集团有限公司	435,514.44	408,625.89	26,888.55	104,835.52	8,880.83
14	上海梦苑房地产有限公司	4,016.16	1,552.92	2,463.24	-	67.79
15	保利置业集团（上海）投资有限公司	1,487,040.85	1,136,389.36	350,651.49	128,346.73	-20,490.79

序号	公司名称	2020 年 12 月 31 日			2020 年度	
		总资产	总负债	所有者权益	营业收入	净利润
16	上海保利金鹏置业有限公司	6,586.10	2,876.81	3,709.29	-	32.19
17	上海盛溢置业有限公司	248,594.13	249,036.89	-442.75	-	-542.75
18	保利百货商业管理有限公司	49,948.62	119.20	49,829.41	-	1,075.22
19	深圳市保利文化广场有限公司	199,444.48	153,674.51	45,769.96	7,219.11	2,039.86
20	海南保利置业有限公司	4,941.02	-	4,941.02	-	-0.27
21	深圳市保利房地产开发有限公司	868,397.91	765,569.36	102,828.55	30,793.71	-758.29
22	惠州保利龙胜房地产开发有限公司	25,317.72	3,916.65	21,401.07	2,535.94	-1,737.47
23	广州保利置业有限公司	2,176.98	753.45	1,423.53	2,715.48	318.51
24	广东保利置业有限公司	2,067,121.34	1,853,057.48	214,063.85	208,138.03	33,657.62
25	保利置业集团黑龙江有限公司	771,779.94	310,358.59	17,689.13	606,426.90	165,353.04
26	深圳前海凯远资产管理 有限公司	2,437.01	999.87	1,437.15	717.46	46.26
27	湖北保利建筑工程有限公司	16,155.55	4,437.45	11,718.10	12,768.02	1,765.33
28	太仓盛溢商务咨询有限 公司	100.00	-	100.00	-	0.00
29	太仓隆溢商务咨询有限 公司	100.00	-	100.00	-	0.00
30	苏州悦威置业有限公司	100,082.60	95,129.64	4,952.96	0.07	-47.04

（三）合营和联营公司的情况

截至 2021 年 3 月 31 日，发行人主要合营企业、联营企业共计 10 家，具体情况见下表：

表 4-6 发行人主要合营企业、联营企业情况

单位：万元

序号	公司名称	注册地	持股比例		注册资本	业务性质
			直接	间接		
合营企业						
1	上海盛垣房地产开发有限公司	上海	50%		20,000.00	房地产
2	上海隆奕投资管理有限公司	上海	50%		50,000.00	投资管理、投资咨询、企业管理咨询、自有房屋租赁

序号	公司名称	注册地	持股比例		注册资本	业务性质
			直接	间接		
3	上海隆威投资管理有限公司	上海	50%		10,000.00	投资管理、资产管理、房地产开发经营
4	上海金岚投资有限公司	上海	50%		3,000.00	投资管理、资产管理、房地产开发经营
5	深圳市保诚房地产开发有限公司	深圳		50%	20,000.00	房地产
6	深圳市保达房地产开发有限公司	深圳		50%	20,000.00	房地产
联营企业						
1	济南世茂新纪元置业有限公司	济南		25%	10,000.00	房地产
2	潍坊市中南锦悦房地产开发有限公司	潍坊		30%	5,000.00	房地产
3	苏州宏景置业有限公司	苏州		40%	5,100.00	房地产
4	苏州泮茂置业有限公司	苏州		45%	5,000.00	房地产

（四）发行人合营、联营企业财务情况

发行人合营、联营企业最近一年的财务情况如下：

表 4-7 发行人合营、联营企业最近一年的财务情况

单位：万元

序号	公司名称	2020 年 12 月 31 日			2020 年度	
		总资产	总负债	所有者权益	营业收入	净利润
1	济南世茂新纪元置业有限公司	184,106.92	172,679.91	11,427.01	102,649.48	7,692.75
2	潍坊市中南锦悦房地产开发有限公司	163,334.35	151,826.45	11,507.90	30,353.35	-719.85
3	上海盛垣房地产开发有限公司	282,165.70	85,260.66	196,905.04	204,038.35	38,024.75
4	上海隆奕投资管理有限公司	80,852.85	39,865.25	40,987.60	1,188.90	-3,610.05
5	上海隆威投资管理有限公司	160,512.74	93,196.92	67,315.83	25,808.86	1,986.28
6	上海金岚投资有限公司	266,240.35	268,915.76	-2,675.41	68.57	-3,682.53
7	深圳市保诚房地产开发有限公司	433,964.11	246,805.06	187,159.05	-	221.48
8	深圳市保达房地产开发有限公司	458,440.84	359,549.68	98,891.16	-	-832.64
9	苏州宏景置业有限公司	205,229.68	200,252.44	4,977.24	95,349.11	1,809.03

序号	公司名称	2020 年 12 月 31 日			2020 年度	
		总资产	总负债	所有者权益	营业收入	净利润
10	苏州浒茂置业有限公司	164,921.66	160,511.63	4,410.04	-	-541.28

六、公司治理情况

（一）公司治理结构及运行情况

发行人制定了《保利置业集团有限公司章程》，建立了相对完善的法人治理结构，能够较好地规范公司治理，按科学的方式制定重大经营决策。

1、股东会

公司设股东会，股东会是公司的权力机构。股东会行使以下职权：

- （1）决定公司经营方针和投资方案；
- （2）根据股东推荐，确定公司董事、监事人选。决定有关董事、监事的报酬事项；
- （3）审议批准董事会和监事的报告；
- （4）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- （5）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- （6）对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- （7）对公司合并、分立、解散、清算作出决议；
- （8）决定公司资产的抵押；
- （9）决定对于公司股权的质押；
- （10）决定公司组织机构的变更；
- （11）决定在中国国内设立和终止设立分支机构和办事处；
- （12）修改公司章程；
- （13）股东会认为应由其决定的其他重要事项。

2、董事会

公司设董事会，董事会由五人组成。董事由公司股东共同委派，并经股东会确定。董事任期三年，对股东会负责，行使下列职权：

- （1）召集股东会会议，并向股东会报告工作；
- （2）执行股东会的决议；
- （3）决定公司的经营计划和投资计划；
- （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）制订对于公司股权的质押方案；
- （7）制订公司对外投资的方案；
- （8）制订公司增加或者减少注册资本、发行公司债券的方案；
- （9）制定公司分立、合并、解散或者变更公司形式的方案；
- （10）决定公司内部管理机构的设置；
- （11）决定聘任或解聘公司总经理及其报酬，根据总经理的提名聘任或者解聘公司副总经理、总会计师（财务总监）、总经济师、总工程师并决定其报酬；
- （12）制订公司的基本管理制度；
- （13）确认及审查总经理提出的年度经营报告；
- （14）对总经理、副总经理和财务负责人的任免；
- （15）审议和决议董事、监事提出的方案；
- （16）董事会认为应由其决定其他重要事项。

3、总经理

公司设总经理一名，由董事会决定聘任或解聘，也可由董事长、董事兼任。总经理负责执行董事会决定的各项决议，直接对董事会负责。总经理的具体职责如下：

（1）主持公司的生产经营工作，按照公司的章程，执行董事会会议通过的各项决议、规定和一系列制度，组织公司的生产经营活动；

（2）组织实施公司年度经营计划和方案；

（3）拟订公司的基本管理制度。提交董事会审议，通过后组织实施；

（4）主持制定公司的经营管理规章制度、财务制度、劳动工资制度、职工考勤、奖惩制度等基本管理制度；

（5）提出公司资金筹措、年度预决算草案、基建规划等提交董事会审议批准。监督控制公司的财务收支状况；

（6）按董事会通过的经营目标，组织实施年度经营计划，负责完成董事会提出的各项经济指标；

（7）提出适合公司管理的结构方案，提交董事会审议批准；订立下设部门的职责条例，聘用部门经理，报董事会备案；按董事会通过的有关规定，决定该类人员的工资等待遇、福利奖惩和提升；

（8）向股东会提名公司副总经理、财务总监、总会计师（财务总监）、总工程师、总经济师人选；

（9）拟定公司年度工作报告及其他报告，接受董事们的质询，

（10）按各主管部门的要求提交统计报表；

（11）负责做好其他应做的经营管理工作，全权处理经董事会授权范围内的相关正常业务；为了处理董事会委托的其他事项，以公司的名义签发各种文件。

4、监事

公司不设监事会，设监事一名。由股东保利（香港）房地产发展有限公司推荐人选，并由股东会确定，监事的任期每届为三年。任期届满，连选可以连任。

监事行使下列职权：

（1）检查公司财务；

（2）对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行检查，对违反法律、行政法规、公司章程或者股东会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；

（3）对董事、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；

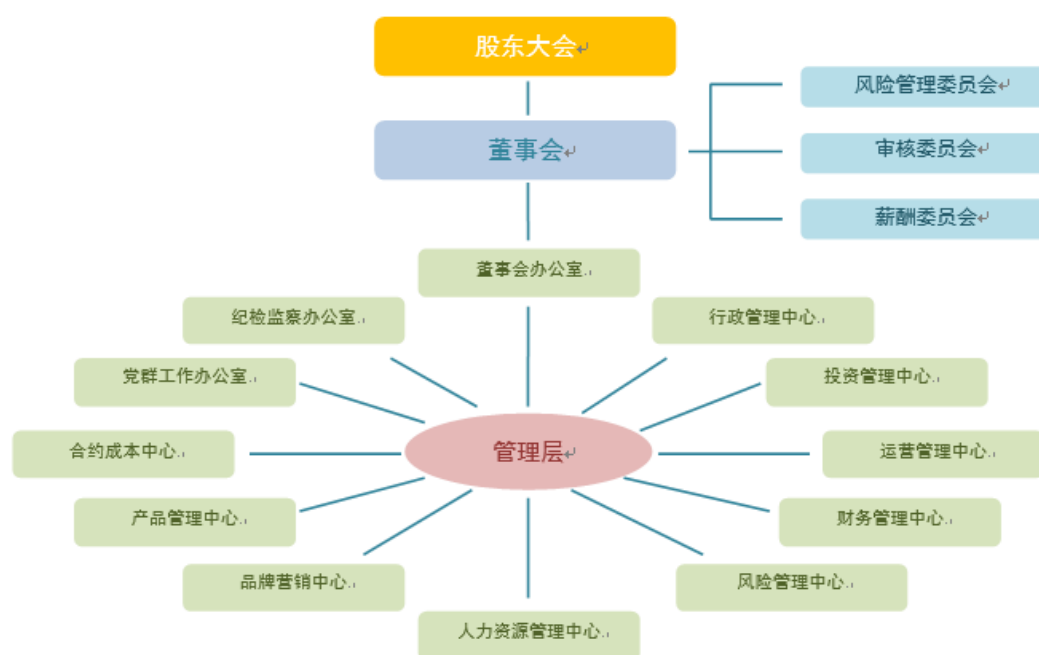
（4）提议召开临时股东会会议；

（5）向股东会会议提出提案。

报告期内，公司股东会、董事会、监事及经营管理机构之间权责明确，均能按照《公司法》、《证券法》和中国证监会、上交所有关法律、法规及部门规章及《公司章程》和相关治理规范性文件规范运行，相互协调和相互制衡、权责明确，保证信息披露透明度，有效确保了公司治理健全、运行规范、决策科学和运营高效。

（二）公司组织机构设置

截至本募集说明书摘要签署之日，公司的组织结构关系如下图所示：



公司自成立以来，按照《公司法》、《证券法》等法律、法规和《公司章程》的要求规范运作。截至本募集说明书摘要签署日，公司拥有完整的组织机构和业务操作团队，负责发行人的整体经营，财务核算独立，各项资产权属明确清晰。

发行人的各职能部门主要职能如下：

1、行政管理中心

围绕公司中心工作、重点工作，开展公司企业文化建设，负责公司对内的新闻宣传工作，管理内部宣传平台，构建企业文化宣传体系；建立健全公司总部办公管理制度，维护公司正常办公秩序，协调总部各中心工作正常运转；编制公司领导人员日程安排，协调和保障公司领导工作及有关活动；负责公司对外联络和公关工作，组织安排公司综合性活动，负责做好信访工作、对外接待、后勤保障等工作；负责总部会议管理，做好会务组织以及相关会议通知、纪要、简报等起草撰写等会务保障；对接中国保利集团等上级管理机构，负责公文管理、车辆管理、行政管理等相关的工作；做好文件批阅流转、领导指示落实到位、信息收集整理传递、上传下达等工作；负责保障公司总部办公环境、办公设施的维护和正常使用，负责公司办公区域管理及安全保卫工作；负责公司总部印章、证照的管理使用工作，监督规范各区域公司及总部各中心（办）的印章管理工作，确保用章安全；负责总部档案及文件资料管理工作，监督、指导各子公司及总部各中心（办）的档案及文件资料管理工作；负责公司车辆的购置、审验、分派、保养等工作，推进公务用车改革方案的执行，为公司领导、各中心提供公务用车服务；负责公司行政物料、办公用品、福利用品等的采购、配置、发放等工作，开展行政资产登记管理、维护保障等工作；完善 OA、档案管理等信息化办公系统，梳理文件传阅、审批流程；统筹公司办公自动化系统、视频会议系统、网络系统、业务系统等各项信息化系统的咨询、选型、建设、推广及日常运维等相关工作；重点做好各项核心业务信息系统、一体化数据平台的开发与优化，实施核心业务系统的巡检；持续跟踪各业务部门的管理需求，为经营管理者提供优化建议，组织实施信息化系统的优化及升级；负责公司网络、服务器和信息系统运行的实时监控，并建立完善的安全机制，确保信息系统安全、稳定运行；负责总部信息化软件、硬件的采购及维护，监督、指导子公司各类信息系统建设运营。

2、投资管理中心

制订及完善投资管理制度及指引手册，监控投资决策程序的合规履行，为重大投资提供决策支持；组织房地产项目投资立项审核，执行公司经营层及上级管理机构决策程序，保证决策意见的落实；对接中国保利集团，根据中国保利集团投资管理等相关规定，完成房地产项目立项上报和备案工作；研究并制定公司投资策略，协助各区域公司开展区域及城市投资策略分析；定期统计公司土地储备变化，监控公司年度拓展计划的完成情况；定期开展房地产项目投资收益摸底工作；探索产业投资新模式，研究产业园区、

长租公寓、特色小镇等业态的可行性，协调相关产业资源，推动项目落实；负责公司企业登记注册、变更、工商年检、资质管理，指导和协助控股公司和参股公司登记注册及变更等工作；负责公司企业国有资产管理、股权转让等工作；负责企业战略规划编制，牵头下属公司董事会材料的审核工作；负责公司制度建设，编制和管理公司企业管理规章制度和修订工作，包括部门内规章制度以及配合其他部门完善相应规章制度，指导子公司制度建设与制度管理工作；制定企业业绩考核体系，参与对下属企业绩效考评；负责公司各项业务数据管理工作，并结合年度预算目标对各项业务数据展开分析并形成报告；负责公司及下属公司各类业务统计报表的汇总、分析，定期汇集、整理有关企业经营管理工作要点、动态等，并按月上报上级公司；负责公司投资项目的产业管理，定期对项目进行业务剖析并提出建议。

3、财务管理中心

跟踪分析宏观经济形势和金融政策，研究各类融资渠道和金融产品，为经营决策提供参考；负责保利置业总部各类直接融资工作，统筹及管理子公司各类融资、担保工作；统筹管理保利置业总部日常资金收支，根据经营需要进行资金安排，保证资金收支平衡，提高保利置业集团资金使用效率；发挥资金管理职能，制定保利置业集团整体与子公司年度资金任务及各专项任务，并进行跟踪、指导、协调和考核；合并保利置业集团财务报表，负责保利置业集团整体年度财务预算及决算工作；结合上级管理机构、外部信息披露及监管要求，以及保利置业集团经营管理需要，提供各类财务报表、报告及财务信息；负责保利置业总部的日常账户处理、报表出具、费用报销和支付审核；负责保利置业集团税务筹划，指导各区域执行税务筹划方案，组织税务自查，控制税务风险；统筹实施资产整合、处置方案，负责发行债券、证券化等相关工作；以财务指标为核心，对保利置业集团、各区域项目运营情况进行监控、预警和分析，负责行业对标企业财务分析；组织项目盈利规划编制与审核工作，对项目盈利规划实施动态监管；参与和指导保利置业集团及各子公司重大收并购项目；统筹保利置业集团国有产权登记管理工作；配合保利置业集团整体信息化建设，负责财务条线信息化工作，推进中心信息化建设；统筹保利置业集团财务人员培训管理，定期举办财务培训会、交流会和区域总会计师述职。研究委派区域总会计师制度，加强财务队伍建设。

4、人力资源管理中心

根据公司发展规划和经营需求,编制保利置业人力资源年度工作计划和中长期发展规划,并跟踪落实;修订和完善保利置业人力资源管理制度、工作流程和权责划分,并督导执行;优化公司组织架构,编制管理制度体系和岗位职责等;修订完善领导人员管理制度,开展保利置业干部选用、考核、考察、任免、调配、交流工作;制订公司后备人才管理制度,实施公司后备人才选拔与培养;进行领导干部兼职、干部履职待遇与业务支出等备案管理工作;协助开展干部个人有关事项申报工作;实施保利置业因公出国(境)报批管理、人员政治审查;按照干部管理权限,实施干部因私出国(境)审批备案管理、因私出国(境)证件管理;开展保利置业干部人事档案的审核、管理工作;制定公司薪酬管理制度并指导落实,指导子公司优化薪酬分配机制,实施公司工资总额管理;制定公司员工绩效管理制度体系,组织实施员工绩效管理;制定公司福利管理制度,统筹员工社会保险福利、企业年金计划管理;结合公司中长期人才需求,制定人员配置规划,统筹招聘工作;制定公司员工培训制度,优化培训体系,实施公司人才培训计划,建立和完善培训体系和人才培养机制,做好人才选拔、申报、管理和保障工作;统筹劳动关系管理,按照员工管理权限,指导各公司实施劳动合同管理,办理员工入职、调职、借调、离职、退休等手续;开展保利置业全系统人力资源信息化管理工作,开发建设、管理运行信息系统平台,提高人力资源管理科学化、信息化、规范化水平;统筹公司人事信息管理,完成公司各项人事信息统计、分析与上报工作;负责保利置业职称管理工作;指导、检查、督促下属企业做好人力资源管理工作。

5、品牌营销中心

指导各区域营销计划、年度销售预算、营销费用预算、货量分析、产成品去化、新项目首次开盘定价、大宗交易、项目价格重大调整、项目推售计划重大调整等销售事项;负责保利置业品牌建设管理,制定对外传播策略及媒体关系维护,实现品牌统筹发声。梳理保利置业产品线,协同传播提升品牌价值;制定保利置业客户关系战略,监控全周期客户关系节点,建设保利置业悠悦会会员体系。通过项目满意度调查的考核,提升开发公司、物业公司服务质量;执行保利置业持有资产的管理战略,推进持有物业的全流程运营管理,制定并考核年度资产运营任务目标,实现资产盘活、保值增值;负责宏观、城市市场研究,研判行情周期、整体战略布局,探索创新运作模式。统计分析公司销售数据,研究客户属性;监控营销费用预算及使用情况,加强营销供应商招投标规范。充分发挥营销费用投入的作用及效果,合理控制营销成本。

6、产品管理中心

总部的产品管理职能聚焦四大板块：产品标准化、创新研发、技术管理和工程管理。工作分为若干子模块，结合具体项目进行技术管控，力争实现技术管理工作切实可控，进而提升项目运营。

（1）产品标准化

统一标准化公司产品线,对产品的技术管控要求、建造标准和配置要求等进行统一的规定,并指导各区域推广运用;统筹集团产品标准化工作,组织标准化文件的编制和标准化工作在集团的落地运用,对各项目标准化工作进行全面检查;对集团各区域的其他技术标准化工作,如技术人员配置、技术管理流程等进行统一要求,并对各区域的该部分工作内容进行监督或备案;调研和掌握市场住宅产品发展趋势,对集团内外部优秀产品进行总结和分析,形成不同类型的产品、部品数据库,供集团内项目选用。

（2）创新研发

分析研究行业内产品发展形势,对产品类型、风格及发展趋势进行研究,研发新的应用产品,充实公司产品线和产品模块;组织开展概念地产模式研究;组织开展新技术、新工艺、新材料、节能环保产品的研究,并将工艺成熟、经济可靠的适用技术在集团范围内推广应用;组织开展公司产品主题的研发、落地和进阶,塑造有特色、有市场、有反响的精品产品。

（3）技术管理

统筹制定符合公司相关产业发展需求的产品标准,组织编制各业务板块的技术标准,如:住宅、商业(购物中心、邻里中心、社区超市等)、酒店、养老、教育、长租公寓等产品、技术标准,并在新项目中督促落实;负责对公司各类项目(含重点项目、新进城市项目、产城融合项目、产业结合项目、普通项目)进行各类技术方案(立项、启动会、方案等)评审,并对区域公司技术图纸进行抽检;组织对公司各类项目(含重点项目、新进城市项目、产城融合项目、产业结合项目、普通项目)的关键节点设计验收(示范区、交付等)工作,并对区域公司设计变更进行抽检;建立和完善设计合格供方库、供方评价与淘汰管理机制;监督各区域执行合格供方管理;组织各区域公司对项目竣工后产品开展总结、评价,对已完成产品的设计缺陷、过程中的变更进行总结分析;负责

各区域的项目设计管理跟踪工作，跟进区域公司设计管理各项制度及流程执行情况，并将重要制度、流程、成果在集团备案；配合集中采购工作，编制相关技术标准及材料选型。

（4）工程管理

制定集团层面统一的工程管理制度及流程；负责各区域的工程项目管理跟踪管理工作，跟进区域公司工程管理各项制度及流程执行情况，并将重要制度、流程、成果在集团备案；制定公司的施工品质规划，统一公司的交付标准及工程流程；制定项目标准工期，对各项目计划执行情况动态监控与考核。

7、成本合约中心

负责成本及合约管理体系建设。负责对成本、招采、合约及供方管理等工作开展所需的制度及流程体系的建设、维护、更新及检查；负责制定置业集团成本管理制度、招标采购管理办法、工程合同管理办法、工程供方管理办法等各项制度和要求，明确成本管理权限，完善大额合同、重大变更等审批机制；督促、指导各区域公司建立完善成本及合约管理制度；跟踪、检查执行情况；整合区域公司资源，推动建造成本管控、集中采购、合约及供方管理的研究及实施；组织对公司成本、招采、合约及供方管理等工作的战略规划；组织对区域公司的成本、招采、合约及供方的管理水平、执行情况进行检查及考核；负责处理上级管理部门交办的成本管理、集中采购、合约及供方管理等相关的工作。负责集团层级集中采购工作实施，监督并考核区域公司的集中采购工作；组织对公司的供方实施管理，建立从入库、履约、交付等全过程的评价体系，形成系统的激励、淘汰管理机制；组织对供应链上下游进行调研及整合，为公司的投资决策提供依据；统筹公司成本、招采、合约及供方管理的信息体系及系统的建设、维护及更新工作，实施系统数据巡检，组织日常及专项的数据统计分析工作，提高成本及采购信息化管控水平；跟踪了解成本、招采、合约及供方管理的最新动态，研究业内先进企业专业管理水平、队伍建设等情况，汇总相关信息。及时跟踪、研究国家及地方有关成本及合约管理的政策和法律法规，为公司决策提供科学依据；推进成本合约管控标准化。制定和采用各类统一合同范本，编制各类成本管理操作程序模板或工作指引，推动成本管理标准化。

8、董事会办公室

负责与监督机构及政府机关联系工作（港交所、公司注册处、商业登记处、发债人牌照部、股份过户处等）；负责筹备董事会、股东会及审核委员会的一切事宜，并保管会议记录及其它有关文件；编制中期、年度业绩报告及各类公告、通函等；负责香港及 BVI 公司的日常管理事务；负责跟踪了解董事会有关决议执行落实情况，并将有关情况向董事会汇报；负责办理董事会及各专门委员会的日常事务；负责为董事履职提供工作支持；按香港上市规则及公司法负责组织草拟和修订公司治理相关规则和文件；负责办理规范董事会建设的相关工作；负责维护股东及投资者关系；负责公司分红、派息等股权事务管理，办理有关法律手续；购股权制定及管理；负责上市公司的合规管理及讯息披露；协助编制年报及中期报告；草拟公告及通函；草拟董事及股东会议纪录；筹备董事及股东会议；呈报公司文件予联交所、公司注册处及商业登记处等政府机构；研究香港联合交易所《上市条例》、香港证监会《证券条例》、特区政府《公司法》的更新对集团的影响，及时上报保利控股及保利置业董事会，并在公司管制政策上做出相应调整。

9、运营管理中心

统筹房地产区域公司年度经营任务及专项经营计划的编制和下发，监督执行情况，建立动态运营分析和风险预警机制；重点关注并管控各项目开发关键节点及计划的执行，并建立配套的风险预警及绩效考核机制；统筹修订房地产区域公司年度绩效考核方案，实施年度绩效考核；编制运营专业条线年度考核方案，实施年度考核及专业线培训；配合财务管理中心实施公司盈利规划管理；落实项目盈利规划相关计划、销售的动态更新、动态预测和动态调整；定期开展经营情况分析，保证重要经营信息的及时传递，对各公司重难点项目和各地区经营形势进行监控。对于重难点项目，制定并实施专项管控办法；组织项目启动会审核工作，监督落实相关审核意见；协调营销管理中心指导各地营销计划、营销费用预算、货量分析、销售签约、产品品牌审核、新项目首次开盘定价、项目价格重大调整、项目推售计划重大调整等事项；协调营销管理中心制定和执行公司客户关系战略，完成置业集团及子公司客户管理体系及监督体系的建设、完善及维护；协调营销管理中心监控交付、维修、投诉等重点工作，实施全国满意度调查，并将成果运用于绩效考核、产品改进与流程再造；协调产品管理中心组织子公司实施工艺及建造标准的检查与考核；组织对新技术、新材料、新工艺的研究、考察与总结，完善相关标准体系；协调产品管理中心建立和完善总部及各区域的工期标准、施工质量标准及监督体系，动态修正标准工期要求；总结公司质量管理经验教训，完善施工质量管理体系；组织子

公司开发进度、施工质量、维保质量的检查与考核；协调风控中心建设和完善总部及各区域的安全文明标准及监督体系；组织安全生产文明施工检查与考核；总结公司安全生产文明施工管理经验，完善安全文明生产管理体系；对接并配合上级管理机构完成相关安全生产检查工作；协调产品及成本管理中心建立和完善设计及工程合格供方库、供方评价与淘汰管理机制；监督各区域、各子公司执行合格供方管理；协调产品管理中心负责地产开发项目的标准化制定工作；协调产品管理中心负责地产开发项目产品的设计强条（指引）的研究，编制及更新；协调产品管理中心配合集团采购工作，编制相关的技术标准及材料选型；负责维护及更新和房地产运营相关的信息系统。

10、党群工作办公室

宣传贯彻党的路线方针政策，组织落实上级党委的重要指示和工作部署；负责建立和完善公司党建工作相关制度；推进党建工作科学化管理体系建设，包括党建考核评价体系、基层党组织述职评议等，推动党建工作责任制的落实；研究提出加强和改进公司党建工作的意见建议；负责制定党建、团青、工会及企业文化年度工作计划，对公司下属单位党建、团青、工会工作及企业文化建设进行考核、检查、指导、监督；负责公司党委中心组学习、领导班子民主生活会、承担学习型党组织建设相关工作；负责组织公司党内重大主题教育；负责公司思想政治工作，围绕中心工作做好员工的思想政治工作；负责党的基层组织建设、党员队伍建设、党务工作人员队伍建设；负责组织公司党组织和党员评选表彰活动，推进党务公开工作；负责各级党组织情况、党员情况、党务工作者和党费的数据统计和上报工作；负责基层党建工作的调研总结和经验交流，创新和改进党建工作的方式方法；负责组织开展党建思想政治工作研究，组织好课题研究和推广工作；负责组织开展公司精神文明创建活动，组织各种主题的先进人物和先进集体表彰活动；协助公司党委、团委、工会制定思想建设和企业文化宣传内容，策划组织内部宣贯；负责组织开展职工劳动竞赛和职工素质教育，开展争创“四个一流”职工队伍建设活动；负责公司定点扶贫、对外捐赠和参与社会公益事业活动；组织企业职工的扶贫帮困和访贫问苦工作；负责公司工会、职代会、共青团工作；负责公司的企务公开工作；组织开展群众性的文化体育活动；维护职工利益及职工队伍稳定；负责机关工会工作，组织机关员工的春游秋游、文体活动、节假日慰问和有关福利等工作；负责公司统战管理工作；与人力资源管理中心配合做好公司总部离退休人员管理工作，指导下属企业离退休人员管理工作。

11、风险管理中心

负责公司风险、合规、法务、审计、安全监察组织体系建设，负责公司违规经营投资责任追究体系建设；根据相关法律法规，制定公司风险管理、合规、法务、审计、安全监察工作的各项规章制度并执行；负责制定本中心的工作规划、计划，并组织实施，编写中心总结、报告；负责上级单位的各类审计检查以及本公司外部机构审计事务的沟通协调工作；负责向公司专业委员会进行工作汇报，完成其下达的工作任务；负责组织实施公司主要子公司领导人员（法定代表人）经济责任审计、对下属企业单位实施内部审计，并对各类审计问题进行后续跟踪，督促公司各部门、各下属公司进行整改；根据公司战略规划、架构调整及业务变化情况，组织更新内部控制体系文件。负责组织实施公司内部控制体系建设评价工作。组织开展公司核心业务流程的内部控制审计工作；评估与监控公司经营法律风险，对公司重大项目或经济活动进行法律防范措施及提供解决方案，维护法律事务的内外关系；负责公司制度、经营相关的合同文本资料的合法规范及监督管理；负责组织开展公司重大决策风险评估，提出公司重大风险管理解决方案，并负责该方案的组织实施和对该风险的日常监控；负责公司违规经营投资责任追究规定落实情况检查及违规经营投资行为的调查和责任认定；负责公司安全生产工作的日常管理、监察、考核和评价；负责公司安全生产重大问题的协调和处理。参与、组织公司安全生产事故的调查、分析与处理；负责公司节能减排工作、环境保护工作；负责与集团公司的风险管理、审计、法务、合规、安全监察相关对接工作。

12、纪检监察办公室

负责公司纪委的日常工作，指导下属企业的纪检监察工作，建立健全公司纪检监察组织体系；负责制定公司纪检监察工作的规章制度、工作计划，并组织实施和检查落实；组织开展党风廉政建设责任制工作，统筹标准设置、监督检查和责任落实，督促各级领导干部执行“一岗双责”要求，组织签订责任书，筹备和组织公司纪检监察工作会议；组织开展反腐倡廉宣传教育工作，组织开展党章、党规和党纪学习，宣传贯彻上级单位纪检相关会议、文件精神，指导各下属企业开展党风廉政宣传教育活动；督导各单位认真落实党的各项方针政策，监督党规党纪遵守、廉洁从业、“三重一大”决策、八项规定、反“四风”等工作执行情况，贯彻落实监督执纪“四种形态”，对违规违纪党员和其他人员实施问责；负责群众信访举报的受理工作，按公司干部管理权限，受理、查办管辖企业、

党组织及其领导人员的违纪、违规问题；负责受理党员和群众的申诉控告；协助公司党委组织、协调、参与内部巡察工作。

（三）发行人内部管理制度的建立及运行情况

公司高度重视制度建设，根据《企业内部控制基本规范》等法律法规的要求，颁布了一系列内部控制制度。同时，公司对内部控制的完整性、合理性及有效性进行了自我评价。公司内审法务部负责内部控制评价的具体组织实施工作。

公司主要内部制度如下：

1、会计核算制度

公司根据相关法律法规、《企业会计准则》和财务报告的内控应用指引，结合房地产行业的行业特性和公司自身的房地产经营特点，制定了《保利置业集团有限公司商业中心会计核算办法指引》、《保利置业经营性物业会计核算办法指引》等制度，建立了行之有效的会计核算体系。公司在会计核算方面设置了合理的岗位分工，规定了各个岗位的工作权限，配备了与公司发展相适应的财务人员，保证了会计核算工作合理有效运行。

2、财务管理制度

为进一步加强企业管理，控制成本费用，提高经济效益和管理水平，根据国家有关法律、法规相关制度规定，结合保利置业的实际情况，公司制定了《置业集团会计核算办法指引》、《保利置业集团有限公司商业中心会计核算办法指引》、《保利置业集团有限公司写字楼会计核算办法指引》、《保利置业经营性物业会计核算办法指引》和《保利置业集团有限公司内部资金管理办法》等会计核算管理办法，从而规范会计核算、资金管理、债权债务管理、存货管理、固定资产管理、收入成本费用和利润分配管理、财务报告管理、财务预算管理、投融资及对外担保管理、税收事项、外部审计等经营活动。

3、内部资金管理规定

根据保集字【2006】48号“关于进一步加强集团资金管理的意见的通知”文件精神，并结合公司实际情况、保利置业集团有限公司“财务资助管理办法”及香港联合交易所之上市规则，特制订《保利置业集团有限公司内部资金管理有关规定》。同时根据 2016

年“营改增”税制改革进行修订。该制度明确了预算资金管理、资金调动管理规定、项目融资管理规定等内容。

4、投资者关系管理制度

为加强保利置业集团有限公司与投资者和潜在投资者之间的沟通，增进投资者对公司的了解，进一步完善公司治理结构，实现公司价值最大化和股东利益最大化，根据《公司法》、《证券法》、公司章程及其它相关法律、法规和规定，结合公司实际情况，制定了《保利置业集团有限公司投资者关系管理制度》。该制度明确了投资者关系管理负责人及其职责、投资者关系管理职能部门及其职责等内容。

5、关联交易管理制度

为保利置业集团有限公司及控股子公司的关联交易行为，提高规范运作水平，保护公司和全体股东的合法权益，根据有关法律法规和公司章程等有关规定，制定了《保利置业集团有限公司关联交易管理制度》。该制度明确了关联人及关联交易的认定、关联交易披露及决策程序、关联交易披露范围及关联交易定价等内容。

6、信息披露管理制度

为加强保利置业集团有限公司信息披露事务管理，提高信息披露管理水平和质量，切实维护公司和投资者的合法权益，依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》等法律、法规、规章的有关规定，结合公司实际情况，制定了《保利置业集团有限公司信息披露管理制度》。该制度明确了公司信息披露的基本原则、信息披露的内容范围、信息披露的审批程序、保密措施和处罚及责任划分等内容。

7、对外担保管理制度

为了保护投资者的合法权益，规范保利置业集团有限公司的对外担保行为，有效控制公司对外担保风险，确保公司资产安全，根据《公司法》、《中华人民共和国担保法》、《证券法》、和其他相关法律、法规、规范性文件及公司章程等有关规定，特制定《保利置业集团有限公司对外担保管理制度》。该制度明确了公司对外担保的决策权限、对外担保申请的受理及审核程序、对外担保的日常管理及持续风险控制等内容。

（四）公司独立运营情况

自成立以来，公司严格按照《中华人民共和国公司法》和《公司章程》规范运作，逐步建立健全公司的法人治理结构，在业务、人员、资产、机构、财务等方面与控股股东、实际控制人相互独立，公司具有独立完整的业务及自主经营能力。具体情况如下：

1、业务独立

公司业务独立于控股股东、实际控制人及其控制的其他企业，拥有独立完整的市场拓展、生产和销售系统，独立开展业务，不依赖于控股股东或其它任何关联方。

2、人员独立

公司制定了独立的人事及工资管理制度，并设有独立的人事、工资管理体系。公司独立聘用除高级管理人员外的其他公司员工，其他公司员工的工资、劳保及福利均由发行人独立发放；公司董事、监事及高级管理人员的选聘均根据《中华人民共和国公司法》等法律法规和《公司章程》的规定，通过合法程序进行。

3、资产独立

公司拥有独立于控股股东的生产经营场所，拥有独立完整的资产结构，拥有独立的生产系统和配套设施、土地使用权、房屋所有权等资产，拥有独立的采购和销售系统，不存在公司资产被控股股东违规占用而损害公司利益的情形。

4、机构独立

发行人法人治理结构完善，董事会和监事依照相关法律、法规和《公司章程》规范运作，各机构均依法独立行使各自职权。公司根据经营需要设置了相对完善的组织架构，制定了一系列规章制度，对各部门进行明确分工，各部门依照规章制度和部门职责行使各自职能。

5、财务独立

公司设立了专门的财务机构，制定了规范的财务管理制度，建立了独立完整的财务核算体系，进行独立核算和财务决策。

近三年及一期，发行人不存在任何资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用，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况。

七、公司董事、监事及高级管理人员基本情况

（一）董事、监事及高级管理人员任职情况和任职资格

截至本募集说明书摘要签署之日，发行人有董事 5 名，非董事高级管理人员 6 名，基本情况如下表所示：

表 4-8 发行人董事、监事及高级管理人员任职情况

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期
张炳南	董事长	男	48	2018 年 12 月起	无
王健	董事、总经理	男	48	2018 年 12 月起	无
雪明	董事	男	58	2005 年 12 月起	无
韩清涛	董事	男	59	2007 年 9 月起	无
叶黎闻	董事、副总经理、总会计师	男	50	2005 年 12 月起任董事；2009 年 9 月起任副总经理；2016 年 7 月起任总会计师	无
竺伟荣	副总经理	男	58	2009 年 9 月起	无
吴光明	副总经理	男	58	2007 年 9 月起	无
贡毅敏	纪委书记	男	54	2015 年 1 月起	无
万宇清	副总经理	男	44	2016 年 7 月起	无
刘忱	副总经理	男	43	2019 年 11 月起	无
潘治平	助理总经理	男	53	2009 年 9 月起	无

发行人董事、监事、高级管理人员的任职符合《中华人民共和国公司法》及《公司章程》的规定。

（二）董事、监事及高级管理人员简历

截至本募集说明书摘要签署之日，公司现任董事、监事、高级管理人员的简历如下：

1、董事简历

张炳南：男，中国国籍，西安交通大学产业经济学博士，高级编辑（正高级）。2018 年 12 月加入本公司，现任保利（香港）控股有限公司董事、总经理，保利置业集团有

限公司（119）董事会主席、执行董事，保利置业集团有限公司（上海）党委副书记、董事长等职务。

王健：男，中国国籍，华南理工大学建筑学硕士研究生，高级工程师。2018 年 12 月加入本公司，现任保利（香港）控股有限公司董事，保利置业集团有限公司（119）执行董事、总经理，保利置业集团有限公司（上海）董事、总经理等职务。

雪明：男，中国国籍，北京林业大学林业经济管理博士，高级经济师。2005 年 12 月加入本公司，现任中国保利集团有限公司党委常委、副总经理，保利（香港）控股有限公司董事长，保利置业集团有限公司（119）执行董事，保利置业集团有限公司（上海）党委书记、董事等职务。

韩清涛：男，中国国籍，西安交通大学管理工程硕士研究生、中南财经政法大学高级工商管理硕士，副教授。2007 年 9 月加入本公司，现任保利（香港）控股有限公司董事，保利置业集团有限公司（119）董事会副主席、执行董事，保利置业集团有限公司（上海）党委副书记、董事等职务。

叶黎闻：男，中国国籍，北京大学工商管理硕士。2005 年 12 月加入本公司，现任保利（香港）控股有限公司总会计师，保利置业集团有限公司（119）执行董事、副总经理，保利置业集团有限公司（上海）党委委员、董事、副总经理、总会计师，保利金控（上海）企业发展有限公司董事长等职务。

2、高级管理人员简历

王健：详见“1、董事简历”。

叶黎闻：详见“1、董事简历”。

竺伟荣：男，中国国籍，北京大学国际关系硕士研究生，讲师。2009 年 7 月加入本公司，现任保利（香港）控股有限公司副总经理，保利置业集团有限公司（119）执行董事、副总经理，保利置业集团有限公司（上海）党委委员、副总经理，保利置业集团北京地区党委书记，保利大厦有限公司董事长，北京花园别墅有限公司董事长，北京保利星数据光盘有限公司董事长，北京保利微芯科技有限公司董事长等职务。

吴光明：男，中国国籍，东北大学管理工程硕士，美国利伯堤大学工商管理哲学博士，高级经济师。2007 年 9 月加入本公司，现任保利置业集团有限公司（119）副总经

理，保利置业集团有限公司（上海）党委委员、副总经理，广西保利置业集团有限公司党委书记、董事长，保利贵州置业集团有限公司董事长等职务。

贡毅敏，男，中国国籍，哈尔滨工程大学船舶与海洋工程博士，工程师。2015 年 1 月进入本公司，现任保利置业集团有限公司（上海）党委委员、纪委书记。

万字清：男，中国国籍，中南财经政法大学高级管理人员工商管理硕士，长江商学院高级管理人员工商管理硕士，清华大学五道口金融学院工商管理硕士。2007 年 9 月进入本公司，现任保利置业集团有限公司（119）副总经理，保利置业集团有限公司（上海）党委委员、副总经理，广东保利置业有限公司董事长，浙江保利置业有限公司党委书记、董事长等职务。

刘忱：男，中国国籍，中山大学国际工商管理专业硕士研究生，会计师。2019 年 11 月加入本公司，现任保利置业集团有限公司（119）副总经理，保利置业集团有限公司（上海）副总经理。

潘治平：男，中国香港籍，香港城市大学财务管理硕士，香港会计师公会会计师，英国特许公认会计师公会资深会计师。2009 年 10 月加入本公司，现任保利置业集团有限公司助理总经理，保利置业（香港）有限公司董事、总经理，保利金控（上海）企业发展有限公司董事、总经理，保利控股财金有限公司董事、总经理，深圳前海凯远资产管理有限公司董事、总经理等职务。

（三）董事、监事及高级管理人员的兼职情况

表 4-9 董事、监事及高级管理人员的兼职情况

任职人员姓名	单位名称	是否关联单位	担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	是否领取报酬津贴
雪明	中国保利集团有限公司	是	党委常委	2010.03	无	否
			副总经理	2009.06		
	保利（香港）控股有限公司	是	董事长	2016.07	无	否
	保利置业集团有限公司（香港）	是	执行董事	2006.04	无	是
	保利置业集团有限公司	是	党委书记	2008.11	无	否
			董事	2005.12		
张炳南	保利（香港）控股有限公司	是	董事	2018.12	无	否
			总经理	2018.12		

任职人员姓名	单位名称	是否关联单位	担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	是否领取报酬津贴
	保利置业集团有限公司（香港）	是	董事会主席、执行董事	2018.12	无	是
	保利置业集团有限公司	是	党委副书记	2019.02	无	否
			董事长	2018.12		
王健	保利（香港）控股有限公司	是	董事	2018.12	无	否
	保利置业集团有限公司（香港）	是	执行董事	2018.12	无	是
			总经理	2018.12		
	保利置业集团有限公司	是	董事	2018.12	无	否
			总经理	2018.12		
韩清涛	保利（香港）控股有限公司	是	董事	2015.01	无	否
	保利置业集团有限公司（香港）	是	董事会副主席、执行董事	2018.12	无	是
	保利置业集团有限公司	是	党委副书记	2014.09	无	否
		是	董事	2007.09		
	深圳前海凯远资产管理有限公司	是	董事长	2016.08	无	否
	保利智方股权投资基金管理（深圳）有限公司	是	董事长	2018.11	无	否
叶黎闻	保利（香港）控股有限公司	是	总会计师	2007.09	无	否
	保利置业集团有限公司（香港）	是	执行董事	2006.11	无	是
			副总经理	2003.07	无	
	保利置业集团有限公司	是	董事	2005.12	无	否
			副总经理	2009.09	无	
			总会计师	2016.07	无	
	保利金控（上海）企业发展有限公司	是	董事长	2018.07	无	否
竺伟荣	保利（香港）控股有限公司	是	副总经理	2006.11	无	否
	保利置业集团有限公司（香港）	是	执行董事	2016.07	无	是
			副总经理	2016.07	无	
	保利置业集团有限公司	是	副总经理	2009.09	无	否
	保利大厦有限公司	是	董事长	2015.09	无	否
	北京花园别墅有限公司	是	董事长	2015.09	无	否
	北京保利星数据光盘有限公司	是	董事长	2016.01	无	否
吴光明	北京保利微芯科技有限公司	是	董事长	2019.07	无	否
	保利置业集团有限公司（香港）	是	副总经理	2016.07	无	否
	保利置业集团有限公司	是	副总经理	2007.09	无	否

任职人员姓名	单位名称	是否关联单位	担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	是否领取报酬津贴
	广西保利置业集团有限公司	是	董事长	2009.12	无	是
	保利贵州置业集团有限公司	是	董事长	2015.05	无	否
贡毅敏	保利置业集团有限公司	是	纪委书记	2015.01	无	是
万宇清	保利置业集团有限公司（香港）	是	副总经理	2016.07	无	否
	保利置业集团有限公司	是	副总经理	2016.07	无	否
	广东保利置业有限公司	是	董事长	2015.09	无	是
	浙江保利置业有限公司	是	董事长	2019.10	无	否
刘忱	保利置业集团有限公司（香港）	是	副总经理	2019.11	无	否
	保利置业集团有限公司	是	副总经理	2019.11	无	是
潘治平	保利置业集团有限公司（香港）	是	助理总经理	2009.10	无	否
		是	财务总监	2007.08	无	否
	保利财务有限公司	是	董事	2016.11	无	否
	保利置业（香港）有限公司	是	董事、总经理	2019.06	无	是
	保利金控（上海）企业发展有限公司	是	董事、总经理	2019.06	无	无
	保利控股财金有限公司	是	董事、总经理	2018.07	无	无
	深圳前海凯远资产管理有限公司	是	董事、总经理	2019.06	无	无

（四）董事、监事及高级管理人员持有发行人股份和债券的情况

截至 2021 年 3 月 31 日，发行人董事、监事及高级管理人员未持有发行人发行的股份及债券。

八、公司主营业务情况

（一）发行人主营业务总体经营情况

1、发行人营业收入分析

近三年及一期，发行人营业收入分业务类别构成情况如下表所示：

表 4-10 发行人营业收入分业务类别构成情况

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								
房地产销售收入	116,479.24	69.45	2,317,603.80	93.57	2,273,331.15	93.29	1,896,242.96	92.94
租赁收入	6,494.08	3.87	25,045.66	1.01	33,995.10	1.40	28,408.85	1.39
工程施工收入	-	-	3,773.23	0.15	3,146.39	0.13	2,640.18	0.13
酒店经营收入	3,853.05	2.30	11,015.05	0.44	16,466.83	0.68	6,669.83	0.33
物业收入	23,692.29	14.13	86,311.23	3.48	79,521.91	3.26	78,788.11	3.86
球场经营收入	-	-	221.82	0.01	147.37	0.01	314.67	0.02
其他收入	318.74	0.19	2,616.84	0.11	2,211.79	0.09	1,322.63	0.06
其他业务								
租赁收入	5,797.35	3.45	8,988.50	0.36	10,714.47	0.44	8,537.70	0.42
其他业务收入	11,084.45	6.61	21,398.10	0.86	17,307.21	0.71	17,362.56	0.85
合计	167,719.20	100.00	2,476,974.24	100.00	2,436,842.24	100.00	2,040,287.49	100.00

发行人主要从事房地产销售、自持物业经营和物业管理等业务。近三年及一期，发行人营业收入分别为 2,040,287.49 万元、2,436,842.24 万元、2,476,974.24 万元以及 167,719.20 万元，受房地产市场宏观调控、拿地节奏及项目开发销售进度等因素的影响，近年来其营业总收入增速放缓，但总体保持稳定上升趋势。

其中房地产销售收入分别为 1,896,242.96 万元、2,273,331.15 万元、2,317,603.80 万元以及 116,479.24 万元，近三年占营业总收入的比例均在 90%以上，近一期占比略有下降，主要为商品房销售收入，系保利置业的核心业务板块；租赁业务收入分别为 28,408.85 万元、33,995.10 万元、25,045.66 万元以及 6,494.08 万元，占营业收入比重为 1.39%、1.40%、1.01%和 3.87%，主要是上海保利广场、深圳保利文化广场、武汉保利广场和贵州国际广场的租金收入；公司物业管理收入分别为 78,788.11 万元、79,521.91 万元、86,311.23 万元和 23,692.29 万元，占公司营业收入比重为 3.86%、3.26%、3.48%和 14.13%，主要为上海保利物业酒店管理集团有限公司、保利贵州物业有限公司、广西保利物业服务集团有限公司和广州保利城物业管理有限公司等发行人子公司的物业管理收入；公司酒店经营收入分别为 6,669.83 万元、16,466.83 万元、11,015.05 万元以及

3,853.05 万元，近三年占比均小于 1%，近一期占比略有上升，主要是保利贵州温泉经营管理有限公司和保利贵州酒店管理有限公司经营的温泉酒店业务收入；工程施工收入为发行人子公司湖北保利建筑工程有限公司承接的项目施工收入；球场经营收入主要为保利贵州体育运动基地有限公司经营的高尔夫球场收入。

公司营业收入中，含少量其他业务收入，该收入主要为房地产开发项目中商铺、办公楼、幼儿园、车位和其他临时用于出租的商业配套等的出租收入。近三年及一期，其他业务收入分别为 25,900.26 万元、28,021.68 万元、30,386.60 万元和 16,881.80 万元，占营业收入比例 1.27%、1.15%、1.22%和 10.07%。

近三年及一期，发行人房地产销售业务收入分地区构成情况如下表所示：

表 4-11 发行人房地产销售业务收入分地区构成情况

单位：万元，%

地区名称	2021 年 1-3 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	收入	占比	收入	占比	收入	占比	收入	占比
上海	8,703.96	7.47	105,621.64	4.56	207,778.27	9.14	191,855.41	10.12
山东	308.61	0.26	118,431.06	5.11	116,836.66	5.14	352,436.13	18.59
广东	109.62	0.09	209,940.14	9.06	166,327.14	7.32	208,075.71	10.97
广西	88,942.26	76.36	440,412.76	19.00	390,021.79	17.16	390,438.38	20.59
北京	-	-	-	-	3,363.33	0.15	3,220.99	0.17
湖北	4,130.23	3.55	270,661.14	11.68	305,013.88	13.42	111,274.09	5.87
苏州	75.12	0.06	146,428.21	6.32	171,777.26	7.56	21,978.62	1.16
浙江	9,616.62	8.26	48,390.94	2.09	53,816.26	2.37	2,410.34	0.13
深圳	2,429.94	2.09	33,001.80	1.42	230,545.18	10.14	78,010.98	4.11
贵州	405.98	0.35	421,508.83	18.19	443,887.93	19.53	347,004.53	18.30
云南	196.08	0.17	83,890.12	3.62	161,828.50	7.12	21,834.12	1.15
黑龙江	1,560.83	1.34	439,317.16	18.96	22,134.95	0.97	167,703.65	8.84
合计	116,479.24	100.00	2,317,603.80	100.00	2,273,331.15	100.00	1,896,242.96	100.00

注：发行人地区分布按照公司内部管理权限，分为 12 个区域。其中广东包括广州和佛山，由广东区域公司统一管理；深圳包括深圳和惠州，由深圳区域公司统一管理。下同。

多年来，公司全面化布局，逐步进入经济较发达的二、三线城市的区域形态。从房地产业务收入的地区结构来看，发行人广西、贵州和黑龙江地区的收入占比较高。受房

地产调控、一线城市获取土地成本偏高等因素影响，上海、深圳地区的收入占比呈现逐年下降的趋势。

2、发行人营业成本分析

近三年及一期，发行人营业成本分业务类别构成情况如下表所示：

表 4-12 发行人营业成本分业务类别构成情况

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								
房地产销售成本	72,595.28	70.96	1,519,045.27	92.62	1,608,486.42	92.69	1,265,908.23	91.81
租赁成本	2,052.41	2.01	8,211.91	0.50	13,777.49	0.79	15,884.55	1.15
工程施工成本	-	-	3,165.89	0.19	2,030.65	0.12	1,658.48	0.12
酒店经营成本	3,723.68	3.64	14,893.60	0.91	13,776.08	0.79	7,058.89	0.51
物业成本	17,382.53	16.99	70,358.95	4.29	70,715.96	4.08	70,769.52	5.13
球场经营成本	-	-	145.39	0.01	127.46	0.01	255.53	0.02
其他成本	133.91	0.13	1,671.92	0.10	1,506.71	0.09	1,321.36	0.10
其他业务								
租赁业务成本	1,827.32	1.79	13,981.50	0.85	19,785.25	1.14	11,783.32	0.85
其他业务成本	4,589.27	4.48	8,604.83	0.52	5,126.30	0.30	4,171.03	0.30
合计	102,304.40	100.00	1,640,079.25	100.00	1,735,332.32	100.00	1,378,810.91	100.00

近三年及一期，发行人营业成本分别为 1,378,810.91 万元、1,735,332.32 万元、1,640,079.25 万元以及 102,304.40 万元，与收入变动方向基本一致，近一年成本略有下降。

对应发行人营业收入情况，发行人营业成本主要是房地产业务成本。近三年，房地产销售业务成本分别为 1,265,908.23 万元、1,608,486.42 万元、1,519,045.27 万元以及 72,595.28 万元，占营业成本比例分别为 91.81%、92.69%、92.62%和 70.96%；物业管理业务成本分别为 70,769.52 万元、70,715.96 万元、70,358.9 万元以及 17,382.53 万元，占营业成本比例分别为 5.13%、4.08%、4.29%以及 16.99%，主要为发行人子公司物业管理费用。

近三年及一期，发行人房地产销售业务成本分地区构成情况如下表所示：

表 4-13 发行人房地产销售业务成本分地区构成情况

单位：万元，%

地区名称	2021 年 1-3 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	成本	占比	成本	占比	成本	占比	成本	占比
上海	5,481.30	7.55	77,707.39	5.12	148,877.85	9.26	133,124.32	10.52
山东	1.58	0.00	60,486.15	3.98	67,488.68	4.20	244,650.28	19.33
广东	13.61	0.02	125,338.09	8.25	104,943.34	6.52	127,510.09	10.07
广西	53,632.03	73.88	261,631.89	17.22	245,348.22	15.25	288,596.28	22.80
北京	-	-	-	-	617.67	0.04	578.01	0.05
湖北	1,729.99	2.38	136,790.06	9.01	197,139.13	12.26	70,195.21	5.55
苏州	21.37	0.03	133,623.59	8.80	126,822.60	7.88	13,574.23	1.07
浙江	9,261.10	12.76	43,473.65	2.86	35,399.32	2.20	787.92	0.06
深圳	710.81	0.98	13,061.15	0.86	88,292.59	5.49	36,221.88	2.86
贵州	335.92	0.46	388,407.61	25.57	411,120.86	25.56	256,929.11	20.30
云南	9.23	0.01	65,901.42	4.34	150,361.69	9.35	13,741.80	1.09
黑龙江	1,398.33	1.93	212,624.28	14.00	32,074.47	1.99	79,999.11	6.32
合计	72,595.28	100.00	1,519,045.27	100.00	1,608,486.42	100.00	1,265,908.23	100.00

从发行人房地产销售业务成本区域结构来看，对应发行人收入地区构成情况，广西、贵州和黑龙江地区的营业成本占比较高。

3、发行人毛利率及毛利润水平分析

近三年及一期，发行人毛利润分业务类别构成情况如下表所示：

表 4-14 发行人毛利润分业务类别构成情况

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								
房地产销售业务	43,883.96	67.09	798,558.54	95.42	664,844.73	94.77	630,334.73	95.29
租赁业务	4,441.67	6.79	16,833.75	2.01	20,217.61	2.88	12,524.30	1.89
工程施工业务	-	-	607.34	0.07	1,115.74	0.16	981.71	0.15

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
酒店经营业务	129.37	0.20	-3,878.55	-0.46	2,690.76	0.38	-389.06	-0.06
物业业务	6,309.76	9.65	15,952.28	1.91	8,805.96	1.26	8,018.59	1.21
球场经营业务	-	-	76.43	0.01	19.91	0.00	59.14	0.01
其他业务	184.83	0.28	944.92	0.11	705.09	0.10	1.27	0.00
其他业务								
租赁业务	3,970.03	6.07	-4,992.99	-0.60	-9,070.78	-1.29	-3,245.62	-0.49
其他业务	6,495.18	9.93	12,793.27	1.53	12,180.91	1.74	13,191.53	1.99
合计	65,414.80	100.00	836,894.99	100.00	701,509.92	100.00	661,476.58	100.00

近三年及一期，发行人毛利润分别为 661,476.58 万元、701,509.92 万元、836,894.99 万元以及 65,414.80 万元，其中，房地产销售业务是发行人毛利润的主要来源，报告期内房地产销售业务的毛利润分别为 630,334.73 万元、664,844.73 万元、798,558.54 万元和 43,883.96 万元。2020 年度毛利润较 2019 年度有明显增幅，主要是 2020 年度公司房地产业务持续扩大，交付楼盘较多所致。

近三年及一期，发行人毛利率分业务类别构成情况如下表所示：

表 4-15 发行人毛利率分业务类别构成情况

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
房地产销售	37.68%	34.46%	29.25%	33.24%
租赁	68.40%	67.21%	59.47%	44.09%
工程施工	-	16.10%	35.46%	37.18%
酒店经营	3.36%	-35.21%	16.34%	-5.83%
物业	26.63%	18.48%	11.07%	10.18%
球场经营	-	34.46%	13.51%	18.80%
其他	57.99%	36.11%	31.88%	0.10%
其他业务	6.24%	25.67%	11.1%	38.40%
合计	39.00%	33.79%	28.79%	32.42%

近三年及一期，发行人主营业务毛利率分别为 32.42%、28.79%、33.79%以及 39.00%，发行人的毛利率总体维持在较高水平。2020 年度毛利润较 2019 年度有明显增幅，主要

是 2020 年房地产销售毛利率较 2019 年有所提高,提升原因系 2020 年结转结构有变化,黑龙江区域房屋销售毛利率较高,该地区结转比例加大。

（二）发行人房地产业务经营情况

1、发行人房地产业务开发资质

截至 2021 年 3 月末,公司下属从事房地产开发的主要项目公司均具备开发资质或暂定资质。主要项目公司房地产开发资质情况如下:

表 4-16 发行人房地产业务开发资质

公司名称	资质描述	证书编号	有效期至
广州东灏房地产开发有限公司	三级	LWQ13100005	2023/3/1
广州保祺房地产开发有限公司	三级	6310075	2023/4/15
佛山市保信置业有限公司	四级	粤佛房开证字第 1303777 号	2023/7/30
广州保悦置业有限公司	暂定	穗建开 HDQ15100021	2021/4/30
佛山市保凯置业有限公司	暂定	粤佛房开证字第 1303946 号	2023/11/26
广西保利房地产有限责任公司	暂定	4501B2430	2021/12/17
广西保利龙湖蓝湾发展有限公司	三级	4501C2426	2021/8/6
南宁市柳沙房地产开发有限公司	暂定	4501L1969	2021/10/26
广西铁投大岭投资有限公司	三级	4501L2554	2022/3/26
广西领新房地产有限公司	暂定	4501L2859	2021/7/2
广西秀程房地产有限公司	暂定	4501L2934	2022/3/30
广西铁投三岸投资有限公司	暂定	4501L7163	2021/12/26
广西铁保房地产有限公司	暂定	4501L7250	2021/9/2
遵义保利置业有限公司	二级	黔房开字 C0369	2023/5/17
贵阳保利郦城房地产开发有限公司	二级	黔房开字 A521100193	2023/5/20
贵阳保利铁投房地产开发有限公司	二级	黔房开字 A0830	2021/6/20
贵阳保利投资房地产开发有限公司	二级	黔房开字 A0783	2021/12/14
黑龙江保利澳娱房地产开发有限公司	二级	黑建房开省直第 374 号	2023/3/27
哈尔滨宝辉房地产发展有限公司	三级	黑建房开哈第 1069 号	2021/5/25
哈尔滨保利鑫房地产开发有限公司	三级	黑建房开哈第 1082 号	2021/8/17
哈尔滨保联房地产开发有限公司	三级	黑建房开哈第 1339 号	2025/7/23
哈尔滨保悦房地产开发有限公司	三级	黑建房开哈第 1345 号	2025/8/25
哈尔滨保利房地产开发有限责任公	二级	黑建房开哈第 117 号	2022/12/13

公司名称	资质描述	证书编号	有效期至
司			
哈尔滨时光里房地产开发有限公司	暂定	黑建房开暂（2020）第 139 号	2021/6/17
哈尔滨星联房地产发展有限公司	三级	黑建房开哈第 1107 号	2021/12/18
哈尔滨众汇房地产发展有限公司	三级	黑建房开哈第 1106 号	2021/12/18
牡丹江保辉置业有限公司	三级	黑建房开牡第 474 号	2024/8/20
湖北保利投资有限公司	一级	建开企【2019】2115 号	2022/12/18
济南保利置业有限公司	二级	012462	2021/9/29
山东保利花园房地产开发有限公司	二级	012462	2021/9/29
山东保利芙蓉房地产开发有限公司	二级	012462	2021/9/29
济南保利房地产开发有限公司	二级	012462	2021/9/29
济南保利城置业有限公司	二级	012462	2021/9/29
山东保利嘉园置业有限公司	二级	012462	2021/9/29
济南保创置业有限公司	二级	012462	2021/9/29
济南保利文昌置业有限公司	二级	012462	2021/9/29
济南盛利置业有限公司	二级	012462	2021/9/29
济南利和置业有限公司	二级	012462	2021/9/29
济南万保盛辉房地产开发有限公司	暂定	162197	2022/1/28
济南世茂新纪元置业有限公司	暂定	16223	2022/2/28
威海保利置业有限公司	三级	63649	2022/3/31
威海利华置业有限公司	暂定	66861	2021/9/30
威海国兴置业有限公司	四级	64116	2022/3/31
淄博贝瑞置业有限公司	暂定	36609	2021/7/14
淄博保利大成置业有限公司	暂定	36608	2021/6/29
山东鲁坤百俊置业有限公司	暂定	1062018(LY)	2021/9/28
潍坊市中南锦悦房地产开发有限公司	四级	74455	2022/12/30
上海保利和佳房地产开发有限公司	暂定	沪房管（嘉定）第 0000466 号	仅作在售项目销售之用
上海保利佳房地产开发有限公司	二级	沪房管开第 01394 号	2022/2/7
上海保利盛茂置业有限公司	暂定	沪房管（宝山）第 0000402 号	仅作在售项目销售之用
上海保利翔佳房地产开发有限公司	暂定	沪房管（嘉定）第 0000476 号	仅作在售项目销售之用
上海盛冠房地产开发有限公司	暂定	沪房管（杨浦）第 0000451 号	仅作在售项目销售之用
上海盛禹房地产开发有限公司	暂定	沪房管（松江）第 0000454 号	仅作在售项目销售之用

公司名称	资质描述	证书编号	有效期至
			用
上海盛樟置业有限公司	暂定	沪房管（奉贤）第 0000665 号	2021/5/14
上海盛力置业有限公司	暂定	沪房管（奉贤）第 0000678 号	2021/11/24
上海盛瀛置业有限公司	暂定	沪房管（崇明）第 0000470 号	2021/10/14
上海隆矩房地产开发有限公司	暂定	沪房管（杨浦）第 0000468 号	仅作在售项目销售之用
深圳市保利置地房地产开发有限公司	四级	深房开字（2017）845 号	长期有效
惠州保利龙胜房地产开发有限公司	四级	粤（博罗）房开证字第 4000034 号	2021/11/15
深圳市雅豪园投资有限公司	三级	深房开字（2017）587 号	长期有效
惠州市保利建业房地产开发有限公司	四级	粤（惠）房开证字第 4200044 号	2021/12/31
惠州市保置放地方开发有限公司	暂定	粤（惠）房开证字第 5000488 号	2021/12/31
苏州瑞茂房地产开发有限公司	暂定	苏州 KF15282	2021/10/17
苏州保利隆威置业有限公司	暂定	苏州 KF09863	2021/6/16
安宁保利房地产开发有限公司	四级	云建房证开字（2019）363 号	2022/2/28
昆明保利房地产开发有限公司	二级	云建房证开字（2019）88 号	2021/11/27
云南美城房地产开发有限公司	三级	云建房证开字（2019）395 号	2022/3/4
安宁保利投资有限公司	四级	云建房证开字（2019）362 号	2022/2/28
保利云南置业有限公司	二级	云建房证开字（2019）394 号	2022/3/4
昆明保喻房地产开发有限公司	暂定	云建房证开字（2020）1749 号	2021/9/12
宁波保隆置业有限公司	暂定	浙开暂 0203-2020-2020-0031 号	2021/10/12
德清保利置业有限公司	三级	浙房湖开字 181203 号	2021/12/3
苏州悦威置业有限公司	暂定	苏州 KF15613	2021/10/12
哈尔滨新区保利房地产开发有限公司	暂定	黑建房开暂（2020）第 290 号	2021/12/8
深圳市保达房地产开发有限公司	四级	深房开字(2020)1840 号	2024/1/28
广州保辉置业有限公司	暂定	粤房开证字暂 0190115	2022/3/30
海南帝港置业有限公司	暂定	万行审（2021）万建房开证暂字第 0006 号	2022/1/26
中交城投富春湾（杭州）置业开发有限公司	暂定	杭房开（富）90 号	2021/9/22

2、房地产开发业务情况

近三年及一期，发行人房地产开发经营情况如下表所示：

表 4-17：近三年及一期发行人房地产开发经营情况

单位：万平方米、亿元

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
新开工面积	35	378	417	393
竣工面积	22	314	304	325
签约销售面积	37	263	236	223
签约销售金额	62	434	419	388

注：销售面积含车库销售面积

近三年及一期，宏观经济市场复杂多变，房地产调控政策总体趋紧，公司积极调整自身的战略方向，以稳健的经营模式主动应对房地产市场可能出现的风险，积极提高项目品质、加快库存去化、对新开工面积进行管控，公司竣工面积和签约销售面积总体保持稳定。

表 4-18：近三年及一期发行人房地产业务分地区经营情况

单位：万平方米、亿元

项目	2021 年 1-3 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	销售面积	签约金额	销售面积	签约金额	销售面积	签约金额	销售面积	签约金额
上海	0.69	2.67	12.66	49.84	20.41	92.72	6.13	48.18
苏州	2.31	5.31	23.90	67.83	9.22	19.81	9.07	22.71
浙江	2.26	5.03	5.09	8.22	22.42	53.13	19.39	53.50
广东	5.83	16.09	24.70	53.48	15.39	34.41	17.62	36.59
深圳	2.04	2.89	22.38	33.05	4.27	5.89	13.17	19.23
贵州	2.71	1.70	25.08	23.06	29.96	30.11	48.51	40.12
广西	7.01	11.95	46.28	78.90	35.00	53.95	28.00	42.71
云南	4.26	6.26	15.64	21.08	3.15	3.67	10.51	15.07
湖北	1.05	1.60	11.32	22.68	25.66	47.00	20.14	35.39
黑龙江	1.76	1.54	19.31	18.80	27.97	32.26	13.81	23.67
山东	6.74	7.39	56.91	57.47	42.15	45.94	36.94	51.22
合计	36.66	62.42	263.27	434.41	235.59	418.89	223.30	388.39

3、报告期内拿地情况

单位：亿元

地块所在地	项目名称	地块名称	土地面积万 m ²	取得时间 年/月	出让金额	截至 2020 年 12 月末 已缴纳 出让金	未来缴纳 出让金计划	资金来源	拟建项目类型
潍坊	潍坊高新宝通街项目	2016-G64	12.09	2018/2	9.46	9.46	/	/	住宅/商业
济南	济南槐荫西客站项目	2018TDGP04R0001/2018TDGP04C0002	12.49	2018/2	14.65	14.65	/	/	住宅/商业/办公
淄博	淄博张店大成 A-3 地块	370303003003GB00011 淄博市 2017（存量）-储张 010 号	6.45	2018/3	3.51	3.51	/	/	住宅/商业
牡丹江	牡丹江东四桥项目	gp2018-09	15.92	2018/4	4.13	4.13	/	/	住宅/商业
宁波	宁波北仑新碶项目	北仑新碶太河路东、恒山路南（新碶档案馆北侧地块）	4.51	2018/4	12.5	12.5	/	/	住宅
佛山	佛山顺德第一人民医院东侧项目	TD2018（SD）XG0007 号地块	2.27	2018/6	7.83	7.83	/	/	住宅/商业
上海	上海嘉定黄渡镇 09A-08 共有产权保障住房项目	黄渡镇 09A-08 地块	4.69	2018/6	2.23	2.23	/	/	保障房
湖州	德清阜溪北侧项目	阜溪街道永平北路西侧、阜溪北侧	4.25	2018/7	4.3	4.3	/	/	住宅
大同	苏地 2018-WG-16 号项目	苏地 2018-WG-16 项目	2.99	2018/7	16.03	16.03	/	/	住宅
哈尔滨	哈尔滨群力 No.2018HT022 项目	230102037030GB00002	4.58	2018/9	7.27	6.91	2022 年缴清	自有资金	住宅/商业
哈尔滨	哈尔滨群力 No.2018HT034 项目	230102037029GB00004	4.54	2018/10	5.91	5.6	2022 年缴清	自有资金	住宅/商业
南宁	南宁领秀前城二期 FL-11、12 地块	450103005209GB00124、450103005209GB00134	4.80	2018/12	8.03	8.03	/	/	住宅/商业
深圳	深圳龙岗龙西五联项目一期	G01119-0097、G01119-0098	3.15	2019/1	13.23	13.23	/	/	住宅
苏州	苏州相城望亭项目	苏地 2019-WG-4 号地块	9.58	2019/6	15.62	15.62	/	/	住宅
苏州	苏州吴中木渎项目	苏地 2019-WG-8 号地块	3.56	2019/6	13.27	13.27	/	/	住宅
广州	广州花都平步大道项目	花都区平步大道以北、芙蓉大道以西 G08-SL2 地块	6.15	2019/11	15.64	15.64	/	/	住宅
佛山	佛山顺德区伦教中央公园旁项目	TD2019（SD）XG0006 号地块	7.53	2019/6	20.71	20.71	/	/	住宅
苏州	苏州高新区浒墅关项目	苏地 2019-WG-26 号地块	4.17	2019/8	13.68	13.68	/	/	住宅
泰安	泰安高铁新区项目	2019-6	8.76	2019/7	7.75	7.75	/	/	住宅

地块所在地	项目名称	地块名称	土地面积万 m ²	取得时间 年/月	出让金额	截至 2020 年 12 月末已缴纳出让金	未来缴纳出让金计划	资金来源	拟建项目类型
昆明	昆明官渡区方旺 283 亩项目	KCGD2018-22、KCGD2018-23、KCGD2018-24、KCGD2018-25、KCGD2018-26-A1、KCGD2018-26-A2、KCGD2018-27	18.89	2019/7	41.23	41.23	/	/	住宅/商业/办公
惠州	惠州惠城区水口中心区项目	01704936	4.20	2019/8	11.53	11.53	/	/	住宅
佛山	佛山顺德区伦教南苑东路以南、教育路以西地块项目	TD2019(SD)XG0007 号地块	3.07	2019/8	7.85	7.85	/	/	住宅
武汉	武汉东西湖径河路项目	P(2019)111 号	6.30	2019/9	12.01	12.01	/	/	住宅
宁波	宁波东部新城以东片区盛梅路项目	东部新城核心区以东片区 C3-3#/4#地块	7.09	2019/9	28.25	28.25	/	/	住宅
广州	广州市花都区商业大道北项目	花都区商业大道北一地块	3.35	2019/11	14.2	14.2	/	/	住宅
武汉	武汉东西湖径西八路项目	P(2019)194 号	4.70	2019/12	8.08	8.08	/	/	住宅
济南	济南槐荫区五里牌坊项目一期	2019TDGP04X0178	4.46	2020/1	10.86	10.86	/	/	住宅/商业/办公
上海	上海奉贤区南桥新城奉贤中学东侧住宅项目	奉贤区奉贤新城 10 单元 03A-02 区域地块	3.09	2020/4	13.65	13.65	/	/	住宅
威海	威海临港区威登学府项目	371002019024GB00257	5.55	2020/5	1.23	1.23	/	/	住宅/商业/公共设施
广州	广州市南沙保利城边角料项目	2020NJY-3 地块	1.57	2020/5	3.28	3.28	/	/	住宅
哈尔滨	哈尔滨平房区东安项目	230108003008GB00036	12.28	2020/6	4.93	4.93	/	/	住宅/商业
广州	广州花都区镜湖大道项目	花都区 J11-XH02 地块	6.90	2020/6	14.4	5.76	2021 年缴清	股东借款	住宅
柳州	柳州市河东区桂柳路北侧项目	450202007005GB12309	5.54	2020/6	5.24	5.24	/	/	住宅/商业
苏州	苏州相城区黄桥广济北路项目	苏地 2020-WG-44 号地块	2.78	2020/7	9.51	9.51	/	/	住宅
威海	威海高区环山路黄家沟项目	371002010014GB00147	8.30	2020/7	5.74	2.93	2021 年缴清	自有资金	住宅/公共设施
宁波	宁波市海曙区鄞奉片区环城南路南侧项目	海曙区鄞奉片区 HS17-04-05a、HS17-04-09a 地块	5.02	2020/7	31.68	22.17	2021 年缴清	自有资金	住宅/商业
上海	上海市崇明区城桥镇 51 号住宅项目	崇明区城桥镇 CMC10303 单元 01A-01A (51 号) 地块	7.99	2020/8	8.62	8.62	/	/	住宅

地块所在地	项目名称	地块名称	土地面积万 m ²	取得时间 年/月	出让金额	截至 2020 年 12 月末已缴纳出让金	未来缴纳出让金计划	资金来源	拟建项目类型
杭州市富阳区	富阳富春湾新城项目	富政储出【2019】12 地块	8.30	2020/9	14.34	14.34	/	/	住宅/商业
宁波	宁波市江北区孔浦小镇 3 号项目	江北区 JB04-03-23、24（孔浦小城镇 3#）地块	4.89	2020/9	24.37	11.94	2021 年缴清	自有资金	住宅
广州	广州市花都区中轴线八地块二项目	花都区花都大道以北、莲山路以东花都中轴线八地块二	6.39	2020/9	22.47	22.47	/	/	住宅
烟台	烟台莱山区宋家庄项目一期	370613003003GB00149/370613003003GB00150	7.22	2020/10	6.46	6.46	/	/	住宅/商业/公共设施
上海	上海市奉贤新城 10 单元南奉公路商住项目	奉贤区奉贤新城 10 单元 04-02 区域地块	2.96	2020/11	12.93	12.93	/	/	住宅/商业
哈尔滨	哈尔滨市松北区广信新城二期项目	三号地： 230109017018GB00223 四号地： 230109017018GB00224 五号地： 230109017018GB00225	20.36	2020/11	13.83	12.74	2024 年缴清	自有资金	住宅/商业
南宁	南宁市良庆区万象大道南侧 123 亩项目	450108100008GB00851、 450108100008GB00852	8.19	2020/12	21.62	10.81	2021 年缴清	自有资金	住宅
武汉	武汉市东西湖区金北一路项目	P(2020)142 号	6.84	2020/12	11.72	11.72	/	/	住宅
昆明	昆明市官渡区省轻工业学校项目	KCGD2020-2-A1、 KCGD2020-2-A2	3.45	2020/12	7.88	1.58	2021 年缴清	股东借款	住宅/商业/办公
苏州	昆山市陆家镇绿地大道北侧住宅地块	陆家镇绿地大道北侧，陈巷路西侧地块	6.98	2020/12	15.93	15.93	/	/	住宅

4、房地产开发业务类型划分

按照上海证券交易所《关于试行房地产行业划分标准的通知》，根据发行人营业收入构成及相关经营情况，确认发行人行业分类为“房地产业”，房地产业务基本情况如下表所示：

表 4-19 房地产业务基本情况

公司名称			保利置业集团有限公司		
是否沪深上市公司			否		
2020 年度营业收入构成			房地产业务收入构成		
构成	金额（万元）	占比（%）	构成	金额（万元）	占比（%）
房地产销售	2,317,603.80	93.57	普通住宅地产	1,959,817.12	84.56
物业管理	86,311.23	3.48	商业地产	235,169.76	10.15
租赁	25,045.66	1.01	其他地产	122,616.92	5.29
酒店经营	11,015.05	0.44			
工程施工	3,773.23	0.15			
销售代理	618.00	0.02			
高尔夫球场经营	221.82	0.01			
其他	32,385.45	1.32			
合计	2,476,974.24	100.00	合计	2,317,603.80	100.00

以上房地产业务收入构成划分参照《关于试行房地产行业划分标准的通知》中关于各类房地产类型的定义，结合房地产收入项目所对应的预售证、房产证的房产性质进行划分。其中，普通住宅地产指房地产企业通过出售、出租或租售结合等方式，将房屋提供给使用者仅用于居住（保障性住宅除外）。商业地产指房地产企业通过出售、出租和租售结合等方式，将房屋提供给使用者用于各种零售、批发、餐饮、娱乐、健身、休闲、办公等经营用途，区别于居住功能为主的普通住宅地产和以工业生产功能为主的工业地产。

5、发行人房地产业务经营模式

A、市场定位及主要产品线

未来公司将继续坚持以房地产开发为主业，在开发规模和产品品质上着力，培育品牌效应；实施对投资物业的整合，实现收入规模的转变与优化。

公司对于房地产业务坚持以住宅类产品为主的开发思路，实行灵活多变的产品策略，继续以滚动开发中高档住宅为主，有选择的持有一线城市核心区位具有高附加值和升值潜力的办公物业。公司也将积极参与保障性住房及住房租赁项目建设，践行中央企业的社会责任。

公司未来拓展总体继续坚持“已进入的、有较大市场容量的城市每年有 3-5 个项目在售，土地储备可供未来 3-5 年发展为目标进行长线布局”。在拓展方向上，坚持已进入区域为主，重点加大上海、深圳、广州等一线城市土地，适度补充部分储备不足的二线城市土地；稳步推进“走出去”战略，加大港澳地区的投资，配合国家战略，布局“一带一路”相关国家和地区，努力扩大在英国的项目投资。

B、采购模式

发行人对工程施工、监理、工程相关咨询类采购采用工程招标方式，招标流程遵循公平、公正、公开的原则，对招标采购过程和结果的审批均严格执行公司有关授权，选择符合公司业务要求的合作伙伴。

材料采购方面，发行人实行“集中采购+区域采购”的管理模式。

集中采购，简称“集采”，即由集团总部牵头组织部分重要材料的集中采购工作，包括电梯、入户门、墙地砖等，集团总部按照国家招投标相关法律法规实行公开招投标，确定多个不同档次的合格供应商，统一核定不同类型材料的集中采购折扣和价格，下属各子公司可根据各自开发项目的档次和类型，直接在集团集采确定的供应商名单中选择供应商并按集采价格采购相应材料。不需再行组织招投标工作。

区域采购，是指没有包含在集采范围内的材料采购，凡单次采购金额超过 30 万元的，均须由区域公司自行组织公开招投标程序，按规定确定供应商及采购价格。

C、销售模式

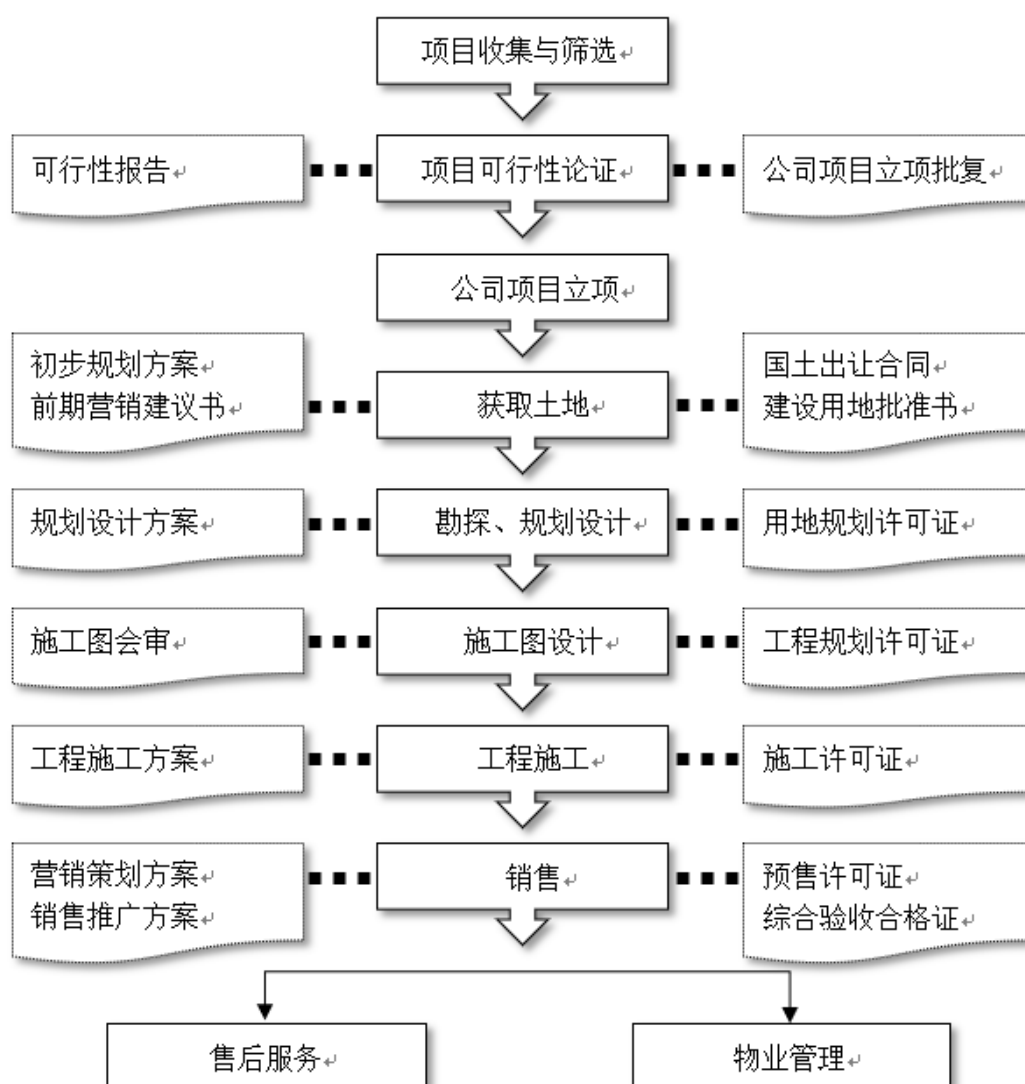
发行人所开发的房地产项目均在合法取得《商品房预售许可证》或《商品房销售许可证》后组织销售。发行人商品住宅销售主要采取自主销售方式。发行人高度重视产品的销售和推广，销售及市场推广团队全程参与房地产开发项目的前期选址、预算规划、项目设计及制定市场推广策略等项目发展的每个主要步骤，以充分掌握产品的特点，并使公司交付的产品切合地方市场喜好及趋势，根据目标市场潜在客户的需求变动调整营销和定价策略，提高产品吸引力及提升议价能力。除自主销售外，发行人少数房地产开发项目也会采用代理销售模式。代理销售模式系由销售代理公司与发行人销售部及项目公司结合市场情况制定销售策略，由选聘的专业销售代理公司进行营销推广和销售。

D、定价模式

发行人每一个项目的开盘定价都经过严格的市场论证。发行人在制定具体项目价格时，都会召开专门的价格评审会，首先综合分析项目的定位，然后根据目前的市场情况、竞争对手的销售价格和销售速度、本项目的蓄客情况、客户价格测试结果和认筹客户的落位情况，确定每一销售单位的定价。

发行人专门制定了销售及定价管理办法，形成了由项目公司营销部门、财务管理部、项目公司总经理、品牌营销部等共同参与的定价决策体系，在定价过程中，公司以市场竞争导向为原则，确定合理的性能价格比，以取得产品价格竞争优势。

6、发行人房地产业务流程



7、发行人收入确认方式

截至 2021 年 3 月末，公司的收入主要包括房地产销售收入、物业出租收入和物业管理收入，主要业务板块的确认原则为：

A、房地产销售收入：在房产完工并验收合格，签订了销售合同，取得了买方付款证明并交付使用时确认销售收入的实现。买方接到书面交房通知，无正当理由拒绝接收的，于书面交房通知确定的交付使用时限结束后即确认收入的实现。对于受托开发的项目，并符合《公司会计准则—建造合同》条件的开发项目，按完工百分比法确认相应的销售收入。完工百分比按照已完工程工作量的比例予以确定。

B、物业出租收入：按与承租方签定的合同或协议规定的承租方付租日期和金额，确认房屋出租收入的实现。如有免租期，则按照整个租赁期确认收入。

C、物业管理收入：在物业管理服务已经提供，与物业管理服务相关的经济利益能够流入公司，与物业管理服务相关的成本能够可靠计量时，确认物业管理收入的实现。

D、工程施工收入：按建造合同的结果能够可靠估计的，根据完工百分比法在资产负债表日确认合同收入。

8、发行人房地产业务主要客户及供应商

发行人的客户主要为个人购房者，相对较为分散。报告期内，不存在向单个客户的销售比例超过同类业务的 50%或严重依赖于少数客户的情形。

近三年及一期，公司以当年实际支付的开发成本及预付账款合计金额计算的前五大供应商采购金额分别为 111,230.88 万元、138,109.84 万元和 385,228.02 万元，分别占公司当年营业成本的 8.07%、7.96%和 23.49%。

表 4-20：2020 年公司前五大供应商情况

序号	供应商名称	采购金额（万元）
1	广东电白建设集团有限公司	114,575.31
2	哈尔滨三建工程有限责任公司	83,613.78
3	中天建设集团有限公司	68,582.42
4	中交第二公路工程局有限公司	67,695.04
5	广东恒辉建设集团股份有限公司	50,761.46
合计		385,228.02

表 4-21：2019 年公司前五大供应商情况

序号	供应商名称	采购金额（万元）
1	哈尔滨三建工程有限责任公司	43,419.83
2	重庆鼎豪建设工程有限公司	26,666.01
3	江苏南通六建建设集团有限公司	26,125.42
4	中国五冶集团有限公司	23,039.99
5	太原市第一建筑工程集团有限公司	18,858.59
合计		138,109.84

表 4-22：2018 年度公司前五大供应商情况

序号	供应商名称	采购金额（万元）
1	中建二局第三建筑工程有限公司	31,092.74
2	中国五冶集团有限公司	25,547.49
3	哈尔滨三建工程有限责任公司	20,632.20
4	四川科隆建设有限公司	18,464.65
5	湖北华盛建设工程有限公司	15,493.81
合计		111,230.88

9、发行人房地产业务合规情况

报告期内，发行人房地产业务不存在被自然资源部及房产管理部门认定的存在闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价的违法违规行为，不存在因土地、房产问题被自然资源管理部门及房产管理部门行政处罚或（立案）调查的情况。

（三）发行人房地产项目情况

发行人房地产项目具体明细如下：

1、发行人房地产完工项目情况

报告期内公司房地产完工项目情况如下表所示：

表 4-23 报告期内公司房地产完工项目情况

序号	项目公司	权益比例	项目位置	项目名称	项目占地面积（平方米）	总建筑面积（平方米）	竣工日期
1	宁波保信置业有限公司	100%	宁波市鄞州区	印江南	129,899	341,976	2018 年
2	宁波保利置业有限公司	100%	宁波市镇海区	宁波保利城	232,727	664,638	2020 年
3	德清保兴置业有限公司	100%	德清	甲第风华府	23,130	49,320	2019 年
4	德清保利置业有限公司	100%	德清	阜溪北项目	42,640	85,281	2020 年
5	武汉常阳润力房地产开发有限公司	100%	武汉市白沙洲	保利上城二、四期	51,313	273,833	2019 年
6	湖北保利普提金置业有限公司	68%	武汉市洪山区铁机村	保利城四期 A 区	44,287	113,330	2019 年
7	苏州保利隆威置业有限公司	100%	江苏省苏州市吴中开发区郭巷街道郭新东路南侧，东安路东侧	观湖国际（P6）	34,627	129,572	2019 年
8	苏州和茂置业有限公司	100%	江苏省苏州市相城区渭塘镇珍珠湖路北、翡翠路东	苏州渭塘项目	56,963	154,959	2020 年
9	苏州保利隆茂置业有限公司	100%	苏州市吴中区郭巷街道郭新东路南侧	观湖国际（P8）	28,024	105,060	2019 年
10	惠州市保利建业房地产开发有限公司	70%	惠州市惠阳区淡水内环路西侧	保利阳光城二、三期	67,014	358,619	2019 年
11	贵阳保利铁投房地产开发有限公司	50%	贵阳市花溪区溪南新区洛平水库	保利溪湖 B3、B4、B5、B6 地块	64,685	296,391	2020 年
12	贵阳保利龙谷房地产开发有限公司	67%	贵阳市乌当区水东路沿线土巴寨、小河口、蔡家寨	贵阳保利春天大道	382,567	620,945	2018 年、2020 年
13	遵义保利置业有限公司	100%	遵义市遵南大道中段西侧	保利未来城市	1,541,861	2,985,718	2020 年
14	济南保利房地产开发有限公司	85%	济南市槐荫区	济南保利中心	89,159	508,072	2018 年
15	济南保利置业有限公司	100%	济南市历城区	济南海德公馆	142,066	433,824	2018 年
16	济南保利城置业有限公司	20%	济南市历下区	济南保利华庭	112,393	418,822	2018 年
17	威海利川置业有限公司	70%	威海市环翠区四方路北、陶	威海红叶谷	44,649	129,483	2018 年

序号	项目公司	权益比例	项目位置	项目名称	项目占地面积（平方米）	总建筑面积（平方米）	竣工日期
			家苑小区西				
18	佛山市保信置业有限公司	100%	佛山市顺德区 顺德新城立交 东北片 5 号地 块	佛山保利中央 公园（顺德新城 项目）	171,753	662,747	2019 年
19	广州保雅置业有限公司	100%	广州市花都区 新华街建设北 路以东	广州花都建设 北路项目	23,256	94,807	2018 年
20	昆明保利房地产开发有限公司	73%	昆明五华区	花开香郡花园	94,165	702,274	2019 年、 2020 年
21	黑龙江保利澳 娱房地产开发 有限公司	58%	哈尔滨松北区	保利水韵长滩 （5）3-6 号地 3、 4 期	84,203	171,736	2020 年
22	哈尔滨星联房地 产发展有限公 司	100%	哈尔滨道里区 群力新区	保利城（四期 五、六号地）	30,780	135,595	2018 年
23	哈尔滨宝辉房地 产发展有限公 司	100%	哈尔滨道里区 群力新区	保利城（五期三 号地二期）	16,603	87,007	2020 年
24	牡丹江保辉置 业有限公司	100%	牡丹江	保利江山悦一 期	95,012	164,132	2020 年
25	广西铁投大岭 投资有限公司	100%	广西南宁青秀 区	领秀前城 FL-03 地块（青秀郡）	69,911	401,737	2019 年
26	广西铁投大岭 投资有限公司	100%	广西南宁青秀 区	领秀前城 FL-31 地块（领秀府）	74,546	378,536	2019 年
27	柳州保利置业 有限公司	100%	广西柳州柳北 区	保利大江郡	169,347	929,060	2019 年
28	上海盛禹房地 产开发有限公 司	50%	上海市松江区 泗泾镇（松江 区泗泾镇泗凤 公路一号 A 地 块）	翡丽公馆	84,090	246,478	2018 年
29	上海保利茂佳 房地产开发有 限公司	100%	上海嘉定区	保利国际广场	151,649	476,202	2018 年
30	佛山市保邑置 业有限公司	100%	佛山市禅城区 同济西路北侧、 汾江中路西侧 地块	佛山禅城项目 （佛山科学技术 学院地块）	27,914	140,110.95	2021 年
31	惠州保利龙胜 房地产开发有 限公司	80%	博罗县	保利山水城二期	116,126	129,513	2021 年
32	湖北保利常阳 置业有限公司	51%	武汉市武昌区	保利江锦	26,592	136,824.00	2021 年

2、发行人在建项目情况

截至 2021 年 3 月末公司房地产在建项目情况如下表所示：

表 4-24 公司房地产在建项目情况

序号	项目公司	权益比例	项目位置	项目名称	项目占地面积（平方米）	总建筑面积（平方米）	预计竣工日期
1	宁波保隆置业有限公司	70%	宁波市海曙区	鄞奉项目	50,164	175,424	2024 年
2	中交城投富春湾（杭州）置业开发有限公司	50%	杭州市富阳区	富阳项目	83,003	304,071	2024 年
3	宁波保嘉置业有限公司	100%	宁波市鄞州区	宁东项目	70,900	189,511	2022 年
4	湖北保利普提金置业有限公司	68%	武汉市洪山区铁机村	保利城四期 B 区、六期 A1 地块	54,832	276,297	2021 年、2024 年
5	武汉常阳润力房地产开发有限公司	100%	武汉市白沙洲	保利上城三期	62,049	364,970	2020 年、2021 年、2022 年
6	武汉保置房地产开发有限公司	100%	武汉市东西湖区	翡丽公馆（又名泾河项目）	62,952	224,772	2022 年
7	武汉保置房地产开发有限公司	100%	武汉市东西湖区	悦公馆（又名泾西八路项目）	46,956	179,018	2022 年
8	苏州瑞茂房地产开发有限公司	51%	苏州市吴中区木渎苏福路南侧、中海苏胥湾东侧	苏州木渎项目	35,589	105,113	2022 年
9	苏州保利房地产开发有限公司	100%	江苏省苏州市吴中区经济开发区东方大道东侧、独墅湖西侧	苏州保利独墅西岸	292,900	376,652	2021 年
10	苏州悦威置业有限公司	100%	相城区黄桥街道广济北路以西、黄蠡路以南	苏州黄桥项目	27,838	101,087	2023 年
11	惠州市保利建业房地产开发有限公司	70%	惠州市惠阳区淡水内环路西侧	保利阳光城四期	75,013	362,490	2022 年
12	惠州市保置房地产开发有限公司	100%	惠州市惠城区水口	保利花园	41,954	229,568	2022 年
13	遵义保利置业有限公司	70%	遵义市遵南大道中段西	保利未来城市	58,959	5,075,615	2023 年

序号	项目公司	权益比例	项目位置	项目名称	项目占地面积（平方米）	总建筑面积（平方米）	预计竣工日期
			侧				
14	贵阳保利郦城房地产开发有限公司	51%	贵阳市南明区花溪大道东侧	贵阳保利凤凰湾	243,601	1,413,747	2018 年、2019 年、2020 年、2021 年
15	贵阳保利投资房地产开发有限公司	100%	贵阳市乌当区新添寨办事处乌当奶牛场	贵阳保利公园 2010	2,260,269	2,202,192	2022 年
16	济南保利文昌置业有限公司	60%	济南市长清区	山语	95,535	180,088	2022 年
17	山东鲁坤百俊置业有限公司	60%	泰安高铁新区万官大街以北	泰安高铁新区项目	87,555	276,127	2023 年
18	威海威登置业有限公司	40%	威海市临港区威青高速西、育英路北	威海临港区威登学府项目（又名翰林苑）	97,193	121,177	2024 年
19	淄博贝瑞置业有限公司	65%	临淄区一诺路以西，齐鲁国际塑化城以北	山东淄博辛化路项目（保利华府）（齐鲁国际塑化城二期）	47,890	158,085	2021 年
20	济南盛利置业有限公司	51%	济南市长清区	济南大柿子园项目（盛景台）	58,029	147,493	2022 年
21	济南利和置业有限公司	70%	济南市槐荫区	济南五里牌坊项目（保利天禧）	44,572	223,240	2022 年
22	济南保创置业有限公司	75%	西客站片区东至腊山河东路、西至腊山河、南至烟台路、北至横支 9 号路	济南西客站项目/中科创新广场（科技馆南侧地块项目）	79,864	450,153	2022 年
23	济南保创置业有限公司	75%	西客站片区横支 15 号路北侧，腊山河西路西侧，莱芜路南侧	济南西客站项目/保利熙悦项目	45,508	187,717	2022 年
24	烟台绿科置业有限公司	70%	烟台高新区	烟台保利爱尚海	71,216	203,287	2022 年
25	淄博保利大成置业有限公司	65%	张店区新村路以南，纵三路以西	山东淄博大成项目（又名保利城一期）	64,506	233,586	2022 年
26	威海利华置业有限公司	51%	高区环山路南、黄家沟村	威海明玥风华项目	82,964	218,410	2023 年
27	广州保悦置业有限公司	100%	广州市花都区商业大道以北、凤凰路	广州花都商业大道项目（又名保利明玥晨光）	33,511	152,728	2022 年

序号	项目公司	权益比例	项目位置	项目名称	项目占地面积（平方米）	总建筑面积（平方米）	预计竣工日期
			以西				
28	广州保祺房地产开发有限公司	85%	广州市南沙区黄阁镇汽车城南部	广州南沙保利城（五期）	198,561	809,739	2021 年
29	广州保祺房地产开发有限公司	85%	广州市南沙区黄阁镇汽车城南部	广州南沙保利城（六期）	198,561	809,739	2021 年
30	佛山市保坤置业有限公司	100%	佛山市顺德区伦教街道	佛山顺德伦教中央公园旁地块项目（又名佛山教育路项目）	75,306	256,133	2022 年
31	佛山市保彦置业有限公司	100%	伦教南苑东路以南、教育路以西地块	佛山顺德区伦教南苑东路以南地块项目	30,657	124,333	2022 年
32	昆明保喻房地产开发有限公司	90%	昆明市官渡区	昆明方旺项目	129,614	1,070,951	2023 年
33	黑龙江保利澳娱房地产开发有限公司	58%	哈尔滨松北区	保利水韵长滩（3）3-6 号地 2 期、保利水韵长滩（6）3-6 号地 5 期	63,819	57,334	2021 年
34	牡丹江保辉置业有限公司	100%	牡丹江	保利江山悦二期	64,147	168,072	2023 年
35	哈尔滨保联房地产开发有限公司	100%	哈尔滨道里区群力新区	保利天悦一期	45,436	143,596	2021 年
36	哈尔滨保悦房地产开发有限公司	100%	哈尔滨道里区群力新区	保利天悦二期	45,765	142,951	2021 年
37	哈尔滨宝辉房地产发展有限公司	100%	哈尔滨道里区群力新区	保利城六期二号地	28,445	30,355	2021 年
38	哈尔滨时光里房地产开发有限公司	100%	哈尔滨市平房区	保利明玥时光	122,755	232,810	2022 年
39	广西保利龙湖蓝湾发展有限公司	100%	广西南宁兴宁区	南宁保利山渐青	464,785	541,950	2021 年
40	广西保利龙湖蓝湾发展有限公司	100%	广西南宁兴宁区	和院	86,237	107,587	2021 年
41	广西保利房地产有限责任公司	100%	广西南宁西乡塘区	南宁保利心语（二期）	29,980	186,524	2021 年
42	广西领悦房地产有限公司	100%	广西南宁青秀区领秀前	南宁领秀前城	130,418	636,828	2021 年 / 2022 年

序号	项目公司	权益比例	项目位置	项目名称	项目占地面积（平方米）	总建筑面积（平方米）	预计竣工日期
			城 FL-05、16 地块				
43	广西秀程房地产有限公司	100%	广西南宁青秀区领秀前城 FL-08 地块	南宁领秀前城	57,415	293,037	2021 年
44	广西铁投三岸投资有限公司	100%	广西南宁青秀区领秀前城 FL-24 地块	南宁领秀前城	44,913	225,055	2022 年
45	广西铁投大岭投资有限公司	100%	领秀前城 FL-01 地块、FL-29 地块、FL-30 地块	南宁领秀前城	170,693	529,048	2023 年
46	广西南宁领新房地产有限公司	100%	领秀前城 FL-29、30 地块缺角地	南宁领秀前城	15,942	390,432	2021 年
47	上海隆鹏房地产开发有限公司	100%	上海市嘉定区	黄渡美和雅苑	46,923	159,133	2021 年
48	苏州新利置业有限公司	30%	苏州市	保利月映庭	29,928	81,472	2021 年
49	上海盛樟置业有限公司	100%	上海市奉贤区	保利明玥湖光	30,906	92,142	2023 年
50	上海盛瀛置业有限公司	100%	上海市崇明区	保利明玥潮升	76,870	111,178	2023 年
51	广州东灏房地产开发有限公司	75%	广州市荔湾区东漵南路	广州保利西悦湾（L 地块）	18,343	76,504	2022 年
52	佛山市保凯置业有限公司	100%	广州市顺德区第一人民医院（新址）东侧、新 325 国道以北地块	佛山顺德项目（顺德区第一人民医院东侧地块）/佛山龙洲路项目	22,677.90	107,548.86	2023 年
53	广州保辉置业有限公司	100%	广州市南沙区黄阁镇鸡谷山路以南	广州南沙保利城南侧边角料地块项目（2020DNJY-3 地块项目）	15,673.00	48,848.00	2022 年
54	广州保骏房地产开发有限公司	100%	花都大道以北、莲山路以东	花都中轴线	94,796.00	288,564.00	2023 年

3、发行人拟建项目情况

截至 2021 年 3 月末公司房地产拟建项目情况如下表所示：

表 4-25 公司房地产拟建项目情况

序号	项目公司	权益比例	项目位置	项目名称	项目占地面积（平方米）	拟建面积（平方米）	预计开工日期
1	湖北保利普提金置业有限公司	68%	武汉市洪山区铁机村	保利城五期、六期 A2 地块	96,897	452,336	2022 年
2	武汉众和置业有限公司	55%	武汉市东西湖区	常青公馆（又名金银潭）	58,395	286,439	2022 年
3	武汉保置房地产开发有限责任公司	100%	武汉市东西湖区	明玥晨光（又名金北一路）	68,440	228,390	2021 年
4	苏州保利隆威置业有限公司	100%	江苏省苏州市吴中开发区郭巷街道尹山湖北路北侧，东安路东	苏州保利观湖国际（P7）	26,200	103,540	2021 年
5	深圳市保银房地产开发有限公司	51%	广东省深圳市龙岗区	深圳平湖项目	113,194	886,267	2022 年
6	万宁腾远发展有限公司	100%	万宁市东澳镇神州半岛老爷海西北侧	保利半岛 1 号	180,948	205,177	2021 年
7	海南帝港置业有限公司	100%	万宁市东澳镇神州半岛老爷海西北侧	保利半岛 1 号	150,692	212,936	2021 年
8	烟台容润置业有限公司	51%	莱山区	烟台宋家庄项目	72,184	186,869	2021 年
9	广州东灏房地产开发有限公司	75%	广州市荔湾区东漵村辖内地块	广州保利西悦湾	108,610	548,789	2023 年
10	昆明保喻房地产开发有限公司	90%	昆明市官渡区	昆明方旺项目	59,162	1,070,951	2021 年
11	昆明保鑫房地产开发有限公司	51%	昆明市官渡区	昆明轻工校项目（A1\A2）	34,502	254,722	2023 年
12	哈尔滨新区保利房地产开发有限公司	100%	哈尔滨市松北区	广信新城二期	203,639	无	2022 年
13	广西铁投三岸投资有限公司	100.00%	广西南宁青秀区领秀前城 FL-19、25 地块	南宁领秀前城	58,234	206,932	2021 年
14	广西铁保房地产有限公司	100.00%	广西南宁青秀区领秀前城 FL-11、12 地块	南宁领秀前城	48,030	349,929	2022 年

序号	项目公司	权益比例	项目位置	项目名称	项目占地面积（平方米）	拟建面积（平方米）	预计开工日期
15	柳州保利置业有限公司	100.00%	广西柳州城中区	明玥山语	55,370	113,415	2021 年
16	广西荣保置业有限公司	100.00%	广西南宁市良庆区五象大道南侧 123 亩	五象 123 亩	81,917	338,001	2021 年
17	上海盛力置业有限公司	100.00%	上海奉贤区	奉贤 04-02 项目	29,582	101,183	2022 年
18	广州东灏房地产开发有限公司	75.00%	广州市荔湾区东漵村辖内地块融资三期 R3.1 地块	广州保利西悦湾 (HJ 地块)	14,350.00	85,163.00	2022 年
19	广州东灏房地产开发有限公司	75.00%	荔湾区东漵村辖内	广州保利西悦湾 (Q 地块)	7,753.00	4,709.00	2022 年

4、发行人项目去化情况

截至 2021 年 3 月末，发行人完工项目去化情况如下表所示：

表 4-26 发行人完工项目去化情况

序号	开发主体	项目位置	项目名称	取得预售许可证时间	总可售面积（平方米）	已售面积（平方米）	去化率
1	宁波保信置业有限公司	宁波市鄞州区	印江南	2020/4/27 2020/7/15 2020/10/20	212,334	212,334	100%
2	宁波保利置业有限公司	宁波市镇海区	宁波保利城	2015/6/1	416,879	394,451	95%
3	德清保兴置业有限公司	德清	甲第风华府	2011/7/20	31,950	31,950	100%
4	德清保利置业有限公司	德清	阜溪北项目	2018/5/11	55,487	46,529	84%
5	武汉常阳润力房地产开发有限公司	武汉市白沙洲	保利上城二、四期	2016/12/15	260,401	249,050	97%
6	湖北保利普提金置业有限公司	武汉市洪山区铁机村	保利城四期 A 区	2014/1/24	108,827	90,875	84%
7	苏州保利隆威置业有限公司	江苏省苏州市吴中开发区郭巷街道郭新东路南侧，东安路	观湖国际（P6）	2019/4/26	116,635	110,091	94%

序号	开发主体	项目位置	项目名称	取得预售许可证时间	总可售面积（平方米）	已售面积（平方米）	去化率
		东侧					
8	苏州和茂置业有限公司	江苏省苏州市相城区渭塘镇珍珠湖路北、翡翠路东	苏州渭塘项目	2020/10/20	137,623	30,702	22%
9	苏州保利隆茂置业有限公司	苏州市吴中区郭巷街道郭新东路南侧	观湖国际（P8）	2017/11/10 2018/7/23 2019/4/29	94,492	94,492	100%
10	惠州市保利建业房地产开发有限公司	惠州市惠阳区淡水内环路西侧	保利阳光城二、三期	2014/4/3	266,513	239,562	90%
11	贵阳保利铁投房地产开发有限公司	贵阳市花溪区溪南新区洛平水库	保利溪湖 B3、B4、B5、B6 地块	2015/12/30 2018/1/27 2017/11/20	638,814	638,806	100%
12	贵阳保利龙谷房地产开发有限公司	贵阳市乌当区水东路沿线土巴寨、小河口、蔡家寨	贵阳保利春天大道	2010/8/27 2019/1/3	488,339	488,339	100%
13	遵义保利置业有限公司	遵义市遵南大道中段西侧	保利未来城市	2011/9/30 2019/11/28	2,855,213	2,733,233	96%
14	济南保利房地产开发有限公司	济南市槐荫区	济南保利中心	2012/9/29	395,787	377,583	95%
15	济南保利置业有限公司	济南市历城区	济南海德公馆	2019/7/26	359,673	361,387	100%
16	济南保利城置业有限公司	济南市历下区	济南保利华庭	2017/4/28	357,306	358,420	100%
17	威海利川置业有限公司	威海市环翠区四方路北、陶家夼小区西	威海红叶谷	2016/2/2	119,645	98,663	82%

序号	开发主体	项目位置	项目名称	取得预售许可证时间	总可售面积（平方米）	已售面积（平方米）	去化率
18	佛山市保信置业有限公司	佛山市顺德区顺德新城立交东北片 5 号地块	佛山保利中央公园（顺德新城项目）	2014/9/30	431,221	383,818	89%
19	广州保雅置业有限公司	广州市花都区新华街建设北路以东	广州花都建设北路项目	2016/6/1	67,107	58,310	87%
20	昆明保利房地产开发有限公司	昆明五华区	花开香郡花园	2017/7/7	550,201	445,168	81%
21	黑龙江保利澳娱房地产开发有限公司	哈尔滨松北区	保利水韵长滩（5）3-6 号地 3、4 期	2009/09/11 2009/12/10 2010/02/09 2010/04/23 2010/05/14 2010/10/22 2011/03/24 2011/03/25 2011/08/26 2012/05/25 2012/08/23 2013/06/18 2017/07/21 2017/09/29 2018/09/30 2019/10/17	149,296	146,641	98%
22	哈尔滨星联房地产发展有限公司	哈尔滨道里区群力新区	保利城（四期五、六号地）	2017/6/30	117,613	117,613	100%
23	哈尔滨宝辉房地产发展有限公司	哈尔滨道里区群力新区	保利城（五期三号地二期）	2015/09/22 2016/05/13 2018/06/12	76,829	76,007	99%
24	牡丹江保辉置业有限公司	牡丹江	保利江山悦一期	2019/1/11	160,858	143,218	89%
25	广西铁投大岭投资有限公司	广西南宁青秀区	领秀前城 FL-03 地块（青秀郡）	2015/9/30	344,099	314,768	91%
26	广西铁投大岭投资有限公司	广西南宁青秀区	领秀前城 FL-31 地块（领秀府）	2016/11/31	333,200	290,412	87%
27	柳州保利置业有限公司	广西柳州柳北区	保利大江郡	2011/5/31	721,667	549,500	76%

序号	开发主体	项目位置	项目名称	取得预售许可证时间	总可售面积（平方米）	已售面积（平方米）	去化率
28	上海盛禹房地产开发有限公司	上海市松江区泗泾镇（松江区泗泾镇泗凤公路一号A地块）	翡丽公馆	2014/11/29	153,353	140,591	92%
29	上海保利茂佳房地产开发有限公司	上海嘉定区	保利国际广场	2012/11/24	210,118	176,004	84%
30	佛山市保邑置业有限公司	佛山市禅城区同济西路北侧、汾江中路西侧地块	佛山禅城项目（佛山科学技术学院地块）	2018/12/6	86,009	33,959	60.66%
31	惠州保利龙胜房地产开发有限公司	博罗县	保利山水城二期	2017/12/5	109,834	106,142	96.64%
32	湖北保利常阳置业有限公司	武汉市武昌区	保利江锦	2017/12/29	115,587	70,696	61.16%

近三年及一期，发行人完工项目整体去化水平较高。由于苏州渭塘项目开盘时间较晚，故去化率相对较低。

5、发行人土地储备情况

截至 2021 年 3 月末，发行人土地储备情况如下表所示：

表 4-27 发行人土地储备情况

序号	项目区域	完工项目	在建项目	拟建项目	总土地储备面积	
		未售面积（万平方米）	未售面积（万平方米）	可售面积（万平方米）	面积（万平方米）	占比
1	广州	0.88	126.30	48.68	174.98	12.07%
2	佛山	9.94	22.88	-	22.88	1.58%
3	南宁	7.21	103.17	200.94	304.11	20.98%
4	柳州	17.22	-	-	0.00	0.00%
5	贵州	12.20	86.19	126.99	213.18	14.71%
6	武汉	7.42	69.28	84.64	153.92	10.62%
7	济南	1.82	82.72	65.98	148.70	10.26%

序号	项目区域	完工项目	在建项目	拟建项目	总土地储备面积	
		未售面积 (万平方米)	未售面积 (万平方米)	可售面积 (万平方米)	面积 (万平方米)	占比
8	烟台	-	5.68	11.92	17.60	1.21%
9	威海	2.10	25.72	13.12	38.84	2.68%
10	淄博	-	13.90	-	13.90	0.96%
11	泰安	-	16.07	-	16.07	1.11%
12	上海	4.69	24.91	5.46	30.37	2.10%
13	深圳	-	-	2.45	2.45	0.17%
14	惠州	2.70	23.25	-	23.25	1.60%
15	苏州	11.35	16.80	24.51	41.31	2.85%
16	昆明	10.50	64.52	58.30	122.82	8.48%
17	德清	0.90	-	-	0.00	0.00%
18	宁波	2.24	14.63	-	14.63	1.01%
19	黑龙江	2.11	46.51	19.77	66.28	4.57%
20	杭州	-	17.67	26.23	43.90	3.03%
合计		93.27	760.21	688.99	1,450.15	100%

注：总土地储备面积=在建项目未售面积+拟建项目可售面积

近年来，房地产政策受政府影响较大，尤其是一线城市限购限贷力度明显增加，发行人在巩固长三角、珠三角一线城市项目开发的同时，逐步进入经济较发达的二、三线城市。2021 年 3 月末，发行人土地储备面积为 1,450.15 万平方米，从土地储备区域分布情况来看，发行人重点布局了广西南宁、山东济南、湖北武汉、云南昆明等二、三线经济较为领先的城市，符合公司近年来战略部署方向。上海、浙江等区域正在进入合理的项目去化阶段。

6、发行人在各区域的项目售价情况

近三年及一期，发行人在各区域的项目售价情况如下表所示：

表 4-28 发行人在各区域的项目售价情况

项目区域	住宅（含住宅、别墅、公寓）签约均价（单位元）			
	2021 年 1-3 月	2020 年	2019 年	2018 年
佛山	20,210.85	23,445.62	18,110.65	16,610.95

项目区域	住宅（含住宅、别墅、公寓）签约均价（单位元）			
	2021 年 1-3 月	2020 年	2019 年	2018 年
广州	33,226.50	21,194.22	22,277.98	21,836.06
南宁	15,937.89	17,085.39	14,940.39	14,011.15
柳州	13,068.19	12,426.20	18,093.08	-
贵阳	5,471.59	11,862.90	9,063.00	7,646.00
哈尔滨	9,674.99	11,719.55	14,922.24	15,947.30
牡丹江	6,582.34	7,190.75	6,559.35	-
武汉	17,865.98	20,037.97	17,844.00	16,577.00
济南	12,014.00	10,850.65	12,448.34	16,885.04
烟台	15,428.00	13,099.58	14,160.27	10,494.86
威海	9,433.00	10,098.37	10,851.46	10,895.44
淄博	8,946.00	7,692.67	8,307.09	8,130.34
泰安	9,818.00	9,106.47	-	-
潍坊	10,259.00	9,138.83	9,061.97	10,581.62
上海	38,724.90	39,383.89	35,783.99	34,209.69
深圳	-	42,255.94	47,187.48	47,907.44
惠州	15,116.25	14,778.98	13,741.00	13,726.00
苏州	22,968.14	26,733.36	19,996.20	24,140.41
昆明	14,702.32	13,484.34	10,793.87	12,731.40
德清	15,750.36	16,083.71	16,984.00	-

发行人坚持以珠三角和长三角地区为主要战略点并不断强化，同时逐步进入经济较发达的二、三线城市，以开发中高端精品住宅为主，并辅以开发优质商用物业。发行人经营区域销售均价情况符合市场总体水平和公司发展战略。

九、公司所处行业状况及竞争情况

（一）行业概况

发行人所处行业为房地产行业。房地产行业是一个具有高度综合性和关联性的行业，其产业链较长、产业关联度较大，是国民经济的支柱产业之一。我国目前正处于工业化

和快速城市化的发展阶段，国民经济持续稳定增长，人均收入水平稳步提高，快速城市化带来的城市新增人口的住房需求，以及人们生活水平不断提高带来的住宅改善性需求，构成了我国房地产市场快速发展的原动力。

房地产的发展能有效拉动钢铁、水泥、建材、建筑施工等相关产业，对一个国家和地区整体经济的拉动作用明显。因此，政府对房地产行业十分关注。此外，房地产行业对政府政策的敏感性很强，政府土地出让制度、土地规划条件、行业管理政策、税费政策、交易管理等相关政策法规都直接影响房地产行业的发展。

我国房地产业的快速发展，对推动国民经济的快速发展、改善居民居住条件、加快城市化建设，都发挥了重要作用。一方面，房地产业已成为重要的第三产业和国民经济的支柱产业之一。另一方面，部分城市房价上涨较快、住房供求结构性失衡、住房保障制度相对滞后、中等偏下收入家庭住房困难等问题也日益凸显。为了促进房地产业平稳健康发展，近年来国家根据市场环境的变化，不断适时调整房地产行业政策。长远来看，随着城镇化进程的演进以及我国人均居住水平的进一步上升，我国房地产行业仍有较大的发展空间。

（二）行业政策情况

随着国民经济持续快速和城镇化进程的加速，我国商品住宅价格在过去十年迅速攀升，已经成为影响经济健康发展和民生福祉的重要因素。国家多次通过调控地产行业的发展速度达到规范房地产市场、稳定经济增速、促进社会和谐的目的。

近年来国务院颁布的全国房地产调控政策摘要见下表：

表 4-29 近年来国务院颁布的全国房地产调控政策摘要

时间	名称	主要内容
2009/12/14	国四条	增加普通商品住房的有效供给；要继续支持居民自主和改善性住房消费，抑制投资投机性购房，加大差别化信贷政策执行力度；要加强市场监管；要继续大规模推进保障性安居工程建设。
2010/01/10	国十一条	严格二套房贷款管理，首付不得低于 40%，加大房地产贷款窗口指导。
2010/04/17	国十条	对购买首套自住房且套型建筑面积在 90 平方米以上的家庭，贷款首付比例不得低于 30%；对贷款购买第二套住房的家庭，贷款首付比例不得低于 50%，贷款利率不得低于基准利率的 1.1 倍；商品住房价格过高、上涨过快、供应紧张的地区，商业银行可根据风险状况，暂停发放购买第三套及以上住房贷款；对不是当地户籍和不能提供当地 1 年以上纳税证明的，商业银行对其停发贷款；明确 10 年底完成建设 300 万套保障性住房的目标。

时间	名称	主要内容
2010/09/29	“9.29”新政	房价过高、上涨过快、供应紧张的城市，要在一定时间内限定居民家庭购房套数；要完善差别化的住房信贷政策，对贷款购买商品住房，首付款比例调整到 30%及以上，各商业银行暂停发放居民家庭购买第三套及以上住房贷款，要加强对消费性贷款的管理，禁止用于购买住房。
2011/01/26	新国八条	落实地方政府责任，各地要确定价格控制目标并向社会公布；加大保障性安居工程建设力度；对个人购买住房不足 5 年转手交易的，统一按销售收入全额征税；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；对已有 1 套住房的当地户籍居民家庭、能够提供当地一定年限有效证明的非当地户籍居民家庭，限购 1 套住房；对已拥有 2 套及以上住房的当地户籍居民家庭、拥有 1 套及以上住房的非当地户籍居民家庭、无法提供一定年限有效证明的非当地户籍居民家庭，暂停在本行政区域内向其售房。
2013/02/20	国五条	完善稳定房价工作责任制；坚决抑制投机投资性购房，对出售自有住房按规定应征收的个人所得税，应依法严格按转让所得的 20%计征；增加普通商品住房及用地供应，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；加快保障性安居工程规划建设，全面落实 2013 年城镇保障性安居工程基本建成 470 万套，新开工 630 万套的任务；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。
2017/2/21	《关于促进建筑业持续健康发展的意见》	明确了二十个改革发展的重点：优化资质资格管理；完善招标投标制度；加快推行工程总承包；培育全过程工程咨询；严格落实工程质量责任；加强安全生产管理；全面提高监管水平；建立统一开放市场；加强承包履约管理；规范工程价款结算；加快培养建筑人才；改革建筑用工制度；保护工人合法权益；推广智能和装配式建筑；提升建筑设计水平；加强技术研发应用；完善工程建设标准；加强中外标准衔接；提高对外承包能力；加大政策扶持力度。
2017/3	《2017 年两会政府工作报告》	因城施策去库存，坚持住房的居住属性，落实地方政府主体责任，加快建立和完善促进房地产市场平稳健康发展的长效机制；加强房地产市场分类调控，房价上涨压力大的城市要合理增加住宅用地，规范开发、销售、中介等行为。
2017/5	《关于进一步做好棚户区改造公做有关问题的通知》	国务院常务会议确立三年棚改任务目标，从 2018 年到 2020 年再改造各类棚户区 1500 万套，在商品住房库存量大、市场房源充足的市县，进一步提高货币化安置比例，同时明确加大中央财政补助和金融、用地等支持。
2018/3/10	《城乡建设用地增减挂钩节余指标跨省域调剂管理办法》	要求节余指标跨省域调剂涉及调整规划耕地保有量、建设用地规模的，要及时做好台账管理，并在新一轮土地利用总体规划编制时统筹解决。要建立节余指标调剂监管平台，拆旧复垦安置方案和建新方案应实时备案，做到上图入库、数量真实、质量可靠，确保拆旧复垦安置和建新精准落地。
2019/12/25	《关于促进劳动力和人才社会性流动体制机制改革的意见》	全面放宽常住人口 300 万-500 万大城市落户条件，推动区域协调发展促进流动均衡，以户籍制度和公共服务牵引区域流动。

近年来其他全国房地产调控政策摘要见下表：

表 4-30 近年来其他全国房地产调控政策摘要

时间	发布机构	主要内容
2011/05/01	国家发改委	《商品房销售明码标价规定》：商品房销售要实行一套一标价，并明确公示代收代办收费和物业服务收费，商品房经营者不得在标价之外加收任何未标明的费用。
2011/09/13	财政部 国家发改委	《新兴产业创投计划参股创业投资基金管理暂行办法》明确：中央财政资金可通过直接投资创业企业、参股创业投资基金等方式，培育和促进新兴产业发展。办法同时要求资金不得投资于已上市企业；不得从事房地产；不得投资于股票、期货。
2011/09/19	国务院会议	继续大力推进保障性安居工程特别是公租房建设，加快实现住有所居的目标。政府明确提出公租房面向城镇中等偏下收入住房困难家庭、新就业无房职工和在城镇稳定就业的外来务工人员，以小户型为主，单套建筑面积以 40 平方米为主；继续安排廉租房、经济适用房和限价商品房建设，加快实施棚户区改造，加大农村危房改造力度。逐步实现廉租房与公租房统筹建设、并轨运行。
2012/01/10	住房信息系统联网	住建部启动的全国 40 个城市的个人住房信息系统的建设工作将在年底前完成。该 40 个城市包括省会城市，计划单列城市，及一批大型的地级市。
2012/07/19	国土部、住建部	《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》：坚持房地产市场调控不放松，不断巩固调控成果，坚决防止房价反弹。各地要严格执行房地产市场调控政策，不得擅自调整放松要求。已放松的，要立即纠正。
2014/09/30	人民银行、银监会	《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》：对拥有 1 套住房并已结清相应购房贷款的家庭，银行业金融机构执行首套房贷款政策。
2015/3/30	人民银行、住建部、银监会	《关于个人住房贷款政策有关问题的通知》：对拥有一套住房且房贷未结清的家庭购二套房、拥有一套住房并已结清贷款的家庭，再次申请住房公积金、使用住房公积金贷款购买首套房三者情况的首付比例进行了下调。
2015/3/30	财政部	《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》：个人住房转让营业税免征年限由 5 年恢复至 2 年。
2015/9/1	住建部、财政部、人民银行	二套房公积金贷款首付比例降低至 20%。
2016/2/2	人民银行、银监会	《关于调整个人住房贷款政策有关问题的通知》：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。
2016/2/17	人民银行、住建部、财政部	《关于完善职工住房公积金账户存款利率形成机制的通知》：职工住房公积金账户存款利率将统一按一年期定期存款基准利率执行，目前为 1.50%。
2016/2/19	财政部	《关于调整房地产交易环节契税、营业税优惠政策的通知》：非普通住宅购买首套房契税比例为 1.5%，二套房为 2%；2 年以上非普通住房营业税统一减免；北上广深对于首套房购买非普通住宅契税由 3%调降至 1.5%。
2017/4/6	住建部、国土资源部	《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》：对消化周期在 36 个月以上的，应停止供地；36-18 个月的，要减少供地；12-6 个月的，要增加供地；6 个月以下的，不仅要显著增加供地，还要加快供地节奏。
2017/7/10	财政部、国家	《关于支持农村集体产权制度改革有关税收政策的通知》：对农村集体

时间	发布机构	主要内容
	税务总局	产权制度改革涉及的契税、印花税政策进行免征、不征等优惠政策。
2017/7/18	住建部、发改委、公安部、财政部、国土资源部、人民银行、税务总局、工商总局、证监会	《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》：要继续深化城镇住房制度改革，建立租购并举的住房制度，并将广州、深圳、南京、杭州、厦门、武汉、成都、沈阳、合肥、郑州、佛山、肇庆 12 个城市作为首批开展住房租赁改革的试点。
2017/8	国土资源部、住建部《利用集体建设用地建设租赁住房试点方案》	将在超大、特大城市和国务院有关部委批准的发展住房租赁市场试点城市中，确定租赁住房需求较大，村镇集体经济组织有建设意愿、有资金来源，政府监管和服务能力较强的城市（第一批包括北京市，上海市，辽宁沈阳市，江苏南京市，浙江杭州市，安徽合肥市，福建厦门市，河南郑州市，湖北武汉市，广东广州市、佛山市、肇庆市，四川成都市），开展利用集体建设用地建设租赁住房试点。村镇集体经济组织可以自行开发运营，也可以通过联营、入股等方式建设运营集体租赁住房。
2017/8	全国土地利用管理工作会议	大力实施节约集约用地，以盘活利用“批而未供土地、闲置土地、城镇低效用地”为主攻方向，推动节约集约用地向纵深发展。
2017/10	中央办公厅“十九大报告”	中共十九大报告提出“加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度”让全体人民住有所居，培养和发展住房租赁市场。
2017/12	中央经济工作会议	要发展住房租赁市场特别是长期租赁，保护租赁利益相关方合法权益，支持专业化、机构化住房租赁企业发展；完善促进房地产市场平稳健康发展的长效机制，保持房地产市场调控政策连续性和稳定性，分清中央和地方事权，实行差别化调控。
2018/4	证监会、住建部	证监会、住建部联合印发《关于推进住房租赁资产证券化相关工作的通知》。《通知》明确提出，将重点支持住房租赁企业发行以其持有不动产物业作为底层资产的权益类资产证券化产品，推动多类型具有债权性质的资产证券化产品，试点发行房地产投资信托基金（REITs）。该《通知》有助于盘活住房租赁存量资产、加快资金回收、提高资金使用效率，引导社会资金参与住房租赁市场建设；有利于降低住房租赁企业的杠杆率，服务行业供给侧结构性改革，促进形成金融和房地产的良性循环；丰富资本市场产品供给，提供中等风险、中等收益的投资品种，满足投资者多元化投资需求。
2018/5	住建部	坚持房地产市场调控目标不动摇、力度不放松；住建部约谈 12 个城市；辽宁丹东、贵阳限售政策。
2019/1	自然资源部、住建部	自然资源部、住建部联合发布《自然资源部办公厅住房和城乡建设部办公厅关于福州等 5 个城市利用集体建设用地建设租赁住房试点实施方案意见的函》。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，按照区域协调发展和乡村振兴的要求，促进建立多主体供给，多渠道保障、租购并举的住房制度。
2019/3	中国高层发展论坛 2019 经济峰会	住建部副部长倪虹称“坚持房地产调控不动摇”
2019/4	中央国家机关住房资金管理中心、发改委	《关于调整住房公积金个人住房贷款政策进一步优化服务有关问题的通知》：放松购买政策性住房的贷款要求；《2019 年新型城镇化建设重点任务》：城区常住人口 100 万-300 万的 II 型大城市要全面取消落户限制，城区常住人口 300 万-500 万的 I 型大城市要全面放开放宽落户条件。

时间	发布机构	主要内容
2019/5	银保监会 23 号文	限制表内外资金直接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
2019/7	中共中央政治局会议	三季末地产信托业务规模不得超过二季末；不得将房地产作为短期刺激经济的手段；要求房企发行外债只能置换未至一年内到期的中长期境外债务
2019/8	银保监会	下半年信托监管的主要内容包括坚决遏制信托规模无序扩张、严厉打击信托市场违法违规行为及有力有效处置信托机构风险等等
2019/10	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
2019/11	经济形势与企业家座谈会	李克强：大力发展养老、托幼等服务，推进老旧小区改造
2019/12	中央经济工作会议、中国人民银行、住建部	中央经济工作会议：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；中国人民银行行长：坚持“房住不炒”定位，按照因城施策原则，加强对房地产金融市场的宏观审慎管理，强化对房地产整体融资状况的监测，综合运用多种工具对房地产融资进行逆周期调节；长期坚持房住不炒，维持“三稳”基调，稳妥实施长效机制；“棚改、旧改、政策性租赁房”为重要议题。

（三）行业运行现状和发展趋势

1、房地产开发投资情况

根据国家统计局数据,2014 年,全国房地产开发投资 9.5 万亿元,同比增长 10.47%;全国房屋新开工面积为 17.96 亿平方米,同比下降 10.65%。与 2013 年相比,投资增速和房屋新开工面积均有所下降。

2015 年,全国房地产开发投资 9.6 万亿元,同比增长 1.1%;全国房屋新开工面积 15.45 亿平方米,同比下降 13.98%。投资增速及房屋新开工面积均呈现下降趋势。

2016 年,全国房地产开发投资 10.26 万亿元,同比增长 6.9% (扣除价格因素实际增长 7.5%),全国房屋新开工面积为 16.70 亿平方米,同比增长 8.1%。投资增速和房屋新开工面积均有所上升。

2017 年,全国房地产开发投资 10.98 万亿元,名义同比增长 7.0%,全国房屋新开工面积 17.87 亿平方米,同比增长 7.0%。与 2016 年相比,投资增速略有下降,房屋新开工面积有所上升。

2018 年，全国房地产开发投资 120,264 亿元，比上年增长 9.5%，增速比 1-11 月份回落 0.2 个百分点，比上年同期提高 2.5 个百分点。

2019 年，全国房地产开发投资 132,194 亿元，比上年增长 9.9%，增速比 1-11 月份回落 0.3 个百分点，比上年同期提高 0.4 个百分点。

2020 年，全国房地产开发投资 141,443 亿元，比上年增长 7.0%，增速比 1-11 月份提高 0.2 个百分点，比上年同期回落 2.9 个百分点。

2、房屋销售情况

2013 年，全国商品房销售面积为 130,550 万平方米，同比增长 17.29%，商品房销售额累计为 8.1 万亿元，同比增长 26.61%。期内国家新出台了新国五条，诱发了成交量的飙升，商品房销售面积增速也回升至 2009 年以来的高点。

2014 年，商品房销售面积为 120,649 万平方米，比上年下降 7.6%。其中，住宅销售面积下降 9.1%，办公楼销售面积下降 13.4%，商业营业用房销售面积增长 7.2%。商品房销售额 76,292 亿元，下降 6.3%。其中，住宅销售额下降 7.8%，办公楼销售额下降 21.4%，商业营业用房销售额增长 7.6%。

2015 年，商品房销售面积为 128,495 万平方米，同比增长 6.5%。其中，住宅销售面积增长 6.9%，办公楼销售面积增长 16.2%，商业营业用房销售面积增长 1.9%。商品房销售额 87,281 亿元，增长 14.4%，增速回落 1.2 个百分点。其中，住宅销售额增长 16.6%，办公楼销售额增长 26.9%，商业营业用房销售额下降 0.7%。

2016 年，商品房销售面积为 157,349 万平方米，同比增长 22.5%。其中，住房销售面积增长 22.4%，办公楼销售面积增长 31.4%，商业营业用房销售面积增长 16.8%。商品房销售额 117,627 亿元，增长 34.8%，增速回落 2.7 个百分点。其中，住宅销售额增长 36.1%，办公楼销售额增长 45.8%，商业营业用房销售额增长 19.5%。

2017 年，商品房销售面积为 169,408 万平方米，同比增长 7.7%。其中，住房销售面积增长 5.3%，办公楼销售面积增长 24.3%，商业营业用房销售面积增长 18.7%。商品房销售额 133,701 亿元，增长 13.7%，增速提高 1 个百分点。其中，住宅销售额增长 11.3%，办公楼销售额增长 17.5%，商业营业用房销售额增长 25.3%。

2018 年，商品房销售面积 171,654 万平方米，比上年增长 1.3%，增速比 1-11 月份回落 0.1 个百分点，比上年回落 6.4 个百分点。其中，住宅销售面积增长 2.2%，办公楼销售面积下降 8.3%，商业营业用房销售面积下降 6.8%。商品房销售额 149,973 亿元，增长 12.2%，比 1-11 月份提高 0.1 个百分点，比上年回落 1.5 个百分点。其中，住宅销售额增长 14.7%，办公楼销售额下降 2.6%，商业营业用房销售额增长 0.7%。

2019 年，商品房销售面积 171,558 万平方米，比上年回落 0.1%，增速比 1-11 月份回落 0.3 个百分点，比上年回落 1.4 个百分点。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%。商品房销售额 159,725 亿元，增长 6.5%，比 1-11 月份回落 0.8 个百分点，比上年回落 5.7 个百分点。其中，住宅销售额增长 10.3%，办公楼销售额下降 15.1%，商业营业用房销售额下降 16.5%。

2020 年，商品房销售面积 176,086 万平方米，比上年增长 2.6%，增速比 1-11 月份提高 1.3 个百分点，比上年下降 0.1 个百分点。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%。商品房销售额 173,613 亿元，增长 8.7%，比 1-11 月份提高 1.5 个百分点，比上年提高 2.2 个百分点。其中，住宅销售额增长 10.8%，办公楼销售额下降 5.3%，商业营业用房销售额下降 11.2%。

3、房地产价格现状

从商品房销售价格看，2017 年，一线城市和二线城市百城住宅价格指数增速放缓，其中一线城市同比增速从年初的 21.37%大幅下降至年末的 1.43%，二线城市同比增速从年初的 18.27%下降至年末的 7.70%，一、二线城市房地产市场明显降温；三线城市百城住宅价格指数增速上半年持续上升、下半年企稳，达到 12%左右水平。

2018 年，一线城市和二线城市百城住宅价格指数增速继续放缓，其中一线城市同比增速从年初的 1.25%下降至年末的 0.40%，二线城市同比增速从年初的 7.86%下降至年末的 7.08%，三线城市同比增速从年初的 12.88%下降至年末的 8.71%，一、二、三线城市房地产市场明显降温。

2019 年，一线城市百城住宅价格指数增速小幅增长，二、三线城市价格指数增速降幅较明显，其中一线城市同比增速从年初的 0.52%增长至年末的 0.71%，二线城市同比增速从年初的 6.75%下降至年末的 4.24%，三线城市同比增速从年初的 8.39%下降至年末的 4.60%。

2020 年百城新建住宅价格累计上涨 3.46%，涨幅较 2019 年扩大 0.12 个百分点，但综合来看，仍处近几年同期低位。2020 年以来百城二手住宅价格环比连续上涨，且涨幅均在 0.5% 以内，全年累计上涨 2.98%，整体价格保持稳定。

总体看，2018 年以来一、二线城市房地产价格增速大幅下降，三线城市价格增速放缓。

4、土地市场情况

2017 年，全国 300 个城市成交面积 95,036 万平方米，同比增加 8%；土地出让金总额为 40,623 亿元，同比增加 38%。其中，住宅用地成交面积 35,433 万平方米，同比增加 24%；商办类用地成交土地面积 10,225 万平方米，同比减少 10%。分城市来看，2017 年，一线城市土地供应放量，成交量及出让金随之上涨，但受调控政策影响，楼面均价及溢价率有所下滑；二线城市土地供应与成交面积与去年基本持平，土地出让金及均价同比涨幅较去年明显收窄，溢价率各季度均同比下降，土地市场总体趋稳；三、四线城市内部热度分化。

2018 年，全国 300 个城市成交面积 105,492 万平方米，同比增加 14%；土地出让金总额为 41,773 亿元，同比增加 2%。其中，住宅用地成交面积 38,931 万平方米，同比增加 10%；商办类用地成交土地面积 10,234 万平方米，同比增加 2%。分城市来看，2018 年，一线城市供应面积缩水，成交面积及出让金下滑；二线城市中共 19 个城市收金同比走高，中西部城市为主力。

2019 年，全国 300 个城市成交面积 106,568 平方米，同比增加 1%；土地出让金总额为 50,294 亿元，同比降低 20%。其中，住宅用地成交面积 42,557 万平方米，同比增加 9%；商办类用地成交土地面积 10,699 万平方米，同比增加 5%。分城市来看，2019 年，一线城市土地供求同比走高，出让金总额增加，均价出现下滑。二线城市土拍政策不断完善，土地供应与成交面积较去年上行，收金及均价同比走高，溢价率变化较小，土地市场总体保持稳定。三四线城市，供地面积同比缩水，承接热点城市需求外溢成交方面量跌价涨，溢价率下滑两个百分点。

2020 年，全国 300 城住宅用地推出 13.3 亿平方米，同比增长 3.9%；成交 11.1 亿平方米，同比增长 6.3%；住宅用地出让金为 5.1 万亿元，同比增长 16.5%。住宅用地成交楼面价为历史最高水平，平均溢价率较去年小幅增长。据初步统计，2020 年，全国 300

城住宅用地成交楼面价为 4574 元/平方米，同比上涨 9.5%；平均溢价率为 15.5%，较 2019 年增长 1.3 个百分点。楼面均价的上涨一方面受各线城市土地成交结构性因素影响，另一方面，部分热点城市优质地块供应量增多，企业竞拍积极性高，带动全国成交楼面均价上涨。

总体看，随着热点城市增加土地供给，土地供应量和成交量均有所回升；房企对重点城市优质地块的争夺仍然激烈，使得楼面均价涨幅仍然较大。

5、房地产行业发展趋势

受益于人口红利和经济增长推动的需求上升和住房货币化改革等政策红利带来的需求释放，中国房地产市场在过去十几年间经历了高速增长“黄金时代”；然而近年来，尽管中国经济仍将保持中高速增长、城镇化仍将继续推进，但人口红利的衰减和中国进入新常态带来的宏观经济增速下滑仍将使得地产行业面临调整局面。

（1）经济新常态下，房地产行业进入“白银时代”，行业整体增速将放缓

展望未来，我国房地产业正在进入过渡期。过渡期的两大市场特征分别是投资增速放缓和价稳量增。2017 年增速为 7.0%，较 2016 年提高 0.1 个百分点；2018 年增速为 9.5%，较 2017 年提高 2.5 个百分点；2019 年增速为 9.9%，较 2018 年提高 0.4 个百分点。2020 年增速为 7.0%，较 2018 年降低 2.9 个百分点。总体低于 2000 年到 2011 年快速增长期的水平（平均 25.69%左右）。

未来，中国宏观经济将进入新常态，表现在经济增长速度下降，同时从粗放型增长转向质量效益型增长。但城镇化水平的提高、人均收入增长和居住条件改善的需求仍将为行业的健康发展提供支撑。在这样的经济发展新格局下，预计房地产市场虽然将告别高速增长的“黄金时代”，但仍有望获得长期稳定的发展。

（2）城镇化成为房地产行业未来发展的驱动力

城镇化进程是推动房地产发展的重要动力。随着城市人口的增长，城市住宅需求的不断增加是推动城市住宅发展的基本动力。根据 2020 年国家统计局的数据，中国当前城镇化水平超过 60.60%，正处于城镇化水平 30%-70%的加速发展阶段，在城镇化过程中将产生大量的住房需求。

（3）宏观政策将继续促进住房供应结构调整和市场平稳发展

自 1998 年，国务院便提出对于地产行业住房供应结构的设计思路，即商品房面向高收入社会人群开发，另一方面，要建立大量的保障房，确保低收入人群的住有所居。2008 年政府工作报告又明确提出抓紧建立住房保障体系。政府在十二五规划中也提出了对于保障房建设的规划，即在 5 年内完成 3,600 万套保障房的建设，计划占到商品房的 10-15%；其资金来源，一是政府信用担保，二是依靠发债，三是强制企业配套建设保障房，给予一定的优惠条件。近年来，政府又接连推出一系列稳定房地产市场的举措，如最近在 2020 年 7 月 24 日国务院副总理韩正召开的房地产工作座谈会，以及 7 月 30 日的中央政治局会议上，“房住不炒”多次被重申，行业以稳为主的趋势不会改变，且政府的工作重心更偏向保障刚需、保障房建设和老旧小区改造方面。宏观政策将成为中国房地产行业未来平稳发展的重要因素。

（四）行业竞争格局

1、房地产行业竞争情况

目前，我国房地产行业的竞争情况主要表现在以下几个方面：

（1）告别黄金增长期，市场化竞争促使行业出现全方位变革和资源整合

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

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

现出更多的大型综合开发商及各具特点的可持续盈利模式，并且分工将更加精细化和专业化，实力较强的大型开发商将持续提升市场份额，具备转型和创新能力的开发商也将市场中占据有利位置。

（2）宏观调控与市场激烈竞争的压力下，企业需要更注重运营效率的提升

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

（3）行业集中度日益提高

我国房地产行业集中度较低，近几年来房地产行业走向成熟的趋势和调控的深入使行业集中度呈现提升的态势。根据中指研究院发布的《2020 中国房地产百强企业研究报告》，前 100 强企业实现销售额占全国市场份额的 61.5%，较上年提高 5.2 个百分点。

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

2、市场集中度情况

随着近年来调控政策的逐渐加码，房地产行业也在不断成熟。房地产行业整体呈现业绩持续增长、企业分化加剧、行业集中度不断提高的发展态势。中国房地产百强企业在波动中实现了规模的跨越式发展和综合实力的全面提升，已发展成为行业的中流砥柱。未来，伴随房地产行业集中度的提升，阵营间和阵营内的竞争与分化将进一步升级，行业集中度进一步提升。

2018 年，前 10 名和前 20 名房地产企业销售额占比分别为 26.90%和 38.32%，分别较上年提高 2.80 和 5.00 个百分点；前 10 名和前 20 名房地产企业销售面积分别为 19.08%

和 25.74%，分别较上年提高 3.70 和 5.71 个百分点。2019 年，房地产市场集中度稍有降低，前 10 名和前 20 名房地产企业销售额占比分别为 26.28%和 37.14%，分别较 2018 年降低 0.62 和 1.18 个百分点；前 10 名和前 20 名房地产企业销售面积分别为 19.95%和 27.07%，分别较 2018 年提高 0.87 和 1.33 个百分点。

（五）发行人在行业中的竞争情况

1、公司的行业地位

发行人是中华人民共和国国务院国有资产监督管理委员会监管的大型中央企业——中国保利集团唯一的海外上市房企保利置业集团有限公司（香港）的境内实体。依托保利集团股东背景，发行人在项目拓展方面资源丰富，同时融资成本较同规模房地产企业处于低位。保利集团实力雄厚，旗下有众多优质资产，为公司业务发展提供信誉背书与强力支持。

2、公司的竞争优势

（1）央企背景和保利品牌支持

公司实际控制人保利集团是直属于国务院国资委的大型央企，具有经国家批准的军品进出口贸易资质，连续多年位居全国军贸企业前三甲，同时其在资源开发和文化艺术等领域也有很强实力，为公司发展提供有力支持。近年来，保利集团运用多种融资渠道帮助公司解决资金需求，也可通过保利财务有限公司在集团内部统一调度资金。

（2）主业突出，发展战略明确

公司以珠三角和长三角地区为主要战略点并不断强化，同时逐步进入经济较发达的二、三线城市。公司控股操盘项目分布于上海、深圳、广州、武汉等地区和城市，由于一、二线城市系统性风险较低，公司将进一步加大上海、深圳、南宁及哈尔滨等地区的开发力度。公司坚持以开发中高端精品住宅为主，并辅以开发优质商用物业，运营物业业态分别为写字楼、商场、酒店和公寓等，分布在上海、深圳、武汉和贵阳核心地段。

（3）良好品牌影响力

发行人始终坚持以“专筑文化地产”为己任，精耕文化地产，以品质为核心，以体验为手段，以文化内涵为塑造目标，形成规范的产品标准，拓展实施“文化+、服务+、品

质+”三大体验计划，不断促进项目品质提升，真正做到“放心品质”，形成良好的品牌效应。

（4）专业的人才队伍

报告期内，在风险可控的前提下，公司房地产业务取得稳定发展，这主要得益于公司有一支专业的管理团队。公司的核心管理团队均在行业中有丰富的从业经验和成功的项目经历，给公司业务拓展、管理创新带来持续动力。同时公司注重引入人才，用事业留人、感情留人，使得专业人士有尽情发挥才能的舞台，为公司今后进一步快速发展奠定基础。

（六）发展战略目标

1、加强土地储备

根据区域战略布局，发行人精心挑选进入区域，深耕已进入的区域，保证公司土地储备有一定幅度的增长，保障公司在未来几年有充足的土地满足持续开发房地产项目的需要。

2、强化公司内部管理

A、进一步强化市场化的经营理念

发行人将通过建立以市场为导向的统一明确的企业文化，大力培养员工市场化经营理念，牢固树立客户意识、效益效率意识、精细化管理意识和市场竞争意识，使公司上下形成一个共同的核心价值观，凝聚每一个员工的智慧和力量，创造高绩效产出。

B、进一步建立市场化的激励约束机制

发行人将通过市场化的薪酬体系建设和岗位制度设计，建立以价值为导向的绩效管理体系，积极实践股权激励，逐步建立中长期激励机制。建立高效的内部人才市场配置机制，推行全员竞争上岗机制，为员工提供公平的竞争舞台，充分激励员工的积极性和创造性。

3、公司文化建设

发行人将以品牌建设为着力点，建立客户、员工和股东的三位一体的公司文化建设。未来公司将继续坚持以房地产开发为主业，在开发规模和产品品质上下功夫，培育品牌

效应；实施对投资物业的整合，实现收入规模的转变与优化。公司未来继续坚持“已进入的、有较大市场容量的城市每年有 3-5 个项目在售，土地储备可供未来 3-5 年发展目标进行长线布局”。在拓展方向上，坚持已进入区域为主，稳步推进“走出去”战略，重点加大上海、深圳、广州等一线城市土地；适度补充部分储备不足的二线城市土地；有序增加香港土地，择机进入澳门、东南亚等市场。

十、发行人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。

十一、公司报告期内违规受罚情况

近三年及一期，发行人不存在重大违法违规行为，不存在因重大违法违规行为受到行政处罚或受到刑事处罚等情况。

十二、发行人报告期内资金被违规占用情况

发行人报告期内不存在资金被违规占用的情况。

第五节 发行人主要财务情况

一、发行人财务报告审计情况

（一）财务报表编制基础

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》的披露规定编制财务报表。

（二）发行人会计政策变更情况

1、2018 年会计政策变更情况

（1）财政部于 2018 年 6 月 15 日发布了《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15 号）以及《关于 2018 年度一般企业财务报表格式有关问题的解读》，对一般企业财务报表格式进行了修订。发行人在资产负债表中，将“应收票据”和“应收账款”重分类至新增的“应收票据及应收账款”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“应付票据及应付账款”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。

（2）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。

保利置业集团有限公司在香港上市，按规定自 2018 年 1 月 1 日起实施新收入、新金融准则。纳入合并范围内的子公司均执行新金融工具准则和新收入准则。

(3) 财政部于 2017 年度修订了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号——套期会计》和《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》。发行人自 2018 年 1 月 1 日起实施上述修订后的准则。根据准则规定，对于实施日尚未终止确认的金融工具，之前的确认和计量与修订后的准则要求不一致的，应当追溯调整。发行人于 2018 年 1 月 1 日将因追溯调整产生的累积影响数体现在 2018 年 1 月 1 日的留存收益和其他综合收益的调整金额，对 2017 年 12 月 31 日的可比金额不进行比较调整。

(4) 财政部于 2017 年度修订了《企业会计准则第 14 号——收入》。发行人自 2018 年 1 月 1 日起实施。修订后的准则规定，首次执行该准则应当根据累计影响数调整当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。根据准则的规定，发行人仅对在首次执行日尚未完成的合同的累积影响数进行调整。发行人于 2018 年 1 月 1 日将因追溯调整产生的累积影响数体现在 2018 年 1 月 1 日的留存收益和其他综合收益的调整金额，对 2017 年 12 月 31 日的可比金额不进行比较调整。

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

表 5-1 发行人执行财会（2018）15 号文合并资产负债表受影响情况

序号	报表项目	合并资产负债表（单位：元）			
		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	应收账款	79,864,529.84	-79,864,529.84		
2	应收票据及应收账款		79,864,529.84		79,864,529.84
3	应收利息	7,079,575.00	-7,079,575.00		
4	其他应收款	7,581,224,800.70	7,079,575.00		7,588,304,375.70
5	应付票据	3,514,546.50	-3,514,546.50		
6	应付账款	8,842,520,235.22	-8,842,520,235.22		

序号	报表项目	合并资产负债表（单位：元）			
		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
7	应付票据及应付账款		8,846,034,781.72		8,846,034,781.72
8	应付利息	33,458,020.77	-33,458,020.77		
9	应付股利	1,531,255.09	-1,531,255.09		
10	其他应付款	18,427,891,475.07	34,989,275.86		18,462,880,750.93

表 5-2 发行人执行财会（2018）15 号文合并利润表受影响情况

序号	报表项目	合并利润表（2017 年度）（单位：元）			
		调整前	重分类金额	重新计量调整金额	调整后
11	资产处置收益		352,081.25		352,081.25
12	营业外收入	48,417,958.48	-738,323.21		47,679,635.27
13	营业外支出	66,986,018.76	-386,241.96		66,599,776.80

2018 年，发行人执行新金融工具准则、新收入准则受影响的项目名称和调整金额如下：

表 5-3：新金融工具准则受影响的项目名称和调整金额

单位：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	可供出售金融资产	900,000.00	-900,000.00		
2	其他权益工具投资		900,000.00		900,000.00

表 5-4：新收入准则受影响的项目名称和调整金额

单位：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	预收款项	22,761,766,654.35	-22,729,334,959.48		32,431,694.87
2	合同负债		21,773,278,569.92		21,773,278,569.92

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
3	其他流动资产	1,152,580,070.79		124,070,866.90	1,276,650,937.69
4	其他流动负债		1,125,172,719.86		1,125,172,719.86
5	应交税费	-1,964,319,962.88	-169,116,330.30		-2,133,436,293.18
6	递延所得税负债	60,021,941.50		30,199,320.43	90,221,261.93
7	未分配利润	5,419,380,662.44		46,105,009.70	5,465,485,672.14
8	少数股东权益	1,888,878,220.42		47,766,536.77	1,936,644,757.19

2、2019 年会计政策变更情况

（1）执行《财政部关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》和《关于修订印发合并财务报表格式（2019 版）的通知》

财政部分别于 2019 年 4 月 30 日和 2019 年 9 月 19 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》（财会〔2019〕6 号）和《关于修订印发合并财务报表格式（2019 版）的通知》（财会〔2019〕16 号），对一般企业财务报表格式进行了修订。发行人执行上述规定的主要影响如下：

表 5-5 其他影响情况

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
资产负债表中“应收票据及应收账款”拆分为“应收票据”和“应收账款”列示；“应付票据及应付账款”拆分为“应付票据”和“应付账款”列示；比较数据相应调整。	“应收票据及应收账款”拆分为“应收票据”和“应收账款”，“应收票据”上年年末余额 0 元，“应收账款”上年年末余额 85,015,616.15 元；“应付票据及应付账款”拆分为“应付票据”和“应付账款”，“应付票据”上年年末余额 37,051,000.00 元，“应付账款”上年年末余额 9,061,652,101.16 元。

（2）执行《企业会计准则第 21 号——租赁》（2018 年修订）

财政部于 2018 年度修订了《企业会计准则第 21 号——租赁》。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，自 2019 年 1 月 1 日起施行，根据准则规定，对于首次执行日前已存在的合同，公司在首次执行日选择不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。

保利置業集團有限公司在香港上市,按规定自 2019 年 1 月 1 日起实施新租赁准则。纳入合并范围内的子公司均执行新租赁准则。

发行人执行新租赁准则对财务报表的主要影响:

表 5-6 发行人执行新租赁准则对财务报表的主要影响

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
公司作为承租人对于首次执行日前已存在的 经营租赁的调整	使用权资产: 增加 4,713,528.69 元 租赁负债: 增加 4,713,528.69 元

(3) 执行《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》(2019 修订)

财政部于 2019 年 5 月 9 日发布了《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》(2019 修订)(财会〔2019〕8 号),修订后的准则自 2019 年 6 月 10 日起施行,对 2019 年 1 月 1 日至本准则施行日之间发生的非货币性资产交换,应根据本准则进行调整。对 2019 年 1 月 1 日之前发生的非货币性资产交换,不需要按照本准则的规定进行追溯调整。发行人执行上述准则在本报告期内无重大影响。

(4) 执行《企业会计准则第 12 号——债务重组》(2019 修订)

财政部于 2019 年 5 月 16 日发布了《企业会计准则第 12 号——债务重组》(2019 修订)(财会〔2019〕9 号),修订后的准则自 2019 年 6 月 17 日起施行,对 2019 年 1 月 1 日至本准则施行日之间发生的债务重组,应根据本准则进行调整。对 2019 年 1 月 1 日之前发生的债务重组,不需要按照本准则的规定进行追溯调整。发行人执行上述准则在本报告期内无重大影响。

① 首次执行新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

表 5-7: 资产负债表

单位: 万元

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 1 月 1 日	调整数
流动资产:			
货币资金	1,745,592.08	1,745,592.08	
应收账款	8,501.56	8,501.56	
预付款项	191,687.66	191,687.66	
其他应收款	508,043.83	508,043.83	

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 1 月 1 日	调整数
存货	5,947,240.07	5,947,240.07	
其他流动资产	266,009.37	266,009.37	
流动资产合计	8,667,074.57	8,667,074.57	
非流动资产：			
长期股权投资	307,064.50	307,064.50	
其他权益工具投资	90.00	90.00	
投资性房地产	548,176.25	548,176.25	
固定资产	191,381.97	191,381.97	
使用权资产	不适用	471.35	471.35
无形资产	9,250.33	9,250.33	
商誉	2,646.60	2,646.60	
长期待摊费用	3,336.37	3,336.37	
递延所得税资产	39,942.80	39,942.80	
其他非流动资产	2,949.02	2,949.02	
非流动资产合计	1,104,837.83	1,105,309.19	471.35
资产总计	9,771,912.40	9,772,383.76	471.35
流动负债：			
短期借款	394,703.71	394,703.71	
应付票据	3,705.10	3,705.10	
应付账款	906,165.21	906,165.21	
预收款项	3,356.84	3,356.84	
合同负债	2,344,417.62	2,344,417.62	
应付职工薪酬	2,421.56	2,421.56	
应交税费	-219,932.83	-219,932.83	
其他应付款	1,772,032.87	1,772,032.87	
一年内到期的非流动负债	803,661.93	803,661.93	
其他流动负债	175,980.65	175,980.65	
流动负债合计	6,186,512.67	6,186,512.67	
非流动负债：			
长期借款	2,232,680.86	2,232,680.86	
应付债券	70,000.00	70,000.00	
租赁负债	不适用	471.35	471.35
递延所得税负债	9,368.63	9,368.63	

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 1 月 1 日	调整数
非流动负债合计	2,312,049.49	2,312,520.85	471.35
负债合计	8,498,562.16	8,498,562.16	
所有者权益：			
股本	220,000.00	220,000.00	
资本公积	51,856.79	51,856.79	
盈余公积	16,221.14	16,221.14	
未分配利润	753,075.76	753,075.76	
所有者权益合计	1,273,350.24	1,273,350.24	
负债和所有者权益总计	9,771,912.40	9,772,383.76	471.35

3、2020 年会计政策变更情况

（1）执行《企业会计准则第 13 号》

财政部于 2019 年 12 月 10 日发布了《企业会计准则解释第 13 号》（财会〔2019〕21 号，以下简称“解释第 13 号”），自 2020 年 1 月 1 日起施行，不要求追溯调整。

①关联方的认定

解释第 13 号明确了以下情形构成关联方：企业与其所属企业集团的其他成员单位（包括母公司和子公司）的合营企业或联营企业；企业的合营企业与企业的其他合营企业或联营企业。此外，解释第 13 号也明确了仅仅同受一方重大影响的两方或两方以上的企业不构成关联方，并补充说明了联营企业包括联营企业及其子公司，合营企业包括合营企业及其子公司。

②业务的定义

解释第 13 号完善了业务构成的三个要素，细化了构成业务的判断条件，同时引入“集中度测试”选择，以在一定程度上简化非同一控制下取得组合是否构成业务的判断等问题。

发行人自 2020 年 1 月 1 日起执行解释第 13 号，比较财务报表不做调整，执行解释第 13 号未对发行人财务状况和经营成果产生重大影响。

（2）执行《碳排放交易有关会计处理暂行规定》

财政部于 2019 年 12 月 16 日发布了《碳排放权交易有关会计处理暂行规定》（财会[2019]22 号），适用于按照《碳排放权交易管理暂行办法》等有关规定开展碳排放权交易业务的重点排放单位中的相关企业（以下简称重点排放企业）。该规定自 2020 年 1 月 1 日起施行，重点排放企业应当采用未来适用法应用该规定。

发行人自 2020 年 1 月 1 日起执行该规定，比较财务报表不做调整，执行该规定未对发行人财务状况和经营成果产生重大影响。

（3）执行《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》

财政部于 2020 年 6 月 19 日发布了《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》（财会〔2020〕10 号），自 2020 年 6 月 19 日起施行，允许企业对 2020 年 1 月 1 日至该规定施行日之间发生的相关租金减让进行调整。按照该规定，对于满足条件的由新冠肺炎疫情直接引发的租金减免、延期支付租金等租金减让，企业可以选择采用简化方法进行会计处理。

发行人对于属于该规定适用范围的租金减让全部选择采用简化方法进行会计处理，并对 2020 年 1 月 1 日至该规定施行日之间发生的相关租金减让根据该规定进行相应调整。

发行人作为承租人采用简化方法处理相关租金减让冲减本期营业成本、管理费用和销售费用合计人民币 0 元。

发行人作为出租人采用简化方法处理相关租金减让冲减本期营业收入人民币 0 元，不足冲减的部分计入投资收益人民币 0 元。

（三）发行人会计估计变更情况

无。

（四）发行人财务报告审计情况

立信会计师事务所审计了公司 2018 年度、2019 年度和 2020 年度的财务报告，并出具了信会师报字[2019]第 ZG28376 号、信会师报字[2020]第 ZG210045 号和信会师报字[2021]第 ZG29355 号标准无保留意见的审计报告。

如无特别说明，本募集说明书摘要中披露的财务数据均来源于发行人 2018 年、2019 年、2020 年和 2021 年 1-3 月经审计的财务报告。如有涉及追溯调整的，本募集说明书摘要引用追溯调整前的数据。

（五）近三年及一期合并报表范围及变化情况

1、2018 年度发行人合并报表范围变化

（1）2018 年度新纳入合并范围的主体

2018 年与 2017 年度相比，发行人新纳入合并范围的主体共 10 家，具体如下：

表 5-8 发行人新纳入合并范围的主体

序号	名称	形成控制权方式	期末净资产（万元）
1	山东浦济置业有限公司	收购	-0.07
2	山东中科创新投资有限公司	收购	9,999.22
3	济南保创置业有限公司	投资设立	9,939.50
4	苏州新利置业有限公司	投资设立	5,009.25
5	上海隆鹏房地产开发有限公司	投资设立	4,942.36
6	佛山市保凯置业有限公司	投资设立	-78.47
7	牡丹江保辉置业有限公司	投资设立	2,745.16
8	哈尔滨保悦房地产开发有限公司	投资设立	-928.86
9	哈尔滨保联房地产开发有限公司	投资设立	-353.81
10	广西铁保房地产有限公司	收购	413.87

（2）2018 年度不再纳入合并范围的原子公司

表 5-9 2018 年度不再纳入合并范围的原子公司

序号	企业名称	注册地	业务性质	持股比例（%）	本期不再成为子公司的原因
1	四川保利置业有限公司	成都	房地产	100.00	清算注销
2	上海忻利房地产发展有限公司	上海	房地产	100.00	清算注销
3	深圳市雅筑建筑装修装饰有限公司	深圳	装修装饰	100.00	清算注销
4	深圳市保润南山房地产开发有限公司	深圳	房地产	51.00	清算注销
5	上海贤丰房地产开发有限责任公司	上海	房地产	100.00	清算注销
6	上海保鑫置业有限公司	上海	房地产	100.00	清算注销

2、2019 年度发行人合并报表范围变化

（1）2019 年度新纳入合并范围的主体

2019 年与 2018 年度相比，发行人新纳入合并范围的主体共 13 家，具体如下：

表 5-10 发行人新纳入合并范围的主体

序号	名称	形成控制权方式	期末净资产（万元）
1	昆明保喻房地产开发有限公司	投资设立	-385.83
2	佛山市保彦置业有限公司	投资设立	2,961.22
3	佛山市保坤置业有限公司	投资设立	2,881.67
4	惠州市保置房地产开发有限公司	投资设立	4,989.83
5	珠海保致投资合伙企业（有限合伙）	取得控制权	-9.60
6	武汉保置房地产开发有限公司	投资设立	1,001.58
7	宁波保嘉置业有限公司	投资设立	4,957.67
8	浙江保利置业有限公司	投资设立	-0.03
9	山东鲁坤百俊置业有限公司	股权收购	-182.15
10	聊城市利博城市发展有限公司	投资设立	850.23
11	北京保利微芯科技有限公司	投资设立	1,014.11
12	广州保悦置业有限公司	投资设立	2,998.53
13	上海盛淦置业有限公司	投资设立	0.00

（2）2019 年度不再纳入合并范围的原子公司

表 5-11 2019 年度不再纳入合并范围的原子公司

序号	企业名称	注册地	业务性质	持股比例（%）	本期不再成为子公司的原因
1	广西保岭投资有限公司	广西	房地产	100.00	清算注销
2	广西利岭投资有限公司	广西	房地产	100.00	清算注销
3	广西悦湾投资有限公司	广西	房地产	100.00	清算注销

3、2020 年度发行人合并报表范围变化

（1）2020 年度新纳入合并范围的主体

2020 年度与 2019 年度相比，发行人新纳入合并范围的主体共 18 家，具体如下：

表 5-12 发行人新纳入合并范围的主体

序号	名称	形成控制权方式	期末净资产（万元）
1	上海盛淦置业有限公司	新设	96,955.82
2	上海盛樟置业有限公司	新设	4,559.60
3	威海利华置业有限公司	收购兼并	86,673.34
4	上海盛瀛置业有限公司	新设	4,870.47
5	苏州悦威置业有限公司	新设	4,952.96
6	哈尔滨时光里房地产开发有限公司	新设	3,994.68
7	广州保辉置业有限公司	新设	2,982.93
8	苏州瑞茂房地产开发有限公司	收购兼并	3,742.86
9	威海威登置业有限公司	收购兼并	11,148.03
10	宁波保隆置业有限公司	新设	-137.23
11	哈尔滨新区保利房地产开发有限公司	新设	134,007.17
12	上海盛力置业有限公司	新设	134,401.44
13	太仓盛淦商务咨询有限公司	新设	100.00
14	太仓隆淦商务咨询有限公司	新设	100.00
15	烟台容润置业有限公司	收购兼并	78,445.36
16	广州保骏房地产开发有限公司	新设	225,736.81
17	昆明保鑫房地产开发有限公司	新设	19,526.13
18	中交城投富春湾（杭州）置业开发有限公司	收购兼并	176,199.78

（2）2020 年度不再纳入合并范围的原子公司

表 5-8 发行人不再纳入合并范围的主体

序号	企业名称	注册地	业务性质	持股比例（%）	本期不再成为子公司的原因
1	山东保利花园房地产开发有限公司	山东	房地产	100.00	清算
2	云南美城资产管理有限公司	云南	房地产	100.00	清算
3	山东保利芙蓉房地产开发有限公司	山东	房地产	100.00	清算
4	广西保利房地产营销策划有限公司	广西	营销策划	100.00	清算
5	上海保利建标房地产经纪有限公司	上海	房地产经纪	100.00	清算
6	保利贵州房地产开发有限公司及其子公司	贵州	房地产	66.50	破产清算

4、2021 年 1-3 月发行人合并报表范围变化

（1）2021 年 1-3 月新纳入合并范围的主体

表 5-14 发行人新纳入合并范围的主体

序号	名称	形成控制权方式	期末净资产（万元）	备注
1	广西荣保置业有限公司	新投资设立	-0.02	新增

（2）2021 年 1-3 月不再纳入合并范围的原子公司

表 5-15 发行人不再纳入合并范围的主体

序号	名称	形成控制权方式	期末净资产（万元）	备注
1	武汉长江保资控股有限公司	新投资设立	54,942.72	减少

二、报告期内财务会计信息及主要财务指标

（一）报告期内财务报表

1、合并财务报表

（1）合并资产负债表

表 5-16 发行人报告期内合并资产负债表

单位：万元

项目	2021 年 3 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动资产：				
货币资金	3,228,902.85	3,027,407.70	2,336,844.82	1,745,592.08
交易性金融资产	-	5000	-	-
应收账款	27,771.22	19,931.34	8,155.19	8,501.56
预付款项	207,348.49	283,141.69	194,124.50	191,687.66
其他应收款(合计)	315,429.75	1,031,539.43	661,517.80	508,043.83
应收利息	1,408.23	-	6,048.77	2,099.72
其他应收款	314,021.52	-	655,469.03	505,944.12
存货	8,597,662.45	8,146,744.91	6,560,185.92	5,947,240.07

项目	2021 年 3 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
其他流动资产	446,980.92	461,839.69	312,871.25	266,009.37
流动资产合计	12,824,095.68	12,975,604.76	10,073,699.47	8,667,074.57
非流动资产：				
可供出售金融资产	90.00	-	-	-
其他权益工具投资	12,000.00	7,090.00	7,090.00	90
长期股权投资	321,363.20	314,509.66	301,331.79	307,064.50
投资性房地产	415,337.69	443,729.58	532,521.01	548,176.25
固定资产	128,907.62	137,475.81	188,329.73	191,381.97
在建工程	128.05	285.68	-	
使用权资产	128.55	128.55	299.95	
无形资产	3,671.80	3,728.42	9,199.60	9,250.33
商誉	2,646.60	2,646.60	2,646.60	2,646.60
长期待摊费用	4,392.25	4,553.64	3,574.24	3,336.37
递延所得税资产	38,251.39	43,397.19	42,225.69	39,942.80
其他非流动资产	1601.02	1,649.02	2,949.02	2,949.02
非流动资产合计	928,518.16	959,194.13	1,090,167.64	1,104,837.83
资产总计	13,752,613.84	13,934,798.89	11,163,867.11	9,771,912.40
流动负债：				
短期借款	165,734.82	171,759.82	155,995.26	394,703.71
应付票据	-		4,737.17	3,705.10
应付账款	856,093.54	877,914.08	867,274.50	906,165.21
预收款项	25,602.08	2,856.15	5,377.49	3,356.84
合同负债	3,248,569.56	2,879,590.36	2,441,885.91	2,344,417.62
应付职工薪酬	5,364.69	11,086.03	2,709.68	2,421.56
应交税费	-300,082.67	-271,381.17	-190,302.76	-219,932.83
其他应付款	2,586,492.54	3,099,232.34	2,065,944.96	1,772,032.87
其中：应付股利	-29,609.70	349.31	-	-
一年内到期的非流动负债	648,389.31	1,200,089.83	625,905.80	803,661.93
其他流动负债	260,329.54	251,122.48	186,541.74	175,980.65
流动负债合计	7,496,493.42	8,222,269.92	6,166,069.76	6,186,512.67
非流动负债：				
长期借款	4,687,126.22	4,218,229.51	3,705,590.81	2,232,680.86
应付债券	70,000.00	-	70,000.00	70,000.00

项目	2021 年 3 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
递延所得税负债	15,929.90	15,665.79	12,523.82	9,368.63
非流动负债合计	4,773,056.13	4,233,895.30	3,788,430.38	2,312,049.49
负债合计	12,269,549.54	12,456,165.22	9,954,500.14	8,498,562.16
所有者权益(或股东权益):				
实收资本(或股本)	220,000.00	220,000.00	220,000.00	220,000.00
资本公积金	21,711.36	18,091.71	21,711.36	51,856.79
盈余公积金	28,013.83	33,998.55	28,013.83	16,221.14
未分配利润	1,007,043.33	931,371.55	761,735.20	753,075.76
归属于母公司所有者权益合计	1,276,768.53	1,203,461.80	1,031,460.40	1,041,153.69
少数股东权益	206,295.77	275,171.87	177,906.57	232,196.55
所有者权益合计	1,483,064.30	1,478,633.67	1,209,366.97	1,273,350.24
负债和所有者权益总计	13,752,613.84	13,934,798.89	11,163,867.11	9,771,912.40

(2) 合并利润表

表 5-17 发行人报告期内合并利润表

单位：万元

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
营业总收入	167,719.20	2,476,974.24	2,436,842.24	2,040,287.49
营业收入	167,719.20	2,476,974.24	2,436,842.24	2,040,287.49
营业总成本	174,714.85	2,141,247.24	2,226,986.82	1,754,640.85
营业成本	102,304.40	1,640,079.25	1,735,332.32	1,378,810.91
税金及附加	33,824.37	285,363.71	266,883.49	174,500.55
销售费用	7,880.69	73,444.80	75,656.00	60,021.56
管理费用	10,607.17	80,773.40	86,667.40	82,175.10
研发费用	100.61	413.63	53.95	-
财务费用	19,997.60	61,172.45	62,393.66	57,551.27
其中：利息费用	26,551.74	94,550.62	79,409.89	77,829.93
减：利息收入	7,075.83	37,240.90	20,126.27	24,091.04
加：其他收益	257.43	1,104.46	335.67	564.39
投资净收益	56,826.31	83,281.31	17,873.15	33,622.28
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	6,978.33	12,329.11	17,828.52	33,539.74

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
资产减值损失	-	-21,995.85	-90,804.98	938.14
信用减值损失	33.65	-65,616.78	2,766.22	-643.33
资产处置收益	38.64	-0.25	-0.09	10.98
营业利润	50,160.39	332,499.90	140,025.38	319,844.28
加：营业外收入	592.40	20,229.86	4,501.76	13,007.48
减：营业外支出	356.00	3,805.20	8,437.68	5,058.94
其中：非流动资产处置净损失	-	-	-	-
利润总额	50,396.79	348,924.55	136,089.47	327,792.82
减：所得税	16,047.31	134,726.22	104,509.51	69,828.25
净利润	34,349.49	214,198.33	31,579.95	257,964.57
持续经营净利润	34,349.49	214,198.33	31,579.95	257,964.57
减：少数股东损益	5,535.97	38,577.27	11,127.82	50,732.91
归属于母公司所有者的净利润	39,885.46	175,621.06	20,452.14	207,231.66
综合收益总额	34,349.49	214,198.33	31,579.95	257,964.57
减：归属于少数股东的综合收益总额	-5,535.97	38,577.27	11,127.82	50,732.91
归属于母公司普通股股东综合收益总额	39,885.46	175,621.06	20,452.14	207,231.66

（3）合并现金流量表

表 5- 18 发行人报告期内合并现金流量表

单位：万元

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	425,174.09	3,115,957.87	2,531,662.64	2,349,908.09
收到的税费返还	-	6.25	57.21	1,771.06
收到其他与经营活动有关的现金	585,371.85	5,423,679.78	3,910,861.70	1,893,977.00
经营活动现金流入小计	1,010,545.94	8,539,643.90	6,442,581.56	4,245,656.15
购买商品、接受劳务支付的现金	472,742.50	2,257,004.93	1,807,521.95	1,790,403.51
支付给职工以及为职工支付的现金	8,285.00	128,848.47	144,645.55	131,972.91

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
支付的各项税费	21,473.47	493,027.90	326,550.50	380,934.52
支付其他与经营活动有关的现金	230,775.67	5,726,519.45	4,240,755.13	1,724,926.63
经营活动现金流出小计	733,276.65	8,605,400.76	6,519,473.13	4,028,237.58
经营活动产生的现金流量净额	277,269.29	-65,756.86	-76,891.57	217,418.57
投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	-	18,600.00	500.00
取得投资收益收到的现金	-	56.39	140.70	2,779.63
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金	-	4.64	-	86.74
收到其他与投资活动有关的现金	-	45,778.76	71,933.74	-
投资活动现金流入小计	-	45,839.79	90,749.13	3,366.37
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	-	969.35	2,382.47	2,599.33
投资支付的现金	-	5,408.00	50,446.84	54,453.52
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	7,518.60
支付其他与投资活动有关的现金	-	1,417.11	-	-
投资活动现金流出小计	-	7,794.46	52,829.30	64,571.45
投资活动产生的现金流量净额	-	38,045.33	37,919.83	-61,205.08
筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	99,527.67	450.00	2,850.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	99,527.67	450.00	2,850.00
取得借款收到的现金	179,170.00	2,414,453.13	2,509,304.29	2,244,322.18
筹资活动现金流入小计	179,170.00	2,513,980.80	2,509,754.29	2,247,172.18
偿还债务支付的现金	201,493.33	1,456,141.32	1,643,403.92	1,899,856.93
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	53,450.81	304,458.89	233,219.68	181,923.94
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	33,619.27	2,863.87	6,861.78
支付其他与筹资活动有关的现金	-	97,128.57	1,512.23	3,666.28
筹资活动现金流出小计	254,944.14	1,857,728.78	1,878,135.83	2,085,447.15
筹资活动产生的现金流量净额	-75,774.14	656,252.02	631,618.46	161,725.02
汇率变动对现金的影响	-	-	-0.04	0.07
现金及现金等价物净增加额	201,495.15	628,540.49	592,646.67	317,938.58

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
期初现金及现金等价物余额	3,006,603.44	2,378,062.95	1,736,964.62	1,419,026.04
期末现金及现金等价物余额	3,208,098.59	3,006,603.44	2,329,611.29	1,736,964.62

2、母公司财务报表

（1）母公司资产负债表

表 5-19 发行人报告期内母公司资产负债表

单位：万元

项目	2021 年 3 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动资产：				
货币资金	1,795,750.29	1,690,762.57	997,549.34	185,985.84
交易性金融资产	-	5,000.00	-	-
其他应收款	997,809.63	1,211,989.59	783,874.50	778,031.20
其他流动资产	88.78	-	-	-
流动资产合计	2,793,648.69	2,907,752.16	1,781,423.85	964,017.03
非流动资产：				
长期股权投资	470,203.04	530,203.04	529,903.04	533,992.84
其他权益工具投资	12,000.00	7,000.00	7,000.00	-
固定资产	103.41	109.72	99.01	99.06
其他非流动资产	990.00	990.00	990.00	990.00
非流动资产合计	483,296.45	538,302.76	537,992.05	535,081.90
资产总计	3,276,945.14	3,446,054.92	2,319,415.90	1,499,098.93
流动负债：				
短期借款	-	-	-	-
应付职工薪酬	-47.50	318.68	91.86	76.38
应交税费	76.58	2,005.07	790.07	797.39
其他应付款	2,453,396.20	2,603,530.97	1,736,180.97	1,033,799.13
一年内到期的非流动负债	-	88,000.00	-	-
流动负债合计	2,453,425.27	2,693,854.72	1,737,062.91	1,034,672.90
非流动负债：				
长期借款	182,000.00	180,000.00	-	-
应付债券	70,000.00	-	70,000.00	70,000.00

项目	2021 年 3 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
非流动负债合计	252,000.00	180,000.00	70,000.00	70,000.00
负债合计	2,705,425.27	2,873,854.72	1,807,062.91	1,104,672.90
所有者权益：				
实收资本	220,000.00	220,000.00	220,000.00	220,000.00
其他权益工具	-5,000.00	-	-	-
资本公积	66,334.47	66,334.47	66,334.47	66,334.47
盈余公积	28,013.83	33,998.55	28,013.83	16,221.14
未分配利润	262,171.56	251,867.18	198,004.69	91,870.42
所有者权益合计	571,519.86	572,200.20	512,352.99	394,426.03
负债及所有者权益合计	3,276,945.14	3,446,054.92	2,319,415.90	1,499,098.93

(2) 母公司利润表

表 5-20 发行人报告期内母公司利润表

单位：万元

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业收入	12,530.92	16,253.67	12,220.45	7,035.72
减：营业成本	-	-	-	-
税金及附加	210.05	127	103.92	98.15
管理费用	870.45	9,494.91	7,153.93	6,331.88
财务费用	6,842.26	-465.65	-1,404.52	-5,016.93
加：其他收益	-	16.4	15.59	50.27
投资收益	-	53,133.40	111,526.15	1,446.48
二、营业利润	4,608.16	60,247.21	117,908.87	7,119.37
加：营业外收入	-	-	27.1	-
减：营业外支出	-	400	9	74.77
三、利润总额	4,608.16	59,847.21	117,926.96	7,044.61
减：所得税费用	-	-	-	-
四、净利润	4,608.16	59,847.21	117,926.96	7,044.61
持续经营损益	4,608.16	59,847.21	117,926.96	7,044.61
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
六、综合收益总额	4,608.16	59,847.21	117,926.96	7,044.61

(3) 母公司现金流量表

表 5-21 发行人报告期内母公司现金流量表

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	12,530.92	-	-	-
收到的其他与经营活动有关的现金	2,123,690.94	9,026,971.09	4,816,156.51	700,809.61
经营活动现金流入小计	2,136,221.86	9,026,971.09	4,816,156.51	700,809.61
支付给职工以及为职工支付的现金	658.58	5,504.03	4,477.74	4,322.22
支付的各项税费	1,956.73	946.2	1,046.11	1,088.24
支付的其它与经营活动有关的现金	2,054,281.50	8,593,971.57	4,035,715.29	718,133.91
经营活动现金流出小计	2,056,896.81	8,600,421.80	4,041,239.14	723,544.37
经营活动产生的现金流量净额	79,325.06	426,549.30	774,917.37	-22,734.76
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资所收到的现金	-	-	-	1,350.00
取得投资收益所收到的现金	-	82,353.40	45,400.00	1,539.66
投资活动现金流入小计	-	82,353.40	45,400.00	2,889.66
投资所支付的现金	-44,000.00	5,300.00	8,000.00	-
投资活动现金流出小计	-44,000.00	5,300.00	8,000.00	-
投资活动产生的现金流量净额	44,000.00	77,053.40	37,400.00	2,889.66
三、筹资活动产生的现金流量：				
取得借款所收到的现金	-16,000.00	200,000.00	-	70,000.00
筹资活动现金流入小计	-16,000.00	200,000.00	-	70,000.00
偿还债务所支付的现金	-	2,000.00	-	15,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	2,337.34	7,819.47	753.87	140.04
支付的其他与筹资活动有关的现金	-	570	-	396.23
筹资活动现金流出小计	2,337.34	10,389.47	753.87	15,536.27
筹资活动产生的现金流量净额	-18,337.34	189,610.53	-753.87	54,463.73
四、汇率变动对现金的影响额	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	104,987.72	693,213.23	811,563.50	34,618.64
加：期初现金及现金等价物的余额	1,690,762.57	997,549.34	185,985.84	151,367.20

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
六、期末现金及现金等价物余额	1,795,750.29	1,690,762.57	997,549.34	185,985.84

（二）发行人报告期内的主要财务指标

表 5-22 发行人报告期内的主要财务指标

财务指标	2021 年 3 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动比率（倍）	1.71	1.58	1.63	1.40
速动比率（倍）	0.56	0.59	0.57	0.44
资产负债率	89.22%	89.39%	89.17%	86.97%
存货周转率（次）	0.01	0.22	0.28	0.23
应收账款周转率（次）	7.03	176.38	292.60	247.49
总资产收益率	0.25%	1.71%	0.30%	2.75%
EBITDA 利息保障倍数（倍）	1.88	1.55	0.99	2.00
每股经营活动的净现金流量（元）	1.26	-0.30	-0.35	0.99

上述财务指标以公司合并财务报表的数据为基础计算，计算公式如下：

流动比率=流动资产/流动负债

速动比率=（流动资产-存货）/流动负债

资产负债率=负债合计/资产合计

每股净资产=归属于母公司所有者权益/期末股本总额

总资产收益率=净利润/[（期初资产总额+期末资产总额）/2]

存货周转率=营业成本/[（期初存货账面价值+期末存货账面价值）/2]

应收账款周转率=营业收入/[（期初应收账款账面价值+期末应收账款账面价值）/2]

EBITDA 利息保障倍数=（利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销）/（资本化利息支出+计入财务费用的利息支出）

每股经营活动的净现金流量=经营活动产生的现金流量净额/期末股本总额

每股净现金流量=现金及现金等价物净增加额/期末股本总额

如无特别说明，本募集说明书摘要中出现的指标均依据上述口径计算。

三、管理层讨论与分析

公司管理层以近三年及一期的财务数据为基础，对公司资产负债结构、现金流量、盈利能力、偿债能力和运营能力等进行了分析和讨论。

(一) 资产负债分析

表 5-23 资产负债分析

单位：万元

项目	2021 年 3 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动资产	12,824,095.68	93.25	12,975,604.76	93.12	10,073,699.47	90.23	8,667,074.57	88.69
非流动资产	928,518.16	6.75	959,194.13	6.88	1,090,167.64	9.77	1,104,837.83	11.31
资产总计	13,752,613.84	100.00	13,934,798.89	100.00	11,163,867.11	100.00	9,771,912.40	100.00

随着公司业务的快速发展，公司资产规模不断增长。近三年及一期末，公司资产总额分别为 9,771,912.40 万元、11,163,867.11 万元、13,934,798.89 万元和 13,752,613.84。公司主营业务为房地产开发与销售、租赁，属于资金密集型行业，资产结构呈现流动资产占比较高的特点。近三年及一期末，公司流动资产占资产总额的比例分别为 88.69%、90.23%、93.12%和 93.25%。

1、资产构成情况分析

公司报告期内资产的总体构成情况如下：

表 5-24 公司报告期内资产的总体构成情况

单位：万元，%

项目	2021 年 3 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动资产：								
货币资金	3,228,902.85	23.48	3,027,407.70	21.73	2,336,844.82	20.93	1,745,592.08	17.86
交易性金融资产	-	0.00	5,000.00	0.04	-	-	-	-
应收账款	27,771.22	0.20	19,931.34	0.14	8,155.19	0.07	8,501.56	0.09
预付款项	207,348.49	1.51	283,141.69	2.03	194,124.50	1.74	191,687.66	1.96
其他应收款	315,429.75	2.29	1,031,539.43	7.40	661,517.80	5.93	508,043.83	5.20
存货	8,597,662.45	62.52	8,146,744.91	58.46	6,560,185.92	58.76	5,947,240.07	60.86
其他流动资产	446,980.92	3.25	461,839.69	3.31	312,871.25	2.80	266,009.37	2.72
流动资产合计	12,824,095.68	93.25	12,975,604.76	93.12	10,073,699.47	90.23	8,667,074.57	88.69
非流动资产：								

项目	2021 年 3 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
其他权益工具投资	12,000.00	0.09	7,090.00	0.05	7,090.00	0.06	90.00	0.00
长期股权投资	321,363.20	2.34	314,509.66	2.26	301,331.79	2.70	307,064.50	3.14
投资性房地产	415,337.69	3.02	443,729.58	3.18	532,521.01	4.77	548,176.25	5.61
固定资产	128,907.62	0.94	137,475.81	0.99	188,329.73	1.69	191,381.97	1.96
在建工程	128.05	0.00	285.68	0.00	-	-	-	-
使用权资产	128.55	0.00	128.55	0.00	299.95	0.00	-	-
无形资产	3,671.80	0.03	3,728.42	0.03	9,199.60	0.08	9,250.33	0.09
商誉	2,646.60	0.02	2,646.60	0.02	2,646.60	0.02	2,646.60	0.03
长期待摊费用	4,392.25	0.03	4,553.64	0.03	3,574.24	0.03	3,336.37	0.03
递延所得税资产	38,251.39	0.28	43,397.19	0.31	42,225.69	0.38	39,942.80	0.41
其他非流动资产	1,601.02	0.01	1,649.02	0.01	2,949.02	0.03	2,949.02	0.03
非流动资产合计	928,518.16	6.75	959,194.13	6.88	1,090,167.64	9.77	1,104,837.83	11.31
资产总计	13,752,613.84	100.00	13,934,798.89	100.00	11,163,867.11	100.00	9,771,912.40	100.00

（1）流动资产分析

报告期内发行人流动资产构成情况如下表：

表 5-25 报告期内发行人流动资产构成情况

单位：万元，%

项目	2021 年 3 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
货币资金	3,228,902.85	25.18	3,027,407.70	23.33	2,336,844.82	23.20	1,745,592.08	20.14
交易性金融资产	-	-	5,000.00	0.04	-	-	-	-
应收账款	27,771.22	0.22	19,931.34	0.15	8,155.19	0.08	8,501.56	0.10
预付款项	207,348.49	1.62	283,141.69	2.18	194,124.50	1.93	191,687.66	2.21
其他应收款	315,429.75	2.46	1,031,539.43	7.95	661,517.80	6.57	508,043.83	5.86
存货	8,597,662.45	67.04	8,146,744.91	62.79	6,560,185.92	65.12	5,947,240.07	68.62
其他流动资产	446,980.92	3.49	461,839.69	3.56	312,871.25	3.11	266,009.37	3.07
流动资产合计	12,824,095.68	100.00	12,975,604.76	100.00	10,073,699.47	100.00	8,667,074.57	100.00

近三年及一期末，公司流动资产分别为 8,667,074.57 万元、10,073,699.47 万元、12,975,604.76 万元和 12,824,095.68 万元，规模呈上升趋势。公司流动资产主要为货币资金、其他应收款和存货。

流动资产主要科目分析如下：

1) 货币资金

公司货币资金主要由银行存款构成。近三年及一期末，公司的货币资金分别为 1,745,592.08 万元、2,336,844.82 万元、3,027,407.70 万元和 3,228,902.85 万元，占流动资产的比例分别为 20.14%、23.20%、23.33%和 25.18%，呈增长趋势。

2019 年末，公司货币资金较上期末增加 591,252.74 万元，增幅为 33.87%，主要系随着业务规模的扩大和子公司增加，公司货币资金余额增加。2020 年末，公司货币资金较上期末增加 690,562.88 万元，增幅为 29.55%，主要系本期销售回款、融资流入增加所致。

表 5-26 发行人 2020 年末货币资金结构

单位：万元，%

项目	2020 年末	
	金额	比例
库存现金	52.63	0.00
银行存款	3,024,476.28	99.90
其他货币资金	2,878.79	0.10
合计	3,027,407.70	100.00

表 5-27 发行人 2021 年 3 月末货币资金结构

单位：万元，%

项目	2021 年 3 月末	
	金额	比例
库存现金	52.63	0.00
银行存款	3,225,971.42	99.91
其他货币资金	2,878.79	0.09
合计	3,228,902.85	100.00

2) 应收账款

近三年及一期末，公司应收账款分别为 8,501.56 万元、8,155.19 万元、19,931.34 万元和 27,771.22 万元，占流动资产的比例分别为 0.10%、0.08%、0.15%和 0.22%。公司多采用预售形式，因此应收账款规模及占比均较小。

2020 年末，公司应收账款较上期末增加 11,776.15 万元，增幅为 144.40%，主要是受疫情影响，物业费收缴较同期有所延迟。2021 年 3 月末，公司应收账款较上期末增加 7,839.88 万元，增幅为 39.33%，主要是 2020 年物业公司业务增加，物业费收入增加，2021 年因为物业公司确认收入但业主未缴费所致。

3) 预付款项

公司预付款项主要为预付工程款及土地款。近三年及一期末，公司预付款项期末余额分别为 191,687.66 万元、194,124.50 万元、283,141.69 万元和 207,348.49 万元，占流动资产的比例分别为 2.21%、1.93%、2.18%和 1.62%。

2020 年末，公司预付款项较上期末增加 89,017.19 万元，增幅为 45.86%，主要系公司房地产业务增长，预付土地款及工程款增加所致。2021 年 3 月末，公司预付款项较上期末减少 75,793.20 万元，降幅为 26.77%，主要系预付的工程款取得发票后转为开发成本所致。

4) 其他应收款

近三年及一期末，公司其他应收款（包括应收利息、应收股利）分别为 508,043.83 万元、661,517.80 万元、1,031,539.43 万元和 315,429.75 万元，占总资产的比重分别为 5.20%、5.93%、7.40%和 2.46%。公司其他应收款主要包括备用金、押金和保证金、代垫和暂付款、往来款、维修保障金等。

2019 年末，公司其他应收款较上年末增加 153,473.97 万元，增幅为 30.21%，主要系房地产板块合作项目增加，导致与联合营企业及子公司少数股东间往来款增加所致。2020 年末，公司其他应收款较上年末增加 370,021.63 万元，增幅为 55.94%，主要系对保利置业合并范围外但为同一最终控制方的项目公司往来款、合作方/公司往来款、对破产出表公司保利贵州的往来款。2021 年 3 月末，公司其他应收款较上期末减少

716,109.68 万元，降幅为 69.42%，主要系收回部分直投公司往来款及土地竞拍保证金所致。

截至 2020 年末，发行人按欠款方归集的其他应收款前五名情况如下：

表 5-28 发行人按欠款方归集的其他应收款前五名

单位：万元

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款项合计的比例	是否关联方
上海浦利房地产发展有限公司	往来款	200,004.21	1-2 年	19.39%	是
保利贵州房地产开发有限公司	往来款	192,481.59	2-5 年	18.66%	是
昆山市慕淞房产开发有限公司	往来款	81,856.09	1 年以内	7.94%	否
宁波市美庆房地产发展有限公司	往来款	61,185.34	1 年以内	5.93%	否
宁波保嘉置业有限公司	往来款	65,000.00	1 年以内	6.30%	是
合计		600,527.23		58.22%	

截至 2021 年 3 月末，发行人按欠款方归集的其他应收款前五名情况如下：

表 5-29 发行人按欠款方归集的其他应收款前五名

单位：万元

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款项合计的比例	是否关联方
宁波市美庆房地产发展有限公司	往来款	99,340.68	1 年内	31.49%	否
昆山市慕淞房产开发有限公司	往来款	83,620.09	1 年内	26.51%	是
太仓市自然资源和规划局	土地竞拍保证金	39,152.00	1 年内	12.41%	否
李运生	借款	35,000.00	1 年内	11.10%	否
余姚保利置业有限公司	往来款	29,000.00	1 年内	9.19%	是
合计		286,112.77		90.71%	

报告期内，发行人其他应收款主要包括通过合作开发业务方式形成的其他应收款和土地保证金，发行人关联方其他应收款主要系公司为支持合营、联营公司开发合资项目所预先垫付的资金，通常需待项目实现销售回款后陆续收回，该款项性质为经营性其他应收款。

截至 2020 年末，发行人按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款账龄分布情况如下：

表 5-30 发行人按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款账龄分布情况

单位：万元

账龄	账面余额	坏账准备	账面价值
1 年以内（含 1 年）	2,483.48	124.17	2,359.30
1 至 2 年	795.61	159.12	636.49
2 至 3 年	2,228.73	668.62	1,560.11
3 至 4 年	1,230.32	615.16	615.16
4 至 5 年	446.47	357.18	89.29
5 年以上	1,908.68	1,908.68	-
合计	9,093.29	3,832.94	5,260.36

截至 2021 年 3 月末，发行人按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款账龄分布情况如下：

表 5-31 发行人按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款账龄分布情况

单位：万元

账龄	账面余额	坏账准备	账面价值
1 年以内（含 1 年）	14,645.68	106.95	14,538.73
1 至 2 年	27,719.41	157.69	27,561.72
2 至 3 年	14,444.38	663.14	13,781.23
3 至 4 年	1,027.43	513.71	513.71
4 至 5 年	307.00	244.31	62.69
5 年以上	138,884.46	70,206.24	68,678.21
合计	197,028.35	71,892.06	125,136.29

表 5-32 截至 2020 年末，发行人单项计提坏账准备的其他应收款情况如下：

单位：万元

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	预期信用损失率（%）	计提理由
保利贵州房地产开发有限公司	192,481.59	68,189.45	2-5 年	35.43	强制清算预计

					不能收回金额
东方学院	1,000.00	1,000.00	5 年以上	100.00	预计无法收回
哈尔滨市松北新区开发建设管理委员会	147.75	147.75	5 年以上	100.00	预计无法收回
重庆鼎豪建设工程有限公司	48.70	48.70	5 年以上	100.00	预计无法收回
贵州精卫通信技术有限公司	15.80	15.80	5 年以上	100.00	预计无法收回
中国联合网络通信有限公司遵义市分公司	13.50	13.50	5 年以上	100.00	预计无法收回
重诚诚达电力开发有限责任公司	11.36	11.36	5 年以上	100.00	预计无法收回
广西置业业主	9.00	9.00	5 年以上	100.00	预计无法收回
中国移动通信集团贵州有限公司遵义营业部	8.45	8.45	5 年以上	100.00	预计无法收回
广州保利城项目业主委员会	1.46	1.46	5 年以上	100.00	预计无法收回
北京瑞拓电子技术发展有限公司	0.50	0.50	5 年以上	100.00	预计无法收回
合计	193,738.10	69,445.96			

表 5-33 截至 2021 年 3 月末，发行人单项计提坏账准备的其他应收款情况如下：

单位：万元

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	预期信用损失率（%）	计提理由
烟建集团有限公司	12.73	0.64	1 年内	5.00	预计无法收回
烟建集团有限公司	3.38	0.68	1-2 年	20.00	预计无法收回
烟台东昌供热有限责任公司	20.82	16.65	4-5 年	80.00	预计无法收回
烟建十公司-三期总包	3.57	0.18	1 年内	5.00	预计无法收回
受理费-于妮	0.08	0.04	3-4 年	50.00	预计无法收回
代垫业主水电表费	0.34	0.34	5 年以上	100.00	预计无法收回
黑龙江东方学院/中金产权交易有限公司	1,000.00	1,000.00	5 年以上	100.00	预计无法收回
哈尔滨市松北新区开发建设管理委员会	147.75	147.75	5 年以上	100.00	预计无法收回
广西壮族自治区国有高峰林场	6.00	6.00	5 年以上	100.00	预计无法收回
南宁市排水有限责任公司	3.00	3.00	5 年以上	100.00	预计无法收回
合计	1,197.66	1,175.27	-	-	-

关于发行人经营性和非经营性其他应收款的划分，具体区分标准为：非经营性往来款是指由于发行人向关联方、无经营业务合作关系的其他单位支付资金或承担债务而形

成的往来款，且此类交易或事项与发行人经营业务不相关、仅是出于资金拆借或占用，符合该界定标准的其他应收款为非经营性，反之为经营性。

截至 2020 年末，发行人其他应收款按照经营性、非经营性分类如下：

表 5-34 发行人其他应收款按照经营性、非经营性分类

单位：万元

类型	金额	占比
经营性其他应收款	733,636.22	71.12%
非经营性其他应收款	297,903.21	28.88%
合计	1,031,539.43	100.00%

截至 2021 年 3 月末，发行人其他应收款按照经营性、非经营性分类如下：

表 5-35 发行人其他应收款按照经营性、非经营性分类

单位：万元

类型	金额	占比
经营性其他应收款	46,395.73	14.71%
非经营性其他应收款	269,034.02	85.29%
合计	315,429.75	100.00%

截至 2020 年末，发行人其他应收款余额为 1,031,539.43 万元，其中经营性其他应收款为 733,636.22 万元，非经营性其他应收款为 297,903.21 万元。非经营性其他应收款占资产总额的 2.14%，占比较小。发行人主要非经营性其他应收款具体情况如下：

表 5-36 发行人主要非经营性其他应收款具体情况

单位：万元

欠款单位	是否关联方	期末余额 (万元)	形成原因	预计回款时间
万宁腾远发展有限公司	是	1,500.00	资金拆借	2021 年 12 月 30 日
上海浦利房地产发展有限公司	是	200,004.21	资金拆借	2021 年 12 月 30 日
宁波保嘉置业有限公司	是	67,399.00	资金拆借	2021 年 12 月 30 日
余姚保利置业有限公司	是	29,000.00	资金拆借	2021 年 12 月 30 日
合计		297,903.21		

截至 2021 年 3 月末，发行人其他应收款余额为 315,429.75 万元，其中经营性其他应收款为 46,395.73 万元，非经营性其他应收款为 269,034.02 万元。非经营性其他应收款占资产总额的 1.96%，占比较小。发行人主要非经营性其他应收款具体情况如下：

表 5-37 发行人主要非经营性其他应收款具体情况

单位：万元

欠款单位	是否关联方	期末余额 (万元)	形成原因	预计回款时间
广州市隽康房地产开发有限公司	否	12,855.00	股东借款	2022 年 12 月 30 日
广州市天建房地产开发有限公司	否	10,980.00	股东借款	2022 年 12 月 30 日
广州市天惠房地产开发有限公司	否	10,398.53	股东借款	2022 年 12 月 30 日
济南万保盛辉房地产开发有限公司	是	27,083.55	股东借款	2024 年 12 月 30 日
济南世茂新纪元置业有限公司	是	11,000.00	股东借款	2024 年 12 月 30 日
昆山市淞房产开发有限公司	是	83,620.09	股东借款	2024 年 12 月 30 日
深圳市保达房地产开发有限公司	是	10,496.39	股东借款	2021 年 12 月 30 日
深圳市保诚房地产开发有限公司	是	3,259.77	股东借款	2021 年 12 月 30 日
宁波市美庆房地产发展有限公司	否	99,340.68	合作项目投资款	2022 年 12 月 30 日
合计		269,034.02		

根据发行人提供的非经营性其他应收款回款计划，上述非经营性其他应收款大部分预计于两年内收回。

相关交易决策权限和程序具体见“第五节 发行人主要财务状况”之“五、关联交易情况”之（三）关联交易的决策权限、决策程序、定价机制”。

5) 存货

近三年及一期末，存货账面价值分别为 5,947,240.07 万元、6,560,185.92 万元、8,146,744.91 万元和 8,597,662.45 万元，分别占流动资产的 68.62%、65.12%、62.79%和 67.04%。报告期内，发行人存货规模呈上升趋势，占比有所下降。公司的主营业务以房地产开发销售、投资物业租赁及管理为主，存货主要由自制半成品及在产品、库存商品和土地储备等构成。

截至 2020 年末，发行人存货构成情况如下：

表 5-38 发行人 2020 年末存货构成情况

单位：万元

项目	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	48.89	-	48.89
自制半成品及在产品	5,292,516.78	267.03	5,292,249.75
库存商品（产成品）	1,470,882.15	94,652.03	1,376,230.12
周转材料（包装物、低值易耗品等）	12.37	-	12.37
消耗性生物资产	5,205.27	-	5,205.27
其他	1,472,998.52	-	1,472,998.52
合计	8,241,663.97	94,919.05	8,146,744.91

注：存货科目“其他”为下属房地产企业的土地储备。

截至 2021 年 3 月末，发行人存货构成情况如下：

表 5-39 发行人 2021 年 3 月末存货构成情况

单位：万元

项目	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	57.98	-	57.98
自制半成品及在产品	5,706,725.29	267.03	5,706,458.26
库存商品（产成品）	1,507,582.07	94,652.03	1,412,930.04
周转材料（包装物、低值易耗品等）	12.37	-	12.37
消耗性生物资产	5,205.27	-	5,205.27
其他	1,472,998.52	-	1,472,998.52
合计	8,692,581.50	94,919.05	8,597,662.45

注：存货科目“其他”为下属房地产企业的土地储备。

6) 其他流动资产

公司其他流动资产主要包括预缴、待转及可抵扣增值税、合同取得成本等。近三年及一期末，公司其他流动资产账面价值分别为 266,009.37 万元、312,871.25 万元、461,839.69 万元和 446,980.92 万元，分别占流动资产的 3.07%、3.11%、3.56%和 3.49%。

2020 年末，公司其他流动资产较上期末增加 148,968.44 万元，增幅为 47.61%，主要系待抵扣进项税增加所致。

（2）非流动资产分析

报告期内，发行人非流动资产构成情况如下：

表 5-40 发行人非流动资产构成情况

单位：万元，%

项目	2021 年 3 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
长期股权投资	321,363.20	34.61	314,509.66	32.79	301,331.79	27.64	307,064.50	27.79
其他权益工具投资	12,000.00	1.29	7,090.00	0.74	7,090.00	0.65	90.00	0.01
投资性房地产	415,337.69	44.73	443,729.58	46.26	532,521.01	48.85	548,176.25	49.62
固定资产	128,907.62	13.88	137,475.81	14.33	188,329.73	17.28	191,381.97	17.32
在建工程	128.05	0.01	285.68	0.03	-	-	-	-
使用权资产	128.55	0.01	128.55	0.01	299.95	0.03	-	-
无形资产	3,671.80	0.40	3,728.42	0.39	9,199.60	0.84	9,250.33	0.84
商誉	2,646.60	0.29	2,646.60	0.28	2,646.60	0.24	2,646.60	0.24
长期待摊费用	4,392.25	0.47	4,553.64	0.47	3,574.24	0.33	3,336.37	0.30
递延所得税资产	38,251.39	4.12	43,397.19	4.52	42,225.69	3.87	39,942.80	3.62
其他非流动资产	1,601.02	0.17	1,649.02	0.17	2,949.02	0.27	2,949.02	0.27
非流动资产合计	928,518.16	100.00	959,194.13	100.00	1,090,167.64	100.00	1,104,837.83	100.00

近三年及一期末，公司非流动资产分别为 1,104,837.83 万元、1,090,167.64 万元、959,194.13 万元和 928,518.16 万元。公司非流动资产主要包括长期股权投资、投资性房地产和固定资产。

非流动资产主要科目分析如下：

1) 长期股权投资

公司长期股权投资均为对合营和联营企业投资。近三年及一期末，公司的长期股权投资分别为 307,064.50 万元、301,331.79 万元、314,509.66 万元和 321,363.20 万元，分

别占非流动资产的 27.79%、27.64%、32.79%和 34.61%。报告期内，公司长期股权投资规模呈增长趋势，主要系房地产板块联合营项目投资增加所致。

2) 投资性房地产

公司的投资性房地产主要是自持商业物业，包括商业、写字楼、停车场等。近三年及一期末，公司投资性房地产分别为 548,176.25 万元、532,521.01 万元、443,729.58 万元和 415,337.69 万元，分别占非流动资产的 49.62%、48.85%、46.26%和 44.73%。报告期内，公司投资性房地产规模呈下降趋势。

2020 年，公司投资性房地产较上期末减少 88,791.43 万元，降幅为 16.67%，主要系原下属子公司保利贵州房地产开发有限公司破产清算，母公司丧失控制权，导致保利贵州出表，减少投资性房地产 61,832.05 万元。

3) 固定资产

作为房地产开发企业，公司的资产主要由存货、货币资金等流动资产构成，固定资产占公司总资产的比例较小。近三年及一期末，公司固定资产账面价值分别为 191,381.97 万元、188,329.73 万元、137,475.81 万元和 128,907.62 万元，占非流动资产的比例分别为 17.32%、17.28%、14.33%和 13.88%，主要由房屋及建筑物、运输工具、电子设备构成，整体变动幅度较小。

2、负债构成情况分析

公司报告期内负债的总体构成情况如下：

表 5-41 公司报告期内负债的总体构成情况

单位：万元，%

项目	2021 年 3 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
短期借款	165,734.82	1.35	171,759.82	1.38	155,995.26	1.57	394,703.71	4.64
应付票据	-	-	-	-	4,737.17	0.05	3,705.10	0.04
应付账款	856,093.54	6.98	877,914.08	7.05	867,274.50	8.71	906,165.21	10.66
预收款项	25,602.08	0.21	2,856.15	0.02	5,377.49	0.05	3,356.84	0.04
合同负债	3,248,569.56	26.48	2,879,590.36	23.12	2,441,885.91	24.53	2,344,417.62	27.59
应付职工薪酬	5,364.69	0.04	11,086.03	0.09	2,709.68	0.03	2,421.56	0.03

项目	2021 年 3 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
应交税费	-300,082.67	-2.45	-271,381.17	-2.18	-190,302.76	-1.91	-219,932.83	-2.59
其他应付款	2,586,492.54	21.08	3,099,232.34	24.88	2,065,944.96	20.75	1,772,032.87	20.85
一年内到期的非流动负债	648,389.31	5.28	1,200,089.83	9.63	625,905.80	6.29	803,661.93	9.46
其他流动负债	260,329.54	2.12	251,122.48	2.02	186,541.74	1.87	175,980.65	2.07
流动负债合计	7,496,493.42	61.10	8,222,269.92	66.01	6,166,069.76	61.94	6,186,512.67	72.79
非流动负债：	-	-						
长期借款	4,687,126.22	38.20	4,218,229.51	33.86	3,705,590.81	37.23	2,232,680.86	26.27
应付债券 ^注	70,000.00	0.57	-	-	70,000.00	0.70	70,000.00	0.82
租赁负债	-	-	-	-	315.75	0.00	-	-
递延所得税负债	15,929.90	0.13	15,665.79	0.13	12,523.82	0.13	9,368.63	0.11
非流动负债合计	4,773,056.13	38.90	4,233,895.30	33.99	3,788,430.38	38.06	2,312,049.49	27.21
负债合计	12,269,549.54	100.00	12,456,165.22	100.00	9,954,500.14	100.00	8,498,562.16	100.00

注：公司于 2018 年 8 月经上海证券交易所批准，发行保利置业集团有限公司非公开发行 2018 年住房租赁专项公司债券（第一期），发行金额 7 亿人民币，票面利率 5.28%，将于 2021 年到期。因此“应付债券”重新分类至“一年内到期的非流动负债”。

近三年及一期末，公司负债总额分别为 8,498,562.16 万元、9,954,500.14 万元、12,456,165.22 万元和 12,269,549.54 万元。随着公司经营规模的扩大，公司负债总额保持上升趋势。2019 年末，公司负债总额较 2018 年末增加 1,455,937.98 万元，同比增长 17.13%；2020 年末，公司负债总额较 2019 年末增加 2,501,665.08 万元，同比增长 25.13%，主要系其他应付款、一年内到期的非流动负债和长期借款大量增加所致。

（1）流动负债分析

公司流动负债构成情况如下：

表 5-42 公司流动负债构成情况

单位：万元，%

项目	2021 年 3 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
短期借款	165,734.82	2.21	171,759.82	2.09	155,995.26	2.53	394,703.71	6.38

项目	2021 年 3 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
应付票据	-	-	-	-	4,737.17	0.08	3,705.10	0.06
应付账款	856,093.54	11.42	877,914.08	10.68	867,274.50	14.07	906,165.21	14.65
预收款项	25,602.08	0.34	2,856.15	0.03	5,377.49	0.09	3,356.84	0.05
合同负债	3,248,569.56	43.33	2,879,590.36	35.02	2,441,885.91	39.60	2,344,417.62	37.90
应付职工薪酬	5,364.69	0.07	11,086.03	0.13	2,709.68	0.04	2,421.56	0.04
应交税费	-300,082.67	-4.00	-271,381.17	-3.30	-190,302.76	-3.09	-219,932.83	-3.56
其他应付款	2,586,492.54	34.50	3,099,232.34	37.69	2,065,944.96	33.51	1,772,032.87	28.64
一年内到期的非流动负债	648,389.31	8.65	1,200,089.83	14.60	625,905.80	10.15	803,661.93	12.99
其他流动负债	260,329.54	3.47	251,122.48	3.05	186,541.74	3.03	175,980.65	2.84
流动负债合计	7,496,493.42	100.00	8,222,269.92	100.00	6,166,069.76	100.00	6,186,512.67	100.00

近三年及一期末，公司的流动负债分别为 6,186,512.67 万元、6,166,069.76 万元、8,222,269.92 万元和 7,496,493.42 万元，占负债总额的比重分别为 72.79%、61.94%、66.01% 和 61.10%。公司流动负债主要由应付账款、合同负债、其他应付款和一年内到期的非流动负债组成，截至 2021 年 3 月末，上述四项合计占流动负债的比例超过 90%。随着近年来公司不断拓展融资渠道、调整债务结构，公司流动负债占负债总额的比例波动下降。

1) 应付账款

近三年及一期末，公司的应付账款分别为 906,165.21 万元、867,274.50 万元、877,914.08 万元和 856,093.54 万元，分别占流动负债的 14.65%、14.07%、10.68% 和 11.42%。从结构上看，公司应付账款主要为应付工程款。报告期内，公司应付账款规模波动下降，主要系公司支付相关土地、工程款所致。

2) 预收款项

公司的预收款项主要为房屋租金。近三年及一期末，公司的预收款项分别为 3,356.84 万元、5,377.49 万元、2,856.15 万元和 25,602.08 万元，分别占流动负债的 0.05%、0.09%、0.03% 和 0.34%，规模及占比均较小。

表 5-43 报告期内发行人预收账款账龄情况

单位：万元

项目	2021 年 3 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
1 年以内(含 1 年)	2,252.98	2,533.29	5,104.37	2,864.42
1 年以上	307.23	322.86	273.12	492.43
合计	25,602.08	2,856.15	5,377.49	3,356.84

3) 合同负债

公司的合同负债主要为预收房款及装修款。近三年及一期末，发行人合同负债分别为 2,344,417.62 万元、2,441,885.91 万元、2,879,590.36 万元和 3,248,569.56 万元，分别占流动负债的 37.90%、39.60%、35.02%和 43.33%，合同负债规模呈稳定上升趋势。

表 5-44 报告期内发行人合同负债情况

单位：万元

项目	2021 年 3 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
预售房款及装修款	2,252.98	2,857,185.13	2,413,379.28	2,316,966.58
预收物业管理及相关费用	307.23	20,217.84	21,939.08	18,850.50
预收工程进度款	-	-	-	7,373.29
其他	2,187.40	2,187.40	6,567.56	1,227.26
合计	3,248,569.56	2,879,590.36	2,441,885.91	2,344,417.62

4) 其他应付款

公司的其他应付款主要是土地增值税清算准备金及往来款。近三年及一期末，发行人其他应付款分别为 1,772,032.87 万元、2,065,944.96 万元、3,099,232.34 万元和 2,586,492.54 万元，分别占流动负债的 28.64%、33.51%、37.69%和 34.50%。

表 5-45 发行人 2020 年末其他应付款构成情况

单位：万元

项目	2020 年末余额
保证金	50,287.77
土地增值税清算准备金	609,512.98

项目	2020 年末余额
预售房屋诚意金	153,641.92
关联方往来款	1,829,362.96
外部单位往来款	336,935.72
其他	119,141.67
合计	3,098,883.03

注：以上其他应付款明细为不含应付利息和应付股利的其他应付款。

表 5-46 发行人 2021 年 3 月末其他应付款构成情况

单位：万元

项目	2021 年 3 月末余额
保证金	44,977.65
土地增值税清算准备金	554,968.23
预售房屋诚意金	160,402.81
关联方往来款	1,364,201.21
外部单位往来款	360,402.70
其他	101,539.94
合计	2,586,492.54

注：以上其他应付款明细为不含应付利息和应付股利的其他应付款。

表 5-47 发行人 2020 年末账龄超过一年其他应付款前五大客户

单位：万元

客户名称	金额	占其他应付款	款项性质
佛山市保信置业有限公司	149,100.19	4.81%	关联方往来款
上海盛冠房地产开发有限公司	70,000.00	2.26%	合作项目往来款
深圳市雅豪園投资有限公司	62,377.29	2.01%	关联方往来款
苏州隼翔房地产开发有限公司	31,617.93	1.02%	小股东投入款
山东钢铁集团房地产有限公司	28,397.41	0.92%	小股东投入款
合计	341,492.83	7.75%	

表 5-48 发行人 2021 年 3 月末账龄超过一年其他应付款前五大客户

单位：万元

客户名称	金额	占其他应付款	款项性质
佛山市保信置业有限公司	123,100.19	3.97%	关联方往来款
上海盛冠房地产开发有限公司	70,000.00	2.26%	合作项目往来款
深圳市雅豪園投资有限公司	62,377.29	2.01%	关联方往来款
苏州隼翔房地产开发有限公司	31,617.93	1.02%	小股东投入款
山东钢铁集团房地产有限公司	28,397.41	0.92%	小股东投入款
合计	315,492.83	10.18%	

5) 一年内到期的非流动负债

近三年及一期末，公司一年内到期的非流动负债余额分别为 803,661.93 万元、625,905.80 万元、1,200,089.83 万元和 648,389.31 万元，占流动负债的比例分别为 12.99%、10.15%、14.60%和 8.65%。报告期内，发行人一年内到期的非流动负债构成情况如下：

表 5-49 公司一年内到期的非流动负债构成情况

单位：万元

项目	2021 年 3 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
1 年内到期的长期借款	648,389.31	1,128,500.14	625,905.80	803,661.93
1 年内到期的应付债券	-	71,447.60	-	-
1 年内到期的其他长期负债	-	142.08	-	-
合计	648,389.31	1,200,089.83	625,905.80	803,661.93

(2) 非流动负债分析

公司非流动负债构成情况如下：

表 5-50 公司非流动负债构成情况

单位：万元，%

项目	2021 年 3 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
长期借款	4,687,126.22	98.20	4,218,229.51	99.63	3,705,590.81	97.81	2,232,680.86	96.57

项目	2021 年 3 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
应付债券	70,000.00	1.47	-	-	70,000.00	1.85	70,000.00	3.03
租赁负债	-	-	-	-	315.75	0.01	-	-
递延所得税负债	15,929.90	0.33	15,665.79	0.37	12,523.82	0.33	9,368.63	0.41
非流动负债合计	4,773,056.13	100.00	4,233,895.30	100.00	3,788,430.38	100.00	2,312,049.49	100.00

近三年及一期末，公司的非流动负债分别为 2,312,049.49 万元、3,788,430.38 万元、4,233,895.30 万元和 4,773,056.13 万元，占负债总额的比重分别为 27.21%、38.06%、33.99% 和 38.90%。公司非流动负债主要由长期借款和应付债券构成，报告期各期末，上述两项合计占非流动负债的比例均超过 95%。随着近年来公司不断拓展融资渠道、调整债务结构，公司非流动负债占负债总额的比例呈上升趋势，非流动负债中长期借款占比较大。

1) 长期借款

近三年及一期末，发行人长期借款分别为 2,232,680.86 万元、3,705,590.81 万元、4,218,229.51 万元和 4,687,126.22 万元，分别占非流动负债的 96.57%、97.81%、99.63% 和 98.20%。截至 2019 年末，发行人的长期借款较 2018 年末增加 1,472,909.95 万元，增幅为 65.97%；截至 2020 年末，发行人的长期借款较 2019 年末增加 512,638.70 万元，增幅为 13.83%；截至 2021 年 3 月末，发行人的长期借款较 2020 年末增加 468,896.71 万元，增幅为 11.12%。报告期内，公司长期借款呈上升趋势，主要系公司新获取项目较多，为满足开发资金需求增加借款所致。

近三年及一期末，公司长期借款构成情况如下：

表 5-51 公司长期借款构成情况

项目	单位：万元，%			
	2021 年 3 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
质押借款	-	-	5,180.00	31,580.00
抵押借款	415,760.94	1,255,712.43	1,327,534.45	1,045,209.00
保证借款	3,876,665.29	2,771,739.62	2,372,876.36	1,155,891.86
信用借款	394,700.00	190,777.46	-	-
合计	4,687,126.22	4,218,229.51	3,705,590.81	2,232,680.86

2) 应付债券

近三年及一期末，公司应付债券余额分别为 70,000.00 万元、70,000.00 万元、0.00 万元和 70,000.00 万元，分别占非流动负债的 3.03%、1.85%、0.00%和 1.47%。公司于 2018 年 8 月发行“保利置业集团有限公司非公开发行 2018 年住房租赁专项公司债券（第一期）”，发行金额 7 亿元，票面利率 5.28%，发行期限为 3 年，将于 2021 年 8 月到期，因此重新分类至“一年内到期的非流动负债”。2021 年一季度财务报表未经审计，故“保利置业集团有限公司非公开发行 2018 年住房租赁专项公司债券（第一期）”的 7 亿元发行金额仍分类为“应付债券”。

(二) 现金流量分析

报告期内，发行人现金流量情况如下：

表 5-52 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
一、经营活动产生的现金流量：				
经营活动现金流入小计	1,010,545.94	8,539,643.90	6,442,581.56	4,245,656.15
经营活动现金流出小计	733,276.65	8,605,400.76	6,519,473.13	4,028,237.58
经营活动产生的现金流量净额	277,269.29	-65,756.86	-76,891.57	217,418.57
二、投资活动产生的现金流量：				
投资活动现金流入小计	-	45,839.79	90,749.13	3,366.37
投资活动现金流出小计	-	7,794.46	52,829.30	64,571.45
投资活动产生的现金流量净额	-	38,045.33	37,919.83	-61,205.08
三、筹资活动产生的现金流量：				
筹资活动现金流入小计	179,170.00	2,513,980.80	2,509,754.29	2,247,172.18
筹资活动现金流出小计	254,944.14	1,857,728.78	1,878,135.83	2,085,447.15
筹资活动产生的现金流量净额	-75,774.14	656,252.02	631,618.46	161,725.02
四、汇率变动对现金的影响	-	-	-0.04	0.07
五、现金及现金等价物净增加额	201,495.15	628,540.49	592,646.67	317,938.58
六、期末现金及现金等价物余额	3,208,098.59	3,006,603.44	2,329,611.29	1,736,964.62

1、经营活动现金流量分析

近三年及一期，公司近三年及一期来经营性活动现金流入与流出规模增长较快，经营活动产生的现金流量净额分别为 217,418.57 万元、-76,891.57 万元、-65,756.86 万元和 277,269.29 万元。发行人经营活动现金流入主要为销售商品、提供劳务收到的现金及收到其他与经营活动有关的现金，经营活动现金流出主要为购买商品、接受劳务支付的现金及支付其他与经营活动有关的现金。

经营活动产生的现金流量净额近两年来为负数的原因为房地产开发具有一定的周期，近年来公司规模不断扩大，在建项目及在建面积较以前年度有所增加，工程支出的速度高于销售回笼，导致公司经营性现金流压力较大。

2、投资活动现金流量分析

近三年及一期，公司投资活动产生的现金流量净额分别为-61,205.08 万元、37,919.83 万元、38,045.33 万元和 0 万元。发行人投资活动现金流入主要为收到其他与投资活动有关的现金，投资活动现金流出主要为购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金及投资支付的现金。

2018 年投资活动现金流量净额是负数的原因为公司 2018 年因收购项目公司或者收购项目公司小股东股权支付现金合计 5.44 亿元，但当年仅收回注销项目公司注册资本金 500 万元，因此导致当年现金流量净额为负数。2019 年投资活动产生现金流量净额为正数且与 2018 年差异较大的原因为 2019 年收回的项目公司注册资本金高于对外收购项目公司/股权所支付的现金。2020 年，发行人投资活动现金流保持净流入状态。

3、筹资活动现金流量分析

近三年及一期，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 161,725.02 万元、631,618.46 万元、656,252.02 万元和-75,774.14 万元。发行人筹资活动现金流入主要为取得借款收到的现金和吸收投资收到的现金，筹资活动现金流出主要为偿还债务支付的现金和分配股利、利润或偿付利息支付的现金。

近三年，公司筹资活动产生的现金流量净额均为正，且净流入不断扩大，2019 年筹资活动产生的现金流量净额较 2018 年显著增加的原因为公司从金融机构取得的银行

借款高于 2018 年，2019 年偿还债务支付的现金低于 2018 年。报告期内公司取得借款产生的现金流入较为稳定，而偿还债务支付的现金流出持续减少。

（三）盈利能力分析

报告期内，发行人经营情况如下：

表 5-53 发行人经营情况

单位：万元、%

项目	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
营业收入	167,719.20	2,476,974.24	2,436,842.24	2,040,287.49
营业成本	102,304.40	1,640,079.25	1,735,332.32	1,378,810.91
营业利润	50,160.39	332,499.90	140,025.38	319,844.28
利润总额	50,396.79	348,924.55	136,089.47	327,792.82
净利润	34,349.49	214,198.33	31,579.95	257,964.57
归属于母公司股东的净利润	39,885.46	175,621.06	20,452.14	207,231.66
净利润率	20.48%	8.65%	1.30%	12.64%
毛利率	39.00%	33.79%	28.79%	32.42%

1、营业收入及毛利润分析

发行人主要从事房地产销售、自持物业经营和物业管理等业务。近三年及一期，发行人营业收入分别为 2,040,287.49 万元、2,436,842.24 万元、2,476,974.24 万元和 167,719.20 万元，受房地产市场宏观调控、拿地节奏及项目开发销售进度等因素的影响，近年来营业收入有所波动，但总体保持稳定。

报告期内，发行人营业收入构成情况如下：

表 5-54 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								
房地产销售收入	116,479.24	69.45	2,317,603.80	93.57	2,273,331.15	93.29	1,896,242.96	92.94
租赁收入	6,494.08	3.87	25,045.66	1.01	33,995.10	1.40	28,408.85	1.39

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
工程施工收入	-	-	3,773.23	0.15	3,146.39	0.13	2,640.18	0.13
酒店经营收入	3,853.05	2.3	11,015.05	0.44	16,466.83	0.68	6,669.83	0.33
物业收入	23,692.29	14.13	86,311.23	3.48	79,521.91	3.26	78,788.11	3.86
球场经营收入	-	-	221.82	0.01	147.37	0.01	314.67	0.02
其他收入	318.74	0.19	2,616.84	0.11	2,211.79	0.09	1,322.63	0.06
其他业务								
租赁收入	5,797.35	3.45	8,988.50	0.36	10,714.47	0.44	8,537.70	0.42
其他业务收入	11,084.45	6.61	21,398.10	0.86	17,307.21	0.71	17,362.56	0.85
合计	167,719.20	100.00	2,476,974.24	100.00	2,436,842.24	100.00	2,040,287.49	100.00

表 5-55 发行人毛利润构成情况

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								
房地产销售业务	43,883.96	67.09	798,558.54	95.42	664,844.73	94.77	630,334.73	95.29
租赁业务	4,441.67	6.79	16,833.75	2.01	20,217.61	2.88	12,524.30	1.89
工程施工业务	-	-	607.34	0.07	1,115.74	0.16	981.71	0.15
酒店经营业务	129.37	0.20	-3,878.55	-0.46	2,690.76	0.38	-389.06	-0.06
物业业务	6,309.76	9.65	15,952.28	1.91	8,805.96	1.26	8,018.59	1.21
球场经营业务	-	-	76.43	0.01	19.91	0.00	59.14	0.01
其他业务	184.83	0.28	944.92	0.11	705.09	0.10	1.27	0.00
其他业务								
租赁业务	3,970.03	6.07	-4,992.99	-0.60	-9,070.78	-1.29	-3,245.62	-0.49
其他业务	6,495.18	9.93	12,793.27	1.53	12,180.91	1.74	13,191.53	1.99
合计	65,414.80	100.00	836,894.99	100.00	701,509.92	100.00	661,476.58	100.00

2、期间费用分析

报告期内，发行人期间费用构成情况如下：

表 5-56 发行人期间费用构成情况

单位：万元、%

项目	2021 年 1-3 月		2020 年度		2019 年度		2018 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
销售费用	7,880.69	20.42	73,444.80	34.03	75,656.00	33.66	60,021.56	30.05
管理费用	10,607.17	27.49	80,773.40	37.43	86,667.40	38.56	82,175.10	41.14
研发费用	100.61	0.26	413.63	0.19	53.95	0.02	-	-
财务费用	19,997.60	51.83	61,172.45	28.35	62,393.66	27.76	57,551.27	28.81
合计	38,586.07	100.00	215,804.28	100.00	224,771.01	100.00	199,747.93	100.00

近三年及一期，公司销售费用、管理费用、研发费用和财务费用合计分别为 199,747.93 万元、224,771.01 万元、215,804.28 万元和 38,586.07 万元。公司销售费用主要包括职工薪酬、广告费、销售服务费、委托代销手续费等，管理费用主要包括职工薪酬、办公费、折旧费、咨询费等，研发费用主要为微流控技术研发费，财务费用主要为利息费用。报告期内，公司期间费用呈增长趋势。随着公司开工建设项目的增多、业务规模的扩大及房地产市场销售环境的变化，公司销售费用和管理费用均有所增加；随着公司债务规模的扩大，财务费用也有所增加。

3、净利润分析

近三年及一期，公司的净利润分别为 257,964.57 万元、31,579.95 万元、214,198.33 万元和 34,349.49 万元。公司净利润来源于房地产销售收入。2019 年度，公司净利润较上年同期减少 226,384.62 万元，降幅 87.76%，主要原因是由于达到土增税清算时点的项目增多，营业成本大幅增加，且贵州地区房地产项目计提了部分存货跌价损失所致。

（四）偿债能力分析

报告期内，公司的主要偿债能力指标如下表所示：

表 5-57 公司的主要偿债能力指标

项目/时间	2021 年 3 月末 /2021 年 1-3 月	2020 年末/2020 年度	2019 年末/2019 年度	2018 年末/2018 年度
流动比率	1.71	1.58	1.63	1.40
速动比率	0.56	0.59	0.57	0.44
资产负债率	89.22%	89.39%	89.17%	86.97%
扣除预收款项和合同负债的 资产负债率	65.41%	68.70%	67.25%	62.94%
EBITDA 利息保障倍数	1.88	1.55	0.99	2.00
每股经营活动现金流量（元）	1.26	-0.30	-0.35	0.99
每股净现金流量（元）	0.92	2.86	2.69	1.45

报告期内，公司流动比率分别为 1.40、1.63、1.58 和 1.71，流动比率维持在较高水平；速动比率分别为 0.44、0.57、0.59 和 0.56，速动比率较低，主要系流动资产中存货占比较大所致。发行人所处的房地产行业属于资金密集型行业，在整个建设周期内需要投入大量资产，进行土地储备和开发建设，因此存货在流动资产中占比较大。

报告期内，公司资产负债率分别为 86.97%、89.17%、89.39%和 89.22%，扣除预收款项和合同负债的资产负债率分别为 62.94%、67.25%、68.70%和 65.41%，基本保持稳定。整体资产负债率较高主要是由于房地产行业预售的销售模式使得预收款项规模较大，同时前期土地储备及工程施工等占用现金规模较大，因此房地产公司普遍存在财务杠杆水平较高的现象。

总体来看，公司资产负债率较高，但各项短期偿债能力指标比较稳定且处于合理的水平，随着公司新建项目销售以及预收款项逐步转换为公司营业收入，公司流动比率和速动比率将得到改善，资产负债率也能有所降低，对公司的偿债能力形成一定的保障。

近三年及一期，公司 EBITDA 利息保障倍数分别为 2.00、0.99、1.55 和 1.88，随着公司业务的发展，公司的息税折旧摊销前利润可覆盖公司的利息费用支出，可保障公司有较高的偿债能力。

（五）运营能力分析

报告期内，公司资产周转能力情况如下：

表 5-58 公司资产周转能力情况

项目/时间	2021 年 1-3 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
存货周转率（次/年）	0.01	0.22	0.28	0.23
应收账款周转率（次/年）	7.03	176.38	292.60	247.49
总资产周转率（次/年）	0.01	0.20	0.23	0.22

近三年及一期，公司应收账款周转率分别为 247.49、292.60、176.38 和 7.03，发行人对客户销售通常采取预售模式，应收账款主要为房屋的销售分期款，应收账款规模相对较小，同时发行人对应收账款的管理控制较为严格，因此应收账款周转率保持在较高水平。

公司存货主要来自已完工商品房和在建商品房。近三年及一期，发行人存货周转率分别为 0.23、0.28、0.22 和 0.01。由于房地产项目开发周期相对较长，从购买土地到正式交付产品、结转收入成本，通常需 2-3 年时间，因而发行人存货周转率较低。

（六）未来业务发展和盈利能力的可持续性

公司将坚定不移地执行集团公司确立的房地产主业的发展方向，以现代公司治理为手段，准确把握宏观政策和市场环境，根据市场需求考虑房地产地域分布及产品结构，形成集投资控股，开发建设、销售出租、物业管理等于一体的系统化房地产投资管理体系，将保利置业建设成为房地产主业全面发展、资产优质、经营稳健、管理规范、效益显著的房地产开发平台。

公司未来会保持现有各开发平台的稳定和发展。各区域的项目和资产保持股权架构及管理架构不变，从国有资产的保值增值和股东利益出发，保持现有各区域平台的稳定和发展；积极以港澳为中心拓展海外项目，有选择地进入其他“一带一路”沿线国家及其他经济发达一线城市，逐步扩大海外市场规模。

四、有息债务情况

近三年及一期末，发行人有息负债余额分别为 350.10 亿元、455.75 亿元、559.01 亿元和 557.13 亿元。

截至 2021 年 3 月末,发行人有息负债合计 557.13 亿元,占净资产的比例为 375.66%,规模和占比较 2020 年末变动不大;一年内到期的有息负债 64.84 亿元,占有息负债 11.64%,短期内面临一定偿债压力。

近三年及一期末,发行人全口径有息债务情况如下:

表 5-59 报告期各期末有息债务余额和类型

单位:亿元, %

项目	2021 年 3 月末		2020 年末		2019 年末		2018 年末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
短期借款	16.57	2.97	17.18	3.07	15.60	3.42	39.47	11.27
一年内到期的非流动负债	64.84	11.64	120.01	21.47	62.59	13.73	80.37	22.95
长期借款	468.71	84.13	421.82	75.46	370.56	81.31	223.27	63.77
应付债券	7.00	1.26	-	-	7.00	1.54	7.00	2.00
合计	557.13	100.00	559.01	100.00	455.75	100.00	350.10	100.00

表 5-60 截至 2021 年 3 月末发行人有息债务到期分布情况

单位:亿元, %

项目	1 年以内 (含 1 年)		1-2 年 (含 2 年)		2-3 年 (含 3 年)		3 年以上	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
银行贷款	21.91	26.36	110.82	76.15	154.17	89.65	95.06	60.73
其中担保贷款	15.18	18.26	55.77	38.32	107.01	62.23	56.32	35.98
债券融资	7.00	8.42	-	-	-	-	-	-
其中担保债券	7.00	8.42	-	-	-	-	-	-
信托融资	39.06	47.00	32.71	22.48	-	-	25.00	15.97
其中担保信托	39.06	47.00	32.71	22.48	-	-	25.00	15.97
其他融资	15.14	18.22	2.00	1.37	17.80	10.35	36.46	23.29
其中担保融资	-	-	-	-	-	-	26.61	17.00
总计	83.11	100.00	145.53	100.00	171.97	100.00	156.52	100.00

五、关联交易情况

（一）关联方及关联关系

根据《中华人民共和国公司法》、《企业会计准则第 36 号—关联方披露》（财会[2006]3 号）及其他法律、法规的规定，发行人的主要关联方包括如下：

1、发行人控股股东及实际控制人

截至 2020 年 12 月 31 日，发行人股东为保利（香港）房地产发展有限公司和保利（香港）房地产开发有限公司，具体见“第四节 发行人基本情况”之“三、发行人股东情况”。

发行人控股股东及实际控制人情况见“第四节 发行人基本情况”之“四、发行人控股股东及实际控制人基本情况”。

2、发行人子公司

发行人纳入合并报表范围内子公司情况见“第四节 发行人基本情况”之“五、发行人重要权益投资情况”。

3、发行人合营和联营企业

除“第四节 发行人基本情况”之“五、发行人重要权益投资情况”所披露之合营、联营企业外，发行人其他合营、联营企业如下表所示：

表 5-61 截至 2020 年 12 月 31 日，发行人其他合营、联营企业情况

公司名称	与发行人关系
广州市隽康房地产开发有限公司	联营企业
保利智方股权投资基金管理（深圳）有限公司	联营企业
深圳市保利剧院演出经营有限公司	联营企业
济南万保盛辉房地产开发有限公司	联营企业
威海国兴置业有限公司	联营企业
苏州瑞茂房地产开发有限公司	联营企业
苏州金悦臻房地产开发有限公司	联营企业
南宁市柳沙房地产开发有限公司	联营企业

4、发行人的其他主要关联方

除上述关联方以外，发行人其他主要关联方情况如下表所示：

表 5-62 截至 2020 年 12 月 31 日，发行人其他主要关联方情况

其他关联方名称	与发行人的关系
保利南方集团有限公司	同一最终控制方
广州保利网络科技投资有限公司	同一最终控制方
哈尔滨保利科技大厦有限公司	同一最终控制方
保利财务有限公司	同一最终控制方
保利融资租赁有限公司	同一最终控制方
保利影业投资有限公司	同一最终控制方
保利影业投资有限公司深圳市保利国际影城	同一最终控制方
北京保利剧院管理公司	同一最终控制方
深圳市保利剧院经营管理公司	同一最终控制方
广西保利剧院管理有限公司	同一最终控制方
上海三利实业有限公司	同一最终控制方
保利(香港)控股有限公司	同一最终控制方
保利置業集團有限公司	同一最终控制方
南宁市柳沙房地产开发有限公司	同一最终控制方
隆威有限公司	同一最终控制方
余姚保利置业有限公司	同一最终控制方
宁波保信置业有限公司	同一最终控制方
宁波保利置业有限公司	同一最终控制方
深圳市雅豪园投资有限公司	同一最终控制方
海南帝港置業有限公司	同一最终控制方
佛山市保信置业有限公司	同一最终控制方
苏州保利隆茂置业有限公司	同一最终控制方
万宁腾远发展有限公司	同一最终控制方
上海浦利房地产发展有限公司	同一最终控制方
宁波保嘉置业有限公司	同一最终控制方
保利大厦有限公司	同一最终控制方
北京保利星数据光盘有限公司	同一最终控制方
湖北保利大酒店有限公司	同一最终控制方
上海惠嵐房地产开发有限公司	合营企业子公司

其他关联方名称	与发行人的关系
广州市天惠房地产开发有限公司	联营企业子公司
上海隆矩房地产开发有限公司	合营企业子公司

(二) 截至 2020 年 12 月 31 日发生的关联交易

1、出售商品/提供劳务情况

表 5-63 发行人出售商品/提供劳务情况

单位：万元

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期金额		上期金额	
			金额	占同类交易比例 (%)	金额	占同类交易比例 (%)
佛山市保信置业有限公司	物业管理费	市场公允价	747.59	0.94	480.89	0.61
佛山市保信置业有限公司	物业管理费	市场公允价	538.74	0.68	747.59	0.94
湖北保利大酒店有限公司	物业管理费	市场公允价			47.17	0.06
宁波保利置业有限公司	物业管理费	市场公允价	203.40	0.26	444.54	0.56
宁波保信置业有限公司	物业管理费	市场公允价	100.50	0.13	252.57	0.32
万宁腾远发展有限公司	物业管理费	市场公允价	1.32		108.77	0.14
余姚保利置业有限公司	物业管理费	市场公允价	636.43	0.80	954.30	1.20
苏州保利隆茂置业有限公司	物业管理费	市场公允价	51.31	0.06		
南宁市柳沙房地产开发有限公司	物业管理费	市场公允价	1,118.46	1.41		
苏州保利隆茂置业有限公司	代理佣金	合同约定			208.12	27.58
宁波保信置业有限公司	工程施工	合同约定	3,773.23	100.00	3,146.39	100.00

2、采购商品/接受劳务情况

表 5-64 发行人采购商品/接受劳务情况

单位：万元

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期金额		上期金额	
			金额	占同类交易比例 (%)	金额	占同类交易比例 (%)
深圳市雅豪园投资有限公司	销售分成	市场公允价	473.66	1.56	-	-

3、关联租赁情况

表 5- 65 发行人关联租赁情况

单位：万元

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益定价依据	本期确认的租赁收益
深圳市保利文化广场有限公司	保利影业投资有限公司深圳保利影城	房屋	2008/1/1	2027/12/31	合同定价	56.00

4、关联担保情况

表 5- 66 发行人关联担保情况

单位：万元

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
保利置业集团有限公司	佛山市保信置业有限公司	34,000.00	2017/6/6	2021/6/5	否
		14,680.00	2018/7/2	2021/7/2	
保利置业集团有限公司	宁波保利置业有限公司	9,700.00	2018/12/24	2022/1/30	否
		50,000.00	2018/12/27	2023/12/26	
保利置业集团有限公司	保利大厦有限公司	200,000.00	2020/3/2	2023/3/1	否
湖北保利投资有限公司	湖北保利大酒店有限公司	7,100.00	2016/1/14	2025/12/20	否
保利置业集团有限公司	深圳市保诚房地产开发有限公司	123,072.00	2016/2/29	2024/6/27	否
保利置业集团有限公司	深圳市保达房地产开发有限公司	116,150.00	2017/9/5	2025/1/8	否
保利（苏州）置业有限公司	苏州宏景置业有限公司	2,863.63	2018/12/24	2021/12/26	否
保利（苏州）置业有限公司	苏州许茂置业有限公司	11,100.00	2020/3/9	2023/3/8	否
广东保利置业有限公司	广州市天惠房地产开发有限公司	39,375.00	2019/12/31	2023/1/19	否

5、关联方资金拆借

1) 向关联方拆入资金

表 5-67 发行人向关联方拆入资金

单位：万元

关联方	拆入金额	起始日	到期日
保利大厦有限公司	199,400.00	2020/7/27	不固定

2) 向关联方拆出资金

表 5-68 发行人向关联方拆出资金

单位：万元

关联方	拆出金额	起始日	到期日
上海惠岚房地产开发有限公司	37,516.13	2015/6/8	不固定
南宁市柳沙房地产开发有限公司	18,600.00	2020/1/1	2020/12/31

(三) 关联交易的决策权限、决策程序、定价机制

为控制关联交易行为，提高规范运作水平，保护公司和全体股东的合法权益，根据有关法律法规和《保利置业集团有限公司章程》有关规定，公司制定了《保利置业集团有限公司关联交易管理制度》，确定由董事会履行公司关联交易控制和日常管理的职责。

1、决策权限

(1) 一般情形

①公司拟为关联人提供担保，须经公司股东会批准。公司与关联自然人拟发生的交易（获赠现金资产、单纯减免公司义务的债务除外）金额在 30 万元以上的，须经公司董事会批准。公司不得直接或者间接向董事、监事、高级管理人员提供借款。公司与关联法人拟发生的交易金额在 300 万以上（获赠现金资产、单纯减免公司义务的债务除外），且金额占公司最近一期经审计净资产绝对值 0.5%以上的关联交易，须经董事会批准。公司与关联人拟发生交易金额在 3,000 万以上（获赠现金资产、单纯减免公司义务的债务除外），且金额占公司最近一期经审计净资产绝对值 5%以上的重大关联交易的，须经董事会、股东会批准。根据前述四项规定无需提交董事会、股东会批准的关联交易，由总经理批准后实施。

②公司与关联人共同出资设立公司，应当以公司的出资额作为交易金额，适用第①项中情形的规定。

③公司拟放弃向与关联人共同投资的公司同比例增资或优先受让权的，应当以公司放弃增资权或优先受让权所涉及的金额为交易金额，适用第①项中情形的规定。

公司因放弃增资权或优先受让权将导致合并报表范围发生变更的，应当以拟放弃增资权或优先受让权所对应的公司的最近一期末全部净资产为交易金额，适用第①项中情形的规定。

④公司进行“提供财务资助”、“委托理财”等关联交易的，应当以发生额作为交易金额，适用第①项中情形的规定。

⑤公司进行下列关联交易的，应当按照连续十二个月内累计计算的原则，计算关联交易金额，适用第①项中情形的规定：

I. 与同一关联人进行的交易；

II. 与不同关联人进行的交易标的类别相关的交易。

上述同一关联人，包括与该关联人受同一法人或其他组织或者自然人直接或间接控制的，或相互存在股权控制关系；以及由同一关联自然人担任董事或高级管理人员的法人或其他组织。

已经按照累计计算原则履行股东会决策程序的，不再纳入相关的累计计算范围。

（2）日常关联交易情形

公司与关联人进行日常关联交易（包括：购买原材料、燃料、动力；销售产品、商品；提供或者接受劳务；委托或者受托销售；在关联人的财务公司存贷款。）的，应视具体情况分别履行相应的决策程序。

①首次发生日常关联交易的，公司应当与关联人订立书面协议并及时披露，根据协议涉及的总交易金额提交董事会或者股东会审议。协议没有总交易金额的，应当提交股东会审议。

②各类日常关联交易数量较多的，公司可以在披露上一年年度报告之前，按类别对公司当年度将发生的日常关联交易总金额进行合理预计，根据预计结果提交董事会或者股东会审议。

实际执行中超出预计总金额的，公司应当根据超出金额重新提交董事会或者股东会审议。

③日常关联交易协议在执行过程中主要条款发生重大变化或者在协议期满后需要续签的，公司应当将新修订或者续签的协议，根据协议涉及的总交易金额提交董事会或者股东会审议。协议没有总交易金额的，应当提交股东会审议。

④公司与关联人签订的日常关联交易协议期限超过三年的，应当每三年根据关联交易管理制度的规定重新履行相关决策程序。

2、决策程序

（1）公司董事会审议关联交易事项时，关联董事应当回避表决，也不得代理其他董事行使表决权；

审议关联交易的董事会会议由董事会过半数的非关联董事出席即可举行，董事会会议所作决议须经非关联董事过半数通过；

出席董事会会议的非关联董事人数不足三人的，公司应当将交易提交股东会审议。

（2）公司董事长应对提交董事会、股东会审议的事项是否涉及关联交易实施必要的核查；

关联董事应对相关关联交易事项主动回避表决，但其有权就该关联交易是否公平、合法及交易的原因等事项作出解释和说明。

（3）无需提交董事会、股东会批准的关联交易，由总经理批准后实施。

（4）公司监事应当对关联交易的审议、表决、披露、履行等情况进行监督并在年度报告中发表意见。

3、定价机制

（1）公司进行关联交易应当签订书面协议，明确关联交易的定价政策。关联交易执行过程中，协议中交易价格等主要条款发生重大变化的，公司应当按变更后的交易金额重新履行相应的审批程序。

（2）公司关联交易定价应当公允，参照下列原则执行：

①交易事项实行政府定价的，可以直接适用该价格；

②交易事项实行政府指导价的，可以在政府指导价的范围内合理确定交易价格；

③除实行政府定价或政府指导价外，交易事项有可比的独立第三方的市场价格或收费标准的，可以优先参考该价格或标准确定交易价格；

④关联事项无可比的独立第三方市场价格的，交易定价可以参考关联方与独立于关联方的第三方发生非关联交易价格确定；

⑤既无独立第三方的市场价格，也无独立的非关联交易价格可供参考的，可以合理的构成价格作为定价的依据，构成价格为合理成本费用加合理利润。

⑥公司按照上述第③项、第④项或者第⑤项确定关联交易价格时，可以视不同的关联交易情形采用下列定价方法：

I. 成本加成法：以关联交易发生的合理成本加上可比非关联交易的毛利定价；适用于采购、销售、有形资产的转让和使用、劳务提供、资金融通等关联交易；

II. 再销售价格法：以关联方购进商品再销售给非关联方的价格减去可比非关联交易毛利后的金额作为关联方购进商品的公平成交价格；适用于再销售者未对商品进行改变外型、性能、结构或更换商标等实质性增值加工的简单加工或单纯的购销业务；

III. 可比非受控价格法：以非关联方之间进行的与关联交易相同或类似业务活动所收取的价格定价；适用于所有类型的关联交易；

IV. 交易净利润法：以可比非关联交易的利润水平指标确定关联交易的净利润；适用于采购、销售、有形资产的转让和使用、劳务提供等关联交易；

V. 利润分割法，根据公司与关联方对关联交易合并利润的贡献计算各自应该分配的利润额；适用于各参与方关联交易高度整合且难以单独评估各方交易结果的情况。

（3）公司关联交易无法按上述原则和方法定价的，应当披露该关联交易价格的确定原则及其方法，并对该定价的公允性作出说明。

六、其他重要事项

（一）对外担保情况

截至 2021 年 3 月末，发行人对外担保余额为 352,629.53 万元，具体明细如下：

表 5-69 发行人对外担保情况

被担保方	担保类型	担保余额（万元）	担保到期日	担保是否已经履行完毕
深圳市保诚房地产开发有限公司	连带责任保证担保	120,168.40	2024/6/27	否
深圳市保达房地产开发有限公司	连带责任保证担保	179,122.50	2025/1/8	否
苏州宏景置业有限公司	连带责任保证担保	2,863.63	2021/12/26	否
苏州浒茂置业有限公司	连带责任保证担保	11,100.00	2023/3/8	否
广州市天惠房地产开发有限公司	连带责任保证担保	39,375.00	2023/1/19	否
合计		352,629.53		

（二）银行按揭贷款担保

公司及下属子公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保，担保类型分阶段性担保和全程担保，阶段性担保期限为自保证合同生效之日起至商品房抵押登记办妥并交银行执管之日止。2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 3 月末，公司累计承担阶段性担保额分别为 256.11 亿元、224.45 亿元、197.09 亿元和 237.80 亿元。

（三）未决诉讼、仲裁事项

截至本募集说明书摘要签署日，发行人及其合并报表范围内子公司尚未了结且金额在 5,000 万元以上的重大诉讼、仲裁情况如下：

1、保利贵州置业集团有限公司清算案件

保利贵州置业集团有限公司作为申请人，以被申请人保利贵州房地产开发有限公司解散后虽组成清算组但未及时清算为由，向贵州省贵阳市乌当区人民法院申请对保利贵

州房地产开发有限公司进行强制清算。贵州省贵阳市乌当区人民法院已于 2020 年 1 月 16 日正式立案（案号：(2020)黔 0112 强清 1 号），并于 2020 年 5 月 12 日指定贵州富迪律师事务所担任保利贵州房地产开发有限公司清算组。截至本募集说明书摘要出具之日，保利贵州房地产开发有限公司仍在清算过程中。

2、湖北保利普提金置业有限公司诉讼

2020 年 11 月 9 日，原告李成斌以湖北保利普提金置业有限公司（以下简称“湖北保利普提金”）、武汉铁机中润置业有限公司（以下简称“铁机中润”）为被告，向武汉市中级人民法院（以下简称“武汉中院”）提交《民事起诉状》，诉请武汉中院判决铁机中润偿还原告欠款本金人民币 1.7 亿元以及以 1.7 亿元为本金按中国人民银行同期同档次银行贷款基准利率计算，自 2013 年 4 月 26 日起计算至铁机中润实际支付之日止的利息，暂计算至 2020 年 9 月 30 日为人民币 67,132,198 元；诉请武汉中院判决湖北保利普提金对前述诉讼请求的全部款项承担连带赔偿责任；案件诉讼费用、保全费、鉴定费由被告承担。2020 年 11 月 23 日，武汉中院出具(2020)鄂 01 民初 881 号《民事裁定书》，裁定冻结被申请人湖北保利普提金、铁机中润的银行存款 25,000 万元；如银行存款不足，查封其相应价值的其他财产。截至本募集说明书摘要签署之日，前述案件尚未判决。

七、抵质押资产、限制用途资产以及其他具有可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至 2021 年 3 月末，公司受限资产余额为 1,601,000.00 万元，受限资产占总资产的比例为 11.64%。公司受限资产主要用于抵押贷款，具体明细如下：

表 5-70 公司受限资产情况

项目	账面价值（万元）	受限原因
货币资金	26,400.00	履约保证金，其他
存货	1,491,100.00	抵押贷款
固定资产	20,700.00	抵押贷款
其他	62,800.00	抵押贷款
合计	1,601,000.00	-

八、本期债券发行后公司资产负债结构的变化

本期债券发行后将引起公司资产负债结构的变化,假设公司资产负债结构在以下假设条件基础上产生变动:

- 1、相关财务数据模拟的基准日为 2021 年 3 月 31 日;
- 2、假设不考虑本期债券发行过程中产生的融资费用,本期债券募集资金净额为 6.26 亿元;
- 3、本期募集资金拟全部用于偿还到期和回售的公司债券本金;
- 4、假设本期债券募集资金净额 6.26 亿元计入公司 2021 年 3 月 31 日的资产负债表;
- 5、假设按照发行人以 6.26 亿元偿还到期和回售的公司债券本金计入公司 2021 年 3 月 31 日的资产负债表;

综合考虑以上假设,本期公司债券发行完成后,发行人资产负债结构基本无变化。

第六节 发行人信用状况

一、本次债券信用评级情况

（一）发行人报告期内历史信用评级情况

报告期内，发行人因发行债券而进行的评级情况如下所示。

表 6-1：发行人报告期内历次信用评级情况

评级标准	信用等级	评级机构	评级日期	评级展望
主体评级	AAA	中诚信国际	2020-06-19	稳定
主体评级	AAA	中诚信证评	2019-06-25	稳定
主体评级	AAA	中诚信证评	2018-06-26	稳定

注：经中国证监会核准，中诚信国际信用评级有限责任公司自 2020 年 2 月 26 日起开展证券市场资信评级业务；中诚信国际子公司中诚信证券评估有限公司的证券市场资信评级业务由中诚信国际承继。

（二）信用评级结论及标识所代表的含义

根据中诚信国际信用评级有限责任公司于 2021 年 8 月 20 日出具的《保利置业集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）信用评级报告》（信评委函字【2021】0616D 号），发行人主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本次债券信用等级为 AAA。中诚信国际肯定了公司雄厚的股东背景及重要的战略定位，丰富的房地产开发经验及较高的品牌影响力，土地储备充沛及较强的财务弹性等方面的优势对公司整体信用实力提供了有力支持。同时，中诚信国际关注到房地产调控政策以及公司财务杠杆比率偏高，未来面临一定的资本支出压力等因素对公司经营及信用状况造成的影响。

（三）信用评级报告的主要内容

1、正面

雄厚的股东背景及重要的战略定位。公司实际控制方中国保利集团公司（以下简称“保利集团”）是直属于国务院国资委的大型央企，也是国务院国资委首批确定的十六家

以房地产为主业的央企之一，综合实力雄厚。公司间接控股方保利置业集团有限公司（以下简称“保利置业（香港）”）为保利集团旗下境外上市房地产平台，具有重要的战略地位，公司可在业务资源获取、资金、管理等方面获得股东方有力支持。

丰富的房地产开发经验及较高的品牌影响力。公司是保利置业（香港）在境内主要的房地产业务运营主体，经过多年发展，在已进入城市开发了一系列高品质的产品，积累丰富的项目运作经验。同时，依托高品质产品和“保利”品牌支持，公司于业内建立很强的品牌影响力。

土地储备充沛。公司以珠三角和长三角地区为主要战略点，不断加强西南区域及其他区域中经济较发达的二、三线城市的开拓。截至 2021 年 3 月末，公司在全国二十余个城市拥有项目储备可售面积 1,542.47 万平方米，为公司未来经营业绩的保持提供有力支撑。

2、关注

房地产行业政策。在宏观经济增速放缓叠加新冠肺炎疫情影响的背景下，因城施策等房地产行业调控政策仍在持续，行业竞争加剧，利润空间不断收窄，环境及政策的变化或将对公司经营战略的实施提出更高要求。

公司财务杠杆比率偏高，未来面临一定的资本支出压力。公司在业务规模快速发展的过程中对财务杠杆利用较为依赖，近年来其财务杠杆比率持续处于较高水平，且较大规模的在建及拟建项目的持续推进，给其带来一定的资本支出压力。

（四）跟踪评级的有关安排

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

在跟踪评级期限内，公司将于本次债券发行主体及担保主体（如有）年度报告公布后两个月内完成该年度的定期跟踪评级，并根据上市规则于每一会计年度结束之日起 6 个月内披露上一年度的债券信用跟踪评级报告；对于一年期内的固定收益类产品，公司

将于本次债券正式发行后的第六个月发布定期跟踪评级结果及报告。此外，自本次评级报告出具之日起，公司将密切关注与发行主体、担保主体（如有）以及本次债券有关的信息，如发生可能影响本次债券信用级别的重大事件，发行主体应及时通知公司并提供相关资料，公司将在认为必要时及时启动不定期跟踪评级，就该事项进行调研、分析并发布不定期跟踪评级结果。

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

二、发行人资信情况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信及使用情况

发行人财务状况和资信情况良好，与商业银行等金融机构保持长期合作关系，授信额度较高，间接债务融资能力较强。

截至 2021 年 3 月末，发行人的授信总额为 684.30 亿元，其中已使用授信额度为 469.88 亿元，尚未使用授信额度为 197.62 亿元，具体情况如下表所示。

表 6-2：截至 2021 年 3 月末发行人银行授信及其使用情况一览表

单位：亿元

授信银行	银行贷款授信额度	已使用授信余额	未使用授信额度
中国建设银行股份有限公司	111.00	62.79	46.12
中国农业银行股份有限公司	115.56	92.50	23.06
中国银行股份有限公司	77.45	48.45	22.55
中国工商银行股份有限公司	25.00	21.91	3.09
交通银行股份有限公司	24.68	12.53	12.16
中信银行股份有限公司	49.80	35.81	13.99
广州银行股份有限公司	7.00	7.00	0
平安银行股份有限公司	30.00	17.40	6.00
上海浦东发展银行股份有限公司	84.27	76.38	7.90
北京银行股份有限公司	8.40	8.40	0
浙商银行股份有限公司	2.00	0.10	1.90
广东顺德农村商业银行股份有限公司	10.00	1.01	9.00

授信银行	银行贷款授信额度	已使用授信余额	未使用授信额度
大新银行（中国）有限公司	0.80	0.80	0
济南农村商业银行股份有限公司	4.80	2.86	1.94
中国光大银行股份有限公司	19.20	13.70	5.50
中国民生银行深圳海岸城支行	1.00	1.00	0
兴业银行股份有限公司	68.18	41.99	26.20
招商银行股份有限公司	11.00	5.90	5.10
中国邮政储蓄银行股份有限公司	26.00	12.87	13.13
华夏银行股份有限公司	6.16	4.50	0
宁波通商银行股份有限公司	2.00	2.00	0
合计	684.30	469.88	197.62

（二）报告期内与主要客户发生业务往来时，是否有严重违约现象

报告期内，发行人与主要客户发生重要业务往来时，未曾发生严重违约行为。

（三）截至本募集说明书摘要签署之日，报告期内发行的债券、其他债务融资工具以及偿还情况

表 6-3：发行人存续期内债务融资工具

证券名称	剩余期限	发行期限	债项评级	票面利率（%）	发行日期	发行规模（亿）	剩余规模（亿）	证券类别	上市地点
18 保利置业 ABN001 优先 A	17.11	20.01	AAA	5.30	2018-09-06	6.50	6.38	资产支持证券	银行间
18 保利置业 ABN001 优先 B	17.11	20.01	AAA	6.30	2018-09-06	4.40	4.40	资产支持证券	银行间
18 保利置业 ABN001 次	17.11	20.01	--	0.00	2018-09-06	0.10	0.1	资产支持证券	银行间
PR 保利 A	13.74	17.73	AAA	4.98	2017-08-09	8.10	7.72	资产支持证券	上海
保利优 B	13.74	17.73	AAA	5.40	2017-08-09	8.10	8.10	资产支持证券	上海
保利次级	13.74	17.73	--	0.00	2017-08-09	0.01	0.01	资产支持证券	上海
18 保置优	0.24	3.01	AAA	6.35	2018-10-31	14.38	9.06	资产支持证券	上海
18 保置次	0.24	3.01	--	0.00	2018-10-31	0.76	0.76	资产支持证券	上海
18 保置 01	0.02	3.00	AAA	5.28	2018-08-08	7.00	7.00	公司债	上海

注：除上述债券以外，保利置业作为共同债务人发行过供应链资产证券化产品。

报告期内，发行人如期支付所有债务融资工具的应付利息。截至 2021 年 3 月末，上述债券均未到兑付日。报告期内，发行人对已发行的公司债券或其他债务无违约或延迟支付本息的情况。

2021 年 1 月 26 日，发行人为其子公司上海保利物业酒店管理集团有限公司发行的申万宏源-保利置业-上海证券大厦资产支持专项计划提供担保，此次发行方式为私募，发行金额为 20 亿元，优先级利率为 3.98%。

（四）近三年及一期的主要财务指标

表 6-4：发行人报告期内主要财务指标

主要财务指标	2021 年 3 月 31 日 /2021 年 1-3 月	2020 年 12 月 31 日/2020 年度	2019 年 12 月 31 日/2019 年度	2018 年 12 月 31 日/2018 年度
流动比率	1.71	1.58	1.63	1.40
速动比率	0.56	0.59	0.57	0.44
资产负债率	89.22%	89.39%	89.17%	86.97%
EBITDA 利息保障倍数(倍)	1.88	1.55	0.99	2.00
贷款偿还率	100%	100%	100%	100%
利息偿付率	100%	100%	100%	100%

注：除特别注明外，以上财务指标均按照合并报表口径计算；

上述财务指标的计算方法如下：

- 1、流动比率=流动资产/流动负债；
- 2、速动比率=（流动资产－存货）/流动负债；
- 3、资产负债率=总负债/总资产；
- 4、EBITDA 利息保障倍数=（利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销）/（资本化利息支出+计入财务费用的利息支出）；
- 5、贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额；
- 6、利息偿付率=实际支付利息/应付利息。

第七节 备查文件

一、备查文件

（一）发行人 2018-2020 年经审计的审计报告以及 2021 年一季度未经审计的财务报表；

（二）主承销商出具的核查意见；

（三）发行人律师出具的法律意见书；

（四）信用评级机构出具的资信评级报告；

（五）债券持有人会议规则；

（六）债券受托管理协议；

（七）中国证监会核准本次发行的文件。

二、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）。

三、查阅地点

在本期债券发行期内，投资者可至公司及主承销商处查阅本期债券募集说明书摘要及上述备查文件，或访问上交所网站（<http://www.sse.com.cn>）查阅本期债券募集说明书摘要。