



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)

2022 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	不超过 50.00 亿元（含 50.00 亿元）
本期发行金额	不超过 20.00 亿元（含 20.00 亿元）
增信情况	无增信
发行人主体信用等级	主体评级：AAA；评级展望：稳定
本期债券信用等级	无
信用评级机构	中诚信国际信用评级有限责任公司

主承销商、簿记管理人、债券受托管理人



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

签署日期：2022 年 2 月 8 日

声明

本募集说明书及摘要依据《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》（2021 年修订）、《上海证券交易所公司债券上市规则》、《公司信用类债券信息披露管理办法》及其他现行法律、法规的规定，并结合公司的实际情况编制。

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。发行人及全体董事、监事及高级管理人员承诺募集说明书及摘要信息披露的真实、准确、完整，承诺募集说明书不存在虚假记载、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。

公司负责人、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中财务会计报告真实、完整。

主承销商已对本募集说明书进行了核查，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。

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以及证券交易所对公司债券发行出具的审核意见，不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。凡欲认购本期债券的投资者，应当认真阅读募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

投资者认购或持有本期债券视作同意本募集说明书关于权利义务的约定，包括债券受托管理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。

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中列明的信息和对本募集说明书作任何说明。投资者若对本募集说明书存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。投资者在评价和购买本期债券时，应特别审慎地考虑本募集说明书第一节所述的各项风险因素。

根据《中华人民共和国证券法》（2019 年修订）的规定，本期债券依法发行

后，发行人经营与收益的变化由发行人自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行承担。

发行人承诺根据法律法规和募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中“风险因素”等有关章节。

一、与发行人相关的重大事项

（一）经上海证券交易所审核通过，并经中国证监会证监许可〔2022〕242 号注册，发行人面向专业投资者公开发行金额不超过 50.00 亿元的公司债券。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，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 9 月末的净资产为 1,754,027.61 万元（合并报表中的所有者权益），资产负债率为 88.91%。发行人 2018 年、2019 年、2020 年和 2021 年 1-9 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 142,745.16 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。

（二）2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，发行人资产负债率分别为 86.97%、89.17%、89.39%和 88.91%，扣除预收款项和合同负债的资产负债率分别为 82.85%、86.13%、86.62%和 85.41%。随着发行人经营规模的不断扩大，负债总额也有所增长。未来发行人的负债规模可能继续增长，使得更多的经营活动现金流被用于还本付息，可能减少用于运营支出、资本性支出等用途的现金流；同时，资产负债率较高可能影响发行人的再融资能力，增加再融资成本。

（三）2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2021 年 1-9 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 53,227.06 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。

（四）2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2021 年 1-9 月，公司 EBITDA 利息保障倍数分别为 2.00、0.99、1.55 和 1.12。2021 年 9 月末，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 556.47 亿元。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。

(五) 2018 年度、2019 年度、2020 年度和 2021 年 1-9 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 148,510.22 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。

(六) 2018-2020 年末及 2021 年 9 月末,发行人存货余额分别为 5,947,240.07 万元、6,560,185.92 万元、8,146,744.91 万元和 9,286,140.13 万元,分别占流动资产的 68.62%、65.12%、62.79%和 62.42%,为发行人最主要的资产。存货主要为已完工商品房和在建商品房,其价值主要取决于房产市场行情,考虑到土地和项目建设成本上升以及近期房价的变动,发行人的存货资产存在跌价的风险。

(七) 截至 2021 年 9 月末,发行人受限资产规模为 147.57 亿元,占净资产 84.13%,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) 2021 年 9 月末,发行人有息负债金额为 556.47 亿元。随着发行人开发规模的持续扩大,发行人未来的借款金额还可能继续增加,如果销售回款、融入资金等现金流入的时间或规模与借款的偿还安排未能合理匹配,则发行人可能面临一定的偿债压力。此外,借款成本的增加也可能对发行人的盈利水平带来一定影响。

(九) 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。

二、与本期债券相关的重大事项

（一）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。

（二）本期债券的发行方式为面向专业投资者公开发行，发行对象为具备相应风险识别和承担能力，且符合《中华人民共和国证券法》、国务院证券监督管理机构规定等相关法律、法规规定的专业投资者。本期债券发行结束后，发行人将积极申请在上海证券交易所上市交易。由于本期债券上市事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，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能够在二级市场有活跃的交易，可能会出现本期债券在证券交易所交易不活跃甚至无法持续成交的情况，从而影响本期债券的流动性。

（三）本期债券分为两个品种，其中品种一债券期限为 5 年，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权；品种二债券期限为 7 年，附第 5 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。如果在相应时间点全部投资者均行使回售选择权，则发行人应对全部债券进行兑付。如发行人未来业务收入不能按预期获得，将会影响到本期债券的偿付。

（四）本期债券采取无担保方式发行，发行人主体信用级别为 AAA，本期债券无评级。主体信用级别 AAA 反映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。但是在极端情况下，本期债券的本息兑付困难时，由于缺乏指定担保物或担保人信用作为本期债券的增信保障，债券持有人的利益将可能受到影响。

（五）为明确约定发行人、债券持有人及债券受托管理人之间的权利、义务及违约责任，公司聘任了主承销商担任本期债券的债券受托管理人，并签订了《债

券受托管理协议》。投资者认购、交易或者以其他合法方式取得本期债券，均视同自愿接受该《债券受托管理协议》对本期债券各项权利和义务的约定。

（六）债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对于所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让取得本期债券的持有人）均有同等约束力。在本期债券存续期间，债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含债券受托管理人在内的其他任何主体就该有效决议内容做出的决议和主张。债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受公司为本期债券制定的《债券持有人会议规则》并受之约束。

目录

声明	1
重大事项提示.....	3
一、与发行人相关的重大事项.....	3
二、与本期债券相关的重大事项.....	5
目录.....	7
释义.....	9
第一节 发行条款.....	11
一、本期债券的基本条款.....	11
二、本期债券的特殊发行条款.....	14
三、本期债券发行、登记结算及上市流通安排.....	15
四、投资者承诺.....	16
第二节 募集资金运用.....	17
一、本期债券募集资金规模.....	17
二、本期债券募集资金使用计划.....	17
第三节 发行人基本情况.....	18
一、发行人基本情况.....	18
二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况.....	18
三、发行人的股权结构.....	27
四、发行人的董监高情况.....	30
五、发行人主营业务情况.....	33
第四节 发行人主要财务情况.....	48
一、发行人财务报告总体情况.....	48
二、发行人财务会计信息及主要财务指标.....	60
三、发行人财务状况分析.....	68
第五节 发行人信用状况.....	102
一、发行人及本期债券的信用评级情况.....	102
二、发行人其他信用情况.....	102

第七节 增信情况.....	104
第十六节 备查文件.....	105
一、备查文件.....	105
二、文件查询地址.....	105

释义

在本募集说明书中，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 50 亿元（含 50 亿元）公司债券
本期债券	指	面向专业投资者公开发行不超过人民币 20.00 亿元（含 20.00 亿元）公司债券“保利置业集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）”
本期发行	指	本期债券的公开发行
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 2022 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 2022 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/华泰联合证券	指	华泰联合证券有限责任公司

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 2022 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 2022 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
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 1-9 月
近三年及一期末	指	2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 9 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 2022 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。

注：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。

本募集说明书发行人财务数据的货币单位除特别说明外，均为人民币。

第一节 发行条款

一、本期债券的基本条款

（一）**发行人全称：**保利置业集团有限公司

（二）**债券全称：**保利置业集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）。

（三）**注册文件：**发行人于 2022 年 1 月 27 日获中国证券监督管理委员会出具的《关于同意保利置业集团有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监许可〔2022〕242 号），注册规模为不超过 50.00 亿元。

（四）**发行规模：**本期债券发行规模为不超过 20.00 亿元（含 20.00 亿元），不设置超额配售。本期债券引入品种间回拨选择权，回拨比例不受限制，公司和主承销商将根据本期债券发行申购情况，在总发行规模内，由公司和主承销商协商一致，决定是否行使品种间互拨选择权。

（五）**债券期限：**本期债券分为两个品种，其中品种一债券期限为 5 年，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权；品种二债券期限为 7 年，附第 5 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。回售选择权具体约定情况详见本节“三、本期债券的特殊发行条款”之“2、投资者回售选择权”。

（六）**票面金额及发行价格：**本期债券面值为 100 元，按面值平价发行。

（七）**债券利率及其确定方式：**本期债券为固定利率，本期债券品种一存续期内前 3 年之票面利率（即初始票面利率），由发行人与簿记管理人根据集中簿记建档结果确定、且在存续期前 3 年内固定不变。本期债券品种一设置票面利率调整选择权，发行人有权在本期债券存续期的第 3 年末决定是否调整本期债券后续计息期间的票面利率、且在存续期后 2 年内固定不变，调整后的票面利率以发行人发布的票面利率调整实施公告为准。本期债券品种二存续期内前 5 年之票面利率（即初始票面利率），由发行人与簿记管理人根据集中簿记建档结果确定、且在存续期前 5 年内固定不变；本期债券品种二设置票面利率调整选择权，发行人有权在本期债券存续期的第 5 年末决定是否调整本期债券后续计息期间的票

面利率、且在存续期后 2 年内固定不变，调整后的票面利率以发行人发布的票面利率调整实施公告为准。票面利率调整选择权具体约定情况详见本节“二、本期债券的特殊发行条款”之“1、发行人调整票面利率选择权”。

（八）发行对象、发行方式：本期债券面向专业投资者公开发行，发行方式为簿记建档发行。

（九）发行日：本期债券的发行日为 2022 年 2 月 17 日。

（十）起息日：本期债券的起息日为 2022 年 2 月 18 日。

（十一）付息日：本期债券品种一的付息日为 2023 年至 2027 年每年的 2 月 18 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）。若债券持有人行使回售选择权，则本期债券品种一回售部分债券的付息日为 2023 年至 2025 年每年的 2 月 18 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）。

本期债券品种二的付息日为 2023 年至 2029 年每年的 2 月 18 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）。若债券持有人行使回售选择权，则本期债券品种二回售部分债券的付息日为 2023 年至 2027 年每年的 2 月 18 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）。

（十二）本金兑付日：本期债券品种一的兑付日为 2027 年 2 月 18 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）。若债券持有人行使回售选择权，则本期债券品种一回售部分债券的兑付日为 2025 年 2 月 18 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）。

本期债券品种二的兑付日为 2029 年 2 月 18 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）。若债券持有人行使回售选择权，则本期债券品种二回售部分债券的兑付日为 2027 年 2 月 18 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）。

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

券利息。

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

（十五）兑付金额：本期债券到期一次性偿还本金。本期债券兑付价格为 100 元，与面值一致。本期债券于付息日向投资者支付的利息为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与票面利率的乘积，于兑付日向投资者支付的本息为投资者截至兑付登记日收市时投资者持有的本期债券最后一期利息及等于票面总额的本金。

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

（十七）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，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

（十八）偿付顺序：本期债券清偿顺序等同于发行人普通债务。

（十九）配售规则：主承销商根据网下询价结果对所有有效申购进行配售，投资者的获配售金额不会超过其有效申购中相应的最大申购金额。公司将按照投资者的申购利率从低到高进行簿记建档，按照申购利率从低到高对申购金额进行累计，当累计金额超过或等于本期债券发行总额时所对应的最高申购利率确认为发行利率。申购利率在最终发行利率以下（含发行利率）的投资者原则上按照价格优先的原则配售；在价格相同的情况下，按照等比例原则进行配售，同时适当考虑长期合作的投资者优先。本期债券不向公司原股东优先配售。

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

（二十一）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用于偿还有息债务。具体募集资金用途详见“第三节 募集资金运用”。

（二十二）增信措施：本期债券不设定增信措施。

（二十三）信用评级机构及信用评级结果：经中诚信国际信用评级有限责任公司评定，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券无评级。

具体信用评级情况详见“第六节 发行人信用状况”。

（二十四）主承销商/簿记管理人/债券受托管理人：华泰联合证券有限责任公司

（二十五）承销方式：本期债券由主承销商以余额包销的方式承销。

（二十六）拟上市交易场所：上海证券交易所。

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

二、本期债券的特殊发行条款

1、发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定在本期债券品种一存续期的第 3 年末调整本期债券后 2 年的票面利率。发行人将于本期债券品种一第 3 个计息年度付息日前的第 20 个工作日刊登关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告；发行人有权决定在本期债券品种二存续期的第 5 年末调整本期债券后 2 年的票面利率。发行人将于本期债券品种二第 5 个计息年度付息日前的第 20 个工作日刊登关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。

发行人决定行使票面利率调整选择权的，调整后的票面利率以发行人发布的票面利率调整实施公告为准，且票面利率的调整方向和幅度不限。若发行人未行使利率调整选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

2、投资者回售选择权：发行人刊登关于是否调整本期债券票面利率的公告和本期债券回售实施办法公告后，投资者有权选择在本期债券的投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人，或选择继续持有本期债券。

3、投资者回售登记期：投资者选择将持有的本期债券全部或部分回售给发行人的，须于发行人刊登本期债券回售实施办法公告之日起 5 个工作日内进行登记；若投资者未做登记，则视为接受上述调整并继续持有债券。

4、为确保投资者回售选择权的顺利实现，发行人承诺履行如下义务：

（1）发行人承诺将以适当方式提前了解本期债券持有人的回售意愿及回售规模，提前测算并积极筹备回售资金。

（2）发行人承诺将按照规定及约定及时披露回售实施及其提示性公告、回售结果公告、转售结果公告等，确保投资者充分知悉相关安排。

（3）发行人承诺回售登记期原则上不少于 3 个交易日。

（4）回售实施过程中如发生可能需要变更回售流程的重大事项，发行人承诺及时与投资者、交易场所、登记结算机构等积极沟通协调并及时披露变更公告，确保相关变更不会影响投资者的实质权利，且变更后的流程不违反相关规定。

（5）发行人承诺按照交易场所、登记结算机构的规定及相关约定及时启动债券回售流程，在各流程节点及时提交相关申请，及时划付款项。

（6）如本期债券持有人全部选择回售的，发行人承诺在回售资金划付完毕且转售期届满（如有）后，及时办理未转售债券的注销等手续。

5、为确保回售选择权的顺利实施，本期债券持有人承诺履行如下义务：

（1）本期债券持有人承诺于发行人披露的回售登记期内按时进行回售申报或撤销，且申报或撤销行为还应当同时符合本期债券交易场所、登记结算机构的相关规定。若债券持有人未按要求及时申报的，视为同意放弃行使本期回售选择权并继续持有本期债券。发行人与债券持有人另有约定的，从其约定。

（2）发行人按约定完成回售后，本期债券持有人承诺将积极配合发行人完成债券注销、摘牌等相关工作。

6、为确保回售顺利实施和保障投资者合法权益，发行人可以在本期回售实施过程中决定延长已披露的回售登记期，或者新增回售登记期。

发行人承诺将于原有回售登记期终止日前 3 个交易日，或者新增回售登记期起始日前 3 个交易日及时披露延长或者新增回售登记期的公告，并于变更后的回售登记期结束日前至少另行发布一次回售实施提示性公告。新增的回售登记期间至少为 1 个交易日。

如本期债券持有人认为需要在本期回售实施过程中延长或新增回售登记期的，可以与发行人沟通协商。发行人同意的，根据前款约定及时披露相关公告。

三、本期债券发行、登记结算及上市流通安排

（一）本期债券发行时间安排

1、发行公告日：2022 年 2 月 15 日。

2、发行首日：2022 年 2 月 17 日。

3、发行期限：2022 年 2 月 17 日至 2022 年 2 月 18 日。

（二）登记结算安排

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

（三）本期债券上市交易安排

- 1、上市交易流通场所：上海证券交易所。
- 2、发行结束后，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。
- 3、本期债券发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行公司债券的交易、质押。

（四）本期债券簿记建档、缴款等安排

本期债券簿记建档、缴款等安排详见本期债券“发行公告”。

四、投资者承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人，下同）被视为作出以下承诺：

- （一）接受本期债券的债券受托管理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人权利义务的相关约定；
- （二）本期债券的发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受该等变更；
- （三）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在上海证券交易所上市交易，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。

第二节 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，经董事会及股东会批准，并经中国证券监督管理委员会注册（证监许可〔2022〕242 号），本次债券注册总额不超过 50.00 亿元，采取分期发行。本期债券发行金额为不超过 20.00 亿元（含 20.00 亿元）。

二、本期债券募集资金使用计划

本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还有息债务。公司拟偿还有息负债的明细情况如下：

单位：万元

序号	借款主体	债权人	借款余额	拟使用募集资金金额	起息日	到期日
1	广州保祺房地产开发有限公司	农业银行	89,640.00	56,500.00	2019-11-30	2023-10-22
2	上海盛樟置业有限公司	建设银行	81,147.00	20,000.00	2020-10-30	2023-10-25
3	惠州市保置房地产开发有限公司	浦发银行	100,000.00	16,000.00	2020-03-28	2023-03-27
4	宁波保嘉置业有限公司	浦发银行	95,000.00	90,000.00	2020-04-28	2022-12-30
5	武汉常阳润力房地产开发有限公司	农业银行	33,000.00	14,500.00	2020-06-18	2023-06-15
6	山东鲁坤百俊置业有限公司	建设银行	33,751.80	3,000.00	2020-04-02	2023-04-01
合计	-	-	432,538.80	200,000.00	-	-

因本期债券的发行时间及实际发行规模尚有一定不确定性，发行人将综合考虑本期债券发行时间及实际发行规模、募集资金的到账情况、相关债务本息偿付要求、公司债务结构调整计划等因素，本着有利于优化公司债务结构和节省财务费用的原则，未来可能调整偿还有息负债的具体金额。

第三节 发行人基本情况

一、发行人基本情况

注册名称	保利置业集团有限公司
法定代表人	万宇清
注册资本	人民币220,000万元
实缴资本	人民币220,000万元
设立日期	2003年8月29日
统一社会信用代码	91310000710928372C
住所	中国（上海）自由贸易试验区浦东南路528号北塔26楼
邮政编码	200120
所属行业	房地产业
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）
电话	021-68818088
传真号码	021-68816513
信息披露事务负责人及其职位与联系地址	刘忱/副总经理/上海市浦东新区东方路18号上海保利广场E座32层
企业类型	中央企业

二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况

（一）设立

发行人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）。

发行人设立时股东及其出资数额、股权比例如下：

表：公司设立时股东及其出资数额、股权比例

单位：万元、%

序号	股东名称	出资额	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：变更完成后公司股东及其出资数额、股权比例

单位：万元、%

序号	股东名称	出资额	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，具体增加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、2021 年 11 月，变更法定代表人

2021 年 11 月 2 日，发行人股东会作出决议：1）同意万宇清担任公司董事、董事长、法定代表人；2）同意张炳南不再担任公司董事长、法定代表人职务。

2021 年 11 月 15 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，中国（上海）自由贸易试验区市场监督管理局向公司换发了《营业执照》。

（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。报告期内，发行人实际控制人无变动。

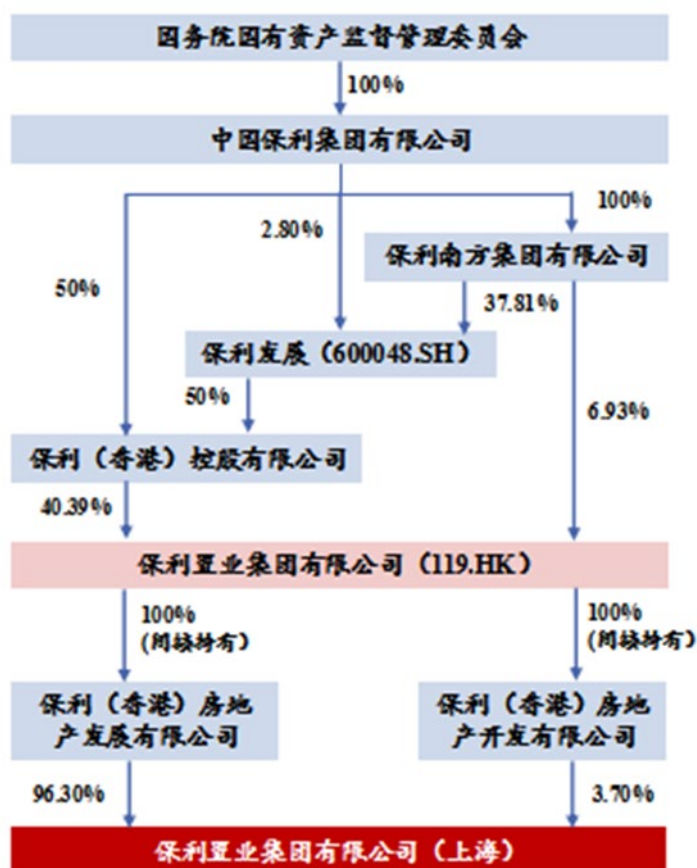
（四）重大资产重组情况

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

三、发行人的股权结构

（一）股权结构

截至 2021 年 9 月末，发行人股权结构图如下：



(二) 控股股东基本情况

截至本募集说明书签署之日，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

成立日期：2005 年 8 月 29 日

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

2、控股股东主要财务数据

截至 2021 年 9 月末，保利（香港）房地产发展有限公司资产总额 1,041,583.97 万元，负债总额 1,134,084.90 万元，权益总额-92,500.93 万元。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。

（三）实际控制人基本情况

截至本募集说明书签署之日，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：保利房地产（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 9 月末，保利集团资产总额 172,055,990.33 万元，负债总额 134,267,539.10 万元，权益总额 37,788,451.23 万元。2020 年度，保利集团收入总额 4,007.00 亿元，净利润 440.37 亿元。

3、所持发行人股权质押情况

截至本募集说明书签署之日，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。

四、发行人的董监高情况

（一）董事、监事及高级管理人员任职情况和任职资格

截至本募集说明书签署之日，发行人有董事 5 名，监事 1 名，非董事高级管理人员 5 名，基本情况如下表所示：

表：发行人董事、监事及高级管理人员任职情况

姓名	性别	现任职务	任期起止	设置是否符合《公司法》等相关法律法规及公司章程相关要求	是否存在重大违纪违法情况
万宇清	男	董事长	2021 年 10 月起	是	否
王健	男	董事、总经理	2018 年 12 月起	是	否
龚健	男	董事	2021 年 8 月起	是	否
郭建全	男	董事	2021 年 8 月起	是	否
李广成	男	董事	2021 年 8 月起	是	否
崔久衡	男	监事	2021 年 8 月起	是	否
叶黎闻	男	副总经理	2009 年 9 月起	是	否
刘忱	男	副总经理、总会计师	2019 年 11 月起任副总经理 2021 年 8 月起任总会计师	是	否
彭祎	男	副总经理	2021 年 11 月起	是	否
刘雨	男	副总经理	2021 年 11 月起	是	否

祖大勇	男	副总经理	2021 年 11 月起	是	否
-----	---	------	--------------	---	---

（二）董事、监事及高级管理人员简历

截至本募集说明书签署之日，公司现任董事、监事、高级管理人员的简历如下：

万字清：男，中国国籍，清华大学工商管理专业硕士研究生，工商管理硕士。2007 年 9 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董事会主席、执行董事，保利置业集团有限公司董事长、党委副书记等职务。

王健：男，中国国籍，华南理工大学建筑学专业硕士研究生，建筑学硕士，高级工程师职称。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执行董事、总经理，保利置业集团有限公司董事、总经理等职务。

龚健：男，中国国籍，中国社会科学院发展经济学专业硕士研究生，经济师职称。2021 年 8 月起担任保利（香港）控股有限公司董事、保利置业集团有限公司董事。

郭建全：男，中国国籍，江西财经学院商业财会专业本科，经济学学士，教授级高级工程师职称。2021 年 8 月起担任保利置业集团有限公司董事。

李广成：男，中国国籍，北京邮电学院信号电路与系统专业硕士研究生，工学硕士，教授级高级工程师职称。2021 年 8 月起担任保利置业集团有限公司董事。

崔久衡：男，中国国籍，中共中央党校中共党史专业博士研究生，法学博士，高级工程师职称。2021 年 8 月加入本公司，现任保利置业集团有限公司纪委书记、监事。

叶黎闻：男，中国国籍，北京大学工商管理专业硕士研究生，工商管理硕士。2005 年 12 月加入本公司，现任保利（香港）控股有限公司副总经理，保利置业集团有限公司执行董事、副总经理，保利置业集团有限公司党委委员、副总经理等职务。

刘忱：男，中国国籍，中山大学国际工商管理专业硕士研究生，工商管理硕

士，高级经济师。2019 年 11 月加入本公司，现任保利（香港）控股有限公司总会计师、总法律顾问，保利置业集团有限公司副总经理、总法律顾问，保利置业集团有限公司副总经理、总会计师。

彭祎：男，中国国籍，中山大学管理学院企业管理专业硕士研究生，管理学硕士。2007 年 10 月加入本公司，现任保利置业集团有限公司副总经理、保利置业集团有限公司副总经理。

刘雨，男，中国国籍，武汉工程大学工商管理专业硕士研究生，工商管理硕士。2007 年 9 月加入本公司，现任保利置业集团有限公司副总经理。

祖大勇，男，中国国籍，清华大学经济管理学院工商管理专业硕士研究生，工商管理硕士。2007 年 9 月加入本公司，现任保利置业集团有限公司副总经理。

（三）董事、监事及高级管理人员的兼职情况

表：董事、监事及高级管理人员的兼职情况

序号	姓名	性别	主要职务	兼职情况
1	万宇清	男	保利（香港）控股有限公司董事、总经理，保利置业集团有限公司董事会主席、执行董事，保利置业集团有限公司董事长、党委副书记	保利置业（香港）有限公司董事
2	王健	男	保利（香港）控股有限公司董事，保利置业集团有限公司执行董事、总经理，保利置业集团有限公司董事、总经理	保利置业（香港）有限公司董事
3	龚健	男	保利置业集团有限公司董事	保利（香港）控股有限公司董事
4	郭建全	男	保利置业集团有限公司董事	保利国际控股有限公司董事
5	李广成	男	保利置业集团有限公司董事	保利国际控股有限公司监事
6	崔久衡	男	保利置业集团有限公司监事	无
7	叶黎闻	男	保利（香港）控股有限公司副总经理，保利置业集团有限公司执行董事、副总经理，保利置业集团有限公司党委委员、副总经理	保利置业（香港）有限公司董事
				保利财富有限公司董事
				创利控股有限公司董事
				北京新保利大厦房地产开发有限公司董事
8	刘忱	男	保利（香港）控股有限公司总会计师、总法律顾问，保利置业集团有限公司副总经理、保利置业集团有限公司副总经理、总法律顾问	保利金控（上海）企业发展有限公司董事长
				保利控股财金有限公司董事
				深圳前海凯远资产管理有限公司董事长
				保利智方股权投资基金管理（深圳）有限公司董事长

				湖北保利建筑工程有限公司董事长
9	彭祎	男	保利置业集团有限公司副总经理、保利置业集团有限公司副总经理	广东保利置业有限公司董事长
				保利贵州置业集团有限公司董事长
				香港建设贝壳发展有限公司董事
				熊谷贝壳发展（广州）有限公司副董事长
10	刘雨	男	保利置业集团有限公司副总经理、保利置业集团有限公司副总经理	保利云南置业有限公司党委书记、董事长（法定代表人），代行总经理职责
				湖北保利投资有限公司党委书记、董事长（法定代表人）
				广西保利置业集团有限公司党委书记、董事长（法定代表人）
11	祖大勇	男	保利置业集团有限公司副总经理、保利置业集团有限公司副总经理	深圳市保利房地产开发有限公司党委书记、董事长（法定代表人）
				海南保利置业有限公司董事长（法定代表人）
				上海保利物业酒店管理集团有限公司党委书记、董事长（法定代表人）
				保利置业集团酒店及商业运营平台公司董事长

（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 9 月 30 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。

五、发行人主营业务情况

（一）发行人营业总体情况

发行人营业范围为：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（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）。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 1,315,574.55 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，但总体保持上升趋势。

（二）发行人最近三年及一期营业收入、毛利润及毛利率情况

1、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：发行人营业收入分业务类别构成情况

单位：万元、%

项目	2021 年 1-9 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	1,155,058.79	87.80	2,317,603.80	93.57	2,273,331.15	93.29	1,896,242.96	92.94
租赁收入	22,402.75	1.70	25,045.66	1.01	33,995.10	1.40	28,408.85	1.39
工程施工收入	4,574.65	0.35	3,773.23	0.15	3,146.39	0.13	2,640.18	0.13
酒店经营收入	3,722.82	0.28	11,015.05	0.44	16,466.83	0.68	6,669.83	0.33
物业收入	94,378.35	7.17	86,311.23	3.48	79,521.91	3.26	78,788.11	3.86
球场经营收入	52.67	0.00	221.82	0.01	147.37	0.01	314.67	0.02
其他收入	1,586.95	0.12	2,616.84	0.11	2,211.79	0.09	1,322.63	0.06
其他业务								
其他业务收入	33,797.57	2.57	30,386.60	1.23	28,021.68	1.15	25,900.26	1.27
合计	1,315,574.55	100.00	2,476,974.24	100.00	2,436,842.24	100.00	2,040,287.49	100.00

发行人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 万元和 1,155,058.79 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 万元和 22,402.75 万元，占营业收入比重为 1.39%、1.40%、1.01%和 1.70%，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 94,378.35 万元，占公司营业收入比重为 3.86%、3.26%、3.48%和 7.17%，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 万元和 3,722.82 万元，近三年占比均小于 1%；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 33,797.57 万元，占营业收入比例 1.27%、1.15%、1.22%和 2.57%。

近三年及一期，发行人房地产销售业务收入各板块收入情况如下表所示：

表：发行人房地产销售业务收入各板块收入情况

单位：万元

	板块	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
房地产销售收入	住宅	1,036,022.01	2,082,434.04	2,035,443.58	1,345,294.32
	商业	119,036.78	235,169.76	237,887.57	550,948.64
	合计	1,155,058.79	2,317,603.80	2,273,331.15	1,896,242.96

保利置业是中国领先的物业开发商，其中物业的销售额占到大部分。保利置业销售物业包括住宅、商铺、写字楼等。得益于独特的商业综合体的优势，保利置业的物业销售抗市场波动的能力较强。

保利置业的房地产开发业务均为自主开发，经营主体为其旗下各子公司。保利置业及其子公司均具备相应的房地产开发企业资质。同时，保利置业在建设集零售、办公、酒店、住宅、餐厅、休闲娱乐于一体的大型多功能综合物业项目和运作商业项目的过程中，总结了一套可复制的具体的标准及操作指引。

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：发行人营业成本分业务类别构成情况

单位：万元、%

项目	2021 年 1-9 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	725,774.41	86.96	1,519,045.27	92.62	1,608,486.42	92.69	1,265,908.23	91.81
租赁成本	7,063.87	0.85	8,211.91	0.50	13,777.49	0.79	15,884.55	1.15
工程施工成本	3,795.34	0.45	3,165.89	0.19	2,030.65	0.12	1,658.48	0.12
酒店经营成本	4,349.15	0.52	14,893.60	0.91	13,776.08	0.79	7,058.89	0.51

项目	2021 年 1-9 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
物业成本	74,595.66	8.94	70,358.95	4.29	70,715.96	4.08	70,769.52	5.13
球场经营成本	15.15	0.00	145.39	0.01	127.46	0.01	255.53	0.02
其他成本	1,013.91	0.12	1,671.92	0.10	1,506.71	0.09	1,321.36	0.10
其他业务								
其他业务成本	18,026.05	2.16	22,586.33	1.38	24,911.55	1.44	15,954.35	1.16
合计	834,633.53	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 万元和 834,633.53 万元，与收入变动方向基本一致，近一年成本略有所下降。

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。近三年及一期，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 万元和 725,774.41 万元，占营业成本比例分别为 91.81%、92.69%、92.62%和 86.96%；物业管理业务成本分别为 70,769.52 万元、70,715.96 万元、70,358.95 万元和 74,595.66 万元，占营业成本比例分别为 5.13%、4.08%、4.29%和 8.94%，主要为发行人子公司物业管理费用。

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：发行人毛利润分业务类别构成情况

单位：万元、%

项目	2021 年 1-9 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	429,284.38	89.26	798,558.54	95.42	664,844.73	94.77	630,334.73	95.29
租赁业务	15,338.88	3.19	16,833.75	2.01	20,217.61	2.88	12,524.30	1.89
工程施工业务	779.31	0.16	607.34	0.07	1,115.74	0.16	981.71	0.15
酒店经营业务	-626.33	-0.13	-3,878.55	-0.46	2,690.76	0.38	-389.06	-0.06
物业业务	19,782.69	4.11	15,952.28	1.91	8,805.96	1.26	8,018.59	1.21
球场经营业务	37.52	0.01	76.43	0.01	19.91	0.00	59.14	0.01
其他业务	573.03	0.12	944.92	0.11	705.09	0.10	1.27	0.00
其他业务								

项目	2021 年 1-9 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
其他业务	15,771.53	3.28	7,800.27	0.93	3,110.13	0.44	9,945.91	1.50
合计	480,941.02	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 万元和 480,941.02 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 429,284.38 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：发行人毛利率分业务类别构成情况

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
房地产销售	37.17%	34.46%	29.25%	33.24%
租赁	68.47%	67.21%	59.47%	44.09%
工程施工	17.04%	16.10%	35.46%	37.18%
酒店经营	-16.82%	-35.21%	16.34%	-5.83%
物业	20.96%	18.48%	11.07%	10.18%
球场经营	71.24%	34.46%	13.51%	18.80%
其他	36.11%	36.11%	31.88%	0.10%
其他业务	46.66%	25.67%	11.10%	38.40%
合计	36.56%	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%和 36.56%，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。

（三）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 9 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：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
武汉常阳润力房地产开发有限公司	二级	武房开【2013】20461 号	2024/9/26
湖北保利普提金置业有限公司	三级	武房开【2010】30681 号	2022/11/21
湖北保利投资有限公司	一级	建开企【2019】2115 号	2022/12/18
武汉保置房地产开发有限责任公司	暂定资质	武房开暂【2019】02690 号	2021/11/17
广西保利置业集团有限公司	二级	4501A0150	2023/5/12
广西保利房地产有限责任公司	暂定资质	4501B2430	2021/12/17
柳州保利置业有限公司	三级	4502A0033	2023/12/21
广西铁投大岭投资有限公司	三级	4501L2554	2022/3/26
广西南宁领新房地产有限公司	暂定资质	4501L2859	2022/6/18
广西铁投三岸投资有限公司	暂定资质	4501L7163	2021/12/26
贵阳保利投资房地产开发有限公司	二级	黔房开字 A0783	2022/12/14
贵阳保利酃城房地产开发有限公司	二级	黔房开字 A5211001932	2022/5/20
贵阳保利龙谷房地产开发有限公司	三级	黔房开字 A0700	2022/2/4
贵阳保利铁投房地产开发有限公司	二级	黔房开字 A0830	2022/6/20
遵义保利置业有限公司	二级	黔房开字 C0369	2023/5/17
保利山东置业集团有限公司	二级	012462	2024/9/29
淄博保利大成置业有限公司	暂定资质	036608	至项目销售和相 关手续办理完毕
淄博贝瑞置业有限公司	暂定资质	036609	至项目销售和相 关手续办理完毕
烟台容润置业有限公司	暂定资质	0561609	2022/5/30
威海威登置业有限公司	暂定资质	066822	2022/3/31
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
上海盛樟置业有限公司	暂定资质	沪房管（奉贤）第 0000665 号	2022/5/14
上海隆鹏房地产开发有限公司	暂定资质	沪房管（嘉定）第 0000660 号	2021/12/31
上海盛力置业有限公司	暂定资质	沪房管（奉贤）第 0000678 号	2022/11/24
上海盛瀛置业有限公司	暂定资质	沪房管（崇明）第 0000470 号	2022/10/13
保置公司	暂定资质	粤（惠）房开证字第 5000488 号	2021/12/31
龙胜公司	四级	粤（博罗）房开证字第 4000034 号	2021/11/15
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
德清保利置业有限公司	三级	浙房湖开字 181203 号	2021/12/3
宁波保隆置业有限公司	暂定资质	浙开暂 0203-2020-2020-0031 号	2021/10/12

公司名称	资质描述	证书编号	有效期至
宁波保嘉置业有限公司	暂定资质	鄞综字（2019）101 号	2021/11/25
余姚保利置业有限公司	三级	余房开 252 号	2022/1/1
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
佛山市保邑置业有限公司	四级	粤佛房开证字第 1301221 号	2022/12/6
佛山市保彦置业有限公司	四级	粤房开证字肆 1300065 号	2024/2/8
佛山市保凯置业有限公司	四级	粤房开证字肆 1300046 号	2023/11/26
广州保骏房地产开发有限公司	暂定资质	穗建开 HDQ15100031	2022/5/7
苏州和茂置业有限公司	暂定二级	苏州 KF14793	2021/12/21
苏州悦威置业有限公司	暂定二级	苏州 KF15613	2021/10/12
苏州瑞茂房地产开发有限公司	暂定二级	苏州 KF15282	2021/10/17
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	2026/5/25
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
哈尔滨保利房地产综合开发有限责任公司	二级	黑建房开哈第 117 号	2022/12/13
牡丹江保辉置业有限公司	三级	黑建房开牡第 474 号	2024/8/20
哈尔滨时光里房地产开发有限公司	三级	黑建房开哈第 1393 号	2026/6/1
哈尔滨新区保利房地产开发有限公司	暂定资质	黑建房开暂（2020）第 290 号	2021/12/8
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
保利云南置业有限公司	二级	云建房证开字（2019）394 号	2022/3/4
昆明保利房地产开发有限公司	二级	云建房证开字 2018 第 90 号	2021/11/27
昆明保鑫房地产开发有限公司	暂定资质	云建房证开字（2021）271 号	2022/2/2

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：发行人房地产开发经营情况

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
新开工面积（万平方米）	267	378	417	393
竣工面积（万平方米）	128	314	304	325

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
期末在建及拟建面积（万平方米）	1,860	2,194	2,015	1,820
在建及拟建项目数量	70	83	100	74

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。

项目销售方面，公司注重项目去化和盈利的平衡，结合市场环境，动态调整推盘节奏。2018-2020 年及 2021 年 1-9 月分别实现签约全口径销售面积 200 万平方米、209 万平方米、263 万平方米和 226 万平方米，分别实现全口径销售金额 327 亿元、357 亿元、434 亿元和 384 亿元。2018 年得益于销售均价较高的长三角区域贡献占比的提升，使得当年公司签约销售金额增长较快；2020 年签约销售面积及销售金额较 2019 年显著增长。

表：近三年及一期公司主要销售结转情况数据

单位：万平方米、亿元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年	2019 年	2018 年
签约销售面积	226	263	209	200
签约销售金额	384	434	357	327
结算面积	88	176	175	179
结算金额	116	231	210	190

3、报告期内拿地情况

表：近三年发行人拿地情况数据

单位：万平方米、亿元

地块所在地	项目名称	地块名称	土地面积	取得时间	出让金额	截至 2020 年末已缴纳出让金	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

地块所在地	项目名称	地块名称	土地面积	取得时间	出让金额	截至 2020 年末已缴纳出让金	未来缴纳出让金计划	资金来源	拟建项目类型
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
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

地块所在地	项目名称	地块名称	土地面积	取得时间	出让金额	截至 2020 年末已缴纳出让金	未来缴纳出让金计划	资金来源	拟建项目类型
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
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

地块所在地	项目名称	地块名称	土地面积	取得时间	出让金额	截至 2020 年末已缴纳出让金	未来缴纳出让金计划	资金来源	拟建项目类型
南宁	南宁市良庆区五象大道南侧 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：房地产业务基本情况

单位：万元、%

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	占比	构成	金额	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

（1）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。

（2）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。

（3）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。

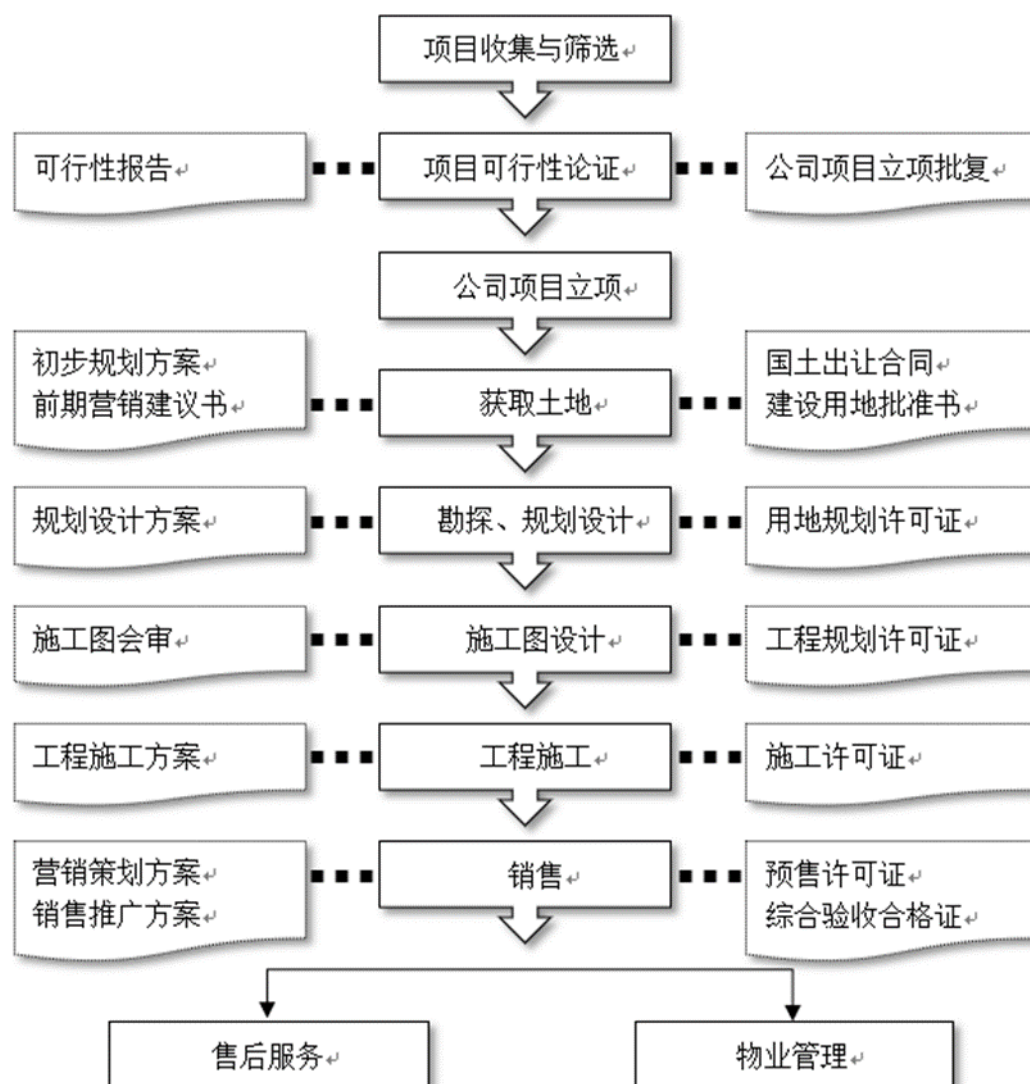
（4）定价模式

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

图：发行人房地产业务流程



7、发行人收入确认方式

截至 2021 年 9 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：

（1）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。

（2）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。

（3）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。

（4）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，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：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：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：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

序号	供应商名称	采购金额（万元）
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。

第四节 发行人主要财务情况

一、发行人财务报告总体情况

（一）发行人财务报告编制基础

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。

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[2019]第 ZG25977 号、信会师报字[2020]第 ZG210045 号、信会师报字[2020]第 ZG210023 号、信会师报字[2021]第 ZG29355 号和信会师报字[2021]第 ZG29354 号标准无保留意见的审计报告。

如无特别说明，本募集说明书中披露的财务数据均来源于发行人 2018-2020 年经审计的财务报告和 2021 年 1-9 月未经审计的财务报表。如有涉及追溯调整的，本募集说明书引用追溯调整前的数据。

本节仅就公司重要会计科目和财务指标变动情况进行分析，建议进一步参阅

经审计的财务报告以了解公司的详细财务情况。

（二）重要会计政策变更、会计估计变化的情况

1、最近三年及一期重大会计政策变更情况

（1）2018 年重大会计政策变更情况

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：发行人执行财会（2018）15 号文合并资产负债表受影响情况

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	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	-	-
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：发行人执行财会（2018）15 号文合并利润表受影响情况

单位：元

序号	报表项目	合并利润表（2017 年度）			
		调整前	重分类金额	重新计量调整金额	调整后
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：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：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
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 年重大会计政策变更情况

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：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。

保利置业集团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：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：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	-
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	-

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 1 月 1 日	调整数
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	-	471.35	471.35
递延所得税负债	9,368.63	9,368.63	-
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 年重大会计政策变更情况

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。

2、最近三年及一期会计估计变更情况

无。

3、前期重大会计差错更正情况

无。

（三）发行人合并财务报表范围变动情况

发行人的报表范围符合财政部规定及《企业会计准则》的相关规定。最近三年及一期发行人财务报表范围变化情况如下：

1、2018 年合并报表范围变化情况

表：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

表：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 年合并报表范围变化情况

表：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

序号	名称	形成控制权方式	期末净资产（万元）
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

表：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 年合并报表范围变化情况

表：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

序号	名称	形成控制权方式	期末净资产（万元）
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	太仓盛溢商务咨询有限公司	新设	100.00
14	太仓隆溢商务咨询有限公司	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

表：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 1-9 月年合并报表范围变化情况

表：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	苏州利德管理咨询有限公司	新设	0.00
2	苏州德胜管理咨询有限公司	新设	0.00
3	苏州利弘管理咨询有限公司	新设	0.00
4	苏州弘义管理咨询有限公司	新设	0.00
5	苏州利璟管理咨询有限公司	新设	0.00
6	苏州璟合管理咨询有限公司	新设	0.00
7	苏州利仁管理咨询有限公司	新设	0.00
8	苏州仁宇管理咨询有限公司	新设	0.00
9	贵州金和筑企业管理有限责任公司	新设	138.00

序号	名称	形成控制权方式	期末净资产（万元）
10	贵州金和城企业管理有限责任公司	新设	4,992.00
11	昆明保鑫房地产开发有限公司	收购	37,839.00
12	昆明保悦房地产开发有限公司	新设	0.00
13	广西荣保置业有限公司	新设	0.00
14	济南利坤置业有限公司	新设	2.00
15	广州达顺置业有限公司	新设	2,856.00
16	广州合生弘钊投资发展有限公司	收购	0.00
17	广州合生天铭房地产有限公司	收购	-86.00
18	佛山市亨泰置业有限公司	新设	2,917.00
19	武汉丰远商业管理有限公司	新设	101.00
20	海南嘉悦置业有限公司	新设	1.00
21	深圳市保悦商业运营有限公司	新设	1.00
22	上海盛浦置业有限公司	新设	64.00
23	上海盛万置业有限公司	新设	100.00
24	上海盛山置业有限公司	新设	64.00
25	上海盛嵘置业有限公司	新设	100.00
26	上海盛赋置业有限公司	新设	100.00
27	上海盛綦置业有限公司	新设	100.00
28	上海盛葆置业有限公司	新设	100.00
29	上海盛真置业有限公司	新设	100.00
30	上海盛莱置业有限公司	新设	100.00
31	上海盛泊置业有限公司	新设	100.00
32	上海盛呈置业有限公司	新设	100.00
33	常州隆嘉实业投资有限公司	新设	-67.00
34	宁波鸿强房地产信息咨询有限公司	新设	992.00
35	宁波鸿昊房地产信息咨询有限公司	新设	2.00
36	宁波宏茂房地产信息咨询有限公司	新设	0.00
37	宁波睿茂房地产信息咨询有限公司	新设	0.00
38	宁波宏勤房地产信息咨询有限公司	新设	0.00
39	宁波睿勤房地产信息咨询有限公司	新设	0.00
40	宁波宏振房地产信息咨询有限公司	新设	0.00
41	宁波睿振房地产信息咨询有限公司	新设	0.00
42	宁波宏鹏房地产信息咨询有限公司	新设	0.00

序号	名称	形成控制权方式	期末净资产（万元）
43	宁波睿旭房地产信息咨询有限公司	新设	0.00

表：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	保利贵州房地产销售代理有限公司	贵州	房地产	100.00	注销
2	武汉长江保资控股有限公司	湖北	房地产	100.00	转让

二、发行人财务会计信息及主要财务指标

（一）财务会计信息

发行人最近三年及一期的合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表如下：

1、合并资产负债表

表：发行人报告期内合并资产负债表

单位：万元

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
资产：				
流动资产：				
货币资金	2,898,995.12	3,027,407.70	2,336,844.82	1,745,592.08
交易性金融资产	-	5,000.00	-	-
应收票据及应收账款	40,347.88	19,931.34	8,155.19	8,501.56
预付款项	207,445.89	283,141.69	194,124.50	191,687.66
其他应收款	1,907,896.36	1,031,539.43	661,517.80	508,043.83
存货	9,286,140.13	8,146,744.91	6,560,185.92	5,947,240.07
其他流动资产	535,251.63	461,839.69	312,871.25	266,009.37
流动资产合计	14,876,077.00	12,975,604.76	10,073,699.47	8,667,074.57
非流动资产：				
长期股权投资	360,218.73	314,509.66	301,331.79	307,064.50
其他权益工具投资	17,100.00	7,090.00	7,090.00	90.00
投资性房地产	401,148.74	443,729.58	532,521.01	548,176.25
固定资产	123,303.35	137,475.81	188,329.73	191,381.97
在建工程	161.69	285.68	-	-
使用权资产	2,297.64	128.55	299.95	-
无形资产	3,584.85	3,728.42	9,199.60	9,250.33

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
商誉	2,646.60	2,646.60	2,646.60	2,646.60
长期待摊费用	3,955.96	4,553.64	3,574.24	3,336.37
递延所得税资产	25,859.31	43,397.19	42,225.69	39,942.80
其他非流动资产	1,649.02	1,649.02	2,949.02	2,949.02
非流动资产合计	941,925.89	959,194.13	1,090,167.64	1,104,837.83
资产合计	15,818,002.89	13,934,798.89	11,163,867.11	9,771,912.40
负债：				
短期借款	110,583.04	171,759.82	155,995.26	394,703.71
应付票据及应付账款	912,177.68	877,914.08	872,011.67	909,870.31
预收款项	8,172.49	2,856.15	5,377.49	3,356.84
合同负债	3,785,802.09	2,879,590.36	2,441,885.91	2,344,417.62
应付职工薪酬	8,299.56	11,086.03	2,709.68	2,421.56
应交税费	-300,057.48	-271,381.17	-190,302.76	-219,932.83
其他应付款	3,764,468.18	3,099,232.34	2,065,944.96	1,772,032.87
一年内到期的非流动负债	743,644.15	1,200,089.83	625,905.80	803,661.93
其他流动负债	308,674.42	251,122.48	186,541.74	175,980.65
流动负债合计	9,341,764.14	8,222,269.92	6,166,069.76	6,186,512.67
非流动负债：				
长期借款	4,647,831.29	4,218,229.51	3,705,590.81	2,232,680.86
应付债券	62,600.00	-	70,000.00	70,000.00
租赁负债	2,441.10	-	315.75	-
递延所得税负债	9,338.75	15,665.79	12,523.82	9,368.63
其它非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	4,722,211.13	4,233,895.30	3,788,430.38	2,312,049.49
负债合计	14,063,975.28	12,456,165.22	9,954,500.14	8,498,562.16
所有者权益：				
实收资本	220,000.00	220,000.00	220,000.00	220,000.00
资本公积	18,091.71	18,091.71	21,711.36	51,856.79
盈余公积	39,618.80	33,998.55	28,013.83	16,221.14
未分配利润	1,195,380.17	931,371.55	761,735.20	753,075.76
归属于母公司所有者权益合计	1,473,090.68	1,203,461.80	1,031,460.40	1,041,153.69
少数股东权益	280,936.93	275,171.87	177,906.57	232,196.55
所有者权益合计	1,754,027.61	1,478,633.67	1,209,366.97	1,273,350.24
负债和所有者权益总计	15,818,002.89	13,934,798.89	11,163,867.11	9,771,912.40

2、合并利润表

表：发行人报告期内合并利润表

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
营业总收入	1,315,574.55	2,476,974.24	2,436,842.24	2,040,287.49
营业收入	1,315,574.55	2,476,974.24	2,436,842.24	2,040,287.49
营业总成本	1,149,388.89	2,141,247.24	2,226,986.82	1,754,640.85
营业成本	834,633.53	1,640,079.25	1,735,332.32	1,378,810.91
税金及附加	178,155.00	285,363.71	266,883.49	174,500.55
销售费用	57,045.93	73,444.80	75,656.00	60,021.56
管理费用	41,770.04	80,773.40	86,667.40	82,175.10
研发费用	342.65	413.63	53.95	-
财务费用	37,441.73	61,172.45	62,393.66	57,551.27
其中：利息费用	75,832.08	94,550.62	79,409.89	77,829.93
减：利息收入	36,783.57	37,240.90	20,126.27	24,091.04
加：其他收益	613.35	1,104.46	335.67	564.39
投资净收益	52,806.08	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	13,616.14	12,329.11	17,828.52	33,539.74
资产减值损失（损 失以“-”列示）	-	-21,995.85	-90,804.98	-938.14
信用减值损失（损 失以“-”列示）	399.17	-65,616.78	2,766.22	-643.33
资产处置收益	52.63	-0.25	-0.09	10.98
营业利润	220,056.90	332,499.90	140,025.38	319,844.28
加：营业外收入	4,129.62	20,229.86	4,501.76	13,007.48
减：营业外支出	975.69	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	223,210.83	348,924.55	136,089.47	327,792.82
减：所得税	74,700.61	134,726.22	104,509.51	69,828.25
净利润	148,510.22	214,198.33	31,579.95	257,964.57
持续经营净利润	148,510.22	214,198.33	31,579.95	257,964.57
减：少数股东损益	5,765.07	38,577.27	11,127.82	50,732.91
归属于母公司所有 者的净利润	142,745.16	175,621.06	20,452.14	207,231.66
综合收益总额	148,510.22	214,198.33	31,579.95	257,964.57
减：归属于少数股 东的综合收益总额	5,765.07	38,577.27	11,127.82	50,732.91

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
归属于母公司普通股股东综合收益总额	142,745.16	175,621.06	20,452.14	207,231.66

3、合并现金流量表

表：发行人报告期内合并现金流量表

单位：万元

项目	2021 年 1-9 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	2,398,679.76	3,115,957.87	2,531,662.64	2,349,908.09
收到的税费返还	3,342.06	6.25	57.21	1,771.06
收到其他与经营活动有关的现金	13,722,529.59	5,423,679.78	3,910,861.70	1,893,977.00
经营活动现金流入小计	16,124,551.41	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	1,722,914.81	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	71,407.00	128,848.47	144,645.55	131,972.91
支付的各项税费	432,550.32	493,027.90	326,550.50	380,934.52
支付其他与经营活动有关的现金	13,844,452.22	5,726,519.45	4,240,755.13	1,724,926.63
经营活动现金流出小计	16,071,324.35	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	53,227.06	-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	1,500.00	-	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	23,743.57	4.64	74.69	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	25,243.57	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	470.01	969.35	2,382.47	2,599.33
投资支付的现金	74,789.91	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	13.92	1,417.11	-	-
投资活动现金流出小计	75,273.83	7,794.46	52,829.30	64,571.45

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
投资活动产生的现金流量净额	-50,030.27	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	18,826.09	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	1,707,166.17	2,414,453.13	2,509,304.29	2,244,322.18
筹资活动现金流入小计	1,725,992.26	2,513,980.80	2,509,754.29	2,247,172.18
偿还债务支付的现金	1,655,529.63	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	200,610.23	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	1,461.78	97,128.57	1,512.23	3,666.28
筹资活动现金流出小计	1,857,601.64	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	-131,609.38	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	-128,412.59	628,540.49	592,646.67	317,938.58
期初现金及现金等价物余额	3,027,407.70	2,378,062.95	1,736,964.62	1,419,026.04
期末现金及现金等价物余额	2,898,995.12	3,006,603.44	2,329,611.29	1,736,964.62

发行人最近三年及一期的母公司资产负债表、母公司利润表、母公司现金流量表如下：

1、母公司资产负债表

表：发行人报告期内母公司资产负债表

单位：万元

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
流动资产：				
货币资金	776,548.22	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	1,683,492.26	1,211,989.59	783,874.50	778,031.20
其他流动资产	10.90	-	-	-
流动资产合计	2,460,051.39	2,907,752.16	1,781,423.85	964,017.03
非流动资产：				
长期股权投资	485,303.04	530,203.04	529,903.04	533,992.84
其他权益工具投资	17,100.00	7,000.00	7,000.00	-

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
固定资产	128.61	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	503,521.65	538,302.76	537,992.05	535,081.90
资产总计	2,963,573.04	3,446,054.92	2,319,415.90	1,499,098.93
流动负债：				
应付职工薪酬	175.80	318.68	91.86	76.38
应交税费	285.37	2,005.07	790.07	797.39
其他应付款	2,140,663.85	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	2,141,125.03	2,693,854.72	1,737,062.91	1,034,672.90
非流动负债：				
长期借款	179,600.00	180,000.00	-	-
应付债券	62,600.00	-	70,000.00	70,000.00
非流动负债合计	242,200.00	180,000.00	70,000.00	70,000.00
负债合计	2,383,325.03	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
资本公积	66,334.47	66,334.47	66,334.47	66,334.47
盈余公积	33,998.55	33,998.55	28,013.83	16,221.14
未分配利润	259,914.99	251,867.18	198,004.69	91,870.42
所有者权益合计	580,248.02	572,200.20	512,352.99	394,426.03
负债及所有者权益合计	2,963,573.04	3,446,054.92	2,319,415.90	1,499,098.93

2、母公司利润表

表：发行人报告期内母公司利润表

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
一、营业收入	18,608.21	16,253.67	12,220.45	7,035.72
减：营业成本	-	-	-	-
税金及附加	220.14	127.00	103.92	98.15
管理费用	3,727.39	9,494.91	7,153.93	6,331.88
财务费用	6,734.77	-465.65	-1,404.52	-5,016.93
加：其他收益	-	16.40	15.59	50.27
投资收益	121.90	53,133.40	111,526.15	1,446.48

二、营业利润	8,047.81	60,247.21	117,908.87	7,119.37
加：营业外收入	0.00	-	27.10	-
减：营业外支出	-	400.00	9.00	74.77
三、利润总额	8,047.81	59,847.21	117,926.96	7,044.61
减：所得税费用	-	-	-	-
四、净利润	8,047.81	59,847.21	117,926.96	7,044.61
持续经营损益	8,047.81	59,847.21	117,926.96	7,044.61
五、综合收益总额	8,047.81	59,847.21	117,926.96	7,044.61

3、母公司现金流量表

表：发行人报告期内母公司现金流量表

单位：万元

项目	2021 年 1-9 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	20,631.10	-	-	-
收到的其他与经营活动有关的现金	6,131,165.03	9,026,971.09	4,816,156.51	700,809.61
经营活动现金流入小计	6,151,796.13	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	1,828.12	5,504.03	4,477.74	4,322.22
支付的各项税费	1,737.84	946.20	1,046.11	1,088.24
支付的其它与经营活动有关的现金	5,413,866.14	8,593,971.57	4,035,715.29	718,133.91
经营活动现金流出小计	5,417,432.11	8,600,421.80	4,041,239.14	723,544.37
经营活动产生的现金流量净额	734,364.02	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	5,100.00	5,300.00	8,000.00	-
支付其他与投资活动有关的现金	0.13	-	-	-
投资活动现金流出小计	5,100.13	5,300.00	8,000.00	-
投资活动产生的现金流量净额	-5,100.13	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	180,000.00	200,000.00	-	70,000.00
筹资活动现金流入小计	180,000.00	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	-	7,819.47	753.87	140.04
支付的其他与筹资活动有关的现金	570.00	570.00	-	396.23
筹资活动现金流出小计	570.00	10,389.47	753.87	15,536.27

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
筹资活动产生的现金流量净额	179,430.00	189,610.53	-753.87	54,463.73
四、汇率变动对现金的影响额	-1,822,908.24	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-914,214.35	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
六、期末现金及现金等价物余额	776,548.22	1,690,762.57	997,549.34	185,985.84

（二）财务数据和财务指标情况

项目	2021 年 1-9 月 /2021 年 9 月末	2020 年度 /2020 年末	2019 年度 /2019 年末	2018 年度/ 2018 年末
总资产（万元）	15,818,002.89	13,934,798.89	11,163,867.11	9,771,912.40
总负债（万元）	14,063,975.28	12,456,165.22	9,954,500.14	8,498,562.16
全部债务（万元）	5,564,658.48	5,590,079.16	4,562,229.04	3,504,751.60
所有者权益（万元）	1,754,027.61	1,478,633.67	1,209,366.97	1,273,350.24
营业总收入（万元）	1,315,574.55	2,476,974.24	2,436,842.24	2,040,287.49
利润总额（万元）	223,210.83	348,924.55	136,089.47	327,792.82
净利润（万元）	148,510.22	214,198.33	31,579.95	257,964.57
扣除非经常性损益后净利润 （万元）	95,007.74	214,434.35	123,510.10	251,503.98
归属于母公司所有者的净利润 （万元）	142,745.16	175,621.06	20,452.14	207,231.66
经营活动产生现金流量净额 （万元）	53,227.06	-65,756.86	-76,891.57	217,418.57
投资活动产生现金流量净额 （万元）	-50,030.27	38,045.33	37,919.83	-61,205.08
筹资活动产生现金流量净额 （万元）	-131,609.38	656,252.02	631,618.46	161,725.02
流动比率	1.59	1.58	1.63	1.40
速动比率	0.60	0.59	0.57	0.44
资产负债率（%）	88.91	89.39	89.17	86.97
债务资本比率（%）	76.03	79.08	79.05	73.35
营业毛利率（%）	36.56	33.79	28.79	32.42
平均总资产回报率（%）	2.01	3.53	2.06	4.32
加权平均净资产收益率（%）	9.19	15.94	2.54	22.45
扣除非经常性损益后加权平 均净资产收益率（%）	5.88	15.95	9.95	21.88
EBITDA（万元）	334,028.26	470,832.97	243,673.56	437,835.82
EBITDA 全部债务比（%）	6.00	8.42	5.34	12.49
EBITDA 利息倍数	1.12	1.55	0.99	2.00

应收账款周转率	43.65	176.38	292.60	247.49
存货周转率	0.10	0.22	0.28	0.23

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

（2）流动比率=流动资产/流动负债；

（3）速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；

（4）资产负债率（%）=负债总额/资产总额×100%；

（5）债务资本比率（%）=全部债务/（全部债务+所有者权益）×100%；

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

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

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

（9）EBITDA 全部债务比（%）=EBITDA/全部债务×100%；

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

（11）应收账款周转率=营业收入/平均应收账款；

（12）存货周转率=营业成本/平均存货。

三、发行人财务状况分析

（一）资产结构分析

报告期各期末，发行人资产情况如下：

单位：万元、%

项目	2021 年 9 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	2,898,995.12	18.33	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	-	-	5,000.00	0.04	-	-	-	-
应收账款	40,347.88	0.26	19,931.34	0.14	8,155.19	0.07	8,501.56	0.09
预付款项	207,445.89	1.31	283,141.69	2.03	194,124.50	1.74	191,687.66	1.96
其他应收款	1,907,896.36	12.06	1,031,539.43	7.40	661,517.80	5.93	508,043.83	5.20
存货	9,286,140.13	58.71	8,146,744.91	58.46	6,560,185.92	58.76	5,947,240.07	60.86
其他流动资产	535,251.63	3.38	461,839.69	3.31	312,871.25	2.80	266,009.37	2.72
流动资产合计	14,876,077.00	94.05	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 9 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	17,100.00	0.11	7,090.00	0.05	7,090.00	0.06	90.00	0.00
长期股权投资	360,218.73	2.28	314,509.66	2.26	301,331.79	2.70	307,064.50	3.14
投资性房地产	401,148.74	2.54	443,729.58	3.18	532,521.01	4.77	548,176.25	5.61
固定资产	123,303.35	0.78	137,475.81	0.99	188,329.73	1.69	191,381.97	1.96
在建工程	161.69	0.00	285.68	0.00	-	-	-	-
使用权资产	2,297.64	0.01	128.55	0.00	299.95	0.00	-	-
无形资产	3,584.85	0.02	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	3,955.96	0.03	4,553.64	0.03	3,574.24	0.03	3,336.37	0.03
递延所得税资产	25,859.31	0.16	43,397.19	0.31	42,225.69	0.38	39,942.80	0.41
其他非流动资产	1,649.02	0.01	1,649.02	0.01	2,949.02	0.03	2,949.02	0.03
非流动资产合计	941,925.89	5.95	959,194.13	6.88	1,090,167.64	9.77	1,104,837.83	11.31
资产总计	15,818,002.89	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 15,818,002.89 万元。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 94.05%。

1、流动资产分析

表：报告期内发行人流动资产构成情况

单位：万元、%

项目	2021 年 9 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	2,898,995.12	19.49	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	40,347.88	0.27	19,931.34	0.15	8,155.19	0.08	8,501.56	0.10
预付款项	207,445.89	1.39	283,141.69	2.18	194,124.50	1.93	191,687.66	2.21
其他应收款	1,907,896.36	12.83	1,031,539.43	7.95	661,517.80	6.57	508,043.83	5.86
存货	9,286,140.13	62.42	8,146,744.91	62.79	6,560,185.92	65.12	5,947,240.07	68.62
其他流动资产	535,251.63	3.60	461,839.69	3.56	312,871.25	3.11	266,009.37	3.07
流动资产合计	14,876,077.00	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 14,876,077.00 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 2,898,995.12 万元，占流动资产的比例分别为 20.14%、23.20%、23.33%和 19.49%，规模较为稳定。

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：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：发行人 2021 年 9 月末货币资金结构

单位：万元、%

项目	2020 年末	
	金额	比例
库存现金	50.75	0.00
银行存款	2,896,168.61	99.90
其他货币资金	2,775.76	0.10
合计	2,898,995.12	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 40,347.88 万元，占流动资产的比例分别为 0.10%、0.08%、0.15%和 0.27%。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 9 月末，公司应收账款较上期末增加 20,416.54 万元，增幅为 102.43%，主要系 2021 年物业公司业务增加，物业费收入增加，应收物业费相应增加。

（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 207,445.89 万元，占流动资产的比例分别为 2.21%、1.93%、2.18%和 1.39%。

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 9 月末，公司预付款项较上期末减少 75,695.80 万元，降幅为 26.73%，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 1,907,896.36 万元，占流动资产的比重分别为 5.86%、6.57%、7.95%和 12.83%。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 9 月末，公司其他应收款较上期末增加 876,356.93 万元，增幅为 84.96%，主要系支付拍地保证金所致。

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：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 9 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：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
广州中建珑悦台置业有限公司	往来款	128,160.27	1-2 年	6.77	否
昆山市慕淞房产开发有限公司	往来款	84,845.09	2-5 年	4.48	是
昆山象淳房地产开发有限公司	往来款	53,899.02	1 年以内	2.85	是
苏州万澄保丰房地产有限公司	往来款	53,888.88	1 年以内	2.85	是
上海盛淦置业有限公司	往来款	50,357.00	1 年以内	2.66	是
合计	=	371,150.26	-	19.61	-

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。

发行人 2020 年末以及 2021 年 9 月末其他应收款无风险组合情况如下：

表：其他应收款无风险组合情况

单位：万元

项目	2021 年 9 月末	2020 年末
无风险组合	1,653,107.66	901,986.93

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：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	账面原值	坏账准备	账面余额
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 9 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：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	账面原值	坏账准备	账面余额
1 年以内（含 1 年）	45,246.22	105.89	45,140.33
1 至 2 年	43,167.43	148.63	43,018.80
2 至 3 年	13,780.54	702.78	13,077.76
3 至 4 年	11,569.03	522.55	11,046.48
4 至 5 年	681.31	274.95	406.36
5 年以上	2,404.94	1,663.75	741.19
合计	116,849.46	3,418.55	113,430.91

表：截至 2020 年末，发行人单项计提坏账准备的其他应收款情况

单位：万元、%

债务人名称	账面原值	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：截至 2021 年 9 月末，发行人单项计提坏账准备的其他应收款情况

单位：万元、%

债务人名称	账面原值	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	193,739.29	68,189.45	5 年以上	100.00	破产清算
东方学院	1,000.00	1,000.00	5 年以上	100.00	有不能收回风险
安徽天晟建设工程有限公司	400.00	400.00	5 年以上	100.00	账龄超过 5 年
武汉市洪山区人力资源局	320.02	153.71	5 年以上	100.00	按帐龄计提
浙江亿融贸易有限公司	200.00	200.00	5 年以上	100.00	账龄超过 5 年
刘杰（湖北保利建筑转）	177.68	177.68	5 年以上	100.00	按帐龄计提
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	有不能收回风险
昆明伊萨卡假日酒店管理有限公司	114.85	114.85	5 年以上	100.00	账龄超过 5 年
合计	196,099.59	70,383.44	-	-	-

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：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 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：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	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 9 月末，发行人其他应收款按照经营性、非经营性分类如下：

表：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	1,591,151.75	84.09
非经营性其他应收款	301,102.97	15.91
合计	1,892,254.72	100.00

截至 2021 年 9 月末，发行人其他应收款余额为 1,892,254.72 万元，其中经营性其他应收款为 1,591,151.75 万元，非经营性其他应收款为 301,102.97 万元。非经营性其他应收款占资产总额的 15.91%，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：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	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

欠款单位	是否关联方	期末余额	形成原因	预计回款时间
上海浦利房地产发展有限公司	是	202,397.47	资金拆借	2021 年 12 月 30 日
宁波保嘉置业有限公司	是	68,205.50	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	-	301,102.97	-	-

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 2021 年底收回。

相关交易决策权限和程序具体见“第五节 发行人主要财务情况”之“三、发行人财务状况分析”之“（六）关联交易情况”。

（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 9,286,140.13 万元，分别占流动资产的 68.62%、65.12%、62.79%和 62.42%。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：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 9 月末，发行人存货构成情况如下：

表：发行人 2021 年 9 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	1.06	-	1.06
半成品及在产品	6,273,431.91	267.03	6,273,164.89

项目	账面余额	跌价准备	账面价值
产成品	1,948,199.57	94,652.03	1,853,547.54
周转材料	12.72	-	12.72
消耗性生物资产	5,757.44	-	5,757.44
其他	1,153,656.47	-	1,153,656.47
合计	9,381,059.18	94,919.05	9,286,140.13

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 535,251.63 万元，分别占流动资产的 3.07%、3.11%、3.56%和 3.60%。

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：发行人非流动资产构成情况

单位：万元、%

项目	2021 年 9 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	360,218.73	38.24	314,509.66	32.79	301,331.79	27.64	307,064.50	27.79
其他权益工具投资	17,100.00	1.82	7,090.00	0.74	7,090.00	0.65	90.00	0.01
投资性房地产	401,148.74	42.59	443,729.58	46.26	532,521.01	48.85	548,176.25	49.62
固定资产	123,303.35	13.09	137,475.81	14.33	188,329.73	17.28	191,381.97	17.32
在建工程	161.69	0.02	285.68	0.03	-	-	-	-
使用权资产	2,297.64	0.24	128.55	0.01	299.95	0.03	-	-
无形资产	3,584.85	0.38	3,728.42	0.39	9,199.60	0.84	9,250.33	0.84
商誉	2,646.60	0.28	2,646.60	0.28	2,646.60	0.24	2,646.60	0.24
长期待摊费用	3,955.96	0.42	4,553.64	0.47	3,574.24	0.33	3,336.37	0.30
递延所得税资产	25,859.31	2.75	43,397.19	4.52	42,225.69	3.87	39,942.80	3.62
其他非流动资产	1,649.02	0.18	1,649.02	0.17	2,949.02	0.27	2,949.02	0.27
非流动资产合计	941,925.89	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 941,925.89 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 360,218.73 万元，分别占非流动资产的 27.79%、27.64%、32.79%和 38.24%。报告期，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 401,148.74 万元，分别占非流动资产的 49.62%、48.85%、46.26%和 42.59%。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。

其中，2018-2020 年，公司投资性房地产的变动情况如下：

表：发行人近三年投资性房地产变动情况

单位：万元

项目	2020 年	2019 年	2018 年
一、账面原值合计	555,928.77	633,203.92	631,342.32
其中：房屋、建筑物	555,928.77	633,203.92	631,342.32
二、累计折旧和累计摊销合计	100,291.93	100,682.91	83,166.07
其中：房屋、建筑物	100,291.93	100,682.91	83,166.07
三、投资性房地产账面净值合计	455,636.83	532,521.01	548,176.25
其中：房屋、建筑物	455,636.83	532,521.01	548,176.25
四、投资性房地产减值准备累计金额合	11,907.25	-	-
其中：房屋、建筑物	11,907.25	-	-
五、投资性房地产账面价值合计	443,729.58	532,521.01	548,176.25
其中：房屋、建筑物	443,729.58	532,521.01	548,176.25

（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 123,303.35 万元，占非流动资产的比例分别为 17.32%、17.28%、14.33%和 13.09%，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。

（二）负债结构分析

表：公司报告期内负债的总体构成情况

单位：万元、%

项目	2021 年 9 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	110,583.04	0.79	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	912,177.68	6.49	877,914.08	7.05	867,274.50	8.71	906,165.21	10.66
预收款项	8,172.49	0.06	2,856.15	0.02	5,377.49	0.05	3,356.84	0.04
合同负债	3,785,802.09	26.92	2,879,590.36	23.12	2,441,885.91	24.53	2,344,417.62	27.59
应付职工薪酬	8,299.56	0.06	11,086.03	0.09	2,709.68	0.03	2,421.56	0.03
应交税费	-300,057.48	-2.13	-271,381.17	-2.18	-190,302.76	-1.91	-219,932.83	-2.59
其他应付款	3,764,468.18	26.77	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	743,644.15	5.29	1,200,089.83	9.63	625,905.80	6.29	803,661.93	9.46
其他流动负债	308,674.42	2.19	251,122.48	2.02	186,541.74	1.87	175,980.65	2.07
流动负债合计	9,341,764.14	66.42	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	4,647,831.29	33.05	4,218,229.51	33.86	3,705,590.81	37.23	2,232,680.86	26.27
应付债券 ^注	62,600.00	0.45	-	-	70,000.00	0.70	70,000.00	0.82
租赁负债	2,441.10	0.02	-	-	315.75	0.00	-	-
递延所得税负债	9,338.75	0.07	15,665.79	0.13	12,523.82	0.13	9,368.63	0.11
非流动负债合计	4,722,211.13	33.58	4,233,895.30	33.99	3,788,430.38	38.06	2,312,049.49	27.21
负债合计	14,063,975.28	100.00	12,456,165.22	100.00	9,954,500.14	100.00	8,498,562.16	100.00

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 14,063,975.28 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：公司流动负债构成情况

单位：万元、%

项目	2021 年 9 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	110,583.04	1.18	171,759.82	2.09	155,995.26	2.53	394,703.71	6.38
应付票据	-	-	-	-	4,737.17	0.08	3,705.10	0.06
应付账款	912,177.68	9.76	877,914.08	10.68	867,274.50	14.07	906,165.21	14.65
预收款项	8,172.49	0.09	2,856.15	0.03	5,377.49	0.09	3,356.84	0.05
合同负债	3,785,802.09	40.53	2,879,590.36	35.02	2,441,885.91	39.60	2,344,417.62	37.90
应付职工薪酬	8,299.56	0.09	11,086.03	0.13	2,709.68	0.04	2,421.56	0.04
应交税费	-300,057.48	-3.21	-271,381.17	-3.30	-190,302.76	-3.09	-219,932.83	-3.56
其他应付款	3,764,468.18	40.30	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	743,644.15	7.96	1,200,089.83	14.60	625,905.80	10.15	803,661.93	12.99
其他流动负债	308,674.42	3.30	251,122.48	3.05	186,541.74	3.03	175,980.65	2.84
流动负债合计	9,341,764.14	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 9,341,764.14 万元，占负债总额的比重分别为 72.79%、61.94%、66.01%和 66.42%。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 9 月末，上述四项合计占流动负债的比例超过 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 912,177.68 万元，分别占流动负债的 14.65%、14.07%、10.68%和 9.76%。从结构上看，公司应付账款主要为应付工程款。报告期，公司应付账款规模基本保持稳定。

（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 8,172.49 万元，分别占流动负债的 0.05%、0.09%、0.03%和 0.09%，规模及占比均较小。

表：报告期内发行人预收账款账龄情况

单位：万元

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
1 年以内（含 1 年）	7,778.91	2,533.29	5,104.37	2,864.42
1 年以上	393.57	322.86	273.12	492.43
合计	8,172.49	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 3,785,802.09 万元，分别占流动负债的 37.90%、39.60%、35.02%和 40.53%，合同负债规模呈稳定上升趋势。

表：报告期内发行人合同负债情况

单位：万元

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
预售房款及装修款	3,766,030.65	2,857,185.13	2,413,379.28	2,316,966.58
预收物业管理及相关费用	19,394.74	20,217.84	21,939.08	18,850.50
预收工程进度款	376.70	-	-	7,373.29
其他	-	2,187.40	6,567.56	1,227.26
合计	3,785,802.09	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 3,764,468.18 万元，分别占流动负债的 28.64%、33.51%、37.69%和 40.30%。

表：发行人报告期内其他应付款情况

单位：万元

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
保证金	74,976.11	50,287.77	48,995.60	40,734.76

土地增值税清算准备	641,027.44	609,512.98	427,049.76	274,226.39
预售房屋诚意金	13,835.23	153,641.92	15,867.88	32,571.02
关联方往来款	2,651,490.96	1,829,362.96	-	-
外部单位往来款	118,214.42	336,935.72	1,490,296.74	1,372,595.13
其他	233,007.98	119,141.67	72,135.73	38,214.71
合计	3,732,552.14	3,098,883.03	2,054,345.71	1,758,342.01

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：发行人 2021 年 9 月末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
保利置业集团有限公司（香港）	676,978.59	17.98%	股东借款
上海浦利房地产发展有限公司	180,000.00	4.78%	股东借款
保利大厦有限公司	139,160.00	3.70%	股东借款
苏州隆茂置业有限公司	103,273.53	2.74%	股东借款
雅戈尔置业控股有限公司	98,476.35	2.62%	股东借款
合计	1,197,888.47	31.82%	-

表：发行人 2020 年末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
深圳市雅豪园投资有限公司	62,377.29	2.01%	关联方往来款
苏州隽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	11.02%	

（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 743,644.15 万元，占流动负债的比例分别为 12.99%、10.15%、14.60%和 7.96%。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：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 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
1 年内到期的长期借款	743,644.15	1,130,089.83	625,905.80	803,661.93

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
1 年内到期的应付债券	-	70,000.00	-	-
合计	743,644.15	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：公司非流动负债构成情况

单位：万元、%

项目	2021 年 9 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	4,647,831.29	98.42	4,218,229.51	99.63	3,705,590.81	97.81	2,232,680.86	96.57
应付债券	62,600.00	1.33	-	-	70,000.00	1.85	70,000.00	3.03
租赁负债	2,441.10	0.05	-	-	315.75	0.01	-	-
递延所得税负债	9,338.75	0.20	15,665.79	0.37	12,523.82	0.33	9,368.63	0.41
非流动负债合计	4,722,211.13	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 4,722,211.13 万元，占负债总额的比重分别为 27.21%、38.06%、33.99%和 33.58%。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 4,647,831.29 万元，分别占非流动负债的 96.57%、97.81%、99.63%和 98.42%。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 9 月末，发行人的长期借款较 2020 年末增加 429,601.78 万元，增幅为 10.18%。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：公司长期借款构成情况

单位：万元

项目	2021 年 9 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	3,837,370.35	2,771,739.62	2,372,876.36	1,155,891.86
信用借款	394,700.00	190,777.46	-	-
合计	4,647,831.29	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 62,600.00 万元，分别占非流动负债的 3.03%、1.85%、0.00%和 1.33%。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，于 2021 年 8 月到期。公司于 2021 年 9 月发行“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）”，发行金额 6.26 亿元，票面利率 3.29%，发行期限为 5 年，于 2026 年 9 月到期。

3、发行人有息负债情况

(1) 有息负债余额及类型

2018-2020 年末及 2021 年 9 月末，公司有息负债余额分别为 3,501,046.50 万元、4,557,491.87 万元、5,590,079.16 万元和 5,564,658.48 万元，占同期末总负债的比例分别为 41.20%、45.78%、44.88%和 39.57%。截至 2021 年 9 月末，发行人有息负债合计 5,564,658.48 万元，规模和占比较 2020 年末变动不大；一年内到期的有息负债为 854,227.19 万元，占有息负债 15.35%，短期内面临一定偿债压力。

最近一年及一期末，公司有息负债余额和类型如下：

单位：万元、%

项目	2021 年 9 月末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比
银行借款	4,116,857.48	73.98	3,737,875.16	66.87
应付债券	62,600.00	1.12	70,000.00	1.25
资产支持证券	344,901.00	6.20	550,441.82	9.85
其他	1,040,300.00	18.69	1,231,762.18	22.03

项目	2021 年 9 月末		2020 年末	
	金额	占比	金额	占比
合计	5,564,658.48	100.00	5,590,079.16	100.00

其他融资主要包括北金所债权融资计划、信托借款及保债计划等。

（2）有息债务期限结构及担保结构情况

截至 2020 年末，公司的有息债务期限结构明细如下所示：

单位：万元、%

项目	短期借款	一年内到期的非流动负债	长期借款	应付债券	合计	占比
1 年以内	171,759.82	1,200,089.83	-	-	1,371,849.65	24.54
1-2 年	-	-	1,295,036.85	-	1,295,036.85	23.17
2-3 年	-	-	1,467,447.07	-	1,467,447.07	26.25
3 年及以上	-	-	1,455,745.58	-	1,455,745.58	26.04
合计	171,759.82	1,200,089.83	4,218,229.51	-	5,590,079.16	100.00

截至 2020 年末，公司的有息债务按担保方式分类明细如下所示：

单位：万元、%

项目	短期借款	一年内到期的非流动负债	长期借款	应付债券	合计	占比
抵押借款	-	357,251.24	1,255,712.43	-	1,612,963.67	28.85
保证借款	161,734.82	788,562.24	2,771,739.62	-	3,722,036.68	66.58
信用借款	10,025.00	54,276.35	190,777.46	-	255,078.81	4.56
质押借款	-	-	-	-	-	-
合计	171,759.82	1,200,089.83	4,218,229.51	-	5,590,079.16	100.00

（3）发行人已发行尚未兑付的债券明细情况

详见本募集说明书之“第六节 发行人信用状况”之“二、发行人其他信用情况”之“（三）发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况”。

（三）现金流量情况分析

报告期内，公司现金流量表主要科目如下所示：

表：发行人现金流量情况

单位：万元

项目	2021 年 1-9 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	16,124,551.41	8,539,643.90	6,442,581.56	4,245,656.15
经营活动现金流出小计	16,071,324.35	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	53,227.06	-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	25,243.57	45,839.79	90,749.13	3,366.37
投资活动现金流出小计	75,273.83	7,794.46	52,829.30	64,571.45
投资活动产生的现金流量净额	-50,030.27	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	1,725,992.26	2,513,980.80	2,509,754.29	2,247,172.18
筹资活动现金流出小计	1,857,601.64	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	-131,609.38	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	-128,412.59	628,540.49	592,646.67	317,938.58
期初现金及现金等价物余额	3,027,407.70	2,378,062.95	1,736,964.62	1,419,026.04
六、期末现金及现金等价物余额	2,898,995.12	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 53,227.06 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。

近三年及一期，公司收到其他与经营活动有关的现金流入分别为 1,893,977.00 万元、3,910,861.70 万元、5,423,679.78 万元和 13,722,529.59 万元，支付的其他与经营活动有关的现金流出分别为 1,724,926.63 万元、4,240,755.13 万元、5,726,519.45 万元和 13,844,452.22 万元，上述现金流主要为缴纳及退回拿地保证金、支付及收回房地产开发项目项目押金保证金以及与股东往来款所致，相关现金流流量持续增大主要系发行人经营体量不断扩大以及拿地项目逐年增多所致。

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-50,030.27 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-131,609.38 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。2021 年 1-9 月筹资活动现金流量净额是负数的原因为“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）”于 2021 年 8 月到期，公司偿付本息所致。

（四）偿债能力分析

报告期内，公司偿债能力指标如下所示：

表：公司的主要偿债能力指标

项目/时间	2021 年 9 月末 /2021 年 1-9 月	2020 年末/ 2020 年度	2019 年末/ 2019 年度	2018 年末/ 2018 年度
流动比率	1.59	1.58	1.63	1.40
速动比率	0.60	0.59	0.57	0.44
资产负债率（%）	88.91	89.39	89.17	86.97
扣除预收款项和合同负债的资产负债率（%）	85.41	86.62	86.13	82.85
EBITDA 利息保障倍数	1.12	1.55	0.99	2.00

报告期内，公司流动比率分别为 1.40、1.63、1.58 和 1.59，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 0.60，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 88.91%，扣除预收款项和合同负债的资产负债率分别为 82.85%、86.13%、86.62%和 85.41%，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 1.12，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）盈利能力分析

报告期内，发行人经营情况如下：

表：发行人经营情况

单位：万元、%

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
营业收入	1,315,574.55	2,476,974.24	2,436,842.24	2,040,287.49
营业成本	834,633.53	1,640,079.25	1,735,332.32	1,378,810.91
营业利润	220,056.90	332,499.90	140,025.38	319,844.28
利润总额	223,210.83	348,924.55	136,089.47	327,792.82
净利润	148,510.22	214,198.33	31,579.95	257,964.57
归属于母公司股东的净利润	142,745.16	175,621.06	20,452.14	207,231.66
净利润率	11.29	8.65	1.30	12.64
毛利率	36.56	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 1,315,574.55 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：发行人营业收入构成情况

单位：万元、%

项目	2021 年 1-9 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	1,155,058.79	87.80	2,317,603.80	93.57	2,273,331.15	93.29	1,896,242.96	92.94
租赁收入	22,402.75	1.70	25,045.66	1.01	33,995.10	1.40	28,408.85	1.39
工程施工收入	4,574.65	0.35	3,773.23	0.15	3,146.39	0.13	2,640.18	0.13
酒店经营收入	3,722.82	0.28	11,015.05	0.44	16,466.83	0.68	6,669.83	0.33
物业收入	94,378.35	7.17	86,311.23	3.48	79,521.91	3.26	78,788.11	3.86
球场经营收入	52.67	0.00	221.82	0.01	147.37	0.01	314.67	0.02
其他收入	1,586.95	0.12	2,616.84	0.11	2,211.79	0.09	1,322.63	0.06
其他业务								
其他业务收入	33,797.57	2.57	30,386.60	1.23	28,021.68	1.15	25,900.26	1.27
合计	1,315,574.55	100.00	2,476,974.24	100.00	2,436,842.24	100.00	2,040,287.49	100.00

表：发行人毛利润构成情况

单位：万元、%

项目	2021 年 1-9 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	429,284.38	89.26	798,558.54	95.42	664,844.73	94.77	630,334.73	95.29
租赁业务	15,338.88	3.19	16,833.75	2.01	20,217.61	2.88	12,524.30	1.89
工程施工业务	779.31	0.16	607.34	0.07	1,115.74	0.16	981.71	0.15
酒店经营业务	-626.33	-0.13	-3,878.55	-0.46	2,690.76	0.38	-389.06	-0.06
物业业务	19,782.69	4.11	15,952.28	1.91	8,805.96	1.26	8,018.59	1.21
球场经营业务	37.52	0.01	76.43	0.01	19.91	0.00	59.14	0.01
其他业务	573.03	0.12	944.92	0.11	705.09	0.10	1.27	0.00
其他业务								
其他业务	15,771.53	3.28	7,800.27	0.93	3,110.13	0.44	9,945.91	1.50
合计	480,941.02	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：发行人期间费用构成情况

单位：万元、%

项目	2021 年 1-9 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	57,045.93	41.76	73,444.80	34.03	75,656.00	33.66	60,021.56	30.05
管理费用	41,770.04	30.58	80,773.40	37.43	86,667.40	38.56	82,175.10	41.14
研发费用	342.65	0.25	413.63	0.19	53.95	0.02	-	-
财务费用	37,441.73	27.41	61,172.45	28.35	62,393.66	27.76	57,551.27	28.81
合计	136,600.35	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 136,600.35 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、投资收益分析

近三年及一期，公司的投资收益分别为 33,622.28 万元、17,873.15 万元、83,281.31 万元和 52,806.08 万元。具体明细为：

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年	2019 年	2018 年
对联营企业和合营企业的投资收益	13,616.14	12,329.11	17,828.52	33,539.74
处置保利贵州房地产开发有限公司清算资产	-	70,952.20	-	-
转让武汉长江保资控股有限公司股权	15,464.94	-	-	-
转让上海金岚投资有限公司股权	23,725.00	-	-	-
其他	-	-	44.63	82.54
合计	52,806.08	83,281.31	17,873.15	33,622.28

公司投资收益主要为按权益法核算的对合联营企业的投资收益、以及股权转让产生的投资收益，其中 2020 年投资收益较 2019 年增长 65,408.16 万元，主要系处置保利贵州房地产开发有限公司清算资产产生约 70,952.20 投资收益所致，2021 年 1-9 月投资收益主要构成为处置武汉长江保资控股有限公司及上海金岚投资有限公司股权相应确认的投资收益。

4、资产及信用减值分析

近三年及一期，公司资产减值损失分别为-938.14 万元、-90,804.98 万元、-21,995.85 万元和 0 万元。具体明细为：

单位：万元

项目	2021 年 1-9 月	2020 年	2019 年	2018 年
存货减值损失	-	3,438.59	90,804.98	938.14
长期股权投资减值损失	-	6,650.00	-	-
投资性房地产减值损失	-	11,907.25	-	-
合计	-	21,995.85	90,804.98	938.14

公司资产减值损失主要包括存货减值损失、长期股权投资减值损益以及投资性房地产减值损失，2019 年存货减值损失较大，主要系贵阳房地产开发项目由于车位部分市场销售价格较低，一次性计提减值准备 90,763.27 万元所致。

近三年及一期，公司信用减值损失分别为 643.33 万元、2,766.22 万元、-

65,616.78 万元和 399.17 万元。公司信用减值损失全部为应收账款减值准备，其中 2020 年存在 65,616.78 万元，主要系保利贵州房地产开发有限公司濒临破产清算，公司预计无法收回对其的其他应收款，相应计提坏账损失 68,189.45 万元所致。”

5、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 148,510.22 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。

（六）关联交易情况

1、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、发行人的股权结构”之“（二）控股股东基本情况”。

发行人实际控制人情况见“第四节 发行人基本情况”之“三、发行人的股权结构”之“（三）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“四、发行人的重要权益投资情况”之“（一）主要子公司情况”。

（3）发行人合营和联营公司

发行人合营和联营公司情况见“第四节 发行人基本情况”之“四、发行人的重要权益投资情况”之“（二）主要合营和联营公司的情况”。

（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：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
上海惠岚房地产开发有限公司	合营企业子公司
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

2、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：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) 商品/接受劳务情况

表：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：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：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
		34,000.00	2017/6/6	2021/6/5	是

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	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	是
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：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：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

3、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。

（七）对外担保情况

截至 2021 年 9 月末，发行人对外担保余额为 331.27 亿元，明细如下表所示：

表：发行人对外担保情况

单位：万元、%

序号	担保单位	担保对象	发行人与被担保人是否存在关联关系	担保种类	实际担保金额	期限
1	保利置业集团有限公司	深圳市保诚房地产开发有限公司	是	银行贷款	145,143.40	2024/6/27
2	保利置业集团有限公司	深圳市保达房地产开发有限公司	是	银行贷款	182,912.50	2025/1/8
3	广东保利置业有限公司	广州市天惠房地产开发有限公司	是	银行贷款	46,875.00	2023/1/19
4	保利（苏州）置业有限公司	苏州金悦臻房地产开发有限公司	是	银行贷款	19,201.50	2024/6/28
5	保利（苏州）置业有限公司	苏州浒茂置业有限公司	是	银行贷款	60,689.25	2023/3/8
6	保利置业集团有限公司	购房业主	是	按揭担保	2,857,918.00	-
合计		-	-	-	3,312,739.65	-

（八）未决诉讼、仲裁情况

截至本募集说明书签署日，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、湖北保利普提金置业有限公司诉讼

报告期内发行人子公司湖北保利普提金存在一起未决诉讼案件，基本信息如

下：2020 年 11 月 9 日，原告李成斌以湖北保利普提金、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 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 250,000,000 元；如银行存款不足，查封其相应价值的其他财产。2021 年 8 月 13 日，武汉中院作出（2020）鄂 01 民初 881 号《民事判决书》，判决铁机中润于判决生效之日起十五日内向李成斌偿还欠款 1.7 亿元，铁机中润向李成斌赔偿资金占用损失（以 1.7 亿元为基数，自 2019 年 1 月 21 日起至 2019 年 8 月 19 日止按中国人民银行公布的同期贷款利率，自 2019 年 8 月 20 日起至欠款清偿完毕之日止按全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率的标准计算），湖北保利普提金对铁机中润不能清偿范围向李成斌承担赔偿责任。2021 年 8 月 26 日，铁机中润和湖北保利普提金向湖北省高级人民法院提交《民事上诉状》，请求撤销一审判决，改判驳回李成斌提出的全部诉讼请求，由李成斌负担全部诉讼费用。

截至本募集说明书签署之日，前述案件二审尚未开庭。如前述案件最终被维持一审判决或湖北保利普提金败诉，湖北保利普提金需对铁机中润不能清偿范围向李成斌承担赔偿责任，则对发行人合并口径净利润会产生一定影响。

2、贵阳保利郦城房地产开发有限公司诉讼

2021 年 5 月 28 日，原告国家能源集团贵州电力有限公司贵阳发电厂（以下简称“贵阳发电厂”）以贵阳保利为被告向贵州省贵阳市中级人民法院提交《民事起诉状》，诉请贵州省贵阳市中级人民法院判令贵阳保利向贵阳发电厂支付搬迁及人员安置补偿款 3.78 亿元、以 3.78 亿元为基数计算的利息损失、诉讼财产保全费以及案件受理费等所有诉讼费用。该案件尚未判决。

截至本募集说明书签署之日，前述案件尚未开庭。如前述案件判决贵阳保利

败诉，贵阳保利存在向贵阳发电厂支付搬迁及人员安置补偿款 3.78 亿元及利息等费用的可能。在此基础上发行人合并口径净利润会产生一定减值。

（九）受限资产情况

截至 2021 年 9 月末，发行人受限资产规模为 147.57 亿元，占净资产 84.13%，发行人所有权受限资产规模较大，相关资产的可变现能力相应受到一定影响。

表：发行人受限资产情况

单位：亿元、%

受限资产科目	账面价值	占总资产的比例	受限原因
货币资金	4.81	0.30	履约保证金，其他
存货	111.40	7.04	抵押贷款
固定资产	1.65	0.10	抵押贷款
在建工程	7.95	0.50	抵押贷款
其他	21.76	1.38	抵押贷款
合计	147.57	9.33	-

第五节 发行人信用状况

一、发行人及本期债券的信用评级情况

经中诚信国际信用评级有限责任公司（以下简称“中诚信”或“评级机构”）评定，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券无评级。

发行人主体信用等级 AAA，评级展望稳定，该标识代表的涵义为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。

二、发行人其他信用情况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信情况及使用情况

发行人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 9 月末，发行人拥有的授信总额为 801.38 亿元，公司已使用授信额度 548.84 亿元，未使用授信余额 252.54 亿元。主要授信银行情况如下表：

表：截至 2021 年 9 月末发行人授信及其使用情况一览表

单位：万元

金融机构	授信总额	已使用额度	未使用额度
财务公司	200,000.00	200,000.00	-
广发银行	100,000.00	77,600.00	22,400.00
广东省农村商业银行	100,000.00	10,050.00	89,950.00
广州银行	263,000.00	66,000.00	197,000.00
华夏银行	90,000.00	50,000.00	40,000.00
交通银行	270,000.00	156,800.00	113,200.00
宁波银行	20,000.00	10,000.00	10,000.00
上海浦东发展银行	477,733.00	435,833.00	41,900.00
信托公司	1,060,007.00	930,007.00	130,000.00
兴业银行	346,000.00	275,500.00	70,500.00
招商银行	110,000.00	72,000.00	38,000.00
招商永隆银行	70,000.00	5,000.00	65,000.00
中国工商银行	370,000.00	141,400.00	228,600.00
中国光大银行	192,000.00	132,000.00	60,000.00
中国建设银行	1,176,000.00	643,760.00	532,240.00

中国民生银行	10,000.00	10,000.00	-
中国农业银行	922,966.86	823,516.86	99,450.00
中国平安银行	370,000.00	214,000.00	156,000.00
中国银行	1,005,500.00	612,638.89	392,861.11
中国邮政储蓄银行	340,000.00	193,700.00	146,300.00
中信实业银行	520,600.00	428,600.00	92,000.00
合计	8,013,806.86	5,488,405.75	2,525,401.11

（二）发行人及其主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

报告期内，发行人及其主要子公司不存在债务违约记录。

（三）发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况

截至本募集说明书签署之日，发行人及子公司已发行尚未兑付的债券余额为 22.09 亿元，明细如下：

单位：亿元、%、年

序号	债券简称	发行主体	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率	余额
1	21 保置 01	保利置业	2021/09/06	2024/09/08	2026/09/08	3+2	6.26	3.29	6.26
公司债券小计		-	-	-	-	-	6.26	-	6.26
2	保利优 B	保利置业	2017/08/09	-	2035/04/30	17.73	8.10	4.10	8.10
3	保利次级	保利置业	2017/08/09	-	2035/04/30	17.73	0.01	0.00	0.01
4	PR 保利 A	保利置业	2017/08/09	-	2035/04/30	17.73	8.10	4.00	7.72
其他小计		-	-	-	-	-	16.21	-	15.83
合计		-	-	-	-	-	22.47	-	22.09

截至本募集说明书签署之日，发行人不存在存续可续期债。

截至本募集说明书签署之日，发行人及子公司不存在已注册尚未发行的债券。

（四）其他影响资信情况的重大事项

截至本募集说明书签署之日，发行人及其子公司不存在其他影响资信情况的重大事项。

第六节 增信情况

本期债券无增信。

第七节 备查文件

一、备查文件

本募集说明书及摘要的备查文件如下：

- 1、发行人 2018-2020 年度审计报告及 2021 年三季度财务报表；
- 2、主承销商出具的核查意见；
- 3、法律意见书；
- 4、《债券持有人会议规则》；
- 5、《债券受托管理协议》；
- 6、经上海证券交易所审核同意并经中国证监会注册的文件。

二、文件查询地址

投资者可在以下地址或网站查询本期债券募集说明书全文及上述备查文件：

- 1、保利置业集团有限公司

地址：上海市浦东新区东方路 18 号 E 栋 32 楼

联系电话：021-68818088

联系人：陆彦

- 2、华泰联合证券有限责任公司

联系地址：北京市西城区丰盛胡同 28 号太平洋保险大厦 A 座 3 层

联系电话：010-57615900

联系人：蒋易谔

（本页无正文，为《保利置业集团有限公司 2022 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》之盖章页）

