



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**

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
目录 .....	7
释义 .....	8
第一节 风险提示及说明 .....	10
第二节 发行条款 .....	26
第三节 募集资金运用 .....	32
第四节 发行人基本情况 .....	36
第五节 发行人主要财务情况 .....	108
第六节 发行人信用状况 .....	162
第七节 增信情况 .....	164
第八节 税项 .....	165
第九节 信息披露安排 .....	167
第十节 投资者保护机制 .....	175
第十一节 违约事项及纠纷解决机制 .....	180
第十二节 持有人会议规则 .....	183
第十三节 受托管理人 .....	199
第十四节 发行有关机构 .....	211
第十五节 发行人、主承销商、证券服务机构及相关人员声明 .....	214
第十六节 备查文件 .....	231



## 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 风险提示及说明

投资者在评价和投资本期债券时，除本募集说明书披露的其他各项资料外，应特别认真地考虑下述各项风险因素。

### 一、与发行人相关的风险

#### （一）财务风险

##### 1、资产负债率较高的风险

发行人所处房地产行业的资产负债率普遍较高，近三年及一期末，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。

##### 2、存货减值风险

房地产项目投资在产品销售并结转收入以前都以存货形式存在，因此房地产企业存货规模往往较大。同时随着发行人业务规模的持续扩大，发行人存货规模持续快速增长。近三年及一期末，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。

##### 3、资产流动性风险

房地产行业是一个需要大量资金投入的行业，且投入资金的周转周期较长，投资在产品销售并结转收入以前都以存货形式存在，且存货中的在建房地产项目流动性及变现能力较低，这使得房地产企业的存货金额大大高于其他行业，扣除存货后的速动比率普遍较低。

截至 2021 年 9 月末，发行人流动资产总额为 14,876,077.00 万元，占资产总

额的比例为 94.05%。其中,存货为 9,286,140.13 万元,占资产总额的比例达 58.71%。发行人存货的变现能力直接影响着其资产流动性及短期偿债能力,如果发行人因在建项目开发和预售项目销售迟滞等因素导致存货周转不畅,将给其总资产的周转和短期偿债能力带来较大压力。

#### 4、有息负债金额较大的风险

房地产行业属于资本密集型行业,用于房地产项目开发的资本支出除部分来源于自有资金外,主要来源于银行贷款和发债筹款。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。

#### 5、经营活动产生的现金流量净额波动较大的风险

房地产开发项目具有一定的时间周期,购置土地和前期工程等资金支出较大,但销售回笼的周期较长,因此对于扩张发展型的房地产企业,经营活动产生的现金流量净额较易出现负值。近三年及一期,发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 217,418.57 万元、-76,891.57 万元、-65,756.86 万元和 53,227.06 万元,报告期内经营活动现金流量净额有所波动。若未来发行人采用积极的项目拓展和开发策略,购地较多,支出较大,且销售回笼受到一定限制时,则发行人或将面临经营活动产生的现金流量净额波动较大的风险。

#### 6、净利润波动风险

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。

#### 7、筹资风险

房地产行业是资金密集型行业，充足的现金流对房地产企业的持续、稳定发展具有重要影响。发行人进行房地产项目开发所需要的资金，除了发行人的自有资金外，主要来源于金融机构借款。国家经济形势发生变化、产业政策和银行的信贷政策进行调整、发行人开发的房地产项目预售不畅等情况，都可能给发行人的资金筹措带来风险。若发行人不能及时通过多种渠道获得房地产项目开发所需的资金，将给发行人房地产开发业务造成不利影响。

#### **8、所有权受限资产金额较大的风险**

截至 2021 年 9 月末，公司受限资产规模为 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，对发行人资产的流动性产生不利影响。在本期债券存续期内，本期债券持有人对发行人抵、质押资产的求偿权劣后于发行人的抵、质押债权。因此，若发行人出现无充足资金用以偿付本期债券利息或本金的情形，则本期债券持有人可能面临发行人因受限资产比例较高，而无法通过资产处置变现来及时或全额偿付债券本息的风险。

#### **9、按揭贷款担保风险**

发行人属于房地产行业，按照中国人民银行的有关规定必须为商品房承购人提供抵押贷款担保。如果客户在担保期间丧失还款能力，发行人将承担连带责任。按揭方式虽然有利于发行人销售商品住宅，但也增加了数额较大的或有负债，增加了发行人的偿债风险。2018 年末、2019 年末、2020 年末和 2021 年 9 月末，公司累计承担阶段性担保额分别为 256.11 亿元、224.45 亿元、197.09 亿元和 285.79 亿元。如果上述担保期间购房者没有履行债务人责任，发行人有权收回已售出的商品房，因此该种担保一般不会给发行人造成实际损失。但若抵押物价值届时不足以抵偿相关债务，发行人可能需代替其支付按揭贷款的相关代偿费用，发行人将因此面临一定的经济损失。

#### **10、房地产开发相关收入和利润波动的风险**

发行人主营业务为房地产经营和开发。房地产开发项目具有建设周期较长的特点，普通住宅项目需要经过规划、建设、预售、收入确认等完整周期，商办综合类项目历时更长。因此，发行人下属各项目开发周期差异会导致各报告期间收入、利润水平波动幅度较大，发行人房地产开发相关收入和利润在不同会计年度

可能会有所波动。

## 11、未决诉讼风险

2020 年 11 月 9 日，原告李成斌以湖北保利普提金置业有限公司（以下简称“湖北保利普提金”）、武汉铁机中润置业有限公司（以下简称“铁机中润”）为被告，向武汉市中级人民法院（以下简称“武汉中院”）提交《民事起诉状》，诉请武汉中院判决铁机中润偿还原告欠款本金人民币 1.7 亿元以及以 1.7 亿元为本金按中国人民银行同期同档次银行贷款基准利率计算，自 2013 年 4 月 26 日起计算至铁机中润实际支付之日止的利息，暂计算至 2020 年 9 月 30 日为人民币 67,132,198 元；诉请武汉中院判决湖北保利普提金对前述诉讼请求的全部款项承担连带赔偿责任；案件诉讼费用、保全费、鉴定费由被告承担。2020 年 11 月 23 日，武汉中院出具（2020）鄂 01 民初 881 号《民事裁定书》，裁定冻结被申请人湖北保利普提金、铁机中润的银行存款 25,000 万元；如银行存款不足，查封其相应价值的其他财产。截至本募集说明书签署之日，前述案件尚未判决。一旦未决诉讼的判决结果对发行人或其子公司不利，将可能对公司利润产生一定的不利影响。

## 12、发行人土地储备区域风险

发行人近年来在巩固长三角、珠三角一线城市项目开发的同时，逐步进入经济较发达的二、三线城市，从土地储备区域分布情况来看，发行人重点布局了广西、贵州、山东等省份。在经济整体下行趋势及房地产政策调控压力下，部分经济欠发达区域可能面临销售不及预期、存货价值下降的风险。

## （二）经营风险

### 1、经济周期波动风险

发行人所处的房地产行业与国民经济和国民生活紧密相联、息息相关，长期以来受到政府和社会各界的密切关注。从中长期的角度，行业可能受到宏观经济整体增长速度、城镇化进程的发展阶段以及老龄化社会加速到来等经济基本面的影响。从中短期的角度，政策层面对于行业的周期波动可能带来一定影响。政府可能根据国家宏观经济和社会发展的整体状况，通过土地政策、产业政策、信贷政策和税收政策等一系列措施，引导和规范行业的健康发展。近年来，国家相继

采取了一系列宏观政策措施，出台了一系列政策法规，从信贷、土地、住房供应结构、税收、市场秩序、公积金政策等方面对房地产市场进行了规范和引导。

宏观经济形势和政府政策将影响房地产市场的总体供求关系、产品供应结构等，并可能使房地产市场短期内产生波动。如果发行人不能适应宏观经济形势的变化以及政策导向的变化，则发行人的经营管理和未来发展将可能受到不利影响。

## **2、市场竞争风险**

近年来，国内增加了大量房地产开发商和房地产投资项目。发行人的主要竞争对手包括大型全国或地区性开发商，以及小型区域性开发商。近年来在土地购买环节的竞争越来越激烈，加之某些区域出现的房地产市场供给过剩的情况已经对当地房价造成了一定压力，使得发行人的经营策略和财务状况都受到挑战。这就要求发行人及时根据市场环境的变化调整经营策略，并比竞争对手更敏锐而有效地对市场需求变化做出反应。

## **3、生产要素价格波动风险**

近年来，受到国内外经济形势的影响，房地产项目的原材料、劳动力等生产要素价格均有较大幅度的上涨，加大了房地产企业盈利增长的难度。由于房地产项目的开发周期较长，在项目开发过程中，原材料价格、劳动力工资等生产要素价格的波动仍然存在，并会在一定程度上影响项目的开发成本，从而影响发行人的盈利能力。如果未来原材料及劳动力成本继续持续上升，或将在一定程度上影响发行人未来的盈利能力。

## **4、土地价格波动风险**

发行人主营房地产开发业务，存货主要是土地开发成本。因此，一旦土地价格出现波动，可能对发行人房地产业务产生一定冲击，进而影响发行人的盈利能力和偿债能力。

## **5、土地储备风险**

土地是发行人从事经营活动所必需的资源，能否及时获取相应的土地资源对房地产项目的开发有很大的影响。维持适度土地储备是持续经营的关键。若未来土地供应政策出现调整或土地价格出现大幅波动，将可能对发行人土地拓展形成挑战，可能使发行人面临土地储备不足的局面，进而对发行人未来的盈利能力和

持续经营能力造成不利影响。

## 6、房地产开发收入不确定风险

随着发行人开发实力不断增强、影响力不断扩大、土地储备和开发量不断增加，发行人推向市场的商品房销售数量越来越大。目前房地产市场需求日趋多元化和个性化，购房者对房地产产品和服务的要求越来越高，如果发行人在项目定位、规划设计、产品质量、物业管理等方面不能准确把握消费者的需求变化并及时做出快速反应，则可能面临一定的房地产开发收入不确定的风险。

## 7、房地产行业波动的风险

房地产行业与宏观经济发展之间存在较大的关联性，同时受调控政策、信贷政策、资本市场运行情况等诸多因素影响。尽管发行人具备较强的抗风险能力，也不可避免地受到行业波动的影响。

## 8、项目开发的风险

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

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

## 9、项目销售周期偏长的风险

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



定性。发行人也不能完全避免今后由于市场竞争和房地产行业特性可能带来的房地产销售周期延长的风险。发行人房地产业务的开复工面积和竣工面积近年来增长较快，若市场环境发生不利变化，或者发行人销售策略出现失误，可能会导致发行人因开发项目不能及时出售而面临销售周期偏长的风险。

#### **10、项目用地超期开发被回收的风险**

近年来，国家出台了多项针对土地闲置的处置政策，包括 2002 年 5 月国土资源部颁布的《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》、2004 年 10 月国务院发布的《关于深化改革严格土地管理的决定》和 2008 年 1 月颁布的《国务院关于促进节约集约用地的通知》、2010 年 9 月国土资源部颁布的《关于进一步加强房地产用地和建设管理调控的通知》、同期住建部颁布的《进一步贯彻落实国务院坚决遏制部分城市房价过快上涨通知提出四项要求》等，加大了对土地闲置的处置力度。根据 2012 年 5 月国土资源部修订通过的《闲置土地处置办法》等相关规定，虽然发行人一贯遵守国家政策，严格在规定的时间内实现房地产开发项目的动工开发和销售，但是若发行人未来对所拥有的项目资源未能按规定期限动工开发，将使发行人面临土地闲置处罚甚至土地被无偿收回的风险。

#### **11、突发事件引发的经营风险**

如遇到发行人实际控制人、董事长、总经理或其他人员，丧失民事行为能力或涉及违法违规，或者引发负面新闻等情况，会对发行人的管理机制、决策机制、监督机制、声誉等造成影响，最终影响到发行人的生产经营的正常运转并可能影响发行人债务融资工具注册、发行、兑付等事项。

#### **12、安全生产风险**

发行人项目工程质量和土地、原材料等生产要素都有严格细致的管理流程，但是在项目开发过程中仍无法完全排除安全意外的可能，因此存在一定的安全生产的风险。

### **（三）管理风险**

#### **1、自持物业所产生的管理风险**

目前，发行人实施物业服务的地区涵盖了北京、上海、南京、武汉、成都等多个地区，项目涵盖高层住宅、写字楼、别墅、商场、学校和综合性物业等多种

类型。未来如果物业管理出现负面事件，可能存在一定的自持物业管理风险。

## 2、跨区域管理风险

发行人目前在北京、成都、武汉、南京、长沙等多个省市从事房地产开发业务，所开发的项目在当地政府部门、业界和客户中树立了良好的品牌和市场形象。由于房地产开发的地域性非常强，各地气候地质条件、居民生活习惯、购房偏好、市场情况、地方开发政策和管理法规等与已进入市场存在一定的差异性，发行人存在如何适应当地开发环境的风险。此外，发行人在跨地区进行房地产开发时有一些项目可能采取合资或合作的模式，由此产生合作双方在具体的合作事项中意见和行为不一致的问题，导致项目开发周期延长或停滞，进而给发行人经营带来不利影响。

## 3、人才流失的风险

发行人在职的高层管理人员均具有丰富的国内房地产开发行业经验，而现有高层管理人员的持续性提供服务是发行人未来成功的关键因素。现今国内地产界有经验的高层人士有限，任何一位高级主管的流失都可能会对发行人造成损失。

# （四）政策风险

## 1、针对房地产行业的宏观政策风险

发行人所处的房地产行业与国民经济和国民生活紧密相联、息息相关，长期以来受到政府和社会各界的密切关注。因此，从 2002 年以来，国家相继采取了一系列宏观政策措施，出台了一系列政策法规，从信贷、土地、住房供应结构、税收、市场秩序、公积金政策等方面对房地产市场进行了规范和引导。这些政策包括但不限于 2002 年 5 月国土资源部颁布的《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》、2005 年 5 月原建设部等七部委联合发布的《关于做好稳定住房价格工作的通知》、2006 年 5 月原建设部等九部委联合发布的《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》、2007 年 1 月国家税务总局《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》、2007 年 9 月国土资源部修正的《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》、2008 年 1 月国务院出台的《国务院关于促进节约集约用地的通知》、2008 年 10 月财政部和国家税务总局联合发布的《关于调整房地产交易环节税收政策的通知》、2008 年 12 月国务院出台的《国

务院办公厅关于促进房地产市场健康发展的若干意见》、2009 年 5 月国家税务总局发布的《土地增值税清算管理规程》以及同期国务院办公厅发布的《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》、2009 年 11 月财政部、国土资源部、中国人民银行、中华人民共和国监察部和中华人民共和国审计署联合发布的《关于进一步加强土地出让收支管理的通知》等。

2010 年，政府在一年内出台了一系列法律法规，进一步规范房地产行业的健康发展。2010 年 1 月 21 日，国土资源部发布《国土资源部关于改进报国务院批准城市建设用地申报与实施工作的通知》提出，申报住宅用地的，经济适用住房、廉租住房和中低价位、中小套型普通商品住房用地占住宅用地的比例不得低于 70%。2010 年 4 月 27 日，国务院发布了《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》对异地购房、二套房贷标准做出具体可执行的措施。2010 年 9 月国土资源部颁布的《关于进一步加强房地产用地和建设管理调控的通知》、同期住房城乡建设部颁布的《进一步贯彻落实国务院坚决遏制部分城市房价过快上涨通知提出四项要求》等，加大了对土地闲置的处置力度。

2012 年 5 月，国土资源部修订通过《闲置土地处置办法》。2013 年上半年，国务院常务会议确定了五项加强房地产市场调控的政策措施，宣告房地产调控进一步趋紧，对北上广等一线城市投资投机需求的抑制再度升级。

此外，最近几年，政府正在努力解决房地产市场过热问题，出台了一系列旨在降低市场对投资性房地产需求的政策，例如：2010 年 1 月 7 日，国务院办公厅发布《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》；2010 年 11 月，住建部和国家外汇管理局发布《进一步规范境外机构和个人购房管理的通知》；2011 年 1 月 26 日，国务院发布《进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》；2013 年 2 月 20 日，国务院发布“新国五条”，进一步明确了支持自住需求、抑制投机投资性购房是房地产市场调控必须坚持的一项基本政策；2013 年 3 月 1 日，国务院发布《关于继续做好房地产市场调控工作通知》，在“新国五条”的基础上进一步明确中央政府对房地产的调控决心与力度，旨在稳定房价、抑制投机性购房，并结合供给端的调整以期建立与完善房地产健康发展的长效机制。

2015 年下半年以来，国家为了稳增长及房地产行业的去库存，出台了一系

列宽松政策。2015 年 8 月 19 日，住建部、商务部、外汇局等六部委联合发布《住建部等部门关于调整房地产市场外资准入和管理有关政策的通知》，对有关外商投资房地产企业和境外机构、个人购房的部分政策进行调整，取消对境外个人在国内购买住房的限制条件，进一步敞开境外资本入市通道，稳定各类住房消费。2015 年 8 月 27 日，住建部、财政部、中国人民银行联合发布《关于调整住房公积金个人住房贷款购房最低首付款比例的通知》，规定对于拥有 1 套住房并已结清购房贷款的居民家庭，为改善居住条件再次申请住房公积金委托贷款购买住房的，公积金最低首付款比例降至 20%。2015 年 9 月 30 日，住建部、财政部、央行联合发布《关于切实提高住房公积金使用效率的通知》，规定提高贷款额度、拓宽资金筹集渠道，并将贷款期限延长至借款人法定退休年龄后 5 年，最长贷款年限 30 年。2015 年 9 月 24 日，央行、银监会发布《关于进一步完善差别化住房信贷政策有关问题的通知》，将非限购城市首套房商业贷款的首付比例下调至 25%。2016 年 2 月 1 日，央行、银监会联合发布《关于调整个人住房贷款政策有关问题的通知》，将非限购城市首套房和二套房商业贷款的首付比例分别下调至最低 20%和 30%。2016 年 2 月 17 日，财政部发布《关于调整房地产交易环节契税、营业税优惠政策的通知》，取消契税征收环节“非普通住宅”的限定，144 平方米以上首套房、90 平方米以下和以上的二套房的契税税率分别降至 1.5%、1%和 2%，并将非普通住宅二手房营业税的免征年限同样缩减为 2 年。

2017 年 4 月，住房城乡建设部、国土资源部关于加强近期住房及用地供应管理和调控有关工作的通知（建房[2017]80 号），坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”这一定位，加强和改进住房及用地供应管理，改善住房供求关系，稳定市场预期，促进房地产市场平稳健康发展，提出合理安排住宅用地供应，科学把握住房建设和上市节奏，加大住房保障力度，强化地方主体责任。

2017 年 11 月 6 日，住房城乡建设部会同人民银行、银监会联合部署规范购房融资行为，加强房地产领域反洗钱工作。其中包括：严禁房地产开发企业、房地产中介机构违规提供购房首付融资；严禁互联网金融从业机构、小额贷款公司违规提供“首付贷”等购房融资产品或服务；严禁违规提供房地产场外配资；严禁个人综合消费贷款等资金挪用于购房。

2017 年 12 月 27 日，住建部、财政部、中国人民银行、国土资源部联合印发了《关于维护住房公积金缴存职工购房贷款权益的通知》（以下简称《通知》）。

《通知》规定，住房公积金管理中心要规范贷款业务流程，压缩审批时限，自受理贷款申请之日起 10 个工作日内完成审批工作。受托银行要及时受理职工住房公积金贷款申请和办理相关委托贷款手续，住房公积金管理中心要加强对受托银行的业务考核。

2017 年 12 月 18 日-20 日召开的中央经济工作会议，对房地产行业的表述为：加快建立多主体供应、多渠道保障、租购并举的住房制度。要发展住房租赁市场特别是长期租赁，保护租赁利益相关方合法权益，支持专业化、机构化住房租赁企业发展。

2017 年 12 月 26 日，全国住房城乡建设工作会议要求深化住房制度改革，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。大力发展住房租赁市场特别是长期租赁，在人口净流入的大中城市加快培育和发展住房租赁市场，推进国有租赁企业的建设，充分发挥对市场的引领、规范、激活和调控作用。支持专业化、机构化住房租赁企业发展，加快建设政府主导的住房租赁管理服务平台，加快推进住房租赁立法，保护租赁利益相关方合法权益。

2018 年 3 月的政府报告中，为了“更好解决群众住房的问题”和“稳妥推进房地产税立法”两大方面，政府政策基调延续此前提出的“因城施策”、“长效机制”等宗旨，在棚改、区域协调发展、差别化调控和房地产税等具体领域释放政策信号。

2019 年 4 月中央政治局会议提出当前我国经济发展面临新的风险挑战，国内经济下行压力加大，必须增强忧患意识，把握长期大势，抓住主要矛盾，善于化危为机，办好自己的事并且统筹做好稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险、保稳定各项工作，促进经济持续健康发展。要实施好积极的财政政策和稳健的货币政策。财政政策要加力提效，继续落实落细减税降费政策。货币政策要松紧适度，保持流动性合理充裕。同时要求深化体制机制改革，增添经济发展活力和动力，加快重大战略实施步伐，提升城市群功能，重申房子是用来住的、不是用来炒的定位，落实房地产长效管理机制，不将房地产作为短期刺激经济的手段。

2019 年 5 月出台《“巩固治乱象成果促进合规建设”工作的通知》，严查房地产违规融资。2019 年 8 月《中国银保监会信托部关于进一步做好下半年信托监管工作的通知》要求加强房地产信托合规管理和风险控制，坚决遏制房地产信托过快增长、风险过度积累的势头。

2019 年 12 月，中央经济工作会议提出要加大城市困难群众住房保障工作，加强城市更新和存量住房改造提升，做好城镇老旧小区改造，大力发展租赁住房。要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，全面落实因城施策，稳地价、稳房价、稳预期的长效管理调控机制，促进房地产市场平稳健康发展。2019 年 12 月全国住房和城乡建设工作会议提出，针对各类需求实行差别化调控政策，满足首套刚需、支持改善需求、遏制投机炒房。

2020 年 3 月《关于授权和委托用地审批权的决定》主要把两种审批权“下放”，一是将永久基本农田以外的农用地为建设用地的审批权限“下放”到省、市、自治区；二是将永久基本农田转为建设用地和国务院批准土地征收审批权限“下放”到部分试点区域，首批试点省份为北京、天津、上海、江苏、浙江、安徽、广东、重庆，试点期限 1 年。

2020 年 7 月住建部房地产工作座谈会上明确表示：“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位坚持不将房地产作为短期刺激经济的手段，坚持稳地价、稳房价、稳预期，因城施策、一城一策，从各地实际出发，采取差异化调控措施，及时科学精准调控，确保房地产市场平稳健康发展。”

2021 年 3 月，国务院政府工作报告中指出：保障好群众住房需求。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，稳地价、稳房价、稳预期。解决好大城市住房突出问题，通过增加土地供应、安排专项资金、集中建设等办法，切实增加保障性租赁住房和共有产权住房供给，规范发展长租房市场，降低租赁住房税费负担，尽最大努力帮助新市民、青年人等缓解住房困难。

此外，从 2016 年起国家开始因城施策的调控措施，热点城市调控政策不断收紧，限购限贷限售及各项监管措施频频加码。上述房地产调控政策及未来可能出台的其他政策可能使房地产市场发生一定程度的短期波动，在一定程度上也将对公司业绩产生影响。

## 2、信贷政策变化的风险

房地产行业属于资金密集型行业，资金一直是影响房地产行业发展的关键因素之一。因此，贷款基准利率、存款准备金率、房地产开发贷款政策和购房按揭贷款政策将对房地产业发展产生重大影响。

贷款基准利率和存款准备金率是影响房地产信贷供给与需求的重要政策变量。贷款基准利率上调，一方面将抑制购房者对银行按揭贷款的需求，对房地产消费需求产生不利影响；另一方面将增加发行人的资金成本，进而限制发行人正常运营开发以及业务拓展。存款准备金率上调则将减少金融市场整体资金供给，加大购房者贷款和房地产企业融资的难度，限制房地产市场的发展。

目前，我国的房地产开发贷款管理制度对房地产企业资质、项目资本金、贷款抵押物有较高要求，对贷款使用用途和贷款期限有一定限制。如果未来我国房地产开发贷款要求进一步提高或限制进一步增加，可能对房地产企业的融资难度与融资成本产生不利影响，进而制约房地产企业的开发能力。

自 2014 年以来，为促进房地产行业平稳健康发展，我国出台了多项政策：央行下调首套房及二套房首付款比例，多次下调存款准备金率及基准存贷款利率，上述政策的出台有助于降低消费者的购房成本、促进房地产销售。如果未来这些政策发生变化，将对发行人产品销售带来一定风险。

## 3、土地政策变化的风险

近年来，国家从土地供给数量、土地供给方式、土地供给成本等方面加强了对房地产行业的宏观调控，先后公布了《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》、《关于当前进一步从严土地管理的紧急通知》、《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》和《关于进一步加强土地出让收支管理的通知》等文件，通过从紧控制新增建设用地、规范土地出让收支管理、约束拍地首付款比例及土地出让金缴纳期限等措施影响土地供应。如果未来上述土地政策发生重大变动，例如土地供给速度或出让金缴纳政策进行调整等，均可能对发行人的房地产开发业务造成重大影响。

## 4、税收政策变化的风险

政府的税收政策，特别是土地增值税、企业所得税等对房地产行业有特殊要

求，其变动情况直接影响房地产开发企业的盈利和资金流情况。国家已经从土地持有、开发、转让和个人二手房转让等房地产各个环节采取税收调控措施，若国家进一步在房产的持有环节进行征税，如开征物业税，将较大程度地影响商品房的购买需求，特别是投资性和改善居住条件的购房需求。这将对房地产市场和发行人产品的销售产生阻碍。

此外，预期未来房产税征收范围将进一步扩大，如果发行人对自身的业务发展战略不能及时作出调整，将对发行人的盈利能力及未来发展产生较大的影响。

#### **5、房地产企业融资政策变化的风险**

房地产行业是一个资金密集型行业，资金占用周期较长，外部融资是房地产企业重要的资金来源。因此外部融资渠道和融资成本已经成为影响其盈利能力的关键因素之一。如果未来受政策影响，发行人融资渠道进一步受到限制，融资成本将相应增加，进而对发行人盈利能力和健康发展造成负面影响。

#### **6、限购政策变化的风险**

为抑制房地产价格快速上涨，近年来全国各主要一、二线城市和部分三线城市均出台了住房限购政策。限购政策的出台或取消、执行标准和执行力度的改变均可能引起市场供需结构的波动，进而对房地产行业和平稳发展产生影响。

#### **7、购房按揭贷款政策变化的风险**

目前消费者已普遍采用银行按揭贷款方式购房，因此购房按揭贷款政策的变化对房地产销售有非常重要的影响。如果未来银行按揭贷款利率上升，这将会大幅提高购房的按揭融资成本，降低潜在客户的购买力；如果未来银行调高按揭贷款首付比例，或增加其他限制性条件，这将导致潜在的购房者较难或无法获得按揭融资支持。若由于购房按揭贷款相关政策的变化影响潜在购房者的购买力和购房按揭贷款的获得，将对发行人产品销售产生不利影响。

#### **8、环境保护政策变化的风险**

房地产项目在施工过程中不同程度地影响周边环境，产生粉尘、噪音、废料等。虽然发行人根据我国有关法律法规的要求，在所有房地产项目施工前均进行环境影响评价，并向地方主管部门提交环境影响评价报告书（表），完成环境影响评价备案或取得批复，但是随着我国环境保护力度日趋提升，发行人可能会因



环境保护政策的变化而增加环保成本，部分房地产项目进度亦可能会延迟，进而对发行人经营造成不利影响。

## 二、本期债券的投资风险

### （一）利率风险

受国民经济总体运行状况、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券为固定利率债券，且期限较长，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变化，从而使本期债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

### （二）流动性风险

本期债券发行结束后，发行人将按照上交所相关规定申请办理交易流通事宜，由于具体上市交易事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，发行人无法保证本期债券一定能够按照预期在合法的证券交易所交易流通，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，发行人无法保证本期债券在交易所上市后债券持有人能够随时并足额交易其持有的债券，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有活跃的交易。因此，本期债券的投资者将可能面临一定的流动性风险。

### （三）偿付风险

发行人目前经营和财务状况良好，但在本期债券存续期内，宏观经济环境、资本市场状况、国家相关政策等外部因素以及公司本身的生产经营存在着一定的不确定性。这些因素的变化会影响到公司的运营状况、盈利能力和现金流量，导致公司无法如期从预期的还款来源获得足够的资金按期支付本期债券本息，从而使投资者面临一定的偿付风险。

### （四）本期债券安排所特有的风险

本期债券为无担保债券。尽管在本期债券发行时，发行人已根据现时情况安

排了偿债保障措施来控制和保障本期债券按时还本付息，但是在本期债券存续期内，可能由于不可控的市场、政策、法律法规变化等因素导致目前拟定的偿债保障措施不能完全充分或无法完全履行，进而影响本期债券持有人的利益。

### （五）资信风险

经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定。考虑到资信评级机构对发行人和本期债券的评级是一个动态评估的过程，在本期债券存续期限内，若出现任何影响发行人信用级别的事项，评级机构调低发行人主体的信用级别，都将会对投资者利益产生不利影响。

## 第二节 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。



## 第三节 募集资金运用

### 一、本期债券募集资金规模

根据《公司债券发行与交易管理办法》的相关规定，结合公司财务状况及未来资金需求，经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。

### 三、募集资金的现金管理

在不影响募集资金使用计划正常进行的情况下，发行人经公司董事会或者内设有机构批准，可将暂时闲置的募集资金进行现金管理，投资于安全性高、流

动性好的产品，如国债、政策性银行金融债、地方政府债、交易所债券逆回购等。

#### **四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施**

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

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

#### **五、募集资金的专项账户管理安排**

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

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

#### **六、募集资金运用对公司财务状况的影响**

##### **（一）对公司负债结构的影响**

公司 2021 年 9 月 30 日合并口径下的资产负债率为 88.91%，本期债券发行

完成且募集资金运用后，公司合并口径下的资产负债率基本不变。本期债券发行后，由于长期债权融资比例有较大幅度的提高，发行人债务结构将能得到有效改善。

## （二）对公司财务成本的影响

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

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

## 七、关于本期债券募集资金的承诺

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

另外，本期债券不涉及新增地方政府债务；募集资金用途不用于偿还地方政府债务或用于不产生经营性收入的公益性项目，不直接或间接投资于以买卖有价证券为主要业务的公司，不以任何形式用于信托、拍卖、担保、典当等金融板块。本期债券存续期内，若公司拟变更本期债券的募集资金用途，必须经债券持有人会议作出决议。

## 八、前次公司债券募集资金使用情况

2021 年 7 月 26 日，根据中国证监会《关于核准保利置业集团有限公司公开发行公司债券的批复》（证监许可〔2021〕2492 号文），公司获准在中国境内面向专业投资者公开发行不超过 6.26 亿元（含 6.26 亿元）的公司债券。公司已于 2021 年 9 月 6 日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）（以下简称“21 保置 01”），债券发行额度 6.26 亿元，拟全

部用于偿还发行人已到期的公司债券“18 保置 01”的本金和利息；债券期限为 5 年，附存续期第 3 年末发行人调整票面利率选择权及投资人回售选择权；票面利率为 3.29%；债项评级为 AAA。

截至本募集说明书签署日，“21 保置 01”债券的募集资金已全部使用完毕，公司未变更“21 保置 01”募集资金用途。

## 第四节 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。

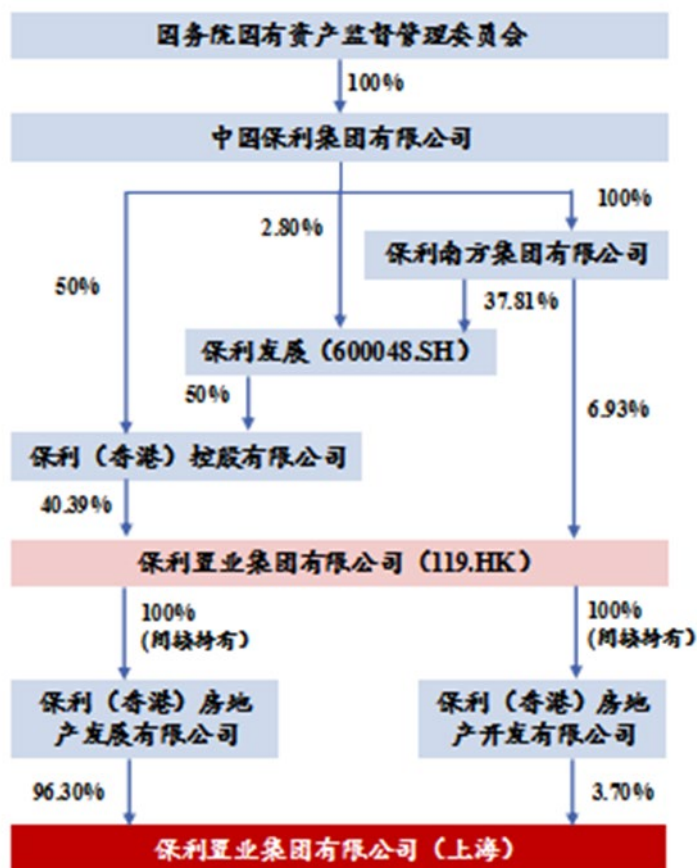
### **（四）重大资产重组情况**

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

设立日期：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、发行人的重要权益投资情况

## （一）主要子公司情况

### 1、发行人主要子公司基本情况

截至 2021 年 9 月末，保利置业集团有限公司主要子公司基本情况如下表：

表：发行人主要子公司情况

单位：万元、%

序号	企业名称	业务性质	注册资本	持股比例	享有的表决权
1	湖北保利投资有限公司	商务服务业	10,000.00	100.00	100.00
2	湖北保利置业有限公司	零售业	10,000.00	100.00	100.00
3	广西保利置业集团有限公司	房地产业	25,000.00	100.00	100.00
4	保利贵州置业集团有限公司	房地产业	20,000.00	100.00	100.00
5	保利山东置业集团有限公司	房地产业	34,000.00	100.00	100.00
6	保利置业集团（上海）投资有限公司	商务服务业	58,000.00	100.00	100.00
7	深圳市保利房地产开发有限公司	房地产业	10,000.00	100.00	100.00
8	深圳市保利文化广场有限公司	商务服务业	15,000.00	100.00	100.00
9	惠州保利龙胜房地产开发有限公司	房地产业	10,000.00	80.00	80.00
10	德清保利置业有限公司	房地产业	26,266.50	100.00	100.00
11	浙江保利置业有限公司	房地产业	10,000.00	100.00	100.00
12	广州保利置业有限公司	房地产业	200.00	51.00	51.00
13	佛山市保信置业有限公司	房地产业	5,000.00 万	100.00	100.00

序号	企业名称	业务性质	注册资本	持股比例	享有的表决权
			美元		
14	广东保利置业有限公司	房地产业	30,000.00	100.00	100.00
15	保利江苏置业有限公司	房地产业	160,000.00	100.00	100.00
16	苏州悦威置业有限公司	房地产业	5,000.00	100.00	100.00
17	哈尔滨宝辉房地产发展有限公司	房地产业	2,000.00	100.00	100.00
18	哈尔滨保利房地产综合开发有限责任公司	房地产业	5,000.00	51.00	51.00
19	哈尔滨保利鑫房地产开发有限公司	房地产业	2,000.00	100.00	100.00
20	哈尔滨保联房地产开发有限公司	房地产业	2,000.00	100.00	100.00
21	哈尔滨保悦房地产开发有限公司	房地产业	2,000.00	100.00	100.00
22	哈尔滨东安航空零部件制造有限公司	铁路、船舶、航空航天和其他运输设备制造业	1,000.00	100.00	100.00
23	哈尔滨星联房地产发展有限公司	房地产业	2,000.00	100.00	100.00
24	哈尔滨众汇房地产发展有限公司	房地产业	2,000.00	100.00	100.00
25	黑龙江保利澳娱房地产开发有限公司	房地产业	10,000.00	58.00	58.00
26	哈尔滨时光里房地产开发有限公司	房地产业	5,000.00	100.00	100.00
27	哈尔滨新区保利房地产开发有限公司	房地产业	2,000.00	100.00	100.00
28	牡丹江保辉置业有限公司	房地产业	5,000.00	100.00	100.00
29	保利云南置业有限公司	房地产业	18,000.00	100.00	100.00

## 2、发行人主要子公司财务情况

发行人主要子公司最近一年的财务情况如下：

表：发行人主要子公司最近一年的财务情况

单位：万元

序号	公司名称	2020 年 12 月 31 日			2020 年度	
		总资产	总负债	所有者权益	营业收入	净利润
1	湖北保利投资有限公司	1,151,983.84	910,082.36	241,901.48	275,962.79	51,737.43
2	湖北保利置业有限公司	128,518.35	190,977.87	-62,459.52	6,214.15	-8,235.45
3	广西保利置业集团有限公司	2,262,528.61	2,140,838.30	121,690.30	446,933.07	73,327.80
4	保利贵州置业集团有限公司	286,817.49	331,269.93	-44,452.44	240.55	-74,626.42
5	保利山东置业集团有限公司	1,695,463.94	1,461,210.51	234,253.43	123,692.31	26,440.24
6	保利置业集团（上海）投资有限公司	1,487,040.85	1,136,389.36	350,651.49	128,346.73	-20,490.79
7	深圳市保利房地产开发有限公司	868,397.91	765,569.36	102,828.55	30,793.71	-758.29
8	深圳市保利文化广场有限	199,444.48	153,674.52	45,769.96	7,219.11	2,039.86

	公司					
9	惠州龙胜房地产开发有限公司	25,317.72	3,916.65	21,401.07	2,535.94	-1,737.47
10	德清保利置业有限公司	65,127.38	27,302.89	37,824.49	49,202.30	-1,247.10
11	浙江保利置业有限公司	446,328.02	445,782.21	545.81	-	-449.73
12	广州保利置业有限公司	2,176.98	753.45	1,423.53	2,715.48	318.51
13	佛山市保信置业有限公司	237,613.38	119,463.97	118,149.41	66,070.86	10,706.51
14	广东保利置业有限公司	2,067,121.34	1,853,057.48	214,063.85	208,138.03	33,657.62
15	保利江苏置业有限公司	483,109.33	428,891.59	54,217.74	147,247.74	2,959.70
16	苏州悦威置业有限公司	100,082.60	95,129.64	4,952.96	0.07	-47.04
17	哈尔滨宝辉房地产发展有限公司	51,340.50	37,262.06	14,078.44	142,800.19	48,613.99
18	哈尔滨保利房地产综合开发有限责任公司	29,867.00	1,499.59	28,367.41	3,932.39	444.05
19	哈尔滨保利鑫房地产开发有限公司	4,732.34	1,347.62	3,384.72	261.29	-1,924.01
20	哈尔滨保联房地产开发有限公司	151,040.30	153,507.85	-2,467.55	-	-1,036.81
21	哈尔滨保悦房地产开发有限公司	117,066.89	118,583.46	-1,516.57	-	-369.11
22	哈尔滨东安航空零部件制造有限公司	11,309.41	6,479.87	4,829.54	-	20,452.47
23	哈尔滨星联房地产发展有限公司	16,550.55	5,755.84	10,794.71	627.56	2,930.58
24	哈尔滨众汇房地产发展有限公司	19,706.17	6,202.20	13,503.97	453.77	781.87
25	黑龙江保利澳娱房地产开发有限公司	129,365.15	51,816.38	77,548.77	207,841.08	61,346.29
26	哈尔滨时光里房地产开发有限公司	64,771.51	60,776.83	3,994.68	-	-1,005.32
27	哈尔滨新区保利房地产开发有限公司	134,007.17	134,378.64	-371.47	-	-371.47
28	牡丹江保辉置业有限公司	68,996.83	57,212.88	11,783.95	85,068.55	11,125.11
29	保利云南置业有限公司	781,894.57	829,167.51	-47,272.94	85,092.78	-29,158.69

## （二）主要合营和联营公司的情况

### 1、发行人主要合营和联营公司基本情况

截至 2021 年 9 月末，保利置业集团有限公司主要合营和联营公司基本情况

如下表：

表：发行人主要合营和联营公司情况表

单位：万元、%

序号	企业名称	业务性质	注册资本	持股比例	享有的表决权
1	南宁市柳沙房地产开发有限公司	房地产业	80,000.00	30.00	30.00
2	聊城市利博城市发展有限公司	房地产业	1,000.00	40.00	40.00
3	威海威登置业有限公司	房地产业	12,004.89	40.00	40.00
4	深圳市保诚房地产开发有限公司	商务服务业	10,000.00	50.00	50.00
5	深圳市保达房地产开发有限公司	商务服务业	20,000.00	50.00	50.00
6	广州市隽康房地产开发有限公司	房地产业	100.00	37.50	37.50
7	广州中建珑悦台置业有限公司	房地产业	10,000.00	40.00	40.00
8	苏州宏景置业有限公司	房地产业	5,100.00	40.00	40.00
9	苏州浒茂置业有限公司	零售业	5,000.00	45.00	45.00
10	苏州金悦臻房地产开发有限公司	房地产业	2,000.00	20.40	20.40

## 2、发行人主要合营和联营公司财务情况

发行人主要合营和联营公司最近一年的财务情况如下：

表：发行人主要合营和联营公司最近一年的财务情况

单位：万元

序号	公司名称	2020 年 12 月 31 日			2020 年度	
		总资产	总负债	所有者权益	营业收入	净利润
1	南宁市柳沙房地产开发有限公司	169,109.62	129,979.19	39,130.42	5.95	-13,201.58
2	聊城市利博城市发展有限公司	852.74	3.60	849.14	-	-1.09
3	威海威登置业有限公司	53,483.05	42,335.02	11,148.03	-	-710.24
4	深圳市保诚房地产开发有限公司	433,964.11	246,805.06	187,159.05		221.48
5	深圳市保达房地产开发有限公司	458,440.84	359,549.68	98,891.16		-832.64
6	广州市隽康房地产开发有限公司	304,926.94	306,221.25	-1,294.31	0.01	-1,370.86
7	广州中建珑悦台置业有限公司	159,421.99	159,431.16	-9.17	-	-9.17
8	苏州宏景置业有限公司	205,229.68	200,252.44	4,977.24	95,349.11	1,809.03
9	苏州浒茂置业有限公司	164,921.66	160,511.63	4,410.03	-	-541.28
10	苏州金悦臻房地产开发有限公司	196,272.57	195,610.02	662.55	-	-1,175.92

## 五、发行人的治理结构等情况

## (一) 治理结构及运行情况

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

## 1、股东会

公司设股东会，股东会是公司的权力机构。股东会行使以下职权：

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

## 2、董事会

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

- (1) 召集股东会会议，并向股东会报告工作；
- (2) 执行股东会的决议；
- (3) 决定公司的经营计划和投资计划；
- (4) 制定公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (5) 制定公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (6) 制定对于公司股权的质押的方案；
- (7) 制定公司对外投资的方案；
- (8) 制定公司增加和减少注册资本以及发行公司债券的方案；
- (9) 制定国内公司合并、分立、解散或者变更公司形式的方案；
- (10) 决定公司内部管理机构的设置；

（11）决定聘任或解聘公司总经理及其报酬，并根据总经理的提名聘任或者解聘公司副总经理、总会计师（财务总监）、总经济师、总工程师、总法律顾问并决定其报酬；

（12）制定公司的基本管理制度；

（13）确认及审查总经理提出的年度经营报告；

（14）对总经理、副总经理和财务负责人的任免；

（15）审议和决议董事、监事提出的方案；

（16）董事会认为应由其决定的其它重要事项。

### 3、总经理

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

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

（2）组织实施公司年度经营计划和方案；

（3）拟订公司的基本管理制度。提交董事会审议，经董事会通过后组织实施；

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

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

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

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

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

（9）拟订公司年度工作报告及其他报告，接受董事们的质询；

（10）按各主管部门的要求提交统计报表；

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

#### 4、监事

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

监事行使下列职权：

（1）检查公司财务；

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

（3）对董事、高管人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；

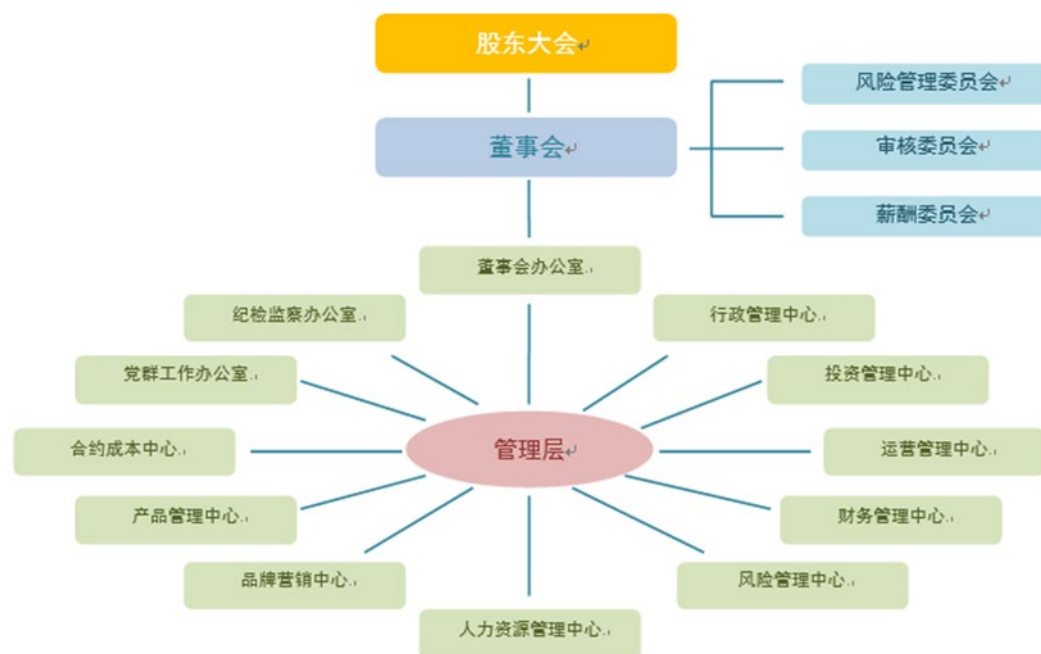
（4）提议召开临时股东会会议；

（5）向股东会会议提出提案。

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

#### （二）组织机构设置及运行情况

截至本募集说明书签署之日，公司的组织结构关系如下图所示：



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

发行人的各职能部门主要职能如下：

### 1、行政管理中心

围绕公司中心工作、重点工作，开展公司企业文化建设，负责公司对内的新闻宣传工作，管理内部宣传平台，构建企业文化宣传体系；建立健全公司总部办公管理制度，维护公司正常办公秩序，协调总部各中心工作正常运转；编制公司领导人员日程安排，协调和保障公司领导工作及有关活动；负责公司对外联络和公关工作，组织安排公司综合性活动，负责做好信访工作、对外接待、后勤保障等工作；负责总部会议管理，做好会务组织以及相关会议通知、纪要、简报等起草撰写等会务保障；对接中国保利集团等上级管理机构，负责公文管理、车辆管理、行政管理等相关的工作；做好文件批阅流转、领导指示落实到位、信息收集整理整合传递、上传下达等工作；负责保障公司总部办公环境、办公设施的维护和正常使用，负责公司办公区域管理及安全保卫工作；负责公司总部印章、证照的管理使用工作，监督规范各区域公司及总部各中心（办）的印章管理工作，确保印章安全；负责总部档案及文件资料管理工作，监督、指导各子公司及总部各中心（办）的档案及文件资料管理工作；负责公司车辆的购置、审验、分派、保养等



工作，推进公务用车改革方案的执行，为公司领导、各中心提供公务用车服务；负责公司行政物料、办公用品、福利用品等的采购、配置、发放等工作，开展行政资产登记管理、维护保障等工作；完善 OA、档案管理等信息化办公系统，梳理文件传阅、审批流程；统筹公司办公自动化系统、视频会议系统、网络系统、业务系统等各项信息化系统的咨询、选型、建设、推广及日常运维等相关工作；重点做好各项核心业务信息系统、一体化数据平台的开发与优化，实施核心业务系统的巡检；持续跟踪各业务部门的管理需求，为经营管理者提供优化建议，组织实施信息化系统的优化及升级；负责公司网络、服务器和信息系统运行的实时监控，并建立完善的安全机制，确保信息系统安全、稳定运行；负责总部信息化软件、硬件的采购及维护，监督、指导子公司各类信息系统建设运营。

## 2、投资管理中心

制订及完善投资管理制度及指引手册，监控投资决策程序的合规履行，为重大投资提供决策支持；组织房地产项目投资立项审核，执行公司经营层及上级管理机构决策程序，保证决策意见的落实；对接中国保利集团，根据中国保利集团投资管理等相关规定，完成房地产项目立项上报和备案工作；研究并制定公司投资策略，协助各区域公司开展区域及城市投资策略分析；定期统计公司土地储备变化，监控公司年度拓展计划的完成情况；定期开展房地产项目投资收益摸底工作；探索产业投资新模式，研究产业园区、长租公寓、特色小镇等业态的可行性，协调相关产业资源，推动项目落实；负责公司企业登记注册、变更、工商年检、资质管理，指导和协助控股公司和参股公司登记注册及变更等工作；负责公司企业国有资产管理、股权转让等工作；负责企业战略规划的编制，牵头下属公司董事会材料的审核工作；负责公司制度建设，编制和管理公司企业管理规章制度和修订工作，包括部门内规章制度以及配合其他部门完善相应规章制度，指导子公司制度建设与制度管理工作；制定企业业绩考核体系，参与对下属企业绩效考核；负责公司各项业务数据管理工作，并结合年度预算目标对各项业务数据展开分析并形成报告；负责公司及下属公司各类业务统计报表的汇总、分析，定期汇集、整理有关企业经营管理工作要点、动态等，并按月上报上级公司；负责公司投资项目的产业管理，定期对项目进行业务剖析并提出建议。

### 3、财务管理中心

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

### 4、人力资源管理中心

根据公司发展规划和经营需求，编制保利置业人力资源年度工作计划和中长期发展规划，并跟踪落实；修订和完善保利置业人力资源管理制度、工作流程和权责划分，并督导执行；优化公司组织架构，编制管理制度体系和岗位职责等；修订完善领导人员管理制度，开展保利置业干部选用、考核、考察、任免、调配、交流工作；制订公司后备人才管理制度，实施公司后备人才选拔与培养；进行领导干部兼职、干部履职待遇与业务支出等备案管理工作；协助开展干部个人有关事项申报工作；实施保利置业因公出国（境）报批管理、人员政治审查；按照干部管理权限，实施干部因私出国（境）审批备案管理、因私出国（境）证件管理；开展保利置业干部人事档案的审核、管理工作；制定公司薪酬管理制度并指导落

实，指导子公司优化薪酬分配机制，实施公司工资总额管理；制定公司员工绩效管理制度体系，组织实施员工绩效管理；制定公司福利管理制度，统筹员工社会保险福利、企业年金计划管理；结合公司中长期人才需求，制定人员配置规划，统筹招聘工作；制定公司员工培训制度，优化培训体系，实施公司人才培训计划，建立和完善培训体系和人才培养机制，做好人才选拔、申报、管理和保障工作；统筹劳动关系管理，按照员工管理权限，指导各公司实施劳动合同管理，办理员工入职、调职、借调、离职、退休等手续；开展保利置业全系统人力资源信息化管理工作，开发建设、管理运行信息系统平台，提高人力资源管理科学化、信息化、规范化水平；统筹公司人事信息管理，完成公司各项人事信息统计、分析与上报工作；负责保利置业职称管理工作；指导、检查、督促下属企业做好人力资源管理工作。

## 5、品牌营销中心

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

## 6、产品管理中心

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

### （1）产品标准化

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

## （2）创新研发

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

## （3）技术管理

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

## （4）工程管理

制定集团层面统一的工程管理制度及流程；负责各区域的工程项目管理跟踪

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

## 7、成本合约中心

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

## 8、董事会办公室

负责与监督机构及政府机关联系工作（港交所、公司注册处、商业登记处、发债人牌照部、股份过户处等）；负责筹备董事会、股东会及审核委员会的一切事宜，并保管会议记录及其它有关文件；编制中期、年度业绩报告及各类公告、通函等；负责香港及 BVI 公司的日常管理事务；负责跟踪了解董事会有关决议

执行落实情况，并将有关情况向董事会汇报；负责办理董事会及各专门委员会的日常事务；负责为董事履职提供工作支持；按香港上市规则及公司法负责组织草拟和修订公司治理相关规则和文件；负责办理规范董事会建设的相关工作；负责维护股东及投资者关系；负责公司分红、派息等股权事务管理，办理有关法律手续；购股权制定及管理；负责上市公司的合规管理及信息披露；协助编制年报及中期报告；草拟公告及通函；草拟董事及股东会议纪录；筹备董事及股东会议；呈报公司文件予联交所、公司注册处及商业登记处等政府机构；研究香港联合交易所《上市条例》、香港证监会《证券条例》、特区政府《公司法》的更新对集团的影响，及时上报保利控股及保利置业董事会，并在公司管制政策上做出相应调整。

## 9、运营管理中心

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

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

## 10、党群工作办公室

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

工队伍稳定；负责机关工会工作，组织机关员工的春游秋游、文体活动、节假日慰问和有关福利等工作；负责公司统战管理工作；与人力资源管理中心配合做好公司总部离退休人员管理工作，指导下属企业离退休人员管理工作。

### **11、风险管理中心**

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

### **12、纪检监察办公室**

负责公司纪委的日常工作，指导下属企业的纪检监察工作，建立健全公司纪检监察组织体系；负责制定公司纪检监察工作的规章制度、工作计划，并组织实施和检查落实；组织开展党风廉政建设责任制工作，统筹标准设置、监督检查和责任落实，督促各级领导干部执行“一岗双责”要求，组织签订责任书，筹备和



组织公司纪检监察工作会议；组织开展反腐倡廉宣传教育工作，组织开展党章、党规和党纪学习，宣传贯彻上级单位纪检相关会议、文件精神，指导各下属企业开展党风廉政宣传教育活动；督导各单位认真落实党的各项方针政策，监督党规党纪遵守、廉洁从业、“三重一大”决策、八项规定、反“四风”等工作执行情况，贯彻落实监督执纪“四种形态”，对违规违纪党员和其他人员实施问责；负责群众信访举报的受理工作，按公司干部管理权限，受理、查办管辖企业、党组织及其领导人员的违纪、违规问题；负责受理党员和群众的申诉控告；协助公司党委组织、协调、参与内部巡察工作。

### （三）内部管理制度

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

公司主要内部制度如下：

#### 1、会计核算制度

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

#### 2、财务管理制度

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

外担保管理、税收事项、外部审计等经营活动。

### 3、内部资金管理规定

根据保集字【2006】48 号“关于进一步加强集团资金管理的意见的通知”文件精神，并结合公司实际情况、保利置业集团有限公司“财务资助管理办法”及香港联合交易所之上市规则，特制订《保利置业集团有限公司内部资金管理有关规定》。同时根据 2016 年“营改增”税制改革进行修订。该制度明确了预算资金管理、资金调动管理规定、项目融资管理规定等内容。

### 4、投资者关系管理制度

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

### 5、关联交易管理制度

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

### 6、信息披露管理制度

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

### 7、对外担保管理制度

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

#### （四）与控股股东及实际控制人之间的相互独立情况

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

##### 1、业务独立

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

##### 2、人员独立

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

##### 3、资产独立

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

##### 4、机构独立

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

制度和部门职责行使各自职能。

## 5、财务独立

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

近三年及一期，发行人不存在任何资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用，或者为控股股东、实际控制人及其关联方违规提供担保的情况。

## （五）信息披露事务相关安排

具体安排详见本募集说明书“第九节 信息披露安排”。

## 六、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：

万宇清：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

				熊谷蚬壳发展（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。

## 七、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
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

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
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								
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

公司名称	资质描述	证书编号	有效期至
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
贵阳保利郦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
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

公司名称	资质描述	证书编号	有效期至
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
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
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

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
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
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/

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
									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	威海高新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
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业学校项目	KCGD2020-2-A1、KCGD2020-2-A2	3.45	2020/12	7.88	1.58	2021 年缴清	股东借款	住宅/商业/办公
苏州	昆山市陆家镇绿地大道北侧住宅地块	陆家镇绿地大道北侧，陈巷路西侧地块	6.98	2020/12	15.93	15.93	-	-	住宅

#### 4、房地产开发业务类型划分



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

表：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。

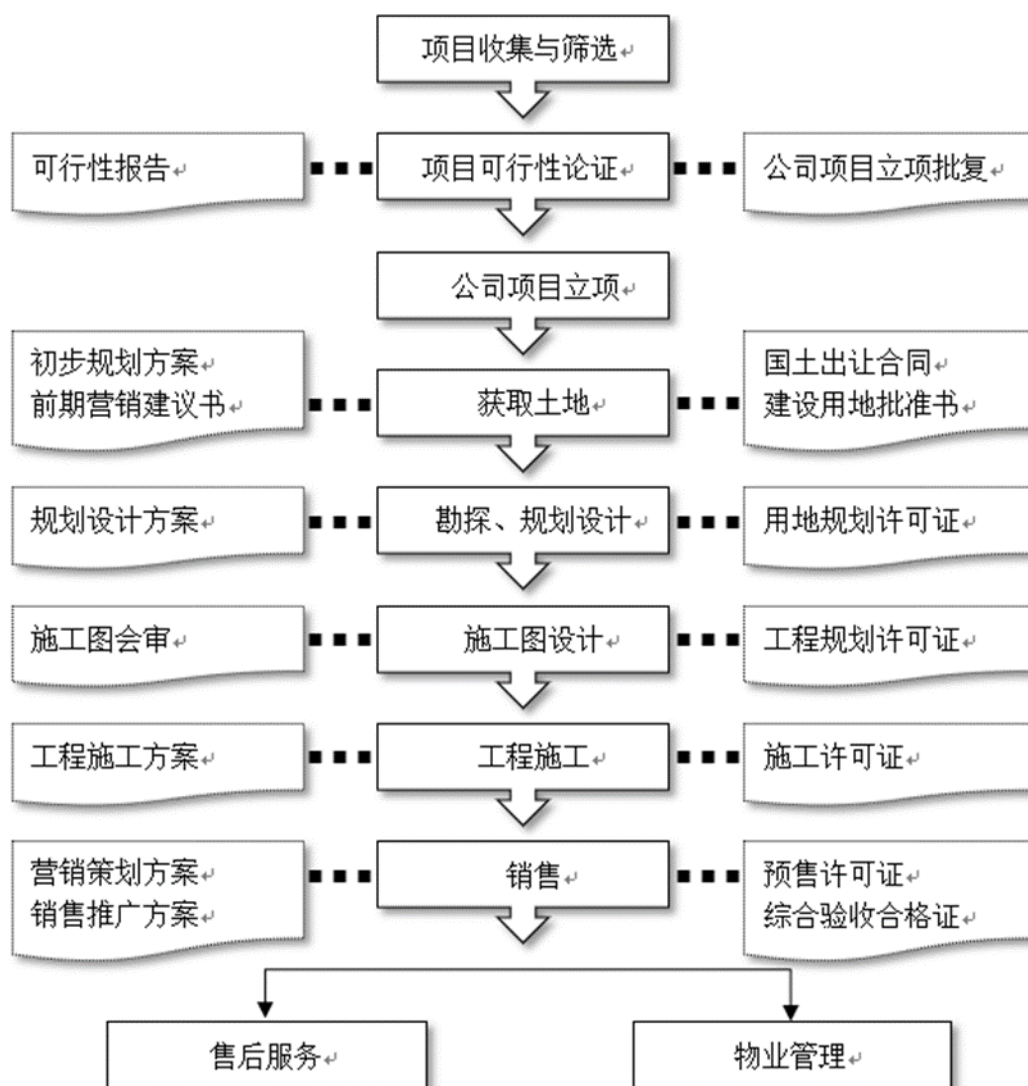
#### （4）定价模式

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。

### （四）发行人房地产项目情况

#### 1、发行人房地产完工项目情况

报告期内公司房地产完工项目情况如下表所示：

表：报告期内公司房地产完工项目情况

单位：平方米、%

序号	项目公司	权益比例	项目位置	项目名称	项目占地面积	总建筑面积	竣工日期
1	佛山市保邑置业有限公司	100.00	佛山市禅城区同济西路北侧、汾江中路西侧地块	佛山禅城项目	27,914.21	140,110.95	2021 年
2	贵阳保利铁投房地产开发有限公司	50.00	贵阳市花溪区溪南新区洛平水库	保利溪湖 B5 地块	25,653.00	138,320.58	2018 年
3	贵阳保利铁投房地产开发有限公司	50.00	贵阳市花溪区溪南新区洛平水库	保利溪湖 B4 地块	3,556.00	2,897.50	2018 年
4	贵阳保利铁投房地产开发有限公司	50.00	贵阳市花溪区溪南新区洛平水库	保利溪湖 B6 地块	25,777.00	112,349.58	2019 年
5	贵阳保利铁投房地产开发有限公司	50.00	贵阳市花溪区溪南新区洛平水库	保利溪湖 B3 地块	9,699.00	45,720.81	2020 年
6	贵阳保利龙谷房地产开发有限公司	67.00	贵阳市乌当区水东路沿线土巴寨、小河口、蔡家寨	贵阳保利春天大道	382,567.06	620,945.39	2020 年
7	遵义保利置业有限公司	70.00	遵义市遵南大道中段西侧	保利未来城市项目 B2 地块 4 组团	31,613.00	121,730.68	2018 年
8	遵义保利置业有限公司	70.00	遵义市遵南大道中段西侧	保利未来城市项目 B2 地块 5 组团	45,207.41	163,663.00	2019 年
9	遵义保利置业有限公司	70.00	遵义市遵南大道中段西侧	保利未来城市项目 B2 地块 6 组团	68,663.17	241,211.00	2019 年
10	遵义保利置业有限公司	70.00	遵义市遵南大道中段西侧	保利未来城市项目 B2 地块 7 组团	69,451.35	242,633.00	2020 年

序号	项目公司	权益比例	项目位置	项目名称	项目占地面积	总建筑面积	竣工日期
11	黑龙江保利澳娱房地产开发有限公司	58.00	哈尔滨松北区	保利水韵长滩 3 期	29,123.12	44,726.95	2018 年
12	黑龙江保利澳娱房地产开发有限公司	58.00	哈尔滨松北区	保利水韵长滩 4 期	55,079.50	133,242.00	2020 年
13	黑龙江保利澳娱房地产开发有限公司	58.00	哈尔滨松北区	保利水韵长滩 5 期	3,336.10	12,430.02	2021 年
14	哈尔滨星联房地产发展有限公司	100.00	哈尔滨道里区群力新区	保利城（四期五号地）	22,378.90	128,995.46	2018 年
15	哈尔滨星联房地产发展有限公司	100.00	哈尔滨道里区群力新区	保利城（四期六号地）	8,400.60	6,600.00	2018 年
16	哈尔滨宝辉房地产发展有限公司	100.00	哈尔滨道里区群力新区	保利城（五期三号地二期）	16,603.33	87,006.51	2020 年
17	牡丹江保辉房地产开发有限公司	100.00	牡丹江	保利江山悦一期	95,012.00	164,132.21	2020 年
18	哈尔滨保联房地产开发有限公司	100.00	哈尔滨道里区群力新区	天悦一期	45,435.80	143,596.34	2021 年
19	武汉常阳润力房地产开发有限公司	100.00	武汉市白沙洲	保利上城二期	21,638.00	102,365.00	2018 年
20	武汉常阳润力房地产开发有限公司	100.00	武汉市白沙洲	保利上城四期	29,675.00	171,468.00	2020 年
21	武汉常阳润力房地产开发有限公司	100.00	武汉市白沙洲	保利上城五期	37,035.00	186,646.00	2021 年
22	湖北保利普提金置业有限公司	68.00	武汉市洪山区铁机村	保利城四期 A 区	44,287.00	113,330.00	2019 年
23	湖北保利常阳置业有限公司	51.00	武汉市武昌区	保利江锦	26,592.00	136,824.00	2020 年
24	湖北保利普提金置业有限公司	68.00	武汉市洪山区铁机村	保利城六期 A1 地块	13,400.00	53,419.00	2021 年
25	济南保利房地产开发有限公司	85.00	槐荫区经一路北侧，纬十二路东侧	保利中心-A4	27,950.10	153,002.49	2018 年
26	威海利川置业有限公司	70.00	威海市四方路北、陶家夼西	红叶谷	44,649.00	129,483.00	2018 年
27	昆明保利房地产开发有限公司	73.00	昆明五华区	昆明保利大家 A1/A3 地块	94165.00	702274.00	2019 年
28	德清保兴置业有限公司	100.00	德清	甲第风华府	23,130.00	49,265.47	2019 年
29	德清保利置业有限公司	100.00	德清	阜溪北项目	42,477.00	85,283.34	2020 年
30	惠州市保利建业房地产开发有限公司	70.00	惠州市惠阳区淡水内环路西侧	保利阳光城二期	30,924.00	155,520.56	2018 年
31	惠州市保利建业房地产开发有限公司	70.00	惠州市惠阳区淡水内环路西侧	保利阳光城三期	36,090.00	183,244.01	2019 年
32	惠州市保利建业房地产开发有限公司	70.00	惠州市惠阳区淡水内环路西侧	保利阳光城四期	75,012.80	362,489.55	2021 年
33	广西铁投大岭投资有限公司	100.00	广西南宁青秀区领秀前城 FL-03 地块（青秀郡）	南宁领秀前城	69,911.00	401,736.63	2018 年

序号	项目公司	权益比例	项目位置	项目名称	项目占地面积	总建筑面积	竣工日期
34	广西铁投大岭投资有限公司	100.00	广西南宁青秀区领秀前城 FL-31 地块（领秀府）	南宁领秀前城	74,545.66	378,535.68	2019 年
35	广西铁投大岭投资有限公司	100.00	广西南宁青秀区领秀前城 FL-30 地块（翎峯台）	南宁领秀前城	74,423.68	379,308.48	2020 年
36	广西铁投大岭投资有限公司	100.00	广西南宁青秀区领秀前城 FL-30 地块缺角地	南宁领秀前城	9,828.77	58,600.34	2020 年
37	柳州保利置业有限公司	100.00	广西柳州柳北区大江郡	保利大江郡	169,346.64	929,060.00	2019 年
38	广西保利龙湖蓝湾发展有限公司	100.00	广西南宁兴宁区山渐青	山渐青	464,784.94	541,950.31	2021 年
39	广西保利龙湖蓝湾发展有限公司	100.00	广西南宁兴宁区 and 和院	保利·和院	86,236.89	107,587.00	2021 年

## 2、发行人在建项目情况

截至 2021 年 9 月末，公司房地产在建项目情况如下表所示：

表：公司房地产在建项目情况

单位：平方米、%

序号	项目公司	权益比例	项目位置	项目名称	项目占地面积	总建筑面积	预计竣工日期
1	广州保悦置业有限公司	100.00	广州市花都区商业大道以北、凤凰路以西	广州花都商业大道项目	33,511.00	145,176.99	2022 年
2	广州保祺房地产开发有限公司	85.00	广州市南沙区黄阁镇汽车城南部分	广州南沙保利城	198,561.00	801,209.81	2021 年
3	佛山市保坤置业有限公司	100.00	佛山市顺德区伦教街道	佛山顺德伦教中央公园旁地块项目	75,306.48	256,133.01	2022 年
4	佛山市保彦置业有限公司	100.00	伦教南苑东路以南、教育路以西地块	佛山顺德区伦教南苑东路以南地块项目	30,657.39	124,332.65	2022 年
5	佛山市保凯置业有限公司	100.00	广州市顺德区第一人民医院（新址）东侧、新 325 国道以北地块	佛山顺德项目/佛山龙洲路项目	22,677.90	108,443.96	2023 年
6	广州东灏房地产开发有限公司	75.00	广州市荔湾区东漵村辖内地块	广州保利西悦湾（L 地块）	18,343.00	77,058.73	2022 年
7	广州保辉置业有限公司	100.00	广州市南沙区黄阁镇鸡谷山路以南	广州南沙保利城南侧边角料地块项目	15,672.93	51,791.00	2022 年
8	广州保骏房地产开发有限公司	100.00	花都大道以北、莲山路以东	花都中轴线	94,796.00	288,564.00	2023 年
9	广州合生天铭	100.00	广州市增城区创业大	广州增城永宁	24,582.10	119,041.01	2024 年



序号	项目公司	权益比例	项目位置	项目名称	项目占地面积	总建筑面积	预计竣工日期
	房地产有限公司		道	项目			
10	遵义保利置业有限公司	70.00	遵义市遵南大道中段西侧	保利未来城市项目 B2 地块 8 组团	58,959.00	240,217.00	2021 年
11	贵阳保利郦城房地产开发有限公司	51.00	贵阳市南明区花溪大道东侧	贵阳保利凤凰湾	243,600.70	72,457.01	2024 年
12	贵阳保利投资房地产开发有限公司	100.00	贵阳市乌当区新添寨办事处乌当奶牛场	贵阳保利公园 2010	2,151,428.00	138,071.76	2024 年
13	黑龙江保利澳娱房地产开发有限公司	58.00	哈尔滨松北区	保利水韵长滩 2 期	60,482.74	62,066.75	2021 年
14	牡丹江保辉房地产开发有限公司	100.00	牡丹江	保利江山悦二期	53,758.76	133,895.07	2023 年
15	哈尔滨保悦房地产开发有限公司	100.00	哈尔滨道里区群力新区	保利天悦二期	45,765.40	142,951.41	2021 年
16	哈尔滨宝辉房地产发展有限公司	100.00	哈尔滨道里区群力新区	保利城六期二号地	28,445.10	30,354.85	2021 年、2022 年
17	哈尔滨时光里房地产开发有限公司	100.00	哈尔滨市平房区	保利明玥时光	122,754.50	232,810.00	2022 年
18	哈尔滨新区保利房地产开发有限公司	100.00	哈尔滨市松北区	松北广信新城二期	203,638.54	608,466.33	2023 年
19	湖北保利普提金置业有限公司	68.00	武汉市洪山区铁机村	保利城四期 B 区	41,432.00	222,878.00	2025 年
20	武汉常阳润力房地产开发有限公司	100.00	武汉市白沙洲	保利上城六期	14,274.00	103,957.00	2022 年
21	武汉常阳润力房地产开发有限公司	100.00	武汉市白沙洲	保利上城三期	10,740.00	75,650.00	2022 年
22	武汉保置房地产开发有限责任公司	100.00	武汉市东西湖区	翡丽公馆（又名泾河项目）	62,952.00	226,409.00	2023 年
23	武汉保置房地产开发有限责任公司	100.00	武汉市东西湖区	悦公馆（又名泾西八路项目）	46,956.00	177,994.00	2022 年
24	武汉保置房地产开发有限责任公司	100.00	武汉市东西湖区	明玥晨光（又名金北一路）	68,440.00	229,106.00	2023 年

序号	项目公司	权益比例	项目位置	项目名称	项目占地面积	总建筑面积	预计竣工日期
25	济南保利文昌置业有限公司	60.00	济南长清文昌片区灵岩路以东、金牛街南侧	保利山语（D-2 地块）	51,141.00	93,898.87	2022 年
26	济南保利文昌置业有限公司	60.00	济南长清文昌片区灵岩路以东、金牛街南侧	保利山语（D-3 地块）	44,394.00	85,997.87	2022 年
27	济南盛利置业有限公司	51.00	济南长清文昌片区阜新街以北、莲台山路以西	保利盛景臺	58,029.00	147,492.52	2021 年
28	济南利和置业有限公司	70.00	济南市槐荫区经十路以南、阳光新路以东	保利天禧	44,572.00	223,240.43	2022 年
29	济南保创置业有限公司	75.00	济南市槐荫区腊山河东路西侧、烟台路北侧	保利中科创新广场	79,864.00	450,152.63	2025 年
30	济南保创置业有限公司	75.00	济南市槐荫区西客站片区腊山河西路西侧、莱芜路南侧	保利熙悦	45,508.00	187,718.00	2022 年
31	烟台绿科置业有限公司	70.00	烟台市高新区港城东大街 9 号	保利爱尚海	71,216.05	203,286.56	2021 年
32	淄博贝瑞置业有限公司	65.00	临淄区一诺路以西，齐鲁国际塑化城以北	保利华府	47,890.30	157,559.30	2021 年
33	淄博保利大成置业有限公司	65.00	张店区新村路以南，纵三路以西	保利城	64,506.00	233,585.95	2022 年
34	威海威登置业有限公司	40.00	威海市临港区威青高速西、育英路北	保利翰林苑	55,539.00	121,177.00	2023 年
35	威海利华置业有限公司	51.00	威海市高区环山路南、黄家沟村	保利明玥风华	82,964.00	224,172.59	2024 年
36	山东鲁坤百俊置业有限公司	60.00	泰安高铁新区万官大街以北	保利鲁坤岳麓府	87,555.00	276,126.78	2023 年
37	烟台容润置业有限公司	51.00	烟台市莱山区迎春大街以东，长宁路以西	保利明玥春江（B 地块）	10,812.90	49,900.00	2023 年
38	烟台容润置业有限公司	51.00	烟台市莱山区迎春大街以东，长宁路以西	保利明玥春江（H 地块）	61,370.70	134,600.00	2023 年
39	上海隆鹏房地产开发有限公司	100.00	上海市嘉定区	黄渡美和雅苑	46,923.00	159,132.51	2021 年
40	苏州新利置业有限公司	70.00	苏州市	保利月映庭	29,927.90	81,454.01	2021 年
41	上海盛樟置业有限公司	100.00	上海市奉贤区	保利明玥湖光	30,906.00	92,141.85	2023 年
42	上海盛瀛置业有限公司	100.00	上海市崇明区	保利明玥潮生（暂定）	76,869.70	111,177.62	2023 年
43	上海盛力置业有限公司	100.00	上海奉贤区	保利明玥霞光	29,582.40	102,208.16	2023 年
44	苏州瑞茂房地产开发有限公司	51.00	苏州市吴中区木渎苏福路南侧、中海苏胥湾东侧	苏州木渎项目	35,588.90	105,112.69	2022 年

序号	项目公司	权益比例	项目位置	项目名称	项目占地面积	总建筑面积	预计竣工日期
45	苏州悦威置业有限公司	100.00	相城区黄桥街道广济北路以西、黄蠡路以南	苏州黄桥项目	27,838.00	101,087.42	2023 年
46	昆明保喻房地产开发有限公司	90.00	昆明市官渡区	昆明方旺项目	129,667.00	799,379.96	2022 年
47	昆明保鑫房地产开发有限公司	51.00	昆明市官渡区	昆明轻工校项目	27,780.45	271,780.42	2023 年
48	宁波保隆置业有限公司	70.00	宁波市海曙区	鄞奉项目	50,164.00	175,424.00	2024 年
49	中交城投富春湾（杭州）置业开发有限公司	50.00	杭州市富阳区	富阳项目	83,003.00	304,071.36	2024 年
50	宁波保嘉置业有限公司	100.00	宁波市鄞州区	宁东项目	70,900.00	189,327.17	2022 年
51	保利花园	100.00	惠城区	保利花园	41,954.00	229,567.80	2022 年
52	广西铁投大岭投资有限公司	100.00	广西南宁青秀区领秀前城 FL-29 地块（冠江墅）	南宁领秀前城	72,273.26	267,323.59	2021 年
53	广西铁投大岭投资有限公司	100.00	广西南宁青秀区领秀前城 FL-29 地块缺角地	南宁领秀前城	6,113.33	20,136.51	2021 年
54	广西铁投大岭投资有限公司	100.00	广西南宁青秀区领秀前城 FL-01 地块	南宁领秀前城	40,109.23	311,770.34	2023 年
55	广西秀程房地产有限公司	100.00	广西南宁青秀区领秀前城 FL-08 地块	南宁领秀前城	57,415.43	287,610.16	2021 年
56	广西领悦房地产有限公司	100.00	广西南宁青秀区领秀前城 FL-05 地块	南宁领秀前城	67,786.82	351,545.65	2021 年
57	广西领悦房地产有限公司	100.00	广西南宁青秀区领秀前城 FL-16 地块	南宁领秀前城	62,631.43	299,379.11	2022 年
58	广西铁投三岸有限公司	100.00	广西南宁青秀区领秀前城 FL-24 地块	南宁领秀前城	44,912.97	225,196.93	2022 年
59	广西保利房地产有限责任公司	100.00	广西南宁西乡塘区保利心语	保利心语二期	29,980.14	186,524.00	2021 年
60	柳州保利置业有限公司	100.00	广西柳州城中区明玥山语	明玥山语	65,202.91	210,333.00	2022 年
61	广西保利置业集团有限公司	100.00	广西南宁市良庆区五象大道南侧 123 亩	明玥江山	55,370.08	114,909.28	2023 年

### 3、发行人拟建项目情况

截至 2021 年 9 月末，公司房地产拟建项目情况如下表所示：

表：公司房地产拟建项目情况

单位：平方米、%

序号	项目公司	权益比例	项目位置	项目名称	项目占地面积	拟建面积	预计开工日期
1	广州东灏房地产开发有限公司	75.00	广州市荔湾区东漵村辖内地块（融资二期）	广州保利西悦湾(N/R 地块)	56,111.00	280,726.00	2021 年
2	广州东灏房地产开发有限公司	75.00	广州市荔湾区东漵村辖内地块融资三期 R3.1 地块	广州保利西悦湾(HJ 地块)	13,888.00	85,163.00	2021 年
3	广州东灏房地产开发有限公司	75.00	荔湾区东漵村辖内	广州保利西悦湾(Q 地块)	7,753.00	4,709.00	2022 年
4	广州达顺置业有限公司	100.00	广州市增城区荔湖街南北大道北侧	荔湖增城项目	51,144.84	219,001.67	2021 年
5	佛山市亨泰置业有限公司	100.00	佛山市顺德区容桂街道容里居委会建丰路以东、昌明路以北地块	顺德容桂项目	51,066.63	209,238.00	2022 年
6	贵州金和城企业管理有限责任公司	100.00	贵州省贵阳市双龙航空港经济区机场路东侧航储-2019X-03-01（SL（21）003）地块	明玥半山	72,036.80	298,671.79	2021 年
7	贵阳保利郦城房地产开发有限公司	51.00	贵阳市南明区花溪大道东侧	贵阳保利凤凰湾	243,600.70	197,635.66	2022 年
8	遵义保利置业有限公司	70.00	遵义市遵南大道中段西侧	保利未来城市项目 B2 地块 8 组团	207,402.51	2,104,986.00	2021 年
9	贵阳保利投资房地产开发有限公司	100.00	贵阳市乌当区新添寨办事处乌当奶牛场	贵阳保利公园 2010	2,151,428.00	553,776.13	2022 年
10	牡丹江保辉房地产开发有限公司	100.00	牡丹江	保利江山悦二期	10,388.24	34,177.00	2022 年
11	湖北保利普提金置业有限公司	68.00	武汉市洪山区铁机村	保利城五期	52,798.33	233,002.00	2023 年
12	湖北保利普提金置业有限公司	68.00	武汉市洪山区铁机村	保利城七期	44,098.19	206,109.00	2021 年
13	武汉众和置业有限公司	55.00	武汉市东西湖区	常青公馆（又名金银潭）	58,395.00	288,822.00	2022 年
14	常州隆嘉实业投资有限公司	51.00	常州	常州天宁项目	94,290.00	226,743.00	2023 年
15	苏州保利隆威置业有限公司	100.00	江苏省苏州市吴中开发区郭巷街道尹山湖北路北侧，东安路东	苏州保利观湖国际（P7）	26,200.00	103,543.25	2021 年
16	昆明保喻房地产开发有限公司	90.00	昆明市官渡区	昆明方旺项目	59,187.00	273,326.04	2021 年

序号	项目公司	权益比例	项目位置	项目名称	项目占地面积	拟建面积	预计开工日期
17	昆明保鑫房地产开发有限公司	51.00	昆明市官渡区	昆明轻工校项目（A1/A2）	38,037.00	103,407.42	2021 年
18	宁海保旭置业有限公司	100.00	宁波市宁海县	宁海项目	30,937.00	91,570.70	2022 年
19	海南帝港置业有限公司	100.00	海南省万宁市礼纪镇桥海村 A12 地块	保利半岛 1 号	150,692.00	214,036.00	2022 年
20	万宁腾远发展有限公司	100.00	海南省万宁市礼纪镇桥海村 A02、A03、A04 地块	保利半岛 1 号	180,947.90	146,068.00	2022 年
21	深圳市保捷房地产开发有限公司	100.00	广东省深圳市龙岗区龙凤路南	龙岗区龙凤路南项目	24,989.00	180,022.00	2021 年
22	深圳市保卓房地产开发有限公司	100.00	深圳市龙华区民塘路	深圳市龙华区民塘路项目	27,388.00	172,536.40	2021 年
23	深圳市保发房地产开发有限公司	100.00	深圳市坪山区新龙路	深圳市坪山区新龙路	48,873.00	247,110.00	2021 年
24	广西铁投三岸投资有限公司	100.00	广西南宁青秀区领秀前城 FL-19 地块	南宁领秀前城	4,016.27	11,376.40	2021 年
25	广西铁投三岸投资有限公司	100.00	广西南宁青秀区领秀前城 FL-25 地块	南宁领秀前城	54,217.97	195,555.16	2021 年
26	广西铁保房地产有限公司	100.00	广西南宁青秀区领秀前城 FL-11 地块	南宁领秀前城	20,036.17	152,368.00	2021 年
27	广西铁保房地产有限公司	100.00	广西南宁青秀区领秀前城 FL-12 地块	南宁领秀前城	27,993.63	233,155.50	2022 年

#### 4、发行人完工项目去化情况

截至 2021 年 9 月末，公司房地产完工项目去化情况如下表所示：

表：公司房地产完工项目去化情况

单位：平方米

序号	开发主体	项目位置	项目名称	取得预售许可证时间	总可售面积	已售面积	去化率
1	佛山市保邑置业有限公司	佛山市禅城区同济西路北侧、汾江中路西侧地块	佛山禅城项目	2019 年	86,917.74	53,029.06	61%
2	贵阳保利铁投房地产开发有限公司	贵阳市花溪区溪南新区洛平水库	保利溪湖 B5 地块	2015 年	648,644.41	642,936.61	99%
3	贵阳保利铁投房地产开发有限公司	贵阳市花溪区溪南新区洛平水库	保利溪湖 B4 地块	2016 年			
4	贵阳保利铁投房	贵阳市花溪区溪	保利溪湖 B6	2017 年			

序号	开发主体	项目位置	项目名称	取得预售许可证时间	总可售面积	已售面积	去化率
	地产开发有限公司	南新区洛平水库	地块				
5	贵阳保利铁投房地产开发有限公司	贵阳市花溪区溪南新区洛平水库	保利溪湖 B3 地块	2018 年			
6	贵阳保利龙谷房地产开发有限公司	贵阳市乌当区水东路沿线土巴寨、小河口、蔡家寨	贵阳保利春天大道	2019 年	484,511.03	417,063.36	86%
7	遵义保利置业有限公司	遵义市遵南大道中段西侧	保利未来城市项目 B2 地块 4 组团	2016 年	86,689.83	84,668.80	98%
8	遵义保利置业有限公司	遵义市遵南大道中段西侧	保利未来城市项目 B2 地块 5 组团	2016 年	157,645.77	126,097.92	80%
9	遵义保利置业有限公司	遵义市遵南大道中段西侧	保利未来城市项目 B2 地块 6 组团	2018 年	233,237.84	194,726.92	83%
10	遵义保利置业有限公司	遵义市遵南大道中段西侧	保利未来城市项目 B2 地块 7 组团	2018 年、2019 年	205,570.21	179,163.66	87%
11	黑龙江保利澳娱房地产开发有限公司	哈尔滨松北区	保利水韵长滩 3 期	2017 年	44,816.57	40,287.00	90%
12	黑龙江保利澳娱房地产开发有限公司	哈尔滨松北区	保利水韵长滩 4 期	2018 年	128,387.00	121,633.30	95%
13	黑龙江保利澳娱房地产开发有限公司	哈尔滨松北区	保利水韵长滩 5 期	2019 年	12,413.64	7,676.00	62%
14	哈尔滨星联房地产发展有限公司	哈尔滨道里区群力新区	保利城（四期五号地）	2017 年	124,501.00	121,721.45	98%
15	哈尔滨星联房地产发展有限公司	哈尔滨道里区群力新区	保利城（四期六号地）	2020 年	6,536.00	6,536.00	100%
16	哈尔滨宝辉房地产发展有限公司	哈尔滨道里区群力新区	保利城（五期三号地二期）	2018 年	88,714.35	85,125.84	96%
17	牡丹江保辉房地产开发有限公司	牡丹江	保利江山悦一期	2019 年	160,806.65	145,211.05	90%
18	哈尔滨保联房地产开发有限公司	哈尔滨道里区群力新区	天悦一期	2019 年	141,831.15	79,996.65	56%
19	武汉常阳润力房地产开发有限公司	武汉市白沙洲	保利上城二期	2017 年	98,939.16	97,277.00	98%
20	武汉常阳润力房地产开发有限公司	武汉市白沙洲	保利上城四期	2019 年	161,461.94	159,131.00	99%

序号	开发主体	项目位置	项目名称	取得预售许可证时间	总可售面积	已售面积	去化率
21	武汉常阳润力房地产开发有限公司	武汉市白沙洲	保利上城五期	2018 年	169,510.37	166,120.16	98%
22	湖北保利普提金置业有限公司	武汉市洪山区铁机村	保利城四期 A 区	2018 年	108,827.45	105,562.63	97%
23	湖北保利常阳置业有限公司	武汉市武昌区	保利江锦	2018 年	115,587.11	98,122.00	85%
24	湖北保利普提金置业有限公司	武汉市洪山区铁机村	保利城六期 A1 地块	2020 年	49,632.85	40,811.00	82%
25	济南保利房地产开发有限公司	槐荫区经一路北侧，纬十二路东侧	保利中心-A4	2016 年	152,474.00	142,267.00	93%
26	威海利川置业有限公司	威海市四方路北、陶家夼西	红叶谷	2016 年	98,846.00	98,680.59	100%
27	昆明保利房地产开发有限公司	昆明五华区	昆明保利大家 A1/A3 地块	2017 年	550,202.00	464,360.84	84%
28	德清保兴置业有限公司	德清	甲第风华府	2018 年	31,950.11	31,950.11	100%
29	德清保利置业有限公司	德清	阜溪北项目	2019 年	56,016.56	54,625.76	98%
30	惠州市保利建业房地产开发有限公司	惠州市惠阳区淡水内环路西侧	保利阳光城二期	2017 年	114,099.00	113,993.34	100%
31	惠州市保利建业房地产开发有限公司	惠州市惠阳区淡水内环路西侧	保利阳光城三期	2018 年	127,996.00	125,976.25	98%
32	惠州市保利建业房地产开发有限公司	惠州市惠阳区淡水内环路西侧	保利阳光城四期	2019 年	262,173.00	180,824.32	69%
33	广西铁投大岭投资有限公司	广西南宁青秀区领秀前城 FL-03 地块（青秀郡）	南宁领秀前城	2015 年	344,098.92	316,067.85	92%
34	广西铁投大岭投资有限公司	广西南宁青秀区领秀前城 FL-31 地块（领秀府）	南宁领秀前城	2016 年	333,199.89	288,970.73	87%
35	广西铁投大岭投资有限公司	广西南宁青秀区领秀前城 FL-30 地块（翎峯台）	南宁领秀前城	2017 年	293,675.59	230,417.71	78%
36	广西铁投大岭投资有限公司	广西南宁青秀区领秀前城 FL-30 地块缺角地	南宁领秀前城	2017 年	52,760.48	50,404.48	96%
37	柳州保利置业有限公司	广西柳州柳北区大江郡	保利大江郡	2011 年	721,667.00	549,379.15	76%
38	广西保利龙湖蓝湾发展有限公司	广西南宁兴宁区山渐青	山渐青	2010 年	460,965.40	420,399.55	91%
39	广西保利龙湖蓝湾发展有限公司	广西南宁兴宁区	保利·和院	2019 年	79,386.19	28,997.84	37%

## 5、发行人土地储备情况

截至 2021 年 9 月末，发行人在建、拟建项目及土地储备按照地区分类情况如下：

表：保利置业在建、拟建和土地储备情况

单位：万平方米、%

序号	项目区域	在建项目	拟建项目	总土地储备面积	
		面积	面积	面积	占比
1	上海区域	66.83	22.67	89.51	4.81
2	苏州区域	20.63	10.35	30.98	1.67
3	浙江区域	75.48	69.88	145.36	7.81
4	广东区域	116.81	92.76	209.57	11.26
5	深惠区域	22.96	95.98	118.93	6.39
6	贵州区域	44.97	315.15	360.12	19.36
7	广西区域	174.17	86.01	260.18	13.98
8	云南区域	96.78	37.67	134.45	7.23
9	湖北区域	79.08	96.45	175.53	9.43
10	黑龙江区域	119.18	3.42	122.60	6.59
11	山东区域	213.20	-	213.20	11.46
合计		1,030.09	830.35	1,860.44	100.00

近年来，房地产政策受政府影响较大，尤其是一线城市限购限贷力度明显增加，发行人在巩固长三角、珠三角一线城市项目开发的同时，逐步进入经济较发达的二、三线城市。2021 年 9 月末，发行人在建项目、拟建项目土地储备面积为 1,860.44 万平方米，从土地储备区域分布情况来看，发行人重点布局了广西、贵州、山东等省份，符合公司近年来战略部署方向。上海、浙江等区域正在进入合理的项目去化阶段。

## 6、发行人在各区域的项目售价情况

近三年及一期，发行人在各区域的项目售价情况如下表所示：

表：发行人在各区域的项目售价情况

单位：元/平方米

项目区域	住宅（含住宅、别墅、公寓）签约均价			
	2021 年 1-9 月	2020 年	2019 年	2018 年
佛山	27,725.19	23,445.62	18,110.65	16,610.95
广州	27,313.33	21,194.22	22,277.98	21,836.06
南宁	17,029.41	17,085.39	14,940.39	14,011.15



项目区域	住宅（含住宅、别墅、公寓）签约均价			
	2021 年 1-9 月	2020 年	2019 年	2018 年
柳州	16,892.64	12,426.20	18,093.08	-
贵阳	5,271.05	11,862.90	9,063.00	7,646.00
哈尔滨	9,894.69	11,719.55	14,922.24	15,947.30
牡丹江	6,643.31	7,190.75	6,559.35	-
武汉	19,676.77	20,037.97	17,844.00	16,577.00
济南	9,966.69	10,850.65	12,448.34	16,885.04
烟台	11,069.33	13,099.58	14,160.27	10,494.86
威海	10,853.13	10,098.37	10,851.46	10,895.44
淄博	10,229.18	7,692.67	8,307.09	8,130.34
泰安	10,267.91	9,106.47	-	-
潍坊	8,589.75	9,138.83	9,061.97	10,581.62
上海	48,993.52	39,383.89	35,783.99	34,209.69
深圳	42,578.83	42,255.94	47,187.48	47,907.44
惠州	14,284.12	14,778.98	13,741.00	13,726.00
苏州	23,248.80	26,733.36	19,996.20	24,140.41
昆明	14,210.44	13,484.34	10,793.87	12,731.40
德清	18,294.95	16,083.71	16,984.00	-

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

## （五）发行人所处行业状况及竞争情况

### 1、行业概况

发行人所处行业为房地产行业。房地产行业是一个具有高度综合性和关联性的行业，其产业链较长、产业关联度较大，是国民经济的支柱产业之一。我国目前正处于工业化和快速城市化的发展阶段，国民经济持续稳定增长，人均收入水平稳步提高，快速城市化带来的城市新增人口的住房需求，以及人们生活水平不断提高带来的住宅改善性需求，构成了我国房地产市场快速发展的原动力。

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

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

## 2、行业政策情况

2021 年前三季度在“房住不炒”方针指导下,各地方相应出台房地产市场调控政策。同时中央多次强调实施好宏观政策的跨周期调节,稳健的货币政策要灵活精准、合理适度,保持流动性合理充裕,增强信贷总量增长的稳定性,同时强调要加强与财政、产业、监管政策之间的协调。因地制宜、多策并举,促进房地产市场平稳健康发展。近期出台的相关政策如下:

表：近期出台的房地产行业相关政策

重要事件	核心内容
国务院（2020年7月24日）	强调坚持“房住不炒”定位，坚决不将房地产作为短期刺激经济的手段，并提出要坚持问题导向，高度重视当前房地产市场出现的新情况新问题，全面落实城市主体责任。
中央政治局会议（2020年7月30日）	提出坚持“房住不炒”定位，落实房地产长效管理机制，不将房地产作为短期刺激经济的手段。
住建部（2020年8月25日）	发布《在城市更新改造中切实加强历史文化保护》，要求各地加强对城市更新改造项目的评估论证，加大对城市更新改造项目的指导和监督管理力度。
住建部等（2020年8月25日）	联合印发《关于开展城市居住社区建设补短板行动的意见》，提出合理确定居住社区规模、落实完整居住社区建设标准、因地制宜补齐既有居住社区建设短板、因地制宜补齐既有居住社区建设短板、健全共建共治共享机制等重点任务。
住建部（2020年8月26日）	住建部召开部分城市房地产工作会商会，重申要毫不动摇坚持“房住不炒”定位和坚持不将房地产作为短期刺激经济的手段，保持调控政策连续性稳定性，并要求严格落实城市主体责任，提高工作主动性，确保实现稳地价、稳房价、稳预期目标。
国家发改委（2020年9月16日）	发布《关于促进特色小镇规范健康发展意见的通知》，提出错位发展先进制造类特色小镇，聚焦高端产业和产业高端环节，同时强调要严控特色小镇房地产化倾向，在充分论证人口规模基础上合理控制居住用地在建设用地上所占比重。
住建部（2020年11月18日）	完善住房保障体系，加快构建以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系，结合城镇棚户区改造和老旧小区改造，有效增加保障性住房供

重要事件	核心内容
	应。以解决新市民住房困难为出发点，大力发展租赁住房，完善长租房政策，扩大小户型、低租金的保障性租赁住房供给，探索支持利用集体建设用地按照规划建设租赁住房。
中央经济工作会议 (2020年12月18日)	强调解决好大城市住房突出问题。住房问题关系民生福祉。要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因地制宜、多策并举，促进房地产市场平稳健康发展。
住建部(2020年12月21日)	2021年稳妥实施房地产长效机制方案，促进房地产市场平稳健康发展。要大力发展租赁住房，解决好大城市住房突出问题。加强住房市场体系和住房保障体系建设，加快补齐租赁住房短板，解决好新市民、青年人特别是从事基本公共服务人员等住房困难群体的住房问题。
国家自然资源部(2021年2月28日)	国家自然资源部发布住宅用地分类调控文件，要求稳定合理增加住宅用地供应，将保障供地规模作为第一位的要求。各地进一步将住宅用地出让信息合理适度集中，重点城市要对住宅用地集中公告、集中供应，让各类市场主体和消费者充分掌握信息，形成合理预期。明确提出22个重点城市住宅用地实现“两集中”：一是集中发布出让公告，且2021年发布住宅用地公告不能超过3次；二是集中组织出让活动
国务院(2021年3月5日)	3月5日，第十三届全国人民代表大会第四次会议在人民大会堂举行开幕会，国务院总理李克强同志作政府工作报告。关于房地产提出：解决好大城市住房突出问题，通过增加土地供应、安排专项资金、集中建设等办法，切实增加保障性租赁住房和共有产权住房供给，规范发展长租房市场，降低租赁住房税费负担，尽最大努力帮助新市民、青年人等缓解住房困难。
银保监会、住建部、人民银行(2021年3月26日)	3月26日，中国银保监会办公厅、住房和城乡建设部办公厅、中国人民银行办公厅三部门联合印发了《关于防止经营用途贷款违规流入房地产领域的通知》。通知要求，分支机构要联合开展一次经营用途贷款违规流入房地产问题专项排查，于2021年5月31日前完成排查工作，并加大对违规问题督促整改和处罚力度。
国家发展改革委(2021年4月12日)	4月12日，国家发展改革委印发了《2021年新型城镇化和城乡融合发展重点任务的通知》，通知指出要加快培育发展住房租赁市场，有力有序扩大租赁住房供给，完善长租房政策，合理调控租金水平；单列租赁住房用地计划，探索利用农村集体建设用地和企事业单位自有闲置土地建设租赁住房。
住房和城乡建设部(2021年5月12日、14日)	分别在沈阳、广州召开发展保障性租赁住房工作座谈会，40个城市将大力发展保障性租赁住房，促进解决新市民、青年人住房困难问题列入重要议事日程。引导多主体投资、多渠道供给，坚持小户型、低租金，重点利用存量土地和房屋建设保障性租赁住房建设。适当利用新供应国有建设用地建设，落实了一批保障性租赁住房项目
住房和城乡建设部(2021年6月8日)	6月8日，住房和城乡建设部等15部门发布关于加强县城绿色低碳建设的意见。文件显示，深入贯彻落实党的十九届五中全会精神和“十四五”规划纲要部署要求，推进县城绿色低碳建设。
各地政府房地产调控政策(2021年上半年)	2021年上半年先后有成都、合肥、东莞、杭州等多地多城市多轮次发布房地产调控政策，调控政策内容包含限开发新房价、限购、限贷、限售、加强预售资金监管等多个方面。 截至2021年上半年，深圳、无锡、成都、西安、上海等热点城市先后出台二手房

重要事件	核心内容
	指导价，加大二手住房交易信息公开力度，引导市场理性交易，引导房地产经纪机构合理发布挂牌价格，引导商业银行合理发放二手住房贷款，稳定市场预期。无锡、苏州、南昌、成都、东莞、上海等地先后调整土拍相关规则以规范土地供应端，如：“禁马甲”、失信企业列入黑名单等措施，防止恶性竞争，促使土拍市场趋稳，企业拿地更加谨慎
住建部等八部门（2021年7月23日）	联合印发《关于持续整治规范房地产市场秩序的通知》，提出要“力争用3 年左右时间，实现房地产市场秩序明显好转。”同时，明确“因城施策”要重点整治房地产开发、房屋买卖、住房租赁、物业服务等领域群众反映强烈、社会关注度高的突出问题。
国家自然资源部（2021年8月11日）	7月22日，韩正副总理指出，要加快完善“稳地价”工作机制，优化土地竞拍规则，建立有效的企业购地资金审查制度。 8月11日，自然资源部召开闭门会议，调整第二轮土地出让政策，严格审查竞买企业资质和资金，溢价上限15%，保障房企一定的利润空间。提及要着力建立房地联动机制，推广北京“限房价、控地价、提品质”的做法，建立购地企业资格审查制度，建立购地资金审查和清退机制。
全国住房保障工作座谈会（2021年9月2日）	会上提出：一是要提高对发展保障性租赁住房重要性的认识，认清住房保障工作的新使命主要是解决符合条件的新市民、青年人等群体的住房困难问题，新方式是加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，新目标是确立起保障性租赁住房的政策制度；二是切实把保障性租赁住房作为“十四五”住房建设的重点；三是要确保政策落地见效，推动建立“两多一并”的制度。
银保监会（2021年9月7日）	始终坚持“房住不炒”定位，围绕“三稳”目标，持续完善房地产金融监管机制，防范房地产贷款过度集中，促进金融与房地产良性循环。一是严格落实房地产贷款集中度管理制度；二是经营贷违规流入房地产专项排查已基本完成；三是连续三年开展全国性房地产专项检查；四是配合地方标因城施策”，落实差别化房地产信贷政策；五是金融支持住房租赁市场。
各地政府房地产调控政策（2021年三季度）	超40 个省市累计发布超120 条房地产调控政策，政策不仅覆盖限购、限贷、限售、房地产金融、二手房成交参考价格等方面，同时涵盖加强住房品质管理、优化调整土拍规则、加强住房保障等。其中，部分城市为稳定市场预期，出台的政策呈现一些新的特点，出现了提升购房贷款额度、发放购房补贴、严控房价下跌等内容，政策工具箱得到进一步完善。

### 3、行业运行现状和发展趋势

#### （1）房地产开发投资情况

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

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

2020 年，全国房地产开发投资 141,443 亿元，比上年增长 7.0%，增速比 1-

11 月份提高 0.2 个百分点，比上年同期回落 2.9 个百分点。

## （2）房屋销售情况

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

2019 年，商品房销售面积 171,558 万平方米，比上年回落 0.1%，增速比 1-11 月份回落 0.3 个百分点，比上年回落 1.4 个百分点。其中，住宅销售面积增长 1.5%，办公楼销售面积下降 14.7%，商业营业用房销售面积下降 15.0%。商品房销售额 159,725 亿元，增长 6.5%，比 1-11 月份回落 0.8 个百分点，比上年回落 5.7 个百分点。其中，住宅销售额增长 10.3%，办公楼销售额下降 15.1%，商业营业用房销售额下降 16.5%。

2020 年，商品房销售面积 176,086 万平方米，比上年增长 2.6%，增速比 1-11 月份提高 1.3 个百分点，比上年下降 0.1 个百分点。其中，住宅销售面积增长 3.2%，办公楼销售面积下降 10.4%，商业营业用房销售面积下降 8.7%。商品房销售额 173,613 亿元，增长 8.7%，比 1-11 月份提高 1.5 个百分点，比上年提高 2.2 个百分点。其中，住宅销售额增长 10.8%，办公楼销售额下降 5.3%，商业营业用房销售额下降 11.2%。

## （3）房地产价格现状

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

2018 年，一线城市和二线城市百城住宅价格指数增速继续放缓，其中一线城市同比增速从年初的 1.25%下降至年末的 0.40%，二线城市同比增速从年初的

7.86%下降至年末的 7.08%，三线城市同比增速从年初的 12.88%下降至年末的 8.71%，一、二、三线城市房地产市场明显降温。

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

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

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

#### （4）土地市场情况

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

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

2019 年，全国 300 个城市成交面积 106,568 平方米，同比增加 1%；土地出让金总额为 50,294 亿元，同比降低 20%。其中，住宅用地成交面积 42,557 万平方米，同比增加 9%；商办类用地成交土地面积 10,699 万平方米，同比增加 5%。分城市来看，2019 年，一线城市土地供求同比走高，出让金总额增加，均价出现

下滑。二线城市土拍政策不断完善，土地供应与成交面积较去年上行，收金及均价同比走高，溢价率变化较小，土地市场总体保持稳定。三四线城市，供地面积同比缩水，承接热点城市需求外溢成交方面量跌价涨，溢价率下滑两个百分点。

2020 年，全国 300 城住宅用地推出 13.3 亿平方米，同比增长 3.9%；成交 11.1 亿平方米，同比增长 6.3%；住宅用地出让金为 5.1 万亿元，同比增长 16.5%。住宅用地成交楼面价为历史最高水平，平均溢价率较去年小幅增长。据初步统计，2020 年，全国 300 城住宅用地成交楼面价为 4574 元/平方米，同比上涨 9.5%；平均溢价率为 15.5%，较 2019 年增长 1.3 个百分点。楼面均价的上涨一方面受各线城市土地成交结构性因素影响，另一方面，部分热点城市优质地块供应量增多，企业竞拍积极性高，带动全国成交楼面均价上涨。

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

#### （5）房地产行业发展趋势

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

##### 1) 经济新常态下，房地产行业进入“白银时代”，行业整体增速将放缓

展望未来，我国房地产业正在进入过渡期。过渡期的两大市场特征分别是投资增速放缓和价稳量增。未来，中国宏观经济将进入新常态，表现在经济增长速度下降，同时从粗放型增长转向质量效益型增长。但城镇化水平的提高、人均收入增长和居住条件改善的需求仍将为行业的健康发展提供支撑。在这样的经济发展新格局下，预计房地产市场虽然将告别高速增长的“黄金时代”，但仍有望获得长期稳定的发展。

##### 2) 城镇化成为房地产行业未来发展的驱动力

城镇化进程是推动房地产发展的重要动力。随着城市人口的增长，城市住宅需求的不断增加是推动城市住宅发展的基本动力。根据 2020 年国家统计局的数

据，中国当前城镇化水平超过 60.60%，正处于城镇化水平加速发展阶段，在城镇化过程中将产生大量的住房需求。

### 3) 宏观政策将继续促进住房供应结构调整和市场平稳发展

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

## 4、行业竞争格局

### (1) 房地产行业竞争情况

目前，我国房地产行业的竞争情况主要表现在以下几个方面：

#### 1) 告别黄金增长期，市场化竞争促使行业出现全方位变革和资源整合

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

从供求关系看，随着人均住宅面积的上升以及城镇人口增速的放缓，总体需求将告别过去 20 年的高速增长，进入一个平稳发展时期，区域之间的分化将更为明显；从市场环境上看，历经多轮宏观调控周期后，地产行业政策和监管体系逐渐成熟，而市场竞争下的优胜劣汰将使得实力弱、规范性低的小型开发商逐步退出市场，促进行业秩序的进一步建立和规范；从产品结构上看，伴随着我国各年龄段人口结构的变动，尤其是婴儿潮效应的弱化导致的刚性需求增速下降，改



善性人群比例增长及经济增长带来其购买力的增加，购房群体将更关注居住品质，产品质量和施工效率将获得提高，改善性产品或将成为房地产企业在未来市场中决胜的关键；而从商业模式上看，随着供求关系的调整、行业整体增速的下降，区域分化、公司分化的局面日益显著，具备强大的资源实力、资金实力和执行力的企业逐步在竞争中胜出，行业资源将进一步得到整合。目前正在涌现出更多的大型综合开发商及各具特点的可持续盈利模式，并且分工将更加精细化和专业化，实力较强的大型开发商将持续提升市场份额，具备转型和创新能力的开发商也将市场中占据有利位置。

### 2) 宏观调控与市场激烈竞争的压力下，企业需要更注重运营效率的提升

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

### 3) 行业集中度日益提高

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

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

### （2）市场集中度情况

随着近年来调控政策的逐渐加码，房地产行业也在不断成熟。房地产行业整

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

## 5、发行人在行业中的竞争情况

### （1）公司的行业地位

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

### （2）公司的竞争优势

#### 1）央企背景和保利品牌支持

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

#### 2）主业突出，发展战略明确

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

#### 3）良好品牌影响力

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

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

#### 4) 专业的人才队伍

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

### 6、发行人发展战略目标

#### （1）加强土地储备

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

#### （2）强化公司内部管理

##### 1) 进一步强化市场化的经营理念

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

##### 2) 进一步建立市场化的激励约束机制

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

#### （3）公司文化建设

发行人将以品牌建设为着力点，建立客户、员工和股东的三位一体的公司文化建设。未来公司将继续坚持以房地产开发为主业，在开发规模和产品品质上下功夫，培育品牌效应；实施对投资物业的整合，实现收入规模的转变与优化。公

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

## 八、其他与发行人主体相关的重要情况

报告期内发行人、发行人控股股东或实际控制人不存在重大负面舆情或被媒体质疑事项。

## 第五节 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



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
	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
<b>流动资产：</b>			
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	-
<b>流动资产合计</b>	<b>8,667,074.57</b>	<b>8,667,074.57</b>	-
<b>非流动资产：</b>			
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	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,104,837.83</b>	<b>1,105,309.19</b>	<b>471.35</b>
<b>资产总计</b>	<b>9,771,912.40</b>	<b>9,772,383.76</b>	<b>471.35</b>
<b>流动负债：</b>			
短期借款	394,703.71	394,703.71	-
应付票据	3,705.10	3,705.10	-
应付账款	906,165.21	906,165.21	-
预收款项	3,356.84	3,356.84	-
合同负债	2,344,417.62	2,344,417.62	-
应付职工薪酬	2,421.56	2,421.56	-
应交税费	-219,932.83	-219,932.83	-
其他应付款	1,772,032.87	1,772,032.87	-
一年内到期的非流动负债	803,661.93	803,661.93	-
其他流动负债	175,980.65	175,980.65	-
<b>流动负债合计</b>	<b>6,186,512.67</b>	<b>6,186,512.67</b>	-
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	2,232,680.86	2,232,680.86	-
应付债券	70,000.00	70,000.00	-

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 1 月 1 日	调整数
租赁负债	-	471.35	471.35
递延所得税负债	9,368.63	9,368.63	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>2,312,049.49</b>	<b>2,312,520.85</b>	<b>471.35</b>
<b>负债合计</b>	<b>8,498,562.16</b>	<b>8,498,562.16</b>	<b>-</b>
<b>所有者权益：</b>			
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	-
<b>所有者权益合计</b>	<b>1,273,350.24</b>	<b>1,273,350.24</b>	<b>-</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>9,771,912.40</b>	<b>9,772,383.76</b>	<b>471.35</b>

### （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；企业的合营企业与企业的其他合营企业或联营企业。此外，解释第 13 号也明确了仅仅同受一方重大影响的两方或两方以上的企业不构成关联方，并补充说明了联营企业包括联营企业及其子公司，合营企业包括合营企业及其子公司。

##### ②业务的定义

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

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

#### 2）执行《碳排放交易有关会计处理暂行规定》

财政部于 2019 年 12 月 16 日发布了《碳排放权交易有关会计处理暂行规定》

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

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

### 3）执行《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》

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

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

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

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

## 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	深圳市雅筑建筑装饰装饰有限公司	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
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

序号	名称	形成控制权方式	期末净资产（万元）
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	上海盛溢置业有限公司	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	上海盛溢置业有限公司	新设	96,955.82
2	上海盛樟置业有限公司	新设	4,559.60
3	威海利华置业有限公司	收购兼并	86,673.34
4	上海盛瀛置业有限公司	新设	4,870.47
5	苏州悦威置业有限公司	新设	4,952.96
6	哈尔滨时光里房地产开发有限公司	新设	3,994.68
7	广州保辉置业有限公司	新设	2,982.93
8	苏州瑞茂房地产开发有限公司	收购兼并	3,742.86
9	威海威登置业有限公司	收购兼并	11,148.03
10	宁波保隆置业有限公司	新设	-137.23
11	哈尔滨新区保利房地产开发有限公司	新设	134,007.17
12	上海盛力置业有限公司	新设	134,401.44
13	太仓盛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

序号	名称	形成控制权方式	期末净资产（万元）
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
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

序号	名称	形成控制权方式	期末净资产（万元）
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
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
<b>资产：</b>				
<b>流动资产：</b>				
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
<b>流动资产合计</b>	<b>14,876,077.00</b>	<b>12,975,604.76</b>	<b>10,073,699.47</b>	<b>8,667,074.57</b>
<b>非流动资产：</b>				
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
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
<b>非流动资产合计</b>	<b>941,925.89</b>	<b>959,194.13</b>	<b>1,090,167.64</b>	<b>1,104,837.83</b>
<b>资产合计</b>	<b>15,818,002.89</b>	<b>13,934,798.89</b>	<b>11,163,867.11</b>	<b>9,771,912.40</b>
<b>负债：</b>				
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

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
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
<b>流动负债合计</b>	<b>9,341,764.14</b>	<b>8,222,269.92</b>	<b>6,166,069.76</b>	<b>6,186,512.67</b>
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	-	-	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>4,722,211.13</b>	<b>4,233,895.30</b>	<b>3,788,430.38</b>	<b>2,312,049.49</b>
<b>负债合计</b>	<b>14,063,975.28</b>	<b>12,456,165.22</b>	<b>9,954,500.14</b>	<b>8,498,562.16</b>
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
<b>归属于母公司所有者权益合计</b>	<b>1,473,090.68</b>	<b>1,203,461.80</b>	<b>1,031,460.40</b>	<b>1,041,153.69</b>
少数股东权益	280,936.93	275,171.87	177,906.57	232,196.55
<b>所有者权益合计</b>	<b>1,754,027.61</b>	<b>1,478,633.67</b>	<b>1,209,366.97</b>	<b>1,273,350.24</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>15,818,002.89</b>	<b>13,934,798.89</b>	<b>11,163,867.11</b>	<b>9,771,912.40</b>

## 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

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
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
<b>营业利润</b>	<b>220,056.90</b>	<b>332,499.90</b>	<b>140,025.38</b>	<b>319,844.28</b>
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	-	-	-	-
<b>利润总额</b>	<b>223,210.83</b>	<b>348,924.55</b>	<b>136,089.47</b>	<b>327,792.82</b>
减：所得税	74,700.61	134,726.22	104,509.51	69,828.25
<b>净利润</b>	<b>148,510.22</b>	<b>214,198.33</b>	<b>31,579.95</b>	<b>257,964.57</b>
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
<b>综合收益总额</b>	<b>148,510.22</b>	<b>214,198.33</b>	<b>31,579.95</b>	<b>257,964.57</b>
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
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：				

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
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
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>16,124,551.41</b>	<b>8,539,643.90</b>	<b>6,442,581.56</b>	<b>4,245,656.15</b>
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
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>16,071,324.35</b>	<b>8,605,400.76</b>	<b>6,519,473.13</b>	<b>4,028,237.58</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>53,227.06</b>	<b>-65,756.86</b>	<b>-76,891.57</b>	<b>217,418.57</b>
<b>投资活动产生的现金流量：</b>				
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	-
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>25,243.57</b>	<b>45,839.79</b>	<b>90,749.13</b>	<b>3,366.37</b>
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	-	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>75,273.83</b>	<b>7,794.46</b>	<b>52,829.30</b>	<b>64,571.45</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-50,030.27</b>	<b>38,045.33</b>	<b>37,919.83</b>	<b>-61,205.08</b>
<b>筹资活动产生的现金流量：</b>				
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
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>1,725,992.26</b>	<b>2,513,980.80</b>	<b>2,509,754.29</b>	<b>2,247,172.18</b>
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

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
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
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>1,857,601.64</b>	<b>1,857,728.78</b>	<b>1,878,135.83</b>	<b>2,085,447.15</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-131,609.38</b>	<b>656,252.02</b>	<b>631,618.46</b>	<b>161,725.02</b>
汇率变动对现金的影响	-	-	-0.04	0.07
<b>现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-128,412.59</b>	<b>628,540.49</b>	<b>592,646.67</b>	<b>317,938.58</b>
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
<b>期末现金及现金等价物余额</b>	<b>2,898,995.12</b>	<b>3,006,603.44</b>	<b>2,329,611.29</b>	<b>1,736,964.62</b>

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
<b>流动资产：</b>				
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	-	-	-
<b>流动资产合计</b>	<b>2,460,051.39</b>	<b>2,907,752.16</b>	<b>1,781,423.85</b>	<b>964,017.03</b>
<b>非流动资产：</b>				
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	-
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
<b>非流动资产合计</b>	<b>503,521.65</b>	<b>538,302.76</b>	<b>537,992.05</b>	<b>535,081.90</b>
<b>资产总计</b>	<b>2,963,573.04</b>	<b>3,446,054.92</b>	<b>2,319,415.90</b>	<b>1,499,098.93</b>
<b>流动负债：</b>				
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

项目	2021 年 9 月末	2020 年末	2019 年末	2018 年末
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	-	-
<b>流动负债合计</b>	<b>2,141,125.03</b>	<b>2,693,854.72</b>	<b>1,737,062.91</b>	<b>1,034,672.90</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	179,600.00	180,000.00	-	-
应付债券	62,600.00	-	70,000.00	70,000.00
<b>非流动负债合计</b>	<b>242,200.00</b>	<b>180,000.00</b>	<b>70,000.00</b>	<b>70,000.00</b>
<b>负债合计</b>	<b>2,383,325.03</b>	<b>2,873,854.72</b>	<b>1,807,062.91</b>	<b>1,104,672.90</b>
<b>所有者权益：</b>				
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
<b>所有者权益合计</b>	<b>580,248.02</b>	<b>572,200.20</b>	<b>512,352.99</b>	<b>394,426.03</b>
<b>负债及所有者权益合计</b>	<b>2,963,573.04</b>	<b>3,446,054.92</b>	<b>2,319,415.90</b>	<b>1,499,098.93</b>

## 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
<b>一、营业收入</b>	<b>18,608.21</b>	<b>16,253.67</b>	<b>12,220.45</b>	<b>7,035.72</b>
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
<b>二、营业利润</b>	<b>8,047.81</b>	<b>60,247.21</b>	<b>117,908.87</b>	<b>7,119.37</b>
加：营业外收入	0.00	-	27.10	-
减：营业外支出	-	400.00	9.00	74.77
<b>三、利润总额</b>	<b>8,047.81</b>	<b>59,847.21</b>	<b>117,926.96</b>	<b>7,044.61</b>
减：所得税费用	-	-	-	-
<b>四、净利润</b>	<b>8,047.81</b>	<b>59,847.21</b>	<b>117,926.96</b>	<b>7,044.61</b>
持续经营损益	8,047.81	59,847.21	117,926.96	7,044.61
<b>五、综合收益总额</b>	<b>8,047.81</b>	<b>59,847.21</b>	<b>117,926.96</b>	<b>7,044.61</b>

## 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
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
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
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>6,151,796.13</b>	<b>9,026,971.09</b>	<b>4,816,156.51</b>	<b>700,809.61</b>
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
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>5,417,432.11</b>	<b>8,600,421.80</b>	<b>4,041,239.14</b>	<b>723,544.37</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>734,364.02</b>	<b>426,549.30</b>	<b>774,917.37</b>	<b>-22,734.76</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
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
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>-</b>	<b>82,353.40</b>	<b>45,400.00</b>	<b>2,889.66</b>
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	-	-	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>5,100.13</b>	<b>5,300.00</b>	<b>8,000.00</b>	<b>-</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-5,100.13</b>	<b>77,053.40</b>	<b>37,400.00</b>	<b>2,889.66</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
取得借款所收到的现金	180,000.00	200,000.00	-	70,000.00
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>180,000.00</b>	<b>200,000.00</b>	<b>-</b>	<b>70,000.00</b>
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
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>570.00</b>	<b>10,389.47</b>	<b>753.87</b>	<b>15,536.27</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>179,430.00</b>	<b>189,610.53</b>	<b>-753.87</b>	<b>54,463.73</b>
<b>四、汇率变动对现金的影响额</b>	<b>-1,822,908.24</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-914,214.35</b>	<b>693,213.23</b>	<b>811,563.50</b>	<b>34,618.64</b>
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
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>776,548.22</b>	<b>1,690,762.57</b>	<b>997,549.34</b>	<b>185,985.84</b>

## (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
<b>流动资产：</b>								
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
<b>流动资产合计</b>	<b>14,876,077.00</b>	<b>94.05</b>	<b>12,975,604.76</b>	<b>93.12</b>	<b>10,073,699.47</b>	<b>90.23</b>	<b>8,667,074.57</b>	<b>88.69</b>
<b>非流动资产：</b>								
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

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
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
<b>非流动资产合计</b>	<b>941,925.89</b>	<b>5.95</b>	<b>959,194.13</b>	<b>6.88</b>	<b>1,090,167.64</b>	<b>9.77</b>	<b>1,104,837.83</b>	<b>11.31</b>
<b>资产总计</b>	<b>15,818,002.89</b>	<b>100.00</b>	<b>13,934,798.89</b>	<b>100.00</b>	<b>11,163,867.11</b>	<b>100.00</b>	<b>9,771,912.40</b>	<b>100.00</b>

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
<b>流动资产合计</b>	<b>14,876,077.00</b>	<b>100.00</b>	<b>12,975,604.76</b>	<b>100.00</b>	<b>10,073,699.47</b>	<b>100.00</b>	<b>8,667,074.57</b>	<b>100.00</b>

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
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
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
<b>非流动资产合计</b>	<b>941,925.89</b>	<b>100.00</b>	<b>959,194.13</b>	<b>100.00</b>	<b>1,090,167.64</b>	<b>100.00</b>	<b>1,104,837.83</b>	<b>100.00</b>

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
<b>流动负债合计</b>	<b>9,341,764.14</b>	<b>66.42</b>	<b>8,222,269.92</b>	<b>66.01</b>	<b>6,166,069.76</b>	<b>61.94</b>	<b>6,186,512.67</b>	<b>72.79</b>
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 <sup>注</sup>	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
<b>非流动负债合计</b>	<b>4,722,211.13</b>	<b>33.58</b>	<b>4,233,895.30</b>	<b>33.99</b>	<b>3,788,430.38</b>	<b>38.06</b>	<b>2,312,049.49</b>	<b>27.21</b>
<b>负债合计</b>	<b>14,063,975.28</b>	<b>100.00</b>	<b>12,456,165.22</b>	<b>100.00</b>	<b>9,954,500.14</b>	<b>100.00</b>	<b>8,498,562.16</b>	<b>100.00</b>

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
<b>流动负债合计</b>	<b>9,341,764.14</b>	<b>100.00</b>	<b>8,222,269.92</b>	<b>100.00</b>	<b>6,166,069.76</b>	<b>100.00</b>	<b>6,186,512.67</b>	<b>100.00</b>

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
深圳市雅豪園投资有限公司	62,377.29	2.01%	关联方往来款
苏州隼翔房地产开发有限公司	31,617.93	1.02%	小股东投入款
山东钢铁集团房地产有限公司	28,397.41	0.92%	小股东投入款
合计	341,492.83	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
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
<b>非流动负债合计</b>	<b>4,722,211.13</b>	<b>100.00</b>	<b>4,233,895.30</b>	<b>100.00</b>	<b>3,788,430.38</b>	<b>100.00</b>	<b>2,312,049.49</b>	<b>100.00</b>

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	-	-
<b>合计</b>	<b>4,647,831.29</b>	<b>4,218,229.51</b>	<b>3,705,590.81</b>	<b>2,232,680.86</b>



## （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
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：				

项目	2021 年 1-9 月	2020 年度	2019 年度	2018 年度
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

其他关联方名称	与发行人的关系
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
海南帝港置业有限公司	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
保利置业集团有限公司	佛山市保信置业有限公司	34,000.00	2017/6/6	2021/6/5	是
		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	苏州浒茂置业有限公司	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	-

## 第六节 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。

## 第七节 增信情况

本期债券无增信。

## 第八节 税项

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

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

### 一、增值税

根据 2016 年 3 月 24 日财政部、国家税务总局发布的《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号），自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。

### 二、所得税

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

### 三、印花税

根据 1988 年 10 月 1 日生效的《中华人民共和国印花税暂行条例》及其实施细则，在我国境内买卖、继承、赠与、交换、分割等所书立的产权转移书据，均应缴纳印花税。

对债券在证券交易所进行的交易，我国目前还没有有关的具体规定。截至本募集说明书签署日，投资者买卖、赠与或继承债券而书立转让书据时，应不需要缴纳印花税。发行人无法预测国家是否或将会于何时决定对有关债券交易征收印

花税，也无法预测将会适用税率的水平。

本期债券所列税项不构成对投资者的纳税建议和纳税依据，投资者应缴纳的税项与债券的各项支付不构成抵销。监管机关及自律组织另有规定的按规定执行。

## 第九节 信息披露安排

### 一、信息披露安排

公司将严格《证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》、《公司信用类债券信息披露管理办法》等相关法律、行政法规、部门规章、规范性文件（以下统称法律法规）以及《上海证券交易所公司债券上市规则》等业务规则的规定，及时、公平地履行信息披露义务：

#### （一）债券发行的信息披露

根据《公司信用类债券信息披露管理办法》等法律法规，公司将于发行前披露公司最近三年经审计的财务报告及最近一期会计报表、募集说明书、信用评级报告（如有）及公司信用类债券监督管理机构或市场自律组织要求的其他文件。

#### （二）存续期内定期信息披露

债券上市期间，公司将在每个会计年度结束之日起 4 个月内和每一会计年度的上半年结束之日起 2 个月内，分别向上交所提交并披露上一年度年度报告和本年度中期报告。

#### （三）重大事项信息披露

债券上市期间，发生可能影响公司偿债能力、债券价格或者投资者权益的重大事项，公司将及时向上交所提交并披露临时报告，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的后果。前款所称重大事项包括但不限于：

- 1、公司生产经营状况发生重大变化；
- 2、公司发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- 3、公司涉及需要说明的市场传闻；
- 4、公司发生重大资产出售、转让、重大投资行为或重大资产重组；
- 5、公司放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十，发生重大资产无偿划转；
- 6、公司发生重大资产报废；



- 7、公司发生可能影响偿债能力的资产被查封、扣押或冻结；
  - 8、公司新增借款超过上年末净资产的百分之二十；
  - 9、公司一次承担他人债务超过上年末净资产的百分之十，或者转移公司债券清偿义务；
  - 10、公司发生重大资产抵押质押，或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
  - 11、公司发生未能清偿到期债务的违约情况，进行债务重组；
  - 12、公司股权、经营权涉及被委托管理；
  - 13、公司股权结构发生重大变化或者公司控股股东、实际控制人发生变更；
  - 14、公司丧失对重要子公司的实际控制权；
  - 15、公司作出减资、合并、分立、解散的决定或被责令关闭；
  - 16、公司作出申请破产的决定或者进入破产程序；
  - 17、公司涉嫌违法违规被有权机关调查、受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；
  - 18、公司法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；
  - 19、公司法定代表人、董事长或者总经理无法履行职责；
  - 20、公司三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理发生变动；
  - 21、公司涉及重大诉讼、仲裁；
  - 22、公司分配股利；
  - 23、公司名称变更；
  - 24、公司变更财务报告审计机构、债券受托管理人、资信评级机构；
  - 25、主体或债券信用评级发生调整，或者债券担保情况发生变更；
  - 26、募集说明书约定或发行人承诺的其他应当披露事项；
  - 27、其他可能影响发行人偿债能力、债券价格或投资者权益的事项。
- 上述已披露事项出现重大进展或变化的，公司也将及时履行信息披露义务。

#### **（四）本息兑付信息披露**

公司将在约定的债券本息兑付日前，披露本金或者利息兑付安排等事宜。

## 二、信息披露事务管理制度

### （一）总则

1、为规范保利置业集团有限公司（以下简称“公司”）发行公司债券的信息披露行为，强化债券信息披露工作，建立健全债券信息披露事务管理制度，提高债券信息披露水平和债券信息披露质量，根据《公司法》、《证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》、公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 23 号、第 24 号、38 号、39 号、《上海证券交易所公司债券自律监管规则适用指引第 1 号——公司债券持续信息披露》及有关法律法规、政策要求，结合公司实际情况，特制订本制度。

2、本制度所指信息披露，是指对公司偿债能力或公司已发行债券的价格可能或者已经产生重大影响的信息及中国证监会和上海证券交易所要求披露的信息。

### （二）债券信息披露的基本原则

1、公司应及时、公平履行披露义务，所披露信息应真实、准确、完整、不得存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

2、公司的董事、监事、高级管理人员应当忠实、勤勉地履行职责，保证披露信息的真实、准确、完整、及时、公平。

3、公司董事、监事、董事会秘书、其他高级管理人员及其他因工作关系接触到应披露信息的工作人员，对未公开披露的信息负保密责任，不得进行内幕交易、操纵市场等不正当行为。

4、公司披露的信息分为：定期报告和临时报告。年度报告、中期报告、季度报告为定期报告；其他报告为临时公告。

5、公司在其他公共媒体发布的重大信息不得先于指定媒体，不得以新闻发布会或答记者问等其他形式代替信息披露或泄露未公开重大信息。

6、本制度适用于公司发行除可转换为股票的公司债券以外的其他公司债券及其他信用类债券。

### （三）债券信息披露的内容和标准

#### 1、公司债券信息披露分为四个部分：

- （1）公司债券申报与公告环节信息披露
- （2）公司债券存续期内定期报告披露
- （3）公司债券存续期内重大事项的信息披露
- （4）公司债券兑付兑息信息披露

2、对于公开发行的公司债券按照《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 23 号》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 24 号》的标准履行披露义务；对于非公开发行的公司债券按照交易所的具体要求确定。

3、在债券存续期内，公司应当按时披露定期报告。公司年度报告应当于每个会计年度结束后四个月内、半年度报告应当于每个会计年度的上半年结束后两个月内编制完成并披露。

非公开发行公司债券的发行人信息披露的时点、内容，应当按照募集说明书的约定履行，相关信息披露文件应当由受托管理人向中国证券业协会备案。发行人按照《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 38 号》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 39 号》的标准履行披露义务。

4、年度报告中的财务会计报告应当经具有从事证券服务业务资格的会计师事务所审计。

5、公司董事、监事、高级管理人员应当对定期报告签署书面确认意见，监事会应当对定期报告进行审核并提出书面审核意见。

对定期报告信息披露内容的真实性、准确性、完整性、及时性无法保证或者存在异议的，应当陈述理由和发表意见，并予以披露。

6、公司定期报告的编制、审议和披露程序遵循公司《信息披露事务管理制度》的相关规定。

公司应当在年度报告和中期报告中披露公开发行公司债券募集资金的使用情况。非公开发行的公司债券应当在债券募集说明书中约定募集资金使用情况的披露事宜。

#### 7、公司应披露债券存续期内发生可能影响其偿债能力、债券价格或者投资

者权益的重大事项，包括但不限于：

- （1）公司生产经营状况发生重大变化；
- （2）公司发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- （3）公司涉及需要说明的市场传闻；
- （4）公司发生重大资产出售、转让、重大投资行为或重大资产重组；
- （5）公司放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十，发生重大资产无偿划转；
- （6）公司发生重大资产报废；
- （7）公司发生可能影响偿债能力的资产被查封、扣押或冻结；
- （8）公司新增借款超过上年末净资产的百分之二十；
- （9）公司一次承担他人债务超过上年末净资产的百分之十，或者转移公司债券清偿义务；
- （10）公司发生重大资产抵押质押，或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
- （11）公司发生未能清偿到期债务的违约情况，进行债务重组；
- （12）公司股权、经营权涉及被委托管理；
- （13）公司股权结构发生重大变化或者公司控股股东、实际控制人发生变更；
- （14）公司丧失对重要子公司的实际控制权；
- （15）公司作出减资、合并、分立、解散的决定或被责令关闭；
- （16）公司作出申请破产的决定或者进入破产程序；
- （17）公司涉嫌违法违规被有权机关调查、受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；
- （18）公司法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；
- （19）公司法定代表人、董事长或者总经理无法履行职责；
- （20）公司三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理发生变动；

- (21) 公司涉及重大诉讼、仲裁；
- (22) 公司分配股利；
- (23) 公司名称变更；
- (24) 公司变更财务报告审计机构、债券受托管理人、资信评级机构；
- (25) 主体或债券信用评级发生调整，或者债券担保情况发生变更；
- (26) 募集说明书约定或发行人承诺的其他应当披露事项；
- (27) 其他可能影响发行人偿债能力、债券价格或投资者权益的事项。

8、已披露的重大事项出现可能对公司偿债能力产生较大影响的进展或者变化的，应当及时披露进展或者变化情况以及可能产生的影响。

9、公司下属子公司发生本制度第十五条规定的重大事件，或该事项可能对公司偿债能力、债券价格或者投资者权益产生较大影响，公司应当按照本章上述有关规定及时披露。

10、债券存续期间，公司聘请资信评级机构进行定期和不定期跟踪信用评级。跟踪评级报告应当同时向公司和证券交易所提交，并由公司和资信评级机构及时向市场披露。

公司和资信评级机构至少于年度报告披露之日起的两个半月内披露上一年度的债券信用跟踪评级报告。评级报告原则上在非交易时间披露。

11、公司在债权登记日前，披露付息或者本金兑付等有关事宜。

12、债券附利率调整条款的，公司在利率调整日前，及时披露利率调整相关事宜。

13、债券附赎回条款的，公司在满足债券赎回条件后及时发布公告，明确披露是否行使赎回权。行使赎回权的，公司在赎回期结束前发布赎回提示性公告。赎回完成后，公司应当及时披露债券赎回的情况及其影响。

14、债券附回售条款的，公司应当在满足债券回售条件后及时发布回售公告，并在回售期结束前发布回售提示性公告。回售完成后，公司及时披露债券回售情况及其影响。

15、债券附公司续期选择权的，公司应当于续期选择权行权年度按照约定及时披露是否行使续期选择权。

#### **（四）信息披露事务负责人具体职责及履职保障**

1、公司信息披露事务负责人为分管财务副总经理，负责组织和协调公司信息披露相关工作，接受投资者问询，维护投资者关系。

董事、监事、高级管理人员非经董事会书面授权，不得对外发布公司未披露信息。

2、公司应当为信息披露事务负责人履行职责提供便利条件，董事、监事、高级管理人员及公司相关人员应当支持、配合信息披露事务负责人的工作。

3、公司信息披露事务负责人为履行职责，有权了解公司的财务和经营情况，参加涉及信息披露的有关会议，查阅涉及信息披露的所有文件，并要求公司有关部门和人员及时提供相关资料和信息。

#### **（五）债券信息披露的程序和管理**

1、公司应遵循本制度的规定，在履行相应审批程序后方可对外披露债券相关信息。

2、公司各部门、控股子公司、参股公司在研究、审议、决定涉及债券信息披露事项时，应事先通知董事会秘书和证券事务部，并提供债券信息披露所需要的资料。

3、公司非公开发行公司债券的，信息披露的时点、内容，应当按照募集说明书的约定履行，相关信息披露文件应当由受托管理人向中国证券业协会备案。

4、公司应当向主承销商报送信息披露公告文稿和相关文件，并通过中国证监会和证券交易所认可的网站公布披露，并确保资料的真实、准确、完整，不得拒绝、隐匿和谎报。

5、公司债券信息披露文件、资料的档案管理工作由公司证券事务部负责。

#### **（六）法律责任**

1、公司及其他信息披露义务人的信息披露行为应当接受中国证监会和证券交易所的监督。公司及其他信息披露义务人应当及时、如实回复中国证监会和证券交易所就有关信息披露问题的问询，并配合中国证监会和证券交易所的调查。

2、公司董事长、高级管理人员、财务部负责人，应当对公司非定期信息披

露的真实性、准确性、完整性、及时性和公平性承担主要责任；同时应对公司的定期财务报告的真实性、准确性、完整性、及时性和公平性承担主要责任。

3、公司出现信息披露违规行为被中国证监会和证券交易所按照相关法律法规采取措施的，公司应当及时组织对本制度实施情况的检查，并采取相应的更正措施。

### （七）附则

1、本制度未尽事宜，按照国家有关法律、法规、规章、规范性文件的规定执行；本制度如与相关法律、法规、规章、规范性文件之规定相抵触，按相关规定执行，公司应及时对本制度进行修订。

2、本制度由董事会制定、解释，自公司董事会审议通过之日起实施。

## 第十节 投资者保护机制

本期债券为无担保债券。本期债券发行后，发行人将根据债务结构进一步加强资产负债管理、流动性管理和募集资金运用管理，保证资金按计划使用，及时、足额准备资金用于每年的利息支付和到期的本金兑付，以充分保障投资者的利益。

### 一、偿债计划

本期债券的起息日为 2022 年 2 月 18 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）。

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）。

本期债券本金及利息的支付将通过债券登记托管机构和有关机构办理。利息



支付和本金兑付的具体事项将按照有关规定，由发行人在中国证监会指定媒体上发布的付息和兑付公告中加以说明。

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

## 二、投资者保护条款设置

### （一）发行人偿债保障措施承诺

发行人承诺，本期债券的偿债资金将主要来源于发行人合并报表范围主体的货币资金。近三年及一期末，发行人合并财务报表货币资金余额为 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。其中 2020 年末受限货币资金金额为 20,804.26 万元，可自由支配的货币资金余额为 3,006,603.44 万元。整体来看，发行人盈利状况较好，具有较强的到期偿债能力，随着公司业务的不断发展，发行人营业收入和利润水平有望进一步提升，货币资金将进一步充足，从而进一步为本期债券本息的偿还提供充分保障。

发行人承诺，按照发行人合并财务报表，在本期债券存续期间每半年度末的未受限的货币资金不低于 5 亿元或货币资金有息负债（货币资金/有息负债）不低于 2%。

为便于本期债券受托管理人及持有人等了解、监测资金变化情况，发行人承诺在债券存续期内每半年度，披露报告期末的货币资金余额及受限情况。

发行人于每半年度定期跟踪、监测偿债资金来源稳定性情况。如出现偿债资金来源低于承诺要求的，发行人将及时采取资产变现、催收账款和提升经营业绩等措施，并确保下一个监测期间偿债资金来源相关指标满足承诺相关要求。如发行人在连续两个监测期间均未达承诺要求的，发行人应在最近一次付息或兑付日前提前归集资金。发行人应最晚于最近一次付息或兑付日前 1 个月内归集偿债资金的 20%，并应最晚于最近一次付息或兑付日前 5 个交易日归集偿债资金的 50%。

当发行人偿债资金来源稳定性发生较大变化、未履行承诺或预计将无法满足本期债券本金、利息等相关偿付要求的，发行人应及时采取和落实相应措施，在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

如发行人违反偿债资金来源稳定性承诺且未按照约定归集偿债资金的，持有人有权要求发行人如下约定采取负面事项救济措施。

## （二）救济措施

如发行人违反偿债资金来源稳定性承诺且未按照约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本期债券 30%以上的持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取如下救济措施，争取通过债券持有人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解：在 30 个自然日提供并落实经本期债券持有人认可的其他和解方案。

债券持有人要求发行人实施救济措施的，发行人应当在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务，并及时披露救济措施的落实进展。

## 三、偿债应急保障方案

### （一）货币资金偿付

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 18.33%，显示了公司较好的流动性和较强的短期偿债能力，大量的货币资金为公司偿还到期债务提供最为直接的保障。资金余额在最近三年及一期较为充足且保持相对稳定，相对充裕的账面现金可以为本期债券的偿付提供支持。

### （二）银行授信额度

发行人具有较强的外部融资能力。发行人与银行等金融机构建立了良好的合作关系，截至 2021 年 9 月末，发行人共获得授信总额 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。发行人与众多金融机构合作关系稳固，融资渠道通畅，具备较强的外部融资能力，为贷款和债券的本息偿还提供了良好保障。

### （三）流动资产变现

长期以来，发行人财务政策稳健，注重流动性管理，资产流动性良好。发行人流动资产中的存货具有较强的流动性，必要时可以通过流动资产变现来补充偿债资金。截至 2021 年 9 月末，发行人合并财务报表口径下的存货为 9,286,140.13 万元，上述流动资产均具有一定的流动性，足够覆盖本期债券的发行规模，为本期债券的偿付提供了良好的保障。

## 四、偿债保障措施

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括设立募集资金专项账户以切实做到专款专用、设立专门的偿付工作小组、充分发挥债券受托管理人的作用、严格履行信息披露义务、公司承诺等，努力形成一套确保债券安全付息、兑付的保障措施。

### （一）募集资金专款专用

发行人制定专门的债券募集资金使用计划，保证募集资金的投入、运用、稽核等方面顺畅运作。将设立募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。相关业务部门将依照董事会决议及本募集说明书披露的资金投向，对资金使用情况严格检查，确保专款专用，并定期披露募集资金使用情况，增强公司主营业务对本期债券本息偿付的支持。发行人将严格按照交易所及登记公司的相关规则要求，及时划转本期债券的本息。

### （二）设立专门的偿付工作小组

发行人将指定专人负责协调本期债券的偿付工作，并通过公司其他相关部门在每年的财务预算中落实安排本期债券本息的兑付资金，保证本息的如期偿付，保证债券持有人的利益。在本期公司债券发行后将成立偿付工作小组，由公司偿付工作小组专门负责利息和本金的偿付及与之相关的工作。

### （三）聘请受托管理人

发行人按照《管理办法》的要求引入了债券受托管理人制度，并签署了《债

券受托管理协议》。在债券存续期间内，由债券受托管理人代表债券持有人对公司的相关情况进行监督，并在债券本息无法按时偿付时，代表债券持有人，采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。

有关债券受托管理人的权利和义务，详见本募集说明书“第十三节 受托管理人”的内容。

#### **（四）制定《债券持有人会议规则》**

发行人已按照《管理办法》的要求制定了《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围、程序和其他重要事项，为保障本期公司债券本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

有关《债券持有人会议规则》具体内容，详见本募集说明书“第十二节 持有人会议规则”。

#### **（五）严格的信息披露**

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

#### **（六）发行人承诺**

当出现预计不能按期偿付本期债券本息或者在本期债券到期时未能按期偿付债券本息时，发行人将至少采取如下措施：1、不向股东分配利润；2、暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；3、调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；4、与公司债券相关的公司主要责任人不得调离。

## 第十一节 违约事项及纠纷解决机制

### 一、本期债券违约事件

以下情形构成本期债券项下的违约：

1、发行人未能按照募集说明书或其他相关约定，按期足额偿还本期债券的本金（包括但不限于分期偿还、债券回售、债券赎回、债券置换、债券购回、到期兑付等）或应计利息（以下合成还本付息），但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

当发行人无法按时还本付息时，本期债券持有人同意给予发行人自原约定各给付日起 90 个自然日的宽限期，若发行人在该期限内全额履行或协调其他主体全额履行金钱给付义务的，则发行人无需承担除补偿机制（或有）外的责任。

2、发行人触发募集说明书中有关约定，导致发行人应提前还本付息而未足额偿付的，但增信机构或其他主体已代为履行偿付义务的除外。

3、本期债券未到期，但有充分证据证明发行人不能按期足额支付债券本金或利息，经法院判决或仲裁机构仲裁，发行人应提前偿还债券本息且未按期足额偿付的。

4、发行人违反本募集说明书关于交叉保护的约定且未按持有人要求落实负面救济措施的。

5、发行人违反本募集说明书金钱给付义务外的其他承诺事项且未按持有人要求落实负面救济措施的。

6、发行人被法院裁定受理破产申请的。

### 二、违约责任及其承担方式

本期债券构成上述第 6 项外的其他违约情形的，发行人应当按照募集说明书和相关约定，继续履行相关承诺或给付义务，法律法规另有规定的除外，包括但不限于按照募集说明书的约定向债券持有人及时、足额支付本金及/或利息以及迟延履行本金及/或利息产生的罚息、违约金等，并就债券受托管理人因发行人违约事件承担相关责任造成的损失予以赔偿。

发行人的违约责任可因如下事项免除：（1）法定免除。违约行为系因不可抗力导致的，该不可抗力适用《中华人民共和国民法典》关于不可抗力的相关规定；（2）约定免除。发行人违约的，发行人可与本期债券持有人通过协商或其他方式免除发行人违约责任。

### 三、应急预案

发行人预计出现偿付风险或“违约事件”时应及时建立工作组，制定、完善违约及风险处置应急预案，并开展相关工作。

应急预案包括但不限于以下内容：工作组的组织架构与职责分工、内外部协调机制与联系人、信息披露与持有人会议等工作安排、付息兑付情况及偿付资金安排、拟采取的违约及风险处置措施、增信措施的落实计划（如有）、舆情监测与管理。

### 四、风险及违约处置基本原则

发行人出现偿付风险及发生违约事件后，应按照法律法规、公司信用类债券违约处置相关规定以及证券交易所管理要求，遵循平等自愿、公平清偿、公开透明、诚实守信等原则，稳妥开展风险及违约处置相关工作。

### 五、不可抗力

1、不可抗力事件是指各方在签署本期债券募集说明书及相关协议等时不能预见、不能避免且不能克服的自然事件和社会事件。主张发生不可抗力事件的一方应当及时以书面方式通知其他方，并提供发生该不可抗力事件的证明。主张发生不可抗力事件的一方还必须尽一切合理的努力减轻该不可抗力事件所造成的不利影响。

2、在发生不可抗力事件的情况下，各方应当立即协商以寻找适当的解决方案，并应当尽一切合理的努力尽量减轻该不可抗力事件所造成的损失。如果该不可抗力事件导致本期债券募集说明书及相关协议等的目标无法实现，则本期债券募集说明书及相关协议等提前终止。

## 六、弃权

任何一方当事人未能行使或延迟行使本募集说明书约定的任何权利，或宣布对方违约仅适用某一特定情势，不能视作弃权，也不能视为继续对权利的放弃，致使无法对今后违约方的违约行为行使权利。任何一方当事人未行使任何权利，也不会构成对对方当事人的弃权。

## 七、争议解决方式

发行人、本期债券持有人及受托管理人等因履行本募集说明书、受托管理协议或其他相关协议的约定发生争议的，争议各方应在平等、自愿基础上就相关事项的解决进行友好协商，积极采取措施恢复、消除或减少因违反约定导致的不良影响。如协商不成的，双方约定通过向上海仲裁委员会提起仲裁。

如发行人、受托管理人与债券持有人因本期债券或债券受托管理协议发生争议，不同文本争议解决方式约定存在冲突的，各方应协商确定争议解决方式。不能通过协商解决的，以本募集说明书相关约定为准。

## 第十二节 持有人会议规则

为保证本次债券持有人的合法权益，发行人根据《公司法》、《证券法》、《管理办法》的有关规定，制定了《债券持有人会议规则》。债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本次债券均视作同意并接受发行人为本次债券制定的《债券持有人会议规则》并受之约束。

### 一、债券持有人行使权利的形式

《债券持有人会议规则》中规定的债券持有人会议职责范围内的事项，债券持有人应通过债券持有人会议维护自身的利益，债券持有人应依据法律、行政法规和本募集说明书的规定行使权利，维护自身的利益。

债券持有人会议由本次债券全体债券持有人依据《债券持有人会议规则》组成，债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定的程序召集并召开，并对《债券持有人会议规则》规定的职权范围内事项依法进行审议和表决。

### 二、债券持有人会议规则

#### （一）总则

1.1 为规范本期公司债券债券持有人会议的组织和决策行为，明确债券持有人会议的职权与义务，维护本次债券持有人的权益，根据《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国公司法》《公司债券发行与交易管理办法》等法律、行政法规、部门规章、规范性文件及上海证券交易所相关业务规则的规定，结合本次债券的实际情况，制订债券持有人会议规则。

债券简称及代码、发行日、兑付日、发行利率、发行规模、含权条款及投资者权益保护条款设置情况等本次债券的基本要素和重要约定以本次债券募集说明书等文件载明的内容为准。

1.2 债券持有人会议自本次债券完成发行起组建，至本次债券债权债务关系终止后解散。债券持有人会议由持有本次债券未偿还份额的持有人（包括通过认购、交易、受让、继承或其他合法方式持有本次债券的持有人）组成。

债券挂牌期间，前述持有人范围以中国证券登记结算有限责任公司登记在册



的债券持有人为准，法律法规另有规定的除外。

1.3 债券持有人会议依据债券持有人会议规则约定的程序召集、召开，对债券持有人会议规则约定权限范围内的事项进行审议和表决。

债券持有人应当配合受托管理人等会议召集人的相关工作，积极参加债券持有人会议，审议会议议案，行使表决权，配合推动债券持有人会议生效决议的落实，依法维护自身合法权益。出席会议的持有人应当确保会议表决时仍然持有本次债券，并不得利用出席会议获取的相关信息从事内幕交易、操纵市场、利益输送和证券欺诈等违法违规活动，损害其他债券持有人的合法权益。

投资者通过认购、交易、受让、继承或其他合法方式持有本次债券的，视为同意并接受债券持有人会议规则相关约定，并受债券持有人会议规则之约束。

1.4 债券持有人会议依据债券持有人会议规则约定程序审议通过的生效决议对本次债券全体持有人均有同等约束力。债券受托管理人依据债券持有人会议生效决议行事的结果由全体持有人承担。法律法规另有规定或者债券持有人会议规则另有约定的，从其规定或约定。

1.5 债券持有人会议应当由律师见证。

见证律师应当针对会议的召集、召开、表决程序，出席会议人员资格，有效表决权的确定、决议的效力及其合法性等事项出具法律意见书。法律意见书应当与债券持有人会议决议一同披露。

1.6 债券持有人出席债券持有人会议而产生的差旅费用、食宿费用等，均由债券持有人自行承担。因召开债券持有人会议产生的相关会务费用由会议召集人自行承担。债券持有人会议规则、债券受托管理协议或者其他协议另有约定的除外。

## （二）债券持有人会议的权限范围

2.1 本次债券存续期间，债券持有人会议按照债券持有人会议规则第 2.2 条约定的权限范围，审议并决定与本次债券持有人利益有重大关系的事项。

除债券持有人会议规则第 2.2 条约定的事项外，受托管理人为了维护本次债券持有人利益，按照债券受托管理协议之约定履行受托管理职责的行为无需债券持有人会议另行授权。

2.2 本次债券存续期间，出现下列情形之一的，应当通过债券持有人会议决议方式进行决策：

2.2.1 拟变更债券募集说明书的重要约定：

- a.变更债券偿付基本要素（包括偿付主体、期限、票面利率调整机制等）；
- b.变更增信或其他偿债保障措施及其执行安排；
- c.变更债券投资者保护措施及其执行安排；
- d.变更募集说明书约定的募集资金用途；
- e.其他涉及债券本息偿付安排及与偿债能力密切相关的重大事项变更。

2.2.2 拟修改债券持有人会议规则；

2.2.3 拟解聘、变更债券受托管理人或者变更债券受托管理协议的主要内容（包括但不限于受托管理事项授权范围、利益冲突风险防范解决机制、与债券持有人权益密切相关的违约责任等约定）；

2.2.4 发生下列事项之一，需要决定或授权采取相应措施（包括但不限于与发行人等相关方进行协商谈判，提起、参与仲裁或诉讼程序，处置担保物或者其他有利于投资者权益保护的措施等）的：

a.发行人已经或预计不能按期支付本次债券的本金或者利息；

b.发行人已经或预计不能按期支付除本次债券以外的其他有息负债，未偿金额超过 5000 万元且达到发行人母公司最近一期经审计净资产 10%以上，且可能导致本次债券发生违约的；

c.发行人发生减资、合并、分立、被责令停产停业、被暂扣或者吊销许可证、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序的；

d.发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

e.发行人或其控股股东、实际控制人因无偿或以明显不合理对价转让资产或放弃债权、对外提供大额担保等行为导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

f.增信主体、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大不利变化的；

g.发生其他对债券持有人权益有重大不利影响的事项。

2.2.5 发行人提出重大债务重组方案的；

2.2.6 法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或者本次债券募集说明书、债券持有人会议规则约定的应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

### （三）债券持有人会议的筹备

#### 会议的召集

3.1.1 债券持有人会议主要由受托管理人负责召集。

本次债券存续期间，出现债券持有人会议规则第 2.2 条约定情形之一且具有符合债券持有人会议规则约定要求的拟审议议案的，受托管理人原则上应于 15 个交易日内召开债券持有人会议，经单独或合计持有本次未偿债券总额 30%以上的债券持有人同意延期召开的除外。延期时间原则上不超过 15 个交易日。

3.1.2 发行人、单独或者合计持有本次债券未偿还份额 10%以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（以下统称“提议人”）有权提议受托管理人召集债券持有人会议。

提议人拟提议召集债券持有人会议的，应当以书面形式告知受托管理人，提出符合债券持有人会议规则约定权限范围及其他要求的拟审议议案。受托管理人应当自收到书面提议之日起 5 个交易日内向提议人书面回复是否召集债券持有人会议，并说明召集会议的具体安排或不召集会议的理由。同意召集会议的，应当于书面回复日起 15 个交易日内召开债券持有人会议，提议人同意延期召开的除外。

合计持有本次债券未偿还份额 10%以上的债券持有人提议召集债券持有人会议时，可以共同推举 1 名代表作为联络人，协助受托管理人完成会议召集相关工作。

3.1.3 受托管理人不同意召集会议或者应当召集而未召集会议的，发行人、单独或者合计持有本次债券未偿还份额 10%以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人有权自行召集债券持有人会议，受托管理人应当为召开债券持有人会议提供必要协助，包括：协助披露债券持有人会议通知及会议结果等文件、代召集人查询债券持有人名册并提供联系方式、协助召集人联系应当列席会议的相关机构或人员等。

#### 议案的提出与修改

3.2.1 提交债券持有人会议审议的议案应当符合法律、行政法规、部门规章、规范性文件、证券交易场所业务规则及债券持有人会议规则的相关规定或者约定，具有明确并切实可行的决议事项。

债券持有人会议审议议案的决议事项原则上应包括需要决议的具体方案或措施、实施主体、实施时间及其他相关重要事项。

3.2.2 召集人披露债券持有人会议通知后，受托管理人、发行人、单独或者合计持有本次债券未偿还份额 10%以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（以下统称“提案人”）均可以书面形式提出议案，召集人应当将相关议案提交债券持有人会议审议。

召集人应当在会议通知中明确提案人提出议案的方式及时限要求。

3.2.3 受托管理人、债券持有人提出的拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与相关机构或个人充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

受托管理人、发行人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人提出的拟审议议案需要债券持有人同意或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与主要投资者充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

3.2.4 债券持有人会议拟授权受托管理人或推选代表人代表债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行谈判协商并签署协议，代表债券持有人提起或参加仲裁、诉讼程序的，提案人应当在议案的决议事项中明确下列授权范围供债券持有人选择：

a.特别授权受托管理人或推选的代表人全权代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，包括但不限于：达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决等实质影响甚至可能减损、让渡债券持有人利益的行为。

b.授权受托管理人或推选的代表人代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，并明确在达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草

案和和解协议进行表决时，特别是作出可能减损、让渡债券持有人利益的行为时，应当事先征求债券持有人的意见或召集债券持有人会议审议并依债券持有人意见行事。

3.2.5 召集人应当就全部拟提交审议的议案与相关提案人、议案涉及的利益相关方进行充分沟通，对议案进行修改完善或协助提案人对议案进行修改完善，尽可能确保提交审议的议案符合债券持有人会议规则第 3.2.1 条的约定，且同次债券持有人会议拟审议议案间不存在实质矛盾。

召集人经与提案人充分沟通，仍无法避免同次债券持有人会议拟审议议案的待决议事项间存在实质矛盾的，则相关议案应当按照债券持有人会议规则第 4.2.6 条的约定进行表决。召集人应当在债券持有人会议通知中明确该项表决涉及的议案、表决程序及生效条件。

3.2.6 提交同次债券持有人会议审议的全部议案应当最晚于债权登记日前一交易日公告。议案未按规定及约定披露的，不得提交该次债券持有人会议审议。

#### **会议的通知、变更及取消**

3.3.1 召集人应当最晚于债券持有人会议召开日前第 10 个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。受托管理人认为需要紧急召集债券持有人会议以有利于债券持有人权益保护的，应最晚于现场会议（包括现场、非现场相结合形式召开的会议）召开日前第 3 个交易日或者非现场会议召开日前第 2 个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。

前款约定的通知公告内容包括但不限于债券基本情况、会议时间、会议召开形式、会议地点（如有）、会议拟审议议案、债权登记日、会议表决方式及表决时间等议事程序、委托事项、召集人及会务负责人的姓名和联系方式等。

3.3.2 根据拟审议议案的内容，债券持有人会议可以以现场（包括通过网络方式进行现场讨论的形式，下同）、非现场或者两者相结合的形式召开。召集人应当在债券持有人会议的通知公告中明确会议召开形式和相关具体安排。会议以网络投票方式进行的，召集人还应当披露网络投票办法、投票方式、计票原则、计票方式等信息。

3.3.3 召集人拟召集债券持有人现场会议的，可以在会议召开日前设置参会

反馈环节，征询债券持有人参会意愿，并在会议通知公告中明确相关安排。

拟出席该次债券持有人会议的债券持有人应当及时反馈参会情况。债券持有人未反馈的，不影响其在该次债券持有人会议行使参会及表决权。

3.3.4 债券持有人对债券持有人会议通知具体内容持有异议或有补充意见的，可以与召集人沟通协商，由召集人决定是否调整通知相关事项。

3.3.5 召集人决定延期召开债券持有人会议或者变更债券持有人会议通知涉及的召开形式、会议地点及拟审议议案内容等事项的，应当最迟于原定债权登记日前一交易日，在会议通知发布的同一信息披露平台披露会议通知变更公告。

3.3.6 已披露的会议召开时间原则上不得随意提前。因发生紧急情况，受托管理人认为如不尽快召开债券持有人会议可能导致持有人权益受损的除外，但应当确保会议通知时间符合债券持有人会议规则第 3.3.1 条的约定。

3.3.7 债券持有人会议通知发出后，除召开债券持有人会议的事由消除、发生不可抗力情形或债券持有人会议规则另有约定的，债券持有人会议不得随意取消。

召集人拟取消该次债券持有人会议的，原则上应不晚于原定债权登记日前一交易日在会议通知发布的同一信息披露平台披露取消公告并说明取消理由。

如债券持有人会议设置参会反馈环节，反馈拟出席会议的持有人所代表的本次债券未偿还份额不足债券持有人会议规则第 4.1.1 条约定有效会议成立的最低要求，且召集人已在会议通知中提示该次会议可能取消风险的，召集人有权决定直接取消该次会议。

3.3.8 因出席人数未达到债券持有人会议规则第 4.1.1 条约定的债券持有人会议成立的最低要求，召集人决定再次召集会议的，可以根据前次会议召集期间债券持有人的相关意见适当调整拟审议议案的部分细节，以寻求获得债券持有人会议审议通过的最大可能。

召集人拟就实质相同或相近的议案再次召集会议的，应最晚于现场会议召开日前 3 个交易日或者非现场会议召开日前 2 个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告，并在公告中详细说明以下事项：

a.前次会议召集期间债券持有人关于拟审议议案的相关意见；

- b.本次拟审议议案较前次议案的调整情况及其调整原因；
- c.本次拟审议议案通过与否对投资者权益可能产生的影响；
- d.本次债券持有人会议出席人数如仍未达到约定要求，召集人后续取消或者再次召集会议的相关安排，以及可能对投资者权益产生的影响。

#### （四）债券持有人会议的召开及决议

##### 债券持有人会议的召开

4.1.1 债券持有人会议应当由代表本次债券未偿还份额且享有表决权的二分之一以上债券持有人出席方能召开。债券持有人在现场会议中的签到行为或者在非现场会议中的投票行为即视为出席该次持有人会议。

4.1.2 债权登记日登记在册的、持有本次债券未偿还份额的持有人均有权出席债券持有人会议并行使表决权，债券持有人会议规则另有约定的除外。

前款所称债权登记日为债券持有人会议召开日的前 1 个交易日。债券持有人会议因故变更召开时间的，债权登记日相应调整。

4.1.3 本次债券受托管理人应当出席并组织召开债券持有人会议或者根据债券持有人会议规则第 3.1.3 条约定为相关机构或个人自行召集债券持有人会议提供必要的协助，在债券持有人现场会议中促进债券持有人之间、债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行沟通协商，形成有效的、切实可行的决议等。

4.1.4 拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述机构或个人应按照受托管理人或召集人的要求，安排具有相应权限的人员按时出席债券持有人现场会议，向债券持有人说明相关情况，接受债券持有人等的询问，与债券持有人进行沟通协商，并明确拟审议议案决议事项的相关安排。

4.1.5 资信评级机构可以应召集人邀请列席债券持有人现场会议，持续跟踪发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等的资信情况，及时披露跟踪评级报告。

4.1.6 债券持有人可以自行出席债券持有人会议并行使表决权，也可以委托受托管理人、其他债券持有人或者其他代理人（以下统称“代理人”）出席债券持有人会议并按授权范围行使表决权。

债券持有人自行出席债券持有人现场会议的，应当按照会议通知要求出示能够证明本人身份及享有参会资格的证明文件。债券持有人委托代理人出席债券持有人现场会议的，代理人还应当出示本人身份证明文件、被代理人出具的载明委托代理权限的委托书（债券持有人法定代表人亲自出席并表决的除外）。

债券持有人会议以非现场形式召开的，召集人应当在会议通知中明确债券持有人或其代理人参会资格确认方式、投票方式、计票方式等事项。

4.1.7 受托管理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其代理出席债券持有人会议，并按授权范围行使表决权。征集人应当向债券持有人客观说明债券持有人会议的议题和表决事项，不得隐瞒、误导或者以有偿方式征集。征集人代理出席债券持有人会议并行使表决权的，应当取得债券持有人的委托书。

4.1.8 债券持有人会议的会议议程可以包括但不限于：

a.召集人介绍召集会议的缘由、背景及会议出席人员；

b.召集人或提案人介绍所提议案的背景、具体内容、可行性等；

c.享有表决权的债券持有人针对拟审议议案询问提案人或出席会议的其他利益相关方，债券持有人之间进行沟通协商，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于债券持有人会议规则第 3.2.3 条约定情形的拟审议议案进行沟通协商；

d.享有表决权的持有人依据债券持有人会议规则约定程序进行表决。

#### **债券持有人会议的表决**

4.2.1 债券持有人会议采取记名方式投票表决。

4.2.2 债券持有人进行表决时，每一张未偿还的债券享有一票表决权，但下列机构或人员直接持有或间接控制的债券份额除外：

a.发行人及其关联方，包括发行人的控股股东、实际控制人、合并范围内子公司、同一实际控制人控制下的关联公司（仅同受国家控制的除外）等；



- b.本次债券的保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人；
- c.债券清偿义务承继方；
- d.其他与拟审议事项存在利益冲突的机构或个人。

债券持有人会议表决开始前，上述机构、个人或者其委托投资的资产管理产品的管理人应当主动向召集人申报关联关系或利益冲突有关情况并回避表决。

4.2.3 出席会议且享有表决权的债券持有人需按照“同意”“反对”“弃权”三种类型进行表决，表决意见不可附带相关条件。无明确表决意见、附带条件的表决、就同一议案的多项表决意见、字迹无法辨认的表决或者出席现场会议但未提交表决票的，原则上均视为选择“弃权”。

4.2.4 债券持有人会议原则上应当连续进行，直至完成所有议案的表决。除因不可抗力等特殊原因导致债券持有人会议中止、不能作出决议或者出席会议的持有人一致同意暂缓表决外，债券持有人会议不得对会议通知载明的拟审议事项进行搁置或不予表决。

因网络表决系统、电子通讯系统故障等技术原因导致会议中止或无法形成决议的，召集人应采取必要措施尽快恢复召开会议或者变更表决方式，并及时公告。

4.2.5 出席会议的债券持有人按照会议通知中披露的议案顺序，依次逐项对提交审议的议案进行表决。

4.2.6 发生债券持有人会议规则第 3.2.5 条第二款约定情形的，召集人应就待决议事项存在矛盾的议案内容进行特别说明，并将相关议案同次提交债券持有人会议表决。债券持有人仅能对其中一项议案投“同意”票，否则视为对所有相关议案投“弃权”票。

### **债券持有人会议决议的生效**

4.3.1 债券持有人会议对下列属于债券持有人会议规则第 2.2 条约定权限范围内的重大事项之一且具备生效条件的议案作出决议，经全体有表决权的债券持有人所持表决权的三分之二以上同意方可生效：

- a.拟同意第三方承担本次债券清偿义务；
- b.发行人拟下调票面利率的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；

c.发行人或其他负有偿付义务的第三方提议减免、延缓偿付本次债券应付本息的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；

d.拟减免、延缓增信主体或其他负有代偿义务第三方的金钱给付义务；

e.拟减少抵押/质押等担保物数量或价值，导致剩余抵押/质押等担保物价值不足以覆盖本次债券全部未偿本息；

f.拟修改债券募集说明书、债券持有人会议规则相关约定以直接或间接实现本款第 a 至 e 项目的；

g.拟修改债券持有人会议规则关于债券持有人会议权限范围的相关约定。

4.3.2 除债券持有人会议规则第 4.3.1 条约定的重大事项外，债券持有人会议对债券持有人会议规则第 2.2 条约定范围内的其他一般事项且具备生效条件的议案作出决议，经超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的二分之一同意方可生效。债券持有人会议规则另有约定的，从其约定。

召集人就实质相同或相近的前款一般事项议案连续召集三次债券持有人会议且每次会议出席人数均未达到债券持有人会议规则第 4.1.1 条约定的会议召开最低要求的，则相关决议经出席第三次债券持有人会议的债券持有人所持表决权的三分之一以上同意即可生效。

4.3.3 债券持有人会议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实，因未与上述相关机构或个人协商达成一致而不具备生效条件的，债券持有人会议可以授权受托管理人、上述相关机构或个人、符合条件的债券持有人按照债券持有人会议规则提出采取相应措施的议案，提交债券持有人会议审议。

4.3.4 债券持有人会议拟审议议案涉及授权受托管理人或推选的代表人代表债券持有人提起或参加要求发行人或增信主体偿付债券本息或履行增信义务、申请或参与发行人破产重整或破产清算、参与发行人破产和解等事项的仲裁或诉讼，如全部债券持有人授权的，受托管理人或推选的代表人代表全部债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序；如仅部分债券持有人授权的，受托管理人或推选的代表人仅代表同意授权的债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序。

4.3.5 债券持有人会议的表决结果，由召集人指定代表及见证律师共同负责清点、计算，并由受托管理人负责载入会议记录。召集人应当在会议通知中披露计票、监票规则，并于会议表决前明确计票、监票人选。

债券持有人会议表决结果原则上不得早于债券持有人会议决议公告披露日前公开。如召集人现场宣布表决结果的，应当将有关情况载入会议记录。

4.3.6 债券持有人对表决结果有异议的，可以向召集人等申请查阅会议表决票、表决计算结果、会议记录等相关会议材料，召集人等应当配合。

### （五）债券持有人会议的会后事项与决议落实

5.1 债券持有人会议均由受托管理人负责记录，并由召集人指定代表及见证律师共同签字确认。

会议记录应当记载以下内容：

a.债券持有人会议名称（含届次）、召开及表决时间、召开形式、召开地点（如有）；

b.出席（包括现场、非现场方式参加）债券持有人会议的债券持有人及其代理人（如有）姓名、身份、代理权限，所代表的本次未偿还债券面值总额及占比，是否享有表决权；

c.会议议程；

d.债券持有人询问要点，债券持有人之间进行沟通协商简要情况，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于债券持有人会议规则第 3.2.3 条约定情形的拟审议议案沟通协商的内容及变更的拟决议事项的具体内容（如有）；

e.表决程序（如为分批次表决）；

f.每项议案的表决情况及表决结果。

债券持有人会议记录、表决票、债券持有人参会资格证明文件、代理人的委托书及其他会议材料由债券受托管理人保存。保存期限至少至本次债券债权债务关系终止后的 5 年。

债券持有人有权申请查阅其持有本次债券期间的历次会议材料，债券受托管理人不得拒绝。

5.2 召集人应最晚于债券持有人会议表决截止日次一交易日披露会议决议公告，会议决议公告包括但不限于以下内容：

- a. 持有人会议召开情况，包括名称（含届次）、召开及表决时间、召开形式、召开地点（如有）等；
- b. 出席会议的债券持有人所持表决权情况及会议有效性；
- c. 各项议案的议题及决议事项、是否具备生效条件、表决结果及决议生效情况；
- d. 其他需要公告的重要事项。

5.3 按照债券持有人会议规则约定的权限范围及会议程序形成的债券持有人会议生效决议，受托管理人应当积极落实，及时告知发行人或其他相关方并督促其予以落实。

债券持有人会议生效决议需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述相关机构或个人应当按照规定、约定或有关承诺切实履行相应义务，推进、落实生效决议事项，并及时披露决议落实的进展情况。相关机构或个人未按规定、约定或有关承诺落实债券持有人会议生效决议的，受托管理人应当采取进一步措施，切实维护债券持有人权益。

债券持有人应当积极配合受托管理人、发行人或其他相关方推动落实债券持有人会议生效决议有关事项。

5.4 债券持有人授权受托管理人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，受托管理人应当按照授权范围及实施安排等要求，勤勉履行相应义务。受托管理人因提起、参加仲裁、诉讼或破产程序产生的合理费用，由作出授权的债券持有人承担，或者由受托管理人依据与债券持有人的约定先行垫付，债券受托管理协议另有约定的，从其约定。

受托管理人依据授权仅代表部分债券持有人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，其他债券持有人后续明确表示委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的，受托管理人应当一并代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人也可以参照债券持有人会议规则第 4.1.7 条约定，向之前未授权

的债券持有人征集由其代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人不得因授权时间与方式不同而区别对待债券持有人，但非因受托管理人主观原因导致债券持有人权利客观上有所差异的除外。

未委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的其他债券持有人可以自行提起、参加仲裁或诉讼，或者委托、推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

受托管理人未能按照授权文件约定勤勉代表债券持有人提起、参加仲裁或诉讼，或者在过程中存在其他怠于行使职责的行为，债券持有人可以单独、共同或推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

## （六）特别约定

### 关于表决机制的特别约定

6.1.1 因债券持有人行使回售选择权或者其他法律规定或募集说明书约定的权利，导致部分债券持有人对发行人享有的给付请求权与其他同期债券持有人不同的，具有相同请求权的债券持有人可以就不涉及其他债券持有人权益的事项进行单独表决。

前款所涉事项由受托管理人、所持债券份额占全部具有相同请求权的未偿还债券余额 10%以上的债券持有人或其他符合条件的提案人作为特别议案提出，仅限受托管理人作为召集人，并由利益相关的债券持有人进行表决。

受托管理人拟召集持有人会议审议特别议案的，应当在会议通知中披露议案内容、参与表决的债券持有人范围、生效条件，并明确说明相关议案不提交全体债券持有人进行表决的理由以及议案通过后是否会对未参与表决的投资者产生不利影响。

特别议案的生效条件以受托管理人在会议通知中明确的条件为准。见证律师应当在法律意见书中就特别议案的效力发表明确意见。

### 简化程序

6.2.1 发生债券持有人会议规则第 2.2 条约定的有关事项且存在以下情形之一的，受托管理人可以按照本节约定的简化程序召集债券持有人会议，债券持有人会议规则另有约定的从其约定：

a. 发行人拟变更债券募集资金用途，且变更后不会影响发行人偿债能力的；

b. 发行人因实施股权激励计划等回购股份导致减资，且累计减资金额低于本次债券发行时最近一期经审计合并口径净资产的 10%的；

c. 债券受托管理人拟代表债券持有人落实的有关事项预计不会对债券持有人权益保护产生重大不利影响的；

d. 债券募集说明书、债券持有人会议规则、债券受托管理协议等文件已明确约定相关不利事项发生时，发行人、受托管理人等主体的义务，但未明确约定具体执行安排或者相关主体未在约定时间内完全履行相应义务，需要进一步予以明确的；

e. 受托管理人、提案人已经就具备生效条件的拟审议议案与有表决权的债券持有人沟通协商，且超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的二分之一（如为第 4.3.2 条约定的一般事项）或者达到全体有表决权的债券持有人所持表决权的三分之二以上（如为第 4.3.1 条约定的重大事项）的债券持有人已经表示同意议案内容的；

f. 全部未偿还债券份额的持有人数量（同一管理人持有的数个账户合并计算）不超过 4 名且均书面同意按照简化程序召集、召开会议。

6.2.2 发生债券持有人会议规则第 6.2.1 条 a 项至 c 项情形的，受托管理人可以公告说明关于发行人或受托管理人拟采取措施的内容、预计对发行人偿债能力及投资者权益保护产生的影响等。债券持有人如有异议的，应于公告之日起 5 个交易日内以书面形式回复受托管理人。逾期不回复的，视为同意受托管理人公告所涉意见或者建议。

针对债券持有人所提异议事项，受托管理人应当与异议人积极沟通，并视情况决定是否调整相关内容后重新征求债券持有人的意见，或者终止适用简化程序。单独或合计持有本次债券未偿还份额 10%以上的债券持有人于异议期内提议终止适用简化程序的，受托管理人应当立即终止。

异议期届满后，视为本次会议已召开并表决完毕，受托管理人应当按照债券持有人会议规则第 4.3.2 条第一款的约定确定会议结果，并于次日内披露持有人会议决议公告及见证律师出具的法律意见书。

6.2.3 发生债券持有人会议规则第 6.2.1 条 d 项至 f 项情形的，受托管理人应

最晚于现场会议召开日前 3 个交易日或者非现场会议召开日前 2 个交易日披露召开持有人会议的通知公告，详细说明拟审议议案的决议事项及其执行安排、预计对发行人偿债能力和投资者权益保护产生的影响以及会议召开和表决方式等事项。债券持有人可以按照会议通知所明确的方式进行表决。

持有人会议的召开、表决、决议生效及落实等事项仍按照债券持有人会议规则第四章、第五章的约定执行。

### （七）附则

7.1 债券持有人会议规则自本次债券发行完毕之日起生效。

7.2 依据债券持有人会议规则约定程序对债券持有人会议规则部分约定进行变更或者补充的，变更或补充的规则与债券持有人会议规则共同构成对全体债券持有人具有同等效力的约定。

7.3 债券持有人会议规则的相关约定如与债券募集说明书的相关约定存在不一致或冲突的，以债券募集说明书的约定为准；如与债券受托管理协议或其他约定存在不一致或冲突的，除相关内容已于债券募集说明书中明确约定并披露以外，均以债券持有人会议规则的约定为准。

7.4 对债券持有人会议的召集、召开及表决程序、决议合法有效性以及其他因债券持有人会议产生的纠纷，应当向发行人住所地人民法院提起诉讼。

7.5 债券持有人会议规则约定的“以上”“以内”包含本数，“超过”不包含本数。

## 第十三节 受托管理人

凡通过认购、受让、接受赠与、继承等合法途径取得并持有本次债券的投资者，均视为同意《债券受托管理协议》的条款和条件，并由债券受托管理人按《债券受托管理协议》履行其职责。本节仅列明《债券受托管理协议》的主要条款，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券受托管理协议》的全文。

### 一、债券受托管理人

发行人与主承销商签署了《债券受托管理协议》，至《债券受托管理协议》签订之日，发行人与债券受托管理人的负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权或其他利害关系。

### 二、发行人的权利和义务

1、发行人应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本次债券的利息和本金。

2、发行人应当为本次债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合现行法律法规的有关规定及募集说明书的约定。

3、本次债券存续期内，发行人应当根据法律、法规和规则的规定，及时、公平地履行信息披露义务，确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。发行人应严格依法履行有关关联交易的审议和信息披露程序，包括但不限于：（1）就依据适用法律和公司章程的规定应当提交董事会和/或股东大会审议的关联交易，发行人应严格依法提交其董事会和/或股东大会审议，关联董事和/或关联股东应回避表决，独立董事应就该等关联交易的审议程序及对发行人全体股东是否公平发表独立意见；（2）就依据适用法律和发行人公司章程的规定应当进行信息披露的关联交易，发行人应严格依法履行信息披露义务。

4、本次债券存续期内，发生以下任何事项，发行人应当立即并不晚于三个工作日内书面通知债券受托管理人，并根据债券受托管理人要求持续书面通知事件进展和结果：



- (1) 发行人经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化；
- (2) 发行人主体评级或发行人发行的债券信用评级发生变化；
- (3) 发行人及其合并范围内子公司主要资产被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押、出售、转让、报废、发生重大资产重组等；
- (4) 发行人及其合并范围内子公司发生未能清偿到期债务的违约情况，以及发行人发行的公司债券违约；
- (5) 发行人及其合并范围内子公司当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
- (6) 发行人及其合并范围内子公司放弃债权或财产、出售或转让资产，超过上年末净资产的百分之十；
- (7) 发行人及其合并范围内子公司发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- (8) 发行人及其主要子公司作出减资、合并、分立、分拆、解散及申请破产、依法进入破产程序或其他涉及发行人主体变更的决定，发行人的控股股东或实际控制人发生变更的，发行人名称变更的、本次债券名称变更的；
- (9) 发行人及其合并范围内子公司涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚、行政监管措施、自律组织纪律处分；
- (10) 内外部增信机制、保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；
- (11) 发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券挂牌条件；
- (12) 发行人及其主要子公司、发行人的控股股东、实际控制人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，发行人董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施或涉嫌重大违法违纪被有权机关调查的；
- (13) 发行人拟变更《募集说明书》的约定；
- (14) 发行人不能按期支付本息；
- (15) 发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动的；
- (16) 发行人及其主要子公司提出债务重组方案的；发行人及其主要子公司

在日常经营活动之外购买、出售资产或者通过其他方式进行资产交易，导致其业务、资产、收入发生重大变化，达到下列标准之一的：购买、出售的资产总额占发行人最近一个会计年度经审计的合并财务会计报告期末资产总额的 50%以上；购买、出售的资产在最近一个会计年度的营业收入占发行人同期经审计的合并财务会计报告营业收入的比例达到 50%以上；购买、出售的资产净额占发行人最近一个会计年度经审计的合并财务会计报告期末净资产额的比例达到 50%以上；

（17）本次债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的；

（18）发行人及其主要子公司涉及需要说明的市场传闻；

（19）发行人的偿债能力、信用状况、经营与财务状况发生重大变化，发行人遭遇自然灾害、发生生产安全事故，可能影响如期偿还本次债券本息的或其他偿债保障措施发生重大变化；

（20）发行人聘请的会计师事务所发生变更的，发行人为发行的公司债券聘请的债券受托管理人、资信评级机构发生变更的；

（21）发行人募集资金使用情况和《募集说明书》不一致；

（22）发生其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项；

（23）发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

（24）发生其他按照《公司债券临时报告信息披露格式指引》中要求对外公告的事项。

就上述事件通知债券受托管理人的同时，发行人应附带发行人高级管理人员（为避免疑问，《债券受托管理协议》中发行人的高级管理人员指发行人的总经理、副总经理或财务负责人中的任何一位）就该等事项是否影响本次债券本息安全的说明文件，对该等事项进行详细说明和解释并提出拟采取的有效且切实可行的措施。

5、发行人应按照上海证券交易所制定的《公司债券临时报告信息披露格式指引》的有关规定，在预计发生或已知晓重大事项发生时及时以书面/邮件的方式告知受托管理人，按要求完成重大事项的披露义务。

6、发行人应当协助受托管理人在债券持有人会议召开前或受托管理人认为有必要的时候取得债权登记日的本次债券持有人名册，并承担相应费用。

7、预计不能偿还债务时，发行人应当按照受托管理人要求追加担保，并履行《债券受托管理协议》约定的其他偿债保障措施，在受托管理人依法申请法定机关采取财产保全措施时，应当予以配合。

上一款规定的其他偿债保障措施包括但不限于：1、不向股东分配利润；2、暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；3、调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；4、主要高级管理人员不得调离；5、《募集说明书》约定的其他偿债保障措施。

发行人追加担保、采取其他偿债保障措施以及受托管理人申请财产保全措施、提起诉讼或仲裁等司法程序所涉及的相关费用应由发行人承担，受托管理人无承担或垫付义务。

8、发行人无法按时偿付本次债券本息时，应当对后续偿债措施作出安排，并及时通知受托管理人和债券持有人。

上一款规定的后续偿债措施包括但不限于：（1）部分偿付及其安排；（2）全部偿付措施及其实现期限；（3）由增信机构或者其他机构代为偿付的安排；（4）重组或者破产的安排；（5）《募集说明书》约定的其他后续偿债措施。

债券持有人有权对发行人安排的后续偿债措施提出异议，若发行人无法满足债券持有人合理要求的，债券持有人可要求发行人提前偿还本次债券本息。

9、发行人应对受托管理人履行《债券受托管理协议》项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。发行人应指定专人负责与本次债券相关的事务，并确保与受托管理人能够有效沟通。在不违反应遵守的法律规定的情况下，于每个会计期间结束后发行人应尽快向受托管理人提供经审计的会计报告；于半年度和/或季度结束后尽快向受托管理人提供半年度和/或季度财务报表；根据受托管理人的合理需要，向其提供与经审计的会计报告相关的其他必要的证明文件。

10、受托管理人变更时，发行人应当配合受托管理人及新任受托管理人完成受托管理人工作及档案移交的有关事项，并向新任受托管理人履行《债券受托管理协议》项下应当向受托管理人履行的各项义务。

11、在本次债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持债券挂牌交易。

12、发行人应当根据《债券受托管理协议》的规定向受托管理人支付本次债券受托管理报酬和受托管理人履行受托管理人职责产生的额外费用，包括但不限于以下内容：

（1）因召开债券持有人会议所产生的会议费、公告费、律师费等合理费用，且该等费用符合市场公平价格；

（2）受托管理人基于合理且必要的原则聘用第三方专业机构（包括律师、会计师、评级机构等）提供专业服务而发生的费用；

（3）因发行人未履行《债券受托管理协议》和《募集说明书》项下的义务而导致受托管理人额外支出的费用，包括但不限于受托管理人要求发行人追加担保、申请财产保全措施、提起诉讼或仲裁等司法程序所涉及的相关费用。

上述所有费用发行人应在收到受托管理人出具账单及相关凭证之日起五个交易日内向受托管理人支付。

13、发行人不得怠于行使或放弃权利，致使对本次债券的还本付息能力产生实质不利影响。

14、发行人应当履行《债券持有人会议规则》及债券持有人会议决议项下债券发行人应当履行的各项职责和义务，及时向受托管理人通报与本次债券相关的信息，为受托管理人履行职责提供必要的条件和便利，充分保护债券持有人的各项权益。

15、发行人应维持现有的办公场所，若其必须变更现有办公场所，则其必须以《债券受托管理协议》约定的通知方式及时通知受托管理人。

16、发行人仅可在以下情况下出售其资产：1、出售资产的对价公平合理且不会对发行人对本次债券的还本付息能力产生实质不利影响；或 2、经债券持有人会议决议同意。

17、发行人在债券信用风险管理中应当履行以下职责：

（1）制定债券还本付息（含回售、分期偿还、赎回及其他权利行权等，下同）管理制度，安排专人负责债券还本付息事项；

（2）提前落实偿债资金，按期还本付息，不得逃废债务；

（3）按照规定和约定履行信息披露义务，及时披露影响偿债能力和还本付

息的风险事项；

（4）采取有效措施，防范并化解可能影响偿债能力及还本付息的风险事项，及时处置预计或已经违约的债券风险事件；

（5）配合受托管理人及其他相关机构开展风险管理工作；

（6）法律、行政法规、部门规章、上海证券交易所业务规则等规定或者协议约定的其他职责。

18、发行人应按照上海证券交易所制定的《公司债券临时报告信息披露格式指引》的有关规定，在预计发生或已知晓重大事项发生时及时以书面/邮件的方式告知受托管理人，按要求完成重大事项的披露义务。

19、发行人应按照上海证券交易所制定的《公司债券存续期信用风险管理指引（试行）》的有关规定，配合受托管理人进行信用风险监测、排查与分类管理。

20、发行人应当履行《债券受托管理协议》、《募集说明书》、《债券持有人会议规则》及法律、法规和规则规定的其他义务。

### 三、债券受托管理人的职责、权利和义务

1、受托管理人应当根据法律、法规和规则的规定及《债券受托管理协议》的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，对发行人履行《募集说明书》及《债券受托管理协议》约定义务的情况进行持续跟踪和监督。受托管理人为履行受托管理职责，有权代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息，以及专项账户中募集资金的存储与划转情况。

2、对于发行人作出的任何通知、指示、同意、证书、书面陈述、声明或者其他文书或文件，受托管理人因合理信赖其为真实而采取的任何作为、不作为应得到保护且不应对此承担责任。受托管理人可以合理依赖以任何传真或电子系统传输方式等经发行人确认的方式由发行人作出的指示，且受托管理人应就该等合理依赖依法得到保护。

3、受托管理人应当持续关注发行人和保证人的资信状况、担保物状况、内外部增信机制及偿债保障措施的实施情况，可采取包括但不限于如下方式进行核查：

(1) 就《债券受托管理协议》第 3.4 条约定的情形，列席发行人和保证人的内部有权机构的决策会议；

(2) 每年一次查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；

(3) 调取发行人、保证人银行征信记录；

(4) 对发行人和保证人进行现场检查；

(5) 约见发行人或者保证人进行谈话。

4、受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。在本次债券存续期内，受托管理人应当每年一次检查发行人募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致。受托管理人有权要求发行人及时向其提供相关文件资料并就有关事项作出说明。

5、受托管理人应当督促发行人在募集说明书中披露债券受托管理协议、债券持有人会议规则的主要内容，并应当通过证券交易所网站或监管部门指定的其它信息披露媒体上，向债券持有人披露受托管理事务报告、本次债券到期不能偿还的法律程序以及其他需要向债券持有人披露的重大事项。

6、受托管理人应当每年一次对发行人进行回访，监督发行人对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，如出现需要进行临时受托管理报告披露事项，出具相应临时受托管理报告。

7、出现《债券受托管理协议》第 3.4 条情形且对债券持有人权益有重大影响情形的，在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内，受托管理人应当问询发行人或者保证人，要求发行人或者保证人解释说明，提供相关证据、文件和资料，并向市场公告临时受托管理事务报告（如需）。发生触发债券持有人会议情形的，召集债券持有人会议。

8、受托管理人应当根据法律、法规和规则、《债券受托管理协议》及《债券持有人会议规则》的规定召集债券持有人会议，并监督相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

9、受托管理人应当在债券存续期内持续督促发行人履行信息披露义务。受托管理人应当关注发行人的信息披露情况，收集、保存与本次债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本次债券本息偿付的影响，并按照《债券受托

管理协议》的约定报告债券持有人。

10、受托管理人预计发行人不能偿还债务时，应当要求发行人追加担保，督促发行人履行《债券受托管理协议》第 3.7 条约定的偿债保障措施，或者可以依法申请法定机关采取财产保全措施。发行人追加担保或其他偿债保障措施的费用、受托管理人申请财产保全措施、提起诉讼或仲裁等司法程序的费用均应由发行人承担，受托管理人不予承担或垫付。

11、本次债券存续期内，受托管理人应当勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。

12、发行人为本本次债券设定担保的，受托管理人应当在本次债券发行前或募集说明书约定的时间内取得担保的权利证明或者其他有关文件，并在担保期间妥善保管。

13、发行人不能偿还债务时，受托管理人应当督促发行人、增信机构和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施，并可以接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起民事诉讼、参与重组或者破产的法律程序。

14、受托管理人对受托管理相关事务享有知情权，但应当依法保守所知悉的发行人商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对公司债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。

15、受托管理人应当妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》、受托管理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），保管时间不得少于债券到期之日或本息全部清偿后五年。

16、除上述各项外，受托管理人还应当履行以下职责：

- （1）债券持有人会议授权受托管理人履行的其他职责；
- （2）募集说明书约定由受托管理人履行的其他职责。

17、在本次债券存续期内，受托管理人不得将其受托管理人的职责和义务委托其他第三方代为履行。

受托管理人在履行《债券受托管理协议》项下的职责或义务时，可以聘请律

师事务所、会计师事务所等第三方专业机构提供专业服务。

18、受托管理人对于本次债券受托管理事务不收取费用。

19、受托管理人不对本次债券的合法有效性作任何声明；除监督义务和法律规定的其他相关义务外，不对本次募集资金的使用情况负责；除依据法律规定和《债券受托管理协议》出具的证明文件外，不对与本次债券有关的任何声明负责。

20、受托管理人应当在履职过程中，重点加强债券信用风险管理，履行以下风险管理职责：

（1）建立债券信用风险管理制度，设立专门机构或岗位从事信用风险管理相关工作；

（2）对受托管理的债券持续动态开展监测、排查，进行风险分类管理；

（3）发现影响还本付息的风险事项，及时督促发行人或其他相关机构披露相关信息，进行风险预警；

（4）按照规定或约定披露受托管理事务报告，必要时召集债券持有人会议，及时披露影响债券还本付息的风险事项；

（5）协调、督促发行人、增信机构（如有）等采取有效措施化解信用风险或处置违约事件；

（6）根据相关规定、约定或投资者委托，代表投资者维护合法权益；

（7）法律、行政法规、部门规章、上海证券交易所业务规则等规定或者协议约定的其他职责。

21、受托管理人应定期对发行人是否发生上海证券交易所制定的《公司债券临时报告信息披露格式指引》中的重大事项或其他未列示但对发行人本次债券偿债可能产生重大不利影响的事项进行排查；受托管理人应按照《公司债券存续期信用风险管理指引（试行）》的有关规定对发行人进行监测与分类管理。必要时可提高排查频率。

22、受托管理人有权行使《债券受托管理协议》、《募集说明书》及法律、法规和规则规定的其他权利，应当履行《债券受托管理协议》、《募集说明书》及法律、法规和规则规定的其他义务。

## 四、受托管理事务报告



1、受托管理事务报告包括年度受托管理事务报告和临时受托管理事务报告。

2、受托管理人应当建立对发行人的定期跟踪机制，监督发行人对《募集说明书》所约定义务的执行情况，并在每年六月三十日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告。

前款规定的受托管理事务报告，应当至少包括以下内容：

- （1）受托管理人履行职责情况；
- （2）发行人的经营与财务状况；
- （3）发行人募集资金使用的核查情况及专项账户运作情况；
- （4）发行人偿债意愿和能力分析；
- （5）增信措施的有效性分析，内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的，说明基本情况及处理结果；
- （6）发行人偿债保障措施的执行情况以及公司债券的本息偿付情况；
- （7）发行人在《募集说明书》中约定的其他义务的执行情况；
- （8）债券持有人会议召开的情况；
- （9）发生《债券受托管理协议》第 3.4 条第（1）项至第（24）项等可能影响发行人偿债能力的重大事项，说明基本情况、处理结果及受托管理人采取的应对措施等；
- （10）对债券持有人权益有重大影响的其他事项。

3、公司债券存续期内，出现受托管理人与发行人发生利益冲突、发行人募集资金使用情况和募集说明书不一致的情形，或出现《债券受托管理协议》第 3.4 条第（1）项至第（24）项等情形且对债券持有人权益有重大影响的，受托管理人在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内向市场公告临时受托管理事务报告。

## 五、利益冲突的风险防范机制

1、受托管理人在履行受托管理职责时可能存在以下利益冲突情形：

（1）受托管理人自身或通过代理人，在全球广泛涉及投资银行活动（包括投资顾问、财务顾问、资产管理、研究、证券发行、交易和经纪等）可能会与受

托管理人履行《债券受托管理协议》之受托管理职责产生利益冲突。

（2）受托管理人其他业务部门或关联方可以在任何时候（1）向任何其他客户提供服务，或者（2）从事与发行人或与发行人属同一集团的任何成员有关的任何交易，或者（3）为与其利益可能与发行人或与发行人属同一集团的其他成员的利益相对立的人的相关事宜行事，并可为自身利益保留任何相关的报酬或利润。

为防范相关风险，受托管理人已根据监管要求建立完善的内部信息隔离和防火墙制度，保证：1）受托管理人承担《债券受托管理协议》职责的雇员不受冲突利益的影响；2）受托管理人承担《债券受托管理协议》职责的雇员持有的保密信息不会披露给与《债券受托管理协议》无关的任何其他人；3）相关保密信息不被受托管理人用于《债券受托管理协议》之外的其他目的；4）防止与《债券受托管理协议》有关的敏感信息不适当流动，对潜在的利益冲突进行有效管理。

2、受托管理人不得为本次债券提供担保，且受托管理人承诺，其与发行人发生的任何交易或者其对发行人采取的任何行为均不会损害债券持有人的权益。

3、发行人或受托管理人任何一方违反《债券受托管理协议》利益冲突防范机制，对协议另一方或债券持有人产生任何诉讼、权利要求、损害、支出和费用（包括合理的律师费用）的，应负责赔偿受损方的直接损失。

## 六、债券受托管理人的变更

1、在本次债券存续期内，出现下列情形之一的，应当召开债券持有人会议，履行变更受托管理人的程序：

（1）受托管理人未能持续履行《债券受托管理协议》约定的受托管理人职责；

（2）受托管理人停业、解散、破产或依法被撤销；

（3）受托管理人提出书面辞职；

（4）受托管理人不再符合受托管理人资格的其他情形。

在受托管理人应当召集而未召集债券持有人会议时，单独或合计持有本次债券总额百分之十以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议。

2、债券持有人会议决议决定变更受托管理人或者解聘受托管理人的，自债券持有人会议作出变更债券受托管理人的决议且发行人与新任受托管理人签订受托协议之日或双方约定之日，新任受托管理人继承受托管理人在法律、法规和规则及《债券受托管理协议》项下的权利和义务，《债券受托管理协议》终止。新任受托管理人应当及时将变更情况向中国证券业协会报告。

3、受托管理人应当在上述变更生效当日或之前与新任受托管理人办理完毕工作移交手续。

4、受托管理人在《债券受托管理协议》中的权利和义务，在新任受托管理人与发行人签订受托协议之日或双方约定之日起终止，但并不免除受托管理人在《债券受托管理协议》生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

## 第十四节 发行有关机构

### 一、本期债券发行的有关机构

#### （一）发行人：保利置业集团有限公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区浦东南路 528 号北塔 26 楼

法定代表人：万宇清

信息披露事务联系人：刘忱

联系地址：上海市浦东新区东方路 18 号 E 栋 32 楼

电话号码：021-68818088

传真号码：021-68816513

邮政编码：200120

#### （二）主承销商、债券受托管理人、簿记管理人：华泰联合证券有限责任公司

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

法定代表人：江禹

项目负责人：李珉瑄、蒋易谔

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

电话号码：010-57615900

传真号码：010-57615902

邮政编码：100032

#### （三）发行人律师：北京金诚同达律师事务所

住所：北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 10 层

负责人：杨晨

联系人：许照松

联系地址：北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 10 层

电话号码：010-57068372

传真号码：010-85150267

邮政编码：100004

**（四）会计师事务所：立信会计师事务所（特殊普通合伙）**

住所：上海市黄浦区南京东路 61 号四楼

执行事务合伙人：朱建弟

经办会计师：祁涛、常姗

联系地址：北京市朝阳区安定路 5 号院 7 号楼中海国际中心 A 座 17-20 层

电话号码：010-56730088

传真号码：010-56730000

邮政编码：100029

**（五）资信评级机构：中诚信国际信用评级有限责任公司**

住所：北京市东城区南竹杆胡同 2 号 1 幢 60101

法定代表人：闫衍

经办人：邹技杰、李昂

电话号码：010-66428877

传真号码：010-66426100

邮政编码：100010

**（六）公司债券申请上市交易所：上海证券交易所**

住所：上海市浦东新区浦东南路 528 号

办公地址：上海市浦东南路 528 号上海证券大厦

总经理：蔡建春

电话号码：021-68808888

传真号码：021-68804868

邮政编码：200120

**（七）债券登记机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司**

住所：中国（上海）自由贸易试验区杨高南路 188 号

办公地址：上海市自由贸易试验区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦

总经理：聂燕

电话号码：021-68873878

传真号码：021-68870064

邮政编码：200120

## **二、发行人与主承销商、证券服务机构及相关人员的股权关系及其他重大利害关系**

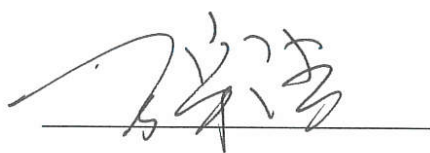
截至本募集说明书签署之日，发行人与发行有关的承销商、证券服务机构及其负责人、高级管理人员、经办人员之间不存在直接或间接的股权关系及其他重大利害关系。

## 第十五节 发行人、主承销商、证券服务机构及相 关人员声明

## 发行人声明

根据《公司法》、《证券法》和《公司债券发行与交易管理办法》的有关规定，  
本公司符合公开发行公司债券的条件。

董事长、法定代表人签字：



万宇清






## 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

董事签字：



万字清



## 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

董事签字：



---

王 健



## 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

董事签字：



龚 健



## 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

董事签字：

郭建全

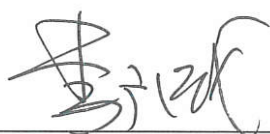
郭建全



## 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

董事签字：



李广成



## 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

监事签字：

崔久衡

崔久衡



## 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

非董事高级管理人员签字：

  
叶黎闻



## 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

非董事高级管理人员签字：

  
\_\_\_\_\_  
刘 忱

保利置业集团有限公司

2022年2月8日





## 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

非董事高级管理人员签字：

  
\_\_\_\_\_  
彭 伟



## 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

非董事高级管理人员签字：

  
A horizontal line with a handwritten signature in black ink above it.

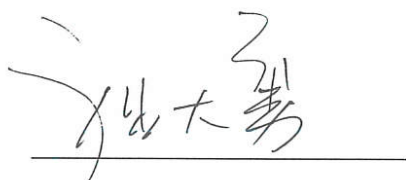
刘 雨



## 发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

非董事高级管理人员签字：



祖大勇



## 主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人：

李珉瑄

李珉瑄

蒋易谔

蒋易谔

法定代表人或授权代表人：

李洪涛

李洪涛



华泰联合证券有限责任公司

2022年2月8日



# 华泰联合证券有限责任公司

## 授权委托书

授权人	江 禹	授权人职务	董事长、法定代表人
被授权人	李洪涛	被授权人职务	合规总监兼首席风险官
授权期限	2022年1月1日至2022年12月31日		
具体授权事项			
<p>授权李洪涛先生在债务融资类业务（包括但不限于企业债、公司债、资产证券化以及按上述类型管控的其他业务等）及公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务涉及的全部文件依照公司规定完成内部审批决策流程后，代表江禹先生对外签署，包括但不限于各类项目相关协议、申报材料、申请文件、说明文件、承诺函、通知书、公告文件、投标文件等。</p>			
<p>特别说明：</p> <p>1、除投标文件外，被授权人需亲自完成授权事项，无转授权的权利。投标文件可进行转授权。</p> <p>2、授权人应在公司章程及制度规定的职权范围内对委托事项进行授权。</p> <p>3、被授权人基于相关职务接收授权人授权，如因被授权人临时不在岗或岗位发生变动，则相关授权事项归复原授权人执行。</p>			
授权人（签字）		被授权人（签字）	
			

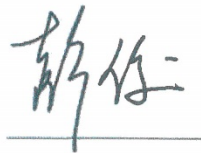
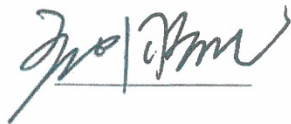
授权日期：2021年12月27日（加盖公章）



## 发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字律师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、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。

经办律师（签字）：



律师事务所负责人（签字）：



杨晨



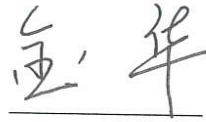


## 会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、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。

经办注册会计师（签字）：

  
祁涛

  
金华

  
常珊

会计师事务所负责人（签字）：

  
杨志国

立信会计师事务所（特殊普通合伙）



## 第十六节 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