



**关于保利发展控股集团股份有限公司
向特定对象发行可转换公司债券申请文件的
审核问询函的回复**

保荐机构（主承销商）



北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层

上海证券交易所：

保利发展控股集团股份有限公司（以下简称“发行人”或“公司”）于2024年10月25日收到上海证券交易所（以下简称“上交所”）出具的《关于保利发展控股集团股份有限公司向特定对象发行可转换公司债券申请文件的审核问询函》（上证上审（再融资）（2024）245号），中国国际金融股份有限公司（以下简称“中金公司”或“保荐机构”）作为公司本次向特定对象发行可转换公司债券的保荐机构（主承销商），会同发行人及发行人律师北京德恒律师事务所（以下简称“发行人律师”）和发行人会计师立信会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“申报会计师”）等相关方，本着勤勉尽责、诚实守信的原则，就《审核问询函》所列示的问题逐项进行了核查、落实和认真讨论，现回复如下，请予审核。

本回复报告中的字体代表以下含义：

| | |
|---------------------|---------------|
| 审核问询函所列问题 | 黑体（加粗） |
| 对问题的回答 | 宋体（不加粗） |
| 对募集说明书的修改、补充 | 楷体（加粗） |

本回复报告中若出现总数与各分项数值之和尾数不符的情况，为四舍五入原因造成。

如无特别说明，本回复报告中的简称与《中国国际金融股份有限公司关于保利发展控股集团股份有限公司向特定对象发行可转换公司债券之保荐人尽职调查报告》保持一致。

目录

| | |
|---------------------|-----|
| 1.关于本次募投项目 | 3 |
| 2.关于融资规模与效益测算 | 28 |
| 3.关于资产情况 | 50 |
| 4.关于财务性投资 | 80 |
| 5.关于其他 | 109 |

1.关于本次募投项目

根据申报材料，1) 本次募集资金拟用于“上海保利海上臻悦”“北京保利颐璟和煦”“太原保利璞悦项目”等15个在建房地产开发项目和补充流动资金；本次募投项目均为普通住宅项目；2) “北京保利天汇项目”和“太原保利璞悦项目”2个项目的开发主体分别为公司控股子公司北京朝新和筑置业有限公司和太原利晋房地产开发有限公司，其余项目均由发行人全资子公司实施。

请发行人说明：（1）本次募集资金投向前述15个房地产项目的主要考虑，该房地产开发项目的项目类型，销售对象，开工建设情况、预售情况、后续进度安排及预计竣工交付时间，是否属于“保交楼、保民生”相关的房地产项目或经济适用房、棚户区改造、旧城改造拆迁安置住房建设；（2）发行人是否已建立并有效执行募集资金运用相关内控制度，能确保募集资金专项用于上述所披露的募投项目，是否会使用本次募集资金用于拿地拍地或开发新楼盘等增量项目；（3）结合相关项目预售资金运行情况等说明是否存在资金挪用等违法违规情形；（4）本次募投项目是否存在交付困难或无法交付的重大不利风险以及发行人的风险应对措施；（5）北京朝新和筑置业有限公司和太原利晋房地产开发有限公司的主营业务及经营情况，发行人与其他股东合作的背景、原因和商业合理性，具体的合作模式及运行机制；其他股东是否同比例增资或提供贷款，以及增资价格和借款的主要条款。

请保荐机构和发行人律师核查并发表明确意见，并就发行人是否符合《监管规则适用指引——发行类第6号》第8条的相关规定发表明确意见。

回复：

【发行人说明】

一、本次募集资金投向前述15个房地产项目的主要考虑，该房地产开发项目的项目类型，销售对象，开工建设情况、预售情况、后续进度安排及预计竣工交付时间，是否属于“保交楼、保民生”相关的房地产项目或经济适用房、棚户区改造、旧城改造拆迁安置住房建设

（一）本次募集资金投向前述15个房地产项目的主要考虑

本次发行募集资金投向15个房地产开发项目的确定原则主要包括：

(1) 发行人全资持股或控股且持股比例较高的房地产开发项目；

(2) 项目已取得合法证照并开始建设，项目已取得预售证并开始预售，满足“保交楼”的基本条件；

(3) 项目为面向刚需型或改善型客户群体的住宅项目，满足“保民生”的特征；

(4) 项目预计收益良好，预计将给发行人带来良好的投资回报。

对于全部在建并且已经预售的项目，发行人按照以下顺序筛选潜在募投项目：1) 主要面向刚需型或改善型客户群体的住宅项目，符合“保交楼、保民生”的基本条件；2) 预计收益良好的项目；3) 全资持股或持股比例较高的项目；4) 项目所处城市的房地产市场供需合理，项目正常销售中，预计不存在交付困难或无法交付的重大不利风险。发行人对筛选后的清单，根据各项目剩余资本性投资需求选取了位于北京、上海、佛山等地的 15 个募投项目。

(二) 该房地产开发项目的项目类型，销售对象，开工建设情况、预售情况、后续进度安排及预计竣工交付时间

公司本次发行募集资金投向的 15 个房地产开发项目均为用于出售的住宅项目，销售对象为刚需型或改善型客户。上述项目均已于 2024 年 4 月底前开工建设，预售情况良好，后续将根据协议约定及项目销售等情况开展施工及交付，满足“保交楼、保民生”的政策要求。具体情况如下：

1、项目类型及销售对象

本次发行募集资金投向的 15 个房地产开发项目同时满足以下标准：住宅小区容积率 1.0 以上（含本数）、平均单套建筑面积 144 平方米以下（含本数）、实际平均成交价格低于同级别土地上住房平均交易价格 1.2 倍等条件。

对照上述标准，公司本次募集资金投向的 15 个房地产开发项目住宅小区情况如下：

(1) 容积率区间 1.25-4.20，平均容积率 2.44，满足不低于 1.0 的要求；

(2) 平均单套建筑面积区间 84-143 平方米，平均 122.47 平方米，满足不超过 144 平方米要求；

(3) 平均成交价格均低于同级别土地上住房平均交易价格 1.2 倍，满足相关要求。

公司本次募集资金投向的 15 个房地产开发项目均为面向刚需型或者改善型客户的住宅项目，项目容积率、平均单套面积、平均销售价格、周边竞品情况以及项目类型的具体情况如下：

| 序号 | 项目名称 | 平均单套面积 | 容积率 | 全盘平均预计销售单价 | 周边竞品 | 周边竞品平均销售价格 ¹ | 类型 |
|----|------------|----------------------|------|-------------------------|-----------------------|--|----|
| 1 | 上海保利海上臻悦 | 108.64m ² | 2.60 | 63,000 元/m ² | 中環置地中心、佳运瑞璟湾 | 约 65,581 元/m ² -66,770 元/m ² | 住宅 |
| 2 | 北京保利颐璟和煦 | 137.37m ² | 1.60 | 36,988 元/m ² | 和锦华宸、顺义臻珑府 | 约 37,969 元/m ² -39,217 元/m ² | 住宅 |
| 3 | 佛山保利琅悦 | 119.95m ² | 2.99 | 25,350 元/m ² | 五矿崇文金城、泰丰千玺湾 | 约 25,422 元/m ² -26,889 元/m ² | 住宅 |
| 4 | 长春保利和煦 | 118.30m ² | 2.20 | 11,152 元/m ² | 和润广场、融汇中央广场、龙湖云峰原著 | 约 11,321 元/m ² -13,511 元/m ² | 住宅 |
| 5 | 北京保利天汇 | 121.31m ² | 2.31 | 82,100 元/m ² | 德贤御府、京投发展北熙区 | 约 76,640 元/m ² -79,635 元/m ² | 住宅 |
| 6 | 天津保利西棠和煦二期 | 106.75m ² | 1.25 | 19,560 元/m ² | 花语天宸、锦绣大家、融创云潮府 | 约 19,603 元/m ² -21,119 元/m ² | 住宅 |
| 7 | 合肥保利海上臻悦 | 138.54m ² | 2.17 | 24,792 元/m ² | 中国铁建花语江南、招商雍润府、中交九宸 | 约 22,539 元/m ² -23,874 元/m ² | 住宅 |
| 8 | 莆田保利臻悦 | 126.19m ² | 3.06 | 16,268 元/m ² | 建发龙湖书香府、建发璞云、立丰公馆 | 约 13,328 元/m ² -19,000 元/m ² | 住宅 |
| 9 | 成都保利西棠和煦 | 131.18m ² | 2.00 | 22,000 元/m ² | 交投电建国宾江山、国宾上林庭、华侨城熙成里 | 约 20,262 元/m ² -22,932 元/m ² | 住宅 |
| 10 | 上海保利西郊和煦 | 106.59m ² | 1.50 | 49,406 元/m ² | 兴云间、恒都云璟、嘉利椿廷 | 约 46,299 元/m ² -61,396 元/m ² | 住宅 |
| 11 | 太原保利璞悦 | 117.70m ² | 4.20 | 10,900 元/m ² | 太行悦泉苑 | 约 10,800 元/m ² -11,000 元/m ² | 住宅 |
| 12 | 广州保利云境 | 83.61m ² | 3.00 | 34,500 元/m ² | 星悦轩 | 约 32,000 元/m ² -36,000 元/m ² | 住宅 |
| 13 | 佛山保利广佛湾堂悦 | 143.40m ² | 2.80 | 25,494 元/m ² | 啟骏琅逸轩、珠水豪庭 | 约 23,777 元/m ² -28,115 元/m ² | 住宅 |
| 14 | 大连保利东港天珺 | 139.28m ² | 2.38 | 31,160 元/m ² | 绿城海韵晓风、招商臻园二期 | 约 27,321 元/m ² -30,886 元/m ² | 住宅 |
| 15 | 广州保利琅悦 | 138.28m ² | 2.50 | 23,554 元/m ² | 奥园誉湖湾、都湖国际、花都城投湖山雅筑 | 约 21,864 元/m ² -30,650 元/m ² | 住宅 |

注 1：数据来源于中指云；中指云未收录的项目信息，则数据来源于房天下、贝壳、安居客、莆房网等平台。

2、项目开工建设情况、预售情况、后续进度安排及预计竣工交付时间

受市场销售环境、项目开发规模和施工周期、开发资金峰值等因素影响，在房地产项目开发建设过程中，房地产开发企业通常采取分期开工、销售、竣工、交付的开发策略。由于施工合同、销售合同分别对竣工时间、交付时间均有明确约定，且一栋楼中不论销售比例高低，均需整楼竣备。因此，一旦开工及销售后，房地产开发企业将持续面临竣工及交付节点压力，直至全部竣工交付；若未能如期竣工或交付，房地产开发企业均将面临违约风险。

截至 2024 年 9 月 30 日，本次募集资金投向的 15 个房地产开发项目均已开工建设，平均开工面积进度约为 90.49%，其中 11 个项目已 100%开工，且全部项目均已开始预售。根据相关约定，本次募集资金投向的 15 个房地产开发项目均需要在 2025-2026 年间开始交付，涉及的总建筑面积为 247.16 万平方米。为此，公司将充分把握本次再融资契机，合理铺排募集资金使用计划，确保完成保交楼任务。

截至 2024 年 9 月 30 日，15 个房地产开发项目的开工、签约、预计交付情况如下：

| 序号 | 项目名称 | 开工时间 | 累计开工面积 (平方米) | 累计开工 面积比例 | 累计签约 销售金额 (万元) | 签约销售 比例 ¹ | 项目预计开始交付时间 |
|----|------------|------------|-----------------|--------------|----------------------|-------------------------|-------------|
| 1 | 上海保利海上臻悦 | 2023 年 7 月 | 210,017 | 100% | 483,927 | 58% | 2026 年 6 月 |
| 2 | 北京保利颐璟和煦 | 2024 年 3 月 | 147,780 | 100% | 112,074 | 30% | 2026 年 9 月 |
| 3 | 佛山保利琅悦 | 2023 年 8 月 | 133,542 | 43% | 134,874 | 25% | 2025 年 10 月 |
| 4 | 长春保利和煦 | 2024 年 3 月 | 152,469 | 63% | 79,520 | 34% | 2026 年 7 月 |
| 5 | 北京保利天汇 | 2023 年 9 月 | 149,664 | 100% | 673,113 | 83% ² | 2025 年 11 月 |
| 6 | 天津保利西棠和煦二期 | 2024 年 4 月 | 130,919 | 69% | 49,279 | 20% | 2026 年 5 月 |
| 7 | 合肥保利海上臻悦 | 2024 年 5 月 | 145,322 | 100% | 100,334 | 43% | 2026 年 5 月 |
| 8 | 莆田保利臻悦 | 2024 年 1 月 | 190,905 | 82% | 84,984 | 30% | 2026 年 9 月 |
| 9 | 成都保利西棠和煦 | 2024 年 1 月 | 125,007 | 100% | 81,523 | 43% | 2026 年 6 月 |

| 序号 | 项目名称 | 开工时间 | 累计开工面积 (平方米) | 累计开工 面积比例 | 累计签约 销售金额 (万元) | 签约销售 比例 ¹ | 项目预计开始交付时间 |
|----|-----------|----------|-----------------|--------------|----------------------|-------------------------|------------|
| 10 | 上海保利西郊和煦 | 2024年1月 | 99,207 | 100% | 141,196 | 48% | 2026年8月 |
| 11 | 太原保利璞悦 | 2023年9月 | 244,058 | 100% | 131,699 | 59% | 2026年6月 |
| 12 | 广州保利云境 | 2023年11月 | 113,565 | 100% | 156,705 | 63% | 2026年8月 |
| 13 | 佛山保利广佛湾堂悦 | 2023年8月 | 105,306 | 100% | 114,988 | 64% | 2025年6月 |
| 14 | 大连保利东港天珺 | 2023年10月 | 76,160 | 100% | 86,736 | 44% | 2026年6月 |
| 15 | 广州保利琅悦 | 2024年1月 | 79,982 | 100% | 39,239 | 34% | 2026年7月 |

注 1：签约销售比例=累计签约销售面积/总可售容积率面积。

注 2：北京保利天汇项目签约销售比例较高，但该项目按揭贷款需在主体结构封顶后放款。截至 2024 年 9 月 30 日，北京保利天汇预售资金 377,420 万元，预售回笼金额占总销售额的比例为 44.28%，预售资金余额 39,864 万元。

（三）是否属于“保交楼、保民生”相关的房地产项目或经济适用房、棚户区改造、旧城改造拆迁安置住房建设

1、请说明是否属于“保交楼、保民生”相关的房地产项目

从“保交楼”角度来看，本次发行募集资金投向的 15 个房地产开发项目均已取得预售证并开始销售，具体预计开始交付时间及取得预售证情况如下：

| 序号 | 项目名称 | 预计开始交付时间 | 取得预售证情况 |
|----|----------|----------|---|
| 1 | 上海保利海上臻悦 | 2026年6月 | 宝山房管（2023）预字 0000298 号、 宝山房管（2023）预字 0000393 号、 宝山房管（2024）预字 0000074 号、 宝山房管（2024）预字 0000195 号 |
| 2 | 北京保利颐璟和煦 | 2026年9月 | 京房售证字（2024）36 号 |
| 3 | 佛山保利琅悦 | 2025年10月 | 南房预字第 2024000902 号、 南房预字第 2024001802 号、 南房预字第 2024001102 号、 南房预字第 2024001002 号 |
| 4 | 长春保利和煦 | 2026年7月 | 长房售证（2024）第 031 号、 长房售证（2024）第 032 号、 长房售证（2024）第 061 号、 长房售证（2024）第 091 号、 长房售证（2024）第 102 号、 长房售证（2024）第 118 号 |
| 5 | 北京保利天汇 | 2025年11月 | 京房售证字（2023）108 号、 京房售证字（2023）109 号、 |

| 序号 | 项目名称 | 预计开始交付时间 | 取得预售证情况 |
|----|------------|----------|---|
| | | | 京房售证字（2024）3号、 京房售证字（2024）4号 |
| 6 | 天津保利西棠和煦二期 | 2026年5月 | 津住建房售许字（2024）第0380-001号、 津住建房售许字（2024）第0400-001号、 津住建房售许字（2024）第0401-001号、 津住建房售许字（2024）第0447-001号、 津住建房售许字（2024）第0546-001号、 津住建房售许字（2024）第0547-001号、 津住建房售许字（2024）第0548-001号、 津住建房售许字（2024）第0755-001号、 津住建房售许字（2024）第0756-001号、 津住建房售许字（2024）第0856-001号、 津住建房售许字（2024）第0859-001号、 津住建房售许字（2024）第0954-001号、 津住建房售许字（2024）第0955-001号、 津住建房售许字（2024）第1055-001号、 津住建房售许字（2024）第1056-001号、 津住建房售许字（2024）第1057-001号、 津住建房售许字（2024）第1060-001号 |
| 7 | 合肥保利海上臻悦 | 2026年5月 | 合房预售证第20240252号、 合房预售证第20240253号、 合房预售证第20240254号、 合房预售证第20240315号、 合房预售证第20240316号、 合房预售证第20240330号、 合房预售证第20240415号、 合房预售证第20240416号、 合房预售证第20240457号、 合房预售证第20240481号、 合房预售证第20240494号、 合房预售证第20240570号 |
| 8 | 莆田保利臻悦 | 2026年9月 | （2024）莆房许字第7号、 （2024）莆房许字第8号、 （2024）莆房许字第9号、 （2024）莆房许字第14号、 （2024）莆房许字第16号、 （2024）莆房许字第17号、 （2024）莆房许字第19号、 （2024）莆房许字第23号、 （2024）莆房许字第29号、 （2024）莆房许字第30号 |
| 9 | 成都保利西棠和煦 | 2026年6月 | 蓉预售字第510106202472573号、 蓉预售字第510106202473215号、 蓉预售字第510106202473289号、 蓉预售字第510106202474327号、 蓉预售字第510106202474365号、 蓉预售字第510106202475317号 |
| 10 | 上海保利西郊和煦 | 2026年8月 | 松江房管（2024）预字0000157号、 |

| 序号 | 项目名称 | 预计开始交付时间 | 取得预售证情况 |
|----|-----------|------------|--|
| | | | 松江房管（2024）预字 0000285 号、 松江房管（2024）预字 0000356 号 |
| 11 | 太原保利璞悦 | 2026 年 6 月 | （2023）并商房预售字第 0195 号、 （2023）并商房预售字第 0208 号、 （2023）并商房预售字第 0232 号、 （2024）并商房预售字第 0045 号、 （2024）并商房预售字第 0046 号、 （2024）并商房预售字第 0092 号、 （2024）并商房预售字第 0093 号、 （2024）并商房预售字第 0192 号、 （2024）并商房预售字第 0213 号 |
| 12 | 广州保利云境 | 2026 年 8 月 | 穗房预（网）字第 20240046 号、 穗房预（网）字第 20240085 号、 穗房预（网）字第 20240131 号、 穗房预（网）字第 20240149 号、 穗房预（网）字第 20240279 号 |
| 13 | 佛山保利广佛湾堂悦 | 2025 年 6 月 | 南房预字第 2023011402 号、 南房预字第 2023013202 号、 南房预字第 2024000602 号、 南房预字第 2024002902 号、 南房预字第 2024004602 号、 南房预字第 2024007502 号 |
| 14 | 大连保利东港天珺 | 2026 年 6 月 | 大房预许字第 20240010 号、 大房预许字第 20240014 号、 大房预许字第 20240015 号、 大房预许字第 20240016 号、 大房预许字第 20240017 号、 大房预许字第 20240018 号、 大房预许字第 20240019 号、 大房预许字第 20240049 号 |
| 15 | 广州保利琅悦 | 2026 年 7 月 | 穗房预（网）字第 20240151 号、 穗房预（网）字第 20240152 号、 穗房预（网）字第 20240191 号-1、 穗房预（网）字第 20240285 号、 穗房预（网）字第 20240321 号 |

由上表可见，15 个房地产开发项目的预计开始交付时间自 2025 年下半年开始，最晚至 2026 年。本次募投项目的平均开工比例已超过 90%，平均销售比例不足 50%，开工进度远高于销售进度，而 1）房地产开发项目从客户支付定金、网签到支付尾款需要一定的时间周期，项目资金回流需要一定时间；2）按照各地商品房销售的现行规定，商品房预售款项均需存入商品房预售款专用账户，公司在使用预售监管资金时，需向住建部门或监管银行提出使用申请，由主管部门或监管银行根据项目进度、资金使用计划等情况分阶段决定解付相关款项，因此资金的调用需要一定的申请和审批周期；3）各项目销售的情况根据当地市

场需求、周边竞争情况、项目推盘策略等因素的变动影响存在一定的波动，项目销售回款速度通常存在一定不确定性。上述募投项目均已开始销售，需按照合同约定完成交付，需要充足的资金保障项目建设的按期进行。因此，本次募集资金的投入有利于更好地保障项目后续的建设安装等支出，进而实现“保交楼”。

从“保民生”角度来看，如前文分析，本次发行募集资金投向的 15 个房地产开发项目均为面向刚需型及改善型客户的住宅项目，募集资金的投入有利于更好地保障如期交付，增加区域住宅供给，满足区域住宅市场刚需型及改善型的需求，进而实现“保民生”。

综合以上分析，本次募集资金投向的 15 个房地产开发项目属于“保交楼、保民生”相关的房地产项目。

2、是否属于经济适用房、棚户区改造、旧城改造拆迁安置住房建设

经核查，本次募集资金投向的 15 个房地产开发项目中 2 个项目包含部分经济适用房、棚户区改造或旧城改造拆迁安置房建设业务，具体如下：

| 序号 | 项目名称 | 是否属于经济适用房、棚户区改造、旧城改造拆迁安置住房建设 |
|----|----------|--|
| 1 | 上海保利海上臻悦 | 本项目将配建占规划总住宅建筑面积的 5%（即 7,441.08 平方米）以上的保障性住房 |
| 2 | 上海保利西郊和煦 | 本项目将配建占规划总住宅建筑面积的 5%（即 3,019.68 平方米）以上的保障性住房 |

上述 2 个涉及保障性住房的房地产开发项目，均系根据土地出让合同的约定，由发行人配建保障性住房后按规定无偿移交给地方住房保障机构或者公共租赁住房运营机构，公司不参与后续运营，不涉及对外出售的情况，具体情况如下：

（1）上海保利海上臻悦

发行人全资子公司上海保利建锦城市发展有限公司与上海市宝山区规划和自然资源局签订的《国有建设用地使用权出让合同》约定：“本合同项下出让宗地范围内配建保障性住房建筑面积应占该出让宗地规划总住宅建筑面积的 5% 以上，计 7,441.08 平方米以上。受让人同意上述配建保障性住房按规定无偿移交给宝山区住房保障机构或公共租赁住房运营机构”。

上海保利海上臻悦项目配建的保障性住房为单独楼栋，涉及的房地产工程建设支出可与商品住宅部分进行明确划分，能够单独计量与核算。保障性住房与商品住宅部分的建设安装工程费、配套设施建设费的投资金额具体如下：

单位：万元

| 项目 | 投资金额 | 其中：保障性住房 | 其中：商品住宅 | 本次发行董事会后待投入 | 募集资金投入金额 |
|-----------------|---------|----------|---------|-------------|----------|
| 建设安装工程费与配套设施建设费 | 150,118 | 5,288 | 144,830 | 118,861 | 100,000 |

截至本回复报告出具日，上海保利海上臻悦项目配建的保障性住房所在楼栋已完成主体结构封顶，后续建设需要的资金投入较小。项目商品住宅部分的建设安装工程费及配套设施建设费的待投入金额已超过募集资金拟投入金额，无需向配建的保障性住房投入募集资金。

（2）上海保利西郊和煦

发行人全资子公司上海保利建锦城市发展有限公司与上海市松江区规划和自然资源局签订的《上海市国有建设用地使用权出让合同》约定：“本合同项下出让宗地范围内配建保障性住房建筑面积应占该出让宗地规划总住宅建筑面积的5%以上，计3,019.68平方米以上，配建保障性住房为公共租赁住房。受让人同意上述配建保障性住房按规定无偿移交给松江区住房保障机构或者公共租赁住房运营机构”。

上海保利西郊和煦项目配建的保障性住房为单独楼栋，涉及的房地产工程建设支出可与商品住宅部分进行明确划分，能够单独计量与核算。保障性住房与商品住宅部分的建设安装工程费、配套设施建设费的投资金额具体如下：

单位：万元

| 项目 | 投资金额 | 其中：保障性住房 | 其中：商品住宅 | 本次发行董事会后待投入 | 募集资金投入金额 |
|-----------------|--------|----------|---------|-------------|----------|
| 建设安装工程费与配套设施建设费 | 61,722 | 1,595 | 60,127 | 51,521 | 40,000 |

截至本回复报告出具日，上海保利西郊和煦项目配建的保障性住房所在楼栋已完成主体结构封顶，后续建设需要的资金投入较小。项目商品住宅部分的建设安装工程费及配套设施建设费的待投入金额已超过募集资金拟投入金额，无需向配建的保障性住房投入募集资金。

发行人仅将本次募集资金用于商品住宅部分在董事会召开日后需要支付的项目建设安装工程费及配套设施建设费，不会投入上述募投项目中的保障性住房部分。

二、发行人是否已建立并有效执行募集资金运用相关内控制度，能确保募集资金专项用于上述所披露的募投项目，是否会使用本次募集资金用于拿地拍地或开发新楼盘等增量项目

公司已制定了《保利发展控股集团股份有限公司募集资金管理办法》（以下简称“《募集资金管理办法》”）等募集资金运用相关内控制度，并严格遵守《公司章程》《募集资金管理办法》的规定使用和管理募集资金，切实履行募集资金专款专用。本次发行募集资金到位后，申请人将设立募集资金专项存储账户，按照《证券法》《上市公司证券发行注册管理办法》《上海证券交易所上市公司自律监管指引第1号—规范运作（2023年12月修订）》《上市公司监管指引第2号——上市公司募集资金管理和使用的监管要求》（2022年修订）等相关法律法规和《公司章程》《募集资金管理办法》等内控制度的规定规范使用本次募集资金。

根据《募集资金管理办法》第四条规定：“募集资金限定用于公司对外披露的募集资金投向，公司董事会应当制定详细的资金使用计划，做到资金使用规范、公开、透明。”公司会严格执行上述《募集资金管理办法》，将募集资金存放于董事会指定的专用账户进行存储，并做到专款专用。同时，公司将按照《募集资金管理办法》的要求以及制定的募投项目实施计划使用募集资金，并接受保荐机构、开户银行、证券交易所和其他有权部门的监督。发行人根据上述相关规定规范使用募集资金是切实可行的。

发行人本次拟募集资金95亿元，其中85亿元用于15个在建已预售的商品房住宅项目的建设安装工程费及配套设施建设费支出，10亿元用于补充流动资金的部分将优先用于发行人其他项目的房地产工程建设支出、开发前期费等支出，以及满足发行人日常经营的资金需求，不会使用本次募集资金用于拿地拍地或开发新楼盘等增量项目。

三、结合相关项目预售资金运行情况等说明是否存在资金挪用等违法违规情形

(一) 募投项目预售资金运行情况

截至2024年9月30日，发行人本次募投项目预售款收入、项目投入资金情况如下：

单位：万元

| 序号 | 项目名称 | 项目总投资 | 工程总投资 | 累计预售资金金额 | 累计预售资金使用金额 | 预售资金余额 | 预售资金用途 | 累计投入 | 累计工程项目投入 |
|----|------------|---------|---------|----------|------------|---------|------------------------|---------|----------|
| 1 | 上海保利海上臻悦 | 720,968 | 154,190 | 295,605 | 178,984 | 116,621 | 支付工程款及其他费用、缴纳税金、置换前期投入 | 558,748 | 43,334 |
| 2 | 北京保利颐璟和煦 | 367,857 | 130,325 | 128,357 | 110,429 | 17,928 | 支付工程款及其他费用、缴纳税金、置换前期投入 | 217,599 | 27,107 |
| 3 | 佛山保利琅悦 | 495,913 | 158,516 | 95,354 | 88,284 | 7,070 | 支付工程款及其他费用、缴纳税金、置换前期投入 | 309,542 | 16,219 |
| 4 | 长春保利和煦 | 197,899 | 94,148 | 67,487 | 39,832 | 27,655 | 支付工程款及其他费用、缴纳税金、置换前期投入 | 92,640 | 7,346 |
| 5 | 北京保利天汇 | 748,611 | 110,939 | 377,420 | 337,556 | 39,864 | 支付工程款及其他费用、缴纳税金、置换前期投入 | 634,198 | 26,353 |
| 6 | 天津保利西棠和煦二期 | 223,941 | 94,849 | 43,689 | 33,992 | 9,697 | 支付工程款及其他费用、缴纳税金、置换前期投入 | 71,125 | 3,728 |
| 7 | 合肥保利海上臻悦 | 218,051 | 82,667 | 45,808 | 27,794 | 18,014 | 支付工程款及其他费用、缴纳税金、置换前期投入 | 125,851 | 5,038 |
| 8 | 莆田保利臻悦 | 258,692 | 79,382 | 28,497 | 13,914 | 14,583 | 支付工程款及其他费用、缴纳税金、置换前期投入 | 178,543 | 12,150 |
| 9 | 成都保利西棠和煦 | 184,684 | 64,053 | 81,523 | 67,592 | 13,931 | 支付工程款及其他费用、缴纳税金、置换前期投入 | 117,311 | 3,007 |
| 10 | 上海保利西郊和煦 | 244,147 | 63,989 | 126,528 | 94,700 | 31,828 | 支付工程款及其他费用、缴纳税金、置换前期投入 | 166,433 | 5,282 |
| 11 | 太原保利璞悦 | 188,346 | 105,294 | 121,759 | 60,831 | 60,928 | 支付工程款及其他费用、缴纳税金、置换前期投入 | 89,572 | 14,848 |
| 12 | 广州保利云境 | 224,553 | 54,538 | 134,834 | 97,124 | 37,710 | 支付工程款及其他费用、缴纳税金、置换前期投入 | 169,640 | 2,157 |
| 13 | 佛山保利广佛湾堂悦 | 175,466 | 54,947 | 107,396 | 99,834 | 7,562 | 支付工程款及其他费用、缴纳税金、 | 124,175 | 15,702 |

| 序号 | 项目名称 | 项目总投资 | 工程总投资 | 累计预售资金金额 | 累计预售资金使用金额 | 预售资金余额 | 预售资金用途 | 累计投入 | 累计工程项目投入 |
|----|----------|---------|--------|----------|------------|--------|------------------------|---------|----------|
| | | | | | | | 置换前期投入 | | |
| 14 | 大连保利东港天珺 | 158,609 | 48,611 | 55,604 | 23,469 | 32,135 | 支付工程款及其他费用、缴纳税金、置换前期投入 | 105,284 | 13,113 |
| 15 | 广州保利琅悦 | 115,860 | 48,257 | 40,343 | 28,703 | 11,640 | 支付工程款及其他费用、缴纳税金、置换前期投入 | 62,446 | 1,360 |

注 1：公司严格按照各地现行商品房预售资金相关规定，根据工程造价和建筑面积核定留存预售资金，并按项目工程建设进度提取工程款。同时，剩余预售资金可按规定向当地主管部门申请提取，用于项目建设其他费用，缴纳税金、置换项目前期投入。预售资金监管账户内的所有资金拨付均已取得主管部门或监管银行审核同意，不存在资金挪用等违法违规情形。

注 2：部分项目累计工程投入较少，累计预售资金金额较高，主要原因为各地商品房预售条件不同，部分城市仅要求主体结构达到正负零，预售时点工程项目投入主要为基础工程，前期投入占比相对较低。

按照各地商品房销售的现行规定，房地产开发企业在取得商品房预售许可证之前需与主管部门指定的监管银行签订预售资金监管协议，并开立预售资金专项监管账户，后续房地产开发企业取得的商品房预售款项均需存入商品房预售款专用账户。项目实现预售后，房地产开发企业如需使用商品房预售款，则需向住建部门或监管银行提出使用申请，由主管部门或监管银行根据项目进度、资金使用计划等情况分阶段决定解付相关款项，且相关款项需专款专用，不得用于与申请用途不一致的用途。

根据募投项目公司提供的预售资金账户开立、资金使用申请记录、监管政策等资料、募投项目公司出具的书面说明，负责募投项目开发的项目公司均在办理商品房预售许可证前，按照当地政府颁布的商品房预售资金监管规定的要求，在当地政府指定的监管银行开立了商品房预售资金监管账户；项目实现预售后，购房人缴纳的购房款全部存入该监管账户，项目公司使用预售资金前均已取得主管部门或监管银行的审核同意，监管账户中资金的使用均严格按照项目公司向主管部门或监管银行提交的申请所载用途使用，符合当地商品房预售资金监管的相关规定。

（二）募投项目不存在资金挪用等违法违规情形

根据募投项目公司提供的预售资金账户开立、使用、监管政策等资料、募投项目公司出具的书面说明并经保荐机构及发行人律师核查，截至本回复报告

出具日，募投项目的预售资金均按照当地的监管规定正常使用，不存在资金挪用等违法违规情形，不存在因资金挪用的违法违规行为而受到主管部门行政处罚的情况。

四、本次募投项目是否存在交付困难或无法交付的重大不利风险以及发行人的风险应对措施

（一）本次募投项目是否存在交付困难或无法交付的重大不利风险

发行人作为头部房地产央企，经营稳健，且选择优质项目作为本次发行的募投项目。发行人已建立了多维度竣工、交付风险防范机制，加强风险排查与督办力度。报告期内，发行人分别实现品质交付 20.5 万套、25.9 万套、29.1 万套及 7.3 万套，2023 年同比增长 12%，积极践行央企的责任与担当。

项目建设层面，本次发行募集资金投向的 15 个房地产项目均已获得现阶段需要的立项、规划、施工、预售等证照且均已开工建设，土建工程及精装修工程均按照预定计划顺利推进，建设进度符合预期。

项目销售层面，本次发行募集资金投向的 15 个房地产项目主要集中于一、二线城市，预售及预期销售情况良好，已形成持续的现金流入，为募投项目按时、按质交付提供了资金保障。

此外，保荐机构与发行人律师已对发行人就募投项目建设情况进行访谈；对部分募投项目进行实地走访，访谈相关项目的销售人员并查看了项目的建设进度情况，项目施工情况正常，整体建设进度良好。

综上所述，本次发行募投项目不存在交付困难或无法交付的重大不利风险。

（二）发行人的风险应对措施

发行人应对或有的交付困难或无法交付的风险应对措施如下：

1、坚持客户思维，以产品力保障交付力

发行人通过设计产品标准化，形成设计-材料-施工一体化的建造体系，并持续迭代建造体系与工艺标准。发行人严格把控工艺程序，结合精益建造管理要求，优化项目全流程工程管理标准动作，稳步提高项目质量管控能力；编制《工程工艺与质量标准手册》企业级标准，并结合第三方评估体系进行检查，

确保工艺及质量标准执行落地。

2、强化工程管理，保障工程质量

发行人持续迭代建造体系，完善工艺标准，强化工程管控，保障施工质量。编制了《工程工艺与质量标准手册》并持续迭代，2024 年全面迭代了精装修工程工艺与质量标准，提高业主最为敏感的精装质量水平；明确了全过程管理标准动作，坚持“方案先行、样板引路、技术交底、工序验收、成品保护”的二十字方针，推广实施工地开放，有效实现工程质量管控。

3、加强过程查验，全流程交付品质管理

发行人严格落实内部质量审查，覆盖项目设计、施工、竣工交付等多个阶段，多专业条线对施工过程、完工品质进行联合巡查；提前 1 个月完成交付准备工作，并以“310”品质交付标准进行内部管控，即精装交付户均问题数少于 3 条，归家动线质量问题少于 10 条，户内、公区 0 渗漏。发行人坚持采用国内领先的第三方评估机构对全国所有项目进行评估检查，覆盖从基础施工到交付的整个建造过程，并每年迭代评估体系。此外，发行人设有应急预案与内控机制以及时应对突发状况，致力于为客户交付精益求精的高质量产品。

4、倾听客户需求，以服务保障品质交付

发行人通过实施客户满意度调研、设立客户服务全国呼叫中心热线持续倾听客户需求及建议，为各业务条线提供管理优化建议，确保服务质量持续提升。针对交付项目，交付前半年即开展客户视角风险排查及质量整改。发行人已连续 12 年委托第三方进行客户满意度调研，覆盖销售、签约、收房、入住全流程，从产品质量、设计理念、服务水平等多个维度出发了解客户需求。此外，公司建立重大投诉风险预警机制、投诉处理分级机制，确保客户诉求及时响应。

综上所述，本次募投项目不存在交付困难或无法交付的重大不利风险，同时发行人已对或有的交付困难或潜在的无法交付风险制定了有效的应对措施。

五、北京朝新和筑置业有限公司和太原利晋房地产开发有限公司的主营业务及经营情况，发行人与其他股东合作的背景、原因和商业合理性，具体的合作模式及运行机制；其他股东是否同比例增资或提供贷款，以及增资价格和借款的主要条款

（一）北京朝新和筑置业有限公司和太原利晋房地产开发有限公司的主营业务及经营情况，发行人与其他股东合作的背景、原因和商业合理性，具体的合作模式及运行机制；

1、北京朝新和筑置业有限公司

（1）主营业务及经营情况

北京朝新和筑置业有限公司（以下简称“朝新和筑”）为发行人为实施北京保利天汇项目而设立的公司，主营业务为北京保利天汇项目的开发经营。

由于北京保利天汇项目计划于2025年11月开始交付，相关收入与成本尚未结转，朝新和筑2023年度及2024年1-6月实现营业收入分别为0万元及0万元，实现净利润分别为-878.62万元及-2,189.23万元。朝新和筑的整体经营情况正常，2023年度及2024年1-6月未实现营业收入且净利润为负，符合房地产开发企业分期开发、分步结转的经营特征。

（2）发行人与其他股东合作的背景、原因和商业合理性

公司与中信信托有限责任公司（以下简称“中信信托”）在北京保利天汇项目开展合作，中信信托为持有朝新和筑14%股权的其他股东。

根据公开披露信息，中信信托是中国中信金融控股有限公司下设的全资子公司，是以信托业务为主业的全国性非银行金融机构。中信信托目前注册资本为112.76亿元，各项关键性指标连续14年排名行业前三，是中国综合实力领先的信托公司。

报告期内，公司与中信信托合作，引入股权融资，有利于分散投资风险，优化公司资产负债结构和财务状况，缓解公司运营资金压力，增强公司的抗风险能力和持续经营能力。因此，公司与其开展合作具有商业合理性，不存在其他特殊安排。

（3）合作模式及运行机制

在北京保利天汇项目的合作中，发行人负责项目的操盘管理，能够有效控制朝新和筑的日常经营。

2、太原利晋房地产开发有限公司

（1）主营业务及经营情况

太原利晋房地产开发有限公司（以下简称“太原利晋”）为发行人为实施太原保利璞悦项目而设立的公司，主营业务为太原保利璞悦项目的开发经营。

由于太原保利璞悦项目计划于 2026 年 6 月开始交付，相关收入与成本尚未开始结转，太原利晋 2023 年度及 2024 年 1-6 月实现营业收入分别为 0 万元及 0 万元，实现净利润分别为-509.40 万元及-510.41 万元。太原利晋的整体经营情况正常，2023 年度及 2024 年 1-6 月未实现营业收入且净利润为负，符合房地产开发企业分期开发、分步结转的经营特征。

（2）发行人与其他股东合作的背景、原因和商业合理性

太原利晋为太原保利草坪房地产开发有限公司（以下简称“保利草坪”）的全资子公司，山西卓梵达工程项目管理有限公司（以下简称“卓梵达工程”）为持有保利草坪 40%股权的其他股东。

卓梵达工程为保利发展在山西的长期战略合作伙伴山西北方君威实业集团有限公司（以下简称“君威集团”）的下属公司。根据公开披露信息，君威集团创始于 1992 年，是涉及汽车文化产业园、智慧仓储物流、房地产开发、资产管理、农贸大市集、康养服务、轮胎贸易、物业服务等多产业的大型民营集团。

君威集团在山西深耕多年，实力较强且具备一定的资源优势，在山西与发行人已合作开发超过二十个房地产开发项目，合作良好。因此，双方的合作是基于过往良好的合作基础，以及对房地产行业发展前景的相同判断，共同决策获取该项目，保利发展与其开展合作具有商业合理性，不存在其他特殊安排。

（3）合作模式及运行机制

在太原保利璞悦项目的合作中，发行人负责项目的操盘管理，能够有效控制太原利晋的日常经营。

3、北京保顺善筑置业有限公司

北京保顺善筑置业有限公司（以下简称“保顺善筑”）系北京保利颐璟和煦项目的开发主体。2024 年 9 月 25 日，保顺善筑引入外部投资者的增资交易完

成，由发行人全资子公司变更为发行人控股子公司。具体情况如下：

(1) 项目实施主体基本情况

保顺善筑的具体情况如下：

| | | | |
|----------|--|-----------|------|
| 公司名称 | 北京保顺善筑置业有限公司 | | |
| 住所及主要经营地 | 北京市顺义区马坡镇聚源西路7号内201-040号 | | |
| 注册资本 | 210,000万元 | | |
| 法定代表人 | 刘喜涛 | | |
| 成立日期 | 2023年12月18日 | | |
| 经营范围 | 许可项目：房地产开发经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。） | | |
| 股权结构 | 股东名称 | 认缴出资额（万元） | 比例 |
| | 保利（北京）房地产开发有限公司 | 189,000 | 90% |
| | 中信信托有限责任公司 | 21,000 | 10% |
| | 合计 | 210,000 | 100% |
| 法人治理结构 | <p>1、保顺善筑设股东会，股东会会议作出的决议需经全体股东通过方可形成有效决议；</p> <p>2、保顺善筑设董事会，董事会由3名董事组成，其中保利（北京）房地产开发有限公司委派2名董事，中信信托有限责任公司委派1名董事，由股东会选举产生；</p> <p>3、保顺善筑不设监事会，设监事1名，由保利（北京）房地产开发有限公司委派；</p> <p>4、保顺善筑日常经营管理实行总经理负责制，总理由保利（北京）房地产开发有限公司委派，董事会聘任。</p> | | |

(2) 项目合作方基本情况

| | | | |
|-------|--|--|--|
| 公司名称 | 中信信托有限责任公司 | | |
| 住所 | 北京市朝阳区新源南路6号京城大厦 | | |
| 注册资本 | 1,127,600万元 | | |
| 法定代表人 | 芦苇 | | |
| 成立日期 | 1988年3月1日 | | |
| 经营范围 | <p>资金信托；动产信托；不动产信托；有价证券信托；其他财产或财产权信托；作为投资基金或者基金管理公司的发起人从事投资基金业务；经营企业资产的重组、购并及项目融资、公司理财、财务顾问等业务；受托经营国务院有关部门批准债券的承销业务；办理居间、咨询、资信调查等业务；代保管及保管箱业务；以存放同业、拆放同业、贷款、租赁、投资方式运用固有财产；以固有财产为他人提供担保；从事同业拆借；法律法规规定或中</p> | | |

| | | | |
|--------------|---|------------------|-------------|
| | 国银行业监督管理委员会批准的其他业务。（市场主体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；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。） | | |
| 与发行人是否存在关联关系 | 合作方与发行人不存在关联关系 | | |
| 股权结构 | 股东名称 | 认缴出资额（万元） | 比例 |
| | 中国中信金融控股有限公司 | 1,127,600 | 100% |
| | 合计 | 1,127,600 | 100% |

（3）主营业务及经营情况

保顺善筑为发行人为实施北京保利颐璟和煦项目而设立的公司，主营业务为北京保利颐璟和煦项目的开发经营。

保顺善筑成立于 2023 年 12 月，2023 年度未实际开展业务。由于北京保利颐璟和煦项目计划于 2026 年 9 月开始交付，相关收入与成本尚未结转，保顺善筑 2024 年 1-6 月实现营业收入 0 万元，实现净利润-790.41 万元。保顺善筑的整体经营情况正常，2024 年 1-6 月未实现营业收入且净利润为负，符合房地产开发企业分期开发、分步结转的经营特征。

（4）其他股东的实力及发行人与其他股东合作的原因

北京保利颐璟和煦项目合作方与北京保利天汇项目合作方相同，亦为中信信托，其实力及发行人与其合作的原因与北京保利天汇项目一致，保利发展与其开展合作具有商业合理性，不存在其他特殊安排。

（5）合作模式及运行机制

在北京保利颐璟和煦项目的合作中，发行人负责项目的操盘管理，能够有效控制保顺善筑的日常经营。

由于房地产开发流程较为复杂，涉及政府部门和合作单位较多，要求房地产开发企业拥有较强的项目管理和协调能力，且由于房地产行业属于资金密集型行业，房地产开发企业需要有一定的资金实力。因此，为了适应市场发展规律，房地产开发企业有时选择以联合开发的方式实现合作共赢。在合作开发项目中，公司根据合作协议按照股权比例对项目公司提供相应的建设资金支持并分享项目收益，在项目具体运营建设中一般根据各合作方事先签署的合作开发

协议，由一方或双方共同负责项目公司及项目的操盘管理，包括项目规划、建设、销售、经营、管理等。

前述三个合作开发项目均由发行人负责项目的操盘管理，发行人能够有效控制前述项目公司的日常经营。

(二) 其他股东是否同比例增资或提供贷款，以及增资价格和借款的主要条款

1、北京朝新和筑置业有限公司

保利（北京）房地产开发有限公司与中信信托通过以相同的价格向朝新和筑增资的方式，在北京保利天汇项目中引入其他投资人中信信托。

根据保利（北京）房地产开发有限公司与中信信托就北京保利天汇项目合作签署的《北京市朝阳区东坝 1102-B006 地块、1102-C012 地块项目合作协议》及补充协议，关于项目公司资金投入约定如下：

“7.1 项目公司经营过程中所需资金优先由项目公司对外融资解决，在达到银行融资条件之前，或虽获得银行融资但融资不足或实际无法融资时，根据项目公司经营需要，双方按股权比例向项目公司提供资金投入。”

公司将以股东借款方式投入募集资金。基于上述约定，其他股东将按照合作协议约定根据持股比例履行对等投入资金的义务。

2、太原利晋房地产开发有限公司

太原利晋为保利草坪的全资子公司，保利草坪以股东出资或股东借款的方式对太原利晋投入资金。

根据山西保利房地产开发有限公司与山西卓梵工程项目管理合伙企业（有限合伙）签署的《南固碾村项目合作协议》，关于保利草坪资金投入约定如下：

“8.2 如尚不具备银行贷款条件或银行贷款无法满足开发资金需要的，项目公司应提前 10 个工作日向双方提交请款要求，明确所需求具体金额及到账时间，双方应按持股比例按时对等投入股东借款。”

基于上述约定，其他股东将按照合作协议约定以股东借款形式根据持股比例履行对等投入资金的义务。

3、北京保顺善筑置业有限公司

保利（北京）房地产开发有限公司与中信信托通过以相同的价格向保顺善筑增资的方式，在北京保利颐璟和煦项目中引入其他投资人中信信托。

根据保利（北京）房地产开发有限公司、中信信托、保顺善筑就北京保利颐璟和煦项目合作签署的《北京市顺义区顺义新城土地一级开发项目 SY00-1101-0601、0603、6002 地块合作协议》，关于项目公司资金投入约定如下：

“9.1 项目公司经营过程中所需资金优先由项目公司对外融资解决，在达到银行融资条件之前，或虽获得银行融资但融资不足或实际无法融资时，根据项目公司经营需要，股东双方按股权比例向项目公司提供资金投入。”

公司将以股东借款方式投入募集资金。基于上述约定，其他股东将按照合作协议约定根据持股比例履行对等投入资金的义务。

（三）是否符合《监管规则适用指引——发行类第 6 号》第 8 条的相关规定

《监管规则适用指引——发行类第 6 号》第 8 条关于募投项目实施方式的具体规定，以及本次募投项目中 3 个合作项目是否符合相关规定的情况如下表所示：

| 具体规定 | 北京保利天汇项目、太原保利璞悦项目、北京保利颐璟和煦项目 |
|---|--|
| 一、为了保证发行人能够对募投项目实施进行有效控制，原则上要求实施主体为母公司或其拥有控制权的子公司。但是，以下两种情形除外：（一）拟通过参股公司实施募投项目的，需同时满足下列要求：1.上市公司基于历史原因一直通过该参股公司开展主营业务；2.上市公司能够对募集资金进行有效监管；3.上市公司能够参与该参股公司的重大事项经营决策；4.该参股公司有切实可行的分红方案。（二）国家法律法规或政策另有规定的。 | 符合。本次募投项目中 3 个合作项目的实施主体为发行人拥有控制权的子公司，因此发行人能够对募投项目实施进行有效控制。 |
| 二、通过新设非全资控股子公司或参股公司实施募投项目的，保荐机构及发行人律师应当关注与其他股东合作原因、其他股东实力及商业合理性，并就其他股东是否属于关联方、双方出资比例、子公司法人治理结构、设立后发行人是否拥有控制权等进行核查并发表意见。 | 符合，保荐机构及发行人律师已对其他股东进行核查，发行人拥有新设立非全资公司的控制权，其他股东为非发行人关联方，符合法规规定。 |

| 具体规定 | 北京保利天汇项目、太原保利璞悦项目、北京保利颐璟和煦项目 |
|---|--|
| 三、通过非全资控股子公司或参股公司实施募投项目的，应当说明中小股东或其他股东是否同比例增资或提供贷款，同时需明确增资价格和借款的主要条款（贷款利率）。保荐机构及发行人律师应当结合上述情况核查是否存在损害上市公司利益的情形并发表意见。 | 符合。根据公司与其他股东签订的合作协议，相关项目其他股东均能按股权比例对等投入资金，公司与少数股东依据各自持股比例按照同等条件向项目公司履行对等出资义务，不存在损害上市公司利益的情况。 |
| 四、发行人通过与控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员及其亲属共同出资设立的公司实施募投项目的，发行人和中介机构应当披露或核查以下事项：（一）发行人应当披露该公司的基本情况，共同设立公司的原因、背景、必要性和合规性、相关利益冲突的防范措施；通过该公司实施募投项目的原因、必要性和合理性；（二）共同投资行为是否履行了关联交易的相关程序及其合法合规性；（三）保荐机构及发行人律师应当核查并对上述事项及公司是否符合《公司法》第一百四十八条的规定、相关防范措施的有效性发表意见。 | 不适用。发行人不存在通过与控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员及其亲属共同出资设立的公司实施募投项目的情况。 |

发行人将通过股东借款的方式将相关募集资金投入三家控股子公司，前述安排具有合理性，不存在损害上市公司利益的情形。

合作项目中的合作公司已知悉上述合作项目为本次公司向特定对象发行可转换公司债券募集资金投资项目，并将按照合作协议约定根据各自持股比例履行对等投入资金的义务。

经董事会、股东大会审议，公司已制定了《募集资金管理办法》，对募集资金的存放、使用、投向变更、管理及监督等进行了明确而详细的规定。为规范募集资金管理，保证募集资金安全，发行人将在本次发行募集资金到位后开立募集资金专户，并与银行、保荐机构签订《募集资金三方监管协议》，三家控股子公司亦将在募集资金到位后开立募集资金专户，并与发行人、开户银行、保荐机构签署《募集资金四方监管协议》。发行人将严格监督三家控股子公司按照上市公司募集资金监管相关法律法规的要求规范使用募集资金，并将根据相关事项进展情况，严格按规定及时履行信息披露义务。

综上所述，发行人前述募投项目的实施符合《监管规则适用指引——发行类第6号》第8条的相关规定。

【保荐机构和发行人律师核查】

一、核查过程

针对上述事项，保荐机构和发行人律师履行了以下核查程序：

- 1、查阅本次募投项目的可行性研究报告及相关决策文件；
- 2、取得并查阅募投项目涉及的发改委批复或备案、国土出让合同、规划许可、施工许可、预售许可等资质文件；
- 3、查阅公司章程、募集资金管理制度等内控文件、报告期内发行人编制的募集资金存放与使用的专项报告、会计师出具的募集资金存放与使用情况鉴证报告；
- 4、查阅项目公司当地政府颁布的现行有效的商品房预售资金管理办法、项目公司预售资金监管账户开立申请、项目公司向房管主管部门提交的预售资金使用申请记录、预售实际资金使用流水等资料；
- 5、网络检索相关主管部门网站，核查是否存在项目公司因挪用资金等违规行为被处罚的信息；
- 6、获取募投项目涉及的项目公司出具的书面说明；
- 7、对募投项目建设情况进行访谈，并对部分募投项目进行实地走访，访谈相关项目的销售人员，核查工程进度、销售情况及项目周边情况；
- 8、查阅发行人《项目交付动态管理办法》等与交付相关的内部制度文件；
- 9、查阅合作项目的项目公司审计报告或财务报表，查阅其他股东的工商登记信息，查阅发行人与其他股东签订的合作协议；
- 10、通过中指云、房天下、贝壳、安居客等平台查询募投项目周边竞品的成交均价或销售报价。

二、核查结论

经核查，保荐机构认为：

- 1、公司本次募投项目均为用于出售的住宅项目，销售对象为刚需型或改善型客户，其中 2 个项目涉及保障性住房，由发行人配建保障性住房后按规定无

偿移交给地方住房保障机构或者公共租赁住房运营机构，公司不参与后续运营。本次发行募集资金仅用于募投项目商品住宅部分在董事会召开日后需要支付的项目建设安装工程费及配套设施建设费，不会投入募投项目配建的保障性住房部分。上述项目均已于 2024 年 4 月底前开工建设，预售情况良好，后续将根据协议约定及项目销售等情况开展施工及交付，满足“保交楼、保民生”的政策要求；

2、公司已建立并有效执行募集资金运用相关内控制度，能确保募集资金专项用于披露的募投项目。公司本次发行募集资金不会用于拿地拍地或开发新楼盘等增量项目；

3、公司本次募投项目的预售资金均按照当地的监管规定正常使用，不存在资金挪用等违法违规情形，不存在因资金挪用的违法违规行为而受到主管部门行政处罚的情况；

4、公司本次募投项目不存在交付困难或无法交付的重大不利风险，且公司已对或有的交付困难或潜在的无法交付风险制定有效的或有风险应对措施；

5、公司本次募投项目中三个控股子公司的主营业务为相应合作项目的开发经营，整体经营情况正常。合作项目中其他股东具有一定的资金实力，双方的合作是基于对房地产行业发展前景的相同判断，集中各自优势进行互补的举措，公司与其开展合作具有商业合理性，不存在其他特殊安排。

公司本次募投项目中的合作开发项目均由发行人负责项目的操盘管理，公司能够有效控制前述项目公司的日常经营。

合作项目中，公司与其他股东均已签署合作协议，约定各方股东按照股权比例对等投入，不存在损害上市公司利益的情形；公司本次募投项目中合作项目的实施符合《监管规则适用指引——发行类第 6 号》第 8 条的相关规定。

经核查，发行人律师认为：

1、公司本次募投项目均为用于出售的住宅项目，销售对象为刚需型或改善型客户，其中 2 个项目涉及保障性住房，由发行人配建保障性住房后按规定无偿移交给地方住房保障机构或者公共租赁住房运营机构，公司不参与后续运营。本次发行募集资金仅用于募投项目商品住宅部分在董事会召开日后需要支付的

项目建设安装工程费及配套设施建设费，不会投入募投项目配建的保障性住房部分。上述项目均已于 2024 年 4 月底前开工建设，预售情况良好，后续将根据协议约定及项目销售等情况开展施工及交付，满足“保交楼、保民生”的政策要求；

2、公司已建立并有效执行募集资金运用相关内控制度，能确保募集资金专项用于披露的募投项目。公司本次发行募集资金不会用于拿地拍地或开发新楼盘等增量项目；

3、公司本次募投项目的预售资金均按照当地的监管规定正常使用，不存在资金挪用等违法违规情形，不存在因资金挪用的违法违规行为而受到主管部门行政处罚的情况；

4、公司本次募投项目不存在交付困难或无法交付的重大不利风险，且公司已对或有的交付困难或潜在的无法交付风险制定有效的或有风险应对措施；

5、公司本次募投项目中三个控股子公司的主营业务为相应合作项目的开发经营，整体经营情况正常。合作项目中其他股东具有一定的资金实力，双方的合作是基于对房地产行业发展前景的相同判断，集中各自优势进行互补的举措，公司与其开展合作具有商业合理性，不存在其他特殊安排。

公司本次募投项目中的合作开发项目均由发行人负责项目的操盘管理，公司能够有效控制前述项目公司的日常经营。

合作项目中，公司与其他股东均已签署合作协议，约定各方股东按照股权比例对等投入，不存在损害上市公司利益的情形；公司本次募投项目中合作项目的实施符合《监管规则适用指引——发行类第 6 号》第 8 条的相关规定。

2.关于融资规模与效益测算

根据申报材料，1) 本次向特定对象发行可转换公司债券募集资金总额（含发行费用）不超过 950,000.00 万元（含本数），用于 15 个在建房地产开发项目和补充流动资金；2) 募投项目效益测算中，部分项目的预测销售均价高于截至 2024 年 8 月末的实际销售均价，成都保利西堂和煦项目等项目的销售净利率较低。

请发行人说明：（1）本次募投项目各项投资构成的测算依据和测算过程，募集资金投入的具体内容；（2）结合公司现有货币资金使用安排、日常经营现金流、资金缺口测算等情况，说明本次募集资金的必要性和规模的合理性；（3）预测销售均价高于截至 2024 年 8 月末的实际销售均价的募投项目，其实际销售均价的变动趋势；本次募投项目效益测算中各收入、成本、费用项目的测算依据，募投项目毛利率情况，不同项目销售净利率差异较大的原因，本次募投项目效益测算是否谨慎、合理。

请保荐机构和申报会计师核查并发表明确意见。

回复：

【发行人说明】

一、本次募投项目各项投资构成的测算依据和测算过程，募集资金投入的具体内容

房地产开发项目的开发成本构成包括土地成本、房地产开发所必需的勘察及设计等前期成本、房地产主体及水电煤暖等配套设施建设的工程投入，前述成本均为资本性支出。发行人本次向特定对象发行可转换公司债券募集资金中用于房地产开发项目的，仅用于资本性支出中与房地产工程建设支出相关的部分，即建设安装工程费及配套设施建设费，不包含项目配建的保障性住房需投入的部分。

房地产项目的费用包括管理费用、营销费用、财务费用等期间费用，以及涵盖政府性收费的其他费用，前述费用均为非资本性支出。

本次发行募集资金各项目均编制了可行性研究报告及履行内部立项程序，

测算依据及计算过程符合房地产开发特点，且本次募集资金各项目均已取得发改委或其他有权审批机构出具的投资立项批复或备案。

本次发行募投项目中不同房地产开发项目的成本构成存在一定的差异，各项目单位基建造价差异在合理范围区间内，各类项目支出的具体测算依据如下：

| 项目支出类型 | 具体内容 | 测算依据 |
|---------|---------------------------------|---|
| 土地成本 | 土地购置费用 | 由当地政府确定底价，通过市场化招拍挂形成，为已发生的成本 |
| 开发前期费用 | 设计费、勘察费、临时工程设施费等 | 按照项目总建筑面积及单位造价测算得出，其中主要参考以下因素： (1) 当地收费标准及人工费用标准 (2) 公司类似建筑工程开发经验 (3) 项目开发难度 |
| 建设安装工程费 | 土建工程费、安装工程费、工程检测费、工程监理费等 | 按照项目总建筑面积及单位造价测算得出，其中主要参考以下因素： (1) 区位因素（不同城市间单方工程成本存在差异） (2) 建筑标准及产品类型（各地方政府对于绿色建筑、建筑立面或节能建筑的标准及要求存在差异） (3) 精装比例及标准（各个项目设计方案中装修标准略有差异） |
| 配套设施建设费 | 水电工程、煤气工程、供暖工程、园林绿化工程、市政工程等建设成本 | 主要依据国有土地出让合同中关于配套设施建设的要求测算，不同区域间单方成本存在差异 |
| 期间费用 | 销售费用、管理费用、财务费用 | 按照项目预计销售收入及费用率进行测算，主要考虑以下因素： (1) 市场销售难易程度（城市能级高低、项目所处区位） (2) 项目复杂性及管理难度 (3) 项目合作商务谈判条件 (4) 股东投入及资金占用时间 |
| 其他费用 | 政府收费、不可预见费 | (1) 政府收费主要根据当地政府规定收取，不同地区间收费项目及标准存在差异 (2) 部分地区存在政府专项收费，如异地建设费、教育配套费等 (3) 项目开发周期较长、地质条件特殊等项目会预留部分不可预见费 |

本次发行募投项目的测算过程以及募集资金投入的具体内容如下：

(1) 上海保利海上臻悦项目

| 项目 | 估算依据 | 估算数值 | 单价（元/平方米）；费用收入占比 | 投资金额（万元） | 募集资金投入金额（万元） | 是否属于资本性支出 |
|----------------|------------|----------|------------------|----------------|----------------|-----------|
| 土地成本 | 总建筑面积（平方米） | 210,017 | 24,034 | 504,756 | - | 是 |
| 开发前期费用 | 总建筑面积（平方米） | 210,017 | 194 | 4,073 | - | 是 |
| 建设安装工程费 | 总建筑面积（平方米） | 210,017 | 6,327 | 132,879 | 100,000 | 是 |
| 配套设施建设费 | 总建筑面积（平方米） | 210,017 | 821 | 17,238 | | 是 |
| 期间费用 | 总销售收入（万元） | 928,899 | 5.45% | 50,580 | - | 否 |
| 其他费用 | 总销售收入（万元） | 928,899 | 1.23% | 11,441 | - | 否 |
| 总投资（万元） | 合计 | - | - | 720,968 | 100,000 | - |

注：本次募集资金将不投入项目中的保障性住房部分，仅用于商品住宅部分在董事会召开日后需要支付的项目建设安装工程费及配套设施建设费，相关建设安装工程费及配套设施建设费资金缺口高于项目的募集资金拟投入金额。

（2）北京保利颐璟和煦项目

| 项目 | 估算依据 | 估算数值 | 单价（元/平方米）；费用收入占比 | 投资金额（万元） | 募集资金投入金额（万元） | 是否属于资本性支出 |
|----------------|------------|----------|------------------|----------------|---------------|-----------|
| 土地成本 | 总建筑面积（平方米） | 147,780 | 14,026 | 207,270 | - | 是 |
| 开发前期费用 | 总建筑面积（平方米） | 147,780 | 278 | 4,102 | - | 是 |
| 建设安装工程费 | 总建筑面积（平方米） | 147,780 | 7,667 | 113,303 | 90,000 | 是 |
| 配套设施建设费 | 总建筑面积（平方米） | 147,780 | 874 | 12,920 | | 是 |
| 期间费用 | 总销售收入（万元） | 395,578 | 6.52% | 25,774 | - | 否 |
| 其他费用 | 总销售收入（万元） | 395,578 | 1.13% | 4,487 | - | 否 |
| 总投资（万元） | 合计 | - | - | 367,857 | 90,000 | - |

（3）佛山保利琅悦项目

| 项目 | 估算依据 | 估算数值 | 单价（元/平方米）；费用收入占比 | 投资金额（万元） | 募集资金投入金额（万元） | 是否属于资本性支出 |
|---------|------------|---------|------------------|----------|--------------|-----------|
| 土地成本 | 总建筑面积（平方米） | 312,849 | 9,326 | 291,778 | - | 是 |
| 开发前期费用 | 总建筑面积（平方米） | 312,849 | 192 | 6,020 | - | 是 |
| 建设安装工程费 | 总建筑面积（平方米） | 312,849 | 4,219 | 132,006 | 85,000 | 是 |
| 配套设施建设费 | 总建筑面积（平方米） | 312,849 | 655 | 20,490 | | 是 |
| 期间费用 | 总销售收入（万元） | 588,662 | 7.02% | 41,346 | - | 否 |
| 其他费用 | 总销售收入（万元） | 588,662 | 0.73% | 4,273 | - | 否 |

| 项目 | 估算依据 | 估算数值 | 单价（元/平方米）；费用收入占比 | 投资金额（万元） | 募集资金投入金额（万元） | 是否属于资本性支出 |
|---------|------|------|------------------|----------|--------------|-----------|
| 总投资（万元） | 合计 | - | - | 495,913 | 85,000 | - |

(4) 长春保利和煦项目

| 项目 | 估算依据 | 估算数值 | 单价（元/平方米）；费用收入占比 | 投资金额（万元） | 募集资金投入金额（万元） | 是否属于资本性支出 |
|---------|------------|---------|------------------|----------|--------------|-----------|
| 土地成本 | 总建筑面积（平方米） | 241,082 | 3,491 | 84,164 | - | 是 |
| 开发前期费用 | 总建筑面积（平方米） | 241,082 | 111 | 2,686 | - | 是 |
| 建设安装工程费 | 总建筑面积（平方米） | 241,082 | 3,146 | 75,854 | 70,000 | 是 |
| 配套设施建设费 | 总建筑面积（平方米） | 241,082 | 647 | 15,608 | | 是 |
| 期间费用 | 总销售收入（万元） | 234,359 | 6.83% | 16,003 | - | 否 |
| 其他费用 | 总销售收入（万元） | 234,359 | 1.53% | 3,584 | - | 否 |
| 总投资（万元） | 合计 | - | - | 197,899 | 70,000 | - |

(5) 北京保利天汇项目

| 项目 | 估算依据 | 估算数值 | 单价（元/平方米）；费用收入占比 | 投资金额（万元） | 募集资金投入金额（万元） | 是否属于资本性支出 |
|---------|------------|---------|------------------|----------|--------------|-----------|
| 土地成本 | 总建筑面积（平方米） | 149,664 | 39,812 | 595,838 | - | 是 |
| 开发前期费用 | 总建筑面积（平方米） | 149,664 | 322 | 4,814 | - | 是 |
| 建设安装工程费 | 总建筑面积（平方米） | 149,664 | 6,405 | 95,861 | 70,000 | 是 |
| 配套设施建设费 | 总建筑面积（平方米） | 149,664 | 686 | 10,264 | | 是 |
| 期间费用 | 总销售收入（万元） | 852,400 | 4.67% | 39,813 | - | 否 |
| 其他费用 | 总销售收入（万元） | 852,400 | 0.24% | 2,021 | - | 否 |
| 总投资（万元） | 合计 | - | - | 748,611 | 70,000 | - |

(6) 天津保利西棠和煦二期项目

| 项目 | 估算依据 | 估算数值 | 单价（元/平方米）；费用收入占比 | 投资金额（万元） | 募集资金投入金额（万元） | 是否属于资本性支出 |
|--------|------------|---------|------------------|----------|--------------|-----------|
| 土地成本 | 总建筑面积（平方米） | 189,053 | 5,611 | 106,070 | - | 是 |
| 开发前期费用 | 总建筑面积（平方米） | 189,053 | 169 | 3,204 | - | 是 |

| 项目 | 估算依据 | 估算数值 | 单价（元/平方米）； 费用收入占比 | 投资金额 （万元） | 募集资金 投入金额 （万元） | 是否属于资本性支出 |
|----------------|------------|---------|----------------------|----------------|----------------------|-----------|
| 建设安装工程费 | 总建筑面积（平方米） | 189,053 | 3,800 | 71,844 | 65,000 | 是 |
| 配套设施建设费 | 总建筑面积（平方米） | 189,053 | 1,047 | 19,801 | | 是 |
| 期间费用 | 总销售收入（万元） | 249,183 | 7.30% | 18,197 | - | 否 |
| 其他费用 | 总销售收入（万元） | 249,183 | 1.94% | 4,826 | - | 否 |
| 总投资（万元） | 合计 | - | - | 223,941 | 65,000 | - |

(7) 合肥保利海上臻悦项目

| 项目 | 估算依据 | 估算数值 | 单价（元/平方米）； 费用收入占比 | 投资金额 （万元） | 募集资金 投入金额 （万元） | 是否属于资本性支出 |
|----------------|------------|---------|----------------------|----------------|----------------------|-----------|
| 土地成本 | 总建筑面积（平方米） | 145,322 | 8,243 | 119,787 | - | 是 |
| 开发前期费用 | 总建筑面积（平方米） | 145,322 | 133 | 1,929 | - | 是 |
| 建设安装工程费 | 总建筑面积（平方米） | 145,322 | 4,910 | 71,358 | 60,000 | 是 |
| 配套设施建设费 | 总建筑面积（平方米） | 145,322 | 645 | 9,380 | | 是 |
| 期间费用 | 总销售收入（万元） | 262,198 | 5.27% | 13,806 | - | 否 |
| 其他费用 | 总销售收入（万元） | 262,198 | 0.68% | 1,791 | - | 否 |
| 总投资（万元） | 合计 | - | - | 218,051 | 60,000 | - |

(8) 莆田保利臻悦项目

| 项目 | 估算依据 | 估算数值 | 单价（元/平方米）； 费用收入占比 | 投资金额 （万元） | 募集资金 投入金额 （万元） | 是否属于资本性支出 |
|----------------|------------|---------|----------------------|----------------|----------------------|-----------|
| 土地成本 | 总建筑面积（平方米） | 232,515 | 7,033 | 163,527 | - | 是 |
| 开发前期费用 | 总建筑面积（平方米） | 232,515 | 125 | 2,896 | - | 是 |
| 建设安装工程费 | 总建筑面积（平方米） | 232,515 | 2,828 | 65,750 | 55,000 | 是 |
| 配套设施建设费 | 总建筑面积（平方米） | 232,515 | 462 | 10,736 | | 是 |
| 期间费用 | 总销售收入（万元） | 303,612 | 4.65% | 14,114 | - | 否 |
| 其他费用 | 总销售收入（万元） | 303,612 | 0.55% | 1,668 | - | 否 |
| 总投资（万元） | 合计 | - | - | 258,692 | 55,000 | - |

(9) 成都保利西堂和煦项目

| 项目 | 估算依据 | 估算数值 | 单价(元/平方米); 费用收入占比 | 投资金额 (万元) | 募集资金 投入金额 (万元) | 是否属于资本性支出 |
|----------------|------------|---------|----------------------|----------------|----------------------|-----------|
| 土地成本 | 总建筑面积(平方米) | 125,007 | 8,632 | 107,901 | - | 是 |
| 开发前期费用 | 总建筑面积(平方米) | 125,007 | 190 | 2,372 | - | 是 |
| 建设安装工程费 | 总建筑面积(平方米) | 125,007 | 4,390 | 54,882 | 45,000 | 是 |
| 配套设施建设费 | 总建筑面积(平方米) | 125,007 | 544 | 6,799 | | 是 |
| 期间费用 | 总销售收入(万元) | 192,271 | 4.87% | 9,360 | - | 否 |
| 其他费用 | 总销售收入(万元) | 192,271 | 1.75% | 3,369 | - | 否 |
| 总投资(万元) | 合计 | - | - | 184,684 | 45,000 | - |

(10) 上海保利西郊和煦项目

| 项目 | 估算依据 | 估算数值 | 单价(元/平方米); 费用收入占比 | 投资金额 (万元) | 募集资金 投入金额 (万元) | 是否属于资本性支出 |
|----------------|------------|---------|----------------------|----------------|----------------------|-----------|
| 土地成本 | 总建筑面积(平方米) | 99,207 | 15,529 | 154,058 | - | 是 |
| 开发前期费用 | 总建筑面积(平方米) | 99,207 | 229 | 2,267 | - | 是 |
| 建设安装工程费 | 总建筑面积(平方米) | 99,207 | 5,444 | 54,008 | 40,000 | 是 |
| 配套设施建设费 | 总建筑面积(平方米) | 99,207 | 778 | 7,714 | | 是 |
| 期间费用 | 总销售收入(万元) | 283,941 | 7.64% | 21,698 | - | 否 |
| 其他费用 | 总销售收入(万元) | 283,941 | 1.55% | 4,401 | - | 否 |
| 总投资(万元) | 合计 | - | - | 244,147 | 40,000 | - |

注：本次募集资金将不投入项目中的保障性住房部分，仅用于商品住宅部分在董事会召开日后需要支付的项目建设安装工程费及配套设施建设费，相关建设安装工程费及配套设施建设费资金缺口高于项目的募集资金拟投入金额。

(11) 太原保利长兴璞悦项目

| 项目 | 估算依据 | 估算数值 | 单价(元/平方米); 费用收入占比 | 投资金额 (万元) | 募集资金 投入金额 (万元) | 是否属于资本性支出 |
|--------|------------|---------|----------------------|--------------|----------------------|-----------|
| 土地成本 | 总建筑面积(平方米) | 244,058 | 2,819 | 68,809 | - | 是 |
| 开发前期费用 | 总建筑面积(平方米) | 244,058 | 175 | 4,274 | - | 是 |

| 项目 | 估算依据 | 估算数值 | 单价（元/平方米）；费用收入占比 | 投资金额（万元） | 募集资金投入金额（万元） | 是否属于资本性支出 |
|----------------|------------|---------|------------------|----------------|---------------|-----------|
| 建设安装工程费 | 总建筑面积（平方米） | 244,058 | 3,675 | 89,683 | 40,000 | 是 |
| 配套设施建设费 | 总建筑面积（平方米） | 244,058 | 465 | 11,337 | | 是 |
| 期间费用 | 总销售收入（万元） | 223,807 | 4.91% | 10,996 | - | 否 |
| 其他费用 | 总销售收入（万元） | 223,807 | 1.45% | 3,248 | - | 否 |
| 总投资（万元） | 合计 | - | - | 188,346 | 40,000 | - |

(12) 广州保利云境项目

| 项目 | 估算依据 | 估算数值 | 单价（元/平方米）；费用收入占比 | 投资金额（万元） | 募集资金投入金额（万元） | 是否属于资本性支出 |
|----------------|------------|---------|------------------|----------------|---------------|-----------|
| 土地成本 | 总建筑面积（平方米） | 113,565 | 13,714 | 155,741 | - | 是 |
| 开发前期费用 | 总建筑面积（平方米） | 113,565 | 190 | 2,153 | - | 是 |
| 建设安装工程费 | 总建筑面积（平方米） | 113,565 | 4,122 | 46,812 | 35,000 | 是 |
| 配套设施建设费 | 总建筑面积（平方米） | 113,565 | 491 | 5,573 | | 是 |
| 期间费用 | 总销售收入（万元） | 258,825 | 4.48% | 11,590 | - | 否 |
| 其他费用 | 总销售收入（万元） | 258,825 | 1.04% | 2,685 | - | 否 |
| 总投资（万元） | 合计 | - | - | 224,553 | 35,000 | - |

(13) 佛山保利广佛湾堂悦项目

| 项目 | 估算依据 | 估算数值 | 单价（元/平方米）；费用收入占比 | 投资金额（万元） | 募集资金投入金额（万元） | 是否属于资本性支出 |
|----------------|------------|---------|------------------|----------------|---------------|-----------|
| 土地成本 | 总建筑面积（平方米） | 105,306 | 10,225 | 107,680 | - | 是 |
| 开发前期费用 | 总建筑面积（平方米） | 105,306 | 201 | 2,117 | - | 是 |
| 建设安装工程费 | 总建筑面积（平方米） | 105,306 | 4,368 | 46,000 | 35,000 | 是 |
| 配套设施建设费 | 总建筑面积（平方米） | 105,306 | 649 | 6,830 | | 是 |
| 期间费用 | 总销售收入（万元） | 198,754 | 5.73% | 11,379 | - | 否 |
| 其他费用 | 总销售收入（万元） | 198,754 | 0.73% | 1,460 | - | 否 |
| 总投资（万元） | 合计 | - | - | 175,466 | 35,000 | - |

(14) 大连保利东港天珺项目

| 项目 | 估算依据 | 估算数值 | 单价(元/平方米); 费用收入占比 | 投资金额 (万元) | 募集资金 投入金额 (万元) | 是否属于资本性支出 |
|----------------|------------|---------|----------------------|----------------|----------------------|-----------|
| 土地成本 | 总建筑面积(平方米) | 76,160 | 12,465 | 94,932 | - | 是 |
| 开发前期费用 | 总建筑面积(平方米) | 76,160 | 175 | 1,331 | - | 是 |
| 建设安装工程费 | 总建筑面积(平方米) | 76,160 | 5,453 | 41,531 | 30,000 | 是 |
| 配套设施建设费 | 总建筑面积(平方米) | 76,160 | 755 | 5,749 | | 是 |
| 期间费用 | 总销售收入(万元) | 185,341 | 6.80% | 12,605 | - | 否 |
| 其他费用 | 总销售收入(万元) | 185,341 | 1.33% | 2,462 | - | 否 |
| 总投资(万元) | 合计 | - | - | 158,609 | 30,000 | - |

(15) 广州保利琅悦项目

| 项目 | 估算依据 | 估算数值 | 单价(元/平方米); 费用收入占比 | 投资金额 (万元) | 募集资金 投入金额 (万元) | 是否属于资本性支出 |
|----------------|------------|---------|----------------------|----------------|----------------------|-----------|
| 土地成本 | 总建筑面积(平方米) | 79,982 | 7,308 | 58,451 | - | 是 |
| 开发前期费用 | 总建筑面积(平方米) | 79,982 | 270 | 2,157 | - | 是 |
| 建设安装工程费 | 总建筑面积(平方米) | 79,982 | 4,990 | 39,908 | 30,000 | 是 |
| 配套设施建设费 | 总建筑面积(平方米) | 79,982 | 774 | 6,192 | | 是 |
| 期间费用 | 总销售收入(万元) | 128,438 | 5.94% | 7,632 | - | 否 |
| 其他费用 | 总销售收入(万元) | 128,438 | 1.18% | 1,519 | - | 否 |
| 总投资(万元) | 合计 | - | - | 115,860 | 30,000 | - |

不同房地产开发项目的成本构成受市场环境、所在地方政策要求、项目规模、区位特点等多重因素影响，存在一定差异。

综上所述，本次募集资金各项目投资金额测算的相关参数和指标设定合理，且已获得发改委立项批复或备案，审定总投资合理性，符合项目单位基建造价。本次募集资金均投向各项目于公司本次发行董事会召开日之后的商品住宅建设安装工程费和配套设施建设费的资本性支出，各项目募集资金规模安排具有合理性。

二、结合公司现有货币资金使用安排、日常经营现金流、资金缺口测算等情况，说明本次募集资金的必要性和规模的合理性

综合考虑公司的可自由支配资金、日常经营现金流、营运资金需求、有息债务偿付情况、重大资本性支出以及现金分红支出等情况，在不考虑本次向特定对象发行可转换公司债券募集资金及其他新增股本、债务融资的前提下，以2023年12月31日为测算起点，经测算，2024年至2026年公司的资金缺口合计为213.12亿元。具体测算情况如下：

单位：亿元

| 项目 | 公式 | 金额 |
|----------------------|--------------------|-----------------|
| 货币资金余额 | ① | 1,479.82 |
| 易变现的各类金融资产余额 | ② | 4.09 |
| 使用受限货币资金 | ③ | 13.66 |
| 前次募投项目未使用资金 | ④ | - |
| 可自由支配资金 | ⑤=①+②-③-④ | 1,470.25 |
| 未来期间经营性现金流入净额 | ⑥ | 378.96 |
| 最低现金保有量需求 | ⑦ | 1,122.43 |
| 未来期间新增最低现金保有量需求 | ⑧ | 247.26 |
| 未来期间预计现金分红 | ⑨ | 152.71 |
| 未来期间偿还有息债务的利息 | ⑩ | 539.92 |
| 已审议的投资项目资金需求 | ⑪ | - |
| 未来期间资金需求合计 | ⑫=⑦+⑧+⑨+⑩+⑪ | 2,062.32 |
| 总体资金缺口 | ⑬=⑫-⑤-⑥ | 213.12 |

1、营业收入

2021-2023年，公司前三季度实现的营业收入占全年营业收入的比重分别为48.57%、55.65%及55.50%，平均占比53.24%。2024年1-9月，公司实现营业收入1,827.74亿元，假设前三季度实现的营业收入占全年营业收入的比重维持53.24%不变，测算得出2024年的营业收入为3,432.95亿元。

单位：亿元

| 项目 | 2021年1-9月 | 2022年1-9月 | 2023年1-9月 |
|------|-----------|-----------|-----------|
| 营业收入 | 1,383.98 | 1,563.76 | 1,925.06 |
| 项目 | 2021年度 | 2022年度 | 2023年度 |
| 营业收入 | 2,849.33 | 2,810.17 | 3,468.28 |

| | | | |
|---------------|----------|--------|--------|
| 占比 | 48.57% | 55.65% | 55.50% |
| 平均占比 | 53.24% | | |
| 2024年1-9月营业收入 | 1,827.74 | | |
| 2024年营业收入测算值 | 3,432.95 | | |

注：以上测算不构成公司对未来年度盈利情况的承诺，也不代表公司对未来年度经营情况及趋势的判断。

基于上述 2024 年营业收入测算值，公司 2021-2024 年度的营业收入复合年均增长率为 6.41%。

2024 年 9 月以来，央行、金融监管总局等部门发布包括下调二套房最低首付比例至 15%、降低存量房贷利率、实施购房税收优惠等一揽子政策措施；北上广深等核心城市取消普通住宅标准，大幅优化住房限购限售和信贷政策，二三四线城市在发放购房财税补贴、加大住房公积金贷款支持等方面持续出台支持性政策。在一系列行业支持政策的作用下，房屋销售出现回暖迹象。根据中指研究院统计数据，2024 年 10 月一线城市销售面积环比增长 65%，二线城市环比增长 19%，三四线代表城市环比增长 48%。2024 年 10 月，公司签约销售面积同比增长 23.98%，签约销售金额同比增长 27.85%。因此，假设公司 2025 年度及 2026 年度营业收入在 2024 年度测算值基础上仍保持 6.41% 的增速，则 2025 年度及 2026 年度的营业收入分别为 3,652.94 亿元及 3,887.02 亿元。

2、可自由支配资金

截至 2023 年 12 月 31 日，公司货币资金余额 1,479.82 亿元，交易性金融资产余额 4.09 亿元，剔除履约保证金等受限资金 13.66 亿元，剩余公司可自由支配的资金为 1,470.25 亿元。

3、经营性现金流入净额

假设公司业务于 2024-2026 年不发生重大变化，经营性现金流入净额占营业收入的比例与公司 2021 年至 2023 年经营性现金流入净额占营业收入的平均比例 3.45% 一致。

根据以上数据，公司未来三年经营性现金流入净额合计数测算值为 378.96 亿元。

单位：亿元

| 项目 | 2021 年度 | 2022 年度 | 2023 年度 | 2024 年度 测算值 | 2025 年度 测算值 | 2026 年度 测算值 |
|-----------------|----------|----------|----------|----------------|----------------|----------------|
| 营业收入 | 2,849.33 | 2,810.17 | 3,468.28 | 3,432.95 | 3,652.94 | 3,887.02 |
| 经营性现金流入净额 | 105.51 | 74.22 | 139.30 | 118.56 | 126.16 | 134.24 |
| 占营业收入的比例 | 3.70% | 2.64% | 4.02% | 3.45% | 3.45% | 3.45% |
| 未来三年经营性现金流入净额合计 | | | | 378.96 | | |

注：以上测算不构成公司对未来年度盈利情况的承诺，也不代表公司对未来年度经营情况及趋势的判断。

4、最低现金保有量

最低现金保有量系公司为维持其日常营运所需要的最低货币资金金额，以支付供应商货款、员工薪酬、税费等付现成本。2021 年度至 2023 年度，公司月均经营活动现金流出为 374.14 亿元。公司结合经营实际、现金收支等情况，以三个月的经营活动现金流出作为最低现金保有量，以此确定 2023 年 12 月 31 日的最低现金保有量测算值为 1,122.43 亿元。

5、未来期间新增最低现金保有量需求

假设公司业务于 2024-2026 年不发生重大变化，经营活动现金流出占营业收入的比例与公司 2021 年至 2023 年经营活动现金流出占营业收入的平均比例 149.79%一致。

根据以上数据，公司未来三年经营活动现金流出合计数测算值为 16,436.34 亿元，因此以三个月的经营活动现金流出确定 2026 年 12 月 31 日的最低现金保有量测算值为 1,369.70 亿元，未来期间新增最低现金保有量需求为 247.26 亿元。

单位：亿元

| 项目 | 2021 年度 | 2022 年度 | 2023 年度 | 2024 年度 测算值 | 2025 年度 测算值 | 2026 年度 测算值 |
|--------------------------|----------|----------|----------|----------------|----------------|----------------|
| 营业收入 | 2,849.33 | 2,810.17 | 3,468.28 | 3,432.95 | 3,652.94 | 3,887.02 |
| 经营活动现金流出 | 4,981.45 | 4,415.75 | 4,072.00 | 5,142.22 | 5,471.74 | 5,822.38 |
| 占营业收入的比例 | 174.83% | 157.13% | 117.41% | 149.79% | 149.79% | 149.79% |
| 未来三年经营活动现金流出合计 | | | | 16,436.34 | | |
| 2026 年 12 月 31 日的最低现金保有量 | | | | 1,369.70 | | |
| 新增最低现金保有量需求 | | | | 247.26 | | |

注：以上测算不构成公司对未来年度盈利情况的承诺，也不代表公司对未来年度经营情况及趋势的判断。

6、未来期间预计现金分红支出

2023 年度，公司归属于母公司所有者的净利润占营业收入的比例为 3.48%，公司以此作为 2024 年至 2026 年归属于母公司所有者的净利润占各年度营业收入的比例预测值。

2023 年度，公司现金分红金额（含税）48.65 亿元，现金分红比例为 40.31%。根据公司《2023-2025 年股东回报规划》：“公司 2023 年度至 2025 年度现金分红占当年归属于上市公司股东净利润的比例均不低于 40%。”同时，假设公司 2026 年度的现金分红比例保持不变。

根据以上数据，对于 2024 年至 2026 年公司预计现金分红按以现金方式分配的利润占该年归属于母公司所有者的净利润的比例为 40%测算，公司 2024 年至 2026 年预计现金分红支出合计为 152.71 亿元，具体如下：

单位：亿元

| 项目 | 2024 年预测值 | 2025 年预测值 | 2026 年预测值 |
|--------------------------|---------------|-----------|-----------|
| 营业收入 | 3,432.95 | 3,652.94 | 3,887.02 |
| 归属于母公司所有者的净利润占各年度营业收入的比例 | 3.48% | 3.48% | 3.48% |
| 归属于母公司所有者的净利润 | 119.44 | 127.10 | 135.24 |
| 现金分红比例 | 40.00% | 40.00% | 40.00% |
| 现金分红金额 | 47.78 | 50.84 | 54.10 |
| 现金分红金额合计 | 152.71 | | |

注：以上测算不构成公司对未来年度盈利情况的承诺，也不代表公司对未来年度经营情况及趋势的判断。

7、未来期间偿还有息债务利息

2021-2023 年，公司偿付有息债务利息支付的现金支出占公司当年有息债务平均余额的比例平均为 4.89%，公司以此作为 2024 年至 2026 年偿付有息债务利息的现金占当年有息债务平均余额的比例预测值。

假设 2024-2026 年公司有息债务平均余额较 2023 年度有息债务平均余额保持不变，测算得出公司 2024 年至 2026 年用于偿还有息债务利息的现金合计为 539.92 亿元。具体测算如下：

单位：亿元

| 项目 | 2021 年度 | 2022 年度 | 2023 年度 | 2024 年度 测算值 | 2025 年度 测算值 | 2026 年度 测算值 |
|-------------|---------|---------|---------|----------------|----------------|----------------|
| 偿付有息债务利息支付的 | 183.67 | 172.72 | 150.57 | 179.97 | 179.97 | 179.97 |

| 项目 | 2021 年度 | 2022 年度 | 2023 年度 | 2024 年度 测算值 | 2025 年度 测算值 | 2026 年度 测算值 |
|----------------|----------|----------|----------|----------------|----------------|----------------|
| 现金 | | | | | | |
| 有息债务平均余额 | 3,174.98 | 3,597.68 | 3,678.00 | 3,678.00 | 3,678.00 | 3,678.00 |
| 占有息债务平均余额比例 | 5.78% | 4.80% | 4.09% | 4.89% | 4.89% | 4.89% |
| 未来三年偿还有息债务利息合计 | | | | 539.92 | | |

注：以上测算不构成公司对未来年度盈利情况的承诺，也不代表公司对未来年度经营情况及趋势的判断。

8、已审议的投资项目资金需求

截至 2023 年 12 月 31 日，公司无已签订的尚未履行或尚未完全履行的对外投资合同及有关财务支出。

综上所述，在未考虑本次向特定对象发行可转换公司债券及其他新增股本、债务融资的前提下，公司面临的资金缺口为 213.12 亿元。公司本次发行募集资金总额不超过 95 亿元，未超过公司资金缺口，也未超过 129.83 亿元与房地产工程建设支出相关的募投项目资本性支出。公司募集资金规模具备必要性与合理性，不存在过度融资的情形。

三、预测销售均价高于截至 2024 年 8 月末的实际销售均价的募投项目，其实际销售均价的变动趋势；本次募投项目效益测算中各收入、成本、费用项目的测算依据，募投项目毛利率情况，不同项目销售净利率差异较大的原因，本次募投项目效益测算是否谨慎、合理

（一）预测销售均价高于截至 2024 年 8 月末的实际销售均价的募投项目，其实际销售均价的变动趋势

截至 2024 年 8 月，本次募投项目实际销售均价低于预测销售均价的项目，其实际销售均价变动趋势情况如下：

单位：元/平方米

| 序号 | 项目名称 | 截至 2024 年 8 月末实际销售均 价 | 截至 2024 年 9 月末实际销售均 价 | 截至 2024 年 10 月末实际销售均 价 |
|----|----------|-----------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| 1 | 上海保利海上臻悦 | 59,455 | 59,358 | 59,178 |
| 2 | 北京保利颐璟和煦 | 36,424 | 36,442 | 36,435 |
| 3 | 佛山保利琅悦 | 24,639 | 24,536 | 24,328 |
| 4 | 合肥保利海上臻悦 | 23,066 | 22,613 | 22,405 |

| 序号 | 项目名称 | 截至 2024 年 8 月末实际销售均价 | 截至 2024 年 9 月末实际销售均价 | 截至 2024 年 10 月末实际销售均价 |
|----|-----------|----------------------|----------------------|-----------------------|
| 5 | 莆田保利臻悦 | 16,236 | 15,993 | 16,040 |
| 6 | 广州保利云镜 | 34,402 | 34,254 | 33,797 |
| 7 | 佛山保利广佛湾堂悦 | 24,144 | 24,114 | 23,972 |
| 8 | 广州保利琅悦 | 22,055 | 22,070 | 22,094 |

在房地产项目的销售过程中，项目销售均价因市场情况变化、推盘节奏的安排出现小幅波动为正常现象。2024 年 8 月末以来，上述募投项目的实际销售均价整体较为稳定，平均价格波动在 2%以内，处于合理区间。

以下因素为募投项目的实际销售与预测销售均价不产生较大偏离提供了有利条件，具体如下：

1、项目销售前期的销售均价未全面反映整盘销售情况

房地产项目销售实行“一房一价”，房屋售价受到项目推盘的楼层、区位、户型、景观资源等因素的影响会有较大差异。发行人会根据客户需求、市场特点制定不同的销售策略。

上述 8 个募投项目中的 6 个于 2024 年上半年开始预售，截至 2024 年 9 月末的平均预售比例 43.24%，整体处于较前期的销售阶段，当前销售均价未全面反映上述募投项目的整盘销售情况。发行人对项目销售通常采取“前低后高”的营销策略，销售前期为了提升项目销售热度，产品定价相对偏低，随着客户认知度、推货产品区位和景观资源的提升，后续高单价产品的销售占比将会提升，项目整盘的实际预售均价与预测销售均价预计不会产生较大偏离。

2、行业支持政策力促房地产市场止跌回稳已初显成效

中央层面，2024 年 9 月中共中央政治局会议提出“要促进房地产市场止跌回稳”，央行、金融监管总局等部门发布包括下调二套房最低首付比例至 15%、降低存量房贷利率等一揽子政策措施。地方层面，北上广深等核心城市住房限购限售和信贷政策大幅优化，二三四线城市在发放购房财税补贴、加大住房公积金贷款支持等方面持续出台支持性政策。

在一系列行业支持政策的推动下，2024 年 10 月的新房和二手房成交出现大

幅增长，大城市土地市场也开始回暖。根据中指研究院统计数据，2024年10月一线城市销售面积环比增长65%，二线城市环比增长19%，三四线代表城市环比增长48%。房地产支持政策的密集出台为发行人募投项目销售价格的回升提供了良好的市场基础。

综上所述，预测销售均价高于截至2024年8月末的实际销售均价的募投项目，其实际销售均价整体较为稳定，价格波动处于合理区间。前述募投项目处于销售的较前期阶段，实际销售均价未全面反映项目的整盘销售情况；2024年9月以来房地产行业支持政策为发行人募投项目销售价格的回升提供了良好的基础。

(二) 本次募投项目效益测算中各收入、成本、费用项目的测算依据，募投项目毛利率情况，不同项目销售净利率差异较大的原因，本次募投项目效益测算是否谨慎、合理

1、收入的测算依据

发行人本次募投项目效益测算的销售收入主要通过可售面积与分业态均价计算，其中，可售面积源于公司根据政府部门设定的土地规划条件所形成的项目设计方案，分业态均价源于公司对项目所在地房地产市场环境的预判、竞品的售价分析及项目自身的质素和竞争优势等综合考虑得出。

发行人本次募投项目效益测算具体过程如下：

(1) 上海保利海上臻悦项目

| 业态 | 可售数量 | 单位 | 销售收入（万元） | 单价（元/平方米、万元/个） |
|-----------|---------|-----|----------------|----------------|
| 中高层住宅 | 6,738 | 平方米 | 42,448 | 63,000 |
| 高层住宅 | 136,180 | 平方米 | 857,931 | 63,000 |
| 地下车库 | 1,426 | 个 | 28,520 | 20 |
| 总计 | - | - | 928,899 | - |

(2) 北京保利颐璟和煦项目

| 业态 | 可售数量 | 单位 | 销售收入（万元） | 单价（元/平方米、万元/个） |
|-----------|--------|-----|----------------|----------------|
| 小高层住宅 | 86,207 | 平方米 | 318,865 | 36,988 |
| 多层住宅 | 16,274 | 平方米 | 60,194 | 36,988 |
| 地下储藏室 | 5,829 | 平方米 | 8,743 | 15,000 |
| 地下车库 | 391 | 个 | 7,776 | 20 |
| 总计 | - | - | 395,578 | - |

(3) 佛山保利琅悦项目

| 业态 | 可售数量 | 单位 | 销售收入（万元） | 单价（元/平方米、万元/个） |
|-----------|---------|-----|----------------|----------------|
| 高层住宅 | 158,046 | 平方米 | 393,903 | 24,923 |
| 超高层住宅 | 63,097 | 平方米 | 166,701 | 26,420 |
| 商铺 | 1,900 | 平方米 | 3,905 | 20,553 |
| 地下车库 | 1,342 | 个 | 24,153 | 18 |
| 总计 | - | - | 588,662 | - |

(4) 长春保利和煦项目

| 业态 | 可售数量 | 单位 | 销售收入（万元） | 单价（元/平方米、万元/个） |
|-----------|---------|-----|----------------|----------------|
| 中高层住宅 | 154,848 | 平方米 | 170,650 | 11,020 |
| 小高层住宅 | 11,337 | 平方米 | 13,757 | 12,134 |
| 低多层住宅 | 26,666 | 平方米 | 31,876 | 11,954 |
| 商铺 | 3,376 | 平方米 | 5,064 | 15,000 |
| 地下车库 | 1,289 | 个 | 13,013 | 10 |
| 总计 | - | - | 234,359 | - |

(5) 北京保利天汇项目

| 业态 | 可售数量 | 单位 | 销售收入（万元） | 单价（元/平方米、万元/个） |
|-----------|--------|-----|----------------|----------------|
| 小高层住宅 | 32,586 | 平方米 | 267,533 | 82,100 |
| 中高层住宅 | 67,578 | 平方米 | 554,817 | 82,100 |
| 地下储藏室 | 2,967 | 平方米 | 5,935 | 20,000 |
| 地下车库 | 689 | 个 | 24,115 | 35 |
| 总计 | - | - | 852,400 | - |

(6) 天津保利西棠和煦二期项目

| 业态 | 可售数量 | 单位 | 销售收入（万元） | 单价（元/平方米、万元/个） |
|-----------|---------|-----|----------------|----------------|
| 小高层住宅 | 121,089 | 平方米 | 236,849 | 19,560 |
| 商业 | 5,311 | 平方米 | 5,311 | 10,000 |
| 经营性公建配套 | 900 | 平方米 | 900 | 10,000 |
| 车库 | 899 | 个 | 6,123 | 7 |
| 总计 | - | - | 249,183 | - |

(7) 合肥保利海上臻悦项目

| 业态 | 可售数量 | 单位 | 销售收入（万元） | 单价（元/平方米、万元/个） |
|-----------|--------|-----|----------------|----------------|
| 高层住宅 | 46,984 | 平方米 | 108,514 | 23,096 |
| 中高层住宅 | 34,945 | 平方米 | 87,781 | 25,120 |
| 小高层住宅 | 20,637 | 平方米 | 57,986 | 28,098 |
| 地下车库 | 754 | 个 | 7,917 | 10 |
| 总计 | - | - | 262,198 | - |

(8) 莆田保利臻悦项目

| 业态 | 可售数量 | 单位 | 销售收入（万元） | 单价（元/平方米、万元/个） |
|-----------|---------|-----|----------------|----------------|
| 中高层住宅 | 26,756 | 平方米 | 43,078 | 16,100 |
| 高层住宅 | 142,256 | 平方米 | 231,877 | 16,300 |
| 商铺 | 4,201 | 平方米 | 9,202 | 21,905 |
| 地下车库 | 1,479 | 个 | 19,454 | 13 |
| 总计 | - | - | 303,612 | - |

(9) 成都保利西棠和煦项目

| 业态 | 可售数量 | 单位 | 销售收入（万元） | 单价（元/平方米、万元/个） |
|-----------|--------|-----|----------------|----------------|
| 中高层住宅 | 71,233 | 平方米 | 156,713 | 22,000 |
| 小高层住宅 | 13,976 | 平方米 | 30,747 | 22,000 |
| 地下车库 | 481 | 个 | 4,811 | 10 |
| 总计 | - | - | 192,271 | - |

(10) 上海保利西郊和煦项目

| 业态 | 可售数量 | 单位 | 销售收入（万元） | 单价（元/平方米、万元/个） |
|-----------|--------|-----|----------------|----------------|
| 小高层住宅 | 42,007 | 平方米 | 184,830 | 44,000 |
| 低密度住宅 | 14,111 | 平方米 | 92,427 | 65,500 |
| 地下车库 | 557 | 个 | 6,684 | 12 |
| 总计 | - | - | 283,941 | - |

(11) 太原保利璞悦项目

| 业态 | 可售数量 | 单位 | 销售收入（万元） | 单价（元/平方米、万元/个） |
|-----------|---------|-----|----------------|----------------|
| 高层住宅 | 182,005 | 平方米 | 198,385 | 10,900 |
| 商铺 | 6,000 | 平方米 | 3,600 | 6,000 |
| 中高层住宅 | 9,047 | 平方米 | 9,861 | 10,900 |
| 小高层住宅 | 3,497 | 平方米 | 3,812 | 10,900 |
| 地下车库 | 1,089 | 个 | 8,148 | 7 |
| 总计 | - | - | 223,807 | - |

(12) 广州保利云境项目

| 业态 | 可售数量 | 单位 | 销售收入（万元） | 单价（元/平方米、万元/个） |
|-----------|--------|-----|----------------|----------------|
| 高层住宅 | 73,189 | 平方米 | 252,502 | 34,500 |
| 商铺 | 60 | 平方米 | 180 | 30,000 |
| 地下车库 | 819 | 个 | 6,143 | 8 |
| 总计 | - | - | 258,825 | - |

(13) 佛山保利广佛湾堂悦项目

| 业态 | 可售数量 | 单位 | 销售收入（万元） | 单价（元/平方米、万元/个） |
|-----------|--------|-----|----------------|----------------|
| 高层住宅 | 75,753 | 平方米 | 193,124 | 25,494 |
| 地下车库 | 417 | 个 | 5,630 | 14 |
| 总计 | - | - | 198,754 | - |

(14) 大连保利东港天珺项目

| 业态 | 可售数量 | 单位 | 销售收入（万元） | 单价（元/平方米、万元/个） |
|-----------|--------|-----|----------------|----------------|
| 低多层住宅 | 1,968 | 平方米 | 6,494 | 33,000 |
| 小高层住宅 | 25,440 | 平方米 | 83,952 | 33,000 |
| 大高层住宅 | 30,392 | 平方米 | 89,656 | 29,500 |
| 地下车库 | 291 | 个 | 5,238 | 18 |
| 总计 | - | - | 185,341 | - |

(15) 广州保利琅悦项目

| 业态 | 可售数量 | 单位 | 销售收入（万元） | 单价（元/平方米、万元/个） |
|-----------|--------|-----|----------------|----------------|
| 高层住宅 | 19,540 | 平方米 | 48,851 | 25,000 |
| 中高层住宅 | 32,038 | 平方米 | 75,192 | 23,470 |
| 商铺 | 1,500 | 平方米 | 975 | 6,500 |
| 地下车库 | 589 | 个 | 3,420 | 6 |
| 总计 | - | - | 128,438 | - |

2、成本、费用项目的测算依据

发行人本次募投项目效益测算的成本、费用项目的测算依据，详见本回复报告“2.关于融资规模与效益测算”之“一、本次募投项目各项投资构成的测算依据和测算过程，募集资金投入的具体内容”之相关回复内容。

3、募投项目毛利率情况

本次募投项目的测算销售毛利率位于 8.81%至 27.83%之间，测算销售净利率位于 3.50%至 13.63%之间，具体情况如下：

| 项目 | 销售毛利率 ¹ | 销售净利率 ² |
|------------|--------------------|--------------------|
| 上海保利海上臻悦 | 27.83% | 13.63% |
| 北京保利颐璟和煦 | 13.52% | 4.60% |
| 佛山保利琅悦 | 22.78% | 8.75% |
| 长春保利和煦 | 22.39% | 9.55% |
| 北京保利天汇 | 16.85% | 7.96% |
| 天津保利西棠和煦二期 | 17.43% | 8.23% |
| 合肥保利海上臻悦 | 22.10% | 10.42% |
| 莆田保利臻悦 | 19.44% | 10.20% |

| 项目 | 销售毛利率 ¹ | 销售净利率 ² |
|--------------|---------------------|---------------------|
| 成都保利西堂和煦 | 8.81% | 3.50% |
| 上海保利西郊和煦 | 21.66% | 9.34% |
| 太原保利璞悦 | 20.76% | 8.14% |
| 广州保利云境 | 17.72% | 9.49% |
| 佛山保利广佛湾堂悦 | 17.44% | 6.30% |
| 大连保利东港天珺 | 21.22% | 9.59% |
| 广州保利琅悦 | 15.74% | 8.11% |
| 利润率区间 | 8.81%-27.83% | 3.50%-13.63% |

注 1：销售毛利率=（总销售收入-土地成本-开发前期费-建设安装工程费-配套设施建设费-其他费用）/总销售收入。

注 2：销售净利率=净利润/总销售收入。

4、不同项目销售净利率差异较大的原因

不同项目销售净利率差异较大是由房地产行业的经营特性导致的。首先，不同城市政策环境、土地出让条件、市场竞争程度及获取难度存在差异，发行人在满足内部立项标准的前提下，会针对不同区域市场特点制定差异化的投资策略，不同城市间、项目间的利润率水平会有一定差别。此外，房地产开发企业提供非完全标准化的产品，各个房地产开发项目的产品定位、装修标准、所处城市的区位等条件亦有所不同，且受市场分化和波动影响较大，导致项目获取后在开发周期内的销售净利率出现较大差异。

本次募集资金投资项目中，北京保利颐璟和煦项目与成都保利西堂和煦项目的销售净利率低于 5%，具体情况为：1）北京保利颐璟和煦项目的销售净利率为 4.60%，主要原因为该项目位于北京近郊板块，项目销售受市场波动影响较大，且项目所在地的商品房库存量较大，销售竞争较为激烈，项目销售费用预留较高，导致项目销售净利率相对较低；2）成都保利西堂和煦项目的销售净利率为 3.50%，主要原因为该项目所处板块内多个竞品项目在售，板块内部竞争激烈，为实现快速销售，该项目销售定价偏低，导致项目销售净利率相对较低。

本次募投项目的销售净利率位于 3.50%至 13.63%之间，与其他已推出再融资项目的同行业上市公司的募投项目净利率对比情况如下：

| 公司 | 销售净利率区间 |
|------|--------------|
| 华发股份 | 2.89%-8.44% |
| 中交地产 | 4.58%-8.27% |
| 招商蛇口 | 3.42%-15.31% |

数据来源：华发股份、中交地产募集说明书及招商蛇口关联交易报告书。

根据上表，发行人本次募投项目的销售净利率与同行业上市公司再融资募投项目的销售净利率相比不存在重大差异，效益测算已经充分考虑了商品房市场价格情况、未来市场价格趋势及周期性波动情况等，处于销售净利率的合理区间。

综上所述，发行人本次募投项目的效益测算整体谨慎合理。

【保荐机构和申报会计师核查】

一、核查过程

针对上述事项，保荐机构和申报会计师履行了以下核查程序：

- 1、查阅了发行人募集说明书及本次募投项目的可行性研究报告；
- 2、查阅了发行人本次募投项目的相关决策文件；
- 3、基于发行人提供的本次募投项目各项目的投资金额具体构成、测算依据及测算过程执行重新计算程序，查阅募集资金补充流动资金的测算依据；
- 4、与发行人部分管理人员进行沟通，向其了解本次发行募投项目的论证情况、建设进度及销售情况；
- 5、查阅了行业相关的国家政策文件和行业研究报告，以及同行业上市公司再融资项目的募集说明书等信息披露文件。

二、核查结论

经核查，保荐机构认为：

- 1、发行人上述关于本次募投项目各项投资构成的测算依据和测算过程、募集资金投入的具体内容说明，与我们在核查过程中了解到的情况不存在重大不一致；
- 2、我们认为发行人本次融资是基于公司日常业务开展等背景进行的，结合

发行人现有货币资金使用安排、日常经营现金流及营运资金缺口，本次融资规模符合公司实际发展需求，发行人本次募集资金具有必要性与合理性；

3、预测销售均价高于截至 2024 年 8 月末的实际销售均价的募投项目，其 2024 年 8 月末以来的实际销售均价整体较为稳定，价格波动处于合理区间。我们认为发行人本次募投项目的效益测算充分考虑了商品房市场价格情况、未来市场价格趋势及周期性波动情况等，本次募投项目的效益测算具有谨慎、合理性。

经核查，申报会计师认为：

1、发行人上述关于本次募投项目各项投资构成的测算依据和测算过程、募集资金投入的具体内容说明，与我们在核查过程中了解到的情况不存在重大不一致；

2、我们认为发行人本次融资是基于公司日常业务开展等背景进行的，结合发行人现有货币资金使用安排、日常经营现金流及营运资金缺口，本次融资规模符合公司实际发展需求，发行人本次募集资金具有必要性与合理性；

3、预测销售均价高于截至 2024 年 8 月末的实际销售均价的募投项目，其 2024 年 8 月末以来的实际销售均价整体较为稳定，价格波动处于合理区间。我们认为发行人本次募投项目的效益测算充分考虑了商品房市场价格情况、未来市场价格趋势及周期性波动情况等，本次募投项目的效益测算具有谨慎、合理性。

3.关于资产情况

根据申报材料，1) 报告期各期末，发行人应收账款净额分别为 317,864.68 万元、404,362.96 万元、382,137.65 万元和 491,944.57 万元，呈上涨趋势主要因为应收物业管理费增加；发行人其他应收款（不含应收利息和应收股利）净额分别为 15,768,741.54 万元、15,740,900.08 万元、15,038,145.64 万元和 14,610,435.89 万元；2) 各期末存货账面价值分别为 80,965,646.27 万元、87,789,319.33 万元、86,950,846.42 万元和 83,139,500.07 万元。

请发行人说明：（1）各期末应收账款分不同业务对应的金额、占比及与相关业务规模是否匹配，不同业务主要客户的信用政策及变化情况；（2）结合账龄、逾期与期后回款情况等，说明各期末应收账款及其他应收款的坏账准备计提是否充分；（3）结合主要楼盘的账面金额、库龄、建设施工情况、区域分布、市场竞品销售情况、跌价测试情况等，分析各期末主要存货跌价准备计提是否充分，各期跌价准备转回的依据及对公司业绩的影响。

请保荐机构和申报会计师核查并发表明确意见。

回复：

【发行人说明】

一、各期末应收账款分不同业务对应的金额、占比及与相关业务规模是否匹配，不同业务主要客户的信用政策及变化情况

（一）各期末应收账款分不同业务对应的金额、占比及与相关业务规模是否匹配

1、应收账款余额及其构成情况

报告期各期末，公司应收账款余额分别为 334,594.40 万元、425,645.22 万元、402,250.16 万元和 517,836.39 万元，占同期末资产总额的比例分别为 0.24%、0.29%、0.28%和 0.37%，占比很低。报告期各期末应收账款及其构成情况如下所示：

单位：万元

| 项目 | 2024年6月30日 | | 2023年12月31日 | | 2022年12月31日 | | 2021年12月31日 | |
|-----------|-------------------|----------------|-------------------|----------------|-------------------|----------------|-------------------|----------------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 应收房地产业务款 | 72,706.66 | 14.04% | 72,353.61 | 17.99% | 100,892.82 | 23.70% | 43,756.76 | 13.08% |
| 应收物业管理费 | 286,589.80 | 55.34% | 174,283.79 | 43.33% | 149,612.33 | 35.15% | 98,059.69 | 29.31% |
| 应收工程款 | 83,955.71 | 16.21% | 70,261.07 | 17.47% | 87,932.46 | 20.66% | 106,341.18 | 31.78% |
| 应收其他款项 | 74,584.22 | 14.40% | 85,351.68 | 21.22% | 87,207.62 | 20.49% | 86,436.76 | 25.83% |
| 合计 | 517,836.39 | 100.00% | 402,250.16 | 100.00% | 425,645.22 | 100.00% | 334,594.40 | 100.00% |

报告期内，发行人应收账款主要由应收房地产业务款、应收物业管理费、应收工程款和应收其他款项构成。其中，应收房地产业务款主要为政府拆迁平整土地及建造回迁安置房的应收款；应收物业管理费主要为公司下属物业公司形成的应收物业管理等费用；应收工程款主要为富力建设应收发行人参股的房地产合作项目的建安工程款；应收其他款项主要为发行人开展展览运营、产品销售等业务形成的应收款，单笔金额较小、分布较为分散。

2、应收账款与相关业务规模的匹配性

报告期各期，公司上述各业务的收入及占比情况如下：

单位：万元

| 项目 | 2024年1-6月 | | 2023年度 | | 2022年度 | | 2021年度 | |
|-----------|----------------------|----------------|----------------------|----------------|----------------------|----------------|----------------------|----------------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 房地产销售 | 12,778,192.08 | 91.76% | 32,250,173.43 | 92.99% | 25,657,754.74 | 91.30% | 26,076,721.67 | 91.52% |
| 物业管理 | 688,953.22 | 4.95% | 1,299,872.67 | 3.75% | 1,183,189.90 | 4.21% | 940,220.19 | 3.30% |
| 工程建设 | 99,653.50 | 0.72% | 209,703.62 | 0.60% | 272,181.41 | 0.97% | 439,972.29 | 1.54% |
| 其他经营 | 358,119.27 | 2.57% | 923,063.57 | 2.66% | 988,543.77 | 3.52% | 1,036,399.48 | 3.64% |
| 合计 | 13,924,918.07 | 100.00% | 34,682,813.29 | 100.00% | 28,101,669.82 | 100.00% | 28,493,313.63 | 100.00% |

2021年至2023年度，不同业务对应的应收账款余额占该业务相应收入的比
例具体如下：

| 项目 | 2023年度 | 2022年度 | 2021年度 |
|-------|--------|--------|--------|
| 房地产销售 | 0.22% | 0.39% | 0.17% |
| 物业管理 | 13.41% | 12.64% | 10.43% |
| 工程建设 | 33.50% | 32.31% | 24.17% |
| 其他经营 | 9.25% | 8.82% | 8.34% |

| 项目 | 2023 年度 | 2022 年度 | 2021 年度 |
|----|---------|---------|---------|
| 合计 | 1.16% | 1.51% | 1.17% |

报告期内，发行人业务以房地产开发销售为主，房地产销售收入占当期营业收入比例超过 90%。发行人绝大部分项目销售采用预售制度，相应形成应收账款规模非常小，房地产开发销售业务形成的应收账款主要为政府拆迁平整土地及建造回迁安置房的应收款项，应收款项相较房地产开发销售业务收入的规模占比极小，符合行业的特性。

除上述政府拆迁平整土地及建造回迁安置房的应收款项外，发行人的应收账款主要因提供物业管理服务、开展建设工程等业务形成。

报告期内，发行人应收物业管理费逐年增加，主要是由于物业在管面积扩大，以及有信用期的公共服务项目收入占比有所提升，导致应收账款余额增加，与物业管理业务的规模增长匹配。

报告期内，受发行人参股合作项目减少、规模下降的影响，富利建设应收工程款及工程建设业务收入总体呈波动下降趋势，但因收入下降比例较大，导致应收工程款余额占相应收入比重逐年上升。

综上所述，报告期内，发行人相关应收账款的规模与相应的业务的规模相匹配，该等应收账款报告期各期变动趋势与相应业务收入变动趋势基本一致。

（二）不同业务主要客户的信用政策及变化情况

发行人应收物业管理费主要由物业管理服务收入、非业主增值服务收入及社区增值服务收入产生，该等服务收入均于发出缴款通知书时到期支付；对于向公共服务项目提供的物业管理服务，公司授予客户的信用期一般为 30 至 90 天不等，报告期内信用政策未发生重大变化。

发行人应收工程款主要来自富利建设承接发行人参股合作项目公司的相关工程施工服务，依据合同中约定的形象进度确定对应的产值，经监理单位审核并报甲方审定后按照合同约定的比例支付。未明确授予客户信用期，通常支付周期过程为 1~3 个月不等。公司根据合作协议约定参与房地产项目的开发管理，对合作项目的施工建设、销售有重大影响，目前项目经营正常，报告期内信用政策未发生重大变化。

应收房地产业务款主要为拆迁、平整土地及建造回迁安置房产生的应收房款等，一般经政府或下属平台公司验收审定后付款或按照合同约定进度比例付款，付款周期通常受政府预算支付安排及付款流程而定。尽管回收期相对较长，但客户主要为政府及下属平台公司，回收风险相对较小，报告期内信用政策未发生重大变化。

应收其他款项主要为公司开展展览运营、产品销售等业务形成的应收款，单笔金额较小、分布较为分散，且账龄基本在一年以内，报告期内信用政策未发生重大变化。

综上，报告期内，发行人不同业务主要客户的信用政策未发生重大变化。

二、结合账龄、逾期与期后回款情况等，说明各期末应收账款及其他应收款的坏账准备计提是否充分

（一）应收账款

1、应收账款账龄情况

报告期各期末，发行人应收账款账龄情况如下：

单位：万元

| 账龄 | 2024年6月30日 | | 2023年12月31日 | | 2022年12月31日 | | 2021年12月31日 | |
|---------------|-------------------|----------------|-------------------|----------------|-------------------|----------------|-------------------|----------------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 1年以内 (含1年) | 402,898.07 | 77.80% | 307,459.27 | 76.43% | 368,114.10 | 86.48% | 275,136.71 | 82.23% |
| 1-2年 (含2年) | 84,004.26 | 16.22% | 65,296.13 | 16.23% | 31,959.72 | 7.51% | 22,144.28 | 6.62% |
| 2-3年 (含3年) | 13,119.06 | 2.53% | 15,345.22 | 3.81% | 6,056.44 | 1.42% | 17,107.04 | 5.11% |
| 3年以上 | 17,815.01 | 3.44% | 14,149.55 | 3.52% | 19,514.95 | 4.58% | 20,206.37 | 6.04% |
| 合计 | 517,836.39 | 100.00% | 402,250.16 | 100.00% | 425,645.22 | 100.00% | 334,594.40 | 100.00% |
| 坏账准备 | 25,891.82 | - | 20,112.51 | - | 21,282.26 | - | 16,729.72 | - |
| 应收账款净额 | 491,944.57 | - | 382,137.65 | - | 404,362.96 | - | 317,864.68 | - |

报告期各期末，发行人应收账款的账龄主要集中在1年以内（含1年），报告期内1年以内（含1年）应收账款占比在76.43%-86.48%之间。报告期内，公司1年以内（含1年）的应收账款整体略有下降，主要系部分平整土地款、

回迁房回购款账龄由 1 年以内上升至 1-2 年所致，此类款项客商主要为政府及下属平台公司，信用风险较低。

报告期各期末，公司 3 年以上的应收账款占比较低，且报告期内呈持续下降趋势。

2、应收账款逾期情况

(1) 应收物业管理费

报告期各期末应收物业管理费账龄情况如下：

单位：万元

| 项目 | 2024年6月30日 | | 2023年12月31日 | | 2022年12月31日 | | 2021年12月31日 | |
|---------------|-------------------|----------------|-------------------|----------------|-------------------|----------------|------------------|----------------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 1年以内 (含1年) | 266,235.94 | 92.90% | 163,984.10 | 94.09% | 143,144.86 | 95.68% | 94,985.26 | 96.86% |
| 1年以上 | 20,353.86 | 7.10% | 10,299.69 | 5.91% | 6,467.47 | 4.32% | 3,074.43 | 3.14% |
| 合计 | 286,589.80 | 100.00% | 174,283.79 | 100.00% | 149,612.33 | 100.00% | 98,059.69 | 100.00% |

报告期各期末，公司 1 年以内（含 1 年）的应收物业管理费余额占比均在 90% 以上，账龄在 1 年以上的应收物业管理费余额占比较低。

对于住宅类、商业及写字楼的物业管理服务，业主通常按月度、季度、年度等周期缴纳物业管理费，但支付周期受到业主支付习惯的影响；对于向公共服务项目提供的物业管理服务，公司通常授予客户的信用期一般为 30 天至 90 天不等，但实际操作中，公共服务项目的客户多为政府机构、事业单位、医院、高校等，付款周期亦可能受到客户单位内部付款审批流程的影响。

(2) 其他款项

发行人除应收物业管理费以外的应收其他款项，通常会存在一定合理时间的付款周期，一般认定不超过一年以内属于合理期限。对于账龄超过一年的款项，发行人会根据相关款项合同约定情况逐一判断是否已明确存在逾期。截至 2024 年 6 月 30 日，发行人 1 年以上的应收账款余额 94,584.46 万元，其中逾期金额 7,624.55 万元，金额较小。上述款项逾期主要由客户预算支付安排及付款流程较长等原因形成。考虑到逾期客户主要为政府及下属平台公司等，回款能

力及回款意愿较强，且公司已制定良好的应收账款催收政策，历史期后回款比例超过 90%，预计大部分逾期应收款项无法收回的可能性相对较低。

3、应收账款期后回款情况

截至 2024 年 9 月 30 日，发行人应收账款期后回款情况如下表所示：

单位：万元

| 项目 | 2024 年 6 月 30 日 | 2023 年 12 月 31 日 | 2022 年 12 月 31 日 | 2021 年 12 月 31 日 |
|------------------------|-----------------|------------------|------------------|------------------|
| 应收账款金额 | 517,836.39 | 402,250.16 | 425,645.22 | 334,594.40 |
| 截至 2024 年 9 月 30 日回款金额 | 97,835.72 | 289,051.92 | 395,141.79 | 321,198.44 |
| 期后回款率 | 18.89% | 71.86% | 92.83% | 96.00% |

截至 2024 年 9 月 30 日，报告期各期末应收账款的期后回款率分别为 96.00%、92.83%、71.86% 和 18.89%。公司应收账款中应收物业管理费占比较高，此部分受业主偏好年末前支付物业管理费影响存在周期性波动特点，一般四季度回款较多，如保利物业 2023 年度提供物业服务收到的现金中，四季度现金流入占全年现金流入的比重为 41%，加之 2024 年 6 月 30 日至 9 月 30 日仅 3 个月回款期限等因素，导致 2024 年 6 月 30 日的期后回款率偏低。发行人整体应收账款期后回款情况良好，应收账款历史损失率低，以 5% 作为坏账计提比例已充分覆盖应收账款的预期损失。

4、坏账准备计提充分性分析

（1）发行人应收账款坏账准备计提政策

发行人以预期信用损失为基础，对于《企业会计准则第 14 号——收入》所规定的、不含重大融资成分（包括根据该准则不考虑不超过一年的合同中融资成分的情况）的应收款项，采用预期信用损失的简化模型，始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，发行人参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，确定应收账款组合预期信用损失率。

（2）回收风险分析

报告期内，发行人以房地产开发销售为主要业务，绝大部分项目销售采用预售制度，相应形成的应收账款规模非常小，主要为政府拆迁平整土地及建造回迁安置房的应收款，尽管回收期相对较长，但收回风险较低；发行人应收物

业管理费历史上坏账率较低，且账龄主要集中在一年以内，无法收回的可能性较低；发行人应收工程款主要系下属建筑施工企业应收发行人参股的房地产合作项目的建安工程款，发行人根据合作协议约定参与该等项目的开发管理，对合作项目的施工建设、销售有重大影响，相关款项无法收回的可能性很低；应收其他款项为发行人开展展览运营、产品销售等业务形成的应收款，单笔金额较小、分布较为分散，且账龄基本在一年以内，该款项无法收回的可能性也相对较低。

（3）同行业可比公司情况

报告期各期末，发行人应收账款坏账准备金额分别为 16,729.72 万元、21,282.26 万元、20,112.51 万元、25,891.82 万元，计提比例为 5%。发行人应收账款坏账准备计提情况与同行业可比公司比较如下：

单位：万元

| 公司名称 | 项目 | 2024年6月 30日 | 2023年12 月31日 | 2022年12 月31日 | 2021年12 月31日 |
|-----------------|--------|----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 央企可比上市公司 | | | | | |
| 华润置地 | 应收账款余额 | 415,299.20 | 360,477.60 | 332,381.50 | 242,504.20 |
| | 坏账准备 | 19,916.80 | 17,263.80 | 13,056.90 | 9,137.10 |
| | 占比 | 4.80% | 4.79% | 3.93% | 3.77% |
| 华侨城 A | 应收账款余额 | 91,767.26 | 103,267.47 | 98,938.83 | 313,690.31 |
| | 坏账准备 | 7,870.68 | 7,796.15 | 6,969.17 | 6,704.42 |
| | 占比 | 8.58% | 7.55% | 7.04% | 2.14% |
| 招商蛇口 | 应收账款余额 | 587,741.28 | 371,986.51 | 404,374.68 | 336,622.34 |
| | 坏账准备 | 27,431.33 | 24,564.20 | 15,918.33 | 8,694.94 |
| | 占比 | 4.67% | 6.60% | 3.94% | 2.58% |
| 其他可比上市公司 | | | | | |
| 万科 A | 应收账款余额 | 1,025,493.99 | 790,357.58 | 786,621.49 | 498,388.50 |
| | 坏账准备 | 70,522.99 | 60,994.74 | 36,152.28 | 24,028.80 |
| | 占比 | 6.88% | 7.72% | 4.60% | 4.82% |
| 金地集团 | 应收账款余额 | 207,519.06 | 174,643.09 | 161,802.77 | 79,733.99 |
| | 坏账准备 | 12,014.48 | 11,721.20 | 7,939.76 | 3,624.91 |
| | 占比 | 5.79% | 6.71% | 4.91% | 4.55% |
| 新城控股 | 应收账款余额 | 64,129.48 | 68,095.84 | 51,502.58 | 45,964.58 |

| 公司名称 | 项目 | 2024年6月30日 | 2023年12月31日 | 2022年12月31日 | 2021年12月31日 |
|-------------|--------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | 坏账准备 | 1,445.48 | 1,534.88 | 988.85 | 822.77 |
| | 占比 | 2.25% | 2.25% | 1.92% | 1.79% |
| 华发股份 | 应收账款余额 | 180,914.36 | 139,944.54 | 133,737.20 | 33,964.46 |
| | 坏账准备 | 18,574.15 | 15,107.60 | 10,619.41 | 1,122.89 |
| | 占比 | 10.27% | 10.80% | 7.94% | 3.31% |
| 首开股份 | 应收账款余额 | 109,698.72 | 108,098.31 | 90,375.44 | 53,764.49 |
| | 坏账准备 | 16,230.78 | 16,677.38 | 13,592.18 | 8,873.36 |
| | 占比 | 14.80% | 15.43% | 15.04% | 16.50% |
| 金融街 | 应收账款余额 | 57,785.05 | 54,420.58 | 97,917.28 | 79,085.51 |
| | 坏账准备 | 5,524.70 | 5,344.26 | 7,107.62 | 6,905.50 |
| | 占比 | 9.56% | 9.82% | 7.26% | 8.73% |
| 城建发展 | 应收账款余额 | 22,145.25 | 20,565.49 | 19,216.71 | 7,935.15 |
| | 坏账准备 | 3,544.06 | 3,267.85 | 2,621.01 | 2,128.66 |
| | 占比 | 16.00% | 15.89% | 13.64% | 26.83% |
| 整体可比上市公司平均值 | 应收账款余额 | 276,249.36 | 219,185.70 | 217,686.85 | 169,165.35 |
| | 坏账准备 | 18,307.55 | 16,427.21 | 11,496.55 | 7,204.33 |
| | 占比 | 6.63% | 7.49% | 5.28% | 4.26% |
| 央企可比上市公司平均值 | 应收账款余额 | 364,935.91 | 278,577.19 | 278,565.00 | 297,605.62 |
| | 坏账准备 | 18,406.27 | 16,541.39 | 11,981.47 | 8,178.82 |
| | 占比 | 5.04% | 5.94% | 4.30% | 2.75% |
| 保利发展 | 应收账款余额 | 517,836.39 | 402,250.16 | 425,645.22 | 334,594.40 |
| | 坏账准备 | 25,891.82 | 20,112.51 | 21,282.26 | 16,729.72 |
| | 占比 | 5.00% | 5.00% | 5.00% | 5.00% |

注：华润置地应收账款数据取自其港股定期报告中的“应收账款及应收票据”附注。

报告期各期，发行人应收账款计提比例与同行业整体可比公司平均值无明显差异。

综上所述，报告期各期末，发行人应收账款的账龄主要集中在1年以内，应收账款逾期金额较小且占比较低，应收账款整体期后回款情况良好，相关款项无法收回的可能性较低，发行人坏账计提情况可以充分反映应收账款的预期损失风险，报告期各期末应收账款坏账准备计提充分。

（二）其他应收款

1、其他应收款构成情况

报告期各期末，发行人其他应收款（不含应收利息和应收股利，下同）构成情况如下表所示：

单位：万元

| 项目 | 2024年6月30日 | | 2023年12月31日 | | 2022年12月31日 | | 2021年12月31日 | |
|-----------|----------------------|----------------|----------------------|----------------|----------------------|----------------|----------------------|----------------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 外部单位往来款 | 8,346,055.14 | 56.77% | 8,733,533.64 | 57.75% | 8,746,202.07 | 55.28% | 8,684,529.83 | 54.82% |
| 关联方往来款 | 5,685,753.29 | 38.67% | 5,897,428.00 | 38.99% | 6,531,467.16 | 41.28% | 6,620,628.75 | 41.79% |
| 保证金押金等 | 670,310.07 | 4.56% | 493,215.28 | 3.26% | 544,911.75 | 3.44% | 537,230.76 | 3.39% |
| 合计 | 14,702,118.49 | 100.00% | 15,124,176.91 | 100.00% | 15,822,580.99 | 100.00% | 15,842,389.35 | 100.00% |

其他应收款主要系公司与下属子公司合作方股东、合营企业、联营企业间发生的资金往来等。

外部单位往来款主要为房地产项目合作方股东的对等调用富余资金，房地产行业开发销售周期较长，当项目销售回笼产生了较多盈余资金，在按约定比例归还股东借款后，为提高资金使用效益，避免资金闲置，房地产项目公司合作各方一般会根据合作开发协议中的约定，在保证项目正常资金需求的前提下，在不超出项目已实现现金利润范围内，各方股东对富余资金进行对等调用，待项目公司有资金需要时归还，或从后期利润分配中扣回。对于合作方股东对等调用公司子公司的资金，在公司报表中体现为其他应收款。

关联方往来款主要为对非并表合作房地产项目的前期投入，房地产项目公司注册资本一般较小，仅依靠项目公司注册资本金往往无法满足项目开发建设所需，在项目建设前期通常通过股东借款来解决资金需求。因此，项目公司合作各方均会在项目合作开发协议中约定，在项目前期按协议约定比例为项目公司通过股东借款投入项目开发所需资金。对于合营、联营企业而言，公司投入的股东借款在公司报表中体现为其他应收款。

此外，其他应收款中还包括了保证金及押金等款项。此类别主要为履约保证金、招标保证金、工程保证金、预售监管资金和代付水电费、维修费等业务经营产生的往来，均属房地产开发经营过程中产生的应收款项。

2、其他应收款账龄及逾期情况

报告期各期末，发行人其他应收款账龄情况具体如下：

单位：万元

| 账龄 | 2024年6月30日 | | 2023年12月31日 | | 2022年12月31日 | | 2021年12月31日 | |
|---------------------|----------------------|----------------|----------------------|----------------|----------------------|----------------|----------------------|----------------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 1年以内 (含1年) | 3,432,413.76 | 23.35% | 4,275,623.55 | 28.27% | 5,948,970.80 | 37.60% | 7,192,260.00 | 45.40% |
| 1至2年 (含2年) | 3,061,743.45 | 20.83% | 3,475,629.43 | 22.98% | 3,629,622.16 | 22.94% | 3,483,441.92 | 21.99% |
| 2至3年 (含3年) | 2,927,931.92 | 19.92% | 2,722,303.97 | 18.00% | 2,730,609.74 | 17.26% | 1,686,162.17 | 10.64% |
| 3年以上 | 5,280,029.36 | 35.90% | 4,650,619.96 | 30.75% | 3,513,378.29 | 22.20% | 3,480,525.26 | 21.97% |
| 其他应收款 余额 | 14,702,118.49 | 100.00% | 15,124,176.91 | 100.00% | 15,822,580.99 | 100.00% | 15,842,389.35 | 100.00% |
| 坏账准备 | 91,682.60 | - | 86,031.27 | - | 81,680.90 | - | 73,647.81 | - |
| 其他应收款 净额 | 14,610,435.89 | - | 15,038,145.64 | - | 15,740,900.09 | - | 15,768,741.54 | - |

房地产项目开发周期长，投资金额大，涉及相关行业广，合作单位多，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，从获取项目到项目全部交付完成、结转收入成本，通常需要3-5年时间周期。

报告期各期末，发行人账龄在3年以内的其他应收款占比分别为78.03%、77.80%、69.25%和64.09%，账龄结构与房地产项目开发周期相匹配，整体账龄结构合理。

根据房地产行业特性与惯例，其他应收款中外部单位往来款及关联方往来款均为房地产项目开发过程中的正常资金调用。外部单位往来款主要为房地产项目合作方股东对等调用富余资金形成的控股项目公司向其他股东的资金往来，待项目公司有资金需要时归还，或从后期利润分配中扣回；关联方往来款主要为在项目前期按协议约定比例为合营、联营企业通过股东借款投入项目开发所需资金，待项目销售回款且有资金盈余后分批归还。上述款项通常不存在明确的逾期概念，收回期限取决于项目实际开发与销售周期。

除外部单位往来款和关联方往来款以外，发行人其他应收款中的其他款项主要为保证金、押金及预售监管资金等，均属房地产开发经营过程中产生的相关应收款项，在满足条件后即可转为项目成本或退回，通常亦无明确约定回收期限。报告期各期末，公司3年以上账龄的其他应收款金额较为分散，其中金额相对较大的为旧改拆迁项目的履约保证金等，因旧改拆迁项目开发周期较长，保证金通常在项目完成后退回或转为土地价款，回收期限取决于旧改拆迁项目实际进展，目前该等项目都在正常推进中，故该款项无法收回的可能性相对较低。

3、其他应收款期后回款情况

截至2024年9月30日，发行人其他应收款期后回款情况如下表所示：

单位：万元

| 项目 | 2024年6月30日 | 2023年12月31日 | 2022年12月31日 | 2021年12月31日 |
|------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 其他应收款金额 | 14,702,118.49 | 15,124,176.91 | 15,822,580.99 | 15,842,389.35 |
| 截至2024年9月30日回款金额 | 545,048.76 | 4,146,925.38 | 7,824,607.37 | 10,679,295.96 |
| 期后回款率 | 3.71% | 27.42% | 49.45% | 67.41% |

如上表所示，截至2024年9月30日，发行人报告期各期末其他应收款期后回款率分别为67.41%、49.45%、27.42%和3.71%。根据其他应收款业务性质，其他应收款回收主要与项目开发进度、项目销售回款密切相关，由于房地产企业资金回笼与销售存在一定的周期错配，通常年末回笼款金额会逐步累积，而其他应收款中对联营及合营公司往来款需根据项目资金富余情况分批归还，回款金额又需根据年末资金情况确定，因此通常四季度对联营及合营公司往来款的回款比例会上升，加之2024年6月30日至9月30日仅3个月回款期限等因素，2024年6月30日的期后回款率偏低符合行业特点及周期情况。综上，因房地产项目开发周期较长，其他应收款的回收通常需要一定周期，发行人其他应收款期后回款率情况符合行业惯例和特点。

4、坏账准备计提充分性分析

(1) 发行人其他应收款坏账准备计提政策

发行人其他应收款项以预期信用损失为基础确认损失准备。信用损失，是指按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

如果其他应收款的信用风险自初始确认后已显著增加，将按照相当于该款项整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；如果该款项的信用风险自初始确认后并未显著增加，公司按照相当于该款项未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。如果有客观证据表明某项金融资产已经发生信用减值，则公司在单项基础上对该金融资产计提减值准备。

（2）回收风险分析

发行人其他应收款主要为合作项目产生，合作项目一般由发行人单独操盘或与合作方联合操盘，发行人深度参与项目开发管理和资金管控，且在选择合作方时，较多是央企国企公司。

对于外部单位往来款，该款项主要为在子公司有资金结余的情况下，为提高资金使用效益和加强公司对项目公司资金的集中管控，在对合作风险采取了充分保障措施的前提下，各方股东对结转利润前的富余资金进行对等调用，由于股东之间相互制约、权利义务对等，此部分应收款项回收风险较小。

对于关联方往来款，该款项主要为公司根据投资协议向联营、合营项目公司提供的股东借款，用于联营、合营项目公司的房地产项目开发，后续根据项目的开发与销售进度，逐步收回。项目公司整体销售、运营情况良好，发行人通常亦深度参与项目操盘管理，有较强控制力，此部分应收款项回收风险较小。

对于保证金押金等，此类别主要为履约保证金、招标保证金、工程保证金、预售监管资金和代付水电费、维修费等业务经营产生的往来，均属房地产开发经营过程中产生的应收款项，相关款项在满足条件后即可转为项目成本或退回，基本不存在回收风险。

整体来说，发行人其他应收款不存在大额回收风险。

同时，发行人制定了完善的资金管控机制，使其能够在项目执行中对项目资金进行有效的控制，具体情况如下：

1) 合作项目投资立项须严格按照发行人投资相关制度规定执行；涉及收购外部公司股权的，须严格进行尽职调查（包括法律尽职调查和财务尽职调查）和资产评估工作。

2) 合作的项目公司通过公司章程、专项议事规则和工作细则，明确约定股东会、董事会、监事（监事会）议事规则与决策事项，明确董事长、总经理工作细则与被授权事项。章程、专项议事规则及工作细则须与合作协议约定保持一致。对于非发行人主导专业线、非发行人操盘项目，在重大决策事项上保留一票否决权，保障发行人权益。董事会材料审批、经营事项表决程序按《合作项目法人治理手册》执行。对于联合操盘、非发行人操盘的项目，平台公司有责任督促操盘方，按照协议与相关管理办法要求召开股东会、董事会。

3) 发行人关于合作项目的资金管控情况

A. 财务人员派驻及日常管控方面：发行人委派的财务线人员，对项目公司对外支付有控制权。项目公司所有对外支付必须经平台公司内部审批程序后，经发行人委派的财务线人员审批签署同意后方可对外支付，不得擅自进行支付审批。

B. 项目融资担保方面：发行人不得对非并表项目提供超额担保，发行人对并表项目提供超额担保须按照要求履行相关审批和决策程序。项目资金管理方面，资金投入方面，应遵照对等投入原则。对于非并表项目，发行人不得超额投入；对于并表项目，发行人超额投入须按照要求履行相关审批和决策程序。

C. 资金调用和资金分配方面：根据合作协议相关条款约定执行资金调用和资金分配，原则上合作项目预分配利润不得超过项目已实现回笼对应的税后现金利润；所有合作项目资金调用和利润分配均须按照要求履行相关审批和决策程序。

(3) 同行业可比公司情况

报告期各期末，发行人其他应收款坏账准备金额分别为 73,647.81 万元、81,680.90 万元、86,031.27 万元、91,682.60 万元，计提比例分别为 0.46%、0.52%、0.57%、0.62%。发行人其他应收款坏账准备计提情况与同行业可比公司比较如下：

单位：万元

| 公司名称 | 项目 | 2024年6月 30日 | 2023年12月 31日 | 2022年12月 31日 | 2021年12月 31日 |
|-----------------|-----------|----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 央企可比上市公司 | | | | | |
| 华润置地 | 其他应收款账面余额 | 9,654,496.80 | 9,515,144.20 | 8,592,534.20 | 7,456,070.50 |
| | 坏账准备 | 30,573.30 | 30,229.80 | 23,449.00 | 29,208.80 |
| | 占比 | 0.32% | 0.32% | 0.27% | 0.39% |
| 华侨城 A | 其他应收款账面余额 | 3,410,250.77 | 3,228,026.09 | 2,920,811.33 | 4,270,373.66 |
| | 坏账准备 | 23,197.66 | 23,203.47 | 17,211.10 | 14,228.71 |
| | 占比 | 0.68% | 0.72% | 0.59% | 0.33% |
| 招商蛇口 | 其他应收款账面余额 | 11,826,832.00 | 12,156,561.71 | 13,010,320.74 | 12,153,027.12 |
| | 坏账准备 | 337,555.35 | 336,581.18 | 335,399.78 | 199,089.82 |
| | 占比 | 2.85% | 2.77% | 2.58% | 1.64% |
| 其他可比上市公司 | | | | | |
| 万科 A | 其他应收款账面余额 | 26,676,808.00 | 25,714,230.87 | 27,493,651.33 | 26,804,548.30 |
| | 坏账准备 | 429,210.82 | 230,185.54 | 224,183.50 | 198,436.26 |
| | 占比 | 1.61% | 0.90% | 0.82% | 0.74% |
| 金地集团 | 其他应收款账面余额 | 9,299,796.63 | 9,605,627.14 | 9,219,919.23 | 9,364,027.20 |
| | 坏账准备 | 358,321.38 | 284,146.61 | 192,370.45 | 100,729.62 |
| | 占比 | 3.85% | 2.96% | 2.09% | 1.08% |
| 新城控股 | 其他应收款账面余额 | 3,416,135.39 | 3,879,113.41 | 4,408,094.37 | 5,332,910.60 |
| | 坏账准备 | 198,459.39 | 207,830.23 | 137,210.31 | 118,585.44 |
| | 占比 | 5.81% | 5.36% | 3.11% | 2.22% |
| 华发股份 | 其他应收款账面余额 | 236,244.92 | 201,721.00 | 155,491.61 | 149,278.10 |
| | 坏账准备 | 26,400.35 | 25,059.26 | 28,247.00 | 20,985.53 |
| | 占比 | 11.17% | 12.42% | 18.17% | 14.06% |
| 首开股份 | 其他应收款账面余额 | 5,013,883.70 | 5,078,172.78 | 5,329,941.21 | 5,419,838.01 |
| | 坏账准备 | 178,088.60 | 155,270.41 | 81,129.23 | 32,328.03 |
| | 占比 | 3.55% | 3.06% | 1.52% | 0.60% |
| 金融街 | 其他应收款账面余额 | 717,346.17 | 701,260.49 | 779,472.62 | 838,490.69 |
| | 坏账准备 | 15,610.52 | 15,023.51 | 11,701.34 | 11,078.15 |

| 公司名称 | 项目 | 2024年6月 30日 | 2023年12月 31日 | 2022年12月 31日 | 2021年12月 31日 |
|-------------|-----------|----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| | 占比 | 2.18% | 2.14% | 1.50% | 1.32% |
| 城建发展 | 其他应收款账面余额 | 490,800.11 | 750,976.46 | 394,769.69 | 656,547.19 |
| | 坏账准备 | 4,234.09 | 4,370.80 | 4,106.97 | 4,649.38 |
| | 占比 | 0.86% | 0.58% | 1.04% | 0.71% |
| 整体可比上市公司平均值 | 其他应收款账面余额 | 7,074,259.45 | 7,083,083.42 | 7,230,500.63 | 7,244,511.14 |
| | 坏账准备 | 160,165.15 | 131,190.08 | 105,500.87 | 72,931.97 |
| | 占比 | 2.26% | 1.85% | 1.46% | 1.01% |
| 央企可比上市公司平均值 | 其他应收款账面余额 | 8,297,193.19 | 8,299,910.67 | 8,174,555.42 | 7,959,823.76 |
| | 坏账准备 | 130,442.10 | 130,004.82 | 125,353.29 | 80,842.44 |
| | 占比 | 1.57% | 1.57% | 1.53% | 1.02% |
| 保利发展 | 其他应收款账面余额 | 14,702,118.49 | 15,124,176.91 | 15,822,580.99 | 15,842,389.35 |
| | 坏账准备 | 91,682.60 | 86,031.27 | 81,680.90 | 73,647.81 |
| | 占比 | 0.62% | 0.57% | 0.52% | 0.46% |

注：华润置地其他应收款数据取自其港股定期报告中的“其他应收账款”及“应收关联方、应收非控股权益款项”附注。

如上表所示，报告期内，与发行人从企业性质及业务情况上较为相近的央企可比上市公司其他应收款坏账准备计提比例在0.27%-2.85%之间，发行人报告期内其他应收款坏账准备计提比例处于央企可比上市公司区间内水平。发行人其他应收款主要为合作项目产生，合作项目一般由发行人单独操盘或与合作方联合操盘，发行人深度参与项目开发管理和资金管控，且在选择合作方时，较多是央国企公司，同时项目公司本身整体销售、运营情况良好，相关款项回收风险较低，与可比央企同行业上市公司的计提比例比较接近，整体合理。

综上所述，公司其他应收款系公司房地产开发与销售等业务正常经营过程中产生，符合行业惯例，不存在较大回收风险。此外，公司严格遵守企业会计准则的要求，报告期各期末其他应收款相关坏账准备计提充分。

三、结合主要楼盘的账面金额、库龄、建设施工情况、区域分布、市场竞品销售情况、跌价测试情况等，分析各期末主要存货跌价准备计提是否充分，各期跌价准备转回的依据及对公司业绩的影响

(一) 主要楼盘的账面金额、库龄、建设施工情况、区域分布、市场竞品销售情况、跌价测试情况等，分析各期末主要存货跌价准备计提是否充分

报告期各期末，发行人存货账面价值分别为 80,965,646.27 万元、87,789,319.33 万元、86,950,846.42 万元和 83,139,500.07 万元，占资产总额的比重分别为 57.84%、59.67%、60.51%和 59.81%。发行人存货主要包括开发成本、开发产品、合同履约成本、库存商品、原材料和低值易耗品。开发成本和开发产品中包括土地使用权、建筑安装工程费、资本化的借款费用、其他直接和间接开发费用等。报告期各期末，发行人存货构成情况和跌价准备情况如下表所示：

单位：万元

| 项目 | 2024年6月30日 | | | |
|-----------|----------------------|-------------------|----------------------|----------------|
| | 账面余额 | 跌价准备 | 账面价值 | 占比 |
| 开发成本 | 66,506,518.20 | 226,624.17 | 66,279,894.02 | 79.72% |
| 开发产品 | 16,909,361.18 | 177,278.92 | 16,732,082.26 | 20.13% |
| 原材料 | 941.70 | - | 941.70 | 0.00% |
| 库存商品 | 41,845.98 | - | 41,845.98 | 0.05% |
| 低值易耗品 | 219.16 | - | 219.16 | 0.00% |
| 合同履约成本 | 84,516.95 | - | 84,516.95 | 0.10% |
| 合计 | 83,543,403.16 | 403,903.09 | 83,139,500.07 | 100.00% |
| 项目 | 2023年12月31日 | | | |
| | 账面余额 | 跌价准备 | 账面价值 | 占比 |
| 开发成本 | 70,697,511.81 | 347,570.58 | 70,349,941.23 | 80.91% |
| 开发产品 | 16,611,215.39 | 156,587.96 | 16,454,627.43 | 18.92% |
| 原材料 | 664.87 | - | 664.87 | 0.00% |
| 库存商品 | 44,036.14 | - | 44,036.14 | 0.05% |
| 低值易耗品 | 212.95 | - | 212.95 | 0.00% |
| 合同履约成本 | 101,363.80 | - | 101,363.80 | 0.12% |
| 合计 | 87,455,004.96 | 504,158.55 | 86,950,846.42 | 100.00% |

| 项目 | 2022年12月31日 | | | |
|-----------|----------------------|-------------------|----------------------|----------------|
| | 账面余额 | 跌价准备 | 账面价值 | 占比 |
| 开发成本 | 71,092,666.23 | 99,256.97 | 70,993,409.26 | 80.87% |
| 开发产品 | 16,846,163.85 | 114,064.81 | 16,732,099.05 | 19.06% |
| 原材料 | 802.65 | - | 802.65 | 0.00% |
| 库存商品 | 62,529.67 | - | 62,529.67 | 0.07% |
| 低值易耗品 | 478.71 | - | 478.71 | 0.00% |
| 合计 | 88,002,641.11 | 213,321.78 | 87,789,319.33 | 100.00% |
| 项目 | 2021年12月31日 | | | |
| | 账面余额 | 跌价准备 | 账面价值 | 占比 |
| 开发成本 | 70,928,833.87 | 117,734.26 | 70,811,099.61 | 87.46% |
| 开发产品 | 10,155,461.64 | 60,822.26 | 10,094,639.38 | 12.47% |
| 原材料 | 770.78 | - | 770.78 | 0.00% |
| 库存商品 | 58,588.79 | - | 58,588.79 | 0.07% |
| 低值易耗品 | 547.71 | - | 547.71 | 0.00% |
| 合计 | 81,144,202.79 | 178,556.51 | 80,965,646.27 | 100.00% |

如上表所示，报告期各期末，发行人存货账面价值总体保持相对稳定。报告期各期末，发行人的存货跌价准备余额分别为178,556.51万元、213,321.78万元、504,158.55万元和403,903.09万元。

根据公司的会计政策，资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照单项存货成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。直接用于出售的存货，在正常生产经营过程中以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；需要经过加工的存货，在正常生产经营过程中以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

报告期内，公司坚持聚焦国家重点发展区域和核心城市，公司房地产项目主要集中于全国一、二线核心城市。截至报告期末，公司一、二线核心城市的存货余额占比约70%，公司项目区位优势明显，项目质量优质。

报告期各期，公司房地产业务分地区收入情况如下：

单位：万元

| 区域 | 2024年1-6月 | | 2023年度 | | 2022年度 | | 2021年度 | |
|-----------|----------------------|----------------|----------------------|----------------|----------------------|----------------|----------------------|----------------|
| | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 | 金额 | 占比 |
| 华南片区 | 5,230,272.78 | 37.68% | 9,839,094.67 | 28.49% | 10,098,176.46 | 36.05% | 11,103,583.46 | 39.12% |
| 华东片区 | 3,575,347.76 | 25.76% | 10,619,752.35 | 30.75% | 6,146,067.62 | 21.94% | 4,542,091.31 | 16.00% |
| 华北片区 | 2,040,521.82 | 14.70% | 6,041,361.68 | 17.49% | 3,498,090.31 | 12.49% | 3,771,883.68 | 13.29% |
| 中部片区 | 1,454,722.54 | 10.48% | 3,922,158.51 | 11.36% | 3,479,444.80 | 12.42% | 4,196,053.79 | 14.78% |
| 西部片区 | 1,249,381.30 | 9.00% | 2,452,738.06 | 7.10% | 2,943,636.26 | 10.51% | 3,282,717.92 | 11.56% |
| 东北片区 | 215,111.34 | 1.55% | 1,630,576.14 | 4.72% | 1,759,868.78 | 6.28% | 1,414,782.99 | 4.98% |
| 海外片区 | 116,285.15 | 0.84% | 27,946.81 | 0.08% | 82,734.29 | 0.30% | 74,488.88 | 0.26% |
| 合计 | 13,881,642.70 | 100.00% | 34,533,628.22 | 100.00% | 28,008,018.51 | 100.00% | 28,385,602.03 | 100.00% |

由上表可知，发行人的收入主要集中在华南片区、华东片区，报告期内，发行人华南片区、华东片区收入占比逐年提升，2021年度、2022年度、2023年度及2024年1-6月分别为55.12%、57.99%、59.24%及63.44%，公司收入结构逐渐向华东片区、华南片区等优质区域市场集中。

同时，公司作为一家拥有三十多年开发经验的央企房地产开发公司，建立了严格的项目立项标准，审慎开展项目拓展，2023年度公司新拓展项目金额中99%位于经济实力较强、产业优质的核心38个城市，新增项目盈利确定性较强。截至报告期末，公司在核心38个城市的存货余额占比超过80%。此外，公司坚持商品住宅开发为主，项目类型以流动性较好的住宅为主，2023年公司拓展金额中住宅业态货值占比达到95%。

公司作为央企上市公司及行业龙头公司，成本管控较为成熟和完善，融资成本也显著低于同行业公司，成本优势明显，毛利率整体优于同行业公司，存货跌价风险较同行业公司更低。

2021年末-2023年末，公司存货余额前15大楼盘以及各年度除存货余额前15大楼盘外当期签约金额前15大楼盘合计存货余额分别为15,921,193.49万元、16,017,348.81万元及17,025,755.16万元，占各年末存货账面价值的19.66%、18.25%及19.58%，具体情况如下：

1、2023年主要楼盘情况

单位：万元、平方米、元/平方米

| 序号 | 项目名称 | 城市 | 业态 | 建设施工情况 | 开工时间 | 竣工时间/预计竣工时间 | 总建筑面积 | 2023年末存货余额 | 其中：开发产品余额 | 开发产品库龄 | 2023年计提减值金额 | 预计销售单价 | 周边竞品销售单价 |
|----|-------|----|----|--------|----------|-------------|--------------|--------------|------------|---------|-------------|--------------|------------------------------|
| 1 | 项目 1 | 上海 | 综合 | 在建 | 2021年12月 | 2025年9月 | 318,657.00 | 1,174,352.10 | - | - | - | 住宅：96,000 | 竞品 1：960,000-106,000 |
| 2 | 项目 2 | 广州 | 住宅 | 在建 | 2023年1月 | 2025年6月 | 315,088.00 | 1,071,672.34 | - | - | - | 住宅：84,000 | 竞品 1、竞品 2：78,000-87,000 |
| 3 | 项目 3 | 广州 | 住宅 | 在建 | 2021年4月 | 2026年12月 | 674,366.00 | 980,105.08 | - | - | - | 住宅：37,000 | 竞品 1：37,000-43,000 |
| 4 | 项目 4 | 东莞 | 综合 | 在建 | 2021年1月 | 2027年12月 | 1,503,346.00 | 956,526.10 | 171,788.83 | 1年以内(含) | - | 住宅：31,000 | 竞品 1：29,000-33,000 |
| 5 | 项目 5 | 北京 | 综合 | 在建 | 2017年12月 | 2024年12月 | 670,554.00 | 956,373.69 | 427,081.64 | 1年以内(含) | - | 商业办公楼：27,000 | 竞品 1 竞品 2：26,000-32,000 |
| 6 | 项目 6 | 广州 | 住宅 | 在建 | 2018年6月 | 2025年6月 | 1,074,699.00 | 924,236.61 | 18,258.96 | 1年以内(含) | - | 住宅：51,000 | 竞品 1、竞品 2：48,000-55,000 |
| 7 | 项目 7 | 上海 | 住宅 | 在建 | 2022年11月 | 2026年12月 | 571,315.00 | 829,097.90 | - | - | - | 住宅：56,000 | 竞品 1：54,000-57,000 |
| 8 | 项目 8 | 温州 | 住宅 | 在建 | 2021年11月 | 2024年10月 | 614,190.00 | 777,431.07 | - | - | - | 住宅：32,000 | 竞品 1：32,000-37,000 |
| 9 | 项目 9 | 佛山 | 住宅 | 在建 | 2022年11月 | 2029年3月 | 589,595.00 | 678,497.18 | - | - | - | 住宅：35,000 | 竞品 1、竞品 2：31,000-43,000 |
| 10 | 项目 10 | 东莞 | 住宅 | 在建 | 2021年12月 | 2028年1月 | 541,312.00 | 657,116.46 | - | - | 41,438.19 | 住宅：28,000 | 竞品 1、竞品 2：26,000-33,000 |
| 11 | 项目 11 | 佛山 | 住宅 | 在建 | 2022年2月 | 2026年5月 | 462,245.00 | 603,644.10 | - | - | - | 住宅：35,000 | 竞品 1、竞品 2：31,000-41,000 |
| 12 | 项目 12 | 北京 | 住宅 | 在建 | 2023年9月 | 2025年11月 | 164,995.00 | 603,291.87 | - | - | - | 住宅：75,000 | 竞品 1、竞品 2：69,000-77,000 |
| 13 | 项目 13 | 莆田 | 综合 | 完工 | 2021年3月 | 2023年9月 | 926,102.00 | 581,621.07 | 581,621.07 | 1年以内(含) | - | 住宅：10,000 | 竞品 1、竞品 2：10,000-13,000 |
| 14 | 项目 14 | 上海 | 住宅 | 在建 | 2022年9月 | 2025年6月 | 273,074.00 | 564,194.31 | - | - | - | 住宅：45,000 | 竞品 1：43,000-48,000 |
| 15 | 项目 15 | 广州 | 住宅 | 在建 | 2020年5月 | 2024年7月 | 734,151.00 | 557,373.10 | 64,583.35 | 2年以内(含) | - | 住宅：19,000 | 竞品 1：19,000-22,000 |
| 16 | 项目 16 | 大连 | 综合 | 在建 | 2021年5月 | 2030年12月 | 1,864,212.00 | 503,218.21 | 36,698.90 | 1年以内(含) | - | 住宅：15,000 | 竞品 1：15,000-17,000 |
| 17 | 项目 17 | 西安 | 住宅 | 在建 | 2022年10月 | 2025年6月 | 390,311.00 | 470,908.15 | - | - | - | 住宅：22,000 | 竞品 1、竞品 2、竞品 3：22,000-26,000 |

| 序号 | 项目名称 | 城市 | 业态 | 建设施工情况 | 开工时间 | 竣工时间/预计竣工时间 | 总建筑面积 | 2023年末存货余额 | 其中：开发产品余额 | 开发产品库龄 | 2023年计提减值金额 | 预计销售单价 | 周边竞品销售单价 |
|----|-------|----|----|--------|----------|-------------|----------------------|----------------------|---------------------|---------|------------------|------------|---------------------------|
| 18 | 项目 18 | 广州 | 住宅 | 在建 | 2022年1月 | 2024年6月 | 133,240.00 | 460,533.34 | - | - | - | 住宅：80,000 | 竞品 1：78,000-83,000 |
| 19 | 项目 19 | 南京 | 住宅 | 在建 | 2021年12月 | 2024年9月 | 207,680.00 | 394,353.05 | 237,494.91 | 1年以内(含) | - | 住宅：27,000 | 竞品 1、竞品 2：25,000-32,000 |
| 20 | 项目 20 | 上海 | 住宅 | 在建 | 2023年2月 | 2025年6月 | 75,356.00 | 387,134.85 | - | - | - | 住宅：112,000 | 竞品 1、竞品 2：112,000-127,000 |
| 21 | 项目 21 | 南京 | 住宅 | 在建 | 2022年9月 | 2025年12月 | 222,464.00 | 380,807.87 | - | - | - | 住宅：30,000 | 竞品 1：28,000-31,000 |
| 22 | 项目 22 | 广州 | 住宅 | 在建 | 2021年8月 | 2025年4月 | 716,920.00 | 332,678.02 | - | - | - | 住宅：37,000 | 竞品 1：35,000-39,000 |
| 23 | 项目 23 | 上海 | 住宅 | 在建 | 2022年10月 | 2024年9月 | 69,671.00 | 310,642.19 | - | - | - | 住宅：105,000 | 竞品 1、竞品 2：105,000-117,000 |
| 24 | 项目 24 | 西安 | 住宅 | 在建 | 2023年8月 | 2025年11月 | 276,843.00 | 304,914.65 | - | - | - | 住宅：23,000 | 竞品 1、竞品 2：23,000-25,000 |
| 25 | 项目 25 | 广州 | 住宅 | 在建 | 2022年8月 | 2025年3月 | 147,497.00 | 285,288.54 | - | - | - | 住宅：38,000 | 竞品 1：37,000-41,000 |
| 26 | 项目 26 | 三亚 | 住宅 | 完工 | 2021年11月 | 2023年11月 | 698,202.00 | 283,855.61 | 283,855.61 | 1年以内(含) | - | 住宅：13,000 | 竞品 1、竞品 2：12,000-13,000 |
| 27 | 项目 27 | 北京 | 住宅 | 在建 | 2023年3月 | 2024年12月 | 72,679.00 | 278,386.42 | - | - | - | 住宅：77,000 | 竞品 1：74,000-81,000 |
| 28 | 项目 28 | 上海 | 住宅 | 在建 | 2022年12月 | 2025年4月 | 119,134.00 | 245,579.08 | - | - | - | 住宅：43,000 | 竞品 1、竞品 2：39,000-44,000 |
| 29 | 项目 29 | 南京 | 住宅 | 在建 | 2022年9月 | 2024年11月 | 89,105.00 | 239,799.97 | - | - | - | 住宅：39,000 | 竞品 1、竞品 2：39,000-46,000 |
| 30 | 项目 30 | 合肥 | 住宅 | 在建 | 2022年11月 | 2025年10月 | 219,651.00 | 232,122.23 | - | - | - | 住宅：24,000 | 竞品 1：22,000-24,000 |
| 合计 | | | | | | | 14,736,654.00 | 17,025,755.16 | 1,821,383.27 | - | 41,438.19 | - | - |

房地产行业开发成本为在房地产项目完工转入开发产品前所发生的与建造项目相关的成本，包括土地成本、建筑安装成本等，上述项目按照建造计划正常开发中，尚未形成可交付产品，因此仅对开发产品按照项目竣工时间至统计截止日间隔计算库龄。开发产品为已完成全部开发建设过程，并已验收合格，符合国家建设标准和设计要求的项目，其到最终交付之前，通常还涉及房屋装修、银行贷款办理等环节。

如上表所示，发行人 2023 年主要楼盘集中在北京、上海、广州等一线城市以及佛山、南京等长三角与珠三角核心城市，项目业

态主要为住宅类型。截至 2023 年末，除已完工的项目外，上述项目均处于正常施工建设中，项目库龄合理，根据对上述主要项目的预计销售价格与周边竞品价格的比较分析，上述主要存货项目的预计销售价格与周边竞品不存在明显差异。

根据对 2023 年主要项目的期末可变现收入、项目账面成本、项目未来尚需发生的成本、期间费用及税费等进行项目模拟盈利测算分析，除项目 10 外，其余项目的可变现净值均高于项目成本，无需计提减值准备。项目 10 位于东莞市黄江镇，属于郊区板块，周边配套尚不成熟，受所在郊区板块房地产市场需求疲软的影响，部分存货去化较为缓慢，2023 年末经跌价测算，公司对该项目计提跌价准备 41,438.19 万元。

2、2022 年主要楼盘情况

单位：万元、平方米、元/平方米

| 序号 | 项目名称 | 城市 | 业态 | 建设施工情况 | 开工时间 | 竣工时间/预计竣工时间 | 总建筑面积 | 2022 年末存货余额 | 其中：开发产品余额 | 开发产品库龄 | 2022 年计提减值金额 | 预计销售单价 | 周边竞品销售单价 |
|----|-------|----|----|--------|-------------|-------------|--------------|--------------|------------|----------|--------------|-----------|-------------------------|
| 1 | 项目 1 | 上海 | 综合 | 在建 | 2021 年 12 月 | 2025 年 9 月 | 318,657.00 | 1,059,051.82 | - | - | - | 住宅：96,000 | 竞品 1：96,000-106,000 |
| 2 | 项目 2 | 东莞 | 综合 | 在建 | 2021 年 1 月 | 2027 年 12 月 | 1,503,346.00 | 1,034,284.31 | - | - | - | 住宅：32,000 | 竞品 1：29,000-33,000 |
| 3 | 项目 3 | 广州 | 住宅 | 在建 | 2018 年 6 月 | 2025 年 6 月 | 1,074,699.00 | 906,703.14 | - | - | - | 住宅：51,000 | 竞品 1、竞品 2：48,000-55,000 |
| 4 | 项目 4 | 北京 | 住宅 | 在建 | 2020 年 8 月 | 2023 年 9 月 | 273,654.00 | 839,861.82 | - | - | - | 住宅：56,000 | 竞品 1：54,000-60,000 |
| 5 | 项目 5 | 佛山 | 综合 | 在建 | 2021 年 4 月 | 2027 年 3 月 | 602,044.00 | 800,682.95 | 139,212.24 | 1 年以内（含） | - | 住宅：26,500 | 竞品 1、竞品 2：24,000-27,000 |
| 6 | 项目 6 | 广州 | 住宅 | 在建 | 2021 年 4 月 | 2026 年 12 月 | 674,366.00 | 753,080.77 | - | - | - | 住宅：41,000 | 振业天成项目:37,000-43,000 |
| 7 | 项目 7 | 温州 | 住宅 | 在建 | 2021 年 11 月 | 2024 年 10 月 | 614,190.00 | 663,826.99 | - | - | - | 住宅：34,000 | 竞品 1、竞品 2：32,000-41,000 |
| 8 | 项目 8 | 东莞 | 住宅 | 在建 | 2021 年 12 月 | 2028 年 1 月 | 541,312.00 | 647,583.56 | - | - | - | 住宅：28,000 | 竞品 1、竞品 2：26,000-33,000 |
| 9 | 项目 9 | 广州 | 住宅 | 在建 | 2019 年 6 月 | 2027 年 2 月 | 466,680.00 | 596,379.75 | 68,844.24 | 2 年以内（含） | - | 住宅：38,000 | 竞品 1：37,000-43,000 |
| 10 | 项目 10 | 广州 | 住宅 | 在建 | 2020 年 5 月 | 2024 年 7 月 | 734,151.00 | 572,452.57 | 13,602.12 | 1 年以内（含） | - | 住宅：20,000 | 竞品 1、竞品 2：17,000-22,000 |

关于保利发展控股集团股份有限公司向特定对象发行可转换公司债券申请文件的审核问询函的回复

| 序号 | 项目名称 | 城市 | 业态 | 建设施工情况 | 开工时间 | 竣工时间/预计竣工时间 | 总建筑面积 | 2022年末存货余额 | 其中：开发产品余额 | 开发产品库龄 | 2022年计提减值金额 | 预计销售单价 | 周边竞品销售单价 |
|----|-------|----|----|--------|----------|-------------|--------------|------------|------------|---------|-------------|------------|---------------------------|
| 11 | 项目 11 | 广州 | 住宅 | 在建 | 2018年6月 | 2032年9月 | 800,734.00 | 571,779.95 | 114,878.77 | 2年以内(含) | - | 住宅：14,000 | 竞品 1、竞品 2：12,000-16,000 |
| 12 | 项目 12 | 武汉 | 住宅 | 在建 | 2018年12月 | 2029年12月 | 720,129.00 | 557,577.75 | 346,909.54 | 1年以内(含) | - | 住宅：14,000 | 竞品 1、竞品 2：11,000-18,000 |
| 13 | 项目 13 | 佛山 | 住宅 | 在建 | 2022年2月 | 2026年5月 | 462,245.00 | 556,135.12 | - | - | - | 住宅：35,000 | 竞品 1、竞品 2：31,000-41,000 |
| 14 | 项目 14 | 大连 | 住宅 | 在建 | 2021年5月 | 2030年12月 | 1,864,212.00 | 555,574.44 | 17,777.40 | 1年以内(含) | - | 住宅：15,000 | 竞品 1：15,000-17,000 |
| 15 | 项目 15 | 杭州 | 住宅 | 完工 | 2020年3月 | 2022年12月 | 208,468.00 | 517,619.75 | 517,619.75 | 1年以内(含) | - | 住宅：43,000 | 竞品 1：42,000-46,000 |
| 16 | 项目 16 | 上海 | 住宅 | 在建 | 2022年9月 | 2025年6月 | 273,074.00 | 514,300.95 | - | - | - | 住宅：45,000 | 竞品 1：43,000-48,000 |
| 17 | 项目 17 | 莆田 | 综合 | 在建 | 2021年3月 | 2023年9月 | 926,102.00 | 497,149.47 | - | - | - | 住宅：16,000 | 竞品 1、竞品 2：14,000-17,000 |
| 18 | 项目 18 | 佛山 | 综合 | 在建 | 2019年6月 | 2029年1月 | 769,333.00 | 476,689.23 | - | - | - | 住宅：65,000 | 周边无同类竞品 |
| 19 | 项目 19 | 北京 | 住宅 | 在建 | 2022年5月 | 2024年7月 | 142,362.00 | 451,063.41 | - | - | - | 住宅：71,000 | 竞品 1、竞品 2：65,000-77,000 |
| 20 | 项目 20 | 长沙 | 住宅 | 在建 | 2021年9月 | 2030年8月 | 1,415,646.00 | 426,279.58 | - | - | - | 住宅：10,000 | 竞品 1、竞品 2：8,000-11,000 |
| 21 | 项目 21 | 广州 | 住宅 | 在建 | 2022年1月 | 2024年6月 | 133,240.00 | 421,430.96 | - | - | - | 住宅：82,000 | 竞品 1：78,000-86,000 |
| 22 | 项目 22 | 广州 | 住宅 | 在建 | 2021年5月 | 2025年6月 | 157,938.00 | 383,273.16 | - | - | - | 住宅：115,000 | 竞品 1、竞品 2：101,000-135,000 |
| 23 | 项目 23 | 南京 | 住宅 | 在建 | 2021年12月 | 2024年9月 | 207,680.00 | 334,479.81 | - | - | - | 住宅：29,000 | 竞品 1、竞品 2：25,000-32,000 |
| 24 | 项目 24 | 广州 | 综合 | 在建 | 2021年7月 | 2023年9月 | 162,578.00 | 328,375.00 | - | - | - | 住宅：44,000 | 竞品 1：42,000-46,000 |
| 25 | 项目 25 | 成都 | 综合 | 在建 | 2021年9月 | 2026年4月 | 876,793.00 | 321,662.26 | - | - | - | 住宅：16,000 | 竞品 1、竞品 2：16,000-18,000 |
| 26 | 项目 26 | 广州 | 住宅 | 完工 | 2021年8月 | 2022年6月 | 716,920.00 | 315,591.02 | - | - | - | 住宅：37,000 | 竞品 1：35,000-39,000 |
| 27 | 项目 27 | 合肥 | 住宅 | 在建 | 2022年7月 | 2024年11月 | 170,850.00 | 259,939.73 | - | - | - | 住宅：16,500 | 竞品 1、竞品 2：15,000-18,000 |
| 28 | 项目 28 | 南京 | 住宅 | 在建 | 2021年9月 | 2023年12月 | 89,365.00 | 247,810.14 | - | - | - | 住宅：42,000 | 竞品 1、竞品 2：42,000-49,000 |
| 29 | 项目 29 | 上海 | 住宅 | 在建 | 2021年9月 | 2024年5月 | 116,887.00 | 206,108.24 | - | - | - | 住宅：42,000 | 竞品 1：40,000-44,000 |
| 30 | 项目 30 | 西安 | 住宅 | 在建 | 2022年3月 | 2024年6月 | 329,353.00 | 200,601.16 | - | - | - | 住宅：12,000 | 竞品 1、竞品 2：12,000-15,000 |

| 序号 | 项目名称 | 城市 | 业态 | 建设施工情况 | 开工时间 | 竣工时间/预计竣工时间 | 总建筑面积 | 2022年末存货余额 | 其中：开发产品余额 | 开发产品库龄 | 2022年计提减值金额 | 预计销售单价 | 周边竞品销售单价 |
|----|------|----|----|--------|------|-------------|---------------|---------------|--------------|--------|-------------|--------|----------|
| 合计 | | | | | | | 17,347,008.00 | 16,017,348.81 | 1,218,844.06 | - | - | - | - |

如上表所示，发行人 2022 年主要楼盘集中在北京、上海、广州等一线城市以及佛山、南京等长三角与珠三角核心城市，项目业态主要为住宅类型。截至 2022 年末，除已完工的项目外，上述项目均处于正常施工建设中，项目库龄合理，根据对上述主要项目的预计销售价格与周边竞品价格的比较分析，上述主要存货项目的预计销售价格与周边竞品不存在明显差异。根据对主要项目的可变现收入、项目账面成本、项目未来尚需发生的成本、期间费用及税费等进行项目模拟盈利测算分析，各项目的可变现净值均高于项目成本。

3、2021 年主要楼盘情况

单位：万元、平方米、元/平方米

| 序号 | 项目名称 | 城市 | 业态 | 建设施工情况 | 开工时间 | 竣工时间/预计竣工时间 | 总建筑面积 | 2021年末存货余额 | 其中：开发产品余额 | 开发产品库龄 | 2021年计提减值金额 | 预计销售单价 | 周边竞品销售单价 |
|----|------|----|----|--------|-------------|-------------|--------------|------------|-----------|----------|-------------|-----------|-------------------------|
| 1 | 项目 1 | 上海 | 综合 | 在建 | 2021 年 12 月 | 2025 年 9 月 | 318,657.00 | 996,744.63 | - | - | - | 住宅：96,000 | 竞品 1：96,000-106,000 |
| 2 | 项目 2 | 广州 | 住宅 | 在建 | 2018 年 6 月 | 2025 年 6 月 | 1,074,699.00 | 909,225.12 | 68,859.30 | 1 年以内（含） | - | 住宅：51,000 | 竞品 1、竞品 2：48,000-55,000 |
| 3 | 项目 3 | 北京 | 住宅 | 在建 | 2020 年 8 月 | 2023 年 9 月 | 273,654.00 | 787,369.66 | - | - | - | 住宅：56,000 | 竞品 1：55,000-61,000 |
| 4 | 项目 4 | 佛山 | 综合 | 在建 | 2021 年 4 月 | 2025 年 9 月 | 602,044.00 | 772,454.39 | - | - | - | 住宅：30,000 | 竞品 1、竞品 2：24,000-35,000 |
| 5 | 项目 5 | 东莞 | 综合 | 在建 | 2021 年 1 月 | 2027 年 12 月 | 1,503,346.00 | 765,478.76 | - | - | - | 住宅：32,000 | 竞品 1：29,000-33,000 |
| 6 | 项目 6 | 佛山 | 综合 | 在建 | 2019 年 6 月 | 2029 年 1 月 | 769,333.00 | 745,237.86 | 35,473.46 | 1 年以内（含） | - | 住宅：59,000 | 周边无同类竞品 |
| 7 | 项目 7 | 广州 | 住宅 | 在建 | 2021 年 4 月 | 2026 年 12 月 | 674,366.00 | 669,423.76 | - | - | - | 住宅：42,000 | 竞品 1、竞品 2:40,000-46,000 |
| 8 | 项目 8 | 广州 | 住宅 | 在建 | 2020 年 6 月 | 2023 年 12 月 | 347,035.00 | 629,753.00 | - | - | - | 住宅：45,000 | 竞品 1、竞品 2：39,000-46,000 |

关于保利发展控股集团股份有限公司向特定对象发行可转换公司债券申请文件的审核问询函的回复

| 序号 | 项目名称 | 城市 | 业态 | 建设施工情况 | 开工时间 | 竣工时间/预计竣工时间 | 总建筑面积 | 2021年末存货余额 | 其中：开发产品余额 | 开发产品库龄 | 2021年计提减值金额 | 预计销售单价 | 周边竞品销售单价 |
|----|-------|----|----|--------|-------------|-------------|--------------|------------|------------|----------------|-------------|------------|--------------------------|
| 9 | 项目 9 | 广州 | 住宅 | 在建 | 2020 年 5 月 | 2024 年 7 月 | 734,151.00 | 600,269.97 | - | - | - | 住宅：22,000 | 竞品 1、竞品 2：20,000-28,000 |
| 10 | 项目 10 | 武汉 | 住宅 | 在建 | 2018 年 12 月 | 2029 年 12 月 | 720,129.00 | 600,235.94 | - | - | - | 住宅：14,000 | 竞品 1、竞品 2：14,000-18,000 |
| 11 | 项目 11 | 天津 | 住宅 | 在建 | 2018 年 6 月 | 2027 年 9 月 | 226,000.00 | 579,377.92 | - | - | - | 住宅：38,000 | 竞品 1、竞品 2：38,000-47,000 |
| 12 | 项目 12 | 大连 | 综合 | 在建 | 2021 年 5 月 | 2030 年 12 月 | 1,864,212.00 | 571,202.05 | - | - | - | 住宅：15,000 | 竞品 1：15,000-17,000 |
| 13 | 项目 13 | 武汉 | 综合 | 在建 | 2017 年 6 月 | 2027 年 4 月 | 3,025,081.00 | 562,053.88 | 79,722.57 | 1 年以内（含）、1 年以上 | - | 住宅：10,000 | 竞品 1：10,000-11,000 |
| 14 | 项目 14 | 广州 | 住宅 | 在建 | 2019 年 6 月 | 2024 年 2 月 | 466,680.00 | 558,414.61 | 54,309.17 | 1 年以内（含） | - | 住宅：41,000 | 竞品 1、竞品 2：35,000-48,000 |
| 15 | 项目 15 | 广州 | 住宅 | 在建 | 2018 年 6 月 | 2032 年 9 月 | 800,734.00 | 554,107.90 | 52,653.96 | 1 年以内（含） | - | 住宅：14,000 | 竞品 1、竞品 2：12,000-16,000 |
| 16 | 项目 16 | 杭州 | 住宅 | 完工 | 2018 年 6 月 | 2021 年 4 月 | 316,163.00 | 496,588.95 | 496,588.95 | 1 年以内（含） | - | 住宅：50,000 | 竞品 1、竞品 2：44,000-52,000 |
| 17 | 项目 17 | 杭州 | 住宅 | 在建 | 2020 年 2 月 | 2022 年 10 月 | 342,965.00 | 480,411.64 | - | - | - | 住宅：27,000 | 竞品 1：25,000-28,000 |
| 18 | 项目 18 | 上海 | 住宅 | 在建 | 2019 年 12 月 | 2024 年 10 月 | 156,262.00 | 471,201.63 | - | - | - | 住宅：109,900 | 竞品 1、竞品 2：96,000-117,000 |
| 19 | 项目 19 | 福州 | 住宅 | 在建 | 2020 年 9 月 | 2022 年 9 月 | 187,540.00 | 437,728.87 | - | - | - | 住宅：40,000 | 竞品 1：38,000-42,000 |
| 20 | 项目 20 | 温州 | 住宅 | 在建 | 2020 年 4 月 | 2023 年 3 月 | 314,599.00 | 397,147.68 | - | - | - | 住宅：32,000 | 竞品 1：31,000-34,000 |
| 21 | 项目 21 | 青岛 | 住宅 | 在建 | 2020 年 7 月 | 2022 年 9 月 | 512,771.00 | 385,871.57 | - | - | - | 住宅：10,000 | 竞品 1、竞品 2：12,000-17,000 |
| 22 | 项目 22 | 金华 | 住宅 | 在建 | 2019 年 8 月 | 2022 年 11 月 | 324,836.00 | 385,594.13 | - | - | - | 住宅：25,000 | 竞品 1：25,000-28,000 |
| 23 | 项目 23 | 莆田 | 综合 | 在建 | 2021 年 3 月 | 2023 年 9 月 | 926,102.00 | 381,368.72 | - | - | - | 住宅：15,000 | 竞品 1、竞品 2：14,000-18,000 |
| 24 | 项目 24 | 长沙 | 综合 | 在建 | 2020 年 12 月 | 2026 年 6 月 | 595,553.00 | 373,685.79 | - | - | - | 住宅：14,000 | 竞品 1：14,000-15,000 |
| 25 | 项目 25 | 东莞 | 综合 | 在建 | 2020 年 2 月 | 2023 年 9 月 | 316,045.00 | 347,865.40 | - | - | - | 住宅：35,000 | 竞品 1：33,000-37,000 |
| 26 | 项目 26 | 郑州 | 住宅 | 在建 | 2019 年 6 月 | 2023 年 10 月 | 1,071,161.00 | 348,157.93 | - | - | - | 住宅：16,000 | 竞品 1、竞品 2：15,000-17,000 |

| 序号 | 项目名称 | 城市 | 业态 | 建设施工情况 | 开工时间 | 竣工时间/预计竣工时间 | 总建筑面积 | 2021年末存货余额 | 其中：开发产品余额 | 开发产品库龄 | 2021年计提减值金额 | 预计销售单价 | 周边竞品销售单价 |
|----|-------|----|----|--------|----------|-------------|----------------------|----------------------|---------------------|---------|-------------|-----------|-------------------------|
| 27 | 项目 27 | 广州 | 住宅 | 在建 | 2020年4月 | 2023年2月 | 136,925.00 | 313,944.68 | 181,972.37 | 1年以内(含) | - | 住宅：52,000 | 竞品 1：52,000-57,000 |
| 28 | 项目 28 | 郑州 | 住宅 | 在建 | 2021年3月 | 2023年11月 | 296,813.00 | 288,969.46 | - | - | - | 住宅：17,000 | 竞品 1、竞品 2：17,000-18,000 |
| 29 | 项目 29 | 上海 | 住宅 | 在建 | 2019年12月 | 2023年8月 | 237,631.00 | 261,615.48 | 141,400.34 | 1年以内(含) | - | 住宅：28,500 | 竞品 1、竞品 2：28,000-31,000 |
| 30 | 项目 30 | 上海 | 住宅 | 在建 | 2021年4月 | 2023年8月 | 185,630.00 | 249,692.11 | - | - | - | 住宅：56,000 | 竞品 1、竞品 2：56,000-65,000 |
| 合计 | | | | | | | 19,321,117.00 | 15,921,193.49 | 1,110,980.12 | - | - | - | - |

注：截至 2021 年末，项目 13 开发产品中约 95% 的库龄在 1 年以内，剩余部分库龄在 1 年以上。

如上表所示，发行人 2021 年主要楼盘集中在北京、上海、广州等一线城市以及长三角、珠三角、华中地区核心城市，项目业态主要为住宅类型。截至 2021 年末，除已完工的项目外，上述项目均处于正常施工建设中，项目库龄合理，根据对上述主要项目的预计销售价格与周边竞品价格的比较分析，上述主要存货项目的预计销售价格与周边竞品不存在明显差异。根据对主要项目的可变现收入、项目账面成本、项目未来尚需发生的成本、期间费用及税费等进行项目模拟盈利测算分析，各项目的可变现净值均高于项目成本。

截至 2023 年末，公司存货中开发产品账面余额合计 1,661.12 亿元，其中约 40% 已实现签约销售但尚未结转，后续将随着房产交付而结转入营业成本；约 60% 尚未对外销售，系未售开发产品。未售开发产品主要情况如下：

(1) 约 44% 为商品住房，其中库龄 1 年以内的项目占比约 75%，库龄 3 年以上的项目占比仅为 3%，且超过 80% 的项目未售开发产品余额低于 2 亿元，主要为续销尾盘，符合市场及行业惯例；

(2) 约 36% 为车位、商铺等业态，根据行业监管政策或市场惯例，部分车位、商铺等业态通常在商品房竣工交付业主之后、形成居住氛围时启动销售，符合法规要求或市场惯例；

(3) 约 20% 为商业业态，包括写字楼、酒店、购物中心、公寓等业态，取得竣工备案表后即转入开发产品，但需进一步明确资产管理方案，完成装修、招商、招租后才具备销售或经营条件，如相关资产满足转入固定资产或投资性房地产的条件将进行相应结转。

上述未售开发产品库龄整体合理，长库龄项目占比较低。截至 2023 年末，公司竣工时间 3 年以上且规模在 1 亿元以上的项目总计 30 个，合计开发产品余额 102.39 亿元，占 2023 年末开发产品余额的比例为 6.16%。该等项目的开发产品余额平均为 3.41 亿元，其中项目未售部分的开发产品余额平均为 2.68 亿元，单体项目余额较小，且占项目总货值比例较低，绝大部分项目去化率在 90% 以上。其中竣工时间 3 年以上且开发产品余额 5 亿以上的项目情况如下：

单位：亿元

| 序号 | 项目名称 | 开工时间 | 竣工时间 | 开发产品余额 | 其中：开发产品未售余额 |
|----|------|------------|-------------|--------------|--------------|
| 1 | 项目 1 | 2008 年 9 月 | 2020 年 6 月 | 12.37 | 7.79 |
| 2 | 项目 2 | 2018 年 4 月 | 2020 年 6 月 | 11.86 | 6.95 |
| 3 | 项目 3 | 2010 年 9 月 | 2017 年 12 月 | 8.29 | 8.21 |
| 4 | 项目 4 | 2018 年 3 月 | 2020 年 8 月 | 8.27 | 8.10 |
| 5 | 项目 5 | 2017 年 8 月 | 2020 年 12 月 | 6.44 | 1.02 |
| 合计 | | | | 47.21 | 32.07 |

注：未售余额指尚未销售的余额。

(1) 项目 1 截至 2023 年末销售比例达到 91.12%，未售部分主要为商品房，前期因当地规划政策调整原因导致部分商品房未能完成证照手续办理，直至

2023年12月才办理完毕并启动销售，截至2024年10月末，销售比例已达到94.47%，并在持续销售中，开发产品余额也将随着销售结转而逐渐降低；

(2) 项目2 剩余未售存货主要为写字楼及车位，竣工后即转入开发产品，库龄较长主要系根据国土出让合同的约定，公司需自持一定期间后方可销售，且截至2023年末暂未确定资产管理方案，因而尚未结转出存货；

(3) 项目3 剩余未售存货主要为酒店及车位，竣工后即转入开发产品，截至2023年末库龄较长主要系期间受房地产行业形势、资产经营环境变化等因素影响未能明确资产管理方案，截至本回复报告出具日，公司已初步确定资产用于自持经营并启动装修改造，待满足相关会计确认条件时将结转出存货；

(4) 项目4 主要是因为项目位于福州市郊区板块，周围配套成熟度相对较低，销售去化相对较慢，公司目前正就该项目与合作方洽谈通过实物分配等方式实现退出，同时出于谨慎性原则，公司已于2023年度对该项目计提存货跌价准备；

(5) 项目5 开发产品余额6.44亿元，其中未售开发产品余额仅1.02亿元，截至2023年末销售比例达96.71%，销售实现情况较好，剩余未售开发产品主要为地下车位。

综上所述，公司主要项目均处于正常的建设施工过程中，通过与周边竞品销售情况的对比，项目销售价格与周边市场价格不存在重大差异。经跌价测试，除已计提跌价准备的存货外，主要楼盘项目的可变现净值可覆盖存货余额，存货跌价准备计提充分。

(二) 各期跌价准备转回的依据及对公司业绩的影响

报告期内，公司仅于2021年发生存货跌价准备转回。2021年，绍兴保利湖畔林语项目转回跌价准备8,402.47万元、合肥保利海上明悦项目转回跌价准备2,001.99万元、南京保利梅龙湖项目转回跌价准备128.90万元，合计跌价转回10,533.36万元。上述项目转回的原因主要是因为2021年随着项目当地房地产市场转好，上述三个项目采用多种方式促进项目销售，实际销售金额较以前年度计提减值时略有回升。通过对各项目进行模拟盈利测算分析，项目的可变

现净值均高于前次计提减值后的项目成本，因此对原已计提的减值分别进行转回。

综上，报告期内，公司仅在 2021 年存在存货跌价准备转回的情形，跌价准备转回具有合理性，转回金额较小，占公司当年净利润的比例仅为 0.28%，对公司业绩的影响较小。

【保荐机构和申报会计师核查】

一、核查过程

针对上述事项，保荐机构和申报会计师履行了以下核查程序：

1、获取发行人报告期内的应收账款及其他应收款明细表，了解应收账款及其他应收款报告期余额、发生额、账龄、是否逾期、期后回款等情况；

2、查阅发行人关于应收账款及其他应收款的内控制度、了解应收款项的信用政策及变动、执行情况；

3、了解发行人应收账款及其他应收款的坏账准备计提政策，查阅同行业可比公司的坏账准备计提政策，比较分析发行人的会计政策与同行业可比公司是否存在显著差异，是否符合企业会计准则要求；分析坏账准备计提是否谨慎、充分；

4、查阅发行人报告期各期末的存货明细余额表，了解存货构成及存货跌价准备计提情况；

5、了解发行人存货跌价准备计提及转回的会计政策，并查阅了解同行业可比公司的存货跌价准备计提及转回会计政策，比较分析发行人的存货跌价准备计提及转回政策与同行业可比公司是否存在显著差异，是否符合企业会计准则要求；

6、评价发行人与编制和监督管理预算及预测各存货项目的建造和其他成本相关的关键内部控制的设计和运行有效性；

7、查阅发行人存货的主要分布地区，并查阅相关地区房地产市场情况及趋势，分析公司在相关地区市场的存货计提减值风险；

8、查阅发行人主要项目的地理位置、项目性质、开工时间、竣工时间、预

计总成本、账面成本等信息，获取发行人主要长库龄存货项目的相关资料，分析判断发行人主要项目是否存在明显长期滞销的情况；

9、评价发行人存货跌价测试所采用的估值方法、关键估计和假设，包括与平均净售价有关的关键估计和假设。获取主要项目周边竞品信息及销售价格情况，分析比较发行人的销售价格与周边竞品项目销售价格是否存在较大差异，关注存货跌价准备计提充分性；

10、获取发行人报告期内存货跌价准备转回明细表及转回依据，分析对发行人业绩的影响。

二、核查结论

经核查，保荐机构认为：

1、从发行人应收账款不同业务对应的金额、占比分析，应收账款与相关业务规模匹配具有合理性；不同业务主要客户信用政策未发生重大变化；

2、结合发行人账龄、逾期与期后回款情况等，应收账款及其他应收款均已按企业会计准则相关规定计提了相应的坏账准备，计提金额充分；

3、结合主要楼盘的账面金额、库龄、建设施工情况、区域分布、市场竞品销售情况、跌价测试情况分析，发行人各年末存货均已按企业会计准则相关规定计提了相应的存货跌价准备，计提金额充分；

4、发行人报告期存货跌价准备转回符合企业会计准则的规定，且金额较小对发行人业绩的影响较小。

经核查，申报会计师认为：

1、从发行人应收账款不同业务对应的金额、占比分析，应收账款与相关业务规模匹配具有合理性；不同业务主要客户信用政策未发生重大变化；

2、结合发行人账龄、逾期与期后回款情况等，应收账款及其他应收款坏账准备计提政策在所有重大方面符合企业会计准则相关规定，未发现计提不充分的情况；

3、结合发行人主要楼盘的账面金额、库龄、建设施工情况、区域分布、市场竞品销售情况、跌价测试情况分析，存货跌价准备计提政策在所有重大方面

符合企业会计准则相关规定，未发现计提不充分的情况；

4、发行人存货跌价准备转回符合企业会计准则的规定，且金额较小，对发行人业绩的影响较小。

4.关于财务性投资

根据申报材料，截至最近一期末，发行人持有财务性投资金额为 52,098.55 万元。

请发行人说明：（1）结合最近一期末交易性金融资产、其他非流动金融资产、其他权益工具投资、长期股权投资的主要内容、投资底层资产的具体内容，说明公司财务性投资的认定依据是否准确，公司是否存在持有金额较大、期限较长的财务性投资（包括类金融业务）情形；（2）自本次发行相关董事会决议日前六个月起至今，公司实施或拟实施的财务性投资及类金融业务的具体情况，相关财务性投资是否已从本次募集资金总额中扣除。

请保荐机构及申报会计师核查并发表明确意见，并就发行人是否符合《证券期货法律适用意见第 18 号》第 1 条、《监管规则适用指引——发行类第 7 号》第 1 条的相关规定发表明确意见。

回复：

【发行人说明】

一、结合最近一期末交易性金融资产、其他非流动金融资产、其他权益工具投资、长期股权投资的主要内容、投资底层资产的具体内容，说明公司财务性投资的认定依据是否准确，公司是否存在持有金额较大、期限较长的财务性投资（包括类金融业务）情形

（一）财务性投资的认定依据

根据《证券期货法律适用意见第 18 号》规定：“财务性投资包括但不限于：投资类金融业务；非金融企业投资金融业务（不包括投资前后持股比例未增加的对集团财务公司的投资）；与公司主营业务无关的股权投资或产业基金、并购基金；拆借资金；委托贷款；购买收益波动大且风险较高的金融产品等。

围绕产业链上下游以获取技术、原料或者渠道为目的的产业投资，以收购或者整合为目的的并购投资，以拓展客户、渠道为目的的拆借资金、委托贷款，如符合公司主营业务及战略发展方向，不界定为财务性投资。

金额较大是指，公司已持有和拟持有的财务性投资金额超过公司合并报表归属于母公司净资产的百分之三十（不包括对合并报表范围内的类金融业务的投资金额）。”

依据上述规定，报告期末，公司将其对广东省高速公路发展股份有限公司、韶山光大村镇银行股份有限公司、Green Lifestyle Investment Fund L.P.、福州兴利成长股权投资合伙企业（有限合伙）、深圳市前海中保产业私募股权投资基金管理有限公司、珠海信保晨星卓越股权投资合伙企业（有限合伙）、佛山信保科金股权投资合伙企业（有限合伙）、嘉兴长明股权投资合伙企业（有限合伙）、珠海利晖股权投资合伙企业（有限合伙）的少数股权投资认定为财务性投资，财务性投资的认定依据准确。具体见下述分析。

（二）类金融业务的认定依据

根据中国证监会于2023年2月17日发布的《监管规则适用指引——发行类第7号》（2023年2月修订），除人民银行、银保监会、证监会批准从事金融业务的持牌机构为金融机构外，其他从事金融活动的机构均为类金融机构。类金融业务包括但不限于：融资租赁、融资担保、商业保理、典当及小额贷款等业务。

（三）财务性投资及类金融业务情形分析

公司基于“打造具有卓越竞争力的不动产生态平台”战略愿景，坚持以不动产投资开发为主，美好生活服务、产业金融等业务集群共进，实现企业高质量发展。基于以上发展战略，公司的投资主要围绕着房地产开发业务或通过其他综合服务协同主业发展。截至2024年6月30日，公司不存在持有金额较大、期限较长的交易性金融资产和可供出售的金融资产、借予他人款项、委托理财等财务性投资的情形，公司不存在类金融业务的情形。公司财务报表中可能涉及财务性投资（包括类金融业务）的主要科目如下：

单位：万元

| 序号 | 项目 | 账面金额 | 其中：财务性投资金额 | 财务性投资占最近一期末归母净资产比例 |
|----|-----------|-----------|------------|--------------------|
| 1 | 交易性金融资产 | 40,927.48 | - | - |
| 2 | 其他非流动金融资产 | 69,781.33 | 40,110.65 | 0.20% |
| 3 | 其他权益工具投资 | 33,168.94 | - | - |

| 序号 | 项目 | 账面金额 | 其中：财务性投资金额 | 财务性投资占最近一期末归母净利润比例 |
|----|--------|----------------------|------------------|--------------------|
| 4 | 长期股权投资 | 10,558,509.79 | 15,777.12 | 0.08% |
| | 合计 | 10,702,387.54 | 55,887.77 | 0.28% |

由上表，截至 2024 年 6 月 30 日，发行人合并报表的归母净资产金额为 20,037,321.23 万元，财务性投资占比为 0.28%，不属于期末存在金额较大的财务性投资的情形，具体如下：

1、交易性金融资产

截至 2024 年 6 月 30 日，公司交易性金融资产账面金额为 40,927.48 万元，具体如下：

单位：万元

| 序号 | 项目 | 底层资产 | 账面金额 | 是否为财务性投资 |
|----|----------------------------|-------------|-----------|----------|
| 1 | 上海谨睿云杉 10 号私募证券投资基金 | 四个商业物业类资产 | 11,237.48 | 否 |
| 2 | 中国国际金融股份有限公司-商用物业类二期 REITs | 三个酒店类资产 | 20,300.00 | 否 |
| 3 | 兴业银行-首期租赁住房类 REITs 次级份额 | 七个租赁公寓类资产 | 9,290.00 | 否 |
| 4 | 湖南利铠置业有限公司 | 不适用，未实际开展业务 | 100.00 | 否 |

上海谨睿云杉 10 号私募证券投资基金、中国国际金融股份有限公司-商用物业类二期 REITs 及兴业银行-首期租赁住房类 REITs 次级份额为发行人发行的 ABS 或者基金公司作为资产发起机构发行的 ABS 等资产证券化产品。其中，上海谨睿云杉 10 号私募证券投资基金投资的底层资产为中联天风-保利发展商用物业第一期资产支持专项计划，其底层资产为四个商业物业类资产。上述项目发行人均为原始权益人，发行人为了产品增信而持有部分次级份额，符合主营业务发展需要，不认定为财务性投资。

湖南利铠置业有限公司经营范围为“房地产开发经营”，自成立以来未实际开展任何业务，发行人对其的出资符合主营业务发展需要，不认定为财务性投资。

2、其他非流动金融资产

截至 2024 年 6 月 30 日，公司其他非流动金融资产账面金额为 69,781.33 万元，具体如下：

单位：万元

| 序号 | 项目 | 账面金额 | 主营业务/投资底层资产 | 合伙人角色 | 是否为财务性投资 |
|----|---|-----------|---|-------|----------|
| 1 | 广东省高速公路发展股份有限公司 (以下简称“粤高速A”) | 36,594.33 | 高速公路、桥梁的建设施工, 公路、桥梁的收费和养护管理 业务 | 不适用 | 是 |
| 2 | 北京新保利大厦房地产开发有限公司 | 9,454.94 | 房地产开发服务,为“北京新 保利大厦”项目公司 | 不适用 | 否 |
| 3 | 招商局积余产业运营服务股份有限公 司 | 4,879.92 | 房地产开发、物业与酒店的经营 管理 | 不适用 | 否 |
| 4 | 信苙结构化私募股权投资基金(以下 简称“信苙私募”) | 4,155.48 | 投资底层资产为房地产开发项 目“常德保利中央公园” | GP | 否 |
| 5 | 信盈3号私募股权投资基金(以下简 称“信盈3号私募”) | 2,544.95 | 投资底层资产为房地产开发项 目“青岛保利大国璟” | GP | 否 |
| 6 | 青岛广瑞置业有限公司 | 1,853.04 | 房地产开发服务,为“青岛保 利茉莉公馆”项目公司 | 不适用 | 否 |
| 7 | 珠海嘉鼎股权投资基金合伙企业(有 限合伙)(以下简称“珠海嘉鼎”) | 1,445.14 | 投资企业从事智能家居类业 务,系围绕房地产上下游开展 的投资,有利于推动主营业务 的发展 | LP | 否 |
| 8 | Green Lifestyle Investment Fund L.P. (以下简称“Green Lifestyle”) | 1,316.32 | 投资底层资产为房地产开发项 目“合肥东郡购物中心” | LP | 是 |
| 9 | 韶山光大村镇银行股份有限公司 | 1,200.00 | 货币金融服务 | 不适用 | 是 |
| 10 | 福州兴利成长股权投资合伙企业(有 限合伙)(以下简称“福州兴利”) | 1,000.00 | 投资底层资产为房地产开发项 目“广州花都国际金融中心” | 联合 GP | 是 |
| 11 | 佛山葆创企业管理合伙企业(有限合 伙)(以下简称“佛山葆创”) | 975.00 | 投资底层资产为房地产开发项 目“重庆春华锦” | GP | 否 |
| 12 | 佛山创海企业管理合伙企业(有限合 伙)(以下简称“佛山创海”) | 960.00 | 投资底层资产为房地产开发项 目“郑州悦府” | GP | 否 |
| 13 | 佛山保盈股权投资合伙企业(有限合 伙)(以下简称“佛山保盈”) | 675.00 | 投资底层资产为房地产开发项 目“唐山棠山樾” | GP | 否 |
| 14 | 德才装饰股份有限公司 | 600.92 | 建筑装饰及房屋建筑工程的设 计与施工 | 不适用 | 否 |
| 15 | 信源一号私募股权投资基金(以下简 称“信源一号”) | 563.86 | 投资底层资产为房地产开发项 目“南京翡翠天际” | GP | 否 |
| 16 | 佛山摩码网库企业管理合伙企业(有 限合伙)(以下简称“佛山摩码”) | 300.00 | 投资底层资产为房地产开发项 目“荆州 MOMA” | GP | 否 |
| 17 | 佛山达焯股权投资合伙企业(有限合 伙)(以下简称“佛山达焯”) | 273.57 | 投资底层资产为房地产开发项 目“濮阳星东方奇境影视小 镇” | GP | 否 |
| 18 | 佛山保业企业管理合伙企业(有限合 伙)(以下简称“佛山保业”) | 244.13 | 投资底层资产为房地产开发项 目“威海基业天禧” | GP | 否 |
| 19 | 信盈2号私募股权投资基金(以下简 称“信盈2号私募”) | 210.51 | 投资底层资产为房地产开发项 目“福州福清保利金香槟” | GP | 否 |
| 20 | 广州兴泰企业管理有限公司 | 186.05 | 投资底层资产为房地产开发项 目“广州花都国际金融中心” | 不适用 | 否 |
| 21 | 佛山顺德智鑫投资有限公司 | 120.80 | 投资底层资产为房地产开发项 目“兰州保利领秀山” | 不适用 | 否 |

| 序号 | 项目 | 账面金额 | 主营业务/投资底层资产 | 合伙人角色 | 是否为财务性投资 |
|----|---------------------------------|--------|---------------------------------|-------|----------|
| 22 | 国通信托有限责任公司鸿坤股权集合信托第1期 | 100.00 | 投资底层资产为房地产开发项目“福州闽侯县海丝时尚居艺小镇项目” | 不适用 | 否 |
| 23 | 太原晋善房地产开发有限公司 | 62.62 | 房地产开发服务，未实际开展业务 | 不适用 | 否 |
| 24 | 拉萨凰朝-信扬1号私募股权投资基金（以下简称“信扬1号私募”） | 44.71 | 投资底层资产为房地产开发项目“清远保利奥体大都汇” | GP | 否 |
| 25 | 佛山保发股权投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“佛山保发”） | 20.04 | 投资底层资产为房地产开发项目“濮阳星东方奇境影视小镇” | GP | 否 |

粤高速 A 系 A 股上市公司，发行人投资粤高速 A 是基于高速公路沿线土地规划设计与开发的战略考虑。由此，发行人投资粤高速 A 系围绕主营业务的发展与延伸。但考虑到发行人与粤高速 A 尚未有具体的合作项目落地，基于谨慎性的考虑，将发行人对粤高速 A 的出资认定为财务性投资。截至本回复报告出具日，发行人已退出粤高速 A 的投资，不再持有其股份。

韶山光大主要由光大银行、三一集团、保利发展、韶山市城乡建设发展集团有限公司等投资，为韶山市城市建设等发展提供金融支持。但考虑到其主要从事货币金融业务，与发行人主营业务关联度较低，因此将发行人对其的投资认定为财务性投资。

珠海嘉鼎系发行人作为有限合伙人（LP）出资的私募股权基金，投资底层资产为超级智慧家（上海）物联网科技有限公司，从事房地产上下游的智能家居业务。根据合伙协议约定，除前述已投资项目外，合伙企业仅可投资于经全体合伙人认同的房地产产业链行业相关的股权投资。因此，发行人对珠海嘉鼎的未来投资方向具有否决权，可确保其未来均投资于房地产产业链相关，发行人对其的出资符合主营业务发展需要，不认定为财务性投资。

Green Lifestyle 是发行人作为有限合伙人（LP）出资的私募股权基金，其投资底层资产为房地产开发项目“合肥东郡购物中心”。根据合伙协议，若投资其他项目，需要经过出资份额 50% 以上的 LP 同意。考虑到发行人对该基金的出资比例仅为 3%，无法确保 Green Lifestyle 未来不变更投资方向，基于谨慎性原则，将对 Green Lifestyle 的出资认定为财务性投资。

福州兴利系发行人作为普通合伙人（GP）出资的私募股权基金，投资底层项目公司为广州兴泰企业管理有限公司，底层项目为房地产开发项目“广州花都国际金融中心”，发行人不执行合伙事务。根据合伙协议约定，合伙企业的投资范围为发行人持有的房地产项目公司股权，但经合伙人会议审议同意，可变更合伙企业投资策略，且审议该事项的合伙人会议无需经过发行人表决。发行人无法确保福州兴利的未来不变更投资方向，基于谨慎性原则，将福州兴利的投资认定为财务性投资。

国通信托有限责任公司鸿坤股权集合信托第 1 期为发行人认购的信托计划产品，该产品底层资产为西藏汇久企业管理合伙企业（有限合伙）（以下简称“西藏汇久”），西藏汇久系发行人旗下信保基金作为 GP 管理的私募股权基金，投资于“福州闽侯县海丝时尚居艺小镇”房地产开发项目的开发建设。根据信托合同约定，改变信托资产的运用方式应当经全体受益人一致同意。因此，发行人对该信托的改变投资方向具有否决权，发行人对其的认购符合主营业务发展需要，不认定为财务性投资。

此外，信苕私募、信盈 3 号私募、佛山葆创、佛山创海、佛山保盈、信源一号、佛山摩码、佛山达焯、佛山保业、信盈 2 号私募、信扬 1 号私募及佛山保发均为信保基金作为普通合伙人（GP）出资的私募股权基金，投资底层资产均为房地产项目公司。同时，信保基金可以主导上述基金的未来投资方向，可以确保上述基金投资方向按约定投资房地产及上下游项目，未来将不会投入非房地产及上下游相关行业。发行人对上述基金的投资均符合主营业务发展需要，不认定为财务性投资。

综上，截至 2024 年 6 月 30 日，发行人其他非流动金融资产涉及财务性投资金额合计 40,110.65 万元。

3、其他权益工具投资

截至 2024 年 6 月 30 日，公司其他权益工具投资账面金额为 33,168.94 万元，具体构成如下：

单位：万元

| 序号 | 项目 | 账面金额 | 主营业务 | 是否财务性投资 |
|----|--------------------|-----------|----------------------------------|---------|
| 1 | 中央企业乡村产业投资基金股份有限公司 | 33,000.00 | 与欠发达地区资源开发利用、产业园区建设、新型城镇化发展相关的投资 | 否 |
| 2 | 北京市石景山区鲁谷和悦会养老照料中心 | 168.94 | 养老生活护理、居家养老上门以及老年营养餐等服务 | 否 |

中央企业乡村产业投资基金股份有限公司系根据《中共中央国务院关于打赢脱贫攻坚战的决定》及其分工落实方案，由国务院国资委牵头、财政部参与发起，有关中央企业共同出资设立，其主要投资于欠发达地区资源开发利用、产业园区建设、新型城镇化发展等。发行人对其的投资系响应中央脱贫号召，且与主营业务相关，不属于财务性投资。

北京市石景山区鲁谷和悦会养老照料中心主要从事养老业务，提供养老生活护理、居家养老上门以及老年营养餐等服务。发行人对健康养老产业的投资系对养老地产、养老服务业务的进一步延伸，推动综合服务发展，进一步与主营业务绑定。发行人对其的投资系围绕发行人房地产开发主营业务的上下游产业链开展，有利于主营业务的发展，不属于财务性投资。

4、长期股权投资

截至 2024 年 6 月 30 日，发行人长期股权投资账面金额为 10,558,509.79 万元，账面投资项目共计 339 个。其中，涉及发行人下属基金平台信保基金的投资项目共计 66 个，账面金额为 465,705.52 万元，信保基金均在上述的投资项目中担任 GP 或股东；公司或下属除信保基金外其他子公司的投资项目共计 273 个，账面金额为 10,092,804.27 万元，具体情况如下：

(1) 涉及信保基金的投资项目

信保基金是发行人旗下主业为围绕房地产开发投资的房地产私募股权基金管理机构，由发行人持股 40% 并实施控制，主要投资于房地产开发项目。截至 2024 年 6 月 30 日，信保基金投资项目账面金额合计为 465,705.52 万元。其中，所投资底层资产均为房地产开发项目且信保基金对其未来投资方向具有重要影响的项目具体情况如下：

单位：万元

| 序号 | 项目 | 账面金额 | 投资底层资产 | 合伙人角色 | 是否财务性投资 |
|----|--------------------------|------------|----------------------------------|-------|---------|
| 1 | 佛山信保悦雅股权投资合伙企业（有限合伙） | 120,564.89 | “太原保利悦公馆”“青岛保利大国璟”等33个房地产项目 | GP | 否 |
| 2 | 广州和泽企业管理有限公司 | 103,967.45 | “沈阳保利时光印象”“沈阳保利拾光年”等5个房地产项目 | 不适用 | 否 |
| 3 | 西藏信昇股权投资合伙企业（有限合伙） | 85,763.18 | “益阳保利时光印象”“长沙保利天汇”等37个房地产项目 | GP | 否 |
| 4 | 西藏悦雅股权投资合伙企业（有限合伙） | 30,096.78 | “郑州保利海德公园”“荆州 MOMA”等10个房地产项目 | GP | 否 |
| 5 | 西藏信轩达企业管理合伙企业（有限合伙） | 21,493.36 | “郑州保利海德公园”“荆州 MOMA”等10个房地产项目 | GP | 否 |
| 6 | 佛山峪昇企业管理合伙企业（有限合伙） | 15,106.38 | “北京保利锦上”“南京保利燕璟和颂”等9个房地产项目 | GP | 否 |
| 7 | 佛山信保佳昊股权投资合伙企业（有限合伙） | 13,036.67 | “莆田保利城” | GP | 否 |
| 8 | 上海保运荣股权投资基金合伙企业（有限合伙） | 10,500.00 | 莆田涵江区兴化湾一级土地整理项目 | GP | 否 |
| 9 | 佛山信保淳雅股权投资合伙企业（有限合伙） | 5,143.48 | “荆州 MOMA”“威海基业天禧”等9个房地产项目，目前均已退出 | GP | 否 |
| 10 | 信保高雅（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙） | 4,898.47 | “成都保利香槟国际” | GP | 否 |
| 11 | 西藏平禧企业管理合伙企业（有限合伙） | 4,401.45 | “佛山印玥万璟” | GP | 否 |
| 12 | 佛山鲲鹏股权投资合伙企业（有限合伙） | 4,174.56 | “石家庄保利阅云台” | GP | 否 |
| 13 | 佛山信保东信股权投资合伙企业（有限合伙） | 4,007.83 | “上海保利西岸” | GP | 否 |
| 14 | 嘉兴长煜股权投资合伙企业（有限合伙） | 4,000.00 | “佛山翡丽滨江”，目前已退出 | GP | 否 |
| 15 | 西藏宏耀企业管理合伙企业（有限合伙） | 3,892.60 | “湛江保利西海岸”“西安中央公园”等17个房地产项目 | GP | 否 |
| 16 | 嘉兴长享股权投资合伙企业（有限合伙） | 3,884.94 | “广州中奥明日公元” | GP | 否 |
| 17 | 佛山保惠股权投资合伙企业（有限合伙） | 3,307.49 | “广州南沙保利天汇” | GP | 否 |
| 18 | 拉萨锐旭企业管理合伙企业（有限合伙） | 2,766.39 | “兰州保利理想城”“兰州保利金香槟” | GP | 否 |
| 19 | 西藏东轩企业管理合伙企业（有限合伙） | 2,355.24 | “重庆保利观塘” | GP | 否 |
| 20 | 佛山岭宇股权投资合伙企业（有限合伙） | 2,208.13 | “石家庄保利阅云台” | GP | 否 |
| 21 | 佛山信保泓源股权投资合伙企业（有限合伙） | 1,529.10 | 石家庄市二十里铺一级土地整理项目 | GP | 否 |

| 序号 | 项目 | 账面金额 | 投资底层资产 | 合伙人角色 | 是否财务性投资 |
|----|-------------------------|----------|---|-------|---------|
| 22 | 佛山信保光晟股权投资合伙企业（有限合伙） | 1,239.92 | 深圳市人才安居集团有限公司、厦门安居集团有限公司 REITs 项目，目前已退出 | GP | 否 |
| 23 | 佛山鑫星投资有限责任公司 | 1,149.57 | “石家庄保利阅云台” | GP | 否 |
| 24 | 佛山顺德信保宁泰股权投资合伙企业（有限合伙） | 1,071.96 | “南京保利堂悦” | GP | 否 |
| 25 | 保焯（天津）企业管理合伙企业（有限合伙） | 1,000.07 | “武汉天誉” | GP | 否 |
| 26 | 西藏琥珀瑞企业管理合伙企业（有限合伙） | 989.84 | “武汉保利香颂” “武汉保利军运城” | GP | 否 |
| 27 | 拉萨东冠企业管理合伙企业（有限合伙） | 932.29 | “兰州保利天宸湾” | GP | 否 |
| 28 | 西藏雲达企业管理合伙企业（有限合伙） | 930.54 | “杭州创世纪” | GP | 否 |
| 29 | 佛山信保通盈股权投资合伙企业（有限合伙） | 896.76 | “北京保利大都汇” | GP | 否 |
| 30 | 西藏恒禧企业管理合伙企业（有限合伙） | 789.99 | “珠海中保 I 立方” | GP | 否 |
| 31 | 佛山信保通德股权投资合伙企业（有限合伙） | 789.93 | “北京保利大都汇” | GP | 否 |
| 32 | 西藏拓越企业管理合伙企业（有限合伙） | 677.90 | “漳州保利古湖小镇” | GP | 否 |
| 33 | 西藏东腾企业管理合伙企业（有限合伙） | 525.93 | “佛山保利海德天寰公园” | GP | 否 |
| 34 | 西藏永泉股权投资合伙企业（有限合伙） | 500.20 | “莆田保利城湖心岛” “泉州南安保利香滨公馆” | GP | 否 |
| 35 | 西藏政悦企业管理合伙企业（有限合伙） | 498.02 | “太原保利海德公园” | GP | 否 |
| 36 | 佛山信保诚韬股权投资合伙企业（有限合伙） | 445.25 | “佛山金域滨江” | GP | 否 |
| 37 | 佛山信保诚赐股权投资合伙企业（有限合伙） | 441.59 | “江门保利大都会” | GP | 否 |
| 38 | 信保诚（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙） | 420.43 | “肇庆保利和悦江山” “江门保利大都会”等 4 个房地产项目 | GP | 否 |
| 39 | 西藏隆邦企业管理合伙企业（有限合伙） | 408.27 | “太原保利海德公园” | GP | 否 |
| 40 | 西藏东鼎企业管理合伙企业（有限合伙） | 328.84 | “佛山保利海德天寰公园” | GP | 否 |
| 41 | 西藏盛兰股权投资合伙企业（有限合伙） | 328.83 | “武汉保利香颂” “武汉保利军运城” | GP | 否 |
| 42 | 西藏盛邦企业管理合伙企业（有限合伙） | 284.03 | 德思达控股（深圳）有限公司，其主营业务为房屋经营租赁 | GP | 否 |
| 43 | 西藏运昌企业管理合伙企业（有限合伙） | 279.38 | “西安中央公园” | GP | 否 |
| 44 | 嘉兴长焕股权投资合伙企业（有限合伙） | 262.00 | “佛山保利雲上”，目前已退出 | GP | 否 |
| 45 | 佛山信保诚贤股权投资合伙企业（有限合伙） | 231.32 | “佛山保利中悦花园” | GP | 否 |
| 46 | 西藏丰尚企业管理合伙企业（有限合伙） | 168.80 | “佛山保利西雅图” | GP | 否 |

| 序号 | 项目 | 账面金额 | 投资底层资产 | 合伙人角色 | 是否财务性投资 |
|----|------------------------|------------|--------------------|-------|---------|
| 47 | 佛山粤保盈股权投资合伙企业（有限合伙） | 133.73 | “武汉保利庭瑞阅江台” | GP | 否 |
| 48 | 西藏瑜禧企业管理合伙企业（有限合伙） | 116.19 | “台州沙门汇金中心” | GP | 否 |
| 49 | 佛山粤保瑞股权投资合伙企业（有限合伙） | 102.92 | “武汉保利庭瑞阅江台” | GP | 否 |
| 50 | 嘉兴长辰股权投资合伙企业（有限合伙） | 99.35 | “珠海中保 I 立方” | GP | 否 |
| 51 | 佛山顺德信保宁建股权投资合伙企业（有限合伙） | 96.58 | “南京保利堂悦” | GP | 否 |
| 52 | 佛山粤保嘉股权投资合伙企业（有限合伙） | 93.40 | “武汉保利庭瑞阅江台” | GP | 否 |
| 53 | 佛山万盈嘉晟股权投资合伙企业（有限合伙） | 85.20 | “湛江保利西海岸” | GP | 否 |
| 54 | 佛山函利股权投资合伙企业（有限合伙） | 82.39 | “福州保利和光屿湖” | GP | 否 |
| 55 | 佛山信保信盛股权投资合伙企业（有限合伙） | 11.50 | “佛山保利中环” | GP | 否 |
| 56 | 佛山鑫盈嘉晟股权投资合伙企业（有限合伙） | 10.87 | “湛江保利西海岸” | GP | 否 |
| 57 | 佛山顺德晟鸿投资有限公司 | 10.80 | “泉州南安保利香槟公馆” | GP | 否 |
| 58 | 佛山信保银泰股权投资合伙企业（有限合伙） | 10.10 | “佛山保利中环” | GP | 否 |
| 59 | 西藏东霖泰企业管理合伙企业（有限合伙） | 2.72 | “武汉保利香颂” “武汉保利军运城” | GP | 否 |
| 60 | 西藏运展企业管理合伙企业（有限合伙） | 0.22 | 未开展投资业务，目前已注销 | GP | 否 |
| 合计 | | 463,546.04 | / | / | / |

上述项目均围绕发行人主营业务及产业链上下游开展，均投资于房地产项目公司或房屋经营项目，且信保基金均能主导其投资方向，可以确保上述基金投资方向按约定投资房地产及上下游项目，不属于财务性投资。

投资底层资产为非传统房地产开发项目以及合伙企业并非由信保基金作为唯一 GP 的项目具体情况如下：

单位：万元

| 序号 | 项目 | 账面金额 | 主营业务/主要投资方向 | 合伙人角色 | 是否为财务性投资 |
|----|-------------------------------------|----------|--|-------|----------|
| 1 | 深圳市前海中保产业私募股权投资基金管理有限公司（以下简称“前海中保”） | 1,416.40 | 私募基金管理人 | 不适用 | 是 |
| 2 | 芜湖长旭投资中心（有限合伙） | 519.56 | 投资底层资产为房地产开发项目“西安中央公园” | 联合 GP | 否 |
| 3 | 珠海信保晨星卓越股权投资合伙企业（有限合伙） | 137.10 | 投资珠海金智维信息科技有限公司，其主营业务为提供企业级 RPA 平台等的数字员工整体解决方案 | GP | 是 |

| 序号 | 项目 | 账面金额 | 主营业务/主要投资方向 | 合伙人角色 | 是否为财务性投资 |
|----|----------------------|-----------------|---|-------|----------|
| 4 | 佛山信保科金股权投资合伙企业（有限合伙） | 31.14 | 投资广州巨湾技研有限公司，其主营业务为极速充电解决方案，主要产品包括超充桩、超快充电池 | GP | 是 |
| 5 | 长城信保（芜湖）投资中心（有限合伙） | 29.92 | 投资底层资产为房地产开发项目“西安中央公园” | 联合 GP | 否 |
| 6 | 嘉兴长明股权投资合伙企业（有限合伙） | 25.36 | 投资广州巨湾技研有限公司，其主营业务为极速充电解决方案，主要产品包括超充桩、超快充电池 | GP | 是 |
| | 合计 | 2,159.48 | / | / | / |

前海中保系信保基金参股 30% 的私募基金管理人。前海中保设立初期，其管理的基金产品主要投资方向为房地产及其上下游行业，但根据其自身投资战略发生变化，逐步拓展投资方向覆盖非房地产及其上下游行业。信保基金不能对其未来投资方向实现控制，且投资方向与发行人主营业务相关性逐步降低。基于谨慎性原则，认定为财务性投资。

芜湖长旭投资中心（有限合伙）、长城信保（芜湖）投资中心（有限合伙）均由信保基金和长城资产联合管理，其投资的底层资产均为房地产开发项目“西安中央公园”。根据合伙协议，上述基金的投资决策需取得投资决策委员会 2/3 或以上委员的同意，且至少包括一名信保基金指派的委员。因此，信保基金可以确保其未来投资方向投资于房地产及上下游行业，不认定为财务性投资。

佛山信保科金股权投资合伙企业（有限合伙）、嘉兴长明股权投资合伙企业（有限合伙）投资底层资产均为广州巨湾技研有限公司，其主营业务为极速充电解决方案，主要产品包括超充桩、超快充电池，其超充生态布局居民社区、商业中心等。发行人作为国内头部地产开发商，应国家推行绿色经济战略，为旗下商业地产、住宅开发等项目投资设立新能源充电桩，可以满足业主和租户对新能源汽车充电的需求，提高物业的吸引力和竞争力。虽然发行人对其的投资系与发行人主营业务具有协同效应，基于谨慎性原则，认定对其的出资为财务性投资。

综上，截至 2024 年 6 月 30 日，信保基金的投资项目中涉及财务性投资金额合计 1,610.00 万元，

（2）发行人及除信保基金外其他下属子公司的投资项目

截至 2024 年 6 月 30 日，发行人及除信保基金外其他下属子公司的投资项目中，除珠海利晖股权投资合伙企业（有限合伙）外，主要系从事房地产开发服务的项目公司或围绕房地产项目开展投资的基金公司。上述投资项目或基金投资的底层资产均围绕房地产开发、城市建设服务、产业园区管理、会议展览等发行人主营业务及其产业链上下游相关资产（如电梯工程、养老与健康管理等、房地产销售代理服务等等）。其中，传统的房地产开发项目具体情况如下：

单位：万元

| 序号 | 项目 | 账面金额 | 主要投资方向及项目名称 | 是否为财务性投资 |
|----|---|------------|---|----------|
| 1 | 北京顺和润致置业有限公司 | 475,868.42 | 房地产开发服务，投资项目为“北京和光瑞府” | 否 |
| 2 | 上海天艺文化投资发展有限公司 | 456,895.04 | 房地产开发服务，投资项目为“上海保利浦开金融中心” | 否 |
| 3 | 珠海天志发展置业有限公司 | 434,922.29 | 房地产开发服务，投资项目为“珠海九州保利天和” | 否 |
| 4 | 上海华轶实业有限公司 | 424,750.10 | 房地产开发服务，投资项目为“上海保利世博天悦” | 否 |
| 5 | 保利（香港）控股有限公司 | 422,877.72 | 围绕房地产项目开展投资，投资于保利集团旗下的香港上市公司保利置业集团有限公司，主营业务为房地产开发 | 否 |
| 6 | 北京和信兴泰房地产开发有限公司 | 200,709.89 | 房地产开发服务，投资项目为“北京旧宫悦享和苑” | 否 |
| 7 | 广州保穗置业有限公司 | 199,990.10 | 房地产开发服务，投资项目为“广州海珠天珺” | 否 |
| 8 | 厦门保润房地产开发有限公司 | 192,328.04 | 房地产开发服务，投资项目为“厦门天琴” | 否 |
| 9 | Treasure Island Holdings LLC （“Treasure Island”） | 191,941.37 | 房地产开发服务，投资项目为“旧金山金银岛” | 否 |
| 10 | 北京和信金泰房地产开发有限公司 | 168,860.29 | 房地产开发服务，投资项目为“北京旧宫林悦和苑” | 否 |
| 11 | 北京昭泰房地产开发有限公司 | 147,410.35 | 房地产开发服务，投资项目为“北京景粼原著” | 否 |
| 12 | 佛山市禅城区正华置业有限公司 | 137,574.84 | 房地产开发服务，投资项目为“佛山保利天珀” | 否 |
| 13 | 大连金泓旭房地产开发有限公司 | 131,037.74 | 房地产开发服务，投资项目为“大连保利金地城” | 否 |
| 14 | 上海兴美置业有限公司 | 124,789.30 | 房地产开发服务，投资项目为“上海静安天汇世纪玺” | 否 |
| 15 | 广州中船文冲实业有限公司 | 122,251.20 | 房地产开发服务，投资项目为“广州文冲船厂旧改” | 否 |
| 16 | 上海锦钰置业有限公司 | 118,248.50 | 房地产开发服务，投资项目为“上海保利和樾天汇” | 否 |

| 序号 | 项目 | 账面金额 | 主要投资方向及项目名称 | 是否为财务性投资 |
|----|-----------------|------------|------------------------------|----------|
| 17 | 太仓市筑瓴商务咨询有限公司 | 116,952.88 | 房地产开发服务, 投资项目为“上海保利天悦” | 否 |
| 18 | 天津盛世鑫和置业有限公司 | 113,478.88 | 房地产开发服务, 投资项目为“天津保利大都会” | 否 |
| 19 | 苏州润泓置业有限公司 | 109,587.59 | 房地产开发服务, 投资项目为“苏州观云华庭” | 否 |
| 20 | 广州粤合房地产开发有限公司 | 102,560.49 | 房地产开发服务, 投资项目为“广州中海保利朗阅” | 否 |
| 21 | 北京兴筑房地产开发有限公司 | 101,445.01 | 房地产开发服务, 投资项目为“北京和悦春风” | 否 |
| 22 | 珠海弘璟投资有限公司 | 99,953.15 | 房地产开发服务, 投资项目为“珠海中环广场” | 否 |
| 23 | 上海裕憬房地产开发有限公司 | 99,748.99 | 房地产开发服务, 投资项目为“上海保利颂” | 否 |
| 24 | 北京知泰房地产开发有限责任公司 | 95,784.81 | 房地产开发服务, 投资项目为“北京和光尘樾” | 否 |
| 25 | 北京金兴保筑置业有限公司 | 91,978.71 | 房地产开发服务, 投资项目为“北京和锦华宸” | 否 |
| 26 | 济宁广嘉产业发展有限公司 | 83,219.70 | 房地产开发服务, 投资项目为“济宁保利城” | 否 |
| 27 | 杭州保泓房地产开发有限公司 | 81,546.45 | 房地产开发服务, 投资项目为“杭州澄品” | 否 |
| 28 | 南京贸利房地产开发有限公司 | 77,496.00 | 房地产开发服务, 投资项目为“南京璟上” | 否 |
| 29 | 佛山市顺德区万科房地产有限公司 | 75,967.23 | 房地产开发服务, 投资项目为“佛山金域滨江” | 否 |
| 30 | 广州穗江置业有限公司 | 74,232.97 | 房地产开发服务, 投资项目为“广州首开保利云湖壹号” | 否 |
| 31 | 武汉林岸置业有限公司 | 73,270.70 | 房地产开发服务, 投资项目为“武汉理想城市” | 否 |
| 32 | 佛山市茂兴房地产开发有限公司 | 72,301.70 | 房地产开发服务, 投资项目为“佛山绿岛湖” | 否 |
| 33 | 惠兴信(中国)投资有限公司 | 71,101.81 | 房地产开发服务, 投资项目为“广州市番禺区黄金海岸项目” | 否 |
| 34 | 北京碧和信泰置业有限公司 | 70,572.55 | 房地产开发服务, 投资项目为“北京四季盛景园” | 否 |
| 35 | 东莞市金航房地产开发有限公司 | 70,046.12 | 房地产开发服务, 投资项目为“东莞领峯” | 否 |
| 36 | 武汉滨江臻毅置业有限公司 | 66,545.63 | 房地产开发服务, 投资项目为“武汉凤起听澜” | 否 |
| 37 | 上海启贤置业有限公司 | 64,068.58 | 房地产开发服务, 投资项目为“上海西郊锦庐” | 否 |
| 38 | 武汉南部新城建设发展有限公司 | 63,626.27 | 房地产开发服务, 投资项目为“武汉保利和光晨樾” | 否 |
| 39 | 北京博睿宏业房地产开发有限公司 | 63,066.74 | 房地产开发服务, 投资项目为“北京和悦华锦” | 否 |

| 序号 | 项目 | 账面金额 | 主要投资方向及项目名称 | 是否为财务性投资 |
|----|-----------------|-----------|-----------------------------|----------|
| 40 | 上海招新锦实置业有限公司 | 59,421.61 | 房地产开发服务, 投资项目为“上海天汇玺” | 否 |
| 41 | 杭州联保发置业有限公司 | 58,314.99 | 房地产开发服务, 投资项目为“杭州臻和雅颂” | 否 |
| 42 | 揭阳祥越实业投资有限公司 | 57,049.36 | 房地产开发服务, 投资项目为“揭阳保利榕江悦府” | 否 |
| 43 | 徐州市和锦置业有限公司 | 56,850.56 | 房地产开发服务, 投资项目为“徐州水沐玖悦府” | 否 |
| 44 | 北京和信丰泰置业有限公司 | 55,784.91 | 房地产开发服务, 投资项目为“北京熙悦天寰” | 否 |
| 45 | 佛山信雅房地产有限公司 | 55,680.29 | 房地产开发服务, 投资项目为“佛山悦公馆” | 否 |
| 46 | 四川省物流股份投资有限公司 | 55,212.33 | 房地产开发服务, 投资项目为“成都保利中环广场” | 否 |
| 47 | 杭州融欣房地产开发有限公司 | 54,150.06 | 房地产开发服务, 投资项目为“杭州保利大国璟” | 否 |
| 48 | 厦门中泓房地产有限公司 | 53,854.93 | 房地产开发服务, 投资项目为“厦门保利云上” | 否 |
| 49 | 南京汇隆房地产有限公司 | 52,324.19 | 房地产开发服务, 投资项目为“南京誉峰苑” | 否 |
| 50 | 惠州市利华房地产有限公司 | 52,142.18 | 房地产开发服务, 投资项目为“惠州保利天汇” | 否 |
| 51 | 杭州保融置业有限公司 | 51,428.99 | 房地产开发服务, 投资项目为“绍兴保利都会云上府” | 否 |
| 52 | 上海锦宝发置业有限公司 | 50,233.81 | 房地产开发服务, 投资项目为“上海保利光合臻园” | 否 |
| 53 | 无锡铭润房地产开发有限公司 | 50,165.19 | 房地产开发服务, 投资项目为“无锡山河九里” | 否 |
| 54 | 青岛达铭房地产开发有限公司 | 49,565.49 | 房地产开发服务, 投资项目为“青岛市高新区羊毛滩项目” | 否 |
| 55 | 青岛精合诚远健康产业有限公司 | 48,954.19 | 房地产开发服务, 投资项目为“青岛保利和颂” | 否 |
| 56 | 东莞市岐若企业管理有限公司 | 48,881.99 | 房地产开发服务, 投资项目为“东莞阅云台” | 否 |
| 57 | 福州融衡鸿利房地产开发有限公司 | 48,597.79 | 房地产开发服务, 投资项目为“福清保利和光尘樾” | 否 |
| 58 | 云南保晟房地产开发有限公司 | 48,567.30 | 房地产开发服务, 投资项目为“昆明保利翡丽公园” | 否 |
| 59 | 福州榕中投资有限公司 | 47,960.42 | 房地产开发服务, 投资项目为“福州保利国贸天琴湖” | 否 |
| 60 | 北京致泰房地产开发有限公司 | 47,229.85 | 房地产开发服务, 投资项目为“北京和锦薇棠” | 否 |
| 61 | 杭州信鸿置业有限公司 | 47,071.63 | 房地产开发服务, 投资项目为“杭州创世纪” | 否 |
| 62 | 杭州滨铭企业管理有限公司 | 46,834.90 | 房地产开发服务, 投资项目为“杭州栖江揽月轩” | 否 |

| 序号 | 项目 | 账面金额 | 主要投资方向及项目名称 | 是否为财务性投资 |
|----|-------------------|-----------|----------------------------|----------|
| 63 | 成都保泽达锦房地产开发有限公司 | 46,683.81 | 房地产开发服务, 投资项目为“成都中粮保利天府时区” | 否 |
| 64 | 南京徽珀房地产开发有限公司 | 46,359.40 | 房地产开发服务, 投资项目为“南京风起云台” | 否 |
| 65 | 重庆悦昇房地产开发有限公司 | 45,649.30 | 房地产开发服务, 投资项目为“重庆中粮保利天玺壹号” | 否 |
| 66 | 佛山市南海区万扬房地产有限公司 | 45,383.02 | 房地产开发服务, 投资项目为“佛山金域缙香” | 否 |
| 67 | 常州金悦晟房地产开发有限公司 | 45,215.88 | 房地产开发服务, 投资项目为“常州桃李东方” | 否 |
| 68 | 北京保利通房地产开发有限公司 | 45,072.49 | 房地产开发服务, 投资项目为“北京保利大都汇” | 否 |
| 69 | 肥西县和粤置业发展有限公司 | 44,864.13 | 房地产开发服务, 投资项目为“合肥和悦云锦” | 否 |
| 70 | 东莞招商启越房地产开发有限公司 | 44,302.28 | 房地产开发服务, 投资项目为“东莞招商保利依城大观” | 否 |
| 71 | 科创(青岛)科技园投资发展有限公司 | 43,135.60 | 房地产开发服务, 投资项目为“青岛保利科创紫荆阁” | 否 |
| 72 | 杭州浙灵置业有限公司 | 42,267.66 | 房地产开发服务, 投资项目为“杭州保利和颂春风里” | 否 |
| 73 | 北京朝来天陆商业投资管理有限公司 | 41,990.35 | 房地产开发服务, 投资项目为“北京保利广场” | 否 |
| 74 | 沧鑫(厦门)置业有限公司 | 41,276.19 | 房地产开发服务, 投资项目为“厦门中央公园” | 否 |
| 75 | 福州中鼎投资有限公司 | 40,179.41 | 房地产开发服务, 投资项目为“福州香槟国际” | 否 |
| 76 | 杭州滨璞企业管理有限公司 | 38,908.89 | 房地产开发服务, 投资项目为“杭州观翠揽月轩” | 否 |
| 77 | 广州越禾房地产开发有限公司 | 38,866.75 | 房地产开发服务, 投资项目为“广州保利越秀岭南林语” | 否 |
| 78 | 广州穗阳置业有限公司 | 38,602.24 | 房地产开发服务, 投资项目为“广州保利拾光花园” | 否 |
| 79 | 河南润正房地产开发有限公司 | 38,493.39 | 房地产开发服务, 投资项目为“郑州华润凯旋门” | 否 |
| 80 | 北京南悦房地产开发有限公司 | 38,186.70 | 房地产开发服务, 投资项目为“北京大悦春风里” | 否 |
| 81 | 佛山源泰房地产有限公司 | 37,593.38 | 房地产开发服务, 投资项目为“佛山保利天汇花园” | 否 |
| 82 | 太原利泽盛远房地产开发有限公司 | 37,562.72 | 房地产开发服务, 投资项目为“太原迎泽上品” | 否 |
| 83 | 北京创世瑞新房地产开发有限公司 | 37,220.55 | 房地产开发服务, 投资项目为“北京和悦华玺” | 否 |
| 84 | 苏州璟璟置业有限公司 | 36,746.90 | 房地产开发服务, 投资项目为“苏州幸福里” | 否 |
| 85 | 南京东之合房地产开发有限公司 | 36,111.92 | 房地产开发服务, 投资项目为“南京山和九著” | 否 |

| 序号 | 项目 | 账面金额 | 主要投资方向及项目名称 | 是否为财务性投资 |
|-----|--------------------|-----------|-----------------------------|----------|
| 86 | 诺楠紫乐轩置业（惠州）有限公司 | 36,057.57 | 房地产开发服务，投资项目为“惠州保利锦城” | 否 |
| 87 | 合肥朗盛房地产开发有限公司 | 35,276.83 | 房地产开发服务，投资项目为“合肥臻悦” | 否 |
| 88 | 成都万锦南府置业有限公司 | 34,183.75 | 房地产开发服务，投资项目为“成都宸光和悦” | 否 |
| 89 | 温州臻玺置业有限公司 | 33,000.00 | 房地产开发服务，投资项目为“温州保利招商天樾玺 玺上” | 否 |
| 90 | 山西保陆房地产开发有限公司 | 31,749.20 | 房地产开发服务，投资项目为“太原保利龙城天珺” | 否 |
| 91 | 南京锦新置业有限公司 | 31,496.54 | 房地产开发服务，投资项目为“南京和光锦棠府” | 否 |
| 92 | 南方财经置业（广州）有限公司 | 31,177.52 | 房地产开发服务，投资项目为“广州保利南方财经大厦” | 否 |
| 93 | 洛阳都利置业有限公司 | 30,714.48 | 房地产开发服务，投资项目为“洛阳保利大都会” | 否 |
| 94 | 成都市保悦置业有限公司 | 30,404.71 | 房地产开发服务，投资项目为“成都保利堂悦府” | 否 |
| 95 | 郑州展腾置业有限公司 | 30,230.04 | 房地产开发服务，投资项目为“郑州保利璞岸” | 否 |
| 96 | 杭州滨保实业有限公司 | 30,149.92 | 房地产开发服务，投资项目为“杭州上品” | 否 |
| 97 | 厦门筑悦昕翔投资有限公司 | 29,675.97 | 房地产开发服务，投资项目为“厦门沁原” | 否 |
| 98 | 昆山建宝置业有限公司 | 28,116.81 | 房地产开发服务，投资项目为“苏州昆山堂悦” | 否 |
| 99 | 成都悦湖利鑫置业有限公司 | 27,636.77 | 房地产开发服务，投资项目为“成都湖光里院” | 否 |
| 100 | 厦门联保和悦房地产开发有限公司 | 27,629.50 | 房地产开发服务，投资项目为“厦门臻樾” | 否 |
| 101 | 成都市保利金蓉房地产开发有限公司 | 27,246.51 | 房地产开发服务，投资项目为“成都保利公园里” | 否 |
| 102 | 莆田联中百置业有限公司 | 27,141.38 | 房地产开发服务，投资项目为“莆田联发保利禧悦” | 否 |
| 103 | 无锡润泰置业有限公司 | 26,185.61 | 房地产开发服务，投资项目为“无锡太湖如院” | 否 |
| 104 | 三亚碧海锦晟酒店管理有限公司 | 26,032.54 | 房地产开发服务，投资项目为“三亚海上大都会” | 否 |
| 105 | 东莞市大岭山碧桂园房地产开发有限公司 | 25,980.60 | 房地产开发服务，投资项目为“东莞前海山” | 否 |
| 106 | 北京和信仁泰置业有限公司 | 25,062.00 | 房地产开发服务，投资项目为“北京熙悦雲上” | 否 |
| 107 | 成都悦东置地有限公司 | 24,815.25 | 房地产开发服务，投资项目为“成都湖光锦云” | 否 |
| 108 | 三亚碧海锦诚商业管理有限公司 | 24,492.63 | 房地产开发服务，投资项目为“三亚海上大都会” | 否 |

| 序号 | 项目 | 账面金额 | 主要投资方向及项目名称 | 是否为财务性投资 |
|-----|------------------|-----------|----------------------------|----------|
| 109 | 洛阳利业房地产开发有限公司 | 23,619.79 | 房地产开发服务, 投资项目为“洛阳保利香槟国际” | 否 |
| 110 | 南京中悦房地产开发有限公司 | 23,240.48 | 房地产开发服务, 投资项目为“南京翠语江岚” | 否 |
| 111 | 成都市金泽鑫悦房地产开发有限公司 | 22,838.39 | 房地产开发服务, 投资项目为“成都保利天和” | 否 |
| 112 | 莆田兆璟置业有限公司 | 22,828.53 | 房地产开发服务, 投资项目为“莆田建发保利玖华府” | 否 |
| 113 | 重庆葆昌房地产开发有限公司 | 22,660.07 | 房地产开发服务, 投资项目为“重庆保利茵梦湖” | 否 |
| 114 | 厦门金联保房地产开发有限公司 | 22,628.80 | 房地产开发服务, 投资项目为“厦门和悦东方” | 否 |
| 115 | 南京徽琥房地产开发有限公司 | 21,771.58 | 房地产开发服务, 投资项目为“南京琥珀云台” | 否 |
| 116 | 广州合锦嘉富房地产开发有限公司 | 21,608.79 | 房地产开发服务, 投资项目为“保利合锦领秀山” | 否 |
| 117 | 广州南秀房地产开发有限公司 | 21,288.07 | 房地产开发服务, 投资项目为“东莞松湖云禧” | 否 |
| 118 | 盐城悦宸房地产开发有限公司 | 21,076.61 | 房地产开发服务, 投资项目为“盐城樾熹和颂” | 否 |
| 119 | 连云港辉耀房地产开发有限公司 | 20,882.34 | 房地产开发服务, 投资项目为“连云港观岚铭著” | 否 |
| 120 | 东莞市万宏房地产有限公司 | 20,387.64 | 房地产开发服务, 投资项目为“东莞万科城” | 否 |
| 121 | 徐州玺辉置业有限公司 | 20,143.92 | 房地产开发服务, 投资项目为“徐州湖悦天境” | 否 |
| 122 | 杭州添智投资有限公司 | 19,893.29 | 房地产开发服务, 投资项目为“广州保利公园大道” | 否 |
| 123 | 南京锐灏房地产开发有限公司 | 18,947.09 | 房地产开发服务, 投资项目为“南京印悦府” | 否 |
| 124 | 福州榕旭投资有限公司 | 18,751.72 | 房地产开发服务, 投资项目为“福州保利国贸和颂锦原” | 否 |
| 125 | 武汉宝山汇城置业有限公司 | 18,158.43 | 房地产开发服务, 投资项目为“武汉理想星光” | 否 |
| 126 | 广州越鸿房地产开发有限公司 | 17,365.78 | 房地产开发服务, 投资项目为“广州保利大都汇” | 否 |
| 127 | 张家港鼎馨房地产有限公司 | 17,250.88 | 房地产开发服务, 投资项目为“张家港珑樾” | 否 |
| 128 | 天津保创房地产开发有限公司 | 17,191.75 | 房地产开发服务, 投资项目为“天津公元大观” | 否 |
| 129 | 南京颐峰置业有限公司 | 16,988.57 | 房地产开发服务, 投资项目为“南京颐和铂湾” | 否 |
| 130 | 沈阳和悦投资有限公司 | 16,709.76 | 房地产开发服务, 投资项目为“沈阳保利中粮堂悦” | 否 |
| 131 | 南京弘保宇房地产开发有限公司 | 16,420.39 | 房地产开发服务, 投资项目为“南京云辰原麓” | 否 |

| 序号 | 项目 | 账面金额 | 主要投资方向及项目名称 | 是否为财务性投资 |
|-----|------------------|-----------|----------------------------|----------|
| 132 | 厦门市欣东联房地产开发有限公司 | 16,173.41 | 房地产开发服务, 投资项目为“厦门绿波花园” | 否 |
| 133 | 青岛广润置业有限公司 | 16,170.06 | 房地产开发服务, 投资项目为“青岛保利观堂” | 否 |
| 134 | 长春万科溪之谷房地产开发有限公司 | 15,876.05 | 房地产开发服务, 投资项目为“长春惠斯勒小镇” | 否 |
| 135 | 武汉泰达诚悦置业有限公司 | 15,311.58 | 房地产开发服务, 投资项目为“武汉褐石公馆” | 否 |
| 136 | 青岛聚广产业园投资运营有限公司 | 15,113.86 | 房地产开发服务, 投资项目为“青岛保利悦公馆” | 否 |
| 137 | 北京金良兴业房地产开发有限公司 | 14,804.00 | 房地产开发服务, 投资项目为“北京金樾和著” | 否 |
| 138 | 南京善杰义房地产开发有限公司 | 14,790.80 | 房地产开发服务, 投资项目为“南京桃园世纪” | 否 |
| 139 | 北京腾泰亿远置业有限公司 | 14,441.90 | 房地产开发服务, 投资项目为“北京和棠瑞著” | 否 |
| 140 | 东莞市润地房地产有限公司 | 14,326.26 | 房地产开发服务, 投资项目为“东莞松湖悦府” | 否 |
| 141 | 沈阳金地风华房地产开发有限公司 | 14,230.00 | 房地产开发服务, 投资项目为“沈阳半山麓” | 否 |
| 142 | 武汉清能意盛置业有限公司 | 13,699.72 | 房地产开发服务, 投资项目为“武汉保利清能·西海岸” | 否 |
| 143 | 广州合锦嘉苑房地产开发有限公司 | 13,680.66 | 房地产开发服务, 投资项目为“广州合锦嘉泓天宇广场” | 否 |
| 144 | 邯郸市美融房地产开发有限公司 | 13,597.75 | 房地产开发服务, 投资项目为“邯郸盛世天城” | 否 |
| 145 | 温州保祥置业有限公司 | 13,495.30 | 房地产开发服务, 投资项目为“温州保利中南大境堂悦” | 否 |
| 146 | 杭州悦茂企业管理有限公司 | 13,424.96 | 房地产开发服务, 投资项目为“杭州上品” | 否 |
| 147 | 合肥卓灿房地产开发有限公司 | 13,075.05 | 房地产开发服务, 投资项目为“合肥臻境” | 否 |
| 148 | 徐州汉和房地产开发有限公司 | 13,018.37 | 房地产开发服务, 投资项目为“徐州荷风印月” | 否 |
| 149 | 北京合茂置业有限公司 | 12,904.48 | 房地产开发服务, 投资项目为“北京金茂府” | 否 |
| 150 | 北京融筑房地产开发有限公司 | 12,670.02 | 房地产开发服务, 投资项目为“北京念坛嘉园” | 否 |
| 151 | 南京和颐房地产开发有限公司 | 12,587.61 | 房地产开发服务, 投资项目为“南京颐和云台源筑” | 否 |
| 152 | 葛矿利南京房地产开发有限公司 | 12,547.52 | 房地产开发服务, 投资项目为“南京长江华府” | 否 |
| 153 | 福州市鸿腾房地产开发有限公司 | 12,329.63 | 房地产开发服务, 投资项目为“福州天空之城” | 否 |
| 154 | 泉州中住房地产开发有限公司 | 12,154.41 | 房地产开发服务, 投资项目为“泉州保利第五湾” | 否 |

| 序号 | 项目 | 账面金额 | 主要投资方向及项目名称 | 是否为财务性投资 |
|-----|--------------------|-----------|---------------------------------|----------|
| 155 | 绍兴保骏置地有限公司 | 12,053.20 | 房地产开发服务, 投资项目为“绍兴保利迪荡湖壹号” | 否 |
| 156 | 广州保顺置业有限公司 | 11,404.61 | 房地产开发服务, 投资项目为“广州保利天珺花园” | 否 |
| 157 | 东莞市和越投资有限公司 | 11,285.40 | 房地产开发服务, 投资项目为“东莞保利中惠悦城” | 否 |
| 158 | 漳州金座房地产开发有限公司 | 11,203.43 | 房地产开发服务, 投资项目为“漳州保利古湖小镇” | 否 |
| 159 | 南京锦华置业有限公司 | 10,841.89 | 房地产开发服务, 投资项目为“南京长江时代宸光府” | 否 |
| 160 | 杭州滨翎企业管理有限公司 | 10,794.38 | 房地产开发服务, 投资项目为“杭州锦尚和品府” | 否 |
| 161 | 合肥和逸房地产开发有限公司 | 10,464.27 | 房地产开发服务, 投资项目为“合肥和悦庐鸣” | 否 |
| 162 | 大连盈合置业有限公司 | 10,302.27 | 房地产开发服务, 投资项目为“大连悦和山海” | 否 |
| 163 | 中铁建设集团(天津)置业发展有限公司 | 9,855.68 | 房地产开发服务, 投资项目为“天津辛庄镇白塘口安置房项目” | 否 |
| 164 | 南京联锦悦房地产开发有限公司 | 9,841.23 | 房地产开发服务, 投资项目为“南京云锦四季” | 否 |
| 165 | 保利协鑫(徐州)投资开发有限公司 | 9,701.26 | 房地产开发服务, 投资项目为“徐州保利鑫城” | 否 |
| 166 | 广州宏嘉房地产开发有限公司 | 9,524.67 | 房地产开发服务, 投资项目为“广州保利紫云” | 否 |
| 167 | 广州市利信商业运营管理有限公司 | 9,351.43 | 房地产开发服务, 投资项目为“长沙中环广场”“北京保利大都会” | 否 |
| 168 | 东莞市利泓实业投资有限公司 | 9,217.34 | 房地产开发服务, 投资项目为“东莞和悦春风” | 否 |
| 169 | 邢台市美智房地产开发有限公司 | 8,585.29 | 房地产开发服务, 投资项目为“邢台国宾府” | 否 |
| 170 | 莆田中乘房地产开发有限公司 | 8,371.49 | 房地产开发服务, 投资项目为“莆田拉菲公馆” | 否 |
| 171 | 大连金灿房地产开发有限公司 | 8,288.95 | 房地产开发服务, 投资项目为“大连湖光山语” | 否 |
| 172 | 广州市保瑞房地产开发有限公司 | 8,280.19 | 房地产开发服务, 投资项目为“广州保利花海湾” | 否 |
| 173 | 南安骏荣房地产开发有限公司 | 8,224.22 | 房地产开发服务, 投资项目为“南安保利悦公馆” | 否 |
| 174 | 潍坊保泰信置业有限公司 | 7,873.10 | 房地产开发服务, 投资项目为“潍坊保利梧桐语” | 否 |
| 175 | 常熟建瀚置地有限公司 | 7,662.30 | 房地产开发服务, 投资项目为“常熟湖悦澜庭” | 否 |
| 176 | 北京平筑房地产开发有限公司 | 7,568.12 | 房地产开发服务, 投资项目为“北京桃源香谷” | 否 |

| 序号 | 项目 | 账面金额 | 主要投资方向及项目名称 | 是否为财务性投资 |
|-----|-----------------|----------|-----------------------------|----------|
| 177 | 广州保丰置业有限公司 | 7,273.80 | 房地产开发服务, 投资项目为“广州智联汽车小镇” | 否 |
| 178 | 北京屹泰住房租赁有限公司 | 7,236.03 | 房地产开发服务, 投资项目为“北京欢乐大都汇” | 否 |
| 179 | 广州保奥房地产开发有限公司 | 6,986.18 | 房地产开发服务, 投资项目为“广州保利大都汇” | 否 |
| 180 | 佛山市正高房地产开发有限公司 | 6,927.14 | 房地产开发服务, 投资项目为“佛山保利紫山花园” | 否 |
| 181 | 扬州颐瑞居置业有限公司 | 6,738.17 | 房地产开发服务, 投资项目为“扬州天珺源璟” | 否 |
| 182 | 南京悦宁房地产开发有限公司 | 6,650.72 | 房地产开发服务, 投资项目为“南京云际” | 否 |
| 183 | 无锡市晨业房地产有限公司 | 6,568.28 | 房地产开发服务, 投资项目为“无锡天一新著” | 否 |
| 184 | 福州世茂泽欣房地产开发有限公司 | 6,438.47 | 房地产开发服务, 投资项目为“福州公园左岸” | 否 |
| 185 | 温州万聚置业有限公司 | 6,003.95 | 房地产开发服务, 投资项目为“温州翡翠天地” | 否 |
| 186 | 广州宏轩房地产开发有限公司 | 5,997.37 | 房地产开发服务, 投资项目为“广州保利紫云” | 否 |
| 187 | 南京学尚置业有限公司 | 5,910.83 | 房地产开发服务, 投资项目为“南京保利麓院” | 否 |
| 188 | 广州璟晔房地产开发有限公司 | 5,832.21 | 房地产开发服务, 投资项目为“广州保利紫云” | 否 |
| 189 | 青岛中保航置业有限公司 | 5,685.50 | 房地产开发服务, 投资项目为“青岛空港澜庭美地” | 否 |
| 190 | 大埔项目部 | 5,540.62 | 房地产开发服务, 投资项目为“广州紫薇花园” | 否 |
| 191 | 南京盛乾房地产开发有限公司 | 5,000.00 | 房地产开发服务, 投资项目为“南京扬子保利·江韵臻悦” | 否 |
| 192 | 佛山南海保祁置业有限公司 | 5,000.00 | 房地产开发服务, 投资项目为“佛山映月湖保利天珺” | 否 |
| 193 | 长沙先导恒泰房地产开发有限公司 | 4,995.96 | 房地产开发服务, 投资项目为“长沙保利时光印象” | 否 |
| 194 | 东莞保华置业投资有限公司 | 4,993.71 | 房地产开发服务, 投资项目为“东莞和光尘樾” | 否 |
| 195 | 莆田中澜投资有限公司 | 4,993.26 | 房地产开发服务, 投资项目为“莆田保利城林语溪” | 否 |
| 196 | 南通建秀咨询管理有限公司 | 4,932.13 | 房地产开发服务, 投资项目为“南通通州上悦城” | 否 |
| 197 | 济宁新嘉产业发展有限公司 | 4,854.33 | 房地产开发服务, 投资项目为“济宁保利·和光屿湖” | 否 |
| 198 | 无锡融利房地产开发有限公司 | 4,760.97 | 房地产开发服务, 投资项目为“无锡时光印象” | 否 |
| 199 | 常州金科房地产开发有限公司 | 4,596.10 | 房地产开发服务, 投资项目为“常州北郡花园” | 否 |

| 序号 | 项目 | 账面金额 | 主要投资方向及项目名称 | 是否为财务性投资 |
|-----|-------------------|----------|-------------------------------------|----------|
| 200 | 平度市中南锦宸房地产有限公司 | 4,553.50 | 房地产开发服务, 投资项目为“平度中南漫悦湾” | 否 |
| 201 | 成都得道新联置业有限公司 | 4,442.78 | 房地产开发服务, 投资项目为“成都保利锦外小户” | 否 |
| 202 | 汤阴县碧桂园房地产开发有限公司 | 4,402.91 | 房地产开发服务, 投资项目为“开封保利城” | 否 |
| 203 | 武建保荣(广州)投资发展有限公司 | 4,270.83 | 房地产开发服务, 投资项目为“佛山保利秀台天珺”“佛山映月湖保利天珺” | 否 |
| 204 | 东莞市和瑞实业投资有限公司 | 4,084.65 | 房地产开发服务, 投资项目为“东莞保利香槟颂” | 否 |
| 205 | 广州碧森房地产开发有限公司 | 4,060.29 | 房地产开发服务, 投资项目为“广州藏珑府” | 否 |
| 206 | 南京悦霖房地产开发有限公司 | 4,008.34 | 房地产开发服务, 投资项目为“南京长江时代琨玉府” | 否 |
| 207 | 太仓市鑫堃房地产开发有限公司 | 3,870.87 | 房地产开发服务, 投资项目为“太仓依云悦府” | 否 |
| 208 | 青岛徕卡置业有限公司 | 3,592.16 | 房地产开发服务, 投资项目为“青岛保利开投徕卡公园” | 否 |
| 209 | 苏州市冠达房地产开发有限公司 | 3,494.73 | 房地产开发服务, 投资项目为“苏州常熟香悦四季” | 否 |
| 210 | 广州穗海置业有限公司 | 3,424.21 | 房地产开发服务, 投资项目为“广州大国璟” | 否 |
| 211 | 合肥新城创域房地产有限公司 | 3,341.49 | 房地产开发服务, 投资项目为“合肥滨湖时光印象” | 否 |
| 212 | 芜湖保瑞房地产开发有限公司 | 3,332.52 | 房地产开发服务, 投资项目为“芜湖保利和光瑞府” | 否 |
| 213 | 南通暄玺房地产有限公司 | 3,167.53 | 房地产开发服务, 投资项目为“南通通州上悦城” | 否 |
| 214 | 大连金玺房地产开发有限公司 | 3,150.31 | 房地产开发服务, 投资项目为“大连墅苑风华” | 否 |
| 215 | 东莞市大岭山碧桂园实业投资有限公司 | 3,105.77 | 房地产开发服务, 投资项目为“东莞森林里” | 否 |
| 216 | 徐州顺祥置业有限公司 | 3,105.22 | 房地产开发服务, 投资项目为“徐州时代之光” | 否 |
| 217 | 南安源利置业有限公司 | 3,014.42 | 房地产开发服务, 投资项目为“泉州南安保利丰盛家园” | 否 |
| 218 | 沈阳保利溪岸房地产开发有限公司 | 3,009.04 | 房地产开发服务, 投资项目为“沈阳保利海棠花园” | 否 |
| 219 | 合肥盛卓房地产开发有限公司 | 2,996.93 | 房地产开发服务, 投资项目为“合肥西子曼城” | 否 |
| 220 | 泉州市万龙置业发展有限公司 | 2,739.27 | 房地产开发服务, 投资项目为“泉州保利和光悦湖” | 否 |
| 221 | 青岛中梁宏置业有限公司 | 2,703.93 | 房地产开发服务, 投资项目为“青岛中南国宾府” | 否 |
| 222 | 泉州中洛房地产开发有限公司 | 2,690.56 | 房地产开发服务, 投资项目为“泉州保利和光悦湖” | 否 |

| 序号 | 项目 | 账面金额 | 主要投资方向及项目名称 | 是否为财务性投资 |
|-----|-------------------|----------|---------------------------|----------|
| 223 | 济宁广源产业发展有限公司 | 2,682.62 | 房地产开发服务, 投资项目为“济宁保利·和光屿湖” | 否 |
| 224 | 天津利创房地产开发有限公司 | 2,532.47 | 房地产开发服务, 投资项目为“天津保利东郡” | 否 |
| 225 | 济宁广济置业有限公司 | 2,519.48 | 房地产开发服务, 投资项目为“济宁保利和府” | 否 |
| 226 | 佛山市高明区美玖房地产开发有限公司 | 2,491.40 | 房地产开发服务, 投资项目为“佛山美的明湖北湾” | 否 |
| 227 | 徐州碧城房地产开发有限公司 | 2,486.62 | 房地产开发服务, 投资项目为“徐州梧桐公馆” | 否 |
| 228 | 无锡致弘置业有限公司 | 2,460.17 | 房地产开发服务, 投资项目为“无锡保利吴樾东方” | 否 |
| 229 | 天津万锦晟祥房地产开发有限公司 | 2,437.85 | 房地产开发服务, 投资项目为“天津锦庐” | 否 |
| 230 | 温州德信南湖置业有限公司 | 2,240.82 | 房地产开发服务, 投资项目为“温州云著” | 否 |
| 231 | 大连金保房地产开发有限公司 | 1,949.62 | 房地产开发服务, 投资项目为“大连御中南” | 否 |
| 232 | 徐州金碧房地产开发有限公司 | 1,938.01 | 房地产开发服务, 投资项目为“徐州凤凰原著” | 否 |
| 233 | 天津蓝光宝珩房地产开发有限公司 | 1,930.58 | 房地产开发服务, 投资项目为“天津梧桐大道” | 否 |
| 234 | 北京远和置业有限公司 | 1,901.91 | 房地产开发服务, 投资项目为“北京金悦府” | 否 |
| 235 | 南京悦欣装饰管理有限公司 | 1,895.33 | 房地产开发服务, 投资项目为“南京长江华府” | 否 |
| 236 | 济南稳胜房地产开发有限公司 | 1,837.07 | 房地产开发服务, 投资项目为“济南博睿城” | 否 |
| 237 | 成都市保裕泰和房地产开发有限公司 | 1,791.67 | 房地产开发服务, 投资项目为“成都天寰广场” | 否 |
| 238 | 清远雅建房地产开发有限公司 | 1,762.98 | 房地产开发服务, 投资项目为“清远中央公馆” | 否 |
| 239 | 惠州市和腾投资有限公司 | 1,705.78 | 房地产开发服务, 投资项目为“惠州保利悦公馆” | 否 |
| 240 | 佛山市骏隆房地产有限公司 | 1,464.09 | 房地产开发服务, 投资项目为“佛山保利玥府” | 否 |
| 241 | 大连旅顺口开泰置业有限公司 | 1,411.50 | 房地产开发服务, 投资项目为“大连凤栖台” | 否 |
| 242 | 东莞市景源房地产开发有限公司 | 1,210.59 | 房地产开发服务, 投资项目为“东莞艺境” | 否 |
| 243 | 南通市鼎熹置业有限公司 | 1,145.10 | 房地产开发服务, 投资项目为“南通海门江海都会” | 否 |
| 244 | 南京市颐峰装饰有限公司 | 939.03 | 房地产开发服务, 投资项目为“南京颐和铂湾” | 否 |
| 245 | 常熟筑虞房地产开发有限公司 | 922.89 | 房地产开发服务, 投资项目为“常熟保利和光晨樾” | 否 |

| 序号 | 项目 | 账面金额 | 主要投资方向及项目名称 | 是否为财务性投资 |
|-----|-------------------|---------------------|---------------------------|----------|
| 246 | 南京锦颐装饰有限公司 | 864.23 | 房地产开发服务, 投资项目为“南京和光锦棠府” | 否 |
| 247 | 合肥和城置业发展有限公司 | 802.88 | 房地产开发服务, 投资项目为“合肥和光峯境” | 否 |
| 248 | 东莞保恒实业投资有限公司 | 776.47 | 房地产开发服务, 投资项目为“东莞南城大都汇” | 否 |
| 249 | 重庆葆阅企业管理有限公司 | 769.43 | 房地产开发服务, 投资项目为“重庆阅江台” | 否 |
| 250 | 大连金瑞房地产开发有限公司 | 715.43 | 房地产开发服务, 投资项目为“大连V时代” | 否 |
| 251 | 成都新都区利牧归房地产开发有限公司 | 709.38 | 房地产开发服务, 投资项目为“成都爱尚里” | 否 |
| 252 | 长沙湘保中环咨询有限公司 | 601.08 | 房地产开发服务, 投资项目为“长沙中环广场” | 否 |
| 253 | 济宁梁顺置业有限公司 | 527.95 | 房地产开发服务, 投资项目为“济宁保利和府” | 否 |
| 254 | 镇江亿腾房地产开发有限公司 | 451.39 | 房地产开发服务, 投资项目为“镇江句容天悦府” | 否 |
| 255 | 南京锦达装饰有限公司 | 290.97 | 房地产开发服务, 投资项目为“南京长江时代宸光府” | 否 |
| 256 | 徐州铭创置业有限公司 | 235.68 | 房地产开发服务, 投资项目为“徐州景城” | 否 |
| 257 | 广州武地旌海置业有限责任公司 | 141.37 | 房地产开发服务, 投资项目为“广州花语和岸” | 否 |
| 258 | 长沙湘保茉莉咨询有限公司 | 99.35 | 房地产开发服务, 投资项目为“长沙茉莉公馆” | 否 |
| 259 | 上海筑堃房地产开发有限公司 | 93.81 | 房地产开发服务, 投资项目为“上海保利天悦” | 否 |
| 260 | 佛山晟鑫投资有限公司 | 51.89 | 房地产开发服务, 投资项目为“莆田保利城湖心岛” | 否 |
| 合计 | | 9,969,451.76 | / | / |

具体而言, 除传统的房地产开发外, 产业园区的投资管理或租赁、会议展览、城市园林绿化等的城市建设服务均为不动产运营管理, 为发行人主营业务; 电梯工程项目投资、房地产销售代理服务系向房地产开发业务上游延伸, 有利于推动发行人主营业务的发展; 健康管理、养老服务等投资系公司完善产业布局、优化业务结构、提升物业服务品质的重要举措, 有利于推动发行人主营业务的开展。

发行人及除信保基金外其他下属子公司的投资项目中除上述传统的房地产开发项目外的其他项目具体如下:

单位：万元

| 序号 | 被投资单位 | 账面金额 | 投资类别 | 主要投资方向 | 是否为财务性投资 |
|----|--------------------|-------------------|----------|---------------------------------|-----------|
| 1 | 国铁保利设计院有限公司 | 1,988.14 | 不动产经营管理 | 工程设计；物业管理 | 否 |
| 2 | 广州市保轩展览有限公司 | 858.01 | | 会议展览 | 否 |
| 3 | 衢州城投保创城市服务有限公司 | 936.18 | | 城市服务 | 否 |
| 4 | 湖南宁乡城发保创城市服务有限公司 | 445.43 | | 城市服务 | 否 |
| 5 | 力辉（佛山）文体科技有限公司 | 1,213.37 | | 清远市奥体中心的项目建设后续场馆运营与管理 | 否 |
| 6 | 保智企业管理（广东）有限公司 | 243.82 | | 物业管理业务相关的人力资源服务 | 否 |
| 7 | 广东晨轲科技企业孵化器有限公司 | 1.44 | | 产业园租赁 | 否 |
| 8 | 珠海利晖股权投资合伙企业（有限合伙） | 14,167.12 | 产业链上下游延伸 | 智慧出行 | 是，具体见下述分析 |
| 9 | 山西保利德奥电梯工程有限公司 | 356.40 | | 电梯工程 | 否 |
| 10 | 环球老龄（北京）投资有限公司 | 116.57 | | 养老健康咨询、健康管理 | 否 |
| 11 | 重庆锐云科技有限公司 | 2,590.46 | | 地产行业大数据运营 | 否 |
| 12 | 保利财务有限公司 | 77,258.18 | 其他 | 为保利集团内公司提供综合金融服务 | 否 |
| 13 | 保利（横琴）资本管理有限公司 | 23,177.39 | | 主要围绕房地产及产业链上下游项目开展投资；给发行人提供项目融资 | 否 |
| 合计 | | 123,352.51 | / | / | / |

经核查，发行人及除信保基金外其他下属子公司的投资项目除以上项目外，对珠海利晖股权投资合伙企业（有限合伙）的出资被认定为财务性投资，账面金额为 14,167.12 万元，具体如下：

单位：万元

| 序号 | 项目 | 期末余额 | 主要投资方向 | 是否为财务性投资 |
|----|--------------------|-----------|--------|----------|
| 1 | 珠海利晖股权投资合伙企业（有限合伙） | 14,167.12 | 智慧出行 | 是 |

2016 年，发行人投资珠海利晖股权投资合伙企业（有限合伙），旨在希望加强为公司服务的住户提供出行服务，提升综合服务能力，但鉴于发行人仅参股珠海利晖股权投资合伙企业（有限合伙），且与其业务协同规模较小，因此从谨慎性的角度，将发行人对其的投资认定为财务性投资。

结合上述，截至 2024 年 6 月 30 日，发行人长期股权投资涉及财务性投资金额合计 15,777.12 万元。

综上所述，截至 2024 年 6 月 30 日，发行人财务性投资账面金额为 55,887.77 万元，占归属于母公司的净资产的比例为 0.28%，占比较低。发行人财务性投资的认定依据准确，发行人最近一期末不存在金额较大的财务性投资（包括类金融业务）的情形，符合《证券期货法律适用意见第 18 号》第 1 条及《监管规则适用指引——发行类第 7 号》第 1 条等相关规定。

二、自本次发行相关董事会决议日前六个月起至今，公司实施或拟实施的财务性投资及类金融业务的具体情况，相关财务性投资是否已从本次募集资金总额中扣除

自本次发行相关董事会决议日（即 2024 年 8 月 16 日）前六个月起至本回复报告出具日，公司不存在实施或拟实施的财务性投资及类金融的情况，具体如下：

1、投资或设立产业基金、并购基金

截至本回复报告出具日，发行人不存在新增投资或设立产业基金、并购基金的情况。发行人及其下属子公司设立或投资的私募基金管理人的情况如下：

| 名称 | 成立日期 | 注册资本（万元） | 股权结构 | 具体投资情况说明 | 是否为财务性投资 |
|----------------------------|-------------|-----------|---|--|----------|
| 保利（横琴）资本管理有限公司（以下简称“保利资本”） | 2015 年 12 月 | 10,000.00 | 保利投资控股有限公司持股 50%，发行人持股 50% | 以地产开发、地产上下游产业链行业为主的投资活动，包括建筑建材、智慧家居等方向 | 否 |
| 太平保利投资管理有限公司（以下简称“太平保利”） | 2018 年 1 月 | 10,000.00 | 发行人持股 49%；太平资产管理有限公司持股 26%；太平人寿保险有限公司持股 25% | 以地产开发、养老健康行业为主的投资活动 | 否 |

保利资本是私募股权基金管理人，保利发展对其的投资为股权投资。保利资本依托保利发展的资源优势，深耕地产开发、商业不动产等的股权投资业务，在此基础上，向地产产业上下游延伸，并关注设计、施工、建造、运维等建筑行业全生命周期的数字化转型与人工智能科技，推动地产与产业的深度融合。保利资本管理的私募股权基金主要为地产及产业链投资基金，关于地产及上下游产业链投资占比在 90% 以上，且保利资本存续基金均已进入退出及清算阶段。

此外，发行人、保利资本及其股东保利投资控股有限公司均已出具说明，承诺保利资本所管理的私募股权基金未来将围绕房地产及地产上下游产业链进行投资。综上，保利资本管理基金主要聚焦地产及其产业链上下游行业且未来投资将继续围绕此核心领域展开，与发行人主营业务高度相关，因此发行人对其的投资不认定为财务性投资。

太平保利是私募股权基金管理人，保利发展对其的投资为股权投资。太平保利依托保利发展、中国太平保险集团在养老健康等领域的资源优势，深耕养老地产、大健康等行业的投资，与发行人主营业务高度相关。太平保利管理的私募股权基金均为关于地产开发、养老健康行业的投资，均为地产及养老产业链投资基金，且太平保利存续基金均进入退出及清算阶段，因此发行人对其的投资不认定为财务性投资。

2024年7月，发行人以自有资金204.99万元收购珠海泰辉股权投资合伙企业（有限合伙）持有的保利资本5%的股权，收购完成后，发行人对保利资本的股权出资比例为50%。除上述股权收购外，自本次发行相关董事会决议日前六个月至本回复报告出具日，发行人不存在对保利资本、太平保利新增投入或拟新增投入的情况。鉴于发行人对保利资本、太平保利的投资不属于财务性投资，自本次发行相关董事会决议日前六个月至本回复报告出具日，发行人不存在新增投资或设立产业基金、并购基金的情况。

2、拆借资金

自本次发行董事会决议日前六个月起至本回复报告出具日，发行人对外拆借资金均为向参股公司提供股东借款，以支持发行人房地产开发等主营业务的发展，符合发行人整体战略发展方向，不属于财务性投资。

3、委托贷款

自本次发行董事会决议日前六个月起至本回复报告出具日，发行人不存在委托贷款的情形，亦无拟实施委托贷款的计划。

4、以超过集团持股比例向集团财务公司出资或增资

自本次发行董事会决议日前六个月起至本回复报告出具日，发行人不存在实施或拟实施以超过集团持股比例向集团财务公司出资或增资的情形。

5、购买收益波动大且风险较高的金融产品

自本次发行董事会决议日前六个月起至本回复报告出具日，发行人不存在购买收益波动大且风险较高的金融产品的情形。

6、非金融企业投资金融业务

截至本回复报告出具日，发行人及其下属子公司设立或投资金融类公司情况具体如下：

单位：万元

| 金融公司名称 | 成立日期 | 注册资本 | 发行人持股比例 | 主营业务 | 是否为财务性投资 |
|--------------------------------|---------|-----------|---------|--------|----------|
| 韶山光大村镇银行股份有限公司 (以下简称“韶山光大”) | 2009年9月 | 15,000.00 | 8.00% | 货币金融服务 | 是 |

2009年，发行人投资韶山光大并持有其8.00%的股份。韶山光大主要由光大银行、三一集团、保利发展、韶山市城乡建设发展集团有限公司等投资，为韶山市城市建设等发展提供金融支持。鉴于其主要从事货币金融服务，与发行人主营业务关联度较低，因此，将发行人对韶山光大的投资认定为财务性投资。

自本次发行相关董事会决议日前六个月至本回复报告出具日，发行人不存在对韶山光大有新增投入或拟新增投入的情况。

7、类金融业务

自本次发行相关董事会决议日前六个月起至本回复报告出具日，发行人不存在实施或拟实施类金融业务的情况。

针对类金融业务，发行人出具了《关于类金融业务相关事项的承诺》：

“1、公司本次向特定对象发行完成后，募集资金将不会直接或变相用于类金融业务。

2、在本次募集资金使用完毕前或募集资金到位36个月内，公司不以增资、借款等任何形式新增对类金融业务的资金投入。”

综上所述，自本次发行相关董事会决议日前六个月起至本回复报告出具日，公司不存在实施或拟实施的财务性投资（含类金融业务）的情况，无需从本次募集资金总额中扣除。

【保荐机构和申报会计师核查】

一、核查过程

针对上述事项，保荐机构和申报会计师履行了以下核查程序：

1、查阅发行人最近一期末交易性金融资产、其他非流动金融资产、其他权益工具投资、长期股权投资的财务明细账；

2、查阅发行人公告文件，包括相关董事会、股东大会会议文件，定期报告及相关临时公告，核查发行人是否存在相关财务性投资和类金融业务的情况；

3、了解发行人对外投资的原因，查阅发行人对外投资的明细、投资协议等材料，查询被投资企业的工商信息，了解被投资企业的主要经营范围及主营业务等，核查是否属于财务性投资（包括类金融业务）。

二、核查结论

经核查，保荐机构认为：

报告期末，公司上述关于财务性投资的认定具有合理性。结合公司提供的最近一期末交易性金融资产、其他非流动金融资产、其他权益工具投资、长期股权投资的主要内容、投资底层资产的具体内容，公司对财务性投资的认定依据准确，不存在持有金额较大、期限较长的财务性投资（包括类金融业务）情形。自本次发行相关董事会决议日前六个月起至本回复报告出具日，公司不存在实施或拟实施的财务性投资及类金融业务的情况，符合《证券期货法律适用意见第18号》第1条和《监管规则适用指引——发行类第7号》第1条的相关规定。

经核查，申报会计师认为：

报告期末，公司上述关于财务性投资的认定具有合理性。结合公司提供的最近一期末交易性金融资产、其他非流动金融资产、其他权益工具投资、长期股权投资的主要内容、投资底层资产的具体内容，公司对财务性投资的认定依据准确，不存在持有金额较大、期限较长的财务性投资（包括类金融业务）情形。自本次发行相关董事会决议日前六个月起至本回复报告出具日，公司不存在实施或拟实施的财务性投资及类金融业务的情况，符合《证券期货法律适用

意见第 18 号》第 1 条和《监管规则适用指引——发行类第 7 号》第 1 条的相关规定。

5.关于其他

5.1 请发行人说明：报告期内是否存在因房屋质量、房地产项目延期交付或交付困难等引发的重大纠纷争议或潜在纠纷等情况，如是，是否已妥善解决或已有明确可行的解决方案，是否会对公司产生重大不利影响。

请保荐机构和发行人律师核查并发表明确意见。

回复：

【发行人说明】

一、报告期内是否存在因房屋质量、房地产项目延期交付或交付困难等引发的重大纠纷争议或潜在纠纷等情况，如是，是否已妥善解决或已有明确可行的解决方案，是否会对公司产生重大不利影响

报告期内，公司建立了多维度竣工、交付风险防范机制，加强风险排查与督办力度，报告期各期分别实现品质交付 20.5 万套、25.9 万套、29.1 万套、7.3 万套。报告期内，公司不断优化交付体系，交付阶段客户满意度不断提升。同时，公司制定了严格的品质管控标准，强化全过程品质提升，建立了“一房五验”交付前验收整改机制，确保前端展示和最终交付效果匹配一致，产品服务美誉度和客户认可度不断增强。

在房地产行业，业主方与房地产企业之间对于房屋质量、交付标准等事项部分情况下存在意见分歧，进而可能导致在交付阶段发生纠纷。报告期内，发行人的少量房地产项目存在房屋质量纠纷，或因不可抗力导致工程施工进度不及预期、市政配套设施未达预期导致业主拒绝收房等情况，因而产生项目延期交付纠纷。针对上述纠纷，发行人采取了积极的应对措施，努力解决业主提出的问题，并通过友好协商或诉讼途径来促成纠纷的最终解决。在发行人的积极应对下，上述纠纷绝大多数通过协商方式得到妥善解决，少数纠纷通过诉讼途径解决。

报告期内，发行人因上述原因导致的纠纷案件呈现出诉讼标的额较小、案件相对分散的特点。报告期各期，发行人及控股子公司因上述原因导致的诉讼标的额在 100 万元以上的纠纷案件分别为 12 件、29 件、19 件、13 件，其中诉讼标的额在 500 万以上的案件仅有两件，不涉及诉讼标的额在 1,000 万以上诉讼

案件。上述纠纷案件数量较少、涉及的金额较小，不存在对发行人构成重大不利影响的房屋质量纠纷、房地产项目延期交付或交付困难纠纷或潜在纠纷，上述纠纷对发行人本次发行不构成实质性障碍。

针对或有的房屋质量纠纷、交付困难或无法交付纠纷，发行人采取的防范及应对措施如下：

1、坚持客户思维，以产品力保障交付力

发行人通过设计产品标准化，形成设计-材料-施工一体化的建造体系，并持续迭代建造体系与工艺标准。发行人严格把控工艺程序，结合精益建造管理要求，优化项目全流程工程管理标准动作，稳步提高项目质量管控能力；编制《工程工艺与质量标准手册》企业级标准，并结合第三方评估体系进行检查，确保工艺及质量标准执行落地。

2、强化工程管理，保障工程质量

发行人持续迭代建造体系，完善工艺标准，强化工程管控，保障施工质量。编制了《工程工艺与质量标准手册》并持续迭代，2024年全面迭代了精装修工程工艺与质量标准，提高业主最为敏感的精装质量水平；明确了全过程管理标准动作，坚持“方案先行、样板引路、技术交底、工序验收、成品保护”的二十字方针，推广实施工地开放，有效实现工程质量管控。

3、加强过程查验，全流程交付品质管理

发行人严格落实内部质量审查，覆盖项目设计、施工、竣工交付等多个阶段，多专业线条对施工过程、完工品质进行联合巡查；提前1个月完成交付准备工作，并以“310”品质交付标准进行内部管控，即精装交付户均问题数少于3条，归家动线质量问题少于10条，户内、公区0渗漏。发行人坚持采用国内领先的第三方评估机构对全国所有项目进行评估检查，覆盖从基础施工到交付的整个建造过程，并每年迭代评估体系。此外，发行人设有应急预案与内控机制以及时应对突发状况，致力于为客户交付精益求精的高质量产品。

4、倾听客户需求，以服务保障品质交付

发行人通过实施客户满意度调研、设立客户服务全国呼叫中心热线持续倾听客户需求及建议，为各业务条线提供管理优化建议，确保服务质量持续提升。针对交付项目，交付前半年即开展客户视角风险排查及质量整改。发行人已连续 12 年委托第三方进行客户满意度调研，覆盖销售、签约、收房、入住全流程，从产品质量、设计理念、服务水平等多个维度出发了解客户需求。此外，公司建立重大投诉风险预警机制、投诉处理分级机制，确保客户诉求及时响应。

5、标准化的维修管理体系

公司建立了交付后标准化的质保期维修管理体系，要求每个维修工单 8 小时内响应，并针对具体质量问题设置维修时长标准，要求相关问题在标准时长内完成维修。公司在全国已经开通客户关单功能，即维修工单最终是否完成，由客户自行判断，多方位全维度应对可能存在的房屋质量问题。

【保荐机构和发行人律师核查】

一、核查过程

针对上述事项，保荐机构和发行人律师履行了以下核查程序：

（1）查阅发行人与房屋质量、延期交付相关的诉讼纠纷案件统计表及涉及的部分诉讼案件资料；

（2）通过中国裁判文书网等网站查询发行人涉及的房屋质量纠纷、延期交付纠纷案件情况；

（3）通过网络检索查询发行人涉及房屋质量纠纷、延期交付纠纷的相关媒体报道；

（4）查阅发行人关于房屋质量管理、验收交付相关的内部制度文件；

（5）访谈发行人管理层，了解发行人房屋质量情况、房屋交付情况，是否存在纠纷争议或潜在纠纷及其解决情况，以及相关纠纷对发行人生产经营的影响；

（6）查阅发行人出具的书面说明。

二、核查结论

经核查，保荐机构认为：

报告期内，发行人的少量房地产项目存在房屋质量纠纷，或因不可抗力导致工程施工进度不及预期、市政配套设施未达预期导致业主拒绝收房等情况，因而产生项目延期交付纠纷。针对上述纠纷，发行人采取了积极的应对措施，且上述纠纷数量较少、涉及的金额较小，不存在对发行人构成重大不利影响的房屋质量纠纷、房地产项目延期交付或交付困难纠纷或潜在纠纷，上述纠纷对发行人本次发行不构成实质性障碍。

经核查，发行人律师认为：

报告期内，发行人的少量房地产项目存在房屋质量纠纷，或因不可抗力导致工程施工进度不及预期、市政配套设施未达预期导致业主拒绝收房等情况，因而产生项目延期交付纠纷。针对上述纠纷，发行人采取了积极的应对措施，且上述纠纷数量较少、涉及的金额较小，不存在对发行人构成重大不利影响的房屋质量纠纷、房地产项目延期交付或交付困难纠纷或潜在纠纷，上述纠纷对发行人本次发行不构成实质性障碍。

5.2 请发行人说明：（1）剔除预收款后的资产负债率、净负债率和现金短债比指标情况；（2）最近一期末公司银行授信及债券信用评级情况和还本付息情况，是否存在大额债务违约、逾期等情况；（3）结合公司研发费用归集方式的变化情况分析 2023 年研发费用大幅下降的原因。

请保荐机构和申报会计师核查并发表明确意见。

回复：

【发行人说明】

一、剔除预收款后的资产负债率、净负债率和现金短债比指标情况

报告期各期末，发行人剔除预收款后的资产负债率、净负债率和现金短债比指标如下表所示：

| 指标名称 | 2024年6月 30日 | 2023年12月 31日 | 2022年12月 31日 | 2021年12月 31日 |
|--------------|----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 剔除预收款后的资产负债率 | 65.67% | 67.14% | 68.47% | 68.00% |

| 指标名称 | 2024年6月 30日 | 2023年12月 31日 | 2022年12月 31日 | 2021年12月 31日 |
|----------|----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 净负债率 | 66.18% | 61.20% | 63.58% | 55.07% |
| 现金短债比（倍） | 1.22 | 1.28 | 1.57 | 1.86 |

剔除预收款后的资产负债率=（总负债-预收账款-合同负债-除短期应付债券外的其他流动负债）/（总资产-预收账款-合同负债-除短期应付债券外的其他流动负债）

净负债率=（短期借款+一年内到期的非流动负债+长期借款+应付债券+短期应付债券-货币资金）/所有者权益

现金短债比=（货币资金-受限资金-监管资金）/短期有息负债

报告期各期末，发行人剔除预收款后的资产负债率分别为68.00%、68.47%、67.14%和65.67%，均低于70%；净负债率分别为55.07%、63.58%、61.20%和66.18%，均低于100%；现金短债比分别为1.86、1.57、1.28和1.22，均大于1.0倍。

综上所述，发行人剔除预收款后的资产负债率、净负债率和现金短债比指标均处于合理区间内，财务状况较为稳健。

二、最近一期末公司银行授信及债券信用评级情况和还本付息情况，是否存在大额债务违约、逾期等情况

截至2024年6月30日，公司银行授信总金额为6,895亿元，已使用银行授信金额2,750亿元，未使用银行授信额度4,145亿元，银行授信额度较为充足。

截至2024年6月30日，公司已发行尚处于存续期内的债券情况如下：

| 序号 | 简称 | 发行日 | 到期日 | 发行规模 (亿元) | 债券余额 (亿元) | 利率 (%) | 债券期限 (年) | 债券评级 | 是否 违约 |
|------|----------|-----------|-----------|--------------|--------------|-----------|-------------|------|----------|
| 公司债券 | | | | | | | | | |
| 1 | 16 保利 04 | 2016/2/25 | 2026/2/25 | 30.00 | 30.00 | 4.19 | 10 | AAA | 否 |
| 2 | 20 保利 01 | 2020/4/1 | 2025/4/1 | 20.00 | 2.13 | 3.00 | 5 | AAA | 否 |
| 3 | 20 保利 03 | 2020/6/22 | 2025/6/22 | 15.00 | 0.10 | 2.80 | 5 | AAA | 否 |
| 4 | 20 保利 04 | 2020/6/22 | 2027/6/22 | 5.00 | 5.00 | 3.78 | 7 | AAA | 否 |
| 5 | 20 保利 06 | 2020/9/29 | 2027/9/29 | 16.10 | 16.10 | 4.18 | 7 | AAA | 否 |
| 6 | 21 保利 02 | 2021/1/29 | 2028/1/29 | 9.00 | 9.00 | 3.98 | 7 | AAA | 否 |
| 7 | 21 保利 03 | 2021/3/16 | 2026/3/16 | 10.00 | 7.66 | 3.10 | 5 | AAA | 否 |
| 8 | 21 保利 04 | 2021/3/16 | 2028/3/16 | 9.40 | 9.40 | 3.90 | 7 | AAA | 否 |
| 9 | 21 保利 05 | 2021/6/1 | 2026/6/1 | 25.00 | 20.00 | 2.95 | 5 | AAA | 否 |
| 10 | 21 保利 06 | 2021/6/1 | 2028/6/1 | 5.30 | 5.30 | 3.70 | 7 | AAA | 否 |

| 序号 | 简称 | 发行日 | 到期日 | 发行规模 (亿元) | 债券余额 (亿元) | 利率 (%) | 债券期限 (年) | 债券评级 | 是否 违约 |
|-------------|-----------------------|------------|------------|--------------|--------------|-----------|-------------|------|----------|
| 11 | 21 保利 07 | 2021/7/16 | 2026/7/16 | 6.00 | 6.00 | 2.66 | 5 | AAA | 否 |
| 12 | 21 保利 08 | 2021/7/16 | 2028/7/16 | 5.90 | 5.90 | 3.45 | 7 | AAA | 否 |
| 13 | 22 保利 01 | 2022/4/21 | 2027/4/21 | 5.00 | 5.00 | 2.96 | 5 | AAA | 否 |
| 14 | 22 保利 02 | 2022/4/21 | 2029/4/21 | 10.00 | 10.00 | 3.59 | 7 | AAA | 否 |
| 15 | 22 保利 03 | 2022/6/1 | 2027/6/1 | 15.00 | 15.00 | 2.89 | 5 | AAA | 否 |
| 16 | 22 保利 04 | 2022/6/1 | 2029/6/1 | 15.00 | 15.00 | 3.40 | 7 | AAA | 否 |
| 17 | 22 保利 05 | 2022/6/28 | 2027/6/28 | 10.00 | 10.00 | 3.00 | 5 | AAA | 否 |
| 18 | 22 保利 06 | 2022/6/28 | 2029/6/28 | 10.00 | 10.00 | 3.40 | 7 | AAA | 否 |
| 19 | 22 保利 07 | 2022/7/22 | 2027/7/22 | 15.00 | 15.00 | 2.89 | 5 | AAA | 否 |
| 20 | 22 保利 08 | 2022/7/22 | 2029/7/22 | 5.00 | 5.00 | 3.28 | 7 | AAA | 否 |
| 21 | 22 保利 09 | 2022/8/26 | 2027/8/26 | 10.00 | 10.00 | 2.80 | 5 | AAA | 否 |
| 22 | 22 保利 10 | 2022/8/26 | 2029/8/26 | 3.00 | 3.00 | 3.40 | 7 | AAA | 否 |
| 23 | 22 保利 11 | 2022/12/14 | 2027/12/14 | 15.00 | 15.00 | 2.30 | 5 | AAA | 否 |
| 24 | 23 保利 01 | 2023/3/28 | 2028/3/28 | 15.00 | 15.00 | 3.20 | 5 | AAA | 否 |
| 25 | 23 保利 02 | 2023/5/29 | 2028/5/29 | 15.00 | 15.00 | 3.00 | 5 | AAA | 否 |
| 26 | 24 保利 01 | 2024/2/2 | 2029/2/2 | 15.00 | 15.00 | 2.90 | 5 | AAA | 否 |
| 27 | 24 保利 02 | 2024/3/21 | 2029/3/21 | 12.00 | 12.00 | 2.99 | 5 | AAA | 否 |
| 28 | 24 保利 03 | 2024/3/21 | 2031/3/21 | 8.00 | 8.00 | 3.20 | 7 | AAA | 否 |
| 29 | 24 保利 04 | 2024/4/2 | 2029/4/2 | 9.00 | 9.00 | 2.99 | 5 | AAA | 否 |
| 30 | 24 保利 05 | 2024/4/2 | 2031/4/2 | 10.00 | 10.00 | 3.20 | 7 | AAA | 否 |
| 中期票据 | | | | | | | | | |
| 31 | 20 保利发展 MTN003 | 2020/4/22 | 2025/4/22 | 6.00 | 6.00 | 3.49 | 5 | AAA | 否 |
| 32 | 21 保利发展 MTN003 | 2021/11/4 | 2024/11/4 | 30.00 | 30.00 | 3.25 | 3 | AAA | 否 |
| 33 | 21 保利发展 MTN004 | 2021/11/17 | 2026/11/17 | 20.00 | 20.00 | 3.55 | 5 | AAA | 否 |
| 34 | 22 保利发展 MTN001A | 2022/4/28 | 2025/4/28 | 15.00 | 15.00 | 2.95 | 3 | - | 否 |
| 35 | 22 保利发展 MTN001B | 2022/4/28 | 2027/4/28 | 5.00 | 5.00 | 3.51 | 5 | - | 否 |
| 36 | 22 保利发展 MTN002(绿色) | 2022/5/26 | 2025/5/26 | 30.00 | 30.00 | 2.80 | 3 | - | 否 |
| 37 | 22 保利发展 MTN003A | 2022/6/17 | 2025/6/17 | 15.00 | 15.00 | 2.95 | 3 | - | 否 |
| 38 | 22 保利发展 MTN003B | 2022/6/17 | 2027/6/17 | 10.00 | 10.00 | 3.38 | 5 | - | 否 |
| 39 | 22 保利发展 MTN004 | 2022/7/13 | 2025/7/13 | 20.00 | 20.00 | 2.90 | 3 | - | 否 |

| 序号 | 简称 | 发行日 | 到期日 | 发行规模 (亿元) | 债券余额 (亿元) | 利率 (%) | 债券期限 (年) | 债券评级 | 是否 违约 |
|--------------|------------------------|-----------|------------|--------------|--------------|-----------|-------------|------|----------|
| 40 | 22 保利发展 MTN005 (绿色) | 2022/8/31 | 2025/8/31 | 5.00 | 5.00 | 2.75 | 3 | - | 否 |
| 41 | 22 保利发展 MTN006A | 2022/12/1 | 2025/12/1 | 20.00 | 20.00 | 2.30 | 3 | - | 否 |
| 42 | 22 保利发展 MTN006B | 2022/12/1 | 2027/12/1 | 5.00 | 5.00 | 2.80 | 5 | - | 否 |
| 43 | 22 保利发展 MTN007A | 2022/12/7 | 2025/12/7 | 20.00 | 20.00 | 2.35 | 3 | - | 否 |
| 44 | 22 保利发展 MTN007B | 2022/12/7 | 2027/12/7 | 5.00 | 5.00 | 2.80 | 5 | - | 否 |
| 45 | 24 保利发展 MTN001A | 2024/1/24 | 2027/1/24 | 20.00 | 20.00 | 3.00 | 3 | - | 否 |
| 46 | 24 保利发展 MTN001B | 2024/1/24 | 2029/1/24 | 5.00 | 5.00 | 3.20 | 5 | - | 否 |
| 47 | 24 保利发展 MTN002 | 2024/3/8 | 2027/3/8 | 19.00 | 19.00 | 2.78 | 3 | - | 否 |
| 48 | 24 保利发展 MTN003 | 2024/3/27 | 2027/3/27 | 25.00 | 25.00 | 2.95 | 3 | - | 否 |
| 49 | 24 保利发展 MTN004 | 2024/5/30 | 2027/5/30 | 20.00 | 20.00 | 2.52 | 3 | - | 否 |
| 50 | 24 保利发展 MTN005(绿色) | 2024/6/24 | 2027/6/24 | 6.00 | 6.00 | 2.34 | 3 | - | 否 |
| 短期融资券 | | | | | | | | | |
| 51 | 24 保利发展 CP001 | 2024/1/15 | 2024/10/11 | 25.00 | 25.00 | 2.49 | 0.74 | - | 否 |

注：发行人部分债券无债项评级，对应的债券评级以“-”列示。2021年至今，发行人主体评级保持AAA评级。

截至2024年6月30日，发行人尚处于存续期的且已进行债项评级的境内债券评级均为AAA，发行人主体评级也一直保持AAA评级，债券信用评级情况良好。报告期内，发行人还本付息情况正常，不存在大额债务违约或逾期情况。

三、结合公司研发费用归集方式的变化情况分析 2023 年研发费用大幅下降的原因

发行人为房地产开发企业，部分下属公司围绕主业开展工程施工及管理、建筑设计等相关业务。报告期内，发行人研发费用主要因依托房地产项目工程开展施工生产工艺及流程优化相关的自研课题产生。

2021-2022年，发行人下属工程施工管理企业聚焦产业技术升级，通过对运用新工艺、新技术及装配式建筑等方面的研究以提升工程施工效率和技术，形成了一系列施工方法以及专利技术，并已于2022年底陆续完成结题，相关支出计入研发费用。2023年度，受房地产及建筑行业波动的影响，经发行人内部

审慎判断，推动降本增效，降低研发费用投入，并对研发方向进行了调整，大幅减少开展建筑科技等方面的自研课题，因此，相关科研课题研发费用支出较2022年度同期大幅减少。

【保荐机构和发行人会计师核查】

一、核查过程

针对上述事项，保荐机构和申报会计师履行了以下核查程序：

1、查阅公司财务报表及审计报告，复核公司剔除预收款后的资产负债率、净负债率和现金短债比指标，判断指标是否处于合理区间；

2、获取公司银行授信情况，查阅公司已发行债券的募集说明书、评级报告及相关债券公告，了解债券信用评级及还本付息情况；访谈公司管理层、财务经理，了解公司是否存在大额债务违约、逾期等情况；通过 Wind 金融终端、百度等金融数据库及搜索引擎进行公开检索，核查公司是否存在大额债务违约、逾期等情况；

3、向公司管理层、财务经理了解 2023 年度研发费用大幅减少的原因；查阅 2023 年度研发项目明细表，研发项目立项、阶段性、结项等资料，了解主要研发投向、研发进度等。

二、核查结论

经核查，保荐机构认为：

1、报告期各期末，发行人剔除预收款后的资产负债率、净负债率和现金短债比指标均处于合理区间内；

2、发行人最近一期末银行授信额度较为充足，债券信用评级情况良好，报告期内，发行人还本付息情况正常，不存在大额债务违约或逾期情况；

3、2023 年度，受行业波动的影响，发行人推动降本增效，降低研发费用投入，对研发方向进行了调整，大幅减少建筑科技等方面的自研课题，相关科研课题研发费用支出较 2022 年度同期大幅减少具备合理性。

经核查，申报会计师认为：

1、报告期各期末，发行人剔除预收款后的资产负债率、净负债率和现金短债比指标均处于合理区间内；

2、发行人最近一期末银行授信额度较为充足，债券信用评级情况良好，报告期内，发行人还本付息情况正常，不存在大额债务违约或逾期情况；

3、2023年度，受行业波动的影响，发行人推动降本增效，降低研发费用投入，对研发方向进行了调整，大幅减少建筑科技等方面的自研课题，相关科研课题研发费用支出较2022年度同期大幅减少具备合理性。

保荐机构关于发行人回复的总体意见

对本回复材料中的公司回复，本机构均已进行核查，确认并保证其真实、完整、准确。

（本页无正文，为保利发展控股集团股份有限公司关于《关于保利发展控股集团股份有限公司向特定对象发行可转换公司债券申请文件的审核问询函的回复》之签章页）

保利发展控股集团股份有限公司



2024年7月26日

（本页无正文，为中国国际金融股份有限公司关于《关于保利发展控股集团股份有限公司向特定对象发行可转换公司债券申请文件的审核问询函的回复》之签章页）

保荐代表人：


马丰明


刘昀

中国国际金融股份有限公司




2024年11月26日

发行人董事长声明

本人已认真阅读《关于保利发展控股集团股份有限公司向特定对象发行可转换公司债券申请文件的审核问询函的回复》的全部内容，确认回复内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担相应法律责任。

董事长：


刘 平

保利发展控股集团股份有限公司



2024年11月26日

保荐人法定代表人声明

本人已认真阅读《关于保利发展控股集团股份有限公司向特定对象发行可转换公司债券申请文件的审核问询函的回复》的全部内容，了解报告涉及问题的核查过程、本公司的内核和风险控制流程，确认本公司按照勤勉尽责原则履行核查程序，审核问询函回复报告不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对上述文件的真实性、准确性、完整性、及时性承担相应法律责任。

法定代表人：_____



陈亮

