

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
件反馈意见相关问题的回复
信会师函字[2024]第 ZG212 号

目 录

● 问询函核查专项说明	1-86 页
-------------	--------

立信会计师事务所（特殊普通合伙）
关于对上海证券交易所《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》
相关问题的回复

信会师函字[2024]第 ZG212 号

上海证券交易所：

立信会计师事务所（特殊普通合伙）（以下称“申报会计师”或“我们”）于 2024 年 10 月 25 日收到由保利发展控股集团股份有限公司（以下称“发行人”或“公司”）转交的上交所下发的《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》（上证上申（再融资）〔2024〕第 245 号），针对问询函所涉及需会计师核查的问题，依照相关的法律、法规规定进行了核查，形成我们的相关判断，公司的责任是提供真实、合法、完整的会计资料。现回复如下，请予审核。

注 1：本所对发行人 2023 年度财务报表进行审计并出具了标准无保留意见的信会师报字【2024】第 ZG12040 号审计报告。

注 2：本所未对发行人 2021 年度、2022 年度、2024 年 1-6 月期间的财务信息实施审计或审阅程序，因此无法对上述期间的财务信息发表审计或审阅意见与结论，对应上述报告期的核查程序及实施核查程序的结果仅为协助发行人回复贵所问询目的，不构成审计或审阅。

注 3：报告期指 2021 年度、2022 年度、2023 年度及 2024 年 1-6 月。

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。

【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
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

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	-	-	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

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	-	-	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
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

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
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

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
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

项目	公式	金额
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

项目	2024年预测值	2025年预测值	2026年预测值
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现金	183.67	172.72	150.57	179.97	179.97	179.97
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
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

业态	可售数量	单位	销售收入（万元）	单价 （元/平方米、万元/个）
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) 成都保利西堂和煦项目

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

业态	可售数量	单位	销售收入（万元）	单价 （元/平方米、万元/个）
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%

项目	销售毛利率 ¹	销售净利率 ²
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%
成都保利西棠和煦	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棠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）成都保利西棠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。

四、会计师核查情况

（一）核查过程

针对上述事项，申报会计师履行的核查程序包括不限于：

- 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，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。

【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%

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利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%
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，福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福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
	坏账准备	1,445.48	1,534.88	988.85	822.77

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	2.25%	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%

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
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
	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“其他应收款项”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反馈意见相关问题的回复

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反馈意见相关问题的回复

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北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。

四、会计师核查情况

（一）核查过程

针对上述事项，申报会计师履行的核查程序包括不限于：

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，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。

【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资产比例
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

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
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
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” “泉州南安保利香槟公馆”	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

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
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
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

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
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
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、房地产销售代理服务等）。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

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
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
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

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
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“武汉风起听澜”	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“武汉保利和光宸樾”	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
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

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
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
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	沧玺(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

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
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
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

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
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“北京熙悦云上”	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
109	洛阳立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

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
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
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

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
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
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

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
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
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

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
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
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

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
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
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

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
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
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

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
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。

三、会计师核查情况

（一）核查过程

针对上述事项，申报会计师履行的核查程序包括不限于：

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，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

5.2 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。

【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%
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
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

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
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
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等，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。

四、会计师核查情况

（一）核查过程

针对上述事项，申报会计师履行的核查程序包括但不限于：

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，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。

立信会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师：

张帆



中国注册会计师：

李飞



二〇二四年十一月二十六日