

中信建投-熙悦 46 号资产支持 专项计划说明书

管理人

中信建投证券股份有限公司

 中信建投证券股份有限公司
CHINA SECURITIES CO.,LTD.

2020 年 5 月

产品特性、主要风险提示及免责说明

《中信建投-熙悦 46 号资产支持专项计划说明书》（以下简称“《计划说明书》”）依据《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》（以下简称“《管理规定》”）、《资产支持专项计划说明书内容与格式指引（试行）》及其他有关规定制作，管理人保证《计划说明书》的内容真实、准确、完整，不存在任何虚假内容、误导性陈述和重大遗漏。

管理人承诺以诚实守信、审慎尽责的原则管理和运用专项计划资产，但不保证专项计划一定盈利，也不保证最低收益。对专项计划未来的收益预测仅供资产支持证券持有人参考，不构成管理人、托管人、销售机构或代理销售机构保证投资本金不受损失或取得最低收益的承诺。

资产支持证券仅代表专项计划权益的相应份额，不属于管理人或者其他任何服务机构的负债。中国证券投资基金业协会对本专项计划的备案、上海证券交易所同意本期资产支持证券的挂牌转让，并不代表对本期证券的投资风险、价值或收益作出任何判断或保证。投资者应当认真阅读有关信息披露文件，进行独立的投资判断，自行承担投资风险。

专项计划优先级资产支持证券预计获得联合资信评估股份有限公司给予的 AAA 评级，该评级并不构成购买、出售或持有专项计划资产支持证券的建议，且评级机构可以随时修订和撤销有关评级。

委托人承诺以真实身份参与专项计划，保证委托资产的来源及用途合法，并已阅知《计划说明书》全文，了解相关权利、义务和风险，愿意自行承担投资风险和损失。

“中信建投-熙悦 46 号资产支持专项计划”运作过程中可能面临一定风险。管理人特别提请投资者注意，在作出投资决策之前，务必仔细阅读《计划说明书》“风险提示与防范措施”章节的全部内容，并特别关注以下主要风险：

一、债务人的违约风险

本专项计划基础资产的原始债务人为保利发展直接或间接控股的子公司，并由保利发展出具《付款确认书》，若项目公司及保利发展在应收账款债权到期日前未向专项计划划付等额于应收账款债权本金账面价值之和的资金，则专项计划将面临无法按预期收益率向资产支持证券持有人足额兑付本金及投资收益的风险。

二、债务人付款抗辩风险

本专项计划基础资产所对应的付款义务系保利发展基于原始债权人已提供工程服务和贸易服务而产生的。因此，保利发展履行付款义务的前提为原始债权人已经完全适当履行其在工程类、贸易类等基础交易合同项下的义务且不存在商业纠纷。若原始债权人未履行或未完全履行基础交易合同项下的义务或履行义务有瑕疵，则存在债务人可能向专项计划主张商业纠纷抗辩权而不履行付款义务的风险。

三、资产服务机构违约风险

本专项计划存续期间，保利保理作为资产服务机构，提供基础资产筛选及供应商管理，应收账款转让登记，付款信息确认，合格标准的证明，基础资产回收款的提示，交易信息的记录、保存和披露等服务。若保利保理不适当履行其应尽义务，可能对资产支持证券持有人按期兑付投资本金及收益产生较大影响。

四、基础资产法律合规风险

本专项计划基础资产为供应商基于基础交易合同享有的、可要求对应项目公司及保利发展按期支付工程/货物价款的请求权，以及基于该等请求权而享有的其他全部附属权益（包括要求支付滞纳金、违约金、损害赔偿金的权利及其担保权益）。该债权系基于供应商向债务人提供货物贸易或工程承包/分包服务而享有的，并经保利发展通过《付款确认书》确认到期支付义务。因此，若相关基础交易合同的签署不符合法律、法规或各自内部授权的要求，或该等债权形成的基础法律关系因供应商资质、基础交易不真实等不合法律、行政法规的要求，基础资

产的合法合规性可能受到一定的影响。

五、现金流预测风险

本专项计划的产品方案根据对基础资产未来现金流的合理预测而设计，本计划中影响基础资产未来现金流的因素主要依赖于项目公司及保利发展的到期付款情况，由于该影响因素具有一定的不确定性且本专项计划无其他外部增信，因此对基础资产未来现金流的预测也可能会出现一定程度的偏差，资产支持证券持有人可能面临现金流预测偏差导致的资产支持证券投资风险。

六、基础资产现金流不足风险

本专项计划项下的基础资产现金流主要来源于项目公司及保利发展基于基础资产而支付的应付账款，现金流归集与分配环环相扣，时间紧凑。若在专项计划存续期内，因项目公司及保利发展付款不足、债务人主张商业纠纷抗辩权等导致基础资产回收资金与现金流分配要求不匹配，则专项计划可能面临基础资产现金流不足风险。

七、破产隔离风险

本专项计划项下的基础资产由原始权益人出售予专项计划，并在存续期内由原始权益人作为资产服务机构协助应收账款债权的实现和基础资产回收资金的归集等，因此在专项计划存续期间及原始权益人担任资产服务机构期间，如果人民法院受理关于原始权益人的破产申请，可能存在应收账款被人民法院认定为受理破产申请前一年内发生的不公平交易而予以撤销，或者其作为资产服务机构协助管理的应收账款债权被人民法院认定为其破产财产的风险。

八、加速清偿事件风险

本专项计划于加速清偿事件生效之日进入加速清偿程序。专项计划进入加速清偿程序后，计划管理人应于加速清偿事件（具体请见《标准条款》释义第 94 条）生效之日通知保利发展基础资产项下应收账款将提前到期，保利发展应与项目公司一同提前向专项计划账户偿付全部基础资产对应的应收账款，该等全部基

础资产对应的应收账款数额以《资产买卖协议》约定为准。除加速清偿事件生效外，保利发展及其项目公司均不可提前偿还应付账款。加速清偿事件系指发生相关事件，专项计划才能进入加速清偿程序，届时保利发展和项目公司可能拒绝提前还款，专项计划将面临无法按预期收益率向资产支持证券持有人足额兑付本金及投资收益的风险。

九、利率风险

市场利率将随宏观经济环境的变化而波动，利率波动可能会影响资产支持证券持有人收益。本专项计划优先级资产支持证券采用固定利率计息，当市场利率上升时，优先级资产支持证券的相对收益水平就会降低。

十、流动性风险

本专项计划优先级资产支持证券可以在上海证券交易所的固定收益证券综合电子平台进行流通。在交易对手有限的情况下，优先级资产支持证券持有人将面临无法在合理的时间内以公允价格出售资产支持证券而遭受损失的风险。

十一、评级风险

评级机构对优先级资产支持证券的评级不是购买、出售或持有优先级资产支持证券的建议，而仅是对优先级资产支持证券预期收益和/或本金偿付的可能性作出的判断，不能保证优先级资产支持证券的评级将一直保持在该等级，评级机构可能会根据未来具体情况撤销优先级资产支持证券的评级或降低优先级资产支持证券的评级。评级机构撤销或降低优先级资产支持证券的评级可能对资产支持证券的价值带来负面影响。

十二、其他风险

本专项计划的正常运行依赖于管理人、托管人、资产服务机构的尽责服务，存在管理人违约违规风险、托管人违约违规风险、专项计划账户管理风险、资产服务机构违规风险。当上述机构未能尽责履约，或其内部作业、人员管理及系统操作不当或失误，可能会给优先级资产支持证券持有人造成损失。

其他风险还包括政策法律风险、税务风险、技术风险、操作风险、不可抗力风险以及其他不可预知、不可防范的风险等。

目录

产品特性、主要风险提示及免责声明.....	1
定义.....	10
第一章当事人的权利与义务.....	32
1.1 资产支持证券持有人的权利与义务.....	32
1.2 管理人的权利与义务.....	33
1.3 托管人的权利与义务.....	35
1.4 其他参与机构的权利与义务.....	37
第二章资产支持证券的基本情况.....	38
2.1 专项计划名称.....	38
2.2 专项计划目的.....	38
2.3 专项计划合法性质.....	38
2.4 资产支持证券的创设.....	38
2.5 资产支持证券的取得.....	39
2.6 资产支持证券基本情况.....	39
2.7 资产支持证券份数.....	41
2.8 资产支持证券的登记.....	41
2.9 资产支持证券的流转.....	41
2.10 资产支持证券的终止.....	42
2.11 资产支持证券的推广对象.....	42
第三章专项计划的交易结构与相关方简介.....	43
3.1 项目参与方基本信息.....	43
3.2 交易结构概述.....	45
3.3 对其他重要事项的说明.....	46
第四章专项计划的信用增级方式.....	47
4.1 保利发展出具《付款确认书》.....	47
4.2 优先/次级资产支持证券分层.....	47
第五章原始权益人、管理人和其他主要业务参与人情况.....	48
5.1 原始权益人基本情况.....	48
5.1.1 基本情况.....	48
5.1.2 股权结构、组织架构及治理结构.....	49
5.1.3 主营业务情况、财务情况及信用状况.....	53
5.1.4 资产服务能力情况.....	61
5.1.5 原始权益人有权机构对开展本次资产证券化融资事宜的批准情况.....	70
5.2 《付款确认书》出具人保利发展基本情况.....	71
5.2.1 保利发展基本情况.....	71
5.2.2 保利发展所处行业状况及竞争优势.....	89
5.2.3 保利发展业务概况.....	96
5.2.4 保利发展财务状况.....	107
5.3 管理人基本情况.....	133
5.3.1 基本情况.....	133

5.3.2 资产管理业务资质、业务开展情况、管理制度、业务流程和风险控制措施等.....	134
5.3.3 计划管理人变更特别事项.....	138
5.3.4 计划管理人一最近一年是否因重大违法违规行受到行政处罚的情况.....	139
5.4 托管人基本情况.....	140
5.4.1 基本情况.....	140
5.4.2 托管业务资质.....	140
5.4.3 托管业务介绍.....	141
5.4.4 托管业务管理制度、业务流程和风险控制措施.....	142
5.5 资产服务机构基本情况.....	148
第六章基础资产情况及现金流预测分析.....	149
6.1 基础资产情况.....	149
6.1.1 专项计划的基础资产及其真实性、合法性、有效性、权利归属及负担情况.....	149
6.1.2 基础资产转让行为的合法有效性.....	157
6.1.3 专项计划信用增级安排的合法性、有效性.....	159
6.1.4 专项计划风险隔离的效果.....	160
6.1.5 专项计划发行模式的法律意见.....	162
6.1.6 基础资产池的总体特征.....	164
6.1.7 基础资产池的分布情况.....	164
6.2 盈利模式及现金流预测分析.....	166
6.2.1 盈利模式.....	166
6.2.2 基础资产未来特定期间现金流预测情况及覆盖倍数.....	166
第七章专项计划现金流归集、投资及分配.....	169
7.1 基础资产回收款来源.....	169
7.2 专项计划资产构成.....	169
7.3 账户设置安排.....	170
7.4 基础资产归集安排.....	170
7.5 现金流分配流程及分配方案.....	170
7.6 专项计划的投资安排.....	173
第八章专项计划资产的管理安排.....	175
8.1 专项计划资产的构成.....	175
8.2 专项计划相关费用.....	175
8.3 费用的计算和支取方式.....	176
8.4 专项计划涉及的税收.....	176
8.5 专项计划资金运用.....	176
8.6 专项计划资产处分.....	177
第九章原始权益人风险自留的相关规定.....	179
第十章风险揭示与防范措施.....	180
10.1 与基础资产相关的风险.....	180
10.2 与资产支持证券相关的风险.....	185

10.3 与专项计划管理相关的风险.....	186
10.4 其他风险.....	186
10.5 其他不可预知、不可防范的风险.....	188
第十一章 专项计划的销售、设立与终止.....	189
11.1 专项计划的销售.....	189
11.2 专项计划的终止与清算.....	191
第十二章 资产支持证券的登记与转让.....	193
12.1 资产支持证券的登记.....	193
12.2 资产支持证券的流转.....	193
第十三章 信息披露安排.....	194
13.1 信息披露的形式.....	194
13.2 信息披露的内容及时间.....	194
13.3 澄清公告与说明.....	199
13.4 信息披露文件的存放与查阅.....	199
13.5 向监管机构的备案及信息披露.....	199
第十四章 资产支持证券持有人会议相关安排.....	200
14.1 有表决权的资产支持证券.....	200
14.2 资产支持证券持有人大会.....	200
14.3 召集的事由.....	200
14.4 召集的方式.....	201
14.5 通知.....	201
14.6 会议的召开.....	203
14.7 议事程序.....	204
14.8 会议的表决.....	204
14.9 计票.....	205
14.10 决议的生效与效力.....	205
14.11 决议瑕疵诉讼.....	206
第十五章 主要交易文件摘要.....	207
15.1 资产买卖协议摘要.....	207
15.2 资产服务协议摘要.....	207
15.3 托管协议摘要.....	207
第十六章 依据《管理规定》要求需披露或明确的事项.....	208
16.1 管理人、托管人与原始权益人之间的重大利益关系说明.....	208
16.2 专项计划变更管理人的相关安排.....	208
第十七章 违约责任与争议解决.....	211
17.1 一般原则.....	211
17.2 认购人的违约责任.....	211
17.3 计划管理人的违约责任.....	211
17.4 法律适用.....	212
17.5 争议解决.....	212
第十八章 不可抗力.....	213
18.1 不可抗力事件.....	213

18.2 不可抗力事件通知.....	213
18.3 不视为违约.....	213
第十九章备查文件.....	214

定义

一、与主体相关的定义

- (1) **原始权益人/保理商/保利保理**：系指保利商业保理有限公司。
- (2) **计划管理人/管理人**：系指根据《标准条款》担任专项计划管理人的中信建投，或根据《标准条款》任命的作为管理人的继任机构。
- (3) **销售机构/推广机构**：系指中信建投证券股份有限公司及/或中信建投指定的机构。
- (4) **代理销售机构**：系指接受原始权益人及/或管理人委托担任专项计划代理销售机构的商业银行、证券公司、基金子公司或其他代理销售机构(如有)。
- (5) **资产服务机构**：系指根据《服务协议》担任资产服务机构的保理商，或根据该协议任命的作为资产服务机构的继任机构。
- (6) **托管银行/托管人**：系指根据《托管协议》担任托管人的工商银行广州分行，或根据该协议任命的作为托管人的继任机构。
- (7) **登记托管机构/中证登上海分公司**：系指中国证券登记结算有限责任公司上海分公司。
- (8) **法律顾问**：系指北京金诚同达律师事务所或其继任者。
- (9) **评级机构**：系指联合资信评估股份有限公司或其继任机构。
- (10) **认购人**：系指按照《计划说明书》、《认购协议与风险揭示书》的约定认购资产支持证券，并按照其取得的资产支持证券享有专项计划的资产收益、承担专项计划的投资风险的人。
- (11) **资产支持证券持有人**：系指合法取得资产支持证券的人，包括优先级资产支持证券持有人和次级资产支持证券持有人。资产支持证券持有人根据其所有的资产支持证券享有专项计划利益，承担专项计划资产风险。

(12) **优先级资产支持证券持有人**：系指优先级资产支持证券的持有人。

(13) **次级资产支持证券持有人**：系指次级资产支持证券的持有人。

(14) **有表决权的资产支持证券持有人**：系指有表决权的资产支持证券的持有人，即在优先级资产支持证券的本金和预期收益偿付完毕之前，系指优先级资产支持证券的持有人；在优先级资产支持证券的本金和预期收益偿付完毕之后，系指次级资产支持证券的持有人。

(15) **中信建投**：中信建投证券股份有限公司。

(16) **工商银行广州分行**：指中国工商银行股份有限公司广州分行。

二、主要专项计划文件

(17) **《标准条款》**：系指管理人为规范专项计划的设立和运作而制作的《中信建投-熙悦 46 号资产支持专项计划标准条款》及对该协议的任何修改或补充。

(18) **资产管理合同**：《标准条款》、《认购协议与风险揭示书》和《计划说明书》一同构成管理人与认购人之间的资产管理合同。

(19) **《计划说明书》**：系指《中信建投-熙悦 46 号资产支持专项计划说明书》及对该协议的任何修改或补充。

(20) **《基础资产买卖协议》**：系指原始权益人与管理人签署的《中信建投-熙悦 46 号资产支持专项计划基础资产买卖协议》及对该协议的任何修改或补充。

(21) **《服务协议》**：系指管理人与资产服务机构签署的《中信建投-熙悦 46 号资产支持专项计划服务协议》及对该协议的任何修改或补充。

(22) **《托管协议》**：系指管理人与托管人签署的《中信建投-熙悦 46 号资产支持专项计划托管协议》及对该协议的任何修改或补充。

(23) **《认购协议与风险揭示书》**：系指管理人与认购人签署的《中信建投-熙悦 46 号资产支持专项计划资产支持证券认购协议与风险揭示书》及对该协议

的任何修改或补充。

(24) 专项计划文件：系指与专项计划有关的主要专项计划文件及募集文件，包括但不限于《计划说明书》、《标准条款》、《认购协议与风险揭示书》、《基础资产买卖协议》、《服务协议》、《托管协议》等。

三、与专项计划相关的定义

(25) 专项计划：系指根据《管理规定》及其他中国法律，由管理人设立的中信建投-熙悦 46 号资产支持专项计划。

(26) 保理合同：就每一笔入池应收账款债权而言，系指原始权益人与原始债权人签订的各《应收账款转让合同》和附件及其所有变更或补充的合称。

(27) 原始债权人/供应商：系指与原始权益人签订保理合同并将其在基础合同项下的应收账款转让予原始权益人办理保理业务的法人或其他组织。

(28) 基础合同/基础交易合同：就每一笔入池应收账款债权而言，系指原始债权人与原始债务人签订的保理合同项下的标的合同，原始债权人基于该合同对原始债务人享有的应收账款，并将其转让予保理商获取保理融资，包括但不限于施工合同、材料购销合同、工程设计合同、设备买卖合同等合同及/或其补充协议等。

(29) 应收账款：系指原始债权人转让予原始权益人的、原始债权人依据基础合同债权债务关系以及真实、合法的交易的的基础上享有的要求原始债务人支付基础合同项下应付款项的权利。

(30) 债务人：就每一笔应收账款债权而言，指根据基础交易合同的约定或经《买方确认函》和/或《付款确认书》的确认负有到期清偿应付款的清偿义务人，包括保利发展及保利发展子公司（原始债务人）。

(31) 原始债务人/保利发展子公司/项目公司：系指保利发展直接或间接控股的子公司。就每一笔入池应收账款债权而言，指基础交易的贸易买方或工程发包方。

(32) **买方确认函**：就每一笔入池应收账款债权而言，系指由保利发展及/或保利发展子公司提供的，表示其知晓原始债权人通过原始权益人将应收账款债权最终转让予专项计划的事实，并确认原始债权人已经完全、适当履行基础合同项下的合同义务，并于应收账款到期日前 1 个工作日足额划付应收账款未偿价款余额的买方确认函及其所有变更或补充的合称。

(33) **保利发展**：系指保利发展控股集团股份有限公司。

(34) **付款确认书**：就每一笔入池应收账款债权而言，系指由保利发展出具的承诺在原始债务人未足额清偿应付账款时同意无条件履行付款义务并于应收账款到期日前一个工作日将应收账款未偿价款余额足额清偿的付款确认书及其所有变更或补充的合称。为免疑义，保利发展作为原始债务人的应收账款，保利发展将仅以原始债务人的身份出具《买方确认函》。

(35) **确认函**：指《买方确认函》和《付款确认书》的统称。

(36) **应收账款债权**：系指原始权益人转让予管理人的，原始权益人基于保理合同、基础合同、买方确认函、付款确认书而对债务人享有的要求其支付基础合同项下的应收账款，从而获得应收账款未偿价款余额及其他应付款项的权利。

(37) **基础资产**：指按《基础资产买卖协议》约定，原始权益人出售予专项计划并交割完成的应收账款债权，即对债务人享有的，自封包日起（含封包日）对于债务人履行相应的付款义务及支付滞纳金、违约金、损害赔偿金的请求权，以及基于该等请求权而享有的全部附属担保权益（如有）。为免疑义，该等基础资产系原始债权人因申请保理服务而转让予原始权益人并同意原始权益人出售予专项计划的应收账款债权及其附属权益。

(38) **附属担保权益**：就每一笔应收账款债权而言，系指基础交易合同及/或相关担保合同、担保条款就该笔债权的实现而设定的或依适用法律规定取得的任何合法有效且可转让的担保或具有债权保障作用的权益。

(39) **担保人**：就每一笔应收账款债权而言，系指该笔入池应收账款债权的保证人（如有）、抵押人（如有）、出质人（如有）。

(40) **全部剩余欠款**：系指依据保理合同、基础合同、买方确认函、付款确认书等向原始债权人、债务人主张违约责任时，原始债权人、债务人应支付的所有未偿价款余额及其他与保理合同相关的未付款项。

(41) **基础资产清单**：系指由原始权益人准备的、截至封包日、有关每笔基础资产相关信息的一览表（该等信息的形式和内容应为管理人所接受），该一览表可为计算机文档或缩影胶片。基础资产清单应载明的具体信息见《基础资产买卖协议》附件一。

(42) **基础资产文件**：就一项基础资产而言，系指在《基础资产买卖协议》项下基础资产交割完成前由资产服务机构或其代理人，持有或维护的、为支持或担保基础资产偿付的或与基础资产有关的、以实物形式或电子形式存在的所有文档、表单、凭证和其他任何性质的协议，包括但不限于保理合同、基础合同复印件、买方确认函、付款确认书以及应收账款收取的有关记录、凭证、原始权益人取得应收账款的银行划款凭证、资产服务机构为提供服务而代扣代缴税费及支出的费用的记录、凭证等。

(43) **负面清单**：指《关于发布<资产证券化业务基础资产负面清单指引>的公告》（中基协发[2024]3 号）所附的《资产证券化基础资产负面清单》及其不时修订或调整。

(44) **合格标准**：就每一笔专项计划拟购入作为基础资产的应收账款债权而言，系指在专项计划设立日及购买日符合以下全部条件：

a) 原始债权人及原始债务人均系根据中国法律在中国境内设立且合法存续的法人或其他机构；债务人不属于失信被执行人；

b) 基础交易合同项下原始债权人具有订立基础交易合同所需的资质、许可、批准及/或备案（如法律规定为必需）；

c) 原始债权人与原始债务人双方签署的基础交易合同适用中国法律，基础交易合同真实、合法、有效；原始债权人真实、合法、有效并完整地拥有基础交易合同项下应收账款；

- d) 基础资产界定清晰，附属担保权益（如有）的具体内容明确；
- e) 原始债权人已经履行并遵守了基础资产所对应的基础交易合同项下的义务，基础交易合同约定的付款条件已满足（为避免疑义，该等付款条件不包括付款期限），不存在属于预付款、质保金或其他附条件付款的情形；原始债务人的付款事项已经获得恰当的授权，且原始债权人已经开具增值税发票，且原始债务人在基础交易合同项下履行其付款义务不存在抗辩事由和主张债权抵销的权利；
- f) 保理商已根据保理合同的约定自行或委托第三方向原始债权人支付全部应收账款转让对价，且转让对价应当公允；
- g) 基础资产涉及的应收账款可特定化，存在可识别的特征，应收账款金额、付款时间、归集路径明确；
- h) 保理商受让应收账款债权后不得分拆转让；
- i) 关联交易应收账款具有真实的交易背景，且交易对价应公允。关联交易应收账款的未偿应收账款余额占资产池应收账款余额的比例不超过 50%；
- j) 基础资产可以进行合法有效的转让，且附属担保权益（如有）一并转让；
- k) 基础资产对应的任一笔应收账款的到期日均不晚于专项计划预期到期日；
- l) 入池应收账款债权金额不包括应收账款债权金额已支付部分；
- m) 保理商以自有资金或来源于关联方、金融机构的资金支付基础资产应收账款债权保理价款，不得由保利发展或基础资产债务人垫付；
- n) 基础资产对应的应收账款包括 10 个以上相互之间不存在关联关系的原始债权人；
- o) 基础资产不涉及国防、军工或其他国家机密；债务人不涉及地方政府

隐性债务，不存在违反地方政府性债务管理相关规定的情形；

p) 若基础交易合同的履行存在监理单位等负责监督原始债权人履行情况的第三方，则该等第三方已经就基础资产所对应的合同义务已经妥善履行完毕出具了明确书面确认意见；

q) 若原始债务人或原始债权人存在合同义务履行情况与合同约定不完全一致的情形，或者存在工程洽商等变更情形，则原始债务人和原始债权人已在专项计划设立日前对该等履行瑕疵或变更洽商等事项达成变更协议，不存在后续可能导致一方承担赔偿责任的可能；

r) 基础资产转让予保理商之事项已在中国人民银行征信中心动产融资统一登记系统办理完毕应收账款转让登记手续；

s) 保理商为原始债权人提供的保理服务真实、合法、有效，保理商与原始债权人双方签署的保理合同及其他相关法律文件在适用法律下均合法及有效；并且，保理商向原始债权人受让其享有的应收账款债权后，真实、合法、有效并完整地拥有该笔应收账款债权；

t) 单一债权人入池应收账款债权金额占比不超过该期资产支持专项计划基础资产池的 40%（含本数）；单一原始债权人及其关联方入池应收账款债权金额占比不超过该期资产支持专项计划基础资产池的 50%（含本数）；

u) 基础资产未被列入《负面清单》；基础资产未设定抵押、质押等担保权利，亦无其他权利负担；

v) 基础交易合同及适用法律未对原始债权人转让应收账款债权作出禁止性或限制性约定；或者，在基础交易合同对原始债权人转让该债权作出限制性约定的情况下，转让条件已经成就；

w) 保理合同及适用法律未对保理商受让应收账款债权后再行转让作出禁止性或限制性约定；或者，在保理合同对保理商再行转让该债权作出限制性约定的情况下，转让条件已经成就；

x) 原始债权人已将应收账款债权转让予保理商的事宜向原始债务人发出《应收账款转让通知书》（适用于供应商通知），且保理商已将其受让应收账款债权出售予专项计划的事宜向债务人发出《应收账款转让通知书》（适用于保理商通知）；原始债务人向原始债权人、保理商、计划管理人（代表专项计划）出具《买方确认函》，保利发展向保理商和计划管理人（代表专项计划）出具《付款确认书》；

y) 项目公司均属于保利发展或其合并报表范围的各级控股子公司；

z) 基础资产不涉及诉讼、仲裁、执行或破产程序；

aa) 基础资产基于真实、合法的交易活动（包括销售商品、提供劳务等）产生，交易对价公允；

bb) 基础资产对应的应收账款债权不涉及融资性贸易业务，不涉及“空转”“走单”等虚假贸易业务；

cc) 纳入基础资产范围的保理融资债权利息（如有）不得由债务人支付。

(45) 关联交易应收款：系指原始债权人为保利发展关联方的应收账款；上述保利发展关联方系指属于保利发展披露的年度报告、半年度报告（以最近一次报告为准）中列示的属于《上市公司信息披露管理办法》第六十二条第（四）款规定的保利发展关联人。

(46) 资产保证：系指原始权益人在《基础资产买卖协议》第 5.2 条中做出的关于资产池在专项计划设立日和购买日的状况的全部陈述和保证。

(47) 资产池：系指任一时点基础资产的总和。

(48) 不合格基础资产：系指在专项计划设立日或购买日不符合合格标准的基础资产。

(49) 违约基础资产：在无重复计算的情况下，系指出现以下任何一种情况的基础资产：

a) 该基础资产的任何部分,在保理合同、付款确认书中规定的应收账款到期日前(含该日)债务人未全额支付,且在前述规定的应收账款到期日后的3个工作日内仍未偿还;或

b) 予以重组、重新确定还款计划或展期的基础资产。

基础资产在被认定为违约基础资产后,即使债务人之后又正常还款或结清该笔基础资产,该笔基础资产仍应属于违约基础资产。

(50) 未偿价款余额:系指原始权益人与计划管理人共同确定的出售予专项计划的基础资产的债权金额,该金额以原始权益人提交并经计划管理人签章确认的《基础资产买卖协议》附件一《基础资产清单》中所载的“应收账款债权转让金额”为准。

(51) 专项计划资产:系指《标准条款》规定的属于专项计划的全部资产和收益。

(52) 专项计划利益:系指专项计划资产扣除专项计划费用后属于资产支持证券持有人享有的利益。

(53) 专项计划费用:系指除原始权益人或其他第三方承诺由其承担的费用项目外,计息期间内管理人合理支出的与专项计划相关的所有税收、费用和其他支出,包括但不限于因其管理和处分专项计划资产而承担的税收和政府收费(但管理人就其营业活动或收入而应承担的税收及专项计划资产产生的营业税或增值税除外)、基础资产交割之后就基础资产缴纳的增值税、资产服务机构的服务费(如有)、托管人的托管费、登记托管机构的登记托管服务费、专项计划评级费(如有)、审计费(如有)、资产支持证券的注册登记费、兑付兑息费、资金汇划费、执行费用、信息披露费、召开资产支持证券持有人大会的会务费、法律顾问费、专项计划清算费用以及管理人须承担的且根据专项计划文件有权得到补偿的其他费用支出。

(54) 销售费用:系指销售机构和代理销售机构(如有)因推广和销售专项计划资产支持证券而支出的费用。

(55) **执行费用**：系指与专项计划资产的诉讼或仲裁相关的税收或费用，包括但不限于诉讼费、仲裁费、财产保全费、律师费、执行费，以及因诉讼或仲裁之需要而委托中介机构或司法机构进行鉴定、评估等而产生的费用。

(56) **资产支持证券**：系指管理人依据《标准条款》、《认购协议与风险揭示书》和《计划说明书》向投资者发行的一种证券，资产支持证券持有人根据其拥有的专项计划的资产支持证券及其条款条件享有专项计划利益、承担专项计划的风险。资产支持证券包括优先级资产支持证券和次级资产支持证券。

(57) **优先级资产支持证券**：指代表优先于次级资产支持证券获得专项计划利益分配及清算受偿之权利且有设定预期年化收益率的资产支持证券。

(58) **次级资产支持证券**：系指代表劣后于优先级资产支持证券获得专项计划利益分配及清算受偿之权利且未设定预期年化收益率的资产支持证券。

(59) **有表决权的资产支持证券**：在优先级资产支持证券的投资本金及预期收益支付完毕之前，有表决权的资产支持证券系指截至资产支持证券持有人会议对应的权益登记日（视情况而定，下同）仍然存续的优先级资产支持证券；在优先级资产支持证券的投资本金及预期收益支付完毕之后，有表决权的资产支持证券系指截至资产支持证券持有人会议对应的权益登记日（视情况而定，下同）仍然存续的次级资产支持证券。

(60) **资产支持证券持有人会议**：系指按照《标准条款》约定，由计划管理人或有表决权的资产支持证券持有人召集并召开的资产支持证券持有人的会议。

(61) **专项计划资金**：系指专项计划资产中表现为货币形式的部分。

(62) **回收款**：系指专项计划项下，基础资产自封包日起产生的以下各项现金流入：

- a) 债务人归还的价款；
- b) 原始权益人根据《基础资产买卖协议》支付的任何赎回价款；
- c) 专项计划账户中的资金取得的所有利息以及管理人进行合格投资所

取得的收益；

d) 违约基础资产回收资金中减去该笔已回收的违约基础资产以及其他违约基础资产已发生但尚未扣除的执行费用之后的剩余金额（如有）；

e) 资产服务机构为专项计划目的处置应收账款所得款项扣除依据保理合同及中国法律规定应支付给第三方的部分（如有）后的所有金额；

f) 保利发展履行付款义务而支付的金额；

g) 管理人对非现金形式的专项计划资产进行处置而取得的回收资金；

h) 债务人偿付的全部剩余欠款。

(63) 基础资产购买价款：指管理人按照以下公式计算并支付的每一笔基础资产购买价款之和： $\text{每一笔基础资产购买价款} = \text{该笔应收账款封包日的未偿价款余额} \times \text{折价率}$ ，以届时《基础资产买卖协议》附件一所载的基础资产清单列明的基础资产购买价款为准。

(64) 折价率：就每一笔应收账款而言，指由管理人确定的，并经管理人及原始权益人认可的，基础资产出售予专项计划的折价比例，以届时《基础资产买卖协议》附件一所载的基础资产清单列明的折价率为准。经折价率计算后的资产支持证券本金规模、资产支持证券预期收益及专项计划费用应不超过基础资产应收账款余额。

(65) 赎回价格：系指《基础资产买卖协议》第 3.1.4 款约定的原始权益人赎回不合格基础资产的价格，即在赎回起算日该等不合格基础资产的未偿价款余额。赎回价格按照以下公式确定，即： $\text{该笔基础资产的赎回价款} = \text{该笔应收账款债权本金账面价值} - \text{债务人已偿付款项（如有）}$ 。以上公式中的“该笔应收账款债权本金账面价值”，以原始权益人提交并经计划管理人签章确认的《基础资产清单》中所载的该笔基础资产的“应收账款债权转让金额”为准。

四、专项计划推广所涉及的定义

(66) 专项计划募集资金：系指管理人通过推广和销售资产支持证券而募

集的认购资金总和。

(67) **认购资金**：系指在专项计划发行期认购人为认购资产支持证券而向管理人交付的资金。

五、项目涉及的各项账户的定义

(68) **募集资金账户**：系指管理人指定的专门用于接收、存放、划转发行期认购人交付的认购资金的人民币资金账户。

(69) **专项计划账户**：系指管理人以专项计划的名义在托管人开立的人民币资金账户，专项计划的一切资金收支活动，包括但不限于接收专项计划募集资金、接收基础资产的回收款及其他应属专项计划的款项、支付基础资产购买价款、进行合格投资、支付专项计划利益及专项计划费用，均需通过专项计划账户进行。

(70) **原始权益人资金专户**：系指在专项计划项下，原始权益人专门开立的用于接收第三方资金（如有）、向原始债权人支付应收账款转让价款、收取专项计划划付的基础资产购买价款、偿还第三方资金（如有）等用途的银行账户。

六、专项计划涉及的日期、期间的定义

(71) **封包日**：系指根据《基础资产买卖协议》的约定，原始权益人将自该日起（含该日）基础资产的现时的和未来的、现实的和或有的全部权利和相关权益转让予管理人，基础资产池封包日为 2026 年 5 月 26 日。

(72) **购买日**：系指计划管理人代表专项计划向原始权益人购买基础资产并支付基础资产购买价款之日。

(73) **赎回起算日**：系指管理人提出赎回或者管理人同意原始权益人就《基础资产买卖协议》约定的不合格基础资产的赎回而言，赎回起算日系指管理人提出或管理人同意原始权益人提出的赎回相应不合格基础资产要求之日后第 2 个工作日。

(74) **专项计划设立日**：系指根据专项计划所募集的资金总额已达到《计划说明书》规定的目标募集金额，目标募集金额已全额划付至专项计划账户，且

管理人在成立公告中所载明的设立日。

(75) **资产服务机构报告日**：系指资产服务机构按《标准条款》的规定向管理人披露上年度《年度资产服务机构报告》，即自专项计划设立日起每年 4 月 30 日前。

(76) **赎回日**：指原始权益人根据计划管理人发出的不合格基础资产赎回通知支付完毕赎回价款之日。

(77) **原始债务人还款日**：系指原始债务人应向专项计划账户足额划付应收账款的未偿价款余额之日即应收账款到期日的前 1 个工作日(R-1 日)12 点前。

(78) **保利发展还款日**：系指保利发展根据付款确认书应履行应收账款项下还款义务，向专项计划账户足额支付应收账款的未偿价款余额的最晚日期(R-1 日) 15 点前。

(79) **应收账款到期日**：系指依据基础资产买卖协议约定的每笔应收账款的到期日(R 日)，基础资产池应收账款到期日为 2027 年 5 月 28 日。

(80) **管理人报告日**：系指管理人按《标准条款》的规定向资产支持证券持有人披露《收益分配报告》之日，即应收账款到期日后的第 1 个工作日(R+1 日)。

(81) **管理人分配日**：系指管理人向托管人发送划款指令的日期，即应收账款到期日后的第 3 个工作日(R+3 日)。

(82) **托管人划款日**：系指托管人按照划款指令将专项计划账户中的资金划拨至管理人和托管人等机构的指定账户以支付专项计划费用，并将当期资产支持证券预期收益和本金划拨至中证登上海分公司指定账户的日期，即应收账款到期日后的第三个工作日(R+3 日)。

(83) **权益登记日**：系指管理人公告资产支持证券持有人收益分派信息的通知中所确定的在登记托管机构登记在册的资产支持证券持有人享有收益分配权的日期，即应收账款到期日后的第 4 个工作日(R+4 日)。

(84) **兑付日**：专项计划存续期间内，就每期专项计划分配而言，指登记托

管机构向资产支持证券持有人实际划转其当期专项计划利益分配款项之日（R+5 日），本期专项计划的兑付日为 2027 年 6 月 4 日。为避免异议，在专项计划终止日之后系指清算后分配日。

(85) 预期到期日：系指管理人在《标准条款》、《计划说明书》中说明的专项计划及/或资产支持证券的既定存续期。但资产支持证券有可能在其所对应的预期到期日前提前结束（若资产支持证券的收益和本金提前分配完毕）。

(86) 清算后分配日：系指专项计划终止日之后，专项计划资产按照清算方案清收后，由管理人确定的专项计划资产分配日。

(87) 法定到期日：系指专项计划最晚结束的日期，即自专项计划设立日起 24 个月届满之日。

(88) 工作日：系指除中国的法定公休日和节假日之外的且上交所正常工作的任何一日。

(89) 专项计划终止日：系任一专项计划终止事件发生后，计划管理人有关专项计划终止的公告中确定的终止之日。

(90) 专项计划存续期间：系指自专项计划设立日（含该日）起至专项计划终止日（不含该日）止的期间。

(91) 计息期间：系指自一个兑付日起（含该日）至下一个兑付日（不含该日）之间的期间，其中第一个计息期间应自专项计划设立日（含该日）起至第一个兑付日（不含该日）结束。

(92) R-n 日：指 R 日前（不包括 R 日）的第 n 个工作日。

(93) R+n 日：指 R 日后（不包括 R 日）的第 n 个工作日。

七、项目涉及的事件及通知的定义

(94) 加速清偿事件：系指以下任一事件：

a) 保利发展减少注册资本金；

b) 保利发展发生分立、被合并/兼并、被收购重组、重大资产处置或重大资产重组、实际控制权变更中任何一种情况；

c) 大公国际资信评估有限公司、东方金诚国际信用评估有限公司、联合资信评估股份有限公司、上海新世纪资信评估投资服务有限公司、中诚信国际信用评级有限责任公司等上述任何一家评级机构下调对保利发展的评级，下调至AA+或AA+以下时；

d) 基础交易合同提前终止、被解除、被人民法院宣布无效或因其他任何原因导致应收账款无效或无法支付的基础资产对应应收账款初始金额，及不合格基础资产对应应收账款初始金额之和占基础资产池初始金额的比例超过10%（不含10%）；

e) 保利发展出现如下任何情形之一：

A. 保利发展所在的证券监督管理机构或其派出机构、内部职能部门做出与保利发展有关的重大行政处罚；或保利发展虽然尚未受到重大行政处罚，但已发生其所在的证券监督管理机构或其派出机构、内部职能部门根据相关规定，有权做出重大行政处罚的规定情形之一；

B. 股票所在交易所宣布对其股票交易实行特别处理或终止上市或其他重大纪律处分；或保利发展股票交易虽然尚未受到特别处理或终止上市或其他重大纪律处分，但已经发生股票所在交易所根据相关规定或规则，有权对其股票实行特别处理或终止上市或其他重大纪律处分的规定情形之一；

C. 保利发展因违反其所适用的证券相关法律/规则而受到任何相关部门给予的重大处罚或被提起重大诉讼；或保利发展虽然尚未受到重大行政处罚或被提起诉讼，但已发生违反其所适用的证券相关法律/规则及相关规定的重大违法行为；

f) 保利发展违反其需承担的任一金融债务并对其共同还款能力产生影响的；

g) 保利发展就自身，或原始债务人就自身，所作出的任何陈述和保

证，以及提供的任何信息或报告在做出时是重大不实、错误的或虚假的；

h) 保利发展或原始债务人未履行或未全部履行《买方确认函》或《付款确认书》约定的任何实质承诺或义务，并且计划管理人合理地认为该等行为无法补救或在管理人发出要求其补偿或赔偿的书面通知后15个工作日内未能支付赔偿额。

专项计划于加速清偿事件生效之日进入加速清偿程序。发生以上任一一起加速清偿事件的，加速清偿事件应视为在该等事件发生之日生效。加速清偿事件生效的，计划管理人应向资产支持证券投资者、评级机构、资产服务机构、保利发展等专项计划参与主体告知专项计划进入加速清偿程序。

专项计划进入加速清偿程序后，计划管理人应于加速清偿事件生效之日通知保利发展与原始债务人全部基础资产项下应收账款将提前到期，保利发展应与原始债务人一同提前向专项计划账户偿付全部基础资产对应的应收账款，该等全部基础资产对应的应收账款数额以《基础资产买卖协议》约定为准。除加速清偿事件生效外，保利发展及原始债务人均不可提前偿还应付账款。

(95) 违约事件：系指在专项计划未进入加速清偿程序的情况下的以下任一事件：

a) 计划管理人确认在除资产支持证券预期到期日外的其他兑付日（如有），专项计划账户资金余额按《标准条款》约定的分配顺序不足以支付资产支持证券全部预期收益；

b) 计划管理人确认在资产支持证券预期到期日，专项计划账户资金余额按《标准条款》约定的分配顺序不足以支付资产支持证券全部未偿本金及预期收益。

(96) 管理人解任事件：系指以下任一事件：

a) 管理人被依法取消了办理客户资产管理业务的资格；

b) 发生与管理人有关的丧失清偿能力事件；

c) 管理人在管理、使用、处分专项计划资产过程中有重大过失，由此导致资产支持证券持有人可能不能获得其投资本金和预期收益，且资产支持证券持有人会议决定解任管理人；

d) 管理人违反适用法律规定或违反专项计划文件约定，由此导致资产支持证券持有人可能不能获得其投资本金和预期收益，且资产支持证券持有人会议决定解任管理人；

e) 管理人在专项计划文件或其为专项计划提交的其他文件中所作的陈述、保证、声明或承诺，被证明其在作出时在任一重要方面为虚假、错误或存在误导性，并可能对专项计划产生重大不利影响，且资产支持证券持有人会议决定解任管理人。

(97) 资产服务机构解任事件：系指以下任一事件：

a) 资产服务机构被依法取消提供《服务协议》项下服务的业务资格，或者前述业务资格有效期已届满而未得到有效续展；

b) 发生与资产服务机构有关的丧失清偿能力事件；

c) 资产服务机构其他实质性违反其在《服务协议》项下的义务，该等违约行为严重影响管理人履行其专项计划资产管理职责且该等违约行为经管理人书面通知后 2 个工作日内仍未纠正；如资产服务机构没有根据《服务协议》约定按时通知债务人向专项计划账户偿付等额于应收账款债权本金款项的资金（因不可抗力事件所致除外）且经管理人书面通知后 2 个工作日内仍未纠正；

d) 资产服务机构在《服务协议》或其为专项计划提交的其他文件中所作的陈述、保证、声明或承诺，被证明其在作出时在任一重要方面为虚假、错误或存在误导，且可能对专项计划产生重大不利影响；

e) 资产服务机构严重违反：(1) 除付款义务和提供报告义务以外的其他义务；(2) 资产服务机构在专项计划文件中所做的任何陈述和保证，且在资产服务机构实际得知（不管是否收到管理人的通知）该等违约行为后，该行为仍持续

超过 15 个工作日，以致对基础资产的回收产生重大不利影响；

f) 资产支持证券持有人大会充分的理由和依据认为已经发生与资产服务机构有关的重大不利变化。

(98) 托管人解任事件：系指以下任一事件：

a) 托管人总行被依法取消了专项计划资产支持证券托管人的资格，或者前述业务资格有效期已届满而未得到有效续展；

b) 发生与托管人相关的丧失履约能力事件；

c) 评级机构对托管人总行的主体信用评级降至 AA+以下（不含 AA+）或评级展望为负面；

d) 托管人没有根据《托管协议》约定，按照计划管理人指令划转专项计划账户资金，且经计划管理人书面通知后 1 个工作日内仍未纠正；

e) 托管人实质性地违反了其在《托管协议》项下除资金拨付之外的任何其他义务，该等违约行为严重影响管理人履行其专项计划资产管理职责，且该等违约行为经管理人书面通知后 2 个工作日内仍未纠正；

f) 托管人在《托管协议》或其为本专项计划提交的其他文件中所作的陈述、保证、声明或承诺，被证明其在作出时在任一重要方面为虚假、错误或存在误导性，且可能对专项计划产生重大不利影响。

(99) 托管人丧失履约能力事件：系指以下任一事件：

a) 托管人向法院提交破产申请，或被申请进行重整或破产清算；

b) 托管人出现解散事由，并已向有权政府部门申请解散或其股东决定解散该机构；

c) 托管人依法被有权政府部门/司法机关接管；

d) 有权政府部门吊销托管人的营业执照；

e) 托管人不能或宣称不能按期清偿债务，或根据适用法律被认定为不能按期清偿债务；或

f) 托管人停止或计划停止经营其全部业务、主要业务或可能对专项计划构成重大影响的业务。

(100) 丧失清偿能力事件：就原始权益人、管理人、资产服务机构、替代资产服务机构、托管人或其总行而言，系指以下任一事件：

a) 经相关监管机构同意，上述机构向人民法院提交破产申请，或相关监管机构向人民法院提出上述机构进行重整或破产清算的申请；

b) 其债权人向人民法院申请宣布上述机构破产且该等申请未在 120 个工作日内被驳回或撤诉；

c) 上述机构因分立、合并或出现公司章程规定的解散事由，向相关监管机构申请解散；

d) 相关监管机构根据有关中国法律规定责令上述机构解散；

e) 相关监管机构公告将上述机构接管；

f) 上述机构不能或宣布不能按期偿付债务；或根据应适用的中国法律被视为不能按期偿付债务；或

g) 上述机构停止或计划停止经营其全部业务、主要业务或可能对专项计划构成重大影响的业务。

(101) 重大不利变化：系指任何自然人、法人或其他组织的法律地位、财务状况、资产或业务前景的不利变化，这些变化对其履行专项计划文件项下义务的能力产生重大不利影响。

(102) 专项计划终止事件：系指以下任一事件：

a) 发生不可抗力事件导致专项计划不能存续；

b) 专项计划被法院或仲裁机构依法撤销、被认定为无效或被判决、裁定

终止；

- c) 计划管理人向优先级资产支持证券持有人支付全额本金和预期收益；
- d) 专项计划预期到期日届至；
- e) 专项计划进入加速清偿程序或发生违约事件；
- f) 专项计划设立后 15 个工作日内未按照《基础资产买卖协议》的约定受让基础资产，且计划管理人决定终止专项计划；
- g) 出现适用法律规定应当终止专项计划的情形。

(103) 重大不利影响：系指根据管理人的一般合理判断，可能对以下任一事项产生重大不利影响的事件、情况、监管行为、制裁或罚款：(a)基础资产的可回收性；(b)原始权益人或资产服务机构的（财务或其他）状况、业务或财产；(c)原始权益人、管理人、资产服务机构、托管人履行其在专项计划文件下各自义务的能力；(d)资产支持证券持有人的权益；(e)专项计划或专项计划资产。

八、信息披露相关定义

(104) 《资产管理报告》/《年度资产管理报告》：系指管理人根据法律及《计划说明书》的约定，自专项计划设立日起每年 4 月 30 日前披露上年度的《中信建投-熙悦 46 号资产支持专项计划年度资产管理报告》。

(105) 《托管报告》/《年度托管报告》：系指托管人根据法律及《托管协议》的约定，自专项计划设立日起每年 4 月 30 日前披露上年度的《中信建投-熙悦 46 号资产支持专项计划年度托管报告》。

(106) 《收益分配报告》：系指管理人根据法律及《计划说明书》的约定，定期制作并向资产支持证券持有人披露的《中信建投-熙悦 46 号资产支持专项计划收益分配报告》。

(107) 《资产服务机构报告》/《年度资产服务机构报告》：系指资产服务机构根据法律及《服务协议》的约定，自专项计划设立日起每年 4 月 30 日前披

露上年度的《中信建投-熙悦 46 号资产支持专项计划年度资产服务机构报告》。

九、其他定义

(108) **赎回**：系指如管理人发现不合格基础资产，或原始权益人根据《基础资产买卖协议》提出赎回并经管理人同意的，原始权益人按照《基础资产买卖协议》的规定对不合格基础资产予以赎回。

(109) **资产支持证券持有人大会**：系指按照《标准条款》第十五条的规定召集并召开的资产支持证券持有人的会议。

(110) **划款指令**：系指管理人向托管人发出的要求其划付资金的指令。

(111) **合格投资**：系指管理人对专项计划账户内的资金所做的投资于银行存款等低风险、高流动性金融产品。合格投资中相当于当期分配所需的部分应于核算日之前到期或变现，且不必就提前提取支付任何违约金、罚款等。

(112) **《管理规定》**：系指中国证监会发布并已施行的《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》，包括其不时的修改及更新。

(113) **《备案办法》**：系指中国基金业协会发布并已施行的《资产支持专项计划备案管理办法》，包括其不时的修改及更新。

(114) **中国**：系指中华人民共和国（为本专项计划之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区）。

(115) **中国证监会**：系指中国证券监督管理委员会。

(116) **中国基金业协会**：系指中国证券投资基金业协会。

(117) **上交所**：系指上海证券交易所。

(118) **法律**：系指适用的具有法律效力的任何宪法性规定、条约、公约、法律、行政法规、条例、地方性法规、国务院部门规章、地方政府规章、规定、通知、准则、证券交易所规则、行业自律协会规则、法律解释、司法解释和其他规范性文件。

(119) 元：系指人民币元。

(120) 日：如未明示为自然日。

第一章 当事人的权利与义务

在法律、法规未禁止或未强制性规定的条件下，专项计划所设定的当事人权利与义务视为有效；如专项计划与法律、法规禁止性条款或强制性条款相违背或相抵触，则专项计划约定的当事人权利与义务无效。

1.1 资产支持证券持有人的权利与义务

除《认购协议与风险揭示书》及《标准条款》其他条款规定的权利和义务之外，专项计划的资产支持证券持有人还应享有以下权利，并承担以下义务：

1.1.1 认购人的权利

1、专项计划的资产支持证券持有人有权按照《标准条款》的规定，取得专项计划利益。

2、资产支持证券持有人有权依据专项计划文件的约定知悉有关专项计划投资运作的信息，包括专项计划资产配置、投资比例、损益状况等，有权了解专项计划资产的管理、运用、处分及收支情况，并有权要求管理人作出说明。

3、专项计划的资产支持证券持有人有权按照《标准条款》第十三条的规定，知悉有关专项计划利益的分配信息。

4、专项计划资产支持证券持有人的合法权益因资产服务机构、管理人、托管人过错而受到损害的，有权按照《标准条款》及其他专项计划文件的规定取得赔偿。

5、资产支持证券持有人有权将其所持有的资产支持证券在上交所固定收益证券综合电子平台进行转让。

6、资产支持证券持有人有权根据上交所相关规则，通过回购进行融资。

7、资产支持证券持有人享有按照《标准条款》第十五条的规定召集或出席资产支持证券持有人大会，并行使表决等权利。

8、资产支持证券持有人有权按照《标准条款》的约定参与分配清算后的专

项计划资产。

9、中国法律规定的其他权利。

1.1.2 认购人的义务

1、专项计划的资产支持证券持有人应根据《认购协议与风险揭示书》及《标准条款》的规定，按期缴纳专项计划的认购资金，并承担相应的费用。

2、专项计划的资产支持证券持有人应自行承担专项计划的投资损失。

3、资产支持证券持有人按法律法规规定承担纳税义务。

4、专项计划存续期间，资产支持证券持有人不得要求专项计划赎回其取得或受让的资产支持证券。

5、中国法律规定的其他义务。

1.2 管理人的权利与义务

除《认购协议与风险揭示书》及《标准条款》其他条款规定的权利和义务之外，管理人还应享有以下权利，承担以下义务：

1.2.1 计划管理人的权利

1、管理人有权根据《标准条款》及《认购协议与风险揭示书》的约定将专项计划的认购资金用于购买基础资产、进行合格投资，并管理专项计划资产、分配专项计划利益。

2、管理人有权根据《标准条款》第十九条的规定终止专项计划的运作。

3、管理人有权委托托管人托管专项计划资金，并根据《托管协议》的规定，监督托管人的托管行为，并针对托管人的违约行为采取必要措施保护资产支持证券持有人的合法权益。

4、管理人有权根据《计划说明书》、《标准条款》、《认购协议与风险揭示书》和《服务协议》的规定，委托资产服务机构代为履行其对资产池的管理服务。

5、当专项计划资产或资产支持证券持有人的利益受到其他任何第三方损害时，管理人有权依法向相关责任方追究法律责任。

1.2.2 计划管理人的义务

1、管理人应在专项计划管理中恪尽职守，根据《认购协议与风险揭示书》及《标准条款》的规定为资产支持证券持有人提供服务。

2、管理人应根据《管理规定》建立健全内部风险控制，将专项计划的资产与其固有财产分开管理，并将不同客户资产支持专项计划的资产分别记账。

3、管理人应根据《管理规定》以及《标准条款》的规定，将专项计划的认购资金用于向原始权益人购买基础资产。

4、管理人在管理、运用专项计划资产时，应根据《管理规定》和《托管协议》的约定，接受托管人对专项计划资金拨付的监督。

5、管理人应根据《管理规定》及《标准条款》的约定，按期出具管理人报告，保证资产支持证券持有人能够及时了解有关专项计划资产与收益等信息。

6、管理人应按照《标准条款》第十三条的约定向资产支持证券持有人分配专项计划利益。

7、管理人应按照《管理规定》及《标准条款》的约定，妥善保存与专项计划有关的合同、协议、推广文件、交易记录、会计账册等文件、资料，保存期不少于专项计划终止后十年。

8、在专项计划终止时，管理人应按照《管理规定》、《标准条款》及《托管协议》的约定，妥善处理有关清算事宜。

9、管理人因自身或其代理人的过错造成专项计划资产损失的，应向资产支持证券持有人承担赔偿责任。

10、因托管人过错造成专项计划资产损失时，管理人应向托管人追偿。

11、管理人应监督托管人、资产服务机构及其他机构履行各自在专项计划文

件项下的职责或义务，如前述机构发生违约情形，则管理人应根据有关专项计划文件的规定追究其违约责任。

1.3 托管人的权利与义务

除《托管协议》及《标准条款》其他条款规定的权利和义务之外，托管人还应享有以下权利，承担以下义务：

1.3.1 托管人的权利

1、托管人有权依据《管理规定》及《托管协议》的约定，保管专项计划账户内的现金资产包括但不限于原始权益人根据《基础资产买卖协议》的约定已经转让予专项计划的应收账款债权产生的现金孳息，以及专项计划的其他资产收益。

2、对具备合理理由怀疑涉嫌洗钱、恐怖融资的客户，托管人有权按照中国人民银行反洗钱监管规定采取必要管控措施。

3、托管人有权按照《托管协议》的约定收取专项计划的托管费。

1.3.2 托管人的义务

1、托管人应在专项计划托管活动中恪尽职守，履行诚实信用、谨慎勤勉的义务，妥善保管专项计划账户内的资产，确保专项计划账户内的资产的独立和安全，依法保护资产支持证券持有人的财产权益。

2、托管人应按照《托管协议》的约定，管理专项计划账户，执行计划管理人的资金拨付指令，负责办理专项计划名下的资金往来。

3、计划管理人可开立查询网银随时查询账户资金余额，计划管理人可通过电话或邮件方式向托管人发出专项计划账户余额查询通知，托管人可在收到该查询通知后向计划管理人报告专项计划账户人民币账户资金余额。

4、托管人发现计划管理人的资金拨付指令违反法律、行政法规、《管理规定》有关规定或者《托管协议》约定的，如该资金划拨指令未被执行，则应不予执行并立即通知计划管理人限期改正；计划管理人未能改正的，托管人应当拒绝

执行，并向基金业协会报告，同时抄送对计划管理人有权辖区监管权的中国证监会派出机构。如果该资金划拨指令已经被执行，则应以书面形式通知计划管理人限期改正，并向基金业协会报告，同时抄送对计划管理人有权辖区监管权的中国证监会派出机构。

5、专项计划存续期内，如果发生下列可能对资产支持证券持有人权益产生重大影响的临时事项，托管人应在知道该临时事项发生之日起【2】个工作日内以书面方式通知计划管理人：（1）托管人发生法律纠纷、可能影响专项计划按时分配收益的；（2）托管人违反专项计划文件约定，对资产支持证券投资者权益产生不利影响的；（3）托管人变更的；（4）其托管人信用评级或者评级展望发生变化、被列入信用观察名单，可能影响资产支持证券投资者权益的；（5）托管人被列为失信被执行人，受到刑事处罚、重大行政处罚或者相关立案调查，发生超过上年末合并口径净资产 5%且超过 5000 万元的债务违约或者其他资信状况的重大变化，可能影响资产支持证券投资者权益的；（6）托管人作出减资、合并、分立等决定，可能影响资产支持证券投资者权益的，或者作出解散、申请破产等决定，被申请破产的。

6、托管人应按照《托管协议》的约定，妥善保存与专项计划托管业务有关的交易记录、会计账册等文件、资料，保存期自专项计划终止日后不少于 10 年。

7、托管人应根据有关法律法规规定在每年 4 月 30 日之前向管理人提供上年度托管报告，由管理人向资产支持证券合格投资者披露，专项计划设立距报告期末不足 2 个月的，托管银行可以不编制上年度托管报告。报告中应说明：（i）专项计划资产托管情况，包括“托管资产变动及状态、托管人履责情况等”；（ii）对管理人的监督情况，包括“管理人的管理指令遵守计划说明书或者托管协议约定的情况以及对资产管理报告有关数据的真实性、准确性、完整性的复核情况等”；（iii）需要对投资者报告的其他事项。

8、《年度托管报告》由计划管理人于披露日后的 5 个工作日内向基金业协会报告，同时抄送对计划管理人有权辖区监管权的中国证监会派出机构。

9、在专项计划到期终止或《托管协议》终止时，托管人应协助计划管理人妥善处理有关清算事宜。

10、托管人因故意或过失而错误执行指令进而导致专项计划资产产生任何损失的，托管人发现后应及时采取措施予以弥补，并对由此造成的直接经济损失承担赔偿责任。

11、因托管人无故单方终止托管职责给资产支持证券投资者、计划管理人造成直接经济损失的，对资产支持证券投资者、计划管理人予以赔偿。

12、托管人的资信状况或经营情况发生重大变化，或被列为失信被执行人，或发生公开市场债务违约，或作出减资、合并、分立、解散、申请破产等决定，或受到重大刑事或行政处罚等可能影响资产支持证券投资者利益情形，托管人应在上述事项发生之日通知计划管理人并积极配合计划管理人编制和披露临时报告（如需），及时向信息披露义务人提供相关信息，并保证所提供的信息真实、准确、完整。

13、配合计划管理人及其他参与机构和投资者开展风险管理工作。

1.4 其他参与机构的权利与义务

专项计划所涉及的其他机构，包括法律顾问、资信评级公司、原始权益人、资产服务机构、保利发展、登记托管机构等的权利义务由交易文件的各项合同或协议约定。

第二章资产支持证券的基本情况

2.1 专项计划名称

中信建投-熙悦 46 号资产支持专项计划。

2.2 专项计划目的

管理人设立专项计划的目的是接受认购人的委托，按照专项计划文件的规定，将认购资金用于购买基础资产，并以该等基础资产及其管理、运用和处分形成的属于专项计划的全部资产和收益，按专项计划文件的约定向资产支持证券持有人进行利益分配。

2.3 专项计划合法性质

2.3.1 专项计划依据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《管理规定》而设立。

2.3.2 专项计划各当事人承诺《计划说明书》所约定的条款或内容，只要不违反我国法律、法规的强制性规定和禁止性规定，都对各方产生约束力，具有法律效力。任何一方不得以法律无明文规定为由拒绝履行本《计划说明书》及相关文件所约定的义务。

2.4 资产支持证券的创设

认购人于专项计划设立日起取得专项计划之受益权，专项计划的全部受益权按照每份人民币 100 元均分为均等份额，该等份额由资产支持证券表征，每份资产支持证券的面值为人民币 100 元。投资者根据其拥有的资产支持证券数量取得相应的受益权份额。

资产支持证券为记名式。每一份资产支持证券均代表其持有人享有的专项计划财产中不可分割的权益，包括但不限于根据《认购协议》、《标准条款》和《计划说明书》的规定接受专项计划利益分配的权利。

2.5 资产支持证券的取得

专项计划设立时，认购人根据其签署的《认购协议与风险揭示书》所支付的认购资金取得资产支持证券。认购人必须同时在《认购协议与风险揭示书》上签字确认。

专项计划存续期间，其他投资人可以通过《管理规定》规定的流通方式受让或以其他合法方式取得该资产支持证券。投资人受让该资产支持证券时，一并承继其受让的资产支持证券所对应的资产管理合同项下的权利和义务。

2.6 资产支持证券基本情况

本次储架发行资产支持证券的目标募集总规模不超过 20.00 亿元，发行期数不超过 5 期，每期资产支持证券期限不超过 365 天，采用固定利率，各期专项计划的资产支持证券规模、期限及分配以届时各期专项计划文件的约定为准。就本期基础资产池对应的专项计划的资产支持证券而言：

1、优先级资产支持证券基本情况

(1) 发行总量：优先级资产支持证券的目标募集规模为 60,400.00 万元；

(2) 面值：每份资产支持证券的面值为 100 元；

(3) 发行价格：按面值发行；

(4) 预期到期日：在专项计划未进入加速清偿程序的情况下，预期到期日为最后一个应收账款到期日后的第五个工作日，优先级资产支持证券的预期到期日设定为 2027 年 6 月 4 日；

(5) 预期收益率：优先级资产支持证券预期收益率以计划管理人与认购人签订的《认购协议与风险揭示书》所载的资产支持证券的预期年化收益率为准；

(6) 预期收益：在各兑付日应支付的优先级资产支持证券的预期收益=优先级资产支持证券未偿本金×优先级资产支持证券预期收益率×计息期间/365，计息期间内优先级资产支持证券未偿本金余额发生变化的，分段计算收益；

(7) 信用级别：优先级资产支持证券评级为 AAA。

2、次级资产支持证券基本情况

(1) 发行总量：次级资产支持证券的目标募集规模为 100.00 万元；

(2) 面值：每份资产支持证券的面值为 100 元；

(3) 发行价格：按面值发行；

(4) 预期到期日：在专项计划未进入加速清偿程序的情况下，预期到期日为最后一个应收账款到期日后的第五个工作日，次级资产支持证券的预期到期日设定为 2027 年 6 月 4 日；

(5) 预期收益率：次级资产支持证券不设置预期收益率；

(6) 信用级别：次级资产支持证券未进行评级。

3、优先级资产支持证券的计息期间

本专项计划下优先级资产支持证券计息期间系指自一个兑付日起（含该日）至下一个兑付日（不含该日）之间的期间，其中第一个计息期间应自专项计划设立日（含该日）起至第一个兑付日（不含该日）结束。

4、优先级资产支持证券的预期收益率

本专项计划项下优先级资产支持证券的预期收益率以管理人届时所发布的成立公告所载为准。但成立公告所载预期收益率仅供优先级资产支持证券投资人参考，不构成管理人、原始权益人对专项计划的业绩表现或者投资回报之任何支付保证。

专项计划在兑付日支付优先级资产支持证券预期收益的计算公式如下：

优先级资产支持证券预期收益=优先级资产支持证券未偿本金×优先级资产支持证券预期收益率×计息期间/365，计息期间内资产支持证券未偿本金余额发生变化的，分段计算收益。

5、资产支持证券的偿付方式

偿付方式按照《标准条款》第十三条的规定进行偿付。

6、资产支持证券的权益登记日

权益登记日为兑付日前第 1 个工作日。兑付日前的权益登记日日终在登记托管机构登记在册的资产支持证券持有人有权于该兑付日取得资产支持证券在当期的本金和/或收益。

2.7 资产支持证券份数

优先级资产支持证券总份数 6,040,000.00 份，次级资产支持证券的总份数为 10,000.00 份

2.8 资产支持证券的登记

管理人委托中证登上海分公司办理资产支持证券的登记托管业务。资产支持证券将登记在资产支持证券持有人在中证登上海分公司开立的机构证券账户中。在认购前，认购人需在中证登上海分公司开立机构证券账户。

管理人应与中证登上海分公司另行签署《证券登记及服务协议》，以明确管理人和中证登上海分公司在资产支持证券持有人账户管理、资产支持证券注册登记、清算及资产支持证券交易确认、代理发放资产支持证券预期收益和本金、建立并保管资产支持证券持有人名册等事宜中的权利和义务，保护资产支持证券持有人的合法权益。

2.9 资产支持证券的流转

优先级资产支持证券可以申请通过上交所固定收益证券综合电子平台进行转让，但每个权益登记日至相应的兑付日或资产支持证券持有人大会会议日期内，优先级资产支持证券不得转让。受委托的登记托管机构将负责资产支持证券的转让过户和资金交收清算。

投资者受让资产支持证券后，即成为资产支持证券持有人，享有资产支持证券持有人的权益，承担资产支持证券持有人的义务。资产支持证券转让、登记、结算等相关规则和费率遵照中证登上海分公司的相关业务规则。

资产支持证券持有人转让所得依法需要纳税的，由其自行承担。

除非根据生效判决或裁定或管理人事先的书面同意，次级资产支持证券持有人不得转让其所持任何部分或全部次级资产支持证券。

2.10 资产支持证券的终止

1、优先级资产支持证券的终止

(1) 就优先级资产支持证券而言，当其全部投资本金及预期收益得到清偿后，该优先级资产支持证券即告终止；或

(2) 就优先级资产支持证券而言，即使其投资本金及预期收益未能得到全部清偿，如专项计划终止的，优先级资产支持证券即告终止。

2、次级资产支持证券的终止

(1) 计划管理人已向次级支持证券持有人分配完毕专项计划的剩余资产（如有），次级资产支持证券终止。

(2) 专项计划经清算后不存在可向次级资产支持证券分配的剩余资产的，专项计划终止的，次级资产支持证券终止。

2.11 资产支持证券的推广对象

优先级资产支持证券推广对象为中华人民共和国境内具备适当的金融投资经验和风险承受能力，具有完全民事行为能力合格投资者，合格投资者应当符合相关规定的条件（法律、法规和有关规定禁止参与者除外）。合格投资者合计不超过 200 人。资产支持证券的单个客户最低参与金额为 100 万元。

第三章专项计划的交易结构与相关方简介

3.1 项目参与方基本信息

3.1.1 原始权益人/资产服务机构：保利商业保理有限公司

法定代表人：陶俊秀

住所：天津经济技术开发区滨海-中关村科技园融汇商务园一区 13-1-111

办公地址：北京市东城区朝阳门北大街1号新保利大厦

联系人：康钰洲

联系方式：010-84197477

3.1.2 管理人：中信建投证券股份有限公司

法定代表人：刘成

住所：北京市朝阳区安立路66号4号楼

办公地址：北京市朝阳区景辉街16号院1号楼泰康集团大厦

联系人：徐峰

联系方式：010-56052021

3.1.3 托管人：中国工商银行股份有限公司广州分行

负责人：符辉

注册地址：广州市越秀区大沙头路29号工银大厦

联系人：叶茜勤

联系方式：020-83786666

3.1.4 《付款确认书》出具方：保利发展控股集团股份有限公司

法定代表人：刘平

住所：广州市海珠区阅江中路 832 号保利发展广场 53-59 层

办公地址：广东省广州市海珠区阅江中路 832 号保利发展广场 53-59 层

联系人：李亮宇

联系方式：020-84126370

3.1.5 律师事务所：北京金诚同达律师事务所

负责人：庞正忠

地址：北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 10 层

联系人：王明凯

电话：010-57068172

3.1.6 评级机构：联合资信评估股份有限公司

法定代表人：王少波

地址：北京市朝阳区建国门外大街 2 号院 2 号楼 17 层

联系人：周荣义

电话：010-85679696

3.1.7 资产支持证券登记托管机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

负责人：周宁

住所：中国（上海）自由贸易试验区杨高南路 188 号

网址：www.chinaclear.cn

3.1.8 交易场所：上海证券交易所

总经理：蔡建春

住所：上海市浦东新区杨高南路 388 号

网址：<http://www.sse.com.cn/>

3.2 交易结构概述

1、原始债权人因向原始债务人即保利发展下属公司提供货物买卖或境内工程承包/分包服务等而对保利发展下属公司享有未到期应收账款债权。原始权益人与原始债权人签订保理合同，就原始债权人对保利发展下属公司享有的应收账款债权提供保理服务，并受让该等未到期的应收账款债权。经原始债权人同意，该等债权可由原始权益人转让予专项计划。

2、保利发展通过出具《付款确认书》的方式作出到期付款承诺，同意在对应应收账款到期日前一天 15:00 前向专项计划账户足额支付项目公司尚未偿还的应付账款，并且不以任何理由（包括但不限于商业纠纷）抗辩或扣减该等款项，直至前述应收账款获得全部清偿。

3、计划管理人通过设立专项计划向资产支持证券投资者募集资金，与原始权益人签订《基础资产买卖协议》并运用专项计划募集资金购买原始权益人从供应商受让的前述未到期应收账款债权。

4、计划管理人委托原始权益人作为资产服务机构，为专项计划提供基础资产管理服务。

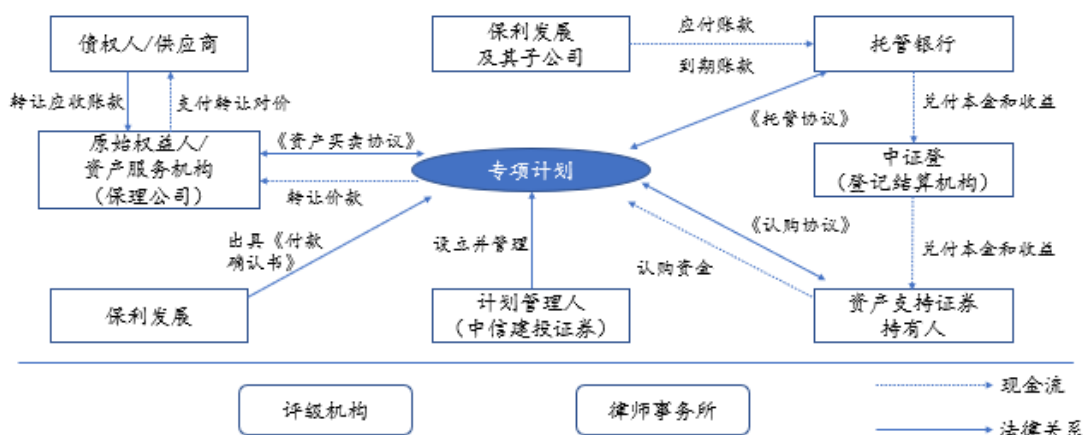
5、计划管理人与托管人签订《托管协议》，聘请工商银行广州分行作为专项计划的托管银行，并在托管人开立专项计划账户，对专项计划资金进行保管，提供托管服务。

6、专项计划设立后，资产支持证券将在中证登上海分公司登记和托管。专项计划存续期内，资产支持证券可以在上交所固定收益证券综合电子平台进行转让。债务人到期按时偿还到期应付款项后，计划管理人根据相关文件的约定，向托管银行发出分配指令；托管银行根据分配指令将相应的专项计划资产扣除专项计划费用和专项计划税费等可扣除费用后的剩余资金划拨至登记托管机构的指

定账户用于支付资产支持证券投资人的投资收益。

专项计划的交易结构图如下所示：

图 3.1 专项计划的交易结构



3.3 对其他重要事项的说明

经调查，中信建投证券未直接或间接为本次专项计划有偿聘请其他第三方机构或个人，不存在未披露的聘请第三方机构或个人行为，符合《关于加强证券公司在投资银行类业务中聘请第三方等廉洁从业风险防控的意见》的相关规定。

经调查，原始权益人在本专项计划中除聘请法律顾问、评级机构等依法需要聘请的服务机构外，不存在为本次专项计划直接或间接有偿聘请其他第三方的行为，符合《关于加强证券公司在投资银行类业务中聘请第三方等廉洁从业风险防控的意见》的规定。

第四章专项计划的信用增级方式

4.1 保利发展出具《付款确认书》

保利发展通过向计划管理人（代表专项计划）出具《付款确认书》的方式，明确无论因为任何原因，如任一项目公司未在应收账款到期日前一个工作日 12:00 前向专项计划账户足额偿还应偿付的应付账款的，保利发展同意在对应应收账款到期日前一工作日 15:00 前向专项计划账户足额支付项目公司尚未偿还的应付账款，并且不以任何理由（包括但不限于商业纠纷）抗辩或扣减该等款项，直至前述应收账款获得全部清偿。

4.2 优先/次级资产支持证券分层

本专项计划设置 100.00 万元规模的次级资产支持证券，可为优先级资产支持证券提供一定的信用支撑。

第五章原始权益人、管理人和其他主要业务参与人情况

5.1 原始权益人基本情况

5.1.1 基本情况

5.1.1.1 基本信息

企业名称：保利商业保理有限公司

法定代表人：陶俊秀

成立时间：2016 年 9 月 6 日

注册资本：人民币 10,000 万元

实缴资本：人民币 10,000 万元

统一社会信用代码：91120118MA05KXE34E

住所：天津经济技术开发区滨海-中关村科技园融汇商务园一区 13-1-111

所属行业：租赁和商务服务业

经营范围：以受让应收账款的方式提供贸易融资；应收账款的收付结算、管理与催收；销售分户（分类）账管理；客户资信调查与评估；相关咨询服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

5.1.1.2 历史沿革

保利商业保理有限公司，系由保利融资租赁有限公司投资设立，于 2016 年 9 月 6 日在天津经济技术开发区市场监督管理局登记注册成立，公司注册资本为 10,000 万元人民币，未实缴注册资本。

2019 年 5 月，公司董事长及法定代表人由郭盛变更为陈志毅，郭盛担任董事。

2021 年 11 月 1 日，保利融资租赁有限公司将其持有的保利商业保理有限公司的股权转让给保利投资控股有限公司。转让后股权结构为：保利投资控股有限公司持股比例 100%。保利投资控股有限公司实缴注册资本金 10,000 万元人民币，已经天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)于 2021 年 11 月 2 日天职业字[2021]42625 号予以验证。

2021 年 12 月 3 日，陶俊秀担任董事。

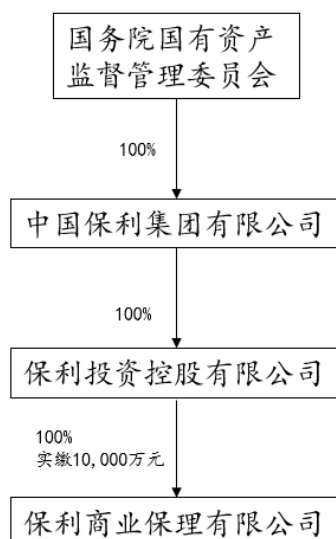
2022 年 8 月 1 日，刘磊担任公司法人、董事长，陶俊秀担任公司总经理，金行早担任公司董事，孟俐君担任公司监事；陈志毅不再担任公司法人、董事长、总经理，郭盛不再担任公司董事，金行早不再担任公司监事。

2025 年 2 月 25 日，陶俊秀担任公司法人。

5.1.2 股权结构、组织架构及治理结构

5.1.2.1 股权结构

截至 2026 年 3 月末，保利保理的股权结构如下图所示：



(1) 控股股东情况

截至 2026 年 3 月末，保利保理控股股东为保利投资控股有限公司。其基本信息如下：

注册名称：保利投资控股有限公司

成立日期：2013 年 08 月 13 日

注册地址：北京市东城区朝阳门北大街一号 8 层 A1 区

注册资本：人民币 150,000 万元

统一社会信用代码：911100007178376413

法定代表人：段赵清

经营范围：资产运营管理；资产受托管理；投资项目管理；科技风险投资、实业投资；企业重组；投资咨询。（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。）

（2）实际控制人情况

截至 2026 年 3 月末，保利集团持有保利投资控股有限公司 100.00% 的股权，是保利保理的实际控制人。

保利集团是经国务院批准，直属国务院国有资产监督管理委员会管理的大型中央企业，实际控制人为国资委。保利集团的基本情况如下：

注册名称：中国保利集团有限公司

成立日期：1993 年 2 月 9 日

注册地址：北京市朝阳区朝阳门北大街 1 号 28 层

注册资本：人民币 200,000.00 万元

统一社会信用代码：911100001000128855

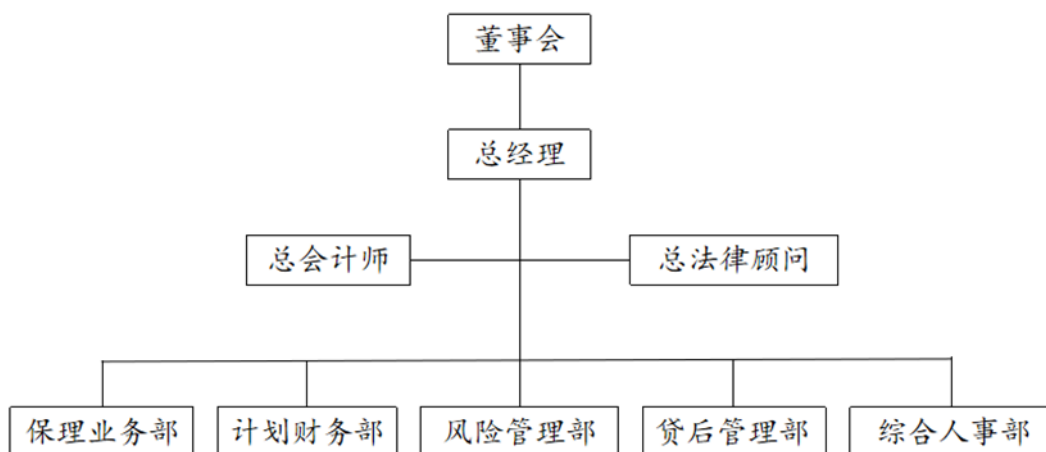
法定代表人：祖斌

经营范围：国有股权经营与管理；实业投资、资本运营、资产管理；受托管理；对集团所属企业的生产经营活动实施组织、协调、管理；承办中外合资经营、

合作生产；进出口业务；会议服务；承办展览展示活动；与以上业务相关的投资、咨询、技术服务、信息服务等。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

5.1.2.2 组织架构

保利保理组织架构包括保理业务部、计划财务部、风险管理部、贷后管理部及综合人事部等业务和职能部门。组织架构图及各部门职能如下：



(1) 保理业务部

职责：围绕经理层制定的公司业务规定开展工作，完善公司业务的规章制度建设；结合公司发展战略拟定业务经营管理发展规划，提出经营、管理发展目标，制定业务发展工作计划；组织策划公司业务的营销宣传活动方案并组织实施；负责公司保理业务拓展，负责策划市场营销方案和可行的客户开发措施，维护客户关系；承担项目调查、初步评估、立项、评审及实施等工作；对业务经营情况进行总结、分析，提出业务发展指导意见。

(2) 计划财务部

职责：负责公司资金筹措计划及实施，完成公司业务所需本外币资金筹备及

相关工作，维护公司与银行及其他金融机构合作，拓展筹资渠道；负责公司财务制度建设与管理工作；负责公司财务预算、决算编制及管理工作；负责公司会计核算、日常费用审核报销和款项收付工作；负责税务管理与筹划；负责公司财务信息化建设、实施和管理。

(3) 风险管理部

职责：负责公司全面风险控制体系的建设，负责风险管理规章制度、工作要求，并结合公司实际拟定和修改管理办法、实施细则或补充规定；负责对公司租赁业务、保理业务进行合规管理及风险控制，监督公司风险管理制度及政策的执行；负责公司项目风险评审、资产管理等工作；负责公司法律事务管理工作。

(4) 贷后管理部

职责：负责公司贷后管理体系的建设，负责贷后规章制度、工作要求，并结合公司实际拟定和修改管理办法、实施细则或补充规定；负责对公司保理业务进行事后管理及风险监控，监督公司风险管理制度及政策的执行；负责公司业务常规检查工作，定期不定期对公司项目进行非现场或现场贷后检查，对在检查中发现的问题反馈至租赁业务部人员，共同提出整改意见和整改方案，定期通报检查结果、落实整改情况。

(5) 综合人事部

职责：负责公司办公工作正常运转；负责内外文件收发及各类文件的档案管理；负责公司办公设施、设备的采购、维护和正常使用；负责公司人力资源管理工作；负责员工薪酬、社会保险和福利工作。

5.1.2.3 治理结构

股东是公司的权力机构，依据《公司法》第三十七条行使职权。

作出修改公司章程、增加或者减少注册资本的决议，以及公司合并、分立、解散或者变更公司形式的决议，必须经股东通过。

公司设董事会，成员为 3 人，由股东任命产生，董事任期 3 年，任期届满，

可经股东任命后连任，董事会设董事长 1 人，由董事会全体成员过半数选举产生。

公司总经理由董事会聘任或者解聘，对保利商业保理有限公司负责，并依据《公司法》第四十九条行使职权。

5.1.3 主营业务情况、财务情况及信用状况

5.1.3.1 主营业务情况

(1) 业务概况

保利保理的经营经营范围包括：以受让应收账款的方式提供贸易融资；应收账款的收付结算、管理与催收；销售分户（分类）账管理；客户资信调查与评估；相关咨询服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

保利保理于 2021 年开始展业，业务结构相对简单，主营业务为商业保理业务。2023 年、2024 年、2025 年及 2026 年 1-3 月开展的商业保理情况如下：

保利保理报告期内业务情况

项目	期间	放款总额（万元）	放款余额（万元）
商业保理业务	2023 年	40,213.54	46,340.76
	2024 年	38,985.59	43,523.66
	2025 年	70,856.80	71,448.58
	2026 年 1-3 月	28,098.07	64,763.01

(2) 主要产品市场形势分析

随着我国商业保理业务如雨后春笋般的发展，保理业务模式也百花齐放。既包括以传统业务模式为主的商业保理公司，又涵盖新兴业务的互联网商业保理公司。全行业的业务范围不仅涉及传统的商贸流通领域，还涉及新兴医疗、环保、教育、物流、差旅、零售等行业。经过保理模式的不断创新，如“再保理”，“双保理”等业务都取得了一定突破。

商业保理与互联网的结合越来越紧密，顺应了供应链金融对交易过程可视化的要求，形成了各细分行业领域的商业保理模式和创新产品，极大丰富了商业保理的市场供给；产业金融化推动拥有金融背景和产业背景的大企业不断涌入，促

进了商业保理行业的发展；反向保理受青睐，商业保理企业间合作开始形成，国内双保理、合作保理项目成功实施。

基于整体有利的政策环境和庞大的市场需求，只要商业保理企业坚守保理业务本质、遵循发展规律，专注细分行业领域，与电子商务、互联网金融、供应链金融、资产证券化等业务融合创新，与银行等金融机构紧密合作，一定能够实现依托供应链（核心企业）、建立（上下游企业）信用链、疏通（中小企业）融资链、支撑创新链（企业主体）、提升（中小企业）价值链的目标，助力我国实体经济成功实现转型升级。到十三五末，我国商业保理业务规模将达到万亿级规模，占到中国整个市场的三分之一以上，成为我国贸易融资和风险管理领域不可或缺的重要产业。

5.1.3.2 最近三年及最新一期财务情况

保利保理于 2021 年开始展业，天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）对保利保理 2023 年度以及 2024 年度的财务报告进行了审计，并分别出具了天职业字[2024]2534 号以及天职业字[2025]13357 号标准无保留意见的审计报告。立信会计师事务所（特殊普通合伙）对保利保理 2025 年度的财务报告进行了审计，并出具了信会师报字[2026]第 ZG27684 号标准无保留意见的审计报告。保利保理 2026 年一季度财务数据未经审计。

(1) 资产负债表

保利保理最近三年及最新一期资产负债表

单位：万元

项目	2026 年 3 月末	2025 年末	2024 年末	2023 年末
流动资产：				
货币资金	11,767.62	3,268.30	13,160.26	2,749.67
交易性金融资产	-	-	-	-
衍生金融资产	-	-	-	-
应收票据及应收账款	295.08	-	-	-
预付款项	42.40	51.83	2.40	6.60
其他应收款	269.50	46.53	632.73	1,835.25
存货	-	-	-	-

持有待售资产			-	-
一年内到期的非流动资产	64,763.01	70,251.28	39,229.95	40,449.37
其他流动资产	45.60	42.48	-	11.45
流动资产合计	77,183.21	73,660.42	53,025.34	45,052.34
非流动资产：				
发放贷款和垫款	-	2,179.47	4,293.35	5,891.38
可供出售金融资产	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
其他非流动金融资产	-	-	-	-
固定资产净额	0.17	0.20	0.36	-
使用权资产	75.88	113.83	345.06	542.23
无形资产	62.47	67.10	53.35	23.54
持有至长期投资	-	-	-	-
递延所得税资产	87.84	1.01	87.84	135.40
非流动资产合计	226.36	2,361.60	4,779.95	6,592.55
资产总计	77,409.57	76,022.02	57,805.29	51,644.89
负债和所有者权益：				
流动负债：				
短期借款	19,988.65	10,040.52	-	-
交易性金融负债	-	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-	-
应付票据及应付账款	13.44	-	153.04	-
预收款项	-	-	-	-
合同负债	-	-	-	-
应付职工薪酬	30.24	2.93	7.54	5.12
应交税费	8.55	36.39	426.24	403.42
其他应付款	43,254.83	51,958.11	43,497.57	38,592.15
一年内到期的非流动负债	-	117.85	208.77	190.24
其他流动负债	-	-	-	-
流动负债合计	63,295.71	62,155.81	44,293.16	39,190.92
非流动负债：				
长期借款	-	-	-	-
租赁负债	92.30	-	142.58	351.35
递延所得税负债	86.26	-	86.26	135.56
非流动负债合计	178.56	-	228.84	486.91
负债合计	63,474.27	62,155.81	44,522.01	39,677.84
所有者权益：				
实收资本	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00
盈余公积	328.33	386.62	328.33	196.71
一般风险准备	647.63	714.49	435.23	463.41
未分配利润	2,959.34	2,765.11	2,519.72	1,306.94

所有者权益合计	13,935.30	13,866.21	13,283.28	11,967.06
负债和所有者权益合计	77,409.57	76,022.02	57,805.29	51,644.89

保利保理于 2016 年 09 月成立，2021 年开始展业，业务处于起步阶段，资产结构较为简单。最近三年及最新一期末，保利保理资产总额分别为 51,644.89 万元、57,805.29 万元、76,022.02 万元和 77,409.57 万元，负债总额分别为 39,677.84 万元、44,522.01 万元、62,155.81 万元和 63,474.27 万元，所有者权益分别为 11,967.06 万元、13,283.28 万元、13,866.21 万元和 13,935.30 万元。

保利保理流动资产主要为货币资金、一年内到期的非流动资产和其他应收款等。最近三年及最新一期末，保利保理的流动资产分别为 45,052.34 万元、53,025.34 万元、73,660.42 万元和 77,183.21 万元，占总资产比例分别为 87.23%、91.73%、96.89%和 99.71%。其中，货币资金余额分别为 2,749.67 万元、13,160.26 万元、3,268.30 万元和 11,767.62 万元，占各期流动资产比重为 6.10%、24.82%、4.44%和 15.25%；一年内到期的非流动资产余额分别为 40,449.37 万元、39,229.95 万元、70,251.28 万元和 64,763.01 万元，占各期流动资产比重为 89.78%、73.98%、95.37%和 83.91%；其他应收款分别为 1,835.25 万元、632.73 万元、46.53 万元和 269.50 万元，占各期流动资产的比重分别为 4.07%、1.19%、0.06%和 0.35%。

最近三年及最新一期末，保利保理的的非流动资产分别为 6,592.55 万元、4,779.95 万元、2,361.60 万元和 226.36 万元。

保利保理流动负债主要为短期借款、应付票据及应付账款和其他应付款等。最近三年及最新一期末，保利保理的流动负债分别为 39,190.92 万元、44,293.16 万元、62,155.81 万元和 63,295.71 万元，占总负债比例分别为 98.77%、99.49%、100.00%和 99.72%。其中，短期借款余额分别为 0.00 万元、0.00 万元、10,040.52 万元和 19,988.65 万元，占各期流动负债比重分别为 0.00%、0.00%、16.15%和 31.58%；应付票据及应付账款余额分别为 0.00 万元、153.04 万元、0.00 万元和 13.44 万元，占各期流动负债比重分别为 0.00%、0.35%、0.00%和 0.02%；其他应付款余额分别为 38,592.15 万元、43,497.57 万元、51,958.11 万元和 43,254.83 万元，占各期流动负债比重分为 98.47%、98.20%、83.59%和 68.34%。

最近三年及最新一期末，保利保理的非流动负债分别为 486.91 万元、228.84 万元、0.00 万元和 178.56 万元。

(2) 利润表

保利保理最近三年及最新一期利润表

单位：万元

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
一、营业总收入	1,477.31	4,467.58	5,976.38	5,947.84
其中：营业收入	-	-	-	-
利息收入	1,477.31	4,467.58	5,976.38	5,947.84
二、营业总成本	1,412.12	3,651.72	4,206.78	3,842.80
其中：营业成本	-	-	-	-
利息支出	1,302.71	2,961.23	3,433.20	3,391.85
手续费及佣金支出	-	-	-	-
税金及附加	1.28	37.91	21.74	25.41
销售费用	-	-	-	-
管理费用	132.19	695.91	762.88	479.97
研发费用	-	-	-	-
财务费用	-24.05	-43.32	-11.03	-54.43
加：其他收益	-	0.37	0.00	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-	-	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	65.19	816.22	1,769.60	2,105.04
加：营业外收入	-	-	0.01	0.00
减：营业外支出	-	-	-	-
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	65.19	816.22	1,769.61	2,105.04
减：所得税费用	-	233.29	453.39	528.79
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	65.19	582.93	1,316.23	1,576.25
归属于母公司所有者的净利润	65.19	582.93	1,316.23	1,576.25
六、其他综合收益的税后净额	-	-	-	-

七、综合收益总额	65.19	582.93	1,316.23	1,576.25
----------	-------	--------	----------	----------

最近三年及最新一期，保利保理实现营业总收入分别为 5,947.84 万元、5,976.38 万元、4,467.58 万元和 1,477.31 万元。

最近三年及最新一期，保利保理实现利润总额分别为 2,105.04 万元、1,769.60 万元、816.22 万元和 65.19 万元。

最近三年及最新一期，保利保理实现净利润分别为 1,576.25 万元、1,316.23 万元、582.93 万元和 65.19 万元。

(3) 现金流量表

保利保理最近三年及最新一期现金流量表

单位：万元

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	-	-	-	-
收取利息、手续费及佣金的现金	2,048.34	3,753.46	3,728.14	1,155.70
收到的税费返还	-	-	0.00	0.06
收到其他与经营活动有关的现金	1,688.77	3,778.12	272.03	118,582.98
经营活动现金流入小计	3,737.12	7,531.59	4,000.17	119,738.74
购买商品、接受劳务支付的现金	-	-	-	-
客户贷款及垫款净增加额	-6,546.49	27,925.29	-6,658.13	23,532.00
支付利息、手续费及佣金的现金	1,284.45	3,240.53	3,348.14	3,696.80
支付给职工以及为职工支付的现金	57.05	424.95	434.55	395.94
支付的各项税费	47.26	916.49	724.57	504.61
支付其他与经营活动有关的现金	105.31	1,247.47	299.02	118,955.24
经营活动现金流出小计	-5,052.42	33,754.72	-1,851.86	147,084.59
经营活动产生的现金流量净额	8,789.54	-26,223.14	5,852.03	-27,345.85
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	-	-	-
取得投资收益收到的现金	-	-	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	-	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
投资活动现金流入小计	-	-	-	-

构建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	-	36.53	40.44	23.54
投资支付的现金	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流出小计	-	36.53	40.44	23.54
投资活动产生的现金流量净额	-	-36.53	-40.44	-23.54
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	-	-	-
取得借款收到的现金	9,948.13	10,040.52	-	1,215,810.00
发行债券收到的现金	-	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	28,000.00	949,700.00	1,968,765.58	-
筹资活动现金流入小计	37,948.13	959,740.52	1,968,765.58	1,215,810.00
偿还债务支付的现金	-	-	-	1,185,828.71
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	-	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	38,038.33	943,372.82	1,964,166.58	59.07
筹资活动现金流出小计	38,038.33	943,372.82	1,964,166.58	1,185,887.77
筹资活动产生的现金流量净额	-90.21	16,367.71	4,599.00	29,922.23
四、汇率变动对现金的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	8,699.33	-9,891.96	10,410.59	2,552.84
加：期初现金及现金等价物余额	3,068.28	13,160.26	2,749.67	196.83
六、期末现金及现金等价物余额	11,767.62	3,268.30	13,160.26	2,749.67

最近三年及最新一期，保利保理经营活动产生的现金流量净额分别为-27,345.85万元、5,852.03万元、-26,223.14万元和8,789.54万元，主要为客户贷款及垫款发生的现金流入及流出、其他与经营活动有关的现金流入及流出。投资活动产生的现金流量净额分别为-23.54万元、-40.44万元、-36.53万元和0.00万元。筹资活动产生的现金流量净额分别为29,922.23万元、4,599.00万元、16,367.71万元和-90.21万元。最近三年及最新一期，保利保理现金及现金等价物净增加额分别为2,552.84万元、10,410.59万元、-9,891.96万元和8,699.33万元，现金流状况较好。

(4) 主要财务指标分析

保利保理偿债、盈利能力指标

2023 年末偿债指标		
资产负债率	流动比率	速动比率
76.83%	1.15	1.15

2024 年末偿债指标		
资产负债率	流动比率	速动比率
77.02%	1.20	1.20
2025 年末偿债指标		
资产负债率	流动比率	速动比率
81.76%	1.19	1.19
2026 年 3 月末偿债指标		
资产负债率	流动比率	速动比率
82.00%	1.22	1.22
2025 年度盈利指标		
毛利率	净利率	净资产收益率
33.72%	13.05%	4.20%

截至 2023 年末，保利保理资产负债率为 76.83%。短期偿债能力方面，保利保理流动比率和速动比率均为 1.15。

截至 2024 年末，保利保理资产负债率为 77.02%。短期偿债能力方面，保利保理流动比率和速动比率均为 1.20。

截至 2025 年末，保利保理资产负债率为 81.76%。短期偿债能力方面，保利保理流动比率和速动比率均为 1.19。

截至 2026 年 3 月末，保利保理资产负债率为 82.00%。短期偿债能力方面，保利保理流动比率和速动比率均为 1.22。

2025 年度，保利保理毛利率为 33.72%，净利率为 13.05%，净资产收益率为 4.20%。

5.1.3.3 经营稳健情况

根据中国银行保险监督管理委员会于 2019 年 10 月 18 日下发《关于加强商业保理企业监督管理的通知》（简称“205 号文”）中对商业保理企业的 1.风险集中度、2.关联交易、3.不良资产管理、4.风险准备金率、5.风险计量指标的相关规定，截至 2026 年 3 月末的测算指标如下：

指标	参考值	保利保理
风险计量	风险资产不得超过净资产的 10 倍	4.71 倍
风险集中度	受让同一债务人的应收账款，不得超过风险资产	15.54%

	总额的 50%	
关联交易	受让以其关联企业为债务人的应收账款，不得超过风险资产总额的 40%	0
风险准备金率	计提的风险准备金，不得低于融资保理业务期末余额的 1%	按保理业务期末余额 1% 计提风险准备金，符合要求
不良资产管理	逾期 90 天未收回或未实现的保理融资款纳入不良资产管理	0

可见，比照 205 号文中的上述规定，保利保理的风险集中度、关联交易、不良资产管理、风险准备金率、风险计量指标均在 205 号文规定的参考值以内。整体来看，通过比照 205 号文的相关规定与保利保理的指标测算情况，保利保理经营较为稳健。

根据天津经济技术开发区产融发展促进局于 2025 年 12 月 30 日出具的《告知函》，原始权益人保利保理 2024 年度的监管评级为 A 级。

5.1.3.4 信用情况

(1) 对外担保情况

截至 2026 年 3 月末，保利保理不存在对外担保。。

(2) 有息负债逾期情况

截至 2026 年 3 月末，保利保理不存在有息负债逾期情形。

(3) 受限资产情况

截至 2026 年 3 月末，保利保理不存在受限资产。

5.1.4 资产服务能力情况

5.1.4.1 业务管理制度

(1) 保理业务

①保理融资额度的核定

保理融资额度分为卖方保理融资额度（即保利保理可支付给卖方预支价金的最高额度）和买方信用担保额度，分别根据卖方或买方的基本情况核定。

②融资期限

办理国内保理项下融资业务，融资期限将根据融资日距应收账款的付款到期日的期限，买卖双方历史交易记录再加上保利保理可接受的宽限期确定，融资期限最长不超过 1 年。

③融资比例及币别

保理融资比例应综合考虑买卖双方资信状况、应收账款质量、结构、期限、付款进度安排及前提条件、预期坏账比率、买卖双方商务合同约定的义务履行情况、违约事项及违约金等因素合理确定，原则上不超过应收账款净额的 90%（公司董事会及主管领导另有决定除外）。

国内保理融资的币种仅限于人民币。

④保理费用管理

1)公司收取客户的保理费包括保理融资费和保理服务费。

2)保理融资费是为客户提供保理融资而收取的资金利息费用。

计算方式：融资金额×用款时间×收费标准。

3)保理服务费包括风险承担费、尽职调查费、业务服务等。在融资型保理业务中，为方便计算和收费，保理服务费的计算折算为年化利率的形式，计算方式同保理融资费用。

4)公司收取客户的保理费的高低应考虑买卖双方的资信、保利保理承担风险的大小、保理期限长短以及业务操作复杂程度等因素。

5)保理融资费、保理服务费的收费参考同时期保理行业平均收费标准，由公司董事办公会根据项目情况具体确定并执行。

6)在反向保理业务模式中（或特殊项目项下），允许根据项目情况设计特殊收费方式，如保理融资费向卖方收取，保理服务费向买方收取，旨在为客户量身设计最低成本业务方案，提升服务质量，同时为公司创造更大收益。

7)保理费用因具体项目具体定价时，项目团队应根据项目情况参考同时期银行同等期限流动资金贷款利率、客户当年平均融资成本、保理同行业中同类业务品种平均融资成本等因素确定一个收费标准上报公司董事会，并按照董事会决议执行。除公司董事会商议另行决定外，保理业务项目负责人不得擅自调整收费标准。

⑤应收账款转让的通知

当前主要的应收账款转让通知方式在上面已进行过罗列，保利保理特别要求对买方进行通知，必须确保做到：

1)能获取买方签字盖章的《应收账款转让通知书》的回执；

2)在寄送《应收账款转让通知书》时办理公证，并及时进行查询跟进以确保邮件送达买方；

3)选择符合行业惯例并能保证让与通知法律效力的其它方式（让与通知如果仅满足条件3）的，应先报请主管领导批准）。

⑥国内保理业务项下收款账户的管理

办理国内明保理业务，保利保理应以自己的名义开立保理特（专）户（主管领导对保理项目有其他安排除外，如再转让情况），用于直接回收应收账款。

1)保理特（专）户按不同客户分设子账户。保理特（专）户的收入只能是保理业务中向买方收取的应收账款款项（若卖方直接收到买方付款也需交付至保理特（专）户）。保理特（专）户的支出首先用于归还保利保理的保理融资（即扣除已支付的预支价金）和尚未结清的费用，余款再转入其他账户。

2)经办部门(人员)在办理应收账款转让通知时，应明确要求并提示买方将款项付至保利保理的保理特（专）户。

3)经办部门(人员)应加强对保理特（专）户的管理，凡收到买方划入资金，应与卖方立即进行账务核对。

办理国内暗保理业务，保利保理必须保证卖方只能作为保利保理的应收账款的收款代理人。

经办部门（人员）要指示与监督卖方开立用于回收应收账款的专门账户，并随时确保保理业务下的应收账款全部进入该账户以及不与卖方的其他资金发生混同。另外的，该账户的支出也必须只能由保利保理管理。

每月月末，对有余额的保理特（专）户，保利保理均应与卖方进行账务核对。

⑦若商务交易过程中出现原来未能预见的情况，买卖双方需调整应收账款到期日的，卖方应向保利保理提供买卖双方签字确认的修改后的商务合同以及修改申请等材料；经保利保理书面同意后，买卖双方所意欲进行的应收账款到期日变更始对保利保理有效。

⑧争议的处理

1)如经办部门（人员）收到买方或卖方发来的争议通知，应立即向部门领导汇报并联系买卖双方，及时沟通了解情况，督促双方尽快解决争议。

2)经办部门（人员）应密切关注争议解决的进展情况。如出现争议难以调解情况的，经办部门（人员）应在第一时间向卖方发送《回购应收账款通知书》并取得回执，要求卖方立即还款。

保理专户有余款的，可先主动从该账户扣收融资及其他费用，同时视情况采取必要的追偿措施。卖方不予归还或账户余额不足的，应转入不良资产管理。（对上述情况，经办部门（人员）应及时上报主管领导；若卖方能提供额外的担保并经主管领导同意批准的，可暂缓行使保利保理的追索权）。

3)在争议解决之前，经办部门对该笔应收账款对应的买卖双方名下的全部应收账款暂停提供新的保理融资服务。

⑨应收账款的回购

除第二十五条所提及的情况外，在下列任何一种情况发生时，保利保理也有权向卖方发出《回购应收账款通知书》，要求卖方回购全部未偿付的应收账款并

立即归还保理融资和支付保理合同下规定的其他约定费用，或者依法行使保理保理的追索权：

- 1) 卖方所转让的应收账款存在瑕疵；
- 2) 买方已将应收账款金额支付给卖方，但卖方未全额转付给保理保理保理特（专）户；
- 3) 有追索权保理融资期届满但买方仍未付款；
- 4) 因卖方原因而导致保理合同无效。

5.1.4.2 风险控制制度

①国内保理业务主要有买方的信用风险、卖方的履约风险、欺诈风险以及业务的操作风险，保理保理在办理保理业务中要严格控制 and 防范这些风险。

- 1) 买方的信用风险：主要指买方的资信，财务状况发生或存有间题。
- 2) 卖方的履约风险：包括了基础交易的商品不适合传统保理，商品适销性较差、易引起商业纠纷，卖方本身的履约能力不够强。
- 3) 欺诈风险：买卖双方无真实的贸易背景，以伪造单据骗取融资。
- 4) 操作风险：在国内保理业务操作过程中，保理保理业务人员未严格按照国家有关法律法规和保理保理制定的规章制度进行业务操作。

②要严格审查买方的历史履约情况，对资信不佳、经常出现拖延付款、不按应收账款转让通知要求付款至保理特（专）户的买方应审慎办理。

③要严格审查卖方的资信情况。对于申请融资的，应严格按照保理保理业务管理办法的有关规定办理手续。初次与卖方开展保理业务的，应以办理有追索权的保理业务为宜，以便控制风险。办理保理融资业务应当考察交易商品的可保理性、买卖双方的历史交易记录、重点审核商务合同的质量认证条款和纠纷解决机制条款等因素。

- ④要审核买卖双方的关系。

1)对于买卖双方为关联公司的,不得办理无追索权保理,审慎办理有追索权保理业务,且办理有追索权保理时,应严格审核商业发票等单据,落实贸易背景,切实防止关联公司(买卖双方)通过虚构商品交易,套取保理保理资金。

2)对经常出现发票冲销或贷项清单的卖方,要了解原因,发现异常情况应采取调减卖方保理融资额度,暂停保理融资等措施。

3)对于买方经常出现不按应收账款转让通知要求付款至保理特(专)户而直接向卖方账户付款的交易,要及时了解原因,严加防范。

⑤要严格执行公司统一制定的操作流程,落实通知程序,使用统一的业务协议文本、凭证文件和业务联络文件。

⑥办理融资型国内保理业务,必须以应收账款的绝对有效转让为基本前提。保理保理若能充分评估到第一偿债来源的可靠性,可适当不要求卖方提供担保。但对于有追索权保理业务中买卖双方为关联关系或应收账款的实现存有较大不确定性的,原则上要求卖方必须提供其他担保或保证。

⑦应加强日常的合规管理和动态风险监控。经办部门(人员)应进行融资后的核查,建立健全信息统计与风险预警机制,密切关注应收账款的回收情况、逾期账款情况、买卖双方的经营情况及履约情况,一旦发现买卖双方任何一方有下列可能严重威胁到保理保理受让的应收账款及保理融资的情况,应及时采取包括停止保理融资额度使用、要求客户回购应收账款,提前追回保理融资款项等措施:

1)经营出现严重困难,财务状况恶化;

2)经营体制或产权组织形式发生或可能发生重大变化,包括但不限于合并、兼并、合资、分立、减资、承包、股权变更;

3)出售、出租、转移、抵押、质押或以其他方式处分了重要资产、资产的全部或大部分;

4)买卖双方任何一方或者其高层人员或董事会成员涉及违法活动或涉及重大经济纠纷、重大诉讼或仲裁案件、或者买卖双方任何一方的主要资产被采取了

财产保全等强制措施；

5)拟申请破产或者可能或已被债权人申请破产；

6)其他不利于保利保理债权安全的行为。

⑧除上条规定外，在核定的国内保理额度内办理保理融资业务过程中，经办部门应根据卖方和买方的资信状况、业务需求及进展来控制 and 调整额度的使用，对于资信下降或有不良付款记录的，应及时调减额度或停止使用额度。

5.1.4.3 所在行业状况及竞争优势

(1) 行业状况

保理，即保付代理，是指企业将货物销售和服务合同中赊销产生的应收账款转让，由商业保理公司或商业银行提供资金融通、信用风险担保、销售账户管理、应收账款催收等业务的综合性金融服务。我国最早的国际保理业务产生于 1987 年，到 1991 年，我国原对外经济贸易部（现商务部）组织外贸部门和银行部门的专业人士赴欧洲考察国际保理业务，最后确定中国内地使用“保理”这一名称，并一直沿用至今。

根据全球最大的国际保理行业组织——国际保理商联合会（Factors Chain International,以下简称：“FCI”）发布的 2021 年全球保理业务量的有关数据，2021 年 FCI 会员单位的业务规模达到 3.09 万亿欧元。从全球区域来看，亚洲作为全球保理第二大市场，占比为 24.28%。

根据中国服务贸易协会商业保理专业委员会发布的《中国商业保理行业发展报告 2021》，近年来，央企纷纷布局，成立商业保理公司，并已成为保理行业内的生力军。据测算，2021 年商业保理业务同比增长 34.7%，达到 2.02 万亿元人民币，占我国保理市场份额的 37.2%。目前我国商业保理行业主体结构更趋完善。在 2021 年 396 家监管名单企业中，民营保理公司数量占比 59%，央企和地方国企保理公司占比 41%，其中有央企背景的商业保理企业 22 家，占比 5.55%；有地方国企背景的商业保理企业 141 家，占比 35.61%；民营企业投资的商业保理

企业 233 家，占比 58.84%。

中央、各地方政府以及自贸区管理委员会以及国际上制定了一系列公约、规则、政策和法规，依法保护了保理业务各当事人的合法权益，防范了应收账款融资风险，规范了商业保理企业的经营行为，鼓励和促进了商业保理行业的健康发展，对创造良好的保理市场经营环境具有重要意义。当前保理行业主要法律法规及政策性文件如下：

序号	时间	法规政策	立法目的、主要内容及影响
1	1988.5	国际保理公约	为协会会员提供国际保理服务的统一标准、程序，法律依据和技术咨询并负责组织协调和技术培训
2	2001.12	联合国国际贸易中应收账款转让公约	统一国际应收账款转让规，促进国际贸易的发展
3	2009.3	关于推动信用销售健康发展的意见	推动信用销售健康发展、发展适应信用销售特点的融资模式、促进和规范信用销售相关服务业的发展
4	2010.2	流动资金贷款管理暂行办法	为规范银行业金融机构流动资金贷款业务经营行为，加强流动资金贷款审慎经营管理，促进流动资金贷款业务健康发展，该办法明确流动资金贷款申请条件、风险评价与审批机制、贷后管理要求等
5	2010.6	国际保理业务通用规则	统一国际保理业务过程中应收账款转让的有效性判定标准、进口保理商权利、争议解决流程等
6	2012.6	商务部关于商业保理试点有关工作的通知	积极探索优化利用外资的新方式，促进信用销售，发展信用服务业，在天津滨海新区、上海浦东新区开展商业保理试点，探索商业保理发展途径，更好地发挥商业保理在扩大出口、促进流通等方面的积极作用，支持中小商贸企业发展
7	2012.10	商务部关于商业保理试点实施方案的复函	明确商业保理公司的设立条件、设立与变更审批的主管部门、风险资产限额、企业名称、应收账款质押登记要求等
8	2012.12	上海市浦东新区设立商业保理企业试行办法	为鼓励和促进上海浦东新区商业保理业务的健康发展，规范试点地区商业保理企业的经营行为，该办法明确商业保理企业需符合的条件、企业允许及不允许开展的业务活动、设立或变更办理程序、风险资产限额等
9	2013.8	商务部办公厅关于做好商业保理行业管理工作的通知	为进一步将强商业保理行业管理，促进行业健康发展，明确要求试点地区的商业保理公司进行商业保理业务统计、试点地区商务主管部门建立重大事项报告制度、制订非现场监测和现场检查年度实施方案等
10	2014.2	中国(上海)自由贸易试验区商业保理业务管理暂行办法	鼓励和促进中国(上海)自由贸易试验区(以下称“自贸试验区”)商业保理业务的健康发展，扩大自贸试验区内信用服务业对外开放，防范信用风险，规范经营行为。该办法明确提出商业保理企业符合条件、企业允许及不允许开展的业务活动、设立或变更办理程序、风险资产限额等
11	2014.7	上海市商业保理试点暂行管理办法	该暂行办法明确上海市商业保理企业设立时需符合的条件、设立商业保理企业所需程序、保理业务范畴、需报告重大事项、监管部门等
12	2015.3	《商业保理企业管理办法(试行)》(征求意见稿)	商业保理企业可通过金融机构贷款、委托贷款、发行债券、股权融资及其他合法途径获得融资。商业保理企业风险资产与或有负债之和与风险系数的乘积不得超过 10 倍，再保理企业不得超过 15 倍。

序号	时间	法规政策	立法目的、主要内容及影响
13	2015.5	中国(福建)自由贸易试验区商业保理业务试点管理暂行办法	鼓励和促进中国(福建)自由贸易试验区(以下简称“自贸试验区”)商业保理业务的健康发展,扩大自贸试验区内信用服务业对外开放,防范信用风险,规范经营行为。商业保理企业在申请设立时,应当拥有 2 名以上具有金融领域管理经验且无不良信用记录的高级管理人员,以公司形式设立,注册资本不低于 5,000 万元人民币,且全部以货币形式出资。

(2) 竞争优势

保利保理基于核心企业(应付账款人)的商业信用,为客户(应收账款人)提供集贸易融资、销售分户账管理、应收账款管理、客户资信调查与评估为一体的保理服务。基于商业信用信息共享平台,对客户信用实现动态管理,同时通过再保理、双保理模式,为金融机构和资金提供方提供低风险的保理产品。

传统保理模式

i. 商票保理范畴: 保理商受让应收账款后,以债权人身份要求购货方以商业承兑汇票的形式付款,保理商持有票据后再对供应商提供预付或承保信用风险服务。客户类型: 开票方为优质央企、国企及上市公司。

ii. 应收账款保理范畴: 保理商受让应收账款后,供应商出具应收账款转让通知书,债务人发送转让通知回执给保理商,到期支付应付账款。

iii. 反向保理范畴: 应收账款对应的购货方是资信水平较高的优质大型企业,保理业务的开展主要评估购货方的信用风险,由购货方推荐其供应商开展保理融资,回收资金流也直接来自于购货方。

创新业务模式

i. 通道类保理范畴: 公司不对供应商提供融资,且不对融资款到期兑付承担保证义务,仅提供应收账款管理、中登网登记、账款催收等服务。

ii. 银行再保理范畴: 公司作为银行保理业务资产服务机构,负责应收账款基础和业务资料的收集、整理、审核、合同操作文件的签署、中登网的筛查及登记、应收账款的管理等。

iii. 供应链 ABS/ABN 范畴: 公司作为资产专项计划/资产支持票据的原始权

益人/发起机构和资产服务机构，负责批量受让供应商的应收债权，并打包基础资产转让给资产专项计划或资产支持票据。

5.1.5 原始权益人有权机构对开展本次资产证券化融资事宜的批准情况

2026 年【5】月【26】日，保利保理的股东保利投资控股有限公司作出《保利商业保理有限公司股东决定》，同意保利保理作为原始权益人开展中信建投-熙悦 46-50 号资产支持专项计划。

5.2 《付款确认书》出具人保利发展基本情况

5.2.1 保利发展基本情况

5.2.1.1 基本信息

注册名称：保利发展控股集团股份有限公司（600048.SH）

法定代表人：刘平

成立时间：1992 年 09 月 14 日

注册资本：人民币 1,197,010.76 万元

实缴资本：人民币 640,023.73 万元

统一社会信用代码：91440101741884392G

注册地址：广州市海珠区阅江中路 832 号保利发展广场 53-59 层

所属行业：房地产业

经营范围：项目投资；房地产开发经营；物业管理；房屋租赁；建筑物拆除(不含爆破作业)；房屋建筑工程设计服务；铁路、道路、隧道和桥梁工程建筑；建筑工程后期装饰、装修和清理；土石方工程服务；建筑物空调设备、通风设备系统安装服务；酒店管理；商品批发贸易(许可审批类商品除外)；商品零售贸易(许可审批类商品除外)

5.2.1.2 历史沿革

保利发展的前身是广州保利房地产开发公司，由保利集团全资子公司保利南方集团（当时名称为“保利科技南方公司”）全额出资，经广州市城乡建设委员会“穗建开复[1992]125 号”文件批准，于 1992 年 9 月 14 日在广州市工商行政管理局注册成立的全民所有制企业，注册资本 1,000 万元。

1997 年 9 月，保利南方集团对广州保利发展进行增资，其中以现金增资 4,959.72 万元，以盈余公积金转入注册资本 40.28 万元。本次增资完成后，广州保利发展注册资本为 6,000 万元。

2002 年 3 月 31 日，为了突出拟设立公司的核心资产和主业，保利南方集团将其下属主要的房地产开发经营资产和业务纳入广州保利地产，同时将广州保利地产的非房地产开发经营资产和业务剥离。

2002 年 8 月 20 日，经原国家经济贸易委员会“国经贸企改[2002]616”号文件批准，由保利南方集团作为主发起人，联合华美国际和张克强等 16 位自然人共同发起设立保利房地产股份有限公司。其中，保利南方集团以广州保利地产经评估的截至 2002 年 3 月 31 日的净资产 22,517.21 万元作为出资，华美国际及张克强等 16 位自然人以货币资金 7,482.79 万元作为出资，并按照 66.67% 的比例折为股本，合计折为股本 20,000.00 万股。

2005 年 12 月，保利发展以截至 2005 年 6 月 30 日公司总股本 20,000 万股为基数，每 10 股派发 5 股股票股利，同时每 10 股以资本公积金转增 5 股。本次派发股票股利和资本公积金转增股本完成后，保利发展注册资本增加至 40,000.00 万元。上述增资事项已经深圳大华天诚会计师事务所于 2005 年 12 月 31 日出具的“深华-1[2005]验字第 519 号”《验资报告》验证，并办理了相应的工商变更登记手续。

经 2005 年度股东大会审议通过，并经中国证监会“证监发行字[2006]30 号”文件核准，保利发展于 2006 年 7 月首次公开发行 A 股 15,000 万股，每股面值 1 元。2006 年 7 月，保利发展 A 股股票在上交所上市交易，证券代码 600048，股票简称“保利地产”。本次 A 股股票发行后，保利发展注册资本增加至 55,000.00 万元。上述增资事项已经深圳大华天诚会计师事务所于 2006 年 7 月 25 日出具的“深华[2006]验字 903 号”《验资报告》验证，并办理了相应的工商变更登记手续。

经 2006 年度股东大会审议通过，保利发展于 2007 年 4 月以截至 2006 年 12 月 31 日公司总股本 55,000 万股为基数，每 10 股以资本公积金转增 10 股。本次

资本公积金转增股本完成后，保利发展注册资本增加至 110,000.00 万元。上述增资事项已经深圳大华天诚会计师事务所于 2007 年 4 月 4 日出具的“深华[2007]验字 028 号”《验资报告》验证，并办理了相应的工商变更登记手续。

经 2006 年度股东大会审议通过，并经中国证监会“证监发行字[2007]202 号”文件核准，保利发展于 2007 年 8 月以公开募集股份的方式发行 A 股 126,171,593 股，每股面值 1 元。本次公开募集股份完成后，保利发展注册资本增加至 1,226,171,593 元。上述增资事项已经深圳大华天诚会计师事务所于 2007 年 8 月 7 日出具的“深华（2007）验字 904 号”《验资报告》验证，并办理了相应的工商变更登记手续。

经 2007 年度股东大会审议通过，保利发展于 2008 年 3 月以截至 2007 年 12 月 31 日公司总股本 1,226,171,593 股为基数，每 10 股以资本公积金转增 10 股。本次资本公积金转增股本完成后，保利发展注册资本增加至 2,452,343,186 元。上述增资事项已经大信会计师事务所有限公司于 2008 年 3 月 11 日出具的“大信京验字[2008]0004 号”的《验资报告》予以验证，并办理了相应的工商变更登记手续。

经 2008 年度股东大会审议通过，保利发展于 2009 年 4 月以截至 2008 年 12 月 31 日公司总股本 2,452,343,186 股为基数，每 10 股派发 3 股股票股利，同时每 10 股派发现金红利 1.32 元（含税）。本次派发股利完成后，保利发展注册资本增加至 3,188,046,142 元。上述增资事项已经大信会计师事务所有限公司于 2009 年 5 月 4 日出具的“大信验字[2009]第 1-0011 号”的《验资报告》予以验证，并办理了相应的工商变更登记手续。

经 2008 年度股东大会审议通过，并经中国证监会“证监许可[2009]573 号”文件核准，保利发展于 2009 年 7 月向保利集团、南方基金管理有限公司等 8 名特定对象非公开发行 A 股股票 331,674,958 股，每股面值 1 元。本次非公开发行股票完成后，保利发展注册资本增加至 3,519,721,100 元。上述增资事项已经大信会计师事务所有限公司于 2009 年 7 月 10 日出具的“大信验字[2009]第 1-0018 号”《验资报告》验证，并办理了相应的工商变更登记手续。

经 2009 年度股东大会审议通过，保利发展于 2010 年 4 月以截至 2009 年 12 月 31 日公司总股本 3,519,721,100 股为基数，每 10 股以资本公积金转增 3 股。本次资本公积金转增股本完成后，保利发展注册资本增加至 4,575,637,430 元。上述增资事项已经大信会计师事务所有限公司于 2010 年 5 月 4 日出具的“大信验字[2010]第 1-0022 号”的《验资报告》予以验证，并办理了相应的工商变更登记手续。

经 2010 年度股东大会审议通过，保利发展于 2011 年 5 月以截至 2010 年 12 月 31 日公司总股本 4,575,637,430 股为基数，每 10 股以资本公积金转增 3 股。本次资本公积金转增股本完成后，保利发展注册资本增加至 5,948,328,659 元。上述增资事项已经大信会计师事务所有限公司于 2011 年 5 月 24 日出具的“大信验字[2011]第 1-0046 号”《验资报告》予以验证，并办理了相应的工商变更登记手续。

经 2011 年度股东大会审议通过，保利发展于 2012 年 6 月以截至 2011 年 12 月 31 日公司总股本 5,948,328,659 股为基数，每 10 股以资本公积金转增 2 股。本次资本公积金转增股本完成后，保利发展注册资本增加至 7,137,994,391 元。上述增资事项已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）于 2012 年 6 月 19 日出具的“信会师报字[2012]第 210559 号”《验资报告》予以验证，并办理了相应的工商变更登记手续。

经 2013 年度股东大会审议通过，保利发展于 2014 年 5 月以截至 2013 年 12 月 31 日公司总股本 7,137,994,391 股为基数，每 10 股以资本公积金转增 5 股。本次资本公积金转增股本完成后，保利发展注册资本增加至 10,706,991,587 元。上述增资事项已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）于 2014 年 5 月 23 日出具的“信会师报字[2014]第 711000 号”《验资报告》予以验证，并办理了相应的工商变更登记手续。

经第四届董事会第十一次会议审议通过，2014 年 9 月保利发展在首个行权期第一次行权时向激励对象定向发行 A 股股票 19,633,320 股。本次股权激励行权完成后，保利发展注册资本增加至 10,726,624,907 元。上述增资事项业经立信

会计师事务所(特殊普通合伙)于 2014 年 9 月 11 日出具的“信会师报字[2014]第 711193 号”《验资报告》予以验证,并办理了相应的工商变更登记手续。

2014 年 11 月,保利发展在首个行权期第二次行权时向激励对象定向发行 A 股股票 3,120,120 股。本次股权激励行权完成后,保利发展实收资本增加至 10,729,745,027 元。上述增资事项已经立信会计师事务所(特殊普通合伙)于 2014 年 11 月 24 日出具的“信会师报字[2014]第 724153 号”《验资报告》予以验证,并办理了相应的工商变更登记手续。

2015 年 1 月,保利发展在首个行权期第三次行权时向激励对象定向发行 A 股股票 4,030,290 股。本次股权激励行权完成后,保利发展实收资本增加至 10,733,775,317 元。上述增资事项已经立信会计师事务所(特殊普通合伙)于 2015 年 2 月 2 日出具的“信会师报字[2015]第 720103 号”《验资报告》予以验证,并办理了相应的工商变更登记手续。

2015 年 6 月,保利发展在首个行权期第四次和第二个行权期第一次行权时向激励对象定向发行 A 股股票 18,911,536 股。本次股权激励行权完成后,保利发展实收资本增加至 10,752,686,853 元。上述增资事项已经立信会计师事务所(特殊普通合伙)于 2015 年 6 月 9 日出具的“信会师报字[2015]第 725189 号”《验资报告》予以验证,并办理了相应的工商变更登记手续。

2015 年 9 月,保利发展在首个行权期第五次和第二个行权期第二次行权时向激励对象定向发行 A 股股票 2,559,090 股。本次股权激励行权完成后,保利发展实收资本增加至 10,755,245,943 元。上述增资事项已经立信会计师事务所(特殊普通合伙)于 2015 年 9 月 6 日出具的“信会师报字[2015]第 725477 号”《验资报告》予以验证,并办理了相应的工商变更登记手续。

2015 年 12 月,保利发展在首个行权期第六次和第二个行权期第三次行权时向激励对象定向发行 A 股股票 1,469,250 股。本次股权激励行权完成后,保利发展实收资本增加至 10,756,715,193 元。上述增资事项已经立信会计师事务所(特

殊普通合伙)于2015年12月16日出具的“信会师报字[2015]第725726号”《验资报告》予以验证,并办理了相应的工商变更登记手续。

2016年6月,保利发展经中国证监会《关于核准保利房地产(集团)股份有限公司非公开发行股票批复》(证监许可[2016]42号)核准,面向保利集团、泰康资产管理有限责任公司、张远捷和东吴证券股份有限公司等发行对象非公开发行A股股票1,098,901,172股。本次非公开发行股票完成后,保利发展实收资本增加至11,855,616,365元。上述增资事项已经立信会计师事务所(特殊普通合伙)于2016年6月16日出具的“信会师报字[2016]第728165号”《验资报告》予以验证,并办理了相应的工商变更登记手续。

2016年7月,保利发展在第二个行权期第四次行权时向激励对象定向发行A股股票2,195,713股。本次股权激励行权完成后,保利发展实收资本增加至11,857,812,078元。上述增资事项已经立信会计师事务所(特殊普通合伙)于2016年7月15日出具的“信会师报字[2016]第728219号”《验资报告》予以验证,并办理了相应的工商变更登记手续。

2017年1月,保利发展在第二个行权期第五次行权时向激励对象定向发行股票新增股份628,983股。本次股权激励行权完成后,保利发展实收资本增加至11,858,441,061元。上述增资事项已经立信会计师事务所(特殊普通合伙)于2017年1月17日出具的“信会师报字[2017]第ZG10006号”《验资报告》予以验证,并办理了相应的工商变更登记手续。

2018年5月,根据股东大会审议通过的公司2017年度利润分配及资本公积金转增股本方案,保利发展向全体股东每10股派发现金红利4.00元(含税),相应股票期权行权价格由8.41元调整为8.01元,股本总额为11,858,441,100股。

2018年9月,保利发展在第一个行权期第一次行权时向激励对象定向发行股票新增股份33,823,364股。本次股权激励行权完成后,保利发展实收资本增加至11,892,264,425.00元。上述增资事项已经立信会计师事务所(特殊普通合伙)

于 2018 年 9 月 4 日出具的“信会师报字[2018]第 ZG11746 号”《验资报告》予以验证。

2018 年 10 月，根据公司 2018 年第二次临时股东大会决议，公司名称由“保利房地产（集团）股份有限公司”变更为“保利发展控股集团股份有限公司”。截至 2018 年 10 月 10 日，公司已完成工商变更登记手续，并取得广州市工商行政管理局换发的《营业执照》。公司名称变更后，公司债券的名称、简称和代码均不变，与公司债券相关的债权债务关系由保利发展控股集团股份有限公司继。

2018 年 12 月，保利发展在第一个行权期第二次行权时向激励对象定向发行股票新增股份 2,764,673 股。本次股权激励行权完成后，保利发展实收资本增加至 11,895,029,098 元。上述增资事项已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）于 2018 年 12 月 11 日出具的“信会师报字[2018]第 ZG29782 号”《验资报告》予以验证。

2019 年 6 月，保利发展在第一个行权期第三次行权时向激励对象定向发行股票新增股份 1,228,966 股。本次股权激励行权完成后，保利发展实收资本增加至 11,896,258,064 元。上述增资事项已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）于 2019 年 6 月 25 日出具的“信会师报字[2019]第 ZG29883 号”《验资报告》予以验证。

2019 年 9 月，保利发展在第一个行权期第四次行权和第二个行权期第一次行权时向激励对象定向发行股票新增股份 500,199 股和 34,339,189 股。本次股权激励行权完成后，保利发展实收资本增加至 11,931,097,452 元。上述增资事项已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）于 2019 年 9 月 5 日出具的“信会师报字[2019]第 ZG210330 号”《验资报告》予以验证。

2019 年 12 月，保利发展在第一个行权期第五次行权和第二个行权期第二次行权公司分别向激励对象定向发行股票新增股份 109,315 股和 1,468,395 股。本次股权激励行权完成后，保利发展实收资本增加至 11,932,675,162 元。上述增资事项已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）于 2019 年 12 月 3 日出具的“（信

会师报字[2019]第 ZG11841 号”《验资报告》予以验证，并办理了相应的工商变更登记手续。

2020 年 6 月，保利发展在第一个行权期第六次行权和第二个行权期第三次行权公司分别向激励对象定向发行股票新增股份 274,282 股和 1,280,645 股。本次股权激励行权完成后，保利发展实收资本增加至 11,933,230,089 元。上述增资事项已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）于 2020 年 6 月 12 日出具的“（信会师报字[2020]第 ZGL10407 号”《验资报告》予以验证，并办理了相应的工商变更登记手续。

2020 年 9 月第二个行权期第四次行权和第三个行权期第一次行权，根据保利发展于 2020 年 9 月 18 日发布的《第二期股票期权激励计划第二个行权期第四次行权及第三个行权期第一次行权结果暨股份上市公告》，保利发展向激励对象定向发行股票新增股份 32,659,924 股人民币普通股，其中第二个行权期第四次行权和第三个行权期第一次行权公司分别向激励对象定向发行股票新增股份 189,478 股和 32,470,446 股，合计新增股份 32,659,924 股。上述行权结束后，保利发展总股本由 1,193,423.0089 万股增加至 1,196,689.0013 万股。经核查，上述增资事项业经立信出具的“信会师报字[2020]第 ZL20323 号”《验资报告》验证。本次行权新增股份已于 2020 年 9 月 16 日在中登公司上海分公司办理了股份登记手续。

2021 年 1 月 22 日，公司向股票期权激励对象发行股票新增人民币普通股 1,877,597 股，于 2021 年 2 月 2 日办理完毕股份变更登记手续，并于 2021 年 2 月 9 日上市流通；2021 年 6 月 24 日，公司向股票期权激励对象发行股票新增人民币普通股 614,295 股，于 2021 年 7 月 6 日办理完毕股份变更登记手续，并于 2021 年 7 月 13 日上市流通。

2022 年 1 月第二期股票期权激励计划第三个行权期第五次行权。2022 年 1 月 21 日，公司发布《第二期股票期权激励计划第三个行权期第五次行权结果暨股份上市公告》，向激励对象定向发行股票新增人民币普通股 176,109 股，上述行权结束后，公司总股本由 11,970,107,583 股增加至 11,970,283,692 股。

2022 年 7 月第二期股票期权激励计划第三个行权期第六次行权。2022 年 7 月 29 日，公司发布《第二期股票期权激励计划第三个行权期第六次行权结果暨股份上市公告》，向激励对象定向发行股票新增人民币普通股 159,726 股，上述行权结束后，公司总股本由 11,970,283,692 股增加至 11,970,443,418 股。截至目前，保利发展股本总额为 11,970,443,418 股。

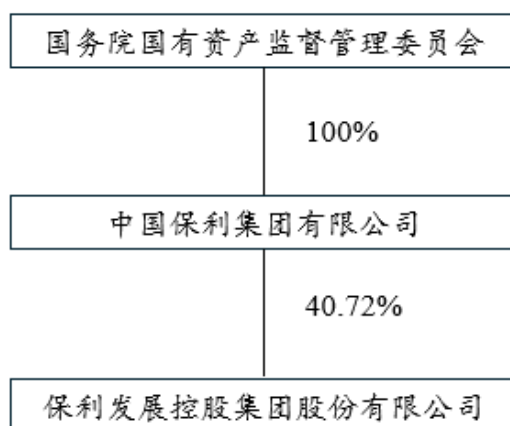
保利发展最近一年未发生因重大违法违规行为受到行政处罚的情形。

5.2.1.3 股权结构及控股股东情况

截至 2026 年 3 月末，保利发展前十大股东持股情况如下：

排名	股东名称	持股数量(股)	占总股本比例(%)	股本性质
1	中国保利集团有限公司	4,874,942,462	40.72	A 股流通股
2	中央汇金资产管理有限责任公司	175,821,300	1.47	A 股流通股
3	香港中央结算有限公司	166,298,195	1.39	A 股流通股
4	瑞众人寿保险有限责任公司-自有资金	105,032,531	0.88	A 股流通股
5	全国社保基金 413 组合	86,851,121	0.73	A 股流通股
6	南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	86,464,499	0.72	A 股流通股
7	华美国际投资集团有限公司	77,280,000	0.65	A 股流通股
8	华泰柏瑞沪深 300 交易型开放式指数证券投资基金	57,799,414	0.48	A 股流通股
9	重阳战略才智基金	52,293,302	0.44	A 股流通股
10	国信证券股份有限公司	50,975,240	0.43	A 股流通股
合计		5,733,758,064	47.91	

截至 2026 年 3 月末，保利发展股权结构如下图所示：



根据保利发展 2025 年 10 月 13 日披露的《保利发展控股集团股份有限公司关于控股股东变更的公告》，保利发展控股股东保利南方集团有限公司拟将其持有的保利发展 4,511,874,673 股股份全部无偿划转至保利发展实际控制人中国保利集团有限公司，目前正在办理过户登记手续。本次无偿划转完成后，中国保利集团有限公司将直接持有保利发展 4,874,942,462 股（占公司总股本的 40.72%），为保利发展控股股东。

根据保利发展 2025 年 12 月 3 日披露的《关于控股股东无偿划转国有股份完成过户登记暨控股股东变更的公告》，保利发展收到中国保利集团有限公司发来中国证券登记结算有限责任公司出具的《证券过户登记确认书》，确认上述无偿划转的股份过户登记已办理完毕。本次无偿划转完成后，中国保利集团有限公司直接持有保利发展股份 4,874,942,462 股（占公司总股本的 40.72%），保利南方集团有限公司不再持有保利发展股份。

控股股东、实际控制人情况

截至 2026 年 3 月末，保利集团持有保利发展 40.72% 的股权，是保利发展的控股股东、实际控制人。

保利集团是经国务院批准，直属国务院国有资产监督管理委员会管理的大型中央企业，实际控制人为国资委。保利集团的基本情况如下：

注册名称：中国保利集团有限公司

成立日期：1993 年 2 月 9 日

注册地址：北京市朝阳区朝阳门北大街 1 号 28 层

注册资本：人民币 200,000.00 万元

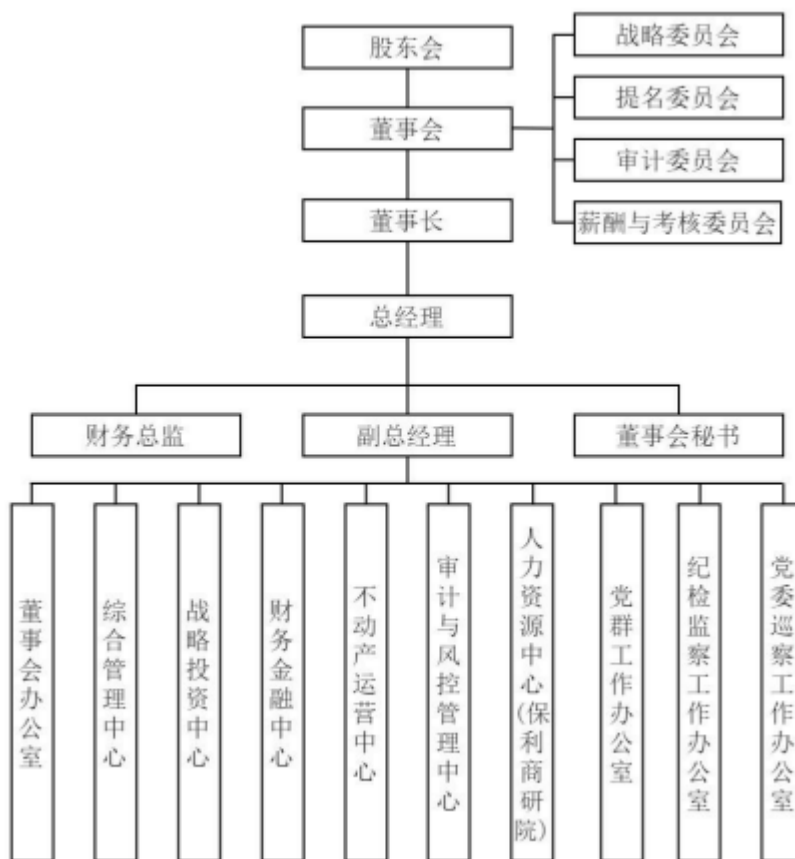
统一社会信用代码：911100001000128855

法定代表人：祖斌

经营范围：国有股权经营与管理；实业投资、资本运营、资产管理；受托管
理；对集团所属企业的生产经营活动实施组织、协调、管理；承办中外合资经营、
合作生产；进出口业务；会议服务；承办展览展示活动；与以上业务相关的投资、
咨询、技术服务、信息服务等。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；
依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事
本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

5.2.1.4 组织结构

保利发展的组织结构图如下图所示：



5.2.1.5 治理结构

保利发展按照《公司法》及现代企业制度要求，不断完善公司法人治理结构，制订了《公司章程》并建立了由股东会、董事会、经营层组成的治理结构体系；同时构建了较为完善的制度体系，规范各项议事规则和程序，形成了集中控制、分级管理、责权利分明的管理机制，确保公司经营工作有序、高效地进行。

(1) 股东会

根据《公司章程》，股东会是公司的权力机构，依法行使下列职权：

- 1) 选举和更换董事，决定有关董事的报酬事项；
- 2) 审议批准董事会的报告；
- 3) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- 4) 对公司增加或者减少注册资本作出决议；

- 5) 对发行公司债券作出决议;
- 6) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议;
- 7) 修改公司章程;
- 8) 对公司聘用、解聘承办公司审计业务的会计师事务所作出决议;
- 9) 审议批准公司章程第四十七条规定的担保事项;
- 10) 审议公司在一年内购买、出售重大资产超过公司最近一期经审计总资产 30% 的事项;
- 11) 审议批准变更募集资金用途事项;
- 12) 审议股权激励计划和员工持股计划;
- 13) 审议法律、行政法规、部门规章或者本章程规定应当由股东会决定的其他事项。

股东会可以授权董事会对发行公司债券作出决议。

(2) 董事会

根据《公司章程》，保利发展董事会由 9 名董事组成，其中独立董事 3 名。董事会行使下列职权：

- 1) 召集股东会，并向股东会报告工作;
- 2) 执行股东会的决议;
- 3) 决定公司的经营计划和投资方案;
- 4) 决定公司的年度财务预算方案、决算方案;
- 5) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案;
- 6) 制订公司增加或者减少注册资本、发行债券或者其他证券及上市方案;

7) 拟订公司重大收购、收购本公司股票或者合并、分立、解散及变更公司形式的方案；

8) 在股东会授权范围内，决定公司对外投资、收购出售资产、资产抵押、对外担保、委托理财、关联交易、对外捐赠等事项；

9) 决定公司内部管理机构的设置；

10) 决定聘任或者解聘公司总经理、董事会秘书，并决定其报酬事项和奖惩事项；根据总经理的提名，决定聘任或者解聘公司副总经理、财务总监等高级管理人员，并决定其报酬事项和奖惩事项；

11) 制订公司的基本管理制度；

12) 制订公司章程的修改方案；

13) 管理公司信息披露事项；

14) 向股东会提请聘用、解聘为公司审计的会计师事务所；

15) 听取公司总经理的工作汇报并检查总经理的工作；

16) 法律、行政法规、部门规章、本章程或者股东会授予的其他职权。超过股东会授权范围的事项，应当提交股东会审议。

超过股东会授权范围的事项，应当提交股东会审议。

(3) 高级管理人员

根据《公司章程》，保利发展设总经理 1 名，由董事会聘任或解聘。公司设副总经理若干名，由董事会决定聘任或者解聘。总经理对董事会负责，行使下列职权：

1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议，并向董事会报告工作；

2) 拟定公司的发展战略和规划，并经批准后组织实施；

- 3)提交董事会公司年度预决算方案预案、经营计划预案和项目的前期论证,并认真组织实施公司年度计划和投资方案;
- 4)拟订公司内部管理机构设置方案;
- 5)拟订公司的基本管理制度;
- 6)制定公司的具体规章;
- 7)提请董事会聘任或者解聘公司副总经理、财务总监;
- 8)决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员;
- 9)拟定公司职工的工资、福利、奖惩,决定公司职工的聘用和解聘;
- 10)提议召开董事会临时会议;
- 11)本章程或者董事会授予的其他职权。

不担任董事的总经理列席董事会会议。

5.2.1.6 公司内部控制制度

保利发展建立了符合现代企业管理要求的内部控制制度,涉及财务管理、对外投资管理、产品质量管理、采购管理、信息披露及投资者关系管理等多个方面。保利发展通过岗位职能的科学设置形成了科学的决策机制、执行机制和监督机制,确保保利发展经营管理目标的实现;同时建立了行之有效的风险控制体系,强化风险管理,提高风险意识,确保保利发展各项业务活动的健康运行。

(1) 对财务的管理控制

保利发展建立起了“制度、规定和指引”三级财务制度体系,涵盖会计基础工作规范、财务预算管理、资金管理、费用管理、资产管理、税务管理、财务信息系统管理、融资管理、会计核算、财务报告等全部重要方面。

在会计核算与财务报告方面,保利发展严格按照会计制度及相关规定要求,使用统一的核算系统、设置统一的会计科目进行核算,并在此基础上通过规范各

项具体业务核算方法，不断提高账务处理准确性和严谨性，确保会计信息质量。同时，保利发展建立了完整的财务报告体系，编制月度财务报表和财务分析报告，并严格按照信息披露要求开展定期报告披露工作，持续强化财务信息保密机制。

在资金管理方面，保利发展实行严格的资金审批程序，各类款项支付均需履行相应的审批程序，严格控制银行账户的开立和撤销，严格控制外部融资权限。保利发展通过运用财务信息化系统及时编制资金日报表、资金周报、资金月报等，及时监控和平衡公司整体的资金安排。

在资产管理方面，保利发展设立资产管理中心，在各区域公司设立资产管理岗，形成上下互通的二级管理架构，通过财务信息系统对存货、固定资产等进行全面、高效管理。公司定期对各项实物资产进行盘点，保证账实相符，确保各项资产得到有效利用。

在预算管理方面，保利发展在资金安排、费用控制、资产处置、盈利规划等重要方面实行严格的预算机制，对预算执行情况及差异及时分析，实现对预算的有效监控，促进公司全面预算目标的实现。同时，公司制定预算考核责任书，明确考核指标、考核范围、考核办法及管理要求，充分发挥预算管理在推动公司实现发展战略过程中的积极作用。

在融资管理方面，保利发展拥有多元化的融资渠道，综合权衡融资方式，降低融资成本，合理确定公司资本及债务结构。保利发展总部财务管理中心负责本部的长、短期负债融资，并对各子公司的所有借款和资金使用进行集中管理，统筹调度，提升资金使用效率。

(2) 对外投资的管理控制

保利发展的对外投资活动主要为房地产项目投资，具有单笔金额大、区域分布广、行业政策波动性强等突出特点。

不论项目的获取方式及股权比例，保利发展均执行集团化统一管控，由董事会统一决策，真正将项目投资立项作为风险防控的核心。同时，保利发展相应制订《重大投资决策制度》、《项目拓展手册》等规范制度，明确了项目投资的基

本原则、可行性研究方式、决策权限及程序、监控与后评价机制、奖励与责任追究等具体操作方法，不断提升项目市场调研、规划方案、成本测算的准确度和科学性，加强对项目运作过程中重大节点的把控，逐步健全项目后评估机制，着力推进投资管理的精细化，构建全过程的投资管理体系。

(3) 对产品质量的管理控制

保利发展以“打造保利精品、真诚服务业主、创造和谐生活”为质量方针，引入了房地产企业 ISO9001 全面质量管理体系，并在此基础上制定了《工程管理细则》、《设计管理纲要》、《品牌管理守则》、《商品住宅质量管理手册》、《考核验收办法》等质量管理制度，形成了公司科学全面的质量管理体系。针对项目规划设计、施工建设、材料设备采购、工程验收等环节实施全过程质量控制并开展严格考评，定期进行质量目标实现情况评审，限期整改发现问题，有效保障了公司的产品质量。

(4) 对采购的管理控制

目前，保利发展已经建立了包括《集团采购管理规定》、《招投标管理规定》和《采购合作单位合作情况评估制度》等在内的规范性采购和招投标管理制度。公司房地产项目开发建设过程中发生的外包及采购业务，原则上均须通过招标确定合作单位。此外，保利发展已建立起了合格供应商的数据库，定期对合格供应商进行考评，强化招投标过程中的质量控制。在每项招投标过程中，保利发展均相应成立由技术工程、成本控制、财务等跨部门的评标和开标小组，实行技术标和经济标双线评定，确保招投标环节的公平、公正。

(5) 对合同的管理控制

保利发展制订了《合同管理规定》等制度要求，对合同洽谈、合同拟定、合同审核与签订、合同存档与使用、合同履行及合同结算等合同管理的关键环节进行了规范，并在此基础上，进一步明确重大合同的管理要求。在对合同业务的监管方面，保利发展建立起了电子化的合同管理台帐，对合同进行分类管理，对履

约情况进行动态监督，并在年末开展重大合同履行情况的综合评估，形成《合同履行情况报告》，总结管理经验，提升管理水平。

(6) 对销售与收款的管理控制

保利发展制定了《定价工作指引》、《签约管理规范》、《销售变更处理规范》、《销售人员管理制度》、《房地产销售过程控制程序》、《销售培训及考核规范》、《房款回笼控制程序》等管理制度和流程，对房地产项目认购、签约、回款等关键环节进行规范。保利发展通过销售定价审核与具体销售业务相分离、销售签约与销售收款相分离等职责分离机制及多层次的复核监督机制，强化对销售过程的管控力度。同时，借助销售系统信息化平台，公司全面实现了开盘信息化，在提高效率的同时有效提升了销售环节的控制力度和控制效率，并通过销售报表自动化和日销售信息的自动报送，提升对销售情况的监控能力。此外，保利发展建立了房款回笼管理与考核体系，综合待收款账龄、按揭平均回收期等关键指标，不断提升销售收款管理力度。

(7) 对关联交易的管理控制

保利发展根据《公司法》、《上海证券交易所股票上市规则》等法律、法规及规范性文件的要求，制定了《关联交易决策制度》，确保关联交易定价公允，审批及决策流程合规完整，并充分发挥独立董事的监督作用，严格履行关联董事、股东回避表决程序，及时履行信息披露义务。

(8) 对信息披露及投资者关系管理的控制

为规范公司及相关信息披露义务人的信息披露工作，确保信息披露真实、准确、完整、及时、公平，保利发展已根据《公司法》、《证券法》、《上市公司信息披露管理办法》、《上海证券交易所上市规则》、《公司章程》等相关规定，制订并实施了《信息披露管理办法》、《投资者关系管理制度》、《内幕信息及知情人管理制度》，明确了内外部信息沟通和披露的工作流程及各岗位的职责权限，认真履行了信息披露义务，并通过接待股东来访、回答咨询等其他方式增强信息披露的透明度。《信息披露管理办法》明确公司公开披露的信息必须在第一

时间内将有关公告和相关备查文件报送上交所，在其它公开传媒披露的信息不得先于指定报纸和指定网站。

5.2.2 保利发展所处行业状况及竞争优势

5.2.2.1 所处行业状况

根据国家统计局数据，2025 年，全国房地产开发投资 82,788.00 亿元，同比下降 17.44%；其中，住宅投资 63,514.00 亿元，下降 16.47%。2025 年，房地产开发企业房屋施工面积 659,890.00 万平方米，同比下降 10.00%。房屋新开工面积 58,770.00 万平方米，下降 20.47%。其中，住宅新开工面积 42,984.00 万平方米，下降 19.90%。

5.2.2.2 所处行业宏观政策

2005 年以来，伴随房地产市场规模的快速增长，国家出台了一系列宏观调控政策，通过供地政策调整、信贷和税收差异化、限购等措施，实行严格的房地产宏观调控。2014 年到 2016 年初，房地产市场行政调控政策相继放松或退出。期间，《关于个人住房贷款政策有关问题的通知》、《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》、《关于调整住房公积金个人住房贷款购房最低首付款比例的通知》、《关于调整房地产交易环节契税、营业税优惠政策的通知》等文件先后发布，出台了放松限贷、营业税减免优惠、降低首付比例、降准降息等措施。随着上述调控政策的出台，房屋销售价格及成交量回暖，房地产市场去库存进度加快，全国一、二线城市房地产市场再度升温。

2016 年，“分类调控，因城施政”的政策主线贯穿全年。1-2 月份，中央层面上的政策宽松先后经历了“非限购”城市首付比例下调、交易税费减免（区别对待一线城市）以及央行降准。与此同时，高库存城市则在需求端继续出台财政补贴、交易税费减免、支持农民工购房等政策加快去化进程。而进入 3 月份，热点城市开始逐步收紧，其中上海、深圳调控升级，从严限购实现需求层面上的调控，同时强调供给层面上的多层次增加供应。9 月底开始，为抑制房地产市场过

热、抑制投机性需求、防范化解市场风险，北京等 16 个热点城市密集推出楼市新政，限购、限贷、限价政策加强，本轮调控开始。

2017 年，围绕“房住不炒”的基调，房地产行业调控升级。销售端，限购、限贷、限价等传统调控政策持续加码，限商、限签等新政策不断出台，政策覆盖范围从一二线热点城市拓展到周边城市，执行力度不断加强；土地端，通过推出共有产权房、竞自持等手段，推进出让方式改革；持有端，首次推出限售政策；金融端，在保障居民首套住房需求同时，提升二套及以上住房贷款利率，抑制投机行为，与此同时房地产行业面临的资金环境持续紧缩。

2018 年，房地产行业延续“因城施策、一城一策”的调控特点，持续深化调控。一方面，限购限售等政策不断加码，调控范围不断扩大，以抑制炒房行为；另一方面，多地出台精准调控政策，以保障自住需求。与此同时，房地产信贷“去杠杆”持续推进，住房租赁金融支持逐渐增加。

2019 年以来，房地产政策调控趋势未变，房住不炒主基调延续，一城一策继续深化。4 月中共中央政治局会议重新强调“房住不炒”，7 月首次提出“不将房地产作为短期刺激经济的手段”，12 月中央经济工作会议重申坚持房住不炒，全面落实因城施策，稳地价、稳房价、稳预期的长效管理调控机制，促进房地产市场平稳健康发展。加大城市困难群众住房保障工作，加强城市更新和存量住房改造提升，做好城镇老旧小区改造，大力发展租赁住房。

2020 年疫情冲击下，房地产调控未从严执行，宽松措施拉动房地产迅速从疫情中恢复。房地产贷款集中度要求推出拉开新一轮调控的序幕，1 月中旬热点城市政策加码，对房地产市场造成较大震动，新一轮调控正式拉开。政策需求端，调控打补丁，完善限购限售限价等一系列行政措施，打击投机，保障刚需，防止资金违规进入房地产。供给端，土地市场出台两集中新政，租赁住房市场增加租赁住房供应量的同时，保障租赁住房居住利益。

2022 年 4 月，70 个大中城市新建商品住宅价格指数同比增速自 2015 年 12 月以来首次转负，商品房销售面积当月同比增速同样落入负增长区间，地产行业

进入下行周期。一方面，疫情扰动下经济复苏动能不足，居民置业意愿较弱。另一方面，房企风险事件频发，“保交楼、稳民生”开始被多次提及。在此背景下，2022 年 11 月国常会部署稳增长一揽子措施，包括“落实因城施策支持刚性和改善性住房需求的政策”、“推进保交楼专项借款尽快全面落到项目”以及“改善房地产行业资产负债状况，促进房地产市场健康发展”，标志着地产政策调控趋于转松。

2024 年以来，房地产政策持续放松。4 月 30 日中央政治局召开会议召开，会议提出：“要持续防范化解重点领域风险。继续坚持因城施策，压实地方政府、房地产企业、金融机构各方责任，切实做好保交房工作，保障购房人合法权益。要结合房地产市场供求关系的新变化、人民群众对优质住房的新期待，统筹研究消化存量房产和优化增量住房的政策措施，抓紧构建房地产发展新模式，促进房地产高质量发展。”5 月 17 日城乡建设部和自然资源部、央行、金融监管总局发布多项地产支持政策，包括继续推进“保交楼”、支持国企收购存量商品房“去库存”、允许回收已售土地等，此外央行推出包括降低首付和房贷利率、下调公积金贷款利率等一揽子需求端刺激政策。

2025 年，房地产政策方面，中央及地方持续释放稳定市场的积极信号。6 月，国务院常务会议明确提出“更大力度推动房地产市场止跌回稳”，7 月，城市工作会议明确城市发展转向存量提质增效阶段，12 月，中央经济工作会议提出“控增量、去库存、优供给”的因城施策方针；在此背景下，北京、上海、深圳等核心城市持续优化限购政策，助力市场平稳运行。

5.2.2.3 所处行业发展趋势

我国房地产市场的长期发展本质来源于城镇化过程中城市人口对住房的巨大需求，稳定增长的宏观经济和持续推进的城镇化进程是推动我国房地产市场发展的主要因素。目前来看，随着我国人均可支配收入的稳定增长，国内经济不断向前发展，以及持续快速的城镇化进程，我国房地产市场的未来发展依然坚定向好。但经过多年的高速发展，我国房地产业正处于结构性转变的关键时期，行业供需矛盾通过一系列的宏观调控逐渐趋于缓和，行业发展逐渐趋于理性。随着

市场环境的逐渐改变，一部分不能适应变化的企业逐渐被淘汰，行业内的并购整合会逐渐增多，行业集中度逐渐得到提高。而且随着房地产金融的逐渐发展，企业的运营模式也会逐渐向“轻资产”进行转变，使得行业的运营模式得到不断的创新。

(1) 宏观经济及人均可支配收入持续稳定增长，房地产业发展长期向好

改革开放以来，我国经济保持平稳高速发展。2026 年 1 月 19 日，国家统计局发布数据显示，2025 年中国国内生产总值（GDP）达到 1,401,879 亿元，首次跃上 140 万亿元新台阶，按不变价格计算，比上年增长 5.0%，在全球主要经济体中名列前茅，稳居全球第二大经济体。未来宏观经济增速可能会逐步放缓，但预期国家经济仍能够维持稳定的发展趋势，为房地产业长期稳定发展创造了良好的经济环境。

(2) 与城市更新的深度融合成为房地产行业发展的新动能

2025 年中央城市工作会议提出城市发展正在从大规模增量扩张转向存量提质增效为主。推动城市更新并非以发展房地产为目的，但在以城市更新为抓手推动城市高质量发展的过程中，客观上会为房地产业、建筑业等传统产业提供大量转型发展机会。2025 年年底的中央经济工作会议首次明确将推动高质量城市更新作为扩内需的举措之一，目前这一领域的机会正在持续涌现，房地产企业可发挥专业优势，探索新的发展模式和路径。

(3) 行业市场供需矛盾将日益缓和，行业利润空间将逐步回归理性

近年来，国家对房地产进行了一系列的宏观调控，部分地区房地产市场过热势头得到有效控制。此外，受到城市建设的逐渐完善，住房供需逐渐平衡等多方面因素的影响，近几年房地产企业的盈利水平逐渐平缓回归至合理水平，行业利润水平将趋于平稳。

(4) 房地产行业并购重组加剧，集中度将进一步提高

经过 30 多年的发展，我国房地产行业中已经涌现出相当一批具有良好口碑、

资金实力雄厚、具备高水平开发能力的企业。同时，土地供应市场日益规范，并愈趋市场化，有实力的房地产企业将具备更强的竞争优势。行业的进入门槛将越来越高，行业集中度将不断提高，规模化、集团化和品牌化将成为主要企业的发展方向，未来的行业格局可能在竞争态势、商业模式等方面出现较大转变，重点市场将进入品牌主导下的精细化竞争态势，实力较弱的中小企业将逐渐难以在与行业巨头的竞争中取得先机。随着市场化程度的加深，资本实力强大并且运作规范的房地产企业将逐步获得更大的竞争优势，综合实力弱小的企业将逐步被收购兼并退出市场。同时，行业领导企业将逐渐明确定位，在房地产细分领域不断提升实力，进行差异化竞争。

(5) 房地产投融资模式持续进化，行业运营模式不断创新

近年来，房地产企业逐渐进化自身的投融资模式，不断探索轻资产运营的模式，加速与资本市场的融合。房地产企业目前并不局限于银行借款、股权及债权融资等传统获取资金的渠道，也逐渐发展私募基金等获取资金的新渠道。目前，房地产企业正利用资本市场，从通过开发、建设、销售获取利润的传统行业运营模式转向“轻资产、重运营”的创新运营模式转变。房地产企业可以通过“小股操盘”、合作开发的模式，主要利用自身品牌和建设管理能力的输出获取收益，替代了以往凭借大量资金投入获取收益的开发模式。同时，部分房地产企业对自身业务也开始实行转型，从单纯的开发商转变为综合社区服务提供商，利用互联网概念，为住户提供综合的社区服务。房地产企业自身还通过设立房地产投资基金，利用自身在房地产行业的优势，对市场上的优质项目进行投资以获取投资收益。未来，随着房地产行业及房地产金融的不断发展，房地产企业的投融资模式及运营模式将进一步多元化、个性化、定制化，与资本市场的结合更加紧密。

5.2.2.4 所处行业竞争状况

(1) 行业竞争已经进入资本竞争时代

房地产行业属于资金密集型行业，占用资金量大，占用时间长。一方面，土地出让制度和各项交易规则的不断完善，使得土地价格被释放，房地产开发企业

获取土地成本逐步抬高。另一方面，房地产开发企业资金来源主要依靠自有资金、银行贷款和预售回款，融资渠道单一。在上述背景下，资本实力和资金运作能力已经成为房地产开发经营的核心竞争要素，对于土地资源获取的竞争逐渐转化为资本实力和资金运作能力的竞争。房地产业从单纯的地产时代进入地产金融时代。因此，在资本市场中积累了良好信用品牌的房地产企业，能够凭借多元化的融资渠道获得竞争优势。

(2) 行业集中度大幅提高，行业竞争进一步加剧

近年来，宏观调控加速了房地产企业优胜劣汰，我国房地产行业集中度大幅提高。2007 年至 2019 年间，我国房地产行业逐步迈入平稳发展新常态，房地产销售排名前十企业的市场份额由不足 8%提升至 25.22%，行业集中度进一步加强，市场份额更加集中于领先梯队企业。与此同时，领先梯队企业为保持自身行业地位，在品牌、资金和资源优势等方面展开激烈竞争，市场竞争进一步加剧。

5.2.2.5 保利发展竞争地位

(1) 卓越的战略管理及市场应变能力

房地产是一个政策高度敏感的行业，在过往 30 余年的发展过程中，行业始终在波动调整中发展前行。“精于战略,长于执行”是保利发展的核心竞争力之一，公司一贯以卓越的战略规划和执行力赢得竞争优势、把握发展机遇，实现了持续快速的成长。2021 年下半年以来，行业持续深度调整、供求关系也发生了重大变化，过程中公司管理层时刻保持对宏观经济、行业政策、市场环境的密切关注，凭借多年积累的经验敏锐洞察形势、保持清醒的行业认知，并及时有效的调整经营策略，依托扁平的两级架构高效落地执行，始终保持优秀的市场应变能力，从而赢得了复杂形势下的竞争先机，实现了行业领先和高质量发展。

(2) 诚信经营、稳健发展构建起的强大信用优势

公司是大型中央企业中国保利集团控股的房地产上市公司，优质的房地产央企是公司特色鲜明的品牌符号，公司在 30 多年的发展过程中构筑起以诚信经

营、稳健发展为企业特色的信誉基础，强大的品牌和信誉进一步提升了市场对于公司的信赖度与认可度，使公司在市场竞争中具备更强的信用比较优势。

(3) 稳健的财务管理能力

公司坚持安全与发展并重，在发展中铸就稳健经营优势。公司始终坚持稳健的财务管理政策，不断夯实资产，强化风险防范和应对能力。公司在收入确认和资产计量等方面一直坚持严格保守的会计政策，确保资产质量扎实，并在此基础上长期保持合理健康的负债水平，坚守“三道红线”绿档企业标准，稳健的财务结构兼顾风险防范与规模扩张，保障公司穿越行业周期变化。

公司现金流管理能力突出，销售回笼率长期保持行业较高水平；公司债务期限及类型结构合理，且持续保持多元、畅通的融资渠道，可根据业务需要对资金和有息债务规模进行动态管理，有效保障了公司的资金安全、合理灵活的资产负债结构和低成本优势。

(4) 专业的开发运营能力和行业领先的产品力

公司深耕房地产行业 30 余年，积累了丰富的项目开发经验，形成了强大的业务体系与专业开发能力。公司始终以客户需求为中心，开发产品涵盖了住宅、公寓、写字楼、购物中心、星级酒店、展馆、体育场馆、旅游地产等，业态多样、产品系不断迭代升级，形成了从前端设计、开发、建设、销售、物业服务、资产运营等全链条闭环管理能力，还有与之相适应的完备的供应链体系、综合的成本管控能力、卓越的开发效率。

多年积淀铸就了公司高效的专业开发优势，也锻造了公司强大的产品力。公司已构建完善的“人文社区”产品品牌服务体系，形成“天悦人和”三大产品系十二大子品牌，致力于打造绿色、健康、安全、便捷的生活体验，引领高质量发展品质时代。

(5) 拼搏进取的管理团队和规范高效的管理体系

在公司 30 多年的发展过程中，公司锻造了一支久经市场考验、敢打硬仗、能打胜仗的保利铁军，这也是公司保持基业长青的核心优势之一。公司管理团队能长期保持拼搏进取的企业家精神，在行业下行周期中更加充分展现出能动优势和韧性优势，不断根据市场变化进行自我创新与突破，助力公司克服行业波动，实现平稳健康发展；公司员工对企业文化高度认可，与企业价值判断高度一致，团队成员间同心协作，乐于奉献，形成了强大的团队凝聚力。

公司作为国资央企，严格按照国资委管理要求和考核导向开展经营管理，规范透明的管理体系可有效强内控、防风险，为公司安全发展保驾护航。公司多年管理经验沉淀出“总部+城市平台”扁平的两级管理架构，并得以长期稳定和坚持，既保障了总部敏锐的市场触觉和对公司业务全局的把控，有效降低信息不对称、提高决策和管理效率，又保障了公司上下步调一致的强大执行力和快速的应变调整能力，成为行业头部企业中少有的组织架构，是公司能有效应对历次市场调控、穿越周期保持稳健经营的一个重要优势。

5.2.3 保利发展业务概况

5.2.3.1 经营范围

保利发展的经营范围为：房地产开发经营；物业管理；房屋租赁；建筑物拆除（不含爆破作业）；房屋建筑工程设计服务；铁路、道路、隧道和桥梁工程建筑；建筑工程后期装饰、装修和清理；土石方工程服务；建筑物空调设备、通风设备系统安装服务；酒店管理；商品批发贸易（许可审批类商品除外）；商品零售贸易（许可审批类商品除外）。

5.2.3.2 主营业务情况

(1) 营业收入分析

保利发展深耕不动产行业，提供不动产投资开发、不动产经营业务、不动产综合服务等综合性服务，持续打造具有卓越竞争力的不动产生态平台。

凭借出色的建设、运营、服务实力，保利发展连续十四年获得“中国房地产行业领导公司品牌”殊荣，地产开发、物业服务长年稳居央企龙头，商业运营、经纪服务连续多年被评为行业 TOP10。

最近三年，保利发展主营业务收入分别为 34,533,628.22 万元、31,029,868.54 万元和 30,743,233.37 万元，呈现一定的下降趋势，主要受前期国内房地产经济政策的影响。另外，保利发展千亿元级的收入规模也反映了其作为我国领先的房地产开发企业的行业地位。

最近三年，保利发展主营业务收入构成情况如下表所示：

保利发展主营业务收入构成情况（按板块）

单位：万元

项目	2025 年		2024 年		2023 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产销售	28,392,717.74	92.35%	28,735,412.94	92.61%	32,250,173.43	93.39%
其他	2,350,515.63	7.65%	2,294,455.60	7.39%	2,283,454.79	6.61%
主营业务收入合计	30,743,233.37	100.00%	31,029,868.54	100.00%	34,533,628.22	100.00%

房地产开发是保利发展的核心业务板块，最近三年，保利发展房地产销售业务分别实现营业收入 32,250,173.43 万元、28,735,412.94 万元和 28,392,717.74 万元，对同期主营业务收入的贡献分别为 93.39%、92.61%和 92.35%。保利发展其他收入包括物业管理、建筑、租赁、酒店、商业、设计、展览等。

(2) 营业成本分析

最近三年，保利发展主营业务成本构成情况如下表所示：

保利发展主营业务成本构成情况（按板块）

单位：万元

项目	2025 年		2024 年		2023 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产销售	24,741,547.00	92.16%	24,755,123.65	92.45%	26,987,457.47	92.79%
其他	2,105,480.07	7.84%	2,020,464.30	7.55%	2,097,348.56	7.21%

主营业务成本合计	26,847,027.07	100.00%	26,775,587.95	100.00%	29,084,806.03	100.00%
----------	---------------	---------	---------------	---------	---------------	---------

最近三年，保利发展房地产开发业务分别结算营业成 26,987,457.47 万元、24,755,123.65 万元和 24,741,547.00 万元，占同期主营业务成本的比重分别为 92.79%、92.45%和 92.16%。

(3) 毛利润和毛利率分析

最近三年，保利发展主营业务分别实现毛利润 5,448,822.19 万元、4,254,280.59 万元和 3,896,206.30 万元。保利发展主营业务毛利润主要来源于房地产销售业务。同期，房地产销售业务分别实现毛利润 5,262,715.96 万元、3,980,289.29 万元和 3,651,170.74 万元，对公司同期主营业务毛利润的贡献分别为 96.58%、93.56%和 93.71%。最近三年，保利发展主营业务毛利率分别为 15.78%、13.71%和 12.67%，毛利率整体呈下降趋势。房地产收入结转存在明显的滞后现象，报告期内交付结转的主要为以前年度新增加的项目，前期土地市场竞争激烈，项目土地成本相对较高，期间材料、人工等价格也出现快速上涨，成本压力提升，加之受前期房地产政策等因素影响，项目毛利率整体呈现下降趋势。保利发展毛利率下降趋势与同行业趋势相符。

5.2.3.3 房地产业务经营情况

(1) 保利发展房地产业务经营概况

近年来，保利发展业务发展迅速，经济效益显著。公司坚持以一、二线中心城市为主的战略布局和以销定产的原则，审慎控制开工节奏，逐步完善区域布局。最近三年，保利发展房地产业务经营概况如下表所示：

保利发展房地产业务经营概况

单位：万平方米、亿元、万元/平方米

项目	2025 年度	2024 年度	2023 年度
销售面积	1,235	1,797	2,386
销售金额	2,530	3,230	4,222
签约销售均价	2.05	1.80	1.77

2023 年度，保利发展实现签约销售面积 2,386 万平方米，较 2022 年减少 13.17%；实现签约销售金额 4,222 亿元，同比减少 7.68%；签约销售均价为 1.77 万元/平方米，同比增长 6.36%。

2024 年度，保利发展实现签约销售面积 1,797 万平方米，较 2023 年减少-14.42%；实现签约销售金额 3,230 亿元，同比减少-23.50%；签约销售均价为 1.80 万元/平方米，同比增长 1.69%。

2025 年度，保利发展实现签约销售面积 1,235 万平方米；实现签约销售金额 2,530 亿元；签约销售均价为 2.05 万元/平方米，较 2024 年度增长 13.81%。

公司始终聚焦核心城市，区域深耕效果持续显现，竞争优势不断强化。2025 年在核心城市销售贡献达 92%，连续三年保持 90%左右的高位水平，核心城市市场占有率达 7.9%，同比提升 0.8 个百分点；此外，公司在广州、上海分别销售约 500 亿元和 390 亿元，北京、三亚、佛山等单城破百亿。

(2) 房地产开发业务合规情况

1) 房地产项目的开发资质

保利发展为住建部批准的一级房地产开发企业（资质证书编号：建开企 2001[052]号），承担房地产项目的建设规模不受任何限制，可以在全国范围承揽房地产开发项目。

2) 信息披露的合规性

作为 A 股上市公司，保利发展严格按照相关法律法规和上海证券交易所的规定履行信息披露义务，不存在应披露而未披露或失实披露的违法违规行为，不存在因重大违法的行为受到行政处罚或刑事处罚的情形。

3) 诚信合法经营情况

A、保利发展不存在取得限制用地目录或禁止用地目录土地等违反供地政策的行为；

B、保利发展不存在以租代征农民用地、应当有偿而无偿、应当招拍挂而协议出让取得、对外转让未达到规定条件的项目土地使用权或出让主体为开发区管委会等违法违规取得土地使用权的情形；

C、保利发展不存在未按合同定时缴纳、合同期满仍未缴清且数额较大、未缴清地价款但取得土地证等拖欠土地款的情形。

D、保利发展已取得的土地使用权项目土地权属不存在第三方主张权利等争议问题；

E、保利发展不存在未经国土部门同意且未补缴出让金而改变容积率和规划的情形。

F、保利发展截至目前尚未实际动工建设的房地产开发项目不存在因超过约定动工日期满一年而受到国土部门就土地闲置做出行政处罚的情形，保利发展截至目前已经动工建设尚未竣工的房地产开发项目中，超过项目土地出让合同约定动工日期已满一年的，不存在因项目完成开发面积已达到 1/3 或资金投入比例已达到 1/4 而受到国土部门就土地闲置做出行政处罚的情形；

G、保利发展不存在如相关批文不齐全或先建设后办证，自有资金比例不符合要求、未及时到位等情形，所开发的项目的合法合规性。

H、保利发展不存在“囤地”、“捂盘惜售”、“哄抬房价”、“信贷违规”、“销售违规”、“无证开发”等问题，不存在受到监管机构处分的记录或造成严重社会负面的事件出现。

2018 年 7 月 31 日，国家住房和城乡建设部根据七部委联合发布的《关于在部分城市先行开展打击侵害群众利益违法违规行为治理房地产市场乱象专项行动的通知》（建房[2018]58 号），在国家住房和城乡建设部网站公布了一批各地查处的违法违规房地产开发企业和中介机构名单，其中相关企业包括保利发展并表子公司保利（长沙）西海岸置业有限公司。经保利发展自查，该子公司项目开盘时间早于政策出台时间，当地住建部门最终未下发处罚通知，保利发展不存在“囤地”、“捂盘惜售”、“哄抬房价”、“信贷违规”、“销售违规”、“无证开发”等问

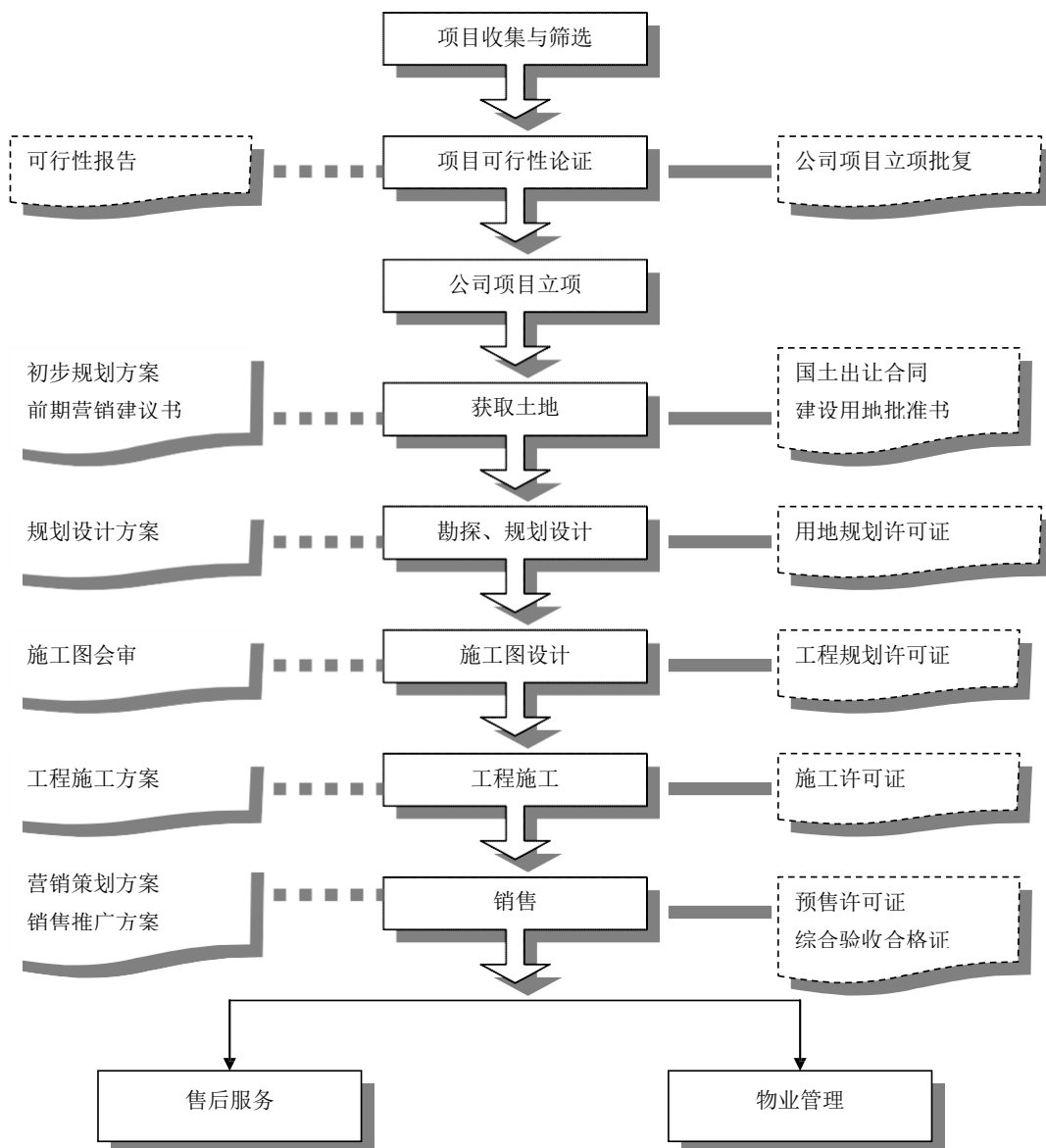
题，保利发展及其子公司未受到住建部等相关监管机构的处分或重大行政处罚，未造成严重社会负面影响，相关事项对保利发展实际经营情况无重大影响。

I、保利发展不存在违反《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发〔2013〕17号）规定的违法违规行为。

(3) 房地产业务流程

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。保利发展典型的房地产开发项目简要流程如下图所示：

保利发展典型的房地产开发项目简要流程



A、项目收集和筛选

保利发展建立起了公司总部和地区子公司两级的项目筛选体制。保利发展总部拥有专门团队密切监测全国各主要城市的土地供应信息。同时，保利发展各地区子公司在各自负责区域内收集土地供应信息，并关注合作开发与项目收购机会。

B、项目可行性分析及项目立项

保利发展地区子公司负责具体实施项目的可行性分析。可行性分析通常包括地区经济实力分析、项目定位分析、项目用地分析、项目规划方案分析、营销方案、经济效益分析等。地区子公司编制可行性分析报告，并向公司总部发起立项

申请。保利发展总部对可行性报告进行审阅，并将符合要求的立项申请提交公司总经理办公会和董事会决策立项。

C、项目获取

保利发展地区子公司严格在立项授权范围内获取项目。保利发展获取项目的方式主要包括“招拍挂”方式和收购方式等。

D、项目设计

保利发展设有专门的设计管理团队全程参与每个开发项目的设计工作，根据项目定位和项目所处的产品线负责总体设计和概念设计，并与国内知名的建筑、装饰、园林等设计单位合作，完成项目具体的规划设计和施工图设计，提交相关主管部门审核。

E、项目施工

保利发展主要的住宅项目由下属子公司富利建设集团有限公司负责组织施工。同时，保利发展也与国内其他知名建筑施工企业保持了良好的合作关系，通过规范的招投标程序确定项目施工团队，对工程质量和工程进度进行明确约定。保利发展通常要求施工单位提交详细的施工方案，同时对施工人员进行全面的岗前培训，确保工程质量。

F、项目销售

保利发展在获取项目时即制定前期营销方案建议书。通过对区域市场、竞争格局、目标客户行为特点等进行深入研究，营销部门与设计团队、施工管理团队共同确定项目总体规划以及项目定位。

保利发展通常采用双销售代理模式，除通过下属的房地产销售代理公司组织销售之外，还引入区域内一家有实力的房地产中介进行合作，以更好地推进项目销售。

G、售后服务及物业管理

保利发展高度重视售后服务工作，通过高品质的售后服务不断提高公司的品牌认可度和客户忠诚度。保利发展向业主发放客户服务手册，帮助其了解售后服务与设施的最新动态，并通过客服专员具体落实客户需求。同时，保利发展将物业管理作为售后服务的重要组成部分，通过全资子公司保利物业管理有限公司（以下简称“保利物业”）提供全方位的物业管理服务。保利物业具有国家物业管理一级资质并已通过 ISO9001 质量管理体系认证和 ISO14001 环境管理体系认证。保利物业秉承“亲情和院”的服务理念，从“安全、便捷、融洽、舒适”四大方面全面提升物业服务水平，赢得了业主的广泛认可。根据 2013 年 10 月中国物业管理协会发布的《物业管理发展报告》，保利物业位居综合实力 TOP200 第二名。根据 2016 年 6 月中国物业管理协会发布的《2016 中国物业服务百强企业研究报告》，保利物业位居 2016 中国物业服务百强企业名单 TOP100 第三名。

(4) 房地产业务采购情况

房地产开发所需的原材料主要为建筑材料及相关设备，由于保利发展房地产开发项目的施工主要是采用招标方式总包给施工承包商，因此建筑材料主要由承包商负责采购。

保利发展自行集中采购的商品主要为电梯、园林及精装项目所需的装饰装修材料及设备。近年来，随着公司的标准化工作完成由“单一技术模块”向“产品线模块”的过渡，保利发展集团采购工作也进入新的阶段。公司在不断增加集团采购规模的同时，积极推动采购范围由材料、设备扩展到工程服务。

通过建立并推进集团采购制度，进一步规范并优化采购流程，对招标范围、供方选择、招标流程、管理责任等进行明确规定，保利发展有效提升了公司的运营管理能力和采购效率。保利发展集团采购制度建立了合格供方名单，通过对供应商的综合评估，进一步加强了对供应商的管理能力。通过集团采购，公司对部分材料、设备及工程实现了规模采购，进一步提升了与主要供应商的议价能力，加强了采购成本及质量控制。

(5) 房地产业务销售情况

A、销售特点

保利发展经过二十余年的房地产专业开发和市场化运作,已形成适合公司自身发展的销售特点:

(a) 贴近市场, 客户导向。从前期项目定位到产品的设计、推广都始终贴近市场, 挖掘、迎合客户的需求, 并不断优化规划设计, 最大程度地满足社会和客户的需求。

(b) 品质为先, 专业开发。销售不盲目追求短期利润, 而是实现价格、销售速度与利润的平衡。专业的房地产开发团队, 以品牌带动销售, 以品质提高产品的售价。

(c) 销售体验, 以客为尊。注重销售创新, 提升展示区客户体验和售后服务标准, 所有项目在推向市场时, 都必须具备良好的工程形象和销售形象, 让客户能切身感受到项目价值和前景。

(d) 联合代理, 引入竞争。实行销售联合代理, 引入竞争机制, 不断提升销售团队素质, 提高销售服务品质; 实现销售过程的统一管理, 坚持项目品牌形象及风格的一致性。

B、品牌形象

(a) 清晰的品牌定位及规划

保利发展自成立以来始终坚持“和谐、自然、舒适”的开发理念与产品特色, 并将“和谐”提升至公司品牌建设战略的高度, 构建了以“美好生活同行者”为品牌愿景、以“和者筑善”为品牌理念的品牌体系。在产品方面, 保利发展拥有全业态的开发经验, 在住宅开发方面全国树立了比如天悦系、大国璟系、和光系等标杆优质产品系品牌; 在商业地产方面, 保利发展采用领先的设计理念和建筑技术, 建设并运营城市高端写字楼、体验式购物中心、展馆、超五星酒店等商业地产项目, 在各大核心城市中心区位打造了一系列地标建筑, 如北京望京保利国际广场、上海外滩保利 ONE56、广州保利国际广场、天幕广场、成都保利中心。

(b) 完善的品牌管理体系

为推动品牌建设，保利发展建立起与之相适应的品牌管理构架，让“和谐”渗透到经营管理的各个环节。保利发展品牌战略覆盖了产品开发、物业服务、品牌活动、慈善公益、投资者关系、员工关怀等各个企业发展环节，其核心载体是产品，做最优质的产品是企业不断发展的立足之本；其核心受众是客户，做最贴心的客户服务是企业基业长青的关键。保利发展品牌战略强调品牌打造与一线营销推广的结合互动、为其品牌建设和销售推广提供助力。同时，保利发展坚持年度品牌稽核及满意度调研，使品牌不断传承、发展与提升。

(c) “地产央企、军旅使命”的品牌属性

保利发展一直以来十分重视将自有文化资源与地产优势有机结合，寻求差异化发展的创新点。从“和者筑善”的品牌理念的提出，到“和乐中国”品牌活动关注青少年文化艺术素养的培养，公司品牌战略带有较深的文化烙印。在品牌战略思考上，保利发展不忘央企使命，在树立行业品质标杆、履行央企社会责任方面身先力行，并将其融入到企业品牌之中。此外，保利发展品牌还秉承了军旅文化，形成了独具特色的企业文化。

C、市场定位

区域定位方面，保利发展实施全国化布局战略，保持广州、北京、上海三大城市核心地位，形成珠三角、长三角和京津冀等三大核心城市圈；稳步推动以成渝（成都、重庆）、武汉为中心的中西部区域发展，形成成渝和中部地区两大城市群；持续深入关注沿海城市及二、三线城市的经营机会，形成若干个重点销售区域。

产品定位方面，保利发展以普通住宅为主，聚焦包括刚性需求在内的居民普通居住需求，适度开发优质商用物业和改善型住宅；同时积极参与保障性住房建设，履行企业社会责任。公司坚持打造精品项目策略，持续提升产品质量和居住品质，加快推进绿色节能技术的应用及社区智能化建设，提升产品的环保和科技水平。

D、定价模式

保利发展坚持立足项目实际、以市场导向为原则的定价策略，保持合理的产品性价比，通过高品质的产品与合理的市场价格获取竞争优势。

(a) 立项阶段，做好前期定位。保利发展在项目立项时，综合把控项目的规划条件、地理位置、景观条件、交通配套、产品设计、装修情况等因素，结合成本核算、开发计划全面分析项目的整体素质，确定项目的立项价格；

(b) 销售阶段，坚持市场导向。保利发展通过精准把握目标客户和心理预期，通过优化产品，增加产品附加值综合提升产品素质；同时，经过科学、客观、系统地研究竞争项目情况，坚持一切判断依据来源于市场，随行就市，不追高，保持合理的产品性价比以获取竞争优势；

(c) 具体的项目定价方式。保利发展在综合平衡项目价格、利润与销售速度的基础上，对项目规划布局、产品构成、楼层高度、户型比例、面积设置、单位朝向、户外景观、装修格调和用材品质等具体因素进行全面的权衡分析，实现项目客观、合理的定价。

(6) 土地储备情况

公司拥有丰富的资源获取经验，建立了科学的投资体系，准确把握市场节奏，深度挖掘资源价值，保障投资决策的高效性与准确性。同时，公司具备多元化的资源拓展能力，构建了涵盖招拍挂、城市更新、产业拓展、兼并收购等在内的资源获取体系，形成了强大的资源整合能力，保障公司能够持续获得低成本项目资源。

凭借着出色的资源获取能力，公司储备了质地优良、规模合理的土地资源，近年来 38 个核心城市储备资源始终保持在 75% 以上，住宅货量占比超 80%，资源储备满足公司 2-3 年的开发需求，为公司的可持续发展提供保障。

5.2.4 保利发展财务状况

5.2.4.1 最近三年及最新一期财务情况

天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）对保利发展 2023 年度的财务报告进行了审计，并出具了天职业字[2024]30498 号标准无保留意见的审计报告。立信会计师事务所（特殊普通合伙）对保利发展 2024、2025 年度的财务报告进行了审计，并分别出具了信会师报字[2025]第 ZG11531 号、信会师报字[2026]第 ZG11035 号标准无保留意见的审计报告。保利发展 2026 年一季度财务数据未经审计。

(1) 合并资产负债表

保利发展最近三年及最新一期合并资产负债表

单位：万元

项目	2026 年 3 月末	2025 年末	2024 年末	2023 年末
流动资产：				
货币资金	12,756,319.21	12,290,645.46	13,416,747.60	14,798,217.19
交易性金融资产	34,491.93	34,491.93	51,558.14	40,927.48
衍生金融资产	-	-	-	-
应收票据	187.77	275.97	2,174.54	46.44
应收账款	905,079.31	762,199.59	493,234.07	382,137.65
应收款项融资			-	-
预付款项	1,628,054.16	1,597,182.29	2,409,448.72	2,163,519.76
其他应收款	13,169,716.80	13,037,688.62	14,314,136.77	15,038,804.53
其中：应收股利	2,743.77	5,553.77	2,885.29	658.89
应收利息	-	-	-	-
买入返售金融资产	-	-	-	-
存货	64,672,350.06	66,817,493.39	79,855,941.92	86,950,846.42
合同资产	21,842.53	19,598.42	24,679.16	22,956.22
一年内到期的非流动资产	10,370.28	10,316.53	-	-
其他流动资产	6,095,578.04	6,193,434.61	6,138,924.72	7,456,417.04
流动资产合计	99,293,990.10	100,763,326.82	116,706,845.64	126,853,872.72
非流动资产：				
发放贷款及垫款	-	-	-	-
债权投资	217,989.59	213,621.34	199,354.34	-
可供出售金融资产	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-

中信建投-熙悦 46 号资产支持专项计划说明书

其他权益工具投资	33,000.00	33,000.00	33,168.94	33,168.94
其他非流动金融资产	25,715.54	26,915.54	28,140.65	110,294.41
长期股权投资	9,547,449.80	9,497,278.11	10,128,772.86	10,429,649.57
投资性房地产	5,271,776.37	5,095,426.82	3,565,112.81	3,263,534.06
固定资产	748,694.92	755,250.56	558,597.61	836,236.49
在建工程	60,581.09	60,581.09	60,258.34	59,023.46
无形资产	31,667.78	32,252.11	34,610.34	37,348.23
开发支出	-	-	-	-
商誉	6,689.09	6,689.09	6,591.99	6,591.99
长期待摊费用	30,813.91	29,750.43	23,739.41	28,441.85
递延所得税资产	2,018,976.60	1,999,905.25	1,775,068.58	1,627,386.50
使用权资产	315,564.38	314,434.37	389,700.81	404,651.16
其他非流动资产	803.20	810.41	839.26	979.66
非流动资产合计	18,309,722.29	18,065,915.12	16,803,955.92	16,837,306.31
资产总计	117,603,712.39	118,829,241.94	133,510,801.56	143,691,179.03
流动负债：				
短期借款	467,368.46	472,266.74	482,731.91	521,322.35
交易性金融负债	-	-	384.58	223.34
衍生金融负债	-	-	-	-
应付票据	-	-	-	29,539.96
应付账款	12,065,568.65	12,695,413.77	14,583,763.39	17,343,851.52
预收款项	86,087.00	86,932.13	90,328.83	81,686.23
合同负债	24,301,682.74	24,633,162.50	33,448,205.38	37,721,500.86
应付职工薪酬	62,497.97	58,189.84	57,988.92	76,401.81
应交税费	1,421,202.21	1,683,847.36	1,357,520.21	2,364,453.71
其他应付款	10,192,780.33	10,076,309.16	11,311,368.79	13,049,444.15
其中：应付利息	-	-	-	-
应付股利	82,074.63	80,990.98	28,440.49	257,647.20
一年内到期的非流动负债	7,161,498.82	6,589,806.92	7,978,339.02	6,852,673.83
其他流动负债	1,981,303.06	2,083,960.11	2,949,234.10	3,332,031.78
流动负债合计	57,739,989.24	58,379,888.55	72,259,865.12	81,373,129.54
非流动负债：				
长期借款	21,407,589.70	20,736,902.03	20,813,232.98	23,525,141.21
应付债券	4,918,328.46	6,316,643.40	5,607,291.02	4,526,495.22
租赁负债	305,323.23	290,865.45	398,746.39	386,787.48
长期应付款	3,337.65	6,670.99	20,004.32	
长期应付职工薪酬	1,715.24	1,715.24	2,346.33	2,192.45

递延收益	6,716.78	6,772.10	6,630.63	6,155.90
递延所得税负债	174,580.28	126,197.17	149,702.05	168,612.80
非流动负债合计	26,817,591.34	27,485,766.38	26,997,953.72	28,615,385.07
负债合计	84,557,580.58	85,865,654.93	99,257,818.84	109,988,514.61
所有者权益：				
实收资本(或股本)	1,197,044.34	1,197,044.34	1,197,044.34	1,197,044.34
其它权益工具	4,677.41	4,677.41	510,100.00	510,100.00
资本公积金	1,802,585.89	1,806,090.45	1,787,199.86	1,748,820.32
减：库存股	100,100.15	100,100.15	100,100.15	25,228.41
其它综合收益	78,437.41	10,789.52	-23,970.06	24,233.17
盈余公积金	607,437.35	607,437.35	607,437.35	607,437.35
未分配利润	15,815,363.21	15,662,938.02	15,781,938.08	15,791,902.91
归属于母公司所有者权益合计	19,405,445.46	19,188,876.93	19,759,649.41	19,854,309.69
少数股东权益	13,640,686.36	13,774,710.08	14,493,333.30	13,848,354.73
所有者权益合计	33,046,131.82	32,963,587.01	34,252,982.72	33,702,664.42
负债和所有者权益总计	117,603,712.39	118,829,241.94	133,510,801.56	143,691,179.03

(2) 合并利润表

保利发展最近三年及最新一期合并利润表

单位：万元

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
一、营业总收入	4,573,024.11	30,814,418.96	31,166,631.99	34,689,353.08
其中：营业收入	4,573,024.11	30,814,418.96	31,166,631.99	34,682,813.29
利息收入	-	-	-	2,139.92
手续费及佣金收入	-	-	-	4,399.87
二、营业总成本	4,325,547.64	29,178,742.84	29,283,636.52	32,007,929.48
其中：营业成本	3,955,803.78	26,885,698.20	26,825,981.67	29,130,801.98
税金及附加	90,256.88	573,983.17	590,366.68	1,025,861.62
销售费用	129,588.95	873,525.30	889,260.41	887,602.46
管理费用	69,451.83	450,668.75	508,139.16	515,948.82
研发费用	137.56	3,682.04	5,631.31	8,587.49
财务费用	80,308.65	391,185.38	464,257.28	439,127.11
其中：利息费用	107,594.72	463,786.68	576,328.38	657,275.78
利息收入	20,623.57	98,733.10	176,700.90	274,816.77
加：其他收益	1,047.22	10,452.30	8,638.99	13,168.67
投资净收益（损失以“-”号填列）	-5,403.83	-3,115.78	179,033.49	221,188.80

其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-6,169.12	-14,395.75	121,787.83	198,961.85
公允价值变动净收益（损失以“-”号填列）	-18,509.75	6,255.63	7,618.17	1,584.84
资产减值损失（损失以“-”号填列）	222.43	-648,434.87	-505,621.42	-504,508.88
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-8,415.93	-58,427.69	-66,723.25	-4,252.29
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-7.65	15,424.86	8,168.31	23,197.13
三、营业利润	216,408.96	957,830.56	1,514,109.75	2,431,801.86
加：营业外收入	5,508.85	41,632.45	58,327.36	57,209.57
减：营业外支出	3,081.23	25,725.52	14,341.47	26,398.34
四、利润总额	218,836.59	973,737.49	1,558,095.64	2,462,613.09
减：所得税	99,717.83	471,522.05	584,306.83	672,691.03
五、净利润	119,118.76	502,215.44	973,788.81	1,789,922.06
少数股东损益	27,548.89	398,745.64	473,670.48	583,206.39
归属于母公司所有者的净利润	91,569.87	103,469.81	500,118.33	1,206,715.68
六、每股收益：				
基本每股收益（元/股）	0.08	0.09	0.42	1.01
稀释每股收益（元/股）	0.08	0.09	0.42	1.01
七、其他综合收益的税后净额	22,700.00	34,758.17	-48,200.18	19,379.71
八、综合收益总额	141,818.75	536,973.61	925,588.63	1,809,301.77
归属于母公司所有者的综合收益总额	114,269.87	138,229.39	451,915.10	1,226,090.12
归属于少数股东的综合收益总额	27,548.89	398,744.22	473,673.53	583,211.65

(3) 合并现金流量表

保利发展最近三年及最新一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2026年1-3月	2025年度	2024年度	2023年度
----	-----------	--------	--------	--------

一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	4,288,067.29	23,557,489.86	29,128,387.68	33,846,101.92
收到其他与经营活动有关的现金	973,247.65	8,873,693.58	7,985,815.45	7,982,051.42
收到的税费返还	25,759.77	133,368.76	184,817.17	278,297.84
收取利息、手续费及佣金的现金	-	-	-	6,562.05
经营活动现金流入小计	5,287,074.72	32,564,552.20	37,299,020.30	42,113,013.23
购买商品、接受劳务支付的现金	2,437,946.78	18,132,406.13	23,676,062.07	25,516,610.63
支付给职工以及为职工支付的现金	167,506.14	859,389.32	930,484.16	1,002,056.96
支付的各项税费	628,471.28	2,759,420.87	2,897,435.42	4,064,989.70
支付其他与经营活动有关的现金	1,185,838.34	9,294,421.02	9,169,307.59	10,101,017.94
客户贷款及垫款净增加额	-	-	-	35,337.24
支付利息、手续费及佣金的现金	-	-	-	-
经营活动现金流出小计	4,419,762.54	31,045,637.34	36,673,289.24	40,720,012.48
经营活动产生的现金流量净额	867,312.17	1,518,914.87	625,731.06	1,393,000.75
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	1,200.00	178,132.54	141,539.94	409,294.24
取得投资收益收到的现金	9,385.47	160,667.06	46,753.29	83,377.86
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	426.46	558.30	780.38	1,877.80
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	97,377.53	285,862.17
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-	262,367.55
投资活动现金流入小计	11,011.94	339,357.89	286,451.14	1,042,779.62

购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	4,706.24	48,746.13	17,947.38	17,932.45
投资支付的现金	44,529.04	173,183.87	145,758.48	80,599.24
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	277,288.52	54,940.44	281.52
支付其他与投资活动有关的现金	3,000.00	39,847.57	200,891.16	217,394.33
投资活动现金流出小计	52,235.28	539,066.09	419,537.45	316,207.54
投资活动产生的现金流量净额	-41,223.34	-199,708.20	-133,086.31	726,572.08
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	44,805.67	135,929.74	772,790.66	1,104,870.29
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	44,805.67	135,929.74	772,790.66	1,104,587.24
取得借款收到的现金	2,279,971.34	13,223,261.39	16,785,797.86	13,210,277.37
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
筹资活动现金流入小计	2,324,777.01	13,359,191.13	17,558,588.52	14,315,147.67
偿还债务支付的现金	2,392,369.42	13,897,371.71	17,221,300.41	16,317,463.59
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	284,222.33	1,452,102.51	1,987,651.67	2,412,887.84
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	11,522.15	121,955.32	84,496.15	332,526.03
支付其他与筹资活动有关的现金	12,877.82	608,049.05	248,600.28	580,964.35
筹资活动现金流出小计	2,689,469.57	15,957,523.26	19,457,552.35	19,311,315.78
筹资活动产生的现金流量净额	-364,692.56	-2,598,332.13	-1,898,963.84	-4,996,168.11
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	48.14	-907.92	-5,467.93	-6,041.13
五、现金及现金等价物净增加额	461,444.42	-1,280,033.39	-1,411,787.02	-2,882,636.40

加：期初现金及现金等价物余额	11,969,767.87	13,249,801.25	14,661,588.27	17,544,224.67
六、期末现金及现金等价物余额	12,431,212.28	11,969,767.87	13,249,801.25	14,661,588.27

(4) 母公司资产负债表

保利发展最近三年及最新一期母公司资产负债表

单位：万元

项目	2026 年 3 月末	2025 年末	2024 年末	2023 年末
流动资产：				
货币资金	808,690.01	1,099,063.28	1,122,602.80	1,157,094.90
交易性金融资产	42,361.33	42,361.33	51,458.14	40,827.48
衍生金融资产	-	-	-	-
应收票据	-	-	-	-
应收账款	3,933.62	3,913.53	3,801.49	3,825.57
应收款项融资	-	-	-	-
预付款项	70,028.04	69,918.48	68,972.77	72,956.35
其他应收款	27,671,228.12	27,117,527.49	30,347,777.16	28,010,608.10
其中：应收股利	9,151.50	2,000.00	7,226.04	36,029.70
应收利息	-	-	-	-
买入返售金融资产	-	-	-	-
存货	253,249.96	247,376.36	220,793.66	192,664.61
合同资产	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	22,429.44	22,064.20	23,989.27	77,346.90
流动资产合计	28,871,920.52	28,602,224.68	31,839,395.29	29,555,323.91
非流动资产：				
发放贷款及垫款	-	-	-	-
可供出售金融资产	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
其他权益工具投资	33,000.00	33,000.00	33,000.00	33,000.00
其他非流动金融资产	1,185.53	1,185.53	1,298.20	2,793.71
长期股权投资	2,932,783.78	2,896,836.66	2,851,225.31	2,909,749.57
投资性房地产	251,205.32	193,710.26	201,857.16	210,004.05
固定资产	38,782.75	39,210.12	40,891.36	42,573.78
在建工程	-	-	-	-
无形资产	538.03	645.33	1,240.83	2,288.71
开发支出	-	-	-	-

商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	91.10	100.86	405.96	376.06
递延所得税资产	45,414.19	45,411.38	14,024.26	2,537.84
使用权资产	-	-	-	-
其他非流动资产	-	-	-	-
非流动资产合计	3,303,000.69	3,210,100.14	3,143,943.07	3,203,323.73
资产总计	32,174,921.21	31,812,324.83	34,983,338.36	32,758,647.64
流动负债：				
短期借款	-	-	-	-
交易性金融负债	-	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-	-
应付票据	-	-	-	-
应付账款	21,588.82	21,825.69	23,132.68	23,608.52
预收款项	18,794.50	21,910.09	34,372.48	11,649.52
合同负债	1,428.24	1,427.00	2,825.79	2,641.40
应付职工薪酬	1,832.16	1,831.11	1,970.51	2,053.18
应交税费	2,887.17	6,473.80	10,930.70	59,087.81
其他应付款	19,149,273.70	18,178,073.11	21,082,270.19	19,788,405.16
其中：应付利息	-	-	-	-
应付股利	-	-	-	2,053.43
一年内到期的非流动 负债	1,800,366.37	1,034,559.43	1,817,421.30	1,383,107.08
其他流动负债	93.79	93.79	158.77	134.21
流动负债合计	20,996,264.75	19,266,194.00	22,973,082.43	21,270,686.88
非流动负债：				
长期借款	1,461,050.00	1,483,460.00	1,277,800.00	1,809,300.00
应付债券	4,918,328.46	6,316,643.40	5,607,291.02	4,526,495.22
租赁负债	-	-	-	-
长期应付职工薪酬	329.60	329.60	995.60	904.60
递延收益	-	-	-	-
递延所得税负债	16,788.73	1,910.02	-	-
非流动负债合计	6,396,496.79	7,802,343.03	6,886,086.62	6,336,699.82
负债合计	27,392,761.54	27,068,537.03	29,859,169.05	27,607,386.70
所有者权益：				
实收资本(或股本)	1,197,044.34	1,197,044.34	1,197,044.34	1,197,044.34
其它权益工具	4,677.41	4,677.41	510,100.00	510,100.00
资本公积金	1,549,775.14	1,549,816.92	1,558,197.05	1,558,276.41
减：库存股	100,100.15	100,100.15	100,100.15	25,228.41
其它综合收益	8,714.99	-6,222.13	-9,251.22	-7,234.50
盈余公积金	607,437.35	607,437.35	607,437.35	607,437.35
未分配利润	1,514,610.60	1,491,134.06	1,360,741.93	1,310,865.75

所有者权益合计	4,782,159.67	4,743,787.79	5,124,169.31	5,151,260.94
负债和所有者权益总计	32,174,921.21	31,812,324.83	34,983,338.36	32,758,647.64

(5) 母公司利润表

保利发展最近三年及最新一期母公司利润表

单位：万元

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
一、营业收入	3,527.72	62,519.27	92,823.94	94,299.60
减：营业成本	33.90	9,734.64	16,528.51	10,854.34
税金及附加	526.67	2,091.66	2,636.43	2,653.60
销售费用	227.36	1,621.76	3,002.36	3,369.58
管理费用	3,495.10	19,684.56	28,535.00	28,324.36
研发费用	-	-	-	-
财务费用	50,458.06	202,076.48	84,485.99	21,587.57
其中：利息费用	48,267.93	236,327.60	270,602.33	268,881.14
利息收入	3,367.40	47,809.81	220,773.17	273,329.64
加：其他收益	122.50	194.81	231.58	367.83
投资净收益（损失以“-”号填列）	5,362.84	496,016.24	604,574.99	895,059.60
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-5,571.50	-8,233.16	14,177.92	-6,939.44
公允价值变动净收益（损失以“-”号填列）	-	490.53	-798.80	-203.26
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-	-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	0.59	-362.37	618.51	-3,675.99
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-0.54	10.78	7.41
三、营业利润	-45,727.45	323,648.85	562,272.71	919,065.73
加：营业外收入	0.80	46.34	-6.61	526.52
减：营业外支出	31.38	1,435.83	1,225.53	1,610.76
四、利润总额	-45,758.02	322,259.35	561,040.57	917,981.49
减：所得税	493.66	-30,602.64	1,081.22	-24,922.90
五、净利润	-46,251.68	352,862.00	559,959.35	942,904.40

六、其他综合收益的税后净额	12,020.65	3,029.08	-2,016.72	-1,738.03
七、综合收益总额	-34,231.03	355,891.08	557,942.64	941,166.36

(6) 母公司现金流量表

保利发展最近三年及最新一期母公司现金流量表

单位：万元

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	275.42	5,310.94	55,413.77	21,110.86
收到其他与经营活动有关的现金	5,772,724.63	42,232,434.87	40,193,143.75	67,839,870.58
收到的税费返还	-	-	-	-
收取利息、手续费及佣金的现金	-	-	-	-
经营活动现金流入小计	5,773,000.05	42,237,745.82	40,248,557.52	67,860,981.44
购买商品、接受劳务支付的现金	1,450.69	1,698.99	5,070.25	5,220.24
支付给职工以及为职工支付的现金	2,695.40	10,819.97	18,482.69	21,357.60
支付的各项税费	3,776.86	14,341.88	19,662.93	11,359.83
支付其他与经营活动有关的现金	5,362,971.40	41,865,505.36	40,913,531.24	68,761,317.91
客户贷款及垫款净增加额	-	-	-	-
支付利息、手续费及佣金的现金	-	-	-	-
经营活动现金流出小计	5,370,894.35	41,892,366.19	40,956,747.10	68,799,255.58
经营活动产生的现金流量净额	402,105.70	345,379.62	-708,189.58	-938,274.14
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	34,700.00	19,849.08	51,626.52
取得投资收益收到的现金	-	470,048.62	586,203.92	847,654.48
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	388.48	0.11	21.81	25.20

处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流入小计	388.48	504,748.72	606,074.80	899,306.19
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	-	79.13	72.80	170.46
投资支付的现金	-	24,000.00	22,724.99	61,125.93
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流出小计	-	24,079.13	22,797.79	61,296.39
投资活动产生的现金流量净额	388.48	480,669.60	583,277.01	838,009.80
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	-	-	283.05
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	-	-
取得借款收到的现金	123,000.00	2,397,875.00	4,029,800.00	1,190,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
筹资活动现金流入小计	123,000.00	2,397,875.00	4,029,800.00	1,190,283.05
偿还债务支付的现金	756,030.00	2,258,380.00	3,067,699.72	1,651,675.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	80,553.44	484,628.54	776,237.16	874,344.26
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	428.50	522,823.93	91,441.01	426,971.42
筹资活动现金流出小计	837,011.94	3,265,832.47	3,935,377.89	2,952,990.69
筹资活动产生的现金流量净额	-714,011.94	-867,957.47	94,422.11	-1,762,707.64
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-311,517.76	-41,908.25	-30,490.46	-1,862,971.97

加：期初现金及现金等价物余额	1,099,063.28	1,121,540.44	1,152,030.90	3,015,002.88
六、期末现金及现金等价物余额	787,545.51	1,079,632.20	1,121,540.44	1,152,030.90

5.2.4.2 主要财务指标分析

(1) 资产结构分析

项目	2026年3月末		2025年末		2024年末		2023年末	
	金额(万元)	占比	金额(万元)	占比	金额(万元)	占比	金额(万元)	占比
流动资产：								
货币资金	12,756,319.21	10.85%	12,290,645.46	10.34%	13,416,747.60	10.05%	14,798,217.19	10.30%
交易性金融资产	34,491.93	0.03%	34,491.93	0.03%	51,558.14	0.04%	40,927.48	0.03%
衍生金融资产	-	-	-	-	-	-	-	-
应收票据	187.77	0.00%	275.97	0.00%	2,174.54	0.00%	46.44	0.00%
应收账款	905,079.31	0.77%	762,199.59	0.64%	493,234.07	0.37%	382,137.65	0.27%
应收款项融资	-	-	-	-	-	-	-	-
预付款项	1,628,054.16	1.38%	1,597,182.29	1.34%	2,409,448.72	1.80%	2,163,519.76	1.51%
其他应收款	13,169,716.80	11.20%	13,037,688.62	10.97%	14,314,136.77	10.72%	15,038,804.53	10.47%
其中：应收股利	2,743.77	0.00%	5,553.77	0.00%	2,885.29	0.00%	658.89	0.00%
应收利息	-	-	-	-	-	-	-	-
买入返售金融资产	-	-	-	-	-	-	-	-
存货	64,672,350.06	54.99%	66,817,493.39	56.23%	79,855,941.92	59.81%	86,950,846.42	60.51%
合同资产	21,842.53	0.02%	19,598.42	0.02%	24,679.16	0.02%	22,956.22	0.02%
一年内到期的非流动资产	10,370.28	0.01%	10,316.53	0.01%	-	-	-	-
其他流动资产	6,095,578.04	5.18%	6,193,434.61	5.21%	6,138,924.72	4.60%	7,456,417.04	5.19%
流动资产合计	99,293,990.10	84.43%	100,763,326.82	84.80%	116,706,845.64	87.41%	126,853,872.72	88.28%
非流动资产：								
发放贷款及垫款	-	-	-	-	-	-	-	-
债权投资	217,989.59	0.19%	213,621.34	0.18%	199,354.34	0.15%	-	-
可供出售金融资产	-	-	-	-	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-	-	-	-	-
其他权益工具投资	33,000.00	0.03%	33,000.00	0.03%	33,168.94	0.02%	33,168.94	0.02%
其他非流动金融资产	25,715.54	0.02%	26,915.54	0.02%	28,140.65	0.02%	110,294.41	0.08%
长期股权投资	9,547,449.80	8.12%	9,497,278.11	7.99%	10,128,772.86	7.59%	10,429,649.57	7.26%
投资性房地产	5,271,776.37	4.48%	5,095,426.82	4.29%	3,565,112.81	2.67%	3,263,534.06	2.27%
固定资产	748,694.92	0.64%	755,250.56	0.64%	558,597.61	0.42%	836,236.49	0.58%
在建工程	60,581.09	0.05%	60,581.09	0.05%	60,258.34	0.05%	59,023.46	0.04%
无形资产	31,667.78	0.03%	32,252.11	0.03%	34,610.34	0.03%	37,348.23	0.03%
开发支出	-	-	-	-	-	-	-	-

商誉	6,689.09	0.01%	6,689.09	0.01%	6,591.99	0.00%	6,591.99	0.00%
长期待摊费用	30,813.91	0.03%	29,750.43	0.03%	23,739.41	0.02%	28,441.85	0.02%
递延所得税资产	2,018,976.60	1.72%	1,999,905.25	1.68%	1,775,068.58	1.33%	1,627,386.50	1.13%
使用权资产	315,564.38	0.27%	314,434.37	0.26%	389,700.81	0.29%	404,651.16	0.28%
其他非流动资产	803.20	0.00%	810.41	0.00%	839.26	0.00%	979.66	0.00%
非流动资产合计	18,309,722.29	15.57%	18,065,915.12	15.20%	16,803,955.92	12.59%	16,837,306.31	11.72%
资产总计	117,603,712.39	100.00%	118,829,241.94	100.00%	133,510,801.56	100.00%	143,691,179.03	100.00%

最近三年及最新一期，保利发展存货等科目余额的保持稳定，导致公司资产总额保持着相对平稳的态势。最近三年及最新一期，保利发展资产总额分别为 143,691,179.03 万元、133,510,801.56 万元、118,829,241.94 万元和 117,603,712.39 万元。

保利发展资产结构较为稳定，同时呈现出流动资产占比较高，非流动资产占比较低的特点，其中流动资产主要由存货、货币资金、其他应收款等科目构成，符合房地产行业的业务特点。最近三年及最新一期，保利发展流动资产合计分别为 126,853,872.72 万元、116,706,845.64 万元、100,763,326.82 万元和 99,293,990.10 万元，占资产总额的比重分别为 88.28%、87.41%、84.80%和 84.43%；保利发展非流动资产合计分别为 16,837,306.31 万元、16,803,955.92 万元、18,065,915.12 万元和 18,309,722.29 万元，占资产总额的比重分别为 11.72%、12.59%、15.20%和 15.57%。

保利发展主要资产科目分析如下：

1) 货币资金

货币资金是构成保利发展流动资产的重要科目之一。最近三年及最新一期，保利发展货币资金期末余额分别为 14,798,217.19 万元、13,416,747.60 万元、12,290,645.46 万元和 12,756,319.21 万元，占总资产的比重分别为 10.30%、10.05%、10.34%和 10.85%。

总体来看，保利发展货币资金总体稳定，反映了保利发展良好多元化的融资渠道为公司提供了充足的资金来源，这也将为公司未来业务的开展提供有力的支持和保障。

2) 预付款项

保利发展预付款项主要为预付拆迁款、土地保证金和土地预付款等。最近三年及最新一期，保利发展预付款项期末余额分别为 2,163,519.76 万元、2,409,448.72 万元、1,597,182.29 万元和 1,628,054.16 万元，占总资产的比重分别为 1.51%、1.80%、1.34%和 1.38%。

3) 其他应收款

最近三年及最新一期，保利发展其他应收款期末余额分别为 15,038,804.53 万元、14,314,136.77 万元、13,037,688.62 万元和 13,169,716.80 万元，占总资产的比重分别为 10.47%、10.72%、10.97%和 11.20%。最近三年及最新一期，保利发展其他应收款期末金额占总资产比重较高，且较为平稳。这主要系公司扩大业务规模，子公司合作方以及合营、联营企业数量增多，相应的往来款项规模增加所致。

4) 存货

存货是保利发展资产的主要组成部分，主要包括开发成本、开发产品、原材料、库存商品和低值易耗品。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。最近三年及最新一期，保利发展存货期末余额分别为 86,950,846.42 万元、79,855,941.92 万元、66,817,493.39 万元和 64,672,350.06 万元，占总资产的比重分别为 60.51%、59.81%、56.23%和 54.99%。最近三年及最新一期，保利发展存货价值保持平稳。

(2) 负债结构分析

项目	2026 年 3 月末		2025 年末		2024 年末		2023 年末	
	金额 (万元)	占比	金额 (万元)	占比	金额 (万元)	占比	金额 (万元)	占比
流动负债:								
短期借款	467,368.46	0.55%	472,266.74	0.55%	482,731.91	0.49%	521,322.35	0.47%
交易性金融负债	-	-	-	-	384.58	0.00%	223.34	0.47%
衍生金融负债	-	-	-	-	-	-	-	-
应付票据	-	-	-	-	-	-	29,539.96	0.03%
应付账款	12,065,568.65	14.27%	12,695,413.77	14.79%	14,583,763.39	14.69%	17,343,851.52	15.77%
预收款项	86,087.00	0.10%	86,932.13	0.10%	90,328.83	0.09%	81,686.23	0.07%
合同负债	24,301,682.74	28.74%	24,633,162.50	28.69%	33,448,205.38	33.70%	37,721,500.86	34.30%

中信建投-熙悦 46 号资产支持专项计划说明书

应付职工薪酬	62,497.97	0.07%	58,189.84	0.07%	57,988.92	0.06%	76,401.81	0.07%
应交税费	1,421,202.21	1.68%	1,683,847.36	1.96%	1,357,520.21	1.37%	2,364,453.71	2.15%
其他应付款	10,192,780.33	12.05%	10,076,309.16	11.73%	11,311,368.79	11.40%	13,049,444.15	11.86%
其中：应付利息	-	-	-	-	-	-	-	-
应付股利	82,074.63	0.10%	80,990.98	0.09%	28,440.49	0.03%	257,647.20	0.23%
一年内到期的非流动负债	7,161,498.82	8.47%	6,589,806.92	7.67%	7,978,339.02	8.04%	6,852,673.83	6.23%
其他流动负债	1,981,303.06	2.34%	2,083,960.11	2.43%	2,949,234.10	2.97%	3,332,031.78	3.03%
流动负债合计	57,739,989.24	68.28%	58,379,888.55	67.99%	72,259,865.12	72.80%	81,373,129.54	73.98%
非流动负债：								
长期借款	21,407,589.70	25.32%	20,736,902.03	24.15%	20,813,232.98	20.97%	23,525,141.21	21.39%
应付债券	4,918,328.46	5.82%	6,316,643.40	7.36%	5,607,291.02	5.65%	4,526,495.22	4.12%
租赁负债	305,323.23	0.36%	290,865.45	0.34%	398,746.39	0.40%	386,787.48	0.35%
长期应付款	3,337.65	0.00%	6,670.99	0.01%	20,004.32	0.02%	-	-
长期应付职工薪酬	1,715.24	0.00%	1,715.24	0.00%	2,346.33	0.00%	2,192.45	0.00%
递延收益	6,716.78	0.01%	6,772.10	0.01%	6,630.63	0.01%	6,155.90	0.01%
递延所得税负债	174,580.28	0.21%	126,197.17	0.15%	149,702.05	0.15%	168,612.80	0.15%
非流动负债合计	26,817,591.34	31.72%	27,485,766.38	32.01%	26,997,953.72	27.20%	28,615,385.07	26.02%
负债合计	84,557,580.58	100.00%	85,865,654.93	100.00%	99,257,818.84	100.00%	109,988,514.61	100.00%

近几年保利发展房地产业务保持平稳，最近三年及最新一期，保利发展负债合计分别为 109,988,514.61 万元、99,257,818.84 万元、85,865,654.93 万元和 84,557,580.58 万元。负债规模变动一方面系公司业务发展变化带来的融资需求增加或减少，另一方面则随销售规模变动导致的合同负债、其他流动负债等经营负债科目相应变动。

保利发展的负债结构主要以流动负债为主。最近三年及最新一期，保利发展流动负债占总负债的比重分别为 73.98%、72.80%、67.99% 和 68.28%。

保利发展主要负债科目分析如下：

1) 应付账款

保利发展应付账款主要包括应付的工程款项以及预提成本、费用等。其中预提成本费用主要包括项目竣工时计提的成本及销售代理佣金等。最近三年及最新一期，保利发展应付账款期末余额分别为 17,343,851.52 万元、14,583,763.39 万

元、12,695,413.77万元和12,065,568.65万元，占总负债的比重分别为15.77%、14.69%、14.79%和14.27%。

2) 合同负债

合同负债主要为对购房人的预收房款。最近三年及最新一期，保利发展合同负债期末余额分别为37,721,500.86万元、33,448,205.38万元、24,633,162.50万元和24,301,682.74万元，占总负债的比重分别为34.30%、33.70%、28.69%和28.74%。保利发展房地产主营业务的稳步经营，保利发展合同负债规模保持稳定。

3) 其他应付款

保利发展其他应付款主要包括子公司少数股东对合作项目的对等投入借款、保利集团及合营联营企业往来款、各项目建设工程中的工程质保金、押金等。最近三年及最新一期，保利发展其他应付款期末余额分别为13,049,444.15万元、11,311,368.79万元、10,076,309.16万元和10,192,780.33万元，占总负债的比重分别为11.86%、11.40%、11.73%和12.05%。

4) 长期借款

最近三年及最新一期，保利发展长期借款期末余额分别为23,525,141.21万元、20,813,232.98万元、20,736,902.03万元和21,407,589.70万元，占总负债的比重分别为21.39%、20.97%、24.15%和25.32%。近几年，保利发展长期借款在总负债中的比重较为稳定。

(3) 现金流量分析

1) 经营活动现金流量分析

最近三年及最新一期，保利发展经营活动产生的现金流量净额分别为1,393,000.75万元、625,731.06万元、1,518,914.87万元和867,312.17万元，其中经营活动现金流入分别为42,113,013.23万元、37,299,020.30万元、32,564,552.20万元和5,287,074.72万元；经营活动现金流出分别为40,720,012.48万元、36,673,289.24万元、31,045,637.34万元和4,419,762.54万元。

2024年度保利发展经营活动产生的现金流量净额较2023年度减少767,269.69万元，降幅为55.08%，主要是受销售规模影响，销售回笼减少。

2) 投资活动现金流量分析

最近三年及最新一期，保利发展投资活动产生的现金流量净额分别为726,572.08万元、-133,086.31万元、-199,708.20万元和-41,223.34万元，其中投资活动现金流入分别为1,042,779.62万元、286,451.14万元、339,357.89万元和11,011.94万元；投资活动现金流出分别为316,207.54万元、419,537.45万元、539,066.09万元和52,235.28万元。总体来看，受保利发展对外投资活动以及被投资企业分红等因素影响，其投资活动产生的现金流量净额表现出一定的波动性。

3) 筹资活动现金流量分析

最近三年及最新一期，保利发展筹资活动产生的现金流量净额分别为-4,996,168.11万元、-1,898,963.84万元、-2,598,332.13万元和-364,692.56万元，其中筹资活动现金流入分别为14,315,147.67万元、17,558,588.52万元、13,359,191.13万元和2,324,777.01万元；筹资活动现金流出分别为19,311,315.78万元、19,457,552.35万元、15,957,523.26万元和2,689,469.57万元。总体来看，为满足项目融资需求，保利发展持续通过金融机构借款、发行债券等方式进行外部融资，融资规模保持在较高水平。

(4) 偿债能力指标分析

最近三年及最新一期保利发展偿债能力指标分析

项目	2026年3月末/2026年1-3月	2025年12月末/2024年度	2024年12月末/2024年度	2023年12月末/2023年度
资产负债率	71.90%	72.26%	74.34%	76.55%
流动比率	1.72	1.73	1.62	1.56
速动比率	0.60	0.58	0.51	0.49
EBIT利息保障倍数(倍)	-	1.24	1.56	2.11
EBITDA利息保障倍数(倍)	-	1.52	1.74	2.28

从短期偿债能力指标来看，最近三年及最新一期末，保利发展流动比率分别为 1.56、1.62、1.73 和 1.72，速动比率分别为 0.49、0.51、0.58 和 0.60。总体来看，保利发展最近三年及最新一期末流动比率、速动比率平稳波动。此外，保利发展房地产开发与销售业务因预售房屋产生大量的预售房款，其是流动负债中预收款项的主要组成部分，无需实际偿付，不会对公司造成财务压力。

从资产负债结构方面来看，最近三年及最新一期末，保利发展合并口径的资产负债率分别为 76.55%、74.34%、72.26%和 71.90%。同时，资产负债结构中房屋预售取得的预收款项占比较高，该类负债无需实际偿付。

最近三年，保利发展 EBIT 利息保障倍数分别为 2.11 倍、1.56 倍和 1.24 倍；近三年 EBITDA 利息保障倍数分别为 2.28 倍、1.74 倍和 1.52 倍。2024 年度受净利润下滑因素影响，保利发展利息保障倍数指标有所下降，但覆盖倍数仍高于 1。

(5) 盈利能力指标分析

最近三年及最新一期保利发展盈利能力指标分析

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
营业利润率	4.73%	3.11%	4.86%	7.01%
净利润率	2.60%	1.63%	3.12%	5.16%
净资产收益率	1.44%	1.52%	2.84%	5.31%
总资产收益率	0.41%	0.42%	0.73%	1.25%

注：营业利润率公式：营业利润/营业收入；

净利润率公式：净利润/营业收入；

净资产收益率公式：当年净利润/净资产；

总资产收益率公式：当年净利润/总资产。

最近三年及最新一期，保利发展营业利润率分别为 7.01%、4.86%、3.11%和 4.73%，净利润率分别为 5.16%、3.12%、1.63%和 2.60%。

最近三年及最新一期，保利发展净资产收益率分别为 5.31%、2.84%、1.52%和 1.44%，总资产收益率分别为 1.25%、0.73%、0.42%和 0.41%。

(6) 经营效率指标分析

最近三年及最新一期保利发展经营效率指标分析

单位：次/年

项目	2026 年 1-3 月	2025 年度	2024 年度	2023 年度
应收账款周转率	20.21	40.43	63.19	90.76
存货周转率	0.24	0.40	0.34	0.34

保利发展房地产业务主要采用预售模式，形成的应收账款规模较小。最近三年及最新一期，保利发展应收账款周转率分别为 90.76、63.19、40.43 和 20.21。最近三年及最新一期，保利发展为应对市场波动，采取了分期付款等较为灵活的付款方式，导致应收账款账期有所延长，应收账款周转率相应有所回落。

由于房地产项目开发周期相对较长，从获取土地储备到正式交付商品房并确认营业收入及成本通常需要 2-3 年时间，因此保利发展存货周转率较低。最近三年及最新一期，保利发展存货周转率分别为 0.34、0.34、0.40 和 0.24。

5.2.4.3 资信情况

(1) 历史评级

历史评级情况

评级日期	信用评级	评级展望	评级机构
2025-08-12	AAA	稳定	中诚信国际
2025-06-19	AAA	稳定	大公国际
2025-06-13	AAA	稳定	中诚信国际
2024-12-25	AAA-r	稳定	中债资信
2024-08-12	AAA	稳定	中诚信国际
2024-07-12	AAA-r	稳定	中债资信
2024-06-19	AAA	稳定	中诚信国际
2024-06-19	AAA	稳定	大公国际
2024-06-07	AAA	稳定	联合资信
2023-07-18	AAA-r	稳定	中债资信
2023-05-30	AAA	稳定	中诚信国际
2023-05-29	AAA	稳定	大公国际
2023-05-19	AAA	稳定	中诚信国际
2022-06-29	AAA-pi	稳定	中债资信
2022-06-15	AAA	稳定	大公国际
2022-06-15	AAA	稳定	中诚信国际
2022-05-16	AAA	稳定	中诚信国际
2022-04-11	AAA	稳定	中诚信国际

2021-10-19	AAA	稳定	中诚信国际
2021-07-21	AAA-pi	稳定	中债资信
2021-07-16	AAA	稳定	中诚信国际
2021-06-23	AAA	稳定	大公国际
2020-11-12	AAA	稳定	中诚信国际
2020-09-24	AAA	稳定	大公国际
2020-07-16	AAA	稳定	中诚信国际
2020-06-01	AAA	稳定	大公国际
2020-05-22	AAA	稳定	中诚信国际
2019-07-11	AAA	稳定	中诚信国际
2018-07-17	AAA	稳定	中诚信国际
2018-06-27	AAA	稳定	中诚信国际
2018-04-10	AAA	稳定	中诚信国际
2018-03-22	AAA	稳定	中诚信国际
2017-09-26	AAA	稳定	中诚信国际
2017-07-19	AAA	稳定	中诚信国际
2016-10-21	AAA	稳定	中诚信国际
2016-07-15	AAA	稳定	中诚信国际
2015-07-22	AAA	稳定	中诚信国际
2015-04-08	AAA	稳定	中诚信国际
2015-01-15	AAA	稳定	中诚信国际
2013-06-14	AAA	稳定	中诚信证券评估

(2) 主要贷款银行的授信情况

保利发展资信情况良好，与国内多家商业银行一直保持长期合作伙伴关系，可使用授信额度规模较大，间接债务融资能力较强。截至 2025 年末，保利发展共获得的授信总额合计 8,162 亿元。其中，已使用授信额度 4,043 亿元，剩余未使用授信额度为 4,119 亿元。

(3) 资本市场金融工具

截至 2025 年末，保利发展发行的债券存量如下表所示，其余债券已按时、足额支付本息；保利发展未出现延迟支付本息的情况。

保利发展存量债券情况

序号	债券简称	发行主体	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模 (亿元)	票面利率	余额 (亿元)
1	25 保利 05	保利发展	2025-07-30	2030-08-01	2032-08-01	5+2	7.00	2.55	7.00

中信建投-熙悦46号资产支持专项计划说明书

2	25 保利 04	保利发展	2025-07-30	2028-08-01	2030-08-01	3+2	16.00	2.25	16.00
3	25 保利 03	保利发展	2025-07-02	2030-07-04	2032-07-04	5+2	5.00	2.39	5.00
4	25 保利 02	保利发展	2025-07-02	2028-07-04	2030-07-04	3+2	10.00	2.12	10.00
5	25 保利 01	保利发展	2025-04-15	2028-04-17	2030-04-17	3+2	7.00	2.39	7.00
6	24 保利 11	保利发展	2024-12-12	2029-12-16	2031-12-16	5+2	15.00	2.49	15.00
7	24 保利 10	保利发展	2024-12-12	2027-12-16	2029-12-16	3+2	5.00	2.20	5.00
8	24 保利 09	保利发展	2024-12-03	2029-12-05	2031-12-05	5+2	10.00	2.57	10.00
9	24 保利 08	保利发展	2024-12-03	2027-12-05	2029-12-05	3+2	5.00	2.27	5.00
10	24 保利 07	保利发展	2024-09-06	2029-09-10	2031-09-10	5+2	5.00	2.50	5.00
11	24 保利 06	保利发展	2024-09-06	2027-09-10	2029-09-10	3+2	15.00	2.39	15.00
12	24 保利 04	保利发展	2024-03-28	2027-04-02	2029-04-02	3+2	9.00	2.99	9.00
13	24 保利 05	保利发展	2024-03-28	2029-04-02	2031-04-02	5+2	10.00	3.20	10.00
14	24 保利 03	保利发展	2024-03-19	2029-03-21	2031-03-21	5+2	8.00	3.20	8.00
15	24 保利 02	保利发展	2024-03-19	2027-03-21	2029-03-21	3+2	12.00	2.99	12.00
16	24 保利 01	保利发展	2024-01-31	2027-02-02	2029-02-02	3+2	15.00	2.90	15.00
17	23 保利 02	保利发展	2023-05-25	2026-05-29	2028-05-29	3+2	15.00	3.00	15.00
18	23 保利 01	保利发展	2023-03-24	2026-03-28	2028-03-28	3+2	15.00	3.20	15.00
19	22 保利 10	保利发展	2022-08-24	2027-08-26	2029-08-26	5+2	3.00	3.40	3.00
20	22 保利 09	保利发展	2022-08-24	2025-08-26	2027-08-26	3+2	10.00	2.80	3.75
21	22 保利 08	保利发展	2022-07-20	2027-07-22	2029-07-22	5+2	5.00	3.28	5.00
22	22 保利 07	保利发展	2022-07-20	2025-07-22	2027-07-22	3+2	15.00	2.89	0.10
23	22 保利 06	保利发展	2022-06-24	2027-06-28	2029-06-28	5+2	10.00	3.40	10.00
24	22 保利 05	保利发展	2022-06-24	2025-06-30	2027-06-28	5	10.00	1.98	0.004
25	22 保利 04	保利发展	2022-05-30	2027-06-01	2029-06-01	5+2	15.00	3.40	15.00
26	22 保利 03	保利发展	2022-05-30	2025-06-01	2027-06-01	3+2	15.00	2.89	2.10
27	22 保利 02	保利发展	2022-04-19	2027-04-21	2029-04-21	5+2	10.00	3.59	10.00
28	21 保利 08	保利发展	2021-07-14	2026-07-16	2028-07-16	5+2	5.90	3.45	5.90
29	21 保利 07	保利发展	2021-07-14	2024-07-16	2026-07-16	3+2	6.00	3.17	6.00
30	21 保利 06	保利发展	2021-05-28	2026-06-01	2028-06-01	5+2	5.30	3.70	5.30
31	21 保利 05	保利发展	2021-05-28	2024-06-01	2026-06-01	3+2	25.00	3.39	20.00
32	21 保利 04	保利发展	2021-03-12	2026-03-16	2028-03-16	5+2	9.40	3.90	9.40
33	21 保利 03	保利发展	2021-03-12	2024-03-16	2026-03-16	3+2	10.00	3.65	7.663
34	21 保利 02	保利发展	2021-01-27	2026-01-29	2028-01-29	5+2	9.00	3.98	9.00
35	20 保利 06	保利发展	2020-09-25	2025-09-29	2027-09-29	5+2	16.10	4.18	0.50
36	16 保利 04	保利发展	2016-02-24	-	2026-02-25	10	30.00	4.19	30.00
公司债合计							393.70		326.717
37	25 保利发展 MTN004A	保利发展	2025-11-25		2028-11-27	3	1.00	1.85	1.00
38	25 保利发展 MTN004B	保利发展	2025-11-25		2030-11-27	5	29.00	2.17	29.00

中信建投-熙悦 46 号资产支持专项计划说明书

39	25 保利发展 MTN003A	保利发展	2025-10-20		2028-10-22	3	5.00	2.00	5.00
40	25 保利发展 MTN003B	保利发展	2025-10-20		2030-10-22	5	25.00	2.21	25.00
41	25 保利发展 MTN002	保利发展	2025-05-26	-	2028-05-28	3	30.00	2.15	30.00
42	25 保利发展 MTN001	保利发展	2025-02-24	-	2030-02-26	5	20.00	2.60	20.00
43	24 保利发展 MTN007	保利发展	2024-12-04	-	2027-12-06	3	50.00	2.30	50.00
44	24 保利发展 MTN006	保利发展	2024-10-23	-	2027-10-25	3	5.00	2.65	5.00
45	24 保利发展 MTN005(绿色)	保利发展	2024-06-20	-	2027-06-24	3	6.00	2.34	6.00
46	24 保利发展 MTN004	保利发展	2024-05-28	-	2027-05-30	3	20.00	2.52	20.00
47	24 保利发展 MTN003	保利发展	2024-03-25	-	2027-03-27	3	25.00	2.95	25.00
48	24 保利发展 MTN002	保利发展	2024-03-06	-	2027-03-08	3	19.00	2.78	19.00
49	24 保利发展 MTN001B	保利发展	2024-01-22	-	2029-01-24	5	5.00	3.20	5.00
50	24 保利发展 MTN001A	保利发展	2024-01-22	-	2027-01-24	3	20.00	3.00	20.00
51	22 保利发展 MTN007B	保利发展	2022-12-05	-	2027-12-07	5	5.00	2.80	5.00
52	22 保利发展 MTN006B	保利发展	2022-11-29	-	2027-12-01	5	5.00	2.80	5.00
53	22 保利发展 MTN003B	保利发展	2022-06-15	-	2027-06-17	5	10.00	3.38	10.00
54	22 保利发展 MTN001B	保利发展	2022-04-26	-	2027-04-28	5	5.00	3.51	5.00
55	21 保利发展 MTN004	保利发展	2021-11-15	-	2026-11-17	5	20.00	3.55	20.00
债务融资工具合计							305.00		305.00

(4) 对外担保情况

截至 2025 年末，保利发展及子公司对外提供担保余额 31.49 亿元。

保利发展按照房地产经营惯例为商品房购买人提供抵押贷款担保。截至 2025 年末，保利发展累计为商品房购买人提供的按揭贷款担保余额为 496.73 亿元。

(5) 受限资产

截至 2025 年末，保利发展受限资产主要是金融机构借款而设定的担保资产，包括存货、投资性房地产和固定资产等。此外，保利发展部分货币资金为履约保证金存款，在履约期间使用权受到限制。

截至 2025 年末保利发展主要受限资产情况

单位：万元

项目	账面价值	受限原因
货币资金	320,877.60	履约保证金存款
存货	8,594,902.56	借款抵押
固定资产	321,122.09	借款抵押
投资性房地产	1,856,383.78	借款抵押
合计	11,093,286.03	-

(6) 内部控制制度及违法失信情况核查

根据保利发展提供的《企业信用报告》（自主查询版，报告时间：2026 年 3 月 12 日），显示保利发展于 1999 年首次有信贷交易记录，报告期内，共在 32 家金融机构办理过信贷业务，目前在 6 家金融机构的贷款未结清，当前负债余额为 1,412,165 万元，无不良和违约负债。

经核查保利发展提供的公司章程、公司管理制度等材料，截至目前，保利发展制订了《财务管理制度》《投资者关系管理制度》《信息披露管理制度》《内幕信息及知情人管理制度》《关联交易决策制度》《分红管理制度》等公司治理规则及制度。同时，保利发展建立了由股东会、董事会、董事会专门委员会等组成的较为健全的公司治理结构。

根据保利发展提供的《企业信用报告》（报告时间：2026 年 3 月 12 日）以及管理人及项目律师登录中国执行信息公开网、中华人民共和国应急管理部官方

网站、中华人民共和国生态环境部官方网站、国家市场监督管理总局官方网站、中华人民共和国国家发展和改革委员会官方网站、中华人民共和国财政部官方网站、国家税务总局官方网站、信用中国网站、国家企业信用信息公示系统及广东省涉及保利发展征信情况的部分政府部门官方网站查询的信息，最近两年保利发展不存在因严重违法失信行为被有权部门认定为失信被执行人、重大税收违法案件当事人或涉金融领域严重失信人的情形。

经管理人及项目律师核查上海证券交易所、中国证监会网站、中国证监会证券期货市场失信记录查询网站等，保利发展最近三年不存在经上述网络渠道公示的重大违约、虚假信息披露或者其他重大违法违规行为。根据保利发展提供的书面说明，保利发展最近三年未发生重大违约、虚假信息披露或者其他重大违法违规行为。

(7) 房地产业务合规情况核查

根据保利发展《营业执照》及《公司章程》，保利发展经营范围为：“房地产开发经营；物业管理；房屋租赁；建筑物拆除（不含爆破作业）；房屋建筑工程设计服务；铁路、道路、隧道和桥梁工程建筑；建筑工程后期装饰、装修和清理；土石方工程服务；建筑物空调设备、通风设备系统安装服务；酒店管理；商品批发贸易（许可审批类商品除外）；商品零售贸易（许可审批类商品除外）。”

根据保利发展披露的《保利发展控股集团股份有限公司 2025 年年度报告》，保利发展的主营业务为房地产开发。

根据管理人及项目律师登录中华人民共和国自然资源部、中华人民共和国住房和城乡建设部及保利发展所在地省级、市级与区/县级自然资源管理部门（与中华人民共和国自然资源部合称“自然资源部门”）和住房和城乡建设管理部门（与中华人民共和国住房和城乡建设部合称“住建部门”）网站查询的结果，报告期内，保利发展不存在因闲置土地行为受到自然资源部门行政处罚的情况或因闲置土地行为正在被自然资源部门（立案）调查的情况；保利发展不存在因炒地行为受到自然资源部门行政处罚的情况或因炒地行为正在被自然资源部门（立案）调

查的情况；保利发展的商品房开发项目不存在因涉及捂盘惜售、哄抬房价的行为受到住建部门行政处罚的情况或因涉及捂盘惜售、哄抬房价的行为正在被住建部门（立案）调查的情况。

管理人及项目律师认为，报告期内，保利发展的商品房开发项目不存在因违反《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》（国办发〔2013〕17号文）规定的闲置土地、炒地、捂盘惜售及哄抬房价违法违规行为而受到行政处罚或正在被（立案）调查的情况。

（8）持续经营能力分析

业务发展方面：保利发展作为国内大型房地产开发企业，具备独立开展业务的能力。根据保利发展披露的销售情况数据，2025 年度保利发展实现签约面积 1,235 万平方米，签约金额 2,530 亿元。根据克而瑞数据，2025 年度保利发展全口径销售金额位列行业第一位。

财务稳健性方面：最近三年及最新一期，保利发展资产负债率分别为 76.55%、74.34%、72.26%和 71.90%，资产负债率水平逐步下降；保利发展流动比率分别为 1.56、1.62、1.73 和 1.72，速动比率分别为 0.49、0.51、0.58 和 0.60，保利发展流动比率和速动比率逐步提高。受房地产行业环境影响，最近三年及最新一期，保利发展净利润分别为 178.99 亿元、97.38 亿元、50.22 亿元和 11.91 亿元，呈逐年下降趋势，但整体净利润水平仍处于行业较高水平。最近三年及最新一期，保利发展经营活动现金流量净额分别为 139.30 亿元、62.57 亿元、151.89 亿元和 86.73 亿元，整体较为稳定。

行业政策方面：2024 年以来，房地产政策持续放松。2024 年 4 月 30 日中央政治局召开会议，会议提出：“要结合房地产市场供求关系的新变化、人民群众对优质住房的新期待，统筹研究消化存量房产和优化增量住房的政策措施。”2025 年 12 月中央经济工作会议召开，会议明确“着力稳定房地产市场，因城施策控增量、去库存、优供给，鼓励收购存量商品房重点用于保障性住房等。”

管理人认为保利发展具备持续经营能力。

5.3 管理人基本情况

5.3.1 基本情况

5.3.1.1 基本信息

注册名称：中信建投证券股份有限公司

法定代表人：刘成

成立时间：2005 年 11 月 2 日

注册资本：人民币 77.57 亿元

统一社会信用代码：91110000781703453H

注册地址：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

经营范围：证券经纪；证券投资咨询；与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问；证券承销与保荐；证券自营；证券资产管理；证券投资基金代销；为期货公司提供中间介绍业务；融资融券业务；代销金融产品业务；股票期权做市业务；证券投资基金托管业务；销售贵金属制品。（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。）

5.3.1.2 历史沿革及业务发展

中信建投证券股份有限公司（以下简称“公司”或“中信建投证券”）是经中国证监会批准设立的大型国有综合证券公司。公司成立于 2005 年 11 月 2 日，注册地为北京，目前注册资本为 77.57 亿元。2016 年 12 月 9 日，中信建投证券股份有限公司在香港联交所正式挂牌交易，股票代码 6066.HK。2018 年 6 月 20 日，中信建投证券股份有限公司在上海证券交易所正式挂牌交易，股票代码 601066.SH。

中信建投证券拥有实力强大的股东背景，包括北京金融控股集团有限公司、中央汇金投资有限责任公司等国有控股平台，分别持有公司股份比例为 34.61%

和 30.76%。

经相关监管部门批准，中信建投证券的主要业务范围包括：证券经纪；证券投资咨询；与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问；证券承销与保荐；证券自营；证券资产管理；证券投资基金代销；为期货公司提供中间介绍业务；融资融券业务；代销金融产品业务；股票期权做市业务；证券投资基金托管业务；销售贵金属制品。

自成立以来，中信建投证券各项业务不断发展，在企业融资、固定收益、收购兼并、经纪业务、基金业务等领域形成了自身特色和核心业务优势，并搭建了研究咨询、信息技术、运营管理、风险控制、合规管理等高效的业务支持体系。凭借高度的敬业精神与突出的专业能力，中信建投证券主要经营指标一直稳居行业前列。

2009 年 6 月 29 日，经中国证监会证监许可【2009】582 号文批准，中信建投证券股份有限公司获得资产管理业务资格。并于 2009 年 8 月正式成立资产管理部，为客户提供集合资产管理、定向资产管理、专项资产管理等专业化资产管理服务，通过满足不同风险偏好客户的差异化需求，达到客户资产保值增值的目的。

截至 2025 年末，中信建投证券合并报表的总资产为 6,768.16 亿元，股东权益为 1,191.50 亿元。中信建投证券 2025 全年实现营业收入 233.22 亿元，实现净利润 94.54 亿元。

5.3.2 资产管理业务资质、业务开展情况、管理制度、业务流程和风险控制措施等

中信建投证券于 2009 年 6 月 29 日获得证监会批复的客户资产管理业务资格，并于 2013 年 5 月获得保监会批复的投资管理人受托管理保险资金资格。

自中信建投证券于 2010 年 1 月成立了首只集合资产管理计划“中信建投精彩理财灵活配置集合资产管理计划”以来，中信建投证券资产管理业务团队在专业化、流程化的投资管理体系内，在保证投资效率的前提下对投资决策风险进行

严格的控制，以实现投资风格的稳定和保障客户资产安全的宗旨为客户进行服务，取得了市场的一致认可。

截至 2025 年末，公司受托管理资产规模人民币 5,245.08 亿元。包括集合资产管理业务、单一资产管理业务和专项资产管理业务，规模分别为人民币 1,045.63 亿元、人民币 1,799.47 亿元和人民币 2,399.98 亿元，管理产品合计 1,041 只。

资产管理业务规模表

单位：亿元

日期	2021 年末	2022 年末	2023 年末	2024 年末	2025 年末
集合资产管理计划规模合计	1,612.90	2,048.52	1,207.36	1,120.57	1,045.63
单一资产管理计划规模合计	1,286.45	1,303.18	1,604.23	1,796.05	1,799.47
专项资产管理计划	1,373.37	1,422.81	1,882.42	2,031.96	2,399.98
规模合计	4,272.72	4,774.51	4,694.00	4,948.58	5,245.08

数据来源：中信建投

经过几年持续不断的产品创新，目前已建立起涵盖了货币型、债券型、混合型、股票型、项目投资、挂钩指数、量化投资、资产证券化等类型齐全的产品线。尤其是针对单一机构客户或高净值客户，我们提供个性化的定向产品，包括银证合作通道业务，保险资金受托管理，股票专户管理，银行理财资金管理，满足客户多样化的需求。

在专项资产管理业务方面，在 2010 年专项计划试点重启以来，汇元一期专项资产管理计划和海印股份信托受益权专项资产管理计划均由中信建投证券担任计划管理人和推广机构。该专项业务的顺利推出丰富了专项资产管理计划的基础资产范围，产生了巨大的市场影响，并在投资者中建立了良好的口碑。

在管理上，中信建投证券建立了完善的操作流程、内控机制、风险控制制度和风险指标系统，由独立于公司业务经营的风险管理部门和稽核审计部门，对客户资产管理的全过程和公司经纪、自营、投资银行、委托资产管理等业务实施集中监控，实现一线监控与集中监控、现场稽核与非现场稽核有机结合的，全方位、多层次、立体化的风险管理体系。同时，为防范内幕交易，管理利益冲突，隔离

和控制公司内部敏感信息的不当流动,公司还制定了信息隔离管理制度和公平交易制度,从而可以稳健地开展证券资产管理业务,有效、积极地防范和化解风险,严格投资运作程序。

业务流程划分为四个主要环节,即:客户营销与产品设计、投资业务流程和管理、交易执行与反馈、客户服务。

客户营销与产品设计是向客户传递公司投资管理能力,为客户提供合适的理财产品。其过程包含三个环节:客户开发、产品设计和合同签订及备案。客户开发即寻找认同公司投资理念和投资风格的潜在客户。营销经理在客户营销过程中应:(1)主动了解客户身份、财产、收入状况、证券投资经验、投资偏好、风险认识和承受能力等情况;(2)主动向客户揭示风险,制作并与客户签订风险揭示书;(3)对客户委托资产来源做尽职调查,确保其委托资产的合法性。产品设计是指产品经理在对客户信息了解的基础上,依据客户意向,设计出与客户风险承受能力相符的产品方案。

投资业务流程划分为三个主要环节:拟定投资计划与方案、确定证券池、投资决策。拟定投资计划与方案的流程如下:(1)各投资管理组投资主办人员在充分研究宏观经济、市场环境、上市公司等因素的基础上,拟定投资方案;(2)投资计划和方案应至少包括下一期(月度)投资策略、资产配置、重点投资方向和投资限制等内容;(3)在资产管理业务投资决策委员会确定通过的投资计划和方案后,由投资主办人员组织实施。资产管理部根据产品需要可设立证券池;建立证券池的产品非证券池内证券不可交易。投资之前,投资主办人员结合不同客户具体要求和产品要求,按照投资决策委员会确定的总体投资策略、资产配置比例和投资方向,在充分研究的基础上,提出《投资策略报告》,内容包括:投资目标、投资策略和风格、产品存续期内的市场机会分析、重点投资项目研究报告等

交易执行和反馈过程中:买卖证券时,由投资主办人员直接向交易员下达《交易指令单》。《交易指令单》包括证券名称、买卖方向、买卖规模(或数量)、限制价位等;交易员在执行交易前需对投资指令的合法合规性进行检查,发现问

题及时向投资主办人员和资产管理部行政负责人汇报。交易员须严格按照书面指令实施交易行为，交易后根据成交回报，在《交易日志》上填写交易记录；集中交易室每位交易员均须在交易当日填写交易日志，内容包括：各操作证券的完成数量、成交价格、持仓数量等，并送投资主办人员签字后确认存档备查。

客户服务包括日常服务、增值服务。（1）日常服务是指定期向客户提供对账单、每周公布净值以及提供资产管理产品的季报和年报等，接受客户咨询查询服务、信息传递服务、受理投诉及建议等；（2）增值服务是指针对客户特定需求提供的各类投资策略交流服务，主要包含如下内容：1）根据需要主动就市场情况及客户资产投资策略与客户进行交流；2）证券市场面临的宏观经济面或政策面发生重大变化时及时与客户进行交流；3）邀请客户参加公司内部研讨会、见面会等形式的交流。

中信建投证券风险控制遵守以下基本原则：

（1）健全性原则：内部控制做到事前、事中、事后控制相统一；资产管理业务决策、执行、监督、反馈等各个环节不存在内控的空白或漏洞。

（2）合理性原则：公司资产管理业务内部控制制度符合国家相关法律法规规定，适合公司规范经营发展要求。

（3）制衡性原则：资产管理部各岗位的设置权责分明、相互牵制，实行投资决策、交易操作相分离。

具体风险控制上，主要包括对市场风险、管理风险和政策风险等风险的控制。

市场风险的控制措施有：

（1）应加强对多种信息资料的收集、研究，及时阅读研究部门的调研报告，正确把握市场整体走势，在此基础上建立投资品种证券池；

（2）要求投资主办人员在构建投资组合时对投资的公司有详尽的了解和分析；并对买入证券就投资额度、目标价格与止损目标提出建议。

管理风险的控制措施有：

(1) 决策风险的控制

在研究层面，对宏观基本面及微观基本面进行深度的研究，以预见性发现存在的风险因素的发生，并及时量化风险发生时的可能损失；

制定应对风险的相关措施，如止损位的设立、减持仓位的比例；

投资主办人员严格按照既定的决策程序进行投资决策，在决策时应杜绝主观随意性和侥幸心理。

(2) 交易风险的控制

建立集中交易室，实行交易与分析决策前后台分离制度；

建立交易监测系统及预警系统；

交易员随时进行盘中监控，当风险指标接近预警值、证券价格接近投资预期或止损位时，及时向部门风控经理及投资主办人员报告，由风控经理督促投资主办人员下达交易指令止盈、止损；

交易回报需经有关人员签字认可。

(3) 事后风险的控制

对于已经持有的证券，进行跟踪并进行价值重估，若发现买入时的依据发生变化，及时做出调整报告；

对照稽核审计部的稽核内容整改，检讨、修订有关业务制度及流程。

政策风险的控制：

(1) 法律合规部和风险管理部对业务开展的合规性进行前端风险控制；

(2) 在合法合规开展资产管理业务的前提下，加强对现有政策及未来政策变动趋势的研究，将研究结果作为决定或调整投资组合及集中持股比例的参照。

5.3.3 计划管理人变更特别事项

在不影响资产支持证券持有人的权益且不增加其义务情况下，计划管理人于

下列情形可不经资产支持证券持有人同意或资产支持证券持有人大会表决通过，变更计划管理人，即专项计划存续期内，若计划管理人的资产证券化业务、资产管理部门或承担类似职能的部门与计划管理人分离，依法成立独立的企业法人且依法承继现有计划管理人的客户资产管理业务资质且计划管理人不再具备担任专项计划管理人所需资质，则由新法人直接变更为专项计划的管理人，《标准条款》和《计划说明书》项下所有关于计划管理人的权利义务均由该新法人承继，本项变更并不实际影响资产支持证券持有人的权利和义务，不需另行签订协议，新计划管理人将依据相关监管规定和标准条款的约定履行享有权利并相应的义务。

5.3.4 计划管理人—最近一年是否因重大违法违规行为受到行政处罚的情况

中信建投证券最近一年不存在因重大违法违规行为受到行政处罚的情形。

5.4 托管人基本情况

5.4.1 基本情况

企业名称：中国工商银行股份有限公司广州分行

负责人：符辉

成立时间：1986 年 9 月 17 日

统一社会信用代码：914401018906609317

营业场所：广州市越秀区大沙头路 29 号工银大厦

经营范围：货币银行服务；本外币兑换；个人本外币兑换；证券投资基金销售服务；外汇交易服务；代销金融产品；基金管理服务（具体经营项目以金融管理部门核发批文为准）；在中国银行业监督管理委员会批准的业务范围内，在总公司的授权下开展业务活动（该项目仅限分公司选择）；经营保险兼业代理业务（具体经营项目以保险监督管理委员会核发的《保险兼业代理业务许可证》为准）。

中国工商银行股份有限公司广州分行（前身为中国工商银行股份有限公司广东省分行营业部，2018 年更名为现名，以下简称“工商银行广州分行”），是由工商银行总行直接管理的一级机构，同时还是广东省内资产规模最大的金融分支机构。中国工商银行广州分行拥有超过 1 万人的员工队伍、353 个营业网点、超过 2200 台 ATM，拥有自助设备、网上银行、手机银行、电话银行等分销渠道，凭借强劲的创新能力和市场竞争能力，为 18 万余家公司客户和 1600 万个人客户提供广泛的金融产品和服务，结算业务量占全市金融系统的 40% 以上。

根据大公国际资信评估有限公司 2026 年 5 月 12 日出具的评级报告(DGZX-R【2026】00388)，大公国际资信评估有限公司评定中国工商银行股份有限公司主体信用等级为 AAA，评级展望为稳。

5.4.2 托管业务资质

工商银行广州分行现持有金管总局广东局于 2021 年 9 月 2 日核发的机构编

码为 B0001L244010003 的《中华人民共和国金融许可证》，工商银行广州分行已获得许可经营有关机构依照有关法律、行政法规和其他规定批准的业务。

1998 年 2 月 24 日，中国证监会和中国人民银行向中国工商银行股份有限公司印发了《关于核准中国工商银行基金托管人资格的批复》(证监基字[1998]3 号)，核准工商银行证券投资基金托管资格。

2026 年 2 月 9 日，中国工商银行股份有限公司出具的《关于印发 2026 年度境内分行基本授权的通知》(工银发[2026]14 号)明确，工商银行广州分行有权开展资产托管业务。

5.4.3 托管业务介绍

1998 年 2 月，中国工商银行成为国内第一家具备证券投资基金托管资格的商业银行。截至 2023 年 12 月 31 日，工商银行托管资产规模近 20 万亿元，托管客户超过 5000 家。托管品种覆盖证券投资基金、信托财产、保险资产、银行理财产品、社会保障基金、安心账户资金、企业年金基金、QFII 资产、QDII 资产、股权投资基金、证券公司集合资产管理计划、证券公司定向资产管理计划、商业银行信贷资产证券化、基金公司特定客户资产管理、QDII 专户资产、ESCROW 等。自 1998 年来，中国工商银行连续获得英国《全球托管人》、香港《财资》、美国《环球金融》、内地《证券时报》、《上海证券报》等境内外权威财经媒体评选的 68 项最佳托管银行大奖。中国工商银行是中国证券业协会基金估值小组组长单位，是中国证券业协会业绩评价组长单位和中国银行业协会托管业务专业委员会首届主任单位。

中国工商银行广州分行 2004 年开始开办资产托管业务，2009 年 10 月中国工商银行资产托管部广州分部正式挂牌成立，成为中国工商银行资产托管部管理的前五家分部之一。2016 年，广州分行搭建前台营销、中台业务支持、后台托管运作和系统开发的组织架构，成立了工商银行系统内首家分行级的“资产托管运营中心”。托管领域覆盖银行理财产品、信托计划、基金管理公司特定客户资产管理计划、年金基金、保险资产、证券公司资产管理计划、私募股权投资基金、

私募证券投资基金、QDLP、WOFE 等。2007 年托管国内首支净值型理财产品，目前已与全国范围内 100 余家银行客户建立理财产品及投资品托管合作，合作客户分布在黑龙江、吉林、河北、山西、山东、江苏、福建等二十多个省、直辖市，是中国工商银行系统内区域性银行净值型理财产品规模最大的分行。截至 2023 年 12 月 31 日，广州分行已与近 300 家金融机构、超过 300 家年金客户建立托管合作关系，托管规模约 2.1 万亿元。

2016 年，中国工商银行广州分行成立专营的业务运营中心，负责托管业务集中运营工作。工商银行广州分行托管从业人数 81 人，其中取得基金从业资格的人员 43 人，占比 53%，超过资产托管业务部门员工数的 1/2，从业人员平均专业经验 9.8 年。团队人员均为行内自主培养，人员稳定。

5.4.4 托管业务管理制度、业务流程和风险控制措施

工商银行运用国内相关法律法规、总行相关制度、资产托管部内部制度及流程三个层次来管理托管业务。

国内相关法律法规：与托管业务相关的法律法规主要包括《中华人民共和国证券法》、《中华人民共和国证券投资基金法》、《公开募集证券投资基金运作管理办法》、《中华人民共和国商业银行法》、《证券投资基金托管业务管理办法》、《合格境外机构投资者境内证券投资管理暂行办法》、《合格境内机构投资者境外证券投资管理试行办法》、《商业银行内部控制指引》、《保险机构投资者股票投资管理暂行办法》、《证券期货经营机构私募资产管理业务管理办法》、《中华人民共和国信托法》、《企业年金基金管理办法》等。

总行相关制度：为规范全行经营运作，在相关法律法规框架下，工商银行制定了一系列管理制度。其中涉及托管业务的主要包括：人力资源、财务管理、风险管理、信息技术、内部审计等方面的制度。

资产托管部内部控制及流程：资产托管部重视内部控制制度的建设，坚持把风险防范和控制的理念和方法融入岗位职责、制度建设和工作流程中。建立了一整套内部风险控制制度，并撰写了托管产品运作环节的操作手册，对各类资产托

管、估值核算外包业务的市场营销、系统开发、业务运作、客户服务和风险控制等各个环节进行全面规范，使各项业务操作透明、制度具备可操作性。

具体制度有：

托管业务管理办法

《中国工商银行资产托管业务管理办法》、《中国工商银行资产托管业务营运管理办法》、《资产托管业务交易监督管理办法》、《中国工商银行资产托管业务专用印章管理办法》、《中国工商银行资产托管业务档案管理办法》、《中国工商银行企业年金基金托管业务管理办法》、《中国工商银行资产托管业务应急预案》、《资产管理业务人民币债券投资管理规程》、《资产管理业务股票质押回购交易投资管理规程》、《金融资产服务业务管理基本规定》、《资产管理业务管理规定》、《自营资金交易管理规定》、关于印发《中国工商银行资产托管、外包业务客户服务指引（2021 年版）》的通知（工银托管[2021]485 号）、关于印发《基金管理公司私募资产托管业务管理办法（2019 年版）》的通知（工银规章[2019]105 号）。

业务操作流程

《关于印发资产托管业务 26 项操作规程的通知》（工银规章[2022]166 号），包括《境内资金境外投资托管业务管理规程》、《境外资金境内投资托管业务管理规程》、《境内资金境外投资托管业务管理规程》、《境外资金境内投资托管业务管理规程》、《资产托管业务指令处理操作规程》、《资产托管证券账户业务规程》、《资产托管实物证券保管规程》、《资产托管交易监督业务规程》、《资产托管证券结算业务操作规程》、《资产托管业务会计核算操作规程》、《资产托管企业年金基金受托财产托管账户业务操作规程》、《全球托管产品境内资金账户管理业务操作规程》、《资产托管资金账户业务操作规程》、《资产托管外购信息数据管理业务规程》、《资产托管外购信息终端管理业务规程》、《商业银行理财产品托管业务营运操作规程》、《公开募集证券投资基金托管业条信息披露业务操作规程》、《境内资产管理计划托管业务营运流程》、《职业年金

《基金托管业务营运规程》、《资产托管业务账务管理系统参数管理规程》、《资产托管外购信息数据管理业务规程》、《资产托管外购信息终端管理业务规程》、《商业银行理财产品托管业务营运操作规程》、《公开募集证券投资基金托管业务信息披露业务操作规程》、《境内资产管理计划托管业务营运流程》、《职业年金基金托管业务营运规程》、《资产托管业务账务管理系统参数管理数》、《资产托管业务账务管理系统数据管理规程》、《资产托管资金清算业务操作规程》、《资产托管业务会计核算质量监控规程》、《资产托管业务产品（组合）清盘流程操作规程》、《保险托管资产投资银行存款证实书数据信息报送操作规程》、《资产托管场内集中清算业务规程》、《职业年金基金投资管理风险准备金账户业务操作规程》、《托管资产接受外部审计及函证工作细则》。

风险管控制度

《资产托管业务内部控制管理办法》、关于印发《资产托管部风险管理委员会章程（2022 年版）》的通知（工银托管[2022]143 号）、关于印发《广州分行资产托管业务应急预案实施细则（2022 年版）》的通知（工银穗规章[2022]13 号）。

从业人员规范

《广州分行资产托管与养老金业务运营中心人员行为管理细则（2022 年版）》（工银穗规章[2022]71 号）、《资产托管与养老金业务重点人才队伍建设工作方案》（工银穗发[2022]5 号）。

健全的风险控制体系

工商银行资产托管部在风险管理的实操过程中根据国际公认的内部控制 COSO 准则从内部环境、风险评估、控制活动、信息与沟通、监督五个方面构建起了托管业务内部风险控制体系，并纳入统一的风险管理体系。工商银行广州分行严格按照总行相关风险管理要求执行。

坚持风险管理与业务发展同等重要的理念。资产托管部从成立之日起始终秉持规范运作的原则，将建立系统、高效的风险防范和控制体系视为工作重点。随着市场环境的变化和托管业务的快速发展，新问题新情况的不断出现，资产托管

部自始至终将风险管理置于与业务发展同等重要的位置，视风险防范和控制为托管业务生存与发展的生命线。

实施全员风险管理。资产托管部实施全员风险管理，将风险控制责任落实到具体业务部门和相关业务岗位，每位员工均有义务对自己岗位职责范围内的风险负责。

A、内部控制为以下目标提供合理保证：

- 资产托管业务经营管理依法合规。
- 资产托管业务操作风险最小化。
- 资产托管业务发展战略和经营目标全面实施和充分实现。
- 全面履行托管人职责、保证托管资产安全。

B、资产托管业务内部控制的原则

全面性原则。内部控制应贯穿资产托管业务经营管理决策、执行和监督全过程，覆盖各项业务、事项以及机构各部门及所有在岗人员。

审慎性原则。内部控制应当以防范风险、审慎经营为出发点。资产托管部应当确保各项经营管理活动，尤其是新设立的机构或开办新的业务合法合规，符合经营授权的规定。组织内部制度流程完备，体现内部控制优先的要求。

制衡性原则。资产托管业务流程应实现前中后台职责分离，建立横向与纵向并存且相互监督制约的机制，构建职责分工明确、业务流程清晰的管理体系。

独立性原则。资产托管业务在系统、场所、人员、管理上均要满足法律法规和监管规定要求，保持相对独立性。

适应性原则。内部控制应当与经营规模、业务范围和风险特点相适应。实现动态适应性调整，以合理的成本实现内部控制的目标。

C、内部控制要素

内部环境。内部环境包括资产托管业务组织机构设置及权责分配、内部审计、人力资源政策、企业文化建设等内容。

风险评估。及时识别、系统分析、准确评估资产托管业务经营管理活动中与实现内部控制目标相关的各类风险，合理确定风险应对策略。

控制活动。根据风险识别评估结果，采用相应的控制措施，将风险控制在可承受度之内，保证内部控制目标的实现。

信息与沟通。建立和完善信息搜集、加工、传递和共享机制，使信息系统覆盖资产托管业务所有业务，实现经营管理和内部控制管理信息化，确保信息传递通畅高效、信息披露准确及时。

内部监督对内部控制建立与实施情况进行监督检查，评价内部控制的有效性，并及时对发现的内部控制缺陷加以改进。

D、具体控制措施

针对托管业务特点，工商银行将托管业务风险划分为九类，分别制定了详细的风险控制措施。

交易监督风险控制：投资比例控制；投资限制控制；系统自动预警；托管系统接收投资明细后，自动计算各项投资比例，并按照要求，提交投资监督报告，投资限制超标时，系统自动警示，业务部门及时按规定向客户提交报告并采取相应措施。

资金清算风险控制：包括双人复核，分级授权；托管系统对场内投资明细进行自动核对；可以通过电子传真、托管网银和深证通直连方式等接收交易指令；随时查询银行存款余额；要求所有资金清算通知单必须严格与客户委托的交易指令相匹配，并由授权管理部门负责人审核签字。

会计核算风险控制：包括采用经权威部门认证的财务软件；托管会计系统对所有场内交易自动生成凭证；手工干预实行严格授权控制；严格执行财政部有关会计核算规定。

核算估值风险控制：包括由计算机系统自动完成估值；软件计算与手工检测并行。

数据传输风险的防范：包括严格管理人员访问权限，从技术上保证口令的安全性；对与第三方进行的传输数据进行加密处理；数据传输时使用校验技术，保证通讯的可靠性；建立卫星传输、拨号传输备份系统。

交易数据计算风险防范：包括专人负责参数设置，授权人员复核；数据计算电脑化，尽可能减少手工干预；对操作人员进行权限管理；抽样检验复核。

数据安全风险控制：严格管理人员访问权限，从技术上保证口令的安全性；设定账套访问权限，从技术上实现系统管理分权制约；数据管理员、系统管理员、操作员岗位分离。

电脑系统风险控制：加强内部人员的安全知识培训及职业道德教育；制定并执行一系列安全管理的规章制度，保障系统安全；制定措施，与外部机构实行防火墙隔离；网络安全产品和病毒防护软件，保障系统平台和数据安全；为应付灾难事件的发生，在数据中心北京分行建立了灾难备份中心，实行异地备份；防止网络传输故障，建立应急传输数据拨号方式。

人员风险控制：在关键岗位相互分离原则下，保证同一岗位至少两人掌握业务操作技术；每一业务操作岗位均有相应的岗位职责及操作流程；分工明确，实行项目负责制，使员工在自己负责的范围内有一定的发挥空间；明晰的用人机制和激励机制。

5.5 资产服务机构基本情况

详见“5.1 原始权益人基本情况”章节。

第六章基础资产情况及现金流预测分析

6.1 基础资产情况

基础资产指根据《基础资产买卖协议》的约定，原始权益人出售予专项计划并交割完成的应收账款债权，即对债务人享有的，对于债务人履行相应的付款义务及支付滞纳金、违约金、损害赔偿金的请求权，以及基于该等请求权而享有的全部附属担保权益（如有）。为免疑义，该等基础资产系原始债权人因申请保理服务而转让予原始权益人并同意原始权益人出售予专项计划的应收账款债权及其附属权益。

6.1.1 专项计划的基础资产及其真实性、合法性、有效性、权利归属及负担情况

(1) 基础资产的界定

基础资产指根据《基础资产买卖协议》的约定，原始权益人出售予专项计划并交割完成的应收账款债权，即对债务人享有的，对于债务人履行相应的付款义务及支付滞纳金、违约金、损害赔偿金的请求权，以及基于该等请求权而享有的全部附属担保权益（如有）。为免疑义，该等基础资产系原始债权人因申请保理服务而转让予原始权益人并同意原始权益人出售予专项计划的应收账款债权及其附属权益。

前述应收账款债权指原始权益人基于保理合同、基础合同、确权文件而对债务人享有的要求其支付基础合同项下的应收账款，从而获得应收账款未偿价款余额及其他应付款项的权利。

本次专项计划的基础资产（拟入池基础资产）系指经原始权益人及计划管理人确认的《基础资产清单》中所列的应收账款债权。《基础资产清单》中所列的应收账款债权共计 494 笔，应收账款转让金额总额为 618,209,269.28 元。

(2) 基础资产的合格标准

为确保基础资产真实性、合法性、有效性、权属清晰无权利负担，《标准

条款》中约定在专项计划设立日及基础资产购买日，基础资产对应的应收账款应包括十家以上相互之间不存在关联关系的原始债权人，且关联交易应收账款的未偿应收账款余额占资产池应收账款余额的比例不超过 50%。

就每一笔标的应收账款债权而言，在专项计划设立日及基础资产购买日应满足以下全部要求：

1.原始债权人及原始债务人均系根据中国法律在中国境内设立且合法存续的法人或其他机构；债务人不属于失信被执行人；

2.基础交易合同项下原始债权人具有订立基础交易合同所需的资质、许可、批准和备案（如适用法律规定为必需）；

3.原始债权人与原始债务人双方签署的基础交易合同适用中国法律，基础交易合同真实、合法、有效；原始债权人真实、合法、有效并完整地拥有基础交易合同项下应收账款；

4.基础资产界定清晰，附属担保权益（如有）的具体内容明确；

5.原始债权人已经履行并遵守了基础资产所对应的基础交易合同项下的义务，基础交易合同约定的付款条件已满足（为避免疑义，该等付款条件不包括付款期限），不存在属于预付款、质保金或其他附条件付款的情形；原始债务人的付款事项已经获得恰当的授权，且原始债权人已经开具增值税发票，且原始债务人在基础交易合同项下履行其付款义务不存在抗辩事由和主张债权抵销的权利；

6.保理商已根据保理合同的约定自行或委托第三方向原始债权人支付全部应收账款转让对价，且转让对价应当公允；

7.基础资产涉及的应收账款可特定化，存在可识别的特征，应收账款金额、付款时间、归集路径明确；

8.保理商受让应收账款债权后不得分拆转让；

9.关联交易应收账款具有真实的交易背景，且交易对价应公允。关联交易应

收账款的未偿应收账款余额占资产池应收账款余额的比例不超过 50%；

10. 基础资产可以进行合法有效的转让，且附属担保权益（如有）一并转让；

11. 基础资产对应的任一笔应收账款的到期日均不晚于专项计划预期到期日；

12. 入池应收账款债权金额不包括应收账款债权金额已支付部分；

13. 保理商以自有资金或来源于关联方、金融机构的资金支付基础资产应收账款债权保理价款，不得由保利发展或基础资产债务人垫付；

14. 基础资产对应的应收账款包括 10 个以上相互之间不存在关联关系的原始债权人；

15. 基础资产不涉及国防、军工或其他国家机密；不存在违反地方政府性债务管理相关规定或者新增地方政府性债务的情形；

16. 若基础交易合同的履行存在监理单位等负责监督原始债权人履行情况的第三方，则该等第三方已经就基础资产所对应的合同义务已经妥善履行完毕出具了明确书面确认意见；

17. 若原始债务人或原始债权人存在合同义务履行情况与合同约定不完全一致的情形，或者存在工程洽商等变更情形，则原始债务人和原始债权人已在专项计划设立日前对该等履行瑕疵或变更洽商等事项达成变更协议，不存在后续可能导致一方承担赔偿责任的可能；

18. 基础资产转让予保理商之事项已在中国人民银行征信中心动产融资统一登记系统办理完毕应收账款转让登记手续；

19. 保理商为原始债权人提供的保理服务真实、合法、有效，保理商与原始债权人双方签署的保理合同及其他相关法律文件在适用法律下均合法及有效；并且，保理商向原始债权人受让其享有的应收账款债权后，真实、合法、有效并完整地拥有该笔应收账款债权；

20. 单一债权人入池应收账款债权金额占比不超过该期资产支持计划基础资

产池的【40%】（含本数）；单一原始债权人及其关联方入池应收账款债权金额占比不超过该期资产支持计划基础资产池的【50%】（含本数）；

21. 基础资产未被列入《负面清单》；基础资产未设定抵押、质押等担保权利，亦无其他权利负担；

22. 基础交易合同及适用法律未对原始债权人转让应收账款债权作出禁止性或限制性约定；或者，在基础交易合同对原始债权人转让该债权作出限制性约定的情况下，转让条件已经成就；

23. 保理合同及适用法律未对保理商受让应收账款债权后再行转让作出禁止性或限制性约定；或者，在保理合同对保理商再行转让该债权作出限制性约定的情况下，转让条件已经成就；

24. 原始债权人已将应收账款债权转让予保理商的事宜向原始债务人发出《应收账款转让通知书》（适用于供应商通知），且保理商已将其受让应收账款债权出售予专项计划的事宜向债务人发出《应收账款转让通知书》（适用于保理商通知）；原始债务人向原始债权人、保理商、计划管理人（代表专项计划）出具《买方确认函》，保利发展向保理商和计划管理人（代表专项计划）出具《付款确认书》；

25. 项目公司均属于保利发展或其合并报表范围的各级控股子公司；

26. 基础资产不涉及诉讼、仲裁、执行或破产程序；

27. 基础资产基于真实、合法的交易活动（包括销售商品、提供劳务等）产生，交易对价公允；

28. 基础资产对应的应收账款债权不涉及融资性贸易业务，不涉及“空转”“走单”等虚假贸易业务；

29. 纳入基础资产范围的保理融资债权利息（如有）不得由债务人支付。

基于上述，管理人及项目律师认为，上述合格标准的约定实质上满足以下规定：（1）《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》第三条、

第十条、第二十四条；（2）《上海证券交易所资产支持证券挂牌条件确认规则适用指引第 1 号——申请文件及编制》第 3.7.1 条第一项至第三项、第 4.1.2 条第一项和第二项；（3）《上海证券交易所资产支持证券挂牌条件确认规则适用指引第 2 号——大类基础资产》第 2.1.1 至 2.1.8 条、第 3.1.2 条和第 2.4.12 条。满足上述合格标准即可满足法律法规有关基础资产真实性、合法性、有效性、权属清晰及无权利负担的要求。

（3）基础资产的完整性

原始权益人因提供保理服务与原始债权人签订应收账款转让合同受让原始债权人的应收账款债权，应收账款转让合同约定应收账款债权附有保证、抵押、质押、留置等担保权利的，相应的担保权益随应收账款自动一并转让予受让方（即原始权益人）。

根据专项计划文件的约定，原始权益人将其依据应收账款转让合同所受让的应收账款债权完整转让给专项计划，全部债权相关的附属权益亦随应收账款债权出售予专项计划，专项计划在购买基础资产时，一并取得应收账款债权及其附属权益，可以使入池的每一笔基础资产在权利上均完整周延。

（4）基础资产的可特定化

基础资产为原始债权人、原始债务人、金额及基础交易权利/义务关系清晰、确定的未到期应收账款债权，具有相对性与特定性，可区别于原始权益人未出售予专项计划的其他应收账款债权。

（5）基础资产的尽职调查

基础资产的尽职调查范围

由于本期专项计划拟入池基础资产笔数众多、资产同质性高、单笔资产占比较小，管理人及项目律师根据《尽职调查工作细则》采用如下抽样方法对拟入池基础资产进行抽样核查：

- （1） 拟入池基础资产按单笔应收账款债权金额从大到小进行降序排列，

选取金额最大的 10 笔进入抽样资产池。

(2) 经上述(1)抽取样本后,将拟入池基础资产按照债权类型进行分类,将工程类应收账款债权金额从大到小进行降序排列,选取金额最大的 15 笔进入样本池,将其他各类应收账款债权金额从大到小进行降序排列,各类选取金额最大的前 2 笔进入样本池,与已抽样的样本重复的不另行抽取。

(3) 经上述(1)(2)抽取样本后,将拟入池基础资产按照原始债务人所在区域进行分类,从原始债务人所在各区域中抽取金额最高的 1 笔应收账款进入样本池,与已抽取样本重复的不另行抽取。

(4) 在剩余的拟入池基础资产中随机抽取样本,确保抽样基础资产不低于 50 笔。

管理人及项目律师共抽取了 50 笔样本进行尽职调查,抽样基础资产的应收账款债权金额占拟入池基础资产应收账款债权总额的 41.36%。

基于上述,管理人及项目律师认为,按照前述抽样方法抽取出的抽样资产对拟入池基础资产总体具有代表性,符合《债权类资产证券化业务尽职调查工作细则》中关于抽样尽职调查的要求。

抽样基础资产的真实性和有效性

根据原始权益人提供的抽样基础资产对应的原始债权人及债务人的《营业执照》并经管理人及项目律师通过国家企业信用信息公示系统的核查,截至前述查询时间,抽样基础资产对应的原始债权人及债务人均为有效存续的企业法人。

管理人及项目律师核查了抽样基础资产对应的基础交易合同、付款审批文件、验收/入库文件、发票、保理合同、《应收账款转让通知书》及《买方确认函》。抽样基础资产对应的基础交易合同经原始债权人及原始债务人签署,发票均由原始债权人开具给原始债务人,且所有抽样基础资产对应应收账款均已由项目公司出具付款审批文件,抽样基础资产对应的保理合同、《应收账款转让通知书》及《买方确认函》已经各方签署生效。

抽样基础资产对应的债务人已出具《买方确认函》，确认应收账款债权具备真实、合法、有效且公允的基础交易关系，且原始债权人已完全适当地履行了该等应收账款债权对应的基础交易合同项下的全部义务，债务人对该等应付账款负有付款义务，不享有任何扣减、减免或抵销全部或部分应付账款的权利。

基于上述，管理人及项目律师认为，抽样基础资产涉及的尽调文件真实、合法、有效。

抽样基础资产的权利负担

管理人及项目律师在中国人民银行征信中心动产融资统一登记系统以抽样基础资产对应的原始债权人作为担保人对抽样基础资产涉及的应收账款转让、质押等权利负担或权利限制进行了查询，截至前述查询时间，抽样基础资产不存在其他任何转让、质押登记信息。

基于上述，管理人及项目律师认为，抽样基础资产未附带抵押、质押等担保负担或其他权利限制。

资信情况

管理人及项目律师通过中国执行信息公开网核查抽样基础资产对应的原始债务人的失信情况，截至前述查询时间，原始债务人不属于失信被执行人。

根据管理人及项目律师登陆中国执行信息公开网站、信用中国网站、中华人民共和国应急管理部网站、中华人民共和国生态环境部网站、国家市场监督管理总局网站、中华人民共和国国家发展和改革委员会网站、中华人民共和国财政部网站、国家税务总局网站、保利发展注册地税务局网站的核查结果，保利发展最近两年不存在因严重违法失信行为而被有权部门认定为失信被执行人、失信生产经营单位、重大税收违法案件当事人、涉金融严重失信人或者其他失信单位并被暂停或限制进行融资的情形，不存在安全生产领域、环境保护领域、产品质量领域、财政性资金管理使用领域的失信记录并被暂停或限制融资的情形。

抽样基础资产未被列入负面清单

经管理人及项目律师核查，抽样基础资产均为基于保理合同受让的工程应收账款债权及贸易应收账款债权，应收账款债权的基础是工程承包/分包合同、货物/服务贸易合同。

基于上述，管理人及项目律师认为，抽样基础资产不属于《负面清单》列明的不适宜采用资产证券化业务形式或不符合资产证券化业务监管要求的资产。

基础资产关联交易情况

根据《计划说明书》，本次专项计划的基础资产中存在关联交易情况的应收账款债权金额占拟入池基础资产应收账款债权总额不超过 50%，满足合格标准的要求。

经管理人及项目律师核查关联交易基础资产对应的基础交易合同、付款审批文件、履约证明文件、发票，关联交易基础资产对应的基础交易合同经原始债权人及原始债务人签署，发票均由原始债权人开具给原始债务人，且所有关联交易资产对应应收账款均已由项目公司出具付款审批文件。关联交易基础资产对应的原始债务人已出具《买方确认函》，确认应收账款债权具备真实、合法、有效且公允的基础交易关系，且原始债权人已完全适当履行了该等应收账款债权对应的基础交易合同项下的全部义务，原始债务人对该等应付账款负有付款义务，不享有任何扣减、减免或抵销全部或部分应付账款的权利，基于前述，基础资产中关联交易的交易背景真实；《付款确认书》载明“如基础资产包含关联交易应收账款的，该等关联交易应收账款均具有真实的交易背景，且交易对价均公允”，基于前述，基础资产中关联交易的交易对价公允。

基于上述，管理人及项目律师认为，本次专项计划基础资产中的关联交易符合《上海证券交易所资产支持证券挂牌条件确认规则适用指引第 2 号——大类基础资产》第 2.1.7 条关于交易背景真实、交易对价公允的规定。

综上，管理人及项目律师认为，抽样基础资产符合《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》第三条、第十条和第二十四条的规定，可以作为专项计划的基础资产。鉴于拟入池基础资产已由资产服务机构进行初步筛选，

且基于管理人及项目律师对抽样基础资产的审查，管理人及项目律师认为拟入池基础资产符合《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》规定的条件，保理商尚未根据保理合同的约定自行或委托第三方向初始债权人支付全部应收账款转让对价，在保理商完成支付后抽样基础资产满足《基础资产买卖协议》中约定的合格标准的相关要求。

保利发展自有资金支配情况核查

根据保利发展公开披露的《保利发展控股集团股份有限公司关于与保利财务有限公司签订金融服务协议暨关联交易的公告》，保利发展与保利财务有限公司（以下简称“保利财务”）签订了《金融服务协议》并开展存款、贷款等业务，保利财务主营业务为吸收成员单位存款、承销债券、同业拆借、对成员单位办理贷款及票据贴现等。据《金融服务协议》，保利发展有权根据保利财务提供的挂牌利率选择活期、定期、七天通知存款等产品，保利财务根据不同存款产品的结息规则向保利发展支付利息。

据此，管理人及项目律师认为，保利发展与保利财务之间的《金融服务协议》不会影响保利发展自由支配自有资金能力以及自身偿债能力。

6.1.2 基础资产转让行为的合法有效性

(1) 基础资产的可转让性

《民法典》第五百四十五条规定，债权人可以将合同的权利全部或部分转让给第三人，但有下列情形之一的除外：（一）根据债权性质不得转让；（二）按照当事人约定不得转让；（三）依照法律规定不得转让。《民法典》第五百四十七条规定，债权人转让债权的，受让人取得与债权有关的从权利，但该从权利专属于债权人自身的除外。

根据《基础资产买卖协议》及《标准条款》等本次专项计划文件的要求，原始权益人向本次专项计划转让的基础资产应当具有可转让性。原始权益人向专项计划转让其从原始债权人处基于保理合同受让的工程应收账款债权及贸易应收账款债权，应收账款债权的基础是不具有人身专属性的工程承包/分包合同、货物

/服务贸易合同，除非基础交易合同或保理合同本身另有禁止或限制债权转让的约定，否则该等应收账款债权应可以转让。

管理人及项目律师对抽样基础资产是否存在禁止或限制债权转让的约定进行了核查，每一笔抽样基础资产符合以下条件：

(1) 基础交易合同及适用法律未对原始债权人转让应收账款债权作出禁止性或限制性约定；或者，在基础交易合同对原始债权人转让应收账款债权作出限制性约定的情况下，转让条件已经成就。

(2) 保理合同及适用法律未对保理商受让应收账款债权后再行转让作出禁止性或限制性约定；或者，在保理合同对保理商再行转让该应收账款债权作出限制性约定的情况下，转让条件已经成就。

基于上述，管理人及项目律师认为，应收账款债权的基础不具有人身专属性，且基础交易合同及保理合同不存在禁止或限制应收账款债权转让的约定，抽样基础资产不存在《民法典》第五百四十五条规定的允许合同权利转让的除外情形，应收账款债权可以转让见。

(2) 基础资产转让通知安排

本次专项计划中，原始权益人及每一笔抽样基础资产的原始债权人已就应收账款债权的转让事宜向抽样基础资产对应的债务人发出书面通知。

经适当核查，每一笔抽样基础资产符合：原始债权人已就将应收账款债权转让予保理商相关事宜向原始债务人发出《应收账款转让通知书》（适用于供应商通知），且保理商已就将其受让应收账款债权出售予专项计划的相关事宜向原始债务人发出《应收账款转让通知书》（适用于保理商通知）；原始债务人向原始债权人、保理商、计划管理人（代表专项计划）出具《买方确认函》，保利发展就保利发展子公司作为原始债务人的应收账款债权向保理商和计划管理人（代表专项计划）出具《付款确认书》，且该等确权文件在适用法律下均合法、有效且可执行。

基于上述，管理人及项目律师认为，抽样基础资产的转让通知安排符合《民法典》第五百四十六条和《证券公司及基金管理公司子公司资产证券化业务管理规定》第二十三条的规定，在适用法律项下合法、有效。

6.1.3 专项计划信用增级安排的合法性、有效性

保利发展就保利发展子公司作为原始债务人的应收账款债权拟出具《付款确认书》，对原始债权人转让予原始权益人、并由原始权益人最终转让予专项计划的、对保利发展子公司享有的应收账款债权及附属权益确认如下：应收账款真实、合法、有效，保利发展不存在任何抵销和抗辩权，保利发展同意无条件向保理商及计划管理人（代表专项计划）承担足额的付款义务，即任一项目公司未在应收账款到期日前一个工作日 12:00 前向专项计划账户足额偿还应偿付的应付账款的，保利发展同意在对应应收账款到期日前一个工作日 15:00 前向专项计划账户足额支付项目公司尚未偿还的应付账款，并且不以任何理由（包括但不限于商业纠纷）抗辩或扣减该等款项，直至前述应收账款获得全部清偿。

根据《担保制度解释》第九条规定，相对人根据上市公司公开披露的关于担保事项已经董事会或者股东大会决议通过的信息，与上市公司订立担保合同，相对人主张担保合同对上市公司发生效力，并由上市公司承担担保责任的，人民法院应予支持。

2025 年 4 月 29 日，保利发展披露了《关于 2025 年度对外提供担保的公告》。2025 年 4 月 29 日，保利发展披露了《第七届董事会第九次会议决议公告》，通过了《关于 2025 年度对外担保的议案》，同意在 2025 年年度股东大会召开前，公司对外担保新增加额度不超过 750.40 亿元（含子公司间相互担保），2025 年底预计对外担保余额不超过 1,260.29 亿元；《关于 2025 年度对外担保的议案》尚需提交 2024 年度股东大会审议。2025 年 6 月 10 日，保利发展披露了《保利发展控股集团股份有限公司 2024 年年度股东大会决议公告》，审议通过了《关于 2025 年度对外担保的议案》。管理人及项目律师认为，保利发展股东大会作为保利发展的权力机构可以就其签署《付款确认书》事项履行内部决议程序。

根据保利发展出具的《说明函》，就专项计划所出具的《付款确认书》项下应收账款承担付款义务，在《关于 2025 年度对外担保的议案》对外担保新增额度 750.40 亿元（含子公司间相互担保）范围内，且保利发展合计对外担保余额不超过 1,260.29 亿元。

根据保利发展 2026 年 4 月 28 日披露的《关于 2026 年第一季度提供担保情况的公告》，截至 2026 年 3 月 31 日，保利发展及其控股子公司 2026 年度新增担保 108.15 亿元，解除担保 92.31 亿元，对外担保余额 1,216.38 亿元。上述新增担保规模及对外担保余额均在《关于 2025 年度对外担保的议案》要求的范围之内。

综上，管理人及项目律师认为，保利发展就《付款确认书》项下的应收账款承担付款义务属于其已公告的对外担保新增额度范围内，保利发展合计对外担保余额不超过 1,260.29 亿元；保利发展出具《付款确认书》的决策流程符合《民法典》《担保制度解释》《公司法》及相关法律法规的规定，《付款确认书》的内容合法、有效。

6.1.4 专项计划风险隔离的效果

(1) 基础资产与原始权益人的风险隔离

根据《基础资产买卖协议》的约定，基础资产购买价款总额为按以下公式计算的每一笔基础资产购买价款之和，每一笔基础资产购买价款=该笔基础资产封包日的未偿价款余额*折价率。经与原始权益人确认，原始权益人主要基于同类型资产证券化产品的折价率、保利发展其他融资渠道的融资成本等因素确定该折价率。因此，就专项计划与原始权益人之间的基础资产买卖而言，计划管理人支付的基础资产购买价款为公允市场价格，不存在《企业破产法》第三十一条规定的“（一）无偿转让财产的；（二）以明显不合理的价格进行交易的；（三）对没有财产担保的债务提供财产担保的；（四）对未到期的债务提前清偿的；（五）放弃债权的”等情形。根据《基础资产买卖协议》约定，专项计划成功设立时，且计划管理人向原始权益人支付了全部基础资产购买价款之日，自封包日（含该日）

起 (1) 原始权益人对于基础资产的现时的和未来的、现实的和或有的全部所有权和相关权益；(2) 基础资产所产生的全部还款；(3) 基础资产被清收、被出售、或者被以其他方式处置所产生的回收款；(4) 请求、起诉、收回、接受与基础资产相关的全部应偿付款项的权利；(5) 来自与基础资产相关的承诺的利益以及强制执行基础资产的全部权利和法律救济权利，均转让给计划管理人。专项计划承担基础资产的全部风险，享有基础资产所产生的全部收益。债务人系直接向专项计划账户偿还入池基础资产所对应的应收账款，不存在《企业破产法》第三十二条规定的“资产不足以清偿全部债务或者明显缺乏清偿能力”而进行“个别清偿”的情形。

因此，在原始权益人发生破产情形的情况下，人民法院不应根据《企业破产法》第三十一、三十二条规定撤销《基础资产买卖协议》项下的应收账款债权转让行为，对已成为专项计划资产的应收账款债权不应被认定为原始权益人的破产财产。

基于上述，管理及项目律师认为，自《基础资产买卖协议》约定之日起，基础资产归属于专项计划，原始权益人对基础资产不再享有任何权利，该等权利即作为专项计划的财产，可以与原始权益人的自有财产相分离，在原始权益人破产的情形下，不会被视作原始权益人的破产财产，可以实现破产隔离。

(2) 专项计划资产与管理人的风险隔离

计划管理人承诺接受认购人的认购资金并存放于在托管人处开立的专项计划账户。专项计划账户根据《计划说明书》和《托管协议》设立，为专项计划专用的银行账户，独立于计划管理人的固有资产和其他受托管理资产之外，即使计划管理人因依法解散、被依法撤销或宣告破产等原因进行清算，专项计划资产亦不属于计划管理人清算财产。

计划管理人设立专项计划所取得的资金不属于计划管理人的负债，计划管理人因管理、运用和处分专项计划资金所形成的资产亦不属于计划管理人的资产。计划管理人就该专项计划资产单独记账、独立核算、分账管理，与其固有资产、

其他客户的管理资产相互独立。

基于上述，管理人及项目律师认为，在专项计划设立时，专项计划资产已经与计划管理人的固有财产实现了有效地隔离，符合法律法规的规定。

(3) 专项计划资产与托管银行的风险隔离

根据《计划说明书》和《托管协议》约定，计划管理人以专项计划的名义在托管人处开立了人民币资金账户，专项计划的相关货币收支活动，包括但不限于接收专项计划募集资金、接收基础资产的回收款及其他应属专项计划的款项、进行合格投资、支付基础资产购买价款、取得专项计划利益及支付专项计划费用均必须通过该账户进行。专项计划账户虽然在托管人处开立，但其项下的资金为专项计划所有，独立于托管人的固有资产和其他托管资产之外，既不属于托管人的资产，也不属于托管人的负债。专项计划存续期间，当托管人发生依法解散、被依法撤销、宣告破产等情形时，未发生混同风险的情况下，专项计划账户内资金不属于托管人清算财产。

基于上述，管理人及项目律师认为，在专项计划设立时，未发生混同风险的情况下，专项计划资产已经与托管人的固有财产实现了有效地隔离，符合法律法规的规定。

6.1.5 专项计划发行模式的法律意见

专项计划采用“一次申报、分期发行”的方式进行。经管理人及项目律师核查，本专项计划满足以下条件：

(1) 基础资产具备较高同质性，法律界定及业务形态属于相同类型，且风险特征不存在较大差异

根据专项计划资产管理合同及相关文件约定，基础资产指根据《基础资产买卖协议》的约定，原始权益人出售予专项计划并交割完成的应收账款债权，即对债务人享有的，对于债务人履行相应的付款义务及支付滞纳金、违约金、损害赔偿金的请求权，以及基于该等请求权而享有的全部附属担保权益（如有）。应收

账款债权指原始权益人基于保理合同、基础合同、确权文件而对债务人享有的要求其支付基础合同项下的应收账款,从而获得应收账款未偿价款余额及其他应付款项的权利。基础资产具备较高同质性,法律界定及业务形态属于相同类型,且风险特征不存在较大差异。

(2) 各期资产支持证券使用相同的交易结构和增信安排,设置相同的基础资产合格标准

各期资产支持证券使用相同的交易结构和增信安排,设置相同的基础资产合格标准,合格标准对资产分散度提出了明确要求。

(3) 原始权益人能够持续产生分期规模发行相适应的基础资产规模

根据天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)对保利发展 2023 年度的财务报告进行了审计,并出具了天职业字[2024]30498 号标准无保留意见的审计报告。立信会计师事务所(特殊普通合伙)对保利发展 2024、2025 年度的财务报告进行了审计,并分别出具了信会师报字[2025]第 ZG11531 号、信会师报字[2026]第 ZG11035 号标准无保留意见的审计报告,2023-2025 年保利发展的应付账款余额为 17,343,851.52 万元、14,583,763.39 万元和 12,695,413.77 万元,本次专项计划储架的发行规模不超过 20 亿元,原始权益人能够从保利发展控股子公司供应商处受让足够规模的应收账款,原始权益人能够持续产生与分期发行规模相适应的基础资产规模。

(4) 专项计划增信主体资质良好

保利发展通过出具《付款确认书》的方式确保应收账款足额偿付。根据中诚信国际于 2025 年 6 月 19 日出具的编号为“信评委函字[2025]跟踪 0639 号”的《保利发展控股集团股份有限公司 2025 年度跟踪评级报告》,保利发展主体信用等级维持 AAA,评级展望维持稳定;根据大公国际于 2025 年 6 月 19 日出具的编号为“DGZX-R【2025】00588”的《保利发展控股集团股份有限公司主体及相关债项 2025 年度跟踪评级报告》,保利发展主体信用等级为 AAA,评级展望稳定。

(5) 计划管理人和相关参与方具备良好的履约能力和较为丰富的资产证券

化业务经验

经核查计划管理人等参与机构的审计报告，并查询中国执行信息公开网、信用中国等网站，计划管理人和相关参与机构均为依法存续经营的实体。经核查资产证券化分析网、上海证券交易所网站，计划管理人和相关参与方具备较为丰富的资产证券化业务经验。

综上所述，管理人及项目律师认为，本次专项计划满足法律法规对于“一次申报、分期发行”的资产证券化的要求。

6.1.6 基础资产池的总体特征

管理人根据保利发展实际业务情况及基础资产合格标准，选取了 494 笔基础资产组成基础资产池，其中供应商数量 319 个，债务人数量 112 个，单一项目公司的入池应付款的本金余额占资产池比例最高为 6.98%，应收账款债务人分布于不同地区。

基础资产池基本情况

基本情况	
未偿应收账款余额（元）	618,209,269.28
债务人数量（个）	112
供应商数量（个）	319
应收账款笔数（笔）	494
单笔应收账款最高未偿金额（元）	20,058,881.55
单笔应收账款平均未偿余额（元）	1,251,435.77
加权平均应收账款剩余期限（天）	367

6.1.7 基础资产池的分布情况

应收账款债务人地区分布

区域	应收账款金额	应收账款金额占比	应收账款笔数	笔数占比
安徽公司	11,421,476.62	1.85%	10	2.02%
北京公司	3,414,359.76	0.55%	2	0.40%
东北公司	21,139,027.96	3.42%	24	4.86%
福建公司	7,106,667.86	1.15%	13	2.63%
甘肃公司	8,977,340.89	1.45%	7	1.42%
广东公司	55,921,597.41	9.05%	37	7.49%

海南公司	45,584,656.67	7.37%	23	4.66%
河北公司	67,753,260.74	10.96%	39	7.89%
河南公司	5,661,065.26	0.92%	5	1.01%
湖北公司	10,936,879.59	1.77%	7	1.42%
湖南公司	32,961,851.06	5.33%	14	2.83%
华南公司	137,941,360.84	22.31%	150	30.36%
江苏公司	10,856,331.66	1.76%	13	2.63%
山东公司	11,348,697.22	1.84%	14	2.83%
陕西公司	13,635,578.74	2.21%	9	1.82%
上海公司	107,933,373.93	17.46%	38	7.69%
四川公司	24,276,203.33	3.93%	28	5.67%
天津公司	7,778,384.47	1.26%	12	2.43%
湾区公司	7,270,467.47	1.18%	24	4.86%
粤中公司	12,310,776.61	1.99%	14	2.83%
重庆公司	13,979,911.19	2.26%	11	2.23%
总计	618,209,269.28	100.00%	494	100.00%

应收账款债务人行业分布

债务人所在行业	应收账款余额（元）	占比	应收账款笔数	占比
房地产行业	618,209,269.28	100%	494	100%
总计	618,209,269.28	100%	494	100%

应收账款剩余期限分类

专项计划从封包日起算，入池资产对应应收账款剩余期限为 367 天。

应收账款剩余期限（天）	应收账款余额（元）	占比	应收账款笔数	占比
367	618,209,269.28	100%	494	100%
总计	618,209,269.28	100%	494	100%

应收账款未偿本金分布

应收账款未偿本金总额为 618,209,269.28 元，其中 1,500 万元以下余额最高，占比 89.32%。

应收账款未偿本金（万元）	应收账款余额（元）	占比	应收账款笔数	占比
1,500 以下	552,183,788.97	89.32%	490	99.19%
[1,500, 2,006)	66,025,480.31	10.68%	4	0.81%
总计	618,209,269.28	100.00%	494	100.00%

前五大债务人集中度

债务人	应收账款余额（元）	占比	应收账款笔数	占比
-----	-----------	----	--------	----

债务人 1	43,151,899.04	6.98%	23	4.66%
债务人 2	36,984,746.42	5.98%	33	6.68%
债务人 3	31,875,573.05	5.16%	6	1.21%
债务人 4	29,537,679.78	4.78%	7	1.42%
债务人 5	29,191,712.34	4.72%	5	1.01%
总计	170,741,610.63	27.62%	74	14.98%

6.2 盈利模式及现金流预测分析

6.2.1 盈利模式

供应商因向保利发展下属项目公司提供货物买卖或境内工程承包/分包服务等基础交易而对保利发展下属项目公司享有未到期应收账款债权，保利发展出具《付款确认书》。全体项目公司及保利发展归还的应收账款为基础资产现金流主要来源。

6.2.2 基础资产未来特定期间现金流预测情况及覆盖倍数

管理人及评级机构通过测算基础资产现金流完成必要的预测分析程序，对基础资产在专项计划存续期间产生的现金流情况进行了预测分析。

(1) 基础资产池特征

根据专项计划基础资产特征，原始权益人提取了基础资产池特征如下表：

基础资产池基本情况

基本情况	
未偿应收账款余额（元）	618,209,269.28
债务人数量（个）	112
供应商数量（个）	319
应收账款笔数（笔）	494
单笔应收账款最高未偿金额（元）	20,058,881.55
单笔应收账款平均未偿余额（元）	1,251,435.77
加权平均应收账款剩余期限（天）	367

(2) 基础资产池专项计划要素

1、预测基准日

预测基准日为 2026 年 6 月 5 日（即假设当日为专项计划成立日）。

2、资产支持证券本金规模

优先级资产支持证券本金规模为 60,400.00 万元，次级资产支持证券本金规模为 100.00 万元。

3、专项计划费用的支付假设

托管人的托管费=当期资产支持专项计划的资产支持证券发行规模*

【0.005%】*当期资产支持专项计划存续天数/365 天；

4、资产支持证券本金及预期收益的支付

专项计划过手摊还本息。专项计划于资产支持证券预期到期日向资产支持证券投资者支付全部未偿本金。

5、未发生加速清偿事件及违约事件，专项计划在整个存续期间完整运行。

原始债务人应向专项计划账户足额划付应收账款的未偿价款余额之日即应收账款到期日的前 1 个工作日(R-1 日)12 点前。登记机构于兑付日 (R+5 日) 将资产支持证券投资者获付款项划拨至各资产支持证券投资者指定交易的结算参与人账户，各结算参与人应根据登记机构结算数据中的资产支持证券投资者获付款项明细数据，于该日将相应款项划拨至资产支持证券投资者资金账户。

(3) 基础资产池压力测试

根据基础资产预期现金流，采用覆盖比率来衡量资产支持证券的信用风险大小。覆盖比率反映了在资产支持证券本金及利息的偿还时点上，基础资产的现金流对预期支出的最低覆盖水平，如果该数值小于 1，表示基础资产的现金流不能完全覆盖当期预期支出，资产支持证券存在不能按时偿付的风险。

如下表所示，当优先级资产支持证券投资人预期收益率为 1.90%时，基础资产池对优先级资产支持证券本息及专项计划相关费用的覆盖比率为 1.0036。

现金流预测表（预期收益率 1.90%）

单位：元

参数	参数设定
专项计划设立日	2026 年 6 月 5 日
专项计划兑付日	2027 年 6 月 4 日
应付账款现金流流入	618,209,269.28
专项计划应交增值税及附加	430,904.32
应付优先级资产支持证券收益	11,444,558.90
应付优先级资产支持证券本金	604,000,000.00
优先级资产支持证券预期收益率	1.90%
对优先级资产支持证券本息及相关费用覆盖倍数	1.0036

如下表所示，当优先级资产支持证券投资人预期收益率提高 37BP 达到 2.27% 时，基础资产池对优先级资产支持证券本息及专项计划相关费用的覆盖比率仍能大于 1。

现金流预测表（预期收益率 2.27%）

单位：元

参数	参数设定
专项计划设立日	2026 年 6 月 5 日
专项计划兑付日	2027 年 6 月 4 日
应付账款现金流流入	618,209,269.28
专项计划应交增值税及附加	430,904.32
应付优先级资产支持证券收益	13,673,236.16
应付优先级资产支持证券本金	604,000,000.00
优先级资产支持证券预期收益率	2.27%
对优先级资产支持证券本息及相关费用覆盖倍数	1.0000

第七章专项计划现金流归集、投资及分配

7.1 基础资产回收款来源

基础资产回收款系指专项计划项下，基础资产自封包日起产生的以下各项现金流入：

- 1、债务人归还的价款；
- 2、原始权益人根据《基础资产买卖协议》支付的任何赎回价款；
- 3、专项计划账户中的资金取得的所有利息以及管理人进行合格投资所取得的收益；
- 4、违约基础资产回收资金中减去该笔已回收的违约基础资产以及其他违约基础资产已发生但尚未扣除的执行费用之后的剩余金额（如有）；
- 5、资产服务机构为专项计划目的处置应收账款所得款项扣除依据保理合同及中国法律规定应支付给第三方的部分（如有）后的所有金额；
- 6、保利发展履行付款义务而支付的金额；
- 7、管理人对非现金形式的专项计划资产进行处置而取得的回收资金；
- 8、债务人偿付的全部剩余欠款。

7.2 专项计划资产构成

专项计划的资产包括但不限于以下资产：

- 1、认购人根据《认购协议与风险揭示书》交付的认购资金；
- 2、专项计划设立后，计划管理人按照《标准条款》管理、运用、处分专项计划募集资金而取得的全部资产及其任何权利、权益或收益（包括但不限于基础资产及基础资产回收资金、合格投资收益、基础资产处置收入以及其他根据专项计划文件属于专项计划的资产）。

7.3 账户设置安排

募集资金账户：系指管理人指定的专门用于接收、存放、划转发行期认购人交付的认购资金的人民币资金账户。

专项计划账户：系指管理人以专项计划的名义在托管人开立的人民币资金账户，专项计划的一切资金收支活动，包括但不限于接收专项计划募集资金、接收基础资产的回收款及其他应属专项计划的款项、支付基础资产购买价款、进行合格投资、支付专项计划利益及专项计划费用，均需通过专项计划账户进行。

原始权益人资金专户：系指在专项计划项下，原始权益人专门开立的用于接收第三方资金（如有）、向原始债权人支付应收账款转让价款、收取专项计划划付的基础资产购买价款、偿还第三方资金（如有）等用途的银行账户。

7.4 基础资产归集安排

保利保理作为本专项计划的资产服务机构，负责基础资产的应收账款催收、记录专项计划基础资产池中应收账款所产生的回收款。托管人根据应收账款回款情况，负责基础资产回收款的划转，对属于专项计划的基础资产回收款与托管人自有或受托管理的其他财产严格区分并分别记账。

每一个分配期间的现金流归集流程如下：

时间	工作内容
原始债务人还款日（R-1 日）	系指原始债务人应向专项计划账户足额划付应收账款的未偿价款余额之日即应收账款到期日的前 1 个工作日（R-1 日）12 点前。
保利发展还款日（R-1 日）	系指保利发展根据付款确认书应履行应收账款项下还款义务，向专项计划账户足额支付应收账款的未偿价款余额的最晚日期（R-1 日）15 点前。
应收账款到期日（R 日）	系指依据基础资产买卖协议约定的每笔应收账款的到期日（R 日）。

7.5 现金流分配流程及分配方案

7.5.1 专项计划的资产收益分配顺序

1、非清算情况下的分配顺序

管理人应按照如下顺序分配专项计划资产（若同一顺序的多笔款项不能足额分配时，按各项金额的比例支付）：

(1)以现金形式支付专项计划的应缴税费；

(2)以现金形式支付登记托管机构的资产支持证券登记、资金划付等相关费用；

(3)以现金形式支付托管人的托管费、审计费（如有）及其他专项计划费用；

(4)以现金形式向优先级资产支持证券持有人支付计息期间的预期收益，直至优先级资产支持证券持有人累计获得足额的预期收益；

(5)以现金形式向优先级资产支持证券持有人支付截至该兑付日止的未获偿付的优先级资产支持证券本金，直至优先级资产支持证券持有人累计获得足额的本金；

(6)在到期分配时，本专项计划资金在满足上述第（1）至（5）项分配后仍有剩余的，剩余的专项计划资金（无论货币形式或其他）全部分配给次级资产支持证券持有人。

2、清算情况下的分配顺序

经清算的专项计划资产按下列顺序分配（若同一顺序的多笔款项不能足额分配时，按各项应受偿金额的比例支付）：

(1)支付清算费用；

(2)交纳专项计划所欠应缴税费；

(3)清偿未受偿的托管费及其他专项计划费用；

(4)支付优先级资产支持证券持有人未偿的预期收益；

(5)支付优先级资产支持证券持有人的未偿本金余额；

(6)剩余专项计划资产按其届时存续的实际状态分配给次级资产支持证券持有人。

7.5.2 分配原则

- (1) 每份资产支持证券享有同等分配权。
- (2) 法律、法规或监管机关另有规定的，从其规定。

7.5.3 分配方式

(1) 专项计划分配采取现金方式。计划管理人可以根据有关规定更改分配方式并事先在上交所和计划管理人网站通告资产支持证券投资者。

(2) 专项计划于资产支持证券预期到期日向资产支持证券投资者支付全部未偿本金。

(3) 专项计划分配将由托管人根据计划管理人的分配指令，将当期分配资金划至登记机构指定账户，再由登记机构支付至结算参与人账户，结算参与人支付至资产支持证券投资者的资金账户。

7.5.4 专项计划的分配实施流程

(1) 原始债务人应在每个应收账款到期日的前一个工作日中午十二点(12:00)前将保理合同和/或付款确认书项下应收账款的未偿价款余额足额划付至专项计划账户。

(2) 若原始债务人未在应收账款到期日的前一个工作日中午十二点(12:00)向专项计划账户足额划付应收账款的未偿价款余额，则保利发展应于应收账款到期日前一个工作日下午三点(15:00)前向专项计划账户足额划付应收账款的未偿价款余额。

(3) 在收到前述约定的划款的下一个工作日 10:00 之前，托管人将收款确认凭证以传真或电子邮件的方式发送给管理人。

(4) 管理人按照《标准条款》约定的分配顺序拟定当期收入分配方案（如涉及），制作《收益分配报告》。于管理人报告日将《收益分配报告》向资产支持证券持有人披露，同时以传真或电子邮件的方式发送给托管人；

(5) 管理人于管理人分配日 12:00 点前通过传真或电子邮件的方式向托管

人发送划款指令；

(6) 托管人在复核《收益分配报告》及划款指令后，于托管人划款日 15:00 前，按划款指令支付应缴税费和专项计划费用，并将专项计划当期应分配的资产支持证券所有收益和本金划入登记托管机构指定账户；

(7) 中证登上海分公司于兑付日向优先级资产支持证券持有人支付资产支持证券当期的预期收益和/或本金款项，剩余的专项计划资金（无论货币形式或其他）全部分配给次级资产支持证券持有人。

7.5.5 清算程序

(1) 专项计划终止后，由清算小组统一接管专项计划，对专项计划资产和债权债务进行清理和确认，对专项计划资产进行估值和变现。

(2) 清算小组应当在专项计划终止后 15 个工作日内按《标准条款》第 19.2.5 款及其他有关规定完成清算方案的编制。

(3) 清算小组应按照清算方案对专项计划资产进行清理、处置和分配，并注销专项计划账户。

(4) 管理人应当自专项计划清算完成之日起 10 个工作日内，向托管人、资产支持证券持有人出具清算报告（对资产支持证券持有人按照《标准条款》第 14 条规定的方式进行披露），并将清算结果向中国基金业协会报告。管理人应当聘请具有证券期货相关业务资格的会计师事务所对清算报告出具审计意见。管理人按照经资产支持证券持有人大会审核的清算方案进行清算的，资产支持证券持有人不得对清算报告提出异议，但管理人存在过错的除外。清算报告向资产支持证券持有人公布后 10 个工作日内，清算小组未收到书面异议的，管理人和托管人就清算报告所列事项解除责任。

7.6 专项计划的投资安排

本专项计划存续期间，管理人可以使用专项计划账户内的资金进行合格投资，合格投资范围仅限于银行存款等低风险、高流动性金融产品。合格投资中相当于当期分配所需的部分应于核算日之前到期或变现，且不必就提前提取支付任何违

约金、罚款等。

第八章专项计划资产的管理安排

8.1 专项计划资产的构成

专项计划的资产包括但不限于以下资产：

(1) 认购人根据《认购协议与风险揭示书》交付的认购资金；

(2) 专项计划设立后，计划管理人按照《标准条款》管理、运用、处分专项计划募集资金而取得的全部资产及其任何权利、权益或收益（包括但不限于基础资产及基础资产回收资金、合格投资收益、基础资产处置收入以及其他根据专项计划文件属于专项计划的资产）。

专项计划依据《计划说明书》及《标准条款》终止以前，资产支持证券持有人不得要求分割专项计划资产或在其他资产支持证券持有人转让资产支持证券时主张优先购买权，不得要求专项计划回购资产支持证券。

8.2 专项计划相关费用

专项计划费用系指除原始权益人或其他第三方承诺由其承担的费用项目外，计息期间内管理人合理支出的与专项计划相关的所有税收、费用和其他支出，包括但不限于因其管理和处分专项计划资产而承担的税收和政府收费（但管理人就其营业活动或收入而应承担的税收及专项计划资产产生的营业税或增值税除外）、基础资产交割之后就基础资产缴纳的增值税、资产服务机构的服务费（如有）、托管人的托管费、登记托管机构的登记托管服务费、专项计划评级费（如有）、审计费（如有）、资产支持证券的注册登记费、兑付兑息费、资金汇划费、执行费用、信息披露费、召开资产支持证券持有人大会的会务费、法律顾问费、专项计划清算费用以及管理人须承担的且根据专项计划文件有权得到补偿的其他费用支出。

为专项计划的设立而发生的各种费用，包括首期评级费等，由原始权益人或其他第三方承担，不属于专项计划费用，不得从专项计划资产中支出。

管理人、资产服务机构、托管人、评级机构因未履行或未完全履行相关协议约定的义务而导致的费用支出或专项计划资产的损失，以及处理与专项计划运作

无关的事项发生的费用等不列入专项计划资产应承担的费用。

8.3 费用的计算和支取方式

8.3.1 资产服务机构的服务费

具体支付金额和支付方式以《服务协议》为准。

8.3.2 托管人的托管费

具体支付金额和支付方式以《托管协议》为准。

8.3.3 其他费用

除上述约定之外的其他专项计划费用由管理人根据有关协议的约定和法律的规定进行核算,经托管人审核后,按费用实际支出金额列入当期专项计划费用,并按《标准条款》第 13.3 款约定的顺序支付。

8.4 专项计划涉及的税收

专项计划运作过程中涉及的各纳税主体,依照国家法律法规的规定履行纳税义务。若根据《关于明确金融、房地产开发、教育辅助服务等增值税政策的通知》(财税[2016]140 号文)等相关文件要求,就计划管理人管理专项计划过程中发生的增值税,由专项计划资产承担。

专项计划资产应承担的税费(包括但不限于专项计划的增值税),按照法律、行政法规及国家有关部门的规定办理。专项计划存续期限内,若遇政策法规调整,相关的税务问题将按调整后的政策法规执行。若政策法规要求管理人或托管人代扣代缴,则管理人或托管人将按照规定执行。

8.5 专项计划资金运用

8.5.1 购买初始基础资产

管理人应根据《基础资产买卖协议》的约定,在专项计划设立日 14:00 之前向托管人发出划款指令,指示托管人将基础资产购买价款划至原始权益人资金专户。基础资产购买价款为专项计划募集资金总额,实际划拨至原始权益人指定账户的金额为扣除销售费用后的金额。托管人应根据《基础资产买卖协议》及《托

管协议》的约定对划款指令中资金的用途及金额进行核对，核对无误后应于专项计划设立日 15:00 前予以付款。

8.5.2 合格投资

在《标准条款》允许的范围内，在专项计划存续期间，计划管理人可以将未用于购买基础资产的专项计划资金，投资于银行存款等低风险、高流动性金融产品。托管银行根据计划管理人的指令办理合格投资资金划付，就合格投资交易明细进行交叉核对和确认。

合格投资中相当于当期分配所需的部分应于当期分配的资金确认日之前到期或变现，且不必就提前提取支付任何违约金、罚金等。

只要管理人按照专项计划文件的规定，指示托管人将专项计划账户中的资金进行合格投资，托管人按照《标准条款》和《托管协议》的规定将专项计划账户中的资金用于合格投资，则管理人和托管人对于因价值贬值或该等合格投资造成的任何损失不承担责任，对于该等投资的回报少于采用其他方式投资所得的回报也不承担责任。

8.6 专项计划资产处分

专项计划资产的处分：专项计划资产按照《标准条款》的约定在所有兑付日、清算后分配日分别分配完毕的，视为该专项计划资产处置、回收完毕。

专项计划资产的处分限制：

(1) 专项计划资金由托管人托管，并独立于原始权益人、管理人、托管人及其他业务参与人的固有财产及前述主体管理、托管的其他资产。管理人、托管人以其自有资产承担法律责任，其债权人不得对专项计划资产行使冻结、扣押请求权及其他权利。

(2) 原始权益人、管理人、托管人及其他业务参与者因依法解散、被依法撤销或者宣告破产等原因进行清算的，专项计划资产不属于其清算财产。

(3) 管理人管理、运用和处分专项计划资产所产生的债权，不得与原始权益人、管理人、托管人、资产支持证券持有人及其他业务参与人的固有财产产生

的债务相互抵销。管理人管理、运用和处分不同专项计划资产所产生的债权债务，不得相互抵销。

(4) 除依《管理规定》及其他有关规定和《计划说明书》、《标准条款》约定处分外，专项计划资产不得被处分。

第九章原始权益人风险自留的相关规定

次级资产支持证券由原始权益人全额认购。专项计划存续期间，除非根据生效判决或裁定或管理人事先的书面同意，次级资产支持证券持有人不得转让其所持任何部分或全部次级资产支持证券。

第十章 风险揭示与防范措施

为保护资产支持证券持有人的利益,《计划说明书》在此揭示可能面临的各种风险和风险控制方法或途径以及风险承担方法,以便资产支持证券持有人及/或其受让人、继承人了解投资风险。

10.1 与基础资产相关的风险

10.1.1 债务人的违约风险

本专项计划基础资产的原始债务人为保利发展直接或间接控股的子公司,并由保利发展出具《付款确认书》,若项目公司及保利发展在应收账款债权到期日前未向专项计划划付等额于应收账款债权本金账面价值之和的资金,则专项计划将面临无法按预期收益率向资产支持证券持有人足额兑付本金及投资收益的风险。

防范措施:

保利发展就保利发展子公司作为原始债务人的应收账款债权出具《付款确认书》,对原始债权人转让予原始权益人、并由原始权益人最终转让予专项计划的、对保利发展子公司享有的应收账款债权及附属权益确认如下:“应收账款真实、合法、有效,保利发展不存在任何抵销和抗辩权,保利发展同意无条件向保理商及计划管理人(代表专项计划)承担足额的付款义务,即任一项目公司未在应收账款到期日前一个工作日 12:00 前向专项计划账户足额偿还应偿付的应付账款的,保利发展同意在对应收账款到期日前一工作日 15:00 前向专项计划账户足额支付项目公司尚未偿还的应付账款,并且不以任何理由(包括但不限于商业纠纷)抗辩或扣减该等款项,直至前述应收账款获得全部清偿”。保利发展是上交所上市公司,具有良好的主体信用,其主体信用评级为 AAA,因此基础资产违约而得不到清偿的可能性很小。

10.1.2 债务人付款抗辩风险

本专项计划基础资产所对应的付款义务系保利发展基于原始债权人已提供工程服务和贸易服务而产生的。因此,保利发展履行付款义务的前提为原始债权

人已经完全适当履行其在工程类、贸易类等基础交易合同项下的义务且不存在商业纠纷。若原始债权人未履行或未完全履行基础交易合同项下的义务或履行义务有瑕疵，则存在债务人可能向专项计划主张商业纠纷抗辩权而不履行付款义务的风险。

防范措施：

根据《标准条款》基础资产合格标准包括：原始债权人已经履行并遵守了基础资产所对应的基础交易合同项下的义务，基础交易合同约定的付款条件已满足；同时在计划管理人与原始权益人签署的《资产买卖协议》中，原始权益人承诺：原始债权人、原始债务人、保理发展履行保理合同、买方确认函、付款确认书项下义务的所有先决条件（付款期限除外）均已得到满足。通过以上措施，有效防止了债务人付款抗辩风险。

10.1.3 资产服务机构违约风险

本专项计划存续期间，保利保理作为资产服务机构，提供基础资产筛选及供应商管理，应收账款转让登记，付款信息确认，合格标准的证明，基础资产回收款的提示，交易信息的记录、保存和披露等服务。若保利保理不适当履行其应尽义务，可能对资产支持证券持有人按期兑付投资本金及收益产生较大影响。

防范措施：

资产服务机构将根据专项计划文件的要求对拟入池各笔应收账款债权所对应相关方的交易真实性、履约情况进行严格的基础资产筛选；同时，在产品发行阶段，计划管理人会组织中介机构对当期入池基础资产进行抽样检查，对抽样的每一笔应收账款债权材料的完备性进行二次尽调，确保入池基础资产符合入池标准，确保了专项计划按期向资产支持证券持有人兑付投资本金及收益。

10.1.4 基础资产法律合规风险

本专项计划基础资产为供应商基于基础交易合同享有的、可要求对应项目公司及保利发展按期支付工程/货物价款的请求权，以及基于该等请求权而享有的其他全部附属权益（包括要求支付滞纳金、违约金、损害赔偿金的权利及其担保权益）。该债权系基于供应商向债务人提供货物贸易或工程承包/分包服务而享有

的，并经保利发展通过《付款确认书》确认到期支付义务。因此，若相关基础交易合同的签署不符合法律、法规或各自内部授权的要求，或该等债权形成的基础法律关系因供应商资质、基础交易不真实等不合法、行政法規的要求，基础资产的合法合规性可能受到一定的影响。

防范措施：

根据《资产买卖协议》，对每一笔专项计划拟购入作为基础资产的应收账款债权而言，其在专项计划设立日需符合基础资产合格标准，包括供应商及债务人均系根据中国法律在中国境内设立且合法存续的法人或其他机构，基础交易合同项下债权人具有签订基础交易合同所需的资质、许可、批准和备案，以及基础交易具有真实的交易背景、基础交易合同及相关法律文件在适用法律下均合法及有效。

计划管理人通过《资产服务协议》委托保利保理对其从债权人处受让的应收账款债权提供资产筛选服务，并且在专项计划设立前随机抽取一定比例的拟入池应收账款债权的基础资产文件进行全面核查。同时，在专项计划存续期间，计划管理人将视情况不定期抽取相应的基础资产进行抽查，以确保基础资产的合法合规性。

10.1.5 现金流预测风险

本专项计划的产品方案根据对基础资产未来现金流的合理预测而设计，本计划中影响基础资产未来现金流的因素主要依赖于项目公司及保利发展的到期付款情况，由于该影响因素具有一定的不确定性且本专项计划无其他外部增信，因此对基础资产未来现金流的预测也可能会出现一定程度的偏差，资产支持证券持有人可能面临现金流预测偏差导致的资产支持证券投资风险。

防范措施：

中信建投证券作为计划管理人，在进行现金流预测时，采取独立、客观、公证的原则，以债务人的偿债情况作为预测的前提假设进行了预测。另外，保利发展具有良好的主体信用，其主体信用评级为 AAA，因此基础资产违约的可能性很小，计划管理人出现现金流预测偏差的可能性也比较小。实际发行时，联合资

信评估股份有限公司会对基础资产未来的现金流进行压力测试，预计可给予资产支持证券 AAA 的信用评级。

10.1.6 基础资产现金流不足风险

本专项计划项下的基础资产现金流主要来源于项目公司及保利发展基于基础资产而支付的应付账款，现金流归集与分配环环相扣，时间紧凑。若在专项计划存续期内，因项目公司及保利发展付款不足、债务人主张商业纠纷抗辩权等导致基础资产回收资金与现金流分配要求不匹配，则专项计划可能面临基础资产现金流不足风险。

防范措施：

专项计划设置了具体的现金流归集安排和分配安排措施，安排了充分的付款通知时间，资产服务机构将在应收账款债权到期日前多次向保利发展提示付款，通知其于应收账款债权到期日向专项计划账户支付等额于应收账款债权本金账面价值之和的资金，以防止专项计划面临无法按期向资产支持证券持有人足额兑付本金及投资收益。

《资产买卖协议》将供应商已经完全、适当履行基础交易合同项下的合同义务且保利发展已通过《付款确认书》确认其对基础交易合同项下的应付款负有到期支付义务且不享有商业抗辩权纳入了入池保准，防范了基础资产现金流不足的风险。

10.1.7 破产隔离风险

本专项计划项下的基础资产由原始权益人出售予专项计划，并在存续期内由原始权益人作为资产服务机构协助应收账款债权的实现和基础资产回收资金的归集等，因此在专项计划存续期间及原始权益人担任资产服务机构期间，如果人民法院受理关于原始权益人的破产申请，可能存在应收账款被人民法院认定为受理破产申请前一年内发生的不公平交易而予以撤销，或者其作为资产服务机构协助管理的应收账款债权被人民法院认定为其破产财产的风险。

防范措施：

就专项计划与原始权益人间的基础资产买卖而言,计划管理人支付的基础资产购买价款为公允市场价格,不存在《企业破产法》第三十一条规定的(一)无偿转让财产的;(二)以明显不合理的价格进行交易的;(三)对没有财产担保的债务提供财产担保的;(四)对未到期的债务提前清偿的;(五)放弃债权等情形。根据《基础资产买卖协议》约定,自基础资产购买交割完成之日起,基础资产转让予专项计划,专项计划承担基础资产的全部风险,享有基础资产所产生的全部收益。债务人系直接向专项计划账户偿还入池基础资产所对应的应收账款,不存在专项计划回收资金需要先行支付予原始权益人或通过其他第三方资金账户再转付给专项计划的情形,专项计划资金并未与原始权益人或其他第三方资金相混同,不存在《企业破产法》第三十二条规定的“资产不足以清偿全部债务或者明显缺乏清偿能力”而进行“个别清偿”的情形。因此,在原始权益人发生破产情形的情况下,人民法院不应根据《企业破产法》第三十一、三十二条规定撤销《基础资产买卖协议》项下的应收账款债权转让行为,对已成为专项计划资产的应收账款债权不应被认定为原始权益人的破产财产,从而实现破产隔离。

10.1.8 加速清偿事件风险

本专项计划于加速清偿事件生效之日进入加速清偿程序。专项计划进入加速清偿程序后,计划管理人应于加速清偿事件(具体请见《标准条款》释义第 94 条)生效之日通知保利发展基础资产项下应收账款将提前到期,保利发展应与项目公司一同提前向专项计划账户偿付全部基础资产对应的应收账款,该等全部基础资产对应的应收账款数额以《资产买卖协议》约定为准。除加速清偿事件生效外,保利发展及其项目公司均不可提前偿还应付账款。加速清偿事件系指发生相关事件,专项计划才能进入加速清偿程序,届时保利发展和项目公司可能拒绝提前还款,专项计划将面临无法按预期收益率向资产支持证券持有人足额兑付本金及投资收益的风险。

防范措施:

保利发展是上交所上市公司,具有良好的主体信用,其主体信用评级为 AAA,因此触发加速清偿事件的可能性很小。另外,保利发展通过出具《付款确认书》方式确认其负有到期清偿应付款的义务。即使保利发展和项目公司拒绝提前还款,

但无论如何，保利发展需根据《付款确认书》的约定承担到期足额向专项计划偿付应付账款的义务。

10.2 与资产支持证券相关的风险

10.2.1 利率风险

市场利率将随宏观经济环境的变化而波动，利率波动可能会影响资产支持证券持有人收益。本专项计划优先级资产支持证券采用固定利率计息，当市场利率上升时，优先级资产支持证券的相对收益水平就会降低。

防范措施：

专项计划在发行定价时包含了对未来利率波动影响的考虑，同时本专项计划提供了相对于同期限信用债券更高的收益率，在一定程度上弥补了投资人的损失。同时投资人也可以通过转让所持有的专项计划资产支持证券来规避未来利率上升的风险。

10.2.2 流动性风险

本专项计划优先级资产支持证券可以在上海证券交易所的固定收益证券综合电子平台进行流通。在交易对手有限的情况下，优先级资产支持证券持有人将面临无法在合理的时间内以公允价格出售资产支持证券而遭受损失的风险。

防范措施：

为增加优先级资产支持证券的流动性，计划管理人将积极地协助优先级资产支持证券投资者进行交易转让，探索回购、做市等增加资产支持证券流动性的各种可能措施和方法。

10.2.3 评级风险

评级机构对优先级资产支持证券的评级不是购买、出售或持有优先级资产支持证券的建议，而仅是对优先级资产支持证券预期收益和/或本金偿付的可能性作出的判断，不能保证优先级资产支持证券的评级将一直保持在该等级，评级机构可能会根据未来具体情况撤销优先级资产支持证券的评级或降低优先级资产支持证券的评级。评级机构撤销或降低优先级资产支持证券的评级可能对资产支

持证券的价值带来负面影响。

防范措施：

1、管理人、资产服务机构、托管银行等相关机构各尽其职、相互监督，确保基础资产的正常回收和本金、收益的分配。

2、管理人作为当事人一方对与《认购协议》及《标准条款》有关的其他协议、承诺及文件的签署、交付或履行，已经取得中国现行法律所要求的政府审批、许可或者进行了政府备案；或者并不存在这样的审批、许可或备案要求。

3、管理人向资产支持证券持有人和托管银行提供的本《计划说明书》以及其他所有与《认购协议》相关的资料和信息在《认购协议》签订之日均属真实和正确，且不存在任何重大错误或遗漏。

4、当发生优先级资产支持证券信用等级调整（降低）事件时，管理人将及时地进行信息披露，并与评级机构及其他相关机构进行充分沟通，尽可能地降低因优先级资产支持证券信用级别调整对投资者造成的不利影响或损失。

10.3 与专项计划管理相关的风险

本期专项计划的正常运行依赖于管理人、托管人、资产服务机构的尽责服务，存在管理人违约违规风险、托管人违约违规风险、专项计划账户管理风险、资产服务机构违规风险。当上述机构未能尽责履约，或其内部作业、人员管理及系统操作不当或失误，可能会给资产支持证券持有人造成损失。

防范措施：

相关机构相互制约、监督。管理人和托管行相互进行监督，确保基础资产回收款及时足额地转入专项计划账户；托管人对管理人进行监督，确保专项计划资金的安全。同时设置资产支持证券持有人大会对相关机构进行监督。

10.4 其他风险

10.4.1 政策法律风险

目前专项计划是证券市场的创新产品，专项计划运作相关的法律制度还不完

善，如果有关法律、法规发生变化，可能会对专项计划产生影响。

防范措施:

我国法制建设在不断的完善中，即使将来有关政策有所变化，但根据法律效力的溯及力原则和合同的意思自治原则，专项计划的各合约及约定都将会受到合法的保护。同时，管理人将加强宏观经济和政策研究，深入与主管部门的联系、沟通，加强对政策和市场发展趋势的把握，将相关政策风险尽量降到最低。

10.4.2 税务风险

本专项计划分配时，资产支持证券持有人获得的收益将可能缴纳相应税负。如果未来中国税法及相关税收管理条例发生变化，税务部门向资产支持证券持有人征收任何额外的税负，本期专项计划的相关机构均不承担任何补偿责任。

防范措施:

管理人在管理过程中将从专项计划的税收待遇出发，加强政策研究和与管理层的沟通，在可能情况下为专项计划、资产支持证券持有人争取较好税收待遇。

10.4.3 不可抗力风险

在专项计划存续期间，若发生政治、经济与自然灾害等方面的不可抗力因素，从而可能会对专项计划资产和收益产生不利影响。

防范措施:

1、当发生不可抗力事件时，原始权益人应立即协商以寻找一个公平的解决方法，并应尽一切合理的努力尽量减轻不可抗力所带来的后果。由于不可抗力致使一方不能部分或全部履行合同义务，可以部分或全部免除其违约责任。

2、原始权益人历来重视突发事件和危机的防范和处理，根据其影响程度大小决定特殊的处理方式。原始权益人将在第一时间应对突发事件，力图将影响降到最低。同时管理人将配合原始权益人，积极与其他相关各方沟通协商，以达成公平的事件解决方案。

3、对于交易系统和托管系统等，原始权益人、管理人、托管人等参与主体将采

取灾难备份系统和必要的应急措施，以保证本专项计划的顺利运作。

4、为降低不可抗力可能对专项计划资产和收益产生的不利影响，在发生不可抗力事件时，管理人将与相关各方积极沟通、配合，采取各种合理可行的措施履行相关义务，降低不可抗力事件造成的不利影响。同时，根据需要，管理人与相关各方磋商，决定是否终止专项计划或根据不可抗力事件对专项计划的影响免除或延迟相关义务的履行，并提请资产支持证券持有人大会通过。

10.4.4 技术风险

在专项计划的日常交易中，可能因为技术系统的故障或者差错而影响交易的正常进行或者导致投资者的利益受到影响。这种技术风险可能来自管理人、托管人、上交所、登记结算机构等。

防范措施：

管理人、托管人均作为国内实力较强的金融机构，不仅拥有完备的硬件设备、充足的人员储备，而且在同类业务中业已积累了较为丰富的技术经验；上交所和登记结算机构均为公信力较强的专业机构。预计本专项计划面临的技术风险较低。

10.4.5 操作风险

管理人、托管人、上交所、登记结算机构等在业务操作过程中，因操作失误或违反操作规程而引起的风险。

防范措施：

管理人、托管人、上交所、登记结算机构均为实力较强、运作规范的金融机构，均设立了严谨周密的内部控制措施，能够有效预防和应对操作风险。

10.5 其他不可预知、不可防范的风险

防范措施：

当有其他不可预知、不可防范的风险发生时，管理人将按照《计划说明书》、相关协议和监管机构的规定，尽职履行相关义务，全力保障投资者权益。

第十一章 专项计划的销售、设立与终止

11.1 专项计划的销售

11.1.1 专项计划的销售期间

专项计划销售期间以管理人在专项计划发行前公布的推广公告为准，管理人可视推广情况将推广期限适当延长或提前结束，但该等推广期不应超过 60 个工作日，且在该期间内认购人交付的认购资金总额（不含销售期间认购资金产生的利息）提前达到《计划说明书》规定的募集规模的，计划管理人可决定推广期间提前终止，或在该期间内认购人交付的认购资金总额（不含推广期间认购资金产生的利息）提前达到《计划说明书》规定的目标募集规模的，销售期间提前终止。

11.1.2 销售方式与发行场所

(1) 销售方式

管理人通过直销的方式销售专项计划资产支持证券。

(2) 发行场所

专项计划资产支持证券通过管理人进行发行。

11.1.3 资产支持证券的参与原则

(1) 认购人申购资产支持证券，需按销售机构规定的程序、方式申购和缴款；

(2) 销售期间不设单一认购人最高申购金额限制；

(3) 在销售期间内认购人可多次申购资产支持证券，已参与的申请在销售期间内不允许撤销，首次申购金额不得低于人民币壹佰万元（RMB：1,000,000 元整），每次追加申购的金额不得低于人民币壹佰万元（RMB：1,000,000 元整），且必须为人民币壹佰万元（RMB：1,000,000 元整）的整数倍。

(4) 认购人必须以现金方式认购资产支持证券。

管理人可以其管理的产品资金参与资产支持证券，但计划管理人认购并持有的资产支持证券的比例不得超过资产支持证券总数的 100%。

11.1.4 认购人的合法性要求

认购人应保证其符合《私募投资基金管理暂行办法》的规定。合格投资者必须满足以下条件：

(1) 具有完全民事行为能力的合格投资者（法律、法规和有关规定禁止参与者除外），认购资产支持证券时已充分理解专项计划风险，具有足够的风险承受能力；

(2) 需满足《管理规定》第二十九条对于合格投资者的规定；

(3) 认购资产支持证券的行为不违反任何相关法规，且已通过必要的内部审批及授权；

(4) 认购资产支持证券的资金系自有资金或具有合法处分权的资金，资金来源合法。

11.1.5 认购资金

(1) 认购资金

认购人基于对计划管理人的信任，同意加入专项计划，以其合法拥有的人民币资金认购资产支持证券，并由计划管理人依据签署的《认购协议》和《标准条款》的约定以专项计划的名义，为认购人的利益，将认购资金用于购买基础资产及支付专项计划设立的费用；计划管理人同意在遵守《标准条款》及《认购协议》条款和条件的前提下运用前述资金。

(2) 认购资金的交付

认购人应按照计划管理人的指示，将其加入专项计划的认购资金在缴款截止日 17:00 前支付至计划管理人指定的募集专用账户。

(3) 认购资金的保管

专项计划设立日前，计划管理人应妥善保管认购人交付的认购资金。

如认购资金（不含发行期认购资金所产生的利息）已达到《标准条款》第 6.1 条规定的资产支持证券目标发售规模，则计划管理人有权宣布专项计划正式设立。

计划管理人应聘请具有证券相关业务资格的会计师事务所对募集账户中的资金进行验资。会计师事务所应出具验资报告。

计划管理人宣布专项计划设立的，计划管理人应依据《标准条款》和《托管协议》的规定于专项计划设立日将募集专用账户内的认购资金全额划付至专项计划账户。托管人应依据《托管协议》的约定保管该认购资金，并监督计划管理人对该认购资金的使用。

发行期结束时，专项计划的认购资金（不含发行期认购资金所产生的利息）未达到《标准条款》规定的目标募集规模则专项计划设立失败。届时，计划管理人应将认购人交付的认购资金自确认专项计划设立失败之日起十（10）个工作日内退还给认购人。认购资金在募集资金账户内产生的利息按募集专户所在银行同期活期存款利率计算，并由计划管理人于专项计划设立失败之日后的结息日收到利息款后的十（10）个工作日内划入认购人指定账户；认购资金于募集专用账户内产生的利息以计划管理人计算的金额为准。计划管理人不得请求任何报酬，并承担专项计划的全部募集费用。

如计划管理人以自有资金或受托管理资金认购资产支持证券，计划管理人作为资产支持证券投资者，根据其所拥有的资产支持证券在专项计划的资产中所占的比例享有专项计划的资产收益、承担专项计划的资产风险。

11.2 专项计划的终止与清算

1、专项计划不因资产支持证券持有人解散、被撤销、破产、清算或管理人的解任或辞任而终止；资产支持证券持有人的承继人或指定受益人以及继任管理人承担并享有《标准条款》的相应权利义务。

2、专项计划于发生专项计划终止事件时终止。

3、清算小组

(1) 自专项计划终止之日起 3 个工作日内由管理人组织成立清算小组。

(2) 清算小组成员由管理人、托管人和管理人委托的其他第三方（由计划管理人决定并聘请）组成。

(3) 清算小组负责专项计划资产的保管、清理、估价、变现和分配。

4、清算程序

(1) 专项计划终止后，由清算小组统一接管专项计划，对专项计划资产和债权债务进行清理和确认，对专项计划资产进行估值和变现。

(2) 清算小组应当在专项计划终止后 15 个工作日内按《标准条款》第 19.2.5 款及其他有关规定完成清算方案的编制。

(3) 清算小组应按照清算方案对专项计划资产进行清理、处置和分配，并注销专项计划账户。

(4) 管理人应当自专项计划清算完成之日起 10 个工作日内，向托管人、资产支持证券持有人出具清算报告（对资产支持证券持有人按照《标准条款》第 14 条规定的方式进行披露），并将清算结果向中国基金业协会报告。管理人应当聘请具有证券期货相关业务资格的会计师事务所对清算报告出具审计意见。管理人按照经资产支持证券持有人大会审核的清算方案进行清算的，资产支持证券持有人不得对清算报告提出异议，但管理人存在过错的除外。清算报告向资产支持证券持有人公布后 10 个工作日内，清算小组未收到书面异议的，管理人和托管人就清算报告所列事项解除责任。

第十二章 资产支持证券的登记与转让

12.1 资产支持证券的登记

管理人委托中证登上海分公司办理资产支持证券的登记托管业务。资产支持证券将登记在资产支持证券持有人在中证登上海分公司开立的机构证券账户中。在认购前，认购人需在中证登上海分公司开立机构证券账户。

管理人应与中证登上海分公司另行签署《证券登记及服务协议》，以明确管理人和中证登上海分公司在资产支持证券持有人账户管理、资产支持证券注册登记、清算及资产支持证券交易确认、代理发放资产支持证券预期收益和本金、建立并保管资产支持证券持有人名册等事宜中的权利和义务，保护资产支持证券持有人的合法权益。

12.2 资产支持证券的流转

优先级资产支持证券可以申请通过上交所固定收益证券综合电子平台进行转让，但每个权益登记日至相应的兑付日或资产支持证券持有人大会会议日期内，优先级资产支持证券不得转让。受委托的登记托管机构将负责资产支持证券的转让过户和资金交收清算。

除非根据生效判决或裁定或管理人事先的书面同意，次级资产支持证券持有人不得转让其所持任何部分或全部次级资产支持证券。

第十三章信息披露安排

13.1 信息披露的形式

专项计划信息披露事项将在以下网站或中国基金业协会指定的网站上公告：

(1) 中信建投证券股份有限公司网站：<https://www.csc108.com/>

(2) 上海证券交易所网站：<http://www.sse.com.cn>

(3) 中国证券投资基金业协会指定的其他网站

13.2 信息披露的内容及时间

13.2.1 定期信息披露

1、《年度资产管理报告》

管理人应自专项计划设立日起每年 4 月 30 日前披露上年度《年度资产管理报告》，专项计划设立不足两个月的，管理人可以不编制《年度资产管理报告》。

《年度资产管理报告》披露之日起 5 个工作日内，管理人应将《年度资产管理报告》向中国基金业协会报告，同时抄送对管理人有辖区监管权的中国证监会派出机构。

《年度资产管理报告》内容包括但不限于基础资产运行情况；原始权益人、管理人、托管人等资产证券化业务参与人的履约情况；专项计划账户资金收支情况；资产支持证券的本息兑付情况；管理人以自有资金或者其管理的资产管理计划、其他客户资产、证券投资基金等认购资产支持证券的情况；需要对资产支持证券持有人报告的其他事项；具备证券资格的会计师事务所对专项计划年度运行情况出具的审计意见。

上述报告由管理人负责编制，经托管人复核后于指定网站上公告。

2、《年度托管报告》

托管人应自专项计划设立日起每年 4 月 30 日前披露上年度《年度托管报告》，专项计划设立不足两个月的，托管人可以不编制《年度托管报告》。管理人披露《年度资产管理报告》的同时应向资产支持证券持有人披露相应期间的托管报告，

管理人披露托管报告的，视同托管人向资产支持证券持有人披露；《年度托管报告》披露之日起 5 个工作日内，管理人应将《年度托管报告》向中国基金业协会报告，同时抄送对管理人有辖区监管权的中国证监会派出机构。

《年度托管报告》内容包括但不限于专项计划资产托管情况，包括托管资产变动及状态、托管人履责情况等；对管理人的监督情况，包括管理人的管理指令遵守《标准条款》、《计划说明书》和《托管协议》约定的情况以及对《年度资产管理报告》有关数据的真实性、准确性、完整性的复核情况等；需要对资产支持证券持有人报告的其他事项。

3、《年度资产服务机构报告》

资产服务机构应自专项计划设立日起每年 4 月 30 日前以电子邮件或传真形式向管理人提供一份上年度《年度资产服务机构报告》并将《年度资产服务机构报告》的盖章原件以特快专递形式送达给管理人，专项计划设立不足两个月的，资产服务机构可以不编制《年度资产服务机构报告》。

《资产服务机构报告》内容包括但不限于报告期内是否发生资产服务机构解任事件、当期基础资产未偿价款余额及其他应付款项的回收情况、诉讼进展等情况。

4、《审计报告》

管理人聘请的具有从事证券期货相关业务资格的会计师事务所应在不晚于每个公历年度的 4 月 30 日前向管理人提供一份专项计划的《审计报告》。《审计报告》内容主要包括报告期内管理人对专项计划资产管理业务运营情况进行的年度审计结果和会计师事务所对专项计划出具的单项审计意见。

5、《收益分配报告》

管理人应于专项计划存续期间的管理人报告日按照中国证监会规定的方式向资产支持证券持有人披露《收益分配报告》，披露该次资产支持证券的分配信息，内容包括但不限于：权益登记日、兑付日、兑付办法以及每份资产支持证券的兑付数额。

6、《跟踪评级报告》

专项计划存续期间，评级机构应当于每个公历年度 6 月 30 日前向资产支持证券持有人披露上一年度专项计划的《定期跟踪评级报告》（关于定期跟踪评级时间的规定，以项目成立时评级机构出具的《评级报告》上记载的时间为准），并应当及时披露《不定期跟踪评级报告》。《定期跟踪评级报告》的要点包括但不限于：评级意见及参考因素、基础资产的变动概况、专项计划交易结构摘要、当期资产支持证券的还本付息情况、基础资产现金流运行情况、现金流压力测试结果、基础资产信用质量分析有效性分析、原始权益人的信用分析、资产证券化交易结构相关各方情况分析和评级结论等。《定期跟踪评级报告》由管理人对外进行公告，根据专项计划的资信状况及时调整信用评级、揭示风险情况。

7、《清算报告》

专项计划清算完成之日起 10 个工作日内，管理人应向托管人、资产支持证券持有人出具《清算报告》并将清算结果向中国基金业协会报告。《清算报告》的内容主要包括专项计划终止后的清算情况终止时间、终止原因、专项计划剩余资产分配情况以及登记注销日等信息，及具有从事证券期货相关业务资格的会计师事务所对清算报告的审计意见。

13.2.2 临时信息披露

重大事件信息披露

专项计划存续期间，如果发生下列可能对资产支持证券投资价值或价格有实质性影响的重大事件，管理人应当在知悉或应当知悉下列重大事件发生后以及取得相关进展后及时按照中国证监会规定的方式向资产支持证券持有人作临时披露，说明专项计划的基本信息；重大事件的事实、成因和影响；已采取及拟采取的应对措施；后续信息披露安排事件的起因、目前的状态和可能产生的法律后果，并向交易场所、中国基金业协会报告：

(a) 管理人未能按照《计划说明书》和《标准条款》的约定的时间、金额、方式向资产支持证券持有人分配资产支持证券收益；

(b) 资产支持证券信用评级下调或被列入信用观察名单；

(c) 专项计划资产发生超过资产支持证券未偿本金余额 10% 以上（含 10%）的损失；

(d) 基础资产的运行情况或产生现金流的能力发生重大变化；

(e) 原始权益人、管理人、托管人、资产服务机构等资产证券化业务参与者或者基础资产涉及法律纠纷，可能影响资产支持证券按时分配收益；

(f) 基础资产在任一预测周期内实际产生的现金流较对应期间的最近一次现金流预测结果下降 20% 以上，或最近一次对任一预测周期的现金流预测结果比上一次披露的预测结果下降 20% 以上；

(g) 原始权益人、管理人、托管人、资产服务机构、保利发展等资产证券化业务参与机构违反资产管理合同约定，对资产支持证券持有人利益产生重大不利影响；

(h) 原始权益人、管理人、托管人、资产服务机构、保利发展等资产证券化业务参与机构的经营情况发生重大变化，或被列为失信被执行人，或发生公开市场债务违约，或者作出减资、合并、分立、解散、申请破产等决定，或受到重大刑事或行政处罚等，可能影响资产支持证券持有人利益；

(i) 管理人、托管人、评级机构、资产服务机构、保利发展等资产证券化业务参与机构发生变更；

(j) 原始权益人、管理人、托管人总行、资产服务机构、保利发展等资产证券化业务参与机构的信用等级发生调整，包括信用评级或评级展望发生变化、被列入信用观察名单等，可能影响资产支持证券投资者利益；

(k) 专项计划文件的主要约定发生变化；

(l) 专项计划现金流归集相关账户因涉及法律纠纷被查封、冻结或限制使用，或基础资产现金流出现被滞留、截留、挪用等情况；

(m) 市场上出现关于专项计划或原始权益人、资产服务机构、保利发展等资产证券化业务参与机构的重大不利报道或负面市场传闻，可能影响资产支持证券投资者利益；

- (n) 发生管理人解任事件、资产服务机构解任事件、托管人解任事件；
- (o) 资产支持证券持有人大会做出决议；
- (p) 其他可能对资产支持证券持有人利益产生重大影响的情形。

持有人会议信息披露

如召开资产支持证券持有人大会，管理人或其他召集人应当至少于资产支持证券持有人大会召开前 10 个工作日发布召开资产支持证券持有人大会的公告。公告内容包括但不限于下列事项：

- (a) 专项计划的基本情况；
- (b) 召集人、负责人姓名及联系方式；
- (c) 会议时间和地点；
- (d) 会议召开形式：可以采用现场、通讯或者两者相结合的形式；
- (e) 会议拟审议议案：议案应当属于资产支持证券持有人大会权限范围、有明确的决议事项，并且符合法律、法规和本所业务规则的相关规定；
- (f) 会议议事程序：包括资产支持证券持有人大会的召集方式、表决方式、表决时间和其他相关事项；
- (g) 有权出席资产支持证券持有人大会的权益登记日；
- (h) 委托事项：持有人委托他人参会的，受托参会人员应当出具授权委托书和身份证明，在授权范围内参加持有人会议并履行义务。

管理人或者其他召集人应当在资产支持证券持有人大会表决截止日次一工作日内披露会议决议公告，会议决议公告包括但不限于以下内容：(a)出席会议的资产支持证券持有人所持表决权情况；(b)会议有效性；(c)各项议案的议题和表决结果。见证律师对资产支持证券持有人大会的召集、召开、表决程序、出席会议人员资格和有效表决权等事项所出具法律意见书应当与资产支持证券持有人大会会议决议公告一同披露。

13.3 澄清公告与说明

在任何公共传播媒介中出现的或者在市场上流传的消息可能对资产支持证券持有人的收益预期产生误导性影响或引起较大恐慌时，相关的信息披露义务人知悉后应当立即对该消息进行澄清或说明，并将有关情况立即向上交所、中国基金业协会报告。

13.4 信息披露文件的存放与查阅

定期公告和临时公告的文本文件在编制完成后，将存放于管理人所在地、托管人所在地及其网点，并在指定网站披露，供资产支持证券持有人查阅。资产支持证券持有人在支付工本费后，可在合理时间内取得上述文件复制件或复印件。

管理人和托管人保证文本的内容与所公告的内容完全一致。资产支持证券持有人按上述方式所获得的文件或其复印件，管理人和托管人应保证与所公告的内容完全一致。

13.5 向监管机构的备案及信息披露

(1) 专项计划设立日起 5 个工作日内，管理人应将专项计划的设立情况报告中国基金业协会备案。

(2) 《标准条款》第十四条所述定期公告、临时公告、澄清公告与说明在管理人网站以及在上交所或中国基金业协会指定的互联网网站对资产支持证券持有人披露时，管理人（或托管人）应履行对中国基金业协会、上交所的报告义务。

(3) 管理人职责终止的，应当在完成移交手续之日起 5 个工作日内向中国基金业协会报告。

(4) 专项计划清算完成之日起 10 个工作日内，管理人应将清算结果向中国基金业协会报告。

(5) 监管机构如有其他信息披露规定及监管要求的，从其规定执行。

第十四章 资产支持证券持有人会议相关安排

14.1 有表决权的资产支持证券

在优先级资产支持证券的投资本金及预期收益支付完毕之前，有表决权的资产支持证券系指截至资产支持证券持有人会议对应的权益登记日（视情况而定，下同）仍然存续的优先级资产支持证券；在优先级资产支持证券投资本金及预期收益支付完毕之后，有表决权的资产支持证券系指截至资产支持证券持有人会议对应的权益登记日（视情况而定，下同）仍然存续的次级资产支持证券。

14.2 资产支持证券持有人大会

资产支持证券持有人大会系指根据《标准条款》第十五条的规定召集并召开的资产支持证券持有人的会议。

14.3 召集的事由

在专项计划存续期间，出现以下情形之一的，管理人应召开资产支持证券持有人大会：

- (1) 拟变更计划说明书、标准条款的约定；
- (2) 拟修改持有人会议规则；
- (3) 专项计划已经或者预计不能按约定分配收益；
- (4) 基础资产现金流归集相关账户被冻结或者限制使用，现金流未按约定足额归集、划转或者被截留、挪用；
- (5) 保利发展、重要现金流提供方、资产服务机构的资信情况发生明显恶化或者不履行职责，或者增信机制、专项计划资产安全维护机制未能有效实施，可能影响专项计划按约定分配收益；
- (6) 发生管理人解任事件、资产服务机构解任事件或管理人根据相关协议的约定提出辞任，需要更换前述机构的；
- (7) 解任托管人后，需任命继任托管人的；

(8) 解除或免除计划管理人根据任何专项计划文件本应承担的任何责任和义务;

(9) 专项计划文件的终止或重大修改, 但该等修改属于微小的技术性改动或是根据适用中国法律的强制性要求而做出的除外;

(10) 管理人认为需提议资产支持证券持有人大会审议的其他事项;

(11) 发生其他对持有人权益有重大影响的事项。

14.4 召集的方式

14.4.1 管理人召集

出现《标准条款》第 15.3 款规定的事由, 管理人应召集资产支持证券持有人大会, 并确定资产支持证券持有人大会的开会时间、地点及权益登记日。

14.4.2 资产支持证券投资者召集

(1) 单独或者合计持有本期资产支持证券总额 10% 以上的有表决权资产支持证券持有人就《标准条款》第 15.3 款规定的事项认为有必要召开资产支持证券持有人大会的, 可向管理人提出书面提议;

(2) 管理人应当自收到书面提议之日起 5 个交易日内向提议人书面回复是否召集持有人会议, 并说明召集会议的具体安排或者不召集会议的理由;

(3) 管理人决定召集的, 管理人应当于书面回复之日起 15 个交易日内召开持有人会议, 提议人同意延期召开的除外; 管理人不同意召集会议或者应当召集而未召集会议的, 单独或者合计持有本期资产支持证券总额 10% 以上的持有人有权自行召集持有人会议, 管理人应当为召开持有人会议提供必要协助。

14.5 通知

资产支持证券召开持有人大会的, 管理人或者其他召集人应当至少于持有人会议召开日前 10 个交易日发布持有人会议召开通知。召集人因临时突发事件认为需要紧急召集持有人大会以有利于持有人权益保护的, 可以适当缩短会议

通知的提前期限，但应当给予相关方充分讨论决策时间。会议通知至少应载明以下内容：

(1) 专项计划和资产支持证券的基本情况；

(2) 召集人、会务负责人姓名及联系方式；

(3) 会议召集事由；

(4) 会议时间和地点；

(5) 会议召开形式：可以采用现场、非现场或者两者相结合的形式；会议以网络投票方式进行的，召集人应当披露网络投票办法、计票原则、投票方式、计票方式等信息；

(6) 会议拟审议议案：议案应当属于持有人会议权限范围、有明确的决议事项，并且符合法律法规和本所业务规则的相关规定；

(7) 会议议事程序：包括持有人会议的召集方式、表决方式、表决时间、计票方式和其他相关事项；

(8) 持有人会议权益登记日：应当为持有人会议召开日前 1 个交易日；有权参加持有人会议并享有表决权的持有人以权益登记日收市后的持有人名册为准；

(9) 委托事项：资产支持证券持有人委托参会的，参会人员应当出示授权委托书和身份证明，在授权范围内参加持有人会议并履行受托义务。

有权参加持有人会议并享有表决权的持有人以权益登记日（应当为持有人会议召开日前 1 个交易日）收市后的持有人名册为准。

若采用非现场方式召开资产支持证券持有人大会并进行书面表决的，由召集人决定并在会议通知中说明本次资产支持证券持有人大会所采取的具体非现场召开方式、书面表决方式、投票表决的截止日、书面表决意见的寄交和收取方式等事项。

在召集人已根据《标准条款》和《计划说明书》的约定向全体资产支持证

券持有人发出会议通知的前提下，任何资产支持证券持有人无论出于何原因未见到或收到上述通知，均不影响该次资产支持证券持有人大会决议在生效后对其产生的约束力。

管理人、单独或合计持有资产支持证券总额 10% 以上的资产支持证券持有人可以在大会召集人发出大会通知前向大会召集人提交需由大会审议表决的议案，也可以在大会通知发出后至大会召开前 5 个工作日内向大会召集人提交临时议案。大会召集人应对提交的议案进行审核，对决定提交大会审议的提案应在大会通知上载明，临时议案应当在大会召开前 5 个工作日公告。

14.6 会议的召开

资产支持证券持有人大会召开的方式由召集人决定，可以采用现场方式、非现场或二者结合的方式召开。

1、现场召开

出席大会的资产支持证券持有人应委派至少 1 名授权代表出席会议，并出具加盖单位公章的代理投票授权委托书，管理人和托管人的授权代表应当列席资产支持证券持有人大会；

资产支持证券持有人大会应当由持有资产支持证券份额 1/2 以上（含 1/2）的资产支持证券持有人参加，方可召开。

2、非现场召开

召集人应按照会议通知约定的方式收取资产支持证券持有人的书面表决意见；

出具书面表决意见的资产支持证券持有人或其授权代表所代表的资产支持证券份额应达到资产支持证券份额总数 1/2 以上（含 1/2），方可召开。

若不能满足《标准条款》第 15.5.2 条约定的现场召开条件，亦不满足第《标准条款》15.5.3 条约定的非现场召开条件，则该次资产支持证券持有人大会召开时间应相应顺延直至召开条件符合《标准条款》第 15.5.2 条和/或第

15.5.3 条的约定。届时，会议召开时间和地点由召集人决定后仍按《标准条款》第 15.4 条约定的方式通知全体资产支持证券持有人。

14.7 议事程序

1、现场方式召开

以现场方式召开的，首先由大会主持人按照《标准条款》第 15.9 款的规定确定和公布监票人，然后由大会主持人宣读提案，经讨论后进行表决，并形成大会决议。大会主持人为管理人授权出席会议的代表，在管理人未能主持大会的情况下，由出席大会的资产支持证券持有人以所代表的资产支持证券份额 1/2 以上多数（不含 1/2）选举产生一名资产支持证券持有人的授权代表作为该次资产支持证券持有人大会的主持人。

2、非现场召开

以非现场召开的，资产支持证券持有人应以书面方式进行表决，由召集人按照会议通知规定的方式收取资产支持证券持有人的书面表决意见。召集人应于会议通知载明的表决截止日的次日统计全部有效表决并形成大会决议。符合会议通知约定的书面表决意见视为有效表决。表决意见模糊不清或相互矛盾的视为弃权表决，但应当计入出具书面表决意见的资产支持证券持有人或其授权代表所代表的资产支持证券份额总数。

14.8 会议的表决

1、资产支持证券持有人所持的每份资产支持证券享有一票表决权。

2 资产支持证券持有人大会决议须经参加会议或出具书面表决意见的资产支持证券持有人所持表决权的 2/3 以上（含 2/3）通过方为有效。

3、资产支持证券持有人大会采取记名方式进行投票表决或通讯表决的方式。

4、资产支持证券持有人大会的各项提案或同一项提案内并列的各项议题应当分开审议、逐项表决。

14.9 计票

现场召开的资产支持证券持有人大会的计票方式为：

(1) 如资产支持证券持有人大会由管理人召集，大会主持人应当在会议开始后宣布在出席会议的资产支持证券持有人中选举两名资产支持证券持有人的授权代表与大会召集人授权的一名监督员共同担任监票人；如大会由资产支持证券持有人自行召集，大会主持人应当在会议开始后宣布在出席会议的资产支持证券持有人中选举三名资产支持证券持有人的授权代表担任监票人。

(2) 监票人应当在资产支持证券持有人表决后立即进行清点并由大会主持人当场公布计票结果。

(3) 如果会议主持人对于提交的表决结果有怀疑，可以对所投票数进行重新清点；如果会议主持人未进行重新清点，而出出席会议的资产支持证券持有人代表对会议主持人宣布的表决结果有异议，有权在宣布表决结果后立即要求重新清点，会议主持人应当立即重新清点并公布重新清点结果。

非现场召开的资产支持证券持有人大会的计票方式为：

(1) 召集人应当于会议通知载明的表决截止日的次日进行清点并公布计票结果。符合会议通知约定的书面表决意见视为有效表决。表决意见模糊不清或相互矛盾的视为弃权表决，但应当计入出具书面表决意见的资产支持证券持有人或其授权代表所代表的资产支持证券份额总数。

(2) 如果资产支持证券持有人对于公布的表决结果有怀疑，可以要求召集人对书面表决意见进行重新清点，召集人应当重新清点并公布重新清点结果。

14.10 决议的生效与效力

资产支持证券持有人大会决定的事项，应当在资产支持证券持有人大会表决截止日次一工作日内披露会议决议公告，并在公告之日起的 5 个工作日内由管理人报中国基金业协会备案。会议决议公告包括但不限于以下内容：(a) 出席会议的资产支持证券持有人所持表决权情况；(b) 会议有效性；(c) 各项议案的议题和表决结果。资产支持证券持有人大会决议自公告之日起生效。

大会的生效决议对全体资产支持证券持有人、管理人、托管人均具有法律约束力。全体资产支持证券持有人、管理人、托管人均应遵守和执行。

大会的生效决议应当由管理人备案，并按《计划说明书》约定的披露方式进行披露。

资产支持证券持有人在资产支持证券持有人大会上行使权利所产生的一切后果均由全体资产支持证券持有人按资产支持证券份额享有或承担。若发生不当行使而造成管理人、托管人或其他人的一切损失，均由全体资产支持证券持有人承担赔偿责任。

14.11 决议瑕疵诉讼

若召开资产支持证券持有人大会在程序上或决议内容上明显违反中国法律或《计划说明书》约定的，资产支持证券持有人有权向人民法院提起资产支持证券持有人大会决议瑕疵诉讼（撤销之诉或确认无效之诉）。

资产支持证券持有人提起资产支持证券持有人大会决议瑕疵诉讼的，如果管理人、托管人能够证明其提起诉讼系出于恶意，则可以请求法院责令提起诉讼的资产支持证券持有人提供相应的担保。

第十五章 主要交易文件摘要

15.1 资产买卖协议摘要

计划管理人依据《标准条款》及其他专项计划文件的约定，就专项计划基础资产转让事宜，拟与保利保理签署《基础资产买卖协议》。《基础资产买卖协议》约定了基础资产买卖、资产赎回、先决条件、双方的陈述与保证、双方的承诺、交易费用、违约责任、不可抗力、保密义务、法律适用和争议解决等重大事项。

15.2 资产服务协议摘要

计划管理人根据《标准条款》及其他专项计划文件的约定，就专项计划基础资产服务事宜与资产服务机构保利保理签署《服务协议》。《服务协议》明确约定了服务内容、资产服务机构服务期间、服务费和开支、税金和费用、资产服务机构的陈述、保证和承诺、违约责任、不可抗力、通知、争议解决等事项。

15.3 托管协议摘要

计划管理人根据《标准条款》及其他专项计划文件的约定，就专项计划资产托管事宜与托管人签署《托管协议》。就专项计划资产托管事宜拟与托管人签署《托管协议》。计划管理人根据《托管协议》的约定，委托托管人保管专项计划资产，托管人为专项计划资产提供托管服务。《托管协议》明确约定了托管人的委任、管理人和托管人的陈述和保证、管理人和托管人的权利和义务、专项计划资产托管、资金划拨指令的发送、确认和执行、认购资金的委托管理、专项计划资产的运用、专项计划资产的会计核算和账户核对、托管人和计划管理人之间的业务监督、托管人的解任和辞任、托管人的托管费、协议终止、违约责任、不可抗力、信息披露、法律适用和争议解决等重大事项。

第十六章依据《管理规定》要求需披露或明确的事项

16.1 管理人、托管人与原始权益人之间的重大利益关系说明

截至本《计划说明书》签署之日，管理人与原始权益人之间不存在股权关联关系，并且无协议安排使得双方在未来 12 个月内产生股权关联关系。管理人与原始权益人之间近三年不存在承销保荐、项目安排人等业务关系。此外，管理人与原始权益人之间不存在其他可能损害资产支持证券持有人合法权益的重大关联关系。

截至本《计划说明书》签署之日，计划托管人与原始权益人之间不存在股权关联关系，并且无协议安排使得双方在未来 12 个月内产生股权关联关系。托管人与原始权益人之间近三年不存在承销保荐、项目安排人等业务关系。此外，托管人与原始权益人之间不存在其他可能损害资产支持证券持有人合法权益的重大关联关系。

16.2 专项计划变更管理人的相关安排

专项计划发生《标准条款》规定的任何管理人解任事件时，应根据《标准条款》第十五条的规定召开资产支持证券持有人大会；并且如果资产支持证券持有人大会做出解任管理人的决议，则资产支持证券持有人大会应向管理人发出书面解任通知，该通知中应注明管理人解任的生效日期。

资产支持证券持有人大会发出管理人解任通知后，在资产支持证券持有人大会任命继任管理人生效之日之前，由中国基金业协会指定临时管理人。

除发生管理人解任事件之外，专项计划的资产支持证券持有人大会不得解任管理人。

16.2.1 计划管理人解任事件

系指以下任一事件：

- (a) 管理人被依法取消了办理客户资产管理业务的资格；
- (b) 发生与管理人有关的丧失清偿能力事件；

(c)管理人在管理、使用、处分专项计划资产过程中有重大过失，由此导致资产支持证券持有人可能不能获得其投资本金和预期收益，且资产支持证券持有人会议决定解任管理人；

(d)管理人违反适用法律规定或违反专项计划文件约定，由此导致资产支持证券持有人可能不能获得其投资本金和预期收益，且资产支持证券持有人会议决定解任管理人；

(e)管理人在专项计划文件或其为专项计划提交的其他文件中所作的陈述、保证、声明或承诺，被证明其在作出时在任一重要方面为虚假、错误或存在误导性，并可能对专项计划产生重大不利影响，且资产支持证券持有人会议决定解任管理人。

16.2.2 计划管理人的辞任

未经资产支持证券持有人大会决议并经中国基金业协会批准，专项计划的管理人不得辞任。

资产支持证券持有人大会及中国基金业协会批准管理人辞任后，管理人应继续履行专项计划文件项下管理人的全部职责和义务，并接受资产支持证券持有人大会的监督，直至下列日期中的较晚者：(a)在资产支持证券持有人大会任命继任管理人生效之日，(b)资产支持证券持有人大会决议中确定的管理人离职日期。

16.2.3 继任管理人的委任

资产支持证券持有人大会决议解任管理人或同意管理人辞任的，资产支持证券持有人大会应任命继任管理人，同时将对继任管理人的任命通知管理人、资产支持证券持有人以及评级机构。

资产支持证券持有人大会决议解任管理人或同意管理人辞任导致专项计划变更管理人的，应当向中国基金业协会报告。

继任管理人应为符合中国法律规定、具有担任专项计划管理人资格的证券公司或基金子公司。

继任管理人应签署并向资产支持证券持有人大会交付其接受委任的书面文

件，并立即与托管人重新签订《托管协议》，进而享有并承担其前任管理人在其作为一方的专项计划文件项下的全部权利、权力、职责和义务。

辞任或被解任的管理人在辞任或被解任后应：(i) 立即签署并交付形式和内容符合继任管理人和资产支持证券持有人大会要求的书面文件，向继任管理人完全转让该辞任或被解任管理人在专项计划文件项下的全部权利、权力、职责和义务；(ii) 向继任管理人转让并交付该辞任或被解任管理人根据专项计划文件持有的全部财产；(iii) 向继任管理人转让并交付其担任管理人所取得或持有的一切与专项计划有关的资料、文件、记录；以及(iv)办理其他必要的、合理的交接手续。在完成上述移交手续前，辞任或被解任的管理人应当妥善保管专项计划文件和资料，维护资产支持证券持有人的合法权益。

管理人应当自完成《标准条款》第 16.3.5 款约定的移交手续之日起 5 个工作日内，向中国基金业协会报告。

第十七章违约责任与争议解决

17.1 一般原则

任何一方违反资产管理合同的约定，视为该方违约，违约方应向其他方赔偿因其违约行为而遭受的直接损失。

17.2 认购人的违约责任

除《标准条款》中违约赔偿一般原则以外，认购人应赔偿管理人因以下事项而遭受的直接损失：

(1) 认购人未按照其签署的《认购协议与风险揭示书》的约定足额向管理人交付认购资金；

(2) 因认购人交付给管理人的认购资金的合法性存在问题而导致专项计划的设立或运行遭受影响，或者导致管理人受到起诉或任何调查；

(3) 认购人在资产管理合同中做出的任何陈述和保证在做出时是错误的或虚假的。

17.3 计划管理人的违约责任

除《标准条款》中违约赔偿一般原则以外，管理人应赔偿资产支持证券持有人因以下事项而遭受的直接损失：

(1) 因管理人过错而丧失其拥有的与《标准条款》项下管理服务相关的业务资格；

(2) 管理人在其签署的《认购协议与风险揭示书》或其他专项计划文件中做出的任何陈述和保证以及管理人根据专项计划文件提供的任何信息或报告在做出时是错误的或虚假的，但由于管理人以外的相关方提供的资料、数据不真实、不完整、不准确的情况除外；

(3) 管理人未履行或全部履行法律法规规定的职责、资产管理合同约定的任何职责或义务，致使专项计划的资产受到损失；

(4) 管理人就资产支持证券登记、交易等事项未按专项计划文件的约定办

理。

17.4 法律适用

《认购协议与风险揭示书》及《标准条款》的订立、生效、履行、解释、修改和终止等事项适用中国法律。

17.5 争议解决

(1) 凡因专项计划文件引起的或与专项计划文件有关的任何争议，由各方协商解决。如双方在争议发生后协商未成，任何一方可向管理人住所地有管辖权的人民法院提起诉讼。

(2) 除各方发生争议的事项外，各方仍应当本着善意的原则按照专项计划文件的约定继续履行各自义务。

第十八章 不可抗力

18.1 不可抗力事件

不可抗力是指《标准条款》约定的各方不能合理控制、不可预见或即使预见亦无法避免的事件，该事件妨碍、影响或延误任何一方根据本协议履行其全部或部分义务。该事件包括但不限于地震、台风、洪水、火灾、瘟疫、战争、政变、恐怖主义行动、骚乱、罢工以及新法律或国家政策的颁布或对原法律或国家政策的修改等。

18.2 不可抗力事件通知

如发生不可抗力事件，遭受该事件的一方应尽最大努力减少由此可能造成的损失，立即用可能的快捷方式通知对方，并在 15 个工作日内提供证明文件说明有关事件的细节和不能履行或部分不能履行或需延迟履行本协议的原因。合同各方应在协商一致的基础上决定是否延期履行本协议或终止本协议，并达成书面合同。

18.3 不视为违约

如果发生不可抗力，致使一方不能履行或迟延履行《标准条款》项下之各项义务，则该方对无法履行或迟延履行其在本协议项下的任何义务不承担责任，但该方迟延履行其在本协议项下义务后发生不可抗力的，该方对无法履行或迟延履行其在本协议项下的义务不能免除责任。不可抗力事件消除后，受不可抗力阻止的一方应尽快向其他方发出不可抗力事件消除的通知，而其他方收到该通知后应予以确认。

第十九章 备查文件

《计划说明书》的附录和备查文件包括以下文件，该等文件是《计划说明书》不可分割的有机组成部分：

- 1) 《中信建投-熙悦46号资产支持专项计划说明书》
- 2) 《中信建投-熙悦46号资产支持专项计划标准条款》
- 3) 《中信建投-熙悦46号资产支持专项计划认购协议及风险揭示书》
- 4) 《中信建投-熙悦46号资产支持专项计划资产买卖协议》
- 5) 《中信建投-熙悦46号资产支持专项计划资产服务协议》
- 6) 《中信建投-熙悦46号资产支持专项计划托管协议》
- 7) 《中信建投-熙悦46号资产支持专项计划法律意见书》
- 8) 管理人业务资格批件和营业执照
- 9) 托管人业务资格批件和营业执照
- 10) 原始权益人的营业执照和公司章程
- 11) 保利发展的营业执照和公司章程

备查文件查阅地点：

上述备查文件(包括与基础资产交易相关的法律协议等)的存放及查阅地点：

中信建投证券股份有限公司

联系地址：北京市朝阳区景辉街16号院1号楼泰康集团大厦

联系电话：010-56052206

传真：010-56160130

联系人：周天怡

(以下无正文)

(此页无正文，为《中信建投-熙悦 46 号资产支持专项计划说明书》的盖章页)

