

股票简称：保利地产

股票代码：600048

保利发展控股集团股份有限公司

POLY DEVELOPMENTS AND HOLDINGS GROUP CO., LTD

广州市海珠区阅江中路 688 号保利国际广场 30-33 层



保利发展控股集团股份有限公司

POLY DEVELOPMENTS AND HOLDINGS GROUP CO., LTD.

公开发行 2020 年公司债券（第一期）

募集说明书摘要

（面向合格投资者）

牵头主承销商/

簿记管理人/

债券受托管理人



中信证券股份有限公司
CITIC Securities Company Limited

中信证券股份有限公司

广东省深圳市福田区中心三路 8 号

卓越时代广场（二期）北座

联席主承销商



CICC
中金公司

中国国际金融股份有限公司

北京市朝阳区建国门外大街 1 号

国贸大厦 2 座 27 层及 28 层

联席主承销商



广发证券股份有限公司

广东省广州市黄埔区中新广州知识

城腾飞一街 2 号 618 室

联席主承销商



华泰联合证券
HUATAI UNITED SECURITIES

华泰联合证券有限责任公司

广东省深圳市福田区中心区中心广
场香港中旅大厦第五层(01A,02-

04),17A,18A,24A-26A

签署日期：2020 年 3 月 27 日

声 明

本募集说明书摘要的目的仅为向投资者提供有关本次发行的简要情况，并不包括募集说明书全文的各部分内容。募集说明书全文同时刊载于上海证券交易所网站。投资者在做出认购决定之前，应仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。

除非另有说明或要求，本募集说明书摘要所用简称和相关用语与募集说明书相同。

目 录

声 明.....	1
释 义.....	4
第一节 发行概况.....	13
一、 本次发行的基本情况.....	13
二、 本期债券发行的有关机构.....	20
三、 认购人承诺.....	23
四、 发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系.....	23
第二节 发行人及本期债券的资信情况.....	25
一、 本期债券的信用评级情况.....	25
二、 信用评级报告的主要事项.....	25
三、 发行人的资信情况.....	27
第三节 发行人基本情况.....	30
一、 发行人概况.....	30
二、 发行人历史沿革及历次股本变化情况.....	31
三、 发行人股本总额和前十名股东持股情况.....	37
四、 发行人的组织结构和权益投资情况.....	38
五、 发行人控股股东和实际控制人的基本情况.....	45
六、 发行人的独立性情况.....	47
七、 发行人法人治理结构.....	48
八、 发行人内部控制制度情况.....	51
九、 发行人董事、监事和高级管理人员的基本情况.....	54
十、 发行人主要业务情况.....	61
十一、 发行人的关联方和关联交易情况.....	118
十二、 发行人合法合规情况.....	167
十三、 发行人信息披露事务.....	167
第四节 财务会计信息.....	169
一、 发行人最近三年及一期财务报告（表）的审计情况.....	169
二、 会计政策调整对发行人财务报表的影响.....	169
三、 发行人最近三年及一期财务报表.....	172
四、 发行人合并报表范围变化情况.....	183
五、 发行人最近三年及一期主要财务指标.....	199
六、 发行人最近三年及一期非经常性损益明细表.....	201

七、 管理层讨论与分析	202
八、 本期债券发行后发行人资产负债结构的变化	235
九、 重大或有事项或承诺事项	236
十、 资产抵押、质押和其他限制用途安排	242
第五节 募集资金运用	243
第六节 备查文件	249
一、 备查文件内容	249
二、 备查文件查阅地点	249
三、 备查文件查阅时间	251

释 义

除非特别提示，本募集说明书摘要的下列词语含义如下

发行人、本公司、公司、保利地产	指	保利发展控股集团股份有限公司
控股股东、保利南方集团	指	保利南方集团有限公司
实际控制人、保利集团	指	中国保利集团有限公司（原名：中国保利集团公司）
本次债券	指	经中国证监会核准向合格投资者公开发行的不超过人民币 150 亿元（含人民币 150 亿元）的公司债券
本期债券	指	保利发展控股集团股份有限公司公开发行 2020 年公司债券（第一期）
本次发行	指	本次债券的发行
本期发行	指	本期债券的发行
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《保利发展控股集团股份有限公司公开发行 2020 年公司债券（第一期）募集说明书》
募集说明书摘要	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《保利发展控股集团股份有限公司公开发行 2020 年公司债券（第一期）募集说明书摘要》
《公司章程》	指	保利发展控股集团股份有限公司章程
股东大会	指	保利发展控股集团股份有限公司股东大会
董事会	指	保利发展控股集团股份有限公司董事会
监事会	指	保利发展控股集团股份有限公司监事会
三会	指	保利发展控股集团股份有限公司股东大会、董事会、监事会
广州保利地产	指	广州保利房地产开发公司，保利发展控股集团股份有限公司的前身
华美国际	指	广东华美教育投资集团有限公司，后更名为广东华美

		国际投资集团有限公司
上海三利	指	上海三利实业有限公司
保利（香港）控股	指	保利（香港）控股有限公司
华南实业	指	保利华南实业有限公司
天津融创	指	天津保利融创投资有限公司
湖南保利	指	湖南保利房地产开发有限公司
保利物业	指	保利物业发展股份有限公司
盛世鑫和	指	天津盛世鑫和置业有限公司
北京屹泰	指	北京屹泰房地产开发有限公司
福建中联盛	指	福建中联盛房地产开发有限公司
河南天之东	指	河南天之东置业有限公司
南京学尚	指	南京学尚置业有限公司
武汉清能	指	武汉清能意盛置业有限公司
长春溪之谷	指	长春万科溪之谷房地产开发有限公司
招商珑原	指	佛山招商珑原房地产有限公司
顺德万科	指	佛山市顺德区万科房地产有限公司
广州保奥	指	广州保奥房地产开发有限公司
三亚中铁	指	三亚中铁保丰置业有限公司
广州越鸿	指	广州越鸿房地产开发有限公司
广州中耀	指	广州中耀实业投资有限公司
广物美通	指	广州物产美通贸易有限公司
广物前通	指	广州物产前通贸易有限公司
保利仁泰	指	北京首开保利仁泰置业有限公司
福州中鼎	指	福州中鼎投资有限公司
洛阳利业	指	洛阳利业房地产开发有限公司
睦南秋实	指	天津睦南秋实实业有限公司
杭州金睦	指	杭州金睦房地产开发有限公司

东莞和越	指	东莞市和越投资有限公司
东莞万宏	指	东莞市万宏房地产有限公司
莆田中辰	指	莆田中辰房地产开发有限公司
信保基金	指	信保（天津）股权投资基金管理有限公司
东莞和宏	指	东莞市和宏投资有限公司
杭州安泽	指	杭州安泽房地产开发有限公司
保利财务	指	保利财务有限公司
保利横琴资本	指	保利（横琴）资本管理有限公司
上海暄熹	指	上海暄熹房地产开发有限公司
鑫和隆昌	指	天津鑫和隆昌置业有限公司
信保保嘉	指	佛山信保保嘉股权投资合伙企业
信保智盈	指	佛山信保智盈股权投资合伙企业
信保中鸿	指	佛山信保中鸿股权投资合伙企业
嘉兴德运	指	嘉兴德运股权投资基金合伙企业
成都金蓉	指	成都金蓉投资有限公司
上海保运荣	指	上海保运荣股权投资基金合伙企业
信保宁泰	指	佛山顺德信保宁泰股权投资合伙企业
信保悦雅	指	佛山信保悦雅股权投资合伙企业
信保东信	指	佛山信保东信股权投资合伙企业
万盈嘉晟	指	佛山万盈嘉晟股权投资合伙企业
信保佳昊	指	佛山信保佳昊股权投资合伙企业
信保佳誉	指	佛山信保佳誉股权投资合伙企业
信保博雅	指	佛山信保博雅股权投资合伙企业
信保鸿雅	指	佛山信保鸿雅股权投资合伙企业
信保凯隆	指	佛山信保凯隆股权投资合伙企业
信保宁建	指	佛山顺德信保宁建股权投资合伙企业
嘉兴德朗	指	嘉兴德朗股权投资基金合伙企业

顺德万嘉	指	佛山顺德万嘉股权投资合伙企业
嘉兴德业	指	嘉兴德业股权投资基金合伙企业
嘉兴华灿	指	嘉兴华灿股权投资基金合伙企业
信保诚韬	指	佛山信保诚韬股权投资合伙企业
佛山凯悦	指	佛山凯悦股权投资合伙企业
嘉兴惠悦	指	嘉兴信保惠悦股权投资合伙企业
信保有限合伙	指	信保（天津）股权投资基金合伙企业
横琴创投	指	保利（横琴）创新产业投资管理有限公司
北京昭泰	指	北京昭泰房地产开发有限公司
上海启贤	指	上海启贤置业有限公司
北京知泰	指	北京知泰房地产开发有限责任公司
广州保瑞	指	广州保瑞医疗技术有限公司
佛山信雅	指	佛山信雅房地产有限公司
信保东利	指	佛山信保东利股权投资合伙企业
信保鑫蓉	指	佛山信保鑫蓉股权投资合伙企业
信保高雅基金	指	信保高雅（天津）股权投资基金合伙企业
信保东宏	指	广州信保东宏股权投资基金合伙企业
广州宏嘉	指	广州宏嘉房地产开发有限公司
鸿雅投资	指	上海鸿雅投资咨询有限公司
广州宏轩	指	广州宏轩房地产开发有限公司
信保建弘	指	深圳信保建弘股权投资基金合伙企业
信保鑫汇	指	佛山信保鑫汇股权投资合伙企业
西藏信保	指	西藏信保股权投资合伙企业
信保富翎	指	佛山信保富翎股权投资合伙企业
信保弘康	指	信保弘康（天津）股权投资基金合伙企业
信保弘盛	指	信保弘盛（天津）股权投资基金合伙企业
信保诚基金	指	信保诚（天津）股权投资基金管理有限公司

信保弘耀	指	信保弘耀（天津）股权投资基金合伙企业
信保思雅	指	佛山信保思雅股权投资合伙企业
信保光晟	指	佛山信保光晟股权投资合伙企业
信保诚贤	指	佛山信保诚贤股权投资合伙企业
信保葆华	指	佛山信保葆华股权投资合伙企业
信保诚赐	指	佛山信保诚赐股权投资合伙企业
信保通兴	指	佛山信保通兴股权投资合伙企业
信保淳雅	指	佛山信保淳雅股权投资合伙企业
珠海和乐	指	珠海和乐科技有限公司
嘉兴同达	指	嘉兴同达股权投资基金合伙企业
信保铭润	指	嘉兴信保铭润股权投资基金合伙企业
信保康居	指	佛山信保康居股权投资中心
北京致泰	指	北京致泰房地产开发有限公司
佛山源泰	指	佛山保利源泰房地产有限公司
佛山百隆	指	佛山市百隆房地产开发有限公司
佛山茂兴	指	佛山市茂兴房地产开发有限公司
大岭山房地产开发	指	东莞市大岭山镇房地产开发公司
南京广阅	指	南京新城广阅房地产有限公司
北京茂丰	指	北京茂丰置业有限公司
莆田中涵	指	莆田中涵房地产开发有限公司
佛山骏雅	指	佛山信保骏雅股权投资合伙企业
广州璟晔	指	广州璟晔房地产开发有限公司
大岭山实业	指	东莞市大岭山实业发展总公司
信保信盛	指	佛山信保信盛股权投资合伙企业
信保银泰	指	佛山信保银泰股权投资合伙企业
信保中港	指	佛山信保中港股权投资合伙企业
信保通德	指	佛山信保通德股权投资合伙企业

信保通盈	指	佛山信保通盈股权投资合伙企业
鑫盈嘉晟	指	佛山鑫盈嘉晟股权投资合伙企业
信保瀚雅	指	佛山信保瀚雅股权投资合伙企业
江门康盛	指	江门信保康盛文化体育投资有限公司
融创恒基	指	北京融创恒基地产有限公司
上海裕憬	指	上海裕憬房地产开发有限公司
利民基金	指	保利利民（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙）
天津瑞赐	指	天津瑞赐企业管理咨询服务有限公司
成都瑞驰	指	成都瑞驰宝骏企业管理咨询有限公司
浙江锐驰	指	浙江锐驰投资管理有限公司
阳江瑞驰	指	阳江瑞驰投资发展有限公司
南京瑞赐	指	南京瑞赐置业投资有限公司
珠海东粤	指	珠海东粤投资有限公司
重庆葆琚	指	重庆葆琚企业管理有限公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
证券登记机构、中国证券 登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
财政部	指	中华人民共和国财政部
国土资源部	指	中华人民共和国国土资源部
住建部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部
人民银行	指	中国人民银行
银监会	指	中国银行业监督管理委员会
国务院国资委	指	国务院国有资产监督管理委员会
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
审计署	指	中华人民共和国审计署
监察部	指	中华人民共和国监察部
上交所	指	上海证券交易所

建设银行	指	中国建设银行股份有限公司
中国银行	指	中国银行股份有限公司
农业银行	指	中国农业银行股份有限公司
工商银行	指	中国工商银行股份有限公司
交通银行	指	交通银行股份有限公司
中信银行	指	中信银行股份有限公司
光大银行	指	中国光大银行股份有限公司
招商银行	指	招商银行股份有限公司
《债券持有人会议规则》	指	发行人为本期债券制定的《保利发展控股集团股份有限公司公开发行 2019 年公司债券债券持有人会议规则》
《债券受托管理协议》	指	发行人与债券受托管理人签署的《保利发展控股集团股份有限公司公开发行 2019 年公司债券受托管理协议》及其变更和补充
投资者、持有人	指	就本期债券而言，通过认购、受让、接受赠与、继承等合法途径取得并持有本期债券的主体
主承销商	指	中信证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司、广发证券股份有限公司、华泰联合证券有限责任公司
牵头主承销商、债券受托管理人、中信证券	指	中信证券股份有限公司
联席主承销商	指	中国国际金融股份有限公司、广发证券股份有限公司、华泰联合证券有限责任公司
中金公司	指	中国国际金融股份有限公司
广发证券	指	广发证券股份有限公司
华泰联合	指	华泰联合证券有限责任公司
簿记管理人	指	中信证券股份有限公司
承销团	指	由主承销商为本期发行而组织的，由主承销商和分销

		商组成承销机构的总称
发行人律师	指	北京德恒律师事务所
审计机构	指	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
资信评级机构、评级机构、 大公国际	指	大公国际资信评估有限公司
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
最近一年	指	2018 年度
最近一年末	指	2018 年 12 月 31 日
最近一期	指	2019 年 1-9 月
最近一期末	指	2019 年 9 月 30 日
最近三年	指	2016 年度、2017 年度和 2018 年度
最近三年末	指	2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日和 2018 年 12 月 31 日
最近三年及一期	指	2016 年度、2017 年度、2018 年度和 2019 年 1-9 月
最近三年及一期末	指	2016 年末、2017 年末、2018 年末和 2019 年 9 月末
工作日	指	中华人民共和国商业银行的对公营业日（不包括法定节假日）
交易日	指	上海证券交易所的营业日
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日和/或休息日）
元/万元/亿元	指	人民币元/万元/亿元
四证	指	土地使用权证书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证和建筑工程施工许可证

本募集说明书摘要中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能略有差异，

这些差异是由于四舍五入造成的。

第一节 发行概况

一、本次发行的基本情况

（一）发行人基本情况

公司名称：保利发展控股集团股份有限公司

英文名称：POLY DEVELOPMENTS AND HOLDINGS GROUP CO., LTD

法定代表人：宋广菊

成立日期：1992 年 09 月 14 日

注册资本：11,932,675,162 元人民币

实缴资本：11,932,675,162 元人民币

注册地址：广州市海珠区阅江中路 688 号保利国际广场 30-33 层

办公地址：广州市海珠区阅江中路 688 号保利国际广场北塔 30-33 层

邮政编码：510308

互联网网址：www.polycn.com、www.gzpoly.com

公司类型：股份有限公司（上市、自然人投资或控股）

所属行业：房地产业

经营范围：房地产业（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）

股票上市交易所：上海证券交易所

股票简称：保利地产

股票代码：600048

统一社会信用代码：91440101741884392G

（二）核准情况及核准规模

2016 年 4 月 13 日，发行人第五届董事会第四次会议审议通过了《关于发行公司债券方案的议案》。2016 年 5 月 5 日，发行人 2015 年度股东大会审议通过了《关于发行公司债券方案的议案》。

发行人第五届董事会第四次会议决议公告和 2015 年度股东大会决议公告分别于 2016 年 4 月 15 日和 2016 年 5 月 6 日披露于上海证券交易所网站(<http://www.sse.com.cn>)。

2018 年 3 月 13 日，发行人第五届董事会第十六次会议审议通过了《关于延长发行公司债券决议有效期的议案》。2018 年 3 月 29 日，发行人 2018 年第一次临时股东大会审议通过了《关于延长发行公司债券决议有效期的议案》。

发行人第五届董事会第十六次会议决议公告和 2018 年第一次临时股东大会决议公告分别于 2018 年 3 月 14 日和 2018 年 3 月 30 日披露于上海证券交易所网站(<http://www.sse.com.cn>)。

2019 年 3 月 18 日，发行人 2019 年第 4 次临时董事会审议通过了《关于延长发行公司债券决议有效期的议案》。2019 年 4 月 4 日，发行人 2019 年第一次临时股东大会审议通过了《关于延长发行公司债券决议有效期的议案》。

发行人 2019 年第 4 次临时董事会决议公告和 2019 年第一次临时股东大会决议公告分别于 2019 年 3 月 20 日和 2019 年 4 月 8 日披露于上海证券交易所网站(<http://www.sse.com.cn>)。

本次债券计划发行总规模不超过人民币 150 亿元（含 150 亿元），分期发行：自中国证监会核准发行之日起十二个月内完成首期发行，首期发行规模为不超过人民币 20 亿元；剩余额度自中国证监会核准发行之日起二十四个月内发行完毕。

经中国证监会于 2019 年 6 月 12 日印发的“证监许可〔2019〕1030 号”批复核准，发行人获准向合格投资者公开发行面值总额不超过 150 亿元的公司债券。发行人将综合市场等各方面情况确定债券的发行时间、发行规模及其他具体发行条款。

（三）本期债券的主要条款

发行主体：保利发展控股集团股份有限公司。

本期债券名称：保利发展控股集团股份有限公司公开发行 2020 年公司债券（第一期）。

债券期限：本期债券分为两个品种，其中：品种一（债券代码：163301；债券简称：20 保利 01）为 5 年期固定利率债券，附第 3 年末发行人赎回选择权、发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权；品种二（债券代码：163302；债券简称：20 保利 02）

为 7 年期固定利率债券，附第 5 年末发行人赎回选择权、发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

发行规模：本期债券发行规模不超过人民币 20 亿元（含人民币 20 亿元）。

品种间回拨选择权：发行人和主承销商将根据网下申购情况，决定是否行使品种间回拨选择权，即减少其中一个品种的发行规模，同时对另一个品种的发行规模增加相同金额，单一品种最大拨出规模不超过其最大可发行规模的 100%。

发行人赎回选择权：发行人有权决定在品种一存续期的第 3 年末行使品种一赎回选择权。发行人将于品种一第 3 个计息年度付息日前的第 30 个交易日，通过中国证监会指定的上市公司信息披露媒体发布关于是否行使赎回选择权的公告。若发行人决定行使赎回选择权，品种一将被视为第 3 年全部到期，发行人将以票面面值加最后一期利息向投资者赎回全部品种一。所赎回的本金加第 3 个计息年度利息在兑付日一起支付。发行人将按照品种一登记机构的有关规定统计债券持有人名单，按照债券登记机构的相关规定办理。若发行人不行使赎回选择权，则品种一将继续在第 4、5 年存续。

发行人有权决定在品种二存续期的第 5 年末行使品种二赎回选择权。发行人将于品种二第 5 个计息年度付息日前的第 30 个交易日，通过中国证监会指定的上市公司信息披露媒体发布关于是否行使赎回选择权的公告。若发行人决定行使赎回选择权，品种二将被视为第 5 年全部到期，发行人将以票面面值加最后一期利息向投资者赎回全部品种二。所赎回的本金加第 5 个计息年度利息在兑付日一起支付。发行人将按照品种二登记机构的有关规定统计债券持有人名单，按照债券登记机构的相关规定办理。若发行人不行使赎回选择权，则品种二将继续在第 6、7 年存续。

发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定在本期债券品种一存续期的第 3 年末调整后 2 年的票面利率，发行人将于第 3 个计息年度付息日前的第 30 个交易日，在中国证监会指定的上市公司信息披露媒体上发布关于是否调整本期债券品种一票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使本期债券品种一票面利率调整选择权，则本期债券品种一后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

发行人有权决定在本期债券品种二存续期的第 5 年末调整后 2 年的票面利率，发行人将于第 5 个计息年度付息日前的第 30 个交易日，在中国证监会指定的上市公司信息披露

媒体上发布关于是否调整本期债券品种二票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使本期债券品种二票面利率调整选择权，则本期债券品种二后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券品种一票面利率及调整幅度的公告后，品种一投资者有权选择在本期债券的第 3 个计息年度付息日将持有的本期债券全部或部分回售给发行人。发行人发出关于是否调整本期债券品种二票面利率及调整幅度的公告后，品种二投资者有权选择在本期债券的第 5 个计息年度付息日将持有的本期债券全部或部分回售给发行人。发行人将按照上交所和证券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

回售登记期：发行人发出关于是否调整品种一或品种二票面利率及调整幅度的公告后，债券持有人可在公告的回售登记期内通过指定的方式进行回售申报。发行人将按照上交所和中国证券登记公司的相关规定办理回售相关工作，具体时间安排以届时公告内容为准。债券持有人回售登记期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有品种一或品种二并接受上述关于是否调整品种一或品种二票面利率及调整幅度的决定。

债券利率及其确定方式：本期债券采用固定利率形式，本期债券票面利率将由发行人和簿记管理人根据网下询价簿记结果在预设利率区间内协商确定。本期债券票面利率采取单利按年计息，不计复利。

品种一票面利率在其存续期前 3 年固定不变。如公司行使调整票面利率选择权，则未被回售部分在其存续期后 2 年票面利率为前 3 年票面利率加/减调整基点，在其存续期后 2 年固定不变。如公司未行使调整票面利率选择权，则未被回售部分在其存续期后 2 年票面利率仍维持原有票面利率不变。

品种二票面利率在其存续期前 5 年固定不变。如公司行使调整票面利率选择权，则未被回售部分在其存续期后 2 年票面利率为前 5 年票面利率加/减调整基点，在其存续期后 2 年固定不变。如公司未行使调整票面利率选择权，则未被回售部分在其存续期后 2 年票面利率仍维持原有票面利率不变。

债券票面金额：本期债券票面金额为 100 元。

发行价格：本期债券按面值平价发行。

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

发行对象及向公司股东配售安排：本期债券的发行对象为符合《管理办法》规定的合格投资者。本期债券不向发行人股东优先配售。

起息日：本期债券的起息日为 2020 年 4 月 1 日。

付息债权登记日：本期债券的付息债权登记日将按照上交所和中国证券登记公司的相关规定办理。在付息债权登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权就其所持本期债券获得该付息债权登记日所在计息年度的利息。

付息日期：品种一的付息日期为 2021 年至 2025 年每年的 4 月 1 日；如发行人行使赎回选择权，则其赎回部分债券的付息日为 2021 年至 2023 年每年的 4 月 1 日；如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2021 年至 2023 年每年的 4 月 1 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；每次付息款项不另计利息）。

品种二的付息日期为 2021 年至 2027 年每年的 4 月 1 日；如发行人行使赎回选择权，则其赎回部分债券的付息日为 2021 年至 2025 年每年的 4 月 1 日；如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2021 年至 2025 年每年的 4 月 1 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；每次付息款项不另计利息）。

兑付债权登记日：本期债券的兑付债权登记日将按照上交所和中国证券登记公司的相关规定办理。

兑付日期：品种一的兑付日期为 2025 年 4 月 1 日；如发行人行使赎回选择权，则其赎回部分债券的兑付日为 2023 年 4 月 1 日；如投资者行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为 2023 年 4 月 1 日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。

品种二的兑付日期为 2027 年 4 月 1 日；如发行人行使赎回选择权，则其赎回部分债券的兑付日为 2025 年 4 月 1 日；如投资者行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为 2025 年 4 月 1 日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息）。

计息期限：品种一的计息期限为 2020 年 4 月 1 日至 2025 年 3 月 31 日；若发行人行使赎回选择权，则其赎回部分债券的计息期限为 2020 年 4 月 1 日至 2023 年 3 月 31 日；若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的计息期限为 2020 年 4 月 1 日至 2023 年 3 月 31 日。

品种二的计息期限为 2020 年 4 月 1 日至 2027 年 3 月 31 日；若发行人行使赎回选择权，则其赎回部分债券的计息期限为 2020 年 4 月 1 日至 2025 年 3 月 31 日；若投资者行使回售选择权，则回售部分债券的计息期限为 2020 年 4 月 1 日至 2025 年 3 月 31 日。

还本付息方式及支付金额：本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。本期债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至付息债权登记日收市时所持有的本期债券票面总额与对应的票面利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付债权登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

付息、兑付方式：本期债券本息支付将按照证券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照证券登记机构的相关规定办理。

担保情况：本期债券无担保。

信用级别及资信评级机构：经大公国际综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 AAA。

牵头主承销商：发行人聘请中信证券作为本期债券的牵头主承销商。

联席主承销商：发行人聘请中金公司、广发证券、华泰联合作为本期债券的联席主承销商。

簿记管理人：发行人聘请中信证券作为本期债券的簿记管理人。

债券受托管理人：发行人聘请中信证券作为本期债券的债券受托管理人。

发行方式：本期债券发行采取网下面向合格投资者询价配售的方式。网下申购由发行人、主承销商根据簿记建档情况进行债券配售。

配售规则：主承销商根据网下询价结果对所有有效申购进行配售，机构投资者的获

配金额不会超过其有效申购中相应的最大申购金额。配售依照以下原则进行：按照投资者的申购利率从低到高进行簿记建档，按照申购利率从低向高对申购金额进行累计，当累计金额超过或等于本期债券发行总额时所对应的最高申购利率确认为发行利率，申购利率在最终发行利率以下（含发行利率）的投资者按照价格优先的原则配售；在价格相同的情况下，按照时间优先的原则进行配售，同时适当考虑长期合作的投资者优先。

承销方式：本期债券由主承销商以余额包销的方式承销。

拟上市交易场所：上交所。

质押式回购：发行人主体信用等级为 AAA，本期债券信用等级为 AAA，本期债券符合进行质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜将按上交所及证券登记机构的相关规定执行。

募集资金用途：本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于公司住房租赁项目建设及补充公司流动资金。

募集资金专项账户：

账户名称：保利发展控股集团股份有限公司

开户银行：兴业银行股份有限公司广州天河支行

银行账户：391030100100256281

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

（四）本期债券发行及上市安排

1、本期债券发行时间安排

发行公告刊登日期：2020 年 3 月 27 日。

发行首日：2020 年 3 月 31 日。

预计发行期限：2020 年 3 月 31 日至 2020 年 4 月 1 日，共 2 个工作日。

网下发行期限：2020 年 3 月 31 日至 2020 年 4 月 1 日。

2、本期债券上市安排

本期发行结束后，发行人将尽快向上交所提出关于本期债券上市交易的申请，具体上市时间将另行公告。

二、本期债券发行的有关机构

（一）发行人：保利发展控股集团股份有限公司

住所：广州市海珠区阅江中路 688 号保利国际广场 30-33 层

联系地址：广东省广州市海珠区阅江中路 688 号保利国际广场北塔 33 层董事会办公室

法定代表人：宋广菊

联系人：旷煜、黄承琰

联系电话：020-89898833

传真：020-89898666-8831

（二）牵头主承销商：中信证券股份有限公司

住所：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

联系地址：北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦

法定代表人：张佑君

联系人：王艳艳、石衡、黄晨源、朱军、康培勇、蔡林峰、方堃、伍耀坤

联系电话：010-6083 3551、010-6083 8956

传真：010-60833504

（三）联席主承销商：中国国际金融股份有限公司

住所：北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 27 层及 28 层

联系地址：北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸写字楼 2 座 27 层

法定代表人：沈如军

联系人：任意、程达明、石凌怡、王超、祁秦、陈嘉曦、梁玥、许丹

联系电话：010-65051166

传真：010-65051156

联席主承销商：广发证券股份有限公司

住所：广东省广州市黄埔区中新广州知识城腾飞一街 2 号 618 室

联系地址：广东省广州市天河区马场路 26 号广发证券大厦

法定代表人：孙树明

联系人：李青蔚、郑希希、詹婧蕙、江志君、张青

联系电话：020-66338888

传真：020-87553600

联席主承销商：华泰联合证券有限责任公司

住所：深圳市福田区中心区中心广场香港中旅大厦第五层（01A、02、03、04）、17A、18A、24A、25A、26A

联系地址：北京市西城区丰盛胡同 28 号太平洋保险大厦 A 座 3 层

法定代表人：江禹

联系人：李航、谢智星

联系电话：010-57615900

传真：010-57615902

（四）发行人律师：北京德恒律师事务所

住所：北京西城区金融街 19 号富凯大厦 B 座 12 层

联系地址：北京西城区金融街 19 号富凯大厦 B 座 12 层

负责人：王丽

经办律师：朱敏、田原

联系电话：010-58682826

传真：010-52682999

（五）会计师事务所：立信会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：上海市南京东路 61 号 4 楼

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

负责人：杨志国

联系人：祁涛、金华

联系电话：010-56730227

传真：010-56730000

（六）资信评级机构：大公国际资信评估有限公司

住所：北京市朝阳区霄云路 26 号鹏润大厦 A 座 2901

联系地址：北京市海淀区西三环北路 89 号中国外文大厦 A 座 3 层

法定代表人：吕柏乐

联系人：牛林祥

联系电话：010-67413300

传真：010-67413555

（七）簿记管理人收款银行

账户名称：中信证券股份有限公司

开户银行：中信银行北京瑞城中心支行

银行账户：7116810187000000121

汇入行人行支付系统号：302100011681

联系人：王艳艳、石衡、黄晨源、朱军、康培勇、蔡林峰、方堃、伍耀坤

联系电话：010-6083 3551、010-6083 8956

传真：010-60833504

（八）募集资金专项账户开户银行：兴业银行股份有限公司广州天河支行

住所：广东省广州市天河区体育东路 108 号首层 2 号单元

负责人：卢晓佳

联系人：张涛

固定电话：020-85200704

传真：020-85200714

（九）申请上市的证券交易所：上海证券交易所

住所：上海市浦东南路 528 号证券大厦

理事长：黄红元

电话：021-68808888

传真：021-68804868

邮政编码：200120

（十）公司债券登记机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴东路 166 号

负责人：聂燕

电话：021-58708888

传真：021-58899400

邮政编码：200120

三、认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期债券的初始购买人和二级市场的购买人，及以其他方式合法取得本期债券的人，下同）被视为作出以下承诺：

（一）接受本募集说明书摘要对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

（二）本期债券的发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受该等变更；

（三）本期债券发行结束后，发行人将申请本期债券在上交所上市交易，并由中信证券代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

四、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

经核查，截至 2019 年 9 月 30 日，本次发行的牵头主承销商、债券受托管理人中信证券自营业务股票账户持有发行人股票 16,747,119 股，信用融券专户不持有发行人股票；

资产管理业务股票账户累计持有发行人股票 22,995,700 股。其中，中信证券持有发行人股票的自营业务账户，为通过自营交易账户进行 ETF、LOF、组合投资、避险投资、量化投资，以及依法通过自营交易账户进行的事先约定性质的交易及做市交易，根据证券业协会《证券公司信息隔离墙制度指引》的规定，该类自营业务账户可以不受限制清单的限制。上述账户已经批准成为自营业务限制清单豁免账户。

经核查，截至 2019 年 9 月 30 日，本次发行的联席主承销商中金公司旗下自营账户持有发行人股票 49,900 股；中金公司衍生品业务自营性质账户持有发行人股票 166,055 股；大陆资产管理业务管理的账户持有发行人股票 11,068,000 股；中金公司子公司中金基金管理有限公司（简称“中金基金”）管理的账户持有发行人股票 648,127 股；中金公司香港子公司 CICC Financial Trading Limited 持有发行人股票 2,551,946 股。

经核查，截至 2019 年 9 月 30 日，本次发行的联席主承销商广发证券持有发行人股票 193,700 股，广发证券子公司广发证券资产管理（广东）有限公司持有发行人股票 379,600 股。

经核查，截至 2019 年 9 月 30 日，本次发行的联席主承销商华泰联合证券有限责任公司作为本次保利发展控股集团股份有限公司公开发行 2019 年公司债券项目的主承销商，华泰联合证券有限责任公司母公司华泰证券股份有限公司持有发行人股票 5,401,087 股，除上述持股情况外，华泰联合证券有限责任公司及其法定代表人或负责人、高级管理人员及经办人员与保利发展控股集团股份有限公司之间不存在直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。

除上述事项外，截至 2019 年 9 月 30 日，发行人与本次发行有关的中介机构及其法定代表人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。

第二节 发行人及本期债券的资信情况

一、本期债券的信用评级情况

经大公国际综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为 AAA。大公国际出具了《保利发展控股集团股份有限公司公开发行 2020 年公司债券（第一期）信用评级报告》，该评级报告在上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）和大公国际网站（<http://www.dagongcredit.com>）予以公布。

二、信用评级报告的主要事项

（一）信用评级结论及标识所代表的涵义

经大公国际综合评定，发行人主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券信用等级为 AAA，说明发行人偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

（二）评级报告的内容摘要

大公国际评定发行人信用等级为 AAA，评级展望为稳定，公开发行 2020 年公司债券（第一期）信用等级为 AAA。本次评级结果表明公司作为房地产行业龙头企业之一，拥有很高的品牌知名度和明显的规模优势，毛利率持续提升，盈利能力较好，较为充足的土地储备为业务未来发展提供了有力支撑，两翼业务的稳步推进，有利于形成协同效应；但公司有息债务规模保持增长，同时在房地产项目拓展及建设上仍需较大规模的资金投入，面临一定资金支出压力。

1、主要优势/机遇

- （1）2016 年以来，公司毛利润保持增长，毛利率持续提升，盈利能力较好；
- （2）公司是我国房地产行业龙头企业之一，拥有很高的品牌知名度和明显的规模优势；
- （3）公司现有土地储备较为充足，为房地产业务发展提供了有力支撑；
- （4）公司稳步推进综合服务与不动产金融等房地产相关产业，有利于形成协同效应，增强综合竞争力；
- （5）2016 年以来，公司预收款规模保持增长，对未来收入增长提供了一定保障。

2、主要风险/挑战

（1）公司有息债务规模较大且保持增长；

（2）公司在房地产项目拓展及建设上仍需较大规模的资金投入，面临一定资金支出压力。

（三）跟踪评级的有关安排

自评级报告出具之日起，大公国际将对发行人进行持续跟踪评级。持续跟踪评级包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

跟踪评级期间，大公国际将持续关注发行人外部经营环境的变化、影响其经营或财务状况的重大事项以及发行人履行债务的情况等因素，并出具跟踪评级报告，动态地反映发行人的信用状况。

跟踪评级安排包括以下内容：

1、跟踪评级时间安排

定期跟踪评级：大公国际将在本期债券存续期内，在每年发债主体发布年度报告后两个月内，且不晚于发债主体每一会计年度结束之日起六个月出具一次定期跟踪评级报告。

不定期跟踪评级：大公国际将在发生影响评级报告结论的重大事项后及时进行跟踪评级，在跟踪评级分析结束后下 1 个工作日向监管部门报告，并发布评级结果。

2、跟踪评级程序安排

跟踪评级将按照收集评级所需资料、现场访谈、评级分析、评审委员会上会评审、出具评级报告、公告等程序进行。

大公国际的定期和不定期跟踪评级报告将在本公司网站和交易所网站予以公告，且交易所网站公告披露时间将不晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间。

3、如发行人不能及时提供跟踪评级所需资料，大公国际将根据有关的公开信息资料进行分析并调整信用等级，或宣布评级报告所公布的信用等级暂时失效直至发行人提供所需评级资料。

三、发行人的资信情况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信情况

发行人资信情况良好，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 2019 年 9 月 30 日，发行人共获得的授信总额合计 5,000.00 亿元。其中，已使用授信额度 2,200.00 亿元，剩余未使用授信额度为 2,800.00 亿元。

（二）最近三年及一期与主要客户发生业务往来时，是否有严重违约现象

最近三年及一期，发行人与主要客户发生业务往来时，不存在因未按期履行合同而遭受重大处罚及诉讼的行为，不存在重大违法、违规或不诚信行为，商业信用良好。

（三）最近三年及一期发行的债券以及偿还情况

截至 2019 年 9 月 30 日，发行人已发行尚处于存续期内的债券和其他债务融资工具情况如下表所示：

表 2-1 截至 2019 年 9 月 30 日发行人已发行尚处于存续期内的债券和其他债务融资工具情况

发行主体	起息日	到期日	发行市场	发行金额	债券余额	票面利率	债券类型	主体信用等级	债项信用等级	信用评级机构
保利地产	2016.02.25	2021.02.25	交易所 债券市场	20 亿元	19.97 亿元	2.96%	公司债券	AAA	AAA	大公国际 资信评估 有限公司
	2016.02.25	2026.02.25		30 亿元	30 亿元	4.19%		AAA	AAA	
	2016.01.15	2021.01.15		25 亿元	25 亿元	3.19%		AAA	AAA	
	2016.01.15	2023.01.15		25 亿元	21.72 亿元	2.95%		AAA	AAA	
	2015.12.11	2020.12.11		30 亿元	20 亿元	3.40%		AAA	AAA	
	2015.12.11	2022.12.11		20 亿元	3.19 亿元	3.68%		AAA	AAA	
保利地产	2019-1-21	2022-1-21	全国银行间 债券市场	15 亿元	15 亿元	3.60%	中期票据	AAA	AAA	中诚信 国际信 用评 级有 限公 司
	2018-11-29	2021-11-29		15 亿元	15 亿元	4.63%		AAA	AAA	
	2018-07-09	2021-07-09		25 亿元	25 亿元	4.60%		AAA	AAA	
	2018-05-04	2021-05-04		20 亿元	20 亿元	4.88%		AAA	AAA	
	2018-04-23	2021-04-23		5 亿元	5 亿元	4.59%		AAA	AAA	
	2017-11-06	2022-11-06		25 亿元	25 亿元	5.40%		AAA	AAA	
	2017-10-23	2022-10-23		25 亿元	25 亿元	5.40%		AAA	AAA	

发行主体	起息日	到期日	发行市场	发行 金额	债券 余额	票面 利率	债券类型	主体信 用等级	债项信 用等级	信用评 级机构
	2016.11.07	2021.11.07		30 亿元	30 亿元	3.28%		AAA	AAA	
	2015.05.25	2020.05.25		30 亿元	30 亿元	4.60%		AAA	AAA	
	2015.02.13	2020.02.13		30 亿元	30 亿元	4.70%		AAA	AAA	
	2014.12.26	2019.12.26		10 亿元	10 亿元	4.80%		AAA	AAA	
Poly Real Estate Finance Ltd	2019.03.25	2024.03.25	境外债券 市场	5 亿美元	5 亿美元	3.875%	美元债券	债项评级 BBB-（S&P）		
	2018.09.17	2023.09.17		5 亿美元	5 亿美元	4.75%		债项评级 Baa3（Moody's）		
	2018.02.05	2023.02.05		5 亿美元	5 亿美元	3.95%		债项评级 BBB+（Fitch）		

注：2014 年 12 月 26 日起息的 14 保利房产 MTN001（债券全称：保利房地产（集团）股份有限公司 2014 年度第一期中期票据），已于 2019 年 12 月 26 日到期。

最近三年及一期，发行人未发生延迟支付债券本息的情况。

（四）累计公司债券余额及其占发行人最近一期末净资产的比例

截至本募集说明书摘要签署日，发行人累计公司债券余额为 119.88 亿元。如发行人本期债券全部发行完毕，发行人的累计最高公司债券余额为 139.88 亿元，占发行人截至 2019 年 9 月 30 日未经审计净资产（合并报表中股东权益合计）的比例为 7.50%，未超过发行人最近一期末净资产的 40%。

（五）发行人最近三年及一期主要财务指标（合并报表口径）

表 2-2 发行人最近三年及一期主要财务指标（合并报表口径）

主要财务指标	2019 年 9 月 30 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
流动比率	1.63	1.72	1.78	1.73
速动比率	0.59	0.66	0.57	0.53
资产负债率	79.64%	77.97%	77.28%	74.76%
主要财务指标	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
EBIT 利息保障倍数	2.02	2.89	2.11	3.80
贷款偿还率	100%	100%	100%	100%
利息偿付率	100%	100%	100%	100%

注：除特别注明外，以上财务指标均按照合并报表口径计算。

上述财务指标的计算方法如下：

- 1、流动比率=流动资产/流动负债；
- 2、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；
- 3、资产负债率=总负债/总资产；
- 4、EBIT 利息保障倍数=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/（计入财务费用的利息支出+资本化利息支出）；
- 5、贷款偿还率=实际贷款偿还额/到期应偿还贷款额；

6、利息偿付率=实际支付利息/到期应付利息。

第三节 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：保利发展控股集团股份有限公司

英文名称：POLY DEVELOPMENTS AND HOLDINGS GROUP CO., LTD

法定代表人：宋广菊

成立日期：1992 年 09 月 14 日

注册资本：11,932,675,162 元人民币

实缴资本：11,932,675,162 元人民币

注册地址：广州市海珠区阅江中路 688 号保利国际广场 30-33 层

办公地址：广州市海珠区阅江中路 688 号保利国际广场北塔 30-33 层

邮政编码：510308

互联网网址：www.polycn.com、www.gzpoly.com

公司类型：股份有限公司（上市、自然人投资或控股）

所属行业：房地产业

经营范围：房地产业（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）

股票上市交易所：上海证券交易所

股票简称：保利地产

股票代码：600048

统一社会信用代码：91440101741884392G

信息披露事务负责人和联系方式：

表 3-1 发行人信息披露事务负责人和联系方式

项目	董事会秘书	证券事务代表
姓名	黄海	旷煜、黄承琰
联系地址	广州市海珠区阅江中路 688 号保利国际广场北塔 33 层董事会办公室	
电话	020-8989 8833	

传真	020-8989 8666-8831
电子信箱	stock@polycn.com

二、发行人历史沿革及历次股本变化情况

（一）发行人历史沿革及历次股本变化情况

（1）发行人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。

（2）1997 年 9 月，保利南方集团对广州保利地产进行增资，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，广州保利地产注册资本为 6,000 万元。

（3）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。

（4）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。

（5）2005 年 12 月，发行人以截至 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，发行人注册资本增加至 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。

（6）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，发行人于 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，发行人 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，发行人注册资本增加至 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。

（7）经 2006 年度股东大会审议通过，发行人于 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，发行人注册资本增加至 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。

（8）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，发行人于 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，发行人注册资本增加至 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。

（9）经 2007 年度股东大会审议通过，发行人于 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，发行人注册资本增加至 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。

（10）经 2008 年度股东大会审议通过，发行人于 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，发行人注册资本增加至 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。

（11）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，发行人于 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，发行人注册资本增加至 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。

（12）经 2009 年度股东大会审议通过，发行人于 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，发行人注册资本增加至 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。

（13）经 2010 年度股东大会审议通过，发行人于 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，发行人注册资本增加至 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。

（14）经 2011 年度股东大会审议通过，发行人于 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，发行人注册资本增加至 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。

（15）经 2013 年度股东大会审议通过，发行人于 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，发行人注册资本增加至 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。

（16）经第四届董事会第十一次会议审议通过，2014 年 9 月发行人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，发行人注册资本增加至 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。

（17）2014 年 11 月，发行人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，发行人实收资本增加至 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。

（18）2015 年 1 月，发行人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，发行人实收资本增加至 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。

（19）2015 年 6 月，发行人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，发行人实收资本增加至 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。

（20）2015 年 9 月，发行人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，发行人实收资本增加至 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。

（21）2015 年 12 月，发行人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，发行人实收资本增加至 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。

（22）2016 年 6 月，发行人经中国证监会《关于核准保利房地产（集团）股份有限公司非公开发行股票的批复》（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，发行人实收资本增加至 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。

（23）2016 年 7 月，本公司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，本公司实收资本增加至 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。

（24）2017 年 1 月，本公司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，本公司实收资本增加至 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。

（25）2018 年 9 月第二期股票期权激励计划的行权经发行人于 2016 年 8 月 12 日召开了 2016 年第一次临时股东大会、2018 年 9 月 1 日召开的 2018 年第 10 次临时董事会会议审议通过，公司以向 617 名激励对象定向发行公司股票的方式，进行第二期股票期权激励计划的第一次行权。根据发行人于 2018 年 9 月 12 日发布的《第二期股票期权激励计划第一个行权期第一次行权结果暨股份上市公告》，发行人第二期股票期权激励计划第一个行权期第一次行权共计行权 3,382.3364 万股，上述行权结束后，发行人总股本由 1,185,844.1061 万股增加至 1,189,226.4425 万股。上述增资事项业经立信于 2018 年 9 月 4 日出具的“信会师报字[2018]第 ZG11746 号”《验资报告》验证。本次行权新增股份已于 2018 年 9 月 11 日在中登公司上海分公司办理了股份登记手续，并办理了上述行权增资的工商变更登记手续。

（26）经公司 2018 年第二次临时股东大会决议，公司名称变更为“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》。

（27）2018 年 12 月第二期股票期权激励计划第一个行权期第二次行权，根据发行人于 2018 年 12 月 19 日发布的《第二期股票期权激励计划第一个行权期第二次行权结

果暨股份上市公告》，发行人第二期股票期权激励计划第一个行权期第二次行权共计行权 276.4673 万股，上述行权结束后，发行人总股本由 1,189,226.4425 万股增加至 1,189,502.9098 万股。经核查，上述增资事项业经立信于 2018 年 12 月 11 日出具的“信会师报字[2018]第 ZG29782 号”《验资报告》验证。本次行权新增股份已于 2018 年 12 月 17 日在中登公司上海分公司办理了股份登记手续。

（28）2019 年 7 月第二期股票期权激励计划第一个行权期第三次行权，根据发行人于 2019 年 7 月 10 日发布的《第二期股票期权激励计划第一个行权期第三次行权结果暨股份上市公告》，发行人第二期股票期权激励计划第一个行权期第三次行权共计行权 122.8966 万股，上述行权结束后，发行人总股本由 1,189,502.9098 万股增加至 1,189,625.8064 万股。经核查，上述增资事项业经立信于 2019 年 6 月 25 日出具的“信会师报字[2019]第 ZG29883 号”《验资报告》验证。本次行权新增股份已于 2019 年 7 月 5 日在中登公司上海分公司办理了股份登记手续。

（29）2019 年 9 月第二期股票期权激励计划第一个行权期第四次行权，根据发行人于 2019 年 9 月 21 日发布的《第二期股票期权激励计划第一个行权期第四次行权及第二个行权期第一次行权结果暨股份上市公告》，发行人向激励对象定向发行股票新增股份 34,839,388 股人民币普通股，其中第一个行权期第四次行权和第二个行权期第一次行权发行人分别向激励对象定向发行股票新增股份 50.0199 万股和 3,433.9189 万股，合计新增股份 3,483.9388 万股，上述行权结束后，发行人总股本由 1,189,625.8064 万股增加至 1,193,109.7452 万股。经核查，上述增资事项业经立信于 2019 年 9 月 5 日出具的“信会师报字[2019]第 ZG210330 号”《验资报告》验证。本次行权新增股份已于 2019 年 9 月 19 日在中登公司上海分公司办理了股份登记手续。

（30）2019 年 12 月第二期股票期权激励计划第一个行权期第五次行权，根据发行人于 2019 年 12 月 18 日发布的《第二期股票期权激励计划第一个行权期第五次行权及第二个行权期第二次行权结果暨股份上市公告》，发行人向激励对象定向发行股票新增股份万股人民币普通股，其中第一个行权期第五次行权和第二个行权期第二次行权发行人分别向激励对象定向发行股票新增股份 10.9315 万股和 146.8395 万股，合计新增股份 157.7710 万股，上述行权结束后，发行人总股本由 1,193,109.7452 万股增加至 1,193,267.5162 万股。经核查，上述增资事项业经立信出具的“信会师报字[2019]第

ZG11841 号”《验资报告》验证。本次行权新增股份已于 2019 年 12 月 16 日在中登公司上海分公司办理了股份登记手续。截至本募集说明书摘要签署日，发行人股本总额为 11,932,675,162 股。

（二）最近三年及一期实际控制人变化情况

最近三年及一期，发行人的控股股东均为保利南方集团，实际控制人均为保利集团，未发生变化。

（三）最近三年及一期重大资产重组情况

最近三年及一期，发行人未发生重大资产重组。

三、发行人股本总额和前十名股东持股情况

（一）发行人股本结构

截至 2019 年 9 月 30 日，发行人股本总额为 11,931,097,452 股，股本结构如下表所示：

表 3-2 截至 2019 年 9 月 30 日发行人股本结构

单位：股

股份类型	持股数量	持股比例（%）
一、有限售条件股份	-	-
1、国家持股	-	-
2、国有法人持股	-	-
3、其他内资持股	-	-
4、外资持股	-	-
二、无限售条件流通股份	11,931,097,452	100%
1、人民币普通股	11,931,097,452	100%
2、境内上市的外资股	-	-
3、境外上市的外资股	-	-
4、其他	-	-
三、股本总数	11,931,097,452	100%

（二）发行人前十大股东持股情况

截至 2019 年 9 月 30 日，发行人前十大股东持股情况如下：

表 3-3 截至 2019 年 9 月 30 日发行人前十大股东持股情况

单位：股

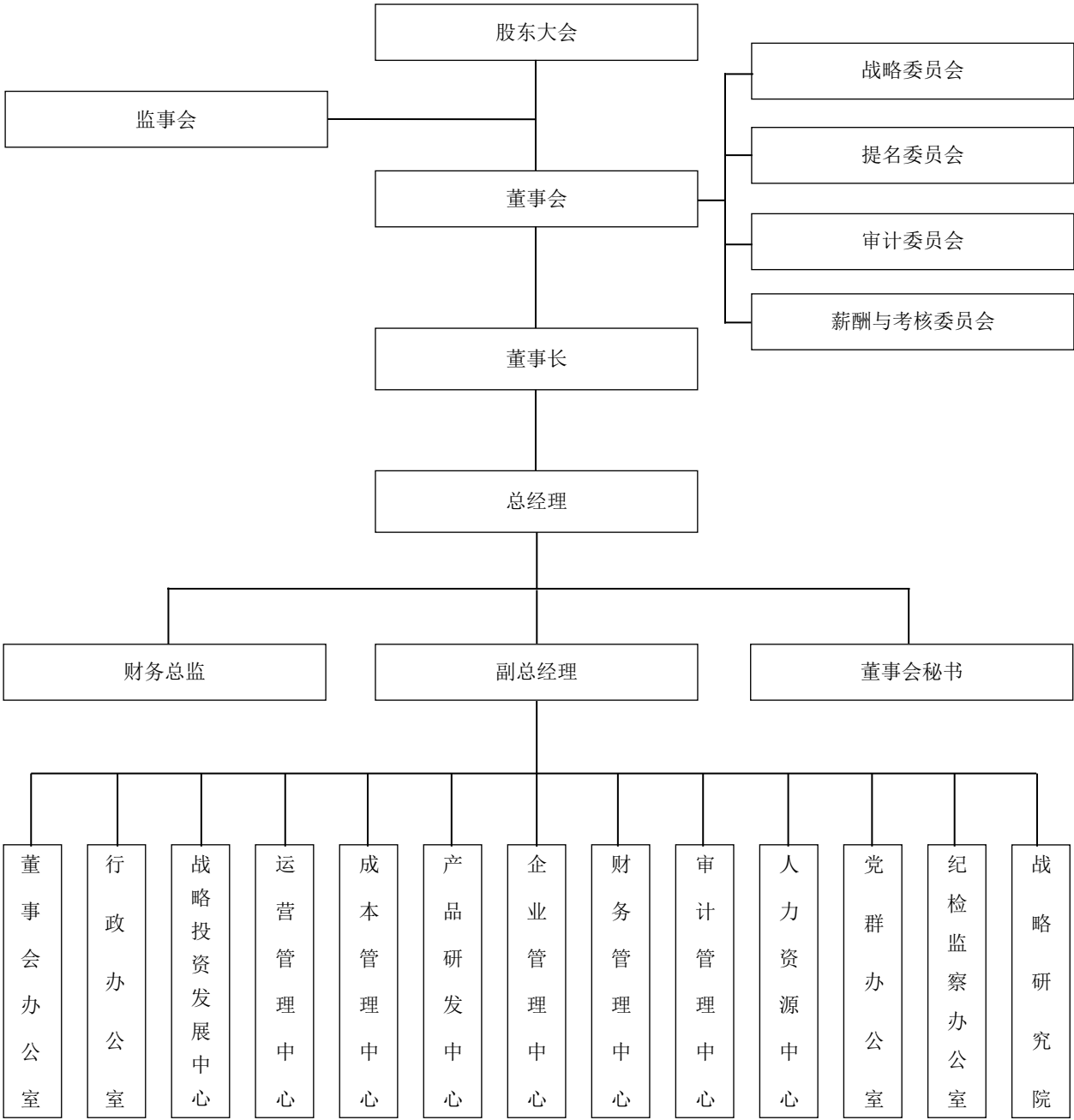
序号	股东名称	期末持股数量	持股比例 (%)	股东性质	质押或冻结情况	
					股份状态	数量
1	保利南方集团有限公司	4,511,874,673	37.82	国有法人	无	0
2	泰康人寿保险有限责任公司—分红—个人分红—019L—FH002 沪	491,870,268	4.12	其他	无	0
3	中国证券金融股份有限公司	357,138,847	2.99	国有法人	无	0
4	香港中央结算有限公司	335,252,100	2.81	其他	无	0
5	中国保利集团有限公司	334,587,645	2.8	国有法人	无	0
6	华美国际投资集团有限公司	204,273,900	1.71	境内非国有法人	质押	115,900,000
7	中央汇金资产管理有限责任公司	179,655,800	1.51	国有法人	无	0
8	泰康人寿保险有限责任公司—传统—普通保险产品—019L—CT001 沪	137,536,654	1.15	其他	无	0
9	泰康人寿保险有限责任公司—万能—一个险万能	115,137,295	0.97	其他	无	0
10	兴业银行股份有限公司—兴全趋势投资混合型证券投资基金	106,660,882	0.89	其他	无	0
	合计	6,773,988,064	56.78			

四、发行人的组织结构和权益投资情况

（一）发行人的组织结构

截至2019年9月30日，发行人的组织结构如下图所示：

图 3-1 截至 2019 年 9 月 30 日发行人组织结构图



发行人的各职能部门主要职能如下：

（1）董事会办公室

董事会办公室负责公司股东大会、董事会、监事会的组织筹备、对子企业法人治理的指导和管理、资本运作、信息披露、投资者关系维护等。

（2）行政办公室

行政办公室负责日常公文处理、对外联络和公关、组织公司大型活动或会议、印章和资料管理、办公秩序的管理、后勤保障等。

（3）战略投资发展中心

战略投资发展中心负责战略研究与管理、投资、拓展、风险管控等工作。

（4）运营管理中心

运营管理中心负责公司运营管理、工程管理、技术管理、营销管理、客服管理等工作。

（5）成本管理中心

成本管理中心负责成本监管、战略集采、供应商管理等工作。

（6）产品研发中心

产品研发中心负责标准产品研发、新业态产品研发等工作。

（7）企业管理中心

企业管理中心负责企业管理、专业公司运营管理、统计与存量物业管理、信息化等工作。

（8）财务管理中心

财务管理中心负责公司的资金管理、银行与信托融资、日常会计核算、定期财务报告编制、财务预算、财务决算、财务分析、税务管理和研究、资产管理、对下属子公司财务工作的管理和指导等。

（9）审计管理中心

审计管理中心负责内部审计工作的开展、内部控制建设的组织和实施等。

（10）人力资源中心

人力资源中心负责招聘、人事关系管理、薪酬管理、员工培训、考勤、员工绩效考核、员工文化活动的组织、岗位职责梳理等。

（11）党群办公室

党群办公室负责党建、群团、企业宣传等工作。

（12）纪检监察办公室

纪检监察部负责纪检、监察工作。

（13）战略研究院

战略研究院负责市场研究、企业研究、品牌管理等工作。

（二）发行人的控股子公司情况

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人重要控股子公司基本情况如下表所示：

表 3-4 截至 2018 年 12 月 31 日发行人重要控股子公司及项目部基本情况

序号	公司名称	注册地	业务性质	持股比例（%）	
				直接	间接
1	保利广州房地产开发有限公司	广州市	房地产开发、经营等	51	
2	保利增城房地产开发有限公司	广州市	房地产开发、经营等	100	
3	广东保利房地产开发有限公司	广州市	房地产开发、经营等	100	
4	广州保利和泰金融控股有限公司	广州市	房地产开发、经营等	99.9	0.1
5	广州金地房地产开发有限公司	广州市	房地产开发、经营等	100	
6	西藏赢悦投资管理有限公司	拉萨市	其他房地产业	100	
7	河南保利发展有限公司	郑州市	房地产开发、经营等	100	
8	保利（东莞）房地产开发有限公司	东莞市	房地产开发、经营等	100	
9	广州琶洲项目部	广州市	房地产开发、销售等	80	
10	保利（东莞）投资有限公司	东莞市	房地产开发、经营等	80	
11	保利（中山）房地产开发有限公司	中山市	房地产开发、经营等	100	
12	广州物产前通贸易有限公司	广州市	房地产开发、经营等	50	
13	恒利（香港）置业有限公司	香港	房地产开发、经营等	100	
14	广州市保利国贸投资有限公司	广州市	房地产开发、经营等	51	
15	广州市琶洲投资有限公司	广州市	房地产开发、经营等	80	
16	广州保利城改投资有限公司	广州市	房地产开发、经营等	100	
17	辽宁保利实业有限公司	沈阳市	房地产开发、经营等	100	

序号	公司名称	注册地	业务性质	持股比例（%）	
				直接	间接
18	保利（沈阳）房地产开发有限公司	沈阳市	房地产开发、经营等	60	
19	辽宁保利房地产开发有限公司	沈阳市	房地产开发、经营等	80	20
20	沈阳广田房地产开发有限公司	沈阳市	房地产开发、经营等	100	
21	保利（大连）房地产开发有限公司	大连市	房地产开发、经营等	100	
22	保利（长春）恒富房地产开发有限公司	长春市	房地产开发、经营等	100	
23	长春市轻轨六合房地产开发有限公司	长春市	房地产开发、经营等	80	
24	河北保利房地产开发有限公司	石家庄市	房地产开发、经营等	90	
25	保利（北京）房地产开发有限公司	北京市	房地产开发、经营等	100	
26	上海保利房地产开发有限公司	上海市	房地产开发、经营等	61	
27	上海保利建锦房地产有限公司	上海市	房地产开发、经营等	100	
28	保利华南实业有限公司	佛山市	房地产开发、经营等	100	
29	保利（重庆）投资实业有限公司	重庆市	房地产开发、经营等	100	
30	保利（天津）房地产开发有限公司	天津市	房地产开发、经营等	100	
31	保利（武汉）房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发、经营等	100	
32	保利博高华（武汉）房地产股份有限公司	武汉市	房地产开发、经营等	70	
33	广州市新谭房地产开发有限公司	广州市	房地产开发、经营等	70	
34	浙江保利房地产开发有限公司	杭州市	房地产开发、经营等	100	
35	保利（成都）实业有限公司	成都市	房地产开发、经营等	100	
36	成都市保蓉房地产开发有限公司	成都市	房地产开发、经营等	51	
37	湖南保利房地产开发有限公司	长沙市	房地产开发、经营等	100	
38	保利（湖南）投资有限公司	长沙市	房地产开发、经营等	100	
39	保利江苏房地产发展有限公司	南京市	房地产开发、经营等	100	
40	江苏保利宁远房地产开发有限公司	南京市	房地产开发、经营等	51	
41	无锡保利致远房地产开发有限公司	无锡市	房地产开发、经营等	51	
42	保利安信（青岛）房地产开发有限公司	青岛市	房地产开发、经营等	51	13
43	保利（青岛）实业有限公司	青岛市	房地产开发、物业管理等	100	
44	广州物产美通贸易有限公司	广州市	房地产开发、销售等	50	
45	湛江兴晟投资有限公司	湛江市	房地产开发、经营等	70	
46	陕西保利房地产开发有限公司	西安市	房地产开发、经营等	100	
47	郑州恒天兴华房地产有限公司	郑州市	房地产开发、经营等	50	
48	保利（包头）房地产开发有限公司	包头市	房地产开发、经营等	55	
49	合肥保利房地产开发有限公司	合肥市	房地产开发、经营等	51	49
50	合肥保利和新房地产有限公司	合肥市	房地产开发、销售等	85	
51	合肥保利和恒房地产开发有限公司	合肥市	房地产开发、经营等	51	49
52	安徽保利房地产开发有限公司	合肥市	房地产开发、经营等	100	
53	福建保利投资发展有限公司	福州市	房地产开发、经营等	100	
54	南昌瑞达置业有限公司	南昌市	房地产开发、经营等	100	

序号	公司名称	注册地	业务性质	持股比例（%）	
				直接	间接
55	保利（江西）金通泰置业有限公司	南昌市	房地产开发、物业管理等	75	
56	南昌铭雅欧洲城实业有限公司	南昌市	房地产开发、旅游景点开发等	60	
57	保利（江西）房地产开发有限公司	南昌市	房地产开发、经营等	100	
58	保利（三亚）房地产开发有限公司	三亚市	房地产开发、经营等	100	
59	保利湾区投资发展有限公司	东莞市	房地产开发、销售等	100	
60	保利（甘肃）实业投资有限公司	兰州市	房地产开发、经营等	100	
61	新疆保新房地产开发有限公司	乌鲁木齐市	投资业务、房地产开发经营等	100	
62	山西保利房地产开发有限公司	太原市	房地产开发、经营等	100	
63	恒福（香港）置业有限公司	香港	房地产开发、经营、管理	100	
64	保利商业地产投资管理有限公司	广州市	房地产开发、中介服务等	100	
65	富利建设集团有限公司	广州市	土木工程建筑、建筑设计等	100	
66	济南保逸房地产开发有限公司	济南市	房地产开发、经营等	100	
67	济南保兴置业有限公司	济南市	房地产开发、经营等	100	
68	保利物业发展股份有限公司	广州市	物业管理、室内外装饰等	95	5
69	广州市保利锦汉展览有限公司	广州市	展览服务、场地出租等	51	
70	广东省重工建筑设计院有限公司	广州市	建筑工程设计等	60	
71	上海保利建霖房地产有限公司	上海市	房地产开发、经营等	100	
72	保利（重庆）文化旅游产业发展管理有限公司	重庆市	高尔夫球场经营等	90	10
73	信保（天津）股权投资基金管理有限公司	天津市	投资控股	40	
74	广州保利小额贷款股份有限公司	广州市	货币金融服务	88	
75	保利（横琴）创新产业投资管理有限公司	珠海市	投资管理	100	
76	保利瑞驰（横琴）资产管理有限公司	珠海市	资本管理等	100	
77	保利浙南房地产开发有限公司	台州市	房地产开发、经营等	100	
78	保利淮海房地产发展有限公司	徐州市	房地产开发、经营等	100	
79	成都保利天府实业有限公司	成都市	房地产开发、经营等	100	
80	保利京津冀实业有限公司	沧州市	房地产开发、经营等	100	
81	保利（海南）旅游发展有限公司	海口市	房地产开发、经营等	100	
82	珠海横琴保利利盛实业投资有限公司	珠海市	房地产开发、经营等		100
83	广州市瑞泰企业管理有限公司	广州市	企业管理服务		100
84	广州市瑞平企业管理有限公司	广州市	企业管理服务		100
85	广州市瑞恒企业管理有限公司	广州市	企业管理服务		100
86	广州市瑞咨企业管理有限公司	广州市	企业管理服务		100
87	广州市瑞富企业管理有限公司	广州市	企业管理服务		100
88	广州市瑞保企业管理有限公司	广州市	企业管理服务		100
89	广州市睿驰企业管理有限公司	广州市	企业管理服务		100

2018 年末重要的非全资子公司情况如下：

表 3-5 2018 年末重要的非全资子公司主要财务信息

单位：万元

序号	公司名称	资产总计	负债总计	所有者权益	2018 年度营业收入	2018 年度净利润
1	珠海天志	1,061,201.46	612,853.37	448,348.09	84,411.32	-6,882.40
2	北京和信金泰	640,638.16	346,281.04	294,357.12		-1,119.51
3	广州正林	461,288.14	176,872.31	284,415.83	270,562.61	59,316.33
4	天津融创	319,631.72	40,476.31	279,155.41	248,815.89	17,033.69
5	上海建昊	766,540.74	339,837.77	426,702.97	191,215.36	13,825.01
6	上海建熹	310,077.32	64,413.73	245,663.59	9,857.42	8,138.18
7	珠海天悦	325,187.75	90,916.25	234,271.50	179,612.60	59,182.43
8	广州如茂	320,654.16	106,676.90	213,977.26	33,974.93	3,764.53

（三）发行人的合营、联营企业情况

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人拥有 63 家合营企业，205 家联营企业。截至 2018 年 12 月 31 日，发行人重要的合营、联营企业基本情况如下表所示：

表 3-6 截至 2018 年 12 月 31 日发行人重要的合营、联营企业基本情况

公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		会计处理方法
				直接	间接	
合营企业						
北京昭泰	北京市	北京市	房地产开发		25	权益法
盛世鑫和	天津市	天津市	房地产开发		50	权益法
珠海弘璟	珠海市	珠海市	房地产开发		50	权益法
广州中耀	广州市	广州市	房地产开发		50	权益法
上海天艺文化	上海市	上海市	商务服务业		58	权益法
联营企业						
和信兴泰	北京市	北京市	房地产开发		50	权益法
北京知泰	北京市	北京市	房地产开发		33	权益法
香港控股	香港	香港	投资控股	50		权益法
武汉滨江臻毅	武汉市	武汉市	房地产开发		36	权益法
合富中国	广州市	广州市	房屋销售代理	43.9		权益法

发行人重要的合营、联营企业截至 2018 年 12 月 31 日主要财务数据如下表所示：

表 3-7 发行人重要的合营、联营企业截至 2018 年 12 月 31 日主要财务数据

单位：万元

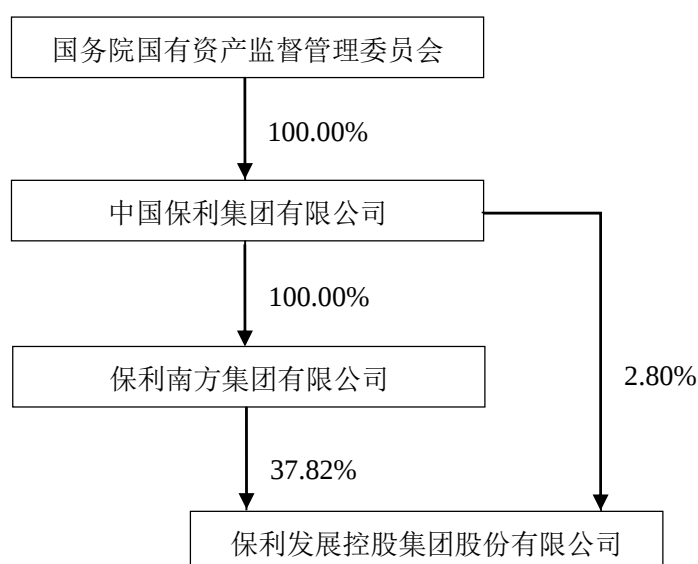
公司名称	2018 年 12 月 31 日		2018 年度	
	总资产	总负债	营业收入	净利润
合营企业				
北京昭泰	1,672,531.97	1,156,152.28	36,030.78	-5,285.19
盛世鑫和	370,700.97	118,225.72	111,754.58	27,628.02
珠海弘璟	466,126.96	331,345.60		-4,244.17
广州中耀	737,451.86	480,432.76	148,981.71	45,442.79
上海天艺文化	179,907.61	151,935.10		-25.9
联营企业				
和信兴泰	786,939.86	441,446.19		-3,737.95
北京知泰	648,700.88	358,581.51		-6,168.13
香港控股	13,051,538.94	11,191,435.36	1,471,704.73	32,614.40
武汉滨江臻毅	577,358.06	334,991.44		-17,633.39
合富中国	358,688.60	154,569.82	197,471.74	38,623.89

五、发行人控股股东和实际控制人的基本情况

（一）发行人的股权结构

截至 2019 年 9 月 30 日，发行人的股权结构如下：

图 3-2 截至 2019 年 9 月 30 日发行人股权结构图



（二）发行人控股股东的情况

截至 2019 年 9 月 30 日，保利南方集团持有发行人 37.82% 的股权，是发行人的控股股东。保利南方集团的基本情况如下：

注册名称：保利南方集团有限公司

成立日期：1992 年 7 月 9 日

注册地址：广州市天河区临江大道 5 号第 36 层 01 单元

注册资本：人民币 10,050.00 万元

工商登记号：440101000145319

法定代表人：张万顺

经营范围：企业自有资金投资；企业管理服务（涉及许可经营项目的除外）；商品零售贸易（许可审批类商品除外）；商品批发贸易（许可审批类商品除外）；房地产中介服务；物业管理；房地产开发经营；（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

截至 2018 年 12 月 31 日，保利南方集团资产总计 8,483.80 亿元，负债合计 6,618.16 亿元，所有者权益合计 1,865.64 亿元。2018 年度，保利南方集团实现营业总收入 1,945.93 亿元，净利润 265.44 亿元。（以上财务数据均已经审计）

截至 2019 年 9 月 30 日，保利南方集团资产总计 9,758.24 亿元，负债合计 7,768.07 亿元，所有者权益合计 1,990.17 亿元。2019 年 1-9 月，保利南方集团实现营业总收入 1,118.35 亿元，净利润 174.73 亿元。（以上财务数据未经审计）

截至 2019 年 9 月 30 日，保利南方集团直接持有的发行人股份不存在权属争议、质押和冻结情况。

（三）发行人实际控制人的情况

截至 2019 年 9 月 30 日，保利集团持有保利南方集团 100.00%的股权，是发行人的实际控制人。截至 2019 年 9 月 30 日，保利集团直接持有发行人 334,587,645 股；通过保利南方集团持有发行人 4,511,874,673 股，合计持有发行人 4,846,462,318 股，持股比例为 40.62%。

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。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：北京市东城区朝阳门北大街 1 号 28 层

注册资本：人民币 200,000.00 万元

工商登记号：100000000012881

法定代表人：张振高

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。）

截至 2018 年 12 月 31 日，保利集团资产总计 10,872.82 亿元，负债合计 8,517.18 亿元，所有者权益合计 2,355.63 亿元。2018 年度，保利集团实现营业总收入 3,056.46 亿元，净利润 307.76 亿元。（以上财务数据均已经审计）

截至 2019 年 9 月 30 日，保利集团直接持有的发行人股份不存在权属争议、质押和冻结情况。

六、发行人的独立性情况

发行人已按照《公司法》、《证券法》和中国证监会的规章及规范性文件等的要求，建立了较为完善的法人治理结构，具有独立完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力，在业务、人员、资产、机构、财务等方面独立于控股股东及实际控制人。

（一）业务独立

发行人具有独立完整的房地产开发业务体系，项目立项、土地储备、规划设计、工程施工、材料采购、销售、物业管理等各环节的运作均独立于控股股东、实际控制人及其各自控制的其他企业。

（二）资产独立

发行人的资产独立、完整，公司的控股股东、实际控制人及其各自控制的其他企业

不存在占用发行人的资金、资产和其他资源的情况。

（三）人员独立

发行人员工独立于控股股东、实际控制人及其各自控制的其他企业。公司总经理、副总经理、财务总监、董事会秘书等高级管理人员专职在公司工作并领取薪酬，未在控股股东、实际控制人及其各自控制的其他企业中担任除董事、监事以外的其他职务，公司财务人员未在公司的控股股东、实际控制人及其各自控制的其他企业兼任任何职务。发行人建立了独立的人事档案、人事聘用和任免制度以及考核、奖惩制度，与全体员工签订了劳动合同，建立了独立的工资管理、福利与社会保障体系。

（四）机构独立

发行人的生产经营和办公机构与控股股东、实际控制人及其各自控制的其他企业完全分开，不存在混合经营、合署办公的情形，也不存在控股股东、实际控制人及其各自控制的其他企业干预公司机构设置的情形。发行人根据自身发展需要建立了完整独立的内部组织机构和职能体系，各部门之间职责分明，相互协调，独立运行。

（五）财务独立

发行人建立了独立的财务核算体系，独立做出财务决策和安排，具有规范的财务会计制度和财务管理制度。公司的财务与控股股东、实际控制人及其各自控制的其他企业严格分开，实行独立核算；公司财务机构独立，财务负责人和财务人员由公司独立聘用和管理；公司独立开设银行账户，不与控股股东、实际控制人及其各自控制的其他企业共用银行账户；公司独立办理纳税登记，独立申报纳税。

七、发行人法人治理结构

发行人按照《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》并建立了由股东大会、董事会、监事会、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、股东大会

根据《公司章程》，股东大会是公司的权力机构，依法行使下列职权：

- （1）决定公司的经营方针和投资计划；
- （2）选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；
- （3）审议批准董事会的报告；
- （4）审议批准监事会报告；
- （5）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- （6）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- （7）对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- （8）对发行公司债券作出决议；
- （9）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
- （10）修改《公司章程》；
- （11）对公司聘用、解聘会计师事务所作出决议；
- （12）审议批准《公司章程》第四十一条规定的担保事项；
- （13）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；
- （14）审议批准变更募集资金用途事项；
- （15）审议股权激励计划；
- （16）审议法律、行政法规、部门规章或《公司章程》规定应当由股东大会决定的其他事项。

2、董事会

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

- （1）召集股东大会，并向股东大会报告工作；
- （2）执行股东大会的决议；
- （3）决定公司的经营计划和投资方案；
- （4）制订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、发行债券或其他证券及上市方案；

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

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

（9）决定公司内部管理机构的设置；

（10）聘任或者解聘公司总经理、董事会秘书；根据总经理的提名，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）向股东大会提请聘请或更换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）独立董事提名权；

（17）法律、行政法规、部门规章或《公司章程》授予的其他职权。

董事会决定公司重大问题，应事先听取发行人党委的意见。超过股东大会授权范围的事项，应当提交股东大会审议。

3、总经理

根据《公司章程》，发行人设总经理 1 名，由董事会聘任或解聘。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）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，并认真组织实施董事会决议、公司年度计划和投资方案；

（3）拟订公司内部管理机构设置方案；

（4）拟订公司的基本管理制度；

（5）制定公司的具体规章；

（6）提请董事会聘任或者解聘公司副总经理、财务总监；

（7）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；

（8）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；

（9）提议召开董事会临时会议；

（10）《公司章程》或董事会授予的其他职权。

总经理列席董事会会议。

4、监事会

根据《公司章程》，发行人监事会由 3 名监事组成，其中职工监事的比例不低于 1/3。

监事会行使下列职权：

（1）应当对董事会编制的公司定期报告进行审核并提出书面审核意见；

（2）检查公司财务；

（3）对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、《公司章程》或者股东大会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；

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

（5）提议召开临时股东大会，在董事会不履行《公司法》规定的召集和主持股东大会职责时召集和主持股东大会；

（6）向股东大会提出提案；

（7）依照《公司法》第一百五十二条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；

（8）发现公司经营情况异常，可以进行调查；必要时，可以聘请会计师事务所、律师事务所等专业机构协助其工作，费用由公司承担；

（9）提议召开临时董事会、列席董事会会议；

（10）《公司章程》规定的其他职权。

八、发行人内部控制制度情况

发行人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、销售管理、信息披露及投资者关系管理等多个方面。发行人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，确保发行人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，确保发行人各项业务活动的健康运行。

1、对财务的管理控制

发行人建立起了“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，发行人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，发行人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，发行人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。发行人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，发行人设立资产管理中心，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，发行人在资金安排、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积极作用。

在融资管理方面，发行人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。发行人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

发行人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，发行人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，发行人相应制订《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

发行人以“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》等质量管理体系，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，发行人已经建立了包括《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，发行人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，发行人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

发行人制订了《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，发行人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

发行人制定了《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。发行人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，发行人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，发行人已根据《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。

九、发行人董事、监事和高级管理人员的基本情况

（一）发行人董事、监事和高级管理人员的基本情况

截至本募集说明书摘要签署日，发行人现任董事、监事和高级管理人员的任职情况如下表所示：

表 3-8 截至本募集说明书摘要签署日发行人现任董事、监事和高级管理人员的任职情况

姓名	职务	性别	任期起始日期
宋广菊	董事长	女	2010 年 5 月 31 日
张振高	董事	男	2002 年 8 月 26 日
傅俊元	董事	男	2019 年 10 月 31 日
张万顺	董事	男	2015 年 5 月 28 日
刘平	董事	男	2015 年 5 月 28 日
	总经理		2016 年 12 月 12 日
邢怡	董事	女	2016 年 12 月 29 日
朱征夫	独立董事	男	2014 年 4 月 21 日
李非	独立董事	男	2018 年 9 月 28 日
戴德明	独立董事	男	2018 年 9 月 28 日
付俊	监事会主席	女	2014 年 4 月 21 日
刘军才	监事	男	2009 年 3 月 10 日
郭猛超	职工监事	男	2015 年 5 月 28 日
陈冬桔	副总经理	女	2005 年 1 月 27 日
周东利	财务总监	男	2014 年 10 月 27 日
张伟	副总经理	男	2012 年 4 月 26 日
黄海	董事会秘书	男	2012 年 4 月 26 日
孔峻峰	副总经理	男	2019 年 4 月 4 日
潘志华	副总经理	男	2019 年 4 月 4 日
刘文生	副总经理	男	2019 年 7 月 29 日
张艳华	副总经理	女	2019 年 11 月 19 日

（二）发行人董事、监事和高级管理人员的主要工作经历

发行人董事、监事、高级管理人员的主要工作经历情况如下：

1、董事

宋广菊：女，发行人董事长，1960 年出生，中国国籍，研究生学历，中山大学 EMBA，高级工程师。历任国防科工委、广州军区干部，1993 年进入保利地产工作，历任办公室主任、副总经理、常务副总经理、总经理。现任保利集团副总经理，保利南方集团董事长。

张振高：男，发行人董事，1962 年出生，中国国籍，经济学博士、高级经济师、高级会计师。加入中国保利集团有限公司之前，曾在全国人大常委会办公厅工作。历任保利香港控股、保利香港投资、保利南方集团、保利财务有限公司、保利能源控股有限公司等主要子公司领导，中国保利集团有限公司财务部主任、总会计师，中国中丝集团有限公司总经理。现任本公司董事，中国保利集团有限公司董事、总经理，保利国际控股

有限公司董事长，中国中丝集团有限公司管委会主任。

傅俊元，男，发行人董事，1961 年出生，中国国籍，管理学博士，高级会计师。历任审计署驻交通部审计局干部，中国港湾建设（集团）总公司总会计师，中国交通建设集团有限公司总会计师、董事，中国交通建设股份有限公司执行董事、总会计师。现任中国保利集团有限公司总会计师，保利财务有限公司董事长。

张万顺：男，发行人董事，1965 年出生，中国国籍，工学硕士，工程师。历任广东省基础工程公司项目经理，1995 年进入保利地产工作，历任广州保利房地产开发公司工程部、计划部经理，保利地产副总经理，中国保利集团公司房地产部主任，保利（香港）控股有限公司常务副总经理，保利置业集团有限公司董事、常务副总经理，保利南方集团有限公司董事、总经理、中国轻工集团有限公司总经理。现任本公司董事，中国保利集团公司总经理助理、副总经济师，中国轻工集团有限公司董事长，中国中丝集团有限公司管委会委员。

刘平：男，发行人董事、总经理，1968 年出生，中国国籍，经济学学士，高级审计师。1989 年参加工作，历任广东省审计厅直属分局科长，保利地产计划部经理、总经理办公室主任、总经理助理、董事会秘书、副总经理。现任本公司董事、总经理。

邢怡：女，发行人董事，1970 年出生，中国国籍，理学硕士，武汉大学 EMBA。历任平安保险（集团）股份有限公司资产运营中心基金投资部负责人，2003 年加入泰康，历任泰康人寿保险股份有限公司（现更名为泰康保险集团股份有限公司）资产管理中心副总经理，泰康资产管理公司副总经理兼首席投资官、泰康保险集团股份有限公司助理总裁。现任本公司董事，泰康保险集团股份有限公司副总裁，泰康资产管理公司副总经理兼首席投资官。

朱征夫：男，发行人独立董事，1964 年出生，中国国籍，法学博士，律师。现任北京市浩天信和（广州）律师事务所律师、全国政协委员、中华全国律师协会副会长、最高人民法院特约监督员、中国国际经济贸易仲裁委员会仲裁员、广东省法官检察官遴选委员会委员、广东省人民检察院规范司法行为监督员。兼任易方达基金管理有限公司、广东广州日报传媒股份有限公司、东江环保股份有限公司、武汉三特索道股份有限公司独立董事，中船海洋与防务装备股份有限公司监事。

李非：男，发行人独立董事，1956 年出生，中国国籍，中国经济管理学博士。现任

中山大学管理学院教授、博士生导师。兼任广州海格通信集团股份有限公司、四川东材科技集团股份有限公司、广州粤泰集团股份有限公司独立董事。曾兼任金发科技股份有限公司、广州海格通信集团股份有限公司等上市公司独立董事。

戴德明：男，发行人独立董事，1962 年出生，中国国籍，会计学博士。现任中国人民大学商学院会计系教授、博士生导师。历任中南财经大学会计系讲师、中国人民大学会计系讲师、副教授、系主任，兼任中国会计学会副会长，青岛海尔股份有限公司、中国电力建设股份有限公司和浙商银行股份有限公司独立董事、中信建投证券股份有限公司独立非执行董事。

2、监事

付俊：女，发行人监事会主席，1963 年出生，中国国籍，本科学历，法律专业，高级政工师。历任武汉军区、广州军区干部，1993 年进入保利地产工作，历任广州保利房地产开发公司开发部及销售部经理、总经理助理，保利广州物业管理有限公司总经理、董事长，保利（青岛）实业有限公司董事长兼总经理。现任本公司监事会主席，中国保利集团有限公司职工董事。

刘军才：男，发行人监事，1965 年出生，中国国籍，硕士研究生同等学力。历任保利房地产开发与工程建筑公司人事部主任、总经理助理兼办公室主任、副总经理，保利（北京）房地产开发有限公司副总经理，中国保利集团有限公司综合事务部副主任、办公厅主任、职工董事、工会主席，国有企业监事会兼职监事，保利文化集团股份有限公司监事会主席。现任本公司监事，中国保利集团有限公司副总经理。

郭猛超：男，发行人职工监事，1986 年出生，中国国籍，工学硕士。2011 年进入保利地产工作，历任保利房地产（集团）股份有限公司投资管理中心企业管理部高级经理，保利（横琴）资本管理有限公司地产金融事业部部门经理。现任本公司监事，保利（横琴）资本管理有限公司助理总经理。

3、高级管理人员

总经理刘平的主要工作经历详见本节“（二）发行人董事、监事和高级管理人员的主要工作经历”中“1、董事”。

陈冬桔：女，发行人副总经理，1964 年出生，中国国籍，研究生学历。历任广州海

军基地排长、指导员，广州利海房地产开发公司办公室主任、销售部经理，广州保利房地产开发公司计划部经理、物业产权部经理、销售部经理，思睿达公司总经理，保利地产助理总经理。现任本公司副总经理。

周东利：男，发行人财务总监，1973年出生，中国国籍，工商管理硕士。1995年参加工作，历任保利建设开发总公司财务部副经理，保利（北京）房地产开发有限公司财务部经理，上海海洋水族馆内审部经理，保利文化艺术有限公司财务部副经理，海南旅游卫视财务总监兼运营中心总监，保利影业投资有限公司常务副总经理，中国保利集团有限公司财务部副主任，保利科技有限公司总会计师，保利投资控股有限公司总会计师。现任本公司财务总监。

张伟：男，发行人副总经理，1975年出生，中国国籍，文学学士。1998年参加工作，历任保利科技有限公司职员，保利集团综合事务部经理、高级经理、副主任级秘书。现任本公司副总经理。

黄海：男，发行人董事会秘书，1975年出生，中国国籍，工商管理硕士。1997年参加工作，历任深圳沃发医学新技术发展有限公司金融部业务经理、广州兴达通讯有限公司汕头分公司市场部经理、中山公用科技股份有限公司证券部业务经理及证券事务代表、保利地产证券部副总经理、董秘办主任。现任本公司董事会秘书兼董事会办公室主任、保利物业发展股份有限公司董事长、广东省高速公路发展股份有限公司董事。

孔峻峰：男，发行人副总经理，1973年出生，中国国籍，工商管理硕士，高级经济师、高级会计师。1996年参加工作，历任保利建设开发总公司总经济师、总会计师，保利山东置业集团有限公司总经理、董事长，保利置业集团黑龙江有限公司董事长。现任本公司副总经理，中国保利集团有限公司行政管理中心主任。

潘志华：男，发行人副总经理，1979年出生，管理学博士，高级经济师。2001年参加工作，历任河北保利房地产开发有限公司总经理，山西保利房地产开发有限公司总经理，保利地产战略投资管理中心总经理。现任本公司副总经理。

刘文生：男，发行人副总经理，1968年出生，中国国籍，大学专科学历。1991年参加工作，历任广州保利实业有限公司财务部财务经理、办公室主任、总经理助理，保利

（武汉）房地产开发公司副总经理兼财务总监，南海桦荣实业有限公司常务副总经理，保利华南实业有限公司总经理、董事长。现任保利华南实业有限公司董事长、保利湾区投资发展有限公司董事长、保利海南旅游发展有限公司董事长。现任本公司副总经理。

张艳华，女，发行人副总经理，1975年出生，中国国籍，工学博士，高级工程师。2001年参加工作，历任上海黄海建筑设计有限公司建筑师，同济大学国家历史文化名城研究中心规划师及建筑师，上海同济城市规划设计研究院四所规划师，联合国教科文组织亚太地区世界遗产培训与研究中心助理主任，保利置业集团有限公司工程设计部总监、产品管理部总监、投资管理部总监、运营管理中心总经理及产品管理中心总经理。现任本公司副总经理。

发行人董事、监事和高级管理人员的任职均符合《公司法》和《公司章程》的规定。

（三）发行人董事、监事和高级管理人员在其他单位任职情况

发行人董事、监事和高级管理人员在其他单位任职情况如下：

表 3-9 发行人董事、监事和高级管理人员在其他单位任职情况

姓名	兼职单位名称	担任的职务
宋广菊	中国保利集团有限公司	副总经理
	保利南方集团有限公司	董事长
张振高	中国保利集团有限公司	董事、总经理
	保利国际控股有限公司	董事长
	中国中丝集团有限公司	管委会主任
傅俊元	中国保利集团有限公司	总会计师
	保利财务有限公司	董事长
张万顺	中国保利集团有限公司	总经理助理、副总经济师
	中国轻工集团有限公司	董事长
	中国中丝集团有限公司	管委会委员
邢怡	泰康保险集团股份有限公司	副总裁
	泰康资产管理公司	副总经理、首席投资官
朱征夫	北京市浩天信和（广州）律师事务所	律师
	全国政协	委员
	中华全国律师协会	副会长
	最高人民法院	特约监督员
	中国国际经济贸易仲裁委员会	仲裁员
	中国国际经济贸易仲裁委员会	仲裁员

姓名	兼职单位名称	担任的职务
	广东省法官检察官遴选委员会	委员
	广东省人民检察院	规范司法行为监督员
	易方达基金管理有限公司	独立董事
	广东广州日报传媒股份有限公司	独立董事
	东江环保股份有限公司	独立董事
	武汉三特索道股份有限公司	独立董事
	中船海洋与防务装备股份有限公司	监事
李非	中山大学	管理学院教授、博士生导师
	广州海格通信集团股份有限公司	独立董事
	四川东材科技集团股份有限公司	独立董事
	广州粤泰集团股份有限公司	独立董事
戴德明	中国人民大学	商学院会计系教授、博士生导师
	中国会计学会	副会长
	青岛海尔股份有限公司	独立董事
	中国电力建设股份有限公司	独立董事
	浙商银行股份有限公司	独立董事
	中信建投证券股份有限公司	独立非执行董事
付俊	中国保利集团有限公司	职工董事
刘军才	中国保利集团有限公司	副总经理
郭猛超	保利（横琴）资本管理有限公司	助理总经理
黄海	保利物业发展股份有限公司	董事长
	广东省高速公路发展股份有限公司	董事
孔峻峰	中国保利集团有限公司	行政管理中心主任
刘文生	保利华南实业有限公司	董事长
	保利湾区投资发展有限公司	董事长
	保利海南旅游发展有限公司	董事长

（四）发行人董事、监事和高级管理人员持有公司股票和债券情况

截至 2019 年 9 月 30 日，发行人现任董事、监事和高级管理人员持有公司股票情况如下表所示：

表 3-10 截至 2019 年 9 月 30 日发行人现任董事、监事和高级管理人员持有公司股票情况

单位：股

姓名	职务	持股数量
宋广菊	董事长	19,275,800
张万顺	董事	364,384
刘平	董事、总经理	7,186,594

姓名	职务	持股数量
付俊	监事会主席	43,500
陈冬桔	副总经理	773,468
周东利	财务总监	364,384
张伟	副总经理	36,438
黄海	董事会秘书	862,984
刘文生	副总经理	132,503

截至 2019 年 9 月 30 日，发行人现任其他董事、监事和高级管理人员均未直接持有公司股票。

截至 2019 年 9 月 30 日，发行人董事、监事和高级管理人员均未直接持有公司发行的债券。

十、发行人主要业务情况

发行人作为国有控股的大型房地产开发企业。2016 年度、2017 年度和 2018 年度，发行人销售金额分别为 2,101 亿元、3,092 亿元和 4,048 亿元，三年位居行业前五。截至 2019 年 9 月末，发行人经营区域已覆盖国内外 108 个城市，通过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有经济发展潜力的二、三线城市的的经营机会，形成若干个重点销售区域。发行人构建了以“打造中国地产长城”为企业愿景、以“和者筑善”为品牌理念的品牌体系，在国内具备相当的品牌知名度，广泛被消费者所认可。

（一）发行人所在行业情况

1、行业发展概况

自上世纪 90 年代以来，随着福利分房政策的退出和住房货币化的推广，在国家积极的财政政策刺激下，全国房地产固定资产投资快速增长，房地产投资占全国 GDP 的比例逐年上升。2000 年以来，我国城市化进程进入加速发展的阶段，城镇居民的收入水平持续提升，借助良好的经济形势，国内房地产行业也得到飞速发展，在国民经济中占据了重要地位。2005 年以后，为了促进房地产行业健康有序地发展，国家推出了一系列行业调控政策，这些政策对行业产生了较为显著的影响，房地产行业在整体保持快速增长的同时出现了阶段性的波动。近年来，我国房地产业发展状况具体如下：

（1）房地产开发投资保持增长

国家统计局的数据显示，2005 年至 2012 年，我国房地产开发投资保持每年 15% 以上的快速增长，一直高于 GDP 增速。其中，2005 年-2007 年期间，房地产开发投资一直保持快速增长，除 2008 年至 2009 年期间受金融危机影响，房地产投资增速相对较低以外，期间增长率均保持在 20% 以上。金融危机之后，房地产投资增速重新恢复高增长的状态。出于对房地产市场的调控目的，2010 年末以来，国家出台住宅限购等一系列房地产调控政策，房地产市场过热的情况受到一定的缓和，市场上的供需矛盾得到一定的调节，房地产开发投资增速开始出现回落。2016 年，全国房地产开发投资完成额为 10.26 万亿元，同比增长 6.88%。2017 年，全国房地产开发投资完成额为 10.98 万亿元，同比增长 7.04%。2018 年度，全国房地产开发投资完成额为 12.03 万亿元，同比增长 9.5%。

2019 年度，全国房地产开发投资完成额为 13.21 万亿元，同比增长 9.9%，其中东部地区房地产开发投资 69,313 亿元，同比增长 7.7%；中部地区投资 27,588 亿元，同比增长 9.6%；西部地区投资 30,186 亿元，同比增长 16.1%；东北地区投资 5,107 亿元，同比增长 8.2%。

总体而言，我们认为调控只是完善房地产行业长效机制的阶段性手段，其目的是为防范化解市场风险，保持房地产市场平稳健康发展。

（2）房地产供给相对稳定

自 2005 年以来，我国房地产市场供给保持较快增长，2011 年起供给趋于平稳。房地产新开工面积增长率波动相对较大，主要原因是房地产开发企业新开发项目的决策受当年房地产市场销售情况及政策导向影响明显。与此同时，商品房竣工面积率也有一定波动。2016 年，全国新开工房屋面积为 16.69 亿平方米，同比上升 8.08%，竣工房屋面积 10.61 亿平方米，同比上升 6.09%。2017 年，全国新开工房屋面积为 17.87 亿平方米，同比上升 7.02%，竣工房屋面积 10.15 亿平方米，同比下降 4.37%。2018 年，全国新开工房屋面积为 20.93 亿平方米，同比上升 17.2%，竣工房屋面积 9.36 亿平方米，同比下降 7.8%。

2019 年，全国房屋新开工面积 22.72 亿平方米，同比增长 8.5%。其中，住宅新开工面积 16.75 亿平方米，同比增长 9.2%。房屋竣工面积 9.60 亿平方米，同比增长 2.6%。

（3）商品住宅开发在房地产开发业务中所占比重保持稳定

我国房地产开发投资以商品住宅开发投资为主，自 2005 年以来商品住宅开发投资额占房地产开发总投资额的比重均保持在 65%以上。2016 年，全国商品住宅开发投资额为 6.87 万亿元，同比增长 6.36%。2017 年，全国商品住宅开发投资额为 7.51 万亿元，同比增长 9.28%。2018 年度，全国商品住宅投资完成 8.52 万亿元，同比增长 13.4%，占同期房地产开发投资完成额的比例为 70.84%。2019 年，全国商品住宅投资完成 9.71 万亿元，增长 13.9%。

（4）商品房销售规模持续增长

根据国家统计局数据显示，2016 年，全国商品房销售面积为 15.73 亿平方米，同比上升 22.46%，其中，商品住宅销售面积 1.38 亿平方米，同比上升 22.36%。2017 年，全国商品房销售面积为 16.94 亿平方米，同比上升 7.66%，其中，商品住宅销售面积 14.48 亿平方米，同比上升 5.27%。2018 年度，全国商品房销售面积为 17.17 亿平方米，同比增长 1.3%，其中，商品住宅销售面积 14.79 亿平方米，同比增长 2.2%。2019 年，全国商品房销售面积 17.16 亿平方米，比上年下降 0.1%，上年为增长 1.3%。其中，住宅销售面积增长 1.5%，办公楼销售面积下降 14.7%，商业营业用房销售面积下降 15.0%。

（5）商品房销售价格持续上涨

根据国家统计局数据，2016 年度，全国商品房平均售价为 7,475.55 元/平方米，同比上涨 10.05%。2017 年度，全国商品房平均售价 7,892.27/平方米，同比上涨 5.57%。2018 年度，全国商品房平均售价为 8,736.94 元/平方米，同比增长 10.70%。2019 年度，全国商品房平均售价为元/ 9,310.26 平方米，同比增长 6.56%。

（6）土地供给总量保持平稳，土地成本持续上升

根据国土资源部《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》及《关于继续开展经营性土地使用权招标拍卖挂牌出让情况执法监察工作的通知》等规定，商业、旅游、娱乐和商品住宅等各类经营性用地，必须以招标、拍卖或者挂牌方式出让，我国土地出让制度的改革使得原本隐藏的土地价格被释放。加之我国地少人多、人口分布不均匀，18 亿亩耕地底线不能动摇，城市拆迁难度逐步加大，中心城市优质土地资源逐步减少等因素，我国每年的土地出让面积并未发生较大幅度的变化，但是在商品房市场需求的拉动下，

全国土地交易价格在自 2005 年起持续上升。2016 年，全国房地产开发企业土地购置面积 2.20 亿平方米，土地成交价款 0.91 万亿元，平均土地价格为 4,144.84 元/平方米，同比增长 24.05%。2017 年，全国房地产开发企业土地购置面积 2.55 亿平方米，土地成交价款 1.36 万亿元，平均土地价格为 5,348.52 元/平方米，同比增长 29.04%。2018 年度，全国房地产开发企业土地购置面积 2.91 亿平方米，土地成交价款 1.61 万亿元，平均土地价格为 5,525.36 元/平方米，同比增长 3.31%。2019 年度，全国房地产开发企业土地购置面积 2.58 亿平方米，土地成交价款 1.47 万亿元，平均土地价格为 5,696.31 元/平方米，同比增长 3.09%。

（7）宏观政策调控 2014 年起逐渐放松，2016 年四季度调控政策再次出台，监管显著加强

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的调控，同时强调供给层面的多层次增加供应。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、限售等新政策不断出台，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。

2、行业监管政策

房地产行业受国家宏观调控政策影响较大。近年来房地产行业属国家重点调控对象。国家对土地、住宅供应结构、税收、信贷等领域进行的政策调整，都将对房地产企业在土地取得、项目开发、产品设计、融资以及保持业绩稳定等方面产生相应的影响。

（1）土地供应方式

表 3-11 近年来土地供应方式政策出台情况

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
2004 年 3 月 31 日	《关于继续开展经营性土地使用权招标投标挂牌出让情况执法监察工作的通知》	国土资源部、监察部	2004 年 8 月 31 日后不得以历史遗留问题为由采用协议方式出让经营性土地使用权。
2006 年 5 月 30 日	《关于当前进一步从严土地管理的紧急通知》	国土资源部	明确房地产开发用地必须采用招标投标挂牌方式公开出让。
2006 年 8 月 1 日	《招标投标挂牌出让国有土地使用权规范》	国土资源部	对通过招标投标挂牌出让国有土地使用权的范围进行了明确的界定。
2007 年 8 月 8 日	《关于开展国有土地使用权出让情况专项清理工作的通知》	监察部、国土资源部、财政部、住建部、审计署	对 2005 年 1 月 1 日至 2007 年 12 月 31 日期间供应的所有建设用地逐宗进行清理，重点方面是土地出让过程中的违法违规违纪行为。

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
2007 年 9 月 28 日	《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》	国土资源部	明确将工业用地纳入招标拍卖挂牌出让范围；规定未按国有建设用地使用权出让合同约定缴清全部国有建设用地使用权出让金的，不得发放建设用地使用权证书，也不得按出让金缴纳比例分期发放建设用地使用权证书。
2012 年 9 月 15 日	《关于推进土地利用计划差别化管理的意见》	国土资源部	建立健全计划指标体系；加强计划总量、结构和布局调控；改进计划编制下达方法；推进计划分类精细化管理；严格计划执行监管。
2013 年 2 月 26 日	《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》	国务院办公厅	各地区要根据供需情况科学编制年度住房用地供应计划，保持合理、稳定的住房用地供应规模。原则上 2013 年住房用地供应总量应不低于过去 5 年平均实际供应量。
2016 年 10 月 30 日	《关于完善农村土地所有权承包权经营权分置办法的意见》	中共中央办公厅、国务院办公厅	科学界定“三权”内涵、权利边界及相互关系，逐步建立规范高效的“三权”运行机制，健全归属清晰、权能完整、流转顺畅、保护严格的农村土地产权制度，优化土地资源配置，培育新型经营主体，促进适度规模经营发展。
2017 年 5 月 8 日	《土地利用总体规划管理办法》	国土资源部	明确土地利用总体规划是国家空间规划体系的重要组成部分，是实施土地用途管制，保护土地资源，统筹各项土地利用活动的重要依据。城乡建设、区域发展、基础设施建设、产业发展、生态环境保护、矿产资源勘查开发等各类与土地利用相关的规划，应当与土地利用总体规划相衔接。
2017 年 8 月 21 日	《利用集体建设用地建设租赁住房试点方案》	国土资源部、住房城乡建设部	根据地方自愿，确定第一批在北京、上海、沈阳、南京、杭州、合肥、厦门、郑州、武汉、广州、佛山、肇庆、成都等 13 个城市开展利用集体建设用地建设租赁住房试点。
2018 年 1 月 3 日	《土地储备管理办法》	国土资源部、财政部、中国人民银行、中国银行业监督管理委员会	为落实加强自然资源资产管理和防范风险的要求，进一步规范土地储备管理，增强政府对城乡统一建设用地市场的调控和保障能力，促进土地资源的高效配置和合理利用，管理办法规定各地应当制定年度土地储备计划，并对土地储备计划的制定和后续管理执行提出要求。
2018 年 3 月 9 日	《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》	国土资源部	规范国有建设用地使用权出让地价评估行为，对包括出让地价评估定义、出让地价评估目的、评估原则、评估方法、评估程序以及评估报告规范作出了限定。
2019 年 8 月 26 日	《中华人民共和国土地管理法》(2019 年修订)	十三届全国人大常委会第十二次会议	新《土地管理法》坚持土地公有制不动摇，坚持农民利益不受损，坚持最严格的耕地保护制度和最严格的节约集约用地制度，在充分总结

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
			农村土地制度改革试点成功经验的基础上，做出了多项重大突破(1) 破除集体经营性建设用地进入市场的法律障碍;(2) 改革土地征收制度;(3) 完善农村宅基地制度;(4) 为“多规合一”改革预留法律空间;(5) 将基本农田提升为永久基本农田;(6) 合理划分中央和地方土地审批权限;(7) 土地督察制度正式入法。

(2) 土地供应总量和结构

表 3-12 近年来土地供应总量和结构政策出台情况

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
2004 年 10 月 21 日	《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》	国务院	严格控制建设用地增量，完善符合我国国情的最严格的土地管理制度。 停止高档别墅类房地产、高尔夫球场等用地的审批。
2005 年 3 月 26 日	《国务院办公厅关于切实稳定住房价格的通知》	国务院	对已经批准但长期闲置的住宅建设用地，要严格按照有关规定收回土地使用权或采取其他措施进行处置。
2005 年 4 月 30 日	《关于做好稳定住房价格工作的意见》	住建部、国家发改委、财政部、国土资源部、人民银行、国家税务总局、银监会	增加中低价位普通商品住房和经济适用住房建设用地供应量。 继续停止别墅类用地供应，严格控制高档住房用地供应。 对超过出让合同约定的动工开发日期满 2 年未动工开发的，无偿收回土地使用权。
2006 年 5 月 24 日	《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》	住建部、国家发改委、监察部、财政部、国土资源部、人民银行、国家税务总局、国家统计局、银监会	优先保证中低价位、中小套型普通商品住房（含经济适用住房）和廉租住房的土地供应，其年度供应量不得低于居住用地供应总量的 70%。
2006 年 5 月 30 日	《关于当前进一步从严土地管理的紧急通知》	国土资源部	优先保证中低价位、中小套型普通商品住房（含经济适用住房）和廉租住房的土地供应，严格限制低密度、大套型住房的土地供应。 坚决执行停止别墅类房地产开发项目土地供应的规定，一律停止其供地和办理相关用地手续，进行全面清理。
2007 年 9 月 8 日	《关于加大闲置土地处置力度的通知》	国土资源部	土地闲置费原则上按出让或划拨土地价款的 20%征收；依法可以无偿收回的，坚决无偿收回。对于违法审批而造成土地闲置的，要在

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
			2007 年年底前完成清退。
2008 年 1 月 3 日	《关于促进节约集约用地的通知》	国务院	要求开发用地必须按照规划执行；严格执行闲置土地处置政策，闲置满两年的土地无偿收回，闲置满一年按地价款征收 20%土地闲置费；供应住宅用地确保不低于 70%的住宅用地用于廉租房、经济适用房、限价房和 90 平方米以下中小套型普通商品房的建设。
2010 年 1 月 14 日	《国土资源部关于改进报国务院批准城市建设用地申报与实施工作的通知》	国土资源部	明确提出城市申报住宅用地时，经济适用房、廉租房、中小普通住房用地占比不得低于 70%，并严格按照产业政策控制高污染、高能耗及过剩项目用地。
2010 年 12 月 19 日	《国土资源部关于严格落实房地产用地调控政策促进土地市场健康发展有关问题的通知》	国土资源部	完善调控措施，促进土地市场健康发展；严格执行招拍挂出让制度和操作程序，规范房地产用地出让行为；加强房地产用地监管，严禁保障性住房用地改变用地性质。
2012 年 6 月 1 日	《闲置土地处置办法》	国土资源部	企业“囤地”造成土地闲置的，未动工开发满一年将被征缴土地价款 20%的闲置费，满两年则无偿收回土地使用权。
2013 年 12 月 13 日	中央城镇化工作会议	中共中央政治局	加强城镇化宏观管理，城市规划由扩张性规划逐步转向限定城市边界、优化空间结构的规划。根据区域自然条件，科学设置开发强度，尽快把每个城市特别是特大城市开发边界划定。城镇建设用地特别是优化开发的三大城市群地区，要以盘活存量为主，不能无节制扩大建设用地。
2013 年 2 月 20 日	《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》	国务院办公厅	2013 年住房用地供应总量应不低于过去 5 年平均实际供应量。部分房价上涨压力较大的热点城市和区域中心城市，要进一步增加年度住房用地供应总量，提高其占年度土地供应计划的比例。
2013 年 4 月 15 日	《开展城镇低效用地再开发试点指导意见》	国土资源部	通过推进城镇低效用地再开发利用，优化土地利用结构，促进经济发展方式转变。主要政策包括：鼓励和引导原国有土地使用权人、农村集体经济组织和市场主体开展城镇低效用地再开发，规范政府储备存量建设用地开发利用；统筹兼顾各方利益，规范城镇低效用地补偿，加强公共设施和民生项目建设。
2013 年 12 月 13 日	中央城镇化工作会议	中共中央政治局	加强城镇化宏观管理，城市规划由扩张性规划逐步转向限定城市边界、优化空间结构的规划。根据区域自然条件，科学设置开发强度，

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
			尽快把每个城市特别是特大城市开发边界划定。城镇建设用地特别是优化开发的三大城市群地区，要以盘活存量为主，不能无节制扩大建设用地。
2014 年 5 月 22 日	《节约集约利用土地规定》	国土资源部	针对当前土地管理面临的新形势，对土地节约集约利用的制度进行了归纳和提升，防止地方在经济发展中急功近利，片面追求土地收益，增强规划科学性和刚性管控，需对用地规模整体调控，实现“控总量、挤存量、提质量”。
2015 年 3 月 25 日	《关于优化 2015 年住房及用地供应结构促进房地产市场平稳健康发展的通知》	国土资源部、住建部	对住房供应明显偏多的市、县，或在建住宅用地规模过大的市、县，应减少住宅用地供应量直至暂停计划供应；住房供求矛盾比较突出的热点城市，应根据市场实际情况有效增加住宅用地供应规模。对在建商品住房项目，在不改变用地性质和容积率等必要规划条件的前提下，允许对不适应市场需求的住房户型做出调整，支持居民自住和改善性住房需求。
2016 年 2 月 23 日	《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》	财政部、国土资源部、中国人民银行、银监会	自 2016 年 1 月 1 日起，各地不得再向银行业金融机构举借土地储备贷款。
2016 年 2 月 22 日	《中共中央国务院关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》	国务院	指出要依法制定城市规划，加强城市总体规划和土地利用总体规划的衔接，推进两图合一；原则上不再建设封闭住宅小区；树立“窄马路、密路网”的城市道路布局理念；实现中心城区公交站点 500 米内全覆盖；城市公园原则上要免费向居民开放等。
2016 年 4 月 14 日	《“十三五”规划纲要》	国土资源部	在住房供求关系紧张地区适度增加用地规模；对房地产库存较高的城市，减少直至停止住房用地供应。允许尚未开工房地产项目用地按照有关规定改变用途，用于棚改安置房和公共租赁住房建设。
2016 年 5 月 11 日	《关于下达〈2016 年全国土地利用计划〉的通知》	国土资源部	今年起要加强土地计划管理，统筹未来 3 年各类各业用地安排，逐步减少新增建设占用耕地，加大盘活存量用地和补充耕地的力度，对各省区市 2015 年未完成处置的闲置土地，等面积扣减 2016 年计划。
2016 年 12 月 31 日	《关于扩大国有土地有偿使用范围的意见》	国土资源部、国家发展和改革委员会、财政部、住房和城乡建设部、农业部、中国人民银行、国家林业局、银监会	严格落实国有农用地、建设用地和未利用地用途管制。扩大国有建设用地有偿使用范围，推进国有农用地有偿使用，规范国有未利用地使用管理。完善国有土地有偿使用方式，健全公平开放透明的国有土地市场规则。

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
2019 年 4 月 17 日	《关于<做好 2019 年住宅用地“五类”调控目标实施工作>通知》	自然资源部	商品住房库存消化周期在 36 个月以上的，应停止供地；36-18 个月的，要适当减少供地；18-12 个月的，维持供地持平水平；12-6 个月的，要增加供地；6 个月以下的，要显著增加并加快供地

（3）土地审批权限

表 3-13 近年来土地审批权限政策出台情况

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
2006 年 12 月 31 日	《关于调整报国务院批准城市建设用地审批方式有关问题的通知》	国土资源部	根据《关于加强土地调控有关问题的通知》的要求，对报国务院批准的城市建设用地审批方式进行了调整。
2008 年 11 月 29 日	《建设项目用地预审管理办法》（2008 年修订）	国土资源部	本次修正遵循“既优化审批程序、方便用地单位，又可以减少违法用地现象发生”的原则进行，主要围绕审批、核准和备案三种项目管理方式的不同要求并结合用地预审自身的特点进行修改。
2013 年 10 月 8 日	《关于下放部分建设项目用地预审权限的通知》	国土资源部	落实国务院关于取消和下放部分行政审批项目等事项的决定；下放备案类项目用地预审权限；进一步做好零星分散建设项目用地预审工作。
2016 年 11 月 29 日	《关于修改《建设用地审查报批管理办法》的决定》	国土资源部	为进一步简化建设用地审批程序，减少审批要件，提高审批效率，对《建设用地审查报批管理办法》中申请材料和审查内容等作出部分修改。
2016 年 11 月 29 日	《关于修改《建设项目用地预审管理办法》的决定》	国土资源部	为进一步简化建设用地预审审查内容，减少审批要件，提高审批效率，对《建设项目用地预审管理办法》中申请材料和审查内容等作出部分修改。

（4）土地使用成本

表 3-14 近年来土地使用成本政策出台情况

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
2006 年 8 月 31 日	《关于加强土地调控有关问题的通知》	国务院	提高新增建设用地土地有偿使用费缴纳标准。
2006 年 11 月 7 日	《关于调整新增建设用地土	财政部、国土资源部、	从 2007 年 1 月 1 日起，新批准新增建设用地

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
	地有偿使用费政策等问题的通知》	人民银行	的土地有偿使用费征收标准在原有基础上提高 1 倍。今后，财政部将会同国土资源部根据需要，适时调整新增建设用地土地有偿使用费征收等别和征收标准。
2007 年 9 月 8 日	《关于加大闲置土地处置力度的通知》	国土资源部	土地闲置费原则上按出让或划拨土地价款的 20%征收；依法可以无偿收回的，坚决无偿收回。对于违法审批而造成土地闲置的，要在 2007 年年底前完成清退。
2007 年 12 月 30 日	《土地登记办法》	国土资源部	对土地登记的概念、原则、效力、类型、内容、程序以及土地登记各项基本制度等作出了明确规定。增加了土地的预告登记和地役权登记。自 2008 年 2 月 1 日起施行。
2008 年 2 月 15 日	《房屋登记办法》	住建部	遵循《物权法》的立法精神和条文内容，调整和完善了房屋登记规则。自 2008 年 7 月 1 日起施行。
2009 年 11 月 18 日	《关于进一步加强土地出让收支管理的通知》	财政部、国土资源部、人民银行、监察部、审计部	明确规定分期缴纳全部土地出让价款的期限原则上不超过一年；特殊项目可以约定在两年内全部缴清。首次缴纳比例不得低于全部土地出让价款的 50%。
2010 年 3 月 8 日	《国土资源部关于加强房地产用地供应和监管有关问题的通知》	国土资源部	明确土地出让最低价不得低于出让地块所在地级别基准地价的 70%，竞买保证金不得低于出让最低价的 20%，合同签订后 1 个月内必须缴纳出让价款 50%的首付款，余款最迟付款时间不得超过 1 年；对用地者欠缴土地出让价款和闲置土地的，禁止其在一定期限内参加土地竞买。
2012 年 7 月 20 日	《关于进一步严格房地产用地管理巩固房地产市场调控成果的紧急通知》	国土资源部	对预判成交价创历史总价最高，或单价最高，或溢价率超过 50%的房地产用地，包括商服、住宅或商住综合，要及时调整出让方案，采用“限房价、竞地价”或配建保障房、公共设施等办法出让土地。严格实施竞买人资格审查，落实不得使用银行贷款缴交土地出让价款的规定。土地出让竞买保证金不得低于出让最低价的 20%。土地出让成交后，必须在 10 个工作日内签订出让合同，合同签订后 1 个月内必须缴纳出让价款 50%的首付款，余款要按合同约定及时缴纳，最迟付款时间不得超过一年。
2015 年 3 月 20 日	《国土资源部办公厅关于实施<城镇土地分等定级规程>和<城镇土地估价规程>有关	国土资源部	市、县国土资源主管部门应严格按照规程，开展基准地价制订、更新和公布工作。基准地价每 3 年应全面更新一次；超过 6 年未全面更新

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
	问题的通知》		的，在土地估价报告中不再使用基准地价系数修正法；不能以网格等形式借助计算机信息系统实时更新基准地价。
2015 年 9 月 17 日	《关于进一步强化土地出让收支管理的通知》	财政部、国土资源部	各地区要严格土地供应合同、协议的管理，督促用地单位和个人按照合同、协议规定的期限及时足额缴纳土地出让收入。土地出让收入要严格按照《国有土地使用权出让收支管理办法》规定的范围安排使用，优先保障征地拆迁补偿、补助被征地农民社会保障等重点支出。
2016 年 2 月 2 日	《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》	财政部、国土资源部、中国人民银行、银监会	要求清理压缩现有土地储备机构、进一步规范土地储备行为、合理确定土地储备总体规模、妥善处置存量土地储备债务、调整土地储备筹资方式、规范土地储备资金使用管理。
2016 年 4 月 18 日	《农村集体经营性建设用地土地增值收益调节金征收使用管理暂行办法》	财政部、国土资源部	农村集体经济组织通过出让、租赁、作价出资（入股）等方式取得农村集体经营性建设用地入市收益，以及入市后的农村集体经营性建设用地土地使用权人，以出售、交换、赠与、出租、作价出资（入股）或其他视同转让等方式取得再转让收益时，向国家缴纳调节金。

（5）住宅价格和供给结构

表 3-15 近年来住宅价格和供给结构政策出台情况

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
2005 年 3 月 26 日	《国务院办公厅关于切实稳定住房价格的通知》	国务院	在控制非住宅和高价位商品住宅建设的基础上，着力增加普通商品住房、经济适用住房和廉租住房供给。
2005 年 4 月 30 日	《关于做好稳定住房价格工作的意见》	住建部、国家发改委、财政部、国土资源部、人民银行、国家税务总局、银监会	要严格控制低密度、高档住房的建设。在规划审批、土地供应以及信贷、税收等方面，对中小套型、中低价位普通住房给予优惠政策支持。
2006 年 5 月 24 日	《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》	住建部、国家发改委、监察部、财政部、国土资源部、人民银行、国家税务总局、国家统计局、银监会	重点发展满足当地居民自住需求的中低价位、中小套型普通商品住房。 自 2006 年 6 月 1 日起，凡新审批、新开工的商品住房建设，套型建筑面积 90 平方米以下住房（含经济适用住房）面积所占比重，必须达到开发建设总面积的 70%以上。
2006 年 7 月 6 日	《关于落实新建住房结构比例要求的若干意见》	住建部	自 2006 年 6 月 1 日起，各城市（包括县城，下同）年度（从 6 月 1 日起计算，下同）新审

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
			批、新开工的商品住房总面积中，套型建筑面积 90 平方米以下住房（含经济适用住房）面积所占比重，必须达到 70%以上。
2007 年 8 月 7 日	《关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》	国务院	要把解决城市低收入家庭住房困难作为住房建设和住房制度改革的重要内容，加大保障性住房供应和资金安排；廉租住房制度保障范围由城市最低收入住房困难家庭扩大到低收入住房困难家庭；经济适用住房 5 年内不得上市交易，5 年后交易时要向政府补齐土地收益。
2008 年 12 月 20 日	《关于促进房地产市场健康发展的若干意见》	国务院	在 2009-2011 年三年时间内，计划总投资 9,000 亿元人民币通过廉租住房的方式解决城镇 747 万户低收入住房困难家庭的住房问题，其中 287 万户通过实物配租的方式解决，460 万户通过货币补贴的方式解决，同时，根据各地经济适用房建设规划，今后三年，全国还将建设 400 万套经济适用房，并将进行国有林业、煤矿、农垦职工的棚户区危旧房改造，大约解决 220 万户的住房问题。
2010 年 1 月 7 日	《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》	国务院	加快中低价位、中小套型普通商品住房建设；力争到 2012 年末，基本解决 1,540 万户低收入住房困难家庭的住房问题；加大对保障性安居工程建设的支持力度，适当提高对中西部地区廉租住房建设的补助标准。
2010 年 4 月 17 日	《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》	国务院	要求各地区、各有关部门要切实履行稳定房价和住房保障职责，坚决抑制不合理住房需求，增加住房有效供给，加快保障性安居工程建设以及加强市场监管；严格限制各种名目的炒房和投机性购房，房价过高地区可暂停发放购买第三套及以上住房贷款，对不能提供 1 年以上当地纳税证明或社会保险缴纳证明的非本地居民暂停发放购买住房贷款；加强对房地产开发企业购地和融资的监管。
2010 年 4 月 13 日	《关于进一步加强房地产市场监管完善商品住房预售制度有关问题的通知》	住建部	未取得预售许可的商品住房项目，房地产开发企业不得以认购、预订、排号、发放 VIP 卡等方式向买受人收取或变相收取定金、预定款等性质的费用；房地产开发企业应将取得预售许可的商品住房项目在 10 日内一次性公开全部准售房源及每套房屋价格，并严格按照预售方案申报价格，明码标价对外销售；严格商品住房预售许可管理，合理确定商品住房项目预售许可的最低规模和工程形象进度要求，预售许

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
			可的最低规模不得小于栋，不得分层、分单元办理预售许可。
2011 年 1 月 26 日	《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》	国务院	进一步落实地方政府责任，加大保障性安居工程建设力度，调整完善相关税收政策，加强税收征管，强化差别化住房信贷政策，对贷款购买第二套住房的家庭，首付款比例不低于 60%，贷款利率不低于基准利率的 1.1 倍；各直辖市、计划单列市、省会城市和房价过高、上涨过快的城市，在一定时期内，要从严制定和执行住房限购措施；落实住房保障和稳定房价工作的约谈问责机制，坚持和强化舆论引导。
2013 年 2 月 26 日	《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》	国务院	完善稳定房价工作责任制，坚决抑制投机投资性购房，增加普通商品住房及用地供应，加快保障性安居工程规划建设，加强市场监管和预期管理，加快建立和完善引导房地产市场健康发展的长效机制。
2013 年 4 月 3 日	《关于做好 2013 年城镇保障性安居工程工作的通知》	住建部	2013 年保障房安居工程要求基本建成 470 万套，新开工 630 套；十二五期末基本完成集中片区棚户区改造；尽量安排保障房选址于住房供求矛盾突出，外来务工人员聚集区域，全面执行绿色建筑标准；加快工程进度，完善配套设施；实施住房保障档案管理制度；健全住房保障信息公开制度；鼓励民间资本参与租赁型保障住房建设和运营；问责和违规追责的具体规定。
2013 年 7 月 4 日	《关于加快棚户区改造工作的意见》	国务院	进一步加大棚户区改造力度，2013 年至 2017 年改造各类棚户区 1000 万户，使居民住房条件明显改善，基础设施和公共服务设施建设水平不断提高。
2014 年 3 月 17 日	《国家新型城镇化规划（2014-2020 年）》	国务院	着重解决好农业转移人口落户城镇、城镇棚户区和城中村改造、中西部地区城镇化等问题，加快城区老工业区搬迁改造，大力推进棚户区改造，稳步推进城中村改造，有序推进旧住宅小区综合整治、危旧住房和非成套住房改造，到 2020 年完成城区棚户区改造。
2014 年 7 月 21 日	《关于进一步加强棚户区改造工作的通知》	国务院	要求进一步完善棚户区改造规划，优化规划布局，加快项目前期工作，加强质量安全管理，加快配套建设，落实好各项支持政策，加强组织领导。

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
2015 年 3 月 27 日	《关于优化 2015 年住房及用地供应结构促进房地产市场平稳健康发展的通知》	国土资源部、住建部	对于在建商品住房项目，各地国土资源、城乡规划主管部门在不改变用地性质和容积率等必要规划条件的前提下，允许房地产开发企业适当调整套型结构，对不适应市场需求的住房户型做出调整，满足合理的自住和改善性住房需求。
2015 年 4 月 21 日	《关于运用政府和社会资本合作模式推进公共租赁住房投资建设和运营管理的通知》	财政部、国土资源部、住建部、人民银行、国税局、银监会	通过运用政府和社会资本合作模式，发挥政府与社会资本各自优势，把政府的政策意图、住房保障目标和社会资本的运营效率结合起来，逐步建立“企业建房、居民租房、政府补贴、社会管理”的新型公共租赁住房投资建设和运营管理模式，有效提高公共租赁住房服务质量和效率。
2016 年 3 月 31 日	《进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》	国务院	制定城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设三年计划。2015—2017 年，改造包括城市危房、城中村在内的各类棚户区住房 1,800 万套（其中 2015 年 580 万套），农村危房 1,060 万户（其中 2015 年 432 万户），加大棚改配套基础设施建设力度，使城市基础设施更加完备，布局合理、运行安全、服务便捷。
2016 年 7 月 11 日	《关于进一步做好棚户区改造工作有关问题的通知》	住建部、财政部、国土资源部	要求加速推进棚改，要在原来工作基础上，进一步加大棚改推进力度，确保早开工、早见效；确保提高棚改货币化安置比例；确保落实棚改信贷支持政策；确保棚改资金安全高效利用。
2016 年 12 月 8 日	《关于做好城镇住房保障家庭租赁补贴工作的指导意见》	住建部、财政部	要求以建立购房与租房并举、市场配置与政府保障相结合的住房制度为主要方向，进一步完善住房保障制度。城镇住房保障采取实物配租与租赁补贴相结合的方式，逐步转向以租赁补贴为主。
2016 年 12 月 27 日	《建设工程质量保证金管理办法》	住建部、财政部	要求发包人与承包人在建设工程承包合同中约定，从应付的工程款中预留一定资金，用以保证承包人在缺陷责任期内对建设工程出现的缺陷进行维修。
2017 年 3 月 1 日	《建筑节能与绿色建筑发展“十三五”规划》	住建部	以加快提高建筑节能标准及执行质量、全面推动绿色建筑发展量质齐升、稳步提升既有建筑节能水平、深入推进可再生能源建筑应用、积极推进农村建筑节能为主要任务。
2017 年 4 月 1 日	《关于加强近期住房及用地供应管理和调控有关工作的通知》	住建部、国土资源部	坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”这一定位，加强和改进住房及用地供应管理，改善住房供求关系，稳定市场预期，促进房地产市场平稳健康发展，要求合理安排住宅用地供

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
			应、科学把握住房建设和上市节奏、加大住房保障力度、强化地方主体责任

(6) 房地产信贷

表 3-16 近年来房地产信贷政策出台情况

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
2003 年 6 月 5 日	《关于进一步加强房地产信贷业务管理的通知》	人民银行	房地产开发贷款对象应为具备房地产开发资质、信用等级较高、没有拖欠工程款的房地产开发企业；适当限制大户型、大面积、高档商品房、别墅等项目；严格审批和重点监控商品房空置量大、负债率高的房地产开发企业贷款；对未取得土地使用权证书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证和施工许可证的项目（以下简称“四证”），不得发放任何形式的贷款； 严禁以房地产开发流动资金贷款及其他形式贷款科目发放；房地产开发企业申请银行贷款，其自有资金应不低于开发项目总投资的 30%；严格控制土地储备贷款的发放；商业银行只能对购买主体结构已封顶住房的个人发放个人住房贷款等。
2004 年 4 月 26 日	《关于调整部分行业固定资产投资资本金比例的通知》	国务院	水泥、电解铝、房地产开发项目（不含经济适用房项目）资本金比例由 20%及以上提高到 35%及以上。
2004 年 9 月 2 日	《商业银行房地产贷款风险管理指引》	银监会	加强了对土地储备贷款的风险管理：商业银行对资本金没有到位或资本金严重不足、经营管理不规范的借款人不得发放土地储备贷款；加强了对房地产开发贷款的风险管理：商业银行对未取得“四证”的项目不得发放任何形式的贷款；商业银行对申请贷款的房地产开发企业，应要求其开发项目资金比例不低于 35%。
2005 年 4 月 24 日	《关于调整商业银行住房信贷政策和超额准备金存款利率的通知》	人民银行	取消商业银行自营性个人住房贷款优惠利率，自营性个人住房贷款利率改按商业性贷款利率执行，上限放开，实行下限管理，下限利率水平为相应期限档次贷款基准利率的 0.9 倍（2006 年 8 月 19 日，人民银行又将该比例由 0.9 调整为 0.85）。商业银行法人可根据具体情况自主确定利率水平和内部定价规

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
			则；对房地产价格上涨过快的城市或地区，个人住房贷款最低首付款比例可由现行的 20% 提高到 30%。
2006 年 7 月 22 日	《关于进一步加强房地产信贷管理的通知》	银监会	严禁向项目资本金比例达不到 35%（不含经济适用房）、“四证”不齐等不符合贷款条件的房地产开发企业发放贷款。
2007 年 9 月 27 日	《关于加强商业性房地产信贷管理的通知》	人民银行、银监会	对房地产开发企业发放的贷款只能通过房地产开发贷款科目发放，严禁以房地产开发流动资金贷款和其它贷款科目发放；不得接受空置 3 年以上的商品房作为抵押物；不得向房地产开发企业发放专门用于缴交土地出让金的贷款；对申请贷款购买第二套住房的首付比例不得低于 40%，利率不得低于人民银行同期同档次基准利率的 1.1 倍；商业用房购房贷款首付比例不得低于 50%，期限不得超过 10 年；贷款利率不得低于人民银行同期同档次基准利率的 1.1 倍。
2008 年 1 月 18 日	《中国人民银行、中国银行业监督管理委员会关于印发<经济适用住房开发贷款管理办法>的通知》	人民银行、银监会	经济适用房贷款项目的资本金比例不得低于 30%，贷款利率可以在基准利率上下浮不超过 10%。贷款人增加了股份制商业银行等其他银行业金融机构。
2008 年 10 月 22 日	《国务院关于扩大商业性个人住房贷款利率下浮幅度等有关问题的通知》	人民银行	自 2008 年 10 月 27 日起，将商业性个人住房贷款利率的下限扩大为贷款基准利率的 0.7 倍；最低首付款比例调整为 20%。对居民首次购买普通自住房和改善型普通自住房的贷款需求，金融机构可在贷款利率和首付款比例上按优惠条件给予支持；对非自住房、非普通住房的贷款条件，金融机构适当予以提高。
2009 年 5 月 25 日	《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》	国务院	保障性住房和普通商品房项目资本金比率由原 35% 下调为 20%，其他房地产开发项目资本金比率由原 35% 下调为 30%。
2010 年 1 月 7 日	《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》	国务院	对已利用贷款购买住房、又申请购买第二套(含)以上住房的家庭(包括借款人、配偶及未成年子女)，贷款首付款比例不得低于 40%，贷款利率严格按照风险定价。
2010 年 2 月 11 日	《关于加强信托公司房地产信托业务监管有关问题的通知》	银监会	信托公司不得以信托资金发放土地储备贷款（土地储备贷款是指向借款人发放的用于土地收购及土地前期开发、整理的贷款）。
2010 年 4 月 14 日	《国务院常务会议精神》	国务院	对贷款购买第二套住房的家庭，贷款首付款不

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
			得低于 50%，贷款利率不得低于基准利率的 1.1 倍。
2010 年 9 月 29 日	《关于完善差别化住房信贷政策有关问题的通知》	人民银行、银监会	暂停发放居民家庭购买第三套及以上住房贷款；对不能提供一年以上当地纳税证明或社会保险缴纳证明的非本地居民暂停发放购房贷款；对贷款购买商品住房，首付款比例调整到 30%及以上；对贷款购买第二套住房的家庭，严格执行首付款比例不低于 50%、贷款利率不低于基准利率 1.1 倍的规定；加强对消费性贷款的管理，禁止用于购买住房；继续支持房地产开发企业承担中低价位、中小套型商品住房项目和参与保障性安居工程的贷款需求。
2011 年 1 月 26 日	《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》	国务院	对贷款购买第二套住房的家庭，首付款比例不低于 60%，贷款利率不低于基准利率的 1.1 倍。
2014 年 9 月 29 日	《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》	人民银行、银监会	对于贷款购买首套普通自住房的家庭，贷款最低首付款比例为 30%，贷款利率下限为贷款基准利率的 0.7 倍。对拥有 1 套住房并已结清相应购房贷款的家庭，为改善居住条件再次申请贷款购买普通商品住房，银行业金融机构执行首套房贷款政策。在已取消或未实施“限购”措施的城市，对拥有 2 套及以上住房并已结清相应购房贷款的家庭，又申请贷款购买住房，银行业金融机构应根据借款人偿付能力、信用状况等因素审慎把握并具体确定首付款比例和贷款利率水平。银行业金融机构在防范风险的前提下，合理配置信贷资源，支持资质良好、诚信经营的房地产企业开发建设普通商品住房，积极支持有市场前景的在建、续建项目的合理融资需求。扩大市场化融资渠道，支持符合条件的房地产企业在银行间债券市场发行债务融资工具。积极稳妥开展房地产投资信托基金（REITs）试点。
2014 年 10 月 9 日	《关于发展住房公积金个人住房贷款业务的通知》	住建部、财政部、人民银行	要求各地放宽公积金贷款条件，今后职工连续缴存 6 个月即可申请公积金贷款。同时实现异地互认、转移接续，并取消住房公积金个人住房贷款保险、公证、新房评估和强制性机构担保等收费项目。
2015 年 3 月 30 日	《关于个人住房贷款政策有关问题的通知》	人民银行、住建部、银监会	调整个人住房贷款政策,对拥有 1 套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
			条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通自住房，最低首付款比例调整为不低于 40%。 在住房公积金方面，调整后，缴存职工家庭使用住房公积金委托贷款购买首套普通自住房，最低首付款比例为 20%；对拥有 1 套住房并已结清相应购房贷款的缴存职工家庭，为改善居住条件再次申请住房公积金委托贷款购买普通自住房，最低首付款比例为 30%。
2015 年 6 月 16 日	《关于进一步推动债务融资工具市场规范发展工作举措的通知》	中国银行间市场交易商协会	为进一步推动债务融资工具市场规范健康发展，交易商协会结合市场发展情况，经与市场成员认真研究讨论，现就下一阶段城建企业债务融资工具注册发行、进一步完善房地产企业发行债务融资工具工作和完善项目收益票据信息披露表格体系相关工作等进行了明确。
2015 年 8 月 27 日	《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》	人民银行、住建部、财政部	为进一步完善住房公积金个人住房贷款政策，支持缴存职工合理住房需求，对拥有 1 套住房并已结清相应购房贷款的居民家庭，为改善居住条件再次申请住房公积金委托贷款购买住房的，最低首付款比例由 30% 降低至 20%。北京、上海、广州、深圳可在国家统一政策基础上，结合本地实际，自主决定申请住房公积金委托贷款购买第二套住房的最低首付款比例。
2015 年 9 月 30 日	《关于进一步完善差别化住房信贷政策有关问题的通知》	人民银行、银监会	一是在不实施“限购”措施的城市，对居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，最低首付款比例调整为不低于 25%。二是人民银行、银监会各派出机构应按照“分类指导，因地施策”的原则，加强与地方政府的沟通，根据辖内不同城市情况，在国家统一信贷政策的基础上，指导各省级市场利率定价自律机制结合当地实际情况自主确定辖内商业性个人住房贷款的最低首付款比例。
2015 年 11 月 12 日	《关于调整中央国家机关住房公积金个人贷款措施的通知》	国管公积金中心	职工购买首套自住住房申请贷款的，不再考虑近 1 年内是否提取过住房公积金，计算贷款额度时，个人住房公积金账户余额不足 7 万元均按 7 万元计算。国管公积金最低贷款额度由原来的 50 万元提至 70 万元。
2016 年 2 月 2 日	《关于调整个人住房贷款政策有关问题的通知》	人民银行、银监会	在不实施“限购”措施的城市，居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，原则上

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
			最低首付款比例为 25%，各地可向下浮动 5 个百分点；对拥有 1 套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通住房，最低首付款比例调整为不低于 30%。对于实施“限购”措施的城市，个人住房贷款政策按原规定执行。 在此基础上，人民银行、银监会各派出机构应按照“分类指导，因地施策”的原则，加强与地方政府的沟通，指导各省级市场利率定价自律机制结合当地不同城市实际情况自主确定辖区内商业性个人住房贷款的最低首付款比例。
2016 年 11 月 2 日	《关于做好 2017 年度使用售房款发放住房补贴计划申报有关工作的通知》	中央国家机关住房资金管理中心	规范 2017 年使用售房款发放住房补贴计划申报工作流程，包括申报条件、申报及使用流程。
2017 年 1 月 24 日	《关于推进开发性金融支持小城镇建设的通知》	住建部、国开行	加快培育 1000 个左右各具特色、富有活力的休闲旅游、商贸物流、现代制造、教育科技、传统文化、美丽宜居的特色小镇。大力支持 3675 个重点镇建设，提升发展质量，逐步完善一般小城镇的功能，将一批产业基础较好、基础设施水平较高的小城镇打造成特色小镇。探索创新小城镇建设运营及投融资模式，充分发挥市场主体作用，打造一批具有示范意义的小城镇建设项目。
2017 年 3 月 17 日	《关于完善商品住房销售和差别化信贷政策的通知》	北京市住房和城乡建设委员会、中国人民银行营业管理部、中国银行业监督管理委员会北京监管局、北京住房公积金管理中心	一、企业购买的商品住房再次上市交易，需满 3 年及以上，若其交易对象为个人，按照本市限购政策执行。 二、居民家庭名下在本市无住房且无商业性住房贷款记录、公积金住房贷款记录的，购买普通自住房的执行现行首套房政策，即首付款比例不低于 35%，购买非普通自住房的首付款比例不低于 40%（自住型商品住房、两限房等政策性住房除外）。 居民家庭名下在本市已拥有 1 套住房，以及在本市无住房但有商业性住房贷款记录或公积金住房贷款记录的，购买普通自住房的首付款比例不低于 60%，购买非普通自住房的首付款比例不低于 80%。 三、暂停发放贷款期限 25 年（不含 25 年）以上的个人住房贷款（含住房公积金贷款）。

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
2017 年 3 月 24 日	《关于加强北京地区住房信贷业务风险管理的通知》	中国人民银行营业管理部、中国银行业监督管理委员会北京监管局、北京市住房和城乡建设委员会、北京住房公积金管理中心	要求严格落实各项房地产信贷调控措施、对离婚一年内的贷款人实施差别化住房信贷政策，从严防控信贷风险、认真查询住房贷款记录和公积金贷款记录，严格执行首套房贷认定标准、严格审核个人住房贷款首付款资金来源，严禁各类“加杠杆”金融产品用于购房首付款、严格审核借款人还款能力，防范投资投机购房带来的信贷风险、合理评估房屋价值，增强住房信贷风险的识别和防范能力等事宜。
2017 年 4 月 10 日	《关于银行业风险防控工作的指导意见》	中国银监会	提出应分类实施房地产信贷调控。认真落实中央经济工作会议精神，明确住房居住属性。坚持分类调控、因城施策，严厉打击“首付贷”等行为，切实抑制热点城市房地产泡沫，建立促进房地产健康发展的长效机制。在房地产风险管控方面，银行业金融机构要建立全口径房地产风险监测机制，将房地产企业贷款、个人按揭贷款、以房地产为抵押的贷款、房地产企业债券，以及其他形式的房地产融资纳入监测范围，定期开展房地产压力测试。加强房地产业务合规性管理，严禁资金违规流入房地产领域。各级监管机构要重点关注房地产融资占比高、贷款质量波动大的银行业金融机构，以及房地产信托业务增量较大、占比较高的信托公司。对于房地产押品管理方面，银行业金融机构要完善押品准入管理机制，建立健全房地产押品动态监测机制，及时发布内部预警信息，采取有效应对措施。
2017 年 11 月 6 日	《关于规范购房融资和加强反洗钱工作的通知》	住房和城乡建设部、人民银行、银监会	提出严禁房地产开发企业、房地产中介机构违规提供购房首付融资，严禁互联网金融从业机构、小额贷款公司违规提供“首付贷”等购房融资产品或服务，严禁房地产中介机构、互联网金融从业机构、小额贷款公司违规提供房地产场外配资，严禁个人综合消费贷款等资金挪用于购房。要求银行业金融机构加大对首付资金来源和借款人收入证明真实性的审核力度，严格对个人住房贷款和个人综合消费贷款实行分类管理，强化对个人综合消费贷款、经营性贷款、信用卡透支等业务的额度和资金流向管理，严格按照合同约定监控贷款用途，严禁挪用资金购房。
2018 年 8 月 10 日	《中国银保监会关于扩大老	中国银保监会	将老年人住房反向抵押养老保险从此前的试

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
	年人住房反向抵押养老保险开展范围的通知》		点扩大到全国范围开展。
2019 年 5 月 17 日	《关于开展“巩固治乱象成果促进合规建设”工作的通知》	银保监会	限制表内外资金直接或变相用于土地出让金融资；整治通过影子银行渠道违规流入房地产市场；禁止通过股权投资+股东借款、股权投资+债权认购劣后、应收账款、特定资产收益权等方式变相提供融资
2019 年 8 月 25 日	中国人民银行公告（2019）第 16 号	中国人民银行	自 10 月 8 日起，新发放商业性个人住房贷款利率以最近一个月相应期限的贷款市场报价利率(LPR)为定价基准加点形成。

（7）房地产税费

表 3-17 近年来房地产税费政策出台情况

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
2005 年 4 月 30 日	《关于做好稳定住房价格工作的意见》	住建部、国家发改委、财政部、国土资源部、人民银行、国家税务总局、银监会	自 2005 年 6 月 1 日起，对个人购买住房不足 2 年转手交易的，销售时按其取得的售房收入全额征收营业税；个人购买普通住房超过 2 年（含 2 年）转手交易的，销售时免征营业税；对个人购买非普通住房超过 2 年（含 2 年）转手交易的，销售时按其售房收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税。
2006 年 5 月 24 日	《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》	住建部、国家发改委、监察部、财政部、国土资源部、人民银行、国家税务总局、国家统计局、银监会	从 2006 年 6 月 1 日起，对购买住房不足 5 年转手交易的，销售时按其取得的售房收入全额征收营业税；个人购买普通住房超过 5 年（含 5 年）转手交易的，销售时免征营业税；个人购买非普通住房超过 5 年（含 5 年）转手交易的，销售时按其售房收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税。
2006 年 12 月 28 日	《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》	国税总局	房地产开发项目全部竣工、完成销售的，整体转让未竣工决算房地产开发项目的，直接转让土地使用权的，房地产公司应进行土地增值税的清算，主管税务机关亦可有条件地要求企业进行土地增值税清算。
2008 年 4 月 7 日	《国家税务总局关于房地产开发企业企业所得税预缴问题的通知》	国家税务总局	房地产开发企业按当年实际利润据实分季（或月）预缴企业所得税的，对开发、建造的开发产品，在未完工前采取预售方式销售取得的预售收入，按照规定的预计利润率分季（或月）计算出预计利润额，计入利润总

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
			额预缴，开发产品完工、结计税成本后按照实际利润再行调整；另规定了预计利润率的标准。
2008 年 7 月 11 日	《关于改变国有土地使用权出让方式征收契税的批复》	国家税务总局	对因改变土地用途而签订土地使用权出让合同变更协议或者重新签订土地使用权出让合同的，应征收契税。
2008 年 12 月 20 日	《关于促进房地产市场健康发展的若干意见》	国务院	自 2009 年 1 月 1 日至 2009 年 12 月 31 日，个人购买普通住房超过 2 年(含 2 年)转让免征营业税，个人购买普通住房不足 2 年转让的，按其转让收入减去购买住房原价的差额征收营业税；个人购买非普通住房超过 2 年(含 2 年)转让按其转让收入减去购买住房原价的差额征收营业税，个人购买非普通住房不足 2 年转让的，按其转让收入全额征收营业税。 取消城市房地产税，内外资企业和个人统一适用《中华人民共和国房产税暂行条例》。
2009 年 12 月 22 日	《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》	财政部、国家税务总局	自 2010 年 1 月 1 日起，个人将购买不足 5 年的非普通住房对外销售的，全额征收营业税；个人将购买超过 5 年（含 5 年）的非普通住房或者不足 5 年的普通住房对外销售的，按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税；个人将购买超过 5 年（含 5 年）的普通住房对外销售的，免征营业税。
2011 年 1 月 27 日	《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》	财政部、国家税务总局	个人将购买不足 5 年的住房对外销售的，全额征收营业税；个人将购买超过 5 年（含 5 年）的非普通住房对外销售的，按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税；个人将购买超过 5 年（含 5 年）的普通住房对外销售的，免征营业税。
2013 年 5 月 18 日	《国务院批转发展改革委关于 2013 年深化经济体制改革重点工作意见的通知》	国务院	扩大个人住房房产税改革试点范围。
2015 年 3 月 30 日	《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》	财政部、国家税务总局	个人将购买不足 2 年的住房对外销售的，全额征收营业税；个人将购买 2 年以上（含 2 年）的非普通住房对外销售的，按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税；个人将购买 2 年以上（含 2 年）的普通住房对外销售的，免征营业税。

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
2016 年 2 月 4 日	《关于公共租赁住房税收优惠政策的通知》	财政部、国家税务总局	对公共租赁住房免征房产税，对经营公共租赁住房所取得的租金收入，免征营业税。对公共租赁住房建设期间用地及公共租赁住房建成后占地免征城镇土地使用税。对公共租赁住房经营管理单位免征建设、管理公共租赁住房涉及的印花税。对公共租赁住房经营管理单位购买住房作为公共租赁住房，免征契税、印花税；对公共租赁住房租赁双方免征签订租赁协议涉及的印花税。对企事业单位、社会团体以及其他组织转让旧房作为公共租赁住房房源，且增值额未超过扣除项目金额 20% 的，免征土地增值税。
2016 年 2 月 19 日	《关于调整房地产交易环节契税营业税优惠政策的通知》	财政部、国家税务总局、住房城乡建设部	家庭唯一住房，90 平以下减按 1% 征收契税；90 平以上减按 1.5% 征收契税。除北上广深，二套房，90 平以下的减按 1% 征收契税；90 平以上减按 2% 征收契税。除北上广深，购买不足 2 年的住房对外销售的，全额征收营业税；购买 2 年以上（含 2 年）的住房对外销售的，免征营业税。
2016 年 3 月 24 日	《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》	财政部、国家税务总局	除北上广深四个一线城市，购买不足 2 年的住房对外销售，按照 5% 的征收率全额缴纳增值税，购买 2 年以上（含 2 年）的住房对外销售的，免征增值税。北上广深四个一线城市的规定为：购买不足 2 年的住房对外销售，按照 5% 的征收率全额缴纳增值税；购买 2 年以上（含 2 年）的非普通住房对外销售，以销售收入减去购买住房价款后的差额按照 5% 的征收率缴纳增值税；购买 2 年以上（含 2 年）的普通住房对外销售，免征增值税。
2018 年 8 月 31 日	《全国人民代表大会常务委员会关于修改<中华人民共和国个人所得税法>的决定》	十三届全国人大常委会第五次会议	优化税率结构，调整税率级距，增加子女教育支出、继续教育支出、大病医疗支出、赡养老人支出、住房贷款利息和住房租金等专项附加扣除个人所得税。

（8）住房租赁

住房租赁相关政策主要包括：

出台时间	主要政策名称	发布部门	主要内容
2015 年 1 月	《住房城乡建设部关于加快培育和发展住房租赁市场的指导意见》	住建部	建立住房租赁信息政府服务平台、培育经营住房租赁机构、支持房地产开发企业将其持有房源向社会出租、积极推进房地产投资信托基金（REITs）试点、完善公共租赁住房制度（货币化租赁补贴）。
2015 年 11 月	《国务院办公厅关于加快发展生活性服务业促进消费结构升级的指导意见》	国务院办公厅	积极发展短租公寓、长租公寓等服务业细分业态；首次定位为“生活服务业”，可享受相应政策支持。
2016 年 5 月	《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》	国务院办公厅	建立购租并举的住房制度为主要方向，健全以市场配置为主、政府提供基本保障的住房租赁体系。支持住房租赁消费，促进住房租赁市场健康发展。目标是到 2020 年，基本形成供应主体多元、经营服务规范、租赁关系稳定的住房租赁市场体系。
2017 年 7 月	《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》	住建部、发改委、财政部等九部委	加大对住房租赁企业的金融支持力度，拓宽直接融资渠道，支持发行企业债券、公司债券、非金融企业债务融资工具等公司信用类债券及资产支持证券，专门用于发展住房租赁业务
2017 年 8 月	《利用集体建设用地建设租赁住房试点方案》	国土资源部、住建部	确定第一批在北京、上海、沈阳、南京、杭州、合肥、厦门、郑州、武汉、广州、佛山、肇庆、成都等 13 个城市开展利用集体建设用地建设租赁住房试点。
2018 年 4 月	《关于推进住房租赁资产证券化相关工作的通知》	证监会、住建部	对开展住房租赁资产证券化的基本条件、政策优先支持领域、资产证券化开展程序以及资产价值评估方法等作出明确，并将在审核领域设立“绿色通道”
2018 年 5 月	《关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》	住建部	热点城市大幅增加租赁住房、共有产权住房用地供应
2018 年 10 月	《关于印发推行政府购买公租房运营服务试点方案的通知》	住建部、财政部	确定在浙江、安徽、山东、湖北、广西、四川、云南、陕西等 8 个省（区）开展政府购买公租房运营管理服务试点工作。通过试点，在试点地区建立健全公租房运营管理机制，完善政府购买公租房运营管理服务的管理制度与流程，形成一批可复制、可推广的试点成果，为提升公租房运营管理能力提供支撑

3、行业发展趋势

我国房地产市场的长期发展本质上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，2005-2014 年间，全国 GDP 每年增长速度均超过 7%，城镇居民人均可支配收入年增长幅度亦维持在 6%以上。2016 年全国 GDP 增长率为 6.7%，2017 年全国 GDP 增长率为 6.9%，2018 年全国 GDP 同比增长 6.6%，2019 年全国 GDP 同比增长 6.1%，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）持续快速的城镇化进程及城镇居民居住水平的不断改善有利于继续推动房地产市场的发展

房地产市场旺盛需求的主要原因在于人口的大规模向城市迁移，截至 2018 年末，我国常住人口城镇化率水平为 59.58%，与发达国家平均 70%-80%的水平仍然存在较大差距。根据发达国家的城市化经验，城市化率在 30%-70%期间是加速城市化的时期。根据《国家新型城镇化规划（2014—2020 年）》，到 2020 年，我国常住人口城镇化率将达到 60%左右，持续的新增住房需求仍客观存在。国家统计局数据显示，2016 年末我国城镇人均住宅建筑面积已超 33 平方米，中国社会科学院财经战略研究院《中国经济体制改革报告 2013》预测，2020 年中国城镇人均住宅建筑面积将达到 35 平方米，城镇居民的住房条件改善需求也将推动房地产行业保持平稳发展。

（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，房地产销售价格上涨势头放缓，同时房地产市场规模不断增长，国家通过限购、兴建保障房等一系列措施，以及市场的自我调节，使得紧张的供需矛盾趋于缓和。随着土地成本的稳步上涨，建材价格及人工成本持续上升，房地产开发成本的上涨压力不断显现。并且，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。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。

4、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 2018 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 26.9%，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、资金和资源等优势方面展开激烈竞争，市场竞争进一步加剧。

（二）发行人的竞争优势

1、前瞻战略眼光和卓越的管理能力

自 1992 年成立之初，基于对城镇化进程及行业发展机遇的趋势判断，发行人前瞻性地确立了房地产开发主业在企业发展中的核心地位，先后制定了“三个为主，两个结合”、“三个为主，三个结合”的发展战略，房地产开发主业对发行人收入贡献比例始终保持在 90%以上。发行人准确把握了行业快速发展机遇，实现了持续稳定增长，2018 年实现签约销售 4,048 亿元，同比增长 30.91%，位列行业前五、央企第一。

面对行业发展进入新阶段，发行人提出“一主两翼”发展战略，构建不动产生态发展平台。一方面，坚定聚焦房地产开发主业，结合宏观环境与市场需求进行战略定位，并根据市场情况灵活微调指导经营决策。另一方面，提前布局两翼产业，加快市场化发展，物业管理、销售代理、房地产金融等板块排名行业前列，逐步形成多产业协同发展格局，并培育新的规模与利润增长点。

2、资源储备充足，符合城市聚集发展趋势

发行人坚持聚焦一二线城市及核心城市群，形成以珠三角、长三角、京津冀、中部、成渝、海西等城市群为重点的布局体系。截至 2018 年末，发行人在国内外 100 个城市合计拥有在建面积 10,390 万平方米、待开发面积 9,154 万平方米，可满足未来 2-3 年的开发需要，保证发行人在不同的行业周期灵活应对市场变化。

在此基础上，发行人根据市场需要持续优化资源结构。区域布局方面，发行人继续加大重点城市深耕发展，在 9,154 万平方米待开发面积中，一二线城市占比 60%，城市群周边的核心三四线城市占比 30%，其中在珠三角拥有待开发面积 3,447 万平方米。产品结构方面，保持刚性及改善性需求的住宅产品定位，住宅类产品销售占比在 85%以上，且以 144 平方米以下普通住宅为主，满足市场主流需求。

3、房地产开发与相关产业整合发展

经过多年发展积累，发行人构建了多元化的土地资源拓展模式，在招拍挂、收并购、合作开发、旧城改造、央企整合、产业拓展等渠道均形成了突出的资源整合优势，完成中航国际旗下地产开发业务整合，落实及储备多个旧改、城市地标、主题公园、特色小镇、产业园项目，均具备突出的成本优势。

依托房地产开发主业，发行人整合房地产上下游产业链资源，在综合服务与不动产金融领域形成十余个专业板块，重点发展物管、经纪、商管、建筑、房地产基金等产业，推动发行人整体服务水平与品牌形象提升，积极培育会展、文旅、康养、教育、公寓等产业，构建不动产生态发展平台。

4、资金管理能力突出，资产结构稳健

发行人持续加强现金流管理，近年来销售回笼率保持在 85%以上，处于行业领先水平，提供了充足的经营现金流保障。同时，发行人发挥央企信用优势，构建了以银行信贷为主，股权融资、直接债务融资、资产证券化等为辅的多元化融资体系，保障充足的融资头寸和极具竞争力的融资成本。发行人累计发行权益融资工具 326 亿元、各类直接债务融资工具约 510 亿元。

发行人注重保持稳健的资产负债结构，合理控制负债规模，优化账龄结构，严控债务风险。2018 年末，发行人有息负债总额 2,637 亿元，其中直接融资占比超 15%，有息

负债综合成本仅 5.03%。

5、管理团队专业高效

发行人将独特的军旅文化融入现代企业管理，建立了权责明确、科学灵活的决策体系，并通过绩效考核、内部审计、组织监督等管理机制，打造高效的执行力。发行人持续完善激励机制，构建股权激励与项目跟投相结合的长效激励体系，将发行人目标与个人目标相统一，提升团队凝聚力。同时，发行人高度重视人才培养，优化多层次培训体系，构建了专业突出、学习能力强的管理团队，为发行人健康发展提供坚实的人才保障。

6、品牌影响力行业领先

发行人是大型中央企业中国保利集团有限公司控股的房地产上市公司，也是中国保利集团有限公司房地产业务的主要运作平台。公司坚持“和者筑善”的品牌理念及“美好生活同行者”的品牌愿景，良好的品牌形象得到社会广泛认可。2019 年，发行人品牌价值达 883.66 亿元，连续十年蝉联“中国房地产行业领导公司品牌”，位列“中国房地产百强企业”综合实力第四名。

（三）发行人主营业务情况

1、发行人的经营范围

房地产业（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）。

2、发行人的主要产品和类型

发行人坚持以商品住宅开发为主，适度发展持有经营性物业。在住宅开发方面，保利地产逐渐形成了康居 Health、善居 Quality、逸居 Classical、尊居 Glory 四大产品系列，涵盖花园系、心语系、香槟系、公馆系、林语系、康桥系、十二橡树系等多元化优质住宅物业的创新格局，覆盖中高端住宅、公寓等多种物业形态。

发行人开发商业物业涵盖写字楼、酒店、商贸会展、购物中心等，具备多品类物业综合开发的实力。

3、发行人主营业务情况

（1）营业收入分析

发行人坚持普通住宅产品定位和快速周转开发策略，依托专业的开发能力和强大的

品牌声誉，并通过创新销售模式积极抢占市场，销售业绩持续稳步增长，为公司结算收入和利润的增长打下了坚实的基础。

最近三年，发行人分别实现营业收入 15,475,213.81 万元、14,630,623.52 万元和 19,451,384.25 万元，年均复合增长率达到 12.11%，2018 年度营业收入增长主要系结转规模扩大所致。2019 年 1-9 月，发行人实现营业收入 11,179,401.20 万元，总体来看，近年来发行人主营业务收入呈现出快速增长的趋势；同时发行人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。

最近三年及一期，发行人主营业务收入构成情况（按板块）如下表所示：

表 3-18 最近三年及一期发行人主营业务收入构成情况（按板块）

单位：万元

项目	2019 年 1-9 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产销售	10,255,706.50	92.07%	18,249,776.59	94.19%	13,746,339.81	94.05%	14,695,682.20	95.08%
其他	883,347.98	7.93%	1,125,100.86	5.81%	869,159.82	5.95%	760,881.40	4.92%
主营业务收入合计	11,139,054.48	100.00%	19,374,877.45	100.00%	14,615,499.63	100.00%	15,456,563.59	100.00%

房地产开发是发行人的核心业务板块。最近三年及一期，发行人房地产销售业务分别实现营业收入 14,695,682.20 万元、13,746,339.81 万元、18,249,776.59 万元和 10,255,706.50 万元，对同期主营业务收入的贡献分别为 95.08%、94.05%、94.19%和 92.07%。

发行人其他收入包括建筑安装收入、物业管理收入、展览服务收入、酒店经营收入等。

最近三年，发行人主营业务收入构成情况（按区域）如下表所示：

表 3-19 最近三年发行人主营业务收入构成情况（按区域）

单位：万元

区域	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
华南片区	7,577,581.59	39.11%	5,284,487.44	36.16%	5,565,377.09	36.01%
华东片区	5,037,267.86	26.00%	3,501,405.37	23.96%	3,691,490.12	23.88%
中部片区	1,559,267.71	8.05%	1,764,657.65	12.07%	1,102,994.75	7.14%
西部片区	2,288,878.09	11.81%	1,747,735.08	11.96%	1,786,280.69	11.56%

华北片区	2,249,830.57	11.61%	1,575,937.09	10.78%	2,624,544.88	16.98%
东北片区	478,939.41	2.47%	696,152.37	4.76%	632,047.31	4.09%
海外片区	183,112.23	0.95%	45,124.63	0.31%	53,828.74	0.35%
合计	19,374,877.45	100.00%	14,615,499.63	100.00%	15,456,563.59	100.00%

发行人主营业务收入中华东、华南等核心区域占比较高，与发行人布局主要经济中心区域的战略相符。

（2）营业成本分析

最近三年及一期，发行人营业成本构成情况如下表所示：

表 3-20 最近三年及一期发行人营业成本构成情况

单位：万元

项目	2019 年 1-9 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务成本	7,136,542.38	99.55%	13,127,664.30	99.95%	10,084,517.31	99.97%	10,983,567.81	99.96%
其他业务成本	32,421.04	0.45%	6,215.53	0.05%	2,724.32	0.03%	4,500.21	0.04%
营业成本合计	7,168,963.42	100.00%	13,133,879.83	100.00%	10,087,241.63	100.00%	10,988,068.02	100.00%

最近三年及一期，发行人分别发生营业成本 10,988,068.02 万元、10,087,241.63 万元、13,133,879.83 万元和 7,136,542.38 万元。总体来看，发行人营业成本的变动趋势和营业收入的基本一致。

最近三年及一期，发行人主营业务成本占营业成本的比例分别为 99.96%、99.97%、99.95%和 99.55%，营业成本和营业收入的结构较为匹配。

最近三年及一期，发行人主营业务成本构成情况（按板块）如下表所示：

表 3-21 最近三年发行人主营业务成本构成情况（按板块）

单位：万元

项目	2019 年 1-9 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产销售	6,561,818.68	91.95%	12,284,874.76	93.58%	9,553,623.42	94.74%	10,577,843.92	96.31%
其他	574,723.70	8.05%	842,789.54	6.42%	530,893.88	5.26%	405,723.89	3.69%
主营业务成本合计	7,136,542.38	100.00%	13,127,664.30	100.00%	10,084,517.31	100.00%	10,983,567.81	100.00%

最近三年及一期，发行人房地产开发业务分别结算营业成本 10,577,843.92 万元、

9,553,623.42 万元、12,284,874.76 万元和 6,561,818.68 万元，对同期主营业务成本的贡献分别为 96.31%、94.74%、93.58%和 91.95%。

（3）毛利润和毛利率分析

最近三年及一期，发行人分别实现毛利润 4,487,145.79 万元、4,543,381.89 万元、6,317,504.42 万元和 4,010,437.78 万元。发行人主营业务毛利润主要来源于房地产销售业务。最近三年及一期，房地产销售业务分别实现毛利润 4,117,838.28 万元、4,192,716.39 万元、5,964,901.83 万元和 3,693,887.82 万元，对公司同期主营业务毛利润的贡献分别为 92.06%、92.53%、95.48%和 92.29%。

最近三年及一期，发行人主营业务毛利率分别为 28.94%、31.00%、32.24%和 35.93%，受结转项目结构的影响，发行人主营业务毛利率逐年上升。

4、发行人房地产业务经营情况

（1）发行人房地产业务经营概况

近年来，发行人业务发展迅速，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。最近三年及一期，发行人房地产业务经营概况如下表所示：

表 3-22 最近三年及一期发行人房地产业务经营概况

单位：万平方米、亿元、元/平方米

项目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
新开工面积	3,675	4,396	3,075	2,039
竣工面积	1,723	2,217	1,554	1,462
销售面积	2,294	2,766	2,242	1,599
销售金额	3,468	4,048	3,092	2,101
签约销售均价	15,118	14,635	13,791	13,141

2019 年 1-9 月，发行人实现签约销售面积 2,294 万平方米，同比增长 13.29%；实现签约销售金额 3,468 亿元，同比增长 14.20%；签约销售均价 15,118 元/平方米，同比增长 0.80%。

2018 度，发行人实现签约销售面积 2,766 万平方米，同比增长 23.37%；实现签约销售金额 4,048 亿元，同比增长 30.92%；签约销售均价 14,635 元/平方米，同比增长 6.12%。

截至 2019 年 9 月末，发行人已进入国内外 108 个城市，在建、拟建项目 666 个，上述项目区域布局和产品结构合理，产品具备较高的经济价值，是公司未来几年快速发展的坚实保障。

此外，发行人稳步推进海外项目拓展工作，2015 年开始进入澳大利亚的悉尼和墨尔本，并陆续进入英国、美国。截至 2018 年底，发行人在海外在建、拟建项目 12 个。

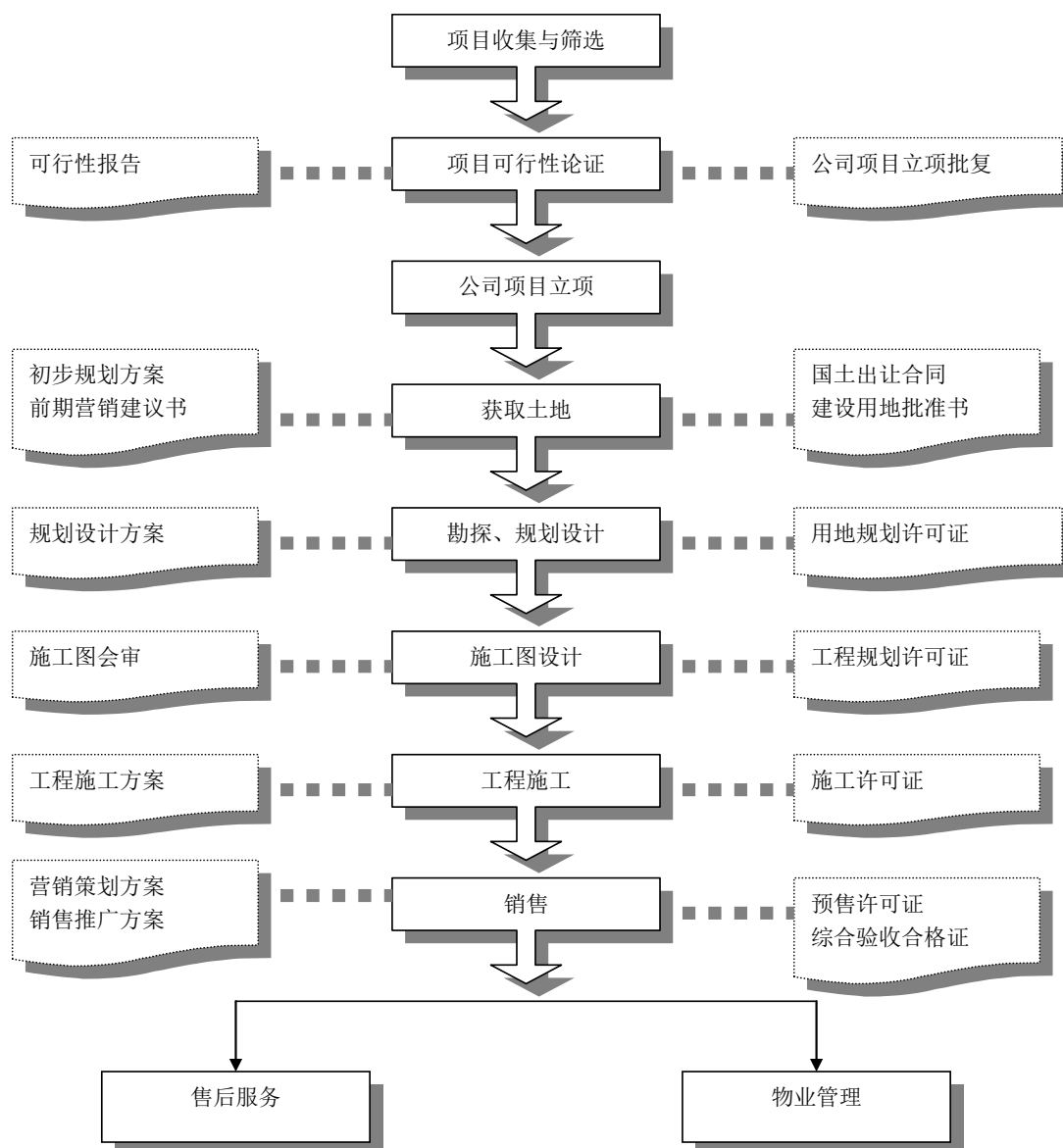
（2）发行人房地产业务资质情况

发行人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。

（3）发行人房地产业务流程

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。发行人典型的房地产开发项目简要流程如下图所示：

图 3-3 发行人典型的房地产开发项目简要流程



A、项目收集和筛选

发行人建立起了公司总部和地区子公司两级的项目筛选体制。发行人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，发行人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

发行人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。发行人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

发行人地区子公司严格在立项授权范围内获取项目。发行人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

发行人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

发行人主要的住宅项目由下属子公司富力建设集团有限公司负责组织施工。同时，发行人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。发行人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

发行人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。

发行人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

发行人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。发行人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，发行人将物业管理作为售后服务的重要组成部分，通过子公司保利物业发展股份有限公司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。根据中国指数研究院 2017 年上半年发布的《2017 中国物业服务百强企业研究报告》，保利物业综合实力排名全国

第五。

（4）发行人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，由于发行人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。

发行人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，集中采购占公司采购总额的比例较小。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，发行人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，发行人有效提升了公司的运营管理能力和采购效率。发行人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。

最近三年及一期，发行人向前五名供应商采购情况如下表所示：

表 3-23 最近三年及一期发行人向前五名供应商采购情况

单位：万元

项目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
前五名供应商采购金额合计	53,638.32	85,144.63	40,653.55	85,129.23
占采购总额比重	15.26%	13.83%	27.84%	18.26%
占主营业务成本比重	0.75%	0.65%	0.40%	0.78%

最近三年及一期，发行人不存在严重依赖个别供应商的情况，亦不存在重大关联采购。

（5）发行人房地产业务销售情况

A、销售特点

发行人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销售服务标准，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

发行人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“打造中国地产长城”为企业愿景、以“和者筑善”为品牌理念的品牌体系。在产品方面，发行人从自然和美的理念出发，坚持产品的不断创新与升级，形成了“康居”、“善居”、“逸居”、“尊居”的品牌住宅序列，针对不同人群，打造了保利花园、林语、香槟、百合、十二橡树等不同档次和风格的住宅产品；在商业地产方面，发行人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。

(b) 完善的品牌管理体系

为推动品牌建设，发行人建立起与之相适应的品牌管理构架，让“和谐”渗透到营销管理的各个环节。发行人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，做最贴心到位的客户服务是企业基业长青的关键。发行人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，发行人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

发行人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，发行人不忘央企使命，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，发行人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，发行人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、长三角和环渤海等三大核心城市圈；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，发行人以普通住宅为主，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

发行人坚持立足项目实际、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。发行人在项目立项时，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。发行人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。发行人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。

E、向前五大客户销售情况

最近三年及一期，发行人向前五名客户销售情况如下表所示：

表 3-24 最近三年及一期发行人向前五名客户销售情况

单位：万元

项目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
前五名客户销售金额合计	239,931.45	614,231.02	213,587.50	329,494.64
占销售总额比重	2.15%	3.16%	1.46%	2.13%

最近三年及一期，发行人不存在严重依赖个别客户的情况，亦不存在重大关联销售。

（6）发行人房地产开发项目情况

截至 2018 年末，发行人在建、拟建项目合计 634 个，其中在建项目 542 个，拟建项目 102 个。截至 2018 年末，发行人储备资源丰富，待开发面积 9,154 万平方米，能满足公司未来 2-3 年的开发需求。其中，一二线城市待开发面积占比约 60%，城市群周边的核心三四线城市占比 30%。项目概况如下表所示：

表 3-25 截至 2018 年 12 月 31 日发行人的在建、拟建项目概况

单位：平方米

序号	楼盘名称	地址	类别	项目状态	项目权益	待开发面积
1	广州保利创融广场	广州市天河区	综合	在建	100.00%	-
2	广州保利中融广场	广州市天河区	综合	在建	100.00%	-
3	广州保利天河区金融城 961 项目	广州市天河区	综合	拟建	50.00%	108,133
4	广州保利小新塘项目	广州市天河区	住宅	在建	70.00%	637,225
5	广州保利世界贸易中心	广州市海珠区	综合	在建	51.00%	-
6	广州保利天悦	广州市海珠区	综合	在建	80.00%	19,879
7	广州保利华润紫云	广州市白云区	住宅	在建	16.66%	130,000
8	广州葛洲坝保利曼城	广州市荔湾区	住宅	在建	51.00%	-
9	广州保利葛洲坝海德公馆	广州市荔湾区	住宅	在建	51.00%	-
10	广州保利和光晨樾	广州市荔湾区	住宅	在建	70.00%	76,932
11	广州保利花海湾	广州市荔湾区	住宅	在建	25.50%	120,000
12	广州保利广钢 206 项目	广州市荔湾区	住宅	拟建	70.00%	202,248
13	广州保利广钢 219 项目	广州市荔湾区	住宅	拟建	70.00%	133,508
14	广州保利广钢 224 项目	广州市荔湾区	住宅	在建	70.00%	196,123
15	广州荔湾区广钢 218 项目	广州市荔湾区	住宅	在建	16.67%	630
16	广州保利罗兰国际	广州市黄埔区	住宅	在建	60.00%	146,573
17	广州越秀保利爱特	广州市黄埔区	住宅	在建	50.00%	138,767
18	广州保利鱼珠项目	广州市黄埔区	综合	在建	50.00%	-
19	广州保利黄埔区 KS1 号路东侧项目	广州市黄埔区	住宅	拟建	90.00%	378,480

序号	楼盘名称	地址	类别	项目状态	项目权益	待开发面积
20	广州保利大都汇	广州市番禺区	综合	在建	100.00%	71,029
21	广州保利番禺汉溪村项目	广州市番禺区	综合	拟建	50.00%	58,512
22	广州番禺黄金海岸项目	广州市番禺区	住宅	拟建	49.00%	154,458
23	广州番禺区大石街兴南大道南侧项目	广州市番禺区	综合	在建	14.28%	186,854
24	广州保利桃花源	广州市从化区	住宅	在建	100.00%	43,842
25	广州保利从化区江埔果场项目	广州市从化区	住宅	在建	100.00%	689,445
26	广州保利从化区江埔街江村项目	广州市从化区	住宅	拟建	100.00%	254,906
27	广州保利从化区街口街城郊村项目	广州市从化区	住宅	拟建	50.00%	443,220
28	广州保利 i 立方	广州市增城区	住宅	在建	100.00%	-
29	广州保利合锦嘉苑	广州市增城区	住宅	在建	35.00%	130,787
30	广州保利 i 立方 plus	广州市增城区	住宅	在建	100.00%	942
31	广州保利中航城	广州市增城区	住宅	在建	80.00%	88,100
32	广州保利塔岗项目	广州市增城区	住宅	在建	100.00%	2,763
33	广州增城区章陂项目	广州市增城区	住宅	在建	33.00%	130,000
34	广州保利增城东部枢纽经济总部项目	广州市增城区	综合	拟建	100.00%	473,335
35	广州保利增城区小楼大院二期项目	广州市增城区	综合	拟建	100.00%	31,006
36	广州保利增城区荔城街三联村项目	广州市增城区	住宅	在建	25.00%	543,511
37	广州增城区朱村街凤岗村项目	广州市增城区	住宅	在建	30.00%	30,000
38	广州市增城区广汕公路南侧项目	广州市增城区	住宅	拟建	20.00%	382,941
39	广州保利星海小镇	广州市南沙区	住宅	在建	100.00%	55,263
40	广州保利思泰花园	广州市南沙区	住宅	在建	100.00%	99,798
41	广州保利蕉门岛南项目	广州市南沙区	住宅	在建	100.00%	73,164
42	广州市南沙金岭北路项目	广州市南沙区	住宅	拟建	15.00%	134,479
43	广州保利花都区中轴线商业项目	广州市花都区	写字楼	在建	100.00%	324,516
44	上海保利叶上海	上海市宝山区	住宅	在建	100.00%	-
45	上海保利熙悦	上海市宝山区	住宅	在建	49.00%	-
46	上海保利蔚蓝林语	上海市浦东新区	住宅	在建	100.00%	-
47	上海保利铃兰公馆	上海市浦东新区	住宅	在建	70.00%	-
48	上海保利颂	上海市浦东新区	住宅	在建	49.00%	5,997
49	上海保利芦潮港 C0204 项目	上海市浦东新区	住宅	在建	80.00%	12,286
50	上海保利世博项目	上海市浦东新区	住宅	拟建	50.00%	259,944
51	上海保利浦东新区世纪大道南侧项目	上海市浦东新区	综合	在建	58.00%	299,496
52	上海保利西岸	上海市徐汇区	综合	在建	51.00%	-
53	上海保利西郊锦庐	上海市青浦区	住宅	在建	50.00%	-
54	上海水悦堂	上海市青浦区	住宅	在建	34.00%	4,502
55	上海奉贤区南桥新城项目	上海市奉贤区	住宅	拟建	50.00%	151,887
56	上海保利玲玥公馆（原临港园区石槐路项目）	上海市奉贤区	住宅	在建	100.00%	-
57	上海保利嘉定区江桥镇黄家花园路西侧项目	上海市嘉定区	住宅	在建	100.00%	50,000
58	张家港保利金港镇中港路东项目	苏州市张家港市	住宅	在建	100.00%	-

序号	楼盘名称	地址	类别	项目状态	项目权益	待开发面积
59	张家港保利保税区中港路东项目	苏州市张家港市	住宅	在建	100.00%	-
60	张家港保利锦丰片区华昌路西项目	苏州市张家港市	住宅	在建	100.00%	72,418
61	张家港保利珑樾花园	苏州市张家港市	住宅	在建	30.00%	56,731
62	张家港保利熙悦	苏州市张家港市	住宅	在建	50.00%	23,419
63	常熟保利董浜镇项目	常熟市董浜镇	住宅	在建	20.00%	-
64	常熟湖悦澜庭	常熟市尚湖镇	住宅	在建	16.34%	-
65	苏州保利太仓沙溪镇项目	苏州市太仓市	住宅	在建	25.30%	584
66	南通通州区保利南湖东路项目	南通市通州区	住宅	在建	50.00%	144,149
67	南通上悦城	南通市通州区	住宅	在建	25.00%	1,951
68	南通海江海都会（原海门门市海兴路东侧项目）	南通市海门市	住宅	在建	25.00%	20,461
69	南通保利海门长江路东侧项目	南通市海门市	住宅	在建	65.00%	129,756
70	北京大兴区黄村镇永华路南项目	北京市大兴区	综合	在建	34.00%	-
71	北京大兴区旧宫镇北项目	北京市大兴区	住宅	在建	50.00%	-
72	北京大兴区旧宫镇南项目	北京市大兴区	住宅	在建	50.00%	13,583
73	北京大兴区瀛海镇黄亦路南项目	北京市大兴区	综合	在建	34.00%	-
74	北京大兴区魏善庄项目	北京市大兴区	住宅	在建	34.00%	5,931
75	北京大兴区亦庄河西区项目	北京市大兴区	住宅	在建	33.00%	9,260
76	北京大兴区黄村镇义锦路南侧项目	北京市大兴区	综合	在建	25.00%	-
77	北京保利大都汇	北京市通州区	综合	在建	65.00%	-
78	北京保利未来科技城项目	北京市昌平区	综合	在建	60.00%	374,183
79	北京昌平区北七家项目	北京市昌平区	住宅	在建	33.00%	-
80	北京保利首开丽湾家园/天誉	北京市朝阳区	住宅	在建	50.00%	-
81	北京景粼原著	北京市朝阳区	住宅	在建	25.00%	102,487
82	北京保利和光尘越	北京市朝阳区	住宅	在建	33.00%	-
83	北京保利和锦薇棠	北京市朝阳区	住宅	在建	50.00%	-
84	北京保利首开四季怡园	北京市门头沟区	住宅	在建	50.00%	-
85	北京门头沟区潭柘寺项目	北京市门头沟区	综合	拟建	10.00%	369,992
86	北京保利四合庄南项目	北京市丰台区	综合	在建	70.00%	-
87	北京金茂广场	北京市丰台区	写字楼	在建	10.00%	68,855
88	北京丰台区槐房西路项目	北京市丰台区	综合	在建	20.00%	-
89	北京保利和光逸境（原丰台区大成路项目）	北京市丰台区	住宅	在建	60.00%	-
90	北京保利平谷区马坊项目	北京市平谷区	住宅	在建	35.00%	-
91	北京平谷区金海湖项目	北京市平谷区	住宅	在建	25.00%	69,157
92	北京房山区良乡镇北项目	北京市房山区	住宅	在建	20.00%	-
93	张家口保利桥东区钻石北路东侧项目	张家口市桥东区	住宅	拟建	100.00%	337,700
94	太原保利香槟国际	太原市小店区	住宅	在建	70.00%	5,712
95	太原保利茉莉公馆	太原市小店区	住宅	在建	70.00%	38,311
96	太原保利小店区南中环街北侧项目	太原市小店区	住宅	拟建	70.00%	517,489
97	太原保利百合花园	太原市万柏林区	住宅	在建	100.00%	-

序号	楼盘名称	地址	类别	项目状态	项目权益	待开发面积
98	太原保利海德公园	太原市万柏林区	住宅	在建	70.00%	152,214
99	太原保利梧桐语	太原市晋源区	住宅	在建	70.00%	-
100	太原保利西江月	太原市晋源区	住宅	在建	70.00%	37,629
101	太原保利晋源区贾家庄西路西侧项目	太原市晋源区	住宅	在建	70.00%	374,664
102	晋中保利壹号公馆	晋中市榆次区	住宅	在建	100.00%	375,994
103	晋中保利心语（原龙湖大街北侧项目）	晋中市榆次区	住宅	在建	55.00%	107,750
104	佛山保利紫山花园	佛山市南海区	综合	在建	60.00%	273,678
105	佛山保利紫山国际	佛山市南海区	住宅	在建	39.00%	235,245
106	佛山保利雅苑	佛山市南海区	住宅	在建	100.00%	-
107	佛山保利香槟国际	佛山市南海区	住宅	拟建	100.00%	357,156
108	佛山保利滨湖花园	佛山市南海区	综合	在建	50.00%	138,903
109	佛山保利麓园	佛山市南海区	住宅	在建	100.00%	216,354
110	佛山保利珑门广场	佛山市南海区	综合	在建	40.00%	86,560
111	佛山万科金域缙香	佛山市南海区	住宅	在建	30.00%	-
112	佛山保利美华中心项目	佛山市南海区	综合	在建	50.00%	-
113	佛山保利翔海国际	佛山市南海区	综合	拟建	50.00%	95,044
114	佛山保利青年荟项目	佛山市南海区	综合	在建	55.00%	80,000
115	佛山保利兴业渔村项目	佛山市南海区	综合	在建	51.00%	91,829
116	佛山保利南海区东平路东侧项目	佛山市南海区	住宅	在建	100.00%	404,455
117	佛山保利紫晨花园	佛山市南海区	住宅	拟建	39.00%	156,152
118	佛山保利南海区桂澜路东侧项目	佛山市南海区	综合	拟建	60.00%	769,333
119	佛山保利芳华苑（原佛罗路南侧项目）	佛山市禅城区	住宅	在建	60.00%	182,435
120	佛山保利翡翠公馆	佛山市禅城区	住宅	在建	100.00%	99,972
121	佛山保利碧桂园天汇花园	佛山市禅城区	住宅	在建	50.00%	386,938
122	佛山保利华苑	佛山市禅城区	住宅	在建	100.00%	30,889
123	佛山金茂绿岛湖	佛山市禅城区	住宅	在建	35.00%	49,068
124	佛山保利禅城区季华路北侧项目	佛山市禅城区	住宅	拟建	50.00%	684,448
125	佛山保利东湾一期	佛山市顺德区	综合	在建	100.00%	-
	佛山保利东湾二期	佛山市顺德区	综合	在建	100.00%	-
126	佛山万科金域滨江广场	佛山市顺德区	综合	在建	25.50%	-
127	佛山保利中环	佛山市顺德区	综合	在建	51.00%	-
128	佛山保利拉菲	佛山市顺德区	住宅	在建	100.00%	-
129	佛山保利东滨花园	佛山市顺德区	综合	在建	50.00%	-
130	佛山保利中悦花园	佛山市顺德区	综合	在建	25.50%	115,454
131	佛山保利碧桂园悦公馆	佛山市顺德区	住宅	在建	50.00%	234,514
132	佛山保利西悦湾	佛山市顺德区	住宅	在建	50.00%	245,957
133	佛山保利顺德区乐从富华路北侧项目	佛山市顺德区	综合	拟建	50.00%	218,502
134	佛山保利顺德区集成项目	佛山市顺德区	写字楼	在建	52.10%	-
135	佛山保利中央公园	佛山市三水区	综合	在建	51.00%	576,593

序号	楼盘名称	地址	类别	项目状态	项目权益	待开发面积
136	佛山保利中央公园二期	佛山市三水区	综合	在建	51.00%	282,306
137	佛山保利雲上	佛山市三水区	住宅	在建	51.00%	258,759
138	佛山保利文明花园	佛山市高明区	住宅	在建	50.00%	161,292
139	佛山美的明湖北湾二期	佛山市高明区	住宅	在建	33.00%	-
140	佛山保利西山林语（原沧江南路南侧项目）	佛山市高明区	住宅	在建	100.00%	41,343
141	阳江保利银滩	阳江市闸波镇	综合	在建	100.00%	117,789
142	阳江保利中央公园	阳江市江城区	住宅	在建	100.00%	325,540
143	阳江保利公馆（原滨海新区沿海高速公路项目）	阳江市江城区	综合	在建	100.00%	224,663
144	河源保利源城区万绿湖大道南侧项目	河源市源城区	住宅	拟建	60.00%	360,897
145	东莞保利南城大都会	东莞市南城街道	综合	在建	51.00%	-
146	东莞保利领秀山花园	东莞市樟木头镇	住宅	在建	80.00%	-
147	东莞保利中央公馆	东莞市清溪镇	住宅	在建	50.00%	-
148	东莞万科城	东莞市虎门镇	住宅	在建	20.00%	-
149	东莞保利中惠悦城	东莞市寮步镇	住宅	在建	50.00%	-
150	东莞保利茶溪公馆	东莞市茶山镇	住宅	在建	68.00%	-
151	东莞保利东岸花园	东莞市茶山镇	住宅	在建	100.00%	23,134
152	东莞保利林森意境	东莞市大岭山镇	住宅	在建	33.33%	-
153	东莞碧桂园森美花园	东莞市大岭山镇	住宅	在建	33.33%	559
154	东莞保利格外松湖	东莞市大岭山镇	住宅	在建	33.34%	-
155	东莞保利紫岸花城	东莞市洪梅镇	住宅	在建	86.34%	34,332
156	东莞保利月湖园	东莞市生态产业园区	住宅	在建	100.00%	-
157	东莞保利香槟颂（原桥头镇新路项目）	东莞市桥头镇	住宅	在建	25.00%	2,349
158	东莞常平镇卢屋村项目	东莞市常平镇	住宅	在建	16.67%	-
159	东莞大朗镇富民北路南侧项目	东莞市大朗镇	住宅	在建	20.00%	-
160	中山保利春天里	中山市火炬开发区	住宅	在建	51.00%	37,431
161	中山保利国际广场	中山市港口镇	住宅	在建	100.00%	73,492
162	中山保利领岸花园	中山市南朗镇	住宅	在建	51.00%	248,721
163	中山碧桂园保利天启	中山市南朗镇	住宅	在建	49.00%	-
164	中山保利林海	中山市五桂山镇	住宅	在建	50.00%	7,649
165	中山保利香槟国际	中山市黄圃镇	住宅	在建	70.00%	1,856
166	珠海九州保利天和	珠海市金湾区	住宅	在建	50.00%	1,117,270
167	珠海保利海上五月花	珠海市高新区	住宅	在建	60.00%	-
168	珠海保利国际广场	珠海市横琴新区	综合	在建	100.00%	-
169	珠海保利横琴新区十字门大道东侧项目	珠海市横琴新区	写字楼	拟建	100.00%	157,948
170	珠海时代保利中环广场	珠海市香洲区	综合	在建	50.00%	141,759
171	珠海碧桂园保利海悦天境花园	珠海市高栏港经济区	住宅	在建	51.00%	-
172	珠海保利碧桂园海棠花园	珠海市高栏港经济区	住宅	在建	51.00%	4,780
173	珠海保利百合花园（原白蕉镇桥湖路西项目）	珠海市斗门区	住宅	在建	62.50%	-
174	珠海保利茉莉花园（原白蕉镇桥湖路东项目）	珠海市斗门区	住宅	在建	62.50%	108,302

序号	楼盘名称	地址	类别	项目状态	项目权益	待开发面积
175	珠海时代天韵花园	珠海市斗门区	住宅	拟建	50.00%	82,898
176	珠海时代水畔雅苑	珠海市斗门区	住宅	拟建	50.00%	37,743
177	南昆山保利锦里	龙门县南昆山镇	综合	在建	51.00%	-
178	汕尾保利金町湾	汕尾市城区	综合	在建	100.00%	79,314
179	汕尾保利大都汇	汕尾市城区	综合	在建	80.00%	-
180	汕尾保利金町湾二期	汕尾市城区	综合	在建	80.00%	931,597
181	深圳保利香槟苑	深圳市大鹏新区	住宅	在建	100.00%	-
182	汕头保利和府	汕头市龙湖区	住宅	在建	100.00%	-
183	汕头保利金平区汕龙泉岩项目	汕头市金平区	住宅	拟建	51.00%	273,405
184	梅州保利江南和府	梅州市梅江区	住宅	在建	100.00%	135,123
185	梅州保利公园里	梅州市梅江区	住宅	在建	100.00%	280,710
186	揭阳保利和府（原普宁市象鼻山项目）	揭阳市普宁市	住宅	在建	80.00%	6,872
187	揭阳保利西海岸（原渔湖片区渔十七路南侧项目）	揭阳市渔湖片区	住宅	拟建	50.00%	489,120
188	揭阳保利榕江悦府（原渔湖片区渔十六路南侧项目）	揭阳市渔湖片区	住宅	在建	50.00%	201,275
189	揭阳保利锦绣花园（原揭阳空港港区项目）	揭阳市榕城区	住宅	在建	100.00%	145,780
190	揭阳保利金都花园	揭阳市榕城区	住宅	拟建	51.00%	201,075
191	惠州保利惠城区小金口项目	惠州市惠城区	住宅	拟建	100.00%	104,247
192	惠州保利惠城区潼侨镇侨冠中路东侧项目	惠州市惠城区	住宅	拟建	51.00%	375,044
193	惠州市惠城区四环南路北侧项目	惠州市惠城区	综合	拟建	33.00%	886,591
194	惠州保利博罗县长宁镇罗浮大道东侧项目	惠州市博罗县	住宅	拟建	100.00%	149,012
195	惠州保利百合花园（原白花镇谟岭村项目）	惠州市惠东县	住宅	拟建	33.33%	107,490
196	茂名保利大都会	茂名市电白县	住宅	在建	80.00%	358,259
197	茂名保利东江项目	茂名市茂南区	住宅	在建	100.00%	714,290
198	茂名保利中环广场	茂名市茂南区	住宅	在建	51.00%	229,842
199	茂名市保利高铁小区项目	茂名市茂南区	住宅	拟建	51.00%	507,740
200	江门保利大都会	江门市蓬江区	综合	在建	50.00%	687,680
201	江门保利悦公馆（蓬江区凤翔路东侧项目）	江门市蓬江区	住宅	拟建	50.00%	125,173
202	江门保利云上西棠	江门市蓬江区	住宅	拟建	100.00%	502,573
203	江门鹤山保利中央花园	江门市鹤山市	住宅	在建	100.00%	145,832
204	江门保利中央公馆	江门市台山市	住宅	在建	100.00%	275,484
205	江门保利西海岸	江门市新会区	住宅	在建	51.00%	1,413,709
206	江门保利古井镇文楼村项目	江门市古井镇	住宅	在建	100.00%	141,772
207	清远保利花园	清远市清新县	住宅	在建	51.00%	569,645
208	清远保利天汇	清远市清城区	综合	在建	54.00%	628,935
209	清远保利麓湖	清远市清城区	住宅	在建	100.00%	311,111
210	清远保利清城区规划太石路西侧项目	清远市清城区	住宅	拟建	100.00%	158,201
211	清远保利英德市中央公馆	清远市英德市	住宅	在建	100.00%	164,193

序号	楼盘名称	地址	类别	项目状态	项目权益	待开发面积
212	韶关保利芙蓉新城	韶关市武江区	综合	在建	51.00%	1,141,384
213	韶关保利中滨花园	韶关市武江区	住宅	在建	51.00%	62,970
214	韶关保利高铁站项目	韶关市武江区	住宅	拟建	51.00%	900,382
215	韶关保利心语花园	韶关市浈江区	住宅	在建	100.00%	175,453
216	韶关保利浈江区陵南路西北侧项目	韶关市浈江区	住宅	在建	65.00%	297,033
217	湛江保利原点广场	湛江市霞山区	综合	在建	65.00%	1,347,343
218	湛江保利西海岸	湛江市赤坎区	综合	在建	70.00%	579,665
219	肇庆保利花园	肇庆市肇庆新区	住宅	在建	51.00%	157,937
220	肇庆保利花园东侧项目	肇庆市肇庆新区	住宅	在建	100.00%	113,751
221	肇庆保利爱乐小镇	肇庆市高新区	住宅	在建	51.00%	818,901
222	肇庆保利新区西路东项目	肇庆市高新区	住宅	拟建	100.00%	196,102
223	肇庆保利高新区大旺大道东侧项目	肇庆市高新区	住宅	拟建	75.00%	541,012
224	肇庆保利端州区砚都大道东侧项目	肇庆市端州区	住宅	拟建	90.00%	293,657
225	肇庆保利金凯盛誉城	肇庆市四会市	住宅	在建	50.00%	268,394
226	福州保利香槟国际	福州市晋安区	住宅	在建	40.00%	-
227	福州保利天城花园（原晋安区战坂路项目）	福州市晋安区	住宅	在建	20.00%	-
228	福州保利熙悦府（原晋安区新店镇杨廷水库南侧项目）	福州市晋安区	住宅	拟建	100.00%	326,763
229	福州浣溪山里	福州市晋安区	综合	在建	40.00%	-
230	福州保利西江林语	福州市仓山区	住宅	在建	100.00%	-
231	福州三江理想城（原福厦高速连接线西侧项目）	福州市仓山区	综合	在建	33.00%	8,442
232	福州保利天悦花园	福州市鼓楼区	综合	在建	100.00%	28,851
233	福州保利乌山九巷	福州市鼓楼区	综合	在建	40.00%	13,430
234	厦门保利叁仟栋	厦门市同安区	住宅	在建	100.00%	-
235	厦门保利壹海里	厦门市同安区	住宅	在建	100.00%	69,473
236	厦门保利同安新城通福路北项目	厦门市同安区	住宅	拟建	100.00%	47,264
237	厦门保利同安新城通福路南项目	厦门市同安区	住宅	拟建	100.00%	74,308
238	厦门保利和光城悦（原翔安区洪钟大道西项目）	厦门市翔安区	住宅	在建	100.00%	59,486
239	厦门海沧区新垵北路北侧项目	厦门市海沧区	住宅	在建	25.00%	6,111
240	厦门中航当代半岛	厦门市思明区	住宅	在建	40.00%	-
241	莆田保利金香槟	莆田市荔城区	住宅	在建	100.00%	741
242	莆田保利中央公园	莆田市荔城区	住宅	在建	100.00%	3,293
243	莆田保利城	莆田市涵江区	综合	在建	51.00%	86,076
244	莆田保利城四期	莆田市涵江区	住宅	在建	40.00%	38,759
245	莆田保利拉菲公馆	莆田市涵江区	住宅	在建	40.00%	8,380
246	莆田保利城项目五期	莆田市涵江区	综合	在建	20.00%	81,907
247	莆田保利紫荆公馆	莆田市涵江区	住宅	在建	40.00%	1,022
248	泉州保利城	泉州市丰泽区	住宅	在建	100.00%	18,387
249	泉州南安保利香槟公馆	泉州市南安市	住宅	在建	51.00%	3,455

序号	楼盘名称	地址	类别	项目状态	项目权益	待开发面积
250	泉州保利海上罗兰	泉州市南安市	住宅	在建	39.00%	102,823
251	漳州保利和院里	漳州市长泰县	住宅	在建	100.00%	64,674
252	漳州保利长泰县古湖生态城	漳州市长泰县	住宅	拟建	40.00%	214,215
253	漳州保利大国璟	漳州市长泰县	住宅	在建	40.00%	80,934
254	漳州璀璨滨江（原龙文区新浦东路南侧项目）	漳州市龙文区	住宅	在建	49.00%	306,579
255	杭州保利像素	杭州市下沙区	住宅	在建	50.00%	-
256	杭州保利翡翠海岸	杭州市上城区	住宅	在建	34.00%	-
257	杭州滨江保利紫阳南星	杭州市上城区	住宅	在建	49.50%	129,550
258	杭州上城区钱江新城皓月路西侧项目	杭州市上城区	住宅	在建	25.00%	284,671
259	杭州保利大国璟	杭州市萧山区	住宅	在建	50.00%	-
260	杭州保利创世纪	杭州市萧山区	住宅	在建	24.00%	-
261	杭州保利中央公馆	杭州市江干区	综合	在建	40.00%	-
262	杭州保利天汇（原襄七房项目）	杭州市滨江区	住宅	在建	100.00%	-
263	杭州保利和光尘樾	杭州市余杭区	住宅	在建	50.00%	200,000
264	宁波保利滨湖天地	宁波市慈溪市	综合	在建	100.00%	-
265	宁波保利慈溪湾底文化小镇项目	宁波市慈溪市	住宅	在建	60.00%	136,559
266	宁波保利府院江南	宁波市慈溪市	住宅	在建	100.00%	852
267	宁波保利天悦	宁波市海曙区	住宅	在建	100.00%	237,528
268	湖州保利堂悦	湖州市吴兴区	住宅	在建	100.00%	104,274
269	湖州保利棠禧	湖州市吴兴区	住宅	在建	100.00%	3,372
270	绍兴保利迪荡湖壹号	绍兴市越城区	住宅	在建	25.00%	50,061
271	绍兴保利上虞区江东路东侧项目	绍兴市上虞区	住宅	在建	100.00%	381,359
272	台州保利碧桂园西江月	台州市黄岩区	住宅	在建	50.00%	101,179
273	台州保利大国璟（原黄岩区西城街道金带路东侧项目）	台州市黄岩区	住宅	在建	100.00%	516,602
274	台州玖章台	台州市椒江区	住宅	在建	50.00%	97,512
275	温州云著	温州市瓯海区	住宅	在建	25.00%	7,142
276	温州瓯海区三垟街道吕家岸村项目	温州市瓯海区	住宅	在建	20.00%	-
277	金华御西湖	金华市婺城区	住宅	在建	50.00%	-
278	金华保利大国璟（原婺城区五一路西侧项目）	金华市婺城区	住宅	在建	100.00%	100,000
279	南京保利中央公园	南京市江宁区	住宅	在建	100.00%	-
280	南京新城保利天地	南京市江宁区	住宅	在建	31.00%	-
281	南京新保弘天宸	南京市江宁区	住宅	在建	33.00%	2,988
282	南京新招保悦峯	南京市江宁区	住宅	在建	33.00%	-
283	南京保利梅龙湖项目	南京市江宁区	住宅	拟建	100.00%	52,992
284	南京中航樾公馆	南京市江宁区	住宅	在建	80.00%	-
285	南京中航樾广场	南京市江宁区	综合	在建	72.00%	-
286	南京江宁区梅端拱路梅龙湖项目	南京市江宁区	住宅	在建	16.28%	16,119
287	南京上坊天云路以南项目	南京市江宁区	住宅	拟建	20.00%	97,501

序号	楼盘名称	地址	类别	项目状态	项目权益	待开发面积
288	南京保利蔚蓝	南京市栖霞区	住宅	在建	50.10%	94,246
289	南京中航国际社区	南京市栖霞区	住宅	在建	80.00%	-
290	南京保利天悦	南京市建邺区	住宅	在建	40.00%	-
291	南京保利堂悦	南京市秦淮区	综合	在建	51.00%	57,688
292	南京保利西江月	南京市浦口区	住宅	在建	51.00%	-
293	南京保利云禧	南京市浦口区	住宅	在建	40.00%	10,213
294	南京江淼路项目（原江淼路 G49 地块项目）	南京市浦口区	住宅	在建	49.00%	-
295	南京浦口区 G25 项目	南京市浦口区	住宅	在建	30.00%	247,915
296	南京保利小桃园	南京市鼓楼区	住宅	在建	31.00%	23,059
297	南京鼓楼区产业园项目	南京市鼓楼区	住宅	在建	32.00%	-
298	南京保利鼓楼区模范马路北侧项目	南京市鼓楼区	综合	在建	51.00%	208,584
299	南京保利合悦	南京市六合区	住宅	在建	49.00%	7,824
300	南京高新区龙王山东项目	南京市高新区	住宅	在建	20.00%	-
301	无锡保利中央公园	无锡市滨湖区	住宅	在建	51.00%	-
302	无锡滨湖区渔港路项目	无锡市滨湖区	住宅	在建	33.00%	36,232
303	无锡万科天一新著	无锡市惠山区	住宅	在建	26.50%	112,771
304	无锡保利融侨时光印象（原梁溪区北中路项目）	无锡市梁溪区	住宅	在建	49.00%	81,881
305	无锡新吴区金城路项目	无锡市新吴区	住宅	在建	20.00%	-
306	无锡江阴市澄江街道项目	无锡市江阴市	住宅	拟建	21.00%	216,052
307	晋江中航城	泉州市晋江市	住宅	在建	80.00%	702,997
308	泉州保利晋江池店镇绿城路西侧项目	泉州市晋江市	住宅	在建	80.00%	186,918
309	南通保利香槟国际	南通市港闸区	住宅	在建	100.00%	-
310	连云港保利海上五月花	连云港市连云区	住宅	在建	100.00%	46,824
311	连云港保利西山林语	连云港市海州区	住宅	在建	100.00%	14,619
312	常州保利公园九里	常州市钟楼区	住宅	在建	100.00%	-
313	常州金科保利北郡（原新龙路项目）	常州市新北区	住宅	在建	45.00%	-
314	常州保利金坛区金桂路项目	常州市金坛区	住宅	在建	100.00%	139,938
315	盐城保利紫荆公馆	盐城市亭湖区	住宅	在建	100.00%	90,867
316	盐城保利罗兰春天	盐城市亭湖区	住宅	在建	100.00%	45,273
317	昆山九方城项目	苏州市昆山市	综合	在建	100.00%	153,929
318	句容碧桂园保利天汇时代	镇江市句容市	住宅	在建	30.00%	21,181
319	镇江保利玖公馆	镇江市句容市	综合	在建	30.00%	19,866
320	镇江句容市春城南侧项目	镇江市句容市	住宅	在建	18.00%	-
321	徐州保利合景珑湾	徐州市贾汪区	住宅	在建	50.00%	90,906
322	徐州保利观澜别苑	徐州市云龙区	住宅	在建	34.00%	-
323	徐州湖悦天境	徐州市铜山区	住宅	在建	34.00%	766
324	徐州凤凰原著	徐州市铜山区	住宅	在建	33.00%	95,406
325	徐州梧桐公馆	徐州市铜山区	住宅	拟建	25.00%	275,118
326	徐州保利铜山区茅村镇龙泰路南侧项目	徐州市铜山区	住宅	在建	50.00%	81,655

序号	楼盘名称	地址	类别	项目状态	项目权益	待开发面积
327	徐州市铜山区赵庄路东侧项目	徐州市铜山区	住宅	拟建	50.00%	198,047
328	徐州保利·鑫城	徐州市经济开发区	住宅	在建	46.00%	-
329	合肥保利香槟国际	合肥市政务区	住宅	在建	75.99%	-
330	合肥保利海上五月花	合肥市滨湖新区	综合	在建	75.99%	8,791
331	合肥保利公元天下	合肥市滨湖新区	住宅	在建	34.00%	215,943
332	合肥时光印象	合肥市滨湖新区	住宅	在建	33.00%	56,068
333	合肥保利东郡	合肥市瑶海区	综合	在建	100.00%	-
334	合肥保利罗兰春天	合肥市瑶海区	住宅	在建	100.00%	9,424
335	合肥保利海上明悦	合肥市瑶海区	住宅	在建	100.00%	130,852
336	合肥保利熙悦府	合肥市瑶海区	综合	在建	100.00%	-
337	合肥保利朗香书院	合肥市新站区	综合	在建	32.50%	-
338	合肥保利罗兰香谷	合肥市新站区	住宅	在建	100.00%	222,112
339	合肥保利柏林之春	合肥市高新区	住宅	在建	100.00%	182,233
340	合肥保利梧桐语	合肥市高新区	住宅	在建	85.00%	-
341	合肥保利西山林语	合肥市高新区	住宅	在建	100.00%	-
342	合肥西子曼城	合肥市高新区	住宅	在建	9.50%	22,063
343	芜湖保利信达熙悦府	芜湖市鸠江区	住宅	在建	51.00%	65,511
344	芜湖保利香颂庄园	芜湖市鸠江区	住宅	在建	100.00%	6,928
345	天津保利大都会	天津市和平区	综合	在建	50.00%	-
346	天津海河大观	天津市河西区	综合	在建	51.00%	-
347	天津保利香颂湖	天津市武清区	住宅	在建	51.00%	-
348	天津保利溪湖林语	天津市武清区	住宅	在建	70.00%	27,597
349	天津保利梧桐语	天津市武清区	住宅	在建	51.00%	9,280
350	天津保利罗兰公馆	天津市西青区	住宅	在建	100.00%	-
351	天津保利金融街诺丁山	天津市西青区	住宅	在建	50.00%	-
352	天津锦庐	天津市西青区	住宅	在建	33.00%	30,000
353	天津保利海上五月花	天津市滨海新区	住宅	在建	100.00%	-
354	天津保利东郡	天津市滨海新区	住宅	在建	50.00%	82,791
355	天津华远堂悦	天津市滨海新区	住宅	在建	50.00%	-
356	天津保利滨海新区北塘项目	天津市滨海新区	住宅	在建	12.50%	53,737
357	天津保利云庐（原宁河区滨翠西路项目）	天津市宁河区	住宅	在建	60.00%	153,059
358	天津保利天汇	天津市宁河区	住宅	在建	60.00%	329,670
359	天津保利公元大观	天津市红桥区	住宅	在建	50.00%	153,434
360	天津保利天悦	天津市南开区	住宅	在建	82.20%	148,795
361	天津保利蓟州区湖东大道项目	天津市蓟州区	住宅	在建	50.00%	-
362	天津蓟州区远和大街 41 号地项目	天津市蓟州区	住宅	在建	50.00%	-
363	天津保利蓟州新城盘龙路项目	天津市蓟州区	住宅	拟建	50.00%	75,007
364	秦皇岛北戴河新区保利海公园项目	秦皇岛市北戴河新区	住宅	在建	51.00%	290,125
365	秦皇岛北戴河新区保利南戴河三小区项目	秦皇岛市北戴河新区	综合	拟建	51.00%	92,103

序号	楼盘名称	地址	类别	项目状态	项目权益	待开发面积
366	秦皇岛北戴河新区保利戴河大街北侧项目	秦皇岛市北戴河新区	综合	在建	51.00%	90,000
367	包头保利百合花园	包头市东河区	住宅	在建	55.00%	86,005
368	包头保利南海公园	包头市东河区	住宅	在建	55.00%	67,749
369	包头保利心语	包头市稀土高新区	住宅	在建	55.00%	-
370	石家庄保利花园	石家庄市长安区	综合	在建	90.00%	84,668
371	石家庄保利拉菲公馆	石家庄市桥西区	住宅	在建	58.50%	-
372	石家庄保利茉莉公馆	石家庄市裕华区	住宅	在建	90.00%	-
373	石家庄保利西山御园	石家庄市鹿泉区	住宅	在建	60.30%	86,512
374	石家庄保利鹿泉区名人山庄项目	石家庄市鹿泉区	住宅	拟建	45.90%	131,444
375	石家庄保利鹿泉区铜冶镇北铜冶村项目	石家庄市鹿泉区	住宅	拟建	63.00%	300,027
376	石家庄保利东郡	石家庄市藁城区	住宅	在建	67.50%	-
377	石家庄保利堂悦	石家庄市藁城区	住宅	在建	67.50%	-
378	石家庄保利藁城区扬子路南侧项目	石家庄市藁城区	住宅	拟建	67.50%	105,713
379	石家庄保利藁城区丰产路南侧项目	石家庄市藁城区	住宅	拟建	90.00%	442,827
380	沧州保利花园	沧州市运河区	住宅	在建	90.00%	2,753
381	沧州保利拉菲公馆	沧州市高新区	住宅	在建	50.00%	81,561
382	沧州荣盛名邸	沧州市高新区	住宅	在建	50.00%	-
383	沧州保利香槟国际（原新华区永济东路南侧项目）	沧州市新华区	住宅	拟建	100.00%	158,821
384	德州保利齐河县黄河国际生态城项目	德州市齐河县	住宅	在建	90.00%	273,172
385	衡水保利拉菲公馆	衡水市桃城区	住宅	在建	90.00%	221,511
386	邢台保利茉莉公馆	邢台市桥西区	住宅	在建	40.50%	55,021
387	邢台国宾府（原桥西区爱民路西侧项目）	邢台市桥西区	住宅	在建	27.00%	-
388	邯郸保利堂悦	邯郸市丛台区	住宅	在建	90.00%	118,880
389	邯郸盛世天城	邯郸市邯山区	住宅	在建	36.90%	156,631
390	青岛保利天汇	青岛市市北区	住宅	在建	45.00%	100,073
391	青岛保利茉莉公馆	青岛市李沧区	综合	在建	10.00%	-
392	青岛保利中央公园	青岛市李沧区	综合	在建	100.00%	724
393	青岛保利蔷薇公馆	青岛市城阳区	住宅	在建	100.00%	-
394	青岛保利观堂	青岛市城阳区	住宅	在建	42.00%	115,150
395	青岛保利西乡月	青岛市胶州市	住宅	在建	85.00%	-
396	胶州保利叁仟栋	青岛市胶州市	住宅	在建	100.00%	350,722
397	青岛胶州保利胶东机场项目	青岛市胶州市	住宅	在建	47.50%	-
398	青岛保利胶州潮州路东侧项目	青岛市胶州市	住宅	拟建	100.00%	470,291
399	青岛胶州市李哥庄镇桃源大街东侧项目	青岛市胶州市	住宅	拟建	47.50%	404,781
400	青岛保利黄岛区两河路东侧项目	青岛市黄岛区	住宅	拟建	51.00%	688,487
401	青岛保利堂颂	青岛市即墨市	住宅	在建	100.00%	-
402	青岛保利高新区清控科创项目	青岛市高新区	综合	在建	40.00%	340,229
403	青岛平度市区规划经三路南侧 17037 号项目	青岛市平度市	住宅	在建	30.00%	7,092

序号	楼盘名称	地址	类别	项目状态	项目权益	待开发面积
404	青岛保利国宾府（原平度规划经三路南侧 17038 号项目）	青岛市平度市	住宅	在建	30.00%	50,871
405	青岛保利红岛湾（原高新区羊毛滩项目）	青岛市红岛经济区	综合	在建	30.00%	878,190
406	临沂保利堂悦	临沂市兰山区	住宅	在建	70.00%	-
407	潍坊保利梧桐语	潍坊市潍城区	住宅	在建	33.00%	87,682
408	潍坊保利海棠（原寒亭区富亭街北侧项目）	潍坊市寒亭区	住宅	在建	51.00%	157,537
409	济南保利和唐悦色	济南市历城区	住宅	拟建	100.00%	348,491
410	济南保利和光山语	济南市高新区	住宅	在建	100.00%	-
411	济南章丘百脉悦府	济南市章丘市	住宅	在建	24.75%	259,700
412	烟台保利悦尚海	烟台市高新区	住宅	拟建	85.00%	260,595
413	沈阳保利十二橡树庄园	沈阳市东陵区	住宅	在建	100.00%	37,813
414	沈阳保利白沙林语	沈阳市东陵区	住宅	在建	100.00%	224,916
415	沈阳保利紫荆公馆	沈阳市东陵区	综合	在建	100.00%	63,109
416	沈阳保利海上五月花	沈阳市沈河区	住宅	在建	60.00%	-
417	沈阳保利香槟花园	沈阳市沈河区	住宅	在建	100.00%	-
418	沈阳保利溪湖林语	沈阳市皇姑区	住宅	在建	92.00%	48,538
419	沈阳保利大都会	沈阳市皇姑区	综合	在建	100.00%	82,412
420	沈阳保利茉莉公馆	沈阳市和平区	住宅	在建	100.00%	258,167
421	沈阳保利海德公园	沈阳市于洪区	住宅	在建	100.00%	186,843
422	沈阳保利观唐	沈阳市于洪区	住宅	在建	100.00%	946
423	沈阳保利云禧	沈阳市铁西区	住宅	在建	100.00%	116,552
424	沈阳保利中粮堂悦	沈阳市大东区	住宅	在建	49.00%	100,000
425	沈阳半山麓（原大东区东望街项目）	沈阳市大东区	住宅	在建	50.00%	272,318
426	沈阳保利和光尘樾（原浑南区长安街西侧项目）	沈阳市浑南区	住宅	在建	100.00%	95,733
427	丹东保利锦江林语	丹东市振兴区	住宅	在建	46.92%	9,823
428	丹东保利香槟国际	丹东市振兴区	住宅	在建	46.92%	142,045
429	营口保利香槟花园	营口市老边区	住宅	在建	95.00%	690,231
430	大连保利西山林语	大连市甘井子区	住宅	在建	100.00%	41,551
431	大连保利梧桐语	大连市甘井子区	住宅	在建	100.00%	-
432	大连保利罗兰	大连市甘井子区	住宅	在建	100.00%	40,626
433	大连金地保利墅苑风华	大连市甘井子区	住宅	在建	50.00%	-
434	大连保利海上五月花	大连市甘井子区	住宅	拟建	100.00%	243,140
435	大连墅苑风华	大连市甘井子区	住宅	在建	50.00%	-
436	大连甘井子区华东路西侧项目	大连市甘井子区	住宅	在建	30.00%	-
437	大连保利天禧	大连市东港区	综合	在建	100.00%	471,978
438	大连保利金香槟	大连市金州区	住宅	在建	75.00%	-
439	大连保利熙悦	大连市西岗区	住宅	拟建	100.00%	91,800
440	大连金地保利御中南	大连市中山区	住宅	在建	50.00%	-
441	长春保利香槟花园	长春市净月区	住宅	在建	100.00%	-

序号	楼盘名称	地址	类别	项目状态	项目权益	待开发面积
442	长春保利蔷薇苑	长春市净月区	综合	在建	100.00%	-
	长春保利蔷薇苑二期	长春市净月区	综合	拟建	100.00%	158,060
443	长春惠斯勒小镇	长春市净月区	住宅	在建	50.00%	68,570
444	长春保利堂悦	长春市净月区	住宅	在建	100.00%	3,906
445	长春保利林语	长春市南关区	住宅	在建	100.00%	-
446	长春保利天誉（南关区谊民路南侧项目）	长春市南关区	住宅	在建	75.00%	62,043
447	长春保利润天观湖项目	长春市南关区	住宅	在建	51.00%	5,899
448	长春保利溪湖林语	长春市南关区	住宅	在建	100.00%	54,992
449	长春保利金香槟	长春市南关区	综合	在建	100.00%	-
450	长春保利拉菲公馆	长春市绿园区	住宅	在建	100.00%	-
451	长春保利中央公园	长春市绿园区	综合	在建	100.00%	54,687
452	长春保利熙悦	长春市汽开区	住宅	在建	51.00%	109,278
453	武汉保利公园九里	武汉市洪山区	住宅	在建	50.00%	-
454	武汉保利大都会	武汉市洪山区	住宅	在建	51.00%	98,572
	武汉保利新武昌	武汉市洪山区	住宅	在建	51.00%	200,000
455	武汉金地保利褐石公馆	武汉市洪山区	住宅	在建	25.00%	112,053
456	武汉保利洪山区友谊大道西北侧项目	武汉市洪山区	综合	拟建	80.00%	212,121
457	武汉保利时代/茉莉	武汉市东湖开发区	住宅	在建	80.00%	-
458	武汉保利关山村 K26 项目	武汉市东湖开发区	综合	拟建	80.00%	230,226
459	武汉保利关山村 K33 项目	武汉市东湖开发区	住宅	在建	80.00%	65,565
460	武汉保利圆梦城	武汉市新洲区	住宅	在建	70.00%	1,183,128
461	武汉保利新洲区阳逻经济开发区环湖路东侧项目	武汉市新洲区	住宅	拟建	20.00%	471,714
462	武汉保利海上五月花	武汉市江夏区	住宅	在建	100.00%	47,944
463	武汉保利西海岸	武汉市江夏区	住宅	在建	50.00%	20,156
	武汉保利西海岸二期	武汉市江夏区	住宅	在建	50.00%	-
464	武汉保利军运城	武汉市江夏区	住宅	在建	40.00%	301,830
465	武汉江夏区 82 号项目	武汉市江夏区	住宅	在建	20.00%	4,132
466	武汉保利黄家湖军运村二期项目	武汉市江夏区	住宅	拟建	40.00%	56,984
467	武汉江夏区大桥新区豹山村 083 号项目	武汉市江夏区	住宅	在建	16.50%	26,761
468	武汉保利江夏区郑店街东风村项目	武汉市江夏区	住宅	在建	42.72%	549,136
469	武汉保利香颂	武汉市汉阳区	综合	在建	50.00%	984,155
470	武汉汉阳区四新南路南侧项目	武汉市汉阳区	住宅	拟建	36.00%	470,002
471	武汉保利汉阳区燎原村 A 项目	武汉市汉阳区	住宅	在建	40.80%	663,102
472	武汉保利汉阳区燎原村 B 项目	武汉市汉阳区	住宅	在建	40.80%	640,204
473	宜昌保利时代	宜昌市东山开发区	住宅	在建	70.00%	44,504
474	宜昌保利林语溪	宜昌市高新区	住宅	在建	70.00%	-
475	宜昌保利山海大观	宜昌市夷陵区	住宅	在建	80.00%	490,734
476	宜昌保利香槟国际	宜昌市夷陵区	住宅	在建	63.00%	-
477	宜昌保利罗兰香谷	宜昌市夷陵区	住宅	在建	63.00%	-

序号	楼盘名称	地址	类别	项目状态	项目权益	待开发面积
478	荆州保利堂悦	荆州市沙市区	住宅	在建	82.00%	155,968
479	荆州保利荆北新区岳山村项目	荆州市荆北新区	住宅	拟建	100.00%	959,034
480	襄阳保利海上五月花（原高新区园林大道西侧项目）	襄阳市高新区	住宅	在建	50.00%	198,106
481	孝感保利香颂（原孝南区乾坤大道北侧项目）	孝感市孝南区	住宅	在建	70.00%	219,579
482	长沙保利麓谷林语	长沙市岳麓区	住宅	在建	100.00%	12,698
483	长沙保利西海岸	长沙市岳麓区	综合	在建	50.00%	414,148
484	长沙保利香槟国际	长沙市长沙县	住宅	在建	100.00%	221,011
485	长沙保利东郡（原长沙县黄江大道南项目）	长沙市长沙县	住宅	在建	100.00%	274,444
486	长沙保利大都会	长沙市雨花区	住宅	在建	25.00%	528,400
487	长沙中航城	长沙市雨花区	住宅	在建	40.08%	182,025
488	长沙保利雨花区万家丽路东侧项目	长沙市雨花区	住宅	拟建	100.00%	109,822
489	岳阳中航翡翠湾项目	岳阳市岳阳楼区	住宅	在建	100.00%	-
490	岳阳保利中央公园	岳阳市岳阳楼区	住宅	在建	100.00%	80,189
491	常德保利中央公园	常德市武陵区	住宅	在建	51.00%	-
492	常德保利中央公园二期	常德市武陵区	住宅	在建	51.00%	117,652
493	常德保利中央公园三期项目	常德市武陵区	住宅	拟建	51.00%	510,265
494	益阳保利中央公馆	益阳市赫山区	住宅	在建	51.00%	44,238
495	益阳保利桃花仑项目	益阳市赫山区	住宅	在建	60.00%	88,479
496	南昌保利半山国际花园	南昌市湾里区	住宅	在建	75.00%	406,447
497	南昌保利心语花园	南昌市青山湖区	住宅	在建	100.00%	-
498	南昌保利新建区项目	南昌市新建区	住宅	拟建	100.00%	24,919
499	南昌保利中心（原中航国际广场二期项目）	南昌市东湖区	写字楼	在建	100.00%	-
500	南昌保利春天里二期	南昌市南昌县	住宅	在建	70.00%	-
501	南昌保利春天里一期	南昌市南昌县	住宅	在建	70.00%	22,035
502	南昌保利洪都项目	南昌市青云谱区	住宅	在建	51.00%	1,642,153
503	南昌保利青云谱区洪都三期项目	南昌市青云谱区	住宅	在建	51.00%	351,304
504	赣州保利嘉福心语	赣州市经开区	住宅	在建	51.00%	-
505	赣州保利康桥	赣州市章江新区	住宅	在建	51.00%	-
506	赣州保利嘉福领秀山（原赣县区赣南大道北侧项目）	赣州市赣县区	住宅	拟建	51.00%	632,261
507	九江中航城项目	九江市八里湖新区	住宅	在建	100.00%	-
508	九江保利八里翡翠	九江市八里湖新区	住宅	在建	51.00%	269,745
509	九江保利芦山林语	九江市濂溪区	住宅	在建	100.00%	372,436
510	郑州保利文化广场	郑州市高新区	住宅	在建	60.00%	-
511	郑州保利永威西溪花园	郑州市高新区	住宅	在建	50.00%	-
512	郑州保利罗兰香谷	郑州市经开区	住宅	在建	100.00%	25,484
513	郑州保利心语花园	郑州市中原区	住宅	在建	100.00%	180,056
514	郑州保利珑熙	郑州市金水区	住宅	在建	70.00%	100,000

序号	楼盘名称	地址	类别	项目状态	项目权益	待开发面积
515	郑州保利金水区构袁东路东侧项目	郑州市金水区	住宅	拟建	70.00%	177,573
516	洛阳保利建业香槟国际	洛阳市洛龙区	住宅	在建	49.00%	-
517	洛阳保利和园项目	洛阳市老城区	住宅	在建	80.00%	328,144
518	洛阳保利大都会	洛阳市西工区	住宅	在建	44.45%	549,528
519	开封保利城	开封市龙亭区	住宅	在建	15.30%	808,599
520	许昌保利堂悦花园（原东城区文峰路东侧项目）	许昌市东城区	住宅	在建	100.00%	113,128
521	重庆保利江上明珠	重庆市江北区	住宅	在建	100.00%	22,819
522	重庆保利观澜	重庆市江北区	住宅	在建	50.00%	80,934
523	重庆保利天汇	重庆市江北区	住宅	在建	100.00%	-
524	重庆市中央雲璟	重庆市两江新区	住宅	在建	40.00%	355,469
525	重庆保利花半里	重庆市九龙坡区	住宅	在建	100.00%	-
526	重庆保利爱尚里	重庆市九龙坡区	住宅	在建	100.00%	101,746
527	重庆保利金香槟	重庆市九龙坡区	住宅	在建	100.00%	2,105
528	重庆中航九悦荟	重庆市九龙坡区	综合	在建	80.00%	-
529	重庆保利观承	重庆市北碚区	住宅	在建	50.00%	710
530	重庆保利茵梦湖	重庆市北碚区	住宅	在建	50.00%	130,014
531	重庆保利观塘	重庆市南岸区	综合	在建	51.00%	155,427
532	重庆保利堂悦	重庆市南岸区	住宅	在建	100.00%	217,622
533	重庆保利堂悦北项目	重庆市南岸区	住宅	在建	100.00%	123,541
534	重庆保利云禧	重庆市巴南区	住宅	在建	50.00%	-
535	重庆保利大国璟（原巴南区李家沱组团项目）	重庆市巴南区	住宅	拟建	100.00%	227,338
536	重庆冉家坝项目	重庆市渝北区	住宅	在建	50.00%	-
537	成都保利石象湖项目	成都市蒲江县	住宅	在建	90.00%	295,576
538	成都保利石象湖 1136 亩项目	成都市蒲江县	住宅	拟建	90.00%	242,826
539	成都保利 中央峰景	成都市大邑县	住宅	在建	60.00%	56,034
540	成都保利公园 198 一期	成都市新都区	住宅	在建	90.00%	-
	成都保利公园 198 二期	成都市新都区	住宅	在建	90.00%	-
	成都保利公园 198 三期	成都市新都区	住宅	在建	90.00%	-
	成都保利公园 198 四期(拉斐庄园)	成都市新都区	住宅	在建	90.00%	-
541	成都保利狮子湖	成都市新都区	住宅	在建	51.00%	35,452
542	成都保利狮子湖二期	成都市新都区	住宅	在建	100.00%	21,906
543	成都保利中央郡/爱尚里	成都市新都区	综合	在建	100.00%	277,873
544	成都保利大都汇	成都市新都区	综合	在建	100.00%	265,867
545	成都保利心语花园	成都市高新区	住宅	在建	100.00%	-
	成都保利国际广场	成都市高新区	写字楼	在建	100.00%	194,587
546	成都保利锦外小户（原高新园区新园大道项目）	成都市高新区	综合	拟建	25.00%	164,468
547	成都保利高新区大源组团 25 亩项目	成都市高新区	综合	在建	100.00%	63,370
548	成都保利宸光和悦（原高新区中和街道劲松社区项目）	成都市高新区	住宅	在建	26.00%	134,850

序号	楼盘名称	地址	类别	项目状态	项目权益	待开发面积
549	成都保利紫薇花语	成都市龙泉驿区	住宅	在建	100.00%	-
550	成都龙湖三千庭	成都市龙泉驿区	住宅	在建	50.00%	-
551	成都保利天悦	成都市武侯区	综合	在建	89.00%	185,101
552	成都保利堂颂	成都市武侯区	住宅	在建	100.00%	3,585
553	成都保利林语溪	成都市成华区	住宅	在建	49.00%	-
554	成都保利两河公园	成都市金牛区	住宅	在建	100.00%	-
555	成都保利公园里	成都市金牛区	住宅	在建	50.00%	-
556	成都保利学府城	成都市金牛区	住宅	在建	100.00%	-
557	成都保利国宾首府	成都市金牛区	综合	在建	50.00%	-
558	成都保利两河院子	成都市金牛区	综合	在建	100.00%	-
559	成都保利堂悦	成都市金牛区	住宅	在建	100.00%	-
560	成都保利天汇	成都市金牛区	住宅	在建	100.00%	61,069
561	成都保利天玺	成都市金牛区	住宅	在建	100.00%	-
562	成都成都保利天和	成都市金牛区	住宅	在建	50.00%	80,185
563	成都金堂县金泉路北侧项目	成都市金堂县	住宅	在建	50.00%	-
564	成都保利堂悦府	成都市金堂县	住宅	在建	50.00%	133,285
565	成都保利锦江里	成都市天府新区	住宅	在建	100.00%	-
566	成都保利中航城国际社区项目	成都市天府新区	综合	在建	100.00%	269,058
567	成都保利天府新区 170 亩项目	成都市天府新区	住宅	在建	100.00%	365,152
568	成都保利天府新区 30 亩项目	成都市天府新区	综合	在建	100.00%	158,296
569	成都保利翡翠和悦（原天府新区 49 亩项目）	成都市天府新区	住宅	在建	50.00%	121,000
570	成都保利天府新区武汉路北侧项目	成都市天府新区	住宅	拟建	100.00%	205,149
571	成都保利西子城	成都市温江区	住宅	在建	100.00%	-
572	成都保利熙悦	成都市郫都区	住宅	在建	100.00%	-
573	成都保利郫都区中信大道北侧项目	成都市郫都区	住宅	拟建	90.00%	250,241
574	成都保利天府和悦（原新津县花源镇白云村项目）	成都市新津县	住宅	拟建	50.00%	74,574
575	德阳保利国际城	德阳市经济技术开发区	综合	在建	95.00%	845,382
576	德阳广汉市保利大同路东侧项目	德阳市广汉市	住宅	在建	100.00%	115,149
577	遂宁保利江语城	遂宁市河东新区	住宅	在建	51.00%	-
578	眉山保利天府林语	眉山市仁寿县	住宅	在建	100.00%	83,369
579	眉山保利天府南院	眉山市仁寿县	住宅	在建	100.00%	79,599
580	眉山保利仁里	眉山市仁寿县	住宅	在建	100.00%	1,010
581	眉山城市之光	眉山市仁寿县	住宅	在建	33.50%	-
582	眉山天府悦隼	眉山市仁寿县	住宅	在建	50.00%	16,793
583	眉山保利仁寿县文林镇仁寿大道南侧项目	眉山市仁寿县	住宅	在建	100.00%	1,362
584	遂宁保利养生谷项目	遂宁市河东新区	住宅	在建	51.00%	-
585	西藏保利林芝项目	林芝县鲁朗镇	综合	在建	100.00%	39,578

序号	楼盘名称	地址	类别	项目状态	项目权益	待开发面积
586	西安保利拉菲公馆	西安市未央区	综合	在建	90.00%	20,978
587	西安保利金香槟	西安市未央区	综合	在建	51.00%	-
588	西安中航樾公馆	西安市未央区	住宅	在建	80.00%	513
589	西安保利中央公园	西安市未央区	综合	在建	41.00%	-
590	西安保利天悦（原丈八北路项目）	西安市高新区	住宅	在建	100.00%	495,956
591	西安保利春天里	西安市曲江新区	住宅	在建	100.00%	19,340
592	西安保利心语	西安市浐灞区	住宅	在建	67.00%	-
593	西安保利林语溪	西安市灞桥区	住宅	在建	100.00%	-
594	西安保利国际广场	西安市西咸新区	综合	拟建	100.00%	240,828
595	西安保利和光宸悦	西安市西咸新区	住宅	拟建	100.00%	763,095
596	三亚保利中铁中环广场	三亚市月川片区	住宅	在建	50.00%	-
597	三亚保利论坛项目	三亚市海棠湾区	综合	在建	50.00%	17,585
598	三亚保利海棠湾（A-2-3）项目	三亚市海棠湾区	综合	在建	100.00%	-
599	三亚保利海棠区江林路东北侧项目	三亚市海棠区	综合	拟建	100.00%	155,053
600	三亚海上大都会	三亚市天涯区	住宅	在建	17.00%	468,488
601	三亚保利悦府	三亚市吉阳区	住宅	在建	35.00%	351,192
602	三亚保利崖州湾太阳城项目	三亚市崖州区	住宅	在建	45.00%	606,853
603	三亚保利崖州湾项目	三亚市崖州区	住宅	拟建	75.00%	257,546
604	海口保利中央海岸	海口市秀英区	综合	在建	100.00%	33,881
605	海口保利秀英港 1 号地	海口市秀英区	综合	在建	60.00%	157,440
606	海口保利琼山区海榆东线西侧项目	海口市琼山区	综合	拟建	51.00%	533,784
607	兰州保利领秀山	兰州市安宁区	住宅	在建	50.00%	275,751
608	兰州保利金香槟	兰州市安宁区	住宅	在建	65.00%	-
609	兰州保利安宁城北项目	兰州市皋兰县	住宅	拟建	50.00%	417,339
610	兰州保利理想城	兰州市七里河区	住宅	在建	65.00%	81,377
611	兰州保利天悦湾	兰州市七里河区	住宅	拟建	51.00%	237,754
612	兰州保利西固区玉门街东侧项目	兰州市西固区	住宅	拟建	100.00%	351,359
613	天水保利成纪新城	天水市麦积区	住宅	在建	80.00%	100,000
614	乌鲁木齐保利西山林语	乌鲁木齐市沙依巴克区	住宅	在建	51.00%	209,596
615	乌鲁木齐保利海上五月花	乌鲁木齐市头屯河区	住宅	在建	57.00%	480,662
616	乌鲁木齐中航翡翠城项目	乌鲁木齐新市区	综合	在建	100.00%	289,497
617	昆明中航玺樾	昆明市北市区	住宅	在建	40.80%	-
618	昆明保利阳光城翡丽公园（原经开区清水黄土坡片区项目）	昆明市经开区	住宅	在建	90.00%	1,388
619	昆明保利天御花园项目（原官渡区巫家坝项目）	昆明市官渡区	住宅	在建	70.00%	569,748
620	昆明保利春湖国际项目	昆明市五华区	住宅	拟建	55.00%	707,604
621	昆明保利连然街道办事处项目	昆明市安宁市	住宅	拟建	80.00%	155,014
622	贵阳保利观山湖兴筑西路北侧项目	贵阳市观山湖区	住宅	在建	100.00%	744,547

序号	楼盘名称	地址	类别	项目状态	项目权益	待开发面积
623	墨尔本保利千禧	澳洲墨尔本市	住宅	拟建	80.00%	71,449
624	墨尔本保利列治文	澳洲墨尔本市	住宅	拟建	80.00%	7,500
625	墨尔本保利唐卡斯特项目	澳洲墨尔本市	住宅	在建	100.00%	-
626	悉尼保利天际	澳洲悉尼市	住宅	在建	100.00%	-
627	悉尼保利胜地项目	澳洲悉尼市	写字楼	在建	100.00%	25,400
628	悉尼保利林菲尔德项目	澳洲悉尼市	住宅	在建	100.00%	-
629	悉尼保利宾士镇项目	澳洲悉尼市	住宅	拟建	90.00%	89,100
630	悉尼保利高嘉华项目	澳洲悉尼市	住宅	拟建	100.00%	19,712
631	悉尼保利劳斯山区 51TerryRoad 项目	澳洲悉尼市	住宅	拟建	100.00%	41,813
632	悉尼保利吉宫项目	澳洲悉尼市	住宅	拟建	100.00%	25,317
633	伦敦保利磨山公园项目	英国伦敦市	综合	拟建	100.00%	90,839
634	洛杉矶希望街 1133 号项目	美国洛杉矶市	住宅	在建	50.00%	-
合计						91,542,710

注：上述项目可能因引入合作方共同开发等原因导致公司在项目中的权益比例发生变化。

（四）发行人发展战略

在十三五规划初期，公司提出“一主两翼”战略布局，逐步构建多元的利润增长模式。报告期内，公司结合行业发展新趋势与市场新特点，将公司名称变更为“保利发展控股集团股份有限公司”，并将“一主两翼”发展战略升级为“以不动产投资开发为主、以综合服务与不动产金融为翼”，打造不动产生态发展平台。

不动产投资开发仍然是公司坚定的主业方向，在“房住不炒”的政策引领下，公司将继续坚持刚性及改善性需求定位，更加回归房屋居住属性，不断提升产品设计与配套服务水平；加大一二线城市及核心城市群的聚焦和深耕力度，审慎应对区域市场分化，把握土地市场周期性机会；发挥央企资源整合优势，深度参与城市更新等多元化拓展；进一步完善运营全链条管理，细化考核与激励机制，促进运营效率提升。

以不动产投资开发为原点，围绕美好生活同行者的品牌愿景，公司将积极发展和培育两翼产业，在做好主业协同的基础上，大幅提升市场化竞争力，打造新的盈利增长点。在综合服务方面，以产业链价值挖掘与资产经营为主线，加快发展物业、代理、建筑、商业等四个核心板块，运用资本力量快速提升市场化程度；同时重点培养会展、文旅、康养、教育、公寓潜力板块，把握行业快速发展机遇，创新发展模式，锻造核心优势，完善综合服务布局。在不动产金融方面，以产业金融服务为基础，持续提升房地产基金

管理规模 and 市场化能力，提升产业链投资及资本运作能力，通过并购基金、资产证券化、产业基金等方式，加大与主业和多元产业协同；积极推进普惠金融，充分发挥客户资源优势，与行业领先机构合作，加快市场开拓布局。

十一、发行人的关联方和关联交易情况

（一）发行人的关联方情况

1、发行人的控股股东及实际控制人

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人的控股股东为保利南方集团，实际控制人为保利集团。发行人控股股东及实际控制人情况参见本募集说明书摘要“第三节 发行人基本情况”中“五、发行人控股股东和实际控制人的基本情况”。

2、发行人的子公司

发行人重要的控股子公司基本情况参见本募集说明书摘要“第三节 发行人基本情况”中“四、发行人的组织结构和权益投资情况”中“（二）发行人的控股子公司情况”。

3、发行人的合营、联营企业

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人拥有 63 家合营企业，205 家联营企业。

表 3-26 截至 2018 年 12 月 31 日发行人的合营、联营企业

序号	合营或联营企业名称	与发行人关系
合营企业		
1	厦门市欣东联房地产开发有限公司（“厦门欣东”）	合营企业
2	福建中联盛房地产开发有限公司（“福建中联盛”）	合营企业
3	天津盛世鑫和置业有限公司（“盛世鑫和”）	合营企业
4	南京学尚置业有限公司（“南京学尚”）	合营企业
5	武汉清能意盛置业有限公司（“武汉清能”）	合营企业
6	长春万科溪之谷房地产开发有限公司（“长春溪之谷”）	合营企业
7	佛山招商珑原房地产有限公司（“招商珑原”）	合营企业
8	佛山市顺德区万科房地产有限公司（“顺德万科”）	合营企业
9	广州越鸿房地产开发有限公司（“广州越鸿”）	合营企业
10	广州保奥房地产开发有限公司（“广州保奥”）	合营企业
11	广州中耀实业投资有限公司（“广州中耀”）	合营企业
12	三亚中铁保丰置业有限公司（“三亚中铁”）	合营企业
13	成都市保利金蓉房地产开发有限公司（“成都金蓉”）	合营企业
14	佛山信雅房地产有限公司（“佛山信雅”）	合营企业
15	佛山保利源泰房地产有限公司（“佛山源泰”）	合营企业

16	北京昭泰房地产开发有限公司（“北京昭泰”）	合营企业
17	珠海弘璟投资有限公司（“珠海弘璟”）	合营企业
18	北京致泰房地产开发有限公司（“北京致泰”）	合营企业
19	沈阳金地风华房地产开发有限公司（“沈阳金地风华”）	合营企业
20	天津利创房地产开发有限公司（“天津利创”）	合营企业
21	沧州保盛房地产开发有限公司（“沧州保盛”）	合营企业
22	重庆保南房地产开发有限公司（“重庆保南”）	合营企业
23	珠海市昱晖房地产开发有限公司（“珠海昱晖”）	合营企业
24	杭州融欣房地产开发有限公司（“杭州融欣”）	合营企业
25	FULL STARPROPERTIESLLC（“FULL STAR”）	合营企业
26	中山祥盛房地产开发有限公司（“中山祥盛”）	合营企业
27	河南天之东置业有限公司（“河南天之东”）	合营企业
28	诺楠紫乐轩置业（惠州）有限公司（“诺楠紫乐轩”）	合营企业
29	揭阳祥越实业投资有限公司（“揭阳祥越”）	合营企业
30	珠海市昱恒房地产开发有限公司（“珠海昱恒”）	合营企业
31	成都市保悦置业有限公司（“成都保悦”）	合营企业
32	成都市金泽鑫悦房地产开发有限公司（“成都金泽鑫悦”）	合营企业
33	新津悦雅房地产开发有限公司（“新津悦雅”）	合营企业
34	陕西华盛新科置业有限公司（“陕西华盛新科”）	合营企业
35	徐州顺祥置业有限公司（“徐州顺祥”）	合营企业
36	佛山市骏隆房地产有限公司（“佛山骏隆”）	合营企业
37	佛山保利正高房地产开发有限公司（“佛山正高”）	合营企业
38	云南保晟房地产开发有限公司（“云南保晟”）	合营企业
39	佛山市中交保利房地产有限公司（“佛山中交”）	合营企业
40	云南广晟曼飞龙旅游度假开发有限公司（“云南广晟”）	合营企业
41	北京屹泰房地产开发有限公司（“北京屹泰”）	合营企业
42	广州市保曦置业有限公司（“广州保曦”）	合营企业
43	广州越禾房地产开发有限公司（“广州越禾”）	合营企业
44	南方财经置业（广州）有限公司（“南方财经”）	合营企业
45	上海华轶实业有限公司（“上海华轶”）	合营企业
46	上海天艺文化投资发展有限公司（“上海天艺文化”）	合营企业
47	武汉宝山汇城置业有限公司（“武汉宝山”）	合营企业
48	武汉林岸置业有限公司（“武汉林岸”）	合营企业
49	台州和隆置业有限公司（“台州和隆”）	合营企业
50	大连金玺房地产开发有限公司（“大连金玺”）	合营企业
51	大连金保房地产开发有限公司（“大连金保”）	合营企业
52	海南台达旅业开发有限公司（“海南台达”）	合营企业
53	青岛源诚西海岸置业有限公司（“青岛西海岸”）	合营企业
54	保利（资阳）城市综合服务有限公司（“保利资阳”）	合营企业
55	广州保利紫薇花园项目（“紫薇花园”）	合营企业
56	国铁保利设计院有限公司（“国铁设计院”）	合营企业

57	杭州建申房地产开发有限公司（“杭州建申”）	合营企业
58	沈阳保利溪岸房地产开发有限公司（“沈阳溪岸”）	合营企业
59	重庆葆昌房地产开发有限公司（“重庆葆昌”）	合营企业
60	天津正晟房地产开发有限公司（“天津正晟”）	合营企业
61	天津和晟房地产开发有限公司（“天津和晟”）	合营企业
62	华尚宏远（天津）房地产开发有限公司（“华尚宏远”）	合营企业
63	天津保创房地产开发有限公司（“天津保创”）	合营企业
联营企业		
1	北京首开保利仁泰置业有限公司（“保利仁泰”）	联营企业
2	福州中鼎投资有限公司（“福州中鼎”）	联营企业
3	洛阳利业房地产开发有限公司（“洛阳利业”）	联营企业
4	杭州金睦房地产开发有限公司（“杭州金睦”）	联营企业
5	东莞市和越投资有限公司（“东莞和越”）	联营企业
6	东莞市万宏房地产有限公司（“东莞万宏”）	联营企业
7	莆田中辰房地产开发有限公司（“莆田中辰”）	联营企业
8	环球老龄（北京）投资有限公司（“环球老龄”）	联营企业
9	东莞市和宏投资有限公司（“东莞和宏”）	联营企业
10	保利（横琴）资本管理有限公司（“保利横琴资本”）	联营企业
11	西藏信保股权投资合伙企业（有限合伙）（“西藏信保”）	联营企业
12	北京知泰房地产开发有限责任公司（“北京知泰”）	联营企业
13	泉州中住房地产开发有限公司（“泉州中住”）	联营企业
14	广州宏嘉房地产开发有限公司（“广州宏嘉”）	联营企业
15	广州宏轩房地产开发有限公司（“广州宏轩”）	联营企业
16	广州市保瑞房地产开发有限公司（“广州保瑞”）	联营企业
17	上海启贤置业有限公司（“上海启贤”）	联营企业
18	广州穗阳置业有限公司（“广州穗阳”）	联营企业
19	东莞市大岭山碧桂园实业投资有限公司（“大岭山实业”）	联营企业
20	佛山市茂兴房地产开发有限公司（“佛山茂兴”）	联营企业
21	上海裕憬房地产开发有限公司（“上海裕憬”）	联营企业
22	北京和信兴泰房地产开发有限公司（“和信兴泰”）	联营企业
23	北京茂丰置业有限公司（“北京茂丰”）	联营企业
24	广州璟晔房地产开发有限公司（“广州璟晔”）	联营企业
25	北京南悦房地产开发有限公司（“北京南悦”）	联营企业
26	广州合锦嘉富房地产开发有限公司（“合锦嘉富”）	联营企业
27	东莞市大岭山碧桂园房地产开发有限公司（“大岭山房地产”）	联营企业
28	湖南嘉宇实业有限公司（“湖南嘉宇”）	联营企业
29	佛山市南海区万扬房地产有限公司（“佛山万扬”）	联营企业
30	北京潭拓兴业房地产开发有限公司（“北京潭拓兴业”）	联营企业
31	南京汇隆房地产有限公司（“南京汇隆”）	联营企业
32	徐州合利房地产开发有限公司（“徐州合利”）	联营企业
33	南京善杰义房地产开发有限公司（“南京善杰义”）	联营企业

34	南京新保弘房地产有限公司（“南京新保弘”）	联营企业
35	北京金良兴业房地产开发有限公司（“北京金良兴业”）	联营企业
36	重庆锐云科技有限公司（“重庆锐云”）	联营企业
37	信保（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙）（“信保有限合伙”）	联营企业
38	信保高雅（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙）（“信保高雅基金”）	联营企业
39	佛山市百隆房地产开发有限公司（“佛山百隆”）	联营企业
40	佛山信保博雅股权投资合伙企业（有限合伙）（“信保博雅”）	联营企业
41	汤阴县碧桂园房地产开发有限公司（“汤阴碧桂园”）	联营企业
42	沈阳和悦投资有限公司（“沈阳和悦”）	联营企业
43	合肥新城创域房地产有限公司（“合肥新城创域”）	联营企业
44	合肥盛卓房地产开发有限公司（“合肥盛卓”）	联营企业
45	佛山信保信盛股权投资合伙企业（有限合伙）（“信保信盛”）	联营企业
46	佛山信保银泰股权投资合伙企业（有限合伙）（“信保银泰”）	联营企业
47	佛山信保智盈股权投资合伙企业（有限合伙）（“信保智盈”）	联营企业
48	佛山信保保嘉股权投资合伙企业（有限合伙）（“信保保嘉”）	联营企业
49	佛山信保富翎股权投资合伙企业（有限合伙）（“信保富翎”）	联营企业
50	佛山信保中鸿股权投资合伙企业（有限合伙）（“信保中鸿”）	联营企业
51	广州信保东宏股权投资基金合伙企业（有限合伙）（“广州信保东宏”）	联营企业
52	佛山信保东利股权投资合伙企业（有限合伙）（“信保东利”）	联营企业
53	深圳信保建弘股权投资基金合伙企业（有限合伙）（“信保建弘”）	联营企业
54	佛山信保东信股权投资合伙企业（有限合伙）（“信保东信”）	联营企业
55	佛山信保光晟股权投资合伙企业（有限合伙）（“信保光晟”）	联营企业
56	佛山信保通德股权投资合伙企业（有限合伙）（“信保通德”）	联营企业
57	佛山信保通盈股权投资合伙企业（有限合伙）（“信保通盈”）	联营企业
58	上海保运股权投资基金管理有限公司（“上海保运”）	联营企业
59	信保诚（天津）股权投资基金管理有限公司（“信保诚”）	联营企业
60	嘉兴德运股权投资基金合伙企业（有限合伙）（“嘉兴德运”）	联营企业
61	广东信保建设投资管理有限公司（“广东信保建设”）	联营企业
62	佛山信保思雅股权投资合伙企业（有限合伙）（“信保思雅”）	联营企业
63	佛山信保瀚雅股权投资合伙企业（有限合伙）（“信保瀚雅”）	联营企业
64	佛山信保通兴股权投资合伙企业（有限合伙）（“信保通兴”）	联营企业
65	佛山万盈嘉晟股权投资合伙企业（有限合伙）（“万盈嘉晟”）	联营企业
66	佛山鑫盈嘉晟股权投资合伙企业（有限合伙）（“鑫盈嘉晟”）	联营企业
67	佛山信保佳誉股权投资合伙企业（有限合伙）（“信保佳誉”）	联营企业
68	嘉兴信保铭润股权投资基金合伙企业（有限合伙）（“信保铭润”）	联营企业
69	肇庆保隆置业有限公司（“肇庆保隆”）	联营企业
70	东莞市和瑞实业投资有限公司（“东莞和瑞”）	联营企业
71	东莞市景源房地产开发有限公司（“东莞景源”）	联营企业
72	惠州市和腾投资有限公司（“惠州和腾”）	联营企业
73	东莞市润地房地产有限公司（“东莞润地”）	联营企业
74	成都得道新联置业有限公司（“成都新联”）	联营企业

75	佛山顺德万嘉股权投资合伙企业（有限合伙）（“顺德万嘉”）	联营企业
76	佛山信保悦雅股权投资合伙企业（有限合伙）（“信保悦雅”）	联营企业
77	佛山信保佳昊股权投资合伙企业（有限合伙）（“信保佳昊”）	联营企业
78	嘉兴信保惠悦股权投资合伙企业（有限合伙）（“嘉兴惠悦”）	联营企业
79	嘉兴德业股权投资基金合伙企业（有限合伙）（“嘉兴德业”）	联营企业
80	广州信保宜泰股权投资合伙企业（有限合伙）（“信保宜泰”）	联营企业
81	佛山顺德信保宁泰股权投资合伙企业（有限合伙）（“信保宁泰”）	联营企业
82	嘉兴华灿股权投资基金合伙企业（有限合伙）（“嘉兴华灿”）	联营企业
83	佛山顺德信保宁建股权投资合伙企业（有限合伙）（“信保宁建”）	联营企业
84	佛山信保淳雅股权投资合伙企业（有限合伙）（“信保淳雅”）	联营企业
85	佛山信保凯隆股权投资合伙企业（有限合伙）（“信保凯隆”）	联营企业
86	佛山凯悦股权投资合伙企业（有限合伙）（“佛山凯悦”）	联营企业
87	佛山信保骏雅股权投资合伙企业（有限合伙）（“佛山骏雅”）	联营企业
88	南京新城广阔房地产有限公司（“南京广阔”）	联营企业
89	南京金拓房地产开发有限公司（“南京金拓”）	联营企业
90	镇江亿腾房地产开发有限公司（“镇江亿腾”）	联营企业
91	南京裕鸿房地产开发有限公司（“南京裕鸿”）	联营企业
92	西藏兴莆股权投资合伙企业（有限合伙）（“西藏兴莆”）	联营企业
93	西藏盛兰股权投资合伙企业（有限合伙）（“西藏盛兰”）	联营企业
94	西藏悦雅股权投资合伙企业（有限合伙）（“西藏悦雅”）	联营企业
95	西藏永泉股权投资合伙企业（有限合伙）（“西藏永泉”）	联营企业
96	西藏南安股权投资合伙企业（有限合伙）（“西藏南安”）	联营企业
97	西藏东霖泰企业管理合伙企业（有限合伙）（“西藏东霖泰”）	联营企业
98	西藏信轩达企业管理合伙企业（有限合伙）（“西藏信轩达”）	联营企业
99	拉萨东冠企业管理合伙企业（有限合伙）（“西藏东冠”）	联营企业
100	拉萨锐旭企业管理合伙企业（有限合伙）（“拉萨锐旭”）	联营企业
101	西藏琥珀瑞企业管理合伙企业（有限合伙）（“西藏琥珀瑞”）	联营企业
102	佛山市信保瑞轩企业管理有限公司（“信保瑞轩”）	联营企业
103	西藏宏耀企业管理合伙企业（有限合伙）（“西藏宏耀”）	联营企业
104	佛山晟鑫投资有限公司（“佛山晟鑫”）	联营企业
105	西藏东腾企业管理合伙企业（有限合伙）（“西藏东腾”）	联营企业
106	西藏东鼎企业管理合伙企业（有限合伙）（“西藏东鼎”）	联营企业
107	长春信保房地产开发有限公司（“长春信保”）	联营企业
108	佛山顺德晟鸿投资有限公司（“佛山晟鸿”）	联营企业
109	深圳市前海中保产业投资基金管理有限公司（“前海中保”）	联营企业
110	惠兴信（中国）投资有限公司（“惠兴信”）	联营企业
111	珠海利晖股权投资合伙企业（有限合伙）（“珠海利晖”）	联营企业
112	西藏雲达企业管理合伙企业（有限合伙）（“西藏雲达”）	联营企业
113	西藏鹏鼎企业管理合伙企业（有限合伙）（“西藏鹏鼎”）	联营企业
114	西藏盛邦企业管理合伙企业（有限合伙）（“西藏盛邦”）	联营企业
115	西藏隆邦企业管理合伙企业（有限合伙）（“西藏隆邦”）	联营企业

116	西藏政悦企业管理合伙企业（有限合伙）（“西藏政悦”）	联营企业
117	西藏乾顺企业管理合伙企业（有限合伙）（“西藏乾顺”）	联营企业
118	西藏拓越企业管理合伙企业（有限合伙）（“西藏拓越”）	联营企业
119	西藏东轩企业管理合伙企业（有限合伙）（“西藏东轩”）	联营企业
120	邢台市美智房地产开发有限公司（“邢台市美智”）	联营企业
121	石家庄市名人房地产开发有限公司（“石家庄名人”）	联营企业
122	重庆飞翔家航空文化有限公司（“重庆飞翔家”）	联营企业
123	深圳滨海航空文化科技有限公司（“深圳滨海”）	联营企业
124	常熟建瀚置地有限公司（“常熟建瀚”）	联营企业
125	张家港鼎馨房地产有限公司（“张家港鼎馨”）	联营企业
126	南通暄玺房地产有限公司（“南通暄玺”）	联营企业
127	天津顺集置业有限公司（“天津顺集”）	联营企业
128	句容碧华房地产开发有限公司（“句容碧华”）	联营企业
129	南京矿利金房地产开发有限公司（“南京矿利金”）	联营企业
130	无锡融利房地产开发有限公司（“无锡融利”）	联营企业
131	南京锐灏房地产开发有限公司（“南京锐灏”）	联营企业
132	句容保利万宏置业有限公司（“句容万宏”）	联营企业
133	无锡致弘置业有限公司（“无锡致弘”）	联营企业
134	南京盛利置业有限公司（“南京盛利”）	联营企业
135	南京朗乾置业有限公司（“南京朗乾”）	联营企业
136	葛矿利南京房地产开发有限公司（“葛矿利南京”）	联营企业
137	常州金科房地产开发有限公司（“常州金科”）	联营企业
138	无锡润泰置业有限公司（“无锡润泰”）	联营企业
139	无锡市晨业房地产有限公司（“无锡晨业”）	联营企业
140	苏州乾道实业有限公司（“苏州乾道”）	联营企业
141	武汉保利金礞房地产开发有限公司（“武汉金礞”）	联营企业
142	莆田中乘房地产开发有限公司（“莆田中乘”）	联营企业
143	成都万锦南府置业有限公司（“成都万锦南府”）	联营企业
144	大连金瑞房地产开发有限公司（“大连金瑞”）	联营企业
145	青岛达铭房地产开发有限公司（“青岛达铭”）	联营企业
146	青岛广润置业有限公司（“青岛广润”）	联营企业
147	科创（青岛）科技园投资发展有限公司（“科创青岛”）	联营企业
148	杭州信鸿置业有限公司（“杭州信鸿”）	联营企业
149	佛山市高明区美玖房地产开发有限公司（“佛山高明美玖”）	联营企业
150	佛山保利兴泰房地产开发有限公司（“佛山兴泰”）	联营企业
151	安徽保利爱家置业有限公司（“安徽爱家”）	联营企业
152	徐州玺辉置业有限公司（“徐州玺辉”）	联营企业
153	中山市碧朗房地产开发有限公司（“中山碧朗”）	联营企业
154	广州新合房地产有限责任公司（“广州新合”）	联营企业
155	杭州添智投资有限公司（“杭州添智”）	联营企业
156	广州合锦嘉苑房地产开发有限公司（“广州合锦嘉苑”）	联营企业

157	徐州金碧房地产开发有限公司（“徐州金碧”）	联营企业
158	北京腾泰亿远置业有限公司（“北京腾泰亿远”）	联营企业
159	北京远和置业有限公司（“北京远和”）	联营企业
160	北京创世瑞新房地产开发有限公司（“北京创世瑞新”）	联营企业
161	北京融筑房地产开发有限公司（“北京融筑”）	联营企业
162	北京碧和信泰房地产开发有限公司（“北京碧和信泰”）	联营企业
163	北京海盈房地产开发有限公司（“北京海盈”）	联营企业
164	北京博睿宏业房地产开发有限公司（“北京博睿宏业”）	联营企业
165	北京平筑房地产开发有限公司（“北京平筑”）	联营企业
166	北京金丰置业有限公司（“北京金丰”）	联营企业
167	沧鑫（厦门）置业有限公司（“厦门沧鑫”）	联营企业
168	福州世茂世睿置业有限公司（“福州世茂世睿”）	联营企业
169	漳州中世置业有限公司（“漳州中世”）	联营企业
170	福建金座置地有限公司（“福建金座”）	联营企业
171	福州中泓盛实业有限公司（“福州中泓盛”）	联营企业
172	西藏双驰企业管理合伙企业（有限合伙）（“西藏双驰”）	联营企业
173	莆田中澜投资有限公司（“莆田中澜”）	联营企业
174	广州碧森房地产开发有限公司（“广州碧森”）	联营企业
175	广东晨轲科技企业孵化器有限公司（“广州晨轲”）	联营企业
176	洛阳都利置业有限公司（“洛阳都利”）	联营企业
177	苏州市冠达房地产开发有限公司（“苏州冠达”）	联营企业
178	太仓市鑫堃房地产开发有限公司（“太仓鑫堃”）	联营企业
179	武汉泰达诚悦置业有限公司（“武汉泰达”）	联营企业
180	武汉南部新城建设发展有限公司（“武汉南部新城”）	联营企业
181	Treasure Island Holdings LLC （“Treasure Island”）	联营企业
182	杭州滨保实业有限公司（“杭州滨保”）	联营企业
183	绍兴保骏置地有限公司（“绍兴保骏”）	联营企业
184	温州万聚置业有限公司（“温州万聚”）	联营企业
185	温州德信南湖置业有限公司（“温州德信”）	联营企业
186	广州市保轩展览有限公司（“广州保轩”）	联营企业
187	潍坊保泰信置业有限公司（“潍坊保泰信”）	联营企业
188	曲水天熠实业发展有限公司（“曲水天熠”）	联营企业
189	西藏保利爱家房地产经纪有限公司（“西藏爱家”）	联营企业
190	山西保利德奥电梯工程有限公司（“山西德奥电梯”）	联营企业
191	合富辉煌(中国)房地产顾问有限公司（“合富中国”）	联营企业
192	太平保利投资管理有限公司（“太平投资”）	联营企业
193	保利艺术教育投资有限公司（“保利艺术教育”）	联营企业
194	济南元贺置业有限公司（“济南元贺”）	联营企业
195	武汉滨江臻毅置业有限公司（“武汉滨江臻毅”）	联营企业
196	湖南德和房地产开发有限公司（“湖南德和”）	联营企业
197	天津万锦晟祥房地产开发有限公司（“天津万锦晟祥”）	联营企业

198	佛山粤保盈股权投资合伙企业（有限合伙）（“佛山粤保盈”）	联营企业
199	佛山粤保瑞股权投资合伙企业（有限合伙）（“佛山粤保瑞”）	联营企业
200	佛山粤保嘉股权投资合伙企业（有限合伙）（“佛山粤保嘉”）	联营企业
201	西藏丰尚企业管理合伙企业（有限合伙）（“西藏丰尚”）	联营企业
202	信源一号私募股权投资基金（“信源一号”）	联营企业
203	保利（香港）控股有限公司（“香港控股”）	联营企业
204	杭州安泽房地产开发有限公司（“杭州安泽”）	联营企业
205	上海泓钧房地产开发有限公司（“上海泓钧”）	联营企业

4、发行人的董事、监事和高级管理人员

发行人的董事、监事和高级管理人员情况参见本募集说明书摘要“第三节 发行人基本情况”中“九、发行人董事、监事和高级管理人员的基本情况”。

5、其他关联方

截至 2018 年 12 月 31 日，与发行人发生关联交易的其他关联方情况如下表所示：

表 3-27 发行人其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
保利国际生态环境治理（北京）有限公司（“保利国际生态”）	同受保利集团控制
保利艺术博物馆	同受保利集团控制
合肥保利大剧院管理有限公司（“合肥保利大剧院”）	同受保利集团控制
保利南方（四川）投资开发有限公司（“保利南方投资”）	同受保利集团控制
广东保利拍卖有限公司（“广东保利拍卖”）	同受保利集团控制
广东保利资产管理有限公司（“保利资产”）	同受保利集团控制
保利影业投资有限公司（“保利影业”）	同受保利集团控制
广州保利国际影城有限公司（“广州保利影城”）	同受保利集团控制
佛山保利影城有限公司（“佛山保利影城”）	同受保利集团控制
保利博亚（天津）影业有限公司（“保利博亚影业”）	同受保利集团控制
东莞市保利玉兰大剧院管理有限公司（“东莞保利大剧院”）	同受保利集团控制
保利财务有限公司（“保利财务”）	同受保利集团控制
保利文化集团股份有限公司（“保利文化”）	同受保利集团控制
保利投资控股有限公司（“保利投资”）	同受保利集团控制
保利文化产业基金管理有限公司（“保利文化产业”）	同受保利集团控制

深圳市卓宝科技股份有限公司（“深圳卓宝”）	公司的母公司保利南方的联营企业，且由公司高级管理人员担任董事
湖北卓宝建筑节能科技有限公司（“湖北卓宝”）	公司的母公司保利南方的联营企业，且由公司高级管理人员担任董事
沈阳瑞赐	公司联营企业资本保骏的子公司
福州中环	公司联营企业福州中鼎的子公司
鑫和隆昌	公司合营企业盛世鑫和的子公司
保投顾	公司联营企业合富中国的子公司
西藏爱家	公司联营企业合富中国的子公司
上海暄熹	公司联营企业上海裕憬的子公司
保利阳江	保利横琴资本的联营企业的子公司
保利珠海	保利横琴资本的联营企业的子公司
郴州乾嘉盛	保利横琴资本的联营企业的子公司
成都富通	保利横琴资本的联营企业的子公司
杭州建嘉	保利横琴资本的联营企业的子公司
江苏宁祥	保利横琴资本的联营企业的子公司
上海建衡	保利横琴资本的联营企业的子公司
天津昆仑	保利横琴资本的联营企业的子公司
长春恒信	保利横琴资本的联营企业的子公司
长沙永峰	保利横琴资本的联营企业的子公司
重庆盛创鑫浩	保利横琴资本的联营企业的子公司
佛山众享	保利横琴资本的联营企业的子公司
信保泰丞	保利横琴资本的联营企业的子公司
广东联创基金	保利横琴资本的联营企业的子公司
吉林融之汇	保利横琴资本的联营企业的子公司
嘉兴稳投一号	保利横琴资本的联营企业的子公司
山西君晟	保利横琴资本的联营企业的子公司
西藏力骏	保利横琴资本的联营企业的子公司
长兴新碧	保利横琴资本的联营企业的子公司
珠海保川	保利横琴资本的联营企业的子公司
珠海鼎宇	保利横琴资本的联营企业的子公司
珠海坊泽	保利横琴资本的联营企业的子公司
珠海浩澜	保利横琴资本的联营企业的子公司
珠海嘉禧	保利横琴资本的联营企业的子公司
珠海嘉悦	保利横琴资本的联营企业的子公司
珠海旭广	保利横琴资本的联营企业的子公司
珠海骐翰	保利横琴资本的联营企业的子公司
三亚不夜城	公司联营企业曲水天熠的子公司
台州保宸	公司合营企业台州和隆的子公司
台州富高	公司合营企业温州升聚的子公司
杭州保欣	公司合营企业杭州融欣的子公司

青岛源城临港	公司子公司青岛广惠参股企业下设的子公司
广州绿嵘	公司联营企业杭州添智的子公司
番禺惠兴信	公司联营企业惠兴信的子公司
郑州风神	公司联营企业信保悦雅的子公司

（二）发行人与关联方发生的关联交易

1、关联担保

最近三年，发行人关联对外担保全部为对联营、合营企业的担保，具体情况参见本募集说明书摘要“第四节 财务会计信息”中“九、重大或有事项或承诺事项”。

最近三年，无关联方（除公司控股子公司外）向发行人提供担保情形。

2、关联方租赁情况

最近三年，发行人与关联方发生的房屋租赁均参照市场价格依据协议定价，具体情况如下：

表 3-28-1 最近三年发行人作为出租方与关联方发生的房屋租赁情况

单位：万元

序号	出租方名称	承租方名称	租赁物	确认的租赁收益		
				2018 年度	2017 年度	2016 年度
1	保利地产	保利南方	广州保利中心写字楼	180.13	180.13	180.13
2	保利地产	广东保利拍卖	广州保利中心写字楼	68.57	68.57	68.57
3	保利地产	保利资产	广州保利中心写字楼	56.64	56.64	56.64
4	保利地产	保利横琴资本	广州保利国际广场写字楼	126.09	126.44	68.25
5	保利地产	保投顾	广州保利国际广场写字楼	155.82	-	-
6	保利地产	广州保瑞	广州保利国际广场写字楼	-	97.50	-
7	保利地产	广州中耀	广州保利国际广场写字楼	-	95.84	-
8	保利地产	番禺惠兴信	广州保利国际广场写字楼	-	68.52	-
9	保利地产	广州宏嘉	广州保利国际广场写字楼	-	61.18	-
10	保利地产	广州宏轩	广州保利国际广场写字楼	-	53.25	-
11	保利地产	广州璟晔	广州保利国际广场写字楼	-	48.39	-
12	保利地产	保利影业	南海保利水城影城	118.93	154.41	194.47
13	保利地产	广州保利影城	广州中环广场影城	247.29	121.08	140.34
14	保利地产	佛山保利影城	中山保利影城	133.64	-	-
15	保利地产	保利影业	合肥瑶海保利影城	135.54	-	-
16	保利地产	保利影业	天津玫瑰湾保利影城	8.49	-	-
17	保利地产	上海暄熹	上海保利时尚中心写字楼	311.21	-	-
18	保利地产	上海启贤	上海保利时尚中心写字楼	254.04	-	-

19	保利地产	保投顾	上海保利西岸中心写字楼	65.89	-	
20	保利地产	太平投资	上海保利时尚中心写字楼	198.39	-	
21	保利地产	西藏爱家	重庆保利中心写字楼商铺	0.69	-	
22	保利地产	西藏爱家	广州瀚海花园商铺	4.75	-	
23	保利地产	西藏爱家	阳江玉露天街商铺	0.98	-	
24	保利地产	西藏爱家	西安曲江春天里小区商铺	2.15	-	
25	保利地产	保利艺术教育	北京保利国际广场	50.84	-	
26	保利地产	保利博亚影业	北京保利国际广场	155.43	-	
27	保利地产	保投顾	北京蓟门壹号写字楼	46.78	-	
28	保利地产	保投顾	青岛保利中心写字楼	4.69	-	
29	保利地产	保投顾	武汉保利国际中心写字楼	17.97	-	
30	保利地产	保利仁泰	北京保利海德公馆写字楼	166.73	166.73	166.73
31	保利地产	北京屹泰	北京保利海德公馆写字楼	122.14	122.14	122.14
32	保利地产	保利横琴资本	北京保利海德公馆写字楼	113.14	97.60	97.60

表 3-28-2 最近三年发行人作为承租方与关联方发生的房屋租赁情况

单位：万元

序号	出租方名称	承租方名称	租赁物	确认的租赁成本		
				2018 年度	2017 年度	2016 年度
1	盛世鑫和	保利地产	天津保利大都会会所	41.30	36.00	-

3、关联方资金拆借

最近三年，发行人与关联方发生的资金拆借主要为向保利集团和保利财务拆入的资金，具体情况如下表所示：

表 3-29 最近三年发行人与关联方发生的资金拆借情况

单位：万元

序号	关联方名称	拆入资金	起始日期	到期日期	借款利率
2018 年度					
1	保利财务	20,000.00	2018 年 7 月 31 日	2020 年 7 月 31 日	利率按同期贷款基准利率上浮 5%
2	保利财务	30,000.00	2018 年 7 月 4 日	2020 年 7 月 3 日	利率按同期贷款基准利率上浮 5%
3	保利财务	5,000.00	2018 年 7 月 4 日	2020 年 7 月 3 日	利率按同期贷款基准利率上浮 5%
4	保利财务	50,000.00	2018 年 12 月 20 日	2020 年 12 月 20 日	利率按同期贷款基准利率上浮 5%
5	保利财务	50,000.00	2018 年 12 月 19 日	2020 年 12 月 19 日	利率按同期贷款基准利率上浮 5%
6	保利财务	40,000.00	2018 年 12 月 19 日	2020 年 12 月 19 日	利率按同期贷款基准利率上浮 5%
7	保利财务	30,000.00	2018 年 11 月 22 日	2020 年 11 月 22 日	利率按同期贷款基准利率上浮 5%
8	保利财务	20,000.00	2018 年 7 月 3 日	2020 年 7 月 3 日	利率按同期贷款基准利率上浮 5%
9	保利财务	30,000.00	2018 年 10 月 31 日	2020 年 10 月 30 日	利率按同期贷款基准利率上浮 5%
10	保利财务	251,702.29			票据贴现

序号	关联方名称	拆入资金	起始日期	到期日期	借款利率
2017 年度					
1	保利财务	30,000.00	2017 年 10 月 20 日	2019 年 10 月 20 日	利率按同期贷款基准利率
2	保利财务	40,000.00	2017 年 5 月 24 日	2019 年 5 月 24 日	利率按同期贷款基准利率
3	保利财务	30,000.00	2017 年 12 月 28 日	2019 年 12 月 28 日	利率按同期贷款基准利率
4	保利财务	40,000.00	2017 年 2 月 23 日	2019 年 2 月 22 日	利率按同期贷款基准利率下浮 5%
5	保利财务	40,000.00	2017 年 11 月 27 日	2019 年 11 月 27 日	利率按同期贷款基准利率
6	保利财务	30,000.00	2017 年 6 月 5 日	2019 年 6 月 4 日	利率按同期贷款基准利率
7	保利财务	30,000.00	2017 年 11 月 27 日	2019 年 11 月 27 日	利率按同期贷款基准利率
8	保利财务	160,354.92	—	—	票据贴现
2016 年度					
1	保利财务	1,600.00	2016 年 12 月 29 日	2017 年 9 月 29 日	利率按同期贷款基准利率
2	保利财务	1,200.00	2016 年 12 月 28 日	2017 年 9 月 29 日	利率按同期贷款基准利率
3	保利财务	2,100.00	2016 年 12 月 21 日	2017 年 9 月 29 日	利率按同期贷款基准利率
4	保利财务	4,900.00	2016 年 9 月 29 日	2017 年 9 月 29 日	利率按同期贷款基准利率
5	保利财务	60,000.00	2016 年 11 月 2 日	2018 年 11 月 2 日	利率按同期贷款基准利率下浮 5%
6	保利财务	10,000.00	2016 年 7 月 27 日	2018 年 7 月 25 日	利率按同期贷款基准利率下浮 5%
7	保利财务	10,000.00	2016 年 7 月 25 日	2018 年 7 月 25 日	利率按同期贷款基准利率下浮 5%
8	保利财务	20,000.00	2016 年 6 月 27 日	2018 年 6 月 27 日	利率按同期贷款基准利率下浮 5%
9	保利财务	37,000.00	2016 年 10 月 20 日	2018 年 10 月 20 日	利率按同期贷款基准利率下浮 5%
10	保利财务	1,000.00	2016 年 10 月 20 日	2018 年 4 月 20 日	利率按同期贷款基准利率下浮 5%
11	保利财务	1,000.00	2016 年 10 月 20 日	2017 年 10 月 20 日	利率按同期贷款基准利率下浮 5%
12	保利财务	1,000.00	2016 年 10 月 20 日	2017 年 4 月 20 日	利率按同期贷款基准利率下浮 5%
13	保利财务	30,000.00	2016 年 11 月 7 日	2018 年 11 月 6 日	利率按同期贷款基准利率
14	保利财务	20,000.00	2016 年 8 月 19 日	2018 年 8 月 19 日	利率按同期贷款基准利率下浮 5%
15	保利财务	20,000.00	2016 年 6 月 27 日	2016 年 6 月 27 日	利率按同期贷款基准利率下浮 5%
16	保利财务	20,000.00	2016 年 5 月 17 日	2018 年 4 月 21 日	利率按同期贷款基准利率
17	保利财务	20,000.00	2016 年 4 月 21 日	2018 年 4 月 21 日	利率按同期贷款基准利率

4、采购商品/接受劳务

最近三年，发行人向关联方保利新能源、合肥保利大剧院、深圳卓宝、北京卓宝、保利国际生态、保利国际展览、北京保利艺术和河南保利艺术采购商品及接受劳务，该类交易价格均参照市场价格确定，金额较小且占同类交易比例极小，对公司生产经营不构成重大影响，具体情况如下表所示：

表 3-30 最近三年发行人向关联方采购商品情况

单位：万元

序号	关联方名称	关联交易内容	2018 年度	2017 年度	2016 年度
			金额	金额	金额
1	深圳卓宝	采购商品/接受劳务	36,871.13	6,446.24	-
2	保投顾	接受劳务	44,649.37	-	-
3	西藏爱家	接受劳务	5,704.93	-	-
4	合富中国	接受劳务	1,767.94	-	-
5	保利国际生态	接受劳务	1,332.70	526.28	-
6	湖北卓宝	接受劳务	48.42	-	-
7	保利艺术博物馆	接受劳务	10.50	-	-
8	北京卓宝	接受劳务	-	0.39	-
9	保利国际展览	接受劳务	-	258.68	-
10	北京保利艺术	接受劳务	-	97.79	-
11	河南保利艺术	接受劳务	-	3.75	-
12	重庆锐云	接受劳务	12.77	-	-
13	保利艺术博物馆	采购商品	188.57	-	-
14	合肥保利大剧院	采购商品	61.08	61.94	57.01
15	东莞保利大剧院	采购商品	34.00	-	-
16	保利新能源	采购商品	-	31.13	78.14

5、提供劳务

最近三年，发行人子公司向部分合营联营企业提供工程、销售、物业、设计及基金管理服务，该类交易总金额分别为 55,057.23 万元、102,902.08 万元和 276,965.78 万元。具体情况如下表所示：

表 3-31 最近三年发行人向关联方提供劳务情况

单位：万元

序号	关联方	关联交易内容	2018 年度
1	泉州中住	承接工程	20,892.04
2	广州中耀	承接工程	15,276.27
3	中山祥盛	承接工程	14,821.69
4	福州中环	承接工程	14,521.37
5	成都金蓉	承接工程	14,157.93
6	莆田中澜	承接工程	12,979.08
7	珠海弘璟	承接工程	10,241.02
8	莆田中乘	承接工程	10,156.59
9	北京知泰	承接工程	9,465.23
10	莆田中辰	承接工程	9,069.77
11	重庆葆昌	承接工程	8,670.46
12	天津昆仑	承接工程	7,890.10

13	郑州风神	承接工程	7,233.68
14	上海暄熹	承接工程	7,170.29
15	福州鸿腾	承接工程	7,154.06
16	福州中鼎	承接工程	6,298.28
17	杭州融欣	承接工程	5,952.87
18	鑫和隆昌	承接工程	5,183.84
19	成都金泽鑫悦	承接工程	4,782.49
20	佛山源泰	承接工程	4,571.09
21	上海启贤	承接工程	4,211.57
22	招商珑原	承接工程	4,181.19
23	三亚不夜城	承接工程	4,142.34
24	佛山信雅	承接工程	3,616.51
25	江苏宁祥	承接工程	3,466.68
26	天津利创	承接工程	3,442.17
27	天津保创	承接工程	3,140.11
28	北京屹泰	承接工程	3,057.18
29	佛山百隆	承接工程	3,051.48
30	云南保晟	承接工程	1,990.00
31	北京茂丰	承接工程	1,620.40
32	北京平筑	承接工程	1,209.43
33	北京致泰	承接工程	899.23
34	洛阳都利	承接工程	835.26
35	沧州保盛	承接工程	765.36
36	长沙永峰	承接工程	729.04
37	广州宏轩	承接工程	692.38
38	东莞和瑞	承接工程	688.38
39	广州璟晔	承接工程	681.89
40	佛山正高	承接工程	597.16
41	台州保宸	承接工程	545.12
42	盛世鑫和	承接工程	476.97
43	漳州中世	承接工程	469.07
44	杭州建申	承接工程	400.20
45	上海建衡	承接工程	324.91
46	天津和晟	承接工程	314.79
47	南京学尚	承接工程	210.29
48	合锦嘉富	承接工程	114.26
49	保利仁泰	承接工程	98.02
50	保利阳江	承接工程	77.79
51	成都新联	承接工程	61.20
52	东莞和宏	承接工程	7.67
53	广州越鸿	承接工程	7.53

54	佛山瑞城	销售服务	1,736.41
55	杭州融欣	销售服务	705.89
56	广州中耀	销售服务	691.67
57	佛山瑞汇	销售服务	385.70
58	合肥盛卓	销售服务	382.94
59	西藏宏耀	销售服务	361.76
60	保利仁泰	销售服务	350.04
61	杭州建申	销售服务	328.21
62	成都金蓉	销售服务	303.56
63	天津昆仑	销售服务	270.04
64	北京知泰	销售服务	253.04
65	郑州风神	销售服务	236.46
66	佛山源泰	销售服务	229.35
67	广州宏嘉	销售服务	186.97
68	合肥新城创域	销售服务	182.95
69	洛阳利业	销售服务	160.76
70	武汉清能	销售服务	157.17
71	上海启贤	销售服务	157.00
72	西藏乾顺	销售服务	150.88
73	东莞和越	销售服务	150.45
74	莆田中乘	销售服务	147.51
75	鑫和隆昌	销售服务	144.35
76	盛世鑫和	销售服务	115.16
77	重庆葆昌	销售服务	112.79
78	重庆保南	销售服务	111.75
79	三亚中铁	销售服务	88.59
80	杭州建嘉	销售服务	88.09
81	成都富通	销售服务	83.82
82	佛山信雅	销售服务	73.86
83	福州中鼎	销售服务	71.60
84	福州中环	销售服务	71.40
85	南京学尚	销售服务	59.87
86	大连金保	销售服务	50.39
87	广州越鸿	销售服务	42.23
88	天津保创	销售服务	38.23
89	佛山正高	销售服务	33.89
90	北京屹泰	销售服务	33.26
91	广州璟晔	销售服务	27.25
92	保利阳江	销售服务	21.14
93	江苏宁祥	销售服务	16.06
94	武汉金砾	销售服务	9.10

95	沈阳溪岸	销售服务	5.65
96	长春恒信	销售服务	4.10
97	莆田中辰	销售服务	2.91
98	广州宏轩	销售服务	1.68
99	上海建衡	销售服务	1.54
100	招商珑原	销售服务	1.23
101	郑州风神	设计服务	294.01
102	广州中耀	设计服务	255.60
103	中山祥盛	设计服务	186.74
104	沧州保盛	设计服务	163.09
105	广州宏嘉	设计服务	152.12
106	珠海弘璟	设计服务	146.64
107	佛山信雅	设计服务	98.38
108	广州绿嵘	设计服务	75.47
109	广州保瑞	设计服务	68.50
110	广州宏轩	设计服务	53.20
111	广州璟晔	设计服务	44.30
112	佛山骏隆	设计服务	33.91
113	惠州和腾	设计服务	24.72
114	合锦嘉富	设计服务	11.68
115	南方财经	设计服务	8.75
116	东莞和越	设计服务	7.55
117	保利横琴资本	设计服务	0.19
118	绍兴保骏	物业服务	662.54
119	佛山源泰	物业服务	480.50
120	重庆葆昌	物业服务	472.12
121	上海启贤	物业服务	465.83
122	北京知泰	物业服务	444.42
123	北京致泰	物业服务	313.28
124	天津昆仑	物业服务	309.23
125	北京屹泰	物业服务	295.98
126	北京茂丰	物业服务	291.87
127	福州中环	物业服务	280.16
128	佛山信雅	物业服务	279.99
129	佛山百隆	物业服务	279.07
130	重庆保南	物业服务	250.16
131	无锡融利	物业服务	241.49
132	青岛广润	物业服务	239.64
133	上海暄熹	物业服务	219.08
134	台州保宸	物业服务	210.54
135	招商珑原	物业服务	201.40

136	广州中耀	物业服务	199.29
137	广州璟晔	物业服务	192.74
138	成都金蓉	物业服务	189.65
139	台州富高	物业服务	184.24
140	湖南嘉宇	物业服务	183.82
141	郑州风神	物业服务	180.97
142	武汉清能	物业服务	165.03
143	盛世鑫和	物业服务	164.58
144	南京盛利	物业服务	152.38
145	北京博睿宏业	物业服务	146.40
146	中山祥盛	物业服务	146.17
147	泉州中住	物业服务	141.99
148	福州中鼎	物业服务	139.32
149	莆田中澜	物业服务	134.60
150	洛阳利业	物业服务	133.06
151	三亚中铁	物业服务	120.21
152	广州越鸿	物业服务	110.51
153	青岛广瑞	物业服务	108.34
154	佛山骏隆	物业服务	91.77
155	东莞和越	物业服务	89.58
156	杭州保欣	物业服务	84.56
157	北京创世瑞新	物业服务	81.63
158	保投顾	物业服务	78.85
159	北京平筑	物业服务	78.82
160	郴州乾嘉盛	物业服务	75.14
161	鑫和隆昌	物业服务	74.84
162	保利仁泰	物业服务	71.39
163	天津利创	物业服务	69.57
164	徐州金碧	物业服务	65.60
165	东莞和宏	物业服务	62.17
166	莆田中乘	物业服务	53.07
167	保利珠海	物业服务	51.67
168	成都富通	物业服务	46.91
169	长沙永峰	物业服务	46.87
170	合锦嘉富	物业服务	46.61
171	西藏爱家	物业服务	43.14
172	天津和晟	物业服务	40.36
173	沈阳和悦	物业服务	39.95
174	江苏宁祥	物业服务	39.40
175	杭州建申	物业服务	38.81
176	佛山正高	物业服务	29.34

177	杭州建嘉	物业服务	27.89
178	洛阳都利	物业服务	26.28
179	广州保瑞	物业服务	25.48
180	广州晨轲	物业服务	24.63
181	合肥新城创域	物业服务	23.40
182	保利南方	物业服务	21.11
183	番禺惠兴信	物业服务	15.67
184	广东保利拍卖	物业服务	15.61
185	长春恒信	物业服务	15.37
186	天津保创	物业服务	12.71
187	保利资产	物业服务	12.04
188	保利艺术教育	物业服务	10.50
189	山西德奥电梯	物业服务	9.52
190	太平投资	物业服务	6.73
191	武汉金侨	物业服务	5.49
192	重庆盛创鑫浩	物业服务	5.01
193	杭州融欣	物业服务	4.10
194	润嘉置业	物业服务	1.04
195	广州绿嵘	物业服务	0.71
196	保利阳江	物业服务	0.24
197	西藏信保	管理服务	7,271.23
198	西藏宏耀	管理服务	1,083.50
199	信保宁泰	管理服务	1,020.67
200	信保悦雅	管理服务	1,012.25
201	天津信保润	管理服务	943.40
202	郑州风神	管理服务	396.23
203	西藏东腾	管理服务	221.70
204	西藏东轩	管理服务	216.98
205	佛山粤保盈	管理服务	195.24
206	西藏拓越	管理服务	121.68
207	西藏东冠	管理服务	116.44
208	佛山粤保嘉	管理服务	92.99
209	西藏盛兰	管理服务	75.13
210	信保通兴	管理服务	71.27
211	西藏盛邦	管理服务	68.87
212	信保佳誉	管理服务	66.88
213	西藏政悦	管理服务	58.65
214	西藏麒耀	管理服务	52.83
215	西藏琥珀瑞	管理服务	49.17
216	西藏雲达	管理服务	45.95
217	佛山瑞方	管理服务	44.91

218	西藏越夏	管理服务	33.58
219	信保凯隆	管理服务	30.19
220	西藏信轩达	管理服务	29.44
221	西藏乾顺	管理服务	24.77
222	西藏东鼎	管理服务	23.58
223	西藏悦雅	管理服务	23.39
224	西藏裕昇	管理服务	20.16
225	西藏隆邦	管理服务	20.01
226	信保圆梦	管理服务	12.20
227	西藏致梦	管理服务	11.01
228	西藏康顺	管理服务	10.76
229	佛山凯悦	管理服务	9.30
230	信保宁建	管理服务	8.96
231	西藏碧誉	管理服务	6.99
232	佛山骏雅	管理服务	2.30
233	西藏永泉	管理服务	1.71
序号	关联方	关联交易内容	2017 年度
1	福州中鼎	承接工程	10,973.21
2	成都金蓉	承接工程	5,441.25
3	杭州融欣	承接工程	5,119.45
4	郑州风神	承接工程	5,029.96
5	上海启贤	承接工程	4,977.44
6	广州中耀	承接工程	4,363.96
7	鑫和隆昌	承接工程	3,993.08
8	佛山信雅	承接工程	3,518.94
9	佛山源泰	承接工程	2,918.35
10	珠海弘璟	承接工程	2,715.84
11	南京学尚	承接工程	2,297.84
12	招商珑原	承接工程	1,854.83
13	上海暄熹	承接工程	1,146.84
14	北京屹泰	承接工程	893.86
15	广州越鸿	承接工程	486.75
16	莆田中辰	承接工程	446.25
17	福州中环	承接工程	425.25
18	广州璟晔	承接工程	100.98
19	武汉清能	承接工程	71.14
20	盛世鑫和	承接工程	61.01
21	武汉清能	销售服务	1,414.79
22	福州中鼎	销售服务	1,150.54
23	南京学尚	销售服务	806.05
24	杭州安泽	销售服务	532.19

25	东莞和越	销售服务	530.39
26	鑫和隆昌	销售服务	463.06
27	上海启贤	销售服务	455.2
28	上海泓钧	销售服务	349.45
29	广州宏轩	销售服务	334.82
30	洛阳利业	销售服务	321.85
31	北京知泰	销售服务	283.02
32	北京屹泰	销售服务	254.21
33	广州中耀	销售服务	244.8
34	成都金蓉	销售服务	234.87
35	盛世鑫和	销售服务	196.9
36	佛山百隆	销售服务	187.03
37	江苏宁祥	销售服务	184.22
38	信保瑞湾	销售服务	180.22
39	成都富通	销售服务	147.88
40	东莞和宏	销售服务	146.67
41	广州越鸿	销售服务	134.22
42	保利仁泰	销售服务	132.86
43	信保瑞德	销售服务	120.07
44	杭州建申	销售服务	111.09
45	合肥盛卓	销售服务	108.97
46	广州璟晔	销售服务	95.62
47	佛山源泰	销售服务	84.92
48	三亚中铁	销售服务	82.36
49	佛山信雅	销售服务	75.37
50	长春恒信	销售服务	61.39
51	保利珠海	销售服务	52.94
52	天津昆仑	销售服务	52.83
53	西藏乾顺	销售服务	48.22
54	郑州风神	销售服务	35.68
55	福建中联盛	销售服务	32.67
56	莆田中辰	销售服务	29.67
57	上海建衡	销售服务	22.55
58	广州宏嘉	设计服务	117.33
59	珠海弘璟	设计服务	80.12
60	广州宏轩	设计服务	64.44
61	广州璟晔	设计服务	52.63
62	佛山信雅	设计服务	24.57
63	佛山源泰	设计服务	20.93
64	东莞和越	设计服务	11.32
65	东莞和宏	设计服务	9.91

66	南京学尚	设计服务	9.81
67	杭州安泽	物业服务	998.12
68	上海启贤	物业服务	660.93
69	上海泓钧	物业服务	634.45
70	广州中耀	物业服务	434.69
71	盛世鑫和	物业服务	412.92
72	成都金蓉	物业服务	319.53
73	福建中联盛	物业服务	281.2
74	杭州建申	物业服务	278.17
75	北京屹泰	物业服务	277.85
76	洛阳利业	物业服务	264.03
77	福州中鼎	物业服务	242.54
78	佛山百隆	物业服务	217.81
79	广州璟晔	物业服务	209.85
80	保利仁泰	物业服务	202.3
81	北京知泰	物业服务	192.83
82	郴州乾嘉盛	物业服务	8.51
83	佛山源泰	物业服务	162.33
84	合锦嘉富	物业服务	144.91
85	江苏宁祥	物业服务	143.12
86	招商珑原	物业服务	129.35
87	天津昆仑	物业服务	129
88	广州越鸿	物业服务	122.17
89	东莞和宏	物业服务	112.03
90	福州中环	物业服务	94.2
91	长春恒信	物业服务	6.84
92	东莞和越	物业服务	90.22
93	保利珠海	物业服务	84.57
94	成都富通	物业服务	79.32
95	上海建衡	物业服务	9.39
96	广州宏嘉	物业服务	50.23
97	长沙永峰	物业服务	1.98
98	广州保瑞	物业服务	47.92
99	莆田中辰	物业服务	46.21
100	广州宏轩	物业服务	44.74
101	莆田中乘	物业服务	43.14
102	南京学尚	物业服务	40.33
103	保利横琴资本	物业服务	35.46
104	保利南方	物业服务	30.61
105	鑫和隆昌	物业服务	26.13
106	武汉金砺	物业服务	1.58

107	天津利创	物业服务	20.47
108	北京茂丰	物业服务	18.9
109	番禺惠兴信	物业服务	18.09
110	广东保利拍卖	物业服务	15.43
111	保利资产	物业服务	11.89
112	保利阳江	物业服务	3
113	重庆盛创鑫浩	物业服务	2.84
114	杭州建嘉	物业服务	2.78
115	上海保利酒业	物业服务	2.45
116	保利科技	物业服务	1.08
117	西藏信保	管理服务	7,271.23
118	西藏宏耀	管理服务	2,408.76
119	信保宁泰	管理服务	1,574.36
120	信保悦雅	管理服务	864.28
121	保运荣基金	管理服务	636.86
122	西藏盛兰	管理服务	476.7
123	西藏永泉	管理服务	429.4
124	信保通兴	管理服务	404.76
125	信保东信	管理服务	347.98
126	西藏琥珀瑞	管理服务	312.23
127	西藏雲达	管理服务	278.13
128	西藏东腾	管理服务	221.7
129	信保东轩	管理服务	221.68
130	信保通德	管理服务	203.23
131	信保通盈	管理服务	203.23
132	西藏铮尚	管理服务	198.11
133	西藏政悦	管理服务	158.06
134	信保东利	管理服务	157.88
135	拉萨东冠	管理服务	126.06
136	信保世冠	管理服务	117.7
137	信保佳誉	管理服务	108.49
138	西藏悦雅	管理服务	85.61
139	信保凯隆	管理服务	68.87
140	西藏盛邦	管理服务	67.17
141	西藏信轩达	管理服务	57.74
142	嘉兴惠悦	管理服务	56.42
143	西藏隆邦	管理服务	53.94
144	西藏康顺	管理服务	51.1
145	西藏龙轩	管理服务	43.4
146	信保裕昇	管理服务	40.09
147	西藏越夏	管理服务	33.58

148	西藏拓越	管理服务	31.67
149	信保致梦	管理服务	26.42
150	西藏乾顺	管理服务	24.77
151	西藏东鼎	管理服务	23.58
152	西藏寰太	管理服务	21.89
153	佛山宁建	管理服务	13.72
154	广州信保东宏	管理服务	10.02
序号	关联方名称	关联交易内容	2016 年度
1	盛世鑫和	承接工程	395.03
2	福州中鼎	承接工程	8,619.13
3	福建中联盛	承接工程	3,599.83
4	广州越鸿	承接工程	3,381.36
5	广州中耀	承接工程	7,440.48
6	莆田中辰	承接工程	4,482.82
7	保利仁泰	承接工程	93.29
8	武汉清能	承接工程	3,820.67
9	东莞和宏	承接工程	3,660.61
10	东莞和越	承接工程	70.4
11	招商珑原	承接工程	1,002.18
12	鑫和隆昌	承接工程	7,689.19
13	成都金蓉	承接工程	9,768.95
14	杭州安泽	承接工程	4,030.87
15	佛山信雅	承接工程	3,317.20
16	佛山源泰	承接工程	2,156.26
17	南京学尚	承接工程	1,846.08
18	上海泓钧	承接工程	953.23
19	佛山百隆	承接工程	418.6
20	珠海弘璟	承接工程	400
21	北京屹泰	承接工程	252.11
22	信保保嘉	管理服务	103.22
23	信保诚韬	管理服务	94.34
24	信保诚贤	管理服务	471.7
25	信保东宏	管理服务	457.36
26	信保东利	管理服务	686.04
27	信保富翎	管理服务	99.95
28	信保瀚雅	管理服务	790.37
29	信保思雅	管理服务	859.47
30	信保通德	管理服务	505.94
31	信保通兴	管理服务	666.98
32	信保通盈	管理服务	505.94
33	信保鑫汇	管理服务	617.18

34	信保信盛	管理服务	105.44
35	信保银泰	管理服务	94.66
36	信保智盈	管理服务	96.87
37	信保中鸿	管理服务	100.14
38	嘉兴惠悦	管理服务	56.42
39	西藏信保	管理服务	7,377.99
40	信保诚基金	管理服务	419.85
41	保运荣基金	管理服务	2,898.32
42	信保悦雅	管理服务	2,113.34
43	信保宁泰	管理服务	2,071.32
44	信保永峻	管理服务	1,609.42
45	信保东信	管理服务	849.06
46	信保光晟	管理服务	795.82
47	盛世鑫和	管理服务	688.13
48	杭州安泽	管理服务	492.21
49	信保佳誉	管理服务	397.64
50	福州中鼎	管理服务	390.02
51	信保润	管理服务	377.36
52	保利仁泰	管理服务	372.33
53	南京学尚	管理服务	342.37
54	万盈嘉晟	管理服务	337.25
55	信保永泉	管理服务	312.32
56	武汉清能	管理服务	261.07
57	洛阳利业	管理服务	206.3
58	成都金蓉	管理服务	166.92
59	佛山百隆	管理服务	158.1
60	北京屹泰	管理服务	144.49
61	信保东腾	管理服务	139.7
62	广州中耀	管理服务	138.58
63	顺德万嘉	管理服务	130.6
64	信保峥尚	管理服务	112
65	莆田中辰	管理服务	103.26
66	佛山信雅	管理服务	102.08
67	东莞和宏	管理服务	93.59
68	东莞和越	管理服务	80.45
69	信保凯隆	管理服务	68.87
70	西藏悦雅	管理服务	63.18
71	广州越鸿	管理服务	53.1
72	佛山源泰	管理服务	48.67
73	信保博雅	管理服务	48.05
74	信保鸿雅	管理服务	43.46

75	信保嘉能	管理服务	31.81
76	信保信轩达	管理服务	29.14
77	保利横琴资本	管理服务	23.18
78	信保宁建	管理服务	18.19
79	信保东鼎	管理服务	14.86
80	福建中联盛	管理服务	8.35
81	信保佳昊	管理服务	7.07
82	信保建弘	管理服务	-2.19
83	信保鑫蓉	管理服务	-26.97
84	武汉清能	销售服务	753.02
85	盛世鑫和	销售服务	600.93
86	福州中鼎	销售服务	595.11
87	三亚中铁	销售服务	546.7
88	莆田中辰	销售服务	453.64
89	东莞和宏	销售服务	409.48
90	保利仁泰	销售服务	348.72
91	东莞和越	销售服务	343.07
92	杭州安泽	销售服务	231.48
93	福建中联盛	销售服务	225.26
94	洛阳利业	销售服务	222.34
95	南京学尚	销售服务	180.04
96	广州中耀	销售服务	88.68
97	广州越鸿	销售服务	67.95
98	成都金蓉	销售服务	14.7

6、存放存款

最近三年末，发行人于关联方保利财务处存放存款的期末余额分别为 910,987.97 万元、1,175,348.94 万元和 2,989,959.41 万元，占同类交易的比例分别为 19.50%、17.35% 和 26.44%。上述存款利率参照人民银行的相关规定执行。

7、股权交易

最近三年，发行人与关联方股权交易具体情况如下表所示：

表 3-32 最近三年发行人与关联方股权交易情况

单位：万元

序号	年度	关联方名称	关联交易内容	金额	占同类交易比例
1	2018 年度	信保葆华	吸收股权投资	79,000.00	6.18%
2		信保悦雅	吸收股权投资	9,800.00	0.77%
3		西藏丰尚	吸收股权投资	10,182.20	0.80%

序号	年度	关联方名称	关联交易内容	金额	占同类交易比例
4		西藏宏耀	吸收股权投资	11,700.00	0.92%
5		珠海固融	吸收股权投资	9,000.00	0.70%
6		珠海恒铭	吸收股权投资	40,000.00	3.13%
7		珠海御华	吸收股权投资	600.00	0.05%
8		信保璟禧	吸收股权投资	9,000.00	0.70%
9		芜湖长旭	吸收股权投资	1,950.00	0.15%
10		珠海鼎宇	吸收股权投资	4,500.00	0.35%
11		吉林融之汇	吸收股权投资	4,803.92	0.38%
12		山西君晟	吸收股权投资	10,125.00	0.79%
13		广东联创基金	吸收股权投资	750.00	0.06%
14		佛山瑞凯明	吸收股权投资	1,000.00	0.08%
15		西藏力骏	吸收股权投资	9,800.00	0.77%
16		西藏昌赉	吸收股权投资	20,364.40	1.59%
17		长兴新碧	吸收股权投资	1,000.00	0.08%
18		保利南方	购买股权投资	18,023.02	1.04%
19		保利南方投资	购买股权投资	1,560.00	0.09%
20		保利集团	购买股权投资	238,189.17	13.70%
21		信保东信	购买股权投资	1,456.68	0.08%
22		嘉兴利安	股权转让	2,000.00	1.03%
23		资本嘉兴泓平	股权转让	1,000.00	0.51%
24		常熟建瀚	股权转让	9,000.00	4.62%
25		信保悦雅	股权转让	4,200.00	2.16%
26		佛山粤保瑞	股权转让	100.00	0.05%
27		西藏鹏鼎	股权转让	225.03	0.12%
28		保利文化产业	股权转让	10,502.70	5.39%
29		珠海骐翰	股权转让	41,010.62	21.06%
30		珠海居盛	股权转让	29,077.46	14.93%
31		西藏双驰	股权转让	3,000.00	1.54%
32		芜湖长开	股权转让	6,000.00	3.08%
1	2017 年度	拉萨瑞旭	吸收股权投资	115,400.00	10.62%
2		信保葆华	吸收股权投资	79,000.00	7.27%
3		西藏宏耀	吸收股权投资	21,070.00	1.94%
4		信保光晟	吸收股权投资	15,000.00	1.38%
5		信保瑞轩	吸收股权投资	12,525.00	1.15%
6		珠海恒铭	吸收股权投资	10,000.00	0.92%
7		信保诚韬	吸收股权投资	9,800.00	0.90%
8		信保诚贤	吸收股权投资	9,800.00	0.90%
9		资本珠海保江	吸收股权投资	7,000.00	0.64%
10		资本珠海泓隆	吸收股权投资	7,000.00	0.64%
11		西藏曼越	吸收股权投资	4,600.00	0.42%

序号	年度	关联方名称	关联交易内容	金额	占同类交易比例
12		资本珠海利庆	吸收股权投资	4,000.00	0.37%
13		爱家基金	吸收股权投资	1,500.00	0.14%
14		顺德万嘉	吸收股权投资	1,225.00	0.11%
15		西藏运昌	吸收股权投资	1,000.00	0.09%
16		资本珠海宝益	吸收股权投资	900.00	0.08%
17		西藏信保	购买股权投资	9,600.00	11.86%
18		信保光晟	购买股权投资	9,000.00	11.12%
19		信保有限合伙	购买股权投资	4,800.00	5.93%
20		上海鼎骏（其他说明 1）	股权转让	12,998.75	11.28%
21		湖南瑞驰（其他说明 1）	股权转让	5,007.39	4.34%
22		沈阳瑞赐（其他说明 1）	股权转让	3,276.32	2.84%
23		湖南瑞驰（其他说明 1）	股权转让	3,090.22	2.68%
24		长春瑞驰（其他说明 1）	股权转让	2,380.68	2.07%
25		武汉瑞赐（其他说明 1）	股权转让	1,978.33	1.72%
26		广州瑞赐（其他说明 1）	增资扩股	26,743.14	33.05%
27		成都瑞驰（其他说明 1）	增资扩股	13,139.13	16.24%
1	2016 年度	佛山晟鸿	吸收股权投资	4,900.00	3.22%
2		嘉兴德朗	吸收股权投资	4,900.00	3.22%
3		顺德万嘉	吸收股权投资	1,225.00	0.80%
4		资本珠海保悦	吸收股权投资	11,250.00	7.38%
5		信保永峻	吸收股权投资	11,250.00	7.38%
6		信保峥尚	吸收股权投资	4,500.00	2.95%
7		佛山晟鑫	吸收股权投资	4,000.00	2.63%
8		信保瑞轩	吸收股权投资	4,000.00	2.63%
9		嘉兴泓塘	吸收股权投资	1,500.00	0.98%
10		信保东冠	吸收股权投资	900.00	0.59%
11		信保东鼎	吸收股权投资	900.00	0.59%
12		保利丰益	吸收股权投资	500.00	0.33%
13		信保东腾	吸收股权投资	100.00	0.07%
14		信保有限合伙	购买股权投资	625.00	0.41%
15		信保诚基金	购买股权投资	625.00	0.41%
16		信保弘康	购买股权投资	561.50	0.37%
17		信保弘盛	购买股权投资	449.50	0.30%
18		信保弘耀	购买股权投资	239.00	0.16%
19		天津瑞赐（其他说明 2）	股权转让	22,668.80	24.38%
20		成都瑞驰（其他说明 2）	股权转让	18,700.41	20.11%
21		浙江锐驰（其他说明 2）	股权转让	10,016.79	10.77%
22		阳江瑞驰（其他说明 2）	股权转让	8,785.42	9.45%
23		南京瑞赐（其他说明 2）	股权转让	8,408.08	9.04%
24		珠海东粤（其他说明 2）	股权转让	6,818.33	7.33%

序号	年度	关联方名称	关联交易内容	金额	占同类交易比例
25		重庆葆琨（其他说明 2）	股权转让	2,494.00	2.68%

其他说明 1：2017 年 11 月，公司分别向上海鼎骏、湖南瑞驰、沈阳瑞赐、湖南瑞驰、长春瑞驰出售上海建衡、郴州乾家盛、保利通化、长沙永峰、长春恒信 100%股权；公司向武汉瑞赐出售武汉金砺 60%股权；广州瑞赐、成都瑞驰向广州越隆、成都保华增资扩股，取得 51%股权。

其他说明 2：2016 年 12 月，公司分别向天津瑞赐、成都瑞驰、浙江锐驰、阳江瑞驰、南京瑞赐、珠海东粤、重庆葆琨出售天津昆仑、成都富通、杭州建嘉、保利阳江、江苏宁祥、保利珠海、重庆盛创 100%股权。

8、共同投资

2016 年 12 月，公司下属保利瑞驰与资本珠海保骏共同设立天津瑞赐、成都瑞驰、浙江锐驰、阳江瑞驰、南京瑞赐、珠海东粤、重庆葆琨与共 7 个公司，保利瑞驰合计认缴并实缴出资 883.17 万元，占 1%；资本珠海保骏认缴并实缴出资 9,696.88 万元，占 99%。

2017 年 11 月 30 日，公司第五届董事会第十五次会议审议通过了《关于收购保利（横琴）资本管理有限公司股权的议案》，同意公司按照 1496.58 万元收购中金正祥（上海）股权投资管理中心（有限合伙）（以下简称“中金正祥”）持有保利（横琴）资本管理有限公司（以下简称“保利资本”）的 15%股权，收购完成后，公司持股比例由 30%增加至 45%。

2017 年 12 月，公司下属保利瑞驰与资本珠海保骏共同设立上海鼎骏、湖南瑞驰、沈阳瑞赐、湖南瑞驰、长春瑞驰、武汉瑞赐、广州瑞赐并增资成都瑞驰共 7 个公司，保利瑞驰合计认缴并实缴出资 1,125.78 万元，占 1%；资本珠海保骏认缴并实缴出资 111,451.52 万元，占 99%。

2018 年 8 月 10 日，公司第五届董事会第二十次会议审议通过《关于与保利文化合作开发慈溪湾底文化小镇项目的议案》，保利房地产（集团）股份有限公司（以下简称“公司”）全资子公司慈溪保利建锦房地产开发公司（以下简称“慈溪公司”）拟与保利文化集团股份有限公司（以下简称“保利文化”）或其指定关联方、慈溪保盛文化传播有限公司（以下简称“慈溪保盛”）按照 60%:20%:20%的股权比例合作设立项目公司慈溪保利锦辰文化发展有限公司，注册资本 1 亿元，各方股东根据持股比例出资，用于合作开发慈溪湾底文化小镇项目。

2018 年 8 月 10 日，公司第五届董事会第二十次会议审议通过《关于转让郑州保利

永和房地产开发有限公司 15%股权的议案》，保利房地产（集团）股份有限公司（以下简称“公司”）全资子公司郑州保利房地产开发有限公司（以下简称“郑州公司”）现与郑州瑞达资产管理有限公司（以下简称“瑞达资产”）、珠海泓隆股权投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“珠海泓隆”）按照 75%:15%:10%的股权比例通过郑州保利永和房地产开发有限公司（以下简称“项目公司”）合作开发郑州文化广场项目。郑州公司拟将其持有的项目公司 15%股权按照股权转让价格 1,502.69 万元转让给保利文化集团股份有限公司（以下简称“保利文化”）或其指定关联方，并由保利文化或其指定关联方按照持股比例向郑州公司支付项目公司评估基准日后增资金额 9,000 万元及相关资金占用费。转让完成后，郑州公司将与保利文化或其指定关联方、瑞达资产、珠海泓隆按照 60%:15%:15%:10%的股权比例共同投资开发该项目。

9、关联方应收应付款项

最近三年末，发行人关联方应收应付款项情况如下表所示：

表 3-33 最近三年末发行人关联方应收应付款项情况

单位：万元

项目名称	关联方	2018 年 12 月 31 日期末余额
其他应收款	上海华轶	457,047.11
	佛山兴泰	323,254.13
	香港控股	281,090.82
	葛矿利南京	214,240.00
	杭州保泓	208,266.39
	和信兴泰	204,326.45
	漳州中世	184,676.79
	武汉林岸	175,183.31
	杭州滨保	167,234.27
	北京碧和信泰	159,078.70
	广州新合	151,781.60
	南方财经	140,730.64
	广州穗海	125,375.00
	武汉滨江臻毅	120,555.19
	南京矿利金	118,935.00
	北京博睿宏业	118,898.27
	上海暄熹	118,396.47
	拉萨锐旭	118,037.40

广州诚品置业	117,712.01
福州鸿腾	109,699.52
青岛源城临港	105,128.00
信保宁泰	101,584.09
西藏信保	96,692.37
南京新保弘	96,054.75
重庆央鼎	91,736.93
上海天艺文化	87,012.07
诺楠紫乐轩	85,484.69
信保葆华	80,006.35
北京潭拓兴业	75,994.97
武汉宝山	73,905.00
洛阳都利	73,735.31
揭阳祥越	69,755.46
无锡融利	68,814.53
福州中泓盛	67,727.20
无锡润泰	59,527.14
北京远和	59,203.33
佛山中交	58,310.31
济南元贺	57,324.89
南京汇隆	56,898.02
福州世茂世睿	55,312.71
天津保创	53,168.88
广州绿嵘	52,911.77
广州保瑞	51,937.33
南京盛利	51,651.13
顺德龙光润悦	51,273.29
福州世茂泽欣	50,517.67
广州保丰	49,578.50
西藏东轩	48,264.00
润嘉置业	47,598.00
北京南悦	46,791.85
珠海保川	46,378.43
北京创世瑞新	46,355.74
青岛西海岸	45,559.00
厦门欣东	45,505.70
广州穗阳	45,170.48
北京融筑	43,040.09
北京金良兴业	40,730.99
成都金泽鑫悦	40,674.28
信保东信	38,417.52

北京屹泰	37,903.66
邯郸美融	37,687.90
佛山骏隆	36,273.38
湖南新天地	34,934.51
天津顺集	33,235.79
科创青岛	32,483.14
南京锐灏	30,937.55
沈阳金地风华	30,612.56
海门鼎熹	30,466.91
南京裕鸿	30,058.30
绍兴保骏	29,609.84
东莞润地	29,502.40
天津正晟	29,249.48
南京朗乾	27,618.79
信保悦雅	26,213.02
珠海昱晖	25,551.20
中山祥盛	25,397.44
北京腾泰亿远	24,600.00
天津和晟	24,442.70
顺德万科	24,173.99
北京致泰	24,126.32
厦门沧奎	23,982.00
佛山晟鸿	22,050.50
信保瑞轩	21,978.39
徐州碧城	21,659.08
华尚宏远	21,501.25
武汉泰达	21,124.68
南京善杰义	20,608.05
大岭山房地产	19,683.54
信保东利	19,030.15
北京海盈	18,789.31
北京金丰	18,685.63
广州保奥	16,705.40
台州富高	16,242.60
三亚不夜城	16,188.11
无锡致弘	16,018.76
徐州顺祥	16,002.14
海南台达	15,953.31
成都万锦南府	15,600.00
FULLSTAR	15,408.39
重庆葆昌	15,243.06

佛山高明美玖	14,947.64
顺德智鑫	14,942.04
徐州金碧	14,878.49
武汉二零四九新港城	14,800.00
汤阴碧桂园	14,663.61
沈阳和悦	14,553.82
嘉兴华灿	14,500.00
嘉兴德业	14,401.14
天津万锦晟祥	13,382.22
信保光晟	13,345.38
珠海利庆	13,303.30
广州信保东宏	12,710.77
徐州铭创	12,378.50
珠海润槟	12,102.11
珠海昱恒	11,977.26
信保佳昊	11,822.70
东莞景源	11,795.33
西藏宏耀	11,721.54
佛山晟鑫	11,400.62
新津悦雅	11,161.84
太原晋善	10,772.82
台州保宸	10,384.99
广州合锦嘉苑	10,150.75
杭州融欣	9,793.94
大连金保	9,520.27
温州德信	9,000.00
句容万宏	8,661.90
镇江亿腾	7,851.24
佛山正高	7,669.01
芜湖长旭	7,525.44
信保有限合伙	7,063.14
资本珠海泓隆	6,901.82
武汉南部新城	6,812.43
苏州冠达	6,564.95
信保高雅基金	6,427.40
句容碧华	6,111.00
成都保悦	6,105.59
佛山骏雅	5,710.36
惠州和腾	5,451.01
南京金拓	4,227.84
信保信盛	4,211.27

太仓鑫堃	3,963.13
西藏运昌	3,859.20
信保银泰	3,776.34
云南广晟	3,548.33
信保保嘉	3,423.00
信保智盈	3,210.14
信保中鸿	3,168.84
信保富翎	3,159.18
番禺惠兴信	2,956.74
珠海和乐	2,936.46
广州宏轩	2,743.50
珠海保晋	2,700.00
西藏曼越	2,600.07
大连金瑞	2,504.95
云南保晟	1,770.22
信保通德	1,744.79
信保通盈	1,744.79
广州晨轲	1,690.91
广州保曦	1,511.54
盛世鑫和	997.33
成都新联	900.00
福州中环	753.14
广东联创基金	665.13
广州中耀	654.17
苏州乾道	591.73
温州万聚	559.76
莆田中澜	486.61
潍坊保泰信	284.66
武汉金砺	229.63
保利横琴资本	185.60
保利珠海	121.00
鑫和隆昌	99.69
沈阳瑞赐	68.77
成都瑞驰	51.88
西藏信籁	49.00
天津瑞赐	40.72
杭州保欣	40.00
广州瑞赐	34.39
深圳华阳	33.30
曲水天熠	18.87
西藏隆尚	18.59

西藏轩必信	18.59
西藏东智	18.27
西藏东鼎	13.72
西藏荣邦	12.67
西藏碧誉	12.14
西藏致梦	12.00
保投顾	9.41
阳江瑞驰	8.81
信保康居	8.57
珠海骐荣	8.30
西藏东腾	7.88
西藏东赢	7.60
西藏永泉	7.57
西藏康巨	7.25
西藏嘉能	6.51
西藏峥尚	6.51
西藏东霖泰	6.50
西藏拓越	6.50
西藏汇久	6.26
天津利创	6.17
湖南保沙瑞驰	4.62
南京瑞赐	4.33
广州越鸿	4.06
上海鼎骏商务	3.96
信保诚韬	3.92
信保诚贤	3.90
浙江锐驰	3.84
天津信保源	2.79
信保通兴	2.42
长春瑞驰	2.38
信保弘耀	2.26
郑州风神	2.00
武汉瑞赐	1.98
北京平筑	1.66
邢台美智	1.62
深圳滨海	1.23
台州和隆	1.15
佛山凯悦	1.00
重庆葆珺	0.98
三亚中铁	0.88
信保兴洲	0.65

	西藏轩隆	0.50
	信保弘康	0.48
	信保佳兆	0.31
	珠海东粤	0.27
	山西德奥电梯	0.23
	西藏麒耀	0.19
	佛山信融	0.18
	佛山信通	0.14
	西藏昌贵	0.13
	佛山瑞凯盈	0.10
	嘉兴德源	0.10
	信保泰丞	0.10
	佛山粤保盈	0.10
	西藏丰尚	0.09
	佛山瑞凯明	0.09
	佛山粤保瑞	0.08
	嘉兴德悦	0.07
	西藏琥珀瑞	0.07
	南通暄玺	0.06
	信保诚赐	0.06
	西藏智发	0.06
	信保圆梦	0.05
	佛山瑞城	0.05
	西藏霖吉	0.04
	西藏裕昇	0.04
	佛山粤保嘉	0.03
	西藏雲达	0.03
	西藏政悦	0.02
	西藏兴莆	0.02
	西藏隆邦	0.01
	西藏昌恒	0.01
应收账款	上海启贤	5,669.38
	天津和晟	2,686.26
	鑫和隆昌	2,645.32
	中山祥盛	2,207.39
	杭州融欣	1,872.21
	上海暄熹	1,747.58
	保利阳江	1,589.85
	东莞和瑞	1,564.00
	天津昆仑	1,296.83
	武汉清能	1,228.91

江苏宁祥	1,133.58
上海建衡	1,094.66
莆田中辰	891.67
三亚不夜城	874.23
信保宁泰	494.78
广州中耀	487.04
信保中鸿	411.33
信保富翎	410.53
云南保晟	350.00
信保保嘉	346.53
佛山源泰	339.16
信保智盈	325.09
莆田中乘	308.47
莆田中澜	300.00
天津保创	281.72
信保信盛	273.49
信保银泰	245.54
信保佳誉	212.36
成都金泽鑫悦	206.91
广州越鸿	204.65
长沙永峰	122.60
西藏东冠	121.60
长春恒信	96.99
西藏东腾	96.58
郑州风神	79.18
西藏拓越	68.98
西藏东鼎	65.75
盛世鑫和	60.28
沈阳和悦	50.00
东莞和越	47.55
信保悦雅	46.75
佛山瑞方	46.26
东莞和宏	42.29
佛山正高	40.44
保利仁泰	37.87
广州璟晔	29.72
西藏悦雅	24.80
泉州中住	20.32
郴州乾嘉盛	17.39
佛山信雅	17.00
西藏麒耀	14.00

	西藏碧誉	7.41
	成都金蓉	7.35
	保投顾	6.95
	信保宁建	6.01
	西藏爱家	4.95
	湖南嘉宇	5.23
	信保有限合伙	5.01
	西藏永泉	1.21
	佛山粤保嘉	0.55
	西藏盛邦	0.25
	佛山百隆	0.20
预付账款	莆田中澜	7,347.77
	保利国际生态	31.66
	太原晋善	22.99
应收利息	保利财务	671.25
应收股利	郴州乾嘉盛	13,217.55
	长沙永峰	348.96
	信保晨雅	99.17
项目名称	关联方	2017 年 12 月 31 日期末余额
其他应收款	葛矿利南京	214,240.00
	和信兴泰	184,970.00
	广州新合	145,423.33
	南京新保弘	140,155.18
	上海暄熹	137,799.83
	南京矿利金	128,235.00
	南京善杰义	115,592.05
	信保宁泰	112,730.00
	无锡融利	111,636.20
	南京金拓	97,034.31
	南京盛利	88,991.10
	无锡润泰	86,969.28
	广州中耀	83,238.33
	重庆保南	75,971.80
	北京潭拓兴业	70,639.30
	信保铭润	65,569.76
	广州保瑞	58,714.38
	南京汇隆	57,921.02
	北京致泰	53,078.42
	北京南悦	47,190.72
	顺德万嘉	46,896.85
	西藏信保	46,408.43

大岭山房地产	44,681.04
天津利创	43,425.00
中山祥盛	42,000.89
无锡晨业	40,566.40
常州金科	39,465.67
信保东信	38,415.53
厦门欣东联	36,629.83
金良兴业	36,383.77
南京锐灏	34,782.00
高明美玖	34,407.64
湖南嘉宇	30,006.10
青岛广润	29,677.45
南京朗乾	27,618.79
青岛达铭	25,305.30
顺德万科	24,173.99
佛山信雅	23,059.74
沈阳和悦	22,760.65
信保悦雅	20,817.98
广州宏嘉	19,121.04
信保东利	19,028.62
北京金丰	17,469.37
无锡致弘	16,978.76
广州保奥	16,693.59
信保光晟	16,336.88
北京屹泰	15,743.58
大岭山实业	14,809.49
汤阴碧桂园	14,654.92
苏州乾道	13,727.20
金地风华	13,283.29
泉州中住	13,041.06
南通暄玺	12,909.37
广州信保东宏	12,709.21
广州宏轩	12,382.96
信保有限合伙	12,270.74
信保高雅基金	11,737.43
万锦南府	11,564.89
信保瑞轩	11,555.00
信保佳昊	8,919.16
合肥新城创域	8,621.25
句容万宏	8,228.81
合锦嘉苑	8,218.21

莆田中乘	7,643.42
信保佳誉	7,410.00
佛山晟鑫	7,125.00
嘉兴华灿	6,840.00
科创青岛	5,613.21
上海泓钧	5,565.42
顺德智鑫	5,454.88
佛山骏雅	5,423.43
信保建弘	5,328.70
北京知泰	5,114.27
广州璟晔	5,087.06
佛山晟鸿	4,655.00
信保信盛	4,000.71
信保银泰	3,587.52
合锦嘉富	3,328.16
信保保嘉	3,251.85
邢台美智	3,221.79
信保通德	3,126.45
信保通盈	3,062.33
信保智盈	3,049.63
信保中鸿	3,010.40
信保富翎	3,001.22
石家庄名人	2,536.65
张家港鼎馨	2,402.55
珠海和乐	1,877.36
资本珠海泓隆	1,787.73
番禺惠兴信	1,559.55
徐州玺辉	1,323.64
盛世鑫和	1,290.70
长春溪之谷	1,187.50
珠海骐荣	1,118.15
FULLSTAR	653.34
信保弘康	426.55
信保弘盛	342.00
信保鑫汇	233.83
招商珑原	207.84
福州中环	207.58
北京茂丰	195.28
鑫和隆昌	193.69
信保弘耀	181.45
长春恒信	147.41

	沈阳瑞赐	85.02
	嘉兴德业	33.19
	信保晨雅	4.75
	河南天之东	4.75
	青岛慧联	2.54
	上海启贤	0.00
	珠海弘璟	0.00
	佛山源泰	0.00
	佛山茂兴	0.00
	佛山万扬	0.00
	信保鑫蓉	0.00
	郑州风神	0.00
	利民基金	0.00
	信保博雅	0.00
	信保鸿雅	0.00
	信保宁建	0.00
	信保润	0.00
应收账款	福建中联盛	9,657.10
	武汉清能	3,666.10
	上海泓钧	3,142.33
	天津昆仑	2,075.92
	上海建衡	1,799.77
	信保宁泰	1,681.42
	保利阳江	1,510.35
	信保中港	1,423.18
	江苏宁祥	1,170.83
	中山祥盛	969.00
	郑州风神	513.00
	信保中鸿	390.76
	信保富翎	390.01
	杭州安泽	366.78
	广州宏轩	337.16
	信保保嘉	329.20
	佛山源泰	322.20
	信保智盈	308.84
	信保信盛	259.81
	信保银泰	233.26
	杭州融欣	174.33
	杭州建申	162.51
	信保东利	161.35
	西藏宏耀	160.45

信保佳誉	134.39
广州璟晔	96.29
广州越鸿	92.62
长春恒信	92.14
郴州乾嘉盛	86.11
广州中耀	77.94
广州信保东宏	76.00
成都金蓉	69.16
合锦嘉富	54.13
信保宁建	50.84
武汉金砺	46.14
佛山信雅	43.88
洛阳利业	40.70
西藏东鼎	38.72
西藏东腾	35.93
福州中环	34.07
西藏越夏	33.19
成都富通	22.72
番禺惠兴信	18.58
长沙永峰	17.62
信保悦雅	13.22
莆田中乘	11.84
襄阳风神	11.40
信保有限合伙	4.76
信保淳雅	3.33
西藏永泉	1.15
东莞和宏	0.85
信保凯隆	0.48
西藏信轩达	0.27
西藏盛邦	0.24
西藏康顺	0.17
嘉兴惠悦	0.16
重庆飞翔家	0.06
西藏信保	0.00
信保诚赐	0.00
信保通兴	0.00
信保诚基金	0.00
信保润	0.00
莆田中辰	0.00
信保通盈	0.00
信保通德	0.00

	万盈嘉晟	0.00
	珠海弘璟	0.00
	西藏悦雅	0.00
	广州保瑞	0.00
	信保诚贤	0.00
	鑫和隆昌	0.00
	福州中鼎	0.00
预付账款	鑫和隆昌	725.36
应收股利	长沙永峰	34,154.50
	南京学尚	20,387.21
	郴州乾嘉盛	15,378.80
	武汉金砺	600.00
其他应付款	北京昭泰	120,494.00
	武汉清能	99,996.26
	保利集团	90,517.92
	西藏永峻	80,010.35
	资本珠海保悦	80,010.30
	信保葆华	79,670.25
	中山碧朗	71,050.00
	杭州融欣	59,864.36
	珠海恒铭	56,994.16
	福州中鼎	55,459.54
	佛山源泰	51,106.50
	杭州建申	49,897.03
	保利仁泰	49,047.18
	东莞万宏	43,071.88
	杭州安泽	41,966.83
	资本珠海利庆	37,303.30
	南京广闽	35,650.00
	长沙永峰	35,355.98
	嘉兴利安一期	35,212.00
	南京学尚	34,678.21
	西藏峥尚	32,004.11
	成都富通	31,665.51
	成都金蓉	27,840.82
	福建中联盛	27,796.41
	珠海弘璟	27,778.70
	资本珠海泓进	26,591.60
	拉萨锐旭	26,546.85
	北京屹泰	25,765.53
	洛阳利业	24,499.89

郴州乾嘉盛	23,915.25
天津昆仑	23,233.77
东莞和越	23,176.75
信保通兴	22,908.78
佛山万扬	21,420.84
鑫盈嘉晟	19,636.29
万盈嘉晟	20,881.55
信保璟禧	18,996.45
徐州合利	18,919.39
资本嘉兴泓平	17,606.00
佛山瑞城	16,731.46
佛山百隆	15,885.74
佛山凯悦	15,422.23
杭州金睦	14,700.00
资本珠海润槟	11,600.00
西藏宏耀	11,270.00
三亚中铁	10,712.43
西藏运昌	9,915.90
江苏宁祥	9,625.44
上海启贤	9,500.00
北京知泰	9,355.00
北京茂丰	9,273.15
嘉兴泓塘	9,176.35
上海建衡	9,109.09
信保康盛文化	9,044.98
资本珠海泓枫	7,597.60
广州越鸿	7,514.88
莆田中辰	7,113.73
信保宁泰	6,828.41
资本珠海宝益	6,588.30
杭州建嘉	6,580.00
西藏东腾	5,650.42
保利阳江	5,645.75
东莞和宏	5,309.26
拉萨东冠	5,092.37
信保宁建	4,579.72
信保诚韬	4,295.09
信保瑞汇	4,203.02
天津利创	3,625.40
西藏曼越	3,605.24
常熟建瀚	3,460.73

	上海保运	3,316.93
	信保诚天津	3,066.49
	长春信保	1,610.34
	资本珠海保江	1,525.92
	信保通德	1,482.48
	信保通盈	1,482.48
	珠海骐荣	1,177.00
	信保博雅	1,006.93
	信保鸿雅	958.10
	信保诚贤	729.20
	西藏永泉	696.76
	重庆盛创鑫浩	488.77
	佛山兴泰	428.07
	信保瀚雅	394.87
	信保思雅	384.64
	西藏盛兰	170.04
	西藏悦雅	131.40
	西藏琥珀瑞	111.38
	信保佳誉	101.19
	保利影业	100.00
	西藏南安	85.88
	西藏云达	84.20
	嘉兴德朗	67.82
	西藏政悦	66.30
	广州保利影城	31.91
	保利横琴资本	27.78
	武汉金研	24.85
	保利资产	9.44
	保利新能源	7.00
	资本珠海鼎美	0.11
预收账款	上海建衡	1,403.01
	佛山百隆	732.39
	信保东信	200.00
	杭州建申	165.19
	信保通兴	75.54
	广州宏轩	43.18
	北京屹泰	27.18
	东莞和越	18.56
	佛山凯悦	9.86
	长春恒信	9.03
	拉萨东冠	1.82

应付账款	滨海航空	517.21
	中航楼宇	87.80
	襄阳风神	43.03
	重庆飞翔家	26.55
应付股利	保利南方	17,750.00
	西藏信保	13,720.00
项目名称	关联方	2016 年 12 月 31 日期末余额
其他应收款	福州中鼎	-
	北京屹泰	41,415.37
	顺德万科	28,173.99
	鑫和隆昌	3,183.47
	盛世鑫和	1,223.13
	信保有限合伙	129,154.34
	广州保奥	16,691.59
	广州中耀	109,349.72
	上海泓钧	205,788.96
	上海暄熹	169,815.89
	南京金拓	161,860.75
	南京新保弘	136,030.18
	北京致泰	118,020.71
	南京汇隆	111,930.46
	南京善杰义	110,501.85
	广州保瑞	83,254.00
	上海启贤	82,800.00
	珠海弘璟	71,428.82
	顺德万嘉	56,856.31
	信保宁泰	45,600.00
	大岭山房地产	41,748.00
	信保铭润	41,069.76
	信保东信	40,306.02
	佛山源泰	40,170.07
	佛山茂兴	34,554.70
	佛山万扬	34,529.16
	北京知泰	28,448.91
	信保东利	28,177.90
	佛山信雅	27,595.76
	信保鑫蓉	24,500.00
	广州信保东宏	18,790.51
	广州宏嘉	18,381.98
	大岭山实业	16,642.64
	北京金丰	15,925.07

	信保高雅基金	12,598.51
	广州宏轩	12,023.20
	郑州风神	10,099.98
	利民基金	10,000.00
	信保佳誉	7,699.69
	信保建弘	6,551.65
	佛山骏雅	6,189.35
	信保博雅	5,807.84
	信保鸿雅	5,255.52
	广州璟晔	5,184.19
	信保鑫汇	5,146.14
	信保佳昊	4,998.62
	合锦嘉富	1,311.12
	信保宁建	950
	信保弘康	449
	珠海和乐	429.27
	信保弘盛	360
	信保润	201.4
	信保弘耀	191
	招商珑原	7.32
	信保晨雅	5.56
应收账款	武汉清能	5,252.03
	杭州安泽	2,555.12
	广州中耀	2,521.47
	西藏信保	1,942.71
	成都金蓉	1,529.45
	信保诚赐	1,526.02
	信保中港	1,498.08
	信保通兴	1,416.42
	信保诚基金	1,126.56
	信保宁泰	1,090.81
	佛山源泰	652.68
	上海泓钧	500
	信保中鸿	411.33
	信保富翎	410.53
	信保润	400
	信保保嘉	346.53
	信保佳誉	326.47
	信保智盈	325.09
	信保永泉	321.69
	信保信盛	273.49

	莆田中辰	270
	信保银泰	245.54
	信保通盈	229.12
	信保通德	229.12
	万盈嘉晟	156.45
	信保东腾	148.08
	广州信保东宏	122.86
	珠海弘璟	110
	信保悦雅	100.29
	西藏悦雅	65.07
	广州保瑞	39.37
	信保宁建	38.96
	信保信轩达	30.01
	福建中联盛	26.21
	广州越鸿	24.22
	信保诚贤	20.45
	信保凯隆	18.2
	信保东鼎	15.75
	鑫和隆昌	13.94
	福州中鼎	13.83
	信保淳雅	3.51
	信保东利	2.49
预付款项	鑫和隆昌	725.36
其他应付款	福州中鼎	3,683.92
	保利集团	90,517.92
	上海三利	-
	福建中联盛	59,966.39
	佛山永晟投资有限公司	-
	佛山晟鑫投资有限公司	29,239.44
	保利横琴资本	119,718.00
	资本珠海保悦	116,046.37
	信保永峻	116,045.98
	信保葆华	105,420.25
	佛山凯悦	57,479.81
	信保瑞轩	54,231.14
	信保光晟	50,788.32
	武汉清能	50,336.74
	信保峥尚	46,312.39
	东莞万宏	45,071.88
	信保通兴	36,728.57
	南京学尚	34,237.34

嘉兴泓塘	33,672.27
北京昭泰	31,689.01
信保锐旭	26,384.12
佛山百隆	25,198.62
保利仁泰	24,546.38
信保东腾	22,437.58
信保诚韬	20,347.49
三亚中铁	17,000.00
信保诚贤	16,899.20
万盈嘉晟	16,748.92
信保悦雅	16,232.27
佛山晟鸿	16,185.90
鑫盈嘉晟	16,075.35
信保通德	15,187.76
信保通盈	15,187.76
嘉兴华灿	14,419.39
嘉兴德业	14,319.95
东莞和越	13,615.06
河南天之东	12,430.56
广州越鸿	10,376.56
嘉兴德朗	9,519.81
嘉兴德运	8,737.93
信保诚赐	8,606.19
莆田中辰	8,515.90
成都金蓉	6,782.51
西藏信保	6,340.35
东莞和宏	6,305.28
信保东冠	5,092.37
长春溪之谷	4,750.00
洛阳利业	2,450.00
杭州安泽	1,436.98
信保诚基金	1,252.26
信保信盛	1,105.59
信保保嘉	1,032.01
信保银泰	990.32
信保智盈	963.89
资本嘉兴泓平	700
信保瀚雅	394.37
信保思雅	384.13
信保中鸿	333.43
信保富翎	332.06

	嘉兴同达	2.59
	信保淳雅	0.11
预收款项	盛世鑫和	-
	西藏信保	1,979.25
	保运荣基金	1,060.00
	信保宁泰	989.71
	信保诚韬	798.97
	杭州安泽	3,069.69
	信保悦雅	302.95
	信保东信	66.95
	嘉兴惠悦	15.07
	佛山信雅	5.45
	佛山骏雅	2.43
	信保通德	1.25
	信保通盈	1.25

最近三年末，发行人与关联方发生的其他应收款、其他应付款主要系公司与合营、联营企业及子公司少数股东发生的资金往来等。房地产行业属于资金密集型行业，开发项目一般投资金额较大，对资金流动性要求很高，但房地产项目公司一般情况下注册资本较小，仅依靠项目公司注册资本金往往无法满足项目开发建设所需，在项目建设前期需要通过股东借款来解决资金需求。因此，项目公司合作各方均会签订项目合作开发协议，约定合作各方在项目前期按协议约定比例为项目公司提供股东借款；对合营、联营企业而言，该笔股东借款成为公司对其的其他应收款。对子公司少数股东而言，该笔股东借款成为公司对其的其他应付款。在项目实现预售且能够保障项目正常运作的情况下，按约定比例归还股东借款或将结余资金暂存至各方股东。对合营、联营企业而言，该笔暂存资金成为公司对其的其他应付款；对控股子公司少数股东而言，该笔暂存资金成为公司对其的其他应收款。上述资金运用方式系房地产行业惯例。

最近三年末，发行人与关联方发生的预收款项主要系发行人下属子公司信保基金预收投资管理费和富利建设集团有限公司提供劳务收取的预收款项。

（三）规范关联交易的措施

为规范关联交易，保证关联交易的公开、公平、公正，发行人董事会按照《公司法》、《上市公司章程指引》等有关法律法规及相关规定，制定了《公司章程》、《股东大会议

事规则》、《董事会议事规则》、《关联交易决策制度》等规章制度，对关联交易的决策权限和决策程序进行了详细的规定，并聘请了独立董事，制订了《独立董事工作制度》，以确保董事会的独立性和法人治理结构的完善。

最近三年及一期，发行人发生的关联交易均按相关规章制度要求履行了必要的决策程序。发行人采取了股东大会上关联股东回避表决制度、董事会上关联董事回避表决制度，需要独立董事发表意见的交易独立董事均发表了独立意见，不存在损害发行人及其他股东利益的情形。

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

十二、发行人合法合规情况

最近三年及一期，发行人依法纳税，不存在重大违法、违规行为。

十三、 发行人信息披露事务

根据《公司债券发行与交易管理办法》关于信息披露的相关规定，发行人将指定专人负责信息披露事务，主承销商将指定专人辅导、督促和检查发行人的信息披露情况。相关信息披露义务人将通过上交所网站或者以上交所认可的方式在本期债券存续期进行相关信息披露，包括但不限于：

1、临时报告。债券上市期间，发生可能影响发行人偿债能力或者债券价格的重大事项，或者存在关于发行人及其债券的重大市场传闻的，发行人将及时向上交所提交并披露临时报告，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的后果。

前款所称重大事项包括但不限于：

- （1）发行人经营方针、经营范围或者生产经营外部条件等发生重大变化；
- （2）发行人主要资产被查封、扣押、冻结；
- （3）发行人出售、转让主要资产或发生重大资产重组；
- （4）发行人放弃债权、财产或其他导致发行人发生超过上年末净资产 10%的重大损失；
- （5）发行人当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的 20%；

（6）发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；

（7）发行人涉及重大诉讼、仲裁事项，受到重大行政处罚、行政监管措施或自律组织纪律处分；

（8）发行人减资、合并、分立、解散、申请破产或依法进入破产程序；

（9）发行人或其董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪或重大违法失信、无法履行职责或者发生重大变动；

（10）发行人控股股东或者实际控制人涉嫌犯罪被立案调查或者发生变更；

（11）发行人发生可能导致不符合债券上市条件的重大变化；

（12）发行人主体或债券信用评级发生变化；

（13）保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；

（14）其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项；

（15）法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或中国证监会、上交所要求的其他事项。

2、定期报告。发行人将在每一会计年度结束之日起 4 个月内和每一会计年度的 1-6 月结束之日起 2 个月内，分别向上交所提交并披露上一年度经具有从事证券服务业务资格的会计师事务所审计的年度报告和未经审计的本年度中期报告。发行人应当在定期报告中披露公司债券募集资金的使用情况。

第四节 财务会计信息

一、发行人最近三年及一期财务报告（表）的审计情况

发行人 2016 年度、2017 年度、2018 年度和 2019 年 1-9 月的财务报告均按照财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则——基本准则》和 41 项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他有关规定编制。

发行人 2016 年度、2017 年度和 2018 年度财务报告已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并分别出具了编号为“信会师报字[2017]第 ZG24589 号”、“信会师报字[2018]第 ZG10963 号”和“信会师报字[2019]第 ZG11027 号”的标准无保留意见审计报告。发行人 2019 年 1-9 月的财务报表未经审计。

本节及本文所引用的 2016 年、2017 年、2018 年财务数据分别自于上述经审计的财务报表和 2019 年 1-9 月未经审计的财务报表。

二、会计政策调整对发行人财务报表的影响

1、会计政策变更

（1）会计政策变更的性质、内容和原因

财政部于 2018 年 6 月 15 日发布了《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15 号）以及《关于 2018 年度一般企业财务报表格式有关问题的解读》，对一般企业财务报表格式进行了修订。本集团在资产负债表中，将“应收票据”和“应收账款”重分类至新增的“应收票据和应收账款”中；将“应收利息”、“应收股利”重分类至“其他应收款”中；将“固定资产清理”重分类至“固定资产”中；将“工程物资”重分类至“在建工程”中；将“应付票据”和“应付账款”重分类至新增的“应付票据和应付账款”中；将“应付利息”、“应付股利”重分类至“其他应付款”中；将“专项应付款”重分类至“长期应付款”中；在利润表中，将“管理费用”项下的“研发费用”单独分拆出来。在财务费用项目下分拆“利息费用”和“利息收入”明细项目；企业按照相关规定采用追溯调整法，对可比会计期间的比较数据进行相应调整。

财政部于 2019 年 4 月 30 日发布了《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格

式的通知》2019 年半年度报告（财会〔2019〕6 号），对一般企业财务报表格式进行了修订。本集团在资产负债表中，将“应收票据和应收账款”重分类至新增的“应收票据”和“应收账款”中；将“应付票据和应付账款”重分类至新增的“应付票据”和“应付账款”中。企业按照相关规定采用追溯调整法，对可比会计期间的比较数据进行相应调整。

财政部于 2017 年陆续修订并发布了《企业会计准则第 22 号-金融工具确认和计量》，《企业会计准则第 23 号金融资产转移》，《企业会计准则第 24 号-套期会计》，《企业会计准则第 37 号-金融工具列报》四项金融工具相关会计准则，自 2018 年 1 月 1 日起在境内外同时上市的企业，以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报告的企业施行，自 2019 年 1 月 1 日起在其他境内上市企业施行。本集团于 2019 年 1 月 1 日起执行新金融会计准则。对金融资产的分类和计量作出如下调整：将原分类为“可供出售金融资产”，依据新金融工具准则规定，分类调整至“以公允价值计量且其变动计入公允价值变动损益的金融资产”，报表列报的项目为“交易性金融资产”。

财政部于 2017 年 6 月 12 日发布了《企业会计准则解释第 9 号——关于权益法下投资净损失的会计处理》、《企业会计准则解释第 10 号-关于以使用固定资产产生的收入为基础的折旧方法》、《企业会计准则解释第 11 号-关于以使用无形资产产生的收入为基础的摊销方法》以及《企业会计准则解释第 12 号-关于关键管理人员服务的提供方与接受方是否为关联方》，根据该四项会计准则解释规定，自 2018 年 1 月 1 日起实施，除解释 9 号应进行追溯调整外，无需对比较数据进行追溯调整。

（2）发行人执行财会（2018）15 号文对 2018 年和各个列报前期财务报表中受影响的项目名称和调整金额

单位：万元

序号	报表项目	合并资产负债表			
		2017 年 12 月 31 日	重分类金额	重新计量调整金额	2018 年 1 月 1 日
1	应收票据	1,825.00	-1,825.00	-	-
2	应收账款	185,501.05	-185,501.05	-	-
3	应收票据及应收账款	-	187,326.05	-	187,326.05

4	应收利息	12.49	-12.49	-	-
5	应收股利	70,520.51	-70,520.51	-	-
6	其他应收款	6,383,645.84	70,533.00	-	6,454,178.84
7	应付票据	135,747.19	-135,747.19	-	-
8	应付账款	4,548,192.25	-4,548,192.25	-	-
9	应付票据及应付账款	-	4,683,939.44	-	4,683,939.44
10	应付利息	101,441.66	-101,441.66	-	-
11	应付股利	37,755.61	-37,755.61	-	-
12	其他应付款	6,812,969.44	139,197.27	-	6,952,166.71

（3）执行财会〔2018〕15 号文、财会〔2019〕6 号、执行新金融工具准则追溯调整前期比较数据的影响如下表

合并资产负债表					
序 号	报表项目	2018 年 12 月 31 日	重分类金额	重新计量调整金额	2019 年 1 月 1 日
1	应收票据	-	3,796.00	-	3,796.00
2	应收账款	-	200,585.45	-	200,585.45
3	应收票据及应收账款	204,381.45	-204,381.45	-	-
4	应付票据	-	463,686.31	-	463,686.31
5	应付账款	-	4,604,946.95	-	4,604,946.95
6	应付票据及应付账款	5,068,633.27	-5,068,633.27	-	-
7	交易性金融资产	-	162,842.97	-	162,842.97
8	可供出售金融资产	162,842.97	-162,842.97	-	-
9	其他综合收益	16,133.67	-24,969.66	-	-8,835.99
10	未分配利润	8,455,916.34	24,969.66	-	8,480,886.01
母公司资产负债表					
序 号	报表项目	2018 年 12 月 31 日	重分类金额	重新计量调整金额	2019 年 1 月 1 日
1	应收账款	-	3,591.05	-	3,591.05
2	应收票据及应收账款	3,591.05	-3,591.05	-	-
3	应付账款	-	161,314.49	-	161,314.49
4	应付票据及应付账款	161314.4868	-161314.4868	0	0

（4）首次执行新金融工具准则、新租赁准则追溯调整前期比较数据的说明

发行人于 2019 年 1 月 1 日起执行新金融会计准则。将报表项目“可供出售金融资产”调整到“交易性金融资产”列报。具体影响如下：

合并资产负债表：2019 年 1 月 1 日增加交易性金融资产 1,628,429,714.12 元，减少可供出售金融资产 1,628,429,714.12 元，减少其他综合收益 249,696,643.63 元，增加年初未分配利润 249,696,643.63 元。

母公司资产负债表：2019 年 1 月 1 日增加交易性金融资产 223,657,090.40 元，减少可供出售金融资产 223,657,090.40 元。

2、同一控制下企业合并的调整

发行人 2018 年度发生同一控制下企业合并，因将成都市保邑房地产开发有限公司纳入合并范围，调整合并财务报表期初归母所有者权益 3,567.17 万元，少数股东权益 6,160.05 万元；因将保利协鑫（徐州）投资开发有限公司纳入合并范围，调整合并财务报表期初归母所有者权益-9,240.08 万元，少数股东权益 4,187.55 万元。

上述调整对 2018 年年初数和 2017 年期末数的影响如下：

报表项目	2017 年期末数	2018 年年初数	调整影响数
	（调整前上期金额）	（调整后上期金额）	同一控制下企业合并的调整
资产总额	69,645,175.09	69,763,466.85	118,291.76
负债总额	53,821,208.52	53,947,145.69	125,937.18
归属于母公司所有者权益总额	10,697,979.82	10,692,306.91	-5,672.91
其中：实收资本	1,185,844.11	1,185,844.11	-
其他权益工具	500,000.00	500,000.00	-
资本公积	1,546,245.90	1,556,845.90	10,600.00
其他综合收益	26,594.99	26,594.99	-
盈余公积	313,227.98	313,227.98	-
未分配利润	7,126,066.84	7,109,793.93	-16,272.91
少数股东权益	5,125,986.76	5,124,014.25	-1,972.51
营业总收入	14,634,181.61	14,665,858.50	31,676.88
利润总额	2,569,944.93	2,571,614.22	1,669.28
归属于母公司所有者的净利润	1,562,588.62	1,563,355.79	767.17
少数股东损益	405,131.35	406,031.98	900.63

报告期内，除上述会计政策变更及同一控制企业合并之外，发行人不存在其他因会计政策调整对财务报表产生影响的情形。

三、发行人最近三年及一期财务报表

（一）发行人最近三年及一期合并财务报表

1、合并资产负债表

表 4-1 发行人最近三年及一期合并资产负债表

单位：万元

项目	2019 年 9 月 30 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	11,256,655.56	11,343,128.70	6,780,120.10	4,698,382.19
交易性金融资产	221,930.82			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-
衍生金融资产	35,413.22	38,713.26	13,154.88	6,430.04
应收票据及应收账款	250,755.87	204,381.45	187,326.05	168,710.09
其中：应收票据	3,331.31	3,796.00	1,825.00	7,546.88
应收账款	247,424.56	200,585.45	185,501.05	161,163.21
预付款项	3,439,398.59	2,604,493.23	5,415,056.64	3,931,271.66
应收利息	24.08	—	12.49	248.05
应收股利	13,566.51	—	70,520.51	15,614.72
其他应收款	12,989,743.08	11,935,240.07	6,364,230.78	3,871,267.56
存货	57,480,025.16	47,450,508.57	43,903,961.06	30,330,358.48
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	3,973,656.74	3,071,684.40	1,881,310.27	489,920.57
流动资产合计	89,647,579.03	76,648,149.68	64,615,692.78	43,512,203.36
非流动资产：	-			
发放贷款及垫款	44,063.65	32,012.34	40,807.78	28,534.53
可供出售金融资产	-	162,842.97	170,868.58	99,819.69
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	4,896,343.54	4,848,938.49	2,345,065.46	1,475,115.17
投资性房地产	1,945,008.84	1,989,001.81	1,652,502.68	1,142,134.84
固定资产	486,383.98	459,398.41	410,135.07	321,988.60
在建工程	49,553.68	87,763.85	48,493.53	26,006.35
工程物资	-	-	-	-
固定资产清理	-	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
无形资产	11,030.44	11,886.04	4,075.17	2,846.88
开发支出	-	-	-	-
商誉	4,895.91	4,805.49	982.35	1,034.25
长期待摊费用	44,558.41	35,609.50	20,864.72	7,673.17
递延所得税资产	390,572.31	368,983.74	335,686.97	182,320.64
其他非流动资产	-	-	-	-
非流动资产合计	7,872,410.77	8,001,242.64	5,029,482.31	3,287,474.11
资产总计	97,519,989.80	84,649,392.32	69,645,175.09	46,799,677.48

项目	2019 年 9 月 30 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
流动负债：	-			
短期借款	299,587.21	301,123.65	306,693.92	40,900.00
衍生金融负债	-	-	305.15	4,064.82
应付票据及应付账款	7,337,439.56	5,068,633.27	4,681,429.14	4,212,673.87
其中：应付票据	812,273.30	463,686.31	135,747.19	260,420.90
应付账款	6,525,166.25	4,604,946.95	4,545,681.95	3,952,252.97
预收款项	38,293,429.18	29,979,500.57	22,530,586.83	15,554,311.69
应付职工薪酬	26,651.05	31,491.12	25,673.20	20,327.09
应交税费	-1,826,708.77	-691,428.81	-811,527.94	-941,679.49
应付利息	101,142.83	—	101,441.66	70,086.58
应付股利	9,092.91	—	37,755.61	1,295.43
其他应付款	6,221,736.79	5,229,688.46	6,779,799.47	4,835,203.90
一年内到期的非流动负债	4,521,836.04	4,570,687.47	2,642,848.07	1,282,399.20
预提费用	-	-	-	-
其他流动负债	-	-	-	-
流动负债合计	54,873,971.05	44,489,695.73	36,295,005.11	25,079,583.08
非流动负债：	-			
长期借款	19,569,803.49	18,187,395.20	14,765,385.08	6,886,655.21
应付债券	3,197,320.78	3,306,511.76	2,745,209.28	3,012,559.04
长期应付款	-	-	-	-
专项应付款	-	-	-	-
预计负债	-	-	-	-
递延收益	-	-	-	147.02
递延所得税负债	28,022.23	16,354.03	15,609.05	10,538.40
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	22,795,146.50	21,510,260.99	17,526,203.40	9,909,899.67
负债合计	77,669,117.55	65,999,956.72	53,821,208.52	34,989,482.75
所有者权益：				
实收资本	1,193,109.75	1,189,502.91	1,185,844.11	1,185,781.21
其他权益工具	650,000.00	650,000.00	500,000.00	-
其中：优先股	-	-	-	-
永续债	650,000.00	650,000.00	500,000.00	-
资本公积	1,550,262.70	1,524,559.21	1,546,245.90	1,488,667.91
其他综合收益	-47,266.33	16,133.67	26,594.99	622.52
盈余公积	356,139.46	356,139.46	313,227.98	277,900.59
未分配利润	9,144,502.22	8,455,916.34	7,126,066.84	5,972,346.51
归属母公司所有者权益合计	12,846,747.79	12,192,251.59	10,697,979.82	8,925,318.74
少数股东权益	7,004,124.45	6,457,184.01	5,125,986.76	2,884,875.99

项目	2019 年 9 月 30 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
所有者权益合计	19,850,872.25	18,649,435.60	15,823,966.57	11,810,194.72
负债和所有者权益总计	97,519,989.80	84,649,392.32	69,645,175.09	46,799,677.48

2、合并利润表

表 4-2 发行人最近三年及一期合并利润表

单位：万元

项目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
一、营业总收入	11,182,604.81	19,455,549.14	14,634,181.61	15,477,327.57
其中：营业收入	11,179,401.20	19,451,384.25	14,630,623.52	15,475,213.81
利息收入	2,620.93	3,714.31	2,952.06	2,113.75
已赚保费	-	-	-	-
手续费及佣金收入	582.68	450.58	606.03	-
二、营业总成本	9,074,761.42	16,184,545.53	12,249,801.98	13,292,063.07
其中：营业成本	7,168,963.42	13,133,879.83	10,087,241.63	10,988,068.02
利息支出	-	-	-	-
手续费及佣金支出	-	-	-	-
退保金	-	-	-	-
赔付支出净额	-	-	-	-
提取保险合同准备金净额	-	-	-	-
保单红利支出	-	-	-	-
分保费用	-	-	-	-
税金及附加	909,289.53	1,612,236.79	1,245,667.01	1,503,504.51
销售费用	341,332.65	591,220.73	386,621.37	354,487.81
管理费用	308,785.40	349,544.76	284,483.80	226,651.18
研发费用	3,376.88	4,094.50	-	-
财务费用	343,013.54	258,465.03	239,176.26	223,392.50
资产减值损失	-	235,103.89	6,611.92	-4,040.95
信用减值损失	-4,551.36	-	-	-
加：公允价值变动收益	50,689.02	19,042.45	-58.65	2,365.22
投资净收益	160,887.66	268,974.85	168,042.61	124,692.12
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	144,596.52	190,190.42	156,392.54	121,813.35
资产处置收益	64.16	53.84	181.35	-
汇兑净收益	-	-	-	-
其他收益	1,740.38	188.84	147.02	-
三、营业利润	2,316,673.25	3,559,263.58	2,552,691.97	2,312,321.83
加：营业外收入	21,533.87	36,617.70	32,518.22	31,056.22
其中：非流动资产处置利得	-	-	-	109.87
减：营业外支出	11,264.01	17,851.28	15,265.26	12,321.33

项目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
其中：非流动资产处置损失	-	-	-	96.51
四、利润总额	2,326,943.11	3,578,030.01	2,569,944.93	2,331,056.73
减：所得税费用	571,581.13	963,116.35	602,224.97	623,751.76
五、净利润	1,755,361.98	2,614,913.66	1,967,719.97	1,707,304.97
归属于母公司所有者的净利润	1,283,337.33	1,890,371.53	1,562,588.62	1,242,155.11
少数股东损益	472,024.64	724,542.13	405,131.35	465,149.87
六、其他综合收益的税后净额	-38,430.34	-10,461.31	25,972.47	-1,303.52
七、综合收益总额	1,716,931.64	2,604,452.35	1,993,692.43	1,706,001.46
归属于母公司所有者的综合收益总额	1,244,906.99	1,879,910.22	1,588,561.09	1,240,851.59
归属于少数股东的综合收益总额	472,024.64	724,542.13	405,131.35	465,149.87
八、每股收益：				
（一）基本每股收益（元/股）	1.08	1.59	1.32	1.10
（二）稀释每股收益（元/股）	1.08	1.59	1.32	1.10

3、合并现金流量表

表 4-3 发行人最近三年及一期合并现金流量表

单位：万元

项目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	20,152,407.83	26,977,666.36	20,846,067.79	17,690,170.15
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	5,000,601.65	4,131,507.09	5,648,578.16	4,282,290.48
保户储金及投资款净增加额	-	-	-	-
客户存款和同业存放款项净增加额	-	-	-	-
向中央银行借款净增加额	-	-	-	-
向其他金融机构拆入资金净增加额	-	-	-	-
收取利息、手续费及佣金的现金	3,541.18	4,318.94	4,007.14	1,943.66
收到原保险合同保费取得的现金	-	-	-	-
收到再保险业务现金净额	-	-	-	-
处置交易性金融资产净增加额	-	-	-	-
拆入资金净增加额	-	-	-	-
回购业务资金净增加额	-	-	-	-
经营活动现金流入小计	25,156,550.66	31,113,492.39	26,498,653.09	21,974,404.29
购买商品、接受劳务支付的现金	14,889,962.18	14,382,324.78	18,962,339.00	11,725,602.52
支付给职工以及为职工支付的现金	519,319.75	634,480.31	509,711.42	377,051.87
支付的各项税费	3,580,453.71	3,757,030.82	2,699,458.67	2,326,031.73
支付其他与经营活动有关的现金	5,232,129.95	11,159,203.76	7,244,269.39	4,112,041.54

项目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
客户贷款及垫款净增加额	12,576.77	-8,879.42	12,460.15	28,280.90
存放央行和同业款项净增加额	-	-	-	-
支付原保险合同赔付款项的现金	-	-	-	-
支付利息、手续费及佣金的现金	-	-	-	-
支付保单红利的现金	-	-	-	-
经营活动现金流出小计	24,234,442.35	29,924,160.25	29,428,238.63	18,569,008.57
经营活动产生的现金流量净额	922,108.30	1,189,332.14	-2,929,585.54	3,405,395.72
二、投资活动产生的现金流量：	-			
收回投资收到的现金	99,510.94	29,224.53	1,860.80	10,320.52
取得投资收益收到的现金	33,310.40	119,607.91	78,193.27	23,278.82
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	131.01	887.48	479.32	255.40
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	264.74	165,498.82	86,293.24	32,846.20
收到其他与投资活动有关的现金	169,239.51	137,266.92	163,046.78	-
投资活动现金流入小计	302,456.61	452,485.67	329,873.41	66,700.94
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	17,288.03	60,384.96	49,454.88	10,456.10
投资支付的现金	326,961.92	1,471,248.70	820,317.52	1,006,302.41
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	46,435.19	125,400.00	1,147,730.68	338,208.68
支付其他与投资活动有关的现金	-	141,369.36	7,442.24	17,606.61
投资活动现金流出小计	390,685.14	1,798,403.02	2,024,945.33	1,372,573.80
投资活动产生的现金流量净额	-88,228.53	-1,345,917.36	-1,695,071.92	-1,305,872.86
三、筹资活动产生的现金流量：	-			
吸收投资收到的现金	401,773.37	1,278,267.65	1,586,876.07	1,044,121.71
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	378,104.01	1,095,899.01	1,086,592.46	152,342.60
取得借款收到的现金	7,848,537.12	12,833,437.29	11,415,833.70	5,567,091.46
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
发行债券收到的现金	482,936.97	1,150,393.27	-	1,295,484.00
筹资活动现金流入小计	8,733,247.45	15,262,098.21	13,002,709.77	7,906,697.18
偿还债务支付的现金	7,221,685.56	8,275,214.50	4,730,635.35	7,766,036.84
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,922,693.71	2,140,054.67	1,526,515.17	1,185,922.22
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	216,911.15	266,713.28	233,158.19	207,799.39
支付其他与筹资活动有关的现金	76,783.68	197,053.68	5,801.40	87,606.51
筹资活动现金流出小计	9,221,162.96	10,612,322.86	6,262,951.92	9,039,565.57
筹资活动产生的现金流量净额	-487,915.51	4,649,775.35	6,739,757.85	-1,132,868.39

项目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	12,050.98	16,089.21	-13,815.20	10,671.16
五、现金及现金等价物净增加额	358,015.25	4,509,279.34	2,101,285.19	977,325.62
加：期初现金及现金等价物余额	11,307,563.75	6,798,284.41	4,672,027.60	3,694,701.98
六、期末现金及现金等价物余额	11,665,578.99	11,307,563.75	6,773,312.78	4,672,027.60

（二）发行人最近三年及一期母公司财务报表

1、母公司资产负债表

表 4-4 发行人最近三年及一期母公司资产负债表

单位：万元

项目	2019 年 9 月 30 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	2,033,851.89	1,831,188.25	527,618.20	826,886.92
交易性金融资产	30,916.37			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-
应收票据及应收账款	5,997.74	3,591.05	2,299.67	555.57
其中：应收票据	-	—	-	-
应收账款	5,997.74	—	2,299.67	555.57
预付款项	420,833.31	377,448.75	411,976.61	345,050.00
应收利息	-	—	-	-
应收股利	289,258.00	—	274,078.57	228,604.41
其他应收款	26,174,527.20	24,832,261.59	19,543,318.24	12,975,198.71
存货	48,044.68	50,610.89	68,824.27	117,543.12
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
待摊费用		-	-	-
其他流动资产	153.35	31.50	3.20	0.03
流动资产合计	28,714,324.55	27,095,132.05	20,828,118.76	14,493,838.76
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	22,365.71	22,365.71	22,365.71
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	2,785,942.29	2,591,230.55	1,802,631.02	1,683,407.89
投资性房地产	116,733.16	119,578.98	124,685.86	90,987.81
固定资产	21,636.88	22,304.44	23,250.69	31,571.32
在建工程	-	-	-	-
工程物资		-	-	-

项目	2019 年 9 月 30 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
固定资产清理		-	-	-
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
无形资产	2,719.81	2,958.28	1,164.53	801.43
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	332.32	413.24	41.39	-
递延所得税资产	2,213.53	2,013.20	2,008.08	1,964.72
其他非流动资产	-	-	-	-
非流动资产合计	2,929,577.98	2,760,864.39	1,976,147.27	1,831,098.89
资产总计	31,643,902.53	29,855,996.44	22,804,266.04	16,324,937.64
流动负债：	-	-	-	-
短期借款	-	-	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	-	-
应付票据及应付账款	159,627.59	161,314.49	161,006.99	163,876.00
应付票据	-	—	-	3,518.65
应付账款	159,627.59	—	161,006.99	160,357.35
预收款项	11,745.17	13,494.90	28,120.86	29,376.32
应付职工薪酬	2,672.38	2,586.24	2,437.09	2,140.43
应交税费	-52,174.95	-36,559.21	-34,006.76	-40,608.37
应付利息	84,933.36	-	53,023.53	56,518.81
应付股利	-	-	-	-
其他应付款	21,764,659.71	19,185,241.79	13,147,450.37	9,108,184.19
一年内到期的非流动负债	815,033.33	399,955.71	60,000.00	110,000.00
预提费用	-	-	-	-
其他流动负债	-	-	-	-
流动负债合计	22,701,563.24	19,726,033.92	13,418,032.08	9,429,487.39
非流动负债：	-	-	-	-
长期借款	2,697,430.86	2,819,420.91	2,355,550.18	360,500.00
应付债券	2,147,814.93	2,629,341.23	2,495,292.26	2,493,131.49
长期应付款	-	-	-	-
专项应付款	-	-	-	-
预计负债	-	-	-	-
递延所得税负债	-	-	-	-
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	4,845,245.79	5,448,762.14	4,850,842.44	2,853,631.49
负债合计	27,546,809.03	25,174,796.06	18,268,874.53	12,283,118.88

项目	2019 年 9 月 30 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
所有者权益：	-			
实收资本	1,193,109.75	1,189,502.91	1,185,844.11	1,185,781.21
其他权益工具	650,000.00	650,000.00	500,000.00	-
资本公积	1,608,446.88	1,584,319.48	1,543,419.23	1,529,642.41
其他综合收益	-5,423.91	-5,423.91	-9.17	-9.17
盈余公积	356,139.46	356,139.46	313,227.98	277,900.59
未分配利润	294,821.32	906,662.44	992,909.36	1,048,503.72
所有者权益合计	4,097,093.50	4,681,200.37	4,535,391.51	4,041,818.76
负债和所有者权益总计	31,643,902.53	29,855,996.44	22,804,266.04	16,324,937.64

2、母公司利润表

表 4-5 发行人最近三年及一期母公司利润表

单位：万元

项目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
一、营业总收入	53,964.88	104,558.91	104,452.72	187,783.28
其中：营业收入	53,964.88	104,558.91	104,452.72	187,783.28
利息收入	-	-	-	-
已赚保费	-	-	-	-
手续费及佣金收入	-	-	-	-
二、营业总成本	220,685.74	115,827.55	96,483.30	146,642.37
其中：营业成本	9,651.04	30,219.34	34,380.69	91,287.27
利息支出	-	-	-	-
手续费及佣金支出	-	-	-	-
退保金	-	-	-	-
赔付支出净额	-	-	-	-
提取保险合同准备金净额	-	-	-	-
保单红利支出	-	-	-	-
分保费用	-	-	-	-
税金及附加	4,453.56	9,965.13	6,428.67	23,868.95
销售费用	2,855.10	9,950.55	4,554.75	7,290.03
管理费用	20,720.94	35,068.83	34,833.43	20,105.62
研发费用	-	-	—	—
财务费用	183,806.42	30,627.97	16,116.30	4,042.20
资产减值损失	-	-4.26	169.45	48.30
信用减值损失	-801.33	-	-	-
加：公允价值变动收益	-	-	-	-
投资净收益	155,797.35	441,265.45	350,983.16	599,173.95

项目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	36,665.96	39,221.91	10,250.74	20,096.83
汇兑净收益	-	-	-	-
资产处置收益	-11.55	-	-	-
三、营业利润	-12,537.71	429,996.81	358,952.59	640,314.87
加：营业外收入	153.68	1,113.43	523.90	1,968.60
其中：非流动资产处置利得	-	-	-	-
减：营业外支出	2,521.84	1,871.09	772.29	573.27
其中：非流动资产处置损失	-	-	-	0.36
四、利润总额	-14,905.87	429,239.15	358,704.20	641,710.20
减：所得税费用	-	124.43	5,430.28	13,940.81
五、净利润	-14,905.87	429,114.72	353,273.92	627,769.38
六、其他综合收益的税后净额	-	-5,414.74	-	-
七、综合收益总额	-14,905.87	423,699.98	353,273.92	627,769.38

3、母公司现金流量表

表 4-6 发行人最近三年及一期母公司现金流量表

单位：万元

项目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 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	26,509.71	68,799.79	65,294.71	100,285.17
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	36,517,578.93	45,858,711.32	51,530,741.32	21,563,871.31
保户储金净增加额	-	-	-	-
客户存款和同业存放款项净增加额	-	-	-	-
向中央银行借款净增加额	-	-	-	-
向其他金融机构拆入资金净增加额	-	-	-	-
收取利息和手续费净增加额	-	-	-	-
收到原保险合同保费取得的现金	-	-	-	-
收到再保业务现金净额	-	-	-	-
处置交易性金融资产净增加额	-	-	-	-
拆入资金净增加额	-	-	-	-
回购业务资金净增加额	-	-	-	-
经营活动现金流入小计	36,544,088.64	45,927,511.11	51,596,036.03	21,664,156.48
购买商品、接受劳务支付的现金	50,509.60	24,127.96	104,589.93	85,028.37
支付给职工以及为职工支付的现金	8,066.52	11,797.67	11,311.62	8,944.79
支付的各项税费	30,951.07	31,065.25	15,343.90	39,522.91

项目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
支付其他与经营活动有关的现金	35,161,949.28	44,692,701.31	53,850,903.86	22,041,593.33
客户贷款及垫款净增加额	-	-	-	-
存放央行和同业款项净增加额	-	-	-	-
支付原保险合同赔付款项的现金	-	-	-	-
支付手续费的现金	-	-	-	-
支付保单红利的现金	-	-	-	-
经营活动现金流出小计	35,251,476.47	44,759,692.19	53,982,149.30	22,175,089.39
经营活动产生的现金流量净额	1,292,612.17	1,167,818.92	-2,386,113.27	-510,932.91
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	2,250.00	39,288.69	31,000.00
取得投资收益收到的现金	127,481.40	151,287.55	297,658.26	382,987.06
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	11.16	17.76	-	0.48
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流入小计	127,492.56	153,555.31	336,946.95	413,987.54
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,061.96	2,350.54	468.49	791.91
投资支付的现金	182,496.45	497,435.72	150,071.10	275,097.41
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	183,558.41	499,786.26	150,539.60	275,889.32
投资活动产生的现金流量净额	-56,065.85	-346,230.95	186,407.36	138,098.22
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	23,669.35	182,368.64	500,283.61	891,779.12
取得借款收到的现金	145,000.00	1,209,000.00	2,251,550.18	550,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
发行债券收到的现金	150,000.00	500,000.00	-	1,295,484.00
筹资活动现金流入小计	318,669.35	1,891,368.64	2,751,833.79	2,737,263.12
偿还债务支付的现金	545,016.74	633,510.08	306,500.00	1,504,250.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	807,535.29	775,247.48	544,896.60	486,130.54
支付其他与筹资活动有关的现金	-	629.00	-	1,039.32
筹资活动现金流出小计	1,352,552.03	1,409,386.56	851,396.60	1,991,419.86
筹资活动产生的现金流量净额	-1,033,882.68	481,982.08	1,900,437.19	745,843.26
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	202,663.64	1,303,570.05	-299,268.72	373,008.57
加：期初现金及现金等价物余额	1,831,188.25	527,618.20	826,886.92	453,878.35

项目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
六、期末现金及现金等价物余额	2,033,851.89	1,831,188.25	527,618.20	826,886.92

四、发行人合并报表范围变化情况

截至 2019 年 9 月 30 日，发行人纳入财务报表合并范围的子公司数量 751 家。

（一）2019 年 1-9 月发行人合并报表范围变化情况

序号	公司名称	变动情况	变动原因
1	长春国峰房地产开发有限公司	新纳入	收购
2	渭南荣润实业有限公司	新纳入	收购
3	广州中耀实业投资有限公司	新纳入	取得控制权
4	青岛源诚西海岸置业有限公司	新纳入	取得控制权
5	河北沐达房地产开发有限公司	新纳入	收购
6	重庆新祥瑞物业管理有限公司	新纳入	收购
7	新津悦雅房地产开发有限公司	新纳入	取得控制权
8	浙江未来域酒店管理有限公司	新纳入	收购
9	诺楠紫乐轩置业（惠州）有限公司	新纳入	取得控制权
10	九江鄱湖置业有限公司	新纳入	收购
11	广州市保瑞驰实业投资有限公司	新纳入	新设立
12	广州保骏置业有限公司	新纳入	新设立
13	大连保睿房地产开发有限公司	新纳入	新设立
14	上海华碧置业有限公司	新纳入	新设立
15	江门市宏裕置业有限公司	新纳入	新设立
16	清远保泓置业有限公司	新纳入	新设立
17	湖北保利文旅发展有限公司	新纳入	新设立
18	成都宏浦创智实业有限公司	新纳入	新设立
19	林芝鑫悦企业管理有限公司	新纳入	新设立
20	成都蓉府企业管理有限公司	新纳入	新设立
21	莆田中誉投资有限公司	新纳入	新设立
22	东莞市保泰实业投资有限公司	新纳入	新设立
23	东莞市保铸实业投资有限公司	新纳入	新设立
24	汕尾市和越投资发展有限公司	新纳入	新设立
25	太原保利草坪房地产开发有限公司	新纳入	新设立
26	Poly (QLD) Development Pty Ltd	新纳入	新设立
27	Ascot 048 Service Pty Ltd	新纳入	新设立
28	山东嘉保商业管理有限公司	新纳入	新设立
29	深圳市富利建设有限公司	新纳入	新设立
30	保利中设（北京）物业管理有限公司	新纳入	新设立

序号	公司名称	变动情况	变动原因
31	上海建庆置业有限公司	新纳入	新设立
32	金华保骏置业有限公司	新纳入	新设立
33	昆山建律置业有限公司	新纳入	新设立
34	保利（广州）旅游产业有限公司	新纳入	新设立
35	广州市盈瑞投资有限公司	新纳入	新设立
36	佛山保利聚珑置业有限公司	新纳入	新设立
37	陕西荣泉房地产开发有限公司	新纳入	新设立
38	湖南省星创城市运营管理有限公司	新纳入	新设立
39	和创爱奇（广州）运营管理有限公司	新纳入	新设立
40	保利观澜	新纳入	新设立
41	北京轩昊企业管理有限公司	新纳入	新设立
42	北京茂丰置业有限公司	新纳入	新设立
43	北京清顺静和养老服务有限公司	新纳入	新设立
44	北京保营朝筑企业管理有限公司	新纳入	新设立
45	北京保营广筑企业管理有限公司	新纳入	新设立
46	邯郸保利和筑房地产开发有限公司	新纳入	新设立
47	邢台融汇房地产开发有限公司	新纳入	新设立
48	沧州瑞达房地产开发有限公司	新纳入	新设立
49	太原保利西环房地产开发有限公司	新纳入	新设立
50	大连保宸房地产开发有限公司	新纳入	新设立
51	长春和善房地产开发有限公司	新纳入	新设立
52	上海建志置业有限公司	新纳入	新设立
53	上海建赐公寓管理有限公司	新纳入	新设立
54	南京市棠悦房地产开发有限公司	新纳入	新设立
55	常州常悦置业有限公司	新纳入	新设立
56	保利淮安房地产发展有限公司	新纳入	新设立
57	杭州保颐置业有限公司	新纳入	新设立
58	合肥和玺房地产开发有限公司	新纳入	新设立
59	合肥和禹房地产开发有限公司	新纳入	新设立
60	合肥和宏房地产开发有限公司	新纳入	新设立
61	庐江和禄房地产开发有限公司	新纳入	新设立
62	庐江和腾房地产开发有限公司	新纳入	新设立
63	阜阳保盛房地产开发有限公司	新纳入	新设立
64	莆田中益投资有限公司	新纳入	新设立
65	莆田中璟投资有限公司	新纳入	新设立
66	郑州隆瑞置业有限公司	新纳入	新设立
67	湖南保芙置业有限公司	新纳入	新设立
68	和创爱奇（广州）运营管理有限公司	新纳入	新设立

序号	公司名称	变动情况	变动原因
69	保利（广州）旅游产业有限公司	新纳入	新设立
70	广州保昕置业有限公司	新纳入	新设立
71	佛山保利兴泰房地产开发有限公司	新纳入	新设立
72	佛山市南海祁升置业有限公司	新纳入	新设立
73	深圳市航城投资有限公司	不再纳入	清算
74	深圳前海中航里城合伙企业（有限合伙）	不再纳入	清算
75	青岛保驰利建筑工程有限公司	不再纳入	清算
76	成都航誉科技有限公司	不再纳入	清算
77	佛山保利聚能商业服务有限公司	不再纳入	清算
78	佛山安兴邦房地产有限公司	不再纳入	清算

（二）2018 年度发行人合并报表范围变化情况

序号	公司名称	变动情况	变动原因
1	茂名市鸿运地产置业有限公司	新纳入	收购
2	襄阳风神房地产开发有限公司	新纳入	增资扩股
3	秦皇岛德福房地产开发有限公司	新纳入	增资扩股
4	秦皇岛山海体育服务有限公司	新纳入	增资扩股
5	长春国联南都房地产开发有限公司	新纳入	增资扩股
6	长春中金华泰房地产开发有限公司	新纳入	增资扩股
7	长泰万兆置业有限公司	新纳入	收购
8	福建中联盛房地产开发有限公司	新纳入	收购
9	汕头市荣信投资有限公司	新纳入	收购
10	揭阳市宜华房地产开发有限公司	新纳入	收购
11	烟台正大国民实业发展有限公司	新纳入	收购
12	石家庄市名人房地产开发有限公司	新纳入	收购
13	淳安华锦丝绸纺织有限公司	新纳入	收购
14	武汉庭瑞仁置业有限公司	新纳入	增资扩股
15	武汉庭瑞信置业有限公司	新纳入	增资扩股
16	武汉庭瑞忠置业有限公司	新纳入	增资扩股
17	成都金禾茂置业有限公司	新纳入	收购
18	成都兴光创智实业有限公司	新纳入	收购
19	广东中成化工有限公司	新纳入	收购
20	佛山市南海旭晓贸易有限公司	新纳入	收购
21	四会市居信房地产开发有限公司	新纳入	收购
22	肇庆市南顺置业有限公司	新纳入	收购
23	陕西神禾置业发展有限公司	新纳入	收购
24	湖南浙商地产开发有限公司	新纳入	收购

序号	公司名称	变动情况	变动原因
25	浙江润昇投资管理有限公司	新纳入	收购
26	金华德信置业有限公司	新纳入	收购
27	湖南保利天创物业发展有限公司	新纳入	收购
28	上海泓钧房地产开发有限公司	新纳入	取得控制权
29	杭州安泽房地产开发有限公司	新纳入	取得控制权
30	保利协鑫（徐州）投资开发有限公司	新纳入	收购
31	徐州保利鑫城物业管理服务有限公司	新纳入	收购
32	成都市保邑房地产开发有限公司	新纳入	收购
33	张家口和筑房地产开发有限公司	新纳入	新设立
34	广汉和筑房地产开发有限公司	新纳入	新设立
35	成都天利万鑫实业有限责任公司	新纳入	新设立
36	济宁保利投资控股有限公司	新纳入	新设立
37	青岛航保置业有限公司	新纳入	新设立
38	青岛广航置业有限公司	新纳入	新设立
39	青岛广驰锐置业有限公司	新纳入	新设立
40	青岛广驰利置业有限公司	新纳入	新设立
41	青岛广郡投资有限公司	新纳入	新设立
42	潍坊广利信实业有限公司	新纳入	新设立
43	保利（海南）旅游发展有限公司	新纳入	新设立
44	海南鸿瓴置业有限公司	新纳入	新设立
45	海南鸿楚会展有限公司	新纳入	新设立
46	海南裕楚商业有限公司	新纳入	新设立
47	保利若比邻（广州）科技有限公司	新纳入	新设立
48	保利公寓管理有限公司	新纳入	新设立
49	保利（广州）公寓投资有限公司	新纳入	新设立
50	中饶（厦门）置业有限公司	新纳入	新设立
51	厦门中玮置业有限公司	新纳入	新设立
52	湖南利沙置业有限公司	新纳入	新设立
53	湖南利岳置业有限公司	新纳入	新设立
54	赣州保福置业有限公司	新纳入	新设立
55	晋中保利城房地产开发有限公司	新纳入	新设立
56	河北德善房地产开发有限公司	新纳入	新设立
57	石家庄保润房地产开发有限公司	新纳入	新设立
58	齐河县和筑实业有限公司	新纳入	新设立
59	沧州市和筑房地产开发有限公司	新纳入	新设立
60	长春华旭房地产开发有限公司	新纳入	新设立
61	许昌隆悦置业有限公司	新纳入	新设立
62	长春国兴房地产开发有限公司	新纳入	新设立

序号	公司名称	变动情况	变动原因
63	西安荣和实业有限公司	新纳入	新设立
64	西安荣泽实业有限公司	新纳入	新设立
65	海门市建宏置业有限公司	新纳入	新设立
66	上海建劲置业有限公司	新纳入	新设立
67	惠州市和筑投资有限公司	新纳入	新设立
68	揭阳祥誉实业投资有限公司	新纳入	新设立
69	河源市保腾实业投资有限公司	新纳入	新设立
70	珠海横琴保利利盛实业投资有限公司	新纳入	新设立
71	深圳市和悦实业发展有限公司	新纳入	新设立
72	荆州金海置业有限公司	新纳入	新设立
73	荆州保利金图置业有限公司	新纳入	新设立
74	武汉金万置业有限公司	新纳入	新设立
75	孝感保利金泓置业有限公司	新纳入	新设立
76	武汉新甸置业有限公司	新纳入	新设立
77	武汉星光南岸置业有限公司	新纳入	新设立
78	宜昌金夷置业有限公司	新纳入	新设立
79	慈溪保利锦辰文化发展有限公司	新纳入	新设立
80	绍兴保泓置业有限公司	新纳入	新设立
81	台州保泓置业有限公司	新纳入	新设立
82	金华保润置业有限公司	新纳入	新设立
83	肇庆市弘旺企业管理有限公司	新纳入	新设立
84	阳江保胜置业有限公司	新纳入	新设立
85	阳江保华置业有限公司	新纳入	新设立
86	韶关市保曜置业有限公司	新纳入	新设立
87	佛山市禅城区盈恒置业有限公司	新纳入	新设立
88	江门市力坤置业有限公司	新纳入	新设立
89	佛山市臻明置业有限公司	新纳入	新设立
90	佛山市正弘置业有限公司	新纳入	新设立
91	深圳保恒达实业有限公司	新纳入	新设立
92	珠海横琴保利利盛实业投资有限公司	新纳入	新设立
93	南通市通州区碧保置业有限公司	新纳入	新设立
94	三亚睿思房地产投资有限公司	新纳入	新设立
95	南京华启置业有限公司	新纳入	新设立
96	南京国电南自科技园发展有限公司	新纳入	新设立
97	Poly (UK) Real Estate Development Limited	新纳入	新设立
98	Poly (UK) Real Estate Management Limited	新纳入	新设立
99	Kingston 048 Limited	新纳入	新设立
100	Doncaster 048 Service Pty Ltd ATF Doncaster 048 Trust	新纳入	新设立

序号	公司名称	变动情况	变动原因
101	Poly Agency Victoria Pty Ltd	新纳入	新设立
102	Cudgegong 048 Service Pty Ltd ATF Cudgegong 048 Trust	新纳入	新设立
103	Terry 048 Service Pty Ltd ATF Terry 048 Trust	新纳入	新设立
104	Poly (NSW) Development Pty Ltd	新纳入	新设立
105	Buckingham 048 Service Pty Ltd ATF Buckingham 048 Trust	新纳入	新设立
106	Poly (CA) Development Management LLC	新纳入	新设立
107	青岛保驰利建筑工程有限公司	新纳入	新设立
108	长沙宝西瑞思管理咨询有限公司	新纳入	新设立
109	长沙保湖瑞思管理咨询有限公司	新纳入	新设立
110	昆明保成置业有限公司	新纳入	新设立
111	徐州晟荣置业有限公司	新纳入	新设立
112	贵阳保成企业管理有限责任公司	新纳入	新设立
113	北京保和筑美公寓管理有限公司（“保和筑美”）	新纳入	新设立
114	武汉保裕置业有限公司	新纳入	新设立
115	珠海斗门佳利建设有限公司	新纳入	新设立
116	吉安市保利金物业管理有限公司	新纳入	新设立
117	广州保利和悦健康养老服务有限公司	新纳入	新设立
118	慈溪保骏投资管理有限公司	新纳入	新设立
119	广州增城保利物业投资有限公司（“广州增城物业”）	新纳入	新设立
120	广州和创中味餐饮服务有限公司（“和创中味”）	新纳入	新设立
121	石家庄保利嘉润房地产开发有限公司（“石家庄嘉润”）	新纳入	新设立
122	成都香投新时代房地产开发有限公司（“成都香投”）	新纳入	新设立
123	林芝西兴实业有限公司（“林芝西兴”）	新纳入	新设立
124	成都市兴津房地产开发有限公司（“成都兴津”）	新纳入	新设立
125	成都市保津房地产开发有限公司（“成都保津”）	新纳入	新设立
126	广州市瑞泰企业管理有限公司（“广州瑞泰”）	新纳入	新设立
127	广州市瑞平企业管理有限公司（“广州瑞平”）	新纳入	新设立
128	广州市瑞恒企业管理有限公司（“广州瑞恒”）	新纳入	新设立
129	广州市瑞咨企业管理有限公司（“广州瑞咨”）	新纳入	新设立
130	广州市瑞富企业管理有限公司（“广州瑞富”）	新纳入	新设立
131	广州市瑞保企业管理有限公司（“广州瑞保”）	新纳入	新设立
132	广州市睿驰企业管理有限公司（“广州睿驰”）	新纳入	新设立
133	洛阳都利置业有限公司	不再纳入	增资稀释
134	台州保宸置业有限公司	不再纳入	转让
135	台州和隆置业有限公司	不再纳入	转让

序号	公司名称	变动情况	变动原因
136	天津和晟房地产开发有限公司	不再纳入	增资稀释
137	营口合利房地产开发有限公司	不再纳入	转让
138	南京润巨建设有限公司	不再纳入	转让
139	保利地产投资顾问有限公司（“保投顾”）	不再纳入	转让
140	西藏保利爱家房地产经纪有限公司	不再纳入	转让
141	西藏赢凯房产咨询有限公司	不再纳入	转让
142	天津锐斯企业管理有限公司	不再纳入	转让
143	成都锐驰企业管理有限公司	不再纳入	转让
144	北京睿斯企业管理有限公司	不再纳入	转让
145	沈阳瑞赐雅骏企业管理有限公司	不再纳入	转让
146	重庆睿炽企业管理有限公司	不再纳入	转让
147	大连睿思企业管理有限公司	不再纳入	转让
148	三亚睿思房地产投资有限公司	不再纳入	转让
149	陕西瑞思房地产咨询有限公司	不再纳入	转让
150	长沙宝西瑞思管理咨询有限公司	不再纳入	转让
151	长沙保湖瑞思管理咨询有限公司	不再纳入	转让
152	广州市瑞思企业管理有限公司	不再纳入	转让
153	Poly & Southlink Developments Pty Ltd	不再纳入	转让
154	Golden Asset Highett Pty Ltd ATF Golden Asset Highett Unit Trust	不再纳入	转让
155	佛山市骏隆房地产有限公司	不再纳入	增资稀释
156	沈阳保利溪岸房地产开发有限公司	不再纳入	丧失控制权
157	大连金嵘房地产开发有限公司	不再纳入	丧失控制权
158	大连金玺房地产开发有限公司	不再纳入	丧失控制权
159	大连金保房地产开发有限公司	不再纳入	丧失控制权
160	上海华辕实业有限公司	不再纳入	丧失控制权
161	佛山保利正高房地产开发有限公司	不再纳入	丧失控制权
162	重庆葆昌房地产开发有限公司	不再纳入	丧失控制权
163	广州越禾房地产开发有限公司	不再纳入	丧失控制权
164	天津正晟房地产开发有限公司	不再纳入	丧失控制权
165	天津保创房地产开发有限公司	不再纳入	丧失控制权
166	广州保利紫薇花园项目	不再纳入	丧失控制权
167	成都市保利锦兴实业有限公司	不再纳入	清算
168	成都保利兴蓉实业有限公司	不再纳入	清算
169	青岛保利广成置业有限公司	不再纳入	清算
170	青岛保利广源置业有限公司	不再纳入	清算
171	青岛保利双元置业有限公司	不再纳入	清算
172	辽宁富利建筑安装工程有限公司	不再纳入	清算

序号	公司名称	变动情况	变动原因
173	上海保利建璜房地产有限公司	不再纳入	清算
174	上海保利建晔房地产有限公司	不再纳入	清算
175	武汉林宇房地产开发有限公司	不再纳入	清算
176	深圳市安锦投资管理有限公司	不再纳入	清算
177	杭州标凡投资管理有限公司	不再纳入	清算
178	青岛保信恒建筑工程有限公司	不再纳入	清算
179	温州保宸房地产开发有限公司	不再纳入	清算
180	沈阳恒富房地产开发有限公司	不再纳入	清算
181	江苏保利宁怡房地产开发有限公司	不再纳入	清算
182	南京航泰园林有限公司	不再纳入	清算
183	深圳市航投投资有限公司	不再纳入	清算
184	深圳市航园投资有限公司	不再纳入	清算
185	东莞市中骏房地产开发有限公司	不再纳入	清算
186	长春广田房地产开发有限公司	不再纳入	清算

（三）2017 年度发行人合并报表范围变化情况

表 4-8 2017 年发行人合并报表范围变化情况

序号	公司名称	变动情况	变动原因
1	陕西永兴房地产开发有限公司（“陕西永兴”）	新纳入	收购
2	成都鑫泓置业有限公司（“成都鑫泓”）	新纳入	收购
3	成都保利天悦房地产开发有限公司（“成都天悦”）	新纳入	增资扩股
4	北京中盈万泰投资管理有限公司（“北京中盈”）	新纳入	收购
5	大连中盈万泰置业有限公司（“大连中盈”）	新纳入	收购
6	深圳市保资昇华置业有限公司（“保资昇华”）	新纳入	收购
7	郑州新启辰房地产开发有限公司（“郑州新启辰”）	新纳入	收购
8	郑州新盛和置业有限公司（“郑州新盛和”）	新纳入	收购
9	郑州展兴置业有限公司（“郑州展兴”）	新纳入	收购
10	湖北鸿誉置业有限公司（“湖北鸿誉”）	新纳入	收购
11	佛山市盛世隽恩企业管理有限公司（“盛世隽恩”）	新纳入	收购
12	江门市骏凯豪庭开发建设有限公司（“骏凯豪庭”）	新纳入	收购
13	天津宁盛建筑工程有限公司（“天津宁盛”）	新纳入	收购
14	天津宁亮建筑工程有限公司（“天津宁亮”）	新纳入	收购
15	天津宁奕建筑工程有限公司（“天津宁奕”）	新纳入	收购
16	三亚广兴实业开发有限公司（“三亚广兴”）	新纳入	增资扩股
17	重庆星畔置业有限公司（“重庆星畔”）	新纳入	收购
18	江西航都投资发展有限公司（“江西航都”）	新纳入	收购
19	南昌航都实业有限公司（“南昌航都”）	新纳入	收购

20	南昌航行投资发展有限公司（“南昌航行”）	新纳入	收购
21	南昌航飞投资发展有限公司（“南昌航飞”）	新纳入	收购
22	中航里城有限公司（“中航里城”）	新纳入	收购
23	南京航泰园林有限公司	新纳入	收购
24	南京润巨建设有限公司	新纳入	收购
25	深圳市航城投资有限公司	新纳入	收购
26	深圳市航投投资有限公司	新纳入	收购
27	深圳市航园投资有限公司	新纳入	收购
28	深圳前海中航里城合伙企业（有限合伙）	新纳入	收购
29	南京航景房地产开发有限公司	新纳入	收购
30	南京恒发房地产开发有限公司	新纳入	收购
31	南京航鼎房地产开发有限公司	新纳入	收购
32	晋江中航里城置业有限公司	新纳入	收购
33	云南航樾投资发展有限公司	新纳入	收购
34	云南华艺园林绿化有限公司	新纳入	收购
35	重庆航宏置业有限公司	新纳入	收购
36	广州市航里房地产开发有限公司	新纳入	收购
37	湖南中锴置业有限公司	新纳入	收购
38	西安立景房地产开发有限公司	新纳入	收购
39	航空大世界科技文化有限公司（“航空大世界”）	新纳入	收购
40	北京飞翔家航空文化有限公司	新纳入	收购
41	成都航誉科技有限公司	新纳入	收购
42	北京信立投资管理有限公司	新纳入	收购
43	北京凯恩大成资产管理有限公司	新纳入	收购
44	北供大成（北京）置业有限公司	新纳入	收购
45	京合保成（北京）房地产开发有限公司	新纳入	收购
46	珠海天志发展置业有限公司	新纳入	收购
47	云南恒诺赛鑫投资有限公司	新纳入	收购
48	普宁市华荣实业投资有限公司	新纳入	收购
49	大连金保房地产开发有限公司	新纳入	收购
50	大连金玺房地产开发有限公司	新纳入	收购
51	大连金嵘房地产开发有限公司	新纳入	收购
52	益阳市湘龙房地产开发有限公司	新纳入	收购
53	保葵投资有限公司	新纳入	收购
54	江门财神体育发展有限公司	新纳入	收购
55	上海华辕实业有限公司	新纳入	增资扩股
56	英德市时代兴业房地产开发有限公司	新纳入	收购
57	茂名市福盛发展有限公司	新纳入	收购
58	九江市冠宸置业有限公司	新纳入	收购
59	湖南新滨湖房地产开发有限公司	新纳入	收购
60	佛山化纤集团有限公司	新纳入	收购

61	中山祥越实业投资有限公司	新纳入	新设立
62	珠海和新实业有限公司	新纳入	新设立
63	珠海和誉实业有限公司	新纳入	新设立
64	惠州市和越投资有限公司	新纳入	新设立
65	保利（梅州）房地产开发有限公司	新纳入	新设立
66	保利（汕头）房地产投资有限公司	新纳入	新设立
67	保利（揭阳）实业投资有限公司	新纳入	新设立
68	珠海和筑房地产开发有限公司	新纳入	新设立
69	珠海市碧弘碧桂园房地产开发有限公司	新纳入	新设立
70	洛阳都利置业有限公司	新纳入	新设立
71	漳州中和房地产开发有限公司	新纳入	新设立
72	福州中隆泰实业有限公司	新纳入	新设立
73	保利（莆田）房地产开发有限公司	新纳入	新设立
74	太原保利林语房地产开发有限公司	新纳入	新设立
75	天水保利垄顺房地产开发有限公司	新纳入	新设立
76	北京睿斯企业管理有限公司	新纳入	新设立
77	北京和信金泰房地产开发有限公司	新纳入	新设立
78	北京怀筑置地有限公司	新纳入	新设立
79	邢台保邢房地产开发有限公司	新纳入	新设立
80	邯郸保利筑善房地产开发有限公司	新纳入	新设立
81	衡水保衡房地产开发有限公司	新纳入	新设立
82	广州市保投房地产开发有限公司	新纳入	新设立
83	广州市保毅房地产开发有限公司	新纳入	新设立
84	广州保泰实业发展有限公司	新纳入	新设立
85	广州悦腾房地产有限公司	新纳入	新设立
86	广州市保嘉房地产开发有限公司	新纳入	新设立
87	广州保增投资有限公司	新纳入	新设立
88	深圳市保利房地产投资有限公司	新纳入	新设立
89	广州保利中创科技发展有限公司	新纳入	新设立
90	成都保利天府实业有限公司	新纳入	新设立
91	仁寿佳鑫房地产开发有限公司	新纳入	新设立
92	四川万合鑫城置业有限公司	新纳入	新设立
93	成都锐驰企业管理有限公司	新纳入	新设立
94	四川保利金仁房地产开发有限公司	新纳入	新设立
95	成都保利锐鑫房地产开发有限公司	新纳入	新设立
96	Poly Agency NSW Pty Ltd	新纳入	新设立
97	Kogarah 048 Service Pty Ltd ATF Kogarah 048 Trust	新纳入	新设立
98	Kitchener 048 Service Pty Ltd ATF Kitchener 048 Trust	新纳入	新设立
99	保利（广州）物业发展有限公司	新纳入	新设立
100	广州保利商业物业发展有限公司	新纳入	新设立
101	张家港建耀置业有限公司	新纳入	新设立

102	张家港建鑫房地产有限公司	新纳入	新设立
103	张家港鼎瀚房地产有限公司	新纳入	新设立
104	上海保爱养老服务有限公司	新纳入	新设立
105	上海建齐置业有限公司	新纳入	新设立
106	重庆睿炽企业管理有限公司	新纳入	新设立
107	重庆绿城致臻房地产开发有限公司	新纳入	新设立
108	天津锐斯企业管理有限公司	新纳入	新设立
109	天津保宁置业有限公司	新纳入	新设立
110	天津筑源置业有限公司	新纳入	新设立
111	天津正晟房地产开发有限公司	新纳入	新设立
112	天津和晟房地产开发有限公司	新纳入	新设立
113	武汉宏智远文化用品有限公司	新纳入	新设立
114	武汉保利金夏房地产开发有限公司	新纳入	新设立
115	陕西荣锦房地产开发有限公司	新纳入	新设立
116	陕西瑞思房地产咨询有限公司	新纳入	新设立
117	沈阳和禧房地产开发有限公司	新纳入	新设立
118	沈阳瑞赐雅骏企业管理有限公司	新纳入	新设立
119	常州常盛置业有限公司	新纳入	新设立
120	连云港保利海连房地产开发有限公司	新纳入	新设立
121	江苏保利宁怡房地产开发有限公司	新纳入	新设立
122	保利盐城房地产发展有限公司	新纳入	新设立
123	保利淮海房地产发展有限公司	新纳入	新设立
124	徐州鑫众房地产开发有限公司	新纳入	新设立
125	合肥和桂房地产有限公司	新纳入	新设立
126	合肥和淮房地产有限责任公司	新纳入	新设立
127	芜湖保利房地产开发有限公司	新纳入	新设立
128	芜湖保信房地产开发有限公司	新纳入	新设立
129	青岛保信恒建筑工程有限公司	新纳入	新设立
130	Poly (USA) Real Estate Development Corporation	新纳入	新设立
131	西藏保利爱家房地产经纪有限公司	新纳入	新设立
132	合肥顺添商业管理有限公司	新纳入	新设立
133	西藏轩屿实业有限公司	新纳入	新设立
134	西藏寰宇实业有限公司	新纳入	新设立
135	保利浙南房地产开发有限公司	新纳入	新设立
136	台州和隆置业有限公司	新纳入	新设立
137	台州保宸置业有限公司	新纳入	新设立
138	台州和悦置业有限公司	新纳入	新设立
139	温州和隆房地产开发有限公司	新纳入	新设立
140	温州保宸房地产开发有限公司	新纳入	新设立
141	温州和悦置业有限公司	新纳入	新设立
142	保利京津冀实业有限公司	新纳入	新设立

143	济南保逸房地产开发有限公司	新纳入	新设立
144	济南保兴置业有限公司	新纳入	新设立
145	大连保利锦恒房地产开发有限公司	新纳入	新设立
146	大连锦烨发展有限公司	新纳入	新设立
147	湖州保利实业有限公司	新纳入	新设立
148	宁波保利实业投资有限公司	新纳入	新设立
149	杭州建泽房地产开发有限公司	新纳入	新设立
150	佛山保利聚能置业有限公司	新纳入	新设立
151	佛山市骏隆房地产有限公司	新纳入	新设立
152	江门保利华体体育会展中心有限公司	新纳入	新设立
153	佛山市保利华创房地产开发有限公司	新纳入	新设立
154	佛山安兴邦房地产有限公司	新纳入	新设立
155	佛山保恒企业管理有限公司	新纳入	新设立
156	茂名保利弘盛房地产开发有限公司	新纳入	新设立
157	韶关市保莱置业有限公司	新纳入	新设立
158	云南保利恒泰实业有限公司	新纳入	新设立
159	肇庆保利旺恒房地产有限公司	新纳入	新设立
160	肇庆保隆置业有限公司	新纳入	新设立
161	台山市保利宏鑫房地产开发有限公司	新纳入	新设立
162	清远鑫恒房地产有限公司	新纳入	新设立
163	肇庆宏顺房地产开发有限公司	新纳入	新设立
164	大连睿思企业管理有限公司	新纳入	新设立
165	营口合利房地产开发有限公司	新纳入	新设立
166	赣州保嘉房地产开发有限公司	新纳入	新设立
167	九江保浔置业有限公司	新纳入	新设立
168	南昌保望房地产开发有限公司	新纳入	新设立
169	西藏名泰企业管理有限责任公司	新纳入	新设立
170	西藏阳泰企业管理有限责任公司	新纳入	新设立
171	三亚保华房地产开发有限公司	新纳入	新设立
172	青岛保利广诚置业有限公司	新纳入	新设立
173	青岛保利广昌置业有限公司	新纳入	新设立
174	广州市瑞思企业管理有限公司	新纳入	新设立
175	佛山保利聚能商业服务有限公司	新纳入	新设立
176	河北保利物业服务有限公司	新纳入	新设立
177	安徽保利物业管理有限公司	新纳入	新设立
178	太原晋善房地产开发有限公司	不再纳入	转让
179	信保诚（天津）股权投资基金管理有限公司	不再纳入	转让
180	西藏轩隆创业投资管理有限公司	不再纳入	转让
181	佛山保利兴泰房地产开发有限公司	不再纳入	转让
182	上海海运股权投资基金管理有限公司	不再纳入	增资扩股
183	广东信保建设投资管理有限公司	不再纳入	转让

184	云南华艺园林绿化有限公司	不再纳入	转让
185	上海保利建衡房地产有限公司	不再纳入	转让
186	保利（通化）房地产开发有限公司	不再纳入	转让
187	郴州市乾嘉盛房地产有限公司	不再纳入	转让
188	佛山顺德中欧产业发展有限公司	不再纳入	转让
189	青岛广瑞置业有限公司	不再纳入	增资扩股
190	武汉保利金砦房地产开发有限公司	不再纳入	转让
191	长春保利恒信房地产开发有限公司	不再纳入	转让
192	长沙永峰房地产开发有限公司	不再纳入	转让
193	大连富利建筑安装工程有限公司	不再纳入	清算
194	合肥市和熹会老年公寓有限公司	不再纳入	清算
195	北京善筑房地产开发有限公司	不再纳入	清算
196	Poly&Southlink No.2 Developments Pty Ltd	不再纳入	清算
197	青岛西海房地产开发有限公司	不再纳入	清算
198	杭州保利建屹房地产发展有限公司	不再纳入	清算
199	黄冈保利房地产开发有限公司	不再纳入	清算
200	广州市利凌房地产开发有限公司	不再纳入	清算
201	上海建乔房地产有限公司	不再纳入	清算
202	南京启皓置业有限公司	不再纳入	清算
203	新疆中航物业服务服务有限公司	不再纳入	清算

（四）2016 年度发行人合并报表范围变化情况

表 4-9 2016 年度发行人合并报表范围变化情况

序号	公司名称	变动情况	变动原因
1	深圳市平吉投资管理有限公司	新纳入	新收购取得
2	上海昱钧房地产开发有限公司	新纳入	新收购取得
3	上海新谱管理咨询有限公司	新纳入	新收购取得
4	上海久青置业有限公司	新纳入	新收购取得
5	天津瑞赛置业有限公司	新纳入	新收购取得
6	武汉市星盛达投资有限公司	新纳入	新收购取得
7	成都龙湖锦裕置业有限公司	新纳入	增资扩股
8	成都保利堂悦房地产开发有限公司	新纳入	新收购取得
9	佛山市南海区坚美华鸿置业投资有限公司	新纳入	新收购取得
10	佛山市灏邨房地产有限公司	新纳入	新收购取得
11	佛山市兴业正鹏投资有限公司	新纳入	新收购取得
12	佛山市南海翔基置业投资有限公司	新纳入	新收购取得
13	江西鼎邦置业有限公司	新纳入	新收购取得
14	广东金坤房地产发展有限公司	新纳入	新收购取得

序号	公司名称	变动情况	变动原因
15	东莞市紫岸花城房地产开发有限公司	新纳入	新收购取得
16	陕西新天力置业有限公司	新纳入	新收购取得
17	郑州煜盛房地产开发有限公司	新纳入	新收购取得
18	太原晋善房地产开发有限公司	新纳入	新收购取得
19	兰州天坤房地产开发有限公司	新纳入	新收购取得
20	兰州天健房地产开发有限公司	新纳入	新收购取得
21	兰州恒丰房地产开发有限公司	新纳入	新收购取得
22	中山市润信房地产开发有限公司	新纳入	新收购取得
23	洛阳保利和园置业有限公司	新纳入	新收购取得
24	南昌豫苑置业有限公司	新纳入	新收购取得
25	广东芯智慧科技有限公司	新纳入	新收购取得
26	赣州中航房地产发展有限公司	新纳入	新收购取得
27	赣州航城置业有限公司	新纳入	新收购取得
28	赣州中航置业有限公司	新纳入	新收购取得
29	江苏中航地产有限公司	新纳入	新收购取得
30	九江中航城地产开发有限公司	新纳入	新收购取得
31	岳阳建桥投资置业有限公司	新纳入	新收购取得
32	新疆中航投资有限公司	新纳入	新收购取得
33	新疆中航物业服务有限公司	新纳入	新收购取得
34	成都航逸置业有限公司	新纳入	新收购取得
35	成都航逸科技有限公司	新纳入	新收购取得
36	北京荣轩投资发展有限公司	新纳入	新收购取得
37	Golden Asset Highett Pty Ltd ATF Golden Asset Highett Unit Trust	新纳入	新收购取得
38	佛山保利弘雅房地产开发有限公司	新纳入	新设立
39	泉州中泽房地产开发有限公司	新纳入	新设立
40	佛山市保利兴隆房地产有限公司	新纳入	新设立
41	北京善筑房地产开发有限公司	新纳入	新设立
42	东莞市大岭山碧桂园房地产投资有限公司	新纳入	新设立
43	成都市保鑫泉盛房地产开发有限公司	新纳入	新设立
44	江西华章保利项目管理有限公司	新纳入	新设立
45	广州市利凌房地产开发有限公司	新纳入	新设立
46	东莞市保腾房地产开发有限公司	新纳入	新设立
47	合肥琅溪置业有限公司	新纳入	新设立
48	泉州中裕房地产开发有限公司	新纳入	新设立
49	海口筑华房地产开发有限公司	新纳入	新设立
50	成都市保利锦兴实业有限公司	新纳入	新设立
51	保利粤东房地产开发有限公司	新纳入	新设立

序号	公司名称	变动情况	变动原因
52	常德保利房地产开发有限公司	新纳入	新设立
53	保利丽景沧州房地产开发有限公司	新纳入	新设立
54	广州比邻超市连锁有限公司	新纳入	新设立
55	佛山比邻超市连锁有限公司	新纳入	新设立
56	北京未来科技城保昌置业有限公司	新纳入	新设立
57	西藏赢悦投资管理有限公司	新纳入	新设立
58	广州市保宏房地产开发有限公司	新纳入	新设立
59	广州市保越房地产开发有限公司	新纳入	新设立
60	广州市保昊房地产开发有限公司	新纳入	新设立
61	黄金海岸（香港）置业有限公司	新纳入	新设立
62	郑州保利亨业房地产开发有限公司	新纳入	新设立
63	沈阳保利和鸿房地产开发有限公司	新纳入	新设立
64	大连保利金香槟房地产开发有限公司	新纳入	新设立
65	大连保利锦桐房地产开发有限公司	新纳入	新设立
66	上海暄衡房地产开发有限公司	新纳入	新设立
67	上海暄颐房地产开发有限公司	新纳入	新设立
68	上海磐臣房地产开发有限公司	新纳入	新设立
69	上海裕颖房地产开发有限公司	新纳入	新设立
70	上海暄臻房地产开发有限公司	新纳入	新设立
71	佛山市保利东龙房地产有限公司	新纳入	新设立
72	天津保创房地产开发有限公司	新纳入	新设立
73	杭州滨保房地产开发有限公司	新纳入	新设立
74	成都恒湖房地产开发有限公司	新纳入	新设立
75	成都两湖房地产开发有限公司	新纳入	新设立
76	成都双湖房地产开发有限公司	新纳入	新设立
77	江苏保利宁宇房地产开发有限公司	新纳入	新设立
78	江苏保利宁炫房地产开发有限公司	新纳入	新设立
79	青岛广嘉置业有限公司	新纳入	新设立
80	青岛悦海居置业有限公司	新纳入	新设立
81	临沂广金置业有限公司	新纳入	新设立
82	合肥和旭房地产有限公司	新纳入	新设立
83	合肥和德房地产有限公司	新纳入	新设立
84	合肥保利和裕房地产有限公司	新纳入	新设立
85	莆田中涵房地产开发有限公司	新纳入	新设立
86	太原保利凰泰房地产开发有限公司	新纳入	新设立
87	太原保利晋平房地产开发有限公司	新纳入	新设立
88	太原保利房地产开发有限公司	新纳入	新设立
89	Poly & Southlink No.2 Developments Pty Ltd.	新纳入	新设立

序号	公司名称	变动情况	变动原因
90	Epping 048 Trust ATF Epping 048 Service Pty Ltd.	新纳入	新设立
91	Docklands 048 Service Pty Ltd ATF Docklands 048 Trust	新纳入	新设立
92	St. Leonards 048 Service Pty Ltd. ATF St. Leonards 048 Trust	新纳入	新设立
93	D&A Milray Pty Ltd ATF D&A Milray Unit Trust	新纳入	新设立
94	Wynyard 048 Service Pty Ltd ATF Wynyard 048 Trust	新纳入	新设立
95	Poly (Victoria) Development Pty Ltd.	新纳入	新设立
96	Poly (Australia) United Development Pty Ltd.	新纳入	新设立
97	Millennium 048 Service Pty Ltd ATF Millennium 048 Trust	新纳入	新设立
98	Richmond 048 Service Pty Ltd ATF Richmond 048 Trust	新纳入	新设立
99	嘉兴顺添企业管理有限公司	新纳入	新设立
100	烟台保利商业投资管理有限公司	新纳入	新设立
101	长沙保利商业投资管理有限公司	新纳入	新设立
102	武汉比邻超市有限公司	新纳入	新设立
103	海口市丽晶市政工程管理有限公司	新纳入	新设立
104	保利保定物业服务服务有限公司	新纳入	新设立
105	西藏赢凯房产咨询有限公司	新纳入	新设立
106	广东省重工建筑设计院技术咨询有限公司	新纳入	新设立
107	西藏东保投资有限责任公司	新纳入	新设立
108	西藏驰昇创业投资管理合伙企业（有限合伙）	新纳入	新设立
109	西藏轩隆创业投资管理有限公司	新纳入	新设立
110	佛山永晟物业管理有限公司	新纳入	新设立
111	佛山信保中港股权投资合伙企业（有限合伙）	新纳入	新设立
112	保利（广州）健康产业投资有限公司	新纳入	新设立
113	合肥市和熹会老年公寓有限公司	新纳入	新设立
114	成都市两河森林和熹会养老服务有限公司	新纳入	新设立
115	汕尾市誉城房地产开发有限公司	新纳入	新设立
116	东莞保利松山湖实业投资有限公司	新纳入	新设立
117	天津滨港房地产开发有限公司	新纳入	新设立
118	保利瑞驰（横琴）资产管理有限公司	新纳入	新设立
119	湖南保利同元物业管理有限公司	新纳入	新设立
120	佛山保利源泰房地产有限公司	不再纳入	增资扩股
121	佛山晟鑫投资有限公司	不再纳入	对外转让股权
122	佛山顺德晟鸿投资有限公司	不再纳入	对外转让股权
123	上海泓钧房地产开发有限公司	不再纳入	增资扩股
124	成都富通置业有限公司	不再纳入	对外转让股权
125	保利（阳江）房地产开发有限公司	不再纳入	对外转让股权

序号	公司名称	变动情况	变动原因
126	保利（珠海）房地产开发有限公司	不再纳入	对外转让股权
127	重庆盛创鑫浩房地产开发有限责任公司	不再纳入	对外转让股权
128	江苏保利宁祥房地产开发有限公司	不再纳入	对外转让股权
129	杭州保利建嘉房地产开发有限公司	不再纳入	对外转让股权
130	天津保利昆仑房地产开发有限公司	不再纳入	对外转让股权
131	天津荣鸿盛隆实业有限公司	不再纳入	清算
132	青岛保恒利贸易有限公司	不再纳入	清算
133	广州科学城保利房地产有限公司	不再纳入	清算
134	三亚保信贤德房地产开发有限公司	不再纳入	清算
135	北京安平门诊部有限公司	不再纳入	清算

五、发行人最近三年及一期主要财务指标

（一）发行人最近三年及一期主要财务指标

表 4-11 发行人最近三年及一期主要财务指标

项目	2019 年 9 月 30 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
资产总额（万元）	97,519,989.80	84,649,392.32	69,645,175.09	46,799,677.48
负债总额（万元）	77,669,117.55	65,999,956.72	53,821,208.52	34,989,482.75
全部债务（万元）	28,400,820.82	26,829,404.39	20,596,188.69	11,486,999.17
所有者权益（万元）	19,850,872.25	18,649,435.60	15,823,966.57	11,810,194.72
流动比率	1.63	1.72	1.78	1.73
速动比率	0.59	0.66	0.57	0.53
资产负债率（合并报表）	79.64%	77.97%	77.28%	74.76%
债务资本比率	58.86%	58.99%	56.55%	49.30%
项目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
营业总收入（万元）	11,182,604.81	19,455,549.14	14,634,181.61	15,477,327.57
营业利润（万元）	2,316,673.25	3,559,263.58	2,552,691.97	2,312,321.83
利润总额（万元）	2,326,943.11	3,578,030.01	2,569,944.93	2,331,056.73
净利润（万元）	1,755,361.98	2,614,913.66	1,967,719.97	1,707,304.97
归属于母公司所有者的净利润（万元）	1,283,337.33	1,890,371.53	1,562,588.62	1,242,155.11
经营活动产生现金流量净额（万元）	922,108.30	1,189,332.14	-2,929,585.54	3,405,395.72
投资活动产生现金流量净额（万元）	-88,228.53	-1,345,917.36	-1,695,071.92	-1,305,872.86
筹资活动产生现金流量净额（万元）	-487,915.51	4,649,775.35	6,739,757.85	-1,132,868.39
营业毛利率	35.87%	32.48%	31.05%	29.00%
总资产报酬率	3.01%	5.22%	5.01%	5.86%
加权平均净资产收益率	10.24%	16.63%	16.32%	15.53%

扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率	9.78%	15.88%	16.13%	15.32%
项目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
EBIT（万元）	2,745,772.23	4,030,236.45	2,918,860.51	2,552,757.44
EBITDA（万元）	2,795,492.32	4,131,697.70	2,998,060.38	2,631,420.40
EBITDA 全部债务比	9.84%	15.40%	14.56%	22.91%
EBIT 利息保障倍数	2.02	2.89	2.11	3.80
EBITDA 利息保障倍数	2.06	2.97	2.17	3.92
应收账款周转率（次/年）	66.56	100.76	84.41	65.11
存货周转率（次/年）	0.18	0.29	0.27	0.37
总资产周转率（次/年）	0.16	0.25	0.25	0.36
每股经营活动产生的现金流量净额（元）	0.77	1.00	-2.47	2.87
每股净现金流量（元）	0.30	3.79	1.77	0.82
基本每股收益（元）	1.08	1.59	1.32	1.10
稀释每股收益（元）	1.08	1.59	1.32	1.10

注：2019 年 1-9 月的应收账款周转率、存货周转率和总资产周转率已经年化处理。受发行人营业收入和营业成本的结算周期影响，相关指标均不具有可比意义。

（二）上述财务指标的计算方法

上述指标均依据合并报表计算。各指标的具体计算公式如下：

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

2、流动比率=流动资产/流动负债；

3、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；

4、资产负债率=负债合计/资产总计；

5、债务资本比率=全部债务/（全部债务+所有者权益）；

6、营业毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入；

7、总资产报酬率=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/总资产平均余额；

8、加权平均净资产收益率= $P / (E_0 + NP \div 2 + E_i \times M_i \div M_0 - E_j \times M_j \div M_0 \pm E_k \times M_k \div M_0)$ ，

其中：P 对应于归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润；NP 为归属于公司普通股股东的净利润；E₀ 为归属于公司普通股股东的期初净资产；E_i 为报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产；E_j 为报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产；

M_0 为报告期月份数； M_i 为新增净资产下一月份起至报告期期末的月份数； M_j 为减少净资产下一月份起至报告期期末的月份数； E_k 为因其他交易或事项引起的净资产增减变动； M_k 为发生其他净资产增减变动下一月份起至报告期期末的月份数；

9、 $EBIT = \text{利润总额} + \text{计入财务费用的利息支出}$ ；

10、 $EBIT \text{ 利息保障倍数} = EBIT / (\text{财务费用中的利息支出} + \text{当期资本化利息支出})$

11、 $EBITDA = \text{利润总额} + \text{计入财务费用的利息支出} + \text{折旧} + \text{摊销}$ ；

12、 $EBITDA \text{ 全部债务比} = EBITDA / \text{全部债务}$ ；

13、 $EBITDA \text{ 利息保障倍数} = EBITDA / (\text{财务费用中的利息支出} + \text{当期资本化利息支出})$ ；

14、 $\text{应收账款周转率} = \text{营业收入} / \text{应收账款平均余额}$ ；

15、 $\text{存货周转率} = \text{营业成本} / \text{存货平均余额}$ ；

16、 $\text{总资产周转率} = \text{营业收入} / \text{资产总计平均余额}$ ；

17、 $\text{每股经营活动的现金流量} = \text{经营活动产生的现金流量净额} / \text{期末普通股股份总数}$ ；

18、 $\text{每股净现金流量} = \text{现金及现金等价物净增加额} / \text{期末普通股股份总数}$ ；

19、每股收益指标根据中国证监会《公开发行证券公司信息披露编报规则第 9 号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010 年修订）的规定计算。上表中其他每股指标均比照执行。

如无特别说明，本节中出现的财务指标均依据上述公式计算。

六、发行人最近三年及一期非经常性损益明细表

根据中国证监会发布的《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益（2008）》的规定，非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系，以及虽与正常经营业务相关，但由于其性质特殊和偶发性，影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力做出正常判断的各项交易和事项产生的损益。发行人最近三年及一期非经常性损益明细如下表所示：

表 4-12 发行人最近三年及一期非经常性损益明细

单位：万元

项目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
非流动资产处置损益	-147.87	71,918.68	7,223.43	2,287.26
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	1,740.38	501.83	-	183.79
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-	-688.64	-	-
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	106.92	-	-	-
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	50,689.02	19,042.45	-58.65	2,365.22
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	10,162.94	18,427.47	17,252.96	18,537.75
所得税影响额	-1,954.62	-20,924.51	-2,354.62	-4,848.14
少数股东权益影响额	-3,193.20	-2,931.83	-3,371.89	-2,150.68
合计	57,403.56	85,345.44	18,691.23	16,375.20

七、管理层讨论与分析

发行人管理层结合最近三年及一期财务报告，对公司的资产、负债结构、现金流量、偿债能力、盈利能力、未来业务目标以及盈利能力的可持续性进行了如下分析。

1、资产结构分析

表 4-13 最近三年及一期末发行人资产构成情况

单位：万元

项目	2019 年 9 月 30 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：								
货币资金	11,256,655.56	11.54%	11,343,128.70	13.40%	6,780,120.10	9.74%	4,698,382.19	10.04%
交易性金融资产	221,930.82	0.23%	-	-	-	-	-	-
衍生金融资产	35,413.22	0.04%	38,713.26	0.05%	13,154.88	0.02%	6,430.04	0.01%
应收票据	3,331.31	0.00%	3,796.00	0.00%	1,825.00	0.00%	7,546.88	0.02%
应收账款	247,424.56	0.25%	200,585.45	0.24%	185,501.05	0.27%	161,163.21	0.34%
预付款项	3,439,398.59	3.53%	2,604,493.23	3.08%	5,415,056.64	7.78%	3,931,271.66	8.40%

项目	2019 年 9 月 30 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应收利息	24.08	0.00%	-	-	12.49	0.00%	248.05	0.00%
应收股利	13,566.51	0.01%	-	-	70,520.51	0.10%	15,614.72	0.03%
其他应收款	12,989,743.08	13.32%	11,935,240.07	14.10%	6,364,230.78	9.14%	3,871,267.56	8.27%
存货	57,480,025.16	58.94%	47,450,508.57	56.06%	43,903,961.06	63.04%	30,330,358.48	64.81%
其他流动资产	3,973,656.74	4.07%	3,071,684.40	3.63%	1,881,310.27	2.70%	489,920.57	1.05%
流动资产合计	89,647,579.03	91.93%	76,648,149.68	90.55%	64,615,692.78	92.78%	43,512,203.36	92.98%
非流动资产：								
发放贷款及垫款	44,063.65	0.05%	32,012.34	0.04%	40,807.78	0.06%	28,534.53	0.06%
可供出售金融资产	-	-	162,842.97	0.19%	170,868.58	0.25%	99,819.69	0.21%
长期股权投资	4,896,343.54	5.02%	4,848,938.49	5.73%	2,345,065.46	3.37%	1,475,115.17	3.15%
投资性房地产	1,945,008.84	1.99%	1,989,001.81	2.35%	1,652,502.68	2.37%	1,142,134.84	2.44%
固定资产	486,383.98	0.50%	459,398.41	0.54%	410,135.07	0.59%	321,988.60	0.69%
在建工程	49,553.68	0.05%	87,763.85	0.10%	48,493.53	0.07%	26,006.35	0.06%
无形资产	11,030.44	0.01%	11,886.04	0.01%	4,075.17	0.01%	2,846.88	0.01%
商誉	4,895.91	0.01%	4,805.49	0.01%	982.35	0.00%	1,034.25	0.00%
长期待摊费用	44,558.41	0.05%	35,609.50	0.04%	20,864.72	0.03%	7,673.17	0.02%
递延所得税资产	390,572.31	0.40%	368,983.74	0.44%	335,686.97	0.48%	182,320.64	0.39%
非流动资产合计	7,872,410.77	8.07%	8,001,242.64	9.45%	5,029,482.31	7.22%	3,287,474.11	7.02%
资产总计	97,519,989.80	100.00%	84,649,392.32	100.00%	69,645,175.09	100.00%	46,799,677.48	100.00%

最近三年，由于发行人业务的不断扩大带动存货等科目余额的持续上升，公司资产总额保持着快速增长的态势。最近三年末，发行人资产总额分别为 46,799,677.48 万元、69,645,175.09 万元和 84,649,392.32 万元，年均复合增长率达到 34.49%。

发行人资产结构较为稳定，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。最近三年末，发行人流动资产合计分别为 43,512,203.36 万元、

64,615,692.78 万元和 76,648,149.68 万元，占资产总额的比重分别为 92.98%、92.78%和 90.55%；发行人非流动资产合计分别为 3,287,474.11 万元、5,029,482.31 万元和 8,001,242.64 万元，占资产总额的比重分别为 7.02%、7.22%和 9.45%。

截至 2019 年 9 月 30 日，发行人资产总额为 97,519,989.80 万元，其中流动资产合计 89,647,579.03 万元，占资产总额的比重为 91.93%；非流动资产合计 7,872,410.77 万元，占资产总额的比重为 8.07%。

发行人各主要资产科目具体情况如下：

（1）货币资金

货币资金是构成发行人流动资产的重要科目之一。截至 2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日和 2018 年 12 月 31 日，发行人货币资金期末余额分别为 4,698,382.19 万元、6,780,120.10 万元和 11,343,128.70 万元，占资产总额的比重分别为 10.04%、9.74%和 13.40%。2016 年末发行人货币资金期末余额较 2015 年末增加 949,890.66 万元，增幅为 25.34%，这主要是发行人进行了非公开发行和债券发行所致。2017 年末发行人货币资金期末余额较 2016 年末增加 2,081,737.91 万元，增幅为 44.31%，这主要是房款回笼和银行借款增加所致。2018 年末发行人货币资金期末余额较 2017 年末增加 4,563,008.60 万元，这主要由于房款回笼和借款增加所致。

截至 2019 年 9 月 30 日，发行人货币资金期末余额为 11,256,655.56 万元，占资产总额的比重为 11.54%。2019 年 9 月末发行人货币资金期末余额较 2018 年末减少 86,473.14 万元，降幅为 0.76%。

总体来看，发行人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了有力的支持和保障。

最近三年末，发行人货币资金构成情况如下表所示：

表 4-14 最近三年末发行人货币资金构成情况

单位：万元

项目	2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
现金	357.79	0.00%	463.09	0.01%	569.82	0.01%
银行存款	11,306,818.68	99.68%	6,772,849.70	99.89%	4,671,457.77	99.43%

项目	2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
其他货币资金	35,952.24	0.32%	6,807.31	0.10%	26,354.60	0.56%
合计	11,343,128.70	100.00%	6,780,120.10	100.00%	4,698,382.19	100.00%

截至 2019 年 9 月 30 日，发行人其他货币资金中履约保证金存款余额为 20,554.79 万元，在履约期间使用权受到限制。

（2）应收账款

发行人应收账款主要系应收商品房销售款。截至 2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日和 2018 年 12 月 31 日，发行人应收账款期末净额分别为 161,163.21 万元、185,501.05 万元和 200,585.45 万元，占资产总额的比重分别为 0.34%、0.27%和 0.24%。2016 年末发行人应收账款期末净额较 2015 年末减少 153,013.01 万元，降幅为 48.70%，这主要是因为发行人本期收回应收账款所致。2017 年末发行人应收账款期末净额较 2016 年末增加 24,337.84 万元，增幅为 15.10%。2018 年末，发行人应收账款期末净额较 2017 年末增加 15,084.40 万元，增幅为 8.13%。

截至 2019 年 9 月 30 日，发行人应收账款期末净额为 247,424.56 万元，占资产总额的比重为 0.25%。2019 年 9 月末发行人应收账款期末净额较 2018 年末增加 46,839.11 万元，增幅为 23.35%，主要是待收房款增加。

最近三年末，发行人应收账款账龄结构如下表所示：

表 4-15 最近三年末发行人应收账款账龄结构

单位：万元

项目	2018 年 12 月 31 日			
	账面余额	占比	坏账准备	账面价值
1 年以内（含 1 年）	153,192.67	72.55%	7,659.63	145,533.04
1-2 年	37,555.13	17.79%	1,877.76	35,677.37
2-3 年	18,523.67	8.77%	926.18	17,597.49
3 年以上	1,871.10	0.89%	93.56	1,777.55
合计	211,142.58	100.00%	10,557.13	200,585.45
项目	2017 年 12 月 31 日			
	账面余额	占比	坏账准备	账面价值
1 年以内（含 1 年）	143,433.73	73.46%	7,171.69	136,262.04
1-2 年	30,699.66	15.72%	1,534.98	29,164.68

2-3 年	16,377.08	8.39%	818.85	15,558.22
3 年以上	4,753.79	2.43%	237.69	4,516.10
合计	195,264.26	100.00%	9,763.21	185,501.05
项目	2016 年 12 月 31 日			
	账面余额	占比	坏账准备	账面价值
1 年以内（含 1 年）	111,315.20	65.62%	5,565.76	105,749.44
1-2 年	51,232.54	30.20%	2,561.63	48,670.92
2-3 年	4,445.67	2.62%	222.28	4,223.39
3 年以上	2,652.07	1.56%	132.60	2,519.47
合计	169,645.48	100.00%	8,482.27	161,163.21

从应收账款账龄结构来看，发行人应收账款账龄主要集中在 1 年以内（含 1 年），总体合理。

（3）预付款项

发行人预付款项主要为预付拆迁款、土地保证金和土地预付款等。截至 2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日和 2018 年 12 月 31 日，发行人预付款项期末余额分别为 3,931,271.66 万元、5,415,056.64 万元和 2,604,493.23 万元，占资产总额的比重分别为 8.40%、7.78%和 3.08%。2016 年末发行人预付款项期末余额较 2015 年末增加 1,393,091.44 万元，增幅为 54.89%。2017 年末发行人预付款项期末余额较 2016 年末增加 1,483,784.97 万元，增幅为 37.74%。2018 年末发行人预付款项期末余额较 2017 年末减少 2,810,563.41 万元，降幅为 51.90%，主要系预付项目前期土地款减少所致。

截至 2019 年 9 月 30 日，发行人预付款项期末余额为 3,439,398.59 万元，占资产总额的比重为 3.53%。2019 年 9 月末发行人预付款项期末余额较 2018 年末新增 834,905.37 万元，增幅为 32.06%，主要由于预付地价款和工程款增加所致。

最近三年末，发行人预付款项账龄结构情况如下表所示：

表 4-16 最近三年末发行人预付款项账龄结构情况

单位：万元

项目	2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
1 年以内（含 1 年）	1,396,681.15	53.63%	4,069,163.90	75.15%	2,636,792.70	67.07%
1-2 年	428,724.75	16.46%	570,386.99	10.53%	679,833.49	17.29%
2-3 年	423,740.19	16.27%	436,656.97	8.06%	214,918.66	5.47%

项目	2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
3 年以上	355,347.13	13.64%	338,848.77	6.26%	399,726.81	10.17%
合计	2,604,493.23	100.00%	5,415,056.64	100.00%	3,931,271.66	100.00%

从预付款项账龄结构来看，最近三年末，发行人账龄在 1 年以内（含 1 年）的预付款项占比分别为 67.07%、75.15%和 53.63%，相对稳定。发行人账龄在一年以上的预付款项的性质主要为房地产项目运作前期预付给意向合作方的土地相关款项（主要包括拆迁款、项目土地合作款等）。

（4）其他应收款

截至 2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日和 2018 年 12 月 31 日，发行人其他应收款期末净额分别为 3,871,267.56 万元、6,364,230.78 万元和 11,935,240.07 万元，占资产总额的比重分别为 8.27%、9.14%和 14.10%。2016 年末发行人其他应收款期末净额较 2015 年末增加 837,771.94 万元，增幅为 27.62%。2017 年末发行人其他应收款期末净额较 2016 年末增加 2,492,963.23 万元，增幅为 64.40%，主要是与联营、合营企业及子公司合作方股东的往来款增加所致。2018 年末发行人其他应收款期末净额较 2017 年末增加 5,571,009.29 万元，增幅为 87.54%。最近三年末，发行人其他应收款期末净额持续增长，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。

截至 2019 年 9 月 30 日，发行人其他应收款期末净额为 12,989,743.08 万元，占资产总额的比重为 13.32%。2019 年 9 月末发行人其他应收款期末净额较 2018 年末同口径增加 1,054,503.00 万元，增幅为 8.84%，主要原因是与联营、合营企业及子公司合作方股东的往来款增加所致。最近三年末，发行人其他应收款构成情况如下表所示：

表 4-17 最近三年末发行人其他应收款构成情况

单位：万元

项目	2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
合作方往来款	3,572,173.53	29.86%	2,690,567.17	42.00%	1,363,820.60	34.99%
联营合营企业往来款	7,509,633.21	62.77%	3,203,696.14	50.01%	2,189,379.38	56.17%
其他	881,640.73	7.37%	511,287.66	7.98%	344,260.64	8.83%

项目	2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
合计	11,963,447.47	100.00%	6,405,550.97	100.00%	3,897,460.63	100.00%

发行人其他应收款主要系公司与下属子公司合作方股东、合营企业、联营企业间发生的资金往来等。其中合作方往来款是在子公司有资金结余的情况下，为提高资金使用效益，部分结余资金按股权比例暂时转存各方股东的款项，股东之间相互制约、权利义务对等；联营、合营企业往来款为发行人根据投资协议向联营、合营企业按照约定比例提供的股东垫款，用于联营、合营企业的房地产项目开发。此外，上表中“其他”主要包括了押金类、其他外部单位往来款、代付外部单位款项等。上述其他应收款均属于房地产开发经营业务中正常产生，属于经营性款项，发行人报告期内不存在非经营性资金占款或资金拆借行为。

最近三年末，发行人其他应收款账龄结构如下表所示：

表 4-18 最近三年末发行人其他应收款账龄结构

单位：万元

项目	2018 年 12 月 31 日			
	账面余额	占比	坏账准备	账面价值
1 年以内（含 1 年）	450,879.12	51.30%	22,543.96	428,335.16
1-2 年	214,017.24	24.35%	10,700.86	203,316.37
2-3 年	104,010.30	11.83%	5,200.51	98,809.78
3 年以上	110,019.64	12.52%	5,500.98	104,518.66
合计	878,926.30	100.00%	43,946.31	834,979.98
项目	2017 年 12 月 31 日			
	账面余额	占比	坏账准备	账面价值
1 年以内（含 1 年）	508,835.56	61.57%	25,441.78	483,393.78
1-2 年	175,986.10	21.30%	8,799.31	167,186.80
2-3 年	53,941.04	6.53%	2,697.05	51,243.99
3 年以上	87,641.08	10.61%	4,382.05	83,259.03
合计	826,403.78	100.00%	41,320.19	785,083.59
项目	2016 年 12 月 31 日			
	账面余额	占比	坏账准备	账面价值
1 年以内（含 1 年）	351,223.95	67.05%	17,561.20	333,662.75
1-2 年	81,558.52	15.57%	4,077.93	77,480.59
2-3 年	39,029.81	7.45%	1,951.49	37,078.32

3 年以上	52,049.15	9.94%	2,602.46	49,446.69
合计	523,861.43	100.00%	26,193.07	497,668.36

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人其他应收款期末余额前五名单位情况如下表所示：

表 4-19 截至 2018 年 12 月 31 日发行人其他应收款期末余额前五名单位情况

单位：万元

单位名称	账面余额	占其他应收 账款总额的 比例	坏账准备	款项性质
上海华轶实业有限公司	457,047.11	3.82%	-	投入合营企业的项目开发资金往来
佛山保利兴泰房地产开发有限公司	323,254.13	2.7%	-	投入联营企业的项目开发资金往来
保利（香港）控股有限公司	281,090.82	2.35%	-	收购香港控股股权所承接的债权及应付未付利息
广东葛洲坝房地产开发有限公司	257,504.47	2.15%	-	与子公司合作方股东的往来款
葛矿利南京房地产开发有限公司	214,240.00	1.79%	-	投入联营企业的项目开发资金往来
合计	1,533,136.53	12.81%	-	/

（5）存货

存货是发行人资产的最重要组成部分，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。

截至 2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日和 2018 年 12 月 31 日，发行人存货账面价值分别为 30,330,358.48 万元、43,903,961.06 万元和 47,450,508.57 万元，占资产总额的比重分别为 64.81%、63.04%和 56.06%。2016 年末发行人存货账面价值较 2015 年末增加 1,503,774.49 万元，增幅为 5.22%。2017 年末发行人存货账面价值较 2016 年末增加 13,573,602.58 万元，增幅为 44.75%，主要原因是房地产项目地价和工程投入增加所致。2018 年末发行人存货账面价值较 2017 年末增加 3,546,547.51 万元，增幅为 8.08%。最近三年末，发行人存货账面价值持续稳步增长，主要由于发行人房地产开发业务规模持续扩大，导致待开发项目、处于开发中的项目产品以及已完成开发待结转的项目产品规模相应增长所致。

截至 2019 年 9 月 30 日，发行人存货账面价值为 57,480,025.16 万元，占资产总额的比重为 58.94%。2019 年 9 月末发行人存货账面价值较 2018 年末增加 10,029,516.59 万元，增幅为 21.14%，主要由于新项目拓展和在建项目建安工程款等投入所致。

最近三年末，发行人存货构成情况如下表所示：

表 4-20 最近三年末发行人存货构成情况

单位：万元

项目	2018 年 12 月 31 日			
	账面余额	跌价准备	账面价值	占比
开发成本	43,123,411.05	243,763.22	42,879,647.83	90.37%
开发产品	4,587,344.24	22,519.52	4,564,824.72	9.61%
原材料	692.45	0.00	692.45	0.00%
库存商品	1,155.89	0.00	1,155.89	0.00%
低值易耗品	4,187.68	0.00	4,187.68	0.01%
合计	47,716,791.31	266,282.74	47,450,508.57	100.00%
项目	2017 年 12 月 31 日			
	账面余额	跌价准备	账面价值	占比
开发成本	39,260,859.17	-	39,260,859.17	89.42%
开发产品	4,660,888.77	22,856.59	4,638,032.17	10.56%
原材料	1,385.16	-	1,385.16	0.00%
库存商品	2,724.54	-	2,724.54	0.01%
低值易耗品	960.02	-	960.02	0.00%
合计	43,926,817.66	22,856.59	43,903,961.06	100.00%
项目	2016 年 12 月 31 日			
	账面余额	跌价准备	账面价值	占比
开发成本	24,811,959.19	12,329.58	24,799,629.61	81.77%
开发产品	5,562,763.53	37,104.54	5,525,658.99	18.22%
原材料	1,514.10	-	1,514.10	-
库存商品	1,684.39	-	1,684.39	0.01%
低值易耗品	1,871.39	-	1,871.39	0.01%
合计	30,379,792.61	49,434.13	30,330,358.48	100.00%

根据发行人会计政策，存货跌价准备按照成本高于其可变现净值的差额计提。具体而言，开发成本计提存货跌价准备的依据为预计完工后的销售价格减去估计至完工将要发生的成本、销售费用及相关税金等后的其可变现净值低于账面价值的差额；开发产品计提存货跌价准备的依据为预计销售价格减去将要发生的销售费用及相关税金等后的其可变现净值低于账面价值的差额。

2016 年，“绍兴保利湖畔林语项目”、“大连保利西海岸项目”和“连云港保利海上五月花”项目部分结转收入，相应转销存货跌价准备 10,619.66 万元，该年其他增加 35,072.74 万元系收购子公司新疆中航投资有限公司转入 2,364.05 万元开发成本跌价准备和转入开发产品跌价准备 32,708.69 万元。

2017 年，“绍兴保利湖畔林语项目”、“大连保利西海岸项目”、“连云港保利海上五月花项目”本期部分结转收入，转销存货跌价准备 18,390.85 万元。“连云港保利海上五月花项目”本期转回存货跌价准备 8,186.68 万元。

2018 年，“合肥保利海上明悦项目”、“厦门保利同安新城通福路项目”、“南京保利梅龙湖项目”、“广州保利广钢项目”、“厦门保利和光城悦（原翔安区洪钟大道西项目）”计提跌价准备 234,178.59 万元；“成都保利中央峰景项目”本期转回跌价准备 3,473.63 万元，“新疆中航项目”本期销售转销跌价准备 337.08 万元。

（6）可供出售金融资产

截至 2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日和 2018 年 12 月 31 日，发行人可供出售金融资产期末余额分别为 99,819.69 万元、170,868.58 万元和 162,842.97 万元，占资产总额的比重分别为 0.21%、0.25%和 0.19%。2016 年末发行人可供出售金融资产期末余额较 2015 年末增加 89,849.35 万元，增幅为 901.17%，这主要是由于发行人对粤高速 A 等投资增加。2017 年末发行人可供出售金融资产期末余额较 2016 年末增加 71,048.89 万元，增幅为 71.18%，这主要是由于对外投资增加，新增对外投资主要是对中航地产的投资。2018 年末发行人可供出售金融资产期末余额较 2017 年末减少 8,025.61 万元，降幅为 4.70%。

2019 年 1 月 1 日起，由于公司执行新金融会计准则，将报表项目“可供出售金融资产”调整到“交易性金融资产”列报，导致合并资产负债表 2019 年 1 月 1 日增加交易性金融资产 162,842.97 万元，减少可供出售金融资产 162,842.97 万元。

最近三年末，发行人按成本计量的可供出售金融资产构成情况如下表所示：

表 4-21 最近三年末发行人按成本计量的可供出售金融资产构成情况

单位：万元

项目	2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
北京新保利大厦房地产开发有限公司	1,075.12	2.55%	1,075.12	2.54%	1,075.12	3.51%
保利财务有限公司	22,365.71	53.06%	22,365.71	52.82%	22,365.71	73.12%
韶山光大村镇银行股份有限公司	1,200.00	2.85%	1,200.00	2.83%	1,200.00	3.92%
佛山顺德智鑫投资有限公司	14.91	0.04%	14.91	0.04%	14.91	0.05%
金谷·固盈 2 号集合资金信托计划	100.00	0.24%	100.00	0.24%	100.00	0.33%
广东名门锁业有限公司	2,500.00	5.93%	2,500.00	5.90%	2,500.00	8.17%
德才装饰股份有限公司	2,450.00	5.81%	2,450.00	5.79%	2,450.00	8.01%
天津瑞赐企业管理咨询服务有限公司	384.75	0.91%	384.75	0.91%	384.75	1.26%
重庆葆珩企业管理有限公司	22.56	0.05%	22.56	0.05%	22.56	0.07%
南京瑞赐置业投资有限公司	75.89	0.18%	75.89	0.18%	75.89	0.25%
成都瑞驰宝骏企业管理咨询有限公司	547.03	1.30%	547.03	1.29%	168.71	0.55%
浙江锐驰投资管理有限公司	90.40	0.21%	90.40	0.21%	90.40	0.30%
阳江瑞驰投资发展有限公司	79.30	0.19%	79.30	0.19%	79.30	0.26%
珠海东粤投资有限公司	61.56	0.15%	61.56	0.15%	61.56	0.20%
深圳市华阳国际工程设计股份有限公司	5,005.00	11.87%	5,005.00	11.82%		
青岛广瑞置业有限公司	4,966.39	11.78%	4,966.39	11.73%		
武汉瑞赐鼎骏企业管理咨询有限公司	17.80	0.04%	17.80	0.04%		
湖南保沙瑞驰咨询管理有限公司	72.88	0.17%	72.88	0.17%		
广州市瑞赐企业管理有限公司	309.54	0.73%	309.54	0.73%		
长春市瑞驰实业有限公司	21.43	0.05%	21.43	0.05%		
上海鼎骏商务信息咨询有限公司	116.99	0.28%	116.99	0.28%		
沈阳瑞赐投资有限公司	208.82	0.50%	208.82	0.49%		
太原晋善房地产开发有限公司	62.62	0.15%	62.62	0.15%		
粤财信托·保值易 1 号集合资金信托计划	100.00	0.24%	100.00	0.24%		
粤财信托·保值易 6 号集合资金信托计划			100.00	0.24%		
厦门信托-信保悦雅基金投资集合资金信托计划	100.00	0.24%	100.00	0.24%		
红塔资产信保惠悦 1 号专项资产管理计划			294.00	0.69%		
平安汇通浦盈 25 号专项资产管理计划	100.00	0.24%				

项目	2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
光大-信保广钢项目股权投资信托计划	100.00	0.24%				
合计	42,148.71	100.00%	42,342.71	100.00%	30,588.92	100.00%

（7）长期股权投资

发行人长期股权投资主要系其对合营企业和联营企业的投资。最近三年末，发行人长期股权投资的构成情况如下表所示：

表 4-22 最近三年末发行人长期股权投资构成情况

单位：万元

项目	2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
合营企业	2,072,166.51	42.73%	742,192.74	31.65%	603,429.14	40.91%
联营企业	2,776,771.98	57.27%	1,602,872.71	68.35%	871,686.03	59.09%
合计	4,848,938.49	100.00%	2,345,065.46	100.00%	1,475,115.17	100.00%

发行人长期股权投资系其对合营、联营企业的投资。截至 2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日和 2018 年 12 月 31 日，发行人长期股权投资期末余额分别为 1,475,115.17 万元、2,345,065.46 万元和 4,848,938.49 万元，占资产总额的比重分别为 3.15%、3.37%和 5.73%。2016 年末发行人长期股权投资期末余额较 2015 年末增加 993,186.14 万元，增幅为 206.09%，这主要是因为发行人对联营合营企业的投资以及确认的投资损益的调整增加所致。2017 年末发行人长期股权投资期末余额较 2016 年末增加 869,950.29 万元，增幅为 58.98%，这主要是因为对联营、合营企业的投资增加、联营合营企业结转利润增加所致。2018 年末发行人长期股权投资期末余额较 2017 年末增加 2,503,873.03 万元，增幅为 106.77%，主要系对联营、合营企业的投资增加、联营合营企业结转利润增加所致。

截至 2019 年 9 月 30 日，发行人长期股权投资期末余额为 4,896,343.54 万元，占资产总额的比重为 5.02%。2019 年 9 月末发行人长期股权投资期末余额较 2018 年末增加 47,405.05 万元，增幅为 0.98%。

（8）投资性房地产

发行人投资性房地产为以赚取租金或资本增值为目的，或者两者兼有而持有的房屋、建筑物。发行人对投资性房地产采用成本计量模式。

截至 2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日和 2018 年 12 月 31 日，发行人投资性房地产账面价值分别为 1,142,134.84 万元、1,652,502.68 万元和 1,989,001.81 万元，占资产总额的比重分别为 2.44%、2.37%和 2.35%。2016 年末发行人投资性房地产账面价值较 2015 年末增加 198,973.53 万元，增幅为 21.10%，这主要系慈溪滨湖天地转入投资性房地产所致。2017 年末发行人投资性房地产账面价值较 2016 年末增加 510,367.85 万元，增幅为 44.69%，这主要是持有商业物业增加所致。2018 年末发行人投资性房地产账面价值较 2017 年末增加 336,499.13 万元，增幅为 20.36%。

截至 2019 年 9 月 30 日，发行人投资性房地产账面价值为 1,945,008.84 万元，占资产总额的比重为 1.99%。2019 年 9 月末发行人投资性房地产账面价值较 2018 年末减少 43,992.97 万元，降幅为 2.21%，变动较小。

（9）固定资产

固定资产主要包括房屋及建筑物、运输工具、电子及办公设备等。最近三年末，发行人固定资产构成情况如下表所示：

表 4-23 最近三年末发行人固定资产构成情况

单位：万元

项目	2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房屋及建筑物	404,363.64	88.02%	374,853.11	91.40%	290,921.97	90.35%
运输工具	7,900.38	1.72%	6,623.51	1.61%	6,830.12	2.12%
电子及办公设备	18,700.75	4.07%	11,340.56	2.77%	9,034.90	2.81%
其他设备	28,433.64	6.19%	17,317.90	4.22%	15,201.61	4.72%
合计	459,398.41	100.00%	410,135.07	100.00%	321,988.60	100.00%

截至 2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日和 2018 年 12 月 31 日，发行人固定资产账面价值分别为 321,988.60 万元、410,135.07 万元和 459,398.41 万元，占资产总额的比重分别为 0.69%、0.59%和 0.54%。2016 年末发行人固定资产账面价值较 2015 年末增加 6,458.83 万元，增幅为 2.05%。2017 年末发行人固定资产账面价值较 2016 年末增加 88,146.48 万元，增幅为 27.38%，2018 年末发行人固定资产账面价值较 2017 年

末增加 49,263.34 万元，增幅为 12.01%。最近三年末，发行人固定资产账面价值持续增长的主要原因是其部分自用、自营物业投入使用，转入固定资产科目核算所致。

截至 2019 年 9 月 30 日，发行人固定资产账面价值 486,383.98 万元，占资产总额的比重为 0.50%。2019 年 9 月末发行人固定资产账面价值较 2018 年末增加 26,985.57 万元，增幅为 5.87%。

2、负债结构分析

表 4-24 最近三年及一期末发行人负债构成情况

单位：万元

项目	2019 年 9 月 30 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流 动 负 债：								
短期借款	299,587.21	0.39%	301,123.65	0.46%	306,693.92	0.57%	40,900.00	0.12%
衍生金融负债	-	-	-	-	305.15	0.00%	4,064.82	0.01%
应付票据及应付账款	7,337,439.56	9.45%	5,068,633.27	7.68%	4,681,429.14	8.70%	4,212,673.87	12.04%
应付票据	812,273.30	1.05%	463,686.31	0.70%	135,747.19	0.25%	260,420.90	0.74%
应付账款	6,525,166.25	8.40%	4,604,946.95	6.98%	4,545,681.95	8.45%	3,952,252.97	11.30%
预收款项	38,293,429.18	49.30%	29,979,500.57	45.42%	22,530,586.83	41.86%	15,554,311.69	44.45%
应付职工薪酬	26,651.05	0.03%	31,491.12	0.05%	25,673.20	0.05%	20,327.09	0.06%
应交税费	-1,826,708.77	-2.35%	-691,428.81	-1.05%	-811,527.94	-1.51%	-941,679.49	-2.69%
应付利息	101,142.83	0.13%	-	-	101,441.66	0.19%	70,086.58	0.20%
应付股利	9,092.91	0.01%	-	-	37,755.61	0.07%	1,295.43	0.00%
其他应付款	6,221,736.79	8.01%	5,229,688.46	7.92%	6,779,799.47	12.60%	4,835,203.90	13.82%
一年内到期的非流动负债	4,521,836.04	5.82%	4,570,687.47	6.93%	2,642,848.07	4.91%	1,282,399.20	3.67%
流动负债合计	54,873,971.05	70.65%	44,489,695.73	67.41%	36,295,005.11	67.44%	25,079,583.08	71.68%
非流动负 债：								
长期借款	19,569,803.49	25.20%	18,187,395.20	27.56%	14,765,385.08	27.43%	6,886,655.21	19.68%
应付债券	3,197,320.78	4.12%	3,306,511.76	5.01%	2,745,209.28	5.10%	3,012,559.04	8.61%

项目	2019 年 9 月 30 日		2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
递延收益	-	-	-	-	-	-	147.02	0.00%
递延所得税负债	28,022.23	0.04%	16,354.03	0.02%	15,609.05	0.03%	10,538.40	0.03%
非流动负债合计	22,795,146.50	29.35%	21,510,260.99	32.59%	17,526,203.40	32.56%	9,909,899.67	28.32%
负债合计	77,669,117.55	100.00%	65,999,956.72	100.00%	53,821,208.52	100.00%	34,989,482.75	100.00%

随着发行人房地产业务规模的快速增长，负债规模也相应扩大，最近三年及一期末，发行人负债合计分别为 34,989,482.75 万元、53,821,208.52 万元、65,999,956.72 万元和 77,669,117.55 万元。这一方面与发行人融资需求伴随业务不断增加有关，另一方面则源于销售规模扩大带来的预收款项增加，该类款项实际无需支付，不会对公司造成财务压力。

发行人的负债结构主要以流动负债为主。截至 2019 年 9 月 30 日，发行人流动负债占负债总额的比例为 70.65%，其中短期借款、应付票据、应付账款、预收款项和其它应付款分别占负债总额的 0.39%、1.05%、8.40%、49.30%和 8.01%；非流动负债中以长期借款为主，占负债总额的比例为 25.20%。

（1）短期借款

截至 2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日和 2018 年 12 月 31 日，发行人短期借款期末余额分别为 40,900.00 万元、306,693.92 万元和 301,123.65 万元，占负债总额的比重分别为 0.12%、0.57%和 0.46%。2016 年末发行人短期借款期末余额较 2015 年末减少 269,190.00 万元，降幅为 86.81%，主要是由于发行人偿还部分短期借款所致。2017 年末发行人短期借款期末余额较 2016 年末增加 265,793.92 万元，增幅为 649.86%，主要是由于并购带入短期借款增加所致。2018 年末发行人短期借款期末余额较 2017 年末减少 5,570.27 万元，降幅为 1.82%。

截至 2019 年 9 月 30 日，发行人短期借款期末余额为 299,587.21 万元，占负债总额的比重为 0.39%。2019 年 9 月末发行人短期借款期末余额较 2018 年末减少 1,536.44 万元，降幅为 0.51%。

最近三年末，发行人短期借款构成情况如下表所示：

表 4-25 最近三年末发行人短期借款构成情况

单位：万元

项目	2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
信用借款	12,000.00	3.99%	19,600.00	6.39%	9,800.00	23.96%
保证借款	289,123.65	96.01%	287,093.92	93.61%	31,100.00	76.04%
合计	301,123.65	100.00%	306,693.92	100.00%	40,900.00	100.00%

（2）应付账款

发行人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尚未实际发生的成本、预提的土地增值税及销售代理佣金等。

截至 2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日和 2018 年 12 月 31 日，发行人应付账款期末余额分别为 3,952,252.97 万元、4,545,681.95 万元和 4,604,946.95 万元，占负债总额的比重分别为 11.30%、8.45%和 6.98%。2016 年末发行人应付账款期末余额较 2015 年末增加 704,412.13 万元，增幅为 21.69%。2017 年末发行人应付账款期末余额较 2016 年末增加 593,428.98 万元，增幅为 15.01%。2018 年末，发行人应付账款期末余额较 2017 年末增加 59,265.00 万元，增幅为 1.30%。最近三年末，发行人应付账款期末余额持续快速增长，这主要是因为随着发行人房地产开发业务经营规模的不断扩大，相关项目预提成本、费用相应增加。

截至 2019 年 9 月 30 日，发行人应付账款期末余额为 6,525,166.25 万元，占负债总额的比重为 8.40%。2019 年 9 月末发行人应付账款期末余额较 2018 年末增加 1,920,219.30 万元，增幅为 41.70%，主要是成本费用和应付工程款增加。

（3）预收款项

发行人预收款项主要系购房人在与公司签订了商品房销售合同，但未达到商品房销售收入确认条件时已经支付给发行人的购房款。在相关项目竣工后并达到销售收入确认条件时，相应的预收款项结转为营业收入。此外，预收款项还包括了预收的定金、租金和物业服务费等。

最近三年末，发行人预收款项构成情况如下表所示：

表 4-26 最近三年末发行人预收款项构成情况

单位：万元

项目	2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
预收房款	29,771,110.44	99.30%	22,392,004.38	99.38%	15,443,150.65	99.29%
其他	208,390.13	0.70%	138,582.45	0.62%	111,161.04	0.71%
合计	29,979,500.57	100.00%	22,530,586.83	100.00%	15,554,311.69	100.00%

截至 2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日和 2018 年 12 月 31 日，发行人预收款项期末余额分别为 15,554,311.69 万元、22,530,586.83 万元和 29,979,500.57 万元，占负债总额的比重分别为 44.45%、41.86%和 45.42%。2016 年末发行人预收款项期末余额较 2015 年末增加 2,299,546.23 万元，增幅为 17.35%。2017 年末发行人预收款项期末余额较 2016 年末增加 6,976,275.15 万元，增幅为 44.85%，主要原因是预收房款增加所致。2018 年末发行人预收款项期末余额较 2017 年末增加 7,448,913.74 万元，增幅为 33.06%。最近三年末，发行人预收款项期末余额持续增长，这主要是因为发行人商品房销售规模不断扩大，带动预收售房款相应增加。

截至 2019 年 9 月 30 日，发行人预收款项期末余额为 38,293,429.18 万元，占负债总额的比重为 49.30%。2019 年 9 月末发行人预收款项期末余额较 2018 年末增加 8,313,928.61 万元，增幅为 27.73%，主要是因为发行人商品房销售规模不断扩大，带动预收售房款相应增加。

（4）其他应付款

发行人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。

最近三年末，发行人其他应付款构成情况如下表所示：

表 4-27 最近三年末发行人其他应付款构成情况

单位：万元

项目	2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
子公司合作方往来款	1,575,184.35	30.78%	3,607,084.37	53.20%	2,379,246.48	49.21%
保利集团及联营合营企业往来款	2,717,188.76	53.10%	1,947,320.50	28.72%	1,470,806.72	30.42%

项目	2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
保证金押金	379,680.76	7.42%	460,976.44	6.80%	461,360.81	9.54%
其他	445,003.44	8.70%	764,418.16	11.27%	523,789.89	10.83%
合计	5,117,057.31	100.00%	6,779,799.47	100.00%	4,835,203.90	100.00%

截至 2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日和 2018 年 12 月 31 日，发行人其他应付款期末余额（不含应付利息及应付股利）分别为 4,835,203.90 万元、6,779,799.47 万元和 5,117,057.31 万元，占负债总额的比重分别为 13.82%、12.60%和 7.75%。2016 年末发行人其他应付款期末余额较 2015 年末增加 1,875,214.32 万元，增幅为 63.35%，这主要是因为发行人与联营、合营企业及子公司合作方股东往来款增加所致。2017 年末发行人其他应付款期末余额较 2016 年末增加 1,944,595.57 万元，增幅为 40.22%，主要原因是子公司合作方对等投入资金增加所致。2018 年末发行人其他应付款期末余额较 2017 年末减少 1,662,742.16 万元，降幅为 24.52%。

截至 2019 年 9 月 30 日，发行人其他应付款期末余额为 6,221,736.79 万元，占负债总额的比重为 8.01%。2019 年 9 月末发行人其他应付款期末余额较 2018 年末增加 992,048.33 万元，增幅为 18.97%，主要是与联营、合营企业及子公司合作方股东的往来款所致。

（5）应交税费

发行人应交税费包括企业所得税、土地增值税以及营业税等。最近三年末，发行人应交税费构成情况如下表所示：

表 4-28 最近三年末发行人应交税费构成情况

单位：万元

项目	2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
增值税	247,052.40	-35.73%	65,292.11	-8.05%	24,660.95	-2.62%
营业税	-26,888.19	3.89%	-73,034.96	9.00%	-317,080.76	33.67%
企业所得税	-891,010.25	128.87%	-558,536.00	68.83%	-241,651.68	25.66%
个人所得税	6,772.41	-0.98%	9,015.86	-1.11%	2,095.51	-0.22%
城市维护建设税	-35,203.09	5.09%	-32,750.80	4.04%	-33,606.65	3.57%
房产税	4,933.87	-0.71%	7,034.08	-0.87%	1,608.49	-0.17%
土地增值税	11,819.19	-1.71%	-212,928.66	26.24%	-341,456.26	36.26%

项目	2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
教育费附加	-26,318.65	3.81%	-23,771.16	2.93%	-24,359.98	2.59%
其他	17,413.50	-2.52%	8,151.58	-1.00%	-11,889.11	1.26%
合计	-691,428.81	100.00%	-811,527.94	100.00%	-941,679.49	100.00%

截至 2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日和 2019 年 9 月 30 日，发行人应交税费期末余额分别为-941,679.49 万元、-811,527.94 万元、-691,428.81 万元和-1,826,708.77 万元，占负债总额的比重分别为-2.69%、-1.51%、-1.05%和-2.35%。发行人应交税费期末余额为负值主要是由于公司预收房款时尚未确认收入，但按照税法要求预缴企业所得税、土地增值税等相关税费所致。

（6）一年内到期的非流动负债

截至 2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日和 2018 年 12 月 31 日，发行人一年内到期的非流动负债期末余额分别为 1,282,399.20 万元、2,642,848.07 万元和 4,570,687.47 万元，占负债总额的比重分别为 3.67%、4.91%和 6.93%。2016 年末发行人一年内到期的非流动负债期末余额较 2015 年末减少 1,937,027.97 万元，降幅为 60.17%。2017 年末发行人一年内到期的非流动负债期末余额较 2016 年末增加 1,360,448.87 万元，增幅为 106.09%。2018 年末发行人一年内到期的非流动负债期末余额较 2017 年末增加 1,927,839.40 万元，增幅为 72.95%。最近三年末，发行人一年内到期的非流动负债余额波动主要是受到借款到期兑付安排影响所致。

截至 2019 年 9 月 30 日，发行人一年内到期的非流动负债期末余额为 4,521,836.04 万元，占负债总额的比重为 5.82%。2019 年 9 月末发行人一年内到期的非流动负债期末余额较 2018 年末减少 48,851.43 万元，降幅为 1.07%。

（7）长期借款

截至 2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日和 2018 年 12 月 31 日，发行人长期借款期末余额分别为 6,886,655.21 万元、14,765,385.08 万元和 18,187,395.20 万元，占负债总额的比重分别为 19.68%、27.43%和 27.56%。2016 年末发行人长期借款期末余额较 2015 年末增加 245,481.36 万元，增幅为 3.70%。2017 年末发行人长期借款期末余额较 2016 年末增加 7,878,729.87 万元，增幅为 114.41%，主要原因是银行借款增加所

致。2018 年末发行人长期借款期末余额较 2017 年末增加 3,422,010.12 万元，增幅为 23.18%。

截至 2019 年 9 月 30 日，发行人长期借款期末余额为 19,569,803.49 万元，占负债总额的比重为 25.20%。2019 年 9 月末发行人长期借款期末余额较 2018 年末增加 1,382,408.29 万元，增幅为 7.60%。

最近三年末，发行人长期借款构成情况如下表所示：

表 4-29 最近三年末发行人长期借款构成情况

单位：万元

项目	2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
保证借款	16,287,896.96	89.56%	12,735,865.12	86.25%	6,025,217.02	87.49%
抵押借款	1,485,533.24	8.17%	1,567,504.96	10.62%	539,213.19	7.83%
信用借款	413,965.00	2.28%	462,015.00	3.13%	322,225.00	4.68%
合计	18,187,395.20	100.00%	14,765,385.08	100.00%	6,886,655.21	100.00%

（8）应付债券

近年来，发行人努力拓宽直接融资渠道，通过发行美元债券、中期票据和公司债券等方式，降低融资成本，优化债务结构，提高直接融资比例。

截至 2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日和 2019 年 9 月 30 日，发行人应付债券期末余额分别为 3,012,559.04 万元、2,745,209.28 万元、3,306,511.76 万元和 3,197,320.78 万元，占负债总额的比例分别为 8.61%、5.10%、5.01% 和 4.12%。

最近三年末，发行人应付债券构成情况如下表所示：

表 4-30 最近三年末发行人应付债券构成情况

单位：万元

项目	2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
美元债券	677,170.53	20.48%	249,917.01	9.10%	519,427.54	17.24%
中期票据	1,399,671.28	42.33%	998,202.76	36.36%	996,754.37	33.09%
公司债券	1,229,669.95	37.19%	1,497,089.50	54.53%	1,496,377.12	49.67%

项目	2018 年 12 月 31 日		2017 年 12 月 31 日		2016 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
合计	3,306,511.76	100.00%	2,745,209.28	100.00%	3,012,559.04	100.00%

3、现金流量分析

表 4-31 最近三年及一期发行人现金流量情况

单位：万元

项目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
经营活动现金流入小计	25,156,550.66	31,113,492.39	26,498,653.09	21,974,404.29
经营活动现金流出小计	24,234,442.35	29,924,160.25	29,428,238.63	18,569,008.57
经营活动产生的现金流量净额	922,108.30	1,189,332.14	-2,929,585.54	3,405,395.72
投资活动现金流入小计	302,456.61	452,485.67	329,873.41	66,700.94
投资活动现金流出小计	390,685.14	1,798,403.02	2,024,945.33	1,372,573.80
投资活动产生的现金流量净额	-88,228.53	-1,345,917.36	-1,695,071.92	-1,305,872.86
筹资活动现金流入小计	8,733,247.45	15,262,098.21	13,002,709.77	7,906,697.18
筹资活动现金流出小计	9,221,162.96	10,612,322.86	6,262,951.92	9,039,565.57
筹资活动产生的现金流量净额	-487,915.51	4,649,775.35	6,739,757.85	-1,132,868.39
汇率变动对现金及现金等价物的影响	12,050.98	16,089.21	-13,815.20	10,671.16
现金及现金等价物净增加额	358,015.25	4,509,279.34	2,101,285.19	977,325.62

（1）经营活动产生的现金流量分析

最近三年及一期，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 3,405,395.72 万元、-2,929,585.54 万元、1,189,332.14 万元和 922,108.30 万元，其中经营活动现金流入分别为 21,974,404.29 万元、26,498,653.09 万元、31,113,492.39 万元和 25,156,550.66 万元；经营活动现金流出分别为 18,569,008.57 万元、29,428,238.63 万元、29,924,160.25 万元和 24,234,442.35 万元。

发行人经营活动产生的现金流量净额出现负值，这一方面是因为房地产项目经营周期较长，地价等前期投入和销售回款间存在一定的时间错配；另一方面与发行人坚持成长型企业定位，保持相对积极的土地储备和开发策略有关。

2016 年度发行人经营活动产生的现金流量净额较 2015 年度增加了 1,626,930.95 万元，这主要是由于发行人的销售回笼增加以及合作方往来款投入增加所致。2017 年度发行人经营活动产生的现金流量净额较 2016 年度减少 6,334,981.26 万元，这主要是由

于发行人拓展支出增加，合作项目往来款投入增加所致。2018 年度发行人经营活动产生的现金流量净额较上年同期增加 4,118,917.68 万元，增幅为 140.60%，这主要是随着公司业务的发展，销售规模增长，销售回笼同步增加。2019 年 1-9 月发行人经营活动产生的现金流量净额较上年同期增加 1,998,182.75 万元，主要是销售回笼增加及联合营项目资金往来流入增加所致。

（2）投资活动产生的现金流量分析

最近三年及一期，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-1,305,872.86 万元、-1,695,071.92 万元、-1,345,917.36 万元和-88,228.53 万元，其中投资活动现金流入分别为 66,700.94 万元、329,873.41 万元、452,485.67 万元和 302,456.61 万元；投资活动现金流出分别为 1,372,573.80 万元、2,024,945.33 万元、1,798,403.02 万元和 390,685.14 万元。总体来看，受发行人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。

最近三年及一期，发行人投资活动产生的现金流量净额为负值且绝对金额较大，这主要是因为公司扩大对外投资规模所致。2016 年度，发行人投资活动产生的现金流量净额较 2015 年度大幅减少，主要是由于发行人对外投资与收购支出现金增加所致。2017 年度，发行人投资活动产生的现金流量净额较 2016 年度减少 389,199.06 万元，主要是由于发行人收购支出现金增加所致。2018 年度，发行人投资活动产生的现金流量净额增加 349,154.56 万元，增为 20.60%，主要由于取得子公司支付的现金减少。2019 年 1-9 月，发行人投资活动产生的现金流量净额较上年同期增加 1,362,097.88 万元，主要由于对联营合营企业股权投资支出减少所致。

（3）筹资活动产生的现金流量分析

最近三年，发行人筹资活动现金流入分别为 7,906,697.18 万元、13,002,709.77 万元和 15,262,098.21 万元。总体来看，为满足项目融资需求，发行人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。2016 年度，筹资活动现金流入增长是因为发行人进行了非公开发行与债券发行。2017 年度，筹资活动现金流入增长是因为发行人取得借款增加所致。2018 年度，筹资活动现金流入增加是因为发行人增加银行借款和发行债券规模所致。

最近三年，发行人筹资活动现金流出分别为 9,039,565.57 万元、6,262,951.92 万元和 10,612,322.86 万元。

2019 年 1-9 月，发行人筹资活动产生的现金流量净额为-487,915.51 万元，其中筹资活动现金流入为 8,733,247.45 万元，筹资活动现金流出为 9,221,162.96 万元。2019 年 1-9 月，发行人筹资活动产生的现金流量净额较上年同期减少了 5,898,284.09 万元，降幅为 109.02%，主要由于净增负债减少所致。

4、偿债能力分析

（1）主要偿债能力指标

最近三年及一期，发行人主要偿债能力指标如下表所示：

表 4-32 最近三年及一期发行人主要偿债能力指标

项目	2019 年 9 月 30 日	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
流动比率	1.63	1.72	1.78	1.73
速动比率	0.59	0.66	0.57	0.53
资产负债率（合并报表）	79.64%	77.97%	77.28%	74.76%
资产负债率（母公司报表）	87.05%	84.32%	80.11%	75.24%
项目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
EBIT（万元）	2,745,772.23	4,030,236.45	2,918,860.51	2,552,757.44
EBITDA（万元）	2,795,492.32	4,131,697.70	2,998,060.38	2,631,420.40
EBIT 利息保障倍数	2.02	2.89	2.11	3.80
EBITDA 利息保障倍数	2.06	2.97	2.17	3.92

从短期偿债能力指标来看，截至 2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日和 2019 年 9 月 30 日，发行人流动比率分别为 1.73、1.78、1.72 和 1.63，速动比率分别为 0.53、0.57、0.66 和 0.59。总体来看，发行人流动比率一直保持在较高水平，速动比率也稳中有升，表现出公司具有较好的短期偿债能力。此外，发行人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，截至 2016 年 12 月 31 日、2017 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日和 2019 年 9 月 30 日，发行人合并口径的资产负债率分别为 74.76%、

77.28%、77.97%和 79.64%，相对平稳，反映出发行人财务管理的稳健性。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。最近三年及一期，发行人扣除预收款项后的其他负债占资产总额的比例分别为 41.53%、44.93%、42.55%和 40.38%。发行人资产对债务具备较强的保障能力。

最近三年及一期，发行人 EBIT 利息保障倍数分别为 3.80 倍、2.11 倍、2.89 倍和 2.02 倍；EBITDA 利息保障倍数分别为 3.92 倍、2.17 倍、2.97 倍和 2.06 倍。总体来看，发行人利息保障倍数指标总体保持平稳，反映了公司稳定的利息支付保障能力。

5、有息负债情况

截至 2019 年 9 月 30 日，发行人有息负债余额为 27,588,547.52 万元，期限结构如下表所示：

表 4-33 2019 年 9 月 30 日发行人有息负债期限结构

单位：万元

项目	短期借款	一年内到期的非流动负债	长期借款	应付债券	有息负债合计
1 年以内	299,587.21	4,521,836.04	-	-	4,821,423.25
1-2 年	-	-	7,031,656.54	950,000	7,981,656.54
2-3 年	-	-	7,319,289.84	450,000	7,769,289.84
3 年以上	-	-	5,218,856.89	1,797,321	7,016,177.89
合计	299,587.21	4,521,836.04	19,569,803.27	3,197,321	27,588,547.52

截至 2019 年 9 月 30 日，发行人有息负债担保方式结构如下表所示：

表 4-34 2019 年 9 月 30 日发行人有息负债担保方式结构

单位：万元

项目	短期借款	一年内到期的非流动负债	长期借款	应付债券	有息负债合计
保证借款	299,587.21	4,124,152.71	15,757,925.31	1046430	21,228,095.23
抵押借款	-	184,650.00	1,695,937.68	-	1,880,587.68
信用借款	-	213,033.33	2,115,940.28	2,150,891	4,479,864.61
合计	299,587.21	4,521,836.04	19,569,803.27	3,197,321	27,588,547.52

6、融资渠道情况

发行人资信情况良好，与国内多家商业银行一直保持长期合作伙伴关系。截至 2019

年 9 月 30 日，发行人共获得的授信总额合计 5,000.00 亿元。其中，已使用授信额度 2,200.00 亿元，剩余未使用授信额度为 2,800.00 亿元。

7、营运能力分析

最近三年及一期，发行人主要营运能力指标如下表所示：

表 4-35 最近三年及一期发行人主要营运能力指标

单位：次/年

项目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
应收账款周转率	66.56	100.76	84.41	65.11
存货周转率	0.18	0.29	0.27	0.37
总资产周转率	0.16	0.25	0.25	0.36

注：2019 年 1-9 月的应收账款周转率、存货周转率和总资产周转率已经年化处理。受发行人营业收入和营业成本的结算周期影响，相关指标均不具有可比意义。

发行人房地产业务主要采用预售模式，形成的应收账款规模较小。最近三年及一期，发行人应收账款周转率分别为 65.11 次/年、84.41 次/年、100.76 次/年和 66.56 次/年。最近三年，发行人应收账款周转率有所提升。

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，因此发行人存货周转率较低。最近三年及一期，发行人存货周转率分别为 0.37 次/年、0.27 次/年、0.29 次/年和 0.18 次/年。总体来看，得益于“规模经营、快速周转、稳中求进”的经营策略，最近三年发行人存货周转率较为平稳。

最近三年及一期，发行人总资产周转率分别为 0.36 次/年、0.25 次/年、0.25 次/年和 0.16 次/年。最近三年及一期，发行人总资产伴随着业务规模的扩大而逐年增长，但得益于高效的营运管理能力，公司的总资产周转率总体保持稳定。

8、盈利能力分析

最近三年及一期，发行人利润表主要报表项目情况如下表所示：

表 4-36 最近三年及一期发行人利润表主要报表项目情况

单位：万元

项目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
一、营业总收入	11,182,604.81	19,455,549.14	14,634,181.61	15,477,327.57

项目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
其中：营业收入	11,179,401.20	19,451,384.25	14,630,623.52	15,475,213.81
利息收入	2,620.93	3,714.31	2,952.06	2,113.75
手续费及佣金收入	582.68	450.58	606.03	-
二、营业总成本	9,074,761.42	16,184,545.53	12,249,801.98	13,292,063.07
其中：营业成本	7,168,963.42	13,133,879.83	10,087,241.63	10,988,068.02
税金及附加	909,289.53	1,612,236.79	1,245,667.01	1,503,504.51
销售费用	341,332.65	591,220.73	386,621.37	354,487.81
管理费用	308,785.40	349,544.76	284,483.80	226,651.18
研发费用	3,376.88	4,094.50	-	-
财务费用	343,013.54	258,465.03	239,176.26	223,392.50
资产减值损失	-	235,103.89	6,611.92	-4,040.95
信用减值损失	-4,551.36	-	-	-
加：公允价值变动收益	50,689.02	19,042.45	-58.65	2,365.22
投资净收益	160,887.66	268,974.85	168,042.61	124,692.12
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	144,596.52	190,190.42	156,392.54	121,813.35
汇兑净收益	-	0.00	-	-
资产处置收益	64.16	53.84	181.35	-
其他收益	1,740.38	188.84	147.02	-
三、营业利润	2,316,673.25	3,559,263.58	2,552,691.97	2,312,321.83
加：营业外收入	21,533.87	36,617.70	32,518.22	31,056.22
其中：非流动资产处置利得	-	-	-	109.87
减：营业外支出	11,264.01	17,851.28	15,265.26	12,321.33
其中：非流动资产处置损失	-	-	-	96.51
四、利润总额	2,326,943.11	3,578,030.01	2,569,944.93	2,331,056.73
减：所得税费用	571,581.13	963,116.35	602,224.97	623,751.76
五、净利润	1,755,361.98	2,614,913.66	1,967,719.97	1,707,304.97
归属于母公司所有者的净利润	1,283,337.33	1,890,371.53	1,562,588.62	1,242,155.11
少数股东损益	472,024.64	724,542.13	405,131.35	465,149.87

（1）营业收入分析

最近三年及一期，发行人营业收入构成情况如下表所示：

表 4-37 最近三年及一期发行人营业收入构成情况

单位：万元

项目	2019 年 1-9 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务收入	11,139,054.48	99.64%	19,374,877.45	99.61%	14,615,499.63	99.90%	15,456,563.59	99.88%

项目	2019 年 1-9 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
其他业务收入	40,346.72	0.36%	76,506.80	0.39%	15,123.89	0.10%	18,650.22	0.12%
营业收入合计	11,179,401.20	100.00%	19,451,384.25	100.00%	14,630,623.52	100.00%	15,475,213.81	100.00%

发行人坚持普通住宅产品定位和快速周转开发策略，依托专业的开发能力和强大的品牌声誉，并通过创新销售模式积极抢占市场，销售业绩持续稳步增长，为公司结算收入和利润的增长打下了坚实的基础。2016 年度、2017 年度和 2018 年度，发行人分别实现营业收入 15,475,213.81 万元、14,630,623.52 万元和 19,451,384.25 万元，年均复合增长率达到 12.11%，2017 年度营业收入下滑主要是受营改增及项目结转区域结构影响。2018 年度发行人主营业务收入较 2017 年增长 4,820,760.73 万元，增幅为 32.95%。2019 年 1-9 月，发行人实现营业收入 11,179,401.20 万元，同比增长 17.77%。

发行人主营业务突出。最近三年及一期，公司主营业务收入占同期营业收入的比例均高于 99%。

最近三年及一期，发行人主营业务收入构成情况（按板块）如下表所示：

表 4-38 最近三年及一期发行人主营业务收入构成情况（按板块）

单位：万元

项目	2019 年 1-9 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产销售	10,255,706.50	92.07%	18,249,776.59	94.19%	13,746,339.81	94.05%	14,695,682.20	95.08%
其他	883,347.98	7.93%	1,125,100.86	5.81%	869,159.82	5.95%	760,881.40	4.92%
主营业务收入合计	11,139,054.48	100.00%	19,374,877.45	100.00%	14,615,499.63	100.00%	15,456,563.59	100.00%

房地产开发是发行人的核心业务板块。最近三年及一期，发行人房地产销售业务分别实现营业收入 14,695,682.20 万元、13,746,339.81 万元、18,249,776.59 万元和 10,255,706.50 万元，对同期主营业务收入的贡献分别为 95.08%、94.05%、94.19%和 92.07%。

发行人其他收入包括建筑安装收入、物业管理收入、展览服务收入、酒店经营收入等。

最近三年，发行人主营业务收入构成情况（按区域）如下表所示：

表 4-39 最近三年发行人主营业务收入构成情况（按区域）

单位：万元

区域	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
华南片区	7,577,581.59	39.11%	5,284,487.44	36.16%	5,565,377.09	36.01%
华东片区	5,037,267.86	26.00%	3,501,405.37	23.96%	3,691,490.12	23.88%
中部片区	1,559,267.71	8.05%	1,764,657.65	12.07%	1,102,994.75	7.14%
西部片区	2,288,878.09	11.81%	1,747,735.08	11.96%	1,786,280.69	11.56%
华北片区	2,249,830.57	11.61%	1,575,937.09	10.78%	2,624,544.88	16.98%
东北片区	478,939.41	2.47%	696,152.37	4.76%	632,047.31	4.09%
海外片区	183,112.23	0.95%	45,124.63	0.31%	53,828.74	0.35%
合计	19,374,877.45	100.00%	14,615,499.63	100.00%	15,456,563.59	100.00%

发行人主营业务收入中华东、华南等核心区域占比较高，与发行人布局主要经济中心区域的战略相符。

（2）营业成本分析

最近三年及一期，发行人营业成本构成情况如下表所示：

表 4-40 最近三年及一期发行人营业成本构成情况

单位：万元

项目	2019 年 1-9 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务成本	7,136,542.38	99.55%	13,127,664.30	99.95%	10,084,517.31	99.97%	10,983,567.81	99.96%
其他业务成本	32,421.04	0.45%	6,215.53	0.05%	2,724.32	0.03%	4,500.21	0.04%
营业成本合计	7,168,963.42	100.00%	13,133,879.83	100.00%	10,087,241.63	100.00%	10,988,068.02	100.00%

最近三年及一期，发行人分别发生营业成本 10,988,068.02 万元、10,087,241.63 万元、13,133,879.83 万元和 7,168,963.42 万元。总体来看，发行人营业成本的变动趋势和营业收入的基本一致。

最近三年及一期，发行人主营业务成本占营业成本的比例分别为 99.96%、99.97%、99.95%和 99.55%，营业成本和营业收入的结构较为匹配。

最近三年及一期，发行人主营业务成本构成情况（按板块）如下表所示：

表 4-41 最近三年及一期发行人主营业务成本构成情况（按板块）

单位：万元

项目	2019 年 1-9 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产销售	6,561,818.68	91.95%	12,284,874.76	93.58%	9,553,623.42	94.74%	10,577,843.92	96.31%
其他	574,723.70	8.05%	842,789.54	6.42%	530,893.88	5.26%	405,723.89	3.69%
主营业务成本合计	7,136,542.38	100.00%	13,127,664.30	100.00%	10,084,517.31	100.00%	10,983,567.81	100.00%

最近三年及一期，发行人房地产开发业务分别结算营业成本 10,577,843.92 万元、9,553,623.42 万元、12,284,874.76 万元和 6,561,818.68 万元，对同期主营业务成本的贡献分别为 96.31%、94.74%、93.58%和 91.95%。

最近三年，发行人主营业务成本构成情况（按区域）如下表所示：

表 4-42 最近三年发行人主营业务成本构成情况（按区域）

单位：万元

区域	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
华南片区	5,124,722.97	39.04%	3,459,425.21	34.30%	3,837,544.09	34.94%
华东片区	3,338,295.66	25.43%	2,454,650.64	24.34%	2,555,806.16	23.27%
中部片区	998,560.95	7.61%	1,266,143.91	12.56%	783,558.14	7.13%
西部片区	1,682,875.19	12.82%	1,285,282.46	12.75%	1,386,297.28	12.62%
华北片区	1,490,365.54	11.35%	1,007,863.43	9.99%	1,877,979.35	17.10%
东北片区	344,349.46	2.62%	584,372.40	5.79%	505,704.25	4.60%
海外片区	148,494.54	1.13%	26,779.26	0.27%	36,678.54	0.33%
合计	13,127,664.30	100.00%	10,084,517.31	100.00%	10,983,567.81	100.00%

（3）毛利润和毛利率分析

最近三年及一期，发行人分别实现毛利润 4,487,145.79 万元、4,543,381.89 万元、6,317,504.42 万元和 4,010,437.78 万元。

最近三年及一期，发行人主营业务毛利润构成情况（按板块）如下表所示：

表 4-42 最近三年及一期发行人主营业务毛利润构成情况（按板块）

单位：万元

项目	2019 年 1-9 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产销售	3,693,887.82	92.29%	5,964,901.83	95.48%	4,192,716.39	92.53%	4,117,838.28	92.06%
其他	308,624.28	7.71%	282,311.33	4.52%	338,265.94	7.47%	355,157.50	7.94%
主营业务毛利润合计	4,002,512.10	100.00%	6,247,213.15	100.00%	4,530,982.33	100.00%	4,472,995.78	100.00%

发行人主营业务毛利润主要来源于房地产销售业务。最近三年及一期，房地产销售业务分别实现毛利润 4,117,838.28 万元、4,192,716.39 万元、5,964,901.83 万元和 3,693,887.82 万元，对公司同期主营业务毛利润的贡献分别为 92.06%、92.53%、95.48% 和 92.29%。

最近三年及一期，发行人主营业务毛利率构成情况（按板块）如下表所示：

表 4-44 最近三年及一期发行人主营业务毛利率构成情况（按板块）

项目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
房地产销售	36.02%	32.68%	30.50%	28.02%
其他	34.94%	25.09%	38.92%	46.68%
主营业务毛利率	35.93%	32.24%	31.00%	28.94%

最近三年及一期，发行人主营业务毛利率分别为 28.94%、31.00%、32.24% 和 35.93%。2016 年，由于全国土地成本的持续上涨，建材及人力成本的逐渐上升，而房屋销售价格增速相对缓慢，导致公司毛利水平有所下滑，2017 年以来，随着房屋销售价格回暖，公司的销售毛利率有所回升，整体保持相对稳定。2018 年，毛利率继续小幅上升。

（4）税金及附加分析

最近三年及一期，发行人发生的税金及附加分别为 1,503,504.51 万元、1,245,667.01 万元、1,612,236.79 万元和 909,289.53 万元，主要包括土地增值税和营业税等。最近三年，发行人税金及附加构成情况如下表所示：

表 4-45 最近三年发行人税金及附加构成情况

单位：万元

项目	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业税	52,162.32	3.24%	258,065.92	20.72%	639,072.27	42.51%
城市维护建设税	61,398.59	3.81%	48,725.99	3.91%	53,178.35	3.54%
教育费附加	44,869.25	2.78%	36,453.64	2.93%	39,376.42	2.62%
资源税	82.58	0.01%	69.84	0.01%	27.41	0.00%
土地增值税	1,325,923.58	82.24%	821,787.28	65.97%	728,952.12	48.48%
其他税金	127,800.47	7.93%	80,564.34	6.47%	42,897.94	2.85%
合计	1,612,236.79	100.00%	1,245,667.01	100.00%	1,503,504.51	100.00%

发行人主要税种和适用税率情况如下表所示：

表 4-46 发行人主要税种和适用税率情况

项目	计税依据	适用税率
企业所得税	应纳税所得额	25%
增值税	房地产销售收入、建筑服务收入等，按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	3%、5%、6%、10%、11%、16%或 17%
城市维护建设税	按实际缴纳的营业税、增值税计缴	按公司所在地政策缴纳
教育费附加	按实际缴纳的营业税、增值税计缴	按公司所在地政策缴纳
土地增值税	按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计缴	按超率累进税率 30%-60%
契税	土地使用权的出售、出让金额	3%-5%

（5）期间费用分析

最近三年及一期，发行人期间费用情况如下表所示：

表 4-47 最近三年及一期发行人期间费用情况

单位：万元

项目	2019 年 1-9 月		2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
销售费用	341,332.65	3.05%	591,220.73	3.04%	386,621.37	2.64%	354,487.81	2.29%
管理费用	308,785.40	2.76%	349,544.76	1.80%	284,483.80	1.94%	226,651.18	1.46%
研发费用	3,376.88	0.03%	4,094.50	0.02%	-	-	-	-
财务费用	343,013.54	3.07%	258,465.03	1.33%	239,176.26	1.63%	223,392.50	1.44%
合计	996,508.47	8.91%	1,203,325.03	6.18%	910,281.43	6.22%	804,531.49	5.20%

注：本表中“占比”指占营业收入的比重。

最近三年及一期，发行人发生的期间费用合计分别为 804,531.49 万元、910,281.43 万元、1,203,325.03 万元和 996,508.47 万元，占同期营业收入的比例分别为 5.20%、6.22%、6.18%和 8.91%。总体来看，最近三年发行人期间费用占营业收入的比例相对比较稳定，说明发行人对期间费用的管控能力较强。最近一期期间费用增长较高，主要是因为管理费用和财务费用增长较多。

发行人销售费用主要为各房地产开发项目的广告宣传费用和销售代理佣金。随着公司销售规模的扩大，最近三年及一期发行人发生的销售费用金额呈现逐年增加趋势，

但是得益于公司在行业内良好的企业形象及品牌声誉，销售费用占营业收入的比例始终保持在较低水平。最近三年，发行人发生的销售费用分别为 354,487.81 万元、386,621.37 万元和 591,220.73 万元，占同期营业收入的比例分别为 2.29%、2.64%和 3.04%。2019 年 1-9 月，发行人发生的销售费用为 341,332.65 万元，占同期营业收入的比例为 3.05%，较上年同期上升 17.30%，主要是因为销售规模扩大费用相应增加所致。

发行人管理费用主要为职工薪酬、折旧费用、税费等。随着公司经营规模的扩大、各地子公司的设立、机构和人员的增加，最近三年发行人发生的管理费用金额逐年增长，但管理费用占营业收入的比例始终保持在较低水平。最近三年，发行人发生的管理费用分别为 226,651.18 万元、284,483.80 万元和 349,544.76 万元，占同期营业收入的比例分别为 1.46%、1.94%和 1.80%。2019 年 1-9 月，发行人发生的管理费用为 308,785.40 万元，占同期营业收入的比例为 2.76%，管理费用占同期营业收入比例增长较快，主要是随着公司规模扩大，管理支出增加。

发行人财务费用主要包括利息支出、汇兑损失和其他。最近三年，发行人发生的财务费用分别为 223,392.50 万元、239,176.26 万元和 258,465.03 万元，占同期营业收入的比例分别为 1.44%、1.63%和 1.33%，总体保持稳定。2019 年 1-9 月，发行人发生的财务费用为 343,013.54 万元，占同期营业收入的比例为 3.07%，财务费用占同期营业收入比例增长较快，主要是因为不符合资本化条件利息增加。

（6）投资收益分析

最近三年及一期，发行人分别实现投资净收益 124,692.12 万元、168,042.61 万元、268,974.85 万元和 160,887.66 万元，这主要系发行人联营、合营企业当期实现的盈利中归属于发行人的部分。

（7）资产减值损失分析

最近三年及一期，发行人资产减值损失分别为-4,040.95 万元、6,611.92 万元、235,103.89 万元和 0 万元。2016 年，发行人坏账减值准备下降，导致坏账损失转回。2018 年，发行人对纳入合并报表范围的房地产开发项目进行可变现净值测试，厦门保利和光城悦、厦门保利同安新城通福路北项目、厦门保利同安新城通福路南项目、广州保利广钢 219 项目、广州保利广钢 224 项目、合肥保利海上明悦、南京保利梅龙湖

项目因可变现净值低于存货成本，计提存货跌价准备合计 234,178.59 万元。2019 年资产减值损失为 0，主要是因企业应用新金融会计准则，应收款坏账通过信用减值损失核算所致。

最近三年，发行人资产减值损失构成情况如下表所示：

表 4-48 最近三年发行人资产减值损失构成情况

单位：万元

项目	2018 年度		2017 年度		2016 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
坏账损失	3,693.13	1.57%	14,611.70	220.99%	-4,468.61	110.58%
存货跌价损失	230,704.96	98.13%	-8,186.68	-123.82%	-	-
商誉减值损失	789.77	0.34%	-	-	-	-
其他	-83.97	-0.04%	186.90	2.83%	427.65	-10.58%
合计	235,103.89	100.00%	6,611.92	100.00%	-4,040.95	100.00%

（8）净利润分析

最近三年，发行人分别实现实现净利润 1,707,304.97 万元、1,967,719.97 万元和 2,614,913.66 万元，年均复合增长率为 23.76%。总体来看，最近三年发行人经营情况良好，实现的净利润持续稳步增长。2019 年 1-9 月，发行人实现净利润 1,755,361.98 万元，同比增长 30.36%。

（9）盈利能力指标分析

最近三年及一期，发行人主要盈利能力指标情况如下表所示：

表 4-49 最近三年及一期发行人主要盈利能力指标情况

项目	2019 年 1-9 月	2018 年度	2017 年度	2016 年度
总资产报酬率	3.01%	5.22%	5.01%	5.86%
加权平均净资产收益率	10.24%	16.63%	16.32%	15.53%
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率	9.78%	15.88%	16.13%	15.32%

最近三年，发行人总资产报酬率分别为 5.86%、5.01%和 5.22%；加权平均净资产收益率分别为 15.53%、16.32%和 16.63%；扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率分别为 15.32%、16.13%和 15.88%。在行业利润率受土地、人力和建材成本上升以及房

地产价格增速放缓等因素影响出现趋势性下滑的背景下，发行人严控成本，提升管理效益，始终保持较好的盈利能力及较稳定的利润率水平。

2019 年 1-9 月，发行人总资产报酬率为 3.01%，加权平均净资产收益率为 10.24%，扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率为 9.78%。

（10）发行人未来业务发展目标和盈利能力持续性、稳定性的因素分析

面对行业发展进入新阶段，发行人提出“一主两翼”发展战略，逐步构建多元的利润增长模式。报告期内，公司结合行业发展新趋势与市场新特点，将公司名称变更为“保利发展控股集团股份有限公司”，并将“一主两翼”发展战略升级为“以不动产投资开发为主、以综合服务与不动产金融为翼”，打造不动产生态发展平台。

不动产投资开发仍然是公司坚定的主业方向，在“房住不炒”的政策引领下，公司将继续坚持刚性及改善性需求定位，更加回归房屋居住属性，不断提升产品设计与配套服务水平；加大一二线城市及核心城市群的聚焦和深耕力度，审慎应对区域市场分化，把握土地市场周期性机会；发挥央企资源整合优势，深度参与城市更新等多元化拓展；进一步完善运营全链条管理，细化考核与激励机制，促进运营效率提升。

以不动产投资开发为原点，围绕美好生活同行者的品牌愿景，公司将积极发展和培育两翼产业，在做好主业协同的基础上，大幅提升市场化竞争力，打造新的盈利增长点。在综合服务方面，以产业链价值挖掘与资产经营为主线，加快发展物业、代理、建筑、商业等四个核心板块，运用资本力量快速提升市场化程度；同时重点培养会展、文旅、康养、教育、公寓潜力板块，把握行业快速发展机遇，创新发展模式，锻造核心优势，完善综合服务布局。在不动产金融方面，以产业金融服务为基础，继续提升房地产基金管理规模 and 市场化能力，提升产业链投资及资本运作能力，通过并购基金、资产证券化、产业基金等方式，加大与主业和多元产业协同；积极推进普惠金融，充分发挥客户资源优势，与行业领先机构合作，加快市场开拓布局。

八、本期债券发行后发行人资产负债结构的变化

本期债券发行完成后将引起发行人资产负债结构的变化。假设发行人的资产负债结构在以下假设基础上产生变动：

- 1、相关财务数据模拟调整的基准日为 2019 年 9 月 30 日；

2、假设本期债券的募集资金净额为 20 亿元，即不考虑融资过程中所产生的相关费用且全部发行；

3、假设本期债券募集资金净额 20 亿元计入 2019 年 9 月 30 日的资产负债表；

4、假设本期债券募集资金 20 亿元，募集资金全部到账；

5、假设本期债券于 2019 年 9 月 30 日完成发行。

基于上述假设，本期债券募集资金到账时对发行人合并资产负债结构的影响如下表所示：

表 4-50 本期债券发行对发行人合并资产负债结构的影响

单位：万元

项目	历史数	模拟数	变化值
流动资产合计	76,648,149.68	76,848,149.68	200,000.00
非流动资产合计	8,001,242.64	8,001,242.64	0
资产总计	84,649,392.32	84,849,392.32	200,000.00
流动负债合计	44,489,695.73	44,489,695.73	0
非流动负债合计	21,510,260.99	21,710,260.99	200,000.00
负债合计	65,999,956.72	66,199,956.72	200,000.00
资产负债率	77.97%	78.02%	0.05%

本期债券募集资金到账时对发行人母公司资产负债结构的影响如下表所示：

表 4-51 本期债券发行对发行人母公司资产负债结构的影响

单位：万元

项目	历史数	模拟数	变化值
流动资产合计	27,095,132.05	27,295,132.05	200,000.00
非流动资产合计	2,760,864.39	2,760,864.39	0
资产总计	29,855,996.44	30,055,996.44	200,000.00
流动负债合计	19,726,033.92	19,726,033.92	0
非流动负债合计	5,448,762.14	5,648,762.14	200,000.00
负债合计	25,174,796.06	25,374,796.06	200,000.00
资产负债率	84.32%	84.43%	0.11%

注：由于发行人将根据本期债券发行时实际资金需求使用部分募集资金偿还既有金融机构借款，因此前述假设反映了本期发行完成后对发行人资产负债结构产生最大变化的情形。

九、重大或有事项或承诺事项

（一）发行人对外担保情况

1、为合营、联营企业及其下属企业提供担保

截至 2018 年 12 月 31 日，发行人及子公司为合营、联营企业及其下属企业提供的担保情况如下表所示：

表 4-52 截至 2018 年 12 月 31 日发行人及子公司为合营、联营企业及其下属企业提供的担保情况

单位：万元

序号	提供担保方	被担保方	担保余额（万元）	担保期限	
				担保起始日	担保到期日
1	保利地产	上海暄熹	245.00	2017/12/1	2019/6/20
2	保利地产	上海暄熹	245.00	2017/12/1	2019/12/20
3	保利地产	上海暄熹	245.00	2017/12/1	2020/6/20
4	保利地产	上海暄熹	27,440.00	2017/12/1	2020/11/30
5	保利地产	上海暄熹	49.00	2017/12/1	2019/3/17
6	保利地产	上海暄熹	49.00	2017/12/1	2019/9/17
7	保利地产	上海暄熹	49.00	2017/12/1	2020/3/17
8	保利地产	上海暄熹	25,235.00	2017/12/1	2020/9/17
9	保利地产	上海暄熹	2,450.00	2018/1/15	2019/7/15
10	保利地产	上海暄熹	2,450.00	2018/1/15	2020/1/15
11	保利地产	上海暄熹	2,450.00	2018/1/15	2020/7/15
12	保利地产	上海暄熹	24,500.00	2018/1/15	2021/1/15
13	保利地产	上海暄熹	7,350.00	2018/9/21	2021/1/15
14	保利地产	徐州合利	2,500.00	2018/3/30	2021/3/30
15	保利地产	珠海弘璟	34,975.00	2017/1/3	2019/12/31
16	保利地产	珠海弘璟	64,500.00	2017/1/6	2020/1/5
17	保利地产	佛山信雅	14,450.00	2016/10/21	2019/10/20
18	保利地产	盛世鑫和	9,150.00	2014/7/21	2019/7/21
19	保利地产	句容碧华	2,998.50	2017/11/29	2020/11/28
20	保利地产	南京盛利	980.00	2018/5/28	2021/4/17
21	保利地产	南京盛利	7,350.00	2018/6/20	2021/4/17
22	保利地产	南京盛利	1,617.00	2018/6/28	2021/4/17
23	保利地产	南京盛利	1,764.00	2018/7/30	2021/4/17
24	保利地产	南京盛利	7,105.00	2018/8/10	2019/2/13
25	保利地产	南京盛利	7,105.00	2018/8/13	2019/8/9
26	保利地产	南京盛利	7,105.00	2018/8/20	2020/2/9
27	保利地产	南京盛利	7,105.00	2018/8/20	2020/8/9
28	保利地产	南京盛利	6,370.00	2018/9/21	2019/12/1
29	保利地产	南京盛利	6,370.00	2018/9/27	2020/12/1
30	保利地产	南京新保弘	20,000.00	2018/3/16	2021/8/20
31	保利地产	南京新保弘	10,000.00	2018/5/29	2022/2/20

序号	提供担保方	被担保方	担保余额（万元）	担保期限	
				担保起始日	担保到期日
32	保利地产	南京新保弘	10,000.00	2018/6/1	2022/8/20
33	保利地产	南京新保弘	5,000.00	2018/7/18	2023/2/5
34	保利地产	南京新保弘	10,000.00	2018/7/30	2023/2/5
35	保利地产	无锡融利	6,394.50	2018/2/24	2019/2/23
36	保利地产	无锡融利	6,394.50	2018/2/24	2020/2/23
37	保利地产	无锡融利	8,526.00	2018/2/24	2021/2/23
38	保利地产	无锡融利	245.00	2018/5/18	2019/5/24
39	保利地产	无锡融利	245.00	2018/5/18	2020/5/24
40	保利地产	无锡融利	735.00	2018/5/18	2021/5/24
41	保利地产	无锡融利	4,410.00	2018/5/25	2019/5/24
42	保利地产	无锡融利	4,410.00	2018/5/25	2020/5/24
43	保利地产	无锡融利	5,880.00	2018/5/25	2021/5/24
44	保利地产	无锡融利	2,450.00	2018/9/20	2021/5/24
45	保利地产	无锡融利	2,450.00	2018/8/13	2021/5/24
46	保利地产	无锡融利	3,920.00	2018/10/19	2021/5/24
47	保利地产	无锡融利	2,450.00	2018/12/17	2021/5/24
48	保利地产	沧州保盛	5,000.00	2018/1/25	2020/12/26
49	保利地产	沧州保盛	14,642.86	2018/3/22	2021/3/16
50	保利地产	沧州保盛	10,000.00	2018/4/3	2020/12/26
51	保利地产	沧州保盛	4,950.00	2018/5/2	2020/12/26
52	保利地产	沧州保盛	5,050.00	2018/5/3	2020/12/26
53	保利地产	沧州保盛	8,671.88	2018/5/21	2019/4/28
54	保利地产	沧州保盛	5,250.00	2018/5/22	2019/4/28
55	保利地产	沧州保盛	10,000.00	2018/3/23	2021/3/16
56	保利地产	沧州保盛	4,950.00	2018/3/29	2021/3/28
57	保利地产	沧州保盛	32,500.00	2018/4/1	2021/3/28
58	保利地产	沧州保盛	6,000.00	2018/6/20	2019/4/28
59	保利地产	青岛达铭	54,994.50	2017/12/5	2020/10/30
60	保利地产	台州富高	17,800.00	2018/6/28	2021/6/28
61	保利地产	台州富高	12,650.00	2018/7/20	2021/6/28
62	保利地产	台州富高	19,900.00	2018/8/31	2021/6/28
63	保利地产	台州富高	4,825.00	2018/11/30	2021/6/28
64	保利地产	大岭山实业	2,999.70	2017/5/9	2020/5/8
65	保利地产	中山碧朗	18,081.00	2017/8/29	2020/8/28
66	保利地产	中山碧朗	49,506.17	2017/10/16	2020/10/15
67	保利地产	中山祥盛	7,500.00	2018/5/31	2021/5/30
68	保利地产	中山祥盛	500.00	2018/4/10	2021/4/9
69	保利地产	重庆保南	12,500.00	2018/1/26	2020/1/25
70	保利地产	重庆保南	12,500.00	2018/2/1	2020/1/25

序号	提供担保方	被担保方	担保余额（万元）	担保期限	
				担保起始日	担保到期日
71	保利地产	重庆保南	12,500.00	2018/7/31	2021/7/30
72	保利地产	重庆保南	12,500.00	2018/8/27	2021/8/26
73	保利地产	重庆保南	5,000.00	2018/8/31	2021/7/19
74	保利地产	台州保宸	15,000.00	2018/9/25	2021/5/11
75	保利地产	佛山骏隆	46,250.00	2018/9/14	2022/9/13
76	保利地产	佛山骏隆	5,000.00	2018/12/17	2021/12/17
77	保利地产	邯郸美融	410.00	2018/12/29	2020/12/26
78	保利地产	沈阳和悦	14,700.00	2018/7/31	2021/7/25
79	保利地产	广州绿嵘	23,324.00	2018/11/30	2021/11/29
80	保利地产	广州保瑞	10,200.00	2018/12/15	2021/12/13
81	保利地产	天津和晟	5,850.00	2018/10/8	2021/10/8
82	保利地产	天津保创	14,750.00	2017/10/30	2020/10/29
83	保利地产	天津保创	16,650.00	2017/11/29	2020/10/29
84	保利地产	天津保创	9,850.00	2018/4/26	2020/10/29
85	保利地产	天津保创	44,775.00	2018/6/25	2021/6/24
86	保利地产	天津保创	22,500.00	2018/7/19	2021/6/24
87	保利地产	天津利创	24,750.00	2018/8/30	2021/8/27
88	保利地产	东莞和瑞	10,000.00	2018/12/19	2021/12/18
89	保利地产	杭州保欣	15,000.00	2018/9/5	2021/9/4
90	保利地产	杭州保欣	10,000.00	2018/9/7	2021/9/4
91	保利地产	杭州保欣	23,650.00	2018/9/7	2021/9/7
92	保利地产	杭州保欣	15,000.00	2018/9/11	2021/9/5
93	保利地产	珠海昱恒	7,500.00	2018/11/9	2021/11/8
94	保利地产	珠海昱晖	17,500.00	2018/11/9	2021/11/8
95	安徽保利	合肥盛卓	950.00	2018/4/15	2020/8/25
96	保利福建	泉州中住	5,850.00	2018/4/20	2021/4/19
97	保利福建	泉州中住	3,900.00	2018/4/24	2021/4/19
98	保利福建	福州中鼎	16,000.00	2016/6/28	2019/6/27
99	保利福建	福州中鼎	24,000.00	2016/10/12	2019/10/11
100	保利福建	福州中鼎	14,000.00	2016/8/25	2019/8/24
101	保利福建	福州中鼎	10,000.00	2017/1/4	2019/8/24
102	保利福建	福州中鼎	10,000.00	2017/3/6	2019/8/24
103	保利福建	福州中环	8,000.00	2018/10/30	2021/10/29
104	保利福建	福州中环	1,200.00	2018/10/31	2021/10/30
105	保利福建	福州中环	6,800.00	2018/11/1	2021/10/31
106	保利福建	莆田中澜	5,400.00	2018/11/12	2021/11/1
107	保利福建	莆田中澜	3,600.00	2018/11/13	2021/11/1
108	华南实业	佛山源泰	13,553.50	2016/10/27	2019/10/26
109	华南实业	佛山源泰	12,083.00	2017/1/20	2019/11/28

序号	提供担保方	被担保方	担保余额（万元）	担保期限	
				担保起始日	担保到期日
110	华南实业	佛山源泰	7,916.50	2016/11/29	2019/11/28
111	华南实业	佛山信雅	4,000.00	2016/12/2	2019/10/26
112	华南实业	佛山信雅	12,500.00	2017/10/31	2020/10/31
113	华南实业	佛山信雅	2,500.00	2017/12/29	2020/12/28
114	华南实业	佛山信雅	2,500.00	2018/6/21	2019/6/20
115	华南实业	佛山信雅	8,500.00	2018/10/16	2019/10/26
116	华南实业	佛山信雅	7,000.00	2018/7/2	2019/12/20
117	华南实业	佛山信雅	4,600.00	2018/8/22	2019/12/26
118	华南实业	佛山百隆	7,192.00	2015/4/30	2019/4/27
119	广东保利	合锦嘉富	3,500.00	2017/9/15	2020/9/14
120	广东保利	广州宏嘉	4,664.80	2018/5/31	2021/5/30
121	广东保利	广州宏嘉	2,499.00	2018/7/6	2021/5/30
122	广东保利	广州宏嘉	1,666.00	2018/7/20	2021/5/30
123	广东保利	广州宏嘉	1,999.20	2018/9/19	2021/5/30
124	广东保利	广州中耀	50,000.00	2018/3/30	2021/3/20
125	广东保利	广州中耀	500.00	2018/6/30	2022/6/29
126	广东保利	广州中耀	9,500.00	2018/7/2	2022/6/29
127	广东保利	广州中耀	5,000.00	2018/7/27	2022/6/29
128	上海建锦	常熟建瀚	552.29	2018/6/30	2020/12/21
129	保利江苏	南京锐灏	6,000.00	2018/6/29	2021/6/28
合计			1,359,067.90		

发行人发生的前述对外担保事项已根据《公司法》、中国证监会和上交所的有关规定、《公司章程》以及内部规章制度履行了必要的批准程序，不存在违法违规的情况。

2、为商品房购买人提供的按揭贷款担保

发行人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 2019 年 9 月 30 日，发行人累计为商品房购买人提供的按揭贷款担保余额为 12,992,590.71 万元。

（二）未决诉讼、仲裁事项

截至 2019 年 9 月 30 日，发行人及其全资、控股子公司不存在尚未了结的或可预见的对公司生产经营产生重大影响的诉讼、仲裁事项。

（三）重大承诺

截至 2019 年 9 月 30 日，发行人已签订合同（主要为土地和建安合同）但未付的

约定资本项目支出共计 10,930,719.06 万元，需在合同他方履行合同约定义务的同时，在若干年内支付，具体如下表所示：

表 4-53 截至 2019 年 9 月 30 日发行人已签订的正在或准备履行的大额合同

单位：万元

项目	合同金额	累计已付款	期末余额	1 年内 支付金额	1-2 年内 支付金额	2-3 年内 支付金额	3 年以上 支付金额
土地受让合同	7,400,901.99	3,674,663.37	3,726,238.63	2,807,569.05	414,218.85	413,768.34	90,682.39
建安工程合同	16,951,731.28	10,248,923.33	6,702,807.95	3,833,357.19	1,821,252.74	713,494.85	334,703.17
其他约定支出	1,012,650.83	510,978.34	501,672.49	289,225.59	123,916.87	69,237.08	19,292.95
合计	25,365,284.10	14,434,565.04	10,930,719.06	6,923,177.07	2,440,803.12	1,190,948.67	375,790.21

除上述事项外，截至 2019 年 9 月 30 日发行人无其他应披露未披露的重大财务承诺事项。

（四）资产负债表日后事项

2019 年 4 月 11 日，发行人全资子公司保利物业终止在全国中小企业股份转让系统挂牌；2019 年 5 月 7 日，发行人股东大会审议通过保利物业首次公开发行境外上市外资股（H 股）并在香港联交所主板上市的相关议案；2019 年 5 月 31 日，发行人收到中国证监会出具的《中国证监会行政许可申请受理单》，对保利物业提交的境外首次公开发行股份的行政许可申请予以受理；2019 年 8 月 6 日，保利物业向香港联交所递交了首次公开发行境外上市外资股（H 股）并在香港联交所主板上市的申请资料；2019 年 9 月 17 日，保利物业收到中国证监会出具的《关于核准保利物业发展股份有限公司发行境外上市外资股的批复》（证监许可[2019]1669 号）。保利物业的股票自 2019 年 12 月 19 日在香港联交所主板上市交易，股票代码为“06049.HK”，股票中文简称为“保利物业”。上述事项详见 2019 年 12 月 19 日披露的《保利发展控股集团股份有限公司关于关于子公司境外发行股份并上市的公告》（公告编号 2019-095）。本次保利物业共发行 153,333,400 股 H 股（含行使超额配售权部分），发行完成后总股本增加至 553,333,400 股，公司直接及间接持有保利物业 400,000,000 股，占保利物业发行完成后总股本的 72.29%。除上述事项外，截至 2019 年 9 月 30 日，发行人无应披露未披露的资产负债表日后事项。

十、资产抵押、质押和其他限制用途安排

截至 2019 年 9 月 30 日，发行人所有权受限资产主要系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，发行人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。具体情况如下表所示：

表 4-54 截至 2019 年 9 月 30 日发行人所有权受限资产情况

单位：万元

项目	用途	账面价值
货币资金	履约保证金存款	20,554.79
存货	抵押借款	6,018,792.19
固定资产	抵押借款	43,492.30
投资性房地产	抵押借款	580,868.02
合计		6,663,707.30

截至 2019 年 9 月 30 日，除上述披露的受限资产之外，发行人无其他具有可对抗第三人的优先偿付负债的情况。

第五节 募集资金运用

一、本期债券募集资金运用计划

本期债券发行规模不超过 20 亿元（含 20 亿元），其中 14 亿元拟用于公司住房租赁项目建设，6 亿元拟用于补充公司流动资金。本期债券中拟使用募集资金不包含地价款，主要用于住房租赁项目建设支出、装修改造支出、租赁支出、置换前期已投入项目建设资金、偿还住房租赁项目贷款等。其中，拟用于的住房租赁项目情况如下：

（一）住房租赁项目建设

表 7-1 募集资金投向概况

单位：亿元

项目名称	项目总投资规模	住房租赁部分投资规模	拟使用本期债券资金	开工状态	预计投入使用时间	住房租赁建筑面积	土地性质	自持情况
北京大兴区旧宫镇北项目	84.44	59.11	11.54	已于 2018 年开工	2021 年	16.08 万平方米	居住用地	自持商品住房面积为该宗地居住用途建筑面积的 70%，自持年限为 70 年
杭州保利天汇项目	101.01	26.03	2.46	已于 2018 年开工	2022 年	11.17 万平方米	居住兼商业用地	自持住宅用途商品房屋面积与地块实际住宅用途商品房屋面积的比值不少于 36%，自持年限为 70 年
合计	185.45	85.14	14.00	-	-	-	-	-

1、北京大兴区旧宫镇北项目

该项目位于北京市大兴区，该项目的不动产权证书已取得，土地性质为居住用地，用于募投项目的土地均为自持土地。根据土地出让合同约定，发行人自持商品住房面积为该宗地居住用途建筑面积的 70%。发行人自持年限为 70 年。项目占地面积 6.64 万平方米，总建筑面积 22.97 万平方米。该项目用于住房租赁部分项目投资规模约为 59.11 亿元，建筑面积约 16.08 万平方米。该项目工程主体于 2018 年正式开工，住房租赁项目预计于 2021 年投入使用，该项目目前按开发计划正常进行。

该项目已取得的主管部门批准情况如下：

批文类型	批文名称	文号	发文机关	印发时间
立项	北京市发展和改革委员会 北京市住房和城乡建设委员会关于大兴区旧宫镇 DX07-0201-0006、0007 地块 R2 二类居住用地项目核准的批复	京发改（核）[2017]199 号	北京市发展和改革委员会、北京市住房和城乡建设委员会	2017 年 8 月 10 日
	关于转发北京市发展和改革委员会北京市住房和城乡建设委员会关于大兴区旧宫镇 DX07-0201-0006、0007 地块 R2 二类居住用地项目核准批复的通知	京大兴发改（核）[2017]72 号	北京市大兴区发展和改革委员会	2017 年 8 月 22 日
环评	北京市大兴区环境保护局关于北京市大兴区旧宫镇 DX07-0201-0006、0007 地块 R2 二类居住用地项目环境影响报告表的批复	京兴环审[2017]139 号	北京市大兴区环境保护局	2017 年 12 月 25 日
土地	不动产权证书	京（2017）大不动产权第 0000136 号	北京市规划和国土资源管理委员会	2017 年 9 月 28 日
	不动产权证书	京（2017）大不动产权第 0000137 号	北京市规划和国土资源管理委员会	2017 年 9 月 28 日
规划	建设用地规划许可证	地字第 110115201700035 号；2017 规（大）地字 0021 号	北京市规划和国土资源管理委员会	2017 年 8 月 30 日

2、杭州保利天汇项目

该项目位于杭州市滨江区，该项目的不动产权证书已取得，土地性质为居住兼商业用地，发行人承诺本期债券募集资金仅用于居住用地的自持部分。根据不动产权证书，发行人自持住宅用途商品房屋面积与地块实际住宅用途商品房屋面积的比值不少于 36%。发行人自持年限为 70 年。项目占地面积 6.51 万平方米，总建筑面积 31.60 万平方米。该项目用于住房租赁部分项目投资规模约为 26.03 亿元，建筑面积约 11.17 万平方米。该项目工程主体于 2018 年正式开工，住房租赁项目预计于 2022 年投入使用，该项目目前按开发计划正常进行。

该项目已取得的主管部门批准情况如下：

批文类型	批文名称	文号	发文机关	印发时间
立项	杭州市企业投资项目备案通知书	高新（滨江）发改备[2017]026 号	杭州高新开发区（滨江）发展改革和经济局	2017 年 7 月 18 日
环评	建设项目环境影响登记表	201833010800000077	国家生态环境部	2018 年 5 月 17 日
土地	不动产权证书	浙（2018）杭州市不动产权第 0034603 号	杭州市国土资源局	2018 年 2 月 14 日
规划	建设用地规划许可证	地字第 330108201700026 号	杭州市规划局（杭州市测绘与地理信息局）	2017 年 7 月 21 日

待本期债券发行完毕、募集资金到账后，本公司可能根据募集资金的实际到位情况、上述住房租赁项目建设进度，在上述项目范围内对募集资金进行调剂使用。因住房租赁项目建设客观存在一定建设周期，资金需根据项目进度陆续投入。

为提高募集资金使用效率，避免资金闲置，根据项目建设进度，本期债券募集资金中用于住房租赁项目建设部分的资金，可以在闲置期间暂时用于补充公司流动资金。若出现上述拟将闲置资金用于补充流动资金的安排，公司将上报公司董事会或董事会获授权人士，由董事会或董事会获授权人士审议闲置资金用于补充流动资金的具体使用方式及期限，确保不影响上述住房租赁项目建设的正常支出。公司承诺，单次闲置募集资金用于补充流动资金的使用期限不超过 12 个月，只用于与主营业务相关的生产经营使用，不用于股权投资、购置土地，公司将在补充流动资金到期日之前，将该部分资金归还至募集资金专户。

根据发行人与中信证券签署的《债券持有人会议规则》，上述事项不属于《管理办法》第五十五条以及《上海证券交易所债券上市规则（2018 年修订）》第 4.3.2 条规定的应当召开债券持有人会议的情形。投资者认购或持有本期债券视作同意上述约定的募集资金用途。

（二）补充流动资金

本期债券发行规模不超过 20 亿元（含 20 亿元），其中 6 亿元拟用于补充公司流动资金。

根据银监会《流动资金贷款管理暂行办法》：

营运资金量=上年度销售收入×（1—上年度销售利润率）×（1+预计销售收入年增长率）/营运资金周转次数；

其中：营运资金周转次数=360/(存货周转天数+应收账款周转天数—应付账款周转天数+预付账款周转天数—预收账款周转天数)；

周转天数=360/周转次数；

应收账款周转次数=销售收入/平均应收账款余额；

预收账款周转次数=销售收入/平均预收账款余额；

存货周转次数=销售成本/平均存货余额；

预付账款周转次数=销售成本/平均预付账款余额；

应付账款周转次数=销售成本/平均应付账款余额

发行人 2019 年度合并口径流动资金需求测算结果如下表：

单位：万元、天

销售收入	19,451,384.25
预计销售收入年增长率	17.62%
销售利润率	18.30%
应收账款周转天数	4
预收账款周转天数	486
存货周转天数	1,252
预付账款周转天数	110
应付账款周转天数	125
营运资金周转次数	0.48
营运资金量	39,159,693.44

由于发行人 2016-2018 年度营业收入分别为 15,475,213.81 万元、14,630,623.52 万元和 19,451,384.25 万元，年均增长率为 17.62%。假设下年度销售收入增长率为 17.62%，通过测算，发行人营运资金量为 3,915.97 亿元。

发行人新增流动资金贷款额度=营运资金量—借款人自有资金—现有流动资金贷款

一其他渠道提供的营运资金。截至 2019 年 9 月末，发行人货币资金余额为 1,125.67 亿元；发行人可以提取的授信额度约 2,100 亿元；其他渠道提供的营运资金为 299.92 亿元，因此发行人营运资金需求为 390.38 亿元。

发行人承诺本期债券募集资金投向的住房租赁项目不涉及重复融资的行为，本期债券募集资金不用于购置土地。

二、前次公司债募集资金使用情况

根据《保利房地产（集团）有限公司公开发行 2015 年公司债券（第一期）募集说明书》、《保利房地产（集团）有限公司公开发行 2016 年公司债券（第一期）募集说明书》和《保利房地产（集团）有限公司公开发行 2016 年公司债券（第二期）募集说明书》的相关内容，公司发行的各期公司债券募集资金均严格按照约定用于补充公司流动资金。

“15 保利 01/02”、“16 保利 01/02”和“16 保利 03/04”募集资金已按约定时间划入公司指定银行账户，并全部用于补充公司流动资金。截至 2016 年 12 月 31 日，上述募集资金已使用完毕。

发行人上述公司债券募集资金使用严格履行内部相关审批程序，募集资金专项账户运作情况正常，发行人募集资金使用和募集资金专项账户运作情况均与募集说明书一致，不存在违规使用募集资金的情况。

三、募集资金运用对发行人财务状况的影响

（一）对发行人负债结构的影响

以 2019 年 9 月 30 日发行人财务数据为基准，在本期债券发行完成且募集资金全部到账时，发行人合并财务报表的资产负债率水平将略有上升，由发行前的 77.97%上升为发行后的 78.02%，将上升 0.05 个百分点，合并财务报表的非流动负债占负债总额的比例将由发行前的 32.59%增至发行后的 32.79%。

（二）对于发行人短期偿债能力的影响

以 2019 年 9 月 30 日发行人财务数据为基准，在本期债券发行完成且募集资金全部到账时，发行人合并财务报表的流动比率将由发行前的 1.72 增加至发行后的 1.73，母公司财务报表的流动比率将由发行前的 1.37 增加至发行后的 1.38。发行人流动比率将有一定的提高，流动资产对于流动负债的覆盖能力得到提升，短期偿债能力有所增强。

四、募集资金专项账户管理安排

发行人按照《管理办法》的相关要求，设立了本次公司债券募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。募集资金专项账户相关信息如下：

账户名称：保利发展控股集团股份有限公司

开户银行：兴业银行股份有限公司广州天河支行

银行账户：391030100100256281

第六节 备查文件

一、备查文件内容

本募集说明书摘要的备查文件如下：

1、保利发展控股集团股份有限公司 2016 年度、2017 年度、2018 年度经审计的财务报告和 2019 年 1-9 月未经审计的财务报表；

2、中信证券股份有限公司关于保利发展控股集团股份有限公司公开发行 2019 年公司债券的核查意见；中国国际金融股份有限公司关于保利发展控股集团股份有限公司公开发行 2019 年公司债券的核查意见；广发证券股份有限公司关于保利发展控股集团股份有限公司公开发行 2019 年公司债券的核查意见；华泰联合证券有限责任公司关于保利发展控股集团股份有限公司公开发行 2019 年公司债券的核查意见；

3、北京市德恒律师事务所关于保利发展控股集团股份有限公司 2019 年向合格投资者公开发行公司债券的法律意见；

4、保利发展控股集团股份有限公司公开发行 2020 年公司债券（第一期）信用评级报告；

5、保利发展控股集团股份有限公司公开发行 2019 年公司债券债券持有人会议规则；

6、保利发展控股集团股份有限公司公开发行 2019 年公司债券受托管理协议；

7、中国证监会核准本次发行的文件。

在本期债券发行期内，投资者可以至发行人、主承销商处查阅募集说明书全文及上述备查文件，或访问上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）查阅募集说明书及摘要。

二、备查文件查阅地点

投资者可以自本期债券募集说明书公告之日起到下列地点查阅募集说明书全文及上述备查文件：

发行人：保利发展控股集团股份有限公司

住所：广州市海珠区阅江中路 688 号保利国际广场 30-33 层

联系地址：广东省广州市海珠区阅江中路 688 号保利国际广场北塔 33 层董事会办公室

法定代表人：宋广菊

联系人：旷煜、黄承琰

联系电话：020-8989 8833

传真：020-8989 8666-8831

牵头主承销商：中信证券股份有限公司

住所：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

联系地址：北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦

法定代表人：张佑君

联系人：王艳艳、石衡、黄晨源、朱军、康培勇、蔡林峰、方堃、伍耀坤

联系电话：010-6083 3551、010-6083 8956

传真：010-6083 3504

联席主承销商：中国国际金融股份有限公司

住所：北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸写字楼 2 座 27 层及 28 层

联系地址：北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸写字楼 2 座 27 层

法定代表人：沈如军

联系人：任意、程达明、石凌怡、王超、祁秦、陈嘉曦、梁玥、许丹

联系电话：010-65051166

传真：010-65051156

联席主承销商：广发证券股份有限公司

住所：广东省广州市黄埔区中新广州知识城腾飞一街 2 号 618 室

联系地址：广东省广州市天河区马场路 26 号广发证券大厦

法定代表人：孙树明

联系人：李青蔚、郑希希、詹婧蕙、江志君、张青

联系电话：020-66338888

传真：020-87553600

联席主承销商：华泰联合证券有限责任公司

住所：深圳市福田区中心区中心广场香港中旅大厦第五层（01A、02、03、04）、17A、18A、24A、25A、26A

联系地址：北京市西城区丰盛胡同 28 号太平洋保险大厦 A 座 3 层

法定代表人：江禹

联系人：李航、谢智星

联系电话：010-57615900

传真：010-57615902

三、备查文件查阅时间

本期债券发行期间，每日 9:00-11:30，14:00-17:00（非交易日除外）。

投资者若对募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

(本页无正文，为《保利发展控股集团股份有限公司公开发行 2020 年公司债券
(第一期) 募集说明书摘要》之盖章页)

保利发展控股集团股份有限公司



2020 年 3 月 27 日