

股票简称：保利发展

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 832 号保利发展广场 53-59 层



保利发展控股集团  
有限公司  
POLY DEVELOPMENTS AND HOLDINGS GROUP CO., LTD.



## 2023 年面向专业机构投资者公开发行公司债券 (第二期)

### 募集说明书摘要

注册金额	99 亿元
本期发行金额	不超过 15.00 亿元（含 15.00 亿元）
增信情况	无担保
发行人主体信用等级	AAA
本期债券信用等级	AAA
信用评级机构	中诚信国际信用评级有限责任公司

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

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

联席主承销商



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

联席主承销商



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

联席主承销商



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

联席主承销商



中信建投证券  
CHINA SECURITIES

住所：北京市朝阳区安立路  
66 号 4 号楼

签署日期：2023 年 5 月 22 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。

## 重大事项提示

### 一、与发行人相关的重大事项

#### （一）发行人基本财务情况

最近三年，发行人合并口径营业收入分别为 2,430.95 亿元、2,849.33 亿元和 2,810.17 亿元；息税折旧摊销前利润（EBITDA）分别为 597.03 亿元、577.24 亿元和 431.06 亿元；归属于母公司所有者的净利润分别为 289.48 亿元、273.88 亿元和 183.47 亿元；经营活动产生的现金流净额分别为 151.50 亿元、105.51 亿元和 74.22 亿元。虽然发行人目前的经营情况、财务状况和资产质量良好，但在本期债券存续期内，如若发行人未来销售资金不能及时回笼、融资渠道不畅等，将可能会影响本期债券本息的按期兑付。

#### （二）发行人资产负债率较高

房地产企业普遍存在资产负债率较高的特点。最近三年末，发行人合并口径的资产负债率分别为 78.69%、78.36% 和 78.09%，发行人最近三年资产负债率相对稳定，持续符合“三道红线”绿档标准，财务管理的稳健性较强。同时，发行人资产负债结构中房屋预售取得的预收款项<sup>1</sup>占比较高，该类款项为经营负债，不会对公司造成财务压力。最近三年末，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 46.86%、45.98% 和 47.52%。发行人资产对债务具备较强的保障能力。

最近三年，发行人 EBIT 利息保障倍数分别为 3.66 倍、3.09 倍和 2.41 倍；EBITDA 利息保障倍数分别为 3.74 倍、3.21 倍和 2.55 倍，总体来看发行人经营活动对有息负债利息支出的保障能力较强。若未来房地产市场出现重大波动，可能对公司房地产业务的销售情况和资金回笼产生不利影响，导致公司流动资金紧张，财务风险加大，进而对公司的正常经营产生不利影响。

---

<sup>1</sup> 因发行人 2020 年会计政策变更，故 2020 年以后预收款项包括预收款项和合同负债、其他流动负债。

### （三）发行人经营性活动现金流波动较大

最近三年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 1,515,047.76 万元、1,055,121.72 万元和 742,237.71 万元。2021 年度发行人经营活动产生的现金流量净额较 2020 年度减少 459,926.04 万元，降幅为 30.36%，主要是项目投资支出增加所致。2022 年度发行人经营活动产生的现金流量净额较 2021 年度减少 312,884.01 万元，降幅为 29.65%，主要是因为销售回笼减少。若未来发行人项目拓展和开发策略与销售回笼情况之间无法形成较好的匹配，则发行人或将面临经营活动产生的现金流量净额波动较大的风险。

### （四）投资活动产生的现金流量净额存在一定波动性

最近三年，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为 -692,744.01 万元、-1,998,658.27 万元和 63,732.05 万元。总体来看，受发行人对外投资活动因素影响，其投资活动产生的现金流量净额表现出一定的波动性。2020-2021 年，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。2022 年，发行人投资活动产生的现金流量净额扭负为正，主要由于对不并表公司的投资支出减少。适度的对外投资有助于保障发行人的持续发展潜力，但也给公司带来一定的资金支出压力和资金周转风险。

## （五）关于发行人 2023 年度向特定对象发行 A 股股票并在上海证券交易所主板上市事项的进展

### 1、董事会审议通过

2022 年 12 月 30 日，发行人召开 2022 年第 12 次临时董事会，审议通过了发行人 2023 年度向特定对象发行 A 股股票并在上海证券交易所主板上市事项（以下简称“本次定向发行”）的有关议案。2022 年 12 月 31 日，发行人就该事项在上交所网站披露了相关公告。

2023 年 2 月 22 日，发行人召开 2023 年第 1 次临时董事会，审议通过了本次定向发行方案的论证分析报告等文件。2023 年 2 月 23 日，发行人就该事项在上交所网站披露了相关公告。

## 2、保利集团审批通过

2023 年 1 月 16 日，保利集团出具了《关于保利发展非公开发行股份有关问题的批复》（保集字〔2023〕19 号），同意发行人本次定向发行方案。2023 年 1 月 17 日，发行人就该事项在上交所网站披露了相关公告。

## 3、发行人股东大会审议通过

2023 年 1 月 17 日，发行人召开 2023 年第一次临时股东大会，审议通过了本次定向发行的有关议案。2023 年 1 月 18 日，发行人就本次临时股东大会的决议在上交所网站披露了相关公告。发行人于 2023 年 3 月 10 日召开 2023 年第二次临时股东大会，审议本次定向发行方案的论证分析报告等议案。2023 年 3 月 11 日，发行人就本次临时股东大会的决议在上交所网站披露了相关公告。

## 4、最新进展

发行人本次向特定对象发行股票事项尚需通过上交所审核，并获得中国证券监督管理委员会做出同意注册的决定后方可实施，最终能否通过上交所审核并获得中国证监会同意注册的决定及其时间尚存在不确定性。

## （六）《保利发展控股集团股份有限公司 2023 年第一季度报告》披露事项

根据发行人公告的《保利发展控股集团股份有限公司 2023 年第一季度报告》，（公告链接：[http://static.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/new/2023-04-22/600048\\_20230422\\_IIGG.pdf](http://static.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/new/2023-04-22/600048_20230422_IIGG.pdf)）。发行人截至 2023 年 3 月 31 日合并口径下资产总额为 144,802,473.23 万元，负债总额为 112,733,823.12 万元，所有者权益合计为 32,068,650.11 万元。2023 年一季度发行人营业收入为 3,995,554.78 万元，净利润 396,551.18 万元，经营活动产生的现金流量净额为 -1,416,241.24 万元，投资活动产生的现金流量净额为 -86,877.22 万元，筹资活动产生的现金流量净额为 -950,675.56 万元。截至 2023 年 3 月 31 日，发行人流动比率为 1.56，速动比率为 0.49，资产负债率为 77.85%。截至本募集说明书摘要签署日，发行人的财务指标仍然符合公开发行公司债券需要满足的法定发行条件，不存在相关法律法规禁止发行的情形。

## 二、与本期债券相关的重大事项

### （一）本期债券为无担保债券

本期债券为无担保债券。在本期债券的存续期内，若受国家政策法规、行业及市场等不可控因素的影响，发行人未能如期从预期的还款来源中获得足够资金，可能将影响本期债券本息的按期偿付。若发行人未能按时、足额偿付本期债券的本息，债券持有人亦无法从除发行人以外的第三方处获得偿付。

### （二）本期债券投资者范围及交易方式

本期债券面向专业机构投资者公开发行，发行结束后，发行人将积极申请本期债券在上交所上市流通。由于具体上市事宜需要在本期债券发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在交易所交易流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布和投资者交易意愿等因素的影响，本期债券仅限于专业机构投资者范围内交易，发行人亦无法保证本期债券在交易所上市后，本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。

### （三）对投资者权益影响较大的条款

债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对于所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让取得本期债券的持有人）均有同等约束力。在本期债券存续期间，债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含债券受托管理人在内的其他任何主体就该有效决议内容做出的决议和主张。债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本期债券均视作同意并接受公司为本期债券制定的《债券受托管理协议》《债券持有人会议规则》等对本期债券各项权利义务的规定。

### （四）投资适当性

根据《证券法》等相关规定，本期债券仅面向专业机构投资者发行，普通投资者不得参与发行认购。本期债券上市/挂牌后将被实施投资者适当性管理，仅限专业机构投资者参与交易，普通投资者认购或买入的交易行为无效。

## （五）债券上市交易

本期发行结束后，公司将尽快向上海证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。

因公司经营与收益等情况变化引致的投资风险和流动性风险，由债券投资者自行承担，本期债券不能在除上海证券交易所以外的其他交易场所上市。

## （六）评级情况

经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，该级别反映了债券安全性极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低。

资信评级机构将在本期债券信用等级有效期内或者本期债券存续期内，持续关注本期债券发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本期债券偿债保障情况等因素，以对本期债券的信用风险进行持续跟踪，并出具跟踪评级报告，以动态地反映发行人的信用状况。资信评级机构的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将通过其网站（[www.ccxci.com.cn](http://www.ccxci.com.cn)）予以公告。发行人亦将通过上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）及监管部门指定的其他媒体将上述跟踪评级结果及报告予以公告，交易所网站公告时间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，投资者可以在上海证券交易所网站查询上述跟踪评级结果及报告。

## （七）债券通用质押式回购

本期公司债券符合债券通用质押式回购条件，发行结束后，认购人可按照有关主管机构的规定进行债券通用质押式回购。

# 目 录

<b>重大事项提示</b> .....	<b>3</b>
一、与发行人相关的重大事项.....	3
二、与本期债券相关的重大事项.....	6
<b>目 录</b> .....	<b>8</b>
<b>第一节 发行条款</b> .....	<b>10</b>
一、本期债券的基本发行条款.....	10
二、本期债券的特殊发行条款.....	12
三、本期债券发行、登记结算及上市流通安排.....	12
<b>第二节 募集资金运用</b> .....	<b>14</b>
一、本期债券的募集资金规模.....	14
二、本期债券募集资金使用计划.....	14
三、募集资金的现金管理.....	15
四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施.....	15
五、本期债券募集资金专项账户管理安排.....	15
六、募集资金运用对发行人财务状况的影响.....	16
七、发行人关于本期债券募集资金的承诺.....	16
八、前次公司债券募集资金使用情况.....	16
<b>第三节 发行人基本情况</b> .....	<b>20</b>
一、发行人基本情况.....	20
二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况.....	21
三、发行人的股权结构.....	29
四、发行人权益投资情况.....	31
五、发行人的治理结构等情况.....	33
六、发行人的董监高情况.....	42
七、发行人主营业务情况.....	44
八、其他与发行人主体相关的重要情况.....	130
<b>第四节 发行人主要财务情况</b> .....	<b>131</b>
一、发行人财务会计信息及主要财务指标.....	131
二、发行人财务状况分析.....	142
<b>第五节 发行人信用状况</b> .....	<b>145</b>
一、发行人的信用评级情况.....	145

二、其他信用情况.....	146
<b>第六节 备查文件.....</b>	<b>149</b>
一、备查文件内容.....	149
二、投资者可在以下地址或网站查询本期债券募集说明书全文及上述备查文件： 149	

## 第一节 发行条款

### 一、本期债券的基本发行条款

（一）发行人全称：保利发展控股集团股份有限公司。

（二）债券全称：保利发展控股集团股份有限公司 2023 年面向专业机构投资者公开发行公司债券（第二期）。

（三）注册文件：发行人获中国证券监督管理委员会出具的《关于同意保利发展控股集团股份有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监许可〔2022〕2800 号），注册规模为不超过 99 亿元。

（四）发行金额：本期债券发行总额不超过人民币 15.00 亿元（含 15.00 亿元）。

（五）债券期限：本期债券为 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。

（六）票面金额及发行价格：本期债券面值为 100 元，按面值平价发行。

（七）债券利率及其确定方式：本期债券采用固定利率形式，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。

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。

（八）发行对象：本期债券面向专业机构投资者公开发行。

（九）发行方式：本期债券发行方式为簿记建档发行。

（十）承销方式：本期债券由主承销商以余额包销方式承销。

（十一）起息日期：本期债券的起息日为 2023 年 5 月 29 日。

（十二）付息方式：本期债券采用单利计息，付息频率为按年付息。

（十三）利息登记日：本期债券利息登记日为付息日的前 1 个交易日，在利息登记

日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得上一计息期间的债券利息。

（十四）付息日期：本期债券的付息日期为 2024 年至 2028 年每年的 5 月 29 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 2024 年至 2026 年每年的 5 月 29 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 2024 年至 2026 年每年的 5 月 29 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）。

（十五）兑付方式：本期债券的本息兑付将按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的有关规定来统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照中国证券登记结算有限责任公司上海分公司的相关规定办理。

本期债券于付息日向投资者支付的利息为投资者截至利息登记日收市时所持有的本期债券票面总额与票面利率的乘积，于兑付日向投资者支付的本息为投资者截止兑付登记日收市时投资者持有的本期债券最后一期利息及等于票面总额的本金。

（十六）兑付金额：本期债券到期一次性偿还本金。

（十七）兑付登记日：本期债券兑付登记日为兑付日的前 1 个交易日，在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得相应本金及利息。

（十八）本金兑付日：本期债券的兑付日期为 2028 年 5 月 29 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 2026 年 5 月 29 日；如投资者行使回售选择权，则回售部分债券的兑付日为 2026 年 5 月 29 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）。

（十九）偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

（二十）增信措施：本期债券不设定增信措施。

（二十一）信用评级机构及信用评级结果：经中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，发行人主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券的信用等级为 AAA。具体信用评级情况详见“第六节发行人信用状况”。

（二十二）募集资金用途：本期债券募集资金拟用于偿还到期债务和补充流动资金。具体募集资金用途详见“第三节募集资金运用”。

（二十三）债券通用质押式回购安排：本期公司债券发行结束后，认购人可按照

有关主管机构的规定进行债券通用质押式回购。

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

## 二、本期债券的特殊发行条款

（一）发行人赎回选择权：发行人有权决定在本期债券存续期的第3年末行使本期债券赎回选择权。发行人将于本期债券第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，本期债券将被视为第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本期债券。所赎回的本金加第3个计息年度利息在兑付日一起支付。发行人将按照本期债券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，则本期债券将继续在第4、5年存续。

（二）发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定在本期债券存续期的第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票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使本期债券票面利率调整选择权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

（三）投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，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。

## 三、本期债券发行、登记结算及上市流通安排

### （一）本期债券发行时间安排

- 1.发行公告日：2023年5月24日。
- 2.发行首日：2023年5月26日。
- 3.发行期限：2023年5月26日至2023年5月29日。

## （二）登记结算安排

本期公司债券以实名记账方式发行，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行登记存管。中国证券登记结算有限责任公司上海分公司为本期公司债券的法定债权登记人，并按照规则要求开展相关登记结算安排。

## （三）本期债券上市交易安排

1. 上市交易流通场所：上海证券交易所。
2. 发行结束后，本公司将尽快向上海证券交易所提出关于本期债券上市交易的申请。

## （四）本期债券簿记建档、缴款等安排详见本期债券“发行公告”。

## 第二节 募集资金运用

### 一、本期债券的募集资金规模

经发行人股东大会和董事会审议通过，并经中国证券监督管理委员会注册（证监许可〔2022〕2800号），本次债券注册总额不超过99亿元，采取分期发行。本期债券发行金额为不超过15.00亿元（含15.00亿元）。

### 二、本期债券募集资金使用计划

本期债券发行总额不超过15.00亿元（含15.00亿元），拟将9.77亿元用于偿还到期债务，5.23亿用于补充流动资金。

#### （一）偿还到期债务

本期债券募集资金9.77亿元拟用于偿还有息债务，具体为置换前期回售的公司债券本金，本期债券拟置换回售的公司债券计划在下述范围内确定：

单位：亿元，%

证券代码	证券简称	发行规模	当前余额	票面利率	起息日	回售日	到期日	本期募集资金拟置换规模
163301.SH	20保利01	20.00	2.13	3.00	2020-04-01	2023-04-01	2025-04-01	9.77

因本期债券的发行时间及实际发行规模尚有一定不确定性，发行人将综合考虑本次债券发行时间及实际发行规模、募集资金的到账情况、相关债务本金偿付要求、公司债务结构调整计划等因素，本着有利于优化公司债务结构和节省财务费用的原则，未来可能调整偿还公司债券的具体金额。

如本期债券募集资金到账时间早于相关债券行权回售到期时间，本公司可在不影响最终募集资金用途的前提下，根据公司财务管理制度，在债券回售或到期前将闲置的债券募集资金暂时用于补充流动资金（单次补充流动资金最长不超过12个月），相关债券回售或到期时再用于本金偿付。

发行人承诺将严格按照募集说明书约定的用途使用本期债券的募集资金，不用于弥补亏损和非生产性支出，不用于直接或间接购置土地。

## （二）补充流动资金

本期债券募集资金 5.23 亿元拟用于补充公司主营业务等日常生产经营所需流动资金。本期债券募集资金不用于新股配售、申购，或用于股票及其衍生品种、可转换公司债券等的交易及其他非生产性支出。发行人承诺本期公司债券募集资金不用于直接或间接购置土地，地产项目建设不重复融资。根据公司财务状况和资金使用需求，公司未来可能调整部分流动资金用于偿还有息债务。

## 三、募集资金的现金管理

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

## 四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施

经发行人董事会或者根据公司章程、管理制度授权的其他决策机构同意，本期公司债券募集资金使用计划调整的申请、分级审批权限、决策程序、风险控制措施如下：

公司如需变更募集资金用途的，变更用途事项需经董事会授权人员审批通过。在实施募集资金变更方案之前，公司须根据法律法规与监管机构的要求完成募集资金用途变更的法定程序。

## 五、本期债券募集资金专项账户管理安排

发行人将在发行前签订《募集资金及偿债专户存储三方监管协议》，并设立专项账户，用于募集资金的接收、存储和划转以及债券利息和本金的归集、支付，并聘请本期债券的募集资金与偿债专项账户监管人。本期债券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：391030100100300072

## 六、募集资金运用对发行人财务状况的影响

本期债券发行是公司通过资本市场直接融资渠道募集资金，是加强资产负债结构管理的重要举措之一，通过本期债券的发行使公司的资产负债期限结构得以优化，拓展了公司的融资渠道，为公司的业务发展以及盈利增长奠定了良好的基础。

本期发行公司债券募集资金运用对公司财务状况将产生如下影响：

### （一）有利于降低公司债务融资成本

与银行贷款等间接融资方式相比，公司债券作为资本市场直接融资品种，具有一定的成本优势，发行人通过本期发行固定利率的公司债券，有利于降低公司财务成本，避免贷款利率波动风险。同时，将使公司获得长期稳定的经营资金，减轻短期偿债压力，使公司获得持续稳定的发展。

### （二）有利于拓宽公司融资渠道，促进公司的长期稳定发展

房地产行业属于资金密集型行业，资金需求量较大，而货币政策的变化给公司资金来源带来一定的不确定性，提高公司资金的使用成本。而公司通过发行公司债券可以拓展公司融资渠道，获得长期稳定经营资金，减轻短期偿债压力，有利于公司长期稳定发展。

## 七、发行人关于本期债券募集资金的承诺

发行人承诺将严格按照募集说明书约定的用途使用本期债券的募集资金，不用于弥补亏损和非生产性支出，不用于直接或间接购置土地。

发行人承诺，如在存续期间变更募集资金用途，将及时披露有关信息，在实施募集资金变更方案之前，公司须根据法律法规与监管机构的要求完成募集资金用途变更的法定程序。

## 八、前次公司债券募集资金使用情况

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。

截至 2022 年 12 月 31 日，“20 保利 01”的 20 亿元募集资金已使用 11.05 亿元用于住房租赁项目建设，6 亿元用于补充公司流动资金，尚有暂时闲置募集资金余额 2.95 亿元。2021 年 5 月 25 日经董事会获授权人士批准，暂时闲置募集资金 8.84 亿元用于临时补充流动资金，使用期限自 2021 年 5 月 25 日起不超过 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。2022 年 5 月 24 日经董事会获授权人士批准，暂时闲置募集资金 6.39 亿元已用于临时补充流动资金，使用期限自 2022 年 5 月 24 日起不超过 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。

截至 2022 年 12 月 31 日，“20 保利 03/04”20 亿元募集资金已使用 11.50 亿元用于住房租赁项目建设，6 亿元用于补充公司流动资金，尚有暂时闲置募集资金余额 2.50 亿元。2021 年 7 月 13 日经董事会获授权人士批准，暂时闲置募集资金 7.68 亿元用于临时补充流动资金，使用期限自 2021 年 7 月 13 日起不超过 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。2022 年 7 月 12 日经董事会获授权人士批准，暂时闲置募集资金 3.16 亿元用于临时补充流动资金，使用期限自 2022 年 7 月 12 日起不超过 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。

截至 2022 年 12 月 31 日，“20 保利 05/06”23.1 亿元的募集资金已按约定使用完毕，其中 3.1 亿元用于偿还 15 保利 01 到期公司债本金，19.5 亿元用于偿还 15 保利 02 回售部分公司债本金，0.5 亿元用于偿还 16 保利 01 到期公司债本金。

截至 2022 年 12 月 31 日，“21 保利 01/02”25.3 亿元的募集资金已按约定使用完毕，其中 21.2 亿元用于偿还 16 保利 01 到期公司债本金，3.6 亿元用于偿还 16 保利 02 回售部分公司债本金，0.5 亿元用于偿还 16 保利 03 到期公司债本金。

截至 2022 年 12 月 31 日，“21 保利 03/04”19.4 亿元的募集资金已按约定使用完毕，全部用于偿还 16 保利 03 的到期公司债本金。

截至 2022 年 12 月 31 日，“21 保利 05/06”30.30 亿元的募集资金，已使用 18.17 亿

元用于住房租赁项目建设，9.09 亿元用于补充公司流动资金，尚有暂时闲置募集资金余额 3.04 亿元。2021 年 6 月 11 日经董事会获授权人士批准，暂时闲置募集资金 21.21 亿元用于临时补充流动资金，使用期限自 2021 年 6 月 11 日起不超过 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。2022 年 6 月 10 日经董事会获授权人士批准，暂时闲置募集资金 8.28 亿元用于临时补充流动资金，使用期限自 2022 年 6 月 10 日起不超过 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。

截至 2022 年 12 月 31 日，“21 保利 07/08”11.9 亿元的募集资金，已使用 7.03 亿元用于住房租赁项目建设，3.57 亿元用于补充公司流动资金，尚有暂时闲置募集资金余额 1.30 亿元。2021 年 7 月 22 日经董事会获授权人士批准，暂时闲置募集资金 8.33 亿元用于临时补充流动资金，使用期限自 2021 年 7 月 22 日起不超过 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。2022 年 7 月 21 日经董事会获授权人士批准，暂时闲置募集资金 2.72 亿元用于临时补充流动资金，使用期限自 2022 年 7 月 21 日起不超过 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。

截至 2023 年 2 月 28 日，“22 保利 01/02”15 亿元的募集资金已全部使用完毕，全部用于并购地产项目或置换前期并购款。

截至 2022 年 12 月 31 日，“22 保利 03/04”30 亿元募集资金已全部用于补流。

截至 2022 年 12 月 31 日，“22 保利 05/06”20 亿元募集资金已全部用于补流。

截至 2022 年 12 月 31 日，“22 保利 07/08”20 亿元募集资金已全部用于补流。

截至 2022 年 12 月 31 日，“22 保利 09/10”13 亿元募集资金已全部用于补流。

截至 2023 年 2 月 15 日，“22 保利 11”15 亿元募集资金已全部使用完毕，其中 0.5 亿元用于置换“15 保利 02”兑付款，14.5 亿元用于偿还“16 保利 02”公司债本金。

截至 2023 年 4 月 3 日，“23 保利 01”15 亿元募集资金已全部使用完毕，其中 6.90 亿元用于置换发行人偿还“16 保利 02”的自有资金，8.10 亿元用于偿还“20 保利 01”的回售资金。

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。

## 第三节 发行人基本情况

### 一、发行人基本情况

注册名称	保利发展控股集团股份有限公司
法定代表人	刘平
注册资本	11,970,443,418元人民币
实缴资本	11,970,443,418元人民币
设立（工商注册）日期	1992年09月14日
统一社会信用代码	91440101741884392G
住所（注册地）	广东省广州市海珠区阅江中路832号保利发展广场53-59层
邮政编码	510308
所属行业	房地产业
经营范围	房地产开发经营;物业管理;房屋租赁;建筑物拆除（不含爆破作业）;房屋建筑工程设计服务;铁路、道路、隧道和桥梁工程建筑;建筑工程后期装饰、装修和清理;土石方工程服务;建筑物空调设备、通风设备系统安装服务;酒店管理;商品批发贸易（许可审批类商品除外）;商品零售贸易（许可审批类商品除外）;
电话号码	020-89898833
传真号码	020-89898666-8831

发行人信息披露事务负责人及信息披露事务联系人信息如下：

**表：发行人信息披露事务负责人及信息披露事务联系人**

项目	信息披露事务负责人	信息披露事务联系人
	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 832 号保利发展广场	
电话	020-89898833	
传真	020-89898666-8831	
电子信箱	stock@polycn.com	

## 二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况

### （一）发行人设立情况

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。

### （二）发行人历史沿革

发行人历史沿革事件主要如下：

发行人历史沿革信息			
序号	发生时间	事件类型	基本情况
1	1992年9月	前身设立	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	前身增资	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	前身业务重组	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	发起设立	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	增资	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

发行人历史沿革信息			
序号	发生时间	事件类型	基本情况
			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	2007年4月	增资	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。
7	2007年8月	增资	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。
8	2008年3月	增资	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]J0004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。
9	2009年4月	增资	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。
10	2009年7月	增资	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”的《验资报告》验证，并办理了相应的工商变更登记手续。

发行人历史沿革信息			
序号	发生时间	事件类型	基本情况
11	2010年4月	增资	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。
12	2011年5月	增资	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。
13	2012年6月	增资	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。
14	2014年5月	增资	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。
15	2014年9月	增资	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。上述增资事项已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。
16	2014年11月	增资	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]

发行人历史沿革信息			
序号	发生时间	事件类型	基本情况
			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。
17	2015 年 1 月	增资	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。
18	2015 年 6 月	增资	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。
19	2015 年 9 月	增资	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。
20	2015 年 12 月	增资	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。
21	2016 年 6 月	增资	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。
22	2016 年 7 月	增资	2016 年 7 月，发行人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，发行人实收资本增加至 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

发行人历史沿革信息			
序号	发生时间	事件类型	基本情况
			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。
23	2017 年 1 月	增资	2017 年 1 月，发行人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，发行人实收资本增加至 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。
24	2018 年 9 月	增资	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。
25	2018 年 10 月	名称变更	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》。
26	2018 年 12 月	增资	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。
27	2019 年 7 月	增资	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

发行人历史沿革信息			
序号	发生时间	事件类型	基本情况
			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。
28	2019 年 9 月	增资	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及第二个行权期第一次行权，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。
29	2019 年 12 月	增资	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及第二个行权期第二次行权，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 157.7710 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。2020 年 6 月 5 日，公司完成工商变更登记手续，并取得广州市市场监督管理局换发的《营业执照》，公司注册资本为 11,932,675,162 元人民币。
30	2020 年 6 月	增资	2020 年 6 月第二期股票期权激励计划第一个行权期第六次行权及第二个行权期第三次行权，根据发行人于 2020 年 6 月 24 日发布的《第二期股票期权激励计划第一个行权期第六次行权及第二个行权期第三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 1,554,927 股人民币普通股，其中第一个行权

发行人历史沿革信息			
序号	发生时间	事件类型	基本情况
			期第六次行权和第二个行权期第三次行权公司分别向激励对象定向发行股票新增股份 27,4282 万股和 128,0645 万股，合计新增股份 155,4927 万股，上述行权结束后，发行人总股本由 1,193,267,5162 万股增加至 1,193,423,0089 万股。经核查，上述增资事项业经立信出具的“信会师报字[2020]第 ZL10407 号”《验资报告》验证。本次行权新增股份已于 2020 年 6 月 22 日在中登公司上海分公司办理了股份登记手续。
31	2020 年 9 月	增资	2020 年 9 月第二个行权期第四次行权和第三个行权期第一次行权，根据发行人于 2020 年 9 月 18 日发布的《第二期股票期权激励计划第二个行权期第四次行权及第三个行权期第一次行权结果暨股份上市公告》，发行人向激励对象定向发行股票新增股份 32,659,924 股人民币普通股，其中第二个行权期第四次行权和第三个行权期第一次行权公司分别向激励对象定向发行股票新增股份 189,478 股和 32,470,446 股，合计新增股份 32,659,924 股。上述行权结束后，发行人总股本由 1,193,423,0089 万股增加至 1,196,689.0013 万股。经核查，上述增资事项业经立信出具的“信会师报字[2020]第 ZL20323 号”《验资报告》验证。本次行权新增股份已于 2020 年 9 月 16 日在中登公司上海分公司办理了股份登记手续。
32	2020 年 11 月	增资	2020 年 11 月第二个行权期第五次行权和第三个行权期第二次行权，根据发行人于 2020 年 11 月 10 日发布的《第二期股票期权激励计划第二个行权期第五次行权及第三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 725,678 股人民币普通股，其中第二个行权期第五次行权和第三个行权期第二次行权公司分别向激励对象定向发行股票新增股份 19,876 股和 705,802 股，合计新增股份 725,678 股。上述行权结束后，发行人总股本由 1,196,689.0013 股增加至 1,196,761.5691 万股。经核查，上述增资事项业经立信出具的“信会师报字[2020]第 ZL21012 号”《验资报告》验证。本次行权新增股份已于 2020 年 11 月 6 日在中登公司上海分公司办理了股份登记手续。
33	2021 年 2 月	增资	2021 年 2 月第二个行权期第六次行权及第三个行权期第三次行权，根据发行人于 2021 年 2 月 4 日发布的《第二期股票期权激励计划第二个行权期第六次行权及第三个行权期第三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 1,877,597 股人民币普通股，其中第二个行权期第六次行权和第三个行权期第三次行权公司分别向激励对象定向发行股票新增股份 142,441 股和 1,735,156 股，合计新增股份 1,877,597 股。上述行权结束后，发行人总股本由 11,967,615,691 股增加至 11,969,493,288 股。经核查，上述增资事项业

发行人历史沿革信息			
序号	发生时间	事件类型	基本情况
			经立信出具的“信会师报字[2021]第 ZL20007 号”《验资报告》验证。本次行权新增股份已于 2021 年 2 月 2 日在中登公司上海分公司办理了股份登记手续。
34	2021 年 7 月	增资	2021 年 7 月第二个行权期第七次行权及第三个行权期第四次行权，根据发行人于 2021 年 7 月 8 日发布的《第二期股票期权激励计划第二个行权期第七次行权及第三个行权期第四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 614,295 股人民币普通股，其中第二个行权期第七次行权和第三个行权期第四次行权公司分别向激励对象定向发行股票新增股份 46,376 股和 567,919 股，合计新增股份 614,295 股。上述行权结束后，发行人总股本由 11,969,493,288 股增加至 11,970,107,583 股。经核查，上述增资事项业经立信出具的“信会师报字[2021]第 ZL21914 号”《验资报告》验证。本次行权新增股份已于 2021 年 2 月 2 日在中登公司上海分公司办理了股份登记手续。2021 年 10 月 19 日，公司完成工商变更登记手续，并取得广州市市场监督管理局换发的《营业执照》，公司注册资本为 11,970,107,583 元人民币。
35	2022 年 1 月	增资	2022 年 1 月第二期股票期权激励计划第三个行权期第五次行权，根据发行人于 2022 年 1 月 21 日发布的《第二期股票期权激励计划第三个行权期第五次行权结果暨股份上市公告》，发行人向激励对象定向发行股票新增股份 176,109 股人民币普通股。上述行权结束后，发行人总股本由 11,970,107,583 股增加至 11,970,283,692 股。经核查，上述增资事项业经立信出具的“信会师报字[2022]第 ZL20003 号”《验资报告》验证。本次行权新增股份已于 2022 年 1 月 19 日在中登公司上海分公司办理了股份登记手续。
36	2022 年 7 月	增资	2022 年 7 月第二期股票期权激励计划第三个行权期第六次行权，根据发行人于 2022 年 7 月 29 日发布的《第二期股票期权激励计划第三个行权期第六次行权结果暨股份上市公告》，发行人向激励对象定向发行股票新增股份 159,726 股人民币普通股。上述行权结束后，发行人总股本由 11,970,283,692 股增加至 11,970,443,418 股。经核查，上述增资事项业经立信出具的“信会师报字[2022]第 ZL20031 号”《验资报告》验证。本次行权新增股份已于 2022 年 7 月 27 日在中登公司上海分公司办理了股份登记手续。 发行人注册资本变更为 1,197,044.34 万元（人民币）的事项，已于 2022 年 10 月 25 日完成工商变更。截至本募集说明书摘要签署日，发行人股本总额为 11,970,443,418 股。

发行人于 2006 年 7 月在上海证券交易所上市，股票代码为 600048。

### （三）重大资产重组情况

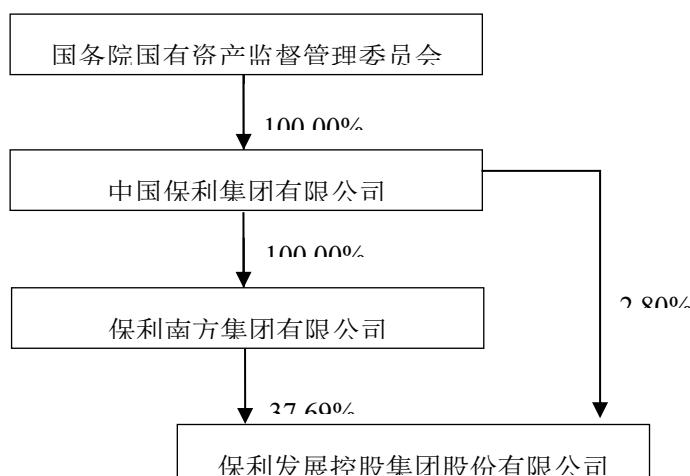
报告期内，发行人未发生导致公司主营业务和经营性资产实质变更的重大资产购买、出售、置换情形。

## 三、发行人的股权结构

### （一）股权结构

截至 2022 年 12 月 31 日，发行人的股权结构如下：

图：截至 2022 年 12 月 31 日发行人股权结构图



### （二）控股股东基本情况

截至 2022 年 12 月 31 日，保利南方集团持有发行人 37.69% 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：广州市海珠区阅江中路 832 号保利发展广场 4707 房

注册资本：人民币 10,050.00 万元

工商登记号：440101000145319

法定代表人：徐琼

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。

截至 2022 年 12 月 31 日，保利南方集团资产总计 14,713.27 亿元，负债合计 11,484.78 亿元，所有者权益合计 3,228.48 亿元。2022 年度，保利南方集团实现营业收入 2,810.34 亿元，净利润 270.22 亿元。（2022 年财务数据均经审计。）

截至 2022 年 12 月 31 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 2022 年 12 月 31 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 2022 年 12 月 31 日，保利集团直接持有发行人 335,087,645 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 4,846,962,318 股，持股比例为 40.49%。

保利集团是经国务院批准设立，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：刘化龙

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 2022 年 12 月 31 日，保利集团资产总计 18,284.89 亿元，负债合计 14,285.73

亿元，所有者权益合计 3,999.15 亿元。2022 年度，保利集团实现营业收入 4,541.31 亿元，净利润 291.27 亿元。（2022 年财务数据均经审计。）

截至 2022 年 12 月 31 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。

## 四、发行人权益投资情况

### （一）主要子公司情况

截至 2022 年 12 月 31 日，发行人主要子公司为 1 家，基本情况如下表所示：

**表：截至 2022 年末发行人主要子公司具体情况**

单位：亿元

序号	公司名称	主要营业收入板块	持股比例	资产总计	负债总计	净资产	营业收入	净利润	是否存在重大增减变动
1	保利华南实业有限公司	房地产开发	100.00%	1,844.48	1,483.30	361.18	369.51	48.68	否

### （二）参股公司情况

截至 2022 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：截至 2022 年 12 月 31 日发行人重要的合营、联营企业基本情况**

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
<b>合营企业：</b>						
大连金泓旭房地产开发有限公司	大连市	大连市	房地产开发		50	权益法
珠海弘璟投资有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发		50	权益法
云南保晟房地产开发有限公司	昆明市	昆明市	房地产开发		50	权益法
上海天艺文化投资发展有限公司	上海市	上海市	商务服务业		58	权益法
<b>联营企业：</b>						
北京知泰房地产开发有限	北京市	北京市	房地产开发		33	权益法

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
责任公司						
太仓市筑瓴商务咨询有限公司	上海市	上海市	房地产开发		35	权益法
保利（香港）控股有限公司	香港	香港	投资控股	50		权益法
洛阳都利置业有限公司	广州市	广州市	房屋销售代理		44.45	权益法

表：截至 2022 年 12 月 31 日发行人重要的合营、联营企业基本情况（续）

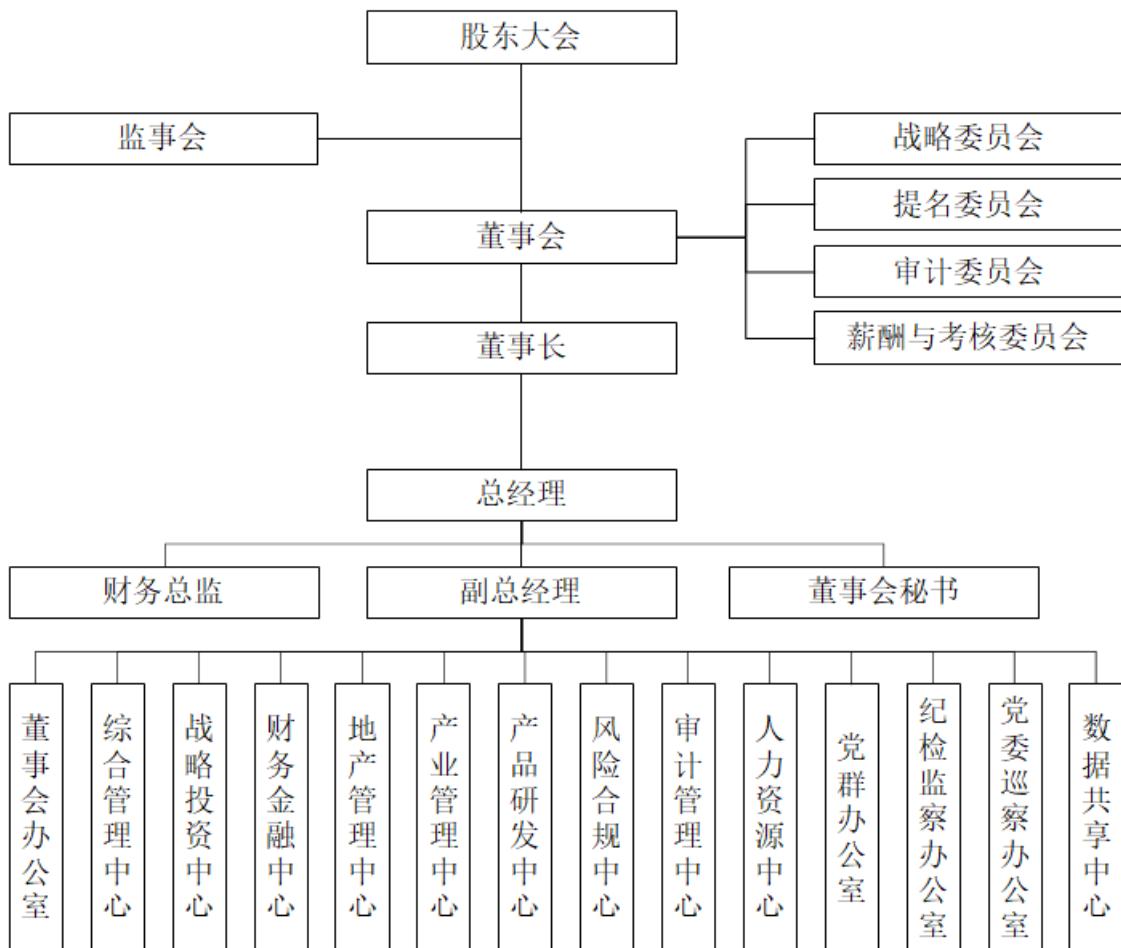
单位：万元

公司名称	2022 年 12 月 31 日			2022 年度		是否存在重大增减变动
	总资产	总负债	净资产	营业收入	净利润	
合营企业：						
大连金泓旭房地产开发有限公司	651,241.37	405,494.61	245,746.76	60,863.28	3,592.85	否
珠海弘璟投资有限公司	345,374.01	109,267.37	236,106.64	63,176.27	10,808.89	否
云南保晟房地产开发有限公司	157,967.84	51,243.56	106,724.28	3,776.76	-749.92	否
上海天艺文化投资发展有限公司	383,019.20	196,301.95	186,717.25	-	-855.77	否
联营企业：						
北京知泰房地产开发有限责任公司	371,372.32	67,935.37	303,436.95	16,438.89	-200.19	否
太仓市筑瓴商务咨询有限公司	358,506.17	27,327.19	331,178.98	360,126.21	-100.08	否
保利（香港）控股有限公司	19,628,929.23	16,378,896.89	3,250,032.34	4,165,709.92	157,248.30	否
洛阳都利置业有限公司	154,855.56	96,686.68	58,168.88	189,541.47	-250.04	否

## 五、发行人的治理结构等情况

### （一）治理结构、组织机构设置及运行情况

图：截至目前发行人组织结构图



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、公司治理结构

##### （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》第四十二条规定的担保事项；
- 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.审议股权激励计划和员工持股计划；
- 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；设董事长 1 人，不设副董事长。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、发行债券或者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、对外捐赠等事项；
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。

公司董事会设立审计委员会、战略委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会等相关专门委员会。专门委员会对董事会负责，按照本章程和董事会授权履行职责，提案应当提交董事会审议决定。专门委员会成员全部由董事组成，其中审计委员会、提名委员会中独立董事占多数并担任召集人，薪酬与考核委员会委员全由独立董事担任，审计委员会的召集人为会计专业人士。董事会负责制定专门委员会工作细则，规定专门委员会的运作。

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。

## 2、公司组织机构情况

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) 综合管理中心

综合管理中心负责文秘工作、办文办会、重要工作督查督办、精益管理统筹、行政后勤管理、档案管理等工作。

3) 战略投资中心

战略投资中心负责投资管理、战略研究、企业法人管理等工作。

4) 财务金融中心

财务金融中心负责金融、资金和税务、会计、财务运营、资金集中支付管理等工作。

5) 地产管理中心

地产管理中心负责计划管理、工程管理、营销管理、客户关系管理、成本监管与供应商管理等工作。

6) 产业管理中心

产业管理中心负责公司资产管理、相关产业经营管理、推动产业科技创新等工作。

7) 产品研发中心

产品研发中心负责产品研发、技术管理、战略招采等工作。

8) 风险合规中心

风险合规中心负责法律事务、合约管理、风控合规、内控建设、安全与质量监督等工作。

9) 审计管理中心

负责内部审计工作。

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

党群办公室负责党务管理、群团工作、品牌及企业宣传管理等工作。

12) 纪检监察办公室

纪检监察办公室负责纪检、监察等工作。

13) 党委巡察办公室

党委巡察办公室负责党委巡察等工作。

14) 数据共享中心

数据共享中心负责信息化建设、统计管理等工作。

## （二）内部管理制度

### 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、盈利规划等方面实行严格的预算机制，对预算执行情况及差异及时分析，实现对预算的有效监控，

促进公司全面预算目标的实现。同时，公司制定预算考核责任书，明确考核指标、考核范围、考核办法及管理要求，充分发挥预算管理在推动公司实现发展战略过程中积极作用。

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、对关联交易的管理控制

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

## 3、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。

## 4、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》等质量管理制度，形成了公司科学全面的质量管理体系。针对项目规划设计、施工建设、材料设备采购、工程验收等环节实施全过程质量控制并开展严格考评，定期进行

质量目标实现情况评审，限期整改发现问题，有效保障了公司的产品质量。

## 5、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。

## 6、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。

## 7、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。

## 8、对信息披露及投资者关系管理的控制

为规范公司及相关信息披露义务人的信息披露工作，确保信息披露真实、准确、

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

### （三）与控股股东及实际控制人之间的相互独立情况

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发行人与控股股东、实际控制人在业务、资产、人员、财务、机构等方面均保持独立，发行人拥有完整的业务体系、独立的组织机构和直接面向市场独立经营的能力。

#### 1、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。

#### 2、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。

#### 3、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，发行人总经理、副总经理、财务总监、董事会秘书等高级管理人员专公司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，发行人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。

#### 4、机构独立

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；发行人的财务与控股股东、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；发行人财务机构独立，财务负责人和财务人员由发行人独立聘用和管理；发行人独立开设银行账户，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；发行人独立办理纳税登记，独立申报纳税。

## 5、财务独立

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。

## 六、发行人的董监高情况

截至目前，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：截至目前发行人现任董事、监事和高级管理人员的任职情况

姓名	现任职务	任期	设置是否符合《公司法》等相关法律法规及公司章程相关要求	是否存在重大违纪违法情况
刘平	董事长	2021.7.29-至今	是	否
陈关中	董事	2021.10.28-至今	是	否
周东利	董事	2021.9.15-至今	是	否
	总经理	2021.8.17-至今	是	否
於晓冬	董事	2023.4.20-至今	是	否
陈育文	董事	2022.12.29-至今	是	否
胡在新	董事	2021.10.28-至今	是	否
李非	独立董事	2018.9.28-至今	是	否
戴德明	独立董事	2018.9.28-至今	是	否
章靖忠	独立董事	2022.5.10-至今	是	否
孔峻峰	监事会主席	2022.1.14-至今	是	否

姓名	现任职务	任期	设置是否符合《公司法》等相关法律法规及公司章程相关要求	是否存在重大违纪违法情况
龚健	监事	2021.9.15-至今	是	否
李红亮	职工监事	2023.4.20-至今	是	否
张伟	副总经理	2012.4.26-至今	是	否
王一夫	财务总监	2021.8.17-至今	是	否
黄海	董事会秘书	2012.4.26-至今	是	否
潘志华	副总经理	2019.4.4-至今	是	否
张艳华	副总经理	2019.11.19-至今	是	否
刘颖川	副总经理	2020.5.19-至今	是	否
唐翔	副总经理	2022.3.9-至今	是	否
陈刚	副总经理	2022.12.13-至今	是	否

2020 年以来发行人董监高变动情况如下：

- 1、2020 年 4 月，公司原副总经理陈冬桔因退休，辞去公司副总经理职务。
- 2、2020 年 5 月，董事会聘任刘颖川为公司副总经理。
- 3、2021 年 7 月，公司原董事长、董事宋广菊因年龄原因辞去董事长、董事职务，董事会选举刘平任董事长。
- 4、2021 年 8 月，公司原董事张振高因工作调整辞去董事职务，原监事会主席付俊因退休、监事刘军才因工作调整辞去监事职务，原总经理刘平因工作调整辞去总经理职务，原财务总监周东利因工作调整辞去财务总监职务。董事会聘任周东利为总经理，王一夫为财务总监。
- 5、2021 年 9 月，股东大会选举周东利、赵子高任公司董事，王全良、龚健任公司监事。监事会选举王全良任监事会主席。公司原董事傅俊元因退休、张万顺因工作调整辞去董事职务。
- 6、2021 年 10 月，股东大会选举陈关中、胡在新任公司董事。
- 7、2022 年 1 月，股东大会选举孔峻峰任公司监事，公司原监事王全良因退休辞去公司监事职务，孔峻峰因工作调整辞去公司副总经理职务。

8、2022年3月，董事会聘任唐翔为公司副总经理。

9、2022年5月，股东大会选举章靖忠任公司独立董事，公司原董事朱征夫因任期届满辞去独立董事职务。

10、2022年6月，公司原副总经理刘文生因工作调整，辞去公司副总经理职务。

11、2022年12月，公司原董事邢怡因个人身体原因辞去董事职务。

12、2022年12月，公司原董事赵子高因退休原因辞去董事职务。

13、2022年12月，股东大会选举陈育文任公司董事。

14、2022年12月，董事会聘任陈刚为公司副总经理。

15、2023年4月，股东大会选举於骁冬任公司董事。

16、2023年4月，经公司职工代表大会审议，选举李红亮为公司职工监事。

## 七、发行人主营业务情况

### （一）发行人营业总体情况

#### 1、发行人的经营范围

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

#### 2、发行人从事的业务情况

发行人是一家以不动产投资开发为主、围绕美好生活服务和产业金融服务开展相关业务布局的大型、综合性企业集团，业务范围涵盖房地产开发与销售、物业服务、全域化管理、销售代理、商业管理、不动产金融等。公司连续 14 年保持房地产行业央企第一，排名《福布斯》2022 年度全球 2000 强企业 190 位，位居 2023 年中国房地产百强企业首位。

不动产投资开发方面，公司聚焦于国家重点发展区域和核心城市，助力国家新型城镇化建设；坚持商品住宅开发为主，满足客户差异化需求，打造“天-悦-和”三大产品系；公司适度持有经营性物业，不断提升资产经营质量，业态涵盖写字楼、酒店、购

物中心、展馆、产业园等。此外，公司以百姓安居为己任，积极发展保障性租赁住房，拓展公寓业务，建成保障房超 10 万套。

以不动产投资开发为原点，公司有效整合行业生态内的建筑、物业、代理、资产经营等综合服务业态，并结合拉动内需、消费升级的产业导向，从客户与社区需求出发，在文旅、会展、康养等领域形成精品服务体系，为人民美好生活提供一站式综合解决方案。以产融结合为经营理念，通过资产证券化等创新方式，打通资产管理闭环，持续提升运营能力。

公司始终保持稳健的资产负债结构，2022 年末，扣除预收款的资产负债率为 68.4%、净负债率为 63.6%、现金短债比为 1.57，各项指标均符合“三道红线”中绿档企业标准。

## （二）发行人最近三年营业收入、毛利润及毛利率情况

### 1、营业收入分析

最近三年，发行人分别实现营业收入 24,309,486.85 万元、28,493,313.63 万元和 28,101,669.82 万元，近三年年均复合增长率达到 7.52%。总体来看，近三年发行人的营业收入较为稳健。

最近三年，发行人主营业务收入构成情况（按板块）如下表所示：

表：最近三年发行人营业收入构成情况

单位：万元

项目	2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务收入	28,008,018.51	99.67%	28,385,602.03	99.62%	24,180,791.81	99.47%
其他业务收入	93,651.30	0.33%	107,711.59	0.38%	128,695.05	0.53%
营业收入合计	<b>28,101,669.82</b>	<b>100.00%</b>	<b>28,493,313.63</b>	<b>100.00%</b>	<b>24,309,486.85</b>	<b>100.00%</b>

表：最近三年发行人主营业务收入构成情况（按板块）

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度

	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产销售	25,657,754.74	91.61%	26,076,721.67	91.87%	22,637,604.51	93.62%
其他	2,350,263.77	8.39%	2,308,880.36	8.13%	1,543,187.30	6.38%
<b>主营业务收入合计</b>	<b>28,008,018.51</b>	<b>100.00%</b>	<b>28,385,602.03</b>	<b>100.00%</b>	<b>24,180,791.81</b>	<b>100.00%</b>

房地产开发是发行人的主业。最近三年，发行人地产销售业务分别实现营业收入 22,637,604.51 万元、26,076,721.67 万元和 25,657,754.74 万元，对同期主营业务收入的贡献分别为 93.62%、91.87% 和 91.61%。

发行人其他收入包括物业管理、建筑、装饰、酒店、展览、设计费、租赁等收入。

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：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	2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
华南片区	10,098,176.46	36.05%	11,103,583.46	39.12%	8,103,893.20	33.51%
华东片区	6,146,067.62	21.94%	4,542,091.31	16.00%	4,679,235.68	19.35%
中部片区	3,479,444.80	12.42%	4,196,053.79	14.78%	3,195,509.38	13.22%
华北片区	3,498,090.31	12.49%	3,771,883.68	13.29%	2,670,469.70	11.04%
西部片区	2,943,636.26	10.51%	3,282,717.92	11.56%	4,234,469.19	17.51%
东北片区	1,759,868.78	6.28%	1,414,782.99	4.98%	1,231,089.33	5.09%
海外片区	82,734.29	0.30%	74,488.88	0.26%	66,125.34	0.27%
<b>合计</b>	<b>28,008,018.51</b>	<b>100.00%</b>	<b>28,385,602.03</b>	<b>100.00%</b>	<b>24,180,791.81</b>	<b>100.00%</b>

发行人主营业务收入中华南、华东、西部、中部、华北等核心区域占比相对较高，与发行人布局核心城市+城市群的战略相符。

## 2、营业成本分析

最近三年，发行人营业成本构成情况如下表所示：

表：最近三年发行人营业成本构成情况

单位：万元

项目	2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务成本	21,905,737.66	99.92%	20,850,119.50	99.94%	16,381,586.33	99.92%
其他业务成本	17,063.13	0.08%	12,956.92	0.06%	13,520.87	0.08%
<b>营业成本合计</b>	<b>21,922,800.79</b>	<b>100.00%</b>	<b>20,863,076.41</b>	<b>100.00%</b>	<b>16,395,107.19</b>	<b>100.00%</b>

最近三年，发行人分别发生营业成本 16,395,107.19 万元、20,863,076.41 万元和 21,922,800.79 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，发行人主营业务成本占营业成本的比例分别为 99.92%、99.94% 和 99.92%，营业成本和营业收入的结构较为匹配。

最近三年，发行人主营业务成本构成情况（按板块）如下表所示：

表：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	2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产销售	20,066,448.68	91.60%	19,001,039.92	91.13%	15,059,591.46	91.93%
其他	1,839,288.98	8.40%	1,849,079.57	8.87%	1,321,994.87	8.07%
<b>主营业务成本合计</b>	<b>21,905,737.66</b>	<b>100.00%</b>	<b>20,850,119.50</b>	<b>100.00%</b>	<b>16,381,586.33</b>	<b>100.00%</b>

最近三年，发行人房地产开发业务分别结算营业成本 15,059,591.46 万元、19,001,039.92 万元和 20,066,448.68 万元，对同期主营业务成本的贡献分别为 91.93%、91.13% 和 91.60%。

### 3、毛利润和毛利率分析

表：最近三年发行人主营业务毛利率情况（按板块）

单位：%

分行业	2022 年	2021 年	2020 年
房地产销售	21.79	27.13	33.48
其他	21.74	19.91	14.33
<b>主营业务毛利率</b>	<b>21.79</b>	<b>26.55</b>	<b>32.25</b>

最近三年，发行人主营业务分别实现毛利润 7,799,205.48 万元、7,535,482.53 万元

和 6,102,280.85 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，房地产销售业务分别实现毛利润 7,578,013.06 万元、7,075,681.75 万元和 5,591,306.06 万元，对公司同期主营业务毛利润的贡献分别为 97.16%、93.90% 和 91.63%。

最近三年，发行人主营业务毛利率分别为 32.25%、26.55% 和 21.79%，毛利率呈下降趋势。房地产收入结转存在明显的滞后现象，报告期内交付结转的主要为以前年度新增加的项目，前期土地市场竞争激烈，项目土地成本相对较高，期间材料、人工等价格也出现快速上涨，成本压力提升，加之受多地执行限价政策等因素影响，项目毛利率整体呈现下降趋势。报告期内，发行人毛利率下降趋势与同行业趋势相符。

### （三）主要业务板块

#### 1、发行人房地产业务经营概况

保利发展是房地产行业的龙头企业，主营业务为房地产开发与销售，并以此为基础构建成涵盖物业服务、全域化管理、销售代理、商业管理、不动产金融等在内的多元产业体系，综合实力连续多年稳居行业前五，央企第一。

2022 年度，公司实现销售签约面积 2,747.95 万平方米，同比下降 17.55%，实现销售签约金额 4,573.01 亿元，同比下降 14.51%，销售签约金额同比降幅分别优于行业、百强房企 12.19、27.79 个百分点，市场排名升至行业第二，市场占有率为 3.4%，连续 7 年提升。

公司始终聚焦核心城市，区域深耕效果持续显现，竞争优势不断强化。2022 年度，公司重点布局的 38 城销售贡献为 86%，同比提升 8 个百分点；珠三角、长三角销售贡献为 56%，同比提升 3 个百分点。公司在 26 个城市销售排名第一，51 个城市排名前三，分别较去年增加 8、9 个。

2022 年度，公司研判行业形势，保持投资定力，结合销售情况灵活调整投资强度。全年新拓展项目 91 个、总地价为 1,613.00 亿元，同比下降 13%，拓展容积率面积 1,054 万平方米。

公司面对城市分化持续、有效市场边界收缩的特点，划定有效投资边界，提升拓展质量。坚持聚焦“核心城市+城市群”，38 城拓展金额占比 98%；坚持以住宅为主的拓展策略，报告期内新增住宅货量占比 93%，同比提升 8 个百分点；同时，积极响应“租售并举”住房体系要求，通过公开市场拿地、项目合作等方式，获取了福州、上海等地

的保租房项目。

另一方面，合理铺排资源使用节奏，在充分研判重点城市供地节奏的基础上，积极把握下半年土地市场竞争环境改善、供地量增加的机会，新拓展项目总地价金额为 1007 亿元，占全年比重的 62%。

截至 2022 年末，公司已进入国内外多个城市，在建、拟建项目合计 812 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。

最近三年，发行人房地产业务经营概况如下表所示：

**表：最近三年发行人房地产业务经营概况**

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
新开工面积（万平方米）	2,375	5,155	4,630
竣工面积（万平方米）	3,974	4,193	3,986
签约销售金额（亿元）	4,573	5,349	5,028
签约销售面积（万）	2,747	3,333	3,409
签约销售均价（万元/平方米）	1.66	1.60	1.47
结算金额（亿元）	2,565	2,608	2,264
结算面积（万平方米）	2,043	2,198	2,069

2021 年度，发行人实现签约销售面积 3,333 万平方米，同比减少 2.23%；实现签约销售金额 5,349 亿元，同比增加 6.38%；签约销售均价 1.60 万元/平方米，同比增长 8.84%。2022 年度，发行人实现签约销售面积 2,747 万平方米，同比下降 17.58%；实现签约销售金额 4,573 亿元，同比下降 14.51%；签约销售均价 1.66 万元/平方米，同比增长 3.75%。

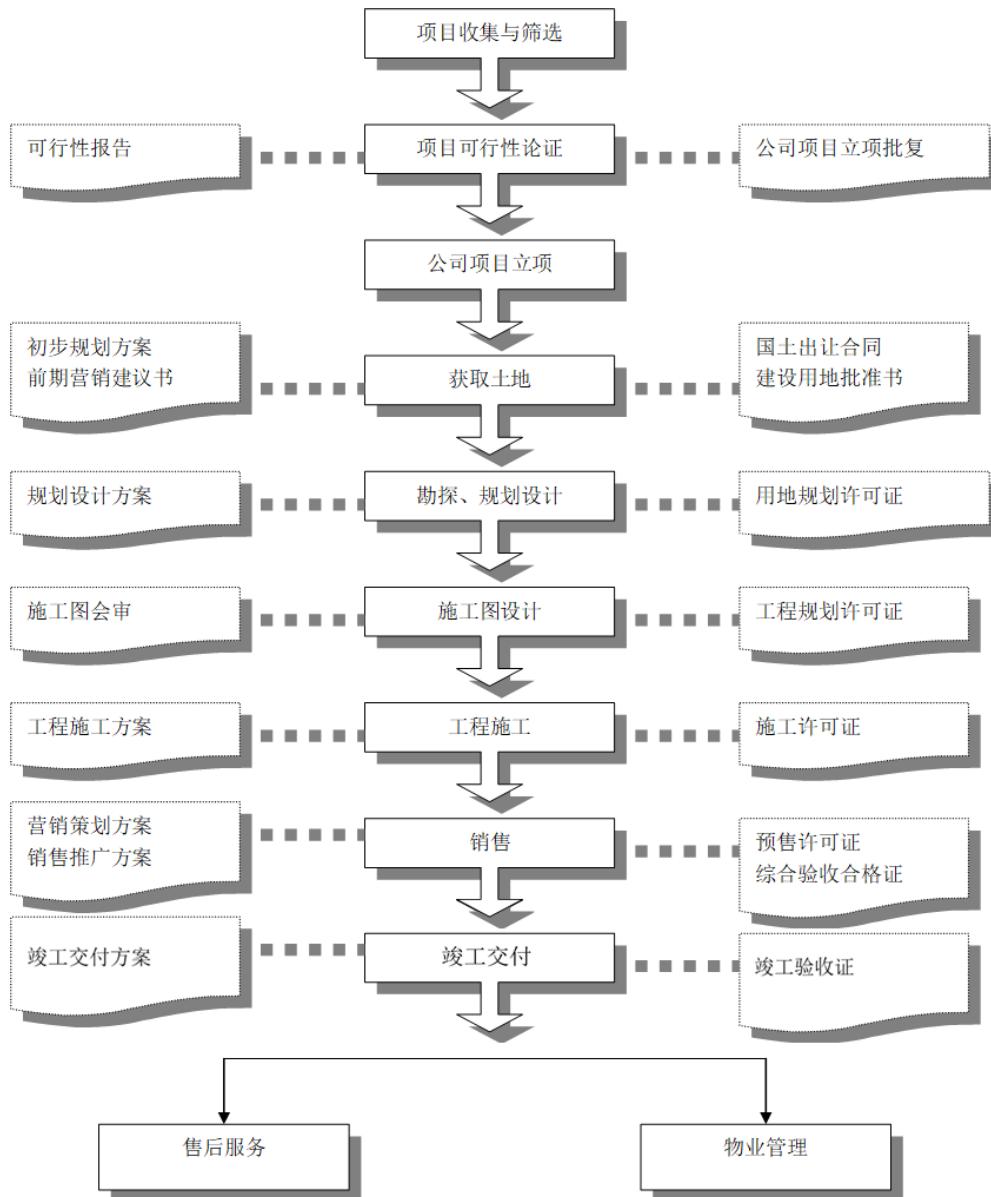
## 2、发行人房地产业务资质情况

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，要求开发商有较强的项目管理和协调能力。发行人房地产开发简要流程如下图所示：

图：发行人典型的房地产开发项目简要流程



#### ①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。

#### ②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根据公司审批权限提交有权机构决策立项。

### ③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、收并购、合作开发、旧城改造等。

### ④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。

### ⑤项目施工

发行人主要的住宅项目由下属子公司富利建设集团有限公司负责组织施工。同时，发行人也与国内其他知名建筑施工企业保持了良好的合作关系，通过规范的招投标程序确定项目施工团队，对工程质量、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。

### ⑥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。

### ⑦项目竣工交付

发行人按照一定条件标准确认相关项目竣工。

### ⑧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 2021 年上半年发布的《2020 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三。

#### 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。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，发行人向前五名供应商采购情况如下表所示：

**表：最近三年发行人向前五名供应商采购情况**

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
前五名供应商采购金额合计	124,388.86	103,328.83	78,459.95
占采购总额比重	4.99%	10.31%	10.93%
占主营业务成本比重	0.57%	0.50%	0.48%

最近三年，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

### ①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：

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。

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。

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。

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。

### ②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”的发展理念与产品特色，并将“和谐”提升至公司品牌建设战略的高度，构建了以“美好生活同行者”为品牌愿景、以“和者筑善”为品牌理念的品牌体系，致力于打造“不动产生态发展平台”，以不动产投资开发、资产运营、资本运作为基础，提供基于行业生态系统的综合服务。

在产品方面，发行人拥有全业态的开发经验，在住宅开发方面全国树立了比如天悦系、大国璟系、和光系等标杆优质产品系品牌；在商业地产方面，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，在各大核心城市中心区位打造了一系列地标建筑，如北京望京保利国际广场、上海外滩保利 ONE56、广州保利国际广场、保利发展广场、成都保利中心。

## B.完善的品牌管理体系

为推动品牌建设，发行人建立起与之相适应的品牌管理构架，通过“自然和美、亲情和院、和你成长、和乐中国、和基金”的“五和”品牌价值渠道的塑造和建设，让“和谐”渗透到经营管理的各个环节。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。

### ③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、长三角和京津冀等三大核心城市圈；稳步推进以成渝（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。

### ④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。

#### ⑤向前五大客户销售情况

最近三年，发行人向前五名客户销售情况如下表所示：

**表：最近三年发行人向前五名客户销售情况**

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
前五名客户销售金额合计	216,130.26	232,664.86	366,741.22
占销售总额比重	0.77%	0.82%	1.51%

最近三年，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 2022 年末，发行人在建、拟建项目合计 812 个。截至 2022 年 12 月 31 日，发行人拥有在手资源 16,454.67 万平方米，待开发面积 6,270.84 万平方米，可满足公司 2-3 年的开发需求。项目概况如下表所示：

**表：2022 年房地产在建、拟建项目汇总表**

单位：平方米

楼盘名称	地址	类别	项目状态	项目权益	截止 2022 年末累计开工	截至 2022 年末累计竣工	2022 年在建面
融广场	广州市天河区	综合	在建	100.00%	169,215.00	169,215.00	37,21

楼盘名称	地址	类别	项目状态	项目权益	截止 2022 年末累计开工	截至 2022 年末累计竣工	2022 年在建面和
融广场	广州市天河区	综合	在建	100.00%	160,496.00	160,496.00	35,79
融大都汇二期	广州市天河区	综合	在建	50.00%	108,133.00	-	108,13
工	广州市天河区	住宅	在建	70.00%	1,029,496.00	396,188.00	633,30
利汇景台	广州市天河区	住宅	在建	41.67%	157,938.00	14,507.00	157,93
悦	广州市海珠区	综合	在建	80.00%	1,509,513.00	1,509,513.00	59,40
工台（原广州市海珠区广州大桥西侧项目）	广州市海珠区	住宅	在建	100.00%	26,225.00	-	26,22
君	广州市海珠区	综合	在建	50.00%	142,581.00	-	142,58
光悦色★	广州市海珠区	住宅	在建	100.00%	133,240.00	-	133,24
区新港东路南侧项目★	广州市海珠区	综合	拟建	80.00%	-	-	-
季和颂★	广州市海珠区	住宅	拟建	100.00%	-	-	-
云台	广州市白云区	住宅	在建	50.00%	441,651.00	82,035.00	377,95
明公馆	广州市白云区	住宅	在建	25.00%	431,539.00	127,753.00	431,53
秀公馆	广州市白云区	综合	在建	100.00%	336,216.00	-	336,21
利云湖壹号（原广州市白云区白云湖东侧项目）	广州市白云区	住宅	在建	50.00%	203,316.00	-	203,31
君花园	广州市荔湾区	住宅	在建	25.00%	126,377.00	41,341.00	126,37
光晨樾二期	广州市荔湾区	住宅	在建	100.00%	136,925.00	136,925.00	58,59
秀天启	广州市荔湾区	综合	在建	50.00%	159,524.00	-	159,52
悦滨江★	广州市荔湾区	住宅	在建	100.00%	71,348.00	-	71,34
兰国际	广州市黄埔区	住宅	在建	60.00%	716,920.00	716,920.00	2,60
朱项目	广州市黄埔区	综合	在建	50.00%	717,325.00	489,898.00	318,35
新知识城	广州市黄埔区	住宅	在建	25.00%	357,712.00	349,139.00	301,12
龙天汇	广州市黄埔区	住宅	在建	51.00%	290,249.00	-	290,24
土★	广州市黄埔区	住宅	在建	100.00%	78,991.00	-	78,99
都汇	广州市番禺区	综合	在建	100.00%	317,261.00	317,261.00	72,63
利大都汇	广州市番禺区	综合	在建	50.00%	61,181.00	-	61,18
区黄金海岸项目	广州市番禺区	住宅	拟建	49.00%	-	-	-
桂园藏珑府	广州市番禺区	综合	在建	14.28%	383,854.00	383,854.00	150,90
真	广州市番禺区	综合	在建	25.00%	310,490.00	248,528.00	120,89
公馆	广州市番禺区	住宅	在建	100.00%	347,035.00	153,139.00	323,72

楼盘名称	地址	类别	项目状态	项目权益	截止 2022 年末累计开工	截至 2022 年末累计竣工	2022 年在建面
秀海★	广州市番禺区	住宅	在建	100.00%	241,288.00	-	241,288.00
花源	广州市从化区	住宅	在建	100.00%	304,604.00	222,128.00	154,040.00
城纪	广州市从化区	住宅	在建	100.00%	800,734.00	136,980.00	696,224.00
城纪二期	广州市从化区	住宅	在建	100.00%	264,316.00	105,081.00	187,785.00
茂保利和府	广州市从化区	住宅	在建	50.00%	443,220.00	218,649.00	237,461.00
锦嘉苑	广州市增城区	住宅	在建	35.00%	294,110.00	294,110.00	6,141.00
利臻园	广州市增城区	住宅	在建	33.00%	450,866.00	450,866.00	115,988.00
示	广州市增城区	综合	在建	100.00%	315,089.00	158,499.00	156,590.00
海金地大国璟	广州市增城区	住宅	在建	25.00%	590,336.00	376,197.00	270,511.00
羊保利东湾	广州市增城区	住宅	在建	30.00%	147,676.00	102,898.00	44,777.00
	广州市增城区	住宅	在建	20.00%	369,616.00	160,045.00	269,421.00
木芳华★	广州市增城区	住宅	在建	100.00%	221,826.00	-	221,826.00
泰花园	广州市南沙区	住宅	在建	100.00%	155,516.00	155,516.00	3,103.00
岛和屿	广州市南沙区	住宅	在建	100.00%	150,527.00	150,527.00	47,164.00
弘天宇广场	广州市南沙区	住宅	在建	15.00%	83,571.00	83,571.00	
少天汇	广州市南沙区	住宅	在建	58.00%	734,151.00	85,026.00	734,151.00
示金融中心	广州市花都区	写字楼	在建	100.00%	511,511.00	317,156.00	281,705.00
田村项目	广州市南沙区	住宅	在建	51.00%	247,257.00	-	247,257.00
光印象★	广州市南沙区	住宅	在建	100.00%	79,613.00	-	79,613.00
望悦居	广州市黄埔区	住宅	在建	60.00%	578,058.00	139,433.00	438,625.00
利朗阅	广州市荔湾区	综合	在建	50.00%	83,360.00	-	83,360.00
上海	上海市宝山区	住宅	在建	100.00%	652,227.00	652,227.00	18,844.00
光	上海市宝山区	住宅	在建	50.00%	116,887.00	-	116,887.00
企和颂★	上海市宝山区	住宅	在建	51.00%	119,134.00	-	119,134.00
工	上海市杨浦区	住宅	在建	100.00%	156,262.00	-	156,262.00
越天汇★	上海市杨浦区	住宅	在建	50.00%	125,022.00	-	125,022.00
明天汇★	上海市杨浦区	住宅	在建	51.00%	69,671.00	-	69,671.00
博项目	上海市浦东新区	住宅	在建	50.00%	271,076.00	-	271,076.00
干金融中心（原上海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%	389,244.00	-	389,244.00

楼盘名称	地址	类别	项目状态	项目权益	截止 2022 年末累计开工	截至 2022 年末累计竣工	2022 年在建面
上拾光	上海市浦东新区	住宅	在建	50.00%	185,630.00	-	185,63
上澄光	上海市嘉定区	住宅	在建	100.00%	108,015.00	108,015.00	108,01
上★	上海市嘉定区	住宅	在建	50.00%	269,534.00	-	269,53
	上海市金山区	住宅	在建	40.00%	237,776.00	237,776.00	127,39
区不夜城项目	上海市静安区	住宅	在建	33.00%	115,721.00	-	115,72
胡壹号	上海市金山区	住宅	在建	51.00%	204,072.00	-	204,07
兑	上海市静安区	综合	在建	65.00%	318,657.00	-	318,65
★	上海市普陀区	住宅	在建	35.00%	79,039.00	-	79,03
合臻园★	上海市闵行区	住宅	在建	49.00%	96,345.00	-	96,34
区元江路 TOD 综合开发项目★	上海市闵行区	住宅	在建	50.00%	232,936.00	-	232,93
工天珺★	上海市徐汇区	住宅	拟建	60.00%	-	-	-
越	苏州市常熟市	住宅	在建	53.00%	231,712.00	173,291.00	231,71
千云璟	苏州市常熟市	住宅	在建	67.00%	273,329.00	-	273,32
兑	苏州市昆山市	住宅	在建	50.00%	341,357.00	-	341,35
市花园	苏州市昆山市	综合	在建	100.00%	394,703.00	391,594.00	67,06
土	苏州市吴江区	住宅	在建	70.00%	251,973.00	138,712.00	251,97
光山语	苏州市高新区	住宅	在建	100.00%	153,869.00	-	153,86
光印象（原苏州市高新区程河庄路南侧项目）	苏州市高新区	住宅	在建	100.00%	167,674.00	-	167,67
光（原苏州市相城区永青路北侧项目）	苏州市相城区	住宅	在建	60.00%	181,896.00	-	181,89
工（原苏州市高新区科达路北侧项目）	苏州市高新区	住宅	在建	41.86%	164,594.00	-	164,59
品	苏州市太仓市	住宅	在建	40.00%	157,001.00	-	157,00
工★	苏州市工业园区	住宅	在建	65.10%	51,872.00	-	51,87
和珺庭★	苏州市工业园区	住宅	在建	100.00%	90,640.00	-	90,64
澜景苑	南通市通州区	住宅	在建	50.00%	258,818.00	258,818.00	120,46
海都会	南通市海门市	住宅	在建	25.00%	273,727.00	273,727.00	136,47
利云禧	南通市海门市	住宅	在建	65.00%	230,873.00	230,873.00	115,27
吾（南地块）	北京市大兴区	住宅	在建	49.94%	290,117.00	290,117.00	14,92
景园	北京市大兴区	住宅	在建	34.00%	302,824.00	-	302,82
风	北京市大兴区	住宅	在建	50.00%	252,669.00	202,132.00	129,91

楼盘名称	地址	类别	项目状态	项目权益	截止 2022 年末累计开工	截至 2022 年末累计竣工	2022 年在建面积
园	北京市大兴区	住宅	在建	50.00%	273,654.00	56,337.00	273,654.00
云（原北京市大兴区祥和路东侧项目）	北京市大兴区	住宅	在建	40.00%	148,331.00	-	148,331.00
来科技城项目	北京市昌平区	综合	在建	60.00%	670,554.00	51,800.00	618,754.00
沟区潭柘寺项目	北京市门头沟区	综合	拟建	10.00%	-	-	-
风里、槐新雅筑	北京市丰台区	综合	在建	20.00%	292,635.00	212,647.00	109,390.00
宸	北京市丰台区	住宅	在建	33.00%	120,117.00	120,117.00	120,117.00
二期	北京市丰台区	住宅	在建	25.00%	105,453.00	-	105,453.00
著	北京市平谷区	住宅	在建	25.00%	346,911.00	160,312.00	221,969.00
著	北京市房山区	住宅	在建	20.00%	218,622.00	201,117.00	17,505.00
	北京市东城区	住宅	在建	17.00%	64,640.00	-	64,640.00
府（原北京市顺义区安宁街南侧项目）	北京市顺义区	住宅	在建	50.00%	357,362.00	-	357,362.00
宸（原北京市顺义区大营二街北侧项目）	北京市顺义区	住宅	在建	50.00%	127,173.00	-	127,173.00
宸二期★	北京市顺义区	住宅	在建	50.00%	118,994.00	-	118,994.00
府	北京市朝阳区	住宅	在建	50.00%	153,968.00	-	153,968.00
土	北京市朝阳区	住宅	在建	100.00%	118,612.00	-	118,612.00
光煦境★	北京市朝阳区	住宅	拟建	50.00%	-	-	-
土	北京市大兴区	住宅	在建	33.00%	120,488.00	-	120,488.00
土二期★	北京市朝阳区	住宅	在建	50.00%	142,362.00	-	142,362.00
中央公园	张家口市桥东区	住宅	在建	100.00%	330,381.00	183,488.00	148,544.00
蔚公馆	太原市小店区	住宅	在建	70.00%	478,340.00	476,353.00	51,877.00
郡	太原市小店区	住宅	在建	70.00%	685,387.00	448,727.00	263,630.00
光尘樾	太原市小店区	住宅	在建	70.00%	674,309.00	148,070.00	674,309.00
越（原太原市小店区化章街北侧项目）	太原市小店区	住宅	在建	60.00%	247,654.00	-	247,654.00
弋（原太原市小店区真武路西侧项目）	太原市小店区	住宅	在建	70.00%	367,957.00	-	367,957.00
都汇★	太原市小店区	住宅	在建	70.00%	112,775.00	-	112,775.00
德公园	太原市万柏林区	住宅	在建	70.00%	611,300.00	611,300.00	11,050.00
悦	太原市万柏林区	住宅	在建	70.00%	372,885.00	-	372,885.00
工月	太原市晋源区	住宅	在建	70.00%	341,011.00	341,011.00	43,750.00
胡林语	太原市晋源区	住宅	在建	70.00%	429,167.00	429,167.00	210,360.00

楼盘名称	地址	类别	项目状态	项目权益	截止 2022 年末累计开工	截至 2022 年末累计竣工	2022 年在建面积
湖林语 68 號	太原市晋源区	住宅	在建	70.00%	483,702.00	144,037.00	483,702.00
公馆（原太原市晋源区锦言斋项目）	太原市晋源区	综合	在建	30.00%	129,828.00	-	129,828.00
上（原太原市晋源区吴家堡南街南侧项目）	太原市晋源区	综合	在建	51.10%	124,028.00	-	124,028.00
悦★	太原市晋源区	住宅	拟建	60.00%	-	-	-
地迎泽上品	太原市迎泽区	住宅	在建	35.00%	308,700.00	122,202.00	308,700.00
河上院（原太原市尖草坪区南固碾项目）	太原市尖草坪区	综合	在建	60.00%	256,141.00	-	256,141.00
君（原太原市小店区长治路东侧项目）	太原市小店区	住宅	在建	51.10%	171,821.00	-	171,821.00
号公馆	晋中市榆次区	住宅	在建	100.00%	704,929.00	704,929.00	45,890.00
晋	晋中市榆次区	住宅	在建	55.00%	255,471.00	255,471.00	12,010.00
光印象	晋中市榆次区	住宅	在建	70.00%	358,757.00	121,037.00	358,757.00
上	晋中市榆次区	综合	在建	70.00%	192,624.00	-	192,624.00
地水木芳华	晋中市榆次区	住宅	在建	42.00%	151,644.00	-	151,644.00
上（原晋中市榆次区广安街北侧项目）	晋中市榆次区	住宅	在建	70.00%	137,759.00	-	137,759.00
园（原晋中市榆次区王湖村项目）	晋中市榆次区	综合	在建	55.00%	226,149.00	-	226,149.00
光尘樾（原大同市云州区柳莺路东侧项目）	大同市云州区	综合	在建	70.00%	186,301.00	-	186,301.00
工（原临汾市尧都区滨河西路项目）	临汾市尧都区	住宅	在建	52.80%	231,750.00	-	231,750.00
光印象（原临汾市尧都区五一东路南侧项目）	临汾市尧都区	住宅	在建	70.00%	319,738.00	-	319,738.00
光尘樾（原长治市潞州区太行西街南侧项目）	长治市潞州区	住宅	在建	51.00%	324,257.00	-	324,257.00
光尘樾	晋城市城区	住宅	在建	51.00%	175,210.00	-	175,210.00
山花园	佛山市南海区	综合	在建	60.00%	457,129.00	457,129.00	288,540.00
山国际	佛山市南海区	住宅	在建	39.00%	1,038,900.00	982,726.00	70,664.00
滨园	佛山市南海区	住宅	拟建	100.00%	-	-	-
门广场	佛山市南海区	综合	在建	40.00%	415,678.00	285,123.00	130,550.00
年荟项目	佛山市南海区	综合	在建	55.00%	95,367.00	95,367.00	95,367.00
上	佛山市南海区	综合	在建	51.00%	186,155.00	73,660.00	133,340.00
光花园	佛山市南海区	住宅	在建	100.00%	454,149.00	446,724.00	215,750.00
晨花园	佛山市南海区	住宅	在建	39.00%	165,789.00	165,789.00	140,330.00
悦	佛山市南海区	综合	在建	79.50%	583,038.00	326,148.00	426,890.00
创紫誉	佛山市南海区	住宅	在建	60.00%	141,521.00	141,272.00	98,120.00

楼盘名称	地址	类别	项目状态	项目权益	截止 2022 年末累计开工	截至 2022 年末累计竣工	2022 年在建面积
乔城云禧	佛山市南海区	住宅	在建	50.00%	427,186.00	203,568.00	427,186.00
君·映月湖	佛山市南海区	综合	在建	50.00%	401,557.00	83,285.00	401,557.00
海中环	佛山市南海区	综合	在建	51.00%	130,250.00	-	130,250.00
桂园学府里	佛山市南海区	综合	在建	50.00%	205,952.00	19,259.00	186,693.00
塔二期	佛山市南海区	住宅	在建	51.00%	119,775.00	-	119,775.00
桂园和府（原佛山市南海区桂丹路南侧项目）	佛山市南海区	住宅	在建	50.00%	233,407.00	-	233,407.00
土★	佛山市南海区	综合	在建	100.00%	54,646.00	-	54,646.00
湖天珺★	佛山市南海区	住宅	在建	100.00%	101,668.00	-	101,668.00
工城（原佛山市禅城区佛罗路南侧项目）	佛山市禅城区	住宅	在建	100.00%	114,635.00	-	114,635.00
华苑	佛山市禅城区	住宅	在建	100.00%	278,093.00	119,143.00	158,950.00
翠公馆	佛山市禅城区	住宅	在建	100.00%	455,559.00	455,559.00	19,550.00
桂园天汇花园	佛山市禅城区	住宅	在建	50.00%	668,321.00	501,886.00	172,444.00
苑	佛山市禅城区	住宅	在建	100.00%	64,910.00	64,910.00	6,150.00
岛湖	佛山市禅城区	住宅	在建	35.00%	608,711.00	582,846.00	25,866.00
交大都汇	佛山市禅城区	住宅	在建	50.00%	551,816.00	150,293.00	434,443.00
弋天珀	佛山市禅城区	住宅	在建	50.00%	508,954.00	224,509.00	293,515.00
区雾岗路北侧项目	佛山市禅城区	综合	拟建	50.00%	-	-	-
台天珺（原佛山市禅城区东平路北侧项目）	佛山市禅城区	综合	在建	50.00%	179,042.00	-	179,042.00
保利和颂★	佛山市禅城区	住宅	在建	100.00%	76,312.00	-	76,312.00
菲	佛山市顺德区	住宅	在建	100.00%	321,596.00	321,596.00	74,370.00
宾花园	佛山市顺德区	综合	在建	93.00%	631,363.00	631,363.00	300,090.00
悦花园	佛山市顺德区	综合	在建	25.50%	365,286.00	363,196.00	2,090.00
桂园悦公馆	佛山市顺德区	住宅	在建	50.00%	480,163.00	480,163.00	8,600.00
悦湾	佛山市顺德区	住宅	在建	50.00%	683,212.00	683,212.00	126,980.00
光集成和光尘樾	佛山市顺德区	综合	在建	50.00%	215,644.00	117,139.00	98,500.00
睿名苑	佛山市顺德区	住宅	在建	100.00%	239,842.00	206,031.00	239,842.00
工台	佛山市顺德区	综合	在建	51.00%	354,488.00	62,845.00	354,488.00
悦府★	佛山市顺德区	住宅	拟建	100.00%	-	-	-
央公园	佛山市三水区	综合	在建	51.00%	1,020,200.00	1,017,693.00	415,640.00

楼盘名称	地址	类别	项目状态	项目权益	截止 2022 年末累计开工	截至 2022 年末累计竣工	2022 年在建面积
央公园二期	佛山市三水区	综合	在建	51.00%	890,465.00	890,465.00	125,79
上	佛山市三水区	住宅	在建	51.00%	307,416.00	247,652.00	124,92
乐花园	佛山市三水区	住宅	在建	51.00%	176,743.00	176,743.00	176,74
能和府	佛山市三水区	综合	在建	50.00%	266,679.00	37,526.00	266,67
江南	佛山市三水区	住宅	在建	95.00%	412,474.00	92,800.00	406,64
山林语	佛山市高明区	住宅	在建	100.00%	99,627.00	99,627.00	39,32
工（原佛山市南海区桂城夏南路东侧项目）	佛山市南海区	住宅	在建	100.00%	276,978.00	-	276,97
龙湾天珺★	佛山市禅城区	综合	在建	100.00%	43,200.00	-	43,20
雅	阳江市闸波镇	综合	在建	100.00%	854,814.00	800,356.00	150,73
央公园	阳江市江城区	住宅	在建	100.00%	835,102.00	816,883.00	107,84
央公馆	阳江市江城区	综合	在建	100.00%	243,119.00	227,152.00	69,08
梧花园	河源市源城区	住宅	在建	75.00%	334,649.00	196,728.00	259,63
梧花园四五六期	河源市源城区	住宅	在建	75.00%	108,582.00	-	108,58
工台（原河源市江东新区东江东路东侧项目）	河源市江东新区	住宅	在建	100.00%	65,266.00	-	65,26
区沿江西路西侧项目	河源市江东新区	综合	拟建	100.00%	-	-	-
城大都会	东莞市南城区	综合	在建	51.00%	90,309.00	90,309.00	18,65
乐大都汇	东莞市南城区	综合	在建	100.00%	75,621.00	53,381.00	75,62
示	东莞市万江镇	综合	在建	70.00%	316,045.00	142,274.00	316,04
云台	东莞市万江镇	综合	在建	33.00%	125,838.00	125,838.00	125,83
示二期★	东莞市万江镇	住宅	在建	60.00%	134,466.00	-	134,46
越中环广场	东莞市寮步镇	住宅	在建	50.00%	264,008.00	117,084.00	220,67
地领峯	东莞市寮步镇	住宅	在建	50.00%	234,220.00	109,221.00	198,65
悦花园	东莞市东坑镇	综合	在建	100.00%	70,252.00	70,252.00	17,51
工叁悦花园	东莞市黄江镇	住宅	在建	5.00%	147,961.00	147,961.00	88,52
胡堂悦	东莞市麻涌镇	住宅	在建	90.00%	192,265.00	192,265.00	94,71
区	东莞市虎门镇	综合	在建	51.25%	617,253.00	2,009.00	617,25
胡公馆	东莞市石排镇	住宅	在建	85.00%	93,278.00	93,278.00	93,27
上	东莞市凤岗镇	综合	在建	50.00%	124,538.00	11,469.00	124,53
真花园大道北侧项目	东莞市谢岗镇	综合	在建	40.00%	284,503.00	187,923.00	284,50

楼盘名称	地址	类别	项目状态	项目权益	截止 2022 年末累计开工	截至 2022 年末累计竣工	2022 年在建面
悦（原东莞市清溪镇东环路西侧项目）	东莞市清溪镇	住宅	在建	100.00%	119,992.00	-	119,992.00
泊（原东莞市大岭山镇长富街南侧项目）	东莞市大岭山镇	住宅	在建	100.00%	15,072.00	-	15,072.00
区花园（原东莞市黄江镇公常路东侧项目）	东莞市黄江镇	住宅	在建	40.00%	241,625.00	-	241,625.00
工台（原东莞市望牛墩镇莲湖路北侧项目）	东莞市望牛墩镇	住宅	在建	100.00%	50,814.00	-	50,814.00
云（原东莞市桥头镇水口城路北侧项目）	东莞市桥头镇	住宅	在建	100.00%	158,799.00	-	158,799.00
双城建林语峯境（原东莞市樟木头镇樟木头大道北侧项目）	东莞市樟木头镇	住宅	在建	50.00%	55,057.00	-	55,057.00
秀金茂松湖云禧	东莞市寮步镇	住宅	在建	36.00%	87,904.00	-	87,904.00
真育才路北侧项目★	东莞市横沥镇	综合	在建	100.00%	135,686.00	-	135,686.00
风★	东莞市厚街镇	住宅	拟建	50.00%	-	-	-
吾	中山市火炬开发区	住宅	在建	51.00%	1,024,605.00	1,015,705.00	101,570.00
示广场	中山市港口镇	住宅	在建	100.00%	1,714,164.00	1,665,764.00	58,690.00
岸花园	中山市南朗镇	住宅	在建	51.00%	470,321.00	467,653.00	56,420.00
工	中山市翠亨新区	住宅	在建	100.00%	345,250.00	125,372.00	345,250.00
工 左岸	中山市翠亨新区	住宅	在建	100.00%	228,273.00	-	228,273.00
光尘樾（原中山市古镇镇同兴路西侧项目）	中山市古镇镇	住宅	在建	100.00%	129,766.00	-	129,766.00
利天和	珠海市金湾区	住宅	在建	50.00%	1,194,820.00	931,320.00	291,020.00
君	中山市东区	住宅	在建	100.00%	336,369.00	-	336,369.00
南总部大厦	珠海市横琴新区	写字楼	在建	100.00%	176,054.00	-	176,054.00
利中环广场	珠海市香洲区	综合	在建	50.00%	344,564.00	343,326.00	61,332.00
奥大都汇	珠海市香洲区	写字楼	在建	70.00%	111,436.00	-	111,436.00
菊花园	珠海市斗门区	住宅	在建	62.50%	160,787.00	160,787.00	85,310.00
叮湾二期	汕尾市城区	综合	在建	80.00%	540,479.00	458,116.00	82,363.00
叮湾三期	汕尾市城区	住宅	在建	100.00%	202,594.00	-	202,594.00
弋	汕尾市城区	住宅	在建	100.00%	169,640.00	-	169,640.00
德公馆	汕尾市海丰县	住宅	在建	85.00%	484,218.00	336,689.00	332,160.00
语花园	汕尾市陆河县	住宅	在建	45.00%	243,612.00	69,047.00	243,612.00
谷项目	深圳市龙岗区	综合	在建	40.00%	226,152.00	132,609.00	226,152.00
华城项目	汕头市龙湖区	住宅	在建	51.00%	272,228.00	-	272,228.00
华林语苑	汕头市金平区	住宅	在建	51.00%	270,299.00	222,852.00	128,320.00

楼盘名称	地址	类别	项目状态	项目权益	截止 2022 年末累计开工	截至 2022 年末累计竣工	2022 年在建面
工（东地块）（原汕头市龙湖区中阳大道南侧项目二期）	汕头市龙湖区	住宅	在建	100.00%	161,934.00	-	161,934.00
工（西地块）（原汕头市龙湖区武夷山路西侧项目）	汕头市龙湖区	住宅	拟建	100.00%	-	-	-
南和府	梅州市梅江区	住宅	在建	100.00%	389,628.00	389,628.00	17,284.00
园里	梅州市梅江区	住宅	在建	100.00%	436,056.00	436,056.00	72,208.00
南苑二期	梅州市梅江区	住宅	在建	100.00%	373,980.00	128,067.00	245,913.00
府	揭阳市普宁市	住宅	在建	80.00%	486,711.00	274,711.00	224,522.00
海岸	揭阳市渔湖镇	住宅	在建	50.00%	349,168.00	199,022.00	150,146.00
工悦府	揭阳市渔湖镇	住宅	在建	50.00%	210,500.00	210,500.00	-
都花园	揭阳市榕城区	住宅	拟建	51.00%	-	-	-
都汇	揭阳市揭东区	住宅	在建	68.00%	356,863.00	118,451.00	356,863.00
悦华锦	惠州市惠城区	住宅	在建	100.00%	105,432.00	58,220.00	47,211.00
城	惠州市惠城区	住宅	在建	51.00%	320,479.00	246,777.00	98,611.00
豫天汇广场	惠州市惠城区	综合	在建	33.00%	741,728.00	409,464.00	392,044.00
山堂悦	惠州市博罗县	住宅	在建	100.00%	142,687.00	142,687.00	91,244.00
山堂悦二期（原惠州市博罗县罗浮大道东侧项目）	惠州市博罗县	住宅	在建	100.00%	130,173.00	-	130,173.00
悦（原惠州市博罗县博园路北侧项目）	惠州市博罗县	住宅	在建	100.00%	124,523.00	-	124,523.00
都会	茂名市电白县	住宅	在建	80.00%	433,795.00	394,409.00	144,684.00
本大都汇	茂名市电白县	住宅	在建	65.00%	523,591.00	196,052.00	523,591.00
湾	茂名市茂南区	住宅	在建	100.00%	959,183.00	684,748.00	426,811.00
不广场	茂名市茂南区	住宅	在建	51.00%	306,523.00	306,523.00	94,290.00
寰	茂名市茂南区	住宅	在建	51.00%	414,994.00	257,950.00	274,400.00
喜	茂名市茂南区	综合	在建	100.00%	365,869.00	88,617.00	365,869.00
悦	茂名市茂南区	住宅	在建	100.00%	89,889.00	89,889.00	89,889.00
都会	江门市蓬江区	综合	在建	50.00%	1,496,366.00	1,050,318.00	536,822.00
公馆	江门市蓬江区	住宅	在建	50.00%	124,872.00	124,872.00	5,171.00
上西棠	江门市蓬江区	住宅	在建	100.00%	280,408.00	52,174.00	228,234.00
工	江门市蓬江区	综合	在建	100.00%	133,696.00	64,524.00	133,696.00
央花园	江门市鹤山市	住宅	在建	100.00%	541,816.00	529,212.00	63,294.00
央公馆	江门市台山市	住宅	在建	100.00%	412,046.00	412,046.00	20,492.00

楼盘名称	地址	类别	项目状态	项目权益	截止 2022 年末累计开工	截至 2022 年末累计竣工	2022 年在建面积
央公馆三四期	江门市台山市	住宅	在建	100.00%	380,195.00	233,551.00	296,23
海岸	江门市新会区	住宅	在建	51.00%	1,036,172.00	725,231.00	516,17
府	江门市新会区	住宅	在建	100.00%	149,704.00	109,903.00	102,14
海大都汇	江门市江海区	综合	在建	60.00%	254,944.00	58,692.00	254,94
州奥体项目	茂名市高州市	住宅	在建	65.00%	282,445.00	-	282,44
园	清远市清新区	住宅	在建	51.00%	981,795.00	774,979.00	318,68
桂园学府里（原清远市清新区太和路西侧项目）	清远市清新区	住宅	在建	50.00%	208,343.00	-	208,34
工	清远市清城区	综合	在建	54.00%	1,705,690.00	1,389,096.00	503,68
湖	清远市清城区	住宅	在建	100.00%	460,853.00	302,777.00	184,12
本大都汇	清远市清城区	住宅	在建	65.00%	648,684.00	244,572.00	648,68
保利锦城	清远市清城区	住宅	在建	50.00%	148,127.00	93,624.00	148,12
悦滨江	清远市清城区	住宅	在建	90.00%	236,493.00	-	236,49
蓉新城	韶关市武江区	综合	在建	51.00%	1,406,903.00	1,091,898.00	430,56
光印象	韶关市武江区	住宅	在建	51.00%	482,472.00	324,701.00	345,26
梧花园	韶关市浈江区	住宅	在建	100.00%	355,972.00	355,972.00	67,96
湾	韶关市浈江区	住宅	在建	65.00%	231,950.00	183,393.00	114,70
点广场	湛江市霞山区	综合	在建	65.00%	1,346,777.00	910,629.00	565,59
海岸	湛江市赤坎区	综合	在建	70.00%	93,118.00	70,507.00	22,61
园	肇庆市肇庆新区	住宅	在建	51.00%	501,722.00	501,722.00	144,44
悦湖畔	肇庆市肇庆新区	住宅	在建	100.00%	375,437.00	329,376.00	171,59
乐小镇	肇庆市高新区	住宅	在建	51.00%	844,265.00	465,213.00	379,05
光印象花园	肇庆市高新区	住宅	在建	100.00%	188,958.00	64,237.00	188,95
湾花园	肇庆市高新区	住宅	在建	85.00%	383,278.00	149,272.00	372,72
喜（原肇庆市端州区砚都大道东侧项目）	肇庆市端州区	住宅	在建	100.00%	114,959.00	-	114,95
凯盛誉城	肇庆市四会市	住宅	在建	50.00%	343,138.00	250,940.00	115,55
悦府	福州市晋安区	住宅	在建	20.00%	332,814.00	332,814.00	332,81
光尘樾	福州市晋安区	住宅	在建	100.00%	163,085.00	163,085.00	163,08
悦天琴湖★	福州市晋安区	住宅	在建	40.00%	63,652.00	-	63,65
悦二期	福州市鼓楼区	住宅	在建	60.00%	187,862.00	187,862.00	187,86

楼盘名称	地址	类别	项目状态	项目权益	截止 2022 年末累计开工	截至 2022 年末累计竣工	2022 年在建面和
心（原福州市鼓楼区天泉路东侧项目）	福州市鼓楼区	综合	拟建	60.00%	-	-	
君★	福州市鼓楼区	住宅	拟建	100.00%	-	-	
光屿湖	福州市闽侯县	综合	在建	40.00%	240,649.00	-	240,64
悦	福州市闽侯县	住宅	在建	100.00%	74,956.00	74,956.00	74,95
云台	福州市闽侯县	综合	在建	100.00%	79,103.00	79,103.00	79,10
工台	福州市闽侯县	住宅	在建	100.00%	146,944.00	-	146,94
创和光尘樾	福州市福清市	综合	在建	50.00%	314,501.00	-	314,50
利公园壹号	福州市福清市	综合	在建	50.00%	151,109.00	-	151,10
利堂悦	福州市永泰县	综合	在建	60.00%	131,223.00	-	131,22
利招商海玥公馆	福州市长乐区	综合	在建	51.00%	125,804.00	-	125,80
利阅江台	福州市长乐区	住宅	拟建	100.00%	-	-	
华（原福州市晋安区福马路南侧项目）	福州市晋安区	住宅	在建	51.00%	91,763.00	-	91,76
土（原福州市晋安区福马路北侧项目）	福州市晋安区	住宅	在建	100.00%	104,012.00	-	104,01
寓公馆★	福州市晋安区	综合	在建	100.00%	23,126.00	-	23,12
土★	福州市晋安区	住宅	在建	100.00%	46,026.00	-	46,02
云台	厦门市同安区	住宅	在建	100.00%	74,899.00	74,899.00	74,89
工	厦门市同安区	住宅	在建	100.00%	275,610.00	275,610.00	275,61
光印象	厦门市同安区	综合	在建	51.00%	169,440.00	-	169,44
交雲上	厦门市翔安区	综合	在建	49.00%	233,170.00	-	233,17
央公园	厦门市海沧区	住宅	在建	25.00%	166,472.00	166,472.00	6,41
原厦门市海沧区东孚南路西侧项目）	厦门市海沧区	住宅	在建	51.00%	175,177.00	-	175,17
	厦门市湖里区	综合	在建	40.00%	212,128.00	-	212,12
	厦门市湖里区	住宅	在建	40.00%	23,403.00	-	23,40
方★	厦门市思明区	住宅	在建	33.00%	41,986.00	-	41,98
	厦门市集美区	综合	在建	35.00%	61,207.00	-	61,20
贺沁原★	厦门市翔安区	综合	在建	51.00%	181,207.00	-	181,20
守	龙岩市新罗区	住宅	在建	100.00%	70,677.00	-	70,67
工	莆田市荔城区	综合	在建	100.00%	923,533.00	-	923,53
六期	莆田市涵江区	住宅	在建	52.00%	220,372.00	220,372.00	91,36

楼盘名称	地址	类别	项目状态	项目权益	截止 2022 年末累计开工	截至 2022 年末累计竣工	2022 年在建面积
八期	莆田市涵江区	住宅	在建	51.00%	77,372.00	77,372.00	5,41
九期	莆田市涵江区	住宅	在建	40.00%	284,573.00	284,573.00	284,57
悦	莆田市涵江区	综合	在建	100.00%	378,161.00	-	378,16
发棠颂和府（原莆田市荔城区八二一北街南侧项目）	莆田市荔城区	住宅	在建	51.00%	225,120.00	-	225,12
利禧悦★	莆田市荔城区	综合	在建	34.00%	118,143.00	-	118,14
利玖华府★	莆田市荔城区	住宅	在建	49.00%	99,436.00	-	99,43
悦★	莆田市荔城区	住宅	在建	51.00%	88,202.00	-	88,20
云台（原宁德市蕉城区闲云路南侧项目）	宁德市蕉城区	住宅	在建	100.00%	75,557.00	-	75,55
号公馆	泉州市丰泽区	住宅	在建	100.00%	218,282.00	-	218,28
工	泉州市丰泽区	住宅	在建	100.00%	338,356.00	338,356.00	338,35
创云上	泉州市丰泽区	综合	在建	50.00%	191,204.00	-	191,20
恩和光尘樾★	泉州市丰泽区	住宅	在建	51.00%	174,637.00	-	174,63
盛家园	泉州市南安市	综合	在建	49.00%	212,720.00	212,720.00	212,72
	泉州市南安市	综合	在建	33.00%	184,622.00	-	184.62
在海	泉州市晋江市	综合	在建	50.00%	319,154.00	215,909.00	103,24
光印象	泉州市台商区	住宅	在建	100.00%	481,774.00	150,422.00	481,77
龙和光悦湖二期（原泉州市洛江区万虹路东侧项目）	泉州市洛江区	住宅	拟建	25.00%	-	-	-
龙和光悦湖一期	泉州市洛江区	住宅	在建	25.00%	142,980.00	-	142,98
土银滩项目	泉州市晋江市	住宅	拟建	50.00%	-	-	-
官	泉州市南安市	住宅	在建	40.00%	139,582.00	-	139,58
	泉州市丰泽区	综合	在建	51.00%	122,651.00	-	122,65
	泉州市晋江市	住宅	在建	80.00%	2,038,121.00	1,865,622.00	844,39
湖小镇	漳州市长泰县	住宅	在建	40.00%	214,028.00	-	214.02
工	漳州市龙文区	住宅	在建	49.00%	397,740.00	158,846.00	238,89
光印象	漳州市台商投资区	住宅	在建	100.00%	100,583.00	-	100,58
品华庭	杭州市萧山区	住宅	在建	100.00%	342,318.00	342,318.00	342,31
光印象	杭州市萧山区	住宅	在建	100.00%	165,623.00	165,623.00	165,62
	杭州市萧山区	住宅	在建	25.50%	208,468.00	208,468.00	208,46
起云上府	杭州市萧山区	住宅	在建	100.00%	233,632.00	233,632.00	233,63

楼盘名称	地址	类别	项目状态	项目权益	截止 2022 年末累计开工	截至 2022 年末累计竣工	2022 年在建面积
品	杭州市下城区	住宅	在建	33.00%	426,383.00	-	426,383
可阅江台轩	杭州市拱墅区	住宅	在建	100.00%	181,476.00	-	181,476
和轩（原杭州市拱墅区康华路西侧项目）	杭州市拱墅区	住宅	在建	100.00%	136,793.00	-	136,793
区运河单元蒋家桥路杭政储出[2022]8 号项目★	杭州市拱墅区	住宅	在建	49.50%	114,204.00	-	114,204
利臻和雅颂★	杭州市拱墅区	住宅	在建	49.00%	97,488.00	-	97,488
著风华里★	杭州市拱墅区	住宅	在建	100.00%	78,160.00	-	78,160
月轩	杭州市上城区	住宅	在建	20.00%	161,603.00	-	161,603
月轩	杭州市上城区	住宅	在建	10.00%	263,250.00	-	263,250
悦	宁波市海曙区	住宅	在建	100.00%	318,847.00	235,199.00	83,648
颐望悦★	宁波市海曙区	住宅	在建	100.00%	95,061.00	-	95,061
光城樾	宁波市奉化区	住宅	在建	51.00%	229,476.00	-	229,476
光城樾二期	宁波市奉化区	住宅	在建	51.00%	164,551.00	-	164,551
颐文华★	宁波市镇海区	住宅	在建	100.00%	56,634.00	-	56,634
越府	绍兴市越城区	综合	在建	26.00%	388,852.00	-	388,852
国璟	绍兴市上虞区	住宅	在建	100.00%	422,219.00	422,219.00	177,500
光屿湖（原绍兴市镜湖新区凤林西路北侧项目）	绍兴市镜湖新区	住宅	在建	100.00%	237,431.00	-	237,431
会云上府（原绍兴市上虞区蒋丰路东侧项目）	绍兴市上虞区	住宅	在建	35.00%	224,528.00	-	224,528
庄海	舟山市普陀区	综合	在建	85.00%	859,921.00	115,986.00	859,921
土（原舟山市定海区海天大道北侧项目）	舟山市定海区	住宅	在建	100.00%	169,596.00	-	169,596
土（原舟山市定海区体育路东侧项目）	舟山市定海区	住宅	在建	70.00%	114,956.00	-	114,956
国璟	台州市黄岩区	住宅	在建	100.00%	571,463.00	571,463.00	215,294
起云城（原台州市路桥区财富大道西侧项目）	台州市路桥区	住宅	在建	100.00%	703,446.00	-	703,446
悦	温州市瓯海区	住宅	在建	50.00%	47,010.00	-	47,010
国璟	温州市鹿城区	住宅	在建	100.00%	341,726.00	341,726.00	341,726
悦	温州市鹿城区	住宅	在建	83.60%	316,383.00	-	316,383
谷	温州市鹿城区	住宅	在建	50.00%	614,190.00	-	614,190
示广场	温州市鹿城区	综合	在建	60.00%	138,187.00	-	138,187
府（原温州市龙湾区兴工路西侧项目）	温州市龙湾区	住宅	在建	100.00%	209,321.00	-	209,321
商天樾玺 玺上★	温州市鹿城区	综合	拟建	33.00%	-	-	-

楼盘名称	地址	类别	项目状态	项目权益	截止 2022 年末累计开工	截至 2022 年末累计竣工	2022 年在建面积
工	金华市婺城区	住宅	在建	100.00%	324,836.00	324,836.00	324,836
说	金华市婺城区	住宅	在建	100.00%	152,529.00	-	152,52
工台	金华市金东区	综合	在建	51.00%	197,267.00	-	197,26
云台（原金华市金东区李渔路南侧项目）	金华市金东区	住宅	在建	100.00%	135,387.00	-	135,38
央	金华市金东区	住宅	在建	50.00%	202,385.00	-	202,38
光晨樾	南京市江宁区	住宅	在建	16.28%	193,970.00	193,970.00	25,14
庭	南京市江宁区	住宅	在建	20.00%	102,630.00	102,630.00	81,97
山林语园	南京市江宁区	住宅	在建	48.00%	124,161.00	124,161.00	124,16
盈	南京市栖霞区	住宅	在建	50.10%	289,136.00	289,136.00	39,41
嵒（原南京市栖霞区乐江路南侧项目）	南京市栖霞区	住宅	在建	49.00%	116,003.00	-	116,00
著府	南京市栖霞区	住宅	在建	40.00%	123,734.00	-	123,73
景和颂★	南京市栖霞区	住宅	在建	76.40%	42,824.00	-	42,82
湾（原南京市建邺区庐山路南侧项目）	南京市建邺区	住宅	在建	35.00%	65,265.00	65,265.00	65,26
台源筑★	南京市建邺区	住宅	在建	50.00%	83,590.00	-	83,59
区新亭街西侧 G31 项目★	南京市建邺区	住宅	在建	28.50%	47,904.00	-	47,90
土	南京市秦淮区	住宅	在建	51.00%	62,983.00	-	62,98
华★	南京市秦淮区	住宅	在建	60.00%	56,883.00	-	56,88
境	南京市浦口区	住宅	在建	30.00%	285,290.00	285,290.00	47,86
子萃云台★	南京市浦口区	住宅	在建	70.00%	57,518.00	-	57,51
桃园	南京市鼓楼区	住宅	在建	31.00%	220,404.00	220,404.00	4,72
守	南京市鼓楼区	住宅	在建	32.00%	232,925.00	232,925.00	98,05
光晨樾	南京市鼓楼区	综合	在建	51.00%	217,834.00	43,052.00	174,78
棠和府	南京市六合区	住宅	在建	100.00%	322,676.00	185,224.00	322,67
弋（东地块）（原南京市江北新区新浦路东侧项目）	南京市江北新区	住宅	在建	25.00%	69,639.00	49,767.00	69,63
弋（西地块）（原南京市江北新区江苑路北侧项目）	南京市江北新区	住宅	在建	20.00%	88,434.00	88,434.00	88,43
棠府（原南京市江北新区天浦路北侧项目）	南京市江北新区	住宅	在建	40.00%	128,861.00	128,861.00	128,86
（原南京市秦淮区天华路东侧项目）	南京市秦淮区	住宅	在建	67.00%	89,365.00	-	89,36
云台（原南京市江北新区浦滨路东侧项目）	南京市江北新区	住宅	在建	100.00%	207,680.00	-	207,68
季	南京市秦淮区	住宅	在建	25.00%	57,330.00	-	57,33

楼盘名称	地址	类别	项目状态	项目权益	截止 2022 年末累计开工	截至 2022 年末累计竣工	2022 年在建面积
麓	南京市江宁区	住宅	在建	34.00%	99,510.00	-	99,51
肥城建琥珀云台★	南京市秦淮区	住宅	在建	50.00%	61,886.00	-	61,88
肥城建凤起云台★	南京市雨花台区	住宅	在建	50.00%	97,253.00	-	97,25
工	南京市江北新区	综合	在建	27.20%	236,060.00	-	236,06
居	南京市溧水区	住宅	在建	39.20%	127,137.00	-	127,13
院	无锡市滨湖区	住宅	在建	33.00%	355,169.00	355,169.00	58,36
乔时光印象	无锡市梁溪区	住宅	在建	49.00%	317,641.00	317,641.00	85,49
里（原无锡市锡山区山河路北侧项目）	无锡市锡山区	住宅	在建	33.00%	103,598.00	-	103,59
景（原扬州市广陵区江都北路东侧项目）	扬州市广陵区	住宅	在建	35.00%	124,317.00	-	124,31
悦（原扬州市广陵区龙王路南侧项目）	扬州市广陵区	住宅	在建	100.00%	68,936.00	-	68,93
滨国际	南通市港闸区	住宅	在建	100.00%	590,477.00	590,477.00	18,75
海上五月花	连云港市连云区	住宅	在建	100.00%	394,345.00	394,345.00	71,52
金辉高新云璟	连云港市高新区	住宅	在建	50.00%	224,677.00	73,391.00	224,67
金辉观岚铭著	连云港市高新区	住宅	在建	50.00%	95,962.00	-	95,96
通银时光印象	连云港市海州区	住宅	在建	70.00%	160,196.00	-	160,19
水木芳华	连云港市海州区	住宅	在建	100.00%	95,392.00	-	95,39
园九里	常州市钟楼区	住宅	在建	100.00%	327,224.00	327,224.00	18,39
光晨樾	常州市钟楼区	住宅	在建	100.00%	308,300.00	195,759.00	215,05
君（原常州市天宁区东方西路南侧项目）	常州市天宁区	住宅	在建	85.00%	97,979.00	-	97,97
郡汇（原常州市经开区山水路南侧项目）	常州市经开区	住宅	在建	100.00%	116,447.00	-	116,44
保利滨湖云著（原常州市金坛区钱资湖大道北侧项目）	常州市金坛区	住宅	在建	41.00%	219,035.00	-	219,03
工★	常州市新北区	住宅	在建	100.00%	96,204.00	-	96,20
区开创路西侧项目	盐城市盐都区	住宅	拟建	34.00%	-	-	-
悦府	镇江市句容市	住宅	在建	18.00%	145,462.00	145,462.00	60,95
木堂悦	徐州市云龙区	住宅	在建	60.00%	310,499.00	-	310,49
官	徐州市铜山区	住宅	在建	25.00%	287,660.00	156,359.00	287,66
科时代之光	徐州市铜山区	住宅	在建	50.00%	544,075.00	-	544,07
科璟城（原徐州市铜山区赵庄路东侧项目）	徐州市铜山区	住宅	在建	50.00%	198,090.00	-	198,09
守	徐州市泉山区	住宅	在建	100.00%	216,264.00	-	216,26

楼盘名称	地址	类别	项目状态	项目权益	截止 2022 年末累计开工	截至 2022 年末累计竣工	2022 年在建面积
上（原徐州市铜山区徐萧公路北侧项目）	徐州市铜山区	住宅	在建	80.00%	107,972.00		107,972.00
利玖悦府	徐州市云龙区	住宅	在建	34.00%	230,992.00		230,992.00
月	徐州市泉山区	住宅	在建	50.00%	117,211.00		117,211.00
悦	淮安市清江浦区	住宅	在建	100.00%	289,377.00	101,813.00	289,377.00
和府	淮安市清江浦区	住宅	在建	51.00%	465,290.00		465,290.00
时光印象	淮安市清江浦区	住宅	在建	60.00%	174,512.00		174,512.00
里院	淮安市清江浦区	住宅	在建	51.00%	91,129.00		91,129.00
光印象	合肥市滨湖新区	住宅	在建	33.00%	337,600.00	337,600.00	28,533.00
光尘樾	合肥市滨湖新区	住宅	在建	100.00%	582,369.00	240,000.00	582,369.00
光逸境★	合肥市滨湖新区	综合	在建	67.00%	153,974.00		153,974.00
上明悦	合肥市瑶海区	住宅	在建	100.00%	207,250.00	83,064.00	207,250.00
悦府	合肥市瑶海区	综合	在建	100.00%	161,879.00	161,879.00	15,000.00
光印象★	合肥市瑶海区	住宅	在建	51.00%	107,428.00		107,428.00
兰香谷	合肥市新站区	住宅	在建	100.00%	290,873.00	290,873.00	33,990.00
林之春	合肥市高新区	住宅	在建	100.00%	430,021.00	430,021.00	30,270.00
悦	合肥市蜀山区	住宅	在建	100.00%	79,000.00	79,000.00	79,000.00
弋	合肥市长丰县	住宅	在建	100.00%	134,453.00	49,075.00	134,453.00
鸣（原合肥市长丰县魏武路北侧项目）	合肥市长丰县	住宅	在建	40.00%	104,197.00		104,197.00
胡林语	合肥市庐江县	住宅	在建	100.00%	149,461.00		149,461.00
府	合肥市庐江县	住宅	在建	51.00%	200,217.00	126,495.00	200,217.00
光年（原合肥市经开区石门路南侧项目）	合肥市经开区	住宅	在建	100.00%	202,556.00		202,556.00
云★	合肥市肥西县	住宅	在建	60.00%	151,342.00		151,342.00
	合肥市滨湖新区	住宅	在建	33.00%	78,933.00		78,933.00
	合肥市滨湖新区	住宅	在建	34.00%	170,850.00		170,850.00
起★	合肥市肥西县	住宅	在建	55.00%	42,584.00		42,584.00
锦★	合肥市肥西县	住宅	在建	33.00%	20,276.00		20,276.00
锦★	合肥市肥西县	住宅	在建	33.00%	162,819.00		162,819.00
悦★	合肥市包河区	住宅	在建	100.00%	22,043.00		22,043.00
光熙悦★	合肥市包河区	住宅	在建	100.00%	95,364.00		95,364.00

楼盘名称	地址	类别	项目状态	项目权益	截止 2022 年末累计开工	截至 2022 年末累计竣工	2022 年在建面积
光印象	合肥市包河区	住宅	在建	49.00%	57,618.00	-	57,618.00
光瑞府★	芜湖市鸠江区	住宅	在建	82.00%	228,450.00	62,252.00	228,450.00
悦	阜阳市颍州区	住宅	在建	85.00%	527,664.00	403,897.00	373,980.00
国璟（原阜阳市颍州区河滨西路南侧项目）	阜阳市颍州区	住宅	在建	100.00%	304,382.00	-	304,382.00
洞大道项目	天津市武清区	住宅	在建	33.00%	403,331.00	191,674.00	291,851.00
光尘樾	天津市西青区	住宅	在建	100.00%	479,826.00	29,285.00	479,826.00
里晴川	天津市滨海新区	住宅	在建	12.50%	260,551.00	172,544.00	120,790.00
光年	天津市滨海新区	住宅	在建	100.00%	311,544.00	208,625.00	311,544.00
吉	天津市宁河区	住宅	在建	60.00%	252,457.00	119,481.00	252,457.00
工	天津市宁河区	住宅	在建	60.00%	454,342.00	419,453.00	34,890.00
元大观	天津市红桥区	住宅	在建	50.00%	356,885.00	210,023.00	281,790.00
喜	天津市南开区	住宅	在建	100.00%	226,000.00	183,990.00	226,000.00
山正院	天津市蓟州区	住宅	在建	100.00%	76,933.00	76,933.00	76,933.00
区白万路项目	天津市津南区	住宅	在建	50.00%	316,676.00	-	316,676.00
弋（原天津市津南区荣辉路西侧项目）	天津市津南区	住宅	在建	100.00%	86,037.00	-	86,037.00
阅（原天津市武清区华源道南侧项目）	天津市武清区	住宅	在建	100.00%	147,330.00	-	147,330.00
土（原天津市武清区振华西道南侧项目）	天津市武清区	住宅	在建	100.00%	76,158.00	-	76,158.00
海公园项目	秦皇岛市北戴河新区	住宅	在建	51.00%	120,000.00	19,600.00	100,400.00
和堂	秦皇岛市北戴河新区	综合	在建	51.00%	84,582.00	-	84,582.00
见潮	秦皇岛市北戴河新区	综合	在建	51.00%	96,401.00	-	96,401.00
合花园	包头市东河区	住宅	在建	55.00%	138,561.00	138,561.00	138,561.00
海公园	包头市东河区	住宅	在建	55.00%	683,170.00	661,477.00	21,690.00
土	包头市昆都仑区	住宅	在建	100.00%	224,651.00	-	224,651.00
园壹号	包头市九原区	住宅	在建	100.00%	313,644.00	162,469.00	313,644.00
花园	石家庄市长安区	综合	在建	90.00%	1,233,451.00	1,233,450.00	1,233,450.00
天珺★	石家庄市长安区	住宅	拟建	100.00%	-	-	-
和光尘樾	石家庄市裕华区	住宅	在建	49.50%	81,137.00	81,137.00	81,137.00
名人山庄项目	石家庄市鹿泉区	住宅	拟建	45.90%	-	-	-

楼盘名称	地址	类别	项目状态	项目权益	截止 2022 年末累计开工	截至 2022 年末累计竣工	2022 年在建面积
城（北地块）	石家庄市鹿泉区	住宅	在建	63.00%	306,354.00	135,009.00	171,345
城（南地块）	石家庄市鹿泉区	住宅	在建	100.00%	137,381.00	-	137,381
堂悦	石家庄市藁城区	住宅	在建	67.50%	269,391.00	243,785.00	29,066
时光印象	石家庄市藁城区	住宅	在建	66.96%	413,784.00	216,026.00	365,871
锦上（原石家庄市藁城区四明街西侧项目）	石家庄市藁城区	住宅	在建	100.00%	153,523.00	-	153,523
云上	石家庄市新华区	住宅	在建	100.00%	47,062.00	-	47,062
阅云台（原石家庄市桥西区汇丰路南侧项目）	石家庄市桥西区	住宅	在建	60.00%	237,938.00	-	237,938
龙堂里院（原石家庄元氏县旅游路西侧项目）	石家庄市元氏县	住宅	在建	51.00%	116,948.00	-	116,948
天汇	石家庄市桥西区	住宅	在建	60.00%	136,931.00	-	136,931
元县蟠龙湖项目	石家庄市元氏县	住宅	拟建	60.00%	-	-	-
园	沧州市运河区	住宅	在建	90.00%	415,369.00	415,369.00	72,800
菲公馆	沧州市高新区	住宅	在建	50.00%	217,501.00	28,309.00	217,500
郡	沧州市高新区	住宅	在建	50.00%	213,900.00	186,900.00	213,900
滨国际	沧州市新华区	住宅	在建	100.00%	157,196.00	-	157,196
悦	沧州市沧县	住宅	在建	100.00%	83,869.00	77,350.00	83,866
河国际生态城	德州市齐河县	住宅	在建	90.00%	304,206.00	304,206.00	159,780
土	廊坊市固安县	综合	在建	100.00%	288,875.00	-	288,875
菲公馆	衡水市桃城区	住宅	在建	90.00%	452,214.00	228,190.00	224,024
光印象（原衡水市桃城区中湖大道西侧项目）	衡水市桃城区	住宅	在建	100.00%	165,903.00	-	165,903
	邢台市桥西区	住宅	在建	27.00%	171,131.00	171,131.00	153,861
土	邢台市桥东区	住宅	在建	51.00%	290,760.00	-	290,760
光印象	邢台市桥西区	住宅	在建	51.00%	377,807.00	121,857.00	377,807
城	邯郸市邯山区	住宅	在建	36.90%	499,218.00	342,587.00	499,218
光印象	邯郸市复兴区	住宅	在建	90.00%	271,465.00	-	271,465
土	邯郸市复兴区	住宅	在建	51.00%	98,199.00	-	98,199
云台（原邯郸市经开区响堂路南侧项目）	邯郸市经开区	住宅	在建	100.00%	282,923.00	-	282,923
光尘樾（原邯郸市经开区联纺路北侧项目）	邯郸市经开区	住宅	在建	100.00%	207,623.00	-	207,623
工	青岛市市北区	住宅	在建	45.00%	421,284.00	421,284.00	5,111
代	青岛市市北区	住宅	在建	70.30%	507,908.00	272,497.00	507,908

楼盘名称	地址	类别	项目状态	项目权益	截止 2022 年末累计开工	截至 2022 年末累计竣工	2022 年在建面
君	青岛市市北区	综合	在建	60.00%	191,225.00	-	191,22
公馆	青岛市市北区	住宅	在建	20.00%	160,976.00	-	160,97
葡公馆	青岛市李沧区	综合	在建	10.00%	340,875.00	340,875.00	138,78
堂	青岛市城阳区	住宅	在建	42.00%	292,860.00	292,860.00	32,00
利叁仟栋	青岛市胶州市	住宅	在建	100.00%	310,774.00	272,696.00	151,90
利云禧	青岛市胶州市	住宅	在建	100.00%	291,267.00	235,207.00	186,86
东机场项目	青岛市胶州市	住宅	在建	47.50%	923,001.00	818,689.00	104,31
光尘樾	青岛市胶东市	住宅	在建	60.00%	116,645.00	-	116,64
守	青岛市胶东市	住宅	在建	51.00%	60,773.00	60,773.00	60,77
秀山	青岛市黄岛区	住宅	在建	51.00%	538,630.00	334,375.00	538,63
段徕卡公园	青岛市黄岛区	住宅	在建	30.00%	138,924.00	138,924.00	57,65
秀山二期	青岛市黄岛区	住宅	在建	51.00%	93,223.00	-	93,22
土★	青岛市黄岛区	住宅	在建	99.00%	87,234.00	-	87,23
项	青岛市即墨区	住宅	在建	51.00%	105,815.00	42,283.00	105,81
创	青岛市高新区	综合	在建	40.00%	739,809.00	390,654.00	349,15
国璟	青岛市市北区	住宅	在建	50.00%	291,635.00	177,850.00	291,63
和颂★	青岛市市北区	住宅	拟建	33.00%	-	-	-
海湾	青岛市红岛经济区	综合	在建	30.00%	1,258,530.00	931,630.00	370,00
国璟（未来之城）(原青岛市城阳区虹桥路北侧项目)	青岛市城阳区	住宅	在建	85.00%	153,534.00	-	153,53
光印象	济宁市任城区	住宅	在建	60.00%	245,907.00	245,907.00	88,90
守	济宁市任城区	住宅	在建	50.00%	182,411.00	-	182,41
悦	济宁市邹城区	住宅	在建	57.00%	169,194.00	169,194.00	169,19
	济宁市高新区	住宅	在建	40.00%	416,538.00	-	416,53
光屿湖（天博）	济宁市高新区	综合	在建	40.00%	447,302.00	-	447,30
光屿湖（麒麟岛）	济宁市高新区	综合	在建	35.00%	176,069.00	-	176,06
利·公园 1971 (原济宁市邹城区崇义路北侧项目)	济宁市邹城区	住宅	在建	57.00%	64,830.00	-	64,83
利·堂悦★	济宁市任城区	综合	在建	40.00%	86,734.00	-	86,73
同语	潍坊市潍城区	住宅	在建	33.00%	182,486.00	182,486.00	7,53
棠	潍坊市寒亭区	住宅	在建	51.00%	140,266.00	140,266.00	-

楼盘名称	地址	类别	项目状态	项目权益	截止 2022 年末累计开工	截至 2022 年末累计竣工	2022 年在建面积
唐悦色	济南市历城区	住宅	在建	100.00%	368,446.00	231,481.00	368,446.00
府	济南市章丘市	住宅	在建	24.75%	542,500.00	263,900.00	313,500.00
	济南市槐荫区	住宅	在建	33.00%	75,485.00	-	75,485.00
岳城	济南市市中区	住宅	在建	34.00%	192,815.00	-	192,815.00
尚海	烟台市高新区	住宅	在建	85.00%	258,816.00	-	258,816.00
悦	烟台市莱阳市	综合	在建	49.00%	110,793.00	-	110,793.00
二橡树庄园	沈阳市东陵区	住宅	在建	100.00%	165,626.00	165,626.00	67,222.00
少林语	沈阳市东陵区	住宅	在建	100.00%	524,530.00	524,530.00	216,300.00
荆公馆	沈阳市东陵区	综合	在建	100.00%	287,945.00	287,945.00	18,177.00
土五月花	沈阳市沈河区	住宅	在建	60.00%	595,676.00	595,676.00	20,040.00
工	沈阳市沈河区	住宅	在建	100.00%	285,480.00	149,887.00	261,477.00
胡林语	沈阳市皇姑区	住宅	在建	92.00%	1,030,204.00	1,030,204.00	63,812.00
都会	沈阳市皇姑区	综合	在建	100.00%	570,180.00	367,197.00	202,988.00
菊公馆	沈阳市和平区	住宅	在建	100.00%	541,359.00	423,974.00	235,656.00
德公园	沈阳市于洪区	住宅	在建	100.00%	422,716.00	422,716.00	193,752.00
光屿湖	沈阳市于洪区	住宅	在建	100.00%	186,735.00	101,095.00	117,012.00
云	沈阳市铁西区	住宅	在建	100.00%	71,300.00	-	71,300.00
琅堂悦	沈阳市大东区	住宅	在建	49.00%	177,343.00	177,343.00	60,100.00
利半山麓	沈阳市大东区	住宅	在建	50.00%	300,679.00	300,679.00	121,032.00
上	沈阳市浑南区	住宅	在建	100.00%	220,337.00	-	220,337.00
(原沈阳市沈抚新区沈中线东侧项目)	沈阳市沈抚新区	住宅	在建	50.00%	121,116.00	-	121,116.00
光印象(原沈阳市苏家屯区丁香街西侧项目)	沈阳市苏家屯区	住宅	在建	80.00%	209,671.00	-	209,671.00
工(公园壹号)(原沈阳市沈河区高官台街东侧项目)	沈阳市沈河区	住宅	在建	60.00%	100,008.00	-	100,008.00
光年(原沈阳市苏家屯区雪莲街西侧项目)	沈阳市苏家屯区	住宅	在建	80.00%	146,027.00	-	146,027.00
工林语	丹东市振兴区	住宅	在建	46.92%	546,931.00	546,931.00	86,922.00
滨国际	丹东市振兴区	住宅	在建	100.00%	197,035.00	197,035.00	108,850.00
滨花园	营口市老边区	住宅	在建	95.00%	549,571.00	495,461.00	54,100.00
山林语	大连市甘井子区	住宅	在建	100.00%	418,677.00	406,659.00	60,090.00
土五月花	大连市甘井子区	住宅	在建	100.00%	243,140.00	198,712.00	243,140.00

楼盘名称	地址	类别	项目状态	项目权益	截止 2022 年末累计开工	截至 2022 年末累计竣工	2022 年在建面积
海	大连市甘井子区	住宅	在建	36.00%	204,703.00	204,703.00	204,703.00
澜	大连市甘井子区	综合	在建	36.00%	231,655.00	166,935.00	231,655.00
代金地城（原大连市甘井子区旅顺北路北侧项目）	大连市甘井子区	综合	在建	50.00%	931,567.00	109,870.00	931,567.00
悦	大连市金普新区	住宅	在建	100.00%	206,668.00	206,668.00	11,811.00
语一期三期	大连市金普新区	住宅	在建	50.00%	193,629.00	72,056.00	121,573.00
地湖光山语	大连市金普新区	住宅	在建	50.00%	80,992.00	21,085.00	80,992.00
佳园招商凤栖台	大连市旅顺口区	住宅	在建	40.00%	77,683.00	77,683.00	3,322.00
光年	大连市旅顺口区	住宅	在建	50.00%	101,830.00		101,830.00
喜	大连市东港区	综合	在建	100.00%	1,160,750.00	901,191.00	365.61
（原大连市金州区永安大街东侧项目）	大连市金州区	住宅	在建	100.00%	194,982.00		194,982.00
区长江东路南侧项目★	大连市中山区	住宅	拟建	100.00%	-	-	-
滨花园	长春市净月区	住宅	在建	100.00%	332,903.00	332,903.00	27,362.00
小镇	长春市净月区	住宅	在建	50.00%	568,676.00	558,295.00	100,771.00
光尘樾	长春市净月区	住宅	在建	75.00%	399,910.00	397,220.00	279,032.00
光年	长春市净月区	住宅	在建	100.00%	147,114.00		147,114.00
工	长春市净月区	住宅	在建	60.00%	390,161.00	135,793.00	390,161.00
阅	长春市净月区	综合	在建	100.00%	272,273.00		272,273.00
阅三期	长春市净月区	住宅	在建	100.00%	218,564.00		218,564.00
一期	长春市朝阳区	综合	在建	60.00%	133,990.00		133,990.00
二期	长春市朝阳区	住宅	在建	60.00%	167,106.00		167,106.00
央公园	长春市绿园区	综合	在建	100.00%	447,813.00	447,813.00	17,972.00
土	长春市绿园区	住宅	在建	100.00%	145,731.00		145,731.00
云台	长春市绿园区	住宅	在建	100.00%	491,171.00	125,170.00	491,171.00
悦	长春市汽开区	住宅	在建	51.00%	120,821.00	120,821.00	45,195.00
光印象	长春市经开区	住宅	在建	60.00%	146,346.00	146,346.00	146,346.00
和琰、和烨（原长春市朝阳区育民南路西侧项目）	长春市朝阳区	住宅	在建	100.00%	162,226.00		162,226.00
工中心	武汉市洪山区	综合	在建	80.00%	211,705.00		211,705.00
利理想城市	武汉市洪山区	住宅	在建	25.50%	460,863.00	263,277.00	237,490.00
土	武汉市洪山区	住宅	在建	50.00%	441,382.00	310,856.00	441,382.00

楼盘名称	地址	类别	项目状态	项目权益	截止 2022 年末累计开工	截至 2022 年末累计竣工	2022 年在建面
上★	武汉市洪山区	住宅	在建	100.00%	64,552.00	-	64,55
山村 K26 项目	武汉市东湖开发区	综合	在建	64.00%	242,265.00	-	242,26
梦城	武汉市新洲区	住宅	在建	70.00%	975,359.00	975,359.00	
港城	武汉市新洲区	住宅	拟建	20.00%	-	-	
土五月花	武汉市江夏区	住宅	在建	100.00%	567,842.00	567,842.00	48,63
运城（含原军运村二期项目）	武汉市江夏区	住宅	在建	40.00%	721,599.00	721,599.00	274,72
利理想星光（东地块）	武汉市江夏区	住宅	在建	20.00%	251,103.00	251,103.00	
利理想星光（西地块）	武汉市江夏区	住宅	在建	24.00%	262,419.00	156,145.00	160,60
光晨樾	武汉市江夏区	住宅	在建	42.72%	595,212.00	331,921.00	307,28
光印象	武汉市江夏区	住宅	在建	51.00%	460,218.00	-	460,21
项	武汉市汉阳区	综合	在建	50.00%	2,053,970.00	1,447,276.00	763,27
地凤起听澜	武汉市汉阳区	住宅	在建	36.00%	465,214.00	164,916.00	465,21
端阅江台 A	武汉市汉阳区	住宅	在建	40.80%	562,186.00	302,953.00	562,18
端阅江台 B	武汉市汉阳区	住宅	在建	40.80%	375,395.00	285,097.00	268,74
景（原武汉市江岸区张公堤路东侧项目）	武汉市江岸区	住宅	在建	60.00%	249,365.00	-	249,36
能·拾光年（原武汉市东西湖区八方路东侧项目）	武汉市东西湖区	住宅	在建	55.00%	208,375.00	-	208,37
塔	武汉市武昌区	综合	拟建	99.00%	-	-	
君（原武汉市江岸区解放大道东侧项目）	武汉市江岸区	综合	在建	70.00%	20,258.00	-	20,25
海大观	宜昌市夷陵区	住宅	在建	80.00%	570,683.00	213,101.00	359,28
汉公园壹号	荆州市荆北新区	住宅	在建	100.00%	584,348.00	359,011.00	406,88
项	孝感市孝南区	住宅	在建	70.00%	258,249.00	153,285.00	104,96
经济区孝汉大道西侧项目	孝感市临空经济区	综合	在建	100.00%	598,147.00	-	598,14
海岸	长沙市岳麓区	综合	在建	50.00%	1,329,612.00	988,160.00	341,45
德公园	长沙市岳麓区	综合	在建	51.00%	135,679.00	135,679.00	55,83
光印象	长沙市岳麓区	综合	在建	50.00%	570,020.00	149,959.00	570,02
工	长沙市岳麓区	综合	在建	60.00%	576,442.00	-	576,44
上★	长沙市岳麓区	住宅	在建	50.00%	83,310.00	-	83,31
君★	长沙市岳麓区	住宅	拟建	100.00%	-	-	
香槟	长沙市长沙县	住宅	在建	100.00%	133,331.00	133,331.00	133,33

楼盘名称	地址	类别	项目状态	项目权益	截止 2022 年末累计开工	截至 2022 年末累计竣工	2022 年在建面积
越（原长沙市长沙县思源路北侧项目）	长沙市长沙县	住宅	在建	80.00%	155,669.00	-	155,669.00
都会	长沙市雨花区	住宅	在建	25.00%	732,276.00	465,015.00	323,081.00
	长沙市雨花区	住宅	在建	40.00%	872,984.00	872,984.00	52,792.00
不广场	长沙市芙蓉区	综合	在建	95.00%	409,247.00	169,846.00	409,247.00
悦	长沙市开福区	住宅	在建	100.00%	126,808.00	126,808.00	126,808.00
中心保利时代（原长沙市开福区芙蓉北路东侧项目）	长沙市开福区	住宅	在建	89.99%	586,997.00	-	586,997.00
光尘樾	长沙市开福区	住宅	在建	100.00%	160,540.00	-	160,540.00
悦	岳阳市岳阳楼区	住宅	在建	100.00%	229,555.00	-	229,555.00
央公园三期	常德市武陵区	住宅	在建	51.00%	488,354.00	488,354.00	143,988.00
弋	常德市武陵区	综合	在建	100.00%	408,736.00	-	408,736.00
光印象	益阳市高新区	综合	在建	51.00%	217,653.00	90,575.00	217,653.00
利时代	湘潭市经开区	住宅	在建	70.00%	476,971.00	155,274.00	454,953.00
利时代二期（原湘潭市经开区潭州大道东侧项目）	湘潭市经开区	住宅	在建	70.00%	115,031.00	-	115,031.00
工台	衡阳市珠晖区	住宅	在建	51.00%	297,525.00	-	297,525.00
山国际花园	南昌市湾里区	住宅	在建	75.00%	1,295,533.00	1,051,470.00	261,643.00
云项目	南昌市新建区	住宅	在建	100.00%	290,634.00	-	290,634.00
和光、时光、洪都里）	南昌市青云谱区	住宅	在建	51.00%	477,511.00	399,327.00	283,133.00
湖南区安置房项目	南昌市青云谱区	住宅	在建	51.00%	808,957.00	808,957.00	12,388.00
和光、时光）	南昌市青云谱区	住宅	在建	51.00%	557,274.00	395,889.00	212,422.00
洪都里项目）	南昌市青云谱区	住宅	在建	51.00%	575,817.00	447,288.00	158,844.00
约云筑	南昌市青云谱区	住宅	在建	51.00%	81,198.00	73,320.00	81,198.00
光印象	南昌市青云谱区	综合	在建	100.00%	91,770.00	-	91,770.00
都汇（原南昌市青云谱区上海路东侧项目）	南昌市青云谱区	综合	在建	70.00%	102,018.00	-	102,018.00
工	南昌市青云谱区	综合	在建	100.00%	273,442.00	-	273,442.00
羽阁	南昌市高新区	住宅	在建	51.00%	62,593.00	62,593.00	62,593.00
守	南昌市南昌县	住宅	在建	100.00%	92,884.00	-	92,884.00
悦	南昌市南昌县	住宅	在建	60.00%	127,185.00	-	127,185.00
君（原南昌九龙湖文化艺术城）	南昌市红谷滩区	综合	在建	51.00%	350,381.00	-	350,381.00
区青石路南侧项目	南昌市新建区	住宅	拟建	100.00%	-	-	-

楼盘名称	地址	类别	项目状态	项目权益	截止 2022 年末累计开工	截至 2022 年末累计竣工	2022 年在建面
光璞悦（原南昌市青云谱区上海路西侧项目）	南昌市青云谱区	住宅	在建	100.00%	147,490.00	-	147,490
溪湖★	南昌市青山湖区	住宅	在建	100.00%	161,387.00	-	161,387
新区长征大道西侧项目	赣州市章江新区	综合	拟建	70.00%	-	-	-
福领秀山	赣州市赣县区	住宅	在建	35.70%	515,315.00	332,229.00	283,23
工	赣州市经开区	住宅	在建	100.00%	471,500.00	-	471,50
光印象	赣州市章贡区	综合	在建	70.00%	101,883.00	-	101,88
悦	赣州市蓉江新区	综合	在建	70.00%	306,209.00	-	306,20
守	赣州市蓉江新区	综合	在建	70.00%	137,325.00	-	137,32
悦锦尚★	赣州市蓉江新区	综合	在建	100.00%	62,636.00	-	62,63
里翡翠	九江市八里湖新区	住宅	在建	51.00%	429,207.00	429,207.00	57,20
工	九江市八里湖区	住宅	在建	45.00%	395,622.00	-	395,62
山林语	九江市濂溪区	住宅	在建	100.00%	576,418.00	576,418.00	213,19
项	抚州市站前新区	住宅	在建	50.00%	504,870.00	232,312.00	287,90
川	宜春市袁州区	住宅	在建	51.00%	90,147.00	-	90,14
茂时光悦	郑州市经开区	住宅	在建	51.00%	111,499.00	79,525.00	111,49
工	郑州市经开区	住宅	在建	50.00%	289,166.00	287,366.00	289,16
场二期	郑州市经开区	住宅	在建	50.00%	222,089.00	222,089.00	222,08
君	郑州市经开区	住宅	在建	100.00%	111,628.00	-	111,62
语花园	郑州市中原区	住宅	在建	100.00%	784,896.00	755,127.00	277,10
袁项目	郑州市金水区	住宅	在建	70.00%	485,429.00	252,519.00	300,71
光屿湖	郑州市高新区	住宅	在建	100.00%	246,424.00	-	246,42
化广场二期（原郑州金茂如意府）	郑州市高新区	综合	在建	60.00%	271,358.00	-	271,35
光屿湖二期	郑州市高新区	住宅	在建	100.00%	128,643.00	-	128,64
旋门	郑州市金水区	住宅	在建	51.00%	133,033.00	-	133,03
城（原郑州市二七区双铁路南侧项目）	郑州市二七区	住宅	在建	100.00%	166,891.00	-	166,89
城（原郑州市二七区同心路北侧项目）	郑州市二七区	住宅	在建	100.00%	157,155.00	-	157,15
光年（原郑州市中牟县柳云路东侧项目）	郑州市中牟县	住宅	在建	100.00%	118,552.00	-	118,55
岸（原郑州市郑东新区龙湖内环北路北侧项目）	郑州市郑东新区	住宅	在建	33.00%	125,611.00	-	125,61
都汇（原郑州市金水区柳林路东侧项目）	郑州市金水区	住宅	在建	70.00%	552,785.00	-	552,78

楼盘名称	地址	类别	项目状态	项目权益	截止 2022 年末累计开工	截至 2022 年末累计竣工	2022 年在建面
北广场项目三期	郑州市高新区	综合	在建	60.00%	253,350.00	-	253,350.00
悦★	郑州市郑东新区	住宅	在建	100.00%	96,918.00	-	96,918.00
园项目	洛阳市老城区	住宅	在建	80.00%	382,132.00	375,685.00	172,720.00
悦（原洛阳市老城区邙岭大道北侧项目）	洛阳市老城区	住宅	在建	100.00%	205,550.00	-	205,550.00
都会	洛阳市西工区	住宅	在建	44.45%	572,695.00	531,772.00	306,700.00
府（原洛阳市伊滨区道湛街西侧项目）	洛阳市伊滨区	住宅	在建	100.00%	60,361.00	-	60,361.00
	开封市龙亭区	住宅	在建	15.30%	395,284.00	192,407.00	202,870.00
土明珠	重庆市江北区	住宅	在建	100.00%	1,589,253.00	1,581,900.00	7,350.00
澜	重庆市江北区	住宅	在建	50.00%	818,084.00	818,084.00	31,880.00
工台	重庆市江北区	住宅	在建	100.00%	172,234.00	-	172,234.00
景	重庆市两江新区	住宅	在建	40.00%	328,442.00	267,414.00	156,900.00
光尘樾	重庆市两江新区	住宅	在建	100.00%	377,730.00	211,768.00	377,730.00
君	重庆市两江新区	住宅	在建	100.00%	165,462.00	37,102.00	165,462.00
光年	重庆市两江新区	住宅	在建	100.00%	209,650.00	-	209,650.00
利天玺壹号（南地块）（原重庆市两江新区同茂大道南侧项目）	重庆市两江新区	住宅	在建	51.00%	79,351.00	-	79,351.00
尚里	重庆市九龙坡区	住宅	在建	100.00%	1,261,445.00	1,261,445.00	181,770.00
交云上雅集（原重庆市九龙坡区石美路东侧项目）	重庆市九龙坡区	住宅	在建	51.00%	172,995.00	-	172,995.00
承	重庆市北碚区	住宅	在建	50.00%	532,024.00	532,024.00	20,990.00
梦湖	重庆市北碚区	住宅	在建	50.00%	267,353.00	238,841.00	28,510.00
唐	重庆市南岸区	综合	在建	51.00%	1,189,946.00	1,189,946.00	48,190.00
悦	重庆市南岸区	住宅	在建	100.00%	313,240.00	311,330.00	80,540.00
悦北项目	重庆市南岸区	住宅	在建	100.00%	223,451.00	223,451.00	2,110.00
喜	重庆市巴南区	住宅	在建	50.00%	443,438.00	443,438.00	37,690.00
国璟	重庆市巴南区	住宅	在建	100.00%	224,844.00	218,499.00	67,010.00
国璟二期	重庆市巴南区	住宅	在建	100.00%	121,459.00	92,577.00	87,920.00
谷林语（原重庆市南岸区弹广路南侧项目）	重庆市南岸区	住宅	在建	100.00%	133,409.00	-	133,409.00
区（原重庆市两江新区方家坪路北侧项目）	重庆市两江新区	住宅	在建	70.00%	87,418.00	-	87,418.00
利天玺壹号（北地块）★	重庆市两江新区	住宅	在建	49.00%	29,572.00	-	29,572.00
象湖项目	成都市蒲江县	住宅	在建	90.00%	536,028.00	393,959.00	142,060.00

楼盘名称	地址	类别	项目状态	项目权益	截止 2022 年末累计开工	截至 2022 年末累计竣工	2022 年在建面
石象湖项目	成都市蒲江县	住宅	拟建	90.00%	-	-	
央峰景	成都市大邑县	住宅	在建	60.00%	351,734.00	351,734.00	20,18
子湖	成都市新都区	住宅	在建	51.00%	825,468.00	825,468.00	44,14
子湖二期	成都市新都区	住宅	在建	100.00%	482,912.00	479,750.00	36,05
石油项目	成都市新都区	综合	在建	100.00%	885,737.00	885,737.00	199,76
都汇	成都市新都区	综合	在建	100.00%	973,686.00	973,686.00	116,52
院	成都市新都区	住宅	在建	33.00%	131,061.00	127,927.00	131,06
新时区花园（原成都市新都区兴贸大道南侧项目）	成都市新都区	住宅	在建	66.00%	294,501.00	-	294,50
示广场	成都市高新区	写字楼	在建	100.00%	279,161.00	95,413.00	183,74
外小户	成都市高新区	综合	在建	25.00%	141,600.00	141,600.00	141,60
光逸境	成都市高新区	住宅	在建	51.00%	135,032.00	135,032.00	135,03
环广场	成都市成华区	综合	在建	50.00%	152,960.00	-	152,96
宾首府	成都市金牛区	综合	在建	100.00%	270,924.00	270,924.00	
弋	成都市金牛区	综合	在建	0.00%	890,219.00	367,849.00	756,36
空之城	成都市天府新区	综合	在建	100.00%	713,590.00	550,467.00	163,12
光屿湖	成都市天府新区	住宅	在建	100.00%	430,878.00	427,420.00	430,87
寰广场	成都市天府新区	综合	在建	100.00%	175,492.00	95,020.00	175,49
空之城二期	成都市天府新区	住宅	在建	100.00%	198,670.00	198,670.00	198,67
利天府时区（原成都市天府新区昌公堰 TOD 项目）	成都市天府新区	综合	在建	33.66%	260,339.00	-	260,33
工智慧云城	成都市郫都区	住宅	在建	50.00%	364,008.00	121,512.00	364,00
工和府	成都市青白江区	住宅	在建	80.00%	444,554.00	78,650.00	444,55
都和府	成都市龙泉驿区	住宅	在建	100.00%	91,383.00	-	91,38
上	成都市龙泉驿区	综合	在建	50.00%	672,453.00	81,180.00	672,45
工花园	成都市青白江区	住宅	在建	100.00%	206,825.00	-	206,82
云	成都市东部新区	住宅	在建	49.00%	159,781.00	-	159,78
园★	成都市天府新区	住宅	在建	100.00%	80,873.00	-	80,87
项★	成都市双流区	住宅	在建	100.00%	172,962.00	-	172,96
城和颂★	成都市武侯区	住宅	在建	100.00%	77,670.00	-	77,67
示城	德阳市经济技术开发区	综合	在建	100.00%	1,772,971.00	1,278,394.00	722,85

楼盘名称	地址	类别	项目状态	项目权益	截止 2022 年末累计开工	截至 2022 年末累计竣工	2022 年在建面积
悦府	德阳市广汉市	住宅	在建	100.00%	249,370.00	249,370.00	63,69
芝项目	林芝市巴宜区	综合	在建	100.00%	17,289.00	17,289.00	
生谷三期	遂宁市河东新区	综合	在建	51.00%	186,782.00		186,78
工台	宜宾市三江新区	住宅	在建	51.00%	262,182.00		262,18
悦	西安市高新区	住宅	在建	100.00%	1,241,500.00	1,024,433.00	220,54
悦峯（原西安市高新区丈八北路西侧项目）	西安市高新区	综合	在建	100.00%	387,349.00	51,989.00	387,34
工★	西安市高新区	住宅	在建	100.00%	274,179.00		274,17
语	西安市浐灞区	住宅	在建	67.00%	599,702.00	599,702.00	51,38
岸林语	西安市灞桥区	住宅	在建	51.00%	177,399.00	114,013.00	177,39
示广场	西安市西咸新区	综合	在建	100.00%	54,830.00		54,83
光宸悦	西安市西咸新区	住宅	在建	100.00%	747,735.00	691,463.00	283,74
光印象	西安市西咸新区	住宅	在建	51.00%	161,456.00	161,456.00	161,45
土	西安市国际港务区	住宅	在建	100.00%	216,234.00		216,23
城	西安市西咸新区	住宅	在建	48.00%	184,122.00		184,12
云台★	西安市长安区	住宅	拟建	60.00%			
悦和府	渭南市高新区	住宅	在建	51.00%	233,760.00	233,760.00	103,35
棠湾项目	三亚市海棠区	综合	在建	100.00%	177,562.00	37,300.00	140,26
都会	三亚市天涯区	住宅	在建	17.00%	504,548.00	471,840.00	40,88
桂园·栖麓★	三亚市天涯区	住宅	在建	35.00%	370,893.00		370,89
棠	三亚市海棠区	住宅	在建	100.00%	327,311.00	40,947.00	327,31
府	三亚市吉阳区	住宅	在建	35.00%	488,348.00	488,348.00	177,76
示广场	三亚市吉阳区	写字楼	在建	100.00%	92,781.00	92,781.00	92,78
州湾太阳城项目	三亚市崖州区	住宅	在建	45.00%	1,066,354.00	918,939.00	233,30
州湾项目	三亚市崖州区	住宅	在建	75.00%	169,581.00	166,621.00	2,96
悦（原三亚市崖州区甘农大道南侧项目）	三亚市崖州区	住宅	在建	100.00%	186,456.00	186,456.00	186,45
央海岸	海口市秀英区	综合	在建	60.00%	362,381.00	292,943.00	158,21
千树	海口市琼山区	综合	在建	51.00%	278,409.00	117,363.00	278,40
项★	海口市琼山区	住宅	拟建	100.00%			
代	琼海市嘉积镇	综合	在建	70.00%	99,339.00		99,33

楼盘名称	地址	类别	项目状态	项目权益	截止 2022 年末累计开工	截至 2022 年末累计竣工	2022 年在建面积
代·人才公寓	琼海市嘉积镇	住宅	在建	70.00%	161,329.00	161,329.00	161,329.00
代·人才公寓二期★	琼海市嘉积镇	住宅	在建	70.00%	89,863.00	-	89,863.00
利中心	儋州市开发区	综合	在建	100.00%	83,287.00	-	83,287.00
土（原儋州市那大镇体育北路南侧项目）	儋州市那大镇	住宅	在建	100.00%	152,491.00	152,491.00	152,491.00
秀山	兰州市安宁区	住宅	在建	50.00%	2,459,793.00	1,709,129.00	877,074.00
代（原兰州市安宁区金茂街南侧项目）	兰州市安宁区	住宅	拟建	50.00%	-	-	-
宸湾	兰州市七里河区	住宅	在建	51.00%	236,297.00	155,389.00	212,389.00
郡汇	兰州市七里河区	住宅	在建	100.00%	464,517.00	-	464,517.00
工（原兰州市七里河区木材厂项目）	兰州市七里河区	综合	在建	57.89%	269,029.00	-	269,029.00
兑	兰州市西固区	住宅	在建	100.00%	304,994.00	304,994.00	144,456.00
光尘樾	兰州市城关区	住宅	在建	50.35%	228,935.00	-	228,935.00
兑	天水市麦积区	住宅	在建	100.00%	183,801.00	183,801.00	183,801.00
光印象	天水市秦州区	综合	在建	60.00%	120,946.00	-	120,946.00
光尘樾（原天水市秦州区岷山路南侧项目）	天水市秦州区	住宅	在建	100.00%	174,711.00	-	174,711.00
利西山林语	乌鲁木齐市沙依巴克区	住宅	在建	51.00%	269,025.00	172,675.00	108,995.00
利海上五月花	乌鲁木齐市头屯河区	住宅	在建	57.00%	374,497.00	206,437.00	168,060.00
利翡翠城	乌鲁木齐市新市区	综合	在建	100.00%	280,366.00	178,549.00	105,153.00
利堂悦	乌鲁木齐市高新区	住宅	在建	100.00%	180,138.00	-	180,138.00
石油花园	巴州库尔勒市	住宅	在建	100.00%	395,712.00	395,712.00	395,712.00
石化佳园	巴州库尔勒市	住宅	在建	100.00%	125,198.00	-	125,198.00
光城·翡翠公园（原昆明市经开区石龙路西侧项目）	昆明市经开区	住宅	在建	50.00%	43,817.00	-	43,817.00
兑	昆明市官渡区	住宅	在建	70.00%	713,115.00	423,185.00	389,560.00
湖国际项目	昆明市五华区	住宅	在建	55.00%	413,652.00	146,212.00	267,430.00
区春湖国际二期项目	昆明市五华区	综合	拟建	55.00%	-	-	-
光屿湖	昆明市晋宁区	综合	在建	90.00%	668,424.00	189,748.00	548,876.00
利雨林澜山	西双版纳景洪市	综合	在建	90.00%	313,346.00	90,589.00	222,757.00
利曼飞龙国际康养小镇项目	西双版纳景洪市	住宅	在建	60.00%	195,416.00	87,948.00	195,416.00
国璟	贵阳市观山湖区	住宅	在建	100.00%	731,512.00	272,391.00	594,881.00
十					240,408,291.00	133,226,751.00	146,879,966.00

楼盘名称	地址	类别	项目状态	项目权益	截止 2022 年末累计开工	截至 2022 年末累计竣工	2022 年在建面
					525,544.00	67,810.00	510,63
					240,933,835.00	133,294,561.00	147,390,59

注 1：加“★”为 2022 年新拓展项目；

注 2：2022 年公司签约均价约为 1.66 万元/平方米；

注 3：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；

注 4：上述项目可能因规划调整等原因导致项目的计划投资及可售容积率面积等指标发生变化。

**表：报告期内发行人已披露的土地获取情况**

单位：平方米，万元

披露时间	取得方式	所在地	地块名称	用地面积	规划容积率面积	成交总价/发行人需支付金额	权益比例	资金来源	土地用途
2022 年 12 月	拍卖	宁波	宁波市镇海区东昌路东侧地块	55,411	110,822	160,826	100%	自筹资金	住宅
2022 年 12 月	挂牌	西安	西安市长安区长安大道西侧地块	38,932	135,873	16,800	60%	自筹资金	住宅
2022 年 12 月	挂牌	郑州	郑州市金水区丽水路南侧地块	153,639	445,554	154,539	70%	自筹资金	住宅
2022 年 12 月	挂牌	太原	太原市晋源区和平南路西侧地块	53,074	222,909	40,045	60%	自筹资金	商住
2022 年 12 月	挂牌	海口	海口市琼山区龙昆南路东侧地块	12,548	38,899	31,119	100%	自筹资金	住宅
2022 年 11 月	挂牌	广州	广州市海珠区广州大道南侧地块	10,245	30,735	135,656	100%	自筹资金	住宅
2022 年 11 月	挂牌	佛山	佛山市南海区大沥桂澜路西侧地块	129,355	415,045	621,700	100%	自筹资金	商住
2022 年 11 月	挂牌	佛山	佛山市顺德区美的大道南侧地块	58,647	205,264	240,654	100%	自筹资金	商住
2022 年 11 月	挂牌	东莞	东莞市厚街镇莞太路东侧地块	20,978	62,934	50,660	50%	自筹资金	商住
2022 年 11 月	合作	杭州	杭州市拱墅区茶汤路东侧地块	29,766	68,462	107,239	49%	自筹资金	住宅

披露时间	取得方式	所在地	地块名称	用地面积	规划容积率面积	成交总价/发行人需支付金额	权益比例	资金来源	土地用途
2022年11月	挂牌	苏州	苏州市工业园区东宏路南侧地块	30,998	61,996	153,890	100%	自筹资金	住宅
2022年11月	合作	福州	福州市晋安区前横路西侧地块	38,736	108,461	98,240	40%	自筹资金	商住
2022年11月	拍卖	福州	福州市鼓楼区福沁路西侧地块	9,479	20,854	50,100	100%	自筹资金	商住
2022年10月	联合挂牌	上海	上海市徐汇区天钥桥南路东侧地块	19,729	49,322	216,084	60%	自筹资金	住宅
2022年10月	联合挂牌	上海	上海市宝山区飞航路西侧地块	39,642	79,285	97,045	51%	自筹资金	住宅
2022年10月	挂牌	杭州	杭州市拱墅区康宁街北侧地块	19,455	46,692	85,984	100%	自筹资金	住宅
2022年10月	挂牌	南京	南京市江北新区九袱洲路东侧地块	38,659	108,246	168,700	70%	自筹资金	住宅
2022年10月	挂牌	苏州	苏州市工业园区跨春路南侧地块	63,829	127,659	166,212	65.10%	自筹资金	住宅
2022年10月	拍卖	合肥	合肥市瑶海区幸福路西侧地块	43,445	81,482	34,313	51%	自筹资金	住宅
2022年10月	挂牌	合肥	合肥市包河区北京路东侧地块	35,619	65,783	89,275	100%	自筹资金	住宅、幼儿园
2022年10月	挂牌	合肥	合肥市包河区上海路西侧地块	63,441	145,915	182,235	100%	自筹资金	住宅
2022年10月	拍卖	莆田	莆田市荔城区玉湖路南侧地块	20,471	71,649	33,813	51%	自筹资金	住宅、幼儿园
2022年9月	挂牌	广州	广州市黄埔区隧南路北侧地块	46,909	97,045	157,203	100%	自筹资金	住宅
2022年9月	挂牌	广州	广州市荔湾区兴渔路东侧地块	27,686	105,208	236,614	100%	自筹资金	住宅
2022年9月	挂牌	广州	广州市南沙区金岭南路西侧地块	34,571	103,713	94,340	100%	自筹资金	住宅
2022年9月	挂牌	上海	上海市闵行区元江路北侧地块	272,711	387,983	237,163	50%	自筹资金	商住
2022年9月	挂牌	东莞	东莞市万江镇花街路北侧地块	31,071	77,678	92,760	60%	自筹资金	商住
2022年9月	挂牌	杭州	杭州市拱墅区皇蒋路东侧地块	34,025	78,258	70,624	49.50%	自筹资金	住宅

披露时间	取得方式	所在地	地块名称	用地面积	规划容积率面积	成交总价/发行人需支付金额	权益比例	资金来源	土地用途
2022年9月	合作	南京	南京市建邺区新亭街西侧地块	19,275	46,260	47,025	28.50%	自筹资金	住宅
2022年9月	合作	合肥	合肥市肥西县丹霞路北侧地块	122,584	245,168	88,288	33%	自筹资金	住宅
2022年9月	收购	青岛	青岛市市北区大沙路东侧地块	61,660	184,805	45,853	33%	自筹资金	商住
2022年9月	挂牌	太原	太原市小店区王村南路北侧地块	22,056	99,252	23,247	70%	自筹资金	商住
2022年8月	联合挂牌	上海	上海市杨浦区兰州路东侧地块	22,487	44,975	140,941	51%	自筹资金	住宅
2022年8月	联合挂牌	上海	上海市杨浦区眉州路西侧地块	35,976	85,264	238,738	50%	自筹资金	住宅
2022年8月	联合挂牌	上海	上海市普陀区东新支路西侧地块	20,741	51,852	119,700	35%	自筹资金	住宅
2022年8月	联合挂牌	上海	上海市闵行区柳安路东侧地块	24,718	61,795	103,145	49%	自筹资金	住宅
2022年8月	联合挂牌	上海	上海市嘉定区康丰北路东侧地块	73,521	183,803	237,145	50%	自筹资金	住宅
2022年8月	拍卖	宁波	宁波市海曙区薛家南路东侧地块	31,247	68,743	96,241	100%	自筹资金	住宅
2022年8月	挂牌	佛山	佛山市禅城区桂澜路东侧地块	28,942	92,616	115,770	100%	自筹资金	商住
2022年8月	联合拍卖	青岛	青岛市黄岛区江山南路东侧地块	25,115	62,788	33,684	99%	自筹资金	商住
2022年8月	拍卖	成都	成都市武侯区聚龙路东侧地块	26,862	53,723	83,271	100%	自筹资金	住宅
2022年8月	挂牌	西安	西安市高新区天谷六路北侧地块	99,560	278,768	353,000	100%	自筹资金	住宅
2022年8月	挂牌	武汉	武汉市洪山区白沙洲大道北侧地块	13,735	48,000	44,056	100%	自筹资金	住宅
2022年8月	合作	长沙	长沙市岳麓区潇湘南大道西侧地块	90,024	207,056	53,835	50%	自筹资金	住宅
2022年8月	合作	厦门	厦门市湖里区虎仔山西路南侧地块	5,981	17,500	29,600	40%	自筹资金	商住
2022年8月	合作	泉州	泉州市丰泽区安吉南路东侧地块	57,654	132,604	96,303	51%	自筹资金	商住

披露时间	取得方式	所在地	地块名称	用地面积	规划容积率面积	成交总价/发行人需支付金额	权益比例	资金来源	土地用途
2022年7月	合作	南京	南京市雨花台区横一路北侧地块	34,941	97,836	131,000	50%	自筹资金	住宅
2022年7月	合作	南京	南京市秦淮区汇景西路西侧地块	16,515	45,417	73,500	50%	自筹资金	住宅
2022年7月	合作	合肥	合肥市滨湖区万泉河南侧地块	61,182	119,863	60,368	34%	自筹资金	住宅
2022年7月	合作	合肥	合肥市经开区苏家埠路南侧地块	48,947	97,894	30,730	55%	自筹资金	住宅
2022年7月	合作	芜湖	芜湖市鸠江区中江大道东侧地块	98,991	178,184	50,100	50%	自筹资金	住宅
2022年7月	挂牌	温州	温州市鹿城区学院东路北侧地块	57,669	188,828	90,629	33%	自筹资金	商住、教育
2022年7月	挂牌	石家庄	石家庄市鹿泉区青龙山大道南侧地块	62,496	124,992	33,750	100%	自筹资金	住宅
2022年7月	挂牌	郑州	郑州市郑东新区三全路南侧地块	37,264	63,349	130,896	100%	自筹资金	住宅
2022年7月	合作	重庆	重庆市两江新区兰桂大道北侧地块	89,023	128,733	58,975	49%	自筹资金	住宅
2022年7月	合作	厦门	厦门市翔安区蓬莱路南侧地块	42,568	123,440	91,290	51%	自筹资金	商住、教育
2022年7月	合作	厦门	厦门市集美区集美大道南侧地块	15,203	42,600	36,050	35%	自筹资金	商住
2022年7月	合作	泉州	泉州市丰泽区南华路南侧地块	35,671	92,744	46,155	51%	自筹资金	商住
2022年6月	挂牌	佛山	佛山市禅城区东平路北侧地块	12,829	38,486	69,210	100%	自筹资金	商住
2022年6月	拍卖	南昌	南昌市青山湖区艾溪湖南路东侧地块	56,881	113,762	83,104	100%	自筹资金	住宅
2022年6月	合作	厦门	厦门市思明区环岛干道西侧地块	10,974	31,200	48,180	33%	自筹资金	住宅
2022年6月	拍卖	福州	福州市晋安区岳峰北路西侧地块	16,096	35,411	81,200	100%	自筹资金	住宅
2022年5月	挂牌	东莞	东莞市横沥镇育才路北侧地块	38,816	102,474	88,529	100%	自筹资金	商住
2022年5月	合作	济宁	济宁市任城区风园路西侧地块	33,147	66,294	9,016	40%	自筹资金	商住

披露时间	取得方式	所在地	地块名称	用地面积	规划容积率面积	成交总价/发行人需支付金额	权益比例	资金来源	土地用途
2022年5月	拍卖	成都	成都市双流区华府大道西侧地块	90,117	225,293	279,363	100%	自筹资金	住宅
2022年5月	拍卖	成都	成都市天府新区通州路东侧地块	27,071	54,100	66,002	100%	自筹资金	住宅
2022年5月	合作	莆田	莆田市荔城区文献东路南侧地块	35,775	85,861	26,350	34%	自筹资金	商住
2022年5月	合作	莆田	莆田市荔城区荔涵中大道北侧地块	25,447	76,341	24,255	49%	自筹资金	住宅
2022年5月	拍卖	赣州	赣州市蓉江新区迎春花路北侧地块	26,148	47,066	20,895	100%	自筹资金	商住
2022年4月	联合挂牌	北京	北京市朝阳区化工路北侧地块	36,849	92,122	212,000	50%	自筹资金	住宅
2022年4月	拍卖	福州	福州市晋安区前横路东侧地块	8,934	18,761	6,090	100%	自筹资金	住宅(社会租赁)、交通场站
2022年3月	挂牌	广州	广州市番禺区连海路北侧地块	114,724	293,005	383,548	100%	自筹资金	住宅
2022年3月	挂牌	广州	广州市增城区朱村大街西侧地块	75,569	226,707	205,400	100%	自筹资金	住宅
2022年3月	挂牌	广州	广州市海珠区华洲路南侧地块	33,581	95,000	383,562	100%	自筹资金	住宅
2022年3月	联合	北京	北京市顺义区站前北街东侧地块	51,410	83,594	83,000	50%	自筹资金	住宅
2022年3月	挂牌	佛山	佛山市南海区沙溪路北侧地块	22,573	56,433	90,300	100%	自筹资金	商住
2022年3月	挂牌	南京	南京市建邺区新亭街西侧地块	22,402	61,607	102,000	50%	自筹资金	住宅
2022年3月	挂牌	合肥	合肥市肥西县苏家埠路南侧地块	51,922	114,229	74,379	100%	自筹资金	住宅
2022年2月	拍卖	合肥	合肥市滨湖区科学城福州路南侧地块	89,103	137,993	83,792	67%	自筹资金	住宅、教育
2022年2月	挂牌	常州	常州市新北区黄河中路南侧地块	74,180	148,360	244,800	100%	自筹资金	住宅

披露时间	取得方式	所在地	地块名称	用地面积	规划容积率面积	成交总价/发行人需支付金额	权益比例	资金来源	土地用途
2022年2月	联合拍卖	厦门	厦门市湖里区金宝路西侧地块	72,476	254,740	398,400	40%	自筹资金	商住
2022年2月	挂牌	三亚	三亚市天涯区海润路西侧地块	78,960	278,729	32,867	35%	自筹资金	住宅
2022年2月	挂牌	琼海	琼海市嘉积镇金海北路东侧地块	38,188	76,375	8,030	70%	自筹资金	住宅
2022年1月	挂牌	佛山	佛山市南海区桂城夏南路东侧地块	104,947	314,842	503,748	100%	自筹资金	商住
2022年1月	挂牌	东莞	东莞市望牛墩镇莲湖路北侧地块	64,619	142,163	71,650	50%	自筹资金	商住
2022年1月	挂牌	中山	中山市古镇镇同兴路西侧地块	60,987	182,962	153,377	100%	自筹资金	住宅
2022年1月	挂牌	南京	南京市江北新区浦滨路东侧地块	64,102	153,845	328,000	100%	自筹资金	住宅
2022年1月	挂牌	温州	温州市龙湾区兴工路西侧地块	74,194	143,721	140,290	100%	自筹资金	商住
2022年1月	挂牌	常州	常州市天宁区东方西路南侧地块	43,219	69,150	92,735	85%	自筹资金	商住
2022年1月	拍卖	绍兴	绍兴市上虞区蒋丰路东侧地块	78,901	149,912	62,790	35%	自筹资金	商住
2022年1月	拍卖	台州	台州市路桥区财富大道西侧地块	221,083	562,781	302,700	100%	自筹资金	商住
2022年1月	挂牌	石家庄	石家庄市桥西区保晋南街西侧地块	36,492	105,827	42,900	60%	自筹资金	商住
2022年1月	挂牌	济宁	济宁市邹城区崇义路北侧地块	91,852	67,745	4,653	57%	自筹资金	商住
2022年1月	拍卖	福州	福州市晋安区福马路南侧地块	25,147	70,412	73,797	51%	自筹资金	住宅
2022年1月	拍卖	莆田	莆田市荔城区八二一北街南侧地块	65,155	280,168	123,420	51%	自筹资金	商住
2022年1月	拍卖	漳州	漳州市台商投资区角美大道东侧地块	31,797	76,313	72,100	100%	自筹资金	商住
2022年1月	挂牌	郑州	郑州市金水区柳林路东侧地块	128,635	441,248	152,897	70%	自筹资金	商住
2022年1月	挂牌	郑州	郑州保利文化广场项目三期	49,755	223,897	46,971	60%	自筹资金	商住

披露时间	取得方式	所在地	地块名称	用地面积	规划容积率面积	成交总价/发行人需支付金额	权益比例	资金来源	土地用途
2022年1月	挂牌	太原	太原市小店区长治路东侧地块	46,044	133,529	44,483	51%	自筹资金	商住
2022年1月	挂牌	太原	太原市小店区真武路西侧地块	33,939	106,594	17,906	70%	自筹资金	商住
2021年12月	挂牌	东莞	东莞市桥头镇水口城路北侧地块	47,722	119,305	114,672	100%	自筹资金	商住
2021年12月	挂牌	东莞	东莞市樟木头镇樟木头大道北侧地块	25,138	75,414	54,635	50%	自筹资金	商住
2021年12月	挂牌	茂名市	茂名保利奥体大都汇项目三期	192,144	576,433	14,588	65%	自筹资金	商住
2021年12月	挂牌	徐州	徐州市铜山区徐萧公路北侧地块	30,041	72,098	38,720	80%	自筹资金	住宅
2021年12月	拍卖	舟山	舟山市定海区体育路东侧地块	32,550	84,629	53,003	70%	自筹资金	商住
2021年12月	挂牌	石家庄	石家庄市桥西区南长街东侧地块	17,174	49,804	20,400	60%	自筹资金	住宅
2021年12月	拍卖	西安	西安市国际港务区和泰路西侧地块	96,158	240,396	136,640	100%	自筹资金	住宅
2021年11月	拍卖	合肥	合肥市经开区石门路南侧地块	69,953	139,907	135,674	100%	自筹资金	住宅
2021年11月	挂牌	扬州	扬州市广陵区龙王路南侧地块	85,063	153,113	91,868	100%	自筹资金	住宅
2021年11月	挂牌	盐城	盐城市盐都区开创路西侧地块	45,011	135,033	42,000	34%	自筹资金	商住
2021年11月	挂牌	常州	常州市经开区山水路南侧地块	78,139	156,278	151,500	100%	自筹资金	商住
2021年11月	挂牌	天津	天津市津南区荣辉路西侧地块	81,679	118,848	56,100	100%	自筹资金	商住
2021年11月	挂牌	天津	天津市武清区华源道南侧地块	67,135	107,295	98,700	100%	自筹资金	商住
2021年11月	挂牌	天津	天津市武清区振华西道南侧地块	26,879	53,758	49,000	100%	自筹资金	商住
2021年11月	拍卖	福州	福州市晋安区福马路北侧地块	31,860	79,650	171,300	100%	自筹资金	商住
2021年10月	挂牌	东莞	东莞市清溪镇东环路西侧地块	30,194	90,582	77,798	50%	自筹资金	商住

披露时间	取得方式	所在地	地块名称	用地面积	规划容积率面积	成交总价/发行人需支付金额	权益比例	资金来源	土地用途
2021年10月	挂牌	汕头	汕头市龙湖区中阳大道南侧项目二期	46,324	185,297	115,200	100%	自筹资金	商住
2021年10月	挂牌	汕头	汕头市龙湖区武夷山路西侧地块	30,568	122,272	50,300	100%	自筹资金	商住
2021年10月	拍卖	南昌	南昌市新建区青石路南侧地块	76,220	198,172	106,213	100%	自筹资金	商住
2021年10月	拍卖	南昌	南昌市青云谱区上海路西侧地块	48,434	115,466	69,381	100%	自筹资金	住宅
2021年10月	挂牌	郑州	郑州市郑东新区龙湖内环北路北侧地块	48,488	82,426	64,350	33%	自筹资金	住宅
2021年10月	联合拍卖	青岛	青岛市城阳区虹桥路北侧地块	99,076	247,690	71,599	85%	自筹资金	商住
2021年10月	拍卖	绍兴	绍兴市镜湖新区凤林西路北侧地块	64,991	161,178	349,400	100%	自筹资金	住宅
2021年9月	挂牌	南京	南京市秦淮区天华路东侧地块	36,501	65,702	163,480	67%	自筹资金	住宅
2021年9月	挂牌	茂名	茂名市茂南区茂名大道东侧地块	51,856	160,755	45,133	100%	自筹资金	商住
2021年9月	挂牌	汕头	汕头市龙湖区中阳大道南侧地块	32,090	128,360	69,200	100%	自筹资金	住宅
2021年9月	挂牌	大连	大连市金州区永安大街东侧项目二期	129,523	259,046	75,227	100%	自筹资金	住宅
2021年9月	拍卖	沈阳	沈阳市苏家屯区雪莲街西侧地块	57,747	115,493	49,062	80%	自筹资金	住宅
2021年9月	拍卖	沈阳	沈阳市沈河区高官台街东侧地块	113,934	227,868	108,733	60%	自筹资金	商住
2021年9月	拍卖	沈阳	沈阳市苏家屯区丁香街西侧地块	83,906	167,811	56,385	80%	自筹资金	住宅
2021年9月	挂牌	沈阳	沈阳市沈抚新区沈中线东侧地块	134,414	201,621	20,391	50%	自筹资金	住宅
2021年8月	挂牌	上海	上海市静安区灵石路北侧地块	71,019	203,320	683,352	65%	自筹资金	商住
2021年8月	挂牌	苏州	苏州市高新区科达路北侧地块	57,164	114,328	73,921	42%	自筹资金	住宅

披露时间	取得方式	所在地	地块名称	用地面积	规划容积率面积	成交总价/发行人需支付金额	权益比例	资金来源	土地用途
2021年8月	挂牌	东莞	东莞市黄江镇公常路东侧地块	76,576	372,979	260,460	40%	自筹资金	商住
2021年8月	挂牌	东莞	东莞市大岭山镇长富街南侧地块	3,319	9,958	19,462	100%	自筹资金	商住
2021年8月	挂牌	河源	河源市江东新区江东东路东侧地块	118,125	345,036	56,764	100%	自筹资金	商住
2021年8月	拍卖	厦门	厦门市海沧区东孚南路西侧地块	64,117	179,500	253,470	51%	自筹资金	商住
2021年8月	拍卖	泉州	泉州市洛江区万虹路东侧地块	58,085	116,170	2,700	25%	自筹资金	商住
2021年8月	收购	武汉	武汉市武昌区乐业路北侧地块	7,339	36,697	29,063	99%	自筹资金	商业
2021年8月	挂牌	武汉	武汉市武昌区中北路西侧地块	8,270	41,350	33,947	99%	自筹资金	商业
2021年8月	挂牌	太原	太原市晋源区南中环街北侧地块	6,058	21,204	2,466	30%	自筹资金	商住
2021年8月	挂牌	湘潭	湘潭市经开区潭州大道东侧地块	328,009	868,822	100,260	70%	自筹资金	商住
2021年8月	挂牌	长春	长春市朝阳区育民南路西侧地块	189,611	379,222	91,059	100%	自筹资金	住宅
2021年8月	挂牌	大连	大连市金州区永安大街东侧地块	55,876	111,752	31,391	100%	自筹资金	住宅
2021年7月	挂牌	佛山	佛山市南海区桂丹路南侧地块	83,206	249,617	117,225	50%	自筹资金	商住
2021年7月	挂牌	佛山	佛山市禅城区佛罗路南侧地块	54,383	190,341	209,375	100%	自筹资金	商住
2021年7月	挂牌	佛山	佛山市南海区联河路西侧地块	25,200	85,457	65,025	51%	自筹资金	商住
2021年7月	挂牌	茂名	茂名市高州市东方大道西侧项目二期	137,629	437,238	19,848	65%	自筹资金	商住
2021年7月	拍卖	合肥	合肥市长丰县魏武路北侧地块	42,786	77,015	21,051	40%	自筹资金	住宅
2021年7月	拍卖	重庆	重庆市两江新区同茂大道南侧地块	112,000	159,120	127,500	51%	自筹资金	住宅
2021年7月	拍卖	重庆	重庆市九龙坡区石美路东侧地块	62,153	126,890	84,660	51%	自筹资金	住宅

披露时间	取得方式	所在地	地块名称	用地面积	规划容积率面积	成交总价/发行人需支付金额	权益比例	资金来源	土地用途
2021年7月	挂牌	郑州	郑州市中牟县柳云路东侧地块	35,917	89,793	25,093	100%	自筹资金	住宅
2021年7月	拍卖	洛阳	洛阳市伊滨区道湛街西侧地块	72,993	189,782	80,933	100%	自筹资金	商住
2021年7月	挂牌	长沙	长沙市开福区芙蓉北路东侧地块	314,102	1,025,251	306,878	90%	自筹资金	商住
2021年7月	挂牌	临汾	临汾市尧都区五一东路南侧地块	101,722	305,166	42,632	70%	自筹资金	住宅
2021年7月	挂牌	长春	长春市净月区滨河东街西侧地块	89,864	170,742	101,864	100%	自筹资金	商住
2021年7月	挂牌	三亚	三亚市崖州区甘农大道南侧地块	58,774	146,935	62,389	100%	自筹资金	住宅
2021年7月	挂牌	儋州	儋州市那大镇体育北路南侧地块	43,827	122,716	13,271	100%	自筹资金	商住
2021年7月	拍卖	宁德	宁德市蕉城区闲云路南侧地块	22,889	57,223	37,500	100%	自筹资金	商住
2021年6月	联合挂牌	北京	北京市大兴区祥和路东侧地块	48,408	96,815	58,320	40%	自筹资金	住宅
2021年6月	拍卖	青岛	青岛市市北区大港二路南侧地块	32,044	119,206	19,686	20%	自筹资金	商住
2021年6月	挂牌	杭州	杭州市拱墅区康华路西侧地块	38,818	85,340	199,780	100%	自筹资金	住宅
2021年6月	合作	苏州	苏州市相城区永青路北侧地块	60,292	132,642	117,649	60%	自筹资金	住宅
2021年6月	拍卖	宁波	宁波市奉化区法兴路北侧地块	48,938	118,430	50,566	51%	自筹资金	住宅
2021年6月	联合挂牌	温州	温州市鹿城区会展路西侧地块	115,733	424,805	325,250	50%	自筹资金	商住
2021年6月	拍卖	舟山	舟山市定海区海天大道北侧地块	53,274	126,535	121,951	100%	自筹资金	商住
2021年6月	拍卖	阜阳	阜阳市颍州区河滨西路南侧地块	106,229	236,991	122,217	100%	自筹资金	住宅
2021年6月	挂牌	惠州	惠州市博罗县博园路北侧地块	30,939	95,911	60,350	100%	自筹资金	住宅
2021年6月	拍卖	福州	福州市鼓楼区天泉路东侧地块	11,570	30,082	18,720	60%	自筹资金	商业

披露时间	取得方式	所在地	地块名称	用地面积	规划容积率面积	成交总价/发行人需支付金额	权益比例	资金来源	土地用途
2021年6月	拍卖	福州	福州市长乐区西洋路东侧地块	84,658	118,521	101,500	100%	自筹资金	商住
2021年6月	拍卖	福州	福州市长乐区洋占路北侧地块	82,972	149,350	111,100	100%	自筹资金	住宅
2021年6月	拍卖	福州	福州市闽侯县侯官大道南侧地块	48,927	109,107	125,300	100%	自筹资金	商住
2021年6月	拍卖	龙岩	龙岩市新罗区龙腾北路西侧地块	27,706	55,412	40,800	100%	自筹资金	商住
2021年6月	合作	宜春	宜春市袁州区上吉线西侧地块	391,077	468,950	12,934	51%	自筹资金	商住
2021年6月	挂牌	大连	大连市旅顺口区学城路北侧地块	52,829	83,400	11,923	50%	自筹资金	商住
2021年5月	挂牌	清远	清远市清新区太和路西侧地块	44,983	157,439	10,284	50%	自筹资金	商住
2021年5月	挂牌	汕尾	汕尾市城区站前东二路东侧地块	198,610	615,691	138,810	100%	自筹资金	商住
2021年5月	合作	南京	南京市建邺区庐山路南侧地块	16,810	46,227	45,850	35%	自筹资金	商住
2021年5月	合作	扬州	扬州市广陵区江都北路东侧地块	53,568	85,709	42,747	35%	自筹资金	商住
2021年5月	挂牌	金华	金华市金东区李渔路南侧地块	45,301	95,132	156,515	100%	自筹资金	商住
2021年5月	挂牌	石家庄	石家庄市桥西区汇丰路南侧地块	72,846	182,114	71,700	60%	自筹资金	商住
2021年5月	拍卖	石家庄	石家庄市藁城区四明街西侧地块	53,769	118,291	38,020	100%	自筹资金	住宅
2021年5月	挂牌	石家庄	石家庄市鹿泉区青龙山大道北侧地块	50,695	101,390	31,400	100%	自筹资金	住宅
2021年5月	收购	重庆	重庆市南岸区弹广路南侧地块	187,147	280,000	130,241	100%	自筹资金	商住
2021年5月	拍卖	宜宾	宜宾市三江新区滨江大道北侧地块	165,330	328,639	50,591	51%	自筹资金	商住
2021年5月	收购	武汉	武汉市江岸区张公堤路东侧地块	49,654	179,233	53,778	60%	自筹资金	住宅
2021年5月	合作	兰州	兰州市城关区雁东路南侧地块	45,248	171,943	28,151	50%	自筹资金	住宅

披露时间	取得方式	所在地	地块名称	用地面积	规划容积率面积	成交总价/发行人需支付金额	权益比例	资金来源	土地用途
2021年5月	挂牌	三亚	三亚市海棠区南田路南侧二期地块	4,035	12,104	4,456	100%	自筹资金	住宅
2021年5月	拍卖	昆明	昆明市经开区石龙路西侧地块	12,883	32,207	7,358	50%	自筹资金	住宅
2021年5月	挂牌	库尔勒	库尔勒市南市区塔指东路东侧地块	68,873	110,197	5,269	100%	自筹资金	商住
2021年4月	挂牌	南京	南京市溧水区中山东路北侧地块	43,233	95,112	23,520	39%	自筹资金	住宅
2021年4月	联合挂牌	北京	北京市顺义区安宁街南侧地块	105,144	262,859	338,850	50%	自筹资金	住宅
2021年4月	拍卖	南昌	南昌市南昌县银良北路北侧地块	53,333	117,333	15,545	51%	自筹资金	住宅
2021年4月	挂牌	太原	太原市小店区化章街北侧地块	73,416	203,406	43,482	60%	自筹资金	商住
2021年4月	合作	兰州	兰州市安宁区金茂街南侧地块	465,644	869,235	139,078	50%	自筹资金	商住
2021年4月	挂牌	乌鲁木齐	乌鲁木齐市高新区迎宾东路南侧地块	140,726	221,584	74,150	100%	自筹资金	商住
2021年4月	挂牌	长春	长春市朝阳区育民路西侧地块	69,291	124,724	15,790	60%	自筹资金	住宅
2021年4月	挂牌	包头	包头市昆都仑区兵工路北侧地块	90,398	180,795	54,555	100%	自筹资金	商住
2021年3月	挂牌	北京	北京市顺义区大营二街北侧地块	57,209	91,534	102,500	50%	自筹资金	住宅
2021年3月	收购	石家庄	石家庄元氏县旅游路西侧地块	266,180	319,416	15,273	51%	自筹资金	住宅
2021年3月	挂牌	太原	太原市小店区真武路西侧地块	49,164	184,777	30,317	70%	自筹资金	商住
2021年3月	收购	长治	长治市潞州区太行西街南侧地块	91,315	264,814	53,040	51%	自筹资金	商住
2021年3月	合作	南京	南京市江北新区天浦路北侧地块	39,268	94,244	88,800	40%	自筹资金	住宅
2021年3月	挂牌	淮安	淮安市清江浦区延安路南侧地块	68,910	158,493	55,131	51%	自筹资金	商住
2021年3月	合作	温州	温州市鹿城区市府大道南侧地块	20,062	92,484	57,000	60%	自筹资金	商办

披露时间	取得方式	所在地	地块名称	用地面积	规划容积率面积	成交总价/发行人需支付金额	权益比例	资金来源	土地用途
2021年3月	挂牌	长沙	长沙市长沙县思源路北侧地块	86,684	156,031	32,455	100%	自筹资金	住宅
2021年3月	拍卖	南昌	南昌市南昌县迎富大道东侧地块	57,676	92,282	13,325	51%	自筹资金	住宅
2021年3月	挂牌	成都	成都市龙泉驿区汽车城大道东侧地块	250,522	591,340	99,696	50%	自筹资金	商住
2021年3月	挂牌	成都	成都市新都区兴贸大道南侧地块	100,737	215,218	67,683	66%	自筹资金	商住
2021年3月	挂牌	重庆	重庆市两江新区方家坪路北侧地块	148,330	384,022	277,651	70%	自筹资金	商住
2021年3月	挂牌	惠州	惠州市博罗县罗浮大道东侧地块	40,769	101,923	24,475	100%	自筹资金	商住
2021年3月	挂牌	琼海	琼海市嘉积镇新海路南侧地块	69,921	139,842	15,036	70%	自筹资金	住宅
2021年3月	挂牌	儋州	儋州市洋浦经济开发区新英大道东侧地块	25,046	62,615	8,581	100%	自筹资金	商业、商务
2021年2月	挂牌	佛山	佛山市禅城区东平路北侧地块	35,346	281,527	223,300	100%	自筹资金	商住
2021年2月	挂牌	清远	清远市清城区环城东路东侧地块	181,920	387,826	119,192	90%	自筹资金	商住
2021年2月	挂牌	茂名	茂名市高州市高水路北侧地块	78,354	227,226	11,183	65%	自筹资金	商住
2021年2月	挂牌	茂名	茂名市高州市东方大道西侧地块	55,927	162,188	7,994	65%	自筹资金	商住
2021年2月	挂牌	杭州	杭州市拱墅区顾扬路西侧地块	49,432	118,637	261,481	100%	自筹资金	住宅
2021年2月	挂牌	苏州	苏州市高新区程河庄路南侧地块	104,858	209,716	214,045	100%	自筹资金	住宅
2021年2月	挂牌	金华	金华市婺城区人民西路南侧地块	51,687	108,543	159,248	100%	自筹资金	商住
2021年2月	挂牌	连云港	连云港市海州区振海路西侧地块	34,244	68,488	37,340	100%	自筹资金	住宅
2021年2月	拍卖	南昌	南昌市红谷滩区九龙大道西侧地块	196,141	373,038	53,117	51%	自筹资金	商住、娱乐康体

披露时间	取得方式	所在地	地块名称	用地面积	规划容积率面积	成交总价/发行人需支付金额	权益比例	资金来源	土地用途
2021年2月	挂牌	武汉	武汉市东西湖区八方路东侧地块	45,628	146,000	44,237	55%	自筹资金	住宅
2021年2月	挂牌	邯郸	邯郸市经开区响堂路南侧地块	150,454	361,090	119,200	100%	自筹资金	住宅
2021年2月	挂牌	邯郸	邯郸市经开区联纺路北侧地块	75,811	144,042	51,180	100%	自筹资金	住宅
2021年2月	收购	济宁	济宁市高新区宁安大道东侧地块	12,942	29,766	2,029	40%	自筹资金	住宅
2021年2月	挂牌	洛阳	洛阳市老城区邙岭大道北侧地块	108,942	315,933	118,060	100%	自筹资金	商住
2021年2月	挂牌	天水	天水市秦州区岷山路南侧地块	36,725	146,900	95,577	100%	自筹资金	住宅
2021年1月	挂牌	广州	广州市海珠区新港东路北侧地块	15,446	91,131	234,489	50%	自筹资金	商住
2021年1月	挂牌	广州	广州市荔湾区芳村大道西侧地块	23,511	117,555	142,312	50%	自筹资金	商住
2021年1月	挂牌	佛山	佛山市南海区夏平路北侧地块	125,972	440,903	775,000	100%	自筹资金	商住
2021年1月	挂牌	佛山	佛山市南海区穗盐路南侧地块	17,996	98,979	22,716	51%	自筹资金	商业
2021年1月	挂牌	江门	江门市江海区滘头西路南侧地块	16,589	41,475	11,149	60%	自筹资金	商住
2021年1月	挂牌	茂名	茂名市茂南区东粤路西侧地块	87,398	262,195	99,214	100%	自筹资金	商住
2021年1月	挂牌	茂名	茂名市茂南区东粤路东侧地块	48,288	144,864	51,457	100%	自筹资金	商住
2021年1月	挂牌	上海	上海市浦东新区宝溪路南侧地块	58,299	116,597	224,842	100%	自筹资金	住宅
2021年1月	联合挂牌	上海	上海市静安区宝源路南侧地块	24,378	72,401	172,026	33%	自筹资金	住宅
2021年1月	合作	杭州	杭州市下城区绍兴路东侧地块	107,403	298,532	354,365	33%	自筹资金	住宅
2021年1月	合作	南京	南京市栖霞区乐江路南侧地块	33,349	83,372	62,230	49%	自筹资金	住宅
2021年1月	挂牌	苏州	苏州市高新区潇湘路西侧地块	53,139	106,278	168,555	100%	自筹资金	住宅

披露时间	取得方式	所在地	地块名称	用地面积	规划容积率面积	成交总价/发行人需支付金额	权益比例	资金来源	土地用途
2021年1月	拍卖	绍兴	绍兴市越城区会稽路西侧地块	152,834	312,980	99,788	26%	自筹资金	商住
2021年1月	拍卖	青岛	青岛市胶州市扬州路南侧地块	8,843	26,529	5,850	70%	自筹资金	住宅
2021年1月	拍卖	衡水	衡水市桃城区中湖大道西侧地块	63,477	126,894	24,948	100%	自筹资金	住宅
2021年1月	拍卖	南昌	南昌市青云谱区上海路东侧地块	25,202	80,646	27,706	70%	自筹资金	商住
2021年1月	挂牌	郑州	郑州市二七区同心路北侧地块	37,801	113,404	54,131	100%	自筹资金	住宅
2021年1月	挂牌	郑州	郑州市二七区双铁路南侧地块	36,959	110,876	52,676	100%	自筹资金	住宅
2021年1月	挂牌	郑州	郑州市高新区青梅街北侧地块	48,677	97,354	59,522	100%	自筹资金	住宅
2021年1月	挂牌	晋中	晋中市榆次区凤翔东街南侧地块	82,954	232,270	32,258	55%	自筹资金	商住
2021年1月	收购	成都	成都市天府新区梓州大道西侧地块	138,748	346,869	150,518	34%	自筹资金	商住
2021年1月	拍卖	成都	成都市龙泉驿区车城大道东侧地块	29,533	59,067	68,222	100%	自筹资金	住宅
2021年1月	拍卖	遂宁	遂宁市河东新区青年路北侧地块	126,673	133,007	16,280	51%	自筹资金	商住
2021年1月	合作	福州	福州市福清市清荣大道南侧地块	80,896	242,688	111,100	50%	自筹资金	商住
2021年1月	拍卖	福州	福州市永泰县三环路北侧地块	48,155	134,834	19,500	60%	自筹资金	商住
2021年1月	收购	泉州	泉州市晋江市海上银滩项目	262,733	520,266	15,551	50%	自筹资金	商住
2021年1月	合作	泉州	泉州市南安市彭埔路东侧地块	55,770	145,002	18,018	33%	自筹资金	商住
2021年1月	合作	泉州	泉州市丰泽区田安南路北侧地块	44,073	145,000	29,000	50%	自筹资金	商住
2021年1月	拍卖	莆田	莆田市涵江区工业路西侧地块	121,822	299,807	156,000	100%	自筹资金	商住
2021年1月	挂牌	长春	长春市净月区滨河路东侧地块	105,052	210,104	116,692	100%	自筹资金	商住

披露时间	取得方式	所在地	地块名称	用地面积	规划容积率面积	成交总价/发行人需支付金额	权益比例	资金来源	土地用途
2021年1月	挂牌	长春	长春市朝阳区阜丰大街南侧地块	58,750	105,750	13,255	60%	自筹资金	商住
2021年1月	拍卖	沈阳	沈阳市铁西区洪湖北街东侧地块	28,753	57,505	29,098	100%	自筹资金	住宅
2020年12月	合作	佛山	佛山市顺德区华阳路东侧地块	91,887	275,660	183,970	49%	自筹资金	商住
2020年12月	挂牌	佛山	佛山市禅城区雾岗路北侧地块	107,190	321,569	162,500	50%	自筹资金	商住
2020年12月	挂牌	佛山	佛山市南海区工业大道南侧地块	97,098	212,039	50,050	50%	自筹资金	商住、教育
2020年12月	挂牌	中山	中山市东区沙湾路东侧地块	82,943	257,123	282,835	100%	自筹资金	住宅
2020年12月	合作	南京	南京市江北新区新浦路东侧地块	22,518	49,541	26,500	25%	自筹资金	住宅
2020年12月	挂牌	南京	南京市江北新区江苑路北侧地块	28,744	63,237	27,200	20%	自筹资金	住宅
2020年12月	拍卖	廊坊	廊坊市固安县信息道南侧地块	137,840	275,679	165,131	100%	自筹资金	商住
2020年12月	挂牌	济宁	济宁市高新区海川路西侧地块	64,902	136,294	12,951	35%	自筹资金	商住
2020年12月	挂牌	长沙	长沙市岳麓区连山路北侧地块	165,623	467,864	191,587	60%	自筹资金	商住
2020年12月	拍卖	重庆	重庆市两江新区悦融路西侧地块	108,975	217,532	205,000	100%	自筹资金	住宅
2020年12月	拍卖	福州	福州市长乐区万沙路西侧地块	47,338	94,676	43,605	51%	自筹资金	商住
2020年12月	拍卖	福州	福州市闽侯县广贤路西侧地块	25,603	58,800	79,500	100%	自筹资金	商住
2020年12月	拍卖	莆田	莆田市荔城区八二一街北侧地块	181,202	720,464	346,000	100%	自筹资金	商住
2020年12月	联合挂牌	大连	大连市甘井子区旅顺北路北侧地块	607,545	1,433,195	387,995	50%	自筹资金	商住
2020年11月	挂牌	广州	广州市白云区白云湖东侧地块	44,431	142,179	164,430	50%	自筹资金	住宅
2020年11月	挂牌	茂名	茂名市电白区包茂大道西侧二期地块	31,589	56,860	1,512	65%	自筹资金	商住

披露时间	取得方式	所在地	地块名称	用地面积	规划容积率面积	成交总价/发行人需支付金额	权益比例	资金来源	土地用途
2020年11月	挂牌	烟台	烟台市莱阳市富山路南侧地块	36,981	88,754	5,439	49%	自筹资金	商住
2020年11月	挂牌	德州	德州市齐河县国道309南侧地块	34,666	66,811	9,622	90%	自筹资金	住宅
2020年11月	挂牌	太原	太原市晋源区吴家堡南街南侧地块	119,244	387,534	57,148	52%	自筹资金	商住
2020年11月	挂牌	太原	太原市迎泽区朝阳街北侧地块	15,419	61,674	6,403	35%	自筹资金	商住
2020年11月	挂牌	郑州	郑州市经开区经北二路南侧地块	27,636	82,908	82,714	100%	自筹资金	住宅
2020年11月	拍卖	南昌	南昌市青云谱区广州路北侧地块	122,497	323,514	174,374	100%	自筹资金	商住
2020年11月	挂牌	益阳	益阳市高新区蓉园路西侧地块	133,064	332,658	25,245	51%	自筹资金	商住
2020年11月	收购	成都	成都市成华区二仙桥北路东侧地块	145,236	308,036	89,956	50%	自筹资金	商住
2020年11月	拍卖	福州	福州市福清市创业大道南侧地块	46,039	115,098	58,800	50%	自筹资金	商住
2020年11月	拍卖	厦门	厦门市同安区凤祥路北侧地块	39,541	114,600	82,365	51%	自筹资金	商住
2020年10月	挂牌	广州	广州市白云区大源南路东侧地块	62,327	222,252	286,123	100%	自筹资金	商住
2020年10月	收购	深圳	深圳市龙岗区惠深沿海高速南侧地块	63,129	216,000	105,250	40%	自筹资金	商住
2020年10月	合作	佛山	佛山市三水区映海路东侧地块	71,503	200,207	50,205	50%	自筹资金	商住
2020年10月	收购	佛山	佛山市三水区金泉大道南侧地块	1,156,290	981,597	115,929	95%	自筹资金	住宅
2020年10月	拍卖	南昌	南昌市青云谱区广州路南侧地块	24,061	72,182	40,855	100%	自筹资金	商住
2020年10月	挂牌	长沙	长沙市长沙县湘龙路北侧地块	51,889	103,779	32,601	100%	自筹资金	住宅
2020年10月	合作	郑州	郑州市经开区经北六路南侧地块	56,106	168,317	82,334	50%	自筹资金	住宅
2020年10月	挂牌	太原	太原市晋源区南中环路北侧地块	24,761	83,665	11,197	30%	自筹资金	商住

披露时间	取得方式	所在地	地块名称	用地面积	规划容积率面积	成交总价/发行人需支付金额	权益比例	资金来源	土地用途
2020年10月	挂牌	晋中	晋中市榆次区定阳路西侧地块	64,665	161,662	39,250	70%	自筹资金	商住
2020年10月	拍卖	大同	大同市云洲区柳莺路东侧地块	192,154	285,719	49,003	70%	自筹资金	商住
2020年10月	挂牌	孝感	孝感市临空经济区孝汉大道西侧地块	333,336	556,526	52,156	100%	自筹资金	商住
2020年10月	挂牌	天水	天水市秦州区羲皇大道北侧地块	33,569	100,707	16,012	60%	自筹资金	商住
2020年10月	联合拍卖	厦门	厦门市翔安区滨海东大道北侧地块	56,239	168,700	188,650	49%	自筹资金	商住
2020年10月	挂牌	长春	长春市绿园区富民大街北侧地块	196,983	393,966	171,809	100%	自筹资金	住宅
2020年10月	挂牌	三亚	三亚市海棠区南田路南侧地块	83,639	250,918	90,850	100%	自筹资金	住宅
2020年10月	挂牌	琼海	琼海市嘉积镇金海路东侧地块	41,176	74,116	13,126	70%	自筹资金	商业
2020年9月	收购	广州	广州市海珠区广州大桥西侧地块	2,301	16,000	58,000	100%	自筹资金	住宅
2020年9月	合作	东莞	东莞市万江街道四环路东侧地块	27,866	97,530	53,831	33%	自筹资金	商住
2020年9月	挂牌	江门	江门市江海区五邑路北侧地块	96,422	279,693	75,517	60%	自筹资金	商住
2020年9月	挂牌	茂名	茂名市电白区包茂大道西侧地块	119,765	323,366	7,832	65%	自筹资金	商住
2020年9月	挂牌	河源	河源市源城区万绿湖大道南侧地块	209,017	313,526	24,612	75%	自筹资金	住宅
2020年9月	合作	北京	北京市大兴区德广路南侧地块	78,681	188,034	335,000	50%	自筹资金	住宅
2020年9月	合作	济宁	济宁市高新区崇文大道北侧地块	122,161	280,970	54,400	40%	自筹资金	住宅
2020年9月	挂牌	金华	金华市金东区艾青路南侧地块	66,408	139,457	72,088	51%	自筹资金	商住
2020年9月	拍卖	芜湖	芜湖市鸠江区经五路东侧地块	98,575	177,435	50,939	60%	自筹资金	住宅
2020年9月	拍卖	成都	成都市新都区成金青快速路西侧地块	64,522	77,425	20,594	33%	自筹资金	住宅

披露时间	取得方式	所在地	地块名称	用地面积	规划容积率面积	成交总价/发行人需支付金额	权益比例	资金来源	土地用途
2020年9月	合作	成都	成都市青白江区凤凰大道北侧地块	82,199	205,497	54,251	80%	自筹资金	住宅
2020年9月	合作	成都	成都市青白江区凤凰大道南侧地块	49,577	99,154	28,715	80%	自筹资金	住宅
2020年9月	挂牌	郑州	郑州市金水区龙湖南环南路南侧地块	55,225	93,883	112,710	51%	自筹资金	住宅
2020年9月	挂牌	九江	九江市八里湖区长虹西大道南侧地块	118,702	415,459	62,036	45%	自筹资金	住宅
2020年9月	收购	临汾	临汾市尧都区站北路北侧地块	54,958	159,378	6,720	53%	自筹资金	住宅
2020年9月	合作	晋中	晋中市榆次区辽阳路东侧地块	42,937	124,517	11,052	42%	自筹资金	住宅
2020年9月	挂牌	常德	常德市武陵区万寿路南侧地块	139,305	334,331	54,956	100%	自筹资金	商住
2020年9月	合作	泉州	泉州市南安市新华南路南侧地块	60,856	160,187	9,800	49%	自筹资金	商住
2020年9月	合作	大连	大连市甘井子区东北路东侧地块	96,753	172,440	58,983	36%	自筹资金	商住
2020年8月	拍卖	西安	西安市高新区丈八北路西侧地块	137,775	412,391	220,610	100%	自筹资金	商住
2020年8月	挂牌	太原	太原市尖草坪区大同路西侧地块	97,143	333,946	66,472	60%	自筹资金	商住
2020年8月	挂牌	晋中	晋中市榆次区广安街北侧地块	56,079	112,157	24,290	70%	自筹资金	住宅
2020年8月	拍卖	赣州	赣州市章贡区和谐大道北侧地块	49,219	77,514	12,109	70%	自筹资金	商住
2020年8月	拍卖	赣州	赣州市蓉江新区赣南大道北侧地块	103,056	226,724	35,590	70%	自筹资金	商住
2020年8月	拍卖	赣州	赣州市蓉江新区平安大道北侧地块	50,124	100,248	16,211	70%	自筹资金	商住
2020年8月	拍卖	赣州	赣州市章江新区长征大道西侧地块	63,728	356,874	24,981	70%	自筹资金	商业
2020年8月	挂牌	济宁	济宁市高新区开源路南侧地块	236,142	483,834	60,195	40%	自筹资金	商住
2020年8月	拍卖	沈阳	沈阳市浑南区祝科街西侧地块	95,835	172,504	153,528	100%	自筹资金	住宅

披露时间	取得方式	所在地	地块名称	用地面积	规划容积率面积	成交总价/发行人需支付金额	权益比例	资金来源	土地用途
2020年7月	挂牌	广州	广州市天河区科韵路西侧地块	55,096	94,051	139,532	42%	自筹资金	住宅、医疗
2020年7月	挂牌	东莞	东莞市虎门镇莞太路东侧地块	183,010	1,051,899	338,313	51%	自筹资金	商住
2020年7月	拍卖	青岛	青岛市市北区宜昌路北侧地块	110,111	391,434	253,164	70%	自筹资金	商住
2020年7月	挂牌	郑州	郑州市高新区木荷路西侧地块	88,140	176,280	92,737	100%	自筹资金	住宅
2020年7月	拍卖	福州	福州市闽侯县荆溪大道西侧地块	23,907	57,376	46,200	100%	自筹资金	商住
2020年6月	挂牌	东莞	东莞市石排镇公园南路西侧地块	28,148	70,369	59,500	100%	自筹资金	商住
2020年6月	挂牌	杭州	杭州市萧山区国槐路西侧地块	43,744	109,360	170,232	100%	自筹资金	住宅
2020年6月	挂牌	苏州昆山	苏州昆山市开发区富春江路西侧地块	103,259	237,495	120,248	50%	自筹资金	住宅
2020年6月	挂牌	苏州常熟	苏州常熟市新世纪大道西侧地块	102,603	184,685	130,503	67%	自筹资金	住宅
2020年6月	挂牌	天津	天津市西青区学府中路东侧地块	178,317	355,892	399,800	100%	自筹资金	商住
2020年6月	拍卖	青岛	青岛市市北区长沙路南侧地块	40,982	135,241	61,670	60%	自筹资金	商住
2020年6月	拍卖	太原	太原市万柏林区新晋祠路东侧地块	83,700	292,949	173,705	70%	自筹资金	商住
2020年6月	挂牌	西安	西安市西咸新区兰池大道北侧地块	56,060	112,170	21,443	51%	自筹资金	住宅
2020年6月	拍卖	成都	成都市郫都区新犀路西侧地块	125,120	250,239	63,311	50%	自筹资金	住宅
2020年6月	拍卖	重庆	重庆市江北区盘溪路西侧地块	47,489	128,220	152,500	100%	自筹资金	商住
2020年6月	拍卖	昆明	昆明市五华区春湖国际二期地块	208,637	353,844	31,979	55%	自筹资金	商住
2020年6月	拍卖	福州	福州市鼓楼区江厝路南侧地块	62,687	147,941	248,520	60%	自筹资金	商住
2020年6月	挂牌	长春	长春市净月区丁十三街西侧地块	57,051	114,102	67,195	100%	自筹资金	商住

披露时间	取得方式	所在地	地块名称	用地面积	规划容积率面积	成交总价/发行人需支付金额	权益比例	资金来源	土地用途
2020年5月	合作	杭州	杭州市萧山区利丰路西侧地块	45,932	137,796	105,888	26%	自筹资金	住宅
2020年5月	挂牌	徐州	徐州市云龙区徐海路北侧地块	123,112	224,063	71,940	60%	自筹资金	商住
2020年5月	拍卖	南昌	南昌市高新区环湖东路东侧地块	28,721	45,954	2,285	51%	自筹资金	商住
2020年5月	拍卖	南昌	南昌市新建区长坪路南侧地块	80,400	233,160	148,273	100%	自筹资金	商住
2020年5月	挂牌	郑州	郑州市经开区经北五路南侧地块	74,496	223,487	218,675	100%	自筹资金	住宅
2020年5月	合作	西安	西安市灞桥区灞河西路西侧地块	54,857	128,900	26,229	51%	自筹资金	住宅
2020年4月	收购	北京	北京市朝阳区来广营项目	42,332	78,874	77,000	49%	自筹资金	商业
2020年4月	挂牌	上海	上海市嘉定区卧龙路西侧地块	44,063	70,501	197,405	100%	自筹资金	住宅
2020年4月	挂牌	杭州	杭州市萧山区庆丰路北侧地块	60,767	151,918	365,834	100%	自筹资金	住宅
2020年4月	合作	苏州	苏州市吴江区江苏路西侧地块	101,751	167,621	77,681	49%	自筹资金	住宅
2020年4月	合作	南昌	南昌市青云谱区南莲路东侧地块	24,953	62,383	20,120	51%	自筹资金	住宅
2020年4月	合作	赣州	赣州市经开区迎宾大道南侧地块	198,234	550,991	123,192	70%	自筹资金	商住
2020年3月	挂牌	北京	北京市大兴区甜园路北侧地块	88,404	173,209	165,000	50%	自筹资金	住宅
2020年3月	挂牌	广州	广州市番禺区新光快速路地块	105,748	244,477	554,474	100%	自筹资金	住宅
2020年3月	合作	长沙	长沙市岳麓区岳麓大道北侧地块	173,870	512,976	84,660	50%	自筹资金	商住
2020年3月	挂牌	郑州	郑州保利文化广场项目二期	43,753	196,890	32,401	60%	自筹资金	商住
2020年3月	挂牌	石家庄	石家庄市鹿泉区石铜路北侧地块	30,045	60,090	12,230	70%	自筹资金	住宅
2020年2月	挂牌	天津	天津市滨海高新区海泰大道东侧地块	112,422	224,844	275,860	100%	自筹资金	商住

披露时间	取得方式	所在地	地块名称	用地面积	规划容积率面积	成交总价/发行人需支付金额	权益比例	资金来源	土地用途
2020年2月	挂牌	济宁	济宁市任城区常青路北侧地块	30,716	61,432	9,922	50%	自筹资金	商住
2020年2月	合作	济宁	济宁市任城区赵庄路北侧地块	37,431	82,348	12,270	50%	自筹资金	商住
2020年2月	拍卖	福州	福州市晋安区横屿路北侧地块	55,987	123,171	190,200	100%	自筹资金	住宅
2020年2月	拍卖	泉州	泉州市台商投资区滨湖南路南侧地块	124,586	373,758	117,000	100%	自筹资金	商住
2020年2月	挂牌	郑州	郑州市金水区中州大道西侧地块	81,208	243,624	73,599	70%	自筹资金	住宅
2020年2月	挂牌	长春	长春市净月区天普路南侧地块	125,928	314,820	168,429	100%	自筹资金	住宅
2020年2月	挂牌	兰州	兰州市七里河区彭家坪路西侧项目	191,678	523,628	152,100	100%	自筹资金	商住
2020年2月	挂牌	淮安	淮安市清江浦区承德路西侧地块	122,650	367,950	99,857	51%	自筹资金	商住
2020年1月	挂牌	广州	广州市荔湾区芳村大道南侧地块	16,429	77,331	261,685	100%	自筹资金	住宅
2020年1月	挂牌	广州	广州市南沙区亭角大桥北侧地块	99,595	498,690	301,710	58%	自筹资金	商住
2020年1月	合作	东莞	东莞市麻涌镇兴南路南侧地块	85,766	128,650	94,128	90%	自筹资金	商住
2020年1月	挂牌	东莞	东莞市黄江镇嘉宾路东侧地块	35,199	105,596	7,017	5%	自筹资金	商住
2020年1月	挂牌	东莞	东莞市寮步镇龙胜路西侧地块	46,177	188,117	98,602	50%	自筹资金	商住
2020年1月	合作	东莞	东莞市寮步镇松山湖大道东侧地块	48,728	171,925	66,229	30%	自筹资金	商住
2020年1月	挂牌	中山	中山市翠亨新区翠亨快线北侧地块	83,597	250,792	228,221	100%	自筹资金	住宅
2020年1月	合作	中山	中山市翠亨新区和信路南侧地块	150,000	449,999	162,996	40%	自筹资金	住宅
2020年1月	挂牌	汕尾	汕尾市汕马路金町段北侧地块	341,165	1,109,655	199,739	100%	自筹资金	商住
2020年1月	挂牌	清远	清远市清城区环城东路西侧地块	205,226	613,625	20,033	65%	自筹资金	商住

披露时间	取得方式	所在地	地块名称	用地面积	规划容积率面积	成交总价/发行人需支付金额	权益比例	资金来源	土地用途
2020年1月	挂牌	茂名	茂名市茂南区油城五路南侧地块	15,328	61,311	9,312	100%	自筹资金	商住
2020年1月	挂牌	茂名	茂名市电白区迎宾路北侧地块	147,211	397,470	8,748	65%	自筹资金	商住
2020年1月	挂牌	揭阳	揭阳市揭东区环市北路北侧地块	185,439	543,905	57,848	68%	自筹资金	商住
2020年1月	挂牌	南京	南京市秦淮区秦淮北路北侧地块	15,273	38,642	56,036	51%	自筹资金	商住
2020年1月	挂牌	南京	南京市建邺区创意路东侧地块	24,438	63,049	67,320	33%	自筹资金	商住
2020年1月	挂牌	宁波	宁波市奉化区长汀西路北侧地块	68,588	164,611	37,359	51%	自筹资金	住宅
2020年1月	挂牌	徐州	徐州市泉山区学府路南侧地块	78,015	156,030	129,300	100%	自筹资金	住宅
2020年1月	合作	常州	常州市钟楼区棕榈路南侧地块	64,764	142,481	50,960	49%	自筹资金	商住
2020年1月	拍卖	青岛	青岛市胶州市青州路南侧地块	84,957	222,722	29,982	60%	自筹资金	住宅
2020年1月	拍卖	青岛	青岛市胶州市五里堆路南侧地块	23,228	41,810	5,297	51%	自筹资金	住宅
2020年1月	挂牌	石家庄	石家庄市新华区宁安路南侧地块	13,859	31,876	27,000	100%	自筹资金	商住
2020年1月	挂牌	邢台	邢台市桥东区开元路东侧地块	69,790	213,190	21,817	51%	自筹资金	住宅
2020年1月	挂牌	武汉	武汉市洪山区园林路西侧地块	87,500	331,300	84,510	50%	自筹资金	商住
2020年1月	挂牌	晋中	晋中市榆次区新建北路西侧地块	117,182	292,956	48,025	70%	自筹资金	住宅
2020年1月	挂牌	成都	成都市高新区新程大道北侧地块	38,211	95,528	40,116	51%	自筹资金	商住
2020年1月	合作	大连	大连市甘井子区东方路南侧地块	85,455	153,843	57,136	36%	自筹资金	住宅
2020年1月	拍卖	泉州	泉州市丰泽区泉秀路北侧地块	54,365	152,221	54,300	100%	自筹资金	商住
2020年1月	拍卖	泉州	泉州市丰泽区城西路北侧地块	72,710	248,745	121,500	100%	自筹资金	商住

注：由于项目开发过程中存在各种不确定性，上述数据可能与定期报告披露的数据存在差异，相关数据以公司定期报告为准。

2020 年度拓展项目 146 个，拓展成本 2,353 亿元；2021 年度拓展项目 145 个，拓展成本 1,857 亿元；2022 年度拓展项目 91 个，拓展成本 1,613 亿元。其中，拓展成本为主要为土地项目的出让金、收购对价等。

2022 年度，公司研判行业形势，保持投资定力，结合销售情况灵活调整投资强度。全年新拓展项目 91 个、总地价为 1,613 亿元，同比下降 13%，拓展容积率面积 1054 万平方米。

公司面对城市分化持续、有效市场边界收缩的特点，划定有效投资边界，提升拓展质量。坚持聚焦“核心城市+城市群”，38 城拓展金额占比 98%；坚持以住宅为主的拓展策略，2022 年内新增住宅货量占比 93%，同比提升 8 个百分点；同时，积极响应“租售并举”住房体系要求，通过公开市场拿地、项目合作等方式，获取了福州、上海等地的保租房项目。

另一方面，合理铺排资源使用节奏，在充分研判重点城市供地节奏的基础上，积极把握下半年土地市场竞争环境改善、供地量增加的机会，新拓展项目总地价金额为 1,007 亿元，占全年比重的 62%。

#### （四）发行人发展战略

公司结合行业发展新趋势与市场新特点，基于“打造具有卓越竞争力的不动产生态平台”战略愿景，坚持以不动产投资开发为主，美好生活服务、产业金融等业务集群共进，实现企业高质量发展。不动产投资开发是公司坚定的主业方向，公司将坚持做强做优开发业务。

在“房住不炒”的政策引领下，坚持产品的刚性及改善性需求定位，回归房屋居住属性，不断提升产品设计与配套服务水平；坚持“中心城市+城市群”的城市深耕策略，提升城市研判精准度，把握区域市场结构性机会；发挥央企资源整合优势，创新拓展方式，加大城市更新等多元化拓展力度；加快项目开发建设进程，落地精益管理模式，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“让美好生活更美好”的企业使命，公司将积极发展和培育不动产产业链业务，在做好主业协同的基础上，持续提升不动产生态产业核

心竞争力及市场化水平，聚力打造新的行业标杆。一方面，以产业链价值挖掘与资产经营为主线，持续优化产业布局和资源配置，巩固物业等板块的龙头地位，提升商管、公寓、会展等板块的运营能力与市场化程度，大力孵化健康养老等产业，完善综合服务布局；强化自持物业管理，打通全周期经营管理机制，提高资产收益水平。另一方面，以产业金融服务为基础，继续提升房地产基金管理规模和市场化程度，加强产业链投资及资本运作能力，推动产融结合，充分发挥产业金融在探索布局新兴战略业务领域的引领作用，打造新的利润增长极。

## （五）发行人所处行业基本情况

### 1、行业概述

房地产行业是一个具有高度综合性和关联性的行业，其产业链较长、产业关联度较大，其发展态势关系整个国民经济的稳定发展和金融安全。过去二十年，国民经济持续稳定增长，人均收入水平稳步提高，快速城市化带来的城市新增人口的住房需求，以及人们生活水平不断提高带来的住宅改善性需求，构成了我国房地产市场快速发展的原动力。

房地产行业受政策影响较大，政府既可以通过金融等间接手段影响房地产市场，也可以直接通过行政干预的方式调控市场，相应的管理和调控力度也较大，政府土地出让制度、土地规划条件、行业管理政策、税费政策、交易管理等相关政策法规都直接影响房地产行业的发展。近年来，国家坚持“房住不炒”政策，落实房地产市场长效调控管理机制，调控政策保持常态化严格化。需求端限购、限贷、限售、限签，满足购房条件的客户基数削减，常态化严控价格上涨。供给端土地竞拍要求自持、现房销售、政策性住房等，变相增加土地成本，降低周转速度，融资监管也日趋严格。

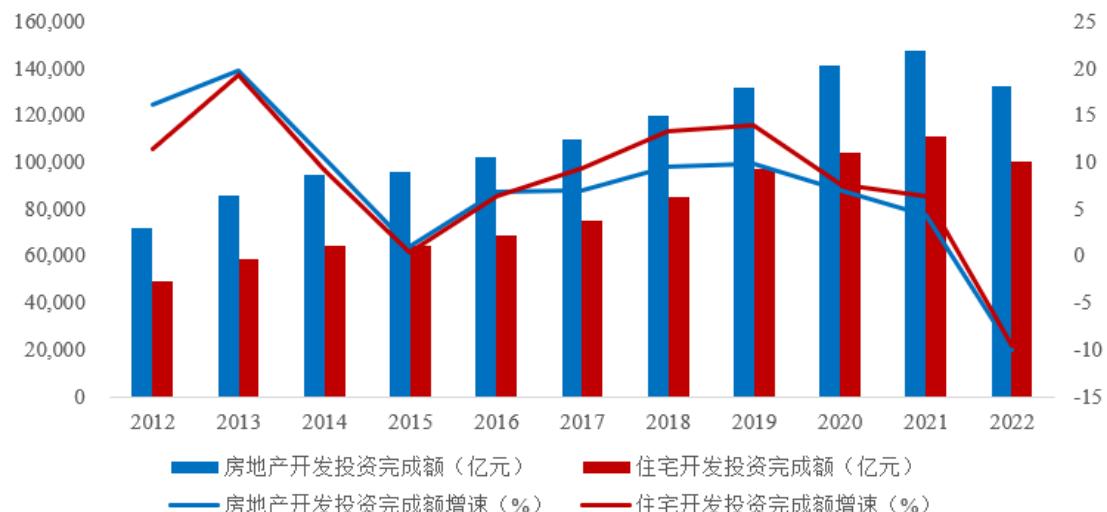
### 2、行业基本情况

#### （1）全国房地产开发投资总体运行态势稳定，2022 年以来稍有下降

在房地产投资方面，2019年全国房地产开发投资 132,194 亿元，比上年增长 9.9%，其中，住宅投资 97,071 亿元。2020 年全国房地产开发投资 141,443 亿元，比上年增长 7.0%，其中住宅投资 104,446 亿元，均有所增加。2021 年全国房地产开发投资 147,602 亿元，比上年增长 4.3%，其中住宅投资 111,173 亿元，均有所增加。2022 年，全国房

地产开发投资 132,895 亿元，同比下降 10.0%；其中，住宅投资 100,646 亿元，下降 9.5%。2019 年-2021 年全国经济增长稳定，全国房地产开发投资总体平稳，运行态势稳定；2022 年受宏观经济形势和行业调控政策等影响，全国房地产开发投资稍有下降。

### 2012-2022 年房地产和住宅开发投资情况

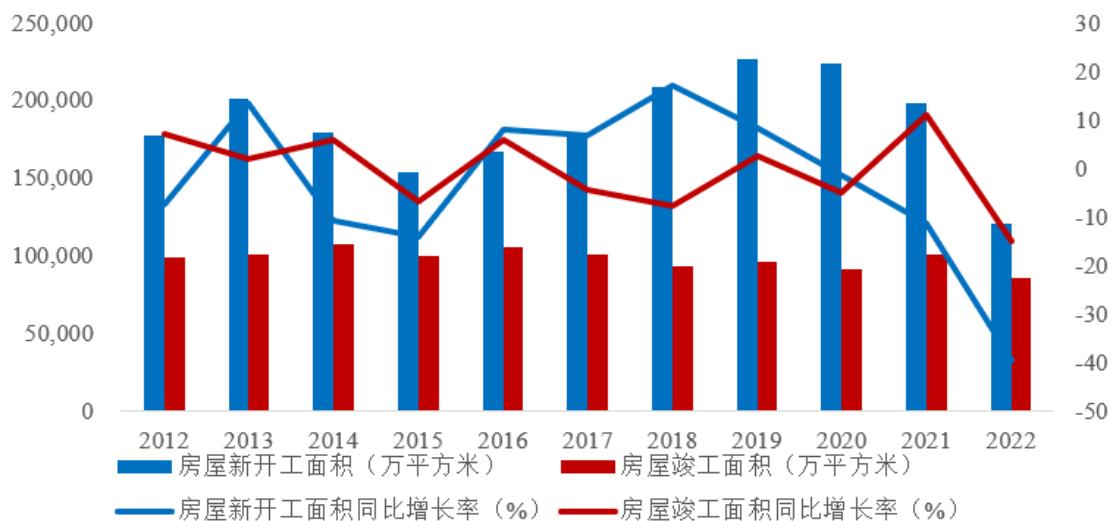


数据来源：国家统计局

#### (2) 全国房地产项目新开工进度受房地产调控政策影响减速明显

近期受房地产调控政策影响，住宅销售规模下降，行业流动性承压，房企投资支出收缩，开工意愿减弱，项目新开工进度减速。2019 年房屋新开工面积完成 227,154 万平方米，同比增长 8.5%，增速比 2018 年减少 8.7 个百分点。2020 年房屋新开工面积完成 224,433 万平方米，同比下降 1.2%。2021 年房屋新开工面积完成 198,895 万平方米，同比下降 11.4%。2022 年，房屋新开工面积 120,587 万平方米，同比下降 39.4%。

## 2012-2022 年房屋新开工面积和房屋竣工面积情况

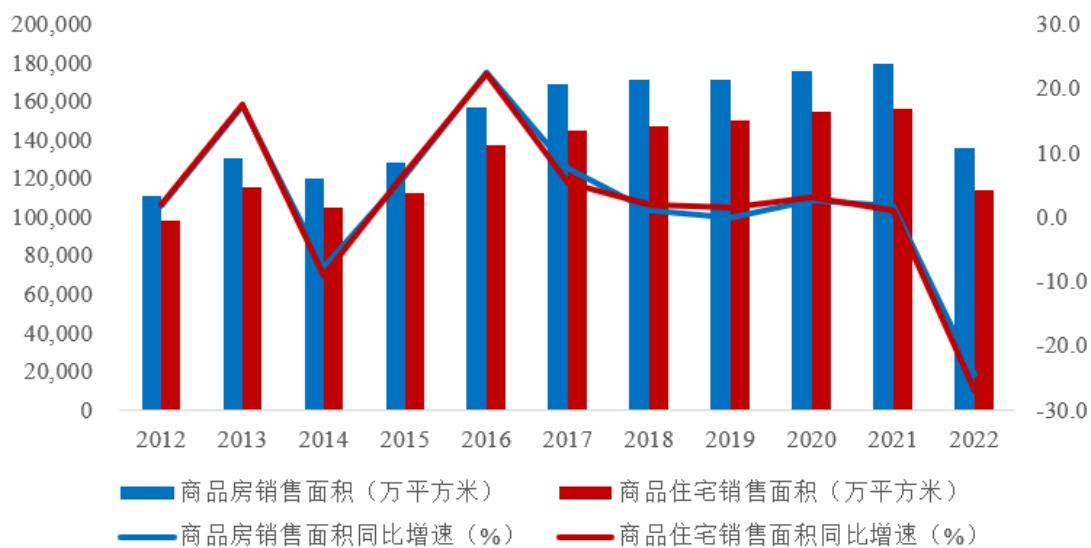


数据来源：国家统计局

### （3）全国商品房销售情况维持增长趋势，2022 年以来稍有下降

从销售情况看，2019 年-2021 年商品房销售面积和销售额保持了正增长的趋势，但增速稍有回落。2019 年，商品房销售面积 171,558 万平方米，比上年下降 0.1%；商品房销售额 159,725 亿元，增长 6.5%。2020 年，商品房销售面积 176,086 万平方米，比上年增长 2.6%；商品房销售额 173,613 亿元，增长 8.7%。2021 年，商品房销售面积 179,433 万平方米；商品房销售额 181,930 亿元，增长 4.8%。2022 年，一方面受经济增速放缓影响居民购买力及收入预期减弱，购房等大宗消费需求延后影响，另一方面受房企到期债务无法偿付等因素影响，购房者对行业的信心仍在修复，观望情绪较重，商品房销售面积 135,837 万平方米，同比下降 24.3%，商品房销售额 133,308 亿元，同比下降 26.7%。

## 2012-2022 年商品房销售情况



数据来源：国家统计局

### （4）全国商品房库存以 2020 年为拐点，呈现上升趋势

商品房库存方面，2019 年末，全国商品房待售面积为 49,821 万平方米，较上年末减少 2,593 万平方米。2020 年末，全国商品房待售面积为 49,850 万平方米，较上年末增加 29 万平方米。2021 年末，全国商品房待售面积为 51,023 万平方米，较上年末增加 1,173 万平方米。2022 年末，商品房待售面积 56,366 万平方米，同比增长 10.5%。

### （5）全国土地成交市场受政策及宏观环境影响较大，呈现持续下降趋势；房企土地购置成本稳步上升，2022 年以来稍有回落

土地市场方面，受土地市场竞争激烈，叠加土拍要求趋严，带动成本持续上涨和行业资金面承压影响，房企投资能力减弱，减少了土地成本的支出。报告期各期，我国房地产业开发企业购置土地面积分别为 25,536 万平方米、21,590 万平方米和 10,052 万平方米，同比增速分别 -1.1%、-15.5% 和 -53.4%；同期土地成交价款分别为 17,269 亿元、17,756 亿元和 9,166 亿元，同比增速分别为 17.4%、2.8% 和 -48.4%；房地产企业土地购置成本分别为 6,762 元/平方米、8,224 元/平方米和 9,119 元/平方米，同比分别增长 18.7%、21.6% 和 10.9%。

## 2012-2022 年土地成交情况



数据来源：国家统计局

### 3、行业管理

#### （1）行业主管部门及监管体系

我国房地产行业尚没有全国统一的行业监管部门，中央政府对房地产行业的监管，实行由国务院主导、相关部委协作的联合管理体制，涉及的部委主要包括住建部、自然资源部、国家发改委、商务部、央行等。其中，住建部主要负责制定住房政策，制订质量标准和行业规范；自然资源部主要负责制定国家土地政策以及与土地出让制度相关的政策；国家发改委主要负责控制投资规模、制定产业政策和价格政策等；商务部主要负责外商投资国内房地产的监管、审批及相关政策的制定；央行主要负责房地产信贷相关政策的制定。地方政府对房地产行业的监管是由上述各中央部委在地方的对口行政部门联合实施。

目前阶段，我国房地产行业管理体制主要分为对房地产开发企业的资质管理和对房地产开发项目的审批管理两个方面。

房地产开发企业的资质管理，统一由住建部负责。根据住建部《房地产开发企业资质管理规定》，未取得房地产开发资质等级证书的企业，不得从事房地产开发经营业务；各资质等级企业应当在规定的业务范围内从事房地产开发经营业务，不得越级承担业务。其中，一级资质的房地产开发企业承担房地产项目的建设规模不受限制，可以在全国范围内承揽房地产开发项目；二级资质及以下的房地产开发企业可以承担建筑面积 25 万平方米以下的开发建设项目，承担业务的具体范围由省、直辖市、自治区人民政府建设行政主管部门确定。

房地产开发项目的审批管理，主要呈现出不同环节由不同行政部门进行审批监管的状况。由于各城市的机构设置和各管理部门的具体管理职能并非完全一致，因此，房地产开发项目的审批管理存在一定的地区差异性。

## （2）行业的主要法律法规及产业政策

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。国家对城镇化、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。2022 年以来，为促进房地产市场平稳健康发展，有效防范化解房地产领域金融风险，房地产行业政策以宽松为主，主要包括：第一，多个城市逐步放开“限购、限贷、限价、限售、限商”，购房政策持续优化；第二，支持房企信贷融资、支持民营房企债券融资、重启房企股权融资等房地产行业融资“三支箭”落地，持续改善房企资金压力，提高房地产行业系统稳定性；第三，2022 年 11 月，央行、银保监会联合发布的《关于做好当前金融支持房地产市场平稳健康发展工作的通知》，从房地产开发贷、个人贷款、存量融资展期、信托融资、债券融资、保交楼专项借款、保护个人征信、延长贷款集中制、住房租赁金融等全方位支持房地产企业金融活动。2016 年以来房地产行业相关政策如下表所示：

### 1) 土地供应方式

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
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、住房和城乡建设部	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。

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
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、中国银监会	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。
2020年6月2日	《自然资源部关于2020年土地利用计划管理的通知》	国家自然资源部	为改革2020年土地利用计划管理方式，以真实有效的项目落地作为配置土地计划的依据，提出以下要求：（1）坚持土地要素跟着项目走。在控制总量的前提下，计划指标跟着项目走，切实保障有效投资用地需求；（2）坚持节约集约用地。既算“增量”账，更算“存量”账，统筹安排新增和存量建设用地，推动全面高质量发展；（3）坚持分类保障。对纳入重点保障的项目用地，在用地批准时配置计划指标。对未纳入重点保障的项目用地，以当年处置存量土地规模作为核定计划指标的依据，加大存量盘活力度。
2021年2月23日-2月25日	《关于做好2021年住宅用地集中出让有关工作的通知》	国家自然资源部土地市场动态监测与监管系统及22个重点城市自然资源和规划局	国家自然资源部发布住宅用地分类调控文件，文件要求22个重点城市住宅用地实现“两集中”（即集中发布出让公告、集中组织出让）：一是集中发布出让公告，且2021年发布住宅用地公告不能超过3次；二是集中组织出让活动。22个重点城市包含北京、上海、深圳、广州、南京、苏州、杭州、厦门、福州、重庆、成都、武汉、郑州、青岛、济南、合肥、长沙、沈阳、宁波、长春、天津、无锡。国土空间规划和城乡规划的日益精细及保证18亿亩耕地的红线，使得城市的土地资源变得越来越稀缺。“两集中”政策使土地溢价率下降，为平稳房价起到重要作用。

## 2) 土地供应总量和结构

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
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、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。
2018年5月19日	《关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》	住房和城乡建设部	一线城市要在2018年底前编制完成2018年至2022年住房发展规划，切实提高中低价位、中小套型普通商品住房在新建商品住房供应中的比例。同时要求热点城市住房用地比例应不低于建设用地的25%，力争用3-5年时间，租赁住房和共有产权住房用地供应在新增住房用地供应中的比例达到50%以上。
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。
2020年11月5日	《土地征收成片开发标准（试行）》	自然资源部	涉及占用永久基本农田的、市县区域内存在大量批而未供或者闲置土地的、各类开发区、城市新区土地利用效率低下的、已批准实施的土地征收成片开发连续两年未

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
			完成方案安排的年度实施计划的不得批准土地征收成片开发方案。
2021年8月30日	《住房和城乡建设部关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题的通知》	住房和城乡建设部	实施城市更新行动要顺应城市发展规律，尊重人民群众意愿，以内涵集约、绿色低碳发展为路径，转变城市开发建设方式，坚持“留改拆”并举、以保留利用提升为主，加强修缮改造，补齐城市短板，注重提升功能，增强城市活力。近期，各地积极推动实施城市更新行动，但有些地方出现继续沿用过度房地产化的开发建设方式、大拆大建、急功近利的倾向，随意拆除老建筑、搬迁居民、砍伐老树，变相抬高房价，增加生活成本，产生了新的城市问题。

### 3) 土地审批权限

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
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。
2020年3月12日	《关于授权和委托用地审批权的决定》	国务院	将国务院可以授权的永久基本农田以外的农用地转为建设用地审批事项授权各省、自治区、直辖市人民政府批准。要求在严格保护耕地、节约集约用地的前提下，进一步深化“放管服”改革，改革土地管理制度。

### 4) 土地使用成本

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
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、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	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

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
	《金征收使用管理暂行办法》		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。
2019年7月6日	《关于完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场的指导意见》	国务院办公厅	建立产权明晰、市场定价、信息集聚、交易安全、监管有效的土地二级市场，市场规则健全完善，交易平台全面形成，服务和监管落实到位，市场秩序更加规范，制度性交易成本明显降低，土地资源配置效率显著提高，形成一、二级市场协调发展、规范有序、资源利用集约高效的现代土地市场体系。

### 5) 供给结构和宏观调控

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
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》	住房和城乡建设部、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》	住房和城乡建设部、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14日-12月16日	中央经济工作会议议题	中共中央政治局	促进房地产市场平稳健康发展。要坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”的定位，综合运用金融、土地、财税、投资、立法等手段，加快研究建立符合国情、适应市场规律的基础性制度和长效机制。要在宏观上管住货币，落实人地挂钩政策。要加快住房

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
			租赁市场立法，加强住房市场监管和整顿。
2017年3月1日	《建筑节能与绿色建筑发展“十三五”规划》	住房和城乡建设部	以加快提高建筑节能标准及执行质量、全面推动绿色发展量质齐升、稳步推进既有建筑节能水平、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》	住房和城乡建设部、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应、科学把握住房和上市节奏、加大住房保障力度、强化地方主体责任。
2019年3月5日	《2019政府工作报告》	-	提出要更好解决群众住房问题，落实城市主体责任，改革完善住房市场体系和保障体系，促进房地产市场平稳健康发展。
2021年7月24日	《关于持续整治规范房地产市场秩序的通知》	住房和城乡建设部等8部门	住房和城乡建设部、国家发展和改革委员会等八部委联合发布了《关于持续整治规范房地产市场秩序的通知》，提出了房地产市场秩序三年实现明显好转的目标以及具体整治范围、措施和机制。

## 6) 购房信贷、补贴和房企融资

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
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。

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
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》	住房和城乡建设部、国开行	加快培育1,000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3,675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、人民银行营业管理部、银监会北京监管局、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）。
2017年4月10日	《关于银行业风险防控工作的指导意见》	银保监会	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。在房地产风险管理方面，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

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
			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、银保监会	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年人住房反向抵押养老保险开展范围的通知》	银保监会	将老年人住房反向抵押养老保险从此前的试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	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。
2020年8月28日	重点房地产企业座谈会通知	住房和城乡建设部、人民银行	监管层收紧房企融资，控制房地产行业的有息债务增长，并设置了“三道红线”。红线一是剔除预收款的资产负债率不得大于70%，红线二是净负债率不得大于100%，红线三是现金短债比不得小于1倍。

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
2020年12月31日	《关于建立银行业金融机构房地产贷款集中度管理制度的通知》	人民银行、银保监会	将银行业金融机构分为5档进行监管，分别设置房地产贷款、个人住房贷款的占比上限，以增强银行业金融机构抵御房地产市场波动的能力，防范金融体系对房地产贷款过度集中带来的潜在系统性风险，提高银行业金融机构稳定性。在此政策影响下，房地产企业投资会更加谨慎，房地产行业内部预期迎来进一步分化。
2021年3月26日	《关于防止经营用途贷款违规流入房地产领域的通知》	银保监会	落实好党中央、国务院关于促进房地产市场平稳健康发展的决策部署，防止经营用途贷款违规流入房地产领域。
2021年7月23日	《关于持续整治规范房地产市场秩序的通知》	住房和城乡建设部等8部门	力争用3年左右时间，实现房地产市场秩序明显好转。违法违规行为得到有效遏制，监管制度不断健全，监管信息系统基本建立，部门齐抓共管工作格局逐步形成，群众信访投诉量显著下降。
2022年2月8日	《关于保障性租赁住房有关贷款不纳入房地产贷款集中度管理的通知》	银保监会	保障性租赁住房贷款不纳入房贷集中度管理；2022年工作会议提出因城施策促进房地产业良性循环和健康发展；保障性租赁住房有关贷款不纳入房地产贷款集中度管理；银行业金融机构要加大对保障性租赁住房的支持力度。
2022年11月8日	-	交易商协会	交易商协会宣布继续推进并扩大民营企业债券融资支持工具，支持包括房地产企业在内的民营企业发展融资。
2022年11月23日	《关于做好当前金融支持房地产市场平稳健康发展工作的通知》（即“金融16条”）	人民银行、银保监会	为贯彻落实党中央、国务院决策部署，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，全面落实房地产长效机制，因城施策支持刚性和改善性住房需求，保持房地产融资合理适度，维护住房消费者合法权益，促进房地产市场平稳健康发展：（1）稳定房地产开发贷款投放；（2）支持个人住房贷款合理需求；（3）稳定建筑企业信贷投放；（4）支持开发贷款、信托贷款等存量融资合理展期；（5）保持债券融资基本稳定；（6）保持信托等资管产品融资稳定；（7）支持开发性政策性银行提供“保交楼”专项借款；（8）鼓励金融机构提供配套融资支持等。

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
2022年11月28日	证监会新闻发言人就资本市场支持房地产市场平稳健康发展答记者问	中国证监会	中国证监会决定在股权融资方面调整优化5条措施。5条股权融资方面的调整优化举措包括：恢复涉房上市公司并购重组及配套融资；恢复上市房企和涉房上市公司再融资；调整完善房地产企业境外市场上市政策；进一步发挥REITs盘活房企存量资产作用；积极发挥私募股权投资基金作用。

### 7) 房地产税费

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

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
			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。
2019年7月16日	《中华人民共和国土地增值税法(征求意见稿)》	财政部、国家税务总局	拟规定转让土地使用权、地上建筑物及其附着物,出让集体土地使用权、地上建筑物及其附着物,或以集体土地使用权、地上建筑物及其附着物作价出资、入股,应依照税法规定缴纳土地增值税。
2021年6月4日	《关于将国有土地使用权出让收入、矿产资源专项收入、海域使用金、无居民海岛使用金四项政府非税收入划转税务部门征收有关问题的通知》	财政部	2021年7月起,我国将开始在河北等地展开试点,把自然资源部门负责征收的土地出让收入划转给税务部门,明年将全面实施征管划转;按照法律规定或者合同约定,两个或两个以上企业合并为一个企业,且原企业投资主体存续的,对原企业将房地产转移、变更到合并后的企业,暂不征土地增值税。
2021年10月23日	《全国人民代表大会常务委员会关于授权国务院在部分地区开展房地产税改革试点工作的决定》	全国人大常委会	授权国务院在部分地区开展房地产税改革试点工作。
2021年7月8日	《中华人民共和国契税法》	财政部、税务总局	自2021年9月1日起施行契税,其中提出限于直接用于为老年人提供养护、康复、托管等服务的土地、房屋可享免税优惠:在新建商品房交付时,因实际交付面积小于合同约定面积需返还房价款的,可依照有关法律法规申请退税。

### 8) 住房租赁

出台时间	主要政策名称	发布部门	主要内容
2016年6月3日	《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

出台时间	主要政策名称	发布部门	主要内容
			范、租赁关系稳定的住房租赁市场体系。
2017年7月18日	《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、国家发改委、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28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25日	《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19日	《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9月14日	《关于印发推行政府购买公租房运营管理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。
2019年7月18日	《2019年中央财政支持住房租赁市场发展试点入围城市名单公示》	财政部、住建部	明确北京、长春、上海、南京、杭州、合肥、福州、厦门、济南、郑州、武汉、长沙、广州、深圳、重庆、成都16个城市进入2019年中央财政支持住房租赁市场发展试点范围。
2021年6月29日	《关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点工作的通知》（发改投资〔2021〕958号）	国家发改委	针对原《关于做好基础设施领域不动产投资信托基金试点项目申报工作的通知发改办投资〔2020〕586号》（简称“586号文”）颁布以来的指导意见做了总结及更新：1、区域扩大：试点区域放开全国范围，符合条件均可申报；2、资产范围扩大：新增能源基础设施、保

出台时间	主要政策名称	发布部门	主要内容
			障性租赁住房、水利设施、景区资产等，并将停车场纳入市政基础设施范围；3、最低规模要求：“10+20”，原则上首发不低于 10 亿元，并新增可扩募不低于首发两倍规模的规模要求；4、申报路径更新：央企多地打包项目经所在地省级发改委审核后可以直接报送国家发改委，虽仍须附项目所在地省级发展改革委意见但无需由省级发改委转报，鼓励央企积极开展公募 REITs 项目；5、募集资金投向：要求 90% 的净回收资金用于新建项目，并明确计算口径。
2021 年 7 月 2 日	《关于加快发展保障性租赁住房的意见》	国务院	提出以下支持政策：一是进一步完善土地支持政策；二是简化审批流程；三是中央给予补助资金支持；四是降低税费负担并执行民用水电气价格；五是进一步加强金融支持。

#### 4、行业发展趋势

受益于人口红利、经济增长推动的需求上升以及住房货币化改革等政策红利带来的需求释放，中国房地产市场在过去十几年间经历了高速增长。目前中国城镇化率提升放缓，房地产行业容量总体稳定，在行业竞争日趋激烈的趋势下，龙头企业集中度将进一步提升。2019 年，全国 TOP10 房企销售额市占率为 28%，过去 3 年市占率每年提升 1.5-2 个百分点。预计到“十四五”期末，全国 TOP10 房企权益销售额的市场占有率达到 35% 至 40%，资源进一步向行业头部企业集中。因此，头部房地产开发企业中长期前景依然向好。

##### （1）行业增速将放缓

2019 年中国房地产行业由高速增长向平稳增长过渡。同时，受益一二线城市新增供应预期增加、需求充裕且支付能力较高，一线城市成交保持低位回升、二线整体平稳。城市市场回调的压力主要集中在需求透支和购买力不足的大部分三四线城市和部分弱二线城市。

2021 年以来，政府多次重申“房住不炒”定位，房地产市场调控措施不断趋严，行业基本面进入下行周期，商品房销售呈现增速放缓趋势。2021 年以来商品房销售面积、

销售额增速逐月回落；同时，房地产开发投资动力减弱，房价同比涨幅也继续回落。此外，房企主体违约事件自 2021 年起加速，2022 上半年持续发生。虽然信用端仍有诸多问题尚待解决，整体来看近期国家政策持续发力，鼓励支持房地产企业的合理融资诉求且在需求端部分城市放开限购限贷政策，未来房地产行业增速将放缓，但总体容量将保持稳定。

#### （2）供需改善保障自住性需求

随着房地产市场的发展，房地产企业以市场为导向，创新意识逐步提高；而政府对行业的宏观调控力度以及行业自律性也将加强，房地产市场供需关系将更具效率地调节，使市场供需关系日趋合理。随着我国经济以及房地产市场持续快速、健康、稳定的发展，我国居民自住性房地产将得以保障并逐步增长。同时，由于房贷政策、房屋买卖税收等政策的变化及调整提高了投资者的投资成本，抑制了投资性需求。在国家鼓励普通商品住房、经济适用房、廉租房发展的政策下，住房供应体系将逐步实现多样化。

#### （3）行业集中度将进一步提高

经过多年的发展，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。部分优质房企通过收并购，可以降低成本获取大量土地储备或其他优质资源，资源转而向行业龙头优势企业聚集，行业集中度将进一步提高。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。

#### （4）房地产企业相关多元化发展已成趋势

行业增速放缓背景下，房企逐步加大开拓新业务板块，依托原有的房地产开发资源，通过谋求主业相关多元化发展以谋求新的利润增长点。众多房企主要是以地产业务为轴心进行延伸，如目前已初具规模的长租公寓、产业地产、养老地产、物业管理等细分领域。可预见的人口结构、消费结构、居住结构的转变将支撑相关产业成为房

企新的利润增长点。

#### （5）结构性市场分化成为常态

长三角、粤港澳、京津冀、长江中游、成渝五大城市群占据我国房地产市场较大份额，受城市发展阶段、因城施策及城市规划利好等因素影响，其市场行情也显现分化格局。行业去金融化、回归居住属性的背景下，人口、经济发展、教育医疗资源、政策扶持力度等城市基本面是决定市场行情的核心变量，城市分化将成为常态。

### 5、行业竞争状况

#### （1）行业资金壁垒

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，使得原本隐藏的土地价格被释放，房地产开发商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力的竞争。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）行业规模壁垒

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逐步提高。在房地产行业市场竞争更趋激烈的情况下，行业的集中度进一步加强，市场份额将更加集中于领先梯队企业。同其他资本密集型行业具有规模经济特征一样，房地产业呈现明显的规模经济特征。卓越的战略管理能力、内部经营管理能力和灵活的市场应变能力是房地产企业运营中控制单位成本的关键要素。房地产企业要到达规模经济效益，同一地区的项目需达到一定规模，并构建高效的营销网络及合理的管理策略，以降低长期平均成本。

#### （3）行业管理壁垒

在“房住不炒”和房地产行业去金融化的背景下，居民消费信心复苏疲软，房地产市场整体供需两弱，房地产开发行业整体发展速度减缓，同行业上市公司利润率下降，对于同行业公司的经营管理能力和成本管控能力提出了更高的要求。房地产开发公司全面提升开发运营效率，提高公司周转速度，是公司高质量发展的必要前提。

## （六）公司竞争优势

### 1、公司的主要竞争优势

#### （1）前瞻的战略规划和执行

公司牢牢地把握住中国城镇化进程及行业发展机遇，在成立之初即前瞻性地确立了以房地产开发为主业，坚持普通住宅开发和核心城市深耕，近年来重点布局的 38 城货量储备始终保持在 75% 以上，住宅货量占比超 80%。正确的战略方向与坚定的战略执行，助力公司穿越多轮周期，实现了长期可持续的发展。

#### （2）专业的开发运营能力

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

#### （3）稳定的团队和高效的架构

自公司创立以来，管理团队长期保持稳定，与公司共同成长，更能深刻理解行业发展规律，更能秉承长期主义，确保公司经营理念、战略方向得以坚定的贯彻执行，有效穿越行业周期。同时，公司管理团队能长期保持拼搏进取的企业家精神，不断根据市场变化进行自我创新与突破，助力公司克服行业波动，实现平稳健康发展；公司员工对企业文化高度认可，与企业价值判断高度一致，团队成员间同心协作，乐于奉献，形成了强大的团队凝聚力。

公司多年管理经验沉淀出“总部+城市平台”扁平的两级管理架构，并得以长期稳定和坚持，既保障了总部敏锐的市场触觉和对公司业务全局的把控，有效降低信息不对称、提高决策和管理效率，又保障了公司上下步调一致的强大执行力和快速的应变调整能力，成为行业头部企业中少有的组织架构，也是公司能有效应对历次市场调控、穿越周期保持稳健经营的一个重要优势。

#### （4）稳健经营铸就的融资优势

公司始终秉承稳健经营理念，强化风险防范，筑牢安全边界。在发展中保持健康的资产负债结构，各项指标长期满足“三道红线”的绿档企业标准，兼顾风险防范与规模扩张能力。公司现金流管理水平突出，连续多年保持经营活动现金流为正，销售回笼率长期保持行业较高水平。在拓展端保持投资定力，不追高，不盲从，聚焦核心城市提升拓展质量，降低经营风险。

踏实稳健的管理风格和国资央企的品牌信用铸就了公司突出的融资优势，一方面保障公司在行业流动性承压时，保持多元、通畅的融资渠道，银行授信、公司债、中票等均具备充足的授信额度；另一方面公司融资成本优势持续彰显，各类融资成本均始终保持行业领先水平，有效保障了公司的资金安全和盈利能力。

#### （5）行业领先的品牌信用

公司是大型中央企业中国保利集团控股的房地产上市公司，优质的房地产央企是公司特色鲜明的品牌符号，尤其在行业信用体系重构的当下，强大的品牌信用进一步提升了市场对于公司的信赖度与认可度，使公司在市场竞争中具备更强的比较优势。多年来，公司也通过优质的产品与服务不断增强客户对公司的认可，推动品牌价值持续提升，领先行业。

#### （6）创新进取的企业精神

“敢于创新、积极进取”是公司保持基业长青的核心优势之一，公司始终保持奋发向上的拼搏姿态，不断根据市场变化进行自我创新与突破。公司积极推进市场化的激励考核机制，在管理层持股、股权激励、员工跟投等方面均为央企地产的先行者和领先者。

公司坚持以体系改革、机制创新、资本运作等为手段，持续提升业务市场化水平及竞争力。公司在拥抱竞争的同时，始终对市场保持开放的合作态度，致力于与其他优质房企合作共赢，共同享受行业发展的红利。

## 2、发行人在行业所处地位

公司连续 14 年保持房地产行业央企第一，排名《福布斯》2022 年度全球 2000 强企业 190 位，位居 2023 年中国房地产百强企业首位。根据中指研究院数据，2022 年保利发展销售额排名行业第二。

## 八、其他与发行人主体相关的重要情况

### （一）发行人执行国务院房地产调控政策规定的情况

#### 1、关于是否涉及闲置土地

经自查，报告期内，公司及下属公司报告期内列入自查范围的房地产开发项目不存在因闲置土地被行政处罚的情形，符合《房地产管理法》、国发[2008]3号文、国发[2010]10号文、国办发[2013]17号文、现行《闲置办法》及《监管政策》的有关规定。

#### 2、关于是否涉及炒地行为

经自查，报告期内，公司及下属公司不存在因炒地被行政处罚的情形，符合国发[2010]10号文、国办发[2011]1号文的有关规定。

#### 3、关于是否涉及捂盘惜售、哄抬房价行为

经自查，公司及下属公司报告期内列入自查范围的商品住房开发项目不存在因捂盘惜售、哄抬房价被行政处罚的情形，符合国发[2010]10号文、国办发[2010]4号文、国办发[2013]17号文及建房[2010]53号文的有关规定。

#### 4、关于是否涉及竞拍“地王”现象

根据公司对自身业务开展的自查以及对新闻媒体报道的查询，认为报告期内公司及下属公司不存在扰乱房地产行业秩序等违法违规行为的情形，报告期内公司不存在于重点调控的热点城市竞拍“地王”的相关行为。

### （二）发行人违法违规及受处罚情况

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

## 第四节 发行人主要财务情况

发行人 2020 年度、2021 年度、和 2022 年度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》和各项具体会计准则、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 2020 年度、2021 年度、和 2022 年度财务报告已经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了编号为“天职业字[2021]20842 号”、“天职业字[2022]7952 号”、“天职业字[2023]17511 号”的标准无保留意见审计报告。发行人报告期内不存在变更审计机构事项。

本节及本文所引用的 2020 年、2021 年、和 2022 年财务数据分别来自于上述经审计的财务报告。

### 一、发行人财务会计信息及主要财务指标

#### （一）财务会计信息

发行人最近三年的合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表如下：

##### 1、合并资产负债表

**表：发行人最近三年合并资产负债表**

单位：万元

项目	2022年12月31日	2021年12月31日	2020年12月31日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	17,653,707.92	17,138,445.60	14,600,764.57
交易性金融资产	14,955.02	12,337.57	50,722.73
衍生金融资产	18,299.00	11,412.15	29,473.50
应收票据	1,069.55	1,500.90	150.00
应收账款	404,362.96	317,864.68	245,031.51
预付款项	2,255,637.31	4,268,591.05	4,219,666.60
其他应收款	15,742,568.03	15,784,867.31	15,324,511.11
其中：应收利息	22.26	3,242.38	2,761.99
应收股利	1,645.68	12,883.39	24,895.40
存货	87,789,319.33	80,965,646.27	74,147,538.37
合同资产	27,337.96	47,843.64	154,353.13
一年内到期的非流动资产	-	55.68	-
其他流动资产	6,132,804.54	6,185,620.12	4,850,340.60

项目	2022年12月31日	2021年12月31日	2020年12月31日
<b>流动资产合计</b>	<b>130,040,061.63</b>	<b>124,734,184.97</b>	<b>113,622,552.12</b>
<b>非流动资产:</b>			
发放贷款及垫款	118,504.79	69,794.89	179,195.24
长期应收款	-	63.71	-
长期股权投资	10,624,964.16	9,508,937.93	7,254,988.54
其他权益工具投资	33,181.94	33,168.94	33,122.67
其他非流动金融资产	176,873.63	284,592.97	232,971.13
投资性房地产	3,078,487.84	2,729,465.95	2,123,195.42
固定资产	1,014,675.61	1,127,520.68	765,899.99
在建工程	57,106.37	57,106.37	54,646.25
使用权资产	523,381.00	418,244.24	4,021.96
无形资产	37,096.76	40,416.42	42,976.68
商誉	6,682.41	6,682.41	6,682.41
长期待摊费用	36,967.38	49,824.68	55,906.69
递延所得税资产	1,297,560.39	933,107.34	761,332.81
其他非流动资产	896.95	193.79	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>17,006,379.21</b>	<b>15,259,120.32</b>	<b>11,514,939.79</b>
<b>资产总计</b>	<b>147,046,440.85</b>	<b>139,993,305.29</b>	<b>125,137,491.91</b>
<b>流动负债:</b>			
短期借款	119,733.82	409,356.25	477,701.15
交易性金融负债	-	602.72	-
衍生金融负债	-	1,181.42	2,115.89
应付票据	65,655.49	946,982.91	1,491,876.90
应付账款	16,204,736.25	13,012,701.42	13,656,376.69
预收款项	89,383.33	85,171.45	86,843.99
合同负债	41,201,928.78	41,601,690.55	36,563,082.24
应付职工薪酬	70,249.19	50,168.63	41,072.74
应交税费	1,299,205.81	1,322,562.82	-362,750.58
其他应付款	13,523,515.39	14,741,385.21	14,052,137.59
其中：应付利息	-	128,260.73	132,008.41
应付股利	332,317.46	34,966.39	21,654.80
一年内到期的非流动负债	7,994,729.20	6,057,490.01	5,979,936.68
其他流动负债	3,658,905.97	3,652,419.11	3,187,407.30
<b>流动负债合计</b>	<b>84,228,043.22</b>	<b>81,881,712.49</b>	<b>75,175,800.59</b>
<b>非流动负债:</b>			
长期借款	24,248,245.90	23,190,360.36	20,716,040.98
应付债券	5,771,629.93	4,161,955.44	2,506,634.20
租赁负债	507,979.54	408,639.72	2,823.21
长期应付职工薪酬	2,498.63	2,435.32	-
递延收益	5,807.45	5,408.49	5,787.85
递延所得税负债	63,085.40	51,347.34	66,616.67
<b>非流动负债合计</b>	<b>30,599,246.85</b>	<b>27,820,146.65</b>	<b>23,297,902.92</b>
<b>负债合计</b>	<b>114,827,290.07</b>	<b>109,701,859.14</b>	<b>98,473,703.51</b>
<b>所有者权益:</b>			
实收资本	1,197,044.34	1,197,010.76	1,196,761.57
其他权益工具	900,100.00	1,868,000.00	2,018,000.00

项目	2022年12月31日	2021年12月31日	2020年12月31日
其中：优先股	-	-	-
永续债	900,100.00	1,868,000.00	2,018,000.00
资本公积	1,762,624.98	1,781,747.08	1,831,303.24
其他综合收益	4,858.72	-3,265.05	19,157.79
盈余公积	607,437.35	607,437.35	511,103.94
未分配利润	15,154,375.29	14,105,162.65	12,446,783.31
<b>归属母公司所有者权益合计</b>	<b>19,626,440.69</b>	<b>19,556,092.78</b>	<b>18,023,109.86</b>
少数股东权益	12,592,710.09	10,735,353.36	8,640,678.54
<b>所有者权益合计</b>	<b>32,219,150.78</b>	<b>30,291,446.14</b>	<b>26,663,788.40</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>147,046,440.85</b>	<b>139,993,305.29</b>	<b>125,137,491.91</b>

## 2、合并利润表

表：发行人最近三年合并利润表

单位：万元

项目	2022年度	2021年度	2020年度
<b>一、营业收入</b>	<b>28,110,823.83</b>	<b>28,502,410.42</b>	<b>24,320,786.19</b>
其中：营业收入	28,101,669.82	28,493,313.63	24,309,486.85
利息收入	4,551.75	7,239.35	5,905.57
手续费及佣金收入	4,602.27	1,857.44	5,393.77
<b>二、营业总成本</b>	<b>24,954,825.34</b>	<b>24,195,564.75</b>	<b>19,805,838.57</b>
其中：营业成本	21,922,800.79	20,863,076.41	16,395,107.19
税金及附加	1,312,119.44	1,568,461.76	1,849,537.09
销售费用	752,974.79	738,400.32	687,662.33
管理费用	474,435.16	543,403.56	431,504.32
研发费用	123,847.63	143,578.33	126,047.02
财务费用	368,647.53	338,644.37	315,980.62
加：其他收益	23,859.63	18,648.76	15,193.88
投资收益	420,100.84	621,115.34	614,142.14
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	350,573.65	574,958.01	505,408.28
公允价值变动收益	-14,184.89	24,622.20	5,338.65
信用减值损失	-12,181.94	-15,254.31	-7,050.06
资产处置收益	11,292.92	1,580.39	-1,008.73
资产减值损失	-115,562.25	9,453.10	84,903.36
<b>三、营业利润</b>	<b>3,469,322.81</b>	<b>4,967,011.17</b>	<b>5,226,466.87</b>
加：营业外收入	78,126.11	51,151.30	40,913.46
减：营业外支出	17,388.63	14,666.27	13,604.79
<b>四、利润总额</b>	<b>3,530,060.29</b>	<b>5,003,496.20</b>	<b>5,253,775.54</b>

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
减：所得税费用	828,950.76	1,284,548.62	1,248,954.78
<b>五、净利润</b>	<b>2,701,109.53</b>	<b>3,718,947.58</b>	<b>4,004,820.76</b>
归属于母公司所有者的净利润	1,834,681.95	2,738,783.66	2,894,842.99
少数股东损益	866,427.58	980,163.92	1,109,977.77
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>	<b>8,130.00</b>	<b>-22,422.84</b>	<b>21,164.93</b>
<b>七、综合收益总额</b>	<b>2,709,239.53</b>	<b>3,696,524.74</b>	<b>4,025,985.68</b>
归属于母公司所有者的综合收益总额	1,842,805.73	2,716,360.81	2,916,007.91
归属于少数股东的综合收益总额	866,433.80	980,163.92	1,109,977.77
<b>八、每股收益：</b>			
(一) 基本每股收益 (元/股)	1.53	2.29	2.42
(二) 稀释每股收益 (元/股)	1.53	2.29	2.42

### 3、合并现金流量表

表：发行人最近三年合并现金流量表

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金	29,717,061.43	37,892,450.93	32,297,063.74
收取利息、手续费及佣金的现金	9,154.01	9,102.89	11,317.06
收到的税费返还	664,342.88	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	14,509,193.74	12,968,044.48	8,742,920.51
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>44,899,752.06</b>	<b>50,869,598.31</b>	<b>41,051,301.31</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	25,313,246.98	29,246,300.33	24,453,560.25
客户贷款及垫款净增加额	49,560.34	-110,588.90	132,090.97
支付给职工以及为职工支付的现金	977,040.76	934,413.27	814,653.87
支付的各项税费	4,084,617.90	5,283,594.95	4,549,933.48
支付其他与经营活动有关的现金	13,733,048.36	14,460,756.93	9,586,014.96
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>44,157,514.35</b>	<b>49,814,476.58</b>	<b>39,536,253.55</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>742,237.71</b>	<b>1,055,121.72</b>	<b>1,515,047.76</b>

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金	105,909.66	190,929.64	106,566.60
取得投资收益收到的现金	296,752.96	22,029.10	84,057.32
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	8,051.41	13,622.55	101,851.59
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	197,300.78	58,343.62	3,000.00
收到其他与投资活动有关的现金	323,488.73	118,583.36	361,742.47
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>931,503.55</b>	<b>403,508.27</b>	<b>657,217.97</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	18,619.15	27,162.74	39,746.74
投资支付的现金	542,162.20	1,990,608.35	760,363.62
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	208,574.59	126,370.52	253,086.94
支付其他与投资活动有关的现金	98,415.56	258,024.93	296,764.69
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>867,771.49</b>	<b>2,402,166.54</b>	<b>1,349,961.99</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>63,732.05</b>	<b>-1,998,658.27</b>	<b>-692,744.01</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金	267,360.80	2,133,813.60	792,892.63
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	266,932.37	2,130,158.68	246,716.73
取得借款收到的现金	16,814,217.94	17,814,819.39	15,134,008.50
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	70.00
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>17,081,578.74</b>	<b>19,948,632.99</b>	<b>15,926,971.13</b>
偿还债务支付的现金	13,094,567.16	12,488,491.06	13,131,043.93
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	3,121,631.58	3,618,377.05	2,903,534.02
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	603,239.67	807,721.55	245,241.64
支付其他与筹资活动有关的现金	1,166,920.75	395,986.89	80,186.89
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>17,383,119.48</b>	<b>16,502,855.00</b>	<b>16,114,764.84</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-301,540.75</b>	<b>3,445,777.99</b>	<b>-187,793.71</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	<b>13,765.76</b>	<b>-5,257.15</b>	<b>-3,953.99</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>518,194.78</b>	<b>2,496,984.29</b>	<b>630,556.05</b>
加：期初现金及现金等价物	17,026,029.90	14,529,045.60	13,897,427.85

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
余额			
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>17,544,224.67</b>	<b>17,026,029.90</b>	<b>14,527,983.90</b>

发行人最近三年的母公司资产负债表、母公司利润表、母公司现金流量表如下：

### 1、母公司资产负债表

表：发行人最近三年母公司资产负债表

单位：万元

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	3,015,002.88	3,306,567.21	2,628,565.61
交易性金融资产	14,237.48	12,237.48	45,040.00
应收票据	-	-	-
应收账款	9,106.00	4,406.70	6,086.98
预付款项	72,121.57	77,123.90	105,223.07
其他应收款	30,024,664.91	37,137,972.10	32,258,997.58
其中：应收利息	-	-	-
应收股利	900.00	1,787,170.41	1,063,949.18
存货	159,719.36	122,389.69	85,540.43
一年内到期的非流动资产	-	-	-
其他流动资产	48,546.81	36,662.54	17,332.78
<b>流动资产合计</b>	<b>33,343,399.01</b>	<b>40,697,359.63</b>	<b>35,146,786.46</b>
<b>非流动资产：</b>			
持有至到期投资	-	-	-
长期应收款	-	-	-
长期股权投资	3,063,036.57	3,007,970.63	2,799,270.32
其他权益工具投资	33,000.00	33,000.00	33,000.00
其他非流动金融资产	2,996.97	64,295.07	68,689.93
投资性房地产	218,150.96	226,308.57	111,361.19
固定资产	44,179.07	45,918.39	20,334.80
无形资产	3,793.24	4,386.44	4,610.29
开发支出	-	-	-
商誉	-	-	-
长期待摊费用	277.89	257.02	296.07
递延所得税资产	1,596.88	1,373.72	1,240.95
其他非流动资产	-	-	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>3,367,031.59</b>	<b>3,383,509.85</b>	<b>3,038,803.54</b>

项目	2022年12月31日	2021年12月31日	2020年12月31日
<b>资产总计</b>	<b>36,710,430.59</b>	<b>44,080,869.48</b>	<b>38,185,590.00</b>
<b>流动负债：</b>			
短期借款	-	-	-
应付票据	-	-	-
应付账款	26,425.56	46,323.99	75,311.20
预收款项	22,711.96	24,490.65	-
合同负债	2,800.82	3,967.58	3,478.88
应付职工薪酬	5,006.29	2,154.10	2,221.29
应交税费	32,685.30	24,570.71	-14,605.96
其他应付款	23,223,021.98	32,890,882.64	26,822,867.19
其中：应付利息	-	75,531.61	65,629.66
应付股利	11,327.57	16,884.03	17,529.13
一年内到期的非流动负债	656,401.51	807,680.13	1,651,951.85
其他流动负债	120.42	173.81	244.75
<b>流动负债合计</b>	<b>23,969,173.84</b>	<b>33,800,243.62</b>	<b>28,541,469.20</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	2,107,622.00	1,358,162.00	2,167,000.82
应付债券	5,424,375.11	3,210,177.51	1,535,229.72
长期应付职工薪酬	1,032.78	953.00	-
递延所得税负债	9,874.65	8,851.16	8,193.39
其他非流动负债	-	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>7,542,904.54</b>	<b>4,578,143.67</b>	<b>3,710,423.93</b>
<b>负债合计</b>	<b>31,512,078.37</b>	<b>38,378,387.29</b>	<b>32,251,893.13</b>
<b>所有者权益：</b>			
实收资本	1,197,044.34	1,197,010.76	1,196,761.57
其他权益工具	900,100.00	1,868,000.00	2,018,000.00
资本公积	1,565,797.75	1,562,368.01	1,629,285.50
其他综合收益	-5,496.47	1,036.21	-1,356.34
盈余公积	607,437.35	607,437.35	511,103.94
未分配利润	933,469.24	466,629.87	579,902.20
<b>所有者权益合计</b>	<b>5,198,352.22</b>	<b>5,702,482.19</b>	<b>5,933,696.87</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>36,710,430.59</b>	<b>44,080,869.48</b>	<b>38,185,590.00</b>

## 2、母公司利润表

表：发行人最近三年母公司利润表

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
<b>一、营业收入</b>	<b>209,780.85</b>	<b>169,817.60</b>	<b>239,619.94</b>
减：营业成本	-5,527.74	20,331.73	17,548.94
税金及附加	12,213.72	-13,773.54	8,055.68
销售费用	3,540.72	3,532.10	8,361.39
管理费用	31,237.79	38,578.55	30,930.31
研发费用	-	-	-
财务费用	132,663.06	91,255.99	95,361.47
加：其他收益	140.12	663.18	154.26
投资收益	1,228,889.75	940,859.84	1,231,034.09
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	46,872.68	51,291.34	39,357.60
公允价值变动收益	-	4,978.88	8,057.13
信用减值损失	-738.47	421.92	-277.34
资产减值损失	-	-	-
资产处置收益	2.07	8.77	-0.25
<b>二、营业利润</b>	<b>1,263,946.77</b>	<b>976,825.36</b>	<b>1,318,330.06</b>
加：营业外收入	42.07	137.11	376.80
减：营业外支出	1,562.69	1,864.87	2,604.30
<b>三、利润总额</b>	<b>1,262,426.16</b>	<b>975,097.60</b>	<b>1,316,102.56</b>
减：所得税费用	10,117.48	11,763.55	2,787.07
<b>四、净利润</b>	<b>1,252,308.68</b>	<b>963,334.05</b>	<b>1,313,315.49</b>
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>	<b>-6,532.67</b>	<b>2,392.55</b>	<b>8,618.25</b>
<b>六、综合收益总额</b>	<b>1,245,776.00</b>	<b>965,726.60</b>	<b>1,321,933.73</b>

### 3、母公司现金流量表

表：发行人最近三年母公司现金流量表

单位：万元

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金	220,715.65	110,702.63	30,099.76
收到的税费返还	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	58,366,805.97	17,726,551.62	15,070,740.13
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>58,587,521.62</b>	<b>17,837,254.26</b>	<b>15,100,839.89</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	2,034.23	6,511.21	5,569.57
支付给职工以及为职工支付的现金	17,427.12	21,577.36	16,206.32
支付的各项税费	32,296.57	49,920.95	102,833.54

项目	2022 年度	2021 年度	2020 年度
支付其他与经营活动有关的现金	57,034,914.10	15,871,293.80	13,243,510.54
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>57,086,672.02</b>	<b>15,949,303.31</b>	<b>13,368,119.96</b>
经营活动产生的现金流量净额	<b>1,500,849.60</b>	<b>1,887,950.94</b>	<b>1,732,719.92</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>			
收回投资收到的现金	2,111,922.95	256,794.92	40,600.00
取得投资收益收到的现金	111,755.67	134,544.03	63,407.31
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	8.23	14.93	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>2,223,686.85</b>	<b>391,353.88</b>	<b>104,007.31</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,227.34	767.38	2,168.62
投资支付的现金	4,711,712.00	349,188.69	53,990.00
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>4,712,939.34</b>	<b>349,956.07</b>	<b>56,158.62</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-2,489,252.49</b>	<b>41,397.82</b>	<b>47,848.68</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量:</b>			
吸收投资收到的现金	428.43	1,666.83	473,335.49
取得借款收到的现金	3,583,000.00	2,154,574.00	1,366,500.00
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>3,583,428.43</b>	<b>2,156,240.83</b>	<b>1,839,835.49</b>
偿还债务支付的现金	911,671.89	2,193,479.31	1,892,368.22
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,006,234.35	1,213,246.67	1,344,801.07
支付其他与筹资活动有关的现金	968,683.63	862.00	-
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>2,886,589.88</b>	<b>3,407,587.99</b>	<b>3,237,169.29</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>696,838.56</b>	<b>-1,251,347.16</b>	<b>-1,397,333.80</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	-	-	-
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-291,564.33</b>	<b>678,001.60</b>	<b>383,234.81</b>
加：期初现金及现金等价物余额	3,306,567.21	2,628,565.61	2,245,330.81
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>3,015,002.88</b>	<b>3,306,567.21</b>	<b>2,628,565.61</b>

## （二）财务数据和财务指标情况

表：发行人最近三年主要财务指标

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
资产总额（万元）	147,046,440.85	139,993,305.29	125,137,491.91

负债总额（万元）	114,827,290.07	109,701,859.14	98,473,703.51
全部债务（万元）	38,199,994.34	34,766,747.69	31,172,189.92
所有者权益（万元）	32,219,150.78	30,291,446.14	26,663,788.40
流动比率	1.54	1.52	1.51
速动比率	0.50	0.53	0.53
资产负债率（合并报表）	78.09%	78.36%	78.69%
债务资本比率	54.25%	53.44%	53.90%
项目	2022年度	2021年度	2020年度
营业总收入（万元）	28,110,823.83	28,502,410.42	24,320,786.19
营业利润（万元）	3,469,322.81	4,967,011.17	5,226,466.87
利润总额（万元）	3,530,060.29	5,003,496.20	5,253,775.54
净利润（万元）	2,701,109.53	3,718,947.58	4,004,820.76
归属于母公司所有者的净利润（万元）	1,834,681.95	2,738,783.66	2,894,842.99
经营活动产生现金流量净额（万元）	742,237.71	1,055,121.72	1,515,047.76
投资活动产生现金流量净额（万元）	63,732.05	-1,998,658.27	-692,744.01
筹资活动产生现金流量净额（万元）	-301,540.75	3,445,777.99	-187,793.71
营业毛利率	21.99%	26.78%	32.56%
总资产报酬率	2.84%	4.20%	5.11%
加权平均净资产收益率	9.18%	14.39%	17.10%
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率	8.99%	14.09%	16.65%
项目	2022年度	2021年度	2020年度
EBIT（万元）	4,080,753.82	5,561,834.34	5,840,815.32
EBITDA（万元）	4,310,598.96	5,772,381.20	5,970,314.67
EBITDA 全部债务比	11.28%	16.60%	19.15%
EBIT 利息保障倍数	2.41	3.09	3.66
EBITDA 利息保障倍数	2.55	3.21	3.74
应收账款周转率（次/年）	77.82	101.24	113.18
存货周转率（次/年）	0.26	0.27	0.25

总资产周转率（次/年）	0.20	0.21	0.21
每股经营活动产生的现金流量净额（元）	0.62	0.88	1.27
每股净现金流量（元）	0.43	2.09	0.53
基本每股收益（元）	1.53	2.29	2.42
稀释每股收益（元）	1.53	2.29	2.42

注：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。

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：

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；

流动比率=流动资产/流动负债；

速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；

资产负债率=负债合计/资产总计；

债务资本比率=全部债务/（全部债务+所有者权益）；

营业毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入；

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；

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；Ei 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；Ej 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；M0 为报告期月份数；Mi 为新增净资产下一月份起至报告期期末的月份数；Mj 为减少净资产下一月份起至报告期期末的月份数；Ek 为因其他交易或事项引起的净资产增减变动；Mk 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；

EBIT=利润总额+计入财务费用的利息支出；

EBIT 利息保障倍数=EBIT/（财务费用中的利息支出+当期资本化利息支出）

EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销；

EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务；

EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/（财务费用中的利息支出+当期资本化利息支出）；

应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额；

存货周转率=营业成本/存货平均余额；

总资产周转率=营业收入/资产总计平均余额；

每股经营活动的现金流量=经营活动产生的现金流量净额/期末普通股股份总数；

每股净现金流量=现金及现金等价物净增加额/期末普通股股份总数；

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。

## 二、发行人财务状况分析

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相对较快增长的态势。最近三年末，发行人资产总额分别为 125,137,491.91 万元、139,993,305.29 万元和 147,046,440.85 万元，近三年年均复合增长率达到 8.40%。

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 113,622,552.12 万元、124,734,184.97 万元和 130,040,061.63 万元，占资产总额的比重分别为 90.80%、89.10% 和 88.43%；发行人非流动资产合计分别为 11,514,939.79 万元、15,259,120.32 万元和 17,006,379.21 万元，占资产总额的比重分别为 9.20%、10.90% 和 11.57%。

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，最近三年末，发行人负债合计分别为 98,473,703.51 万元、109,701,859.14 万元和 114,827,290.07 万元。负债规模增长一方面系公司业务增长带来的融资需求增加，另一方面则源于销售规模扩大带来的合同负债、其他流动负债等经营负债科目相应增加，该类款项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 2022 年 12 月 31 日，发行人流动负债占负债总额的比例为 73.35%，其中短期借款、应付票据、应付账款、预收款项、合同负债和其他应付款分别占负债总额的 0.10%、0.06%、14.11%、0.08%、35.88% 和 11.78%；非流动负债中以长期借款为主，非流动负债占负债总额的比例为 26.65%。

最近三年末，发行人有息负债余额分别为 2,968.03 亿元、3,381.92 亿元和 3,813.43 亿元，占同期末总负债的比例分别为 30.14%、30.83% 和 33.21%。最近一年末，发行人银行借款余额为 2,660 亿元，占有息负债余额的比例为 69.75%；银行借款与公司债券外其他公司信用类债券余额之和为 2,975 亿元，占有息负债余额的比例为 78.01%。

最近三年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 1,515,047.76 万元、1,055,121.72 万元和 742,237.71 万元，其中经营活动现金流入分别为 41,051,301.31 万元、50,869,598.31 万元和 44,899,752.06 万元；经营活动现金流出分别为 39,536,253.55 万元、

49,814,476.58 万元和 44,157,514.35 万元。

2021 年度发行人经营活动产生的现金流量净额较 2020 年度减少 459,926.04 万元，降幅为 30.36%，主要是项目投资支出增加所致。2022 年度发行人经营活动产生的现金流量净额较 2021 年度减少 312,884.01 万元，降幅为 29.65%，主要因为发行人销售回笼减少。

最近三年，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为 -692,744.01 万元、-1,998,658.27 万元和 63,732.05 万元，其中投资活动现金流入分别为 657,217.97 万元、403,508.27 万元和 931,503.55 万元；投资活动现金流出分别为 1,349,961.99 万元、2,402,166.54 万元和 867,771.49 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，发行人投资活动产生的现金流量净额波动较大并且 2020 年和 2021 年净额为负且绝对值较大，这主要是因为公司扩大对外投资规模所致。2021 年度，发行人投资活动产生的现金流量净额较 2020 年度减少 1,305,914.26 万元，降幅为 188.51%，主要由于对不并表公司的投资支出增加。2022 年度，发行人投资活动产生的现金流量净额较 2021 年度增加 2,062,390.32 万元，扭负为正，主要因为发行人对不并表公司的投资支出减少。

最近三年，发行人筹资活动现金流入分别为 15,926,971.13 万元、19,948,632.99 万元和 17,081,578.74 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。2020-2021 年度，筹资活动现金流入增加是因为取得借款收到的现金增加。

最近三年，发行人筹资活动现金流出分别为 16,114,764.84 万元、16,502,855.00 万元和 17,383,119.48 万元。

最近三年，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 -187,793.71 万元、3,445,777.99 万元和 -301,540.75 万元。2021 年度，发行人筹资活动产生的现金流量净额较上年同期增加了 3,633,571.70 万元，增幅为 1,934.87%，主要是因为融资规模增加，合作方投入增加。2022 年度，发行人筹资活动产生的现金流量净额较上年同期减少了 3,747,318.74 万元，主要是因为合作方投入减少，赎回永续债增加。

从短期偿债能力指标来看，截至 2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日和 2022 年

12月31日，发行人流动比率分别为1.51、1.52和1.54，速动比率分别为0.53、0.53和0.50。总体来看，发行人流动比率一直保持在较高水平，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，其是流动负债中合同负债和其他流动负债的主要组成部分，不会对公司造成财务压力。

从资产负债结构方面来看，截至2020年12月31日、2021年12月31日和2022年12月31日，发行人合并口径的资产负债率分别为78.69%、78.36%和78.09%，相对平稳，反映出发行人财务管理的稳健性。

公司始终坚持稳健可持续的发展理念，兼顾规模增长及风险防范，保持健康的资产负债结构，自“三道红线”政策实施以来，公司各项指标均符合绿档企业标准。

公司始终保持稳健的资产负债结构，2022年末，扣除预收款的资产负债率为68.4%、净负债率为63.6%、现金短债比为1.57，各项指标均符合“三道红线”中绿档企业标准。公司债务期限结构合理，一年内到期的债务占有息负债比重为21%；偿债能力突出，流动比率为1.54。

最近三年，发行人分别实现净利润400.48亿元、371.89亿元和270.11亿元。2022年度，发行人实现净利润270.11亿元，同比下降27.37%；归母净利润183.47亿元，同比下降33.01%。主要为前期低利润项目成为结转主力，导致毛利率水平、投资收益规模下降。

在行业利润率普遍下行的情况下，公司积极落实施工工艺标准化、共享中心集约管理等措施，并结合集采优势，压降成本支出。同时，持续加强各项费用管控，管理费用率下降0.22个百分点，营销、财务费用率也均位于行业低位，部分降低了利润率下行的影响。

最近三年，发行人总资产报酬率分别为5.11%、4.20%和2.84%；加权平均净资产收益率分别为17.10%、14.39%和9.18%；扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率分别为16.65%、14.09%和8.99%。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。

## 第五节 发行人信用状况

### 一、发行人的信用评级情况

#### （一）发行人信用评级结论及标识所代表的涵义

经中诚信国际信用评级有限责任公司评定，根据《2023 年度保利发展控股集团股份有限公司信用评级报告》和《保利发展控股集团股份有限公司 2023 年面向专业机构投资者公开发行公司债券（第二期）信用评级报告》，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本次债券的信用等级为 AAA。

发行人主体信用等级 AAA，评级展望稳定，该标识代表的涵义为受评对象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。

本期债券信用等级 AAA，该债券信用等级代表的涵义为债券安全性极强，基本不受不利经济环境的影响，信用风险极低。

#### （二）评级报告揭示的主要风险

- 1、 房地产行业政策变化对公司经营提出更高挑战；
- 2、 公司合作项目维持较大规模，对公司项目运作及资金管理等方面提出更高水平要求。

#### （三）报告期内历次主体评级情况、变动情况及原因

发行人报告期内（含本次）境内主体评级均为 AAA，未发生变动。

#### （四）跟踪评级安排

根据相关监管规定、评级行业惯例以及中诚信评级制度相关规定，自首次评级报告出具之日起（以评级报告上注明日期为准）起，中诚信将在信用评级结果有效期内，持续关注本次债券发行人经营或财务状况变化等因素，对本次债券的信用风险进行定期和不定期跟踪评级，并根据监管要求或约定在中诚信网站（[www.ccxi.com.cn](http://www.ccxi.com.cn)）和交易所网站予以公告。

在跟踪评级期限内，中诚信将于本次债券发行主体及担保主体（如有）年度报告

公布后两个月内完成该年度的定期跟踪评级，并根据上市规则于每一会计年度结束之日起 6 个月内披露上一年度的债券信用跟踪评级报告。此外，自本次评级报告出具之日起，中诚信将密切关注与发行主体、担保主体（如有）以及本次债券有关的信息，如发生可能影响本次债券信用级别的重大事件，发行主体应及时通知中诚信并提供相关资料，中诚信将在认为必要时及时启动不定期跟踪评级，就该事项进行调研、分析并发布不定期跟踪评级结果。

如发行主体、担保主体（如有）未能及时提供或拒绝提供跟踪评级所需资料，中诚信将根据有关情况进行分析并据此确认或调整主体、债券评级结果或采取终止、撤销评级等行动。

## 二、其他信用情况

### （一）发行人获得主要贷款银行的授信情况及使用情况

发行人资信情况良好，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 2022 年 12 月 31 日，发行人共获得的授信总额合计 5,390 亿元。其中，已使用授信额度 2,860 亿元，剩余未使用授信额度为 2,530 亿元。

### （二）发行人及其主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

报告期内，发行人及其主要子公司不存在债务违约记录。

### （三）发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况

1、报告期内，发行人及子公司累计发行境内债券 44 只，发行总额为人民币 578.00 亿元人民币。报告期内，发行人累计偿还债券为人民币 228.48 亿元。

2、截至 2022 年 12 月 31 日，发行人及子公司已发行尚未兑付的债券余额为 629.40 亿元人民币+15 亿美元海外债，明细如下：

**表：截至报告期末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**

单位：亿元

序号	债券简称	发行主体	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率	余额
1	22 保利 11	保利发展	2022-12-13	2025-12-14	2027-12-14	3+2	15.00	2.30	15.00
2	22 保利 10	保利发展	2022-08-24	2027-08-26	2029-08-26	5+2	3.00	3.40	3.00
3	22 保利 09	保利发展	2022-08-24	2025-08-26	2027-08-26	3+2	10.00	2.80	10.00
4	22 保利 08	保利发展	2022-07-20	2027-07-22	2029-07-22	5+2	5.00	3.28	5.00
5	22 保利 07	保利发展	2022-07-20	2025-07-22	2027-07-22	3+2	15.00	2.89	15.00
6	22 保利 06	保利发展	2022-06-24	2027-06-28	2029-06-28	5+2	10.00	3.40	10.00
7	22 保利 05	保利发展	2022-06-24	2025-06-28	2027-06-28	3+2	10.00	3.00	10.00
8	22 保利 04	保利发展	2022-05-30	2027-06-01	2029-06-01	5+2	15.00	3.40	15.00
9	22 保利 03	保利发展	2022-05-30	2025-06-01	2027-06-01	3+2	15.00	2.89	15.00
10	22 保利 02	保利发展	2022-04-19	2027-04-21	2029-04-21	5+2	10.00	3.59	10.00
11	22 保利 01	保利发展	2022-04-19	2025-04-21	2027-04-21	3+2	5.00	2.96	5.00
12	21 保利 08	保利发展	2021-07-14	2026-07-16	2028-07-16	5+2	5.90	3.45	5.90
13	21 保利 07	保利发展	2021-07-14	2024-07-16	2026-07-16	3+2	6.00	3.17	6.00
14	21 保利 06	保利发展	2021-05-28	2026-06-01	2028-06-01	5+2	5.30	3.70	5.30
15	21 保利 05	保利发展	2021-05-28	2024-06-01	2026-06-01	3+2	25.00	3.39	25.00
16	21 保利 04	保利发展	2021-03-12	2026-03-16	2028-03-16	5+2	9.40	3.90	9.40
17	21 保利 03	保利发展	2021-03-12	2024-03-16	2026-03-16	3+2	10.00	3.65	10.00
18	21 保利 02	保利发展	2021-01-27	2026-01-29	2028-01-29	5+2	9.00	3.98	9.00
19	21 保利 01	保利发展	2021-01-27	2024-01-29	2026-01-29	3+2	16.30	3.68	16.30
20	20 保利 06	保利发展	2020-09-25	2025-09-29	2027-09-29	5+2	16.10	4.18	16.10
21	20 保利 05	保利发展	2020-09-25	2023-10-09	2025-09-29	3+2	7.00	3.72	7.00
22	20 保利 04	保利发展	2020-06-18	2025-06-22	2027-06-22	5+2	5.00	3.78	5.00
23	20 保利 03	保利发展	2020-06-18	2023-06-26	2025-06-22	3+2	15.00	3.14	15.00
24	20 保利 01	保利发展	2020-03-30	2023-04-03	2025-04-01	3+2	20.00	3.00	20.00
25	16 保利 04	保利发展	2016-02-24	-	2026-02-25	10	30.00	4.19	30.00
26	16 保利 02	保利发展	2016-01-14	2021-01-15	2023-01-15	5+2	25.00	3.19	21.40
公司债券小计							318.00 亿元		314.40 亿元
27	22 保利发展 MTN007B	保利发展	2022-12-05	-	2027-12-07	5	5.00	2.80	5.00
28	22 保利发展 MTN007A	保利发展	2022-12-05	-	2025-12-07	3	20.00	2.35	20.00
29	22 保利发展 MTN006B	保利发展	2022-11-29	-	2027-12-01	5	5.00	2.80	5.00
30	22 保利发展 MTN006A	保利发展	2022-11-29	-	2025-12-01	3	20.00	2.30	20.00
31	22 保利发展 MTN005(绿色)	保利发展	2022-08-29	-	2025-08-31	3	5.00	2.75	5.00
32	22 保利发展 MTN004	保利发展	2022-07-11	-	2025-07-13	3	20.00	2.90	20.00
33	22 保利发展 MTN003B	保利发展	2022-06-15	-	2027-06-17	5	10.00	3.38	10.00
34	22 保利发展 MTN003A	保利发展	2022-06-15	-	2025-06-17	3	15.00	2.95	15.00
35	22 保利发展 MTN002(绿色)	保利发展	2022-05-24	-	2025-05-26	3	30.00	2.80	30.00
36	22 保利发展 MTN001B	保利发展	2022-04-26	-	2027-04-28	5	5.00	3.51	5.00
37	22 保利发展 MTN001A	保利发展	2022-04-26	-	2025-04-28	3	15.00	2.95	15.00
38	21 保利发展 MTN004	保利发展	2021-11-15	-	2026-11-17	5	20.00	3.55	20.00

序号	债券简称	发行主体	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率	余额
39	21 保利发展 MTN003	保利发展	2021-11-02	-	2024-11-04	3	30.00	3.25	30.00
40	21 保利发展 MTN002	保利发展	2021-04-20	-	2024-04-22	3	25.00	3.55	25.00
41	21 保利发展 MTN001	保利发展	2021-03-29	-	2024-03-31	3	25.00	3.63	25.00
42	20 保利发展 MTN005	保利发展	2020-11-17	-	2023-11-19	3	20.00	3.98	20.00
43	20 保利发展 MTN004	保利发展	2020-05-25	-	2023-05-27	3+N	15.00	3.18	15.00
44	20 保利发展 MTN003	保利发展	2020-04-20	-	2025-04-22	5+N	6.00	3.49	6.00
45	20 保利发展 MTN002	保利发展	2020-04-09	-	2023-04-13	3+N	15.00	3.07	15.00
46	20 保利发展 MTN001	保利发展	2020-02-20	-	2023-02-24	3+N	9.00	3.39	9.00
<b>债务融资工具小计</b>							<b>315.00 亿元</b>		<b>315.00 亿元</b>
47	恒利置业香港 3.875%	PolyRealEstateFinanceLtd	2019-03-25	-	2024-03-25	5	5 亿美元	3.88	5 亿美元
48	恒利置业 4.75%		2018-09-17	-	2023-09-17	5	5 亿美元	4.75	5 亿美元
49	恒利置业 3.95%		2018-02-05	-	2023-02-05	5	5 亿美元	3.95	5 亿美元
<b>其他小计</b>							<b>15 亿美元</b>		<b>15 亿美元</b>

最近三年，发行人未发生延迟支付债券本息的情况。

3、截至 2022 年 12 月 31 日，发行人存在存续可续期债。发行人发行面值总额为人民币 45.00 亿元永续中票，计入所有者权益，对发行人资产负债率的影响为 0.31%。

4、截至本募集说明书摘要签署日，发行人及子公司存在已注册尚未发行的债券。

单位：亿元

序号	注册主体	债券品种	注册机构	注册时间	注册规模	已发行金额	尚未发行金额
1	保利发展	公司债	证监会	2022-11-9	99.00	30.00	69.00

#### （四）其他影响资信情况的重大事项

报告期内，发行人无其他影响资信情况的重大事项。

## 第六节 备查文件

### 一、备查文件内容

本期债券募集说明书的备查文件如下：

- 1、发行人最近三年的财务报告及审计报告、最近一期会计报表（如有）；
- 2、主承销商出具的核查意见；
- 3、法律意见；
- 4、债券持有人会议规则；
- 5、债券受托管理协议；
- 6、中国证监会核准本次发行的文件。

### 二、投资者可在以下地址或网站查询本期债券募集说明书全文及上述备查文件：

#### （一）发行人：

名称：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 832 号保利发展广场 53-59 层

法定代表人：刘平

信息披露事务联系人/经办人员/联系人：旷煜、黄承琰

联系地址：广东省广州市海珠区阅江中路 832 号保利发展广场

电话号码：020-89898833

传真号码：020-89898666-8831

邮政编码：510308

#### （二）牵头承销机构：

名称：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

法定代表人：张佑君

联系人：王艳艳、石衡、康培勇、伍耀坤、阴越、肖芳、陈嘉明、王昱博

联系地址：北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦

电话号码：010-60833551、010-60838956

传真号码：010-60833504

邮政编码：100026

(本页无正文，为《保利发展控股集团股份有限公司 2023 年面向专业机构投资者公开发行公司债券（第二期）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

2023 年 5 月 22 日