

保利发展控股集团股份有限公司

2025年度第三期中期票据募集说明书



发行人：	保利发展控股集团股份有限公司
注册额度：	人民币 50 亿元
本期基础发行金额：	人民币 0 亿元
本期发行金额上限：	人民币 30 亿元，其中品种一初始发行规模不超过 5 亿元，品种二初始发行规模不超过 25 亿元；两个品种间可以进行双向回拨，回拨比例不受限制，两个品种的最终发行规模合计不超过 30 亿元（含 30 亿元）
发行期限：	品种一期限为 3 年期，品种二期限为 5 年期
主体评级：	AAA
信用评级机构：	中诚信国际信用评级有限责任公司
担保情况：	无担保

主承销商/簿记管理人：中国光大银行股份有限公司



联席主承销商

兴业银行股份有限公司



中信银行股份有限公司



二〇二五年十月

声明与承诺

发行人发行本期中期票据已在中国银行间市场交易商协会注册，注册不代表交易商协会对本期中期票据的投资价值作出任何评价，也不表明对本期中期票据的投资风险作出任何判断。凡欲认购本期债券的投资者，请认真阅读本募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性、完整性和及时性进行独立分析，并据以独立判断中期票据的投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

发行人董事会已批准本募集说明书，并承诺其中不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，对其真实性、准确性、完整性、及时性承担个别和连带法律责任。

企业及时、公平地履行信息披露义务，企业及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员保证募集说明书信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员不能保证所披露的信息真实、准确、完整的，应披露相应声明并说明理由。全体董事、监事、高级管理人员已按照《公司信用类债券信息披露管理办法》及协会相关自律管理要求履行了相关内部程序。

发行人负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本募集说明书所述财务信息真实、准确、完整和及时。

发行人或其授权的机构已就募集说明书中引用中介机构意见的

内容向相关中介机构进行了确认，中介机构确认募集说明书所引用的内容与其就本期债券发行出具的相关意见不存在矛盾，对所引用的内容无异议。若中介机构发现未经其确认或无法保证一致性或对引用内容有异议的，企业和相关中介机构应对异议情况进行披露。

凡通过认购、受让等合法手段取得并持有发行人发行的本期中期票据均视同自愿接受本募集说明书对本期中期票据各项权利义务的约定。包括债券持有人会议规则及募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人（如有）或履行同等职责的机构等主体权利义务的相关约定等。

发行人承诺根据法律法规的规定和本募集说明书的约定履行义务，接受投资者监督。

截至募集说明书签署日，除已披露信息外，无其他影响偿债能力的重大事项。

目 录

声明与承诺	1
目 录	3
重要提示	4
第一章 释义	9
第二章 风险提示及说明	15
第三章 发行条款	26
第四章 募集资金用途	31
第五章 发行人基本情况	33
第六章 发行人主要财务情况	117
第七章 发行人资信情况	226
第八章 发行人最近一期情况分析	226
第九章 本期中期票据的信用增进情况	233
第十章 税项	247
第十一章 信息披露安排	249
第十二章 持有人会议机制	253
第十三章 主动债务管理	261
第十四章 受托管理人机制	265
第十五章 违约、风险情形及处置	266
第十六章 本次中期票据发行的有关机构	269
第十七章 备查文件及查询地址	273
附录：计算公式	275

重要提示

一、核心风险提示

（一）经营风险

房地产开发项目通常投资规模较大，且前期投入和销售资金回笼之间存在一定的周期。公司主要依靠银行借款、发行债券等融资方式筹集资金用于项目建设。公司与国内主要商业银行均建立了稳固的战略合作关系，融资渠道通畅。但若行业融资政策或金融市场出现重大不利变化，导致公司无法及时、足额筹集项目建设资金，相关项目的开发进度将会受到不利影响，进而对公司的盈利能力和偿债能力造成不利影响。

（二）财务风险

截至2022年12月31日、2023年12月31日和2024年12月31日，发行人负债总额分别为114,827,290.07万元、109,988,514.61万元和99,257,818.84万元，资产负债率分别为78.09%、76.55%和74.34%；扣除预收款项及合同负债后，其他负债占资产总额的比重分别为50.01%、50.24%和49.22%。总体来看，近年来为满足项目建设开发投入的需要，发行人债务融资规模较大，资产负债水平较高，但最近三年资产负债率和负债结构基本保持稳定，说明发行人已逐步进入稳定发展期，财务管理稳定性较强。但是如果发行人持续融资能力受到限制或者未来房地产市场出现重大波动，可能面临偿债的压力从而使其业务经营活动受到不利影响。

（三）行业风险

地产行业的长期周期受经济增长、收入水平、城市化进程、人口数量和结构等长期变量的影响，而短期主要受利率、抵押贷首付比、税收、土地政策等相关因素的影响。一般而言，在宏观经济周期的上升阶段，房地产业投资前景和市场需求都看好，通货膨胀率会随着经济的增长而攀升，房地产价格相应上涨；反之，则会出现市场需求萎缩，房地产价格相应下跌，经营风险增大，投资收益下降。而近几年，影响房地产行业的短期因素如金融环境等对我国地产业构成的影响超过了宏观因素的影响，因此，在目前经济周期内我国地产行业也出现较大的波动。公司主要收入来源于房地产项目销售，受宏观经济发展周期以及上述影响地产行业的长短期因素的影响较大，因此，公司能否针对行业的周期转换及时采取有效的经营策略，并针对宏观经济与行业发展周期各个阶段的特点相应调整公司的经营策略和投资行为，将在相当程度上影响着公司的业绩。

二、情形提示

按照中国银行间市场交易商协会发布的《非金融企业债务融资工具公开发行注册文件表格体系（2020版）》中的MQ.4表《涉及重大资产重组信息披露表》、MQ.7表《涉及重要事项信息披露表》和MQ.8表《涉及股权委托管理信息披露表》的要求进行排查，截至募集说明书签署日，发行人近一年未涉及重大资产重组；2024年发行人营业利润151.41亿元，较2023年的243.18亿元减少91.77亿元，同比降幅37.74%，具体变动情况及原因详见募集说明书第六章之“三、发行人财务情况分析”之“（四）利润表分析”。

近三年，天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)收到中国证券监督管理委员会深圳监管局行政监管措施决定书[2023]14号、中国证券监督管理委员会广东监管局行政监管措施决定书[2023]20号、中国证券监督管理委员会北京监管局行政监管措施决定书[2023]194号、中国证券监督管理委员会湖南监管局行政监管措施[2023]56号、中国证券监督管理委员会江苏监管局行政监管措施[2024]10号、中国证券监督管理委员会深圳监管局行政监管措施[2024]94号、中国证券监督管理委员会贵州监管局行政监管措施[2024]46号、中国证券监督管理委员会广东监管局行政监管措施[2024]219号、中国证券监督管理委员会上海监管局行政监管措施[2025]13号。及2024年8月，天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)收到中国证监会出具的《行政处罚决定书》（〔2024〕78号），证监会责令其改正，给予警告，没收业务收入，处以罚款并暂停从事证券服务业务6个月。上述行政处罚涉及签字注册会计师及项目负责人员均未参与过发行人的审计工作，经办发行人业务的签字注册会计师及项目负责人员均未参与过上述行政处罚涉及项目，相关处罚对发行人本次发行债务融资工具不构成影响。

近三年，立信会计师事务所（特殊普通合伙）受到外部处罚情况包括：2022年11月25日立信会计师事务所（特殊普通合伙）因江苏德威新材料股份有限公司收到中国证券监督管理委员会【2022】65号行政处罚决定书，2024年3月4日立信会计师事务所（特殊普通合伙）因山东龙力生物科技股份有限公司收到中国证券监督管理委员会【2024】25号行政处罚决定书，2024年12月27日立信会计师事务所（特殊普通合伙）因常熟市国瑞科技股份有限公司（原常熟瑞特电气股份有限公司）收到中国证券监督管理委员会【2024】161号行政处罚决定书，2024年12月31日立信会计师事务所（特殊普通合伙）因日海智能科技股份有限公司收到中国证券监督管理委员会深圳监管局【2024】30号行政处罚决定书，2025年5月12日立信会计师事务所（特殊普通合伙）因树业环保科技股份有限公司收到中国证券监督管理委员会广东监管局【2025】3号行政处罚决定书，2025年5月14日立信

会计师事务所（特殊普通合伙）因上海华虹计通智能系统股份有限公司收到中国证券监督管理委员会上海监管局沪【2025】6号行政处罚决定书，2025年7月11日立信会计师事务所（特殊普通合伙）因上海思尔芯技术股份有限公司收到中国证券监督管理委员会【2025】91号行政处罚决定书，至此，立信会计师事务所（特殊普通合伙）所有立案事项均已结案。负责此次保利发展审计项目的签字注册会计师张帆、李飞与前述证监行政处罚、立案调查或行政监管措施决定无关。立信会计师事务所（特殊普通合伙）收到的上述行政处罚、立案调查事项或行政监管措施，不影响保利发展控股集团股份有限公司项目审计质量，不构成影响其本次发行上市的重大事项。

2024年12月28日，发行人公告《保利发展控股集团股份有限公司关于董事、总经理辞职的公告》：“近日，保利发展控股集团股份有限公司(以下简称“公司”)收到公司董事、总经理周东利先生提交的辞职申请。周东利先生因工作调整原因申请辞去公司董事、总经理及董事会战略委员会委员职务，辞职后将不再担任公司及下属子公司任何职务。”发行人发生总经理变动事宜预计不会对发行人的公司治理、日常管理、生产经营及偿债能力产生重大不利影响。

2025年4月28日，发行人公告《2024年年度报告》：“发行人2024年度实现归属于母公司所有者的净利润500,118.33万元，与上年同期相比减少706,597.35万元，同比减少58.56%；2024年度实现归属于母公司所有者的扣除非经常性损益的净利润451,915.10万元，与上年同期相比将减少774,175.02万元，同比减少63.14%。报告期内，公司营业总收入同比下降主要源于房地产项目年内交付结转规模下降；公司相关利润指标同比下降，主要源于房地产项目结转规模和结转毛利率下降，以及公司结合当前市场情况拟对部分项目计提减值准备。”

除上述事项外，发行人近一年不涉及MQ.4（重大资产重组）、MQ.7（重要事项）、MQ.8（股权委托管理）的情形。

三、投资人保护机制相关提示

（一）持有人会议机制

本期债务融资工具募集说明书在“持有人会议机制”章节中明确，除法律法规另有规定外，持有人会议所审议通过的决议对本期债务融资工具全部持有人具有同等效力和约束力。

本期中期票据募集说明书在“持有人会议机制”章节中设置了对投资者实体权利影响较大的特别议案，按照本募集说明书约定，特别议案的决议生效条件为持有本期中期票据表决权超过总表决权数额90%的持有人同意。因此，存在特别议案未经全体投资人同意而生效的情况下，个别投资人虽不同意但已受生效特别

议案的约束，如变更债务融资工具发行文件中与本息偿付相关的发行条款，新增或变更发行文件中的选择权条款、投资人保护机制或投资人保护条款，解聘、变更受托管理人（如有）或变更涉及持有人权利义务的受托管理协议条款及其他变更发行文件中可能会严重影响持有人收取债务融资工具本息的约定，自身实体权益存在因服从绝大多数人利益可能受到不利影响的可能性。特别议案包括：

1、变更债务融资工具发行文件中与本息偿付相关的发行条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进协议及安排；

2、新增或变更发行文件中的选择权条款、投资人保护机制或投资人保护条款；

3、解聘、变更受托管理人（如有）或变更涉及持有人权利义务的受托管理协议条款；

4、同意第三方承担债务融资工具清偿义务；

5、授权受托管理人（如有）以外的第三方代表全体持有人行使相关权利；

6、其他变更发行文件中可能会严重影响持有人收取债务融资工具本息的约定。

（二）受托管理人机制

本期债务融资工具无受托管理人。

（三）主动债务管理

在本期债务融资工具存续期内，发行人可能通过实施置换、同意征集等方式对本期债务融资工具进行主动债务管理。

【置换机制】存续期内，若将本期债务融资工具作为置换标的实施置换后，将减少本期债务融资工具的存续规模，对于未参与置换或未全部置换的持有人，存在受到不利影响的可能性。

【同意征集机制】本募集说明书在“主动债务管理”章节中约定了对投资人实体权利影响较大的同意征集结果生效条件和效力。按照本募集说明书约定，同意征集方案经持有本期债务融资工具总表决权超过1/2的持有人同意，本次同意征集方可生效。除法律法规另有规定外，满足生效条件的同意征集结果对本期债务融资工具全部持有人具有同等效力和约束力，并产生约束发行人和持有人的效力。因此，在同意征集事项未经全部持有人同意而生效的情况下，个别持有人虽不同意但已受生效同意征集结果的约束，包括收取债务融资工具本息等自身实体权益存在因服从绝大多数人意志可能受到不利影响的可能性。

（四）违约、风险情形及处置

本期债务融资工具募集说明书“违约、风险情形及处置”章约定，当发行人发生风险或违约事件后，发行人可以与持有人协商采取以下风险及违约处置措施：

【重组并变更登记要素】发行人和持有人可协商调整本期债务融资工具的基本偿付条款。选择召开持有人会议的，适用“持有人会议机制”中特别议案的表决比例。生效决议将约束本期债项下所有持有人。如约定同意征集机制的，亦可选择适用“同意征集机制”实施重组。

四、投资人保护条款

无。

五、违约、风险情形及处置

本期中期票据募集说明书“违约、风险情形及处置”章约定，当发行人发生风险或违约事件后，发行人可以与持有人协商采取以下风险及违约处置措施：

【重组并变更登记要素】在发行人无异议的情况下，持有人会议可按照90%的表决比例通过决议，来调整本期中期票据的基本偿付条款，该决议将约束本期中期票据项下所有持有人。

请投资人仔细阅读相关内容，知悉相关风险。

第一章 释义

在本募集说明书中，除非文中另有所指，下列词语具有如下含义：

保利发展/发行人/本公司/公司	指	保利发展控股集团股份有限公司
控股股东、保利南方集团	指	保利南方集团有限公司
实际控制人、保利集团	指	中国保利集团有限公司
广州保利地产	指	广州保利房地产开发公司、保利发展控股集团股份有限公司的前身
华美国际	指	广东华美教育投资集团有限公司,后更名为广东华美国际投资集团有限公司
上海三利	指	上海三利实业有限公司
保利（香港）控股	指	保利（香港）控股有限公司
华南实业	指	保利华南实业有限公司
湖南保利	指	湖南保利房地产开发有限公司
保利物业	指	保利物业管理有限公司
盛世鑫和	指	天津盛世鑫和置业有限公司
北京屹泰	指	北京屹泰房地产开发有限公司
福建中联盛	指	福建中联盛房地产开发有限公司
河南天之东	指	河南天之东置业有限公司
南京学尚	指	南京学尚置业有限公司
武汉清能	指	武汉清能意盛置业有限公司
长春溪之谷	指	长春万科溪之谷房地产开发有限公司
招商珑原	指	佛山招商珑原房地产有限公司
顺德万科	指	佛山市顺德区万科房地产有限公司
广州保奥	指	广州保奥房地产开发有限公司
三亚中铁	指	三亚中铁保丰置业有限公司
广州越鸿	指	广州越鸿房地产开发有限公司
广州中耀	指	广州中耀实业投资有限公司
广物美通	指	广州物产美通贸易有限公司
广物前通	指	广州物产前通贸易有限公司
保利仁泰	指	北京首开保利仁泰置业有限公司
福州中鼎	指	福州中鼎投资有限公司
洛阳利业	指	洛阳利业房地产开发有限公司
睦南秋实	指	天津睦南秋实实业有限公司
杭州金睦	指	杭州金睦房地产开发有限公司
东莞和越	指	东莞市和越投资有限公司
东莞万宏	指	东莞市万宏房地产有限公司
莆田中辰	指	莆田中辰房地产开发有限公司
信保基金	指	信保（天津）股权投资基金管理有限公司

东莞和宏	指 东莞市和宏投资有限公司
杭州安泽	指 杭州安泽房地产开发有限公司
保利财务	指 保利财务有限公司
保利横琴资本	指 保利（横琴）资本管理有限公司
上海暄熹	指 上海暄熹房地产开发有限公司
鑫和隆昌	指 天津鑫和隆昌置业有限公司
信保保嘉	指 佛山信保保嘉股权投资合伙企业
信保智盈	指 佛山信保智盈股权投资合伙企业
信保中鸿	指 佛山信保中鸿股权投资合伙企业
嘉兴德运	指 嘉兴德运股权投资基金合伙企业
成都金蓉	指 成都金蓉投资有限公司
上海保运荣	指 上海保运荣股权投资基金合伙企业
信保宁泰	指 佛山顺德信保宁泰股权投资合伙企业
信保悦雅	指 佛山信保悦雅股权投资合伙企业
信保东信	指 佛山信保东信股权投资合伙企业
万盈嘉晟	指 佛山万盈嘉晟股权投资合伙企业
信保佳昊	指 佛山信保佳昊股权投资合伙企业
信保佳誉	指 佛山信保佳誉股权投资合伙企业
信保博雅	指 佛山信保博雅股权投资合伙企业
信保鸿雅	指 佛山信保鸿雅股权投资合伙企业
信保凯隆	指 佛山信保凯隆股权投资合伙企业
信保宁建	指 佛山顺德信保宁建股权投资合伙企业
嘉兴德朗	指 嘉兴德朗股权投资基金合伙企业
顺德万嘉	指 佛山顺德万嘉股权投资合伙企业
嘉兴德业	指 嘉兴德业股权投资基金合伙企业
嘉兴华灿	指 嘉兴华灿股权投资基金合伙企业
信保诚韬	指 佛山信保诚韬股权投资合伙企业
佛山凯悦	指 佛山凯悦股权投资合伙企业
嘉兴惠悦	指 嘉兴信保惠悦股权投资合伙企业
信保有限合伙	指 信保（天津）股权投资基金合伙企业
横琴创投	指 保利（横琴）创新产业投资管理有限公司
北京昭泰	指 北京昭泰房地产开发有限公司
上海启贤	指 上海启贤置业有限公司
北京知泰	指 北京知泰房地产开发有限责任公司
广州保瑞	指 广州保瑞医疗技术有限公司
佛山信雅	指 佛山信雅房地产有限公司
信保东利	指 佛山信保东利股权投资合伙企业
信保鑫蓉	指 佛山信保鑫蓉股权投资合伙企业
信保高雅基金	指 信保高雅（天津）股权投资基金合伙企业
信保东宏	指 广州信保东宏股权投资基金合伙企业

广州宏嘉	指 广州宏嘉房地产开发有限公司
鸿雅投资	指 上海鸿雅投资咨询有限公司
广州宏轩	指 广州宏轩房地产开发有限公司
信保建弘	指 深圳信保建弘股权投资基金合伙企业
信保鑫汇	指 佛山信保鑫汇股权投资合伙企业
西藏信保	指 西藏信保股权投资合伙企业
信保富翎	指 佛山信保富翎股权投资合伙企业
信保弘康	指 信保弘康（天津）股权投资基金合伙企业
信保弘盛	指 信保弘盛（天津）股权投资基金合伙企业
信保诚基金	指 信保诚（天津）股权投资基金管理有限公司
信保弘耀	指 信保弘耀（天津）股权投资基金合伙企业
信保思雅	指 佛山信保思雅股权投资合伙企业
信保光晟	指 佛山信保光晟股权投资合伙企业
信保诚贤	指 佛山信保诚贤股权投资合伙企业
信保葆华	指 佛山信保葆华股权投资合伙企业
信保诚赐	指 佛山信保诚赐股权投资合伙企业
信保通兴	指 佛山信保通兴股权投资合伙企业
信保淳雅	指 佛山信保淳雅股权投资合伙企业
珠海和乐	指 珠海和乐教育有限公司
嘉兴同达	指 嘉兴同达股权投资基金合伙企业
信保铭润	指 嘉兴信保铭润股权投资基金合伙企业
信保康居	指 佛山信保康居股权投资中心
北京致泰	指 北京致泰房地产开发有限公司
佛山源泰	指 佛山保利源泰房地产有限公司
佛山百隆	指 佛山市百隆房地产开发有限公司
佛山茂兴	指 佛山市茂兴房地产开发有限公司
大岭山房地产开发	指 东莞市大岭山镇房地产开发公司
南京广阅	指 南京新城广阅房地产有限公司
北京茂丰	指 北京茂丰置业有限公司
莆田中涵	指 莆田中涵房地产开发有限公司
佛山骏雅	指 佛山信保骏雅股权投资合伙企业
广州璟晔	指 广州璟晔房地产开发有限公司
大岭山实业	指 东莞市大岭山实业发展总公司
信保信盛	指 佛山信保信盛股权投资合伙企业
信保银泰	指 佛山信保银泰股权投资合伙企业
信保中港	指 佛山信保中港股权投资合伙企业
信保通德	指 佛山信保通德股权投资合伙企业
信保通盈	指 佛山信保通盈股权投资合伙企业
鑫盈嘉晟	指 佛山鑫盈嘉晟股权投资合伙企业
信保瀚雅	指 佛山信保瀚雅股权投资合伙企业

江门康盛	指	江门信保康盛文化体育投资有限公司
融创恒基	指	北京融创恒基地产有限公司
上海裕憬	指	上海裕憬房地产开发有限公司
利民基金	指	保利利民(天津)股权投资基金合伙企业(有限合伙)
天津瑞赐	指	天津瑞赐企业管理咨询服务有限公司
成都瑞驰	指	成都瑞驰宝骏企业管理咨询有限公司
浙江锐驰	指	浙江锐驰投资管理有限公司
阳江瑞驰	指	阳江瑞驰投资发展有限公司
南京瑞赐	指	南京瑞赐置业投资有限公司
珠海东粤	指	珠海东粤投资有限公司
重庆葆琚	指	重庆葆琚企业管理有限公司
工商银行	指	中国工商银行股份有限公司
建设银行	指	中国建设银行股份有限公司
中国银行	指	中国银行股份有限公司
农业银行	指	中国农业银行股份有限公司
交通银行	指	交通银行股份有限公司
兴业银行	指	兴业银行股份有限公司
招商银行	指	招商银行股份有限公司
中信银行	指	中信银行股份有限公司
浦发银行	指	上海浦东发展银行股份有限公司
光大银行	指	中国光大银行股份有限公司
平安银行	指	平安银行股份有限公司
华夏银行	指	华夏银行股份有限公司
渤海银行	指	渤海银行股份有限公司
“非金融企业债务融资工具/债务融资工具”	指	具有法人资格的非金融企业在银行间债券市场发行的,约定在一定期限内还本付息的有价证券
“中期票据”	指	具有法人资格的非金融企业在银行间债券市场按照计划分期发行的,约定在一定期限内还本付息的债务融资工具
“注册金额”	指	发行人向中国银行间市场交易商协会注册的伍拾亿元人民币中期票据额度
“本期中期票据”	指	发行额度为叁拾亿元的“保利发展控股集团股份有限公司 2025 年度第三期中期票据”
“实名记账式中期票据”	指	采用上海清算所的登记托管系统以记账方式登记和托管的中期票据
“本次发行”	指	本期中期票据的发行
“募集说明书”	指	发行人为发行本期中期票据并向投资者披露本期中期票据发行相关信息而制作的《保利发展控股集团股份有限公司 2025 年度第三期中期票据募集说明书》
“发行文件”	指	在本次发行过程中必需的文件、材料或其他资料及其所有修改和补充文件(包括但不限于本募集说明书及发行公告)

“申购配售说明”	指	发行人为本期中期票据的发行而根据有关法律法规制作的《保利发展控股集团股份有限公司 2025 年度第三期中期票据申购和配售办法说明》
“簿记管理人”	指	制定集中簿记建档流程及负责具体集中簿记建档操作的机构,本期中期票据发行期间由中国光大银行股份有限公司担任
“簿记建档”	指	发行人、主承销商和联席主承销商协商确定利率(价格)区间后,承销团成员发出申购定单,由簿记管理人记录承销团成员认购本期中期票据利率(价格)及数量意愿,按约定的定价和配售方式确定最终发行利率(价格)并进行配售的行为。集中簿记建档是簿记建档的一种实现形式,通过集中簿记建档系统实现簿记建档过程全流程线上化处理
“牵头主承销商”	指	中国光大银行股份有限公司
“联席主承销商”	指	兴业银行股份有限公司、中信银行股份有限公司
“主承销商”	指	牵头主承销商与联席主承销商
“北金所”	指	北京金融资产交易所有限公司
“审计机构”/立信	指	立信会计师事务所(特殊普通合伙)
“审计机构”/天职	指	天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)
“发行人律师”	指	北京金诚同达律师事务所
“评级机构/中诚信国际”	指	中诚信国际信用评级有限责任公司
“承销团”	指	由主承销商为本次发行根据承销团协议组织的、由主承销商和承销团其他成员组成的承销团
“承销协议”	指	发行人与主承销商签订的《保利发展控股集团股份有限公司 2025-2027 年度中期票据承销协议》
“余额包销”	指	本期中期票据的主承销商按照《保利发展控股集团股份有限公司 2025-2027 年度中期票据承销协议》规定,在规定的发行日后,将未售出的本期中期票据全部自行购入
“交易商协会”	指	中国银行间市场交易商协会
“银行间债券市场”	指	中国银行间债券市场
“人民银行”	指	中国人民银行
“上海清算所”	指	银行间市场清算所股份有限公司
“《公司章程》”	指	《保利发展控股集团股份有限公司公司章程》
“《公司法》”	指	《中华人民共和国公司法》
“国务院”	指	中华人民共和国国务院
“财政部”	指	中华人民共和国财政部
“国家发改委”	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
“住建部”	指	中华人民共和国住房和城乡建设部
“国土资源部”	指	中华人民共和国国土资源部

“国家统计局”	指 中华人民共和国国家统计局
“中国银保监会”	指 中国银行保险监督管理委员会
“中国证监会”	指 中国证券监督管理委员会
“法定节假日”	指 中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日 (不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的 法定节假日或休息日)
“工作日”	指 中华人民共和国商业银行的对公营业日(不包括法定 节假日)
“元”	指 如无特别说明, 指人民币元
“最近三年”	指 2022 年度、2023 年度和 2024 年
“最近三年末”	指 2022 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日和 2024 年 12 月 31 日
“最近一期末”	指 2025 年 6 月 30 日

本募集说明书中任何表格中若出现总计数与所列数值总和不符, 均为四舍五入所致。

第二章 风险提示及说明

特别风险提示

本期中期票据无担保，能否按期兑付取决于发行人信用。

投资者在评价发行人此次发行的中期票据时，除本募集说明书提供的各项资料外，应特别认真地考虑下述各项风险因素。

一、本期中期票据的投资风险

（一）利率风险

本期中期票据存续期内，受国民经济总体运行状况、国家宏观经济环境、金融政策、货币政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。市场利率的波动可能使本期中期票据的实际投资收益具有一定的不确定性。

（二）流动性风险

本期中期票据将在银行间债券市场上进行流通，在转让时存在一定的交易流动性风险，可能由于无法找到交易对象而难以将持有的中期票据变现。

（三）偿付风险

本期中期票据的存续期限内，如果由于发行人自身的相关风险或不可控制的 因素，如市场环境发生变化，发行人的现金流与预期有可能发生一定偏差，从而可能影响到本期中期票据的偿付。

二、发行人相关的风险

（一）财务风险

1、资产负债率较高的风险

最近三年，发行人负债合计分别为 114,827,290.07 万元、109,988,514.61 万元和 99,257,818.84 万元；发行人合并口径的资产负债率分别为 78.09%、76.55% 和 74.34%。总体来看，近年来为满足项目建设开发投入的需要，发行人债务融资规模较大，资产负债水平较高，但最近三年的资产负债率和负债结构基本保持稳定，说明发行人已逐步进入稳定发展期，财务管理稳定性较强。如果发行人持续融资能力受到限制或者未来房地产市场出现重大波动，可能面临偿债的压力从而使其业务经营活动受到不利影响。

2、汇率风险

发行人目前已进入海外城市发展房地产业务，在境外有控股子公司同时控股

子公司利润反映在境内。如果汇率市场波动较大，对发行人的盈利会有一定的影响。

3、存货减值风险

房地产项目投资在产品销售并结转收入以前都以存货形式存在，因此房地产企业存货规模往往较大。同时随着发行人业务规模的持续扩大，公司存货规模持续快速增长。最近三年，发行人存货账面价值分别为 87,789,319.33 万元、86,950,846.42 万元和 79,855,941.92 万元，占资产总额的比重分别为 59.70%、60.51%和 59.81%。发行人存货的变现能力直接影响到公司的资产流动性及偿债能力，如果发行人因在售项目销售迟滞导致存货周转不畅，将对其偿债能力和资金调配带来较大压力。

此外，如果未来因为宏观经济环境、信贷政策、产业政策等因素影响，相关房地产项目价格出现大幅下滑，发行人的存货将面临跌价风险，亦对其财务表现产生不利影响。

4、经营活动产生的现金流量波动较大的风险

最近三年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 742,237.71 万元、1,393,000.75 万元和 625,731.06 万元。2024 年，经营活动产生的现金流量净额同比下降，主要原因是受销售规模影响，报告期内销售回笼同比减少。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。

5、所有权或使用权受限资产规模较大的风险

发行人所有权或使用权受限资产主要为银行借款设定的担保资产，包括货币资金、存货、投资性房地产和固定资产等。截至 2024 年 12 月 31 日，发行人所有权或使用权受限资产账面价值合计 11,879,844.85 万元，占期末资产总额的 8.27%。总体来看，发行人所有权受限资产规模较大，相关资产的可变现能力相应受到一定影响。虽然发行人声誉和信用记录良好，与多家商业银行有良好的合作关系，不存在银行借款本息偿付违约情况，但如果因流动性不足等原因导致发行人不能按时、足额偿还银行借款或其他债务，有可能导致受限资产被银行冻结甚至处置，将对发行人声誉及正常经营造成不利影响。

6、投资收益波动的风险

发行人通过合营、联营企业开发运作了部分项目，相关企业实现的盈利归属于发行人部分通过投资收益方式予以确认。最近三年，发行人分别实现投资净收益 420,100.84 万元、221,188.80 万元和 179,033.49 万元。虽然投资收益为发行人

的盈利提供了一定的补充，但是投资收益可能因相关项目的开发节奏、收益情况等因素出现波动，从而影响发行人盈利能力的稳定性。

7、销售按揭担保的风险

目前，购房者在购买商品住房时，银行按揭是主要的付款方式之一。按照房地产行业的惯例，在购房人以银行按揭方式购买商品房，购房人支付了首期房款且将所购商品房作为向银行借款的抵押物后，办妥他项权证前，商业银行还要求房地产开发企业为购房人的银行借款提供担保。截至 2024 年 12 月 31 日，发行人合并口径累计按揭担保余额为 1,472.50 亿元。在担保期间内，如购房人无法继续履行银行贷款偿还义务，且其抵押物价值不足以抵偿相关债务，共同债务人将承担一定的经济损失。

8、未来资本支出规模较大的风险

房地产开发项目往往投资周期较长，投资规模较大，属于资金密集型业务。发行人坚持以核心城市及城市群为主的战略布局，深耕国家重点发展区域，持续推进城市群深耕。截至 2024 年 12 月 31 日，发行人境内在建、拟建项目合计 662 个。大规模、多元化的优质土地储备为发行人未来持续发展提供了坚实基础，但是相关项目的后续开发及项目资源的补充需要发行人未来持续的资金投入。因此，总体来看发行人未来面临一定的资本支出压力，如若发行人内、外部融资能力受宏观经济环境、信贷政策、产业政策、资本市场波动等因素的不利影响，发行人未来经营目标的实现将受到影响。

（二）经营风险

1、关联交易风险

最近三年，发行人关联交易包括向关联方购销商品、提供和接受劳务、担保、提供资金拆借等。截至 2024 年末，保利发展主要关联交易事项为与中国保利集团有限公司、保利财务有限公司、合营联营企业、保利发展及联营企业控制的合伙企业及相关主体、其他受中国保利集团有限公司控制的关联方、其他由关联自然人担任董事或高管的关联方。若未来保利发展存在未能及时充分披露关联交易的相关信息、与关联方交易未按照市场化原则定价等情况，可能给保利发展带来一定的经营、财务、税务和法律风险，并进而对保利发展的生产经营活动和市场声誉造成不利影响。

2、对外担保风险

截至 2024 年末，发行人对外担保为对合营、联营企业的担保余额为 1,139.23 亿元，截至募集说明书签署日担保情况正常，但若未来被担保企业经营困难，出

现不能按时偿付到期债务的问题，公司存在一定的代偿风险，将对公司经营产生一定的不利影响。

3、海外房地产项目开发风险

发行人目前已进入英国、澳大利亚等国家的房地产市场。由于海外房地产市场和国内在社会和文化背景上的差异、不同的法律政策环境，发行人在经营决策上可能面临当地政策变化风险、客户群风险等，同时政治动荡等国别风险也存在于海外房地产项目的开发中。

4、有效应对宏观经济、行业周期性波动的风险

地产行业的长期周期受经济增长、收入水平、城市化进程、人口数量和结构等长期变量的影响，而短期主要受利率、抵押贷款首付比、税收、土地政策等相关因素的影响。一般而言，在宏观经济周期的上升阶段，房地产业投资前景和市场需求都看好，通货膨胀率会随着经济的增长而攀升，房地产价格相应上涨；反之，则会出现市场需求萎缩，房地产价格相应下跌，经营风险增大，投资收益下降。而近几年，影响房地产行业的短期因素如金融环境等对我国地产业构成的影响超过了宏观因素的影响，因此，在目前经济周期内我国地产行业也出现较大的波动。公司主要收入来源于房地产项目销售，受宏观经济发展周期以及上述影响地产行业的长短期因素的影响较大，出现去化速度减缓，盈利能力下滑的趋势。近三年，开工面积分别为 2375 万方、1491 万方和 1276 万方，签约销售面积分别为 2747 万方、2386 万方和 1797 万方。同期，毛利率分别为 22%、16%和 14%，净利率分别为 10%、5%和 3%。因此，公司能否针对行业的周期转换及时采取有效的经营策略，并针对宏观经济与行业发展周期各个阶段的特点相应调整公司的经营策略和投资行为，将在相当程度上影响着公司的业绩。

5、跨地区进行房地产开发的风险

作为全国性房地产综合开发企业，截至 2024 年末发行人已在广州、北京、上海、武汉、南京、成都、天津、厦门等多个国内大中型城市从事房地产开发业务，树立了良好的品牌和市场形象。此外，发行人也已进入了澳大利亚悉尼、墨尔本和英国伦敦等境外市场。

未来发行人将坚持一、二线中心城市的发展战略，实施差异化拓展策略，持续推进城市群深耕。由于房地产开发的地域性较强，各地气候地质条件、居民生活习惯、购房偏好、市场情况、地方开发政策和管理法规均存在一定的差异性；境外项目还受到项目所在地区法律、税收政策、产业政策等因素影响。发行人标

准化的产品定位、管理流程、开发模式等存在是否能够有效运行的风险。当发行人进入新城市或新区域时，也存在如何适应当地开发环境的风险。

6、房地产项目开发的风险

房地产项目开发周期长，投资大，涉及相关行业广，合作单位多，要接受规划、国土、建设、房管、消防和环保等多个政府部门的审批和监管，这对发行人的项目开发控制能力提出较高要求。尽管发行人具备较强的项目操作能力以及较为丰富的项目操作经验，但如果项目的某个开发环节出现问题，如产品定位偏差、政府部门沟通不畅、施工方案选定不科学、合作单位配合不力、项目管理和组织不力等，均可能会直接或间接地导致项目开发周期延长、成本上升，造成项目预期经营目标难以如期实现。

7、房地产项目销售的风险

伴随部分城市和区域内房地产市场供需矛盾的变化，购房者对于开发产品的多元化、个性化需求已成为影响销售的重要因素。如果发行人在项目定位、规划设计等方面不能准确把握消费者需求变化并作出快速反应，可能造成产品滞销的风险。

如果政府房地产政策发生调整，如商品房预售标准、交易契税、商品房按揭贷款标准的提高，将增加商品房交易成本，影响消费者购房心理及支付能力，可能加大发行人的销售风险。

8、产品、原材料价格波动导致项目开发经营的风险

随着住房制度改革和城镇化步伐的不断加快，国内房地产价格整体上涨，一些热点地区甚至出现房地产价格快速上涨的情况。随着部分城市和区域内房地产市场供需矛盾的变化，房地产价格曾出现一段时间的理性回归，但近期地产价格出现了新一轮快速上涨。房地产价格的快速上涨可能导致行业投资过热。虽然发行人房地产业务采取了稳妥的立项决策程序，具备较强的抗风险能力，但是房地产市场的波动仍可能在一定程度上影响到发行人经营业绩的稳定性。

房地产的主要原材料——土地和建材的价格波动，将直接影响着房地产开发成本。近年来土地价格普遍上涨，在一定程度上推动了房价的上涨。虽然，发行人在房地产业务上采取了稳妥的立项决策程序，具备较强的抗风险能力，但是如果未来土地价格持续上涨，可能在一定程度上影响到发行人经营业绩的稳定性。

9、土地拓展风险

开发建设用地是房地产企业生存和发展的基础，其稀缺性十分明显，土地的价格波动将直接影响着房地产企业的开发成本。在我国开发建设用地实行“招拍挂”公开出让制度的背景下，房地产企业在获取项目建设用地过程中面临十分激烈的竞争。

发行人坚持等量拓展的土地储备原则，满足未来两到三年的项目开发需要。但发行人在取得土地资源的过程中可能面临土地政策和土地市场变化的风险。若未来土地供应政策出现调整或土地价格出现大幅波动，将可能对发行人土地拓展形成挑战。如果发行人无法及时获得进行项目开发所需的土地以及动态地维持持续发展所需的土地，将会制约公司的发展，影响公司的持续增长。

此外，在目前土地公开出让制度下，要求房地产企业地价支付的周期进一步缩短。如若发行人土地拓展过于集中，或将在短期内面临一定的资金支付压力，进而影响其短期流动性。

10、产品质量的风险

发行人在项目开发中全面推行 ISO9001 质量认证体系，建立起了完善的质量管理体系和控制标准，在设计、施工和监理等专业领域均挑选行业内的领先企业。最近三年，发行人未发生重大工程质量问题。但是，房地产开发项目的质量未来仍然存在因管理不善或质量监控漏洞等原因而出问题的风险。同时，根据我国政府相关规定，公司对其销售的产品应按照《质量保证书》规定的保修期限和保修范围承担保修责任，如果开发的产品因质量问题造成客户经济损失的，公司应按约定赔偿客户。因此，发行人开发的商品房如出现质量问题，将损害发行人品牌声誉和市场形象，并使公司遭受不同程度的经济损失。

11、项目融资的风险

房地产开发项目通常投资规模较大，且前期投入和销售资金回笼之间存在一定的时间周期。公司主要依靠银行借款、发行债券等融资方式筹集资金用于项目建设。公司与国内主要商业银行均建立了稳固的战略合作关系，融资渠道通畅。但若行业融资政策或金融市场出现重大不利变化，导致公司无法及时、足额筹集项目建设资金，相关项目的开发进度将会受到不利影响，进而对公司的盈利能力和偿债能力造成不利影响。

12、市场竞争的风险

由于行业壁垒较低，国内拥有资金、土地资源的企业以及拥有资金、技术、管理优势的境外地产基金和开发商均积极介入国内房地产市场。同时，经过多轮

房地产调控之后，购房者愈发理性和成熟，对于产品品牌、产品品质、户型设计、物业管理和服务等提出了更高的要求。市场竞争加剧可能导致对土地需求的增加，土地获取成本的上升以及经营成本的增加，同时可能导致商品房供给阶段性过剩、销售价格阶段性下降，进而对发行人业务和经营业绩造成不利影响。

13、项目建设的风险

发行人项目投资金额较大，且项目较多。在项目的建设期间，如出现原材料价格、资金成本、劳动力成本上涨，或者遇到不可抗拒的自然灾害、意外事故或政府政策、利率政策的改变以及其他不可预见的困难或情况，都有可能导致项目状况偏离预计目标，出现收益下降的风险，从而对项目建设完工造成不利影响。

14、项目安全生产的风险

房地产在施工阶段存在一定的安全风险，如设备失灵、土方塌陷、火灾等；加之人工操作问题，施工环境存在一定的危险性，可能出现人身伤害、业务中断、财产及设备损坏、环境污染或破坏事故。虽然发行人十分注重安全生产管理，已设立工程管理中心，建立完善的安全生产管理制度体系及监督机制。但若发行人安全生产管理制度未能有效运行或出现制度外的突发情况，可能会造成安全生产事故，进而对发行人的市场声誉及项目收益造成不利影响。

15、项目合规性风险

发行人始终高度重视项目合规工作，确保在建项目均具备合规性，本次募投项目均按照相关管理要求办理了合规性文件，未发现违规行为。但仍然不能排除未来由于各种原因，出现合规性风险。

16、土地闲置风险

近年来，国家出台了多项针对土地闲置的处置政策，包括 2002 年 5 月国土资源部颁布的《招标投标挂牌出让国有土地使用权规定》、2004 年 10 月国务院发布的《关于深化改革严格土地管理的决定》和 2008 年 1 月颁布的《国务院关于促进节约集约用地的通知》、2010 年 9 月国土资源部颁布的《关于进一步加强房地产用地和建设管理调控的通知》、同期住建部颁布的《进一步贯彻落实国务院坚决遏制部分城市房价过快上涨通知提出四项要求》等，加大了对土地闲置的处置力度。根据 2012 年 5 月国土资源部修订通过的《闲置土地处置办法》等相关规定，属于政府、政府有关部门的行为造成动工开发延迟的除外。虽然公司一贯遵守国家政策，严格在规定的时间内实现房地产开发项目的动工开发和销售，但是若公司未来对所拥有的项目资源未能按规定动工开发，将使公司面临土地闲置处罚甚至土地被无偿收回的风险。

17、突发事件¹引发的经营风险

发行人在复杂多变的经营环境中，易受各种突发事件的影响，例如事故灾难、安全生产事件、社会安全事件、公司管理层无法履行职责等事项，可能造成发行人社会形象受到影响，人员生命及财产安全受到危害，并由此对发行人的偿债能力产生影响。

（三）管理风险

1、经营规模快速扩大的风险

最近三年，发行人资产总额分别为 147,046,440.85 万元、143,691,179.03 万元和 133,510,801.56 万元。预计未来几年，发行人仍将继续保持良好发展的趋势，开发项目的数量有望进一步扩大。此外，共同债务人除住宅开发外，还计划继续大力推动商业地产、房地产基金和养老地产等业务发展。发行人经营规模的扩大和业务范围的拓宽对企业的管理能力、治理结构、决策制度、风险识别控制能力、融资能力等提出了更高的要求。如果发行人管理能力无法跟上其经营扩张的步伐，其可能面临无法有效管理的风险。

2、子公司管理的风险

截至 2024 年末，发行人纳入财务报表合并范围的子公司数量为 1217 家，分布于我国多个省、自治区、直辖市以及数个国家和地区。虽然发行人已建立了完善的管理流程及内部控制体系，但仍有可能因管理制度执行不到位等因素导致对子公司管理不力引发的风险，并进而影响发行人的战略实施和风险控制。

3、声誉风险

发行人坚持普通住宅产品定位和快速周转开发策略，在过去 20 多年的经营活动中保持持续发展的态势，在国内享有较高知名度，具有良好的声誉。但若未来公司对外部政策及自身经营策略未能准确把握及优化调整，或发生对公司声誉不利影响的事件，将可能会对公司的生产经营产生不利影响。

4、人力资源管理的风险

发行人的核心管理人员和技术骨干是其实现大规模、跨区域、专业化运作的必要保障，如出现主要骨干人才的大规模集中流失，将可能会影响公司运作效率，进而造成经济损失。随着发行人经营规模的不断扩大，开发项目数量持续增加，

¹突发事件仅限于发行人外部客观因素导致的突发性事件，具体包括以下四种情形：（1）自然力量引起的事故如水灾、火灾、地震、海啸等；（2）社会异常事故如战争、罢工、恐怖袭击等；（3）公司实际控制人（自然人）、董事、监事、高级管理人员涉嫌重大违法违规行为，或已被执行司法程序；（4）公司实际控制人（自然人）、董事、监事、高级管理人员丧失民事行为能力。

如果发行人不能及时有效地培养和夯实人才队伍,可能会对其经营产生一定的影响。

5、资金管理的风险

房地产作为资金密集型行业,在土地获取、施工建设等阶段均需要大量的资金投入。发行人主要通过自有资金以及外部金融机构借款等方式筹集资金。但发行人的外部融资渠道和融资成本直接受到国家房地产政策、货币政策以及商业银行监管政策等影响,且目前各主要城市均要求对房地产企业预售款项进行专户管理,预售款项使用的灵活性较低。同时,发行人在国内 75 个城市进行跨区域经营,各区域的资金监管及使用要求均存在差异。尽管发行人对资金实行统一管理,以提升资金使用效率,但上述因素对发行人的资金管理和调配能力提出较高的要求。如若发行人无法有效应对相关政策变化,及时监控和平衡公司整体的资金需求,其经营情况和财务情况或将受到不利影响。

6、突发事件引发公司治理结构突然变化的风险

发行人已经建立了比较规范的公司治理结构,但如发生突发事件,例如事故灾难、安全生产事件、公司高级管理人员被执行强制措施或因故无法履行职责等,将可能造成发行人治理机制不能顺利运作,对发行人的管理造成不利的影响。

(四) 政策风险

1、房地产行业调控政策变化的风险

房地产是国民经济的支柱产业,房地产行业的发展与国民经济的发展密切相关。房地产行业受行业政策、税收、金融、信贷等多种宏观政策影响,公司在经营过程中,充分重视对行业调控政策基调的研判与响应,较好地适应了行业调控政策基调的变化。由于房地产行业受政策调控影响较大,如果公司在未来经营中不能有效应对行业调控政策的变化,公司业务经营将面临一定的风险。

2、信贷政策变化的风险

发行人所处的行业为房地产行业,房地产行业的发展与我国宏观经济及货币政策密切相关。一方面,房地产行业属于资金密集型行业,房地产公司在项目开发过程中需要较多的开发资金来支撑项目的运营;另一方面,银行按揭贷款仍是我国消费者购房的重要付款方式,购房按揭贷款政策的变化对房地产销售有非常重要的影响。因此,银行信贷政策的变化将直接影响到消费者的购买能力以及房地产企业项目开发成本。

(1) 购房按揭贷款政策变化会对公司的产品销售产生影响

购房按揭贷款利率的变化会对所有购房者成本产生影响,而首付款比例的政策变化将较大程度上影响购房者的购买能力。如果购房按揭贷款政策在未来进一步发生变化,将对公司产品销售带来不确定性。同时,公司销售受银行按揭贷款规模影响较大,如受国家政策调整、银行自身流动性变化、银行风险控制变化等因素影响,出现银行按揭贷款规模或比例缩小等情况,将导致消费者不能从银行获得按揭贷款,从而对公司房地产项目的销售造成重大不利影响。

(2) 贷款政策变化会影响公司的资金渠道和融资成本

房地产行业是一个资金密集型行业,资金占用周期较长,银行贷款是房地产企业重要的资金来源。未来,国家可能通过调高房地产项目开发贷款的资本金比例等措施,以及对金融机构的房地产信贷收紧等方式直接或间接地收紧包括公司在内的房地产公司的资金渠道,该等政策可能会对房地产公司的业务运营和财务经营成果造成不利影响。

3、土地政策变化的风险

土地是房地产开发必不可少的资源,涉及土地规划和城市建设等多个政府部门。近年来,我国政府出台了一系列土地宏观调控政策,进一步规范土地市场。土地供应政策、土地供应结构、土地使用政策等发生变化,将对房地产开发企业的生产经营产生重要影响。

随着我国城市化进程的不断推进,城市建设开发用地总量日趋减少。如政府未来执行更为严格的土地政策或降低土地供应规模,则发行人将可能无法及时获得项目开发所需的土地储备或出现土地成本的进一步上升,公司业务发展的可持续性和盈利能力的稳定性将受到一定程度的不利影响。

4、税收政策变化的风险

房地产行业受税收政策的影响较大,土地增值税、企业所得税、个人住房转让营业税、契税等税种的征管,对房地产行业有特殊要求,其变动情况将直接影响公司销售、盈利及现金流情况。

5、需求端政策变化的风险

房地产行业受到需求端政策的影响较大,限贷、限价、限购的政策变动情况会对房地产行业的整体需求造成影响。公司根据需求政策端的变化及时调整经营策略并不断完善产品类型,及时应对需求端政策导致的市场变动,但若未来政策进一步收紧,公司的产品销售可能会受到限贷、限价、限购等需求端政策的影响。

（五）不可抗力风险

严重自然灾害以及突发性公共卫生事件会对发行人的财产、人员造成损害，并有可能影响公司的正常生产经营。

第三章 发行条款

一、主要发行条款

本期中期票据名称	保利发展控股集团股份有限公司 2025 年度第三期中期票据
发行人	保利发展控股集团股份有限公司
待偿还债务融资余额	截至本募集说明书签署日,发行人及其合并报表范围内子公司待偿还直接债务融资余额为人民币 711.72 亿元,包括 285.00 亿元一般中期票据、341.72 亿元一般公司债券、85 亿元定向可转债
注册通知书文号	中市协注〔2025〕MTN772 号
注册金额	人民币 50 亿元 (RMB5,000,000,000 元)
本期基础发行金额:	人民币 0 亿元 (RMB 0 元)
本期发行金额上限:	人民币 30 亿元 (RMB3,000,000,000 元), 其中品种一初始发行规模为 5 亿元, 品种二初始发行规模为 25 亿元。发行人和主承销商有权根据簿记建档情况对本期中期票据各品种最终发行规模进行回拨调整,即可减少其中一个品种发行规模,同时将另一品种发行规模增加相同金额;两个品种间可以进行双向回拨,回拨比例不受限制,两个品种的最终发行规模合计为 30 亿元。
本期中期票据期限	品种一期限为 3 年期, 品种二期限为 5 年期
计息年度天数	平年为 365 天, 闰年为 366 天
票面金额	人民币壹佰元 (RMB100.00 元)
发行方式	本期中期票据由主承销商组织承销团, 通过集中簿记建档、集中配售的方式在全国银行间债券市场公开发行
牵头主承销商	由中国光大银行股份有限公司担任
联席主承销商	由兴业银行股份有限公司、中信银行股份有限公司担任
簿记管理人	由中国光大银行股份有限公司担任
存续期管理机构	由中国光大银行股份有限公司担任
集中簿记建档系统技术支持机构	北京金融资产交易所有限公司
托管机构	由银行间市场清算所股份有限公司担任
托管方式	实名记账式

承销方式	主承销商以余额包销的方式承销本期中期票据
票面利率	票面利率为固定利率，由集中簿记建档结果确定
发行对象	全国银行间债券市场的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）
发行价格	按面值平价发行，发行价格为 100 元
公告日	2025 年 10 月 16 日至 2025 年 10 月 17 日
发行日	2025 年 10 月 20 日至 2025 年 10 月 21 日
起息日	2025 年 10 月 22 日
缴款日	2025 年 10 月 22 日
债权债务登记日	2025 年 10 月 22 日
上市流通日	2025 年 10 月 23 日
付息日	品种一：2026 年至 2028 年每年的 10 月 22 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日，顺延期间不另计息） 品种二：2026 年至 2030 年每年的 10 月 22 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日，顺延期间不另计息）。
兑付价格	按中期票据面值兑付，按票面利率付息
兑付方式	（1）利息的支付 本期中期票据的利息付息日为存续期内每年的 10 月 22 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日，顺延期间不另计息）。 本期中期票据利息的支付通过托管人办理。利息支付的具体事项按照国家有关规定，由发行人在有关主管部门指定媒体上发布的付息公告中加以说明。 根据国家税收法律法规，投资人投资中期票据应缴纳的有关税费由投资人自行承担。 （2）本金的兑付 本期中期票据到期一次还本。本期中期票据到期日前 5 个工作日，由发行人按有关规定在主管部门指定的信息媒体上刊登“兑付公告”。本期中期票据本息的兑付由债券托管人办理。本息兑付的具体事项将按照国家有关规定，由发行人在有关主管部门指定媒体上发布的兑付公告中加以说明。
兑付日	品种一：2028 年 10 月 22 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日，顺延期间不另计息）

	品种二：2030 年 10 月 22 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日，顺延期间不另计息）
信用评级机构及信用评级结果	中诚信国际信用评级有限责任公司评定发行人的主体等级为 AAA，信用水平在未来 12~18 个月内将保持稳定。上述信用评级结果引用自中诚信国际信用评级有限责任公司《2025 年度保利发展控股集团股份有限公司信用评级报告》，本次引用已经中诚信国际信用评级有限责任公司评级机构书面确认。
担保情况	本期中期票据无担保
偿付顺序	本期中期票据的本金和利息在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务
适用法律	本期债务融资工具发行的有关解释、争议解决均适用中华人民共和国法律
税务提示	根据国家有关税收法律法规的规定，投资者投资本中期票据所应缴纳的税款由投资者承担

二、发行安排

经中国银行间市场交易商协会注册，发行人在银行间债券市场发行保利发展控股集团股份有限公司 2025 年度第三期中期票据。

本期中期票据的发行对象为合格机构投资者（国家法律、法规另有规定的除外）。投资者办理认购手续时，不需缴纳任何附加费用；在办理登记和托管手续时，须遵循债券托管机构的有关规定。

（一）集中簿记建档安排

1、2025 年 10 月 20 日 9:00 至 2025 年 10 月 21 日 18:00 为本期中期票据簿记建档时间。本期中期票据的承销团成员必须在规定的时间内通过集中簿记建档系统向簿记管理人提交《保利发展控股集团股份有限公司 2025 年度第三期中期票据申购要约》（以下简称“申购要约”），申购时间以在集中簿记建档系统中将《申购要约》提交至簿记管理人的时间为准。

2、每一承销团成员申购金额的下限为 1,000 万元（含 1,000 万元），申购金额超过 1,000 万元的必须是 1,000 万元的整数倍。

本期债务融资工具簿记建档截止时间不得晚于簿记截止日 18:00。本期债务融资工具簿记建档时间经披露后，原则上不得调整。如遇不可抗力、技术故障，经发行人与簿记管理人协商一致，可延长一次簿记建档截止时间，延长时长应不低于 30 分钟，延长后的簿记建档截止时间不得晚于 18:30。

簿记管理人于 2025 年 10 月 22 日向获得配售的承销团成员发出《缴款通知书》，通知承销团成员本期中期票据承销数量及通过簿记建档确定的发行利率。

（二）分销安排

2025 年 10 月 22 日为本期中期票据分销期，承销团成员应在分销期内，将各自承销额度内的本期中期票据分销至合格投资者。

（三）缴款和结算安排

1、认购本期中期票据的机构投资者应在上海清算所开立 A 类或 B 类持有人账户，或通过全国银行间市场的结算代理人在上海清算所开立 C 类持有人账户。本期中期票据发行结束后，中期票据认购人可按照有关主管机构的规定进行中期票据的转让、质押；

2、若“（三）缴款和结算安排”与任何现行或不时修订、颁布的法律法规、上海清算所等机构的有关规定有任何冲突或抵触，应以现行或不时修订、颁布的法律法规、上海清算所等机构的有关规定为准。

3、获得配售的承销商应于缴款日 2025 年 10 月 22 日 16:00 前，将按簿记管理人的缴款通知书中明确的承销额对应的募集款项足额划至以下指定账户：

户名：中国光大银行

开户行：中国光大银行

账号：10010124880000001

大额支付系统号：303100000006

4、簿记管理人按照《承销协议》指定的划款路径，于缴款日将本期中期票据募集款项划付至发行人指定账户。

5、本期中期票据发行结束后，中期票据认购人可按照有关主管机构的规定进行中期票据的转让、质押。

（四）登记托管安排

上海清算所为本期中期票据的登记、托管机构。

投资者认购的本期中期票据在上海清算所开立持有人账户中托管记载，本期中期票据发行结束后，由簿记管理人向上海清算所统一办理本期中期票据的登记托管工作。在办理登记和托管手续时，须遵循中期票据托管机构的有关规定。

（五）上市流通安排

本期中期票据发行结束后将在银行间债券市场上市流通。上市流通日为中期票据债权债务登记日的次一工作日，即 2025 年 10 月 23 日。

第四章 募集资金用途

发行人申请注册发行本次中期票据，所募集资金用于符合国家法律法规及政策要求的企业生产经营活动。

一、本期中期票据募集资金用途

发行人将加强募集资金管控，严格按照约定用途使用募集资金，募集资金用途不违反国家相关产业政策和法律规定。发行人本期中期票据基础发行金额 0 亿元，本期发行金额上限 30 亿元，计划用于偿还以下到期债务融资工具：

单位：亿元

序号	债项	金额	票面利率	起息日	到期日	拟使用募集资金偿还金额
1	22 保利发展 MTN005(绿色)	5	2.75%	2022-08-31	2025-08-31	5
2	22 保利发展 MTN006A	20	2.30%	2022-12-01	2025-12-01	20
3	22 保利发展 MTN007A	20	2.35%	2022-12-07	2025-12-07	5
	合计	45				30

备注：22 保利发展 MTN005(绿色)债券已于 2025 年 8 月 31 日到期，发行人已于 2025 年 9 月 1 日使用自有资金兑付该笔到期债券。本期募集资金到位后，本期募集资金将用于置换发行人兑付 22 保利发展 MTN005(绿色)已使用的自有资金。

二、发行人承诺

发行人承诺，本期发行中期票据所募集的资金将应用于符合国家法律法规及相关产业政策要求的企业生产经营活动，不用于长期投资，不用于对外委托贷款等资金拆借业务，不用于衍生品金融工具和理财产品投资，不用于土地一级开发，不用于支付土地款，不用于“地王”相关项目，不用于三四线地产项目建设，不用于购置土地、投资股市、不用于购买理财、信托等金融类产品投资及国家有权部门明文限制的行业和领域。不存在重复使用募集资金的情况。

发行人承诺募集资金仅限于募集说明书披露的用途，不得挪用，不得用作土地款等其他用途，且募集资金采取专户资金监管模式，采用受托支付的形式并附相应的资金监管协议。

发行人已按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具募集资金用途管理规程》的规定，与符合该《规程》的承销机构签署监管协议，就本期债务融资工具募集资金开立募集资金专项账户。本期债务融资工具存续期需变更募集资金用

途的，将配合存续期管理机构或主承销商核查拟变更用途是否符合法律法规、自律规则及相关产品指引、通知和信息披露要求，报交易商协会备案，并按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》要求及时披露变更公告。

募集资金专项账户信息为：

账户名称：保利发展控股集团股份有限公司

开户银行：中国光大银行股份有限公司广州分行

银行账号：38610188001514323

开户行行号：303581038618

三、偿债保障措施

（一）募集资金的到期偿付归集方式

公司财务部门负责本期中期票据募集资金的总体调度和安排，对募集资金支付情况及时做好相关会计记录。财务部门将不定期对相关单位募集资金使用情况进行现场检查核实，确保资金做到专款专用。同时内部审计部门将对募集资金使用情况进行日常监督。公司根据募集资金发行期限，结合子公司生产经营特点，合理核定用款期限。中期票据兑付本息时，本公司将通过运营资金、下属子公司投资分红、银行贷款等多种渠道筹集资金予以偿付。

（二）偿债保障计划及偿债资金来源

为了充分、有效地维护债券持有人利益，发行人为本期中期票据的按时、足额偿付制定了一系列计划，包括确定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调等，努力形成一套确保债券安全兑付的内部机制。

本期中期票据还款资金主要来源于公司自身经营活动现金流。发行人将严格按照当期中期票据发行条款的约定，凭借自身日趋增强的运营能力、融资能力，在债券到期时筹措相应的兑付资金，履行到期还本付息的义务。

第五章 发行人基本情况

一、发行人基本情况

公司名称：保利发展控股集团股份有限公司

英文名称：Poly Developments and Holdings Group Co.,Ltd

法定代表人：刘平

成立日期：1992年09月14日

注册资本：1,197,044.3418万元人民币

实缴资本：1,197,044.3418万元人民币

注册地址：广州市海珠区阅江中路832号保利发展广场53-59层

办公地址：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

互联网网址：www.polycn.com、www.gzpoly.com

公司类型：股份有限公司（上市、自然人投资或控股）

所属行业：房地产业

经营范围：房地产开发经营；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）；（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

股票上市交易所：上海证券交易所

股票简称：保利发展

股票代码：600048

统一社会信用代码：91440101741884392G

截至2024年12月末，保利发展经审计的资产总额为133,510,801.56万元，所有者权益合计为34,252,982.72万元（其中归属母公司所有者权益合计为19,759,649.41万元），负债合计为99,257,818.84万元。2024年度，保利发展实现营业总收入31,166,631.99万元，实现净利润973,788.81万元（其中归属母公司所

有者的净利润为500,118.33万元)。

二、发行人历史沿革

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。

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

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

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

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

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

经2006年度股东大会审议通过,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。

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。

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

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。

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

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。

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。

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。

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。

经第四届董事会第十一次会议审议通过，2014 年 9 月发行人在首个行权期第一次行权时向激励对象定向发行 A 股股票 19,633,320 股。本次股权激励行权完成后，发行人注册资本增加至 10,726,624,907 元。上述增资事项业经立信会计师事务所（特殊普通合伙）于 2014 年 9 月 11 日出具的“信会师报字[2014]第 711193 号”《验资报告》予以验证，并办理了相应的工商变更登记手续。

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

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。

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。

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。

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。

2016 年 6 月，发行人经中国证监会《关于核准保利发展控股集团股份有限公司非公开发行股票批复》（证监许可[2016]42 号）核准，面向保利集团、泰康资产管理有限责任公司、张远捷和东吴证券股份有限公司等发行对象非公开发行 A 股股票 1,098,901,172 股。本次非公开发行股票完成后，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。

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。

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。

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

2018 年 9 月，发行人在第一个行权期第一次行权时向激励对象定向发行股票新增股份 33,823,364 股。本次股权激励行权完成后，发行人实收资本增加至 11,892,264,425.00 元。上述增资事项已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）于 2018 年 9 月 4 日出具的“信会师报字[2018]第 ZG11746 号”《验资报告》予以验证。

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

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

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

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

2019 年 12 月，保利发展在第一个行权期第五次行权和第二个行权期第二次行权公司分别向激励对象定向发行股票新增股份 109,315 股和 1,468,395 股。本次股权激励行权完成后，保利发展实收资本增加至 11,932,675,162 元。上述增资事项已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）于 2019 年 12 月 3 日出具的“信会师报字[2019]第 ZG11841 号”《验资报告》予以验证，并办理了相应的工商变更登记手续。

2020 年 6 月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。

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。

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。

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 万股。经核查，上述增资事项业经立信出具的“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。截至本募集说明书签署日，发行人股本总额为 11,970,443,418 股。

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。

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。

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。截至本募集说明书签署日，发行人股本总额为 11,970,443,418 股。

三、发行人股东情况

（一）股权结构

截至 2024 年末，公司股本总额为 11,970,443,418 股，股本结构如下表所示：

截至 2024 年末发行人股本结构

单位：股

股份类型	持股数量	持股比例
一、有限售条件股份	-	-
1、国家持股	-	-
2、国有法人持股	-	-
3、其他内资持股	-	-
4、外资持股	-	-
二、无限售条件流通股份	11,970,443,418	100%
1、人民币普通股	11,970,443,418	100%
2、境内上市的外资股	-	-
3、境外上市的外资股	-	-
4、其他	-	-
三、股本总数	11,970,443,418	100.00%

截至 2024 年末，发行人前十大股东持股情况如下：

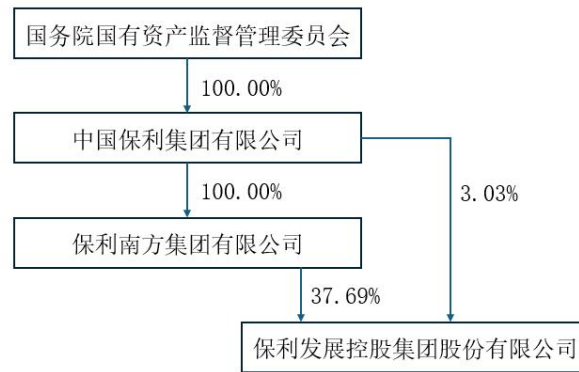
截至 2024 年末发行人前十大股东持股情况

单位：万股

序号	股东名称	持股数量	持股比例	股东性质	持有限售股数量
1	保利南方集团有限公司	451,187.47	37.69%	国有法人	-
2	香港中央结算有限公司	45,453.07	3.80%	其他	-
3	中国保利集团有限公司	36,306.78	3.03%	国有法人	-
4	中国证券金融股份有限公司	35,713.88	2.98%	国有法人	-
5	华美国际投资集团有限公司	20,247.25	1.69%	境内非国有法人	-
6	中央汇金资产管理有限责任公司	17,582.13	1.47%	国有法人	-
7	上证 50 交易型开放式指数证券投资基金	13,494.25	1.13%	其他	-
8	华泰柏瑞沪深 300 交易型开放式指数证券投资基金	12,392.02	1.04%	其他	-
9	全国社保基金 413 组合	9,071.75	0.76%	其他	-
10	易方达沪深 300 交易型开放式指数发起式证券投资基金	8,554.71	0.71%	其他	-
合计		650,003.31	54.30%	-	-

截至 2024 年末，发行人股权结构如下图所示：

截至 2024 年末发行人股权结构



（二）控股股东及实际控制人情况

1、控股股东情况

（1）基本情况

截至 2024 年末，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：任其明

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 2024 年末，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。

（2）历史沿革

保利南方集团有限公司，原名保利南方总公司，成立于 1992 年，原注册资本人民币 1,000 万元，1996 年注册资本变更为 10,000 万元，全部为中国保利集团公司投入。依据中国保利集团公司报集字[2001]22、49 号文件批复，公司名称由保利南方总公司变更为现名，注册资本增加至人民币 10,050 万元，其中：中国保利集团公司出资 10,050 万元，持股 100%。

（3）经营情况

保利南方主营业务为投资与资产管理，作为中国保利集团一级全资子公司，其本身的主营业务在逐渐弱化，已基本转型为以投资、融资、管理为主要职能。由于背景优越，资信较好，对外拓展营销能力较强且具备一定的抗风险能力。近年来，公司以“发展”为主题，稳健投资，提升规模效益，秉承“务实、创新、规范、卓越”的经营理念，扎实经营，和谐发展，始终如一地以创造社会经济效益为根本发展目标，依法纳税；积极发展，稳健投资。公司是中国保利集团公司在南方地区的投资管理公司，主要经营业务为投资与资产管理。

截至 2024 年 12 月末，保利南方集团资产总计 13,359.73 亿元，负债合计 9,928.95 亿元，所有者权益合计 3,430.79 亿元。2024 年度，保利南方集团实现营业收入总收入 3,116.83 亿元，净利润 97.12 亿元。

2、实际控制人情况

(1) 基本情况

截至 2024 年末，保利集团持有保利南方集团 100.00%的股权，是保利发展的实际控制人。截至 2024 年末，保利集团直接持有保利发展 3.03%股份；通过保利南方集团持有保利发展 37.69%股份，合计持股比例为 40.72%。

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

注册名称：中国保利集团有限公司

成立日期：1993 年 2 月 9 日

注册地址：北京市朝阳区朝阳门北大街 1 号 28 层

注册资本：人民币 200,000.00 万元

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 2024 年末，保利集团直接持有的公司股份不存在权属争议、质押和冻结情况。

（2）历史沿革

中国保利集团有限公司前身是保利科技有限公司。1984 年 1 月，根据党中央、国务院、中央军委领导的指示精神，原总参装备部和中信公司共同出资成立保利科技有限公司，专门从事军事装备的引进和出口业务。

保利科技有限公司于 1983 年 12 月正式在国家工商局登记注册，1984 年 1 月正式对外开展经营活动。保利科技有限公司自成立以来，在军委、总参的正确领导下，在总部机关的大力支持和帮助下，严格遵守国家的政治、外交、军事、经济等各方面政策和纪律，发扬白手起家、艰苦创业的精神，积极工作，不断进取，圆满完成了大量的军队装备出口创汇、装备引进和对俄易货贸易等任务，在“八五”和“九五”期间为我军装备现代化建设做出了很大贡献。

1992 年，根据国家改革开放的形势和为我军装备建设弥补资金不足的需要，经国务院、中央军委批准，中国保利集团有限公司在保利科技有限公司的基础上正式组建。1993 年 1 月 15 日，经国务院经济贸易办公室批准，同意成立中国保利集团和中国保利集团公司。1993 年 2 月 9 日，中国保利集团有限公司在国家工商局正式注册，注册资本金 15 亿元人民币。1993 年 3 月 19 日，经中央外事工作领导小组办公室、国务院外事办批准，授予中国保利集团公司外事审批权。1993 年 11 月 7 日，经国家计委批准，中国保利集团成为国家计划单列企业集团。

中国保利集团公司自成立以来，一贯坚持以党的路线方针和军委、总部首长指示为指导，以国家的各项方针政策为依据，以提高经济效益为中心，经过多年的实践，中国保利集团公司已初步建立了较为完善、配套、正规的企业决策、计划、财务、人事、党建、纪检、行政等经营管理规章制度，在探索责、权、利分明、产权关系清晰、管理渠道顺畅、实行法人治理结构等现代企业管理模式方面取得了较大进展。1999 年 3 月 10 日，根据党中央、国务院、中央军委关于“军队、武警部队一律不再从事经商活动”的决定，经全国军队武警部队和政法机关企业交接工作办公室批准，中国保利集团公司由原隶属总装备部正式划归中央大型企业工作委员会领导管理。从 2000 年起，中国保利集团公司成为中央企业工委领导的国有重要骨干企业之一。

2010 年 4 月，经国资委报国务院批准，中国新时代控股（集团）公司下辖军贸、民爆和军工咨询服务等涉军业务剥离并入中国保利集团公司，新时代集团持有的上述涉军业务的子企业股权划转给中国保利集团公司。

2010 年底，国资委任命彭碧宏继张振高出任中国保利集团公司总会计师；按照国资委对央企整合要求，接收新时代下辖军品贸易和民爆业务，最近已完成

资产整合。

根据国务院国有资产监督管理委员会国资收益[2012]993 号文件的批复和相关规定，国资委于 2012 年 12 月 24 日对保利集团增资 3 亿元。增资完成后，公司注册资本变更为 20 亿元。

经过 30 多年的不断发展，目前保利集团已形成以军民品贸易、房地产开发、文化艺术经营、矿产资源领域投资开发、民爆器材生产与爆破服务为主业的“五业并举”的发展格局。

2016 年 12 月，保利集团与中国航空工业集团公司完成了地产相关业务资产的重组整合方案，保利发展以近 20.3 亿元价格收购中航地产 9 个资产包，收购资产价值 420 亿元。

2017 年 5 月，为落实国家供给侧改革的要求，按照国资委关于非专业涉煤央企退出煤炭行业的统一部署，保利能源正式并入中煤集团，至此，保利集团五大业务板块变为四业并举。

2017 年 8 月 21 日，经报国务院批准，中国轻工集团公司、中国工艺（集团）公司整体并入保利集团，成为其全资子公司。中国轻工集团公司与中国工艺（集团）公司不再作为国资委直接监管企业。

2017 年 11 月 30 日，保利发展发布公告，公司第五届董事会第十五次会议审议通过了《关于收购保利（香港）控股有限公司 50%股权的议案》，拟采用现金方式收购母公司保利集团持有的保利香港控股 50%股权，成交价格为 23.82 亿元，并按照 50%的持股比例承接保利香港控股应偿还保利集团的股东借款本金和应付未付利息 27.71 亿元，总计价款 51.53 亿元。而保利香港控股的主要资产为持有保利置业 39.66%股份（实际拥有 40.39%的表决权），这一议案的通过，预示着以保利发展为核心对保利集团境内房地产业务进行整合，且未来境内新增的房地产开发项目均由保利发展为主进行开发，已逐步解决保利发展和保利置业潜在的同业竞争。

（3）经营情况

截至 2024 年 12 月 31 日，保利集团资产总计 17,105.41 亿元，负债合计 12,829.89 亿元，所有者权益合计 4,275.51 亿元。2024 年度，保利集团实现营业总收入 4,865.20 亿元，净利润 127.98 亿元。（以上财务数据均已经审计）。

四、发行人独立性情况

发行人自主经营、独立核算、自负盈亏，具有独立的企业法人资格。发行人

在资产、业务经营、机构、人员和财务方面拥有充分的独立性。

（一）资产方面

发行人的资产独立、完整。发行人的控股股东、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。

（二）业务经营方面

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。

（三）机构方面

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况。发行人根据自身发展需要建立了完整独立的内部组织结构和职能体系，各部门之间职责分明、相互协调，成为完全独立运行的机构体系。

（四）人员方面

发行人所有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、财务总监专职在公司工作并领取薪酬，未在控股股东、实际控制人中担任除董事、监事以外的其他行政职务，也未在持有公司 5%以上股权的股东单位及其下属企业担任除董事、监事以外的任何职务；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。

（五）财务方面

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，控股股东及实际控制人依照《公司法》、《公司章程》等规定行使股东权利，不越过股东大会、董事会、监事会等公司合法表决程序干涉公司正常财务管理与会计核算；发行人财务机构独立，财务负责人和财务人员由公司独立聘用和管理；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。

五、发行人重要权益投资情况

（一）发行人子公司情况

截至 2024 年 12 月 31 日发行人合并范围内主要子公司基本情况如下：

2024 年 12 月 31 日发行人合并范围内主要子公司基本情况

序号	子公司名称	注册地	业务性质	持股比例(%)	
				直接	间接
1	保利（包头）房地产开发有限公司	包头市	房地产开发、经营等	55	
2	保利（北京）房地产开发有限公司	北京市	房地产开发、经营等	100	
3	保利齐鲁实业投资有限公司	济南市	房地产开发、经营等	100	
4	保利（四川）投资发展有限公司	成都市	房地产开发、经营等	100	
5	成都市保蓉房地产开发有限公司	成都市	房地产开发、经营等	51	49
6	成都保利天府实业有限公司	成都市	房地产开发、经营等	100	
7	保利（大连）房地产开发有限公司	大连市	房地产开发、经营等	100	
8	保利（东莞）房地产开发有限公司	东莞市	房地产开发、经营等	100	
9	保利（东莞）投资有限公司	东莞市	房地产开发、经营等	80	
10	保利湾区投资发展有限公司	东莞市	房地产开发、经营等	100	
11	保利华南实业有限公司	佛山市	房地产开发、经营等	100	
12	福建保利投资发展有限公司	福州市	房地产开发、经营等	100	
13	保利广州房地产开发有限公司	广州市	房地产开发、经营等	51	
14	保利增城房地产开发有限公司	广州市	房地产开发、经营等	100	
15	广东保利城市发展有限公司	广州市	房地产开发、经营等	100	
16	广州保利和泰控股有限公司	广州市	房地产开发、经营等	99.9	0.1
17	广州金地房地产开发有限公司	广州市	房地产开发、经营等	100	
18	广州物产前通贸易有限公司	广州市	房地产开发、经营等	50	
19	广州市保利国贸投资有限公司	广州市	房地产开发、经营等	51	
20	广州市琶洲投资有限公司	广州市	房地产开发、经营等	80	
21	广州保利城改投资有限公司	广州市	房地产开发、经营等	100	
22	广州市新谭房地产开发有限公司	广州市	房地产开发、经营等	70	
23	广州物产美通贸易有限公司	广州市	房地产开发、经营等	50	
24	保利商业投资有限公司	广州市	房地产开发、中介服务等	100	
25	富利建设集团有限公司	广州市	土木工程建筑、建筑设计等	100	
26	保利物业服务股份有限公司	广州市	物业管理等	68.675	3.614
27	广州市保利锦汉展览有限公司	广州市	展览服务、场地出租等	51	
28	广东省重工建筑设计院有限公司	广州市	建筑工程设计等	60	
29	广州市瑞咨企业管理有限公司	广州市	企业管理服务	100	
30	广州市瑞富企业管理有限公司	广州市	企业管理服务	100	
31	广州市睿驰企业管理有限公司	广州市	企业管理服务	100	
32	保利商旅产业发展有限公司	广州市	商务服务	100	
33	保利和润房地产投资顾问有限公司	广州市	信息咨询服务等	100	
34	保利（海南）旅游发展有限公司	海口市	房地产开发、经营等	100	

35	浙江保利城市发展有限公司	杭州市	房地产开发、经营等	100	
36	合肥保利房地产开发有限公司	合肥市	房地产开发、经营等	51	49
37	合肥保利和恒房地产开发有限公司	合肥市	房地产开发、经营等	51	49
38	安徽保利房地产开发有限公司	合肥市	房地产开发、经营等	100	
39	济南保逸房地产开发有限公司	济南市	房地产开发、经营等	100	
40	上海建律置业有限公司	上海市	房地产开发、经营等	100	
41	保利（甘肃）实业投资有限公司	兰州市	房地产开发、经营等	100	
42	保利（江西）金通泰置业有限公司	南昌市	房地产开发、物业管理等	75	
43	南昌铭雅欧洲城实业有限公司	南昌市	房地产开发、旅游景点开发等	60	
44	保利（江西）房地产开发有限公司	南昌市	房地产开发、经营等	100	
45	保利江苏房地产发展有限公司	南京市	房地产开发、经营等	100	
46	江苏保利宁远房地产开发有限公司	南京市	房地产开发、经营等	100	
47	保利发展（山东）有限公司	青岛市	房地产开发、经营等	100	
48	保利（三亚）房地产开发有限公司	三亚市	房地产开发、经营等	100	
49	保利海西实业有限公司	泉州市	房地产开发、经营等	100	
50	厦门保利实业有限公司	厦门市	房地产开发、经营等	100	
51	保利粤东投资发展有限公司	汕头市	房地产开发、经营等	100	
52	上海保利房地产开发有限公司	上海市	房地产开发、经营等	61	
53	上海保利城市发展有限公司	上海市	房地产开发、经营等	100	
54	上海保利建霖房地产有限公司	上海市	房地产开发、经营等	100	
55	中丝集团上海商业管理有限公司	上海市	丝绸及其制品、丝绸配套商品等	100	
56	辽宁保利实业有限公司	沈阳市	房地产开发、经营等	100	
57	保利（沈阳）房地产开发有限公司	沈阳市	房地产开发、经营等	60	
58	辽宁保利房地产开发有限公司	沈阳市	房地产开发、经营等	80	20
59	沈阳广田房地产开发有限公司	沈阳市	房地产开发、经营等	100	
60	河北保利房地产开发有限公司	石家庄市	房地产开发、经营等	100	
61	保利苏通实业发展有限公司	苏州市	房地产开发、经营等	100	
62	保利浙南房地产开发有限公司	温州市	房地产开发、经营等	100	
63	保利发展（山西）有限公司	太原市	房地产开发、经营等	100	
64	保利（天津）房地产开发有限公司	天津市	房地产开发、经营等	100	
65	信保（广州）私募基金管理有限公司	广州市	投资控股	40	
66	新疆保新房地产开发有限公司	乌鲁木齐市	房地产开发、经营等	100	
67	无锡保利致远房地产开发有限公司	无锡市	房地产开发、经营等	51	
68	保利江南实业有限公司	无锡市	房地产开发、经营等	100	
69	保利（武汉）房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发、经营等	100	
70	保利博高华（武汉）房地产股份有限公司	武汉市	房地产开发、经营等	70	
71	陕西保利房地产开发有限公司	西安市	房地产开发、经营等	100	
72	恒利（香港）置业有限公司	香港	房地产开发、经营等	100	
73	恒福（香港）发展有限公司	香港	房地产开发、经营、管理	100	
74	保利淮海房地产发展有限公司	徐州市	房地产开发、经营等	100	
75	云南保利实业有限公司	云南自贸区	房地产开发、经营等	100	
76	湛江兴晟投资有限公司	湛江市	房地产开发、经营等	40	

77	保利（长春）恒富房地产开发有限公司	长春市	房地产开发、经营等	100	
78	长春市轻轨六合房地产开发有限公司	长春市	房地产开发、经营等	80	
79	湖南保利房地产开发有限公司	长沙市	房地产开发、经营等	100	
80	保利（湖南）投资有限公司	长沙市	房地产开发、经营等	100	
81	河南保利发展有限公司	郑州市	房地产开发、经营等	100	
82	保利（中山）房地产开发有限公司	中山市	房地产开发、经营等	100	
83	保利（重庆）投资实业有限公司	重庆市	房地产开发、经营等	100	
84	保利（重庆）文化旅游产业发展管理有限公司	重庆市	高尔夫球场经营等	90	10
85	保利（横琴）创新产业投资管理有限公司	珠海市	投资管理	100	
86	珠海横琴保利利盛实业投资有限公司	珠海市	房地产开发、经营等	100	
87	保利粤中发展有限公司	珠海市	房地产开发、经营等	100	
88	广州市瑞保企业管理有限公司	广州市	企业管理服务等	100	
89	广州市瑞泰企业管理有限公司	广州市	企业管理服务等	100	
90	广州市瑞恒企业管理有限公司	广州市	企业管理服务等	100	
91	太仓锦颂置业有限公司	苏州市	房地产开发、经营等	100	

注 1：发行人对信保（广州）私募基金管理有限公司持股比例为 40%，为其最大股东，相关管理及财务人员由发行人委派，对该公司具备财务和经营决策权，因此将其纳入合并报表范围。

注 2：发行人对湛江兴晟投资有限公司持股比例为 40%，为其最大股东，该公司主要经营决策权在董事会，董事会由 7 人组成，发行人方委派 5 人，发行人能够对其财务和经营政策实施控制，因此将其纳入合并报表范围。

（二）发行人的合营、联营企业情况

截至 2024 年 12 月 31 日，发行人 2024 年年报中确定了重要性标准的确定方法和选择依据，其中，长期股权投资账面价值占发行人合并报表总资产的 1%以上的为重要的合营或联营企业。截至 2024 年底，发行人不存在上述联营、合营企业。

六、发行人治理情况

（一）发行人法人治理结构

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

1、股东大会

根据《公司章程》，股东大会是公司的权力机构，依法行使下列职权：

决定公司的经营方针和投资计划；

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；

审议批准董事会的报告；

审议批准监事会报告；

审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；

审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

对公司增加或者减少注册资本作出决议；

对发行公司债券作出决议；

对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；

修改《公司章程》；

对公司聘用、解聘会计师事务所作出决议；

审议批准《公司章程》第四十二条规定的担保事项；

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；

审议批准变更募集资金用途事项；

审议股权激励计划；

审议法律、行政法规、部门规章或《公司章程》规定应当由股东大会决定的其他事项。

2、董事会

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

召集股东大会，并向股东大会报告工作；

执行股东大会的决议；

决定公司的经营计划和投资方案；

制订公司的年度财务预算方案、决算方案；

制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

制订公司增加或者减少注册资本、发行债券或其他证券及上市方案；

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；

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

决定公司内部管理机构的设置；

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；

制订公司的基本管理制度；

制订《公司章程》的修改方案；

管理公司信息披露事项；

向股东大会提请聘请或更换为公司审计的会计师事务所；

听取公司总经理的工作汇报并检查总经理的工作；

独立董事提名权；

法律、行政法规、部门规章或《公司章程》授予的其他职权。

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

3、总经理

根据《公司章程》，发行人设总经理1名，由董事会聘任或解聘。总经理对董事会负责，行使下列职权：

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；

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；

拟订公司内部管理机构设置方案；

拟订公司的基本管理制度；

制定公司的具体规章；

提请董事会聘任或者解聘公司副总经理、财务总监；

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；

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；

提议召开董事会临时会议；

《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：

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；

检查公司财务；

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；

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；

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；

向股东大会提出提案；

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；

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；

提议召开临时董事会、列席董事会会议；

《公司章程》规定的其他职权。

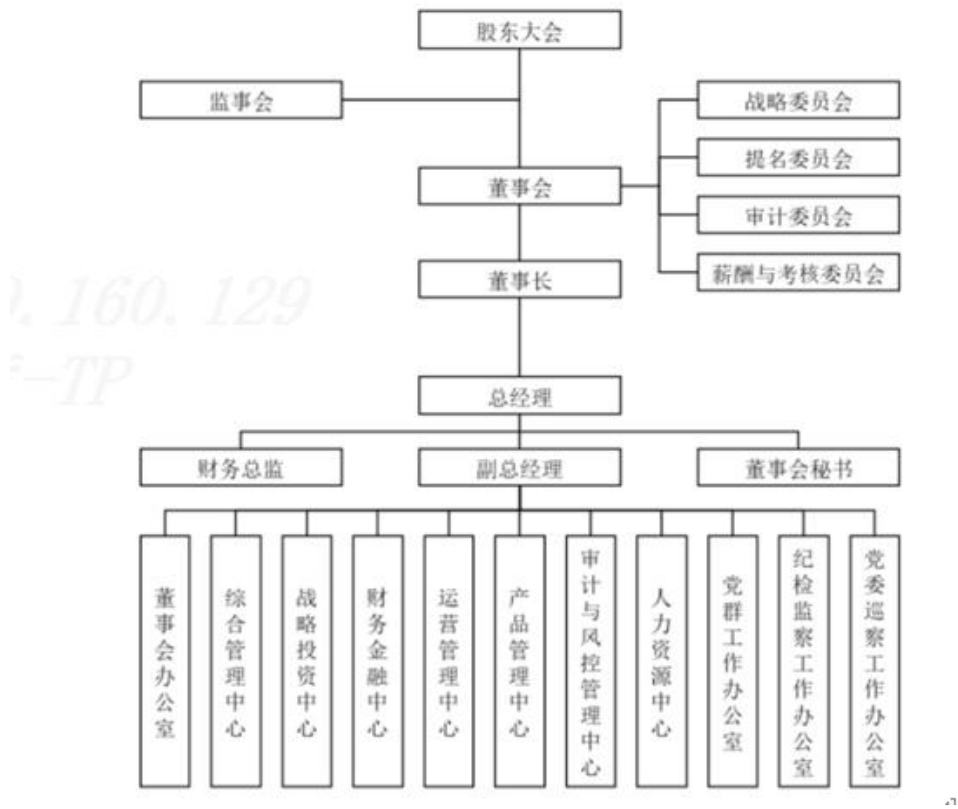
发行人建立了完善的“三会”工作制度，相关规定均得到有效执行。发行人股东大会审议通过了《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》等，对“三会”的会议规则、会议议程、表决程序等做出了明确、详尽的规定，对于保证发行人“三会”规范、高效、平稳运作，确保董事会、监事会有效行使职权起到了很好的指导作用。发行人建立了完善的“三会”工作制度，相关规定均得到有效执行。

自设立以来，股东、董事会、监事、经营层等机构或人员均能够按照有关法律、法规、《公司章程》等规定，有效地进行运作并切实履行应尽的职责和义务。

（二）发行人组织架构

发行人组织架构如下图所示：

发行人组织架构图



发行人的各职能部门主要职能如下：

1、董事会办公室

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

2、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。

（三）发行人内部控制制度

经过多年发展，发行人已经建立了一套符合现代企业管理要求的内部控制制度，涉及财务管理、人力资源管理、子公司管理、对外投资管理、产品质量管理、采购管理、销售管理、信息披露及投资者关系管理等多个方面。发行人通过岗位职能的科学设置形成了科学的决策机制、执行机制和监督机制，确保发行人经营管理目标的实现；同时建立了行之有效的风险控制体系，强化风险管理，提高风险意识，确保发行人各项业务活动的健康运行。

1、对财务的管理控制

发行人建立起了“制度、规定和指引”三级财务制度体系，涵盖会计基础工作规范、财务预算管理、资金管理、费用管理、资产管理、税务管理、财务信息系

统管理、融资管理、会计核算、财务报告等全部重要方面。

在会计核算与财务报告方面，发行人严格按照会计制度及相关规定要求，使用统一的核算系统、设置统一的会计科目进行核算，并在此基础上通过规范各项具体业务核算方法，不断提高账务处理准确性和严谨性，确保会计信息质量。同时，发行人建立了完整的财务报告体系，编制月度财务报表和财务分析报告，并严格按照信息披露要求开展定期报告披露工作，持续强化财务信息保密机制。

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

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

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

在融资管理方面，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、对人力资源的管理控制

发行人高度重视打造专业、高效的组织和团队，以建立规范化的人力资源管理为切入点，编制了人力资源制度汇编，包含制度与管理文件41项。在规范制度基础上，发行人结合自身实际建立了由招聘、培训、考核、激励等组成的人力资源管理机制，明确岗位的任职条件、人员的胜任能力及评价标准、培训措施，建立了关键岗位员工定期轮岗机制，并在考核与激励上推行目标管理，将考核结果与激励措施挂钩，有效调动员工积极性，培养人力资源队伍、健全公司激励约束机制。此外，发行人借助E-HR系统实现人力资源的信息化管理，建立了公司核心人员的动态简历库，为干部选聘提供保障。

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，有效保障了发行人的产品质量。

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

发行人制定了《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。

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、对子公司的管理控制

在对子公司的管理控制方面，发行人坚持“抓大放小、充分授权”的原则，针对项目投资决策、子公司董事、监事和高级管理人员配备、财务资金管理、品牌管理四大方面实行集团化统一管控，保持公司经营管理的统一性，并在项目具体的设计开发、销售策划等方面给予子公司高度的自主权，充分调动子公司积极性，有利于其根据市场形势快速反应，灵活经营。

同时，针对子公司业务和经营管理的重要领域，发行人制定了《二级公司管理办法》、《开发进度管理办法》等一系列规范指导文件，并将法人治理规范化建设引入区域平台公司层面，形成了公司的二级法人治理架构。随着相关管理制度、决策程序、授权机制的持续完善，发行人对子公司的管理效率和效果逐步得到提升。

9、安全生产制度

发行人按照国家以及有关部委颁布的与安全生产有关的各项规章制度，并结合自身安全生产实际，制定了《劳动安全守则》，遵循以“安全第一”的原则，确保个人人身安全、公司财产安全。

10、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。

11、对外担保的管理控制

发行人根据中国证监会《关于规范上市公司对外担保行为的通知》、《上海证券交易所股票上市规则》等规范性文件要求，制定了《担保管理规定》等管理

制度，明确了担保业务申请、审批、执行等环节的控制要求，对担保业务进行严格控制。原则上公司除因住宅销售业务对部分业主提供按揭担保外，不对外（非关联方）提供担保；特定担保事项则在提交股东大会审议通过后，方可予以实施。

12、对信息披露管理的控制

发行人制定了涵盖《信息披露管理办法》、《董事会审计委员会年度审计工作规程》、《年报信息披露重大差错责任追究制度》在内的信息披露制度体系，从制度规范和操作流程上确保信息披露的真实、准确、完整、及时和公平。此外，发行人针对投资者关注的重要信息积极开展主动信息披露，主要包括月度销售数据、获取房地产项目情况、澄清公告及重大事项的进展公告等。

13、突发事件应急管理制度

发行人通过加强内控、完善各项制度中对于应对突发事件条例的管控，形成了决策层和管理层相互配合，相互制衡的较为完善的公司治理结构，能够有效应对突发事件。发行人对接中国保利集团有限公司各项管控措施，实现公司内部一体化管理，在完善的管理体系下，若发生突发事件，如管理层变动等事项，能快速应对，维持公司治理结构的稳定，确保公司治理机制顺利运作，不会对发行人的经营造成不利影响。

七、发行人企业人员基本情况

（一）发行人董事、监事和高级管理人员的基本情况

截至2024年末，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：

发行人董事、监事和高级管理人员的任职情况

姓名	职务	性别	任期起始日期	任期终止日期
刘平	董事长	男	2021 年 7 月 29 日	/
陈关中	董事	男	2021 年 10 月 28 日	/
潘志华	董事	男	2025 年 3 月 31 日	/
	总经理		2025 年 3 月 14 日	/
於晓冬	董事	男	2023 年 4 月 20 日	/
童云翔	董事	男	2025 年 3 月 14 日	/
张方斌	董事	男	2024 年 3 月 29 日	/
章靖忠	独立董事	男	2022 年 5 月 10 日	/
张崢	独立董事	男	2024 年 11 月 4 日	/
张俊生	独立董事	男	2024 年 11 月 4 日	/
孔峻峰	监事会主席	男	2022 年 1 月 14 日	/
龚健	监事	男	2021 年 9 月 15 日	/

姓名	职务	性别	任期起始日期	任期终止日期
李红亮	职工监事	男	2023 年 4 月 20 日	/
王一夫	财务总监	男	2021 年 8 月 17 日	/
黄海	董事会秘书	男	2012 年 4 月 26 日	/
张艳华	副总经理	女	2019 年 11 月 19 日	/
唐翔	副总经理	男	2022 年 3 月 9 日	/
陈刚	副总经理	男	2022 年 12 月 31 日	/

（二）发行人董事、监事和高级管理人员的主要工作经历

截至 2024 年末，发行人现任董事、监事、高级管理人员的主要工作经历情况如下：

1、董事

刘平：男，董事长，经济学学士，高级审计师。历任广东省审计厅直属分局科长，保利地产计划部经理，总经理办公室主任，总经理助理，董事会秘书，副总经理。现任保利发展董事长、保利南方集团董事长。

陈关中：男，董事，经济学学士，正高级会计师。1990 年参加工作，历任中国化学工程第六建设公司财务部副主任、主任、审计室主任、副总会计师、总会计师，中国电力工程顾问集团公司总会计师，中国能源建设集团有限公司副总会计师、总会计师。现任保利发展董事、中国保利集团有限公司总会计师。

潘志华：男，副总经理，管理学博士，高级经济师。2001 年参加工作，历任河北保利房地产开发有限公司总经理，山西保利房地产开发有限公司总经理，保利发展战略投资管理中心总经理。现任保利发展总经理。

於晓冬：男，董事，法学硕士。毕业于中国政法大学，2003 年参加工作，历任华海房地产开发公司副总经理，中国海洋航空集团公司纪委委员、企业管理处处长，中国海洋航空集团有限公司航运航空事业部副总监，中海航凯姆莱(北京)国际船舶管理有限公司总经理，中国保利集团有限公司保利战略研究院院长助理、战略投资中心投资管理部部长、战略投资中心（改革办）副主任。现任本公司董事、中国保利集团有限公司战略投资中心（改革办、研究院）主任。

童云翔：男，董事，硕士研究生，教授级高级工程师。历任中国轻工业北京设计院副总会计师，中国海诚国际工程投资总院总会计师，中国轻工集团有限公司党委委员、副总经理，中国海诚国际工程投资总院临时党委书记、董事长，中国中轻国际控股有限公司党委书记、董事长。现任保利发展董事、保利国际控股有限公司董事、中国工艺集团有限公司董事、中国华信邮电科技有限公司董事、保利联合化工控股集团股份有限公司董事。

张方斌：男，董事，曾在海军东海舰队、海军司令部、海军后勤学院、海军论证中心、海军装备研究院等单位工作。2011 年 9 月转业进入保利系统工作，历任保利置业集团有限公司党群工作部副总监、总监、工会副主席、团委书记，中国保利集团有限公司人力资源管理中心薪酬管理部部长、中心副主任、主任、党委组织部长。现任保利发展董事。

章靖忠：男，独立董事，高级工商管理硕士，高级律师。毕业于美国亚利桑那州立大学，曾任职于浙江省委政法委员会研究室。现任浙江天册律师事务所主任，浙江省人大法制委员会委员，杭州仲裁委员会主任。现任保利发展独立董事。

张峥：男，独立董事，经济学博士。现任北京大学光华管理学院副院长、教授、博士生导师，北京大学国家金融研究中心主任，中国管理科学学会金融管理专业委员会副主任委员，中国管理现代化研究会股权投资专业委员会副主任委员，北大光华 REITs 研究课题组、国家发展改革委和中国证监会基础设施 REITs 联合调研小组等成员。现任保利发展独立董事，兼任中信建投证券股份有限公司独立董事。

张俊生：男，独立董事，管理学博士。现任中山大学管理学院院长、教授、博士生导师，中山大学企业研究院院长，中山大学大数据管理行为与决策实验室（教育部哲学社会科学实验室）执行主任，全国会计专业研究生教育指导委员会委员，中国企业管理研究会“社会责任与可持续发展专委会”副理事长，China Journal of Accounting Research 主编，广东省审计学会理事。现任保利发展独立董事，兼任中国南方航空股份有限公司独立董事。

2、监事

孔峻峰：男，监事会主席，法学博士，正高级经济师、高级会计师。1996 年参加工作，历任保利建设开发总公司总经济师、总会计师，保利山东置业集团有限公司总经理、董事长，保利置业集团黑龙江有限公司董事长，中国保利集团有限公司行政管理中心主任，本公司副总经理。现任保利发展监事会主席、纪委书记。

龚健：男，监事，经济学硕士。1986 年参加工作，历任保利文化艺术有限公司办公室主任，中国保利集团有限公司房地产部副主任、战略投资中心副总监。现任保利发展监事，中国保利集团有限公司子公司专职外部董事、保利（香港）控股有限公司董事、保利置业集团有限公司（上海）董事、中国工艺集团有限公司董事、保利联合化工控股集团股份有限公司监事、北京新保利大厦房地产开发有限公司董事。

李红亮：男，职工监事，管理学硕士。2008 年参加工作。历任保利发展证券研究部部门经理，董事会办公室助理总经理，广东保利城市发展有限公司助理总经理、副总经理，保利发展董事会办公室副总经理（主持工作）。现任保利发展职工监事、保利（北京）房地产开发有限公司总经理。

3、高级管理人员

王一夫：男，财务总监，经济学硕士，中国注册会计师协会非执业会员及英国特许公认会计师协会资深会员，并持有中国法律职业资格证书。1998 年参加工作，历任中国水利投资公司项目经理，中国保利集团有限公司财务部项目经理、高级经理，保利财务有限公司总审计师、副总经理、董事，保利国际控股有限公司总会计师。现任保利发展财务总监。

黄海：男，董事会秘书，工商管理硕士。1997 年参加工作，历任深圳沃发医学新技术发展有限公司金融部业务经理、广州兴达通讯有限公司汕头分公司市场部经理、中山公用科技股份有限公司证券部经理及证券事务代表，保利发展证券部副总经理、董秘办主任。现任保利发展董事会秘书、广州市保利国贸投资有限公司董事长、广州市保利锦汉展览有限公司董事长、保利（重庆）文化旅游产业发展管理有限公司董事长。

张艳华：女，副总经理，工学博士，正高级工程师，国家一级注册建筑师，注册城市规划师。2001 年参加工作，历任上海黄海建筑设计有限公司建筑师，同济大学国家历史文化名城研究中心规划师，上海同济城市规划设计研究院四所规划师，美国 GETTY 研究所高级访问学者，联合国教科文组织亚太地区世界遗产培训与研究中心（上海）助理主任，保利置业集团运营管理中心、产品管理中心总经理。现任保利发展副总经理、保利江苏房地产发展有限公司董事长、保利苏通实业发展有限公司董事长、保利商旅产业发展有限公司董事长、国铁保利设计院有限公司副董事长。

唐翔：男，副总经理，建筑学学士。2006 年进入保利发展工作，历任保利发展技术研发中心副总经理、总经理，保利华南实业有限公司常务副总经理、总经理、董事长，浙江保利城市发展有限公司董事长，保利浙南房地产开发有限公司董事长。现任保利发展副总经理。

陈刚：男，副总经理，工商管理硕士。2007 年进入保利发展工作，历任浙江保利房地产开发有限公司副总经理、常务副总经理、总经理、董事长，保利浙南房地产开发有限公司董事长，保利华南实业有限公司董事长，保利粤中发展有限公司董事长。现任保利发展副总经理。

发行人董事、监事和高级管理人员的任职均符合《公司法》和《公司章程》的规定。

(三) 企业人员结构

截至 2024 年末，发行人母公司和主要子公司在职员工合计 49,790 名。

1、教育程度构成

截至 2024 年末，发行人母公司和主要子公司在职员工教育程度构成情况如下表所示：

截至 2024 年 12 月末发行人母公司和主要子公司在职员工教育程度构成情况

学历	员工人数（人）	占比
研究生及以上	3,125	6.28%
本科	16,378	32.89%
大专及以下	30,287	60.83%
合计	49,790	100.00%

2、专业构成

截至 2024 年末，发行人母公司和主要子公司在职员工专业构成情况如下表所示：

截至 2024 年末，发行人母公司和主要子公司在职员工专业构成情况

专业	员工人数（人）	占比
企业管理	940	1.89%
财务管理	939	1.89%
综合管理	364	0.73%
工程管理	3,702	7.44%
建筑设计	1,641	3.30%
销售管理	7,147	14.35%
商业管理与经营	4,932	9.91%
物业服务	30,125	60.50%
合计	49,790	100.00%

八、发行人业务范围及主营业务情况

(一) 经营范围

根据发行人企业法人营业执照，发行人的经营范围为：房地产开发经营；物业管理；房屋租赁；建筑物拆除（不含爆破作业）；房屋建筑工程设计服务；铁路、道路、隧道和桥梁工程建筑；建筑工程后期装饰、装修和清理；土石方工程服务；建筑物空调设备、通风设备系统安装服务；酒店管理；商品批发贸易（许

可审批类商品除外）；商品零售贸易（许可审批类商品除外）；（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

(二) 主营业务整体经营情况

1、主营业务收入分析

发行人坚持普通住宅产品定位和快速周转开发策略，依托专业的开发能力和强大的品牌声誉，并通过创新销售模式积极抢占市场，销售业绩持续稳步增长，为公司结算收入和利润的增长打下了坚实的基础。

最近三年，发行人分别实现营业总收入28,110,823.83万元、34,689,353.08万元和31,166,631.99万元，其中主营业务收入分别为28,008,018.51万元、34,533,628.22万元和31,029,868.54万元。

(1) 板块构成

最近三年，发行人主营业务收入按板块构成情况如下表所示：

最近三年发行人主营业务收入构成（按板块）

项目	2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产销售	28,735,412.94	92.61%	32,250,173.43	93.39%	25,657,754.74	91.61%
其中：普通住宅	25,288,914.31	81.50%	27,881,558.83	80.74%	21,940,873.61	78.34%
商业地产	879,528.62	2.83%	1,013,176.41	1.68%	638,857.76	2.28%
保障房	642,897.41	2.07%	581,101.91	2.93%	15,662.43	0.06%
其他 ²	1,924,072.60	6.20%	2,774,336.28	8.03%	3,062,360.93	10.93%
其他板块	2,294,455.60	7.39%	2,283,454.79	6.61%	2,350,263.77	8.39%
主营业务收入合计	31,029,868.54	100.00%	34,533,628.22	100.00%	28,008,018.51	100%

房地产开发是发行人的核心业务板块。最近三年，发行人地产销售业务分别实现营业收入25,657,754.74万元、32,250,173.43万元和28,735,412.94万元，对同期主营业务收入的贡献分别为91.61%、93.39%和92.61%。

(2) 区域构成

最近三年，发行人的主营业务收入（房地产板块）按区域构成情况如下表所示：

最近三年发行人主营业务收入构成（按区域）

单位：万元

² 其他主要包括非普通住宅、车位、loft公寓等，均属于房地产开发业务。

区域	2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
广东	10,763,068.82	34.69%	8,812,654.47	25.52%	8,895,691.49	31.76%
北京	1,281,896.39	4.13%	1,096,043.67	3.17%	441,805.59	1.58%
四川	1,313,706.04	4.23%	893,383.77	2.59%	1,003,730.99	3.58%
上海	768,832.51	2.48%	1,718,941.77	4.98%	916,156.31	3.27%
湖北	450,207.93	1.45%	680,406.46	1.97%	1,656,545.79	5.91%
重庆	560,126.46	1.81%	521,811.73	1.51%	610,529.82	2.18%
江苏	2,277,346.09	7.34%	2,121,082.82	6.14%	690,073.75	2.46%
浙江	1,821,853.82	5.87%	3,179,021.29	9.21%	2,378,712.40	8.49%
辽宁	454,757.69	1.47%	1,030,180.98	2.98%	1,254,939.59	4.48%
山东	572,493.82	1.84%	1,300,644.18	3.77%	1,280,092.17	4.57%
江西	784,519.46	2.53%	1,086,598.62	3.15%	663,613.57	2.37%
湖南	898,440.06	2.90%	813,732.11	2.36%	740,742.93	2.64%
吉林	-		600,395.15	1.74%	504,929.19	1.80%
河北	987,932.30	3.18%	1,157,713.49	3.35%	493,749.85	1.76%
安徽	952,930.90	3.07%	1,053,836.82	3.05%	1,076,091.10	3.84%
河南	568,759.07	1.83%	1,341,421.33	3.88%	418,542.51	1.49%
陕西	339,900.56	1.10%	-	-	737,672.04	2.63%
福建	2,252,115.16	7.26%	2,546,869.66	7.38%	1,085,034.06	3.87%
海南	1,008,926.70	3.25%	837,562.14	2.43%	875,330.88	3.13%
甘肃	462,686.91	1.49%	-	-	433,296.41	1.55%
山西	1,270,422.00	4.09%	1,740,133.43	5.04%	622,023.88	2.22%
云南	-		-	-	327,154.09	1.17%
天津	538,022.12	1.73%	673,275.72	1.95%	596,704.31	2.13%
内蒙古	-		-	-	-	-
新疆	-		-	-	158,407.01	0.57%
其他	700,923.73	2.26%	1,327,918.63	3.85%	146,448.79	0.52%
主营业务 收入合计	31,029,868.54	100.00%	34,533,628.22	100.00%	28,008,018.51	100%

发行人主营业务收入中广东、浙江、上海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，发行人营业总成本分别为24,954,825.34万元、32,007,929.48万元和29,283,636.52万元。发行人业务成本发展趋势与实现的业务收入发展趋势基本保持一致。

(1) 板块构成

最近三年，发行人主营业务成本按板块构成情况如下表所示：

最近三年公司主营业务成本构成（按板块）

单位：万元

项目	2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产销售	24,755,126.65	92.45%	26,987,457.47	92.79%	20,066,448.68	91.60%
其中：普通住宅	21,889,052.11	81.75%	23,590,648.51	81.11%	17,326,414.03	79.10%
商业地产	666,612.10	2.49%	795,209.78	2.73%	390,147.12	1.78%
保障房	684,983.11	2.56%	268,110.52	0.92%	14,722.21	0.07%
其他 ³	1,514,476.33	5.66%	2,333,488.66	8.02%	2,335,165.32	10.66%
其他板块	2,020,464.30	7.55%	2,097,348.56	7.21%	1,839,288.98	8.40%
主营业务成本合计	26,775,587.95	100.00%	29,084,806.03	100%	21,905,737.66	100%

最近三年，发行人房地产开发业务分别结算营业成本 20,066,448.68 万元、26,987,457.47 万元和 24,755,126.65 万元，对同期主营业务成本的贡献分别为 91.60%、92.79%和 92.45%。

(2) 区域构成

最近三年，发行人主营业务成本按区域构成情况如下表所示：

近三年发行人主营业务成本构成（按区域）

单位：万元

区域	2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
广东	9,010,777.33	33.65%	7,387,636.46	25.40%	7,146,443.60	32.62%
北京	1,084,017.07	4.05%	884,872.04	3.04%	364,840.20	1.67%
四川	1,076,354.11	4.02%	775,604.39	2.67%	757,227.10	3.46%
上海	583,975.04	2.18%	1,131,004.58	3.89%	609,672.74	2.78%
湖北	416,311.39	1.55%	517,588.29	1.78%	1,142,351.47	5.21%
重庆	537,994.12	2.01%	473,557.44	1.63%	526,949.12	2.41%
江苏	2,121,572.41	7.92%	1,860,830.91	6.40%	551,773.33	2.52%
浙江	1,626,752.73	6.08%	2,766,212.23	9.51%	2,021,315.49	9.23%
辽宁	446,290.71	1.67%	891,107.97	3.06%	963,664.89	4.40%
山东	501,697.12	1.87%	982,614.19	3.38%	976,373.45	4.46%
江西	748,966.64	2.80%	978,211.03	3.36%	557,465.86	2.54%
湖南	827,173.95	3.09%	722,291.84	2.48%	608,284.82	2.78%
吉林	-	-	534,735.47	1.84%	394,224.30	1.80%
河北	875,283.13	3.27%	1,059,266.91	3.64%	379,992.35	1.73%
安徽	824,600.44	3.08%	906,051.54	3.12%	955,468.97	4.36%

³ 同上文。

河南	514,339.81	1.92%	1,153,494.95	3.97%	299,944.57	1.37%
陕西	288,320.44	1.08%	—	—	526,498.41	2.40%
福建	2,009,928.86	7.51%	2,263,309.98	7.78%	867,623.43	3.96%
海南	674,935.48	2.52%	583,304.52	2.01%	451,517.69	2.06%
甘肃	395,880.76	1.48%	—	—	330,791.07	1.51%
山西	1,053,749.96	3.94%	1,377,454.83	4.74%	410,951.92	1.88%
天津	493,828.70	1.84%	638,811.09	2.20%	573,775.16	2.62%
新疆	—	—	—	—	118,742.18	0.54%
云南	—	—	—	—	239,435.23	1.09%
其他区域	662,837.76	2.48%	—	—	130,410.32	0.60%
主营业务成本合计	26,775,587.95	100.00%	29,084,806.03	100%	21,905,737.66	100%

3、毛利润和毛利率分析

最近三年，发行人毛利及毛利率情况按板块构成情况如下表所示：

单位：万元

项目	2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率	毛利润	毛利率
房地产销售	3,980,289.29	13.85%	5,262,715.96	16.32%	5,591,306.06	21.79%
其中：普通住宅	3,399,862.20	13.44%	4,290,910.32	15.39%	4,614,459.58	21.03%
商业地产	212,916.52	24.21%	217,966.62	21.51%	248,710.64	38.93%
保障房	-42,085.70	-6.55%	312,991.39	53.86%	940.22	6.00%
其他 ⁴	409,596.28	21.29%	440,847.63	15.89%	727,195.62	23.75%
其他板块	273,991.30	11.94%	186,106.23	8.15%	510,974.79	21.74%
合计	4,254,280.59	13.71%	5,448,822.19	15.78%	6,102,280.85	21.79%

最近三年，发行人主营业务分别实现毛利润 6,102,280.85 万元、5,448,822.19 万元和 4,254,280.59 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 5,591,306.06 万元、5,262,715.96 万元和 3,980,289.29 万元，对公司同期主营业务毛利润的贡献分别为 91.63%、96.58%和 93.56%。

最近三年，发行人主营业务毛利率分别 21.79%、15.78%和 13.71%，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

⁴ 同上文。

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) 房地产开发业务情况

房地产开发经营是发行人的核心业务板块，近三年占发行人主营业务收入的90%左右。

发行人房地产开发业务中包含部分保障房业务，该保障房业务为部分住宅项目配套建设的商品房，在建设户型、销售价格方面存在一定限制，在业务模式、盈利模式以及合规性等方面与普通住宅开发建设一致。

1、发行人房地产业务经营概况

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

最近三年发行人房地产业务经营概况

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
新开工面积（万平方米）	1,276	1,491	2,375
竣工面积（万平方米）	3,257	4,053	3,974
销售面积（万平方米）	1,796.6	2,386	2,747
销售金额（亿元）	3,230.3	4,222	4,573
签约销售均价（万元/平方米）	1.80	1.77	1.66
结算金额（亿元）	2,874	3,225	2,566
结算面积（万平方米）	2,040	2,482	2,044

发行人除部分正在与有关政府部门申请办理的许可文件以外，发行人相关项目公司不存在未按房地产开发项目开发进度取得相关立项批文/备案、办理相应的国有建设用地使用权证/建设用地规划许可证/工程规划许可证/施工许可证/竣工备案表从而对本次中期票据发行造成实质影响的情形。

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%。2023年度，发行人实现签约销售面积2,386 万平方米，同比下降13.14%；实现签约销售金额4,222亿元，同比下降7.68%；签约销售均价1.77万元/平方米，同比增长6.62%。2024年度，发行人实现签约销售面积1,796.61万平方米，同比下降24.70%；实现签约销售金额3230.29亿元，同比下降23.50%；签约销售均价17,980元/平方米，同比增长1.6%。

2、房地产开发业务合规情况

（1）房地产项目的开发资质

发行人不直接从事房地产开发经营，均通过其直接或间接控制的控股子公司从事房地产开发业务，发行人从事房地产开发的主要并表子公司均具备从事房地产开发业务的相应资质。发行人下属主要房地产开发经营主体资质如下：

序号	公司名称	资质级别	开发资质编号
1	保利（北京）房地产开发有限公司	一级	建开企[2009]894 号
2	保利（武汉）房地产开发有限公司	一级	建开企[2010]1012 号
3	湖南保利房地产开发有限公司	一级	建开企[2011]1132 号
4	保利华南实业有限公司	一级	建开企[2019]2092 号
5	保利（四川）投资发展有限公司	一级	建开企[2019]2082 号
6	上海保利建锦房地产有限公司	二级	沪房管开第 01259 号
7	保利（重庆）投资实业有限公司	一级	建开企[2019]1991 号
8	保利江苏房地产发展有限公司	二级	南京 KF10754
9	保利（天津）房地产开发有限公司	二级	津建房证[2008]第 S1400 号
10	保利（长春）恒富房地产开发有限公司	二级	JFK-A0432
11	安徽保利房地产开发有限公司	一级	建开企[2022]2392 号
12	保利（江西）房地产开发有限公司	二级	赣建房开字 5862 号
13	郑州保利亨业房地产开发有限公司	一级	建开企[2024]2563 号

（2）信息披露的合规性

发行人在信息披露中不存在未披露或者失实披露违法违规行为，不存在因重大违法行为受到行政处罚或受到刑事处罚等情况。

（3）诚信合法经营情况

A、发行人不存在取得限制用地目录或禁止用地目录土地等违反供地政策的行为；

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

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

D、发行人已取得的土地使用权项目土地权属不存在第三方主张权利等权属问题；

E、发行人不存在未经国土部门同意且未补缴出让金而改变容积率和规划的情形。

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

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

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

2018年7月31日，国家住房和城乡建设部根据七部委联合发布的《关于在部分城市先行开展打击侵害群众利益违法违规行为治理房地产市场乱象专项行动的通知》（建房[2018]58号），在国家住房和城乡建设部网站公布了一批各地查处的违法违规房地产开发企业和中介机构名单，其中相关企业包括发行人并表子公司保利（长沙）西海岸置业有限公司。经发行人自查，主承销商尽调以及律所合规性审查，该子公司项目开盘时间早于政策出台时间，当地住建部门最终未下发处罚通知，发行人不存在“囤地”、“捂盘惜售”、“哄抬房价”、“信贷违规”、“销售违规”、“无证开发”等问题，发行人及其子公司未受到住建部等相关监管机构的处分或重大行政处罚，未造成严重社会负面影响，相关事项对发行人实际经营情况无重大影响。

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

3、经营模式

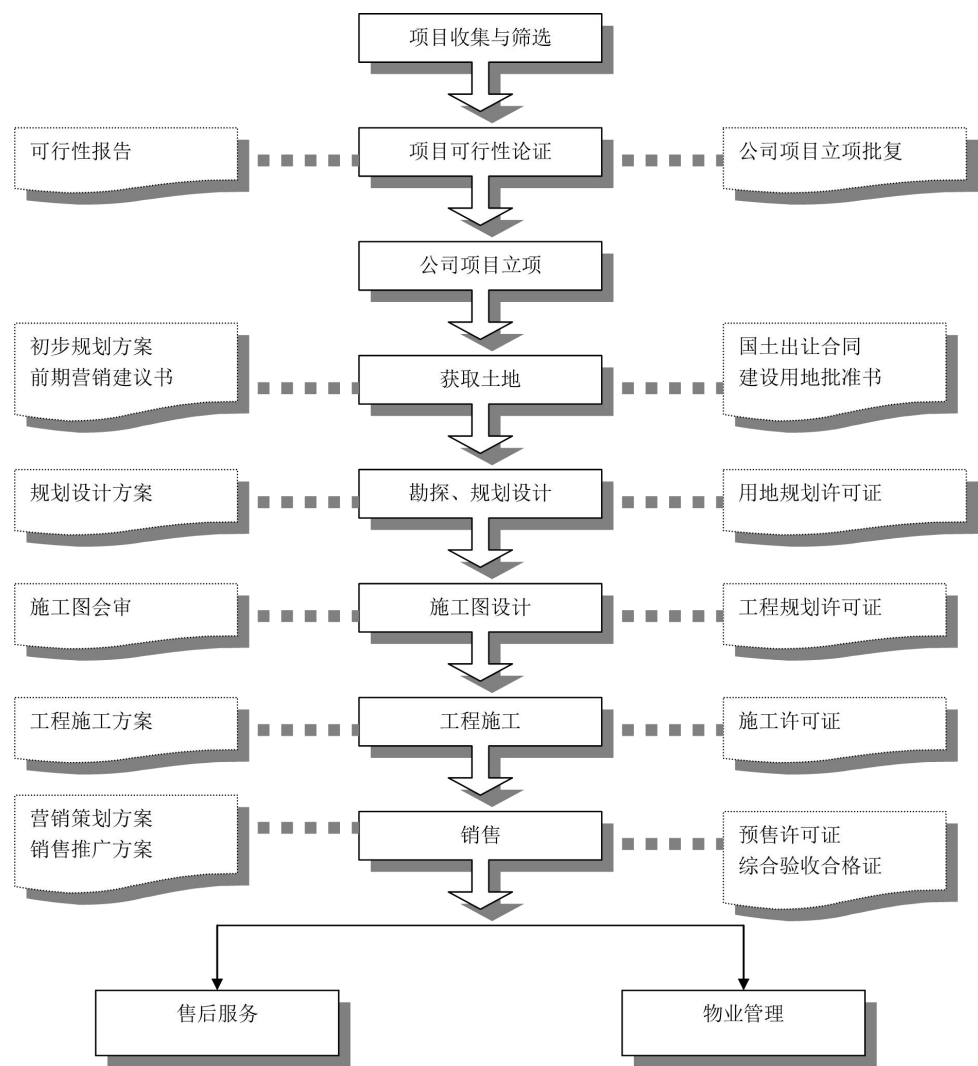
（1）业务定位

发行人目前房地产开发模式主要分为自主开发和合作开发，具体开发模式的选择根据各个项目具体情况确定。项目开发的实施主体主要为项目公司，自主开发与联合开发是根据该项目公司是否有股权合作来分类，如项目归属于发行人独资的项目公司，则纳入自主开发范畴，若项目公司是拥有少数股东或合联营企业，则纳入联合开发范畴。发行人建立了与部分优质企业的合作开发房地产项目的机制，通过与相关企业开展广泛深入的战略合作，整合资源，优势互补，提高市场份额，分担风险，促进公司均衡发展。在合作开发项目中，发行人与合作企业签订合作协议，共同成立合资公司，发行人根据合作协议按照股权比例对项目公司

提供相应的建设资金支持，在项目具体运营建设中一般根据各合作方事先签署的合作开发协议进行合资公司和项目的操盘管理。项目公司设董事会，董事会由各方委派人员组成，制定公司整体运营计划。各合作方按出资比例承担成本费用，分享项目收益和利润。

房地产开发流程较为复杂，涉及政府部门和合作单位较多，要求房地产开发企业拥有较强的项目管理和协调能力。发行人典型的房地产开发项目简要流程如下图所示：

发行人典型的房地产开发项目简要流程



A、项目收集和筛选

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

B、项目可行性分析及项目立项

发行人地区子公司负责具体实施项目的可行性分析。可行性分析通常包括地区经济实力分析、项目定位分析、项目用地分析、项目规划方案分析、营销方案、经济效益分析等。地区子公司编制可行性分析报告,并向公司总部发起立项申请。发行人总部对可行性报告进行审阅,并将符合要求的立项申请提交公司总经理办公会和董事会决策立项。

C、项目获取

发行人地区子公司严格在立项授权范围内获取项目。发行人获取项目的方式主要包括“招拍挂”方式和收购方式等。

D、项目设计

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

E、项目施工

发行人主要的住宅项目由下属子公司广州富利建筑安装工程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,对工程质量和工程进度进行明确约定。发行人通常要求施工单位提交详细的施工方案,同时对施工人员进行全面的岗前培训,确保工程质量。

F、项目销售

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

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

G、售后服务及物业管理

发行人高度重视售后服务工作,通过高品质的售后服务不断提高公司的品牌认可度和客户忠诚度。发行人向业主发放客户服务手册,帮助其了解售后服务与设施的最新动态,并通过客服专员具体落实客户需求。同时,发行人将物业管理

作为售后服务的重要组成部分，通过全资子公司保利物业管理有限公司（以下简称“保利物业”）提供全方位的物业管理服务。保利物业具有国家物业管理一级资质并已通过 ISO9001 质量管理体系认证和 ISO14001 环境管理体系认证。保利物业秉承“亲情和院”的服务理念，从“安全、便捷、融洽、舒适”四大方面全面提升物业服务水平，赢得了业主的广泛认可。根据 2013 年 10 月中国物业管理协会发布的《物业管理发展报告》，保利物业位居综合实力 TOP200 第二名。根据 2016 年 6 月中国物业管理协会发布的《2016 中国物业服务百强企业研究报告》，保利物业位居 2016 中国物业服务百强企业名单 TOP100 第三名。

（2）销售模式

根据规定，发行人所开发的房地产项目应在达到规定的预售条件并取得《商品房预售许可证》后方可组织销售。此外，保利发展所有项目在推向市场时，都已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，以增强客户的购买信心。

保利发展采用“自主策划、委托代理”的销售模式，在充分吸取外部专业策划建议的基础上，由发行人制定销售推广计划，并通过双销售代理的模式进行具体销售。

（3）市场定位

区域定位方面，发行人实施“3+2+X”全国化布局战略，保持广州、北京、上海三大城市核心地位，形成珠三角、长三角和京津冀等三大核心城市圈；稳步推动以成渝（成都、重庆）、武汉为中心的中西部区域发展，形成成渝和中部地区等两大城市群；持续深入关注沿海城市及二、三线城市的商机，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并适度开发商业物业；同时积极参与保障性住房建设，履行企业社会责任。发行人不断坚持精品策略，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）定价方式

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攫取竞争优势。

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；

销售阶段，坚持市场导向。精准把握目标客户的心理预期，通过增加产品附加值综合提升产品素质；同时，科学、客观、系统地研究竞争项目情况，坚持随行就市原则，保持合理的产品性价比；

在具体的项目定价方式上，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。

4、经营情况

(1) 经营概览

发行人坚定落实城市深耕战略，持续加大核心城市及重点城市群的渗透深耕，近年来 38 个核心城市储备资源始终保持在 70%以上，住宅货量占比超 80%，待开发面积可满足公司 2-3 年的开发需求，为公司的可持续发展提供保障。

(2) 经营资质情况

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；发行人下属各主要的房地产开发经营主体均取得了相应的资质，具体情况如下：

发行人子公司下属各主要的房地产开发经营主体资质情况

序号	公司名称	资质级别	开发资质编号
1	保利（北京）房地产开发有限公司	一级	建开企[2009]894 号
2	保利（武汉）房地产开发有限公司	一级	建开企[2010]1012 号
3	湖南保利房地产开发有限公司	一级	建开企[2011]1132 号
4	保利华南实业有限公司	一级	建开企[2019]2092 号
5	保利（四川）投资发展有限公司	一级	建开企[2019]2082 号
6	上海保利建锦房地产有限公司	二级	沪房管开第 01259 号
7	保利（重庆）投资实业有限公司	一级	建开企[2019]1991 号
8	保利江苏房地产发展有限公司	二级	南京 KF10754
9	保利（天津）房地产开发有限公司	二级	津建房证[2008]第 S1400 号
10	保利（长春）恒富房地产开发有限公司	二级	JFK-A0432
11	安徽保利房地产开发有限公司	一级	建开企[2022]2392 号
12	保利（江西）房地产开发有限公司	三级	赣建房开字 5862 号
13	郑州保利亨业房地产开发有限公司	一级	建开企[2024]2563 号

(3) 已完工项目情况

发行人近三年主要已完工房地产开发项目情况如下表所示：

最近三年发行人主要已完工项目情况

单位：平方米、万元、%

序号	项目名称	开发主体/业主方	出资比例	开发模式	项目所在地	项目类别	可售容积率面积	截至 2024 年末累计销售容积率面积	截至 2024 年末累计销售金额	截至 2024 年末销售进度	未完成销售的原因	截至 2024 年末累计销售回款金额	截至 2024 年末回款进度	后续销售安排及资金回笼计划	项目批文情况	业务定位	收益分成
1	广州保利金融大都汇二期	南方财经置业（广州）有限公司	50	合作开发	广州市天河区	综合	41,447	38,542	153,033	7%	持续销售中	153,033	100%	持续销售	已取得“六证”	保利发展主导	同股同权
2	广州保利花城纪二期	广州金地房地产开发有限公司	100	自主开发	广州市从化区	住宅	169,806	142,394	190,294	16%	持续销售中	187,178	98%	持续销售	已取得“六证”	保利发展主导	同股同权
3	上海保利海玥天汇	上海锦协置业有限公司	51	合作开发	上海市杨浦区	住宅	42,401	37,201	427,811	12%	持续销售中	428,104	100%	持续销售	已取得“六证”	保利发展主导	同股同权
4	上海保利云湖壹号	上海建杉置业有限公司	51	合作开发	上海市金山区	住宅	134,750	114,628	232,814	15%	持续销售中	218,206	94%	持续销售	已取得“六证”	保利发展主导	同股同权
5	北京保利锦上二期	北京保营和筑置业有限公司	50	合作开发	北京市朝阳区	住宅	91,467	76,442	526,951	16%	持续销售中	484,463	92%	持续销售	已取得“六证”	保利发展主导	同股同权
6	太原保利珑樾	山西利君房地产开发有限公司	60	合作开发	太原市小店区	住宅	195,512	186,430	177,151	5%	持续销售中	175,395	99%	持续销售	已取得“六证”	保利发展主导	同股同权
7	太原保利天珺	山西保华利舰房地产开发有限公司	51.1	合作开发	太原市小店区	住宅	134,327	127,079	214,486	5%	持续销售中	214,486	100%	持续销售	已取得“六证”	保利发展主导	同股同权

序号	项目名称	开发主体/业主方	出资比例	开发模式	项目所在地	项目类别	可售容积率面积	截至 2024 年末累计销售容积率面积	截至 2024 年末累计销售金额	截至 2024 年末销售进度	未完成销售的原因	截至 2024 年末累计销售回款金额	截至 2024 年末回款进度	后续销售安排及资金回笼计划	项目批文情况	业务定位	收益分成
8	佛山保利碧桂园天汇花园	佛山源泰房地产有限公司	50	合作开发	佛山市禅城区	住宅	513,045	436,096	767,507	15%	持续销售中	757,976	99%	持续销售	已取得“六证”	保利发展主导	同股同权
9	中山保利国际广场	保利（中山）房地产开发有限公司	100	自主开发	中山市港口镇	住宅	1,342,455	1,233,047	1,100,881	8%	持续销售中	1,096,562	100%	持续销售	已取得“六证”	保利发展主导	同股同权
10	江门保利玥府	江门市力坤置业有限公司	100	自主开发	江门市新会区	住宅	122,922	102,521	69,343	17%	持续销售中	68,504	99%	持续销售	已取得“六证”	保利发展主导	同股同权
11	厦门保利国贸沁原	厦门保昕房地产开发有限公司	51	合作开发	厦门市翔安区	综合	122,704	108,435	296,925	12%	持续销售中	286,455	96%	持续销售	已取得“六证”	保利发展主导	同股同权
12	莆田保利堂悦	莆田中璟投资有限公司	100	自主开发	莆田市涵江区	综合	300,592	281,992	297,663	6%	持续销售中	295,979	99%	持续销售	已取得“六证”	保利发展主导	同股同权
13	宁德保利阅云台	宁德中悦投资有限公司	100	自主开发	宁德市蕉城区	住宅	57,990	55,920	76,749	4%	持续销售中	76,748	100%	持续销售	已取得“六证”	保利发展主导	同股同权
14	泉州保利隆恩和光尘樾	泉州隆利房地产开发有限公司	51	合作开发	泉州市丰泽区	住宅	126,259	119,475	285,065	5%	持续销售中	281,447	99%	持续销售	已取得“六证”	保利发展主导	同股同权
15	杭州保利潮河阅江台轩	杭州保汇置业有限公司	100	自主开发	杭州市拱墅区	住宅	99,777	96,777	332,704	3%	持续销售中	332,457	100%	持续销售	已取得“六证”	保利发展主导	同股同权

序号	项目名称	开发主体/业主方	出资比例	开发模式	项目所在地	项目类别	可售容积率面积	截至 2024 年末累计销售容积率面积	截至 2024 年末累计销售金额	截至 2024 年末销售进度	未完成销售的原因	截至 2024 年末累计销售回款金额	截至 2024 年末回款进度	后续销售安排及资金回笼计划	项目批文情况	业务定位	收益分成
16	金华保利堂悦	金华保骏置业有限公司	100	自主开发	金华市婺城区	住宅	104,175	101,998	213,979	2%	持续销售中	188,271	88%	持续销售	已取得“六证”	保利发展主导	同股同权
17	金华保利阅云台	金华保霖置业有限公司	100	自主开发	金华市金东区	住宅	93,251	90,385	199,258	3%	持续销售中	193,392	97%	持续销售	已取得“六证”	保利发展主导	同股同权
18	南京颐和云台源筑	南京和颐房地产开发有限公司	50	合作开发	南京市建邺区	住宅	62,270	57,542	281,973	8%	持续销售中	278,690	99%	持续销售	已取得“六证”	保利发展主导	同股同权
19	南京保利阅云台	南京保华房地产开发有限公司	100	自主开发	南京市江北新区	住宅	150,907	146,804	499,519	3%	持续销售中	493,848	99%	持续销售	已取得“六证”	保利发展主导	同股同权
20	常州保利天珺	常州青珺房地产发展有限公司	85	合作开发	常州市天宁区	住宅	70,324	59,943	140,656	15%	持续销售中	138,978	99%	持续销售	已取得“六证”	保利发展主导	同股同权
21	天津保利和光尘樾	天津保利广源房地产开发有限公司	100	自主开发	天津市西青区	住宅	341,993	312,282	591,082	9%	持续销售中	563,680	95%	持续销售	已取得“六证”	保利发展主导	同股同权
22	天津保利天汇	天津宁亮建筑工程有限公司;天津宁盛建筑工程有限公司;天津宁奕建筑工程有限公司	60	合作开发	天津市宁河区	住宅	350,920	333,823	360,792	5%	持续销售中	351,828	98%	持续销售	已取得“六证”	保利发展主导	同股同权
23	天津保利	天津顺鑫房地产	100	自主	天津市武	住	50,294	44,712	87,246	11%	持续销售	84,721	97%	持续销	已取得	保利发	同股同

序号	项目名称	开发主体/业主方	出资比例	开发模式	项目所在地	项目类别	可售容积率面积	截至 2024 年末累计销售容积率面积	截至 2024 年末累计销售金额	截至 2024 年末销售进度	未完成销售的原因	截至 2024 年末累计销售回款金额	截至 2024 年末回款进度	后续销售安排及资金回笼计划	项目批文情况	业务定位	收益分成
	锦上	开发有限公司		开发	清区	宅					中			售	“六证”	展主导	权
24	衡水保利拉菲公馆	衡水保衡房地产开发有限公司	90	合作开发	衡水市桃城区	住宅	337,310	296,464	278,765	12%	持续销售中	273,132	98%	持续销售	已取得“六证”	保利发展主导	同股同权
25	衡水保利时光印象	衡水保衡房地产开发有限公司	100	自主开发	衡水市桃城区	住宅	119,726	114,928	76,993	4%	持续销售中	75,269	98%	持续销售	已取得“六证”	保利发展主导	同股同权
26	邯郸保利云上	邯郸保利禾辰房地产开发有限公司	51	合作开发	邯郸市复兴区	住宅	67,937	65,320	73,060	4%	持续销售中	71,916	98%	持续销售	已取得“六证”	保利发展主导	同股同权
27	青岛保利天珺	青岛利盛置业有限公司	60	合作开发	青岛市市北区	综合	137,649	124,208	260,793	10%	持续销售中	251,344	96%	持续销售	已取得“六证”	保利发展主导	同股同权
28	济南保利和唐悦色	济南保逸房地产开发有限公司	100	自主开发	济南市历城区	住宅	219,406	210,420	324,158	4%	持续销售中	321,509	99%	持续销售	已取得“六证”	保利发展主导	同股同权
29	大连保利金地湖光山语	大连保宸房地产开发有限公司	50	合作开发	大连市金普新区	住宅	70,002	67,072	54,153	4%	持续销售中	53,605	99%	持续销售	已取得“六证”	保利发展主导	同股同权
30	大连保利天禧	大连保利东港房地产开发有限公司;大连盈盛房地产开发有限公司	100	自主开发	大连市东港区	综合	903,640	866,353	1,702,293	4%	持续销售中	1,683,611	99%	持续销售	已取得“六证”	保利发展主导	同股同权

序号	项目名称	开发主体/业主方	出资比例	开发模式	项目所在地	项目类别	可售容积率面积	截至 2024 年末累计销售容积率面积	截至 2024 年末累计销售金额	截至 2024 年末销售进度	未完成销售的原因	截至 2024 年末累计销售回款金额	截至 2024 年末回款进度	后续销售安排及资金回笼计划	项目批文情况	业务定位	收益分成
31	武汉保利清能·拾光年	武汉宏智远文化用品有限公司	55	合作开发	武汉市东西湖区	住宅	142,025	122,655	112,043	14%	持续销售中	110,300	98%	持续销售	已取得“六证”	保利发展主导	同股同权
32	赣州保利堂悦	赣州保达房地产开发有限公司	70	合作开发	赣州市蓉江新区	综合	197,806	168,252	195,413	15%	持续销售中	183,833	94%	持续销售	已取得“六证”	保利发展主导	同股同权
33	郑州保利天珺	郑州展飞置业有限公司	100	自主开发	郑州市经开区	住宅	80,687	77,223	147,173	4%	持续销售中	146,133	99%	持续销售	已取得“六证”	保利发展主导	同股同权
34	重庆保利和光尘樾	保利（重庆）投资实业有限公司	100	自主开发	重庆市两江新区	住宅	271,225	260,107	378,386	4%	持续销售中	360,615	95%	持续销售	已取得“六证”	保利发展主导	同股同权
35	成都保利璟园	成都航逸置业有限公司	100	自主开发	成都市天府新区	住宅	53,825	51,586	99,278	4%	持续销售中	97,524	98%	持续销售	已取得“六证”	保利发展主导	同股同权
36	西安保利锦上	西安荣骏置业有限公司	100	自主开发	西安市国际港务区	住宅	231,824	221,036	340,341	5%	持续销售中	333,306	98%	持续销售	已取得“六证”	保利发展主导	同股同权
37	琼海保利时代·人才公寓二期	琼海保合实业发展有限公司	70	合作开发	琼海市嘉积镇	住宅	75,952	63,794	56,088	16%	持续销售中	49,586	88%	持续销售	已取得“六证”	保利发展主导	同股同权
合计							7,628,602	7,013,886	11,622,819	-	-	-	-	-	-	-	-

注 1：“六证”指国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、商品房销售（预售）许可证和竣工验收备案证。

注 2：上述已完工项目发行人自有资金投入比例均达到或超过 30%。

注 3：开发模式是以项目公司是否纳入发行人合并报表范围确定。

（4）在建项目情况

截至 2024 年末，公司纳入合并报表范围内的在建、拟建项目合计 419 个，其中在建项目为 396 个。同期末公司主要并表在建项目共计 71 个，总投资金额为 2016 亿元，尚需投入金额为 626 亿元；在建项目主要施工方包括富利建设集团有限公司、中建三局集团有限公司和中国建筑第五工程局有限公司等。

截至 2024 年末发行人纳入合并报表范围内的主要在建房地产开发项目情况

单位：平方米、万元

序号	项目名称	开发主体	开发模式	项目类别	所在地	预计建设期	总投资金额	累计完成投资金额	投资进度
1	北京保利天汇	北京朝新和筑置业有限公司	合作开发	住宅	北京市朝阳区	2023.9-2025.11	748,611	677,457	90%
2	北京保利朝央和煦	北京朝实和煦置业有限公司	合作开发	住宅	北京市朝阳区	2023.12-2025.12	387,228	343,904	89%
3	北京保利璟山和煦	北京保景和筑置业有限公司	独立开发	住宅	北京市石景山区	2023.9-2025011	530,800	443,277	84%
4	北京嘉华天珺★	北京建保丰筑置业有限公司	合作开发	商住	北京市海淀区	2024.12-2027.6	1,187,963	918,257	77%
5	太原保利龙城璞悦(原太原市小店区小马项目)	太原保君利城房地产开发有限公司	合作开发	住宅	太原市小店区	2024.4-2028.11	282,178	142,718	51%
7	佛山保利广佛湾堂悦	佛山保启置业有限公司	独立开发	住宅	佛山市南海区	2023.8-2026.7	175,466	133,383	76%
8	佛山保利琅悦	佛山南海桂城保璞悦地产发展有限公司	独立开发	住宅	佛山市南海区	2023.8-2027.6	495,913	322,230	65%

序号	项目名称	开发主体	开发模式	项目类别	所在地	预计建设期	总投资金额	累计完成投资金额	投资进度
9	佛山保利和著	佛山南海桂城保和著地产发展有限公司	合作开发	住宅	佛山市南海区	2023.12-2025.9.	100,328	73,640	73%
10	佛山保利天瓚(原佛山市南海区大沥镇南海之眼 4-D、5-A 项目)	佛山市南海区大沥镇利创天瓚地产发展有限公司	合作开发	住宅	佛山市南海区	2024.3-2029.3	889,924	512,630	58%
11	佛山保利湖光臻悦	佛山市南海区保狮置业有限公司	独立开发	住宅	佛山市南海区	2024.5-2027.1	120,832	60,149	50%
12	佛山保利德胜天汇	佛山保璟置业有限公司	合作开发	住宅	佛山市顺德区	2023.7-2027.5	426,817	273,149	64%
13	佛山保利阅江台·江缦	佛山市容睿物业管理有限公司	独立开发	住宅	佛山市顺德区	2023.10-2028.4	330,750	195,342	59%
14	佛山保利湖映琅悦	佛山三水利兴琅悦地产发展有限公司	合作开发	住宅	佛山市三水区	2024.2-2028.8	172,401	76,018	44%
15	东莞市南城街道国际商务区 2023WR010 项目	东莞市保泰实业投资有限公司	独立开发	住宅	东莞市南城街道	2024.4-2026.11	273,867	199,093	73%
16	东莞厚街镇和颂花园	东莞市保益恒实业投资有限公司	独立开发	住宅	东莞市厚街镇	2023.10-2025.12	150,201	107,594	72%
17	江门保利琅悦	江门市宏裕置业有限公司	独立开发	住宅	江门市蓬江区	2024.2-2027.4	153,928	74,383	48%
18	肇庆保利琅悦★	肇庆市端州区保琅悦地产发展有限公司	独立开发	住宅	肇庆市端州区	2024.9-2028.6	102,928	34,437	33%
19	福州保利屏西天悦	福州中沁置业有限公司	独立开发	住宅	福州市鼓楼区	2024.2-2026.5	466,603	364,814	78%
20	福州保利天瓚★	福州中沁置业有限公司	独立开发	住宅	福州市鼓楼区	2024.9-2026.9	118,401	83,913	71%
21	莆田保利臻悦	莆田中荔投资有限公司	独立开发	住宅	莆田市荔城区	2024.1-2027.1	258,692	186,160	72%
22	泉州清源臻悦	泉州隆泽房地产开发有限公司	合作开发	住宅	泉州市丰泽区	2023.9-2025.5	222,760	194,492	87%
23	泉州保利天瓚	泉州星泽房地产开发有限公司	合作开发	住宅	泉州市丰泽区	2024.3-2026.4	145,283	117,076	81%
24	泉州保利·湖心璞悦	晋江中埭房地产开发有限公司	独立开发	住宅	泉州市晋江市	2023.11-2025.10	120,384	86,392	72%

序号	项目名称	开发主体	开发模式	项目类别	所在地	预计建设期	总投资金额	累计完成投资金额	投资进度
25	杭州保利和著文华轩	杭州保汇置业有限公司	独立开发	住宅	杭州市拱墅区	2023.7-2025.10	104,337	90,590	87%
26	杭州保利恒尊崇璟和颂府	杭州保尊置业有限公司	合作开发	住宅	杭州市萧山区	2023.7-2025.11	106,873	89,800	84%
27	杭州保利和著薇棠轩	杭州保澄置业有限公司	独立开发	住宅	杭州市余杭区	2023.7-2025.10	233,470	212,676	91%
28	杭州保利云城臻悦府	杭州保冠置业有限公司	独立开发	住宅	杭州市余杭区	2024.1-2026.3	344,154	293,496	85%
29	宁波保利明州臻悦府	宁波保利实业投资有限公司	独立开发	住宅	宁波市海曙区	2023.10-2025.12	313,328	227,423	73%
30	宁波保利汀澜臻悦府	宁波保瑞置业有限公司	独立开发	住宅	宁波市鄞州区	2023.12-2025.12	361,528	285,913	79%
31	宁波保利海晏天珺	宁波保盛置业有限公司	独立开发	住宅	宁波市鄞州区	2023.11-2026.1	375,589	287,524	77%
32	温州保利天珺	温州保瑞置业有限公司	合作开发	住宅	温州市瓯海区	2024.3-2026.9	116,545	86,595	74%
33	南京保利招商文璟和颂	南京盛文房地产开发有限公司	合作开发	住宅	南京市秦淮区	2023.5-2025.9	336,501	289,950	86%
34	南京保利博雅和著	南京盛合房地产开发有限公司	合作开发	住宅	南京市秦淮区	2023.7-2026.9	345,102	273,736	79%
35	南京保利荷雨臻悦	南京盛昕房地产开发有限公司	独立开发	住宅	南京市雨花台区	2023.10-2027.4	442,186	329,550	75%
36	徐州保利建发天瑞	徐州天晟和置业有限公司	合作开发	住宅	徐州市泉山区	2023.10-2026.6	296,137	226,459	76%
37	徐州保利学府	徐州和瑞置业有限公司	合作开发	住宅	徐州市铜山区	2024.9-2027.11	119,416	45,860	38%
38	合肥保利海上臻悦	合肥和禹房地产开发有限公司	独立开发	住宅	合肥市包河区	2024.5-2026.10	218,051	145,145	67%
39	合肥保利龙川臻悦	合肥和颂房地产开发有限公司	独立开发	住宅	合肥市包河区	2024.9-2026.11	228,509	136,761	60%
40	芜湖保利文华和颂	芜湖保颂房地产开发有限公司	独立开发	住宅	芜湖市弋江区	2023.7-2026.6	154,606	104,388	68%
41	天津保利西棠和煦一期	天津广隆房地产开发有限公司	独立开发	住宅	天津市津南区	2023.8-2025.5	103,948	87,927	85%
42	天津保利西棠和煦二期	天津广隆房地产开发有限公司	独立开发	住宅	天津市津南区	2024.4-2027.1	223,941	121,516	54%
43	石家庄保利文华天珺	石家庄保颂房地产开发有限公司	合作开发	住宅	石家庄市长安区	2023.12-2026.7	127,997	78,299	61%
44	石家庄市桥西区维明大街 西侧地块★	石家庄保昱房地产开发有限公司	独立开发	住宅	石家庄市桥西区	2024.12-2028.3	209,516	103,102	49%
45	石家庄保利裕华和颂	石家庄保之信房地产开发有限公司	合作开发	住宅	石家庄市裕华区	2023.7-2026.6	102,493	69,789	68%

序号	项目名称	开发主体	开发模式	项目类别	所在地	预计建设期	总投资金额	累计完成投资金额	投资进度
46	青岛保利青铁和著理想地	青岛青铁广驰置业有限公司	合作开发	住宅	青岛市黄岛区	2024.4-2026.3	125,599	61,086	49%
47	济南保利琅悦	济南保成房地产开发有限公司	独立开发	住宅	济南市槐荫区	2023.9-2026.9	231,955	164,482	71%
48	大连保利东港天珺	大连保利滨港房地产开发有限公司	独立开发	住宅	大连市中山区	2023.12-2025.10	158,609	117,483	74%
49	长春保利和煦	长春和雅房地产开发有限公司	独立开发	住宅	长春市经开区	2024.3-2027.5	197,899	102,891	52%
50	武汉保利润山观奕	武汉林海房地产开发有限公司	独立开发	住宅	武汉市洪山区	2024.6-2026.10	134,198	82,297	61%
51	长沙保利天瑞	湖南保洋置业有限责任公司	独立开发	住宅	长沙市岳麓区	2024.3-2026.12	344,829	256,368	74%
52	南昌保利天汇三期	南昌保云置业有限公司	独立开发	住宅	南昌市青云谱区	2024.1-2026.5	109,674	56,671	52%
53	南昌保利琅悦	南昌保鼎置业有限公司	独立开发	住宅	南昌市西湖区	2023.8-2025.12	115,932	88,965	77%
54	成都保利天珺	保利（成都）房地产开发有限公司	独立开发	住宅	成都市高新区	2024.1-2026.10	415,402	310,792	75%
55	成都保利樾实·九里和颂	成都市保樾置业有限公司	合作开发	住宅	成都市金牛区	2023.5-2025.8	214,041	170,845	80%
56	成都保利西堂和煦	成都保鑫投资有限公司	独立开发	住宅	成都市金牛区	2024.1-2026.9	184,684	126,278	68%
57	成都保利花照天珺★	成都保鑫投资有限公司	独立开发	住宅	成都市金牛区	2024.9-2027.1	357,745	231,926	65%
58	成都保利·天府和颂	成都航逸置业有限公司	独立开发	住宅	成都市天府新区	2023.8-2025.9	185,190	152,513	82%
59	成都保利·天府和颂二期	成都航逸置业有限公司	独立开发	住宅	成都市天府新区	2023.11-2026.6	177,380	121,246	68%
60	成都保利天府臻悦	成都市保新成天置业有限公司	合作开发	住宅	成都市天府新区	2024.1-2026.3	199,622	139,337	70%
61	西安保利云谷天汇	陕西尚润房地产开发有限公司	独立开发	住宅	西安市高新区	2023.8-2025.11	427,188	357,610	84%
62	西安保利天瓚	西安中耀盛置业有限公司	合作开发	住宅	西安市高新区	2024.6-2026.9	204,941	157,060	77%
63	西安保利咏山和颂	西安中瑄房地产开发有限公司	合作开发	住宅	西安市长安区	2024.4-2027.10	442,403	163,486	37%
64	西安保利天珺二期	西安中珺盛置业有限公司	合作开发	住宅	西安市长安区	2024.8-2026.9	434,118	245,803	57%
65	西安保利星河天汇	西安中嘉天荟置业有限公司	合作开发	住宅	西安市长安区	2024.3-2026.3	133,561	102,142	76%
66	西安保利璞悦	陕西荣泉房地产开发有限公司	合作开发	住宅	西安市未央区	2024.4-2026.10	687,921	461,091	67%
67	西安保利云谷和著★	陕西保利房地产开发有限公司	独立开发	住宅	西安保利云谷和	2024.12-2027.4	146,476	45,432	31%

序号	项目名称	开发主体	开发模式	项目类别	所在地	预计建设期	总投资金额	累计完成投资金额	投资进度
					著				
68	三亚保利·海晏	保利（三亚）房地产开发有限公司	独立开发	住宅	三亚市海棠区	2023.12-2025.12	294,819	183,646	62%
69	三亚保利·汀澜和著	三亚保晟实业发展有限公司	独立开发	住宅	三亚市崖州区	2024.1-2025.5	109,749	77,889	71%
70	三亚保利伴山臻悦、栖山雨茗	三亚保岭投资发展有限公司;三亚保荣投资发展有限公司	独立开发	住宅	三亚市吉阳区	2024.4-2027.9	624,757	420,172	67%
71	三亚保利·天珺	海南鸿瓴置业有限公司	独立开发	住宅	三亚市吉阳区	2024.8-2026.12	551,477	148,747	27%
合计							19,936,654	13,753,265	-

注 1：开发模式是以项目公司是否纳入发行人合并报表范围确定。

截至 2024 年末发行人纳入合并报表范围内的主要在建房地产开发项目情况

单位：万元

序号	项目名称	投资计划				资金来源		主要项目批文情况		
		2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	自筹	借款	项目立项/备案	国有土地使用证	环评批复/备案
1	北京保利天汇	132,723	12,152	12,512	21,513	807,400	831,868	已获取	已获取	已获取
2	北京保利朝央和煦	74,494	281,217	106,981	873	701,580	334,871	已获取	已获取	已获取
3	北京保利璟山和煦	98,280	48,991	27,244	10,103	195,882	272,319	已获取	已获取	已获取
4	北京嘉华天珺★	10,013	7,283	7,276	3,638	554,500	199,303	已获取	已获取	已获取
5	太原保利龙城璞悦（原太原市小店区小马项目）	53,116	57,855	8,252	8,252	383,500	98,233	已获取	已获取	已获取
7	佛山保利广佛湾堂悦	7,150	51,906	25,584	13,580	474,700	214,904	已获取	已获取	已获取
8	佛山保利琅悦	38,601	135,370	15,691	21,556	60,384	61,857	已获取	已获取	已获取

序号	项目名称	投资计划				资金来源		主要项目批文情况		
		2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	自筹	借款	项目立项/备案	国有土地使用证	环评批复/备案
9	佛山保利和著	90,709	184,511	52,160	42,652	715,800	36,529	已获取	已获取	已获取
10	佛山保利天瓚（原佛山市南海区大沥镇南海之眼 4-D、5-A 项目）	9,475	16,274	15,716	16,171	194,800	77,537	已获取	已获取	已获取
11	佛山保利湖光臻悦	16,675	26,276	426	12	214,000	89,783	已获取	已获取	已获取
12	佛山保利德胜天汇	47,233	60,480	18,423	8,615	170,200	228,469	已获取	已获取	已获取
13	佛山保利阅江台·江缦	20,007	3,695	3,649	2,613	68,600	105,564	已获取	已获取	已获取
14	佛山保利湖映琅悦	37,523	3,985	6,625	46,625	62,400	57,921	已获取	已获取	已获取
15	东莞市南城街道国际商务区 2023WR010 项目	66,083	42,049	42,049	72,236	523,700	76,450	已获取	已获取	已获取
16	东莞厚街镇和颂花园	22,617	68,119	51,089	51,089	647,400	32,257	已获取	已获取	已获取
17	江门保利琅悦	669	532	608	5,338	10,100	150,498	已获取	已获取	已获取
18	肇庆保利琅悦★	950	1,108	1,332	49,655	32,800	21,211	已获取	已获取	已获取
19	福州保利屏西天悦	11,003	10,000	7,011	108,470	50,700	31,471	已获取	已获取	已获取
20	福州保利天瓚★	34,800	30,000	30,000	186,527	199,700	72,412	已获取	已获取	已获取
21	莆田保利臻悦	36,122	35,252	34,278	3,544	138,800	58,110	已获取	已获取	已获取
22	泉州清源臻悦	10,074	10,103	6,110	7,999	99,900	114,215	已获取	已获取	已获取
23	泉州保利天瓚	7,223	6,469	4,322	1,338	68,000	118,381	已获取	已获取	已获取
24	泉州保利·湖心璞悦	3,500	2,000	1,000	27,668	146,900	77,450	已获取	已获取	已获取
25	杭州保利和著文华轩	22,215	21,590	20,738	36,812	85,100	111,556	已获取	已获取	已获取
26	杭州保利恒尊崇璟和颂府	3,450	53	24	135	21,100	152,570	已获取	已获取	已获取
27	杭州保利和著薇棠轩	51,700	236,320	256,316	92,752	101,200	163,696	已获取	已获取	已获取

序号	项目名称	投资计划				资金来源		主要项目批文情况		
		2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	自筹	借款	项目立项/备案	国有土地使用证	环评批复/备案
28	杭州保利云城臻悦府	7,511	17,740	19,012	11,159	2,600	132,205	已获取	已获取	已获取
29	宁波保利明州臻悦府	7,979	9,572	13,400	29,920	101,300	103,916	已获取	已获取	已获取
30	宁波保利汀澜臻悦府	9,354	3,280	8,602	288	79,200	105,885	已获取	已获取	已获取
31	宁波保利海晏天珺	38,300	35,000	74,971	64,250	310,000	228,893	已获取	已获取	已获取
32	温州保利天珺	30,261	193,189	109,458	0	63,600	85,998	已获取	已获取	已获取
33	南京保利招商文璟和颂	6,579	20,980	7,685	933	123,800	158,019	已获取	已获取	已获取
34	南京保利博雅和著	8,597	30,282	36,173	58,192	56,200	339,456	已获取	已获取	已获取
35	南京保利荷雨臻悦	20,249	20,700	24,800	32,107	136,800	50,812	已获取	已获取	已获取
36	徐州保利建发天瑞	32,528	93,057	29,264	26,434	60,200	160,291	已获取	已获取	已获取
37	徐州保利学府	5,000	56,707	1,815	30,000	128,000	231,000	已获取	已获取	已获取
38	合肥保利海上臻悦	12,564	64,136	41,352	0	87,600	162,491	已获取	已获取	已获取
39	合肥保利龙川臻悦	7,644	14,695	20,602	57,935	212,600	6,045	已获取	已获取	已获取
40	芜湖保利文华和颂	17,308	12,222	8,440	703	117,000	194,770	已获取	已获取	已获取
41	天津保利西棠和煦一期	49,734	71,520	72,000	18,837	302,700	156,185	已获取	已获取	已获取
42	天津保利西棠和煦二期	83,479	68,020	48,983	9,519	650,500	161,440	已获取	已获取	已获取
43	石家庄保利文华天珺	8,763	13,266	6,476	6,476	195,000	163,687	已获取	已获取	已获取
44	石家庄市桥西区维明大街西侧地块★	38,748	29,511	17,942	121	58,553	74,844	已获取	已获取	已获取
45	石家庄保利裕华和颂	19,708	16,058	3,740	4,153	467,300	234,120	已获取	已获取	已获取
46	青岛保利青铁和著理想地	18,256	30,380	11,402	17,886	122,100	52,282	已获取	已获取	已获取
47	济南保利琅悦	35,824	8,805	4,168	20,432	399,800	183,487	已获取	已获取	已获取

序号	项目名称	投资计划				资金来源		主要项目批文情况		
		2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	自筹	借款	项目立项/备案	国有土地使用证	环评批复/备案
48	大连保利东港天珺	12,455	7,010	2,636	6,192	275,900	139,760	已获取	已获取	已获取
49	长春保利和煦	12,224	4,942	989	11,231	130,000	105,590	已获取	已获取	已获取
50	武汉保利润山观奕	15,622	4,447	737	942	120,000	134,033	已获取	已获取	已获取
51	长沙保利天瑞	24,000	14,000	5,580	1,010	106,300	134,366	已获取	已获取	已获取
52	南昌保利天汇三期	7,235	8,938	22,143	1,622	175,400	21,494	已获取	已获取	已获取
53	南昌保利琅悦	11,716	26,236	16,082	10,076	69,000	40,941	已获取	已获取	已获取
54	成都保利天珺	1,241	213	1,279	1,279	40,600	114,500	已获取	已获取	已获取
55	成都保利樾实·九里和颂	6,507	73,359	49,106	30,072	16,700	31,551	已获取	已获取	已获取
56	成都保利西堂和煦	2,141	2,314	24,770	15,768	52,300	147,678	已获取	已获取	已获取
57	成都保利花照天珺★	18,306	2,442	638	920	185,000	131,299	已获取	已获取	已获取
58	成都保利·天府和颂	35,818	65,910	123	214	119,200	97,769	已获取	已获取	已获取
59	成都保利·天府和颂二期	124	124	14,480	8,156	68,500	116,872	已获取	已获取	已获取
60	成都保利天府臻悦	28,255	42,675	49,186	23,579	105,100	199,332	已获取	已获取	已获取
61	西安保利云谷天汇	17,281	10,012	4,720	0	260,000	166,500	已获取	已获取	已获取
62	西安保利天瓚	20,253	11,155	11,645	681	187,100	112,779	已获取	已获取	已获取
63	西安保利咏山和颂	20,805	38,732	5,041	-160	210,500	97,162	已获取	已获取	已获取
64	西安保利天珺二期	3,828	35	4,096	23,983	40,800	28,327	已获取	已获取	已获取
65	西安保利星河天汇	20,318	1,053	9,652	15,670	181,200	38,321	已获取	已获取	已获取
66	西安保利璞悦	3,754	32	114	2,442	39,500	160,675	已获取	已获取	已获取
67	西安保利云谷和著★	31,430	11,120	5,547	3,307	106,600	81,182	已获取	已获取	已获取
68	三亚保利·海晏	8,747	14,188	7,932	6,154	168,400	90,587	已获取	已获取	已获取

序号	项目名称	投资计划				资金来源		主要项目批文情况		
		2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	自筹	借款	项目立项/备案	国有土地使用证	环评批复/备案
69	三亚保利·汀澜和著	21,346	14,231	7,115	3,558	32,375	13,875	已获取	已获取	已获取
70	三亚保利伴山臻悦、栖山雨茗	12,997	8,665	4,332	2,166	18,304	9,856	已获取	已获取	已获取
71	三亚保利·天珺	26,257	17,505	8,752	4,376	36,979	19,912	已获取	已获取	已获取
合计		1,727,451	2,542,048	1,572,396	1,402,349	13,149,757	9,009,622			

注：1、上述在建项目发行人自有资金投入比例均达到或超过 30%。

2、根据生态环境部 2020 年 11 月 30 日公布的《建设项目环境影响评价分类管理名录（2021 年版）》，自 2021 年 1 月 1 日起，房地产业除涉及环境敏感区的项目，无需编制建设项目环境影响报告书、环境影响报告表或环境影响登记表等环评文件。根据《建设项目环境保护分类管理名录（试行）》的规定，环境敏感区包括：（1）需特殊保护地区：指国家或地方法律法规确定的、县级以上人民政府划定的需特殊保护的地区，如水源保护区、风景名胜区、自然保护区、森林公园、国家重点保护文物、历史文化保护地（区）、水土流失重点预防保护区、基本农田保护区。（2）生态敏感与脆弱区：指水土流失重点治理及重点监督区、天然湿地、珍稀动植物栖息地或特殊环境、天然林、热带雨林、红树林、珊瑚礁、产卵场、渔场等重要生态系统或自然资源。（3）社会关注区：指文教区、疗养地、医院等区域以及具有历史、科学、民族、文化意义的保护地。（4）环境质量已达不到环境功能区划要求的地区。

项目工程款支付及结算方式如下：工程项目的承包人在充分了解发包人的具体情况后，经双方协商，通过协议方式约定工程款支付的具体方式和时间。一般流程为：工程进度款按照当月工程形象进度的一定比例进行支付。工程项目的工程量在本月由发包人进行核实确认后，在下一月进行支付。工程竣工验收全部合格并竣工备案完成后，承包人在协议约定的时间内向发包人提交工程结算资料，发包人在签收结算资料一定期限内完成复核并答复承包人，双方确认无误后，即进行项目结算。公司无拖欠工程款等行为。

项目收入确认原则如下：物业销售在物业完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，在客户取得相关商品控制权时点，确认销售收入的实现。对于满足在某一时段内履行履约义务条件的，在该段时间内按履约进度确认收入。

(5) 拟建项目情况

截至 2024 年末，纳入合并报表范围内的主要拟建房地产开发项目共计 12 个。主要拟建房地产开发项目情况如下表所示：

截至 2024 年末发行人纳入合并报表范围内的主要拟建房地产开发项目情况

单位：平方米、万元

序号	项目名称	开发主体	开发模式	项目所在地	项目类别	开工时间	竣工时间	总建筑面积	未开工面积	总投资金额	已投金额	资本金是否已落实
1	广州市天河区临江大道北侧地块★	广州保鸿置业有限公司	独立开发	广州市天河区	住宅	2025/1/31	2027/9/30	284,132	284,132	1,653,291	1,212,998	是
2	广州市海珠区凤浦中路南侧地块★	广东保利城市发展有限公司	独立开发	广州市海珠区	住宅	2024/11/21	2027/12/31	212,577	212,577	815,756	439,153	是
3	广州保利天曜★	守鸿置地（广州）有限公司	独立开发	广州市天河区	住宅	2025/2/28	2027/9/30	235,243	235,243	1,004,249	140,438	是
4	广州市海珠区赤沙路北側地块★	广州奥港置业有限公司	合作开发	广州市海珠区	教育	2024/12/26	2026/6/30	70,532	70,532	64,875	3,875	是
5	上海市杨浦区江浦街道 77 街坊地块★	上海建庆置业有限公司	独立开发	上海市杨浦区	住宅	2025/1/24	2027/5/31	29,708	29,708	203,817	152,252	是
6	上海市杨浦区大桥街道 98 街坊地块★	上海锦协置业有限公司	合作开发	上海市杨浦区	住宅	2025/2/17	2027/4/30	60,561	60,561	381,850	287,130	是
7	上海市浦东新区佑仁路西侧地块★	上海保翔房地产有限公司	独立开发	上海市浦东新区	住宅	2025/3/20	2027/5/31	117,673	117,673	480,365	329,293	是
8	佛山保利锦鲤堂悦★	佛山市禅城区盈恒置业有限公司	独立开发	佛山市禅城区	住宅	2024/12/16	2028/7/1	223,438	223,438	240,028	60,836	是
9	中山市东区起湾道东侧地块	中山市和越实业投资有限公司	独立开发	中山市东区	住宅	2025/1/24	2026/12/31	149,470	149,470	169,827	14,163	是

序号	项目名称	开发主体	开发模式	项目所在地	项目类别	开工时间	竣工时间	总建筑面积	未开工面积	总投资金额	已投金额	资本金是否已落实
	★											
10	肇庆保利云禧御湖★	肇庆市南顺置业有限公司	独立开发	肇庆市端州区	住宅	2024/11/30	2026/9/1	29,808	29,808	22,407	8,000	是
11	长春保利景阳和煦★	长春保利房地产开发有限公司	独立开发	长春市汽开区	住宅	2025/3/10	2030/4/30	227,924	227,924	185,876	37,437	是
12	三亚市吉阳区月川中路南侧地块二期★	三亚保瑞实业发展有限公司	独立开发	三亚市吉阳区	商住	2024/7/9	2029/7/31	160,351	160,351	343,631	49,156	是
合计								1,801,417	1,801,417	5,565,972	2,734,731	

注 1：开发模式是以项目公司是否纳入发行人合并报表范围确定。

截至 2024 年末发行人纳入合并报表范围内的主要拟建房地产开发项目情况（续）

单位：万元

序号	项目名称	预计未来三年投资	资金来源		项目立项/备案	环评批复/备案	国有土地使用证
			自筹	借款			
1	广州市天河区临江大道北侧地块★	396,263	245,683	150,580	已获取	已获取	已获取
2	广州市海珠区凤浦中路南侧地块★	338,942	250,144	88,798	已获取	已获取	已获取
3	广州保利天曜★	777,430	490,007	287,423	已获取	已获取	已获取
4	广州市海珠区赤沙路北侧地块★	54,899	40,038	14,862	已获取	已获取	已获取
5	上海市杨浦区江浦街道 77 街坊地块★	46,408	35,773	10,635	已获取	已获取	已获取
6	上海市杨浦区大桥街道 98 街坊地块★	85,248	50,853	34,394	已获取	已获取	已获取
7	上海市浦东新区佑仁路西侧地块★	135,965	85,298	50,667	已获取	已获取	已获取
8	佛山保利锦鲤堂悦★	161,273	115,989	45,284	已获取	已获取	已获取

9	中山市东区起湾道东侧地块★	140,098	95,861	44,237	已获取	已获取	已获取
10	肇庆保利云禧御湖★	12,967	9,569	3,397	已获取	已获取	已获取
11	长春保利景阳和煦★	133,595	89,829	43,766	已获取	已获取	已获取
12	三亚市吉阳区月川中路南侧地块二期★	265,027	204,317	60,710	已获取	已获取	已获取
合计		2,548,115	1,713,361	834,753			

(6) 海外项目情况

截至 2024 年末，发行人纳入合并报表范围内的海外房地产项目占地面积 421,203 平方米，建筑面积 570,368 平方米。2024 年新开工面积 0 平方米，累计竣工 0 平方米，本年签约面积 355 平方米，本年结转收入 133,798 万元。

(7) 土地储备情况

近三年公司新增土地储备建筑面积分别为 1,054 万平方米、1,182 万平方米和 329 万平方米，当年地价支出金额分别为 1613 亿元、1359 亿元和 683 亿元。土地储备情况如下：

类别	2024 年	2023 年	2022 年
当年新拓展项目（个）	37	103	91
当年新增土地储备（万平方米）	329	1,182	1,054
当年末土地储备总面积（万平方米）	6,258	7,790	/
当年拿地金额（亿元）	683	1,359	1,613

注：土地储备总面积=总建筑面积-累计签约面积

截至 2024 年 12 月末，发行人主要土地储备情况如下：

单位：万元、平方米

序号	披露时间	所在地	项目/地块名称	项目类型	土地面积	成交总价	截至募集说明书 出具日已交出让 金	后续出让金计划	资金 来源
1	2024 年 2 月	天津	天津市津南区雅深路南侧地块	商住	105,898	101,941	101,941	出让金已支付完毕	自筹
2	2024 年 2 月	西安	西安市长安区航天大道北侧地块	商住	81,965	218,000	218,000	出让金已支付完毕	自筹
3	2024 年 2 月	太原	太原市小店区龙城大街南侧地块	商住	43,267	19,050	19,050	出让金已支付完毕	自筹
4	2024 年 3 月	西安	西安市高新区科技六路南侧地块	住宅	37,110	128,200	128,200	出让金已支付完毕	自筹
5	2024 年 4 月	北京	北京市顺义区空港六期地块	住宅	16,910	58,363	58,363	出让金已支付完毕	自筹
6	2024 年 4 月	上海	上海市嘉定区嘉定新城北路北侧地块	住宅	26,637	60,318	60,318	出让金已支付完毕	自筹
7	2024 年 5 月	上海	上海市杨浦区齐齐哈尔路西侧地块	住宅	14,064	134,100	134,100	出让金已支付完毕	自筹
8	2024 年 5 月	中山	中山市东区齐乐路西侧地块	住宅	8,794	16,488	16,488	出让金已支付完毕	自筹
9	2024 年 6 月	广州	广州市荔湾区鹤洞路南侧地块	住宅	10,711	25,823	25,823	出让金已支付完毕	自筹
10	2024 年 6 月	合肥	合肥市包河区龙川路北侧地块	住宅	48,655	122,612	97,311	预计 2025 年完成支付	自筹
11	2024 年 6 月	三亚	三亚市吉阳区月川中路南侧地块	住宅	62,285	179,662	179,662	出让金已支付完毕	自筹
12	2024 年 6 月	徐州	徐州市铜山区大学路东侧地块	住宅	69,241	138,482	138,482	出让金已支付完毕	自筹
13	2024 年 7 月	北京	北京市海淀区宏丰渠东路东侧地块	商住	85,585	534,060	534,060	出让金已支付完毕	自筹
14	2024 年 7 月	上海	上海市杨浦区渭南路西侧地块	住宅	13,834	220,272	220,272	出让金已支付完毕	自筹
15	2024 年 7 月	石家庄	石家庄市桥西区保晋南街西侧地块	住宅	13,605	16,500	16,500	出让金已支付完毕	自筹
16	2024 年 7 月	石家庄	石家庄市桥西区中华大街东侧地块	住宅	15,440	33,700	33,700	出让金已支付完毕	自筹
17	2024 年 7 月	成都	成都市金牛区花照壁中横街西侧地块	住宅	52,794	211,174	211,174	出让金已支付完毕	自筹
18	2024 年 7 月	福州	福州市鼓楼区六一中路东侧地块	商住	10,182	78,700	78,700	出让金已支付完毕	自筹
19	2024 年 7 月	兰州	兰州市七里河区西津西路北侧地块	住宅	14,697	13,420	13,420	出让金已支付完毕	自筹
20	2024 年 8 月	上海	上海市青浦区毛家角路南侧地块	住宅	14,008	42,863	42,863	出让金已支付完毕	自筹
21	2024 年 9 月	广州	广州市天河区临江大道北侧地块	住宅	47,449	1,175,509	1,175,509	出让金已支付完毕	自筹

22	2024 年 9 月	肇庆	肇庆市端州区东湖中路北侧地块	商住	36,140	30,000	30,000	出让金已支付完毕	自筹
23	2024 年 9 月	石家庄	石家庄市桥西区维明大街西侧地块	住宅	47,443	95,900	95,900	出让金已支付完毕	自筹
24	2024 年 9 月	长春	长春市汽车经济技术开发区和平大街西侧地块	住宅	91,757	74,048	74,048	出让金已支付完毕	自筹
25	2024 年 10 月	广州	广州市海珠区凤浦中路南侧地块	住宅	55,202	590,045	295,023	预计 2026 年完成支付	自筹
26	2024 年 11 月	上海	上海市杨浦区江浦街道 77 街坊地块	住宅	8,193	152,252	152,252	出让金已支付完毕	自筹
27	2024 年 11 月	上海	上海市杨浦区大桥街道 98 街坊地块	住宅	19,463	146,436	146,436	出让金已支付完毕	自筹
28	2024 年 11 月	上海	上海市浦东新区佑仁路西侧地块	住宅	29,930	329,293	329,293	出让金已支付完毕	自筹
29	2024 年 11 月	上海	上海市嘉定区曹安公路南侧地块	住宅	27,567	108,506	108,506	出让金已支付完毕	自筹
30	2024 年 11 月	上海	西安市西咸新区昆池大道南侧地块	住宅	40,174	81,380	40,690	预计 2025 年完成支付	自筹
31	2024 年 11 月	肇庆	肇庆市端州区仕贤路西侧地块	住宅	8,185	8,000	8,000	出让金已支付完毕	自筹
32	2024 年 12 月	广州	广州市天河区员村二横路西侧地块	住宅	41,284	702,185	702,185	出让金已支付完毕	自筹
33	2024 年 12 月	广州	广州市海珠区赤沙路北侧地块	教育	25,000	19386	19,386	出让金已支付完毕	自筹
34	2024 年 12 月	佛山	佛山市禅城区文沙南路北侧地块	住宅	52,269	121,672	121,672	出让金已支付完毕	自筹
35	2024 年 12 月	中山	中山市东区起湾道东侧地块	住宅	41,656	70,814	70,814	出让金已支付完毕	自筹
36	2024 年 12 月	三亚	三亚市吉阳区月川中路南侧地块二期	商住	40,659	81,888	49,126	预计 2025 年完成支付	自筹
37	2024 年 12 月	兰州	兰州市七里河区西津西路北侧地块二期	商业	8,934	10,880	5,440	预计 2025 年完成支付	自筹
合计					1,366,987	6,151,922	5,752,707		

发行人为 A 股上市公司，上市公司每月公告《关于本公司获得房地产项目的公告》，2024 年 1 月至募集说明书出具日，发行人通过“招拍挂”方式共拿地块 64 个，土地竞拍具体情况如下所示：

单位：万元、平方米

序号	披露时间	所在地	地块名称	项目类型	土地面积	成交总价（万元）	截至募集说明书出具日已出让金	后续出让金计划	资金来源
1	2024 年 2 月	天津	天津市津南区雅深路南侧地块	商住	105,898	101,941	101,941	出让金已支付完毕	自筹
2	2024 年 2 月	西安	西安市长安区航天大道北侧地块	商住	81,965	218,000	218,000	出让金已支付完毕	自筹
3	2024 年 2 月	太原	太原市小店区龙城大街南侧地块	商住	43,267	19,050	19,050	出让金已支付完毕	自筹
4	2024 年 3 月	西安	西安市高新区科技六路南侧地块	住宅	37,110	128,200	128,200	出让金已支付完毕	自筹
5	2024 年 4 月	北京	北京市顺义区空港六期地块	住宅	16,910	58,363	58,363	出让金已支付完毕	自筹
6	2024 年 4 月	上海	上海市嘉定区嘉定新城北路北侧地块	住宅	26,637	60,318	60,318	出让金已支付完毕	自筹
7	2024 年 5 月	上海	上海市杨浦区齐齐哈尔路西侧地块	住宅	14,064	134,100	134,100	出让金已支付完毕	自筹
8	2024 年 5 月	中山	中山市东区齐乐路西侧地块	住宅	8,794	16,488	16,488	出让金已支付完毕	自筹
9	2024 年 6 月	广州	广州市荔湾区鹤洞路南侧地块	住宅	10,711	25,823	25,823	出让金已支付完毕	自筹
10	2024 年 6 月	合肥	合肥市包河区龙川路北侧地块	住宅	48,655	122,612	97,311	出让金已支付完毕	自筹
11	2024 年 6 月	三亚	三亚市吉阳区月川中路南侧地块	住宅	62,285	179,662	179,662	出让金已支付完毕	自筹
12	2024 年 6 月	徐州	徐州市铜山区大学路东侧地块	住宅	69,241	138,482	138,482	出让金已支付完毕	自筹
13	2024 年 7 月	北京	北京市海淀区宏丰渠东路东侧地块	商住	85,585	534,060	534,060	出让金已支付完毕	自筹
14	2024 年 7 月	上海	上海市杨浦区渭南路西侧地块	住宅	13,834	220,272	220,272	出让金已支付完毕	自筹
15	2024 年 7 月	石家庄	石家庄市桥西区保晋南街西侧地块	住宅	13,605	16,500	16,500	出让金已支付完毕	自筹
16	2024 年 7 月	石家庄	石家庄市桥西区中华大街东侧地块	住宅	15,440	33,700	33,700	出让金已支付完毕	自筹
17	2024 年 7 月	成都	成都市金牛区花照壁中横街西侧地块	住宅	52,794	211,174	211,174	出让金已支付完毕	自筹
18	2024 年 7 月	福州	福州市鼓楼区六一中路东侧地块	商住	10,182	78,700	78,700	出让金已支付完毕	自筹
19	2024 年 7 月	兰州	兰州市七里河区西津西路北侧地块	住宅	14,697	13,420	13,420	出让金已支付完毕	自筹

序号	披露时间	所在地	地块名称	项目类型	土地面积	成交总价（万元）	截至募集说明书出具日已出让金	后续出让金计划	资金来源
20	2024 年 8 月	上海	上海市青浦区毛家角路南侧地块	住宅	14,008	42,863	42,863	出让金已支付完毕	自筹
21	2024 年 9 月	广州	广州市天河区临江大道北侧地块	住宅	47,449	1,175,509	1,175,509	出让金已支付完毕	自筹
22	2024 年 9 月	肇庆	肇庆市端州区东湖中路北侧地块	商住	36,140	30,000	30,000	出让金已支付完毕	自筹
23	2024 年 9 月	石家庄	石家庄市桥西区维明大街西侧地块	住宅	47,443	95,900	95,900	出让金已支付完毕	自筹
24	2024 年 9 月	长春	长春市汽车经济技术开发区和平大街西侧地块	住宅	91,757	74,048	74,048	出让金已支付完毕	自筹
25	2024 年 10 月	广州	广州市海珠区凤浦中路南侧地块	住宅	55,202	590,045	590,045	出让金已支付完毕	自筹
26	2024 年 11 月	上海	上海市杨浦区江浦街道 77 街坊地块	住宅	8,193	152,252	152,252	出让金已支付完毕	自筹
27	2024 年 11 月	上海	上海市杨浦区大桥街道 98 街坊地块	住宅	19,463	146,436	146,436	出让金已支付完毕	自筹
28	2024 年 11 月	上海	上海市浦东新区佑仁路西侧地块	住宅	29,930	329,293	329,293	出让金已支付完毕	自筹
29	2024 年 11 月	上海	上海市嘉定区曹安公路南侧地块	住宅	27,567	108,506	108,506	出让金已支付完毕	自筹
30	2024 年 11 月	陕西	西安市西咸新区昆池大道南侧地块	住宅	40,174	81,380	81,380	出让金已支付完毕	自筹
31	2024 年 11 月	肇庆	肇庆市端州区仕贤路西侧地块	住宅	8,185	8,000	8,000	出让金已支付完毕	自筹
32	2024 年 12 月	广州	广州市天河区员村二横路西侧地块	住宅	41,284	702,185	702,185	出让金已支付完毕	自筹
33	2024 年 12 月	广州	广州市海珠区赤沙路北侧地块	教育	25,000	19386	19,386	出让金已支付完毕	自筹
34	2024 年 12 月	佛山	佛山市禅城区文沙南路北侧地块	住宅	52,269	121,672	121,672	出让金已支付完毕	自筹
35	2024 年 12 月	中山	中山市东区起湾道东侧地块	住宅	41,656	70,814	70,814	出让金已支付完毕	自筹
36	2024 年 12 月	三亚	三亚市吉阳区月川中路南侧地块二期	商住	40,659	81,888	81,888	出让金已支付完毕	自筹
37	2024 年 12 月	兰州	兰州市七里河区西津西路北侧地块二期	商业	8,934	10,880	10,880	出让金已支付完毕	自筹

序号	披露时间	所在地	地块名称	项目类型	土地面积	成交总价（万元）	截至募集说明书出具日已出让金	后续出让金计划	资金来源
38	2025 年 1 月	上海	上海市松江区泗砖南路西侧地块	住宅	69,732	205,185	205,185	出让金已支付完毕	自筹
39	2025 年 1 月	石家庄	石家庄市裕华区槐北路南侧地块	住宅	144,042	96,200	96,200	出让金已支付完毕	自筹
40	2025 年 1 月	青岛	青岛市市南区亚东路北侧地块	住宅	63,166	28,221.01	28,221.01	出让金已支付完毕	自筹
41	2025 年 2 月	北京	北京市朝阳区朝阳北路南侧地块	住宅	32,154	215,475	215,475	出让金已支付完毕	自筹
42	2025 年 2 月	北京	北京市朝阳区朝阳路北侧地块	住宅	36,842	221,000	221,000	出让金已支付完毕	自筹
43	2025 年 2 月	佛山	佛山市南海区博爱路北侧地块	住宅	27,954	29,520	29,520	出让金已支付完毕	自筹
44	2025 年 2 月	天津	天津市西青区梨双路南侧地块	住宅	27,654	40,700	40,700	出让金已支付完毕	自筹
45	2025 年 2 月	西安	西安市雁塔区雁翔路东侧地块	住宅	49,780	170,100	170,100	出让金已支付完毕	自筹
46	2025 年 2 月	昆明	昆明市官渡区海明路东侧地块	住宅	45,575	109,103	109,103	出让金已支付完毕	自筹
47	2025 年 3 月	天津	天津市河西区内江路西侧地块	住宅	26,737	110,000	55,000	预计 2025 年完成支付	自筹
48	2025 年 3 月	泉州	泉州市丰泽区经五路东侧地块	住宅	19,071	82,000	82,000	出让金已支付完毕	自筹
49	2025 年 4 月	杭州	杭州市余杭区绿汀路北侧地块	住宅	82,657	425,046	425,046	出让金已支付完毕	自筹
50	2025 年 4 月	杭州	杭州市萧山区仁孝路东侧地块	住宅	33,810	453,695	453,695	出让金已支付完毕	自筹
51	2025 年 4 月	厦门	厦门市湖里区钟宅路东侧地块	住宅	27,778	341,400	170,700	预计 2025 年完成支付	自筹
52	2025 年 4 月	石家庄	石家庄市长安区胜利北街西侧地块	住宅	49,290	59,900	59,900	出让金已支付完毕	自筹
53	2025 年 5 月	北京	北京市海淀区半壁店二街东侧地块	住宅	40,629	454,500	227,250	2025 年 9 月缴纳完毕	自筹
54	2025 年 5 月	上海	上海市青浦区福店路东侧地块	住宅	27,114	84,055	84,055	出让金已支付完毕	自筹
55	2025 年 5 月	广州	广州市天河区大观街南侧地块	住宅	35,608	225,190	45,039	预计 2025 年完成支付	自筹
56	2025 年 5 月	西安	西安市西咸新区科技三路北侧地块	住宅	50,125	101,550	101,550	出让金已支付完毕	自筹
57	2025 年 5 月	石家庄	石家庄市长安区和平东路南侧地块	住宅	32,361	74,700	37,350	已支付一期保证金、二期保证金计划 7 月中旬	自筹

序号	披露时间	所在地	地块名称	项目类型	土地面积	成交总价（万元）	截至募集说明书出具日已交出让金	后续出让金计划	资金来源
58	2025 年 5 月	温州	温州市鹿城区江滨中路南侧地块	住宅	55,373	86,495	31,098	一期出让金预计 7 月份、二期出让金计划 10 月	自筹
59	2025 年 6 月	上海	上海市杨浦区平凉街道 64 街坊地块	住宅	14,655	350,000	10,500	预计 2025 年完成支付	自筹
60	2025 年 6 月	上海	上海市闵行区都庄路西侧地块	住宅	40,493	314,026	109,909	预计 2025 年完成支付	自筹
61	2025 年 6 月	石家庄	石家庄市桥西区维明南大街东侧地块	住宅	13,117	21,600	7,560	预计 2025 年完成支付	自筹
62	2025 年 6 月	青岛	青岛市市北区黑龙江南路西侧地块	住宅	37,348	72,198	25,269	预计 2025 年完成支付	自筹
63	2025 年 6 月	三亚	三亚市海棠区灯潭路北侧地块	住宅	69,272	132,275	46,296	预计 2025 年完成支付	自筹
64	2025 年 7 月	佛山	佛山市顺德区天宁路南侧地块	住宅	54,945	100,001	35,000	预计 2025 年完成支付	自筹

发行人及其并表子公司获取新增的土地不涉及被自然资源主管部门认定为在重点调控的热点城市竞拍“地王”、哄抬地价且发出关于认定“地王”哄抬地价的文件或处罚通知。

（8）股权并购取得土地情况

除招拍挂外，2024 年 1 月至募集说明书出具日，发行人无通过受让股权取得的项目。

九、发行人安全生产情况

发行人建立了工程管理中心，制定了完善的安全生产管理制度体系及监督机制。由发行人工程管理中心牵头管理在工程项目各个阶段的安全生产管理工作，这些工作包括且不限于以下几项：项目准备阶段的安全施工环境费用预算工作，施工单位进场阶段对施工单位的安全审核、安全方案编制督促工作，对施工单位安全生产状况检查，施工、竣工过程中的安全文明管理工作，以及安全文明事故处置工作。发行人近三年未发生重大生产事故。

十、发行人在建项目及拟建项目情况

截至 2024 年末，公司纳入合并报表范围内的主要在建、拟建项目合计 83 个，其中在建项目为 71 个，拟建项目 12 个。发行人在建、拟建项目主要以住宅业态为主。发行人在建、拟建项目情况见“八、发行人业务范围及主营业务情况”相关部分。

发行人房地产开发项目已按其开发进度取得了相关立项批文/备案、办理了相应的国有建设土地使用权证/建设用地规划许可证/工程规划许可证/施工许可证/竣工备案表等有关证照，发行人投入房地产开发项目的自有资金比例符合要求且及时到位，所开发的项目合法合规。

十一、发行人的经营方针和战略

发行人以“打造具有卓越竞争力的不动产生态平台”为战略愿景，坚持以不动产投资开发主业，立足行业新旧发展模式转变的关键时期，积极探索新发展模式，加快构建起“一个新的保利发展、三大主业支撑”的业务格局。一是做优不动产投资开发业务，巩固行业龙头地位。二是做大不动产经营业务，创新资产管理机制，大力发展租赁住房，提高持有资产经营收益。三是做强不动产综合服务，持续推动“大物业”战略落地，提高综合服务的专业化市场化水平，探索第二增长曲线。

在发行人战略指导思想与经营发展方针指引下，公司未来将保持战略的持续稳定性，保障公司的持续健康发展：

在投资发展战略上，发行人将坚持全国化战略，努力扩大经营规模；坚持做强做大区域中心，努力提高周边经济发达的二三线城市的覆盖率，打造覆盖珠三角、长三角、环渤海等城市群布局；坚持住宅的滚动开发为主，适度提高优质持有商业比例；保证公司土地储备总量始终满足未来两至三年滚动发展需要。

在产品战略上，发行人将坚持以普通住宅开发为主，聚焦居民普通居住需求，同时有计划地逐步加大国家中心城市商业地产投入比例；积极研究实践养老公寓、旅游地产等开发模式，有计划地进行试点并逐步推广；密切关注保障性住房政策方向，积极参与保障性住房开发建设，履行企业社会责任。同时发行人将关注房地产市场需求的发展趋势，保持准确的产品定位；注重产品创新，进一步加大产品研发力度，提升研发速度；坚持“以人为本”的设计理念，完善各类型产品的企业设计标准、质量标准，提升产品设计生产管理体系的精细化和规范化；坚持并逐步扩大集团采购范围，建立更加全面、稳定和高效的产品生产线，保障产品品质，有效降低成本；建立和完善以顾客价值为核心的质量管理体系。

在品牌战略上，发行人秉承“和谐生活，自然舒适”的品牌宗旨，提出“和者筑善”的品牌理念。以和为道，追求建筑、人与社会的和谐共生，营造业主的和美生活，促进企业的和谐发展；以筑立业，品质为先，追求卓越，不断创造与构筑理想生活与丰美人生；以善为达，心存感恩，诚待他人，关爱社会，着力打造中国地产长城。发行人将推行以客户需求为中心的品牌战略，树立品质至上的品牌观，完善品质管理的组织体系；建立健全物业服务标准，在专业服务的基础上打造“亲情和院”特色服务品牌；建立系统的客户关系管理体系，创新客户关系管理模式，进一步加强客户资源利用，并通过有效的品牌传播实现品牌形象和品牌价值的全面提升；推动公司物业服务、商业经营、会展等子品牌的整合提升，构建完善的子品牌体系。

在人才战略上，发行人将致力于加强人力资源战略规划，不断推进人员的专业化和知识化；合理预测人才需求，优化人才结构，加大储备干部培养力度；建立具有市场竞争力的薪酬体系和多方位多层次的长效激励机制，完善考核机制；加强员工培训和培养，提高人员专业化水平；加强企业文化和员工关系管理，提升员工满意度。

发行人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。不动产投资开发是发行人坚定的主业方向，发行人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，发行人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 and 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，持续提升房地产基金管理规模 and 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。

房地产金融方面，公司将形成信保基金、保利资本、养老基金并驾齐驱的发展模式；增强专业基金对外资金募集能力，结合地产开发和基金投资方式，实现对更多外部资源的撬动，助力公司主业规模扩张及业绩增长；在行业监管政策允许的情况下，整合公司优质资产，利用 ABS、REITs、基金等手段，实现自持物业的融资功能。

社区消费服务方面，公司将坚定实施居家、社区、机构养老“三位一体”的发展战略，逐步形成养老地产开发、养老服务、老年用品销售、介护培训等成熟商业盈利模式。并且在社区配套服务领域充分挖掘业户资源的消费能力和消费需求，形成涵盖物业管理、增值服务、社区商业的综合服务商。

十二、发行人所在行业状况

（一）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。

房地产行业是指从事房地产投资、开发、经营、管理和服务等经济活动的企业和相关经济主体构成的产业，主要提供的产品和服务是商品房的投资开发、经营管理等。作为国民经济的支柱产业之一，房地产行业具有较强的综合性和产业关联性，联系着国民经济的方方面面，房地产业的发展具有带动其他产业和整个国民经济的重大作用。

（二）行业基本情况

1、全国房地产开发投资总体运行态势稳定，2022-2024 年以来有所下降

我国正处于工业化和城市化的重要发展阶段，国民经济的持续稳定增长，人均收入水平的稳步提高，城市化带来的新增城市人口的住房需求，居民收入水平不断提高带来的改善性住房需求，这些因素构成了我国房地产市场在过去十几年快速发展的原动力，同时也是未来房地产市场持续健康发展的重要支撑。

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 年以来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。2023 年，全国房地产开发投资 110,913 亿元，比上年下降 9.6%；其中，住宅投资 83,820 亿元，下降 9.3%。2024 年，全国房地产开发投资 100,280 亿元，比上年下降 9.6%；其中，住宅投资 76,040 亿元，下降 10.5%。

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%。2023 年，房屋新开工面积 95376 万平方米，下降 20.4%。2024 年，全国商品房新开工面积累计为 7.4 亿平方米（同比下降 23%），按照 2024 年开工占比（历史上基本在 52 - 55%）计算，预计 2025 全年商品房新开工面积为 6.10 亿平方米，预计同比负增长。

3、全国商品房销售情况维持增长趋势，2022 年以来有所下降

随着住宅市场步入快速发展时期，房地产成为经济发展的重要支柱。根据国家统计局数据，2000-2016 年我国商品房销售市场整体呈现高速增长态势，增速于 2009 年达到顶峰。2022 年以来，受宏观经济增速放缓、楼市销售疲软等因素的冲击，商品房销售额与销售面积增速有所放缓，中央及地方政府出台了多轮房地产行业融资端及销售端的支持政策，通过优化购房政策、支持房企融资等方式保障行业稳定运行。

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%。2023 年，商品房销售面积 111,735 万平方米，比上年下降 8.5%，其中住宅销售面积下降 8.2%。商品房销售额 116,622 亿元，下降 6.5%，其中住宅销售额下降 6.0%。2024 年，商品房销售面积 97,385 万平方米，比上年下降 12.8%，其中住宅销售面积下降 14.1%。商品房销售额 96,750 亿元，下降 17.1%，其中住宅销售额下降 17.0%。

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%。2023 年末，商品房待售面积 67,295 万平方米，比上年增长 19.0%。2024 年末，商品房待售面积 75,327 万平方米，比上年增长 11.9%。

（三）行业监管政策

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

总体来看，房地产行业对于维护宏观经济稳定的重要性愈发凸显。根据国家统计局数据，2024 年房地产业增加值 8.5 万亿元，占 GDP 的比重仍达 6.3%，房地产开发投资 10 万亿元，占固定资产投资额为 19.3%，同时房地产通过投资、消费既直接带动与住房有关的建材、家装等制造业部门，也带动金融、商务服务等第三产业，是国民经济的支柱产业，也是宏观经济的稳定器和压舱石。2022 年 12 月，中共中央、国务院印发了《扩大内需战略规划纲要（2022-2035 年）》，提出“支持居民合理自住需求”，房地产作为国内大循环的支柱性产业，其稳定健康发展对于促进投资、带动消费、促进经济发展具有重要影响，在维护宏观经济稳定中发挥了重要作用。2024 年 4 月 30 日，中央政治局会议提出“统筹研究消化存量房产和优化增量住房的政策措施，抓紧构建房地产发展新模式，促进房地产高质量发展”。2024 年 5 月 17 日，国务院召开全国切实做好保交房工作视频会议，强调深刻认识房地产工作的人民性、政治性，扎实推进保交房、消化存量商品房等重点工作。国家从供给侧与需求侧进一步出台一系列维护房地产行业稳定的政策，积极引导房地产行业稳定发展。2024 年 9 月 26 日，中共中央政治局会议首次提出“促进房地产市场止跌回稳”，同时强调加大“白名单”项目贷款投放力度、支持盘活存量闲置土地、调整住房限购政策、降低存量房贷利率、抓紧完善土地财税金融等政策。2025 年 3 月 5 日，李强总理代表国务院在十四届全国人大三次会议上作《政府工作报告》，首次将“稳住楼市股市”写进总体要求，并强调要“持续用力推动房地产市场止跌回稳”。

房地产行业是我国的重要支柱性产业，其平稳发展事关社会发展全局和金融经济市场稳定。近年来，我国政府各层级就支持房地产市场平稳健康发展以及房地产企业合理融资需求陆续出台了多项政策。《中共中央关于进一步全面深化改革、推进中国式现代化的决定》提出“充分赋予各城市政府房地产市场调控自主权，因城施策，允许有关城市取消或调减住房限购政策、取消普通住宅和非普通住宅标准”等，体现了当前中央对行业的重视程度，为行业平稳发展打开政策空间，也为防范化解行业风险、稳定消费者预期、促进市场良性循环和健康发展打下基础。

1、土地供应方式

近年来土地供应方式政策出台情况

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
2016 年 10 月 30 日	《关于完善农村土地所有权承包权经营权分置办法的意见》	中共中央办公厅、国务院办公厅	科学界定“三权”内涵、权利边界及相互关系，逐步建立规范高效的“三权”运行机制，健全归属清晰、权能完整、流转顺畅、保护严格的农村土地产权制度，优化土地资源配置，培育新型经营主体，促进适度规模经营发展。
2017 年 5 月 8 日	《土地利用总体规划管理办法》	国土资源部	明确土地利用总体规划是国家空间规划体系的重要组成部分，是实施土地用途管制，保护土地资源，统筹各项土地利用活动的重要依据。城乡建设、区域发展、基础设施建设、产业发展、生态环境保护、矿产资源勘查开发等各类与土地利用相关的规划，应当与土地利用总体规划相衔接。
2017 年 8 月 21 日	《利用集体建设用地建设租赁住房试点方案》	国土资源部、住房城乡建设部	根据地方自愿，确定第一批在北京、上海、沈阳、南京、杭州、合肥、厦门、郑州、武汉、广州、佛山、肇庆、成都等 13 个城市开展利用集体建设用地建设租赁住房试点。
2018 年 1 月 3 日	《土地储备管理办法》	国土资源部、财政部、中国人民银行、中国银行业监督管理委员会	为落实加强自然资源资产管理和防范风险的要求，进一步规范土地储备管理，增强政府对城乡统一建设用地市场的调控和保障能力，促进土地资源的高效配置和合理利用，管理办法规定各地应当制定年度土地储备计划，并对土地储备计划的制定和后续管理执行提出要求。
2018 年 3 月 9 日	《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》	国土资源部	规范国有建设用地使用权出让地价评估行为，对包括出让地价评估定义、出让地价评估目的、评估原则、评估方法、评估程序以及评估报告规范作出了限定。
2019 年 8 月 26 日	《中华人民共和国土地管理法》(2019 年修订)	十三届全国人大常委会第十二次会议	新《土地管理法》坚持土地公有制不动摇，坚持农民利益不受损，坚持最严格的耕地保护制度和最严格的节约集约用地制度，在充分总结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。
2024 年 12 月	政治局会议关于持续有力推动房地产市场止跌回稳的表述	中共中央政治局、中央经济工作会议小组	持续有力推动房地产市场止跌回稳，大力实施城中村和危旧房改造，充分释放刚性和改善型住房需求潜力；合理控制新增房地产用地供应，盘活存量用地和商办用房，推进处置存量商品房工作；推动构建房地产发展新模式，有序搭建相关基础性制度。

2、土地供应总量和结构

近年来土地供应总量和结构政策出台情况

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
2016 年 2 月 23 日	《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》	财政部、国土资源部、中国人民银行、银监会	自 2016 年 1 月 1 日起，各地不得再向银行业金融机构举借土地储备贷款。
2016 年 2 月 22 日	《中共中央国务院关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》	国务院	指出要依法制定城市规划，加强城市总体规划和土地利用总体规划的衔接，推进两图合一；原则上不再建设封闭住宅小区；树立“窄马路、密路网”的城市道路布局理念；实现中心城区公交站点 500 米内全覆盖；城市公园原则上要免费向居民开放等。
2016 年 4 月 14 日	《“十三五”规划纲要》	国土资源部	在住房供求关系紧张地区适度增加用地规模；对房地产库存较高的城市，减少直至停止住房用地供应。允许尚未开工房地产项目用地按照有关规定改变用途，用于棚改安置房和公共租赁住房建设。
2016 年 5 月 11 日	《关于下达〈2016 年全国土地利用计划〉的通知》	国土资源部	今年起要加强土地计划管理，统筹未来 3 年各行各业用地安排，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	《关于进一步做好房地产	住房和城乡建设部	一线、二线城市要在 2018 年底前编制完成 2018 年至

19 日	市场调控工作有关问题的通知》		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 and 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、滥伐老树，变相抬高房价，增加生活成本，产生了新的城市问题。
2024 年 04 月 30 日	《关于开展城市更新示范工作的通知》	财政部办公厅、住房城乡建设部办公厅	重点支持城市基础设施更新改造，进一步完善城市功能、提升城市品质、改善人居环境，推动建立“好社区、好城区”，促进城市基础设施建设由“有没有”向“好不好”转变，着力解决好人民群众急难愁盼问题，助力城市高质量发展。

3、土地审批权限

近年来土地审批权限政策出台情况

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
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

近年来土地使用成本政策出台情况

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
------	------	------	------

2016 年 2 月 2 日	《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》	财政部、国土资源部、中国人民银行、银监会	要求清理压缩现有土地储备机构、进一步规范土地储备行为、合理确定土地储备总体规模、妥善处置存量土地储备债务、调整土地储备筹资方式、规范土地储备资金使用管理。
2016 年 4 月 18 日	《农村集体经营性建设用地土地增值收益调节金征收使用管理暂行办法》	财政部、国土资源部	农村集体经济组织通过出让、租赁、作价出资（入股）等方式取得农村集体经营性建设用地入市收益，以及入市后的农村集体经营性建设用地土地使用权人，以出售、交换、赠与、出租、作价出资（入股）或其他视同转让等方式取得再转让收益时，向国家缴纳调节金。
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、住宅价格和供给结构

近年来住宅价格和供给结构政策出台情况

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
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 and 城乡危房改造及配套基础设施建设三年计划。2015—2017 年，改造包括城市危房、城中村在内的各类棚户区住房 1,800 万套（其中 2015 年 580 万套），农村危房 1,060 万户（其中 2015 年 432 万户），加大棚改配套基础设施建设力度，使城市基础设施更加完备，布局合理、运行安全、服务便捷。
2016 年 7 月 11 日	《关于进一步做好棚户区改造工作有关问题的通知》	住建部、财政部、国土资源部	要求加速推进棚改，要在原来工作基础上，进一步加大棚改推进力度，确保早开工、早见效；确保提高棚改货币化安置比例；确保落实棚改信贷支持政策；确保棚改资金安全高效利用。
2016 年 12 月 8 日	《关于做好城镇住房保障家庭租赁补贴工作的指导意见》	住建部、财政部	要求以建立购房与租房并举、市场配置与政府保障相结合的住房制度为主要方向，进一步完善住房保障制度。城镇住房保障采取实物配租与租赁补贴相结合的方式，逐步转向以租赁补贴为主。
2016 年 12 月 27 日	《建设工程质量保证金管理办法》	住建部、财政部	要求发包人与承包人在建设工程承包合同中约定，从应付的工程款中预留一定资金，用以保证承包人在缺陷责任期内对建设工程出现的缺陷进行维修。
2017 年 3 月 1 日	《建筑节能与绿色建筑发展“十三五”规划》	住建部	以加快提高建筑节能标准及执行质量、全面推动绿色建筑发展量质齐升、稳步提升既有建筑节能水平、深入推进可再生能源建筑应用、积极推进农村建筑节能为主要任务。
2017 年 4 月 1 日	《关于加强近期住房及用地供应管理和调控有关工作的通知》	住建部、国土资源部	坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”这一定位，加强和改进住房及用地供应管理，改善住房供求关系，稳定市场预期，促进房地产市场平稳健康发展，要求合理安排住宅用地供应、科学把握住房建设和上

			市节奏、加大住房保障力度、强化地方主体责任
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、房地产信贷

近年来房地产信贷政策出台情况

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
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。
2016 年 11 月 2 日	《关于做好 2017 年度使用售房款发放住房补贴计划申报有关工作的通知》	中央国家机关住房资金管理中心	规范 2017 年使用售房款发放住房补贴计划申报工作流程，包括申报条件、申报及使用流程。
2017 年 1 月 24 日	《关于推进开发性金融支持小城镇建设的通知》	住建部、国开行	加快培育 1000 个左右各具特色、富有活力的休闲旅游、商贸物流、现代制造、教育科技、传统文化、美丽宜居的特色小镇。大力支持 3675 个重点镇建设，提升发展质量，逐步完善一般小城镇的功能，将一批产业基础较好、基础设施水平较高的小城镇打造成特色小镇。探索创新小城镇建设运营及投融资模式，充分发挥市场主体作用，打造一批具有示范意义的小城镇建设项目。
2017 年 3 月 17 日	《关于完善商品住房销售和差别化信贷政策的通知》	北京市住房和城乡建设委员会、中国人民银行营业管理部、中国银行业监督管理委员会北京监管局、北京住房公积金管理中心	一、企业购买的商品住房再次上市交易，需满 3 年及以上，若其交易对象为个人，按照本市限购政策执行。 二、居民家庭名下在本市无住房且无商业性住房贷款记录、公积金住房贷款记录的，购买普通自住房的执行现行首套房政策，即首付款比例不低于 35%，购买非普通自住房的首付款比例不低于 40%（自住型商品住房、两限房等政策性住房除外）。 居民家庭名下在本市已拥有 1 套住房，以及在本市无住

			房但有商业性住房贷款记录或公积金住房贷款记录的，购买普通自住房的首付款比例不低于 60%，购买非普通自住房的首付款比例不低于 80%。 三、暂停发放贷款期限 25 年（不含 25 年）以上的个人住房贷款（含住房公积金贷款）。
2017 年 3 月 24 日	《关于加强北京地区住房信贷业务风险管理的通知》	中国人民银行营业管理部、中国银行业监督管理委员会北京监管局、北京市住房和城乡建设委员会、北京住房公积金管理中心	要求严格落实各项房地产信贷调控措施、对离婚一年内的贷款人实施差别化住房信贷政策，从严防信贷风险、认真查询住房贷款记录和公积金贷款记录，严格执行首套房贷认定标准、严格审核个人住房贷款首付款资金来源，严禁各类“加杠杆”金融产品用于购房首付款、严格审核借款人还款能力，防范投资投机购房带来的信贷风险、合理评估房屋价值，增强住房信贷风险的识别和防范能力等事宜。
2017 年 4 月 10 日	《关于银行业风险防控工作的指导意见》	中国银监会	提出应分类实施房地产信贷调控。认真落实中央工作会议精神，明确住房居住属性。坚持分类调控、因城施策，严厉打击“首付贷”等行为，切实抑制热点城市房地产泡沫，建立促进房地产健康发展的长效机制。在房地产风险管控方面，银行业金融机构要建立全口径房地产风险监测机制，将房地产企业贷款、个人按揭贷款、以房地产为抵押的贷款、房地产企业债券，以及其他形式的房地产融资纳入监测范围，定期开展房地产压力测试。加强房地产业务合规性管理，严禁资金违规流入房地产领域。各级监管机构要重点关注房地产融资占比高、贷款质量波动大的银行业金融机构，以及房地产信托业务增量较大、占比较高的信托公司。对于房地产押品管理方面，银行业金融机构要完善押品准入管理机制，建立健全房地产押品动态监测机制，及时发布内部预警信息，采取有效应对措施。
2017 年 11 月 6 日	《关于规范购房融资和加强反洗钱工作的通知》	住房和城乡建设部、人民银行、银监会	提出严禁房地产开发企业、房地产中介机构违规提供购房首付融资，严禁互联网金融从业机构、小额贷款公司违规提供“首付贷”等购房融资产品或服务，严禁房地产中介机构、互联网金融从业机构、小额贷款公司违规提供房地产场外配资，严禁个人综合消费贷款等资金挪用于购房。要求银行业金融机构加大对首付资金来源和借款人收入证明真实性的审核力度，严格对个人住房贷款和个人综合消费贷款实行分类管理，强化对个人综合消费贷款、经营性贷款、信用卡透支等业务的额度和资金流向管理，严格按照合同约定监控贷款用途，严禁挪用资金购房。
2018 年 8 月 10 日	《中国银保监会关于扩大老年人住房反向抵押养老保险开展范围的通知》	中国银保监会	将老年人住房反向抵押养老保险从此前的试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	银保监会	限制表内外资金直接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

	知》		定资产收益权等方式变相提供融资
2019 年 8 月 25 日	中国人民银行公告 (2019) 第 16 号	中国人民银行	自 10 月 8 日起,新发放商业性个人住房贷款利率以最近一个月相应期限的贷款市场报价利率(LPR)为定价基准加点形成。
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。
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债融资。
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。
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。

2023 年 7 月 10 日	《中国人民银行 中国银行保险监督 管理委员会关于做 好当前金融支持房 地产市场平稳健康 发展工作的通知》	中国人民银行 金融 监管总局	从保持房地产融资平稳有序、积极做好保交楼金融服务、配合做好受困房企风险处置、加大住房租赁金融支持等方面，明确了 16 条支持政策，其中两条政策规定了适用期限。《通知》发布实施后，对保持房地产融资合理适度、推动化解房地产企业风险发挥了积极作用，取得了良好的政策效果。综合考虑当前房地产市场形势，为引导金融机构继续对房地产企业存量融资展期，加大保交楼金融支持，中国人民银行、国家金融监督管理总局决定，延长有关政策适用期限。
2024 年 9 月	政治局会议关于促 进房地产市场止跌 回稳的表述	中共中央政治局	促进房地产市场止跌回稳，对商品房建设要严控增量、优化存量、提高质量，加大“白名单”项目贷款投放力度，支持盘活存量闲置土地；调整住房限购政策，降低存量房贷利率，抓紧完善土地、财税、金融等政策，推动构建房地产发展新模式。

7、房地产税费

近年来房地产税费政策出台情况

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

31 日	务委员会关于修改<中华人民共和国个人所得税法>的决定》	委会第五次会议	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 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、房屋可享受免税优惠：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退还房价款的，可依照有关法律法规申请退税。
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。

8、住房租赁

住房租赁相关政策

出台时间	主要政策名称	发布部门	主要内容
2016 年 5 月	《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》	国务院办公厅	建立购租并举的住房制度为主要方向，健全以市场配置为主、政府提供基本保障的住房租赁体系。支持住房租赁消费，促进住房租赁市场健康发展。目标是到 2020 年，基本形成供应主体多元、经营服务规范、租赁关系稳定的住房租赁市场体系。
2017 年 7 月	《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》	住建部、发改委、财政部等九部委	加大对住房租赁企业的金融支持力度，拓宽直接融资渠道，支持发行企业债券、公司债券、非金融企业债务融资工具等公司信用类债券及资产支持证券，专门用于发展住房租赁业务
2017 年 8 月	《利用集体建设用地建设租赁住房试点方案》	国土资源部、住建部	确定第一批在北京、上海、沈阳、南京、杭州、合肥、厦门、郑州、武汉、广州、佛山、肇庆、成都等 13 个城市开展利用集体建设用地建设租赁住房试点。
2018 年 4 月	《关于推进住房租赁资产证券化相关工作的通知》	证监会、住建部	对开展住房租赁资产证券化的基本条件、政策优先支持领域、资产证券化开展程序以及资产价值评估方法等作出明确，并将在审核领域设立“绿色通道”。
2018 年 5 月	《关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的	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。

	通知》		
2018 年 10 月	《关于印发推行政府购买公租房运营服务试点方案的通知》	住建部、财政部	确定在浙江、安徽、山东、湖北、广西、四川、云南、陕西等 8 个省（区）开展政府购买公租房运营管理服务试点工作。通过试点，在试点地区建立健全公租房运营管理机制，完善政府购买公租房运营管理服务的管理制度与流程，形成一批可复制、可推广的试点成果，为提升公租房运营管理能力提供支撑。
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。
2024 年 1 月 5 日	《中国人民银行 国家金融监督管理总局关于金融支持住房租赁市场发展的意见》	中国人民银行金融监管总局	支持住房租赁供给侧结构性改革。金融支持住房租赁市场发展应突出重点、瞄准短板，主要在大城市，围绕解决新市民、青年人等群体住房问题，支持各类主体新建、改建和运营长期租赁住房，盘活存量房屋，有效增加保障性和商业性租赁住房供应。重点支持自持物业的专业化、规模化住房租赁企业发展。金融支持住房租赁市场发展应坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，重点支持以独立法人运营、业务边界清晰、具备房地产专业投资和管理能力的自持物业型住房租赁企业，促进其规模化、集约化经营，提升长期租赁住房的供给能力和运营水平。

（四）行业发展趋势

我国房地产市场的长期发展本质来源于城镇化过程中城市人口对住房的巨大需求，稳定增长的宏观经济和持续推进的城镇化进程是推动我国房地产市场发展的主要因素。目前来看，随着我国人均可支配收入的稳定增长，国内经济不断向前发展，以及持续快速的城镇化进程，我国房地产市场的未来发展依然坚定向好。但经过多年的高速发展，我国房地产业正处于结构性转变的关键时期，行业供需矛盾通过一系列的宏观调控逐渐趋于缓和，行业发展逐渐趋于理性。随着市场环境的逐渐改变，一部分不能适应变化的企业逐渐被淘汰，行业内的并购整合会逐渐增多，行业集中度逐渐得到提高。而且随着房地产金融的逐渐发展，企业的运营模式也会逐渐向“轻资产”进行转变，使得行业的运营模式得到不断的创新。

1、行业增速将放缓

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、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。

（五）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实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实力的竞争。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。

房地产企业要达到规模经济效益，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

目前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。

十三、发行人的行业地位与竞争优势

（一）发行人在行业所处地位

发行人连续 16 年保持房地产行业央企第一，排名《福布斯》2023 年度全球 2000 强企业 243 位，位居 2024 年中国房地产百强企业首位。根据中指研究院数据，2024 年保利发展销售额排名行业第一。

（二）发行人主要竞争优势

1、卓越的战略管理及市场应变能力

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

2、诚信经营、稳健发展构建起的强大信用优势

公司是大型中央企业中国保利集团控股的房地产上市公司，优质的房地产央企是公司特色鲜明的品牌符号，公司在 30 多年的发展过程中构筑起以诚信经营、稳健发展为企业特色的信誉基础，强大的品牌和信誉进一步提升了市场对于公司的信赖度与认可度，使公司在市场竞争中具备更强的信用比较优势。

3、稳健的财务管理能力

公司坚持安全与发展并重，在发展中铸就稳健经营优势。公司始终坚持稳健的财务管理政策，不断夯实资产，强化风险防范和应对能力。公司在收入确

认和资产计量等方面一直坚持严格保守的会计政策，确保资产质量扎实，并在此基础上长期保持合理健康的负债水平，坚守“三道红线”绿档企业标准，稳健的财务结构兼顾风险防范与规模扩张，保障公司穿越行业周期变化。公司现金流管理能力突出，销售回笼率长期保持行业较高水平；公司债务期限及类型结构合理，且持续保持多元、畅通的融资渠道，可根据业务需要对资金和有息债务规模进行动态管理，有效保障了公司的资金安全、合理灵活的资产负债结构和低成本优势。

4、专业的开发运营能力和行业领先的产品力

公司深耕房地产行业 30 余年，积累了丰富的项目开发经验，形成了强大的业务体系与专业开发能力。公司始终以客户需求为中心，开发产品涵盖了住宅、公寓、写字楼、购物中心、星级酒店、展馆、体育场馆、旅游地产等，业态多样、产品体系不断迭代升级，形成了从前端设计、开发、建设、销售、物业服务、资产运营等全链条闭环管理能力，还有与之相适应的完备的供应链体系、综合的成本管控能力、卓越的开发效率。多年积淀铸就了公司高效的专业开发优势，也锻造了公司强大的产品力。公司已构建完善的“人文社区”产品品牌服务体系，形成“天悦人和”三大产品系十二大子品牌，致力于打造绿色、健康、安全、便捷的生活体验，引领高质量发展的品质时代。

5、拼搏进取的管理团队和规范高效的管理体系

在公司 30 多年的发展过程中，公司锻造了一支久经市场考验、敢打硬仗、能打胜仗的保利铁军，这也是公司保持基业长青的核心优势之一。公司管理团队能长期保持拼搏进取的企业家精神，在行业下行周期中更加充分展现出能动优势和韧性优势，不断根据市场变化进行自我创新与突破，助力公司克服行业波动，实现平稳健康发展；公司员工对企业文化高度认可，与企业价值判断高度一致，团队成员间同心协作，乐于奉献，形成了强大的团队凝聚力。公司作为国资央企，严格按照国资委管理要求和考核导向开展经营管理，规范透明的管理体系可有效强内控、防风险，为公司安全发展保驾护航。公司多年管理经验沉淀出“总部+城市平台”扁平的两级管理架构，并得以长期稳定和坚持，既保障了总部敏锐的市场触觉和对公司业务全局的把控，有效降低信息不对称、提高决策和管理效率，又保障了公司上下步调一致的强大执行力和快速的应变调整能力，成为行业头部企业中少有的组织架构，是公司能有效应对历次市场调控、穿越周期保持稳健经营的一个重要优势。

第六章 发行人主要财务情况

发行人2022年度、2023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[2023]17511号”、“天职业字[2024]30498号”的标准无保留意见审计报告；发行人2024年度财务报告已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了编号为“信会师报字[2025]第ZG11531号”的标准无保留意见审计报告。天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）自2020年担任公司年度财务报告和内部控制审计机构，已连续为公司服务4年。综合考虑公司发展需要、会计师事务所人员安排及工作计划等情况，公司将2024年度财务报告和内部控制审计机构变更为立信会计师事务所（特殊普通合伙）。

天职国际存在被监管机构行政处罚事项包括：2024年8月，天职国际收到了中国证监会出具的《行政处罚决定书》（〔2024〕78号），指出天职国际因承接上市公司江西奇信集团股份有限公司年报审计业务被中国证监会行政处罚。

天职国际存在被监管机构采取其他行政监管措施事项包括：2023年，天职国际因深圳丹邦科技股份有限公司收到关于《中国证券监督管理委员会深圳监管局行政监管措施决定书[2023]14号》、因爱司凯科技股份有限公司收到关于《中国证券监督管理委员会广东监管局行政监管措施决定书[2023]20号》、因北京蓝色光标数据科技股份有限公司收到关于《中国证券监督管理委员会北京监管局行政监管措施决定书[2023]194号》；2024年，天职国际因绝味食品股份有限公司、道道全粮油股份有限公司、大唐华银电力股份有限公司、深圳市金百泽电子科技有限公司、深圳市强瑞精密技术股份有限公司收到关于《中国证券监督管理委员会湖南监管局行政监管措施〔2023〕56号》、因徐州海伦哲专用车辆股份有限公司收到关于《中国证券监督管理委员会江苏监管局行政监管措施〔2024〕10号》、因深圳市特发信息股份有限公司收到关于《中国证券监督管理委员会深圳监管局行政监管措施〔2024〕94号》、因贵州中毅达股份有限公司收到关于《中国证券监督管理委员会贵州监管局行政监管措施[2024]46号》、因广东创世纪智能装备集团股份有限公司收到关于《中国证券监督管理委员会广东监管局行政监管措施〔2024〕219号》；2025年，天职国际因实朴检测技术（上海）股份有限公司收到关于《中国证券监督管理委员会上海监管局行政监管措施沪证监决〔2025〕13号》。上述行政处罚涉及签字注册会计师及项目负责人员均未参与过发行人的审计工作，经办发行人业务的签字注册会

计师及项目负责人员均未参与过上述行政处罚涉及项目，相关处罚对发行人本次发行债务融资工具不构成影响。

2022年11月25日立信会计师事务所（特殊普通合伙）因江苏德威新材料股份有限公司收到中国证券监督管理委员会【2022】65号行政处罚决定书，2024年3月4日立信会计师事务所（特殊普通合伙）因山东龙力生物科技股份有限公司收到中国证券监督管理委员会【2024】25号行政处罚决定书，2024年12月27日立信会计师事务所（特殊普通合伙）因常熟市国瑞科技股份有限公司（原常熟瑞特电气股份有限公司）收到中国证券监督管理委员会【2024】161号行政处罚决定书，2024年12月31日立信会计师事务所（特殊普通合伙）因日海智能科技股份有限公司收到中国证券监督管理委员会深圳监管局【2024】30号行政处罚决定书，2025年5月12日立信会计师事务所（特殊普通合伙）因树业环保科技股份有限公司收到中国证券监督管理委员会广东监管局【2025】3号行政处罚决定书，2025年5月14日立信会计师事务所（特殊普通合伙）因上海华虹计通智能系统股份有限公司收到中国证券监督管理委员会上海监管局沪【2025】6号行政处罚决定书，2025年7月11日立信会计师事务所（特殊普通合伙）因上海思尔芯技术股份有限公司收到中国证券监督管理委员会【2025】91号行政处罚决定书，至此，立信会计师事务所（特殊普通合伙）所有立案事项均已结案。负责此次保利发展审计项目的签字注册会计师张帆、李飞与前述证监行政处罚、立案调查或行政监管措施决定无关。立信会计师事务所（特殊普通合伙）收到的上述行政处罚、立案调查事项或行政监管措施，不影响保利发展控股集团股份有限公司项目审计质量，不构成影响其本次发行上市的重大事项。

本章所引用的财务数据，均引自发行人经审计的最近三年经审计的公司财务报表。

除非特别说明，本募集说明书所涉及2022年度、2023年及2024年度财务数据表述口径均为发行人合并会计报表口径。

在阅读下面财务数据中的信息时，应当参阅经审计的财务报表（包括发行人的相关报表、注释），以及募集说明书中其他部分对于发行人的经营与财务状况的简要说明。

一、发行人财务报表

（一）会计报告编制基础

发行人以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指

南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号—财务报告的一般规定》的披露规定编制2022-2024年合并及母公司财务报表。2022-2024年度审计报告均以持续经营假设为基础、会计核算以权责发生制为基础。

（二）合并报表范围变化情况

1、2022 年度发行人财务报表合并范围变动情况

截至 2022 年 12 月 31 日，发行人财务报表合并范围内的子公司共 1151 家，其中 120 家为本期新纳入合并范围的子公司。另有 20 家子公司在本期不再纳入合并范围。具体情况如下表所示：

2022 年 1-12 月发行人财务报表合并范围变动情况

序号	公司名称	变动情况	变动原因
1	清远保奕置业有限公司	新纳入	取得控制权
2	成都锦华悦投资有限公司	新纳入	取得控制权
3	大连保润房地产开发有限公司	新纳入	取得控制权
4	广州黄埔区大塆更新改造投资有限公司	新纳入	取得控制权
5	南京保迪置业有限公司	新纳入	取得控制权
6	太仓锦意置业有限公司	新纳入	取得控制权
7	苏州锦铄置业有限公司	新纳入	取得控制权
8	东莞市保汇实业投资有限公司	新纳入	取得控制权
9	南安市源利房地产开发有限公司	新纳入	取得控制权
10	曲水天熠实业发展有限公司	新纳入	取得控制权
11	安徽保利爱家置业有限公司	新纳入	收购
12	杭州保源置业有限公司	新纳入	收购
13	成都瑞驰保骏企业管理咨询有限公司	新纳入	收购
14	湖南保沙瑞驰咨询管理有限公司	新纳入	收购
15	广州市瑞赐企业管理有限公司	新纳入	收购
16	佛山市中医院康复护理医院有限公司	新纳入	收购
17	佛山市中医院老年病医院有限公司	新纳入	收购
18	上海鼎骏商务信息咨询有限公司	新纳入	收购
19	长春市瑞驰实业有限公司	新纳入	收购
20	沈阳瑞赐投资有限公司	新纳入	收购
21	苏州鑫捷置业有限公司	新纳入	取得控制权
22	武汉瑞赐鼎骏企业管理咨询有限公司	新纳入	收购
23	北京望和润致置业有限公司	不再纳入	转让
24	福州中隆泰实业有限公司	不再纳入	转让
25	PacificDragonInvestmentsCompanyLimited	不再纳入	转让

26	杭州保融置业有限公司	不再纳入	转让
27	东莞弘璟实业投资有限公司	不再纳入	转让
28	佛山化纤集团有限公司	不再纳入	转让
29	长沙湘保中环咨询有限公司	不再纳入	转让
30	长沙湘保茉莉咨询有限公司	不再纳入	转让
31	东莞保恒实业投资有限公司	不再纳入	转让
32	重庆葆阅企业管理有限公司	不再纳入	转让
33	成都新都区利牧归房地产开发有限公司	不再纳入	转让
34	成都市保裕泰和房地产开发有限公司	不再纳入	转让
35	白银保卫利环境服务有限公司	新纳入	新设
36	北京保营和筑置业有限公司	新纳入	新设
37	北京建保常筑置业有限公司	新纳入	新设
38	北京葆顾房地产经纪有限公司	新纳入	新设
39	北京和悦睿斯企业管理咨询有限公司	新纳入	新设
40	常州保通建筑工程咨询有限公司	新纳入	新设
41	常州煦通建筑工程咨询有限公司	新纳入	新设
42	常州旭通建筑工程咨询有限公司	新纳入	新设
43	常州常通建筑工程咨询有限公司	新纳入	新设
44	成都保双置业有限公司	新纳入	新设
45	成都市保裕泰和房地产开发有限公司	新纳入	新设
46	四川保润爱家房地产经纪有限公司	新纳入	新设
47	成都新都区利牧归房地产开发有限公司	新纳入	新设
48	东莞市泓樾实业投资有限公司	新纳入	新设
49	东莞保恒实业投资有限公司	新纳入	新设
50	佛山保启置业有限公司	新纳入	新设
51	佛山保玥置业有限公司	新纳入	新设
52	佛山保誉置业有限公司	新纳入	新设
53	福州中沁置业有限公司	新纳入	新设
54	福州中寓投资有限公司	新纳入	新设
55	赣州保蓉置业有限公司	新纳入	新设
56	广州穗隆置业有限公司	新纳入	新设
57	广州穗鸿置业有限公司	新纳入	新设
58	广州保荔物业发展有限公司	新纳入	新设
59	保利商旅产业发展有限公司	新纳入	新设
60	保利和润房地产投资顾问有限公司	新纳入	新设
61	广东和汇商业运营管理有限公司	新纳入	新设
62	广州琶资置业有限公司	新纳入	新设
63	广州保韵置业有限公司	新纳入	新设
64	广州黄埔保利物业服务有限公司	新纳入	新设
65	广州保隆置业有限公司	新纳入	新设
66	广东保润爱家房地产经纪有限公司	新纳入	新设

67	浙江和寓企业管理有限公司	新纳入	新设
68	杭州保润房地产顾问有限公司	新纳入	新设
69	合肥和冉房地产开发有限公司	新纳入	新设
70	合肥和汇房地产开发有限公司	新纳入	新设
71	合肥和颂房地产开发有限公司	新纳入	新设
72	合肥和墩房地产开发有限公司	新纳入	新设
73	合肥和桦房地产开发有限公司	新纳入	新设
74	梅州市梅江区睿驰咨询服务有限公司	新纳入	新设
75	南昌保丰置业有限公司	新纳入	新设
76	南京盛悦房地产开发有限公司	新纳入	新设
77	南京盛宁房地产开发有限公司	新纳入	新设
78	南京盛新房地产开发有限公司	新纳入	新设
79	宁波保汇城市发展有限公司	新纳入	新设
80	莆田中利建筑装修工程有限公司	新纳入	新设
81	莆田中嘉置业有限公司	新纳入	新设
82	莆田泽顺置业有限公司	新纳入	新设
83	青岛广保佳创置业有限公司	新纳入	新设
84	泉州隆利房地产开发有限公司	新纳入	新设
85	泉州保莲房地产开发有限公司	新纳入	新设
86	保利（海南经济特区）物业服务有限公司	新纳入	新设
87	厦门保昕房地产开发有限公司	新纳入	新设
88	厦门保联椿莲房地产开发有限公司	新纳入	新设
89	汕尾市瑞思咨询服务有限公司	新纳入	新设
90	汕尾市瑞赐咨询服务有限公司	新纳入	新设
91	上海锦岸汇置业有限公司	新纳入	新设
92	上海保锦润房地产有限公司	新纳入	新设
93	上海锦协置业有限公司	新纳入	新设
94	上海蔡秀房地产开发有限公司	新纳入	新设
95	保利环境服务（广东）有限公司	新纳入	新设
96	辽宁保润爱家房地产经纪有限公司	新纳入	新设
97	河北保润房地产经纪有限公司	新纳入	新设
98	石家庄保琚房地产开发有限公司	新纳入	新设
99	保利苏通实业发展有限公司	新纳入	新设
100	苏州保鑫置业有限公司	新纳入	新设
101	山西保君养老服务有限公司	新纳入	新设
102	太原利晋房地产开发有限公司	新纳入	新设
103	西安中尚璟房地产开发有限公司	新纳入	新设
104	西安中尚硕房地产开发有限公司	新纳入	新设
105	西安中嘉置业有限公司	新纳入	新设
106	西安中皓置业有限公司	新纳入	新设

107	阳江融驰企业管理有限公司	新纳入	新设
108	岳阳惠华保创城市服务有限公司	新纳入	新设
109	长春维升投资有限公司	新纳入	新设
110	长沙湘保中环咨询有限公司	新纳入	新设
111	长沙湘保茉莉咨询有限公司	新纳入	新设
112	郑州展硕置业有限公司	新纳入	新设
113	中山市保望商业管理有限公司	新纳入	新设
114	中山市保名商业管理有限公司	新纳入	新设
115	重庆葆阅企业管理有限公司	新纳入	新设
116	重庆市保润爱家房地产经纪有限公司	新纳入	新设
117	和家互联（珠海）数字科技有限公司	新纳入	新设
118	保华（珠海横琴）商业管理有限公司	新纳入	新设
119	珠海市和熹养老服务有限公司	新纳入	新设
120	保利粤中发展有限公司	新纳入	新设
121	北京飞翔家航空文化有限公司	不再纳入	清算
122	成都青白江保腾房地产开发有限公司	不再纳入	清算
123	成都宏浦创智实业有限公司	不再纳入	清算
124	大连保利会展管理有限公司	不再纳入	清算
125	大连保利锦桐房地产开发有限公司	不再纳入	清算
126	东莞市保业实业投资有限公司	不再纳入	清算
127	佛山保利弘雅房地产开发有限公司	不再纳入	清算
128	佛山市保利东龙房地产有限公司	不再纳入	清算
129	佛山市恒胤企业管理有限公司	不再纳入	清算
130	广州塑盈置业有限公司	不再纳入	清算
131	广州市保投房地产开发有限公司	不再纳入	清算
132	杭州滨保房地产开发有限公司	不再纳入	清算
133	杭州保利建嘉房地产开发有限公司	不再纳入	清算
134	合肥和谨房地产开发有限公司	不再纳入	清算
135	合肥保利和新房地产有限公司	不再纳入	清算
136	淮安晟儒置业有限公司	不再纳入	清算
137	上海保利建镇投资咨询有限公司	不再纳入	清算
138	天津保宁置业有限公司	不再纳入	清算
139	武汉保利百合房地产开发有限公司	不再纳入	清算
140	阳江保瑞驰物业有限公司	不再纳入	清算
141	岳阳建桥投资置业有限公司	不再纳入	清算
142	珠海斗门佳利建设有限公司	不再纳入	清算

2、2023 年度发行人财务报表合并范围变动情况

截至 2023 年 12 月 31 日，发行人财务报表合并范围内的子公司共 1183 家，其中 87 家为本期新纳入合并范围的子公司。另有 55 家子公司在本期不再纳入合并范围。具体情况如下表所示：

2023 年 1-12 月发行人财务报表合并范围变动情况

序号	公司名称	变动情况	变动原因
1	肥西县国信置业发展有限责任公司	新纳入	新设
2	合肥和朗房地产开发有限公司	新纳入	新设
3	芜湖保颂房地产开发有限公司	新纳入	新设
4	石家庄保旻房地产开发有限公司	新纳入	新设
5	温州保瑞置业有限公司	新纳入	新设
6	北京保景和筑置业有限公司	新纳入	新设
7	北京保顺善筑置业有限公司	新纳入	新设
8	北京朝实和煦置业有限公司	新纳入	新设
9	北京朝新和筑置业有限公司	新纳入	新设
10	佛山保寓管理有限公司	新纳入	新设
11	广州市和寓公寓管理有限公司	新纳入	新设
12	湖南保旭公寓管理有限公司	新纳入	新设
13	石家庄保润爱家房地产经纪有限公司	新纳入	新设
14	南昌保晨置业有限公司	新纳入	新设
15	南昌保鼎置业有限公司	新纳入	新设
16	三亚保晟实业发展有限公司	新纳入	新设
17	三亚保鸿实业发展有限公司	新纳入	新设
18	三亚保岭投资发展有限公司	新纳入	新设
19	三亚保荣投资发展有限公司	新纳入	新设
20	成都市保椿置业有限公司	新纳入	新设
21	成都市保泉创展置业有限公司	新纳入	新设
22	成都市保新成天置业有限公司	新纳入	新设
23	长春和雅房地产开发有限公司	新纳入	新设
24	晋城利景房地产开发有限公司	新纳入	新设
25	临汾利兴房地产开发有限公司	新纳入	新设
26	厦门利椿房地产开发有限公司	新纳入	新设
27	佛山南海桂城保和著地产发展有限公司	新纳入	新设
28	佛山南海桂城保璞悦地产发展有限公司	新纳入	新设
29	佛山市禅城区保艾砬坊企业管理有限公司	新纳入	新设
30	佛山市南海区大沥镇利创天瓚地产发展有限公司	新纳入	新设
31	徐州天晟和置业有限公司	新纳入	新设
32	南京盛合房地产开发有限公司	新纳入	新设
33	南京盛文房地产开发有限公司	新纳入	新设
34	南京盛昕房地产开发有限公司	新纳入	新设
35	广东和臻商贸发展有限公司	新纳入	新设
36	佛山保城企业管理有限公司	新纳入	新设
37	苏州保暄房地产开发有限公司	新纳入	新设
38	东莞市保益恒实业投资有限公司	新纳入	新设

39	东莞市保寓企业管理有限公司	新纳入	新设
40	东莞市和锦实业投资有限公司	新纳入	新设
41	保创（河南）城市运营服务有限公司	新纳入	新设
42	保利（山西）物业服务有限公司	新纳入	新设
43	保连（瓦房店）市容环境服务有限公司	新纳入	新设
44	达茂旗保卫利铭环境服务有限公司	新纳入	新设
45	佛山市保顺物业服务有限公司	新纳入	新设
46	甘肃保利物业服务有限公司	新纳入	新设
47	广州南沙保物物业管理有限公司	新纳入	新设
48	河南保利物业服务有限公司	新纳入	新设
49	吉林恒富保利物业服务有限公司	新纳入	新设
50	江苏保川环境服务有限公司	新纳入	新设
51	邱县保物物业服务有限公司	新纳入	新设
52	山西保晋物业服务有限公司	新纳入	新设
53	新疆保利物业服务有限公司	新纳入	新设
54	福州中瀚置业有限公司	新纳入	新设
55	晋江中隍房地产开发有限公司	新纳入	新设
56	莆田中荔投资有限公司	新纳入	新设
57	泉州隆泽房地产开发有限公司	新纳入	新设
58	泉州星泽房地产开发有限公司	新纳入	新设
59	河北利大建设工程有限公司	新纳入	新设
60	广州和悦置业有限公司	新纳入	新设
61	广州穗皇置业有限公司	新纳入	新设
62	广州穗兰置业有限公司	新纳入	新设
63	广州穗联置业有限公司	新纳入	新设
64	广州穗遥置业有限公司	新纳入	新设
65	广州顺盈商业运营管理有限公司	新纳入	新设
66	昆山保瑞房地产开发有限公司	新纳入	新设
67	石家庄保颂房地产开发有限公司	新纳入	新设
68	石家庄保之信房地产开发有限公司	新纳入	新设
69	湖南保洋置业有限责任公司	新纳入	新设
70	湖南利湘置业有限公司	新纳入	新设
71	长沙湘保中悦咨询有限公司	新纳入	新设
72	济南保成房地产开发有限公司	新纳入	新设
73	西安中嘉珺荟置业有限公司	新纳入	新设
74	西安中嘉天荟置业有限公司	新纳入	新设
75	西安中瑄房地产开发有限公司	新纳入	新设
76	上海保鐸置业有限公司	新纳入	新设
77	上海保铎置业有限公司	新纳入	新设
78	上海保劭置业有限公司	新纳入	新设
79	上海保邨置业有限公司	新纳入	新设

80	上海保玥房地产有限公司	新纳入	新设
81	苏州保鼎房地产开发有限公司	新纳入	新设
82	杭州保澄置业有限公司	新纳入	新设
83	杭州保冠置业有限公司	新纳入	新设
84	杭州保尊置业有限公司	新纳入	新设
85	宁波保瑞置业有限公司	新纳入	新设
86	宁波保盛置业有限公司	新纳入	新设
87	浙江鲲鹏酒店管理有限公司	新纳入	新设
88	广州保利小额贷款股份有限公司	不再纳入	转让
89	中山祥越实业投资有限公司	不再纳入	转让
90	广州市瑞平企业管理有限公司	不再纳入	转让
91	南通市通州区碧保置业有限公司	不再纳入	转让
92	广州市瑞思企业管理有限公司	不再纳入	转让
93	广州市保瑞驰实业投资有限公司	不再纳入	转让
94	曲水天熠实业发展有限公司 / 三亚不夜城置业有限公司	不再纳入	转让
95	佛山市保睿驰企业管理有限公司	不再纳入	转让
96	河北省省直纪元房地产开发有限公司	不再纳入	转让
97	临沂广金置业有限公司	不再纳入	转让
98	珠海市碧弘碧桂园房地产开发有限公司	不再纳入	转让
99	湖南新滨湖房地产开发有限公司	不再纳入	转让
100	长沙宝西瑞思管理咨询有限公司	不再纳入	转让
101	汕尾市睿驰咨询服务有限公司	不再纳入	转让
102	长沙保湖瑞思管理咨询有限公司	不再纳入	转让
103	成都锐驰企业管理有限公司	不再纳入	转让
104	沈阳瑞赐雅骏企业管理有限公司	不再纳入	转让
105	温州升聚投资管理有限公司 / 台州富高置业有限公司	不再纳入	转让
106	珠海和筑房地产开发有限公司	不再纳入	转让
107	重庆睿炽企业管理有限公司	不再纳入	转让
108	重庆晖创物业服务有限公司	不再纳入	转让
109	佛山南海保祁置业有限公司	不再纳入	转让
110	北京保利首开兴泰置业有限公司	不再纳入	清算注销
111	北京保和筑美公寓管理有限公司	不再纳入	清算注销
112	沈阳万怡房产置业有限公司	不再纳入	清算注销
113	成都香投新时代房地产开发有限公司	不再纳入	清算注销
114	林芝西兴实业有限公司	不再纳入	清算注销
115	天津盛鑫隆茂投资发展有限公司	不再纳入	清算注销
116	青岛广驰锐置业有限公司	不再纳入	清算注销
117	青岛聚信产业园投资运营有限公司	不再纳入	清算注销
118	广州保利荔城房地产开发有限公司	不再纳入	清算注销
119	佛山市保利鑫诚房地产开发有限公司	不再纳入	清算注销

120	保利若比邻（广州）科技有限公司	不再纳入	清算注销
121	佛山比邻商业运营管理有限公司	不再纳入	清算注销
122	广州比邻商业运营有限公司	不再纳入	清算注销
123	武汉比邻商业运营有限公司	不再纳入	清算注销
124	保利（珠海）房地产开发有限公司	不再纳入	清算注销
125	湖南省星创城市运营管理有限公司	不再纳入	清算注销
126	金华德信置业有限公司	不再纳入	清算注销
127	吉林富利建筑安装有限公司	不再纳入	清算注销
128	珠海富利建筑安装工程有限公司	不再纳入	清算注销
129	珠海保利天悦投资控股有限公司	不再纳入	清算注销
130	和创爱奇（广州）运营管理有限公司	不再纳入	清算注销
131	Poly（Australia）Investment Holding Service Pty Ltd	不再纳入	清算注销
132	Poly（Australia）Investment Holding Service Pty Ltd ATF Poly（Australia）Commercial Holdings Trust	不再纳入	清算注销
133	Poly（Australia）Investment Holding Service Pty Ltd ATF Poly（Australia）Investment Holdings Trust	不再纳入	清算注销
134	Poly（Australia）Investment Holding Service Pty Ltd ATF Poly（Australia）Office Fund No.3 Trust	不再纳入	清算注销
135	Poly Global Investment Limited	不再纳入	清算注销
136	西安欣荣佳房地产开发有限公司	不再纳入	清算注销
137	上海鼎骏商务信息咨询有限公司	不再纳入	清算注销
138	张家港鼎瀚房地产有限公司	不再纳入	清算注销
139	张家港建鑫房地产有限公司	不再纳入	清算注销
140	长春保利恒信房地产开发有限公司	不再纳入	清算注销
141	淳安华锦丝绸纺织有限公司	不再纳入	清算注销
142	浙江锐驰投资管理有限公司	不再纳入	清算注销

3、2024 年度发行人财务报表合并范围变动情况

截至 2024 年 12 月 31 日，发行人财务报表合并范围内的子公司共 1177 家，其中 29 家为本期新纳入合并范围的子公司。另有 35 家子公司在本期不再纳入合并范围。具体情况如下表所示：

2024 年 1-12 月发行人财务报表合并范围变动情况

序号	公司名称	变动情况	变动原因
1	成都市保源泰和房地产开发有限公司	新纳入	新成立
2	长春和寓公寓管理有限公司	新纳入	新成立
3	广州奥港置业有限公司	新纳入	新成立
4	佛山三水利兴琅悦地产发展有限公司	新纳入	新成立
5	上海保硕置业有限公司	新纳入	新成立
6	上海保昱置业有限公司	新纳入	新成立
7	上海锦兆利置业有限公司	新纳入	新成立

8	西安中珺盛置业有限公司	新纳入	新成立
9	西安中耀盛置业有限公司	新纳入	新成立
10	东莞市和寓企业管理有限公司	新纳入	新成立
11	郑州利盛置业有限公司	新纳入	新成立
12	山西保珺房地产开发有限公司	新纳入	新成立
13	太原保营投资有限公司	新纳入	新成立
14	广州保鸿置业有限公司	新纳入	新成立
15	广州穗原企业管理有限公司	新纳入	新成立
16	广州市新谭企业管理有限公司	新纳入	新成立
17	青岛青铁广驰置业有限公司	新纳入	新成立
18	深圳龙华保民城市运营服务有限公司	新纳入	新成立
19	宁波保甬物业管理有限公司	新纳入	新成立
20	山西保阳物业服务有限公司	新纳入	新成立
21	北京建保丰筑置业有限公司	新纳入	新成立
22	广州白云商保物业管理有限公司	新纳入	新成立
23	广州穗怡企业管理有限公司	新纳入	新成立
24	保利地产投资顾问有限公司	新纳入	收购
25	徐州和瑞置业有限公司	新纳入	收购
26	北京保利通房地产开发有限公司	新纳入	收购
27	长沙湘保茉莉咨询有限公司	新纳入	收购
28	长沙湘保中环咨询有限公司	新纳入	收购
29	佛山市正高房地产开发有限公司	新纳入	收购
30	宣城荣保房地产开发有限公司	不再纳入	清算注销
31	莆田泽顺置业有限公司	不再纳入	清算注销
32	成都保锦置业有限公司	不再纳入	清算注销
33	安徽保利爱家置业有限公司	不再纳入	清算注销
34	广州和悦置业有限公司	不再纳入	清算注销
35	佛山保利弘盛房地产开发有限公司	不再纳入	清算注销
36	陕西保利民东房地产开发有限公司	不再纳入	清算注销
37	杭州保利建锦房地产开发有限公司	不再纳入	清算注销
38	太原保利凰泰房地产开发有限公司	不再纳入	清算注销
39	临汾利兴房地产开发有限公司	不再纳入	清算注销
40	晋城利景房地产开发有限公司	不再纳入	清算注销
41	南京瑞赐置业投资有限公司	不再纳入	清算注销
42	东莞市保腾房地产开发有限公司	不再纳入	清算注销
43	天津保利荣昌房地产开发有限公司	不再纳入	清算注销
44	青岛保利广翔置业有限公司	不再纳入	清算注销
45	新疆保利晖创城市服务有限公司	不再纳入	清算注销
46	山东城投保利晖创城市服务有限公司	不再纳入	清算注销
47	保利（怀化）城市运营管理有限公司	不再纳入	清算注销

48	岳阳惠华保创城市服务有限公司	不再纳入	清算注销
49	吉安市保利金物业服务服务有限公司	不再纳入	清算注销
50	长春市瑞驰实业有限公司	不再纳入	清算注销
51	常州保通建筑工程咨询有限公司	不再纳入	清算注销
52	常州煦通建筑工程咨询有限公司	不再纳入	清算注销
53	常州旭通建筑工程咨询有限公司	不再纳入	清算注销
54	大连保利金香槟房地产开发有限公司	不再纳入	清算注销
55	兰州天健房地产开发有限公司	不再纳入	清算注销
56	重庆葆琚企业管理有限公司	不再纳入	清算注销
57	郑州恒天兴华房地产有限公司	不再纳入	清算注销
58	Poly (CA) Development Management LLC	不再纳入	清算注销
59	Poly (QLD) Development Pty Ltd	不再纳入	清算注销
60	Poly (Victoria) Development Pty Ltd	不再纳入	清算注销
61	保利（阳江）房地产开发有限公司	不再纳入	清算注销
62	西安中嘉琚荟置业有限公司	不再纳入	清算注销
63	郑州腾利房地产开发有限公司	不再纳入	清算注销
64	南昌瑞达置业有限公司	不再纳入	清算注销

（三）重要会计政策和会计估计的变更

1、会计政策变更的性质、内容和原因

（1）发行人自 2020 年 1 月 1 日采用《企业会计准则第 14 号——收入》（财会〔2017〕22 号）相关规定，根据累积影响数，调整年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。会计政策变更导致影响如下：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额	
	合并	母公司
发行人自 2020 年 1 月 1 日首次执行新收入准则对 2020 年 1 月 1 日报表项目影响	其他流动资产：增加 2,571,730,875.98 元 预收款项：减少 327,516,142,524.56 元 合同负债：增加 301,726,039,559.29 元 其他流动负债：增加 25,790,102,965.27 元 递延所得税负债：增加 666,749,371.77 元 年初未分配利润：增加 1,329,477,824.68 元 少数股东权益：增加 575,503,679.53 元	其他流动资产：增加 913,537.64 元 预收款项：减少 103,128,910.38 元 合同负债：增加 98,440,371.82 元 其他流动负债：增加 4,688,538.56 元 递延所得税负债：增加 232,149.05 元 年初未分配利润：增加 681,388.59 元

（2）除境外子公司及保利物业已于 2019 年 1 月 1 日执行新租赁准则外，发行人及其他各子公司自 2021 年 1 月 1 日采用《企业会计准则第 21 号——租赁》（财会〔2018〕35 号）相关规定，根据累积影响数，调整使用权资产、租赁负债及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。会计政策变更导致影响如下：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
--------------	---------------

发行人自 2021 年 1 月 1 日首次执行新租赁准则对 2021 年 1 月 1 日报表项目影响	预付款项：减少 22,737,744.62 元 使用权资产：增加 3,926,310,008.43 元 一年内到期的非流动负债：增加 173,461,894.85 元 租赁负债：增加 3,730,110,368.96 元
--	---

根据新租赁准则的规定，对于首次执行日前已存在的合同，发行人选择不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。

发行人选择仅对 2021 年 1 月 1 日尚未完成的租赁合同的累计影响数进行调整。首次执行的累积影响金额调整首次执行当期期初（即 2021 年 1 月 1 日）的相关财务报表项目金额，对可比期间信息不予调整。

首次执行日之前的融资租赁，发行人按照融资租入资产和应付融资租赁款的原账面价值，分别计量使用权资产和租赁负债；

对于首次执行日之前的经营租赁，发行人根据剩余租赁付款额按首次执行日的增量借款利率折现的现值计量租赁负债，同时每项租赁按照与租赁负债相等的金额，并根据预付租金进行必要调整确定使用权资产。

发行人按照资产减值相关规定对使用权资产进行减值测试并进行相应的会计处理。

发行人对首次执行日之前租赁资产属于低价值资产的经营租赁或将于 12 个月内完成的经营租赁，采用简化处理，未确认使用权资产和租赁负债。此外，发行人对于首次执行日之前的经营租赁，采用了下列简化处理：

计量租赁负债时，具有相似特征的租赁可采用同一折现率；使用权资产的计量可不包含初始直接费用；

存在续租选择权或终止租赁选择权的，发行人根据首次执行日前选择权的实际行使及其他最新情况确定租赁期；

作为使用权资产减值测试的替代，发行人评估包含租赁的合同在首次执行日前是否为亏损合同，并根据首次执行日前计入资产负债表的亏损准备金额调整使用权资产；

首次执行日前的租赁变更，发行人根据租赁变更的最终安排进行会计处理。

发行人按 2021 年 1 月 1 日发行人作为承租人的增量借款利率折现的现值，与 2021 年 1 月 1 日计入资产负债表的租赁负债的差异调整过程如下：

单位：元

2020 年 12 月 31 日重大经营租赁最低租赁付款额	5,615,157,090.16
减：采用简化处理的最低租赁付款额	46,484,300.49

其中：短期租赁	16,111,246.13
剩余租赁期少于 12 个月的租赁	30,373,054.36
2021 年 1 月 1 日经营租赁付款额	5,568,672,789.67
加权平均增量借款利率	4.77%
2021 年 1 月 1 日租赁负债（含一年到期部分）	3,903,572,263.81

(3) 发行人自 2021 年 1 月 1 日采用《企业会计准则解释第 14 号》（财会〔2021〕1 号）相关规定，根据累积影响数，调整期初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。上述会计政策变更对发行人财务报表不产生影响。

(4) 发行人自 2021 年 1 月 1 日采用《企业会计准则解释第 15 号》（财会〔2021〕35 号）中“关于资金集中管理相关列报”相关规定，解释发布前企业的财务报表未按照上述规定列报的，应当按照本解释对可比期间的财务报表数据进行相应调整。上述会计政策变更对发行人财务报表不产生影响。

(5) 发行人自 2022 年 1 月 1 日采用《企业会计准则解释第 15 号》（财会〔2021〕35 号）中“关于亏损合同的判断”相关规定。上述会计政策变更对本公司财务报表无重大影响。

(6) 发行人自 2022 年 1 月 1 日起采用《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号）中“关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理”相关规定。上述会计政策变更对本公司财务报表无重大影响。

(7) 发行人自 2023 年 1 月 1 日起执行《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号）中“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”相关规定，对 2022 年比较期间数据进行了追溯调整，累计影响如下：

单位：元

会计政策变更的内容和原因	受重要影响的报表项目名称	影响金额
《企业会计准则解释第 16 号》于 2022 年 11 月 30 日发布。“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”内容自 2023 年 1 月 1 日起施行	递延所得税资产	888,565,412.42
《企业会计准则解释第 16 号》于 2022 年 11 月 30 日发布。“关于单项交易产生的资产和负债相关	递延所得税负债	930,961,256.77

的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理” 内容自 2023 年 1 月 1 日起施行		
《企业会计准则解释第 16 号》于 2022 年 11 月 30 日发布。“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理” 内容自 2023 年 1 月 1 日起施行	未分配利润	-36,801,666.43
《企业会计准则解释第 16 号》于 2022 年 11 月 30 日发布。“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理” 内容自 2023 年 1 月 1 日起施行	少数股东权益	-5,594,177.92
《企业会计准则解释第 16 号》于 2022 年 11 月 30 日发布。“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理” 内容自 2023 年 1 月 1 日起施行	所得税费用	23,645,709.01
《企业会计准则解释第 16 号》于 2022 年 11 月 30 日发布。“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理” 内容自 2023 年 1 月 1 日起施行	少数股东损益	3,011,880.53

(8) 发行人自 2024 年 1 月 1 日起执行《企业会计准则解释第 17 号》(财会【2023】21 号)中“关于流动负债与非流动负债的划分”、“关于供应商融资安排的披露”、“关于售后租回交易的会计处理”相关规定。上述会计政策变更未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

2、重要会计估计变更

发行人报告期内无重要会计估计变更。

(四) 合并财务报表

1、合并资产负债表

最近三年及 2025 年 3 月末发行人合并资产负债表

单位：万元

项目	2025 年 3 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
流动资产：				
货币资金	14,817,223.47	13,416,747.60	14,798,217.19	17,653,707.92

交易性金融资产	41,358.14	51,558.14	40,927.48	14,955.02
衍生金融资产	-	-	-	18,299.00
应收票据	1,184.42	2,174.54	46.44	1,069.55
应收账款	629,223.90	493,234.07	382,137.65	404,362.96
应收款项融资	-	-	-	-
预付款项	2,195,781.40	2,409,448.72	2,163,519.76	2,255,637.31
其他应收款	14,118,877.12	14,314,136.77	15,038,804.53	15,742,568.03
其中：应收股利	2,538.89	2,885.29	658.89	1,645.68
应收利息	-	-	-	22.26
买入返售金融资产	-	-	-	-
存货	78,117,979.90	79,855,941.92	86,950,846.42	87,789,319.33
合同资产	22,420.29	24,679.16	22,956.22	27,337.96
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	6,271,722.79	6,138,924.72	7,456,417.04	6,132,804.54
流动资产合计	116,215,771.43	116,706,845.64	126,853,872.72	130,040,061.63
非流动资产：				
发放贷款及垫款		-	-	118,504.79
可供出售金融资产		-	-	-
长期应收款		-	-	-
其他权益工具投资	33,168.94	33,168.94	33,168.94	33,181.94
其他非流动金融资产	28,140.65	28,140.65	110,294.41	176,873.63
长期股权投资	10,076,952.49	10,128,772.86	10,429,649.57	10,624,964.16
投资性房地产	3,673,990.76	3,565,112.81	3,263,534.06	3,078,487.84
固定资产	551,143.12	558,597.61	836,236.49	1,014,675.61
在建工程	60,258.34	60,258.34	59,023.46	57,106.37
无形资产	33,813.06	34,610.34	37,348.23	37,096.76
开发支出	-	-	-	-
商誉	6,591.99	6,591.99	6,591.99	6,682.41
长期待摊费用	23,461.36	23,739.41	28,441.85	36,967.38
递延所得税资产	1,770,048.68	1,775,068.58	1,627,386.50	1,297,560.39
使用权资产	391,852.35	389,700.81	404,651.16	523,381.00
其他非流动资产	832.05	839.26	979.66	896.95
非流动资产合计	16,850,777.63	16,803,955.92	16,837,306.31	17,006,379.21
资产总计	133,066,549.06	133,510,801.56	143,691,179.03	147,046,440.85
流动负债：				
短期借款	479,955.86	482,731.91	521,322.35	119,733.82

交易性金融负债	384.58	384.58	223.34	-
衍生金融负债	-	-	-	-
应付票据	-		29,539.96	65,655.49
应付账款	12,365,314.82	14,583,763.39	17,343,851.52	16,204,736.25
预收款项	92,634.02	90,328.83	81,686.23	89,383.33
合同负债	33,921,683.34	33,448,205.38	37,721,500.86	41,201,928.78
应付职工薪酬	63,963.79	57,988.92	76,401.81	70,249.19
应交税费	1,026,761.79	1,357,520.21	2,364,453.71	1,299,205.81
其他应付款	11,092,177.18	11,311,368.79	13,049,444.15	13,523,515.39
其中：应付利息	-	-	-	-
应付股利	10,648.42	28,440.49	257,647.20	332,317.46
一年内到期的非流动负债	7,902,900.43	7,978,339.02	6,852,673.83	7,994,729.20
其他流动负债	2,955,940.70	2,949,234.10	3,332,031.78	3,658,905.97
流动负债合计	69,901,716.49	72,259,865.12	81,373,129.54	84,228,043.22
非流动负债：				
长期借款	22,629,098.50	20,813,232.98	23,525,141.21	24,248,245.90
应付债券	5,430,824.16	5,607,291.02	4,526,495.22	5,771,629.93
租赁负债	409,559.76	398,746.39	386,787.48	507,979.54
长期应付职工薪酬	2,221.33	2,346.33	2,192.45	2,498.63
递延收益	6,067.53	6,630.63	6,155.90	5,807.45
递延所得税负债	146,785.15	149,702.05	168,612.80	63,085.40
非流动负债合计	28,641,227.43	26,997,953.72	28,615,385.07	30,599,246.85
负债合计	98,542,943.92	99,257,818.84	109,988,514.61	114,827,290.07
所有者权益：				
实收资本(或股本)	1,197,044.34	1,197,044.34	1,197,044.34	1,197,044.34
其它权益工具	510,100.00	510,100.00	510,100.00	900,100.00
资本公积金	1,797,689.16	1,787,199.86	1,748,820.32	1,762,624.98
减：库存股	100,100.15	100,100.15	25,228.41	
其它综合收益	-26,551.55	-23,970.06	24,233.17	4,858.72
盈余公积金	607,437.35	607,437.35	607,437.35	607,437.35
未分配利润	15,971,264.73	15,781,938.08	15,791,902.91	15,154,375.29
归属于母公司所有者权益合计	19,956,883.89	19,759,649.41	19,854,309.69	19,626,440.69
少数股东权益	14,566,721.25	14,493,333.30	13,848,354.73	12,592,710.09
所有者权益合计	34,523,605.14	34,252,982.72	33,702,664.42	32,219,150.78
负债和所有者权益总计	133,066,549.06	133,510,801.56	143,691,179.03	147,046,440.85

2、合并利润表

最近三年及 2025 年 1-3 月发行人合并利润表

单位：万元

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
一、营业总收入	5,427,179.02	31,166,631.99	34,689,353.08	28,110,823.83
其中：营业收入	5,427,179.02	31,166,631.99	34,682,813.29	28,101,669.82
利息收入	-	-	2,139.92	4,551.75
手续费及佣金收入	-	-	4,399.87	4,602.27
二、营业总成本	4,968,538.09	29,283,636.52	32,007,929.48	24,954,825.34
其中：营业成本	4,552,301.74	26,825,981.67	29,130,801.98	21,922,800.79
税金及附加	119,142.48	590,366.68	1,025,861.62	1,312,119.44
销售费用	132,755.80	889,260.41	887,602.46	752,974.79
管理费用	81,549.00	508,139.16	515,948.82	474,435.16
研发费用	170.64	5,631.31	8,587.49	123,847.63
财务费用	82,618.43	464,257.28	439,127.11	368,647.53
其中：利息费用	92,451.65	576,328.38	657,275.78	550,693.53
利息收入	23,069.50	176,700.90	274,816.77	322,359.95
加：其他收益	1,102.49	8,638.99	13,168.67	23,859.63
投资净收益（损失以“-”号填列）	13,407.76	179,033.49	221,188.80	420,100.84
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	12,889.21	121,787.83	198,961.85	350,573.65
公允价值变动净收益（损失以“-”号填列）	-	7,618.17	1,584.84	-14,184.89
资产减值损失（损失以“-”号填列）	75.25	-505,621.42	-504,508.88	-115,562.25
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-5,295.24	-66,723.25	-4,252.29	-12,181.94
资产处置收益（损失以“-”号填列）	77.17	8,168.31	23,197.13	11,292.92
三、营业利润	468,008.36	1,514,109.75	2,431,801.86	3,469,322.81
加：营业外收入	9,395.94	58,327.36	57,209.57	78,126.11
减：营业外支出	2,213.67	14,341.47	26,398.34	17,388.63
四、利润总额	475,190.63	1,558,095.64	2,462,613.09	3,530,060.29
减：所得税	138,346.32	584,306.83	672,691.03	828,950.76
五、净利润	336,844.31	973,788.81	1,789,922.06	2,701,109.53
少数股东损益	141,764.24	473,670.48	583,206.39	866,427.58
归属于母公司所有者的	195,080.07	500,118.33	1,206,715.68	1,834,681.95

净利润				
六、每股收益：				
基本每股收益（元/股）	0.16	0.42	1.01	1.53
稀释每股收益（元/股）	0.16	0.42	1.01	1.53
七、其他综合收益的税后净额	-2,581.48	-48,200.18	19,379.71	8,130.00
八、综合收益总额	334,262.82	925,588.63	1,809,301.77	2,709,239.53
归属于母公司所有者的综合收益总额	192,498.58	451,915.10	1,226,090.12	1,842,805.73
归属于少数股东的综合收益总额	141,764.24	473,673.53	583,211.65	866,433.80

3、合并现金流量表

最近三年及 2025 年 1-3 月发行人合并现金流量表

单位：万元

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	6,025,406.54	29,128,387.68	33,846,101.92	29,717,061.43
收到其他与经营活动有关的现金	1,337,980.16	7,985,815.45	7,982,051.42	14,509,193.74
收到的税费返还	36,895.62	184,817.17	278,297.84	664,342.88
收取利息、手续费及佣金的现金	-	-	6,562.05	9,154.01
经营活动现金流入小计	7,400,282.33	37,299,020.30	42,113,013.23	44,899,752.06
购买商品、接受劳务支付的现金	4,794,182.72	23,676,062.07	25,516,610.63	25,313,246.98
支付给职工以及为职工支付的现金	184,648.20	930,484.16	1,002,056.96	977,040.76
支付的各项税费	937,157.62	2,897,435.42	4,064,989.70	4,084,617.90
支付其他与经营活动有关的现金	1,318,451.46	9,169,307.59	10,101,017.94	13,733,048.36
客户贷款及垫款净增加额	-	-	35,337.24	49,560.34
支付利息、手续费及佣金的现金	-	-	-	-
经营活动现金流出小计	7,234,440.00	36,673,289.24	40,720,012.48	44,157,514.35
经营活动产生的现金流量净额	165,842.33	625,731.06	1,393,000.75	742,237.71
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	12,271.13	141,539.94	409,294.24	105,909.66
取得投资收益收到的现金	673.92	46,753.29	83,377.86	296,752.96

处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	231.50	780.38	1,877.80	8,051.41
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	97,377.53	285,862.17	197,300.78
收到其他与投资活动有关的现金	754.58	-	262,367.55	323,488.73
投资活动现金流入小计	13,931.13	286,451.14	1,042,779.62	931,503.55
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,336.05	17,947.38	17,932.45	18,619.15
投资支付的现金	14,950.00	145,758.48	80,599.24	542,162.20
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	87.58	54,940.44	281.52	208,574.59
支付其他与投资活动有关的现金	290.46	200,891.16	217,394.33	98,415.56
投资活动现金流出小计	17,664.08	419,537.45	316,207.54	867,771.49
投资活动产生的现金流量净额	-3,732.95	-133,086.31	726,572.08	63,732.05
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	3,310.00	772,790.66	1,104,870.29	267,360.80
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	3,310.00	772,790.66	1,104,587.24	266,932.37
取得借款收到的现金	4,037,024.66	16,785,797.86	13,210,277.37	16,814,217.94
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
筹资活动现金流入小计	4,040,334.66	17,558,588.52	14,315,147.67	17,081,578.74
偿还债务支付的现金	2,474,663.92	17,221,300.41	16,317,463.59	13,094,567.16
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	321,371.18	1,987,651.67	2,412,887.84	3,121,631.58
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	28,690.07	84,496.15	332,526.03	603,239.67
支付其他与筹资活动有关的现金	27,521.24	248,600.28	580,964.35	1,166,920.75
筹资活动现金流出小计	2,823,556.34	19,457,552.35	19,311,315.78	17,383,119.48
筹资活动产生的现金流量净额	1,216,778.32	-1,898,963.84	-4,996,168.11	-301,540.75
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-3,746.34	-5,467.93	-6,041.13	13,765.76
五、现金及现金等价物净增加额	1,375,141.36	-1,411,787.02	-2,882,636.40	518,194.78
加：期初现金及现金等价物余额	13,249,801.25	14,661,588.27	17,544,224.67	17,026,029.90
六、期末现金及现金等价物余额	14,624,942.61	13,249,801.25	14,661,588.27	17,544,224.67

(五) 母公司财务报表**1、母公司资产负债表****最近三年及 2025 年 3 月末发行人母公司资产负债表**

单位：万元

项目	2025 年 3 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
流动资产：				
货币资金	2,978,912.12	1,122,602.80	1,157,094.90	3,015,002.88
交易性金融资产	41,258.14	51,458.14	40,827.48	14,237.48
衍生金融资产	-	-	-	-
应收票据	-	-	-	-
应收账款	3,764.28	3,801.49	3,825.57	9,106.00
应收款项融资	-	-	-	-
预付款项	68,691.73	68,972.77	72,956.35	72,121.57
其他应收款	30,008,801.87	30,347,777.16	28,010,608.10	30,024,664.91
其中：应收股利	2,000.00	7226.04	36,029.70	900.00
应收利息	-	0	-	-
买入返售金融资产	-	-	-	-
存货	227,072.53	220,793.66	192,664.61	159,719.36
合同资产	-	-	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	23,257.50	23,989.27	77,346.90	48,546.81
流动资产合计	33,351,758.17	31,839,395.29	29,555,323.91	33,343,399.01
非流动资产：				
发放贷款及垫款	-	-	-	-
可供出售金融资产	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
其他权益工具投资	33,000.00	33,000.00	33,000.00	33,000.00
其他非流动金融资产	1,298.20	1,298.20	2,793.71	2,996.97
长期股权投资	2,853,350.36	2,851,225.31	2,909,749.57	3,063,036.57
投资性房地产	199,820.43	201,857.16	210,004.05	218,150.96
固定资产	40,385.76	40,891.36	42,573.78	44,179.07
在建工程	-	-	-	-
无形资产	1,041.48	1,240.83	2,288.71	3,793.24
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	130.14	405.96	376.06	277.89
递延所得税资产	14,026.51	14,024.26	2,537.84	1,596.88
使用权资产	-	-	-	-
其他非流动资产	-	-	-	-

非流动资产合计	3,143,052.88	3,143,943.07	3,203,323.73	3,367,031.59
资产总计	36,494,811.05	34,983,338.36	32,758,647.64	36,710,430.59
流动负债：				
短期借款	-	-	-	-
交易性金融负债	-	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-	-
应付票据	-	-	-	-
应付账款	22,629.64	23,132.68	23,608.52	26,425.56
预收款项	31,256.88	34,372.48	11,649.52	22,711.96
合同负债	2,792.05	2,825.79	2,641.40	2,800.82
应付职工薪酬	1,895.56	1,970.51	2,053.18	5,006.29
应交税费	4,808.02	10,930.70	59,087.81	32,685.30
其他应付款	22,549,071.02	21,082,270.19	19,788,405.16	23,223,021.98
其中：应付利息	-	-	-	-
应付股利	2,518.17	-	2,053.43	11,327.57
一年内到期的非流动负债	1,723,575.42	1,817,421.30	1,383,107.08	656,401.51
其他流动负债	160.69	158.77	134.21	120.42
流动负债合计	24,336,189.27	22,973,082.43	21,270,686.88	23,969,173.84
非流动负债：				
长期借款	1,667,140.00	1,277,800.00	1,809,300.00	2,107,622.00
应付债券	5,430,824.16	5,607,291.02	4,526,495.22	5,424,375.11
租赁负债	-	-	-	-
长期应付职工薪酬	995.60	995.6	904.60	1,032.78
递延收益	-	-	-	-
递延所得税负债	-	-	-	9,874.65
非流动负债合计	7,098,959.76	6,886,086.62	6,336,699.82	7,542,904.54
负债合计	31,435,149.03	29,859,169.05	27,607,386.70	31,512,078.37
所有者权益：				
实收资本(或股本)	1,197,044.34	1,197,044.34	1,197,044.34	1,197,044.34
其它权益工具	510,100.00	510,100.00	510,100.00	900,100.00
资本公积金	1,558,197.05	1,558,197.05	1,558,276.41	1,565,797.75
减：库存股	100,100.15	100,100.15	25,228.41	
其它综合收益	-9,251.22	-9,251.22	-7,234.50	-5,496.47
盈余公积金	607,437.35	607,437.35	607,437.35	607,437.35
未分配利润	1,296,234.64	1,360,741.93	1,310,865.75	933,469.24
所有者权益合计	5,059,662.02	5,124,169.31	5,151,260.94	5,198,352.22
负债和所有者权益总计	36,494,811.05	34,983,338.36	32,758,647.64	36,710,430.59

2、母公司利润表

最近三年及 2025 年 1-3 月发行人母公司利润表

单位：万元

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
一、营业收入	4,267.21	92,823.94	94,299.60	209,780.85
减：营业成本	2,271.90	16,528.51	10,854.34	-5,527.74
税金及附加	1,036.28	2,636.43	2,653.60	12,213.72
销售费用	326.76	3,002.36	3,369.58	3,540.72
管理费用	2,316.50	28,535.00	28,324.36	31,237.79
研发费用	-		-	-
财务费用	59,229.61	84,485.99	21,587.57	132,663.06
其中：利息费用	60,350.34	270,602.33	268,881.14	243,866.06
利息收入	6,356.13	220,773.17	273,329.64	143,820.18
加：其他收益	12.68	231.58	367.83	140.12
投资净收益（损失以“-”号填列）	2,125.05	604,574.99	895,059.60	1,228,889.75
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	2,125.05	14,177.92	-6,939.44	46,872.68
公允价值变动净收益（损失以“-”号填列）	-	-798.8	-203.26	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-		-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	8.70	618.51	-3,675.99	-738.47
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	10.78	7.41	2.07
三、营业利润	-58,767.41	562,272.71	919,065.73	1,263,946.77
加：营业外收入	11.28	-6.61	526.52	42.07
减：营业外支出	-	1,225.53	1,610.76	1,562.69
四、利润总额	-58,756.12	561,040.57	917,981.49	1,262,426.16
减：所得税	-2.24	1,081.22	-24,922.90	10,117.48
五、净利润	-58,753.88	559,959.35	942,904.40	1,252,308.68
六、其他综合收益的税后净额	-	-2,016.72	-1,738.03	-6,532.67
七、综合收益总额	-58,753.88	557,942.64	941,166.36	1,245,776.00

3、母公司现金流量表

最近三年及 2025 年 1-3 月发行人母公司现金流量表

单位：万元

项目	2025 年 1-3 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
一、经营活动产生的现金流量：				

销售商品、提供劳务收到的现金	1,274.81	55,413.77	21,110.86	220,715.65
收到其他与经营活动有关的现金	10,757,326.76	40,193,143.75	67,839,870.58	58,366,805.97
收到的税费返还	-	-	-	-
收取利息、手续费及佣金的现金	-	-	-	-
经营活动现金流入小计	10,758,601.57	40,248,557.52	67,860,981.44	58,587,521.62
购买商品、接受劳务支付的现金	495.13	5,070.25	5,220.24	2,034.23
支付给职工以及为职工支付的现金	1,685.42	18,482.69	21,357.60	17,427.12
支付的各项税费	6,049.00	19,662.93	11,359.83	32,296.57
支付其他与经营活动有关的现金	8,957,218.77	40,913,531.24	68,761,317.91	57,034,914.10
客户贷款及垫款净增加额	-	-	-	-
支付利息、手续费及佣金的现金	-	-	-	-
经营活动现金流出小计	8,965,448.33	40,956,747.10	68,799,255.58	57,086,672.02
经营活动产生的现金流量净额	1,793,153.24	-708,189.58	-938,274.14	1,500,849.60
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	10,200.00	19,849.08	51,626.52	2,111,922.95
取得投资收益收到的现金	5,226.04	586,203.92	847,654.48	111,755.67
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	21.81	25.20	8.23
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流入小计	15,426.04	606,074.80	899,306.19	2,223,686.85
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1.55	72.8	170.46	1,227.34
投资支付的现金	-	22,724.99	61,125.93	4,711,712.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流出小计	1.55	22797.79	61,296.39	4,712,939.34
投资活动产生的现金流量净额	15,424.49	583,277.01	838,009.80	-2,489,252.49
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	-	283.05	428.43
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	-	-	-
取得借款收到的现金	200,000.00	4,029,800.00	1,190,000.00	3,583,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
筹资活动现金流入小计	200,000.00	4,029,800.00	1,190,283.05	3,583,428.43
偿还债务支付的现金	67,350.00	3,067,699.72	1,651,675.00	911,671.89
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	84,195.35	776,237.16	874,344.26	1,006,234.35

其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	-	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	1,714.70	91,441.01	426,971.42	968,683.63
筹资活动现金流出小计	153,260.05	3,935,377.89	2,952,990.69	2,886,589.88
筹资活动产生的现金流量净额	46,739.95	94,422.11	-1,762,707.64	696,838.56
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	1,855,317.68	-30,490.46	-1,862,971.97	-291,564.33
加：期初现金及现金等价物余额	1,122,602.80	1,152,030.90	3,015,002.88	3,306,567.21
六、期末现金及现金等价物余额	2,977,920.48	1,121,540.44	1,152,030.90	3,015,002.88

二、发行人主要财务指标

最近三年发行人主要财务指标

项目	2024 年 12 月 31 日 /2024 年度	2023 年 12 月 31 日 /2023 年度	2022 年 12 月 31 日 /2022 年度
资产负债率	74.34%	76.55%	78.09%
流动比率	1.62	1.56	1.54
速动比率	0.51	0.37	0.50
EBIT 利息保障倍数（倍）	1.83	2.10	2.41
EBITDA 利息保障倍数（倍）	2.04	2.27	2.55
应收账款周转率（次/年）	71.21	90.76	77.82
存货周转率（次/年）	0.32	0.34	0.26
营业利润率	4.86%	7.01%	12.34%
净利润率	3.12%	5.16%	9.61%
净资产收益率	2.53%	5.31%	8.38%
总资产收益率	0.73%	1.25%	1.84%

三、发行人财务情况分析

（一）资产结构分析

最近三年发行人资产结构情况

单位：万元、%

项目	2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产	116,706,845.64	87.41	126,853,872.72	88.28	130,040,061.63	88.43
非流动资产	16,803,955.92	12.59	16,837,306.31	11.72	17,006,379.21	11.57
总资产	133,510,801.56	100.00	143,691,179.03	100.00	147,046,440.85	100.00

近年来，由于公司业务规模的不断扩大带动存货等科目余额持续上升，公司资产总额保持着快速增长的态势。最近三年，保利发展资产总额分别为 147,046,440.85 万元、143,691,179.03 万元和 133,510,801.56 万元。

公司资产结构稳定增长，呈现出流动资产占比较高，非流动资产占比较低的特点，其中流动资产主要由存货、货币资金、其他应收款等科目构成，符合房地产行业的业务特点。最近三年，保利发展流动资产合计分别为 130,040,061.63 万元、126,853,872.72 万元和 116,706,845.64 万元，占资产总额的比重分别为 88.43%、88.28%和 87.41%；保利发展非流动资产合计分别为 17,006,379.21 万元、16,837,306.31 万元和 16,803,955.92 万元，占资产总额的比重分别为 11.57%、11.72%和 12.59%。

1、流动资产分析

最近三年发行人流动资产结构情况

单位：万元、%

项目	2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额（万元）	占比	金额（万元）	占比	金额（万元）	占比
流动资产：						
货币资金	13,416,747.60	10.05	14,798,217.19	10.30	17,653,707.92	12.01
交易性金融资产	51,558.14	0.04	40,927.48	0.03	14,955.02	0.01
衍生金融资产	-	0.00	-	-	18,299.00	0.01
应收票据	2174.54	0.00	46.44	0.00	1,069.55	0.00
应收账款	493,234.07	0.37	382,137.65	0.27	404,362.96	0.27
应收款项融资	-	0.00	-	-	-	-
预付款项	2,409,448.72	1.80	2,163,519.76	1.51	2,255,637.31	1.53
其他应收款	14,314,136.77	10.72	15,038,804.53	10.47	15,742,568.03	10.71
其中：应收股利	2,885.29	0.00	658.89	0.00	1,645.68	0.00
应收利息	-	0.00	-	-	22.26	0.00
买入返售金融资产	-	0.00	-	-	-	-
存货	79,855,941.92	59.81	86,950,846.42	60.51	87,789,319.33	59.70
合同资产	24,679.16	0.02	22,956.22	0.02	27,337.96	0.02
一年内到期的非流动资产	-	0.00	-	-	-	-
其他流动资产	6,138,924.72	4.60	7,456,417.04	5.19	6,132,804.54	4.17
流动资产合计	116,706,845.64	87.41	126,853,872.72	88.28	130,040,061.63	88.43

(1) 货币资金

货币资金是构成发行人流动资产的重要科目之一。最近三年，保利发展货币资金期末余额分别为 17,653,707.92 万元、14,798,217.19 万元和 13,416,747.60 万元，占总资产的比重分别为 12.01%、10.30%和 10.05%。

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

截至 2024 年 12 月 31 日，公司货币资金构成情况如下表所示：

截至 2024 年 12 月 31 日公司货币资金构成情况

单位：万元

项目	金额	占比
现金	99.18	0.00%
银行存款	9,084,501.20	67.71%
其他货币资金	91,799.50	0.68%
存放财务公司存款	4,240,347.72	31.60%
合计	13,416,747.60	100.00%

截至 2024 年 12 月 31 日，保利发展存在抵押、质押、冻结等对使用有限制款项 166,946.35 万元，主要为申请人履约保证金存款，除此之外不存在其他受限、质押的货币资金。

(2) 应收账款

发行人应收账款主要系应收商品房销售款。最近三年，发行人应收账款期末净额分别为 404,362.96 万元、382,137.65 万元和 493,234.07 万元，占资产总额的比重分别为 0.27%、0.27%和 0.37%。2024 年 12 月末，保利发展应收账款期末净额较 2023 年末增加 111,096.42 万元，增幅为 29.08%。

截至 2024 年 12 月 31 日，公司应收账款账龄结构如下表所示：

截至 2024 年 12 月 31 日公司应收账款账龄结构

单位：万元

项目	账面余额	占比
1 年以内（含 1 年）	413,878.71	83.91%
1-2 年（含 2 年）	58,519.43	11.86%
2-3 年（含 3 年）	39,879.02	8.09%
3 年以上	15,181.81	3.08%
减：坏账准备	34,224.90	6.94%
合计	493,234.07	100.00%

(3) 预付款项

保利发展预付款项主要为预付拆迁款、土地保证金和土地预付款等，其中账龄超过一年且金额重大的预付款项主要为房地产项目合作款、预付土地款、工程款等，因项目处于前期开发阶段或者未完成结算所致。最近三年，发行人预付款项期末余额分别为 2,255,637.31 万元、2,163,519.76 万元和 2,409,448.72 万元，占资产总额的比重分别为 1.53%、1.51%和 1.80%。2023 年末发行人预付款项期末余额较 2022 年末减少 92,117.55 万元，降幅为 4.08%，主要原因为预付房地产项目合作款、土地款等减少。2024 年末发行人预付款项期末余额较 2023 年末增加 24.59 亿元，主要为预付房地产项目土地款等增加。

截至 2024 年 12 月 31 日，公司预付款项账龄结构如下表所示：

截至 2024 年 12 月 31 日公司预付款项账龄结构

单位：万元

账龄	金额	占比
1 年以内（含 1 年）	934,248.74	38.77%
1-2 年（含 2 年）	196,318.92	8.15%
2-3 年（含 3 年）	613,883.75	25.48%
3 年以上	664,997.31	27.60%
合计	2,409,448.72	100.00%

从预付款项账龄结构来看，截至 2024 年末，发行人预付款项账龄主要在 1-2 年以内（含 1 年内）。账龄超过一年且金额重大的预付款项主要为房地产项目合作款、预付土地款、工程款等，因项目处于前期开发阶段。

（4）其他应收款

截至三年，发行人其他应收款期末净额分别为 15,742,568.03 万元、15,038,804.53 万元和 14,314,136.77 万元，占资产总额的比重分别为 10.71%、10.48%和 10.72%。2023 年 12 月末发行人其他应收款期末净额较 2022 年末同口径减少 703,763.50 万元，降幅为 4.47%。2024 年末保利发展其他应收款余额较 2023 年末同比减少 -724,667.76 万元，降幅为 4.82%，其中外部单位往来款余额 8,417,900.81 万元、关联方往来款余额 5,627,820.38 万元、保证金押金等 404,047.13 万元。近三年保利发展其他应收款期末余额持续减少，主要为子公司合作方以及合营、联营企业数量减少，相应的往来款项规模减少所致。最近三年，保利发展其他应收款期末金额占总资产比重较高，且持续减少，主要为子公司合作方以及合营、联营企业数量减少，相应的往来款项规模减少所致。

截至 2024 年 12 月 31 日，公司其他应收款结构如下表所示：

截至 2024 年 12 月 31 日公司其他应收款净额构成

单位：万元

类别	期末数	
	金额	占比
应收股利	2,885.29	0.02%
其他应收款	14,311,251.48	99.98%
合计	14,314,136.77	100.00%

截至 2024 年 12 月 31 日公司其他应收款账面余额构成

单位：万元

类别	期末数	
	金额	占比
外部单位往来款	8,417,900.81	58.26%
关联方往来款	5,627,820.38	38.95%
保证金押金等	404,047.13	2.80%
合计	14,449,768.32	100.00%

截至 2024 年 12 月 31 日，公司其他应收款账龄结构如下表所示：

截至 2024 年 12 月 31 日公司其他应收款账龄结构

单位：万元

账龄	金额	占比
1 年以内（含 1 年）	3,291,403.35	22.78%
1-2 年（含 2 年）	2,751,025.94	19.04%
2-3 年（含 3 年）	2,391,781.67	16.55%
3 年以上	6,015,557.36	41.63%
合计	14,449,768.32	100.00%

截至 2024 年 12 月 31 日，公司其他应收款金额前五名单位情况如下表所示：

截至 2024 年 12 月 31 日公司其他应收款金额前五名单位情况

单位：万元，%

单位名称	期末余额	款项的性质	账龄	占其他应收款总额的比例
广州福兴房地产开发有限公司	910,886.12	项目开发资金投入	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3 年以上	6.30%
上海华轶实业有限公司	367,750.89	项目开发资金投入	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3 年以上	2.55%
西藏信昇股权投资合伙企业（有限合伙）	214,537.86	合作方股东往来	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3 年以上	1.48%
广东葛洲坝房地产开发有限公司	191,251.50	合作方股东往来	1 年以内	1.32%
金茂华东企业管理有限公司	170,502.50	合作方股东往来款	1 年以内、3 年以上	1.18%

合计	1,854,928.86	/	/	12.83%
----	--------------	---	---	--------

2024 年 12 月 31 日，公司其他应收款中无持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项。

(5) 存货

存货是发行人资产的最重要组成部分，主要包括开发成本、开发产品、原材料、库存商品和低值易耗品。原材料、库存商品和低值易耗品。开发成本和开发产品中包括土地使用权、建筑安装工程费、资本化的借款费用、其他直接和间接开发费用等。最近三年，保利发展存货期末余额分别为 87,789,319.33 万元、86,950,846.42 万元和 79,855,941.92 万元，占总资产的比重分别为 59.70%、60.51%和 59.81%。最近三年，保利发展存货价值保持平稳。2024 年末保利发展参考目前市场价格状况，对开发项目可变现净值进行了测试，厦门云禧、昆明保利春湖国际项目、东莞未来时区花园、武汉保利时光印象、德阳保利国际城、昆明保利堂悦、佛山保利维塔二期等项目因存货的可变现净值低于账面金额，于本期合计计提存货跌价准备 49.65 亿元。

截至 2024 年 12 月 31 日，公司存货结构如下表所示：

截至 2024 年 12 月 31 日公司存货结构

单位：万元

项目	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
原材料	782.34	0.00	782.34
库存商品	17,924.76	0.00	17,924.76
开发成本	60,277,422.58	448,793.38	59,828,629.21
开发产品	20,286,196.77	343,838.43	19,942,358.34
低值易耗品	214.26	0.00	214.26
合同履约成本	66,033.03	0.00	66,033.03
合计	80,648,573.73	792,631.81	79,855,941.94

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

(6) 其他流动资产

公司其他流动资产主要系预缴、待转及可抵扣增值税及合同取得成本。最近三年，公司其他流动资产期末净额分别为 6,132,804.54 万元、7,456,417.04 万元和 6,138,924.72 万元，占资产总额的比重分别为 4.17%、5.19%和 4.60%。

截至 2024 年 12 月 31 日，公司其他流动资产明细如下表所示：

截至 2024 年 12 月 31 日公司其他流动资产

单位：万元

项目	账面余额	占比
合同取得成本	678,945.07	11.06%
预缴税金、待转及可抵扣增值税	5,459,979.65	88.94%
合计	6,138,924.72	100.00%

2、非流动资产结构分析

最近三年非流动资产结构情况

单位：万元、%

项目	2024 年末		2023 年末		2022 年末	
	金额（万元）	占比	金额（万元）	占比	金额（万元）	占比
发放贷款及垫款	-	-	-	-	118,504.79	0.08
长期应收款	-	-	-	-	-	-
其他权益工具投资	33,168.94	0.02	33,168.94	0.02	33,181.94	0.02
其他非流动金融资产	28,140.65	0.02	110,294.41	0.08	176,873.63	0.12
长期股权投资	10,128,772.86	7.59	10,429,649.57	7.26	10,624,964.16	7.23
投资性房地产	3,565,112.81	2.67	3,263,534.06	2.27	3,078,487.84	2.09
固定资产	558,597.61	0.42	836,236.49	0.58	1,014,675.61	0.69
在建工程	60,258.34	0.05	59,023.46	0.04	57,106.37	0.04
无形资产	34,610.34	0.03	37,348.23	0.03	37,096.76	0.03
商誉	6,591.99	0.00	6,591.99	0.00	6,682.41	0.00
长期待摊费用	23,739.41	0.02	28,441.85	0.02	36,967.38	0.03
递延所得税资产	1,775,068.58	1.33	1,627,386.50	1.13	1,297,560.39	0.88
使用权资产	389,700.81	0.29	404,651.16	0.28	523,381.00	0.36
其他非流动资产	839.26	0.00	979.66	0.00	896.95	0.00
非流动资产合计	16,803,955.92	12.59	16,837,306.31	11.72	17,006,379.21	11.57
资产总计	133,510,801.56	100.00	143,691,179.03	100.00	147,046,440.85	100.00

（1）长期股权投资

公司长期股权投资主要系其对合营企业、联营企业等的投资最近三年，发行人长期股权投资期末余额分别为 10,624,964.16 万元、10,429,649.57 万元和 10,128,772.86 万元，占资产总额的比重分别为 7.23%、7.26%和 7.59%。2023 年 12 月末发行人长期股权投资期末余额较 2022 年末减少 195,314.59 万元，降

幅为 1.84%。2024 年末公司长期股权投资期末余额较 2023 年末减少 300,876.71 万元，降幅为 2.88%。

(2) 无形资产

公司最近三年的无形资产分别为 37,096.76 万元、37,348.23 万元和 34,610.34 万元，占总资产比例分别为 0.03%、0.03%和 0.03%。公司无形资产主要包括系统软件、土地使用权、其他等。2023 年 12 月末发行人无形资产期末余额较 2022 年末增加 251.47 万元，增幅为 0.67%。2024 年 12 月末发行人无形资产期末余额较 2023 年末减少 2,737.89 万元，降幅 7.33%。

(3) 递延所得税资产

公司最近三年的递延所得税资产分别为 1,297,560.39 万元、1,627,386.50 万元和 1,775,068.58 万元，占总资产比例分别为 0.88%、1.13%和 1.33%。递延所得税资产反映账面价值与计税基础不一致而产生的可抵扣暂时性差异。2023 年 12 月末递延所得税资产较 2022 年末增加 329826.11 万元，增幅 25.42%。2024 年末递延所得税资产较 2023 年末增加 147,682.08 万元，增幅 9.07%。主要因为可抵扣亏损、未实现内部利润、预提费用等产生的可抵扣暂时性差异有所增加。

(4) 投资性房地产

公司的投资性房地产科目项下全部为房屋、建筑物。根据《企业会计准则第 3 号——投资性房地产》，公司在投资性房地产科目下核算的房屋、建筑物均为赚取租金或资本增值，或者两者兼有而持有的。公司对投资性房地产科目按照成本进行初始计量，并采用成本模式进行后续计量。最近三年，发行人投资性房地产账面价值分别为 3,078,487.84 万元、3,263,534.06 万元和 3,565,112.81 万元，占资产总额的比重分别为 2.09%、2.27%和 2.67%。2023 年 12 月末发行人投资性房地产账面价值较 2022 年末增加 185,046.22 万元，增幅 6.01%。2024 年 12 月末发行人投资性房地产账面价值较 2023 年末增加 301,578.75 万元，增幅 9.24%。主要原因为用于自持经营的物业增加。

(5) 固定资产

公司固定资产包括房屋及建筑物、运输工具、电子及办公设备、其他设备等。最近三年，发行人固定资产账面价值分别为 1,014,675.61 万元、836,236.49 万元和 558,597.61 万元，占资产总额的比重分别为 0.69%、0.58%和 0.41%。2023 年 12 月末发行人固定资产账面价值较 2022 年减少 178,439.12 万元，主要系持

有物业规模减少。2024 年 12 月末发行人固定资产账面价值较 2023 年减少 277,638.88 万元，降幅 33.20%，主要系持有物业规模减少。

截至 2024 年 12 月 31 日，公司固定资产构成情况如下表所示：

截至 2024 年 12 月 31 日公司固定资产构成情况

单位：万元		
项目	账面价值	占比
房屋及建筑物	516,156.59	92.40%
运输工具	8,413.51	1.51%
电子及办公设备	10,426.16	1.87%
其他设备	23,601.34	4.23%
合计	558,597.61	100.00%

(二) 负债结构分析

最近三年发行人负债结构情况

单位：万元						
项目	2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债合计	72,259,865.12	72.80%	81,373,129.54	73.98%	84,228,043.22	73.35%
非流动负债合计	26,997,953.72	27.20%	28,615,385.07	26.02%	30,599,246.85	26.65%
负债合计	99,257,818.84	100.00%	109,988,514.61	100.00%	114,827,290.07	100.00%

随着发行人房地产业务规模的快速增长，负债规模也相应变化，最近三年，发行人负债合计分别为 114,827,290.07 万元、109,988,514.61 万元和 99,257,818.84 万元。负债规模变动一方面系公司业务发展变化带来的融资需求增加或减少，另一方面则随销售规模变动导致的合同负债、其他流动负债等经营负债科目相应变动，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 2024 年 12 月 31 日，发行人流动负债占负债总额的比例为 72.80%，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 0.49%、0.00%、14.69%、0.09%、33.70%和 11.37%；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 27.20%。截至 2024 年 12 月 31 日，发行人流动负债占负债总额的比例为 72.80%，非流动负债占负债总额的比例为 27.20%。

1、流动负债结构分析

最近三年发行人负债结构情况

单位：万元						
项目	2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比

短期借款	482,731.91	0.49%	521,322.35	0.47%	119,733.82	0.10%
应付票据	0.00	0.00%	29,539.96	0.03%	65,655.49	0.06%
应付账款	14,583,763.39	14.69%	17,343,851.52	15.77%	16,204,736.25	14.11%
预收款项	90,328.83	0.09%	81,686.23	0.07%	89,383.33	0.08%
合同负债	33,448,205.38	33.70%	37,721,500.86	34.30%	41,201,928.78	35.88%
应付职工薪酬	57,988.92	0.06%	76,401.81	0.07%	70,249.19	0.06%
应交税费	1,357,520.21	1.37%	2,364,453.71	2.15%	1,299,205.81	1.13%
其他应付款	11,311,368.79	15.65%	13,049,444.15	11.86%	13,523,515.39	11.78%
应付利息	0.00	0.00%	0.00	0.00%	-	-
应付股利	28,440.49	0.03%	257,647.20	0.23%	332,317.46	0.29%
一年内到期的非流动负债	7,978,339.02	8.04%	6,852,673.83	6.23%	7,994,729.20	6.96%
其他流动负债	2,949,234.10	2.97%	3,332,031.78	3.03%	3,658,905.97	3.19%
流动负债合计	72,259,865.12	72.80%	81,373,129.54	73.98%	84,228,043.22	73.35%

(1) 短期借款

截至 2022 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日和 2024 年 12 月 31 日，发行人短期借款期末余额分别为 119,733.82 万元、521,322.35 万元和 482,731.91 万元，占负债总额的比重分别为 0.10%、0.47%和 0.49%，公司短期借款的变化与公司的经营情况和还债安排相关。2024 年末发行人短期借款期末余额较 2023 年末减少 38,590.44 万元，降幅为 7.40%。

公司短期借款主要为保证借款和信用借款，均按照借款合同约定使用，不存在短贷长用的情况。

截至 2024 年 12 月 31 日，公司短期借款构成情况如下表所示：

截至 2024 年 12 月 31 日公司短期借款构成情况

单位：万元		
项目	金额	占比
保证借款	69,605.00	14.42%
信用借款	413,126.91	85.58%
合计	482,731.91	100.00%

(2) 应付账款

发行人应付账款主要包括应付工程款项以及预提成本费用等。其中预提成本费用主要包括项目竣工时计提的成本及销售代理佣金等。

截至 2022 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日和 2024 年 12 月 31 日，发行人应付账款期末余额分别为 16,204,736.25 万元、17,343,851.52 万元和 14,583,763.39 万元，占负债总额的比重分别为 14.11%、15.77%和 14.69%。2024 年末发行人应付账款期末余额较 2023 年末减少 2,760,088.13 万元，降幅 15.91%。

(3) 预收款项

截至 2022 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日和 2024 年 12 月 31 日，发行人预收款项期末余额分别为 89,383.33 万元、81,686.23 万元和 90,328.83 万元，占负债总额的比重分别为 0.08%、0.07%和 0.09%。报告期内，发行人预收款项主要为预收租金。最近三年，发行人预收账款总体保持稳定。

截至 2024 年 12 月 31 日，公司预收款项的款项结构如下表所示：

截至 2024 年 12 月 31 日公司预收款项的款项结构

单位：万元		
项目	金额	占比
租金	90,328.83	100.00%
合计	90,328.83	100.00%

截至 2024 年 12 月 31 日，公司预收款项中无持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项。

(4) 合同负债

合同负债主要系预收房款，截至 2022 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日和 2024 年 12 月 31 日，发行人合同负债期末余额分别为 41,201,928.78 万元、37,721,500.86 万元和 33,448,205.38 万元，占负债总额的比重分别为 35.88%、34.30%和 33.70%。2024 年末发行人合同负债期末余额较 2023 年末减少 4,273,295.48 万元，降幅为 11.33%。

截至 2024 年 12 月 31 日，公司合同负债结构如下表所示：

截至 2024 年 12 月 31 日公司合同负债结构

单位：万元、%		
项目	金额	占比
预收房款	33,133,340.22	99.06%
其他	314,865.16	0.94%
合计	33,448,205.38	100.00%

(5) 应交税费

公司应交税费主要包括应交增值税、营业税、企业所得税、土地增值税等。截至 2022 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日和 2024 年 12 月 31 日，发行人应交税费期末余额分别为 1,299,205.81 万元、2,364,453.71 万元和 1,357,520.21 万元，占负债总额的比重分别为 1.13%、2.15%和 1.37%。2024 年末发行人应交税费期末余额较 2023 年末减少 1,006,933.50 万元，主要原因为应交增值税、应交

土增税余额减少。2023 年末发行人应交税费期末余额较 2022 年末增加 1,065,247.90 万元，主要原因为预提税费重分类，预缴税费下降。

截至 2024 年 12 月 31 日，发行人应交税费明细如下：

单位：万元		
项目	余额	占比
增值税	146,060.95	10.76%
企业所得税	553,234.78	40.75%
个人所得税	9,392.67	0.69%
城市维护建设税	41,390.01	3.05%
房产税	7,010.15	0.52%
教育费附加（含地方教育附加）	32,776.62	2.41%
土地增值税	561,131.80	41.34%
其他税费	6,523.23	0.48%
合计	1,357,520.21	100.00%

（6）其他应付款

公司其他应付款主要包括子公司少数股东对合作项目的对等投入借款、保利集团及合营联营企业往来款、各项目建设工程中的工程质保金、押金等。截至 2022 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日和 2024 年 12 月 31 日，发行人其他应付款期末余额（不含应付利息及应付股利）分别为 13,191,197.93 万元、12,791,796.95 万元和 11,282,928.31 万元，占负债总额的比重分别为 11.49%、11.63%和 11.37%。2024 年末发行人其他应付款期末余额较 2023 年末减少 1,508,868.64 万元，降幅为 11.80%。

截至 2024 年 12 月 31 日，公司其他应付款构成如下表所示：

截至 2024 年 12 月 31 日公司其他应付款项目分类情况

单位：万元		
项目	2024 年末余额	占比
保证金	975,859.87	8.65%
联营合营企业及其他关联方往来款	5,416,720.74	48.01%
房地产合作方往来款	3,135,009.27	27.79%
其他	1,755,338.42	15.56%
合计	11,282,928.31	100.00%

（7）一年内到期的非流动负债

截至 2022 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日和 2024 年 12 月 31 日，发行人一年内到期的非流动负债期末余额分别为 7,994,729.20 万元、6,852,673.83 万元和 7,978,339.02 万元，占负债总额的比重分别为 6.96%、6.23%和 8.04%。2024

年末发行人一年内到期的非流动负债期末余额较 2023 年末增加 1,125,665.19 万元，增幅为 16.43%。

(8) 其他流动负债

截至 2022 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日和 2024 年 12 月 31 日，发行人其他流动负债期末余额分别为 3,658,905.97 万元、3,332,031.78 万元和 2,949,234.10 万元。2024 年末其他流动负债期末余额较 2023 年末减少 382,797.68 万元，降幅 11.49%。

2、非流动负债结构分析

最近三年发行人非流动负债结构情况

项目	2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期借款	20,813,232.98	20.97%	23,525,141.21	21.39%	24,248,245.90	21.12%
应付债券	5,607,291.02	5.65%	4,526,495.22	4.12%	5,771,629.93	5.03%
递延所得税负债	149,702.05	0.15%	168,612.80	0.15%	63,085.40	0.05%
非流动负债合计	26,997,953.72	27.20%	28,615,385.07	26.02%	30,599,246.85	26.65%

(1) 长期借款

截至 2022 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日和 2024 年 12 月 31 日，发行人长期借款期末余额分别为 24,248,245.90 万元、23,525,141.21 万元和 20,813,232.98 万元，占负债总额的比重分别为 21.12%、21.39%和 20.97%。2024 年末发行人长期借款期末余额较 2023 年末减少 2,711,908.23 万元，降幅为 11.53%。

截至 2024 年 12 月 31 日，公司长期借款构成情况如下表所示：

截至 2024 年 12 月 31 日公司长期借款构成情况

项目	单位：万元	
	金额	占比
质押借款	3,853,682.72	18.52%
抵押借款	4,103,407.76	19.72%
保证借款	8,187,132.99	39.34%
信用借款	4,669,009.50	22.43%
合计	20,813,232.98	100.00%

(2) 应付债券

近年来，公司努力拓宽直接融资渠道，通过发行美元债券、中期票据和公司债券等方式，降低融资成本，优化债务结构，提高直接融资比例。截至 2022

年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日和 2024 年 12 月 31 日，发行人应付债券期末余额分别为 5,771,629.93 万元、4,526,495.22 万元和 5,607,291.02 万元，占负债总额的比例分别为 5.03%、4.12%和 5.65%。2024 年末发行人应付债券期末余额较 2023 年末增加 1,080,795.80 万元，增幅为 23.88%，主要原因为 2024 年度公司新发公司债券和中期票据较去年同期增加所致。

(3) 递延所得税负债

截至 2022 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日和 2024 年 12 月 31 日，发行人递延所得税负债余额分别为 63,085.40 万元、168,612.80 万元和 149,702.05 万元。2024 年末发行人递延所得税负债较 2023 年末减少 18,910.75 万元，降幅 11.22%。

(三) 所有者权益分析

近三年公司所有者权益结构

项目	2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
所有者权益：						
实收资本	1,197,044.34	3.49%	1,197,044.34	3.55%	1,197,044.34	3.72%
其它权益工具	510,100.00	1.49%	510,100.00	1.51%	900,100.00	2.79%
资本公积	1,787,199.86	5.22%	1,748,820.32	5.19%	1,762,624.98	5.47%
其他综合收益	-23,970.06	-0.07%	24,233.17	0.07%	4,858.72	0.02%
盈余公积	607,437.35	1.77%	607,437.35	1.80%	607,437.35	1.89%
未分配利润	15,781,938.08	46.07%	15,791,902.91	46.86%	15,154,375.29	47.04%
归属母公司所有者权益合计	19,759,649.41	57.69%	19,854,309.69	58.91%	19,626,440.69	60.92%
少数股东权益	14,493,333.30	42.31%	13,848,354.73	41.09%	12,592,710.09	39.08%
所有者权益合计	34,252,982.72	100.00%	33,702,664.42	100.00%	32,219,150.78	100.00%

截至 2022 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日和 2024 年 12 月 31 日，公司所有者权益合计分别为 32,219,150.78 万元、33,702,664.42 万元和 34,252,982.72 万元。

1、实收资本

截至 2022 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日和 2024 年 12 月 31 日，公司实收资本期末余额分别为 1,197,044.34 万元、1,197,044.34 万元和 1,197,044.34 万元，占所有者权益总额的比重分别为 3.72%、3.55%和 3.49%。

2、资本公积

截至 2022 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日和 2024 年 12 月 31 日，公司资本公积期末余额分别为 1,762,624.98 万元、1,748,820.32 万元和 1,787,199.86 万元，占所有者权益总额的比重分别为 5.47%、5.19%和 5.22%。2024 年末公司资本公积期末余额较 2023 年末增加 38,379.54 万元，增幅为 2.19%，略有增加。

3、盈余公积

截至 2022 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日和 2024 年 12 月 31 日，公司盈余公积期末余额分别为 607,437.35 万元、607,437.35 万元和 607,437.35 万元，占所有者权益总额的比重分别为 1.89%、1.80%和 1.77%。2024 年末公司盈余公积较 2023 年末保持一致。

4、未分配利润

截至 2022 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日和 2024 年 12 月 31 日，公司未分配利润期末余额分别为 15,154,375.29 万元、15,791,902.91 万元和 15,781,938.08 万元，占所有者权益总额的比重分别为 47.04%、46.86%和 46.07%。2024 年末公司未分配利润期末余额较 2023 年末减少 9,964.83 万元，降幅为 0.06%。最近三年，公司未分配利润余额持续保持增长，这主要是因为公司经营情况良好，净利润持续转入所致。

5、少数股东权益

截至 2022 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日和 2024 年 12 月 31 日，公司少数股东权益期末余额分别为 12,592,710.09 万元、13,848,354.73 万元和 14,493,333.30 万元，占所有者权益总额的比重分别为 39.08%、41.09%和 42.31%。2024 年末公司少数股东权益期末余额较 2023 年末增长 644,978.57 万元，增幅为 4.66%。2023 年末公司少数股东权益期末余额较 2022 年末增长 1,255,644.64 万元，增幅为 9.97%。公司少数股东权益期末余额持续增长，这主要是由于公司部分下属子公司的少数股东增资以及公司新增部分非全资控股子公司所致。

(四) 利润表分析

最近三年发行人利润表结构

单位：万元			
项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
一、营业总收入	31,166,631.99	34,689,353.08	28,110,823.83
其中：营业收入	31,166,631.99	34,682,813.29	28,101,669.82
二、营业总成本	29,283,636.52	32,007,929.48	24,954,825.34

其中：营业成本	26,825,981.67	29,130,801.98	21,922,800.79
营业税金及附加	590,366.68	1,025,861.62	1,312,119.44
销售费用	889,260.41	887,602.46	752,974.79
管理费用	508,139.16	515,948.82	474,435.16
研发费用	5,631.31	8,587.49	123,847.63
财务费用	464,257.28	439,127.11	368,647.53
加：其他收益	8,638.99	13,168.67	23,859.63
投资净收益	179,033.49	221,188.80	420,100.84
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	121,787.83	198,961.85	350,573.65
公允价值变动收益	7,618.17	1,584.84	-14,184.89
信用减值损失	-66,723.25	-4,252.29	-12,181.94
资产处置收益	8,168.31	23,197.13	11,292.92
资产减值损失	-505,621.42	-504,508.88	-115,562.25
三、营业利润	1,514,109.75	2,431,801.86	3,469,322.81
加：营业外收入	58,327.36	57,209.57	78,126.11
减：营业外支出	14,341.47	26,398.34	17,388.63
四、利润总额	1,558,095.64	2,462,613.09	3,530,060.29
减：所得税费用	584,306.83	672,691.03	828,950.76
五、净利润	973,788.81	1,789,922.06	2,701,109.53

1、营业收入分析

最近三年，公司分别实现营业收入 28,101,669.82 万元、34,682,813.29 万元和 31,166,631.99 万元，近三年年均复合增长率达到 5.30%。2023 年度，发行人实现营业收入较 2022 年增加 6,581,143.47 万元，同比提升 23.42%。2024 年度，发行人实现营业收入较 2023 年减少 3,522,721.09 万元，同比下降 10.16%。

2、营业成本分析

最近三年，公司分别发生营业成本 21,922,800.79 万元、29,130,801.98 万元和 26,825,981.67 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。房地产营业成本主要由土地成本和开发建设及其他成本等两大部分组成。

3、营业税金及附加分析

最近三年，公司发生的营业税金及附加分别为 1,312,119.44 万元、1,025,861.62 万元和 590,366.68 万元。公司营业税金及附加主要包括土地增值税、营业税等。

最近三年公司营业税金及附加构成如下表所示。

最近三年公司营业税金及附加构成

单位：万元

项目	2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业税	-	-	214.71	0.02%	1,555.01	0.12%
土地增值税	386,511.78	65.47%	808,361.16	78.80%	1,100,320.91	83.86%
城市维护建设税	57,246.27	9.70%	67,128.87	6.54%	57,861.14	4.41%
教育费附加	43,185.21	7.31%	50,177.14	4.89%	43,646.52	3.33%
房产税	44,903.22	7.61%	-	-	-	-
城镇土地使用税	28,445.96	4.82%	-	-	-	-
其他	30,074.25	5.09%	99,979.73	9.75%	108,735.86	8.29%
合计	590,366.68	100.00%	1,025,861.62	100.00%	1,312,119.44	100.00%

4、期间费用分析

最近三年公司期间费用情况

单位：万元

项目	2024 年度		2023 年度		2022 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
销售费用	889,260.41	2.85%	887,602.46	2.56%	752,974.79	2.68%
管理费用	508,139.16	1.63%	515,948.82	1.49%	474,435.16	1.69%
研发费用	5,631.31	0.02%	8,587.49	0.02%	123,847.63	0.44%
财务费用	464,257.28	1.49%	439,127.11	1.27%	368,647.53	1.31%
合计	1,867,288.16	5.99%	1,851,265.88	5.34%	1,719,905.11	6.12%

注：表中占比指占营业收入的比重

最近三年，公司期间费用合计分别为 1,719,905.11 万元、1,851,265.88 万元和 1,867,288.16 万元，占同期营业收入的比例分别为 6.12%、5.34%和 5.99%。总体来看，最近三年发行人期间费用占营业收入的比例相对比较稳定，说明发行人对期间费用的管控能力较强。

发行人销售费用主要为各房地产开发项目的销售代理费、销售现场费用和广告费。随着公司销售规模的扩大，最近三年发行人发生的销售费用金额呈现逐年小幅增长趋势，但是得益于公司在行业内良好的企业形象及品牌声誉，销售费用占营业收入的比例始终保持在较低水平。最近三年，发行人发生的销售费用分别为 752,974.79 万元、887,602.46 万元和 889,260.41 万元，占同期营业收入的比例分别为 2.68%、2.56%和 2.85%。

发行人管理费用主要为职工薪酬、折旧费用、税费等。随着公司经营规模的扩大、各地子公司的设立、机构和人员的增加，最近三年发行人发生的管理费用金额整体呈现增长态势，但管理费用占营业收入的比例始终保持在较低水

平。最近三年，发行人发生的管理费用分别为 474,435.16 万元、515,948.82 万元和 508,139.16 万元，占同期营业收入的比例分别为 1.69%、1.49%和 1.63%。

发行人财务费用主要包括利息支出、汇兑损失和其他。最近三年，发行人发生的财务费用分别为 368,647.53 万元、439,127.11 万元和 464,257.28 万元，占同期营业收入的比例分别为 1.31%、1.27%和 1.49%，总体保持稳定。

5、投资收益分析

最近三年，发行人分别实现投资净收益 420,100.84 万元、221,188.80 万元和 179,033.49 万元，这主要是发行人联营、合营企业当期实现的盈利中归属于发行人的部分。2023 年，发行人投资收益较 2022 年减少 198,912.04 万元，降幅为 47.35%，主要系发行人联营、合营企业当期实现的盈利中归属于发行人的部分减少所致。2024 年，发行人投资收益较 2023 年减少 42,155.31 万元，降幅为 19.06%。

6、资产减值损失分析

最近三年，发行人资产减值损失分别为-115,562.25 万元、-504,508.88 万元和-505,621.42 万元。2024 年，发行人存货跌价损失为-496,545.31 万元，原因为发行人参考目前市场价格状况，对开发项目可变现净值进行了测试。厦门云禧、昆明保利春湖国际项目、东莞未来时区花园、武汉保利时光印象、德阳保利国际城、昆明保利堂悦、佛山保利维塔二期等项目因存货的可变现净值低于账面金额，于本期合计计提存货跌价准备 4,965,453,079.90 元。2024 年，发行人长期股权投资减值损失为-9,281.31 万元，原因为发行人长期股权投资中对合营企业的投资计提减值准备 9,281.31 万元。

7、利润分析

最近三年，发行人分别实现营业利润 346.93 亿元、243.18 亿元和 151.41 亿元；净利润 270.11 亿元、178.99 亿元和 97.38 亿元。2024 年度，发行人实现营业利润 151.41 亿元，同比下降 37.74%；净利润 97.38 亿元，同比下降 45.60%；归母净利润 50.01 亿元，同比下降 58.56%。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、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。

（五）现金流量表分析

最近三年公司现金流量表情况

单位：万元

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
经营活动现金流入小计	37,299,020.30	42,113,013.23	44,899,752.06
经营活动现金流出小计	36,673,289.24	40,720,012.48	44,157,514.35
经营活动产生的现金流量净额	625,731.06	1,393,000.75	742,237.71
投资活动现金流入小计	286,451.14	1,042,779.62	931,503.55
投资活动现金流出小计	419,537.45	316,207.54	867,771.49
投资活动产生的现金流量净额	-133,086.31	726,572.08	63,732.05
筹资活动现金流入小计	17,558,588.52	14,315,147.67	17,081,578.74
筹资活动现金流出小计	19,457,552.35	19,311,315.78	17,383,119.48
筹资活动产生的现金流量净额	-1,898,963.84	-4,996,168.11	-301,540.75
汇率变动对现金及现金等价物的影响	-5,467.93	-6,041.13	13,765.76
现金及现金等价物净增加额	-1,411,787.02	-2,882,636.40	518,194.78

1、经营活动产生的现金流量分析

最近三年，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 742,237.71 万元、1,393,000.75 万元和 625,731.06 万元，其中经营活动现金流入分别为 44,899,752.06 万元、42,113,013.23 万元和 37,299,020.30 万元；经营活动现金流出分别为 44,157,514.35 万元、40,720,012.48 万元和 36,673,289.24 万元。

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。2023 年度经营活动产生的现金流量净额较 2022 年度增加 650,763.04 万元，增幅为 87.68%，主要因为发行人销售回笼增加。2024 年度发行人经营活动产生的现金流量净额较 2023 年度减少 767,269.69 万元，降幅为 55.08%，主要是受销售规模影响，报告期销售回笼减少。

2、投资活动产生的现金流量分析

最近三年，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为 63,732.05 万元、726,572.08 万元和 -133,086.31 万元，其中投资活动现金流入分别为 931,503.55 万元、1,042,779.62 万元和 286,451.14 万元；投资活动现金流出分别为 867,771.49 万元、316,207.54 万元和 419,537.45 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，这主要是因为公司扩大对外投资规模所致。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。2023 年度，发行人投资活动产生的现金流量净额较 2022 年

度增加 662,840.03 万元，主要因为发行人对不并表公司的投资支出减少。2024 年度，发行人投资活动产生的现金流量净额较 2023 年度减少 859,658.39 万元，主要因为处置子公司收到的现金净额降低，取得子公司支付的现金净额增加。

3、筹资活动产生的现金流量分析

最近三年，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为-301,540.75 万元、-4,996,168.11 万元和-1,898,963.84 万元。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。2023 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 4,694,627.36 万元，主要是因为净增贷款减少。2024 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 3,097,204.27 万元，主要是因为取得借款收到的现金增加。

四、发行人主要财务指标分析

（一）偿债能力指标分析

最近三年公司偿债能力指标分析

项目	2024 年 12 月 31 日 /2024 年度	2023 年 12 月 31 日 /2023 年度	2022 年 12 月 31 日 /2022 年度
资产负债率	74.34%	76.55%	78.09%
流动比率	1.62	1.56	1.54
速动比率	0.51	0.38	0.37
EBIT 利息保障倍数（倍）	3.70	4.75	2.41
EBITDA 利息保障倍数（倍）	3.80	3.98	2.55

从短期偿债能力指标来看，截至 2022 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日和 2024 年 12 月 31 日，发行人流动比率分别为 1.54、1.56 和 1.62，速动比率分别为 0.37、0.38 和 0.51。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 2022 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日和 2024 年 12 月 31 日，发行人合并口径的资产负债率分别为 78.09%、76.55% 和 74.34%，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，2023 年末，扣除预收款的资产负债率为 67.14%、净负债率为 61.20%、现金短债比为 1.28；2024 年末，扣除预收款的资产负债率为 65.88%、净负债率为 62.67%、现金短债比为 1.01，各项指标均符合“三道红线”中绿档企业标准。

(二) 盈利能力指标分析

最近三年公司盈利能力指标分析

项目	2024 年度	2023 年度	2022 年度
营业利润率	4.85%	7.01%	12.34%
净利润率	3.12%	5.16%	9.61%
净资产收益率	2.84%	5.31%	8.64%
总资产收益率	0.73%	1.25%	1.88%

最近三年，发行人营业利润率分别为 12.34%、7.01%和 4.85%；净利润率分别为 9.61%、5.16%和 3.12%；净资产收益率分别为 8.64%、5.31%和 2.84%，总资产收益率分别为 1.88%、1.25%和 0.73%。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。

五、发行人有息债务情况

(一) 发行人有息债务余额情况

截至 2024 年 12 月 31 日，发行人有息负债余额为 3,488.16 亿元，期限结构如下表所示：

截至 2024 年 12 月 31 日保利发展有息负债期限结构

单位：亿元

项目	短期借款	一年内到期的非 流动负债	长期借款	应付债券	有息负债合计
1 年以内	48.27	797.83	-	-	846.11
1-2 年	-	-	447.79	83.59	531.38
2-3 年	-	-	413.47	315.72	729.19
3 年以上	-	-	1,220.07	161.42	1,381.48
合计	48.27	797.83	2,081.32	560.73	3,488.16

(二) 发行人有息负债担保方式情况

截至 2024 年 12 月 31 日，公司有息债务担保方式情况如下表所示：

截至 2024 年 12 月 31 日公司有息债务担保方式情况

单位：亿元

	短期借款	一年内到期的非流动负债	长期借款	应付债券	合计
保证借款	6.96	228.15	818.71	-	1,053.82
质押借款	-	115.95	385.37	-	501.32
抵押借款	-	133.39	410.34	-	543.73
信用借款	41.31	320.35	466.90	560.73	1,389.29
合计	48.27	797.84	2,081.32	560.73	3,488.16

(三) 发行人借款明细

1、银行借款

截至 2024 年 12 月 31 日，公司短期借款总额为 482,731.91 万元，银行借款明细如下表所示：

截至 2024 年 12 月 31 日公司主要短期银行借款明细

单位：万元					
借款单位	贷款单位	借款种类	借款利率	到期时间	借款余额
浙江鲲鹏酒店管理有限公司	交通银行舟山分行	流动性贷款	3.5000%	2025/5/13	2,000.00
恒利（香港）置业有限公司	农业银行香港分行	流动性贷款	4.6555%	2025/3/15	14,538.83
恒利（香港）置业有限公司	农业银行香港分行	流动性贷款	4.8032%	2025/6/12	44,912.94
恒利（香港）置业有限公司	农业银行香港分行	流动性贷款	4.8000%	2025/8/8	5,602.54
恒利（香港）置业有限公司	农业银行香港分行	流动性贷款	4.6555%	2025/9/13	21,752.68
恒利（香港）置业有限公司	农业银行香港分行	流动性贷款	4.5151%	2025/9/20	9,260.40
恒利（香港）置业有限公司	农业银行香港分行	流动性贷款	4.7429%	2025/3/8	7,223.11
恒利（香港）置业有限公司	农业银行香港分行	流动性贷款	4.7429%	2025/3/11	43,523.88
恒利（香港）置业有限公司	农业银行香港分行	流动性贷款	4.7828%	2025/6/11	3,704.16
恒利（香港）置业有限公司	民生银行香港分行	流动性贷款	4.7828%	2025/9/11	72,694.14
恒利（香港）置业有限公司	浦发银行广州分行	流动性贷款	4.9332%	2025/3/13	43,338.67
恒利（香港）置业有限公司	交通银行广州分行	流动性贷款	4.7100%	2025/9/9	144,382.48
WYNYARD 048 SERVICE PTY LTD ATF WYNYARD 048 TRUST	中国银行悉尼支行	经营性物业贷款	5.8950%	2025/5/24	67,605.00

截至 2024 年 12 月 31 日，公司长期借款总额为 20,813,232.98 万元，主要长期银行借款明细如下表所示：

截至 2024 年 12 月 31 日公司主要长期银行借款明细

单位：万元					
借款单位	贷款单位	借款利率	借款种类	到期时间	借款余额
北京保利营房地产开发有限公司	工商银行北京东城支行	2.850%	开发贷	2037/6/21	128,100.00
北京保景和筑置业有限公司	交通银行北京芳群园支行	2.4500%	开发贷	2029/9/25	124,500.00
北京朝新和筑置业有限公司	中国银行北京西城支行	1.9300%	开发贷	2028/9/21	180,000.00

借款单位	贷款单位	借款利率	借款种类	到期时间	借款余额
北京未来科技城保昌置业有限公司	工商银行北京东城支行	3.0700%	开发贷	2037/9/9	200,000.00
北京未来科技城保昌置业有限公司	农业银行北京经济开发区支行	3.0700%	开发贷	2037/9/9	110,000.00
北京未来科技城保昌置业有限公司	工商银行北京东城支行	2.7500%	开发贷	2033/4/26	108,164.50
北京未来科技城保昌置业有限公司	邮储银行北京石景山区支行	2.7500%	开发贷	2033/4/26	90,396.01
北京未来科技城保昌置业有限公司	交通银行北京芳群园支行	2.7500%	开发贷	2033/4/26	66,093.75
北京保顺善筑置业有限公司	北京银行股份有限公司商务中心区支行	2.3000%	开发贷	2029/3/29	126,811.23
保利发展控股集团股份有限公司	建设银行荔湾支行	3.1000%	开发贷	2028/3/28	238,000.00
保利发展控股集团股份有限公司	兴业银行天河支行	4.2000%	开发贷	2029/3/12	142,500.00
广州保韵置业有限公司	工商银行西华支行	2.8500%	开发贷	2028/5/19	104,906.00
广州市保惠置业有限公司	光大银行广州分行	3.1000%	开发贷	2028/9/14	90,087.42
广州穗隆置业有限公司	中信银行琶洲支行	3.1000%	开发贷	2027/5/29	99,350.00
广州穗泰置业有限公司	兴业银行广州分行	3.4000%	开发贷	2026/5/28	196,212.50
广州保泰实业发展有限公司	工商银行西华支行	3.0000%	经营性物业贷款	2037/6/24	166,500.00
广州市邦杰置业有限公司	交通银行大客户一	2.7000%	开发贷	2029/5/30	107,500.00
广州市邦杰置业有限公司	农业银行城南支行	2.7000%	开发贷	2029/5/30	108,000.00
广州穗皇置业有限公司	工商银行西华支行	2.7000%	开发贷	2029/3/4	122,789.00
广州市保昊房地产开发有限公司	兴业银行广州分行	3.2000%	开发贷	2027/9/28	100,000.00
广州市埔域房地产开发有限公司	工商银行西华支行	2.8800%	开发贷	2029/9/26	173,571.00
广州市埔域房地产开发有限公司	招商银行广州分行	2.8800%	开发贷	2029/9/26	115,829.00
郑州保利亨业房地产开发有限公司	中国邮政储蓄银行股份有限公司河南省分行直属支行	2.950%	开发贷	2029/4/23	136,000.00
湖南华源房地产开发有限公司	交通银行湖南省分行	2.8500%	开发贷	2027/4/12	91,800.00
保利华南实业有限公司	邮储银行佛山分行	3.240%	经营性物业贷款	2039/8/21	67,000.00
佛山保珮置业有限公司	邮储银团（邮储银行佛山分行、中信银行佛山分行、交通银行佛山分行、招商银行佛山分行、工商银行佛山分行）	3.2348%	开发贷	2026/7/25	174,600.00
佛山市南海区大沥镇利创天瓚地产发展有限公司	邮储银行佛山分行	3.3000%	开发贷	2029/9/12	115,000.00
陕西乐塬湾房地产开发有限公司	招商银行西安分行营业部	3.5500%	开发贷	2028/4/12	278,423.65
西安中嘉置业有限公司	建设银行西安兴庆路支行	2.7000%	开发贷	2026/8/17	80,000.00
陕西尚润房地产开发有限公司	建设银行西安兴庆路支行	2.5000%	开发贷	2026/8/29	110,000.00
陕西荣泉房地产开发有限公司	建设银行西安兴庆路支行	2.4400%	开发贷	2027/05/09	244,104.32
西安中珺盛置业有限公司	中国银行西安高新技术开发区支行	2.7000%	开发贷	2029/10/31	156,557.35

借款单位	贷款单位	借款利率	借款种类	到期时间	借款余额
东莞国铁保利实业发展有限公司	兴业银行东莞南城支行、广发银行东莞分行、浦发银行广州东山支行、平安银行东莞分行	3.5000%	开发贷	2026/6/20	324,919.59
宁波保利实业投资有限公司	中国建设银行宁波镇海支行	2.4400%	开发贷	2027/3/29	80,000.00
贵阳保成企业管理有限责任公司	中信银行贵阳分行营业部	3.4000%	开发贷	2029/12/25	78,000.00
保利发展控股集团股份有限公司	招商银行广州分行营业部	3.000%	银行贷款	2031/12/29	198,000.00
保利发展控股集团股份有限公司	招商银行广州分行营业部	3.650%	银行贷款	2040/9/23	257,400.00
保利发展控股集团股份有限公司	招商银行广州分行营业部	3.800%	银行贷款	2027/7/20	160,000.00
北京保利营房地产开发有限公司	工商银行北京东城支行	2.850%	开发贷	2037/6/21	128,100.00
北京保景和筑置业有限公司	交通银行北京芳群园支行	2.4500%	开发贷	2029/9/25	124,500.00

注：由于长期借款笔数较多，仅披露公司主要长期借款明细。

2、非传统融资情况

截至 2024 年 12 月 31 日，公司非传统融资余额无非银行短期借款，均为非银行长期借款，明细如下表所示：

截至 2024 年 12 月 31 日公司主要非银行长期借款明细

单位：万元

序号	借款单位	贷款单位	到期时间	借款余额
1	福州中泰投资有限公司	太平资本	2026/7/12	25,000.00
2	保利华南实业有限公司	国寿投资保险资产管理有限公司	2030/12/31	200,000.00
3	保利（湖南）投资有限公司	华泰资产管理有限公司	2027/12/30	150,000.00
4	保利华南实业有限公司	生命保险资产管理有限公司	2029/2/23	100,000.00
5	珠海横琴保利利盛实业投资有限公司	工银安盛资产管理有限公司	2026/5/30	100,000.00
6	清远保泓置业有限公司	中意资产管理有限责任公司	2025/2/8	95,000.00
7	武汉市星盛达投资有限公司	中意资产管理有限责任公司	2026/6/16	80,000.00
8	云南恒诺赛鑫投资有限公司	生命保险资产管理有限公司	2025/6/11	50,000.00
9	舟山保泓生态文化旅游区开发有限公司	华泰资产管理有限公司	2031/2/5	50,000.00
10	成都保利天府实业有限公司	生命保险资产管理有限公司	2026/3/10	43,000.00
11	保利（长春）恒富房地产开发有限公司	新华资产管理股份有限公司	2027/1/21	35,000.00
12	保利发展控股集团股份有限公司	平安资产管理有限责任公司	2025/1/9	23,000.00
13	武汉市星盛达投资有限公司	中意资产管理有限责任公司	2026/4/3	20,000.00

截至 2024 年 12 月 31 日，公司无夹层融资、名股实债等各类其他融资情况。

（四）发行人存续期内的直接债务融资工具发行情况

截至本募集说明书出具日，公司存续期内的直接债务融资情况如下表所示：

截至本募集说明书出具日公司存续期内的直接债务融资情况

单位：亿元、%

证券名称	当前余额	发行日期	到期日期	票面利率(当期)
16 保利 04	30.00	2016-02-24	2026-02-25	4.19
20 保利 06	0.5	2020-09-25	2027-09-29	4.18
21 保利 02	9.00	2021-01-27	2028-01-29	3.98
21 保利 03	7.663	2021-03-12	2026-03-16	3.10
21 保利 04	9.40	2021-03-12	2028-03-16	3.90
21 保利 05	20.00	2021-05-28	2026-06-01	2.95
21 保利 06	5.30	2021-05-28	2028-06-01	3.70
21 保利 07	6.00	2021-07-14	2026-07-16	2.66
21 保利 08	5.90	2021-07-14	2028-07-16	3.45
22 保利 02	10.00	2022-04-19	2029-04-21	3.59
22 保利 03	2.10	2022-05-30	2027-06-01	2.06
22 保利 04	15.00	2022-05-30	2029-06-01	3.40
22 保利 05	0.004	2022-06-24	2027-06-28	1.98
22 保利 06	10.00	2022-06-24	2029-06-28	3.40
22 保利 07	0.10	2022-07-20	2027-07-22	2.89
22 保利 08	5.00	2022-07-20	2029-07-22	3.28
22 保利 09	3.75	2022-08-24	2027-08-26	2.80
22 保利 10	3.00	2022-08-24	2029-08-26	3.40
22 保利 11	15.00	2022-12-13	2027-12-14	2.30
23 保利 01	15.00	2023-03-24	2028-03-28	3.20
23 保利 02	15.00	2023-05-25	2028-05-29	3.00
24 保利 01	15.00	2024-01-31	2029-02-02	2.90
24 保利 02	12.00	2024-03-19	2029-03-21	2.99
24 保利 03	8.00	2024-03-19	2031-03-21	3.20
24 保利 04	9.00	2024-03-28	2029-04-02	2.99
24 保利 05	10.00	2024-03-28	2031-04-02	3.20
24 保利 06	15.00	2024-09-06	2029-09-10	2.39
24 保利 07	5.00	2024-09-06	2031-09-10	2.50
24 保利 08	5.00	2024-12-03	2029-12-05	2.27
24 保利 09	10.00	2024-12-03	2031-12-05	2.57
24 保利 10	5.00	2024-12-12	2029-12-16	2.20
24 保利 11	15.00	2024-12-12	2031-12-16	2.49
25 保利 01	7.00	2025-04-15	2030-04-17	2.39
25 保利 02	10.00	2025-07-09	2030-07-04	2.12
25 保利 03	5.00	2025-07-09	2032-07-04	2.39
25 保利 04	16.00	2025-08-06	2030-08-01	2.25
25 保利 05	7.00	2025-08-06	2032-08-01	2.55
公司债小计	341.717			

21 保利发展 MTN004	20.00	2021-11-15	2026-11-17	3.55
22 保利发展 MTN001B	5.00	2022-04-26	2027-04-28	3.51
22 保利发展 MTN003B	10.00	2022-06-15	2027-06-17	3.38
22 保利发展 MTN006A	20.00	2022-11-29	2025-12-01	2.30
22 保利发展 MTN006B	5.00	2022-11-29	2027-12-01	2.80
22 保利发展 MTN007A	20.00	2022-12-05	2025-12-07	2.35
22 保利发展 MTN007B	5.00	2022-12-05	2027-12-07	2.80
24 保利发展 MTN001A	20.00	2024-01-22	2027-01-24	3.00
24 保利发展 MTN001B	5.00	2024-01-22	2029-01-24	3.20
24 保利发展 MTN002	19.00	2024-03-06	2027-03-08	2.78
24 保利发展 MTN003	25.00	2024-03-25	2027-03-27	2.95
24 保利发展 MTN004	20.00	2024-05-28	2027-05-30	2.52
24 保利发展 MTN005(绿色)	6.00	2024-06-20	2027-06-24	2.34
24 保利发展 MTN006	5.00	2024-10-23	2027-10-25	2.65
24 保利发展 MTN007	50.00	2024-12-04	2027-12-06	2.30
25 保利发展 MTN001	20.00	2025-02-24	2030-02-26	2.60
25 保利发展 MTN002	30.00	2025-05-26	2028-05-28	2.15
中票小计	285.00			
保利定转	85.00	2025-05-15	2031-05-15	2.20
可转债小计	85.00			
合计	711.717			

截至本募集说明书出具日，保利发展集团合并口径下无其他存续期内的直接债务融资。

发行人根据企业会计准则和相关规定，将上述中期票据计入所有者权益项下的其他权益工具科目。截至募集说明书签署日，除上述永续票据之外，发行人无其他存续永续票据。

六、关联方关系及其交易

（一）发行人的关联方

1、发行人的控股股东

发行人的控股股东为保利南方。截至 2024 年末，保利南方持有发行人 37.69%的股权，享有 37.69%的表决权。

2、发行人的实际控制人

发行人的实际控制人为中国保利集团有限公司。

3、发行人的子公司

截至 2024 年末，发行人子公司的具体情况参见本募集说明书“第五章发行

人基本情况”中“五、发行人重要权益投资情况”相关内容。

4、发行人的合营和联营企业

截至 2024 年末，发行人合营和联营企业的具体情况参见本募集说明书“第五章发行人基本情况”中“五、发行人重要权益投资情况”相关内容。

5、发行人的其他关联方

截至 2024 年末，发行人其他关联方情况如下表所示：

发行人其他关联方情况

序号	关联方名称	与公司关联关系
1	北京利通房地产开发有限公司（“北京利通”）	公司联营合营企业的子公司
2	北京永安佑泰房地产开发有限公司（“永安佑泰”）	公司联营合营企业的子公司
3	成都天府新区广都轨道城市发展有限公司（“成都天府”）	公司联营合营企业的子公司
4	东莞隽瑞房地产开发有限公司（“东莞隽瑞”）	公司联营合营企业的子公司
5	佛山晟弘企业管理有限责任公司（“佛山晟弘”）	公司联营合营企业的子公司
6	佛山云鼎科技有限责任公司（“佛山云鼎”）	公司联营合营企业的子公司
7	佛山筑峰企业管理有限责任公司（“佛山筑峰”）	公司联营合营企业的子公司
8	福州榕昌房地产有限公司（“福州榕昌”）	公司联营合营企业的子公司
9	福州榕升房地产有限公司（“福州榕升”）	公司联营合营企业的子公司
10	福州中环房地产开发有限公司（“福州中环”）	公司联营合营企业的子公司
11	广州碧臻房地产开发有限公司（“广州碧臻”）	公司联营合营企业的子公司
12	广州嘉佑企业管理有限公司（“广州嘉佑”）	公司联营合营企业的子公司
13	广州绿嵘房地产开发有限公司（“广州绿嵘”）	公司联营合营企业的子公司
14	广州市番禺惠兴信房地产建设有限公司（“番禺惠兴信”）	公司联营合营企业的子公司
15	广州市启坤房地产开发有限公司（“广州启坤”）	公司联营合营企业的子公司
16	杭州保欣置业有限公司（“杭州保欣”）	公司联营合营企业的子公司
17	杭州滨文房地产开发有限公司（“杭州滨文”）	公司联营合营企业的子公司
18	杭州滨兴实业有限公司（“杭州滨兴”）	公司联营合营企业的子公司
19	杭州滨甬实业有限公司（“杭州滨甬”）	公司联营合营企业的子公司
20	杭州联锦房地产开发有限公司（“杭州联锦”）	公司联营合营企业的子公司
21	杭州臻毅投资有限公司（“杭州臻毅”）	公司联营合营企业的子公司
22	合肥和融房地产有限公司（“合肥和融”）	公司联营合营企业的子公司
23	开封国控宋都置业有限公司（“国控宋都”）	公司联营合营企业的子公司
24	青岛慧博置业有限公司（“青岛慧博”）	公司联营合营企业的子公司
25	青岛慧联置业有限公司（“青岛慧联”）	公司联营合营企业的子公司
26	青岛清馨绿洲健康产业园有限公司（“青岛清馨”）	公司联营合营企业的子公司
27	厦门联保嘉悦房地产开发有限公司（“厦门联保嘉悦”）	公司联营合营企业的子公司
28	厦门悦昕房地产开发有限公司（“厦门悦昕”）	公司联营合营企业的子公司
29	上海暄熹房地产开发有限公司（“上海暄熹”）	公司联营合营企业的子公司

30	上海筑堃房地产开发有限公司（“上海筑堃”）	公司联营合营企业的子公司
31	绍兴鸿雅置业有限公司（“绍兴鸿雅”）	公司联营合营企业的子公司
32	绍兴雅宏置业有限公司（“绍兴雅宏”）	公司联营合营企业的子公司
33	天津鑫和隆昌置业有限公司（“鑫和隆昌”）	公司联营合营企业的子公司
34	西安合富辉煌房地产顾问有限公司（“西安合富辉煌”）	公司联营合营企业的子公司
35	西藏博华企业管理有限责任公司（“西藏博华”）	公司联营合营企业的子公司
36	珠海孚厚基金管理有限公司（“珠海孚厚”）	公司联营合营企业的子公司
37	珠海鸿运置业有限公司（“珠海鸿运”）	公司联营合营企业的子公司
38	保利国际生态环境治理（北京）有限公司（“保利国际生态”）	保利集团内的联营合营企业
39	保利和乐（珠海）教育科技有限公司（“珠海和乐”）	保利集团内的联营合营企业
40	湖北卓宝建筑节能科技有限公司（“湖北卓宝”）	保利集团内的联营合营企业
41	深圳市卓宝科技股份有限公司（“深圳卓宝”）	保利集团内的联营合营企业
42	中艺建筑装饰有限公司（“中艺建筑”）	保利集团内的联营合营企业
43	保久（韶关）新材料有限公司（“保久（韶关）”）	同受保利集团控制
44	保利大厦有限公司（“保利大厦”）	同受保利集团控制
45	保利酒业有限公司（“保利酒业”）	同受保利集团控制
46	保利科技发展有限公司（“保利科技发展”）	同受保利集团控制
47	保利南方集团有限公司（“保利南方”）	同受保利集团控制
48	保利商业保理有限公司（“保利保理”）	同受保利集团控制
49	保利投资控股有限公司（“凯远资产”）	同受保利集团控制
50	保利文化集团股份有限公司（“保利文化”）	同受保利集团控制
51	保利新联爆破工程集团有限公司（“贵州新联”）	同受保利集团控制
52	保利新能源科技（北京）有限公司（“保利新能源”）	同受保利集团控制
53	保利艺术教育投资有限公司（“保利艺术教育”）	同受保利集团控制
54	保利影业投资有限公司（“保利影业”）	同受保利集团控制
55	保利长大工程有限公司（“保利长大”）	同受保利集团控制
56	保利长大海外工程有限公司（“保利长大海外”）	同受保利集团控制
57	北京保利票务发展有限公司（“北京保利票务”）	同受保利集团控制
58	北京保利艺术投资管理有限公司（“北京保利艺术投资”）	同受保利集团控制
59	北京新保利大厦房地产开发有限公司（“新保利大厦”）	同受保利集团控制
60	佛山保利影城有限公司（“佛山保利影城”）	同受保利集团控制
61	抚州保利影业有限公司（“抚州保利”）	同受保利集团控制
62	甘肃久联民爆器材有限公司（“甘肃久联民爆器材”）	同受保利集团控制
63	广东保利拍卖有限公司（“广东保利拍卖”）	同受保利集团控制
64	广东长大资产运营管理有限公司（“广东长大”）	同受保利集团控制
65	广西铁投三岸投资有限公司（“广西铁投”）	同受保利集团控制
66	广州保琚置业有限公司（“广州保琚”）	同受保利集团控制
67	广州保利国际影城有限公司（“广州保利影城”）	同受保利集团控制
68	广州保利小额贷款股份有限公司（“保利小贷”）	同受保利集团控制
69	广州保泰置业有限公司（“广州保泰”）	同受保利集团控制
70	广州达顺置业有限公司（“广州达顺”）	同受保利集团控制

71	广州东灏房地产开发有限公司（“广州东灏”）	同受保利集团控制
72	广州广远新能源科技有限公司（“广州广远”）	同受保利集团控制
73	贵州威振安全服务有限公司（“贵州威振护运”）	同受保利集团控制
74	哈尔滨保利科技大厦有限公司（“哈尔滨保利科技大厦”）	同受保利集团控制
75	合肥保利大剧院管理有限公司（“合肥保利大剧院”）	同受保利集团控制
76	湖北保利大酒店有限公司（“湖北保利大酒店”）	同受保利集团控制
77	湖南长顺项目管理有限公司（“湖南长顺”）	同受保利集团控制
78	连云港保利润科大剧院管理有限公司（“连云港保利剧院”）	同受保利集团控制
79	南京保利影城有限公司（“南京保利影城”）	同受保利集团控制
80	南宁市柳沙房地产开发有限公司（“南宁柳沙”）	同受保利集团控制
81	宁波保隽置业有限公司（“宁波保隽”）	同受保利集团控制
82	青岛嘉瑞德园区运营管理有限公司（“青岛嘉瑞”）	同受保利集团控制
83	衢州大花园保利剧院管理有限公司（“衢州大花园”）	同受保利集团控制
84	山东中艺文化创意产业园发展有限公司（“山东中艺”）	同受保利集团控制
85	上海贝尔企业通信有限公司（“贝尔通信”）	同受保利集团控制
86	上海市黄浦江行人隧道联合发展有限公司（“隧道联合”）	同受保利集团控制
87	上海中艺抽纱有限公司（“上海中艺抽纱”）	同受保利集团控制
88	深圳深远贸易有限公司（“深圳深远”）	同受保利集团控制
89	深圳市保利城实业有限公司（“深圳保利城”）	同受保利集团控制
90	深圳市保利房地产开发有限公司（“深圳保利开发”）	同受保利集团控制
91	深圳市保卓房地产开发有限公司（“深圳保卓”）	同受保利集团控制
92	沈阳保利大剧院管理有限公司（“沈阳剧院”）	同受保利集团控制
93	苏州保利大剧院管理有限公司（“苏州保利大剧院”）	同受保利集团控制
94	四川中艺仓储物流服务有限公司（“四川中艺仓储”）	同受保利集团控制
95	武汉常阳润力房地产开发有限公司（“武汉常阳润力”）	同受保利集团控制
96	中工美进出口有限责任公司（“中工美进出口”）	同受保利集团控制
97	中国保利集团有限公司（“保利集团”）	同受保利集团控制
98	中国工艺集团有限公司（“中国工艺”）	同受保利集团控制
99	中国工艺品进出口有限公司（“中国工艺品”）	同受保利集团控制
100	中国华信邮电科技有限公司（“华信邮电”）	同受保利集团控制
101	中国轻工业成都设计工程有限公司（“轻工业成都”）	同受保利集团控制
102	中国轻工业广州工程有限公司（“中轻广州工程”）	同受保利集团控制
103	中国轻工业上海工程咨询有限公司（“中国咨询”）	同受保利集团控制
104	中国轻工业武汉设计工程有限责任公司（“轻工业设计”）	同受保利集团控制
105	中国轻工业长沙工程有限公司（“中轻长沙工程”）	同受保利集团控制
106	中国丝绸服装文化集团有限公司（“中国丝绸”）	同受保利集团控制
107	中丝帝锦文化（北京）有限公司（“中丝帝锦”）	同受保利集团控制
108	中丝资本管理有限公司（“中丝资本”）	同受保利集团控制
109	中艺东方经贸发展有限公司（“中艺东方”）	同受保利集团控制
110	中艺国际储运（北京）有限公司（“中艺国际储运北京”）	同受保利集团控制

111	珠海城建保利大剧院管理有限公司（“珠海剧院”）	同受保利集团控制
112	Fortune Arise Fund LP（“Fortune Arise Fund LP”）	保利横琴资本的联营企业
113	Grant Fortune Fund LP（“Grant Fortune Fund LP”）	保利横琴资本的联营企业
114	Grantwell Fund LP（“Grantwell Fund LP”）	保利横琴资本的联营企业
115	佛山市承源企业管理合伙企业（有限合伙）（“佛山承源”）	保利横琴资本的联营企业
116	佛山市骏韶股权投资合伙企业（有限合伙）（“佛山骏韶”）	保利横琴资本的联营企业
117	佛山市璁度股权投资合伙企业（有限合伙）（“佛山璁度”）	保利横琴资本的联营企业
118	佛山市璁骏股权投资合伙企业（有限合伙）（“佛山璁骏”）	保利横琴资本的联营企业
119	佛山市璁青股权投资合伙企业（有限合伙）（“佛山璁青”）	保利横琴资本的联营企业
120	佛山市璁御股权投资合伙企业（有限合伙）（“佛山璁御”）	保利横琴资本的联营企业
121	佛山市旭晋股权投资合伙企业（有限合伙）（“佛山旭晋”）	保利横琴资本的联营企业
122	佛山市旭棠股权投资合伙企业（有限合伙）（“佛山旭棠”）	保利横琴资本的联营企业
123	佛山市御晋股权投资合伙企业（有限合伙）（“佛山御晋”）	保利横琴资本的联营企业
124	佛山市御煦股权投资合伙企业（有限合伙）（“佛山御煦”）	保利横琴资本的联营企业
125	海南泓宸企业管理合伙企业（有限合伙）（“海南泓宸”）	保利横琴资本的联营企业
126	海南景安企业管理合伙企业（有限合伙）（“海南景安”）	保利横琴资本的联营企业
127	海南景励企业管理合伙企业（有限合伙）（“海南景励”）	保利横琴资本的联营企业
128	海南景齐企业管理合伙企业（有限合伙）（“海南景齐”）	保利横琴资本的联营企业
129	嘉兴泓平投资合伙企业（有限合伙）（“资本嘉兴泓平”）	保利横琴资本的联营企业
130	嘉兴泓塘投资合伙企业（有限合伙）（“嘉兴泓塘”）	保利横琴资本的联营企业
131	嘉兴利安一期投资合伙企业（有限合伙）（“嘉兴利安一期”）	保利横琴资本的联营企业
132	嘉兴优臻智股权投资合伙企业（有限合伙）（“嘉兴优臻智”）	保利横琴资本的联营企业
133	厦门辰禧企业管理合伙企业（有限合伙）（“厦门辰禧”）	保利横琴资本的联营企业
134	厦门景禧企业管理合伙企业（有限合伙）（“厦门景禧”）	保利横琴资本的联营企业
135	厦门凯赋企业管理合伙企业（有限合伙）（“厦门凯赋”）	保利横琴资本的联营企业
136	厦门凯研企业管理合伙企业（有限合伙）（“厦门凯研”）	保利横琴资本的联营企业
137	西藏守中企业管理合伙企业（有限合伙）（“西藏守中”）	保利横琴资本的联营企业
138	珠海宝益投资合伙企业（有限合伙）（“资本珠海宝益”）	保利横琴资本的联营企业
139	珠海保川股权投资基金合伙企业（有限合伙）（“珠海保川”）	保利横琴资本的联营企业
140	珠海保融投资合伙企业（有限合伙）（“珠海融合”）	保利横琴资本的联营企业
141	珠海崇安股权投资基金合伙企业（有限合伙）（“珠海崇安”）	保利横琴资本的联营企业
142	珠海崇承企业管理合伙企业（有限合伙）（“珠海崇承”）	保利横琴资本的联营企业
143	珠海崇灏企业管理合伙企业（有限合伙）（“珠海崇灏”）	保利横琴资本的联营企业
144	珠海崇和企业管理合伙企业（有限合伙）（“珠海崇和”）	保利横琴资本的联营企业
145	珠海崇铭企业管理合伙企业（有限合伙）（“珠海崇铭”）	保利横琴资本的联营企业
146	珠海德嵘投资合伙企业（有限合伙）（“珠海保利德荣”）	保利横琴资本的联营企业
147	珠海鼎宇股权投资基金合伙企业（有限合伙）（“珠海鼎宇”）	保利横琴资本的联营企业
148	珠海固融投资合伙企业（有限合伙）（“珠海固融”）	保利横琴资本的联营企业
149	珠海浩澜企业管理合伙企业（有限合伙）（“珠海浩澜”）	保利横琴资本的联营企业
150	珠海和槟企业管理合伙企业（有限合伙）（“珠海和槟”）	保利横琴资本的联营企业
151	珠海和际企业管理合伙企业（有限合伙）（“珠海和际”）	保利横琴资本的联营企业

152	珠海恒铭企业管理合伙企业（有限合伙）（“珠海恒铭”）	保利横琴资本的联营企业
153	珠海泓枫企业管理合伙企业（有限合伙）（“资本珠海泓枫”）	保利横琴资本的联营企业
154	珠海泓进企业管理合伙企业（有限合伙）（“资本珠海泓进”）	保利横琴资本的联营企业
155	珠海泓隆企业管理合伙企业（有限合伙）（“资本珠海泓隆”）	保利横琴资本的联营企业
156	珠海嘉禧股权投资基金合伙企业（有限合伙）（“珠海嘉禧”）	保利横琴资本的联营企业
157	珠海利康投资合伙企业（有限合伙）（“珠海利康”）	保利横琴资本的联营企业
158	珠海利庆投资合伙企业（有限合伙）（“珠海利庆”）	保利横琴资本的联营企业
159	珠海联彦股权投资基金合伙企业（有限合伙）（“珠海联彦”）	保利横琴资本的联营企业
160	珠海联筑股权投资基金合伙企业（有限合伙）（“珠海联筑”）	保利横琴资本的联营企业
161	珠海墨恒企业管理合伙企业（有限合伙）（“珠海墨恒”）	保利横琴资本的联营企业
162	珠海墨泓企业管理合伙企业（有限合伙）（“珠海墨泓”）	保利横琴资本的联营企业
163	珠海墨润企业管理合伙企业（有限合伙）（“珠海墨润”）	保利横琴资本的联营企业
164	珠海墨新企业管理合伙企业（有限合伙）（“珠海墨新”）	保利横琴资本的联营企业
165	珠海墨泽企业管理合伙企业（有限合伙）（“珠海墨泽”）	保利横琴资本的联营企业
166	珠海骐荣股权投资合伙企业（有限合伙）（“珠海骐荣”）	保利横琴资本的联营企业
167	珠海润槟企业管理合伙企业（有限合伙）（“珠海润槟”）	保利横琴资本的联营企业
168	珠海润灏股权投资基金合伙企业（有限合伙）（“珠海润灏”）	保利横琴资本的联营企业
169	珠海时宏股权投资基金合伙企业（有限合伙）（“珠海时宏”）	保利横琴资本的联营企业
170	珠海市骏澜股权投资基金合伙企业（有限合伙）（“珠海骏澜”）	保利横琴资本的联营企业
171	珠海市骏昭投资合伙企业（有限合伙）（“珠海骏昭”）	保利横琴资本的联营企业
172	珠海顺富股权投资基金合伙企业（有限合伙）（“珠海顺富”）	保利横琴资本的联营企业
173	珠海顺君股权投资基金合伙企业（有限合伙）（“珠海顺君”）	保利横琴资本的联营企业
174	珠海顺熙股权投资基金合伙企业（有限合伙）（“珠海顺熙”）	保利横琴资本的联营企业
175	珠海顺彦股权投资基金合伙企业（有限合伙）（“珠海顺彦”）	保利横琴资本的联营企业
176	珠海信长投资合伙企业（有限合伙）（“珠海信长”）	保利横琴资本的联营企业
177	珠海旭广企业管理合伙企业（有限合伙）（“珠海旭广”）	保利横琴资本的联营企业
178	珠海旭吉企业管理合伙企业（有限合伙）（“珠海旭吉”）	保利横琴资本的联营企业
179	珠海阳熙企业管理合伙企业（有限合伙）（“珠海阳熙”）	保利横琴资本的联营企业
180	珠海翊哲企业管理合伙企业（有限合伙）（“珠海翊哲”）	保利横琴资本的联营企业
181	珠海韵泽投资合伙企业（有限合伙）（“珠海韵泽”）	保利横琴资本的联营企业

（二）发行人的关联交易情况

发行人的关联交易定价是以公开招投标的形式或市场定价的方式确定。

1、关联交易情况

公司本部与纳入合并报表范围的子公司之间的关联交易，以及其相互间的关联交易已在合并报表编制过程中按相关会计政策与制度对冲抵消。2024 年度公司与未纳入合并报表范围的关联方交易情况如下：

（1）购销商品、提供和接受劳务的关联交易

截至 2024 年末，公司购销商品、提供和接受劳务的关联交易情况如下表所示：

截至 2024 年末公司采购商品/接受劳务情况

单位：万元

关联方名称	关联交易内容	关联交易金额	
		2024 年度	2023 年度
深圳卓宝	接受劳务	3,821.17	7,860.06
保利国际生态	接受劳务	3,417.11	8,938.45
衢州城投	接受劳务	1,233.76	-
山西德奥电梯	接受劳务	925.69	-
宁乡城发	接受劳务	838.89	-
合肥和融	接受劳务	471.70	-
保利长大	接受劳务	273.35	-
湖南长顺	接受劳务	79.89	53.48
武汉滨江臻毅	接受劳务	63.72	-
贵州威振护运	接受劳务	59.55	-
北京屹泰	接受劳务	52.30	-
苏州保利大剧院	接受劳务	49.82	-
保利集团	接受劳务	10.17	22.50
重庆锐云	接受劳务	7.87	-
合肥保利大剧院	接受劳务	3.00	18.26
保投顾	接受劳务	-	16,844.04
德才装饰	接受劳务	-	4,603.94
西藏爱家	接受劳务	-	3,492.83
合富中国	接受劳务	-	1,419.67
广州居恒	接受劳务	-	475.40
名门锁业	接受劳务	-	301.27
艺术博物馆	接受劳务	-	116.00
西藏赢凯	接受劳务	-	69.47
佛山广盈	接受劳务	-	49.72
中轻广州工程	接受劳务	-	7.50
保利新能源	接受劳务	-	4.81
中艺东方	购买商品	19,081.84	14.08
保利酒业	购买商品	469.40	-
深圳卓宝	购买商品	373.21	304.97
中国丝绸	购买商品	31.32	41.91
中国工艺	购买商品	0.96	1.78
湖北保利大酒店	购买商品	0.76	-
名门锁业	购买商品	-	288.21
天津盛世鑫和	购买商品	-	35.39

合计	31,265.48	44,963.74
----	-----------	-----------

截至 2024 年末公司出售商品/提供劳务情况

单位：万元

关联方名称	关联交易内容	关联交易金额	
		2024 年度	2023 年度
上海华轶	承接工程	26,418.34	10,361.67
成都天府	承接工程	12,172.49	1,783.14
长沙交虹	承接工程	10,647.34	263.01
芜湖保瑞	承接工程	9,852.81	8,874.65
昆山建宝	承接工程	9,674.71	13,608.35
广州穗云	承接工程	9,601.77	9,492.03
南京徽琥	承接工程	9,323.45	7,560.68
珠海天志	承接工程	9,183.00	7,687.61
上海锦宝发	承接工程	8,749.24	12,970.04
广州穗信	承接工程	8,291.89	-
南京徽珀	承接工程	8,069.56	5,753.06
广州粤合	承接工程	6,936.06	1,673.35
金华金卓	承接工程	6,347.16	9,104.80
广州穗江	承接工程	5,180.24	13,369.71
山西保陆	承接工程	4,437.19	-
南京盛乾	承接工程	4,247.73	-
广州保丰	承接工程	3,867.29	2,250.78
沧州保盛	承接工程	3,768.79	1,415.03
佛山保祁	承接工程	3,393.45	9,629.98
天津保创	承接工程	2,911.28	716.91
南京锦新	承接工程	2,792.06	3,403.67
上海招新锦实	承接工程	2,689.33	-
珠海弘璟	承接工程	2,624.19	294.83
清远雅建	承接工程	2,529.01	3,425.44
常熟筑虞	承接工程	2,362.07	9,826.53
北京兴筑	承接工程	2,272.04	2,977.35
润嘉置业	承接工程	1,568.68	835.43
珠海鸿运	承接工程	1,251.29	368.50
重庆葆昌	承接工程	1,176.51	4,372.53
杭州保欣	承接工程	1,166.17	3,214.01
广州保顺	承接工程	1,144.22	5,824.55
广州合锦嘉苑	承接工程	957.99	252.42
沈阳溪岸	承接工程	903.22	-
南京中悦	承接工程	837.85	1,403.67
东莞利泓	承接工程	812.19	1,293.19

北京致泰	承接工程	801.02	3,364.28
广州保穗	承接工程	751.84	26.20
广州启坤	承接工程	727.54	7,125.27
北京碧和信泰	承接工程	722.72	-
佛山源泰	承接工程	720.76	1,572.56
诺楠紫乐轩	承接工程	702.29	1,459.29
南方财经	承接工程	610.51	1,530.62
郑州风神	承接工程	556.16	1,408.25
四川府河华益	承接工程	460.39	215.41
佛山南海祁禹	承接工程	433.17	4,892.41
东莞金航	承接工程	429.13	260.88
漳州金座	承接工程	384.30	2,196.40
北京和信金泰	承接工程	369.21	984.95
武汉南部新城	承接工程	314.22	8,814.18
广州保奥	承接工程	272.55	1,268.62
郑州展腾	承接工程	266.89	13.17
北京朝来天陆	承接工程	256.19	295.65
长沙恒泰地产	承接工程	232.04	716.12
漳州中世	承接工程	199.02	1,485.02
大连盈合	承接工程	175.44	7,274.18
成都悦湖	承接工程	121.09	32.84
建工长城	承接工程	117.11	-
云南保晟	承接工程	99.91	112.52
北京和信丰泰	承接工程	67.28	825.73
厦门中泓	承接工程	43.69	147.32
国控宋都	承接工程	39.95	4,524.30
北京平筑	承接工程	30.92	285.97
福州鸿腾	承接工程	29.65	-
南宁柳沙	承接工程	28.10	-
宁波保隽	承接工程	26.71	-
佛山骏隆	承接工程	15.96	34.25
天津盛世鑫和	承接工程	13.85	-
北京知泰	承接工程	12.85	399.37
东莞岐若	承接工程	9.05	-
广州嘉佑	承接工程	7.92	-
泉州中住	承接工程	7.19	-
广州武地徕海	承接工程	6.39	-
沈阳和悦	承接工程	6.08	428.39
徐州汉和	承接工程	5.73	-
保利小贷	承接工程	5.36	-
成都新联	承接工程	5.28	40.78

建保顺筑	承接工程	5.28	-
盐城悦宸	承接工程	5.28	-
青岛聚广	承接工程	5.18	-
成都保悦	承接工程	4.95	-
福州榕升	承接工程	4.67	-
广州璟晔	承接工程	4.55	-
保利横琴资本	承接工程	3.96	-
扬州颐瑞居	承接工程	3.12	-
国铁设计院	承接工程	2.50	-
北京和信仁泰	承接工程	2.03	-
厦门保润	承接工程	2.02	-
广州穗海	承接工程	1.59	-
佛山禅城正华	承接工程	1.57	97.78
东莞弘璟	承接工程	1.57	-
南京裕鸿	承接工程	1.56	314.34
青岛清馨	承接工程	1.56	-
南京盛利	承接工程	1.56	-
南京东之合	承接工程	1.56	-
天津蓝光宝珩	承接工程	1.56	-
福州融衡	承接工程	1.49	-
合肥和逸	承接工程	1.24	-
肥西和顺	承接工程	0.78	-
连云港辉耀	承接工程	-	4,797.62
洛阳都利	承接工程	-	4,156.56
惠州利华	承接工程	-	1,035.54
青岛慧博	承接工程	-	1,017.55
台州保宸	承接工程	-	849.08
广州绿嵘	承接工程	-	194.93
广州保瑞	承接工程	-	172.11
佛山信雅	承接工程	-	110.55
北京屹泰	承接工程	-	109.50
杭州融欣	承接工程	-	107.51
厦门沧奎	承接工程	-	77.56
北京博睿宏业	承接工程	-	51.31
广州越鸿	承接工程	-	41.97
惠州和腾	承接工程	-	34.30
和信兴泰	承接工程	-	30.89
佛山保晟置业	承接工程	-	0.25
信保中鸿	管理服务	3,441.33	-
西藏信昇	管理服务	2,584.37	8,687.82

珠海鸿运	管理服务	1,894.61	-
天津保恒隆	管理服务	399.79	354.59
西藏汇久	管理服务	339.41	185.92
芜湖长韵	管理服务	237.11	-
西藏信轩达	管理服务	230.37	327.73
西藏东鼎	管理服务	152.49	-
佛山葆鑫九骏	管理服务	110.38	183.96
西藏悦雅	管理服务	91.16	342.93
佛山信保泓源	管理服务	67.92	147.17
佛山保业	管理服务	58.49	135.85
北京保利艺术投资	管理服务	37.41	36.23
珠海信保	管理服务	21.00	21.06
凰朝坤宇私募	管理服务	13.28	52.24
西藏宏耀	管理服务	12.05	23.84
嘉兴长耀	管理服务	7.07	29.61
信保悦雅	管理服务	3.71	2.23
嘉兴长明	管理服务	3.45	13.81
佛山德峰	管理服务	1.24	2.48
嘉兴长享	管理服务	-	148.26
信保佳兆	管理服务	-	144.25
西藏鹏鼎	管理服务	-	117.92
西藏麒耀	管理服务	-	105.66
泰州嘉凯	管理服务	-	90.57
西藏东冠	管理服务	-	33.88
佛山信保科金	管理服务	-	28.85
西藏隆尚	管理服务	-	27.16
嘉兴长茂	管理服务	-	9.48
信保光晟	管理服务	-	4.31
深圳保卓	设计服务	319.74	164.58
佛山保祁	设计服务	250.15	157.72
广州穗信	设计服务	203.10	-
成都天府	设计服务	199.50	103.27
广州粤合	设计服务	140.53	252.42
东莞利泓	设计服务	121.15	73.87
珠海天志	设计服务	101.00	134.23
诺楠紫乐轩	设计服务	88.12	5.14
广州穗云	设计服务	87.92	106.78
广州达顺	设计服务	74.27	45.40
建工长城	设计服务	72.49	-
广州启坤	设计服务	59.99	42.08
广州武地旌海	设计服务	22.50	-

郑州风神	设计服务	22.15	173.77
佛山南海祁禹	设计服务	21.49	104.85
广州保顺	设计服务	21.37	95.73
四川府河华益	设计服务	21.24	65.62
南京和颐	设计服务	21.19	63.26
惠州利华	设计服务	20.23	47.73
珠海弘璟	设计服务	19.08	31.89
广州保奥	设计服务	16.11	-
芜湖保瑞	设计服务	15.09	18.87
保久（韶关）	设计服务	14.69	-
佛山骏隆	设计服务	14.53	3.36
成都悦东	设计服务	12.12	-
广州保穗	设计服务	11.75	26.48
广州东灏	设计服务	11.41	-
广州保泰	设计服务	11.09	-
南京徽琥	设计服务	10.51	-
广州宏嘉	设计服务	10.26	-
重庆悦昇	设计服务	9.57	20.39
贵州新联	设计服务	6.38	-
沧州保盛	设计服务	3.02	-
北京金兴保筑	设计服务	2.55	-
东莞岐若	设计服务	2.12	-
北京朝来天陆	设计服务	0.46	-
广州绿嵘	设计服务	-	105.66
广州穗江	设计服务	-	75.72
东莞金航	设计服务	-	61.73
佛山保晟置业	设计服务	-	59.86
南方财经	设计服务	-	32.13
广州保瑞	设计服务	-	25.36
南京徽珀	设计服务	-	23.28
长沙交虹	设计服务	-	19.83
佛山源泰	设计服务	-	8.92
贵州保久	设计服务	-	5.80
佛山信雅	设计服务	-	3.84
珠海鸿运	设计服务	-	3.80
北京顺和润致	物业服务	1,195.36	836.46
北京朝来天陆	物业服务	1,128.47	331.63
隧道联合	物业服务	1,026.66	851.69
东莞利泓	物业服务	1,005.96	338.70
保利长大海外	物业服务	871.81	830.34

上海华轶	物业服务	792.15	671.78
广州粤合	物业服务	725.44	789.68
天津盛世鑫和	物业服务	639.21	561.51
成都天府	物业服务	630.64	420.31
佛山南海祁禹	物业服务	584.96	675.09
佛山保祁	物业服务	577.86	456.79
漳州金座	物业服务	542.51	81.49
芜湖保瑞	物业服务	517.85	265.68
珠海天志	物业服务	509.92	208.01
北京和信仁泰	物业服务	477.48	294.76
厦门中泓	物业服务	451.43	470.34
四川府河华益	物业服务	448.47	537.81
厦门保润	物业服务	431.61	428.17
上海暄熹	物业服务	417.42	-
武汉南部新城	物业服务	414.99	323.57
温州臻玺	物业服务	412.99	416.96
上海浦家利	物业服务	408.51	-
中国工艺品	物业服务	398.75	375.00
肥西和顺	物业服务	397.73	235.08
青岛清馨	物业服务	392.18	361.66
苏州保璟置业	物业服务	377.96	224.59
南京盛利	物业服务	377.48	-
常熟筑虞	物业服务	365.43	205.03
广州武地旌海	物业服务	362.85	104.48
广州穗江	物业服务	356.46	556.63
广州穗信	物业服务	347.16	-
北京金兴保筑	物业服务	337.94	5.81
北京和信丰泰	物业服务	289.69	8.24
珠海剧院	物业服务	289.42	282.23
金华金卓	物业服务	288.11	-
杭州联锦	物业服务	286.35	252.06
广州嘉佑	物业服务	276.33	575.23
成都利牧归	物业服务	274.08	-
青岛慧联	物业服务	269.65	266.44
南京贸利	物业服务	268.38	76.36
福州榕升	物业服务	266.72	274.60
长沙交虹	物业服务	256.84	240.29
广州保穗	物业服务	256.03	329.51
无锡润泰	物业服务	254.60	76.40
合肥和逸	物业服务	252.69	102.48
广州穗云	物业服务	245.67	331.03

成都悦湖	物业服务	245.26	276.27
青岛聚广	物业服务	244.26	151.24
无锡铭润	物业服务	232.96	156.56
珠海和乐	物业服务	270.34	257.53
山东中艺	物业服务	219.35	-
青岛慧博	物业服务	216.66	9.93
建保顺筑	物业服务	211.83	-
济南元贺	物业服务	201.36	204.44
济南稳胜	物业服务	200.85	132.84
成都保裕泰和	物业服务	190.81	-
福州榕昌	物业服务	188.40	-
南京徽珀	物业服务	182.57	400.10
莆田联中百	物业服务	176.77	126.35
杭州建泽	物业服务	173.14	-
郑州展腾	物业服务	164.82	232.90
上海筑堃	物业服务	159.12	69.09
南安骏荣	物业服务	158.48	70.31
四川中艺仓储	物业服务	152.89	-
厦门联保嘉悦	物业服务	142.71	194.09
保利集团	物业服务	141.29	65.54
扬州颐瑞居	物业服务	140.89	186.90
大连金灿	物业服务	136.26	-
青岛嘉瑞	物业服务	134.57	270.24
南京联锦	物业服务	132.77	168.68
昆山建宝	物业服务	132.18	-
保利横琴资本	物业服务	132.08	36.86
郑州风神	物业服务	132.01	325.44
广州穗海	物业服务	131.98	491.36
北京兴筑	物业服务	122.80	497.11
南京和颐	物业服务	118.23	60.11
济宁广嘉产业	物业服务	117.17	151.04
佛山源泰	物业服务	114.89	192.50
盐城悦宸	物业服务	112.33	-
广州启坤	物业服务	108.67	254.79
上海天艺文化	物业服务	107.62	420.26
衢州城投	物业服务	104.95	-
东莞弘璟	物业服务	103.84	165.64
福州融衡	物业服务	103.35	351.62
信保悦雅	物业服务	99.25	91.62
广州保顺	物业服务	95.89	22.41

广州保奥	物业服务	93.11	-
天津蓝光宝珩	物业服务	89.46	99.35
南京盛乾	物业服务	89.34	-
四川物流	物业服务	88.39	219.24
广东中成化工	物业服务	87.40	60.55
杭州保欣	物业服务	85.28	-
南京中悦	物业服务	84.57	149.15
成都新联	物业服务	83.37	103.64
徐州碧城	物业服务	80.64	144.22
沈阳和悦	物业服务	73.76	168.31
广东长大	物业服务	72.38	8.14
济宁广济	物业服务	72.18	11.57
东莞金航	物业服务	72.12	130.87
济宁广源	物业服务	66.93	293.38
天津保创	物业服务	66.19	-
济宁新嘉	物业服务	64.53	24.99
珠海弘璟	物业服务	63.32	119.91
中轻长沙工程	物业服务	61.66	55.64
协鑫投资	物业服务	60.16	6.58
保利保理	物业服务	56.65	-
苏州恺星钰	物业服务	54.12	-
南方财经	物业服务	51.69	128.17
上海锦宝发	物业服务	51.35	295.00
深圳保利城	物业服务	48.38	-
徐州汉和	物业服务	43.65	94.36
广东保利拍卖	物业服务	43.62	67.88
东莞隽瑞	物业服务	42.43	-
沈阳溪岸	物业服务	38.39	49.37
番禺惠兴信	物业服务	36.23	48.30
沧州保盛	物业服务	35.11	18.28
广州晨轲	物业服务	33.96	33.96
常熟建瀚	物业服务	33.96	-
南京朗乾	物业服务	28.52	31.18
大连盈合	物业服务	28.29	95.23
北京致泰	物业服务	28.29	-
福州鸿腾	物业服务	26.73	6.53
哈尔滨保利科技大厦	物业服务	26.57	21.71
佛山骏隆	物业服务	26.07	155.86
珠海孚厚	物业服务	25.51	34.08
润嘉置业	物业服务	25.51	127.21
上海锦钰	物业服务	23.51	262.02

清远雅建	物业服务	22.82	-
东莞和瑞	物业服务	22.60	19.72
济宁梁顺	物业服务	22.38	-
南京东之合	物业服务	21.87	-
成都保悦	物业服务	21.20	-
温州保祥	物业服务	20.84	155.90
杭州浙灵	物业服务	18.60	133.24
泉州万龙	物业服务	18.07	130.58
长沙恒泰地产	物业服务	17.70	314.21
南京裕鸿	物业服务	17.63	1.86
大连开泰	物业服务	17.45	98.29
南京弘保	物业服务	16.83	-
天津利创	物业服务	14.01	245.26
南京徽琥	物业服务	12.57	110.84
东莞保华	物业服务	11.29	164.25
青岛开投	物业服务	8.53	-
诺楠紫乐轩	物业服务	7.89	139.52
福州中环	物业服务	7.39	97.74
山西德奥电梯	物业服务	6.49	7.67
佛山禅城正华	物业服务	6.17	75.50
福州世茂泽欣	物业服务	5.33	-
成都悦东	物业服务	5.24	6.31
惠州和腾	物业服务	4.98	-
杭州滨文	物业服务	4.30	-
青岛广润	物业服务	3.74	22.61
莆田中澜	物业服务	3.73	27.82
重庆葆昌	物业服务	2.93	22.31
广州绿嵘	物业服务	2.66	84.57
贵州威振护运	物业服务	2.36	-
南京悦霖	物业服务	2.16	1.33
鑫和隆昌	物业服务	1.98	35.56
洛阳都利	物业服务	1.77	110.59
无锡融利	物业服务	1.67	178.40
中工美进出口	物业服务	1.66	-
北京屹泰	物业服务	1.04	0.37
广州保瑞	物业服务	0.75	2.45
云南保晟	物业服务	0.63	-
中艺国际储运北京	物业服务	0.42	-
衢州大花园	物业服务	0.40	6.88
广州宏嘉	物业服务	0.29	-

广州宏轩	物业服务	0.17	10.96
武汉清能	物业服务	0.15	0.18
广州璟晔	物业服务	0.07	9.84
沈阳剧院	物业服务	0.02	-
北京知泰	物业服务	0.02	59.96
福州中鼎	物业服务	-	67.81
北京和信金泰	物业服务	-	367.10
北京博睿宏业	物业服务	-	358.01
和信兴泰	物业服务	-	352.76
上海招新锦实	物业服务	-	251.25
北京碧和信泰	物业服务	-	222.56
东莞岐若	物业服务	-	158.17
苏州润泓	物业服务	-	86.87
西藏爱家	物业服务	-	84.41
保利小贷	物业服务	-	81.02
武汉滨江臻毅	物业服务	-	71.46
珠海鸿运	物业服务	-	62.99
广州碧臻	物业服务	-	56.90
惠州利华	物业服务	-	52.70
科创青岛	物业服务	-	51.62
保投顾	物业服务	-	43.26
上海启贤	物业服务	-	35.64
东莞和越	物业服务	-	22.65
常州金悦晟	物业服务	-	11.83
成都金泽鑫悦	物业服务	-	11.14
泉州中住	物业服务	-	9.78
武汉泰达	物业服务	-	8.85
东莞招商启越	物业服务	-	8.31
潍坊保泰信	物业服务	-	8.22
南京锐灏	物业服务	-	6.11
邯郸美融	物业服务	-	5.82
莆田中乘	物业服务	-	5.33
国控宋都	物业服务	-	4.11
无锡致弘	物业服务	-	3.97
佛山信雅	物业服务	-	2.82
成都金蓉	物业服务	-	2.29
东莞和宏	物业服务	-	0.85
太平投资	物业服务	-	0.54
上海华臻	销售服务	6,494.81	-
佛山南海祁禹	销售服务	3,172.26	2,579.56
成都天府	销售服务	2,838.55	1,583.26

佛山保祁	销售服务	2,834.33	3,840.69
广州粤合	销售服务	2,112.11	2,255.86
长沙交虹	销售服务	2,060.29	1,723.17
佛山禅城正华	销售服务	1,862.67	2,947.97
厦门保润	销售服务	1,703.69	1,650.76
福州融衡	销售服务	1,585.31	1,710.42
芜湖保瑞	销售服务	1,536.53	1,777.04
福州中鼎	销售服务	1,481.65	1,315.88
东莞利泓	销售服务	1,429.66	87.98
福州榕升	销售服务	1,366.76	396.58
肥西和顺	销售服务	1,149.95	1,207.99
南京盛利	销售服务	949.36	298.11
广州穗云	销售服务	925.18	365.11
南京徽珀	销售服务	910.76	1,444.01
青岛清馨	销售服务	908.76	587.88
厦门中泓	销售服务	888.97	954.15
郑州展腾	销售服务	790.14	2,142.01
成都新联	销售服务	788.80	278.85
佛山源泰	销售服务	759.43	1,045.53
清远雅建	销售服务	747.71	322.96
广州保顺	销售服务	732.26	156.38
上海兴美	销售服务	689.97	880.91
上海锦宝发	销售服务	676.40	116.83
广州武地旌海	销售服务	674.49	-
东莞隽瑞	销售服务	583.73	801.54
上海招新锦实	销售服务	555.84	-
保利小贷	销售服务	520.05	101.07
广州穗海	销售服务	490.52	645.78
东莞弘璟	销售服务	489.57	339.84
扬州颐瑞居	销售服务	472.83	767.09
建工长城	销售服务	468.58	-
南京徽琥	销售服务	464.23	1,304.09
珠海天志	销售服务	405.09	726.10
成都悦湖	销售服务	402.16	394.62
杭州联锦	销售服务	349.20	203.88
南京裕鸿	销售服务	342.80	68.11
苏州润泓	销售服务	311.73	-
苏州恺星钰	销售服务	303.38	457.73
广州保奥	销售服务	300.14	61.86
莆田联中百	销售服务	294.07	291.17

重庆悦昇	销售服务	278.32	-
广州穗江	销售服务	275.95	346.14
四川府河华益	销售服务	274.85	370.05
厦门联保嘉悦	销售服务	256.68	112.16
苏州保璟置业	销售服务	250.84	34.84
南京贸利	销售服务	245.32	-
北京和信仁泰	销售服务	236.72	292.43
南安骏荣	销售服务	231.12	199.40
武汉南部新城	销售服务	215.63	208.79
太原利泽	销售服务	204.67	138.10
郑州风神	销售服务	203.23	-
温州臻玺	销售服务	197.18	-
广州东灏	销售服务	194.21	114.52
东莞岐若	销售服务	193.96	592.97
佛山骏隆	销售服务	177.13	492.50
无锡铭润	销售服务	175.06	375.59
无锡润泰	销售服务	159.82	-
南京奥颐	销售服务	158.74	385.74
东莞保华	销售服务	155.23	-
广州穗信	销售服务	139.74	-
徐州和锦	销售服务	134.51	243.79
天津保创	销售服务	131.10	121.14
北京兴筑	销售服务	129.76	458.08
青岛聚广	销售服务	129.19	33.96
福州中环	销售服务	128.57	-
北京金兴保筑	销售服务	127.75	-
建保顺筑	销售服务	121.90	-
徐州汉和	销售服务	111.03	114.34
东莞招商启越	销售服务	106.24	-
济南党晟	销售服务	103.21	72.46
天津蓝光宝珩	销售服务	102.92	183.09
合肥和逸	销售服务	102.08	104.66
南京东之合	销售服务	99.99	-
天津盛世鑫和	销售服务	99.23	30.42
福州榕昌	销售服务	94.01	-
青岛开投	销售服务	93.55	28.42
昆山建宝	销售服务	91.98	390.69
南京和颐	销售服务	88.41	-
山西保陆	销售服务	78.20	-
南方财经	销售服务	68.30	48.75
成都保悦	销售服务	63.19	91.10

惠州和腾	销售服务	57.71	-
南京中悦	销售服务	53.51	40.04
厦门悦昕	销售服务	53.41	-
青岛慧博	销售服务	52.67	116.08
广州保穗	销售服务	50.76	496.31
青岛慧联	销售服务	50.42	90.44
杭州浙灵	销售服务	46.53	237.47
诺楠紫乐轩	销售服务	46.18	9.28
杭州保泓	销售服务	35.32	136.91
东莞和瑞	销售服务	31.55	4.08
科创青岛	销售服务	30.66	293.51
北京碧和信泰	销售服务	29.62	46.95
上海启贤	销售服务	26.37	2.77
重庆葆昌	销售服务	25.94	123.19
大连盈合	销售服务	21.39	53.89
上海暄熹	销售服务	18.81	21.31
大连开泰	销售服务	18.53	53.28
杭州滨保	销售服务	16.75	-
东莞金航	销售服务	15.45	143.64
沈阳溪岸	销售服务	13.15	41.43
洛阳都利	销售服务	13.06	61.19
国控宋都	销售服务	13.05	42.45
福州鸿腾	销售服务	10.84	559.69
珠海弘璟	销售服务	10.71	-
漳州金座	销售服务	10.34	179.82
济宁新嘉	销售服务	9.71	170.89
大连金灿	销售服务	7.98	14.04
金华金卓	销售服务	6.82	-
盐城悦宸	销售服务	6.51	-
云南保晟	销售服务	5.66	98.10
成都悦东	销售服务	4.13	21.14
上海筑堃	销售服务	3.68	-
济宁广源	销售服务	3.08	366.60
广州保丰	销售服务	2.69	-
杭州滨文	销售服务	2.64	806.84
无锡致弘	销售服务	1.80	6.37
厦门金联	销售服务	1.59	744.22
杭州保欣	销售服务	1.54	-
南京联锦	销售服务	1.49	16.73
广州碧臻	销售服务	0.77	-

青岛广润	销售服务	0.42	1.52
惠州利华	销售服务	0.38	49.74
沧州保盛	销售服务	0.09	297.08
保投顾	销售服务	-	1,238.78
上海锦钰	销售服务	-	873.32
杭州滨兴	销售服务	-	731.39
西藏爱家	销售服务	-	614.56
杭州滨甬	销售服务	-	595.19
广州居恒	销售服务	-	473.30
徐州碧城	销售服务	-	384.52
四川物流	销售服务	-	371.05
济宁广嘉产业	销售服务	-	281.56
绍兴雅宏	销售服务	-	260.50
北京致泰	销售服务	-	215.09
合肥朗盛	销售服务	-	194.46
莆田中澜	销售服务	-	123.98
北京和信金泰	销售服务	-	95.68
和信兴泰	销售服务	-	86.96
无锡融利	销售服务	-	84.20
南京悦宁	销售服务	-	21.23
南京弘保	销售服务	-	19.24
南京锦新	销售服务	-	18.85
招商珑原	销售服务	-	12.38
北京和信丰泰	销售服务	-	11.25
南京悦霖	销售服务	-	9.46
南京锦华	销售服务	-	5.19
成都万锦南府	销售服务	-	5.09
长沙恒泰地产	销售服务	-	2.83
润嘉置业	销售服务	-	1.59
合计		296,699.12	316,422.29

上述关联交易的定价政策按照市场价格确定。

(2) 关联托管情况

截至 2024 年末，发行人无应披露而未披露关联方托管情况。

(3) 关联租赁情况

截至 2024 年末，公司关联方租赁情况如下表所示：

A. 本公司作为出租方：

单位：万元

承租方名称	租赁物	确认的租赁收益
-------	-----	---------

		2024 年度	2023 年度
保利横琴资本	广州保利发展广场写字楼	104.99	31.86
保利横琴资本	蓟门壹号写字楼	68.70	-
保利科技发展	三亚保利国际广场	24.10	20.09
保利小贷	广州保利国际广场写字楼	-	60.42
保利影业	石家庄保利影城	82.57	137.61
保利影业	南海保利水城影城	58.72	29.36
保利长大海外	广州保利中心写字楼	730.83	730.83
保投顾	青岛保利中心写字楼	-	15.15
北京碧和信泰	蓟门壹号写字楼	90.02	171.83
北京朝来天陆	蓟门壹号写字楼	94.05	94.05
北京和信仁泰	蓟门壹号写字楼	160.92	242.73
北京金兴保筑	蓟门壹号写字楼	-	154.83
佛山保利影城	中山保利影城	83.47	110.09
佛山保祁	佛山保利美华中心商铺	4.24	-
佛山南海祁禹	佛山保利洲际酒店	60.98	-
佛山南海祁禹	佛山保利美华中心商铺	7.68	-
广东保利拍卖	广州保利中心写字楼	37.95	57.18
广州保利影城	广州中环广场影城	124.80	114.29
广州保轩	广州保利世贸博览馆	379.05	273.33
广州广远	保利电商港仓库	22.55	-
广州嘉佑	广州保利发展广场写字楼	238.79	464.33
广州嘉佑	蓟门壹号写字楼	68.69	282.95
南京保利影城	合肥瑶海保利影城	110.09	106.03
青岛聚广	青岛保利中心写字楼	-	128.83
青岛清馨	青岛保利中心写字楼	-	148.84
上海华轶	上海保利西岸中心写字楼	317.04	425.98
上海天艺文化	上海保利西岸中心写字楼	-	37.49
武汉清能	保利国际中心写字楼	35.55	-
西藏爱家	保利心语商铺	-	0.92
西藏爱家	甘肃保利领秀山项目商铺	-	1.96
西藏爱家	广州瀚海花园商铺	-	2.62
西藏爱家	石家庄保利国际广场写字楼	-	2.58
西藏爱家	重庆保利中心写字楼	-	3.24
信保悦雅	广州保利中心写字楼	89.08	89.08
珠海孚厚	广州保利发展广场	21.76	28.85
珠海和乐	保利天悦中心写字楼	32.19	-
合计		3,048.81	3,967.34

B. 本公司作为承租方：

单位：万元

出租方名称	租赁物	确认的租赁成本	
		2024 年度	2023 年度
杭州建泽	杭州滨江时光故事购物中心	3,967.30	-
北京利通	保利大都汇写字楼	4,727.64	-
成都保裕泰和	天府新区 29 亩地块公寓	1,438.10	3,009.11
成都利牧归	成都保利爱尚里公寓	1,278.96	2,676.13
东莞保恒	东莞南城大都汇项目公寓	990.00	2,379.44
杭州滨保	杭州上品公寓	880.56	-
杭州建泽	杭州天汇公寓	520.14	-
天津盛世鑫和	天津天汇中心写字楼	88.29	51.90
天津盛世鑫和	天津和平保利国际广场办公楼	39.75	40.30
保利大厦	保利大厦办公楼	7.27	44.79
合肥和融	合肥瑶海保利广场	15.27	678.45
重庆葆阅	阅江台公寓	1,812.30	-
长沙湘保茉莉	长沙茉莉公馆公寓	-	556.12
长沙湘保中环	长沙中环广场公寓	-	2,561.15
青岛广瑞	青岛茉莉公馆住宅	-	14.08
武汉常阳润力	武汉保利上城商铺	-	-
连云港保利剧院	连云港水木芳华剧院	-	-
北京和信金泰	北京熙悦云上住宅	-	-
中国工艺品	北京朝阳安苑里住宅	-	-
合计		15,765.57	12,011.46

上述关联交易的定价政策按照市场价格确定。

(4) 关联担保情况

A、公司本部为子公司提供担保

截至 2024 年末，公司本部对子公司担保余额合计 7,777,314.73 万元。

B、子公司为公司本部提供担保

截至 2024 年末，公司子公司没有对本部担保事项。

C、子公司为子公司提供担保

截至 2024 年末，公司子公司对子公司担保余额合计 2,374,162.57 万元。

D、公司本部为合营、联营企业提供担保

截至 2024 年末，公司本部对合营、联营企业担保余额合计 522,769.60 万元，具体情况见“或有事项”中相关部分。

(5) 关联方资金拆借

截至 2024 年末，公司关联方资金拆借情况如下表所示：

截至 2024 年末公司关联方资金拆借情况

单位：万元

关联方	拆借金额（万元）	起始日	到期日	说明
本期借入：				
保利财务	60,000.00	2024/1/4	2027/1/4	利率按 1 年期 LPR 减 140 基点，按年浮动
保利财务	39,000.00	2024/1/26	2027/1/26	利率按 1 年期 LPR 减 35 基点，按年浮动
保利财务	38,500.00	2024/1/30	2027/1/30	利率按 1 年期 LPR 减 105 基点，按年浮动
保利财务	37,000.00	2024/2/1	2027/2/1	利率按 1 年期 LPR 减 101 基点，按年浮动
保利财务	17,000.00	2024/2/2	2027/2/2	利率按 1 年期 LPR 减 55 基点，按年浮动
保利财务	49,000.00	2024/2/5	2026/6/21	利率按 1 年期 LPR 减 115 基点，按年浮动
保利财务	52,000.00	2024/2/5	2025/12/22	利率按 1 年期 LPR 减 140 基点，按年浮动
保利财务	40,000.00	2024/6/28	2027/6/28	利率按 1 年期 LPR 减 55 基点，按年浮动
保利财务	18,000.00	2024/2/29	2027/2/28	利率按 1 年期 LPR 减 75 基点，按年浮动
保利财务	40,000.00	2024/3/13	2027/3/13	利率按 1 年期 LPR 减 95 基点，按年浮动
保利财务	30,000.00	2024/11/25	2027/11/25	利率按 1 年期 LPR 减 15 基点，按年浮动
保利财务	40,000.00	2024/4/17	2027/4/17	利率按 5 年期 LPR 减 75 基点，按年浮动
保利财务	50,000.00	2024/4/24	2027/4/24	利率按 1 年期 LPR 减 101 基点，按年浮动
保利财务	18,100.00	2024/5/6	2039/5/6	利率按 5 年期 LPR 减 75 基点，按年浮动
保利财务	63,000.00	2024/5/30	2029/5/30	利率按 1 年期 LPR 减 75 基点，按年浮动
保利财务	40,000.00	2024/6/11	2027/6/11	利率按 1 年期 LPR 减 75 基点，按年浮动
保利财务	30,000.00	2024/4/7	2027/4/7	利率按 1 年期 LPR 减 125 基点，按年浮动
保利财务	20,000.00	2024/2/28	2027/3/20	利率按 1 年期 LPR 减 137 基点，按年浮动
保利财务	10,000.00	2024/11/25	2027/11/25	利率按 1 年期 LPR 减 10 基点，按年浮动
保利财务	10,000.00	2024/12/12	2027/11/25	利率按 1 年期 LPR 减 10 基点，按年浮动
保利财务	230.00	2024/12/27	2039/5/6	利率按 5 年期 LPR 减 75 基点，按年浮动
保利财务	45,000.00	2024/12/30	2027/12/30	利率按 5 年期 LPR 减 10 基点，按年浮动
保利财务	25,000.00	2024/12/31	2027/12/30	利率按 1 年期 LPR 减 10 基点，按年浮动
保利财务	290.00	2024/7/30	2039/5/6	利率按 5 年期 LPR 减 75 基点，按年浮动
保利财务	290.00	2024/8/15	2039/5/6	利率按 5 年期 LPR 减 75 基点，按年浮动
保利财务	290.00	2024/9/29	2039/5/6	利率按 5 年期 LPR 减 75 基点，按年浮动
保利财务	290.00	2024/10/18	2039/5/6	利率按 5 年期 LPR 减 75 基点，按年浮动
保利财务	290.00	2024/11/20	2039/5/6	利率按 5 年期 LPR 减 75 基点，按年浮动
保利财务	35,000.00	2024/11/25	2027/11/25	利率按 1 年期 LPR 减 15 基点，按年浮动
保利财务	15,000.00	2024/6/28	2027/6/28	利率按 1 年期 LPR 减 55 基点，按年浮动
保利财务	30,000.00	2024/1/26	2027/1/26	利率按 1 年期 LPR 减 115 基点，按年浮动
保利财务	45,000.00	2024/5/14	2027/5/14	利率按 1 年期 LPR 减 85 基点，按年浮动
本期归还：				
保利财务	2,000.00	2022/3/22	2025/3/21	2022 年借款 4 亿元，本期部分偿还
保利财务	2,000.00	2023/7/14	2028/12/20	2023 年借款 6 亿元，本期部分偿还
保利财务	2,000.00	2022/2/22	2025/2/22	2022 年借款 3 亿元，本期部分偿还

保利财务	2,000.00	2022/2/25	2025/2/25	2022 年借款 4 亿元, 本期部分偿还
保利财务	2,000.00	2022/9/8	2025/9/8	2022 年借款 2 亿元, 本期部分偿还
保利财务	1,000.00	2022/9/14	2025/9/14	2022 年借款 2.5 亿元, 本期部分偿还
保利财务	1,000.00	2022/10/28	2025/10/28	2022 年借款 2.5 亿元, 本期部分偿还
保利财务	500.00	2023/3/30	2026/3/30	2023 年借款 2.5 亿元, 本期部分偿还
保利财务	1,000.00	2022/9/14	2025/9/14	2022 年借款 2.5 亿元, 本期部分偿还
保利财务	1,000.00	2022/10/28	2025/10/28	2022 年借款 2.5 亿元, 本期部分偿还
保利财务	500.00	2023/3/30	2026/3/30	2023 年借款 2.5 亿元, 本期部分偿还
保利财务	2,000.00	2022/3/2	2025/3/2	2022 年借款 2 亿元, 本期部分偿还
保利财务	2,000.00	2022/4/30	2025/4/30	2022 年借款 2 亿元, 本期部分偿还
保利财务	2,000.00	2022/6/29	2025/6/29	2022 年借款 5 亿元, 本期部分偿还
保利财务	2,000.00	2021/11/29	2026/11/29	2021 年借款 3 亿元, 本期部分偿还
保利财务	2,000.00	2022/9/26	2025/9/26	2022 年借款 2.9 亿元, 本期部分偿还
保利财务	57,000.00	2021/4/23	2024/4/23	2021 年借款 6 亿元, 本期偿清
保利财务	1,000.00	2022/9/13	2025/9/13	2022 年借款 2 亿元, 本期部分偿还
保利财务	1,000.00	2023/4/21	2026/4/21	2023 年借款 1 亿元, 本期部分偿还
保利财务	1,000.00	2022/9/13	2025/9/13	2022 年借款 2 亿元, 本期部分偿还
保利财务	1,000.00	2023/4/21	2026/4/21	2023 年借款 1 亿元, 本期部分偿还
保利财务	1,000.00	2022/9/14	2025/9/14	2022 年借款 0.6 亿元, 本期部分偿还
保利财务	2,000.00	2022/9/14	2025/9/14	2022 年借款 4 亿元, 本期部分偿还
保利财务	2,000.00	2022/8/29	2025/8/29	2022 年借款 3 亿元, 本期部分偿还
保利财务	1,000.00	2022/9/14	2025/9/14	2022 年借款 0.6 亿元, 本期部分偿还
保利财务	2,000.00	2023/11/10	2028/4/2	2023 年借款 4.5 亿元, 本期部分偿还
保利财务	2,000.00	2022/9/14	2025/9/14	2022 年借款 4 亿元, 本期部分偿还
保利财务	16,000.00	2021/11/29	2024/11/29	2021 年借款 2 亿元, 本期偿清
保利财务	2,000.00	2022/5/18	2025/5/18	2022 年借款 3.5 亿元, 本期部分偿还
保利财务	2,000.00	2023/5/24	2026/5/24	2023 年借款 4 亿元, 本期部分偿还
保利财务	2,000.00	2023/3/24	2026/3/24	2023 年借款 4 亿元, 本期部分偿还
保利财务	2,000.00	2023/12/22	2028/12/22	2023 年借款 5 亿元, 本期部分偿还
保利财务	2,000.00	2023/7/26	2026/2/14	2023 年借款 3 亿元, 本期部分偿还
保利财务	2,000.00	2023/7/31	2026/12/22	2023 年借款 2 亿元, 本期部分偿还
保利财务	2,000.00	2023/12/12	2026/6/12	2023 年借款 4 亿元, 本期部分偿还
保利财务	1,000.00	2023/2/17	2026/2/17	2023 年借款 4 亿元, 本期部分偿还
保利财务	1,000.00	2023/2/17	2026/2/17	2023 年借款 4 亿元, 本期部分偿还
保利财务	1,000.00	2024/6/11	2027/6/11	2024 年借款 4 亿元, 本期部分偿还
保利财务	1,350.00	2022/6/22	2037/6/21	2022 年借款 6 亿元, 本期部分偿还
保利财务	1,000.00	2023/9/28	2028/9/28	2023 年借款 8 亿元, 本期部分偿还
保利财务	1,000.00	2023/9/26	2028/9/26	2023 年借款 6 亿元, 本期部分偿还
保利财务	1,000.00	2023/9/28	2028/9/28	2023 年借款 8 亿元, 本期部分偿还
保利财务	1,000.00	2023/9/26	2028/9/26	2023 年借款 6 亿元, 本期部分偿还
保利财务	1,000.00	2024/3/13	2027/3/13	2024 年借款 3.5 亿元, 本期部分偿还

保利财务	2,000.00	2022/9/28	2025/9/28	2022 年借款 4 亿元, 本期部分偿还
保利财务	2,000.00	2023/5/31	2026/5/31	2023 年借款 3.5 亿元, 本期部分偿还
保利财务	47,000.00	2021/4/22	2024/4/22	2021 年借款 5 亿元, 本期偿清
保利财务	2,000.00	2023/6/15	2026/6/15	2023 年借款 2 亿元, 本期部分偿还
保利财务	17,000.00	2021/12/28	2024/12/27	2021 年借款 3 亿元, 本期偿清
保利财务	16,000.00	2021/12/30	2024/12/30	2021 年借款 2 亿元, 本期偿清
保利财务	1,000.00	2024/1/31	2027/2/1	2024 年借款 3.7 亿元, 本期部分偿还
保利财务	1,000.00	2024/1/31	2027/2/1	2024 年借款 1.7 亿元, 本期部分偿还
保利财务	65.00	2024/5/6	2039/5/6	2024 年借款 1.81 亿元, 本期部分偿还
保利财务	1.10	2024/7/30	2039/5/6	2024 年借款 0.029 亿元, 本期部分偿还
保利财务	1.10	2024/8/15	2039/5/6	2024 年借款 0.029 亿元, 本期部分偿还
保利财务	1,000.00	2024/2/28	2027/3/20	2024 年借款 2 亿元, 本期部分偿还
保利财务	1,000.00	2024/1/30	2027/1/30	2024 年借款 3.85 亿元, 本期部分偿还
保利财务	4,000.00	2022/4/25	2025/4/25	2022 年借款 2 亿元, 本期部分偿还
保利财务	1,000.00	2022/4/25	2025/4/25	2022 年借款 1.1 亿元, 本期部分偿还
保利财务	1,000.00	2022/4/25	2025/4/25	2022 年借款 1.1 亿元, 本期部分偿还
保利财务	1,000.00	2024/4/17	2027/4/17	2024 年借款 4 亿元, 本期部分偿还
保利财务	2,000.00	2022/1/4	2025/1/4	2022 年借款 3 亿元, 本期部分偿还
保利财务	2,000.00	2022/5/17	2025/5/17	2022 年借款 4 亿元, 本期部分偿还
保利财务	2,000.00	2023/9/14	2026/9/13	2023 年借款 8 亿元, 本期部分偿还
保利财务	200.00	2023/8/31	2026/8/31	2023 年借款 4.75 亿元, 本期部分偿还
保利财务	200.00	2023/8/31	2026/8/31	2023 年借款 4.75 亿元, 本期部分偿还
保利财务	1,000.00	2023/11/16	2026/11/16	2023 年借款 8 亿元, 本期部分偿还
保利财务	1,000.00	2023/11/16	2026/11/16	2023 年借款 8 亿元, 本期部分偿还
保利财务	2,000.00	2023/10/23	2026/10/23	2023 年借款 3 亿元, 本期部分偿还
保利财务	2,000.00	2023/11/22	2026/11/22	2023 年借款 1.5 亿元, 本期部分偿还
保利财务	1,000.00	2024/4/24	2027/4/24	2024 年借款 5 亿元, 本期部分偿还
保利财务	2,000.00	2023/1/13	2026/1/13	2023 年借款 3 亿元, 本期部分偿还
保利财务	2,000.00	2023/11/22	2026/11/22	2023 年借款 3 亿元, 本期部分偿还
保利财务	1,000.00	2024/2/29	2027/2/28	2024 年借款 1.8 亿元, 本期部分偿还
保利财务	1,000.00	2024/6/28	2027/6/28	2024 年借款 4 亿元, 本期部分偿还
保利财务	1,000.00	2024/1/26	2027/1/26	2024 年借款 1.6 亿元, 本期部分偿还
保利财务	1,000.00	2022/9/14	2026/6/21	2022 年借款 1 亿元, 本期部分偿还
保利财务	1,000.00	2024/1/4	2027/1/4	2024 年借款 6.0 亿元, 本期部分偿还
保利财务	1,000.00	2024/2/5	2026/6/21	2024 年借款 4.9 亿元, 本期部分偿还
保利财务	1,000.00	2024/2/5	2025/12/22	2024 年借款 5.2 亿元, 本期部分偿还
保利财务	2,000.00	2023/11/15	2025/12/12	2023 年借款 1 亿元, 本期部分偿还
保利财务	2,000.00	2022/11/10	2025/11/10	2022 年借款 3 亿元, 本期部分偿还
保利财务	27,000.00	2023/5/10	2024/10/24	2023 年借款 2.8 亿元, 本期偿清
保利财务	2,000.00	2022/6/29	2025/6/29	2022 年借款 8 亿元, 本期部分偿还

保利财务	2,000.00	2023/1/13	2026/1/13	2023 年借款 2 亿元，本期部分偿还
保利财务	2,000.00	2022/2/28	2025/2/28	2022 年借款 2.5 亿元，本期部分偿还
保利财务	2,000.00	2023/4/28	2026/4/28	2023 年借款 2.5 亿元，本期部分偿还
保利财务	47,000.00	2021/9/6	2024/9/6	2021 年借款 2.5 亿元，2022 年借款 2.5 亿元，本期偿清
保利财务	500.00	2024/4/7	2027/4/7	2024 年借款 3 亿元，本期部分偿还
保利财务	2,000.00	2023/12/15	2026/12/14	2023 年借款 3 亿元，本期部分偿还
保利财务	2,000.00	2022/5/27	2025/5/27	2022 年借款 2 亿元，本期部分偿还
保利财务	2,000.00	2023/9/26	2026/9/26	2023 年借款 1 亿元，本期部分偿还
保利财务	2,000.00	2023/2/28	2026/2/28	2023 年借款 4 亿元，本期部分偿还
保利财务	1,000.00	2024/5/14	2027/5/14	2024 年借款 4.5 亿元，本期部分偿还
保利财务	1,000.00	2024/1/26	2027/1/25	2024 年借款 3 亿元，本期部分偿还
保利财务	2,000.00	2022/5/27	2025/5/27	2022 年借款 4 亿元，本期部分偿还
保利财务	2,000.00	2023/9/19	2026/9/19	2023 年借款 2 亿元，本期部分偿还
保利财务	1,000.00	2024/6/28	2028/6/28	2024 年借款 1.5 亿元，本期部分偿还

(6) 债务重组情况

截至 2024 年末，发行人无应披露而未披露债务重组情况。

(7) 其他关联交易

2024 年 1-12 月，发行人其他关联交易情况如下表所示：

2024 年 1-12 月发行人其他关联交易情况

单位：万元

关联方	交易类型	金额	占该项目比例
保利财务（其他说明）	存放存款	4,240,347.72	31.60
保利财务	非融资性保函	6.82	100.00
西藏信昇	购买股权投资	47,338.83	12.18
拉萨锐旭	购买股权投资	41,842.25	10.76
西藏宏耀	购买股权投资	21,146.21	5.44
顺德万嘉	购买股权投资	1,324.67	0.34
佛山领峪	吸收股权投资	106,000.00	13.43
佛山峪昇	吸收股权投资	7,920.00	1.00

其他说明：截至 2024 年 12 月 31 日，公司存放于保利财务的存款余额共 42,403,477,185.80 元，存款利率按照人民银行的相关规定执行。

2、关联方应收应付款项

截至 2024 年 12 月 31 日，公司关联方应收应付款项余额情况如下表所示：

截至 2024 年 12 月 31 日公司关联方应收应付款项余额情况

(1) 应收项目

单位：万元

序号	关联方	关联方应收账款余额	
		2024 年末	2023 年末
1	厦门欣东	27,208.72	16,782.16
2	深圳卓宝	1,974.88	-
3	保利国际生态	1,451.12	-
4	中艺东方	543.30	-
5	保智企业	170.30	-
6	重庆锐云	126.47	-
7	保利财务	108.80	-
8	贝尔通信	89.27	-
9	上海筑堃	7.53	3.73
10	保利集团	0.65	1.53
11	中丝资本	0.10	-
12	保投顾	-	915.13
13	华阳国际	-	151.42
14	合富中国	-	42.92
15	名门锁业	-	21.04
16	保利大厦	-	4.05
17	诺楠紫乐轩	4,440.75	1,759.17
18	上海华轶	4,359.97	532.45
19	大连盈合	3,893.68	5,698.02
20	昆山建宝	3,813.26	1,228.68
21	山西保陆	3,463.84	-
22	常熟筑虞	3,449.08	4,687.96
23	广州粤合	3,339.57	975.97
24	芜湖保瑞	3,256.37	2.61
25	成都天府	3,198.86	1,082.61
26	珠海天志	3,029.07	292.25
27	长沙交虹	2,634.05	386.83
28	漳州金座	2,575.85	2,216.59
29	青岛开投	2,287.28	2,317.12
30	南京锦新	2,239.79	166.46
31	广州穗云	2,080.35	1,144.72
32	沧州保盛	2,072.14	1,176.88
33	泉州中住	1,807.33	2,069.79
34	广州保顺	1,749.44	738.38
35	广州穗江	1,720.22	1,037.72
36	杭州融欣	1,641.15	1,715.44
37	佛山源泰	1,456.89	1,319.15
38	广州保丰	1,373.35	196.06

39	云南保晟	1,324.38	1,300.01
40	上海锦宝发	1,209.78	1,966.94
41	信保宁泰	1,081.80	1,081.80
42	东莞岐若	1,062.87	796.21
43	珠海弘璟	985.12	74.10
44	漳州中世	946.02	1,091.59
45	佛山南海祁禹	923.35	1,215.42
46	重庆葆昌	856.77	404.84
47	武汉南部新城	746.11	4,038.48
48	上海招新锦实	740.56	266.33
49	南京矿利金	727.93	727.93
50	福州融衡	714.54	-
51	佛山禅城正华	684.38	30.22
52	金华金卓	658.06	595.32
53	南安骏荣	641.96	264.04
54	东莞隽瑞	639.25	7.23
55	广州保奥	595.53	316.93
56	南京徽珀	584.51	482.97
57	广州穗海	533.05	696.78
58	洛阳都利	525.35	512.18
59	佛山保祁	497.67	1,286.68
60	惠州利华	475.50	469.44
61	郑州展腾	433.78	60.90
62	南方财经	421.50	389.32
63	厦门中泓	416.54	81.65
64	济宁广源	401.44	365.23
65	清远雅建	397.04	1,825.80
66	四川物流	389.53	393.31
67	沈阳和悦	386.34	166.49
68	北京朝来天陆	358.69	99.88
69	肥西和顺	352.82	293.03
70	南京裕鸿	350.67	269.80
71	西藏恒禧	334.63	334.63
72	广州保穗	331.80	351.54
73	四川府河华益	316.02	25.00
74	成都悦湖	298.71	136.30
75	杭州保欣	286.12	1,937.64
76	北京和信仁泰	285.16	282.83
77	上海启贤	268.16	248.77
78	绍兴雅宏	267.76	267.76
79	长沙恒泰地产	265.96	570.81

80	西藏东轩	258.77	258.77
81	杭州联锦	253.76	43.71
82	佛山葆创	252.00	252.00
83	济南稳胜	225.15	33.23
84	佛山粤保盈	224.61	224.61
85	润嘉置业	217.61	186.15
86	济宁广济	210.03	133.52
87	建工长城	207.94	-
88	济宁广嘉产业	196.72	226.31
89	东莞金航	195.94	195.41
90	重庆悦昇	195.61	-
91	扬州颐瑞居	194.87	62.56
92	太原利泽	189.47	-
93	上海暄熹	187.24	1,308.25
94	隧道联合	180.05	-
95	北京金兴保筑	176.07	-
96	广州武地旌海	164.66	110.75
97	济宁新嘉	156.79	194.79
98	天津保创	156.07	384.77
99	东莞利泓	156.03	29.50
100	广州穗信	144.94	-
101	深圳保卓	141.80	-
102	徐州碧城	141.48	79.45
103	青岛聚广	128.68	75.71
104	南京东之合	123.05	-
105	广州启坤	122.37	251.63
106	北京顺和润致	119.54	-
107	南通鼎熹	118.86	118.86
108	上海筑堃	116.41	17.11
109	东莞弘璟	111.44	302.12
110	福州榕升	104.86	61.03
111	郑州风神	104.78	628.43
112	北京碧和信泰	104.01	9.48
113	济南元贺	98.75	72.71
114	广西铁投	98.00	-
115	南京和颐	96.95	32.93
116	徐州汉和	96.16	88.79
117	南京盛乾	94.70	-
118	连云港辉耀	91.24	1,391.24
119	衢州城投	90.62	49.09

120	天津蓝光宝珩	89.23	—
121	东莞和瑞	88.60	42.37
122	苏州璟璟置业	84.16	6.88
123	北京和信丰泰	81.84	63.31
124	广州保瑞	79.94	252.76
125	温州臻玺	79.26	37.19
126	青岛清馨	77.51	138.28
127	武汉滨江臻毅	75.08	75.31
128	北京兴筑	73.54	30.29
129	南京徽琥	72.04	8.75
130	沈阳溪岸	67.79	—
131	南京朗乾	63.29	33.05
132	和信兴泰	63.23	63.23
133	广州碧臻	60.32	60.32
134	佛山摩码	56.00	56.00
135	无锡铭润	55.11	527.57
136	南京奥颐	53.79	178.56
137	东莞保华	53.68	—
138	西藏拓越	53.36	53.36
139	成都金泽鑫悦	52.14	111.23
140	建保顺筑	51.15	—
141	广东长大	48.93	4.16
142	上海浦家利	47.00	—
143	佛山骏隆	44.72	138.50
144	合肥和逸	43.92	108.63
145	南京中悦	43.63	108.10
146	南京贸利	38.64	45.87
147	佛山粤保嘉	38.63	38.63
148	广州宏嘉	38.59	27.40
149	成都保悦	38.00	2.80
150	福州鸿腾	37.48	—
151	珠海剧院	35.80	34.45
152	广州绿嵘	34.48	49.83
153	莆田联中百	34.27	—
154	北京平筑	33.70	—
155	成都新联	31.20	35.25
156	成都悦东	29.47	6.69
157	宁波保隽	29.21	107.18
158	济宁梁顺	23.72	—
159	杭州滨兴	23.53	23.53
160	南京联锦	22.88	60.36

161	番禺惠兴信	22.40	22.40
162	天津盛世鑫和	21.57	374.71
163	佛山信保企管	21.34	-
164	国控宋都	19.20	8.70
165	嘉兴长明	18.30	14.64
166	信保悦雅	17.66	13.91
167	天津利创	17.28	78.86
168	厦门联保嘉悦	16.49	96.62
169	西藏东鼎	16.25	-
170	北京知泰	15.55	55.54
171	厦门沧奎	14.69	14.69
172	济南党晟	14.61	-
173	凰朝坤宇私募	14.08	10.24
174	杭州建泽	13.11	-
175	上海锦钰	12.46	-
176	粤保瑞私募	11.60	11.60
177	广州广远	10.85	-
178	广州璟晔	10.82	5.78
179	协鑫投资	10.31	62.94
180	嘉兴长辰	9.03	9.03
181	保利影业	8.04	-
182	东莞和越	7.66	7.66
183	南京学尚	7.47	39.97
184	青岛慧博	7.20	27.90
185	大连金灿	6.82	2.39
186	南京盛利	6.65	-
187	惠州和腾	5.50	39.46
188	南京锦华	5.50	5.50
189	杭州保泓	5.04	2.32
190	北京致泰	4.99	393.19
191	南宁柳沙	4.76	-
192	珠海鸿运	4.58	4.03
193	成都保裕泰和	4.39	-
194	保利横琴资本	4.20	-
195	杭州滨文	2.80	-
196	北京和信金泰	2.73	2.73
197	国铁设计院	2.65	-
198	山西德奥电梯	2.62	2.88
199	广州宏轩	2.48	2.80
200	哈尔滨保利科技大厦	2.34	-

201	鑫和隆昌	2.10	20.70
202	无锡致弘	1.90	6.75
203	保久（韶关）	1.56	-
204	大连开泰	1.26	7.60
205	广州保琨	0.53	-
206	无锡润泰	0.30	62.32
207	台州保宸	-	1,446.27
208	常州金悦晟	-	653.96
209	泰州嘉凯	-	420.09
210	天津保恒隆	-	358.14
211	合肥朗盛	-	206.13
212	成都金蓉	-	186.46
213	广州合锦嘉苑	-	180.12
214	保投顾	-	146.09
215	西藏鹏鼎	-	125.00
216	西藏麒耀	-	112.00
217	保利小贷	-	108.71
218	苏州润泓	-	92.08
219	西藏爱家	-	83.50
220	宁乡城发	-	53.51
221	福州榕昌	-	52.14
222	广东中成化工	-	51.77
223	佛山保业	-	48.00
224	佛山信雅	-	47.18
225	厦门保润	-	42.05
226	佛山葆鑫九骏	-	39.00
227	佛山信保泓源	-	39.00
228	上海兴美	-	36.32
229	广州东灏	-	29.14
230	厦门金联	-	29.00
231	招商珑原	-	19.73
232	西藏汇久	-	18.07
233	温州保祥	-	17.84
234	南京弘保	-	16.21
235	青岛慧联	-	10.84
236	泉州万龙	-	10.29
237	南京悦霖	-	10.03
238	南京金拓	-	7.66
239	佛山保晟置业	-	7.16
240	西藏信轩达	-	6.49
241	贵州保久	-	6.15

242	珠海信保	-	5.67
243	莆田中澜	-	4.00
244	西藏悦雅	-	3.64
245	青岛广润	-	1.44
246	科创青岛	-	1.38
247	西藏东腾	-	0.86
248	广州达顺	-	0.84
249	东莞招商启越	-	0.39
250	保利长大海外	-	0.15
251	佛山信保科金	-	0.08
252	东莞和宏	-	0.01
253	天津保创	1,425.41	1,130.42
254	南京盛乾	982.32	-
255	广州启坤	961.84	1,235.65
256	珠海弘璟	939.17	504.33
257	润嘉置业	831.39	-
258	天津利创	771.15	1,533.04
259	广州越鸿	715.42	715.42
260	北京致泰	705.60	630.70
261	北京知泰	690.93	1,105.81
262	广州穗云	643.41	-
263	福州中鼎	636.82	636.82
264	珠海天志	632.12	136.26
265	鑫和隆昌	527.62	538.71
266	莆田中澜	502.18	895.21
267	成都金蓉	467.41	467.41
268	成都金泽鑫悦	458.47	486.29
269	天津盛世鑫和	407.49	422.93
270	东莞和瑞	398.66	398.66
271	北京兴筑	352.08	-
272	北京屹泰	346.34	-
273	东莞利泓	280.37	-
274	北京和信金泰	278.71	261.61
275	福州中环	266.51	415.59
276	北京和信丰泰	252.41	215.86
277	泉州中住	227.69	803.43
278	广州宏嘉	176.75	176.75
279	武汉南部新城	173.05	1.04
280	广州宏轩	156.00	156.00
281	杭州保欣	150.99	-

282	福州鸿腾	146.52	532.28
283	北京平筑	111.32	177.91
284	广州保丰	106.61	32.26
285	广州璟晔	84.56	84.56
286	南京锦新	83.97	-
287	武汉清能	83.84	83.84
288	广州保奥	77.91	-
289	莆田中乘	77.77	77.77
290	佛山源泰	60.23	60.23
291	东莞和越	57.41	-
292	广州保瑞	39.18	-
293	云南保晟	29.81	27.81
294	广州绿嵘	25.64	25.64
295	惠州和腾	23.87	23.87
296	上海锦宝发	23.44	-
297	北京博睿宏业	14.22	14.22
298	诺楠紫乐轩	11.37	11.37
299	成都保悦	9.55	162.34
300	漳州金座	9.00	-
301	厦门沧奎	8.82	8.82
302	厦门中泓	8.00	-
303	常熟筑虞	7.60	-
304	成都新联	3.35	3.35
305	佛山保祁	1.96	-
306	东莞岐若	1.64	-
307	漳州中世	1.01	1.01
308	郑州展腾	0.55	-
309	沈阳和悦	0.50	0.50
310	南京徽琥	0.37	-
311	科创青岛	0.08	0.08
312	上海华辕	367,750.89	539,734.92
313	西藏信昇	214,537.86	285,632.77
314	北京保营	148,877.63	-
315	武汉林岸	117,166.03	117,166.03
316	广州冠华	115,033.78	115,033.78
317	漳州中世	112,749.03	111,823.34
318	佛山保祁	105,279.32	59,880.32
319	佛山南海祁禹	105,277.36	52,447.46
320	珠海顺熙	105,008.46	105,008.46
321	北京潭拓兴业	95,546.35	95,546.35
322	佛山云鼎	93,294.67	93,294.67

323	东莞弘璟	91,192.58	90,380.34
324	珠海恒铭	88,183.50	69,037.50
325	信保宁泰	87,190.88	94,222.32
326	北京碧和信泰	85,040.82	67,515.82
327	武汉滨江臻毅	83,082.98	83,083.43
328	无锡铭润	82,587.87	82,628.00
329	广州穗海	78,229.76	86,775.31
330	信保悦雅	76,567.00	79,942.74
331	拉萨锐旭	71,856.33	109,626.70
332	厦门辰禧	68,676.13	-
333	佛山领峪	68,676.13	-
334	佛山鑫星	67,282.89	60,726.86
335	珠海嘉禧	66,645.31	66,645.31
336	佛山峪昇	66,439.87	40,136.90
337	天津保创	65,910.04	65,853.92
338	广州穗云	63,807.06	63,598.83
339	南方财经	63,179.59	110,057.77
340	佛山安信	62,505.95	32,450.00
341	增城润昱	61,541.44	86,541.44
342	北京望和润致	59,500.00	172,680.00
343	广东中成化工	58,723.62	58,473.62
344	苏州恺星钰	58,182.26	78,282.26
345	厦门欣东	58,025.46	58,025.46
346	广州新合	55,599.97	64,526.89
347	济宁广源	54,470.41	36,362.37
348	广州穗信	52,163.83	-
349	济南党晟	51,572.49	51,556.99
350	Action Dragon	48,665.25	37,548.85
351	信盈3号私募	47,484.04	47,491.70
352	信保东信	46,569.24	46,569.24
353	福州中泓盛	42,437.06	46,389.32
354	温州臻玺	41,282.88	93,075.25
355	福州世茂世睿	40,727.71	35,606.68
356	北京朝来天陆	38,731.07	-
357	西藏东轩	37,136.31	61,636.31
358	北京南悦	36,777.35	43,971.76
359	永安佑泰	36,174.30	36,174.30
360	珠海固融	35,867.79	35,867.79
361	揭阳祥越	35,528.38	35,528.38
362	慈溪保骏	35,017.65	-

363	惠州利华	33,483.79	33,483.79
364	沧州保盛	32,161.64	36,802.00
365	绍兴雅宏	31,190.79	23,130.79
366	大连金灿	30,367.15	29,203.60
367	西藏宏耀	29,745.96	50,092.17
368	北京远和	28,664.08	28,664.08
369	武汉南部新城	28,121.45	24,792.30
370	诺楠紫乐轩	27,966.27	25,948.75
371	佛山旭昇	26,866.54	26,866.54
372	广州中船文冲	26,680.96	26,680.96
373	济南元贺	26,590.74	26,590.74
374	济南稳胜	25,824.29	25,562.01
375	海南泓宸	24,609.94	21,613.26
376	FULL STAR	24,083.23	22,799.63
377	徐州顺祥	23,909.74	13,956.75
378	信保瑞轩	23,541.69	23,541.69
379	金华金卓	23,538.58	23,638.90
380	盐城悦宸	22,658.50	43,385.93
381	嘉兴泓塘	22,598.12	19,573.15
382	北京腾泰亿远	22,550.00	19,400.00
383	珠海浩澜	22,444.69	22,444.69
384	葛矿利南京	22,326.18	22,406.98
385	福州融衡	22,211.38	21,860.00
386	南京盛乾	21,807.65	5,544.00
387	珠海利庆	20,703.30	20,703.30
388	南京盛利	20,576.41	28,638.50
389	扬州颐瑞居	20,254.51	20,270.31
390	科创青岛	20,167.56	20,117.49
391	珠海顺彦	19,787.23	19,787.23
392	珠海顺君	19,783.72	19,783.72
393	莆田中乘	19,350.00	19,750.00
394	信苙私募	19,164.52	19,164.52
395	武汉宝山	18,958.27	20,958.27
396	珠海昱晖	18,843.67	20,343.67
397	顺德智鑫	16,990.35	23,855.92
398	南京矿利金	16,857.22	22,729.43
399	信保诚贤	16,759.86	10,081.73
400	珠海崇和	16,635.79	-
401	信保诚韬	16,511.23	16,511.23
402	常熟筑虞	16,249.53	17,118.53
403	天津顺集	15,997.16	15,997.16

404	珠海保利德荣	15,782.82	15,782.82
405	广州武地旌海	15,096.24	76,265.45
406	苏州廷沛	14,949.21	15,949.35
407	南京中悦	14,921.50	10,064.30
408	嘉兴诚鼎宏	14,888.74	15,314.61
409	杭州建泽	14,613.23	-
410	嘉兴利安一期	13,934.24	13,934.24
411	西藏轩晟达	13,230.00	13,230.00
412	西藏东鼎	13,222.03	11,576.67
413	四川物流	13,121.33	10,014.95
414	广州保丰	12,830.61	12,830.61
415	珠海骏昭	12,455.27	12,455.27
416	南京奥颐	12,341.91	13,980.79
417	保利文化	12,303.71	12,303.71
418	珠海信长	11,924.51	11,924.51
419	珠海和槟	11,821.11	11,821.11
420	北京致泰	11,392.21	10,588.36
421	长沙恒泰地产	10,694.44	10,695.27
422	成都保裕泰和	10,555.83	7,393.59
423	润嘉置业	10,340.17	10,340.17
424	资本珠海宝益	10,107.96	6,996.70
425	无锡润泰	10,062.06	21,622.20
426	成都悦东	10,025.47	470.47
427	南京弘保	9,784.29	9,784.19
428	成都利牧归	9,778.70	6,471.71
429	珠海墨新	9,745.83	9,745.83
430	华尚宏远	9,716.02	9,716.02
431	苏州璟璟置业	9,486.79	22,050.30
432	珠海旭吉	9,459.15	9,459.15
433	珠海时宏	9,183.52	10,283.52
434	北京融筑	9,156.88	11,170.63
435	重庆葆阅	9,146.37	5,627.31
436	珠海润灏	9,145.55	9,145.55
437	汤阴碧桂园	9,002.61	9,002.61
438	武建保荣	8,989.11	4,527.40
439	珠海润槟	8,988.17	8,988.17
440	珠海韵泽	8,639.53	8,639.53
441	北京屹泰	8,580.27	8,580.00
442	信保诚基金	8,470.64	6,846.31
443	佛山骏隆	8,377.35	8,388.74

444	广州保奥	8,373.31	7,100.20
445	东莞保恒	8,194.74	5,427.17
446	珠海信融利	8,000.00	7,974.24
447	信保股权基金（有限合伙）	7,493.75	7,080.46
448	杭州滨保	7,409.27	8,509.75
449	东莞隽瑞	7,336.82	1,227.32
450	温州保祥	7,319.24	20,825.69
451	南京裕鸿	7,274.41	7,274.91
452	南京朗乾	7,115.91	7,115.91
453	珠海昱恒	7,102.90	7,102.90
454	信扬1号私募	6,983.78	6,983.78
455	资本嘉兴泓平	6,967.12	6,967.12
456	资本珠海泓隆	6,901.82	6,901.82
457	东莞利泓	6,847.16	17,694.52
458	南京新保弘	6,727.41	10,157.49
459	青岛开投	6,642.39	203.52
460	佛山晟弘	6,501.00	6,501.00
461	建工长城	6,424.70	-
462	北京金良兴业	6,098.84	10,098.84
463	佛山璁骏	6,000.00	6,000.00
464	珠海联筑	5,781.78	6,481.78
465	徐州铭创	5,780.49	17,801.52
466	珠海利康	5,760.02	5,760.02
467	天津盛世鑫和	5,681.91	-
468	珠海崇安	5,400.00	5,400.00
469	广州碧臻	4,961.84	4,961.84
470	珠海旭广	4,729.58	4,729.58
471	珠海融合	4,664.77	4,664.77
472	番禺惠兴信	4,582.20	4,582.20
473	珠海鼎宇	4,500.00	4,500.00
474	信保信盛	4,349.73	4,349.73
475	佛山晟鸿	4,215.05	12,104.05
476	西藏东冠	3,916.92	3,916.92
477	信保银泰	3,888.72	3,888.72
478	珠海顺富	3,792.90	3,792.90
479	山西保陆	3,661.83	-
480	信保保嘉	3,555.57	3,555.57
481	信保高雅基金	3,394.80	3,394.80
482	信保智盈	3,331.54	3,331.54
483	信保富翎	3,285.98	1,537.66
484	芜湖保瑞	3,257.54	-

485	福州榕昌	3,122.28	2,822.89
486	漳州金座	3,098.62	3,107.62
487	佛山晟鑫	3,019.26	5,619.26
488	海南景齐	2,846.41	2,279.41
489	清远雅建	2,807.52	3,307.45
490	珠海保川	2,557.48	2,557.48
491	佛山永旭	2,535.00	2,535.00
492	海南景励	2,400.00	2,400.00
493	佛山旭棠	2,225.17	2,225.17
494	天津利创	2,214.82	2,232.79
495	广州绿嵘	1,846.81	2,280.30
496	信保中鸿	1,816.36	1,541.19
497	昆山建宝	1,727.40	727.40
498	信保佳昊	1,657.71	1,657.71
499	杭州悦茂	1,650.00	1,650.00
500	佛山旭晋	1,604.29	1,604.29
501	北京利通	1,502.86	-
502	广州保富景	1,500.00	1,500.00
503	佛山御煦	1,500.00	1,500.00
504	湖南利铠	1,448.96	1,448.96
505	合肥和逸	1,448.88	5,479.10
506	东莞景源	1,315.03	1,315.03
507	厦门联保嘉悦	1,254.53	1,774.39
508	珠海骐荣	1,070.00	1,073.03
509	嘉兴优臻智	1,000.00	1,000.00
510	南通建秀	1,000.00	1,000.00
511	佛山御晋	1,000.00	1,000.00
512	信雅私募	963.42	1,248.61
513	国控宋都	910.50	910.50
514	镇江亿腾	903.24	903.24
515	信保寰都	740.00	740.00
516	杭州保欣	632.23	633.03
517	北京和悦会	540.67	766.24
518	佛山璿度	445.00	445.00
519	福州榕升	440.10	-
520	西藏守中	418.00	418.00
521	泉州中洛	417.06	417.06
522	广州兴泰	305.00	160.00
523	广州晨轲	299.22	305.01
524	杭州滨文	277.39	277.39

525	成都天府	247.87	9.92
526	广州启坤	221.22	-
527	深圳卓宝	182.51	83.97
528	重庆锐云	176.51	-
529	佛山凯悦	130.00	-
530	杭州滨甬	108.19	108.19
531	衢州城投	100.63	75.70
532	大连开泰	77.83	78.83
533	珠海和乐	77.54	61.87
534	武汉常阳润力	60.36	60.36
535	国铁设计院	44.40	1,065.67
536	保智企业	33.42	-
537	广州达顺	19.49	19.49
538	西藏博华	17.19	17.19
539	保利国际生态	14.86	10.94
540	Fortune Arise Fund LP	14.34	16.09
541	保利大厦	11.43	11.43
542	Grant Fortune Fund LP	11.38	10.28
543	宁波保隽	10.00	10.00
544	Grantwell Fund LP	9.36	4,833.32
545	厦门筑悦	6.90	6,902.30
546	杭州臻毅	3.50	3.50
547	佛山筑峰	2.98	2.98
548	太平投资	2.66	-
549	深圳保利开发	2.00	2.00
550	南宁柳沙	1.60	-
551	力辉（佛山）	1.47	-
552	山西德奥电梯	1.31	5.06
553	西藏智发	1.26	1.26
554	珠海君悦	1.15	-
555	粤保瑞私募	1.00	1.00
556	广州东灏	1.00	4.00
557	Horizon Real Estate	0.90	-
558	中国工艺品	0.48	0.48
559	嘉兴长恒	0.46	0.46
560	嘉兴长颐	0.43	0.43
561	顺德万嘉	0.11	692.64
562	佛山漳旭	0.09	0.09
563	西藏拓越	0.00	0.00
564	佛山翔鸿	-	56,514.42
565	西藏璟禧	-	35,614.50

566	合肥和城	-	32,492.70
567	佛山普泽	-	22,348.45
568	中铁建天津置业	-	20,210.61
569	福州榕旭	-	19,073.25
570	万盈嘉晟	-	7,497.11
571	鑫盈嘉晟	-	7,497.11
572	珠海嘉悦	-	7,082.50
573	太原晋善	-	7,030.71
574	长沙湘保中环	-	5,837.77
575	南京贸利	-	4,611.24
576	佛山源泰	-	3,828.39
577	广州保顺	-	2,697.28
578	无锡融利	-	2,200.22
579	青岛慧联	-	2,055.57
580	佛山荣曜	-	1,750.40
581	芜湖长旭	-	1,665.77
582	北京和信仁泰	-	1,396.12
583	青岛慧博	-	1,380.61
584	保投顾	-	916.94
585	中山市碧朗	-	850.96
586	西藏运昌	-	765.98
587	长沙湘保茉莉	-	750.81
588	广州居恒	-	741.35
589	珠海旭弘	-	455.15
590	南京联锦	-	291.58
591	广州合锦嘉苑	-	175.75
592	肥西和顺	-	150.00
593	资本珠海保骏	-	126.09
594	西藏赢凯	-	55.18
595	郑州风神	-	46.37
596	中艺东方	-	40.50
597	西藏爱家	-	29.43
598	宁波保瑜	-	15.00
599	嘉兴惠悦	-	9.95
600	保利小贷	-	9.83
601	中航物业	-	5.67
602	珠海孚厚	-	5.42
603	天津信保源	-	4.29
604	上海物业酒店	-	3.61
605	西藏麒耀	-	2.27

606	嘉兴长煦	-	1.03
607	嘉兴长昊	-	0.90
608	嘉兴长益	-	0.90
609	佛山聚保鹏	-	0.66
610	上海弘炆	-	0.60
611	嘉兴长锦	-	0.53
612	西藏盛邦	-	0.00
613	保利横琴资本	2,000.00	-
614	新保利大厦	538.89	538.89
615	佛山高明美玖	346.40	-
616	广州保轩	-	120.00
合计		5,771,265.19	6,002,170.80

(2) 应付项目

单位：万元

序号	关联方	关联方应付账款余额	
		2024 年末	2023 年末
1	上海华轶	4,917.15	11,101.52
2	诺楠紫乐轩	2,092.59	53.28
3	广州粤合	1,597.82	61.02
4	南京盛乾	1,423.65	-
5	泉州中住	1,250.90	-
6	大连盈合	1,165.23	1,340.67
7	广州保顺	1,050.63	69.44
8	青岛慧博	1,032.58	1,017.55
9	昆山建宝	917.49	1,283.18
10	上海锦宝发	802.97	-
11	金华金卓	734.13	222.62
12	北京兴筑	675.41	424.72
13	常熟筑虞	528.64	-
14	北京致泰	514.88	514.88
15	珠海天志	499.85	596.07
16	广州保奥	472.09	29.39
17	南方财经	373.45	52.73
18	重庆葆昌	348.20	348.20
19	沈阳和悦	293.37	6.08
20	武建保荣	265.94	265.94
21	广州穗江	225.20	201.56
22	广州穗云	207.74	48.34
23	佛山保祁	200.43	702.83
24	广州保丰	171.63	264.72

25	成都天府	147.38	355.14
26	南京盛利	141.51	-
27	重庆悦昇	124.47	-
28	成都悦湖	119.99	-
29	北京顺和润致	111.66	396.77
30	长沙交虹	110.20	43.07
31	广州启坤	109.31	109.43
32	佛山源泰	104.25	386.79
33	漳州中世	90.00	-
34	广西铁投	89.91	-
35	天津保创	64.50	-
36	佛山禅城正华	53.76	471.70
37	西藏盛邦	52.68	-
38	徐州和锦	34.91	14.15
39	广州穗信	28.17	-
40	宁波保隽	26.79	-
41	清远雅建	25.98	-
42	北京平筑	23.16	23.16
43	深圳保利城	22.04	-
44	东莞保华	16.26	28.13
45	佛山骏隆	14.50	47.17
46	珠海和乐	14.29	2.24
47	太原利泽	14.15	-
48	上海暄熹	13.93	-
49	厦门联保嘉悦	13.40	-
50	惠州利华	11.58	7.74
51	惠州和腾	8.73	12.20
52	保利影业	7.43	-
53	信保悦雅	7.42	-
54	协鑫投资	4.92	0.07
55	珠海弘璟	4.62	4.62
56	徐州碧城	4.35	21.16
57	郑州展腾	3.62	-
58	洛阳都利	3.00	3.20
59	东莞弘璟	2.83	2.83
60	信保通德	1.25	1.25
61	信保通盈	1.25	1.25
62	泉州万龙	1.17	-
63	佛山南海祁禹	0.99	843.23
64	环球老龄	0.64	0.64

65	北京和信仁泰	0.61	0.61
66	东莞招商启越	0.53	0.53
67	武汉南部新城	0.33	145.52
68	广东保利拍卖	0.19	0.73
69	保利长大海外	0.10	0.10
70	广州保瑞	0.04	-
71	广州嘉佑	0.00	0.99
72	北京和信金泰	-	304.99
73	北京朝来天陆	-	256.19
74	郑州风神	-	189.19
75	西藏信昇	-	53.24
76	芜湖保瑞	-	49.32
77	北京和信丰泰	-	37.94
78	东莞利泓	-	18.87
79	广州保穗	-	14.30
80	沈阳溪岸	-	12.56
81	东莞隽瑞	-	9.43
82	嘉兴长耀	-	7.50
83	福州中环	-	7.45
84	保投颐	-	7.36
85	南京裕鸿	-	5.81
86	徐州汉和	-	2.74
87	保利南方	-	0.05
88	东莞和宏	-	0.00
89	深圳卓宝	7,809.53	10,378.44
90	东莞金航	7,753.29	7,753.29
91	保利国际生态	6,191.30	5,098.64
92	合肥和融	2,831.45	1,804.09
93	天津盛世鑫和	1,414.32	31.25
94	衢州城投	759.57	560.59
95	山西德奥电梯	529.88	487.89
96	杭州建泽	351.31	-
97	重庆锐云	327.34	-
98	南京锦新	186.97	-
99	杭州保欣	181.46	21.51
100	保智企业	98.73	-
101	中国丝绸	88.31	109.05
102	武汉滨江臻毅	82.92	27.18
103	北京屹泰	52.30	-
104	保利小贷	44.83	225.91
105	华信邮电	34.09	34.09

106	保利酒业	29.64	34.09
107	佛山保祁	26.29	-
108	上海招新锦实	25.63	-
109	宁乡城发	19.43	184.71
110	和信兴泰	18.38	-
111	贵州威振护运	15.22	-
112	北京和信金泰	15.03	-
113	保利集团	13.84	4.90
114	甘肃久联民爆器材	10.43	-
115	保利新能源	8.15	4.04
116	北京知泰	7.73	-
117	湖南长顺	7.56	7.56
118	上海锦宝发	7.03	7.03
119	广州保丰	6.21	-
120	轻工业成都	6.09	49.19
121	中轻广州工程	3.56	18.87
122	惠州利华	3.45	-
123	上海筑堃	2.00	-
124	清远雅建	1.17	-
125	中艺东方	1.09	26.12
126	广东长大	0.90	-
127	中丝帝锦	0.42	7.34
128	北京保利票务	0.32	-
129	上海中艺抽纱	0.18	0.18
130	深圳深远	0.11	2.54
131	保利融资	-	9,266.92
132	保投顾	-	8,728.78
133	德才装饰	-	3,046.33
134	名门锁业	-	1,841.07
135	北京顺和润致	-	551.90
136	合富中国	-	444.80
137	西藏爱家	-	132.96
138	中航物业	-	97.71
139	华阳国际	-	93.50
140	无锡润泰	-	41.29
141	遵义久联物业	-	35.70
142	南京徽琥	-	28.40
143	北京和信仁泰	-	13.06
144	合肥保利大剧院	-	6.00
145	广州粤合	-	4.94

146	天津保创	-	0.75
147	中国工艺	-	0.07
148	凯远资产	1,175.86	-
149	山西凰泰	300.02	-
150	佛山安信	-	24,900.00
151	西藏东轩	-	24,500.00
152	嘉兴泓塘	-	15,000.00
153	佛山普泽	-	14,186.80
154	西藏东鼎	-	10,000.00
155	佛山晟鸿	-	7,889.00
156	珠海嘉悦	-	7,082.50
157	西藏信昇	-	4,491.00
158	嘉兴诚鼎宏	-	3,794.57
159	莆田中乘	-	3,000.00
160	佛山晟鑫	-	2,600.00
161	北京顺和润致	380,000.00	305,000.00
162	珠海天志	224,385.20	248,554.00
163	广州保穗	195,837.79	210,709.75
164	上海锦钰	185,480.44	161,980.44
165	上海天艺文化	180,645.00	-
166	佛山保晟	174,773.80	175,210.10
167	苏州润泓	148,078.00	148,323.00
168	厦门保润	140,647.49	128,756.55
169	佛山禅城正华	134,443.75	134,390.37
170	北京昭泰	129,167.82	130,967.82
171	上海兴美	113,040.00	115,500.00
172	大连金泓旭	110,584.80	117,800.98
173	北京金兴保筑	99,781.37	96,918.27
174	上海筑堃	95,272.24	95,269.24
175	济宁广嘉产业	80,698.63	80,799.01
176	上海锦宝发	80,360.00	73,010.00
177	顺德万科	78,886.51	88,086.51
178	四川府河华益	77,919.82	96,652.82
179	上海招新锦实	77,350.00	77,300.00
180	杭州保泓	74,722.52	97,222.02
181	佛山茂兴	70,000.00	70,000.00
182	上海暄熹	63,450.77	63,450.77
183	东莞金航	63,097.89	61,802.62
184	北京和信丰泰	55,986.27	55,986.27
185	杭州联锦	54,318.56	35,563.88
186	北京博睿宏业	49,706.99	44,831.83

187	福州榕中	49,120.00	28,612.80
188	肥西和顺	48,609.00	-
189	杭州浙灵	47,532.38	47,532.38
190	云南保晟	47,294.31	47,287.74
191	珠海弘璟	46,648.64	93,506.06
192	合肥朗盛	46,549.50	36,749.70
193	佛山万扬	42,942.84	42,042.84
194	东莞岐若	40,803.26	42,175.85
195	徐州和锦	40,681.83	40,987.00
196	厦门沧奎	39,475.00	39,036.43
197	北京兴筑	38,555.34	43,704.07
198	东莞招商启越	38,405.30	38,510.13
199	厦门中泓	37,730.00	37,722.00
200	建保顺筑	35,884.65	-
201	南京徽珀	35,717.63	36,100.63
202	杭州融欣	33,830.13	33,830.13
203	重庆悦昇	32,291.90	26,351.10
204	河南润正	31,245.15	31,251.34
205	广州和泽	31,116.92	31,116.92
206	佛山源泰	30,037.10	71,892.84
207	增城润昱	30,000.00	30,000.00
208	佛山保泽	29,409.07	29,409.07
209	南京徽琥	28,840.76	31,657.18
210	厦门金联	28,380.00	28,380.00
211	郑州展腾	28,260.89	19,470.00
212	南京锦新	28,000.00	27,800.00
213	中铁建天津置业	28,000.00	-
214	莆田联中百	27,451.45	25,959.60
215	成都万锦南府	27,300.00	27,300.00
216	佛山保惠投资	27,041.70	27,041.70
217	成都金蓉	26,849.04	27,719.04
218	连云港辉耀	26,238.15	8,288.15
219	成都保悦	25,946.09	18,949.65
220	厦门联保和悦	25,409.58	22,209.58
221	大岭山房地产	25,311.96	25,311.96
222	杭州滨璞	24,902.70	24,902.70
223	莆田兆璟	24,883.63	23,395.30
224	南京东之合	24,682.89	-
225	广州粤合	22,387.44	-
226	青岛清馨	22,338.97	23,239.45

227	北京知泰	22,133.97	18,821.18
228	成都金泽鑫悦	20,995.00	21,000.00
229	北京创世瑞新	20,475.90	20,487.08
230	徐州玺辉	19,782.14	19,782.14
231	杭州添智	19,739.80	19,739.80
232	洛阳都利	19,228.66	37,417.43
233	太原利泽	19,078.53	20,078.76
234	珠海联彦	18,800.00	18,800.00
235	东莞万宏	17,741.72	16,185.88
236	南京锐灏	17,530.75	17,400.00
237	张家港鼎馨	16,497.77	16,495.77
238	邯郸美融	16,324.59	16,324.87
239	沈阳和悦	16,108.02	15,778.87
240	杭州滨铭	16,046.60	12,046.60
241	和信兴泰	15,749.28	23,949.28
242	厦门悦昕	15,732.00	13,432.00
243	珠海墨泓	15,401.86	15,094.04
244	北京和信仁泰	15,104.25	-
245	合锦嘉富	14,923.40	16,708.40
246	天津保信	14,838.60	-
247	合肥卓灿	14,190.00	13,200.00
248	福州榕旭	13,756.75	-
249	信盈4号私募	12,872.10	12,872.10
250	东莞和越	12,772.72	11,875.53
251	长春溪之谷	12,750.00	12,750.00
252	紫薇花园	12,209.00	12,209.00
253	青岛广润	11,847.66	9,869.00
254	保运荣基金	11,816.33	11,816.33
255	佛山峪昇	11,734.96	-
256	东莞润地	11,685.25	11,685.25
257	广州宏轩	11,629.27	11,629.27
258	广州穗阳	11,131.23	11,131.23
259	重庆葆昌	11,013.43	26,331.26
260	深圳卓宝	10,754.58	10,491.49
261	厦门凯研	10,522.50	10,522.50
262	南京颐峰	10,500.00	10,500.00
263	广州穗江	10,191.73	10,518.68
264	珠海崇铭	10,188.39	10,188.39
265	大岭山实业	10,155.43	10,155.43
266	广州越鸿	9,999.90	9,999.90
267	北京和信金泰	9,883.43	12,305.53

268	泉州中住	9,300.51	10,244.19
269	佛山粤保盈	9,263.10	9,263.10
270	南京锦华	8,950.00	8,700.00
271	成都悦湖	8,941.89	12,901.89
272	福州中鼎	8,800.00	36,000.00
273	合肥和融	8,255.00	7,155.00
274	绍兴雅宏	8,060.00	-
275	南安骏荣	7,860.89	7,803.30
276	绍兴保骏	7,776.04	7,776.04
277	厦门景禧	7,500.00	7,500.00
278	潍坊保泰信	7,491.00	7,491.00
279	南京和颐	7,466.64	7,435.54
280	杭州信鸿	7,300.39	47,860.39
281	常熟建瀚	7,287.64	7,124.24
282	佛山骏韶	7,217.60	7,217.60
283	邢台市美智	7,050.00	7,050.00
284	福州鸿腾	6,995.69	6,295.69
285	成都保泽达锦	6,929.27	3,136.40
286	广州保瑞	6,869.48	6,872.27
287	北京平筑	6,769.66	6,769.66
288	保利南方	6,421.28	6,423.28
289	协鑫投资	6,029.07	5,976.07
290	大连金保	6,000.00	6,000.00
291	温州万聚	5,866.46	7,436.66
292	广州利信	5,671.26	-
293	南京学尚	5,626.33	5,626.33
294	珠海翊哲	5,587.56	5,587.56
295	绍兴鸿雅	5,022.40	5,022.40
296	广州宏嘉	5,013.69	6,342.56
297	信保宁建	4,966.62	4,966.62
298	平度中南锦宸	4,760.13	4,760.13
299	北京合茂	4,659.15	4,659.15
300	珠海墨恒	4,480.96	4,483.00
301	武汉清能	4,442.62	4,352.18
302	佛山粤保嘉	4,170.19	4,170.19
303	珠海阳熙	3,853.44	5,961.57
304	南京善杰义	3,720.00	3,720.00
305	大连金玺	3,500.00	3,500.00
306	长沙交虹	3,491.41	6,988.60
307	南京贸利	3,485.03	-

308	东莞和瑞	3,447.25	3,447.25
309	佛山粤保瑞	3,425.47	3,425.47
310	莆田中澜	3,412.23	3,612.23
311	成都新联	3,304.63	16,304.63
312	广州璟晔	3,270.38	3,270.38
313	合肥新城创域	3,003.00	2,673.00
314	常州金科	2,972.84	2,972.84
315	南通暄玺	2,950.25	2,950.25
316	厦门凯赋	2,862.22	2,864.31
317	沈阳溪岸	2,808.33	5,514.91
318	佛山璿青	2,777.20	2,777.20
319	青岛聚广	2,701.92	1,410.34
320	东莞保华	2,632.61	3,865.01
321	南京悦霖	2,500.00	2,500.00
322	南京汇隆	2,481.03	50,001.03
323	信保诚赐	2,426.87	2,426.87
324	广州保顺	2,390.49	-
325	青岛中梁	2,336.89	2,336.89
326	徐州汉和	2,220.21	2,223.21
327	南京联锦	2,218.17	-
328	保利国际生态	2,131.17	2,243.63
329	合肥盛卓	2,071.87	1,881.87
330	徐州碧城	2,063.25	2,063.25
331	南安源利置业	2,004.97	407.85
332	徐州金碧	1,824.54	1,794.57
333	南京悦宁	1,814.72	1,778.67
334	南京悦欣	1,575.12	4,766.91
335	海南景安	1,523.30	1,872.72
336	西藏平禧	1,447.02	977.36
337	济宁广济	1,379.94	1,379.94
338	嘉兴长享	1,337.30	1,337.30
339	大连盈合	1,325.19	8,096.56
340	太仓鑫堃	1,271.58	1,271.58
341	温州德信	1,250.00	1,250.00
342	福州世茂泽欣	1,147.49	1,147.49
343	万盈嘉晟	1,144.91	8,972.75
344	佛山信保泓源	1,115.83	1,115.83
345	珠海和际	1,061.72	1,061.72
346	佛山高明美玖	1,016.77	670.00
347	佛山轩晟	1,011.36	334.38
348	鑫盈嘉晟	982.43	8,764.28

349	佛山中展	900.00	-
350	西藏雲达	871.25	871.25
351	佛山函利投资	853.02	606.06
352	佛山琏御	852.70	602.70
353	佛山承源	851.46	1,301.46
354	珠海墨润	841.92	4,138.10
355	珠海崇承	809.00	994.57
356	武汉泰达	775.00	13,250.00
357	西藏东腾	747.26	742.06
358	青岛广瑞	743.19	10,990.44
359	西藏汇久	726.03	-
360	珠海墨泽	651.72	705.73
361	苏州冠达	614.86	614.86
362	无锡晨业	531.22	2,659.17
363	无锡致弘	509.99	1,509.99
364	珠海崇灏	500.00	500.00
365	大连金瑞	484.54	484.54
366	佛山凯东	436.30	-
367	三亚碧海锦诚	426.59	35,678.00
368	佛山保盈	344.25	-
369	信保通德	327.20	327.20
370	信保通盈	327.20	327.20
371	西藏盛兰	308.91	308.91
372	珠海骏澜	271.43	-
373	嘉兴长煥	262.00	262.00
374	三亚碧海锦晟	256.79	32,642.51
375	泉州万龙	252.74	252.74
376	济宁新嘉	207.18	156.75
377	西藏琥珀瑞	202.33	202.33
378	佛山保业	202.33	197.95
379	资本珠海泓进	196.17	196.17
380	西藏政悦	190.44	1,368.58
381	济宁梁顺	166.03	166.03
382	信盈2号私募	157.45	107.57
383	西藏永泉	148.77	148.77
384	广州嘉佑	143.47	235.50
385	保利长大海外	132.77	132.77
386	惠州和腾	130.15	77.72
387	西藏丰尚	115.37	115.37
388	西藏瑜禧	111.46	111.46

389	佛山泰孚	100.00	100.00
390	佛山创海	97.60	138.88
391	西藏盛邦	93.19	93.19
392	青岛达铭	79.44	79.44
393	佛山葆创	66.18	66.18
394	西藏隆邦	64.95	460.17
395	保利长大	57.20	30.00
396	资本珠海泓枫	56.05	56.05
397	保利影业	53.00	53.00
398	广州广远	50.54	56.93
399	佛山安信	50.00	-
400	轻工业成都	43.74	26.49
401	上海启贤	41.00	58,984.43
402	湖北卓宝	36.00	26.78
403	广州保利影城	31.92	31.91
404	抚州保利	20.00	20.00
405	山西德奥电梯	19.07	34.72
406	佛山达烨	12.85	12.85
407	天津蓝光宝珩	10.36	2,810.89
408	湖南长顺	10.00	30.50
409	广东保利拍卖	8.25	7.96
410	郑州风神	6.99	-
411	保利科技发展	6.57	6.57
412	无锡融利	5.42	-
413	西藏东霖泰	5.39	5.39
414	珠海孚厚	5.24	-
415	四川中艺仓储	5.01	-
416	华信邮电	5.00	5.00
417	西安合富辉煌	5.00	-
418	中轻长沙工程	5.00	-
419	北京利通	3.52	-
420	鑫和隆昌	2.77	35.93
421	保利新能源	2.00	-
422	贵州新联	1.96	-
423	贵州威振护运	1.80	0.10
424	轻工业设计	1.00	-
425	深圳深远	1.00	1.00
426	中国咨询	1.00	-
427	中国丝绸	0.66	3.00
428	中艺建筑	0.21	-
429	保利艺术教育	0.10	0.10

430	佛山信雅	-	83,791.49
431	南京金拓	-	80,677.90
432	常州金悦晟	-	64,416.80
433	肥西和粤	-	48,609.00
434	佛山领峪	-	48,323.88
435	厦门辰禧	-	48,323.88
436	Green Lifestyle	-	43,960.27
437	珠海阳禄	-	36,612.58
438	广州越禾	-	33,250.25
439	天津保恒隆	-	30,000.00
440	沈阳金地风华	-	28,387.44
441	北京朝来天陆	-	25,686.46
442	洛阳利业	-	23,352.82
443	西藏昌运	-	15,214.82
444	佛山正高	-	13,899.29
445	信保宁泰	-	7,031.44
446	南京广阔	-	6,293.00
447	西藏爱家	-	5,828.53
448	招商珑原	-	5,698.00
449	芜湖保瑞	-	5,273.20
450	佛山鲲宇投资	-	4,215.24
451	嘉兴长煜	-	4,000.00
452	大连金嵘	-	3,999.95
453	珠海灏恒	-	2,626.30
454	三亚中铁	-	2,489.50
455	佛山岭宇投资	-	2,224.75
456	保投顾	-	1,547.49
457	德才装饰	-	1,116.56
458	佛山瑞汇	-	998.40
459	东莞和宏	-	897.18
460	天津盛世鑫和	-	815.46
461	青岛广嘉	-	749.15
462	西藏隆尚	-	431.46
463	信源一号	-	414.54
464	合富中国	-	274.14
465	名门锁业	-	163.85
466	江西中航	-	140.21
467	招商积余	-	109.95
468	北京和悦会	-	101.95
469	信保光晟	-	90.65

470	佛山瑞凯盈	-	86.24
471	佛山保利影城	-	50.00
472	福州榕升	-	35.22
473	长城信保	-	32.29
474	平潭润鼎	-	23.09
475	湖南嘉宇	-	21.33
476	保利小贷	-	10.68
477	广东保利资产	-	9.44
478	太平投资	-	6.30
479	广州启坤	-	3.80
480	上海欣民	-	2.00
481	力辉（佛山）	-	1.17
482	西藏峥尚	-	1.08
483	华阳国际	-	1.00
484	中轻国际	-	1.00
485	信保鸿雅	-	0.50
合计		5,470,558.83	6,201,109.20

七、或有事项

（一）未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

截至 2024 年 12 月 31 日，公司不存在对其生产经营或偿债能力产生重大影响的未决诉讼或未决仲裁。

（二）为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

1、担保政策

公司为了规范对外担保行为，确保资产安全，降低经营风险，促进公司健康稳定发展，全部按照《担保法》和公司的相关规定进行对外担保，公司对所有的对外担保按照公司章程规定权限经过董事会或股东大会批准后才能实施。

2、对内担保情况

截至 2024 年 12 月 31 日，公司对内担保情况具体见“关联方关系及其交易”相关部分。

3、对外担保情况

截至 2024 年 12 月 31 日，保利发展对外担保为对合营、联营企业的担保余额为 522,769.60 万元，占公司净资产的比例为 1.53%，具体情况如下表所示：

单位：万元

提供担保方	被担保方	担保余额	担保期限		担保是否已经履行完毕
			担保起始日	担保到期日	

广东保利房地产开发有限公司	广州碧臻房地产开发有限公司	3,141.46	2020/3/1	2026/6/7	尚未到期
保利江苏房地产发展有限公司	扬州颐瑞居置业有限公司	6,259.58	2022/12/19	2025/12/13	尚未到期
	南京弘保宇房地产开发有限公司	4,472.16	2021/10/8	2027/9/21	尚未到期
		3,090.60	2021/10/8	2027/3/21	尚未到期
		2,443.07	2021/10/13	2027/9/21	尚未到期
		2,060.40	2021/10/14	2026/9/21	尚未到期
		1,407.60	2021/10/14	2027/9/21	尚未到期
		1,363.77	2022/9/9	2027/9/21	尚未到期
		1,290.30	2021/10/13	2027/3/21	尚未到期
		860.2	2021/10/13	2026/9/21	尚未到期
		719.1	2022/9/9	2027/3/21	尚未到期
		618.12	2021/10/8	2026/3/21	尚未到期
		618.12	2021/10/8	2025/9/21	尚未到期
		479.4	2022/9/9	2026/9/21	尚未到期
		430.1	2021/10/13	2026/3/21	尚未到期
		430.1	2021/10/13	2025/9/21	尚未到期
		412.08	2021/10/14	2026/3/21	尚未到期
		412.08	2021/10/14	2025/9/21	尚未到期
		247.25	2021/10/8	2025/3/21	尚未到期
		239.7	2022/9/9	2026/3/21	尚未到期
		239.7	2022/9/9	2025/9/21	尚未到期
		172.04	2021/10/13	2025/3/21	尚未到期
		164.83	2021/10/14	2025/3/21	尚未到期
		95.88	2022/9/9	2025/3/21	尚未到期
保利华南实业有限公司	佛山市禅城区正华置业有限公司	4,000.00	2020/8/20	2025/10/10	尚未到期
保利海西实业有限公司	厦门悦昕房地产开发有限公司	29,555.00	2023/10/19	2026/10/19	尚未到期
		1,150.00	2024/6/26	2026/6/26	尚未到期
	厦门联保嘉悦房地产开发有限公司	7,808.00	2022/10/8	2025/10/8	尚未到期
	厦门保润房地产开发有限公司	7,468.00	2022/12/30	2025/3/31	尚未到期
保利发展控股集团股份有限公司	徐州市和锦置业有限公司	11,900.00	2024/3/20	2025/12/31	尚未到期
		11,900.00	2024/3/20	2026/12/21	尚未到期
	徐州汉和房地产开发有限公司	7,050.00	2022/1/10	2025/12/30	尚未到期
	天津蓝光宝珩房地产开发有限公司	3,627.49	2020/4/27	2025/10/26	尚未到期
	厦门保润房地产开发	38,000.00	2022/7/12	2026/7/12	尚未到期

	有限公司				
	南京中悦房地产开发 有限公司	3,969.37	2023/4/20	2027/12/12	尚未到期
		3,969.37	2023/5/4	2027/9/27	尚未到期
		3,969.37	2023/4/20	2027/6/27	尚未到期
		3,969.37	2023/4/20	2027/3/27	尚未到期
		2,450.00	2023/5/4	2026/3/27	尚未到期
		2,450.00	2023/5/4	2026/9/27	尚未到期
		2,450.00	2023/3/29	2026/12/27	尚未到期
		2,145.34	2023/5/4	2026/6/27	尚未到期
		1,470.00	2023/3/29	2025/9/27	尚未到期
		1,470.00	2023/3/29	2025/12/27	尚未到期
		1,470.00	2023/3/29	2025/3/27	尚未到期
		1,470.00	2023/3/29	2025/6/27	尚未到期
		304.66	2023/4/20	2026/12/27	尚未到期
	南京徽珀房地产开发 有限公司	5,135.00	2024/6/17	2025/12/17	尚未到期
		2,032.00	2023/10/27	2025/12/31	尚未到期
		1,600.00	2024/7/11	2025/12/17	尚未到期
	南京徽琥房地产开发 有限公司	6,498.00	2024/6/17	2025/3/17	尚未到期
	南京东之合房地产开 发有限公司	5,287.11	2021/4/23	2026/7/23	尚未到期
		4,635.56	2021/4/30	2026/7/23	尚未到期
		4,444.44	2021/3/24	2026/7/23	尚未到期
		2,800.00	2021/5/31	2026/7/23	尚未到期
		2,191.11	2021/3/30	2026/7/23	尚未到期
		1,742.22	2021/3/19	2026/7/23	尚未到期
		795.56	2021/3/31	2026/7/23	尚未到期
		666.67	2021/3/30	2026/3/8	尚未到期
		533.33	2021/3/24	2026/3/8	尚未到期
		222.22	2021/3/30	2025/9/8	尚未到期
		177.78	2021/4/23	2025/9/8	尚未到期
		44.44	2021/3/31	2025/3/8	尚未到期
		35.56	2021/4/23	2025/3/8	尚未到期
	南安骏荣房地产开发 有限公司	1,320.00	2021/1/21	2025/4/9	尚未到期
	杭州滨保实业有限公 司	24,106.50	2022/1/25	2042/1/24	尚未到期
	广州粤合房地产开发 有限公司	5,700.00	2024/5/17	2025/12/31	尚未到期
		4,350.00	2024/12/27	2025/12/31	尚未到期
	广州穗江置业有限公 司	5,450.00	2022/3/18	2025/3/17	尚未到期
	福州榕升房地产有限	17,544.00	2022/12/23	2025/12/23	尚未到期

	公司	5,832.00	2022/12/23	2025/3/31	尚未到期
		920	2024/10/10	2026/10/10	尚未到期
		576	2022/12/23	2025/9/30	尚未到期
		400	2022/12/23	2025/6/23	尚未到期
		40	2022/12/23	2025/6/26	尚未到期
	福州榕昌房地产有限公司	11,784.50	2023/12/12	2026/12/8	尚未到期
		1,666.00	2024/10/10	2026/10/10	尚未到期
		1,494.50	2023/12/12	2026/6/8	尚未到期
	佛山南海祁禹置业有限公司	30,690.00	2024/11/13	2029/11/12	尚未到期
		3,410.00	2024/11/13	2025/11/12	尚未到期
保利（北京）房地产开发有限公司	佛山南海保祁置业有限公司	61,077.49	2021/8/30	2025/8/29	尚未到期
		10,982.00	2022/1/6	2025/1/6	尚未到期
浙江保利城市发展有限公司	绍兴雅宏置业有限公司	11,102.00	2021/3/25	2025/1/12	尚未到期
合计		522,769.60			

其他说明：1) 保利发展为商用物业一期类 REITs 专项计划、商用物业二期类 REITs 专项计划以及第一期住房租赁定向资产支持票据提供差额补足，专项计划规模分别为 22.52 亿元、20.35 亿元及 9.29 亿元，优先级规模分别为 20.268 亿元、18.32 亿元及 8.361 亿元。2) 保利发展下属公司原直接或间接控制【成都市保裕泰和房地产开发有限公司、成都新都区利牧归房地产开发有限公司、东莞保恒实业投资有限公司、重庆葆阅企业管理有限公司】（以下合称项目公司），保利发展及下属公司与【长保（天津）投资中心（有限合伙）】分别签订《投资合作协议》《产权交易合同》《维好协议》及其他配套协议，转让上述项目公司 80% 的股权，保利发展及下属公司按照约定履行相关协议项下的回购、维好承诺及其他合同义务，同时，项目公司与保利公寓签署《委托经营管理协议》，保利公寓作为运营主体对项目公司资产进行运营，运营情况接受市场化考核，根据协议约定履行相关权利义务。

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

4、银行按揭贷款担保

发行人本部及下属地产子公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保，截至 2024 年 12 月 31 日累计担保余额为人民币 1,472.50 亿元。担保类型分为阶段性担保和全过程担保，阶段性担保期限为自保证合同生效之日起至商品房抵押登记办妥并交银行执管之日止。截至 2024 年 12 月 31 日，本公司承担阶段性担保额为人民币 1,472.50 亿元，承担全过程担保额为人民币 0.00 元。

截至 2024 年 12 月 31 日，除上述担保事项外，公司无应披露而未披露的其他担保事项。

（三）其他或有负债及其财务影响

截至 2024 年 12 月 31 日，公司所有权受限资产主要是金融机构借款而设定的抵押资产，包括存货、固定资产和投资性房地产等。此外，公司部分货币资金为履约保证金存款，在履约期间使用权受到限制。具体情况如下表所示：

受限资产类型	受限资产名称	账面价值 (万元)	抵押权人	到期日
投资性房地产	北京国际广场项目写字楼房产	148,666.89	工商银行	2037 年 6 月 21 日
投资性房地产	北京蓟门桥项目写字楼房产	45,954.80	农业银行	2038 年 7 月 25 日
投资性房地产	北京保利大都汇项目写字楼房产	110,478.23	农业银行	2039 年 5 月 23 日
投资性房地产	三亚国际财经论坛会议中心及瑰丽酒店	82,585.06	工商银行、建设银行	2039 年 5 月 6 日
小计		387,684.98	-	-
存货	北京榆堡项目土地使用权	152,432.35	民生银行	2025 年 10 月 18 日
存货	三亚保利海晏项目土地及在建工程抵押	175,971.36	建设银行	2026 年 12 月 30 日
存货	海口三亚保利棠隐项目土地及在建工程	39,871.55	中国银行	2027 年 11 月 29 日
存货	沈阳高官台东-3 地块土地及在建工程	151,563.68	中国银行	2026 年 12 月 15 日
小计		519,838.94	-	-
合计		907,523.92	-	-

截至 2024 年 12 月 31 日，除以上披露的受限资产之外，公司无应披露而未披露的其他可对抗第三人的优先偿付负债。

（四）重大承诺事项

截至 2024 年 12 月 31 日，发行人已签订合同（主要为土地和建安合同）但未付的约定资本项目支出共计人民币 1,037.78 亿元，需在合同他方履行合同约定义务的同时，在若干年内支付。除上述事项外，发行人不存在其他应披露而未披露的重大承诺事项。

八、发行人衍生产品交易情况

截至 2024 年 12 月 31 日，发行人无应披露而未披露的衍生产品交易情况。

九、发行人重大投资理财产品情况

截至 2024 年 12 月 31 日，发行人无应披露而未披露的重大投资理财产品情况。

十、发行人海外投资及海外业务情况

截至 2024 年 12 月 31 日，发行人纳入合并报表范围内的海外房地产开发项目情况如下：

单位：平方米、万元

占地面积	总建筑面积	可售容积率面积	2024 年新开工	2024 年竣工	累计开工	累计竣工	本年在建面积	待开发面积	本年签约面积	累计签约面积	本年结转面积	本年结转收入	累计结转面积
421,203	570,368	426,745	0	0	81,466	34,356	47,110	488,902	355	56,950	4,825	133,798	56,749

发行人海外项目主要通过恒福（香港）置业有限公司（以下简称“恒福香港”）投资控股。恒福（香港）置业有限公司成立于 2010 年 10 月，目前注册资本为 229,734.50 万元人民币。发行人持有恒福香港 100%的股权。恒福香港的经营范围为房地产开发及投融资等。恒福香港目前主要在澳洲及英国投资了克莱蒙项目、高地项目、列志文项目、悉尼埃平项目、英国伦敦写字楼项目等。

发行人海外设立的子公司，业务开展资金为发行人自有资金或海外公司自身进行融资或以内保外贷的方式进行融资等，相关融资经营行为符合国家外汇管理政策，履行了相应的审批程序，公司经营的海外投资合法合规。

十一、直接债务融资计划

截至募集说明书出具日，发行人已注册待发行的中期票据额度为 100 亿元，无短期融资券注册额度，已注册待发行公司债券额度为 0 亿元。

十二、发行人其他重要事项

除上述情况外，发行人上一年度经营、财务状况无其他重大不利变化。

第七章 发行人资信情况

一、发行人银行借款授信情况

公司与多家银行保持了良好的合作关系。截至 2024 年 12 月 31 日，发行人共获得的授信总额合计 7500 亿元。其中，已使用授信额度 4351 亿元，剩余未使用授信额度为 3149 亿元，未来现金流入对有息债务的覆盖情况良好。

二、发行人债务违约记录

最近三年，发行人本部及下属子公司债务均按时还本付息，不存在债务违约情况。

三、发行人发行及偿付直接债务融资工具的历史情况⁵

截至 2025 年 6 月 30 日，发行人发行及偿付直接债务融资工具的情况如下：

2025 年 5 月，公司发行 2025 年第二期中期票据 30 亿元，期限为 3 年，尚未到期。

2025 年 5 月，公司发行定向可转债 85 亿元，期限为 6 年，尚未到期。

2025 年 4 月，公司发行 2025 年第四期公司债券 7 亿元，期限为 5 年，尚未到期。

2025 年 2 月，公司发行 2025 年第一期中期票据 20 亿元，期限为 5 年，尚未到期。

2024 年 12 月，公司发行 2024 年第十一期公司债券 15 亿元，期限为 7 年，尚未到期。

2024 年 12 月，公司发行 2024 年第十期公司债券 5 亿元，期限为 5 年，尚未到期。

2024 年 12 月，公司发行 2024 年第七期中期票据 50 亿元，期限为 3 年，尚未到期。

2024 年 12 月，公司发行 2024 年第八期公司债券 5 亿元，期限为 5 年，尚未到期。

2024 年 12 月，公司发行 2024 年第九期公司债券 10 亿元，期限为 7 年，尚未到期。

⁵注：2016 年 5 月 27 日，发行人以传真表决方式召开 2016 年第五次临时董事会，同意授权公司经营层选择合适的市场窗口开展境外美元债券负债管理工作。截至 2016 年 6 月 14 日，发行人已完成 2018 年到期、金额为 141,713,000 美元和 2019 年到期、金额为 101,595,000 美元的境外美元债券的回购交割工作，相应债务已解除。

2024 年 10 月，公司发行 2024 年第四期一般短期融资券 25 亿元，期限为 57 天，已按期足额兑付。

2024 年 10 月，公司发行 2024 年第六期中期票据 5 亿元，期限为 3 年，尚未到期。

2024 年 9 月，公司发行 2024 年第七期公司债券 5 亿元，期限为 7 年，尚未到期。

2024 年 9 月，公司发行 2024 年第六期公司债券 15 亿元，期限为 5 年，尚未到期。

2024 年 8 月，公司发行 2024 年第三期一般短期融资券 25 亿元，期限为 90 天，已按期足额兑付。

2024 年 6 月，公司发行 2024 年第五期中期票据（绿色）6 亿元，期限为 3 年，尚未到期。

2024 年 5 月，公司发行 2024 年第四期中期票据 20 亿元，期限为 3 年，尚未到期。

2024 年 3 月，公司发行 2024 年第五期公司债券 10 亿元，期限为 7 年，尚未到期。

2024 年 3 月，公司发行 2024 年第四期公司债券 9 亿元，期限为 5 年，尚未到期。

2024 年 3 月，公司发行第三期中期票据 25 亿元，期限为 3 年，尚未到期。

2024 年 3 月，公司发行 2024 年第三期公司债券 8 亿元，期限为 7 年，尚未到期。

2024 年 3 月，公司发行 2024 年第二期公司债券 12 亿元，期限为 5 年，尚未到期。

2024 年 3 月，公司发行 2024 年第二期中期票据 19 亿元，期限为 3 年，尚未到期。

2024 年 1 月，公司发行 2024 年第一期公司债券 15 亿元，期限为 5 年，尚未到期。

2024 年 1 月，公司发行 2024 年第二期一般短期融资券 25 亿元，期限为 180 天，已按期足额兑付。

2024 年 1 月，公司发行 2024 年第一期中期票据（品种一）20 亿元，期限为 3 年，尚未到期。

2024 年 1 月，公司发行 2024 年第一期中期票据（品种二）5 亿元，期限为 5 年，尚未到期。

2024 年 1 月，公司发行 2024 年第一期一般短期融资券 25 亿元，期限为 269 天，已按期足额兑付。

2023 年 5 月，公司发行 2023 年第二期公司债券 15 亿元，期限为 5 年，尚未到期。

2023 年 4 月，公司发行 2024 年第一期住房租赁资产支持票据 9.29 亿元，期限为 19 年，尚未到期。

2023 年 3 月，公司发行 2023 年第一期公司债券 15 亿元，期限为 5 年，尚未到期。

2022 年 12 月，公司发行 2022 年第六期公司债券（品种一）15 亿元，期限为 5 年，尚未到期。

2022 年 12 月，公司发行 2022 年第七期中期票据（品种二）5 亿元，期限为 5 年，尚未到期。

2022 年 12 月，公司发行 2022 年第七期中期票据（品种一）20 亿元，期限为 3 年，尚未到期。

2022 年 12 月，公司发行 2022 年第六期中期票据（品种二）5 亿元，期限为 5 年，尚未到期。

2022 年 12 月，公司发行 2022 年第六期中期票据（品种一）20 亿元，期限为 3 年，尚未到期。

2022 年 8 月，公司发行 2022 年第五期绿色中期票据 5 亿元，期限为 3 年，尚未到期。

2022 年 8 月，公司发行 2022 年第五期公司债券（品种二）3 亿元，期限为 7 年，尚未到期。

2022 年 8 月，公司发行 2022 年第五期公司债券（品种一）10 亿元，期限为 5 年，尚未到期。

2022 年 7 月，公司发行 2022 年第四期公司债券（品种二）5 亿元，期限为 7 年，尚未到期。

2022 年 7 月，公司发行 2022 年第四期公司债券（品种一）15 亿元，期限为 5 年，尚未到期。

2022 年 7 月，公司发行 2022 年第四期中期票据 20 亿元，期限为 3 年，尚未到期。

2022 年 6 月，公司发行 2022 年第三期公司债券（品种二）10 亿元，期限为 7 年，尚未到期。

2022 年 6 月，公司发行 2022 年第三期公司债券（品种一）10 亿元，期限为 5 年，尚未到期。

2022 年 6 月，公司发行 2022 年第三期中期票据（品种二）10 亿元，期限为 5 年，尚未到期。

2022 年 6 月，公司发行 2022 年第三期中期票据（品种一）15 亿元，期限为 3 年，尚未到期。

2022 年 6 月，公司发行 2022 年第二期公司债券（品种二）15 亿元，期限为 7 年，尚未到期。

2022 年 6 月，公司发行 2022 年第二期公司债券（品种一）15 亿元，期限为 5 年，尚未到期。

2022 年 5 月，公司发行 2022 年第二期中期票据 30 亿元，期限为 3 年，尚未到期。

2022 年 4 月，公司发行 2022 年第一期中期票据（品种一）15 亿元，期限为 3 年，已按期足额兑付。

2022 年 4 月，公司发行 2022 年第一期中期票据（品种二）5 亿元，期限为 5 年，尚未到期。

2022 年 4 月，公司发行 2022 年度第一期公司债（专项用于并购）（品种一）5 亿元，期限为 3+2 年，尚未到期。

2022 年 4 月，公司发行 2022 年度第一期公司债（专项用于并购）（品种二）10 亿元，期限为 5+2 年，尚未到期。

2021 年 11 月，公司发行 2021 年第四期中期票据 20 亿元，期限为 5 年，尚未到期。

2021 年 11 月，公司发行 2021 年第三期中期票据 30 亿元，期限为 3 年，已按期足额兑付。

2021 年 7 月，公司发行 2021 年住房租赁专项公司债券（第一期）（品种一）6 亿元，期限为 5 年，尚未到期。

2021 年 7 月，公司发行 2021 年住房租赁专项公司债券（第一期）（品种一）5.9 亿元，期限为 7 年，尚未到期。

2021 年 6 月，公司发行 2021 年第三期公司债（品种二）5.3 亿元，期限为 7 年，尚未到期。

2021 年 6 月，公司发行 2021 年第三期公司债（品种一）25 亿元，期限为 5 年，尚未到期。

2021 年 4 月，公司发行 2021 年第二期中期票据 25 亿元，期限为 3 年，已按期足额兑付。

2021 年 3 月，公司发行 2021 年第一期中期票据 25 亿元，期限为 3 年，已按期足额兑付。

2021 年 3 月，公司发行 2021 年第二期公司债（品种二）9.4 亿元，期限为 7 年，尚未到期。

2021 年 3 月，公司发行 2021 年第二期公司债（品种一）10 亿元，期限为 5 年，尚未到期。

2021 年 1 月，公司发行 2021 年第一期公司债（品种二）9 亿元，期限为 7 年，尚未到期。

2021 年 1 月，公司发行 2021 年第一期公司债（品种一）16.3 亿元，期限为 5 年，已按期足额兑付。

2020 年 11 月，公司发行 2020 年第五期中期票据 20 亿元，期限为 3 年，已按期足额兑付。

2020 年 9 月，公司发行 2020 年第三期公司债券（品种二）16.1 亿元，期限为 7 年，尚未到期。

2020 年 9 月，公司发行 2020 年第三期公司债券（品种一）7 亿元，期限为 5 年，已按期足额兑付。

2020 年 6 月，公司发行 2020 年第二期公司债券（品种二）5 亿元，期限为 7 年，已按期足额兑付。

2020 年 6 月，公司发行 2020 年第二期公司债券（品种一）15 亿元，期限为 5 年，已按期足额兑付。

2020 年 5 月 26 日，公司发行了总额为 15 亿元的“保利发展控股集团股份有限公司 2020 年度第四期债务融资工具”，债券期限 3+N 年，已足额兑付。

2020 年 4 月 21 日，公司发行了总额为 6 亿元的“保利发展控股集团股份有限公司 2020 年度第三期债务融资工具”，债券期限 5+N 年，已按期足额兑付。

2020 年 4 月 10 日，公司发行了总额为 15 亿元的“保利发展控股集团股份有限公司 2020 年度第二期债务融资工具”，债券期限 3+N 年，已足额兑付。

2020 年 4 月 1 日，公司发行 2020 年第一期公司债券 20 亿元，期限为 5 年，利率 3.00%，已按期足额兑付。

2020 年 2 月 21 日，公司发行了总额为 9 亿元的“保利发展控股集团股份有限公司 2020 年度第一期债务融资工具”，债券期限 3+N 年，已足额兑付。

2019 年 3 月 18 日，公司全资子公司恒利（香港）置业有限公司再次通过其全资子公司 PolyRealEstateFinanceLtd 在境外发行 5 亿美元五年期固息债券，已足额兑付。

2019 年 1 月 17 日，公司发行了总额为 15 亿元的“保利发展控股集团股份有限公司 2019 年度第一期债务融资工具”，债券期限 3 年，已足额兑付。

2018 年 11 月 27 日，公司发行了总额为 15 亿元的“保利发展控股集团股份有限公司 2018 年度第四期债务融资工具”，债券期限 3+N 年，已足额兑付。

2018 年 9 月 17 日，公司全资子公司恒利（香港）置业有限公司再次通过其全资子公司 PolyRealEstateFinanceLtd 在境外发行 5 亿美元五年期固息债券，已足额兑付。

2018 年 7 月 9 日，公司发行了总额为 25 亿元的“保利发展控股集团股份有限公司 2018 年度第三期债务融资工具”，债券期限 3 年，已足额兑付。

2018 年 5 月 4 日，公司发行了总额为 20 亿元的“保利发展控股集团股份有限公司 2018 年度第二期债务融资工具”，债券期限 3 年，已足额兑付。

2018 年 4 月 20 日，公司发行了总额为 5 亿元的“保利发展控股集团股份有限公司 2018 年度第一期债务融资工具”，债券期限 3 年，已按期足额兑付。

2018 年 1 月 31 日，公司全资子公司恒利（香港）置业有限公司通过其境外全资子公司 PolyEstateFinanceLtd 在境外发行 5 亿美元期固息债券，期限为 5 年，已足额兑付。

2017 年 11 月 2 日，公司发行了总额为 25 亿元的“保利发展控股集团股份有限公司 2017 年度第二期债务融资工具”，债券期限 5+N 年，已足额赎回兑付。

2017 年 10 月 19 日，公司发行了总额为 25 亿元的“保利发展控股集团股份有限公司 2017 年度第一期债务融资工具”，债券期限 5+N 年，已足额赎回兑付。

2016 年 11 月 7 日，公司发行了总额为 30 亿元的“保利发展控股集团股份有限公司 2016 年度第一期债务融资工具”，债券期限 5 年，已按期足额兑付。

2016 年 2 月 25 日，公司发行了总额为 50 亿的公司债券，品种一发行金额为 20 亿，期限“2+3”年，已按期足额兑付；品种二发行金额 30 亿元，期限“10”年，尚未到期。

2016 年 1 月 22 日，公司发行了总额为 50 亿的公司债券，品种一发行金额为 25 亿，期限“2+3”年，已按期足额兑付；品种二发行金额 25 亿元，期限“5+2”年，已按期足额兑付。

2015 年 12 月 11 日，公司发行了总额为 50 亿的公司债券，品种一发行金额为 30 亿，期限“2+3”年，已按期足额兑付；品种二发行金额 20 亿元，期限“5+2”年，已按期足额兑付。

2015 年 5 月 22 日，公司发行了总额为 30 亿元的“保利发展控股集团股份有限公司 2015 年度第二期债务融资工具”，债券期限 5 年，已按期足额兑付。

2015 年 2 月 12 日，公司发行了总额为 30 亿元的“保利发展控股集团股份有限公司 2015 年度第一期债务融资工具”，债券期限 5 年，已按期足额兑付。

2014 年 12 月 26 日，公司发行了总额为 10 亿元的“保利发展控股集团股份有限公司 2014 年度第一期债务融资工具”，债券期限 5 年，已按期足额兑付。

2014 年 4 月 25 日，公司全资子公司恒利（香港）置业有限公司再次通过其全资子公司 PolyRealEstateFinanceLtd 在境外发行 5 亿美元五年期固息债券，已按期足额兑付。

2013 年 8 月 6 日，公司全资子公司恒利（香港）置业有限公司通过其全资子公司 PolyRealEstateFinanceLtd 在境外发行 5 亿美元五年期固息债券，已按期足额兑付。

四、发行人存续永续债情况

截至本募集说明书签署之日，发行人无存续永续债。

五、其他资信重要事项

截至本募集说明书签署之日，本期中期票据的经办律师事务所、经办律师未受到有关部门的处罚，发行主体评级未进行下调或评级展望负向调整。

第八章 发行人最近一期情况分析

一、发行人最近一期经营情况

2025 年上半年，发行人实现签约金额 1451.71 亿元，同比减少 16.25%，实现签约面积 713.54 万平方米，销售金额稳居行业第一，签约均价提升至 2.03 万元/平方米，稳定在近年较高水平。

2025 年上半年，发行人新增项目 26 个，位于北京、上海、杭州、西安、石家庄等核心城市，项目总地价 509 亿元，总计容面积 228 万平方米，环比 2024 年下半年分别下降 8.6%、增长 7.0%；拓展金额权益比为 87%，稳定在近年较高水平。其中，8 个项目已首开销售，报告期内签约超 40 亿元；8 个项目挂钩存量土地置换或资金回收，加速存量问题化解。

2025 年上半年，发行人实现销售回笼 1448 亿元，综合回笼率 100%，同比提高 15 个百分点；当期销售回笼率 65.3%，同比提升 9 个百分点。同时，发行人积极盘活资金，以推动存量项目纳入收储、收回政府回购款和返还款、加快已投资项目转化落地等方式，解决占压资金 122 亿元；通过盘活预售监管资金、加快退税等增加可动用资金 107 亿元。报告期内，发行人经营活动现金净流入 160.17 亿元，同比实现由负转正；期末货币资金余额 1385.62 亿元，占总资产比例保持在 10%以上，另有 593 亿元已售待回笼资金，未来可动用资金充裕。

2025 年上半年，发行人完成住宅交付 6.3 万套，实现房地产销售结转收入 1051 亿元，营业总收入 1169 亿元，同比下降 16.08%；公司毛利率 14.6%，略高于 2024 年全年水平；实现利润总额 99 亿元，同比下降 29.7%；归母净利润 27.11 亿元，同比下降 63.5%。面对存量去化、品质提升带来的新挑战，发行人利用系统深化组织能力建设，着力改善盈利能力。

二、发行人最近一期财务情况

（一）最近一期主要子公司基本情况

截至 2025 年 6 月 30 日，发行人财务报表合并范围内的子公司共 1185 家，其中 14 家为本期新纳入合并范围的子公司。另有 7 家子公司在本期不再纳入合并范围。具体情况如下表所示：

序号	公司名称	变动情况	变动原因
1	泉州中澄房地产开发有限公司	新纳入	新设
2	北京朝新善筑置业有限公司	新纳入	新设

3	西安中宝瑞置业有限公司	新纳入	新设
4	江门保瑞租赁管理有限公司	新纳入	新设
5	东莞市利璟住房租赁有限公司	新纳入	新设
6	上海保翔房地产有限公司	新纳入	新设
7	天津市雯华房地产开发有限公司	新纳入	新设
8	石家庄琨翊房地产开发有限公司	新纳入	新设
9	佛山市南海保商华南经营管理有限公司	新纳入	新设
10	佛山保融住房租赁有限公司	新纳入	新设
11	清远市清城区天汇项目地产发展有限公司	新纳入	新设
12	清远市清城区天汇项目商业地产管理有限公司	新纳入	新设
13	广州市穗腾住房租赁发展投资有限公司	新纳入	新设
14	广东和翎建筑科技有限公司	新纳入	新设
15	珠海市和熹养老服务有限公司	不再纳入	清算注销
16	佛山市中医院老年病医院有限公司	不再纳入	清算注销
17	佛山市中医院康复护理医院有限公司	不再纳入	清算注销
18	上海保利建衡房地产有限公司	不再纳入	清算注销
19	郑州利盛置业有限公司	不再纳入	清算注销
20	郴州市乾嘉盛房地产有限公司	不再纳入	清算注销
21	湖南保利同元物业管理有限公司	不再纳入	清算注销

（二）最近一期发行人重要合营及联营企业

截至 2025 年 6 月 30 日，本期无重要合营企业或联营企业。

（三）最近一期会计政策、会计估计变更或会计差错更正等会计事项

1、会计政策的变更

发行人基于上述编制基础编制的财务报表符合财政部已颁布的最新企业会计准则及其应用指南、解释以及其他相关规定（统称“企业会计准则”）的要求，真实完整地反映了发行人的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

纳入合并范围内的境外子公司根据实际发生的交易和事项，按照国际会计准则委员会颁布的《国际会计准则》编制财务报表。本财务报表的编制未对纳入合并范围的境外子公司的财务报表按照财政部颁布的《企业会计准则》进行调整。

此外，本财务报告编制参照了证监会发布的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》（2023 年修订）的列报和披露要求。

2、会计估计变更

发行人报告期内无重要会计估计变更。

3、会计差错更正

发行人报告期内无重大前期会计差错更正。

(四) 近三年及最近一期末财务报表

1、合并资产负债表

最近三年及一期发行人合并资产负债表

单位：万元

项目	2025 年 6 月末	2024 年末	2023 年末	2022 年末
流动资产：				
货币资金	13,856,223.51	13,416,747.60	14,798,217.19	17,653,707.92
交易性金融资产	65,358.14	51,558.14	40,927.48	14,955.02
衍生金融资产	-	-	-	18,299.00
应收票据	207.68	2,174.54	46.44	1,069.55
应收账款	600,816.13	493,234.07	382,137.65	404,362.96
应收款项融资	-	-	-	-
预付款项	2,366,407.93	2,409,448.72	2,163,519.76	2,255,637.31
其他应收款	13,663,209.62	14,314,136.77	15,038,804.53	15,742,568.03
其中：应收股利	-	2,885.29	658.89	1,645.68
应收利息	-	-	-	22.26
买入返售金融资产	-	-	-	-
存货	76,110,408.46	79,855,941.92	86,950,846.42	87,789,319.33
合同资产	17,623.82	24,679.16	22,956.22	27,337.96
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
其他流动资产	6,589,633.32	6,138,924.72	7,456,417.04	6,132,804.54
流动资产合计	113,269,888.61	116,706,845.64	126,853,872.72	130,040,061.63
非流动资产：				
发放贷款及垫款	-	-	-	118,504.79
可供出售金融资产	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
其他权益工具投资	33,168.94	33,168.94	33,168.94	33,181.94
其他非流动金融资产	26,904.60	28,140.65	110,294.41	176,873.63
长期股权投资	10,258,924.66	10,128,772.86	10,429,649.57	10,624,964.16
投资性房地产	3,963,538.43	3,565,112.81	3,263,534.06	3,078,487.84
固定资产	548,328.01	558,597.61	836,236.49	1,014,675.61

在建工程	60,541.28	60,258.34	59,023.46	57,106.37
无形资产	33,155.52	34,610.34	37,348.23	37,096.76
开发支出	-	-	-	-
商誉	6,689.09	6,591.99	6,591.99	6,682.41
长期待摊费用	23,105.80	23,739.41	28,441.85	36,967.38
递延所得税资产	1,752,885.54	1,775,068.58	1,627,386.50	1,297,560.39
使用权资产	369,191.92	389,700.81	404,651.16	523,381.00
其他非流动资产	824.84	839.26	979.66	896.95
非流动资产合计	17,278,965.57	16,803,955.92	16,837,306.31	17,006,379.21
资产总计	130,548,854.18	133,510,801.56	143,691,179.03	147,046,440.85
流动负债：				
短期借款	479,905.27	482,731.91	521,322.35	119,733.82
交易性金融负债	384.58	384.58	223.34	-
衍生金融负债	-	-	-	-
应付票据	-		29,539.96	65,655.49
应付账款	12,253,304.11	14,583,763.39	17,343,851.52	16,204,736.25
预收款项	88,548.68	90,328.83	81,686.23	89,383.33
合同负债	33,363,186.72	33,448,205.38	37,721,500.86	41,201,928.78
应付职工薪酬	61,164.03	57,988.92	76,401.81	70,249.19
应交税费	1,071,155.47	1,357,520.21	2,364,453.71	1,299,205.81
其他应付款	11,198,048.29	11,311,368.79	13,049,444.15	13,523,515.39
其中：应付利息	-	-	-	-
应付股利	-	28,440.49	257,647.20	332,317.46
一年内到期的非流动负债	6,878,622.77	7,978,339.02	6,852,673.83	7,994,729.20
其他流动负债	2,926,363.00	2,949,234.10	3,332,031.78	3,658,905.97
流动负债合计	68,320,682.92	72,259,865.12	81,373,129.54	84,228,043.22
非流动负债：				
长期借款	20,996,587.28	20,813,232.98	23,525,141.21	24,248,245.90
应付债券	6,113,280.23	5,607,291.02	4,526,495.22	5,771,629.93
租赁负债	387,445.07	398,746.39	386,787.48	507,979.54
长期应付职工薪酬	2,345.41	2,346.33	2,192.45	2,498.63
递延收益	6,010.44	6,630.63	6,155.90	5,807.45
递延所得税负债	146,153.35	149,702.05	168,612.80	63,085.40
非流动负债合计	27,668,492.77	26,997,953.72	28,615,385.07	30,599,246.85
负债合计	95,989,175.69	99,257,818.84	109,988,514.61	114,827,290.07
所有者权益：				
实收资本(或股本)	1,197,044.34	1,197,044.34	1,197,044.34	1,197,044.34
其它权益工具	454,777.41	510,100.00	510,100.00	900,100.00

资本公积金	1,810,417.11	1,787,199.86	1,748,820.32	1,762,624.98
减：库存股	100,100.15	100,100.15	25,228.41	
其它综合收益	16,321.80	-23,970.06	24,233.17	4,858.72
盈余公积金	607,437.35	607,437.35	607,437.35	607,437.35
未分配利润	15,840,037.14	15,781,938.08	15,791,902.91	15,154,375.29
归属于母公司所有者权益合计	19,825,934.99	19,759,649.41	19,854,309.69	19,626,440.69
少数股东权益	14,733,743.50	14,493,333.30	13,848,354.73	12,592,710.09
所有者权益合计	34,559,678.49	34,252,982.72	33,702,664.42	32,219,150.78
负债和所有者权益总计	130,548,854.18	133,510,801.56	143,691,179.03	147,046,440.85

2、合并利润表

保利发展最近三年及最新一期合并利润表

单位：万元

项目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
一、营业总收入	11,685,671.72	31,166,631.99	34,689,353.08	28,110,823.83
其中：营业收入	11,685,671.72	31,166,631.99	34,682,813.29	28,101,669.82
利息收入	-	-	2,139.92	4,551.75
手续费及佣金收入	-	-	4,399.87	4,602.27
二、营业总成本	10,800,790.56	29,283,636.52	32,007,929.48	24,954,825.34
其中：营业成本	9,975,274.29	26,825,981.67	29,130,801.98	21,922,800.79
税金及附加	166,750.07	590,366.68	1,025,861.62	1,312,119.44
销售费用	304,991.00	889,260.41	887,602.46	752,974.79
管理费用	170,647.27	508,139.16	515,948.82	474,435.16
研发费用	1,351.77	5,631.31	8,587.49	123,847.63
财务费用	181,776.17	464,257.28	439,127.11	368,647.53
其中：利息费用	216,686.42	576,328.38	657,275.78	550,693.53
利息收入	50,877.65	176,700.90	274,816.77	322,359.95
加：其他收益	2,498.31	8,638.99	13,168.67	23,859.63
投资净收益（损失以“-”号填列）	91,721.68	179,033.49	221,188.80	420,100.84
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	84,774.50	121,787.83	198,961.85	350,573.65
公允价值变动净收益（损失以“-”号填列）	80.28	7,618.17	1,584.84	-14,184.89
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-2,636.53	-505,621.42	-504,508.88	-115,562.25

信用减值损失(损失以“-”号填列)	565.85	-66,723.25	-4,252.29	-12,181.94
资产处置收益(损失以“-”号填列)	2,646.61	8,168.31	23,197.13	11,292.92
三、营业利润	979,757.36	1,514,109.75	2,431,801.86	3,469,322.81
加：营业外收入	17,951.10	58,327.36	57,209.57	78,126.11
减：营业外支出	6,825.54	14,341.47	26,398.34	17,388.63
四、利润总额	990,882.92	1,558,095.64	2,462,613.09	3,530,060.29
减：所得税	334,078.32	584,306.83	672,691.03	828,950.76
五、净利润	656,804.60	973,788.81	1,789,922.06	2,701,109.53
少数股东损益	385,729.23	473,670.48	583,206.39	866,427.58
归属于母公司所有者的净利润	271,075.37	500,118.33	1,206,715.68	1,834,681.95
六、每股收益：				
基本每股收益（元/股）	0.23	0.42	1.01	1.53
稀释每股收益（元/股）	0.23	0.42	1.01	1.53
七、其他综合收益的税后净额	40,291.86	-48,200.18	19,379.71	8,130.00
八、综合收益总额	697,096.46	925,588.63	1,809,301.77	2,709,239.53
归属于母公司所有者的综合收益总额	311,367.23	451,915.10	1,226,090.12	1,842,805.73
归属于少数股东的综合收益总额	385,729.23	473,673.53	583,211.65	866,433.80

3、合并现金流量表

最近三年及一期发行人合并现金流量表

单位：万元

项目	2025 年 1-6 月	2024 年度	2023 年度	2022 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	12,491,605.68	29,128,387.68	33,846,101.92	29,717,061.43
收到其他与经营活动有关的现金	2,054,016.26	7,985,815.45	7,982,051.42	14,509,193.74
收到的税费返还	60,658.37	184,817.17	278,297.84	664,342.88
收取利息、手续费及佣金的现金	-	-	6,562.05	9,154.01
经营活动现金流入小计	14,606,280.31	37,299,020.30	42,113,013.23	44,899,752.06
购买商品、接受劳务支付的现金	8,802,038.73	23,676,062.07	25,516,610.63	25,313,246.98
支付给职工以及为职工支付的现金	389,855.73	930,484.16	1,002,056.96	977,040.76
支付的各项税费	1,709,965.63	2,897,435.42	4,064,989.70	4,084,617.90

支付其他与经营活动有关的现金	2,102,700.69	9,169,307.59	10,101,017.94	13,733,048.36
客户贷款及垫款净增加额	-	-	35,337.24	49,560.34
支付利息、手续费及佣金的现金	-	-	-	-
经营活动现金流出小计	13,004,560.79	36,673,289.24	40,720,012.48	44,157,514.35
经营活动产生的现金流量净额	1,601,719.52	625,731.06	1,393,000.75	742,237.71
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	37,446.74	141,539.94	409,294.24	105,909.66
取得投资收益收到的现金	5,325.29	46,753.29	83,377.86	296,752.96
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	257.76	780.38	1,877.80	8,051.41
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	97,377.53	285,862.17	197,300.78
收到其他与投资活动有关的现金	1,203.94	-	262,367.55	323,488.73
投资活动现金流入小计	44,233.72	286,451.14	1,042,779.62	931,503.55
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	8,497.72	17,947.38	17,932.45	18,619.15
投资支付的现金	153,243.15	145,758.48	80,599.24	542,162.20
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	87.58	54,940.44	281.52	208,574.59
支付其他与投资活动有关的现金	19,417.00	200,891.16	217,394.33	98,415.56
投资活动现金流出小计	181,245.46	419,537.45	316,207.54	867,771.49
投资活动产生的现金流量净额	-137,011.73	-133,086.31	726,572.08	63,732.05
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	112,714.68	772,790.66	1,104,870.29	267,360.80
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	112,714.68	772,790.66	1,104,587.24	266,932.37
取得借款收到的现金	7,453,976.28	16,785,797.86	13,210,277.37	16,814,217.94
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
筹资活动现金流入小计	7,566,690.96	17,558,588.52	14,315,147.67	17,081,578.74
偿还债务支付的现金	7,831,863.65	17,221,300.41	16,317,463.59	13,094,567.16
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	601,569.90	1,987,651.67	2,412,887.84	3,121,631.58
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	51,046.03	84,496.15	332,526.03	603,239.67
支付其他与筹资活动有关的现金	186,155.84	248,600.28	580,964.35	1,166,920.75

筹资活动现金流出小计	8,619,589.39	19,457,552.35	19,311,315.78	17,383,119.48
筹资活动产生的现金流量净额	-1,052,898.43	-1,898,963.84	-4,996,168.11	-301,540.75
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-831.28	-5,467.93	-6,041.13	13,765.76
五、现金及现金等价物净增加额	410,978.09	-1,411,787.02	-2,882,636.40	518,194.78
加：期初现金及现金等价物余额	13,249,801.25	14,661,588.27	17,544,224.67	17,026,029.90
六、期末现金及现金等价物余额	13,660,779.34	13,249,801.25	14,661,588.27	17,544,224.67

（五）最近一期重大会计科目变动分析

发行人最近一期合并报表重大会计科目变化（一）

项目	2025 年 6 月末	2024 年末	变化值	变化率	变动原因
货币资金	13,856,223.51	13,416,747.60	439,475.91	3.28%	关联企业项目销售资金回笼
应收票据	207.68	2,174.54	-1,966.86	-90.45%	各项应收费用以票据形式减少
应收账款	600,816.13	493,234.07	107,582.06	21.81%	应收工程款等配套费用增加
预付款项	2,366,407.93	2,409,448.72	-43,040.79	-1.79%	预付土地款、工程款同比减少
存货	76,110,408.46	79,855,941.92	-3,745,533.46	-4.69%	并表房地产项目预售减少存货价值
其他流动资产	6,589,633.32	6,138,924.72	450,708.60	7.34%	预缴税金、待转及可抵扣增值、合同取得成本增加
流动资产合计	113,269,888.61	116,706,845.64	-3,436,957.03	-2.94%	受存货科目影响同比例减少
其他非流动金融资产	26,904.60	28,140.65	-1,236.05	-4.39%	权益工具投资减少
投资性房地产	3,963,538.43	3,565,112.81	398,425.62	11.18%	未确权在建工程价值增加
固定资产	548,328.01	558,597.61	-10,269.60	-1.84%	固定资产折旧
递延所得税资产	1,752,885.54	1,775,068.58	-22,183.04	-1.25%	租赁负债减少
其他非流动资产	824.84	839.26	-14.42	-1.72%	临时设施减少
短期借款	479,905.27	482,731.91	-2,826.64	-0.59%	保证、抵押信用借款归还
应付票据	-	-	-	-	应付票据已兑付
应付账款	12,253,304.11	14,583,763.39	-2,330,459.28	-15.98%	应付工程款、材料费等已兑付
预收款项	88,548.68	90,328.83	-1,780.15	-1.97%	预收资金结转
应付职工薪酬	61,164.03	57,988.92	3,175.11	5.48%	员工薪酬支出增加
应交税费	1,071,155.47	1,357,520.21	-286,364.74	-21.09%	年初计体部分税种金额
其他应付款	11,198,048.29	11,311,368.79	-113,320.50	-1.00%	往来款减少
应付股利	-	28,440.49	-	-	普通股股利已支付
其他流动负债	2,926,363.00	2,949,234.10	-22,871.10	-0.78%	较年初变动不大
长期借款	20,996,587.28	20,813,232.98	183,354.30	0.88%	本部及项目公司银行融资增加
应付债券	6,113,280.23	5,607,291.02	505,989.21	9.02%	本部及项目公司发行债券

租赁负债	387,445.07	398,746.39	-11,301.32	-2.83%	租赁负债减少
递延收益	6,010.44	6,630.63	-620.19	-9.35%	政府补助减少
实收资本(或股本)	1,197,044.34	1,197,044.34	0.00	0.00%	较年初无变动
其它权益工具	454,777.41	510,100.00	-55,322.59	-10.85%	永续债余额减少
资本公积金	1,810,417.11	1,787,199.86	23,217.25	1.30%	较年初变动不大
减：库存股	100,100.15	100,100.15	0.00	0.00%	较年初无变动
其它综合收益	16,321.80	-23,970.06	40,291.86	-168.09%	权益法下综合收益增加
盈余公积金	607,437.35	607,437.35	0.00	0.00%	较年初无变动
未分配利润	15,840,037.14	15,781,938.08	58,099.06	0.37%	较年初变动不大

发行人最近一期合并报表重大会计科目变化（二）

项目	2025 年 1-6 月	2024 年 1-6 月	变化值	变动率	变动原因
营业收入	11,685,671.72	13,924,918.07	-2,239,246.35	-16.08%	在手售项目确权结转收入
营业成本	9,975,274.29	11,694,108.63	-1,718,834.34	-14.70%	在售项目确权结转成本
财务费用	181,776.17	201,229.83	-19,453.66	-9.67%	银行利息支出减少
投资净收益(损失以“-”号填列)	91,721.68	169,697.33	-77,975.65	-45.95%	主要是本年根据权益法确认投资收益减少
营业利润	979,757.36	1,394,384.48	-414,627.12	-29.74%	受房地产销售市场影响，项目去化较同期慢，拿地成本较高，导致利润结转逐步下滑。
利润总额	990,882.92	1,409,590.60	-418,707.68	-29.70%	
净利润	656,804.60	1,069,777.32	-412,972.72	-38.60%	

发行人最近一期合并报表重大会计科目变化（三）

项目	2025 年 1-6 月	2024 年 1-6 月	变化值	变动率	变动原因
经营活动现金流入小计	14,606,280.31	14,604,301.36	1,978.95	0.01%	同期变动不大
经营活动现金流出小计	13,004,560.79	16,319,102.42	-3,314,541.63	-20.31%	项目运营成本及人力成本减少
经营活动产生的现金流量净额	1,601,719.52	-1,714,801.06	3,316,520.58	-193.41%	经营流入变动不大，支出减少
投资活动现金流入小计	44,233.72	170,926.73	-126,693.01	-74.12%	投资资金回笼减少
投资活动现金流出小计	181,245.46	173,012.14	8,233.32	4.76%	本年对项目投资力度增加
投资活动产生的现金流量净额	-137,011.73	-2,085.40	-134,926.33	6470.05%	投资资金回笼减少，项目投资力度增加
筹资活动现金流入小计	7,566,690.96	9,837,229.25	-2,270,538.29	-23.08%	项目融资同比减少所致
筹资活动现金流出小计	8,619,589.39	8,238,509.20	381,080.19	4.63%	偿还债务资金同比增加
筹资活动产生的现金流量净额	-1,052,898.43	1,598,720.05	-2,651,618.48	-165.86%	今年上半年融资同比减少

三、发行人最近一期对外担保情况

截至 2025 年 6 月 30 日，保利发展对外担保为对合营、联营企业的担保余额为 435,577.97 万元，占公司净资产的比例为 1.26%，具体情况如下表所示：

单位：万元

提供担保方	被担保方	担保余额	担保期限		担保是否已经履行完毕
			担保起始日	担保到期日	
保利（北京）房地产开发有限公司	北京和信金泰房地产开发有限公司	99,750.00	2022/12/16	2052/12/16	尚未到期
保利（中山）房地产开发有限公司	珠海天志发展置业有限公司	21,624.85	2024/9/29	2027/9/28	尚未到期
保利发展控股集团股份有限公司	福州榕昌房地产有限公司	1,666.00	2024/10/10	2026/10/10	尚未到期
	福州榕升房地产有限公司	2,392.00	2022/12/23	2025/12/23	尚未到期
	厦门保润房地产开发有限公司	2,200.00	2022/7/12	2026/7/12	尚未到期
	佛山南海祁禹置业有限公司	25,100.00	2024/11/13	2029/11/12	尚未到期
	佛山南海保祁置业有限公司	40,211.69	2021/8/30	2025/8/29	尚未到期
	南京中悦房地产开发有限公司	2,450.00	2023/5/4	2026/3/27	尚未到期
		304.66	2023/4/20	2026/12/27	尚未到期
		2,450.00	2023/5/4	2026/9/27	尚未到期
		2,450.00	2023/3/29	2026/12/27	尚未到期
		2,145.34	2023/5/4	2026/6/27	尚未到期
		1,470.00	2023/3/29	2025/9/27	尚未到期
		1,470.00	2023/3/29	2025/12/27	尚未到期
		3,969.37	2023/4/20	2027/12/12	尚未到期
		3,969.37	2023/5/4	2027/9/27	尚未到期
		3,969.37	2023/4/20	2027/6/27	尚未到期
		3,969.37	2023/4/20	2027/3/27	尚未到期
	南京东之合房地产开发有限公司	533.33	2021/3/24	2026/3/8	尚未到期
		666.67	2021/3/30	2026/3/8	尚未到期
		1742.22	2021/3/19	2026/7/23	尚未到期
		2191.11	2021/3/30	2026/7/23	尚未到期
		795.56	2021/3/31	2026/7/23	尚未到期
		4635.56	2021/4/30	2026/7/23	尚未到期
		2800.00	2021/5/31	2026/7/23	尚未到期
		4444.44	2021/3/24	2026/7/23	尚未到期

		5287.11	2021/4/23	2026/7/23	尚未到期
	南京徽珀房地产开 发有限公司	3,795.00	2024/6/17	2025/12/17	尚未到期
		2,032.00	2023/10/27	2025/12/31	尚未到期
		1,600.00	2024/7/11	2025/12/17	尚未到期
	徐州汉和房地产开 发有限公司	6,850.00	2022/1/10	2025/12/21	尚未到期
	徐州市和锦置业有 限公司	5,950.00	2024/3/20	2025/12/21	尚未到期
		5,950.00	2024/3/20	2026/6/21	尚未到期
		5,950.00	2024/3/20	2026/12/21	尚未到期
	南京贸利房地产开 发有限公司	6,296.50	2024/11/19	2025/12/31	尚未到期
		1,852.20	2025/1/26	2026/11/30	尚未到期
		1,538.60	2025/6/18	2027/3/31	尚未到期
		1,053.50	2025/6/18	2026/11/30	尚未到期
	苏州恺星钰房地产 开发有限公司	7,770.00	2021/9/29	2026/9/22	尚未到期
	天津蓝光宝珩房地 产开发有限公司	2,886.84	2020/4/27	2025/10/26	尚未到期
	珠海天志发展置业 有限公司	3,350.00	2022/7/29	2025/7/28	尚未到期
		50,000.00	2024/5/15	2029/5/14	尚未到期
		14,344.20	2022/9/26	2025/9/19	尚未到期
	杭州滨保实业有限 公司	23,463.00	2022/1/25	2042/1/24	尚未到期
保利海西实业有限公司	厦门联保嘉悦房地 产开发有限公司	1,568.00	2022/10/8	2025/10/8	尚未到期
保利江苏房地产发展 有限公司	南京弘保宇房地产 开发有限公司	2,060.40	2021/10/14	2026/9/21	尚未到期
		618.12	2021/10/8	2026/3/21	尚未到期
		412.08	2021/10/14	2026/3/21	尚未到期
		430.10	2021/10/13	2026/3/21	尚未到期
		860.20	2021/10/13	2026/9/21	尚未到期
		239.70	2022/9/9	2026/3/21	尚未到期
		479.40	2022/9/9	2026/9/21	尚未到期
		618.12	2021/10/8	2025/9/21	尚未到期
		412.08	2021/10/14	2025/9/21	尚未到期
		430.10	2021/10/13	2025/9/21	尚未到期
		239.70	2022/9/9	2025/9/21	尚未到期
		3,090.60	2021/10/8	2027/3/21	尚未到期
		4,472.16	2021/10/8	2027/9/21	尚未到期
		1,407.60	2012/10/14	2027/9/21	尚未到期
		2,443.07	2021/10/13	2027/9/21	尚未到期

		1,290.30	2021/10/13	2027/3/21	尚未到期
		719.10	2022/9/9	2027/3/21	尚未到期
		1,363.77	2022/9/9	2027/9/21	尚未到期
	扬州颐瑞居置业有限公司	2,759.58	2022/12/19	2025/12/13	尚未到期
保利湾区投资发展有限公司	东莞弘璟实业投资有限公司	8,100.00	2025/1/7	2027/12/31	尚未到期
广东保利城市发展有限公司	广州碧臻房地产开发有限公司	1,459.93	2020/3/1	2026/6/7	尚未到期
浙江保利城市发展有限公司	绍兴雅宏置业有限公司	10,764.00	2021/3/25	2028/1/12	尚未到期
合计		435,577.97			

其他说明：1)保利发展为商用物业一期类 REITS 专项计划、商用物业二期类 REITS 专项计划、商用物业三期类 REITs 专项计划以及第一期住房租赁定向资产支持票据提供差额补足,专项计划规模分别为 22.52 亿元、20.35 亿元、15.94 亿元及 9.29 亿元,优先级规模分别为 20.268 亿元、18.32 亿元、13.54 亿元及 8.361 亿元。2)保利发展下属公司原直接或间接控制【成都市保裕泰和房地产开发有限公司、成都新都区利牧归房地产开发有限公司、东莞保恒实业投资有限公司、重庆葆阅企业管理有限公司】以下合称项目公司),保利发展及下属公司与【长保(天津)投资中心(有限合伙)】分别签订《投资合作协议》《产权交易合同》《维好协议》及其他配套协议,转让上述项目公司 80%的股权,保利发展及下属公司按照约定履行相关协议项下的回购、维好承诺及其他合同义务,同时,项目公司与保利公寓签署《委托经营管理协议》,保利公寓作为运营主体对项目公司资产进行运营,运营情况接受市场化考核,根据协议约定履行相关权利义务。

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

四、未决诉讼、仲裁事项

截至本募集说明书出具之日,发行人不存在重大诉讼或仲裁情况。

五、重大承诺事项

截至本募集说明书出具之日：1) 期末无已签订的尚未履行或尚未完全履行的对外投资合同及有关财务支出；2) 已签订的正在或准备履行的大额发包合同及财务影响；3) 本期无已签订的正在或准备履行的重大租赁合同及财务影响；4) 本期无已签订的正在或准备履行的重大并购协议；5) 本期无已签订的正在或准备履行的重大重组计划。

六、其他重大或有事项

截至募集说明书签署日,公司不存在其他重大或有事项。

七、资产抵押、质押、其他被限制处置事项

截至 2025 年 6 月 30 日,发行人所有权受限资产主要是金融机构借款而设定

的抵押资产，包括存货、固定资产和投资性房地产等。此外，公司部分货币资金为履约保证金存款，在履约期间使用权受到限制。具体情况如下表所示：

项目	受限原因	期末账面价值(万元)
货币资金	履约保证金存款	195,444.17
存货	借款抵押	8,500,483.98
固定资产	借款抵押	78,032.76
投资性房地产	借款抵押	1,998,270.16
合计		10,772,231.07

注：公司受监管的预售房款为 494 亿元。

截至 2025 年 6 月 30 日，除以上披露的受限资产之外，公司无应披露而未披露的其他可对抗第三人的优先偿付负债。

八、发行人衍生产品交易情况

截至 2025 年 6 月 30 日，发行人无应披露而未披露的衍生产品交易情况。

九、发行人重大投资理财产品情况

截至 2025 年 6 月 30 日，发行人无应披露而未披露的重大投资理财产品情况。

十、发行人海外投资及海外业务情况

截至 2025 年 6 月 30 日，发行人纳入合并报表范围内的海外房地产开发项目情况如下：

单位：平方米、万元													
占地面积	总建筑面积	可售容积率面积	2024 年新开工	2023 年竣工	累计开工	累计竣工	本年在建面积	待开发面积	本年签约面积	累计签约面积	本年结转面积	本年结转收入	累计结转面积
5,844	16,619	11,579	354	1,080	12,699	8,594	4,045	3,885	482	7,080	474	919	4,919

发行人海外设立的子公司，业务开展资金为发行人自有资金或海外公司自身进行融资或以内保外贷的方式进行融资等，相关融资经营行为符合国家外汇管理政策，履行了相应的审批程序，公司经营的海外投资合法合规。

十一、直接债务融资计划

截至募集说明书出具日，发行人已注册待发行的中期票据额度 100 亿元，已注册待发行短期融资券注册额度 50 亿元，已注册待发行公司债券额度为 0 元。

十二、其他重大事项说明

除上述情况外，发行人上一年度经营、财务状况无其他重大不利变化。

第九章 本期中期票据的信用增进情况

本期中期票据无担保。

第十章 税项

一、投资债务融资工具所缴纳税项

本期中期票据的持有人应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本“税项”是依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定作出的。如果相关的法律、法规发生变更，本“税项”中所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。下列这些说明仅供参考，不构成对投资者的法律或税务建议，也不涉及投资本期中期票据可能出现的税务后果。投资者如果准备购买本期中期票据，投资者应就有关事项咨询财税顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。投资者所应缴纳的下列税项不与中期票据的各项支出构成抵销。

（一）增值税

根据财税〔2016〕36号文，自2016年5月1日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（以下称营改增）试点，对有偿证券的买卖业务应以卖出价减去买入价后的余额作为销售额，缴纳增值税。

（二）所得税

根据2008年1月1日起实施的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，一般企业投资者来源于中期票据的利息所得应缴纳企业所得税。企业应将当期应收取的中期票据利息计入当期收入，核算当期损益后缴纳企业所得税。

（三）印花税

根据2022年7月1日实施的《中华人民共和国印花税法》的规定，在我国境内书立应税凭证、进行证券交易的单位和个人，为印花税的纳税人，应当缴纳印花税。前述证券交易，是指转让在依法设立的证券交易所、国务院批准的其他全国性证券交易场所交易的股票和以股票为基础的存托凭证。

但对中期票据在全国银行间债券市场进行的交易，《中华人民共和国印花税法》尚未列举对其征收印花税。因此，截至本募集说明书出具之日，投资者买卖、赠与或继承中期票据时，应不需要缴纳印花税。发行人无法预测国家是否或将会于何时决定对有关债券交易征收印花税，也无法预测将会适用税率水平。

二、声明

上述税项不构成对投资者的纳税建议和投资者纳税依据。投资者应就有关

事项咨询财税顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。

第十一章 信息披露安排

一、发行人信息披露机制

本公司已根据中国人民银行《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》、中国银行间市场交易商协会《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》制定了《保利发展控股集团股份有限公司非金融企业债务融资工具披露信息事务管理制度》，明确了债务融资工具相关信息披露管理机制，确定了信息披露的总体原则、职责分工、披露内容和标准和管理要求。公司由董事会负责管理公司信息披露事务，董事会办公室负责组织制定债券融资相关信息披露的管理规则，组织债券存续期间潜在内幕信息的评估、报批、披露；资金管理部负责组织实施债券发行阶段的信息收集整理、报批、披露；组织实施债券存续期间面向债券融资利益相关方的持续信息披露；各信息来源部门设立专岗或指定专人，负责按债券融资项目要求及时提供所需披露的信息。

信息披露负责人：旷煜

职务：证券事务代表

联系地址为：广州市海珠区琶洲新马路保利发展广场 53 层

电话：020-89898989

传真：020-89898989

电子邮箱：stock@polycn.com

二、信息披露安排

本公司将按照中国人民银行《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》及交易商协会《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》、《银行间债券市场非金融企业债务融资工具存续期信息披露表格体系》等文件的相关规定，进行本期债务融资工具存续期间各类财务报表、审计报告及可能影响本期债务融资工具投资者实现其债务融资工具兑付的重大事项的披露工作。披露时间不晚于企业在证券交易场所、指定媒体或其他场合公开披露的时间。

（一）债务融资工具发行前的信息披露

公司在本期中票发行日前 2 个工作日，通过交易商协会认可的信息披露渠道向市场公告：

- 1.保利发展控股集团股份有限公司 2025 年度第三期中期票据募集说明书；
- 2.保利发展控股集团股份有限公司 2025 年度第三期中期票据法律意见书；
- 3.保利发展控股集团股份有限公司 2022-2024 年度经审计的财务报告及 2025 年半年度未经审计的财务报表；
- 4.2025 年度保利发展控股集团股份有限公司信用评级报告；
- 5.中国银行间市场交易商协会要求的其他需披露的文件。

（二）债务融资工具存续期内重大事项的信息披露

在本期债务融资工具存续期间，公司发生可能影响其偿债能力的重大事项时，将及时向市场披露。重大事项包括但不限于：

- 1.发行人名称变更；
- 2.发行人生产经营状况发生重大变化，包括全部或主要业务陷入停顿、生产经营外部条件发生重大变化等；
- 3.发行人变更财务报告审计机构、债务融资工具受托管理人、信用评级机构；
- 4.发行人 1/3 以上董事、2/3 以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；
- 5.发行人法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；
- 6.发行人控股股东或者实际控制人变更，或股权结构发生重大变化；
- 7.发行人提供重大资产抵押、质押，或者对外提供担保超过上年末净资产的 20%；
- 8.发行人发生可能影响其偿债能力的资产出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为、重大资产重组；
- 9.发行人发生超过上年末净资产 10%的重大损失，或者放弃债权或者财产超过上年末净资产的 10%；
- 10.发行人股权、经营权涉及被委托管理；
- 11.发行人丧失对重要子公司的实际控制权；
- 12.债务融资工具信用增进安排发生变更；
- 13.发行人转移债务融资工具清偿义务；

14. 发行人一次承担他人债务超过上年末净资产 10%，或者新增借款超过上年末净资产的 20%；

15. 发行人未能清偿到期债务或企业进行债务重组；

16. 发行人涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织做出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；

17. 发行人法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；

18. 发行人涉及重大诉讼、仲裁事项；

19. 发行人发生可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；

20. 发行人拟分配股利，或发生减资、合并、分立、解散及申请破产的情形；

21. 发行人涉及需要说明的市场传闻；

22. 债务融资工具信用评级发生变化；

23. 发行人订立其他可能对其资产、负债、权益和经营成果产生重要影响的重大合同；

24. 发行文件中约定或企业承诺的其他应当披露事项；

25. 其他可能影响其偿债能力或投资者权益的事项。

（三）债务融资工具存续期内定期信息披露

发行人将按照中国银行间市场交易商协会的相关规定，在本期债务融资工具存续期间，通过交易商协会认可的信息披露渠道向市场公告：

1. 发行人应当在每个会计年度结束之日后 4 个月内披露上一年年度报告。年度报告应当包含报告期内企业主要情况、审计机构出具的审计报告、经审计的财务报表、附注以及其他必要信息；

2. 发行人应当在每个会计年度的上半年结束之日后 2 个月内披露半年度报告；

3. 发行人应当在每个会计年度前 3 个月、9 个月结束后的 1 个月内披露季度财务报表，第一季度财务报表的披露时间不得早于上一年年度报告的披露时间；

4. 定期报告的财务报表部分应当至少包含资产负债表、利润表和现金流量表。编制合并财务报表的企业，除提供合并财务报表外，还应当披露母公司财务报表。

债务融资工具存续期内，企业信息披露的时间应当不晚于企业按照境内外监管机构、市场自律组织、证券交易场所要求，或者将有关信息刊登在其他指定信息披露渠道上的时间。

债务融资工具同时在境内境外公开发行、交易的，其信息披露义务人在境外披露的信息，应当在境内同时披露。

（四）本息兑付事项信息披露

发行人将按照中国银行间市场交易商协会的相关规定，在本期债务融资工具存续期间，通过交易商协会认可的信息披露渠道向市场公告本金兑付和付息事项。

1. 发行人应当至少于本期债务融资工具利息支付日或本金兑付日前 5 个工作日通过交易商协会认可的网站披露付息或兑付安排情况的公告。

2. 本期债务融资工具偿付存在较大不确定性的，发行人将应当及时披露付息或兑付存在较大不确定性的风险提示公告。

3. 本期债务融资工具未按照约定按期足额支付利息或兑付本金的，发行人将应在当日披露未按期足额付息或兑付的公告；存续期管理机构应当不晚于次 1 个工作日披露未按期足额付息或兑付的公告。

4. 本期债务融资工具违约处置期间，发行人及存续期管理机构应当披露违约处置进展，发行人将应当披露处置方案主要内容。发行人在处置期间支付利息或兑付本金的，应当在 1 个工作日内进行披露。

5. 本期中票处置期间支付利息或兑付本金的，发行人将 1 个工作日内进行披露。

第十二章 持有人会议机制

一、持有人会议的目的与效力

(一) 【会议目的】持有人会议由本期债务融资工具持有人或其授权代表参加，以维护债务融资工具持有人的共同利益，表达债务融资工具持有人的集体意志为目的。

(二) 【决议效力】除法律法规另有规定外，持有人会议所作出的决议对本期债务融资工具持有人，包括所有参加会议或未参加会议，同意见案、反对议案或放弃投票权，有表决权或无表决权的持有人，以及在相关决议作出后受让债务融资工具的持有人，具有同等效力和约束力。

持有人会议决议根据法律法规或当事人之间的约定对发行人、提供信用增进服务的机构（以下简称“增进机构”）、受托管理人等产生效力。

二、会议权限与议案

(一) 【会议权限】持有人会议有权围绕本募集说明书、受托管理协议及相关补充协议项下权利义务实现的有关事项进行审议与表决。

(二) 【会议议案】持有人会议议案应有明确的待决议事项，遵守法律法规和银行间市场自律规则，尊重社会公德，不得扰乱社会经济秩序、损害社会公共利益及他人合法权益。

下列事项为特别议案：

- 1.变更本期债务融资工具与本息偿付直接相关的条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进安排；
- 2.新增、变更本募集说明书中的选择权条款、持有人会议机制、同意征集机制、投资人保护条款以及争议解决机制；
- 3.聘请、解聘、变更受托管理人或变更涉及持有人权利义务的受托管理协议条款；
- 4.除合并、分立外，向第三方转移本期债务融资工具清偿义务；
- 5.变更可能会严重影响持有人收取债务融资工具本息的其他约定。

三、会议召集人与召开情形

(一) 【召集人及职责】(☒存续期管理机构/☐受托管理人/☐其他_____) 为本期债务融资工具持有人会议的召集人。

召集人联系方式：

机构名称：中国光大银行股份有限公司

联络人姓名：廖海波、黄帅

联系方式：020-38731039、020-38731375

联系地址：广州市天河区天河北路 685 号光大银行大厦

邮箱：liaohaibo@gz.cebbank.com

召集人负责组织召开持有人会议，征求与收集债务融资工具持有人对会议审议事项的意见，履行信息披露、文件制作、档案保存等职责。

召集人知悉持有人会议召开情形发生的，应当在实际可行的最短期限内或在本募集说明书约定期限内召集持有人会议；未触发召开情形但召集人认为有必要召集持有人会议的，也可以主动召集。

召集人召集召开持有人会议应当保障持有人提出议案、参加会议、参与表决等自律规则规定或本募集说明书约定的程序权利。

（二）【代位召集】召集人不能履行或者不履行召集职责的，以下主体可以自行召集持有人会议，履行召集人的职责：

1. 发行人；

2. 增进机构；

3. 受托管理人；

4. 出现本节第（三）（四）所约定情形的，单独或合计持有 10%以上本期债务融资工具余额的持有人；

5. 出现本节第（五）所约定情形的，单独或合计持有 30%以上本期债务融资工具余额的持有人；

（三）【强制召开情形】在债务融资工具存续期间，出现以下情形之一的，召集人应当召集持有人会议：

1. 发行人未按照约定按期（债务融资工具或其他债券条款设置了宽限期的，以宽限期届满后未足额兑付为召开条件）足额兑付本期债务融资工具本金或利息；

2. 发行人拟解散、申请破产、被责令停产停业、暂扣或者吊销营业执照；

3. 发行人、增进机构或受托管理人书面提议召开持有人会议对特别议案进行表决；

- 4.单独或合计持有 30%以上本期债务融资工具余额的持有人书面提议召开；
- 5.法律、法规及相关自律规则规定的其他应当召开持有人会议的情形。

(四) 【提议召开情形】存续期内出现以下情形之一，且有单独或合计持有 10%以上本期债务融资工具余额的持有人、受托管理人、发行人或增进机构书面提议的，召集人应当召集持有人会议：

- 1.本期债务融资工具信用增进安排、增进机构偿付能力发生重大不利变化；
- 2.发行人发行的其他未按照约定按期足额兑付本期债务融资工具或境内外债券的本金或利息未能按照约定按期足额兑付；
- 3.发行人及合并范围内子公司拟出售、转让、划转资产或放弃其他财产，将导致发行人净资产减少单次超过上年末经审计净资产的 10%；
- 4.发行人及合并范围内子公司因会计差错更正、会计政策或会计估计的重大自主变更等原因，导致发行人净资产单次减少超过 10%；
- 5.发行人最近一期净资产较上年末经审计净资产减少超过 10%；
- 6.发行人及合并范围内子公司发生可能导致发行人丧失其重要子公司实际控制权的情形；
- 7.发行人及合并范围内子公司拟无偿划转、购买、出售资产或者通过其他方式进行资产交易，构成重大资产重组的；
- 8.发行人进行重大债务重组；
- 9.发行人拟合并、分立、减资，被暂扣或者吊销许可证件；

发行人披露上述事项的，披露之日起 15 个工作日内无人提议或提议的投资人未满足 10%的比例要求，或前期已就同一事项召集会议且相关事项未发生重大变化的，召集人可以不召集持有人会议。

发行人未披露上述事项的，提议人有证据证明相关事项发生的，召集人应当根据提议情况及时召集持有人会议。

(五) 【其他召开情形】存续期内虽未出现本节（三）（四）所列举的强制、提议召开情形，单独或合计持有 10%以上本期债务融资工具余额的持有人、受托管理人、发行人或增进机构认为有需要召开持有人会议的，可以向召集人书面提议。

召集人应当自收到书面提议起 5 个工作日内向提议人书面回复是否同意召集持有人会议。

（六）【提议渠道】持有人、受托管理人、发行人或增进机构认为有需要召开持有人会议的，应当将书面提议发送至召集人联络邮箱或寄送至召集人收件地址或通过“NAFMII 综合业务和信息服务平台存续期服务系统”（以下简称“系统”）或以其他提议方式发送给召集人。

（七）【配合义务】发行人或者增进机构发生本节（三）（四）所约定召开情形的，应当及时披露或告知召集人。

四、会议召集与召开

（一）【召开公告】召集人应当至少于持有人会议召开日前 10 个工作日披露持有人会议召开公告（以下简称“召开公告”）。召开公告应当包括本期债务融资工具基本信息、会议召开背景、会议要素、议事程序、参会表决程序、会务联系方式等内容。

（二）【议案的拟定】召集人应当与发行人、持有人或增进机构等相关方沟通，并拟定议案。提议召开持有人会议的机构应当在书面提议中明确拟审议事项。

召集人应当至少于持有人会议召开日前 7 个工作日将议案披露或发送持有人。议案内容与发行人、增进机构、受托管理人等机构有关的，应当同时发送至相关机构。持有人及相关机构未查询到或收到议案的，可以向召集人获取。

（三）【补充议案】发行人、增进机构、受托管理人、单独或合计持有 10% 以上本期债务融资工具余额的持有人可以于会议召开日前 5 个工作日以书面形式向召集人提出补充议案。

召集人拟适当延长补充议案提交期限的，应当披露公告，但公告和补充议案的时间均不得晚于最终议案概要披露时点。

（四）【议案整理与合并】召集人可以提出补充议案，或在不影响提案人真实意思表示的前提下对议案进行整理合并，形成最终议案，并提交持有人会议审议。

（五）【最终议案发送及披露】最终议案较初始议案有增补或修改的，召集人应当在不晚于会议召开前 3 个工作日将最终议案发送至持有人及相关机构。

召集人应当在不晚于会议召开前 3 个工作日披露最终议案概要，说明议案标题与主要内容等信息。召集人已披露完整议案的，视为已披露最终议案概要。

（六）【参会权的确认与核实】持有人会议债权登记日为持有人会议召开日的前 1 个工作日。

除法律、法规及相关自律规则另有规定外，在债权登记日确认债权的债务融资工具持有人有权参加会议。债务融资工具持有人应当于会议召开前提供债权登记日的债券账务资料以证明参会资格。召集人应当对债务融资工具持有人或其授权代表的参会资格进行确认，并登记其名称以及持有份额。债务融资工具持有人在持有人会议召开前未向召集人证明其参会资格的，不得参加和参与表决。

持有人可以通过提交参会回执或出席持有人会议的方式参加会议。

(七)【列席机构】发行人、债务融资工具清偿义务承继方（以下简称“承继方”）、增进机构等相关方应当配合召集人召集持有人会议，并按照召集人的要求列席持有人会议。

受托管理人不是召集人的，应当列席持有人会议，及时了解持有人会议召开情况。

信用评级机构、存续期管理机构、为持有人会议的合法合规性出具法律意见的律师可应召集人邀请列席会议。

经召集人邀请，其他有必要的机构也可列席会议。

(八)【召集程序的缩短】发行人出现公司信用类债券违约以及其他严重影响持有人权益突发情形的，召集人可以在不损害持有人程序参与权的前提下，提请审议缩短召集程序议案一同参与本次会议表决，缩短召集程序议案经参加会议持有人所持表决权 2/3 以上，且经本期债务融资工具总表决权超过 1/2 通过后，合理缩短持有人会议召集、召开与表决程序。

若发行人未发生上述情形，但召集人拟缩短持有人会议召集程序的，需向本次持有人会议提请审议缩短召集程序的议案，与本次持有人会议的其他议案一同表决。缩短召集程序议案应当经参加会议持有人所持表决权 2/3 以上且经本期债务融资工具总表决权超过 1/2 通过。

会议程序缩短的，召集人应当提供线上参会的渠道及方式，并且在持有人会议召开前将议案发送至持有人及相关机构、披露最终议案概要。

(九)【会议的取消】召开公告发布后，持有人会议不得随意延期、变更。

出现相关债务融资工具债权债务关系终止，召开事由消除或不可抗力等情形，召集人可以取消本次持有人会议。召集人取消持有人会议的，应当发布会议取消公告，说明取消原因。

五、会议表决和决议

（一）【表决权】债务融资工具持有人及其授权代表行使表决权，所持每一债务融资工具最低面额为一表决权。未参会的持有人不参与表决，其所持有的表决权计入总表决权。

（二）【关联方回避】发行人及其重要关联方持有债务融资工具的，应当主动以书面形式向召集人表明关联关系，除债务融资工具由发行人及其重要关联方全额合规持有的情况外，发行人及其重要关联方不享有表决权。重要关联方包括：

1. 发行人或承继方控股股东、实际控制人；
2. 发行人或承继方合并范围内子公司；
3. 本期债务融资工具承继方、增进机构；
4. 其他可能影响表决公正性的关联方。

（三）【会议有效性】参加会议持有人持有本期债务融资工具总表决权超过 1/2，会议方可生效。

（四）【表决要求】持有人会议对列入议程的各项议案分别审议、逐项表决，不得对公告、议案中未列明的事项进行审议和表决。持有人会议的全部议案应当不晚于会议召开首日后的 3 个工作日内表决结束。

（五）【表决统计】召集人应当根据登记托管机构提供的本期债务融资工具表决截止日持有人名册，核对相关债项持有人当日债券账务信息。表决截止日终无对应债务融资工具面额的表决票视为无效票，无效票不计入议案表决的统计中。

持有人未做表决、投票不规范或投弃权票、未参会的，视为该持有人放弃投票权，其所持有的债务融资工具面额计入议案表决的统计中。

（六）【表决比例】除法律法规另有规定或本募集说明书另有约定外，持有人会议决议应当经参加会议持有人所持表决权超过 1/2 通过；针对特别议案的决议，应当经参加会议持有人所持表决权 2/3 以上，且经本期债务融资工具总表决权超过 1/2 通过。

召集人应在涉及单独表决议案的召开公告中，明确上述表决机制的设置情况。

（七）【决议披露】召集人应当在不晚于持有人会议表决截止日后的 2 个工作日内披露会议决议公告。会议决议公告应当包括参会持有人所持表决权情况、会议有效性、会议审议情况等内容。

(八) 【**律师意见**】本期债务融资工具持有人会议特别议案和其他议案的表决，应当由律师就会议的召集、召开、表决程序、参加会议人员资格、表决权有效性、议案类型、会议有效性、决议情况等事项的合法合规性出具法律意见，召集人应当在表决截止日后的 2 个工作日内披露相应法律意见书。

法律意见应当由 2 名以上律师公正、审慎作出。律师事务所应当在法律意见书中声明自愿接受交易商协会自律管理，遵守交易商协会的相关自律规则。

(九) 【**决议答复与披露**】发行人应当对持有人会议决议进行答复，相关决议涉及增进机构、受托管理人或其他相关机构的，上述机构应当进行答复。

召集人应当在会议表决截止日后的 2 个工作日内将会议决议提交至发行人及相关机构，并代表债务融资工具持有人及时就有关决议内容与相关机构进行沟通。发行人、相关机构应当自收到会议决议之日后的 5 个工作日内对持有人会议决议情况进行答复。

召集人应当不晚于收到相关机构答复的次一工作日内协助相关机构披露。

六、其他

(一) 【**承继方义务**】承继方按照本章约定履行发行人相应义务。

(二) 【**保密义务**】召集人、参会机构、其他列席会议的机构对涉及单个债务融资工具持有人的持券情况、投票结果等信息承担保密义务，不得利用参加会议获取的相关信息从事内幕交易、操纵市场、利益输送和证券欺诈等违法违规活动，损害他人合法权益。

(三) 【**会议记录**】召集人应当对持有人会议进行书面记录并留存备查。持有人会议记录由参加会议的召集人代表签名。

(四) 【**档案保管**】召集人应当妥善保管持有人会议的会议公告、会议议案、参会机构与人员名册、表决机构与人员名册、参会证明材料、会议记录、表决文件、会议决议公告、持有人会议决议答复（如有）、法律意见书（如有）、召集人获取的债权登记日日终和会议表决截止日日终债务融资工具持有人名单等会议文件和资料，并至少保管至本期债务融资工具债权债务关系终止之日起 5 年。

(五) 【**存续期服务系统**】本期债务融资工具持有人会议可以通过系统召集召开。

召集人可以通过系统发送议案、核实参会资格、统计表决结果、召开会议、保管本节第（四）条约定的档案材料等，债务融资工具持有人可以通过系统进

行书面提议、参会与表决等，发行人、增进机构、受托管理人等相关机构可以通过系统提出补充议案。

（六）【释义】本章所称“以上”，包括本数，“超过”不包含本数；所称“净资产”，指企业合并范围内净资产；所称“披露”，是指在《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》中规定的信息披露渠道进行披露。

（七）【其他情况】本章关于持有人会议的约定与《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程》要求不符的，或本章内对持有人会议机制约定不明的按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程》要求执行。

第十三章 主动债务管理

在本期债务融资工具存续期内，发行人可能根据市场情况，依据法律法规、规范性文件和协会相关自律管理规定及要求，在充分尊重投资人意愿和保护投资人合法权益的前提下，遵循平等自愿、公平清偿、诚实守信的原则，对本期债务融资工具进行主动债务管理。发行人可能采取的主动债务管理方式包括但不限于置换、同意征集等。

一、置换

置换是指非金融企业发行债务融资工具用于以非现金方式交换其他存续债务融资工具（以下统称置换标的）的行为。

企业若将本期债务融资工具作为置换标的实施置换，将向本期债务融资工具的全体持有人发出置换要约，持有人可以其持有的全部或部分置换标的份额参与置换。

参与置换的企业、投资人、主承销商等机构应按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具置换业务指引（试行）》以及交易商协会相关规定实施置换。

二、同意征集机制

同意征集是指债务融资工具发行人针对可能影响持有人权利的重要事项，主动征集持有人意见，持有人以递交同意回执的方式形成集体意思表示，表达是否同意发行人提出的同意征集事项的机制。

（一）同意征集事项

在本期债务融资工具存续期内，对于需要取得本期债务融资工具持有人同意后方能实施的以下事项，发行人可以实施同意征集：

- 1.变更本期债务融资工具与本息偿付直接相关的条款，包括本金或利息金额、计算方式、支付时间、信用增进安排；
- 2.新增、变更发行文件中的选择权条款、持有人会议机制、同意征集机制、投资人保护条款以及争议解决机制；
- 3.聘请、解聘、变更受托管理人或变更涉及持有人权利义务的受托管理协议条款；
- 4.除合并、分立外，发行人拟向第三方转移本期债务融资工具清偿义务；
- 5.变更可能会严重影响持有人收取债务融资工具本息的其他约定。

6.其他按照交易商协会自律管理规定可以实施同意征集的事项。

（二）同意征集程序

1.同意征集公告

发行人实施同意征集，将通过交易商协会认可的渠道披露同意征集公告。同意征集公告内容包括但不限于下列事项：

（1）本期债务融资工具基本信息；

（2）同意征集的实施背景及事项概要；

（3）同意征集的实施程序：包括征集方案的发送日、发送方式，同意征集开放期、截止日（开放期最后一日），同意回执递交方式和其他相关事宜；

（4）征集方案概要：包括方案标题、主要内容等；

（5）发行人指定的同意征集工作人员的姓名及联系方式；

（6）相关中介机构及联系方式（如有）；

（7）一定时间内是否有主动债务管理计划等。

2.同意征集方案

发行人将拟定同意征集方案。同意征集方案应有明确的同意征集事项，遵守法律法规和银行间市场自律规则，尊重社会公德，不得扰乱社会经济秩序、损害社会公共利益及他人合法权益。

发行人存在多个同意征集事项的，将分别制定征集方案。

3.同意征集方案发送

发行人披露同意征集公告后，可以向登记托管机构申请查询债务融资工具持有人名册。持有人名册查询日与征集方案发送日间隔应当不超过 3 个工作日。

发行人将于征集方案发送日向持有人发送征集方案。

征集方案内容与增进机构、受托管理人等机构有关的，方案应同时发送至相关机构。持有人及相关机构如未收到方案，可向发行人获取。

4.同意征集开放期

同意征集方案发送日（含当日）至持有人递交同意回执截止日（含当日）的期间为同意征集开放期。本期债务融资工具的同意征集开放期最长不超过 10 个工作日。

5.同意回执递交

持有人以递交同意回执的方式表达是否同意发行人提出的同意征集事项。持有人应当在同意征集截止日前（含当日）将同意征集回执递交发行人。发行人存在多个同意征集事项的，持有人应当分别递交同意回执。

6.同意征集终结

在同意征集截止日前，单独或合计持有超过 1/3 本期债务融资工具余额的持有人，书面反对发行人采用同意征集机制就本次事项征集持有人意见的，本次同意征集终结，发行人应披露相关情况。征集事项触发持有人会议召开情形的，持有人会议召集人应根据《银行间债券市场非金融企业债务融资工具持有人会议规程》规定及本募集说明书的约定，另行召集持有人会议。

（三）同意征集事项的表决

1.持有人所持每一债务融资工具最低面额为一表决权。未提交同意回执的持有人不参与表决，其所持有的表决权计入总表决权。

2.发行人及其重要关联方除非全额合规持有本期债务融资工具，否则不享有表决权。利用、隐瞒关联关系侵害其他人合法利益的，相关方应承担相应法律责任。

3.发行人根据登记托管机构提供的同意征集截止日持有人名册，核对相关债项持有人当日债券账务信息。

同意征集截止日终无对应债务融资工具面额的同意回执视为无效回执，无效回执不计入同意征集表决权统计范围。

持有人未在截止日日终前递交同意回执、同意回执不规范或表明弃权的，视为该持有人弃权，其所持有的债务融资工具面额计入同意征集表决权统计范围。

4.除法律法规另有规定外，同意征集方案经持有本期债务融资工具总表决权超过 1/2 的持有人同意，本次同意征集方可生效。

（四）同意征集结果的披露与见证

1.发行人将在同意征集截止日后的 5 个工作日内在交易商协会认可的渠道披露同意征集结果公告。

同意征集结果公告应包括但不限于以下内容：参与同意征集的本期债务融资工具持有人所持表决权情况；征集方案概要、同意征集结果及生效情况；同意征集结果的实施安排。

2.发行人将聘请至少 2 名律师对同意征集的合法合规性进行全程见证，并对征集事项范围、实施程序、参与同意征集的人员资格、征集方案合法合规性、同意回执有效性、同意征集生效情况等事项出具法律意见书。法律意见书应当与同意征集结果公告一同披露。

（五）同意征集的效力

1.除法律法规另有规定外，满足生效条件的同意征集结果对本期债务融资工具持有人，包括所有参与征集或未参与征集，同意、反对征集方案或者弃权，有表决权或者无表决权的持有人，以及在相关同意征集结果生效后受让债务融资工具的持有人，具有同等效力和约束力。

2.除法律法规另有规定或本募集说明书另有约定外，满足生效条件的同意征集结果对本期债务融资工具的发行人和持有人具有约束力。

3.满足生效条件的同意征集结果，对增进机构、受托管理人等第三方机构，根据法律法规规定或当事人之间的约定产生效力。

（六）同意征集机制与持有人会议机制的衔接

1.征集事项触发持有人会议召开情形的，发行人主动实施同意征集后，持有人会议召集人可以暂缓召集持有人会议。

2.发行人实施同意征集形成征集结果后，包括发行人与持有人形成一致意见或未形成一致意见，持有人会议召集人针对相同事项可以不再召集持有人会议。

（七）其他

本募集说明书关于同意征集机制的约定与《银行间债券市场非金融企业债务融资工具同意征集操作指引》要求不符的，或本募集说明书关于同意征集机制未作约定或约定不明的，按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具同意征集操作指引》要求执行。

第十四章 受托管理人机制

本期中期票据无受托管理人机制。

第十五章 违约、风险情形及处置

一、构成债务融资工具违约事件

（一）以下事件构成本期债务融资工具项下的违约事件：

1、在本募集说明书约定的本金到期日、付息日、回售行权日等本息应付日，发行人未能足额偿付约定本金或利息；

2、因发行人触发本期募集说明书中其他条款的约定（如有）或经法院裁判、仲裁机构仲裁导致本期债务融资工具提前到期，或发行人与持有人另行合法有效约定的本息应付日届满，而发行人未能按期足额偿付本金或利息；

3、在本期债务融资工具获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前，法院受理关于发行人的破产申请；

4、本期债务融资工具获得全部偿付或发生其他使得债权债务关系终止的情形前，发行人为解散而成立清算组或法院受理清算申请并指定清算组，或因其他原因导致法人主体资格不存在。

二、违约责任

（一）持有人有权启动追索

【持有人有权启动追索】如果发行人发生前款所述违约事件的，发行人应当依法承担违约责任；持有人有权按照法律法规及本募集说明书约定向发行人追偿本金、利息以及违约金，或者按照受托管理协议约定授权受托管理人代为追索。

（二）违约金

【违约金】发行人发生上述违约事件，除继续支付利息之外（按照前一计息期利率，至实际给付之日止），还须向债务融资工具持有人支付违约金，法律另有规定除外。违约金自违约之日起（约定了宽限期的，自宽限期届满之日起）到实际给付之日止，按照应付未付本息乘以日利率计算。

三、偿付风险

本募集说明书所称“偿付风险”是指，发行人按本募集说明书等与持有人之间的约定以及法定要求按期足额偿付债务融资工具本金、利息存在重大不确定性的情况。

四、发行人义务

发行人应按照募集说明书等协议约定以及协会自律管理规定进行信息披露，真实、准确、完整、及时、公平地披露信息；按照约定和承诺落实投

资人保护措施、持有人会议决议等；配合中介机构开展持有人会议召集召开、跟踪监测等违约及风险处置工作。发行人应按照约定及时筹备偿付资金，并划付至登记托管机构指定账户。

五、发行人应急预案

发行人预计出现偿付风险或“违约事件”时应及时建立工作组，制定、完善违约及风险处置应急预案，并开展相关工作。

应急预案包括但不限于以下内容：工作组的组织架构与职责分工、内外部协调机制与联系人、信息披露与持有人会议等工作安排、付息兑付情况及偿付资金安排、拟采取的违约及风险处置措施、增信措施的落实计划（如有）、舆情监测与管理。

六、风险及违约处置基本原则

发行人出现偿付风险及发生违约事件后，应按照法律法规、公司信用类债券违约处置相关规定以及协会相关自律管理要求，遵循平等自愿、公平清偿、诚实守信等原则，稳妥开展风险及违约处置相关工作，本募集说明书有约定从约定。

七、处置措施

发行人出现偿付风险或发生违约事件后，可与持有人协商采取下列处置措施：

【重组并变更登记要素】发行人与持有人或有合法授权的受托管理人协商拟变更本募集说明书中与本息偿付直接相关的条款，包括本金或利息的金额、计算方式、支付时间、信用增进协议及安排的，并变更相应登记要素的，应按照以下流程执行：

1、将重组方案作为特别议案提交持有人会议，按照特别议案相关程序表决。议案应明确重组后债务融资工具基本偿付条款调整的具体情况。

2、重组方案表决生效后，发行人应及时向中国外汇交易中心和银行间市场清算所股份有限公司提交变更申请材料。

3、发行人应在登记变更完成后的 2 个工作日内披露变更结果。

八、不可抗力

（一）不可抗力是指本债务融资工具计划公布后，由于当事人不能预见、不能避免并不能克服的情况，致使债务融资工具相关责任人不能履约的情况。

（二）不可抗力包括但不限于以下情况：

- 1、自然力量引起的事故如水灾、火灾、地震、海啸等；
- 2、国际、国内金融市场风险事故的发生；
- 3、交易系统或交易场所无法正常工作；
- 4、社会异常事故如战争、罢工、恐怖袭击等。

（三）不可抗力事件的应对措施

1、不可抗力发生时，发行人或主承销商应及时通知投资者及债务融资工具相关各方，并尽最大努力保护债务融资工具投资者的合法权益。

2、发行人或主承销商应召集债务融资工具持有人会议磋商，决定是否终止债务融资工具或根据不可抗力事件对债务融资工具的影响免除或延迟相关义务的履行。

九、争议解决机制

任何因募集说明书产生或者与本募集说明书有关的争议，由各方协商解决。协商不成的，由发行人所在地有管辖权的法院管辖。

十、弃权

任何一方当事人未能行使或延迟行使本文约定的任何权利，或宣布对方违约仅适用某一特定情势，不能视作弃权，也不能视为继续对权利的放弃，致使无法对今后违约方的违约行为行使权利。任何一方当事人未行使任何权利，也不会构成对对方当事人的弃权。

第十六章 本次中期票据发行的有关机构

发行人和与本期中期票据发行有关的中介机构，及其负责人、高级管理人员、经办人员之间，不存在直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。

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 823 号保利发展广场 53-59 层

法定代表人：刘平

联系人：李亮宇

电话：020-89898989-6767

传真：020-89898822

二、主承销商

（一）牵头主承销商及簿记管理人

名称：中国光大银行股份有限公司

地址：北京市西城区太平桥大街 25 号中国光大中心

法定代表人：吴利军

联系人：曹翔、黄帅

电话：010-63639308、020-38731375

传真：010-63639384

邮政编码：100033

（二）联席主承销商

名称：兴业银行股份有限公司

注册地址：台江区江滨中大道 398 号兴业银行大厦

法定代表人：吕家进

联系人：张昊、叶慧珊

电话：010-89926615、020-38160513

传真：/

邮政编码：350000

名称：中信银行股份有限公司

注册地址：北京市朝阳区光华路 10 号院 1 号楼 6-30 层、32-42 层

法定代表人：方合英

联系地址：北京市朝阳区光华路 10 号院 1 号楼

联系人：张瑶

联系电话：010-66635950

传真：010-65559220

三、律师事务所

名称：北京金诚同达律师事务所

住所：北京市朝阳区建国门外大街 1 号

联系人：许照松

电话：010-57068398

传真：010-57068585

四、信用评级机构

名称：中诚信国际信用评级有限责任公司

住所：北京市东城区南竹竿胡同 2 号 1 幢 60101

法定代表人：岳志岗

联系人：岳志岗

电话：010-66428877

传真：010-66426100

五、审计机构

名称：立信会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：上海南京东路 61 号 4 楼

负责人：朱建弟

联系人：李飞

电话：021-63390956

传真：/

邮政编码：200002

六、登记、托管、结算机构

名称：银行间市场清算所股份有限公司

地址：上海市黄浦区中山南路 318 号东方国际金融广场 33-34 层

法人代表：马贱阳

联系人：发行岗

联系电话：021-23198694

传真：021-63326661

邮政编码：200010

七、集中簿记建档系统技术支持机构

名称：北京金融资产交易所有限公司

地址：北京市西城区金融大街乙 17 号

法定代表人：郭欠

联系人：发行部

电话：010-57896722、010-57896516

传真：010-57896726

邮政编码：100032

八、存续期管理机构

名称：中国光大银行股份有限公司

联系地址：北京市西城区太平桥大街 25 号中国光大中心

法定代表人：吴利军

联系人：廖海波

电话：020-38731039

传真：010-63639384

发行人与本次发行有关的中介机构及其负责人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系及其他重大利害关系。

第十七章 备查文件及查询地址

一、备查文件

本募集说明书的备查文件如下：

（一）关于保利发展控股集团股份有限公司发行中期票据的接受注册通知书（中市协注〔2025〕MTN772 号）；

（二）保利发展控股集团股份有限公司 2025 年度第三期中期票据募集说明书；

（三）保利发展控股集团股份有限公司 2022-2024 年度经审计的合并及母公司财务报告；

（四）保利发展控股集团股份有限公司 2025 年度第三期中期票据法律意见书；

（五）保利发展控股集团股份有限公司 2025 年半年度合并及母公司财务报表；

（六）2025 年度保利发展控股集团股份有限公司信用评级报告；

（七）中国银行间市场交易商协会要求披露的其他文件。

二、查询地址

（一）保利发展控股集团股份有限公司

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 60 楼财务管理中心

法定代表人：刘平

联系人：李亮宇

电话：020-89898989-6767

传真：020-89898822

邮政编码：510312

（二）中国光大银行股份有限公司

联系地址：北京市西城区太平桥大街 25 号中国光大中心

法定代表人：吴利军

联系人：曹翔、黄帅

电话：010-63639308、020-38731375

传真：010-63639384

三、平台

投资者可通过中国货币网（<http://www.chinamoney.com.cn>）或上海清算所网站（www.shclearing.com.cn）下载本募集说明书，或者在本次债务融资工具发行期内工作日的一般办公时间，到上述地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件。

附录：计算公式

一、偿债能力
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=负债总额/资产总额
EBIT=利润总额+计入财务费用的利息支出
EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+无形资产摊销+长期待摊费用摊销
EBIT 利息保障倍数=EBIT/(计入财务费用的利息支出+资本化利息支出)
EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/(计入财务费用的利息支出+资本化利息支出)
二、盈利能力
营业利润率=营业利润/营业收入
净利润率=净利润/营业收入
总资产收益率=净利润/[(期初资产总额+期末资产总额)/2]
净资产收益率=净利润/[(期初净资产+期末净资产)/2]
三、运营效率
存货周转率=营业成本/平均存货=营业成本/[(期初存货+期末存货)/2]
应收账款周转率=营业收入/平均应收账款余额=营业收入/[(期初应收账款+期末应收账款)/2]
总资产周转率=销售收入/总资产

(本页以下无正文)

（此页无正文，为《保利发展控股集团股份有限公司 2025 年度第三期中期票据募集说明书》盖章页）

保利发展控股集团股份有限公司

