

简称：保利地产

股票代码：600048

保利房地产（集团）股份有限公司

POLY REAL ESTATE GROUP CO.,LTD

广州市海珠区阅江中路 688 号保利国际广场 30-33 层



保利房地产(集团)股份有限公司
POLY REAL ESTATE GROUP CO., LTD

公开发行 2016 年公司债券

募集说明书摘要

（面向合格投资者）

牵头主承销商/
联席簿记管理人/
债券受托管理人



中信证券股份有限公司
CITIC SECURITIES CO., LTD

中信证券股份有限公司

广东省深圳市福田区中心三路 8 号
卓越时代广场（二期）北座

联席主承销商/
联席簿记管理人



CICC
中金公司

中国国际金融股份有限公司

北京市朝阳区建国门外大街 1 号
国贸大厦 2 座 27 层及 28 层

联席主承销商



广发证券
GF SECURITIES

广发证券股份有限公司

广东省广州市天河区天河北路 183-
187 号大都会广场 43 楼（4301-
4316 房）

联席主承销商



华泰联合证券
HUATAI UNITED SECURITIES

华泰联合证券有限责任公司

广东省深圳市福田区中心区中心广
场香港中旅大厦第五层(01A,02-
04),17A,18A,24A-26A

签署日期：2016 年 10 月 20 日

声 明

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

目 录

声 明	1
第一节 发行概况	4
一、 本次发行的基本情况	4
二、 本次债券发行的有关机构	8
三、 认购人承诺	12
四、 发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系	13
第二节 风险因素	14
一、 与本次债券相关的投资风险	14
二、 发行人的相关风险	15
第三节 发行人及本次债券的资信情况	27
一、 本次债券的信用评级情况	27
二、 信用评级报告的主要事项	27
三、 发行人的资信情况	29
第四节 发行人基本情况	32
一、 发行人概况	32
二、 发行人历史沿革及历次股本变化情况	33
三、 发行人股本总额和前十名股东持股情况	37
四、 发行人的组织结构和权益投资情况	38
五、 发行人控股股东和实际控制人的基本情况	43
六、 发行人的独立性情况	45
七、 发行人法人治理结构	46
八、 发行人内部控制制度情况	49
九、 发行人董事、监事和高级管理人员的基本情况	52
十、 发行人的关联方和关联交易情况	62
十一、 发行人合法合规情况	67
第五节 财务会计信息	68
一、 发行人最近三年及一期财务报告（表）的审计情况	68
二、 会计政策调整对发行人财务报表的影响	68
三、 发行人最近三年及一期比较式财务报表	69
四、 发行人合并报表范围变化情况	79
五、 发行人最近三年及一期主要财务指标	86
六、 发行人最近三年及一期非经常性损益明细表	88
七、 本次债券发行后发行人资产负债结构的变化	89

八、 重大或有事项或承诺事项	90
九、 资产抵押、质押和其他限制用途安排	92
第六节 募集资金运用	93
一、 本次债券募集资金运用计划	93
二、 前次公司债募集资金使用情况	93
三、 募集资金运用对发行人财务状况的影响	93
四、 募集资金专项账户管理安排	94
第七节 备查文件	95
一、 备查文件内容	95
二、 备查文件查阅地点	95
三、 备查文件查阅时间	97

第一节 发行概况

一、本次发行的基本情况

（一）发行人基本情况

公司名称：保利房地产（集团）股份有限公司

英文名称：POLY REAL ESTATE GROUP CO.,LTD

法定代表人：宋广菊

成立日期：1992 年 09 月 14 日

注册资本：10,755,245,943 元人民币

实缴资本：11,857,812,078 元人民币

注册地址：广州市海珠区阅江中路 688 号保利国际广场 30-33 层

办公地址：广州市海珠区阅江中路 688 号保利国际广场北塔 30-33 层

邮政编码：510308

互联网网址：www.polycn.com、www.gzpoly.com

公司类型：股份有限公司（上市、自然人投资或控股）

所属行业：房地产业

经营范围：房地产开发经营；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：保利地产

股票代码：600048

统一社会信用代码：91440101741884392G

（二）核准情况及核准规模

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

2016 年 5 月 5 日，发行人 2015 年度股东大会审议通过了《关于发行公司债券方案的议案》。

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

本次债券计划发行总规模不超过人民币 150 亿元（含 150 亿元），分期发行：自中国证监会核准发行之日起十二个月内完成首期发行，首期发行规模为不超过人民币 100 亿元；剩余额度自中国证监会核准发行之日起二十四个月内发行完毕。

经中国证监会于 2016 年【】月【】日印发的“证监许可[2016]【】号”批复核准，发行人获准向合格投资者公开发行面值总额不超过 150 亿元的公司债券。发行人将综合市场等各方面情况确定债券的发行时间、发行规模及其他具体发行条款。

（三）本次债券的主要条款

发行主体：保利房地产（集团）股份有限公司。

本次债券名称：保利房地产（集团）股份有限公司 2016 年公司债券。

债券期限：本次债券的期限不超过 10 年（含 10 年），可以为单一期限品种，也可以为多种期限的混合品种。本次债券的具体期限构成和各期限品种的发行规模由股东大会授权董事会或董事会获授权人士在发行前根据公司资金需求和发行时市场情况确定。

赎回条款或回售条款：本次债券是否涉及赎回条款或回售条款及相关条款的具体内容由发行人股东大会授权董事会或董事会授权人士确定。

发行规模：本次债券发行规模不超过人民币 150 亿元（含人民币 150 亿元），其中首期发行规模不超过人民币 100 亿元（含人民币 100 亿元）。

债券利率及其确定方式：本次债券为固定利率债券，采用单利按年计息，不计复利。票面年利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与主承销商按照国家有关规定协

商确定，在债券存续期内固定不变。

债券票面金额：本次债券票面金额为 100 元。

发行价格：本次债券按面值平价发行。

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

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

起息日：本次债券的起息日为【】年【】月【】日。

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

付息日期：本次债券的付息日期为【】年至【】年每年的【】月【】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；每次付息款项不另计利息。

到期日：本次债券的到期日为【】年【】月【】日。

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

兑付日期：本次债券的兑付日期为【】年【】月【】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；顺延期间兑付款项不另计利息。

计息期限：本次债券的计息期限为【】年【】月【】日至【】年【】月【】日。

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

付息、兑付方式：本次债券本息支付将按照证券登记机构的有关规定统计债券持

有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照证券登记机构的相关规定办理。

担保情况：本期债券无担保。

信用评级及资信评级机构：经大公国际综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，本次债券的信用等级为 AAA。

牵头主承销商：发行人聘请中信证券作为本次债券的牵头主承销商。

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

联席簿记管理人：发行人聘请中信证券和中金公司作为本次债券的联席簿记管理人。

债券受托管理人：发行人聘请中信证券作为本次债券的债券受托管理人。

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

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

承销方式：本次债券由主承销商负责组建承销团，以主承销商余额包销的方式承销。本次债券发行最终认购不足 150 亿元部分全部由主承销商余额包销，主承销商应足额划付各自承担余额包销责任比例对应的募集款项。

拟上市交易场所：上交所。

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

募集资金用途：本次债券募集资金扣除发行费用后拟用于偿还金融机构借款、补充流动资金及适用的法律法规允许的其他用途。具体用途及金额比例由发行人股东大会授权董事会或董事会获授权人士根据公司实际需求情况确定。

募集资金专项账户：

账户名称：【】

开户银行：【】

银行账户：【】

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

（四）本次债券发行及上市安排

1、本次债券发行时间安排

发行公告刊登日期：【】年【】月【】日。

发行首日：【】年【】月【】日。

预计发行期限：【】年【】月【】日至【】年【】月【】日，共【】个工作日。

网下申购日：【】年【】月【】日。

网下发行期限：【】年【】月【】日至【】年【】月【】日。

2、本次债券上市安排

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

二、本次债券发行的有关机构

（一）发行人：保利房地产（集团）股份有限公司

住所：广州市海珠区阅江中路 688 号保利国际广场 30-33 层

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

法定代表人：宋广菊

联系人：尹超、旷煜

联系电话：020-8989 8833

传真：020-8989 8666-8831

（二）牵头主承销商：中信证券股份有限公司

住所：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

联系地址：北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦

法定代表人：张佑君

联系人：蒋昱辰、刘昀、王艳艳、何佳睿、马丰明、徐洋、黄晨源、朱军、蔡林峰

联系电话：010-60833626、60833551

传真：010-60833504

（三）联席主承销商：中国国际金融股份有限公司

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

联系地址：北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸写字楼 2 座 27 层

法定代表人：丁学东

联系人：任意、程达明、石凌怡、蔡雪珂、王超、余子宜、祁秦、陈嘉曦、梁玥、刘浏

联系电话：010-65051166

传真：010-65051156

联席主承销商：广发证券股份有限公司

住所：广州市天河区天河北路 183-187 号大都会广场 43 楼（4301-4316 房）

联系地址：广州市天河区天河北路 183-187 号大都会广场 5 楼

法定代表人：孙树明

联系人：李青蔚、江俊、郑希希、杨德聪、詹婧蕙

联系电话：020-87555888

传真：020-87557978

联席主承销商：华泰联合证券有限责任公司

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

联系地址：北京市西城区丰盛胡同 22 号丰铭国际大厦 A 座 6 层

法定代表人：刘晓丹

联系人：李航、万方、解灿霞、刘洪泽

联系电话：010-56839300

传真：010-56839500

（四）分销商

1、【】

住所：【】

办公地址：【】

法定代表人：【】

联系人：【】

联系电话：【】

传真：【】

2、【】

住所：【】

办公地址：【】

法定代表人：【】

联系人：【】

联系电话：【】

传真：【】

（五）发行人律师：北京德恒律师事务所

住所：北京西城区金融街 19 号富凯大厦 B 座 12 层

联系地址：北京西城区金融街 19 号富凯大厦 B 座 12 层

负责人：王丽

经办律师：朱敏、田原

联系电话：010-58682826

传真：010-52682999

（六）会计师事务所：立信会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：上海市南京东路 61 号 4 楼

联系地址：北京市西城区北三环中路 29 号院茅台大厦 28 层

负责人：朱建弟

联系人：赵斌、祁涛、邓艳明

联系电话：010-56730227

传真：010-56730000

（七）资信评级机构：大公国际资信评估有限公司

住所：北京市朝阳区霄云路 26 号鹏润大厦 A 座 29 层

联系地址：北京市朝阳区霄云路 26 号鹏润大厦 A 座 29 层

法定代表人：关建中

联系人：孙瑞

联系电话：010-51087768

传真：010-84583355

（八）簿记管理人收款银行

账户名称：中信证券股份有限公司

开户银行：中信银行北京瑞城中心支行

银行账户：【】

汇入行人行支付系统号：【】

联系人：蒋昱辰、刘昀、王艳艳、何佳睿、马丰明、徐洋、黄晨源、朱军、蔡林峰

联系电话：010-60838956

传真：010-60833504

（九）募集资金专项账户开户银行

账户名称：【】

开户银行：【】

银行账户：【】

（十）申请上市的证券交易所：上海证券交易所

住所：上海市浦东南路 528 号证券大厦

总经理：黄红元

电话：021-68808888

传真：021-68804868

邮政编码：200120

（十一）公司债券登记机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴东路 166 号

负责人：聂燕

电话：021-58708888

传真：021-58899400

邮政编码：200120

三、认购人承诺

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

（一）接受募集说明书对本次债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

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

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

四、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

经核查，截至 2016 年 6 月 30 日，本次发行的牵头主承销商、债券受托管理人中信证券自营业务股票账户持有发行人股票 973,700 股。中信证券持有发行人股票的自营业务账户，为通过自营交易账户进行 ETF、LOF、组合投资、避险投资、量化投资，以及依法通过自营交易账户进行的事先约定性质的交易及做市交易，根据证券业协会《证券公司信息隔离墙制度指引》的规定，该类自营业务账户可以不受到限制清单的限制。上述账户已经批准成为自营业务限制清单豁免账户。

经核查，截至 2016 年 6 月 30 日，本次发行的联席主承销商中金公司自营账户持有发行人股票 49,900 股；中金公司基金管理的账户持有发行人股票 113,224 股；中金公司资管业务管理的账户合计持有发行人股票 134,810 股；中金公司衍生品业务自营性质账户持有发行人股票 103,983 股。

经核查，截至 2016 年 6 月 30 日，本次发行的联席主承销商广发证券自营业务股票账户持有发行人股票 165,200 股，资产管理业务股票账户持有发行人股票 4,800 股。

经核查，截至 2016 年 6 月 30 日，本次发行的联席主承销商华泰联合不持有发行人股票。

除上述事项外，截至 2016 年 6 月 30 日，发行人与本次发行有关的中介机构及其法定代表人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。

第二节 风险因素

投资者在评价和投资本次债券时，除募集说明书披露的其他各项资料外，应特别认真地考虑下述各项风险因素。

一、与本次债券相关的投资风险

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济环境、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本次债券可能跨越一个以上的利率波动周期，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本次债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

（二）流动性风险

本次债券发行结束后，发行人将积极申请在上交所上市流通。由于具体上市审批或核准事宜需要在本次债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批或核准，公司目前无法保证本次债券一定能够按照预期在上交所交易流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，公司亦无法保证本次债券在上交所上市后本次债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。因此，本次债券的投资者在购买本次债券后，可能面临由于债券不能及时上市流通而无法立即出售本次债券的流动性风险，或者由于债券上市流通后交易不活跃甚至出现无法持续成交的情况，而不能以某一价格足额出售其希望出售的本次债券所带来的流动性风险。

（三）偿付风险

发行人目前经营和财务状况良好。在本次债券存续期内，宏观经济环境、资本市场状况、国家相关政策等外部因素以及公司本身的生产经营存在着一定的不确定性。这些因素的变化会影响到发行人的运营状况、盈利能力和现金流量，可能导致公司无法如期从预期的还款来源获得足够的资金按期支付本次债券本息，从而使投资者面临一定的偿付风险。

（四）本次债券偿债安排所特有的风险

发行人拟依靠自身良好的经营业绩、流动资产变现、多元化融资渠道以及良好的银企关系保障本次债券的按期偿付。但是，如果在本次债券存续期内，发行人自身的经营业绩出现波动，流动资产不能快速变现或者由于金融市场的变化导致公司融资能力削弱，则将可能影响本次债券的按期偿付。

（五）资信风险

发行人目前资信状况良好，能够按时偿付债务本息，在最近三年与其主要客户发生的重要业务往来中，未曾发生任何严重违约。在未来的业务经营中，发行人将继续秉承诚信经营的原则，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。但在本次债券存续期内，如果因客观原因导致发行人资信状况发生不利变化，将可能使本次债券投资者的利益受到不利影响。

（六）评级风险

本次债券的信用评级是由资信评级机构对债券发行主体如期、足额偿还债务本息能力与意愿的相对风险进行的以客观、独立、公正为基本出发点的专家评价。债券信用等级是反映债务预期损失的一个指标，其目的是为投资者提供一个规避风险的参考值。

经大公国际综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，本次债券的信用等级为 AAA。大公国际对发行人和本次债券的信用评级并不代表大公国际对本次债券的偿还做出了任何保证，也不代表其对本次债券的投资价值做出了任何判断。在本次债券存续期间，若出现任何影响发行人信用等级或债券信用等级的事项，大公国际或将调低发行人信用等级或本次债券信用等级，则可能对投资者利益产生不利影响。

二、发行人的相关风险

（一）财务风险

1、资产负债率较高的风险

截至 2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日和 2016 年 6 月 30 日，发行人负债总额分别为 24,478,667.84 万元、28,489,335.84 万元、30,669,281.90 万元和 32,492,971.22 万元；资产负债率分别为 77.97%、77.89%、75.95%和 74.86%；扣除预收款项后，其他负债占资产总额的比重分别为 43.84%、46.91%、43.12%和

36.70%¹。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，但最近三年及一期末资产负债率显著下降，说明发行人财务管理的稳健性较强。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。

2、经营活动产生的现金流量波动较大的风险

2013 年度、2014 年度、2015 年度和 2016 年 1-6 月，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-975,410.68 万元、-1,045,836.66 万元、1,778,464.77 万元和 2,002,828.53 万元。2013 及 2014 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额出现负值，这一方面是因为房地产项目经营周期较长，地价等前期投入和销售回款间存在一定的时间错配；另一方面与发行人坚持扩张发展型企业定位，保持相对积极的土地储备和开发策略有关。2015 年以来，受“去库存”政策推动，房地产销售回暖，发行人加快了销售回款，同时企业在土地拓展开支上保持谨慎，经营性净现金流转为正值。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。

3、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。截至 2016 年 6 月 30 日，发行人纳入合并报表范围内的在建和拟建项目共计 231 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。

4、存货规模较大且增长较快的风险

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

¹扣除预收款项后的其他负债占资产总额的比例=（负债总额 - 预收款项）/ 资产总额

长。截至 2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日和 2016 年 6 月 30 日，发行人存货账面价值分别为 23,990,729.60 万元、26,719,210.19 万元、28,826,583.99 万元和 30,486,638.62 万元，占资产总额的比重分别为 76.42%、73.05%、71.38%和 70.24%。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。

5、所有权受限资产规模较大的风险

发行人所有权受限资产主要为银行借款设定的担保资产，包括存货、投资性房地产和固定资产等。截至 2016 年 6 月 30 日，发行人所有权受限资产账面价值合计 4,328,363.31 万元，占期末资产总额的 9.97%。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。2013 年度、2014 年度、2015 年度和 2016 年 1-6 月，发行人分别实现投资净收益 63,505.26 万元、115,279.36 万元、99,255.88 万元和 39,850.07 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 2016 年 6 月 30 日，发行人合并口径累计按揭担保余额为 5,033,214.88 万元。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，发行人将承担一定的经济损失。

（二）经营风险

1、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快速的价格上涨。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。

2、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 2016 年 6 月 30 日发行人已在广州、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。

3、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。

4、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。

5、产品、原材料价格波动的风险

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，发行人现有项目具有一定的土地成本优势，但是如果未来土地价格持续上涨将会增加获取项目的成本，加大项目开发经营风险。

6、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。

7、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。最近三年及一期，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。

8、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。

9、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。

10、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/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。

（三）管理风险

1、经营规模快速扩大的风险

截至 2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日、2015 年 12 月 31 日和 2016 年 6 月 30 日，发行人资产总额分别为 31,393,985.43 万元、36,576,564.33 万元、40,383,320.30 万元和 43,404,587.19 万元。随着发行人资产规模的持续快速增长，其纳入合并报表范围内的在建、拟建的项目数量增加至 2016 年 6 月末的 231 个。预计未来几年，发行人仍将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，发行人除住宅开发外，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 2016 年 6 月 30 日，发行人纳入财务报表合并范围的子公司数量超过 400 家，

且布于我国多个省、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防控。

3、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，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。

4、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，发行人在国内外 65 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。

（四）政策风险

1、房地产行业调控政策变化的风险

近年来房地产行业属国家重点调控对象。2010 年至 2013 年，国务院办公厅先后发布《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》、《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》及《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》等文件，通过供地政策调整、住房用地管理调整、信贷和税收差异化、重点城市的限购令等措施，实行严格的房地产宏观调控。

2014 年以来，房地产市场行政调控政策相继放松或退出。2015 年以来，政府对房地产市场的政策进一步放松。2015 年 3 月 30 日，中国人民银行、中国银监会、住建

部联合下发《关于个人住房贷款政策有关问题的通知》，在不同层面上降低了个人购房贷款的最低首付款比例。同时，财政部、国家税务总局联合发布了《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》，根据该项法规，个人将购买 2 年以上（含 2 年）的普通住房对外销售的将免征营业税，存量房市场有望盘活。以上政策推出后，房地产市场有望进一步升温。2015 年 8 月 27 日，中国人民银行、住建部和财政部联合下发《关于调整住房公积金个人住房贷款购房最低首付款比例的通知》，又进一步将已还清首套房贷款，为改善居住条件的购房者申请公积金委托贷款购买二套房的首付款比例至 20%，从 2015 年 9 月 1 日开始实施。2016 年 2 月 17 日，财政部下发《关于调整房地产交易环节契税、营业税优惠政策的通知》，自 2016 年 2 月 22 日起开始实施房地产交易契税、营业税优惠政策，涉及到的主要变化包括：首套房 144 平方米以上房屋契税由 3% 降至 1.5%；二套房契税由 3% 降至 1%（90 平方米以下），由 3% 降至 2%（90 平方米以上）；2 年以上房屋交易全部免征营业税，不再征收 2 年以上非普通住宅的营业税；北上广深仅适用第 1 项优惠，第 2 项和第三项不享有。上述政策减轻了改善型购房群体的税费负担，有利于提升楼市交易活跃度。2016 年 3 月 24 日，财政部、国家税务总局发布《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》，经国务院批准，自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推行营业税改征增值税（以下简称“营改增”）试点，房地产业纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。其中，北上广深等一线城市 2 年以下住房交易按全额征收增值税，税率 5%，2 年（含）以上普通住房免征增值税，2 年（含）以上非普通住房按销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收；其他城市 2 年以下住房交易按全额征收增值税，税率 5%，2 年（含）以上住房（含普通住房和非普通住房）免征增值税。虽然二手房交易税率没有变化，但是“营改增”后的销售额系不含税价格，实际税收负担有所下降。随着上述调控政策的出台，房屋销售价格及成交量持续攀升，房地产市场去库存进度加快，全国一、二线城市房地产市场再度升温。2016 年 9 月，国内房地产市场迎来政策拐点，厦门、杭州、南京、福州、北京等多个城市纷纷出台楼市限购或限贷政策，抑制投资、投机性需求，促进房地产市场平稳运行。

由上可见，房地产调控政策在收紧之后逐渐放松、在市场出现非理性上涨后逐渐收紧，既在行业理性回归后有力维护了市场稳定及促进行业长期健康发展，也在行业

出现非理性上涨时起到了调控作用。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，并在近两年取得领先行业的经营业绩。由于房地产行业受政策影响较大，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。

目前，国家已经从土地持有、开发、转让和个人二手房转让等房地产各个环节采取税收调控措施，若国家进一步提高相关税费标准或对个人在房产的持有环节进行征税，如开征物业税，将进一步影响商品房的购买需求，从而对房地产市场和发行人产品的销售带来不利影响。

2016 年 3 月 24 日，财政部、国家税务总局发布《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》，经国务院批准，自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推行营业税改征增值税（以下简称“营改增”）试点，房地产业纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。由于房地产行业在增值税缴纳方面缺乏实践经验，如在执行过程中不能妥善处理，可能会对发行人的经营成果、财务状况和现金流量造成不利影响。

5、环境保护政策变化的风险

房地产项目在施工过程中不同程度地影响周边环境，产生粉尘、噪音、废料等。虽然发行人根据我国有关法律法规的要求，所有房地产项目施工前均进行环境影响评价，并向地方主管部门提交环境影响评价报告书（表），完成环境影响评价备案或取得批复，但是随着我国环境保护力度日趋提升，发行人可能会因环境保护政策的变化而增加环保成本，部分房地产项目进度亦可能会延迟，进而对发行人经营造成不利影响。

6、房屋拆迁及补偿政策变化的风险

发行人积极参与旧城改造项目建设，承担了部分项目的房屋拆迁及回迁安置工作，相关房屋拆迁及回迁补偿方案需由发行人、地方政府及被拆迁方共同协商确定。若房

屋拆迁及补偿政策出现变化，将可能会出现项目拆迁及补偿成本上升、项目进度延缓等不利影响，从而影响房地产项目收益水平。

（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。

第三节 发行人及本次债券的资信情况

一、本次债券的信用评级情况

经大公国际综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定，本次债券的信用等级为 AAA。大公国际出具了《保利房地产（集团）股份有限公司公开发行 2016 年公司债券信用评级报告》，该评级报告在上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）和大公国际网站（<http://www.dagongcredit.com>）予以公布。

二、信用评级报告的主要事项

（一）信用评级结论及标识所代表的涵义

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

（二）评级报告的内容摘要

保利房地产（集团）股份有限公司（以下简称“保利地产”或“公司”）主要从事房地产开发等业务。评级结果反映了公司是我国房地产行业龙头企业之一、具有很高的品牌知名度和竞争实力、规模优势明显、土地储备充足、盈利能力较好，能够得到股东支持以及融资能力很强等优势；同时也反映了房地产面临结构性调整，公司债务规模较大以及有一定资金支出压力等不利因素。综合分析，公司偿还债务的能力极强，本次债券到期不能偿付的风险极小。

预计未来 1~2 年，公司经营业务将保持发展，大公对保利地产的评级展望为稳定。

1、主要优势/机遇

（1）发行人是我国房地产行业龙头企业之一，品牌知名度很高，连续 4 年签约金额突破千亿元，规模优势明显，具有很强竞争力；

（2）发行人土地储备持续增长，获取成本较低，区域布局较完善；

（3）发行人稳步推进养老地产、房地产金融等房地产相关产业，有利于形成协同效应，增强综合竞争力；

（4）2013 年以来，公司收入及利润稳定增长，盈利能力较稳定并保持在较高水

平；

（5）发行人能够得到股东资金支持，并于 2016 年完成非公开发行股票，融资渠道丰富，融资能力很强。

2、主要风险/挑战

（1）房地产行业近期受政策调控虽有回暖迹象，但中长期需求仍面临结构性调整；

（2）2013 年以来，公司资产负债率保持在较高水平，有息债务规模较大，同时在建拟建项目较多，保持较大投资量，有一定资金支出压力。

（三）跟踪评级的有关安排

自评级报告出具之日起，大公国际将对保利地产进行持续跟踪评级。持续跟踪评级包括定期跟踪评级和不定期跟踪评级。

跟踪评级期间，大公国际将持续关注保利地产外部经营环境的变化、影响其经营或财务状况的重大事项以及保利地产履行债务的情况等因素，并出具跟踪评级报告，动态地反映发债主体的信用状况。

跟踪评级安排包括以下内容：

1、跟踪评级时间安排

定期跟踪评级：大公国际将在债券存续期内，在每年保利地产发布年度报告后两个月内出具一次定期跟踪评级报告。

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

2、跟踪评级程序安排

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

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

3、如保利地产不能及时提供跟踪评级所需资料，大公国际将根据有关的公开信息资料进行分析并调整信用等级，或宣布前次评级报告所公布的信用等级失效直至保利地产提供所需评级资料。

三、发行人的资信情况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信情况

发行人资信情况良好，与国内多家商业银行一直保持长期合作伙伴关系，可使用授信额度规模较大，间接债务融资能力较强。截至 2016 年 6 月 30 日，发行人共获得的授信总额合计 2,942 亿元。其中，已使用授信额度 867 亿元，剩余未使用授信额度为 2,075 亿元。

（二）最近三年及一期与主要客户发生业务往来时，是否有严重违约现象

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

（三）最近三年及一期发行的债券以及偿还情况

截至募集说明书签署日，发行人已发行尚处于存续期内的债券和其他债务融资工具情况如下表所示：

表 3-1 截至募集说明书签署日发行人已发行尚处于存续期内的债券和其他债务融资工具情况

发行主体	起息日	到期日	发行市场	发行金额	票面利率	性质	主体信用等级	债项信用等级	信用评级机构
保利地产	2016-02-25	2021-02-25	交易所 债券市场	20 亿元	2.96%	公司债券	AAA	AAA	大公国际 资信评估 有限公司
	2016-02-25	2026-02-25		30 亿元	4.19%		AAA	AAA	
	2016.01.15	2021.01.15		25 亿元	2.95%		AAA	AAA	
	2016.01.15	2023.01.15		25 亿元	3.19%		AAA	AAA	
	2015.12.11	2020.12.11		30 亿元	3.40%		AAA	AAA	
	2015.12.11	2022.12.11		20 亿元	3.68%		AAA	AAA	
保利地产	2015.05.25	2020.05.25	全国银行间 债券市场	30 亿元	4.60%	中期票据	AAA	AAA	中诚信国 际信用评 级有限责 任公司
	2015.02.13	2020.02.13		30 亿元	4.70%	中期票据	AAA	AAA	
	2014.12.26	2019.12.26		10 亿元	4.80%	中期票据	AAA	AAA	

发行主体	起息日	到期日	发行市场	发行金额	票面利率	性质	主体信用等级	债项信用等级	信用评级机构
Poly Real Estate Finance Ltd	2014.04.25	2019.04.25	境外 债券市场	5 亿美元	5.25%	美元债券	债项评级 BBB+ (Fitch) 债项评级 Baa3 (Moody's) 债项评级 BBB- (S&P)		
	2013.08.06	2018.08.06		5 亿美元	4.50%	美元债券			

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。

最近三年及一期，发行人未发生延迟支付债券本息的情况。

根据中国银行间市场交易商协会于 2014 年 12 月 11 日印发的《接受注册通知书》（中市协注[2014]MTN455 号），发行人获准注册发行 150 亿元中期票据。截至募集说明书签署日，发行人已累计发行 70 亿元中期票据，剩余 80 亿元中期票据注册额度尚待备案后发行。

（四）累计公司债券余额及其占发行人最近一期净资产的比例

截至募集说明书签署日，发行人累计公司债券余额为 150 亿元。如发行人本次债券全部发行完毕，发行人的累计最高公司债券余额为 300 亿元，占发行人截至 2016 年 6 月 30 日未经审计净资产（合并报表中股东权益合计）的比例为 27.49%，未超过发行人最近一期末净资产的 40%。

（五）发行人最近三年及一期主要财务指标（合并报表口径）

表 3-2 发行人最近三年及一期主要财务指标（合并报表口径）

主要财务指标	2016 年 6 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
流动比率	1.77	1.73	1.87	1.82
速动比率	0.45	0.43	0.45	0.38
资产负债率	74.86%	75.95%	77.89%	77.97%
主要财务指标	2016 年 1-6 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
EBIT 利息保障倍数	3.26	3.05	2.37	2.61
贷款偿还率	100%	100%	100%	100%
利息偿付率	100%	100%	100%	100%

注：除特别注明外，以上财务指标均按照合并报表口径计算。

上述财务指标的计算方法如下：

- 1、流动比率=流动资产/流动负债；
- 2、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；
- 3、资产负债率=总负债/总资产；

- 4、EBIT 利息保障倍数=（利润总额+计入财务费用的利息支出） / （计入财务费用的利息支出+资本化利息支出）；
- 5、贷款偿还率=实际贷款偿还额/到期应偿还贷款额；
- 6、利息偿付率=实际支付利息/到期应付利息。

第四节 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：保利房地产（集团）股份有限公司

英文名称：POLY REAL ESTATE GROUP CO.,LTD

法定代表人：宋广菊

成立日期：1992 年 09 月 14 日

注册资本：10,755,245,943 元人民币

实缴资本：11,857,812,078 元人民币

注册地址：广州市海珠区阅江中路 688 号保利国际广场 30-33 层

办公地址：广州市海珠区阅江中路 688 号保利国际广场北塔 30-33 层

邮政编码：510308

互联网网址：www.polycn.com、www.gzpoly.com

公司类型：股份有限公司（上市、自然人投资或控股）

所属行业：房地产业

经营范围：房地产开发经营；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：保利地产

股票代码：600048

统一社会信用代码：91440101741884392G

信息披露事务负责人和联系方式：

表 4-1 发行人信息披露事务负责人和联系方式

项目	董事会秘书	证券事务代表
姓名	黄海	尹超
联系地址	广州市海珠区阅江中路 688 号保利国际广场北塔 33 层董事会办公室	
电话	020-8989 8833	
传真	020-8989 8666-8831	
电子信箱	stock@polycn.com	

二、发行人历史沿革及历次股本变化情况

（一）发行人历史沿革及历次股本变化情况

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

（2）1997 年 9 月，保利南方集团对广州保利地产进行增资，其中以现金增资 4,959.72 万元，以盈余公积金转入注册资本 40.28 万元。本次增资完成后，广州保利地产注册资本为 6,000 万元。

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

（4）2002 年 8 月 20 日，经原国家经济贸易委员会“国经贸企改[2002]616”号文件批准，由保利南方集团作为主发起人，联合华美国际和张克强等 16 位自然人共同发起设立保利房地产股份有限公司。其中，保利南方集团以广州保利地产经评估的截至 2002 年 3 月 31 日的净资产 22,517.21 万元作为出资，华美国际及张克强等 16 位自然人以货币资金 7,482.79 万元作为出资，并按照 66.67% 的比例折为股本，合计折为股本 20,000.00 万股。

（5）2005 年 12 月，发行人以截至 2005 年 6 月 30 日公司总股本 20,000 万股为基数，每 10 股派发 5 股股票股利，同时每 10 股以资本公积金转增 5 股。本次派发股票股利和资本公积金转增股本完成后，发行人注册资本增加至 40,000.00 万元。上述增

资事项已经深圳大华天诚会计师事务所于 2005 年 12 月 31 日出具的“深华-1[2005]验字第 519 号”《验资报告》验证，并办理了相应的工商变更登记手续。

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

（7）经 2006 年度股东大会审议通过，发行人于 2007 年 4 月以截至 2006 年 12 月 31 日公司总股本 55,000 万股为基数，每 10 股以资本公积金转增 10 股。本次资本公积金转增股本完成后，发行人注册资本增加至 110,000.00 万元。上述增资事项已经深圳大华天诚会计师事务所于 2007 年 4 月 4 日出具的“深华[2007]验字 028 号”《验资报告》验证，并办理了相应的工商变更登记手续。

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

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

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

变更登记手续。

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

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

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

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

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

（16）经第四届董事会第十一次会议审议通过，2014 年 9 月发行人在首个行权期

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

（17）2014 年 11 月，发行人在首个行权期第二次行权时向激励对象定向发行 A 股股票 3,120,120 股。本次股权激励行权完成后，发行人实收资本增加至 10,729,745,027 元。上述增资事项已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）于 2014 年 11 月 24 日出具的“信会师报字[2014]第 724153 号”《验资报告》予以验证，并办理了相应的工商变更登记手续。

（18）2015 年 1 月，发行人在首个行权期第三次行权时向激励对象定向发行 A 股股票 4,030,290 股。本次股权激励行权完成后，发行人实收资本增加至 10,733,775,317 元。上述增资事项已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）于 2015 年 2 月 2 日出具的“信会师报字[2015]第 720103 号”《验资报告》予以验证，并办理了相应的工商变更登记手续。

（19）2015 年 6 月，发行人在首个行权期第四次和第二个行权期第一次行权时向激励对象定向发行 A 股股票 18,911,536 股。本次股权激励行权完成后，发行人实收资本增加至 10,752,686,853 元。上述增资事项已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）于 2015 年 6 月 9 日出具的“信会师报字[2015]第 725189 号”《验资报告》予以验证。

（20）2015 年 9 月，发行人在首个行权期第五次和第二个行权期第二次行权时向激励对象定向发行 A 股股票 2,559,090 股。本次股权激励行权完成后，发行人实收资本增加至 10,755,245,943 元。上述增资事项已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）于 2015 年 9 月 6 日出具的“信会师报字[2015]第 725477 号”《验资报告》予以验证，并办理了相应的工商变更登记手续。

（21）2015 年 12 月，发行人在首个行权期第六次和第二个行权期第三次行权时向激励对象定向发行 A 股股票 1,469,250 股。本次股权激励行权完成后，发行人实收资本增加至 10,756,715,193 元。上述增资事项已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）于 2015 年 12 月 16 日出具的“信会师报字[2015]第 725726 号”《验资报告》予以验证。

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

(23) 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。

（二）最近三年及一期实际控制人变化情况

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

（三）最近三年及一期重大资产重组情况

最近三年及一期，发行人未发生重大资产重组。

三、发行人股本总额和前十名股东持股情况

（一）发行人股本结构

截至 2016 年 6 月 30 日，发行人股本总额为 11,855,616,365 股，股本结构如下表所示：

表 4-2 截至 2016 年 6 月 30 日发行人股本结构

单位：股

股份类型	持股数量	持股比例
一、有限售条件股份	1,098,901,172	9.27%
1、国家持股	-	-
2、国有法人持股	122,100,122	1.03%
3、其他内资持股	976,801,050	8.24%
4、外资持股	-	-

股份类型	持股数量	持股比例
二、无限售条件流通股份	10,756,715,193	90.73%
1、人民币普通股	10,756,715,193	90.73%
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	11,855,616,365	100.00%

（二）发行人前十大股东持股情况

截至 2016 年 6 月 30 日，发行人前十大股东持股情况如下：

表 4-3 截至 2016 年 6 月 30 日发行人前十大股东持股情况

单位：股

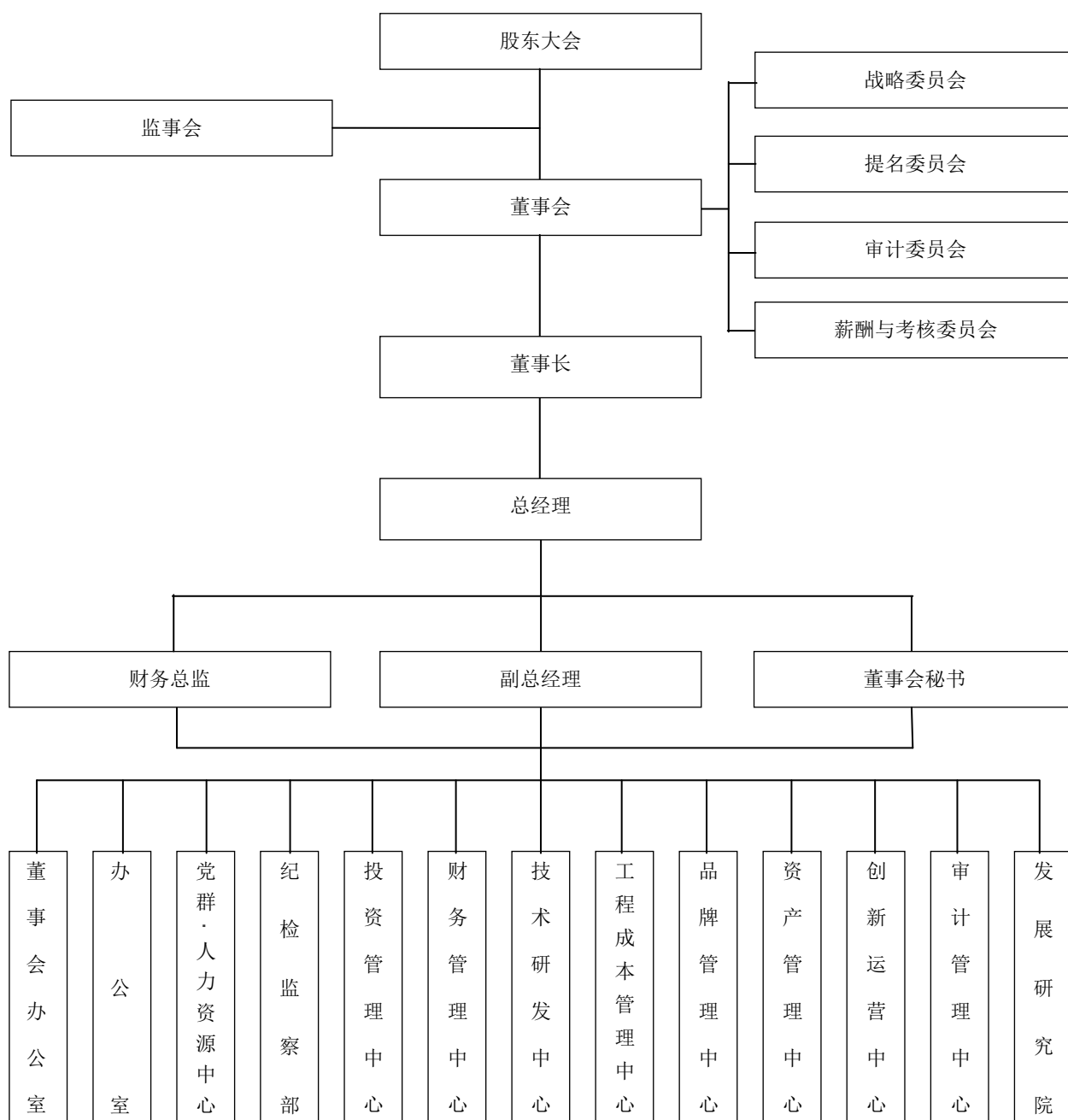
序号	股东名称	持股数量	持股比例	股东性质	持有限售股数量
1	保利南方集团有限公司	4,511,874,673	38.06%	国有法人	-
2	泰康人寿保险股份有限公司－分红－个人分红－019L－FH002 沪	491,870,268	4.15%	其他	439,560,440
3	中国证券金融股份有限公司	421,130,009	3.55%	国有法人	-
4	安邦财产保险股份有限公司－传统产品	404,738,023	3.41%	其他	-
5	中国保利集团公司	334,587,645	2.82%	国有法人	122,100,122
6	广东华美国际投资集团有限公司	219,690,000	1.85%	境内非国有法人	-
7	中央汇金资产管理有限责任公司	179,655,800	1.52%	国有法人	-
8	泰康人寿保险股份有限公司－传统－普通保险产品－019L－CT001 沪	137,536,654	1.16%	其他	122,100,122
9	珠江人寿保险股份有限公司－万能低	126,883,146	1.07%	其他	122,100,122
10	张远捷	122,100,195	1.03%	境内自然人	122,100,195
合计		6,950,066,413	58.62%		

四、发行人的组织结构和权益投资情况

（一）发行人的组织结构

截至2016年6月30日，发行人的组织结构如下图所示：

图 4-1 截至 2016 年 6 月 30 日发行人组织结构图



（二）发行人的控股子公司情况

截至 2016 年 6 月 30 日，发行人重要控股子公司基本情况如下表所示：

表 4-4 截至 2016 年 6 月 30 日发行人重要控股子公司及项目部基本情况

序号	公司名称	注册地	业务性质	持股比例（%）	
				直接	间接

序号	公司名称	注册地	业务性质	持股比例（%）	
				直接	间接
1	保利广州房地产开发有限公司	广州市	房地产开发、经营等	51	
2	保利增城房地产开发有限公司	广州市	房地产开发、经营等	100	
3	广东保利房地产开发有限公司	广州市	房地产开发、经营等	100	
4	广州华储房地产开发有限公司	广州市	房地产开发、经营等	87.5	12.5
5	广州科学城保利房地产有限公司	广州市	房地产开发、经营等	100	
6	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	
7	郑州保利房地产开发有限公司	郑州市	房地产开发、经营等	100	
8	保利（东莞）房地产开发有限公司	东莞市	房地产开发、经营等	100	
9	广州琶洲项目部	广州市	房地产开发、销售等	80	
10	保利（东莞）投资有限公司	东莞市	房地产开发、经营等	80	
11	保利（珠海）房地产开发有限公司	珠海市	房地产开发、经营等	100	
12	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	
13	恒利（香港）置业有限公司	香港	房地产销售、租赁代理等	100	
14	广州市保利国贸投资有限公司	广州市	房地产开发、经营等	51	
15	广州市琶洲投资有限公司	广州市	房地产开发、经营等	80	
16	广州保利城改投资有限公司	广州市	房地产开发、经营等	100	
17	辽宁保利实业有限公司	沈阳市	房地产开发、经营等	100	
18	保利（沈阳）房地产开发有限公司	沈阳市	房地产开发、经营等	60	
19	辽宁保利房地产开发有限公司	沈阳市	房地产开发、经营等	80	20
20	沈阳广田房地产开发有限公司	沈阳市	房地产开发、经营等	100	
21	保利（大连）房地产开发有限公司	大连市	房地产开发、经营等	100	
22	保利（长春）恒富房地产开发有限公司	长春市	房地产开发、经营等	100	
23	长春市轻轨六合房地产开发有限公司	长春市	房地产开发、经营等	80	
24	北京金成华房地产开发有限公司	北京市	房地产开发、经营等	75	10
25	保利（北京）房地产开发有限公司	北京市	房地产开发、经营等	100	
26	上海保利房地产开发有限公司	上海市	房地产开发、经营等	61	
27	上海保利建锦房地产有限公司	上海市	房地产开发、经营等	100	
28	上海建乔房地产有限公司	上海市	房地产开发、经营等	90	
29	保利华南实业有限公司	佛山市	房地产开发、经营等	100	
30	保利（重庆）投资实业有限公司	重庆市	项目投资等	100	
31	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	
32	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	
33	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	
34	浙江保利房地产开发有限公司	杭州市	房地产开发、经营等	100	
35	保利（成都）实业有限公司	成都市	房地产开发、经营等	100	
36	成都市保蓉房地产开发有限公司	成都市	房地产开发、经营等	51	
37	湖南保利房地产开发有限公司	长沙市	房地产开发、经营等	90	

序号	公司名称	注册地	业务性质	持股比例（%）	
				直接	间接
38	保利（湖南）投资有限公司	长沙市	房地产开发、经营等	100	
39	保利江苏房地产发展有限公司	南京市	房地产开发、经营等	100	
40	江苏保利宁远房地产开发有限公司	南京市	房地产开发、经营等	51	
41	无锡保利致远房地产开发有限公司	无锡市	房地产开发、经营等	51	
42	保利安信（青岛）房地产开发有限公司	青岛市	房地产开发、经营等	51	13
43	保利（青岛）实业有限公司	青岛市	房地产开发、物业管理等	100	
44	保利（阳江）房地产开发有限公司	阳江市	房地产开发、经营等	100	
45	湛江兴晟投资有限公司	湛江市	房地产开发、经营等	70	
46	保利（西安）房地产开发有限公司	西安市	房地产开发、物业管理等	70	
47	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	
48	郑州恒天兴华房地产有限公司	郑州市	房地产开发、经营等	50	
49	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	
50	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
51	合肥保利和新房地产有限公司	合肥市	房地产开发、销售等	85	
52	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
53	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	
54	保利（福建）房地产投资有限公司	福州市	房地产开发、经营等	100	
55	南昌瑞达置业有限公司	南昌市	房地产开发、经营等	100	
56	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	
57	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	
58	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	
59	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	
60	三亚保信贤德房地产开发有限公司	三亚市	房地产开发、经营等	50	20
61	保利（甘肃）实业投资有限公司	兰州市	房地产开发、经营等	100	
62	保利（新疆）投资有限公司	乌鲁木齐	投资业务、房地产开发经营等	100	
63	山西保利房地产开发有限公司	太原市	房地产开发、经营等	100	
64	恒福（香港）置业有限公司	香港	房地产开发、经营、管理	100	
65	保利商业地产投资管理有限公司	广州市	房地产开发、中介服务等	100	
66	广州富利建筑安装工程有限公司	广州市	土木工程建筑、建筑设计等	100	
67	广州市佳利装饰工程有限公司	广州市	室内装修、装饰设计等	100	
68	广州保利数码科技有限公司	广州市	安装小区智能化系统等	50	50
69	保利物业管理有限公司	广州市	物业管理、室内外装饰等	100	
70	保利地产投资顾问有限公司	广州市	房地产代理、中介服务	100	
71	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	
72	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	
73	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	
74	重庆保利高尔夫球会有限公司	重庆市	高尔夫球场经营等	90	10

序号	公司名称	注册地	业务性质	持股比例（%）	
				直接	间接
75	广州保利紫薇花园项目部	广州市	房地产开发、销售等	50	
76	广州市新谭房地产开发有限公司	广州市	房地产开发、销售等	100	
77	保利（横琴）创新产业投资管理有限公司	珠海市	投资管理	100	
78	广州物产美通贸易有限公司	广州市	房地产开发、销售等	50	
79	广州物产前通贸易有限公司	广州市	房地产开发、销售等	50	
80	保利粤东房地产开发有限公司	东莞市	房地产开发、销售等	100	
81	西藏赢悦投资管理有限公司	拉萨市	股权投资、咨询服务	100	

2015 年度实现的净利润排名前十位的控股子公司情况如下：

单位：万元

序号	公司名称	资产总计	负债总计	所有者权益	营业收入	净利润
1	广州琶洲项目部	1,469,042.51	1,167,268.71	301,773.79	750,167.59	205,217.98
2	保利华南实业有限公司	5,671,829.19	4,953,733.66	718,095.53	1,240,874.23	183,208.06
3	保利（北京）房地产开发有限公司	4,197,428.48	3,300,928.57	896,499.91	1,196,145.24	156,745.99
4	保利（成都）实业有限公司	3,532,665.57	3,002,233.91	530,431.66	1,312,409.36	151,514.67
5	保利（武汉）房地产开发有限公司	1,516,087.28	1,042,315.06	473,772.22	688,358.80	138,694.67
6	上海保利建锦房地产有限公司	2,923,062.95	2,450,368.86	472,694.09	931,865.11	106,468.64
7	保利（天津）房地产开发有限公司	965,296.24	571,447.44	393,848.81	393,652.17	73,393.38
8	保利广州房地产开发有限公司	940,262.44	627,832.86	312,429.58	361,772.75	55,624.93
9	广州富利建筑安装工程有限公司	824,359.24	659,213.84	165,145.40	2,204,114.66	51,749.77
10	合肥保利房地产开发有限公司	720,809.36	657,174.74	63,634.62	443,282.63	49,842.11

（三）发行人的合营、联营企业情况

截至 2016 年 6 月 30 日，发行人拥有 18 家合营企业，87 家联营企业。截至 2016 年 6 月 30 日，发行人重要的合营、联营企业基本情况如下表所示：

表 4-5 截至 2016 年 6 月 30 日发行人重要的合营、联营企业基本情况

公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		会计处理方法
				直接	间接	
合营企业						
福建中联盛房地产开发有限公司	厦门市	厦门市	房地产开发		50.00%	权益法
天津盛世鑫和置业有限公司	天津市	天津市	房地产开发		50.00%	权益法
佛山市顺德区万科房地产有限公司	佛山市	佛山市	房地产开发		50.00%	权益法

公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		会计
北京屹泰房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产开发		50.00%	权益法
广州中耀实业投资有限公司	广州市	广州市	投资管理		50.00%	权益法
联营企业						
北京首开保利仁泰置业有限公司	北京市	北京市	房地产开发		49.00%	权益法
福州中鼎投资有限公司	福州市	福州市	房地产业投资		40.00%	权益法
杭州金睦房地产开发有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发		49.00%	权益法

发行人重要的合营、联营企业 2016 年 1-6 月主要财务数据如下表所示：

表 4-6 发行人重要的合营、联营企业 2016 年 1-6 月主要财务数据

单位：万元

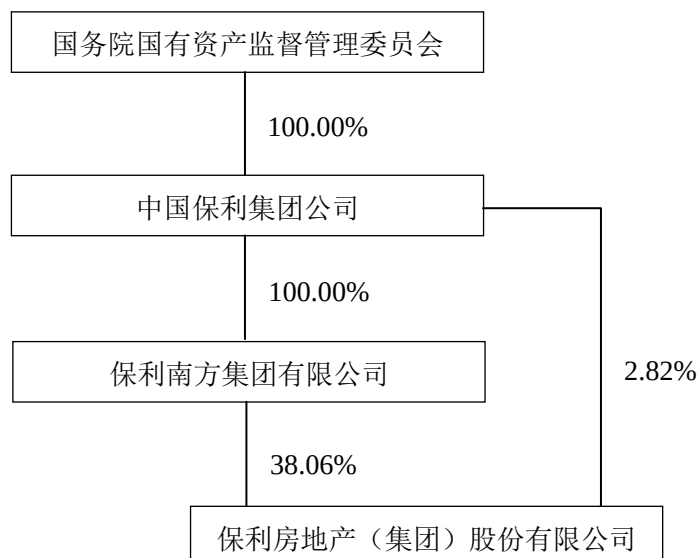
序号	公司名称	2016年6月30日		2016年1-6月	
		总资产	总负债	营业收入	净利润
1	福建中联盛房地产开发有限公司	195,511.10	148,519.72	7,984.86	2,102.77
2	天津盛世鑫和置业有限公司	533,066.44	341,727.05	22,280.19	1,865.83
3	佛山市顺德区万科房地产有限公司	241,615.75	229,959.06	24,323.20	3,347.02
4	北京屹泰房地产开发有限公司	429,563.07	420,841.78	-	-861.94
5	广州中耀实业投资有限公司	533,079.41	335,302.66	508,515.53	-1,046.77
6	北京首开保利仁泰置业有限公司	260,124.89	212,568.60	-	-1,195.83
7	福州中鼎投资有限公司	465,693.47	355,172.26	154,750.70	28,658.80
8	杭州金睦房地产开发有限公司	58,572.56	30,579.65	27,812.64	-554.41

五、发行人控股股东和实际控制人的基本情况

（一）发行人的股权结构

截至 2016 年 6 月 30 日，发行人的股权结构如下：

图 4-2 截至 2016 年 6 月 30 日发行人股权结构图



（二）发行人控股股东的情况

截至 2016 年 6 月 30 日，保利南方集团持有发行人 38.06%的股权，是发行人的控股股东。保利南方集团的基本情况如下：

注册名称：保利南方集团有限公司

成立日期：1992 年 7 月 9 日

注册地址：广州市天河区临江大道 5 号第 36 层 01 单元

注册资本：人民币 10,050.00 万元

工商登记号：440101000145319

法定代表人：张万顺

经营范围：企业自有资金投资；企业管理服务（涉及许可经营项目的除外）；商品零售贸易（许可审批类商品除外）；商品批发贸易（许可审批类商品除外）；房地产中介服务；物业管理；房地产开发经营。

截至 2015 年 12 月 31 日，保利南方集团资产总计 4,086.12 亿元，负债合计 3,114.69 亿元，所有者权益合计 971.43 亿元。2015 年度，保利南方集团实现营业收入 1,247.95 亿元，净利润 165.55 亿元。（以上财务数据均已经审计）

截至 2016 年 6 月 30 日，保利南方集团直接持有的发行人股份不存在权属争议、质押和冻结情况。

（三）发行人实际控制人的情况

截至 2016 年 6 月 30 日，保利集团持有保利南方集团 100.00%的股权，是发行人的实际控制人。截至 2016 年 6 月 30 日，保利集团直接持有发行人 334,587,645 股；通过保利南方集团持有发行人 4,511,874,673 股，合计持有发行人 4,846,462,318 股，持股比例为 40.88%。

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

注册名称：中国保利集团公司

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：张振高

经营范围：对集团所属企业的生产经营活动实施组织、协调、管理；所属企业生产所需设备、原材料的代购、供应、销售；所属企业生产产品的批发、代销；与以上业务相关的技术咨询、技术服务、信息服务；进出口业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至 2015 年 12 月 31 日，保利集团资产总计 5,938.75 亿元，负债合计 4,567.95 亿元，所有者权益合计 1,370.80 亿元。2015 年度，保利集团实现营业收入 1,676.38 亿元，净利润 151.91 亿元。（以上财务数据均已经审计）

截至 2016 年 6 月 30 日，保利集团直接持有的发行人股份不存在权属争议、质押和冻结情况。

六、发行人的独立性情况

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

（一）业务独立

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

（二）资产独立

发行人的资产独立、完整，公司的控股股东、实际控制人及其各自控制的其他企业不存在占用发行人的资金、资产和其他资源的情况。

（三）人员独立

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

（四）机构独立

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

（五）财务独立

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

七、发行人法人治理结构

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

1、股东大会

根据《公司章程》，股东大会是公司的权力机构，依法行使下列职权：

- （1）决定公司的经营方针和投资计划；
- （2）选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；

- (3) 审议批准董事会的报告；
- (4) 审议批准监事会报告；
- (5) 审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (6) 审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (7) 对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- (8) 对发行公司债券作出决议；
- (9) 对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
- (10) 修改《公司章程》；
- (11) 对公司聘用、解聘会计师事务所作出决议；
- (12) 审议批准《公司章程》第四十一条规定的担保事项；
- (13) 审议公司在一年内购买、出售重大资产超过公司最近一期经审计总资产 30% 的事项；
- (14) 审议批准变更募集资金用途事项；
- (15) 审议股权激励计划；
- (16) 审议法律、行政法规、部门规章或《公司章程》规定应当由股东大会决定的其他事项。

2、董事会

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

- (1) 召集股东大会，并向股东大会报告工作；
- (2) 执行股东大会的决议；
- (3) 决定公司的经营计划和投资方案；
- (4) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (5) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (6) 制订公司增加或者减少注册资本、发行债券或其他证券及上市方案；
- (7) 拟订公司重大收购、收购公司股票或者合并、分立、解散及变更公司形式的方案；
- (8) 在股东大会授权范围内，决定公司对外投资、收购出售资产、资产抵押、对

外担保事项、委托理财、关联交易等事项；

（9）决定公司内部管理机构的设置；

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

（11）制订公司的基本管理制度；

（12）制订《公司章程》的修改方案；

（13）管理公司信息披露事项；

（14）向股东大会提请聘请或更换为公司审计的会计师事务所；

（15）听取公司总经理的工作汇报并检查总经理的工作；

（16）独立董事提名权；

（17）法律、行政法规、部门规章或《公司章程》授予的其他职权。

3、总经理

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

（1）主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议，并向董事会报告工作；

（2）提交董事会公司年度预决算方案预案、经营计划预案和项目的前期论证，并认真组织实施董事会决议、公司年度计划和投资方案；

（3）拟订公司内部管理机构设置方案；

（4）拟订公司的基本管理制度；

（5）制定公司的具体规章；

（6）提请董事会聘任或者解聘公司副总经理、财务总监；

（7）决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；

（8）拟定公司职工的工资、福利、奖惩，决定公司职工的聘用和解聘；

（9）提议召开董事会临时会议；

（10）《公司章程》或董事会授予的其他职权。

4、监事会

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

- （1）应当对董事会编制的公司定期报告进行审核并提出书面审核意见；
- （2）检查公司财务；
- （3）对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、《公司章程》或者股东大会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；
- （4）当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；
- （5）提议召开临时股东大会，在董事会不履行《公司法》规定的召集和主持股东大会职责时召集和主持股东大会；
- （6）向股东大会提出提案；
- （7）依照《公司法》第一百五十二条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；
- （8）发现公司经营情况异常，可以进行调查；必要时，可以聘请会计师事务所、律师事务所等专业机构协助其工作，费用由公司承担；
- （9）提议召开临时董事会、列席董事会会议；
- （10）《公司章程》规定的其他职权。

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、表决程序等作出了明确、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。在完善“三会”运作的基础上，发行人设置了战略、审计、提名、薪酬与考核共计 4 个董事会专门委员会，同时建立完善了各专门委员会的工作制度、议事规则。

八、发行人内部控制制度情况

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

1、对财务的管理控制

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

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

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

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

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

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

2、对外投资的管理控制

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

不论项目的获取方式及股权比例，发行人均执行集团化统一管控，由董事会统一决策，真正将项目投资立项作为风险防控的核心。同时，发行人相应制订《重大投资决策制度》、《项目拓展手册》等规范制度，明确了项目投资的基本原则、可行性研究方式、决策权限及程序、监控与后评价机制、奖励与责任追究等具体操作方法，不断提升项目市场调研、规划方案、成本测算的准确度和科学性，加强对项目运作过程中重大节点的把控，逐步健全项目后评估机制，着力推进投资管理的精细化，构建全过程的投资管理体系。

3、对产品质量的管理控制

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

4、对采购的管理控制

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

5、对合同的管理控制

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

开展重大合同履行情况的综合评估，形成《合同履行情况报告》，总结管理经验，提升管理水平。

6、对销售与收款的管理控制

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

7、对信息披露及投资者关系管理的控制

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

《信息披露管理办法》明确公司公开披露的信息必须在第一时间内将有关公告和相关备查文件报送上交所，在其它公开传媒披露的信息不得先于指定报纸和指定网站。

九、发行人董事、监事和高级管理人员的基本情况

（一）发行人董事、监事和高级管理人员的基本情况

截至 2016 年 6 月 30 日，发行人现任董事、监事和高级管理人员的任职情况如下表所示：

表 4-7 截至 2016 年 6 月 30 日发行人现任董事、监事和高级管理人员的任职情况

姓名	职务	性别	任期起始日期	任期终止日期
----	----	----	--------	--------

姓名	职务	性别	任期起始日期	任期终止日期
宋广菊	董事长	女	2015 年 5 月 28 日	2018 年 5 月 27 日
张振高	董事	男	2015 年 5 月 28 日	2018 年 5 月 27 日
彭碧宏	董事	男	2015 年 5 月 28 日	2018 年 5 月 27 日
张万顺	董事	男	2015 年 5 月 28 日	2018 年 5 月 27 日
朱铭新	董事、总经理	男	2015 年 5 月 28 日	2018 年 5 月 27 日
刘平	董事、副总经理	男	2015 年 5 月 28 日	2018 年 5 月 27 日
张礼卿	独立董事	男	2015 年 5 月 28 日	2018 年 5 月 27 日
谭劲松	独立董事	男	2015 年 5 月 28 日	2018 年 5 月 27 日
朱征夫	独立董事	男	2015 年 5 月 28 日	2018 年 5 月 27 日
付俊	监事会主席	女	2015 年 5 月 28 日	2018 年 5 月 27 日
刘军才	监事	男	2015 年 5 月 28 日	2018 年 5 月 27 日
郭猛超	职工监事	男	2015 年 5 月 28 日	2018 年 5 月 27 日
余英	副总经理	男	2015 年 5 月 28 日	2018 年 5 月 27 日
陈冬桔	副总经理	女	2015 年 5 月 28 日	2018 年 5 月 27 日
王健	副总经理	男	2015 年 5 月 28 日	2018 年 5 月 27 日
胡在新	副总经理	男	2015 年 5 月 28 日	2018 年 5 月 27 日
吴章焰	副总经理	男	2015 年 5 月 28 日	2018 年 5 月 27 日
张伟	副总经理	男	2015 年 5 月 28 日	2018 年 5 月 27 日
周东利	财务总监	男	2015 年 5 月 28 日	2018 年 5 月 27 日
黄海	董事会秘书	男	2015 年 5 月 28 日	2018 年 5 月 27 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 2016 年 6 月 30 日，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

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

张振高：男，发行人董事，1962 年出生，中国国籍，经济学博士、高级经济师、高级会计师。加入中国保利集团公司之前，曾在全国人大常委会办公厅工作；历任保利（香港）控股、保利香港置业、保利南方集团、保利财务、保利能源控股有限公司等主要子公司领导、保利集团财务部主任、总会计师、总经理。目前兼任保利集团董事、总经理。

彭碧宏：男，发行人董事，1963 年出生，中国国籍，经济学硕士，注册会计师、讲师。2000 年进入保利集团工作，历任保利集团财务部项目经理、财务会计处处长、财务部主任，保利财务总经理，保利地产财务总监，保利投资控股有限公司总经理，保利集团总经理助理。目前兼任保利集团总会计师，保利财务董事长和保利投资控股有限公司董事长。

张万顺：男，发行人董事，1965 年出生，中国国籍，工学硕士，工程师。曾任职于广东省基础工程公司，1995 年进入保利地产工作，历任广州保利地产工程部、计划部经理，保利地产副总经理，保利集团房地产部主任，保利（香港）控股常务副总经理，保利置业集团有限公司董事、总经理。目前兼任保利集团总经理助理、副总经济师，保利南方集团董事、总经理。

朱铭新：男，发行人董事、总经理，1968 年出生，中国国籍，会计学学士，经济师。1992 年进入保利集团工作，历任保利科技有限公司项目经理，保利集团项目主管，保利应用技术有限公司总经理助理，保利集团企业经营处处长、项目管理处处长、企业发展部主任，保利集团职工监事，执业企业法律顾问，保利地产副总经理。目前兼任保利南方集团董事。

刘平：男，发行人董事、副总经理，1968 年出生，中国国籍，经济学学士，注册会计师、注册资产评估师、高级审计师。1989 年参加工作，历任广东省审计厅直属分局科长，保利地产计划审计部经理、总经理办公室主任、总经理助理、董事会秘书。

张礼卿：男，发行人独立董事，1963 年出生，中国国籍，经济学博士。现任中央财经大学金融学院教授、博士生导师、院学术委员会主任、国际金融研究中心主任、全球金融治理协同创新中心主任，享受国务院政府特殊津贴，入选人事部等七部委“新世纪百千万人才工程（国家级）”、教育部“新世纪优秀人才支持计划”、财政部“跨世纪学科带头人”。目前兼任中国世界经济学会副会长，中国国际金融学会副秘书长，中国金融学会理事，中国人民银行金融研究所学位委员，鸿儒金融教育基金会常务理事兼学术委员会副主任，中国证监会第 12 届发审会委员。

谭劲松：男，发行人独立董事，1965 年出生，中国国籍，会计学博士。现任中山大学管理学院教授、博士生导师，目前兼任全国会计专业学位研究生教育指导委员会委员，

中国南方航空股份有限公司、广州恒运企业集团股份有限公司、上海莱士血液制品股份有限公司、珠海华发实业股份有限公司的独立董事。

朱征夫：男，发行人独立董事，1964 年出生，中国国籍，法学博士，律师。现任广东东方昆仑律师事务所主任及执行合伙人、全国政协委员、中华全国律师协会副会长、最高人民法院特约监督员、中国国际经济贸易仲裁委员会仲裁员、华南国际经济贸易仲裁委员会仲裁员、广东省法官检察官遴选委员会委员、广东省人民检察院规范司法行为监督员、武汉大学董事。目前兼任易方达基金管理有限公司、广东广州日报传媒股份有限公司、北京弘高创意建筑设计股份有限公司、奥立仕控股有限公司、江苏东光微电子股份有限公司的独立董事，中船海洋与防务装备股份有限公司监事。

2、监事

付俊：女，发行人监事会主席，1963 年出生，中国国籍，本科学历，高级政工师。历任武汉军区、广州军区干部，1993 年进入保利地产工作，历任广州保利地产开发部及销售部经理、总经理助理，保利广州物业管理有限公司总经理、董事长，保利（青岛）实业有限公司董事长兼总经理。目前兼任保利地产党委副书记、工会主席。

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

郭猛超：男，发行人职工监事，1986 年出生，中国国籍，工学硕士。2011 年进入公司工作，历任保利地产投资管理中心企业管理部高级经理。目前兼任保利（横琴）资本管理有限公司高级投资经理。

3、高级管理人员

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

余英：男，发行人副总经理，1962 年出生，中国国籍，建筑学博士，高级规划师。1984 年参加工作，历任西北建筑工程学院讲师，广州市城市规划局总工程师、技术

处副处长和城乡规划处处长，广州大学城建设指挥部办公室副主任，沈阳市城乡建设委员会副主任，沈阳市规划和国土资源局党组副书记、常务副局长，沈阳奥林匹克体育中心副总指挥。

陈冬桔：女，发行人副总经理，1964年出生，中国国籍，研究生学历。历任广州海军基地排长、指导员，广州利海房地产开发公司办公室主任、销售部经理，广州保利房地产计划部经理、物业产权部经理、销售部经理，广州保利地产代理有限公司总经理，保利地产助理总经理。

王健：男，发行人副总经理，1972年出生，中国国籍，研究生学历，高级工程师、一级注册建筑师。1996年参加工作，历任广州市城市规划自动化中心、广州市城市规划设计所设计部部长、副所长、所长。

胡在新：男，发行人副总经理，1969年出生，中国国籍，传媒经济学博士，经济师。历任公司销售部经理、营销中心总经理、助理总经理兼品牌管理中心总经理。

吴章焰：男，发行人副总经理，1972年出生，中国国籍，建筑学学士，高级工程师。1996年参加工作，历任广东新南方设计工程有限公司及城泰环境工程设计公司建筑设计及项目负责人，广州保利房地产开发公司技术部负责人，保利（武汉）房地产开发有限公司副总经理，公司助理总经理。

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

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

黄海：男，发行人董事会秘书，1975年出生，中国国籍，工商管理学硕士。历任深圳沃发科技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兼证券事务代表。2002年进入保利地产工作。

目前兼任公司董事会办公室主任。

发行人董事、监事和高级管理人员的任职均符合《公司法》和《公司章程》的规定。

（三）发行人董事、监事和高级管理人员在其他单位任职情况

发行人现任董事、监事和高级管理人员在其他单位任职情况如下：

表 4-8 发行人现任董事、监事和高级管理人员在其他单位任职情况

姓名	兼职单位名称	担任的职务
宋广菊	中国保利集团公司	副总经理
	保利南方集团有限公司	董事长
张振高	中国保利集团公司	董事、总经理
彭碧宏	中国保利集团公司	总会计师
	保利财务有限公司	董事长
	保利投资控股有限公司	董事长
张万顺	中国保利集团公司	总经理助理、副总经济师
	保利南方集团有限公司	董事、总经理
朱铭新	保利南方集团有限公司	董事
张礼卿	中央财经大学金融学院	教授、博士生导师、院学术委员会主任、国际金融研究中心主任、全球金融治理协同创新中心主任
	中国世界经济学会	副会长
	中国国际金融学会	副秘书长
	中国金融学会	理事
	中国人民银行金融研究所	学位委员
	鸿儒金融教育基金会	常务理事兼学术委员会副主任
	中国证监会第 12 届发审会	委员
谭劲松	中山大学管理学院	教授、博士生导师
	全国会计专业学位研究生教育指导委员会	委员
	中国南方航空股份有限公司	独立董事
	广州恒运企业集团股份有限公司	独立董事
	上海莱士血液制品股份有限公司	独立董事
	珠海华发实业股份有限公司	独立董事
朱征夫	广东东方昆仑律师事务所	主任、执行合伙人
	中华全国律师协会	副会长
	最高人民法院	特约监督员
	中国国际经济贸易仲裁委员会	仲裁员
	华南国际经济贸易仲裁委员会	仲裁员
	广东省法官检察官遴选委员会	委员

姓名	兼职单位名称	担任的职务
	广东省人民检察院	规范司法行为监督员
	武汉大学	董事
	易方达基金管理有限公司	独立董事
	广东广州日报传媒股份有限公司	独立董事
	北京弘高创意建筑设计股份有限公司	独立董事
	奥立仕控股有限公司	独立董事
	江苏东光微电子股份有限公司	独立董事
	中船海洋与防务装备股份有限公司	监事
刘军才	中国保利集团公司	职工董事、工会主席、办公厅主任
	保利文化集团股份有限公司	监事会主席

（五）发行人董事、监事和高级管理人员持有公司股票和债券情况

截至 2016 年 6 月 30 日，发行人现任董事、监事和高级管理人员持有公司股票情况如下表所示：

表 4-9 截至 2016 年 6 月 30 日发行人现任董事、监事和高级管理人员持有公司股票情况

单位：股

姓名	职务	持股数量
宋广菊	董事长	19,275,800
彭碧宏	董事	410,400
朱铭新	董事、总经理	664,800
刘平	董事、副总经理	6,635,887
付俊	监事会主席	43,500
余英	副总经理	518,400
陈冬桔	副总经理	388,800
王健	副总经理	324,000
胡在新	副总经理	518,400
吴章焰	副总经理	518,400
黄海	董事会秘书	498,600

截至 2016 年 6 月 30 日，发行人其他现任董事、监事和高级管理人员均未直接持有公司股票。

截至 2016 年 6 月 30 日，发行人董事、监事和高级管理人员均未直接持有公司发行的债券。

（四）发行人主营业务情况

1、发行人的经营范围

房地产开发经营；物业管理；房屋租赁；建筑物拆除（不含爆破作业）；房屋建筑工程设计服务；铁路、道路、隧道和桥梁工程建筑；建筑工程后期装饰、装修和清理；土石方工程服务；建筑物空调设备、通风设备系统安装服务；酒店管理；商品批发贸易（许可审批类商品除外）；商品零售贸易（许可审批类商品除外）；（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

2、发行人的主要产品和类型

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

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

3、发行人主营业务情况

（1）营业收入分析

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

最近三年，发行人分别实现主营业务收入 9,234,069.61 万元、10,903,298.56 万元和 12,338,634.06 万元，年均复合增长率达到 15.59%。总体来看，近年来发行人主营业务收入呈现出快速增长的趋势；同时发行人千亿元级的收入规模也反映了其作为我国领先的房地产开发企业的行业地位。

房地产开发是发行人的核心业务板块。最近三年，发行人房地产开发业务分别实现营业收入 8,928,998.42 万元、10,558,719.91 万元和 11,862,279.26 万元，对同期主营业务收入的贡献分别为 96.70%、96.84%和 96.14%。

发行人其他收入包括建筑安装收入、物业管理收入、展览服务收入、酒店经营收入等。最近三年，发行人分别实现其他收入 305,071.19 万元、344,578.65 万元和 476,354.81 万元，对同期主营业务收入的贡献分别为 3.30%、3.16%和 3.86%。

2016 年 1-6 月，发行人实现主营业务收入 5,502,466.55 万元，其中房地产开发业务收入 5,132,248.44 万元，对同期主营业务收入的贡献为 93.27%；其他收入 370,218.10 万元，对同期主营业务收入的贡献为 6.73%。

发行人主营业务收入中广东、上海、四川、北京等核心区域占比较高，与发行人布局主要经济中心区域的战略相符合。最近三年及一期，发行人在广东、上海、北京、四川等核心区域实现的主营业务收入合计分别为 5,336,327.46 万元、6,059,504.33 万元、7,809,291.26 万元和 3,758,518.14 万元，对同期主营业务收入的贡献分别为 57.79%、55.57%、63.29%和 68.31%。

（2）营业成本分析

最近三年及一期，发行人发生的主营业务成本分别为 6,265,488.54 万元、7,411,046.21 万元、8,245,308.92 万元和 3,716,639.25 万元。总体来看，最近三年及一期发行人发生的主营业务成本发展趋势与实现的主营业务收入发展趋势基本保持一致。

最近三年及一期，发行人房地产开发业务分别结算营业成本 6,138,595.86 万元、7,251,031.89 万元、7,992,858.69 万元和 3,536,256.71 万元，对同期主营业务成本的贡献分别为 97.97%、97.84%、96.94%和 95.15%。

从房地产开发业务成本构成情况来看，最近三年及一期，发行人结算的房地产开发项目土地成本分别为 2,698,612.89 万元、3,314,307.24 万元、3,538,670.71 万元和 1,544,055.43 万元，在同期房地产开发业务成本中的占比分别为 43.96%、45.71%、44.27%和 43.67%。

（3）毛利润和毛利率分析

最近三年及一期，发行人分别实现主营业务毛利润 2,968,581.06 万元、3,492,252.35 万元、4,093,325.14 万元和 1,785,827.30 万元；同期主营业务毛利率分别为 32.15%、32.03%、33.17%和 32.46%。在行业利润率受土地、人力和建材成本上升以及房地产库存高企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

持较为稳定的毛利率水平。

最近三年及一期，发行人房地产开发业务分别实现毛利润 2,790,402.56 万元、3,307,688.02 万元、3,869,420.57 万元和 1,595,991.73 万元；毛利率分别为 31.25%、31.33%、32.62%和 31.10%。

4、发行人房地产业务经营情况

（1）发行人房地产业务经营概况

近年来，发行人业务发展迅速，经济效益显著。公司坚持以一、二线中心城市为主的战略布局和以销定产的原则，审慎控制开工节奏，逐步完善区域布局。2016 年 1-6 月，发行人实现签约销售面积 821.84 万平方米，同比增长 40.55%；实现签约销售金额 1,106.25 亿元，同比增长 45.48%；签约销售均价 13,461 元/平方米，同比增长 6.39%，在全国房地产整体回暖的背景下实现量价齐升。

截至 2016 年 6 月 30 日，发行人已进入国内外 65 个城市，纳入合并报表范围内的在建、拟建项目 231 个，上述项目区域布局和产品结构合理，产品具备较高的经济价值，是公司未来几年快速发展的坚实保障。

此外，发行人自 2014 年初成立以来迅速推进海外项目拓展工作，先后实地考察美国、澳大利亚、马来西亚等多个国家和地区的房地产项目，并在澳大利亚取得了实质性进展。2015 年 5 月，发行人以合作方式取得墨尔本市南雅拉区克莱蒙地块项目；2015 年 8 月，发行人通过投标方式取得取得澳大利亚悉尼市埃平区埃平 A+B 地块项目；2015 年 12 月，发行人通过收购方式取得伦敦 5 Fleet Place.5 办公楼项目。

（2）发行人房地产业务资质情况

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

（3）发行人房地产业务采购情况

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

发行人自行集中采购的商品主要为电梯、园林及精装项目所需的装饰装修材料及设备，集中采购占公司采购总额的比例较小。

最近三年及一期，发行人向前五名供应商采购情况如下表所示：

表 4-10 最近三年及一期发行人向前五名供应商采购情况

单位：万元

项目	2016 年 1-6 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
前五名供应商采购金额合计	41,244.03	91,276.63	83,443.12	75,392.88
占采购总额比重	15.27%	18.37%	18.55%	22.60%
占主营业务成本比重	1.11%	1.11%	1.13%	1.20%

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

（4）发行人房地产业务销售情况

最近三年及一期，发行人向前五名客户销售情况如下表所示：

表 4-11 最近三年及一期发行人向前五名客户销售情况

单位：万元

项目	2016 年 1-6 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
前五名客户销售金额合计	121,161.43	367,776.05	140,596.12	321,412.35
占销售总额比重	2.20%	2.98%	1.29%	3.48%

最近三年及一期，发行人不存在严重依赖个别客户的情况，亦不存在重大关联销售。

（5）发行人房地产开发项目情况

截至 2016 年 6 月 30 日，发行人纳入合并报表范围内的在建、拟建项目合计 231 个，其中在建项目 191 个，拟建项目 40 个。

十、发行人的关联方和关联交易情况

（一）发行人的关联方情况

1、发行人的控股股东及实际控制人

截至 2016 年 6 月 30 日，发行人的控股股东为保利南方集团，实际控制人为保利集团。发行人控股股东及实际控制人情况参见募集说明书“第五节 发行人基本情况”中“五、发行人控股股东和实际控制人的基本情况”。

2、发行人的子公司

发行人重要的控股子公司基本情况参见募集说明书“第五节 发行人基本情况”中“四、发行人的组织结构和权益投资情况”中“（二）发行人的控股子公司情况”。

3、发行人的合营、联营企业

截至 2016 年 6 月 30 日，发行人拥有 18 家合营企业，87 家联营企业。发行人重要的合营、联营企业情况参见募集说明书“第五节 发行人基本情况”中“四、发行人的组织结构和权益投资情况”中“（三）发行人的合营、联营企业情况”。

4、发行人的董事、监事和高级管理人员

发行人的董事、监事和高级管理人员情况参见募集说明书“第五节 发行人基本情况”中“九、发行人董事、监事和高级管理人员的基本情况”。

5、其他关联方

最近三年及一期，与发行人发生关联交易的其他关联方情况如下表所示：

表 4-12 发行人其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
保利财务有限公司	同受保利集团控制
保利影业投资有限公司	同受保利集团控制
广州保利国际影城有限公司	同受保利集团控制
广东保利资产管理有限公司	同受保利集团控制
保利新能源科技（北京）有限公司	同受保利集团控制
北京保利国际拍卖有限公司	同受保利集团控制
广东保利拍卖有限公司	同受保利集团控制
合肥保利大剧院管理有限公司	同受保利集团控制
保利横琴资本	同受保利集团控制
保利艺术博物馆	同受保利集团控制
上海暄熹	其他说明 1
天津鑫和隆昌置业有限公司	其他说明 2

其他说明 1：公司联营企业上海裕憬的子公司。

其他说明 2：公司合营企业盛世鑫和的子公司。

（二）发行人与关联方发生的关联交易

1、关联担保

最近三年及一期，发行人关联对外担保全部为对联营、合营企业的担保，具体情况

参见募集说明书“第六节 财务会计信息”中“九、重大或有事项或承诺事项”。

最近三年及一期，关联方（除公司控股子公司外）向发行人提供的担保情况如下表所示：

表 4-13 最近三年及一期关联方（除公司控股子公司外）向发行人提供的担保情况

单位：万元

序号	担保人名称	被担保人名称	担保金额	借款起讫日期	
				起始日期	到期日期
1	保利集团	保利地产	430,000	2008 年 7 月 11 日	2013 年 7 月 10 日

保利集团为发行人于 2008 年 7 月 11 日发行的 43 亿元公司债券提供无条件不可撤销的连带责任保证，年担保费率为 0.5%，该担保事项已于 2013 年 7 月 10 日解除。

2、关联方租赁情况

最近三年及一期，发行人与关联方发生的房屋租赁均参照市场价格依据协议定价。

3、关联方资金拆借

最近三年及一期，发行人与关联方发生的资金拆借主要为向保利集团和保利财务拆入的资金。

4、采购商品

最近三年及一期，发行人向关联方保利新能源科技（北京）有限公司、北京保利国际拍卖有限公司分别采购少量太阳能设备及展品，该类交易价格均参照市场价格确定，金额较小且占同类交易比例极小，对公司生产经营不构成重大影响。

5、接受劳务

发行人于 2013 年度向保利建设集团有限公司支付工程款 1,974.26 万元，该类交易已按照相关建设工程管理的规定进行了公开招标，占同类交易比例较小，对公司生产经营不构成重大影响。

6、提供劳务

最近三年及一期，发行人子公司广州富利建筑安装工程有限公司作为工程承包方，承接部分关联方的建安工程，以及子公司信保（天津）股权投资基金管理有限公司提供管理服务，该类交易总金额分别为 38,618.54 万元、31,275.84 万元、55,057.23 万元和

91,933.19 万元。

7、存放存款

最近三年及一期，发行人于关联方保利财务处存放存款的期末余额分别为 173,942.29 万元、264,392.32 万元、660,893.17 万元和 940,341.90 万元，占同类交易的比例分别为 5.15%、6.60%、17.63%和 20.33%。上述存款利率参照人民银行的相关规定执行。

8、接受股权投资

最近三年及一期，发行人接受关联方股权投资具体情况如下表所示：

表 4-14 最近三年及一期发行人接受关联方股权投资情况

单位：万元

序号	年度	关联方名称	关联交易内容	金额	占同类交易比例
1	2016 年 1-6 月	佛山晟鸿	接受股权投资	4,900.00	17.04%
2		嘉兴德朗	接受股权投资	4,900.00	17.04%
3		顺德万嘉	接受股权投资	1,225.00	4.26%
4	2015 年度	保利投资	接受股权投资	6,000.00	2.91%
5		嘉兴德业	接受股权投资	7,200.00	3.50%
6		嘉兴华灿	接受股权投资	7,250.00	3.52%
7		信保诚韬	接受股权投资	490.00	0.24%
8		佛山凯悦	接受股权投资	2,500.00	1.21%
9		嘉兴惠悦	接受股权投资	250.00	0.12%
10	2014 年度	佛山晟鑫投资有限公司	接受股权投资	9,375.00	2.44%
11		佛山骏雅	接受股权投资	4,900.00	1.28%
12	2013 年度	信保基金	接受股权投资	52,020.00	11.53%
13		中鸿泰（香港）有限公司	接受股权投资	49,766.40	11.03%
14		佛山永晟投资有限公司	接受股权投资	22,243.45	4.93%
15		佛山顺德晟鸿投资有限公司	接受股权投资	4,000.00	0.89%
16		佛山晟鑫投资有限公司	接受股权投资	9,375.00	2.08%
17		信保有限合伙	接受股权投资	7,500.00	1.66%

9、共同投资

2015 年 12 月，公司下属保利物业、横琴创投与嘉兴惠悦及其他方共同设立珠海和乐教育有限公司，保利物业、横琴创投合计认缴并实缴出资 350 万元，占 35%；嘉兴惠

悦认缴并实缴出资 450 万元，占 45%；其他方认缴出资 200 万元，占 20%。

2015 年 12 月，公司与保利投资及其他方等共同设立保利（横琴）资本管理有限公司，公司认缴出资 2,400 万元，占 30%，期末已出资 900 万元；保利投资认缴出资 2,400 万元，占 30%，期末暂未出资；其他方认缴出资 3,200 万元，占 40%，期末已出资 1,050 万元。

10、关联方应收应付款项

最近三年及一期末，发行人与关联方发生的其他应收款、其他应付款主要系公司与合营、联营企业及子公司少数股东发生的资金往来等。房地产行业属于资金密集型行业，开发项目一般投资金额巨大，对资金流动性要求很高，但房地产项目公司一般情况下注册资本较小，仅依靠项目公司注册资本金往往无法满足项目开发建设所需，在项目建设前期需要通过股东借款来解决资金需求。因此，项目公司合作各方均会签订项目合作开发协议，约定合作各方在项目前期按协议约定比例为项目公司提供股东借款；对合营、联营企业而言，该笔股东借款成为公司对其的其他应收款。对子公司少数股东而言，该笔股东借款成为公司对其的其他应付款。在项目实现预售且能够保障项目正常运作的情况下，按约定比例归还股东借款或将结余资金暂存至各方股东。对合营、联营企业而言，该笔暂存资金成为公司对其的其他应付款；对控股子公司少数股东而言，该笔暂存资金成为公司对其的其他应收款。上述资金运用方式系房地产行业惯例。

最近三年及一期末，发行人与关联方发生的预收款项主要系发行人下属子公司信保基金预收投资管理费和广州富利建筑安装工程有限公司提供劳务收取的预收款项。

（三）规范关联交易的措施

为规范关联交易，保证关联交易的公开、公平、公正，发行人董事会按照《公司法》、《上市公司章程指引》等有关法律法规及相关规定，制定了《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《关联交易决策制度》等规章制度，对关联交易的决策权限和决策程序进行了详细的规定，并聘请了独立董事，制订了《独立董事工作制度》，以确保董事会的独立性和法人治理结构的完善。

最近三年及一期末，发行人发生的关联交易均按相关规章制度要求履行了必要的决策程序。发行人采取了股东大会上关联股东回避表决制度、董事会上关联董事回避表决

制度，需要独立董事发表意见的交易独立董事均发表了独立意见，不存在损害发行人及其他股东利益的情形。

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

十一、发行人合法合规情况

最近三年及一期，发行人依法纳税，不存在重大违法、违规行为。

第五节 财务会计信息

一、发行人最近三年及一期财务报告（表）的审计情况

发行人 2013 年度、2014 年度、2015 年度和 2016 年 1-6 月的财务报告均按照财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则——基本准则》和 41 项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他有关规定编制。

发行人 2013 年度、2014 年度和 2015 年度财务报告已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并分别出具了编号为“信会师报字[2014]第 710386 号”、“信会师报字[2015]第 720297 号”、“信会师报字[2016]第 723903 号”的标准无保留意见审计报告。

发行人 2016 年 1-6 月的财务报表未经审计。

二、会计政策调整对发行人财务报表的影响

发行人按照财政部于 2014 年陆续颁布、修订的《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》、《企业会计准则第 9 号——职工薪酬》、《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》、《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》、《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》、《企业会计准则第 39 号——公允价值计量》和《企业会计准则第 40 号——合营安排》和《企业会计准则第 41 号——在其他主体中权益的披露》等八项企业会计准则（以下简称“新准则”）的相关规定对发行人会计政策进行了变更，并按照新准则的规定对财务报表进行了追溯调整，其中对 2013 年财务报表影响事项说明如下：

1、根据修订后《企业会计准则第 2 号--长期股权投资》，本公司对持有的不具有控制、共同控制、重大影响的股权投资，不作为长期股权投资核算，应适用《企业会计准则第 22 号--金融工具确认和计量》，拟作为可供出售金融资产进行核算，并对其采用追溯调整法进行调整。

上述会计政策变更追溯调整对合并报表影响如下：

表 5-1 发行人合并报表长期股权投资和可供出售金融资产科目追溯调整情况

单位：元

合并报表	2013 年 12 月 31 日调整前	调整金额	2013 年 12 月 31 日调整后
可供出售金融资产	-	535,554,214.53	535,554,214.53
长期股权投资	3,382,082,942.90	-535,554,214.53	2,846,528,728.37

2、根据修订后《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》要求将其他综合收益单独列报，并对其采用追溯调整法进行调整。

上会计政策变更追溯调整对合并报表影响如下：

**表 5-2 发行人合并报表资本公积、其他综合收益和外币报表折算差额科目
追溯调整情况**

单位：元

项目	2013 年 12 月 31 日		
	调整前	调整金额	调整后
一、资本公积	10,963,716,587.11	-2,028.00	10,963,714,559.11
二、其他综合收益	-	2,028.00	2,028.00
1.权益法下被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	-	2,028.00	2,028.00
2.外币报表折算差额	-	-	-
三、外币报表折算差额	-	-	-

为保持最近三年及一期财务数据的可比性，发行人根据前述会计政策变更事项对 2013 年度合并报表财务数据进行了追溯调整。除特别说明外，本节引用的 2013 年度财务数据的均为根据会计政策变更事项追溯调整后的财务数据。

三、发行人最近三年及一期比较式财务报表

（一）发行人最近三年及一期比较式合并财务报表

1、比较式合并资产负债表

表 5-3 发行人最近三年及一期比较式合并资产负债表

单位：万元

项目	2016 年 6 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	4,626,002.06	3,748,491.54	4,006,951.26	3,375,296.98
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-
衍生金融资产	9,649.05			
应收票据	277.73	6,591.01	315.00	322.45
应收账款	200,520.09	314,176.22	334,956.77	233,181.34

项目	2016 年 6 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
预付款项	1,992,412.76	2,538,180.22	2,256,561.67	1,927,586.37
应收利息	130.51	-	-	-
其他应收款	3,683,948.62	3,033,495.61	1,767,806.30	773,688.74
应收股利	-	-	-	-
存货	30,486,638.61	28,826,583.99	26,719,210.19	23,990,729.60
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
待摊费用	-	-	-	-
其他流动资产	-	-	-	-
流动资产合计	40,999,579.43	38,467,518.60	35,085,801.20	30,300,805.49
非流动资产：				
发放贷款及垫款	4,934.07	681.28	-	-
可供出售金融资产	80,423.76	9,970.34	39,955.42	53,555.42
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	937,189.56	481,929.03	354,576.40	284,652.87
投资性房地产	909,586.90	943,161.30	703,884.04	471,489.05
固定资产	311,191.52	315,529.77	247,763.08	198,503.95
在建工程	-	-	-	-
工程物资	-	-	-	-
固定资产清理	-	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
无形资产	2,700.68	2,838.08	1,848.90	1,453.56
开发支出	-	-	-	-
商誉	1,034.25	1,034.25	1,034.25	1,034.25
长期待摊费用	5,425.12	4,523.10	3,140.78	2,748.57
递延所得税资产	152,521.90	156,134.54	138,560.27	79,742.27
其他非流动资产	-	-	-	-
非流动资产合计	2,405,007.76	1,915,801.70	1,490,763.14	1,093,179.94
资产总计	43,404,587.19	40,383,320.30	36,576,564.33	31,393,985.43
流动负债：				
短期借款	55,000.00	310,090.00	325,740.00	137,000.00
交易性金融负债	-	-	-	-
应付票据	189,413.83	178,499.54	2,572.07	-
应付账款	2,598,537.25	3,247,840.84	2,257,945.61	1,867,070.34
预收款项	16,564,400.04	13,254,765.45	11,330,149.04	10,716,784.17
应付职工薪酬	14,462.23	12,267.77	9,639.78	12,463.34
应交税费	-1,710,940.81	-1,034,462.05	-742,236.21	-621,852.52

项目	2016 年 6 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
应付利息	37,002.17	34,024.18	11,946.32	5,517.03
应付股利	18,681.80	931.80	22,890.54	481.26
其他应付款	3,417,586.63	2,959,989.58	2,971,526.97	2,583,519.58
一年内到期的非流动负债	1,940,352.00	3,219,427.17	2,541,175.22	1,962,472.47
预提费用	-	-	-	-
其他流动负债	-	-	-	-
流动负债合计	23,124,495.15	22,183,374.28	18,731,349.32	16,663,455.68
非流动负债：				
长期借款	6,669,776.19	6,641,173.85	9,049,498.41	7,510,130.06
应付债券	2,693,310.19	1,839,329.79	703,042.10	298,954.87
长期应付款	-	-	-	-
专项应付款	-	-	-	-
预计负债	-	-	-	-
递延所得税负债	5,389.69	5,403.99	5,446.01	6,127.23
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	9,368,476.07	8,485,907.62	9,757,986.52	7,815,212.16
负债合计	32,492,971.22	30,669,281.90	28,489,335.84	24,478,667.84
所有者权益：				
实收资本	1,185,561.64	1,075,671.52	1,072,974.50	713,799.44
资本公积	1,479,473.52	695,459.77	691,693.04	1,096,371.46
其他综合收益	10,426.55	1,926.04	-4.10	0.20
盈余公积	215,123.65	215,123.65	171,447.54	110,091.72
未分配利润	5,288,991.17	5,164,075.02	4,204,842.78	3,256,024.12
归属母公司所有者权益合计	8,179,576.54	7,152,255.99	6,140,953.76	5,176,286.94
少数股东权益	2,732,039.44	2,561,782.40	1,946,274.74	1,739,030.66
所有者权益合计	10,911,615.98	9,714,038.40	8,087,228.50	6,915,317.59
负债和所有者权益总计	43,404,587.19	40,383,320.30	36,576,564.33	31,393,985.43

2、比较式合并利润表

表 5-4 发行人最近三年及一期比较式合并利润表

单位：万元

项目	2016 年 1-6 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
一、营业总收入	5,515,022.93	12,342,878.42	10,905,649.71	9,235,552.42
其中：营业收入	5,514,660.73	12,342,878.42	10,905,649.71	9,235,552.42
利息收入	362.19	-	-	-
已赚保费	-	-	-	-

项目	2016 年 1-6 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
手续费及佣金收入	-	-	-	-
二、营业总成本	4,573,761.96	10,169,693.46	9,122,875.65	7,698,375.25
其中：营业成本	3,716,646.98	8,245,330.57	7,412,257.33	6,265,521.52
利息支出	-	-	-	-
手续费及佣金支出	-	-	-	-
退保金	-	-	-	-
赔付支出净额	-	-	-	-
提取保险合同准备金净额	-	-	-	-
保单红利支出	-	-	-	-
分保费用	-	-	-	-
营业税金及附加	494,561.36	1,215,691.03	1,114,773.86	952,212.77
销售费用	134,569.20	273,115.08	240,192.49	218,517.64
管理费用	114,408.10	187,151.65	172,275.74	157,581.86
财务费用	116,920.59	232,779.57	127,122.41	98,553.20
资产减值损失	-3,344.28	15,625.55	56,253.82	5,988.26
加：公允价值变动收益	-	-	-	-
投资净收益	39,850.07	99,255.88	115,279.36	63,505.26
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	39,368.19	99,118.14	69,005.91	63,175.14
汇兑净收益	-	-	-	-
三、营业利润	981,111.04	2,272,440.83	1,898,053.42	1,600,682.43
加：营业外收入	12,335.91	25,903.79	16,668.33	18,228.40
其中：非流动资产处置利得	23.15	34.31	39.20	60.50
减：营业外支出	4,910.34	8,268.71	11,539.43	8,741.18
其中：非流动资产处置损失	19.31	40.51	11.92	15.83
四、利润总额	988,536.61	2,290,075.91	1,903,182.31	1,610,169.65
减：所得税费用	290,082.39	607,304.13	480,046.17	423,723.42
五、净利润	698,454.22	1,682,771.79	1,423,136.13	1,186,446.23
归属于母公司所有者的净利润	496,022.83	1,234,757.90	1,220,031.51	1,074,716.16
少数股东损益	202,431.39	448,013.88	203,104.62	111,730.08
六、其他综合收益的税后净额	8,524.35	1,978.46	-4.30	-144.94
七、综合收益总额	706,978.56	1,684,750.25	1,423,131.83	1,186,301.30
归属于母公司所有者的综合收益总额	504,523.35	1,236,688.04	1,220,027.21	1,074,571.22
归属于少数股东的综合收益总额	202,455.22	448,062.21	203,104.62	111,730.08
八、每股收益：				
（一）基本每股收益（元/股）	0.46	1.15	1.14	1.00
（二）稀释每股收益（元/股）	0.46	1.15	1.14	1.00

3、比较式合并现金流量表

表 5-5 发行人最近三年及一期比较式合并现金流量表

单位：万元

项目	2016 年 1-6 月	2015 年度	2014 年度	2013 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	8,894,625.09	14,297,640.66	11,184,283.38	10,881,371.03
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	1,478,367.95	1,566,565.45	1,060,717.93	1,546,154.75
保户储金及投资款净增加额	-	-	-	-
客户存款和同业存放款项净增加额	-	-	-	-
向中央银行借款净增加额	-	-	-	-
向其他金融机构拆入资金净增加额	-	-	-	-
收取利息、手续费及佣金的现金	237.81	-	-	-
收到原保险合同保费取得的现金	-	-	-	-
收到再保险业务现金净额	-	-	-	-
处置交易性金融资产净增加额	-	-	-	-
拆入资金净增加额	-	-	-	-
回购业务资金净增加额	-	-	-	-
经营活动现金流入小计	10,373,230.86	15,864,206.11	12,245,001.30	12,427,525.78
购买商品、接受劳务支付的现金	4,677,477.70	8,667,266.75	9,045,610.42	9,805,541.66
支付给职工以及为职工支付的现金	194,806.42	306,095.99	252,180.73	199,519.59
支付的各项税费	1,514,847.11	2,133,601.81	1,789,584.72	1,759,878.53
支付其他与经营活动有关的现金	1,978,950.05	2,978,088.62	2,203,462.09	1,637,996.68
客户贷款及垫款净增加额	4,321.05	688.16	-	-
存放央行和同业款项净增加额	-	-	-	-
支付原保险合同赔付款项的现金	-	-	-	-
支付利息、手续费及佣金的现金	-	-	-	-
支付保单红利的现金	-	-	-	-
经营活动现金流出小计	8,370,402.33	14,085,741.34	13,290,837.96	13,402,936.46
经营活动产生的现金流量净额	2,002,828.53	1,778,464.77	-1,045,836.66	-975,410.68
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	8,866.90	5,602.36	44,400.00	12,000.00
取得投资收益收到的现金	2,261.78	54,697.46	47,437.37	8,730.12
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	29.32	68.05	230.03	52.20
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	1,302.67	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	27.47	11,969.73	-	-
投资活动现金流入小计	11,185.47	73,640.28	92,067.40	20,782.32

项目	2016 年 1-6 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,238.69	6,284.86	8,050.24	10,187.39
投资支付的现金	492,738.73	96,074.83	361,772.57	162,900.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	83,690.83	192,179.07	35,698.41	70,279.94
支付其他与投资活动有关的现金	32.86	26,106.66	3,427.55	-
投资活动现金流出小计	579,701.12	320,645.43	408,948.77	243,367.33
投资活动产生的现金流量净额	-568,515.65	-247,005.15	-316,881.37	-222,585.01
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	919,544.70	219,029.20	395,565.84	451,202.01
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	28,755.63	205,862.71	384,032.12	451,202.01
取得借款收到的现金	2,566,052.99	4,484,383.35	6,357,665.81	6,068,058.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
发行债券收到的现金	1,000,000.00	1,096,550.00	404,206.99	301,318.54
筹资活动现金流入小计	4,485,597.69	5,799,962.55	7,157,438.64	6,820,578.55
偿还债务支付的现金	4,259,247.31	6,395,657.07	4,001,854.71	4,671,366.51
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	766,427.18	1,168,688.91	1,152,132.99	884,186.26
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	49,000.01	120,966.97	109,078.10	40,259.87
支付其他与筹资活动有关的现金	5,617.46	10,012.84	14,339.92	14,431.18
筹资活动现金流出小计	5,031,291.95	7,574,358.82	5,168,327.62	5,569,983.94
筹资活动产生的现金流量净额	-545,694.26	-1,774,396.27	1,989,111.02	1,250,594.60
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	349.58	2,451.69	-2,423.46	615.00
五、现金及现金等价物净增加额	888,968.20	-240,484.95	623,969.53	53,213.92
加：期初现金及现金等价物余额	3,694,701.98	3,935,186.93	3,311,217.39	3,258,003.48
六、期末现金及现金等价物余额	4,583,670.18	3,694,701.98	3,935,186.93	3,311,217.39

（二）发行人最近三年及一期比较式母公司财务报表

1、比较式母公司资产负债表

表 5-6 发行人最近三年及一期比较式母公司资产负债表

单位：万元

项目	2016 年 6 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	915,828.54	501,118.26	582,082.24	410,206.97
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-
应收票据	-	-	-	-
应收账款	228.19	73.82	141.24	836.32

项目	2016 年 6 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
预付款项	317,331.83	313,414.08	339,623.04	182,892.79
应收利息	-	-	-	-
其他应收款	10,438,322.91	9,166,731.50	7,035,402.13	4,944,856.77
应收股利	167,400.00	12,439.78	1,439.78	52,690.69
存货	181,072.69	219,202.73	558,946.24	862,758.51
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
待摊费用	-	-	-	-
其他流动资产	-	-	-	-
流动资产合计	12,020,184.16	10,212,980.16	8,517,634.66	6,454,242.05
非流动资产：				
可供出售金融资产	22,365.71	7,680.30	37,680.30	52,080.30
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	1,474,195.52	1,464,201.12	1,297,738.87	907,964.04
投资性房地产	70,992.14	72,406.39	71,971.30	65,881.01
固定资产	32,254.23	32,996.81	9,935.76	9,835.77
在建工程	-	-	-	-
工程物资	-	-	-	-
固定资产清理	-	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
无形资产	970.70	1,124.05	936.22	661.71
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-	1.08
递延所得税资产	949.03	1,200.96	7,998.77	2,867.13
其他非流动资产	-	-	-	-
非流动资产合计	1,601,727.32	1,579,609.62	1,426,261.22	1,039,291.04
资产总计	13,621,911.48	11,792,589.77	9,943,895.88	7,493,533.09
流动负债：				
短期借款	-	300,000.00	100,000.00	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-	-	-
应付票据	1,788.52	2,711.90	389.33	-
应付账款	169,178.24	186,363.24	171,314.97	62,437.89
预收款项	55,787.95	101,164.74	543,827.36	941,618.20
应付职工薪酬	1,817.58	1,621.41	1,003.72	1,679.95
应交税费	-71,078.39	-42,945.82	-58,115.14	-49,739.99

项目	2016 年 6 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
应付利息	30,451.47	22,205.56	66.67	-
应付股利	-	-	-	-
其他应付款	7,016,378.15	6,009,627.44	4,992,795.67	3,299,857.25
一年内到期的非流动负债	31,250.00	439,250.00	346,429.47	317,559.47
预提费用	-	-	-	-
其他流动负债	-	-	-	-
流动负债合计	7,235,573.52	7,019,998.47	6,097,712.05	4,573,412.78
非流动负债：				
长期借款	591,250.00	685,500.00	1,067,812.24	663,161.71
应付债券	2,197,704.18	1,197,249.99	100,000.00	-
长期应付款	-	-	-	-
专项应付款	-	-	-	-
预计负债	-	-	-	-
递延所得税负债	-	-	-	-
其他流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	2,788,954.18	1,882,749.99	1,167,812.24	663,161.71
负债合计	10,024,527.71	8,902,748.46	7,265,524.29	5,236,574.49
所有者权益：				
实收资本	1,185,561.64	1,075,671.52	1,072,974.50	713,799.44
资本公积	1,525,336.31	744,437.36	740,571.22	1,082,030.36
其他综合收益	-9.17	-9.17	-4.10	-
盈余公积	215,123.65	215,123.65	171,447.53	110,091.72
未分配利润	671,371.34	854,617.95	693,382.44	351,037.09
所有者权益合计	3,597,383.77	2,889,841.31	2,678,371.60	2,256,958.60
负债和所有者权益总计	13,621,911.48	11,792,589.77	9,943,895.88	7,493,533.09

2、比较式母公司利润表

表 5-7 发行人最近三年及一期比较式母公司利润表

单位：万元

项目	2016 年 1-6 月	2015 年度	2014 年度	2014 年度
一、营业总收入	116,794.73	697,568.07	822,056.88	915,143.30
其中：营业收入	116,794.73	697,568.07	822,056.88	915,143.30
利息收入	-	-	-	-
已赚保费	-	-	-	-
手续费及佣金收入	-	-	-	-
二、营业总成本	143,166.28	534,664.27	651,351.64	720,295.32

项目	2016 年 1-6 月	2015 年度	2014 年度	2014 年度
其中：营业成本	44,639.61	438,974.68	497,342.86	568,051.67
利息支出	-	-	-	-
手续费及佣金支出	-	-	-	-
退保金	-	-	-	-
赔付支出净额	-	-	-	-
提取保险合同准备金净额	-	-	-	-
保单红利支出	-	-	-	-
分保费用	-	-	-	-
营业税金及附加	11,822.85	76,421.20	124,831.51	121,383.22
销售费用	3,150.58	9,710.46	16,485.07	18,020.77
管理费用	9,424.98	10,397.13	16,566.80	22,591.56
财务费用	73,936.98	-1,027.71	-3,764.13	-9,243.40
资产减值损失	191.28	188.52	-110.47	-508.49
加：公允价值变动收益	-	-	-	-
投资净收益	213,216.59	314,951.93	497,044.54	147,744.99
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-5.60	9,235.01	14,594.14	11,008.69
汇兑净收益	-	-	-	-
三、营业利润	186,845.04	477,855.72	667,749.79	342,592.97
加：营业外收入	1,103.67	1,191.27	1,665.23	1,519.10
其中：非流动资产处置利得	0.05	-	14.79	-
减：营业外支出	88.65	396.71	403.56	2,226.60
其中：非流动资产处置损失	-	4.68	0.03	1.94
四、利润总额	187,860.06	478,650.29	669,011.45	341,885.48
减：所得税费用	-	41,889.11	55,453.25	52,670.09
五、净利润	187,860.06	436,761.17	613,558.21	289,215.38
六、其他综合收益的税后净额	-	-5.07	-4.30	-
七、综合收益总额	187,860.06	436,756.11	613,553.91	289,215.38

3、比较式母公司现金流量表

表 5-8 发行人最近三年及一期比较式母公司现金流量表

单位：万元

项目	2016 年 1-6 月	2015 年度	2014 年度	2013 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	59,799.51	244,552.69	418,636.80	925,413.25
收到的税费返还	-	-	-	-

项目	2016 年 1-6 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
收到其他与经营活动有关的现金	13,464,766.23	16,572,692.59	10,326,553.63	11,564,841.52
保户储金净增加额	-	-	-	-
客户存款和同业存放款项净增加额	-	-	-	-
向中央银行借款净增加额	-	-	-	-
向其他金融机构拆入资金净增加额	-	-	-	-
收取利息和手续费净增加额	-	-	-	-
收到原保险合同保费取得的现金	-	-	-	-
收到再保业务现金净额	-	-	-	-
处置交易性金融资产净增加额	-	-	-	-
拆入资金净增加额	-	-	-	-
回购业务资金净增加额	-	-	-	-
经营活动现金流入小计	13,524,565.74	16,817,245.28	10,745,190.43	12,490,254.77
购买商品、接受劳务支付的现金	49,394.07	102,133.02	203,172.03	185,981.84
支付给职工以及为职工支付的现金	5,849.28	10,595.92	6,462.18	7,728.79
支付的各项税费	36,918.57	106,198.83	131,454.74	117,387.84
支付其他与经营活动有关的现金	13,689,550.98	17,415,029.90	10,768,491.85	11,692,934.42
客户贷款及垫款净增加额	-	-	-	-
存放央行和同业款项净增加额	-	-	-	-
支付原保险合同赔付款项的现金	-	-	-	-
支付手续费的现金	-	-	-	-
支付保单红利的现金	-	-	-	-
经营活动现金流出小计	13,781,712.91	17,633,957.68	11,109,580.80	12,004,032.89
经营活动产生的现金流量净额	-257,147.17	-816,712.40	-364,390.37	486,221.88
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	900.00	78,717.08	12,000.00
取得投资收益收到的现金	58,261.96	294,716.92	541,539.40	87,871.63
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	0.77	18.12	1.57
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流入小计	58,261.96	295,617.68	620,274.60	99,873.20
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	66.44	616.28	509.13	507.87
投资支付的现金	24,685.41	127,284.53	447,502.07	302,273.48
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流出小计	24,751.85	127,900.81	448,011.21	302,781.35
投资活动产生的现金流量净额	33,510.11	167,716.87	172,263.39	-202,908.15

项目	2016 年 1-6 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	890,789.07	13,166.50	11,533.72	-
取得借款收到的现金	50,000.00	530,000.00	1,100,000.00	391,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
发行债券收到的现金	1,000,000.00	1,096,550.00	100,000.00	-
筹资活动现金流入小计	1,940,789.07	1,639,716.50	1,211,533.72	391,000.00
偿还债务支付的现金	852,250.00	719,491.71	516,479.47	734,309.47
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	439,164.54	337,247.47	329,545.47	298,569.39
支付其他与筹资活动有关的现金	-	980.43	1,461.78	2,189.55
筹资活动现金流出小计	1,291,414.54	1,057,719.61	847,486.72	1,035,068.41
筹资活动产生的现金流量净额	649,374.53	581,996.89	364,046.99	-644,068.41
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	425,737.47	-66,998.64	171,920.02	-360,754.68
加：期初现金及现金等价物余额	453,878.35	520,876.99	348,956.97	709,711.65
六、期末现金及现金等价物余额	879,615.82	453,878.35	520,876.99	348,956.97

四、发行人合并报表范围变化情况

（一）2016 年 1-6 月发行人合并报表范围变化情况

表 5-9 2016 年 1-6 月发行人合并报表范围变化情况

序号	公司名称	变动情况	变动原因
1	佛山保利弘雅房地产开发有限公司	新纳入	新设立
2	泉州中泽房地产开发有限公司	新纳入	新设立
3	佛山市保利兴隆房地产有限公司	新纳入	新设立
4	北京善筑房地产开发有限公司	新纳入	新设立
5	东莞市大岭山碧桂园房地产投资有限公司	新纳入	新设立
6	成都市保鑫泉盛房地产开发有限公司	新纳入	新设立
7	江西华章保利项目管理有限公司	新纳入	新设立
8	广州市利凌房地产开发有限公司	新纳入	新设立
9	东莞市保腾房地产开发有限公司	新纳入	新设立
10	合肥琅溪置业有限公司	新纳入	新设立
11	泉州中裕房地产开发有限公司	新纳入	新设立
12	海口筑华房地产开发有限公司	新纳入	新设立
13	成都市保利锦兴实业有限公司	新纳入	新设立
14	保利粤东房地产开发有限公司	新纳入	新设立
15	常德保利房地产开发有限公司	新纳入	新设立

序号	公司名称	变动情况	变动原因
16	保利丽景沧州房地产开发有限公司	新纳入	新设立
17	广州比邻超市有限公司	新纳入	新设立
18	佛山比邻超市有限公司	新纳入	新设立
19	BaoAoNo.1(HongKong)RealEstateLimited	新纳入	新设立
20	BaoAoNo.2(HongKong)RealEstateLimited	新纳入	新设立
21	BaoAoNo.3(HongKong)RealEstateLimited	新纳入	新设立
22	BaoAoPeninsula(HongKong)RealEstateLimited	新纳入	新设立
23	BaoAoHighett(HongKong)RealEstateLimited	新纳入	新设立
24	BaoAoWynyard(HongKong)RealEstateLimited	新纳入	新设立
25	Poly&SouthlinkNo.2DevelopmentsPtyLtd	新纳入	新设立
26	Docklands048RealEstateDevelopments PtyLtd	新纳入	新设立
27	北京未来科技城保昌置业有限公司	新纳入	新设立
28	西藏赢悦投资管理有限公司	新纳入	新设立
29	陕西新天力置业有限公司	新纳入	新收购取得
30	兰州天坤房地产开发有限公司	新纳入	新收购取得
31	兰州天健房地产开发有限公司	新纳入	新收购取得
32	广东金坤房地产发展有限公司	新纳入	新收购取得
33	东莞市紫岸花城房地产开发有限公司	新纳入	新收购取得
34	郑州煜盛房地产开发有限公司	新纳入	新收购取得
35	深圳市平吉投资管理有限公司	新纳入	新收购取得
36	上海昱钧房地产开发有限公司	新纳入	新收购取得
37	佛山市恒特科技有限公司	新纳入	新收购取得
38	成都龙湖锦裕置业有限公司	新纳入	增资入股
39	佛山保利源泰房地产有限公司	不再纳入	增资入股
40	佛山晟鑫投资有限公司	不再纳入	对外转让股权
41	佛山顺德晟鸿投资有限公司	不再纳入	对外转让股权
42	天津荣鸿盛隆实业有限公司	不再纳入	清算
43	青岛保恒利贸易有限公司	不再纳入	清算

（二）2015 年度发行人合并报表范围变化情况

表 5-10 2015 年度发行人合并报表范围变化情况

序号	公司名称	变动情况	变动原因
1	鹤山市保利投资有限公司	新纳入	新设立
2	青岛保利广盛置业有限公司	新纳入	新设立
3	青岛保利广利置业有限公司	新纳入	新设立
4	珠海祥越投资有限公司	新纳入	新设立

序号	公司名称	变动情况	变动原因
5	成都保利天新房地产开发有限公司	新纳入	新设立
6	晋中保利房地产开发有限公司	新纳入	新设立
7	清远鑫富工程开发有限公司	新纳入	新设立
8	莆田中保实业有限公司	新纳入	新设立
9	成都市保都房地产开发有限公司	新纳入	新设立
10	南京学衡置业有限公司	新纳入	新设立
11	佛山三水昊和投资有限公司	新纳入	新设立
12	武汉二零四九保利房地产开发有限公司	新纳入	新设立
13	成都保利资产管理有限公司	新纳入	新设立
14	合肥保利和众房地产有限公司	新纳入	新设立
15	保澳香港（置业）有限公司	新纳入	新设立
16	Yarra 048 Pty Ltd	新纳入	新设立
17	Yarra 048 Real Estate Development Pty Ltd	新纳入	新设立
18	Poly(Australia)Real Estate Development Pty Ltd	新纳入	新设立
19	成都保利永兴房地产开发有限公司	新纳入	新设立
20	阳江保利弘盛房地产有限公司	新纳入	新设立
21	广州保利小额贷款股份有限公司	新纳入	新设立
22	青岛保利广翔置业有限公司	新纳入	新设立
23	郑州保利永和房地产开发有限公司	新纳入	新设立
24	郑州腾利房地产开发有限公司	新纳入	新设立
25	东莞市和成房地产开发有限公司	新纳入	新设立
26	武汉林云房地产开发有限公司	新纳入	新设立
27	宜昌保利金盛房地产开发有限公司	新纳入	新设立
28	上海泓钧房地产开发有限公司	新纳入	新设立
29	佛山保利源泰房地产有限公司	新纳入	新设立
30	广州保鑫房地产开发有限公司	新纳入	新设立
31	广州市保辉房地产开发有限公司	新纳入	新设立
32	青岛保恒利贸易有限公司	新纳入	新设立
33	保英（香港）置业有限公司	新纳入	新设立
34	成都市保利兴北房地产开发有限公司	新纳入	新设立
35	河北保利联创房地产开发有限公司	新纳入	新设立
36	佛山市保利顺源房地产有限公司	新纳入	新设立
37	珠海和品健康科技有限公司	新纳入	新设立
38	北京和筑房地产开发有限公司	新纳入	新设立
39	南京启皓置业有限公司	新纳入	新设立
40	保利（横琴）创新产业投资管理有限公司	新纳入	新设立
41	信保（天津）股权投资基金管理有限公司	新纳入	受让股权
42	信保诚（天津）股权投资基金管理有限公司	新纳入	受让股权

序号	公司名称	变动情况	变动原因
43	上海保运股权投资基金管理有限公司	新纳入	受让股权
44	中保信（香港）有限公司	新纳入	受让股权
45	HongtaiCapitalLimited	新纳入	受让股权
46	中鸿泰（香港）有限公司	新纳入	受让股权
47	佛山永晟投资有限公司	新纳入	受让股权
48	佛山晟鑫投资有限公司	新纳入	受让股权
49	佛山顺德晟鸿投资有限公司	新纳入	受让股权
50	广东风神建设投资有限公司	新纳入	受让股权
51	拉萨开发区凰朝投资有限公司	新纳入	受让股权
52	江门信保康盛文化体育投资有限公司	新纳入	受让股权
53	佛山信保航宸股权投资合伙企业（有限合伙）	新纳入	受让股权
54	广州物产美通贸易有限公司	新纳入	新收购取得
55	广州物产前通贸易有限公司	新纳入	新收购取得
56	深圳市安锦投资管理有限公司	新纳入	新收购取得
57	Poly & Southlink Development Pty Ltd	新纳入	新收购取得
58	Jack&Judy Real Estate Pty Ltd	新纳入	新收购取得
59	佛山市三水海都房地产有限公司	新纳入	新收购取得
60	佛山市三水银都资产管理有限公司	新纳入	新收购取得
61	佛山市三水云都房地产有限公司	新纳入	新收购取得
62	河北省省直纪元房地产开发有限公司	新纳入	新收购取得
63	广州市新谭房地产开发有限公司	新纳入	新收购取得
64	上海友登实业有限公司	新纳入	新收购取得
65	四川华宇房地产开发有限公司	新纳入	新收购取得
66	石家庄德盛房地产开发有限公司	新纳入	新收购取得
67	Pacific Dragon Investments Company Limited	新纳入	新收购取得
68	广东保利南海一号文化实业有限公司	不再纳入	对外转让股权
69	广州市金诺房地产开发有限公司	不再纳入	对外转让股权
70	上海城乾房地产开发有限公司	不再纳入	清算

注：金石投资有限公司正与公司协商将持有信保基金管理的部分股权转让给公司或公司的关联方，并同意在信保基金管理股东会及董事会决策过程中与保利地产投票结果保持一致，公司将信保基金管理及其下属 12 家公司从 2015 年 12 月起纳入合并范围。

（三）2014 年度发行人合并报表范围变化情况

表 5-11 2014 年度发行人合并报表范围变化情况

序号	公司名称	变动情况	变动原因
1	安徽保利房地产开发有限公司	新纳入	新设立

序号	公司名称	变动情况	变动原因
2	江苏保利宁弘房地产开发有限公司	新纳入	新设立
3	广州市越隆房地产开发有限公司	新纳入	新设立
4	泓泰有限公司	新纳入	新设立
5	长春保利恒鑫房地产开发有限公司	新纳入	新设立
6	保利（甘肃）实业投资有限公司	新纳入	新设立
7	清远鑫瑞房地产有限公司	新纳入	新设立
8	珠海横琴保利利和投资有限公司	新纳入	新设立
9	山西保利房地产开发有限公司	新纳入	新设立
10	保利肇庆投资有限公司	新纳入	新设立
11	肇庆鑫荣房地产有限公司	新纳入	新设立
12	广州市埔域房地产开发有限公司	新纳入	新设立
13	福州中悦房地产开发有限公司	新纳入	新设立
14	成都保利兴蓉实业有限公司	新纳入	新设立
15	陕西尚润房地产开发有限公司	新纳入	新设立
16	保利（新疆）投资有限公司	新纳入	新设立
17	新疆保利天恒基房地产开发有限公司	新纳入	新设立
18	厦门中璟房地产开发有限公司	新纳入	新设立
19	天津鑫和健身服务有限公司	新纳入	新设立
20	广州萝城房地产开发有限公司	新纳入	新设立
21	汕尾市保利房地产开发有限公司	新纳入	新设立
22	广州市正林房地产开发有限公司	新纳入	新设立
23	广州市如茂房地产开发有限公司	新纳入	新设立
24	江苏保利宁成房地产开发有限公司	新纳入	新设立
25	佛山市保利昊峰房地产有限公司	新纳入	新设立
26	茂名和信房地产开发有限公司	新纳入	新设立
27	佛山保利兴泰房地产开发有限公司	新纳入	新设立
28	佛山市保兴达房地产有限公司	新纳入	新设立
29	佛山市保恒达房地产有限公司	新纳入	新设立
30	博大鸿伟（天津）置业有限公司	新纳入	新收购取得
31	东莞市中骏房地产开发有限公司	新纳入	新收购取得
32	柏乔投资有限公司	新纳入	新收购取得
33	沈阳中汇达房地产有限公司	新纳入	新收购取得
34	甘肃升融房地产开发有限公司	新纳入	新收购取得
35	河北银湖房地产开发有限公司	新纳入	新收购取得
36	生活之原有限公司	新纳入	新收购取得
37	惠州生活之原旅游发展有限公司	新纳入	新收购取得
38	广州保利电商港有限公司	新纳入	新收购取得
39	新疆恒信雅居房地产开发有限公司	新纳入	新收购取得

序号	公司名称	变动情况	变动原因
40	杭州东良投资管理有限公司	不再纳入	清算
41	广州越鸿房地产开发有限公司	不再纳入	转为合营企业
42	东莞市和宏投资有限公司	不再纳入	转为联营企业
43	广州天利房地产开发有限公司	不再纳入	对外转让股权

（四）2013 年度发行人合并报表范围变化情况

表 5-12 2013 年度发行人合并报表范围变化情况

序号	公司名称	变动情况	变动原因
1	广州从化保利房地产开发有限公司	新纳入	新设立
2	广州市邦杰置业有限公司	新纳入	新设立
3	广州市宏和房地产开发有限公司	新纳入	新设立
4	广州越鸿房地产开发有限公司	新纳入	新设立
5	广州市思泰房地产开发有限公司	新纳入	新设立
6	东莞市和宏投资有限公司	新纳入	新设立
7	盛鑫有限公司	新纳入	新设立
8	守鸿置地（广州）有限公司	新纳入	新设立
9	PolyRealEstateFinanceLtd	新纳入	新设立
10	ABUNDANTCHOICEINVESTMENTSLIMITED	新纳入	新设立
11	ACTIONDRAGONINVESTMENTSLIMITED	新纳入	新设立
12	PRIDESOUTHOLDINGSLIMITED	新纳入	新设立
13	合肥和融房地产有限公司	新纳入	新设立
14	辽宁保利实业有限公司	新纳入	新设立
15	沈阳林海房地产开发有限公司	新纳入	新设立
16	大连恒汇房地产开发有限公司	新纳入	新设立
17	大连保利东港房地产开发有限公司	新纳入	新设立
18	大连盈盛房地产开发有限公司	新纳入	新设立
19	长春保利恒信房地产开发有限公司	新纳入	新设立
20	北京安平门诊部有限公司	新纳入	新设立
21	北京保利通房地产开发有限公司	新纳入	新设立
22	北京朗泰房地产开发有限公司	新纳入	新设立
23	北京利通房地产开发有限公司	新纳入	新设立
24	上海保利建憬房地产有限公司	新纳入	新设立
25	佛山保利恒升置业有限公司	新纳入	新设立
26	佛山三水保利鑫和房地产开发有限公司	新纳入	新设立
27	保利（湛江）房地产开发有限公司	新纳入	新设立
28	保利韶关房地产有限公司	新纳入	新设立

序号	公司名称	变动情况	变动原因
29	重庆葆昌房地产开发有限公司	新纳入	新设立
30	重庆葆方房地产开发有限公司	新纳入	新设立
31	重庆葆翔房地产开发有限公司	新纳入	新设立
32	重庆葆盛房地产开发有限公司	新纳入	新设立
33	天津保利荣昌房地产开发有限公司	新纳入	新设立
34	天津保利盛泰实业有限公司	新纳入	新设立
35	天津荣鸿盛隆实业有限公司	新纳入	新设立
36	杭州保利建霖房地产开发有限公司	新纳入	新设立
37	杭州东良投资管理有限公司	新纳入	新设立
38	成都保龙房地产开发有限公司	新纳入	新设立
39	遂宁保信投资有限公司	新纳入	新设立
40	保利（湖南）投资有限公司	新纳入	新设立
41	保利（长沙）西海岸置业有限公司	新纳入	新设立
42	江苏保利宁恒房地产开发有限公司	新纳入	新设立
43	无锡保利致远房地产开发有限公司	新纳入	新设立
44	青岛广升置业有限公司	新纳入	新设立
45	青岛保利广恒置业有限公司	新纳入	新设立
46	青岛广瑞置业有限公司	新纳入	新设立
47	青岛保利双峰置业有限公司	新纳入	新设立
48	青岛保利双元置业有限公司	新纳入	新设立
49	陕西保利房地产开发有限公司	新纳入	新设立
50	合肥保利和筑房地产有限公司	新纳入	新设立
51	合肥保利和新房地产有限公司	新纳入	新设立
52	合肥保利和恒房地产开发有限公司	新纳入	新设立
53	海口保利房地产开发有限公司	新纳入	新设立
54	郑州保利房地产开发有限公司	新纳入	新设立
55	珠海富利建筑安装工程有限公司	新纳入	新设立
56	保利（大连）物业管理有限公司	新纳入	新设立
57	保利（江西）房地产开发有限公司	新纳入	新设立
58	广州保利城改投资有限公司	新纳入	新设立
59	湛江兴晟投资有限公司	新纳入	新设立
60	恒福（香港）置业有限公司	新纳入	新设立
61	通州项目部	新纳入	新设立
62	守鸿有限公司	新纳入	新收购取得
63	CORSSFORTUNEHOLDINGSLIMITED	新纳入	新收购取得
64	MEGAWISEHOLDINGSLIMITED	新纳入	新收购取得
65	TOTALFAVOURLIMITED	新纳入	新收购取得
66	诺达有限公司	新纳入	新收购取得

序号	公司名称	变动情况	变动原因
67	佛山市南海区景元房地产有限公司	新纳入	新收购取得
68	北京润诚嘉信置业有限公司	新纳入	新收购取得
69	山西万国商业广场开发有限公司	新纳入	新收购取得
70	清新兴海投资置业发展有限公司	新纳入	新收购取得
71	韶关市季华地产有限公司	新纳入	新收购取得
72	天津盛鑫隆茂投资发展有限公司	新纳入	新收购取得
73	杭州标凡投资管理有限公司	新纳入	新收购取得
74	长沙天骄房地产开发有限公司	新纳入	新收购取得
75	北京市海淀区和熹会老年公寓	不再纳入	已处置、注销
76	杭州祥博投资咨询有限公司	不再纳入	已处置、注销
77	成都市香槟房地产开发有限公司	不再纳入	已处置、注销

五、发行人最近三年及一期主要财务指标

（一）发行人最近三年及一期主要财务指标

表 5-13 发行人最近三年及一期主要财务指标

项目	2016 年 6 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
资产总额（万元）	43,404,587.19	40,383,320.30	36,576,564.33	31,393,985.43
负债总额（万元）	32,492,971.22	30,669,281.90	28,489,335.84	24,478,667.84
全部债务（万元）	11,547,852.21	12,188,520.35	12,622,027.80	9,908,557.40
所有者权益（万元）	10,911,615.98	9,714,038.40	8,087,228.50	6,915,317.59
流动比率	1.77	1.73	1.87	1.82
速动比率	0.45	0.43	0.45	0.38
资产负债率（合并报表）	74.86%	75.95%	77.89%	77.97%
债务资本比率	51.42%	55.65%	60.95%	58.90%
项目	2016 年 1-6 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
营业收入（万元）	5,514,660.73	12,342,878.42	10,905,649.71	9,235,552.42
营业利润（万元）	981,111.04	2,272,440.83	1,898,053.42	1,600,682.43
利润总额（万元）	988,536.61	2,290,075.91	1,903,182.31	1,610,169.65
净利润（万元）	698,454.22	1,682,771.79	1,423,136.13	1,186,446.23
归属于母公司所有者的净利润（万元）	496,022.83	1,234,757.90	1,220,031.51	1,074,716.16
经营活动产生现金流量净额（万元）	2,002,828.53	1,778,464.77	-1,045,836.66	-975,410.68
投资活动产生现金流量净额（万元）	-568,515.65	-247,005.15	-316,881.37	-222,585.01
筹资活动产生现金流量净额（万元）	-545,694.26	-1,774,396.27	1,989,111.02	1,250,594.60
营业毛利率	32.60%	33.20%	32.03%	32.16%
总资产报酬率	2.61%	6.53%	6.06%	6.07%

加权平均净资产收益率	6.75%	18.63%	21.65%	22.95%
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率	6.70%	18.45%	21.31%	22.81%
项目	2016 年 1-6 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
EBIT（万元）	1,092,198.75	2,511,147.28	2,058,590.97	1,714,168.07
EBITDA（万元）	1,129,798.88	2,557,399.55	2,093,231.89	1,747,511.80
EBITDA 全部债务比	9.78%	20.98%	16.58%	17.64%
EBIT 利息保障倍数	3.26	3.05	2.37	2.61
EBITDA 利息保障倍数	3.37	3.11	2.41	2.66
应收账款周转率（次/年）	42.86	38.03	38.39	43.85
存货周转率（次/年）	0.25	0.30	0.29	0.29
总资产周转率（次/年）	0.26	0.32	0.32	0.33
每股经营活动产生的现金流量净额（元）	1.69	1.65	-0.97	-1.37
每股净现金流量（元）	0.75	-0.22	0.58	0.07
基本每股收益（元）	0.46	1.15	1.14	1.00
稀释每股收益（元）	0.46	1.15	1.14	1.00

注：2016 年 1-6 月的应收账款周转率、存货周转率和总资产周转率已经年化处理。受发行人营业收入和营业成本的结算周期影响，相关指标均不具有可比意义。

（二）上述财务指标的计算方法

上述指标均依据比较式合并报表计算。各指标的具体计算公式如下：

- 1、全部债务=长期债务+短期债务；其中，长期债务=长期借款+应付债券；短期债务=短期借款+交易性金融负债+应付票据+一年内到期的非流动负债；
- 2、流动比率=流动资产/流动负债；
- 3、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；
- 4、资产负债率=负债合计/资产总计；
- 5、债务资本比率=全部债务/（全部债务+所有者权益）；
- 6、营业毛利率=（营业收入-营业成本）/营业收入；
- 7、总资产报酬率=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/总资产平均余额；
- 8、加权平均净资产收益率= $P / (E_0 + NP \div 2 + E_i \times M_i \div M_0 - E_j \times M_j \div M_0 \pm E_k \times M_k \div M_0)$ ，

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

东的净资产； E_j 为报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产； M_0 为报告期月份数； M_i 为新增净资产下一月份起至报告期期末的月份数； M_j 为减少净资产下一月份起至报告期期末的月份数； E_k 为因其他交易或事项引起的净资产增减变动； M_k 为发生其他净资产增减变动下一月份起至报告期期末的月份数；

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

如无特别说明，本节中出现的财务指标均依据上述公式计算。

六、发行人最近三年及一期非经常性损益明细表

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

表 5-14 发行人最近三年及一期非经常性损益明细

单位：万元

项目	2016 年 1-6 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
非流动资产处置损益	3.94	67.09	15,756.07	44.67
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	-	-	65.58	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	7,421.72	17,641.28	5,143.33	9,442.55
所得税影响额	-1,488.77	-4,407.16	-1,383.98	-2,765.77
少数股东权益影响额	-1,993.22	-1,923.13	-825.64	-501.20
合计	3,943.68	11,378.08	18,755.36	6,220.25

七、本次债券发行后发行人资产负债结构的变化

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

- 1、相关财务数据模拟调整的基准日为 2016 年 6 月 30 日；
- 2、假设本次债券的募集资金净额为 150 亿元，即不考虑融资过程中所产生的相关费用且全部发行；
- 3、假设本次债券募集资金净额 150 亿元计入 2016 年 6 月 30 日的资产负债表；
- 4、假设本次债券募集资金 150 亿元，全部用于补充公司流动资金；
- 5、假设本次债券于 2016 年 6 月 30 日完成发行。

基于上述假设，本次债券发行对发行人合并资产负债结构的影响如下表所示：

表 5-15 本次债券发行对发行人合并资产负债结构的影响

单位：万元

项目	历史数	模拟数	变化值
流动资产合计	40,999,579.43	42,499,579.43	1,500,000.00
非流动资产合计	2,405,007.76	2,405,007.76	-
资产总计	43,404,587.19	44,904,587.19	1,500,000.00
流动负债合计	23,124,495.15	23,124,495.15	-
非流动负债合计	9,368,476.07	10,868,476.07	1,500,000.00
负债合计	32,492,971.22	33,992,971.22	1,500,000.00

项目	历史数	模拟数	变化值
资产负债率	74.86%	75.70%	

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

本次债券发行对发行人母公司资产负债结构的影响如下表所示：

表 5-16 本次债券发行对发行人母公司资产负债结构的影响

单位：万元

项目	历史数	模拟数	变化值
流动资产合计	12,020,184.16	13,520,184.16	1,500,000.00
非流动资产合计	1,601,727.32	1,601,727.32	-
资产总计	13,621,911.48	15,121,911.48	1,500,000.00
流动负债合计	7,235,573.52	7,235,573.52	-
非流动负债合计	2,788,954.18	4,288,954.18	1,500,000.00
负债合计	10,024,527.71	11,524,527.71	1,500,000.00
资产负债率	73.59%	76.21%	

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

八、重大或有事项或承诺事项

（一）发行人对外担保情况

1、为合营、联营企业及其下属企业提供担保

截至 2016 年 6 月 30 日，发行人及子公司为合营、联营企业及其下属企业提供的担保情况如下表所示：

表 5-17 截至 2016 年 6 月 30 日发行人及子公司为合营、联营企业及其下属企业提供的担保情况

单位：万元

序号	担保人名称	被担保人名称	担保金额	借款期限	
				起始日期	到期日期
1	保利地产	广州中耀	5,000.00	2015-11-26	2018-11-25
2		广州越鸿	4,987.50	2015-03-25	2018-03-24
3		洛阳利业	3,234.00	2015-04-03	2018-04-02
4		三亚中铁	10,000.00	2015-08-06	2018-08-06
5			4,950.00	2015-12-31	2018-12-31
6			5,000.00	2016-03-30	2018-08-06

序号	担保人名称	被担保人名称	担保金额	借款期限	
				起始日期	到期日期
7		东莞和越	25,000.00	2015-01-16	2017-01-15
8			1,500.00	2016-06-17	2019-06-16
9		武汉清能	4,950.00	2014-02-12	2016-10-23
10			6,650.00	2014-12-30	2017-12-30
11			8,350.00	2015-01-29	2017-12-30
12			20,000.00	2016-03-01	2019-03-01
13			盛世鑫和	43,400.00	2014-07-21
14		鑫和隆昌	31,110.00	2015-03-31	2018-03-30
15		福建投资	福州中鼎	16,000.00	2016-06-28
16	华南实业	佛山百隆	2,700.00	2015-04-30	2019-04-27
17			4,600.00	2015-10-14	2019-04-28
18			3,800.00	2015-04-30	2019-04-29
19			6,170.00	2015-05-05	2019-04-30
20			9,630.00	2015-05-08	2019-05-01
21			9,250.00	2015-06-05	2019-05-02
22			100.00	2015-04-30	2016-12-31
23			150.00	2015-10-14	2016-12-31
24			100.00	2015-04-30	2016-12-31
25			210.00	2015-05-05	2016-12-31
26			360.00	2015-05-08	2016-12-31
27			300.00	2015-06-05	2016-12-31
28			150.00	2015-04-30	2017-06-30
29			150.00	2015-10-14	2017-06-30
30			550.00	2015-04-30	2017-06-30
31			500.00	2015-05-05	2017-06-30
32			330.00	2015-05-08	2017-06-30
33			250.00	2015-06-05	2017-06-30
合 计			229,431.50		

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

2、为商品房购买人提供的按揭贷款担保

发行人按照房地产经营惯例为商品房购买人提供抵押贷款担保。截至 2016 年 6 月 30 日，发行人累计为商品房购买人提供的按揭贷款担保余额为 5,033,214.88 万元。

（二）未决诉讼、仲裁事项

截至 2016 年 6 月 30 日，发行人及其全资、控股子公司不存在尚未了结的或可预见的对公司生产经营产生重大影响的诉讼、仲裁事项。

（三）重大承诺

截至 2016 年 6 月 30 日，发行人已签订合同（主要为土地和建安合同）但未付的约定资本项目支出共计 6,899,575.40 万元，需在合同他方履行合同约定义务的同时，在若干年内支付。

除上述事项外，截至 2016 年 6 月 30 日发行人无其他应披露未披露的重大财务承诺事项。

（四）资产负债表日后事项

截至 2016 年 6 月 30 日，发行人无应披露未披露的资产负债表日后事项。

九、资产抵押、质押和其他限制用途安排

截至 2016 年 6 月 30 日，发行人所有权受限资产主要系金融机构借款而设定的担保资产，包括存货、投资性房地产和固定资产等。此外，发行人部分货币资金为履约保证金存款，在履约期间使用权受到限制。具体情况如下表所示：

表 5-18 截至 2016 年 6 月 30 日发行人所有权受限资产情况

单位：万元

项目	用途	账面价值
货币资金	履约保证金存款	42,331.88
存货	抵押借款	3,850,025.15
投资性房地产	抵押借款	409,497.52
固定资产	抵押借款	26,508.76
合计		4,328,363.31

截至 2016 年 6 月 30 日，除上述披露的受限资产之外，发行人无其他具有可对抗第三人的优先偿付负债的情况。

第六节 募集资金运用

一、本次债券募集资金运用计划

本次债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还金融机构借款及补充公司流动资金。

发行人主营业务具有资金投入规模较大的特点，因此充足的资金供应是公司进一步扩大业务规模、提升营运效率的必要条件。发行人拟将本期债券募集资金用于偿还金融机构借款及补充公司流动资金。随着发行人经营规模的不断扩大，公司对资金的总体需求逐步增加，因此通过发行本期债券募集资金偿还金融机构借款及补充流动资金将对公司正常经营发展提供有力保障。

二、前次公司债募集资金使用情况

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

“15 保利 01/02”、“16 保利 01/02”和“16 保利 03/04”募集资金已按约定时间划入公司指定银行账户，并全部用于补充公司流动资金。截至 2016 年 6 月 30 日，“15 保利 01/02”、“16 保利 01/02”募集资金已使用完毕，专项账户余额为 49.07 万元（含“16 保利 03/04”募集资金及利息收入）。

公司债券募集资金使用和募集资金专项账户运作情况均与募集说明书一致。

三、募集资金运用对发行人财务状况的影响

（一）对发行人负债结构的影响

以 2016 年 6 月 30 日发行人财务数据为基准，假设本次募集资金全部用于补充流动资金使得发行人资产负债结构产生最大变化，在本次债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，发行人合并财务报表的资产负债率水平将略有上升，由发行前的 74.86%上升为发行后的 75.70%，将上升 0.84%个百分点；母公司财务报表的资

产负债率水平将亦将有所上升，由发行前的 73.59%上升为发行后的 76.21%，将上升 2.62个百分点；合并财务报表的非流动负债占负债总额的比例将由发行前的 28.83%增至发行后的 31.97%，母公司财务报表的非流动负债占负债总额的比例将由发行前的 27.82%增至发行后的 37.22%。

（二）对于发行人短期偿债能力的影响

以 2016 年 6 月 30 日发行人财务数据为基准，本次债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，发行人合并财务报表的流动比率将由发行前的 1.77 增加至发行后的 1.84，母公司财务报表的流动比率将由发行前的 1.66 增加至发行后的 1.87。发行人流动比率将有一定的提高，流动资产对于流动负债的覆盖能力得到提升，短期偿债能力有所增强。

四、募集资金专项账户管理安排

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

账户名称：【】

开户银行：【】

银行账户：【】

第七节 备查文件

一、备查文件内容

募集说明书的备查文件如下：

1、保利房地产（集团）股份有限公司 2013 年度、2014 年度和 2015 年度经审计的财务报告和 2016 年半年度未经审计的财务报表；

2、中信证券股份有限公司关于保利房地产（集团）股份有限公司公开发行 2016 年公司债券的核查意见；中国国际金融股份有限公司关于保利房地产（集团）股份有限公司公开发行 2016 年公司债券的核查意见；广发证券股份有限公司关于保利房地产（集团）股份有限公司公开发行 2016 年公司债券的核查意见；华泰联合证券有限责任公司关于保利房地产（集团）股份有限公司公开发行 2016 年公司债券的核查意见；

3、北京市德恒律师事务所关于保利房地产（集团）股份有限公司 2016 年向合格投资者公开发行公司债券的法律意见；

4、保利房地产（集团）股份有限公司公开发行 2016 年公司债券信用评级报告；

5、保利房地产（集团）股份有限公司 2016 年公司债券持有人会议规则；

6、保利房地产（集团）股份有限公司公开发行 2016 年公司债券受托管理协议；

7、中国证监会核准本次发行的文件。

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

二、备查文件查阅地点

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

发行人：保利房地产（集团）股份有限公司

住所：广州市海珠区阅江中路 688 号保利国际广场 30-33 层

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

法定代表人：宋广菊

联系人：尹超、旷煜

联系电话：020-8989 8833

传真：020-8989 8666-8831

牵头主承销商：中信证券股份有限公司

住所：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

联系地址：北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦

法定代表人：张佑君

联系人：何佳睿、王艳艳、黄晨源、刘昀、马丰明、徐洋、朱军、蔡林峰、路瑶

联系电话：010-6083 3551、6083 3626

传真：010-6083 3504

联席主承销商：中国国际金融股份有限公司

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

联系地址：北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸写字楼 2 座 27 层

法定代表人：丁学东

联系人：任意、程达明、石凌怡、蔡雪珂、王超、余子宜、祁秦、陈嘉曦、梁玥、
刘浏

联系电话：010-65051166

传真：010-65051156

联席主承销商：广发证券股份有限公司

住所：广州市天河区天河北路 183-187 号大都会广场 43 楼（4301-4316 房）

联系地址：广州市天河区天河北路 183-187 号大都会广场 5 楼

法定代表人：孙树明

联系人：李青蔚、江俊、郑希希、杨德聪、詹婧蕙

联系电话：020-87555888

传真：020-87557978

联席主承销商：华泰联合证券有限责任公司

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

联系地址：北京市西城区丰盛胡同 22 号丰铭国际大厦 A 座 6 层

法定代表人：刘晓丹

联系人：李航、万方、解灿霞、刘洪泽

联系电话：010-56839300

传真：010-56839500

三、备查文件查阅时间

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

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

（本页无正文，为《保利房地产（集团）股份有限公司公开发行 2016 年公司债券
募集说明书摘要》之盖章页）

保利房地产（集团）股份有限公司



2016 年 10 月 20 日