

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



公开发行 2016 年公司债券

募集说明书

（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

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



中国国际金融股份有限公司
北京市朝阳区建国门外大街 1 号
国贸大厦 2 座 27 层及 28 层

联席主承销商



广发证券股份有限公司
广东省广州市天河区天河北路
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

本募集说明书依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 23 号——公开发行公司债券募集说明书（2015 年修订）》及其它现行法律、法规的规定，并结合发行人的实际情况编制。

发行人全体董事、监事及高级管理人员承诺，截至本募集说明书封面载明日期，本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

发行人负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人保证本募集说明书及其摘要中财务会计报告真实、完整。

主承销商已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。主承销商承诺本募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，主承销商承诺负责组织募集说明书约定的相应还本付息安排。

受托管理人承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、本募集说明书和《受托管理协议》等文件的约定，履行相关职责。发行人的相关信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者公司债券出现违约情形或违约风险的，受托管理人承诺及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并以自己名义代表债券持有人主张权利，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等，有效维护债券持有人合法权益。受托管理人承诺，在受托管理期间因拒不履行、迟延履行或者其他未按照相关规定、约定及受托管理人声明履行职责的行为，给债券持有人造成损失的，将承担相应的法律责任。

凡欲认购本次债券的投资者，请认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立投资判断并自行承担相关风险。证券监督管理机构及其他政府部门对本次发

行所作的任何决定，均不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

投资者认购或持有本次公司债券视作同意《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》及本募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。《债券持有人会议规则》、《债券受托管理协议》及债券受托管理人报告将置备于债券受托管理人处，债券持有人有权随时查阅。

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书中列明的信息和对本募集说明书作任何说明。投资者若对本募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。投资者在评价和购买本次债券时，应审慎地考虑本募集说明书第二节“风险因素”所述的各项风险因素。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中“风险因素”等有关章节。

一、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，说明本次债券到期不能偿付的风险极小。本次债券上市前，发行人最近一期末净资产为 1,091.16 亿元（截至 2016 年 6 月 30 日未经审计的合并报表中所有者权益合计数）；本次债券上市前，发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 117.65 亿元（2013 年度、2014 年度和 2015 年度经审计的合并报表中归属于母公司所有者的净利润平均值），预计不少于本次债券一年利息的 1.5 倍。本次债券发行及挂牌上市安排请参见发行公告。

二、受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融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。由于本次债券期限较长，债券的投资价值在存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，因而本次债券投资者实际投资收益具有一定的不确定性。

三、本次债券发行结束后，发行人将积极申请本次债券在上海证券交易所上市流通。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，发行人目前无法保证本次债券一定能够按照预期在上海证券交易所上市，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，发行人亦无法保证本次债券在上海证券交易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。

四、本次债券的偿债资金将主要来源于发行人日常经营收入。最近三年及一期，发行人合并口径营业收入分别为 923.56 亿元、1,090.56 亿元、1,234.29 亿元和 551.47 亿元；息税折旧摊销前利润（EBITDA）分别为 174.75 亿元、209.32 亿元、255.74 亿元和 112.98 亿元；归属于母公司所有者的净利润分别为 107.47 亿元、122.00 亿元、123.48 亿元和 49.60 亿元；经营活动产生的现金流净额分别为-97.54 亿元、-104.58 亿元、177.85 亿元和 200.28 亿元，受宏观经济环境及政策调控项目拓展及开发进度、销

售回款等因素的影响，发行人经营活动现金流波动较大。虽然发行人目前的经营情况、财务状况和资产质量良好，但在本次债券存续期内，如若发行人未来销售资金不能及时回笼、融资渠道不畅等，将可能会影响本次债券本息的按期兑付。

五、房地产企业普遍存在资产负债率较高的特点。最近三年及一期末，发行人合并口径的资产负债率分别为 77.97%、77.89%、75.95% 和 74.86%，报告期内连续下降反映出公司财务管理的稳健性。同时，发行人资产负债结构中房屋预售取得的预收款项占比较高，该类负债无需实际偿付。最近三年及一期末，发行人扣除预收款项后的其他负债占资产总额的比例分别为 43.84%、46.91%、43.12% 和 36.70%¹。发行人资产对债务具备较强的保障能力。

最近三年及一期，发行人 EBIT 利息保障倍数分别为 2.61 倍、2.37 倍、3.05 倍和 3.26 倍；EBITDA 利息保障倍数分别为 2.66 倍、2.41 倍、3.11 倍和 3.37 倍，总体来看发行人经营活动对有息负债利息支出的保障能力较强。若未来房地产市场出现重大波动，可能对公司房地产业务的销售情况和资金回笼产生不利影响，导致公司流动资金紧张，财务风险加大，进而对公司的正常经营产生不利影响。

六、最近三年及一期末，发行人流动比率分别为 1.82、1.87、1.73 和 1.77，速动比率分别为 0.38、0.45、0.43 和 0.45。总体来看，发行人流动比率一直保持在较高水平；受存货规模较大的影响发行人速动比率处于较低水平，但表现出稳中有升的态势，且在同行业可比上市公司中处于较好水平。虽然发行人保有较为充足的货币资金，但若市场出现重大不利变化对公司存货去化造成重大不利影响，则仍将面临一定的短期偿债压力。

七、最近三年及一期，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-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

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

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。

八、最近三年及一期，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-222,585.01 万元、-316,881.37 万元、-247,005.15 万元和-568,515.65 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为负值且绝对金额较大，这主要是因为公司扩大对外投资规模所致。适度的对外投资有助于保障发行人的持续发展潜力，但也将给公司带来了一定的资金支出压力和资金周转风险。

九、房地产行业受宏观经济和宏观政策的影响较大，为保持房地产行业的持续健康发展，政府可利用行政、税收、金融、信贷等多种手段对房地产市场进行调控。2006 年以来，我国政府针对房地产行业出台了一系列调控政策，从增加保障性住房和普通商品住房有效供给、抑制投资投机性购房需求、促进供应土地的及时开发利用等多个方面进行调控，对房地产市场发展产生了深远的影响。2014 年开始，房地产市场行政调控政策相继放松或退出，同时推出房贷、税费等方面的优惠政策。2015 年，我国房地产调控以“去库存”为主题，延续了前期市场化政策思路并开始全面放松刺激政策。2016 年上半年，“去库存”政策进一步深化，全国一、二线房地产市场再次升温。房地产调控政策及未来宏观政策的出台或调整，可能对发行人的经营及发展带来一定的不确定性。

十、债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对所有本次未偿还债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本次债券的持有人）具有同等约束力。债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本次债券均视作同意并接受《债券持有人会议规则》并受之约束。

十一、本次债券为无担保债券。在本次债券的存续期内，若受国家政策法规、行业及市场等不可控因素的影响，发行人未能如期从预期的还款来源中获得足够资金，可能将影响本次债券本息的按期偿付。若发行人未能按时、足额偿付本次债券的本息，债券持有人亦无法从除发行人外的第三方处获得偿付。此外，截至 2016 年 6 月 30 日，

发行人所有权受限资产账面价值合计为 4,328,363.31 万元。若发行人经营不善而破产清算，则本次债券持有人对公司抵、质押资产的求偿权劣后于公司的抵、质押债权。

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

十三、根据发行人 2016 年 7 月 14 日、2016 年 9 月 13 日，2016 年 10 月 10 日的公告，发行人实际控制人保利集团正在与中国航空工业集团公司探讨收购其房地产开发业务，经初步估算，该事项相关交易金额达不到提交发行人股东大会审议的重大事项标准。

保利集团与中国航空工业集团公司已于 2016 年 9 月 12 日签署《中航工业集团公司与中国保利集团公司之房地产业务整合框架协议书》。本次交易范围为中国航空工业集团公司直接或通过下属公司持有的房地产开发业务平台公司和项目公司的全部股权以及中国航空工业集团公司持有的天津瑞赛投资发展有限公司 100% 股权。除部分需经国务院国资委审批的无偿划转的资产外，其他资产将以经过审计、评估机构确认的净资产为作价基础，原则上以现金交易方式支付对价。

为了加快双方房地产业务整合进度，按照“成熟一批交易一批”的原则推进工作，截至目前，发行人与中国航空工业集团公司下属上市公司中航地产股份有限公司（000043.SZ，以下简称“中航地产”）旗下主要房地产业务整合及相关资产估值已初步达成一致意见，并与中航地产及其下属企业共同签署《房地产项目公司股权及在建工程转让框架协议》，该协议已经发行人于 2016 年 9 月 29 日召开的 2016 年第 10 次临时董事会审议通过，发行人拟按照协议转让方式收购中航地产及其下属企业合计持有的 10 家房地产项目公司股权及 1 个房地产项目在建工程，标的资产的预估值合计 23.23 亿元，最终交易价格将以评估报告且经有权国资监管部门备案的评估值为准确定，并以现金方式支付对价。

前述交易拟采用协议转让方式，尚需获国务院国资委批准。若未获批准，则交易方式变更为公开挂牌，发行人也将参与摘牌。同时本次交易需在标的资产相关审计、评估正式报告出具后，并由中航地产履行国务院国资委审核批准、股东大会审议通过的程序后方能实施。

目 录

声 明.....	1
重大事项提示.....	3
释 义.....	10
第一节 发行概况.....	18
一、 本次发行的基本情况.....	18
二、 本次债券发行的有关机构.....	22
三、 认购人承诺.....	26
四、 发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系.....	27
第二节 风险因素.....	28
一、 与本次债券相关的投资风险.....	28
二、 发行人的相关风险.....	29
第三节 发行人及本次债券的资信情况.....	41
一、 本次债券的信用评级情况.....	41
二、 信用评级报告的主要事项.....	41
三、 发行人的资信情况.....	43
第四节 增信机制、偿债计划及其他保障措施.....	46
一、 增信机制.....	46
二、 偿债计划.....	46
三、 偿债资金来源.....	46
四、 偿债应急保障方案.....	46
五、 偿债保障措施.....	47
六、 发行人违约责任.....	49
第五节 发行人基本情况.....	51
一、 发行人概况.....	51
二、 发行人历史沿革及历次股本变化情况.....	52
三、 发行人股本总额和前十名股东持股情况.....	56
四、 发行人的组织结构和权益投资情况.....	57
五、 发行人控股股东和实际控制人的基本情况.....	64
六、 发行人的独立性情况.....	66
七、 发行人法人治理结构.....	67
八、 发行人内部控制制度情况.....	70
九、 发行人董事、监事和高级管理人员的基本情况.....	73
十、 发行人主要业务情况.....	79

十一、 发行人的关联方和关联交易情况.....	123
十二、 发行人合法合规情况.....	137
第六节 财务会计信息.....	138
一、 发行人最近三年及一期财务报告（表）的审计情况.....	138
二、 会计政策调整对发行人财务报表的影响.....	138
三、 发行人最近三年及一期比较式财务报表.....	139
四、 发行人合并报表范围变化情况.....	149
五、 发行人最近三年及一期主要财务指标.....	156
六、 发行人最近三年及一期非经常性损益明细表.....	158
七、 管理层讨论与分析.....	159
八、 本次债券发行后发行人资产负债结构的变化.....	191
九、 重大或有事项或承诺事项.....	192
十、 资产抵押、质押和其他限制用途安排.....	195
第七节 募集资金运用.....	196
一、 本次债券募集资金运用计划.....	196
二、 前次公司债募集资金使用情况.....	196
三、 募集资金运用对发行人财务状况的影响.....	196
四、 募集资金专项账户管理安排.....	197
第八节 债券持有人会议.....	198
一、 债券持有人行使权利的形式.....	198
二、 债券持有人会议规则主要内容.....	198
第九节 债券受托管理人.....	208
一、 债券受托管理人.....	208
二、 债券受托管理协议主要内容.....	209
第十节 发行人、中介机构及相关人员声明.....	220
第十一节 备查文件.....	241
一、 备查文件内容.....	241
二、 备查文件查阅地点.....	241
三、 备查文件查阅时间.....	243

释 义

除非特别提示，本募集说明书的下列词语含义如下

发行人、本公司、公司、保利地产	指	保利房地产（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	中国保利集团公司
本次债券	指	根据发行人 2016 年 4 月 13 日召开的第五届董事会第四次会议、2016 年 5 月 5 日召开的 2015 年度股东大会通过的有关决议，经中国证监会核准向合格投资者公开发行的不超过人民币 150 亿元（含人民币 150 亿元）的公司债券，即“保利房地产（集团）股份有限公司 2016 年公司债券”
本次发行	指	本次债券的发行
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本次债券而制作的《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》
募集说明书摘要	指	发行人根据有关法律、法规为发行本次债券而制作的《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》
《公司章程》	指	保利房地产（集团）股份有限公司章程
股东大会	指	保利房地产（集团）股份有限公司股东大会
董事会	指	保利房地产（集团）股份有限公司董事会
监事会	指	保利房地产（集团）股份有限公司监事会
三会	指	保利房地产（集团）股份有限公司股东大会、董事会、监事会
广州保利地产	指	广州保利房地产开发公司，保利房地产（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	珠海和乐科技有限公司
嘉兴同达	指	嘉兴同达股权投资基金合伙企业
信保铭润	指	嘉兴信保铭润股权投资基金合伙企业
信保康居	指	佛山信保康居股权投资中心
北京致泰	指	北京致泰房地产开发有限公司
佛山源泰	指	佛山保利源泰房地产有限公司
佛山百隆	指	佛山市百隆房地产开发有限公司
佛山茂兴	指	佛山市茂兴房地产开发有限公司
大岭山房地产开发	指	东莞市大岭山镇房地产开发公司
南京广阔	指	南京新城广阔房地产有限公司
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
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
证券登记机构、中国证券 登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
财政部	指	中华人民共和国财政部
国土资源部	指	中华人民共和国国土资源部
住建部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部
人民银行	指	中国人民银行
银监会	指	中国银行业监督管理委员会
国务院国资委	指	国务院国有资产监督管理委员会
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
审计署	指	中华人民共和国审计署
监察部	指	中华人民共和国监察部
上交所	指	上海证券交易所
建设银行	指	中国建设银行股份有限公司
《债券持有人会议规则》	指	发行人为本次债券制定的《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》
《债券受托管理协议》	指	发行人与债券受托管理人签署的《保利房地产（集团）股份有限公司公开发行 2016 年公司债券受托管理协议》及其变更和补充
投资者、持有人	指	就本次债券而言，通过认购、受让、接受赠与、继承等合法途径取得并持有本次债券的主体
主承销商	指	中信证券股份有限公司、中国国际金融股份有限公司、广发证券股份有限公司、华泰联合证券有限责任公司
牵头主承销商、债券受托 管理人、中信证券	指	中信证券股份有限公司
联席主承销商	指	中国国际金融股份有限公司、广发证券股份有限公司、

		华泰联合证券有限责任公司
中金公司	指	中国国际金融股份有限公司
广发证券	指	广发证券股份有限公司
华泰联合	指	华泰联合证券有限责任公司
联席簿记管理人	指	中信证券股份有限公司和中国国际金融股份有限公司
承销团	指	由主承销商为本次发行而组织的，由主承销商和分销商组成承销机构的总称
发行人律师	指	北京德恒律师事务所
审计机构	指	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
资信评级机构、评级机构、 大公国际	指	大公国际资信评估有限公司
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
最近一年及一期	指	2015 年度和 2016 年 1-6 月
最近一年及一期期末	指	2015 年 12 月 31 日和 2016 年 6 月 30 日
最近三年	指	2013 年度、2014 年度和 2015 年度
最近三年末	指	2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日和 2015 年 12 月 31 日
最近三年及一期	指	2013 年度、2014 年度、2015 年度和 2016 年 1-6 月
最近三年及一期期末	指	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
工作日	指	中华人民共和国商业银行的对公营业日（不包括法定节假日）
交易日	指	上海证券交易所的营业日
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日和/或休息日）

元/万元/亿元	指	人民币元/万元/亿元
四证	指	土地使用权证书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证和建筑工程施工许可证

本募集说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

第一节 发行概况

一、本次发行的基本情况

（一）发行人基本情况

公司名称：保利房地产（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）接受本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，除本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%²。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

²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住房，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，存量房地产市场有望盘活。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

截至本募集说明书签署日，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 截至本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。截至本募集说明书签署日，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

截至本募集说明书签署日，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 增信机制、偿债计划及其他保障措施

一、增信机制

本次债券无信用增进安排。

二、偿债计划

本次债券的起息日为【】年【】月【】日，债券利息将于起息日之后在存续期内每年支付一次，【】年至【】年间每年的【】月【】日为本次债券上一计息年度的付日（遇法定节假日或休息日顺延，下同）。本次债券到期日为【】年【】月【】日，到期支付本金及最后一期利息。

本次债券本金及利息的支付将通过证券登记机构和有关机构办理。支付的具体事项将按照有关规定，由发行人在中国证监会指定媒体上发布的公告中加以说明。

三、偿债资金来源

本次债券的偿债资金将主要来源于发行人日常经营收入。最近三年及一期，发行人合并口径营业收入分别为 923.56 亿元、1,090.56 亿元、1,234.29 亿元和 551.47 亿元；息税折旧摊销前利润(EBITDA)分别为 174.75 亿元、209.32 亿元、255.74 亿元和 112.98 亿元；归属于母公司所有者的净利润分别为 107.47 亿元、122.00 亿元、123.48 亿元和 49.60 亿元；经营活动产生的现金流净额分别为-97.54 亿元、-104.58 亿元、177.85 亿元和 200.28 亿元。目前，发行人经营情况、财务状况和资产质量良好，同时随着发行人业务规模和盈利能力的进一步提升，公司利润水平有望进一步扩大，从而为本次债券本息的偿付提供保障。

四、偿债应急保障方案

（一）流动资产变现

发行人坚持稳健的财务政策，资产流动性良好，必要时可以通过流动资产变现补充偿债资金。截至 2016 年 6 月 30 日，发行人流动资产余额为 40,999,579.43 万元，其中所有权未受限的流动资产余额为 37,107,222.39 万元，包括可随时用于支付的货币资金 4,583,670.18 万元。截至 2016 年 6 月 30 日，发行人流动资产具体构成如下：

表 4-1 截至 2016 年 6 月 30 日发行人流动资产明细

单位：万元

项目	金额	占比
货币资金	4,626,002.06	11.28%
衍生金融资产	9,649.05	0.02%
应收票据	277.73	0.00%
应收账款	200,520.09	0.49%
预付款项	1,992,412.76	4.86%
应收利息	130.51	0.00%
其他应收款	3,683,948.62	8.99%
存货	30,486,638.61	74.36%
流动资产合计	40,999,579.43	100.00%

在日常经营产生的现金流量不足的情况下，发行人可以通过变现除所有权受限资产以及已实现预售的存货以外的流动资产来获得必要的偿债资金支持。

（二）畅通的外部融资渠道

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。

此外，发行人作为 A 股上市公司，在股权资本市场亦有丰富的融资渠道。若本次债券兑付时遇到突发性的临时资金周转问题，发行人可以利用多元化融资渠道筹集资金。

五、偿债保障措施

为了充分、有效的维护债券持有人的利益，发行人为本次债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括设置专门的部门与人员、安排偿债资金、严格执行资金管理计划、充分发挥债券受托管理人的作用和严格履行信息披露义务等，确保债券及时安全付息、兑付。

（一）制定《债券持有人会议规则》

发行人和债券受托管理人已按照《管理办法》的要求制定了本次债券的《债券持

有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围，债券持有人会议的召集、通知、决策机制和其他重要事项，为保障本次债券的本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

（二）设立专门的偿付工作小组

发行人将在每年的财务预算中落实安排本次债券本息的兑付资金，保证本息的如期偿付，保证债券持有人的利益。在利息和到期本金偿付日之前的十五个工作日内，发行人将组成偿付工作小组，负责利息和本金的偿付及与之相关的工作。

（三）制定并严格执行资金管理计划

本次债券发行后，发行人将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理、资金管理等，并将根据本次债券本息未来到期应付情况制定年度、月度资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

（四）充分发挥债券受托管理人的作用

本次债券引入了债券受托管理人制度，由债券受托管理人代表债券持有人对公司的相关情况进行监督，并在债券本息无法按时偿付时，代表债券持有人，采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。

发行人将严格按照《债券受托管理协议》的约定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人报送公司履行承诺的情况，并在公司可能出现债务违约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人及时依据《债券受托管理协议》采取必要的措施。

有关债券受托管理人的权利和义务，详见本募集说明书第九节“债券受托管理人”。

（五）严格履行信息披露义务

发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。发行人将按《债券受托管理协议》和中国证监会的有关规定进行重大事项信息披露。

（六）发行人董事会承诺

根据发行人于 2016 年 4 月 13 日召开的第五届董事会第四次会议以及于 2016 年 5 月 5 日召开的 2015 年年度股东大会审议通过的关于发行公司债券的有关决议和公司董事会作出的相关承诺，当出现预计不能按期偿付本次债券本息或者在本次债券到期时未能按期偿付债券本息时，至少采取如下措施：

- (1) 不向股东分配利润；
- (2) 暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- (3) 调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；
- (4) 主要责任人不得调离。

(七) 专项偿债账户

发行人在【】银行设立了本债券专项偿债账户，偿债资金将主要来源于公司日常经营所产生的现金流。发行人将在每年的财务预算中安排本次债券本息支付的资金，承诺在本次债券存续期内每年付息日或兑付日前二个工作日将当年度应支付的利息或本金和利息归集至专项偿债账户，保证本次的按时足额支付。发行人承诺在本次债券存续期内每年付息日或兑付日前二个工作日将专项偿债账户的资金到位情况书面通知本次债券的受托管理人；若专项偿债账户的资金未能按时到位，发行人将按《债券受托管理协议》和中国证监会的有关规定进行重大事项信息披露。

六、发行人违约责任

发行人保证按照本募集说明书约定的还本付息安排向债券持有人支付本次债券利息并兑付本次债券本金。若发行人未按时支付本次债券的利息和/或本金，或发生其他违约情况时，债券受托管理人将依据《债券受托管理协议》代表债券持有人向发行人进行追索，包括采取加速清偿或其他可行的救济措施。如果债券受托管理人未按《债券受托管理协议》履行其职责，债券持有人有权直接依法向发行人进行追索，并追究债券受托管理人的违约责任。

发行人承诺按照本次债券基本条款约定的时间向债券持有人支付债券利息并兑付债券本金，如果发行人不能按时支付利息或在本次债券到期时未按时兑付本金，对于逾期未付的利息或本金，发行人将根据逾期天数按债券票面利率向债券持有人支付逾期利息。逾期未付的利息金额自该年度付息日起，按每日万分之二支付违约金；偿还

本金发生逾期的，逾期未付的本金金额自兑付日期起，按每日万分之二支付违约金。

《债券受托管理协议》项下所产生的或与本协议有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。如果协商解决不成，应提交位于北京的北京仲裁委员会并按其提交仲裁时有效的仲裁规则进行最终裁决。仲裁应用中文进行。仲裁裁决为终局裁决，对《债券受托管理协议》签署各方均有约束力。

第五节 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 5-1 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 5-2 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 5-3 截至 2016 年 6 月 30 日发行人前十大股东持股情况

单位：股

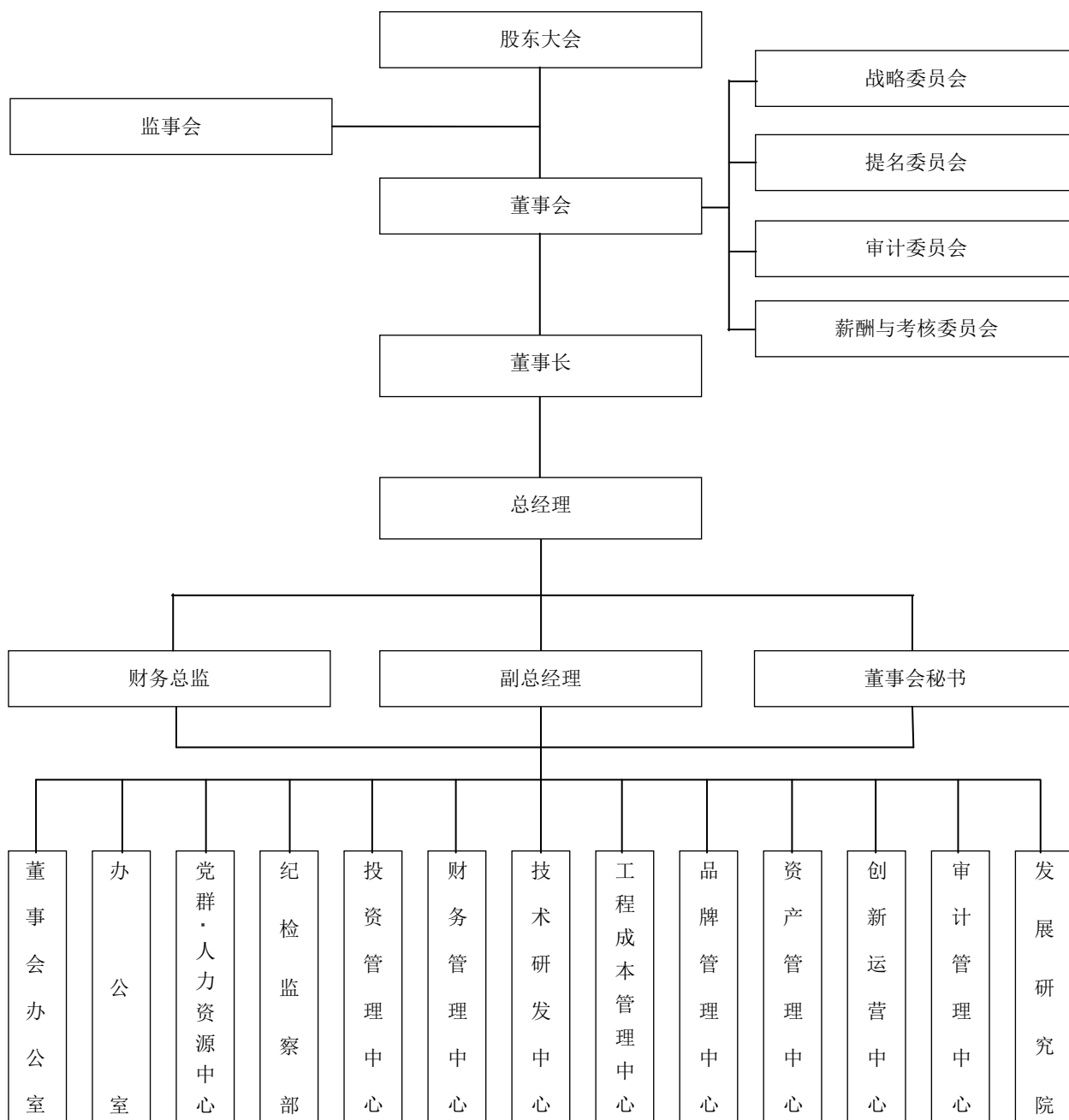
序号	股东名称	持股数量	持股比例	股东性质	持有限售股数量
1	保利南方集团有限公司	4,511,874,673	38.06%	国有法人	-
2	泰康人寿保险股份有限公司—分红—个人分红—019L—FH002 沪	491,870,268	4.15%	其他	439,560,440
3	中国证券金融股份有限公司	421,130,009	3.55%	国有法人	-
4	安邦财产保险股份有限公司—传统产品	404,738,023	3.41%	其他	-
5	中国保利集团公司	334,587,645	2.82%	国有法人	122,100,122
6	广东华美国际投资集团有限公司	219,690,000	1.85%	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 5-1 截至 2016 年 6 月 30 日发行人组织结构图



发行人的各职能部门主要职能如下：

(1) 董事会办公室

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

(2) 办公室

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

（3）党群·人力资源中心

党群·人力资源中心负责协助公司党委开展下属各基层党组织的党建和党务工作，统筹组织群团工作，梳理宣贯企业文化，统筹实施招聘、人员配置、薪酬福利管理、员工培训、员工绩效考核等。

（4）纪检监察部

纪检监察部负责组织开展党风廉政建设责任制工作、组织开展廉政文化宣传教育及相关活动等。

（5）投资管理中心

投资管理中心负责经营业务拓展、项目投资测算、经营计划的编制和管理、经营数据统计分析、法律事务管理、对下属子公司相关业务的管理和指导等。

（6）财务管理中心

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

（7）技术研发中心

技术研发中心负责重点项目的规划和设计管理、标准化产品的研发推广、新拓展项目技术可行性论证等。

（8）工程成本管理中心

工程成本管理中心负责全流程成本管理、集团采购和信息化建设、工程职能管理、安全生产、产品品质提升等。

（9）品牌管理中心

品牌管理中心负责公司的品牌建设、品牌宣传推广、媒体公关、内刊制作、项目立项市场调研、项目销售管理工作、销售数据的统计分析、物业管理和销售代理管理等。

（10）资产管理中心

资产管理中心负责统筹公司留存物业经营管理，实施资产整合、改造、处置方案，指导经营性项目立项、定位和后续管理运营。

（11）创新运营中心

组织创新产业战略的拟定与推进实施，统筹创新业务经营管理，统筹创新产业发展计划落实及投资执行等。

（12）审计管理中心

审计管理中心负责内部审计工作的开展、内部控制建设的组织和实施等。

（13）发展研究院

发展研究院负责统筹宏观政策及市场研究、企业发展及战略转型等。

（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 5-4 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
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	

序号	公司名称	注册地	业务性质	持股比例（%）	
				直接	间接
18	保利（沈阳）房地产开发有限公司	沈阳市	房地产开发、经营等	60	
19	辽宁保利房地产开发有限公司	沈阳市	房地产开发、经营等	80	20
20	沈阳广田房地产开发有限公司	沈阳市	房地产开发、经营等	100	
21	保利（大连）房地产开发有限公司	大连市	房地产开发、经营等	100	
22	保利（长春）恒富房地产开发有限公司	长春市	房地产开发、经营等	100	
23	长春市轻轨六合房地产开发有限公司	长春市	房地产开发、经营等	80	
24	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	
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	

序号	公司名称	注册地	业务性质	持股比例（%）	
				直接	间接
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
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

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
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 5-5 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
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 5-6 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

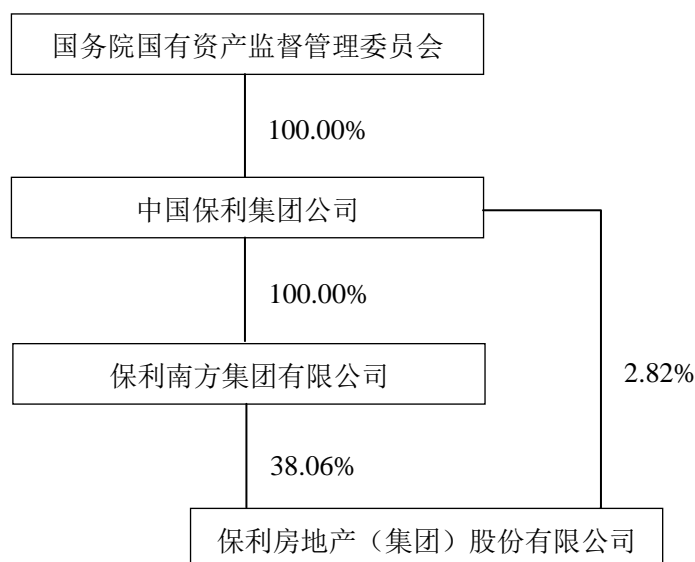
序号	公司名称	2016年6月30日		2016年1-6月	
		总资产	总负债	营业收入	净利润
5	广州中耀实业投资有限公司	533,079.41	335,302.66	508,515.53	-1,046.77
6	北京首开保利仁泰置业有限公司	260,124.89	212,568.60	-	-1,195.83
7	福州中鼎投资有限公司	465,693.47	355,172.26	154,750.70	28,658.80
8	杭州金睦房地产开发有限公司	58,572.56	30,579.65	27,812.64	-554.41

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 5-2 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 5-7 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
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

姓名	职务	性别	任期起始日期	任期终止日期
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，保利应用技术有限责任公司总经理助理，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，硕士研究生同等学力，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、广州市城市规划研究所设计部部长、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 5-8 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
	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

姓名	兼职单位名称	担任的职务
	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 5-9 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。

十、发行人主要业务情况

发行人作为国有控股的大型房地产开发企业。2013 年度、2014 年度和 2015 年度，发行人销售金额分别为 1,253 亿元、1,367 亿元和 1,541 亿元，连续三年位居行业前五。目前，发行人经营区域已覆盖全国 62 个城市，通过实施全国化布局战略，保持广州、北京、上海三大城市核心地位，形成珠三角、长三角和环渤海等三大核心城市圈，稳步

推动以成渝（成都、重庆）、武汉为中心的中西部区域发展，形成成渝和中部地区两大城市群，持续深入关注沿海城市及有经济发展潜力的二、三线城市的商机，形成若干个重点销售区域。发行人构建了以“打造中国地产长城”为企业愿景、以“和者筑善”为品牌理念的品牌体系，在国内具备相当的品牌知名度，广泛被消费者所认可。

（一）发行人所在行业情况

1、行业发展概况

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

（1）房地产开发投资保持快速增长，2016 年上半年有所回升

国家统计局的数据显示，2005 年至 2012 年，我国房地产开发投资保持每年 15% 以上的快速增长，一直高于 GDP 增速。其中，2005 年-2007 年期间，房地产开发投资一直保持快速增长，除 2008 年至 2009 年期间受金融危机影响，房地产投资增速相对较低以外，期间增长率均保持在 20% 以上。金融危机之后，房地产投资增速重新回复高增长的状态。出于对房地产市场的调控目的，2010 年末以来，国家出台住宅限购等一系列房地产调控政策，房地产市场过热的情况受到一定的缓和，市场上的供需矛盾得到一定的调节，房地产开发投资增速开始出现回落。2014 年，全国房地产开发投资完成额为 95,035.61 亿元，同比增长 10.49%，比上年同期增幅回落 9.30 个百分点。2015 年，全国房地产开发投资完成额为 95,978.85 亿元，同比增长 0.99%，与上年相比变化不大。2016 年 1-6 月，全国房地产开发投资完成额为 46,630.52 亿元，同比增长 6.09%，其中东部地区房地产开发投资完成额为 26589 亿元，同比增长 4.6%，中部地区房地产开发投资完成额为 9747 亿元，同比增长 10.0%，西部地区房地产开发投资完成额为 10294 亿元，同比增长 6.5%，主要是由于“去库存”政策推动房地产销售回暖，房地产开发商加大

新开工力度。近期，在国家“去库存”的大环境下，部分热点城市出现房价涨幅过快、需求透支等情况，国家根据各个地方的情况适时出台相应“限购”、“限贷”等调控政策。新政皆以抑制投机性需求为主，政策的力度在市场预期之内，有利于房地产行业的长期发展。

总体而言，房地产市场由政府调控逐渐向市场主导切换，供需矛盾逐渐解决，行业发展回归理性，房地产投资增速在未来有望保持稳定。

（2）房地产供给相对稳定，2016 年上半年大幅回暖

自 2005 年以来，我国房地产市场供给保持较快增长，2011 年起供给趋于平稳。房地产新开工面积增长率波动相对较大，主要原因是房地产开发企业新开发项目的决策受当年房地产市场销售情况及政策导向影响明显。从 2010 年末开始，房地产行业受到严格调控政策的影响，新开工面积增长率开始出现一定的波动，总体呈现下滑趋势；商品房竣工面积增长趋势整体保持平稳。2014 年，全国新开工房屋面积为 17.96 亿平方米，同比下降 10.74%，竣工房屋面积 10.75 亿平方米，同比上升 5.94%。2015 年，全国新开工房屋面积为 15.45 亿平方米，同比下降 14.00%，竣工房屋面积 10.00 亿平方米，同比下降 6.90%。2016 年 1-6 月，全国新开工房屋面积为 7.75 亿平方米，同比回升 14.91%，竣工房屋面积 3.95 亿平方米，同比回升 20.05%。

（3）商品住宅开发在房地产开发业务中所占比重保持稳定

我国房地产开发投资以商品住宅开发投资为主，自 2005 年以来商品住宅开发投资额占房地产开发总投资额的比重均保持在 65%以上。2014 年，全国商品住宅开发投资额为 64,352.15 亿元，同比增长 9.16%，尽管增速比上年同期有所下降，但占房地产开发投资的比例仍高达 67.71%。2015 年，全国商品住宅开发投资额为 64,595.24 亿元，同比增长 0.38%，同比变化不大。2016 年 1-6 月，全国商品住宅投资完成 31,149.27 亿元，同比增长 5.57%，占房地产开发投资的比例为 66.80%。未来较长一段时间内，在我国城镇化进程尚未完成、居民基本居住需求未得到满足前，我国房地产开发投资仍将以商品住宅为主。

（4）商品房销售规模持续增长，2016 年增幅较大

2005 年以来，在城镇化进程加快、收入增加和消费结构升级等因素推动下，我国商

商品房销售规模整体呈现快速增长的趋势，同时显现出受经济环境和宏观调控政策影响较大的特点。2008 年，在全球经济放缓及政府加强宏观调控双重影响下，商品房销售面积及销售额首次出现负增长；2009 年，在国家加大基础设施投资的推动下，房地产行业获得较快发展，商品房销售面积及销售额增速达到 2005 年以来的最高水平；2010 年以来，国家频繁出台针对房地产行业的调控政策，通过调整信贷、税收政策以及推进保障性安居工程建设等方式多管齐下，遏制房价过快上涨，防止社会资源向房地产行业过度集中，各地相继推出限购及限贷政策，商品房销售额增速逐渐趋于平稳。在较为严厉的调控政策影响下，2014 年，全国商品房销售面积为 12.06 亿平方米，同比下降 7.58%，其中，商品住宅销售面积 10.52 亿平方米，同比下降 9.11%。2015 年以来，受“去库存”政策推动，房地产销售持续回暖。2015 年，全国商品房销售面积为 12.85 亿平方米，同比上升 6.50%，其中，商品住宅销售面积 11.24 亿平方米，同比下降 6.87%。2016 年 1-6 月，全国商品房销售面积为 6.43 亿平方米，同比增长 27.93%，其中，商品住宅销售面积 5.71 亿平方米，同比增长 28.62%。

（5）商品房销售价格持续上涨，2010 年起增幅回归理性

2005 年以来，除 2008 年受到宏观经济和调控政策影响，商品房销售均价小幅下降以外，我国商品房平均销售价格总体呈现上涨的趋势。自 2010 年以来，受宏观经济环境、宏观调控政策及银行信贷政策收紧等因素影响，商品房平均销售价格上涨速度放缓。进入 2014 年，商品住宅的供需矛盾逐渐得到缓解，同时二三线城市房地产企业存货上升，除一线城市外，各城市均逐步放宽或解除限购政策并出台相关鼓励措施，房地产开发企业通过多重促销方式及时消化库存，使得整体成交价格增幅进一步放缓，房地产市场价格增长趋于理性。根据国家统计局数据显示，2014 年度，全国商品房平均售价为 6,323.47 元/平方米，同比上涨 1.39%。2015 年度，全国商品房平均售价为 6,792.55 元/平方米，同比上涨 7.42%。2016 年 1-6 月，全国商品房平均售价为 7,570.83 元/平方米，同比增长 11.46%。

（6）土地供给总量保持平稳，土地成本持续上升

根据国土资源部《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》及《关于继续开展经营性土地使用权招标拍卖挂牌出让情况执法监察工作的通知》等规定，商业、旅游、娱乐和商品住宅等各类经营性用地，必须以招标、拍卖或者挂牌方式出让，我国土地出让制

度的改革使得原本隐藏的土地价格被释放。加之我国地少人多、人口分布不均匀，18 亿亩耕地底线不能动摇，城市拆迁难度逐步加大，中心城市优质土地资源逐步减少等因素，我国每年的土地出让面积并未发生较大幅度的变化，但是在商品房市场需求的拉动下，全国土地交易价格在自 2005 年起持续上升。2014 年，全国房地产开发企业土地购置面积 33,383.03 万平方米，土地成交价款 10,019.88 亿元，平均土地价格为 3,001.49 元/平方米，同比增长 17.46%。2015 年，全国房地产开发企业土地购置面积 22,810.79 万平方米，土地成交价款 7,621.61 亿元，平均土地价格为 2,992.91 元/平方米，同比下降 10.17%。2016 年 1-6 月，全国房地产开发企业土地购置面积 9,501.89 万平方米，土地成交价款 3,159.13 亿元，平均土地价格为 3,007.76 元/平方米，与上年同期相比变化不大。

（7）宏观政策调控 2014 年起逐渐放松，2016 年再度加码

2005 年以来，伴随房地产市场规模的快速增长，国家出台了一系列宏观调控政策，通过规范土地管理、差异化信贷、税收政策和限购政策等手段，抑制投资及投机性需求，并加大土地供应，加大保障房支持力度，合理引导住房消费，平衡市场供需，有效地抑制了房地产市场的过热增长。

近年来，随着调控政策逐渐生效，房地产市场供需矛盾逐渐得到缓解，行业增速回归理性，2014 年开始，中央政策转变为以“稳”为主，更关注民生保障和顶层制度设计，由单一抑制房价转变为促进房地产行业稳步发展，房地产市场行政调控政策相继放松或退出，同时推出房贷、税费等方面的优惠政策。2015 年以来，我国房地产调控以“去库存”为主题，延续了前期市场化政策思路并开始全面放松刺激政策。截至 2015 年末，除北京、上海、广州、深圳和三亚以外，实施限购政策的城市均逐步放松或取消限购。2016 年上半年，“去库存”政策进一步深化，全国一、二线房地产市场再次升温；与此同时，苏州、厦门、武汉等二线城市相继重启限贷或限购举措，以避免房价过快上涨。

2014 年 9 月和 10 月，人民银行会同银监会、财政部、住建部等部门下发通知，放松商业贷款和住房公积金贷款的限制政策，支持居民家庭合理的住房贷款需求。2015 年 3 月 20 日，住建部要求各地要进一步降低住房公积金门槛，增加公积金贷款额度。2015 年 3 月 27 日，国土部、住建部联合下发《关于优化 2015 年住房及用地供应结构促进房地产市场平稳健康发展的通知》，提出“房地产业是国民经济的重要行业，房地产市场稳定关系民生和经济社会发展”，要求合理安排住房和其用地供应规模，优化住房

供应套型，促进用地结构调整，进一步加大住房保障货币化工作力度等。2015 年 3 月 30 日，人民银行、住建部、银监会联合下发通知，二套房商贷首付比例降至最低 40%，公积金贷款首套房首付比例降至最低 20%；同日，财政部、国家税务总局联合下发通知，二手房交易免征营业税的条件由购房满 5 年改为满 2 年。2015 年 8 月 27 日，人民银行、住建部、银监会联合下发通知，从 2015 年 9 月 1 日起，对拥有 1 套住房并已结清相应购房贷款的居民家庭，为改善居住条件再次申请住房公积金委托贷款购买住房的，最低首付款比例由 30% 降低至 20%。北京、上海、广州、深圳可在国家统一政策基础上，结合本地实际，自主决定申请住房公积金委托贷款购买第二套住房的最低首付款比例。

2015 年国内经济下行压力加大，证券和外汇市场出现大幅波动，人民银行采取连续降息、降准等方式向市场注入流动性。宽松的货币政策和首付比例放宽、购房补贴、税收优惠等政策的持续出台，有利于进一步促进行业的健康发展，使行业回归市场化，为优质企业提供平稳、可持续发展的平台。2015 年，全国实现商品房销售面积 12.85 亿平方米、销售金额 8.73 万亿元，同比分别增长 6.50% 和 14.40%。2016 年 1-6 月，全国商品房销售呈现爆发式增长，销售面积 6.43 亿平方米、销售金额 4.87 万亿元，同比分别增长 27.93% 和 42.10%。

2、行业监管政策

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

（1）土地供应方式

表 5-10 近年来土地供应方式政策出台情况

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
2004 年 3 月 31 日	《关于继续开展经营性土地使用权招标拍卖挂牌出让情况执法监察工作的通知》	国土资源部、监察部	2004 年 8 月 31 日后不得以历史遗留问题为由采用协议方式出让经营性土地使用权。
2006 年 5 月 30 日	《关于当前进一步从严土地管理的紧急通知》	国土资源部	明确房地产开发用地必须采用招标拍卖挂牌方式公开出让。
2006 年 8 月 1 日	《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》	国土资源部	对通过招标拍卖挂牌出让国有土地使用权的范围进行了明确的界定。

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
2007 年 8 月 8 日	《关于开展国有土地使用权出让情况专项清理工作的通知》	监察部、国土资源部、财政部、住建部、审计署	对 2005 年 1 月 1 日至 2007 年 12 月 31 日期间供应的所有建设用地逐宗进行清理，重点方面是土地出让过程中的违法违规违纪行为。
2007 年 9 月 28 日	《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》	国土资源部	明确将工业用地纳入招标拍卖挂牌出让范围；规定未按国有建设用地使用权出让合同约定缴清全部国有建设用地使用权出让金的，不得发放建设用地使用权证书，也不得按出让金缴纳比例分期发放建设用地使用权证书。
2012 年 9 月 15 日	《关于推进土地利用计划差别化管理的意见》	国土资源部	建立健全计划指标体系；加强计划总量、结构和布局调控；改进计划编制下达方法；推进计划分类精细化管理；严格计划执行监管。
2013 年 2 月 26 日	《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》	国务院办公厅	各地区要根据供需情况科学编制年度住房用地供应计划，保持合理、稳定的住房用地供应规模。原则上 2013 年住房用地供应总量应不低于过去 5 年平均实际供应量。

(2) 土地供应总量和结构

表 5-11 近年来土地供应总量和结构政策出台情况

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
2004 年 10 月 21 日	《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》	国务院	严格控制建设用地增量，完善符合我国国情的最严格的土地管理制度。 停止高档别墅类房地产、高尔夫球场等用地的审批。
2005 年 3 月 26 日	《国务院办公厅关于切实稳定住房价格的通知》	国务院	对已经批准但长期闲置的住宅建设用地，要严格按照有关规定收回土地使用权或采取其他措施进行处置。
2005 年 4 月 30 日	《关于做好稳定住房价格工作的意见》	住建部、国家发改委、财政部、国土资源部、人民银行、国家税务总局、银监会	增加中低价位普通商品住房和经济适用住房建设用地供应量。 继续停止别墅类用地供应，严格控制高档住房用地供应。 对超过出让合同约定的动工开发日期满 2 年未动工开发的，无偿收回土地使用权。
2006 年 5 月 24 日	《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》	住建部、国家发改委、监察部、财政部、国土资源部、人民银行、国家税务总局、国家统计局、银监会	优先保证中低价位、中小套型普通商品住房（含经济适用住房）和廉租住房的土地供应，其年度供应量不得低于居住用地供应总量的 70%。
2006 年 5 月 30 日	《关于当前进一步从严土地管理的紧急通知》	国土资源部	优先保证中低价位、中小套型普通商品住房（含经济适用住房）和廉租住房的土地供应，

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
			严格限制低密度、大套型住房的土地供应。坚决执行停止别墅类房地产开发项目土地供应的规定，一律停止其供地和办理相关用地手续，进行全面清理。
2007 年 9 月 8 日	《关于加大闲置土地处置力度的通知》	国土资源部	土地闲置费原则上按出让或划拨土地价款的 20% 征收；依法可以无偿收回的，坚决无偿收回。对于违法审批而造成土地闲置的，要在 2007 年年底完成清退。
2008 年 1 月 3 日	《关于促进节约集约用地的通知》	国务院	要求开发用地必须按照规划执行；严格执行闲置土地处置政策，闲置满两年的土地无偿收回，闲置满一年按地价款征收 20% 土地闲置费；供应住宅用地确保不低于 70% 的住宅用地用于廉租房、经济适用房、限价房和 90 平方米以下中小套型普通商品房的建设。
2010 年 1 月 14 日	《国土资源部关于改进报国务院批准城市建设用地申报与实施工作的通知》	国土资源部	明确提出城市申报住宅用地时，经济适用房、廉租房、中小普通住房用地占比不得低于 70%，并严格按照产业政策控制高污染、高能耗及过剩项目用地。
2010 年 12 月 19 日	《国土资源部关于严格落实房地产用地调控政策促进土地市场健康发展有关问题的通知》	国土资源部	完善调控措施，促进土地市场健康发展；严格执行招拍挂出让制度和操作程序，规范房地产用地出让行为；加强房地产用地监管，严禁保障性住房用地改变用地性质。
2012 年 6 月 1 日	《闲置土地处置办法》	国土资源部	企业“囤地”造成土地闲置的，未动工开发满一年将被征缴土地价款 20% 的闲置费，满两年则将无偿收回土地使用权。
2013 年 12 月 13 日	中央城镇化工作会议	中共中央政治局	加强城镇化宏观管理，城市规划由扩张性规划逐步转向限定城市边界、优化空间结构的规划。根据区域自然条件，科学设置开发强度，尽快把每个城市特别是特大城市开发边界划定。城镇建设用地特别是优化开发的三大城市群地区，要以盘活存量为主，不能无节制扩大建设用地。
2013 年 2 月 20 日	《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》	国务院办公厅	2013 年住房用地供应总量应不低于过去 5 年平均实际供应量。部分房价上涨压力较大的热点城市和区域中心城市，要进一步增加年度住房用地供应总量，提高其占年度土地供应计划的比例。
2013 年 4 月 15 日	《开展城镇低效用地再开发试点指导意见》	国土资源部	通过推进城镇低效用地再开发利用，优化土地利用结构，促进经济发展方式转变。主要政策包括：鼓励和引导原国有土地使用权人、农村集体经济组织和市场主体开展城镇低效用地

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
			再开发，规范政府储备存量建设用地开发利用；统筹兼顾各方利益，规范城镇低效用地补偿，加强公共设施和民生项目建设。
2013 年 12 月 13 日	中央城镇化工作会议	中共中央政治局	加强城镇化宏观管理，城市规划由扩张性规划逐步转向限定城市边界、优化空间结构的规划。根据区域自然条件，科学设置开发强度，尽快把每个城市特别是特大城市开发边界划定。城镇建设用地特别是优化开发的三大城市群地区，要以盘活存量为主，不能无节制扩大建设用地。
2014 年 5 月 22 日	《节约集约利用土地规定》	国土资源部	针对当前土地管理面临的新形势，对土地节约集约利用的制度进行了归纳和提升，防止地方在经济发展中急功近利，片面追求土地收益，增强规划科学性和刚性管控，需对用地规模整体调控，实现“控总量、挤存量、提质量”。
2015 年 3 月 25 日	《关于优化 2015 年住房及用地供应结构促进房地产市场平稳健康发展的通知》	国土资源部、住建部	对住房供应明显偏多的市、县，或在建住宅用地规模过大的市、县，应减少住宅用地供应量直至暂停计划供应；住房供求矛盾比较突出的热点城市，应根据市场实际情况有效增加住宅用地供应规模。对在建商品住房项目，在不改变用地性质和容积率等必要规划条件的前提下，允许对不适应市场需求的住房户型做出调整，支持居民自住和改善性住房需求。
2016 年 2 月 23 日	《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》	财政部、国土资源部、中国人民银行、银监会	自 2016 年 1 月 1 日起，各地不得再向银行业金融机构举借土地储备贷款。
2016 年 2 月 22 日	《中共中央国务院关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》	国务院	指出要依法制定城市规划，加强城市总体规划和土地利用总体规划的衔接，推进两图合一；原则上不再建设封闭住宅小区；树立“窄马路、密路网”的城市道路布局理念；实现中心城区公交站点 500 米内全覆盖；城市公园原则上要免费向居民开放等。
2016 年 4 月 14 日	《“十三五”规划纲要》	国土资源部	在住房供求关系紧张地区适度增加用地规模；对房地产库存较高的城市，减少直至停止住房用地供应。允许尚未开工房地产项目用地按照有关规定改变用途，用于棚改安置房和公共租赁住房建设。
2016 年 5 月 11 日	《关于下达〈2016 年全国土地利用计划〉的通知》	国土资源部	今年起要加强土地计划管理，统筹未来 3 年各类各业用地安排，逐步减少新增建设占用耕地，加大盘活存量用地和补充耕地的力度，对各省区市 2015 年未完成处置的闲置土地，等面积扣减 2016 年计划。

(3) 土地审批权限

表 5-12 近年来土地审批权限政策出台情况

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
2006 年 12 月 31 日	《关于调整报国务院批准城市建设用地审批方式有关问题的通知》	国土资源部	根据《关于加强土地调控有关问题的通知》的要求，对报国务院批准的城市建设用地审批方式进行了调整。
2008 年 11 月 29 日	《建设项目用地预审管理办法》（2008 年修订）	国土资源部	本次修正遵循“既优化审批程序、方便用地单位，又可以减少违法用地现象发生”的原则进行，主要围绕审批、核准和备案三种项目管理方式的不同要求并结合用地预审自身的特点进行修改。

(4) 土地使用成本

表 5-13 近年来土地使用成本政策出台情况

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
2006 年 8 月 31 日	《关于加强土地调控有关问题的通知》	国务院	提高新增建设用地土地有偿使用费缴纳标准。
2006 年 11 月 7 日	《关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》	财政部、国土资源部、人民银行	从 2007 年 1 月 1 日起，新批准新增建设用地的土地有偿使用费征收标准在原有基础上提高 1 倍。今后，财政部将会同国土资源部根据需要，适时调整新增建设用地土地有偿使用费征收等别和征收标准。
2007 年 9 月 8 日	《关于加大闲置土地处置力度的通知》	国土资源部	土地闲置费原则上按出让或划拨土地价款的 20% 征收；依法可以无偿收回的，坚决无偿收回。对于违法审批而造成土地闲置的，要在 2007 年年底完成清退。
2007 年 12 月 30 日	《土地登记办法》	国土资源部	对土地登记的概念、原则、效力、类型、内容、程序以及土地登记各项基本制度等作出了明确规定。增加了土地的预告登记和地役权登记。自 2008 年 2 月 1 日起施行。
2008 年 2 月 15 日	《房屋登记办法》	住建部	遵循《物权法》的立法精神和条文内容，调整和完善了房屋登记规则。自 2008 年 7 月 1 日起施行。
2009 年 11 月 18 日	《关于进一步加强土地出让收支管理的通知》	财政部、国土资源部、人民银行、监察部、审计部	明确规定分期缴纳全部土地出让价款的期限原则上不超过一年；特殊项目可以约定在两年内全部缴清。首次缴纳比例不得低于全部土地出让价款的 50%。

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
2010 年 3 月 8 日	《国土资源部关于加强房地产用地供应和监管有关问题的通知》	国土资源部	明确土地出让最低价不得低于出让地块所在地级别基准地价的 70%，竞买保证金不得低于出让最低价的 20%，合同签订后 1 个月内必须缴纳出让价款 50% 的首付款，余款最迟付款时间不得超过 1 年；对用地者欠缴土地出让价款和闲置土地的，禁止其在一定期限内参加土地竞买。
2012 年 7 月 20 日	《关于进一步严格房地产用地管理巩固房地产市场调控成果的紧急通知》	国土资源部	对预判成交价创历史总价最高，或单价最高，或溢价率超过 50% 的房地产用地，包括商服、住宅或商住综合，要及时调整出让方案，采用“限房价、竞地价”或配建保障房、公共设施等办法出让土地。严格实施竞买人资格审查，落实不得使用银行贷款缴交土地出让价款的规定。土地出让竞买保证金不得低于出让最低价的 20%。土地出让成交后，必须在 10 个工作日内签订出让合同，合同签订后 1 个月内必须缴纳出让价款 50% 的首付款，余款要按合同约定及时缴纳，最迟付款时间不得超过一年。
2015 年 3 月 20 日	《国土资源部办公厅关于实施<城镇土地分等定级规程>和<城镇土地估价规程>有关问题的通知》	国土资源部	市、县国土资源主管部门应严格按照规程，开展基准地价制订、更新和公布工作。基准地价每 3 年应全面更新一次；超过 6 年未全面更新的，在土地估价报告中不再使用基准地价系数修正法；不能以网格等形式借助计算机信息系统实时更新基准地价。

(5) 住宅价格和供给结构

表 5-14 近年来住宅价格和供给结构政策出台情况

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
2005 年 3 月 26 日	《国务院办公厅关于切实稳定住房价格的通知》	国务院	在控制非住宅和高价位商品住宅建设的基础上，着力增加普通商品住房、经济适用住房和廉租房供给。
2005 年 4 月 30 日	《关于做好稳定住房价格工作的意见》	住建部、国家发改委、财政部、国土资源部、人民银行、国家税务总局、银监会	要严格控制低密度、高档住房的建设。在规划审批、土地供应以及信贷、税收等方面，对中小套型、中低价位普通住房给予优惠政策支持。
2006 年 5 月 24 日	《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》	住建部、国家发改委、监察部、财政部、国土资源部、人民银行、国家税务总局、	重点发展满足当地居民自住需求的中低价位、中小套型普通商品住房。自 2006 年 6 月 1 日起，凡新审批、新开工的

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
		国家统计局、银监会	商品住房建设，套型建筑面积 90 平方米以下住房（含经济适用住房）面积所占比重，必须达到开发建设总面积的 70% 以上。
2006 年 7 月 6 日	《关于落实新建住房结构比例要求的若干意见》	住建部	自 2006 年 6 月 1 日起，各城市（包括县城，下同）年度（从 6 月 1 日起计算，下同）新审批、新开工的商品住房总面积中，套型建筑面积 90 平方米以下住房（含经济适用住房）面积所占比重，必须达到 70% 以上。
2007 年 8 月 7 日	《关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》	国务院	要把解决城市低收入家庭住房困难作为住房建设和住房制度改革的重要内容，加大保障性住房供应和资金安排；廉租住房制度保障范围由城市最低收入住房困难家庭扩大到低收入住房困难家庭；经济适用住房 5 年内不得上市交易，5 年后交易时要向政府补齐土地收益。
2008 年 12 月 20 日	《关于促进房地产市场健康发展的若干意见》	国务院	在 2009-2011 年三年时间内，计划总投资 9,000 亿元人民币通过廉租住房的方式解决城镇 747 万户低收入住房困难家庭的住房问题，其中 287 万户通过实物配租的方式解决，460 万户通过货币补贴的方式解决，同时，根据各地经济适用房建设规划，今后三年，全国还将建设 400 万套经济适用房，并将进行国有林业、煤矿、农垦职工的棚户区危旧房改造，大约解决 220 万户的住房问题。
2010 年 1 月 7 日	《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》	国务院	加快中低价位、中小套型普通商品住房建设；力争到 2012 年末，基本解决 1,540 万户低收入住房困难家庭的住房问题；加大对保障性安居工程建设的支持力度，适当提高对中西部地区廉租住房建设的补助标准。
2010 年 4 月 17 日	《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》	国务院	要求各地区、各有关部门要切实履行稳定房价和住房保障职责，坚决抑制不合理住房需求，增加住房有效供给，加快保障性安居工程建设以及加强市场监管；严格限制各种名目的炒房和投机性购房，房价过高地区可暂停发放购买第三套及以上住房贷款，对不能提供 1 年以上当地纳税证明或社会保险缴纳证明的非本地居民暂停发放购买住房贷款；加强对房地产开发企业购地和融资的监管。
2010 年 4 月 13 日	《关于进一步加强房地产市场监管完善商品住房预售制度有关问题的通知》	住建部	未取得预售许可的商品住房项目，房地产开发企业不得以认购、预订、排号、发放 VIP 卡等方式向买受人收取或变相收取定金、预定款等性质的费用；房地产开发企业应将取得预售许

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
			可的商品住房项目在 10 日内一次性公开全部准售房源及每套房屋价格,并严格按照预售方案申报价格,明码标价对外销售;严格商品住房预售许可管理,合理确定商品住房项目预售许可的最低规模和工程形象进度要求,预售许可的最低规模不得小于栋,不得分层、分单元办理预售许可。
2011 年 1 月 26 日	《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》	国务院	进一步落实地方政府责任,加大保障性安居工程建设力度,调整完善相关税收政策,加强税收征管,强化差别化住房信贷政策,对贷款购买第二套住房的家庭,首付款比例不低于 60%,贷款利率不低于基准利率的 1.1 倍;各直辖市、计划单列市、省会城市和房价过高、上涨过快的城市,在一定时期内,要从严制定和执行住房限购措施;落实住房保障和稳定房价工作的约谈问责机制,坚持和强化舆论引导。
2013 年 2 月 26 日	《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》	国务院	完善稳定房价工作责任制,坚决抑制投机投资性购房,增加普通商品住房及用地供应,加快保障性安居工程规划建设,加强市场监管和预期管理,加快建立和完善引导房地产市场健康发展的长效机制。
2013 年 4 月 3 日	《关于做好 2013 年城镇保障性安居工程工作的通知》	住建部	2013 年保障房安居工程要求基本建成 470 万套,新开工 630 套;十二五期末基本完成集中片区棚户区改造;尽量安排保障房选址于住房供求矛盾突出,外来务工人员聚集区域,全面执行绿色建筑标准;加快工程进度,完善配套设施;实施住房保障档案管理制度;健全住房保障信息公开制度;鼓励民间资本参与租赁型保障住房建设和运营;问责和违规追责的具体规定。
2013 年 7 月 4 日	《关于加快棚户区改造工作的意见》	国务院	进一步加大棚户区改造力度,2013 年至 2017 年改造各类棚户区 1000 万户,使居民住房条件明显改善,基础设施和公共服务设施建设水平不断提高。
2014 年 3 月 17 日	《国家新型城镇化规划(2014-2020 年)》	国务院	着重解决好农业转移人口落户城镇、城镇棚户区和城中村改造、中西部地区城镇化等问题,加快城区老工业区搬迁改造,大力推进棚户区改造,稳步推进城中村改造,有序推进旧住宅小区综合整治、危旧住房和非成套住房改造,到 2020 年完成城区棚户区改造。

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
2014 年 7 月 21 日	《关于进一步加强棚户区改造工作的通知》	国务院	要求进一步完善棚户区改造规划，优化规划布局，加快项目前期工作，加强质量安全管理，加快配套建设，落实好各项支持政策，加强组织领导。
2015 年 3 月 27 日	《关于优化 2015 年住房及用地供应结构促进房地产市场平稳健康发展的通知》	国土资源部、住建部	对于在建商品住房项目，各地国土资源、城乡规划主管部门在不改变用地性质和容积率等必要规划条件的前提下，允许房地产开发企业适当调整套型结构，对不适应市场需求的住房户型做出调整，满足合理的自住和改善性住房需求。
2015 年 4 月 21 日	《关于运用政府和社会资本合作模式推进公共租赁住房投资建设和运营管理的通知》	财政部、国土资源部、住建部、人民银行、国税局、银监会	通过运用政府和社会资本合作模式，发挥政府与社会资本各自优势，把政府的政策意图、住房保障目标和社会资本的运营效率结合起来，逐步建立“企业建房、居民租房、政府补贴、社会管理”的新型公共租赁住房投资建设和运营管理模式，有效提高公共租赁住房服务质量和效率。
2016 年 3 月 31 日	《进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》	国务院	制定城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设三年计划。2015—2017 年，改造包括城市危房、城中村在内的各类棚户区住房 1,800 万套（其中 2015 年 580 万套），农村危房 1,060 万户（其中 2015 年 432 万户），加大棚改配套基础设施建设力度，使城市基础设施更加完备，布局合理、运行安全、服务便捷。

（6）房地产信贷

表 5-15 近年来房地产信贷政策出台情况

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
2003 年 6 月 5 日	《关于进一步加强房地产信贷业务管理的通知》	人民银行	房地产开发贷款对象应为具备房地产开发资质、信用等级较高、没有拖欠工程款的房地产开发企业；适当限制大户型、大面积、高档商品房、别墅等项目；严格审批和重点监控商品房空置量大、负债率高的房地产开发企业贷款；对未取得土地使用权证书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证和施工许可证的项目（以下简称“四证”），不得发放任何形式的贷款； 严禁以房地产开发流动资金贷款及其他形式贷款科目发放；房地产开发企业申请银行贷

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
			款，其自有资金应不低于开发项目总投资的 30%；严格控制土地储备贷款的发放；商业银行只能对购买主体结构已封顶住房的个人发放个人住房贷款等。
2004 年 4 月 26 日	《关于调整部分行业固定资产投资项目资本金比例的通知》	国务院	水泥、电解铝、房地产开发项目（不含经济适用房项目）资本金比例由 20% 及以上提高到 35% 及以上。
2004 年 9 月 2 日	《商业银行房地产贷款风险管理指引》	银监会	加强了对土地储备贷款的风险管理：商业银行对资本金没有到位或资本金严重不足、经营管理不规范的借款人不得发放土地储备贷款；加强了对房地产开发贷款的风险管理：商业银行对未取得“四证”的项目不得发放任何形式的贷款；商业银行对申请贷款的房地产开发企业，应要求其开发项目资金比例不低于 35%。
2005 年 4 月 24 日	《关于调整商业银行住房信贷政策和超额准备金存款利率的通知》	人民银行	取消商业银行自营性个人住房贷款优惠利率，自营性个人住房贷款利率改按商业性贷款利率执行，上限放开，实行下限管理，下限利率水平为相应期限档次贷款基准利率的 0.9 倍（2006 年 8 月 19 日，人民银行又将该比例由 0.9 调整为 0.85）。商业银行法人可根据具体情况自主确定利率水平和内部定价规则；对房地产价格上涨过快的城市或地区，个人住房贷款最低首付款比例可由现行的 20% 提高到 30%。
2006 年 7 月 22 日	《关于进一步加强房地产信贷管理的通知》	银监会	严禁向项目资本金比例达不到 35%（不含经济适用房）、“四证”不齐等不符合贷款条件的房地产开发企业发放贷款。
2007 年 9 月 27 日	《关于加强商业性房地产信贷管理的通知》	人民银行、银监会	对房地产开发企业发放的贷款只能通过房地产开发贷款科目发放，严禁以房地产开发流动资金贷款和其它贷款科目发放；不得接受空置 3 年以上的商品房作为抵押物；不得向房地产开发企业发放专门用于缴交土地出让金的贷款；对申请贷款购买第二套住房的首付比例不得低于 40%，利率不得低于人民银行同期同档次基准利率的 1.1 倍；商业用房购房贷款首付比例不得低于 50%，期限不得超过 10 年；贷款利率不得低于人民银行同期同档次基准利率的 1.1 倍。
2008 年 1 月 18 日	《中国人民银行、中国银行业监督管理委员会关于印发<经济适用住房开发贷款管理办法>的通知》	人民银行、银监会	经济适用房贷款项目的资本金比例不得低于 30%，贷款利率可以在基准利率上下浮不超过 10%。贷款人增加了股份制商业银行等其他银行业金融机构。

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
2008 年 10 月 22 日	《国务院关于扩大商业性个人住房贷款利率下浮幅度等有关问题的通知》	人民银行	自 2008 年 10 月 27 日起，将商业性个人住房贷款利率的下限扩大为贷款基准利率的 0.7 倍；最低首付款比例调整为 20%。对居民首次购买普通自住房和改善型普通自住房的贷款需求，金融机构可在贷款利率和首付款比例上按优惠条件给予支持；对非自住房、非普通住房的贷款条件，金融机构适当予以提高。
2009 年 5 月 25 日	《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》	国务院	保障性住房和普通商品房项目资本金比率由原 35% 下调为 20%，其他房地产开发项目资本金比率由原 35% 下调为 30%。
2010 年 1 月 7 日	《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》	国务院	对已利用贷款购买住房、又申请购买第二套(含)以上住房的家庭(包括借款人、配偶及未成年子女)，贷款首付款比例不得低于 40%，贷款利率严格按照风险定价。
2010 年 2 月 11 日	《关于加强信托公司房地产信托业务监管有关问题的通知》	银监会	信托公司不得以信托资金发放土地储备贷款（土地储备贷款是指向借款人发放的用于土地收购及土地前期开发、整理的贷款）。
2010 年 4 月 14 日	《国务院常务会议精神》	国务院	对贷款购买第二套住房的家庭，贷款首付款不得低于 50%，贷款利率不得低于基准利率的 1.1 倍。
2010 年 9 月 29 日	《关于完善差别化住房信贷政策有关问题的通知》	人民银行、银监会	暂停发放居民家庭购买第三套及以上住房贷款；对不能提供一年以上当地纳税证明或社会保险缴纳证明的非本地居民暂停发放购房贷款；对贷款购买商品住房，首付款比例调整到 30% 及以上；对贷款购买第二套住房的家庭，严格执行首付款比例不低于 50%、贷款利率不低于基准利率 1.1 倍的规定；加强对消费性贷款的管理，禁止用于购买住房；继续支持房地产开发企业承担中低价位、中小套型商品住房项目和参与保障性安居工程的贷款需求。
2011 年 1 月 26 日	《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》	国务院	对贷款购买第二套住房的家庭，首付款比例不低于 60%，贷款利率不低于基准利率的 1.1 倍。
2014 年 9 月 29 日	《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》	人民银行、银监会	对于贷款购买首套普通自住房的家庭，贷款最低首付款比例为 30%，贷款利率下限为贷款基准利率的 0.7 倍。对拥有 1 套住房并已结清相应购房贷款的家庭，为改善居住条件再次申请贷款购买普通商品住房，银行业金融机构执行首套房贷款政策。在已取消或未实施“限购”措施的城市，对拥有 2 套及以上住房并已结清相应购房贷款的家庭，又申请贷款购买住房，

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
			<p>银行业金融机构应根据借款人偿付能力、信用状况等因素审慎把握并具体确定首付款比例和贷款利率水平。</p> <p>银行业金融机构在防范风险的前提下，合理配置信贷资源，支持资质良好、诚信经营的房地产企业开发建设普通商品住房，积极支持有市场前景的在建、续建项目的合理融资需求。扩大市场化融资渠道，支持符合条件的房地产企业在银行间债券市场发行债务融资工具。积极稳妥开展房地产投资信托基金（REITs）试点。</p>
2014 年 10 月 9 日	《关于发展住房公积金个人住房贷款业务的通知》	住建部、财政部、人民银行	<p>要求各地放宽公积金贷款条件，今后职工连续缴存 6 个月即可申请公积金贷款。同时实现异地互认、转移接续，并取消住房公积金个人住房贷款保险、公证、新房评估和强制性机构担保等收费项目。</p>
2015 年 3 月 30 日	《关于个人住房贷款政策有关问题的通知》	人民银行、住建部、银监会	<p>调整个人住房贷款政策，对拥有 1 套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通自住房，最低首付款比例调整为不低于 40%。</p> <p>在住房公积金方面，调整后，缴存职工家庭使用住房公积金委托贷款购买首套普通自住房，最低首付款比例为 20%；对拥有 1 套住房并已结清相应购房贷款的缴存职工家庭，为改善居住条件再次申请住房公积金委托贷款购买普通自住房，最低首付款比例为 30%。</p>
2015 年 6 月 16 日	《关于进一步推动债务融资工具市场规范发展工作举措的通知》	中国银行间市场交易商协会	<p>为进一步推动债务融资工具市场规范健康发展，交易商协会结合市场发展情况，经与市场成员认真研究讨论，现就下一阶段城建企业债务融资工具注册发行、进一步完善房地产企业发行债务融资工具工作和完善项目收益票据信息披露表格体系相关工作等进行了明确。</p>
2015 年 8 月 27 日	《关于调整住房公积金个人住房贷款购房最低首付款比例的通知》	人民银行、住建部、财政部	<p>为进一步完善住房公积金个人住房贷款政策，支持缴存职工合理住房需求，对拥有 1 套住房并已结清相应购房贷款的居民家庭，为改善居住条件再次申请住房公积金委托贷款购买住房的，最低首付款比例由 30% 降低至 20%。</p> <p>北京、上海、广州、深圳可在国家统一政策基础上，结合本地实际，自主决定申请住房公积金委托贷款购买第二套住房的最低首付款比例。</p>

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
2015 年 9 月 30 日	《关于进一步完善差别化住房信贷政策有关问题的通知》	人民银行、银监会	一是在不实施“限购”措施的城市，对居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，最低首付款比例调整为不低于 25%。二是人民银行、银监会各派出机构应按照“分类指导，因地施策”的原则，加强与地方政府的沟通，根据辖内不同城市情况，在国家统一信贷政策的基础上，指导各省级市场利率定价自律机制结合当地实际情况自主确定辖内商业性个人住房贷款的最低首付款比例。
2015 年 11 月 12 日	《关于调整中央国家机关住房公积金个人贷款措施的通知》	国管公积金中心	职工购买首套自住住房申请贷款的，不再考虑近 1 年内是否提取过住房公积金，计算贷款额度时，个人住房公积金账户余额不足 7 万元均按 7 万元计算。国管公积金最低贷款额度由原来的 50 万元提至 70 万元。
2016 年 2 月 2 日	《关于调整个人住房贷款政策有关问题的通知》	人民银行、银监会	在不实施“限购”措施的城市，居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，原则上最低首付款比例为 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。

（7）房地产税费

表 5-16 近年来房地产税费政策出台情况

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
2005 年 4 月 30 日	《关于做好稳定住房价格工作的意见》	住建部、国家发改委、财政部、国土资源部、人民银行、国家税务总局、银监会	自 2005 年 6 月 1 日起，对个人购买住房不足 2 年转手交易的，销售时按其取得的售房收入全额征收营业税；个人购买普通住房超过 2 年（含 2 年）转手交易的，销售时免征营业税；对个人购买非普通住房超过 2 年（含 2 年）转手交易的，销售时按其售房收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税。

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
2006 年 5 月 24 日	《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》	住建部、国家发改委、监察部、财政部、国土资源部、人民银行、国家税务总局、国家统计局、银监会	从 2006 年 6 月 1 日起，对购买住房不足 5 年转手交易的，销售时按其取得的售房收入全额征收营业税；个人购买普通住房超过 5 年(含 5 年)转手交易的，销售时免征营业税；个人购买非普通住房超过 5 年(含 5 年)转手交易的，销售时按其售房收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税。
2006 年 12 月 28 日	《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》	国税总局	房地产开发项目全部竣工、完成销售的，整体转让未竣工决算房地产开发项目的，直接转让土地使用权的，房地产公司应进行土地增值税的清算，主管税务机关亦可有条件地要求企业进行土地增值税清算。
2008 年 4 月 7 日	《国家税务总局关于房地产开发企业所得税预缴问题的通知》	国家税务总局	房地产开发企业按当年实际利润据实分季（或月）预缴企业所得税的，对开发、建造的开发产品，在未完工前采取预售方式销售取得的预售收入，按照规定的预计利润率分季（或月）计算出预计利润额，计入利润总额预缴，开发产品完工、结计税成本后按照实际利润再行调整；另规定了预计利润率的标准。
2008 年 7 月 11 日	《关于改变国有土地使用权出让方式征收契税的批复》	国家税务总局	对因改变土地用途而签订土地使用权出让合同变更协议或者重新签订土地使用权出让合同的，应征收契税。
2008 年 12 月 20 日	《关于促进房地产市场健康发展的若干意见》	国务院	自 2009 年 1 月 1 日至 2009 年 12 月 31 日，个人购买普通住房超过 2 年(含 2 年)转让免征营业税，个人购买普通住房不足 2 年转让的，按其转让收入减去购买住房原价的差额征收营业税；个人购买非普通住房超过 2 年(含 2 年)转让按其转让收入减去购买住房原价的差额征收营业税，个人购买非普通住房不足 2 年转让的，按其转让收入全额征收营业税。 取消城市房地产税，内外资企业和个人统一适用《中华人民共和国房产税暂行条例》。
2009 年 12 月 22 日	《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》	财政部、国家税务总局	自 2010 年 1 月 1 日起，个人将购买不足 5 年的非普通住房对外销售的，全额征收营业税；个人将购买超过 5 年（含 5 年）的非普通住房或者不足 5 年的普通住房对外销售的，按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税；个人将购买超过 5 年（含 5 年）的普通住房对外销售的，免征营业税。
2011 年 1 月 27 日	《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》	财政部、国家税务总局	个人将购买不足 5 年的住房对外销售的，全额征收营业税；个人将购买超过 5 年（含 5 年）

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
			的非普通住房对外销售的，按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税；个人将购买超过 5 年（含 5 年）的普通住房对外销售的，免征营业税。
2013 年 5 月 18 日	《国务院批转发展改革委关于 2013 年深化经济体制改革重点工作意见的通知》	国务院	扩大个人住房房产税改革试点范围。
2015 年 3 月 30 日	《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》	财政部、国家税务总局	个人将购买不足 2 年的住房对外销售的，全额征收营业税；个人将购买 2 年以上（含 2 年）的非普通住房对外销售的，按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税；个人将购买 2 年以上（含 2 年）的普通住房对外销售的，免征营业税。
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

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
			房对外销售，免征增值税。

3、行业发展趋势

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

（1）宏观经济及人均可支配收入持续稳定增长，房地产业发展长期向好

改革开放以来，我国经济保持平稳高速发展，2005-2014 年间，全国 GDP 每年增长速度均超过 7%，城镇居民人均可支配收入年增长幅度亦维持在 6% 以上。2015 年全国 GDP 增长率为 6.9%，并且未来宏观经济增速可能会逐步放缓，但预期国家经济仍能够维持稳定的发展趋势，为房地产业长期稳定发展创造了良好的经济环境。

（2）持续快速的城镇化进程及城镇居民居住水平的不断改善有利于继续推动房地产市场的发展

房地产市场旺盛需求的主要原因在于人口的大规模向城市迁移，截至 2015 年末，我国常住人口城镇化率水平为 56.10%，与发达国家平均 70%-80% 的水平仍然存在较大差距。根据发达国家的城市化经验，城市化率在 30%-70% 期间是加速城市化的时期。根据《国家新型城镇化规划（2014—2020 年）》，到 2020 年，我国常住人口城镇化率将达到 60% 左右。依此推算，未来 5 年内我国常住人口城镇化率平均每年将提高 0.78 个百分点，城镇常住人口每年将新增 1,190 万人，持续的新增住房需求仍客观存在。国家统计局数据显示，2012 年末我国城镇人均住宅建筑面积为 32.91 平方米，中国社会科学院财经战略研究院《中国经济体制改革报告 2013》预测，2020 年中国城镇人均住宅建筑

面积将达到 35 平方米，城镇居民的住房条件改善需求也将推动房地产行业保持平稳发展。

（3）行业市场供需矛盾将日益缓和，行业利润空间将逐步回归理性

近年来，国家对房地产进行了一系列的宏观调控，部分地区房地产市场过热势头得到有效控制，房地产销售价格上涨势头放缓，同时房地产市场规模不断增长，国家通过限购、兴建保障房等一系列措施，以及市场的自我调节，使得紧张的供需矛盾趋于缓和。部分三、四线城市在之前行业过热的时候大量兴建房地产项目，导致行业平稳发展后出现供大于求的情况，房地产销售难度显著增加。随着土地成本的稳步上涨，建材价格及人工成本持续上升，房地产开发成本的上涨压力不断显现。并且，受到城市建设的逐渐完善，住房供需逐渐平衡等多方面因素的影响，近几年房地产企业的盈利水平逐渐平缓回归至合理水平，行业利润水平将趋于平稳。

（4）房地产行业并购重组加剧，集中度将进一步提高

经过 30 多年的发展，我国房地产行业已经涌现出相当一批具有良好口碑、资金实力雄厚、具备高水平开发能力的企业。同时，土地供应市场日益规范，并愈趋市场化，有实力的房地产企业将具备更强的竞争优势。行业的进入门槛将越来越高，行业集中度将不断提高，规模化、集团化和品牌化将成为主要企业的发展方向，未来的行业格局可能在竞争态势、商业模式等方面出现较大转变，重点市场将进入品牌主导下的精细化竞争态势，实力较弱的中小企业将逐渐难以在与行业巨头的竞争中取得先机。随着市场化程度的加深，资本实力强大并且运作规范的房地产企业将逐步获得更大的竞争优势，综合实力弱小的企业将逐步被收购兼并退出市场。同时，行业领导企业将逐渐明确定位，在房地产细分领域不断提升实力，进行差异化竞争。

（5）国内市场区域分化加剧，实力企业加速海外布局

由于一线城市和部分区域中心城市仍然集中了全国最优质的商业、教育、医疗等资源，未来仍然面临持续人口净流入，其中主要是以有置业需求的年轻人口为主，未来此类城市依然会保持较为突出的房屋供需矛盾，随着购房限制政策的放松，一线及重点二、三线城市房地产市场将会逐步回暖。同时，部分三、四线城市面临人口结构老化、青年人口持续流出、经济增长放缓等因素影响，当地购房需求逐渐减少，存在房地产销售规

模下降的风险。

近年来，国内部分房地产企业逐渐开始进行海外市场的开拓，积极实行“走出去”战略。在海外开展产业布局，首先是为了实现房地产企业自身的国际化需求，吸收发达国家和地区先进的房地产开发与运营的经验，持续提高自身的经营实力和市场竞争力；其次是着力于开发自身的市场份额，提高企业的国际知名度，为企业未来全球化发展奠定坚实的基础；同时，由于房地产企业的经营对政策变化、经济周期波动较为敏感，开拓海外地区的业务可以使公司有效对抗区域性市场波动的风险，同时降低公司自身的经营风险。未来，有实力的房地产开发企业将借助在国内市场的品牌影响力，利用国内中高收入家庭开始海外置业的契机，进一步加大海外市场的扩张力度，在海外具有发展潜力的市场进行产业布局，海外市场将成为实力企业的新的规模和利润增长点。

（6）房地产投融资模式持续进化，行业运营模式不断创新

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

4、行业竞争状况

（1）行业竞争已经进入资本竞争时代

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

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

（2）行业集中度逐步提高，但仍然处于较低水平

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。2007 年至 2015 年间，我国房地产销售排名前十企业的市场份额由不足 8% 提升至 17.05%，在房地产行业逐步迈入平稳发展新常态，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。但是，相对美国、香港等发达国家或地区的房地产市场而言，我国房地产行业集中度仍然较低。以美国为例，进入 20 世纪 90 年代以来，美国房地产企业经过兼并、重组，房地产行业集中度日益提高。以房屋销售套数计算，排名前 5 位的房地产企业的市场份额从 1991 年的 3.80% 提升到 2009 年的逾 20%。参考成熟房地产市场的历史经验，目前我国龙头企业仍有相当大的成长空间。

（二）发行人的竞争优势

1、卓越的战略管理能力

发行人具备准确的市场前瞻性和战略规划能力，面对行业多变的发展形势，公司始终坚持战略方向不动摇，并根据市场及时把握经营形势，迅速调整经营策略，灵活把握经营力度，始终保持稳定健康发展。发行人战略定位为致力于打造中国地产长城，成为房地产领导企业和领导品牌，并围绕这一目标确定了经营方针和蓝图，提出了“三个为主、两个结合”的发展战略，并根据市场发展形势，于 2010 年将发展战略进行了完善，最终提出“三个为主，三个结合”的发展战略，形成了以房地产主业为主，适度拓展相关行业；以省会城市和中心城市为主，逐步向二、三线城市辐射；以住宅开发为主，有计划地拓展国家中心城市的商业地产的发展模式。同时，坚持开发性收入和经营性收入相结合、资产经营和资本经营相结合、坚持扩大经营规模与提高开发效益相结合。

最近三年，发行人坚决贯彻“三个为主、三个结合”战略方针，使得公司得到稳健

可持续发展。2013 年-2015 年间，公司资产规模由 3139 亿元上升至 4038 亿，利润总额由 161 亿元上升至 229 亿元，归属母公司净利润由 107 亿元上升至 123 亿元。在利润水平稳步增长的同时，公司的销售规模也在同步增长，从 2013 年的 1,253 亿元稳步上升到 2015 年的 1,541 亿元，表现出较强的抵御行业政策变动风险的能力。

随着行业由过去的高速增长逐渐进入到平稳发展期，在“三个为主，三个结合”发展战略的基础上，公司结合十三五期间的发展需求和市场特点，在 2015 年进一步确立了以房地产开发经营为主、以房地产金融和社区消费服务为翼的“一主两翼”的业务板块布局。未来将通过三者协同作用，逐步构建“多元”的利润增长模式。

2、突出的品牌影响力

发行人是国务院国资委管理的大型中央企业保利集团控股的大型国有房地产上市公司，也是保利集团房地产业务的主要运作平台。发行人坚持“和者筑善”的品牌理念，致力于“打造中国地产长城”，其诚信、负责任的品牌形象得到社会的广泛认可，公司品牌价值持续提高。2016 年，发行人品牌价值达 445.52 亿元，2010-2016 年连续七年蝉联“中国房地产行业领导公司品牌”。

全国化布局和优质、丰富的项目资源

发行人坚持全国化战略布局，深耕已进入的城市圈、城市带，夯实发展基础。截至 2016 年 6 月 30 日，公司已覆盖全国 62 个城市，并进入澳大利亚的悉尼、墨尔本和英国伦敦等多个国家和地区，海外战略得到有效落实。发行人具备多元化的项目拓展能力，除了公开市场招拍挂方式以外，还通过旧城改造、合作开发、并购整合等灵活的拓展方式获取项目资源。发行人以一、二线中心城市为主的区域布局和中小户型普通住宅的产品定位迎合了刚需人群的居住需求，使得公司在市场波动中拥有较强的抗风险能力。截至 2016 年 6 月 30 日，发行人合并报表范围内的在建和拟建项目共计 231 个，可满足公司未来 2-3 年的开发需要，项目储备优质、丰富，为公司的持续发展奠定坚实基础。

3、高效的管理能力和强大的执行力

发行人管理团队具有丰富的项目运作经验，具备在各种市场环境下实现企业平稳健康发展的能力。为适应市场发展和公司规模扩张，公司在原有二级治理架构基础上，探索设置大区管控，试行三级管理模式，因地制宜，强化管理的针对性和时效性，提高

公司整体管控能力和开发效率。同时，发行人将军旅文化与现代企业管理相融合，形成了独具特色的优秀企业文化，管理队伍具备强大的凝聚力和高效的执行力。发行人扁平化的管理模式保证了公司快速高效的决策，公司总部重点把握人员配置、项目立项、资金调配和品牌管理四大方面，子公司在具体经营中享有充分的自主权，可有效地突破管理规模瓶颈，实现公司的持续快速发展。

4、健全的法人治理结构

科学健全的法人治理结构和内控制度保证了公司的持续健康稳定发展。发行人严格按照法律法规及监管要求，构建了健全的治理结构和完善的治理制度，充分发挥董事会及其专门委员会的决策和指导作用，不断强化监事会的监督机制，完善股东大会的操作流程，充分保障中小股东的知情权和决策权；完善长效激励机制，强化人才队伍培养和干部梯队建设，提升公司持续发展能力。同时发行人形成了公司本级和下属公司三级治理架构，规范下属公司法人治理制度建设，严格审批授权，不断提升公司内部整体法人治理水平。

5、多元化的外部融资渠道

凭借雄厚的经营实力，发行人积极开拓多元化的融资渠道，在稳固传统银行合作渠道的同时，公司不断尝试各类直接融资渠道，进一步优化公司融资结构，降低公司融资成本。

通过与金融机构的密切合作，发行人与中国银行、建设银行、农业银行、工商银行、交通银行、中信银行、光大银行、招商银行等国内主要商业银行均建立了稳固的战略合作关系。

作为 A 股上市公司，发行人充分利用境内资本市场的融资优势，通过境内资本运作持续优化资本结构，降低融资成本。目前，作为 A 股上市公司，发行人充分利用境内资本市场的融资优势，通过境内资本运作持续优化资本结构，降低融资成本。目前，发行人已分别陆续完成 21 亿元 IPO、70 亿元公开增发 A 股股票、43 亿元公司债券、80 亿元非公开发行 A 股股票、70 亿元中期票据发行、150 亿元公司债券和 90 亿元非公开发行 A 股股票的发行，累计完成股权融资 261 亿元、债券融资 263 亿元。同时，发行人积极开拓境外资本市场融资渠道，于 2013 年和 2014 年在境外分别发行 5 亿美元债券，并

获得标准普尔公司、穆迪投资者服务公司和惠誉国际信用评级有限公司分别给予的“BBB+”、“Baa2”、“BBB+”主体信用评级。

（三）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。

最近三年及一期，发行人主营业务收入构成情况（按板块）如下表所示：

表 5-17 最近三年及一期发行人主营业务收入构成情况（按板块）

单位：万元

项目	2016 年 1-6 月		2015 年度		2014 年度		2013 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产销售	5,132,248.44	93.27%	11,862,279.26	96.14%	10,558,719.91	96.84%	8,928,998.42	96.70%
其他	370,218.10	6.73%	476,354.81	3.86%	344,578.65	3.16%	305,071.19	3.30%
主营业务收入合计	5,502,466.55	100.00%	12,338,634.06	100.00%	10,903,298.56	100.00%	9,234,069.61	100.00%

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%。

最近三年及一期，发行人主营业务收入构成情况（按区域）如下表所示：

表 5-18 最近三年及一期发行人主营业务收入构成情况（按区域）

单位：万元

区域	2016 年 1-6 月		2015 年度		2014 年度		2013 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
广东	2,323,498.97	42.23%	4,089,466.60	33.14%	3,277,892.04	30.06%	2,680,055.38	29.02%
北京	28,492.85	0.52%	1,073,490.23	8.70%	1,004,048.43	9.21%	1,037,885.17	11.24%
四川	473,784.47	8.61%	1,320,230.74	10.70%	938,829.79	8.61%	867,743.55	9.40%
上海	932,741.86	16.95%	1,326,103.69	10.75%	838,734.07	7.69%	750,643.36	8.13%
湖北	217,611.92	3.95%	693,896.68	5.62%	747,915.52	6.86%	755,974.85	8.19%
重庆	215,828.28	3.92%	511,387.47	4.14%	586,290.89	5.38%	619,946.12	6.71%
天津	53,024.68	0.96%	393,652.17	3.19%	565,340.76	5.19%	203,553.44	2.20%
江苏	233,349.43	4.24%	312,688.37	2.53%	543,684.38	4.99%	443,284.24	4.80%

区域	2016 年 1-6 月		2015 年度		2014 年度		2013 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
浙江	2,368.11	0.04%	349,829.66	2.84%	508,266.04	4.66%	478,993.50	5.19%
辽宁	103,484.08	1.88%	313,793.07	2.54%	482,218.79	4.42%	353,037.86	3.82%
山东	159,451.24	2.90%	274,628.71	2.23%	295,960.46	2.71%	181,764.06	1.97%
江西	52,546.42	0.95%	150,270.98	1.22%	224,819.63	2.06%	179,731.17	1.95%
湖南	100,629.30	1.83%	216,024.62	1.75%	175,195.13	1.61%	281,743.95	3.05%
吉林	31,928.94	0.58%	240,296.76	1.95%	173,832.75	1.59%	192,185.94	2.08%
河北	6.14	0.00%	124,691.64	1.01%	164,630.76	1.51%	-	-
安徽	390,638.76	7.10%	520,308.61	4.22%	160,697.51	1.47%	51,546.25	0.56%
河南	71,704.84	1.30%	2,203.66	0.02%	131,207.03	1.20%	-	-
内蒙古	-94.44	0.00%	83,417.14	0.68%	83,734.58	0.77%	155,980.74	1.69%
陕西	37,670.60	0.68%	313,026.88	2.54%	-	-	-	-
福建	73,800.08	1.34%	28,798.79	0.23%	-	-	-	-
海南	-	-	427.59	0.00%	-	-	-	-
主营业务收入合计	5,502,466.55	100.00%	12,338,634.06	100.00%	10,903,298.56	100.00%	9,234,069.61	100.00%

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，发行人主营业务成本构成情况（按板块）如下表所示：

表 5-19 最近三年及一期发行人主营业务成本构成情况（按板块）

单位：万元

项目	2016 年 1-6 月		2015 年度		2014 年度		2013 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产销售	3,536,256.71	95.15%	7,992,858.69	96.94%	7,251,031.89	97.84%	6,138,595.86	97.97%
其他	180,382.54	4.85%	252,450.23	3.06%	160,014.32	2.16%	126,892.68	2.03%
主营业务成本合计	3,716,639.25	100.00%	8,245,308.92	100.00%	7,411,046.21	100.00%	6,265,488.54	100.00%

最近三年及一期，发行人房地产开发业务分别结算营业成本 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%。

最近三年及一期，发行人房地产开发业务成本构成情况如下表所示：

表 5-20 最近三年及一期发行人房地产开发业务成本构成情况

单位：万元

项目	2016 年 1-6 月		2015 年度		2014 年度		2013 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地成本	1,544,055.43	43.66%	3,538,670.71	44.27%	3,314,307.24	45.71%	2,698,612.89	43.96%
开发建设及其他成本	1,992,201.28	56.34%	4,454,187.98	55.73%	3,936,724.65	54.29%	3,439,982.97	56.04%
房地产销售业务成本	3,536,256.71	100.00%	7,992,858.69	100.00%	7,251,031.89	100.00%	6,138,595.86	100.00%

（3）毛利润和毛利率分析

最近三年及一期，发行人分别实现主营业务毛利润 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。最近三年及一期，发行人房地产业务经营概况如下表所示：

表 5-21 最近三年及一期发行人房地产业务经营概况

单位：万平方米、亿元、元/平方米

项目	2016 年 1-6 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
新开工面积	921	1,403	1,772	1,692
竣工面积	626	1,404	1,363	1,264
销售面积	822	1,218	1,067	1,064
销售金额	1,106	1,541	1,367	1,253
签约销售均价	13,461	12,652	12,800	11,771

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。

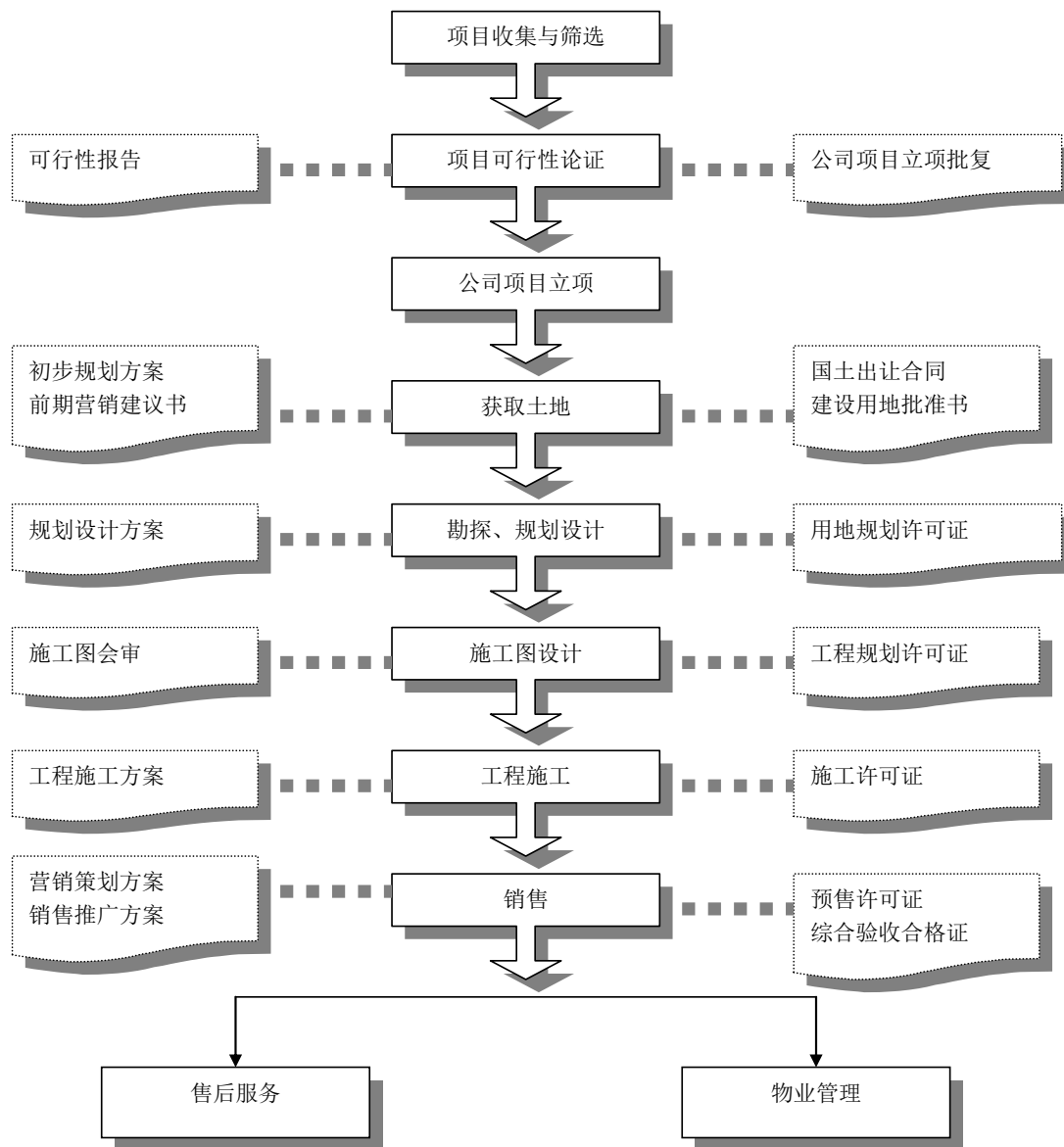
(2) 发行人房地产业务资质情况

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) 发行人房地产业务流程

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

图 5-3 发行人典型的房地产开发项目简要流程



A、项目收集和筛选

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

B、项目可行性分析及项目立项

发行人地区子公司负责具体实施项目的可行性分析。可行性分析通常包括地区经济

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

C、项目获取

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

D、项目设计

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

E、项目施工

发行人主要的住宅项目由下属子公司广州富利建筑安装工程有限公司负责组织实施。同时，发行人与国内其他知名建筑施工企业保持了良好的合作关系，通过规范的招投标程序确定项目施工团队，对工程质量和工程进度进行明确约定。发行人通常要求施工单位提交详细的施工方案，同时对施工人员进行全面的岗前培训，确保工程质量。

F、项目销售

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

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

G、售后服务及物业管理

发行人高度重视售后服务工作，通过高品质的售后服务不断提高公司的品牌认可度和客户忠诚度。发行人向业主发放客户服务手册，帮助其了解售后服务与设施的最新动态，并通过客服专员具体落实客户需求。同时，发行人将物业管理作为售后服务的重要组成部分，通过全资子公司保利物业管理有限公司提供全方位的物业管理服务。保利物

业具有国家物业管理一级资质并已通过 ISO9001 质量管理体系认证和 ISO14001 环境管理体系认证。保利物业秉承“亲情和院”的服务理念，从“安全、便捷、融洽、舒适”四大方面全面提升物业服务水平，赢得了业主的广泛认可。根据 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。

（4）发行人房地产业务采购情况

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

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

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

最近三年及一期，发行人向前五名供应商采购情况如下表所示：

表 5-22 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。

（5）发行人房地产业务销售情况

A、销售特点

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

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

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

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

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

B、品牌形象

(a) 清晰的品牌定位及规划

发行人自成立以来始终坚持“和谐、自然、舒适”的开发理念与产品特色，并将“和谐”提升至公司品牌建设战略的高度，构建了以“打造中国地产长城”为企业愿景、以“和者筑善”为品牌理念的品牌体系。在产品方面，发行人从自然和美的理念出发，坚持产品的不断创新与升级，形成了“康居”、“善居”、“逸居”、“尊居”的品牌住宅序列，针对不同人群、打造了保利花园、林语、香槟、百合、十二橡树等不同档次和风格的住宅产品；在商业地产方面，发行人采用领先的设计理念和建筑技术，建设并运营城市高端写字楼、体验式购物中心、展馆、超五星酒店等商业地产项目。

(b) 完善的品牌管理体系

为推动品牌建设，发行人建立起与之相适应的品牌管理构架，通过品牌管理委员会、品牌管理中心等组织机构来实现品牌的有序化管理，让“和谐”渗透到经营管理的各个环节。发行人品牌战略覆盖了产品开发、物业服务、品牌活动、慈善公益、投资者关系、员工关怀等各个企业发展环节，其核心载体是产品，做最优质的产品是企业不断发展的

立足之本；其核心受众是客户，做最贴心到位的客户服务是企业基业长青的关键。发行人品牌战略强调品牌打造与一线营销推广的结合互动、为其品牌建设和销售推广提供助力。同时，发行人长期与 CMC、零点调研等著名品牌咨询机构进行战略合作，坚持年度品牌稽核及满意度调研，使品牌不断传承、发展与提升。

（c）“地产央企、军旅使命”的品牌属性

发行人一直以来十分重视将自有文化资源与地产优势有机结合，寻求差异化发展的创新点。从“和者筑善”的品牌理念的提出，到“和乐中国”品牌活动关注青少年文化艺术素养的培养，公司品牌战略带有较深的文化烙印。在品牌战略思考上，发行人不忘央企使命，在树立行业品质标杆、履行央企社会责任方面身先力行，并将其融入到企业品牌之中。此外，发行人品牌还秉承了军旅文化，形成了独具特色的企业文化。

C、市场定位

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

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

D、定价模式

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

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

（b）销售阶段，坚持市场导向。发行人通过精准把握目标客户和心理预期，通过优化产品，增加产品附加值综合提升产品素质；同时，经过科学、客观、系统地研究

竞争项目情况，坚持一切判断依据来源于市场，随行就市，不追高，保持合理的产品性价比以获取竞争优势；

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

E、向前五大客户销售情况

最近三年及一期，发行人向前五名客户销售情况如下表所示：

表 5-23 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。

(6) 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。

截至 2016 年 6 月 30 日，发行人纳入合并报表范围内的在建、拟建项目概况如下表所示：

表 5-24 截至 2016 年 6 月 30 日发行人纳入合并报表范围内的在建、拟建项目概况

序号	区域	项目名称	开发单位	开发状态
1	广州市萝岗区	广州保利中科广场	保利房地产（集团）股份有限公司	在建
2	广州市海珠区	广州保利世界贸易中心	广州市保利国贸投资有限公司	在建
3	广州市海珠区	广州保利天悦	广州保利城改投资有限公司	在建
4	广州市白云区	广州保利云禧	保利广州房地产开发有限公司	在建
5	广州增城市	广州增城保利东江首府	保利增城房地产开发有限公司	在建
6	广州市黄埔区	广州保利越秀岭南林语	广州越禾房地产开发有限公司	在建

7	广州市番禺区	广州保利大都汇	广州市宏和房地产开发有限公司	在建
8	广州市黄埔区	广州保利学府里	广州市越隆房地产开发有限公司	在建
9	广州市南沙区	广州保利南沙大都汇	广州市思泰房地产开发有限公司	在建
10	广州市番禺区	广州保利红馆	广州市宏和房地产开发有限公司	在建
11	广州市荔湾区	广州葛洲坝保利曼城	广州市如茂房地产开发有限公司	在建
12	广州市天河区	广州保利中融广场	守鸿置地（广州）有限公司	在建
13	广州市天河区	广州保利创融广场	广州市邦杰置业有限公司	在建
14	广州从化市	广州保利桃花源	广州从化保利房地产开发有限公司	在建
15	广州市南沙区	广州保利星海小镇	广州市保辉房地产开发有限公司	在建
16	广州市荔湾区	广州葛洲坝保利海德公馆	广州市正林房地产开发有限公司	在建
17	广州市增城区	广州保利 i 立方	广州保鑫房地产开发有限公司	在建
18	上海市杨浦区	上海保利香槟花园	上海君兰置业有限公司	在建
19	上海市宝山区	上海保利叶上海	上海保利建霖房地产有限公司	在建
20	上海市宝山区	上海保利叶之林	上海保利建瑾房地产有限公司	在建
21	上海市浦东新区	上海保利蔚蓝林语	上海保利建臻房地产有限公司	在建
22	上海市徐汇区	上海保利西岸	上海保利建熹房地产有限公司、上海保利建颖房地产有限公司	在建
23	上海市周浦镇	上海保利艾庐	上海保利建憬房地产有限公司	在建
24	上海市浦东新区	上海保利临港新城项目	上海昱钧房地产开发有限公司	在建
25	北京市海淀区	北京保利西山林语	保利（北京）房地产开发有限公司	在建
26	北京市大兴区	北京保利春天里	北京保利兴房地产开发有限公司	在建
27	北京市通州区	北京保利大都汇	北京利通房地产开发有限公司、保利（北京）房地产开发有限公司	在建
28	北京市昌平区	北京保利罗兰香谷二期	北京润诚嘉信置业有限公司	在建
29	北京市朝阳区	北京保利首开丽湾家园/天誉	北京朗泰房地产开发有限公司	在建
30	太原市小店区	太原保利香槟国际	山西万国商业广场开发有限公司	在建
31	太原市万柏林区	太原保利百合花园	山西保利房地产开发有限公司	在建
32	太原市晋源区	太原保利梧桐语	山西万国商业广场开发有限公司	在建
33	晋中市榆次区	晋中保利壹号公馆	晋中保利房地产开发有限公司	在建
34	佛山市南海区	佛山保利紫山花园	佛山保利正高房地产开发有限公司	在建
35	佛山市南海区	佛山保利紫山国际	佛山市南海区景元房地产有限公司	在建
36	佛山市南海区	佛山保利公馆	佛山南海保利海荣投资有限公司	在建
37	佛山市顺德区	佛山保利东湾一期	佛山市顺德区保利房地产有限公司	在建
38	佛山市顺德区	佛山保利东湾二期	佛山市顺德区保利房地产有限公司	在建
39	佛山市顺德区	佛山保利中环	佛山保利恒顺置业有限公司、佛山市保利恒信房地产有限公司	在建
40	佛山市顺德区	佛山保利拉菲	佛山市顺德区保利房地产有限公司	在建
41	佛山市顺德区	佛山保利东滨花园	佛山市保利鑫诚房地产开发有限公司	在建
42	佛山市顺德区	佛山保利中悦花园	佛山保利恒升置业有限公司	在建
43	佛山市顺德区	佛山信保广场	佛山永晟投资有限公司	在建
44	佛山市南海区	佛山保利西雅图	佛山保利弘盛房地产开发有限公司	在建
45	佛山市三水区	佛山保利中央公园	佛山三水保利鑫和房地产开发有限公司	在建
46	佛山市禅城区	佛山保利绿岛花园	佛山保利房地产开发有限公司	在建
47	佛山市南海区	佛山保利诺丁山	佛山市保利昊峰房地产有限公司	在建
48	佛山市三水区	佛山保利中央公园二期	佛山三水保利鑫和房地产开发有限公司	在建
49	阳江市闸波镇	阳江保利银滩	保利（海陵岛）房地产开发有限公司	在建
50	阳江市江城区	阳江保利中央公园	阳江保利弘盛房地产有限公司	在建
51	东莞市樟木头镇	东莞保利林语	保利（东莞）投资有限公司	在建
52	东莞市凤岗镇	东莞保利百合花园	东莞市中骏房地产开发有限公司	在建
53	中山市火炬开发区	中山保利春天里	中山祥誉实业有限公司	在建
54	中山市港口镇	中山保利国际广场	保利（中山）房地产开发有限公司	在建

55	珠海市高新区	珠海保利海上五月花	珠海保利天悦投资控股有限公司	在建
56	珠海市横琴新区	珠海保利国际广场	珠海横琴保利利和投资有限公司	在建
57	珠海市金湾区	珠海保利时代	珠海祥越投资有限公司	在建
58	龙门县南昆山镇	南昆山保利锦里	惠州生活之原旅游发展有限公司	在建
59	汕尾市城区	汕尾保利金町湾	汕尾市保利房地产开发有限公司	在建
60	茂名市电白县	茂名保利大都会	茂名和信房地产开发有限公司	在建
61	江门市蓬江区	江门保利大都会	江门保利宏信房地产开发有限公司	在建
62	江门鹤山市	江门鹤山保利中央花园	鹤山市保利投资有限公司	在建
63	清远市清新县	清远保利花园	清新兴海投资置业发展有限公司	在建
64	清远市清城区	清远保利天汇	清远鑫瑞房地产有限公司	在建
65	韶关市武江区	韶关保利芙蓉新城	保利韶关房地产有限公司	在建
66	韶关市浈江区	韶关保利心语花园	韶关市季华地产有限公司	在建
67	湛江市霞山区	湛江保利原点广场	保利（湛江）房地产开发有限公司	在建
68	肇庆市肇庆新区	肇庆保利花园	保利肇庆投资有限公司、肇庆鑫荣房地产有限公司	在建
69	福州市仓山区	福州保利西江林语	保利（福建）房地产投资有限公司	在建
70	厦门市同安区	厦门保利叁仟栋	厦门中璟房地产开发有限公司	在建
71	莆田市涵江区	莆田保利城	莆田中保实业有限公司	在建
72	绍兴市绍兴县	绍兴保利湖畔林语	绍兴保利房地产开发有限公司	在建
73	嘉兴市嘉善县	嘉兴保利西塘越	嘉善安平养生置业有限公司	在建
74	慈溪市宗汉镇	宁波保利滨湖天地	慈溪保利建锦房地产开发有限公司	在建
75	南京市建邺区	南京保利紫荆公馆	保利江苏房地产发展有限公司	在建
76	南京市栖霞区	南京保利罗兰春天	江苏保利宁祥房地产开发有限公司	在建
77	南京市江宁区	南京保利中央公园	江苏保利宁恒房地产开发有限公司	在建
78	南京市南部新城	南京保利堂悦	江苏保利宁弘房地产开发有限公司	在建
79	南京市浦口区	南京保利西江月	江苏保利宁成房地产开发有限公司	在建
80	南京市栖霞区	南京保利蔚蓝	江苏保利宁恒房地产开发有限公司	在建
81	南京市建邺区	南京保利天悦	江苏保利宁炫房地产开发有限公司	在建
82	无锡市滨湖区	无锡保利香槟国际	保利宁远无锡房地产发展有限公司	在建
83	无锡市滨湖区	无锡保利中央公园	无锡保利致远房地产开发有限公司	在建
84	南通市港闸区	南通保利香槟国际	保利地产南通有限公司	在建
85	连云港市连云区	连云港保利海上五月花	保利连云港房地产开发有限公司	在建
86	常州市钟楼区	常州保利公园九里	保利常州房地产发展有限公司	在建
87	合肥市政务区	合肥保利香槟国际	合肥保利房地产开发有限公司	在建
88	合肥市滨湖区	合肥保利海上五月花	合肥保利和筑房地产有限公司	在建
89	合肥市瑶海区	合肥保利东郡	合肥保利和恒房地产开发有限公司	在建
90	合肥市高新区	合肥保利梧桐语	合肥保利和新房地产有限公司	在建
91	合肥市高新区	合肥保利西山林语	保利房地产（集团）股份有限公司	在建
92	合肥市瑶海区	合肥保利罗兰春天	合肥保利合众房地产有限公司	在建
93	天津市东丽区	天津保利玫瑰湾	天津保利昆仑房地产开发有限公司	在建
94	天津市河西区	天津保利海河大观	天津保利融创投资有限公司	在建
95	天津市武清区	天津保利香颂湖	天津盛鑫隆茂投资发展有限公司	在建
96	天津市西青区	天津保利罗兰公馆	天津保利荣昌房地产开发有限公司	在建
97	天津市武清区	天津保利溪湖林语	天津保利盛泰实业有限公司	在建
98	天津市武清区	天津保利梧桐语	博大鸿伟（天津）置业有限公司	在建
99	包头市青山区	包头保利花园	保利（包头）房地产开发有限公司	在建
100	包头市东河区	包头保利百合花园	保利（包头）房地产开发有限公司	在建
101	包头市东河区	包头保利南海公园	保利（包头）房地产开发有限公司	在建
102	包头市昆区	包头保利拉菲公馆	保利（包头）房地产开发有限公司	在建
103	石家庄市长安区	石家庄保利花园	河北保利房地产开发有限公司	在建
104	石家庄市桥西区	石家庄保利拉菲公馆	河北银湖房地产开发有限公司	在建
105	石家庄市裕华区	石家庄保利橡胶厂项目	石家庄德盛房地产开发有限公司	在建
106	石家庄市鹿泉区	石家庄保利西山御园	河北省省直纪元房地产开发有限公司	在建

107	石家庄市藁城区	石家庄保利东郡	石家庄保利联创房地产开发有限公司	在建
108	青岛市市北区	青岛保利叶公馆	青岛保利双峰置业有限公司、青岛保利二元置业有限公司	在建
109	青岛市李沧区	青岛保利茉莉公馆	青岛广瑞置业有限公司	在建
110	青岛市李沧区	青岛保利香雪山	青岛广升置业有限公司	在建
111	青岛市李沧区	青岛保利中央公园	保利（青岛）实业有限公司、青岛保利广盛置业有限公司、青岛保利广盛置业有限公司	在建
112	青岛市黄岛区	青岛保利林语镜	青岛保利广惠置业有限公司	在建
113	沈阳市东陵区	沈阳保利十二橡树庄园	沈阳广田房地产开发有限公司	在建
114	沈阳市沈河区	沈阳保利海上五月花	沈阳万怡房产置业有限公司	在建
115	沈阳市沈河区	沈阳保利香槟花园	沈阳保利香槟房地产开发有限公司	在建
116	沈阳市皇姑区	沈阳保利溪湖林语	沈阳保利溪湖房地产开发有限公司	在建
117	沈阳市和平区	沈阳保利茉莉公馆	辽宁保利实业有限公司	在建
118	沈阳市东陵区	沈阳保利白沙林语	沈阳林海房地产开发有限公司	在建
119	沈阳市东陵区	沈阳保利紫荆公馆	沈阳林海房地产开发有限公司	在建
120	沈阳市皇姑区	沈阳保利大都会	沈阳中汇达房地产有限公司	在建
121	丹东市振兴区	丹东保利锦江林语	丹东保利天赐房地产开发有限公司	在建
122	丹东市振兴区	丹东保利香槟国际	丹东保利天赐房地产开发有限公司	在建
123	营口市老边区	营口保利香槟花园	保利（营口）房地产开发有限公司	在建
124	大连市甘井子区	大连保利西山林语	大连保利红旗房地产开发有限公司	在建
125	大连市甘井子区	大连保利南关岭项目	大连恒汇房地产开发有限公司、大连虹鼎房屋开发有限公司	在建
126	大连市东港区	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	在建
127	长春市净月区	长春保利香槟花园	保利（长春）恒富房地产开发有限公司	在建
128	长春市净月区	长春保利蔷薇	保利（长春）恒富房地产开发有限公司	在建
129	长春市高新区	长春保利罗兰香谷	长春市轻轨六合房地产开发有限公司	在建
130	长春市南关区	长春保利林语	长春市东朗房地产开发有限公司	在建
131	长春市绿园区	长春保利拉菲公馆	长春保利房地产开发有限公司	在建
132	长春市绿园区	长春保利中央公园	长春保利房地产开发有限公司	在建
133	长春市高新区	长春保利春天里	长春保利恒信房地产开发有限公司	在建
134	长春市南关区	长春保利金香槟	吉林国涛房地产开发有限公司、长春保利恒鑫房地产开发有限公司	在建
135	通化市江南新区	通化保利罗兰香谷	保利（通化）房地产开发有限公司	在建
136	武汉市洪山区	武汉保利公园九里	武汉保利康桥房地产开发有限公司	在建
137	武汉市新洲区	武汉保利圆梦城	保利博高华（武汉）房地产股份有限公司	在建
138	武汉市江夏区	武汉保利海上五月花	武汉保利百合房地产开发有限公司、武汉保利五月花房地产开发有限公司	在建
139	武汉市东湖开发区	武汉保利时代/茉莉	武汉保利金谷房地产开发有限公司	在建
140	宜昌市东山开发区	宜昌保利时代	宜昌保利金盛房地产开发有限公司	在建
141	长沙市天心区	长沙保利国际广场	湖南保利房地产开发有限公司	在建
142	长沙市岳麓区	长沙保利麓谷林语	湖南保利房地产开发有限公司	在建
143	长沙市岳麓区	长沙保利西海岸	保利（长沙）西海岸置业有限公司	在建
144	长沙市长沙县	长沙保利香槟国际	长沙天骄房地产开发有限公司	在建
145	长沙市天心区	长沙闽峰云墅五期	长沙永峰房地产开发有限公司	在建
146	岳阳市岳阳楼区	湖南保利洞庭东岸	岳阳保利汇泽置业有限公司	在建
147	郴州市苏仙区	郴州保利苏仙林语	郴州市乾嘉盛房地产有限公司	在建
148	南昌市红谷滩区	南昌保利铭雅欧洲城	南昌铭雅欧洲城实业有限公司	在建
149	南昌市湾里区	南昌保利半山国际花园	保利（江西）金通泰置业有限公司	在建
150	南昌市青山湖区	南昌保利心语花园	保利房地产（集团）股份有限公司	在建
151	郑州市惠济区	郑州保利海上五月花	郑州保利房地产开发有限公司	在建
152	郑州市中原区	郑州保利心语花园	郑州煜盛房地产开发有限公司	在建
153	重庆市江北区	重庆保利江上明珠	保利（重庆）投资实业有限公司	在建
154	重庆市九龙坡区	重庆保利花半里	重庆保利中汇房地产开发有限公司	在建

155	重庆市九龙坡区	重庆保利爱尚里	重庆葆成房地产开发有限公司	在建
156	重庆市巴南区	重庆保利林语溪	保利（重庆）投资实业有限公司	在建
157	重庆市江北区	重庆保利观澜	重庆葆翔房地产开发有限公司	在建
158	重庆市北碚区	重庆保利茵梦湖	重庆葆昌房地产开发有限公司	在建
159	重庆市南岸区	重庆保利观塘	重庆葆方房地产开发有限公司	在建
160	成都市蒲江县	成都保利石象湖项目	石象湖旅游发展有限公司	在建
161	成都市新都区	成都保利公园 198 四期(拉斐庄园)	成都市新都区保利投资有限公司	在建
162	成都市新都区	成都保利狮子湖	成都市保新房地产开发有限公司	在建
163	成都市新都区	成都保利狮子湖二期	成都市保新房地产开发有限公司	在建
164	成都市新都区	成都保利城	成都市保丰投资有限公司	在建
165	成都市成华区	成都保利康桥	成都市保华房地产开发有限公司	在建
166	成都市高新区	成都保利心语花园(含国际广场)	保利（成都）房地产开发有限公司	在建
167	成都市武侯区	成都保利锦湖林语	保利（成都）房地产开发有限公司	在建
168	成都市武侯区	成都保利花园五期	保利（成都）实业有限公司	在建
169	成都市成华区	成都保利林语溪	成都市保华房地产开发有限公司	在建
170	成都市金牛区	成都保利两河公园	成都保鑫投资有限公司	在建
171	成都市龙泉驿区	成都保利紫薇花语	成都保龙房地产开发有限公司	在建
172	成都市天府新区	成都保利锦江里	成都保利天新房地产开发有限公司	在建
173	成都市新都区	成都保利中央郡/爱尚里	四川华宇房地产开发有限公司	在建
174	成都市温江区	成都保利西子城	成都保利永兴房地产开发有限公司	在建
175	成都市新都区	成都保利大都汇	成都市保利兴北房地产开发有限公司	在建
176	成都市金牛区	成都保利学府城	成都保鑫投资有限公司	在建
177	成都市金牛区	成都保利国宾首府	成都市保鑫泉盛房地产开发有限公司	在建
178	德阳市经济技术开发区	德阳保利国际城（含一、二期）	保利（德阳）房地产开发有限公司、保利（德阳）实业有限公司	在建
179	遂宁市河东新区	遂宁保利江语城	遂宁保信投资有限公司	在建
180	林芝县鲁朗镇	西藏保利林芝项目	林芝保利旅游发展有限公司	在建
181	西安市未央区	西安保利拉菲公馆	陕西保利荣安房地产开发有限公司	在建
182	西安市曲江区	西安保利春天里	西安欣荣佳房地产开发有限公司	在建
183	西安市未央区	西安保利金香槟	陕西保利民东房地产开发有限公司	在建
184	西安市高新区	西安保利丈八北路项目	陕西尚润房地产开发有限公司	在建
185	三亚市海棠湾镇	三亚保利论坛项目	三亚论坛中心建设有限公司	在建
186	三亚市海棠湾片区	三亚保利海棠湾	保利（三亚）房地产开发有限公司	在建
187	海口市秀英港片区	海口保利秀英港项目	海口保利房地产开发有限公司	在建
188	兰州市安宁区	兰州保利领秀山项目	甘肃升融房地产开发有限公司	在建
189	乌鲁木齐市头屯河区	乌鲁木齐保利海上五月花	新疆保利天恒基房地产开发有限公司	在建
190	澳洲墨尔本市	墨尔本保利克莱蒙领寓	Poly&Southlink Development Pty Ltd	在建
191	澳洲悉尼市	悉尼保利天际	Poly (Australia) Real Estate Development Pty Ltd	在建
192	广州市黄埔区	广州保利罗兰国际	广州萝城房地产开发有限公司	拟建
193	广州市荔湾区	广州保利广钢 08/09 项目	广州市埔域房地产开发有限公司	拟建
194	上海市宝山区	上海保利熙悦	上海泓钧房地产开发有限公司	拟建
195	北京市昌平区	北京保利未来科技城项目	北京未来科技城保昌置业有限公司	拟建
196	佛山市南海区	佛山保利香槟国际	保利华南实业有限公司	拟建
197	佛山市南海区	佛山保利雅苑	保利华南实业有限公司	拟建
198	佛山市顺德区	佛山保利西悦湾	佛山市保利顺源房地产有限公司	拟建
199	佛山市南海区	佛山保利狮山镇项目	佛山市保利兴隆房地产有限公司	拟建

200	佛山市三水区	佛山保利云东海项目	佛山市三水海都房地产有限公司、佛山市三水银都资产管理有限公司、佛山市三水云都房地产有限公司	拟建
201	佛山市南海区	佛山美华中心项目	佛山市南海区坚美华鸿置业投资有限公司	拟建
202	东莞市樟木头镇	东莞保利桃花源	保利（东莞）投资有限公司	拟建
203	东莞市南城街道	东莞保利南城区项目	东莞市保腾房地产开发有限公司	拟建
204	东莞市茶山镇	东莞保利茶溪公馆	东莞市和成房地产开发有限公司	拟建
205	东莞市茶山镇	东莞保利东岸	保利（东莞）房地产开发有限公司	拟建
206	东莞洪梅镇	东莞保利洪梅镇项目	东莞市紫岸花城房地产开发有限公司	拟建
207	东莞市大岭山镇	东莞保利大岭山水朗村 WG068 项目	东莞市大岭山碧桂园房地产投资有限公司	拟建
208	湛江市赤坎区	湛江保利西海岸	湛江兴晟投资有限公司	拟建
209	福州市鼓楼区	福州保利天悦花园	福州中悦房地产开发有限公司	拟建
210	泉州市南安市	泉州南安保利香槟公馆	泉州中裕房地产开发有限公司	拟建
211	泉州市丰泽区	泉州保利城	泉州中泽房地产开发有限公司	拟建
212	厦门市同安区	厦门保利同安新城项目	厦门中璟房地产开发有限公司	拟建
213	合肥市瑶海区	合肥保利朗香书院	合肥保利和裕房地产有限公司	拟建
214	合肥市瑶海区	合肥保利 E1603 项目	安徽保利房地产开发有限公司	拟建
215	合肥市新站区	合肥保利熙悦府	合肥琅溪置业有限公司	拟建
216	青岛市城阳区	青岛保利蔷薇公馆	青岛保利广翔置业有限公司	拟建
217	长春市南关区	长春保利溪湖林语	长春市东朗房地产开发有限公司	拟建
218	武汉市洪山区	武汉保利大都会	武汉林云房地产开发有限公司	拟建
219	武汉市洪山区	武汉保利新武昌	武汉林云房地产开发有限公司	拟建
220	中牟县	郑州保利罗兰香谷	郑州腾利房地产开发有限公司	拟建
221	西安市浐霸区	西安保利心语	陕西新天力置业有限公司	拟建
222	乌鲁木齐市沙依巴克区	乌鲁木齐保利西山林语	新疆恒信雅居房地产开发有限公司	拟建
223	成都市龙泉驿区	成都龙湖三千庭	成都龙湖锦裕置业有限公司	拟建
224	沧州市运河区	沧州保利龙岸清华项目	保利丽景沧州房地产开发有限公司	拟建
225	兰州市七里河区	兰州保利理想城	兰州天坤房地产开发有限公司	拟建
226	兰州市安宁区	兰州保利金香槟	兰州天健房地产开发有限公司	拟建
227	南京市浦口区	南京保利巩固路项目	江苏保利宁宇房地产开发有限公司	拟建
228	遂宁市河东新区	遂宁保利养生谷项目	遂宁保信投资有限公司	拟建
229	包头市稀土高新区	包头保利稀土高新区项目	保利（包头）房地产开发有限公司	拟建
230	常德市武陵区	常德保利柳叶湖项目	常德保利房地产开发有限公司	拟建
231	海口市秀英区	海口保利秀英港 1 号地	海口筑华房地产开发有限公司	拟建

（四）发行人的经营方针和战略

发行人将始终贯彻“务实、创新、规范、卓越”的企业宗旨，坚持“以发展为主题，以经济效益为中心、以房地产为主业”的指导思想，弘扬团结拼搏、锐意进取、务实创新的企业精神，围绕“三个为主”和“三个结合”的企业经营方针，突出经营特色，培育自身的核心竞争优势，保持企业平稳、快速、健康发展，向“打造中国地产长城”的品牌愿景不断迈进。

“三个为主”，一是以房地产开发为主，拓展相关产业；二是以省会及中心城市为主，逐步辐射有经济发展潜力的二三线城市；三是以住宅开发为主，有计划地增持中心城市的商业地产。

“三个结合”，一是扩大经营规模与提高开发效益相结合，坚持结合市场形势合理扩大企业经营规模，同时不断推进精细化管理，实现开发效率的提升和企业盈利能力的增强；二是开发性收入与经营性收入相结合，通过滚动开发商品住宅项目，加快资金周转，同时在重点城市适度开发建设标志性的物业，形成稳定的经营性收入；三是资产经营与资本运营相结合，以扎实的资产经营为基础，依托资本市场融资，快速增强综合开发实力。

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。

随着行业环境的变化，2015 年公司在“三个为主，三个结合”发展战略的基础上，结合十三五期间的发展需求和市场特点，进一步确立了以房地产开发经营为主、以房地产金融和社区消费服务为翼的“一主两翼”的业务板块布局。通过三者协同作用，逐步构建“多元”的利润增长模式。

房地产开发主业方面，公司将坚持以北、上、广等国家中心城市为核心，完善珠三角、长三角、环渤海的城市群战略布点；努力做大中部经济圈、西南、海陕西岸经济区等国家经济发展重点区域的规模；结合国内经济战略走向，前瞻性地布局国家重点发展区域；在城市的选择上，公司将坚持以市场容量大、需求较为旺盛一二线城市为主，重点关注人口持续流入、有产业、政策支撑的区域。在项目选择上，提炼城中村改造、城市综合开发、产业地产等的开发经验，实现异地复制。

此外，在继续加大合作开发力度、抢占市场份额的同时，公司将积极参与行业整合，争取实现对全国或区域规模性房企的并购，并且积极寻求产业链上下游的投资并购机会，尤其是在健康养老、物业管理、工程建设、智能家装、核心地段优质商用物业等领域。深化“走出去”战略，寻求欧美等发达国家寻求拓展机会，通过核心资产收购与住宅开发并举的方式平衡海外资产结构，扩大海外市场规模。

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。

十一、发行人的关联方和关联交易情况

（一）发行人的关联方情况

1、发行人的控股股东及实际控制人

截至 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本募集说明书“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本募集说明书“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、联营企业情况参见本募集说明书“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本募集说明书“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 5-25 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
---------	-------------

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，具体情况参见本募集说明书“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 5-26 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，具体情况如下：

表 5-27 最近三年及一期发行人与关联方发生的房屋租赁情况

单位：万元

序号	出租方名称	承租方名称	租赁物	确认的租赁收益			
				2016 年 1-6 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
1	广州保利商用管理有限公司	保利影业投资有限公司	南海保利水城影城	122.47	202.98	255.56	288.93
2	广州怡顺房地产开发有限公司	广州保利国际影城有限公司	广州中环广场影城	76.46	155.55	136.18	139.07
3	保利地产	信保基金	广州保利中心	-	271.27	248.66	194.93
4	保利地产	保利南方集团	广州保利中心	90.07	180.13	174.41	171.55
5	保利地产	广东保利拍卖有限公司	广州保利中心	34.29	45.72	-	-
6	保利地产	广东保利资产管理有限公司	广州保利中心	28.32	79.50	121.24	119.25
7	保利地产	保利（横琴）资本管理有限公司	广州保利国际广场写字楼	34.13	-	-	-

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，具体情况如下表所示：

表 5-28 最近三年及一期发行人与关联方发生的资金拆借情况

单位：万元

序号	关联方名称	拆入资金	起始日期	到期日期	借款利率
1	保利财务	20,000.00	2016 年 6 月 27 日	2016 年 8 月 27 日	利率按同期贷款基准利率下浮 5%
2	保利财务	20,000.00	2016 年 5 月 17 日	2018 年 4 月 21 日	利率按同期贷款基准利率
3	保利财务	20,000.00	2016 年 4 月 21 日	2018 年 4 月 21 日	利率按同期贷款基准利率
4	保利财务	15,000.00	2015 年 10 月 13 日	2017 年 10 月 12 日	利率按同期贷款基准利率上浮 5%
5	保利财务	30,000.00	2015 年 9 月 25 日	2017 年 9 月 25 日	利率按同期贷款基准利率上浮 5%
6	保利融资	5,000.00	2015 年 9 月 10 日	2017 年 9 月 10 日	利率按同期贷款基准利率上浮 8%
7	保利财务	20,000.00	2015 年 8 月 20 日	2017 年 8 月 20 日	利率按同期贷款基准利率上浮 5%
8	保利财务	20,000.00	2015 年 7 月 24 日	2017 年 7 月 24 日	利率按同期贷款基准利率上浮 5%
9	保利财务	40,000.00	2015 年 7 月 22 日	2017 年 7 月 21 日	利率按同期贷款基准利率上浮 5%
10	保利财务	20,000.00	2015 年 6 月 15 日	2017 年 6 月 15 日	按同期贷款基准利率上浮 5%
11	保利集团	60,000.00	2014 年 3 月 24 日	2017 年 3 月 24 日	按七年期贷款基准利率下浮 3.5%
12	保利财务	15,000.00	2014 年 5 月 13 日	2016 年 5 月 13 日	按同期贷款基准利率
13	保利财务	15,000.00	2014 年 5 月 13 日	2016 年 5 月 13 日	按同期贷款基准利率上浮 5%
14	保利财务	15,000.00	2014 年 8 月 14 日	2016 年 8 月 14 日	按同期贷款基准利率上浮 5%
15	保利财务	60,000.00	2014 年 9 月 9 日	2017 年 9 月 9 日	6.40%

序号	关联方名称	拆入资金	起始日期	到期日期	借款利率
16	保利财务	15,000.00	2014年9月30日	2016年9月29日	按同期贷款基准利率上浮5%
17	保利财务	15,000.00	2014年11月24日	2015年11月23日	按同期贷款基准利率上浮5%
18	保利财务	20,000.00	2014年12月9日	2016年12月9日	按同期贷款基准利率上浮5%
19	保利财务	30,000.00	2014年12月31日	2015年12月31日	按同期贷款基准利率上浮5%
20	保利集团	100,000.00	2014年12月31日	2015年3月31日	5.88%
21	保利财务	20,000.00	2013年2月5日	2015年2月5日	按同期贷款基准利率上浮5%
22	保利财务	10,000.00	2013年3月26日	2015年3月26日	按同期贷款基准利率上浮5%
23	保利财务	30,000.00	2013年4月23日	2014年4月23日	按同期贷款基准利率上浮5%
24	保利财务	20,000.00	2013年8月7日	2015年8月7日	按同期贷款基准利率
25	保利财务	10,000.00	2013年12月2日	2015年12月2日	按同期贷款基准利率
26	保利财务	10,000.00	2013年12月11日	2015年12月11日	按同期贷款基准利率
27	保利财务	30,000.00	2013年12月31日	2014年12月31日	按同期贷款基准利率上浮5%
28	保利集团	60,000.00	2012年1月5日	2014年3月10日	按五年以上贷款基准利率下浮3.5%后加1个百分点
29	保利集团	40,000.00	2012年1月5日	2013年1月5日	按一年期贷款基准利率加1%
30	保利财务	200,000.00	2012年4月20日	2014年4月20日	利率11.54%
31	保利财务	10,000.00	2012年6月27日	2014年6月27日	按同期贷款基准利率上浮5%
32	保利财务	60,000.00	2012年1月5日	2014年1月5日	按同期贷款基准利率上浮6%
33	保利财务	10,000.00	2012年10月24日	2014年10月24日	按同期贷款基准利率上浮5%
34	保利财务	30,000.00	2012年10月26日	2015年10月26日	利率6.2%
35	保利财务	15,000.00	2012年11月20日	2014年11月20日	按同期贷款基准利率上浮5%
36	保利财务	19,000.00	2011年1月19日	2014年1月19日	利息按基准利率
37	保利财务	20,000.00	2011年1月19日	2013年1月19日	利息按基准利率
38	保利财务	10,000.00	2011年10月13日	2014年10月13日	利息按基准利率
39	保利财务	40,000.00	2011年10月28日	2013年10月28日	利息按基准利率上浮6%
40	保利集团	50,000.00	2010年1月4日	2014年5月4日	5.22%

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，具体情况如下表所示：

表 5-29 最近三年及一期发行人向关联方采购商品情况

单位：万元

序号	关联方名称	关联交易内容	2016年1-6月		2015年度		2014年度		2013年度	
			金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比

序号	关联方名称	关联交易内容	2016 年 1-6 月		2015 年度		2014 年度		2013 年度	
			金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
1	保利新能源科技（北京）有限公司	采购商品	47.17	*	30.48	*	237.41	*	48.28	*
2	北京保利国际拍卖有限公司	采购商品	-	-	-	-	35.54	*	43.59	*
3	保利艺术博物馆	采购商品	18.21	*	-	-	-	-	-	-
4	合肥保利大剧院管理有限公司	采购商品	29.26	*	-	-	-	-	-	-

注：*表示该交易占同类交易比重不足 0.005%

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，具体情况如下表所示：

表 5-30 最近三年及一期发行人接受关联方劳务情况

单位：万元

序号	关联方名称	关联交易内容	2016 年 1-6 月		2015 年度		2014 年度		2013 年度	
			金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
1	保利建设集团有限公司	承接工程	-	-	-	-	-	-	1,974.26	0.02%

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。具体情况如下表所示：

表 5-31 最近三年及一期发行人向关联方提供劳务情况

单位：万元

序号	关联方名称	关联交易内容	2016 年 1-6 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
1	盛世鑫和	承接工程	561.32	6,528.83	7,313.73	9,066.89
2	福州中鼎	承接工程	10,613.49	5,335.10	14,953.79	18,129.88

序号	关联方名称	关联交易内容	2016 年 1-6 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
3	福建中联盛	承接工程	7,119.17	3,775.76	7,146.20	11,421.76
4	广州越鸿	承接工程	5,038.83	1,869.39	175.10	-
5	广州中耀	承接工程	5,369.09	7,378.29	964.00	-
6	莆田中辰	承接工程	5,458.04	10,091.27	659.64	-
7	保利仁泰	承接工程	48.00	64.18	63.37	-
8	武汉清能	承接工程	8,965.64	3,930.00	-	-
9	河南天之东	承接工程	-	121.18	-	-
10	东莞和宏	承接工程	5,275.38	9,193.37	-	-
11	东莞和越	承接工程	140.79	548.11	-	-
12	招商珑原	承接工程	1,851.11	358.26	-	-
13	鑫和隆昌	承接工程	8,531.64	2,176.72	-	-
14	信保保嘉	管理服务	52.19	36.16	-	-
15	信保诚赐	管理服务	-	705.75	-	-
16	信保诚韬	管理服务	-	451.03	-	-
17	信保诚贤	管理服务	-	259.80	-	-
18	信保淳雅	管理服务	-	193.09	-	-
19	信保东宏	管理服务	226.80	1.66	-	-
20	信保东利	管理服务	340.20	2.49	-	-
21	信保富翎	管理服务	50.54	35.01	-	-
22	信保瀚雅	管理服务	387.25	149.30	-	-
23	信保思雅	管理服务	421.11	162.35	-	-
24	信保通德	管理服务	283.50	51.47	-	-
25	信保通兴	管理服务	330.75	60.05	-	-
26	信保通盈	管理服务	283.50	51.47	-	-
27	信保鑫汇	管理服务	376.13	119.50	-	-
28	信保信盛	管理服务	53.31	36.93	-	-
29	信保银泰	管理服务	47.86	33.16	-	-
30	信保智盈	管理服务	48.98	33.93	-	-
31	信保中鸿	管理服务	50.64	35.08	-	-
32	嘉兴德运	管理服务	-	2.74	-	-
33	嘉兴华灿	管理服务	-	12.33	-	-
34	嘉兴惠悦	管理服务	27.98	3.44	-	-
35	信保铭润	管理服务	-	142.99	-	-
36	西藏信保	管理服务	3,605.73	589.42	-	-
37	信保诚基金	管理服务	499.47	517.62	-	-
38	成都金蓉	承接工程	12,396.03	-	-	-

序号	关联方名称	关联交易内容	2016 年 1-6 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
39	杭州安泽	承接工程	6,466.00	-	-	-
40	南京学尚	承接工程	2,566.59	-	-	-
41	上海保运荣	管理服务	1,606.19	-	-	-
42	信保宁泰	管理服务	1,012.29	-	-	-
43	信保悦雅	管理服务	964.84	-	-	-
44	信保东信	管理服务	421.04	-	-	-
45	万盈嘉晟	管理服务	159.75	-	-	-
46	信保佳昊	管理服务	100.51	-	-	-
47	信保佳誉	管理服务	51.17	-	-	-
48	信保博雅	管理服务	45.84	-	-	-
49	信保鸿雅	管理服务	41.46	-	-	-
50	信保凯隆	管理服务	34.15	-	-	-
51	信保宁建	管理服务	8.89	-	-	-

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 5-32 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%

序号	年度	关联方名称	关联交易内容	金额	占同类交易比例
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，发行人关联方应收应付款项情况如下表所示：

表 5-33 最近三年及一期末发行人关联方应收应付款项情况

单位：万元

往来科目	关联方名称	期末余额			
		2016 年 6 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
其他应收款	福州中鼎	44,261.78	46,748.26	-	-
	北京屹泰	111,722.08	151,709.68	166,500.00	-
	顺德万科	54,673.99	67,173.99	88,265.49	-
	鑫和隆昌	47.83	27,000.00	34,501.51	-
	佛山信保晨雅股权投资合伙企业（有限合伙）	-	-	800.00	-
	广州越鸿	-	-	4,769.00	-
	东莞和越	58.71	-	28,683.45	-
	河南天之东	-	2,869.18	21,709.93	-

往来科目	关联方名称	期末余额			
		2016年6月30日	2015年12月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
	三亚中铁	-	8,646.47	12,941.61	-
	洛阳利业	8,966.14	19,230.69	26,580.78	-
	莆田中辰	100.74	-	20,707.16	-
	福建中联盛	3.50	-	-	-
	长春溪之谷	-	-	-	-
	盛世鑫和	-	1,484.65	-	831.96
	信保有限合伙	187,280.15	176,224.06	59,304.65	39,721.95
	信保基金	-	-	49,599.82	17,538.60
	南京学尚	3,287.79	3,086.81	9,417.09	35,189.22
	武汉清能	38.49	27,691.13	40,490.05	23,070.00
	保利仁泰	-	-	-	40,692.54
	广州保奥	16,814.89	16,676.54	15,742.85	15.20
	广州中耀	132,554.35	139,703.21	133,915.24	9,000.04
	东莞万宏	-	-	67,528.12	64,728.60
	杭州金睦	12,930.31	12,930.31	12,930.31	12,930.31
	广物前通	-	-	-	-
	杭州安泽	60,129.02	112,081.48	-	-
	拉萨开发区凰朝投资有限公司	-	-	-	-
	北京昭泰	180,256.00	337,900.00	-	-
	上海启贤	133,800.00	130,800.00	-	-
	北京知泰	48,445.81	83,555.00	-	-
	广州保瑞	74,649.68	74,419.14	-	-
	顺德万嘉	62,353.94	61,756.87	-	-
	信保东信	53,900.00	53,900.00	-	-
	佛山信雅	61,279.82	42,707.03	-	-
	信保东利	23,749.98	23,749.98	-	-
	信保鑫蓉	23,717.35	22,422.76	-	-
	信保高雅基金	19,129.34	22,069.34	-	-
	信保东宏	15,835.56	19,600.00	-	-
	信保博雅	18,127.37	18,127.34	-	-
	成都金蓉	6,285.17	16,486.49	-	-
	广州宏嘉	16,309.82	16,462.16	-	-
	鸿雅投资	16,437.97	12,988.85	-	-
	信保宁泰	45,803.12	10,063.39	-	-
	广州宏轩	9,253.29	9,423.23	-	-
	信保佳誉	7,800.00	7,800.00	-	-
	信保建弘	6,639.77	6,639.77	-	-

往来科目	关联方名称	期末余额			
		2016年6月30日	2015年12月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
	信保佳昊	11,270.00	4,959.94	-	-
	鸿雅投资	-	3,449.13	-	-
	信保鑫汇	4,963.88	3,384.46	-	-
	西藏信保	-	2,349.82	-	-
	信保中鸿	494.90	1474.14	-	-
	信保富翎	775.36	1471.90	-	-
	信保弘康	449.00	1010.50	-	-
	信保弘盛	360.00	809.50	-	-
	信保保嘉	758.52	676.24	-	-
	信保智盈	714.00	635.22	-	-
	信保诚基金	-	625.56	-	-
	信保弘耀	191.00	430.00	-	-
	信保思雅	-	105.95	-	-
	招商珑原	4.20	24.90	-	-
	信保光晟	-	9.38	-	-
	信保诚贤	-	5.50	-	-
	信保葆华	-	5.08	-	-
	信保宁建	950.00	4.63	-	-
	信保诚赐	-	0.57	-	-
	信保诚韬	-	0.50	-	-
	信保佳誉	-	0.38	-	-
	嘉兴华灿	-	0.34	-	-
	信保通兴	-	0.21	-	-
	信保凯隆	-	0.14	-	-
	信保淳雅	10,689.76	0.11	-	-
	珠海和乐	0.07	0.07	-	-
	嘉兴同达	-	0.07	-	-
	信保铭润	-	0.07	-	-
	佛山凯悦	-	0.06	-	-
	嘉兴德业	-	0.06	-	-
	嘉兴惠悦	-	0.06	-	-
	信保康居	-	0.04	-	-
	北京致泰	171,521.97	-	-	-
	上海暄熹	169,050.02	-	-	-
	珠海弘璟	75,629.52	-	-	-
	佛山源泰	45,923.25	-	-	-
	佛山百隆	35,471.50	-	-	-

往来科目	关联方名称	期末余额			
		2016年6月30日	2015年12月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
	佛山茂兴	31,279.85	-	-	-
	大岭山房地产开发	21,120.40	-	-	-
	北京金丰	14,587.33	-	-	-
	南京广阔	13,677.82	-	-	-
	北京茂丰	8,895.16	-	-	-
	莆田中涵	7,716.80	-	-	-
	佛山骏雅	5,708.87	-	-	-
	广州璟晔	3,095.57	-	-	-
	大岭山实业	1,657.97	-	-	-
	信保信盛	723.96	-	-	-
	信保银泰	648.55	-	-	-
	东莞和宏	62.24	-	-	-
	信保光晟	-	3,076.94	-	-
	信保诚贤	556.75	1,526.03	-	-
	信保中港	1,498.08	1,498.08	-	-
	西藏信保	-	1,495.08	-	-
	信保诚韬	451.03	788.98	-	-
	信保通兴	1,060.02	709.42	-	-
	信保诚赐	1,526.03	556.75	-	-
	信保诚基金	1,298.16	451.03	-	-
	信保中鸿	358.85	307.23	-	-
	信保富翎	358.15	306.63	-	-
	信保保嘉	292.44	239.23	-	-
	信保智盈	274.33	224.39	-	-
	顺德万嘉	206.47	206.47	-	-
	信保淳雅	3.51	193.09	-	-
	信保信盛	218.24	163.89	-	-
	信保通德	-	152.75	-	-
	信保通盈	-	152.75	-	-
	信保银泰	195.93	147.14	-	-
	信保佳昊	142.49	51.38	-	-
	信保鑫蓉	26.97	26.97	-	-
	信保弘康	-	20.00	-	-
	信保弘盛	-	20.00	-	-
	信保弘耀	-	20.00	-	-
	信保宁建	27.77	18.35	-	-
	信保铭润	15.89	15.89	-	-
应收账款					

往来科目	关联方名称	期末余额			
		2016年6月30日	2015年12月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
	嘉兴惠悦	-	3.44	-	-
	嘉兴德运	2.74	2.74	-	-
	信保东利	363.10	2.49	-	-
	信保东宏	242.07	1.66	-	-
	武汉清能	5,366.73	-	-	-
	信保悦雅	535.46	-	-	-
	信保宁泰	532.04	-	-	-
	信保思雅	360.47	-	-	-
	信保瀚雅	331.49	-	-	-
	莆田中辰	162.69	-	-	-
	福建中联盛	26.21	-	-	-
	信保凯隆	17.80	-	-	-
	广州宏轩	15.80	-	-	-
	鑫和隆昌	13.94	-	-	-
	广州宏嘉	12.00	-	-	-
	信保有限合伙	5.01	-	-	-
	成都金蓉	0.20	-	-	-
	福州中鼎	-	-	1,475.03	1,679.39
	佛山骏雅	-	-	5,787.88	-
	东莞和宏	4,961.24	4,526.11	8,912.34	-
	长春溪之谷	4,750.00	4,750.00	6,000.00	-
	保利仁泰	24,500.00	7,125.70	5,307.46	-
	保利集团	105,010.52	105,153.29	205,303.14	155,549.92
	上海三利	-	-	4,090.61	4,159.00
	信保基金	-	-	-	-
	信保有限合伙	-	-	-	-
	盛世鑫和	8,939.69	-	3,314.92	-
	福建中联盛	59,647.97	59,625.21	49,640.12	19,970.15
	佛山永晟投资有限公司	-	-	127,254.88	127,484.35
	佛山晟鑫投资有限公司	-	-	24,907.31	18,750.00
	佛山顺德晟鸿投资有限公司	-	-	-	22,004.04
	睦南秋实	-	-	1,700.00	1,700.00
	江门康盛	-	-	20.83	400.00
	广物美通	-	-	-	-
	东莞和越	2,008.80	1,670.98	-	-
	佛山顺德智鑫投资有限公司	-	-	-	-
	西藏信保	22,413.13	27,965.30	-	-
其他应付款					

往来科目	关联方名称	期末余额			
		2016年6月30日	2015年12月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
	嘉兴同达	-	193,747.09	-	-
	信保葆华	105,420.25	105,415.17	-	-
	信保光晟	48,848.20	62,491.07	-	-
	信保淳雅	-	43,210.13	-	-
	信保诚韬	34,066.99	38,594.59	-	-
	信保通兴	34,326.80	34,326.80	-	-
	佛山凯悦	51,799.64	34,206.19	-	-
	信保诚贤	21,799.20	27,428.70	-	-
	信保通德	14,848.05	14,848.05	-	-
	信保通盈	14,848.05	14,848.05	-	-
	信保悦雅	17,206.85	14,828.68	-	-
	嘉兴华灿	14,419.39	14,129.05	-	-
	嘉兴德业	14,319.95	14,031.89	-	-
	信保诚赐	8,750.41	8,749.85	-	-
	广州越鸿	7,389.69	7,285.69	-	-
	信保东利	-	5,650.02	-	-
	万盈嘉晟	16,202.61	4,648.56	-	-
	鑫盈嘉晟	16,535.93	4,219.88	-	-
	信保东宏	-	3,764.44	-	-
	东莞万宏	30,071.88	3,671.88	-	-
	莆田中辰	2,622.16	3,382.80	-	-
	信保鑫蓉	-	782.65	-	-
	信保瀚雅	132.45	132.45	-	-
	信保宁建	-	0.86	-	-
	信保弘康	-	-	-	-
	天津睦南	-	-	-	-
	江门康盛	-	-	-	-
	保利横琴资本	119,718.00	-	-	-
	河南天之东	9,608.16	-	-	-
	三亚中铁	8,607.81	-	-	-
	嘉兴德朗	4,319.81	-	-	-
	嘉兴德运	3,737.93	-	-	-
预收款项	盛世鑫和	-	-	3,086.21	4,773.52
	福州中鼎	-	553.58	553.58	3,780.63
	南京学尚	-	-	4,799.98	1,553.05
	福建中联盛	-	292.54	-	38.02
	广州中耀	-	724.96	2,236.00	-

往来科目	关联方名称	期末余额			
		2016年6月30日	2015年12月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
	莆田中辰	157.95	-	137.43	-
	东莞和宏	-	-	200.00	-
	河南天之东	-	-	118.35	-
	保利仁泰	-	-	38.00	-
	杭州安泽	-	3,050.00	-	-
	成都金蓉	0.78	2,263.14	-	-
	广州越鸿	-	856.00	-	-
	信保有限合伙	16,623.35	-	-	-
	信保高雅基金	4,813.17	-	-	-
	信保博雅	2,754.66	-	-	-
	信保鸿雅	2,493.12	-	-	-
	上海保运荣	1,553.87	-	-	-
	信保鑫汇	1,092.94	-	-	-
	信保光晟	843.57	-	-	-
	万盈嘉晟	833.38	-	-	-
	信保弘康	699.17	-	-	-
	信保弘盛	564.57	-	-	-
	信保宁泰	550.19	-	-	-
	信保弘耀	296.00	-	-	-
	信保通德	101.25	-	-	-
	信保通盈	101.25	-	-	-
	信保东信	45.30	-	-	-
	信保佳誉	40.79	-	-	-
	西藏信保	36.54	-	-	-
	鑫盈嘉晟	20.16	-	-	-
	信保宁建	3.10	-	-	-
	佛山骏雅	2.43	-	-	-
	嘉兴惠悦	0.16	-	-	-

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。

十二、发行人合法合规情况

最近三年及一期，发行人依法纳税，不存在重大违法、违规行为。

第六节 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 6-1 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。

上述会计政策变更追溯调整对合并报表影响如下：

表 6-2 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 6-3 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 6-4 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 6-5 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 6-6 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 6-7 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 6-8 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 6-9 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	增资扩股
39	佛山保利源泰房地产有限公司	不再纳入	增资扩股
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 6-10 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 6-11 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 6-12 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	PRIDESOUTHHOLDINGSLIMITED	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	青岛保利二元置业有限公司	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 6-13 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 6-14 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、管理层讨论与分析

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

1、资产结构分析

表 6-15 最近三年及一期末发行人资产构成情况

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	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：								
货币资金	4,626,002.06	10.66%	3,748,491.54	9.28%	4,006,951.26	10.95%	3,375,296.98	10.75%
衍生金融资产	9,649.05	0.02%	-	-	-	-	-	-
应收票据	277.73	0.00%	6,591.01	0.02%	315.00	0.00%	322.45	0.00%
应收账款	200,520.09	0.46%	314,176.22	0.78%	334,956.77	0.92%	233,181.34	0.74%
预付款项	1,992,412.76	4.59%	2,538,180.22	6.29%	2,256,561.67	6.17%	1,927,586.37	6.14%
应收利息	130.51	0.00%						
其他应收款	3,683,948.62	8.49%	3,033,495.61	7.51%	1,767,806.30	4.83%	773,688.74	2.46%
存货	30,486,638.61	70.24%	28,826,583.99	71.38%	26,719,210.19	73.05%	23,990,729.60	76.42%
流动资产合计	40,999,579.43	94.46%	38,467,518.60	95.26%	35,085,801.20	95.92%	30,300,805.49	96.52%
非流动资产：								

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	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
发放贷款及垫款	4,934.07	0.01%	681.28	0.00%	-	-	-	-
可供出售金融资产	80,423.76	0.19%	9,970.34	0.02%	39,955.42	0.11%	53,555.42	0.17%
长期股权投资	937,189.56	2.16%	481,929.03	1.19%	354,576.40	0.97%	284,652.87	0.91%
投资性房地产	909,586.90	2.10%	943,161.30	2.34%	703,884.04	1.92%	471,489.05	1.50%
固定资产	311,191.52	0.72%	315,529.77	0.78%	247,763.08	0.68%	198,503.95	0.63%
无形资产	2,700.68	0.01%	2,838.08	0.01%	1,848.90	0.01%	1,453.56	0.00%
商誉	1,034.25	0.00%	1,034.25	0.00%	1,034.25	0.00%	1,034.25	0.00%
长期待摊费用	5,425.12	0.01%	4,523.10	0.01%	3,140.78	0.01%	2,748.57	0.01%
递延所得税资产	152,521.90	0.35%	156,134.54	0.39%	138,560.27	0.38%	79,742.27	0.25%
非流动资产合计	2,405,007.76	5.54%	1,915,801.70	4.74%	1,490,763.14	4.08%	1,093,179.94	3.48%
资产总计	43,404,587.19	100.00%	40,383,320.30	100.00%	36,576,564.33	100.00%	31,393,985.43	100.00%

最近三年，由于发行人业务的不断扩大带动存货等科目余额的持续上升，本公司资产总额保持着快速增长的态势。最近三年末，发行人资产总额分别为 31,393,985.43 万元、36,576,564.33 万元和 40,383,320.30 万元，年均复合增长率达到 13.42%。

发行人资产结构较为稳定，同时呈现出流动资产占比较高，非流动资产占比较低的特点，其中流动资产主要由存货、货币资金、预付款项等科目构成，符合房地产行业的业务特点。最近三年末，发行人流动资产合计分别为 30,300,805.49 万元、35,085,801.20 万元和 38,467,518.60 万元，占资产总额的比重分别为 96.52%、95.92% 和 95.26%；发行人非流动资产合计分别为 1,093,179.94 万元、1,490,763.14 万元和 1,915,801.70 万元，占资产总额的比重分别为 3.48%、4.08% 和 4.74%。

截至 2016 年 6 月 30 日，发行人资产总额为 43,404,587.19 万元，其中流动资产合计 40,999,579.43 万元，占资产总额的比重为 94.46%；非流动资产合计 2,405,007.76 万元，占资产总额的比重为 5.54%。

发行人各主要资产科目具体情况如下：

（1）货币资金

货币资金是构成发行人流动资产的重要科目之一。截至 2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日和 2015 年 12 月 31 日，发行人货币资金期末余额分别为 3,375,296.98 万元、4,006,951.26 万元和 3,748,491.54 万元，占资产总额的比重分别为 10.75%、10.95% 和 9.28%。2014 年末发行人货币资金期末余额较 2013 年末增加 631,654.28 万元，增幅

为 18.71%，这主要是受商品房销售款回笼和银行借款增加带动所致。2015 年末发行人货币资金期末余额较 2014 年末减少 258,459.72 万元，降幅为 6.45%。

截至 2016 年 6 月 30 日，发行人货币资金期末余额为 4,626,002.06 万元，占资产总额的比重为 10.66%。2016 年 6 月末发行人货币资金期末余额较 2015 年末增加 877,510.52 万元，增幅为 23.41%，这一方面是由于发行人本期完成 90 亿元定向增发和 100 亿元公司债券发行；另一方面是由于公司销售取得历史性突破，销售款回笼相应出现大幅增加。

总体来看，发行人良好多元化的融资渠道为公司提供了充足的资金来源，这也将为公司未来业务的开展提供了有力的支持和保障。

最近三年及一期末，发行人货币资金构成情况如下表所示：

表 6-16 最近三年及一期末发行人货币资金构成情况

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	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
现金	998.85	0.02%	1,134.61	0.03%	892.33	0.02%	854.64	0.03%
银行存款	4,582,667.65	99.06%	3,693,530.90	98.53%	3,934,241.27	98.19%	3,309,660.38	98.06%
其他货币资金	42,335.57	0.92%	53,826.02	1.44%	71,817.66	1.79%	64,781.96	1.92%
合计	4,626,002.06	100.00%	3,748,491.54	100.00%	4,006,951.26	100.00%	3,375,296.98	100.00%

截至 2016 年 6 月 30 日，发行人其他货币资金中履约保证金存款余额为 42,331.88 万元，在履约期间使用权受到限制。

（2）应收账款

发行人应收账款主要系应收商品房销售款。截至 2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日和 2015 年 12 月 31 日，发行人应收账款期末净额分别为 233,181.34 万元、334,956.77 万元和 314,176.22 万元，占资产总额的比重分别为 0.74%、0.92% 和 0.78%。2014 年末发行人应收账款期末净额较 2013 年末增加 101,775.43 万元，增幅为 43.65%，这主要是因为发行人房地产开发业务结转收入增加，带动应收账款规模也相应增加。2015 年末发行人应收账款期末净额较 2014 年末减少 20,780.55 万元，降幅为 6.20%。

截至 2016 年 6 月 30 日，发行人应收账款期末净额为 200,520.09 万元，占资产总

额的比重为 0.46%。2016 年 6 月末发行人应收账款期末净额较 2015 年末减少 113,656.13 万元，降幅为 36.18%，这主要是因为发行人收回部分房款和工程款所致。

最近三年及一期末，发行人应收账款账龄结构如下表所示：

表 6-17 最近三年及一期末发行人应收账款账龄结构

单位：万元

项目	2016 年 6 月 30 日			
	账面余额	占比	坏账准备	账面价值
1 年以内（含 1 年）	171,908.06	81.44%	8,595.40	163,312.66
1-2 年	25,033.10	11.86%	1,251.65	23,781.44
2-3 年	11,206.57	5.31%	560.33	10,646.24
3 年以上	2,926.04	1.39%	146.30	2,779.74
合计	211,073.78	100.00%	10,553.69	200,520.09
项目	2015 年 12 月 31 日			
	账面余额	占比	坏账准备	账面价值
1 年以内（含 1 年）	265,010.87	80.13%	13,250.54	251,760.32
1-2 年	55,678.65	16.84%	2,783.93	52,894.72
2-3 年	4,808.76	1.45%	240.44	4,568.32
3 年以上	5,213.54	1.58%	260.68	4,952.86
合计	330,711.81	100.00%	16,535.59	314,176.22
项目	2014 年 12 月 31 日			
	账面余额	占比	坏账准备	账面价值
1 年以内（含 1 年）	311,873.72	88.45%	15,593.69	296,280.03
1-2 年	24,252.76	6.88%	1,212.64	23,040.12
2-3 年	9,021.61	2.56%	451.08	8,570.53
3 年以上	7,437.99	2.11%	371.9	7,066.09
合计	352,586.08	100.00%	17,629.30	334,956.77
项目	2013 年 12 月 31 日			
	账面余额	占比	坏账准备	账面价值
1 年以内（含 1 年）	159,382.63	64.93%	7,969.13	151,413.5
1-2 年	71,238.42	29.02%	3,561.92	67,676.50
2-3 年	13,301.69	5.42%	665.08	12,636.61
3 年以上	1,531.31	0.62%	76.57	1,454.74
合计	245,454.05	100.00%	12,272.70	233,181.34

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

（3）预付款项

发行人预付款项主要为预付拆迁款、土地保证金和土地预付款等。截至 2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日和 2015 年 12 月 31 日，发行人预付款项期末余额分别为 1,927,586.37 万元、2,256,561.67 万元和 2,538,180.22 万元，占资产总额的比重分别为 6.14%、6.17% 和 6.29%。2014 年末发行人预付款项期末余额较 2013 年末增加 328,975.30 万元，增幅为 17.07%。2015 年末发行人预付款项期末余额较 2014 年末增加 281,618.55 万元，增幅为 12.48%。最近三年末，发行人预付款项余额持续稳步增加，这主要系随着公司经营规模的扩大，预付的土地款和工程款等相应逐年增加。

截至 2016 年 6 月 30 日，发行人预付款项期末余额为 1,992,412.76 万元，占资产总额的比重为 4.59%。2016 年 6 月末发行人预付款项期末余额较 2015 年末减少 545,767.46 万元，降幅为 21.50%。

最近三年及一期末，发行人预付款项账龄结构情况如下表所示：

表 6-18 最近三年及一期末发行人预付款项账龄结构情况

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	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
1 年以内（含 1 年）	1,218,142.77	61.14%	1,654,884.71	65.20%	1,356,021.81	60.09%	1,379,589.92	71.57%
1-2 年	215,074.43	10.79%	354,712.89	13.98%	504,329.84	22.35%	308,484.12	16.00%
2-3 年	275,907.69	13.85%	291,577.72	11.49%	186,377.99	8.26%	151,835.38	7.88%
3 年以上	283,287.86	14.22%	237,004.90	9.33%	209,832.03	9.30%	87,676.95	4.55%
合计	1,992,412.76	100.00%	2,538,180.22	100.00%	2,256,561.67	100.00%	1,927,586.37	100.00%

从预付款项账龄结构来看，最近三年及一期末，发行人账龄在 1 年以内（含 1 年）的预付款项占比分别为 71.57%、60.09%、65.20% 和 61.14%，相对稳定。发行人账龄在一年以上的预付款项的性质主要为房地产项目运作前期预付给意向合作方的土地相关款项（主要包括拆迁款、项目土地合作款等），因相关项目地块的拆迁、搬迁、土地整理等工作尚未完成导致暂未办理结算所形成。

（4）其他应收款

截至 2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日和 2015 年 12 月 31 日，发行人其他应收款期末净额分别为 773,688.74 万元、1,767,806.30 万元和 3,033,495.61 万元，占资

产总额的比重分别为 2.46%、4.83% 和 7.51%。2014 年末发行人其他应收款期末净额较 2013 年末增加 994,117.56 万元，增幅为 128.49%。2015 年末发行人其他应收款期末净额较 2014 年末增加 1,265,689.31 万元，增幅为 71.60%。最近三年末，发行人其他应收款期末净额持续增长，这主要系公司扩大业务规模，子公司合作方以及合营、联营企业数量增多，相应的往来款项规模增加所致。

截至 2016 年 6 月 30 日，发行人其他应收款期末净额为 3,683,948.62 万元，占资产总额的比重为 8.49%。2016 年 6 月末发行人其他应收款期末净额较 2015 年末增加 650,453.01 万元，增幅为 21.44%，这主要是因为发行人通过合作开发等方式灵活获取项目资源进而导致与子公司合作方、联营企业、合营企业间往来款项规模相应扩大。

最近三年及一期末，发行人其他应收款构成情况如下表所示：

表 6-19 最近三年及一期末发行人其他应收款构成情况

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	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
合作方往来款	1,274,376.81	34.37%	952,056.43	31.16%	828,924.48	46.44%	383,364.22	48.76%
联营合营企业往来款	2,095,035.21	56.50%	1,778,562.31	58.21%	699,780.88	39.21%	203,996.46	25.95%
其他	338,913.03	9.14%	324,683.93	10.63%	256,087.51	14.35%	198,800.51	25.29%
合计	3,708,325.05	100.00%	3,055,302.68	100.00	1,784,792.88	100.00%	786,161.19	100.00%

发行人其他应收款主要系公司与下属子公司合作方股东、合营企业、联营企业间发生的资金往来等。其中合作方往来款是在子公司有资金结余的情况下，为提高资金使用效益，部分结余资金按股权比例暂时转存各方股东的款项，股东之间相互制约、权利义务对等；联营、合营企业往来款为发行人根据投资协议向联营、合营企业按照约定比例提供的股东垫款，用于联营、合营企业的房地产项目开发。此外，上表中“其他”主要包括了押金类、其他外部单位往来款、代付外部单位款项等。

最近三年及一期末，发行人其他应收款账龄结构如下表所示：

表 6-20 最近三年及一期末发行人其他应收款账龄结构

单位：万元

项目	2016 年 6 月 30 日
----	-----------------

	账面余额	占比	坏账准备	账面价值
1 年以内（含 1 年）	257,862.48	52.89%	12,893.12	244,969.35
1-2 年	93,011.88	19.08%	4,650.59	88,361.29
2-3 年	66,402.00	13.62%	3,320.10	63,081.90
3 年以上	70,252.25	14.41%	3,512.61	66,739.63
合计	487,528.61	100.00%	24,376.43	463,152.18
项目	2015 年 12 月 31 日			
	账面余额	占比	坏账准备	账面价值
1 年以内（含 1 年）	233,290.51	53.49%	11,664.53	221,625.99
1-2 年	114,573.08	26.27%	5,728.65	108,844.43
2-3 年	42,794.60	9.81%	2,139.73	40,654.87
3 年以上	45,483.05	10.43%	2,274.15	43,208.90
合计	436,141.24	100.00%	21,807.06	414,334.17
项目	2014 年 12 月 31 日			
	账面余额	占比	坏账准备	账面价值
1 年以内（含 1 年）	1,199,561.31	67.21%	7,942.69	1,191,618.62
1-2 年	469,509.17	26.31%	4,466.83	465,042.34
2-3 年	39,395.47	2.21%	1,969.77	37,425.70
3 年以上	76,326.93	4.28%	2,607.29	73,719.64
合计	1,784,792.88	100.00%	16,986.58	1,767,806.30
项目	2013 年 12 月 31 日			
	账面余额	占比	坏账准备	账面价值
1 年以内（含 1 年）	627,899.12	79.87%	7,258.12	620,641.00
1-2 年	65,144.46	8.29%	2,833.08	62,311.38
2-3 年	69,732.73	8.87%	1,212.01	68,520.72
3 年以上	23,384.88	2.97%	1,169.24	22,215.64
合计	786,161.19	100.00%	12,472.45	773,688.74

截至 2016 年 6 月 30 日，发行人其他应收款期末余额前五名单位情况如下表所示：

表 6-21 截至 2016 年 6 月 30 日发行人其他应收款期末余额前五名单位情况

单位：万元

单位名称	与发行人关系	账面余额	占应收账款总额的比例	坏账准备	款项性质
信保有限合伙	关联方	187,280.15	5.05%	-	与联营企业的往来款
北京昭泰	关联方	180,256.00	4.86%	-	投入合营企业的项目开发资金往来
融创恒基	无关联	171,567.00	4.63%	-	与子公司合作方股东的往来款
北京致泰	关联方	171,521.97	4.63%	-	投入联营企业的项目开发资金往来

上海暄熹	关联方	169,050.02	4.56%	-	投入联营企业的项目开发资金往来
合计		879,675.14	23.72%	-	

(5) 存货

存货是发行人资产的最重要组成部分，主要包括开发成本、开发产品、原材料、库存商品和低值易耗品。开发成本和开发产品中包括土地使用权、建筑安装工程费、资本化的借款费用、其他直接和间接开发费用等。

截至 2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日和 2015 年 12 月 31 日，发行人存货账面价值分别为 23,990,729.60 万元、26,719,210.19 万元和 28,826,583.99 万元，占资产总额的比重分别为 76.42%、73.05% 和 71.38%。2014 年末发行人存货账面价值较 2013 年末增加 2,728,480.59 万元，增幅为 11.37%。2015 年末发行人存货账面价值较 2014 年末增加 2,107,373.80 万元，增幅为 7.89%。最近三年末，发行人存货账面价值持续稳步增长，这主要由于发行人房地产开发业务规模持续扩大，导致待开发项目、处于开发中的项目产品以及已完成开发待结转的项目产品规模相应增长所致。

截至 2016 年 6 月 30 日，发行人存货账面价值为 30,486,638.61 万元，占资产总额的比重为 70.24%。2016 年 6 月末发行人存货账面价值较 2015 年末增加 1,660,054.62 万元，增幅为 5.76%，变动较小。

最近三年及一期末，发行人存货构成情况如下表所示：

表 6-22 最近三年及一期末发行人存货构成情况

单位：万元

项目	2016 年 6 月 30 日			
	账面余额	跌价准备	账面价值	占比
开发成本	24,919,237.01	45,038.27	24,874,198.74	81.59%
开发产品	5,620,533.16	12,523.07	5,608,010.09	18.39%
原材料	1,290.87	-	1,290.87	0.00%
库存商品	1,260.71	-	1,260.71	0.00%
低值易耗品	1,878.21	-	1,878.21	0.01%
合计	30,544,199.95	57,561.35	30,486,638.61	100.00%
项目	2015 年 12 月 31 日			
	账面余额	跌价准备	账面价值	占比
开发成本	23,661,169.57	45,038.27	23,616,131.30	81.92%
开发产品	5,219,071.59	12,651.46	5,206,420.13	18.06%

原材料	1,030.00	-	1,030.00	0.00%
库存商品	1,183.87	-	1,183.87	0.00%
低值易耗品	1,818.70	-	1,818.70	0.01%
合计	28,884,273.73	57,689.73	28,826,583.99	100.00%
项目	2014 年 12 月 31 日			
	账面余额	跌价准备	账面价值	占比
开发成本	23,126,823.94	32,282.39	23,094,541.55	86.43%
开发产品	3,636,734.58	14,034.38	3,622,700.21	13.56%
原材料	1,121.72	-	1,121.72	0.00%
库存商品	719.07	-	719.07	0.00%
低值易耗品	127.65	-	127.65	0.00%
合计	26,765,526.96	46,316.77	26,719,210.19	100.00%
项目	2013 年 12 月 31 日			
	账面余额	跌价准备	账面价值	占比
开发成本	21,490,242.41	-	21,490,242.41	89.58%
开发产品	2,495,458.92	-	2,495,458.92	10.40%
原材料	4,249.77	-	4,249.77	0.02%
库存商品	711.95	-	711.95	0.00%
低值易耗品	66.54	-	66.54	0.00%
合计	23,990,729.60	-	23,990,729.60	100.00%

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

2013 年末，发行人未发现存货减值迹象，因此未计提存货跌价准备。2014 年，我国房地产行业景气指数下滑，房地产投资增速有所放缓，全年房地产销售面积和销售额同比出现一定下滑，发行人部分子公司项目市价低于预期，其中子公司绍兴保利房地产开发有限公司按照 2014 年末当地市场状况和项目实际销售情况，对“绍兴保利湖畔林语”项目可变现净值进行减值测试后计提存货跌价准备 39,287.22 万元；子公司大连保利滨港房地产开发有限公司按照 2014 年末当地市场状况和项目实际销售情况，对“大连保利西海岸”项目可变现净值进行减值测试后计提存货跌价准备 7,029.55 万元，二者合计 46,316.77 万元。2015 年末，发行人下属子公司保利连云港房地产开发有限

公司根据当地市场状况和项目实际销售情况，对“连云港保利海上五月花”项目可变现净值进行减值测试后计提存货跌价准备 13,568.43 万元；同时，“绍兴保利湖畔林语”和“大连保利西海岸”项目部分结转收入，相应转销存货跌价准备 2,195.47 万元。

（6）可供出售金融资产

截至 2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日和 2015 年 12 月 31 日，发行人可供出售金融资产期末余额分别为 53,555.42 万元、39,955.42 万元和 9,970.34 万元，占资产总额的比重分别为 0.17%、0.11% 和 0.02%。2014 年末发行人可供出售金融资产期末余额较 2013 年末减少 13,600.00 万元，降幅为 25.39%，这主要是由于发行人收回对信保（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙）的投资，以及新增对西藏信保股权投资合伙企业（有限合伙）的认缴出资。2015 年末发行人可供出售金融资产期末余额较 2014 年末减少 29,985.08 万元，降幅为 75.05%，这主要系本期发行人将对西藏信保的投资转入长期股权投资科目核算所致。

截至 2016 年 6 月 30 日，发行人可供出售金融资产期末余额为 80,423.76 万元，占资产总额的比重为 0.19%。2016 年 6 月末发行人可供出售金融资产期末余额较 2015 年末大幅增加 70,453.42 万元，这主要是因为发行人本期完成对广东省高速公路发展股份有限公司 5 亿元投资。

最近三年及一期末，发行人可供出售金融资产构成情况如下表所示：

表 6-23 最近三年及一期末发行人可供出售金融资产构成情况

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	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
广东省高速公路发展股份有限公司	55,668.02	69.22%	-	-	-	-	-	-
北京新保利大厦房地产开发有限公司	1,075.12	1.34%	1,075.12	10.78%	1,075.12	2.69%	1,075.12	2.01%
保利财务有限公司	22,365.71	27.81%	7,680.30	77.03%	7,680.30	19.22%	7,680.30	14.34%
韶山光大村镇银行股份有限公司	1,200.00	1.49%	1,200.00	12.04%	1,200.00	3.00%	400	0.75%
信保（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙）	-	-	-	-	-	-	44,400.00	82.90%
佛山顺德智鑫投资	14.91	0.02%	14.91	0.15%	-	-	-	-

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	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
有限公司								
西藏信保股权投资合伙企业（有限合伙）	-	-	-	-	30,000.00	75.08%	-	-
金谷·固盈2号集合资金信托计划	100.00	0.12%	-	-	-	-	-	-
合计	80,423.76	100.00%	9,970.34	100.00%	39,955.42	100.00%	53,555.42	100.00%

（7）长期股权投资

发行人长期股权投资主要系其对合营企业和联营企业的投资。最近三年及一期末，发行人长期股权投资的构成情况如下表所示：

表 6-24 最近三年及一期末发行人长期股权投资构成情况

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	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
合营企业	386,726.34	41.26%	287,209.07	59.60%	254,712.56	71.84%	220,336.36	77.41%
联营企业	550,463.22	58.74%	194,719.96	40.40%	99,863.84	28.16%	64,316.52	22.59%
合计	937,189.56	100.00%	481,929.03	100.00%	354,576.40	100.00%	284,652.87	100.00%

发行人长期股权投资系其对合营、联营企业的投资。截至 2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日和 2015 年 12 月 31 日，发行人长期股权投资期末余额分别为 284,652.87 万元、354,576.40 万元和 481,929.03 万元，占资产总额的比重分别为 0.91%、0.97% 和 1.19%。2014 年末发行人长期股权投资期末余额较 2013 年末增加 69,923.53 万元，增幅为 24.56%，这主要是因为发行人新增对北京屹泰、河南天之东等合营、联营企业投资。2015 年末发行人长期股权投资期末余额较 2014 年末增加 127,352.63 万元，增幅为 35.92%，这主要是由于本期发行人对联营企业投资规模加大所致。

截至 2016 年 6 月 30 日，发行人长期股权投资期末余额为 937,189.56 万元，占资产总额的比重为 2.16%。2016 年 6 月末发行人长期股权投资期末余额较 2015 年末增加 455,260.53 万元，增幅为 94.47%，这主要系本期发行人新增对上海裕憬、北京茂丰等联营企业投资所致。

（8）投资性房地产

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

截至 2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日和 2015 年 12 月 31 日，发行人投资性房地产账面价值分别为 471,489.05 万元、703,884.04 万元和 943,161.30 万元，占资产总额的比重分别为 1.50%、1.92% 和 2.34%。2014 年末发行人投资性房地产账面价值较 2013 年末增加 232,394.99 万元，增幅为 49.29%，这主要系本期北京保利国际广场转入投资性房地产所致。2015 年末发行人投资性房地产账面价值较 2014 年末增加 239,277.26 万元，增幅为 33.99%，这主要是因为本期北京保利海德公园、广州保利克洛维广场转入投资性房地产所致。

截至 2016 年 6 月 30 日，发行人投资性房地产账面价值为 909,586.90 万元，占资产总额的比重为 2.10%。2016 年 6 月末发行人投资性房地产账面价值较 2015 年末减少 33,574.40 万元，降幅为 3.56%，变动较小。

(9) 固定资产

固定资产主要包括房屋及建筑物、运输工具、电子及办公设备等。最近三年及一期末，发行人固定资产构成情况如下表所示：

表 6-25 最近三年及一期末发行人固定资产构成情况

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	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房屋及建筑物	282,082.29	90.65%	285,402.06	90.45%	225,506.42	91.02%	178,624.81	89.99%
运输工具	6,780.84	2.18%	7,472.71	2.37%	8,518.13	3.44%	7,698.63	3.88%
电子及办公设备	7,709.30	2.48%	7,350.71	2.33%	7,185.34	2.90%	6,360.18	3.20%
其他设备	14,619.08	4.70%	15,304.29	4.85%	6,553.18	2.64%	5,820.32	2.93%
合计	311,191.52	100.00%	315,529.77	100.00%	247,763.07	100.00%	198,503.94	100.00%

截至 2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日和 2015 年 12 月 31 日，发行人固定资产账面价值分别为 198,503.95 万元、247,763.08 万元和 315,529.77 万元，占资产总额的比重分别为 0.63%、0.68% 和 0.78%。2014 年末发行人固定资产账面价值较 2013 年末增加 49,259.13 万元，增幅为 24.82%。2015 年末发行人固定资产账面价值较 2014

年末增加 67,766.69 万元，增幅为 27.35%。最近三年末，发行人固定资产账面价值持续增长的主要原因是其部分自用、自营物业投入使用，转入固定资产科目核算所致。

截至 2016 年 6 月 30 日，发行人固定资产账面价值为 311,191.52 万元，占资产总额的比重为 0.72%。2016 年 6 月末发行人固定资产账面价值较 2015 年末减少 4,338.25 万元，降幅为 1.37%。

2、负债结构分析

表 6-26 最近三年及一期末发行人负债构成情况

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	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：								
短期借款	55,000.00	0.17%	310,090.00	1.01%	325,740.00	1.14%	137,000.00	0.56%
应付票据	189,413.83	0.58%	178,499.54	0.58%	2,572.07	0.01%	-	0.00%
应付账款	2,598,537.25	8.00%	3,247,840.84	10.59%	2,257,945.61	7.93%	1,867,070.34	7.63%
预收款项	16,564,400.04	50.98%	13,254,765.45	43.22%	11,330,149.04	39.77%	10,716,784.17	43.78%
应付职工薪酬	14,462.23	0.04%	12,267.77	0.04%	9,639.78	0.03%	12,463.34	0.05%
应交税费	-1,710,940.81	-5.27%	-1,034,462.05	-3.37%	-742,236.21	-2.61%	-621,852.52	-2.54%
应付利息	37,002.17	0.11%	34,024.18	0.11%	11,946.32	0.04%	5,517.03	0.02%
应付股利	18,681.80	0.06%	931.80	0.00%	22,890.54	0.08%	481.26	0.00%
其他应付款	3,417,586.63	10.52%	2,959,989.58	9.65%	2,971,526.97	10.43%	2,583,519.58	10.55%
一年内到期的非流动负债	1,940,352.00	5.97%	3,219,427.17	10.50%	2,541,175.22	8.92%	1,962,472.47	8.02%
流动负债合计	23,124,495.15	71.17%	22,183,374.28	72.33%	18,731,349.32	65.75%	16,663,455.68	68.07%
非流动负债：								
长期借款	6,669,776.19	20.53%	6,641,173.85	21.65%	9,049,498.41	31.76%	7,510,130.06	30.68%
应付债券	2,693,310.19	8.29%	1,839,329.79	6.00%	703,042.10	2.47%	298,954.87	1.22%
递延所得税负债	5,389.69	0.02%	5,403.99	0.02%	5,446.01	0.02%	6,127.23	0.03%
非流动负债合计	9,368,476.07	28.83%	8,485,907.62	27.67%	9,757,986.52	34.25%	7,815,212.16	31.93%
负债合计	32,492,971.22	100.00%	30,669,281.90	100.00%	28,489,335.84	100.00%	24,478,667.84	100.00%

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

成财务压力。

发行人的负债结构主要以流动负债为主。截至 2016 年 6 月 30 日，发行人流动负债占负债总额的比例为 71.17%，其中短期借款、应付票据、应付账款、预收款项和其它应付款分别占负债总额的 0.17%、0.58%、8.00%、50.98%和 10.52%；非流动负债中以长期借款为主，占负债总额的比例为 20.53%。

（1）短期借款

截至 2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日和 2015 年 12 月 31 日，发行人短期借款期末余额分别为 137,000.00 万元、325,740.00 万元和 310,090.00 万元，占负债总额的比重分别为 0.56%、1.14%和 1.01%。2014 年末发行人短期借款期末余额较 2013 年末增加 188,740.00 万元，增幅为 137.77%，这主要是由于随着经营规模扩大，发行人适当增加短期借款以满足业务经营需要。2015 年末发行人短期借款期末余额较 2014 年末减少 15,650.00 万元，降幅为 4.80%，变动较小。

截至 2016 年 6 月 30 日，发行人短期借款期末余额为 55,000.00 万元，占负债总额的比重为 0.17%。2016 年 6 月末发行人短期借款期末余额较 2015 年末减少 255,090.00 万元，降幅为 82.26%，这主要是因为发行人归还部分短期借款。

最近三年及一期末，发行人短期借款构成情况如下表所示：

表 6-27 最近三年及一期末发行人短期借款构成情况

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	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
信用借款	-	-	303,090.00	97.74%	100,000.00	30.70%	-	0.00%
保证借款	55,000.00	100.00%	7,000.00	2.26%	225,740.00	69.30%	137,000.00	100.00%
合计	55,000.00	100.00%	310,090.00	100.00%	325,740.00	100.00%	137,000.00	100.00%

（2）应付账款

发行人应付账款主要包括应付的工程款项以及预提成本、费用等。其中预提成本费用主要包括项目竣工时计提的尚未实际发生的成本、预提的土地增值税及销售代理佣金等。

截至 2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日和 2015 年 12 月 31 日，发行人应付

账款期末余额分别为 1,867,070.34 万元、2,257,945.61 万元和 3,247,840.84 万元，占负债总额的比重分别为 7.63%、7.93%和 10.59%。2014 年末发行人应付账款期末余额较 2013 年末增加 390,875.27 万元，增幅为 20.94%。2015 年末发行人应付账款期末余额较 2014 年末增加 989,895.23 万元，增幅为 43.84%。最近三年末，发行人应付账款期末余额持续快速增长，这主要是因为随着发行人房地产开发业务经营规模的不断扩大，相关项目预提成本、费用相应增加。

截至 2016 年 6 月 30 日，发行人应付账款期末余额为 2,598,537.25 万元，占负债总额的比重为 8.00%。2016 年 6 月末发行人应付账款期末余额较 2015 年末减少 649,303.59 万元，降幅为 19.99%，主要是由于预提成本费用减少所致。

（3）预收款项

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

最近三年及一期末，发行人预收款项构成情况如下表所示：

表 6-28 最近三年及一期末发行人预收款项构成情况

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	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
预收房款	16,416,052.52	99.10%	13,111,536.36	98.92%	11,249,206.47	99.29%	10,656,063.13	99.43%
其他	148,347.52	0.90%	143,229.10	1.08%	80,942.57	0.71%	60,721.04	0.57%
合计	16,564,400.04	100.00%	13,254,765.45	100.00%	11,330,149.04	100.00%	10,716,784.17	100.00%

截至 2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日和 2015 年 12 月 31 日，发行人预收款项期末余额分别为 10,716,784.17 万元、11,330,149.04 万元和 13,254,765.45 万元，占负债总额的比重分别为 43.78%、39.77%和 43.22%。2014 年末发行人预收款项期末余额较 2013 年末增加 613,364.87 万元，增幅为 5.72%。2015 年末发行人预收款项期末余额较 2014 年末增加 1,924,616.41 万元，增幅为 16.99%。最近三年末，发行人预收款项期末余额持续增长，这主要是因为发行人商品房销售规模不断扩大，带动预收售房款

相应增加。

截至 2016 年 6 月 30 日，发行人预收款项期末余额为 16,564,400.04 万元，占负债总额的比重为 50.98%。2016 年 6 月末发行人预收款项期末余额较 2015 年末增加 3,309,634.59 万元，增幅为 24.97%，这主要系预收售房款增加所致。

（4）其他应付款

发行人其他应付款主要包括子公司少数股东对合作项目的对等投入借款、保利集团及合营联营企业往来款、各项目建设工程中的工程质保金、押金等。

最近三年及一期末，发行人其他应付款构成情况如下表所示：

表 6-29 最近三年及一期末发行人其他应付款构成情况

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	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
子公司合作方往来款	1,495,347.92	43.75%	1,215,406.90	41.06%	2,056,232.21	70.74%	1,709,132.01	75.89%
保利集团及联营合营企业往来款	831,831.58	24.34%	865,211.11	29.23%	281,653.01	20.44%	178,899.45	19.39%
保证金押金	558,278.63	16.34%	323,833.60	10.94%	253,755.25	6.52%	208,537.58	2.88%
其他	532,128.49	15.57%	555,537.97	18.77%	379,886.49	2.31%	486,950.53	1.84%
合计	3,417,586.63	100.00%	2,959,989.58	100.00%	2,971,526.97	100.00%	2,583,519.58	100.00%

截至 2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日和 2015 年 12 月 31 日，发行人其他应付款期末余额分别为 2,583,519.58 万元、2,971,526.97 万元和 2,959,989.58 万元，占负债总额的比重分别为 10.55%、10.43%和 9.65%。2014 年末发行人其他应付款期末余额较 2013 年末增加 388,007.39 万元，增幅为 15.02%，这主要是因为广州市凯胜投资有限公司等子公司合作方对等投入款项增加，以及新增应付保利集团往来款项。2015 年末发行人其他应付款期末余额较 2014 年末减少 11,537.39 万元，降幅为 0.39%，变动较小。

截至 2016 年 6 月 30 日，发行人其他应付款期末余额为 3,417,586.63 万元，占负债总额的比重为 10.52%。2016 年 6 月末发行人其他应付款期末余额较 2015 年末增加 457,597.05 万元，增幅为 15.46%。

（5）应交税费

发行人应交税费包括企业所得税、土地增值税以及营业税等。最近三年及一期末，发行人应交税费构成情况如下表所示：

表 6-30 最近三年及一期末发行人应交税费构成情况

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	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
增值税	-28,653.13	1.67%	-46.68	0.00%	-145.30	0.02%	21.36	0.00%
营业税	-687,645.57	40.19%	-538,894.93	52.09%	-460,369.39	62.02%	-427,038.09	68.67%
企业所得税	-366,234.47	21.41%	-37,885.22	3.66%	-38,019.27	5.12%	-44,479.34	7.15%
个人所得税	1,509.86	-0.09%	1,395.34	-0.13%	854.91	-0.12%	933.59	-0.15%
城市维护建设税	-48,104.55	2.81%	-36,826.22	3.56%	-30,037.25	4.05%	-28,781.27	4.63%
房产税	437.51	-0.03%	1,391.96	-0.13%	1,401.62	-0.19%	1,032.29	-0.17%
土地增值税	-535,653.55	31.31%	-393,951.04	38.08%	-194,063.33	26.15%	-105,272.99	16.93%
教育费附加	-35,449.60	2.07%	-25,976.82	2.51%	-23,714.41	3.19%	-12,754.74	2.05%
其他	-11,147.31	0.65%	-3,668.45	0.35%	1,856.21	-0.25%	-5,513.33	0.89%
合计	-1,710,940.81	100.00%	-1,034,462.05	100.00%	-742,236.21	100.00%	-621,852.52	100.00%

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，发行人应交税费期末余额分别为-621,852.52 万元、-742,236.21 万元、-1,034,462.05 万元和-1,710,940.81 万元，占负债总额的比重分别为-2.54%、-2.61%、-3.34%和-5.27%。发行人应交税费期末余额为负值主要是由于公司预收房款时尚未确认收入，但按照税法要求需要预缴营业税、土地增值税等相关税费所致。

（6）一年内到期的非流动负债

截至 2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日和 2015 年 12 月 31 日，发行人一年内到期的非流动负债期末余额分别为 1,962,472.47 万元、2,541,175.22 万元和 3,219,427.17 万元，占负债总额的比重分别为 8.02%、8.92%和 10.50%。2014 年末发行人一年内到期的非流动负债期末余额较 2013 年末增加 578,702.75 万元，增幅为 29.49%。2015 年末发行人一年内到期的非流动负债期末余额较 2014 年末增加 678,251.95 万元，增幅为 26.69%。最近三年末，发行人一年内到期的非流动负债余额波动主要是受到借款到期兑付安排影响所致。

截至 2016 年 6 月 30 日，发行人一年内到期的非流动负债期末余额为 1,940,352.00 万元，占负债总额的比重为 5.97%。2016 年 6 月末发行人一年内到期的非流动负债期

末余额较 2015 年末减少 1,279,075.17 万元，降幅为 39.73%，这主要是因为发行人偿还部分一年内到期的借款。

（7）长期借款

截至 2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日和 2015 年 12 月 31 日，发行人长期借款期末余额分别为 7,510,130.06 万元、9,049,498.41 万元和 6,641,173.85 万元，占负债总额的比重分别为 30.68%、31.76% 和 21.65%。2014 年末发行人长期借款期末余额较 2013 年末增加 1,539,368.35 万元，增幅为 20.50%，这主要是发行人加大银行贷款等方式的长期融资规模所致。2015 年末发行人长期借款期末余额较 2014 年末减少 2,408,324.56 万元，降幅为 26.61%，这主要是一方面是因为本期发行人销售回笼情况良好，积极控制有息负债规模；另一方面是因为发行人积极拓展直接融资渠道，优化负债结构。

截至 2016 年 6 月 30 日，发行人长期借款期末余额为 6,669,776.19 万元，占负债总额的比重为 20.53%。2016 年 6 月末发行人长期借款期末余额较 2015 年末增加 28,602.34 万元，增幅为 0.43%，变动较小。

最近三年及一期末，发行人长期借款构成情况如下表所示：

表 6-31 最近三年及一期末发行人长期借款构成情况

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	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
保证借款	5,694,506.19	85.38%	5,423,345.49	81.66%	7,014,370.06	77.51%	5,781,431.29	76.98%
抵押借款	615,270.00	9.22%	839,828.36	12.65%	1,100,878.35	12.17%	1,510,548.76	20.11%
信用借款	360,000.00	5.40%	378,000.00	5.69%	934,250.00	10.32%	218,150.00	2.90%
合计	6,669,776.19	100.00%	6,641,173.85	100.00%	9,049,498.41	100.00%	7,510,130.05	100.00%

（8）应付债券

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

截至 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，发行人应付债券期末余额分别为 298,954.87 万元、703,042.10 万元、1,839,329.79

万元和 2,693,310.19 万元，占负债总额的比例分别为 1.22%、2.47%、6.00% 和 8.29%。

最近三年及一期末，发行人应付债券构成情况如下表所示：

表 6-32 最近三年及一期末发行人应付债券构成情况

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	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
美元债券	495,606.01	18.40%	642,079.80	34.91%	603,042.10	85.78%	298,954.87	100.00%
中期票据	697,704.18	25.91%	697,249.99	37.91%	100,000.00	14.22%	-	-
公司债券	1,500,000.00	55.69%	500,000.00	27.18%	-	-	-	-
合计	2,693,310.19	100.00%	1,839,329.79	100.00%	703,042.10	100.00%	298,954.87	100.00%

3、现金流量分析

表 6-33 最近三年及一期发行人现金流量情况

单位：万元

项目	2016 年 1-6 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
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
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
投资活动现金流入小计	11,185.47	73,640.28	92,067.40	20,782.32
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
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
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
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
现金及现金等价物净增加额	888,968.20	-240,484.95	623,969.53	53,213.92

(1) 经营活动产生的现金流量分析

最近三年及一期，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-975,410.68 万元、-1,045,836.66 万元、1,778,464.77 万元和 2,002,828.53 万元，其中经营活动现金流入分别为 12,427,525.78 万元、12,245,001.30 万元、15,864,206.11 万元和 10,373,230.86 万元；经营活动现金流出分别为 13,402,936.46 万元、13,290,837.96 万元、14,085,741.34 万元和 8,370,402.33 万元。

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

2014 年度发行人经营活动产生的现金流量净额较 2013 年度减少了 70,425.98 万元，这主要是由于公司与子公司合作方、联营合营企业等有关单位的往来款净支出增加所致。2015 年度发行人经营活动产生的现金流量净额较 2014 年度增加 2,824,301.43 万元，这主要是因为发行人业务持续增长，销售回笼增加导致现金增加，同时由于土地支出等房地产项目投入有所减少，支付现金减少所致。2016 年 1-6 月发行人经营活动产生的现金流量净额较上年同期大幅增加 1,017,896.02 万元，增幅为 103.35%，这主要是由于房地产去库存政策效果逐步显现，市场销售情况持续向好，受此影响发行人本期签约销售金额达到 1,106.25 亿元，同比大幅增长 40.55%，相应带动销售回款增加。

（2）投资活动产生的现金流量分析

最近三年及一期，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-222,585.01 万元、-316,881.37 万元、-247,005.15 万元和-568,515.65 万元，其中投资活动现金流入分别为 20,782.32 万元、92,067.40 万元、73,640.28 万元和 11,185.47 万元；投资活动现金流出分别为 243,367.33 万元、408,948.77 万元、320,645.43 万元和 579,701.12 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为负值且绝对金额较大，这主要是因为公司扩大对外投资规模所致。2013 年度，发行人投资支付的现金为 162,900.00 万元，这主要包括了公司对广州保奥、保利仁泰、南京学尚等联营、合营企业的投入；2014 年度发行人投资支付的现金为 361,772.57 万元，这主要系公司购买子公司股权所支付的款项。2015 年度，发行人投资规模有所回落，进而导致投资活动现金流出相应出现同比下降。2016 年 1-6 月，发行人投资活动现金流出规模大幅增加，这主要是因为本期公司加大了对联营合营企业的投资力度，同时完成了对广东省高速公路发展股份有限公司 5 亿元的股权投资。

（3）筹资活动产生的现金流量分析

最近三年，发行人筹资活动现金流入分别为 6,820,578.55 万元、7,157,438.64 万元和 5,799,962.55 万元。总体来看，为满足项目融资需求，发行人持续通过金融机构借款、发行债券等方式进行外部融资，融资规模保持在较高水平。2015 年度，由于销售回笼规模大幅增长，公司根据项目拓展需要，主动控制融资规模，进而导致本期筹资活动现金流入同比出现一定幅度回落。

最近三年，发行人筹资活动现金流出分别为 5,569,983.94 万元、5,168,327.62 万元和 7,574,358.82 万元。2015 年度，发行人发生的筹资活动现金流出出现大幅增长，这主要是因为本期发行人根据资金状况主动优化债务结构，控制债务规模。

2016 年 1-6 月，发行人筹资活动产生的现金流量净额为-545,694.26 万元，其中筹资活动现金流入为 4,485,597.69 万元，筹资活动现金流出为 5,031,291.95 万元。2016 年 1-6 月，发行人销售回笼情况良好，主动加大了对前期高成本债务的清偿力度，筹资活动现金流情况进一步延续净流出的趋势。

4、偿债能力分析

(1) 主要偿债能力指标

最近三年及一期，发行人主要偿债能力指标如下表所示：

表 6-34 最近三年及一期发行人主要偿债能力指标

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
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%
资产负债率（母公司报表）	73.59%	75.49%	73.07%	69.88%
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
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

从短期偿债能力指标来看，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，发行人流动比率分别为 1.82、1.87、1.73 和 1.77，

速动比率分别为 0.38、0.45、0.43 和 0.45。总体来看，发行人流动比率一直保持在较高水平，且呈现逐年上升的趋势，速动比率也稳中有升，表现出公司具有较好的短期偿债能力。此外，发行人房地产开发与销售业务因预售房屋产生大量的预售房款，其是流动负债中预收款项的主要组成部分，无需实际偿付，不会对公司造成财务压力。

从资产负债结构方面来看，截至 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，发行人合并口径的资产负债率分别为 77.97%、77.89%、75.95% 和 74.86%，显著下降，反映出发行人财务管理的稳健性。同时，资产负债结构中房屋预售取得的预收款项占比较高，该类负债无需实际偿付。最近三年及一期末，发行人扣除预收款项后的其他负债占资产总额的比例分别为 43.84%、46.91%、43.12% 和 36.70%³。发行人资产对债务具备较强的保障能力。

最近三年及一期，发行人 EBIT 利息保障倍数分别为 2.61 倍、2.37 倍、3.05 倍和 3.26 倍；EBITDA 利息保障倍数分别为 2.66 倍、2.41 倍、3.11 倍和 3.37 倍。总体来看，发行人利息保障倍数指标总体保持平稳，反映了公司稳定的利息支付保障能力。

5、有息负债情况

截至 2016 年 6 月 30 日，发行人有息负债余额为 11,358,438.38 万元，期限结构如下表所示：

表 6-35 截至 2016 年 6 月 30 日发行人有息负债期限结构

单位：万元

项目	短期借款	一年内到期的 长期借款	长期借款	应付债券	有息负债合计
1 年以内	55,000	1,940,352	-	-	1,995,352
1-2 年	-	-	2,181,622	-	2,181,622
2-3 年	-	-	2,952,333	495,606	3,447,939
3 年以上	-	-	1,535,821	2,197,704	3,733,525
合计	55,000	1,940,352	6,669,776	2,693,310	11,358,438

截至 2016 年 6 月 30 日，发行人有息负债担保方式结构如下表所示：

³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

表 6-36 截至 2016 年 6 月 30 日发行人有息负债担保方式结构

单位：万元

项目	短期借款	一年内到期的 长期借款	长期借款	应付债券	有息负债合计
保证借款	55,000	1,809,572	5,694,506	-	7,559,078
抵押借款	-	110,780	615,270	-	726,050
信用借款	-	20,000	360,000	2,693,310	3,073,310
质押借款	-	-	-	-	-
合计	55,000	1,940,352	6,669,776	2,693,310	11,358,438

6、融资渠道情况

发行人资信情况良好，与国内多家商业银行一直保持长期合作伙伴关系。截至 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。

7、营运能力分析

最近三年及一期，发行人主要营运能力指标如下表所示：

表 6-37 最近三年及一期发行人主要营运能力指标

单位：次/年

项目	2016 年 1-6 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
应收账款周转率	42.86	38.03	38.39	43.85
存货周转率	0.25	0.30	0.29	0.29
总资产周转率	0.26	0.32	0.32	0.33

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。

发行人房地产业务主要采用预售模式，形成的应收账款规模较小。最近三年及一期，发行人应收账款周转率分别为 43.85 次/年、38.39 次/年、38.03 次/年和 42.86 次/年。最近三年，发行人为应对市场波动，采取了分期付款等较为灵活的付款方式，导致应收账款账期有所延长，应收账款周转率相应有所回落。2016 年上半年，发行人应收账款周转率已有明显提升。

由于房地产项目开发周期相对较长，从获取土地储备到正式交付商品房并确认营业收入及成本通常需要 2-3 年时间，因此发行人存货周转率较低。最近三年及一期，

发行人存货周转率分别为 0.29 次/年、0.29 次/年、0.30 次/年和 0.25 次/年。总体来看，得益于“规模经营、快速周转、稳中求进”的经营策略，最近三年及一期发行人存货周转率较为平稳。

最近三年及一期，发行人总资产周转率分别为 0.33 次/年、0.32 次/年、0.31 次/年和 0.26 次/年。最近三年及一期，发行人总资产伴随着业务规模的扩大而逐年增长，但得益于高效的营运管理能力，公司的总资产周转率总体保持稳定。

8、盈利能力分析

最近三年及一期，发行人利润表主要科目情况如下表所示：

表 6-38 最近三年及一期发行人利润表主要科目情况

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
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
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

(1) 营业收入分析

最近三年及一期，发行人营业收入构成情况如下表所示：

表 6-39 最近三年及一期发行人营业收入构成情况

单位：万元

项目	2016 年 1-6 月		2015 年度		2014 年度		2013 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务收入	5,502,466.55	99.78%	12,338,634.06	99.97%	10,903,298.56	99.98%	9,234,069.61	99.98%
其他业务收入	12,194.19	0.22%	4,244.35	0.03%	2,351.14	0.02%	1,482.81	0.02%
营业收入合计	5,514,660.73	100.00%	12,342,878.42	100.00%	10,905,649.71	100.00%	9,235,552.42	100.00%

发行人坚持普通住宅产品定位和快速周转开发策略，依托专业的开发能力和强大的品牌声誉，并通过创新销售模式积极抢占市场，销售业绩持续稳步增长，为公司结算收入和利润的增长打下了坚实的基础。2013 年度、2014 年度和 2015 年度，发行人分别实现营业收入 9,235,552.42 万元、10,905,649.71 万元和 12,342,878.42 万元，年均复合增长率达到 15.61%。2016 年 1-6 月，发行人实现营业收入 5,514,660.73 万元，同比增长 30.08%，保持较好的发展势头。

发行人主营业务突出。最近三年及一期，公司主营业务收入占同期营业收入的比例均高于 99.70%。

最近三年及一期，发行人主营业务收入构成情况（按板块）如下表所示：

表 6-40 最近三年及一期发行人主营业务收入构成情况（按板块）

单位：万元

项目	2016 年 1-6 月		2015 年度		2014 年度		2013 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产销售	5,132,248.44	93.27%	11,862,279.26	96.14%	10,558,719.91	96.84%	8,928,998.42	96.70%
其他	370,218.10	6.73%	476,354.81	3.86%	344,578.65	3.16%	305,071.19	3.30%
主营业务收入合计	5,502,466.55	100.00%	12,338,634.06	100.00%	10,903,298.56	100.00%	9,234,069.61	100.00%

房地产开发是发行人的核心业务板块。最近三年及一期，发行人房地产开发业务分别实现营业收入 8,928,998.42 万元、10,558,719.91 万元、11,862,279.26 万元和 5,132,248.44 万元，对同期主营业务收入的贡献分别为 96.70%、96.84%、96.14%和

93.27%。

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。

最近三年及一期，发行人主营业务收入构成情况（按区域）如下表所示：

表 6-41 最近三年及一期发行人主营业务收入构成情况（按区域）

单位：万元

区域	2016 年 1-6 月		2015 年度		2014 年度		2013 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
广东	2,323,498.97	42.23%	4,089,466.60	33.14%	3,277,892.04	30.06%	2,680,055.38	29.02%
北京	28,492.85	0.52%	1,073,490.23	8.70%	1,004,048.43	9.21%	1,037,885.17	11.24%
四川	473,784.47	8.61%	1,320,230.74	10.70%	938,829.79	8.61%	867,743.55	9.40%
上海	932,741.86	16.95%	1,326,103.69	10.75%	838,734.07	7.69%	750,643.36	8.13%
湖北	217,611.92	3.95%	693,896.68	5.62%	747,915.52	6.86%	755,974.85	8.19%
重庆	215,828.28	3.92%	511,387.47	4.14%	586,290.89	5.38%	619,946.12	6.71%
天津	53,024.68	0.96%	393,652.17	3.19%	565,340.76	5.19%	203,553.44	2.20%
江苏	233,349.43	4.24%	312,688.37	2.53%	543,684.38	4.99%	443,284.24	4.80%
浙江	2,368.11	0.04%	349,829.66	2.84%	508,266.04	4.66%	478,993.50	5.19%
辽宁	103,484.08	1.88%	313,793.07	2.54%	482,218.79	4.42%	353,037.86	3.82%
山东	159,451.24	2.90%	274,628.71	2.23%	295,960.46	2.71%	181,764.06	1.97%
江西	52,546.42	0.95%	150,270.98	1.22%	224,819.63	2.06%	179,731.17	1.95%
湖南	100,629.30	1.83%	216,024.62	1.75%	175,195.13	1.61%	281,743.95	3.05%
吉林	31,928.94	0.58%	240,296.76	1.95%	173,832.75	1.59%	192,185.94	2.08%
河北	6.14	0.00%	124,691.64	1.01%	164,630.76	1.51%	-	-
安徽	390,638.76	7.10%	520,308.61	4.22%	160,697.51	1.47%	51,546.25	0.56%
河南	71,704.84	1.30%	2,203.66	0.02%	131,207.03	1.20%	-	-
内蒙古	-94.44	0.00%	83,417.14	0.68%	83,734.58	0.77%	155,980.74	1.69%
陕西	37,670.60	0.68%	313,026.88	2.54%	-	-	-	-
福建	73,800.08	1.34%	28,798.79	0.23%	-	-	-	-
海南	-	-	427.59	-	-	-	-	-
主营业务收入合计	5,502,466.55	100.00%	12,338,634.06	100.00%	10,903,298.56	100.00%	9,234,069.61	100.00%

发行人主营业务收入中广东、上海、北京、四川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。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，发行人营业成本构成情况如下表所示：

表 6-42 最近三年及一期发行人营业成本构成情况

单位：万元

项目	2016 年 1-6 月		2015 年度		2014 年度		2013 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务成本	3,716,639.25	100.00%	8,245,308.92	100.00%	7,411,046.21	99.98%	6,265,488.54	100.00%
其他业务成本	7.73	0.00%	21.65	0.00%	1,211.12	0.02%	32.98	0.00%
营业成本合计	3,716,646.98	100.00%	8,245,330.57	100.00%	7,412,257.33	100.00%	6,265,521.52	100.00%

最近三年及一期，发行人分别发生营业成本 6,265,521.52 万元、7,412,257.33 万元、8,245,330.57 万元和 3,716,646.98 万元。总体来看，发行人营业成本的变动趋势基本和营业收入的基本一致。

最近三年及一期，发行人主营业务成本占营业成本的比例分别为 100.00%、99.98%、100.00%和 100.00%，营业成本和营业收入的结构较为匹配。

最近三年及一期，发行人主营业务成本构成情况（按板块）如下表所示：

表 6-43 最近三年及一期发行人主营业务成本构成情况（按板块）

单位：万元

项目	2016 年 1-6 月		2015 年度		2014 年度		2013 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
房地产销售	3,536,256.71	95.15%	7,992,858.69	96.94%	7,251,031.89	97.84%	6,138,595.86	97.97%
其他	180,382.54	4.85%	252,450.23	3.06%	160,014.32	2.16%	126,892.68	2.03%
主营业务成本合计	3,716,639.25	100.00%	8,245,308.92	100.00%	7,411,046.21	100.00%	6,265,488.54	100.00%

最近三年及一期，发行人房地产开发业务分别结算营业成本 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%。

最近三年及一期，发行人主营业务成本构成情况（按区域）如下表所示：

表 6-44 最近三年及一期发行人主营业务成本构成情况（按区域）

单位：万元

区域	2016 年 1-6 月		2015 年度		2014 年度		2013 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
广东	1,521,913.16	40.95%	2,417,010.04	29.31%	2,057,051.85	27.76%	1,686,317.10	26.91%
北京	25,897.39	0.70%	728,437.87	8.83%	703,385.07	9.49%	749,887.15	11.97%
四川	313,033.12	8.42%	958,034.39	11.62%	558,091.02	7.53%	553,854.15	8.84%
上海	535,174.59	14.40%	838,175.09	10.17%	581,826.15	7.85%	441,387.76	7.04%
湖北	152,161.71	4.09%	410,723.61	4.98%	462,958.42	6.25%	499,443.35	7.97%
重庆	197,033.15	5.30%	428,536.33	5.20%	460,807.16	6.22%	506,559.89	8.08%
天津	39,958.15	1.08%	270,043.84	3.28%	400,093.63	5.40%	164,344.42	2.62%
江苏	153,066.46	4.12%	251,802.90	3.05%	446,770.63	6.03%	318,105.27	5.08%
浙江	3,859.05	0.10%	271,955.49	3.30%	400,784.59	5.41%	366,518.51	5.85%
辽宁	80,855.32	2.18%	224,676.55	2.72%	391,188.95	5.28%	257,617.12	4.11%
山东	116,550.56	3.14%	196,306.92	2.38%	195,269.47	2.63%	115,119.33	1.84%
江西	52,120.48	1.40%	117,370.67	1.42%	151,116.44	2.04%	147,818.43	2.36%
湖南	67,454.76	1.81%	146,953.83	1.78%	103,654.14	1.40%	162,431.56	2.59%
吉林	28,399.51	0.76%	195,420.57	2.37%	123,442.44	1.67%	150,486.24	2.40%
河北	-	-	81,060.29	0.98%	113,990.21	1.54%	-	-
安徽	283,267.30	7.62%	401,974.66	4.88%	115,378.53	1.56%	44,048.61	0.70%
河南	56,944.23	1.53%	878.87	0.01%	94,843.34	1.28%	-	-
内蒙古	-48.45	0.00%	63,090.15	0.77%	50,394.17	0.68%	101,549.65	1.62%
陕西	30,379.72	0.82%	221,354.02	2.68%	-	-	-	-
福建	58,619.04	1.58%	21,502.83	0.26%	-	-	-	-
主营业务成本合计	3,716,639.25	100.00%	8,245,308.92	100.00%	7,411,046.21	100.00%	6,265,488.54	100.00%

(3) 毛利润和毛利率分析

最近三年及一期，发行人分别实现毛利润 2,970,030.90 万元、3,493,392.38 万元、4,097,547.85 万元和 1,785,827.30 万元。

最近三年及一期，发行人主营业务毛利润构成情况（按板块）如下表所示：

表 6-45 最近三年及一期发行人主营业务毛利润构成情况（按板块）

单位：万元

项目	2016 年 1-6 月		2015 年度		2014 年度		2013 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比

房地产销售	1,595,991.73	89.37%	3,869,420.57	94.53%	3,307,688.02	94.72%	2,790,402.56	94.00%
其他	189,835.57	10.63%	223,904.58	5.47%	184,564.33	5.28%	178,178.51	6.00%
主营业务毛利润合计	1,785,827.30	100.00%	4,093,325.14	100.00%	3,492,252.35	100.00%	2,968,581.07	100.00%

发行人主营业务毛利润主要来源于房地产销售业务。最近三年及一期，房地产销售业务分别实现毛利润 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，对公司同期主营业务毛利润的贡献分别为 94.00%、94.72%、94.53% 和 89.37%。

最近三年及一期，发行人主营业务毛利率构成情况（按板块）如下表所示：

表 6-46 最近三年及一期发行人主营业务毛利率构成情况（按板块）

项目	2016 年 1-6 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
房地产销售	31.10%	32.62%	31.33%	31.25%
其他	51.28%	47.00%	53.56%	58.41%
主营业务毛利率	32.46%	33.17%	32.03%	32.15%

最近三年及一期，发行人主营业务毛利率分别为 32.15%、32.03%、33.17% 和 32.46%。近年来，由于全国土地成本的持续上涨，建材及人力成本的逐渐上升，而房屋销售价格增速相对缓慢，我国房地产企业的毛利水平呈逐年下降趋势，公司的销售毛利率虽然也逐渐受到压缩，但仍然保持相对稳定。

（4）营业税金及附加分析

最近三年及一期，发行人发生的营业税金及附加分别为 952,212.77 万元、1,114,773.86 万元、1,215,691.03 万元和 494,561.36 万元，主要包括土地增值税和营业税等。最近三年及一期，发行人营业税金及附加构成情况如下表所示：

表 6-47 最近三年及一期发行人营业税金及附加构成情况

单位：万元

项目	2016 年 1-6 月		2015 年度		2014 年度		2013 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
营业税	270,327.08	54.66%	649,824.81	53.45%	565,591.97	50.74%	491,654.49	51.63%
城市维护建设税	18,956.53	3.83%	41,907.06	3.45%	38,236.99	3.43%	33,047.16	3.47%
教育费附加	8,423.85	1.70%	32,263.79	2.65%	27,704.87	2.49%	15,013.96	1.58%

项目	2016 年 1-6 月		2015 年度		2014 年度		2013 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
资源税	16.11	0.00%	18.17	0.00%	43.33	0.00%	40.99	0.00%
土地增值税	185,814.78	37.57%	477,803.71	39.30%	467,836.92	41.97%	392,379.23	41.21%
其他税金	11,023.02	2.23%	13,873.49	1.14%	15,359.78	1.38%	20,076.95	2.11%
合计	494,561.36	100.00%	1,215,691.03	100.00%	1,114,773.86	100.00%	952,212.77	100.00%

发行人主要税种和适用税率情况如下表所示：

表 6-48 发行人主要税种和适用税率情况

项目	计税依据	适用税率
企业所得税	应纳税所得额	25%
增值税	房地产销售收入、建筑服务收入等	3%、5%或 11%
营业税	房地产销售收入、建筑服务收入等	3%、5%或 20%
城市维护建设税	营业税(或已交增值税)	按公司所在地政策缴纳
教育费附加	营业税(或已交增值税)	按公司所在地政策缴纳
土地增值税	房地产销售收入-扣除项目金额	按超率累进税率 30%-60%
契税	土地使用权的出售、出让金额	3%-5%

(5) 期间费用分析

最近三年及一期，发行人期间费用情况如下表所示：

表 6-49 最近三年及一期发行人期间费用情况

单位：万元

项目	2016 年 1-6 月		2015 年度		2014 年度		2013 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
销售费用	134,569.20	2.44%	273,115.08	2.21%	240,192.49	2.20%	218,517.64	2.37%
管理费用	114,408.10	2.07%	187,151.65	1.52%	172,275.74	1.58%	157,581.86	1.71%
财务费用	116,920.59	2.12%	232,779.57	1.89%	127,122.41	1.17%	98,553.20	1.07%
合计	365,897.89	6.64%	693,046.30	5.61%	539,590.64	4.95%	474,652.70	5.14%

注：本表中“占比”指占营业收入的比重。

最近三年及一期，发行人发生的期间费用合计分别为 474,652.70 万元、539,590.64 万元、693,046.30 万元和 365,897.89 万元，占同期营业收入的比例分别为 5.14%、4.95%、5.61%和 6.64%。总体来看，最近三年发行人期间费用占营业收入的比例呈现出稳中有降的趋势，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广告宣传费用和销售代理佣金。随着公司销售规模的扩大，最近三年发行人发生的销售费用金额呈现逐年增加趋势，但是得益于公司在行业内良好的企业形象及品牌声誉，销售费用占营业收入的比例始终保持在较低水平并逐年降低。最近三年，发行人发生的销售费用分别为 218,517.64 万元、240,192.49 万元和 273,115.08 万元，占同期营业收入的比例分别为 2.37%、2.20%和 2.21%。2016 年 1-6 月，发行人发生的销售费用为 134,569.20 万元，占同期营业收入的比例为 2.44%，较上年同期上升 0.23 个百分点。

发行人管理费用主要职工薪酬、折旧费用、税费等。随着公司经营规模的扩大、各地子公司的设立、机构和人员的增加，最近三年发行人发生的管理费用金额逐年增长，但占同期营业收入的比例则保持逐年下降的趋势。最近三年，发行人发生的管理费用分别为 157,581.86 万元、172,275.74 万元和 187,151.65 万元，占同期营业收入的比例分别为 1.71%、1.58%和 1.52%。2016 年 1-6 月，发行人发生的管理费用为 114,408.10 万元，占同期营业收入的比例为 2.07%。

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 98,553.20 万元、127,122.41 万元和 232,779.57 万元，占同期营业收入的比例分别为 1.07%、1.17%和 1.89%，总体保持稳定。2016 年 1-6 月，发行人发生的财务费用为 116,920.59 万元，占同期营业收入的比例为 2.12%。

（6）投资收益分析

最近三年，发行人分别实现投资净收益 63,505.26 万元、115,279.36 万元和 99,255.88 万元，这主要系发行人联营、合营企业当期实现的盈利中归属于发行人的部分。2016 年 1-6 月，发行人实现投资净收益 39,850.07 万元。

（7）资产减值损失分析

最近三年及一期，发行人资产减值损失分别为 5,988.26 万元、56,253.82 万元、15,625.55 万元和-3,344.28 万元。2016 年 1-6 月，发行人坏账减值准备下降，导致坏账损失转回。最近三年及一期，发行人资产减值损失构成情况如下表所示：

表 6-50 最近三年及一期发行人资产减值损失构成情况

单位：万元

项目	2016 年 1-6 月		2015 年度		2014 年度		2013 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
坏账损失	-3,412.53	102.04%	2,050.24	13.12%	9,937.05	17.66%	5,988.26	100.00%
存货跌价损失	-	-	13,568.43	86.83%	46,316.77	82.34%	-	-
其他	68.26	-2.04%	6.88	0.04%	-	-	-	-
合计	-3,344.28	100.00%	15,625.55	100.00%	56,253.82	100.00%	5,988.26	100.00%

（8）净利润分析

最近三年，发行人分别实现实现净利润 1,186,446.23 万元、1,423,136.13 万元和 1,682,771.79 万元，年均复合增长率为 19.09%。总体来看，最近三年发行人经营情况良好，实现的净利润持续稳步增长。2016 年 1-6 月，发行人实现净利润 698,454.22 万元，同比增长 18.37%，继续保持较好的发展势头。

（9）盈利能力指标分析

最近三年及一期，发行人主要盈利能力指标情况如下表所示：

表 6-51 最近三年及一期发行人主要盈利能力指标情况

项目	2016 年 1-6 月	2015 年度	2014 年度	2013 年度
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%

最近三年，发行人总资产报酬率分别为 6.07%、6.06%和 6.53%；加权平均净资产收益率分别为 22.95%、21.65%和 18.63%；扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率分别为 22.81%、21.60%和 18.45%。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。

2016 年 1-6 月，发行人总资产报酬率为 2.61%，加权平均净资产收益率为 6.75%，扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率为 6.70%，比上年有所回落。

（10）发行人未来业务发展目标和盈利能力持续性、稳定性的因素分析

发行人始终贯彻“务实、创新、规范、卓越”的宗旨，坚持“以发展为主题，以

经济效益为中心、以房地产为主业”的指导思想，恪守“三个为主”和“三个结合”的企业经营方针，坚持成长型企业定位，向“打造中国地产长城”的品牌愿景不断迈进。2015 年公司在“三个为主，三个结合”发展战略的基础上，结合十三五期间的发展需求和市场特点，进一步确立了以房地产开发经营为主、以房地产金融和社区消费服务为翼的“一主两翼”的业务板块布局。通过三者协同作用，逐步构建“多元”的利润增长模式。

在未来发展中，公司将进一步完善一、二线城市布局，做大做强中心城市，审慎拓展周边经济发达的三、四线城市，打造区域城市群；将坚持以普通住宅滚动开发为主，聚焦居民普通居住需求，有计划地逐步加大国家中心城市商业地产投入比例；将坚持“以人为本”的设计理念，完善各类型产品的标准化建设，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；将巩固和发扬“和者筑善”的品牌理念，创新客户关系管理模式，完善以顾客价值为核心的质量管理体系。同时，公司将大力促进养老地产等业务的发展，并不断丰富和完善金融板块业务，进一步创新和拓展盈利模式，逐步形成以房地产开发经营为主，以房地产金融和社区消费服务为翼的“一主两翼”的业务板块布局。

近年来，土地、建材及人工成本持续上涨，而宏观调控及部分区域供需矛盾变化导致商品房销售价格上涨受限，致使国内房地产企业盈利能力普遍下滑。在行业的波动调整中，公司始终保持较好的盈利能力，且表现出较强的可持续性。一方面公司凭借前瞻性的市场判断、充足的土地储备、专业的项目开发及销售能力、强大的品牌声誉和影响力，在市场波动中始终保持销售规模和经营业绩的持续增长，另一方面公司通过多渠道的低成本融资、严格的成本控制机制、标准化的产品开发体系持续降低经营成本，巩固和提升自身盈利能力。

八、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 6-52 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
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 6-53 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。

九、重大或有事项或承诺事项

（一）发行人对外担保情况

1、为合营、联营企业及其下属企业提供担保

截至 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 6-54 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
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	2019-07-21
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	2019-06-27	
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

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
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，具体如下表所示：

表 6-55 截至 2016 年 6 月 30 日发行人已签订的正在或准备履行的大额合同

单位：万元

项目	合同金额	累计已付款	期末余额	1 年内 支付金额	1-2 年内 支付金额	2-3 年内 支付金额	3 年以上 支付金额
土地受让合同	2,882,499.24	1,576,458.71	1,306,040.53	837,567.03	290,865.79	177,507.30	100.41
建安工程合同	17,715,635.66	12,259,081.55	5,456,554.11	3,156,815.88	1,702,860.52	501,378.20	95,499.51
其他约定支出	319,408.43	182,427.67	136,980.76	103,630.48	25,053.01	6,767.20	1,530.07
合计	20,917,543.33	14,017,967.93	6,899,575.40	4,098,013.39	2,018,779.32	685,652.70	97,129.99

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。

十、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 6-56 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。

第七节 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：【】

第八节 债券持有人会议

债券持有人认购或购买或以其他合法方式取得本次债券均视作同意并接受发行人为本次债券制定的《债券持有人会议规则》并受之约束。

一、债券持有人行使权利的形式

《债券持有人会议规则》中规定的债券持有人会议职责范围内的事项，债券持有人应通过债券持有人会议维护自身的利益；其他事项，债券持有人应依据法律、行政法规和本募集说明书的规定行使权利，维护自身的利益。

债券持有人会议由本次债券全体债券持有人依据《债券持有人会议规则》组成，债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定的程序召集并召开，并对《债券持有人会议规则》规定的职权范围内事项依法进行审议和表决。

二、债券持有人会议规则主要内容

第一章 总则

第一条 为规范本次债券持有人会议的组织 and 行为，界定债券持有人会议的职权、义务，保障债券持有人的合法权益，根据《公司法》、《证券法》和《管理办法》及相关法律法规及其他规范性文件的规定，制定《债券持有人会议规则》。

第二条 债券持有人会议由全体债券持有人组成，债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定的程序召集和召开，并对《债券持有人会议规则》规定的权限范围内的事项依法进行审议和表决。债券持有人认购或购买或以其他合法方式取得本次债券，即视为同意并接受本次债券持有人会议规则，受《债券持有人会议规则》之约束。

第三条 债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，持有无表决权的本次债券之债券持有人以及在相关决议通过后受让本次债券的持有人，下同）具有同等的效力和约束力。

债券持有人单独行使权利的，不适用《债券持有人会议规则》的相关规定。债券持有人单独行使权利，不得与债券持有人会议通过的决议相抵触。

债券持有人会议可就涉及全体债券持有人利益相关的事项进行表决（债券持有人与

债券持有人会议拟审议事项有关联关系时，应当回避表决），但不得对发行人的正常经营活动进行干涉。

《债券持有人会议规则》所规定债券持有人会议职权范围内的事项，债券持有人应通过债券持有人会议维护自身利益；其他事项，债券持有人应依据法律、行政法规和本次债券募集说明书的规定行使权利，维护自身利益。

第四条《债券持有人会议规则》中使用的词语与《债券受托管理协议》中定义的词语具有相同的含义。

第二章 债券持有人会议的权限范围

第五条 债券持有人会议的权限范围如下：

(1) 变更本次债券项下当期债券募集说明书的约定，但债券持有人会议不得作出决议同意发行人不支付本次债券项下当期债券本息、变更本次债券项下当期债券利率、取消本次债券募集说明书中的回购条款（如有）；

(2) 变更本次债券受托管理人及其授权代表或《债券受托管理协议》的主要内容；

(3) 发行人不能按期支付本次债券的本息时，决定采取何种措施维护债券持有人权益，决定是否通过诉讼等程序强制发行人偿还本次债券本息；

(4) 发行人发生减资（因股权激励和/或维护股价稳定回购股份导致的减资除外）、合并、分立、解散或者申请破产时决定采取何种措施维护债券持有人权益，对是否委托债券受托管理人参与发行人的整顿、和解、重组或者破产的法律程序作出决议；

(5) 变更《债券持有人会议规则》；

(6) 发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项时，决定采取何种措施维护债券持有人权益；

(7) 根据法律及《债券持有人会议规则》的规定其他应当由债券持有人会议审议并决定的事项。

第三章 债券持有人会议的召集

第六条存在下列情况的，应当召开本次债券项下当期债券持有人会议：

(1) 变更本次债券项下当期债券募集说明书的约定；

(2) 修改本次债券持有人会议规则；

- (3) 变更本次债券受托管理人或《债券受托管理协议》的主要内容；
- (4) 发行人不能按期支付本次债券项下任一期次债券的本息或发生《债券受托管理协议》项下的其他违约事件；
- (5) 发行人减资（因股权激励和/或维护股价稳定回购股份导致的减资除外）、合并、分立、解散或者申请破产；
- (6) 增信措施或者其他偿债保障措施发生重大变化；
- (7) 发行人、单独或者合计持有本次债券项下当期债券总额百分之十以上的债券持有人向债券受托管理人书面提议召开；
- (8) 发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动的；
- (9) 发行人提出债务重组方案的；
- (10) 发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

受托管理人应当自收到书面提议之日起五个交易日内向提议人书面回复是否召集持有人会议。同意召集会议的，受托管理人应当于书面回复日起十五个交易日内召开会议。

当出现债券持有人会议权限范围内及《债券持有人会议规则》第六条所述的任何事项时，债券受托管理人应自其知悉该等事项之日起 5 个工作日内，以公告方式发出召开本次债券项下当期债券持有人会议的通知；会议通知的发出日不得晚于会议召开日期之前 10 个交易日。

变更或解聘债券受托管理人的债券持有人会议，发行人或单独或合计持有本次债券项下任一期次债券表决权总数百分之十以上的债券持有人可以公告方式发出召开当期债券持有人会议的通知，会议通知的发出日不得晚于会议召开日期之前 10 个交易日。

第八条 如债券受托管理人未能按《债券持有人会议规则》第七条的规定履行其职责，单独或合并持有的本次债券项下任一期次债券表决权总数 10% 以上的债券持有人可以公告方式发出召开当期债券持有人会议的通知。就债券持有人会议权限范围内的事项，发行人向债券受托管理人书面提议召开债券持有人会议之日起 5 个工作日内，债券受托管理人未发出召开债券持有人会议通知的，发行人可以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。本条所述任一情况下，债券持有人会议通知的发出日不得晚于会议召开日期

之前 10 个交易日。

第九条 债券持有人会议召集通知发出后，除非发生不可抗力或《债券持有人会议规则》另有规定，不得变更债券持有人会议召开时间或取消会议，也不得变更会议通知中列明的议案；因不可抗力确需变更债券持有人会议召开时间、取消会议或变更会议通知中所列议案的，召集人应当在原定召开日期的至少 5 个工作日之前以公告方式发出补充通知并说明原因。债券持有人会议补充通知应在刊登会议通知的同一指定媒体上公告。新的开会时间应当至少提前 5 个工作日公告，但不得因此变更债权登记日。

债券持有人会议通知发出后，如果召开债券持有人会议的拟决议事项消除的，召集人可以公告方式取消该次债券持有人会议并说明原因。

债券受托管理人发出召开债券持有人会议通知的，受托管理人是债券持有人会议召集人；发行人根据《债券持有人会议规则》发出召开债券持有人会议通知的，发行人为召集人；单独持有本次债券项下任一期次债券表决权总数 10% 以上的债券持有人发出召开当期债券持有人会议通知的，该债券持有人为召集人；合并持有本次债券项下任一期次债券表决权总数 10% 以上的多个债券持有人发出召开当期债券持有人会议通知的，则该等债券持有人推举一名债券持有人为召集人。

第十条 债券持有人会议通知应包括以下内容：

- (1) 债券发行情况；
- (2) 受托管理人或召集人、会务负责人姓名及联系方式；
- (3) 会议时间和地点；
- (4) 会议召开形式：持有人会议可以采用现场、非现场或者两者相结合的形式；会议以网络投票方式进行的，受托管理人应当披露网络投票办法、计票原则、投票方式、计票方式等信息；
- (5) 会议拟审议议案：议案属于债券持有人会议权限范围、有明确的决议事项，并且符合法律、法规和《债券持有人会议规则》的相关规定；
- (6) 会议议事程序：包括债券持有人会议的召集方式、表决方式、表决时间和其他相关事宜；
- (7) 债权登记日：应当为债券持有人会议召开日前的第五个交易日；

(8) 提交债券账务资料以确认参会资格的截止时点：债券持有人在债券持有人会议召开前未向召集人证明其参会资格的，不得参加债券持有人会议和享有表决权；

(9) 委托事项：参会人员应当出具授权委托书和身份证明，在授权范围内参加债券持有人会议并履行受托义务。

第十一条债券持有人会议的债权登记日为债券持有人会议召开日前的第五个交易日。债权登记日收市时在有关登记托管机构的托管名册上登记的未获偿还的本次债券持有人，为有权出席该次债券持有人会议的登记持有人。

第十二条召开债券持有人会议的地点原则上应在广东省广州市内。会议场所由发行人提供或由债券持有人会议召集人提供。

第四章 议案、委托及授权事项

第十三条提交债券持有人会议审议的议案由召集人负责起草。议案内容应符合法律的规定，在债券持有人会议的权限范围内，并有明确的议题和具体决议事项。

第十四条单独或合并持有本次债券项下任一期次债券表决权总数 10% 以上的债券持有人有权向当期债券持有人会议提出临时议案。发行人及其他重要关联方可参加债券持有人会议并提出临时议案。

临时提案人应不迟于债券持有人会议召开之日前第 5 个交易日，将内容完整的临时议案提交召集人，召集人应在会议召开日的至少 2 个交易日前发出债券持有人会议补充通知，并公告提出临时议案的债券持有人姓名或名称、持有债券的比例和临时议案内容，补充通知应在刊登会议通知的同一指定媒体上公告。除上述规定外，召集人发出债券持有人会议通知后，不得修改会议通知中已列明的议案或增加新的议案。

第十五条债券持有人（或其法定代表人、负责人）可以亲自出席债券持有人会议并表决，也可以书面委托代理人代为出席并表决。受托管理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其代为出席债券持有人会议，并代为行使表决权。征集人应当向债券持有人客观说明债券持有人会议的议题和表决事项，不得隐瞒、误导或者以有偿方式征集。征集人代为出席债券持有人会议并代为行使表决权的，应当取得债券持有人出具的委托。债券受托管理人和发行人应当出席债券持有人会议，但无表决权（债券受托管理人亦为债券持有人或征集人除外）。应单独和/或合并持有本次债券项下任一期次债券表决权总

数 10% 以上的债券持有人、或者债券受托管理人的要求，发行人的董事、监事和高级管理人员（合称“发行人代表”）应当出席债券持有人会议。发行人代表在债券持有人会议上应对债券持有人、债券受托管理人的询问作出解释和说明。若债券持有人为发行人、持有发行人 10% 以上股权的股东、发行人控股股东或发行人下属子公司，则该等债券持有人在债券持有人会议上可发表意见，但无表决权，并且其持有的当期债券在计算债券持有人会议决议是否获得通过时，不计入当期债券表决权总数。确定上述发行人股东的股权登记日为债权登记日当日。

债券持有人进行表决时，每一张未偿还的当期债券享有一票表决权。

经会议主席同意，本次债券其他重要相关方可以参加债券持有人会议，并有权就相关事项进行说明，但无表决权。

第十六条债券持有人本人出席会议的，应出示本人有效身份证明文件和持有未偿还的本次债券的证券账户卡或法律规定的其他证明文件，债券持有人法定代表人或负责人出席会议的，应出示本人有效身份证明文件、法定代表人或负责人资格的有效证明和持有未偿还的本次债券项下当期债券的证券账户卡或法律规定的其他证明文件。委托代理人出席会议的，代理人应出示本人有效身份证明文件、被代理人（或其法定代表人、负责人）依法出具的授权委托书、被代理人有效身份证明文件、被代理人持有未偿还的本次债券项下当期债券的证券账户卡或法律规定的其他证明文件。

第十七条债券持有人出具的委托他人出席债券持有人会议的授权委托书应当载明下列内容：

- （1）代理人的姓名、身份证号码；
- （2）代理人的权限，包括但不限于是否具有表决权；
- （3）是否有分别对列入债券持有人会议议程的每一审议事项投赞成、反对或弃权票的指示；
- （4）授权委托书签发日期和有效期限；
- （5）委托人签字或盖章。

第十八条授权委托书应当注明如果债券持有人不作具体指示，债券持有人代理人是否可以按自己的意思表决。授权委托书应在债券持有人会议召开前送交召集人和受托管

理人。

第五章 债券持有人会议的召开

第十九条债券持有人会议可以采取现场方式召开，也可以采取通讯等方式召开。

第二十条债券持有人会议应由债券受托管理人代表担任会议主席并主持。如债券受托管理人未能履行职责时，由出席会议的债券持有人共同推举一名债券持有人（或债券持有人代理人）担任会议主席并主持会议；如在该次会议开始后 1 小时内未能按前述规定共同推举出会议主席，则应当由出席该次会议的持有未偿还的本次债券项下当期债券表决权总数最多的债券持有人（或其代理人）担任会议主席并主持会议。

第二十一条会议主席负责制作出席会议人员的签名册。签名册应载明参加会议的债券持有人名称或姓名、出席会议代理人的姓名及其身份证件号码、持有或者代表的未偿还的本次债券项下当期债券表决权总数及其证券账户卡号码或法律规定的其他证明文件的相关信息等事项。

第二十二条债券持有人及其代理人出席债券持有人会议的差旅费用、食宿费用等，均由债券持有人自行承担。

第二十三条债券持有人会议须经单独或合并持有本次债券项下当期债券表决权总数 50% 以上的债券持有人（或债券持有人代理人）出席方可召开。

第二十四条会议主席有权经会议同意后决定休会、复会及改变会议地点。经会议决议要求，会议主席应当按决议修改会议时间及改变会议地点。休会后复会的会议不得对原先会议议案范围外的事项做出决议。

第二十五条发行人、债券清偿义务承继方等关联方及增信机构应当按照受托管理人或者召集人的要求列席债券持有人会议。资信评级机构可应受托管理人或者召集人邀请列席会议，持续跟踪债券持有人会议动向，并及时发表公开评级意见。

第二十六条债券持有人会议应当有律师见证。见证律师对会议的召集、召开、表决程序、出席会议人员资格和有效表决权等事项出具法律意见书。法律意见书应当与债券持有人会议决议一同披露。

第六章 表决、决议及会议记录

第二十七条向会议提交的每一议案应由与会的有权出席债券持有人会议的登记持有人或其正式任命的代理人投票表决。每一张未偿还的本次债券项下当期债券拥有一票表决权。债券持有人与债券持有人会议拟审议事项有关联关系时，应当回避表决。

第二十八条债券持有人或其代理人对议案进行表决时，只能投票表示：同意或反对或弃权。

第二十九条债券持有人会议采取记名方式投票表决。每次债券持有人会议之监票人为两人，负责该次会议之计票、监票。会议主席应主持推举该次债券持有人会议之监票人，监票人由出席会议的债券持有人或其代理人担任。与发行人有关联关系的债券持有人及其代理人不得担任监票人。债券持有人会议对议案进行表决时，应由监票人负责计票、监票。

第三十条债券持有人会议不得就未经公告的议案进行表决。债券持有人会议审议议案时，不得对议案进行变更。任何对议案的变更应被视为一个新的议案，不得在该次会议上进行表决。

债券持有人会议不得对会议通知载明的议案进行搁置或不予表决，会议主席应保证债券持有人会议连续进行，直至形成最终决议。因不可抗力等特殊原因导致会议中止或不能作出决议的，应采取必要措施尽快恢复召开债券持有人会议或直接终止该次会议，并及时公告。

会议主席根据表决结果确认债券持有人会议决议是否获得通过，并应当在会上宣布表决结果。决议的表决结果应载入会议记录。

第三十一条会议主席如果对提交表决的决议结果有任何怀疑，可以对所投票数进行点算；如果会议主席未提议重新点票，出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）对会议主席宣布结果有异议的，有权在宣布表决结果后立即要求重新点票，会议主席应当即时点票。

第三十二条除《债券受托管理协议》或《债券持有人会议规则》另有规定外，债券持有人会议形成的决议，须经出席会议的代表本次债券项下当期债券表决权二分之一以上的债券持有人（或债券持有人代理人）同意才能生效；但对于免除或减少发行人在本次债券项下的义务的决议（债券持有人会议权限内），须经出席会议的代表本次债券项

下当期债券表决权三分之二以上的债券持有人（或债券持有人代理人）同意才能生效。

第三十三条债券持有人会议形成的决议自通过之日起生效。会议主席应向发行人所在地中国证监会派出机构及交易所报告债券持有人会议的情况和会议结果，对于不能作出决议或者终止会议的情形，还应当说明理由。

债券持有人会议的有效决议对本次债券项下当期债券全体债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，持有无表决权的本次债券项下当期债券之债券持有人以及在相关决议通过后受让取得本次债券项下当期债券的持有人）具有同等的效力和约束力。受托管理人依据债券持有人会议决议行事的结果由本次债券项下当期债券全体债券持有人承担。债券持有人单独行使债权，不得与债券持有人会议通过的有效决议相抵触。

第三十四条债券持有人会议召集人应在债券持有人会议做出生效决议之日的次日将决议进行公告，发行人应予协助和配合。

第三十五条债券持有人会议应有会议记录。会议记录记载以下内容：

- （1）召开会议的日期、具体时间、地点；
- （2）会议主席姓名、会议议程；
- （3）出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）所代表的本次债券的张数以及出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）所代表的本次债券表决权总数占所有本次债券表决权总数的比例；
- （4）各发言人对每个审议事项的发言要点；
- （5）每一表决事项的表决结果；
- （6）债券持有人的质询意见、建议及发行人代表的答复或说明等内容；
- （7）债券持有人会议认为应当载入会议记录的其他内容。

受托管理人或者召集人应当在债券持有人会议表决截止日次一交易日披露会议决议公告，会议决议公告包括但不限于以下内容：

- （8）出席会议的债券持有人所持表决权情况；
- （9）会议有效性；
- （10）各项议案的议题和表决结果。

第三十六条债券持有人会议应当有书面会议记录。债券持有人会议记录由出席会议的受托管理人或者召集人代表和见证律师签名，并由召集人交债券受托管理人保存，并按证券交易所要求向证券交易所提供。债券持有人会议记录的保管期限至少为本次债券到期之日起十年。

第七章 附则

第三十七条债券受托管理人应严格执行债券持有人会议决议，代表债券持有人及时就有关决议内容与发行人及其他有关主体进行沟通，督促债券持有人会议决议的具体落实。

第三十八条除涉及发行人商业秘密或受适用法律规定的限制外，出席会议的发行人代表应当对债券持有人的质询和建议做出答复或说明。

第三十九条对债券持有人会议的召集、召开、表决程序及决议的合法有效性发生争议，应在发行人住所地人民法院通过诉讼解决。

第四十条法律对债券持有人会议规则有明确规定的，从其规定。

第四十一条《债券持有人会议规则》项下公告的方式为：中国证监会或上海证券交易所指定的媒体上进行公告。

第四十二条债券持有人会议的会议费、公告费、律师费等费用由发行人承担。

第四十三条如《债券持有人会议规则》的规定与《公司法》、《证券法》、《中华人民共和国合同法》、《管理办法》等法律、法规及规范性文件的规定及中国证监会的最新监管要求有冲突，以《公司法》、《证券法》、《中华人民共和国合同法》、《管理办法》等法律、法规及规范性文件的规定及中国证监会的最新监管要求为准。

第四十四条《债券持有人会议规则》所称“以上”、“内”，含本数；“过”、“低于”、“多于”，不含本数。

第九节 债券受托管理人

债券持有人认购或购买或以其他合法方式取得本次债券均视作同意中信证券股份有限公司作为本次债券的债券受托管理人，且视作同意本公司与债券受托管理人签署的本次债券的《债券受托管理协议》项下的相关规定。

本节仅列示了本次债券之《债券受托管理协议》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券受托管理协议》全文。《债券受托管理协议》的全文置备于本公司与债券受托管理人的办公场所。

一、债券受托管理人

根据发行人与中信证券于 2016 年 10 月签署的《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》，中信证券受聘担任本次债券的债券受托管理人。

中信证券作为首家在上海证券交易所上市的国内证券公司，是目前资产规模最大、经营牌照最全、盈利能力最强的证券公司之一，中信证券在近 15 年间共有 14 年在国内证券公司同业中债券承销市场份额排名第一，在国内债券市场中占据重要地位，具有丰富的债券项目执行经验。除作为本次债券发行的牵头主承销商之外，与发行人不存在可能影响其公正履行公司债券受托管理职责的利害关系。

本次债券受托管理人的联系方式如下：

债券受托管理人名称：中信证券股份有限公司

住所：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

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：010-6083 3515、6083 3551

传真：010-6083 3504

二、债券受托管理协议主要内容

以下仅列明《债券受托管理协议》的主要条款，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券受托管理协议》的全文。

（一）发行人的权利和义务

1、发行人应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付的利息和本金。在本次债券任何一笔应付款到期日前2个工作日，发行人应向债券受托管理人做出下述确认：发行人已经向其开户行发出在该到期日向兑付债券受托管理人支付相关款项的不可撤销的指示。

2、发行人应当为本次债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合现行法律法规的有关规定及募集说明书的约定。

3、本次债券项下各期债券存续期内，发行人应当根据法律、法规和规则的规定，及时、公平地履行与本次债券相关的信息披露义务，及时向债券受托管理人提供信息披露文件，并确保其在本本次债券项下各期债券存续期内所披露或者向中国证监会、证券交易所等部门及/或社会公众、债券受托管理人、债券持有人提供的所有文件、公告、声明、资料和信息，包括但不限于与本次债券项下各期债券发行和上市相关的申请文件和公开募集文件，均是真实、准确、完整的，不得有任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。发行人在相关信息披露文件中关于意见、意向、期望的表述均是经适当和认真的考虑所有有关情况之后诚意做出并有充分合理的依据。

4、本次债券项下各期债券存续期内，发生以下任何事项，发行人应当在三个工作日内书面通知债券受托管理人，并根据债券受托管理人要求持续书面通知事件进展和结果：

- （1）发行人经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化；
- （2）本次债券信用评级发生变化；
- （3）发行人主要资产被查封、扣押、冻结等；
- （4）发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；
- （5）发行人当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
- （6）发行人放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十；

- (7) 发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- (8) 发行人作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定；
- (9) 发行人涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚；
- (10) 保证人（如有）、担保物（如有）或者其他偿债保障措施发生重大变化；
- (11) 发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件；
- (12) 发行人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，发行人董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施；
- (13) 发行人拟变更募集说明书的约定；
- (14) 发行人不能按期支付本息；
- (15) 发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动的；
- (16) 发行人提出债务重组方案的；
- (17) 本次债券项下任一期债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的；
- (18) 发行人的偿债能力、信用状况、经营与财务状况发生重大变化，可能影响如期偿还本次债券项下任一期债券本息的或其他偿债保障措施发生重大变化；
- (19) 发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项；
- (20) 发生其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项。

就上述事件通知债券受托管理人同时，发行人就该等事项是否影响本次债券本息安全向债券受托管理人作出书面说明，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。

5、发行人应当协助债券受托管理人在债券持有人会议召开前取得债权登记日的本次债券项下各期债券持有人名册，并承担相应费用。除上述情形外，发行人应每年（或根据债券受托管理人合理要求的间隔更短的时间）向债券受托管理人提供（或促使有关登记托管机构提供）更新后的债券持有人名单。

6、发行人应当履行债券持有人会议规则及债券持有人会议决议项下债券发行人应当履行的各项职责和义务，及时向债券受托管理人通报与本次债券相关的信息，为债券受托管理人履行职责提供必要的条件和便利，充分保护债券持有人的各项权益。

7、预计不能偿还或已经发生不能按期偿还本次债券项下任一期债券本息时，发行

人应当按照债券受托管理人要求或债券持有人会议表决通过的要求提供或追加担保，并履行《债券受托管理协议》约定的其他偿债保障措施，并应当配合债券受托管理人办理其依法申请法定机关采取的财产保全措施。发行人追加担保或其他偿债保障措施的费用应由发行人承担，债券受托管理人申请财产保全措施的费用应由全体债券持有人按照本次债券项下各期债券持有比例承担。

8、发行人无法按时偿付本次债券项下任一期债券本息时，应当对后续偿债措施作出安排，并及时通知债券受托管理人和债券持有人。

债券持有人有权对发行人安排的后续偿债措施提出异议，若发行人无法满足债券持有人合理要求的，债券持有人可要求发行人提前偿还本次债券项下当期债券本息。

9、发行人应对债券受托管理人履行《债券受托管理协议》项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和根据债券受托管理人要求提供其履行职责所必要的信息、资料和数据。发行人应指定专人负责与本次债券相关的事务，并确保与债券受托管理人能够有效沟通。在不违反应遵守的法律规定的情况下，于每个会计期间结束且发行人年度报告已公布后，尽可能快地向债券受托管理人提供经审计的会计报告；于公布半年度报告、季度报告后，应尽快向债券受托管理人提供半年度、季度财务报表；根据债券受托管理人的合理需要，向其提供与经审计的会计报告相关的其他必要的证明文件。

10、受托管理人变更时，发行人应当配合债券受托管理人及新任受托管理人完成债券受托管理人工作及档案移交的有关事项，并向新任受托管理人履行《债券受托管理协议》项下应当向债券受托管理人履行的各项义务。

11、在本次债券项下各期债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持债券上市交易。如果本次债券项下任一期债券被暂停上市，发行人经过整改后向证券交易所申请恢复上市的，必须事先经债券受托管理人书面同意。

12、发行人应严格依法履行有关关联交易的审议和信息披露程序，包括但不限于（1）就依据适用法律和发行人公司章程的规定应当提交发行人董事会和/或股东大会审议的关联交易，发行人应严格依法提交其董事会和/或股东大会审议，关联董事和/或关联股东应回避表决，独立董事应就该等关联交易的审议程序及对发行人全体股东是否公平发表独立意见；和（2）就依据适用法律和发行人公司章程的规定应当进行信息披

露的关联交易，发行人应严格依法履行信息披露义务。

13、发行人应按照本次债券项下各期债券条款的约定按期向债券持有人支付债券本息及其他应付相关款项。在本次债券项下任一期债券任何一笔应付款到期日前发行人应按照本次债券兑付代理人的相关要求，将应付款项划付至兑付代理人指定账户，并通知债券受托管理人。

14、发行人应当根据《债券受托管理协议》第 4.17 条的规定向债券受托管理人支付本次债券受托管理报酬和债券受托管理人履行受托管理人职责产生的额外费用。

15、发行人不得怠于行使或放弃权利，致使对本次债券项下各期债券的还本付息能力产生实质不利影响。

16、发行人应当履行《债券受托管理协议》、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。

（二）债券受托管理人的职责、权利和义务

1、债券受托管理人应当根据法律、法规和规则的规定及《债券受托管理协议》的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，对发行人履行募集说明书及《债券受托管理协议》约定义务的情况进行持续跟踪和监督。债券受托管理人为履行受托管理职责，有权代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息，以及专项账户中募集资金的存储与划转情况。

2、债券受托管理人应当根据法律、法规和规则的规定及《债券受托管理协议》的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，对发行人履行募集说明书及《债券受托管理协议》约定义务的情况进行持续跟踪和监督。债券受托管理人为履行受托管理职责，有权代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息，以及专项账户中募集资金的存储与划转情况。

（1）就《债券受托管理协议》第 3.4 条约定的情形，列席发行人和保证人的内部有权机构的决策会议；

（2）每年度查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；

（3）在事先与发行人协商一致后，调取发行人、保证人（如有）银行征信记录；

（4）在事先与发行人协商一致后，对发行人和保证人（如有）进行现场检查；

（5）在事先与发行人协商一致后，约见发行人或者保证人（如有）进行谈话。

3、债券受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。在本次债券项下各期债券存续期内，债券受托管理人应当每年度检查发行人募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致，有权要求发行人及时向其提供相关文件资料并就有关事项作出说明。

4、债券受托管理人应当督促发行人在募集说明书中披露《债券受托管理协议》、债券持有人会议规则的主要内容，并应当通过本次债券交易场所的网站和中国证监会指定的报刊，向债券持有人披露包括但不限于受托管理事务报告、本次债券到期不能偿还的法律程序以及中国证监会及自律组织要求的其他需要向债券持有人披露的重大事项或文件。

5、债券受托管理人应当每年度对发行人进行回访，监督发行人对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，出具受托管理事务报告。

6、出现《债券受托管理协议》第 3.4 条情形且对债券持有人权益有重大影响情形的，在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内，债券受托管理人应当问询发行人或者保证人（如有），要求发行人或者保证人（如有）解释说明，提供相关证据、文件和资料，并向市场公告临时受托管理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，召集债券持有人会议。

7、债券受托管理人应当根据法律、法规和规则、《债券受托管理协议》及债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议，并监督相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

8、债券受托管理人应当在本次债券项下各期债券存续期内持续督促发行人履行信息披露义务。债券受托管理人应当关注发行人的信息披露情况，收集、保存与本次债券项下各期债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本次债券项下各期债券本息偿付的影响，并按照《债券受托管理协议》的约定报告债券持有人。

9、债券受托管理人预计发行人不能偿还债务时，应当要求发行人追加担保，督促发行人履行《债券受托管理协议》第 3.7 条约定的偿债保障措施，或者可以依法申请法定机关采取财产保全措施。发行人追加担保或其他偿债保障措施的费用应由发行人承担，债券受托管理人申请财产保全措施的费用应由全体债券持有人按照本次债券项下各期债券持有比例承担。

10、本次债券项下各期债券存续期内，债券受托管理人应当勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。

11、如发行人为本本次债券项下任一期债券设定担保的，担保财产为信托财产。债券受托管理人应当在本次债券项下当期债券发行前或当期债券募集说明书约定的时间内取得担保的权利证明或者其他有关文件，并在担保期间妥善保管。

12、发行人不能偿还债务时，债券受托管理人应当督促发行人、增信机构（如有）和其他具有偿付义务的机构（如有）等落实相应的偿债措施，并可以接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起民事诉讼、参与重组或者破产的法律程序。

13、债券受托管理人对受托管理相关事务享有知情权，但应当依法保守所知悉的发行人商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对公司债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。

14、债券受托管理人应当妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于《债券受托管理协议》、债券持有人会议规则、受托管理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），保管时间不得少于债券到期之日或本息全部清偿后五年。

对于债券受托管理人因依赖其合理认为是真实且经发行人签署的任何通知、指示、同意、证书、书面陈述、声明或者其他文书或文件而采取的任何作为、不作为或遭受的任何损失，债券受托管理人应得到保护且不应对此承担责任。

15、除上述各项外，债券受托管理人还应当履行以下职责：

- （1）债券持有人会议授权受托管理人履行的其他职责；
- （2）募集说明书约定由受托管理人履行的其他职责。

16、在本次债券项下各期债券存续期内，债券受托管理人不得将其受托管理人的职责和义务委托其他第三方代为履行。

债券受托管理人在履行《债券受托管理协议》项下的职责或义务时，可以聘请律师事务所、会计师事务所等第三方专业机构提供专业服务。

17、就提供《债券受托管理协议》项下服务，债券受托管理人所收取的债券受托管

理人报酬为零。在中国法律允许的范围内，且在必要、合理的情况下，债券受托管理人在履行《债券受托管理协议》项下债券受托管理人责任时涉及的以下费用，由发行人承担：

（1）因召开债券持有人会议所产生的会议费、公告费、律师费等合理费用，且该等费用符合市场公平价格；

（2）在取得发行人同意（发行人同意债券受托管理人基于合理且必要的原则聘用）后聘用第三方专业机构（包括律师、会计师、评级机构等）提供专业服务而发生的费用；

（3）因发行人未履行《债券受托管理协议》和募集说明书项下的义务而导致债券受托管理人额外支出的费用。

如需发生上述（1）或（2）项下的费用，由发行人直接支付，但债券受托管理人应事先告知发行人上述费用合理估计的最大金额，并获得发行人的同意，但发行人不得以不合理的理由拒绝同意。

发行人同意补偿债券受托管理人行使《债券受托管理协议》项下债券受托管理职责而发生的上述（一）、（二）和（三）项下的合理费用，直至一切未偿还的本次债券项下各期债券均已根据其条款得到兑付或成为无效。

18、如果发行人发生《债券受托管理协议》第 3.4 条项下的事件，债券受托管理人有权根据债券持有人会议作出的决议，依法采取任何其他可行的法律救济方式回收未偿还的本次债券项下各期债券本金和利息以保障全体债券持有人。

19、债券受托管理人有权行使《债券受托管理协议》、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他权利，应当履行《债券受托管理协议》、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。

（三）受托管理事务报告

1、受托管理事务报告包括年度受托管理事务报告和临时受托管理事务报告。

2、乙方应当建立对甲方的定期跟踪机制，监督甲方对募集说明书所约定义务的执行情况，并在每年六月三十日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告。

前款规定的受托管理事务报告，应当至少包括以下内容：

- (1) 债券受托管理人履行职责情况；
- (2) 发行人的经营与财务状况；
- (3) 发行人募集资金使用及专项账户运作情况；
- (4) 内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的，说明基本情况及处理结果；
- (5) 发行人偿债保障措施的执行情况以及公司债券的本息偿付情况；
- (6) 发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况；
- (7) 债券持有人会议召开的情况；
- (8) 发生《债券受托管理协议》第 3.4 条第（一）项至第（十二）项等情形的，说明基本情况及处理结果；
- (9) 对债券持有人权益有重大影响的其他事项。

上述内容将根据中国证监会或有关证券交易所的规定和要求的变化进行调整。

3、本次债券项下各期债券存续期内，出现债券受托管理人在履行受托管理职责时发生利益冲突、发行人募集资金使用情况和募集说明书不一致的情形，或出现《债券受托管理协议》第 3.4 条第（一）项至第（十二）项等情形以及其他对债券持有人权益有重大影响的事项的，债券受托管理人在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内向市场公告临时受托管理事务报告。

（四）利益冲突的风险防范机制

1、债券受托管理人通过本人或代理人，在全球广泛涉及投资银行活动（包括投资顾问、财务顾问、资产管理、研究、证券发行、交易和经纪等）可能会与债券受托管理人履行《债券受托管理协议》之受托管理职责产生利益冲突。

为防范相关风险，债券受托管理人已采取以下解决机制：债券受托管理人已根据监管要求建立完善的内部信息隔离和防火墙制度，保证：（1）债券受托管理人承担《债券受托管理协议》职责的雇员不受冲突利益的影响；（2）债券受托管理人承担《债券受托管理协议》职责的雇员持有的保密信息不会披露给与《债券受托管理协议》无关的任何其他人；（3）相关保密信息不被债券受托管理人用于《债券受托管理协议》之外的其他目的；（4）防止与《债券受托管理协议》有关的敏感信息不适当流动，对潜在的利益冲

突进行有效管理。

债券受托管理人其他业务部门或关联方可以在任何时候：（1）向任何其他客户提供服务；（2）从事与发行人或与发行人属同一集团的任何成员有关的任何交易；或（3）为与其利益可能与发行人或与发行人属同一集团的其他成员的利益相对立的人的相关事宜行事，并可为自身利益保留任何相关的报酬或利润。

2、债券受托管理人不得为本次债券项下任一期债券提供担保，且债券受托管理人承诺，其与发行人发生的任何交易或者其对发行人采取的任何行为均不会损害债券持有人的权益。

3、发行人或债券受托管理人任何一方违反《债券受托管理协议》利益冲突防范机制，对协议另一方或债券持有人产生任何诉讼、权利要求、损害、支出和费用（包括合理的律师费用）的，应负责赔偿受损方的直接损失。

（五）受托管理人的变更

1、在本次债券项下各期债券存续期内，出现下列情形之一的，应当召开债券持有人会议，履行变更受托管理人的程序：

- （1）债券受托管理人未能持续履行《债券受托管理协议》约定的受托管理人职责；
- （2）债券受托管理人停业、解散、破产或依法被撤销；
- （3）债券受托管理人提出书面辞职；
- （4）债券受托管理人不再符合受托管理人资格的其他情形。

在受托管理人应当召集而未召集债券持有人会议时，单独或合计持有本次债券项下当期债券总额百分之十以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议。

2、债券持有人会议决议决定变更受托管理人或者解聘债券受托管理人的，自新任受托管理人被正式、有效地聘任之日，新任受托管理人继承债券受托管理人在法律、法规和规则及《债券受托管理协议》项下的权利和义务，《债券受托管理协议》终止。新任受托管理人应当及时将变更情况向中国证券业协会报告。

3、债券受托管理人应当在上述变更生效当日或之前与新任受托管理人办理完毕工作移交手续。

4、债券受托管理人在《债券受托管理协议》中的权利和义务，在新任受托管理人

被正式、有效地聘任之日起终止，但并不免除债券受托管理人在《债券受托管理协议》生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

（六）陈述和保证

1、发行人保证以下陈述在《债券受托管理协议》签订之日均属真实和准确：

（1）发行人是一家按照中国法律合法注册并有效存续的股份有限公司；

（2）发行人签署和履行《债券受托管理协议》已经得到发行人内部必要的授权，并且没有违反适用于发行人的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反发行人的公司章程以及发行人与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

2、债券受托管理人保证以下陈述在《债券受托管理协议》签订之日均属真实和准确：

（1）债券受托管理人是一家按照中国法律合法注册并有效存续的证券公司；

（2）债券受托管理人具备担任本次债券受托管理人的资格，且就债券受托管理人所知，并不存在任何情形导致或者可能导致债券受托管理人丧失该资格；

（3）债券受托管理人签署和履行《债券受托管理协议》已经得到债券受托管理人内部必要的授权，并且没有违反适用于债券受托管理人的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反债券受托管理人的公司章程以及债券受托管理人与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

（4）债券受托管理人不对本次债券的合法有效性作任何声明；除监督义务外，不对本次债券项下各期债券募集资金的使用情况负责；除依据法律和《债券受托管理协议》出具的证明文件外，不对与本次债券有关的任何声明负责（为避免疑问，若债券受托管理人同时为本次债券的主承销商，则本款项下的免责声明不影响债券受托管理人作为本次债券的主承销商应承担的责任）。

（七）不可抗力

1、不可抗力事件是指发行人和债券受托管理人在签署《债券受托管理协议》时不能预见、不能避免且不能克服的自然事件和社会事件。主张发生不可抗力事件的一方应当及时以书面方式通知其他方，并提供发生该不可抗力事件的证明。主张发生不可抗力事件的一方还必须尽一切合理的努力减轻该不可抗力事件所造成的不利影响。

2、在发生不可抗力事件的情况下，发行人和债券受托管理人应当立即协商以寻找适当的解决方案，并应当尽一切合理的努力尽量减轻该不可抗力事件所造成的损失。如果该不可抗力事件导致《债券受托管理协议》的目标无法实现，则《债券受托管理协议》提前终止。

（八）违约责任

1、《债券受托管理协议》任何一方违约，守约方有权依据法律、法规和规则、募集说明书及《债券受托管理协议》的规定追究违约方的违约责任。

2、若一方因其过失、恶意、故意不当行为或违反《债券受托管理协议》或适用的法规的任何行为（包括不作为）而导致另一方及其董事、监事、高级管理人员、雇员和代理人产生任何诉讼、权利要求、损害、债务、判决、损失、成本、支出和费用（包括合理的律师费用），该方应负责赔偿并使另一方其免受损失。

（九）法律适用和争议解决

1、《债券受托管理协议》适用于中国法律并依其解释。

2、《债券受托管理协议》项下所产生的或与《债券受托管理协议》有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。如果协商解决不成，应提交位于北京的北京仲裁委员会按照该会届时有效的仲裁规则进行仲裁。仲裁应用中文进行。仲裁裁决是终局的，对双方均有约束力。

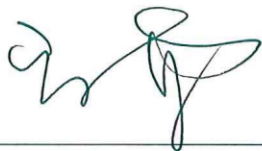
3、当产生任何争议及任何争议正按前条约定进行解决时，除争议事项外，各方有权继续行使《债券受托管理协议》项下的其他权利，并应履行《债券受托管理协议》项下的其他义务。

第十节 发行人、中介机构及相关人员声明

发行人声明

根据《公司法》、《证券法》和《公司债券发行与交易管理办法》的有关规定，本公司符合公开发行公司债券的条件。

发行人法定代表人签名：



宋广菊

保利房地产（集团）股份有限公司



2016年10月20日

发行人全体董事声明

本公司全体董事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担的个别和连带的法律责任。

全体董事签名：



宋广菊



张振高



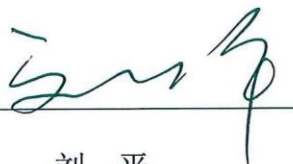
彭碧宏



张万顺



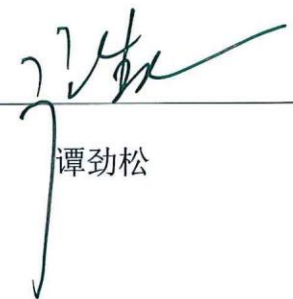
朱铭新



刘平



张礼卿



谭劲松



朱征夫

保利房地产（集团）股份有限公司



2016 年 10 月 20 日

发行人全体董事声明

本公司全体董事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担的个别和连带的法律责任。


全体董事签名：

宋广菊

张振高

彭碧宏

张万顺



朱铭新

刘平

张礼卿

谭劲松

朱征夫

保利房地产（集团）股份有限公司



2016年10月20日

发行人全体监事声明

本公司全体监事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

全体监事签名：



付俊



刘军才



郭猛超

保利房地产（集团）股份有限公司



2016 年 10 月 20 日

发行人全体高级管理人员声明

本公司全体高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

全体非董事高级管理人员签名：

余 英

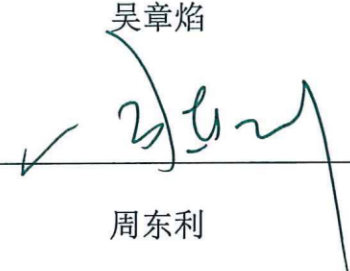


陈冬桔

王 健



胡在新

吴章焰


周东利

张 伟


黄 海


保利房地产（集团）股份有限公司

2016 年 10 月 20 日

发行人全体高级管理人员声明

本公司全体高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

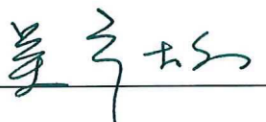
全体非董事高级管理人员签名：

余 英

陈冬桔

王 健

胡在新



吴章焰

张 伟

周东利

黄 海

保利房地产（集团）股份有限公司



2016 年 10 月 20 日

发行人全体高级管理人员声明

本公司全体高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

全体非董事高级管理人员签名：



余 英

陈冬桔

王 健

胡在新

吴章焰

张 伟

周东利

黄 海

保利房地产（集团）股份有限公司



2016 年 10 月 20 日

发行人全体高级管理人员声明

本公司全体高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

全体非董事高级管理人员签名：

余 英



王 健

吴章焰

周东利

陈冬桔

胡在新

张 伟

黄 海

保利房地产（集团）股份有限公司



2016 年 10 月 20 日

发行人全体高级管理人员声明

本公司全体高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

全体非董事高级管理人员签名：

余 英

陈冬桔

王 健

胡在新

吴章焰

张 伟

周东利

黄 海

保利房地产（集团）股份有限公司

2016 年 10 月 20 日

主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

本公司承诺本募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，本公司承诺负责组织募集说明书约定的相应还本付息安排。

项目负责人签名：


何佳睿


蒋昱辰

法定代表人（签字）：


张佑君



主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

本公司承诺本募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，本公司承诺负责组织募集说明书约定的相应还本付息安排。

项目负责人签字：


程达明


石凌怡

法定代表人授权代表签字：


王 晨



中国国际金融股份有限公司
法定代表人授权书

兹授权中国国际金融股份有限公司毕明建对外代表本公司签署
与公司日常经营管理有关的合同、协议和文件,包括承销业务中涉及
的所有文件。毕明建可根据公司经营管理的需要对本授权进行再授
权。

本授权书自签署之日起生效,自上述授权撤销之日起失效。



授权人: 丁学东

董事长, 法定代表人

二零一五年六月一日

授 权 书

兹授权中国国际金融股份有限公司黄朝晖签署与投资银行业务相关的协议和文件。黄朝晖可根据投资银行部业务及管理需要转授权投资银行部执行负责人王晟。

本授权自签署之日起生效，自上述授权撤销之日起失效。



毕明建

首席执行官

二零一六年六月十四日

授 权 书

兹授权中国国际金融股份有限公司（以下简称“本公司”）投资银行部执行负责人王晟对外代表本公司签署与投资银行业务相关的协议和文件。

本授权自签署之日起生效，自上述授权撤销之日起失效。

中国国际金融股份有限公司



黄朝晖

投资银行部负责人

二零一六年六月十四日

主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

本公司承诺本募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，本公司承诺负责组织募集说明书约定的相应还本付息安排。

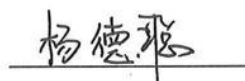
项目负责人签名：



江俊



郑希希



杨德聪



詹靖蕙

法定代表人（签字）：



孙树明



主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

本公司承诺本募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，本公司承诺负责组织募集说明书约定的相应还本付息安排。

项目负责人签名：



李航




解灿霞

法定代表人（签字）：



刘晓丹

华泰联合证券有限责任公司



2016年10月20日

受托管理人声明

本公司承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、募集说明书及受托管理协议等文件的约定，履行相关职责。

发行人的相关信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者公司债券出现违约情形或违约风险的，本公司承诺及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并以自己名义代表债券持有人主张权利，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等，有效维护债券持有人合法权益。

本公司承诺，在受托管理期间因本公司拒不履行、迟延履行或者其他未按照相关规定、约定及本声明履行职责的行为，给债券持有人造成损失的，将承担相应的法律责任。

项目负责人签名：


何佳睿


蒋昱辰

法定代表人（签字）：


张佑君



会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办注册会计师（签字）：


祁涛


邓艳明

会计师事务所负责人（签字）：


朱建弟 

立信会计师事务所（特殊普通合伙）

2016年10月20日

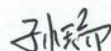
信用评级机构声明

本机构及签字的资信评级人员已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本机构出具的资信评级报告不存在矛盾。本机构及签字的资信评级人员对发行人在募集说明书及其摘要中引用的资信评级报告的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

签字资信评级人员签名：

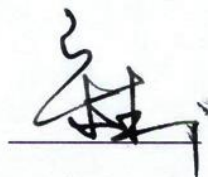


郑孝君



孙瑞

资信评级机构负责人（授权人）签名：



宋杰



第十一节 备查文件

一、备查文件内容

本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、主承销商处查阅本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>）查阅本募集说明书及摘要。

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本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）。

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