

股票简称：保利地产

股票代码：600048

债券简称：15 保利 01/15 保利 02

债券代码：136087/136088

16 保利 01/16 保利 02

136151/136152

16 保利 03/16 保利 04

136233/136234

保利房地产（集团）股份有限公司2015年公司债券

受托管理人报告

（2016年度）

发行人

保利房地产（集团）股份有限公司



广州市海珠区阅江中路 688 号保利国际广场 30-33 层

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

2017 年 6 月

重要声明

中信证券股份有限公司（“中信证券”）编制本报告的内容及信息均来源于发行人对外披露的《保利房地产（集团）股份有限公司2016年年度报告》等相关公开信息披露文件、保利房地产（集团）股份有限公司（以下简称“保利地产”、“发行人”或“公司”）提供的证明文件以及第三方中介机构出具的专业意见。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜做出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为中信证券所作的承诺或声明。在任何情况下，投资者依据本报告所进行的任何作为或不作为，中信证券不承担任何责任。

目录

第一节	公司债券概况	3
第二节	发行人 2016 年度经营情况和财务状况	11
第三节	发行人募集资金使用情况	22
第四节	公司债券利息偿付情况	23
第五节	债券持有人会议召开情况	24
第六节	公司债券担保人资信情况	25
第七节	公司债券的信用评级情况	26
第八节	负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况	27
第九节	其他情况	28

第一节 公司债券概况

一、发行人名称

中文名称：保利房地产（集团）股份有限公司

英文名称：POLY REAL ESTATE GROUP CO.,LTD

二、核准文件及核准规模

经中国证监会于 2015 年 11 月 11 日印发的“证监许可[2015]2570 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。

三、公司债券基本情况

（一）“15 保利 01”和“15 保利 02”的基本情况

债券名称：保利房地产（集团）股份有限公司 2015 年公司债券（第一期）

债券简称及代码：本期债券分为两个品种，品种一简称为“15 保利 01”，代码为 136087；品种二简称为“15 保利 02”，代码为 136088。

发行规模：品种一发行规模为 30 亿元，品种二发行规模为 20 亿元。

票面金额及发行价格：本次债券面值 100 元，按面值平价发行。

票面利率：品种一票面利率为 3.40%；品种二票面利率为 3.68%。

债券品种和期限：本期债券分为两个品种，品种一为 5 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权；品种二为 7 年期，附第 5 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

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

发行人有权决定在本期债券品种二存续期的第 5 年末调整本期债券品种二后 2 年的票面利率；发行人将于第 5 个计息年度付息日前的第 30 个交易日，在中国证监会指定的上市公司信息披露媒体上发布关于是否调整本期债券品种二

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

投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券品种一票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券品种一的第 3 个计息年度付息日将持有的本期债券品种一全部或部分回售给发行人；发行人发出关于是否调整本期债券品种二票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券品种二的第 5 个计息年度付息日将持有的本期债券品种二全部或部分回售给发行人。发行人将按照上交所和证券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

回售登记期：自发行人发出关于是否调整本期债券品种一或品种二票面利率及调整幅度的公告之日起 3 个交易日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的公司债券面值总额将被冻结交易；回售登记期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券品种一或品种二并接受上述关于是否调整本期债券品种一或品种二票面利率及调整幅度的决定。

债券利率及其确定方式：本期债券票面利率将由发行人和联席簿记管理人根据网下利率询价结果在预设利率区间内协商确定。本期债券品种一的票面利率在存续期内前 3 年固定不变；在存续期的第 3 年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 3 年票面利率加调整基点，在本期债券品种一存续期后 2 年固定不变。本期债券品种二的票面利率在存续期内前 5 年固定不变；在存续期的第 5 年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 5 年票面利率加调整基点，在本期债券品种二存续期后 2 年固定不变。

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

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

额为投资者截至兑付债权登记日收市时所持有的本期债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

起息日：本期债券的起息日为 2015 年 12 月 11 日。

付息日：本期债券品种一的付息日期为 2016 年至 2020 年每年的 12 月 11 日，品种二的付息日期为 2016 年至 2022 年每年的 12 月 11 日。若投资者行使回售选择权，则品种一回售部分债券的付息日为 2016 年至 2018 年每年的 12 月 11 日，品种二回售部分债券的付息日为 2016 年至 2020 年每年的 12 月 11 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。

兑付日期：本期债券品种一的到期日为 2020 年 12 月 11 日，本期债券品种二的到期日为 2022 年 12 月 11 日；若投资者行使回售选择权，则品种一回售部分债券的到期日为 2018 年 12 月 11 日，品种二回售部分债券的到期日为 2020 年 12 月 11 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。

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

担保情况：本期债券无担保。

信用级别及资信评级机构：经大公国际资信评估有限公司（以下简称“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。

债券受托管理人：发行人聘请中信证券股份有限公司作为本期债券的债券受托管理人。

登记机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

（二）“16 保利 01”和“16 保利 02”的基本情况

债券名称：保利房地产（集团）股份有限公司 2016 年公司债券（第一期）

债券简称及代码：本期债券分为两个品种，品种一简称为“16 保利 01”，代码为 136151；品种二简称为“16 保利 02”，代码为 136152。

发行规模：品种一发行规模为 25 亿元，品种二发行规模为 25 亿元。

票面金额及发行价格：本次债券面值 100 元，按面值平价发行。

票面利率：品种一票面利率为 2.95%；品种二票面利率为 3.19%。

债券品种和期限：本期债券分为两个品种，品种一为5年期，附第3年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权；品种二为7年期，附第5年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

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

发行人有权决定在本期债券品种二存续期的第5年末调整本期债券品种二后2年的票面利率；发行人将于第5个计息年度付息日前的第30个交易日，在中国证监会指定的上市公司信息披露媒体上发布关于是否调整本期债券品种二票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使本期债券品种二票面利率调整选择权，则本期债券品种二后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券品种一票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券品种一的第3个计息年度付息日将持有的本期债券品种一全部或部分回售给发行人；发行人发出关于是否调整本期债券品种二票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券品种二的第5个计息年度付息日将持有的本期债券品种二全部或部分回售给发行人。发行人将按照上交所和证券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

回售登记期：自发行人发出关于是否调整本期债券品种一或品种二票面利率及调整幅度的公告之日起3个交易日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的公司债券面值总额将被冻结交易；回售登记期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券品种一或品种二并接受上述关于是否调整本期债券品种一或品种二票面利率及调整幅度的决定。

债券利率及其确定方式：本期债券票面利率将由发行人和联席簿记管理人根据网下利率询价结果在预设利率区间内协商确定。本期债券品种一的票面利率在存续期内前3年固定不变；在存续期的第3年末，如发行人行使调整票面利率选

择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 3 年票面利率加调整基点，在本期债券品种一存续期后 2 年固定不变。本期债券品种二的票面利率在存续期内前 5 年固定不变；在存续期的第 5 年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 5 年票面利率加调整基点，在本期债券品种二存续期后 2 年固定不变。

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

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

起息日：本期债券的起息日为 2016 年 1 月 15 日。

付息日：本期债券品种一的付息日期为 2017 年至 2021 年每年的 1 月 15 日，品种二的付息日期为 2017 年至 2023 年每年的 1 月 15 日。若投资者行使回售选择权，则品种一回售部分债券的付息日为 2017 年至 2019 年每年的 1 月 15 日，品种二回售部分债券的付息日为 2017 年至 2021 年每年的 1 月 15 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。

兑付日期：本期债券品种一的到期日为 2021 年 1 月 15 日，本期债券品种二的到期日为 2023 年 1 月 15 日；若投资者行使回售选择权，则品种一回售部分债券的到期日为 2019 年 1 月 15 日，品种二回售部分债券的到期日为 2021 年 1 月 15 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。

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

担保情况：本期债券无担保。

信用级别及资信评级机构：经大公国际资信评估有限公司（以下简称“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。

债券受托管理人：发行人聘请中信证券股份有限公司作为本期债券的债券受托管理人。

登记机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

（三）“16 保利 03”和“16 保利 04”的基本情况

债券名称：保利房地产（集团）股份有限公司 2016 年公司债券（第二期）

债券简称及代码：本期债券分为两个品种，品种一简称为“16 保利 03”，代码为 136233；品种二简称为“16 保利 04”，代码为 136234。

发行规模：品种一发行规模为 20 亿元，品种二发行规模为 30 亿元。

票面金额及发行价格：本次债券面值 100 元，按面值平价发行。

票面利率：品种一票面利率为 2.96%；品种二票面利率为 4.19%。

债券品种和期限：本期债券分为两个品种，品种一为 5 年期，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权；品种二为 10 年期。

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

投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券品种一票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券品种一的第 3 个计息年度付息日将持有的本期债券品种一全部或部分回售给发行人。发行人将按照上交所和证券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。

回售登记期：自发行人发出关于是否调整本期债券品种一票面利率及调整幅度的公告之日起 3 个交易日内，本期债券品种一投资者可通过指定的方式进行回售申报。债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的公司债券面值总额将被冻结交易；回售登记期不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券品种一并接受上述关于是否调整本期债券品种一票面利率及调整幅度的决

定。

债券利率及其确定方式：本期债券票面利率将由发行人和联席簿记管理人根据网下利率询价结果在预设利率区间内协商确定。本期债券品种一的票面利率在存续期内前 3 年固定不变；在存续期的第 3 年末，如发行人行使调整票面利率选择权，未被回售部分的债券票面利率为存续期内前 3 年票面利率加调整基点，在本期债券品种一存续期后 2 年固定不变。本期债券品种二的票面利率在存续期内固定不变。

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

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

起息日：本期债券的起息日为 2016 年 2 月 25 日。

付息日：本期债券品种一的付息日期为 2017 年至 2021 年每年的 2 月 25 日，品种二的付息日期为 2017 年至 2026 年每年的 2 月 25 日。若品种一投资者行使回售选择权，则品种一回售部分债券的付息日为 2017 年至 2019 年每年的 2 月 25 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。

兑付日期：本期债券品种一的到期日为 2021 年 2 月 25 日，本期债券品种二的到期日为 2026 年 2 月 25 日；若品种一投资者行使回售选择权，则品种一回售部分债券的到期日为 2019 年 2 月 25 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。

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

担保情况：本期债券无担保。

信用级别及资信评级机构：经大公国际资信评估有限公司（以下简称“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。

债券受托管理人：发行人聘请中信证券股份有限公司作为本期债券的债券受托管理人。

登记机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

第二节 发行人 2016 年度经营情况和财务状况

一、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

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) 发行人历史沿革及历次股本变化情况

发行人的前身是广州保利房地产开发公司，由保利集团全资子公司保利南方集团（当时名称为“保利科技南方公司”）全额出资，经广州市城乡建设委员会

“穗建开复[1992]125号”文件批准，于1992年9月14日在广州市工商行政管理局注册成立的全民所有制企业，注册资本1,000万元。

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

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

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

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

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

经2006年度股东大会审议通过，发行人于2007年4月以截至2006年12月31日公司总股本55,000万股为基数，每10股以资本公积金转增10股。本次资本公积金转增股本完成后，发行人注册资本增加至110,000.00万元。上述增资事项已经深圳大华天诚会计师事务所于2007年4月4日出具的“深华[2007]验

字 028 号”《验资报告》验证，并办理了相应的工商变更登记手续。

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

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

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

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

经 2009 年度股东大会审议通过，发行人于 2010 年 4 月以截至 2009 年 12 月 31 日公司总股本 3,519,721,100 股为基数，每 10 股以资本公积金转增 3 股。本次资本公积金转增股本完成后，发行人注册资本增加至 4,575,637,430 元。上述增资事项已经大信会计师事务所有限公司于 2010 年 5 月 4 日出具的“大信验

字[2010]第 1-0022 号”的《验资报告》予以验证，并办理了相应的工商变更登记手续。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2016年6月，发行人经中国证监会《关于核准保利房地产(集团)股份有限公司非公开发行股票的批复》(证监许可[2016]42号)核准，面向保利集团、泰康资产管理有限责任公司、张远捷和东吴证券股份有限公司等发行对象非公开发行A股股票1,098,901,172股。本次非公开发行股票完成后，发行人实收资本增加至11,855,616,365元。上述增资事项已经立信会计师事务所(特殊普通合伙)于2016年6月16日出具的“信会师报字[2016]第728165号”《验资报告》予以验证。

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、发行人 2016 年度经营情况

目前,公司已基本形成以房地产开发经营为主,以房地产金融和社区消费为翼的“一主两翼”业务板块布局,将逐步构建多元的利润增长模式。房地产开发经营仍是公司最主要的业务构成。报告期内,公司实现营业收入 1548 亿元,其中房地产行业营业收入达 1470 亿元,占比超过 90%。

房地产开发方面,公司已形成涵盖住宅、写字楼、星级酒店、购物中心、商贸会展等的多业态产品结构,打造康居、善居、逸居、尊居四大品牌系列多个品类,并结合业主全龄段需求推出“全生命周期居住系统”。在区域布局方面,公司坚持以中心城市为核心,深化城市群、都市圈的战略布局,现已覆盖国内珠三角、长三角、环渤海、中部、西南主要经济圈的 68 个城市。同时,公司积极开拓海外市场,已在澳大利亚、美国、英国等国家落实 9 个项目。

社区消费服务方面,公司已全面布局物业管理、销售代理、社区商业运营等相关产业,大力推进机构、社区、居家“三位一体”的养老产业体系构建。房地产金融方面,以房地产基金为主,通过多平台的发展模式不断扩充基金管理规模,积极探索和发展小额贷款、产业投资等相关金融业务。

报告期内,公司取得的经营成果如下:

(1) 把握市场趋势,销售规模实现大幅增长,公司全年实现签约金额 2101 亿元,同比增长 36%,是公司步入千亿时代以来,销售金额增速最高的年份;在规模增长的同时,公司同样注重销售质量,全年销售回笼金额 2041 亿元,回笼率达到 97%。

(2) 通过多元化拓展方式,快速补充土地资源。公司全年通过招拍挂、合作、并购等方式完成项目拓展 112 个项目,拓展容积率面积 2404 万平方米,总成本约 1214 亿元,同比分别增长 84%和 85%,为公司后续规模发展奠定基础。其中,通过合作、并购方式获取的土地资源面积占比达到 75%。此外,公司始终坚持一二线城市的拓展策略,全年一二线城市拓展容积率面积超过 1600 万平方米,占全部拓展的 70%。

(3) 准确把握融资节奏,抓住股票和债券市场的窗口期,优化资本结构,

降低融资成本。报告期内，公司成功完成 90 亿元定向增发和 130 亿元债券发行。其中，“3+2”年期公司债券票面利率低至 2.95%，为国内市场首只突破 3% 的房企债券。全年来看，公司新增有息负债综合成本仅为 4.4%。

(4) 财务状况稳健，债务指标持续优化。报告期内，公司经营活动净现金流净额大幅增加至 341 亿元。年末公司有息负债净减少 79 亿，有息负债余额为 1122 亿元，其中短期债务仅 132 亿元。公司资产负债率较去年同期下降 1.19 个百分点至 74.76%，公司净负债率下降至 55%，为 2010 年以来新低。

(5) 把握央企整合机遇，大型并购实现突破。报告期内，公司在保利集团的统筹安排下，承担了与中航工业集团下属地产业务的整合业务。截至报告期末，已完成中航地产下属 8 个房地产项目公司及 1 个在建工程的收购，增加待开发资源 140 万平方米。目前，公司已利用中航原资源优势，在天津、珠海、三亚获取 3 个项目，新增待开发资源 150 万平方米。后续公司将继续积极推进中航工业集团旗下其他地产业务板块的整合工作。

(6) 两翼布局进一步完善。报告期内，在社区消费服务板块，公司大力推进专业化、市场化发展，积极打造核心竞争力，创新经营机制和激励模式。其中，物业公司完成股份制改造，启动新三板挂牌程序，年内完成市场化外拓约 1500 万平方米；商业运营实现在多个外部酒店、购物中心项目上的市场化管理输出；养老产业以和熹会、健康生活馆、老博会等为载体，锁定多家养老试点机构，落地“三位一体”的养老战略，培育养老生态圈。在房地产金融板块，房地产基金管理规模持续增长，年末已近 600 亿元；小额贷款业务规模达 4.93 亿元；把握市场机遇参与滴滴出行、粤高速 A 定增、粤港证券等战略投资。

三、发行人 2016 年度财务状况

(一) 合并资产负债表主要数据

单位：万元

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	增减率
流动资产：			
货币资金	4,698,382.19	3,748,491.54	25.34%
衍生金融资产	6,430.04	-	—
应收票据	7,546.88	6,591.01	14.50%
应收账款	161,163.21	314,176.22	-48.70%
预付款项	3,931,271.66	2,538,180.22	54.89%

应收利息	248.05	-	—
应收股利	15,614.72	-	—
其他应收款	3,871,267.56	3,033,495.61	27.62%
存货	30,330,358.48	28,826,583.99	5.22%
其他流动资产	489,920.57	-	—
流动资产合计	43,512,203.36	38,467,518.60	13.11%
非流动资产：			
发放贷款及垫款	28,534.53	681.28	4088.37%
可供出售金融资产	99,819.69	9,970.34	901.17%
长期股权投资	1,475,115.17	481,929.03	206.09%
投资性房地产	1,142,134.84	943,161.30	21.10%
固定资产	321,988.60	315,529.77	2.05%
在建工程	26,006.35	-	—
无形资产	2,846.88	2,838.08	0.31%
商誉	1,034.25	1,034.25	0.00%
长期待摊费用	7,673.17	4,523.10	69.64%
递延所得税资产	182,320.64	156,134.54	16.77%
非流动资产合计	3,287,474.11	1,915,801.70	71.60%
资产总计	46,799,677.48	40,383,320.30	15.89%
流动负债：			
短期借款	40,900.00	310,090.00	-86.81%
衍生金融负债	4,064.82	-	—
应付票据	260,420.90	178,499.54	45.89%
应付账款	3,952,252.97	3,247,840.84	21.69%
预收款项	15,554,311.69	13,254,765.45	17.35%
应付职工薪酬	20,327.09	12,267.77	65.70%
应交税费	-941,679.49	-1,034,462.05	8.97%
应付利息	70,086.58	34,024.18	105.99%
应付股利	1,295.43	931.80	39.02%
其他应付款	4,835,203.90	2,959,989.58	63.35%
一年内到期的非流动负债	1,282,399.20	3,219,427.17	-60.17%
流动负债合计	25,079,583.08	22,183,374.28	13.06%
非流动负债：			
长期借款	6,886,655.21	6,641,173.85	3.70%
应付债券	3,012,559.04	1,839,329.79	63.79%
递延收益	147.02	-	—
递延所得税负债	10,538.40	5,403.99	95.01%
非流动负债合计	9,909,899.67	8,485,907.62	16.78%
负债合计	34,989,482.75	30,669,281.90	14.09%
所有者权益：			
股本	1,185,781.21	1,075,671.52	10.24%
资本公积	1,488,667.91	695,459.77	114.06%
其他综合收益	622.52	1,926.04	-67.68%

盈余公积	277,900.59	215,123.65	29.18%
未分配利润	5,972,346.51	5,164,075.02	15.65%
归属于母公司所有者权益合计	8,925,318.74	7,152,255.99	24.79%
少数股东权益	2,884,875.99	2,561,782.40	12.61%
所有者权益合计	11,810,194.72	9,714,038.40	21.58%
负债和所有者权益总计	46,799,677.48	40,383,320.30	15.89%

(二) 合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度	增减率
一、营业总收入	15,477,327.57	12,342,878.42	25.39%
其中：营业收入	15,475,213.81	12,342,878.42	25.38%
利息收入	2,113.75	-	—
二、营业总成本	13,292,063.07	10,169,693.46	30.70%
其中：营业成本	10,988,068.02	8,245,330.57	33.26%
税金及附加	1,503,504.51	1,215,691.03	23.67%
销售费用	354,487.81	273,115.08	29.79%
管理费用	226,651.18	187,151.65	21.11%
财务费用	223,392.50	232,779.57	-4.03%
资产减值损失	-4,040.95	15,625.55	-125.86%
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	2,365.22	-	—
投资收益（损失以“-”号填列）	124,692.12	99,255.88	25.63%
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	121,813.35	99,118.14	22.90%
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	2,312,321.83	2,272,440.83	1.75%
加：营业外收入	31,056.22	25,903.79	19.89%
其中：非流动资产处置利得	109.87	34.31	220.23%
减：营业外支出	12,321.33	8,268.71	49.01%
其中：非流动资产处置损失	96.51	40.51	138.27%
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	2,331,056.73	2,290,075.91	1.79%
减：所得税费用	623,751.76	607,304.13	2.71%
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	1,707,304.97	1,682,771.79	1.46%
归属于母公司所有者的净利润	1,242,155.11	1,234,757.90	0.60%
少数股东损益	465,149.87	448,013.88	3.82%
六、其他综合收益的税后净额	-1,303.52	1,978.46	-165.89%
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-1,303.52	1,930.14	-167.54%
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益	-1,303.52	1,930.14	-167.54%

1. 权益法下在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	9.17	-5.07	280.91%
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益	14,423.08	-	—
5. 外币财务报表折算差额	-15,735.76	1,935.20	-913.13%
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	48.33	-100.00%
七、综合收益总额	1,706,001.46	1,684,750.25	1.26%
归属于母公司所有者的综合收益总额	1,240,851.59	1,236,688.04	0.34%
归属于少数股东的综合收益总额	465,149.87	448,062.21	3.81%

(三) 合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2016 年度	2015 年度	增减率
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	17,690,170.15	14,297,640.66	23.73%
收取利息、手续费及佣金的现金	1,943.66	-	—
收到其他与经营活动有关的现金	4,282,290.48	1,566,565.45	173.36%
经营活动现金流入小计	21,974,404.29	15,864,206.11	38.52%
购买商品、接受劳务支付的现金	11,725,602.52	8,667,266.75	35.29%
客户贷款及垫款净增加额	28,280.90	688.16	4009.63%
支付给职工以及为职工支付的现金	377,051.87	306,095.99	23.18%
支付的各项税费	2,326,031.73	2,133,601.81	9.02%
支付其他与经营活动有关的现金	4,112,041.54	2,978,088.62	38.08%
经营活动现金流出小计	18,569,008.57	14,085,741.34	31.83%
经营活动产生的现金流量净额	3,405,395.72	1,778,464.77	91.48%
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金	10,320.52	5,602.36	84.22%
取得投资收益收到的现金	23,278.82	54,697.46	-57.44%
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	255.40	68.05	275.34%
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	32,846.20	1,302.67	2421.44%
收到其他与投资活动有关的现金	-	11,969.73	-100.00%
投资活动现金流入小计	66,700.94	73,640.28	-9.42%
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	10,456.10	6,284.86	66.37%
投资支付的现金	1,006,302.41	96,074.83	947.42%
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的	338,208.68	192,179.07	75.99%

现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金	17,606.61	26,106.66	-32.56%
投资活动现金流出小计	1,372,573.80	320,645.43	328.07%
投资活动产生的现金流量净额	-1,305,872.86	-247,005.15	-428.68%
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金	1,044,121.71	219,029.20	376.70%
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	152,342.60	205,862.71	-26.00%
取得借款收到的现金	5,567,091.46	4,484,383.35	24.14%
发行债券收到的现金	1,295,484.00	1,096,550.00	18.14%
筹资活动现金流入小计	7,906,697.18	5,799,962.55	36.32%
偿还债务支付的现金	7,766,036.84	6,395,657.07	21.43%
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,185,922.22	1,168,688.91	1.47%
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	207,799.39	120,966.97	71.78%
支付其他与筹资活动有关的现金	87,606.51	10,012.84	774.94%
筹资活动现金流出小计	9,039,565.57	7,574,358.82	19.34%
筹资活动产生的现金流量净额	-1,132,868.39	-1,774,396.27	36.15%
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	10,671.16	2,451.69	335.26%
五、现金及现金等价物净增加额	977,325.62	-240,484.95	506.40%
加：期初现金及现金等价物余额	3,694,701.98	3,935,186.93	-6.11%
六、期末现金及现金等价物余额	4,672,027.60	3,694,701.98	26.45%

(四) 主要会计数据和财务指标

单位：万元

主要指标	2016 年	2015 年	本期比上年同期 增减 (%)
息税折旧摊销前利润	2,631,420.40	2,557,399.55	2.89
投资活动产生的现金流量净额	-1,305,872.86	-247,005.15	-428.68
筹资活动产生的现金流量净额	-1,132,868.39	-1,774,396.27	36.15
期末现金及现金等价物余额	4,672,027.60	3,694,701.98	26.45
流动比率	1.73	1.73	0.00
速动比率	0.53	0.43	23.26
资产负债率	74.76%	75.95%	减少 1.19 个百分点
EBITDA 全部债务比	22.91%	20.98%	增加 1.93 个百分点
利息保障倍数	3.80	3.05	24.59
现金利息保障倍数	8.02	3.95	103.04
EBITDA 利息保障倍数	3.92	3.11	26.05
贷款偿还率	100%	100%	-
利息偿付率	100%	100%	-

第三节 发行人募集资金使用情况

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的募集资金均全部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”的募集资金已按时划入公司指定银行账户，并全部用于补充公司流动资金。截至 2016 年 12 月 31 日，上述募集资金已使用完毕。

报告期内，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承诺的用途和使用计划一致。

第四节 公司债券利息偿付情况

2016年12月12日，公司按期支付公司债券“15保利01”和“15保利02”存续期内第一年的利息。报告期内，公司债券“16保利01”、“16保利02”、“16保利03”、“16保利04”未到付息兑付日期，无付息兑付情况发生。

第五节 债券持有人会议召开情况

2016年，发行人未召开债券持有人会议。

第六节 公司债券担保人资信情况

报告期内公司债券无担保情况，公司严格执行公司债券募集说明书中约定的偿债计划和其它偿债保障措施，相关计划和措施均未发生变化。

第七节 公司债券的信用评级情况

2016年6月14日,大公国际资信评估有限公司出具了《保利房地产(集团)股份有限公司主体与相关债项2016年度跟踪评级报告》,通过对保利房地产(集团)股份有限公司及相关债项的信用状况进行跟踪评级,确定保利房地产(集团)股份有限公司的主体长期信用等级维持AAA,评级展望维持稳定,“15保利01”、“15保利02”、“16保利01”、“16保利02”、“16保利03”、“16保利04”的信用等级维持AAA,并刊登于上交所网站。

2017年6月9日,大公国际资信评估有限公司出具了《保利房地产(集团)股份有限公司主体与相关债项2017年度跟踪评级报告》,通过对保利房地产(集团)股份有限公司及相关债项的信用状况进行跟踪评级,确定保利房地产(集团)股份有限公司的主体长期信用等级维持AAA,评级展望维持稳定,“15保利01”、“15保利02”、“16保利01”、“16保利02”、“16保利03”、“16保利04”的信用等级维持AAA,并刊登于上交所网站。

报告期内,中诚信国际信用评级有限责任公司因公司发行的“16保利地产MTN001”对公司进行了主体评级,给予公司AAA的主体信用等级,评级展望稳定,不存在评级差异的情况。

第八节 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况

2016年，发行人负责处理与公司债券相关事务的专人未发生变动。

第九节 其他情况

一、对外担保情况

截至 2016 年 12 月 31 日，发行人对除控股子公司以外的其他公司的担保余额为 410,481 万元，发行人对控股子公司的担保余额为 7,472,464 万元。

发行人按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保，报告期内银行按揭担保发生额 1,238,875 万元，截至 2016 年 12 月 31 日累计银行按揭担保余额为 5,668,829 万元。

二、涉及的重大未决诉讼或仲裁事项

2016 年，发行人未涉及重大未决诉讼或仲裁事项。

三、相关当事人

2016 年度，15 保利 01、15 保利 02、16 保利 01、16 保利 02、16 保利 03、16 保利 04 的受托管理人和资信评级机构均未发生变动。

四、其他重大事项

1、发行人累计新增借款超过上一年末净资产 20% 的情况

根据发行人分别于 2016 年 8 月 30 日披露的《保利房地产（集团）股份有限公司关于 2016 年累计新增借款的公告》以及《保利房地产（集团）股份有限公司 2016 年年度报告》，发行人 2016 年累计新增借款超过 2015 年末净资产的百分之二十，该事项不会对公司正常经营情况和偿债能力产生重大不利影响。

上述事项属于《公司债券受托管理人执业行为准则》第十一条规定之重大事项，中信证券作为 15 保利 01、15 保利 02、16 保利 01、16 保利 02、16 保利 03、16 保利 04 的受托管理人，为充分保障债券投资人的利益，履行债券受托管理人职责，在获悉相关事项后，中信证券就有关事项与发行人进行了沟通，并根据《公司债券受托管理人执业行为准则》的有关规定出具了受托管理事务临时报告，具体内容详见上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）。

除上述事项外，截至报告期末，发行人未发生《公司债券发行与交易管理办

法》第四十五条及《公司债券受托管理人执业行为准则》列示的其他可能影响公司经营情况和偿债能力的重大事项。

(本页无正文，为《保利房地产（集团）股份有限公司 2015 年公司债券受托管理人报告（2016 年度）》之盖章页)

债券受托管理人：中信证券股份有限公司



2017 年 6 月 29 日