

股票简称：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（第二期） 募集说明书摘要 （面向合格投资者）

牵头主承销商/联席簿记管理人 联席主承销商/联席簿记管理人



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



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

签署日期：2016 年 2 月 23 日

声 明

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

目 录

声 明	1
第一节 发行概况	4
一、 本次发行的基本情况	4
二、 本次债券发行的有关机构	9
三、 认购人承诺	13
四、 发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系	13
第二节 发行人及本次债券的资信情况	15
一、 本次债券的信用评级情况	15
二、 信用评级报告的主要事项	15
三、 发行人的资信情况	17
第三节 发行人基本情况	19
一、 发行人概况	19
二、 发行人历史沿革及历次股本变化情况	20
三、 发行人股本总额和前十名股东持股情况	24
四、 发行人的组织结构和权益投资情况	25
五、 发行人控股股东和实际控制人的基本情况	34
六、 发行人的独立性情况	37
七、 发行人法人治理结构	38
八、 发行人内部控制制度情况	41
九、 发行人董事、监事和高级管理人员的基本情况	44
十、 发行人主要业务情况	46
十一、 发行人的关联方和关联交易情况	77
十二、 发行人合法合规情况	86
第四节 财务会计信息	87
一、 发行人最近三年及一期财务报告（表）的审计情况	87
二、 会计政策调整对发行人财务报表的影响	87
三、 发行人最近三年及一期比较式财务报表	88
四、 发行人合并报表范围变化情况	98
五、 发行人最近三年及一期主要财务指标	104
六、 发行人最近三年及一期非经常性损益明细表	106
七、 管理层讨论与分析	107
八、 本次债券发行后发行人资产负债结构的变化	135

九、 重大或有事项或承诺事项	136
十、 资产抵押、质押和其他限制用途安排	137
十一、 其他重大事项	138
第五节 募集资金运用	139
一、 本期债券募集资金运用计划	139
三、 募集资金运用对发行人财务状况的影响	139
四、 募集资金专项账户管理安排	139
第六节 备查文件	141
一、 备查文件内容	141
二、 备查文件查阅地点	141
三、 备查文件查阅时间	142

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

注册资本：10,755,245,943 元人民币

实缴资本：10,756,715,193 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）

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

工商登记号：440101000010262

组织机构代码：74188439-2

（二）核准情况及核准规模

2015 年 8 月 25 日，发行人第五届董事会第二次会议审议通过了《关于发行公司债券方案的议案》。

2015 年 9 月 11 日，发行人 2015 年第一次临时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二次会议决议公告和 2015 年第一次临时股东大会决议公告分别于 2015 年 8 月 25 日和 2015 年 9 月 12 日披露于上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）。

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。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。

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：本次债券的首期发行已于 2015 年 12 月 11 日完成，发行规模为人民币 50 亿元；第二期发行已于 2016 年 1 月 15 日完成，发行规模为人民币 50 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。本期发行为本次债券的第三期发行。

（三）本期债券的主要条款

发行主体：保利房地产（集团）股份有限公司。

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。

发行规模：本次债券计划发行总规模不超过人民币 150 亿元（含 150 亿元），本期债券是本次债券的第三期发行，基础发行规模为人民币 30 亿元，可超额配售不超过人民币 20 亿元（含 20 亿元）。其中品种一基础发行规模 10 亿元，品种二基础发行规模 20 亿元。本期债券引入品种间回拨选择权，回拨比例不受限制，发行人和联席簿记管理人将根据本期债券申购情况，在总发行规模内（含超额配售部分），经协商一致决定是否行使品种间回拨选择权。

超额配售选择权：发行人和联席簿记管理人将根据本期债券申购情况，决定是否行使超额配售选择权，即在基础发行规模人民币 30 亿元的基础上可追加不超过人民币 20 亿元（含 20 亿元）的发行额度。超额配售部分引入品种间回拨选择权，回拨比例不受限制。

品种间回拨选择权：发行人和联席簿记管理人将根据本期债券申购情况，决定是否行使品种间回拨选择权，即减少其中一个品种的发行规模，同时对另一品种的发行规模增加相同金额，单一品种最大拨出规模不超过其最大可发行规模的 100%（含超额配售部分）。

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。

债券票面金额：本期债券票面金额为 100 元。

发行价格：本期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。

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

起息日：本期债券的起息日为 2016 年 2 月 25 日。

付息债权登记日：本期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期债券持有人，均有权就其所持本期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。

兑付债权登记日：本期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。

计息期限：本期债券品种一的计息期限为 2016 年 2 月 25 日至 2021 年 2 月 24 日，品种二的计息期限为 2016 年 2 月 25 日至 2026 年 2 月 24 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计息期限为 2016 年 2 月 25 日至 2019 年 2 月 24 日。

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。

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：经大公国际综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，本期债券的信用等级为 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：联席簿记管理人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：本期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。本期债券发行最终认购不足 30 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，本期债券信用等级为 AAA，本期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补充流动资金。

募集资金专项账户：

账户名称：保利房地产（集团）股份有限公司

开户银行：兴业银行广州东城支行

银行账户：3910 7010 0100 1501 10

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）本期债券发行及上市安排

1、本期债券发行时间安排

发行公告刊登日期：2016 年 2 月 23 日。

发行日：2016 年 2 月 25 日。

预计发行期限：2016 年 2 月 25 日，共 1 个工作日。

2、本期债券上市安排

本期发行结束后，发行人将尽快向上交所提出关于本期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：黄 海、尹 超

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、刘忠江、刘 昀、王艳艳、马丰明、徐 洋、段 遂、黄晨源、
朱 军

联系电话：010-6083 3515、6083 3551

传真：010-6083 3504

（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 号国贸写字楼 2 座 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、王 超、余子宜、祁 秦、陈嘉曦、刘 浏

联系电话：010-6505 1166

传真：010-6505 1156

（四）分销商

1、东海证券股份有限公司

住所：江苏常延陵西路 23 号投资广场 18 层

办公地址：上海市浦东新区东方路 1928 号东海大厦 4 楼债券发行部

法定代表人：朱科敏

联系人：阮洁琼

联系电话：021-2033 3395

传真：021-5049 8839

2、中泰证券股份有限公司

住所：江苏常延陵西路 23 号投资广场 18 层

办公地址：北京市西城区太平桥大街丰盛胡同 28 号太平洋大厦 5 层

法定代表人：李 玮

联系人：王铭锋

联系电话：010-5901 3896

传真：010-5910 3800

（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、吴莲花

联系电话：010-5868 2826

传真：010-5268 2999

（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：010-5673 0227

传真：010-5673 0000

（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：胡 聪、孙 瑞

联系电话：010-5108 7768

传真：010-8458 3355

（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：7116 8101 8700 0000 121

汇入行人行支付系统号：3021 0001 1681

联系人：刘忠江、王艳艳、段 遂、黄晨源、朱 军

联系电话：010-6083 7501

传真：010-6083 3504

（九）募集资金专项账户开户银行

账户名称：保利房地产（集团）股份有限公司

开户银行：兴业银行广州东城支行

银行账户：3910 7010 0100 1501 10

（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：021-6880 8888

传真：021-6880 4868

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：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 层

负责人：高 斌

电话：021-5870 8888

传真：021-5889 9400

邮政编码：200120

三、认购人承诺

购买本期债券的投资者（包括本期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期债券的人，下同）被视为作出以下承诺：

（一）接受本募集说明书对本期债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

（二）本期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）本期债券发行结束后，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 2015 年 9 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 4,033,300 股，信用融券证券账户持有发行人股票 3,750 股，资产管理业务股票账户持有发行人股票 1,824,976 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 2015 年 9 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控股子公司华夏基金管理有限公司旗下组合持有发行人股票 153,119,066 股。

经核查，截至 2015 年 9 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 249,900 股；中金公司基金管理的账户持有发行人股票 145,600 股；中金

公司资管业务管理的账户持有发行人股票 102,800 股；中金公司子公司 CICC Financial Trading Co. Ltd 持有发行人股票 3,940,880 股。

除上述事项外，截至 2015 年 9 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 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，本期债券的信用等级为 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（第二期）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，本期债券信用等级为 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

发行人主要从事房地产开发等业务。评级结果反映了发行人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、能够得到股东资金支持以及融资能力较强等优势；同时也反映了房地产企业利润空间普遍收窄，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，发行人偿还债务的能力极强，本期债券到期不能偿付的风险极小。

预计未来 1-2 年，发行人经营业务将保持增长，大公国际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，2012 年以来历年签约金额均突破千亿，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）发行人稳步推进房地产相关产业，有利于形成协同效应，增强综合竞争力；

（4）发行人能够得到股东资金支持，同时拥有丰富的融资渠道，融资能力较

强。

2、主要风险/挑战

（1）在经济新常态下，我国房地产企业利润空间普遍收窄，发行人利润率承受下行压力；

（2）2012-2014 年，发行人资产负债率保持在较高水平，有息债务规模较大；

（3）发行人在建拟建项目较多，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。

大公国际的跟踪评级报告和评级结果将对保利地产、监管部门及监管部门要求的披露对象进行披露。

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 2015 年 9 月 30 日，发行人共获得的授信总额合计 2,653 亿元。其中，已使用授信额度 859 亿元，剩余未使用授信额度为 1,794 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

截至本募集说明书摘要签署日，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 2-1 截至本募集说明书摘要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	2016.01.15	2021.01.15	交易所 债券市场	25 亿元	2.95%	公司债券	AAA	AAA	大公国际 资信评估 有限公司
	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	
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			

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。截至本募集说明书摘要签署日，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。

根据中国证监会于 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。截至本募集说明书摘要签署日，发行人已累计发行 100 亿元公司债券。

（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

截至本募集说明书摘要签署日，发行人累计公司债券余额为 100 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 150 亿元，占发行人截至 2015 年 9 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 17.07%，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 2-2 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	2015 年 9 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
流动比率	1.73	1.87	1.82	1.73
速动比率	0.42	0.45	0.38	0.38
资产负债率	77.80%	77.89%	77.97%	78.19%
主要财务指标	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
EBIT 利息保障倍数	2.06	2.37	2.61	2.68
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。

第三节 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

注册资本：10,755,245,943 元人民币

实缴资本：10,756,715,193 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）

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

工商登记号：440101000010262

组织机构代码：74188439-2

信息披露事务负责人和联系方式：

表 3-1 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
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]验字第 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]验字第 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）验字第 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 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。

（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 9 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，尚未完成工商登记变更手续办理。

（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 2015 年 9 月 30 日，发行人股本总额为 10,755,245,943 股，股本结构如下表所示：

表 3-2 截至 2015 年 9 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	-	0.00%
1、国家持股	-	0.00%
2、国有法人持股	-	0.00%
3、其他内资持股	-	0.00%
4、外资持股	-	0.00%
二、无限售条件流通股份	10,755,245,943	100.00%
1、人民币普通股	10,755,245,943	100.00%
2、境内上市的外资股	-	0.00%
3、境外上市的外资股	-	0.00%
4、其他	-	0.00%
三、股本总数	10,755,245,943	100.00%

（二）发行人前十大股东持股情况

截至 2015 年 9 月 30 日，发行人前十大股东持股情况如下：

表 3-3 截至 2015 年 9 月 30 日发行人前十大股东持股情况

单位：股

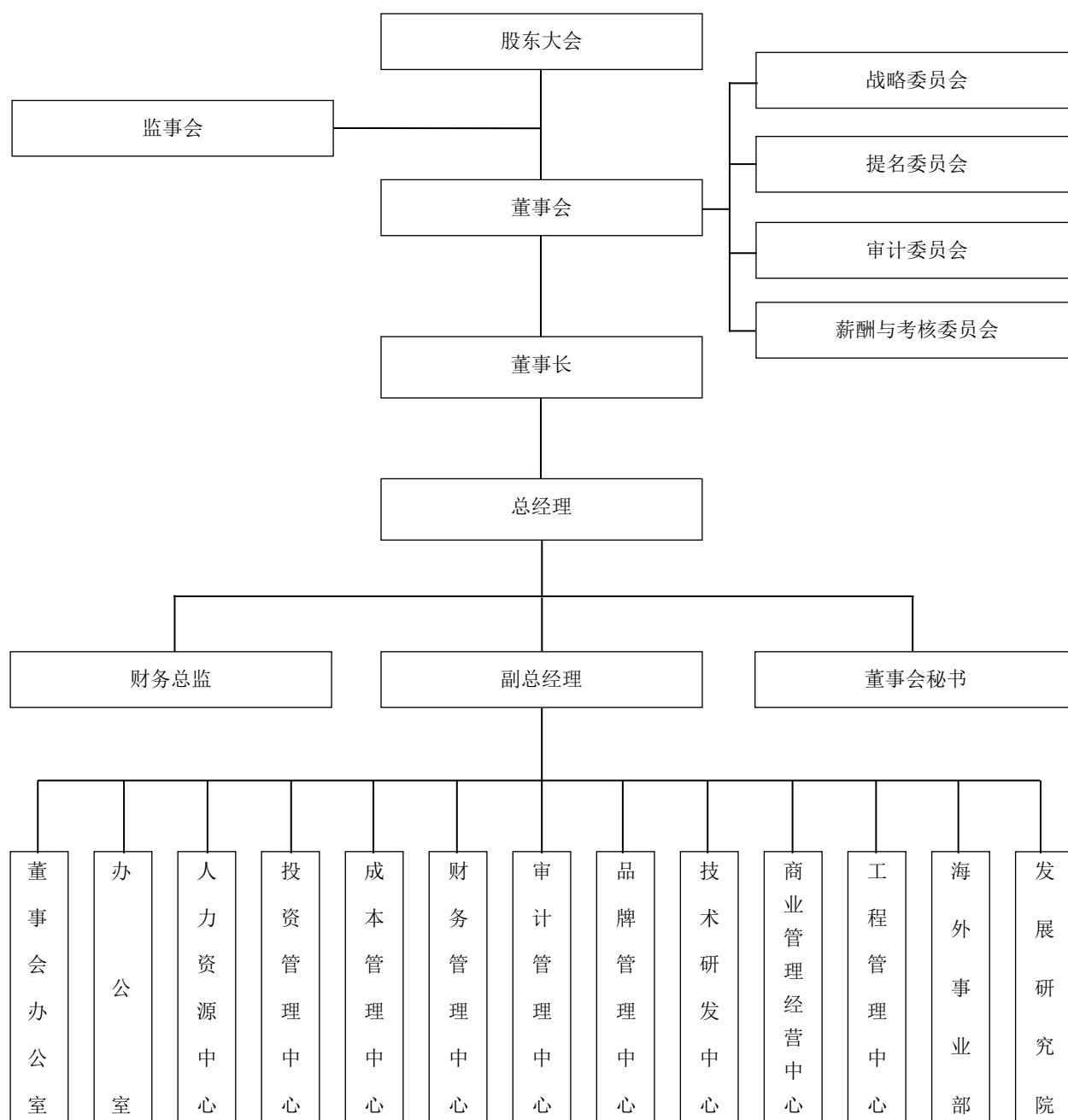
序号	股东名称	持股数量	持股比例	持股性质	持有限售股数量
1	保利南方集团有限公司	4,511,874,673	41.95%	国有法人	-
2	中国证券金融股份有限公司	321,582,780	2.99%	国有法人	-
3	广东华美国际投资集团有限公司	219,690,000	2.04%	境内非国有法人	-
4	中国保利集团公司	212,487,523	1.98%	国有法人	-
5	中央汇金投资有限责任公司	179,655,800	1.67%	国有法人	-
6	国信证券股份有限公司	116,444,700	1.08%	其 他	-
7	朱前记	84,656,156	0.79%	境内自然人	-
8	张克强	83,870,500	0.78%	境内自然人	-
9	博时基金－农业银行－博时中证金融资产管理计划	82,970,600	0.77%	其 他	-
10	大成基金－农业银行－大成中证金融资产管理计划	82,970,600	0.77%	其 他	-
11	华夏基金－农业银行－华夏中证金融资产管理计划	82,970,600	0.77%	其 他	-
12	银华基金－农业银行－银华中证金融资产管理计划	82,970,600	0.77%	其 他	-
13	南方基金－农业银行－南方中证金融资产管理计划	82,970,600	0.77%	其 他	-
14	易方达基金－农业银行－易方达中证金融资产管理计划	82,970,600	0.77%	其 他	-
15	中欧基金－农业银行－中欧中证金融资产管理计划	82,970,600	0.77%	其 他	-
16	广发基金－农业银行－广发中证金融资产管理计划	82,970,600	0.77%	其 他	-
17	工银瑞信基金－农业银行－工银瑞信中证金融资产管理计划	82,970,600	0.77%	其 他	-
18	嘉实基金－农业银行－嘉实中证金融资产管理计划	82,970,600	0.77%	其 他	-
合 计		6,559,968,132	60.98%		-

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2015年9月30日，发行人的组织结构如下图所示：

图 3-1 截至 2015 年 9 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）人力资源中心

人力资源中心负责招聘、人事关系管理、薪酬管理、员工培训、考勤、员工绩效考核、员工文化活动的组织、岗位职责梳理等。

（4）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。

（5）成本管理中心

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。

（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）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。

（8）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。

（9）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。

（10）商业管理经营中心

商业管理经营中心负责公司商业地产战略策划、商业项目投资立项、设计指导、招商及运营管理。

（11）工程管理中心

工程管理中心负责公司统筹工程职能管理、安全生产、产品品质提升等。

（12）海外事业部

海外事业部负责公司海外业务拓展及管理。

（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 2015 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 3-4 截至 2015 年 6 月 30 日发行人重要控股子公司基本情况

单位：万元

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	51.00%	
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	100.00%	
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	100.00%	
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	87.50%	12.50%
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	100.00%	
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	100.00%	
7	保利（东莞）房地产开发有限公司	东莞市	房地产开发、经营等	100.00%	
8	广州琶州项目部	广州市	房地产开发、销售等	80.00%	
9	保利（东莞）投资有限公司	东莞市	房地产开发、经营等	80.00%	
10	保利（珠海）房地产开发有限公司	珠海市	房地产开发、经营等	100.00%	
11	保利（中山）房地产开发有限公司	中山市	房地产开发、经营等	100.00%	
12	恒利（香港）置业有限公司	香港	房地产销售、租赁代理等	100.00%	
13	广州市保利国贸投资有限公司	广州市	房地产开发、经营等	51.00%	
14	广州市琶洲投资有限公司	广州市	房地产开发、经营等	80.00%	
15	广州保利城改投资有限公司	广州市	房地产开发经营等	100.00%	
16	辽宁保利实业有限公司	沈阳市	房地产开发、经营等	100.00%	
17	保利（沈阳）房地产开发有限公司	沈阳市	房地产开发、经营等	60.00%	
18	辽宁保利房地产开发有限公司	沈阳市	房地产开发、经营等	80.00%	20.00%
19	沈阳广田房地产开发有限公司	沈阳市	房地产开发、经营等	100.00%	
20	保利（大连）房地产开发有限公司	大连市	房地产开发、经营等	100.00%	
21	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	100.00%	
22	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	80.00%	

序号	公司名称	注册地	业务性质	持股比例	
				直 接	间 接
23	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	75.00%	10.00%
24	保利（北京）房地产开发有限公司	北京市	房地产开发、经营等	100.00%	
25	上海保利房地产开发有限公司	上海市	房地产开发、经营等	61.00%	
26	上海保利建锦房地产有限公司	上海市	房地产开发、经营等	100.00%	
27	上海建乔房地产有限公司	上海市	房地产开发、经营等	90.00%	
28	保利华南实业有限公司	佛山市	房地产开发、经营等	100.00%	
29	保利（重庆）投资实业有限公司	重庆市	项目投资等	100.00%	
30	保利（天津）房地产开发有限公司	天津市	房地产开发、经营等	100.00%	
31	保利（武汉）房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发、经营等	100.00%	
32	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	70.00%	
33	浙江保利房地产开发有限公司	杭州市	房地产开发、经营等	100.00%	
34	保利（成都）实业有限公司	成都市	房地产开发、经营等	100.00%	
35	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	51.00%	
36	湖南保利房地产开发有限公司	长沙市	房地产开发、经营等	90.00%	
37	保利（湖南）投资有限公司	长沙市	房地产开发、经营等	100.00%	
38	保利江苏房地产发展有限公司	南京市	房地产开发、经营等	100.00%	
39	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	51.00%	
40	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	51.00%	
41	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	51.00%	13.00%
42	保利（青岛）实业有限公司	青岛市	房地产开发、物业管理等	100.00%	
43	保利（阳江）房地产开发有限公司	阳江市	房地产开发、经营等	100.00%	
44	保利（海陵岛）房地产开发有限公司	阳江市	房地产开发、经营等	100.00%	
45	湛江兴晟投资有限公司	湛江市	房地产开发、经营等	70.00%	
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	70.00%	
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	100.00%	
48	保利（包头）房地产开发有限公司	包头市	房地产开发、经营等	55.00%	
49	合肥保利房地产开发有限公司	合肥市	房地产开发、经营等	51.00%	49.00%
50	合肥保利和新房地产有限公司	合肥市	房地产开发、销售等	85.00%	
51	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	51.00%	49.00%
52	安徽保利房地产开发有限公司	合肥市	房地产开发、销售等	100.00%	
53	保利（福建）房地产投资有限公司	福州市	房地产开发、销售等	100.00%	
54	南昌瑞达置业有限公司	南昌市	房地产开发、经营等	100.00%	
55	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	75.00%	
56	南昌铭雅欧洲城实业有限公司	南昌市	房地产开发及体育健身中心、 旅游景点开发及餐饮	60.00%	
57	保利（江西）房地产开发有限公司	南昌市	房地产开发、销售等	100.00%	
58	保利（三亚）房地产开发有限公司	三亚市	房地产开发、经营等	100.00%	

序号	公司名称	注册地	业务性质	持股比例	
				直接	间接
59	保利（甘肃）实业投资有限公司	兰州市	房地产开发、销售等	100.00%	
60	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	100.00%	
61	山西保利房地产开发有限公司	太原市	房地产开发、销售等	100.00%	
62	恒福（香港）置业有限公司	香港	房地产开发、经营、管理	100.00%	
63	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	100.00%	
64	广州富力建筑安装工程有限公司	广州市	土木工程建筑、建筑设计等	100.00%	
65	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	100.00%	
66	保利物业管理有限公司	广州市	物业管理、室内外装饰等	100.00%	
67	广州保利地产代理有限公司	广州市	房地产代理的房地产中介服务	100.00%	
68	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	51.00%	
69	广东省重工建筑设计院有限公司	广州市	建筑工程设计等	60.00%	
70	上海保利建霖房地产有限公司	上海市	房地产开发、经营等	100.00%	
71	重庆保利高尔夫球会有限公司	重庆市	高尔夫球场经营等	90.00%	10.00%

2014 年度实现的净利润排名前十位的控股子公司简介如下：

1、保利（北京）房地产开发有限公司

保利（北京）房地产开发有限公司（以下或简称“保利北京”）成立于 2002 年 5 月，目前注册资本为 30,000 万元。发行人持有保利北京 100%的股权。保利北京的经营范围为房地产开发、销售商品房、家居设计、家居装饰、接受委托从事物业管理等。

保利北京主要开发、运作北京保利东郡、北京保利花园、北京保利茉莉公馆、北京保利中央公园等项目，业态涵盖住宅、商业、办公等。

截至 2014 年 12 月 31 日，保利北京资产总计 3,942,691.37 万元，负债合计 3,154,798.83 万元，所有者权益合计 787,892.54 万元。2014 年度，保利北京实现营业收入 1,118,155.19 万元，净利润 146,759.16 万元。

2、保利（成都）实业有限公司

保利（成都）实业有限公司（以下或简称“保利成都”）成立于 2007 年 8 月，目前注册资本为 20,000 万元。发行人持有保利成都 100%的股权。保利成都的经营范围为房地产开发、土地整理、城市基础设施建设、房屋销售、房屋出租、房屋拆迁、房屋工程

设计、道路与土方工程施工、室内装修、冷气工程及管道安装、物业管理、酒店管理等。

保利成都主要开发、运作成都保利金香槟、成都保利贝森公馆、成都保利花园、成都保利心语花园（含国际广场）等项目，业态涵盖住宅、商业、办公等。

截至 2014 年 12 月 31 日，保利成都资产总计 3,100,793.70 万元，负债合计 2,665,293.66 万元，所有者权益合计 435,500.04 万元。2014 年度，保利成都实现营业收入 917,216.94 万元，净利润 142,601.14 万元。

3、保利（武汉）房地产开发有限公司

保利（武汉）房地产开发有限公司（以下或简称“保利武汉”）成立于 2002 年 6 月，目前注册资本为 10,000 万元。发行人持有保利武汉 100% 的股权。保利武汉的经营范围为房地产开发、商品房销售、自有房屋租赁。

保利武汉主要开发、运作武汉保利十二橡树、武汉保利花园、武汉保利心语、武汉保利拉菲等项目，业态涵盖住宅、商业、办公等。

截至 2014 年 12 月 31 日，保利武汉资产总计 1,426,001.90 万元，负债合计 1,061,951.44 万元，所有者权益合计 364,050.46 万元。2014 年度，保利武汉实现营业收入 718,060.02 万元，净利润 133,368.69 万元。

4、保利华南实业有限公司

保利华南实业有限公司（以下或简称“华南实业”）成立于 2005 年 7 月，目前注册资本为 10,000 万元。发行人持有华南实业 100% 的股权。华南实业的经营范围为房地产开发经营、物业管理、酒店管理等。

华南实业主要开发、运作佛山保利香槟花园、佛山保利东湾、佛山保利中环等项目，业态涵盖住宅、商业、办公等。

截至 2014 年 12 月 31 日，华南实业资产总计 4,014,752.89 万元，负债合计 3,517,973.65 万元，所有者权益合计 496,779.24 万元。2014 年度，华南实业实现营业收入 763,506.46 万元，净利润 94,756.42 万元。

5、保利（天津）房地产开发有限公司

保利（天津）房地产开发有限公司（以下或简称“保利天津”）成立于 2008 年 1

月，目前注册资本为 20,000 万元。发行人持有保利天津 100%的股权。保利天津经营范围为房地产开发与经营、物业管理。

保利天津主要开发、运作天津保利香槟国际、天津保利海棠湾、天津保利玫瑰湾等项目，业态涵盖住宅、商业等。

截至 2014 年 12 月 31 日，保利天津资产总计 1,126,405.01 万元，负债合计 772,731.59 万元，所有者权益合计 353,673.42 万元。2014 年度，保利天津实现营业收入 565,340.76 元，净利润 89,030.02 万元。

6、保利（青岛）实业有限公司

保利（青岛）实业有限公司（以下或简称“保利青岛”）成立于 2008 年 3 月，目前注册资本为 50,000 万元。发行人持有保利青岛 100%的股权。保利青岛经营范围为市政设施配套工程；物业管理，房地产开发，房地产销售等。

保利青岛主要开发、运作青岛保利百合花园、青岛保利海上罗兰、青岛保利里院里等项目，业态涵盖住宅、商业、办公等。

截至 2014 年 12 月 31 日，保利青岛资产总计 1,021,121.37 万元，负债合计 770,941.39 万元，所有者权益合计 250,179.98 万元。2014 年度，保利青岛实现营业收入 295,960.46 万元，净利润 49,571.69 万元。

7、上海保利建霖房地产有限公司

上海保利建霖房地产有限公司（以下或简称“上海建霖”）成立于 2007 年 9 月，目前注册资本为 10,000 万元。发行人持有上海建霖 100%的股权。上海建霖的经营范围为房地产开发经营。

上海建霖主要开发、运作上海保利叶语、上海保利叶之林、上海保利叶上海等项目，业态涵盖住宅、商业、办公等。

截至 2014 年 12 月 31 日，上海建霖资产总计 513,682.18 万元，负债合计 241,935.53 万元，所有者权益合计 271,746.65 万元。2014 年度，上海建霖实现营业收入 378,540.48 万元，净利润 47,127.85 万元。

8、保利（重庆）投资实业有限公司

保利（重庆）投资实业有限公司（以下或简称“保利重庆”）成立于 2004 年 12 月，目前注册资本为 50,000 万元。发行人持有保利重庆 100%的股权。保利重庆经营范围项目投资，酒店管理，会议服务，房屋租赁，建筑工程设计、施工，物业管理、房地产开发（凭资质证执业），停车场管理等。

保利重庆主要开发、运作重庆保利心语、重庆保利康桥、重庆保利江上明珠、重庆保利花半里等项目，业态涵盖住宅、商业、办公等。

截至 2014 年 12 月 31 日，保利重庆资产总计 1,711,540.48 万元，负债合计 1,318,046.63 万元，所有者权益合计 393,493.85 万元。2014 年度，保利重庆实现营业收入 579,869.05 万元，净利润 34,547.28 万元。

9、湖南保利房地产开发有限公司

湖南保利房地产开发有限公司（以下或简称“湖南保利”）成立于 1998 年 8 月，目前注册资本为 5,000 万元。发行人持有湖南保利 90%的股权。湖南保利经营范围为从事房地产开发、经营。

湖南保利主要开发、运作长沙保利花园、长沙保利麓谷林语、长沙保利国际广场等项目，业态涵盖住宅、商业、办公等。

截至 2014 年 12 月 31 日，湖南保利资产总计 519,159.46 万元，负债合计 349,840.02 万元，所有者权益合计 169,319.44 万元。2014 年度，湖南保利实现营业收入 175,227.20 万元，净利润 30,236.03 万元。

10、浙江保利房地产开发有限公司

浙江保利房地产开发有限公司（以下或简称“浙江保利”）成立于 2007 年 11 月，目前注册资本为 10,000 万元。发行人持有浙江保利 100%的股权。浙江保利经营范围为房地产开发、经营。

浙江保利主要开发、运作杭州保利东湾、杭州保利江语海、杭州保利霞飞郡等项目，业态涵盖商业、住宅等。

截至 2014 年 12 月 31 日，浙江保利资产总计 1,043,302.63 万元，负债合计 931,097.96 万元，所有者权益合计 112,204.67 万元。2014 年度，浙江保利实现营业收入 508,266.04 万元，净利润 4,351.51 万元。

（三）发行人的合营、联营企业情况

截至 2014 年 12 月 31 日，发行人拥有 13 家合营企业，10 家联营企业。截至 2014 年 12 月 31 日，发行人重要的合营、联营企业基本情况如下表所示：

表 3-5 截至 2014 年 12 月 31 日发行人重要的合营、联营企业基本情况

单位：万元

序号	公司名称	注册地	注册资本	业务性质	持股比例	表决权比例
1	福建中联盛房地产开发有限公司	厦门市	5,000	房地产开发、房屋租赁与销售	50%	50%
2	天津盛世鑫和置业有限公司	天津市	40,000	房地产开发、商品房销售等	50%	50%
3	长春万科溪之谷房地产开发有限公司	长春市	5,000	房地产开发、自有房屋租赁	50%	50%
4	武汉清能意盛置业有限公司	武汉市	10,000	房地产开发经营	50%	50%
5	广州中耀实业投资有限公司	广州市	200,000	房地产开发经营等	50%	50%
6	信保（天津）股权投资基金管理有限公司	天津市	10,000	受托管理股权投资基金	40%	40%
7	福州中鼎投资有限公司	福州市	10,000	对房地产业的投资、房地产开发等	40%	40%
8	杭州金睦房地产开发有限公司	杭州市	30,000	房地产开发等	49%	49%

发行人重要的合营、联营企业 2014 年度主要财务数据如下表所示：

表 3-6 发行人重要的合营、联营企业 2014 年度主要财务数据

单位：万元

序号	公司名称	2014年12月31日		2014年度	
		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	256,332.91	216,222.48	121,968.06	30,577.71
2	天津盛世鑫和置业有限公司	414,818.89	233,552.46	85,589.58	13,586.89
3	长春万科溪之谷房地产开发有限公司	150,251.49	136,203.13	62,819.79	6,261.53
4	武汉清能意盛置业有限公司	219,194.98	211,298.70	0.00	-1,756.18
5	广州中耀实业投资有限公司	466,560.05	266,950.96	0.00	-311.88
6	信保（天津）股权投资基金管理有限公司	331,764.16	243,168.34	39,381.32	39,920.35
7	福州中鼎投资有限公司	359,776.99	294,622.27	346,291.13	61,517.15
8	杭州金睦房地产开发有限公司	84,976.02	56,844.85	0.00	-984.61

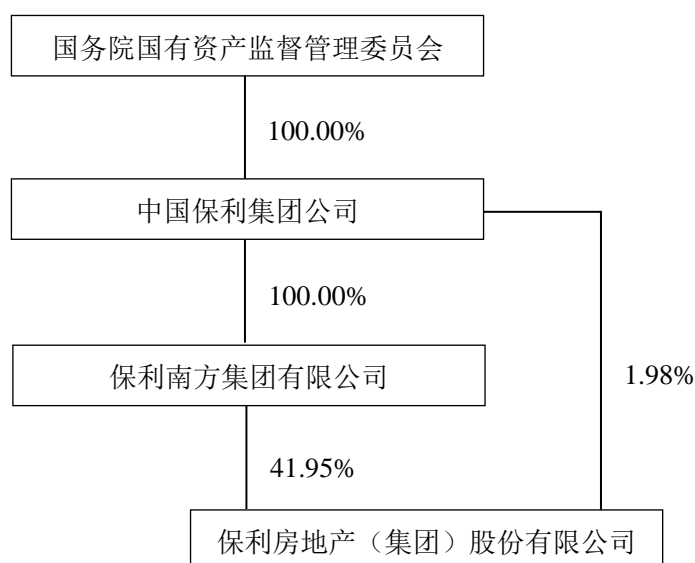
截至 2015 年 9 月 30 日，发行人拥有 16 家合营企业，12 家联营企业。

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 2015 年 9 月 30 日，发行人的股权结构如下：

图 3-2 截至 2015 年 9 月 30 日发行人股权结构图



（二）发行人控股股东的情况

截至 2015 年 9 月 30 日，保利南方集团持有发行人 41.95% 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：张玲

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 2014 年 12 月 31 日，保利南方集团资产总计 3,708 亿元，负债合计 2,891 亿元，所有者权益合计 817 亿元。2014 年度，保利南方集团实现营业收入 1,108 亿元，净利润

142 亿元。（以上财务数据均已经审计）

截至 2015 年 9 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 2015 年 9 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 2015 年 9 月 30 日，保利集团直接持有发行人 212,487,523 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 4,724,362,196 股，持股比例为 43.93%。

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 2014 年 12 月 31 日，保利集团资产总计 5,509 亿元，负债合计 4,266 亿元，所有者权益合计 1,243 亿元。2014 年度，保利集团实现营业收入 1,605 亿元，净利润 157 亿元。（以上财务数据均已经审计）

截至 2015 年 9 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，发行人总部财务管理中心设立资产管理部，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 2015 年 9 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 3-7 截至 2015 年 9 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
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

姓 名	职 务	性 别	任期起始日期	任期终止日期
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

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。

（二）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 3-8 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	党委常委
	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、国际金融研究中心主任 教授、博士生导师
	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
	刘鸿儒金融教育基金会	常务理事、学术委员
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
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
	广州市仲裁委员会	仲裁员

姓 名	兼职单位名称	担任的职务
朱征夫	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
	江苏东光微电子股份有限公司	独立董事
	广州广船国际股份有限公司	监事
刘军才	中国保利集团公司	职工监事、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

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 3-9 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	19,070,600
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	6,506,287
付 俊	监事会主席	43,500
余 英	副总经理	518,400
陈冬桔	副总经理	129,600
王 健	副总经理	324,000
胡在新	副总经理	518,400
吴章焰	副总经理	259,200
黄 海	董事会秘书	498,600

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 2015 年 9 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。2012 年度、2013 年度和 2014 年度，发行人销售金额分别为 1,017 亿元、1,253 亿元和 1,367 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 58 个城市，通过实施“3+2+X”全国化布局战略，保持广州、北京、上海三大城市核心地位，形成珠三角、长三角和京津冀等三大核心城

市圈，稳步推动以成渝（成都、重庆）、武汉为中心的中西部区域发展，形成成渝和中部地区两大城市群，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，2010 年以来增速出现回落

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 1-9 月，全国房地产开发投资完成额为 70,535.07 亿元，同比增长 2.60%，比上年同期增幅回落 9.90 个百分点。目前，随着限制政策的逐渐放松，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，2011 年以来新开工面积增速回落

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 1-9 月，全国新开工房屋面积为 11.48 亿平方米，同比下降 12.60%，竣工房屋面积 5.10 亿平方米，同比下降 9.80%。

（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 1-9 月，全国商品住宅投资完成 47,505.17 亿元，同比增长 1.70%，占房地产开发投资的比例为 67.35%。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，2014 年出现下降

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 1-9 月，全国商品房销售面积为 8.29 亿平方米，同比增长 7.50%，其中，商品住宅销售面积 7.32 亿平方米，同比增长 8.20%。

（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 1-9 月，全国商品房平均售价为 6,844.29 元/平方米，同比增长 7.24%。

（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 1-9 月，全国房地产开发企业土地购置面积 15,890.22 万平方米，土地成交价款 4,916.13 亿元，平均土地价格为 3,093.81 元/平方米，同比增长 9.57%。

（7）2014 年至今宏观政策调控开始逐渐放松，行业发展回归市场化

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。截至 2015 年 9 月末，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，随着我国宏观经济发展进入新常态，房地产行业的调控也将更为市场化。

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 年前三季度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 1-9 月，全国实现商品房销售

面积 8.29 亿平方米、销售金额 5.67 万亿元，同比分别增长 7.5% 和 15.3%。

2、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。尽管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。

此外，世界银行研究表明，住宅需求与人均 GDP 有着密切的联系，当一个国家人均 GDP 在 600-800 美元时，房地产业进入高速发展期；当人均 GDP 进入 1,300-8,000 美元时，房地产业进入稳定快速增长期。2014 年我国人均 GDP 约为 7,485 美元，房地产业仍处于稳定快速增长期。

（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 2014 年末，我国常住人口城镇化率水平为 54.77%，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 6 年内我国常住人口城镇化率平均每年将提高 0.87 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，我国房地产行业中已经涌现出相当一批具有良好口碑、资金实力雄厚、具备高水平开发能力的企业。同时，土地供应市场日益规范，并愈趋市场化，有实力的房地产企业将具备更强的竞争优势。行业的进入门槛将越来越高，行业集中度将不断提高，规模化、集团化和品牌化将成为主要企业的发展方向，未来的行业格局可能在竞争态势、商业模式等方面出现较大转变，重点市场将进入品牌主导下的精细化竞争态势，实力较弱的中小企业将逐渐难以在与行业巨头的竞争中取得先机。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。

3、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 2014 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 17.19%，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%。目前我国前五大开发商市场占有率仅为 11% 左右，参考成熟房地产市场的历史经验，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。

最近三年及一期，发行人坚决贯彻战略方针，坚持“三个为主”的经营开发战略，使公司得到了稳健可持续的发展。公司坚持住宅开发为主，坚持中小户型普通产品定位，迎合市场需求，为销售的稳步增长奠定基础。最近三年及一期内，公司住宅产品占比超过公司房地产开发产品的 80%，其中 144 平方米以下刚需产品占比超过 90%，坚持住宅产品为主的策略使得公司报告期内的年度销售金额稳步上升，从 2012 年的 1,017.39 亿元稳步上升到 2014 年的 1,366.76 亿元，在国家进行调控的背景下仍然保持稳健持续的增长。公司坚持一、二线为主的房地产开发策略，截至 2014 年末，公司待开发面积中一、二线城市占比约为 73.2%；在建拟建项目待售面积中一、二线城市占比约为 77.3%，公司重点布局的一、二线城市表现突出，从而带动区域内城市群发展。2014 年度，珠三角城市群销售规模首次突破 400 亿元大关，长三角、环渤海城市群销售规模均突破 200 亿元，成渝及中部城市群销售规模分别超过 150 亿元。随着房地产行业区域增长分化日趋明显，公司的战略方针使得公司在行业调整过程中处于强有力的竞争地位，抗风险和持续盈利能力进一步得到提高。

同时，发行人持续推进“三个结合”的发展方式，在风险可控的前提下，注重公司开发效益的提高，持续拓展商业物业的规模，大力促进养老地产等业务的发展，并勇于在资本市场上进行尝试，发展公司下属的房地产基金。2015 年 4 月，发行人发布“5P”战略，进一步明确未来在养老地产、环保建筑、社区 O2O、移动应用、海外地产拓展等方向的发展。公司通过多元化的产业布局，使收入结构从单纯依赖住宅产品销售转向销售收入与运营收入协调发展，进一步提高了经营的抗风险能力。

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。2014 年末，发行人品牌价值达 306.8 亿元，2010-2014 年连续五年蝉联“中国房地产行业领导公司品牌”，2009-2014 年连续六年荣获国务院发展研究中心企业研究所、清华大学房地产研究所和中国指数研究院联合评选的中国房地产百强企业综合实力前三名。

3、优质、丰富的项目资源

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。2012 年度、2013 年度和 2014 年度，发行人面积 144 平方米以下的住宅销售套数占比分别超过 92%、93% 和 90%。截至 2015 年 9 月 30 日，发行人在建、拟建项目总占地面积 4,550 万平方米，可售容积率面积 9,327 万平方米，待开发面积 5,021 万平方米，其中一、二线城市占比超过 74%，为公司的持续发展奠定坚实基础。

4、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。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。

5、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。同时发行人形成了公司本级和下属公司二级治理架构，规范下属公司法人治理制度建设，严格审批授权，不断提升集团内部整体法人治理水平。

6、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。最近三年，发行人净新增金融机构借款分别为 143 亿元、191 亿元和 231 亿元。

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，发行人已分别完成 21 亿元 IPO、70 亿元公开增发 A 股股票、93 亿元公司债券、80 亿元非公开发行 A 股股票和 70 亿元中期票据发行，累计完成股权融资 171 亿元、债券融资 163 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

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

2、发行人的主要产品和类型

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 6,887,411.77 万元、9,234,069.61 万元和 10,903,298.56 万元，年均复合增长率达到 25.82%。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 3-10 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	2015 年 1-9 月		2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	金 额	占 比	金 额	占 比	金 额	占 比	金 额	占 比
房地产销售	6,017,372.58	95.00%	10,558,719.91	96.84%	8,928,998.42	96.70%	6,631,447.37	96.28%
其他	316,770.35	5.00%	344,578.65	3.16%	305,071.19	3.30%	255,964.40	3.72%
主营业务收入合计	6,334,142.93	100.00%	10,903,298.56	100.00%	9,234,069.61	100.00%	6,887,411.77	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 6,631,447.37 万元、8,928,998.42 万元和 10,558,719.91 万元，对同期主营业务收入的贡献分别为 96.28%、96.70%和 96.84%。

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 255,964.40 万元、305,071.19 万元和 344,578.65 万元，对同期主营业务收入的贡献分别为 3.72%、3.30%和 3.16%。

2015 年 1-9 月，发行人实现主营业务收入 6,334,142.93 万元，其中房地产开发业务收入 6,017,372.58 万元，对同期主营业务收入的贡献为 95.00%；其他收入 316,770.35 万元，对同期主营业务收入的贡献为 5.00%。

最近三年，发行人主营业务收入构成情况（按区域）如下表所示：

表 3-11 最近三年发行人主营业务收入构成情况（按区域）

单位：万元

项 目	2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	金 额	占 比	金 额	占 比	金 额	占 比
广东	3,277,892.04	30.06%	2,680,055.38	29.02%	1,413,507.03	20.52%
北京	1,004,048.43	9.21%	1,037,885.17	11.24%	467,711.61	6.79%

项 目	2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	金 额	占 比	金 额	占 比	金 额	占 比
四川	938,829.79	8.61%	867,743.55	9.40%	954,227.51	13.85%
上海	838,734.07	7.69%	750,643.36	8.13%	666,659.71	9.68%
湖北	747,915.52	6.86%	755,974.85	8.19%	428,786.06	6.23%
重庆	586,290.89	5.38%	619,946.12	6.71%	371,617.24	5.40%
天津	565,340.76	5.19%	203,553.44	2.20%	478,565.10	6.95%
江苏	543,684.38	4.99%	443,284.24	4.80%	495,493.80	7.19%
浙江	508,266.04	4.66%	478,993.50	5.19%	209,538.34	3.04%
辽宁	482,218.79	4.42%	353,037.86	3.82%	446,496.90	6.48%
山东	295,960.46	2.71%	181,764.06	1.97%	293,196.25	4.26%
江西	224,819.63	2.06%	179,731.17	1.95%	134,669.54	1.96%
湖南	175,195.13	1.61%	281,743.95	3.05%	217,684.79	3.16%
吉林	173,832.75	1.59%	192,185.94	2.08%	174,274.42	2.53%
河北	164,630.76	1.51%	-	0.00%	-	0.00%
安徽	160,697.51	1.47%	51,546.25	0.56%	-	0.00%
河南	131,207.03	1.20%	-	0.00%	-	0.00%
内蒙古	83,734.58	0.77%	155,980.74	1.69%	134,983.46	1.96%
陕西	-	-	-	-	-	-
主营业务收入合计	10,903,298.56	100.00%	9,234,069.61	100.00%	6,887,411.77	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合。最近三年，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 3,502,105.86 万元、5,336,327.46 万元和 6,059,504.33 万元，对同期主营业务收入的贡献分别为 50.84%、57.79%和 55.57%。

（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 4,395,620.70 万元、6,265,488.54 万元、7,411,046.21 万元和 4,115,148.51 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 3-12 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	2015 年 1-9 月		2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	金 额	占 比	金 额	占 比	金 额	占 比	金 额	占 比
房地产销售	3,967,634.29	96.42%	7,251,031.89	97.84%	6,138,595.86	97.97%	4,294,215.29	97.69%
其他	147,514.22	3.58%	160,014.32	2.16%	126,892.68	2.03%	101,405.42	2.31%
主营业务成本合计	4,115,148.51	100.00%	7,411,046.21	100.00%	6,265,488.54	100.00%	4,395,620.70	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 4,294,215.29 万元、6,138,595.86 万元、7,251,031.89 万元和 3,967,634.29 万元，对同期主营业务成本的贡献分别为 97.69%、97.97%、97.84% 和 96.42%。

从房地产开发业务成本构成情况来看，最近三年，发行人结算的房地产开发项目土地成本分别为 1,640,075.28 万元、2,698,612.89 万元和 3,314,307.24 万元，在同期房地产开发业务成本中的占比分别为 38.19%、43.96% 和 45.71%。

最近三年，发行人房地产开发业务成本构成情况如下表所示：

表 3-13 最近三年发行人房地产开发业务成本构成情况

单位：万元

项 目	2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	金 额	占 比	金 额	占 比	金 额	占 比
土地成本	3,314,307.24	45.71%	2,698,612.89	43.96%	1,640,075.28	38.19%
开发建设及其他成本	3,936,724.65	54.29%	3,439,982.97	56.04%	2,654,140.00	61.81%
房地产销售业务成本	7,251,031.89	100.00%	6,138,595.86	100.00%	4,294,215.28	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 2,491,791.07 万元、2,968,581.06 万元、3,492,252.35 万元和 2,218,994.42 万元；同期主营业务毛利率分别为 36.18%、32.15%、32.03% 和 35.03%。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 2,337,232.08 万元、2,790,402.56 万元、3,307,688.02 万元和 2,049,738.29 万元；毛利率分别为 35.24%、31.25%、

31.33% 和 34.06%。

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 3-14 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	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
新开工面积	1,069.15	1,771.71	1,691.62	1,410.36
竣工面积	724.01	1,363.11	1,263.68	943.18
销售面积	875.63	1,066.61	1,064.37	901.13
销售金额	1,097.88	1,366.76	1,252.89	1,017.39
签约销售均价	12,538	12,800	11,771	11,290

截至 2015 年 9 月 30 日，发行人已进入国内外 60 个城市，在建、拟建项目可售容积率面积达 9,321.53 万平方米，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，发行人海外事业部自 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。

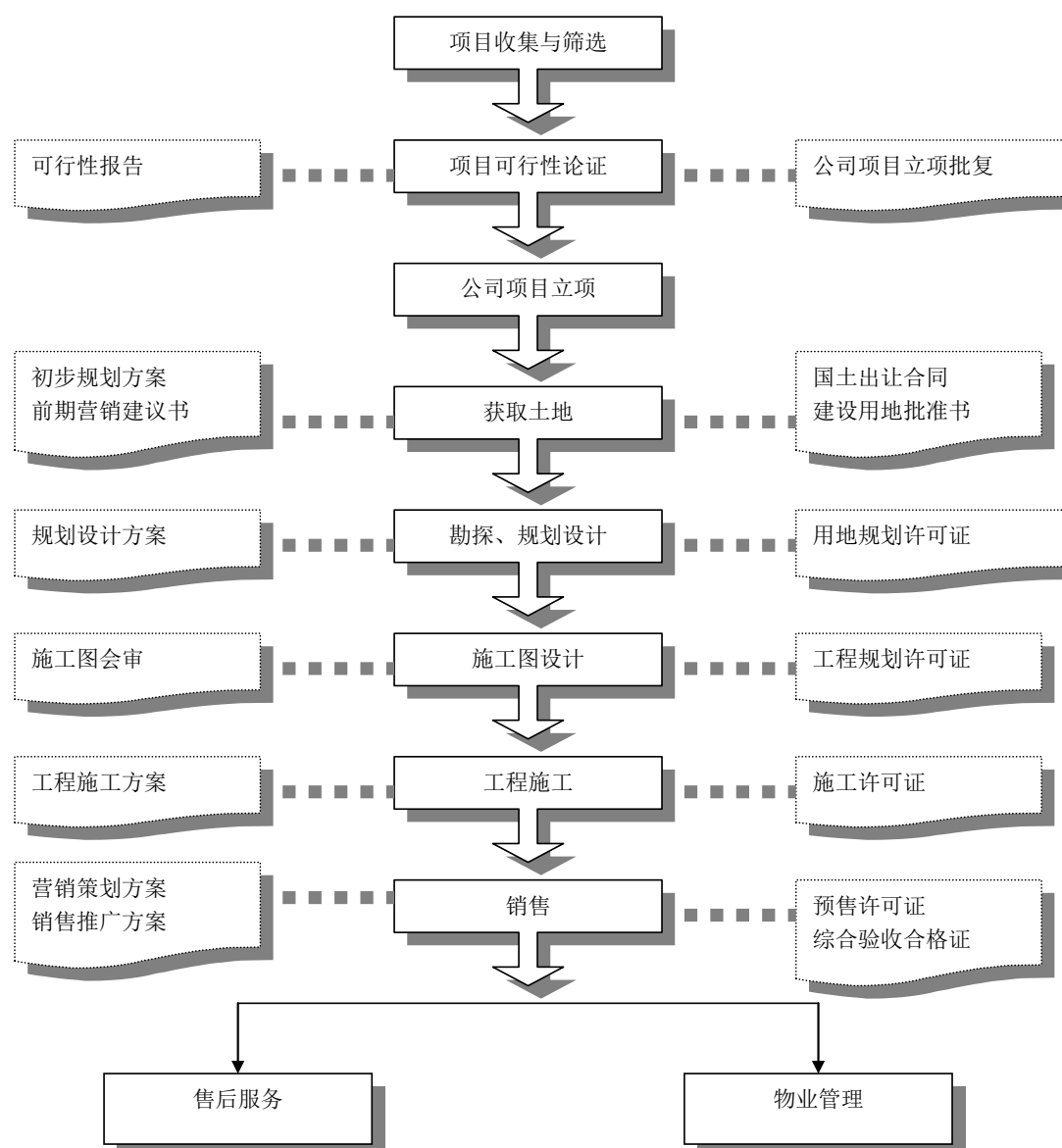
（2）发行人房地产业务资质情况

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 3-3 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力建筑安装工程有限公司负责组织实施。同时，发行人也与国内其他知名建筑施工企业保持了良好的合作关系，通过规范的招投标程序确定项目施工团队，对工程质量和工程进度进行明确约定。发行人通常要求施工单位提交详细的施工方案，同时对施工人员进行全面的岗前培训，确保工程质量。

F、项目销售

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

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

G、售后服务及物业管理

发行人高度重视售后服务工作，通过高品质的售后服务不断提高公司的品牌认可度和客户忠诚度。发行人向业主发放客户服务手册，帮助其了解售后服务与设施的最新动态，并通过客服专员具体落实客户需求。同时，发行人将物业管理作为售后服务的重要组成部分，通过全资子公司保利物业管理有限公司（以下简称“保利物业”）提供全方位的物业管理服务。保利物业具有国家物业管理一级资质并已通过 ISO9001 质量管理体系

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。截至 2014 年 12 月 31 日，发行人已与 106 个供应商建立战略合作关系，集团采购内容包括 41 个大项，涵盖材料、设备及工程服务等。

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

最近三年，发行人向前五名供应商采购情况如下表所示：

表 3-15 最近三年发行人向前五名供应商采购情况

单位：万元

项 目	2014 年度	2013 年度	2012 年度
前五名供应商采购金额合计	83,443.12	75,392.88	70,949.02
占采购总额比重	18.55%	22.60%	22.85%
占主营业务成本比重	1.13%	1.20%	1.61%

最近三年，发行人不存在严重依赖个别供应商的情况，亦不存在重大关联采购。

（5）发行人房地产业务销售情况

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“3+2+X”全国化布局战略，保持广州、北京、上海三大城市核心地位，形成珠三角、长三角和京津冀等三大核心城市圈；稳步推动以成渝（成都、重庆）、武汉为中心的中西部区域发展，形成成渝和中部地区两大城市群；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，发行人向前五名客户销售情况如下表所示：

表 3-16 最近三年发行人向前五名客户销售情况

单位：万元

项 目	2014 年度	2013 年度	2012 年度
前五名客户销售金额合计	140,596.12	321,412.35	75,681.36
占销售总额比重	1.29%	3.48%	1.10%

最近三年，发行人不存在严重依赖个别客户的情况，亦不存在重大关联销售。

（6）发行人房地产开发项目情况

截至 2015 年 9 月 30 日，发行人共有在建、拟建项目合计 249 个，其中在建项目 210 个，拟建项目 39 个。

截至 2015 年 9 月 30 日，发行人在建项目概况如下表所示：

表 3-17 截至 2015 年 9 月 30 日发行人在建项目概况

单位：万元、平方米

序号	项目名称	项目所在地	项目类型	项目权益比例	项目计划投资金额	占地面积	可售容积率面积	待开发面积
1	广州保利克洛维广场	广州市天河区	写字楼	51.00%	252,976	19,276	144,519	-
2	广州保利中科广场	广州市黄埔区	综合	100.00%	47,439	34,678	-	-
3	广州保利世界贸易中心	广州市海珠区	综合	51.00%	467,301	118,613	180,047	-
4	广州保利天悦	广州市海珠区	综合	80.00%	1,642,364	288,129	919,097	19,879
5	广州保利西海岸 (含星海花园)	广州市白云区	住宅	100.00%	979,293	259,815	715,408	-
6	广州保利云禧	广州市白云区	住宅	51.00%	571,670	66,483	171,220	-

序号	项目名称	项目所在地	项目类型	项目权益比例	项目计划投资金额	占地面积	可售容积率面积	待开发面积
7	广州保利公园九里	广州市荔湾区	住宅	100.00%	364,466	103,566	274,055	-
8	广州增城保利东江首府	广州市增城区新塘镇	住宅	100.00%	688,503	312,365	631,186	-
9	广州保利越秀岭南林语	广州市黄埔区	住宅	50.00%	370,797	157,152	288,445	14,433
10	广州保利珑熙	广州市白云区	住宅	100.00%	63,714	8,986	29,448	-
11	广州保利大都汇	广州市番禺区	综合	50.98%	371,449	57,025	228,951	72,642
12	广州保利绿地大都汇	广州市南沙区	综合	50.00%	74,708	16,666	53,331	-
13	广州保利南沙大都汇	广州市南沙区	综合	100.00%	59,216	11,035	44,140	-
14	广州越秀保利爱特	广州市黄埔区	住宅	50.00%	780,331	189,520	452,322	514,702
15	广州保利学府里	广州市黄埔区	住宅	100.00%	243,604	32,638	96,692	-
16	广州保利汉溪项目	广州市番禺区	住宅	50.98%	115,422	17,117	42,413	-
17	广州葛洲坝保利曼城	广州市荔湾区	住宅	50.00%	300,607	22,969	104,282	161,409
18	上海保利香槟花园	上海市杨浦区	住宅	76.60%	247,606	37,279	87,945	9,837
19	上海保利叶上海	上海市宝山区	住宅	100.00%	680,468	408,374	553,925	-
20	上海保利叶之林	上海市宝山区	住宅	100.00%	455,828	98,805	195,473	-
21	上海保利国际中心	上海市浦东新区	写字楼	80.01%	694,553	37,015	90,541	-
22	上海保利蔚蓝林语	上海市浦东新区	住宅	100.00%	231,407	141,692	138,982	-
23	上海保利茉莉公馆	上海市闵行区浦江镇	住宅	100.00%	480,382	199,334	211,852	45,499
24	上海保利西岸	上海市徐汇区	综合	51.00%	767,784	66,530	162,261	-
25	上海绿城御园	上海市浦东新区	住宅	51.00%	404,891	75,091	120,602	-
26	上海保利艾庐	上海市周浦镇	住宅	100.00%	335,044	82,353	114,106	-
27	北京保利西山林语	北京市海淀区	住宅	100.00%	357,446	311,580	423,715	89,897
28	北京保利春天里	北京市大兴区	住宅	100.00%	538,925	156,018	398,633	-
29	北京保利海德公园	北京市海淀区	综合	100.00%	287,194	34,253	69,950	-
30	北京保利首开熙悦春天	北京市大兴区	住宅	51.00%	267,401	110,840	177,210	25,040
31	北京保利枫丹一号	北京市大兴区	住宅	50.50%	537,812	136,855	304,049	-
32	北京保利通州项目	北京市通州区	综合	65.00%	508,832	47,618	186,500	79,307
33	北京首开保利熙悦城郡	北京市大兴区旧宫镇	住宅	49.00%	202,410	27,175	67,367	-
34	北京保利罗兰香谷二期	北京市昌平区	住宅	100.00%	251,730	76,674	165,125	-
35	北京保利首开丽湾家园	北京市朝阳区	住宅	50.00%	332,439	47,770	84,434	41,156
36	太原保利香槟国际	太原市小店区	住宅	70.00%	232,248	126,000	372,000	210,085
37	佛山保利紫山花园	佛山市南海区	综合	60.00%	201,457	273,333	158,400	308,048
38	佛山保利紫山国际	佛山市南海区	住宅	39.00%	612,901	612,901	832,715	771,935
39	佛山保利公馆	佛山市南海区	住宅	60.00%	514,200	170,642	612,334	194,865
40	佛山保利西雅图	佛山市南海区	综合	51.00%	456,047	199,051	591,947	177,415
41	佛山保利东湾一期	佛山市顺德区	综合	100.00%	517,186	127,701	501,515	197,202
	佛山保利东湾二期	佛山市顺德区	综合	100.00%	531,540	128,158	481,356	-
42	佛山保利外滩一号	佛山市顺德区	住宅	100.00%	257,540	120,536	322,596	-

序号	项目名称	项目所在地	项目类型	项目权益比例	项目计划投资金额	占地面积	可售容积率面积	待开发面积
43	佛山万科金域滨江广场	佛山市顺德区	综合	25.50%	491,029	113,224	450,554	152,442
44	佛山保利中环	佛山市顺德区	综合	51.00%	732,204	228,230	704,265	-
45	佛山保利拉菲	佛山市顺德区	住宅	50.00%	245,771	76,764	228,624	83,468
46	佛山保利东滨花园	佛山市顺德区	综合	50.00%	437,350	252,445	596,196	-
47	佛山保利中悦花园	佛山市顺德区	综合	25.50%	314,675	92,191	287,929	115,454
48	佛山保利中央公园	佛山市三水区	综合	51.00%	481,563	276,293	604,492	789,942
49	阳江保利银滩	阳江市闸波镇	综合	100.00%	695,505	1,623,897	631,577	125,004
50	东莞保利林语	东莞市樟木头镇	住宅	80.00%	272,116	332,762	458,559	-
51	东莞保利中央公馆	东莞市清溪镇	住宅	50.00%	89,800	71,208	147,649	-
52	东莞保利百合花园	东莞市凤岗镇	住宅	100.00%	64,639	33,333	99,328	-
53	东莞万科城	东莞市虎门镇	住宅	20.00%	679,000	349,805	788,070	172,959
54	东莞保利心语花园	东莞市寮步镇	住宅	50.00%	156,831	83,739	204,220	162,968
55	中山保利春天里	中山市火炬开发区	住宅	51.00%	396,560	461,944	698,420	708,956
56	中山保利国际广场	中山市港口镇	住宅	100.00%	718,122	425,590	1,302,431	519,620
57	珠海保利香槟国际	珠海市金湾区	住宅	100.00%	225,652	109,941	322,707	-
58	珠海保利海上五月花	珠海市高新区	住宅	60.00%	355,600	123,292	281,238	125,130
59	珠海保利国际广场	珠海市横琴新区	综合	100.00%	398,261	95,536	227,999	173,632
60	南昆山保利锦里	龙门县南昆山镇	综合	51.00%	147,938	153,257	166,166	105,129
61	汕尾保利金町湾	汕尾市城区	综合	100.00%	414,431	342,490	629,897	583,756
62	江门保利大都会	江门市蓬江区	综合	50.00%	843,224	442,237	1,210,834	1,357,764
63	清远保利花园	清远市清新县	住宅	51.00%	357,223	299,067	738,674	706,635
64	清远保利天汇	清远市清城区	综合	54.00%	861,416	487,107	1,235,531	1,409,475
65	韶关保利芙蓉新城	韶关市武江区	综合	51.00%	756,652	515,692	1,211,942	1,358,476
66	韶关保利心语花园	韶关市浈江区	住宅	100.00%	134,512	81,666	281,500	316,745
67	湛江保利原点广场	湛江市霞山区	综合	65.00%	1,036,520	345,548	1,237,507	1,541,693
68	肇庆保利花园	肇庆市肇庆新区	住宅	51.00%	254,118	355,751	309,899	427,156
69	福州保利香槟国际	福州市晋安区	住宅	40.00%	695,318	213,068	688,987	227,950
70	福州保利西江林语	福州市仓山区	住宅	100.00%	300,014	141,301	248,869	132,864
71	厦门保利海上五月花	厦门市集美区	住宅	50.00%	274,376	143,976	340,363	-
72	厦门保利叁仟栋	厦门市同安区	住宅	100.00%	685,654	152,919	320,700	392,394
73	莆田保利香槟国际	莆田市荔城区	住宅	40.00%	122,214	50,034	159,409	-
74	莆田保利城	莆田市涵江区	综合	51.00%	268,192	193,890	460,890	363,430
75	绍兴保利湖畔林语	绍兴市绍兴县	住宅	100.00%	206,197	129,110	140,664	-
76	杭州保利梧桐语	杭州市江干区	住宅	100.00%	159,047	42,415	99,811	-
77	浙江保利罗兰香谷	杭州市江干区	住宅	100.00%	192,075	81,785	193,622	-
78	浙江金地格林格林	杭州市江干区	住宅	49.00%	118,816	52,701	119,438	-
79	杭州保利中央公馆	杭州市江干区	综合	40.00%	486,319	44,103	187,529	185,555

序号	项目名称	项目所在地	项目类型	项目权益比例	项目计划投资金额	占地面积	可售容积率面积	待开发面积
80	嘉兴保利西塘越	嘉兴市嘉善县	住宅	70.00%	152,978	267,176	243,263	-
81	宁波保利滨湖天地	慈溪市宗汉镇	综合	100.00%	472,417	293,693	372,320	92,394
82	南京保利梧桐语	南京市江宁区	住宅	51.00%	248,244	155,879	324,488	-
83	南京保利朗诗麓院	南京市栖霞区	住宅	25.50%	267,611	118,459	140,727	-
84	南京保利紫荆公馆	南京市建邺区	住宅	100.00%	154,475	61,473	84,318	-
85	南京保利罗兰春天	南京市栖霞区	住宅	100.00%	181,928	70,909	175,331	-
86	南京保利中央公园	南京市江宁区	住宅	100.00%	524,415	113,483	355,291	110,833
87	南京保利堂悦	南京市南部新城	综合	51.00%	453,455	73,504	290,786	351,839
88	南京保利西江月	南京市浦口区	住宅	100.00%	374,799	78,520	248,314	241,188
89	无锡保利香槟国际	无锡市滨湖区	住宅	100.00%	270,094	149,945	261,931	75,679
90	无锡保利中央公园	无锡市滨湖区	住宅	51.00%	197,006	93,429	229,437	72,964
91	南通保利香槟国际	南通市港闸区	住宅	100.00%	361,308	180,877	448,139	-
92	连云港保利海上五月花	连云港市连云区	住宅	100.00%	132,597	145,036	310,489	256,978
93	常州保利公园九里	常州市钟楼区	住宅	100.00%	143,047	96,780	218,163	101,072
94	合肥保利香槟国际	合肥市政务区	住宅	75.99%	423,879	181,900	546,035	-
95	合肥保利拉菲公馆	合肥市滨湖新区	住宅	75.99%	289,059	114,300	400,050	64,903
96	合肥保利海上五月花	合肥市滨湖区	综合	75.99%	491,618	195,571	578,285	231,028
97	合肥保利东郡	合肥市瑶海区	综合	100.00%	349,619	119,327	405,984	168,081
98	合肥保利梧桐语	合肥市高新区	住宅	85.00%	69,879	48,714	142,137	41,277
99	合肥保利西山林语	合肥市高新区	住宅	100.00%	385,905	271,815	272,850	401,170
100	天津保利上河雅颂	天津市武清区	住宅	100.00%	420,441	304,598	723,436	-
101	天津保利大都会	天津市和平区	综合	50.00%	1,107,529	91,569	664,261	-
102	天津保利玫瑰湾	天津市东丽区	综合	100.00%	570,088	247,357	579,048	-
103	天津保利海河大观	天津市河西区	综合	51.00%	606,012	111,446	301,736	173,072
104	天津保利香颂湖	天津市武清区	住宅	51.00%	106,429	133,126	182,029	-
105	天津保利罗兰公馆	天津市西青区	住宅	100.00%	187,934	119,012	128,493	11,060
106	天津保利溪湖林语	天津市武清区	住宅	70.00%	133,181	142,950	203,919	173,139
107	天津保利梧桐语	天津市武清区	住宅	51.00%	135,466	134,058	196,522	150,195
108	天津保利诺丁山	天津市西青区	住宅	50.00%	176,906	122,845	178,825	198,474
109	包头保利花园	包头市青山区	住宅	55.00%	288,705	508,362	979,673	-
110	包头保利百合花园	包头市东河区	住宅	55.00%	47,937	130,225	194,691	86,005
111	包头保利南海公园	包头市东河区	住宅	55.00%	274,665	683,589	698,843	375,606
112	包头保利拉菲公馆	包头市昆区	住宅	55.00%	227,342	254,251	539,063	57,597
113	包头保利香槟花园	包头市昆区	住宅	55.00%	82,301	68,925	158,528	-
114	石家庄保利花园	石家庄市长安区	综合	90.00%	636,679	304,248	1,069,134	128,629
115	石家庄保利拉菲公馆	石家庄市桥西区	住宅	65.00%	583,825	170,281	317,830	519,268
116	青岛保利里院里	青岛市市北区	住宅	100.00%	161,669	78,020	191,343	-

序号	项目名称	项目所在地	项目类型	项目权益比例	项目计划投资金额	占地面积	可售容积率面积	待开发面积
117	青岛保利香槟国际	青岛市市北区	住宅	100.00%	162,470	84,127	182,791	-
118	青岛保利海上罗兰	青岛市黄岛区	住宅	100.00%	398,535	398,729	553,886	-
119	青岛保利漫月山	青岛市崂山区	综合	100.00%	137,779	26,920	67,637	-
120	青岛保利叶公馆	青岛市市北区	住宅	50.00%	263,521	62,463	224,327	-
121	青岛保利茉莉公馆	青岛市李沧区	综合	73.00%	201,999	58,450	169,645	-
122	青岛保利香雪山	青岛市李沧区	住宅	80.00%	41,469	50,645	56,709	-
123	青岛保利中央公园	青岛市李沧区	综合	100.00%	366,095	125,090	393,974	500,133
124	沈阳保利十二橡树庄园	沈阳市东陵区	住宅	100.00%	105,368	245,589	112,027	37,813
125	沈阳保利海上五月花	沈阳市沈河区	住宅	60.00%	300,471	390,000	405,619	30,639
126	沈阳保利香槟花园	沈阳市沈河区	住宅	55.00%	286,565	187,850	461,710	85,009
127	沈阳保利溪湖林语	沈阳市皇姑区	住宅	92.00%	390,514	500,362	816,714	97,887
128	沈阳保利茉莉公馆	沈阳市和平区	住宅	100.00%	229,601	180,995	446,138	460,994
129	沈阳保利白沙林语	沈阳市东陵区	住宅	100.00%	170,832	284,696	392,580	400,797
130	沈阳保利紫荆公馆	沈阳市东陵区	综合	100.00%	131,711	90,051	232,645	230,092
131	沈阳保利大都会	沈阳市皇姑区	综合	80.00%	488,306	80,090	440,014	543,798
132	丹东保利锦江林语	丹东市振兴区	住宅	46.92%	199,318	457,276	440,332	125,365
133	丹东保利香槟国际	丹东市振兴区	住宅	46.92%	63,537	70,280	164,152	142,045
134	营口保利香槟花园	营口市老边区	住宅	95.00%	295,703	330,062	673,443	867,801
135	大连保利西山林语	大连市甘井子区	住宅	50.00%	329,419	171,844	305,060	27,628
136	大连保利南关岭项目	大连市甘井子区	住宅	100.00%	54,549	24,100	72,478	-
137	大连保利天禧	大连市东港区	综合	50.00%	1,679,036	343,401	903,640	1,081,886
138	长春保利香槟花园	长春市净月区	住宅	100.00%	172,692	168,069	276,096	43,547
139	长春保利净月项目	长春市净月区	综合	100.00%	43,473	228,096	249,949	140,881
140	长春惠斯勒小镇	长春市净月区	住宅	50.00%	361,000	399,715	480,000	237,000
141	长春保利罗兰香谷	长春市高新区	住宅	80.00%	227,912	422,808	519,716	18,872
142	长春保利百合香湾	长春市二道区	住宅	100.00%	186,812	214,481	448,944	-
143	长春保利林语	长春市南关区	住宅	100.00%	225,801	278,255	281,234	58,320
144	长春保利拉菲公馆	长春市绿园区	住宅	100.00%	199,984	157,891	329,734	-
145	长春保利中央公园	长春市绿园区	综合	100.00%	231,419	182,415	338,175	206,732
146	长春保利春天里	长春市高新区	住宅	100.00%	103,450	81,811	176,991	-
147	长春保利金香槟	长春市南关区	综合	100.00%	130,426	56,148	186,072	91,199
148	通化保利罗兰香谷	通化市江南新区	住宅	100.00%	167,627	297,552	303,059	360,858
149	武汉保利中央公馆	武汉市洪山区	住宅	51.00%	345,299	203,045	602,272	-
150	武汉保利公园九里	武汉市洪山区	住宅	50.00%	548,489	248,437	867,314	206,279
151	武汉保利马湖项目	武汉市东湖开发区	住宅	100.00%	343,729	199,950	607,413	-
152	武汉保利圆梦城	武汉市新洲区	住宅	70.00%	578,975	711,187	1,864,248	1,506,068
153	武汉保利海上五月花	武汉市江夏区	住宅	100.00%	184,206	209,339	501,454	110,398

序号	项目名称	项目所在地	项目类型	项目权益比例	项目计划投资金额	占地面积	可售容积率面积	待开发面积
154	武汉保利关山村项目	武汉市东湖开发区	住宅	80.00%	802,167	268,947	1,135,995	566,030
155	武汉保利西海岸	武汉市江夏区	住宅	50.00%	249,011	246,068	467,329	150,874
156	长沙保利国际广场	长沙市天心区	综合	90.00%	554,281	80,259	552,461	-
157	长沙闽峰云墅五期	长沙市天心区	住宅	90.00%	16,254	17,641	22,100	-
158	长沙保利麓谷林语	长沙市岳麓区	住宅	90.00%	549,692	790,004	1,236,567	12,698
159	长沙保利西海岸	长沙市岳麓区	综合	50.00%	947,705	244,807	1,151,551	1,121,368
160	长沙保利香槟国际	长沙市长沙县	住宅	100.00%	393,653	280,000	827,993	755,718
161	湖南保利洞庭东岸	岳阳市岳阳楼区	综合	90.10%	40,013	55,300	59,185	39,504
162	郴州保利苏仙林语	郴州市苏仙区	住宅	90.00%	92,631	84,575	149,531	1,732
163	南昌保利铭雅欧洲城	南昌市红谷滩区	住宅	60.00%	201,058	616,975	322,296	-
164	南昌保利半山国际花园	南昌市湾里区	住宅	75.00%	612,647	1,647,730	922,212	628,805
165	南昌保利香槟国际	南昌市高新区	住宅	100.00%	263,974	191,449	407,783	-
166	南昌保利百合花园	南昌市青山湖区	住宅	100.00%	44,455	20,199	54,046	-
167	南昌保利心语花园	南昌青山湖区	住宅	100.00%	127,302	105,558	186,504	151,525
168	南昌保利金香槟	南昌市高新区	住宅	100.00%	75,069	39,977	87,334	-
169	郑州保利海上五月花	郑州市惠济区	住宅	100.00%	193,782	142,739	237,428	-
170	郑州保利西溪花园	郑州市高新区	住宅	50.00%	158,982	68,490	237,103	53,808
171	洛阳保利香槟国际	洛阳市洛龙区	住宅	49.00%	159,472	65,260	264,770	186,644
172	重庆保利香槟花园	重庆市渝北区	住宅	100.00%	176,519	258,222	526,288	-
173	重庆保利江上明珠	重庆市江北区	住宅	100.00%	983,537	596,498	1,245,175	457,173
174	重庆保利花半里	重庆市九龙坡区	住宅	100.00%	364,546	92,780	472,690	-
175	重庆保利爱尚里	重庆市九龙坡区	住宅	51.00%	586,915	185,717	899,784	580,957
176	重庆保利林语溪	重庆市巴南区	住宅	100.00%	112,179	61,123	138,977	-
177	重庆保利壹号公馆	重庆市长寿区	住宅	100.00%	119,005	69,332	205,153	-
178	重庆保利观澜	重庆市江北区	住宅	50.00%	553,102	153,258	577,412	451,464
179	重庆保利茵梦湖	重庆市北碚区	住宅	50.00%	158,188	284,873	283,296	232,160
180	重庆保利观塘	重庆市南岸区	综合	51.00%	640,643	234,069	879,194	932,008
181	成都保利石象湖项目	成都市蒲江县	住宅	90.00%	335,076	542,002	592,350	541,102
182	成都保利公园 198 一期	成都市新都区	住宅	90.00%	278,634	200,000	477,448	-
	成都保利公园 198 二期	成都市新都区	住宅	90.00%	173,558	200,000	404,570	-
	成都保利公园 198 三期	成都市新都区	住宅	90.00%	158,412	100,000	246,973	-
	成都保利公园 198 四期（拉斐庄园）	成都市新都区	住宅	90.00%	469,245	299,998	607,319	-
183	成都保利狮子湖	成都市新都区	住宅	51.00%	373,724	279,961	613,833	594,654
184	成都保利狮子湖二期	成都市新都区	住宅	51.00%	264,473	227,262	353,471	410,793
185	成都保利城	成都市新都区	住宅	51.00%	297,332	181,006	546,837	-
186	成都保利春天花语	成都市新都区	住宅	51.00%	128,144	53,814	214,331	-

序号	项目名称	项目所在地	项目类型	项目权益比例	项目计划投资金额	占地面积	可售容积率面积	待开发面积
187	成都保利康桥	成都市成华区	住宅	100.00%	325,544	82,322	235,098	-
188	成都保利心语花园	成都市高新区	住宅	100.00%	204,510	132,952	435,277	-
	成都保利国际广场	成都市高新区	写字楼	100.00%	280,420	121,414	208,103	286,009
189	成都保利叶语	成都市双流县	住宅	100.00%	211,710	112,893	337,834	-
190	成都保利玫瑰花语	成都市龙泉驿区	住宅	100.00%	223,540	75,803	340,557	-
191	成都保利锦湖林语	成都市武侯区	住宅	100.00%	239,486	69,748	187,905	124,936
192	成都保利花园五期	成都市武侯区	住宅	100.00%	102,519	40,602	105,235	100,944
193	成都保利林语溪	成都市成华区	住宅	100.00%	216,572	92,368	276,639	238,393
194	成都保利两河公园	成都市金牛区	住宅	100.00%	202,785	137,062	138,243	61,565
195	成都保利公园里	成都市金牛区	住宅	100.00%	159,727	95,058	241,771	330,629
196	成都保利紫薇花语	成都市龙泉驿区	住宅	100.00%	164,116	70,901	282,211	286,572
197	成都保利锦江里	成都市天府新区	住宅	100.00%	192,153	80,972	235,749	228,759
198	德阳保利国际城	德阳市经济技术开发区	综合	50.00%	788,621	692,813	1,451,614	1,168,500
199	遂宁保利江语城	遂宁市河东新区	住宅	51.00%	169,173	133,367	321,902	-
200	西藏保利林芝项目	林芝县鲁朗镇	综合	100.00%	56,869	113,733	44,867	40,967
201	西安保利拉菲公馆	西安市未央区	综合	90.00%	312,288	130,521	406,403	130,428
202	西安保利春天里	西安市曲江区	住宅	100.00%	200,570	83,194	286,599	159,695
203	西安保利金香槟	西安市未央区	综合	51.00%	143,622	59,240	223,515	10,822
204	三亚保利论坛项目	三亚市海棠湾镇	综合	50.00%	305,387	164,748	78,766	10,719
205	三亚保利中铁中环广场	三亚市月川片区	住宅	50.00%	95,793	17,111	77,001	-
206	三亚保利海棠湾	三亚市海棠湾片区	住宅	100.00%	110,987	101,766	39,525	8,931
207	海口保利秀英港项目	海口市秀英港片区	综合	100.00%	415,859	123,224	307,355	321,519
208	兰州保利领秀山	兰州市安宁区	住宅	50.00%	282,377	302,879	444,689	268,010
209	乌鲁木齐保利海上五月花	乌鲁木齐市头屯河区	住宅	57.00%	241,172	310,474	461,705	588,274
210	墨尔本保利克莱蒙项目	澳大利亚墨尔本	住宅	51.00%	澳元 15,659	2,168	19,328	-

截至 2015 年 9 月 30 日，发行人拟建项目概况如下表所示：

表 3-18 截至 2015 年 9 月 30 日发行人拟建项目概况

单位：万元、平方米

序号	项目名称	项目所在地	项目类型	项目权益比例	项目计划投资金额	占地面积	可售容积率面积	待开发面积
1	广州保利罗兰国际	广州市黄埔区	住宅	60.00%	637,705	170,861	462,756	704,517
2	广州保利番禺汉溪村项目	广州市番禺区	综合	50.00%	71,209	10,848	43,392	58,512
3	广州保利桃花源	广州从化市	住宅	100.00%	166,848	257,121	265,860	338,647

序号	项目名称	项目所在地	项目类型	项目权益比例	项目计划投资金额	占地面积	可售容积率面积	待开发面积
4	广州保利金融城 A005-2 项目	广州市天河区	综合	100.00%	353,794	14,979	106,060	165,299
5	广州保利金融城 A007-1 项目	广州市天河区	综合	60.00%	361,374	15,122	104,733	163,734
6	广州保利榄核镇项目	广州市南沙区	住宅	100.00%	232,787	120,200	289,210	419,579
7	广州葛州坝保利海德公馆	广州市荔湾区	住宅	50.00%	381,177	32,691	126,744	192,544
8	上海保利大场镇项目	上海市宝山区	住宅	50.00%	606,651	65,623	160,412	251,058
9	北京保利孙河北项目	北京市朝阳区	住宅	20.00%	834,239	121,096	122,148	222,303
10	北京保利东坝南区项目	北京市朝阳区	住宅	33.00%	575,781	63,913	156,935	205,964
11	北京保利门头沟项目	北京市门头沟区永定镇	住宅	50.00%	600,292	99,142	226,195	291,209
12	太原保利百合花园	太原市柏林区	住宅	100.00%	91,964	42,307	147,575	190,587
13	太原保利梧桐语	太原市晋源区	住宅	70.00%	118,066	45,647	158,655	200,789
14	晋中保利壹号公馆	晋中市榆次区	住宅	100.00%	290,046	181,400	533,286	704,929
15	佛山保利灯湖公馆	佛山市南海区	住宅	100.00%	67,013	18,527	54,080	73,833
16	佛山保利香槟国际	佛山市南海区	住宅	100.00%	170,617	91,371	253,058	357,156
17	佛山保利瀚湖一号	佛山市南海区	综合	50.00%	298,524	86,753	239,971	392,054
18	佛山保利绿岛湖项目	佛山市禅城区	住宅	100.00%	268,040	113,481	335,803	455,559
19	佛山保利碧桂园项目	佛山市顺德区	住宅	50.00%	296,916	144,962	351,584	480,163
20	佛山保利大墩村项目	佛山市顺德区	住宅	50.00%	215,316	68,072	273,095	353,511
21	佛山保利中央公园二期	佛山市三水区	综合	51.00%	410,834	251,107	690,702	890,465
22	阳江保利共青湖项目	阳江市江城区	住宅	100.00%	318,925	271,633	634,973	823,248
23	东莞保利桃花源	东莞市樟木头镇	住宅	100.00%	37,581	27,847	53,795	67,477
24	珠海保利航空新城项目	珠海市金湾区	住宅	51.00%	180,177	77,206	192,176	260,044
25	茂名保利海湾城	茂名市电白县	住宅	80.00%	115,087	142,426	224,082	285,487
26	江门鹤山保利中央花园	江门鹤山市	住宅	100.00%	262,022	146,868	426,853	613,573
27	福州保利天悦花园	福州市鼓楼区	综合	100.00%	334,128	64,808	292,674	403,048
28	南京保利合班村项目	南京市栖霞区	住宅	50.10%	352,603	66,480	196,560	277,891
29	合肥保利罗兰春天	合肥市瑶海区	住宅	100.00%	157,144	67,576	164,128	212,023
30	青岛保利嘉陵江路项目	青岛市黄岛区	住宅	100.00%	50,739	42,837	59,372	75,412
31	青岛正阳路项目	青岛市城阳区	住宅	100.00%	62,377	34,272	85,054	114,680
32	长春保利溪湖林语	长春市南关区	住宅	100.00%	125,190	78,297	193,595	228,200
33	武汉保利卓刀泉旧改项目	武汉市洪山区	住宅	51.00%	800,743	291,999	957,222	1,380,472
34	武汉保利西海岸二期	武汉市江夏区	住宅	50.00%	290,700	247,836	438,207	579,910
35	郑州物流园项目	郑州经开区	住宅	100.00%	63,158	33,678	101,696	172,413
36	成都保利温江项目	成都市温江区	住宅	100.00%	101,203	88,085	175,296	258,367
37	西安保利丈八北路项目	西安市高新区	住宅	100.00%	132,635	43,922	196,472	264,821
38	乌鲁木齐保利西山林语	乌鲁木齐市沙依巴克区	住宅	51.00%	170,826	170,974	223,570	273,884
39	悉尼保利埃平项目	澳洲悉尼市	住宅	100.00%	澳元 34,357	8,314	33,852	66,484

（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“3+2+X”的城市群布局；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。

2015 年 4 月，发行人针对创新产业领域发布 5P 战略，即 **Peiban**（陪伴）：养老地产、**Promise**（承诺）：全生命周期绿色建筑、**Partner**（拍档）：社区 O2O、**Ploy APP**：保利地产 APP、**Power**（力量）：海外地产，聚焦上述五个方面。在保持传统主业稳定发展的同时，公司养老地产、绿色建筑、移动社区互联和海外地产拓展等相关业务的战略稳步落地，表明公司在朝着精细化运作模式的不断演进中，持续从不同维度提升其产品服务的深层竞争力。

发行人的 5P 战略具体如下：

Peiban（陪伴）：公司将以“全链条”介入养老地产相关产业，打造“居家养老、社区养老、机构养老”三位一体中国式养老，达成健全覆盖多层次养老需求的全面服务体系。

Promise（承诺）：公司提出“全生命周期绿色建筑”的概念，将从项目规划、材料

选用、项目施工乃至后期运营四个维度体现节能环保、绿色健康的绿色建筑理念。

Partner（拍档）：公司将在物业服务、生活配套、购物休闲、邻里社交与居家养老等多层面深挖产业链价值。公司将积极投身社区 O2O 建设，致力成为“O2O 资源整合营运商”与“社区生活服务商”。

Poly APP（保利地产 APP）：保利地产 APP 致力于为业主创建一个便捷生活的移动互联网服务平台，实现一站式全方位满足业主日常家政、订餐、物业缴费等服务。

Power（力量）：公司将积极探索地产业务的国际化发展，致力于学习海外成熟市场发展经验。

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 2015 年 9 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摘要“第三节 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摘要“第三节 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 2015 年 9 月 30 日，发行人拥有 16 家合营公司，12 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摘要“第三节 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摘要“第三节 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

2012-2014 年度和 2015 年 1-6 月，与发行人发生关联交易的其他关联方情况如下表

所示：

表 3-19 发行人其他关联方情况

序号	关联方名称	关联关系
1	上海三利	同受保利集团控制
2	保利财务	同受保利集团控制
3	保利建设集团有限公司	同受保利南方集团控制
4	保利影业投资有限公司	同受保利集团控制
5	广州保利国际影城有限公司	同受保利集团控制
6	广东保利资产管理有限公司	同受保利集团控制
7	保利新能源科技（北京）有限公司	同受保利集团控制
8	北京保利国际拍卖有限公司	同受保利集团控制
9	广东保利拍卖有限公司	同受保利集团控制
10	佛山永晟投资有限公司	信保基金的子公司
11	佛山晟鑫投资有限公司	
12	佛山顺德晟鸿投资有限公司	
13	江门信保康盛文化体育投资有限公司	
14	中鸿泰（香港）有限公司	
15	拉萨开发区凰朝投资有限公司	
16	佛山顺德智鑫投资有限公司	
17	信保（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙）	信保基金作为普通合伙人发起设立的，发行人为有限合伙人
18	西藏信保股权投资合伙企业（有限合伙）	信保基金作为普通合伙人发起设立的，发行人为有限合伙人
19	佛山信保骏雅股权投资合伙企业（有限合伙）	信保基金纳入合并的结构化主体
20	佛山信保晨雅股权投资合伙企业（有限合伙）	
21	天津鑫和隆昌置业有限公司	发行人合营企业盛世鑫和全资子公司

（二）发行人与关联方发生的关联交易

1、关联担保

2012-2014 年度和 2015 年 1-6 月，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摘要“第四节 财务会计信息”中“九、重大或有事项或承诺事项”。

2012-2014 年度和 2015 年 1-6 月，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 3-20 2012-2014 年度和 2015 年 1-6 月关联方（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

2012-2014 年度和 2015 年 1-6 月，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 3-21 2012-2014 年度和 2015 年 1-6 月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			
				2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度	2012 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	142.98	255.56	288.93	272.62
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	71.46	136.18	139.07	103.60
3	保利地产	信保基金	广州保利中心	135.63	248.66	194.93	169.05
4	保利地产	保利南方集团	广州保利中心	90.07	174.41	171.55	161.85
5	保利地产	广东保利拍卖有限公司	广州保利中心	11.43	-	-	-
6	保利地产	广东保利资产管理有限公司	广州保利中心	51.18	121.24	119.25	129.19

3、关联方资金拆借

2012-2014 年度和 2015 年 1-6 月，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 3-22 2012-2014 年度和 2015 年 1-6 月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	2015 年 6 月 15 日	2017 年 6 月 15 日	按同期贷款基准利率上浮 5%
2	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%
3	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
4	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%
5	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%
6	保利财务	60,000.00	2014 年 9 月 9 日	2017 年 9 月 9 日	6.40%
7	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%
8	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%
9	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%
10	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%
11	保利集团	100,000.00	2014 年 12 月 31 日	2015 年 3 月 31 日	5.88%
12	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%
13	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%
14	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%
15	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
16	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
17	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
18	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%
19	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
20	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%
21	保利财务	200,000.00	2012 年 4 月 20 日	2014 年 4 月 20 日	利率 11.54%
22	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%
23	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%
24	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%
25	保利财务	30,000.00	2012 年 10 月 26 日	2015 年 10 月 26 日	利率 6.2%
26	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%
27	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
28	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
29	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
30	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%
31	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

2012-2014 年度和 2015 年 1-6 月，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 3-23 2012-2014 年度和 2015 年 1-6 月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	2015 年 1-6 月		2014 年度		2013 年度		2012 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	-	-	237.41	*	48.28	*	-	-
2	北京保利国际拍卖有限公司	采购商品	23.76	*	35.54	*	43.59	*	-	-

注：*表示该交易占同类交易比重不足 0.005%

5、接受劳务

发行人分别于 2012 年度、2013 年度向保利建设集团有限公司支付工程款 158.92 万元和 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 3-24 2012-2014 年度和 2015 年 1-6 月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	2015 年 1-6 月		2014 年度		2013 年度		2012 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%	158.92	*

*表示该交易占同类交易比重不足 0.005%

6、提供劳务

2012-2014 年度和 2015 年 1-6 月，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，该类交易总金额分别为 34,524.95 万元、38,618.54 万元、31,275.84 万元和 22,928.54 万元，占同类交易的比例分别为 0.50%、0.42%、0.29%和 0.63%。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 3-25 2012-2014 年度和 2015 年 1-6 月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	2015 年 1-6 月		2014 年度		2013 年度		2012 年度	
			金 额	占 比	金 额	占 比	金 额	占 比	金 额	占 比
1	盛世鑫和	承接工程	2,953.90	0.08%	7,313.73	0.07%	9,066.89	0.10%	14,252.54	0.21%
2	福州中鼎	承接工程	4,778.01	0.13%	14,953.79	0.14%	18,129.88	0.20%	11,209.13	0.16%
3	福建中联盛	承接工程	3,716.31	0.10%	7,146.20	0.07%	11,421.76	0.12%	9,063.28	0.13%
4	广州越鸿	承接工程	880.73	0.02%	175.10	*	-	-	-	-
5	广州中耀	承接工程	4,163.45	0.12%	964.00	0.01%	-	-	-	-
6	莆田中辰	承接工程	5,459.28	0.15%	659.64	0.01%	-	-	-	-
7	保利仁泰	承接工程	43.86	*	63.37	*	-	-	-	-
8	武汉清能	承接工程	933.00	0.03%	-	-	-	-	-	-

*表示该交易占同类交易比重不足 0.005%

7、存放存款

2012-2014 年度和 2015 年 1-6 月，发行人于关联方保利财务处存放存款的期末余额分别为 222,988.06 万元、173,942.29 万元、264,392.32 万元和 53,563.94 万元，占同类交易的比例分别为 6.82%、5.15%、6.60%和 1.38%。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

2012-2014 年度和 2015 年 1-6 月，发行人接受关联方股权投资主要系与联营企业信保基金及其纳入合并报表范围内的主体等的共同投资，各方按股权比例进行对等投资，共担风险，具体情况如下表所示：

表 3-26 2012-2014 年度和 2015 年 1-6 月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	2014 年度	佛山晟鑫投资有限公司	接受股权投资	9,375.00	2.44%
2		佛山信保骏雅股权投资合伙企业（有限合伙）	接受股权投资	4,900.00	1.28%
3	2013 年度	信保基金	接受股权投资	52,020.00	11.53%
4		中鸿泰（香港）有限公司	接受股权投资	49,766.40	11.03%
5		佛山永晟投资有限公司	接受股权投资	22,243.45	4.93%
6		佛山顺德晟鸿投资有限公司	接受股权投资	4,000.00	0.89%
7		佛山晟鑫投资有限公司	接受股权投资	9,375.00	2.08%

序号	年 度	关联方名称	关联交易内容	金 额	占同类交易比例
8	2013 年度	信保（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙）	接受股权投资	7,500.00	1.66%
9	2012 年度	信保（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙）	接受股权投资	14,226.80	3.48%
10		信保基金	接受股权投资	20,160.00	4.94%

9、股权转让

2012 年，发行人全资子公司保利华南实业有限公司和香港恒利将其持有的佛山保利恒顺置业有限公司部分股权转让予信保（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙），合计金额 14,193.20 万元。该项交易定价公允，且按规章制度履行了必要的决策程序。

10、关联方应收应付款项

2012-2014 年和 2015 年 6 月末，发行人关联方应收应付款项情况如下表所示：

表 3-27 2012-2014 年和 2015 年 6 月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			
		2015 年 6 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
其他应收款	福州中鼎	-	-	-	47,605.54
	北京屹泰	171,576.98	166,500.00	-	-
	顺德万科	67,847.99	88,265.49	-	-
	天津鑫和隆昌置业有限公司	34,532.49	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	5,302.43	4,769.00	-	-
	东莞和越	-	28,683.45	-	-
	河南天之东	9,598.60	21,709.93	-	-
	三亚中铁	16,254.29	12,941.61	-	-
	洛阳利业	26,603.19	26,580.78	-	-
	莆田中辰	7,502.55	20,707.16	-	-
	福建中联盛	-	-	-	20.09
	长春溪之谷	-	-	-	6,071.36
	盛世鑫和	-	-	831.96	-
	信保（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙）	139,225.22	59,304.65	39,721.95	-
	信保基金	-	49,599.82	17,538.60	-

往来科目	关联方名称	期末余额			
		2015 年 6 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
其他应收款	南京学尚	7,638.30	9,417.09	35,189.22	-
	武汉清能	26,500.00	40,490.05	23,070.00	-
	保利仁泰	19,884.30	-	40,692.54	-
	广州保奥	16,426.34	15,742.85	15.20	-
	广州中耀	131,841.07	133,915.24	9,000.04	-
	东莞万宏	42,728.12	67,528.12	64,728.60	-
	杭州金睦	12,930.31	12,930.31	12,930.31	-
	广物前通	19,594.03	-	-	-
	杭州安泽	38.65	-	-	-
	拉萨开发区凰朝投资有限公司	9,294.00	-	-	-
其他应付款	福州中鼎	1,477.87	1,475.03	1,679.39	-
	佛山信保骏雅股权投资合伙企业（有限合伙）	-	5,787.88	-	-
	东莞和宏	4,528.36	8,912.34	-	-
	长春溪之谷	10,750.00	6,000.00	-	-
	保利仁泰	-	5,307.46	-	-
	保利集团	105,304.48	205,303.14	155,549.92	156,579.73
	上海三利	4,208.25	4,090.61	4,159.00	4,309.47
	信保基金	-	-	-	3,819.52
	信保（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙）	-	-	-	101,100.33
	盛世鑫和	3,130.42	3,314.92	-	141.51
	福建中联盛	64,691.90	49,640.12	19,970.15	-
	佛山永晟投资有限公司	15,490.57	127,254.88	127,484.35	-
	佛山晟鑫投资有限公司	24,907.31	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	1,700.00	-
	江门信保康盛文化体育投资有限公司	20.83	20.83	400.00	-
	广物美通	4,249.90	-	-	-
	东莞和越	2,806.49	-	-	-
	信保基金	1,224.50	-	-	-
	佛山顺德智鑫投资有限公司	13,533.43	-	-	-
	西藏信保股权投资合伙企业（有限合伙）	1,500.00	-	-	-
预收款项	盛世鑫合	7,104.61	3,086.21	4,773.52	6,542.40
	福州中鼎	553.58	553.58	3,780.63	4,558.82

往来科目	关联方名称	期末余额			
		2015 年 6 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
预收款项	南京学尚	-	4,799.98	1,553.05	-
	福建中联盛	61.15	-	38.02	2,740.26
	广州中耀	-	2,236.00	-	-
	莆田中辰	-	137.43	-	-
	东莞和宏	-	200.00	-	-
	河南天之东	-	118.35	-	-
	保利仁泰	-	38.00	-	-

2012-2014 年度和 2015 年 1-6 月，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。

2012-2014 年度和 2015 年 1-6 月，发行人与关联方发生的预收款项主要系发行人全资子公司广州富利建筑安装工程有限公司为合营、联营企业提供的建筑工程服务预收的建筑工程款。

（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。

2012-2014 年度和 2015 年 1-6 月，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。

2012-2014 年度和 2015 年 1-6 月，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。

第四节 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 2012 年度、2013 年度、2014 年度和 2015 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 38 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 2012 年度、2013 年度和 2014 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[2013]第 710156 号”、“信会师报字[2014]第 710386 号”、“信会师报字[2015]第 720297 号”的标准无保留意见审计报告。

发行人 2015 年 1-9 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 2012 年、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 4-1 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	2012 年 12 月 31 日调整前	调整金额	2012 年 12 月 31 日调整后
可供出售金融资产	-	655,554,214.53	655,554,214.53
长期股权投资	1,350,794,240.14	-655,554,214.53	695,240,025.61

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 4-2 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	2012 年 12 月 31 日			2013 年 12 月 31 日		
	调整前	调整金额	调整后	调整前	调整金额	调整后
一、资本公积	10,776,925,472.63	-2,028.00	10,776,923,444.63	10,963,716,587.11	-2,028.00	10,963,714,559.11
二、其他综合收益	-	1,451,382.82	1,451,382.82	-	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	-	2,028.00	2,028.00
2.外币报表折算差额	-	1,449,354.82	1,449,354.82	-	-	-
三、外币报表折算差额	1,449,354.82	-1,449,354.82	-	-	-	-

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 2012 年度和 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 2012 年度、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 4-3 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	2015 年 9 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	4,172,734.40	4,006,951.26	3,375,296.98	3,267,270.26
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	2,376.79	315.00	322.45	45.00
应收账款	214,317.35	334,956.77	233,181.34	188,028.36
预付款项	2,479,430.84	2,256,561.67	1,927,586.37	1,641,854.69
应收利息	-	-	-	-
其他应收款	2,333,781.77	1,767,806.30	773,688.74	251,221.94
应收股利	-	-	-	-
存货	28,710,150.08	26,719,210.19	23,990,729.60	18,964,382.31
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	37,912,791.23	35,085,801.20	30,300,805.49	24,312,802.56
非流动资产：				
可供出售金融资产	69,955.42	39,955.42	53,555.42	65,555.42
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	415,152.15	354,576.40	284,652.87	69,524.00
投资性房地产	705,949.60	703,884.04	471,489.05	471,795.72
固定资产	305,873.67	247,763.08	198,503.95	137,843.13
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	2,305.47	1,848.90	1,453.56	1,086.51
开发支出	-	-	-	-
商誉	1,034.25	1,034.25	1,034.25	1,034.25
长期待摊费用	3,046.00	3,140.78	2,748.57	3,657.58
递延所得税资产	166,280.63	138,560.27	79,742.27	53,562.58
其他非流动资产	-	-	-	-
非流动资产合计	1,669,597.20	1,490,763.14	1,093,179.94	804,059.20
资产总计	39,582,388.43	36,576,564.33	31,393,985.43	25,116,861.76

项 目	2015 年 9 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
流动负债：				
短期借款	75,000.00	325,740.00	137,000.00	134,800.00
交易性金融负债	-	-	-	-
应付票据	56,052.49	2,572.07	-	-
应付账款	2,146,305.26	2,257,945.61	1,867,070.34	1,279,288.76
预收账款	15,057,629.43	11,330,149.04	10,716,784.17	9,054,736.35
应付职工薪酬	10,063.92	9,639.78	12,463.34	9,412.23
应交税费	-1,389,506.99	-742,236.21	-621,852.52	-408,459.76
应付利息	17,796.21	11,946.32	5,517.03	15,114.18
应付股利	13,702.16	22,890.54	481.26	615.84
其他应付款	3,112,647.55	2,971,526.97	2,583,519.58	1,529,202.76
一年内到期的非流动负债	2,773,890.38	2,541,175.22	1,962,472.47	2,432,402.94
预提费用	-	-	-	-
其他流动负债	-	-	-	-
流动负债合计	21,873,580.42	18,731,349.32	16,663,455.68	14,047,113.31
非流动负债：				
长期借款	7,589,607.44	9,049,498.41	7,510,130.06	5,585,041.33
应付债券	1,326,577.58	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	5,431.23	5,446.01	6,127.23	6,755.07
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	8,921,616.26	9,757,986.52	7,815,212.16	5,591,796.40
负债合计	30,795,196.68	28,489,335.84	24,478,667.84	19,638,909.71
所有者权益：				
实收资本	1,075,524.59	1,072,974.50	713,799.44	713,799.44
资本公积	708,200.66	691,693.04	1,096,371.46	1,077,692.34
其他综合收益	1.51	-4.10	0.20	145.14
盈余公积	171,447.54	171,447.54	110,091.72	81,170.18
未分配利润	4,619,966.09	4,204,842.78	3,256,024.12	2,375,830.98
归属母公司所有者权益合计	6,575,140.39	6,140,953.76	5,176,286.94	4,248,638.07
少数股东权益	2,212,051.36	1,946,274.74	1,739,030.66	1,229,313.97
所有者权益合计	8,787,191.74	8,087,228.50	6,915,317.59	5,477,952.05
负债和所有者权益总计	39,582,388.43	36,576,564.33	31,393,985.43	25,116,861.76

2、比较式合并利润表

表 4-4 发行人最近三年及一期比较式合并利润表

单位：万元

项 目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
一、营业总收入	6,339,984.06	10,905,649.71	9,235,552.42	6,890,575.67
其中：营业收入	6,339,984.06	10,905,649.71	9,235,552.42	6,890,575.67
利息收入	-	-	-	-
已赚保费	-	-	-	-
手续费及佣金收入	-	-	-	-
二、营业总成本	5,267,859.19	9,122,875.65	7,698,375.25	5,592,355.14
其中：营业成本	4,115,150.05	7,412,257.33	6,265,521.52	4,397,208.18
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	668,864.11	1,114,773.86	952,212.77	812,026.70
销售费用	174,186.69	240,192.49	218,517.64	164,561.09
管理费用	134,926.88	172,275.74	157,581.86	122,270.41
财务费用	178,394.37	127,122.41	98,553.20	89,209.34
资产减值损失	-3,662.90	56,253.82	5,988.26	7,079.42
加：公允价值变动收益	-	-	-	-
投资净收益	40,875.85	115,279.36	63,505.26	41,136.90
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	39,040.00	69,005.91	63,175.14	40,021.08
汇兑净收益	-	-	-	-
三、营业利润	1,113,000.72	1,898,053.42	1,600,682.43	1,339,357.43
加：营业外收入	15,475.80	16,668.33	18,228.40	18,944.45
其中：非流动资产处置利得	24.13	39.20	60.50	-
减：营业外支出	5,033.95	11,539.43	8,741.18	5,089.19
其中：非流动资产处置损失	32.21	11.92	15.83	10.08
四、利润总额	1,123,442.57	1,903,182.31	1,610,169.65	1,353,212.70
减：所得税费用	317,856.26	480,046.17	423,723.42	355,352.87
五、净利润	805,586.31	1,423,136.13	1,186,446.23	997,859.83
归属于母公司所有者的净利润	646,972.86	1,220,031.51	1,074,716.16	843,823.36
少数股东损益	158,613.45	203,104.62	111,730.08	154,036.47

项 目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
六、其他综合收益的税后净额	5.61	-4.30	-144.94	1.65
七、综合收益总额	805,591.92	1,423,131.83	1,186,301.30	997,861.47
归属于母公司所有者的综合收益总额	646,978.47	1,220,027.21	1,074,571.22	843,825.00
归属于少数股东的综合收益总额	158,613.45	203,104.62	111,730.08	154,036.47
八、每股收益：				
（一）基本每股收益（元/股）	0.60	1.14	1.00	0.79
（二）稀释每股收益（元/股）	0.60	1.14	1.00	0.79

3、比较式合并现金流量表

表 4-5 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	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度	2012 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	10,190,624.02	11,184,283.38	10,881,371.03	8,755,752.93
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	912,033.86	1,060,717.93	1,546,154.75	990,808.69
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	-	-	-	-
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	11,102,657.88	12,245,001.30	12,427,525.78	9,746,561.62
购买商品、接受劳务支付的现金	5,694,391.51	9,045,610.42	9,805,541.66	7,419,862.25
支付给职工以及为职工支付的现金	228,730.15	252,180.73	199,519.59	145,594.88
支付的各项税费	1,698,674.43	1,789,584.72	1,759,878.53	1,359,264.58
支付其他与经营活动有关的现金	1,511,566.40	2,203,462.09	1,637,996.68	512,581.77
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	-	-	-	-
支付利息、手续费及佣金的现金	-	-	-	-
支付保单红利的现金	-	-	-	-

项 目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
经营活动现金流出小计	9,133,362.48	13,290,837.96	13,402,936.46	9,437,303.49
经营活动产生的现金流量净额	1,969,295.39	-1,045,836.66	-975,410.68	309,258.13
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	1,700.14	44,400.00	12,000.00	17,793.20
取得投资收益收到的现金	19,446.01	47,437.37	8,730.12	250.39
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	36.10	230.03	52.20	34.46
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	1,302.67	-	-	2,739.70
收到其他与投资活动有关的现金	1,068.50	-	-	-
投资活动现金流入小计	23,553.43	92,067.40	20,782.32	20,817.75
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,687.21	8,050.24	10,187.39	7,123.05
投资支付的现金	78,526.74	361,772.57	162,900.00	30.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	13,894.21	35,698.41	70,279.94	13,045.76
支付其他与投资活动有关的现金	26,106.66	3,427.55	-	-
投资活动现金流出小计	122,214.82	408,948.77	243,367.33	20,198.80
投资活动产生的现金流量净额	-98,661.39	-316,881.37	-222,585.01	618.95
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	183,336.77	395,565.84	451,202.01	408,263.87
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	170,882.71	384,032.12	451,202.01	408,263.87
取得借款收到的现金	3,385,648.28	6,357,665.81	6,068,058.00	4,626,388.00
收到其他与筹资活动有关的现金		-	-	-
发行债券收到的现金	597,206.00	404,206.99	301,318.54	-
筹资活动现金流入小计	4,166,191.04	7,157,438.64	6,820,578.55	5,034,651.87
偿还债务支付的现金	4,962,374.57	4,001,854.71	4,671,366.51	3,194,189.39
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	898,417.58	1,152,132.99	884,186.26	685,254.37
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	47,899.72	109,078.10	40,259.87	23,169.96
支付其他与筹资活动有关的现金	5,931.87	14,339.92	14,431.18	22,639.45
筹资活动现金流出小计	5,866,724.02	5,168,327.62	5,569,983.94	3,902,083.21
筹资活动产生的现金流量净额	-1,700,532.98	1,989,111.02	1,250,594.60	1,132,568.66
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	2,372.12	-2,423.46	615.00	296.17
五、现金及现金等价物净增加额	172,473.15	623,969.53	53,213.92	1,442,741.91
加：期初现金及现金等价物余额	3,935,186.93	3,311,217.39	3,258,003.48	1,815,261.57
六、期末现金及现金等价物余额	4,107,660.08	3,935,186.93	3,311,217.39	3,258,003.48

（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 4-6 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	2015 年 9 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	586,238.23	582,082.24	410,206.97	709,711.65
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	126.95	141.24	836.32	9,022.27
预付款项	157,895.33	339,623.04	182,892.79	235,545.54
应收利息	-	-	-	-
其他应收款	8,211,091.00	7,035,402.13	4,944,856.77	2,920,063.05
应收股利	48,269.44	1,439.78	52,690.69	1,641.65
存货	260,878.65	558,946.24	862,758.51	1,250,773.17
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	9,264,499.59	8,517,634.66	6,454,242.05	5,126,757.34
非流动资产：				
可供出售金融资产	67,680.30	37,680.30	52,080.30	64,080.30
持有至到期投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	1,368,827.53	1,297,738.87	907,964.04	596,866.25
投资性房地产	73,113.51	71,971.30	65,881.01	68,649.17
固定资产	9,504.41	9,935.76	9,835.77	10,238.65
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	1,062.52	936.22	661.71	565.17
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	-	-	1.08	-
递延所得税资产	7,957.68	7,998.77	2,867.13	285.22

项 目	2015 年 9 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
其他非流动资产	-	-	-	-
非流动资产合计	1,528,145.95	1,426,261.22	1,039,291.04	740,684.76
资产总计	10,792,645.54	9,943,895.88	7,493,533.09	5,867,442.10
流动负债：				
短期借款	-	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	3,101.23	389.33	-	-
应付账款	201,380.37	171,314.97	62,437.89	54,699.10
预收款项	83,433.56	543,827.36	941,618.20	937,123.12
应付职工薪酬	1,614.62	1,003.72	1,679.95	1,149.53
应交税费	-66,260.87	-58,115.14	-49,739.99	-77,857.15
应付利息	16,710.83	66.67	-	14,349.04
应付股利	-	-	-	-
其他应付款	5,950,783.22	4,992,795.67	3,299,857.25	1,491,409.90
一年内到期的非流动负债	554,200.00	346,429.47	317,559.47	641,740.85
预提费用	-	-	-	-
其他流动负债	-	-	-	-
流动负债合计	6,744,962.96	6,097,712.05	4,573,412.78	3,062,614.39
非流动负债：				
长期借款	766,900.00	1,067,812.24	663,161.71	681,671.18
应付债券	697,636.14	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	1,464,536.14	1,167,812.24	663,161.71	681,671.18
负债合计	8,209,499.10	7,265,524.29	5,236,574.49	3,744,285.58
所有者权益：				
实收资本	1,075,524.59	1,072,974.50	713,799.44	713,799.44
资本公积	752,611.95	740,571.22	1,082,030.36	1,071,842.19
其他综合收益	-2.85	-4.10	-	-
盈余公积	171,447.54	171,447.53	110,091.72	81,170.18
未分配利润	583,565.21	693,382.44	351,037.09	256,344.72
所有者权益合计	2,583,146.44	2,678,371.60	2,256,958.60	2,123,156.53
负债和所有者权益总计	10,792,645.54	9,943,895.88	7,493,533.09	5,867,442.10

2、比较式母公司利润表

表 4-7 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	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
一、营业总收入	637,131.13	822,056.88	915,143.30	236,137.09
其中：营业收入	637,131.13	822,056.88	915,143.30	236,137.09
利息收入	-	-	-	-
已赚保费	-	-	-	-
手续费及佣金收入	-	-	-	-
二、营业总成本	579,118.94	651,351.64	720,295.32	223,574.71
其中：营业成本	413,142.91	497,342.86	568,051.67	159,107.18
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	63,572.89	124,831.51	121,383.22	48,006.06
销售费用	4,830.94	16,485.07	18,020.77	13,012.77
管理费用	14,161.25	16,566.80	22,591.56	17,995.62
财务费用	83,278.32	-3,764.13	-9,243.40	-14,707.52
资产减值损失	132.63	-110.47	-508.49	160.61
加：公允价值变动收益	-	-	-	-
投资净收益	78,248.56	497,044.54	147,744.99	167,288.09
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	7,102.88	14,594.14	11,008.69	8,246.41
汇兑净收益	-	-	-	-
三、营业利润	136,260.75	667,749.79	342,592.97	179,850.47
加：营业外收入	716.96	1,665.23	1,519.10	5,979.39
其中：非流动资产处置利得	-	14.79	-	-
减：营业外支出	289.42	403.56	2,226.60	401.68
其中：非流动资产处置损失	0.85	0.03	1.94	5.54
四、利润总额	136,688.29	669,011.45	341,885.48	185,428.18
减：所得税费用	14,655.97	55,453.25	52,670.09	1,476.76
五、净利润	122,032.32	613,558.21	289,215.38	183,951.42
六、其他综合收益的税后净额	1.25	-4.30	-	0.20
七、综合收益总额	122,033.56	613,553.91	289,215.38	183,951.62

3、比较式母公司现金流量表

表 4-8 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	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度	2012 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	176,428.83	418,636.80	925,413.25	862,724.79
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	10,135,572.63	10,326,553.63	11,564,841.52	8,763,837.30
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	10,312,001.46	10,745,190.43	12,490,254.77	9,626,562.09
购买商品、接受劳务支付的现金	69,353.68	203,172.03	185,981.84	318,462.83
支付给职工以及为职工支付的现金	8,828.70	6,462.18	7,728.79	6,775.71
支付的各项税费	98,080.92	131,454.74	117,387.84	95,317.11
支付其他与经营活动有关的现金	10,068,042.33	10,768,491.85	11,692,934.42	8,906,468.32
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	10,244,305.63	11,109,580.80	12,004,032.89	9,327,023.97
经营活动产生的现金流量净额	67,695.83	-364,390.37	486,221.88	299,538.12
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	7,026.40
取得投资收益收到的现金	24,316.02	541,539.40	87,871.63	150,593.39
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0.49	18.12	1.57	0.37
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流入小计	25,216.51	620,274.60	99,873.20	157,620.16
购建固定资产、无形资产和其他长期资	425.66	509.13	507.87	886.43

项 目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
产支付的现金				
投资支付的现金	94,630.74	447,502.07	302,273.48	78,246.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	-	-	-	-
投资活动现金流出小计	95,056.40	448,011.21	302,781.35	79,132.43
投资活动产生的现金流量净额	-69,839.90	172,263.39	-202,908.15	78,487.73
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	12,454.06	11,533.72	-	-
取得借款收到的现金	967,206.00	1,100,000.00	391,000.00	704,500.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-	-
发行债券收到的现金		100,000.00	-	-
筹资活动现金流入小计	979,660.06	1,211,533.72	391,000.00	704,500.00
偿还债务支付的现金	663,141.71	516,479.47	734,309.47	334,069.47
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	309,232.65	329,545.47	298,569.39	220,794.70
支付其他与筹资活动有关的现金	985.64	1,461.78	2,189.55	3,680.87
筹资活动现金流出小计	973,360.00	847,486.72	1,035,068.41	558,545.04
筹资活动产生的现金流量净额	6,300.06	364,046.99	-644,068.41	145,954.96
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	4,155.99	171,920.02	-360,754.68	523,980.81
加：期初现金及现金等价物余额	520,876.99	348,956.97	709,711.65	185,730.84
六、期末现金及现金等价物余额	525,032.98	520,876.99	348,956.97	709,711.65

四、发行人合并报表范围变化情况

（一）2015 年 1-9 月发行人合并报表范围变化情况

表 4-9 2015 年 1-9 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	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
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

序号	公司名称	变动情况	变动原因
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	Epping 048 Real Estate Development Pty Ltd	新纳入	新设立
19	成都保利资产管理有限公司	新纳入	新设立
20	合肥保利和众房地产有限公司	新纳入	新设立
21	成都保利永兴房地产开发有限公司	新纳入	新设立
22	阳江保利弘盛房地产有限公司	新纳入	新设立
23	广州保利小额贷款股份有限公司	新纳入	新设立
24	青岛保利广翔置业有限公司	新纳入	新设立
25	深圳市安锦投资管理有限公司	新纳入	新收购取得
26	Poly & Southlink Development Pty Ltd	新纳入	新收购取得
27	Jack&Judy Real Estate Pty Ltd	新纳入	新收购取得
28	佛山市三水海都房地产有限公司	新纳入	新收购取得
29	佛山市三水银都资产管理有限公司	新纳入	新收购取得
30	佛山市三水云都房地产有限公司	新纳入	新收购取得
31	河北省省直纪元房地产开发有限公司	新纳入	新收购取得
32	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
33	广州市金诺房地产开发有限公司	不再纳入	对外转让股权

（二）2014 年度发行人合并报表范围变化情况

表 4-10 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
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

序号	公司名称	变动情况	变动原因
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
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

（三）2013 年度发行人合并报表范围变化情况**表 4-11 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
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

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

序号	公司名称	变动情况	变动原因
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

（四）2012 年度发行人合并报表范围变化情况

表 4-12 2012 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	广州越禾房地产开发有限公司	新纳入	新设立
2	珠海保利天悦投资控股有限公司	新纳入	新设立
3	沈阳保利香槟房地产开发有限公司	新纳入	新设立
4	大连保利会展管理有限公司	新纳入	新设立
5	北京保利安平养老产业投资管理有限公司	新纳入	新设立
6	北京市海淀区和熹会老年公寓	新纳入	新设立
7	河北保利房地产开发有限公司	新纳入	新设立
8	北京保利融创房地产开发有限公司	新纳入	新设立
9	北京保利首开兴泰置业有限公司	新纳入	新设立
10	上海保利建熹房地产有限公司	新纳入	新设立
11	上海保利泓融房地产有限公司	新纳入	新设立
12	上海保利建颖房地产有限公司	新纳入	新设立
13	佛山南海保利海荣投资有限公司	新纳入	新设立
14	佛山市保利鑫诚房地产开发有限公司	新纳入	新设立
15	佛山保利弘盛房地产开发有限公司	新纳入	新设立
16	江门保利宏信房地产开发有限公司	新纳入	新设立
17	江门保利滨江新城开发有限公司	新纳入	新设立
18	重庆葆成房地产开发有限公司	新纳入	新设立
19	武汉保利金谷房地产开发有限公司	新纳入	新设立
20	杭州保利建锦房地产开发有限公司	新纳入	新设立
21	成都保利华阳投资有限公司	新纳入	新设立
22	林芝保利旅游发展有限公司	新纳入	新设立
23	郴州市乾嘉盛房地产有限公司	新纳入	新设立
24	陕西保利民东房地产开发有限公司	新纳入	新设立
25	陕西保利荣安房地产开发有限公司	新纳入	新设立
26	保利（福建）房地产投资有限公司	新纳入	新设立
27	保利（三亚）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
28	三亚论坛中心建设有限公司	新纳入	新设立
29	三亚保信贤德房地产开发有限公司	新纳入	新设立
30	保利商业地产投资管理有限公司	新纳入	新设立
31	上海保利翰物业有限公司	新纳入	新设立
32	西安欣荣佳房地产开发有限公司	新纳入	新收购取得
33	沈阳保利盛华房地产开发有限公司	不再纳入	对外转让所持有的 55% 股权
34	沈阳盛兴图书城投资开发有限公司	不再纳入	对外转让所持有的 90% 股权

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 4-13 发行人最近三年及一期主要财务指标

项 目	2015 年 9 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
资产总额（万元）	39,582,388.43	36,576,564.33	31,393,985.43	25,116,861.76
负债总额（万元）	30,795,196.68	28,489,335.84	24,478,667.84	19,638,909.71
全部债务（万元）	11,821,127.89	12,622,027.80	9,908,557.40	8,152,244.27
所有者权益（万元）	8,787,191.74	8,087,228.50	6,915,317.59	5,477,952.05
流动比率	1.73	1.87	1.82	1.73
速动比率	0.42	0.45	0.38	0.38
资产负债率（合并报表）	77.80%	77.89%	77.97%	78.19%
债务资本比率	57.36%	60.95%	58.90%	59.81%
项 目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
营业收入（万元）	6,339,984.06	10,905,649.71	9,235,552.42	6,890,575.67
营业利润（万元）	1,113,000.72	1,898,053.42	1,600,682.43	1,339,357.43
利润总额（万元）	1,123,442.57	1,903,182.31	1,610,169.65	1,353,212.70
净利润（万元）	805,586.31	1,423,136.13	1,186,446.23	997,859.83
归属于母公司所有者的净利润（万元）	646,972.86	1,220,031.51	1,074,716.16	843,823.36
经营活动产生现金流量净额（万元）	1,969,295.39	-1,045,836.66	-975,410.68	309,258.13
投资活动产生现金流量净额（万元）	-98,661.39	-316,881.37	-222,585.01	618.95
筹资活动产生现金流量净额（万元）	-1,700,532.98	1,989,111.02	1,250,594.60	1,132,568.66
营业毛利率	35.09%	32.03%	32.16%	36.19%
总资产报酬率	2.95%	6.06%	6.07%	6.42%
加权平均净资产收益率	10.16%	21.65%	22.95%	21.84%
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率	9.84%	21.31%	22.81%	21.60%
EBIT（万元）	1,295,887.09	2,058,590.97	1,714,168.07	1,432,780.60

项 目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
EBITDA（万元）	1,341,252.41	2,093,231.89	1,747,511.80	1,462,590.38
EBITDA 全部债务比	11.35%	16.58%	17.64%	17.94%
EBIT 利息保障倍数	2.06	2.37	2.61	2.68
EBITDA 利息保障倍数	2.14	2.41	2.66	2.74
应收账款周转率（次/年）	30.78	38.39	43.85	46.91
存货周转率（次/年）	0.20	0.29	0.29	0.26
总资产周转率（次/年）	0.22	0.32	0.33	0.31
每股经营活动产生的现金流量净额（元）	1.83	-0.97	-1.37	0.43
每股净现金流量（元）	0.16	0.58	0.07	2.02
基本每股收益（元）	0.60	1.14	1.00	0.79
稀释每股收益（元）	0.60	1.14	1.00	0.79

注：2015 年 1-9 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；M₀ 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 4-14 发行人最近三年及一期非经常性损益明细

单位：万元

项 目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
非流动资产处置损益	1,631.75	15,756.07	44.67	9.59
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	10,449.93	5,143.33	9,442.55	13,845.67
所得税影响额	-2,332.71	-1,383.98	-2,765.77	-3,560.22
少数股东权益影响额	-1,209.27	-825.64	-501.20	-1,252.49
合 计	8,539.70	18,755.36	6,220.25	9,042.55

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 4-15 最近三年及一期末发行人资产构成情况

单位：万元

项 目	2015 年 9 月 30 日		2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日		2012 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	4,172,734.40	10.54%	4,006,951.26	10.95%	3,375,296.98	10.75%	3,267,270.26	13.01%
应收票据	2,376.79	0.01%	315.00	0.00%	322.45	0.00%	45.00	0.00%
应收账款	214,317.35	0.54%	334,956.77	0.92%	233,181.34	0.74%	188,028.36	0.75%
预付款项	2,479,430.84	6.26%	2,256,561.67	6.17%	1,927,586.37	6.14%	1,641,854.69	6.54%
其他应收款	2,333,781.77	5.90%	1,767,806.30	4.83%	773,688.74	2.46%	251,221.94	1.00%
存货	28,710,150.08	72.53%	26,719,210.19	73.05%	23,990,729.60	76.42%	18,964,382.31	75.50%
流动资产合计	37,912,791.23	95.78%	35,085,801.20	95.92%	30,300,805.49	96.52%	24,312,802.56	96.80%
非流动资产：								
可供出售金融资产	69,955.42	0.18%	39,955.42	0.11%	53,555.42	0.17%	65,555.42	0.26%
长期股权投资	415,152.15	1.05%	354,576.40	0.97%	284,652.87	0.91%	69,524.00	0.28%
投资性房地产	705,949.60	1.78%	703,884.04	1.92%	471,489.05	1.50%	471,795.72	1.88%
固定资产	305,873.67	0.77%	247,763.08	0.68%	198,503.95	0.63%	137,843.13	0.55%

项 目	2015 年 9 月 30 日		2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日		2012 年 12 月 31 日	
无形资产	2,305.47	0.01%	1,848.90	0.01%	1,453.56	0.00%	1,086.51	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	3,046.00	0.01%	3,140.78	0.01%	2,748.57	0.01%	3,657.58	0.01%
递延所得税资产	166,280.63	0.42%	138,560.27	0.38%	79,742.27	0.25%	53,562.58	0.21%
非流动资产合计	1,669,597.20	4.22%	1,490,763.14	4.08%	1,093,179.94	3.48%	804,059.20	3.20%
资产总计	39,582,388.43	100.00%	36,576,564.33	100.00%	31,393,985.43	100.00%	25,116,861.76	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，发行人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 25,116,861.76 万元、31,393,985.43 万元和 36,576,564.33 万元，年均复合增长率达到 20.68%。

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 24,312,802.56 万元、30,300,805.49 万元和 35,085,801.20 万元，占资产总额的比重分别为 96.80%和、96.52%和 95.92%；发行人非流动资产合计分别为 804,059.20 万元、1,093,179.94 万元和 1,490,763.14 万元，占资产总额的比重分别为 3.20%、3.48%和 4.08%。

截至 2015 年 9 月 30 日，发行人资产总额为 39,582,388.43 万元，其中流动资产合计 37,912,791.23 万元，占资产总额的比重为 95.78%；非流动资产合计 1,669,597.20 万元，占资产总额的比重为 4.22%。

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 2012 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日和 2014 年 12 月 31 日，发行人货币资金期末余额分别为 3,267,270.26 万元、3,375,296.98 万元和 4,006,951.26 万元，占资产总额的比重分别为 13.01%、10.75%和 10.95%。2013 年末发行人货币资金期末余额较 2012 年末增加 108,026.72 万元，增幅为 3.31%，变动较小。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。

截至 2015 年 9 月 30 日，发行人货币资金期末余额为 4,172,734.40 万元，占资产总

额的比重为 10.54%。2015 年 9 月末发行人货币资金期末余额较 2014 年末增加 165,783.14 万元，增幅为 4.14%，变动较小。

总体来看，发行人良好的销售回款和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。

截至 2015 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 65,634.16 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 2012 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日和 2014 年 12 月 31 日，发行人应收账款期末净额分别为 188,028.36 万元、233,181.34 万元和 334,956.77 万元，占资产总额的比重分别为 0.75%、0.74%和 0.92%。2013 年末发行人应收账款期末净额较 2012 年末增加 45,152.98 万元，增幅为 24.01%。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%。最近三年末，发行人应收账款期末净额持续快速增长，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。

截至 2015 年 9 月 30 日，发行人应收账款期末净额为 214,317.35 万元，占资产总额的比重为 0.54%。2015 年 9 月末发行人应收账款期末净额较 2014 年末减少 120,639.42 万元，降幅为 36.02%，这主要系受发行人前期结转收入项目的销售款回笼影响所致。

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 2012 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日和 2014 年 12 月 31 日，发行人预付款项期末余额分别为 1,641,854.69 万元、1,927,586.37 万元和 2,256,561.67 万元，占资产总额的比重分别为 6.54%、6.14%和 6.17%。2013 年末发行人预付款项期末余额较 2012 年末增加 285,731.68 万元，增幅为 17.40%。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%。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 2015 年 9 月 30 日，发行人预付款项期末余额为 2,479,430.84 万元，占资产总额的比重为 6.26%。2015 年 9 月末发行人预付款项期末余额较 2014 年末增加 222,869.17 万元，增幅为 9.88%。

从预付款项账龄结构来看，2012-2014 年和 2015 年 6 月末，发行人账龄在 1 年以内（含 1 年）的预付款项占比分别为 73.93%、71.57%、60.09%和 60.41%，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、基础设施费等），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 2012 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日和 2014 年 12 月 31 日，发行人其他应收款期末净额分别为 251,221.94 万元、773,688.74 万元和 1,767,806.30 万元，占资产总额的比重分别为 1.00%、2.46%和 4.83%。2013 年末发行人其他应收款期末净额较 2012 年末增加 522,466.80 万元，增幅为 207.97%。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%。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 2015 年 9 月 30 日，发行人其他应收款期末净额为 2,333,781.77 万元，占资产总额的比重为 5.90%。2015 年 9 月末发行人其他应收款期末净额较 2014 年末增加 565,975.47 万元，增幅为 32.02%，这主要是由于与联营、合营企业及子公司合作方股东的往来款规模进一步增加所致。

2012-2014 年和 2015 年 6 月末，发行人其他应收款构成情况如下表所示：

表 4-16 2012-2014 年和 2015 年 6 月末发行人其他应收款构成情况

单位：万元

项 目	2015 年 6 月 30 日		2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日		2012 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	1,156,823.42	56.92%	828,924.48	46.44%	383,364.22	48.76%	56,588.76	21.77%
联营合营企业往来款	582,267.16	28.65%	699,780.88	39.21%	203,996.46	25.95%	53,696.99	20.66%
其他	293,328.96	14.43%	256,087.51	14.35%	198,800.51	25.29%	149,609.73	57.57%
合 计	2,032,419.54	100.00%	1,784,792.88	100.00%	786,161.19	100.00%	259,895.48	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。

截至 2015 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 4-17 截至 2015 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
北京屹泰	关联方	171,576.98	8.44%	-	投入合营企业的项目开发资金往来
北京融创恒基地产有限公司	无关联	171,567.00	8.44%	-	与子公司合作方股东的往来款
北京首都开发股份有限公司	无关联	152,431.40	7.50%	-	与子公司合作方股东的往来款
上海融创绿城投资控股有限公司	无关联	141,728.18	6.97%	-	与子公司合作方股东的往来款
天津融创奥城投资有限公司	无关联	140,189.00	6.90%	-	与子公司合作方股东的往来款
合 计		777,492.56	38.25%	-	

（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 2012 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日和 2014 年 12 月 31 日，发行人存货账面价值分别为 18,964,382.31 万元、23,990,729.60 万元和 26,719,210.19 万元，占资产总额的比重分别为 75.50%、76.42%和 73.05%。2013 年末发行人存货账面价值较 2012 年末增加 5,026,347.29 万元，增幅为 26.50%。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%。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。2014 年末发行人存货账面价值增幅有所回落，这主要是系本期房地产市场景气度下降，发行人坚持以销定产的原则，审慎控制拓展和开工节奏所致。

截至 2015 年 9 月 30 日，发行人存货账面价值为 28,710,150.08 万元，占资产总额的比重为 72.53%。2015 年 9 月末发行人存货账面价值较 2014 年末增加 1,990,939.89 万元，增幅为 7.45%，变动较小。

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。

2012 年末和 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。

（6）可供出售金融资产

截至 2012 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日和 2014 年 12 月 31 日，发行人可供出售金融资产期末余额分别为 65,555.42 万元、53,555.42 万元和 39,955.42 万元，占资产总额的比重分别为 0.26%、0.17%和 0.11%。2013 年末发行人可供出售金融资产期末余额较 2012 年末减少 12,000.00 万元，降幅为 18.31%，这主要系发行人收回对信保（天津）股权投资基金合伙企业的一部分投资所致。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。

截至 2015 年 9 月 30 日，发行人可供出售金融资产期末余额为 69,955.42 万元，占资产总额的比重为 0.18%。2015 年 9 月末发行人可供出售金融资产期末余额较 2014 年

末增加 30,000.00 万元，增幅为 75.08%，这主要是因为发行人对西藏信保股权投资合伙企业（有限合伙）增加投资。

2012-2014 年和 2015 年 6 月末，发行人可供出售金融资产构成情况如下表所示：

表 4-18 2012-2014 年和 2015 年 6 月末发行人可供出售金融资产构成情况

单位：万元

项 目	2015 年 6 月 30 日		2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日		2012 年 12 月 31 日	
	金 额	占 比	金 额	占 比	金 额	占 比	金 额	占 比
北京新保利大厦房地产开发有限公司	1,075.12	1.54%	1,075.12	2.69%	1,075.12	2.01%	1,075.12	1.64%
保利财务有限公司	7,680.30	10.98%	7,680.30	19.22%	7,680.30	14.34%	7,680.30	11.72%
韶山光大村镇银行股份有限公司	1,200.00	1.72%	1,200.00	3.00%	400	0.75%	400	0.61%
信保（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙）	-	0.00%	-	-	44,400.00	82.90%	56,400.00	86.03%
西藏信保股权投资合伙企业（有限合伙）	60,000.00	85.77%	30,000.00	75.08%	-	-	-	-
合 计	69,955.42	100.00%	39,955.42	100.00%	53,555.42	100.00%	65,555.42	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。2012-2014 年和 2015 年 6 月末，发行人长期股权投资的构成情况如下表所示：

表 4-19 2012-2014 年和 2015 年 6 月末发行人长期股权投资构成情况

单位：万元

项 目	2015 年 6 月 30 日		2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日		2012 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	311,411.94	73.54%	254,712.56	71.84%	220,336.36	77.41%	53,088.61	76.36%
联营企业	112,066.81	26.46%	99,863.84	28.16%	64,316.52	22.59%	16,435.39	23.64%
合 计	423,478.76	100.00%	354,576.40	100.00%	284,652.87	100.00%	69,524.00	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 2012 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日和 2014 年 12 月 31 日，发行人长期股权投资期末余额分别为 69,524.00 万元、284,652.87 万元和 354,576.40 万元，占资产总额的比重分别为 0.28%、0.91%和 0.97%。2013 年末发行人长期股权投资期末余额较 2012 年末增加 215,128.87 万元，增幅为

309.43%，这主要是由于（1）发行人增加对广州中耀、保利仁泰等合营、联营企业投资；（2）确认盛世鑫和等合营、联营企业当期损益所致。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。

截至 2015 年 9 月 30 日，发行人长期股权投资期末余额为 415,152.15 万元，占资产总额的比重为 1.05%。2015 年 9 月末发行人长期股权投资期末余额较 2014 年末增加 60,575.75 万元，增幅为 17.08%，这主要系发行人新增对广物美通、广物前通、环球老龄和杭州安泽等合营、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 2012 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日和 2014 年 12 月 31 日，发行人投资性房地产账面价值分别为 471,795.72 万元、471,489.05 万元和 703,884.04 万元，占资产总额的比重分别为 1.88%、1.50%和 1.92%。2013 年末发行人投资性房地产账面价值较 2012 年末减少 306.67 万元，降幅为 0.07%。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。

截至 2015 年 9 月 30 日，发行人投资性房地产账面价值为 705,949.60 万元，占资产总额的比重为 1.78%。2015 年 9 月末发行人投资性房地产账面价值较 2014 年末增加 2,065.56 万元，增幅为 0.29%，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。

截至 2012 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日和 2014 年 12 月 31 日，发行人固定资产账面价值分别为 137,843.13 万元、198,503.95 万元和 247,763.08 万元，占资产总额的比重分别为 0.55%、0.63%和 0.68%。2013 年末发行人固定资产账面价值较 2012 年末增加 60,660.82 万元，增幅为 44.01%。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%。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 2015 年 9 月 30 日，发行人固定资产账面价值为 305,873.67 万元，占资产总额的比重为 0.77%。2015 年 9 月末发行人固定资产账面价值较 2014 年末增加 58,110.59 万元，增幅为 23.45%。

2、负债结构分析

表 4-20 最近三年及一期末发行人负债构成情况

单位：万元

项 目	2015 年 9 月 30 日		2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日		2012 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	75,000.00	0.29%	325,740.00	1.14%	137,000.00	0.56%	134,800.00	0.69%
应付票据	56,052.49	0.06%	2,572.07	0.01%	-	0.00%	-	0.00%
应付账款	2,146,305.26	7.09%	2,257,945.61	7.93%	1,867,070.34	7.63%	1,279,288.76	6.51%
预收款项	15,057,629.43	45.07%	11,330,149.04	39.77%	10,716,784.17	43.78%	9,054,736.35	46.11%
应付职工薪酬	10,063.92	0.03%	9,639.78	0.03%	12,463.34	0.05%	9,412.23	0.05%
应交税费	-1,389,506.99	-4.11%	-742,236.21	-2.61%	-621,852.52	-2.54%	-408,459.76	-2.08%
应付利息	17,796.21	0.06%	11,946.32	0.04%	5,517.03	0.02%	15,114.18	0.08%
应付股利	13,702.16	0.05%	22,890.54	0.08%	481.26	0.00%	615.84	0.00%
其他应付款	3,112,647.55	10.01%	2,971,526.97	10.43%	2,583,519.58	10.55%	1,529,202.76	7.79%
一年内到期的非流动负债	2,773,890.38	9.66%	2,541,175.22	8.92%	1,962,472.47	8.02%	2,432,402.94	12.39%
流动负债合计	21,873,580.42	68.20%	18,731,349.32	65.75%	16,663,455.68	68.07%	14,047,113.31	71.53%
非流动负债：								
长期借款	7,589,607.44	27.35%	9,049,498.41	31.76%	7,510,130.06	30.68%	5,585,041.33	28.44%
应付债券	1,326,577.58	4.43%	703,042.10	2.47%	298,954.87	1.22%	-	0.00%
递延所得税负债	5,431.23	0.02%	5,446.01	0.02%	6,127.23	0.03%	6,755.07	0.03%
非流动负债合计	8,921,616.26	31.80%	9,757,986.52	34.25%	7,815,212.16	31.93%	5,591,796.40	28.47%
负债合计	30,795,196.68	100.00%	28,489,335.84	100.00%	24,478,667.84	100.00%	19,638,909.71	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 19,638,909.71 万元、24,478,667.84 万元、28,489,335.84 万元和 30,795,196.68 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账款增加，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 2015 年 9 月 30 日，发行人流动负债占负债总额的比例为 71.03%，其中短期借款、应付账款、预收款项和其它应付款分别占负债总额的 0.24%、6.97%、48.90% 和 10.11%；非流动负债中以长期借款为主，占负债总额的比例为 28.97%。

（1）短期借款

截至 2012 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日和 2014 年 12 月 31 日，发行人短期借款期末余额分别为 134,800.00 万元、137,000.00 万元和 325,740.00 万元，占负债总额的比重分别为 0.69%、0.56% 和 1.14%。2013 年末发行人短期借款期末余额较 2012 年末增加 2,200.00 万元，增幅为 1.63%，变动较小。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。

截至 2015 年 9 月 30 日，发行人短期借款期末余额为 75,000.00 万元，占负债总额的比重为 0.24%。2015 年 9 月末发行人短期借款期末余额较 2014 年末减少 250,740.00 万元，降幅为 76.98%，这主要是因为发行人归还部分短期借款。

2012-2014 年和 2015 年 6 月末，发行人短期借款构成情况如下表所示：

表 4-21 2012-2014 年和 2015 年 6 月末发行人短期借款构成情况

单位：万元

项 目	2015 年 6 月 30 日		2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日		2012 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	-	0.00%	100,000.00	30.70%	-	0.00%	-	0.00%
保证借款	84,995.00	100.00%	225,740.00	69.30%	137,000.00	100.00%	134,800.00	100.00%
合 计	84,995.00	100.00%	325,740.00	100.00%	137,000.00	100.00%	134,800.00	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 2012 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日和 2014 年 12 月 31 日，发行人应付账款期末余额分别为 1,279,288.76 万元、1,867,070.34 万元和 2,257,945.61 万元，占负债总

额的比重分别为 6.51%、7.63% 和 7.93%。2013 年末发行人应付账款期末余额较 2012 年末增加 587,781.58 万元，增幅为 45.95%。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%。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 2015 年 9 月 30 日，发行人应付账款期末余额为 2,146,305.26 万元，占负债总额的比重为 6.97%。2015 年 9 月末发行人应付账款期末余额较 2014 年末减少 111,640.35 万元，降幅为 4.94%，变动较小。

（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。

2012-2014 年和 2015 年 6 月末，发行人预收款项构成情况如下表所示：

表 4-22 2012-2014 年和 2015 年 6 月末发行人预收款项构成情况

单位：万元

项 目	2015 年 6 月 30 日		2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日		2012 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	13,159,618.27	99.34%	11,249,206.47	99.29%	10,656,063.13	99.43%	8,990,240.16	99.29%
其他	87,362.31	0.66%	80,942.57	0.71%	60,721.04	0.57%	64,496.19	0.71%
合 计	13,246,980.59	100.00%	11,330,149.04	100.00%	10,716,784.17	100.00%	9,054,736.35	100.00%

截至 2012 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日和 2014 年 12 月 31 日，发行人预收款项期末余额分别为 9,054,736.35 万元、10,716,784.17 万元和 11,330,149.04 万元，占负债总额的比重分别为 46.11%、43.78% 和 39.77%。2013 年末发行人预收款项期末余额较 2012 年末增加 1,662,047.82 万元，增幅为 18.36%。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%。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 2015 年 9 月 30 日，发行人预收款项期末余额为 15,057,629.43 万元，占负债总

额的比重为 48.90%。2015 年 9 月末发行人预收款项期末余额较 2014 年末增加 3,727,480.39 万元，增幅为 32.90%，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。

截至 2012 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日和 2014 年 12 月 31 日，发行人其他应付款期末余额分别为 1,529,202.76 万元、2,583,519.58 万元和 2,971,526.97 万元，占负债总额的比重分别为 7.79%、10.55%和 10.43%。2013 年末发行人其他应付款期末余额较 2012 年末增加 1,054,316.82 万元，这主要是由于保利（长沙）西海岸置业有限公司、重庆葆翔房地产开发有限公司、广州市宏和房地产开发有限公司等子公司合作方对等投入款项增加所致。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。

截至 2015 年 9 月 30 日，发行人其他应付款期末余额为 3,112,647.55 万元，占负债总额的比重为 10.11%。2015 年 9 月末发行人其他应付款期末余额较 2014 年末增加 141,120.58 万元，增幅为 4.75%，变动较小。

（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。2012-2014 年和 2015 年 6 月末，发行人应交税费构成情况如下表所示：

表 4-23 2012-2014 年和 2015 年 6 月末发行人应交税费构成情况

单位：万元

项 目	2015 年 6 月 30 日		2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日		2012 年 12 月 31 日	
	金 额	占 比	金 额	占 比	金 额	占 比	金 额	占 比
增值税	-426.74	0.04%	-145.30	0.02%	21.36	0.00%	130.06	-0.03%
营业税	-591,736.45	48.94%	-460,369.39	62.02%	-427,038.09	68.67%	-342,976.83	83.97%
企业所得税	-212,694.85	17.59%	-38,019.27	5.12%	-44,479.34	7.15%	32,648.43	-7.99%
个人所得税	2,854.32	-0.24%	854.91	-0.12%	933.59	-0.15%	222.07	-0.05%
城市维护建设税	-38,255.11	3.16%	-30,037.25	4.05%	-28,781.27	4.63%	-23,463.49	5.74%
房产税	781.26	-0.06%	1,401.62	-0.19%	1,032.29	-0.17%	370.33	-0.09%
土地增值税	-337,051.05	27.88%	-194,063.33	26.15%	-105,272.99	16.93%	-63,287.28	15.49%

项 目	2015 年 6 月 30 日		2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日		2012 年 12 月 31 日	
教育费附加	-17,447.23	1.44%	-23,714.41	3.19%	-12,754.74	2.05%	-10,101.09	2.47%
其他	-15,055.10	1.25%	1,856.21	-0.25%	-5,513.33	0.89%	-2,001.97	0.49%
合 计	-1,209,030.96	100.00%	-742,236.21	100.00%	-621,852.52	100.00%	-408,459.76	100.00%

截至 2012 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日和 2015 年 9 月 30 日，发行人应交税费期末余额分别为-408,459.76、-621,852.52 万元、-742,236.21 万元和-1,389,506.99 万元，占负债总额的比重分别为-2.08%、-2.54%、-2.61%和-4.51%。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 2012 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日和 2014 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 2,432,402.94 万元、1,962,472.47 万元和 2,541,175.22 万元，占负债总额的比重分别为 12.39%、8.02%和 8.92%。2013 年末发行人一年内到期的非流动负债期末余额较 2012 年末减少 469,930.47 万元，降幅为 19.32%。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%。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 2015 年 9 月 30 日，发行人一年内到期的非流动负债期末余额为 2,773,890.38 万元，占负债总额的比重为 9.01%。2015 年 9 月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 232,715.16 万元，增幅为 9.16%。

（7）长期借款

截至 2012 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日和 2014 年 12 月 31 日，发行人长期借款期末余额分别为 5,585,041.33 万元、7,510,130.06 万元和 9,049,498.41 万元，占负债总额的比重分别为 28.44%、30.68%和 31.76%。2013 年末发行人长期借款期末余额较 2012 年末增加 1,925,088.73 万元，增幅为 34.47%。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%。最近三年末，发行人长期借款期末余额持续增长，这主要是由于发行人通过银行借款方式筹集资金以满足项目投资需要所致。

截至 2015 年 9 月 30 日，发行人长期借款期末余额为 7,589,607.44 万元，占负债总额的比重为 24.65%。2015 年 9 月末发行人长期借款期末余额较 2014 年末减少 1,459,890.97 万元，降幅为 16.13%，这主要是因为公司结合市场变化合理控制拓展节奏和负债规模，同时采用发行中期票据等直接融资方式置换银行贷款。

2012-2014 年和 2015 年 6 月末，发行人长期借款构成情况如下表所示：

表 4-24 2012-2014 年和 2015 年 6 月末发行人长期借款构成情况

单位：万元

项 目	2015 年 6 月 30 日		2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日		2012 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	6,635,289.85	82.53%	7,014,370.06	77.51%	5,781,431.29	76.98%	3,826,545.00	68.51%
抵押借款	895,331.70	11.14%	1,100,878.35	12.17%	1,510,548.76	20.11%	1,361,996.33	24.39%
信用借款	509,600.00	6.34%	934,250.00	10.32%	218,150.00	2.90%	316,500.00	5.67%
质押借款	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%	80,000.00	1.43%
合 计	8,040,221.56	100.00%	9,049,498.41	100.00%	7,510,130.05	100.00%	5,585,041.33	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 2012 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日和 2015 年 9 月 30 日，发行人应付债券期末余额分别为 0.00 万元、298,954.87 万元、703,042.10 万元和 1,326,577.58 万元，占负债总额的比例分别为 0.00%、1.22%、2.47%和 4.31%。

2012-2014 年和 2015 年 6 月末，发行人应付债券构成情况如下表所示：

表 4-25 2012-2014 年和 2015 年 6 月末发行人应付债券构成情况

单位：万元

项 目	2015 年 6 月 30 日		2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日		2012 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	603,500.42	46.39%	603,042.10	85.78%	298,954.87	100.00%	-	0.00%
中期票据	697,368.63	53.61%	100,000.00	14.22%	-	0.00%	-	0.00%
合 计	1,300,869.04	100.00%	703,042.10	100.00%	298,954.87	100.00%	-	-

3、现金流量分析

表 4-26 最近三年及一期发行人现金流量情况

单位：万元

项 目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
经营活动现金流入小计	11,102,657.88	12,245,001.30	12,427,525.78	9,746,561.62
经营活动现金流出小计	9,133,362.48	13,290,837.96	13,402,936.46	9,437,303.49
经营活动产生的现金流量净额	1,969,295.39	-1,045,836.66	-975,410.68	309,258.13
投资活动现金流入小计	23,553.43	92,067.40	20,782.32	20,817.75
投资活动现金流出小计	122,214.82	408,948.77	243,367.33	20,198.80
投资活动产生的现金流量净额	-98,661.39	-316,881.37	-222,585.01	618.95
筹资活动现金流入小计	4,166,191.04	7,157,438.64	6,820,578.55	5,034,651.87
筹资活动现金流出小计	5,866,724.02	5,168,327.62	5,569,983.94	3,902,083.21
筹资活动产生的现金流量净额	-1,700,532.98	1,989,111.02	1,250,594.60	1,132,568.66
汇率变动对现金及现金等价物的影响	2,372.12	-2,423.46	615.00	296.17
现金及现金等价物净增加额	172,473.15	623,969.53	53,213.92	1,442,741.91

（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 309,258.13 万元、-975,410.68 万元、-1,045,836.66 万元和 1,969,295.39 万元，其中经营活动现金流入分别为 9,746,561.62 万元、12,427,525.78 万元、12,245,001.30 万元和 11,102,657.88 万元；经营活动现金流出分别为 9,437,303.49 万元、13,402,936.46 万元、13,290,837.96 万元和 9,133,362.48 万元。

2013 年度发行人经营活动产生的现金流量净额较 2012 年度减少 1,284,668.81 万元，这主要是因为发行人业务规模持续扩张，投资力度加大，项目拓展、项目建设投资支出、税金支出等较上年大幅增加。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 1-9 月发行人经营活动产生的现金流量净额较上年同期大幅加 3,780,860.22 万元，这主要是由于公司本期销售回款增加，且工程款、土地支出等房地产项目投入有所减少。

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。

（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 618.95 万元、-222,585.01 万元、-316,881.37 万元和-98,661.39 万元，其中投资活动现金流入分别为 20,817.75 万元、20,782.32 万元、92,067.40 万元和 23,553.43 万元；投资活动现金流出分别为 20,198.80 万元、243,367.33 万元、408,948.77 万元和 122,214.82 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。

2013 年度和 2014 年度，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。

（3）筹资活动产生的现金流量分析

最近三年，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 1,132,568.66 万元、1,250,594.60 万元和 1,989,111.02 万元，持续表现为现金净流入。

最近三年，发行人筹资活动现金流入分别为 5,034,651.87 万元、6,820,578.55 万元、和 7,157,438.64 万元。总体来看，最近三年为满足持续增加的项目融资需求，发行人通过金融机构借款、发行债券等方式加大了外部融资力度。

最近三年，发行人筹资活动现金流出分别为 3,902,083.21 万元、5,569,983.94 万元和 5,168,327.62 万元。2013 年度，发行人实现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金融机构借款到期规模较大以及部分债务提前清偿。

2015 年 1-9 月，发行人筹资活动产生的现金流量金额为-1,700,532.98 万元，其中筹资活动现金流入为 4,166,191.04 万元，筹资活动现金流出为 5,866,724.02 万元。2015 年 1-9 月发行人筹资活动产生的现金流量净额较上年同期大幅回落-3,993,932.03 万元，这主要是由于本期新增借款金额同比有所回落，同时偿还借款规模同比增加所致。

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 4-27 最近三年及一期发行人主要偿债能力指标

项 目	2015 年 9 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
流动比率	1.73	1.87	1.82	1.73
速动比率	0.42	0.45	0.38	0.38
资产负债率（合并报表）	77.80%	77.89%	77.97%	78.19%
资产负债率（母公司报表）	76.07%	73.07%	69.88%	63.81%
项 目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
EBIT（万元）	1,295,887.09	2,058,590.97	1,714,168.07	1,432,780.60
EBITDA（万元）	1,341,252.41	2,093,231.89	1,747,511.80	1,462,590.38
EBIT 利息保障倍数	2.06	2.37	2.61	2.68
EBITDA 利息保障倍数	2.14	2.41	2.66	2.74

从短期偿债能力指标来看，截至 2012 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日和 2015 年 9 月 30 日，发行人流动比率分别为 1.81、1.87、1.82 和 1.73，速动比率分别为 0.38、0.38、0.45 和 0.42。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 2012 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日和 2015 年 9 月 30 日，发行人合并口径的资产负债率分别为 78.19%、77.97%、77.89% 和 77.80%，稳中有降，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 42.14%、43.84%、46.91% 和 39.76%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 2.68 倍、2.61 倍、2.37 倍和 2.06

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

倍；EBITDA 利息保障倍数分别为 2.74 倍、2.66 倍、2.41 倍和 2.14 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 2014 年 12 月 31 日，发行人有息负债余额为 12,619,455.73 万元，期限结构如下表所示：

表 4-28 截至 2014 年 12 月 31 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	325,740.00	2,541,175.22	-	-	2,866,915.22
1-2 年	-	-	4,648,112.77	-	4,648,112.77
2-3 年	-	-	2,799,325.81	-	2,799,325.81
3 年以上	-	-	1,602,059.83	703,042.10	2,305,101.93
合 计	325,740.00	2,541,175.22	9,049,498.41	703,042.10	12,619,455.73

截至 2014 年 12 月 31 日，发行人有息负债担保方式结构如下表所示：

表 4-29 截至 2014 年 12 月 31 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	225,740.00	2,020,778.74	7,014,370.06	-	9,260,888.80
抵押借款	-	408,896.47	1,100,878.35	-	1,509,774.82
信用借款	100,000.00	111,500.00	934,250.00	703,042.10	1,848,792.10
质押借款	-	-	-	-	-
合 计	325,740.00	2,541,175.22	9,049,498.41	703,042.10	12,619,455.73

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 2015 年 9 月 30 日，发行人共获得的授信总额合计 2,653 亿元。其中，已使用授信额度 859 亿元，剩余未使用授信额度为 1,794 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 4-30 最近三年及一期发行人主要营运能力指标

单位：次/年

项 目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
应收账款周转率	30.78	38.39	43.85	46.91
存货周转率	0.20	0.29	0.29	0.26
总资产周转率	0.22	0.32	0.33	0.31

注：2015 年 1-9 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，发行人应收账款周转率分别为 46.91 次/年、43.85 次/年和 38.39 次/年。近年来，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，应收账款周转率进而呈现出稳中有降的趋势。

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，发行人存货周转率分别为 0.26 次/年、0.29 次/年和 0.29 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，最近三年发行人存货周转率呈现出稳中略升的趋势。

最近三年，发行人总资产周转率分别为 0.31 次/年、0.33 次/年和 0.32 次/年。最近三年，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 4-31 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	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
一、营业总收入	6,339,984.06	10,905,649.71	9,235,552.42	6,890,575.67
其中：营业收入	6,339,984.06	10,905,649.71	9,235,552.42	6,890,575.67
二、营业总成本	5,267,859.19	9,122,875.65	7,698,375.25	5,592,355.14
其中：营业成本	4,115,150.05	7,412,257.33	6,265,521.52	4,397,208.18
营业税金及附加	668,864.11	1,114,773.86	952,212.77	812,026.70
销售费用	174,186.69	240,192.49	218,517.64	164,561.09
管理费用	134,926.88	172,275.74	157,581.86	122,270.41

项 目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
财务费用	178,394.37	127,122.41	98,553.20	89,209.34
资产减值损失	-3,662.90	56,253.82	5,988.26	7,079.42
加：公允价值变动收益	-	-	-	-
投资净收益	40,875.85	115,279.36	63,505.26	41,136.90
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	39,040.00	69,005.91	63,175.14	40,021.08
汇兑净收益	-	-	-	-
三、营业利润	1,113,000.72	1,898,053.42	1,600,682.43	1,339,357.43
加：营业外收入	15,475.80	16,668.33	18,228.40	18,944.45
其中：非流动资产处置利得	24.13	39.20	60.50	-
减：营业外支出	5,033.95	11,539.43	8,741.18	5,089.19
其中：非流动资产处置损失	32.21	11.92	15.83	10.08
四、利润总额	1,123,442.57	1,903,182.31	1,610,169.65	1,353,212.70
减：所得税费用	317,856.26	480,046.17	423,723.42	355,352.87
五、净利润	805,586.31	1,423,136.13	1,186,446.23	997,859.83
归属于母公司所有者的净利润	646,972.86	1,220,031.51	1,074,716.16	843,823.36
少数股东损益	158,613.45	203,104.62	111,730.08	154,036.47

（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 4-32 最近三年及一期发行人营业收入构成情况

单位：万元

项 目	2015 年 1-9 月		2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	金 额	占 比	金 额	占 比	金 额	占 比	金 额	占 比
主营业务收入	6,334,142.93	99.91%	10,903,298.56	99.98%	9,234,069.61	99.98%	6,887,411.77	99.95%
其他业务收入	5,841.13	0.09%	2,351.14	0.02%	1,482.81	0.02%	3,163.90	0.05%
营业收入合计	6,339,984.06	100.00%	10,905,649.71	100.00%	9,235,552.42	100.00%	6,890,575.67	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。2012 年度、2013 年度和 2014 年度，发行人分别实现营业收入 6,890,575.67 万元、9,235,552.42 万元和 10,905,649.71 万元，年均复合增长率达到 25.81%。2015 年 1-9 月，发行人实现营业收入 6,339,984.06 万元，同比增长 21.42%，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 99.90%。

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 4-33 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	2015 年 1-9 月		2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	金 额	占 比	金 额	占 比	金 额	占 比	金 额	占 比
房地产销售	6,017,372.58	95.00%	10,558,719.91	96.84%	8,928,998.42	96.70%	6,631,447.37	96.28%
其他	316,770.35	5.00%	344,578.65	3.16%	305,071.19	3.30%	255,964.40	3.72%
主营业务收入合计	6,334,142.93	100.00%	10,903,298.56	100.00%	9,234,069.61	100.00%	6,887,411.77	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 6,631,447.37 万元、8,928,998.42 万元、10,558,719.91 万元和 6,017,372.58 万元，对同期主营业务收入的贡献分别为 96.28%、96.70%、96.84%和 95.00%。

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。

2012-2014 年度和 2015 年 1-6 月，发行人主营业务收入构成情况（按区域）如下表所示：

表 4-34 2012-2014 年度和 2015 年 1-6 月发行人主营业务收入构成情况（按区域）

单位：万元

项 目	2015 年 1-6 月		2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	金 额	占 比	金 额	占 比	金 额	占 比	金 额	占 比
广东	1,881,456.69	44.48%	3,277,892.04	30.06%	2,680,055.38	29.02%	1,413,507.03	20.52%
北京	67,285.93	1.59%	1,004,048.43	9.21%	1,037,885.17	11.24%	467,711.61	6.79%
四川	775,591.90	18.34%	938,829.79	8.61%	867,743.55	9.40%	954,227.51	13.85%
上海	303,797.50	7.18%	838,734.07	7.69%	750,643.36	8.13%	666,659.71	9.68%
湖北	128,580.92	3.04%	747,915.52	6.86%	755,974.85	8.19%	428,786.06	6.23%
重庆	163,018.69	3.85%	586,290.89	5.38%	619,946.12	6.71%	371,617.24	5.40%
天津	223,972.54	5.29%	565,340.76	5.19%	203,553.44	2.20%	478,565.10	6.95%
江苏	22,549.63	0.53%	543,684.38	4.99%	443,284.24	4.80%	495,493.80	7.19%
浙江	108,139.95	2.56%	508,266.04	4.66%	478,993.50	5.19%	209,538.34	3.04%
辽宁	104,687.81	2.47%	482,218.79	4.42%	353,037.86	3.82%	446,496.90	6.48%

项 目	2015 年 1-6 月		2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	金 额	占 比	金 额	占 比	金 额	占 比	金 额	占 比
山东	5,496.39	0.13%	295,960.46	2.71%	181,764.06	1.97%	293,196.25	4.26%
江西	59,983.35	1.42%	224,819.63	2.06%	179,731.17	1.95%	134,669.54	1.96%
湖南	86,325.14	2.04%	175,195.13	1.61%	281,743.95	3.05%	217,684.79	3.16%
吉林	39,154.60	0.93%	173,832.75	1.59%	192,185.94	2.08%	174,274.42	2.53%
河北	10.05	0.00%	164,630.76	1.51%	-	0.00%	-	0.00%
安徽	176,202.93	4.17%	160,697.51	1.47%	51,546.25	0.56%	-	0.00%
河南	884.45	0.02%	131,207.03	1.20%	-	0.00%	-	0.00%
内蒙古	1,309.05	0.03%	83,734.58	0.77%	155,980.74	1.69%	134,983.46	1.96%
陕西	81,561.63	1.93%	-	-	-	-	-	-
主营业务收入合计	4,230,009.15	100.00%	10,903,298.56	100.00%	9,234,069.61	100.00%	6,887,411.77	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。2012-2014 年度和 2015 年 1-6 月，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 3,502,105.86 万元、5,336,327.46 万元、6,059,504.33 万元和 3,028,132.03 万元，对同期主营业务收入的贡献分别为 50.84%、57.79%、55.57%和 71.59%。

（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 4-35 最近三年及一期发行人营业成本构成情况

单位：万元

项 目	2015 年 1-9 月		2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	金 额	占 比	金 额	占 比	金 额	占 比	金 额	占 比
主营业务成本	4,115,148.51	100.00%	7,411,046.21	99.98%	6,265,488.54	100.00%	4,395,620.70	99.96%
其他业务成本	1.54	0.00%	1,211.12	0.02%	32.98	0.00%	1,587.48	0.04%
营业成本合计	4,115,150.05	100.00%	7,412,257.33	100.00%	6,265,521.52	100.00%	4,397,208.18	100.00%

最近三年及一期，发行人分别发生营业成本 4,397,208.18 万元、6,265,521.52 万元、7,412,257.33 万元和 4,115,150.05 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 99.96%、100.00%、

99.98%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 4-36 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	2015 年 1-9 月		2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	金 额	占 比	金 额	占 比	金 额	占 比	金 额	占 比
房地产销售	3,967,634.29	96.42%	7,251,031.89	97.84%	6,138,595.86	97.97%	4,294,215.29	97.69%
其他	147,514.22	3.58%	160,014.32	2.16%	126,892.68	2.03%	101,405.42	2.31%
主营业务成本合计	4,115,148.51	100.00%	7,411,046.21	100.00%	6,265,488.54	100.00%	4,395,620.70	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 4,294,215.29 万元、6,138,595.86 万元、7,251,031.89 万元和 3,967,634.29 万元，对同期主营业务成本的贡献分别为 97.69%、97.97%、97.84%和 96.42%。

2012-2014 年度和 2015 年 1-6 月，发行人主营业务成本构成情况（按区域）如下表所示：

表 4-37 2012-2014 年度和 2015 年 1-6 月发行人主营业务成本构成情况（按区域）

单位：万元

项 目	2015 年 1-6 月		2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	金 额	占 比	金 额	占 比	金 额	占 比	金 额	占 比
广东	1,046,151.09	38.79%	2,057,051.85	27.76%	1,686,317.10	26.91%	720,178.96	16.38%
北京	51,263.56	1.90%	703,385.07	9.49%	749,887.15	11.97%	299,541.24	6.81%
四川	554,104.57	20.54%	558,091.02	7.53%	553,854.15	8.84%	641,004.07	14.58%
上海	212,341.17	7.87%	581,826.15	7.85%	441,387.76	7.04%	354,005.36	8.05%
湖北	81,812.76	3.03%	462,958.42	6.25%	499,443.35	7.97%	281,689.99	6.41%
重庆	133,889.59	4.96%	460,807.16	6.22%	506,559.89	8.08%	270,624.47	6.16%
天津	148,489.59	5.51%	400,093.63	5.40%	164,344.42	2.62%	389,706.92	8.87%
江苏	26,515.73	0.98%	446,770.63	6.03%	318,105.27	5.08%	344,238.63	7.83%
浙江	51,922.50	1.93%	400,784.59	5.41%	366,518.51	5.85%	118,252.50	2.69%
辽宁	68,356.34	2.53%	391,188.95	5.28%	257,617.12	4.11%	332,649.40	7.57%
山东	3,891.76	0.14%	195,269.47	2.63%	115,119.33	1.84%	191,447.55	4.36%
江西	44,066.91	1.63%	151,116.44	2.04%	147,818.43	2.36%	97,901.66	2.23%
湖南	55,960.39	2.07%	103,654.14	1.40%	162,431.56	2.59%	143,592.91	3.27%
吉林	29,425.49	1.09%	123,442.44	1.67%	150,486.24	2.40%	129,521.15	2.95%
河北	0.00	0.00%	113,990.21	1.54%	-	0.00%	-	0.00%

项 目	2015 年 1-6 月		2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	金 额	占 比	金 额	占 比	金 额	占 比	金 额	占 比
安徽	135,154.65	5.01%	115,378.53	1.56%	44,048.61	0.70%	-	0.00%
河南	378.33	0.01%	94,843.34	1.28%	-	0.00%	-	0.00%
内蒙古	598.26	0.02%	50,394.17	0.68%	101,549.65	1.62%	81,265.89	1.85%
陕西	52,867.83	1.96%	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
主营业务成本合计	2,697,190.52	100.00%	7,411,046.21	100.00%	6,265,488.54	100.00%	4,395,620.70	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 2,493,367.49 万元、2,970,030.90 万元、3,493,392.38 万元和 2,224,834.01 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 4-38 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	2015 年 1-9 月		2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	金 额	占 比	金 额	占 比	金 额	占 比	金 额	占 比
房地产销售	2,049,738.29	92.37%	3,307,688.02	94.72%	2,790,402.56	94.00%	2,337,232.08	93.80%
其他	169,256.13	7.63%	184,564.33	5.28%	178,178.51	6.00%	154,558.98	6.20%
主营业务毛利润合计	2,218,994.42	100.00%	3,492,252.35	100.00%	2,968,581.07	100.00%	2,491,791.07	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 2,337,232.08 万元、2,790,402.56 万元、3,307,688.02 万元和 2,049,738.29 万元，对公司同期主营业务毛利润的贡献分别为 93.80%、94.00%、94.72% 和 92.37%。

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 4-39 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	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
房地产销售	34.06%	31.33%	31.25%	35.24%
其他	55.43%	53.56%	58.41%	60.38%
主营业务毛利率	35.03%	32.03%	32.15%	36.18%

最近三年及一期，发行人主营业务毛利率分别为 36.18%、32.15%、32.03% 和 35.03%。

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，公司的销售毛利率亦逐渐受到压缩。

（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 812,026.70 万元、952,212.77 万元、1,114,773.86 万元和 668,864.11 万元，主要包括土地增值税和营业税等。2012-2014 年度和 2015 年 1-6 月，发行人营业税金及附加构成情况如下表所示：

表 4-40 2012-2014 年度和 2015 年 1-6 月发行人营业税金及附加构成情况

单位：万元

项 目	2015 年 1-6 月		2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	金 额	占 比	金 额	占 比	金 额	占 比	金 额	占 比
营业税	226,342.29	47.06%	565,591.97	50.74%	491,654.49	51.63%	376,794.73	46.40%
城市维护建设税	15,312.38	3.18%	38,236.99	3.43%	33,047.16	3.47%	25,018.06	3.08%
教育费附加	6,844.86	1.42%	27,704.87	2.49%	15,013.96	1.58%	12,064.36	1.49%
资源税	13.51	0.00%	43.33	0.00%	40.99	0.00%	127.93	0.02%
土地增值税	222,923.22	46.35%	467,836.92	41.97%	392,379.23	41.21%	384,009.55	47.29%
其他税金	9,529.97	1.98%	15,359.78	1.38%	20,076.95	2.11%	14,012.07	1.73%
合 计	480,966.23	100.00%	1,114,773.86	100.00%	952,212.77	100.00%	812,026.70	100.00%

发行人主要税种和适用税率情况如下表所示：

表 4-41 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%
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 4-42 最近三年及一期发行人期间费用情况

单位：万元

项 目	2015 年 1-9 月		2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	金 额	占 比	金 额	占 比	金 额	占 比	金 额	占 比
销售费用	174,186.69	2.75%	240,192.49	2.20%	218,517.64	2.37%	164,561.09	2.39%
管理费用	134,926.88	2.13%	172,275.74	1.58%	157,581.86	1.71%	122,270.41	1.77%
财务费用	178,394.37	2.81%	127,122.41	1.17%	98,553.20	1.07%	89,209.34	1.29%
合 计	487,507.93	7.69%	539,590.64	4.95%	474,652.70	5.14%	376,040.84	5.46%

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 376,040.84 万元、474,652.70 万元、539,590.64 万元和 487,507.93 万元，占同期营业收入的比例分别为 5.46%、5.14%、4.95% 和 7.69%。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 164,561.09 万元、218,517.64 万元和 240,192.49 万元，占同期营业收入的比例分别为 2.39%、2.37% 和 2.20%。2015 年 1-9 月，发行人发生的销售费用为 174,186.69 万元，占同期营业收入的比例为 2.75%，较上年同期下降 0.55 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 122,270.41 万元、157,581.86 万元和 172,275.74 万元，占同期营业收入的比例分别为 1.77%、1.71% 和 1.58%。2015 年 1-9 月，发行人发生的管理费用为 134,926.88 万元，占同期营业收入的比例为 2.13%。

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 89,209.34 万元、98,553.20 万元和 127,122.41 万元，占同期营业收入的比例分别为 1.29%、1.07% 和 1.17%，总体保持稳定。2015 年 1-9 月，发行人发生的财务费用为 178,394.37 万元，占同期营业收入的比例为 2.81%。

（6）投资收益分析

最近三年，发行人分别实现投资净收益 41,136.90 万元、63,505.26 万元和 115,279.36 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。2015 年 1-9 月，发行人实现投资净收益 40,875.85 万元。

（7）资产减值损失分析

最近三年，发行人资产减值损失分别为 7,079.42 万元、5,988.26 万元和 56,253.82 万元。2014 年度，发行人发生的资产减值损失较 2013 年出现大幅增加，这主要系公司本期计提了存货跌价准备所致。

2012-2014 年度和 2015 年 1-6 月，发行人资产减值损失构成情况如下表所示：

表 4-43 2012-2014 年度和 2015 年 1-6 月发行人资产减值损失构成情况

单位：万元

项 目	2015 年 1-6 月		2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	金 额	占 比	金 额	占 比	金 额	占 比	金 额	占 比
坏账损失	-1,994.87	100.00%	9,937.05	17.66%	5,988.26	100.00%	7,079.42	100.00%
存货跌价损失	-	0.00%	46,316.77	82.34%	-	0.00%	-	0.00%
合 计	-1,994.87	100.00%	56,253.82	100.00%	5,988.26	100.00%	7,079.42	100.00%

（8）净利润分析

最近三年，发行人分别实现实现净利润 997,859.83 万元、1,186,446.23 万元和 1,423,136.13 万元，年均复合增长率为 19.42%。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。2015 年 1-9 月，发行人实现净利润 805,586.31 万元，同比增长 21.18%，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 4-44 最近三年及一期发行人主要盈利能力指标情况

项 目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
总资产报酬率	2.95%	6.06%	6.07%	6.42%
加权平均净资产收益率	10.16%	21.65%	22.95%	21.84%
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率	9.84%	21.31%	22.81%	21.60%

最近三年，发行人总资产报酬率分别为 6.42%、6.07%和 6.06%；加权平均净资产收益率分别为 21.84%、22.95%和 21.65%；扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率分别为 21.31%、22.81%和 21.60%。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。

（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。

在未来发展中，公司将进一步完善区域布局，做大做强中心城市，审慎拓展周边经济发达的二、三线城市，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。在保障房地产主业持续、健康发展的同时，公司也将积极关注行业创新发展和前沿领域，聚焦行业转型，探索和实践养老地产、社区生活服务、社区移动互联平台、海外地产、房地产金融等创新业务，为公司未来发展提供新的盈利增长点。

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 2015 年 9 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 2015 年 9 月 30 日的资产负债表；
- 4、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 2015 年 9 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 4-45 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	37,912,791.23	39,412,791.23	1,500,000.00
非流动资产合计	1,669,597.20	1,669,597.20	-
资产总计	39,582,388.43	41,082,388.43	1,500,000.00
流动负债合计	21,873,580.42	21,873,580.42	-
非流动负债合计	8,921,616.26	10,421,616.26	1,500,000.00
负债合计	30,795,196.68	32,295,196.68	1,500,000.00
资产负债率	77.80%	78.61%	0.81%

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 4-46 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	9,264,499.59	10,764,499.59	1,500,000.00
非流动资产合计	1,528,145.95	1,528,145.95	-
资产总计	10,792,645.54	12,292,645.54	1,500,000.00

项 目	历史数	模拟数	变化值
流动负债合计	6,744,962.96	6,744,962.96	-
非流动负债合计	1,464,536.14	2,964,536.14	1,500,000.00
负债合计	8,209,499.10	9,709,499.10	1,500,000.00
资产负债率	76.07%	78.99%	2.92%

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 2015 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 4-47 截至 2015 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（福建）房地产投资有限公司	莆田中辰	11,000.00	2015年1月21日	2018年1月21日
2	保利（福建）房地产投资有限公司	莆田中辰	960.00	2015年4月28日	2017年11月28日
3	保利地产	南京学尚	13,000.00	2013年12月3日	2016年10月30日
4	保利地产	南京学尚	20,000.00	2014年2月27日	2016年10月30日
5	保利地产	盛世鑫和	50,000.00	2014年7月21日	2019年7月21日
6	保利地产	鑫和隆昌	10,000.00	2015年3月31日	2018年3月30日
7	保利地产	武汉清能	27,150.00	2014年2月12日	2016年10月23日
8	保利地产	武汉清能	7,400.00	2014年7月4日	2016年5月29日
9	保利地产	武汉清能	6,650.00	2014年12月30日	2017年12月30日
10	保利地产	武汉清能	8,350.00	2015年1月29日	2017年12月30日
11	保利地产	河南天之东	11,860.00	2015年3月12日	2018年3月2日
12	保利地产	洛阳利业	3,920.00	2015年4月3日	2018年4月2日
13	保利地产	广州中耀	4,000.00	2015年6月18日	2018年6月17日
14	保利地产	广州越鸿	5,000.00	2015年3月25日	2018年3月24日
15	保利地产	东莞和宏	25,000.00	2014年6月17日	2016年6月16日
16	保利地产	东莞和越	25,000.00	2015年1月16日	2017年1月15日
17	保利地产	东莞和越	10,000.00	2015年1月16日	2016年1月15日

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 2015 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 4,441,817.02 万元。

（二）未决诉讼、仲裁事项

截至 2015 年 9 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 2015 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 7,499,155.03 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 4-48 截至 2015 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	3,582,970.77	1,353,083.76	2,229,887.01	1,347,220.22	728,453.09	154,213.70	-
建安工程合同	15,088,587.13	9,962,754.17	5,125,832.96	3,425,364.51	1,123,362.55	446,838.38	130,267.52
其他约定支出	327,026.54	183,591.48	143,435.06	101,247.94	33,512.36	7,675.55	999.21
合 计	18,998,584.44	11,499,429.41	7,499,155.03	4,873,832.67	1,885,328.00	608,727.63	131,266.73

除上述事项外，截至 2015 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 2015 年 9 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 2015 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 4-49 截至 2015 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	65,634.16
存货	抵押借款	5,978,985.11
投资性房地产	抵押借款	422,273.57
固定资产	抵押借款	100,417.43
合 计		6,567,310.27

截至 2015 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。

十一、其他重大事项

2010 年因中国建设银行股份有限公司（以下简称“建设银行”）工作人员涉嫌与社会不法分子串通伪造印鉴、非法挪用保利博高华（武汉）房地产股份有限公司存放于建设银行武汉解放公园路支行账户的资金 9,000 万元。2010 年度追回被查封的 2,000 万元资金已解除查封并收回，尚有 7,000 万元未收回。根据 2015 年 8 月上旬生效的湖北省高级人民法院“[2014]鄂刑一终字第 00102 号”刑事判决书判决内容规定，武汉市人民检察院扣押和武汉市中级人民法院冻结的各 3,500 万元依法发还建设银行，由该行归还存款单位保利博高华（武汉）房地产股份有限公司。据悉，建设银行已依据生效判决书向相关司法机关申请发还，相关手续正在审批过程中。

第五节 募集资金运用

一、本期债券募集资金运用计划

本期债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于补充公司流动资金。

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全部用于补充公司流动资金。随着发行人经营规模的不断扩大，公司对流动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补充流动资金将对公司正常经营发展提供有力保障。

二、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 2015 年 9 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资产负债率水平将略有上升，由发行前的 77.80% 上升为发行后的 78.61%，将上升 0.81 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 76.07% 上升为发行后的 78.99%，将上升 2.92 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 28.97% 增至发行后的 32.27%，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 17.84% 增至发行后的 30.53%。

（二）对于发行人短期偿债能力的影响

以 2015 年 9 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 1.73 增加至发行后的 1.80，母公司财务报表的流动比率将由发行前的 1.37 增加至发行后的 1.60。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。

三、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，设立了本期公司债券募集资金专项账户，用于本期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：保利房地产（集团）股份有限公司

开户银行：兴业银行广州东城支行

银行账户：3910 7010 0100 1501 10

第六节 备查文件

一、备查文件内容

募集说明书的备查文件如下：

- 1、保利房地产（集团）股份有限公司 2012 年度、2013 年度和 2014 年度经审计的财务报告和 2015 年第三季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 2015 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 2015 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 2015 年公开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（第二期）信用评级报告；
- 5、保利房地产（集团）股份有限公司 2015 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 2015 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。

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

二、备查文件查阅地点

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

发行人：保利房地产（集团）股份有限公司

住所：广州市海珠区阅江中路 688 号保利国际广场 30-33 层

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

法定代表人：宋广菊

联系人：黄 海、尹 超

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：王东明

联系人：蒋昱辰、刘忠江、刘 昀、王艳艳、马丰明、徐 洋、段 遂、黄晨源、
朱 军

联系电话：010-6083 3515、6083 3551

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 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、王 超、余子宜、祁 秦、陈嘉曦、刘 浏

联系电话：010-6505 1166

传真：010-6505 1156

三、备查文件查阅时间

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

投资者若对募集说明书及本摘要存在任何疑问，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。

（本页无正文，为《保利房地产（集团）股份有限公司公开发行 2016 年公司债券（第二期）募集说明书摘要》之盖章页）

发行人：保利房地产（集团）股份有限公司



2016 年 2 月 23 日