

股票简称：保利地产

股票代码：600048

债券简称：15 保利 01/15 保利 02

债券代码：136087/136088

16 保利 01/16 保利 02

136151/136152

16 保利 03/16 保利 04

136233/136234

保利房地产（集团）股份有限公司2015年公司债券

受托管理人报告

（2017年度）

发行人

保利房地产（集团）股份有限公司



广州市海珠区阅江中路 688 号保利国际广场 30-33 层

债券受托管理人

中信证券股份有限公司



广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

2018 年 6 月

重要声明

中信证券股份有限公司（“中信证券”）编制本报告的内容及信息均来源于发行人对外披露的《保利房地产（集团）股份有限公司2017年年度报告》等相关公开信息披露文件、保利房地产（集团）股份有限公司（以下简称“保利地产”、“发行人”或“公司”）提供的证明文件以及第三方中介机构出具的专业意见。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜做出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为中信证券所作的承诺或声明。

目录

第一节	公司债券概况	3
第二节	发行人 2017 年度经营情况和财务状况	11
第三节	发行人募集资金使用情况	24
第四节	公司债券利息偿付情况	25
第五节	债券持有人会议召开情况	26
第六节	公司债券担保人资信情况	27
第七节	公司债券的信用评级情况	28
第八节	负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况	29
第九节	其他情况	30

第一节 公司债券概况

一、发行人名称

中文名称：保利房地产（集团）股份有限公司

英文名称：POLY REAL ESTATE GROUP CO.,LTD

二、核准文件及核准规模

经中国证监会于 2015 年 11 月 11 日印发的“证监许可[2015]2570 号”批复核准，发行人获准向合格投资者公开发行面值总额不超过 150 亿元的公司债券。

三、公司债券基本情况

（一）“15 保利 01”和“15 保利 02”的基本情况

债券名称：保利房地产（集团）股份有限公司 2015 年公司债券（第一期）

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

发行规模：品种一发行规模为 30 亿元，品种二发行规模为 20 亿元。

票面金额及发行价格：本次债券面值 100 元，按面值平价发行。

票面利率：品种一票面利率为 3.40%；品种二票面利率为 3.68%。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

起息日：本期债券的起息日为 2015 年 12 月 11 日。

付息日：本期债券品种一的付息日期为 2016 年至 2020 年每年的 12 月 11 日，品种二的付息日期为 2016 年至 2022 年每年的 12 月 11 日。若投资者行使回售选择权，则品种一回售部分债券的付息日为 2016 年至 2018 年每年的 12 月 11 日，品种二回售部分债券的付息日为 2016 年至 2020 年每年的 12 月 11 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；每次付息款项不另计利息。

兑付日期：本期债券品种一的到期日为 2020 年 12 月 11 日，本期债券品种二的到期日为 2022 年 12 月 11 日；若投资者行使回售选择权，则品种一回售部分债券的到期日为 2018 年 12 月 11 日，品种二回售部分债券的到期日为 2020 年 12 月 11 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息。

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

担保情况：本期债券无担保。

信用评级及资信评级机构：经大公国际资信评估有限公司（以下简称“大公国际”）综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，本次债券的信用等级为 AAA。

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

登记机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

（二）“16 保利 01”和“16 保利 02”的基本情况

债券名称：保利房地产（集团）股份有限公司 2016 年公司债券（第一期）

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

发行规模：品种一发行规模为 25 亿元，品种二发行规模为 25 亿元。

票面金额及发行价格：本次债券面值 100 元，按面值平价发行。

票面利率：品种一票面利率为 2.95%；品种二票面利率为 3.19%。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

起息日：本期债券的起息日为 2016 年 1 月 15 日。

付息日：本期债券品种一的付息日期为 2017 年至 2021 年每年的 1 月 15 日，品种二的付息日期为 2017 年至 2023 年每年的 1 月 15 日。若投资者行使回售选择权，则品种一回售部分债券的付息日为 2017 年至 2019 年每年的 1 月 15 日，品种二回售部分债券的付息日为 2017 年至 2021 年每年的 1 月 15 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；每次付息款项不另计利息。

兑付日期：本期债券品种一的到期日为 2021 年 1 月 15 日，本期债券品种二的到期日为 2023 年 1 月 15 日；若投资者行使回售选择权，则品种一回售部分债券的到期日为 2019 年 1 月 15 日，品种二回售部分债券的到期日为 2021 年 1 月 15 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息。

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

担保情况：本期债券无担保。

信用级别及资信评级机构：经大公国际资信评估有限公司（以下简称“大公国际”）综合评定，发行人的主体信用等级为AAA，本次债券的信用等级为AAA。

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

登记机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

（三）“16 保利 03”和“16 保利 04”的基本情况

债券名称：保利房地产（集团）股份有限公司 2016 年公司债券（第二期）

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

发行规模：品种一发行规模为 20 亿元，品种二发行规模为 30 亿元。

票面金额及发行价格：本次债券面值 100 元，按面值平价发行。

票面利率：品种一票面利率为 2.96%；品种二票面利率为 4.19%。

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

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

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

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

定。

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

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

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

起息日：本期债券的起息日为 2016 年 2 月 25 日。

付息日：本期债券品种一的付息日期为 2017 年至 2021 年每年的 2 月 25 日，品种二的付息日期为 2017 年至 2026 年每年的 2 月 25 日。若品种一投资者行使回售选择权，则品种一回售部分债券的付息日为 2017 年至 2019 年每年的 2 月 25 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；每次付息款项不另计利息。

兑付日期：本期债券品种一的到期日为 2021 年 2 月 25 日，本期债券品种二的到期日为 2026 年 2 月 25 日；若品种一投资者行使回售选择权，则品种一回售部分债券的到期日为 2019 年 2 月 25 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；顺延期间兑付款项不另计利息。

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

担保情况：本期债券无担保。

信用级别及资信评级机构：经大公国际资信评估有限公司（以下简称“大公国际”）综合评定，发行人的主体信用等级为AAA，本次债券的信用等级为AAA。

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

登记机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

第二节 发行人 2017 年度经营情况和财务状况

一、发行人基本情况

(一) 发行人概况

公司名称：保利房地产（集团）股份有限公司

英文名称：POLY REAL ESTATE GROUP CO.,LTD

法定代表人：宋广菊

注册资本：1,185,844.11 万元人民币

实缴资本：1,185,844.11 万元人民币

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

统一社会信用代码：91440101741884392G

(二) 发行人历史沿革及历次股本变化情况

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

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

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

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

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

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

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

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

字 028 号”《验资报告》验证，并办理了相应的工商变更登记手续。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2015年1月，发行人在首个行权期第三次行权时向激励对象定向发行A股股票3,120,120股。本次股权激励行权完成后，发行人实收资本增加至10,733,775,317元。上述增资事项已经立信会计师事务所(特殊普通合伙)于2015年2月2日出具的“信会师报字[2015]第720103号”《验资报告》予以验证，并办理了相应的工商变更登记手续。

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

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

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

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

2016年7月，发行人在第二个行权期第四次行权时向激励对象定向发行A股股票2,195,713股。本次股权激励行权完成后，发行人实收资本增加至

11,857,812,078 元。上述增资事项已经立信会计师事务所(特殊普通合伙)于 2016 年 7 月 15 日出具的“信会师报字[2016]第 728219 号”《验资报告》予以验证。

2017 年 1 月 17 日, 发行人向 16 名激励对象定向发行股票新增股份 628,983 股人民币普通股, 募集资金净额 2,836,084.35 元, 行权股份已于 2017 年 2 月 7 日上市流通。本次股权激励行权完成后, 发行人总股本增加至 11,858,441,061 股。

二、发行人 2017 年度经营情况

目前, 公司已基本形成以房地产开发经营为主, 以房地产金融和社区消费为翼的“一主两翼”业务板块布局, 将逐步构建多元的利润增长模式。房地产开发经营仍是公司最主要的业务构成。报告期内, 公司实现营业收入 1,463.06 亿元, 其中房地产行业营业收入达 1,374.63 亿元, 占比超过 90%。

房地产开发方面, 公司已形成涵盖住宅、写字楼、星级酒店、购物中心、商贸会展等的多业态产品结构, 打造康居、善居、逸居、尊居四大品牌系列多个品类, 并结合业主全龄段需求推出“全生命周期居住系统”。在区域布局方面, 公司坚持以中心城市为核心, 深化城市群、都市圈的战略布局, 现已覆盖国内珠三角、长三角、环渤海、中部、西南主要经济圈的 92 个城市。同时, 公司积极开拓海外市场, 已在澳大利亚、美国、英国等国家落实项目。

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

报告期内, 公司取得的经营成果如下:

(1) 销售金额创历史佳绩

2017 年, 公司把握市场机会, 销售规模再创历史新高。报告期内, 公司实现签约销售金额 3092 亿元, 同比大增 47.2%, 保持了 2016 年以来的高增长趋势, 也是公司在 2012 年跨入千亿台阶后的最高增速, 展现央企地产龙头形象。本年公司累计签约面积 2242 万平方米, 同比增长 40.3%。

报告期内, 公司始终坚持普通住宅中小户型的产品定位, 以满足刚需和改善人群居住需求。2017 年, 公司成交产品中, 住宅产品销售金额占比为 85.5%, 其中, 144 平米以下中小户型住宅产品占比达 92.4%。

2017年，公司重点区域和重点城市依然表现突出。三大核心城市群销售占比近70%，其中粤港澳大湾区销售近千亿；从单城表现上看，广州、佛山、武汉、成都、南京、上海、重庆、杭州、合肥等9个城市单城销售破百亿元。除此之外，公司7个城市市场占有率排名第一，23个城市市场排名位居前三。

从城市结构来看，公司销售业绩核心贡献来源仍聚焦一二线城市，占比为82%，三四线城市销售占比提升10个百分点至18%。三四线贡献占比提升主要得益于珠三角城市群全覆盖所带来的业绩贡献。

（2）持续优化资源储备

报告期内，公司实现项目拓展共计204个，新增容积率面积4520万平方米，总成本2765亿元，同比分别增长88%和128%，平均楼面地价6118元/平方米。

报告期内，公司始终聚焦一二线资源补充，一二线城市的拓展面积和金额分别占比63%、82%。与此同时，公司继续落实城市群深耕策略，加大核心城市周边三四线城市的深耕、渗透。全年，公司新进入城市24个，公司全国城市布局增加至92个。

截至报告期末，公司储备资源丰富，待开发土地储备面积9090万平方米，保障公司未来2-3年的开发需求。其中，一二线城市土地储备面积占比约63%，三四线城市占比约37%。

（3）并购整合成果凸显

公司高度重视市场化并购，将并购整合作为公司资源补充的重要方式之一。2017年，公司通过并购等合作方式累计获取项目81个，新增容积率面积2190万平方米，达到总土地拓展面积的48%。

报告期内，公司大型并购整合持续发力。一方面，公司完成中国航空工业集团有限公司旗下11个项目收购，新增规划容积率面积近538万平方米。截至报告期末，公司与中国航空工业集团有限公司地产业务的整合已基本完成，公司通过分批方式在广州、南京、成都等15个城市累计收购20个项目、新增规划容积率面积910万平方米。

另一方面，公司以现金方式收购保利（香港）控股有限公司50%股权方案获得股东大会高票通过。通过本次交易，公司将实现对中国保利集团有限公司境内房地产业务整合，进一步扩大业务区域，有利于提升经营规模和市场占有率，巩

固公司行业龙头地位。

（4）利润规模大幅提升

近年来房地产市场持续回暖，市场价格稳步回升，公司房地产业务利润率水平稳步提高。报告期内，公司综合毛利率为 31.05%，较去年同期增长 2.05 个百分点，其中，房地产结算毛利率提升 2.48 个百分点至 30.50%。报告期内，公司实现净利率 13.45%，同比提升 2.42 个百分点。

受此影响，报告期内公司归母净利润增速大幅上升。本年，公司实现营业收入 1463.06 亿元，同比减少 5.46%；实现净利润 196.77 亿元，其中，归属母公司净利润金额 156.26 亿元，同比增长 25.8%，增幅较去年同期大幅提升 25.2 个百分点。与此同时，随着合作项目增多并陆续进入项目结转期，公司投资收益大幅增长。报告期内，公司实现投资收益 16.8 亿元，同比增长 34.77%。

（5）财务状况安全稳健

报告期内，公司为防范行业流动性风险，把握潜在并购整合机会，主动调整财务策略，以抢回笼和抢资金作为年度工作重点。全年来看，公司新增有息负债 1261 亿元，净增有息负债 924 亿元，报告期内，公司新增有息负债综合成本仅为 4.98%，存量有息负债综合成本仅为 4.82%。同时，公司全年累计回笼金额 2644 亿元，回笼率达到 85.5%，处于历史较高水平。

报告期内，受有息债务上升的影响，公司的资产负债水平有所回升。期末，公司资产负债率和净负债率分别为 77.28% 和 86.45%。尽管如此，公司总体债务结构合理，总体风险可控。报告期内，公司一年内到期债务仅 294.95 亿元，仅为公司账面现金余额的 43.5%。同时，从债务类型结构上看，银行借款占比 66%，各类债券占比 16%，其他类型借款占比 18%。

（6）两翼业务发展提速

房地产金融方面，公司累计基金管理规模达到 785 亿元，其中，信保基金累计管理规模 637 亿元，连续六年评为“房地产基金前十强”；保利资本累计管理规模 148 亿元。

社区消费服务方面，公司旗下保利物业顺利登陆新三板，迈出资本运作的第一步。报告期内，保利物业实现营业收入 32.4 亿元，归母净利润 2.3 亿元。同时，保利物业本年合同管理面积 17423 万平方米，同比增长 44.75%。其中，本年新

增外拓项目合同面积达到 2379 万平方米，同比增长 52%，累计外拓合同面积占比达 23%。在传统的住宅物业、商业物业基础上，积极开展高校、政府、工业园区、医院等业态布局。

在做好基础物业服务同时，公司围绕社区庞大的客户资源，不断丰富社区消费服务内涵，在社区养老、和乐教育、二手经纪、社区商超等方面均实现了“由零到一”的突破。

商业经营方面，公司旗下商业管理公司累计管理商业面积 160 万平方米，实现经营收入及管理费收入超 10 亿元。公司积极推动品牌输出，在武汉、长沙、天津等 6 个城市实现自主购物中心品牌输出；在兰州、郴州、云浮实现自主酒店品牌输出，并且获得全球四大酒店管理集团各档次共计 10 个品牌的特许经营合作意向。

三、发行人 2017 年度财务状况

（一）合并资产负债表主要数据

单位：万元

	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	增减率
流动资产：			
货币资金	6,780,120.10	4,698,382.19	44.31%
衍生金融资产	13,154.88	6,430.04	104.58%
应收票据	1,825.00	7,546.88	-75.82%
应收账款	185,501.05	161,163.21	15.10%
预付款项	5,415,056.64	3,931,271.66	37.74%
应收利息	12.49	248.05	-94.97%
应收股利	70,520.51	15,614.72	351.63%
其他应收款	6,364,230.78	3,871,267.56	64.40%
存货	43,903,961.06	30,330,358.48	44.75%
其他流动资产	1,881,310.27	489,920.57	284.00%
流动资产合计	64,615,692.78	43,512,203.36	48.50%
非流动资产：			
发放贷款及垫款	40,807.78	28,534.53	43.01%
可供出售金融资产	170,868.58	99,819.69	71.18%
长期股权投资	2,345,065.46	1,475,115.17	58.98%
投资性房地产	1,652,502.68	1,142,134.84	44.69%
固定资产	410,135.07	321,988.60	27.38%
在建工程	48,493.53	26,006.35	86.47%
无形资产	4,075.17	2,846.88	43.15%
商誉	982.35	1,034.25	-5.02%

长期待摊费用	20,864.72	7,673.17	171.92%
递延所得税资产	335,686.97	182,320.64	84.12%
非流动资产合计	5,029,482.31	3,287,474.11	52.99%
资产总计	69,645,175.09	46,799,677.48	48.82%
流动负债：			
短期借款	306,693.92	40,900.00	649.86%
衍生金融负债	305.15	4,064.82	-92.49%
应付票据	135,747.19	260,420.90	-47.87%
应付账款	4,545,681.95	3,952,252.97	15.01%
预收款项	22,530,586.83	15,554,311.69	44.85%
应付职工薪酬	25,673.20	20,327.09	26.30%
应交税费	-811,527.94	-941,679.49	13.82%
应付利息	101,441.66	70,086.58	44.74%
应付股利	37,755.61	1,295.43	2814.52%
其他应付款	6,779,799.47	4,835,203.90	40.22%
一年内到期的非流动负债	2,642,848.07	1,282,399.20	106.09%
流动负债合计	36,295,005.11	25,079,583.08	44.72%
非流动负债：			
长期借款	14,765,385.08	6,886,655.21	114.41%
应付债券	2,745,209.28	3,012,559.04	-8.87%
递延收益	-	147.02	-100.00%
递延所得税负债	15,609.05	10,538.40	48.12%
非流动负债合计	17,526,203.40	9,909,899.67	76.86%
负债合计	53,821,208.52	34,989,482.75	53.82%
所有者权益：			
股本	1,185,844.11	1,185,781.21	0.01%
资本公积	1,546,245.90	1,488,667.91	3.87%
其他综合收益	26,594.99	622.52	4172.15%
盈余公积	313,227.98	277,900.59	12.71%
未分配利润	7,126,066.84	5,972,346.51	19.32%
归属于母公司所有者权益合计	10,697,979.82	8,925,318.74	19.86%
少数股东权益	5,125,986.76	2,884,875.99	77.68%
所有者权益合计	15,823,966.57	11,810,194.72	33.99%
负债和所有者权益总计	69,645,175.09	46,799,677.48	48.82%

(二) 合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2017 年度	2016 年度	增减率
一、营业总收入	14,634,181.61	15,477,327.57	-5.45%
其中：营业收入	14,630,623.52	15,475,213.81	-5.46%
利息收入	2,952.06	2,113.75	39.66%

手续费及佣金收入	606.03	-	-
二、营业总成本	12,249,801.98	13,292,063.07	-7.84%
其中：营业成本	10,087,241.63	10,988,068.02	-8.20%
税金及附加	1,245,667.01	1,503,504.51	-17.15%
销售费用	386,621.37	354,487.81	9.06%
管理费用	284,483.80	226,651.18	25.52%
财务费用	239,176.26	223,392.50	7.07%
资产减值损失	6,611.92	-4,040.95	263.62%
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-58.65	2,365.22	-102.48%
投资收益（损失以“-”号填列）	168,042.61	124,692.12	34.77%
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	156,392.54	121,813.35	28.39%
其他收益	147.02	-	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	2,552,691.97	2,312,321.83	10.40%
加：营业外收入	32,518.22	31,056.22	4.71%
其中：非流动资产处置利得	-	109.87	-100.00%
减：营业外支出	15,265.26	12,321.33	23.89%
其中：非流动资产处置损失	-	96.51	-100.00%
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	2,569,944.93	2,331,056.73	10.25%
减：所得税费用	602,224.97	623,751.76	-3.45%
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	1,967,719.97	1,707,304.97	15.25%
归属于母公司所有者的净利润	1,562,588.62	1,242,155.11	25.80%
少数股东损益	405,131.35	465,149.87	-12.90%
六、其他综合收益的税后净额	25,972.47	-1,303.52	2092.49%
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	25,972.47	-1,303.52	2092.49%
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益	25,972.47	-1,303.52	2092.49%
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	-2,377.71	9.17	-26029.27%
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益	16,420.29	14,423.08	13.85%
4. 现金流量套期损益的有效部分	10,543.16	-	-
5. 外币财务报表折算差额	1,386.73	-15,735.76	108.81%
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-	-	-
七、综合收益总额	1,993,692.43	1,706,001.46	16.86%
归属于母公司所有者的综合收益总额	1,588,561.09	1,240,851.59	28.02%
归属于少数股东的综合收益总额	405,131.35	465,149.87	-12.90%

（三）合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2017 年度	2016 年度	增减率
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金	20,846,067.79	17,690,170.15	17.84%

收取利息、手续费及佣金的现金	4,007.14	1,943.66	106.16%
收到其他与经营活动有关的现金	5,648,578.16	4,282,290.48	31.91%
经营活动现金流入小计	26,498,653.09	21,974,404.29	20.59%
购买商品、接受劳务支付的现金	18,962,339.00	11,725,602.52	61.72%
客户贷款及垫款净增加额	12,460.15	28,280.90	-55.94%
支付给职工以及为职工支付的现金	509,711.42	377,051.87	35.18%
支付的各项税费	2,699,458.67	2,326,031.73	16.05%
支付其他与经营活动有关的现金	7,244,269.39	4,112,041.54	76.17%
经营活动现金流出小计	29,428,238.63	18,569,008.57	58.48%
经营活动产生的现金流量净额	-2,929,585.54	3,405,395.72	-186.03%
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金	1,860.80	10,320.52	-81.97%
取得投资收益收到的现金	78,193.27	23,278.82	235.90%
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	479.32	255.4	87.68%
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	86,293.24	32,846.20	162.72%
收到其他与投资活动有关的现金	163,046.78	-	-
投资活动现金流入小计	329,873.41	66,700.94	394.56%
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	49,454.88	10,456.10	372.98%
投资支付的现金	820,317.52	1,006,302.41	-18.48%
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	1,147,730.68	338,208.68	239.36%
支付其他与投资活动有关的现金	7,442.24	17,606.61	-57.73%
投资活动现金流出小计	2,024,945.33	1,372,573.80	47.53%
投资活动产生的现金流量净额	-1,695,071.92	-1,305,872.86	-29.80%
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金	1,586,876.07	1,044,121.71	51.98%
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	1,086,592.46	152,342.60	613.26%
取得借款收到的现金	11,415,833.70	5,567,091.46	105.06%
发行债券收到的现金	-	1,295,484.00	-
筹资活动现金流入小计	13,002,709.77	7,906,697.18	64.45%
偿还债务支付的现金	4,730,635.35	7,766,036.84	-39.09%
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,526,515.17	1,185,922.22	28.72%
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	233,158.19	207,799.39	12.20%
支付其他与筹资活动有关的现金	5,801.40	87,606.51	-93.38%
筹资活动现金流出小计	6,262,951.92	9,039,565.57	-30.72%
筹资活动产生的现金流量净额	6,739,757.85	-1,132,868.39	694.93%
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-13,815.20	10,671.16	-229.46%
五、现金及现金等价物净增加额	2,101,285.19	977,325.62	115.00%
加：期初现金及现金等价物余额	4,672,027.60	3,694,701.98	26.45%
六、期末现金及现金等价物余额	6,773,312.78	4,672,027.60	44.98%

(四) 主要会计数据和财务指标

单位：万元

主要指标	2017年	2016年	本期比上年同期 增减(%)
息税折旧摊销前利润	2,998,060.38	2,631,420.40	13.93
投资活动产生的现金流量净额	-1,695,071.92	-1,305,872.86	-29.80
筹资活动产生的现金流量净额	6,739,757.85	-1,132,868.39	694.93
期末现金及现金等价物余额	6,773,312.78	4,672,027.60	44.98
流动比率	1.78	1.73	2.89
速动比率	0.57	0.53	7.55
资产负债率	77.28	74.76	提高 2.52 个百分点
EBITDA 全部债务比	14.56	22.91	降低 8.35 个百分点
利息保障倍数	2.11	3.8	-44.47
现金利息保障倍数	-1.07	8.02	-113.34
EBITDA 利息保障倍数	2.17	3.92	-44.64
贷款偿还率	100	100	-
利息偿付率	100	100	-

第三节 发行人募集资金使用情况

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

“15 保利 01/02”、“16 保利 01/02”和“16 保利 03/04”的募集资金已按时划入公司指定银行账户，并全部用于补充公司流动资金。截至 2017 年 12 月 31 日，上述募集资金已使用完毕。

报告期内，公司债券募集资金使用和募集资金专项账户运作情况均与募集说明书承诺的用途和使用计划一致。

第四节 公司债券利息偿付情况

2017年1月16日，公司按期支付公司债券“16保利01”和“16保利02”存续期内第一年的利息；2017年2月27日，公司按期支付公司债券“16保利03”和“16保利04”存续期内第一年的利息；2017年12月11日，公司按期支付公司债券“15保利01”和“15保利02”存续期内第二年的利息。

第五节 债券持有人会议召开情况

2017年，发行人未召开债券持有人会议。

第六节 公司债券担保人资信情况

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

第七节 公司债券的信用评级情况

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

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

2018年6月14日,大公国际资信评估有限公司出具了《保利房地产(集团)股份有限公司主体与相关债项2018年度跟踪评级报告》,通过对保利房地产(集团)股份有限公司及相关债项的信用状况进行跟踪评级,确定保利房地产(集团)股份有限公司的主体长期信用等级维持AAA,评级展望维持稳定,“15保利01”、“15保利02”、“16保利01”、“16保利02”、“16保利03”、“16保利04”的信用等级维持AAA,并刊登于上交所网站。

报告期内,中诚信国际信用评级有限责任公司因公司发行的“17保利地产MTN001”、“17保利房产MTN002”对公司进行了主体评级,给予公司AAA的主体信用等级,评级展望稳定。不存在评级差异的情况。

第八节 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况

2017年，发行人负责处理与公司债券相关事务的专人未发生变动。

第九节 其他情况

一、对外担保情况

截至 2017 年 12 月 31 日，发行人对除控股子公司以外的其他公司的担保余额为 500,184 万元，发行人对控股子公司的担保余额为 12,172,915 万元。

发行人按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保，报告期内银行按揭担保发生额 866,869 万元，截至 2017 年 12 月 31 日，发行人累计银行按揭担保余额为 6,535,698 万元。

二、涉及的重大未决诉讼或仲裁事项

2017 年，发行人未涉及重大未决诉讼或仲裁事项。

三、相关当事人

2017 年度，15 保利 01、15 保利 02、16 保利 01、16 保利 02、16 保利 03、16 保利 04 的受托管理人和资信评级机构均未发生变动。

四、其他重大事项

1、发行人累计新增借款超过上一年末净资产 20%的情况

根据发行人于 2017 年 4 月 11 日对外披露的《保利房地产（集团）股份有限公司关于 2017 年累计新增借款的公告》，截至 2017 年 3 月 31 日，保利地产借款余额为人民币 1,426.42 亿元，较 2016 年末借款余额 1,122.22 亿元增加 304.20 亿元，发行人 2017 年 1-3 月累计新增借款占 2016 年年末未经审计净资产 1,178.88 亿元的 25.80%，超过 2016 年末净资产的百分之二十。

根据发行人于 2017 年 7 月 7 日对外披露的《保利房地产（集团）股份有限公司关于 2017 年累计新增借款的公告》，截至 2017 年 6 月 30 日，保利地产借款余额为人民币 1,710.60 亿元，较 2016 年末借款余额 1,122.22 亿元增加 588.38 亿元，发行人 2017 年 1-6 月累计新增借款占 2016 年末未经审计净资产 1,181.02 亿元的 49.82%，超过 2016 年末净资产的百分之四十。

根据发行人于 2017 年 10 月 13 日对外披露的《保利房地产（集团）股份有

限公司关于 2017 年累计新增借款的公告》，截至 2017 年 9 月 30 日，保利地产借款余额为人民币 1,952.84 亿元，较 2016 年末借款余额 1,122.22 亿元增加 830.62 亿元，2017 年 1-9 月累计新增借款占 2016 年年末经审计净资产 1,181.02 亿元的 70.33%，超过 2016 年末净资产的百分之六十。

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

除上述事项外，截至报告期末，发行人未发生《公司债券发行与交易管理办法》第四十五条及《公司债券受托管理人执业行为准则》列示的其他可能影响公司经营情况和偿债能力的重大事项。

(本页无正文，为《保利房地产（集团）股份有限公司 2015 年公司债券受托管理人报告（2017 年度）》之盖章页)

债券受托管理人：中信证券股份有限公司

