Disclosure 信息技術 2015年12月9日 星期三 zqsb@stcn.com (0755)83501750

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,建筑支装工程费,资本化的借款费用,基他直接和编展开发费用等。 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,23,990,729,660万元和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特续稳步增长,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

截至2015年6月30日,发行人存货账面价值为28,189,214.79万元,占资产总额的比重为74.29%。2015年6月末发行人存货账面价值较2014年 末增加1,470,004.60万元,增幅为5.50%。变动较小。 最近三年及一期末,发行人存货构成情况如下表所示

表4-21 最近三年及一期末发行人存货构成情况

项目		2015年6月	30⊟	
坝日	账而余额	跌价准备	账面价值	占比
开发成本	23,550,419.80	32,282.39	23,518,137.40	83.439
开发产品	4,682,528.90	13,630.73	4,668,898.17	16.569
原材料	1,090.52	-	1,090.52	0.009
库存商品	959.01	-	959.01	0.009
低值易耗品	129.69	-	129.69	0.009
合 计	28,235,127.91	45,913.12	28,189,214.79	100.005
頂目		2014年12月	31∃	
	账面余额	跌价准备	账而价值	占比
开发成本	23,126,823.94	32,282.39	23,094,541.55	86.439
开发产品	3,636,734.58	14,034.38	3,622,700.21	13.5
原材料	1,121.72	-	1,121.72	0.0
车存商品	719.07	-	719.07	0.0
医值易耗品	127.65	-	127.65	0.0
合 计	26,765,526.96	46,316.77	26,719,210.19	100.0
項目		2013年12月	31∃	
- 現 日	账面余额	跌价准备	账面价值	占比
开发成本	21,490,242.41	-	21,490,242.41	89.589
开发产品	2,495,458.92	-	2,495,458.92	10.409
原材料	4,249.77	-	4,249.77	0.029
车存商品	711.95	-	711.95	0.00
低值易耗品	66.54	-	66.54	0.009
合 计	23,990,729.60	-	23,990,729.60	100.009
項目		2012年12月	31⊟	
	账面余额	跌价准备	账而价值	占比
开发成本	17,716,408.62	-	17,716,408.62	93.429
开发产品	1,245,267.19	-	1,245,267.19	6.579
原材料	2,096.09	-	2,096.09	0.019
车存商品	532.95	-	532.95	0.009
医值易耗品	77.46	-	77.46	0.009
合 计	18,964,382.31	-	18,964,382.31	100.009

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 各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"项目可变现争值进行 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

概至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校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6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6月末发行人可供出售金融 资产期末余额校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。 最近三年及一期末,发行人可供出售金融资产构成情况如下表所示:

表4-22 最近三年及一期末发行人可供出售金融资产构成情况

项目	2015年6月	30⊟	2014年12月	31⊟	2013年12月	31⊟	2012年12月	31⊟
坝 日	金 额	占比	金 額	占比	金 額	占比	金 額	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%
紹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%

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

頂目	2015年6月	30⊟	2014年12月	2014年12月31日		31⊟	2012年12月31日	
坝日	金 額	占比	金 額	占比	金 額	占比	金 額	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%

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紧 末余额校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 因为发行人新增生的竞集。可由天之东等合营 课管企业投资。 截至2015年6月30日,发行人长期股权投资期末余额为423.478.76万元,占资产总额的比重为1.12%。2015年6月末发行人长期股权投资期

末余额较2014年末增加68,902.36万元。增幅为19.43%,这主要系发行人新增对广物美通、广物前通等合营、联营企业投资所致 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

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人投资性

截至2015年6月30日,发行人投资性房地产账面价值为709,478.14万元,占资产总额的比重为1.87%。2015年6月末发行人投资性房地产账

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

頂目	2015年6月	30⊟	2014年12月	31⊟	2013年12月	31⊟	2012年12月	31⊟
坝 日	金 額	占比						
房屋及建筑物	275,757.05	92.70%	225,506.42	91.02%	178,624.81	89.99%	119,849.37	86.95%
运输工具	8,033.56	2.70%	8,518.13	3.44%	7,698.63	3.88%	7,410.20	5.38%
电子及办公设备	6,897.02	2.32%	7,185.34	2.90%	6,360.18	3.20%	5,141.56	3.73%
其他设备	6,792.99	2.28%	6,553.18	2.64%	5,820.32	2.93%	5,442.00	3.95%
合 计	297,480.62	100.00%	247,763.07	100.00%	198,503.94	100.00%	137,843.13	100.00%

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

截至2015年6月30日,发行人固定资产账面价值为297,480.62万元,占资产总额的比重为0.78%。2015年6月末发行人固定资产账面价值较 2014年末增加49.717.54万元,增幅为20.079

表4-25 最近三年及一期末发行人负债构成情况

項目	2015年6月	30⊟	2014年12月	31⊟	2013年12月	31⊟	2012年12月	31⊟
坝日	金 額	占比						
流动负债:								
短期借款	84,995.00	0.29%	325,740.00	1.14%	137,000.00	0.56%	134,800.00	0.69%
应付票据	17,899.44	0.06%	2,572.07	0.01%	=	0.00%	-	0.00%
应付账款	2,085,311.54	7.09%	2,257,945.61	7.93%	1,867,070.34	7.63%	1,279,288.76	6.51%
预收款项	13,246,980.59	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	10,212.27	0.03%	9,639.78	0.03%	12,463.34	0.05%	9,412.23	0.05%
应交税费	-1,209,030.96	-4.11%	-742,236.21	-2.61%	-621,852.52	-2.54%	-408,459.76	-2.08%
应付利息	16,803.24	0.06%	11,946.32	0.04%	5,517.03	0.02%	15,114.18	0.08%
应付股利	13,539.92	0.05%	22,890.54	0.08%	481.26	0.00%	615.84	0.00%
其他应付款	2,942,177.29	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	2,838,533.57	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	20,047,421.90	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	8,040,221.56	27.35%	9,049,498.41	31.76%	7,510,130.06	30.68%	5,585,041.33	28.44%
应付债券	1,300,869.04	4.43%	703,042.10	2.47%	298,954.87	1.22%	-	0.00%
递延所得税负债	5,466.67	0.02%	5,446.01	0.02%	6,127.23	0.03%	6,755.07	0.03%
非流动负债合计	9,346,557.27	31.80%	9,757,986.52	34.25%	7,815,212.16	31.93%	5,591,796.40	28.47%
负债合计	29,393,979.17	100.00%	28,489,335.84	100.00%	24,478,667.84	100.00%	19,638,909.71	100.00%

667.84万元、28,489,335.84万元和29,393,979.17万元。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

发行人的负债结构主要以流动负债为主。截至2015年6月30日,发行人流动负债占负债总额的比例为68.20%,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0.29%、7.09%、45.07%和10.01%;非流动负债中以长期借款为主,占负债总额的比例为27.35%

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%,变动软 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6月30日,发行人短期借款期末余额为84,995.00万元,占负债总额的比重为0.29%。2015年6月末发行人短期借款期末余额较 2014年末减少240,745.00万元,降幅为73.91%,这主要是因为发行人归还部分短期借款。 最近三年及一期末,发行人短期借款构成情况如下表所示:

表4-26 最近三年及一期末发行人短期借款构成情况

項目	2015年6月	30⊟	2014年12月	31⊟	2013年12月	31⊟	2012年12月	31⊟
	金 額	占比	金 額	占比	金 額	占比	金 額	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%
合 计 (2)应付账款	84,995.00	100.00%	325,740.00	100.00%	137,000.00	100.00%		134,800.00

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

发行人应付账数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。

(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6月30日,发行人应付账款期末余额为2,085,311.54万元,占负债总额的比重为7.09%。2015年6月末发行人应付账款期末余额较

2014年末减少172,634.07万元,降幅为7.65%,变动较小。 最近三年末,发行人应付账款账龄结构如下表所示

表4-27 最近三年末发行人应付账款账龄结构

項目	2014年1	2月31日	2013年1	2月31日	2012年1	2月31日
坝 日	金 額	占比	金額	占比	金 額	占比
1年以内(含1年)	1,597,192.39	70.74%	1,416,969.78	75.89%	1,076,800.38	84.179
1-2年	461,470.44	20.44%	362,097.70	19.39%	147,225.04	11.519
2-3年	147,156.87	6.52%	53,736.53	2.88%	34,814.49	2.729
3年以上	52,125.90	2.31%	34,266.33	1.84%	20,448.85	1.609
合 计	2,257,945.61	100.00%	1,867,070.34	100.00%	1,279,288.76	100.009

发行人预收款项主要系购房人在与公司签订了商品房销售合同,但未达到商品房销售收入确认条件时已经支付给发行人的购房款。在 相关项目竣工后并达到销售收入确认条件时,相应的预收款项结转为营业收入。此外,预收款项还包括了预收的定金、租金和物业服务费等 最近三年及一期末,发行人预收款项构成情况如下表所示:

	427	20 MICEL		117/1998/88	COST-SIGNATION DE			
								单位:7
項目	2015年6月	30⊟	2014年12月31日		2013年12月31日		2012年12月31日	
坝 日	金 額	占比	金 額	占比	金 額	占比	金 額	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%

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,带动预收售房款和应增加.

截至2015年6月30日,发行人预收款项期末余额为13,246,980.59万元,占负债总额的比重为45.07%。2015年6月末发行人预收款项期末余额 较2014年末增加1,916,831.55万元,增幅为16.92%。

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。

表4-29 最近三年及一期末发行人其他应付款构成情况

								单位:万
頂目	2015年6月	30⊟	2014年12月	31⊟	2013年12月	31⊟	2012年12月	31⊟
根日	金 額	占比						
子公司合作方往来款	2,142,853.69	72.83%	2,056,232.21	70.74%	1,709,132.01	75.89%	946,002.25	84.17%
保利集团及联营合营企业往来 款	199,863.91	6.79%	281,653.01	20.44%	178,899.45	19.39%	160,540.76	11.51%
保证金押金	294,982.85	10.03%	253,755.25	6.52%	208,537.58	2.88%	150,065.74	2.72%
其他	304,476.84	10.35%	379,886.49	2.31%	486,950.53	1.84%	272,594.02	1.60%
合 计	2,942,177.29	100.00%	2,971,526.97	100.00%	2,583,519.58	100.00%	1,529,202.76	100.00%

526.90万元,占负债企额的比重分别为7.79%。10.55%和10.43%。2014年发行人其他应价被则未余额较2012年末增加10.64.316.82万元,这主要 是由于保利(长沙)西海岸置业有限公司、重庆保期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会额较2013年末增加388.007.39万元,增幅为15.02%,这主要是因为广州市制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:

截至2015年6月30日,发行人其他应付款期末余额为2,942,177.29万元,占负债总额的比重为10.01%。2015年6月末发行人其他应付款期末 余麵较2014年末減少29.349.68万元,降幅为0.99%,变动较/

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

								单位:7
項目	2015年6月	30日	2014年12月]31⊟	2013年12月]31⊟	2012年12月	31⊟
根日	金 額	占比	金 額	占比	金 額	占比	金 額	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%
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6月30日,发行人应交税费期末余额分别为-408,459.76、-621,852.52 -742.236.21万元和-1.209.030.96万元,占负债总额的比重分别为-2.08%、-2.54%、-2.61%和-4.11%。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)一年内到期的非濟动份债

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 ,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6月30日,发行人一年内到期的非流动负债期末余额为2,838,533.57万元,占负债总额的比重为9.66%。2015年6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297,358.35万元,增幅为11.70%。

(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8 498.41万元,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建设投资需要所致。

截至2015年6月30日,发行人长期借款期末余额为8,040,221.56万元,占负债总额的比重为27.35%。2015年6月末发行人长期借款期末余额 014年末减少1,009,276.85万元,降幅为11.15%,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。

易近二年及一期末 发行人长期供给构成情况加下表近云

表4-31 最近三年及一期末发行人长期借款构成情况

項目	2015年6月	30⊟	2014年12月	31⊟	2013年12月	31⊟	2012年12月31日	
根日	金 額	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%

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2012¹12月31日, 2013¹12月31日, 2014¹12月31日和2015¹16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1,300,869.04万元,占负债总额的比例分别为0.00%,1.22%,2.47%和4.43%。 最近三年及一期末,发行人应付债券构成情况如下表所示;

表4-32 最近三年及一期末发行人应付债券构成情况

2015年6月30日		2014年12月	月31日 2013年12月		31⊟	2012年12月31日	
金 額	占比	金 額	占比	金額	占比	金 額	占比
603,500.42	46.39%	603,042.10	85.78%	298,954.87	100.00%	-	0.00%
697,368.63	53.61%	100,000.00	14.22%	-	0.00%	-	0.00%
1,300,869.04	100.00%	703,042.10	100.00%	298,954.87	100.00%	-	-
	603,500.42 697,368.63	603,500.42 46.39% 697,368.63 53.61%	603,500.42 46.39% 603,042.10 697,368.63 53.61% 100,000.00	603,500.42 46.39% 603,042.10 85.78% 697,368.63 53.61% 100,000.00 14.22%	603,500.42 46.39% 603,042.10 85.78% 298,954.87 697,368.63 53.61% 100,000.00 14.22% -	603,500.42 46.39% 603,042.10 85.78% 298,954.87 100.00% 697,368.63 53.61% 100,000.00 14.22% - 0.00%	603,500.42 46.39% 603,042.10 85.78% 298,954.87 100.00% - 697,368.63 53.61% 100,000.00 14.22% - 0.00% -

				单位:无
項目	2015年1-6月	2014年度	2013年度	2012年度
经营活动现金流入小计	6,959,607.38	12,245,001.30	12,427,525.78	9,746,561.62
经营活动现金流出小计	5,974,674.87	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	984,932.51	-1,045,836.66	-975,410.68	309,258.13
投资活动现金流人小计	5,736.84	92,067.40	20,782.32	20,817.75
投资活动现金流出小计	100,895.48	408,948.77	243,367.33	20,198.80
投资活动产生的现金流量净额	-95,158.64	-316,881.37	-222,585.01	618.95
筹资活动现金流人小计	2,898,723.10	7,157,438.64	6,820,578.55	5,034,651.87
筹资活动现金流出小计	3,920,849.38	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	-1,022,126.28	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	1,025.78	-2,423.46	615.00	296.17
现金及现金等价物净增加額	-131,326,62	623,969,53	53,213,92	1.442.741.91

中经营活动哪会流入分别为9.746.561.62万元。12.427.525.78万元、12.245.001.30万元和6.959.607.38万元;经营活动哪会流出分别为9.437.303.49

万元、13,402,936.46万元、13,290,837.96万元和5,974,674.87万元。 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,稳全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裁争支出增加所致。2015年1-6月发行人经营活动产生的现金流量 净额较上年同期大幅加2.412.958.70万元,主要是由于公司本期销售回款增加。且工程款、土地支出等层地产项目投入有所减少。

等的球上下中的小侧面沿上15.7%的分别。上支发证,15.5%中新自由图形如加,上上移断上几步次加。对正现入有可能少。 发行人然管态如性的现金选择的翻译的现金选择的相似更加。这一方面是因为他广西自经营国附长,地价等前期投入和销售回款间存在一定的 时间错乱: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-95,158.64万元,其中投 资活动即金流入分别为20.817.75万元、20.782、32万元、92.067.40万元和5.736.84万元;投资活动即金流出分别为20.198.80万元、243.367.33万元 表现出一定的波动性。

2013年度和2014年度 安行人协资还对产生的理会差量净额为品值日绝对会额较大 汶土里县用为小司扩大对外投资和增价资 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。

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人 最近三年,发行人筹资活动现金流人分别为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1-6月,发行人筹资活动产生的现金流量金额为-1,022,126.28万元,其中筹资活动现金流人为2,898,723.10万元,筹资活动现金流人 为3,920,849.38万元。2015年1-6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-2,971,801.42万元,这主要是由于本期新增借款

金額同比有所回落,同时偿还借款规模同比增加所致。 4、偿债能力分析

最近三年及一期,发行人主要偿债能力指标如下表所示: 表4-34 最近三年及一期发行人主要偿债能力指标

1.82和1.73,速动比率分别为0.38、0.38、0.45和0.40。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

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6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77.47%、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 42.55%1。发行人资产对债务具备较强的保障能力。

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

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2.14倍;EBITDA利息保障倍数分别为2.74倍、2.66倍、2.41倍和 2.19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。

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4-35 截至2014年12月31日发行人有息负债期限结构

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

表4-36 截至2014年12月31日发行人有息负债担保方式结构

項目	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

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6月30日,发行人共获得的授信总额合计2,191亿元。 其中,已使用授信额度922亿元,剩余未使用授信额度为1,269亿元

最近三年及一期,发行人主要营运能力指标如下表所示;

表4-37 最近三年及一期发行人主要营运能力指标

				单位:次/4
項目	2015年1-6月	2014年度	2013年度	2012年度
应收账款周转率	29.40	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	0.23	0.32	0.33	0.31
At angelts and Dahrt-Heatrah Eletrate of	do men au so man en men a	contacts that we what	A stanually 1 shottanually of	HANALSKIER BURNEN AUGUST

38.39次/年。近年来,发行人为应对市场被动,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

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

表4-38 最近三年及一期发行人利润表主要科目情况

項目	2015年1-6月	2014年度	2013年度	2012年度
-、营业总收人	4,234,496.18	10,905,649.71	9,235,552.42	6,890,575.67
中:营业收入	4,234,496.18	10,905,649.71	9,235,552.42	6,890,575.67
、营业总成本	3,468,584.24	9,122,875.65	7,698,375.25	5,592,355.14
中:营业成本	2,697,191.28	7,412,257.33	6,265,521.52	4,397,208.18
业税金及附加	480,966.23	1,114,773.86	952,212.77	812,026.70
1售费用	103,798.59	240,192.49	218,517.64	164,561.09
理费用	92,777.72	172,275.74	157,581.86	122,270.41
务费用	95,845.30	127,122.41	98,553.20	89,209.34
产减值损失	-1,994.87	56,253.82	5,988.26	7,079.42
:公允价值变动收益	-	-	-	-
资净收益	34,821.26	115,279.36	63,505.26	41,136.90
中:对联营企业和合营企业的投资收益	33,101.55	69,005.91	63,175.14	40,021.08
兑净收益	-	-	-	-
、营业利润	800,733.20	1,898,053.42	1,600,682.43	1,339,357.43
:营业外收人	9,210.28	16,668.33	18,228.40	18,944.45
中:非流动资产处置利得	19.23	39.20	60.50-	-
:营业外支出	2,485.46	11,539.43	8,741.18	5,089.19
中:非流动资产处置损失	19.13	11.92	15.83	10.08
、利润总额	807,458.01	1,903,182.31	1,610,169.65	1,353,212.70
:所得税费用	217,378.97	480,046.17	423,723.42	355,352.87
、净利润	590,079.04	1,423,136.13	1,186,446.23	997,859.83
属于母公司所有者的净利润	494,964.92	1,220,031.51	1,074,716.16	843,823.36
数股东损益	95,114.12	203,104.62	111,730.08	154,036.47

表4-39 最近三年及一期发行人营业收入构成情况

								单位:万
項目	2015年1-	6月	2014年	度	2013年	度	2012年	度
- AV CI	金 額	占比	金 額	占比	金 額	占比	金 額	占比
主营业务收入	4,230,009.15	99.89%	10,903,298.56	99.98%	9,234,069.61	99.98%	6,887,411.77	99.95%
其他业务收入	4,487.03	0.11%	2,351.14	0.02%	1,482.81	0.02%	3,163.90	0.05%
营业收入合计	4,234,496.18	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 业绩特结稳步增长,为公司结篡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 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1-6月,发行人实现营业收入4,234,496.18万元,同比增长 24.55%,保持较好的发展势头。

发行人主营业务突出。最近三及一期,公司主营业务收入占同期营业收入的比例均高于99.80%

发行人主营业务关出项以二及一师、公叫主自业办从人上的项目运输。 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4-40 最近三年及一期发行人主营业务收入构成情况(按板块)

								单位:万:
16 日	2015年1-	6月	2014年	Œ.	2013年	E	2012年	度
坝日	金 額	占比	金 額	占比	金 額	占比	金额	占比
身地产销售	4,044,357.10	95.61%	10,558,719.91	96.84%	8,928,998.42	96.70%	6,631,447.37	96.28%
4.他	185,652.05	4.39%	344,578.65	3.16%	305,071.19	3.30%	255,964.40	3.72%
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%
end-seems things the	A R M INSTALL BEI		the state is the late	alarment in it	to all restantaness are so	Mar I a comm		

10,558,719.91万元和4,044,357.10万元,对同期主营业务收入的贡献分别为96.28%、96.70%、96.84%和95.61%

最近三年及一期,发行人主营业务收入构成情况(按区域)如下表所示 表4-41 最近三年及一期发行人主营业条收入构成情况(按区域)

项目	2015年1-	2015年1-6月		2014年度		2013年度		度
坝 日	金 額	占比	金 額	占比	金 額	占比	金 額	占比
一东	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%
ULE.	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%
胡北	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%
工苏	22,549.63	0.53%	543,684.38	4.99%	443,284.24	4.80%	495,493.80	7.19%
抗江	108,139.95	2.56%	508,266.04	4.66%	478,993.50	5.19%	209,538.34	3.04%
IŤ	104,687.81	2.47%	482,218.79	4.42%	353,037.86	3.82%	446,496.90	6.48%
山东	5,496.39	0.13%	295,960.46	2.71%	181,764.06	1.97%	293,196.25	4.26%
工 西	59,983.35	1.42%	224,819.63	2.06%	179,731.17	1.95%	134,669.54	1.96%
胡南	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%
可北	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%
可附	884.45	0.02%	131,207.03	1.20%	-	0.00%	-	0.00%
均蒙古	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%	-	-	-	-	-	-
丰营业务收入合计	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。最近三年及一期,发行 人在广东、上海、北京、四川等核心区域实现的主营业务收入合计分别为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 元,对同期主营业务收入的贷献分别为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4-42 最近三年及一期发行人营业成本构成情况

主营业务成本	2,697,190.52	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	0.76	0.00%	1,211.12	0.02%	32.98	0.00%	1,587.48	0.04%
营业成本合计	2,697,191.28	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

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:

同期主营业务成本的贡献分别为97.69%、97.97%、97.84%和96.29%。

表4-44 最近三年及一期发行人主营业务成本构成情况(按区域)

项目	2015年1→	6月	2014年	Œ.	2013年8	E	2012年	度
视日	金 額	占比						
东	1,046,151.09	38.79%	2,057,051.85	27.76%	1,686,317.10	26.91%	720,178.96	16.38%
京	51,263.56	1.90%	703,385.07	9.49%	749,887.15	11.97%	299,541.24	6.81%
3/11	554,104.57	20.54%	558,091.02	7.53%	553,854.15	8.84%	641,004.07	14.58%
THE STATE OF THE S	212,341.17	7.87%	581,826.15	7.85%	441,387.76	7.04%	354,005.36	8.05%
EK.	81,812.76	3.03%	462,958.42	6.25%	499,443.35	7.97%	281,689.99	6.41%
t庆	133,889.59	4.96%	460,807.16	6.22%	506,559.89	8.08%	270,624.47	6.16%
準	148,489.59	5.51%	400,093.63	5.40%	164,344.42	2.62%	389,706.92	8.87%
苏	26,515.73	0.98%	446,770.63	6.03%	318,105.27	5.08%	344,238.63	7.83%
RII.	51,922.50	1.93%	400,784.59	5.41%	366,518.51	5.85%	118,252.50	2.69%
宁	68,356.34	2.53%	391,188.95	5.28%	257,617.12	4.11%	332,649.40	7.57%
亦	3,891.76	0.14%	195,269.47	2.63%	115,119.33	1.84%	191,447.55	4.36%
Pi .	44,066.91	1.63%	151,116.44	2.04%	147,818.43	2.36%	97,901.66	2.23%
闸	55,960.39	2.07%	103,654.14	1.40%	162,431.56	2.59%	143,592.91	3.27%
林	29,425.49	1.09%	123,442.44	1.67%	150,486.24	2.40%	129,521.15	2.95%
il:	0.00	0.00%	113,990.21	1.54%	-	0.00%	-	0.00%
磁	135,154.65	5.01%	115,378.53	1.56%	44,048.61	0.70%	-	0.00%
(re)	378.33	0.01%	94,843.34	1.28%	-	0.00%	-	0.00%
r蒙古	598.26	0.02%	50,394.17	0.68%	101,549.65	1.62%	81,265.89	1.85%
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%

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1,537,304.90万元 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4-45 最近三年及一期发行人主营业各毛利润构成情况(按板块)

发行人主营业务毛利润主	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						
3,307,688.02万元和1,447,104.06万元,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94.41%。							
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4-46 最近三年及一期发行人主营业务毛利率构成情况(按板块)							
项目	2015年1-6月	2014年度	2013年度	2012年度			
房地产销售	35.78%	31.33%	31.25%	35.24%			

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

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480,966.23万元,主要包括主 地增值税和营业税等。最近三年及一期,发行人营业税金及附加构成情况如下表所示;

表4-47 最近三年及一期发行人营业税金及附加构成情况

发行人主要税种和适用

表4-48 发行人主要税种和适用税率情况

項目	计税依据	适用税率
企业所得税	应纳税所得额	25%
营业税	房地产销售收人、建筑服务收人等	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4-49 最近三年及一期发行人期间费用情况

16 H	2015年1	2015年1-6月		2014年度		2013年度		2012年度	
	金 額	占比	金額	占比	金額	占比	金額	占比	
背售费用	103,798.59	2.45%	240,192.49	2.20%	218,517.64	2.37%	164,561.09	2.39%	
理费用	92,777.72	2.19%	172,275.74	1.58%	157,581.86	1.71%	122,270.41	1.77%	
1务费用	95,845.30	2.26%	127,122.41	1.17%	98,553.20	1.07%	89,209.34	1.29%	
台 计	292,421.61	6.91%	539,590.64	4.95%	474,652.70	5.14%	376,040.84	5.46%	

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292,421.61万元,占同期营业收入 的比例分别为5.46%、5.14%、4.95%和6.91%。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

发行人銷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1-6月,发行人发生的销售费用为103,798.59万元,占同期营业收入的比例为2.45%。 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

占同期营业收入的比例为2.19%。 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1-6月,发行人发生的财务费用为95,845.30万元,占同

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

最近三年及一期,发行人资产减值损失构成情况如下表所示

	表	4-50 最近:	三年及一期发行	了人资产减值	损失构成情况			
								单位:万
項目	2015年1-6月		2014年度		2013年度		2012年度	
坝日	金 額	占比	金 額	占比	金 額	占比	金 額	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%

最近三年及一期,发行人资产减值损失分别为7,079.42万元、5,988.26万元、56,253.82万元和-1,994.87万元。2014年度,发行人发生的资 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。2015年1-6月,发行人发生的资产减值损失为-1,994.87万元 这主要由于本期发行人回收部分应收账款,相应计提的坏账损失冲回所致。

年发行人经营情况良好,实现的净利润持续稳步增长。2015年1-6月,发行人实现净利润590,079.04万元,同比增长40.81%,继续保持较好的发

最近三年及一期,安行人主要盈利能力指标情况如下表所示; 表4-51 最近三年及一期安行人主要盈利能力指标情况 2014年度

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。 起到作上价的时度下,这几八十四块个。但可由在这么。如于你将这个时间中说以及较低更的外间中不不。 (10)安行人未来必多家屋目标的部位,持续胜性,最近性的国家分析。 安行人始终贯彻"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

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2

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 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

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、强大的品牌声等和影响力、在市场成动中站锋段特销售规模和影型。如何是一个面公司通过多渠道的低成本磁资、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,巩固和提升自身直利能力。

、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6月30日;

1.相天朝秀安德熙和國歷的進程日为2013年6月30日; 2.假设本次储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.假设本次储券募集资金净额150亿元计入2015年6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、假设本次债券干2015年6月30日完成发行

表4-52 本次债券发行对发行人合并资产负债结构的影响

表4-53 本次债券发行对发行人母公司资产负债结构的影响

項 目	历史数	模拟数	变化值	
流动资产合计	8,685,042.01	10,185,042.01	1,500,000.00	
非流动资产合计	1,515,100.30	1,515,100.30		
资产总计	10,200,142.31	11,700,142.31	1,500,000.00	
流动负债合计	6,257,236.06	6,257,236.06		
非流动负债合计	1,392,060.60	2,892,060.60	1,500,000.00	
负债合计	7,649,296.65	9,149,296.65	1,500,000.00	
资产负债率	74.99%	78.20%	3.21%	

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4-54 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

担保人名称 2015年1月21日 2018年1月21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 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

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

期末余額

除上述事项外,截至2015年6月30日发行人无其他应按露未按露的重大财务承诺事项

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

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

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负造印鉴、非法挪用保利博高华(武 汉 J 房娘产股份有限公司存款于建设银行武汉解放公园路支市银户的资金0000万元 2010年度追回被查查的2,000万元波金巴解除查封并收回,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战能"2014]哪刑一终字第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。 、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。 发行人上营业务具有资金投入规模较大的特点,因此无见的资金柜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。 后续期次债券募集资金运用计划

三、募集资金运用对发行人财务状况的影响

账户名称:保利房地产(集团)股份有限公司

一、其他重大事项

(一)对发行人负债结构的影响 、703&117(AUDICTICTURESCATE) 以2015年6月20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 债率水平将路有上升,由发行前的77.47%上升为发行后的78.32%、将上升0.86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74.99%上升为发行后的78.20%,将上升3.21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31.80%增至发 行后的35.11%,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18.20%增至发行后的31.61%

以2015年6月30日发行人财务数据为基准,本次债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后,发行人合并财务报表的流动比 率将由发行前的1.81增加至发行后的1.88.母公司财务报表的流动比率将由发行前的1.39增加至发行后的1.63。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。

集资金专项账户相关信息如下

第六节 备查文件

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年半年度未经审计的财务报表 2、中信证券股份有限公司关于保利房地产(集团)股份有限公司公开发行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;

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 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://

vw.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 联系电话:010-6083 3515、6083 3551

传真:010-6083 3504 联席主承銷商: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

传真:010-6505 1156 . 备杏文件杏间时间

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 保利房地产(集团)股份有限公司

最近三年及一期,发行人利润表主要科目情况如下表所示:

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

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

(7)资产减值损失分析

(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