（上接B7版）

二、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（亿元）	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（亿元）	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/（E0+NP÷2+Ei×Mi÷M0-Ej×Mj÷M0±Ek×Mk÷M0），

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；Ei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；Ej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；Mi为新增净资产下一月份起至报告期期末的月份数；Mj为减少净资产下一月份起至报告期期末的月份数；Ek为因其他交易或事项引起的净资产增减变动；Mk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=利润总额+计入财务费用的利息支出；

10、EBIT利息保障倍数=EBIT/（财务费用中的利息支出+当期资本化利息支出）

11、EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧+摊销；

12、EBITDA全部债务比=EBITDA/全部债务；

13、EBITDA利息保障倍数=EBITDA/（财务费用中的利息支出+当期资本化利息支出）；

14、应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额；

15、存货周转率=营业成本/存货平均余额；

16、总资产周转率=营业收入/资产总计平均余额；

17、每股经营活动的现金流量=经营活动产生的现金流量净额/期末普通股股份总数；

18、每股净现金流量=现金及现金等价物净增加额/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。

三、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

四、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%
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%。

最近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、联营企业款量增多，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
天津融创凯城投资有限公司	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，发行人未发现存货跌价准备的迹象，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188,110.59万元，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，对发行人资产负债率的影响较小。

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、重庆保利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 | |
|---|---|---