



关于公司2015年非公开发行A股股票 募集资金运用可行性分析报告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，对公告的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负连带责任。

公司2015年非公开发行A股股票（以下简称“本次非公开发行”）拟募集资金总额不超过1,000,000万元（含1,000,000万元），扣除发行费用后的募集资金将投向以下项目：

序号	项目名称	项目总投资 (万元)	拟投入募集资金 (万元)
1	南京保利中央公园	524,415	100,000
2	南京保利堂悦	453,455	80,000
3	珠海保利国际广场	398,261	150,000
4	佛山保利西雅图	456,047	80,000
5	合肥保利海上五月花	491,618	130,000
6	合肥保利西山林语	385,905	120,000
7	天津保利罗兰公馆	187,934	60,000
8	福州保利西江林语	300,014	100,000
9	成都保利紫薇花语	164,116	60,000
10	成都保利玫瑰花语	223,540	60,000
11	成都保利叶语	211,710	60,000
	合计	3,797,015	1,000,000

如果本次非公开发行实际募集资金净额不能满足上述项目的资金需要，公司将利用自筹资金解决不足部分。在不改变募投项目的前提下，公司董事会可根据项目的实际需求，对上述项目的募集资金投入顺序和金额进行适当调整。本次非公开发行募集资金到位之前，公司将根据项目进度的实际情况以自筹资金先行投入，并在募集资金到位之后予以置换。

投资项目的具体情况如下：

（一）南京保利中央公园

1、项目情况要点

项目名称：南京保利中央公园

项目总投资：524,415 万元

项目预计开发周期：2013 年 12 月至 2017 年 6 月

项目经营主体：由全资子公司江苏保利宁恒房地产开发有限公司开发经营

规划占地面积：113,483 平方米

总建筑面积：476,232 平方米

预计销售额：627,275 万元

2、项目基本情况

本项目位于南京市江宁区，东至双龙大道，北至金马湖路。本项目规划用地面积 113,483 平方米，规划建设以住宅为主导、精品商业建筑为提升、酒店式公寓为补充的综合体项目，总建筑面积 476,232 平方米。

3、项目的市场前景

本项目位于南京市江宁区，属于九龙湖片区核心景观带。项目北侧接壤地铁 3 号线、5 号线（预计 2016 年开工建设）吉印大道站，乘坐地铁 15 站到达主城核心新街口，交通便捷，与主城通达性强；与百家湖商圈仅 3 公里，商业配套设施较好；项目周边有清水亭学校、临江高中，且有发展较为成熟的其他居民小区，距南京同仁医院较近，生活、医疗、教育配套齐全，居住环境良好。项目具备较好的市场前景。

4、资格文件取得情况

公司以挂牌的方式取得该项目国土使用权。该项目国土出让合同及相关资格文件取得情况如下：

国土出让合同	3201212013CR0087
立项批复/备案	江宁发改投字[2013]206 号
环评批复	江宁环建字[2013]21 号

国有土地使用权证	宁江国用（2013）第 27981 号、宁江国用（2013）第 27994 号
建设用地规划许可证	地字第 320115201380097 号
建设工程规划许可证	建字第 320100201410630 号、建字第 320100201410138 号、建字第 320115201380436 号、建字第 320115201380647 号
建筑工程施工许可证	320101920130039、320101920130068、320101920140048、320101920140129

5、投资估算

本项目的总投资预计为 524,415 万元，其中土地成本为 238,990 万元，项目前期设计勘探费 5,671 万元，建设安装工程费 172,102 万元，基础设施建设费 24,818 万元，其他配套费和政府收费为 10,001 万元，不可预见费 1,710 万元，期间开发费用及销售费用为 71,123 万元。

6、项目进展情况与资金筹措

本项目目前已开工。项目计划使用募集资金 100,000 万元，其余资金公司将通过自有资金、银行贷款或预售收入等途径解决。

7、项目经济评价

本项目预计实现销售额 627,275 万元，实现净利润 51,511 万元，投资回报率为 9.82%，销售净利率为 8.21%。项目各项经济指标良好，经济性上可行。

项目经济效益指标一览表

内容	单位	指标
总销售收入	万元	627,275
总投资	万元	524,415
利润总额	万元	69,626
净利润	万元	51,511
项目投资回报率	%	9.82
项目销售净利率	%	8.21

（二）南京保利堂悦

1、项目情况要点

项目名称：南京保利堂悦

项目总投资：453,455 万元

项目预计开发周期： 2015 年 6 月至 2018 年 12 月

项目经营主体： 由控股子公司江苏保利宁弘房地产开发有限公司开发经营

规划占地面积： 73,504 平方米

总建筑面积： 399,312 平方米

预计销售额： 598,591 万元

2、项目基本情况

本项目位于南京市秦淮区，东至夹岗路，南至沪蓉高速，西至卡子门大街，北至麦德龙路。本项目规划用地面积 73,504 平方米，规划建设以住宅为主导、精品商业建筑为提升、酒店式公寓和写字楼为补充的城市综合体项目，总建筑面积 399,312 平方米。

3、项目的市场前景

本项目位于南京市秦淮区，位于南京南部新城规划的率先启动区，是将主城、城南、江宁三大地区串联的南部焦点。项目距离地铁 1 号线南京南站 1.5 公里，距离规划在建且拟于 2015 年上半年通车的地铁 3 号线大明路站仅有 900 米，交通便捷；区域周边集中了建材家居、大型购物超市和汽车 4S 店，未来受南部新城整体规划利好，区域在近十年之内开发、建设速度将不断提升，商圈氛围将不断增强、当地居住环境也将逐渐完善，项目具有良好的市场前景。

4、资格文件取得情况

公司以拍卖的方式取得该项目国土使用权。该项目国土出让合同及相关资格文件取得情况如下：

国土出让合同	3201012013CR0096
立项批复/备案	宁发改投资字[2014]223 号
环评批复	宁环建[2014]32 号
国有土地使用权证	宁秦国用（2014）第 05650 号
建设用地规划许可证	地字第 320104201410104 号
建设工程规划许可证	建字第 320104201418006 号

5、投资估算

本项目的总投资预计为 453,455 万元，其中土地成本为 191,102 万元，项目前期设计勘探费 25,098 万元，建设安装工程费 132,812 万元，基础设施建设费

24,733 万元，其他配套费和政府收费为 9,184 万元，不可预见费 3,861 万元，期间开发费用及销售费用为 66,665 万元。

6、项目进展情况与资金筹措

本项目处于前期规划阶段。项目计划使用募集资金 80,000 万元，其余资金公司将通过自有资金、银行贷款或预售收入等途径解决。

7、项目经济评价

本项目预计实现销售额 598,591 万元，实现净利润 85,312 万元，投资回报率为 18.81%，销售净利率为 14.25%。项目各项经济指标良好，经济性上可行。

项目经济效益指标一览表

内容	单位	指标
总销售收入	万元	598,591
总投资	万元	453,455
利润总额	万元	114,472
净利润	万元	85,312
项目投资回报率	%	18.81
项目销售净利率	%	14.25

(三) 珠海保利国际广场

1、项目情况要点

项目名称：珠海保利国际广场

项目总投资：398,261 万元

项目预计开发周期：2014 年 9 月至 2018 年 12 月

项目经营主体：由全资子公司珠海横琴保利利和投资有限公司开发经营

规划占地面积：95,536 平方米

总建筑面积：306,033 平方米

预计销售额：600,959 万元

2、项目基本情况

本项目位于珠海市横琴新区综合服务区，东至二类住宅用地和中学用地，南

至文化设施用地，西至横琴发展大厦的规划用地，北至市政路港澳大道和小横琴山。本项目规划用地面积 95,536 平方米，规划建设办公、商业及公寓，总建筑面积 306,033 平方米。借助该区域的黄金地段和优越的自然环境，项目将打造横琴区域首个生态办公楼。

3、项目的市场前景

本项目位于横琴口岸枢纽区周边，四面临路，交通便利。除通过莲花大桥外，还将规划连澳隧道直达澳门，直线距离约为 2 公里，可经由环岛东路通过横琴大桥直达香洲区，连接横琴大桥和 2016 年建成的港珠澳大桥。规划建设高速公路，连接西部沿海高速；新建金海大桥，连接珠海机场；规划广珠轻轨延伸线、澳门轻轨将在距离本地块 1.5 公里处汇合对接。

项目所处的横琴综合服务区，未来将重点发展服务横琴的大型行政、办公、文化、体育、医疗卫生、教育科研及商业等服务设施；项目毗邻建设中的十字门商业区、银行街，医院、学校、商场、汽车站等各类生活配套设施齐全；已经建成的澳门大学横琴校区、在建的横琴长隆国际海洋度假区等旅游配套设施也在地块辐射范围之内。项目具备良好的市场前景。

4、资格文件取得情况

公司以挂牌的方式取得该项目国土使用权。该项目国土出让合同及相关资格文件取得情况如下：

国土出让合同	440401-2013-000024
立项批复/备案	珠横新发改[2014]5 号、珠横新发改函[2014]17 号
环评批复	珠横新建函[2014]178 号
国有土地使用权证	粤房地权证珠字第 0100244292 号、粤房地权证珠字第 0100244293 号
建设用地规划许可证	地字第珠横新规土（地规）[2013]51 号
建设工程规划许可证	建字第珠横新规土（建）[2014]021 号
建筑工程施工许可证	440405201409290101

5、投资估算

本项目的总投资预计为 398,261 万元，其中土地成本为 137,588 万元，项目前期设计勘探费 14,539 万元，建设安装工程费 185,630 万元，基础设施建设费 13,348 万元，其他配套费和政府收费为 612 万元，不可预见费 4,282 万元，期间

开发费用及销售费用为 42,262 万元。

6、项目进展情况与资金筹措

本项目目前已开工。项目计划使用募集资金 150,000 万元，其余资金公司将通过自有资金、银行贷款或预售收入等途径解决。

7、项目经济评价

本项目预计实现销售额 600,959 万元，实现净利润 94,621 万元，投资回报率为 23.76%，销售净利率为 15.75%。项目各项经济指标良好，经济性上可行。

项目经济效益指标一览表

内容	单位	指标
总销售收入	万元	600,959
总投资	万元	398,261
利润总额	万元	126,162
净利润	万元	94,621
项目投资回报率	%	23.76
项目销售净利率	%	15.75

(四) 佛山保利西雅图

1、项目情况要点

项目名称：佛山保利西雅图

项目总投资：456,047 万元

项目预计开发周期：2013 年 9 月至 2017 年 12 月

项目经营主体：由控股子公司佛山保利弘盛房地产开发有限公司开发经营

规划占地面积：199,051 平方米

总建筑面积：796,476 平方米

预计销售额：677,285 万元

2、项目基本情况

本项目位于佛山市南海区三山新城，东至陈村水道，南至丰树创智新城，西

至港口路，北至三山大道。本项目规划用地面积 199,051 平方米，规划建设普通住宅、商业，总建筑面积 796,476 平方米。

3、项目的市场前景

项目位于佛山市南海区三山新城规划范围之内。三山新城地处广佛中央，地理位置得天独厚，水陆交通十分方便，紧连广州环城高速、广珠西线、东新高速，15 分钟可抵禅桂中心区，7 分钟抵达广州南站，是广佛核心区域“半小时生活圈”的“圆心”；从项目到深圳和珠海车程约 1.5 小时，项目紧邻的三山港距香港仅 84 海里。三山新城着力打造成服务于广佛都市圈及珠三角地区，集港口物流、高新创意产业、文化商业、旅游度假、会议疗养、商务办公、体育休闲、生态居住为一体的国际生态休闲水城。项目具有良好的市场前景。

4、资格文件取得情况

公司以挂牌的方式取得该项目国土使用权。该项目国土出让合同及相关资格文件取得情况如下：

国土出让合同	440605-2012-000163、440605-2012-000164
立项批复/备案	130605721010230、130605721010270
环评批复	南环综函[2013]115 号
国有土地使用权证	佛府南国用(2013)第 0104157 号、佛府南国用(2013)第 0104158 号
建设用地规划许可证	地字第 440606201340027 号
建设工程规划许可证	建字第 440605201440031 号-建字第 440605201440035 号、建字第 440605201340404 号-建字第 440605201340410 号、建字第 440605201440220 号-建字第 440605201440225 号、建字第 440605201440281 号-建字第 440605201440285 号、建字第 440605201440389 号-建字第 440605201440391 号、建字第 440605201440393 号-建字第 440605201440395 号、建字第 440605201440516 号-建字第 440605201440521 号、建字第 440605201440584 号-建字第 440605201440588 号、建字第 440605201440721 号-建字第 440605201440726 号
建筑工程施工许可证	440622201310290101-00、440622201310290201-00、440622201310290301-00、440622201310290401-00、440622201310290501-00、440622201310290601-00、440622201310290701-00、440622201403120101-00、440622201403120201-00、440622201403120301-00、440622201403120401-00、440622201403120501-00、440622201408070101-00、440622201408070201-00、440622201408070301-00、440622201408070401-00、

440622201408070501-00、440622201408070601-00、 440622201408070701-00、440622201408130101-00、 440622201408130201-00、440622201408130301-00、 440622201408130401-00、440622201409190401-00、 440622201409190501-00、440622201409190601-00、 440622201409190701-00、440622201409190801-00、 440622201409190901-00、440622201409191001-00、 440622201409191101-00、440622201409191201-00、 440622201409191301-00、440622201409191401-00、 440622201409220101-00

5、投资估算

本项目的总投资预计为 456,047 万元，其中土地成本为 97,335 万元，项目前期设计勘探费 6,955 万元，建设安装工程费 271,917 万元，基础设施建设费 23,769 万元，其他配套费和政府收费为 5,496 万元，不可预见费 4,622 万元，期间开发费用及销售费用为 45,953 万元。

6、项目进展情况与资金筹措

本项目目前已开工。项目计划使用募集资金 80,000 万元，其余资金公司将通过自有资金、银行贷款或预售收入等途径解决。

7、项目经济评价

本项目预计实现销售额 677,285 万元，实现净利润 129,231 万元，投资回报率为 28.34%，销售净利率为 19.08%。项目各项经济指标良好，经济性上可行。

项目经济效益指标一览表

内容	单位	指标
总销售收入	万元	677,285
总投资	万元	456,047
利润总额	万元	172,307
净利润	万元	129,231
项目投资回报率	%	28.34
项目销售净利率	%	19.08

(五) 合肥保利海上五月花

1、项目情况要点

项目名称：合肥保利海上五月花

项目总投资：491,618 万元

项目预计开发周期：2013 年 10 月至 2018 年 6 月

项目经营主体：由控股子公司合肥保利和筑房地产有限公司开发经营

规划占地面积：169,722 平方米

总建筑面积：725,432 平方米

预计销售额：646,097 万元

2、项目基本情况

本项目位于合肥市滨湖新区，东至庐州大道，南至嘉陵江路，西临金斗公园，北至南宁路。项目规划用地面积 169,722 平方米，总建筑面积 725,432 平方米，规划建设以住宅为主导、精品商业建筑为提升、高端写字楼为补充的城市综合体项目。

3、项目的市场前景

本项目位于合肥市滨湖新区，行政区划调整后，滨湖新区成为合肥打造环湖特大城市的重点区域。本项目位于滨湖新区规划核心区域，靠近城市主干道庐州大道，紧邻地铁 1 号线南宁路站，拥有金斗河公园景观资源，距巢湖岸约 1.7 千米，环境优美，生态系统良好。地块靠近国际金融服务后台中心，具有良好的市场前景。

4、资格文件取得情况

公司以拍卖的方式取得该项目国土使用权。该项目国土出让合同及相关资格文件取得情况如下：

国土出让合同	合地滨湖经营[2013]33 号
立项批复/备案	发改备[2013]130 号
环评批复	环建审[2013]306 号
国有土地使用权证	合包河国用（2013）第 058 号、合包河国用（2013）第 059 号、合包河国用（2013）第 060 号、合包河国用（2013）第 061 号
建设用地规划许可证	地字第 340101201390028 号
建设工程规划许可证	合规建民许 2013428 号、合规建民许 2013362 号、合规建民许 2013427 号、合规建民许 2014024 号、合规建民许 2014025 号、合规建民许 2014088 号、合规建民许 2014452 号- 合规建民许

	2014458号、合规建民许2014529号
建筑工程施工许可证	010013110401427、34013413112134S01、34013413112134S02、34013413112134S03、34013413112134S04、34013413112134S06

5、投资估算

本项目的总投资预计为 491,618 万元，其中土地成本为 197,300 万元，项目前期设计勘探费 4,790 万元，建设安装工程费 206,627 万元，基础设施建设费 20,425 万元，其他配套费和政府收费为 15,479 万元，不可预见费 2,470 万元，期间开发费用及销售费用为 44,527 万元。

6、项目进展情况与资金筹措

本项目目前已开工。项目计划使用募集资金 130,000 万元，其余资金公司将通过自有资金、银行贷款或预售收入等途径解决。

7、项目经济评价

本项目预计实现销售额 646,097 万元，实现净利润 75,152 万元，投资回报率为 15.29%，销售净利率为 11.63%。项目各项经济指标良好，经济性上可行。

项目经济效益指标一览表

内容	单位	指标
总销售收入	万元	646,097
总投资	万元	491,618
利润总额	万元	100,203
净利润	万元	75,152
项目投资回报率	%	15.29
项目销售净利率	%	11.63

(六) 合肥保利西山林语

1、项目情况要点

项目名称：合肥保利西山林语

项目总投资：385,905 万元

项目预计开发周期：2014 年 12 月至 2018 年 12 月

项目经营主体：由全资子公司安徽保利房地产开发有限公司开发经营

规划占地面积：271,815 平方米

总建筑面积：448,035 平方米

预计销售额：470,432 万元

2、项目基本情况

本项目位于合肥市高新区枫林路南侧、习友路北侧。项目规划用地面积 271,815 平方米，规划建设住宅，总建筑面积 448,035 平方米。

3、项目的市场前景

本项目位于高新区蜀山南伯堰湖板块，毗邻大蜀山南麓景观，依山傍水，区域内生态资源丰富。项目距长江西路高速入口仅五分钟车程，可通过枫林路、望江路、习友路、规划地铁二号线等线路通达市区，交通便捷。项目临近省级示范高中合肥七中，教育配套齐全，文化氛围浓厚，居住环境良好。未来发展潜力较大，具备良好的市场前景。

4、资格文件取得情况

公司以拍卖的方式取得该项目国土使用权。该项目国土出让合同及相关资格文件取得情况如下：

国土出让合同	合地高新经营[2013]189 号、合地高新经营[2013]190 号
立项批复/备案	合高经贸[2014]113 号
环评批复	环建审[2014]322 号
国有土地使用权证	合高新国用（2014）第 57 号、合高新国用（2014）第 58 号、合高新国用（2014）第 59 号
建设用地规划许可证	地字第 340101201430011 号、地字第 340101201430012 号
建设工程规划许可证	340101201520008-340101201520020
建筑工程施工许可证	34013614091801S01

5、投资估算

本项目的总投资预计为 385,905 万元，其中土地成本为 202,530 万元，项目前期设计勘探费 3,641 万元，建设安装工程费 109,455 万元，基础设施建设费 20,057 万元，其他配套费和政府收费为 5,334 万元，不可预见费 1,016 万元，期间开发费用及销售费用为 43,872 万元

6、项目进展情况与资金筹措

本项目目前已开工。项目计划使用募集资金 120,000 万元，其余资金公司将

通过自有资金、银行贷款或预售收入等途径解决。

7、项目经济评价

本项目预计实现销售额 470,432 万元，实现净利润 43,425 万元，投资回报率为 11.25%，销售净利率为 9.23%。项目各项经济指标良好，经济性上可行。

项目经济效益指标一览表

内容	单位	指标
总销售收入	万元	470,432
总投资	万元	385,905
利润总额	万元	57,900
净利润	万元	43,425
项目投资回报率	%	11.25
项目销售净利率	%	9.23

(七) 天津保利罗兰公馆

1、项目情况要点

项目名称：天津保利罗兰公馆

项目总投资：187,934 万元

项目预计开发周期：2014 年 9 月至 2017 年 12 月

项目经营主体：由全资子公司天津保利荣昌房地产开发有限公司开发经营

规划占地面积：119,012 平方米

总建筑面积：166,210 平方米

预计销售额：224,314 万元

2、项目基本情况

本项目位于天津市西青区张家窝镇，东、南、北为规划路，西至知景道。本项目规划用地面积 119,012 平方米，规划建设普通住宅，总建筑面积 166,210 平方米。

3、项目的市场前景

本项目位于天津市西青区张家窝镇，临近天津南站区域，路网发达，交通区位优势明显，距离张家窝镇政府不足 2 公里，属于张家窝镇重点商务区；项目东北侧毗邻河滨公园，景观资源丰富，且周边商业配套成熟，已有大型商业中心投入运营。另外，本项目板块是西青区较成熟的居住板块，临近大学城、华苑产业区、海泰创业园区，客户群基础较好，项目具备良好的市场前景。

4、资格文件取得情况

公司以拍卖的方式取得该项目国土使用权。该项目国土出让合同及相关资格文件取得情况如下：

国土出让合同	TJ11162013006、TJ11162013007
立项批复/备案	西青发改许可[2013]136 号、西青发改许可[2014]75 号
环评批复	西青环保许可表[2014]45 号、西青环保许可函[2014]19 号
国有土地使用权证	房地证津字第 111051400006 号、房地证津字第 111051400007 号
建设用地规划许可证	2013 西青地证 0069、2013 西青地证 0070
建设工程规划许可证	2014 西青住证 0020、2014 西青住证 0021
建筑工程施工许可证	12111091201409001、12111091201409002、12111091201409003

5、投资估算

本项目的总投资预计为 187,934 万元，其中土地成本为 68,653 万元，项目前期设计勘探费 2,425 万元，建设安装工程费 70,932 万元，基础设施建设费 15,497 万元，其他配套费和政府收费为 11,090 万元，不可预见费 727 万元，期间开发费用及销售费用为 18,610 万元。

6、项目进展情况与资金筹措

本项目目前已开工。项目计划使用募集资金 60,000 万元，其余资金公司将通过自有资金、银行贷款或预售收入等途径解决。

7、项目经济评价

本项目预计实现销售额 224,314 万元，实现净利润 17,864 万元，投资回报率为 9.51%，销售净利率为 7.96%。项目各项经济指标良好，经济性上可行。

项目经济效益指标一览表

内容	单位	指标
总销售收入	万元	224,314
总投资	万元	187,934

利润总额	万元	23,819
净利润	万元	17,864
项目投资回报率	%	9.51
项目销售净利率	%	7.96

（八）福州保利西江林语

1、项目情况要点

项目名称：福州保利西江林语

项目总投资：300,014 万元

项目预计开发周期：2013 年 8 月至 2015 年 12 月

项目经营主体：由全资子公司保利（福建）房地产开发投资有限公司开发经营

规划占地面积：141,301 平方米

总建筑面积：325,038 平方米

预计销售额：368,422 万元

2、项目基本情况

本项目位于福州市仓山区南台岛，南、北两侧目前均为山地，且北侧有规划路，西侧为空地，东侧为驾校场地。本项目规划用地面积 141,301 平方米，规划建设普通住宅，总建筑面积 325,038 平方米。

3、项目的市场前景

本项目位于南台岛金山组团，南台岛定位为福州市南进核心区域以及市级商贸中心，而金山组团则定位为南台岛的文化产业中心和宜居生态片区，自北向南有三环绕城高速，45 分钟可达长乐机场，20 分钟即可到达火车站，交通便利。项目位于高校林立的传统学区，且生态资源良好，东街口传统商圈、金山核心区、仓山万达商圈、闽江北岸 CBD、台江万象城宝龙商圈车程均在 15 分钟范围内。项目具有良好的市场前景。

4、资格文件取得情况

公司以拍卖的方式取得该项目国土使用权。该项目国土出让合同及相关资格文件取得情况如下：

国土出让合同	榕地合[2012]11号
立项批复/备案	闽发改备[2012]A00048号
环评批复	榕环保综[2014]475号
国有土地使用权证	榕国用(2013)第29533400123号、榕国用(2013)第29833300124号、榕国用(2013)第29633300125号
建设用地规划许可证	地字第350101201200101号
建设工程规划许可证	建字第350101201310070号、建字第350101201410082号、建字第350101201410106号
建筑工程施工许可证	350005201310290201

5、投资估算

本项目的总投资预计为300,014万元，其中土地成本为136,000万元，项目前期设计勘探费2,579万元，建设安装工程费94,054万元，基础设施建设费19,356万元，其他配套费和政府收费为3,184万元，不可预见费1,750万元，期间开发费用及销售费用为43,091万元。

6、项目进展情况与资金筹措

本项目目前已开工。项目计划使用募集资金100,000万元，其余资金公司将通过自有资金、银行贷款或预售收入等途径解决。

7、项目经济评价

本项目预计实现销售额368,422万元，实现净利润32,108万元，投资回报率为10.70%，销售净利率为8.72%。项目各项经济指标良好，经济性上可行。

项目经济效益指标一览表

内容	单位	指标
总销售收入	万元	368,422
总投资	万元	300,014
利润总额	万元	46,019
净利润	万元	32,108
项目投资回报率	%	10.70
项目销售净利率	%	8.72

(九) 成都保利紫薇花语

1、项目情况要点

项目名称：成都保利紫薇花语

项目总投资：164,116 万元

项目预计开发周期：2014 年 11 月至 2018 年 12 月

项目经营主体：由全资子公司成都保龙房地产开发有限公司开发经营

规划占地面积：70,901 平方米

总建筑面积：396,877 平方米

预计销售额：212,475 万元

2、项目基本情况

本项目位于成都市龙泉驿区，位于大面街道规划道路以东、经开南一路以南、车城西三路以西、经开南二路以北。本项目规划用地面积 70,901 平方米，规划建设普通住宅，总建筑面积 396,877 平方米。

3、项目的市场前景

本项目位于成都东南方向龙泉大面镇，距在建地铁 2 号线东延线大面铺站 3 公里，周边交通路网完善，通达性好。项目所在区域生态环境突出，三公里范围内拥有丰富的绿色生态资源，包括 16,000 亩国家级风景区三圣花乡、2,000 亩的市政公园和 1,000 亩天鹅湖国际湿地生态公园等，居住环境良好，项目具有良好的市场前景。

4、资格文件取得情况

公司以拍卖的方式取得该项目国土使用权。该项目国土出让合同及相关资格文件取得情况如下：

国土出让合同	510101-2014-12
立项批复/备案	川 投 资 备 [51011214091101]0088 号 、 川 投 资 备 [51011214091201]0090 号、川投资备[51011214091501]0091 号
环评批复	龙环审批[2015]复字 9 号
国有土地使用权证	龙国用（2014）第 16013 号
建设用地规划许可证	地字第 510112201420027 号
建设工程规划许可证	建字第 510112201430049 号
建筑工程施工许可证	510112201411280201

5、投资估算

本项目的总投资预计为 164,116 万元，其中土地成本为 49,621 万元，项目前期设计勘探费 2,526 万元，建设安装工程费 76,279 万元，基础设施建设费 9,363 万元，其他配套费和政府收费为 12,170 万元，不可预见费 1,004 万元，期间开发费用及销售费用为 13,153 万元。

6、项目进展情况与资金筹措

本项目目前已开工。项目计划使用募集资金 60,000 万元，其余资金公司将通过自有资金、银行贷款或预售收入等途径解决。

7、项目经济评价

本项目预计实现销售额 212,475 万元，实现净利润 26,094 万元，投资回报率为 15.90%，销售净利率为 12.28%。项目各项经济指标良好，经济性上可行。

项目经济效益指标一览表

内容	单位	指标
总销售收入	万元	212,475
总投资	万元	164,116
利润总额	万元	34,792
净利润	万元	26,094
项目投资回报率	%	15.90
项目销售净利率	%	12.28

(十) 成都保利玫瑰花语

1、项目情况要点

项目名称：成都保利玫瑰花语

项目总投资：223,540 万元

项目预计开发周期：2013 年 5 月至 2016 年 12 月

项目经营主体：由全资子公司成都保龙房地产开发有限公司开发经营

规划占地面积：75,803 方米

总建筑面积：466,374 平方米

预计销售额：295,680 万元

2、项目基本情况

本项目位于成都市龙泉驿区，东至龙城大道（大面西路），南至盛邦国际，北至西干道延伸段。本项目规划用地面积 75,803 平方米，规划建设普通住宅，总建筑面积 466,374 平方米。

3、项目的市场前景

项目位于成都东南方向龙泉大面镇，大面是东部新城核心板块，以汽车产业和旅游业为发展主导、集现代制造和产业服务为一体的国际化居住板块。项目可通过主干道成龙大道、驿都大道直达市区，交通便利；周边从幼儿园到中学齐全，教育资源丰富，商业医疗配套合理，并计划在建大型商业中心，具有良好的市场前景。

4、资格文件取得情况

公司以拍卖的方式取得该项目国土使用权。该项目国土出让合同及相关资格文件取得情况如下：

国土出让合同	510101-2013-243
立项批复/备案	川投资备 [51011213022601]0023 号、川投资备 [51011213022701]0024 号、川投资备[51011213030101]0025 号
环评批复	龙环审批[2013]复字 47 号、龙环审批[2013]复字 48 号、龙环审批 [2013]复字 49 号
国有土地使用权证	龙国用（2013）第 6192 号
建设用地规划许可证	地字第 510112201320010 号
建设工程规划许可证	建字第 510112201330021 号、建字第 510112201330047 号
建筑工程施工许可证	510112201305280101、510112201305280201、 510112201311210101、510112201311210201

5、投资估算

本项目的总投资预计为 223,540 万元，其中土地成本为 81,776 万元，项目前期设计勘探费 2,035 万元，建设安装工程费 90,546 万元，基础设施建设费 11,194 万元，其他配套费和政府收费为 18,079 万元，不可预见费 200 万元，期间开发费用及销售费用为 19,710 万元。

6、项目进展情况与资金筹措

本项目目前已开工。项目计划使用募集资金 60,000 万元，其余资金公司将通过自有资金、银行贷款或预售收入等途径解决。

7、项目经济评价

本项目预计实现销售额 295,680 万元，实现净利润 35,500 万元，投资回报率为 15.88%，销售净利率为 12.01%。项目各项经济指标良好，经济性上可行。

项目经济效益指标一览表

内容	单位	指标
总销售收入	万元	295,680
总投资	万元	223,540
利润总额	万元	47,333
净利润	万元	35,500
项目投资回报率	%	15.88
项目销售净利率	%	12.01

(十一) 成都保利叶语

1、项目情况要点

项目名称：成都保利叶语

项目总投资：211,710 万元

项目预计开发周期：2013 年 6 月至 2017 年 6 月

项目经营主体：由全资子公司成都保利华阳投资有限公司开发经营

规划占地面积：112,893 平方米

总建筑面积：461,121 平方米

预计销售额：259,974 万元

2、项目基本情况

本项目位于成都市双流县华阳镇，南邻规划道路，西邻迎宾大道。本项目规划用地面积 112,893 平方米，规划建设普通住宅，总建筑面积 461,121 平方米。

3、项目的市场前景

本项目所在天府新区高新片区位于成都市南中轴天府大道，北起绕城高速，南与双流华阳接壤，总用地面积 55 平方公里。其中建设用地 48 平方公里，规划人口 74 万人。片区将瞄准高端产业，引进一批具有全球影响力的知名企业和龙头项目，并建设成为创新发展的高端示范区。项目所在区位条件和产业基础良好，距地铁 5 号线 3 公里，交通便利，通达性好，具备良好的市场前景。

4、资格文件取得情况

公司以拍卖的方式取得该项目国土使用权。该项目国土出让合同及相关资格文件取得情况如下：

国土出让合同	510106-2012-B-004(双)
立项批复/备案	双发改投资备案[2012]230 号、双发改投资备案[2012]231 号、双发改投资备案[2012]232 号、双发改投资备案[2013]193 号
环评批复	双环建[2013]66 号、双环建[2013]68 号、双环建[2013]69 号
国有土地使用权证	双国用（2013）第 1364 号
建设用地规划许可证	地字第 510122201221075 号
建设工程规划许可证	建字第 510122201331044 号
建筑工程施工许可证	双施[2013]043 号、双施[2013]044 号、双施[2013]181 号、双施[2013]182 号

5、投资估算

本项目的总投资预计为 211,710 万元，其中土地成本为 63,916 万元，项目前期设计勘探费 2,771 万元，建设安装工程费 90,696 万元，基础设施建设费 14,838 万元，其他配套费和政府收费为 16,375 万元，不可预见费 611 万元，期间开发费用及销售费用为 22,503 万元。

6、项目进展情况与资金筹措

本项目目前已开工。项目计划使用募集资金 60,000 万元，其余资金公司将通过自有资金、银行贷款或预售收入等途径解决。

7、项目经济评价

本项目预计实现销售额 259,974 万元，实现净利润 22,619 万元，投资回报率为 10.68%，销售净利率为 8.70%。项目各项经济指标良好，经济性上可行。

项目经济效益指标一览表

内容	单位	指标
总销售收入	万元	259,974

总投资	万元	211,710
利润总额	万元	30,159
净利润	万元	22,619
项目投资回报率	%	10.68
项目销售净利率	%	8.70

上述募集资金的使用方案需要经过股东大会审议通过,并报相关政府监管部门审批核准。

特此公告。

保利房地产(集团)股份有限公司

董事会

二〇一五年三月十七日