



发行公司债券预案公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

一、关于公司符合发行公司债券条件的说明

根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》以及《公司债券发行与交易管理办法》等有关法律、法规和规范性文件的规定，经对照自查，公司董事会认为本公司符合现行公司债券政策和面向《公司债券发行与交易管理办法》规定的合格投资者（以下简称“合格投资者”）公开发行公司债券条件的各项规定，具备向合格投资者公开发行公司债券的资格。

二、本次发行概况

（一）发行规模及票面金额

本次发行的公司债券（含普通公司债券及可续期公司债券）规模为不超过人民币 150 亿元（含人民币 150 亿元），其中可续期公司债券不超过 50 亿元（含人民币 50 亿元）。具体发行规模提请股东大会授权董事会或董事会授权人士根据公司资金需求和发行时市场情况，在前述范围内确定。本次债券票面金额为人民币 100 元。

（二）债券期限

本次发行的普通公司债券的期限为不超过 10 年（含 10 年），可以为单一期限品种，也可以为多种期限的混合品种。

本次发行的可续期公司债券基础期限不超过 10 年（含 10 年），在约定的基础期限末及每个续期的周期末，公司有权行使续期选择权，每次续期的周期不超过基础期限；在公司不行使续期选择权全额兑付时到期。

本次发行的公司债券（含普通公司债券及可续期公司债券）具体期限构成和各期限品种的发行规模提请股东大会授权董事会或董事会授权人士在发行前根据公司资金需求和发行时市场情况确定。

（三）债券利率及确定方式

1、普通公司债券

本次发行的普通公司债券为固定利率债券，采用单利按年计息，不计复利。票面利率将根据询价结果，由公司与主承销商按照国家有关规定协商确定。

2、可续期公司债券

本次发行的可续期公司债券采用固定利率形式，单利按年计息，不计复利。如有递延，则每笔递延利息在递延期间按当期票面利率累计计息。

基础期限的票面利率将由公司与主承销商根据网下向合格投资者的簿记建档结果在预设区间范围内协商确定，在基础期限内固定不变，其后每个续期周期重置一次，重置方式由公司与主承销商按照国家有关规定协商确定。

（四）发行方式

本次发行的公司债券（含普通公司债券及可续期公司债券）采用公开发行人方式，在获得中国证监会核准后，可以采取一次发行或者分期发行。具体发行方式提请股东大会授权董事会或董事会授权人士根据公司资金需求和发行时市场情况确定。

（五）担保安排

本次发行的公司债券（含普通公司债券及可续期公司债券）是无担保债券。

（六）赎回条款或回售条款

本次发行的公司债券（含普通公司债券及可续期公司债券）是否涉及赎回条款或回售条款及相关条款的具体内容提请股东大会授权董事会或董事会授权人士确定。

（七）利息递延支付条款

利息递延支付条款仅适用于本次发行的可续期公司债券。

本次发行的可续期公司债券附设发行人延期支付利息权，除非发生强制付息事件，本次发行的可续期公司债券的每个付息日，公司可自行选择将当期利息以及按照本条款已经递延的所有利息及其孳息推迟至下一个付息日支付，且不受到任何递延支付利息次数的限制。

（八）递延支付利息的限制

递延支付利息的限制仅适用于本次发行的可续期公司债券。

本次发行的可续期公司债券的强制付息事件：付息日前 12 个月内，发生以下事件的，公司不得递延当期利息以及按照约定已经递延的所有利息及其孳息：

- （1）向普通股股东分红；
- （2）减少注册资本。

本次发行的可续期公司债券利息递延下的限制事项：若公司选择行使延期支付利息权，则在延期支付利息及其孳息未偿付完毕之前，公司不得有下列行为：

- （1）向普通股股东分红；
- （2）减少注册资本。

（九）募集资金用途

本次发行的公司债券（含普通公司债券及可续期公司债券）募集资金扣除发行费用后拟用于偿还金融机构借款、补充流动资金及适用的法律法规允许的其他用途。具体用途及金额比例提请股东大会授权董事会或董事会获授权人士根据公司实际需求情况确定。

（十）发行对象及向公司股东配售的安排

本次发行的公司债券（含普通公司债券及可续期公司债券）的发行对象为符合《公司债券发行与交易管理办法》规定的合格投资者。本次发行的公司债券（含普通公司债券及可续期公司债券）不向公司股东优先配售。

（十一）承销方式及上市安排

本次发行的公司债券（含普通公司债券及可续期公司债券）由主承销商组织承销团，采取承销团余额包销的方式承销。发行完成后，在满足上市条件的前提下，公司将申请本次发行的公司债券于上海证券交易所上市交易。经监管部门批准/核准，在相关法律法规允许的前提下，公司亦可申请本次发行的公司债券于其他交易场所上市交易。

（十二）公司资信情况及偿债保障措施

偿债保障措施仅适用于本次发行的普通公司债券。

公司最近三年资信情况良好。在偿债保障措施方面，提请股东大会授权董事会或董事会授权人士在本次发行的普通公司债券出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息情况时，将至少采取如下保障措施：

- 1、不向股东分配利润；
- 2、暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- 3、调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；
- 4、主要责任人不得调离。

（十三）决议有效期

关于本次发行公司债券事宜（含普通公司债券及可续期公司债券）的决议有效期为自股东大会审议通过之日起二十四个月。

（十四）关于本次发行公司债券的授权事项

为合法、高效地开展公司本次公司债券发行工作，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》等法律、法规和规范性文件及《公司章程》的有关规定，公司董事会拟提请公司股东大会授权董事会全权办理与本次发行公司债券（含普通公司债券及可续期公司债券）有关的全部事宜，包括但不限于：

1、依据国家法律、法规及证券监管部门的有关规定和公司股东大会的决议，结合公司需求和债券市场的具体情况，制定及调整本次公司债券的具体发行方案，修订、调整本次公司债券的发行条款，包括但不限于具体发行规模、债券期限、债券品种、债券利率及其确定方式、发行时机、发行安排（包括是否分期发行及各期发行的数量等）、担保安排、还本付息的期限和方式、评级安排、具体申购办法、具体配售安排、是否设置赎回条款、回售条款、调整票面利率选择权以及设置的具体内容、募集资金用途及金额比例、偿债保障安排（包括但不限于本次发行方案项下的偿债保障措施）、可续期公司债券是否递延支付利息、可续期公司债券是否行使续期选择权、债券上市等与本次公司债券发行方案有关的全

部事宜；

2、决定聘请中介机构，协助公司办理本次发行公司债券的申报及上市相关事宜；为本次发行公司债券选择债券受托管理人，签署债券受托管理协议以及制定债券持有人会议规则；

3、负责具体实施和执行本次公司债券发行及申请上市事宜，包括但不限于制定、批准、授权、签署、执行、修改、完成与本次公司债券发行及上市相关的所有必要的文件、合同、协议、合约（包括但不限于承销协议、债券受托管理协议、上市协议及其他法律文件等），并根据监管部门的要求对申报文件进行相应补充或调整；

4、在本次公司债券发行完成后，办理本次公司债券的上市、还本付息等事宜；

5、除涉及有关法律、法规及《公司章程》规定须由股东大会重新表决的事项外，依据监管部门意见、政策变化，或市场条件变化，对与本次公开发行公司债券有关的事项进行相应调整，或根据实际情况决定是否继续进行本次发行公司债券的相关工作；

6、办理与本次发行公司债券有关的其他事项。

公司董事会提请股东大会同意授权公司董事长、总经理、董事会秘书为本次发行公司债券的获授权人士，代表公司根据股东大会的决议及董事会授权具体处理与本次发行公司债券有关的事务。

以上授权自股东大会审议通过之日起至上述授权事项办理完毕之日止。

三、本公司简要财务会计信息

（一）本公司最近三年合并范围变化情况

1、2015年本公司合并范围的变化情况

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

序号	公司名称	变动情况	变动原因
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
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	Poly(Australia)Real Estate Development Pty Ltd	新纳入	新设立
19	成都保利永兴房地产开发有限公司	新纳入	新设立
20	阳江保利弘盛房地产有限公司	新纳入	新设立
21	广州保利小额贷款股份有限公司	新纳入	新设立
22	青岛保利广翔置业有限公司	新纳入	新设立
23	郑州保利永和房地产开发有限公司	新纳入	新设立
24	郑州腾利房地产开发有限公司	新纳入	新设立
25	东莞市和成房地产开发有限公司	新纳入	新设立
26	武汉林云房地产开发有限公司	新纳入	新设立
27	宜昌保利金盛房地产开发有限公司	新纳入	新设立
28	上海泓钧房地产开发有限公司	新纳入	新设立
29	佛山保利源泰房地产有限公司	新纳入	新设立
30	广州保鑫房地产开发有限公司	新纳入	新设立
31	广州市保辉房地产开发有限公司	新纳入	新设立
32	青岛保恒利贸易有限公司	新纳入	新设立
33	保英(香港)置业有限公司	新纳入	新设立
34	成都市保利兴北房地产开发有限公司	新纳入	新设立
35	河北保利联创房地产开发有限公司	新纳入	新设立
36	佛山市保利顺源房地产有限公司	新纳入	新设立
37	珠海和品健康科技有限公司	新纳入	新设立
38	北京和筑房地产开发有限公司	新纳入	新设立
39	南京启皓置业有限公司	新纳入	新设立
40	保利(横琴)创新产业投资管理有限公司	新纳入	新设立

序号	公司名称	变动情况	变动原因
41	信保（天津）股权投资基金管理有限公司	新纳入	受让股权
42	信保诚（天津）股权投资基金管理有限公司	新纳入	受让股权
43	上海保运股权投资基金管理有限公司	新纳入	受让股权
44	中保信（香港）有限公司	新纳入	受让股权
45	Hongtai Capital Limited	新纳入	受让股权
46	中鸿泰（香港）有限公司	新纳入	受让股权
47	佛山永晟投资有限公司	新纳入	受让股权
48	佛山晟鑫投资有限公司	新纳入	受让股权
49	佛山顺德晟鸿投资有限公司	新纳入	受让股权
50	广东风神建设投资有限公司	新纳入	受让股权
51	拉萨开发区凰朝投资有限公司	新纳入	受让股权
52	江门信保康盛文化体育投资有限公司	新纳入	受让股权
53	佛山信保航宸股权投资合伙企业（有限合伙）	新纳入	受让股权
54	广州物产美通贸易有限公司	新纳入	新收购取得
55	广州物产前通贸易有限公司	新纳入	新收购取得
56	深圳市安锦投资管理有限公司	新纳入	新收购取得
57	Poly & Southlink Development Pty Ltd	新纳入	新收购取得
58	Jack&Judy Real Estate Pty Ltd	新纳入	新收购取得
59	佛山市三水海都房地产有限公司	新纳入	新收购取得
60	佛山市三水银都资产管理有限公司	新纳入	新收购取得
61	佛山市三水云都房地产有限公司	新纳入	新收购取得
62	河北省省直纪元房地产开发有限公司	新纳入	新收购取得
63	广州市新谭房地产开发有限公司	新纳入	新收购取得
64	上海友登实业有限公司	新纳入	新收购取得
65	四川华宇房地产开发有限公司	新纳入	新收购取得
66	石家庄德盛房地产开发有限公司	新纳入	新收购取得
67	Pacific Dragon Investments Company Limited	新纳入	新收购取得
68	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
69	广州市金诺房地产开发有限公司	不再纳入	对外转让股权
70	上海城乾房地产开发有限公司	不再纳入	清算

2、2014 年本公司合并范围的变化情况

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

序号	公司名称	变动情况	变动原因
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
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

序号	公司名称	变动情况	变动原因
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

3、2013 年本公司合并范围的变化情况

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	PRIDESOUTHOLDINGSLIMITED	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

序号	公司名称	变动情况	变动原因
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
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	青岛保利二元置业有限公司	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

序号	公司名称	变动情况	变动原因
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
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

(二) 本公司最近三年的资产负债表、利润表及现金流量表

本公司按照财政部于 2014 年颁布、修订的企业会计准则（以下简称“新准则”）的要求对会计政策进行了变更。本预案所采用的财务数据中，2013 年度数据以经审计的财务报表为基础，并已针对会计政策变更事项进行了追溯调整；2014 年度、2015 年度的财务报表已适用上述新准则。

1、本公司最近三年合并财务报表

(1) 最近三年合并资产负债表

单位：万元

项 目	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	3,748,491.54	4,006,951.26	3,375,296.98
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	6,591.01	315.00	322.45
应收账款	314,176.22	334,956.77	233,181.34
预付款项	2,538,180.22	2,256,561.67	1,927,586.37
应收利息	-	-	-
其他应收款	3,033,495.61	1,767,806.30	773,688.74
应收股利	-	-	-
存货	28,826,583.99	26,719,210.19	23,990,729.60
一年内到期的非流动资产	-	-	-
待摊费用	-	-	-

项 目	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
其他流动资产	-	-	-
流动资产合计	38,467,518.60	35,085,801.20	30,300,805.49
非流动资产：			
发放贷款及垫款	681.28	-	-
可供出售金融资产	9,970.34	39,955.42	53,555.42
持有至到期投资	-	-	-
长期应收款	-	-	-
长期股权投资	481,929.03	354,576.40	284,652.87
投资性房地产	943,161.30	703,884.04	471,489.05
固定资产	315,529.77	247,763.08	198,503.95
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	2,838.08	1,848.90	1,453.56
开发支出	-	-	-
商誉	1,034.25	1,034.25	1,034.25
长期待摊费用	4,523.10	3,140.78	2,748.57
递延所得税资产	156,134.54	138,560.27	79,742.27
其他非流动资产	-	-	-
非流动资产合计	1,915,801.70	1,490,763.14	1,093,179.94
资产总计	40,383,320.30	36,576,564.33	31,393,985.43
流动负债：			
短期借款	310,090.00	325,740.00	137,000.00
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	178,499.54	2,572.07	-
应付账款	3,247,840.84	2,257,945.61	1,867,070.34
预收账款	13,254,765.45	11,330,149.04	10,716,784.17
应付职工薪酬	12,267.77	9,639.78	12,463.34
应交税费	-1,034,462.05	-742,236.21	-621,852.52
应付利息	34,024.18	11,946.32	5,517.03

项 目	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
应付股利	931.80	22,890.54	481.26
其他应付款	2,959,989.58	2,971,526.97	2,583,519.58
一年内到期的非流动负债	3,219,427.17	2,541,175.22	1,962,472.47
预提费用	-	-	-
其他流动负债	-	-	-
流动负债合计	22,183,374.28	18,731,349.32	16,663,455.68
非流动负债：			
长期借款	6,641,173.85	9,049,498.41	7,510,130.06
应付债券	1,839,329.79	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	5,403.99	5,446.01	6,127.23
其他非流动负债	-	-	-
非流动负债合计	8,485,907.62	9,757,986.52	7,815,212.16
负债合计	30,669,281.90	28,489,335.84	24,478,667.84
所有者权益：			
实收资本	1,075,671.52	1,072,974.50	713,799.44
资本公积	695,459.77	691,693.04	1,096,371.46
其他综合收益	1,926.04	-4.10	0.20
盈余公积	215,123.65	171,447.54	110,091.72
未分配利润	5,164,075.02	4,204,842.78	3,256,024.12
归属母公司所有者权益合计	7,152,255.99	6,140,953.76	5,176,286.94
少数股东权益	2,561,782.40	1,946,274.74	1,739,030.66
所有者权益合计	9,714,038.40	8,087,228.50	6,915,317.59
负债和所有者权益总计	40,383,320.30	36,576,564.33	31,393,985.43

(2) 最近三年合并利润表

单位：万元

项 目	2015 年度	2014 年度	2013 年度
一、营业总收入	12,342,878.42	10,905,649.71	9,235,552.42
其中：营业收入	12,342,878.42	10,905,649.71	9,235,552.42

项 目	2015 年度	2014 年度	2013 年度
利息收入	-	-	-
已赚保费	-	-	-
手续费及佣金收入	-	-	-
二、营业总成本	10,169,693.46	9,122,875.65	7,698,375.25
其中：营业成本	8,245,330.57	7,412,257.33	6,265,521.52
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	1,215,691.03	1,114,773.86	952,212.77
销售费用	273,115.08	240,192.49	218,517.64
管理费用	187,151.65	172,275.74	157,581.86
财务费用	232,779.57	127,122.41	98,553.20
资产减值损失	15,625.55	56,253.82	5,988.26
加：公允价值变动收益	-	-	-
投资净收益	99,255.88	115,279.36	63,505.26
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	99,118.14	69,005.91	63,175.14
汇兑净收益	-	-	-
三、营业利润	2,272,440.83	1,898,053.42	1,600,682.43
加：营业外收入	25,903.79	16,668.33	18,228.40
其中：非流动资产处置利得	34.31	39.20	60.50
减：营业外支出	8,268.71	11,539.43	8,741.18
其中：非流动资产处置损失	40.51	119.22	15.83
四、利润总额	2,290,075.91	1,903,182.31	1,610,169.65
减：所得税费用	607,304.13	480,046.17	423,723.42
五、净利润	1,682,771.79	1,423,136.13	1,186,446.23
归属于母公司所有者的净利润	1,234,757.90	1,220,031.51	1,074,716.16
少数股东损益	448,013.88	203,104.62	111,730.08
六、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）	1.15	1.14	1.00

项 目	2015 年度	2014 年度	2013 年度
(二) 稀释每股收益 (元/股)	1.15	1.14	1.00
七、其他综合收益	1,978.46	-4.30	-144.94
八、综合收益总额	1,684,750.25	1,423,131.83	1,186,301.30
归属于母公司所有者的综合收益总额	1,236,688.04	1,220,027.21	1,074,571.22
归属于少数股东的综合收益总额	448,062.21	203,104.62	111,730.08

(3) 最近三年合并现金流量表

单位：万元

项 目	2015 年度	2014 年度	2013 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	14,297,640.66	11,184,283.38	10,881,371.03
收到的税费返还	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	1,566,565.45	1,060,717.93	1,546,154.75
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	15,864,206.11	12,245,001.30	12,427,525.78
购买商品、接受劳务支付的现金	8,667,266.75	9,045,610.42	9,805,541.66
支付给职工以及为职工支付的现金	306,095.99	252,180.73	199,519.59
支付的各项税费	2,133,601.81	1,789,584.72	1,759,878.53
支付其他与经营活动有关的现金	2,978,088.62	2,203,462.09	1,637,996.68
客户贷款及垫款净增加额	688.16	-	-
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	-	-	-

项 目	2015 年度	2014 年度	2013 年度
支付保单红利的现金	-	-	-
经营活动现金流出小计	14,085,741.34	13,290,837.96	13,402,936.46
经营活动产生的现金流量净额	1,778,464.77	-1,045,836.66	-975,410.68
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	5,602.36	44,400.00	12,000.00
取得投资收益收到的现金	54,697.46	47,437.37	8,730.12
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	68.05	230.03	52.20
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	1,302.67	-	-
收到其他与投资活动有关的现金	11,969.73	-	-
投资活动现金流入小计	73,640.28	92,067.40	20,782.32
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	6,284.86	8,050.24	10,187.39
投资支付的现金	96,074.83	361,772.57	162,900.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	192,179.07	35,698.41	70,279.94
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	320,645.43	408,948.77	243,367.33
投资活动产生的现金流量净额	-247,005.15	-316,881.37	-222,585.01
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	219,029.20	395,565.84	451,202.01
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	205,862.71	384,032.12	451,202.01
取得借款收到的现金	4,484,383.35	6,357,665.81	6,068,058.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-
发行债券收到的现金	1,096,550.00	404,206.99	301,318.54
筹资活动现金流入小计	5,799,962.55	7,157,438.64	6,820,578.55
偿还债务支付的现金	6,395,657.07	4,001,854.71	4,671,366.51
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,168,688.91	1,152,132.99	884,186.26
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	120,966.97	109,078.10	40,259.87
支付其他与筹资活动有关的现金	10,012.84	14,339.92	14,431.18
筹资活动现金流出小计	7,574,358.82	5,168,327.62	5,569,983.94
筹资活动产生的现金流量净额	-1,774,396.27	1,989,111.02	1,250,594.60

项 目	2015 年度	2014 年度	2013 年度
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	2,451.69	-2,423.46	615.00
五、现金及现金等价物净增加额	-240,484.95	623,969.53	53,213.92
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
六、期末现金及现金等价物余额	3,694,701.98	3,935,186.93	3,311,217.39

2、本公司最近三年母公司财务报表

(1) 最近三年母公司资产负债表

单位：万元

项 目	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	501,118.26	582,082.24	410,206.97
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	73.82	141.24	836.32
预付账款	313,414.08	339,623.04	182,892.79
应收利息	-	-	-
其他应收款	9,166,731.50	7,035,402.13	4,944,856.77
应收股利	12,439.78	1,439.78	52,690.69
存货	219,202.73	558,946.24	862,758.51
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	10,212,980.16	8,517,634.66	6,454,242.05
非流动资产：			
可供出售金融资产	7,680.30	37,680.30	52,080.30
持有至到期投资	-	-	-
长期应收款	-	-	-
长期股权投资	1,464,201.12	1,297,738.87	907,964.04
投资性房地产	72,406.39	71,971.30	65,881.01
固定资产	32,996.81	9,935.76	9,835.77
在建工程	-	-	-
工程物资	-	-	-

项 目	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
固定资产清理	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-
油气资产	-	-	-
无形资产	1,124.05	936.22	661.71
开发支出	-	-	-
商誉	-	-	-
长期待摊费用	-	-	1.08
递延所得税资产	1,200.96	7,998.77	2,867.13
其他非流动资产	-	-	-
非流动资产合计	1,579,609.62	1,426,261.22	1,039,291.04
资产总计	11,792,589.77	9,943,895.88	7,493,533.09
流动负债：			
短期借款	300,000.00	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	2,711.90	389.33	-
应付账款	186,363.24	171,314.97	62,437.89
预收账款	101,164.74	543,827.36	941,618.20
应付职工薪酬	1,621.41	1,003.72	1,679.95
应交税费	-42,945.82	-58,115.14	-49,739.99
应付利息	22,205.56	66.67	-
应付股利	-	-	-
其他应付款	6,009,627.44	4,992,795.67	3,299,857.25
一年内到期的非流动负债	439,250.00	346,429.47	317,559.47
预提费用	-	-	-
其他流动负债	-	-	-
流动负债合计	7,019,998.47	6,097,712.05	4,573,412.78
非流动负债：			
长期借款	685,500.00	1,067,812.24	663,161.71
应付债券	1,197,249.99	100,000.00	-
长期应付款	-	-	-
专项应付款	-	-	-
预计负债	-	-	-

项 目	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
递延所得税负债	-	-	-
其他流动负债	-	-	-
非流动负债合计	1,882,749.99	1,167,812.24	663,161.71
负债合计	8,902,748.46	7,265,524.29	5,236,574.49
所有者权益：			
实收资本	1,075,671.52	1,072,974.50	713,799.44
资本公积	744,437.36	740,571.22	1,082,030.36
其他综合收益	-9.17	-4.10	-
盈余公积	215,123.65	171,447.53	110,091.72
未分配利润	854,617.95	693,382.44	351,037.09
所有者权益合计	2,889,841.31	2,678,371.60	2,256,958.60
负债和所有者权益总计	11,792,589.77	9,943,895.88	7,493,533.09

(2) 最近三年母公司利润表

单位：万元

项 目	2015 年度	2014 年度	2013 年度
一、营业总收入	697,568.07	822,056.88	915,143.30
其中：营业收入	697,568.07	822,056.88	915,143.30
利息收入	-	-	-
已赚保费	-	-	-
手续费及佣金收入	-	-	-
二、营业总成本	534,664.27	651,351.64	720,295.32
其中：营业成本	438,974.68	497,342.86	568,051.67
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	76,421.20	124,831.51	121,383.22
销售费用	9,710.46	16,485.07	18,020.77

项 目	2015 年度	2014 年度	2013 年度
管理费用	10,397.13	16,566.80	22,591.56
财务费用	-1,027.71	-3,764.13	-9,243.40
资产减值损失	188.52	-110.47	-508.49
加：公允价值变动收益	-	-	-
投资净收益	314,951.93	497,044.54	147,744.99
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	9,235.01	14,594.14	11,008.69
汇兑净收益	-	-	-
三、营业利润	477,855.72	667,749.79	342,592.97
加：营业外收入	1,191.27	1,665.23	1,519.10
其中：非流动资产处置利得	-	14.79	-
减：营业外支出	396.71	403.56	2,226.60
其中：非流动资产处置损失	4.68	0.03	1.94
四、利润总额	478,650.29	669,011.45	341,885.48
减：所得税费用	41,889.11	55,453.25	52,670.09
五、净利润	436,761.17	613,558.21	289,215.38
六、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）	-	-	-
（二）稀释每股收益（元/股）	-	-	-
七、其他综合收益	-5.07	-4.30	-
八、综合收益总额	436,756.11	613,553.91	289,215.38

（3）最近三年母公司现金流量表

单位：万元

项 目	2015 年度	2014 年度	2013 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	244,552.69	418,636.80	925,413.25
收到的税费返还	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	16,572,692.59	10,326,553.63	11,564,841.52
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	-	-	-

项 目	2015 年度	2014 年度	2013 年度
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	16,817,245.28	10,745,190.43	12,490,254.77
购买商品、接受劳务支付的现金	102,133.02	203,172.03	185,981.84
支付给职工以及为职工支付的现金	10,595.92	6,462.18	7,728.79
支付的各项税费	106,198.83	131,454.74	117,387.84
支付其他与经营活动有关的现金	17,415,029.90	10,768,491.85	11,692,934.42
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	17,633,957.68	11,109,580.80	12,004,032.89
经营活动产生的现金流量净额	-816,712.40	-364,390.37	486,221.88
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
取得投资收益收到的现金	294,716.92	541,539.40	87,871.63
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0.77	18.12	1.57
收到其他与投资活动有关的现金	-	-	-
投资活动现金流入小计	295,617.68	620,274.60	99,873.20
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	616.28	509.13	507.87
投资支付的现金	127,284.53	447,502.07	302,273.48
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	127,900.81	448,011.21	302,781.35
投资活动产生的现金流量净额	167,716.87	172,263.39	-202,908.15
三、筹资活动产生的现金流量：			

项 目	2015 年度	2014 年度	2013 年度
吸收投资收到的现金	13,166.50	11,533.72	-
取得借款收到的现金	530,000.00	1,100,000.00	391,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	-	-
发行债券收到的现金	1,096,550.00	100,000.00	-
筹资活动现金流入小计	1,639,716.50	1,211,533.72	391,000.00
偿还债务支付的现金	719,491.71	516,479.47	734,309.47
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	337,247.47	329,545.47	298,569.39
支付其他与筹资活动有关的现金	980.43	1,461.78	2,189.55
筹资活动现金流出小计	1,057,719.61	847,486.72	1,035,068.41
筹资活动产生的现金流量净额	581,996.89	364,046.99	-644,068.41
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	-66,998.64	171,920.02	-360,754.68
加：期初现金及现金等价物余额	520,876.99	348,956.97	709,711.65
六、期末现金及现金等价物余额	453,878.35	520,876.99	348,956.97

（三）最近三年本公司主要财务指标

项 目	2015 年 12 月 31 日 /2015 年度	2014 年 12 月 31 日 /2014 年度	2013 年 12 月 31 日 /2013 年度
资产负债率	75.95%	77.89%	77.97%
流动比率	1.73	1.87	1.82
速动比率	0.43	0.45	0.38
应收账款周转率（次/年）	38.03	38.39	43.85
存货周转率（次/年）	0.30	0.29	0.29
销售毛利率	33.20%	32.03%	32.16%
销售净利率	13.63%	13.05%	12.85%
加权平均净资产收益率	18.63%	21.65%	22.95%

注：上述财务指标计算方法如下

（1）资产负债率 = 负债总额 / 资产总额

（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) 应收账款周转率=营业收入/平均应收账款余额=营业收入/[(期初应收账款+期末应收账款) /2]

(5) 存货周转率=营业成本/平均存货=营业成本/[(期初存货+期末存货) /2]

(6) 销售毛利率= (营业收入-营业成本) /营业收入

(7) 销售净利率=净利润/营业收入

(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；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；

(四) 管理层简明财务分析

2015 年末，本公司主营业务布局在国内外 63 个城市，拥有大量的控股子公司。合并报表口径财务数据能较全面地反映出公司的整体财务状况，因此将以公司合并报表口径财务数据为基础，简要分析公司资产负债结构、现金流量、偿债能力、未来业务目标以及盈利能力的可持续性。

1、资产结构分析

最近三年末，本公司资产构成情况如下：

单位：万元、%

项 目	2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日	
	金 额	占 比	金 额	占 比	金 额	占 比
流动资产：						
货币资金	3,748,491.54	9.28	4,006,951.26	10.95	3,375,296.98	10.75

项 目	2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日	
	金 额	占 比	金 额	占 比	金 额	占 比
应收票据	6,591.01	0.02	315.00	0.00	322.45	0.00
应收账款	314,176.22	0.78	334,956.77	0.92	233,181.34	0.74
预付款项	2,538,180.22	6.29	2,256,561.67	6.17	1,927,586.37	6.14
其他应收款	3,033,495.61	7.51	1,767,806.30	4.83	773,688.74	2.46
存货	28,826,583.99	71.38	26,719,210.19	73.05	23,990,729.60	76.42
流动资产合计	38,467,518.60	95.26	35,085,801.20	95.92	30,300,805.49	96.52
非流动资产:						
发放贷款及垫款	681.28	0.00	-	0.00	-	0.00
可供出售金融资产	9,970.34	0.02	39,955.42	0.11	53,555.42	0.17
长期股权投资	481,929.03	1.19	354,576.40	0.97	284,652.87	0.91
投资性房地产	943,161.30	2.34	703,884.04	1.92	471,489.05	1.50
固定资产	315,529.77	0.78	247,763.08	0.68	198,503.95	0.63
无形资产	2,838.08	0.01	1,848.90	0.01	1,453.56	0.00
商誉	1,034.25	0.00	1,034.25	0.00	1,034.25	0.00
长期待摊费用	4,523.10	0.01	3,140.78	0.01	2,748.57	0.01
递延所得税资产	156,134.54	0.39	138,560.27	0.38	79,742.27	0.25
非流动资产合计	1,915,801.70	4.74	1,490,763.14	4.08	1,093,179.94	3.48
资产总计	40,383,320.30	100.00	36,576,564.33	100.00	31,393,985.43	100.00

最近三年，由于本公司业务的不断扩大带动存货等科目余额的持续上升，本公司资产总额保持着快速增长的态势。最近三年末，本公司资产总额分别为 31,393,985.43 万元、36,576,564.33 万元和 40,383,320.30 万元，年均复合增长率达到 13.42%。

本公司资产结构较为稳定，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，本公司流动资产合计分别为 30,300,805.49 万元、35,085,801.20 万元和 38,467,518.60 万元，占资产总额的比重分别为 96.52%、95.92% 和 95.26%；本公司非流动资产合计分别为 1,093,179.94 万元、1,490,763.14 万元和 1,915,801.70 万元，占资产总额的比重分别为 3.48%、4.08% 和 4.74%。

2、负债结构分析

最近三年末，本公司负债构成情况如下：

单位：万元、%

项 目	2015年12月31日		2014年12月31日		2013年12月31日	
	金 额	占 比	金 额	占 比	金 额	占 比
流动负债：						
短期借款	310,090.00	1.01	325,740.00	1.14	137,000.00	0.56
应付票据	178,499.54	0.58	2,572.07	0.01	-	0.00
应付账款	3,247,840.84	10.59	2,257,945.61	7.93	1,867,070.34	7.63
预收款项	13,254,765.45	43.22	11,330,149.04	39.77	10,716,784.17	43.78
应付职工薪酬	12,267.77	0.04	9,639.78	0.03	12,463.34	0.05
应交税费	-1,034,462.05	-3.37	-742,236.21	-2.61	-621,852.52	-2.54
应付利息	34,024.18	0.11	11,946.32	0.04	5,517.03	0.02
应付股利	931.80	0.00	22,890.54	0.08	481.26	0.00
其他应付款	2,959,989.58	9.65	2,971,526.97	10.43	2,583,519.58	10.55
一年内到期的非流动 负债	3,219,427.17	10.50	2,541,175.22	8.92	1,962,472.47	8.02
流动负债合计	22,183,374.28	72.33	18,731,349.32	65.75	16,663,455.68	68.07
非流动负债：						
长期借款	6,641,173.85	21.65	9,049,498.41	31.76	7,510,130.06	30.68
应付债券	1,839,329.79	6.00	703,042.10	2.47	298,954.87	1.22
递延所得税负债	5,403.99	0.02	5,446.01	0.02	6,127.23	0.03
非流动负债合计	8,485,907.62	27.67	9,757,986.52	34.25	7,815,212.16	31.93
负债合计	30,669,281.90	100.00	28,489,335.84	100.00	24,478,667.84	100.00

随着本公司房地产业务规模的快速增长，负债规模也相应扩大，最近三年末，本公司负债合计分别为 24,478,667.84 万元、28,489,335.84 万元和 30,669,281.90 万元。这一方面与本公司融资规模伴随业务需要变动有关，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。同时，本公司不断强化财务稳健性，需实际偿付的债务规模稳中有降，最近三年末资产负债率分别为 77.97%、77.89%和 75.95%。

本公司债务结构合理，有息债务中短期债务占比较低，短期偿债压力较小。

最近三年末，本公司短期有息债务¹余额分别为 2,099,472.47 万元、2,866,915.22 万元和 3,529,517.16 万元，占有息债务²总额的比例均低于 30%。

此外，本公司拥有充足的资金和多元化的融资渠道，可以较好地控制财务风险。近年来，本公司通过发行美元债券、中期票据和公司债券等方式不断加大直接融资比例。本次公司债券的发行也将进一步拓展公司融资渠道，优化公司融资结构。

3、现金流量分析

最近三年，本公司现金流量情况如下：

单位：万元

项 目	2015 年度	2014 年度	2013 年度
经营活动现金流入小计	15,864,206.11	12,245,001.30	12,427,525.78
经营活动现金流出小计	14,085,741.34	13,290,837.96	13,402,936.46
经营活动产生的现金流量净额	1,778,464.77	-1,045,836.66	-975,410.68
投资活动现金流入小计	73,640.28	92,067.40	20,782.32
投资活动现金流出小计	320,645.43	408,948.77	243,367.33
投资活动产生的现金流量净额	-247,005.15	-316,881.37	-222,585.01
筹资活动现金流入小计	5,799,962.55	7,157,438.64	6,820,578.55
筹资活动现金流出小计	7,574,358.82	5,168,327.62	5,569,983.94
筹资活动产生的现金流量净额	-1,774,396.27	1,989,111.02	1,250,594.60
汇率变动对现金及现金等价物的影响	2,451.69	-2,423.46	615.00
现金及现金等价物净增加额	-240,484.95	623,969.53	53,213.92

最近三年，本公司经营活动产生的现金流量净额分别为-975,410.68 万元、-1,045,836.66 万元和 1,778,464.77 万元。在一定的经营阶段中，本公司经营活动产生的现金流量净额为负，主要因为一方面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；另一方面本公司坚持发展型企业定位，保持积极的土地储备和开发策略。在房地产行业的波动调整中，本公司大力推进调结构、促销售、控风险的经营导向，持续强化销售及回款力度，审慎开展

¹ 短期有息债务 = 短期借款 + 一年内到期的非流动负债

² 有息债务 = 短期借款 + 一年内到期的非流动负债 + 长期借款 + 应付债券

项目拓展，严控成本开支，2015年经营活动产生的现金流量净额转为正值。

最近三年，本公司投资活动产生的现金流量净额分别为-222,585.01万元、-316,881.37万元和-247,005.15万元。总体来看，受对外投资活动规模等因素影响，本公司投资活动产生的现金流量净额表现出一定的波动性。

最近三年，本公司筹资活动产生的现金流量净额分别为1,250,594.60万元、1,989,111.02万元和-1,774,396.27万元。近年来，为满足持续增加的项目融资需求，本公司通过金融机构借款、发行债券等方式加大了外部融资力度。多元化的融资渠道有助于公司保持现金流平衡。2015年，本公司筹资活动产生的现金流量净额由正转负，主要是净增银行借款减少所致。

综合来看，本公司的现金流状况能够良好满足现有业务发展的资金需求，具有较强的偿债能力和风险防控能力。

4、偿债能力分析

最近三年，本公司主要偿债能力指标见下表：

项 目	2015年12月31日	2014年12月31日	2013年12月31日
资产负债率	75.95%	77.89%	77.97%
流动比率	1.73	1.87	1.82
速动比率	0.43	0.45	0.38

在短期偿债能力方面，截至2013年12月31日、2014年12月31日和2015年12月31日，本公司流动比率分别1.82、1.87和1.73，速动比率分别为0.38、0.45和0.43。总体来看，本公司流动比率一直保持在较高水平，速动比率基本保持稳定，表现出本公司具有较好的短期偿债能力。此外，本公司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。

在资产负债结构方面，截至2013年12月31日、2014年12月31日和2015年12月31日，本公司合并口径的资产负债率分别为77.97%、77.89%和75.95%，稳中有降，反应出本公司财务管理的稳健性。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。最近三年末本公司扣除预收款

项后的其他负债占资产总额的比例分别为 43.84%、46.91%和 43.12%。本公司资产对债务具备较强的保障能力。

5、盈利能力分析

最近三年，本公司主要盈利指标见下表：

单位：万元

项 目	2015 年度	2014 年度	2013 年度
营业收入	12,342,878.42	10,905,649.71	9,235,552.42
利润总额	2,290,075.91	1,903,182.31	1,610,169.65
净利润	1,682,771.79	1,423,136.13	1,186,446.23
销售毛利率	33.20%	32.03%	32.16%
销售净利率	13.63%	13.05%	12.85%
加权平均净资产收益率	18.63%	21.65%	22.95%

本公司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，为本公司结算收入和利润的增长打下了坚实的基础。2013 年度、2014 年度和 2015 年度，本公司分别实现营业收入 9,235,552.42 万元、10,905,649.71 万元和 12,342,878.42 万元，年均复合增长率达到 15.61%；本公司分别实现净利润 1,186,446.23 万元、1,423,136.13 万元和 1,682,771.79 万元，年均复合增长率为 19.09%。

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，本公司严控成本，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。最近三年，本公司销售毛利率分别为 32.16%、32.03%和 33.20%；销售净利率分别为 12.85%、13.05%和 13.63%，加权平均净资产收益率分别为 22.95%、21.65%和 18.63%。

6、未来业务发展目标及盈利能力的可持续性

本公司将始终贯彻“务实、创新、规范、卓越”的企业宗旨，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，打造以房地产开发经营为主，以房地产金融和社区消费服务为翼的“一主两翼”业务板块布局，突出经营特色，培育自身的核心竞争优势，保持企业平稳

健康发展，向“打造中国地产长城”的品牌愿景不断迈进。

在房地产主业领域，深耕城市群布局，继续聚焦一二线城市，提高综合开发与商业运营的能力，加大并购关注力度，坚定海外布局战略。在社区消费服务领域，公司将推进“居家、社区、机构”三位一体的养老战略落地，实现对养老机构经营、养老护理服务、养老物品销售、居家适老化改造等养老全产业链的覆盖；通过外延式并购快速提升社区物业运营的市场化水平，积极发挥社区入口资源，助力社区商业发展。在房地产金融领域，公司将以房地产基金为核心，大力拓展基金管理规模，并根据主业发展需要，积极开拓房地产金融相关产业。

近年来，土地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。

四、本次债券发行的募集资金用途

本次发行的公司债券（含普通公司债券及可续期公司债券）规模为不超过人民币 150 亿元（含人民币 150 亿元），其中可续期公司债券不超过 50 亿元（含人民币 50 亿元），募集资金扣除发行费用后拟用于偿还金融机构借款、补充流动资金及适用的法律法规允许的其他用途。具体用途及金额比例提请股东大会授权董事会或董事会获授权人士根据公司实际需求情况确定。

本次发行公司债券募集资金的运用将有利于优化公司债务结构，拓宽公司融资渠道，促进公司持续健康发展。

五、其他重要事项

（一）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 12 月 31 日，本公司及全资子公司为合营、联营企业及其下属企业提供的担保余额合计 215,941.50 万元。

2、为商品房购买人提供的按揭贷款担保

截至 2015 年 12 月 31 日，本公司累计按揭担保余额为 4,429,954.33 万元。

（二）重大未决诉讼及仲裁情况

截至 2015 年 12 月 31 日，本公司及控股子公司无重大未决诉讼或仲裁事项。

特此公告。

保利房地产（集团）股份有限公司

董事会

二〇一六年四月十五日