

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

## 保利房地产(集团)股份有限公司2015年公司债券(第一期)

### 受托管理事务报告

(2015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

2016 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2015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。中信证券对报告中所包含的相关引述内容和信息未进行独立验证，也不就该等引述内容和信息的真实性、准确性和完整性做出任何保证或承担任何责任。

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。在任何情况下，投资者依据本报告所进行的任何作为或不作为，中信证券不承担任何责任。

## 目录

第一节	本期公司债券概况 .....	3
第二节	发行人 2015 年度经营情况和财务状况 .....	6
第三节	发行人募集资金使用情况 .....	16
第四节	本期债券利息偿付情况 .....	17
第五节	债券持有人会议召开情况 .....	18
第六节	公司债券担保人资信情况 .....	19
第七节	本期公司债券的跟踪评级情况 .....	20
第八节	负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况 .....	21
第九节	其他情况 .....	22

## 第一节 本期公司债券概况

### 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、本期公司债券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。2015 年 12 月 11 日，发行人成功发行人民币 50 亿元公司债券。

### 三、本次债券基本情况

1. 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）（以下简称“本次债券”）
2. 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。
3. 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。
4. 票面金额及发行价格：本次债券面值 100 元，按面值平价发行。
5. 票面利率：品种一票面利率为 3.40%；品种二票面利率为 3.68%。
6. 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。
7. 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。

8. 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。
9. 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。
10. 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。
11. 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。
12. 起息日：本期债券的起息日为 2015 年 12 月 11 日。
13. 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。

14. 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。
15. 担保情况：本期债券无担保。
16. 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。
17. 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。
18. 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 2015 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：10,755,245,943 元人民币

实缴资本：10,756,715,193 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](http://www.polycn.com)、[www.gzpoly.com](http://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

工商登记号：440101000010262

组织机构代码：74188439-2

#### (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]验字第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，截至2015年末尚未完成工商登记变更手续办理。

## 二、发行人2015年度经营情况

2015年，公司实现营业收入123,428,784,172.05元，同比增长13.18%；实现归属于上市公司股东的净利润12,347,579,022.33元，同比增长1.21%；实现每股收益1.15元。

### 1、聚焦核心城市，销售规模稳步提升

报告期内，公司紧跟中国区域经济发展战略，聚焦城市群发展。2015年，公司珠三角、长三角和环渤海三大城市群分别实现签约金额505、324和321亿元，

成渝、中部地区也分别突破160亿元。同时，公司继续坚持一二线城市的发展策略，核心城市销售金额贡献占比超过90%，除北、上、广以及部分优质二线城市继续表现良好之外，南京、东莞、合肥以及海西经济群的销售也超过50亿元，具备成为销售百亿城市的潜质。

2015年公司实现销售金额1541亿元，实现销售面积1218万平方米，同比分别增长12.75%和14.22%；在加大销售力度的同时，公司加强销售回笼的管理，全年实现销售回笼金额1529亿元，回笼率达99%，较去年提升13个百分点。

## 2、坚持差异化拓展策略，优化提升拓展质量

2015年，公司共新增地块50个，全年公司新增容积率面积约1308万平方米，获取成本656亿元；新增权益容积率面积997万平方米，权益地价为431亿元，平均楼面均价5169元/平方米，权益比例为76%。

报告期内，公司实施差异化拓展策略，加大了市场复苏快、库存压力小的一二线城市的拓展力度。全年，公司一二线城市新增容积率面积和土地成本分别1109万方和611亿元，占比达85%和93%。其中，公司一线城市土地获取面积和金额占比继续提升，分别为15%和45%，较2014年提升2个和6个百分点。

## 3、土地资源丰富且集中在核心城市

截至2015年末，公司全国化布局已基本完成，全国覆盖城市60个，并新进入澳大利亚的悉尼、墨尔本和英国伦敦，海外战略得到有效落实。

报告期末，公司共有在建拟建项目270个，规划总建筑面积1.35亿平方米，待开发土地总建筑面积5482万平方米，其中一二线城市占比约为74%，按每年1700万的新开工量，基本满足公司2-3年的开发需求。

## 4、持续稳定的盈利能力

报告期内，公司营业收入和净利润分别为1234亿元和168亿元，同比增长13.18%和18.24%。但受少数股东权益摊薄的影响，公司归属母公司净利润为123.5亿元，基本与去年持平。尽管通过合作方式获取的土地会降低项目权益，从而影响到公司的归母净利润，但该方式有利于减少竞争，保证项目利润率水平。

2015年，在行业利润空间缩小的背景下，公司利润率水平不降反升，公司综合毛利率为33.2%，净利率13.63%，分别较去年同期上涨1.17和0.58个百分点。

#### 5、优化资产负债结构，降低负债成本

报告期内，公司注重调整负债结构，优化资产质量。全年累计发行60亿元中期票据和50亿元公司债，直接融资比重上升至15%；同时，公司债务结构更加安全，三年期以上长期借款同比增加145亿元至375元，占比提升至31%。

另一方面，通过公司债、中票等低成本的融资方式，有效降低公司综合融资成本。截至2015年末，公司有息负债综合成本为5.2%，较去年下降1.3个百分点。全年利息支出较2014年节约近6亿元。

报告期末，公司总资产4038亿元，净资产971亿元，归属母公司净资产715亿元，资产负债率为75.95%，比年初下降1.94个百分点。截至2015年末，公司有息负债总额为1201亿元，扣除预收账款后的其他负债占总资产的比例为43.12%。

#### 6、多元化业务水平稳步提升

全面落实公司“三位一体”养老战略，在继续做好北京“和熹会”养老机构试点的同时，新增上海西塘和熹会试点项目，并同步推进在广州、成都等地养老机构的筹备工作；推进居家、社区养老服务，在保利社区内正式启动健康生活馆，全国已经在6个社区完成健康生活馆的投入运营；成功举办第二届中国老龄博览会，进一步提升公司在养老领域的市场影响力。

继续在房地产金融领域发力，持续做大市场规模。年内，公司信保基金累计管理规模413亿元，连续四年稳居“中国房地产基金十强”榜单。同时，公司与保利投资、中金公司共同成立保利资本，为进一步探索和发展房地产金融业务开辟新的通道。

### 三、发行人 2015 年度财务状况

#### 1、合并资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2015年12月31日	2014年12月31日	增减率
<b>流动资产：</b>			
货币资金	3,748,491.54	4,006,951.26	-6.45%

应收票据	6,591.01	315.00	1992.38%
应收账款	314,176.22	334,956.77	-6.20%
预付款项	2,538,180.22	2,256,561.67	12.48%
其他应收款	3,033,495.61	1,767,806.30	71.60%
存货	28,826,583.99	26,719,210.19	7.89%
<b>流动资产合计</b>	<b>38,467,518.60</b>	<b>35,085,801.20</b>	<b>9.64%</b>
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款及垫款	681.28	-	-
可供出售金融资产	9,970.34	39,955.42	-75.05%
长期股权投资	481,929.03	354,576.40	35.92%
投资性房地产	943,161.30	703,884.04	33.99%
固定资产	315,529.77	247,763.08	27.35%
无形资产	2,838.08	1,848.90	53.50%
商誉	1,034.25	1,034.25	0.00%
长期待摊费用	4,523.10	3,140.78	44.01%
递延所得税资产	156,134.54	138,560.27	12.68%
<b>非流动资产合计</b>	<b>1,915,801.70</b>	<b>1,490,763.14</b>	<b>28.51%</b>
<b>资产总计</b>	<b>40,383,320.30</b>	<b>36,576,564.33</b>	<b>10.41%</b>
<b>流动负债：</b>			
短期借款	310,090.00	325,740.00	-4.80%
应付票据	178,499.54	2,572.07	6839.92%
应付账款	3,247,840.84	2,257,945.61	43.84%
预收账款	13,254,765.45	11,330,149.04	16.99%
应付职工薪酬	12,267.77	9,639.78	27.26%
应交税费	-1,034,462.05	-742,236.21	39.37%
应付利息	34,024.18	11,946.32	184.81%
应付股利	931.80	22,890.54	-95.93%
其他应付款	2,959,989.58	2,971,526.97	-0.39%
一年内到期的非流动负债	3,219,427.17	2,541,175.22	26.69%
<b>流动负债合计</b>	<b>22,183,374.28</b>	<b>18,731,349.32</b>	<b>18.43%</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	6,641,173.85	9,049,498.41	-26.61%
应付债券	1,839,329.79	703,042.10	161.62%
递延所得税负债	5,403.99	5,446.01	-0.77%
<b>非流动负债合计</b>	<b>8,485,907.62</b>	<b>9,757,986.52</b>	<b>-13.04%</b>
<b>负债合计</b>	<b>30,669,281.90</b>	<b>28,489,335.84</b>	<b>7.65%</b>
<b>所有者权益：</b>			
实收资本	1,075,671.52	1,072,974.50	0.25%
资本公积	695,459.77	691,693.04	0.54%
其他综合收益	1,926.04	-4.10	-
盈余公积	215,123.65	171,447.54	25.47%
未分配利润	5,164,075.02	4,204,842.78	22.81%
<b>归属母公司所有者权益合计</b>	<b>7,152,255.99</b>	<b>6,140,953.76</b>	<b>16.47%</b>

少数股东权益	2,561,782.40	1,946,274.74	31.62%
<b>所有者权益合计</b>	<b>9,714,038.40</b>	<b>8,087,228.50</b>	<b>20.12%</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>40,383,320.30</b>	<b>36,576,564.33</b>	<b>10.41%</b>

## 2、合并利润表主要数据

单位：万元

项目	2015 年度	2014 年度	增减率
<b>营业总收入</b>	<b>12,342,878.42</b>	<b>10,905,649.71</b>	<b>13.18%</b>
营业收入	12,342,878.42	10,905,649.71	13.18%
<b>营业总成本</b>	<b>10,169,693.46</b>	<b>9,122,875.65</b>	<b>11.47%</b>
营业成本	8,245,330.57	7,412,257.33	11.24%
营业税金及附加	1,215,691.03	1,114,773.86	9.05%
销售费用	273,115.08	240,192.49	13.71%
管理费用	187,151.65	172,275.74	8.63%
财务费用	232,779.57	127,122.41	83.11%
资产减值损失	15,625.55	56,253.82	-72.22%
投资净收益	99,255.88	115,279.36	-13.90%
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	99,118.14	69,005.91	43.64%
<b>营业利润</b>	<b>2,272,440.83</b>	<b>1,898,053.42</b>	<b>19.72%</b>
加：营业外收入	25,903.79	16,668.33	55.41%
其中：非流动资产处置利得	34.31	39.20	-12.47%
减：营业外支出	8,268.71	11,539.43	-28.34%
其中：非流动资产处置损失	40.51	119.22	-66.02%
<b>利润总额</b>	<b>2,290,075.91</b>	<b>1,903,182.31</b>	<b>20.33%</b>
减：所得税费用	607,304.13	480,046.17	26.51%
<b>净利润</b>	<b>1,682,771.79</b>	<b>1,423,136.13</b>	<b>18.24%</b>
归属于母公司所有者的净利润	1,234,757.90	1,220,031.51	1.21%
少数股东损益	448,013.88	203,104.62	120.58%
<b>每股收益：</b>			
基本每股收益（元/股）	1.15	1.14	0.88%
稀释每股收益（元/股）	1.15	1.14	0.88%
<b>其他综合收益</b>	<b>1,978.46</b>	<b>-4.30</b>	<b>-</b>
<b>综合收益总额</b>	<b>1,684,750.25</b>	<b>1,423,131.83</b>	<b>18.38%</b>
归属于母公司所有者的综合收益总额	1,236,688.04	1,220,027.21	1.37%
归属于少数股东的综合收益总额	448,062.21	203,104.62	120.61%

## 3、合并现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2015 年	2014 年	增减率
<b>经营活动产生的现金流量：</b>			

销售商品、提供劳务收到的现金	14,297,640.66	11,184,283.38	27.84%
收到其他与经营活动有关的现金	1,566,565.45	1,060,717.93	47.69%
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>15,864,206.11</b>	<b>12,245,001.30</b>	<b>29.56%</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	8,667,266.75	9,045,610.42	-4.18%
支付给职工以及为职工支付的现金	306,095.99	252,180.73	21.38%
支付的各项税费	2,133,601.81	1,789,584.72	19.22%
支付其他与经营活动有关的现金	2,978,088.62	2,203,462.09	35.15%
客户贷款及垫款净增加额	688.16	-	-
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>14,085,741.34</b>	<b>13,290,837.96</b>	<b>5.98%</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>1,778,464.77</b>	<b>-1,045,836.66</b>	<b>-</b>
<b>投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金	5,602.36	44,400.00	-87.38%
取得投资收益收到的现金	54,697.46	47,437.37	15.30%
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	-70.42%
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	-	-
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>73,640.28</b>	<b>92,067.40</b>	<b>-20.01%</b>
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	-21.93%
投资支付的现金	96,074.83	361,772.57	-73.44%
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	438.34%
支付其他与投资活动有关的现金	26,106.66	3,427.55	661.67%
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>320,645.43</b>	<b>408,948.77</b>	<b>-21.59%</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-247,005.15</b>	<b>-316,881.37</b>	<b>-</b>
<b>筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金	219,029.20	395,565.84	-44.63%
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	205,862.71	384,032.12	-46.39%
取得借款收到的现金	4,484,383.35	6,357,665.81	-29.46%
发行债券收到的现金	1,096,550.00	404,206.99	171.28%
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>5,799,962.55</b>	<b>7,157,438.64</b>	<b>-18.97%</b>
偿还债务支付的现金	6,395,657.07	4,001,854.71	59.82%
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,168,688.91	1,152,132.99	1.44%
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	120,966.97	109,078.10	10.90%
支付其他与筹资活动有关的现金	10,012.84	14,339.92	-30.18%
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>7,574,358.82</b>	<b>5,168,327.62</b>	<b>46.55%</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-1,774,396.27</b>	<b>1,989,111.02</b>	<b>-</b>
<b>汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	<b>2,451.69</b>	<b>-2,423.46</b>	<b>-</b>
<b>现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-240,484.95</b>	<b>623,969.53</b>	<b>-</b>
加：期初现金及现金等价物余额	3,935,186.93	3,311,217.39	18.84%
<b>期末现金及现金等价物余额</b>	<b>3,694,701.98</b>	<b>3,935,186.93</b>	<b>-6.11%</b>



### 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》的相关内容，公司本期债券募集资金均严格按照约定用于补充公司流动资金。

“15 保利 01、15 保利 02”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 2015 年 12 月 31 日，15 保利 01、15 保利 02 募集资金已使用完毕。

#### 第四节 本期债券利息偿付情况

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。

报告期内，本期债券未到付息兑付日期，无付息兑付情况发生。

## 第五节 债券持有人会议召开情况

2015 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

本期债券无担保。

## 第七节 本期公司债券的跟踪评级情况

截至本报告出具日，大公国际对保利地产及本期债券的信用状况进行了跟踪评级，确定保利地产的主体长期信用等级维持 AAA，评级展望维持稳定，本期债券信用等级维持 AAA。

## 第八节 负责处理与公司债券相关事务专人的变动情况

2015 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、对外担保及新增借款情况及对公司经营情况和偿债能力的影响

截至报告期末，公司当年累计新增借款和对外担保（含对子公司担保）均超过上年末净资产的百分之二十，上述事项不会对公司正常经营情况和偿债能力产生重大不利影响。

### 二、涉及的重大未决诉讼或仲裁事项

公司本报告期内没有发生该事项。

### 三、相关当事人

2015年，本期公司债券的受托管理人和资信评级机构均未发生变动。

(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(第一期)受托管理事务报告(2015 年度)》之盖章页)

债券受托管理人: 中信证券股份有限公司



2016 年 6 月 28 日