证券代码:600048　　证券简称:保利地产　　公告编号:2015-018

保利房地产(集团)股份有限公司
POLY REAL ESTATE GROUP CO.,LTD

保利房地产（集团）股份有限公司2015年非公开发行A股股票预案

二〇一五年三月

发行人声明

1、本公司及董事会全体成员保证本公告内容的真实、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。

2、根据《证券法》的规定，本次非公开发行股票完成后，公司经营与收益的变化由公司自行负责；因本次发行引致的投资风险由投资者自行负责。

3、本预案是公司董事会对本次发行的说明，任何与之不一致的声明均属不实陈述。

4、本预案所述事项并不代表审批机关对于本次发行相关事项的实质性判断、确认或批准，本预案所述本次发行相关事项的生效和完成尚待取得有关审批机关的批准或核准。

5、投资者如有任何疑问，应咨询自己的股票经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

重大事项提示

1、本次非公开发行A股股票方案已经公司第四届董事会第十五次会议审议通过。本次非公开发行A股股票相关事项尚需获得国有资产监督管理部门批复和公司股东大会审议通过。根据《公司法》、《证券法》以及《上市公司证券发行管理办法》等相关中国法律、法规和规范性文件（以下合称“法律法规”）的规定，本次非公开发行A股股票需要获得中国证监会等证券监管部门核准。

2、本次非公开发行的股票数量合计不超过115,000万股（含115,000万股），拟募集资金总额不超过1,000,000万元（含1,000,000万元）。公司在定价基准日至发行日期间如有派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项，将对发行股票数量进行相应调整。最终发行数量将提请公司股东大会授权董事会与保荐机构（主承销商）协商确定。

3、本次非公开发行的发行对象为包括公司实际控制人保利集团在内的不超过十家特定对象。其中，保利集团承诺以不超过15亿元且不低于5亿元现金、并且与其他认购对象相同的认购价格认购本次发行的股票。除保利集团外的其他发行对象范围为：证券投资基金管理公司、证券公司、保险机构投资者、信托投资公司、财务公司以及其他合法投资者。基金管理公司以其管理的2只以上基金认购的，视为一个发行对象；信托投资公司作为发行对象，只能以自有资金认购。所有发行对象均以人民币现金方式认购本次非公开发行的股票。

4、本次非公开发行股票的定价基准日为公司第四届董事会第十五次会议决议公告日。本次非公开发行股票发行价格不低于定价基准日前20个交易日公司股票交易均价（计算公式为：定价基准日前20个交易日股票交易均价=定价基准日前20个交易日股票交易总额/定价基准日前20个交易日股票交易总量）的90%，即本次非公开发行价格不低于8.74元/股。最终发行价格将在公司取得中国证监会等证券监管部门关于本次发行的核准批文后，按照《上市公司非公开发行股票实施细则》的规定，根据竞价结果由公司董事会与保荐机构（主承销商）协商确定。公司在董事会决议公告日至发行日期间如有派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项，将对发行底价进行相应调整。

5、根据中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》及《上市公司监管指引第3号—上市公司现金分红》的规定，公司进一步完善了公司利润分配政策，相关情况详见“第五节　公司股利分配情况”。

6、本次非公开发行完成后，公司控股股东与实际控制人不变，不会导致公司股权分布不具备上市条件。

释义

除非本预案另有所说明，下列词语之特定含义如下：

发行人、本公司、公司、保利地产	指	保利房地产（集团）股份有限公司
保利集团	指	中国保利集团公司，本公司实际控制人
保利南方集团	指	保利南方集团有限公司，本公司控股股东
发行、本次发行、本次非公开发行	指	保利房地产（集团）股份有限公司2015年非公开发行A股股票的行为
本预案	指	保利房地产（集团）股份有限公司2015年非公开发行A股股票预案
定价基准日	指	2015年3月17日，公司第四届董事会第十五次会议决议公告日
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
国务院国资委	指	国务院国有资产监督管理委员会
央行	指	中国人民银行
银监会	指	中国银行监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
《公司法》	指	《中国人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
新国五条	指	2013年2月20日国务院常务会议确定的五项加强房地产市场调控的政策措施
股票、A股	指	发行人发行的每股面值为人民币1.00元的人民币普通股
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

注：本预案表格中如存在总计数与各分项数值之和尾数不符的情况，均为四舍五入原因形成。

第一节　本次非公开发行A股股票方案概要

一、本次非公开发行的背景和目的

（一）本次非公开发行的背景

本次非公开发行是公司在国内宏观经济步入发展“新常态”、国家房地产政策逐步从严格控制转为差异化调整的背景下，为优化资本结构，应对未来行业变化，把握行业重组整合进程加快的机遇，借助资本市场以进一步提升公司综合竞争力所采取的积极措施。

1、房地产行业中长期发展向好

作为我国国民经济的重要支柱产业，房地产行业在拉动投资、促进消费、保持国民经济持续增长中发挥了重要作用。长远来看，我国城市化进程仍将持续相当长的周期，“新型城镇化”已经被中央政府定位为中国未来经济发展最重要的推动力之一，城镇化率提升带来的大量新增城市人口及旧城改造等都将催生大量的住房需求。而中央政府提出的“收入倍增计划”及“消费升级”，也将有效提升居民购买力及改善性住房需求。总体而言，城市人口不断增加和居民可支配收入水平不断提高、土地供应持续偏紧等快现了支撑房地产行业发展的根本性因素并未发生转变，这将推动房地产行业中长期平稳健康发展。

2、房地产市场发展趋于理性，房地产政策从严格控制转为差异化调整

自2010年以来，政府推出一系列法规及政策，以减缓房价上涨速度。在“新国五条”出台后，国家进一步明确了支持自住需求、抑制投机投资性购房的基本调控政策。2013年下半年起，各类政策调控效果逐渐显现，房地产价格增长趋于平缓，房地产投资回归理性。为了支持居民合理的住房需求，2014年政府工作报告提出完善住房保障机制，针对不同城市情况分类调控的政策方向。2014年度房地产的限购、限贷等调控政策相继调整，除部分一线城市外，其他原限购城市陆续放松限购；央行、银监会出台配套政策要求金融机构支持居民家庭合理的购房需求。加大对保障性安居工程建设的资金最支持，2014年9月央行及银监会发布《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》，该政策恢复首套房贷款利率优惠措施、大幅降低二套房的贷款门槛。2015年政府工作报告中重点提出支持居民自住和改善性住房需求。在房地产行业政策从严格控制转为差异化调整的背景下，房地产市场发展趋于理性，为行业的可持续发展奠定了基础。

3、房地产开发企业竞争加剧，品牌企业的崛起带动行业集中度进一步提升

根据国家统计局数据，2013年我国房地产开发企业超过9万家，销售规模最大的房地产企业在全国市场占有率不到3%，行业集中度仍然较低。在房地产市场供需矛盾趋于平缓的背景下，商品房市场回归其原本的使用属性。品牌开发商对市场这一变化反应正迅速，并利用其品牌优势、资金优势、品牌号召力进一步得到市场认可，行业集中度不断提升。根据中国房产信息集团（CRIC）统计数据显示，2014年度，前20大房地产企业合计市场占有率达23.15%，较2011年提升8.18个百分点。通过资产经营与资本运营相结合的方式，培育一批有规模、有实力、有品牌以及治理完善、运作规范的房地产企业，加快行业整合，实现社会资源的优化配置，符合国家政策导向，有利于房地产市场的长远健康发展。

4、公司业务实力快速增长，经营情况稳健

近年来，公司借助卓越的战略管理能力、高效的管理团队、健全的治理结构、强大的执行力、优质的可持续发展资源、持续提升的品牌影响力，取得良好的经营业绩，为股东创造了丰厚回报。2012年至2014年，公司总资产从2,511.69亿元增加至3,657.66亿元，年均复合增长率达20.07%；归属母公司的净利润从84.38亿元增长至122.00亿元，年均复合增长率达20.24%。

（二）本次非公开发行的主要目的

1、增强公司资金实力，保障项目开发需要

房地产开发企业属于资金密集型企业，充足的现金流对企业的发展至关重要。保利地产作为全国领先的房地产开发企业，开发项目分布广泛，产品类型丰富，拥有大量优质土地储备。通过本次非公开发行股票募集资金，公司的资金实力将获得大幅提升，为开发建设房地产项目提供有力的资金保障。

2、改善公司财务状况，优化公司资本结构

近年来，公司业务快速发展，所需资金主要依靠经营积累和债务融资。截至2014年12月31日，公司合并报表口径的资产负债率达到77.89%，处于行业较高水平。公司权益融资对本次非公开发行，改善自身资本结构，降低负债率和减少财务风险，从而提高公司的盈利能力和抗风险能力，进一步提高公司综合竞争力，增强公司应对未来行业调控和市场变化的能力，实现股东利益最大化。

二、发行股票的种类和面值

本次非公开发行的股票种类为境内上市人民币普通股（A股），每股面值为1.00元。

三、发行方式和发行时间

本次发行采用非公开发行的方式，在中国证监会等证券监管部门核准的有效期内选择适当时机向特定对象发行。

四、发行数量

本次非公开发行的股票数量合计不超过115,000万股（含115,000万股），公司在定价基准日至发行日期间如有派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项，将对发行股票数量进行相应调整。最终发行数量将提请公司股东大会授权董事会与保荐机构（主承销商）协商确定。

五、发行对象

本次非公开发行的发行对象为包括公司实际控制人保利集团在内的不超过十家特定对象。其中，保利集团承诺以不超过15亿元且不低于5亿元现金、并且与其他认购对象相同的价格认购本次发行的股票。

除保利集团外的其他发行对象范围为：证券投资基金管理公司、证券公司、保险机构投资者、信托投资公司、财务公司及其他合法投资者。基金管理公司以其管理的2只以上基金认购的，视为一个发行对象；信托投资公司作为发行对象，只能以自有资金认购。在上述范围内，公司在取得中国证监会等证券监管部门关于本次发行的核准批文后，将按照《上市公司非公开发行股票实施细则》的规定以竞价方式确定具体的发行对象。

六、认购方式

所有发行对象均以现金方式认购本次非公开发行的股票。

七、发行价格及定价原则

本次非公开发行股票的定价基准日为公司第四届董事会第十五次会议决议公告日。

本次非公开发行股票发行价格不低于定价基准日前20个交易日公司股票交易均价（计算公式为：定价基准日前20个交易日股票交易均价=定价基准日前20个交易日股票交易总额/定价基准日前20个交易日股票交易总量）的90%，即本次非公开发行价格不低于8.74元/股。最终发行价格将在公司取得中国证监会等证券监管部门关于本次发行的核准批文后，按照《上市公司非公开发行股票实施细则》的规定，根据竞价结果由公司董事会与保荐机构（主承销商）协商确定。

公司股票在董事会决议公告日至发行日期间如有派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项，将对发行底价进行相应调整。

八、限售期

保利集团认购的股份，自本次发行结束之日起三十六个月内不得转让；其他特定对象认购的股份，自本次发行结束之日起十二个月内不得转让。

九、未分配利润的安排

在本次非公开发行股票完成后，为兼顾新老股东的利益，由公司新老股东共享本次非公开发行前的滚存未分配利润。

十、上市地点

在限售期满后，本次非公开发行的股票将申请在上交所上市交易。

十一、募集资金用途

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。

二、本次募集资金项目具体情况

（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，北至金马路路。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；项目周边有清水学校校、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，南至护城高速，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（建）[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分钟可抵桂林中心区，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	1306057210230、1306057210270
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、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凯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、340134131212134S01、340134131212134S02、340134131212134S03、340134131212134S04、340134131212134S06

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墩湖板块，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	340136140918015O1

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109,465万元，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	121110912014090001、121110912014090002、121110912014090003

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

本项目处于前期规划阶段。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：388,422万元

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。项目位于高西都沿海高速；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]75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304,014万元，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