(上接A17版)

最近三年及一期，发行人未发生重大资产重组。

三、发行人股本总额和前十名股东持股情况

（一）发行人股本结构

截至2015年9月30日，发行人股本总额为10,755,245,943股，股本结构如下表所示：

表3-2 截至2015年9月30日发行人股本结构

单位：股

股份类型	持股数量	持股比例
一、有限售条件股份	-	0.00%
1.国家持股	-	0.00%
2.国有法人持股	-	0.00%
3.其他内资持股	-	0.00%
4.外资持股	-	0.00%
二、无限售条件流通股份	10,755,245,943	100.00%
1.人民币普通股	10,755,245,943	100.00%
2.境内上市的外资股	-	0.00%
3.境外上市的外资股	-	0.00%
4.其他	-	0.00%
三、股本总数	10,755,245,943	100.00%

（二）发行人前十大股东持股情况

截至2015年9月30日，发行人前十大股东持股情况如下：

表3-3 截至2015年9月30日发行人前十大股东持股情况

单位：股

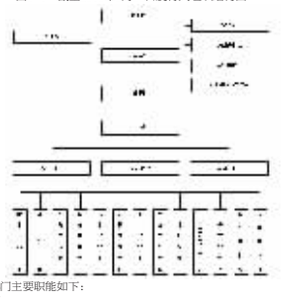
序号	股东名称	持股数量	持股比例	持股性质	持有限售股数量
1	保利南方集团有限公司	4,511,874,673	41.95%	国有法人	-
2	中国证券金融股份有限公司	321,582,780	2.99%	国有法人	-
3	广东华美国际投资集团有限公司	219,690,000	2.04%	境内非国有法人	-
4	中国保利集团公司	212,487,523	1.98%	国有法人	-
5	中央汇金投资有限责任公司	179,655,800	1.67%	国有法人	-
6	国信证券股份有限公司	116,444,700	1.08%	其 他	-
7	朱前记	84,656,156	0.79%	境内自然人	-
8	张克强	83,870,500	0.78%	境内自然人	-
9	博时基金－农业银行－博时中证金融资产管理计划	82,970,600	0.77%	其 他	-
10	大成基金－农业银行－大成中证金融资产管理计划	82,970,600	0.77%	其 他	-
11	华夏基金－农业银行－华夏中证金融资产管理计划	82,970,600	0.77%	其 他	-
12	银华基金－农业银行－银华中证金融资产管理计划	82,970,600	0.77%	其 他	-
13	南方基金－农业银行－南方中证金融资产管理计划	82,970,600	0.77%	其 他	-
14	易方达基金－农业银行－易方达中证金融资产管理计划	82,970,600	0.77%	其 他	-
15	中欧基金－农业银行－中欧中证金融资产管理计划	82,970,600	0.77%	其 他	-
16	广发基金－农业银行－广发中证金融资产管理计划	82,970,600	0.77%	其 他	-
17	工银瑞信基金－农业银行－工银瑞信中证金融资产管理计划	82,970,600	0.77%	其 他	-
18	嘉实基金－农业银行－嘉实中证金融资产管理计划	82,970,600	0.77%	其 他	-
合 计		6,559,968,132	60.98%		-

四、发行人的组织结构和权益投资情况

（一）发行人的组织结构

截至2015年9月30日，发行人的组织结构如下图所示：

图3-1 截至2015年9月30日发行人组织结构图



发行人的各职能部门主要职能如下：

（1）董事会办公室

董事会办公室负责公司股东大会、董事会、监事会的组织筹备、对子企业法人治理的指导和管理、资本市场融资、信息披露、投资者关系维护等。

（2）办公室

办公室负责日常公文处理、对外联络和公关、组织公司大型活动或会议、印章和资料管理、办公秩序的管理、后勤保障等。

（3）人力资源中心

人力资源中心负责招聘、人事关系管理、薪酬管理、员工培训、考勤、员工绩效考核、员工文化活动的组织、岗位职责梳理等。

（4）投资管理中心

投资管理中心负责经营业务拓展、项目投资测算、经营计划的编制和管理、经营数据统计分析、法律事务管理、对下属子公司的相关业务的管理和指导等。

（5）成本管理中心

成本管理中心负责全流程成本管理、集团采购和信息化建设。

（6）财务管理中心

财务管理中心负责公司的资金管理、银行与信托融资、日常会计核算、定期财务报告编制、财务预算、财务决算、财务分析、税务管理和研究、资产管理、对下属子公司财务工作的管理和指导等。

（7）审计管理中心

审计管理中心负责内部审计工作的开展、内部控制建设的组织和实施等。

（8）品牌管理中心

品牌管理中心负责公司的品牌建设、品牌宣传推广、媒体公关、内刊制作、项目立项市场调研、项目销售管理工作、销售数据的统计分析、物业管理和销售代理管理等。

（9）技术研发中心

技术研发中心负责重点项目的规划和设计管理、标准化产品的研发推广、新拓展项目技术可行性论证等。

（10）商业管理经营中心

商业管理经营中心负责公司商业地产战略策划、商业项目投资立项、设计指导、招商及运营管理。

（11）工程管理中心

工程管理中心负责公司统筹工程职能管理、安全生产、产品品质提升等。

（12）海外事业部

海外事业部负责公司海外业务拓展及管理等。

（13）发展研究院

发展研究院负责统筹宏观政策及市场研究、企业发展及战略转型等。

（二）发行人的控股子公司情况

截至2015年6月30日，发行人重要控股子公司基本情况如下表所示：

表3-4 截至2015年6月30日发行人重要控股子公司基本情况

单位：万元

序号	公司名称	注册地	业务性质	持股比例	
				直 接	间 接
1	保利广州房地产开发有限公司	广州市	房地产开发、经营等	51.00%	
2	保利增城房地产开发有限公司	广州市	房地产开发、经营等	100.00%	
3	广东保利房地产开发有限公司	广州市	房地产开发、经营等	100.00%	
4	广州华储房地产开发有限公司	广州市	房地产开发、经营等	87.50%	12.50%
5	广州科学城保利房地产有限公司	广州市	房地产开发、经营等	100.00%	
6	广州金地房地产开发有限公司	广州市	房地产开发、经营等	100.00%	
7	保利（东莞）房地产开发有限公司	东莞市	房地产开发、经营等	100.00%	
8	广州琶洲项目部	广州市	房地产开发、销售等	80.00%	
9	保利（东莞）投资有限公司	东莞市	房地产开发、经营等	100.00%	
10	保利（珠海）房地产开发有限公司	珠海市	房地产开发、经营等	100.00%	
11	保利（中山）房地产开发有限公司	中山市	房地产开发、经营等	100.00%	
12	恒利（香港）置业有限公司	香港	房地产销售、租赁代理等	100.00%	
13	广州市保利国贸投资有限公司	广州市	房地产开发、经营等	51.00%	
14	广州市荔洲投资有限公司	广州市	房地产开发经营等	80.00%	
15	广州保利城改投资有限公司	广州市	房地产开发经营等	100.00%	
16	辽宁保利实业有限公司	沈阳市	房地产开发、经营等	100.00%	
17	保利（沈阳）房地产开发有限公司	沈阳市	房地产开发、经营等	60.00%	
18	辽宁保利房地产开发有限公司	沈阳市	房地产开发、经营等	80.00%	20.00%
19	沈阳广田房地产开发有限公司	沈阳市	房地产开发、经营等	100.00%	
20	保利（大连）房地产开发有限公司	大连市	房地产开发、经营等	100.00%	
21	保利（长春）恒富房地产开发有限公司	长春市	房地产开发、经营等	100.00%	
22	长春市轻轨六合房地产开发有限公司	长春市	房地产开发、经营等	100.00%	
23	北京金成华房地产开发有限公司	北京市	房地产开发、经营等	75.00%	10.00%
24	保利（北京）房地产开发有限公司	北京市	房地产开发、经营等	100.00%	
25	上海保利房地产开发有限公司	上海市	房地产开发、经营等	61.00%	
26	上海保利建锦房地产有限公司	上海市	房地产开发、经营等	100.00%	
27	上海建乔房地产有限公司	上海市	房地产开发、经营等	90.00%	
28	保利华南实业有限公司	佛山市	房地产开发、经营等	100.00%	
29	保利（重庆）投资实业有限公司	重庆市	项目投资等	100.00%	
30	保利（天津）房地产开发有限公司	天津市	房地产开发、经营等	100.00%	
31	保利（武汉）房地产开发有限公司	武汉市	房地产开发、经营等	100.00%	
32	保利博高华（武汉）房地产股份有限公司	武汉市	房地产开发、经营等	70.00%	
33	浙江保利房地产开发有限公司	杭州市	房地产开发、经营等	100.00%	
34	保利（成都）实业有限公司	成都市	房地产开发、经营等	100.00%	
35	成都市保馨房地产开发有限公司	成都市	房地产开发、经营等	51.00%	
36	湖南保利房地产开发有限公司	长沙市	房地产开发、经营等	90.00%	
37	保利（湖南）投资有限公司	长沙市	房地产开发、经营等	100.00%	
38	保利江苏房地产发展有限公司	南京市	房地产开发、经营等	100.00%	
39	江苏保利宁远房地产开发有限公司	南京市	房地产开发、经营等	51.00%	
40	无锡保利致远房地产开发有限公司	无锡市	房地产开发、经营等	51.00%	
41	保利安信（青岛）房地产开发有限公司	青岛市	房地产开发、经营等	51.00%	13.00%
42	保利（青岛）实业有限公司	青岛市	房地产开发、物业管理等	100.00%	
43	保利（阳江）房地产开发有限公司	阳江市	房地产开发、经营等	100.00%	
44	保利（海陵岛）房地产开发有限公司	阳江市	房地产开发、经营等	70.00%	
45	湛江兴晟投资有限公司	湛江市	房地产开发、经营等	70.00%	
46	保利（西安）房地产开发有限公司	西安市	房地产开发、物业管理等	70.00%	
47	陕西保利房地产开发有限公司	西安市	房地产开发、经营等	100.00%	
48	保利（包头）房地产开发有限公司	包头市	房地产开发、经营等	55.00%	
49	合肥保利房地产开发有限公司	合肥市	房地产开发、经营等	51.00%	49.00%
50	合肥保利和新房地产有限公司	合肥市	房地产开发、销售等	85.00%	
51	合肥保利和恒房地产开发有限公司	合肥市	房地产开发、经营等	51.00%	49.00%
52	安徽保利房地产开发有限公司	合肥市	房地产开发、销售等	100.00%	
53	保利（福建）房地产投资有限公司	福州市	房地产开发、销售等	100.00%	
54	南昌瑞达置业有限公司	南昌市	房地产开发、经营等	100.00%	
55	保利（江西）金通泰置业有限公司	南昌市	房地产开发、物业管理等	75.00%	
56	南昌铭雅欧洲城实业有限公司	南昌市	房地产开发及体育健身中心、旅游景点开发及餐饮	60.00%	
57	保利（江西）房地产开发有限公司	南昌市	房地产开发、销售等	100.00%	
58	保利（三亚）房地产开发有限公司	三亚市	房地产开发、经营等	100.00%	
59	保利（甘肃）实业投资有限公司	兰州市	房地产开发、销售等	100.00%	
60	保利（新疆）投资有限公司	乌鲁木齐	投资业务、房地产开发经营等	100.00%	
61	山西保利房地产开发有限公司	太原市	房地产开发、销售等	100.00%	
62	恒福（香港）置业有限公司	香港	房地产开发、经营、管理	100.00%	
63	保利商业地产投资管理有限公司	广州市	房地产开发、中介服务等	100.00%	
64	广州番禺建筑安装工程有限公司	广州市	土木工程建筑、建筑设计等	100.00%	
65	广州市佳利装饰工程有限公司	广州市	室内装修、装饰设计等	100.00%	
66	保利物业管理有限公司	广州市	物业管理、室内外装饰等	100.00%	
67	广州保利地产代理有限公司	广州市	房地产代理的房地产中介服务	100.00%	
68	广州市保利锦汉展览有限公司	广州市	展览服务、场地出租等	100.00%	
69	广东省重工建筑设计院有限公司	广州市	建筑工程设计等	60.00%	
70	上海保利建霖房地产有限公司	上海市	房地产开发、经营等	100.00%	
71	重庆保利高尔夫球会有限公司	重庆市	高尔夫球场经营等	90.00%	10.00%

2014年度实现的净利润排名前十位的控股子公司简介如下：

1.保利（北京）房地产开发有限公司

保利（北京）房地产开发有限公司（以下或简称“保利北京”）成立于2002年5月，目前注册资本为30,000万元，发行人持有保利北京100%的股权。保利北京的经营范围为房地产开发、销售商品房、家居设计、家居装饰、接受委托从事物业管理等。

保利北京主要开发、运作北京保利东都、北京保利花园、北京保利茉莉公馆、北京保利中央公园等项目，业态涵盖住宅、商业、办公等。

截至2014年12月31日，保利北京资产总计3,942,691.37万元，负债合计3,154,798.83万元，所有者权益合计787,892.54万元。2014年度，保利北京实现营业收入1,118,155.19万元，净利润146,759.16万元。

2.保利（成都）实业有限公司

保利（成都）实业有限公司（以下或简称“保利成都”）成立于2007年8月，目前注册资本为20,000万元。发行人持有保利成都100%的股权。保利成都的经营范围为房地产开发、土地整理、城市基础设施建设、房屋销售、房屋出租、房屋拆迁、房屋工程设计、道路与土方工程施工、室内装修、冷气工程及管道安装、物业管理、酒店管理等。

保利成都主要开发、运作成都保利金香槟、成都保利贝森公馆、成都保利花园、成都保利心语花园（含国际广场）等项目，业态涵盖住宅、商业、办公等。

截至2014年12月31日，保利成都资产总计3,100,793.70万元，负债合计2,665,293.66万元，所有者权益合计435,500.04万元。2014年度，保利成都实现营业收入917,216.94万元，净利润142,601.14万元。

3.保利（武汉）房地产开发有限公司

保利（武汉）房地产开发有限公司（以下或简称“保利武汉”）成立于2002年6月，目前注册资本为10,000万元。发行人持有保利武汉100%的股权。保利武汉的经营范围为房地产开发、商品房销售、自有房屋租赁。

保利武汉主要开发、运作武汉保利十二橡树、武汉保利花园、武汉保利心语、武汉保利拉菲等项目，业态涵盖住宅、商业、办公等。

截至2014年12月31日，保利武汉资产总计1,426,001.90万元，负债合计1,061,951.44万元，所有者权益合计364,050.46万元。2014年度，保利武汉实现营业收入718,060.02万元，净利润133,368.69万元。

4.保利华南实业有限公司

保利华南实业有限公司（以下或简称“华南实业”）成立于2005年7月，目前注册资本为10,000万元。发行人持有华南实业100%的股权。华南实业的经营范围为房地产开发经营、物业管理、酒店管理等。

华南实业主要开发、运作佛山保利香槟花园、佛山保利东湾、佛山保利中环等项目，业态涵盖住宅、商业、办公等。

截至2014年12月31日，华南实业资产总计4,014,752.89万元，负债合计3,517,973.65万元，所有者权益合计496,779.24万元。2014年度，华南实业实现营业收入763,506.46万元，净利润94,756.42万元。

5.保利（天津）房地产开发有限公司

保利（天津）房地产开发有限公司（以下或简称“保利天津”）成立于2008年1月，目前注册资本为20,000万元。发行人持有保利天津100%的股权。保利天津经营范围为房地产开发与经营、物业管理。

保利天津主要开发、运作天津保利香槟国际、天津保利海棠湾、天津保利玫瑰湾等项目，业态涵盖住宅、商业等。

截至2014年12月31日，保利天津资产总计1,126,405.01万元，负债合计772,731.59万元，所有者权益合计353,673.42万元。2014年度，保利天津实现营业收入565,340.76元，净利润89,030.02万元。

6.保利（青岛）实业有限公司

保利（青岛）实业有限公司（以下或简称“保利青岛”）成立于2008年3月，目前注册资本为50,000万元。发行人持有保利青岛100%的股权。保利青岛经营范围为市政设施配套工程；物业管理，房地产开发，房地产销售等。

保利青岛主要开发、运作青岛保利百合花园、青岛保利海上罗兰、青岛保利里院里等项目，业态涵盖住宅、商业、办公等。

截至2014年12月31日，保利青岛资产总计1,021,121.37万元，负债合计770,941.39万元，所有者权益合计250,179.98万元。2014年度，保利青岛实现营业收入295,960.46万元，净利润49,571.69万元。

7.上海保利建霖房地产有限公司

上海保利建霖房地产有限公司（以下或简称“上海建霖”）成立于2007年9月，目前注册资本为10,000万元。发行人持有上海建霖100%的股权。上海建霖的经营范围为房地产开发经营。

上海建霖主要开发、运作上海保利叶语、上海保利叶之林、上海保利叶上海等项目，业态涵盖住宅、商业、办公等。

截至2014年12月31日，上海建霖资产总计513,682.18万元，负债合计241,935.53万元，所有者权益合计271,746.65万元。2014年度，上海建霖实现营业收入378,540.48万元，净利润47,127.85万元。

8.保利（重庆）投资实业有限公司

保利（重庆）投资实业有限公司（以下或简称“保利重庆”）成立于2004年12月，目前注册资本为50,000万元。发行人持有保利重庆100%的股权。保利重庆经营范围项目投资，酒店管理，会议服务，房屋租赁，建筑工程设计、施工，物业管理、房地产开发（凭资质证执业），停车场管理等。

保利重庆主要开发、运作重庆保利心语、重庆保利康桥、重庆保利江上明珠、重庆保利花半里等项目，业态涵盖住宅、商业、办公等。

截至2014年12月31日，保利重庆资产总计1,711,540.48万元，负债合计1,318,046.63万元，所有者权益合计393,493.85万元。2014年度，保利重庆实现营业收入579,869.05万元，净利润34,547.28万元。

9.湖南保利房地产开发有限公司

湖南保利房地产开发有限公司（以下或简称“湖南保利”）成立于1998年8月，目前注册资本为5,000万元。发行人持有湖南保利90%的股权。湖南保利经营范围为从事房地产开发、经营。

湖南保利主要开发、运作长沙保利花园、长沙保利麓谷林语、长沙保利国际广场等项目，业态涵盖住宅、商业、办公等。

截至2014年12月31日，湖南保利资产总计519,159.46万元，负债合计349,840.02万元，所有者权益合计169,319.44万元。2014年度，湖南保利实现营业收入175,227.20万元，净利润30,236.03万元。

10.浙江保利房地产开发有限公司

浙江保利房地产开发有限公司（以下或简称“浙江保利”）成立于2007年11月，目前注册资本为10,000万元。发行人持有浙江保利100%的股权。浙江保利经营范围为房地产开发、经营。

浙江保利主要开发、运作杭州保利东湾、杭州保利江语海、杭州保利霞飞郡等项目，业态涵盖商业、住宅等。

截至2014年12月31日，浙江保利资产总计1,043,302.63万元，负债合计931,097.96万元，所有者权益合计112,204.67万元。2014年度，浙江保利实现营业收入508,266.04万元，净利润4,351.51万元。

（二）发行人的合营、联营企业情况

截至2014年12月31日，发行人拥有13家合营企业，10家联营企业。截至2014年12月31日，发行人重要的合营、联营企业基本情况如下表所示：

表3-5 截至2014年12月31日发行人重要的合营、联营企业基本情况

单位：万元

序号	公司名称	注册地	注册资本	业务性质	持股比例	表决权比例
1	福建中联盛房地产开发有限公司	厦门市	5,000	房地产开发、房屋租赁与销售	50%	50%
2	天津盛世鑫和置业有限公司	天津市	40,000	房地产开发、商品房销售等	50%	50%
3	长春万科溪之谷房地产开发有限公司	长春市	5,000	房地产开发、自有房屋租赁	50%	50%
4	武汉清能意盛置业有限公司	武汉市	10,000	房地产开发经营	50%	50%
5	广州中耀实业投资有限公司	广州市	200,000	房地产开发经营等	50%	50%
6	信保（天津）股权投资基金管理有限公司	天津市	10,000	受托管理股权投资基金	40%	40%
7	福州中鼎投资有限公司	福州市	10,000	对房地产业的投资、房地产开发等	40%	40%
8	杭州金晓房地产开发有限公司	杭州市	30,000	房地产开发等	49%	49%

发行人重要的合营、联营企业2014年度主要财务数据如下表所示：

表3-6 发行人重要的合营、联营企业2014年度主要财务数据

单位：万元

序号	公司名称	2014年12月31日		2014年度	
		总资产	总负债	营业收入	净利润
1	福建中联盛房地产开发有限公司	256,332.91	216,222.48	121,968.06	30,577.71
2	天津盛世鑫和置业有限公司	414,818.89	233,552.46	85,589.58	13,586.89
3	长春万科溪之谷房地产开发有限公司	150,251.49	136,203.13	62,819.79	6,261.53
4	武汉清能意盛置业有限公司	219,194.98	211,298.70	0.00	-1,756.18
5	广州中耀实业投资有限公司	466,560.05	266,950.96	0.00	-311.88
6	信保（天津）股权投资基金管理有限公司	331,764.16	243,168.34	39,381.32	39,920.35
7	福州中鼎投资有限公司	359,776.99	294,622.27	346,291.13	61,517.15
8	杭州金晓房地产开发有限公司	84,976.02	56,844.85	0.00	-984.61

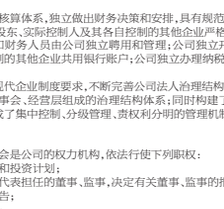
截至2015年9月30日，发行人拥有16家合营企业，12家联营企业。

二、发行人控股股东和实际控制人的基本情况

（一）发行人的股权结构

截至2015年9月30日，发行人的股权结构如下：

图3-2 截至2015年9月30日发行人股权结构图



（二）发行人控股股东的情况

截至2015年9月30日，保利南方集团持有发行人41.95%的股权，是发行人的控股股东。保利南方集团的基本情况如下：

注册名称：保利南方集团有限公司

成立日期：1992年7月9日

注册地址：广州市天河区临江大道5号第36层01单元

注册资本：人民币10,050,000万元

工商登记号：440101000145319

法定代表人：张玲

经营范围：企业自有资金投资；企业管理服务（涉及许可经营项目的除外）；商品零售贸易（许可审批类商品除外）；商品批发贸易（许可审批类商品除外）；房地产中介服务；物业管理；房地产开发经营。

截至2014年12月31日，保利南方集团资产总计3,708亿元，负债合计2,891亿元，所有者权益合计817亿元。2014年度，保利南方集团实现营业收入1,108亿元，净利润142亿元。（以上财务数据均已经审计）

截至2015年9月30日，保利南方集团直接持有的发行人股份不存在权属争议、质押和冻结情况。

（三）发行人实际控制人的情况

截至2015年9月30日，保利集团持有保利南方集团100.00%的股权，是发行人的实际控制人。截至2015年9月30日，保利集团直接持有发行人212,487,523股；通过保利南方集团持有发行人4,511,874,673股，合计持有发行人4,724,362,196股，持股比例为43.93%。

保利集团是经国务院批准，直属国务院国有资产监督管理委员会管理的大型中央企业。保利集团的基本情况如下：

注册名称：中国保利集团公司

成立日期：1993年2月9日

注册地址：北京市朝阳区朝阳门北大街1号28层

注册资本：人民币200,000,000万元

工商登记号：100000000012381

法定代表人：张振高

经营范围：对集团所属企业的生产经营活动实施组织、协调、管理；所属企业生产所需设备、原材料的代购、供应、销售；所属企业生产产品的批发、代销；与以上业务相关的技术咨询、技术服务、信息服务；进出口业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

截至2014年12月31日，保利集团资产总计5,509亿元，负债合计4,266亿元，所有者权益合计1,243亿元。2014年度，保利集团实现营业收入1,605亿元，净利润157亿元。（以上财务数据均已经审计）

截至2015年9月30日，保利集团直接持有的发行人股份不存在权属争议、质押和冻结情况。

三、发行人的独立性情况

发行人已按照《公司法》、《证券法》和中国证监会的规章及规范性文件等的要求，建立了较为完善的法人治理结构，具有独立完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力，在业务、人员、资产、机构、财务等方面独立于控股股东及实际控制人。

（一）业务独立

发行人具有独立完整的房地产开发业务体系，项目立项、土地储备、规划设计、工程施工、材料采购、销售、物业管理等各环节的运作均独立于控股股东、实际控制人及其各自控制的其他企业。

（二）资产独立

发行人的资产独立、完整，公司的控股股东、实际控制人及其各自控制的其他企业不存在占用发行人的资金、资产和其他资源的情况。

（三）人员独立

发行人员工独立于控股股东、实际控制人及其各自控制的其他企业。公司总经理、副总经理、财务总监、董事会秘书等高级管理人员专职在公司工作并领取薪酬，未在控股股东、实际控制人及其各自控制的其他企业中担任除董事、监事以外的其他职务，公司财务人员未在公司的控股股东、实际控制人及其各自控制的其他企业兼任任何职务。发行人建立了独立的人事档案、人事聘用和任免制度以及考核、奖惩制度，与全体员工签订了劳动合同，建立了独立的工资管理、福利与社会保障体系。

（四）机构独立

发行人的生产经营和办公机构与控股股东、实际控制人及其各自控制的其他企业完全分开，不存在混合经营、合署办公的情形，也不存在控股股东、实际控制人及其各自控制的其他企业干预公司机构设置的情形。发行人根据自身发展需要建立了完整独立的内部组织机构和职能体系，各部门之间职责分明，相互协调，独立运行。

（五）财务独立

发行人建立了独立的财务核算体系，独立做出财务决策和安排，具有规范的财务会计制度和财务管理制度。公司的财务与控股股东、实际控制人及其各自控制的其他企业严格分开，实行独立核算；公司财务机构独立，财务负责人和财务人员由公司独立聘用和管理；公司独立开设银行账户，不与控股股东、实际控制人及其各自控制的其他企业共用银行账户；公司独立办理纳税登记，独立申报纳税。

四、发行人法人治理结构

发行人按照《公司法》及现代企业制度要求，不断完善公司法人治理结构，制订了《公司章程》并建立了由股东大会、董事会、监事会、经营层组成的治理结构体系；同时构建了较为完善的制度体系，规范各项议事规则和程序，形成了集中控制、分级管理、责权利分明的管理机制，确保公司经营工作有序、高效地进行。

1.股东大会

根据《公司章程》，股东大会是公司的权力机构，依法行使下列职权：

（1）决定公司的经营方针和投资计划；

（2）选举和更换非由职工代表担任的董事、监事，决定有关董事、监事的报酬事项；

（3）审议批准董事会的报告；

（4）审议批准监事会报告；

（5）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；

（6）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

（7）对公司增加或者减少注册资本作出决议；

（8）对发行公司债券作出决议；

（9）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；

（10）修改《公司章程》；

（11）对公司聘用、解聘会计师事务所作出决议；

（12）审议批准《公司章程》第四十一条规定的担保事项；

（13）审议公司在一年内购买、出售重大资产超过公司最近一期经审计总资产30%的事项；

（14）审议批准变更募集资金用途事项；

（15）审议股权激励计划；

（16）审议法律、行政法规、部门规章或《公司章程》规定应当由股东大会决定的其他事项。

2.董事会

根据《公司章程》，发行人董事会由9名董事组成，其中独立董事3名。董事会行使下列职权：

（1）召集股东大会，并向股东大会报告工作；

（2）执行股东大会的决议；

（3）决定公司的经营计划和投资方案；

（4）制订公司的年度财务预算方案、决算方案；

（5）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；

（6）制订公司增加或者减少注册资本、发行债券或其他证券及上市方案；

（7）拟订公司重大收购、收购公司股票或者合并、分立、解散及变更公司形式的方案；

（8）在股东大会授权范围内，决定公司对外投资、收购出售资产、资产抵押、对外担保事项、委托理财、关联交易等事项；

（9）决定公司内部管理机构的设置；

（10）聘任或者解聘公司总经理、董事会秘书；根据总经理的提名，聘任或者解聘公司副总经理、财务总监等高级管理人员，并决定其报酬事项和奖惩事项；

（11）制订公司的基本管理制度；

（12）制订《公司章程》的修改方案；

（13）管理公司信息披露事项；

（14）向股东大会提请聘请或更换为公司审计的会计师事务所；

（15）听取公司总经理的工作汇报并检查总经理的工作；

（16）独立董事提名权；

（17）法律、行政法规、部门规章或《公司章程》授予的其他职权。

3.总经理

根据《公司章程》，发行人设总经理1名，由董事会聘任或解聘。总经理对董事会负责，行使下列职权：

（1）主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议，并向董事会报告工作；

（2）提交董事会公司年度预决算方案预案、经营计划预案和项目的前期论证，并认真组织实施董事会决议、公司年度计划和投资方案；

（3）拟订公司内部管理机构设置方案；

（4）拟订公司的基本管理制度；

（5）制定公司的具体规章；

（6）提请董事会聘任或者解聘公司副总经理、财务总监；

（7）决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；

（8）拟定公司职工的工资、福利、奖惩，决定公司职工的聘用和解聘；

（9）提议召开董事会临时会议；

（10）公司章程》或董事会授予的其他职权。

4.监事会

根据《公司章程》，发行人监事会由3名监事组成，其中职工监事的比例不低于1/3。监事会行使下列职权：

（1）应当对董事会编制的公司定期报告进行审核并提出书面审核意见；

（2）检查公司财务；

（3）对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、《公司章程》或者股东大会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；

（4）当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；

（5）提议召开临时股东大会，在董事会不履行《公司法》规定的召集和主持股东大会职责时召集和主持股东大会；

（6）向股东大会提出提案；

（7）依照《公司法》第一百五十二条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；

（8）发现公司经营情况异常，可以进行调查；必要时，可以聘请会计师事务所、律师事务所等专业机构协助其工作，费用由公司承担；

（9）提议召开临时董事会、列席董事会会议；

（10）《公司章程》规定的其他职权。

发行人建立了完善的“三会”工作制度，相关规定均得到有效执行。发行人股东大会审议通过了《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》等，对“三会”的会议规则、会议议程、表决程序等作出了明确、详尽的规定，对于保证发行人“三会”规范、高效、平稳运作，确保董事会、监事会有效行使职权起到了很好的指导作用。在完善“三会”运作的基础上，发行人设置了战略、审计、提名、薪酬与考核共计4个董事会专门委员会，同时建立完善了各专门委员会的工作制度、议事规则。

五、发行人内部控制制度情况

发行人建立了符合现代企业管理要求的内部控制制度，涉及财务管理、对外投资管理、产品质量管理、采购管理、销售管理、信息披露及投资者关系管理等多个方面。发行人通过岗位职能的科学设置形成了科学的决策机制、执行机制和监督机制，确保发行人经营管理目标的实现；同时建立了行之有效的风险控制体系，强化风险管理，提高风险意识，确保发行人各项业务活动的健康运行。

1.对财务的管理控制

发行人建立起了“制度、规定和指引”三级财务制度体系，涵盖会计基础工作规范、财务预算管理、资金管理、费用管理、资产管理、税务管理、财务信息系统管理、融资管理、会计核算、财务报告等全部重要方面。

在会计核算与财务报告方面，发行人严格按照会计制度及相关规定要求，使用统一的核算系统、设置统一的会计科目进行核算，并在此基础上通过规范各项具体业务核算方法，不断提高账务处理准确性和严谨性，确保会计信息质量。同时，发行人建立了完整的财务报告体系，编制月度财务报表和财务分析报告，并严格按照信息披露要求开展定期报告披露工作，持续强化财务信息保密机制。

在资金管理方面，发行人实行严格的资金审批程序，各类款项支付均需履行相应的审批程序，严格控制银行账户的开立和撤销，严格控制外部融资权限。发行人通过运用财务信息化系统及时编制资金日报表、资金周报、资金月报等，及时监控和平衡公司整体的资金安排。

在资产管理方面，发行人总部财务管理中心设立资产管理部，在各区域公司设立资产管理岗，形成上下互通的二级管理架构，通过财务信息系统对存货、固定资产等进行全面、高效管理。公司定期对各项实物资产进行盘点，保证账实相符，确保各项资产得到有效利用。

在预算管理方面，发行人在资金安排、费用控制、资产处置、盈利规划等重要方面实行严格的预算机制，对预算执行情况及差异及时分析，实现对预算的有效监控，促进公司全面预算目标的实现。同时，公司制定预算考核责任书，明确考核指标、考核范围、考核办法及管理要求，充分发挥预算管理在推动公司实现发展战略过程中积极作用。

在融资管理方面，发行人拥有多元化的融资渠道，综合权衡融资方式，降低融资成本，合理确定公司资本及债务结构。发行人总部财务管理中心负责本部的长、短期负债融资，并对各子公司的所有借款和资金使用进行集中管理，统筹调度，提升资金使用效率。

2.对对外投资的管理控制

发行人的对外投资活动主要为房地产项目投资，具有单笔金额大、区域分布广、行业政策波动性强等突出特点。

不论项目的获取方式及股权比例，发行人均执行集团化统一管控，由董事会统一决策，真正将项目投资立项作为风险控制的核心。同时，发行人相应制订《重大投资决策制度》、《项目拓展手册》等规范制度，明确了项目投资的基本原则、可行性研究方式、决策权限及程序、监控与后评价机制、奖励与责任追究等具体操作方法，不断提升项目市场调研、规划方案、成本测算的准确度和科学性，加强对项目运作过程中重大节点的把控，逐步健全项目后评估机制，着力推进投资管理的精细化，构建全过程的投资管理体系。

3.对产品质量的管理控制

发行人以“打造保利精品、真诚服务业主、创造和谐生活”为质量方针，引入了房地产企业ISO9001全面质量管理体系，并在此基础上制定了《工程管理细则》、《设计管理纲要》、《品牌管理守则》、《商品住宅质量管理手册》、《考核验收办法》等质量管理制度，形成了公司科学全面的质量管理体系。针对项目规划设计、施工建设、材料设备采购、工程验收等环节实施全过程质量控制并开展严格考评，定期进行质量目标实现情况评审，限期整改发现问题，有效保障了公司的产品质量。

4.对采购的管理控制

目前，发行人已经建立了包括《集团采购管理规定》、《招投标管理规定》和《采购合作单位合作情况评估制度》等在内的规范性采购和招投标管理制度。公司房地产项目开发建设过程中发生的外包及采购业务，原则上均须通过招标确定合作单位。此外，发行人已建立起了合格供应商的数据库，定期对合格供应商进行考评，强化招投标过程中的质量控制。在每项招投标过程中，发行人均相应成立由技术工程、成本控制、财务等跨部门的评标和开标